

新旧対照表

(旧) 開発許可等に関する手引き (技術基準) 【平成 25 年 4 月】	(新) 開発許可等に関する手引き (技術基準) 【平成 31 年 4 月】
<p>1. 静岡市開発行為指導基準 (P 1)</p> <p>第 1 節 総則</p> <p>3 開発の種類</p> <p>(1) 開発許可</p> <p>法第 29 条第 1 項並びに同条第 2 項に規定する開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長に開発行為許可申請を行い市長の許可を受けなければならない。</p> <p><u>(2) 開発協議</u></p> <p><u>法第 29 条第 1 項第 2 号、第 3 号並びに同条第 2 項第 1 号に該当する開発行為をしようとする者は、当該開発計画について、あらかじめ市長と開発行為に係る協議を行い、その同意を得なければならない。</u></p> <p>(3) 開発許可の特例</p> <p>法第 34 条の 2 に規定する開発許可の特例による開発行為をしようとする者は、当該開発計画について、あらかじめ市長との開発行為に係る協議を行い、協議が成立することをもって開発許可があったものとみなす。</p>	<p>1. 静岡市開発行為指導基準 (P 1)</p> <p>第 1 節 総則</p> <p>3 開発の種類</p> <p>(1) 開発許可</p> <p>法第 29 条第 1 項並びに同条第 2 項に規定する開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長に開発行為許可申請を行い市長の許可を受けなければならない。</p> <p>(2) 開発協議</p> <p>法第 29 条第 1 項第 2 号、第 3 号並びに同条第 2 項第 1 号に該当する開発行為をしようとする者は、当該開発計画について、あらかじめ市長と開発行為に係る協議を行い、その同意を得なければならない。</p> <p>(2) 開発許可の特例</p> <p>法第 34 条の 2 に規定する開発許可の特例による開発行為をしようとする者は、当該開発計画について、あらかじめ市長との開発行為に係る協議を行い、協議が成立することをもって開発許可があったものとみなす。</p>

2. 開発許可制度

(P15)

第2節 開発行為の許可 (法第29条)

4 開発行為の事務

具体的な事例を次ぎに示す。

① 宅地分譲などのように、道路を新設して、建築敷地を造成する場合、開発行為に該当する。 【区画の変更】

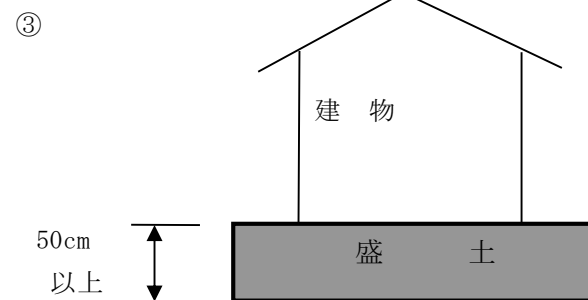
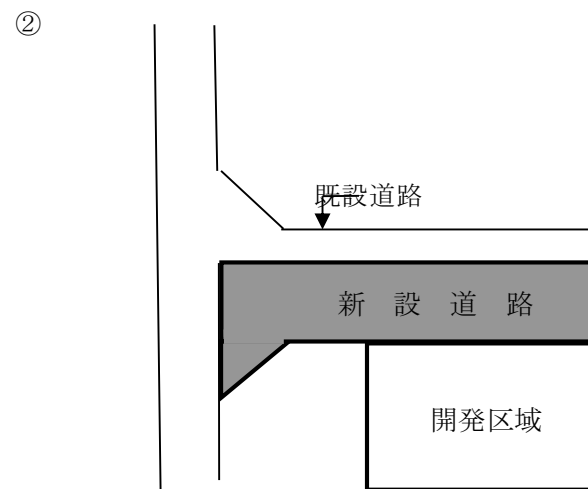
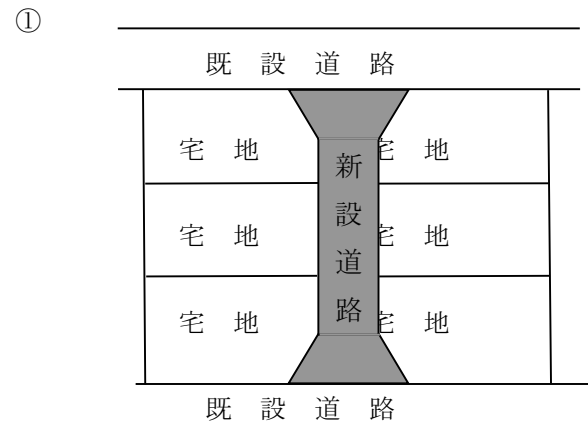
※ 開発区域に「赤道」や「水路敷等」が存在し、これを付替えたり廃止する場合も「区画の変更」になる。

② 開発区域に接する主たる道路の拡幅行為は開発行為に該当する。 【区画の変更】

※ 建築基準法第42条第2項の建築後退線は区画の変更には該当しない。

③ 盛土をしたり切土をして、建築敷地を造成する場合は、開発行為に該当する。 【形の変更】

* 盛土 —— 50cm 以上
切土 —— 100cm 以上



第2編 開発許可制度

(P15)

第2節 開発行為の許可 (法第29条)

4 開発行為における一連性のある開発区域について

(1) 一連性のある開発区域は、隣接する土地で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造成等の事業で、同一時期と同一土地所有者、同一時期と同一事業者、またはその全て (P18 6. 開発行為の事例⑥参照) が該当し、一連の事業として認められる区域である。
なお、先行する事業と一連の事業と認められる場合も同様に扱う。

