宅地開発等・建築許可の手引き

−鹿児島市宅地開発等技術指針−

【第５版】

２０２５年

鹿　児　島　市

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版として改訂しました。

さらに、令和 5 年 5 月 27 日に宅地造成等規制法が改正され宅地造成及び特定盛土等規制法が施行されたことを受け、指針の名称を「宅地開発等技術指針」に改めるとともに、関係規定を反映した第５版として改訂し発行することとなりました。

つきましては、「鹿児島市宅地開発等に関する条例」及び「鹿児島市宅地開発等技術指針」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７年４月１日

鹿 児 島 市

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・・・

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・・・

第４節　事前相談・・・

第４章　様式集

様式一覧表・・・

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

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
第５版策定	令和　７年　３月２７日決裁	令和　７年　４月　１日施行

第１章　開発許可・建築許可

第１節　総則
第２節　開発許可制度の概要
第３節　開発行為の定義（法第 4 条）
第４節　開発行為等の許可、協議
第５節　開発許可の基準（法第 33 条）
第６節　開発許可・建築許可の立地基準（法第 34 条）
第７節　開発許可の手続き
第８節　市街化調整区域内の建築許可の手続き
第９節　他の法令との関係

第１節　総則

１－１ 用語の説明

「第1章　開発許可・建築許可」で使用する用語は、次のとおりとします。

１．**法**　　：都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

２．**政令**　　：都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

３．**省令**　　：都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

４．**市規則**　　：都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則
（平成 8 年規則第 60 号）

５．**宅地開発等条例**：鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成 19 年条例第 23 号）

６．**宅地開発等規則**：鹿児島市宅地開発等に関する条例施行規則
（平成 19 年規則第 152 号）

７．**住宅建築条例**　：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
（平成 16 年条例第 103 号）

８．**住宅建築規則**　：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
（平成 16 年規則第 157 号）

９．**運用基準**　　：都市計画法令に基づき許可権者が定める審査基準

10．**管理者基準**　：公共公益施設管理者が定める公共施設基準

第2節　開発許可制度の概要

2－1 開発許可制度の意義

都市計画法の開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること及び都市計画区域内の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的としています。

また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については、都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその目的のひとつとなっております。

制度の創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においたものでありましたが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じており、人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが求められております。

2－2 鹿児島市の都市計画の状況

本市では、無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資を行い、農林漁業との土地利用の調和を図るため、昭和 46 年 2 月に鹿児島都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の二つの区域に区分（いわゆる「線引き」）しております。

また、平成 16 年 11 月に鹿児島市、吉田町、桜島町、喜入町、松元町及び郡山町が合併し、現在の鹿児島市が誕生しましたが、この合併により、区域区分のある鹿児島都市計画区域のほかに、区域区分のない吉田、喜入、松元及び郡山の各都市計画区域の五つの都市計画区域が存在しております。（旧桜島町には都市計画区域はありません。）

これにより、本市では、鹿児島都市計画区域内の市街化区域においては、1,000 ㎡以上の開発行為（建築等を目的とした区画形質の変更）を行う場合は開発許可が必要になり、また、市街化調整区域においては、限られたもの以外の開発行為は、規模に係わらず全ての開発行為が開発許可の対象となり、技術基準（法第 33 条）とともに立地基準（法第 34 条）を満たさない開発行為は行うことはできません。

さらに、区域区分のない吉田、喜入、松元及び郡山の各都市計画区域内では、3,000 ㎡以上の、また、都市計画区域外においては、10,000 ㎡以上の開発行為については許可が必要となっております。

以上のとおり、本市においては、市街化区域、市街化調整区域、区域区分のない都市計画区域内及び都市計画区域外の四つの区域に分かれており、それぞれの区域で開発許可が必要な規模が異なっております。

２－３ 開発許可制度の法律構成

都市計画法における開発許可制度関係の条文は次のとおりとなっています。

１ .法第４条　用語の定義
２ .法第 29 条 開発行為の許可
３ .法第 30 条 許可申請の手続
４ .法第 31 条 設計者の資格
５ .法第 32 条 公共施設の管理者の同意等
６ .法第 33 条 開発許可の基準
７ .法第 34 条 市街化調整区域内における開発許可の立地基準
８ .法第 34 条の２ 開発許可の特例（国、都道府県等の協議）
９ .法第 35 条 許可又は不許可の通知
10.法第 35 条の２ 開発行為の変更許可等
11.法第 36 条 工事完了の検査、検査済証、完了公告
12.法第 37 条 建築制限等
13.法第 38 条 開発行為の廃止
14.法第 39 条 開発行為等により設置された公共施設の管理
15.法第 40 条 公共施設の用に供する土地の帰属
16.法第 41 条 建築物の建蔽率等の指定
17.法第 42 条 開発許可を受けた土地における建築等の制限
18.法第 43 条 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限
19.法第 44 条、45 条 許可に基づく地位の承継
20.法第 46 条、47 条 開発登録簿
21.法第 50 条、51 条 不服申立て
22.法第 52 条 審査請求と訴訟との関係
23.法第 78 条 開発審査会
24.法第 79 条 許可等の条件
25.法第 80 条 報告、勧告、援助等
26.法第 81 条 監督処分等
27.法第 82 条 立入検査
28.法第 91 条、92 条、93 条、94 条、96 条 罰則規定

2－4 開発許可制度の経過（都市計画法）

都市計画法における開発許可制度の経過は次のとおりとなっています。
なお、［　　］内に明記している内容は、本市の都市計画等に関する事項となっています。

1. 昭和 43 年制定（昭和 44 年 6 月 14 日施行）

新都市計画法が制定され、市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度と、区域区分した目的を担保する手段としての開発許可制度が創設された。

昭和 46 年 2 月 12 日
・市街化区域、市街化調整区域の決定

昭和 46 年
・開発行為に関する指導要綱の策定

2. 昭和 49 年改正（昭和 50 年 4 月 1 日施行）

昭和 44 年 6 月に施行されて以来 5 年を経過し、その間の開発の動向に鑑み、次のとおり大幅な改正が行われた。

① 開発許可の対象区域を市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（いわゆる未線引き都市計画区域）にまで拡大した。
② 開発行為の範囲を拡大し、特定工作物も許可の対象とした。
③ 開発許可の技術基準を追加し、樹木の保存及び表土の保全等並びに緩衝帯の設置を義務付けた。
④ 市街化調整区域における建築のうち、許可不要のものを追加（法第 43 条第 1 項第 6 号）

3. 昭和 55 年改正（昭和 56 年 4 月 25 日施行）

地区計画制度等の創設に伴い、開発許可制度上でも、地区整備計画が定められている場合には、開発行為の内容が、それに即して定められていることを開発許可の基準に追加した。

4. 昭和 58 年改正（昭和 58 年 7 月 1 日施行）

市街化調整区域における計画的な開発の面積要件を緩和した。（20ha→地域の実情に応じ、都道府県の規則により 5ha まで引き下げることができる。）

昭和 58 年
・市街化区域、市街化調整区域の第 1 回定期見直し

5. 平成 4 年改正（平成 5 年 6 月 25 日施行）

制度創設以来 20 年余り経過し、人口の都市への集中傾向が顕著となり、都市周辺部におけるスプロールの進行が再び懸念され、開発許可制度も社会経済情勢に適合しない面が生ずるに至り、改正が行われた。

① 開発許可の規制対象規模の引き下げ（三大都市圏の対象面積を 500 ㎡へ）
② 自己業務用の開発行為について、道路、公園等の公共空地の基準（第 2 号）、給水施設の基準（第 4 号）、公共公益的施設の基準（第 6 号）を適用するように改正
③ 1ha 以上の大規模な開発行為については、自己用であっても、申請者の資力信用に

関する基準(第 12 号)、及び工事施行者の能力に関する基準(第 13 号)を適用するように改正

④ 第二種特定工作物に係る基準の適用については、周辺に与える影響を考慮して、建築物及び第一種特定工作物と同様の取扱いとした。

⑤ 変更の許可等の規定の整備を行い、軽微な変更は届出で足りることとした。

⑥ 監督処分規定の拡充整備

平成 8 年 ・中核市に移行 ・鹿児島市が開発許可権者となる ・鹿児島市開発指導要綱の策定(既要綱の改正) ・市街化区域・市街化調整区域の第 2 回定期見直し

平成 9 年 ・指定既存集落の指定(知事指定 44 箇所) ・既存集落活性化住宅建設事業の開始(市住宅課)

6. 平成 10 年改正(平成 10 年 11 月 20 日施行)

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大改正に伴い、開発許可の立地基準である都市計画法第 34 条の中の第 8 号の 2 の条文の中に地区計画を追加し、この計画に適合するものを開発許可の対象とした。

7. 平成 11 年改正(平成 12 年 4 月 1 日施行)

地方分権の推進を図るため、機関委任事務制度が廃止され、それに伴い開発許可制度も改正された。

① 開発許可事務等の自治事務化

② 開発許可事務等を特例市に委譲

③ 中核市及び特例市にも開発審査会を設置

④ 開発許可手数料に関する規定の削除(手数料は地方公共団体の条例で定める)

⑤ 建設大臣に対する再審査請求制度の廃止

⑥ 開発審査会の委員の数を「5 人」から「5 人又は 7 人」へ変更

⑦ 都道府県知事の権限の委任の制限を廃止

8. 平成 12 年改正(平成 13 年 5 月 18 日施行)

制度発足から 30 年を経過した都市計画制度について、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に対応する柔軟性と透明性を備えた制度となるように改正された。

① 都市計画区域外における開発許可制度の導入

② 開発行為についての公共施設管理者等の同意・協議の観点を明確化

③ 開発許可の技術基準について、地方公共団体の条例により強化又は緩和ができる規定の付加

④ 開発許可の立地基準について、市街化区域に近接し市街化が進行している区域について、条例で区域、制限用途を定め、許可の対象とする制度を創設

⑤ 開発審査会の議を経て市街化調整区域で許可されてきた定型的なものは、区域、用途等を条例で定め、許可対象とする制度の創設

⑥ 既存宅地制度の廃止

平成 13 年
・かごしま都市マスタープランの策定

平成 14 年
・優良田園住宅建設促進制度の創設

平成 16 年
・市街化区域・市街化調整区域の第 3 回定期見直し
・旧鹿児島市の宅地造成工事規制区域の見直し指定
・周辺 5 町との合併
・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制定、施行

9. 平成 18 年改正(平成 19 年 11 月 30 日施行)

これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するため、大規模な集客施設に係る立地制限の強化、準都市計画区域制度の拡充並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し改正が行われた。

① 市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止(10 号イの廃止)

② これまで開発許可不要であった、病院、福祉施設、学校、市庁舎等の公共公益施設を開発許可の対象とした。

平成 19 年
・かごしま都市マスタープランの改訂
・鹿児島市宅地開発に関する条例の制定、施行
・旧 5 町域への宅地造成工事規制区域の追加指定
・鹿児島市宅地開発技術指針の策定
(鹿児島市開発指導要綱の廃止)

平成22年
・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一部改正、施行
(平成22年4月1日施行)
※12号条例(20戸連たん)導入

平成27年
・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一部改正
(平成28年4月1日施行)
※11号条例(50戸連たん)の廃止、12号条例の見直し

平成29年
・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一部改正
（平成29年4月1日施行）
※優良田園住宅建設促進制度の廃止
・指定既存集落の区域見直し（市長指定44箇所）
（平成29年 10月2日施行）

10. 令和２年改正（令和４年４月１日施行）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例制度の創設などの改正が行われた。

令和2年
・本市で初めて土砂災害特別警区域が指定（県指定）

令和3年
・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一部改正
（令和4年4月1日施行）
※住宅建築等が可能な条例に定める区域について、都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる災害リスクの高いエリアを除外

令和4年
・第二次かごしま都市マスタープランの施行

令和６年
・「浸水イエローゾーン」を災害リスクの高いエリアとして追加

第3節　開発行為の定義（法第４条）

３－１「開発行為」とは

【法の規定】（法第４条第12項）

開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。

【解説】
① 主たる目的が建築物の建築や特定工作物の建設ではない場合は、開発行為には該当しません。（露天の駐車場や資材置場を目的としたものは、開発行為ではありませんが、別途、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等が必要な場合があります。）
② 建築物等の建築を目的とする場合でも、土地の区画形質の変更がない場合は開発行為には該当しません。

３－１－１「建築物の建築」とは

【法の規定】（法第４条第10項）

建築物とは、建築基準法第２条第１号に定める建築物をいいます。

また、建築とは、建築基準法第２条第13号に定める建築で、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。

建築基準法第2条第1号（建築物）
土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

３－１－２「特定工作物」とは

【法の規定】（法第４条第11項、政令第１条第１項、第２項）

特定工作物とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物（第一種特定工作物）又は大規模な工作物（第二種特定工作物）をいいます。

1.「第一種特定工作物」とは

第一種特定工作物とは、周辺地域の環境悪化をもたらすおそれがある次の工作物となります。

① コンクリートプラント（建築基準法別表第２(ぬ)項第３号(13の2)）
② アスファルトプラント（建築基準法別表第２(る)項第１号(21)）
③ クラッシャープラント（建築基準法別表第２(ぬ)項第３号(13)）
④ 危険物（火薬類・液化ガス等、建築基準法施行令第116条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物

2.「第二種特定工作物」とは

第二種特定工作物とは、次の大規模な工作物となります。

① ゴルフコース
② 1ha 以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動場・レジャー施設である工作物
③ 1ha 以上の墓園や墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園

【解説】
① 観光植物園やサーキット等は対象となりますが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は対象とはなりません。
② 博物館法による博物館とされる動植物園は対象となりません。
③ 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を引き起こすおそれがないので、法第 34 条は適用されません。
④ 第二種特定工作物で 1ha 未満については、開発許可は不要ですが、別途宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等が必要となる場合があります。(事前に土地利用調整課にご相談ください。)
⑤ 特定工作物は、その態様から用途の変更は考えられないので、建築物の場合と異なり、用途の変更に関する規制はありません。したがって、アスファルトプラントをコンクリートプラントに変更する場合や墓園をゴルフコースに変更する場合は、前者の廃止及び後者の新設となります。(完了している場合は、新たな開発許可が必要になります。)

3－1－3 「区画形質の変更」とは

開発行為に該当するか、しないかについては、「目的が何か」と「土地の区画形質の変更が生じるのか」が大きなポイントとなります。

その土地で建築等を行う場合でも、「土地の区画形質の変更」が生じない場合は、開発行為には該当しません。

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する場合となります。

1.「区画の変更」について

道路(建築基準法上の道路)、公園等の新設や里道、水路等の付替や廃止により、土地を分割、又は統合する場合は、「区画の変更」に該当します。

ただし、単なる分合筆や、既存道路を拡幅し、道路後退部分を公共団体に寄付することは、原則として「区画の変更」には該当しません。

【解説】
① 市街化区域内において、1,000 ㎡以上の土地に位置指定道路を計画する場合は、「区画の変更」に該当するので、位置指定道路ではなく、開発道路を設置する開発許可が必要になります。(区域区分のない都市計画区域内は 3,000 ㎡以上、都市計画区域外は 10,000 ㎡以上)
② 市街化区域内において、1,000 ㎡以上の土地内に位置指定道路があり、その道路を廃止して一体的な土地利用を図る場合も、「区画の変更」に該当し、開発許可が必要になります。

【運用基準】(「区画の変更」)

本市では、「区画の変更」の基準を次のとおりとします。

区域種別	適用内容
市街化区域内 （鹿児島都市計画区域）	区画の変更を伴って開発を行う面積の合計が 1,000 ㎡以上の場合
市街化調整区域 （鹿児島都市計画区域）	面積要件はなく、区画の変更が伴う場合は、全てが許可対象となる
区域区分のない都市計画区域内 （吉田地域、喜入地域、松元地域及び郡山地域）	区画の変更を伴って開発を行う面積の合計が 3,000 ㎡以上の場合
都市計画区域外 （吉田地域、桜島地域、喜入地域、松元地域及び郡山地域）	区画の変更を伴って開発を行う面積の合計が 10,000 ㎡以上の場合

1. 本市においては、区画の変更により開発区域内に新たに公共施設（開発道路や公園等）を設置する場合は、当該公共施設は法第 39、40 条の規定に基づき、本市に帰属することとしております。

2. 開発区域内に新たに設置する「開発道路」が接続する既存道路（4号道路）は、国道、県道、市道（道路法における道路）でなければなりません。

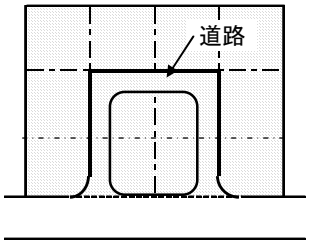
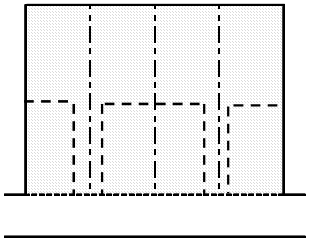
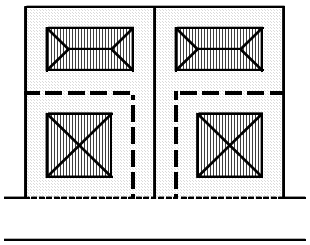
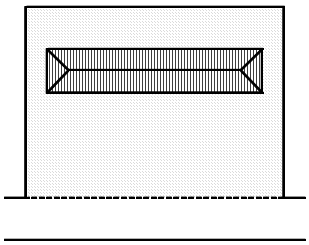
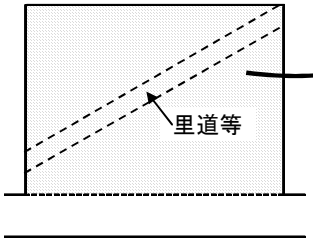
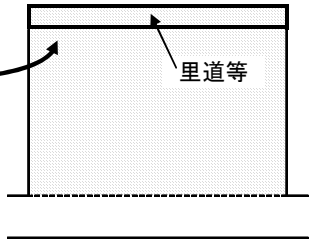
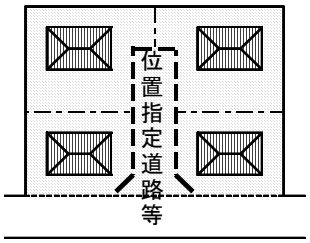
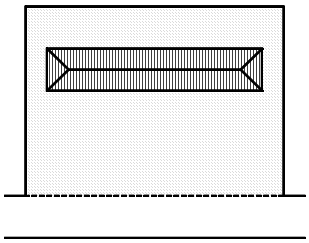
　接続先道路が、農道、里道や位置指定道路、私道等である場合は、「区画の変更」による開発行為ができない土地となり、計画の再検討が必要となります。

3. 単体開発のうち、共同住宅の建築等（非自己用）においては、開発面積が 3,000 ㎡以上の場合、公園等の設置が必要になります。この際の公園等については、公園利用者の安全性を確保し、利便性を高めるとともに、管理作業者の出入りや災害時の避難場所としての役割を確保するため、少なくとも公園の一辺以上は、既存の「道路法における道路」に接していることを原則とします。

　ただし、農道等の公共団体が所有・管理する道路についても、適当な整備がなされており、十分な幅員が確保されているなど、公園管理者が公園利用や公園の維持管理等に支障がないと認める場合に限り、道路法における道路と同等の取扱いができるものとします。

○「区画の変更」の事例

○：該当する
×：該当しない

	現　　況	開　発　計　画	判定	備　考
1	  開発区域	①道路を新設する 	○	公共施設の新設に該当する。
		②建築物敷地として分割 	×	公共施設の新設に該当しない。（単なる分合筆である。）
2	  開発区域	既存の建築物敷地の統合 	×	公共施設の廃止に該当しない。
3	  開発区域	里道等の付替え 	○	公共施設の改良に該当する。
4	  開発区域	位置指定道路等の廃止 	○	公共施設の廃止に該当する。

2.「形の変更」について

一定規模以上の盛土や切土を伴う造成工事を行う場合は、「形の変更」に該当します。

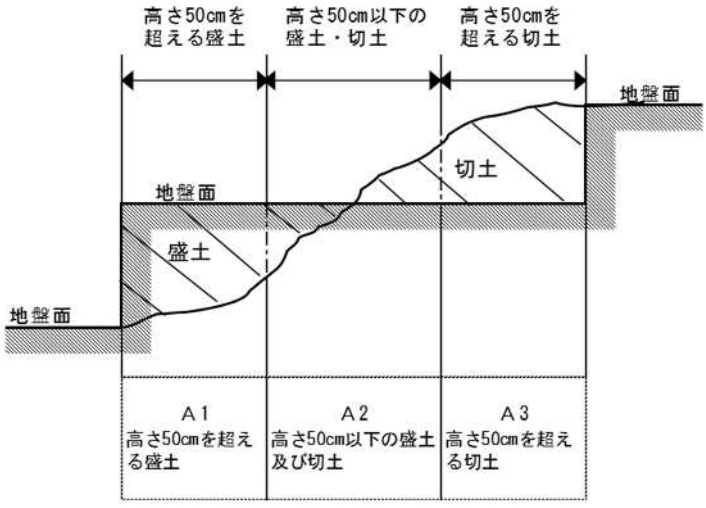
ただし、既存道路の拡幅に伴い、道路後退した部分にある擁壁等を撤去することは、原則として「形の変更」に該当しません。

【運用基準】(「形の変更」)

本市では、「形の変更」の基準を次のとおりとします。

区域種別	適用内容
市街化区域内 （鹿児島都市計画区域）	現況の地盤高と造成後の地盤高の差が50cmを超える部分があり、かつ、盛土及び切土を行う面積の合計が 1,000 ㎡以上の場合
市街化調整区域 （鹿児島都市計画区域）	次の①から④のいずれかに該当する場合 ①盛土をして1mを超える崖が生じる場合 ②切土をして2mを超える崖が生じる場合 ③盛土と切土を同時にして2mを超える崖が生じる場合 ④盛土高さが2mを超える場合 ⑤現況の地盤高と造成後の地盤高の差が50cmを超える部分があり、かつ、盛土及び切土を行う面積の合計が500㎡を超える場合
区域区分のない都市計画区域内 （吉田地域、喜入地域、松元地域及び郡山地域）	現況の地盤高と造成後の地盤高の差が 50cmを超える部分があり、かつ、盛土及び切土を行う面積の合計が 3,000 ㎡以上の場合
都市計画区域外 （吉田地域、桜島地域、喜入地域、松元地域及び郡山地域）	現況の地盤高と造成後の地盤高の差が 50cmを超える部分があり、かつ、盛土及び切土を行う面積の合計が 10,000 ㎡以上の場合

「形の変更」の概念図



Ａ１＋Ａ２＋Ａ３＝対象面積

※ 造成区域の一部において、高さが50cmを超える盛土又は切土が生じた場合（図面Ａ1、Ａ3の部分）は、それ以下の部分（図面Ａ2の部分）も含めた全ての面積が対象面積となります。

【解説】

① 50cm を超える盛土、切土については、整地として取り扱いますので、盛土、切土を行う高さの最大値が 50cm 以下の場合は、造成面積が上表の数値を超える場合でも、「形の変更」には該当しません。

② 50cm を超える盛土、切土が生じる場合の造成面積の算出方法は、50cm を超える部分だけの合計面積ではなく、造成を行う全て（0cm から）の面積を算出することとなります。（図面A2 部分も面積に算入します。）

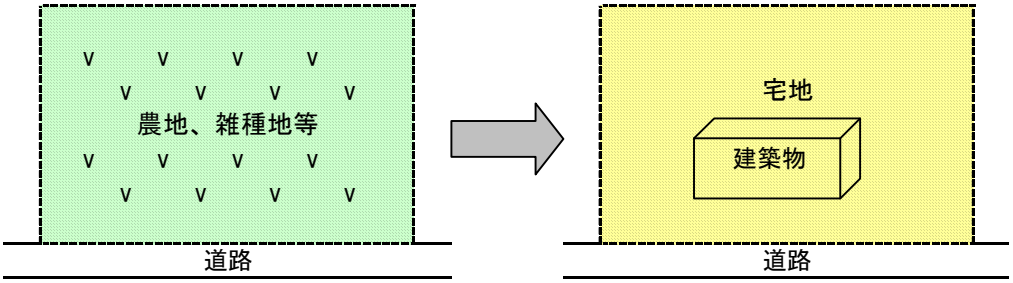
③ 盛土や切土を行い、その上に舗装を行う場合の造成後の地盤高の位置は、舗装上面の部分となります。（盛土を 40cm、その上に舗装を 15cm（表層 5cm、路盤 10cm）する場合は、実際の盛土高は 55cm となり、整地の範囲内とはなりません。）

④ 既に建築物の敷地として整備や利用がなされている土地における、建築物の建築自体と一体不可分な工事と認められる基礎工事や一時的な土地の掘削等や建築物が土留めを行う場合は、「形の変更」に該当しません。

3.「質の変更」について

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、「質の変更」に該当します。

ただし、既存道路を拡幅し、道路後退部分を公共団体に寄付することは、原則として「質の変更」に該当しません。寄付しない場合は、宅地の一部となるので、「質の変更」に該当します。



【運用基準】（質の変更）

本市では、「質の変更」の基準を次のとおりとします。

区域種別	適用内容
市街化区域内 （鹿児島都市計画区域）	質の変更を行う面積の合計が 1,000 ㎡以上の場合
市街化調整区域 （鹿児島都市計画区域）	質の変更を行う面積の合計が 500 ㎡以上の場合
区域区分のない都市計画区域内 （吉田地域、喜入地域、松元地域及び郡山地域）	質の変更を行う面積の合計が 3,000 ㎡以上の場合
都市計画区域外 （吉田地域、桜島地域、喜入地域、松元地域及び郡山地域）	質の変更を行う面積の合計が 10,000 ㎡以上の場合

※ ただし、自己の居住の用に供する開発行為については、土地所有者が2年以上前より所有していた土地に、自ら居住するため又は、土地所有者の配偶者、子及び孫が居住するために建築する場合は、「質の変更」の対象外とします。

宅地の定義(「質の変更」の検討の際)

「質の変更」を検討する際の「宅地」とは、次のいずれかに該当する土地をいいます。

したがって、次のいずれかに該当しない場合は、基本的には宅地以外の土地となり、「質の変更」の対象となります。

番号	内容
①	・現に又は過去に建築物等の敷地として利用している又は利用されていた土地 (ただし、仮設建築物及び違反建築物は除く。)
②	・不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、3年以上前から「宅地」である土地
③	・固定資産課税台帳の課税地目が、3年以上前から「宅地」である土地
④	・開発行為の許可の完了公告後の土地 (ただし、公共施設及び崖に近接することを理由に「未利用地、残地緑地等」として取扱われる土地を除く。)
⑤	・土地区画整理事業施行地区内の土地で、仮換地指定された土地 (ただし、公共施設及び崖に近接することを理由に「未利用地、残地緑地等」として取扱われる土地を除く。)
⑥	・都市計画法第29条第1項第4、6、7及び8号に該当する開発行為が完了した土地 (都市計画事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為(開発許可不要))
⑦	・公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地で、同法第22条第2項の規定による告示がなされ、市域に編入された土地

【解説】

① 上記に該当する場合、「質の変更」に伴う開発許可(法第 29 条)は必要ありませんが、市街化調整区域における建築許可(法第 43 条)は必要となります。

② 「質の変更」に該当しなくても、「区画の変更」や「形の変更」に該当すれば開発許可(法第 29 条)は必要となります。

3－2「開発区域」について

【法の規定】（法第 4 条第 13 項）

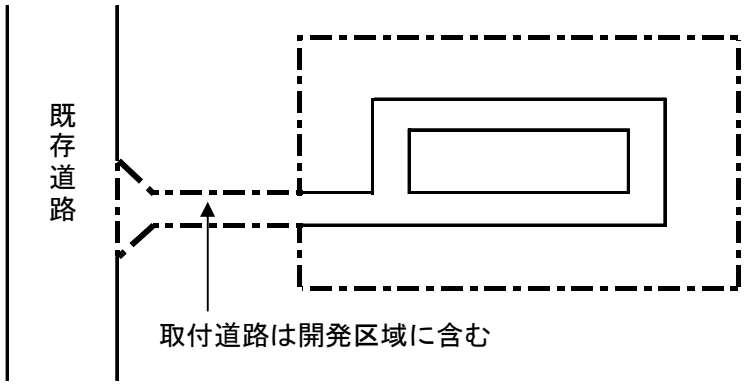
「開発区域」とは、「開発行為をする土地の区域」をいいます。

【運用基準】（開発区域の設定）

開発区域の設定については、次の基準によるものとします。

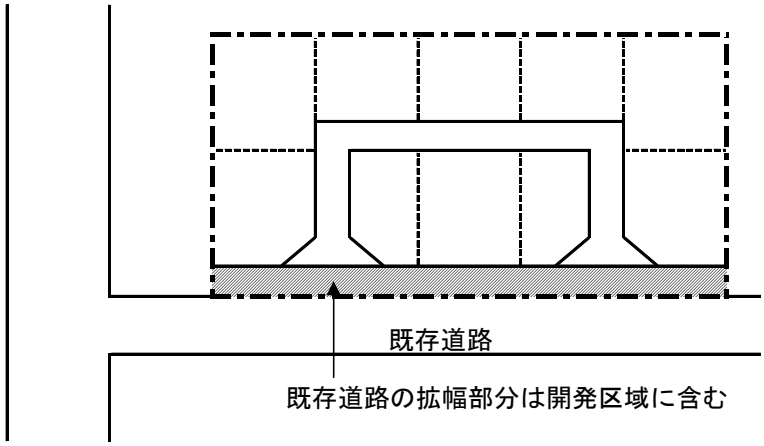
1. 取付道路部分

開発区域外の既存の道路（接続先道路）に接続させるために設置する取付道路等に係る部分も、原則として開発区域に含みます。



2. 既存道路拡幅部

開発区域に接する既存の道路を拡幅する部分も開発区域に含みます。

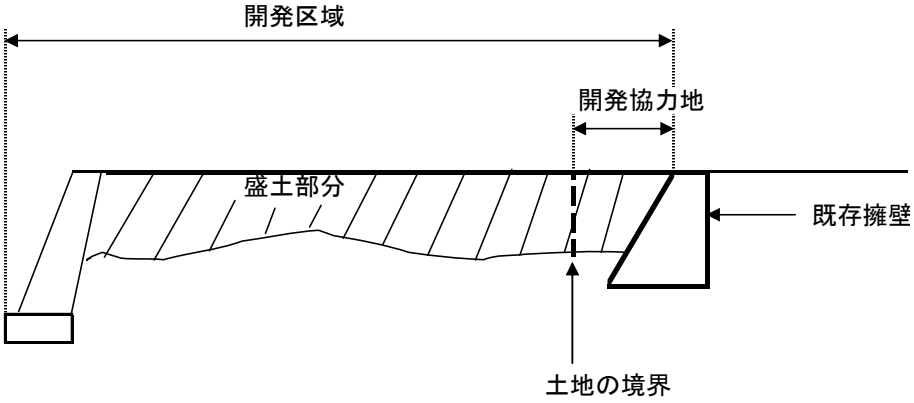


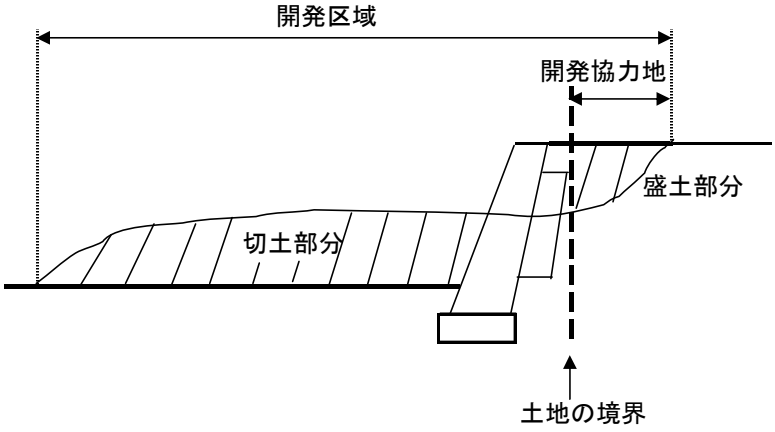
3. 開発協力地

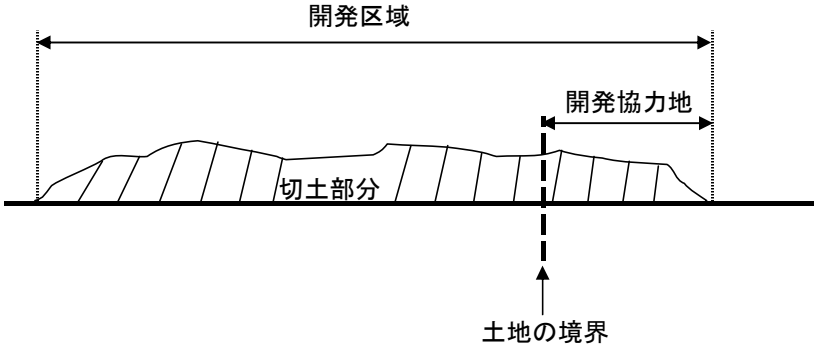
宅地開発の造成に関連して、開発者とは関係のない隣接の土地について盛土・切土を行い、形状を変更する場合は、開発区域に含みます。

