

第6章 法第33条関係

(都市計画道路)

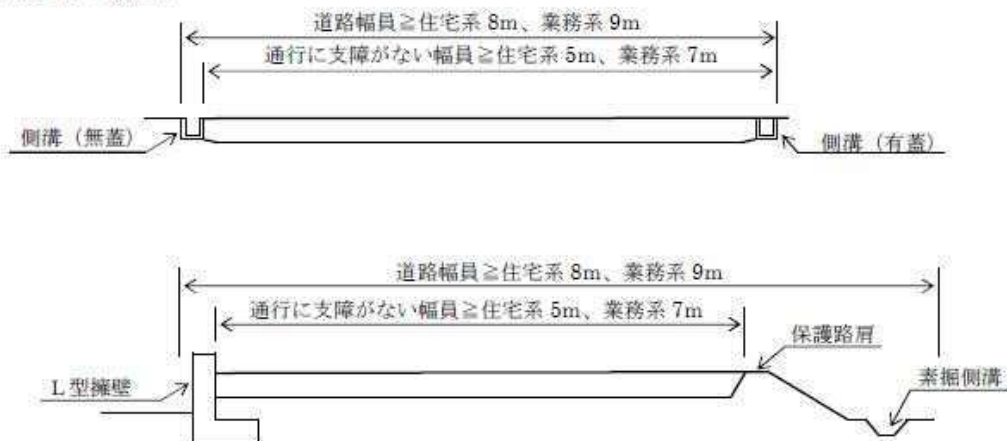
第22条 法第33条第1項第2号の規定のうち、都市計画道路に関し「設計がこれに適合している」場合とは、都市計画道路の区域のうち道路を造成する部分以外の区域が緑地等の空地として確保されている場合をいう。ただし、法第54条に規定する許可基準に適合する場合で、次のいずれかに該当する部分については空地の確保を要しない。

- (1) 開発区域面積に占める都市計画道路の面積の割合が15%以上である開発行為にあつては、法第54条に規定する許可基準に適合する建築敷地部分。
- (2) 開発区域の内、開発事業に必要な幅員の既存道路に接している部分。

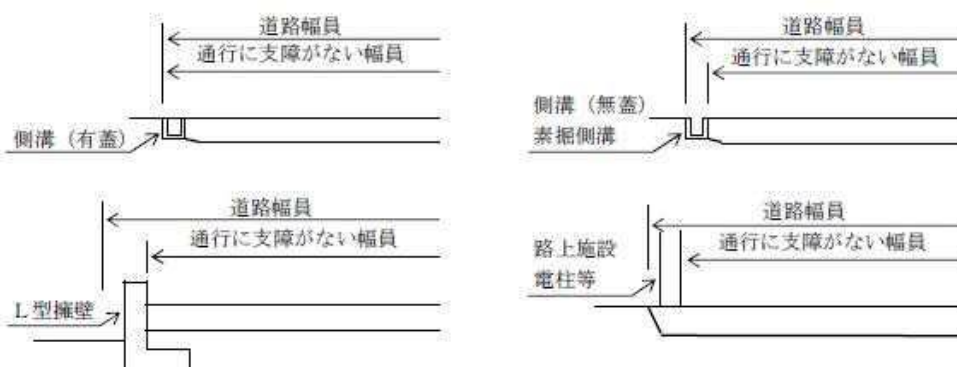
(道路幅員)

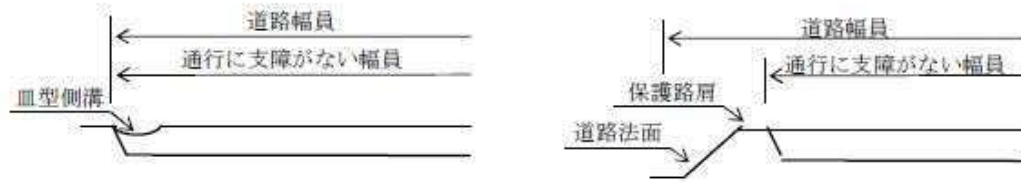
第23条 令第25条に規定する道路は、通行に支障がない幅員及び路上施設等の用地を含む幅員が適正に確保されていることを要する（別図参照）。

(第23条の別図)



※ 通行に支障がない幅員の考え方





(道路の設計)

第 24 条 令第 25 条第 1 号に規定する「設計」の基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画道路の計画を取り入れて設計されていること。
- (2) 開発区域外にある既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合は、交通の安全及び道路の機能等を考慮して設計されていること。
- (3) 開発区域に隣接して接続を予定している道路（突出し道路）がある場合で、消防活動上、避難上又は交通上当然に合理性があると考えられるときは、これを延長するよう設計されていること。
- (4) 延長する道路は、原則として、延長される道路以上の幅員で設計すること。

(令第 25 条第 2 号に規定する道路)

第 25 条 令第 25 条第 2 号に規定する「配置されていること」とは、予定建築物等の敷地に接する道路のうち一以上のものが、当該敷地からいずれか一方に規則第 20 条に規定される幅員以上の既存公道との交差点まで整備されている場合をいう。ただし、その整備範囲が第 28 条に規定される整備範囲に該当する場合は当該部分を除く。

