

第2編 技術基準

はじめに

1 技術基準の意義

- 優良な宅地水準の確保
- 公共施設の適正な管理…土地の帰属・管理協定の締結等

【関係法令】法第33条第1項

2 技術基準の適用範囲

この技術基準は、許可を要する開発行為のほか、法第29条第1項第2号から第4号までに規定する開発許可を要さない開発行為についても適用する。

これらが許可不要とされているのは、同開発行為の開発者が許可権者と同等又は準ずるものであることや、開発の目的が公益上必要なものであるということから、開発許可を経なくても必然的に技術基準に適合した開発行為がなされるとされているためである。

<開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分>

技術基準	開発行為の目的	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○
2	道路、公園等の空地	○	居住用× 業務用○	○		○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設	○	○	○	○	○	○
7	地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
8	開発不適地の除外	○	×	○	×	○	×
9	樹木・表土の保全	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11	輸送の便(40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○
13	工事施行者の能力	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○	○	業務用小× 業務用大○
14	権利者同意	○	○	○	○	○	○

注) 業務用大：1ha以上，業務用小：1ha以下

3 再資源材利用の推進

環境負荷軽減の為、工事に使用する基礎工、下層路盤、表層工等にはそれぞれ再生クラッシャーラン、再生路盤材、密粒度アスコン等の再生材料を使用すること。

第2編 技術基準

はじめに

1 技術基準の意義

- 優良な宅地水準の確保
- 公共施設の適正な管理…土地の帰属・管理協定の締結等

【関係法令】法第33条第1項

2 技術基準の適用範囲

この技術基準は、許可を要する開発行為のほか、**法第29条第1項第3号に規定する開発許可を要さない開発行為についても準用するのが望ましい。**

これらが許可不要とされているのは、開発行為の開発者が許可権者と同等又は準ずるものであることや、開発の目的が公益上必要なものであるということから、開発許可を経なくても必然的に技術基準に適合した開発行為がなされるとされているためである。

<開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分> ○が適用 ×が不適用

技術基準	開発行為の目的	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○
2	道路、公園等の空地	○	居住用× 業務用○	○		○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設	○	○	○	○	○	○
7	地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
8	開発不適区域の除外	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9	樹木・表土の保全	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11	輸送の便(40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力・信用	○	居住用× 業務用1ha未満× 業務用1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
13	工事施行者の能力	○	居住用× 業務用1ha未満× 業務用1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
14	権利者同意	○	○	○	○	○	○

3 再資源材利用の推進

循環型社会の構築の為、工事に使用する基礎工、下層路盤、表層工等にはそれぞれ再生クラッシャーラン、再生路盤材、密粒度アスコン、**溶融スラグ入り製品等の再生材料の利用促進に取り組むこと。**

4 共通事項

開発区域の周囲には、区域の明示及び雨水、土砂等の流出防止の観点から見切り等

第1章 用途地域等への適合

【関連法文】法第33条第1項第1号 法第34条

- (1) 用途地域などが定められている場合、予定建築物等の用途は、用途地域などの規制に適合しなければならない。
- (2) 市街化調整区域においては、法第29条第1項第2号から第4号、法第34条各号のいずれかに該当しなければならない。この場合、本技術基準とは別に『浜松市市街化調整区域における開発許可制度の運用基準』において、立地や道路等について基準が定められている場合があるので注意が必要である。

《参考》用途地域による建築物の用途制限の概要 (2008.4.1)

