

静岡市開発行為指導基準

第1節 総則

1 目的

この基準は、本市における無秩序な開発を規制するとともに、開発によって派生する自然環境の破壊、不均衡な公共投資、公害の発生等を極力防止するため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為の指導に関し必要な事項を定め、さらに各種計画との調整によって市域の合理的な土地利用をはかり、もって地域の均衡ある発展と地域住民の福祉向上をはかることを目的とする。

2 用語の定義

- (1) この基準において「開発行為」とは、法第4条第12項に規定するものをいう。
- (2) この基準において「事業者」とは、開発行為を行う者をいう。
- (3) この基準において「公共施設」とは、法第4条第14項に規定するものをいう。
- (4) この基準において「公益施設」とは、水道施設、駐車施設、清掃施設、その他の施設で、市民生活の福祉の増進に必要なものをいう。

3 開発の種類

(1) 開発許可

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。

(2) 開発許可の特例

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。

4 適用範囲

この基準は、本市において行われる開発行為のうち、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 19 条、第 22 条の 2 及び第 22 条の 3 に規定する規模以上のものについて適用する。

ただし、法第 29 条第 1 項第 4 号から第 11 号までに規定する開発行為並びに第 29 条第 2 項第 2 号に規定する開発行為のうち同条第 1 項第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げるものについては適用しない。

5 事前審査

事業者は、法第 29 条に基づく許可申請の前に、当該開発計画についてあらかじめ市長の事前審査を受けなければならない。また、当該開発計画を変更する場合においても同様とする。なお、事業者が事前審査結果通知書を受けた日から 3 年以内に開発許可申請を行わないときは、当該通知書は失効するものとする。

当該開発行為を市街化調整区域内で行う場合は、上記開発行為に係る事前審査と併せて当該開発行為等が法第 34 条各号いずれかに該当するか否かについて、許可申請前に立地に関して市長の事前審査を受けなければならない。

6 事前協議

事業者は、開発協議を行おうとする前に当該開発計画について、あらかじめ市長と事前協議を行わなければならない。また、当該開発計画を変更する場合においても同様とする。

7 行政指導の遵守

事業者は、開発行為の計画、設計、施工等その全過程において、開発行為許可等に関する手引き（技術基準）、開発行為許可等に関する手引き（立地基準）（以下「立地基準」という。）及び静岡市開発行為に係る公共施設の管理帰属等に関する事務手引き等を遵守しなければならない。

8 付近住民等への説明

事業者は、開発行為により開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、付近住民又は関係自治会（町内会）等に対し事業計画について説明しなければならない。

第2節 公共施設

1 道路

事業者は、開発区域等における道路の設計に当たっては、静岡市開発許可技術基準（以下「技術基準」という。）に基づき計画し、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 開発区域等に都市計画街路その他一般道路を新設し、又は改良する計画のある場合、事業者は、公共施設の管理者と協議をしなければならない。
- (2) 開発区域内の道路及び開発区域外からの連絡道路については、将来の交通量を勘案して計画施行すること。なお、工事完了公告後、当該用地は、公共施設の管理者に帰属する。また、施設は静岡市に属する。ただし、法第32条第2項の協議により、管理者について別段の定めをしたときはこの限りでない。
- (3) 道路占用物件の取扱いについては、公共施設の管理者と事前に協議しなければならない。
- (4) 工事用道路として公道を使用する場合は、事前に公共施設の管理者と協議し、事業者において道路の機能を損なわないよう措置しなければならない。
- (5) 道路の付替え又は用途廃止等の必要がある場合は、事前に公共施設の管理者と協議しなければならない。
- (6) 橋梁等の名称及び橋名板等については、事前に公共施設の管理者と協議しなければならない。

2 公園等

事業者は、開発区域内における公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の設計に当たっては、技術基準に基づき計画し、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 公園等は、住民の利便及び防災、避難活動に適するように開発規模に応じた適切な配置計画をたて、特に平坦な土地でない場合は、その利用目的が確保されるよう計画し、公共施設の管理者と協議をしなければならない。

- (2) 公園等の施設の設計については、事前に公共施設の管理者と協議しなければならない。
なお、工事完了公告後、当該用地は、公共施設の管理者に帰属する。また、施設は静岡市に属する。ただし、法第 32 条第 2 項の協議により、管理者について別段の定めをしたときはこの限りでない。
- (3) 公園等の名称及び園名板については、事前に公共施設の管理者と協議しなければならない。
- (4) 開発区域内に都市計画決定された公園がある場合は、公共施設の管理者と協議しなければならない。

3 消防水利

事業者は、開発区域等に必要な消防水利施設を技術基準に基づき設置しなければならない。なお、この場合においては、事前に公共施設の管理者と協議しなければならない。

4 排水施設

事業者は、開発区域等における排水施設の設計に当たっては、技術基準に基づき計画し、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 河川、運河、水路（以下「排水路」という。）の計画は、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤、地質、土地利用等を勘案して集水区域を算定し、これに基づき当該排水施設の規模、構造及び維持管理等について事前に公共施設の管理者と協議すること。なお、工事完了公告後、当該用地は、公共施設の管理者に帰属する。また、施設は静岡市に属する。

ただし、法第 32 条第 2 項の協議により、管理者について別段の定めをしたときはこの限りでない。

- (2) 汚水及び雨水の放流先を排水路とする場合、公共施設の管理者と協議し、水利権者等に対しては十分説明しなければならない。
- (3) 放流先の排水路が未改修で、当該開発行為により雨天時に滞留を生じるおそれのある場合は、滞留を生じるおそれのある地点までの改修を行うか、あるいは、下流排水路改修に代わる洪水調節のための代替手段として、流出抑制施設の設置を行うものとする。改修整備等の具体的内容については、公共施設の管理者と協議して定めるものとする。
- (4) 排水路の付替え、用途廃止等の必要がある場合又は開発区域内に改修計画のある排水路がある場合は、事前に公共施設管理者と協議しなければならない。