(令第 25 条第 2 号かっこ書の適用)

第 26 条 令第 25 条第 2 号のかっこ書について、予定建築物の用途が住宅又は住宅以外で敷地面積 1,000 m²未満である開発行為にあつては、利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られ、かつ前条による整備範囲が延長 35m 以下である場合に適用する。予定建築物の用途が住宅以外で敷地面積 1,000 m²以上である開発行為にあつては、次のいずれにも該当する場合に適用する。

- (1) 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもの等で、当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定等に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- (2) 幹線道路（12m幅員以上の道路）への接続距離が短い（概ね 50m以内である）こと
- (3) 開発区域の二面以上が幅員 6m 以上の道路に接していること

(令第 25 条第 2 号ただし書の適用)

第 27 条 令第 25 条第 2 号ただし書は、次のいずれにも適合する場合に適用する。

- (1) 次のすべての事項を総合的に勘案して、「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」であると判断される場合

① 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第 25 条第 2 号本

文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大であると認められる場合等

② 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等であって、開発区域内において令第 25 条第 2 号本文所定の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合、又は開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して同号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大であると認められる場合等

③ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第 25 条第 2 号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく困難である場合等

④ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合であって、拡幅に際しての用地確保の困難性が認められ、一定の区間にわたり令第 25 条第 2 号本文所定の幅員を確保することが著しく困難である場合等

※ 「用地確保の困難性が認められる場合」とは、原則として次のいずれかに該当する場合をいう。

ア 拡幅を必要とする既存道路に、既存建築物等の移転困難なものが建築されている場合

イ 拡幅を必要とする既存道路の延長が 45m を超える場合（開発区域に面する部分を除く。）

ウ 関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きい場合

(2) 次のすべての条件を満たしており、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有している場合

① 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

② 災害の防止

ア 延焼のおそれがないこと。

イ 避難活動上支障がないこと。

ウ 消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

③ 通行の安全

ア 通過交通が少なく、かつ、1 日当たりの車両の交通量も少ないこと。

イ 歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は、該当しない。）。

ウ 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は該当しない。）。

④ 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合において、事業活動に支障が生じないこと。

⑤ 規模及び構造

道路は舗装構造で、予定建築物の用途が住宅の場合又は住宅以外であって敷地面積 1,000 m²未満の場合は4m、それ以外の場合は7m以上の幅員を有するものであること。

(令第25条第4号に規定される道路)

第28条 令第25条第4号に規定する「開発区域外の」「道路」とは、開発区域内に設ける令第25条第2号の道路が接続する既存道路であって、接続部分から一方の幹線街路又は令第25条第4号規定以上の幅員を有する既存公道との交差点まで令第25条第4号規定以上の幅員を有しているものをいう。

ただし、開発区域内の新設道路を本条に規定する道路に接続できない場合にあつては、接続部分から一方の幹線街路又は令第25条第4号規定以上の幅員を有する既存公道との交差点まで拡幅整備することをもって、令第25条第4号の規定を満たすものとする。

(令第25条第4号後段かっこ書の適用)

第29条 令第25条第4号の後段かっこ書に規定する「車両の通行上支障がない道路」とは、予定建築物の用途が住宅又は住宅以外であって敷地面積 1,000 m²未満である開発行為の場合については幅員 4m 以上、予定建築物の用途が住宅以外であって敷地面積 1,000 m²以上である開発行為の場合については幅員 7m 以上を有している場合をいい、第27条(1)③または④に適合する場合に適用する。

(歩車道の分離)

第30条 令第25条第5号に規定する「幅員9m以上の道路」の幅員構成は別表による。ただし、道路管理者が適当と認める場合はこの限りでない。

(第30条の別表)

| 道路幅員 | 車道幅員 | 歩道幅員 | |
|------|------|------|--------|
| 9.0 | 5.5 | 1.75 | |
| 10.0 | 6.0 | 2.00 | |
| 11.0 | 6.0 | 2.50 | |
| 12.0 | 7.0 | 2.50 | (4種3級) |
| | 6.0 | 3.00 | (4種4級) |

(道路の幅員)

第31条 規則第20条に規定する「道路の幅員」については、積雪時における交通の確保のため、同条かっこ書を適用する。

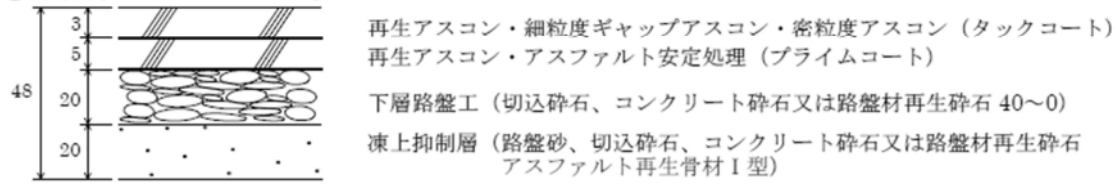
(道路の構造及び横断勾配)