用途地域内の建築物の用途制限 ● 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①,②,③,④,⑤,▲ 面積、階数などの制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		非住宅部分の用途制限あり
大規模集客施設 10,000㎡を超えるもの 劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票権発売所、場外車券売場、場外船券売場								●	●				用途地域の指定のない区域内にも建築してはならない 準工業地域は特別用途地区で規制
店 店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	●	●	●	●	●	●	●	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ⑤ 10,000㎡以下(集客施設)
店舗等の床面積が150㎡を越え500㎡以下のもの			②	③	●	●	●	●	●	●	●	④	
店舗等の床面積が500㎡を越え1,500㎡以下のもの				③	●	●	●	●	●	●	●	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を越え3,000㎡以下のもの					●	●	●	●	●	●	●	④	
等 店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの					⑤	⑤	●	●	⑤	⑤	④		
事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	●	●	●	●	●	●	●	●	▲2階以下
事務所等の床面積が150㎡を越え500㎡以下のもの				▲	●	●	●	●	●	●	●	●	
事務所等の床面積が500㎡を越え1,500㎡以下のもの				▲	●	●	●	●	●	●	●	●	
事務所等の床面積が1,500㎡を越え3,000㎡以下のもの					●	●	●	●	●	●	●	●	
等 事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの					●	●	●	●	●	●	●	●	
ホテル、旅館					▲	●	●	●	●	●			▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設 ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテイング練習場					▲	●	●	●	●	●	●		▲3,000㎡以下
カラオケボックス等						①	①	●	●	①	①	①	①10,000㎡以下(集客施設)
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						①	①	●	●	①	①		①10,000㎡以下(集客施設)
劇場、映画館、演芸場、観覧場							①	●	●	②			①客席部分の床面積200㎡未満 ②10,000㎡以下(集客施設)
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								●	▲				▲個室付浴場を除く

第1章 用途地域等への適合

【関連法文】法第33条第1項第1号 法第34条



- (1) 用途地域などが定められている場合、予定建築物等の用途は、用途地域などの規制に適合しなければならない。

第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
田園住居地域 ※浜松市内で指定された地区はありません	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
第1種住居地域	住居の環境を保護するために定める地域
第2種住居地域	主として住居の環境を保護するために定める地域
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために定める地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するために定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するために定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するために定める地域

建築基準法や都市計画法では田園住居地域は準住居地域と近隣商業地域の間に記載されていますが、建築基準法の制限内容から、第2種低層住居地域と第1種中高層住居専用地域の間に記載しています。

《参考》用途地域による建築物の用途制限の概要

(令和5年4月)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限  建てられる用途  建てられない用途 ①,②,③,④,⑤,▲,■ 面積、階数等の制限あり														備考 ※浜松市内に田園住居地域に指定された地区はありません
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	非住宅部分の用途制限あり
大規模集客施設 10,000㎡を超えるもの 劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外船券売場														準工業地域は特別用途地区で規制
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	①	②	③	●	●	●	●	●	●	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋及び学習塾等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ⑤10,000㎡以下(集客施設) ■農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を越え500㎡以下のもの			■	②	③	●	●	●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が500㎡を越え1,500㎡以下のもの					③	●	●	●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え3,000㎡以下のもの						●	●	●	●	●	●	④	
事務所等	店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの							⑤	⑤	●	●	⑤	④	
	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの									▲	●	●	●	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え3,000㎡以下のもの									●	●	●	●	
事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの										●	●	●		
ホテル、旅館														▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、コバ7練習場、パッティング練習場													▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等											①	①	①10,000㎡以下(集客施設)
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等											①	①	①10,000㎡以下(集客施設)
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等											①	●	①200㎡未満 ②10,000㎡以下(集客施設)
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等												▲	▲個室付浴場を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	大学、高等専門学校、専修学校等													
	図書館等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	神社、寺院、教会等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	病院													
	公衆浴場、診療所、保育所等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	▲600㎡以下
	自動車教習所													▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)													▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	●	●	●	●	●	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫													
	畜舎(15㎡を超えるもの)													▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場								①	①	①	②	②	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場											②	②	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												●	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												●	
	自動車修理工場													原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場	量が非常に少ない施設													①1,500㎡以下 2階以下 ③3,000㎡以下
	量が少ない施設													
	量がやや多い施設													
	量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、他の法令等すべての制限について掲載したものではありません。

注) 本表は建築基準法別表第二等の概要であり、他の法令等すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 市街化調整区域においては、法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号、法第 34 条各号のいずれかに該当しなければならない。この場合、本技術基準とは別に『市街化調整区域における開発許可制度の運用基準』において、立地や道路等について基準が定められている場合があるので注意が必要である。

