

旭川市雨水流出抑制に関する指導要綱解説

*1) 公共団体 とは (第2条)

: 公共組合, 営造物法人又は独立行政法人といます。

*2) 施設 とは (第2条)

: 建築物, 特定工作物又は駐車場をいいます。

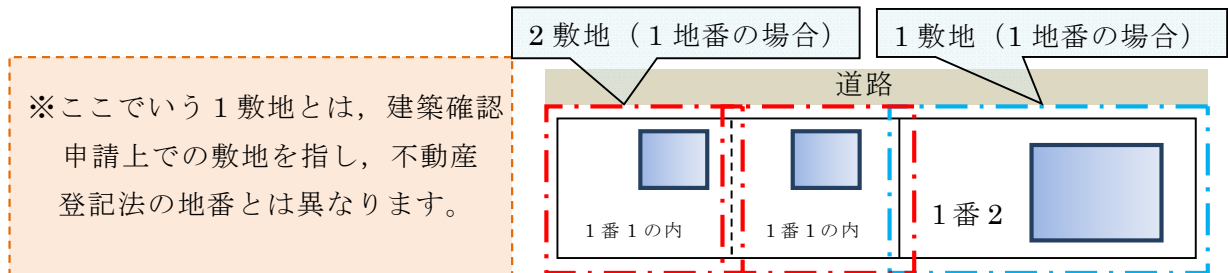
*3) 敷地 とは (第2条)

: 公共施設若しくは大規模民間施設が設置される一団の土地をいい, 次に掲げるいずれかの要件を満たす土地を指します。

- 1 「主体の同一性」
建築主 (若しくは造成主) が一人であること, または複数人であっても実質的に同一主体であると判断できること。
- 2 「計画の一貫性」
一連の事業計画に基づくものであること。

【建築基準法上との相違点】

建築基準法上では用途上不可分の関係の場合を除き, 原則, 1敷地につき1建築物であるため, 確認申請上は棟ごと敷地を分けるのが一般的です。



しかし, 建築確認申請の個々の敷地面積が3,000㎡以内であっても, 以下に示す事例では複数の土地が「一団の土地」とみなされる場合がありますので, ご理解いただきたいと思います。

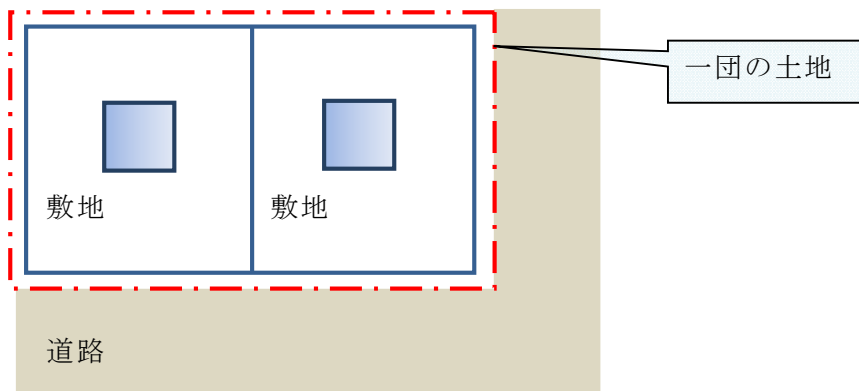
また, 建築基準法第86条第1項から第4項までの規定による「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」の認定又は許可を受けた土地についても, 「一団の土地」とみなします。

【「一団の土地」とみなされる事例について】

例 1)

同一会社がアパートを2棟新築する場合（予定建築であるものを含む）：

1「主体の同一性」、2「計画の一貫性」の要件を満たすため、
アパートが2棟新築される全体の敷地を指します。

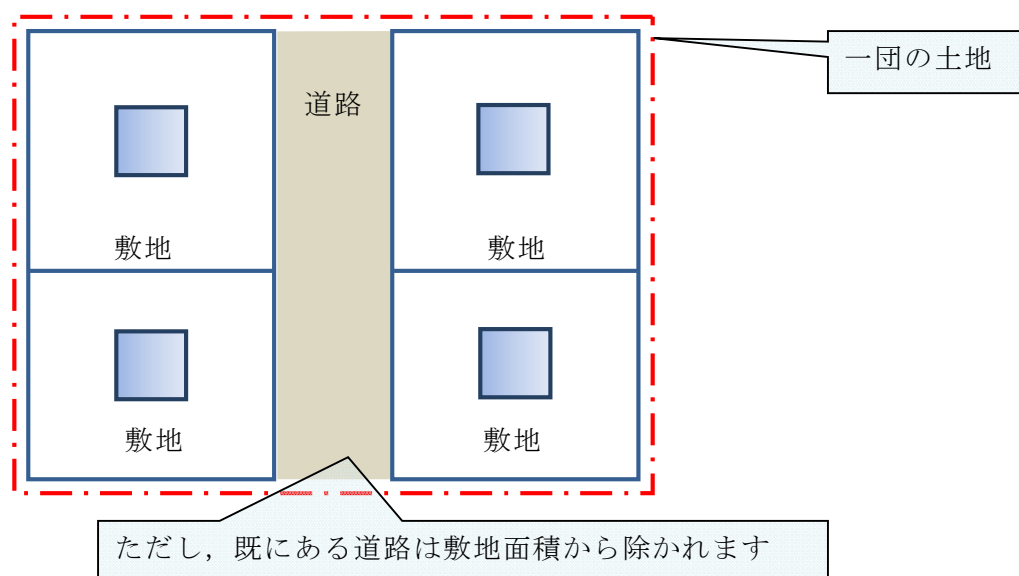


敷地 各 1,500 m² → 「一団の土地」とみなされる
全体 3,000 m² → 対象となる

例 2)

