

第1章 総則

第1 趣旨

この基準は、呉市域内における開発事業に関し、都市計画法（昭和43年法律第100号）、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、呉市都市計画法施行細則（平成4年呉市規則第23号）、呉市宅地造成等規制法施行細則（平成4年呉市規則第24号）、呉市宅地開発指導要綱（平成16年4月1日実施）その他の法令等に定めるもののほか、必要な技術的基準を定めることにより、開発事業に係る指導及び開発許可又は宅地造成に関する工事の許可に係る審査を迅速かつ適正に行うとともに、本市の自然、地形及び地域的特性を勘案し、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図り、良好な市街地を形成することを目的として定める。

第2 開発行為等の定義

1 開発行為

主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。ただし、次に掲げるものを除く。

- (1) 単なる分合筆を目的とした権利区画の変更
- (2) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- (3) 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるもの
- (4) 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物を建築する行為（建築物の建築に際して、切土、盛土等の造成行為を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、塀、垣、柵等の除去又は設置が行われるにとどまるもので、公共施設等の整備の必要がないと認められるもの）

2 建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物とし、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものとする。

3 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する事業用施設等で周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物

- ・コンクリートプラント…建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)に掲げる「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
- ・アスファルトプラント…建築基準法別表第2(る)項第1号(21)に掲げる「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物
- ・クラッシャープラント…建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)に掲げる「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
- ・危険物……………建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第116条第1項の表に掲げる危険物品を参照

4 第二種特定工作物

ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物及び墓園で、その規模が1ha以上のもの

- ・ その他の運動・レジャー施設とは、主に観光植物園、サーキット場、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場などである。
- ・ キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー、モトクロス場等は、第二種特定工作物には該当しない。
- ・ 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)によらないペット霊園は、第二種特定工作物に該当する。
- ・ 第二種特定工作物に係る併設建築物等については、物理的及び機能的にみて社会通念上、運動、レジャー施設等に不可分一体のものとして付随的に併設される管理事務所、休憩施設、クラブハウス等は、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとみなされるので、別途当該建築物の建築に係る開発許可又は建築許可は必要ない。

5 公共施設

道路、公園、緑地、広場、河川、水路、調整池、下水道及び消防の用に供する貯水施設

第3 一体とみなされる開発行為

隣接し、又は近隣する一団の土地において、1年以内に2回以上の開発事業（工事完了済みのものを含む。）が行われる場合であって、当該開発面積の合計が次に掲げる面積以上となるときについては、一体開発とみなし、この基準を適用する。ただし、市長が特にやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

- ・ 市街化区域 1,000 m²
- ・ 非線引都市計画区域 3,000 m²
- ・ 都市計画区域外 10,000 m²

第4 一般的基準

1 基本的事項

(1) 道路及び公園等

主として、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つては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ 予定建築物等の用途

エ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(2) 排水施設

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

ア 当該地域における降水量

イ 前号アからエまでに掲げる事項及び放流先の状況

(3) 給水施設

主として、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つては、水道その他の給水施設が、第1号アからエまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さず、かつ、給水の安全を保持できるような能力、構造及び材質で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計が、これに適合していること。

(4) 利便施設

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

(5) 土工事

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上、必要な措置が講じられるように設計が定められていること。

(6) 樹木の保存及び表土の保全

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）で定める1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全する目的から、開発行為の目的及び第1号アからエまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育に必要な樹木を保存するため、樹木の伐採は、必要最小限にとどめるとともに、表土の保全その他の必要な措置が講じられるように設計が定められていること。

(7) 緩衝帯

都市計画法施行令で定める1ha以上の開発行為にあつては、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、第1号アからエまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上、必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

(8) 交通施設

都市計画法施行令で定める 40ha 以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

(9) 申請者の資力及び信用

主として、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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して都市計画法施行令で定める 1ha 以上のものを除く。）以外の開発行為（次号において「特定の開発行為」という。）にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

(10) 工事施行者の施工能力

特定の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(11) 施行同意

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

(12) 隣接同意

開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、当該開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域に隣接する土地所有者の相当数の同意を得ていること。

(13) その他関係権利者の同意

開発事業者は、開発に直接関係のある水利権、漁業権などを有する権利者の同意を得、必要に応じて周辺住民との調整を図ること。

また、ダム（水道用水、工業用水、治水目的のもの等）の上流における開発行為で、ダムの水質などに影響を及ぼすおそれがある場合には、ダムの管理者の同意も事前に得ること。

(14) 都市計画との整合

当該開発区域内の土地について、用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合しているとともに、道路、公園、広場その他の公共施設の用に供する空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(15) 災害防止措置

開発事業の施行に伴って土砂の流出、出水などの災害の発生が予想されるときは、次に掲げる事項を配慮して、これらの災害を防止するために必要な災害防止施設が設置されるように設計されていること。

ア 開発区域の上流に残流域が存在する場合は、その流域からの土石流の襲来によって新しく開発された区域に被害が生じるおそれの状況

イ 開発区域から本川又は海に至るまでの間の流出系統及び洪水到達時間並びに開発事業の施行により増加する水及び土砂の流出量

ウ 同一流域において 2 以上の開発事業が行われる場合は、それぞれの開発面積を合計したときのイに掲げる事項

(16) 環境保全

開発区域を含む周辺の地域における公害の防止及び農林地の保全に努め、自然環境の保全及び歴史的風土の保全に著しく支障を及ぼさないよう適切な措置が講じられていること。

2 地域基準

開発事業の計画は、国、県及び市その他公的機関の地域計画、土地利用計画及び都市計画に関する基本方針に適合するものであること。

また、開発区域の選定に当たっては、主に次に掲げる地域及び関係法令等に定める開発事業を施行するのに適当でない区域内の土地を含めないこと。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。

(1) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ア 建築基準法に基づく災害危険区域

イ 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に基づく砂防指定地

ウ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に基づく地すべり防止区域

エ 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（平成 12 年法律第 57 号）に基づく土砂災害特別警戒区域

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に基づく
急傾斜地崩壊危険区域

(2) 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農業振興地域内の
農用地区域及びこれに準じる区域

(3) 優れた自然の風景を維持し，都市の環境を保持し，水源を涵養し，土砂の流出を防備
する等のため保全すべき土地の区域

ア 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林の区域若しくは保安林予定森林の
区域又は保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区

イ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）及び広島県立自然公園条例（昭和 34 年広島
県条例第 41 号）に基づく特別地域

ウ 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）に基づく原生自然環境保全地域又は自然
環境保全地域及び広島県自然環境保全条例（昭和 47 年広島県条例第 63 号）に基づく
県自然環境保全地域又は緑地環境保全地域

エ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に基づく特別緑地保全地区

(4) その他

ア 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号），広島県文化財保護条例（昭和 51 年広島県
条例第 3 号）及び呉市文化財保護条例（昭和 38 年呉市条例第 25 号）に基づく指定，
仮指定又は登録が行われた地域

イ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に基づく特別
保護地区

ウ 水質汚濁に係る環境基準の維持に支障がある地域

エ 交通，給水，排水その他の施設の設置について支障がある地域

オ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づき指定された区域及び広島県生活
環境の保全等に関する条例（平成 15 年広島県条例第 35 号）に規定する土壌汚染確認
調査の結果，汚染状況が基準に適合しないことが確認された土地

カ その他市長が特に支障があると認める地域