

第5節 鹿兒島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例

5-1 目的

鹿兒島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例（以下、「災害防止条例」という。）は、シラスその他これに類する特殊土壌で覆われ、かつ、しばしば台風の来襲を受け、雨量の極めて多い自然的条件のもとにある本市において行われる開発行為、建築等における災害の防止及び災害発生時の避難等について定め、もって市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としております。

5-2 条例の適用区域

災害防止条例の適用区域は、「鹿兒島市全域」となります。

5-3 「開発行為」とは

災害防止条例における「開発行為」とは、土地の区画形質を変更するすべての行為をいいます。したがって、山林等を畑にする畑造成も、この条例では開発行為に該当することになります。

【解説】

通常の「開発行為」は、都市計画法に基づく開発行為が一般的です。

災害防止条例による開発行為と都市計画法に基づく開発行為とは、内容が異なりますのでご注意ください。詳細については、土地利用調整課にご相談ください。

5-4 開発行為の届出

本市において、災害防止条例に基づく開発行為を行う場合は、災害防止条例第13条に基づき届出が必要となります。

5-4-1 届出が必要な造成規模

届出が必要な開発行為の規模は、災害防止条例第13条に規定されており、その内容は、宅地造成等規制法に基づく宅造許可が必要となる土地の形質の変更（4項目）と同じとなっております。

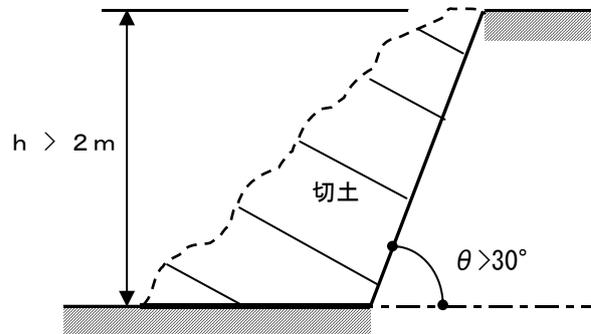
届出が必要となる次に示す4項目の造成行為のいずれかに該当する場合は、届出が必要となります。

【解説】

災害防止条例に基づく届出が必要になるかについては、事前に土地利用調整課にご相談ください。

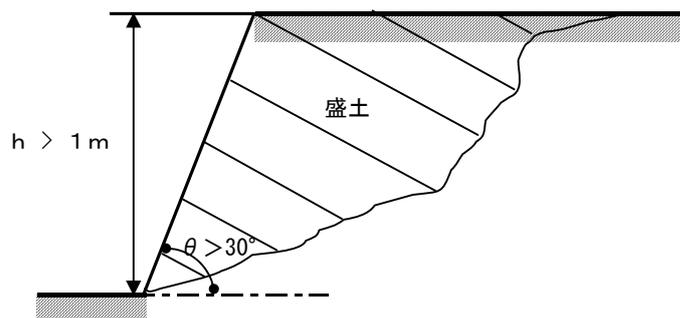
1. 切土で2mを超える崖

切土であって、当該切土をした土地の部分に高さ2mを超える崖を生ずることとなるもの。



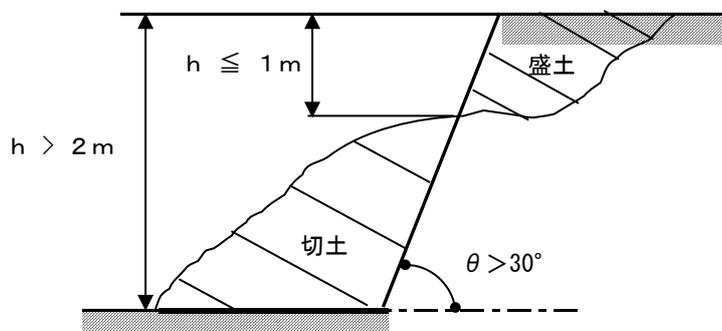
2. 盛土で1mを超える崖

盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1mを超える崖を生ずることとなるもの。



3. 切土と盛土で2mを超える崖

切土と盛土とを同時にする場合において、当該盛土をした土地の部分に高さ1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さ2mを超える崖を生ずることとなるもの。



4. 切土・盛土の面積が 500 m²を超える

前記 1、2、3 のいずれにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 500 m²を超えるもの。

【運用基準】(4の取扱い)