ただし、構造物等の施工のため、一時的に掘削を行い原形復旧する土地の区域は含みません。

この際、当該土地については、土地利用計画上は「開発協力地」とします。



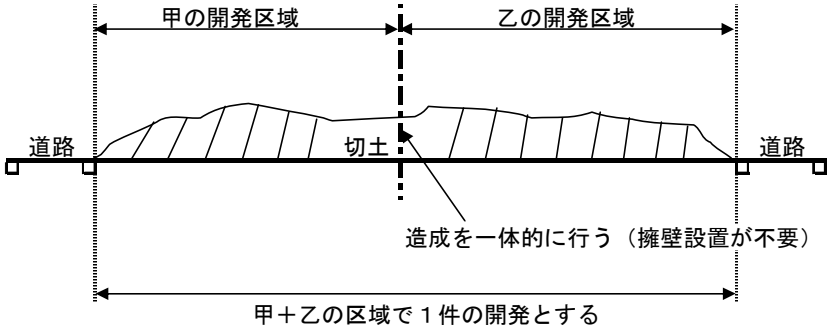




4. 一体的に造成を行う土地

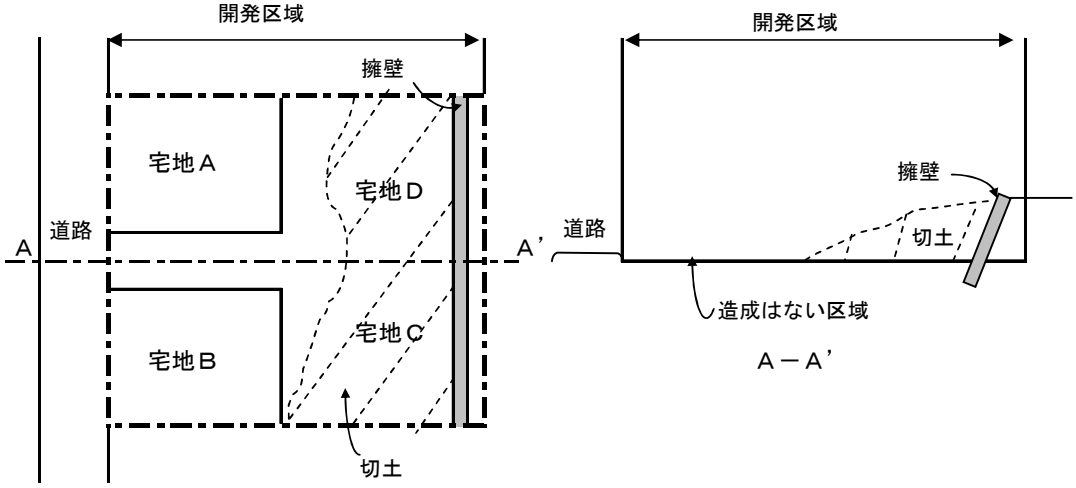
隣接する土地（土地所有者及び開発者は別）において、同時期に開発行為を行う場合で、それぞれの造成計画が一体的な計画（同時に行うことで擁壁の設置が不要となる場合等）になっている場合は、一つの開発行為として取り扱います。

その場合は、二つの区域の合計面積が公園や調整池等の設置根拠となります。



5. 一体的に土地利用を行う土地

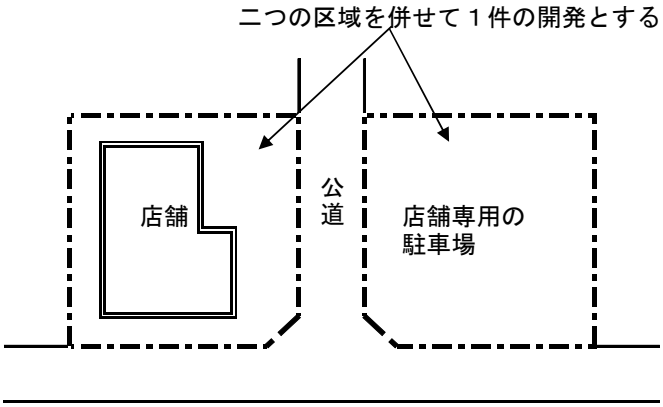
敷地の一部において盛土・切土を行う場合にあっても、開発区域については、土地利用を行う区域（建築物の敷地）全体とします。



6. 用途不可分な土地

土地の利用目的が用途上不可分（集合住宅と専用駐車場、店舗と専用駐車場、工場と専用資材置場等）なものは、一つの開発区域として取り扱います。

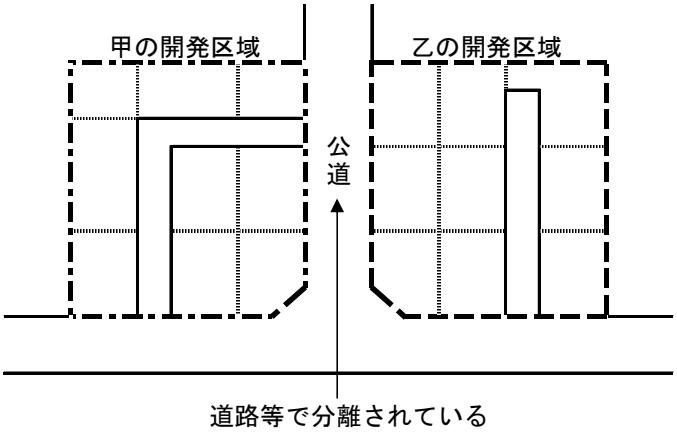
なお、用途不可分な専用駐車場等が隣接地ではなく、近接（道路を挟んだ向かい側の敷地等）している場合でも同様に一つの開発区域として取り扱います。



7. 公道等で分断された土地の取扱い

幅員9m未満の公道等で分断された甲、乙の二つの土地において、同じ行為主体（土地所有者や開発者等）により同時期に宅地開発を行う場合は、土地利用や造成の内容に一体性がなくても同一の開発行為として取り扱います。

また、分断する公道等が幅員9m以上の場合は、行為主体が同一であっても別々の開発行為として取り扱いますが、その場合でも土地の利用目的が用途不可分なものは「6. 用途不可分な土地」の取扱いとなります。



【解説】

公道等には、里道、水路及び河川を含みます。

甲、乙の土地の開発区域が河川又は水路で分断される場合の取り扱いは、個別案件ごとに判断します。

8. 宅地と農地等を併用利用する際の取扱い

① 現在、農地として利用している土地の一部を開発（主に区画、質の変更）するが、残りの部分は農地のままで利用する場合は、農地部分は開発区域には含めないものとします。ただし、農地と宅地については地盤高の変更、その間に工作物（ブロック塀等）を設置する等、現地において区分明示をする必要があります。なお、この場合において排水処理等のため、農地部分の高さ 50 ㎝以下の盛土、切土は認めるものとします。

② ①において、残地部分の農地や隣接する農地を開発行為と一体で造成（形の変更）する場合は、全体を開発区域とすることを基本的な考え方としますが、個別案件ごとに判断します。

③ 一団の土地（山林等）の形状を大幅に変更するような造成を行う場合で、造成後の敷地内に宅地と農地等（資材置場等）を併用して設置する場合は、造成面積が法の基準以上の規模の場合は、全体を開発区域とすることを基本的な考え方としますが、個別案件ごとに判断します。

3－3「一体開発」について

【運用基準】（一体開発）

一体開発とは、土地を区分し複数回に分けて行う開発行為や既に開発行為が完了した土地（開発許可不要の場合も含む。以下「甲地」という。）の隣接、近接地（以下「乙地」という。）における開発行為（開発許可不要の場合も含む。）が、「行為主体の同一性」、「土地の利用目的」、「物理的位置関係」、「時期的関係」から総合的に判断して、一体不可分で一連のものと認められる場合であります。

1. 行為主体の同一性

開発行為を行う関係人（開発者並びに土地所有者等のことをいい、第三者に所有権が移転された場合も、2 年前までの所有者に遡って適用します。ただし、競売、相続等の所有権移転は除きます。）が同一である場合。

2. 土地の利用目的

開発する土地の利用目的のことをいいます。（例えば、宅地分譲や共同住宅のほか、店舗等の専用駐車場を目的として、隣接、近接地を開発する場合等）

3. 物理的位置関係

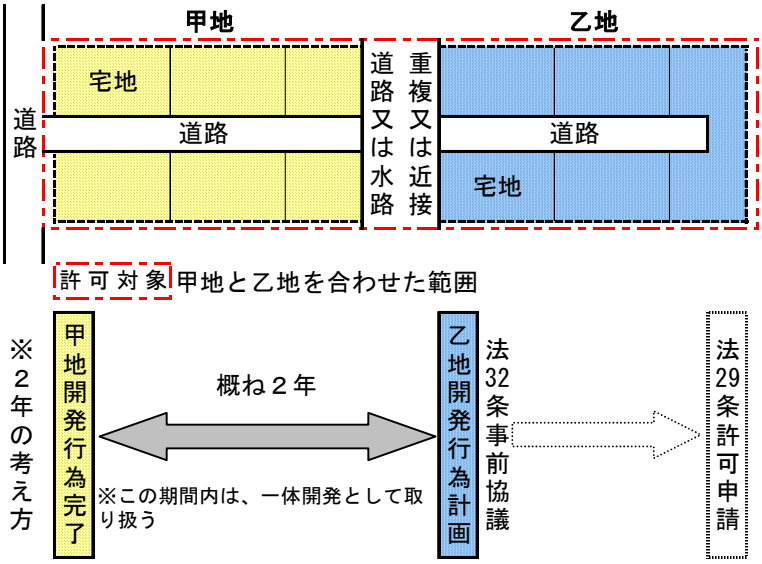
開発する区域の位置が、隣接又は近接していることをいい、土地の一部が重複する場合や道路、水路等を挟んでいる場合も含まれます。

4. 時期的関係

甲地と乙地の開発時期が概ね 2 年以内のものは、一体として全体が開発されたものとして扱います。

なお、時期の捉え方については、甲地の完了公告後（許可不要の場合は、道路位置指定の指定日等）から乙地の開発の着手（許可不要の場合も含むものとし、開発許可を伴う場合は、都市計画法第 32 条に基づく事前協議の開始）までの間とします。

※ この取扱いは、善意の第三者が行う開発行為に対して適用するものであり、申請者の変更や造成時期のずれ等が意図的に行われたものについては、適用しません。



5. 判断基準表

隣接、近接地を連続して開発する2以上の区域に対する開発行為の判断基準は、原則として次の表のとおりとします。

ケース	行為 主体	利用 目的	開発 時期	道路 （一体利用）	判定
1	○	○	■	―	一体開発
2	○	○	■	△	一体開発
3	○	○	□	―	非該当
4	○	○	□	△	状況により判断
5	○	×	■	―	一体開発
6	○	×	■	△	一体開発
7	○	×	□	―	非該当
8	○	×	□	△	状況により判断
9	×	○	■	―	非該当
10	×	○	■	△	一体開発
11	×	○	□	―	非該当
12	×	○	□	△	状況により判断
13	×	×	■	―	非該当
14	×	×	■	△	一体開発
15	×	×	□	―	非該当
16	×	×	□	△	状況により判断

○：隣接、近接地と同一、×：上記以外、■：完了公告後２年以内、□：完了公告後２年超
△：既存開発道路を接道とした新たな開発行為又は開発道路の延伸

【解説】

① 開発行為を行う申請人が法人の場合、役員、従業員等でその法人と密接な人的関係又は資本的関係がある者も申請人に含まれます。

② 甲地と乙地の申請人が別であっても、乙地の開発区域が甲地の開発区域と重複する場合や甲地の開発道路を利用して新たに乙地に開発道路を設ける場合等は、概ね２年以内の場合は、一体開発となります。

③ 既に開発行為が完了した店舗等の隣接又は近接した場所に、その店舗の専用駐車場を目的とした新たな開発行為（土地の区画形質の変更）を概ね ２ 年以内に行う場合も、一体開発になります。

④ 市街化区域の場合、甲地と乙地を合わせた面積が 1,000 ㎡以上になる場合は、開発許可の対象となります。

⑤ 一体開発となった場合、甲地及び乙地の全体面積を基に開発行為の設計を行うことになるため、新たに公園や調整池の設置及び既に整備が完了した開発道路の拡幅等が必要になってくる場合があります。

⑥ 物理的位置関係において、開発する区域の位置が近接しているとは、公道等を挟む場合は当該幅員が9m未満の場合、第三者の土地を挟む場合はその間口が20m未満の場合とします。ただし、用途不可分の土地の近接には、適用しません。

また、土地を区分し複数回に分けて開発する場合の区域の位置関係は、隣接地として取り扱います。

第４節　開発行為等の許可、協議

４－１ 開発行為の許可（法第 29 条第１項、第２項）

鹿児島市内で開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）をしようとする者は、あらかじめ鹿児島市長の許可を受けなければなりません。（法第 29 条第 1 項、第 2 項）

※ 法第 29 条第１項は、都市計画区域内の開発行為の許可規定
※ 法第 29 条第２項は、都市計画区域外の開発行為の許可規定

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することはできません。（法第 37 条）

本市には、市街化区域、市街化調整区域、区域区分の定めのない都市計画区域内及び都市計画区域外の四つの区域があり、次のとおり、開発行為を行う区域によって、許可が必要な規模が異なっております。

なお、具体的な場所や土地利用計画がある場合において、その行為が開発許可の必要な行為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。

４－１－１ 市街化区域内の開発許可

1. 市街化区域（鹿児島都市計画区域内）において、開発区域の面積が「1,000 ㎡以上」の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第 29 条第 1 項）
2. 許可を受けるためには、その開発計画が、道路、公園、下水道等の公共施設の整備や宅地の安全性、申請者の資力・信用、工事施行者の能力等について、法第 33 条の基準に適合していなければなりません。
3. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第 35 条の 2）

４－１－２ 市街化調整区域内の開発許可

1. 市街化調整区域（鹿児島都市計画区域内）において開発行為を行う場合には、法第 33 条の基準のほか、法第 34 条の立地に関する基準にも適合していないといけません。
   なお、市街化調整区域には、面積要件はありません。
2. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第 35 条の 2）
3. 開発区域内における建築物等の用途を変更する場合は、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第 42 条）

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

1. 区域区分の定めのない都市計画区域内（吉田、喜入、松元、郡山地域）において、開発区域の面積が「3,000 ㎡以上」の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第 29 条第 1 項）
2. 許可を受けるためには、その開発計画が、道路、公園、下水道等の公共施設の整備や宅地の安全性、申請者の資力・信用、工事施行者の能力等について、法第 33 条の基準に適合していなければなりません。
3. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第 35 条の 2）
4. 開発区域内における建築物等の用途を変更する場合（用途地域が指定されていない区域に限る）は、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第 42 条）

4－1－4 都市計画区域外の開発許可

1. 都市計画区域外（吉田、桜島、喜入、松元、郡山地域）において、開発区域の面積が「10,000 ㎡以上」の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第 29 条第 2 項）
2. 許可を受けるためには、その開発計画が、道路、公園、下水道等の公共施設の整備や宅地の安全性、申請者の資力・信用、工事施行者の能力等について、法第 33 条の基準に適合していなければなりません。
3. 許可申請の内容を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。その際は変更時点の基準が適用されます。（法第 35 条の 2）
4. 開発区域内における建築物等の用途を変更する場合は、市長の許可を受けなければ行うことはできません。（法第 42 条）

4－1－5 区域別の法適用内容

区域別の法の適用は、次の表のとおりとなります。

区域	鹿児島都市計画区域		吉田地域 喜入地域 松元地域 郡山地域	吉田地域 桜島地域 喜入地域 松元地域 郡山地域
法令	市街化区域	市街化調整区域	区域区分のない 都市計画区域	都市計画区域外
法第29条 （開発許可）	開発区域が 1,000 ㎡以上に 適用	面積に関係なく 全てに適用 （別途基準あり）	開発区域が 3,000 ㎡以上に 適用	開発区域が 10,000 ㎡以上 に適用
法第33条 （技術基準）	適用	適用	適用	適用
法第 34 条 （立地基準）	－	適用	－	－
法第35条の2 （変更許可）	適用	適用	適用	適用
法第42条 （用途変更）	－	適用	適用 （用途地域のある場合は除く）	適用

4－2 開発許可を要しない開発行為

次の表のいずれかに該当する場合は、開発許可を受ける必要はありません。

ただし、このような場合でも、事前に土地利用調整課に相談して下さい。

<table>
<tr><th colspan="2">区　　域</th><th colspan="2">鹿児島都市計画区域</th><th>吉田地域
喜入地域
松元地域
郡山地域</th><th>吉田地域
桜島地域
喜入地域
松元地域
郡山地域</th></tr>
<tr><th>法令</th><th>項、号</th><th>市街化区域</th><th>市街化調整区域</th><th>区域区分のない
都市計画区域内</th><th>都市計画区域外</th></tr>
<tr><td>法29
（政令19）</td><td>1項1号</td><td>開発区域が1,000㎡未満の開発行為</td><td>―</td><td>開発区域が3,000㎡未満の開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29
（政令22の2）</td><td>2項</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>開発区域が10,000㎡未満の開発行為</td></tr>
<tr><td>法29
（政令20）</td><td>1項2号
2項1号</td><td>―</td><td colspan="3">農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為</td></tr>
<tr><td>法29
（政令21）</td><td>1項3号
2項2号</td><td colspan="4">公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項4号
2項2号</td><td colspan="4">都市計画事業の施行として行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項5号</td><td colspan="3">土地区画整理事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項6号</td><td colspan="3">市街地再開発事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項7号</td><td colspan="3">住宅街区整備事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項8号</td><td colspan="3">防災街区整備事業の施行として行う開発行為</td><td>―</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項9号
2項2号</td><td colspan="4">公有水面事業の施行として行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項10号
2項2号</td><td colspan="4">非常災害のための応急措置として行う開発行為</td></tr>
<tr><td>法29</td><td>1項11号
2項2号</td><td colspan="4">通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う開発行為

ア　仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設
イ　車庫、物置等の附属建築物の建築
ウ　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は増築面積が10㎡以内であるもの
エ　法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの
オ　建築物の改築で当該部分の床面積が10㎡以内であるもの</td></tr>
<tr><td colspan="3">カ　市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり、調整区域の居住者が自ら営むもの</td><td colspan="2">※「カ」については、市街化調整区域にのみ適用</td></tr>
</table>

※　これらの行為の中には、他法令において都市計画上十分な監督のもとに行われるなどの理由で開発許可が不要とされているものがあることから、この趣旨を踏まえ、本指針の基準等が準用される場合があるので、各関係機関と協議を行ってください。

4－3 市街化調整区域内の建築許可（法第 43 条第１項）

市街化調整区域で、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、開発行為（「土地の区画形質の変更」）を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。

なお、本市においては、都市計画法第 43 条に基づく建築許可が必要でない建築物（許可不要の物件、若しくは許可を受けた物件の軽微な変更）についても、建築確認申請を提出する前に、事前協議の手続きを書面により行うようにしております。

（詳細は、「第8節　市街化調整区域内の建築許可の手続き」を参照してください。）

4－4 建築許可を要しない建築行為（市街化調整区域内）

次の表のいずれかに該当する場合は、法第 43 条の建築許可を受ける必要はありません。

ただし、このような場合でも、事前に土地利用調整課に相談して下さい。

区域		鹿児島都市計画区域
法令	項、号	市街化調整区域
法43	1項本文	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための建築物の建築（法29条第1項第2号）
法43	1項本文	公益上必要な建築物の建築（法29条第1項第3号）
法43	1項1号	都市計画事業の施行として行う建築等の行為 （※建築等の行為＝新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設）
法43	1項2号	非常災害のための応急措置として行う建築等の行為
法43	1項3号	仮設建築物の新築
法43 （政令34）	1項4号	法第29条第1項第4号から第9号に規定された開発行為の区域内で行う建築等の行為及び旧住宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた住宅地造成事業として行われた開発区域内の建築等の行為
法43 （政令35）	1項5号	通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う建築等の行為 ア　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置等の附属建築物の建築 イ　建築物の改築又は用途の変更で、当該部分の床面積の合計が10㎡以内であるもの ウ　市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内のものの新築であり、調整区域の居住者が自ら営むもの エ　土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

4－5 開発行為等の協議

これまで、国、都道府県等が行う開発行為や市街化調整区域内での建築については、許可不要でしたが、都市計画法改正（平成 18 年 5 月 31 日公布、平成 19 年 11 月 30 日施行）により、開発許可等が必要となりました。

今後は、法第 34 条の 2 第 1 項及び法第 43 条第 3 項に基づき、市長（許可権者）と協議する必要があります。

国等が行う開発行為等で許可不要と協議が必要となるものは、おおむね次のとおりとなります。

許可不要	協議必要
周辺利用の庁舎	学校等
職員が常駐する宿舎	社会福祉施設
研究所	病院等
試験所	多数が利用する庁舎等
事務事業のための建築物	宿舎
	公営住宅（市営住宅、県営住宅等）
	公営の宅地分譲

※許可不要か協議が必要かについては、事前に土地利用調整課と協議するようにしてください。

4－5－1 国等が行う開発行為の協議（法第 34 条の 2）

国、都道府県、鹿児島市が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と許可権者（鹿児島市長）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。（開発許可の特例）

【運用基準】

この協議においては、通常の開発許可と同様に、法第 32 条に基づく事前協議や法第 33 条の技術基準、法第 34 条の立地基準に適合する必要があり、また許可後、変更が生じた場合は、変更に関する協議（通常の変更許可）を行うことを基本とします。

なお、工事完了後は、法第 36 条に基づき完了検査を受ける必要があります。

【解説】

国等とは、国、鹿児島県、鹿児島市のほか

・独立行政法人空港周辺整備機構
・独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
・独立行政法人都市再生機構
・地方住宅供給公社
・土地開発公社
・日本下水道事業団　　となります。

4－5－2 国等が行う市街化調整区域内の建築等の協議(法第 43 条第 3 項)

国、都道府県、鹿児島市が行う市街化調整区域内における建築物の建築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と許可権者(鹿児島市長)との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなします。

4－5－3 都市計画法によるみなし許可

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域において行われる宅地造成又は特定盛土等(以下、「宅地造成等」という)について、当該区域の指定(令和7年4月1日)後に都市計画法第29条第 1 項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成等に関する工事については、宅地造成及び特定盛土等規制法(以下　盛土規制法)第12条第1項又は第30 条第1項の許可を受けたものとみなします。

これにより、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなります。

みなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定については、表のとおりです。
(表に記載しているページをもとに、技術的基準や必要となる手続き等を確認してください。)

内容	盛土規制法	盛土規制法の条項	備考
住民への周知	－	法第 11 条・29 条	宅地開発等条例の規定に従う
工事の許可 ・土地所有者等の同意 ・許可の公表、通知　等	－	法第 12 条・30 条	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準等	**適用**	**法第 13 条・31 条 (P－240)**	**都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号より引用**
許可証の交付又は 不許可の通知	－	法第 14 条・33 条	都市計画法の規定に従う
変更の許可等	－	法第 16 条・35 条	都市計画法の規定に従う
完了検査等	－	法第 17 条・36 条	都市計画法の規定に従う
中間検査	**適用**	**法第 18 条・37 条 (P-350)**	
定期の報告	**適用**	**法第 19 条・38 条 (P-334)**	
監督処分	**適用**	**法第 20 条・39 条**	
標識の掲示	**適用**	**法第 49 条**	

4－6 公共公益施設の取扱い

平成 19 年 11 月 30 日の改正都市計画法施行以前に、許可不要で建築された公共公益施設の増築等の取扱いについて、次のとおりとします。

1．用途が同じ場合

敷地の拡大		区画形質の変更		市街化区域	市街化調整区域
有り		有り		●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分及び区画形質の変更に係る部分とする	●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分及び区画形質の変更に係る部分とする
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可
無し		有り		●都市計画法第２９条許可 開発区域は区画形質の変更に係る部分とする。	●都市計画法第２９条許可 開発区域は区画形質の変更に係る部分とする。
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可

2．用途が変わる場合

敷地の拡大		区画形質の変更		市街化区域	市街化調整区域
有り		有り		●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分、区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。	●都市計画法第２９条許可 開発区域は敷地拡大部分、区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可
無し		有り		●都市計画法第２９条許可 区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。	●都市計画法第２９条許可 区画形質の変更に係る部分及び用途が変わる部分とする。
		無し		●許可不要	●都市計画法第４３条許可

【解説】

① 公共公益施設とは、学校、社会福祉施設、医療施設等となります。

② 用途が同じで敷地拡大をする場合の開発区域は敷地拡大部分となりますが、排水については既存敷地も含めた全体で検討する必要があります。

③ 用途が変わり土地の区画形質の変更が生じる場合は、既存敷地についても技術基準に適合する必要があり、場合によっては既存擁壁のやり変え等により基準に適合した敷地にしなければならないことも考えられます。

④ 市街化調整区域においては、既存施設の増築等が可能であるかについて事前に協議する必要があります。

4－7 開発行為を行う場合の規模別設計計画

開発行為を行う場合、次に示すとおり、規模に応じて設計計画が異なってきます。
国、都道府県等が行う開発行為も同様です。

開発面積	必要な内容（主な事項）
0 ㎡～	・市街化調整区域内の開発行為は許可が必要（法 29） ・宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域内で、盛土規制法の規制対象規模に該当する場合は盛土規制法の技術的基準が適用（盛土規制法 13、31） ・5mを超える擁壁の設計には盛土規制法に基づく設計者の資格が必要（盛土規制法 13、31、政令 21）
1,000 ㎡～	・市街化区域内の開発行為は許可が必要（法 29） ・特定都市河川流域内（甲突川流域、新川流域、稲荷川流域）の開発行為は雨水流出抑制対策について協議が必要（特定都市河川浸水被害対策法）
1,500 ㎡～	・排水施設の設計には盛土規制法に基づく設計者の資格が必要（盛土規制法 13,31 政令 21）
3,000 ㎡～	・区域区分のない都市計画区域内の開発行為は許可が必要（法 29） ・公園の設置が必要（法 33、政令 25） ・市街化調整区域では雨水流出抑制施設の設置が必要（宅地開発等条例 17） ・地区計画等について協議が必要（ただし風致地区内、宅地開発等条例 5）
5,000 ㎡～	・防災調整池の設置の協議が必要（流末河川が※稲荷川、甲突川、新川、脇田川、永田川、和田川、木之下川の場合）（法 32、県基準）
10,000 ㎡～（1ha）	・都市計画区域外の開発行為は許可が必要（法 29） ・地区計画等について協議が必要（宅地開発等条例 5） ・設計者の資格が必要（法 31、政令 18、19） ・樹木の保存、表土の保全の計画（法 33、政令 23 の 3） ・緩衝帯の計画（法 33、政令 23 の 4） ・自己業務用の建築物、特定工作物は申請者の資力・信用が必要（1ha 未満は不要） ・自己業務用の建築物、特定工作物は工事施行者の能力が必要（1ha 未満は不要） ・別途林地開発許可が必要な場合に防災調整池の設置が必要な場合がある
3ha～	・防災調整池の設置の協議が必要（流末河川が上記※以外の場合）（法 32、県基準）
5ha～	・公園に条件付加（法 33、政令 25）
20ha～	・設計者の資格に条件付加（法 31、政令 19） ・必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、その他を配置（法 33、政令 27）
40ha～	・輸送施設の計画（法 33、政令 24）

第５節　開発許可の基準（法第 33 条）

市長は、開発許可の申請があった場合、当該開発行為がこの節に規定する開発許可の基準に適合し、かつ、申請の手続きが法令等に違反していないと認めるときに、開発許可をすることになります。（法第 33 条）

５－１ 技術基準の適用区分

本条基準の適用区分は、「自己の居住又は自己の業務」と「その他」に分けられ、適用される基準は、次の「開発許可基準の適用区分」表のとおりとなります。

５－１－１ 開発許可基準の適用区分

法33条第1項各号	基準の概要	開発目的						
		自己用				その他		
		居住用住宅	業務用建築物	第一種特定工作物	第二種特定工作物	建築物	第一種特定工作物	第二種特定工作物
１号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
２号	道路、公園等の公共空地の確保	適用なし	○	○	○	○	○	○
３号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
４号	給水施設	適用なし	○	○	○	○	○	○
５号	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○
６号	公共・公益的施設	○	○	○	○	○	○	○
７号	防災・安全施設（宅地の安全確保）	○	○	○	○	○	○	○
８号	災害危険区域等の除外	適用なし	○	○	○	○	○	○
９号	樹木の保存、表土の保全（1ha以上）	△	△	△	△	△	△	△
10号	緩衝帯（1ha以上）	△	△	△	△	△	△	△
11号	輸送施設（40ha以上）	□	□	□	□	□	□	□
12号	申請者の資力・信用	適用なし	△	△	△	○	○	○
13号	工事施行者の能力	適用なし	△	△	△	○	○	○
14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○
法31条	設計者の資格（１ha以上）	△	△	△	△	△	△	△

※○印は、適用するもの
※△印は、1ha以上の開発行為に適用するもの
※□印は、40ha以上の開発行為に適用するもの
※８号の災害危険区域等……災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域

5－1－2 公共施設・公益的施設等の整備費用について

公共施設のうち、法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定されている、道路、公園、消防水利、排水施設（雨水・汚水）及び給水施設については、開発者に整備義務が課せられています。

これらの公共施設には、開発区域内はもとより、開発区域内の施設を開発区域外の公共施設に接続するための施設も含まれます。

なお、これら以外の既存の公共施設の増強等に要する費用や公益的施設用地の確保に要する費用については、その必要性も含め、関係課と協議してください。

5－1－3 自己居住用、自己業務用、その他の区分

「自己の居住の用に供するもの」、「自己の業務の用に供するもの」、「その他のもの」のそれぞれの取扱いは次のとおりとなります。

1. 自己居住用

「自己の居住の用に供する」（「自己居住用」）とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅を指し、行為の主体は自然人に限られます。

2. 自己業務用

「自己の業務の用に供する」（「自己業務用」）とは、開発者が、当該建築物内あるいは当該工作物において、継続的に自己の業務に係る経済活動を行う場合を指し、分譲のための住宅の建設や宅地の造成は対象とならないほか、貸事務所や貸店舗などの賃貸を目的とするものも該当しません。

3. その他（非自己用）

「その他」（いわゆる「非自己用」）とは、自己居住用及び自己業務用以外の全ての場合をいいます。

開発行為の目的		利用形態
建築物	自己居住用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設 保険組合、共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校 駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの）
	その他	宅地分譲、分譲住宅、別荘（生活の本拠でない） 賃貸住宅、社宅、学生下宿 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、貸工場
第一種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
	その他	上記施設を貸す場合
第二種特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、 陸上競技場、テニスコート、動物園
	その他	墓園（分譲、賃貸）

※ 賃貸物件は自己業務用には含まれず、「その他」扱いとなります。

※ 一団の土地を分合筆し複数の宅地として販売された土地を取得したものが、自己の居住の用に供する目的で住宅を建築する場合でも、原則として自己居住用とはならず、その他（宅地分譲）となります。

5－1－4 住宅建築系とその他の区分

住宅建築を目的とするものとその他のものは次のとおりとします。

1. 住宅建築

一戸建住宅（専用住宅）、長屋、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿など

2. その他のもの

店舗、事務所、ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設、公共施設、病院、学校、工場、倉庫など

5－2 住区及び街区の構成

5－2－1 住区及び街区の構成

【運用基準】

住区は、街区を単位として、適正な規模の道路、公園及び排水施設等の公共施設並びに公益的施設を配置して、良好な居住環境を構成するように定めます。

また、一戸建て住宅の街区は、開発区域内状況を考慮し、その大きさを長辺 80～120m、短辺 25～50mを標準として配置してください。

5－2－2 計画人口

【運用基準】

計画人口は、1戸当たりの人員を 3.5 人として算定するものとします。

ただし、建築物の用途により人員が別途決まる場合は、この限りではありません。

（例えば、ワンルームマンションで、居住者を 1 人と限定する場合など）

5－2－3 予定建築物の敷地の規模

1. 通常の開発行為の場合（住宅建築条例以外）

【運用基準】

主として、一戸建ての分譲住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為における 1 画地の敷地面積は、「165 ㎡」を標準とし、狭小又は細長な画地割りとならないようにしてください。

ただし、開発区域内における各敷地の区画の割振りや開発区域及びその周辺の土地利用の状況等（用途地域等）からやむを得ないと市長が認める一部の敷地については、この限りではないものとします。

なお、この規定については、地区計画において建築物の敷地面積の最低限度を設ける場合は、適用しません。

2. 住宅建築条例による開発行為、建築行為の場合（市街化調整区域）

【住宅建築条例の基準】

市街化調整区域において、住宅建築条例により開発行為、建築行為を行う場合の 1 画地の敷地面積は、条例で「200 ㎡以上」となっております。

ただし、地形、地物等の状況によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りではありません。

【運用基準】

専用通路形式の敷地面積について

接続先道路の条件で、開発区域内に新たな開発道路が設置できず、専用通路形式で宅地割を行う場合において、専用通路部分が長く、純粋に建物を建築する部分の敷地面積が 165 ㎡未満となるような旗竿式の宅地形状は、良好な住環境の形成、保持を図ることを目的に制定した住宅建築条例の趣旨に反すると解されます。したがって、このような場合は 1 画地の面積は 200 ㎡以上で、かつ、専用通路部分の面積を除いた敷地面積は「165 ㎡以上」を原則とします。

