宅地開発等・建築許可の手引き

第１章　開発許可・建築許可

第１節　総則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
　１－１　用語の説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

第２節　開発許可制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　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

第３節　開発行為の定義（法第４条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　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
　　　１．「第一種特定工作物」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8
　　　２．「第二種特定工作物」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
　　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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　20

第４節　開発行為等の許可、協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　22
　４－１　開発行為の許可・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　22
　　４－１－１　市街化区域内の開発許可・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　22
　　４－１－２　市街化調整区域内の開発許可・・・・・・・・・・・・・・・・・　22
　　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・・・・・・・　23
　　４－１－４　都市計画区域外の開発許可・・・・・・・・・・・・・・・・・・　23
　　４－１－５　区域別の法適用内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　23
　４－２　開発許可を要しない開発行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　24
　４－３　市街化調整区域内の建築許可・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　25
　４－４　建築許可を要しない建築行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　25
　４－５　開発行為等の協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　26
　　４－５－１　国等が行う開発行為の協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・　26
　　４－５－２　国等が行う市街化調整区域内の建築等の協議・・・・・・・・・　27

４－５－３　都市計画法によるみなし許可・・・・・・・・・・・・・・・・・　27
４－６　公共公益施設の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　28
４－７　開発行為を行う場合の規模別設計計画・・・・・・・・・・・・・・・・　29

第５節　開発許可の基準（法第３３条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　30
５－１　技術基準の適用区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　30
５－１－１　開発許可基準の適用区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　30
５－１－２　公共施設・公益的施設等の整備費用について・・・・・・・・・・・　31
５－１－３　自己居住用、自己業務用、その他の区分・・・・・・・・・・・・・　31
５－１－４　住宅建築系とその他の区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　32
５－２　住区及び街区の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　32
５－２－１　住区及び街区の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　32
５－２－２　計画人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　32
５－２－３　予定建築物の敷地の規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　32
５－３　技術基準（法第３３条第１項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　34
５－３－１　用途地域等への適合（１号関係）・・・・・・・・・・・・・・・・　34
５－３－２　道路、公園等の公共空地の確保（２号関係）・・・・・・・・・・・　35
１．道路に関する基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　36
２．公園等に関する基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　56
３．消防水利に関する基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　64
５－３－３　排水施設（３号関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　67
５－３－４　給水施設（４号関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　79
５－３－５　地区計画等に即した設計（５号関係）・・・・・・・・・・・・・・　81
５－３－６　公共・公益的施設の配置（６号関係）・・・・・・・・・・・・・・　84
５－３－７　防災・安全施設（宅地の安全確保）（７号関係）・・・・・・・・・　88
５－３－８　災害危険区域等の除外（８号関係）・・・・・・・・・・・・・・・　90
５－３－９　樹木の保存、表土の保全（９号関係）・・・・・・・・・・・・・・　91
５－３－10　緩衝帯（１０号関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　93
５－３－11　輸送施設（１１号関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　95
５－３－12　申請者の資力・信用（１２号関係）・・・・・・・・・・・・・・・　96
５－３－13　工事施行者の能力（１３号関係）・・・・・・・・・・・・・・・・　97
５－３－14　工事実施の妨げとなる権利者の同意（１４号関係）・・・・・・・・　98
５－４　設計者の資格（法第３１条関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　99

第６節　開発許可・建築許可の立地基準（法第３４条）・・・・・・・・・・・・　101
６－１　立地基準の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　101
６－２　立地基準の審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　102
６－２－１　法第３４条第１号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　102
６－２－２　法第３４条第２号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　106
６－２－３　法第３４条第４号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　107
６－２－４　法第３４条第６号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　108
６－２－５　法第３４条第７号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　109

