

## 第1節 目的

この技術基準は、無秩序な市街化を防止し、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な市街地を確保することにより、都市の健全、かつ、計画的な発展と秩序ある整備を図ることを目的とする。

なお、この基準は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則に基づき、本市の実情等を勘案して定めた開発行為に関する技術的基準である。

## 第2節 予備的調査

開発行為をしようとする者は、開発計画に先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各号に定める事項について予備的調査を行わなければならない。

1. 基礎的な調査事項
  - ① 地質、地盤調査、土質調査及び表土の調査
  - ② がけ面の保護等の防災施設の調査
  - ③ 埋蔵文化財、保護文化財等の調査
  - ④ 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査
  
2. 都市計画に関する事項
  - ① 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分並びに用途地域等の地域地区の再確認
  - ② 都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道並びに地区計画等の都市計画に関する事項の把握
  - ③ 建築基準法関係についての調査
  - ④ 宅地造成等規制法の規制区域の確認
  
3. 公共・公益施設等に関する事項
  - ① 開発区域及びその周辺の公共・公益施設等について、その位置、規模、能力及び利用状況等の調査
  - ② 公共・公益施設等の境界確認並びに用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者並びに関係者との打合わせ
  - ③ 排水施設の流入位置及び直下流における水質調査
  
4. その他必要な事項
  - ① 農地振興地域の整備に関する法律が適用される地域の有無についての確認
  - ② 土地改良法に基づく土地改良事業の施行地域の調査
  - ③ 森林法に基づく保安林設定地域及び造林補助対象地域の調査並びに特別鳥獣保護区域の確認
  - ④ 工場立地法の適用の有無の調査
  - ⑤ 砂防法に基づく砂防指定区域の調査
  - ⑥ 建築基準法に基づく災害危険区域の調査
  - ⑦ 河川法に基づく河川保全区域の調査及び管理者との打合わせ
  - ⑧ 海岸法に基づく海岸保全区域の調査及び管理者との打合わせ
  - ⑨ 瀬戸内海環境保全特別措置法に基づく特定施設の打合わせ
  - ⑩ 国土利用計画法に基づく届出
  - ⑪ 愛媛県土砂等の埋立等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例に基づく打合わせ及び申請
  
5. 前各号の予備的調査について、市長が必要と認めるときは、その調査資料を提出するものとする。

## 第2章 公共・公益的施設等

### 第1節 基本事項

#### 1. 設計の原則

- (1) 開発事業者の設置すべき公共の用に供する空地（公共空地）は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等を勘案して、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切に配置されるように設計が定められていること。
- (2) 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。
- (3) 開発行為に伴う関連公共・公益的施設等は、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適切な位置及び規模で配置されていること。
- (4) 関連公共・公益的施設等の整備が必要となる場合は事前に市長と協議を行なうこと。

#### 2. 街区

- (1) 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺を80m～120m、短辺は30m～50mを標準とした矩形で、なるべく東西又は、南北に30度以上偏位しないこと。
- (2) 幹線街路に面する街区は、原則として長辺を幹線街路と平行にすること。
- (3) 画地の配列は、1街区2列とし、できる限り通路を設定しないこと。

#### 3. 画地

- (1) 各画地の形状は、できるだけ正方形に近い矩形とすること。やむを得ない場合においても画地の長辺は、短辺の3倍を超えないこと。
- (2) 1画地の面積は165㎡を標準とし、特別の事情によりやむを得ない場合においても100㎡以上とすること。
- (3) 各画地は、道路に2m以上接し、かつ、その道路の計画中心高より高くすること。
- (4) 周辺の状況を勘案し、やむを得ず画地を通路方式において道路に接続する場合の通路延長は、原則として、道路に接続する通路幅（2m以上4m未満）の3倍以内とする。

## 第2節 道 路

### 1. 配置計画

- (1) 道路の配置については、交通量、動線等を考慮し、開発区域の面積に応じて、表－1に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置するものとし、かつ、居住者の安全について配慮するとともに、環境を害することのないよう十分に検討すること。
- (2) 開発事業者の設置すべき道路は、都市計画に定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続するときは、当該道路と接続して、これらの道路の機能が有効に発揮されるように設計すること。  
大規模開発においては、開発関連交通が既存道路に及ぼす影響を事前に評価（交通アセスメント）し、必要に応じて対策を講ずること。

