

## はじめに

「鹿児島市宅地開発技術指針」は、「鹿児島市宅地開発に関する条例」の施行に併せて、許可事務の透明性の向上及び適正化を図るため、開発・宅造許可に関する「法令の審査基準」や個別に定めてきた「運用、取扱い方針」、さらに、「公共施設の管理者基準」を体系的に整理したもので、平成 19 年 12 月 3 日に第 1 版を発行しました。

その後、平成 30 年 4 月 1 日に第 3 版を発行して以降、令和 3 年 4 月には行政手続きにおける押印見直しを趣旨とした法改正等により申請書等の様式が変更されたほか、令和 2 年 9 月には頻発・激甚化する自然災害に対応するため都市計画法の一部が改正され、本市においても「鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例」を一部改正し、令和 4 年 4 月 1 日から施行するなど、開発・宅造許可を取り巻く環境の変化や制度の改正がありました。これらを反映させるとともに「運用、取り扱い方針」や関係課による「公共施設の管理者基準」等の改正も併せて、第 4 版として改訂版を発行することといたしました。

つきましては、「鹿児島市宅地開発に関する条例」及び「鹿児島市宅地開発技術指針」に示された基準や手続きを遵守していただき、本市の良好な都市環境の形成につながる計画となりますよう、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

令和 5 年 4 月 1 日

鹿児島市

# 宅地開発・建築許可の手引き

## 第1章 開発許可・建築許可

<b>第1節 総則</b> . . . . .	1
1-1 用語の説明 . . . . .	1
<b>第2節 開発許可制度の概要</b> . . . . .	2
2-1 開発許可制度の意義 . . . . .	2
2-2 鹿児島市の都市計画の状況 . . . . .	2
2-3 開発許可制度の法律構成 . . . . .	3
2-4 開発許可制度の経過（都市計画法） . . . . .	4
<b>第3節 開発行為の定義（法第4条）</b> . . . . .	8
3-1 「開発行為」とは . . . . .	8
3-1-1 「建築物の建築」とは . . . . .	8
3-1-2 「特定工作物」とは . . . . .	8
3-1-3 「区画形質の変更」とは . . . . .	9
1. 「区画の変更」について . . . . .	9
2. 「形の変更」について . . . . .	12
3. 「質の変更」について . . . . .	13
3-2 「開発区域」について . . . . .	15
3-3 「一体開発」について . . . . .	19
<b>第4節 開発行為等の許可、協議</b> . . . . .	21
4-1 開発行為の許可 . . . . .	21
4-1-1 市街化区域内の開発許可 . . . . .	21
4-1-2 市街化調整区域内の開発許可 . . . . .	21
4-1-3 区域区分の定めのない都市計画区域内の開発許可 . . . . .	21
4-1-4 都市計画区域外の開発許可 . . . . .	22
4-1-5 区域別の法適用内容 . . . . .	22
4-2 開発許可を要しない開発行為 . . . . .	23
4-3 市街化調整区域内の建築許可 . . . . .	24
4-4 建築許可を要しない建築行為 . . . . .	24
4-5 開発行為等の協議 . . . . .	25
4-5-1 国等が行う開発行為の協議 . . . . .	25
4-5-2 国等が行う市街化調整区域内の建築等の協議 . . . . .	25
4-6 公共公益施設の取扱い . . . . .	26
4-7 開発行為を行う場合の規模別設計計画 . . . . .	27
<b>第5節 開発許可の基準（法第33条）</b> . . . . .	28
5-1 技術基準の適用区分 . . . . .	28
5-1-1 開発許可基準の適用区分 . . . . .	28
5-1-2 公共施設・公益的施設等の整備費用について . . . . .	29
5-1-3 自己居住用、自己業務用、その他の区分 . . . . .	29
5-1-4 住宅建築系とその他の区分 . . . . .	30
5-2 住区及び街区の構成 . . . . .	30
5-2-1 住区及び街区の構成 . . . . .	30

5-2-2	計画人口	30
5-2-3	予定建築物の敷地の規模	30
5-3	技術基準（法第33条第1項）	32
5-3-1	用途地域等への適合（1号関係）	32
5-3-2	道路、公園等の公共空地の確保（2号関係）	33
	1. 道路に関する基準	34
	2. 公園等に関する基準	51
	3. 消防水利に関する基準	59
5-3-3	排水施設（3号関係）	61
5-3-4	給水施設（4号関係）	72
5-3-5	地区計画等に即した設計（5号関係）	74
5-3-6	公共・公益的施設の配置（6号関係）	77
5-3-7	防災・安全施設（宅地の安全確保）（7号関係）	81
5-3-8	災害危険区域等の除外（8号関係）	82
5-3-9	樹木の保存、表土の保全（9号関係）	83
5-3-10	緩衝帯（10号関係）	85
5-3-11	輸送施設（11号関係）	87
5-3-12	申請者の資力・信用（12号関係）	88
5-3-13	工事施行者の能力（13号関係）	89
5-3-14	工事实施の妨げとなる権利者の同意（14号関係）	90
5-4	設計者の資格（法第31条関係）	91

