

12 宅地の安全性に関する基準(法第33条第1項第7号、令第28条、規則第22条、第23条、第27条)

(開発許可の基準)

法第三十三条

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和三十六年法律第百九十一号) 第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六 条第一項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十二 条第一項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第三 十条第一項の政令で定める規模(同法第三十二 条の条例で定められているときは、当該条例で 定める規模)のものに限る。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十三 条第一項に規定する特定開発行為(同条第四 項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の 規定に適合するものであること。 ※詳細は「前橋市盛土規制法の手引」を参考 にしてください。	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の 規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第七十五 条に規定する措置を同条の国土交通省令で 定める技術的基準に従い講じるものである こと。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(次号において「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

規則第二十二條

2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（がけ面の保護）

規則第二十三條 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

二 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

（擁壁に関する技術的細目）

規則第二十七條 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

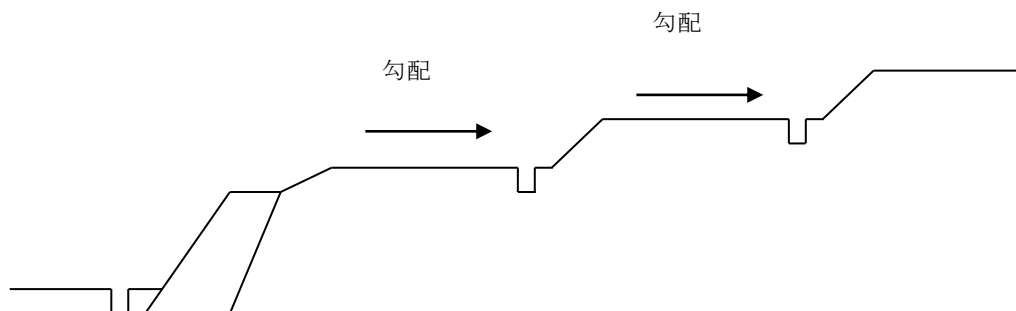
ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

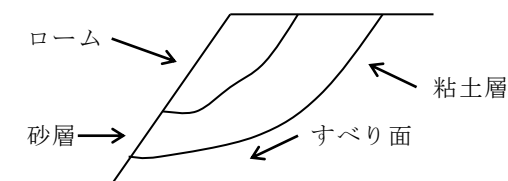
2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百二十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