3. 専用通路形式による宅地分譲を行う場合

【運用基準】

複数の専用住宅の建築（宅地分譲）を目的とする開発行為において、周辺の道路状況等により、やむを得ず専用通路（宅地の一部）形式とし、複数の宅地が共用できるような部分となる場合の取扱いを次のとおりとします。

ただし、専用通路部分が他の宅地と高さ 80 ㎝以上のフェンス等により明確に区分されており、一宅地の専有地となる場合は、この限りではありません。

【解説】

① 専用通路部分の延長は 35mまでを標準とする。

② 既存道路から専用通路への入口部分には隅切を設けることを原則とする。

③ 土地の購入者に対し、専用通路部分が宅地の一部となって建築基準法に規定する接道となっていることを十分説明し、後日紛争が生じないように対応すること。（この件については、その旨を明記した誓約書を提出すること。）

※ この基準は、専用通路形式を積極的に認めるものではありません。接続先道路が、国、県、市道で開発区域内に開発道路の設置が可能な場合は、開発道路を設けることを基本とします。

5－3 技術基準(法第 33 条第１項)

5－3－1 用途地域等への適合

【法の基準】(法第 33 条第１項第１号)

開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等に適合していなければなりません。

また、開発区域内の土地(都市計画区域内(市街化調整区域を除く。)の土地に限る。)について、用途地域等が定められていない場合、建築基準法第 48 条第 14 項及び第 68 条の 3 第 7 項の規定による用途の制限に予定建築物等の用途が適合していなければなりません。

【解説】

① 用途地域等の確認は、本市都市計画課で確認してください。

② 指定された用途地域において、目的の建築物等の建築ができるかについては、本市建築指導課に事前にご相談ください。

【用途地域の指定のない区域の建築物の容積率等に係る数値の指定】

(市街化調整区域などの建蔽率、容積率)

建築基準法第 52 条第 1 項第 8 号、第 53 条第 1 項第 6 号、第 56 条第 1 項第 2 号ニ及び別表第 3(に)欄の 5 の項の規定に基づき、都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域内の建築物について、容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの限度が次のように定められております。

項　目 区　域	容積率 法52条1項8号	建蔽率 法53条1項6号	隣地斜線 法56条1項2号ニ	道路斜線 法別表第3(に)欄5
鹿児島都市計画区域内 (市街化調整区域)	8/10 (80%)	5/10 (50%)	2.5	1.5
吉田都市計画区域内 喜入都市計画区域内 松元都市計画区域内 郡山都市計画区域内	20/10 (200%)	6/10 (60%)	2.5	1.5

【解説】

① この表中の法は、建築基準法となります。

② 風致地区内では、建蔽率は 4/10(40%)となります。

(本市における風致地区は慈眼寺風致地区と寺山風致地区があります。詳細は、本市都市計画課でご確認ください。)

③ 容積率や道路斜線等の詳細については、本市建築指導課にお尋ねください。

5－3－2 道路、公園等の公共空地の確保

【法の基準】（法第 33 条第 1 項第 2 号）

開発行為（主として、自己居住用の住宅建築は除く。）にあっては、道路、公園、広場、消防用の貯水施設等の公共の用に供する空地が、次のイからニの事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適正に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていなければなりません。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ 予定建築物の用途
ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

ただし、この公共の用に供する空地について、都市計画が定められているときは、開発行為の設計が、この都市計画に適合するようにしなければなりません。

【解説】

「都市計画」とは

都市計画とは、都市計画法第 4 条第 1 項で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画となっております。

開発行為における都市計画は、都市施設の整備、特に都市計画道路の計画が関係してくると考えられます。

【運用基準】

○「設計が都市計画に適合している」の取扱い

「設計が都市計画に適合している」とは、開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものではないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、開発施行者に不当な負担にならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求しています。

したがって、開発許可を与えようとする区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となりますが、詳細については、土地利用調整課及び当該都市施設の所管機関と協議して決めるものとします。

1. 道路に関する基準

【法の基準】（政令第 25 条、省令第 20 条、20 条の 2、24 条）

政令、省令の道路関係の抜粋は次のとおりです。

（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）

政令第 25 条

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 2 号に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りではない。（2 号道路）

三　市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。（4 号道路）

五　開発区域内の幅員 9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（道路の幅員）

省令第 20 条

令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 ㎡未満のものにあっては 6m、その他のものにあっては 9mとする。

（令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第 20 条の 2

令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

一　開発区域内に新たな道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二　幅員が 4m以上であること。

（道路に関する技術的細目）

省令第 24 条

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配(こうばい)が附されていること。

二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠(がいきょ)その他の適当な施設が設けられていること。

三 道路の縦断勾配は、9％以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12％以下とすることができる。

四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りではない。

五 道路は袋路(ふくろじ)状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回(てんかい)広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。

六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

【宅地開発等条例の基準】（条例第 15 条）

宅地開発等条例の道路関係の抜粋は次のとおりです。

（道路に関する技術的細目）

条例第 15 条

都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の基準に係る技術的細目において、道路に関して定められた制限のうち、小区間で通行上支障がない場合における予定建築物等の敷地に接するように配置すべき道路の幅員の最低限度は、同条第 3 項の規定により、5m以上とする。

2 都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の基準に係る技術的細目において、道路に関して定められた制限のうち、開発区域内の道路の構造は、同条第 3 項の規定により、アスファルト・コンクリート舗装とする。ただし、安全かつ円滑な交通に支障がないと市長が認める場合は、この限りではない。

【運用基準】(道路関係)

1. 道路の全般的基準(政令第 25 条第 1 号)

道路については、次の事項に留意して設計することとします。

(1) 都市計画において定められた道路の機能を阻害しないように設計してください。

(2) 開発区域外の既存道路の機能を阻害しないように設計してください。

(3) 接続道路(取付道路)は、開発区域内道路及び開発区域外道路の機能が有効に発揮するよう設計してください。

(4) 開発区域内の道路は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して次の道路等を適切に配置してください。

道路区分	内　　容
住区幹線道路	開発区域の骨格となるもので、近隣住区を形成する街区及び住区内の主要道路
区画幹線道路	近隣住区内の交通の用に供し、住区幹線道路相互間を連絡する道路
区画道路	開発区域の区画を形成し、画地の交通の用に供する道路
歩行者専用道 自転車専用道 自転車歩行者道	もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

(5) 主として、住宅の建築の用に供する開発行為において設置する道路の幅員は、開発区域の面積に応じ、次の表を標準とします。

面積 道路区分	0.3ha未満	0.3ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20.0ha未満	20.0ha以上
住区幹線道路	―	―	11m以上	別途協議※1
区画幹線道路	―	6m以上※2		11m以上
区画道路	6m以上※2			

※1　20ha 以上の開発行為における住区幹線道路の幅員については、16m以上を目安に開発区域外の既存道路の状況を勘案しながら、別途協議して決定するものとします。

※2　住宅建築以外を目的とした敷地に対する区画道路、区画幹線道路の幅員は、9m以上とします。(政令第 25 条第 2 号を適用)

(6) 開発行為において都市計画道路を整備する場合は、開発区域内の道路との接続を最小限度にとどめてください。

(7) 住宅の建築の用に供する開発行為については、原則として、区域外周に道路を配置するようにしてください。

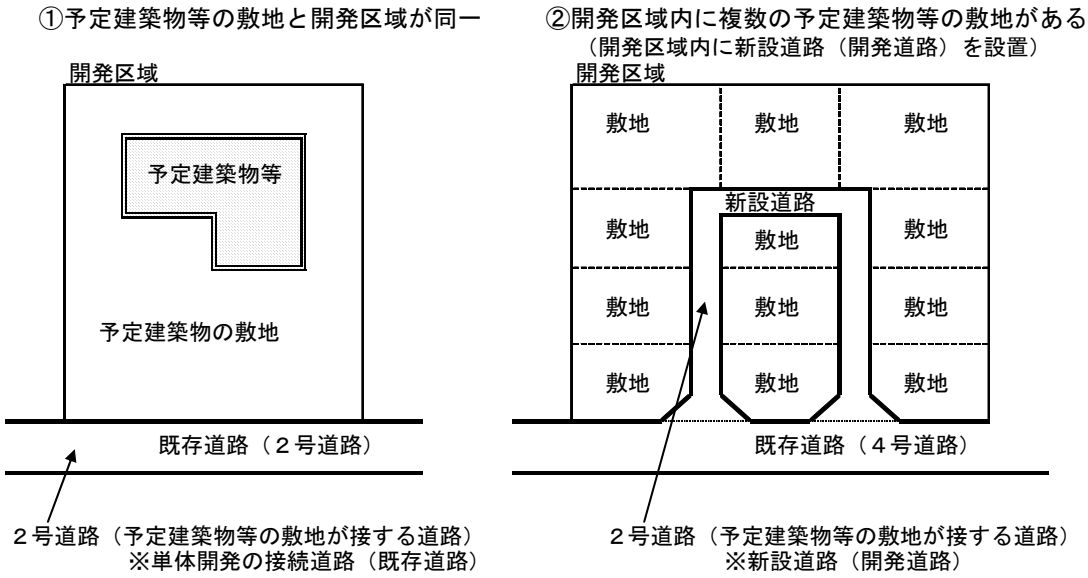
(8) 道路の構造については、この基準の定めのほか、道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)を準拠し、道路管理者と協議してください。

2.2号道路(予定建築物等の敷地に接する道路)(政令第 25 条第 2 号)

政令第 25 条第 2 号では、「予定建築物等の敷地が接するべき道路」(以下「2号道路」という。)の幅員(6m以上 12m以下と省令で定める)を規定しています。

予定建築物等の敷地と開発区域との関係は、次の①、②があります。

① 予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合
② 開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合



この予定建築物等の敷地のそれぞれが、「2号道路」に接していなければなりません。

その場合の道路幅員は、予定建築物等の用途や規模に応じて、省令第 20 条で、下の表のとおりとなっています。

予定建築物等の用途、敷地の規模	接する道路の最低幅員
①住宅の敷地	6.0m
②住宅以外の建築物で1000㎡未満	
③第一種特定工作物で1000㎡未満	
④上記①②③以外	9.0m

※ 表中の 1,000 ㎡未満は、1敷地の面積のことであり、開発区域の全体面積ではありません。

(1) 政令第 25 条第 2 号かっこ書道路の取扱い(小区間道路)

開発区域内に新たな道路(開発道路)を設置する場合、省令第 20 条に規定する幅員以上の道路(住宅建築で 6.0m)を設置することになりますが、政令第 25 条第 2 号かっこ書で、「小区間で通行上支障がない場合」については、宅地開発等条例第 15 条で、この道路の幅員を「5m以上」としております。

「小区間で通行上支障がない場合」とは、次に掲げる適用条件のいずれにも該当する場合とします。

適用条件

① 主として住宅の建築の用に供する目的である。

② 将来延長する予定のない道路で、その道路の利用者が、当該道路に面する敷地の関係者に限られる形状の道路である。

③ 開発区域の面積が、2,000 ㎡未満である。

(2) 政令第 25 条第 2 号ただし書道路の取扱い

2号道路(予定建築物等の敷地に接する道路)が既存道路であり、その幅員が、省令第 20 条に規定する幅員(住宅建築で 6.0mなど)以上ない場合は、基本的には開発不適地となりますが、次の適用条件の全てを満足する場合に限り、開発行為の規模に応じて、次の表のとおり既存道路の幅員を緩和することができるものとします。

適用条件

① 開発区域内に新たな道路(開発道路)を整備しない場合の当該開発区域に接する既存道路、若しくは、一部敷地において、開発道路ではなく既存の道路が接道となる場合の当該開発区域に接する既存道路である。

② 開発敷地が接する既存道路の周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、既存道路の整備が著しく困難である。

③ 開発区域に接する既存道路の幅員が 6mに満たない場合、当該道路が開発区域に接する部分を 6m以上に拡幅し道路とする。

なお、敷地が 2 以上の道路(建築基準法上の道路)に接している場合は、主たる道路を 6m以上に拡幅し、その他の道路については、建築基準法に基づき既存道路の中心から 2m以上後退し、その部分を道路とすること。

ただし、この場合、その他の道路からも敷地への進入を行う等、主たる道路と同等の利用をする場合は、その他の道路についても 6m以上に拡幅すること。

※ 拡幅部分(後退部分も含む。)の道路が公共団体管理の場合は、拡幅部分を当該道路管理者に帰属することを基本とします。

2号道路の道路幅員の緩和値

住宅建築の場合

開発面積		ただし書規定		法の規定
		用途地域の指定のある区域（市街化区域ほか）	左記以外の区域（市街化調整区域ほか）	
0.1ha未満		―		6.0m以上
0.1ha以上	0.3ha未満	4.0m以上		
0.3ha以上	0.5ha未満	5.0m以上		
0.5ha以上		6.0m以上		

その他の場合

開発面積		ただし書規定		法の規定
		発生交通量が少ない	発生交通量が多い	
用途地域の指定のある区域	0.3ha未満	4.0m以上	6.0m以上	9.0m以上
	0.3ha以上	6.0m以上	9.0m以上	
上記以外の区域	―			

※ 開発区域が接する既存道路の幅員は、基準を満たす交差点まで規定の幅員以上確保されていること。ただし、1ha 以上の開発については必要幅員以上の幹線道路までとします。基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路(開発区域が接する道路を除く。)が2以上接続している交差点とする。

1)国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。

2)交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。

3)行き止まり道路でないこと。

※ 発生交通量が「多い」については、不特定多数が利用する場合で、「少ない」については、特定の利用に限られる場合を基本とし、詳細については、個別案件ごとに協議するものとします。

※ 平成19年11月29日以前に建築された公共公益施設の建替えや増築などで、事業計画等を勘案し、市長がやむを得ないと判断した場合は、4.0m以上とします。

※ この緩和規定は既存道路にのみに適用され、開発区域内に新設する開発道路には適用されません。

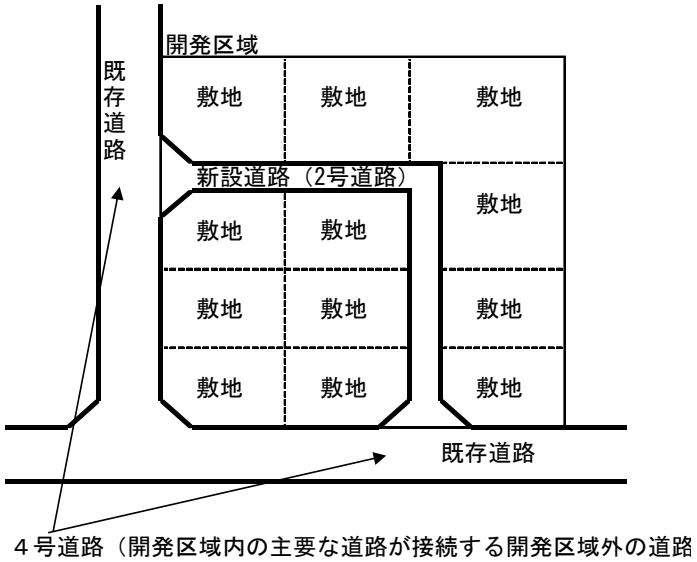
3.4号道路(接続先道路)(政令第 25 条第 4 号)

政令第 25 条第 4 号は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路(以下「4号道路」という。)について規定しています。

当該道路の幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては、6.5m以上、その他にあっては 9.0m以上となっています。

したがって、接続先の既存の道路の幅員が規定以上ない場合は、基本的には開発不適地となります。

開発の種別	接続先道路の最低幅員
主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	6.5m
その他の開発行為	9.0m



(1) 政令第 25 条第 4 号かっこ書道路の取扱い(既存道路)

4号道路(接続先道路)の道路幅員が、住宅建築で 6.5m以上、その他で 9.0m以上ない場合は、基本的には開発不適地となりますが、次の適用条件の全てに該当する場合に限り、「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認めるときの車両の通行に支障がない道路」として、開発行為の規模に応じて、次の表のとおり接続先の既存道路の幅員を緩和することができることとします。

適用条件

① 開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の周辺に既に建物が建ち並んでいるなど、既存道路の整備が著しく困難である。

② 開発区域内の主要な道路が接続する既存道路が 6mに満たない場合は、当該道路が開発区域に接する部分を 6m以上に拡幅し道路とする。

※ 拡幅部分については、当該道路管理者に帰属すること。

4号道路の道路幅員の緩和値

住宅建築の場合

開発面積（開発戸数）	かっこ書規定		法の規定
	用途地域の指定のある区域（市街化区域ほか）	左記以外の区域（市街化調整区域ほか）	
0.1ha未満	—		6.5m以上
0.1ha以上　0.3ha未満	4.0m以上		
0.3ha以上　0.5ha未満	5.0m以上		
0.5ha以上　1.0ha未満	6.0m以上		
1.0ha以上で100戸未満			
1.0ha以上で100戸以上	6.5m以上		

その他の場合

開発面積		ただし書規定・かっこ書規定		法の規定
		発生交通量が少ない	発生交通量が多い	
用途地域の指定のある区域	0.3ha未満	4.0m以上	6.0m以上	9.0m以上
	0.3ha以上	6.0m以上	9.0m以上	
上記以外の区域	—			

※　開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の幅員は、基準を満たす交差点まで規定の幅員以上確保されていること。ただし、1ha 以上の開発については必要幅員以上の幹線道路までとします。基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路（開発区域が接する道路を除く。）が2以上接続している交差点とする。

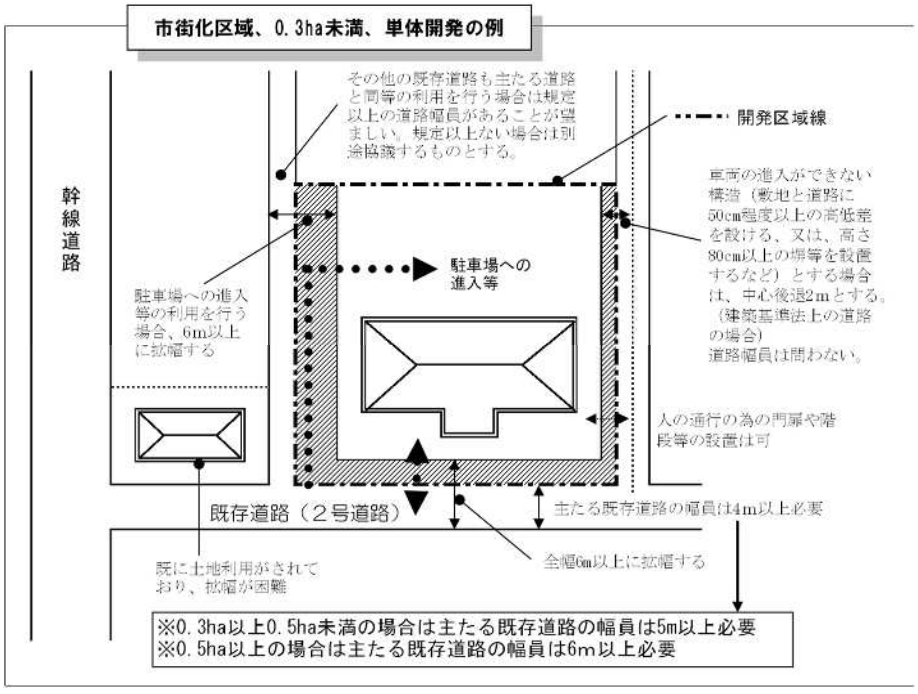
1）国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。

2）交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。

3）行き止まり道路でないこと。

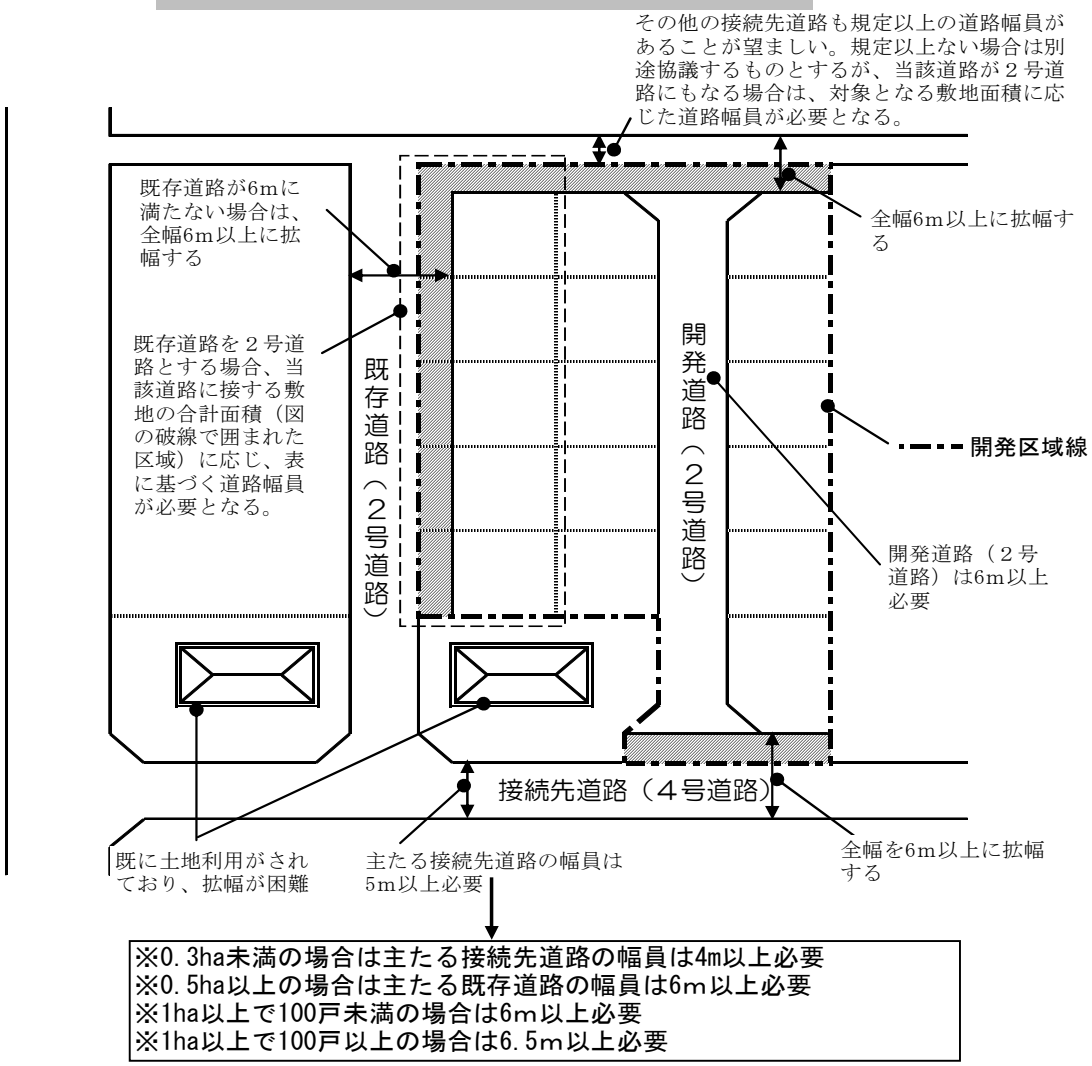
※　発生交通量が「多い」については、不特定多数が利用する場合で、「少ない」については、特定の利用に限られる場合を基本とし、詳細については、個別案件ごとに協議するものとします。

○２号道路の緩和規定の例（参考）



○２号、４号道路の緩和規定の例（参考）

市街化区域、0.3ha以上0.5ha未満、開発道路ありの例



※0.3ha未満の場合は主たる接続先道路の幅員は4m以上必要
※0.5ha以上の場合は主たる既存道路の幅員は6m以上必要
※1ha以上で100戸未満の場合は6m以上必要
※1ha以上で100戸以上の場合は6.5m以上必要

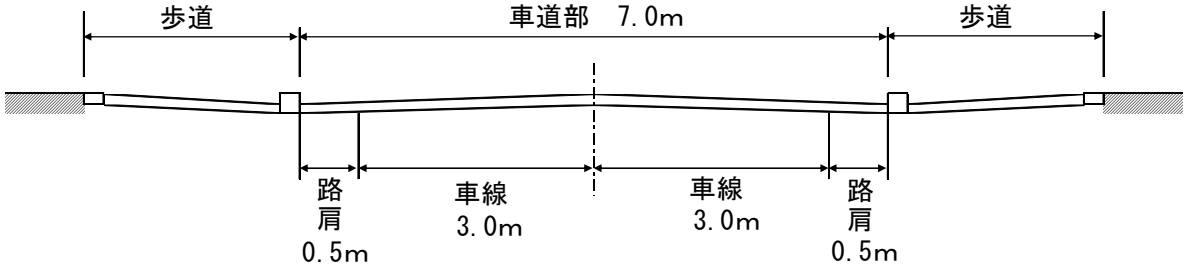
4. 歩車道分離(政令第 25 条第 5 号)

道路幅員 9m以上の道路については、次の表を標準として歩車道を分離しなければなりません。

道路幅員	歩道幅員	車道幅員
9ｍ	2.0m(片側)	7.0m
10m	3.0m(片側)	7.0m
11m	2.0m(両側)	7.0m
12m	2.5m(両側)	7.0m
16m	別途協議※	別途協議※

※ 幅員が 12m を超える道路、特に 20ha 以上の開発行為における住区幹線道路(幅員 16m以上)の車道及び歩道の幅員構成については、開発予定者は、土地利用調整課及び道路管理者と協議し、幅員構成を決定するものとします。

※ 車道幅員 7.0mは、片側 1 車線で、車線幅 3.0mと路肩 0.5mで構成することとします。(下図参照)

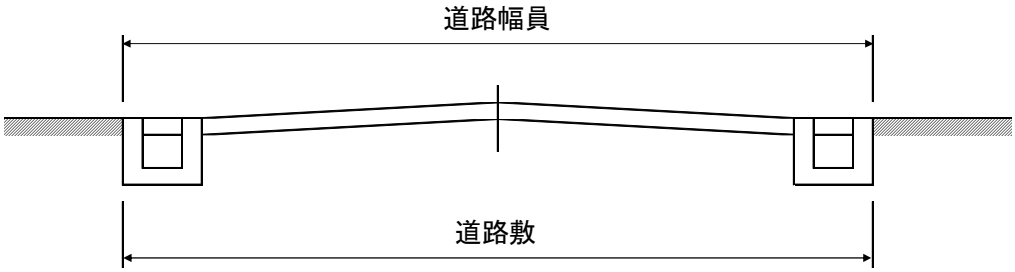


5. 道路幅員

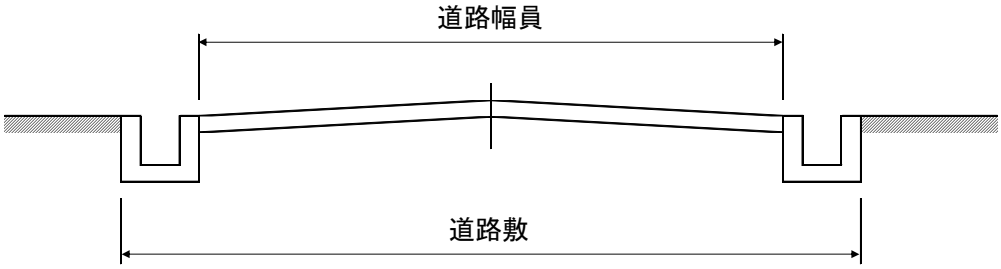
道路幅員とは、車道、歩道又は植樹帯等を合計した幅員とします。

2号道路（敷地に接する道路）や4号道路（接続先道路）が規定以上の幅員があるかの判断をする場合の幅員部分は、次の図面に示す道路幅員（有効幅員）の部分を標準とします。（必ずしも道路敷と同一とはなりません。）

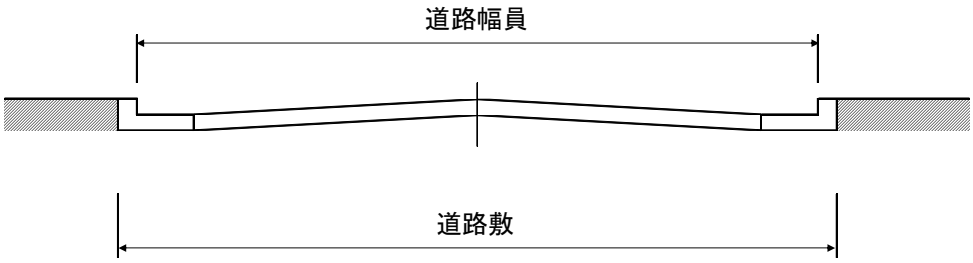
① U 型側溝（落蓋側溝）の場合



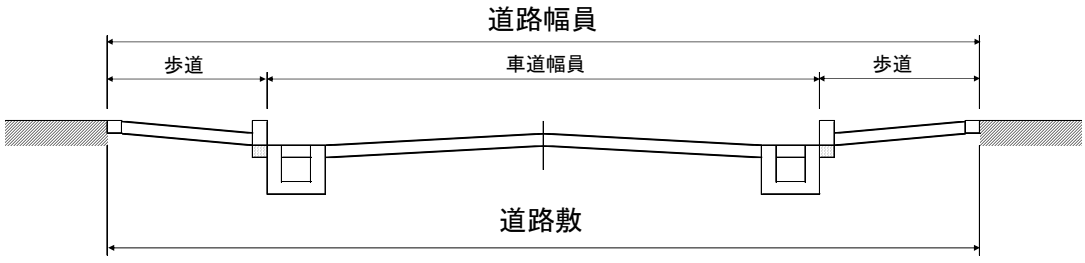
② U 型側溝（蓋なし）の場合



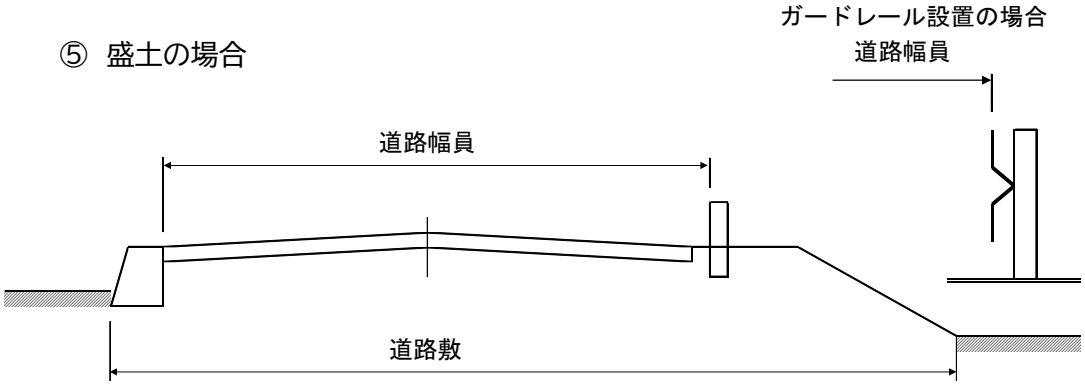
③ L 型側溝の場合



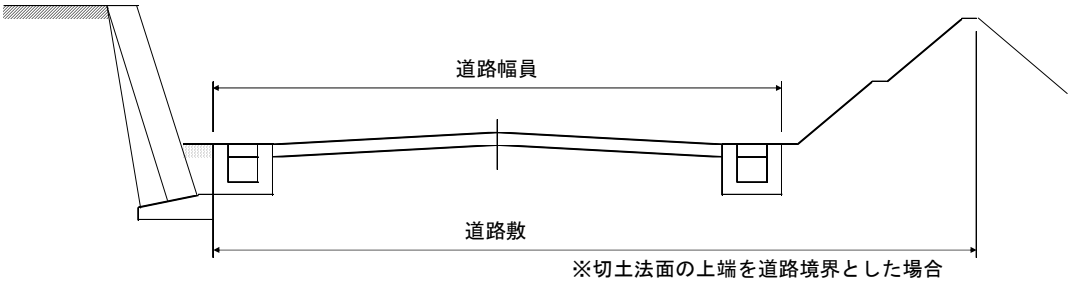
④ 歩車道分離の場合



⑤ 盛土の場合



⑥ 切土の場合



6. 道路舗装及び横断勾配(省令第 24 条第 1 号、宅地開発等条例第 15 条)

(1) 道路の舗装

開発区域内に設置する道路(公共施設として本市に帰属する道路)の舗装は、宅地開発等条例第 15 条により、「アスファルト・コンクリート舗装」となります。

ただし、安全かつ円滑な交通に支障がないと市長が認める場合は、この限りではありません。

○ 宅地開発等条例第 15 条第 2 項のただし書の取扱い

宅地開発等条例第 15 条第 2 項のただし書の「安全かつ円滑な交通に支障がないと市長が認める場合」とは、舗装構造がセメント・コンクリート舗装やインターロッキング舗装で、道路管理者が維持管理上、支障がないと判断し、協議が整った場合に限ります。