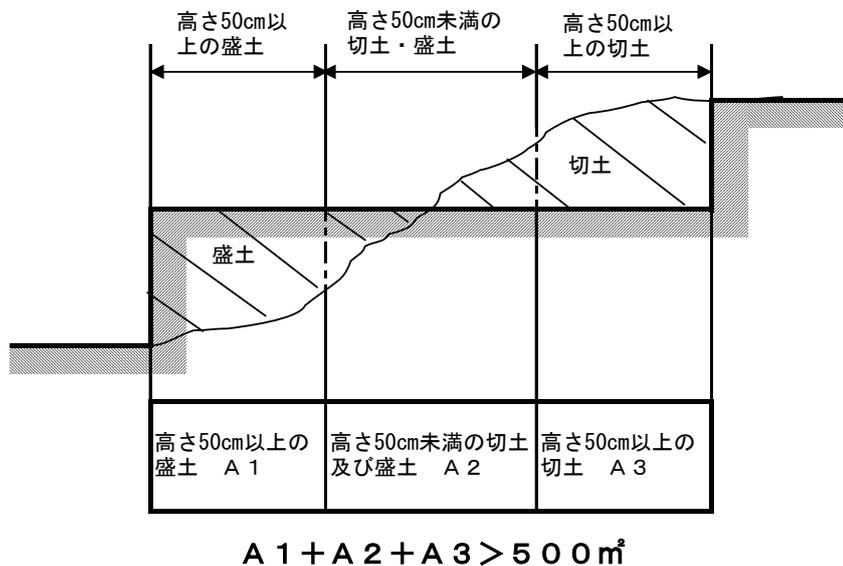
上記 4 について、宅造許可の運用と同様に本市では下記のとおり取扱うものとします。

1. 「切土又は盛土の高さ」について

50cm 以上を形質の変更の対象とし、開発行為等を行う土地の一部において、50cm 以上の切土、盛土が行われる場合は、形質の変更が行われるものとします。

2. 「面積」について

切土、盛土の高さが 50cm 以上の部分と 50cm 未満の部分を含めた範囲の面積が 500 m²を超える場合は、条例に基づく届出が必要となります。



5-4-2 届出が不要となる開発行為

次のいずれかに該当する場合は、災害防止条例に基づく届出は不要となります。

1. 法令又は条例の規定による許可又は認可を受けて行う開発行為

- ① 開発許可、宅造許可が必要となる場合は、届出は不要となります。
- ② 国、県、市等が行う開発協議、宅造協議が必要となる場合も、届出は不要となります。
- ③ 土取、土捨等で開発許可、宅造許可が不要の場合でも、別途森林法に基づく林地開発許可が必要となる場合は、届出は不要となります。
- ④ 道路敷きを当該道路管理者の施行承認を受けて造成等を行う場合は、届出は不要となります。

2. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

非常災害により応急措置を行う場合は、届出は不要となりますが、事前に土地利用調整課に協議してください。

3. 都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する開発行為

駅舎その他の鉄道施設、図書館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物

の建築を目的とした開発行為の届出は不要となります。ただし、公民館建築を目的とする開発行為は届出を必要とします。

4. 農地利用変更届に関する指導要綱に基づいて届出がなされた開発行為

本市農業委員会に農地利用変更届を提出した場合、農地の形態を変更する開発行為の届出は不要となります。

5-4-3 開発行為の届出書の提出

災害防止条例に基づく開発行為の届出が必要となった場合は、開発区域内に標識を設置する前日までに、「開発行為届出書」に必要な書類を添えて土地利用調整課に提出してください。

「開発行為届出書」は、様式集P-396のとおりです。

【解説】

この届出は、市内において開発・宅造許可を要しない造成工事の内容（造成主や造成場所等）を把握し、工事内容によっては災害防止のための指導を行うことを目的としております。

したがって、この条例に基づく届出を土地利用調整課に提出しても、設置する擁壁が宅地造成等規制法の基準に合致した擁壁にはならず、また、道路を設置しても都市計画法に基づく開発道路にはなりません。

建築を行う場合は、別途建築基準法に基づく工作物確認や道路位置指定等が必要となりますので、ご注意ください。

5-4-4 標識の設置及び開発行為標識設置届出書の提出

開発行為を行う時は、工事に着手しようとする日の 2週間以上前の日に「開発行為の標識（様式第3）」を開発区域内の見やすい場所に設置しなければなりません。

また、この標識は工事が完了するまで設置しておかなければなりません。

標識を設置した場合は、早急に「開発行為標識設置届出書」を土地利用調整課に提出してください。

「開発行為の標識」は、様式集P-398のとおりです。

「開発行為標識設置届出書」は、様式集P-399のとおりです。

5-4-5 周辺住民への事前説明

標識を設置した場合は、開発行為を行う区域に隣接する土地所有者や居住者、周辺住民等へ開発行為の計画概要を事前に説明したうえで、「開発行為の事前説明に関する報告書及び説明実施状況一覧表」を作成し、工事着手届提出までに土地利用調整課に提出してください。