第32条 規則第24条第1号に規定する「構造」及び「横断勾配」について、舗装とする場合は、別図のとおりとする。

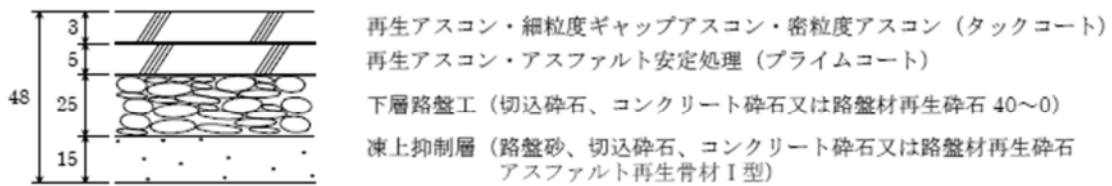
(第 32 条の別図)

(1) 8m～12m級道路 車道舗装構造 (横断勾配 2%)

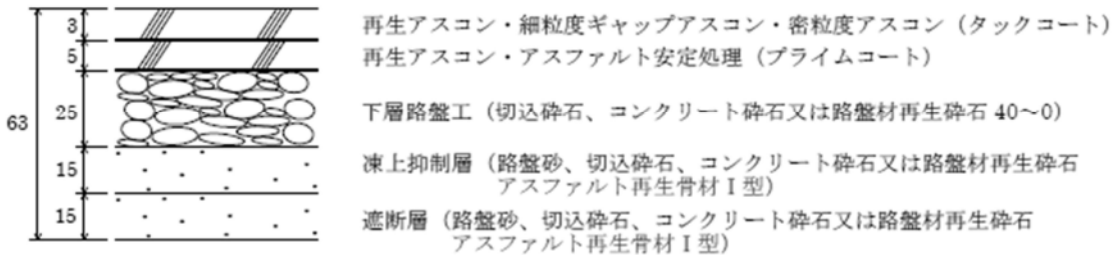
① 総厚 48 cm CBR3 以上



② 総厚 48 cm CBR2 以上 3 未満

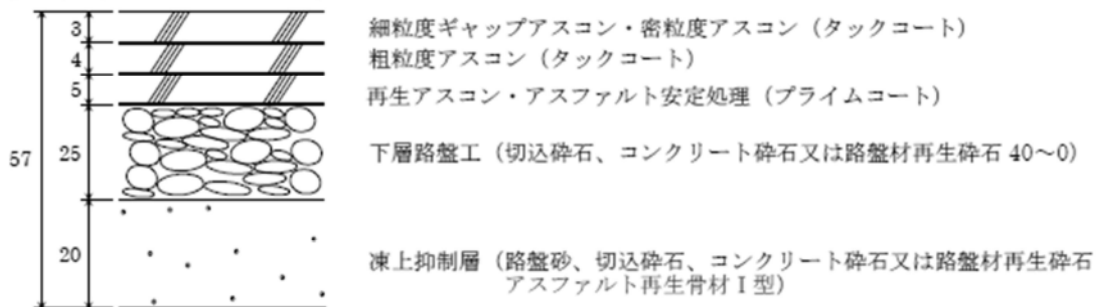


③ 総厚 63 cm CBR2 未満

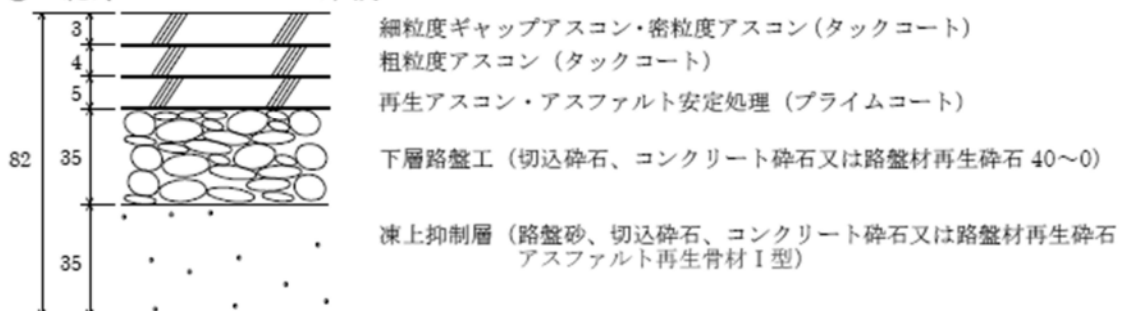


(2) 14m～16m級道路 車道舗装構造 (横断勾配 2%)