（2） 道路の横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を付ける場合を除き、次に定める横断勾配を付けるものとします。

区分	勾配
車道	1.5～2.0%
歩道	1.5～2.5%

① 片側 1 車線の場合の横断勾配は、1.5%を標準とします。
② 片側 2 車線の場合の横断勾配は、2.0%を標準とします。
③ 歩道の横断勾配は、2.0%を標準とします。
④ 片勾配となる場合の勾配については、別途道路管理者と協議の上、決定してください。

7. 雨水排水(省令第 24 条第 2 号)

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠桝その他の適当な施設を設置しなければなりません。(省令第 24 条第 2 号)

雨水排水施設の計画雨水量や管渠の断面算定等については、「5－3－3 排水施設」の基準に基づいてください。

公共施設として本市に帰属する開発区域内の道路の排水施設や開発区域外の排水施設等に接続するための排水施設(接続水路)については、「管理者基準」を遵守して設計、協議してください。

8. 縦断勾配(省令第 24 条第 3 号)

道路の縦断勾配は、9%以下で道路区分に応じて適正な勾配にしなければなりません。(省令第 24 条第 3 号)

本市においては、道路構造令に基づき、次の表のとおり、道路区分に応じた縦断勾配とします。

区分	縦断勾配
住区幹線道路	6%以下
区画幹線道路	7%以下
区画道路	9%以下

ただし、区画道路の縦断勾配については、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り 12%以下とすることができることとします。

○ 省令第 24 条第 3 号ただし書の取扱い

省令第 24 条第 3 号ただし書「地形等によりやむ得ない場合は、小区間に限り」の取扱いについては、当該道路が区画道路であり、その延長がおおむね 50m(街区の短辺長)以下である場合とします。

9. 階段道路(省令第 24 条第 4 号)

開発区域内の道路は、階段状にすることはできません。

ただし、歩行者専用の通路で、通行の安全上支障がないものであり、かつ、階段の構造が管理者基準に適合する場合は、この限りではないものとします。

なお、当該歩行者専用の階段も本市に帰属することを基本としますが、当該階段通路については、開発道路には位置づけないものとします。(接道要件を満たす道路ではありません。)

10. 袋路状道路(省令第 24 条第 5 号)

開発区域内に新たに設置する道路は、袋路状にならないように設計してください。

ただし、開発行為の規模、敷地の形状、周辺の既存道路状況からやむを得ない場合で、開発道路の幅員に関係なく、道路終端部に管理者基準に規定する転回広場が設けられ、車両の通行上支障がないと判断される場合に限り、袋路状とすることができるものとします。

11. 平面交差

道路が平面交差する場合、5 以上交会させてはなりません。(道路構造令第 27 条)

道路の平面交差は直角又は直角に近い角度としてください。

12. 隅切り(省令第 24 条第 6 号)

道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどには、隅切りを設け、見通しができる構造としなければなりません。

隅切りは交差部の両側に設置するものとします。

設置する隅切長については、相互道路の幅員により、次の表を標準とします。

幅員	6.0m		9.0m		11.0m		14.0m		16.0m	
交差角	90		90		90		90		90	
幅員	120	60	120	60	120	60	120	60	120	60
16.0m	3		3		3		4		5	
	3	4	3	4	3	4	4	5	4	6
14.0m	3		3		3		4			
	3	4	3	4	3	4	4	5		
11.0m	3		3		3					
	3	4	3	4	3	4				
9.0m	3		3							
	3	4	3	4						
6.0m	3									
	3	4								

13. 歩車道分離(省令第 24 条第 7 号)

(1) 歩道を設置する場合は、縁石又はさく、その他これに類する工作物によって、車道から分離しなければなりません。

(2) 歩車道を分離する場合の縁石等の設置については、「管理者基準」に基づき設計、協議してください。

14. 道路設計について

（1） 開発行為で設置する道路の設計においては、法の基準、運用基準及び公共施設管理者が定める管理者基準に基づき設計を行ってください。

（2） 法及び条例に基づく基準に適合していること及び公共施設管理者との協議が整ったことをもって、法第 33 条第 1 項第 2 号に適合した設計であるとします。

（3） 道路の設計に関し、開発者と新設道路の管理者又は既存道路の管理者との文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

15. 道路（新設道路、既存拡幅部）の帰属

（1） 開発区域内に開発道路を新設する場合、又は、既存の道路（市道、農道等）を拡幅する場合は、当該道路の管理及び道路用地を本市に帰属することになります。

　帰属する際、道路敷内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではなりません。

（2） 道路用地の帰属に関する必要な手続きが終了しない段階で、開発行為に関する工事の完了検査及び検査済証の交付はできません。

　帰属に必要な書類については、第 7 節の手続きを参考に各道路管理者と協議してください。

（3） 道路の帰属に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

【管理者基準】（道路関係）

開発行為で設置する道路施設については、本市が維持管理を行う上で、次の基準を基本に設計、協議を行う必要があります。

なお、国からの通達等により、一部基準に見直しがあった場合は、当該見直し後の基準に基づき協議を行うものとします。

1. 道路構造

道路の横断面の構成は、「運用基準」及び「道路構造令」を準拠するものとし、詳細については土地利用調整課及び道路管理者と協議してください。

2. 平面線形

道路の縦断線形については道路構造令を準拠するものとし、特に次のことに留意して設計、協議してください。

① 主要な道路の線形は滑らかな形状とし、曲線半径は適切な長さをとること。

② 曲線部には、適切な値の片勾配を付けて拡幅するとともに、前後に緩和区間を設けること。

3. 縦断線形

道路の縦断線形については道路構造令を準拠するものとし、特に次のことに留意して設計、協議してください。

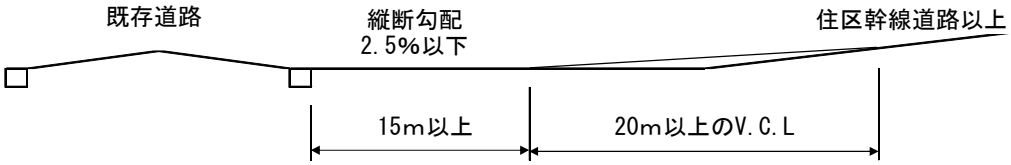
① 縦断勾配変化点には、所要の縦断曲線を設けること。

② 主要な道路の縦断線形は、小区間で勾配を変化させないこと。

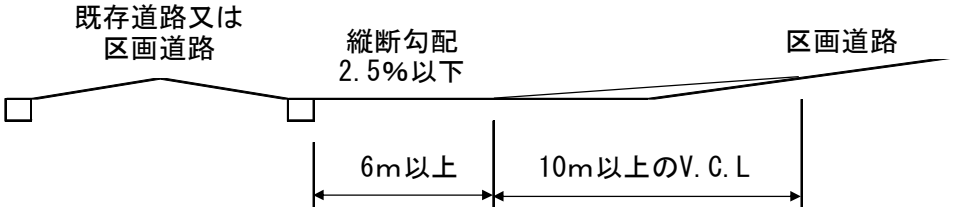
③ 縦断線形の頂部及び低部には、小半径の平面曲線を入れてはならない。

④ 主要な道路がその他の道路と接続する場合は、主要な道路の縦断勾配を変化させないこと。

⑤ 既存道路と住区幹線道路以上との接続部には、縦断勾配 2.5％以下の部分を 15m 以上設けること。（下図参照）



⑥ 既存道路又は区画道路と区画道路との接続部には、縦断勾配 2.5％以下の部分を 6m以上設けること。（下図参照）



4. 階段状道路の構造

開発区域内の道路を階段状にするときは、道路構造令を準拠し、特に次の事項に留意して設計、協議してください。

① 階段全体の高さが 7m以下で、かつ、高さ 4m以内ごとに幅 1.5m以上の踊り場が設けられていること。

② 構造は鉄筋コンクリート造とし、踏面 30cm 以上、蹴上 15cm 以下とすること。

③ 原則として、両側に手摺が設けられていること。

5. 袋路状道路の構造

袋路状道路の構造は、次のいずれかの基準に適合させるものとします。

① 自動車の回転可能な半径 6m 以上の転回広場が、道路の終端に設けられている場合。

② 次の図の規格以上の転回広場が、道路の終端に設けられている場合。なお、袋路状道路の幅員（W1）が8メートルを超えるものについては、別途協議を行う。

図1（L型）

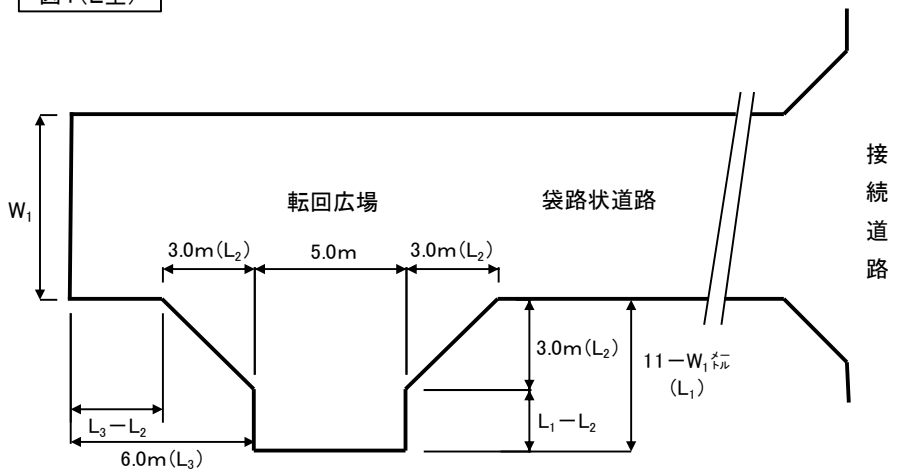
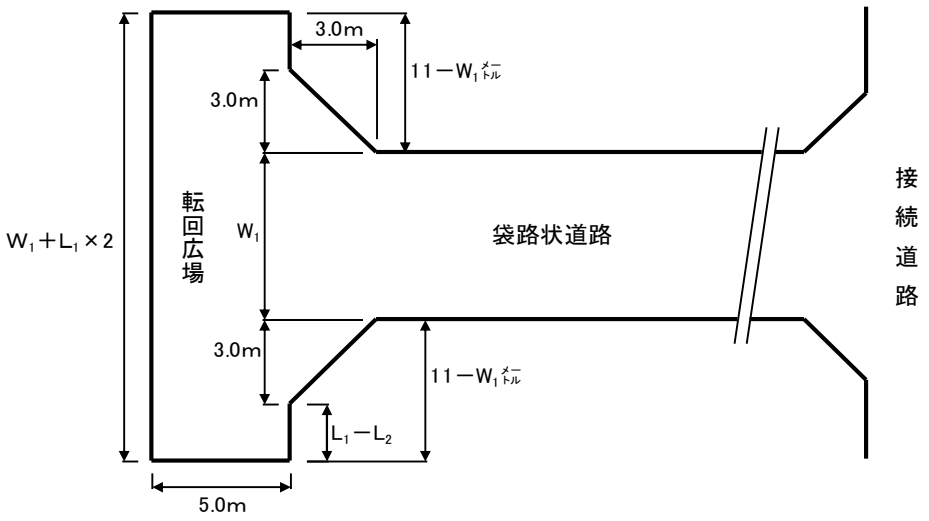


図2（T型）



6. 道路の排水施設の構造

道路の排水施設の構造については、特に次の事項に留意して設計、協議してください。

① 開発区域内及び当該開発区域に接続する開発区域外の道路排水溝については、すべて、蓋版を架設すること。

② 開発区域内の排水溝内径は、維持管理を考慮し、幅 0.3m×高さ 0.3m以上とすること。なお、工場製品を使用するにあたっては、事前に道路管理者と協議し、承認を得ること。

③ 鋼製蓋又はコンクリート集水蓋については、5m間隔に 1 枚の割合で設置すること。

④ 排水溝は国又は地方公共団体の管理する施設を経由して、流末処理すること。

⑤ 開発区域の地形上、やむを得ず排水施設部分を水路用地として帰属する場合は、水路用地部分をネットフェンス等で囲み、維持管理上必要な出入口を設けること。なお、詳細については道路管理者と協議すること。

7. 舗装構造

(1) 舗装の設計施工は、次の基準によるものとします。

① 舗装の設計、施工及び品質管理等については、下表に示す関係図書等を参考に行うものとする。

関係図書	発行年月	発行者
舗装の構造に関する技術基準・同解説	H13.9	(社)日本道路協会
舗装設計施工指針(平成18 年版)	H18.2	(社)日本道路協会
舗装設計便覧	H18.2	(社)日本道路協会
舗装施工便覧(平成 18 年版)	H18.2	(社)日本道路協会
舗装再生便覧(平成 22 年版)	H22.11	(社)日本道路協会
舗装性能評価法(平成 25 年版)	H25.4	(社)日本道路協会
アスファルト混合所便覧(平成 8 年版)	H8.10	(社)日本道路協会
アスファルト舗装工事共通仕様書解説(改訂版)	H4.12	(社)日本道路協会
舗装調査・試験法便覧(全4分冊)	H31.3	(社)日本道路協会
舗装試験法便覧別冊(暫定試験方法)	H8.10	(社)日本道路協会
土木工事設計要領(第Ⅲ編 道路編)	H28.4	九州地方整備局
道路事業の手引き	H30.4	鹿児島県

(注)使用にあたっては、最新版を使用するものとする。

② 舗装の実施にあたってはCBR試験等を行い、その結果に基づいて舗装構造を決定し、事前に道路管理者の確認を受けること。その後、舗装構造を変更する場合も同様とする。

③ 縦断勾配が 7%以上の道路には、すべり止め舗装(アスファルトで施工する場合は、ゴム入りギャップ型舗装等)を施工すること。

④ 路盤を施工した時には、道路管理者の立会いのもと支持力の測定を行うこと。なお、支持力の規格値については、道路管理者と協議すること。

（2） 既存道路を拡幅する部分の舗装構造については、既存道路の舗装構造と同様にすることを基本とし、詳細については当該道路管理者と協議してください。

8. 歩道の構造

歩車道分離を行う場合の歩道の構造については、「道路構造令」や「道路事業の手引き（鹿児島県）」等を準拠し、特に次の事項に留意して設計、協議してください。

① 構造はセミフラット形式を基本とし、歩道の幅、沿道からの出入り等を勘案し、計画すること。

② 歩車道分離の道路においては、本市のバリアフリー推進事業に準じて、横断歩道に接続する歩道縁端の段差を設定するものとし、詳細については、道路管理者と協議すること。

③ 自動車（特に大型車）が乗入れする箇所については、舗装の磨耗・損傷が予想されることから、当該箇所の舗装構造については、別途道路管理者と協議すること。

④ 歩道の舗装構造は、次の表を標準とする。なお、バリアフリーの構造基準に基づき透水性舗装等で施工する場合は、道路管理者と協議すること。

舗装構造		舗装厚
表層	密粒度アスコン　13mm	4cm
路盤工	ｸﾗｯｼｬﾗﾝ	10cm

9. 植樹帯等

幅員 9m以上の歩道を設置する道路については、街路樹等の植栽について、その必要性も含め、道路管理者及び植樹帯の管理者と協議してください。

なお、街路樹等を設置する場合の植栽については、地域の特性等を考慮して樹種の選定、樹木の配置を行うものとし、植栽樹種、植栽帯の位置及び構造等については、道路管理者及び植樹帯の管理者と協議してください。

10. 道路の附属施設

道路設置に伴い必要となる附属施設については、道路構造令や防護柵設置基準・同解説等のその他関係基準を準拠し、特に次の事項に留意して設計、協議してください。

① 開発区域内の道路及び接続道路のうち、道路と敷地との間に段差が生じる等、交通の安全を図るうえで必要な箇所については、ガードレール、フェンス、道路反射鏡、道路照明灯等の交通安全施設を設置すること。

② 落石崩土等により交通に支障を及ぼし、また、道路の構造に損傷を与えるおそれのある箇所には、擁壁、張ブロック、モルタル吹付、落石防止さく又は落石防止網等の適切な法面保護工を行うこと。

③ 本市に帰属することとなる法面において管理上必要な箇所には、転落防止のための防護柵や管理用の階段等を設置すること。

④ 道路附属施設の設置箇所については、現場の道路形態が概ね完成した段階で、道路管理者との立会いにより決めること。

11. 橋りょう

道路設置に伴い必要となる橋りょうについては、次の基準に基づき設計、協議してください。

① 橋りょうの設計にあたっては、大型の自動車の交通の状況に応じてA活荷重又はB活荷重を適用するものとし、構造については道路構造令及び各道路橋仕方書を準拠すること。

② その他水路等の暗きょ蓋、床版工についても前号の規定を準用すること。

12. 道路境界杭

道路敷地と民地との境界を明確にするため、道路敷地境界に境界杭等を設置するとともに、将来にわたり境界の復元が可能な図面を作成してください。

13. 電柱

開発行為により設置が必要となる電柱（九電柱やNTT柱等）は、宅地敷地内に建てこむこととし、道路敷地内には設置しないこととします。

2. 公園等に関する基準

【法の基準】（政令第 25 条、省令第 21 条、25 条）

政令、省令の公園関係の抜粋は次のとおりです。

（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）

政令第 25 条

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 2 号に関するものは、次に掲げるものとする。

六　開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。

七　開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

（公園等の設置基準）

省令第 21 条

開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為にあっては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一　公園の面積は、1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上であること。

二　開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為にあってはその面積が 1,000 ㎡以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあってはその面積が 1,000 ㎡以上の公園が 2 箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

省令第 25 条

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一　面積が 1,000 ㎡以上の公園にあっては、2 以上の出入口が配置されていること。

二　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

【宅地開発条例の基準】

宅地開発等条例の公園関係の抜粋は次のとおりです。

（公園等に関する技術的細目）

条例第 16 条

都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の基準に係る技術的細目において、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）に関して定められた制限のうち、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為であって、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについては、同条第 3 項の規定により、施設の種類は公園とする。ただし、開発区域周辺の公園の整備状況等により、その必要がないと市長が認める場合は、この限りではない。

2 都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の基準に係る技術的細目において、公園等に関して定められた制限のうち、市街化調整区域内での開発行為であって、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の主として住宅の建築の用に供する目的で行うものにおいて設置すべき公園等の面積は、同条第 3 項の規定により、当該開発区域の面積の 6%以上とする。

※「法の基準」及び「宅地開発等条例の基準」による区域別、面積別の公園等の設置基準を表にまとめると次のとおりとなります。

<table>
<tr><td rowspan="2">開発
面積</td><td>区域</td><td colspan="2">①市街化区域
②区域区分のない都市計画区域内
③都市計画区域外</td><td colspan="2">市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>目的</td><td>住宅建築</td><td>その他</td><td>住宅建築</td><td>その他</td></tr>
<tr><td rowspan="2">0.3ha
以上

5ha
未満</td><td>種類</td><td>公園
（条例）
（周辺の状況、二次開発等については不要や公園に限定しない場合有）</td><td>公園
緑地
広場
（一敷地開発については不要の場合は有）</td><td>公園
（条例）
（周辺の状況、二次開発等については不要や公園に限定しない場合有）</td><td>公園
緑地
広場
（一敷地開発ついては不要の場合有）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">3%以上</td><td>6%以上
（条例）</td><td>3%以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">5ha
以上

20ha
未満</td><td>種類</td><td>公園</td><td>公園
緑地
広場</td><td>公園</td><td>公園
緑地
広場</td></tr>
<tr><td>配置</td><td colspan="2">1 か所 300 ㎡以上で、かつ、
1,000 ㎡以上の公園を 1 か所以上</td><td colspan="2">1 か所 300 ㎡以上で、かつ、
1,000 ㎡以上の公園を1か所以上</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">3%以上</td><td colspan="2">3%以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">20ha
以上</td><td>種類</td><td>公園</td><td>公園
緑地
広場</td><td>公園</td><td>公園
緑地
広場</td></tr>
<tr><td>配置</td><td colspan="2">1 か所 300 ㎡以上で、かつ、
1,000 ㎡以上の公園を2か所以上</td><td colspan="2">1 か所 300 ㎡以上で、かつ、
1,000 ㎡以上の公園を2か所以上</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">3%以上</td><td colspan="2">3%以上</td></tr>
</table>

【運用基準】(公園関係)

1. 公園の種類

公園は、その機能及び目的により次の表のとおりに分類します。

公園種別	内　　容	主な公園名
街区公園	主として、街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園で、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置する	一本桜公園 西郷公園 騎射場公園 ザビエル公園など
近隣公園	主として、近隣に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園で、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置する	共研公園 多賀山公園 中央公園 天文館公園など
地区公園	主として、徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園で、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように配置する	天保山公園 七ツ島公園 小野公園など
総合公園	主として、一の市町村の区域内に居住する者の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする都市公園で、容易に利用できるように配置する	慈眼寺公園 かごしま健康の森公園 鹿児島ふれあいｽﾎﾟｰﾂﾗﾝﾄﾞ など

2. 公園の標準面積及び標準誘致距離

開発区域内の公園の設置位置は、公園の誘致距離に基づいて、適正に配置してください。

公園種別	標準面積	標準誘致距離
街区公園	2,500㎡	250m
近隣公園	20,000㎡	500m
その他の公園	別途協議※	別途協議※

※　街区公園、近隣公園以外の公園の標準面積や標準誘致距離については、公園の規模及び利用目的等により、別途公園管理者と協議して決定するものとする。

3. 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為の公園設置
(政令第 25 条 6 号、宅地開発等条例第 16 条)

開発区域の面積が「0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為」では、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の「公園、緑地又は広場」が設けられていなければならないと法で規定されております。

ただし、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」、「予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合」等、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではないとなっています。(政令第 25 条第 6 号)

なお、本市においては、宅地開発等条例により、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについては、施設の種類を「公園」に限定しています。

ただし、開発区域周辺の公園の整備状況等により、その必要がないと市長が認める場合は、公園に限定しておりません。(緑地又は広場でも可)

さらに、市街化調整区域内での開発行為にあっては、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについては、設置すべき公園等の面積を当該開発行為の面積の「6%以上」としております。

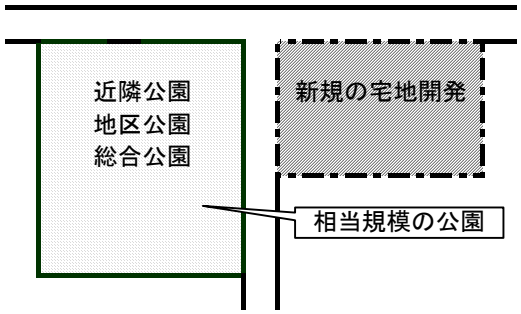
(1) 政令第 25 条第 6 号ただし書(公園設置が不要な場合)の取扱い(その1)

「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」の取扱い

① 開発区域周辺に「近隣公園、地区公園、総合公園」がある場合

直近の公園から 250m以内に新規開発区域の全てが入っており、かつ、新規開発区域の境界から公園等までの通行距離が概ね 100m程度であることとします。

ただし、鉄道、河川、交通量の多い道路、崖、その他の人の通行を不能又は危険にする地形、地物が、新規開発区域と公園等との間にない場合に限ります。



② 新規開発区域が許認可を得て造成を行った造成区域内にある場合

(二次開発)

ア 昭和 46 年 2 月 11 日以前の許認可

(宅地造成等規制法に基づく宅造許可及び土地区画整理法に基づく事業認可)を得た造成区域内においては、次のいずれにも該当する場合は、公園等の設置は必要ないものとします。

○ 許認可された区域内に面積の合計が造成区域面積の 3%以上の公園等が確保されている。
○ 直近の公園等の境界から 250m以内に新規開発区域の全てが入っており、かつ、新規開発区域の境界から公園等までの通行距離が、概ね 100m程度であること。
ただし、鉄道、河川、交通量の多い道路、崖、その他の人の通行を不能又は危険にする地形、地物が、新規開発区域と公園等との間にない場合に限る。

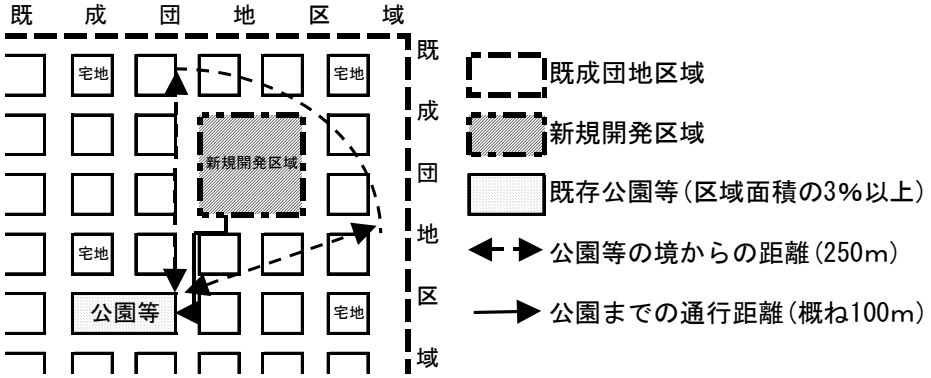
イ 昭和 46 年 2 月 12 日以降に許認可

(都市計画法に基づく開発許可、盛土規制法に基づく許可等及び土地区画整理法に基づく事業認可)を得た造成区域内においては、次のいずれにも該当する場合は、公園等の設置は必要ないものとします。

○ 許認可された区域内に面積の合計が造成区域面積の 3%以上の公園等が確保されている。
○ 直近の公園等の境界から 250m以内に新規開発区域の全てが入っていること。
ただし、鉄道、河川、交通量の多い道路、崖、その他の人の通行を不能又は危険にする地形、地物が、新規開発区域と公園等との間にない場合に限る。

※ 公園等の位置付けについて

この運用基準における「公園等」については、開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態の公園等とし、具体的には、本市公園緑化課が管理している公園及び緑地であって、緑地については、市道からの出入口が確保されており、散策や休憩等が可能な場合に限ることとし、出入りができない植樹帯は公園等とはしないものとします。



（2） 政令第 25 条第 6 号ただし書（公園設置が不要な場合）の取扱い（その2）

「予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合」の取扱い

① 用途が住宅以外とは、店舗、事務所、工場等とします。
② 「敷地が一」の場合の敷地については、建築基準法による建築確認における敷地とします。
③ 市街地内の業務系用途に係る建築物が集積している区域等、公園の周辺区域の土地利用形態が住宅地と異なっている場合は不要とします。
④ 建築基準法の総合設計制度等により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合は不要とします。

（3） 宅地開発等条例第 16 条ただし書（公園に限定しない場合）の取扱い

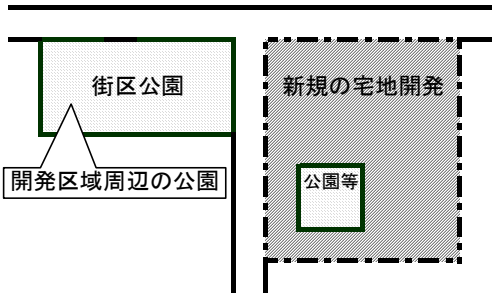
「開発区域周辺の公園の整備状況等により、その必要がないと市長が認める場合」の取扱いを次のとおりとし、この場合は、設置する施設は公園に限定せず、緑地、広場でもよいものとします。（公園を設置してもかまいません。）

① 開発区域周辺に街区公園がある場合は、公園に限定しない

「周辺に公園がある場合」とは、

直近の街区公園の境界から 250m以内に新規開発区域の全てが入っており、かつ、新規開発区域の境界から街区公園までの通行距離が、概ね 100m程度であることとします。

ただし、鉄道、河川、交通量の多い道路、崖、その他の人の通行を不能又は危険にする地形、地物が、新規開発区域と公園等との間にない場合に限ります。



4. 5ha 以上の開発行為の公園設置(政令第 25 条第 7 号)

開発区域の面積が「5ha 以上の開発行為」では、面積が 1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の「公園(限定)」が設けられていなければなりません。

ただし、予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、「公園、緑地又は広場」となります。(政令第 25 条第 7 号)

また、開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為では、利用者の有効な利用が確保できるような位置に公園等を設けなければならず、また、開発区域の面積が、5ha 以上 20ha 未満の場合は、面積 1,000 ㎡以上の公園を 1 箇所以上、20ha 以上の場合は、面積 1,000 ㎡以上の公園を 2 箇所以上設けなければなりません。(省令第 21 条)

※ 政令第 25 条第 7 号及び省令第 21 条の基準を表にすると、次のとおりとなります。

開発区域の面積	公園の最低面積	公園等の面積、設置数
0.3ha以上　5.0ha未満	指定なし	規定なし
5.0ha以上　20.0ha未満	1箇所300㎡以上	1,000㎡以上の公園を1箇所以上
20.0ha以上		1,000㎡以上の公園を2箇所以上

5. 出入口の設置(省令第 25 条第 1 号)

(1) 面積 1,000 ㎡以上の公園には 2 以上の出入口を配置してください。配置する位置については、一辺に 2 箇所の出入口を設けるのではなく、最低二辺にそれぞれ出入口を設けるようにしてください。

(2) 出入口の位置その他出入口の構造については、「管理者基準」により設計を行い、公園管理者と協議の上決定してください。

6. 外柵等の設置(省令第 25 条第 2 号)

(1) 公園が自動車交通量の著しい道路に接する場合は、さく又はへいの設置、その他利用者の安全の確保を図るための措置を講じなければなりません。

(2) 本市においては、自動車交通量の著しい道路に接していない場合においても、転落防止の目的等で柵等の設置が必要となりますので、設置位置、構造等について、公園管理者と協議してください。

7. 公園の形状、勾配(省令第 25 条第 3 号)

(1) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けなければなりません。

(2) 公園の形状及び勾配等については、公園管理者と協議し、設計を行ってください。

8. 雨水排水(省令第 25 条第 4 号)

(1) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設を設けなければなりません。

(2) 公園敷地内の雨水排水に関しては、公園管理者と協議し、必要な排水施設の設計を行ってください。

9. 公園設計について

(1) 開発行為で設置する公園の設計においては、法の基準、運用基準及び公園管理者が定める管理者基準に基づき設計を行ってください。

(2) 法及び条例に基づく基準に適合していること及び公園管理者との協議が整ったことをもって、法第 33 条第 1 項第 2 号に適合した設計であるとします。

(3) 公園設計に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

10. 公園の帰属

(1) 公園等を設置する場合は、施設の管理及び公園用地を本市に帰属することになります。帰属する際、公園等の敷地内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではなりません。

(2) 公園用地等の帰属に関する必要な手続きが終了しない段階で、開発行為に関する工事の完了検査及び検査済証の交付はできません。

帰属に必要な書類については、第 7 節の手続きを参考に公園管理者と協議してください。

(3) 公園の帰属に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

【管理者基準】(公園関係)

開発行為で設置する公園施設については、本市が維持管理を行う上で、次の事項に従って設計し、協議を行う必要があります。

1. 公園の配置

開発行為で設置する公園の配置は、次の事項に留意すること。

① 公園は、狭小不整備な未利用地及び崖に近接した土地等に設けてはならない。

② 緑地は、狭小不整備な未利用地及び崖に近接した土地等に設けてはならない。

③ 公園は、高圧送電線の下の土地及び高圧送電塔の敷地を含んではならない。

④ 公園内の広場、緑地内の広場は水平とすること。ただし、地形条件等により水平にできない場合は、事前に公園管理者と協議すること。

⑤ 公園は、原則として周囲を道路に面するよう計画すること。

ただし、地形その他の特別な理由によりやむを得ない場合は、二辺以上を道路に、一辺以上を公道に、それぞれ接するものとする。

2. 公園の出入口

公園の出入口は、次に定めるところにより整備するものとする。

① 公園の出入口は、公園の利用者のために適切な位置、構造及び箇所数を備えるとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。

② 公園の出入口には、原則として自動車の進入を防止する施錠(せじょう)可能な脱着(だっちゃく)式車止めを設け、利用者の安全を図ること。

3. 公園施設

公園施設の設置及び維持管理については、次の①から⑧までによるものとする。

① 公園には遊戯に適する広場並びに植栽、遊具、水飲み場、外灯及び外さく等の施設を設けること。

② 広場は、施工厚 10cm 以上のクレイ舗装又は同等以上の舗装を行うこと。

③ 面積が 1,000 ㎡以上の公園については、便所を設置することとし、便所の規模、構造等については、別途、公園管理者と協議すること。

④ 公園の施設は、本市が管理する公園に設置してある施設と同等以上のものを設置することとし、数量等については、別途、公園管理者と協議すること。

⑤ 植栽については、地域の特性等を考慮して、樹種の選定、樹木の配置を行い、植栽樹種等については、別途、公園管理者と協議すること。

⑥ 近隣公園については、運動施設のほか維持管理施設(管理棟)を設置すること。管理棟の規模、構造等については、別途、公園管理者と協議すること。

⑦ 工事の施行においては、鹿児島県土木部監修「土木工事共通仕様書」に準ずること。

⑧ 管理棟や便所等の建築物を建築する場合は、建築基準法に基づき建築確認を受けること。この際、都市計画法第 37 条第 1 号に基づく建築制限解除承認申請が必要となるので、事前に土地利用調整課と協議すること。