表－1

幹 線 街 路	近隣住区を形成し、近隣住区相互を連絡する道路で、開発区域内の各敷地から概ね250m以内に配置するもの。
区 画 幹 線 街 路	近隣住区内の交通の用に供し、幹線街路相互間を連絡する道路で、開発区域内の各敷地から概ね120m以内に配置するもの。
区 画 街 路	開発区域の区画を形成し、各敷地の交通の用に供するもの。
歩行者専用道路 自転車歩行者道	歩行者、自転車の通行の用に供するもの。 ただし、予定建築物の敷地が接する必要がある道路には含まれない。

## 2. 接続先道路

- (1) 開発区域の主要な道路は、開発区域の規模、予定建築物の用途により、表－2に掲げる幅員以上の区域外の道路（原則として公道）に接続させること。

表－2 接続先道路の開発規模別幅員

予 定 建 築 物	開 発 規 模	道 路 の 幅 員
住 宅	5 h a 未 満	6.5 m (4.0 m)
	5 h a 以 上 1 0 h a 未 満	6.5 m
	1 0 h a 以 上 2 0 h a 未 満	9.0 m
	2 0 h a 以 上	1 2.0 m (9.0 m)
そ の 他	5 h a 未 満	9.0 m (※6.0 m)
	5 h a 以 上 2 0 h a 未 満	9.0 m
	2 0 h a 以 上	1 2.0 m (9.0 m)

( ) : 周辺の状況を勘案して支障のないと認めた場合

※ : 既存道路に接して行われる単体的な開発行為で、区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、著しく困難であると認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、幅員4m以上とする。

(注) : 接続先道路とは、松山市において、建築基準法第42条に該当する開発区域外の既存の道路で（建築基準法第43条ただし書許可による場合は別途協議による）、幅員4.0m以上の道路である。（国道・県道まで継続して幅員が確保されている事）ただし、接続先道路の幅員が4.0mの場合で、やむを得ない小区間における幅員は3.6m以上とする。（小区間の延長は、L=20.0m以下とし一箇所とする。）

開発許可申請までに道路拡幅され、道路管理者の同意が得られ、接続先道路とすることに支障がない道路も含む。（道路幅員は、表－2の幅員以上確保されること。）

3. 道路幅員

- (1) 開発区域に設置される道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、表-3に掲げる幅以上とすること。なお、建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接区域外の既存道路と接する場合を含む。

表-3 開発区域内道路幅員

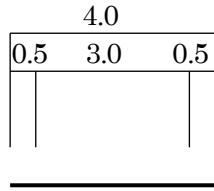
予定建築物等	面積 道路	1ha未満	1ha以上 5ha未満	5ha以上 20ha未満	20ha以上
住宅	区画街路	5m ~ 6m (4m以上)			
	区画幹線街路	6m		10.5m	
	幹線街路				14m以上
住宅以外の建築物 特定工作物	区画街路	6m	10.5m		
	区画幹線街路	10.5m			
	幹線街路				14m以上

( ) : 4項の道路形態 (P77~P84) の基準を参照のこと。

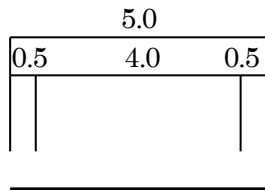
- (2) 道路の幅員構成は、図-1を標準とする。  
 なお、歩道は縁石等によって車道から分離すること。

図-1 道路の幅員構成標準図

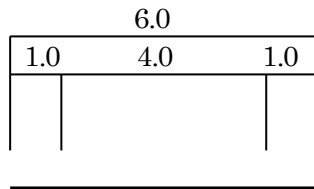
W=4.0 m



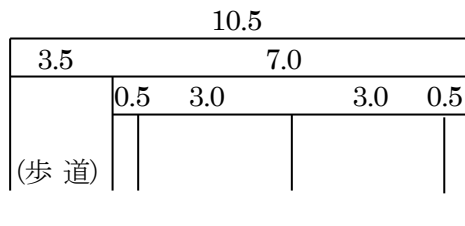
W=5.0 m



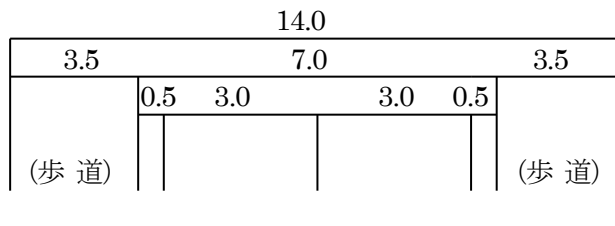
W=6.0 m



W=10.5 m



W=14.0 m



※ 道路幅員6 m以下の場合又は片歩道における歩道を設置しない側に設置するL型側溝の親ブロックは、幅員内に設置してはならない。