６－２－６　法第３４条第８号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　110
６－２－７　法第３４条第８の２号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・　110
６－２－８　法第３４条第９号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　111
６－２－９　法第３４条第１３号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　113
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・・・・・　114
６－３－１　条例制定の意義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　114
６－３－２　法第３４条第１２号関係(旧法第３４条第８号の４)・・・・・　115
６－３－３　法第３４条第１１号関係(旧法第３４条第８号の３)・・・・・　118
６－４　開発審査会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　121
６－４－１　法第３４条第１４号（開発審査会）関係・・・・・・・・・・・　121
６－４－２　鹿児島市開発審査会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　122
６－４－３　鹿児島市開発審査会に関する規則・・・・・・・・・・・・・・　123
６－４－４　開発審査会への諮問・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　124
６－４－５　開発審査会への手続き等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　141

第７節　開発許可の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　145
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）・・・・・　146
７－１－１　計画上の配慮事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　146
７－１－２　事前協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　147
７－１－３　地区計画等に関する協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　147
７－１－４　宅地開発等予定標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・　148
７－１－５　宅地開発等の計画の周知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　148
７－１－６　説明会等の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　150
７－１－７　宅地開発等に係る紛争解決の努力・・・・・・・・・・・・・・　151
７－２　３２条事前協議の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　152
７－２－１　防災調整池設置に関する協議（河川管理者等）・・・・・・・・　152
７－２－２　交差点設置等に関する協議（県公安委員会）・・・・・・・・・　152
７－２－３　公共施設管理者の同意及び協議・・・・・・・・・・・・・・・　153
７－２－４　事前協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　153
７－２－５　３２条事前協議申出書図書・・・・・・・・・・・・・・・・・　153
７－２－６　協議申出書の受付及び関係各課との協議・・・・・・・・・・・　160
７－２－７　３２条事前協議申出書の取下げ・・・・・・・・・・・・・・・　162
７－３　開発許可申請の手続き（法第３０条）・・・・・・・・・・・・・・・　162
７－３－１　開発許可申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　162
７－３－２　開発許可申請図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　162
７－３－３　開発許可申請の受付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　166
７－３－４　開発許可申請書の取下げ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　167
７－３－５　開発許可の通知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　167
７－４　許可後の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　167
７－４－１　宅地開発等許可標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・　167
７－４－２　工事着手の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　168

７－４－３　緊急時の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　169
７－４－４　工事施工時の配慮事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　169
７－４－５　開発許可の変更等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　169
７－４－６　地位の承継・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　180
１．一般承継について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　180
２．特定承継について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　181
７－４－７　開発行為の廃止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　182
７－４－８　防災措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　183
７－４－９　建築制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　184
７－４－10　工事中の工程管理及び中間検査・・・・・・・・・・・・・・・・　186
７－４－11　工事完了の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　187
７－４－12　完了検査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　192
７－４－13　検査済証の交付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　193
７－４－14　完了公告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　194
７－４－15　公共施設の管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　194
７－４－16　公共施設の用に供する土地の帰属・・・・・・・・・・・・・・・　194
７－４－17　進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　195
７－５　完了公告後の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　196
７－５－１　開発許可を受けた土地の建築等の制限・・・・・・・・・・・・・　196
７－５－２　二次開発の禁止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　197

第８節　市街化調整区域内の建築許可の手続き・・・・・・・・・・・・・・・　199
８－１　法第４３条に基づく建築許可の手続き・・・・・・・・・・・・・・・　199
８－１－１　建築許可等の手続きフロー・・・・・・・・・・・・・・・・・・　199
８－１－２　建築許可申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　200
８－１－３　建築許可申請図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　200
８－１－４　建築許可申請の受付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　201
８－１－５　建築許可の通知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　202
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・・・・　202
８－２－１　協議の申出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　202
８－２－２　事前協議図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　203
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・・　205

第９節　他の法令との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　207
９－１　開発許可に関係する法令等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　207

第２章　宅地造成及び特定盛土等許可

第１節　総則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 210
　１－１　用語の説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 210