① 同一時期

先行する事業の完了後から1年間を同一時期とする。

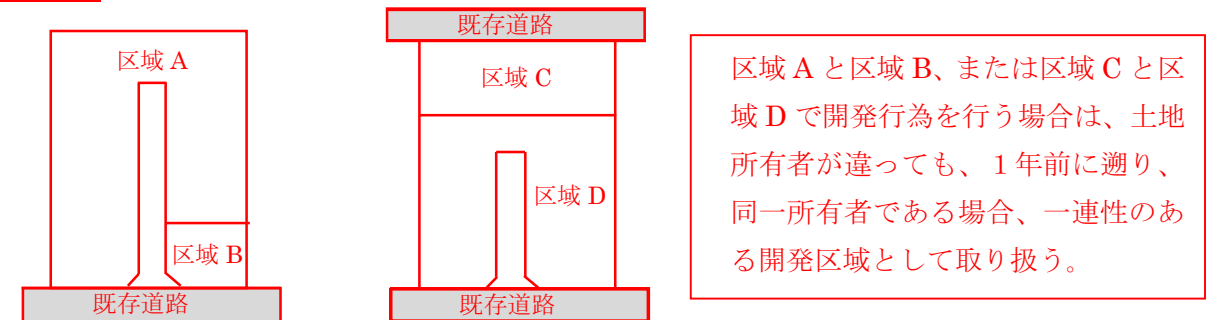
先行する事業	事業完了日
都市計画法に基づく開発行為	開発行為の完了公告の日
建築基準法に基づく道路の位置の指定	位置の指定の公告の日
建築基準法に基づく建築確認	建築物の検査済証の交付日
上記以外の場合	窓口で協議の上、決定

② 同一土地所有者

協議の依頼があった日から1年前に遡り、一連の事業計画を知り得る土地所有者等は、同一土地所有者と判断する。

対象となる事業	協議依頼日
都市計画法に基づく開発行為	事前審査依頼書の受付日
建築基準法に基づく道路の位置の指定	事前審査依頼書の受付日
建築基準法に基づく建築確認	建築確認申請書の受付日
上記以外の場合	窓口で協議の上、決定

※参考事例



③ 同一事業者

先行する開発行為と開発行為の申請者、建築主、工事施工者等のいずれかが重複する場合は、同一事業者と判断する。

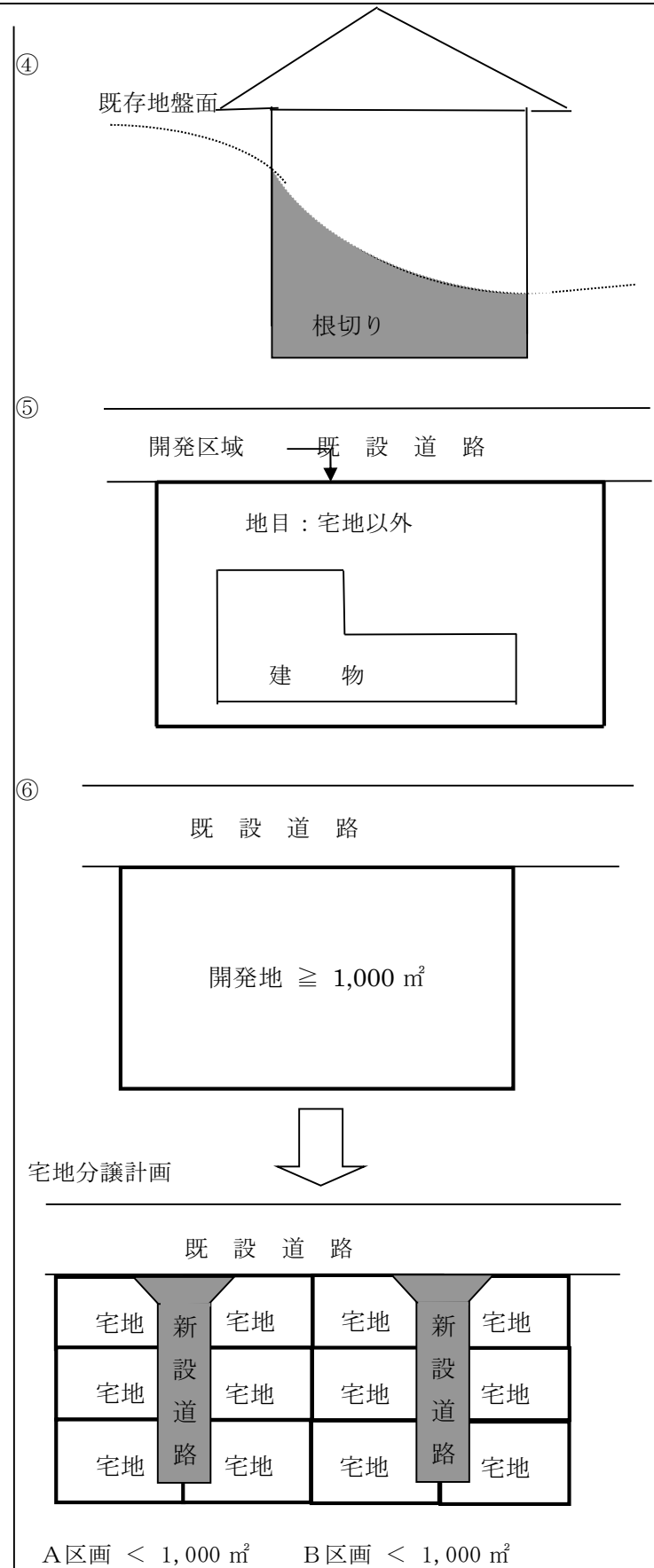
④ 建築行為と不可分一体の工事と認められる根切り等の行為は、開発行為に該当しない。