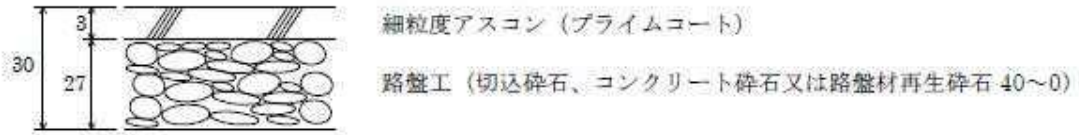
① 総厚 57 cm CBR3 以上



② 総厚 82 cm CBR3 未満

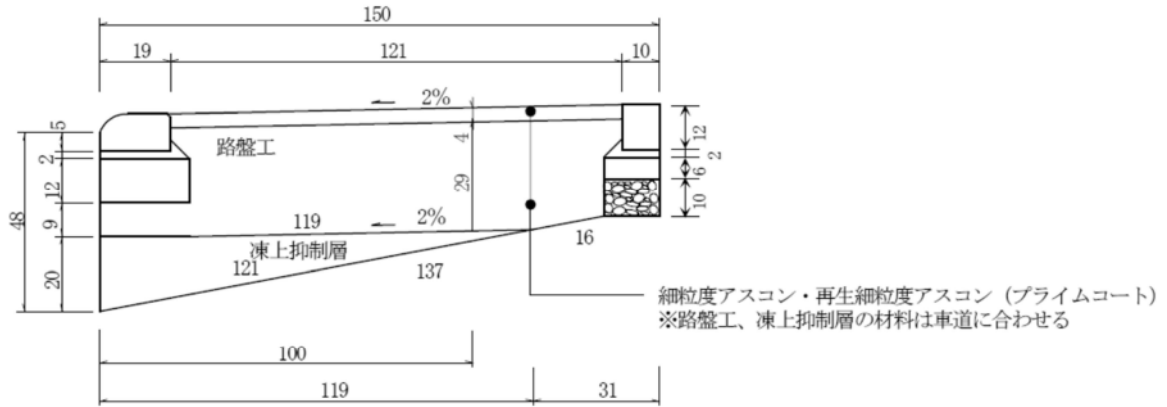


(3) 8m級道路以外 歩道舗装構造 (横断勾配 2%以下)

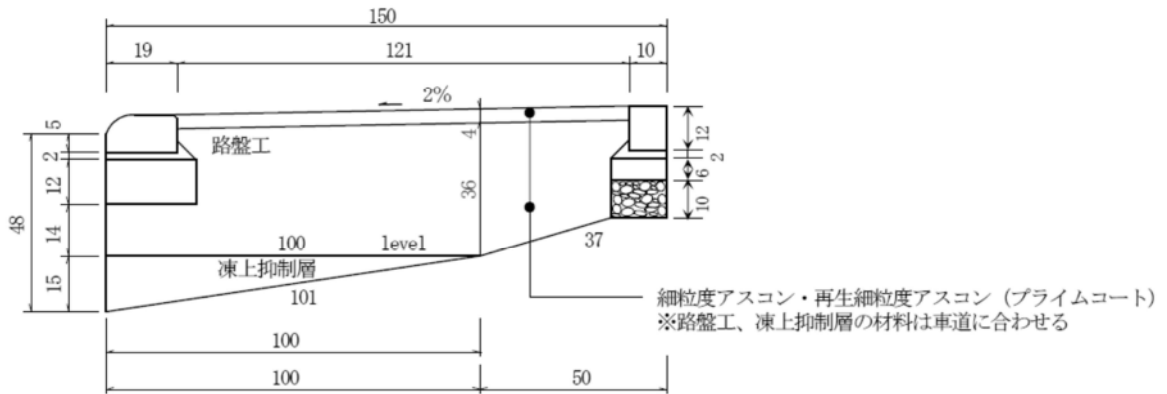


(4) 8m級道路 歩道舗装構造 (横断勾配 2%以下)

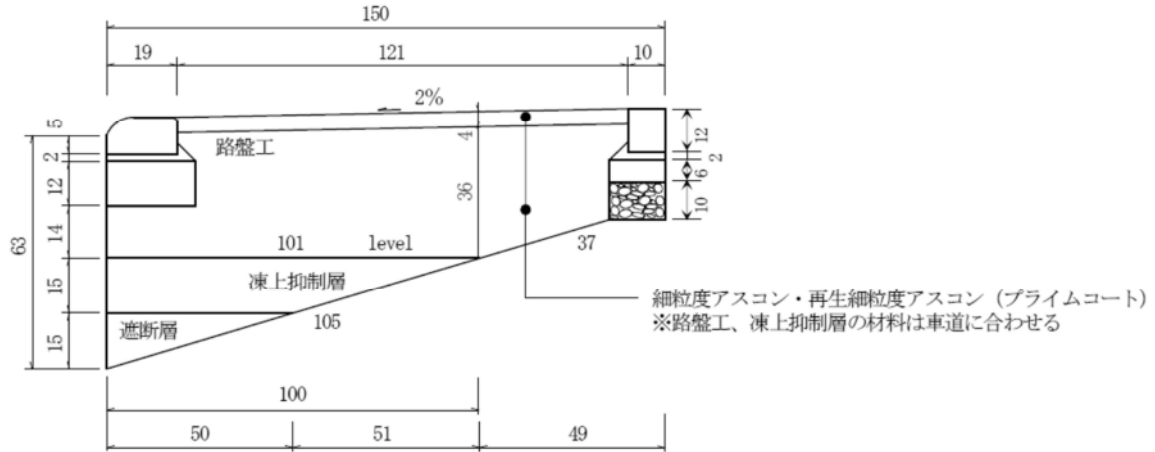
① 総厚 48 cm CBR3 以上



② 総厚 48 cm CBR2 以上 3 未満



③ 総厚 63 cm CBR2 未満



(雨水枡)

