

1. 10 工事中の災害予防措置

工事中の災害予防措置は、各工程に応じ、臨機応変の措置を講じなければならない。姑息的な処置は、かえって後々までも禍根を残すこととなるので、気休め的な措置で事足りたりすることは絶対に避けなければならない。また、開発規模の大きいものは、一度に切盛土工事をせず少しずつ完成させるなど必要な防災措置を講じるとともに、防災体制の確立等を合わせた総合的な対策により工事中の災害を未然に防止すること。また、不時の災害に備え常に出勤できる態勢にしておく必要があり、不幸にして緊急の事態が発生した場合は、速やかに関係機関に連絡すること。

防災計画は『宅地防災マニュアルの解説』〔解説編Ⅱ・事例集Ⅱ〕（株式会社ぎょうせい

発行）を参考とすること。

- ① 防災計画平面図を作成すること。
- ② 工事は気象の影響を受けやすいので、防災工事の施工時期はその工程等により特に配慮を要する。
- ③ 工事施工中の濁水及び土砂の流出防止対策（仮防災調整池、土砂流出防止工（沈砂池、流出防止柵）、仮排水工）を講ずること。
- ④ 工事施工中の騒音、振動対策について留意が必要である。
- ⑤ 防災体制（監視警戒、防災活動、防災用資材備蓄、広報、訓練）を確立しておくこと。

1. 11 土砂災害特別警戒区域等の除外（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）

開発区域に開発行為を行うには適当でない災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の土地を含めないこと。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たものについては含めることができるので、許可を受けた場合は、それぞれの許可書の写しを添付すること。

- ① 地すべり防止区域……地すべり等防止法による。
- ② 土砂災害特別警戒区域……土砂災害防止法による。
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域……急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による。

1. 1 2 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号、政令第28条の2、省令第23条の2）

1 ha 以上の開発行為にあつては、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、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。

① 高さが 10m以上の健全な樹木又は高さが 5 m以上で、かつ、面積が 300 m²以上の健全な樹木の集団については原則としてその存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。

a 「集団」とは、10 m²当たり樹木が 1 本以上の割合で存する場合を目途とする。

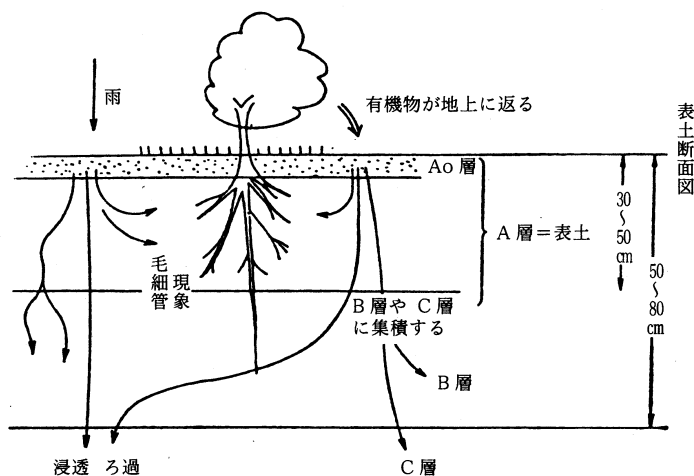
b 「原則として」とは、次のような場合は保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないという意味である。

(a) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分にのみ樹木の保存措置を講ずる。

(b) 公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

樹木の濃い土地の部分公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。



(c) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

公園等として活用できる土地が他にある場合。

② 高さが 1 m を超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土及び土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

A₀層（有機物層）：地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層（溶脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であつて有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、

水分を吸収し下層土には殆ど入っていない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘度等が溶脱される層である。

B層（集積層）：A層の下につき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

a 表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

(a) 表土の復元	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。厚さは20～40cm程度とする。
(b) 客土	開発区域以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おおうことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。
(c) 土壌の改良	土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。 又、土壌改良剤と肥料を兼ねたものもある。

(b)、(c)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、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考えられるものである。

b 表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置を併せ講ずるものとする。

(a) リッパによる引掻き……土壌を膨軟にする。

(b) 発破使用によるフカシ（例、深さ1m程度、ピッチ@2m防爆幕使用等）……土壌を膨軟にする。

(c) 粘土均し……保水性の悪い土壌の改良

c 表土の採取については、傾斜度20度以上の急斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いて差し支えない。

d 盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が考えられる。

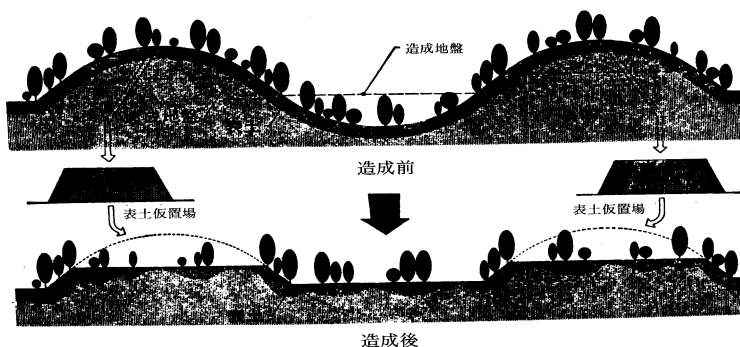
e 切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられる。

f 表土の保全を行う部分は、高さが1m以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外されている。

除外される部分は、道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等である。

表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等である。

g 通常の独立住宅用地については、規模も小さくなく、住宅の建築される部分も明らかでないので表土の保全措置は必ずしも要さない場合が多い。表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため、現況の表土の厚さ及び採取することのできる区域の面積により表土の量をおよそ推計し、公園、緑地等への復元量が確保されたいうえで判断すべきである。



