

13 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号、令第23条の2）

（開発許可の基準）

法第三十三条

八 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、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める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。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

本号は、原則として、自己業務用及び非自己用の開発行為の場合、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しています。これらの区域については、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展される行為を抑止することを目的としています。

「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」とは、それぞれの法律の許可を受け、かつ、知事が支障がないと認めた場合をいいます。

14 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号、令第23条の3、令第23条の2、規則第23条の2）

（開発許可の基準）

法第三十三条

九 政令で定める規模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、開発行為の目的及び第二号イからニ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の確保に必要な樹木の保存、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。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第23条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、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特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第28条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の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。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該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ことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

規則第23条の二 令第28条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

この基準は、自然環境の保全を図ることによって、良好な都市環境を確保することを目的としています。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の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではありません。

対象となる規模を1ha以上としたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからです。また、知事が条例を定めることにより、適用規模を下げられますが、本県においては定めていません。

（1）樹木の保存（令第28条の2第1号、規則第23条の2）

- ア 「集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡当たり概ね1本以上の割合で存する場合を目途とします。
- イ 「健全な樹木」とは、次により判断します。

- (ア) 枯れていないこと。
- (イ) 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。
- (ウ) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

ウ 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指して、地区内での移植又は植樹を指しているものではありません。

エ 「保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ない」と認められるのは、次の場合です。

- (ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
- (イ) 公園、緑地等の計画規模以上に保存対象樹木がある場合
- (ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
- (エ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2) 表土の保全（令第28条の2第2号）

ア 「表土」とは、通常、植物の育成に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。

イ 表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法があります。

- (ア) 表土の復元 開発区域内の表土を造成工事中、まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいいます。厚さは20～40cm程度とします。
- (イ) 客土 開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおぐことをいいます。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いることとします。
- (ウ) 土壌の改良 土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいいます。

※ (イ) (ウ) に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものです。

ウ 表土の復元又は客土等の措置を講じてもおおぐ植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせ講ずるものとします。

- (ア) リッパーによる引掻き・・・土壌を膨軟にする。
- (イ) 発破使用によるフカシ（例 深さ1m程度、ピッチ@2m防爆幕使用等）・・・土壌を膨軟にする。
- (ウ) 粘土均し・・・保水の悪い土壌の改良

エ 表土の採取については、傾斜度20度以上の急傾斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いてよいとします。

オ 盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が考えられます。

カ 切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられます。

キ 表土の保全を行う部分は、高さが1m以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外されています。

(ア) 除外される部分 道路舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等

(イ) 表土の保全を行う部分 公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等

ク 通常の独立住宅用地については、規模も大きくなく、住宅の建築される部分も明らかでないので、表土の保全措置は必ずしも要さない場合が多く、表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取することができる区域の面積により表土の量をおおよそ推計し、公園、緑地等への復元が確保された上で判断されます。

15 緩衝帯の設置（法第33条第1項第10号、令第23条の4、令第28条の3、規則第23条の3）

（開発許可の基準）

法第三十三条

十 政令で定める規模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、第二号イからニ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。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める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つてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

規則第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立った規制を行うものです。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくことが、この基準のねらいです。

（1）緩衝帯の配置

ア 緩衝帯を設置する開発行為の規模を1ha以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯をとる余地が少ないことや、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させたとしても、その効果が少ないこと等によります。

イ 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含みません。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

ウ 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指します。第一種特定工作物もこれに該当します。

(2) 緩衝帯の幅員 (規則第23条の3)

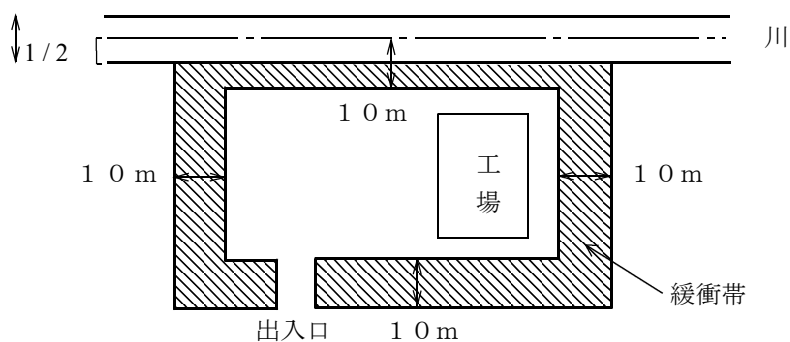
面積	幅員
1～1.5ha未満	4m以上
1.5～5ha未満	5m以上
5～15ha未満	10m以上
15～25ha未満	15m以上
25ha以上	20m以上

緑地帯その他の緩衝帯は開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施工により明らかにされていること。

(3) 緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、植樹の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その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

開発面積 10 ha の場合



(注) 出入口については、緩衝帯は不要である。

16 運輸施設の適否 (法第33条第1項第11号、令第24条)

(開発許可の基準)

法第三十三条

十一 政令で定める規模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。

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

令第24条 法第三十三条第一項第十一号 (法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。) の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。この場合において、令第23条第4号の規定により鉄道事業者及び軌道経営者と開発許可申請者とが法第32条による協議を行うこととされています。なお、開発許可権者は許可しようとする場合、あらかじめ陸運局長と協議することになっています。

17 開発者の事業遂行の能力（法第33条第1項第12号～第13号、令第24条の2、令第24条の3）

（開発許可の基準）

法第三十三条

十二 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政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、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。

十三 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政令で定める規模以上のものを除く。）以外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。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

令第24条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

令第24条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（1）申請者の能力（第12号）

自己用の開発行為で1ha以上のもの及び非自己用の開発行為の申請者は、当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用を有する必要がある、次のような事実関係を基準として判断します。

ア 事業計画どおりに当該事業を完成させるに必要な資金調達の能力があること。

イ 過去の事業実績等から判断して、誠実に許可事項を遵守して事業を完成させる能力があること。

ウ 事業を途中で廃止するような事態が生じた場合に事業の施行によって変更された公共施設の機能を回復し、又、防災上必要な措置を講じ得る能力を有すること。

（2）工事施行者の能力（第13号）

自己用の開発行為で1ha以上のもの及び非自己用の開発行為の工事施行者は、設計どおり当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力が要求されます。

その判断は、当該工事の難易を考慮し、過去の工事实績等を勘案しつつ行われることとなります。

18 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

（開発許可の基準）

第三十三条

十四 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。

（1）権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

（2）相当数の同意

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大の経済的負担を負わせるおそれがあるためです。

なお、「相当数」については、目安を3分の2としています。

また、「相当数の同意を得ていること」については、以下のとおり扱います。

法第33条第1項第14号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の総地積となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を示すものであること。

さらに共有地の場合のカウントは、宅地について複数の共有権者がある場合には、全体で1の所有者と見なします。共有権者の全てが同意しないと、1とカウントできません。

（3）同意の効果

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではありませんから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのはいうまでもありません。