⑤ 宅地（地目）以外の土地について、建築敷地を造成する場合は、開発行為に該当する。 【質の変更】

※「地目」は登記簿表示で判断する。

⑥ 右図のように、全体で1,000㎡を超える開発地を、1,000㎡未満のA区画・B区画に分割し、宅地分譲を計画した場合の取り扱いについて 【区画の変更】

- ア) 同一土地所有者
同一施工者
同一時期 → 許可要
- イ) 同一土地所有者
異なる施工者
同一時期 → 許可要
- ウ) 異なる土地所有者
同一施工者
同一時期 → 許可要



(2) 下記に該当する区域は、一連性のある開発区域から除外することができる。

- ① 他法令等により建築が制限される区域（生産緑地地区・急傾斜地崩壊危険区域等）
- ② 既に1年以上、土地利用が図られている区域（休耕地、未利用地等は除く）
- ③ 開発区域に接続する道路幅員が4m未満で周囲の状況により許可を要する開発行為を行う事が困難な区域
- ④ その他市長が認めるもの（相続により取得した土地を論理的に分筆した場合等）

5 開発行為の取扱

(1) 「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにある。「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行う場合で、宣伝文章中に「建築不可」があっても、区画割、区画街路の状況、文言等を総合的に判断し「建築目的」と客観的に判断し得るものは、開発行為に該当する。ただし、次のものは開発行為には該当しない。

例1 土地利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものではないと認められる土地の区画形質の変更

例2 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の根切り等

例3 単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除去や、へい、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要ないと認められるもの。

例4 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

例5 太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可は要しない。

例6 太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為にあたらなると開発許可権者が判断した際には、開発行為を要しない。

(2) 市街化調整区域の場合、500㎡を超えて土地の区画形質の変更が伴えば、開発許可が必要

(3) 土地区画整理事業が完了した区域内での「質」の変更は、開発許可は必要としない。

(4) 次のいずれかに該当する場合は、原則として区画の変更には該当しないものとして差し支えない。

① 建築基準法第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

② 区域内がすべて宅地（地目及び利用上）であり、隣接する道路を市等の行政指導により、公道として拡幅することに伴う敷地の減少

(5) 学校用地等に係る区画形質の変更は、下記により取扱う。

- ・ 質の変更は、登記地目が「宅地、学校用地」以外の場合であっても、土地収用法に基づく収用目的で用地買収された時点で「学校用地」とみなす。
- ・ 区画の変更は、土地収用法に基づく収用目的で用地買収された時点で区域内の水路敷、道路敷等が学校管理者に管理移管されたものとみなす。
- ・ 形の変更は、一般と同じ取扱いとする。

5 開発行為の取扱

(略)

6 開発行為の事務

具体的な事例を次ぎに示す。

- ① 宅地分譲などのように、道路を新設して、建築敷地を造成する場合、開発行為に該当する。 【区画の変更】

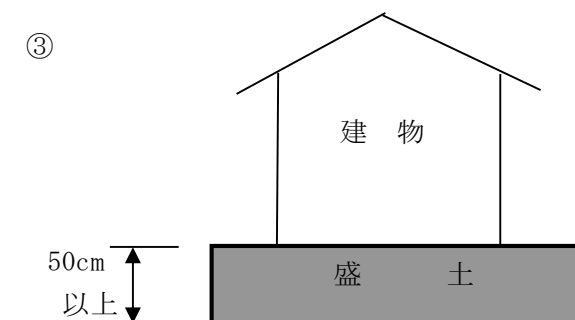
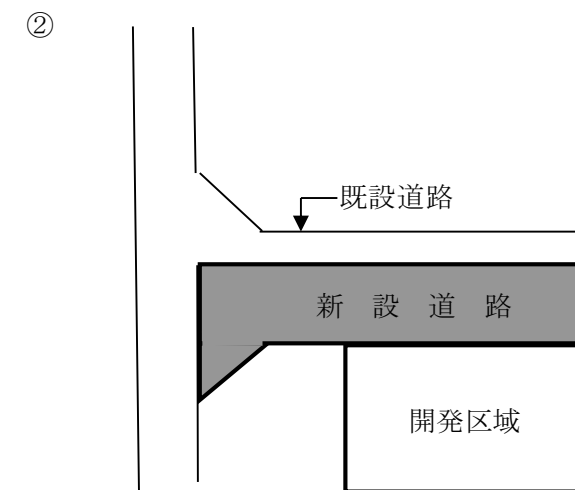
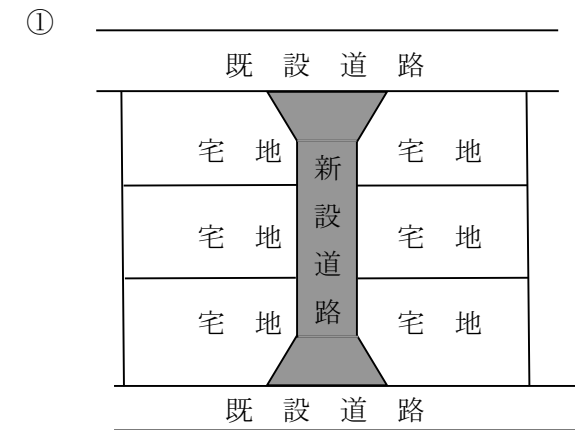
※ 開発区域に「赤道」や「水路敷等」が存在し、これを付替えたり廃止する場合も「区画の変更」になる。