（１）「がけ上端地盤面の勾配」（令第２８条第２号）

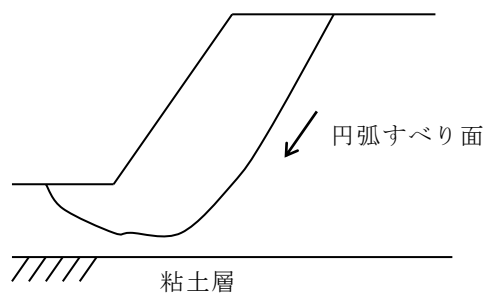


（２）「切土の場合のすべりやすい土質の層」の例（令第２８条第３号）

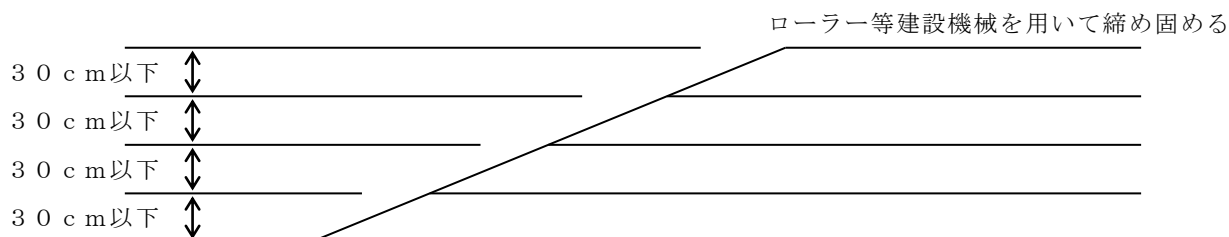
a 層と層とがすべりやすい地盤



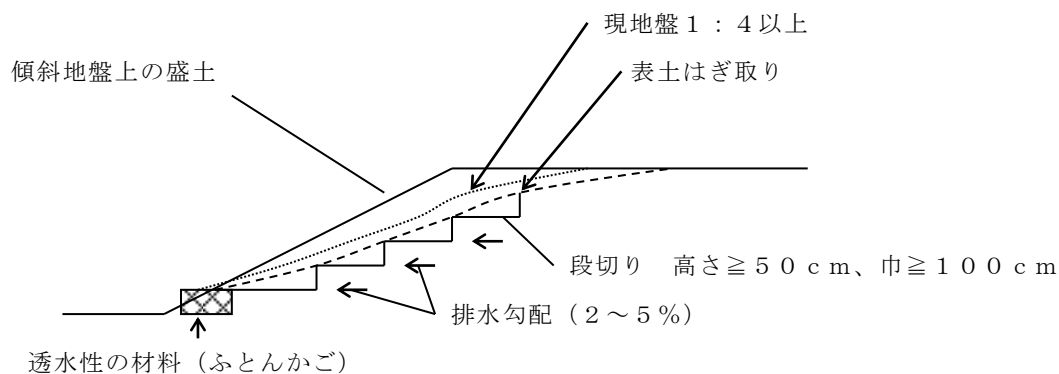
b 円弧すべりが生じやすい地盤



（３）「盛土の際の締固め方法」（令第２８条第４号）



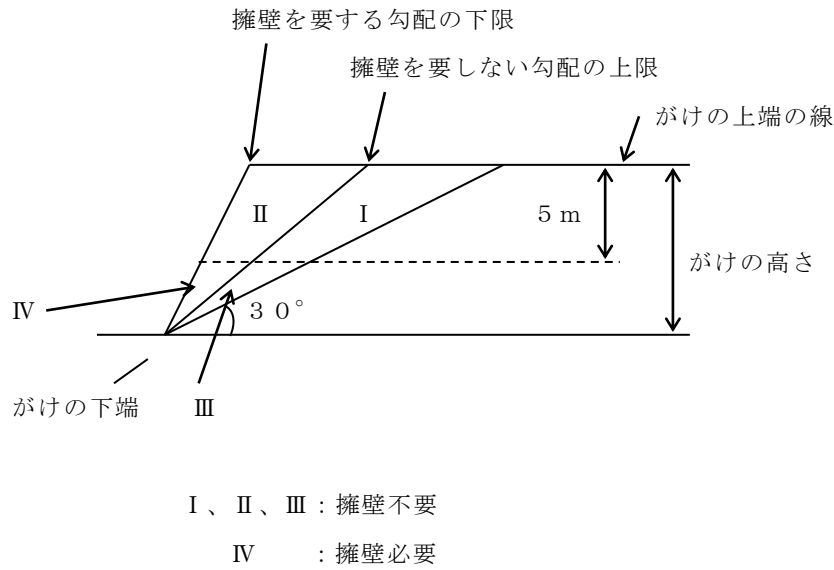
（４）「傾斜している土地に盛土する場合の段切りその他の措置」（令第２８条第５号）