「開発行為の事前説明に関する報告書」は、様式集P-411のとおりです。

「説明実施状況一覧表」は、様式集P-412のとおりです。

5-4-6 工事着手届の提出及び工事着手

工事に着手する場合は、事前に「開発行為工事着手届」を土地利用調整課に提出して

ください。

「開発行為工事着手届」は、様式集P-410のとおりです。

5-4-7 変更等が生じた場合の届出

1. 届出内容を変更する場合

施行区域が広がる等、届出内容を変更する場合は、「開発行為変更届出書」に開発行為届出書に添付した図書のうち、変更に係る図書を添えて土地利用調整課に提出してください。

「開発行為変更届出書」は、様式集P-400のとおりです。

2. 届出者の地位が承継された場合

開発行為の届出者を別の人に変える場合は、「開発行為届出者地位承継届出書」を土地利用調整課に提出してください。

「開発行為届出者地位承継届出書」は、様式集P-401のとおりです。

3. 工事施行者が変わった場合

工事施行者を変更する場合は、「開発行為届出者等名義変更届出書」を提出してください。

「開発行為届出者等名義変更届出書」は、様式集P-402のとおりです。

4. 届出者又は工事施行者の住所、氏名を変更した場合

届出者や工事施行者で、会社の住所、代表者の氏名を変更する場合、または、個人の場合で住所を変更する場合は、「開発行為届出者等名義変更届出書」を提出してください。

5. 工事期間の変更の場合

開発行為届出書の工事完了予定日を延期しなければならない場合は、事前に「開発行為に係る軽微な変更届出書」を土地利用調整課に提出してください。

「開発行為に係る軽微な変更届出書」は、様式集P-403のとおりです。

6. 開発面積を縮小する等、内容の軽微な変更をする場合

開発区域を縮小する等、軽微な変更を行う場合は、「開発行為に係る軽微な変更届出書」を土地利用調整課に提出してください。

なお、軽微な変更に該当するかどうかについては、事前に土地利用調整課に相談してください。

5-4-8 工事完了した場合の届出

届出を行った工事が完了した場合は、早急に「開発行為完了届出書」を土地利用調整課に提出してください。

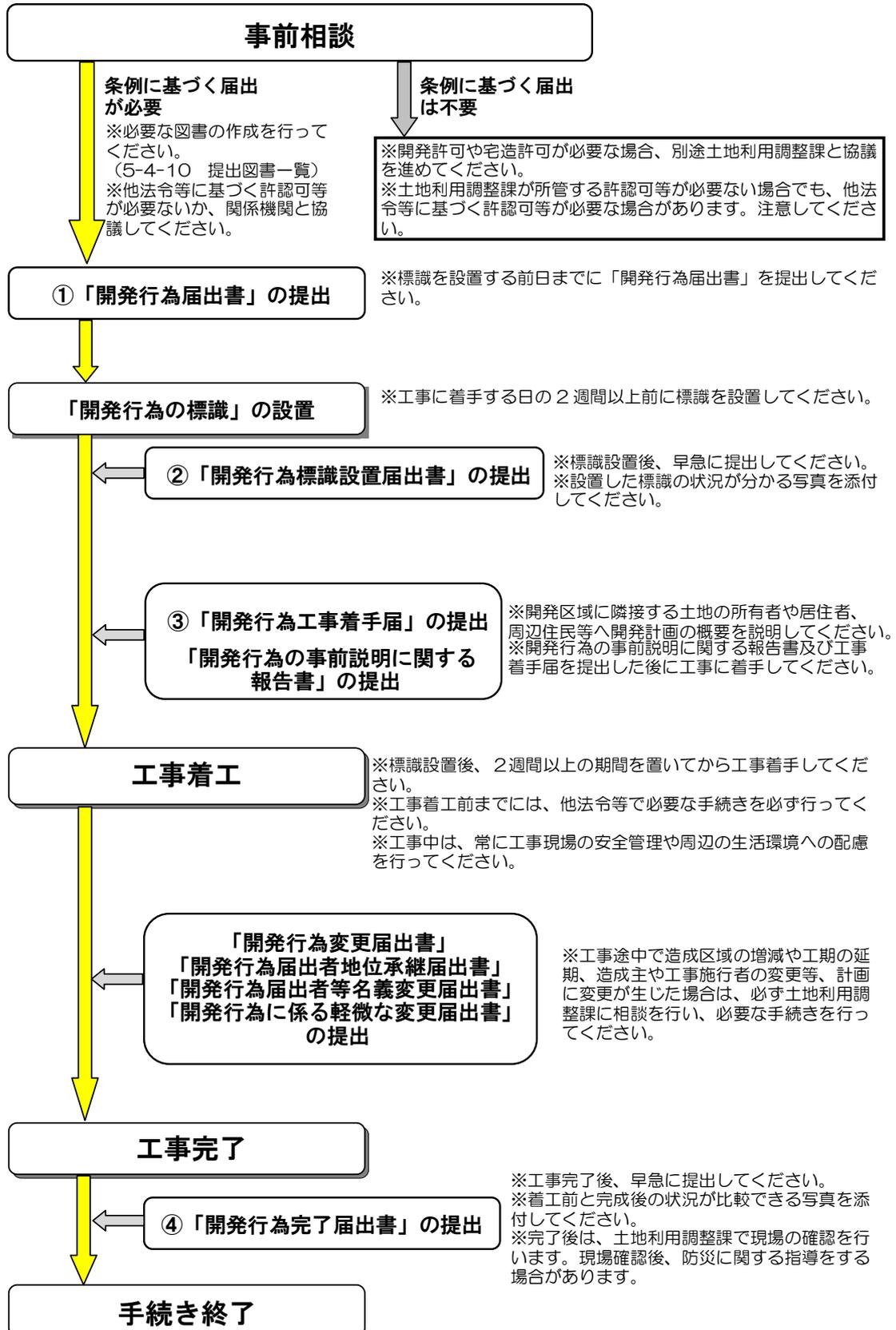
完了届出書には、工事着工前と完成の状況が比較できる写真を添付してください。

完了届出書の提出後、本市において現場の確認を行います。現場確認により、災害防止上支障がある部分については、防災に関する指導を行う場合があります。その時は、早急に防災措置を講じてください。

「開発行為完了届出書」は、様式集P-404のとおりです。

5-4-9 届出の手続きフロー

条例に基づく開発行為の届出については、次のフローに基づき手続きを行ってください。



5-4-10 提出図書一覧