4つの異なる会社が、同一の計画に基づいて、店舗をそれぞれ新築する場合
（予定建築であるものを含む）：

2「計画の一貫性」の要件を満たすため、
店舗が4棟新築される全体の敷地を指します。



敷地 各 750 m² → 「一団の土地」とみなされる
全体 3,000 m² → 対象となる

***4) 設置する とは (第4条)**

: 以下のいずれかの行為をいいます。

1 建築物の「新築」

※建築基準法の確認申請（建築基準法第6条第1項，第6条の2）

及び計画通知（建築基準法18条）上での「新築」

※たとえば，既存建築物の全部又は一部を除去した後，引き続き同一敷地内において用途，規模，構造の著しく異なる建築物を建築する場合，用語の定義上は，改築であっても確認申請上「新築」の場合は，「改築」ではないため対象となります

2 開発許可を要しない特定工作物の建設

3 駐車場の造成

※1，2いずれも，非常災害のため必要な応急措置として行う行為，仮設建築物の建築行為等は，対象から除かれます。

※増築や改築など，平成26年3月31日以前から既に土地利用が図られている民間施設の場合は，土地利用の変更が3，000㎡以上又は敷地全体の過半以上の場合は対象となります。

この場合，協議対象の範囲はその行為に関する土地のみを対象とすることができます。

***5) 市街化区域外に公共施設及び大規模民間施設を設置し，雨水排水の流末が市街化区域内の排水施設に接続する場合 とは (第4条)**

: 例として次があります。

1. 動物園通り産業団地に該当する区域

(工業団地1条3丁目，工業団地2条3丁目及び工業団地3条3丁目)

■用語の定義

以下は、都市計画法による「開発許可の手引き」より抜粋

都市計画区域

市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量、その都市施設等現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域をいいます。

なお、本市においては、都市計画区域をさらに市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

市街化区域

すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいいます。

建築物

建築基準法第2条第1号に定める建築物であり、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をいいます。いわゆるほったて小屋やプレハブ小屋を含みます。

建築

建築基準法第2条第13号に定める建築であり、建築物の新築、増築、改築、移転をすることをいいます。

(1) 新築

建築物のない敷地に建築物を建築することをいいます。既存の建築物がある敷地を分割し、新たに建築物を建築することも新築に含まれます。

(2) 増築

既存で建築物がある敷地の中で、建築物の床面積を増加させることをいいます。この場合用途上不可分の建築物であれば同一棟、別棟は問いません。

(3) 改築

既存建築物の全部又は一部を除去した後、引き続き同一敷地内において用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいいます。

(4) 移転

同一敷地内において既存建築物を移動させることをいいます。

新たな敷地に既存建築物を移動する場合は、新築又は増築となります。

仮設建築物

仮設建築物とは、工事現場の事務所やサーカス、イベントなどの仮設興行所や仮設店舗など、最初から設置期間が限定され、除却されることが明らかなものをいいます。このため、基礎がないなど、いつでも撤去できるような形態のプレハブ建築、コンテナ等であっても、期間の定めなく継続的に設置する場合は仮設建築物とはみなされません。

特定工作物

(1) 第1種特定工作物

周辺地域の環境悪化をもたらすおそれのある次のような工作物をいいます。

- ア 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
- イ 危険物の貯蔵、処理用工作物（公益上必要な電気工作物、ガス工作物に該当するものなどを除きます。）

(2) 第2種特定工作物

直接市街化を促進することなく、スプロール現象を引き起こすものではないもので、その規模が1ha以上の次のような工作物をいいます。

- ア ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフ練習場、パークゴルフ場、その他の運動・レジャー施設
- イ 墓園

開発行為

開発行為とは、「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」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

区画形質の変更とは、次のいずれかの変更行為に該当する場合をいいます。

(1) 土地の「区画」の変更

道路、公園、水路等を新設、変更又は廃止をすること。

(2) 土地の「形」の変更

1mを超える切土、盛土又は切盛土をすること。

(3) 土地の「質」の変更

農地を宅地にすること。

開発区域

開発区域は、開発行為をする土地の区域をいいます。原則として同一所有者の隣接した一連の土地の区域は一体の開発区域となります。

開発許可（開発行為の許可）

以下のいずれかに該当する開発行為を行おうとする者は、都市計画法第29条第1項の規定に基づき開発許可を受けなければなりません。

- (1) 市街化区域内で行う開発行為でその区域面積が1,000㎡以上のもの
- (2) 市街化調整区域内で行う開発行為（面積規模による除外規定はなし）

ただし、都市計画法第29条第1項ただし書に該当するものは許可を受ける必要はありません。