第 33 条 規則第 24 条第 2 号に規定する「適当な施設」のうち、雨水枡の種類、設置間隔及び位置は次のとおりとする。

(1) 種類

道路幅員 20.0m 以上：市 1 型

道路幅員 20.0m 未満：市 2 型

(2) 間隔（標準）

市 1 型雨水枡：25m

市 2 型雨水枡：20m

(3) 位置

縦断勾配が谷部になる区間は、谷部の最低部に必ず 1 箇所設置すること。

(4) 設置高

道路舗装面より 2cm 下がりを目安とする。

(道路の縦断勾配)

第 34 条 規則第 24 条第 3 号に規定する「小区間」とは、40m 以下をいう。

(袋路状道路)

第 35 条 規則第 24 条第 5 号に規定する「袋路状」の道路とは、行き止まり及び P 字型道路をいう。

(規則第 24 条第 5 号のただし書の適用)

第 36 条 規則第 24 条第 5 号のただし書は、既存公道に接続できない事情がある場合に限り、次に掲げる基準により適用するものとする。

(1) 行き止まり道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。

- ① 行き止まり先に、札幌市長期総合計画に基づく 5 年計画に具体化されている道路が計画されている場合
- ② 行き止まり先が公共空地に接続され、転回広場が設けられる場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）
- ③ 行き止まり先に転回広場及び避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合

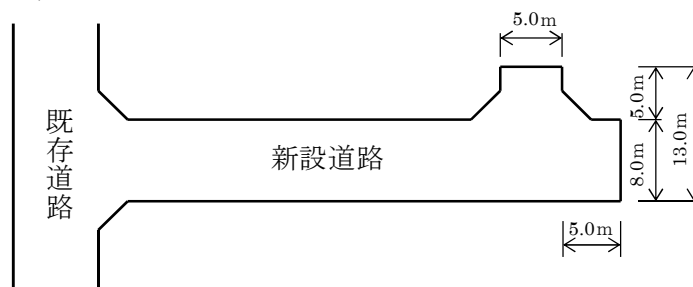
- ④ 行き止まり道路の延長が 15m程度で、開発区域外へ延長が予定される場合（突出し道路）
- (2) P字型道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。
- ① P字のループ部分に、札幌市長期総合計画に基づく 5年計画に具体化されている道路が計画されている場合
- ② P字のループ部分が公共空地に接続される場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）
- ③ P字のループ部分に避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合
- ※1 「既存公道に接続できない事情がある場合」とは周辺の土地の事情等により新設道路の通り抜けが不可能な場合をいう。
- 例1 私有地であって土地の取得が不可能な場合
- 例2 市・道・国等が所有する公有地であって払い下げが不可能な場合
- 例3 河川で架橋が不可能な場合
- 例4 道路新設の技術基準を満足できない場合
- 例5 二接道が可能であっても区域全体の新設道路として不相当と認められる場合
- ※2 「公共空地」とは、人が自由に入出入りできる公園、河川等の空地をいう。
- ※3 (1) ②及び③の場合は、行き止まり道路の延長をおおむね 110m以内としなければならない。
- ※4 (2) の場合は、P字型道路の総延長をおおむね 200m以内としなければならない。
- ※5 避難通路は、幅員 2m以上で砂利敷又は舗装構造とし、かつ、雨水等を有効に排出するため、皿型側溝等の施設を設け、適当な値の横断勾配を持つものとする。
- ※6 転回広場の形態は、別図のとおりとする。

(第 36 条の別図)

① T型の転回広場



② L型の転回広場



(街角せん除)

第37条 規則第24条第6号に規定する「街角」のせん除は、別表のとおりとする。ただし、道路管理者が適当と認める場合はこの限りでない。

(第37条の別表)

街角せん除表

(単位：m)

| 幅員 | 幅員交差点 | 8.0 | 10.0 | 11.0 | 12.0 | 15.0 | 16.0 | 18.0 | 20.0 |
|------|-------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 8.0 | 60° | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | 90° | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 120° | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 10.0 | 60° | | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | 90° | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 120° | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 11.0 | 60° | | | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 90° | | | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | 120° | | | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 12.0 | 60° | | | | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 90° | | | | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| | 120° | | | | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

(注) 都市計画道路のすみ切りは除く。

なお、L字型道路の隅切りは、右左折交通の視距の確保及び冬期間における堆雪スペースを考慮し、5.0m以上とする。

(縁石)

第38条 規則第24条第7号に規定する「縁石」の種類は、車道幅員6.0m以上の道路については、札幌市2型とし、6.0m未満のものについては、札幌市3型とする。

(公園面積)