第２節　宅地造成及び特定盛土等規制法の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 211
　２－１　宅地造成及び特定盛土等規制法の目的（法第１条）・・・・・・・・ 211
　２－２　規制区域について（法第10条、26条）・・・・・・・・・・・・・・・ 211
　　２－２－１　本市の規制区域について・・・・・・・・・・・・・・・・・ 211
　　２－２－２　宅地造成等に関する工事の許可・・・・・・・・・・・・・・ 214
　　２－２－３　土地の保全義務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 214
　２－３　造成宅地防災区域について（法第45条）・・・・・・・・・・・・・・ 214
　　２－３－１　法改正の背景・理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 214
　　２－３－２　本市の造成宅地防災区域について・・・・・・・・・・・・・ 214

第３節　用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 215
　３－１　宅地開発等条例に基づく用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・ 215
　３－２　「宅地造成」とは（法第２条第２号）・・・・・・・・・・・・・・・ 215
　　３－２－１　「宅地」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 215
　　３－２－２　「公共の用に供する施設」とは・・・・・・・・・・・・・・・ 216
　３－３　「特定盛土等」とは（法第２条第３号）・・・・・・・・・・・・・・ 216
　　３－３－１　「農地等」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 216
　３－４　「崖」とは（政令第１条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 216
　３－５　「土地の形質の変更」とは（政令第３条）・・・・・・・・・・・・・ 217
　３－６　宅地造成及び特定盛土等の区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・ 219
　３－７　「土石の堆積」とは（法第２条第４号）・・・・・・・・・・・・・・ 219
　　３－７－１　「土石」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 219
　　３－７－２　「一定期間」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 219
　　３－７－３　「土石の堆積」について（政令第４条）・・・・・・・・・・ 220
　３－８　土石の堆積を行う区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 220
　３－９　一体造成等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 221
　３－10　複数の規制区域にまたがる許可の考え方・・・・・・・・・・・・・・ 223

第４節　宅地造成等に関する工事の許可等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 225
　４－１　宅地造成に関する工事の許可申請・届出手続きの要否・・・・・・・ 225
　４－２　宅地造成等に関する工事の許可（法第12条、16条、30条、35条）・・ 227
　４－３　国又は都道府県等の特例（法第15条第１項、34条第１項）・・・・・ 227
　４－４　都市計画法によるみなし許可（法第15条第２項、34条第２項）・・・ 228
　４－５　特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出（法第27条、28条）・ 228
　４－６　その他届出を要する工事等（法第21条、40条）・・・・・・・・・・ 229

４－７　許可又は届出を要しない工事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　230
第５節　工事の許可基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　235
５－１　適用範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　235
５－２　住民への周知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　236
５－３　工事主の資力・信用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　238
５－４　工事施行者の能力・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　239
５－５　土地所有者等の同意・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　240
５－６　工事の技術的基準（法第 13 条、31 条）・・・・・・・・・・・・・・・　241
５－６－１　宅地造成及び特定盛土等区域の安全確保（区域設定による
事前の安全対策）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　241
５－６－２　地盤・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　250
５－６－３　盛土・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　252
１．原地盤及び周辺地盤の把握・・・・・・・・・・・・・・・・　252
２．排水施設等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　252
３．盛土法面勾配・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　255
４．盛土法面の安定性の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・　256
５．盛土法面の高さ、形状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　258
６．盛土全体の安定性の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・　259
７．渓流等における盛土の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・　260
８．盛土の施工上の留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・　261
５－６－４　切土・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　264
１．切土法面勾配・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　264
２．切土法面の高さ、形状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　265
５－６－５　法面保護工及びその他の地表面の措置・・・・・・・・・・・・・　266
１．法面保護工及びその他の地表面の措置の基本的な考え方・　266
２．法面保護工の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　266
３．法面緑化工の設計・施工上の留意事項・・・・・・・・・・・・　266
４．構造物による法面保護工の設計・施工上の留意事項・・・　267
５．法面排水工の設計・施工上の留意事項・・・・・・・・・・・・　267
６．崖面以外の地表面に講ずる措置・・・・・・・・・・・・・・・　267
５－６－６　擁壁の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　268
１．擁壁の設置義務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　268
２．擁壁の任意設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　268
５－６－７　擁壁の構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　269
１．擁壁の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　269
２．擁壁構造の基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　270
３．義務設置擁壁の構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　270
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　270
５．練積み造の擁壁の構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　276
６．大臣認定擁壁（特殊の材料又は構法による擁壁）・・・・　278
７．擁壁背面排水・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　278

