

浜松市開発許可指導基準の の見直しについて【概要】

【目的】

- ① 激甚化する降雨災害に対応すべく、雨水貯留施設について記載を追加
- ② 都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号開発不適地において特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域(令和 5 年 10 月 1 日浜松市内にて指定なし)を追加。都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号但し書きにおける規定を明記
- ③ 申請者の暴力団排除
申請者の資力信用において暴力団排除をより一層推進するため、「都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号の規定の運用について（技術的助言）」（令和 5 年 6 月 19 日付け国都計第 44 号）により、暴力団排除に係る解釈が明確化された。よって、開発許可制度からの暴力団排除を行う。
- ④ 宅地造成及び特定盛土等規制法における区域指定を見据えた開発許可基準の改訂

【見直しの主な内容】赤字

① 雨水貯留施設について調整池の容量の割増や雨水浸透施設の追加の推奨

第 2 節 雨水貯留施設に関する基準

(1) 雨水貯留施設の設置基準

【関係法令】政令第 26 条第 2 号

調整池等の雨水貯留施設は、放流先の管理者等と協議の上、その同意を得て設置することとなるが、設置基準は下表のとおりである。調整池容量の算出にあつては 50 年確率短時間降雨強度により決定すること。

なお、激甚化する降雨災害に対応すべく、下表に加え雨水浸透柵又は浸透性舗装の設置並びに確率降雨強度の割増による調整池容量の拡大の検討に務めること。

内 容		雨水貯留施設の種類	
目的	区 域 面 積		
住 宅	宅地分譲	3,000 m ² 未満	— 各敷地へ浸透井（深型）若しくは（浅型）を 1 ヶ設置すること
		3,000 m ² 以上	調整池（単独）
	共同住宅	—	調整池（単独・駐車場併用）
その他用途	—	調整池（単独・駐車場併用）	

②都市計画法第33条第1項第8号の開発不適区域の除外において特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域を追加、都市計画法第33条第1項第8号但し書きにおける規定を明記

第8章 開発不適区域の除外

【関係法令】法第33条第1項第8号 政令第23条の2

開発区域内に以下の開発不適区域を含んではならない。

- (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

(5) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域

法第33条第1項第8号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

イ 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は開發行爲により解除されることが確実と見込まれる場合

ロ 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

ハ 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

ニ 開発不適区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

③申請者の暴力団排除

第12章 申請者の資力・信用に関する基準

【関係法令】法第33条第1項第12号

申請者に事業計画のとおり当該事業を遂行するための資力的能力があること、及び、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行することができることを確認し、その事業が中断されることなく、適正に完遂されることを確保するものである。

(1) 対象開發行爲

- ① 非自己用のもの
- ② 1ha以上で開発の目的が自己の居住の用に居する住宅、自己の業務の用に供する住宅以外の建築

(2) 資力・信用を判断するための許可申請書の添付書類

- ① 資金計画書（省令第15条第4号・第16条第5項）
- ② 法人謄本（個人の場合は住民票）
- ③ 前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書
- ④ 前年度の財務諸表

⑤資金計画に係る自己資金・借入金に対する預金残高証明書・融資証明書

⑥事業経歴書

⑦申請者が次の(1)から(3)に掲げる者でないことの申告書

(1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

(2) 法人であって、その役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの

(3) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

⑧宅地分譲の場合：宅地建物取引業の免許の写し（許可申請者が一括して宅地建物取引業者に売却する場合を除く。）

④ 宅地造成及び特定盛土等規制法における区域指定を見据えた開発許可基準の改訂

第7章 地盤の安全等

【関係法令】法第33条第1項第7号

第1節 地盤の安全等に関する基準

(1) 基本事項

この場合において開発区域区域内の土地の全部又は一部が下記の表に掲げる区域内の土地であるときは、同表の規定に適合していること。

宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則 2 条第1項又は第2項の規定によりなお従前の例によることとされる同法の規定による改正前の宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域	宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則 2 条第1項又は第2項の規定によりなお従前の例によることとされる同法の規定による改正前の宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。

Q&A

① 激甚化する降雨災害の雨水貯留施設に伴う改正について

Q1 激甚化する降雨災害に対応すべく、雨水貯留施設について調整池の容量の割増や雨水浸透施設の追加の推奨となっていますが、これの改正の意図は何ですか？

A1 民間の任意設置を期待するものであり、許可に必須のものではありません。

② 都市計画法第33条第1項第8号開発不適地に伴う改正について

Q2 雨水貯留施設について調整池の容量の割増や雨水浸透施設の追加の推奨定都市河川浸水被害対策法における第56条第1項の浸水被害防止区域が追加されたのですか？

A2 浜松市内において指定されておりません。将来的な動向を見据えて改正するものです。

③ 申請者の暴力団排除に伴う改正について

Q.3 暴力団員等に該当する場合、開発許可申請ができますか？

A.3 都市計画法第33条第1項第12号に該当しないとして不許可になります。

Q.4 暴力団員等でないことの申告書はどのような様式ですか？

A.4 申告書は任意の様式になります。申告書は申請者の氏名又は名称を記載の上、(1)から(3)のいずれかにも該当しない旨を記載してください。押印は不要です。

(1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

(2) 法人であって、その役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの

(3) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

④ 宅地造成及び特定盛土等規制法における区域指定を見据えた開発許可基準の改訂について

Q.5 宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域はいつ頃指定されるの？

A.5 宅地造成及び特定盛土等規制法では令和5年5月26日の施行から2年間の経過措置期間内に基礎調査を行った上で、指定する予定です。

【施行日】

この見直し（改正）は令和5年10月1日から施行する。