

広島市宅地開発指導要綱

目次

- 第1章 総則（第1条～第4条）
- 第2章 宅地開発の計画（第5条～第14条）
- 第3章 公共施設等の整備等（第15条～第18条）
- 第4章 公益施設の用地等の提供等（第19条～第27条）
- 第5章 公共施設等の維持管理（第28条～第30条）
- 第6章 防災に関する措置（第31条～第32条）
- 第7章 雑則（第33条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、宅地開発の指導に関し必要な事項を定め、安全で良好な環境のもとに、市民一人ひとりが尊厳を保って人間らしく生活していける新たな都市環境の形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）宅地開発 次のいずれかに該当するものをいう。

- ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発行為
- イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業
- ウ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）による宅地造成事業
- エ 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第34号）による新住宅市街地開発事業

（2）開発事業者 宅地開発を行う者をいう。

（3）開発区域 宅地開発を行う区域をいう。

（4）開発面積 開発区域の面積をいう。

（5）住宅地域面積 開発面積のうち住宅地域の面積をいう。

（6）公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

（7）公益施設 教育施設、行政施設、福祉施設その他住民の共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。

（法令等の遵守）

第3条 宅地開発に当たっては、宅地開発に関する法令、要綱等を遵守させるものとし、本市が実施する緑化、緑地保全、景観形成、水辺の活用と管理に関する施策や計画との整合に配慮させるものとする。

（自然環境の創造等の責務）

第4条 宅地開発に当たっては、宅地開発が自然環境に及ぼす影響を配慮させ、環境への負荷の軽減及び新たな自然環境の創造に努めるものとし、宅地開発の計画に当たっては、地域の特性及び状況に応じ、環境にやさしい工法の導入、構造の工夫又は措置の実施に配慮させるものとする。

第2章 宅地開発の計画

（都市計画等との整合）

第5条 宅地開発の計画は、国、県又は本市が定める都市計画等の計画に適合させるものとする。

（開発区域の選定等）

第6条 開発区域には、災害防止、緑地の保全、文化財の保護等の必要のある地域を含めさせないものとする。

2 宅地開発に当たっては、小規模開発をさせないよう努めるものとする。

（関係権利者の同意）

第7条 宅地開発に当たっては、開発区域内の土地に対し所有権、賃借権等の権利を有している者等の同意を得させるものとする。

（住民等との調整）

第8条 宅地開発に当たっては、開発区域の周辺住民等に対して説明会の開催等を行わせるものとする。

（開発区域外の関連公共施設の整備）

第9条 開発区域外の関連公共施設の整備を必要とする場合は、原則として開発事業者に行わせ、又は施行に要する費用を

負担させるものとする。

(災害の防止)

第10条 宅地開発に当たっては、開発区域及びその周辺地域の気象、地形、土質、過去の災害等の調査を十分行わせ、開発区域及びその周辺地域に災害が発生しないよう計画させるものとする。

(消防水利等)

第11条 宅地開発に当たっては、開発区域内に消防に必要な水利を十分確保させるとともに、消防活動が円滑に実施できるよう計画させるものとする。

(公害の防止)

第12条 宅地開発に当たっては、宅地開発を原因とする公害が発生しないよう計画させるものとする。

(建築協定の締結等)

第13条 宅地開発に当たっては、建築協定等を締結させるよう、又は地区計画の決定に協力させるよう努めるものとする。

2 前項に規定する建築協定には、宅地開発によって生ずるがけの保全等に関する事項を規定させるよう努めるものとする。

3 第1項の地区計画には、宅地開発によって生ずるがけの保全等に関する事項を含めるものとする。

(事前協議)

第14条 開発面積が0.3ヘクタール以上の宅地開発については、許可等の申請の前に、あらかじめ当該宅地開発に係る開発区域の選定、土地の利用計画、接続先道路等について協議させるものとする。

第3章 公共施設等の整備等

(道路)

第15条 宅地開発に当たっては、開発区域内に、都市計画等において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を有効に発揮できる道路を整備し、本市に提供させるものとする。

2 開発区域内の道路、開発区域外の関連道路その他必要な場所に防護柵、道路反射鏡、道路照明灯等の交通安全施設を設置させるものとする。

(公園及び緑地)