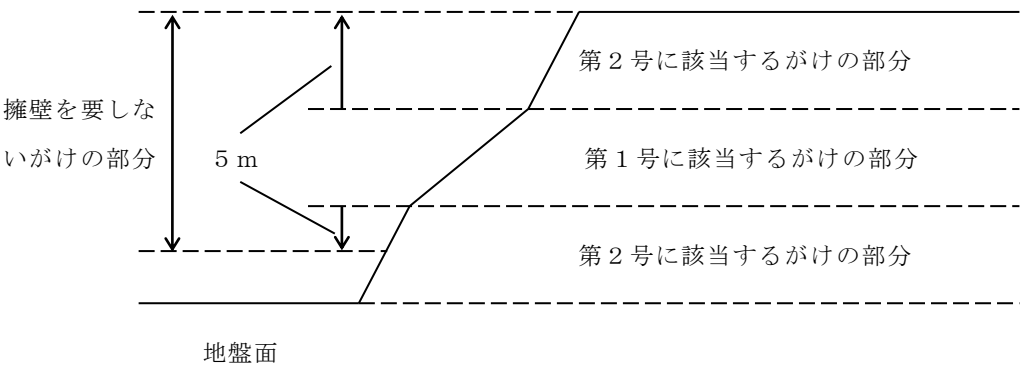
旧地盤が 1 : 4 以上の勾配の場合

(5) 「切土の場合の緩和規定」 (規則第23条第1項)

第1号、第2号を図に示すと下図のとおり。

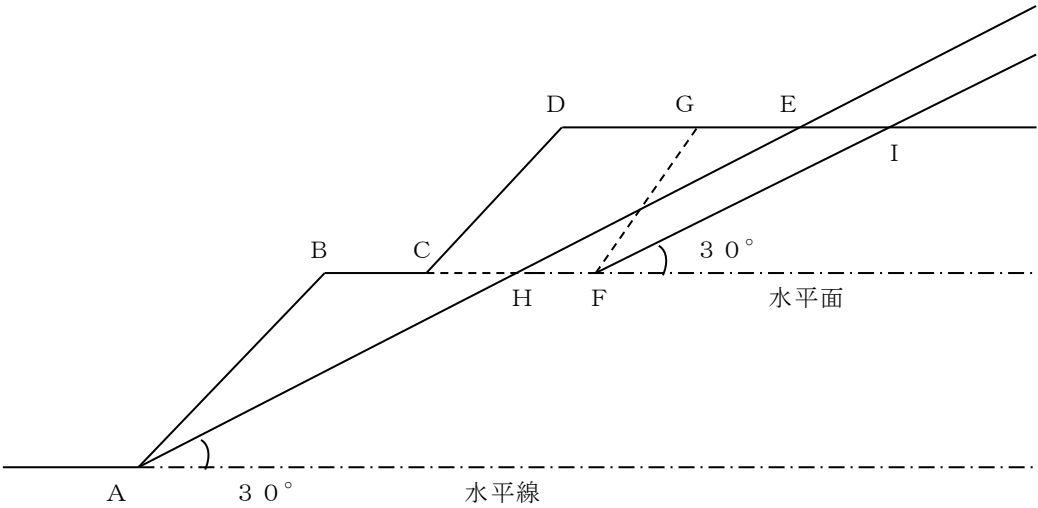


(6) 「第1号のがけ部分により2号のがけが上下に分離された場合」 (規則第23条第1項第2号)



(7) 「小段で分離されたがけの一体の扱い」 (規則第23条第2項)

図のABCDEで囲まれる部分は一体のがけ、ABCHとFGEIは別々のがけ



(8) 擁壁の技術基準（規則第27条第1項、第2項）

ア 他法令の準用

(ア) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第8条第1項2号及び第9条から第12条及び第17条

(イ) 建築基準法施行令第142条

イ 擁壁の構造計算の安全率

(ア) 転倒、すべり（滑動）・・・1.5以上

(イ) 沈下（支持力）・・・・・・・・1.0以上

ウ 水抜き穴 擁壁の壁面3㎡以内ごとに1個（内径7.5cm以上、耐水性の材料）

エ 盛土部分の土圧等は次の表によることができる。

土 質	単位体積重量（t/m ³ ）	土圧係数
砂利又は砂	1.8	0.35
砂質土	1.7	0.40
シルト、粘土、それらを多量に含む土	1.6	0.50

オ 基礎地盤に対する最大摩擦抵抗力は実状に応じた計算数値又は次の表によることができる。

土 質	摩 擦 係 数
岩・岩層・砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土、それらを多量に含む土	0.3

カ 練積擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条（練積み造の擁壁の構造）の擁壁構造基準を準用のこと。