- ② 開発区域に接する主たる道路の拡幅行為は開発行為に該当する。 【区画の変更】

※ 建築基準法第42条第2項の建築後退線は区画の変更に該当しない。

- ③ 盛土をしたり切土をして、建築敷地を造成する場合は、開発行為に該当する。 【形の変更】

* 盛土 —— 50cm 以上
切土 —— 100cm 以上



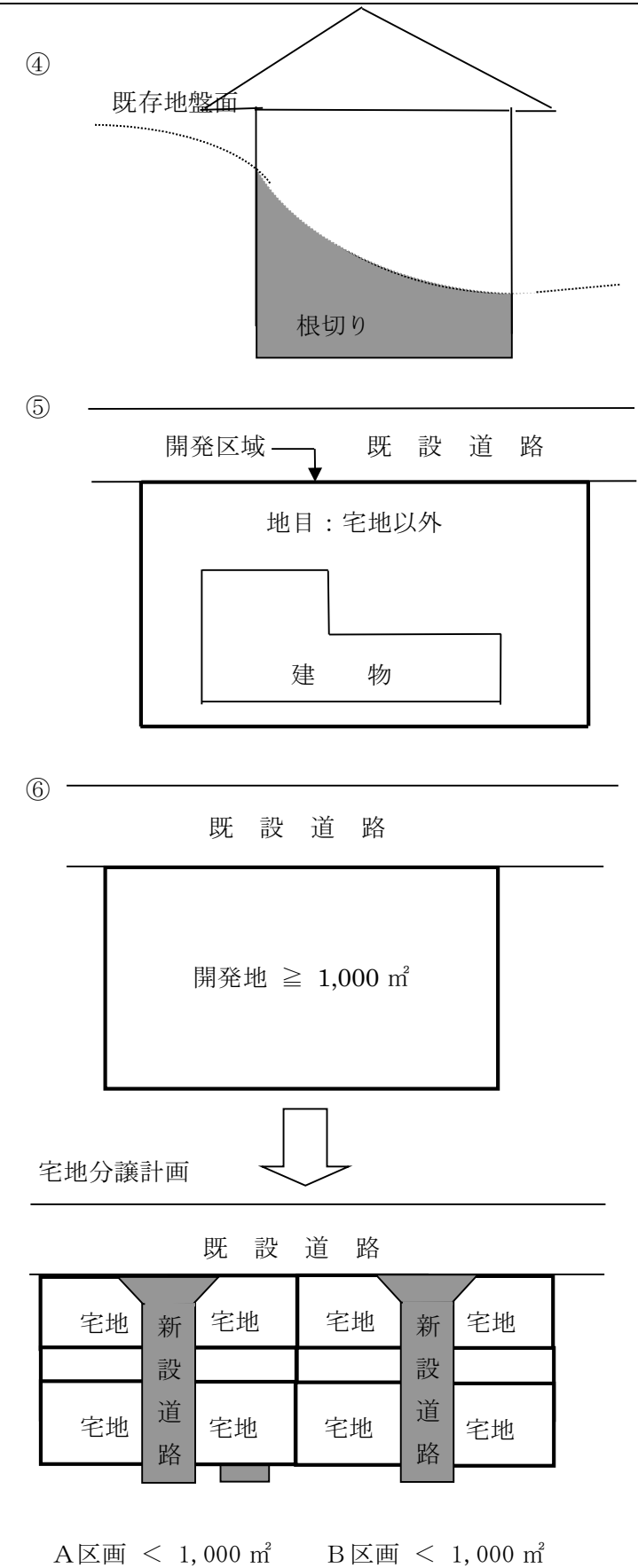
④ 建築行為と不可分一体の工事と認められる根切り等の行為は、開発行為に該当しない。

⑤ 宅地（地目）以外の土地について、建築敷地を造成する場合は、開発行為に該当する。 【質の変更】

※「地目」は登記簿表示で判断する。

⑥ 右図のように、全体で1,000㎡を超える開発地を、1,000㎡未満のA区画・B区画に分割し、宅地分譲を計画した場合の取り扱いについて 【区画の変更】

- ア) 同一土地所有者
同一施工者
同一時期 ———— 許可要
- イ) 同一土地所有者
異なる施工者
同一時期 ———— 許可要
- ウ) 異なる土地所有者
同一施工者
同一時期 ———— 許可要