第16条 宅地開発に当たっては、開発区域内に、安全かつ有効に利用できる公園及び緑地を整備し、本市に提供させるものとする。ただし、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宅地開発、第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う宅地開発又は開発面積が0.3ヘクタール未満の宅地開発にあっては、この限りでない。

2 前項の公園内には、園路、広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、管理施設等の公園施設を必要に応じて設置させるものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、市長が適当と認めるときは、開発事業者等において管理させることができるものとする。

(排水施設等)

第17条 宅地開発に当たっては、開発区域の規模、計画人口等から想定される污水及び地形、降雨量等から想定される雨水を支障なく排出できる下水道、排水路等の排水施設を整備し、本市に提供させるものとする。

2 住宅地域面積が5ヘクタール以上の宅地開発にあっては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に污水を放流する場合を除き、開発事業者の負担において終末処理施設を設置させるものとする。ただし、市長が特に必要と認めるときは、住宅地域面積が5ヘクタール未満であっても開発事業者の負担において終末処理施設を設置させるものとする。

3 宅地開発に伴い、開発区域外の河川、排水施設等による排水に支障を生ずることとなる場合においては、当該河川、排水施設等について開発事業者の負担において必要な改修を行わせるものとする。ただし、流域の地形等の理由によりやむを得ないと認められる場合にあつては、この限りでない。

4 前項ただし書の場合には、開発区域内で一時雨水を貯留する調整池を設置させるものとする。この場合において、当該調整池は、広島県の定める開発事業に関する技術的指導基準(昭和49年12月27日施行)別紙2の宅地開発等に伴う流量調整要領に基づき、設置させるものとする。

(公益施設)

第18条 宅地開発に当たっては、利用者の利便を配慮した公益施設を計画させるものとする。ただし、市長が必要ないと認めるときは、この限りでない。

第4章 公益施設の用地等の提供等

(公益施設の用地の提供)

第19条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う宅地開発で、開発面積が1ヘクタール以上のものにあつては、別表に定めるところにより、公益施設の用地を提供させるものとする。

2 開発区域が別表の区域区分の両方にわたる場合には、開発面積の過半を占める区域区分内で、宅地開発が行われるものとして取り扱うものとする。

3 公益施設の用地の位置は、市長が決定するものとする。

4 公益施設の用地は、原則として宅地造成工事竣工のときに取得するものとする。

(提供基準)

第20条 公益施設の用地の面積は、別表に定める用地の提供基準により開発事業者と協議して定めるものとする。

(適用除外)

第21条 第19条第1項の規定にかかわらず、市長が必要ないと認める場合には、公益施設の用地の提供を求めないことができるものとする。

(費用負担)

第22条 公益施設の用地の費用負担は、別表の負担区分欄に定めるとおりとする。

2 本市が負担する場合において、本市が負担すべき費用は、本市と開発事業者が協議のうえ決定した公益施設の用地の額に、別表負担区分欄に定める負担割合を乗じたものとする。この場合において、公益施設の用地の額は、本市が評価する額を上限とし、評価の時期は、原則として本市が公益施設用地を取得する時期とするものとする。

(用途変更)

第23条 市長は、やむを得ない事由のあるときは、提供を受けた公益施設の用地を他の公益施設の用地に変更できるものとする。

(例外措置)

第24条 別表の規定によることが適切でない認められるとき、又は同表の公益施設の種類欄に記載のない公益施設の用地の提供については、開発事業者と協議して定めるものとする。

(公益施設の用地の処分)

第25条 市長は、必要と認めるときは、提供を受けた公益施設の用地を処分できるものとする。

(調整池の提供)

第26条 第17条第4項の規定により設置した調整池は、本市に対し無償で提供させるものとする。ただし、自己の業務の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う宅地開発又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う宅地開発において設置する調整池については、この限りでない。

(公共施設の用地等の所有権の移転)

第27条 公共施設の用に供する土地並びに公益施設の用地及び調整池(以下「公益施設用地等」という。)の所有権の移転に当たっては、検査済証の交付等の前に登記承諾書等を提出させるものとする。

第5章 公共施設等の維持管理

(公共施設等の維持管理等)