キ 擁壁の設計

擁壁は宅地防災マニュアルに基づき設計するものとし、種々の型式の擁壁の中から設置箇所の地形、地質、施工条件、擁壁高さなどを勘案して適切な材料、型式の擁壁を選定すること。また、擁壁を含めた地盤全体の防災性・安全性についても総合的に検討すること。

(9) 「地下水排除工の規定」（令第28条第7号、規則第22条第2項）

「盛土等防災マニュアル」第V章 盛土－V・2・1 地下水排除工 を参照。

13 災害危険区域等の除外(法第33条第1項第8号、令第23条の2)

(開発許可の基準)

法第三十三条

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。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るときは、この限りでない。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

令第23条の二 法第三十三条第一項第八号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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(昭和四十四年法律第五十七号)第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。)とする。

本号は、原則として、自己業務用及び非自己用の開発行為の場合、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しています。

これらの区域については、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展される行為を抑止することを目的としています。

「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る」とは、それぞれの法律の許可を受け、かつ、市長が支障がないと認めた場合をいいます。

14 樹木の保存、表土の保全(法第33条第1項第9号、令第23条の3、第28条の2、規則第23条の2)

(開発許可の基準)

法第三十三条

九 政令で定める規模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、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、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るように設計が定められていること。

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

令第23条の3 法第三十三条第一項第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、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特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第28条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、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。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートル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千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)

規則第二十三条の二 令第28条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

この基準は、自然環境の保全を図ることによって、良好な都市環境を確保することを目的としています。環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況により異なるため、全ての開発行為において同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではありません。

対象となる規模を1ha以上としたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからです。また、知事が条例を定めることにより、適用規模を下げられますが、本市においては定めていません。

(1) 樹木の保存(令第28条の2第1号、規則第23条の2)

ア 「集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡当たり、おおむね1本以上の割合で存する場合を目途とします。

イ 「健全な樹木」とは、次により判断します。

- (ア) 枯れていないこと。
- (イ) 病気(松食い虫、落ち葉病等)がないこと。
- (ウ) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

ウ 「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指していて、地区内での移植又は植樹を指しているではありません。

エ 「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」と認められるのは、次の場合です。

- (ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
- (イ) 公園、緑地等の計画規模以上に保存対象樹木がある場合
- (ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
- (エ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2) 表土の保全（令第28条の2第2号）

ア 「表土」とは、通常、植物の育成に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。

イ 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ります。

(ア) 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います。厚さは20～40cm程度とします。

(イ) 客土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います。
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とします。

(ウ) 土壌の改良土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいいます。

※(イ)(ウ)に掲げる措置は、表土の復元の事前の措置であり、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す。

ウ 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あわせ講ずるものとします。

(ア) リッパーによる引掻き・・・土壌を膨軟にする。

(イ) 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。

(ウ) 粘土均し・・・保水性の悪い土壌の改良

エ 表土の採取については、傾斜度20度以上の急傾斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いてよいとします。

オ 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ます。

カ 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ます。

キ 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ます。

(ア) 除外される部分道路舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等

(イ) 表土の保全を行う部分公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等

ク 通常の独立住宅用地については、規模も大きくなく、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く、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ができる区域の面積により表土の量をおおよそ推計し、公園、緑地等への復元が確保された上で判断されます。

15 緩衝帯の設置(法第33条第1項第10号、令第23条の4、第28条の3、規則第23条の3)

(開発許可の基準)

法第三十三条

十 政令で定める規模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、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、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るように設計が定められていること。

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

令第23条の四 法第三十三条第一項第十号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

令第28条の三 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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

(緩衝帯の幅員)

規則第二十三条の三 令第28条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立った規制を行うものです。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくことが、この基準のねらいです。

(1) 緩衝帯の配置

ア 緩衝帯を設置する開発行為の規模を1ha以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯をとる余地が少ないことや、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させたとしても、その効果が少ないこと等によります。

イ 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含みません。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

ウ 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指します。第一種特定工作物もこれに該当します。

(2) 緩衝帯の幅員(規則第23条の3)