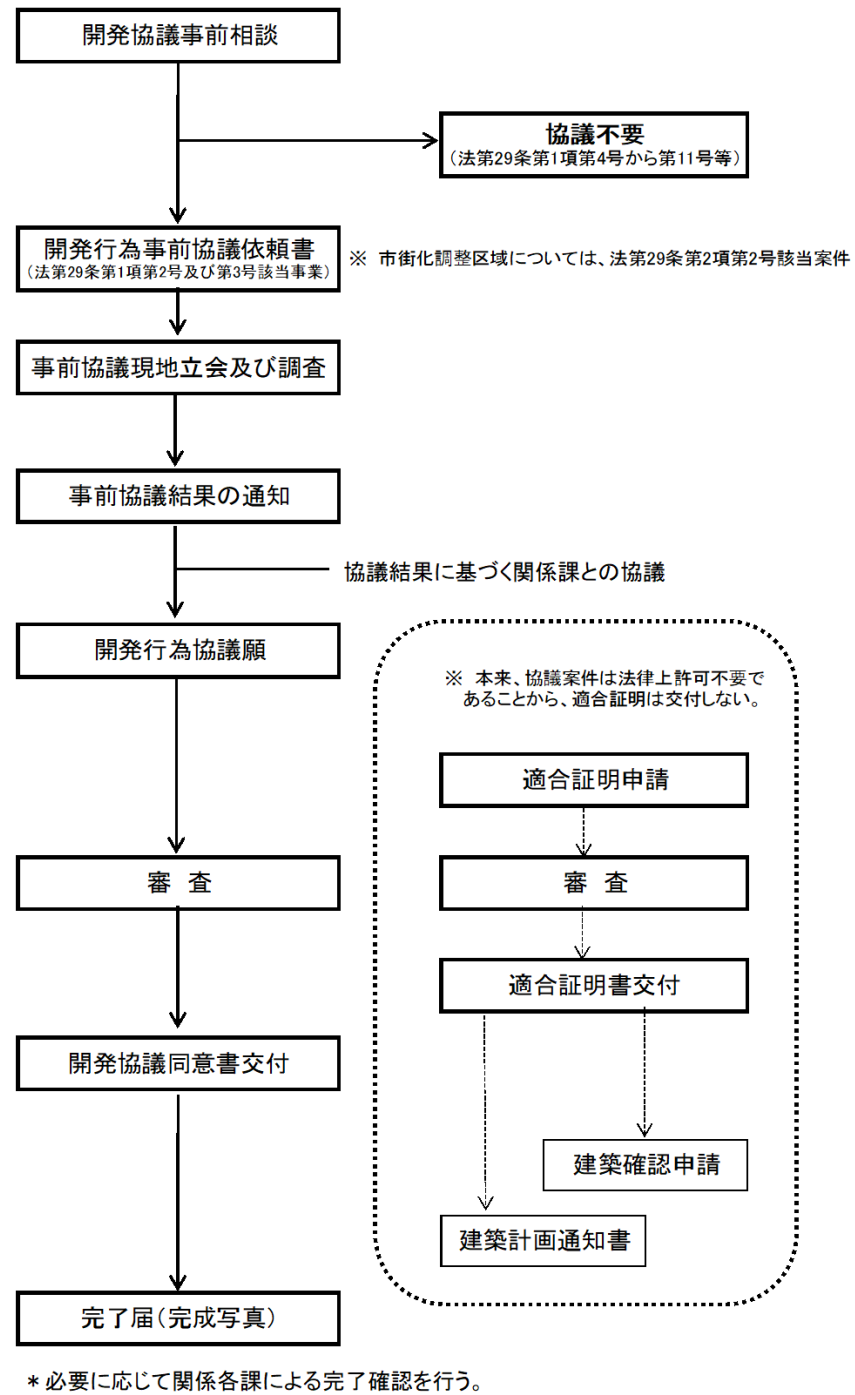


○開発許可等に関する手引き（技術基準）

3. 開発許可事務の流れ

(P 2 2)

開発協議についての事務（法第 29 条 1 項第 2 号及び第 3 号に該当するもの）



○開発許可等に関する手引き（技術基準）

3. 開発許可事務の流れ

(P 2 2)

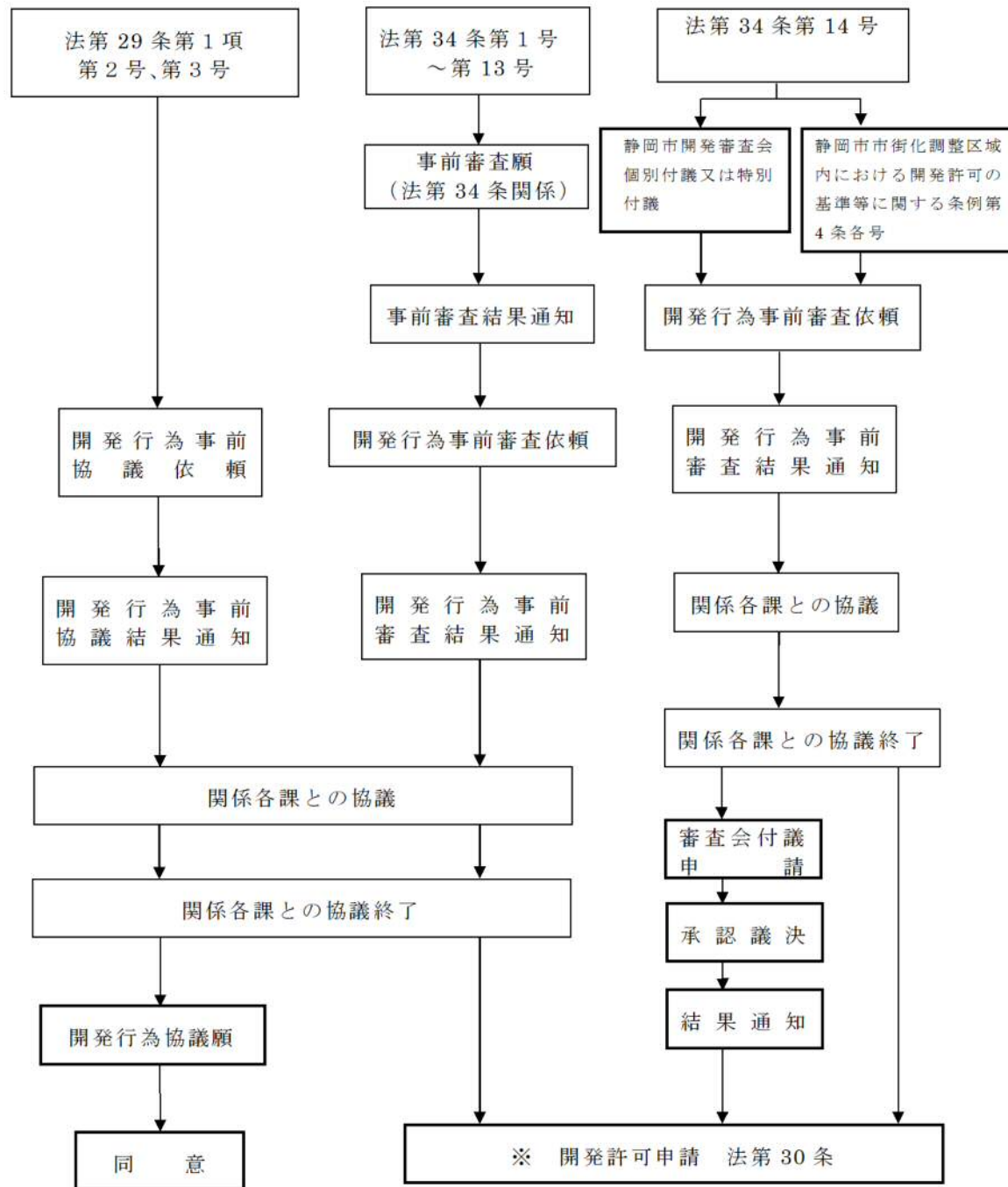
開発協議についての事務（法第 29 条 1 項第 2 号及び第 3 号に該当するもの）