８．擁壁設置上の留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・ 280
９．擁壁の施工上の留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 285
１０．基礎地盤の許容応力度（地耐力）の確認・・・・・・・・ 287
５－６－８　練積み造擁壁標準図・・・・・・・・・・・・・・・・・ 291
５－６－９　崖面崩壊防止施設の設置・・・・・・・・・・・・・・・ 300
１．崖面崩壊防止施設の定義・・・・・・・・・・・・・・・・ 300
２．設置条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 300
３．適用可能な土地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 300
４．施工上の留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 300
５－６－10　排水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 301
５－６－11　土石の堆積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 301
１．土石の堆積方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 301
２．堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止する措置・・ 303
３．設計・施工上の留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 304
５－７　設計者の資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 306
５－７－１　設計資格を要する工事・・・・・・・・・・・・・・・・ 306
５－７－２　設計者の資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 306

第６節　工事に関する許可・届出等の手続き・・・・・・・・・・・・・・・ 307
６－１　事前の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 307
６－１－１　計画上の配慮事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 309
６－１－２　事前協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 309
６－１－３　宅地開発等予定標識の設置・・・・・・・・・・・・・・ 309
６－１－４　宅地開発等の計画の周知・・・・・・・・・・・・・・・ 309
６－１－５　説明会等の報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 310
６－１－６　宅地開発等に係る紛争解決の努力・・・・・・・・・・・ 310
６－２　宅地造成等に関する工事の許可申請の手続き・・・・・・・・・ 312
６－２－１　許可の申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 312
６－２－２　許可申請図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 312
６－２－３　許可申請書の受付・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 327
６－２－４　事前協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 328
６－２－５　特定都市河川浸水被害対策法に関する協議・・・・・・・ 330
６－２－６　公安委員会との協議・・・・・・・・・・・・・・・・・ 330
６－２－７　地区計画等に関する事前協議・・・・・・・・・・・・・ 330
６－２－８　宅地造成等許可申請書の取下げ・・・・・・・・・・・・ 330
６－２－９　許可の通知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 331
６－３　許可後の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 332
６－３－１　標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 332
６－３－２　許可または届出情報の公表・・・・・・・・・・・・・・ 332
６－３－３　工事着手の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 333
６－３－４　緊急時の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 334
６－３－５　工事施工時の配慮事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 334

６－３－６　定期報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　335
６－３－７　許可の変更等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　337
６－３－８　工事の廃止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　348
６－３－９　防災措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　349
６－３－10　工事の検査済証交付前の建築工事着工・・・・・・・・・・・　349
６－３－11　擁壁等の工程検査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　351
６－３－12　中間検査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　351
６－３－13　中間検査の申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　352
６－３－14　工事の一部完了検査の申請・・・・・・・・・・・・・・・・・　353
６－３－15　工事完了の検査の申請（土地の形質の変更）・・・・・・・・　354
６－３－16　工事完了の検査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　360
６－３－17　検査済証の交付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　360
６－３－18　工事完了の確認の申請（土石の堆積）・・・・・・・・・・・　361
６－３－19　工事完了の確認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　362
６－３－20　確認済証の交付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　362
６－３－21　進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　363
６－３－22　二次造成の禁止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　363
６－４　その他の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　364
６－４－１　特定盛土等に関する工事の届出を要する工事・・・・・・・・　364
６－４－２　擁壁等を除却する工事の届出・・・・・・・・・・・・・・・・　365
６－４－３　公共施設用地から宅地又は農地等への転用の届出・・・・・　365

