

Ⅷ 災害危険区域等の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号）

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 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 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 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 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 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 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。

（法第 33 条第 1 項第 8 号の政令で定める区域）

施行令第 23 条の 2

法第 33 条第 1 項第 8 号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 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第 29 条の 7 及び第 29 条の 9 第 3 号において同じ。）とする。

Ⅸ 樹木の保存、表土の保全（法第 33 条第 1 項第 9 号）

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 2 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。

（法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模）

施行令第 23 条の 3

法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模は、1 ha 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、都道府県知事は、都道府県の規則で、区域を限り、0.3ha 以上 1 ha 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目）

施行令第 28 条の 2

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 9 号に関するものは、次に掲げるものとする。

- （1） 高さが 10m 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 33 条第 1 項第 2 号イからニまで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えないと認められる場合は、この限りでない。
- （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（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）

施行規則第 23 条の 2

令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5 m で、かつ、面積が 300 m² とする。

X 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

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2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。

（法第33条第1項第10号の政令で定める規模）

施行令第23条の4

法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1haとする。

施行令第28条の3

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、4mから20m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）

施行規則第23条の3

令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

緩衝帯の幅員

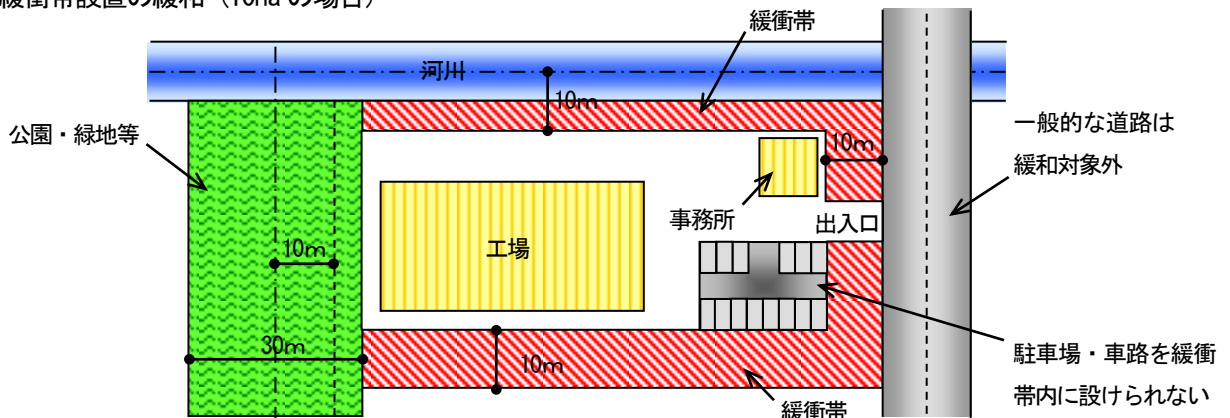
緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそつて設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施工により明らかにされていること。

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

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。

（例）緩衝帯設置の緩和（10haの場合）



X I 輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号）

政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。

（法第 33 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為の規模）

施行令第 24 条

法第 33 条第 1 項第 11 号の政令で定める規模は、40ha とする。

X II 申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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っては、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。

（法第 33 条第 1 項第 12 号の政令で定める規模）

施行令第 24 条の 2

法第 33 条第 1 項第 12 号の政令で定める規模は、1ha とする。

X III 工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）

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（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、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っては、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。

（法第 33 条第 1 項第 13 号の政令で定める規模）

施行令第 24 条の 3

法第 33 条第 1 項第 13 号の政令で定める規模は、1ha とする。

X IV 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。

「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む。

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る。