(削除)

市街化調整区域の開発行為

[法第 29 条関係 (敷地面積 500 ㎡を超える場合)]

農用地区域は、除外が必要です。

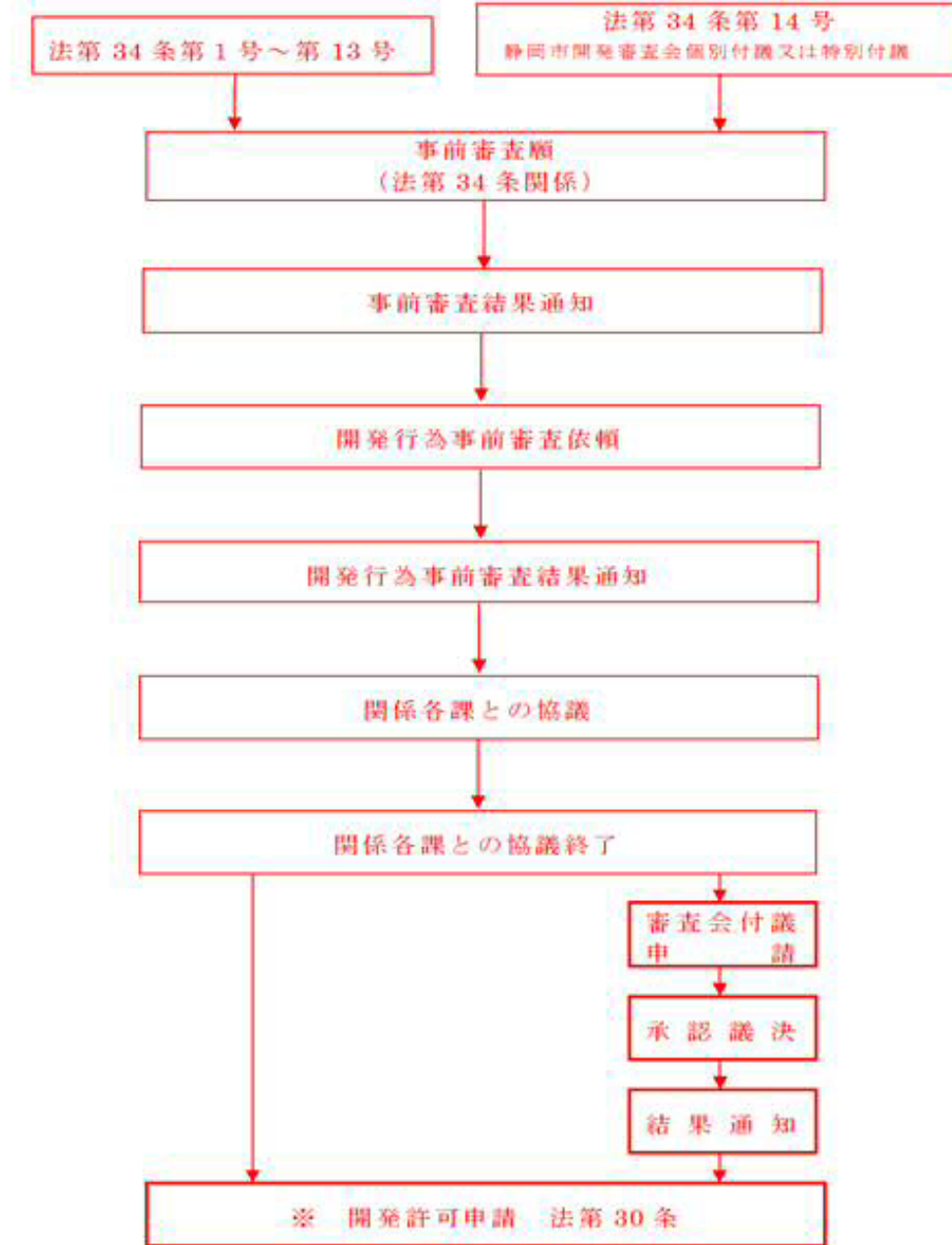


* 開発許可・農地転用許可は、同時申請、同時許可。

市街化調整区域の開発行為

[法第 29 条関係 (敷地面積 500 ㎡を超える場合)]

農用地区域は、除外が必要です。



* 開発許可・農地転用許可は、同時申請、同時許可。

4. 静岡市開発許可技術基準

(P 6 7)

第3章 排水施設

6 調整池の帰属について

調整池については、公共施設として位置付け、原則として市に帰属するものとし、管理については別途協議して定めるものとする。市に帰属しない場合は、市と開発事業者により管理協定を締結するものとする。

(P 7 5)

第3章 排水施設

8 調整池の設計基準

(9) その他

① 進入路・階段等の設置

調整池には、維持管理のため進入路又は階段を必ず設置すること。

(注) 調整池にはゴミ、空缶等が散乱するので、階段等がないと維持管理が困難である。階段があれば住民が自主的に清掃することができるし、多目的利用も可能であるので、住宅地開発では、階段等を設置すること。