4. 占用物

公園、緑地の敷地内には、電柱や電線、電話線等の架空線等の占用物を設置しないこと。

ただし、地形条件等によりやむを得ず設置しなければならない場合は、事前に公園管理者と協議すること。

3. 消防水利に関する基準

【法の基準】

政令の消防水利関係の抜粋は次のとおりです。

（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）

政令第 25 条

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 2 号に関するものは、次に掲げるものとする。

八　消防に必要な水利（すいり）として利用できる河川、池沼（ちしょう）その他の水利が、消防法第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

消防法第 20 条

1　消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

2　消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持及び管理するものとする。ただし、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持及び管理するものとする。

【運用基準】（消防水利関係）

1. 消防水利の設計について

(1)　消防水利の設計については、管理者基準に基づき設計を行ってください。

(2)　本市消防局警防課との協議が整ったことをもって、法第 33 条第 1 項第 2 号に適合した設計であるとします。

(3)　消防水利の設計に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議段階で行います。

(4)　消火栓を設置する場合は、消火栓施設の管理者は水道局となることから、水道局とも協議を行う必要があります。

2. 消防水利の帰属について

(1)　消防水利を新設する場合、防火水そうについては、当該施設の管理及び防火水そう用地を本市消防局に帰属することになります。

帰属する際、関係敷地内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではなりません。

消火栓を設置する場合は、施設の管理、帰属は、市水道局となります。

(2)　消防水利用地の帰属に関する必要な手続きが終了しない段階で、開発行為に関する工事の完了検査及び検査済証の交付はできません。

用地の帰属に必要な書類については、第 7 節の手続きを参考に消防局と協議してください。

(3)　消防水利の帰属に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議段階で行います。

(4)　消火栓については、施設の管理帰属は市水道局となりますが、設置位置等については、消防局が検査を行います。

【管理者基準】(消防水利関係)

開発行為で設置する消防水利施設については、本市が維持管理を行う上で、次の事項に従って設計を行う必要があります。

1. 基本計画

開発区域における消防水利施設は、地域の開発計画、自然条件及び開発状況を勘案し、計画するものとする。

2. 用語の定義

消防水利とは、消火栓、防火水そう等をいう。

3. 貯水施設

政令第 25 条第 8 号に規定する消防水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、次の基準に適合させるものとする。

(1) 消防水利は、常時貯水量が 40 ㎥以上又は取水可能量が毎分 1 ㎥以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものであること。

(2) 消防水利は、次の①から⑥までに適合すること。

① 地盤面からの落差が 4.5m以下であること。

② 取水部分の水深が 0.5m以上であること。

③ 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

④ 吸管投入孔のある場合は、その一辺が 0.6m以上又は直径 0.6m以上であること。

⑤ 防火水そうの規格は、原則として設置予定地でコンクリート打設し建設される鉄筋コンクリート製のもの又は工場において生産された部材を使用して建設される二次製品防火水そうであること。

⑥ 防火水そうの貯水量は 40 ㎥以上とし、有蓋で耐震性を有し、かつ、水密性の構造のものであること。この場合、地震時の自重及び固定負載重量に起因する慣性力、地震時土圧及び内水の地震時動水圧は、設計水平震度を 0.288 として計算すること。

(3) 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150mm以上の管に取り付けられていること。ただし、直径 150mm未満となる場合は、消防局及び水道局と協議して同意を得ること。

(4) 消火栓の水源は、5 個の消火栓を同時に開弁したとき、(1)に規定する給水能力があること。

(5) 消防水利は、防火対象物から消防水利に至る距離が次の数値以下となるよう設けること。

① 市街地又は準市街地の場合は、次の表のとおり

用途地域	消防水利に至る距離
工業地域、工業専用地域、近隣商業地域、商業地域	100m
その他の用途地域	120m

② 市街地及び準市街地以外の地域は、140mとする。

4. 設置基準

消防水利施設の設置基準は、次のとおりとする。

(1) 消防水利は、防火対象物の予定戸数 10 戸以上又はこれと同等以上の防火対象物が設置される場合に設置するものとする。ただし、開発区域から他の消防水利が 200m以上の距離にあり、消防上支障があると認められる場合は、10 戸未満でも設置するものとする。

(2) 開発区域内の消防水利が消火栓のみとなる場合は、消火栓 10 個以内につき 1 個の割合で防火水そう等を設置すること。

(3) 防火水そう等の設置間隔は、500m以内となるようにすること。

(4) 防火水そう等と重複することとなる位置の消火栓は、省略することができる。

5－3－3 排水施設

【法の基準】(法第 33 条第 1 項第 3 号)

排水路その他の排水施設は、次のイからへを勘案して、開発区域内の下水を有効に排水し、その排水によって、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で設計されていなければなりません。

この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合している必要があります。

イ 当該地域における降水量
ロ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ハ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ニ 予定建築物等の用途
ホ 予定建築物等の敷地の規模及び配置
ヘ 放流先の状況

なお、ここでいう「下水」とは、生活若しくは事業に起因し、若しくは附随する廃水(汚水)又は雨水のことをいいます。(下水道法第 2 条第1号)

政令、省令の排水施設関係の抜粋は次のとおりです。

(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)

政令第 26 条

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 3 号に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認めるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

省令第 22 条

政令第 26 条第 1 号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

第 2 項は省略(切土、盛土時の地下水の排除規定)

（排水施設に関する技術的細目）

省令第 26 条

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一 排水施設は、堅固（けんこ）で耐久力（たいきゅうりょく）耐久力（たいきゅうりょく）を有する構造であること。

二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内法幅は、20cm 以上のもの）であること。

五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ 管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが 15cm 以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

【宅地開発等条例の基準】

宅地開発等条例の排水施設関係の抜粋は次のとおりです。

（排水施設の配置）

条例第 17 条

開発者は、市街化調整区域内において、0.3ha 以上の宅地開発等を行う場合は、防災調整池を設置するものを除き、雨水流出抑制施設（宅地開発等に伴い増加する雨水の流出量を抑制し、下流の河川等の負担の軽減を目的として設置する施設をいう。）を設置しなければならない。ただし、宅地開発等区域及びその周辺の土地の地形又は地質の状況により、その必要がないと市長が認める場合は、この限りでない。

【運用基準】(排水施設)

1. 排水施設の基本方針

(1) 開発者は、開発区域内で発生する全ての雨水を、道路側溝、公共下水道(雨水渠)及び河川等の公共の水域若しくは海域に排除しなければなりません。

(2) 開発者は、開発区域内で発生する全ての汚水(し尿、生活雑排水)を公共下水道へ排除するか、合併処理浄化槽を設置し、その排水を道路側溝、公共下水道(雨水渠)及び河川等の公共の水域若しくは海域に排除しなければなりません。

① 鹿児島市公共下水道の処理区域内においては、公共下水道へ排除しなければなりません。

② 鹿児島市公共下水道の全体計画区域内(上記①の区域を除く)においては、公共下水道計画との調整を図るため、本市水道局と協議を行ってください。

③ 鹿児島市公共下水道の全体計画区域外においては、原則として、合併処理浄化槽とします。ただし、公共下水道への排除を計画する場合は、本市水道局と協議を行ってください。

2. 排水施設の計画

(1) 排水施設は、開発区域を含む集水区域全体を考慮し、すべての雨水及び汚水を有効に排出できる能力を持った構造とし、かつ、当該開発行為及びこれに伴う施設整備により下流地域に支障を与えないよう、十分考慮されていなければなりません。

(2) 排水施設を計画するにあたっては、接続先排水路の管理者と協議を行い、同意を得なければなりません。

また、水利権利者等の利害関係者にも、事業計画の説明を行い、当該開発計画についての理解を得るようにしなければなりません。

3. 排除方式

(1) 雨水及び汚水の排除方式は、「分流式」とします。

(2) 雨水及び汚水の排除においては、原則として「自然流下」で排除できる雨水排水施設及び汚水排水施設を設置しなければなりません。

4. 雨水流出抑制施設

本市では、梅雨時期の豪雨や台風等により、河川の氾濫や低い土地での浸水等が大きな問題となっております。

このため、鹿児島県では、「二十一世紀の社会を展望した今後の河川整備の基本的方向について(答申)」(平成 8 年河川審議会)に基づき、流域と一体となった総合的な治水対策を推進しています。

宅地開発等においては、山林や田畑が宅地等に改変されることにより、流出率が変化し、下流水路や河川等への流出量の増加、洪水のピーク流量の発生時間が短縮する等の影響が生じることから、一定規模以上の開発行為等については、防災調整池を設置し、雨水の流出抑制を行い、河川等への影響を軽減することとしております。

また、市街化調整区域での 0.3ha 以上の宅地開発等においては、雨水流出抑制施設

の設置が宅地開発等条例に規定されております。

なお、これらの規定に該当しない開発行為等であっても、雨水流出抑制対策を講じるように努めてください。

(1) 防災調整池の設置

政令第 26 条第 2 号に、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることに関する規定があります。

本市においては、一定規模以上の開発行為等で、当該開発区域からの雨水排水の最終流末が、鹿児島県管理の二級河川や市管理の準用河川等の場合は、鹿児島県河川課と防災調整池の設置の協議が必要となります。

① 防災調整池設置の協議が必要な開発規模

区分	地域区分	調整池設置が必要な開発面積規模	年超過確率
二級河川	稲荷川、甲突川、新川、脇田川、永田川、和田川、木之下川の河川流域	5,000㎡以上	1／50
	上記以外の二級河川流域	30,000㎡以上	1／30

※ 市管理の準用河川等についても、上記表の考え方に準ずるものとしますが、詳細については、各管理者と協議することとします。

② 防災調整池の設置基準

鹿児島県土木部河川課の「大規模開発に伴う調整池設置基準(案)」の最新版に基づき、防災調整池の容量計算や施設計画を行うものとします。

③ 防災調整池の管理者

防災調整池の管理者は、開発行為の形態により、次のとおりとなります。

開発の形態	管理者
自己用（開発区域内に市に帰属する公共施設がない場合）	開発申請者
その他（開発区域内に市に帰属する公共施設がある場合）	鹿児島市

※ 開発区域内に市に帰属する道路を設置する場合、道路側溝は公共水路となり、その排水が防災調整池に流入することから、防災調整池も市に帰属することになります。

(2) 特定都市河川流域内での雨水流出抑制施設

特定都市河川流域内(甲突川流域、新川流域、稲荷川流域)において 1,000 ㎡以上の雨水浸透阻害行為を行う場合は、鹿児島市河川港湾課の許可が必要となる場合があるため、鹿児島市河川港湾課と協議を行ってください。

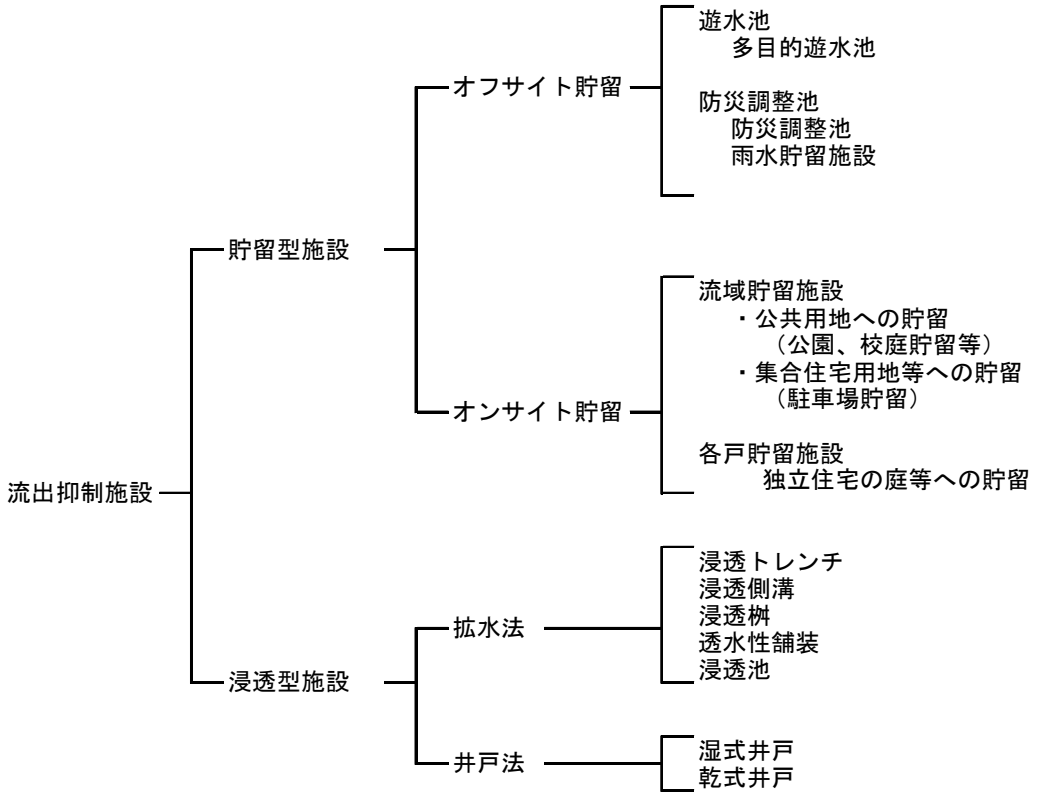
（3） 雨水流出抑制施設の設置

宅地開発等条例第 17 条に基づき、市街化調整区域において、0.3ha 以上の宅地開発等を行う場合は、防災調整池を設置する場合を除き、宅地開発等に伴い増加する雨水の流出量を抑制し、下流の河川等への負担を軽減する目的で雨水流出抑制施設を設置しなければなりません。ただし、開発区域及びその周辺の土地の地形又は地質の状況により、その必要がないと市長が認める場合は、この限りではありません。

なお、これ以外の規模の開発行為等においても、河川等の負担を軽減するために雨水流出抑制施設を設置するよう努めてください。

① 雨水流出抑制施設の分類

雨水流出抑制施設には次のようなものがあります。



（※ 防災調整池等技術基準(案)から抜粋）

② 雨水流出抑制施設の計画

宅地開発等条例に基づく雨水流出抑制施設については、一般的には、公園貯留や駐車場貯留、各宅地内の雨水貯留、浸透施設等の設置が考えられます。

開発者は、いずれかの雨水流出抑制施設を選定し、土地利用調整課及び当該流出抑制施設を公共施設内に設置する場合は、関係の公共施設管理者と事前協議を行い、雨水流出抑制施設の計画を作成してください。

③ 雨水流出抑制の目標

雨水流出抑制施設を設計する際の目標としては、当該開発区域からの雨水流出量を開発前の流出量に抑えることを基本とします。

5. 合併処理浄化槽の設置について

（1） 開発者は、開発区域内で発生する汚水（し尿、生活雑排水）を合併浄化槽により処理する場合は、浄化槽法に基づき合併処理浄化槽の設置を計画してください。

（2） 合併処理浄化槽の設置に関する基準等については、本市建築指導課と協議してください。

6. 排水施設の設計について

（1） 開発行為で設置する排水施設の設計においては、法の基準、運用基準及び公共施設管理者が定める管理者基準に基づき設計を行ってください。

（2） 法及び条例に基づく基準に適合していること及び公共施設管理者との協議が整ったことをもって、法第 33 条第 1 項第 3 号に適合した設計であるとします。

（3） 排水施設の設計に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

（4） 防災調整池の容量に関する協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議前に県河川課及び各流末河川等の管理者と行います。

7. 排水施設の帰属

（1） 排水施設のうち、道路側溝については、道路の付属施設として道路の帰属と一緒に市に帰属するものとします。

（2） 排水施設のうち、防災調整池（市に帰属する分）については、河川港湾課と協議のうえ帰属するものとします。

（3） 排水施設のうち、公共下水道施設となる雨水渠や汚水管路施設を設置する場合は、施設の帰属（移管）を本市水道局に行ってください。

（4） 開発行為により公共下水道施設のための専用通路等の施設用地を設置した場合は、当該用地の帰属を本市水道局に行ってください。

（5） 関係の土地を市に帰属する際、敷地内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではなりません。

　帰属に必要な書類については、第 7 節の手続きを参考に各公共施設管理者と協議してください。

（6） 排水施設の帰属に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

（7） 市に帰属する雨水排水施設は、市に帰属する土地内に設置しなければなりません。なお、排水については、県や市が管理する排水施設に接続してください。

8. 個人管理の排水施設の保全

　防災調整池や雨水流出抑制施設などで申請者管理（個人管理）となる施設については、当該施設が将来に渡って機能するように、管理者は施設の保全に努めなければなりません。また、当該施設の管理権を第三者に移譲する場合においても、同様の取扱いとなるように、その旨を引き継ぐようにしてください。

【管理者基準】（排水施設）

開発行為で設置する排水施設については、本市が維持管理を行ううえで、次の事項に従って設計を行う必要があります。

1. 雨水排水施設の基準

雨水排水施設には、道路側溝、公共下水道（雨水渠）や用排水路、河川などがあり、施設基準がそれぞれ規定されているので、設計に当たっては、事前に関係する管理者と協議を行う必要があります。

（1） 計画雨水量

雨水排出のための管渠の断面は、計画雨水量に湧水（ゆうすい）等を加えたものとします。

計画雨水量の算定は、合理式を用いることとします。

合理式　$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$

Q：計画雨水量（㎥／秒）

C：流出係数

Ⅰ：降雨強度（mm／時）

A：排水面積（ha）

（2） 降雨強度

降雨強度の確率年については、10 年確率とします。

ただし、防災調整池については、県の基準等によります。

① 開発区域内に新たに設置する道路側溝や敷地内排水路等の場合

降雨強度は、最新の「鹿児島県における短時間降雨強度式（鹿児島）」によるものとします。

鹿児島県における短時間降雨強度式（R.6.4　鹿児島）は、

$$I_{10} = \frac{1,091.40}{t^{0.611} + 4.256} = 130.9\text{mm／h}(t=10)$$

となります。

② 宅地開発等で設置される公共下水道（雨水渠）の場合

降雨強度の算定は、原則としてタルボット式を使用します。

流達時間は、流入時間と流下時間の和とし、流入時間は 5 分とします。

タルボット式　$I = \frac{6300}{t + 35}$

I：降雨強度（mm／時）

t：流達時間（分）＝t’＋5

t’：流下時間（分）＝ℓ／V

ℓ ：流路の延長（m）

V：管渠の平均流速（m／分）

※ 大規模な開発行為においては、大きな断面の水路の設置が予想されますが、その水路の位置付けに関しては、道路管理者及び公共下水道管理者と協議してください。

③ 開発区域外の既存の河川及び排水路等の能力検討を行う場合

開発区域外の既存の河川や排水路等の能力検討については、関係する排水路等の流域状況を十分把握する必要があることから、計画段階において、それぞれの河川や排水路等の管理者と必ず協議し、それに基づいて設計を行ってください。

（3） 流出係数

流出係数は、開発区域内、区域外で次のとおりとします。

① 開発区域内の場合

開発区域内の流出係数は、鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則第13条(3)のイの規定により、次のとおりとします。

土地利用状況	流出係数
宅地、公共施設、切土・盛土法面（人工法面）の部分	1.0
残置森林等、造成を行わず森林等のままの部分	0.7

② 開発区域外の既存の河川及び排水路等の能力を検討する場合

既存の河川や排水路等の能力確認を行う際の開発区域外の流出係数については、開発区域や周辺の状況を勘案したうえで、各河川、排水路等の管理者と協議してください。

※ 一般的な流出係数として、鹿児島県開発許可申請の手引き(開発許可に関する技術基準)」の値を掲載しておりますので、参考にしてください。

○鹿児島県開発許可申請の手引き(開発許可に関する技術基準)の流出係数(参考)

流出係数(参考)

工種別	流出係数	地域別	流出係数
不浸透性道路	0.70～0.95	市中の建て込んだ地区	0.70～0.90
アスファルト舗装	0.85～0.90	建て込んだ住宅地区	0.50～0.70
マカダム舗装	0.25～0.60	建て込んでない住宅地区	0.25～0.50
砂利道	0.15～0.30	公園、広場	0.10～0.30
空地	0.10～0.30	芝生、庭園、牧場	0.05～0.25
公園、芝生、牧場	0.05～0.25	森林地方	0.01～0.20

※ この表の流出係数については、右側の数値(大きい値)を使用することを基本とします。

用途別総合流出係数標準値(参考)

種　　類	流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

※ その他、上記表にない流出係数については、「道路土工要綱」を準用することとします。

（4） 排水路の流量計算

雨水排水施設の流量計算（雨水管渠の断面算定）は、マニングの式により行うものとします。

排水路の流量計算は、道路側溝も公共下水道（雨水渠）等も同様の式を用いますが、余裕高が異なってきます。

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$ （マニングの式）

Ｖ：流速（ｍ／秒）

ｎ：粗度係数

水路種別	粗度係数
現場打コンクリート	0.015
コンクリート2次製品	0.013
塩化ビニル管	0.010
石張、ﾌﾞﾛｯｸ積護岸（底版ｺﾝｸﾘｰﾄ有）	0.020
石張、ﾌﾞﾛｯｸ積護岸（底版ｺﾝｸﾘｰﾄ無）	0.025

※ その他、表にない構造物の粗度係数については、「道路土工要綱」を準用することとします。

I:勾配（分数又は少数）

Q:流量（㎥／秒）

R:径深（m）＝A／P

A:断面積（㎡）

種　　別	降雨強度	余裕高	水深
道路側溝等	短時間降雨強度式	計画水路高の20%以上	8割水深
公共下水道（雨水渠）	タルボット式	計画水路高の10%以上	9割水深

P:流水の潤辺長（m）

（5） 流速

雨水管渠の流速については、計画雨水量に対し、最小 0.8m／秒、最大 3.0m／秒を基本とし、その値に達しない場合若しくは超える場合は、当該水路、側溝等の各施設管理者と協議してください。

（6） 雨水排水施設の構造

雨水排水施設の構造については、公共施設として本市に帰属する排水施設及び一敷地開発で本市に帰属しない排水施設に係わらず、次のとおりとします。

① 排水施設は、鉄筋コンクリート等堅固で耐久力を有し、かつ、漏水を最小限度にする構造としてください。

耐久力を有し、耐水性のある構造としては、コンクリート二次製品や硬質塩化ビニル管等となります。

ボックスカルバート等のコンクリート二次製品を使用する場合は、設計荷重について、事前に各管理者と協議してください。

② 排水施設のうち、暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は 20cm 以上としてください。ただし、市に帰属する道路側溝については、別途管理者基準（道路）によるものとします。

雨水排水における暗渠とは、横断暗渠、ヒューム管、暗渠排水管（VP 管）等が考えられます。

③ 排水施設のうち、暗渠である構造で、次に掲げる箇所には、桝を設置し、その桝にはふたを設けるようにしてください。

ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
イ 流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。（ただし、管渠の清掃に支障がないときは、この限りではありません。）
ウ 管渠の内径の 120 倍を超えない範囲で維持管理上必要な箇所。
エ 桝の底には、深さ 15cm 以上の泥溜めを設けてください。

※ 桝に設置するふたについては、鋼製蓋等一般に使用するものとし、設計荷重については別途各管理者と協議してください。

※ 暗渠構造は、横断暗渠、ヒューム管、暗渠排水管（VP 管）等であり、道路に設置する落蓋側溝は、暗渠構造には該当しないものとします。

（7） 雨水排水設備の構造

建築物の敷地からの雨水を排除すべき排水管の内径及び排水渠の断面は、流量計算により求めることとなりますが、その排水管内径等最小値については、鹿児島市下水道条例第 3 条第 4 号で次の表のとおりとなります。

排水面積	排水管内径		排水渠断面	
	円形管内径 (㎜)	半円形管内径 (㎜)	内のり (㎜)	深さ (㎜)
200㎡まで	100以上	150以上	150以上	80以上
200㎡を超え、600㎡まで	150以上	200以上	200以上	100以上
600㎡超えるもの	200以上	250以上	250以上	120以上

ただし、一の敷地から排除される雨水を排除すべき排水管で延長が 3m以下のものの内径は 75mm 以上とすることができます。

2. 雨水貯留施設の基準

（1） 防災調整池の構造基準

① 防災調整池の構造基準は、鹿児島県土木部河川課の「大規模開発に伴う調整池設置基準（案）」の最新版によるものとします。

② 市に帰属する防災調整池の構造基準

市に帰属する防災調整池の構造については、次の基準を基本とし、詳細については、調整池管理者と協議することとします。

・ 管理用道路を設けるものとし、斜路勾配は 15%未満、その幅員は有効幅員で 4m以上とする。また、高さ 2m以上の斜路には、転落防止用のガードレールを設置する。
・ スクリーンの正面及び側面にふとん籠を設置する。
・ スクリーン上部は、HWL（最大貯水面）よりも高くし、かつ、余水吐より下がった位置に設置する。
・ スクリーンは、水圧等で破損しないような頑強な造りとし、メッシュ幅は、オリフィス径より小さくする。
・ スクリーンには管理用扉を設置し、外開きで容易に開閉できるようにする。
・ スクリーン内には、管理用の梯子を設置する。
・ 防災調整池の外周には、忍び返し付きネットフェンス（概ね H=2.2m以上）を設置する。（忍び返しは内側（調整池側）若しくは直とする。）
・ 調整池入口には、内開きの門扉を設置し、留め穴を設置する。
・ 側溝等が調整池へ流入する部分の下部には、ふとん籠を設置する。

③ 申請者管理の防災調整池の構造基準

・ 洪水調節容量が 1,000 ㎥を超える場合は、堆砂の除去等を行うための管理用道路を設置する必要がある。
・ 洪水調節容量が 1,000 ㎥以下においては、管理用道路の設置は基本的には不要であるが、クレーン等により集積、搬出作業が可能となるような配置、構造とする必要がある。
・ 防災調整池の外周には、第三者が侵入できないように忍び返し付きネットフェンスを設置する。
・ その他の構造については、市に帰属する防災調整池の構造に準ずることを基本とする。

（2） 堆砂容量の算定基準

調整池には、造成中や完成後を対象とした設計堆砂土砂量を洪水調節容量の下位に一体として確保することを原則とします。

①堆砂容量の算定式

堆砂容量の算定式については、次の式を基本としますが、詳細については、鹿児島県河川課、土地利用調整課及び河川港湾課（帰属先）と協議することとします。

なお、森林法に基づく林地開発許可を同時に受ける場合は、林地開発許可の基準によることもできるものとします。

ア 工事施工中

次の式による堆砂容量を満足する施設を先行整備するものとします。

V＝造成面積×（200～400）㎥／年／ha
「標準 300 ㎥／年／ha」とします

イ 工事完了後

A：工事完了後の堆砂容量は、次の式によるものとします。

流出土砂量(堆砂容量)V＝V1＋V2
盛土部分 V1＝4.4･X･A1
切土部分 V2＝1.47･X･A2
A1：盛土面積(ha)
A2：切土面積(ha)
X：1ha 当たり 1 年間流出土砂量(100～200 ㎥／年／ha)
「標準 150 ㎥／年／ha」とします

B：土砂流出がほとんど考えられない箇所(アスファルトやコンクリート等の舗装道路やコンクリートやモルタル吹付等による法面被覆部)については、次の式により算出することができるものとします。

流出土砂量V＝1.5(㎥／年／ha)×面積(ha)×堆積年数(3年分)

ウ 堆砂容量算定の対象面積

堆砂容量の計算に使用する面積の総和は、工事施工中の場合は、集水区域の面積と一致するものとし、工事完了後の場合は、集水区域の面積から調整池部分の面積を差し引いた面積とします。

【解説】
宅地分譲を目的とした開発行為においては、宅地や道路部分については、上記「イ」のBの式でよいものとします。ただし、切土や盛土法面等で法面部分を緑化により保護している部分については、「イ」のAの式によることになります。

② 防災調整池の堆砂容量を決める際の考え方

防災調整池を先行して整備し、当該調整池の堆砂部分を工事中の沈砂池とする場合は、①の「ア」又は「イ」の大きい数値を調整池の堆砂容量とします。

なお、工事中、別途仮沈砂池を設ける場合は、①の「イ」の算定式による容量を調整池の堆砂容量とします。

①本市に帰属する防災調整池について

本市に帰属する防災調整池の工事完了後の堆砂容量の算定においては、①の「イ」の算定式によりますが、その際の堆積年数については、開発区域やその周辺の状況に応じて、別途河川港湾課と協議し決めるものとしますが、一般的には「3年分」を標準とします。

② 申請者が管理する防災調整池について

申請者が自己管理する防災調整池の工事完了後の堆砂容量の算定においては、①の「イ」の算定式によりますが、その際の堆積年数については、「1年」を下回らない範囲で、申請者の調整池管理計画に基づき決めるものとします。

なお、「イ」のBの式による場合は、3年分を最低とします。

③ 工事中の沈砂池の容量の考え方

工事中の堆積容量の算定は、①の「ア」の式によりますが、工事期間が 1 年に満たない場合は、実数での算定を認めます。

【解説】
実数の計算例としては、工事期間が 8 ヶ月の場合は、「ア」の式に 8/12 を乗じた値となります。

工事期間が 1 年を超える場合は、1 年毎に沈砂池の浚渫を行うことで、堆積年数を 1 年分とする計画を認めます。ただし、1 年未満の場合は、実数の容量を確保することとします。

【解説】
工事期間が 8 ヶ月で、2 ヶ月分の堆砂容量を確保し、2 ヶ月毎に浚渫を行う計画は認められません。その時は、8 ヶ月分の堆砂容量を確保する必要があります。

3. 汚水排水施設の設計基準（公共下水道に接続する場合）

本市公共下水道に接続する汚水排水施設の基準については、本市水道局下水道部の定める基準によるものとします。

5－3－4 給水施設

【法の基準】（法第 33 条第 1 項第 4 号）

開発行為（自己居住用の住宅建築は除く。）にあっては、水道その他の給水施設が、次のイからニを勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計されなければなりません。

また、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していなければなりません。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ 予定建築物等の用途
ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

【解説】
水道その他の給水施設（以下「水道施設」という。）については、都市計画法の政令や省令に技術的細目の定めがありませんが、これは、水道法等の基準によって本基準を充足し得るとの判断によるものであります。

「給水計画に関する都市計画」とは、都市計画法第 15 条第 1 項第 5 号の広域の見地から決定すべき都市施設で、水道法第 3 条第 4 項に規定する水道用水供給事業の用に供する水道となります。（鹿児島市にはありません。）

【運用基準】（給水施設）

1. 水道施設の設計について

（1） 開発者が、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、開発者と水道事業者との協議が整うことをもって、法第 33 条第1項第 4 号に適合した設計であるとします。

（2） 市水道を使用する場合の水道施設の設計については、事前に本市水道局水道整備課と協議してください。

（3） 簡易水道を使用する場合の水道施設の設計については、事前に各簡易水道組合と協議してください。

（4） 水道施設の設計に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

2. 水道施設の帰属

（1） 配水管その他の水道施設を設置する場合は、施設の管理及び資産の帰属（移管）を本市水道局に行ってください。

（2） 開発行為により水道施設のための専用通路等（施設用地）を設置した場合、当該用地の帰属を本市水道局に行ってください。

（3） 帰属する際、敷地内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではなりません。

（4） 水道施設及び施設用地の帰属に必要な書類については、水道局と協議してください。

（5） 水道施設の帰属に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

【管理者基準】（市水道の場合）

〇水道施設の設計、施工

水道施設の設計及び施工については、関係法令並びに日本水道協会の定める「水道施設設計指針」及び「水道施設耐震工法指針・解説」並びに鹿児島市水道局の定める「開発行為等における給水施設の整備に関する手引き」に基づき行うものとします。

5－3－5 地区計画等に即した設計

【法の基準】(法第 33 条第 1 項第 5 号)

当該申請に係る開発区域内の土地について、地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即したものでなければなりません。

【解説】

地区計画について

地区ごとにまちづくりを進める手法として地区計画があります。

地区計画は、生活に密着した身近な計画であり、街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに計画をつくり、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、地区の実情に応じた計画をつくるものです。

1. 地区計画の構成

（1） 地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

（2） 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するため、地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

（3） 地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部における道路、公園、広場等の配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

2. 地区整備計画で定める内容

（1） 地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めることができます。

（2） 建築物やその他の敷地などの制限に関する、以下の項目を定めることができます。

① 建築物等の用途の制限
② 容積率の最高限度又は最低限度
③ 建ぺい率の最高限度
④ 建築物の敷地面積の最低限度
⑤ 建築面積の最低限度
⑥ 壁面の位置の制限
⑦ 工作物の設置の制限
⑧ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
⑨ 建築物等の形態又は意匠の制限
⑩ 建築物の緑化率の最低限度
⑪ かき又はさくの構造の制限

（3） その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

3. 鹿児島市の地区計画

鹿児島市における地区計画(地区整備計画等)については、本市都市計画課にご相談ください。

【運用基準】(地区計画等)

1. 地区計画等が定められている区域における開発行為の設計について

(1) 地区計画等に関して、開発者と関係課との文書による正式な協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

(2) 法第 32 条の規定に基づく事前協議申出書の作成にあたっては、事前に本市都市計画課と協議を行い、その結果に基づき設計を行ってください。

(3) 地区計画等が定められている区域内の土地における開発行為については、開発予定者と地区計画等の担当課である本市都市計画課との協議が整うことをもって、法第 33 条第 1 項第 5 号に即した設計であるとします。