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、一般的な設置基準は次のとおりである。

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㎡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㎡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）

注1) 油水分離槽、浄化槽等を経由した処理水については、調整池へ放流しないこと。

注2) 給油所（ガソリンスタンド）における屋根部分（キャノピーを含む。）及び油水の分離がされている区域の雨水については単独調整池を設け排水調整をすること。

注3) 下水道合流区域については別途協議を要する。

①調整池の管理・帰属

宅地分譲において設置する調整池については、原則として市に帰属するものとする。構造等やむを得ない事情により、市に帰属されない開発者等の管理となる場合については適性な管理が継続するよう計画すること。

この場合、市と開発事業者により維持管理協定を締結するものとする。

ア 調整池の帰属基準

市に調整池を帰属する場合には、以下の基準とするとともに、帰属先となる管理者と協議すること。

- I 自然放流式であること
- II 地下式調整池ではないこと
- III 管理車両の駐車スペースがあること（有効6m×5m以上または10m×3m以上）
- IV 高さ1.5m以上の防護柵を設置してあること
- V 境界については、官地側に境界プレートを設置すること
- VI 管理用門扉の鍵は指定のものを使用すること
- VII 瑕疵担保期間を2年設定すること

その他、危険防止対策（注意看板の設置等）がとられている等、帰属先となる管理者と十分な協議が整っている必要がある。

イ 調整池管理基準

市と調整池の管理協定を締結する場合には、以下の基準とする。

- I 管理する施設の位置、種類、構造
- II 管理する施設の点検、維持補修、清掃に関すること
- III 協定の有効期間
- IV 所有者の変更が生じた場合の措置
- V その他必要な措置

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努めること。

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㎡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㎡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）

注1) 油水分離槽、浄化槽等を経由した処理水については、調整池へ放流しないこと。

ただし宅地分譲において、合併浄化槽の水が道路側溝等を経由し調整池に流入することは可とする。

注2) 給油所（ガソリンスタンド）における屋根部分（キャノピーを含む。）及び油水の分離がされている区域の雨水については単独調整池を設け排水調整をすること。

注3) 下水道合流区域については別途協議を要する。

①調整池の管理・帰属

宅地分譲において設置する調整池については、原則として市に帰属するものとする。構造等やむを得ない事情により、市に帰属されない開発者等の管理となる場合については適性な管理が継続するよう計画すること。

この場合、市と開発事業者により維持管理協定を締結するものとする。

ア 調整池の帰属基準

市に調整池を帰属する場合には、以下の基準とするとともに、帰属先となる管理者と協議すること。

- I 自然放流式であること
- II 地下式調整池ではないこと
- III 管理車両の駐車スペースがあること（有効6m×5m以上または10m×3m以上）
- IV 高さ1.5m以上の防護柵を設置してあること
- V 境界については、官地側に境界プレートを設置すること
- VI 管理用門扉の鍵は指定のものを使用すること
- VII 瑕疵担保期間を2年設定すること

その他、危険防止対策（注意看板の設置等）がとられている等、帰属先となる管理者と十分な協議が整っている必要がある。

イ 調整池管理基準

市と調整池の管理協定を締結する場合には、以下の基準とする。

第7章 地盤の安全等

第1節 地盤の安全等に関する基準

(1) 基本事項

開発行為により宅地を造成する際においては、事業に伴うがけ崩れ、土砂の流出等による災害及び地盤の沈下、溢水等の障害を防止するために、切土、盛土、法面の保護、擁壁、軟弱地盤の対策について、適切な設計をする必要がある。そのためには、事前に土質調査等を行い、開発事業区域（必要に応じてその周辺区域を含む）の状況を十分に把握することが必要である。

土質調査については、建物の設計用に調査するスウェーデン式サウンディング試験等での簡易試験による対応も可とするが、義務設置擁壁の設置時や、簡易試験により軟弱地盤と想定される層が確認された場合については、標準貫入試験等により詳細の状況を確認すること。