**第6節 開発許可・建築許可の立地基準（法第34条）** . . . . . 93

6-1	立地基準の概要	93
6-2	立地基準の審査基準	94
6-2-1	法第34条第1号関係	94
6-2-2	法第34条第2号関係	96
6-2-3	法第34条第4号関係	97
6-2-4	法第34条第6号関係	98
6-2-5	法第34条第7号関係	99
6-2-6	法第34条第8号関係	99
6-2-7	法第34条第8号の2関係	100
6-2-8	法第34条第9号関係	101
6-2-9	法第34条第13号関係	102
6-3	鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例	103
6-3-1	条例制定の意義	103
6-3-2	法第34条第12号関係(旧法第34条第8号の4)	103
6-3-3	法第34条第11号関係(旧法第34条第8号の3)	106
6-4	開発審査会	108
6-4-1	法第34条第14号(開発審査会)関係	108
6-4-2	鹿児島市開発審査会条例	109
6-4-3	鹿児島市開発審査会に関する規則	109
6-4-4	開発審査会への諮問	110
6-4-5	開発審査会への手続き等	124

**第7節 開発許可の手続き** . . . . . 128

7-1	事前の手続き（都市計画法第32条に基づく事前協議前）	129
7-1-1	計画上の配慮事項	129
7-1-2	事前協議	130

7-1-3	地区計画等に関する協議	130
7-1-4	宅地開発予定標識の設置	130
7-1-5	宅地開発の計画の周知	131
7-1-6	説明会等の報告	132
7-1-7	宅地開発に係る紛争解決の努力	133
<b>7-2</b>	<b>32条事前協議の手続き</b>	<b>134</b>
7-2-1	防災調整池設置に関する協議（河川管理者等）	134
7-2-2	交差点設置等に関する協議（県公安委員会）	134
7-2-3	公共施設管理者の同意及び協議	135
7-2-4	事前協議	135
7-2-5	32条事前協議申出書図書	135
7-2-6	協議申出書の受付及び関係各課との協議	140
7-2-7	32条事前協議申出書の取下げ	142
<b>7-3</b>	<b>開発許可申請の手続き（法第30条）</b>	<b>142</b>
7-3-1	開発許可申請	142
7-3-2	開発許可申請図書	142
7-3-3	開発許可申請の受付	146
7-3-4	開発許可申請書の取下げ	146
7-3-5	開発許可の通知	146
<b>7-4</b>	<b>許可後の手続き</b>	<b>147</b>
7-4-1	宅地開発許可標識の設置	147
7-4-2	工事着手の届出	147
7-4-3	緊急時の対応	148
7-4-4	工事施工時の配慮事項	148
7-4-5	開発許可の変更等	149
7-4-6	地位の承継	156
	1. 一般承継について	156
	2. 特定承継について	157
7-4-7	開発行為の廃止	158
7-4-8	防災措置の実施	159
7-4-9	建築制限	159
7-4-10	工事中の工程管理及び中間検査	160
7-4-11	工事完了の届出	161
7-4-12	完了検査	166
7-4-13	検査済証の交付	167
7-4-14	完了公告	167
7-4-15	公共施設の管理	167
7-4-16	公共施設の用に供する土地の帰属	168
7-4-17	進行管理	168
<b>7-5</b>	<b>完了公告後の手続き</b>	<b>169</b>
7-5-1	開発許可を受けた土地の建築等の制限	169
7-5-2	二次開発の禁止	170

**第8節 市街化調整区域内の建築許可の手続き** 172

<b>8-1</b>	<b>法第43条に基づく建築許可の手続き</b>	<b>172</b>
8-1-1	建築許可等の手続きフロー	172
8-1-2	建築許可申請	173
8-1-3	建築許可申請図書	173
8-1-4	建築許可申請の受付	174
8-1-5	建築許可の通知	174

8-2	市街化調整区域内における開発行為等に関する事務処理要領	175
8-2-1	協議の申出	175
8-2-2	事前協議図書	176
8-2-3	市街化調整区域における開発行為等に関する事務処理要領	177

<b>第9節</b>	<b>他の法令との関係</b>	179
9-1	開発許可に係る法令等	179

## 第2章 宅造許可

<b>第1節</b>	<b>総則</b>	182
1-1	用語の説明	182

<b>第2節</b>	<b>宅地造成等規制法の概要</b>	183
2-1	宅地造成等規制法の目的（法第1条）	183
2-2	宅地造成工事規制区域について（法第3条）	183
2-2-1	本市の宅地造成工事規制区域について	183
2-2-2	宅地造成に関する工事の許可	185
2-2-3	宅地の保全義務	185
2-3	造成宅地防災区域について（法第20条）	185
2-3-1	法改正の背景・理由	185
2-3-2	本市の造成宅地防災区域について	185