② 水抜管の設置

調整池に設置する石積、擁壁等には2～3㎡に1箇所割合でΦ75mmの水抜管を設けること。ただし、背後から雨水、地下水の進入するおそれのない場合はこの限りでない。水抜管の設置にあたっては、堤体材料等の微粒子が吸い出されないよう、吸出し防止材を水抜きパイプ背後に施工しておくこと。

また、調整池に貯留した雨水が水抜管を通して堤体に逆流することを防ぐため、水抜管に逆流防止弁の設置を行うこと。

③ 構造物の根入れ

調整池構造物の根入れは、宅地造成等規制法施行令第8条に準ずるものとし、流入部では、洗掘のおそれもあり、原則としてブロック積で35cm以上、擁壁では50cm以上確保すること。

④ 底張り

調整池の底は、浸透性が高い地域では特にコンクリート張とする必要はないが、水はけが悪いところではコンクリート張とした方が美観上、維持管理上好ましい場合がある。

4. 静岡市開発許可技術基準

(P 6 8)

第3章 排水施設

6 調整池の帰属について

調整池については、公共施設として位置付け、原則として市に帰属するものとし、管理については別途協議して定めるものとする。市に帰属しない場合は、市と開発事業者により管理協定を締結するものとする。なお、市に帰属する調整池で、河川管理者が管理するものについては、適切な維持管理を行うため、以下の条件をすべて満たす必要がある。

- ① 専用調整池であること。
- ② 放流方式が自然放流であること。
- ③ 公共の水域若しくは海域に直接接続すること。
- ④ 調整池が公道に面すること。
- ⑤ 維持管理が可能な形状であること。
- ⑥ 「静岡市土木工事施工管理基準」に基づき施工されたものであること。

(P 7 6)

第3章 排水施設

8 調整池の設計基準

(9) その他

① 進入路・階段等の設置

調整池には、維持管理のため進入路又は階段を必ず設置すること。

~~(注) 調整池にはゴミ、空缶等が散乱するので、階段等がないと維持管理が困難である。階段があれば住民が自主的に清掃することができるし、多目的利用も可能であるので、住宅地開発では、階段等を設置すること。~~

② 水抜管の設置

調整池に設置する石積、擁壁等には2～3㎡に1箇所割合でΦ75mmの水抜管を設けること。ただし、背後から雨水、地下水の進入するおそれのない場合はこの限りでない。水抜管の設置にあたっては、堤体材料等の微粒子が吸い出されないよう、吸出し防止材を水抜きパイプ背後に施工しておくこと。

また、調整池に貯留した雨水が水抜管を通して堤体に逆流することを防ぐため、水抜管に逆流防止弁の設置を行うこと。

③ 構造物の根入れ

調整池構造物の根入れは、宅地造成等規制法施行令第8条に準ずるものとし、流入部では、洗掘のおそれもあり、原則としてブロック積で35cm以上、擁壁では50cm以上確保すること。

④ 底張り

調整池の底は、浸透性が高い地域では特にコンクリート張とする必要はないが、水はけが悪いところではコンクリート張とした方が美観上、維持管理上好ましい場合がある。

⑤ 盛土上への設置の禁止

盛土上に沈砂池、修景池、調整池等を設けることは防災上問題があり、原則として認めない。

⑥ ポンプ排水

放流先の高さから、調整池からの自然放流が困難な場合に、ポンプアップ方式の採用が求められた場合は、次の事項を検討して、許可することもやむを得ない場合もあるが、あまり例がないので、放流先の河川管理者と協議すること。

ア ポンプアップ方式を採用しなければ、造成盛土高を上げざるを得ないが、周辺地盤との関係上好ましくない場合

イ 自己の業務用で、管理人が常駐するなどして維持管理に責任がもてる場合

ウ 宅地分譲地は原則不可とするが、市営住宅等公共団体が設置するものはこの限りでない。

エ 万一ポンプが故障しても、周辺に甚大な影響を及ぼさない構造である場合

具体的には、予備ポンプを設置したり、越流しても被害が生じ難い場所に余水吐を設置したり、越流水深を低くするなどして工夫がなされているもの。

オ 河川、水路等へ直接、ポンプで排水しないこと。許容放流量以下で自然流下とすること。

(P101)

第7章 宅地の安全性

5 盛土

(3) 盛土に係る設計の指針

- ① 盛土のり面の勾配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として30度以下とすること。
- ② のり高が特に大きい場合や盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与える場合等においては、円弧すべりに対する安全性を検討すること。
- ③ のり高が大きい場合には、のり高5m程度ごとに幅1m以上の小段を設けること。
- ④ 傾斜した地盤に盛土をするときは、高さ50cm、幅1m程度以上で段切りを行い、排水のため2～5%の横断勾配をとること。ただし、地盤高の差が5m未満で現地盤勾配が15度(約1:4)未満の場合はこの限りではない。