第39条 令第25条第6号及び7号に規定する「公園」の面積は、有効面積によるものとする。ただし、令第25条第6号に規定する公園のうち、予定建築物の用途が住宅以外のものに限定されており、かつ、整備される公園が緑地帯等として良好かつ安全な環境の保全に寄与するものである場合は、この限りではない。

2 前項に規定する「有効面積」については、次に掲げる部分を含まないものとする。

- (1) 高さ50cm以上ののり面 (図-1)
- (2) 高さ50cm以上の擁壁 (図-2)
- (3) 60度以内の鋭角地で、底辺の長さ3mの二等辺三角形部分 (図-3)

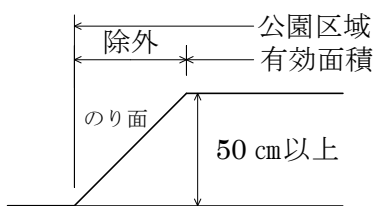


図-1

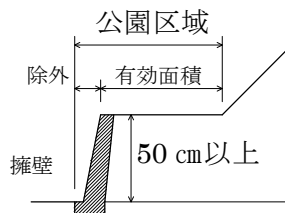


図-2

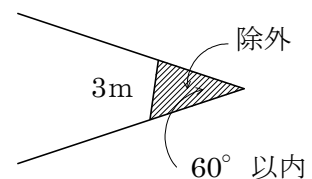


図-3

(令第25条第6号ただし書の適用)

第40条 令第25条第6号のただし書は、次のいずれかに該当する場合に適用する。

- (1) 開発許可を得た事業、旧住宅地造成事業、土地区画整理事業又は公的開発事業等により、公園等が既に適正に確保された土地において、二次的な開発行為を行う場合
- (2) 開発行為に係る予定建築物の用途が住宅以外のものである場合
- (3) 開発区域が、開発区域面積の3%以上の公園の外周から250m以内に存する場合（開発区域と公園の間に分断要素がある場合を除く。）
- (4) 予定建築物の用途が住宅と住宅以外の両方ある場合で、住宅部分の総敷地面積と公共施設部分の面積の合計が0.3ha未満の場合

※1 (3)の「公園」とは、都市公園及び本市財産管理台帳に登録されている公園予定地をいう。

※2 (3)の「分断要素」とは、都市計画道路、片側2車線以上の道路、河川、鉄道（250m以内に、信号のある横断歩道、橋梁、跨線橋等があつて、安全に横断できる場合を除く）をいう。

※3 (3)の「開発区域の3%以上の公園の外周から250m以内に存する場合」とは、250m以内に含まれていない開発区域の面積が0.3ha未満である場合をいう。

(公園のさく)

第41条 規則第25条第2号に規定する「さく」の種類は、次のとおりとする。

- (1) 道路に接する場合は、横断防止柵等とする。
- (2) 川、鉄道、がけ等の危険な箇所には、転落防止柵等とする。

(公園の形状及び勾配)

第42条 規則第25条第3号に規定する「形状及び勾配」は、次のとおりとする。ただし、令第25条第6号に規定する公園のうち、予定建築物の用途が住宅以外のものに限定されており、かつ、整備される公園が緑地帯等として良好かつ安全な環境の保全に寄与するものである場合、又は、公園管理者が適当と認める場合は、この限りではない。

- (1) 公園は、河川等で分断されないこと。
- (2) 公園の形状は有効な利用上、ほぼ矩形とし、原則として縦横の辺長比は1：2を超えないこと。
- (3) 公園の勾配は、ほぼ平坦（1%程度）とすること。

(公園の排水)

第43条 規則第25条第4号の規定については、次のとおりとする。

- (1) 1,000㎡以上の公園には、雨水排水施設を設けること。
- (2) 地形上、公園区域に雨水・融雪水が流入するおそれのある場合は、公園区域外に排水施設を設けること。

(消防水利)

第44条 法第33条第1項第2号に規定する「消防に必要な水利」は、市街化調整区域における開発区域面積が5ha未満の自己業務用開発行為及び第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為の場合にあつては、その整備を要しない。

(排水施設の設計)

第 45 条 法第 33 条第 1 項第 3 号及び第 7 号に規定する「排水施設」は、次の基準により設計するものとする。

- (1) 開発行為により設置する排水施設を本市公共下水道に接続する場合は、下水道に関する法令等に適合するよう設計すること。
- (2) 開発行為により設置する排水施設を本市公共下水道に接続しない場合においても、原則として、下水道に関する法令等に適合するよう設計すること。

(放流先)

第 46 条 令第 26 条第 2 号に規定する「放流先」を公共下水道以外とする場合は、次の基準により設計するものとする。

- (1) 雨水は次のいずれかの放流先に接続すること。
 - ① 河川及び排水路
 - ② 道路排水施設
 - ③ 浸透枳（市街化調整区域における敷地面積がおおむね 500 m²以下の一般住宅等の開発行為で、周囲の地形が平坦であり、かつ、溢水等のおそれがない場合に限る。）
- (2) 生活排水は原則として合併処理浄化槽により処理すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - ① 一般住宅で、周辺に公共下水道がなく、し尿をくみ取りとし、雑排水を浸透枳で処理する場合
 - ② 一般住宅以外で、汚水処理施設を設け、処理水を河川等に放流する場合