【宅地開発等条例の基準】

1. 宅地開発等条例に基づく地区計画等に関する協議(宅地開発等条例第 5 条)

法第 33 条の技術基準では、開発区域内の土地について、既に地区計画等が定められているときは、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、その内容に即していることと規定されておりますが、これとは別に、一定の基準に該当する開発行為については、次のとおり、本市の宅地開発等条例により、地区計画等について協議することになっております。

宅地開発等条例の地区計画関係の抜粋は次のとおりです。

(地区計画等に関する協議)
条例第 5 条
開発予定者は、規則で定める基準に該当する宅地開発等を行おうとする場合は、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項に規定する地区計画等について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

(地区計画等に関する協議を要する基準)
規則第 3 条
条例第 5 条の規則で定める基準は、建築物の建築を目的とする宅地開発等で、宅地開発等区域の面積が 1ha(風致地区内においては、0.3ha)以上であるものとする。

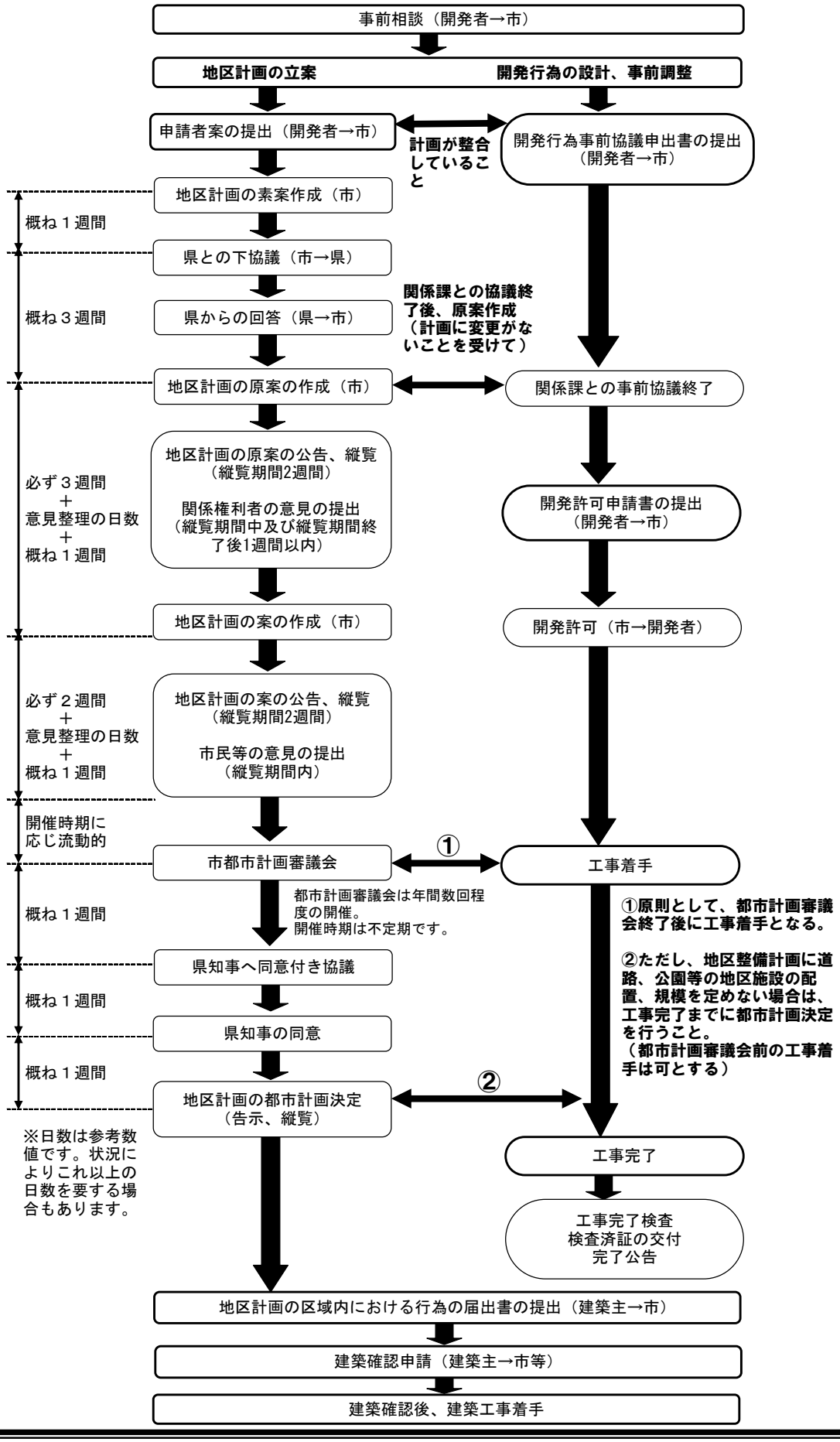
2. 地区計画を定めるに当たっての留意事項

(1) 開発面積が 1ha 以上(風致地区内では、0.3ha 以上)で建築物の建築を目的とする場合は、原則として地区計画等を定めることとなります。
どのような地区計画を行うかについては、事前に本市都市計画課に相談してください。

(2) 地区計画については、都市計画法に基づく諸手続き(都市計画決定の手続き)が必要となり、その手続きには相当の日数が必要となります。
手続きの開始時期が遅れることにより、都市計画決定の時期が、開発行為の完成予定時期を超える可能性もあります。地区計画が必要な場合は、早い時期から協議を行うようにしてください。

(3) 開発行為に関する検査済証の交付は、基本的には地区計画に関する都市計画決定が告示された後となります。

(4) 地区計画策定に係るフローと概ねの期間は次の図のとおりとなります。


事前相談（開発者→市）
地区計画の立案
開発行為の設計、事前調整
申請者案の提出（開発者→市）
計画が整合していること
開発行為事前協議申出書の提出（開発者→市）
地区計画の素案作成（市）
概ね１週間
県との下協議（市→県）
概ね３週間
県からの回答（県→市）
関係課との協議終了後、原案作成（計画に変更がないことを受けて）
地区計画の原案の作成（市）
関係課との事前協議終了
地区計画の原案の公告、縦覧（縦覧期間2週間）
関係権利者の意見の提出（縦覧期間中及び縦覧期間終了後1週間以内）
必ず３週間＋意見整理の日数＋概ね１週間
開発許可申請書の提出（開発者→市）
地区計画の案の作成（市）
開発許可（市→開発者）
地区計画の案の公告、縦覧（縦覧期間2週間）
市民等の意見の提出（縦覧期間内）
必ず２週間＋意見整理の日数＋概ね１週間
開催時期に応じ流動的
市都市計画審議会
①
工事着手
都市計画審議会は年間数回程度の開催。開催時期は不定期です。
概ね１週間
①原則として、都市計画審議会終了後に工事着手となる。
②ただし、地区整備計画に道路、公園等の地区施設の配置、規模を定めない場合は、工事完了までに都市計画決定を行うこと。（都市計画審議会前の工事着手は可とする）
県知事へ同意付き協議
概ね１週間
県知事の同意
概ね１週間
②
地区計画の都市計画決定（告示、縦覧）
※日数は参考数値です。状況によりこれ以上の日数を要する場合もあります。
工事完了
工事完了検査
検査済証の交付
完了公告
地区計画の区域内における行為の届出書の提出（建築主→市）
建築確認申請（建築主→市等）
建築確認後、建築工事着手

5－3－6 公共・公益的施設の配置

【法の基準】（法第 33 条第 1 項第 6 号）

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていなければなりません。

また、住宅建築を目的とした 20ha 以上の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じて、居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければなりません。

ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りではありません。

【解説】

この規定において「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が適切に配分されるような設計となっていることを指しております。

開発者に整備義務が課せられている公共施設の範囲は、第 2 号から第 4 号に規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、用地を確保しておけば足りることとなります。

【運用基準】（公益的施設）

1. ごみステーションの設計について

（1） 開発者は、ごみステーションの設置について、所管するごみ収集の担当課と事前に協議しなければなりません。

（2） 協議が必要となる開発行為については、面積、目的に関係なく全ての開発行為となります。

（3） ごみステーションの設計に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

2. 公益的施設用地の設計について

（1） 集会所や小中学校等の公益的施設の配置計画については、管理者基準を参考に、各公益的施設の担当課と当該公益的施設の必要性や敷地の位置等について協議してください。

（2） 公益的施設用地については、必要に応じてその用地を確保してもらうことになりますが、その土地の譲渡方法（有償か無償か）については、各公益的施設の担当課と協議することとします。

（3） 公益的施設の設計については、関係課との協議が整うことをもって、法第 33 条第 1 項第 6 号の開発許可基準に適合していることとします。

（4） 公益的施設の用に供する土地を確保する必要がある開発行為は、大規模な開発行為となることから、開発行為の設計の立案段階から事前に担当課に相談し、手戻りが生じないようにしてください。

（5） 公益的施設の設計に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

3. 公益的施設用地の帰属について

（1） 公益的施設用地を本市に無償提供するように協議が整った場合は、当該用地を法第40 条の規定に準じて、本市に帰属することとなります。

帰属する際、公益的施設の敷地内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではなりません。

（2） 公益的施設用地の帰属に関する必要な手続きが終了しない段階で、開発行為に関する工事の完了検査及び検査済証の交付はできません。

帰属に必要な書類については、第 7 節の手続きを参考に各担当課と協議してください。

（3） 有償譲渡の場合は、当事者間の協議が整っていることを確認したうえで、開発行為に関する工事の完了検査及び検査済証の交付を行います。

（4） 公益的施設の帰属等に関する文書協議は、法第 32 条の規定に基づく事前協議時に行います。

【管理者基準】（公益的施設）

1. ごみステーションに関する事項

ごみステーションの設置に関しては、次の協議事項について、開発区域の存する地域を所管する担当課と協議してください。

（1） ごみステーションに関する協議事項

① ごみステーションの配置
② ごみ収集開始時期
③ ごみステーションの管理方法
④ その他必要となる事項

（2） 協議担当課

地　　域	協議担当課
本庁、伊敷支所、吉野支所、東桜島支所管内及び 桜ヶ丘団地、星ヶ峯団地、皇徳寺団地	清掃事務所
谷山支所管内（桜ヶ丘、星ヶ峯、皇徳寺団地を除く）	南部清掃工場
吉田支所管内	吉田支所総務市民課
桜島支所管内	桜島支所総務市民課
喜入支所管内	喜入支所総務市民課
松元支所管内	松元支所総務市民課
郡山支所管内	郡山支所総務市民課

2. 公益的施設の用に供する土地の配置に関する事項

（1） 公益的施設の用に供する土地の種類等

公益的施設の用に供する土地の種類、施設の内容及び当該土地に関する協議担当課は、次のとおりです。

土地の種類	施設の内容	協議担当課
教育施設用地	幼稚園、小学校、中学校、高等学校及びその他の教育の用に供する施設用地	教育委員会 ・学務課、施設課
福祉施設用地	保育所用地、幼保連携型認定こども園用地、小規模保育事業実施用地	こども未来局 ・保育幼稚園課
保安施設用地	消防分団、消防分遣隊及び消防署等の消防関連施設用地	消防局 ・警防課
集会施設用地	集会所用地	市民局 ・地域づくり推進課 ・谷山支所総務課 ・伊敷・吉野・吉田・桜島・喜入・松元・郡山支所総務市民課 ・東桜島支所総務市民係
交通施設用地	交通事業者により居住者の輸送を確保しようとするとき必要な施設用地	関係の交通事業者

※ 集会施設用地に関する協議先については、開発区域の存する地域を所管する担当課と協議してください。

※ 交通施設用地に関する協議先については、まず、(社)鹿児島県バス協会に事前に相談するものとします。

(2) 公益的施設の用に供する土地の配置

公益的施設の用に供する土地の配置については、その施設用地の必要性も含めて関係課と協議を行ってください。なお、土地の配置が必要となる場合の目安として、次の表を参考にしてください。

(参考)

戸数	10戸以上 250戸未満	250戸以上 1,000戸未満	1,000戸以上 2,200戸未満	2,200戸以上
教育施設用地	――――	――――	幼稚園用地及び小学校用地	幼稚園用地、小学校用地及び中学校用地
福祉施設用地	――――	――――	保育所用地	保育所用地
保安施設用地	――――	――――	――――	消防署所又は消防分団用地
集会施設用地	――――	集会所用地	集会所用地	集会所用地
交通施設用地	交通事業者により居住者の輸送を確保しようとする場合に協議			

① 教育施設用地の配置の考え方

ア　教育施設用地の位置は、近隣の学校区等を考慮し、開発区域内の教育上適切で、かつ、安全な環境にある場所に定める必要があります。

　また、教育施設用地のうち、校舎予定地は盛土部を避け、屋外運動場は校舎の南側に面することができるように計画する必要があります。

イ　開発者は、開発区域内の宅地面積が 3ha 以上の場合は、近隣の学校区等の状況により、教育施設用地の確保について検討する必要があるため、事前に教育委員会と協議を行ってください。

ウ　小学校及び中学校の学校敷地の面積は、小学校設置基準(平成 14 年 3 月 29 日文部科学省令第 14 号)、中学校設置基準(平成 14 年 3 月 29 日文部科学省令第 15 号)に規定する面積基準をそれぞれ基準とします。

エ　幼稚園又は高等学校の新設の必要がある場合は、幼稚園については、幼稚園設置基準(昭和 31 年 12 月 13 日文部省令第 32 号)を、高等学校については、高等学校設置基準(平成16年3月31日文部科学省令第20号)をそれぞれ基準とします。

② 福祉施設用地の配置の考え方

ア　福祉施設用地は、福祉上適切で、かつ、安全な環境にある場所に定める必要があります。また、福祉施設の施設及び設備等は、指導上及び管理上適切なものであるようにする必要があります。

イ　開発区域内において保育所を新設する必要がある場合には、開発者は、当該施設の建設に必要な土地を適正に確保する必要があります。

③ 保安施設用地の配置の考え方

ア　保安施設用地は、開発区域内の防災拠点として適正な位置及び規模とする必要があります。

イ　開発区域内において保安施設用地を確保する必要がある場合には、開発者は、当該施設の建設に必要な土地を適正に確保する必要があります。

④ 集会施設用地の配置の考え方

ア　集会施設用地は、開発区域内に居住する者がコミュニティの場として利用できるよう、適正な位置及び規模とする必要があります。

イ　開発区域内において住宅計画戸数が 250 戸以上の場合は、原則として 1 戸当たり 0.8 ㎡以上の用地を、開発区域内に居住する者で構成される町内会等地域住民自治組織(以下「町内会等」という。)の集会施設用地として適正に確保する必要があります。

⑤ 交通施設用地の配置の考え方

　開発者は、交通事業者により居住者の輸送を確保しようとするときは、交通施設の設置に必要な用地について、事前に交通事業者と協議してください。

3. 公益的施設の用に供する土地の費用負担の協議に関する事項

公益的施設の用に供する土地を確保する場合の当該土地の費用負担については、次の表を参考に関係課と協議するものとします。

（参考）

用地の種類	基本的な考え方
教育施設用地	原則、1／2負担 （ただし、市街化調整区域等は原則、無償提供）
福祉施設用地	原則、有償譲渡
保安施設用地	原則、無償提供
集会施設用地	原則、無償提供
交通施設用地	原則、有償譲渡

※ この場合の無償提供の「提供」とは、関係の土地の所有権を市又は関係町内会に移すことを示しております。

※ 集会施設用地については、開発区域内に居住する者で構成される町内会等に対して提供するものとします。なお、当該用地を町内会等に提供する場合において、その提供を受けるべき町内会等が未結成である等の理由により、当該用地の提供を行うことができない場合は、当該用地を町内会等に対して提供するまでの間の所有権、管理等については、別途市と協議して決めるものとします。

※ 市街化調整区域等は、市街化調整区域と都市計画区域外を指します。

5－3－7 防災・安全施設（宅地の安全確保）

【法の基準】（法第 33 条第 1 項第 7 号）

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されていなければなりません。

この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条第 1 項又は法第 26 条第 1 項の規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条、第 31 条の規定に適合していなければなりません。

【運用基準】（宅地の安全確保）

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法の技術的基準の適用

宅地の安全確保（切土、盛土、擁壁設置等の造成工事関係）については、都市計画法の基準と宅地造成及び特定盛土等規制法の基準は、ほぼ同じとなっております。

開発許可における宅地の安全に関する基準については、宅地造成及び特定盛土等規制法の技術的基準に準ずるものとします。

2. 開発区域の安全確保（区域設定による事前の安全対策）

本市は、地盤がシラス土壌という特殊な土質であることにより、梅雨や台風等による大雨で崖崩れが発生しやすい地域となります。

このため、崖の崩壊による土砂災害を未然に防止する観点から、崖に近接してなされる開発行為・宅地造成及び宅地において行う土地の形質の変更（以下「宅地開発」という。）については、法第 33 条第 1 項第 7 号の「開発区域の土地の安全上必要な措置」として、開発区域を設定する場合の取扱いを定めております。

「開発区域の安全確保」の基準は、
第2章 宅地造成及び特定盛土等許可 第5節 工事の許可基準の「5－6－1 宅地造成及び特定盛土等区域の安全確保」のとおりとなります。

3. 地盤

「地盤」の基準は、
第2章 宅地造成及び特定盛土等許可 第5節 工事の許可基準の
「5－6－2 地盤」のとおりとなります。

4. 盛土

「盛土」の基準は、
第2章 宅地造成及び特定盛土等許可 第5節 工事の許可基準の
「5－6－3 盛土」のとおりとなります。

5. 切土

「切土」の基準は、
第2章 宅地造成及び特定盛土等許可 第5節 工事の許可基準の
「5－6－4 切土」のとおりとなります。

6. 法面保護工

「法面保護工」の基準は、
第2章 宅地造成及び特定盛土等許可 第5節 工事の許可基準の
「5－6－5 法面保護工及びその他の地表面の措置」のとおりとなります。

7. 擁壁

「擁壁」の基準は、
第2章 宅地造成及び特定盛土等許可 第5節 工事の許可基準の
「5－6－6 擁壁の設置」
「5－6－7 擁壁の構造」のとおりとなります。

5－3－8 災害危険区域等の除外

【法の基準】(法第 33 条第 1 項第 8 号)

主として、自己居住用の住宅の目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に次の区域の土地を含めないようにしなければなりません。

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、この限りではありません。

①	災害危険区域	：建築基準法第 39 条第 1 項
②	地すべり防止区域	：地すべり等防止法第 3 条第 1 項
③	土砂災害特別警戒区域	：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第 8 条第 1 項
④	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第 3 条第 1 項
⑤	浸水被害防止区域	：特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項

【解説】

・本市の場合、建築基準法第 39 条第 1 項の「災害危険区域」は、建築基準法施行条例(県条例)で急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の規定により指定された「急傾斜地崩壊危険区域」となっています。

災害危険区域＝急傾斜地崩壊危険区域

・令和 2 年 12 月以降、本市域において「土砂災害特別警戒区域」が指定されています。
土砂災特別警戒区域の指定状況は、「かごしま i マップ」(https://www2.wagmap.jp/kagoshima)や鹿児島県の「土砂災害警戒区域等マップ(https://www.pref.kagoshima.jp/ah08/bosai/dosya/area/doshasaigaimappu.html)で確認することができます。詳細について確認したい場合は、鹿児島県砂防課へお問い合わせください。

・土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域において行う特定開発行為に関することについては、鹿児島県砂防課へお問い合わせください。

【運用基準】

○8号ただし書の取扱い

「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は以下の場合とします。

イ 災害危険区域等の指定が解除されることが決定している、又は、短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であり、フェンスの設置等により災害危険区域等の利用を禁止・制限する場合

ハ 自己業務用の施設で、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

5－3－9 樹木の保存、表土の保全

【法の基準】（法第 33 条第 1 項第 9 号）

1ha 以上の開発行為にあっては、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次のイからニを勘案して、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なければなりません。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ 予定建築物等の用途
ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

政令、省令の樹木の保存、表土の保全関係の抜粋は次のとおりです。

（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）

政令第 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。

一 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得ないと認められる場合は、この限りではない。

二 高さが 1m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 ㎡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）

省令第 23 条の 2

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

【運用基準】（樹木の保存、表土の保全）

樹木の保存、表土の保全の取扱いは、次のとおりとします。

1. 樹木の保存について

（1） 保存の対象の樹木

保存の対象となる樹木は、次のとおりとなります。（法の規定）

① 高さ 10m以上の健全な樹木
② 高さが 5m以上で、かつ、面積が 300 ㎡以上の健全な樹木の集団

（2） 健全な樹木

健全な樹木については、次を基本とします。

① 枯れていないこと。 ② 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。 ③ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

（3） 樹木の集団

樹木の集団については、次を基本とします。

一団の樹林地で概ね 10 ㎡当たり 1 本以上の割合で存する樹木

（4） 保存の方法

樹木の保存方法については、次の考え方を基本とし、詳細については土地利用調整課及び公園管理者と協議するものとします。

健全な樹木又はその集団の存する土地を公園、緑地として残すように配置する。

（5）「やむを得ないと認められる場合」の取扱い

政令第 28 条の 2 第 1 号ただし書きの「やむを得ないと認められる場合」については、次の考え方を基本とし、詳細については土地利用調整課と協議するものとします。

① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木がある場合 ② 公園等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合 ③ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合 ④ 自己用開発等で土地利用計画上やむを得ないと認められる場合 ⑤ 開発区域内の土地の地形状況と接続先道路の高さ等により、大規模な造成を行わなければ敷地の確保ができない場合

（6）「やむを得ないと認められる場合」の環境保全のための対応

やむを得ないと認められる場合で、保存すべき樹木が造成により全く確保できなくなる場合においては、**宅地開発等条例第 3 条の計画上の配慮事項の規定に基づき**、次の事項を参考に、自然環境の保全を行うように努めてください。

① 切土や盛土で生じた法面を緑化する。（ただし、法面保護工の選定で緑化工法が不適当な場合は除く。） ② 開発区域内や区域外周等に植樹帯や樹林地を設ける。 ③ 公園内に植栽を行う。 ④ 地区計画において、建物敷地に生け垣等を設置する計画を行う。

※上記計画が公共施設に関係する場合は、事前に公共施設管理者と協議してください。

2. 表土の保全

（1） 表土の定義

通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。

（2） 表土の保全の対象

保全の対象は、次の①②のいずれにも該当する場合となります。

① 高さが 1mを超える切土又は盛土を行う場合
② その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 ㎡以上である場合

（3） 表土保全の方法

表土については、次の方法により保全するものとし、詳細については、土地利用調整課との協議によるものとします。

① 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（公園等や自主管理緑地）に復元する。

厚さは 20～40cm 程度を基本とします。

② 客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土で開発区域内の必要な部分を覆う。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。

③ 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起する。

3. 計画書の作成

樹木の保存、表土の保全の計画については、32 条事前協議申出書に「樹木の保存・表土の保全に関する計画書」及び必要な図面等を添えて提出することとします。

「樹木の保存・表土の保全に関する計画書」は、様式集P－449のとおりです。

5－3－10 緩衝帯

【法の基準】（法第 33 条第 1 項第 10 号）

1ha 以上の開発行為にあっては、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、次のイからニを勘案して、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なければなりません。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ 予定建築物等の用途
ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

政令、省令の緩衝帯関係の抜粋は次のとおりです。

（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）

政令第 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っては、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っ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）

省令第 23 条の 3

政令第 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、1.0ha 以上 1.5ha 未満の場合にあっては 4.0m、
1.5ha 以上 5.0ha 未満の場合にあっては 5.0m、
5.0ha 以上 15.0ha 未満の場合にあっては 10.0m、
15.0ha 以上 25.0ha 未満の場合にあっては 15.0m、
25.0ha 以上の場合にあっては 20.0mとする。

【運用基準】（緩衝帯）

緩衝帯の取扱いは、次のとおりとします。

1. 適用範囲

工場や第一種特定工作物の建設を目的とする 1ha 以上の開発行為を行う場合は、緩衝帯を設けなければならないこととします。

なお、工場、第一種特定工作物以外でも、騒音、振動等が懸念されるものについては、その内容について土地利用調整課と協議のうえ、必要に応じて緩衝帯を設けることとします。

2. 緩衝帯の幅員

緩衝帯の幅員は、省令第 23 条の 3 の規定に基づき、開発区域の規模に応じて、次の表の幅員以上とします。

開発区域の規模	緩衝帯の幅員
1.0ha以上　1.5ha未満	4m
1.5ha以上　5.0ha未満	5m
5.0ha以上　15.0ha未満	10m
15.0ha以上　25.0ha未満	15m
25.0ha以上	20m

3.「政令第 28 条の 3 のただし書」の取扱い

開発区域の周辺に公園、緑地、河川等、緩衝効果を有するものがある場合は、その幅員の 1／2 を緩衝帯の幅員に算入することができるものとします。

4. 緩衝帯の構造

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置することになりますが、公共施設ではなく、工場等の敷地の一部となることから、緩衝帯と建物敷地の区分けを明らかにすることとします。

その方法としては、以下の方法等とします。

① 緩衝帯の境界に縁石又は境界柵を設置する。
② 緩衝帯を嵩上げ(30cm 程度)し、地形に変化をつける。

5. 適応樹木の選定

緩衝帯に設置する樹木については、公害に強い樹木や防音に適する樹木を選定する必要があります。

5－3－11 輸送施設

【法の基準】(法第 33 条第 1 項第 11 号)

40ha 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なければなりません。

【運用基準】(輸送施設)

40ha 以上の開発行為で、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、当該開発区域内に輸送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になります。

本市の場合、これまでの開発実績から、鉄道による輸送は考えられませんが、バスによる輸送は考えられるため、開発予定者は、事前に関係バス事業者とバスの転回場等の土地の確保の必要性について、協議を行うようにしてください。

なお、開発面積が 40ha 未満であっても、開発予定者が必要と判断する場合は、関係バス事業者と協議することを妨げません。

【解説】
バスに関する協議先については、まず、「(社)鹿児島県バス協会」に事前に相談してください。

5－3－12 申請者の資力・信用

【法の基準】(法第 33 条第 1 項第 12 号)

主として、自己居住用の住宅又は住宅以外若しくは特定工作物で自己業務用の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、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 1ha 以上を除く。)以外の開発行為(非自己用など)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なければなりません。

法33条第1項各号	基準の概要	開発目的						
		自己用				その他		
		居住用住宅	業務用建築物	第一種特定工作物	第二種特定工作物	建築物	第一種特定工作物	第二種特定工作物
12号	申請者の資力・信用	適用なし	△	△	△	○	○	○

※○印は、適用するもの
※△印は、１ha以上の開発行為に適用するもの

【運用基準】

1. 非自己用及び 1ha 以上の自己業務用建築物、特定工作物が対象となります。
2. 開発許可申請者の資力・信用については、以下の書類により審査を行いますので、開発許可申請書に「申請者の資力及び信用に関する申告書」と必要な書類を添付して提出してください。

「申請者の資力及び信用に関する申告書」は、様式集P－423 のとおりです。

(1)申請者が法人の場合

・事業経歴書
・財務諸表(決算書)※直近のもの
・法人登記事項証明書(原本)
・納税証明書(法人税、法人事業税及び法人等市民税)
・申請者の預貯金残高証明書
・融資証明書(銀行等からの借入れがある場合)
・融資証明書＋融資者の預貯金残高証明書

(2)申請者が個人の場合

・納税証明書(所得税及び住民税)
・申請者の預貯金残高証明書
・融資証明書(銀行等からの借入れがある場合)
・融資証明書＋融資者の預貯金残高証明書

※登記事項証明書については、原則として発行から３ヶ月以内のものを添付するものとします。

5－3－13 工事施行者の能力

【法の基準】(法第 33 条第 1 項第 13 号)

主として、自己居住用の住宅又は住宅以外若しくは特定工作物で自己業務用の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、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 1ha 以上を除く。)以外の開発行為(非自己用など)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なければなりません。

法33条第1項各号	基準の概要	開発目的						
		自己用				その他		
		居住用住宅	業務用建築物	第一種特定工作物	第二種特定工作物	建築物	第一種特定工作物	第二種特定工作物
13号	工事施行者の能力	適用なし	△	△	△	○	○	○

※○印は、適用するもの
※△印は、１ha以上の開発行為に適用するもの

【運用基準】

1. 非自己用及び 1ha 以上の自己業務用建築物、工作物が対象となります。
2. 工事施行者の能力については、以下の書類により審査を行いますので、開発許可申請書に工事施行者の能力に関する申告書と必要な書類を添付して提出してください。

「工事施行者の能力に関する申告書」は、様式集P－424 のとおりです。

(1)工事施行者が法人の場合

・法人登記事項証明書(原本)
・納税証明書(法人税、法人事業税及び法人等市民税)
・事業経歴書(工事経歴書)
・建設業法第 3 条第 1 項の建設業者許可済を証する書類

(2)工事施行者が個人の場合

・住民票(原本)
・納税証明書(所得税及び住民税)
・工事経歴書

※ 登記事項証明書については、原則として発行から 3 ヶ月以内のものを添付するものとします。

5－3－14　工事実施の妨げとなる権利者の同意

【法の基準】(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に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いて、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**を得なければなりません。

【解説】

開発行為の許可を受けたからといって、許可を受けた者は、それによって、当該開発行為の予定区域内の土地について何らの私法上の権限を与えられるものではなく、開発区域内の土地について工事施行の権限(同意書)を取得しなければ工事に着手できません。

したがって、許可申請の段階で必要最小限度の権限を取得できる見込みのない場合において、開発許可を与えることは無意味であり、許可を与えるにおいては、権利者全員の同意を申請前に得ておくことが必要となります。

【運用基準】

1.「妨げとなる権利を有する者」とは

① 工事実施の妨げとなる権利者は次のとおり、関係の土地、建物の登記事項証明書に記載されている者とします。

所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権、採石権など

② 売買契約がなされている場合においても、登記事項証明書に記載された名義が変わっていない場合は、登記事項証明書に記載された権利者の同意が必要になります。

③ 土地、建物の権利者が死亡し、登記事項証明書に記載された権利者の名義が変更されていない場合は、法定相続人全員の同意が必要となります。

2.「相当数の同意」について

通常本市で行われる開発行為の場合、開発許可がなされたことを受け、工事に着手することから、本市においては、開発許可申請時に開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事実施の妨げとなる全ての権利者の同意が必要となります。

3. 印鑑証明書の添付

同意者の意思確認上必要な書類となるため、同意書には、実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。

4. 同意者について

登記事項証明書に記載されている権利者が死亡している場合の同意者については、次のとおりとします。

① 相続人が正式に決まっている場合

相続人であることを証する書面の写しを添付してください。

② 相続人が決まっていない場合

法定相続人の全てとします。(相関図を作成し添付してください。)

5－4 設計者の資格

【法の規定】(法第 31 条)

開発区域の面積が1ha 以上の開発行為に関する工事については、設計に係る設計図書は、資格を有する者の作成したものでなければなりません。

開発区域面積	番号	設計者の資格	
		卒業資格等	宅地開発技術に関する実務経験年数
１ha以上 20ha未満	1	学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者	２年以上
	2	学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した者	３年以上
	3	学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者	４年以上
	4	学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者	７年以上
	5	技術士法による第二次試験のうち、建設部門、水道部門、衛生工学部門に合格した者	２年以上
	6	建築士法による一級建築士の資格を有する者	２年以上
	7	土木、建築、都市計画又は造園に関する１０年以上の実務の経験を有し、国土交通大臣が指定する講習を終了した者	７年以上
	8	学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院等又は旧大学令による大学の大学院等に１年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した者	１年以上
20ha以上	9	この表の１から８までのいずれかに該当し、開発区域面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に関係する設計図書の作成に関する実務に従事したことがある者	

【留意事項】(1ha 未満の設計者の資格)

(宅地造成及び特定盛土等規制法による設計者資格の適用)

当該開発行為の区域が、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域内であり、造成の内容が、同法に規定する形質の変更に該当する場合は、同法第 13 条第 2 項が適用され、開発面積が 1ha 未満の場合でも、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく設計者の資格が必要となります。

1. 適用する工事内容(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 21 条)

① 高さが 5mを超える擁壁の設置
② 盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置

2. 設計者の資格(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 22 条)

<table>
<tr><th rowspan="2">番号</th><th colspan="2">設計者の資格</th></tr>
<tr><th colspan="2">卒業資格等</th><th>土木又は建築の技術に関する実務経験年数</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した者</td><td>３年以上</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者</td><td>４年以上</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者</td><td>７年以上</td></tr>
<tr><td rowspan="6">5</td><td colspan="3">国土交通大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者</td></tr>
<tr><td>①</td><td>学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院等又は旧大学令による大学の大学院等に１年以上在学して、土木又は建築に関する事項を専攻した者</td><td>１年以上</td></tr>
<tr><td>②</td><td>技術士法による第二次試験のうち、建設部門に合格した者</td><td>―</td></tr>
<tr><td>③</td><td>建築士法による一級建築士の資格を有する者</td><td>―</td></tr>
<tr><td>④</td><td>土木又は建築の技術に関して１０年以上の実務の経験を有し、国土交通大臣が指定する講習を終了した者</td><td>―</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>①から④に掲げる者のほか、国土交通大臣が施行令第１８条第１号から第４号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者</td><td>―</td></tr>
</table>