また、設計に際しては、造成された宅地は優良宅地としても位置付けられることから、開発区域周囲のがけにより静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）に抵触する区域が区域内に存しないことを原則とする。

(2) 軟弱地盤対策

【関係法令】政令第28条第1号

軟弱地盤が予想される土地において開発行為を行なう場合には、標準貫入試験等の試験を行い、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の対策工法を講じること。

軟弱地盤：地盤面下10mまでの地盤に以下のような土層が認められる場合

- ①有機質土、高有機質土
- ②粘土質において標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの、オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数が4kg f / c m²以下のもの
- ③砂質土において標準貫入試験で得られるN値が10以下又はスウェーデン式サウンディング試験において半回転数が50以下のもの、オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数が40kg f / c m²以下のもの

(3) がけの上端部に続く地盤面の処理

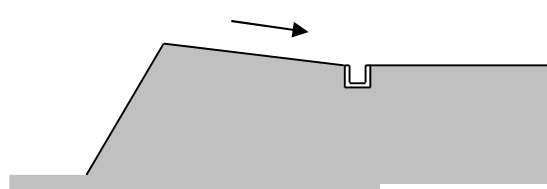
【関係法令】政令第28条第2号

がけの上端に続く地盤面はがけの反対方向に水勾配をとらなければならない。（例1）

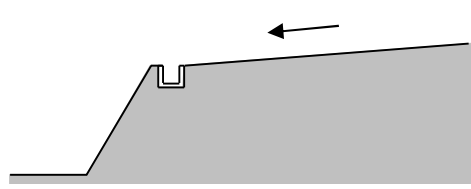
なお、がけの反対方向に勾配をとることが物理的に不可能な場合においても、がけ方向に勾配をとり、がけの上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水をがけ下へ流下させる等、地表水によるがけ面の浸食、がけ地盤への浸透を防止する措置をとる必要がある。（例2）

<がけ上端の処理>

(例1)



(例2)



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

開発行為により造成する際においては、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他による災害の防止をするために開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁、又は排水施設の設置、その他安全上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。

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。

事業に伴うがけ崩れ、土砂の流出等による災害及び地盤の沈下、溢水等の障害を防止するために、切土、盛土、法面の保護、擁壁、軟弱地盤の対策について、適切な設計をする必要がある。そのためには、事前に土質調査等を行い、開発事業区域（必要に応じてその周辺区域を含む）の状況を十分に把握することが必要である。

土質調査については、建物の設計用に調査するスウェーデン式サウンディング試験等での簡易試験による対応も可とするが、義務設置擁壁の設置時や、簡易試験により軟弱地盤と想定される層が確認された場合については、標準貫入試験等により詳細の状況を確認すること。

また、設計に際しては、造成された宅地は優良宅地としても位置付けられることから、開発区域周囲のがけにより静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）に抵触する区域が区域内に存しないことを原則とする。

(2) 軟弱地盤対策

【関係法令】政令第28条第1号

軟弱地盤が予想される土地において開発行為を行なう場合には、標準貫入試験等の試験を行い、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の対策工法を講じること。

軟弱地盤：地盤面下10mまでの地盤に以下のような土層が認められる場合

- ①有機質土、高有機質土
- ②粘土質において標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの、オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数が4kg f / c m²以下のもの
- ③砂質土において標準貫入試験で得られるN値が10以下又はスウェーデン式サウンディング試験において半回転数が50以下のもの、オランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数が40kg f / c m²以下のもの

(3) がけの上端部に続く地盤面の処理

第8章 開発不適地の除外

【関係法令】法第33条第1項第8号 政令第23条の2

原則として、開発区域内に以下の土地を含んではならない。

- (1) 建築基準法による災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法による地すべり防止区域
- (3) 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による土砂災害特別警戒区域
- (4) 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（政令第23条の2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域）

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」は例外的に許可し得るものとされていることから、当該各規制法の所管部局と十分協議・調整の上、各規制法においても許可等が可能であり、かつ、災害を防止するための措置が十分取られている場合（敷地の安全性が確保されるもので、建築物により災害防止対策を講ずるものを除く。）は、弾力的に対処する。

