高松市開発指導技術基準

（　抜　粋　）

令和４年４月

目　　次

1　目　　的 1

2　適用範囲 1

3　開発区域の範囲 1

4　適用区分、公共施設管理者の同意等 2

5　開発許可の技術的基準 4

Ⅰ　用途地域等への適合 4

Ⅱ　道路、公園等の公共空地の確保等 4

Ⅱ―１　道路に関する基準 5

Ⅱ―２　公園等の公共空地の確保等に関する基準 15

Ⅱ―３　消防の用に供する貯水施設 16

Ⅲ　排水施設 17

Ⅳ　給水施設 23

Ⅴ　地区計画等との整合 23

Ⅵ　公共施設及び公益的施設 23

Ⅶ　防災・安全措置 24

Ⅶ―１　がけ面の安全 24

Ⅶ―２　擁壁に関する基準 26

Ⅷ　災害危険区域等の除外 38

Ⅸ　樹木の保存、表土の保全 38

Ⅹ　緩衝帯 38

ⅩⅠ　輸送施設 39

ⅩⅡ　申請者の資力・信用 39

ⅩⅢ　工事施行者の能力 39

ⅩⅣ　関係権利者の同意 39

4　適用区分、公共施設管理者の同意等

（１）開発許可基準の適用区分

開発行為が許可されるには、開発行為の設計等が、関係法令や都市計画に適合していなければならない。

なお、開発行為が自己用又は自己用以外（その他）等により、開発許可基準の適用項目が次表のように異なる。

開発許可基準の適用区分（〇：適用、×：不適用）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
(1)　用途地域適合	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(2)　道路等空地	〇	※１	〇	〇	〇	〇
(3)　排水施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(4)　給水施設	〇	※１	〇	〇	〇	〇
(5)　地区計画等	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(6)　公共公益施設	〇	※２	〇	※２	※２	※２
(7)　防災安全施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(8)　災害危険区域	〇	〇 （自己の居住用の住宅を除く）	〇	〇	〇	〇
(9)　樹木・表土	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(10)　緩衝帯	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(11)　輸送施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇
(12)　資力信用	〇	※３	〇	※４	〇	※４
(13)　工事施行者	〇	※３	〇	※４	〇	※４
(14)　権利者同意	〇	〇	〇	〇	〇	〇

※１　居住用×　　業務用〇

※２　開発行為の目的に照らし判断

※３　居住用×　　業務用小規模×　　業務用大規模〇

※４　業務用小規模×　　業務用大規模〇

（注）１．その他　　自己用以外のもの（分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、従業員宿舎等）。

２．自己用　　自己の居住用又は自己の業務用のもの。

３．自己の居住用　　自然人に限る。会社の従業員宿舎は含まれない。

４．自己の業務用　　継続的に自己の業務を行うもの（店舗、工場、ホテル、旅館等）。

５．小規模　　１ヘクタール未満をいう。

６．大規模　　１ヘクタール以上をいう。

７．自己用とその他が混在している場合　　その他として取扱う。

８．居住用と業務用が混在している場合　　業務用として取扱う。

５　開発許可の技術的基準（法第33条）

Ⅰ　用途地域等への適合　（法第33条第１項第１号）

予定建築物等の用途が、用途地域等（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第１項の分区）が定められている場合の用途の制限及び用途地域等が定められていない場合の建築基準法の規定による用途の制限に適合する必要がある。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあっては、この限りではない。

Ⅱ　道路、公園等の公共空地の確保等　（法第33条第１項第２号、施行令第25条）

道路及び街区等

街区等の要件

1．街区の形態

面積が１ha以上の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で、６ｍ未満の道路を導入する場合にあっては、「小幅員区画道路の計画基準(案)について（昭和61年４月11日　建設省経宅発第38号)」に準ずること。

２．一画地の面積

街区を形成する住宅の一画地の面積について、その最低敷地の規模は下表のとおりとする。

（１）用途地域が定められている土地の区域内における開発行為

下表の左欄に掲げる本市の都市計画区域のうち、①住宅の建築の用に供する目的で行うもの、②予定される建築物の用途が住宅であるものについては、予定される建築物の敷地面積は、下表右欄に定める面積以上でなければならない。

都市計画区域の区分	面積
(1)　(2)及び(3)に掲げる区域以外の本市の区域内の都市計画区域	１００㎡
(2)　高松市香川町浅野、香川町大野、香川町川内原、香川町川東上、香川町川東下、 香川町寺井、香川町東谷、香川町安原下第１号及び香川町安原下第３号の区域内の都市計画区域	１５０㎡
(3)　高松市牟礼町大町、牟礼町原、牟礼町牟礼、国分寺町柏原、国分寺町国分、国分 寺町新名、国分寺町新居及び国分寺町福家の区域内の都市計画区域	１６５㎡

（２）用途地域が定められていない土地の区域内における開発行為

下表の左欄に掲げる本市の都市計画区域のうち、①住宅の建築の用に供する目的で行うもの、②予定される建築物の用途が住宅であるものについては、予定される建築物の敷地面積は、下表右欄に定める面積以上でなければならない。

都市計画区域の区分	面積
(1)　(2)に掲げる区域以外の本市の区域内の都市計画区域	１６５㎡
(2)　高松市香南町池内、香南町岡、香南町西庄、香南町由佐、香南町横井及び香南町吉光の区域内の都市計画区域	２００㎡

３．接　　道

街区の画地は、道路に２ｍ以上接すること。また建築物の用途・規模により建築基準法及び高松市建築基準法施行条例等により別途定めがある場合には、その値とする。

⑤　既設擁壁について

開発許可においては、法第33条の開発許可の基準を適用するので、既設擁壁であっても基準に適合しなければならない。そのため築造当時の施工写真や現場掘削によって、構造断面や根入れ深さ及び使用材料等の確認をし、構造計算等によって安全性の確認ができなければ使用できない。

適合しない場合は、補強又は改修が必要となる。

Ⅷ　災害危険区域等の除外　（法第33条第１項第８号、施行令第23条の２）

自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、次に示す開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。

ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。※

（ア）災害危険区域（建築基準法第39条第１項）

（イ）地すべり防止区域（地すべり等防止法第３条第１項）

（ウ）土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９条第１項）

（エ）浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第１項）

（オ）急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項）

※土砂災害特別警戒区域内の土地を含む場合において、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく特定開発行為の許可を得られる場合など。

Ⅸ　樹木の保存、表土の保全（法第33条第１項第９号、施行令第23条の３・第28条の２、施行規則第23条の２）

１ha以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

なお、環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況により異なるため、全ての開発行為において、同一水準を担保しようとするものではない。

（１）樹木の保存

次に示す健全な樹木又は健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。

（ア）高さが10m以上の健全な樹木

（イ）高さが５m以上で、かつ、面積が300㎡以上の健全な樹木の集団

ただし、やむを得ない場合はこの限りでない。

（２）表土の保全

高さが１mを超える切土又は盛土をする土地の面積が1、000㎡以上の場合で、切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がない部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）については、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること。

Ⅹ　緩衝帯　（法第33条第１項第10号、施行令第23条の４・第28条の３、施行規則第23条の３）

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある１ha以上の開発行為にあっては、開発区域の規模に応じて、下記の幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって、その内側に配置されていなければならない。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、海、植樹された大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の幅員を減少させること、又は緩衝帯を配置しないことができる。