

「静岡市開発許可等に関する手引き（技術基準）」の概要

1 改正の趣旨

本市では、良好な市街地を形成するため、一定規模以上の開発行為（市街化区域：1000㎡、市街化調整区域：500㎡）を行う場合、「静岡市開発許可等に関する手引き（技術基準）」（手引き）に基づき、指導・審査をしております。

現行の手引きは、平成25年4月より運用してきましたが、今回、砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準の改訂や調整池の維持・管理などの基準を修正・追記等する必要が生じたことから、より開発許可の審査基準を理解しやすくするために手引きを改正するものです。

2 改正する内容

(1) 静岡市開発許可指導基準 第1節 総則 3. 開発の種類

法第29条第1項第2号及び第3号並び同条第2項第1号に該当する開発行為は、本来、許可がいらぬ開発行為である（許可不要案件）。これまで、開発の内容を把握することを目的に開発協議をしてきたが、協議資料も開発許可と同等の書類が必要になり、開発者等に過度な負担があることから、開発協議ではなく、届出等に対応することから（2）開発協議の項目を削除する。それに合わせ、（3）開発許可の特例を（2）に配置換えする。

(2) 開発許可制度 第2節 開発行為の許可（法第29条関係）

許可が必要な開発行為は、一定規模（市街化区域：1000㎡、市街化調整区域：500㎡）以上の区域を対象としてきたが、開発行為における一連性のある開発区域の判断基準について、具体的に明記されていなかったことから、対象とする時期・土地所有者・事業者の基準を下記のとおり追記する。

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。

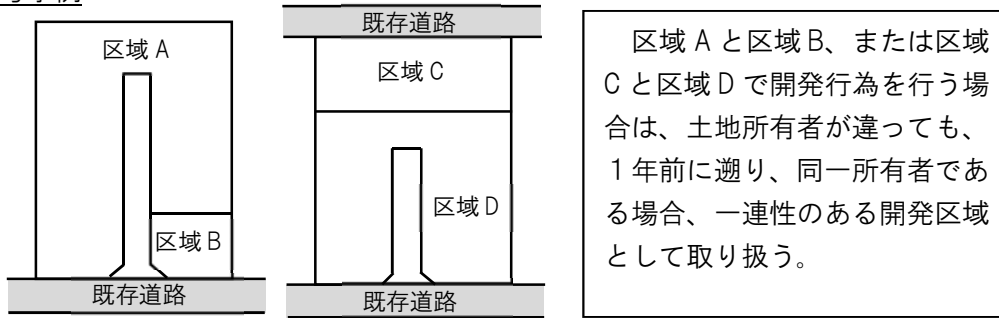
先行する事業	事業完了日
都市計画法に基づく開発行為	開発行為の完了公告の日
建築基準法に基づく道路の位置の指定	位置の指定の公告の日
建築基準法に基づく建築確認	建築物の検査済証の交付日
上記以外の場合	窓口で協議の上、決定

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
その他	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。

(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物が制限される区域（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）

また、現行4.開発行為の事例を6に配置換えをする。

(3) 開発許可事務の流れ（フロー図） 開発協議についての事務（法第29条第1項第2号及び第3号に該当するもの）

静岡市開発許可指導基準において、開発協議の項目を削除したことから、関連する開発協議についての事務を削除する。

(4) 開発許可事務の流れ（フロー図） 市街化調整区域の開発行為（敷地面積500㎡を超える場合）

開発協議が廃止による削除と法第34条第14号において、開発審査会は諮る以外、法第34条第1号～第13号と同様な審査手順で行うため、フローを修正しました。

(5) 静岡市開発許可技術基準 第3章 排水施設 「6調整池の帰属」

市に帰属する調整池において、河川管理者が適切な維持管理を行うため、下記のとおり下線部を追記する。

6 調整池の帰属

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。

(6) 静岡市開発許可技術基準 第3章 排水施設 「9 調整池の構造等 (9)その他⑥ポンプ排水」

市に帰属しない調整池において、施設管理者が適切な維持・管理が行えるように、内容をより明確にするため、下記のとおり、二重線部を削除し、下線部を追記する。

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、~~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。

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。

(7) 静岡市開発許可技術基準 第7章 宅地の安全性 「5 盛土」(3) 盛土に係る設計の指針

国土交通省策定「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)」が改訂(平成30年6月)されたこと受け、⑤において、二重線部を削除し、下線部を修正する。

⑤ ~~盛土によって生じる20m以上の長大なのり面には、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。~~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。

(8) 静岡市開発許可技術基準 第7章 宅地の安全性 「5 盛土」(5) 構造細目

現在、許可が必要な開発行為において、擁壁の天端にフェンスを設置するケースが多く、その際のフェンスの荷重に関する基準がなかったことから、今回、新たに追記する。

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 $P_f=1\text{kN/m}$ 程度の水平荷重を作用させること。

(9) 静岡市開発許可技術基準 第7章 宅地の安全性 「5 盛土」(5) 構造細目

擁壁の天端、下端には排水溝を設け、地表水を処理しないと擁壁倒壊の原因となることから、今回、新たに追記する。

8) 擁壁の天端・下端・周辺の排水施設

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。

3 施行期日

平成31年4月1日