第9章 樹木・表土の保全

【関係法令】法第33条第1項第9号 政令第23条の3

1ha以上の開発行為については、樹木の保存・表土の保全等に規定することにより、自然環境の保護を図り、良好な都市環境を確保しなければならない。

第1節 樹木の保存に関する基準

【関係法令】政令第28条の2第1号 省令第23条の2

1ha以上の開発行為においては、保存対象樹木（高さ10m以上）又は高さ5m以上で、かつ面積が300㎡以上の樹木集団を保存すること。

(1) 対象樹林

- ①健全な樹木：枯れていないこと。
病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
主要な枝が折れていない等樹容が損なわれていないこと。
- ②樹木の集団：一団の樹林地で、おおむね10㎡当り樹木が1本以上の割合で存する場合を目安とする。

(2) 保存の方法

- ①保存対象樹木又はその集団をそのまま存置する必要がある。地域内での移植又は植樹は不可。
- ②保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下を含め、切土又は盛土を行わないこと。

(3) 適用除外

やむを得ないと認められる場合は、次のような場合であるが、このような場合にも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

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) 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
- (4) 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発行為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って、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

第9章 樹木・表土の保全

【関係法令】法第33条第1項第9号 政令第23条の3

1ha以上の開発行為については、樹木の保存・表土の保全等に規定することにより、自然環境の保護を図り、良好な都市環境を確保しなければならない。

第1節 樹木の保存に関する基準

【関係法令】政令第28条の2第1号 省令第23条の2

1ha以上の開発行為においては、保存対象樹木（高さ10m以上）又は高さ5m以上で、かつ面積が300㎡以上の樹木集団を保存すること。

(1) 対象樹林

- ①健全な樹木：枯れていないこと。
病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
主要な枝が折れていない等樹容が損なわれていないこと。
- ②樹木の集団：一団の樹林地で、おおむね10㎡当り樹木が1本以上の割合で存する場合を目安とする。

(2) 保存の方法

- ①保存対象樹木又はその集団をそのまま存置する必要がある。地域内での移植又は植樹は不可。
- ②保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下を含め、切土又は盛土を行わないこと。

第 1 1 章 輸送の便に関する基準

【関係法令】法第 33 条第 1 項第 11 号 政令第 24 条

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、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。

第 1 2 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) 対象開発行為

- ①非自己用のもの
- ②1 h a 以上で開発の目的が自己の居住用、自己の業務用のもの

(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。）

第 1 3 章 工事施行者の能力

【関係法令】法第 33 条第 1 項第 13 号

工事施行者（許可申請者が施行する場合を含む。）は、開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力を有しなければならない。工事中の開発区域の内外の災害の防止、工事の難易度の高い斜面地や軟弱地盤地での適切な造成の確保、宅地分譲については譲受人の信頼の保持のためにも、特に工事施行者の能力判定は重要となる。

(1) 対象開発行為

- ①非自己用のもの
- ②1 h a 以上で開発の目的が自己の居住用、自己の業務用のもの

(2) 工事施行者の能力を判断するための許可申請書の添付書類

- ①法人謄本（個人の場合は住民票）
- ②建設業許可証明書（当該開発行為に関する工事の請負が可能であること。）
- ③事業経歴書
- ④前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書

第 1 1 章 輸送の便に関する基準

【関係法令】法第 33 条第 1 項第 11 号 政令第 24 条

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、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。

第 1 2 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) 対象開発行為

- ①非自己用のもの
- ②1 h a 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。）

第 1 3 章 工事施行者の能力

【関係法令】法第 33 条第 1 項第 13 号

工事施行者（許可申請者が施行する場合を含む。）は、開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力を有しなければならない。工事中の開発区域の内外の災害の防止、工事の難易度の高い斜面地や軟弱地盤地での適切な造成の確保、宅地分譲については譲受人の信頼の保持のためにも、特に工事施行者の能力判定は重要となる。

(1) 対象開発行為

- ①非自己用のもの
- ②1 h a 以上で開発の目的が自己の居住用、自己の業務用のもの