<b>第3節</b>	<b>宅地造成の定義</b>	186
3-1	「宅地造成」とは（法第2条）	186
3-1-1	「宅地」とは	186
3-1-2	「公共の用に供する施設」とは	186
3-1-3	「崖」とは	186
3-1-4	「土地の形質の変更」とは	187
3-2	宅地造成区域の設定	189
3-3	一体造成について	189

<b>第4節</b>	<b>宅地造成に関する工事の許可</b>	190
4-1	宅地造成に関する工事の許可（法第8条、第12条）	190
4-2	国又は都道府県等の特例（宅造協議）（法第11条）	190
4-3	宅造許可を要しない工事	190

<b>第5節</b>	<b>工事の技術的基準</b>	193
5-1	適用範囲	193
5-2	技術的基準（法第9条）	193
5-2-1	宅地造成区域の安全確保（区域設定による事前の安全対策）	193
5-2-2	地盤	201
5-2-3	切土	202
	1. 切土法面勾配	202
	2. 切土法面の高さ、形状	202
5-2-4	盛土	204
	1. 原地盤の把握	204
	2. 盛土法面勾配	204

3.	盛土法面の安定性の検討	204
4.	盛土法面の高さ、形状	205
5.	盛土全体の安定性の検討	205
6.	盛土の施工上の留意事項	206
7.	地下水排除工	207
8.	盛土内排水層	208
5-2-5	法面保護工	208
1.	法面保護の基本方針	208
2.	法面保護工の選定	208
3.	法面緑化工の設計・施工上の留意事項	208
4.	構造物による法面保護工の設計・施工上の留意事項	208
5.	法面排水工の設計・施工上の留意事項	208
5-2-6	擁壁の設置	209
1.	擁壁の設置義務	209
5-2-7	擁壁の構造	210
1.	擁壁の種類	210
2.	擁壁構造の基本的事項	211
3.	義務設置擁壁の構造	211
4.	鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の 擁壁の構造	211
5.	練積み造の擁壁の構造	214
6.	擁壁背面排水	215
7.	擁壁の耐震設計	217
8.	擁壁設置上の留意事項	218
9.	大臣認定擁壁の留意事項	223
10.	擁壁の施工上の留意事項	223
11.	基礎地盤の許容応力度（地耐力）の確認	224
5-2-8	排水施設	227
5-2-9	練積み造擁壁標準図	228
5-3	設計者の資格	237
5-3-1	設計資格を要する工事（政令第16条）	237
5-3-2	設計者の資格（政令第17条）	237

## **第6節 宅地造成工事許可の手続き** . . . . . 238

6-1	事前の手續き（許可申請前の手續き）	239
6-1-1	計画上の配慮事項	239
6-1-2	事前協議	239
6-1-3	地区計画等に関する協議	239
6-1-4	宅地開発予定標識の設置	239
6-1-5	宅地開発の計画の周知	240
6-1-6	説明会等の報告	240
6-1-7	宅地開発に係る紛争解決の努力	241
6-2	宅地造成に関する工事の許可申請の手續き	242
6-2-1	防災調整池設置に関する事前協議	242
6-2-2	公安委員会との調整	242
6-2-3	許可の申請	242
6-2-4	許可申請図書	242
6-2-5	許可申請書の受付	248
6-2-6	事前協議	248
6-2-7	宅地造成許可申請書の取下げ	249

6-2-8	許可の通知	250
6-3	許可後の手続き	250
6-3-1	宅地開発許可標識の設置	250
6-3-2	工事着手の届出	251
6-3-3	緊急時の対応	251
6-3-4	工事施工時の配慮事項	252
6-3-5	許可の変更等	252
6-3-6	工事の廃止	257
6-3-7	防災措置の実施	258
6-3-8	工事の検査済証交付前の建築工事着工	259
6-3-9	擁壁等の工程検査	260
6-3-10	工事の一部完了検査の申請	260
6-3-11	工事の完了検査の申請	260
6-3-12	工事完了の検査	261
6-3-13	検査済証の交付	261
6-3-14	進行管理	261
6-3-15	二次造成の禁止	262