5 下水道

事業者は、開発区域等における下水道の設計に当たっては、技術基準に基づき計画し、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 公共下水道供用区域内は、公共下水道に接続するものとし、設計及び施工管理は、公共施設の管理者と協議すること。なお、工事完了公告後、当該用地は、公共施設の管理者に帰属する。また施設は静岡市に属する。

ただし、法第32条第2項の協議により、管理者について別段の定めをしたときはこの限りでない。

- (2) 公共下水道に接続できない場合は、原則として、将来の接続を考慮し、雨水汚水を別系統とし関係機関と協議しなければならない。

第3節 公益施設

1 水道施設

事業者は、開発区域内に水道施設（上水道、簡易水道及び専用水道等の施設をいう。以下同じ。）を設置する場合又は開発区域外の水道施設を利用しようとする場合は、事前に関係機関と協議しなければならない。

2 駐車場・自転車駐車場施設

事業者は、開発区域内の予定建築物の用途に応じて、必要な台数に応じた来客用家用自動車等を収容できる駐車場及び自転車駐車場を技術基準に基づき設置しなければならない。なお、この場合においては、事前に関係機関と協議しなければならない。

3 清掃施設

事業者は、開発区域内における清掃施設の設計に当たっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 事業者は、開発区域内のごみ収集の円滑をはかるため、収集作業に便利な場所を確保し、集積場所等については、関係機関と協議しなければならない。
- (2) 事業者は、開発区域内に合併処理浄化槽若しくは尿浄化槽を設置するときは、関係機関と協議しなければならない。

4 その他の施設等

事業者は、開発規模及び周辺地域の状況等により、その規模に応じ必要な公益施設を技術基準に基づき計画し、用地を確保しなければならない。

第4節 その他

1 地区計画等

事業者は、住宅地の良好な環境の維持増進を図るため、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定等の積極的な活用に努めなければならない。

2 良好な景観の形成

事業者は、地域の個性に十分配慮し、積極的に良好な景観の形成に努めなければならない。

3 交通対策

事業者は、開発行為に伴う交通対策に当たっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 事業者は、開発行為の完了後及び工事の期間中における交通対策について、事前に道路管理者及び所轄警察署と協議し、必要な指示を受けなければならない。
- (2) 開発区域に進入路を設ける場合は、その進入路に工事車両進入路であることを明記した看板を設置し、道路管理者及び所轄警察署と協議し、工事期間中交通監視員を配置しなければならない。

4 環境保全

事業者は、開発区域等における環境保全に関する設計に当たっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 事業者は、開発行為の事業計画に当たっては、地形、地質、気候、風土等の実状を調査のうえ、できるかぎり自然を生かし、環境の保全に努めなければならない。
- (2) 市街地の良好な環境を確保するため、樹木等の植栽計画をたて、その緑化をはかるとともに、都市緑地保全法（昭和 48 年法律第 72 号）に基づく緑地協定等の積極的な活用に努めなければならない。
- (3) 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、周辺の状況及び予定建築物の用途若しくは規模等により緑地帯・緩衝帯等を適当な配置で計画しなければならない。
- (4) 開発行為の事業計画において、地下水の利用計画がある場合は、事前に関係機関と協議しなければならない。
- (5) 事業者は、開発行為の事業計画に当たっては、環境関連法規（静岡市清流条例（静岡市条例第 35 号）を含む。）の規制基準等を遵守して環境の保全に努めなければならない。

5 防災対策

事業者は、開発区域等における防災対策の設計に当たっては、技術基準に基づき計画し、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 切土のり面は、安全な措置が講じられていなければならない。
- (2) がけ面と宅地の間には、原則として道路等の緩衝帯を設けなければならない。
- (3) 開発区域を含めた開発区域周辺の土地が軟弱である場合は、事前に土質調査等を行い地盤の沈下・隆起等を生じないようにしなければならない。
- (4) 開発行為により周辺地域に土砂くずれ等の被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。
- (5) 開発後、人工がけとなった斜面、擁壁及び地盤の維持管理については、土地所有者、管理者等に十分な管理を行わせなければならない。

6 文化財の保護

事業者は、開発区域内における文化財の保護に当たっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 事業者は、開発区域内及びその周辺地域における文化財等の存否及びその取扱いについては、関係機関と協議しなければならない。
- (2) 開発行為の施行中において文化財等を発見した場合は、すみやかに工事を停止し、関係機関と協議しなければならない。

7 災害防止の措置

事業者は、開発区域等における工事期間中の災害防止の措置に当たっては、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 事業者は、開発行為に当たっては、工事中の騒音、振動等について十分注意し、関係法令を遵守のうえ事前に関係機関と協議しなければならない。
- (2) 開発行為により周辺地域に排水若しくは利水の被害又は土砂くずれ等の被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。
- (3) 工事の休止又は廃止をしようとするときは、既に施工された工事によって周辺地域に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。
- (4) 事業者は、工事の施工に当たっては、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）等の諸規則を遵守して事故の未然防止に努めなければならない。

8 工事状況の報告

事業者は、工事の着手及び必要に応じて工事状況を市長に報告しなければならない。

第5節 補則

1 その他

この基準に定めのない事項及び特に市長が必要と認める事項については、市長が別に定める。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。