(放流先の排水能力不足に伴う措置)

第 47 条 令第 26 条第 2 号に規定する「放流先」を公共下水道以外とする場合であって、放流先の排水能力が不足する場合は、河川管理者等の定める基準に従い、次のいずれかの措置をとるものとする。

- (1) 雨水を有効かつ適切に排出できるように、放流先を改修すること。
- (2) 雨水貯留池等を設けること。

(排水施設の規格)

第 48 条 規則第 22 条第 1 項の規定は、開発行為により設置する排水施設を公共下水道に接続する場合には、これを適用しない。

(計画汚水量)

第 49 条 規則第 22 条第 1 項に規定する「計画汚水量」は、計画人口一人一日最大給水量から算出される計画一日最大汚水量に、工場等の廃水量及び浸入が予想される地下水量を加えて求められる時間最大汚水量をいう。

(計画雨水量)

第 50 条 規則第 22 条第 1 項に規定する「計画雨水量」は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定め次の式により算定すること。

ラショナルの公式 $Q = 1/360 \times f \times r \times A$

r : 降雨強度 (5 年確率 30 mm/hr、宅地造成工事規制区域にあつては 50 mm/hr)

f : 流出係数 (下表の値を適用する)

A : 排水区域面積 (ha)

Q：計画流出量（ m^3/sec ）

用途別総合流出係数標準値

| | |
|--------------------------------------|------|
| 敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域 | 0.80 |
| 浸透面となる屋外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域 | 0.65 |
| 住宅公団団地などの中高層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域 | 0.50 |
| 庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域 | 0.35 |

（排水施設の勾配及び断面積）

第51条 規則第22条第1項及び第2項に規定する「排水施設の管渠の勾配及び断面積」は、次の基準により設計するものとする。

- (1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積は、流速が $0.8\text{m}/\text{sec}\sim 3.0\text{m}/\text{sec}$ の範囲内で、かつ、下流側管渠内流速以下となるように定めること。
- (2) 排水施設の断面は、計画流量に対する水面に余裕高（ $0.1\sim 0.2\times H$ 程度）を加えて定めること。
- (3) 排水量が僅少な場合でも、原則として管渠では最小管径 200 mm以上とすること。

（給水施設）

第52条 法第33条第1項第4号に規定する給水施設は、次の基準により設計するものとする。

- (1) 開発行為により設置する水道を市水道に接続して給水する場合は、水道に関する法令に基づき設計すること。
- (2) 開発行為により設置する水道を市水道に接続しない場合においても、原則として、水道に関する法令に適合するよう設計すること。

（がけの上端に続く地盤面の排水）

第53条 令第28条第2号の規定について、物理的のがけの反対方向に勾配をとることが不可能な場合は、がけ方向に勾配をとり、がけの上端にU字側溝等を設置し、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ものとする。

（グラウンドアンカー）

第53条の2 令第28条第3号に規定する「グラウンドアンカー」を設置する場合は、建築物の構造に影響が出る恐れがあることから、設置する土地の利用を道路、公園等に限定すること。

（盛土の安定）

第53条の3 令第28条第4号に規定する「盛土」を行う場合において、造成する盛土の規模が、次に該当する場合は、安定計算を行うこととする。

- (1) のり面の高さ（のり肩とのり尻との高低差）が 9mを超えるもの
- (2) 盛土をする土地の面積が 3000 平方メートル以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土内部に侵入することが想定されるもの（谷埋め型大規模盛土造成）
- (3) 盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 m以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成）

2 前項に規定する「安定計算」は、大地震時に盛土端部の滑り破壊に対する最小安全率が

1以上となることを標準とする。

(擁壁の構造)

第54条 規則第23条第1項の規定により設置される「擁壁」は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。

(土圧等)

第55条 規則第27条第1項第1号に規定する「土圧等」には、土圧の他に次に掲げるものを含むものとする。

- (1) 水圧
- (2) 自重
- (3) 建築物、工作物、積雪等の積載荷重

(構造計算)

第55条の2 規則第27条第1項第1号に規定する「構造計算」は、次に掲げる基準を満たすこととする。

- (1) 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を越えないこと
- (2) 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であること
- (3) 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であること
- (4) 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を越えないこと。
ただし、基礎杭を用いた場合においては、土圧等によって基礎杭に生ずる応力が基礎杭の許容支持力を超えないこと

(水抜き穴)

第55条の3 規則第27条第1項第2号に規定する「水抜き穴」は、内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐久性の材料を用いるものとし、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個設置するものとする。

(健全な樹木)

第56条 令第28条の2第1号に規定する「健全な樹木」とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 枯れていないこと。
- (2) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- (3) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

(樹木の集団)

第57条 令第28条の2第1号に規定する「樹木の集団」とは、一団の樹林地で、樹木がおおむね10㎡当たり1本以上の割合で存するものをいう。

(保存の措置)