第６節　開発許可・建築許可の立地基準（法第 34 条）

【法の規定】（法第 34 条）

市街化調整区域に係る開発行為（第二種特定工作物は除く。）については、法第 33 条の定める要件に該当するほか、法第 34 条の第 1 号から第 14 号のいずれかに該当していると認める場合でなければ、許可はできません。

６－１ 立地基準の概要

開発許可における立地基準、法第 34 条各号の概要は、次の表のとおりです。

法第34条 各　号	基準の概要	審査基準 の有無
1号	市街化調整区域に居住する者に利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店舗	○
2号	鉱物試験、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの	○
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設	－
4号	農林漁業用建築物、農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物等	○
5号	農林業等活性課基盤施設である建築物	－
6号	中小企業の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業集積の活性化に供する開発行為	○
7号	既存工場と密接な関連を有する事業場	○
8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等	○
9号	市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等	○
10号	地区計画に適合する建築物等	－
11号	市の条例で指定する土地の区域内で行う開発行為	条例廃止 経過措置
12号	市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	○
13号	既存の権利の行使	○
14号	開発審査会の議を経るもの	審査会 提案基準

※ 12 号について、本市では、「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」を平成 16 年 11 月 1 日から施行しております。

※ 11 号については、平成 28 年 4 月 1 日に廃止しております。（経過措置あり）

6－2 立地基準の審査基準(法第 34 条第 1,2,4,6～9,13 号)

【運用基準】

法第34条第 1,2,4,6～9,13 号の審査基準は、次のとおりとなります。

6－2－1 法第 34 条第１号関係

市街化調整区域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物又は 日常生活のために必要な物品の販売店舗等
(本号の趣旨) (1) 市街化調整区域といえども、そこに居住している者の利用する公共公益施設(学校、社会福祉施設、医療施設等)や日常の生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営む上で容認すべき必要性があるため許可の対象としたものである。 (2) 主たるサービスの対象が当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。従って著しく規模の大きい公共公益施設、店舗等は認められない。 (3) これらの店舗等については、法第29条第11号(令第22条第6号)に該当するものは許可不要のものもある。

【審査基準】

1 公共公益施設

【建築物の用途】

(1) 公共公益施設は次に掲げるもので、申請者自ら業を営み、主として計画地周辺の市街化調整区域内の住民の利用の見込みがあり、関係法令に適合したものであること。(事業計画書等により確認)

学　　校　幼稚園、小学校、中学校

社会福祉施設　① 保育所

② 通所施設

(周辺の居住者が利用する小規模なデイサービス等)

③ 入所施設

(周辺の居住者、その家族及び親族が利用する小規模多機能施設等)

医療施設等　診療所、助産所

【敷地の位置】

(2) 申請地は、指定既存集落内にあること。

【敷地の形態等】

(3) 当該開発行為に係る敷地の形態等については次の基準を満足すること。

① 当該敷地から基準を満たす交差点までの区間の幅員が6m以上である道路に接していること。ただし、事業計画等を勘案し、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

※基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路（当該敷地が接する道路を除く。）が2以上接続している交差点とする。

1）国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。

2）交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。

3）行き止まり道路でないこと。

② 道路に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する敷地において、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

③ 農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

【敷地の規模】

（4） 社会福祉施設のうち保育所（(1)-①）の敷地面積は、原則として2，000㎡以下、通所施設（(1)-②）又は入所施設（(1)-③）の敷地面積は、原則として1，000㎡以下であること。その他の用途の建築物の敷地面積は、位置や利用状況を勘案して適切な規模と認められるものであること。

【建築物の規模】

（5） 予定建築物の最高高さは、10m以下とすること。ただし、学校のうち市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

2 物品の販売店舗等

【建築物の用途】

（1） 物品の販売店舗等の業種は、次に掲げるものとし、申請者自ら業を営み、主として計画地周辺の市街化調整区域内の住民の利用の見込みがあり、関係法令に適合したものであること。（事業計画書等により確認）

食料品小売業	米穀店、八百屋、鮮魚店、精肉店、酒屋、牛乳販売店、コンビニ等
衣服等小売業	衣料品店、靴屋等
飲食業	レストラン、食堂、喫茶店等
自転車小売業	自転車販売・修理店、単車販売・修理店
その他の小売業	電気器具店、農機具店、種苗店、肥料飼料店、新聞販売店、薬局、プロパンガス販売店、文房具店等
洗濯・理容業	クリーニング取次店、理髪店、美容院、コインランドリー等
療術業	はり・きゅう・マッサージ院等
修理・加工業	自動車修理工場、農機具修理施設等
専門サービス業	学習塾、そろばん塾等
その他	ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、銀行支店、特定郵便局、タクシー営業所、公衆浴場等

【敷地の位置】

（2） 申請地は、指定既存集落内にあること。

【敷地の形態等】

（3） 当該開発行為に係る敷地の形態等については次の基準を満足すること。

① 当該敷地から基準を満たす交差点までの区間の幅員が6m以上である道路に接していること。ただし、事業計画等を勘案し、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

※基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路（当該敷地が接する道路を除く。）が2以上接続している交差点とする。

1） 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。

2） 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。

3） 行き止まり道路でないこと。

② 道路に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する敷地において、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

③ 農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

【敷地の規模等】

（4） 当該開発行為に係る規模等については次の基準を満足すること。

① 敷地面積は、原則として500㎡以下（ガソリンスタンド及び自動車修理工場については、1，000㎡以下）であること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する場合の敷地面積は、3，000㎡以下とする。

② ガソリンスタンド、自動車修理工場、タクシー営業所については、次の基準を満足すること。

（ｱ） 排水については、必要に応じて油水分離槽を設置すること。

（ｲ） 当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

（ｳ） 自動車修理工場については、敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。

【建築物の規模】

（5） 予定建築物の規模は、次の基準を満足すること。

① 当該物品の販売店舗等の用途に供する部分の床面積は150㎡以下であること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する敷地に建築する建築物の場合は、200㎡以下とする。

② 予定建築物の最高高さは、10m以下とすること。

3 集落核における生活利便施設

【建築物の用途】

（1） 生活利便施設の業種は、次に掲げるものとし、申請者自ら業を営み、主として計画地周辺の市街化調整区域内の住民の利用の見込みがあり、関係法令に適合したものであること。（事業計画書等により確認）

食料品小売業	米穀店、八百屋、鮮魚店、精肉店、酒屋、牛乳販売店、コンビニ等
衣服等小売業	衣料品店、靴屋等
飲食業	レストラン、食堂、喫茶店等
自転車小売業	自転車販売・修理店、単車販売・修理店
その他の小売業	電気器具店、農機具店、種苗店、肥料飼料店、新聞販売店、薬局、プロパンガス販売店、文房具店等
洗濯・理容業	クリーニング取次店、理髪店、美容院、コインランドリー等
専門サービス業	学習塾、そろばん塾等
その他	ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、銀行支店、特定郵便局等

【敷地の位置】

（2） 申請地は、「かごしまコンパクトなまちづくりプラン」に基づく集落核エリア内にあること。

【敷地の形態等】

（3） 当該開発行為に係る敷地の形態等については次の基準を満足すること。

① 当該敷地から基準を満たす交差点までの区間が国道、県道又は幅員8m以上の市道であること。

※基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路（当該敷地が接する道路を除く。）が2以上接続している交差点とする。

1） 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。

2） 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。

3） 行き止まり道路でないこと。

② 国道、県道又は幅員8m以上の市道に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。

③ 農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

【敷地の規模等】

（4） 当該開発行為に係る規模等については次の基準を満足すること。

① 敷地面積は、3，000㎡以下とする。

② ガソリンスタンドについては、次の基準を満足すること。

（ｱ） 排水については、必要に応じて油水分離槽を設置すること。

（ｲ） 当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

【建築物の規模】

（5） 予定建築物の規模は、次の基準を満足すること。

① 当該生活利便施設の用途に供する部分の床面積は、500㎡以下であること。

② 予定建築物の最高高さは、10m以下とすること。

4 その他の留意事項

（1） 事業計画書等により、位置、規模等が本号の趣旨に適合した内容であることを示すこと。

（2） 公共公益施設又は物品の販売店舗等の開業に際し、所管する行政の許認可又は法令による資格免許あるいは営業許可等を必要とする場合には、申請者がその許認可又は資格免許等を取得しているか又は取得する見込みがあること。ただし、物品の販売店舗等において、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に運営に参加することが確実である場合には、この限りでない。

（3） 貸店舗はスプロール化の原因となるので対象としない。

（4） 自動車修理工場については、販売（展示場）及び板金塗装を目的とした施設は認めない。ただし、当該修理工場に付随した小規模な板金塗装はやむを得ないものとする。

6－2－2 法第34条第2号関係

鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの
（本号の趣旨） 市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、特別の必要があると認められるものについて許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

（1） 日本標準産業分類C－鉱業，採石業，砂利採取業に属する事業

（2） 当該市街化調整区域で産出する資源を原料（過半が当該市街化調整区域で産出するものに限る。）として使用するコンクリートプラント工場、アスファルトプラント工場、アスファルト合材製造工場、石材工場、コンクリートブロック製造工場等（鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は除く。）で、次の基準を満足すること。

① 申請者自ら業を営むこと。

② 当該市街化調整区域で産出する資源を原料（原料の過半が当該市街化調整区域で産出するものに限る。）として使用する施設であること。

③ 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。

④ 排水等について、浄化施設等を設ける等、周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。

⑤ 管理施設は、事業計画により適切な規模とすること。

⑥ 申請地は幅員6メートル以上の道路に接すること。

⑦ 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

2. 観光資源の有効な利用上必要な施設

（1）申請者自ら業を営むこと。

（2）観光資源の観賞のための展望台その他の施設であること。

（3）観光資源の観光価値を維持するための必要な施設であること。

（4）観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊、休憩施設であること。（桜島地区に限る。）

（5）申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

3. その他の資源の有効な利用上必要な施設

（1）申請者自ら業を営むこと。

（2）取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設であること。ただし、水を原料、冷却水用等として利用する工場等は除く。

（3）その地域で使用しなければならない特別な理由があると認められる施設であること。

（4）申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

6－2－3 法第34条第4号関係

農林漁業用建築物、農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物等
（本号の趣旨） 市街化調整区域においては、農林漁業等の第一次産業が継続して営まれるという観点から、これらに関連する建築物若しくは第一種特定工作物の建築行為等を許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請者自ら業を営むこと。
2. 当該市街化調整区域で生産される農林水産物（過半が当該市街化調整区域で生産されるものに限る。）を処理、貯蔵又は加工するための施設であること。
3. 敷地面積及び建築物の規模は、事業計画により適正な規模とすること。
4. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
5. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
6. 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

7. 農協、任意組合、集荷業者等の集荷用建築物等（法第29条第1項第2号該当施設は除く。）で次に掲げるもの。

・畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用であり貸倉庫業は除く。）等

※ 法第29条第1項第2号でいう施設とは、政令で定める施設であり、個人若しくは生産法人が一時的な処理、貯蔵及び加工に必要な施設として限定されるので注意すること。

※ 法第29条第1項第2号（令第20条）該当施設

1. 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物。

・畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、果実集荷施設、野菜集荷施設、海苔乾燥施設、たばこ乾燥施設、漁獲物水揚荷さばき施設等

2. 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物。

・堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等

6－2－4 法第 34 条第 6 号関係

中小企業の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は 中小企業の集積の活性化に供する開発行為
（本号の趣旨） 中小企業振興の重要性に鑑みて、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行う中小企業者の高度化に資する建築物等の用に供する開発行為を許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請者自ら業を営むこと。
2. 高度化資金の融資対象であることについての公的証明があること。
3. 面積等は融資対象と一致すること。
4. 申請地は原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。
5. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
6. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
7. 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。
8. 市街化区域内においてできない理由等について、中小企業担当部局と協議を行い、やむを得ないと認められる場合であること。

6－2－5 法第34条第7号関係

既存工場と密接な関連を有する事業場
（本号の趣旨） 市街化調整区域内の既存工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築又は建設することが必要なものの用に供する開発行為について許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請地は既存工場に隣接していることを原則とする。ただし、隣接地への拡張が不可能等やむを得ない場合は近接（おおむね1キロメートル以内）していること。
2. 申請地は原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。
3. 申請者自ら業を営むこと。
4. 既存工場との間で、原料又は部品の過半の取引があること。
5. 既存工場は、区域区分に関する都市計画が決定される前から操業しているか又は開発許可等適法に建築若しくは建設された工場であること。
6. 質的改善又は量的拡大を目的とするものであること。
7. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
8. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
9. 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

※① 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の過半を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の過半を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合とする。

② ここでいう「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいう。

6－2－6 法第34条第8号関係

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等
（本号の趣旨） 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物若しくは第一種特定工作物が該当し、市街化区域で行うことは保安距離の確保からみて困難であるため、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないものを許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請者自ら業を営むこと。
2. 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の貯蔵又は処理の用に供する施設で、同法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物であること。
3. 保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるものであること。
4. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
5. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
6. 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

6－2－7 法第 34 条第８の２号関係

開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わるべき建築物等
（本号の趣旨） 市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものである。 〔同法施行令第29条の7〕 開発行為を行うのに適当でない区域は、災害警戒区域等（法33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

【審査基準】

市街化調整区域のうち災害レッドゾーンに存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が市街化調整区域の災害レッドゾーン外に移転する場合であって、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）が、次の各号のいずれにも該当するもの。

1. 移転する従前建築物等は、鹿児島都市計画区域における市街化調整区域に存するもので、政令第 29 条の 7 に定める次のいずれかの区域に係るものであること。

ア　建築基準法第39条第1項の災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域と同一）
イ　地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
ウ　土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）
エ　浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
オ　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第3条第1項）

2. 代替建築物等の敷地は、1の災害レッドゾーンを含まないこと。
3. 代替建築物等の用途は、従前建築物等と同一であること。
4. 代替建築物等の延べ床面積は、従前建築物等の延べ床面積の 1.5 倍以下であること。
5. 従前建築物等は、除却されるものであること。

※許可にあたっては、法第 79 条により従前建築物等の除却を条件として付します。

6－2－8 法第 34 条第 9 号関係

市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等
（本号の趣旨） 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することが必要とされその機能を果たす建築物等について開発行為について許可の対象としたものである。 〔同法施行令第29条の8〕 1　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物 2　火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

【審査基準】

1. 適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等

（1）高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。
（2）自動車の運転者の休憩のための施設で、次に掲げるすべての要件を満足するもの。
① 申請者自ら業を営むものであり、道路利用者の利便に供することが確認できるもの。（事業計画書等により確認）
② 宿泊施設を含まないこと。
③ 申請地は、国道、主要地方道、一般県道及び市道（幹線道路に限る。）に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。
④ 自動車等の出入口について、道路管理者及び鹿児島県公安委員会との協議が整ったものであること。
⑤ 駐車場は、収容人員4人あたり1台以上を計画し、計画台数の10台毎に1台は、大型車両の駐車場とすること。
⑥ 休憩部分（テーブル・カウンター・座敷等）の床面積は、延べ面積の2分の1以上を占めること。
⑦ 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。

⑧ 法令による営業許可等を必要とする場合には、その営業許可等を取得しているか又は取得する見込みが確実であること。

⑨ 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

（3）ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド等であり、次に掲げるすべての要件を満足するもの。

① 申請者自ら業を営むものであり、道路利用者の利便に供することが確認できるもの。（事業計画書等により確認）

② 申請地は、国道、主要地方道、一般県道及び市道（幹線道路に限る。）に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。

③ 法令による営業許可等を必要とする場合には、その営業許可等を取得しているか又は取得する見込みが確実であること。

④ 申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

⑤ 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。

2. 火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

（1）申請者は、火薬類取締法による許可を受けた者であること。

（2）敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。

（3）申請地が農用地区域外で農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

6－2－9 法第34条第13号関係

既存の権利の行使
（本号の趣旨） 区域区分時点に、当該市街化調整区域に自己用の建築物を建築する目的で土地の所有権等を有していた者に対し、法定の期間内に所定の届け出をしたうえ、その者が当該目的に従って権利を行使する場合に限って経過的に許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 許可の対象となる建築物等は、次のいずれかに限られること。

（1）自己の居住の用に供する建築物。

（2）自己の業務の用に供する建築物又は第一種特定工作物。

2. 許可を受け得る者は、次のいずれにも該当する者又はその者の相続人その他の一般承継人であること。

（1）市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前に土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利を有していること。

（2）前号の土地に、前記1に掲げる建築物等を建築する目的を有していたこと。

（3）市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に、既存の権利の届出事項（都市計画法施行規則第28条に定める事項）を市長に届け出ていること。

（4）開発行為又は建築行為を行うため農地法（昭和27年法律第229号）の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていること。

3. 許可を受け得る期間は、市街化調整区域に指定された日から5年以内とする。ただし、当該期間内に申請に係る開発行為を完了することができるものに限る。

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

6－3－1 条例制定の意義

鹿児島都市計画区域では、昭和 46 年 2 月に、無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資を行うとともに、農林漁業との土地の利用の調和を図るため、都市計画区域（旧鹿児島市全域）を市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる「線引き」を行っています。

そのうち、市街化調整区域は、市街化を抑制して自然や農地等を残すことに努める区域であり、基本的には農家の住宅等特別な場合を除いて、市街化を促進するような行為はできないなど、市街化区域に比べ多くの土地利用上の規制があります。

一方では、農林環境や都市を取り巻く社会経済情勢も大きく変わり、市街化調整区域内の集落においては、人口流失等による人口の減少や高齢化の進行等により集落機能の活力が低下しており、その維持・増進が求められています。

このため、各種施策を導入し、活力の維持・増進に努めてきたものの、依然として人口の減少、高齢化の進行等には歯止めがかからず、集落機能の活力の低下が懸念されたことから、新たな方策として、法第 34 条第 11 号（旧 8 号の 3）の規定に基づき平成 16 年 11 月に「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」を制定しました。

また、条例は、これまで開発審査会で審議し個別に許可されてきた定型的な開発行為や建築等を、法第 34 条第 12 号の規定に基づき、条例で許可できるようにしたものです。

さらに、平成 22 年には、さらなる集落機能の維持を図るため、法第 34 条第 12 号の規定に基づき 20 戸連たん区域等に関する条例改正を行いました。

しかし、条例が施行され、集落機能の維持が図られるなどの一定の効果が見られる一方で、大規模な宅地造成等により、急激な宅地化が進行することで、周辺の道路などの生活環境に大きな影響を与えていること等から、平成 28 年に一定規模以上の宅地造成等を抑制するために条例改正を行いました。条例改正により、法第 34 条第 11 号に基づく条例の規定を廃止するとともに、同条第 12 号による区域等を見直し、開発規模の上限を定め、平成 28 年 4 月 1 日から施行しております。

また、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するために都市計画法の一部が改正されたことに伴い、令和 3 年には法第 34 条第 12 号に基づく条例区域から災害リスクの高いエリアを除外する改正を行い、令和 4 年 4 月 1 日より施行しております。

6－3－2 法第 34 条第 12 号関係

この立地基準では、市街化調整区域において、市の条例により、区域、目的、予定建築物の用途を定めて開発許可等をすることができる旨を規定しています。

鹿児島市では、一定の既存集落の区域内における住宅と、これまで開発審査会の議を経ていたもののうち、法施行以来の実務の積み重ねにより定型的に処理ができるもの等について、あらかじめ許可基準等を定めて行う開発行為等として、条例で許可基準等を定め運用しています。

1. 一定の既存集落の区域内における住宅（条例第2条7号、条例第4条第2号）

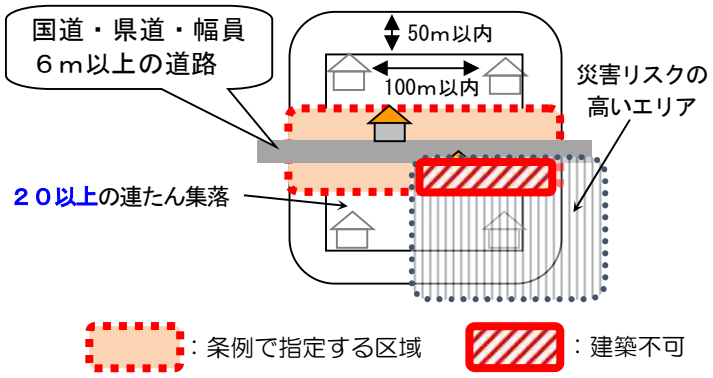
1－1. 条例第2条第7号、条例第4条第2号の要件で許可を受ける場合の条件

（1） 敷地が条例で指定する土地の区域内にあること。
（2） 建物の用途が適合していること。
（3） 敷地の面積が基準以上あること。

1－2. 条例で指定する土地の区域

次のいずれかに該当する土地の区域内で建築が可能となります。
ただし、災害リスクの高いエリア（都市計画法施行令第 29 条の 9 各号に掲げる区域）を除きます。

（1） 指定既存集落内
（2） 敷地相互間の距離が100m以内に位置する建築物（市街化区域に存するものを除く。）が20以上連たんしている土地の区域及び当該土地の区域の境界線に接する規則で定める建築物の敷地から50m以内の土地の区域のうち、国道、県道又は幅員6m以上の道路に接する土地の区域



(1)の【解説】

①「指定既存集落」とは？

独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落のこと。平成9年に県知事が指定した集落を、令和7年2月28日に一部変更して市長が指定しています。

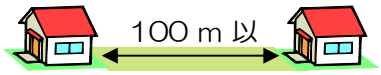
指定既存集落の区域については、土地利用調整課や、鹿児島市地図情報システム「かごしまiマップ」（http://www2.wagmap.jp/kagoshima/）で確認できます。

(2)の【解説】

①「敷地相互間の距離が100m以内に位置する建築物」とは？

建築物の敷地を単位として、この敷地から水平距離で100m以内にある建築物の敷地を指します。

途中に、田畑等の空地があってもかまいません。



②「（市街化区域に存するものを除く。）」とは？

市街化区域にある建築物は、敷地相互間の距離が100m以内であっても連たん数にカウントできません。

ただし、他の都市計画区域等（吉田・郡山・松元・喜入・桜島）にある建築物は、敷地相互間の距離が100m以内であれば連たん数にカウントすることができます。

③「20以上連たんしている」とは？

町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか日常生活圏などから一体的な関係にあると認められる場合で、建築物の敷地が20以上連続して、連なっている状況を指します。この場合の20以上の建築物には、同一敷地内にある住宅等に附属する車庫、物置等は含みません。

④「土地の区域の境界線に接する規則で定める建築物の敷地から」とは？

規則で定める建築物とは、**市街化調整区域にある**戸建住宅、兼用住宅、150㎡以内の店舗・飲食店等、共同住宅です。したがって、50mの区域拡大については、これらの建築物の敷地からに限定されます。

⑤「幅員6m以上の道路」とは？

建築基準法第42条に規定する道路又は公共団体が管理する農道等で建築基準法第43条2項に基づく許可又は認定を受けた道路で、基準を満たす交差点まで連続して幅員が6m以上確保されている道路です。

⑥「基準を満たす交差点」とは？

基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路（当該敷地が接する道路を除く。）が2以上接続している交差点です。

1） 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。

2） 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。

3） 行き止まり道路でないこと。

1－3. 建築できる建築物の用途等

（1） 建築物の用途

① 住宅(2戸以下)
② 兼用住宅
※ 共同住宅･寄宿舎･下宿は、建築出来ません。(2戸以下の長屋は、建築可能です。)
※ 店舗は、別途定めている「法第34条第1号関係の審査基準」を満たせば建築可能です。

（2） 建築物の高さの限度

予定建築物の最高高さは 10m以下

1－4. 敷地面積の最低限度

予定建築物の敷地面積は 200 ㎡以上必要

ただし、地形、地物等の状況によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでありません。

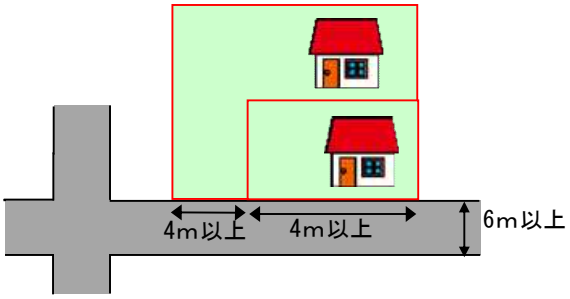
1－5. 開発許可の要件

条例で指定する土地の区域内で開発行為を行う場合は、以下の要件を満たす必要があります。

（1） 開発敷地の接する道路の幅員は、基準を満たす交差点まで6m以上(自己の居住の用に供する開発行為は4m以上)確保されていること。

（2） 開発区域の面積が、1，000㎡未満(2戸以下)であること。

（3） 予定建築物の敷地は、(1)の道路に4m以上接すること。



ただし、地形、地物等の状況によって敷地の拡幅が困難な場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでありません。

(1)の【解説】
①「自己の居住の用に供する開発行為」とは？
本人が所有している土地に、自ら(配偶者、子、孫を含む)が居住する住宅を建てるための開発行為です。

1－6. 建築許可の要件

条例で指定する土地の区域内で建築(開発行為を伴わないもの)を行う場合は、以下の要件を満たす必要があります。

（1） 予定建築物の敷地は、道路に4m以上接すること。
ただし、地形、地物等の状況によって敷地の拡幅が困難な場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでありません。

（2） 道路幅員が4m未満で、後退部分に塀や擁壁等がある場合は、撤去すること。

2. 許可基準等を定めて行う開発行為等

前述以外の開発行為や建築等についても、都市計画法第34条第12号の規定に基づき、条例で許可しております。

① 区域区分日(昭和 46 年 2 月 12 日)前から所有している土地等に建てる住宅
② 収用対象事業により移転する建築物
③ がけ地近接等危険住宅移転事業等による建築物
④ 公民館、集会所等
⑤ 指定既存集落内又はその周辺に 10 年以上居住した者又はその構成員が建てる住宅
⑥ 卸売市場等の特殊建築物(建築基準法第 51 条関係)
⑦ 国、県又は市が建築する公営住宅等
⑧ 承認宅地造成等地における建築物
⑨ 資材置場や駐車場として敷地を利用するために必要な休憩室等

※ 詳細については、土地利用調整課にご確認ください。

6−3−3 法第 34 条第 11 号関係(条例廃止)

この開発許可の立地基準は、既にある程度の建築物の立地が進んでいる区域を市街化調整区域の位置づけのまま、条例により、一定規模の既存集落の区域を指定し、予定建築物の用途を定めたうえで住宅等の立地を許容するものでしたが、平成 28 年 4 月 1 日に廃止しております。ただし、経過措置があります。

1. 法第 34 条第 11 号要件の経過措置が適用される条件

次のいずれかに該当する場合、改正前の条例が適用されます。

(1) 法第 32 条に基づく協議申出書が平成 28 年 3 月 31 日までに受理された開発許可(29 条許可)。
(ただし、開発区域に施行令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含む場合は、令和 4 年 3 月 31 日までに第 29 条に基づく許可申請がなされたものに限る。)
(2) 許可申請書が平成 28 年 3 月 31 日までに受理された建築許可申請(42 条ただし書許可、43 条許可)
(3) 過去に法第 34 条第 11 号の基準により法第 29 条許可を受けた土地において、専用住宅・兼用住宅を新築等する目的で行う法第 42 条ただし書許可申請(施行令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く)
(4) 過去に法第 34 条第 11 号の基準により法第 43 条許可を受けた建築物の敷地において、専用住宅・兼用住宅を新築等する目的で行う法第 43 条許可申請(施行令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く)

2. 法第 34 条第 11 号の要件で許可を受ける場合の条件

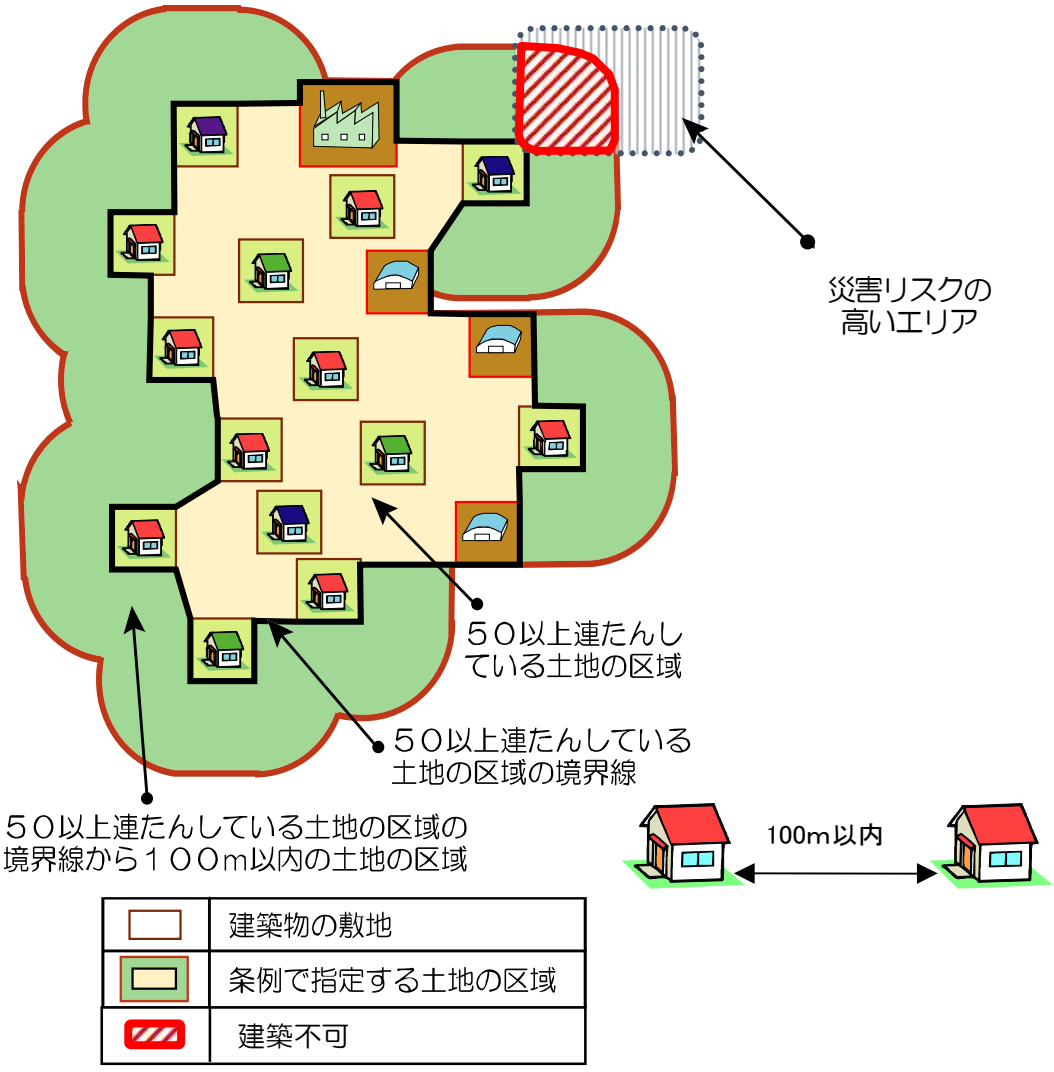
(1) 敷地が条例で指定する土地の区域内にあること。
(2) 建物の用途が適合していること。
(3) 敷地の面積が基準以上あること。

3. 条例で指定する土地の区域（自然的、社会的条件が一体であるものに限る。）

次のいずれにも該当する土地の区域内で建築が可能となります。ただし、令和４年４月１日以降の許可申請（経過措置を含む）については、災害リスクの高いエリア（都市計画法施行令第 29 条の９各号）では、法第 34 条第 11 号の適用は出来ません。

（1） 建築物の敷地相互の間隔が 100m以内で、50 以上の建築物（市街化区域にあるものを含む。）が連たんしている土地の区域とこの土地の区域の境界にある住宅等の敷地から 100m以内の土地の区域（住宅建築条例第２条）

（2） 優良な農地等や保全すべき区域、災害の発生のおそれのある区域以外の区域



4. 建築できる建築物の用途

（1） 建築物の用途

① 戸建住宅
② 兼用住宅
③ 共同住宅、寄宿舎及び下宿
④ 150 ㎡以内の店舗、飲食店等（ただし、国道、県道、幅員 8m以上の市道に接している場合のみ）

（2） 建築物の高さの限度

予定建築物の最高高さは 10m以下

5. 敷地面積の最低限度

予定建築物の敷地面積は 200 ㎡以上必要

ただし、地形、地物等の状況によりやむを得ないと市長が認める場合は、この面積以下でも認める場合があります。

6－4開発審査会

6－4－1 法第 34 条第 14 号(開発審査会)関係

市街化調整区域内での開発行為のうち開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもので、市長があらかじめ開発審査会の議を経たものは、許可するものです。

1. 開発審査会とは

開発審査会は、都市計画法第 78 条の規定に基づき、都道府県や中核市等に設置される付属機関で、鹿児島市においては、平成 12 年 3 月 27 日に鹿児島市開発審査会条例を制定し、開発許可制度等に関する事務を行っています。