第３章　その他

第１節　標準処理期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　366
１－１　標準処理期間の算定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　366
１－２　標準処理期間の不算入事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　366
１－３　標準処理期間の適用除外・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　366
１－４　標準処理期間一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　366

第２節　開発登録簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　367
２－１　開発登録簿について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　367
２－２　開発登録簿の記載事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　367
２－３　開発登録簿の閲覧、写しの交付・・・・・・・・・・・・・・・・・　368
２－４　鹿児島市開発登録簿閲覧規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・　369

第３節　手数料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　371
３－１　手数料について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　371
３－２　鹿児島市手数料条例の抜粋・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　371

第４節　事前相談・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 375
４－１　目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 375
４－２　相談の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 375
４－３　相談処理について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 377
４－４　相談処理の有効期限について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 377

第５節　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・・・・ 378
５－１　目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 378
５－２　条例の適用区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 378
５－３　「開発行為」とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 378

第６節　鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領について・・・・・・・ 379
６－１　要領の制定理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 379
６－２　要領と法による罰則規定との関係・・・・・・・・・・・・・・・・ 379
６－３　本市の違反宅地開発等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 380
６－４　要領の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 382
６－４－１　都市計画法の場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 382
６－４－２　宅地造成及び特定盛土等規制法の場合・・・・・・・・・・ 383
６－５　要領で定める違反宅地開発等の対応の流れ・・・・・・・・・・・ 384
６－６　鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領・・・・・・・・・・ 385

第７節　国土利用計画法に基づく届出について・・・・・・・・・・・・・・・ 387
７－１　国土利用計画法のねらい・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 387
７－２　届出の必要な土地取引・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 387
７－３　届出の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 388

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・・ 390
８－１　公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）のねらい・・・・・・ 390
８－２　公拡法の届出（法第４条）　土地の有償譲渡の届出・・・・・・・ 390
８－３　公拡法の申出（法第５条）　土地の買取希望の申出・・・・・・・ 391
８－４　土地の買取の協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 392
８－５　土地の譲渡の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 392

第４章　様式集

様式一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 393

１．宅地開発等条例関係様式

①鹿児島市宅地開発等に関する条例施行規則・・・・・・・・・・・・・・ 398

２．開発行為等関係様式

①都市計画法施行規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 405

②都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則・・・・・・・・・・ 413

③開発許可その他様式（規則外参考様式）・・・・・・・・・・・・・・・ 441

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）・・・・・ 457

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・・・・・・ 465

３．宅地造成等工事関係様式

①宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則・・・・・・・・・・・・・・・ 468

②鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則・・・・・・・・・・・ 498

③宅造等許可その他様式（規則外参考様式）・・・・・・・・・・・・・・ 507

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・ 529

５．事前相談関係様式

①開発宅造・建築等相談書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 531

６．違反宅地開発等取扱い事務処理要領関係様式

①鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領・・・・・・・・・・・・・ 533

７．国土利用計画法関係様式

①国土利用計画法施行規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 545

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・・・・・・・・・・・・・・ 547

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・・・・・・・・・・・・・・・・550
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・・・・・・・550
○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則・・・・・・・550
１－２　鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則・・・・・・・・557
○　鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則・・・・・・・・557

第２節　市で定めた条例及びその規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・562
２－１　鹿児島市宅地開発等に関する条例及び施行規則・・・・・・・・・562
○　鹿児島市宅地開発等に関する条例・・・・・・・・・・・・・・・562
○　鹿児島市宅地開発等に関する条例施行規則・・・・・・・・・・・567
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・569
○　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・・・・569
○　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・573
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・576
○　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・・・576
○　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・581

第３節　その他関係要綱等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・582
３－１　鹿児島市開発行為審査協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・・582
○　鹿児島市開発行為審査協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・・582