第58条 令第28条の2第1号に規定する「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことをいい、開発区域内での移植や植樹は保存の措置には該当しない。ただし、次の各号に掲げる措置をとることを妨げない。

- (1) 保存対象樹木又はその集団の存する土地について、当該樹木の枝張りの垂直投影面下

を除き、切土又は盛土を行うこと。

- (2) 保存樹木の存する土地について、公園又は緑地として配置するほか、隣棟間空地、緩衝帯、コモンガーデン、のり面等として利用すること。

(令第28条の2第1号ただし書の適用)

第59条 令第28条の2第1号ただし書は、次のいずれかに適合する場合に適用する。

- (1) 開発区域全域にわたり保存対象樹木が存する場合で、公園、緑地等として土地利用計画で定められている土地の部分の樹木に保存措置を講じる場合
- (2) 開発区域全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合で、樹木の濃い土地の部分を公園、緑地として活用し保存措置を講じる場合
- (3) 土地利用計画で、公園等の位置が著しく不相当となる場合
- (4) 南下り斜面に保存対象樹木が存する場合で、公園等として活用できる土地が他にある場合
- (5) その他土地利用計画でやむを得ないと認められる場合

(表土の保全)

第60条 法第33条第1項第9号に規定する「表土の保全その他必要な措置」を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等とする。

(表土の復元)

第60条の2 令第28条の2第2号に規定する「表土」とは、植物の生育に必要不可欠な有機物質を含む表層土壌をいう。

- 2 同号に規定する「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元することをいう。この場合、復元する厚さは20cm～40cm程度とする。

(客土)

第61条 令第28条の2第2号に規定する「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。

- 2 客土の厚さ等については、樹木の植栽が予定される部分は厚さ60cm、大きさ80cm×80cmとし、また、張芝、播芝により緑化が予定される部分は厚さ20cmとする。

※ 客土は、盛土のみによる開発行為等において、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として行うものとする。

(土壌の改良)

第62条 令第28条の2第2号に規定する「土壌の改良」とは、土壌に、土壌改良剤及び肥料を与えることをいう。

※ 土壌の改良は、切土のみ又は盛土のみによる開発行為等において、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として行うものとする。

(騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等)

第63条 令第28条の3に規定する「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、第一種特定工作物及び工場等をいう。

(令第28条の3ただし書の適用)

第64条 令第28条の3ただし書の適用に当たっては、同条に規定する「公園、緑地、河川」のほか、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面に隣接する部分は、その幅員の2

分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

(資力)

第65条 法第33条第1項第12号に規定する「資力」がある場合とは、資金計画書における用地費及び工事費の合算額の3分の2以上を自己資金及び借入金により確保している場合をいう。ただし、工区分けを行う開発行為であって、各工区の完了予定年月日及び各年度の資金計画等により事業の遂行が確実と見込まれる場合はこの限りではない。

2 銀行等の金融機関以外の法人又は個人から借入を行う場合は、当該法人又は個人において当該借入金に相当する自己資金を有していることを必要とする。

※1 自己資金は、金融機関の預金残高証明書（申請時の前1カ月以内に発行されたものに限る。）により確認する。

※2 借入金は、当該金額を開発者に融資する者の融資証明書（申請時の前1カ月以内に発行されたものに限る。）により確認する。

(信用)

第66条 法第33条第1項第12号に規定する「信用」がある場合とは、次のいずれにも該当する場合をいう。

(1) 開発許可申請者が個人の場合は所得税、法人の場合は法人事業税の滞納がないこと。

(2) 過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がないこと。

(3) 開発許可申請者が法人の場合は法人登記がされていること。

※1 法人事業税及び所得税の納付状況については、申請年度に発行された納税証明書により確認する。

※2 共同開発の場合は、共同開発者全員がそれぞれ(1)から(3)を満たす必要がある。

(工事施行者の能力)

第67条 法第33条第1項第13号に規定する「能力」がある場合とは、次のいずれにも該当する場合をいう。

(1) 建設業の許可を受けていること。

(2) 当該開発行為に関する工事と同程度の工事経歴があること。

(3) 法人登記がされていること。

(土地についての妨げとなる権利を有する者)

第68条 法第33条第1項第14号に規定する「土地」についての「妨げとなる権利を有する者」とは、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

※1 共有の土地又は借地権があるときは、その共有物ごとに全員の同意を必要とする。

※2 鉱業権が設定されているという事実のみで「妨げとなる権利」を有するとはいえない。

(建築物その他の工作物についての妨げとなる権利を有する者)

第69条 法第33条第1項第14号に規定する「建築物その他の工作物」についての「妨げとなる権利を有する者」には、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者も含む。

(相当数の同意)

第70条 法第33条第1項第14号に規定する「相当数の同意」を得ている場合とは、開発

区域及び関連区域のそれぞれについて、次のいずれにも該当する場合をいう。

- (1) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上の同意を得ている場合
- (2) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する権利を有するすべての者のうち、所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ている場合
- (3) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上である場合