第28条 次条及び第30条に規定するもののほか、公共施設及び公益施設用地等の維持管理の内容、費用の負担等については、法令等に定めがあるものを除き、その都度開発事業者と協議して定めるものとする。

(終末処理施設の維持管理)

第29条 第17条第2項の規定により設置した終末処理施設は、開発事業者等に維持管理させるものとする。ただし、広島市団地浄化槽引取り要綱(昭和56年3月30日制定)の規定により本市が引き取るものについては、この限りでない。

(調整池の維持管理)

第30条 第26条ただし書の規定により本市に対し提供を求めない調整池については、当該調整池の適正な維持管理を目的とする協定を当該施設の管理者と締結するものとする。

第6章 防災に関する措置

(防災対策)

第31条 宅地開発の工事の施行に当たっては、開発区域及びその周辺地域に対する防災対策として、防災計画を定めさせ、工程に応じた措置を講じさせるとともに、必要な現場管理を行わせるものとする。

(軟弱地盤等に対する安全措置)

第32条 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ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を講じさせるものとする。

第7章 雑則

(委任規定)

第33条 この要綱の施行に関し必要な事項は、都市整備局指導担当局長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成2年2月15日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に宅地開発の許可等を受け、又は市長との協議が成立している宅地開発については、なお従前の例による。
- 3 佐伯郡五日市町の編入の日の前日において、旧五日市町宅地開発事業指導要綱(昭和48年9月20日五日市町告示第39の2。以下「旧五日市町要綱」という。)第4条の規定に基づき、既に事前協議を行っている宅地開発並びに旧五日市町要綱の適用がない宅地開発で都市計画法、宅地造成等規制法及び土地区画整理法の規定に基づき、既に佐伯郡五日市町に申請が行われているものについては、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成12年9月14日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に宅地開発の許可等を受け、又は市長との協議が成立している宅地開発については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

別表

区域区分	公益施設の種類の	用地の提供	負担区分(負担割合)
市街化区域	地元集会施設	計画戸数が30戸以上で、本市の設置する集会所と開発区域の最短の道路距離が300m以上である場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 1箇所 165㎡以上	開発事業者(100%)
	消防団施設	消防局長が定める「広島市宅地開発指導要綱に係る消防団施設用地に関する基準」に基づき、次に定める基準により市長が指示する用地 拠点車庫用地 1箇所160㎡以上 又は 一般車庫用地 1箇所120㎡以上	開発事業者(100%)
市街化区域以外	学区集会所	開発区域内に小学校が新設される場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 1箇所 330㎡以上	開発事業者(100%)
	地元集会施設	計画戸数が30戸以上で、本市の設置する集会所と開発区域の最短の道路距離が300m以上である場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 1箇所 165㎡以上 ただし、開発区域内に地形的に分断された区域があり30戸以上から形成されるコミュニティが複数組織されると市長が認める場合は、その区域ごとに1箇所	開発事業者(100%)
	消防団施設	消防局長が定める「広島市宅地開発指導要綱に係る消防団施設用地に関する基準」に基づき、次に定める基準により市長が指示する用地 拠点車庫用地 1箇所160㎡以上 又は 一般車庫用地 1箇所120㎡以上	開発事業者(100%)
	小学校及び中学校	開発面積が2.0ha 以上の場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 小学校 18,000㎡以上 中学校 22,000㎡以上	開発事業者(50%) 市 (50%)
	公民館	開発面積が2.0ha 以上の場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 1. 佐伯区内に開発区域があり、当該開発区域内に小学校が新設される場合 1小学校区に1箇所 1,000㎡以上 2. 佐伯区以外に開発区域があり、当該開発区域内に中学校が新設される場合 1中学校区に1箇所 1,500㎡以上 3. 開発区域が佐伯区の内外にわたり、当該開発区域内に小学校又は中学校が新設される場合 市長が指示する面積	開発事業者(100%)
	保育所	開発面積が2.0ha 以上の場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 1箇所 1,500㎡以上	開発事業者(100%)
	児童館	開発区域内に小学校が新設される場合には、次に定める基準により市長が指示する用地 1箇所 500㎡以上	開発事業者(100%)

注 表中の面積は、有効面積とする。