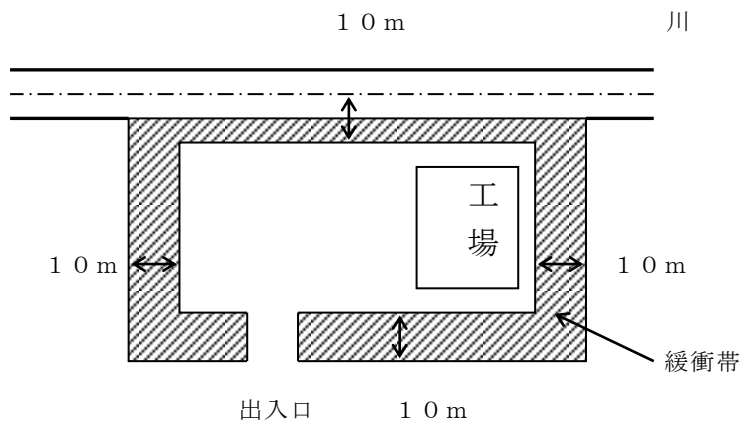
面 積	幅 員
1～1.5ha未満	4m以上
1.5～5ha未満	5m以上
5～15ha未満	10m以上
15～25ha未満	15m以上
25ha以上	20m以上

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

(3) 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、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ます。

開発面積10haの場合



(注) 出入口については、緩衝帯は不要である。

16 運輸施設の適否(法第33条第1項第11号、令第24条)

(開発許可の基準)

法第三十三条

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、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。

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

令第二十四条法 第三十三条第一項第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。

この場合において、令第23条第4号の規定により鉄道事業者及び軌道経営者と開発許可申請者とが法第32条による協議を行うこととされています。なお、開発許可権者は許可しようとする場合、あらかじめ陸運局長と協議することになっています。

17 開発者の事業遂行の能力(法第33条第1項第12号、第13号、令第24条の2、第24条の3)

(開発許可の基準)

法第三十三条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外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信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外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工事を完成するために必要な能力があること。

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

令第24条の二 法第三十三条第一項第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

令第24条の三 法第三十三条第一項第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(1) 申請者の能力(第12号)

盛土規制法の許可を要する開発行為、自己業務用の開発行為で1ha以上のもの及びその他(非自己用)の開発行為の申請者は、当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用を有する必要がある、次のような事実関係を基準として判断します。

ア 事業計画どおりに当該事業を完成させるに必要な資金調達の能力があること。

イ 過去の事業実績等から判断して、誠実に許可事項を遵守して事業を完成させる能力があること。

ウ 事業を途中で廃止するような事態が生じた場合に事業の施行によって変更された公共施設の機能を回復し、又、防災上必要な措置を講じ得る能力を有すること。

(2) 工事施行者の能力(第13号)

盛土規制法の許可を要する開発行為、自己業務用の開発行為で1ha以上のもの及びその他(非自己用)の開発行為の工事施行者は、設計どおり当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力が要求されます。

その判断は、当該工事の難易を考慮し、過去の工事实績等を勘案しつつ行われることになります。

18 関係権利者の同意(法第33条第1項第14号)

(開発許可の基準)

第三十三条

十四 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) 権利者の範囲

「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、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みます。

また、工作物については、所有権、賃借権、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が含まれます。

(2) 相当数の同意

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大の経済的負担を負わせるおそれがあるためです。

なお、「相当数」については、目安を3分の2としています。

また、「相当数の同意を得ていること」については、以下の昭和45年建設省計宅開発91号の通達のとおり扱います。

『同項同号に規定する権利を有するすべての者の三分の二以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得ており、かつ、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との合計が土地の総地積と借地権の総地積となっている土地の総地積との合計の三分の二以上である場合を示すものであること。』

さらに共有地の場合のカウントは、宅地について複数の共有権者がある場合には、全体で一の所有者と見なします。共有権者の全てが同意しないと一とカウントできません。

(3) 同意の効果

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の私法上の権限を取得するものではありませんから、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ができないのはいうまでもありません。