## 第3章 その他

<b>第1節</b>	<b>標準処理期間</b>	263
1-1	標準処理期間の算定	263
1-2	標準処理期間の不算入事項	263
1-3	標準処理期間の適用除外	263
1-4	標準処理期間一覧	263
<b>第2節</b>	<b>開発登録簿</b>	264
2-1	開発登録簿について	264
2-2	開発登録簿の記載事項	264
2-3	開発登録簿の閲覧、写しの交付	264
2-4	鹿児島市開発登録簿閲覧規則	265
<b>第3節</b>	<b>手数料</b>	267
3-1	手数料について	267
3-2	鹿児島市手数料条例の抜粋	267
<b>第4節</b>	<b>事前相談</b>	270
4-1	目的	270
4-2	相談の手続き	270
4-3	相談処理について	271
4-4	相談処理の有効期限について	272
<b>第5節</b>	<b>鹿児島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例</b>	273
5-1	目的	273
5-2	条例の適用区域	273
5-3	「開発行為」とは	273
5-4	開発行為の届出	273
5-4-1	届出が必要な造成規模	273
5-4-2	届出が不要となる開発行為	275

5-4-3	開発行為の届出書の提出	276
5-4-4	標識の設置及び開発行為標識設置届出書の提出	276
5-4-5	周辺住民への事前説明	276
5-4-6	工事着手届の提出及び工事着手	276
5-4-7	変更等が生じた場合の届出	277
5-4-8	工事完了した場合の届出	277
5-4-9	届出の手続きフロー	278
5-4-10	提出図書一覧	279

## 第6節 鹿児島市違反宅地開発取扱い事務処理要領について

6-1	要領の制定理由	280
6-2	要領と法による罰則規定との関係	280
6-3	本市の違反宅地開発の状況	281
6-4	要領の位置付け	283
6-4-1	都市計画法の場合	283
6-4-2	宅地造成等規制法の場合	284
6-5	要領で定める違反宅地開発の対応の流れ	285
6-6	鹿児島市違反宅地開発取扱い事務処理要領	286

## 第7節 国土利用計画法に基づく届出について

7-1	国土利用計画法のねらい	288
7-2	届出の必要な土地取引	288
7-3	届出の手続き	289

## 第8節 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出及び申出について

8-1	公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）のねらい	291
8-2	公拡法の届出（法第4条） 土地の有償譲渡の届出	291
8-3	公拡法の申出（法第5条） 土地の買取希望の申出	292
8-4	土地の買収の協議	292
8-5	土地の譲渡の制限	293

# 第4章 様式集

様式一覧表	294
-------	-----

### 1. 宅地開発条例関係様式

①鹿児島市宅地開発に関する条例施行規則	297
---------------------	-----

### 2. 開発行為等関係様式

①都市計画法施行規則	304
②都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則	312
③開発許可その他様式（規則外参考様式）	340
④市街化調整区域内の建築許可その他様式（規則外参考様式）	356
⑤市街化調整区域における開発行為等に関する事務処理要領	364

### 3. 宅地造成工事関係様式

①宅地造成等規制法施行規則	367
②鹿児島市宅地造成等規制法施行細則	373
③宅造許可その他様式（規則外参考様式）	380

#### 4. 災害防止条例関係様式

- ①鹿児島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例施行規則・395
- ②災害防止条例届出その他様式（規則外参考様式）・・・406

#### 5. 事前相談関係様式

- ①開発宅造・建築相談書・・・413

#### 6. 違反宅地開発取扱い事務処理要領関係様式

- ①鹿児島市違反宅地開発取扱い事務処理要領・・・415

#### 7. 国土利用計画法関係様式

- ①国土利用計画法施行規則・・・427

#### 8. 公有地の拡大の推進に関する法律関係様式

- ①公有地の拡大の推進に関する法律施行規則・・・429

### 第5章 市制定の条例・規則

#### 第1節 法令を補足するために市で定めた規則・・・432

- 1-1 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則・・・432
  - 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則・・・432
- 1-2 鹿児島市宅地造成等規制法施行細則・・・436
  - 鹿児島市宅地造成等規制法施行細則・・・436

#### 第2節 市で定めた条例及びその規則・・・440

- 2-1 鹿児島市宅地開発に関する条例及び施行規則・・・440
  - 鹿児島市宅地開発に関する条例・・・440
  - 鹿児島市宅地開発に関する条例施行規則・・・443
- 2-2 鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例及び施行規則・・・444
  - 鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例・・・444
  - 鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例施行規則・・・447
- 2-3 鹿児島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例及び施行規則・・・449
  - 鹿児島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例・・・449
  - 鹿児島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例施行規則・・・453

#### 第3節 その他関係要綱等・・・455

- 3-1 鹿児島市開発行為審査協議会設置要綱・・・455
  - 鹿児島市開発行為審査協議会設置要綱・・・455

## 鹿児島市宅地開発技術指針 改正経過

新規策定	平成19年 9月26日決裁	平成19年10月 1日施行
第2版策定	平成25年 3月11日決裁	平成25年 4月 1日施行
第3版策定	平成29年12月 6日決裁	平成30年 4月 1日施行
第4版策定	令和 5年 3月28日決裁	令和 5年 4月 1日施行