			様式 ページ	
① 開発行為届出時の提出図書				
施行規則 必要図書	開発行為届出書	条例規則 様式第1	面積は、小数点第2位まで表示する。 土地の地名地番は全て記入する。 土地の所有者も全て記入する。	396
	位置図	図面	届出区域を赤線で囲み区域を明示する。 目安となるものが分かる図面とする。	—
	付近見取図	図面	届出区域を赤線で囲み区域を明示する。 住宅地図等を利用してください。	—
	現況写真	写真	届出地の全景が判別できるように撮影する。	—
	現況図	図面	届出区域の線を赤で表示する。	—
	開発区域の求積図	図面	全体区域の求積図	—
	工程表	参考様式	添付様式を参考に作成する。	407
	開発行為施行同意書	条例規則 様式第2	届出者と土地所有者が同一の場合も提出する。	397
委任状	参考様式	添付様式を参考に作成する。	408	
規則外 図書	登記事項証明書	—	同意書の名義人が同一であること。 ※原則として3ヶ月以内のものを添付する。	—
	字絵図	—	①申請直前に法務局の証明のある写しの原本を添付する。 ②国土調査が完了している地域においては、地籍図を添付する。 ③届出区域を赤線で囲み明示すること。	—
	造成計画平面図	図面	方位、届出区域、地盤高、計画高、勾配等及び縦横断面線を記入する。	—
	造成計画縦横断面図	図面	現況地盤線及び計画地盤線を明示する。 崖、擁壁、道路、宅盤、土羽等の位置を明示する。	—
	関係機関との協議チェックリスト	参考様式あり	添付様式で作成する。	409
② 開発行為標識設置届出時の提出図書				
施行規則 必要 図書	開発行為標識設置届出書	条例規則 様式第4	記載内容が届出書と異なっていないか確認する。	399
	設置した標識の状況写真	写真	設置場所が判別できる遠景と記載内容が判別できる近景の写真を添付する。	—
③ 工事着手前の提出図書一覧				
規則外 図書	開発行為工事着手届	参考様式	記載内容が届出書、標識と異なっていないか確認する。	410
	開発行為の事前説明に関する報告書	参考様式	報告者は、届出者か受任者とする。	411
	説明実施状況一覧表	参考様式	隣接地の土地所有者等には必ず説明し、周辺住民にも説明する。	412
	隣接地土地所有者の登記事項証明書又は登記事項要約書	法務局発行	状況一覧表と比較できるようにする。	—
④ 工事完了後の提出図書				
施行規則 必要図書	開発行為完了届出書	条例規則 様式第9	記載内容が届出書と異なっていないか確認する。	404
	着工前と完成の写真	写真	比較できるように撮影する。(複数枚)	—

※ 計画に変更が生じた場合（区域の変更や工期の変更など）は、必ず土地利用調整課に相談を行い、必要な手続きの指示を受けてください。
届出が必要な書類、書き方の説明はその時点でを行います。