1. 13 緩衝帯（法第33条第1項第10号、政令28条の3、省令第23条の3）

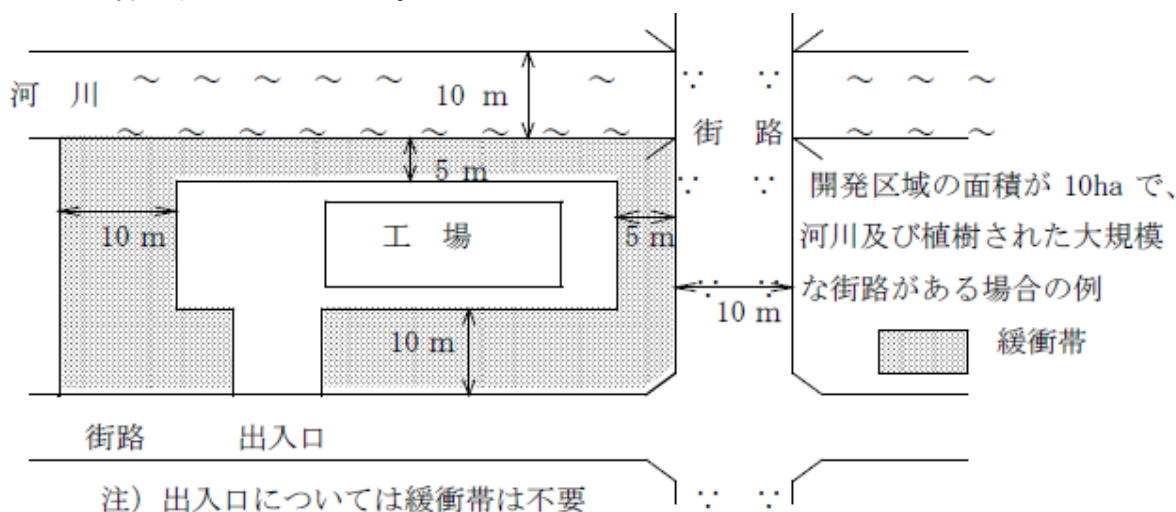
1 ha 以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施行により明らかにされていること。

開発区域面積	緩衝帯の幅員
1 ～ 1.5 ha未満	4 m以上
1.5 ～ 5 "	5 "
5 ～ 15 "	10 "
15 ～ 25 "	15 "
25 ha 以上	20 "

① 緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に、公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合には、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。



1. 14 輸送施設（法第33条第1項第11号、政令第23条、第24条）

40 ha 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

当該開発行為に関係ある鉄道事業者及び一般乗合旅客自動車運送事業者と協議を了しなければならない。

1. 15 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

自己用外及び1 ha 以上の自己業務用の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び能力があること。

- ① 事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があること。
- ② 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事業を完遂していく能力があること。
- ③ 事業を中断せざるを得なくなった場合でも、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じる能力があること。
- ④ 申請者は、資力及び信用に関する申告書を提出すること。

1. 16 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

自己用外及び1 ha 以上の自己業務用の開発行為にあつては、工事施行者に当該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があること。

- ① 当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して、工事を完成していく能力があること。
- ② 工事施行者の能力に関する申告書を提出すること。

1. 17 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- ① 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、貸借権、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。また、工作物については、所有権、貸借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含む。
- ② 「相当数」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、権利を有するすべての者の3分の2以上、かつ、これらの者のうちの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で、更に、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。

- ③ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何ら私法上の権限を取得したものではないため、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできない。従って、最終的には、工事を廃止するか又は開発区域を変更しなければならないおそれがあるので、本県の場合、開発許可申請書には、原則として、全員の同意書を添付するようにしている。

1. 18 周辺権利者等の同意

開発者と周辺権利者との紛争を防止するため、同意を徴するよう指導しているが、特に開発区域の隣接権利者とは境界線の確認、開発行為による影響も予想されるので、開発区域内に準じて同意を得るよう指導している。同意が得られない場合は、話し合いの状況を付記すること。

なお、周辺住民に対して開発の内容等の周知を図り、開発に伴う工事公害等に関して問題が生じないよう留意すること。

1. 19 建築物の敷地面積の最低限度（法第33条第4項、県条例第3条）

開発区域、目的、予定建築物の用途に応じて、建築物の敷地面積が次に掲げる面積以上となるように設計されていること。

区 分		予定建築物	敷地面積の 最低限度
非線引都市計画区域、市街化区域		自己用住宅以外の住宅	150㎡
市街化調整区域	法第34条第11号の適用を受けて行われる開発行為の場合	住 宅	200㎡
	上記以外の場合	自己用住宅以外の住宅	200㎡
都市計画区域外		自己用住宅以外の住宅	200㎡