⑤ 盛土上への設置の禁止

盛土上に沈砂池、修景池、調整池等を設けることは防災上問題があり、原則として認めない。

⑥ ポンプ排水

放流先の高さの関係で、調整池からの自然放流が困難な場合、ポンプアップ方式とすることもやむを得ないが、次の事項に留意すること。

ア ポンプアップ方式を採用しなければ、造成盛土高を上げざるを得ないが、周辺地盤との関係上好ましくない場合に採用すること。

イ 自己の業務用で、管理人が常駐するなどして維持管理に責任がもてること。

ウ ~~宅地分譲地は原則不可とするが、市営住宅等公共団体が設置するものはこの限りでない。~~将来的に、市に施設管理移管する可能性がないこと。

エ 万一ポンプが故障しても、周辺に甚大な影響を及ぼさない構造であること

(具体的には、予備ポンプを設置したり越流水深を低くしたりするなどした構造であること)。

オ 河川、水路等へ直接、ポンプで排水しないこと。許容放流量以下で自然流下とすること

カ 貯留量算定の際のL.W.Lは、ポンプの起動水位とすること。

キ バルブで放流量を調整する場合は、調整後、バルブを溶接するなどして人為的に放流量を変動させることができない構造とすること。

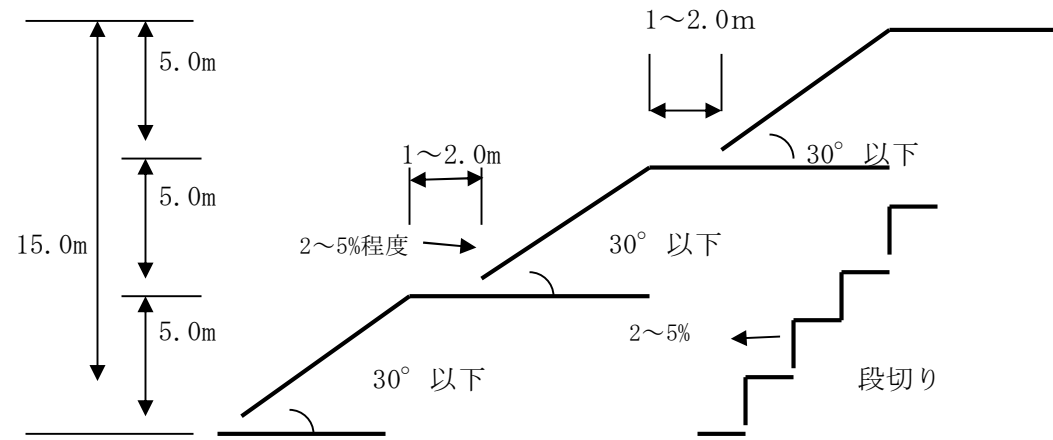
(P102)

第7章 宅地の安全性

5 盛土

(3) 盛土に係る設計の指針

- ① 盛土のり面の勾配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として30度以下とすること。
- ② のり高が特に大きい場合や盛土が崩壊すると隣接地に重大な影響を与える場合等においては、円弧すべりに対する安全性を検討すること。
- ③ のり高が大きい場合には、のり高5m程度ごとに幅1～2m以上の小段を設けること。
- ④ 傾斜した地盤に盛土をするときは、高さ50cm、幅1m程度以上で段切りを行い、排水のため2～5%の横断勾配をとること。ただし、地盤高の差が5m未満であり、かつ、現地盤勾配が15度(約1:4)未満の場合はこの限りではない。



⑤ 盛土によって生じる20m以上の長大なり面には、原則としてのり長の1/3以上は擁壁工、のり枠工等の永久構造物を設置すること。

⑥ 盛土の施工にあたっては、1回の敷均し厚さ(まき出し厚さ)を適切に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷き均すこと。なお、まき出し厚さ30~50cmが一般的である。
土の乾燥密度によって規定する方法で、締め固め度が85%以上になるように締め固めれば、宅地地盤としての性質を満足するものとなるといわれている。

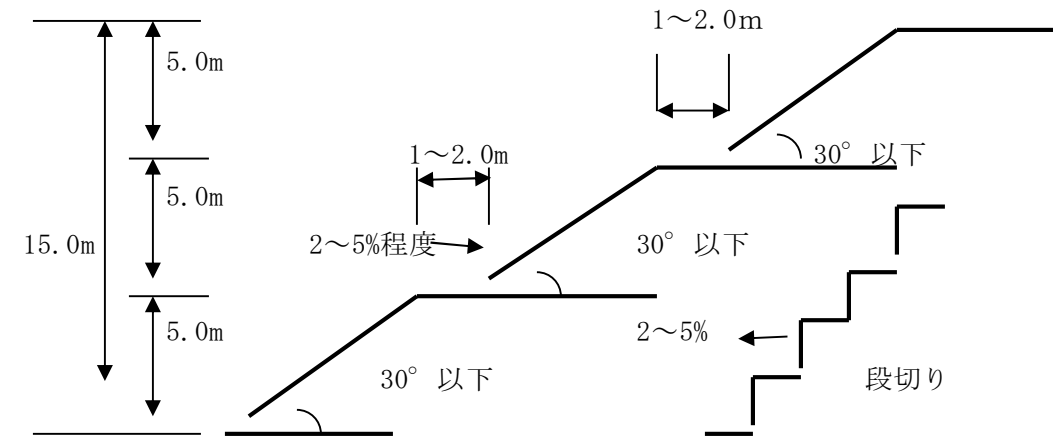
(宅地防災マニュアルの解説I 164頁)

⑦ 溪流を埋立てる場合には、本線、支線を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けること。暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。
 暗渠工における幹線部分の管径は30cm以上とし、支線の部分は15cm以上とすること。

(P119)

第7章 宅地の安全性

(5) 構造細目



⑤ 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。

⑥ 盛土の施工にあたっては、1回の敷均し厚さ(まき出し厚さ)をおおむね30cm以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷き均すこと。

⑦ 溪流を埋立てる場合には、本線、支線を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けること。暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。
 暗渠工における幹線部分の管径は30cm以上とし、支線の部分は15cm以上とすること。

(P121)

第7章 宅地の安全性

(5) 構造細目

7) フェンス荷重

擁壁の天端にフェンスを直接設ける場合は、実情に応じて適切なフェンス荷重を考慮する。
 なお、宅地擁壁の場合は、擁壁天端より高さ1.1mの位置にPf=1kN/m程度の水平荷重を作用させるのが一般的である。

8) 擁壁の天端・下端・周辺の排水施設

原則、擁壁の背面上に雨水、地下水が浸透すると土圧、水圧が増大して、擁壁倒壊の原因となるので、擁壁の天端・下端には排水溝を設け地表水の処理を行うことが望ましい。