2. 開発審査会の役割

都市計画区域内では「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されている区域があります。

このうち「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域とされており、開発行為が制限されています。

しかし、周辺住民の日常生活のため必要な店舗や沿道サービス施設など、市街化調整区域であっても、必要な施設の立地のための開発行為は、例外的に認められており、認められる開発行為は法第 34 条第 1 号から 14 号に列記されています。

これらのうち、法第 34 条第 14 号(周辺市街化を促進する恐れがなく市街化区域内において行うのが困難又は著しく不適当な開発)等の開発行為について許可する場合には、あらかじめ開発審査会の議を経る必要があります。

3. 開発審査会の審議事項

開発審査会で審議される事項は以下のようなものです。

① 都市計画法第 34 条第 14 号に係る諮問に関すること

法第 34 条第 14 号については、第三者機関である開発審査会の議を経ることとされています。

② 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る諮問に関すること

市街化調整区域においては、開発行為と同様に建築行為も制限されています。しかし、開発行為の場合と同様に、例外的に認められる建築行為があり、認められる行為は、都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号イからホに列記されています。

これらのうち、令第 36 条第 1 項第 3 号ホは、法第 34 条第 14 号に相当する内容で、あらかじめ開発審査会の議を経ることとされています。

③ その他

上記以外に都市計画法第 50 条の規定に基づく審査請求に関すること等について審議します。

4. 開発審査会の組織

開発審査会は、委員〔法律、経済（農業）、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が任命した者〕7人をもって組織することとなっています。

6－4－2 鹿児島市開発審査会条例

○鹿児島市開発審査会条例

平成12年3月27日
条 例 第 29 号

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定に基づき、鹿児島市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

（委員の任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第4条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

（会議）

第5条 審査会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）のほか、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（関係者の出席）

第6条 審査会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

（庶務）

第7条 審査会の庶務は、建設局都市計画部土地利用調整課において処理する。

（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

付 則

（施行期日）

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

（鹿児島市報酬及び費用弁償条例の一部改正）

2 鹿児島市報酬及び費用弁償条例（昭和42年条例第27号）の一部を次のように改正する。

別表第3区分の欄中「町界町名地番整理委員会」の次に「開発審査会」を加える。

6－4－3 鹿児島市開発審査会に関する規則

○鹿児島市開発審査会に関する規則

平成12年3月30日
規 則 第 75 号

（趣旨）

第1条 この規則は、鹿児島市開発審査会条例（平成12年条例第29号）第8条の規定に基づき、鹿児島市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（会議の公開等）

第2条 審査会の会議（以下「会議」という。）は、公開とする。ただし、議長は、出席委員の半数以上の者が必要があると認めるときは、秘密会とすることができる。

2 議長は、会議の運営上必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

（会議録）

第3条 議長は会議録を調製し、会議の次第、出席委員の氏名等必要な事項を記載しなければならない。

2 会議録には議長及び出席委員のうちから議長が指名した2人以上の委員が署名しなければならない。

（委任）

第4条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

付 則

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

6－4－4 開発審査会への諮問

1. 開発審査会への諮問

開発審査会へ諮問するか否かについては市（土地利用調整課）が判断します。

2. 開発審査会提案基準

この提案基準は、鹿児島市の都市計画の実情に照らし、都市計画法第 34 条第 1 項第 14 号及び施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき、原則として許可して差し支えないものについて基準を定めることにより、開発許可制度の円滑な運営に資するために定めたものです。

番　号	内　　容
提案基準第１号	既存の権利の届出忘れ
提案基準第２号	社寺仏閣及び納骨堂
提案基準第３号	建替又は増築
提案基準第４号	従業員住宅等の建築
提案基準第５号	研究施設
提案基準第６号	指定既存集落内の小規模な工場等
提案基準第７号	レクリエーションのための施設を構成する建築物
提案基準第８号	医療施設、社会福祉施設等
提案基準第９号	学校等
提案基準第10号	廃棄物の中間処理施設等
提案基準第11号	使用済自動車の解体の用に供する建築物
提案基準第12号	建設業関係建築物
提案基準第13号	既存宅地
提案基準第14号	浸水イエローゾーン指定区域内での自己用住居住宅の建築
提案基準取扱い要領	その他

開発審査会提案基準第１号
（既存の権利の届出忘れ）

「法第34条第13号」又は「令第36条第1項第3号ニ」による既存の権利の届出を怠った者に対する運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 届出期間内に、届出のできなかった理由が次のいずれかに該当するものであること。
　ア 届出期間中、県外の区域に居住していた者
　イ 届出期間中、長期にわたり県外の区域において職務若しくは業務に従事中、旅行中又は滞在中であった者
　ウ その他、特にやむを得ないものと認められる事情があった者
2 当該建築物は、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）から5年以内に建築されるものであること。
3 自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。
4 区域区分日前に土地の所有権又は土地の利用に関する権利を有していたことが明確に証明できること。
5 当該土地が農地である場合は、区域区分日前に農地転用許可を受けていた土地であること。

開発審査会提案基準取扱い要領　第1号関係

（1）区域区分日前に土地の所有権又は土地の利用に関する権利を有していた土地が土地収用法に基づいて収用された場合、その代替地においても土地の要件が継続しているものとして取り扱うこととする。
（2）建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 2 号
（社寺仏閣及び納骨堂）

社寺仏閣及び納骨堂に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 当該建築物（納骨堂を除く。）の建築は、原則として宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に定める宗教団体が行うもので、次のいずれかに該当するものであること。ただし、イに定める建築物の建築については、集落、町内会等地域的な公共的団体を含むものとする。

ア 本殿、拝殿、本堂又は会堂等宗教的な教義をひろめ、儀式行事を行い、又は信者を教化育成することを目的とするもので、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものであること。ただし、参拝者のための宿泊及び休憩施設は含まない。

イ 当該建築物の周辺地域における住民の信仰の対象として、又は儀式行事を行うため建築される社、庚申堂若しくは地蔵堂等の建築物であること。

2 当該納骨堂の建築は、地域住民の宗教的感情に適合し、かつ、公衆衛生その他公共の福祉の見地から支障なく行われるものと認められるものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第2号関係

（1） 社寺仏閣とは、宗教法人法第3条第1号に規定する「境内建物」及び地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した建築物をいう。

（2） 納骨堂とは、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6号に規定する「納骨堂」をいう。

（3） 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 3 号
（建替又は増築）

既存建築物の建替又は増築に係る「令第36条第1項第3号ホ」の運用については次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 既存建築物が法の許可又は都市計画法又は建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「法律第73号」という。）による改正前の法律第43条第1項第6号ロの規定（法律第73号附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。）による確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けた建築物、区域区分日前の建築物若しくは平成19年11月30日前に建築された公共公益施設であること。
2 原則として、取扱い要領に定める基準時の敷地の範囲内で建築が行われること。ただし、自己用住宅を除く。
3 原則として、取扱い要領に定める基準時の建築物と同一の用途であること。
4 建築物の規模、構造等が取扱い要領に定める従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領　第3号関係

（1）基準第1項の「公共公益施設」とは、令第21条第26号イからホに掲げる施設をいい、基準時に建築行為に着手していたものを含むものとする。ただし、定員増　等の事業拡大が伴わないものに限る。
（2）基準第2項及び第3項の「基準時」を下記のとおり定める。
　ア 法の許可を受けた建築物については、許可日
　イ 既存宅地確認を受けた建築物については、平成18年5月17日
　ウ 区域区分日前の建築物については、昭和46年2月11日
　エ 公共公益施設については、平成19年11月29日
（3）基準第2項の敷地には、鹿児島市市街化調整区域のおける住宅建築等に関する条例の一部を改正する条例（令和3年条例第67号）（以下「新条例」という。）による改正前までの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で指定する土地の区域に定める基準又は、新条例の施行日前までの開発審査会提案基準第13号に定める基準に適合し、許可を受けた土地に限り、原則として、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。ただし、許可不要の場合を除く。
（4）基準第4項に規定する従前のものに比較して過大でないものとは、既存建築物の建替又は増築後の建築物の延べ面積が基準時の延べ面積の1．5倍以下のものとする。ただし、基準に適合し、建替又は増築後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1．2倍以下（自己用住宅の場合は1．5倍以下）のものの許可は不要とする。なお、既存宅地確認を受けた建築物の増築は認めない。
（5）従前の建築物の除却又は滅失後1年以内にあらたな建築物を建築する場合は、既存建築物の建替とみなして、基準を適用する。
（6）建築物には雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。ただし、増築の場合は、当該増築部分に限るものとする。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 4 号 （従業員住宅等の建築）
法第34条第1号から第14号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の共同住宅又は寮等（以下「従業員住宅等」という。）で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものに係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。 1 当該従業員住宅等の敷地が事業所の敷地に隣接又はきわめて近接している土地であること。 2 従業員住宅等の規模は、事業所の規模に対して適切なものであること。 3 敷地面積は、従業員住宅等の規模、立地等に照らして適切なものであること。 4 建築物の建築は事業主において行うものであって、従業員の厚生施設として建築するものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第4号関係
(1) 当該従業員住宅等が、当該事業所と同時に建築される場合についても審査の対象とする。 (2) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 5 号 （研究施設）
研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。 1 研究対象について、次のいずれかに該当するものであること。 ア 研究対象が当該市街化調整区域に存在し、かつ、当該市街化調整区域において研究する必要性があること。 イ 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするものでその土地が当該特別の条件を満たすところであること。 2 研究施設の目的及び研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第5号関係
(1) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準第６号
（指定既存集落内の小規模な工場等）

指定既存集落内の小規模な工場等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 小規模な工場等の位置が、指定既存集落内又はその周辺にあること。

2 許可申請者については、従前に10年以上当該指定既存集落内又はその周辺に生活の本拠を有する者であること。

3 小規模な工場等については、次に掲げる要件を満たすものであること。

ア 工場、事務所、店舗である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

イ 予定建築物に係る敷地の規模が1，000平方メートル以下であること。なお、店舗については、予定建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。

ウ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態及び運営管理上の観点から、当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。この場合において「自己の生計を維持するため」とは、定年又は退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。

開発審査会提案基準取扱い要領　第6号関係

(1) 建築計画のある敷地が、近接する指定既存集落と自然的条件、社会的条件からみて一体性のある区域内で、当該指定既存集落内に存する直近の建築物の敷地からおおむね100メートル以内にある場合においては、その敷地は当該指定既存集落の周辺にあるものとして取り扱うこととする。

(2) 自然的条件については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かの判断によるものとする。

(3) 社会的条件については、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公共公益施設等の利用形態の共通性等にも照らし、総合的に判断するものとする。

(4) 基準第2項の「従前に10年以上当該指定既存集落内又はその周辺に生活の本拠を有する」とは、建築物を適法に使用した期間を10年以上有することをいう。

(5) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 7 号
（レクリエーションのための施設を構成する建築物）

市街化調整区域における自然的土地利用と調整のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第　1項第3号ホ」の運用については、次のいずれかの要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次に掲げる要件を満たすものであること。

ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ウ 用途の変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。

2 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で、次に掲げる要件を満たすものであること。

ア　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

イ　市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

開発審査会提案基準取扱い要領　第7号関係

（1）建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 8 号
（医療施設、社会福祉施設等）

医療施設、社会福祉施設等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。

イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設であること。

ウ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームで、その権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであり、かつ、関係部局と連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

エ 介護保険法（平成9年法律第123号）に基づく介護老人保健施設であること。

2 当該施設の設置及び運営が、国が定める基準に適合するもので、当該地域振興に寄与するものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む医療又は福祉施策及び都市計画上の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、次のいずれかに該当するものであること。

ア 計画地周辺に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

イ 当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

開発審査会提案基準取扱い要領　第8号関係

(1)基準第1項ウの「有料老人ホーム」は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の規定により登録されたサービス付き高齢者向け住宅で、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるものを含むものとする。

(2)建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

(3) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 9 号 （学校等）
学校等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。 1 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校であること。 2 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教政策及び都市計画上の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領　第9号関係
（1） 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。 （2） 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 10 号
（廃棄物の中間処理施設等）

廃棄物の中間処理施設及び最終処分場の用に供する建築物等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次のいずれかの要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1　一般廃棄物の中間処理に係る施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。）第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設を除く。）であって、剪定木等を再資源化するための施設であること。

2　産業廃棄物の中間処理に係る施設（廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設を除く。）であって、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第2条第5項に規定する特定建設資材を再資源化するための施設又は石膏ボードを破砕する施設であること。

3　クラッシャープラント（廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設を除く。）であること。

4　廃棄物処理法第15条第1項に規定する最終処分場（安定型処分場に限る。）に設けられる必要最小限の規模の建築物であること。

5　廃棄物処理法の規定に基づく産業廃棄物の焼却施設から発生する焼却灰を一時保管する施設であること。

6　第1項から第4項までに規定する施設以外の施設で、廃棄物処理法第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設に該当しない一般廃棄物の中間処理に係る施設又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設に該当しない産業廃棄物の中間処理に係る施設であること。

開発審査会提案基準取扱い要領　第10号関係
(1) 敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号に規定する道路又は農道その他これに類する公共の用に供する空地で建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定又は同項第2号の規定に基づく認定を受けたもの(以下「道路等」という。)で、幅員6メートル以上(幅員が4メートル以上の道路等に接しており、前面道路等の反対側の境界線から6メートル以上塀、植栽等を後退する等、交通上支障がないと認められる場合においてはこの限りでない。)のものに接していること。 (2) 敷地の主要な出入口は、交差点若しくは曲がり角から5メートル以内の道路等、横断歩道、橋、踏み切り、トンネル若しくは陸橋から10メートル以内の道路等、又は急坂の道路等に接していないこと。ただし、交通上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。 (3) 敷地は、処理施設の規模に応じて、原材料置場、処理済資材置場、積換場所、駐車場等を有効に配置することができる適正な広さを有していること。 (4) 基準第1項から第4項までの用に供する建築物の延べ面積は、廃棄物の種類ごとに150平方メートル以下とする。ただし、管理事務所等(管理事務所、休憩室及び便所)の延べ面積は50平方メートル以下とする。 (5) 基準第5項の用に供する建築物の延べ面積は、50平方メートル以下とする。 (6) 基準第6項に定めるものは、管理事務所等(管理事務所、休憩室及び便所)で延べ面積が50平方メートル以下のものとする。 (7) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。 (8) 敷地内については、管理上支障のない範囲において舗装を行わないものとし、敷地内からの排水処理については、周辺の環境悪化を生じないよう配慮されたものであること。また、建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。 (9) 処理施設の操業等に伴う騒音、振動、粉じん等について周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な措置が講じられたものであること。 (10) 申請者は、廃棄物処理法第7条第6項、同法第14条第6項又は第14条の4第6項の許可を受けた者若しくは許可を受けることが確実な者であること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 １ １ 号
（使用済自動車の解体の用に供する建築物）

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）に基づき、使用済自動車の解体の用に供する建築物に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に 掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 申請者は、自動車リサイクル法の規定により、許可を受けた者又は許可を受けることが確実な者であること。

2 建築物の用途は、解体作業場、部品保管庫及び管理事務所であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第11号関係

（1） 敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項各号に規定する道路又は農道その他これに類する公共の用に供する空地で建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定又は同項第2号の規定に基づく許可を受けたもの（以下「道路等」という。）で、幅員6メートル以上（幅員が4メートル以上の道路等に接しており、前面道路等の反対側の境界線から6メートル以上塀、植栽等を後退する等、交通上支障がないと認められる場合においてはこの限りでない。）のものに接していること。ただし、自動車リサイクル法に基づく、解体業の許可制の開始日（平成16年7月1日）前から解体業に該当する事業が行われている敷地で、前面道路等の現況幅員の反対側の境界線から4メートル以上塀、植栽等を後退したものについてはこの限りでない。

（2） 敷地の主要な出入口は、交差点若しくは曲がり角から5メートル以内の道路等、横断歩道、橋、踏み切り、トンネル若しくは陸橋から10メートル以内の道路等、又は急坂の道路等に接していないこと。ただし、交通上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

（3） 解体作業場、部品保管庫の延べ面積は、それぞれ200平方メートル以下とする。

（4） 管理事務所（休憩室及び便所を含む。）の延べ面積は、50平方メートル以下とする。

（5） 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。

（6） 敷地内については、管理上支障のない範囲において舗装を行わないものとし、敷地内からの排水については、周辺の環境悪化を生じないよう配慮されたものであること。また、建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

（7） 施設の操業に伴う騒音、振動、粉じん、廃油等について周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な措置が講じられたものであること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 １ ２ 号
（建設業関係建築物）

建設業関係の資材置場の用に供する建築物に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に審査会への提案を省略し、許可の後、初めて開催される審査会に報告するものとする。ただし、取扱い要領第2号において、ただし書を適用する場合は、審査会へ提案するものとする。

1 申請者は、既に建設業の許可を受けた者であること。（現に業を営んでいる者に限る。なお、下請業者も含む。）
2 建築物の用途は、資材倉庫、車庫及び管理事務所（休憩室及び便所を含む。）であること。ただし、管理事務所のみの建築は認めない。
3 敷地は、現に耕作を行っている農地、山林等でないこと。

開発審査会提案基準取扱い要領　第12号関係

(1) 敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項各号に規定す　る道路又は農道その他これに類する公共の用に供する空地で建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定又は同項第2号の規定に基づく許可を受けたもの（以下「道路等」という。）で、幅員4メートル以上のものに接していること。ただし、道路交通量、敷地への資材や機材の搬入状況等から勘案し、市長が必要と認めた場合の道路等の幅員は6メートル以上とする。
(2) 敷地の主要な出入口は、交差点若しくは曲がり角から5メートル以内の道路等、横断歩道、橋、踏み切り、トンネル若しくは陸橋から10メートル以内の道路等、又は急坂の道路等に接していないこと。ただし、交通上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
(3) 資材倉庫及び車庫の延べ面積は、それぞれ200平方メートル以下とする。
(4) 管理事務所（休憩室及び便所を含む。）の延べ面積は、50平方メートル以下とする。
(5) 建築面積の敷地面積に対する割合は30％以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は50％以下とする。
(6) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。
(7) 敷地内については、管理上支障のない範囲において舗装を行わないものとし、敷地内からの排水処理については、周辺の環境悪化を生じないよう配慮されたものであること。また、建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。
(8) 敷地の利用に伴う騒音、振動、粉じん等について、周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な措置が講じられたものであること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 １ ３ 号
（既存宅地）

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（平成16年条例第103号）第2条第7号（区域）又は第3条第2項第1号（敷地面積）の規定を満たさない土地における建築に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に審査会への提案を省略し、許可の後、初めて開催される審査会に報告するものとする。

1 土地については、次に掲げる要件を満たすものであること。

ア 区域区分日前において、当該土地が宅地であったことを確認できること。

イ 市街化区域と市街化調整区域との境界線からおおむね1キロメートル以内の区域及び国道若しくは県道からおおむね250メートル以内の区域で別図に示す区域内にあるものであること。

ウ 原則として、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。

2 建築物については、次に掲げる要件を満たすものであること。

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）項第1号及び第2号に掲げるものであること。

イ 地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第13号関係

（1） 基準第1項アについては、土地の登記簿謄本又は土地の登録事項証明書（課税状況）でそのことが確認できるものであること。

（2） 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 １ ４ 号
（都市計画法施行令第29条の9第6号に基づく指定区域内での自己居住用住宅の建築）

都市計画法施行令第29条の9第6号に基づく指定区域内での自己居住用住宅の 建築に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

1 土地及び建築物については、次に掲げるいずれかの要件を満たすものであること。ただし、「都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと」は「都市計画法施行令第29条の9各号（第6号を除く）に掲げる区域を含まないこと」と読み替えるものとする。

ア 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（平成16年条例第103号）第2条第7号、第3条、第4条第2号、及び第5条の規定を満たすもの。

イ 開発審査会提案基準第13号（既存宅地）の規定を満たすもの。

2 安全上及び避難上の対策として、次に掲げる要件を全て満たすものであること。

ア 床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること。

イ 避難計画を作成し、提出すること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第14号関係

（1）基準第2項イの「避難計画」には、以下の内容を記載すること。

ア マイタイムライン

イ 避難所、避難経路及び避難手段

ウ 敷地周辺の災害リスクその他必要な事項

（2）建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準取扱い要領その他

開発審査会提案基準各号に該当しない開発行為等で、次に掲げる要件に該当するも のについては審査会に提案することができる。

1 当該開発行為等が周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められること。
2 当該市街化調整区域において行われる開発行為等の目的に相当の理由があること。
3 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成19年条例第23号）第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会の経過			施行経過
平成12年 4月12日	第 1回開発審査会	一括	平成12年 4月12日から
平成13年 3月30日	第 7回開発審査会	一部改正（第一次改正）	平成13年 5月18日から
平成13年 5月23日	第 8回開発審査会	一部改正（第二次改正）	平成13年 5月23日から
平成13年 7月26日	第 9回開発審査会	一部改正（第三次改正）	平成13年 7月26日から
平成14年 3月27日	第13回開発審査会	一部改正（第四次改正）	平成14年 3月27日から
平成14年11月25日	第17回開発審査会	一部改正（第五次改正）	平成14年12月 1日から
平成15年 4月23日	第20回開発審査会	一部改正（第六次改正）	平成15年 5月 1日から
平成16年 8月 3日	第27回開発審査会	一部改正（第七次改正）	平成16年11月 1日から
平成16年10月 6日	第28回開発審査会	一部改正（第八次改正）	
平成17年 2月 2日	第30回開発審査会	一部改正（第九次改正）	平成17年 2月 2日から
平成17年 7月29日	第33回開発審査会	一部改正（第十次改正）	平成17年 7月29日から
平成19年 3月26日	第42回開発審査会	追加	平成19年 4月 1日から
平成19年10月23日	第46回開発審査会	全部改正（第十一次改正）	平成19年11月30日から
平成22年 3月23日	第58回開発審査会	一部改正（第十二次改正）	平成22年 4月 1日から
平成24年 3月22日	第68回開発審査会	一部改正（第十三次改正）	平成24年 4月 1日から
平成26年 8月 1日	第80回開発審査会	一部改正（第十四次改正）	平成26年 9月 1日から
平成27年 3月23日	第84回開発審査会	一部改正（第十五次改正）	平成27年 4月 1日から
平成29年 3月23日	第96回開発審査会	一部改正（第十六次改正）	平成29年 4月 1日から
平成30年10月 4日	第103回開発審査会	一部改正（第十七次改正）	平成30年 9月25日から
令和 3年 9月27日	第117回開発審査会	一部改正（第十八次改正）	令和 4年 4月 1日から
令和 5年11月27日	第124回開発審査会	一部改正（第十九次改正）	令和 6年 4月 1日から

※ この開発審査会提案基準は、上記のとおり必要に応じて改正を行っております。
提案基準の内容については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

6－4－5 開発審査会への手続き等

1. 開発審査会への手続き

建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（宅地造成）がある場合は、都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為許可申請となり、一部異なりますので事前にご相談ください。

(1) 開発審査会の開催時期

通常、年 6 回奇数月（5 月、7 月、9 月、11 月、1 月、3 月）下旬に開催されていますので、審査会付議案件については、(2)に示す書類を所定の期日までに市（土地利用調整課）に提出してください。

(2) 提出書類

① 許可申請

許可申請書等は2部（1部はコピー可）とし、次の書類及び図面を添付して、開催月の前月までに申請してください。（申請手数料は P371参照）

なお、建築相談及び関係課との協議を、完了したうえで申請を行ってください。

ア. 許可申請書
イ. 委任状（※代理人に委任する場合）
ウ. 業務内容説明書（※住宅の場合は不要）
エ. 理由書
・市街化区域内において行うのが困難又は著しく不適当である等の理由を記入。
オ. 申請地を含む周囲の状況を示す写真及び撮影方向を示す図面（2 枚以上）
カ. 土地の登記事項証明書（申請日から 3 ヶ月以内もので正に原本、副はコピー可）
・農地の場合は農地転用受付証明書を添付すること。
・借地の場合は、借地承諾書を添付すること。なお地主の承諾印は実印とし、印鑑証明書を添付すること。（土地売買契約書の写しでも可。受付時原本還付。）
キ. 字絵図（申請日から 3 ヶ月以内のもので正に原本、副はコピー可）
ク. 付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を記入すること）
ケ. 敷地現況図（配置図、敷地求積図、敷地縦横断面図及び排水計画図）
・敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置、並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先を記入すること。
コ. 各階平面図、面積計算表（縮尺 1/200 以上）

※書類は上記の順に並べてください。

開発審査会提案基準に応じて必要とする主な図書

開発審査会提案基準	必 要 と す る 主 な 図 書
＜提案基準第1号＞ 既存の権利の届出忘れ	区域区分日前に土地の所有権または土地の利用に関する権利を有していたことが明確に証明できるもの
＜提案基準第2号＞ 社寺仏閣及び納骨堂	(1)当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布図 (2)当該地域に立地する合理的事情があることの理由書
＜提案基準第3号＞ 建替又は増築	(1)都市計画法の許可を受けた建築物 　開発(建築)許可通知書又は建築確認済証 (2)既存宅地確認を受けた建築物 　既存宅地確認通知書又は建築確認済証 (3)区域区分日前の建築物 　建物の登記事項証明書又は家屋証明書〈建設年度記入〉 (4)公共公益施設 　建築確認済証 　許可(認可)証の写し、関係部局との協議録等
＜提案基準第4号＞ 従業員住宅等の建築	(1)事業所と従業員住宅との位置関係がわかる地図 (2)事業所の規模が確認できるもの
＜提案基準第5号＞ 研究施設	研究対象が当該市街化調整区域に合法的に存在することが証明できるもの
＜提案基準第6号＞ 指定既存集落内の小規模な工場等	(1)10年以上居住していたことが確認できる戸籍の附票、または住民票 (2)事業内容が確認できるもの (3)当該地域に立地することがやむを得ないと判断される理由書等
＜提案基準第7号＞ レクリエーションのための施設を構成する建築物	必要最小限不可欠である施設と判断される理由書等
＜提案基準第8号＞ 医療施設、社会福祉施設等	(1)許可(認可)証の写し、関係部局との協議録等 (2)既存施設一覧(建築年度、用途、床面積、定員数 等) (3)当該地域に立地することがやむを得ないと認められる理由書等 (4)事業計画書及び資金計画書(残高証明書及び融資証明書以内) (5)植栽計画図 (6)資力及び信用に関する申告書
＜提案基準第9号＞ 学校等	(1)許可(認可)証の写し、関係部局との協議録等 (2)当該地域に立地することがやむを得ないと認められる理由書等 (3)事業計画書及び資金計画書(残高証明書及び融資証明書以内) (4)資力及び信用に関する申告書
＜提案基準第 10 号＞ 廃棄物の中間処理施設等	(1)廃棄物処分業許可証の写し　(2)取扱品目一覧 (3)植栽計画図　　(4)会社概要等
＜提案基準第 11 号＞ 使用済自動車の解体の用に供する建築物	(1)自動車リサイクル法に基づく解体業の許可証の写し (2)事業計画書 (3)会社概要等

開発審査会提案基準	必 要 と す る 主 な 図 書
＜提案基準第 12 号＞ 建設業関係建築物	(1)建設業許可証の写し及び工事実績書 (2)会社概要等　　(3)植栽計画図 (4)資産証明等(所有建築物の合法性を確認するため)
＜提案基準第 13 号＞ 既存宅地	区域区分日前において当該土地が宅地であったことを確認できるもの(土地の登記事項証明書等)
＜提案基準取扱い要領＞ その他	当該地域に立地することがやむを得ないと認められる理由書等

※ 状況に応じて上記表以外のもので個別に必要とする書類等があります。

② 説明用図書等

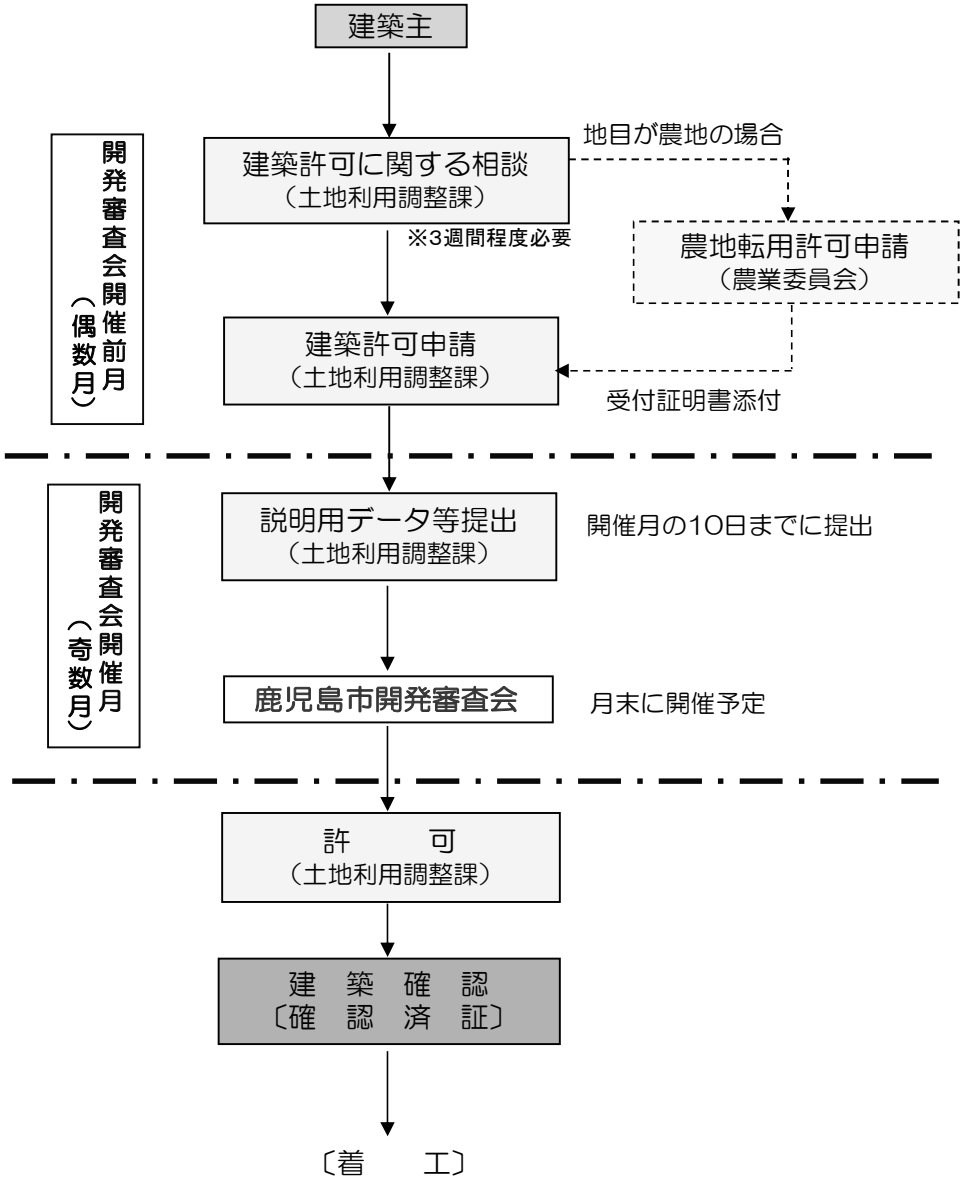
許可を申請した者は、図書又は書面の仕様等について担当職員と協議を経て、開発審査会開催月の 10 日までに下記の書類データを Jw cad 等及び PDF(質疑応答集のみ Word)にて提出してください。

必要書類

	図面タイトル	記載事項
1	配置図	方位、敷地境界線(道路境界線・隣地境界線)、 敷地出入口、計画建物(位置・出入口)、 前面道路(位置・種別・幅員)、駐車場計画
2	敷地縦横断面図	崖(位置・高さ)、擁壁(仕様・高さ)、 敷地境界線、隣地との高低差、 造成計画(範囲・最大切土(盛土)高さ)
3	予定建築物の平面図	方位、主要寸法、室名、縮尺、 床面積(延床・各階・用途別)、建物出入口
4	予定建築物の立面図 (2面以上)	建物最高高さ、軒高、 外壁及び屋根の色彩及び仕上げ
5	排水計画図	雨排水経路及び放流先、汚水排水経路及び放流先、 浄化槽・油水分離槽・雨水流出抑制施設等の位置
6	植栽計画図	樹木 (位置・樹種・本数又は植栽間隔・植栽時の高さ)
7	現況写真	配置図(撮影位置及び方向・計画建物・前面道路 ・敷地境界線)、写真
8	質疑応答集	開発審査会で予想される質問事項と回答を記入したもの
9	その他必要な図書等	申請内容により別途資料を求める場合があります。 担当職員と協議を行ってください。

2. 手続きの流れ(法第 43 条許可の場合)

※ 建築の用に供する目的で行う土地の区画・形質の変更(宅地造成)がある場合は、都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為許可申請となり、下記の流れと一部異なりますので事前にご相談ください。



【解説】

① 開発許可の場合、「建築許可申請」が、法第 29 条に基づく開発許可申請となります。したがって、その申請前に法第 32 条に基づく事前協議を終了させる必要があります。(なお、事前協議には相当日数を要しますのでご注意ください。)

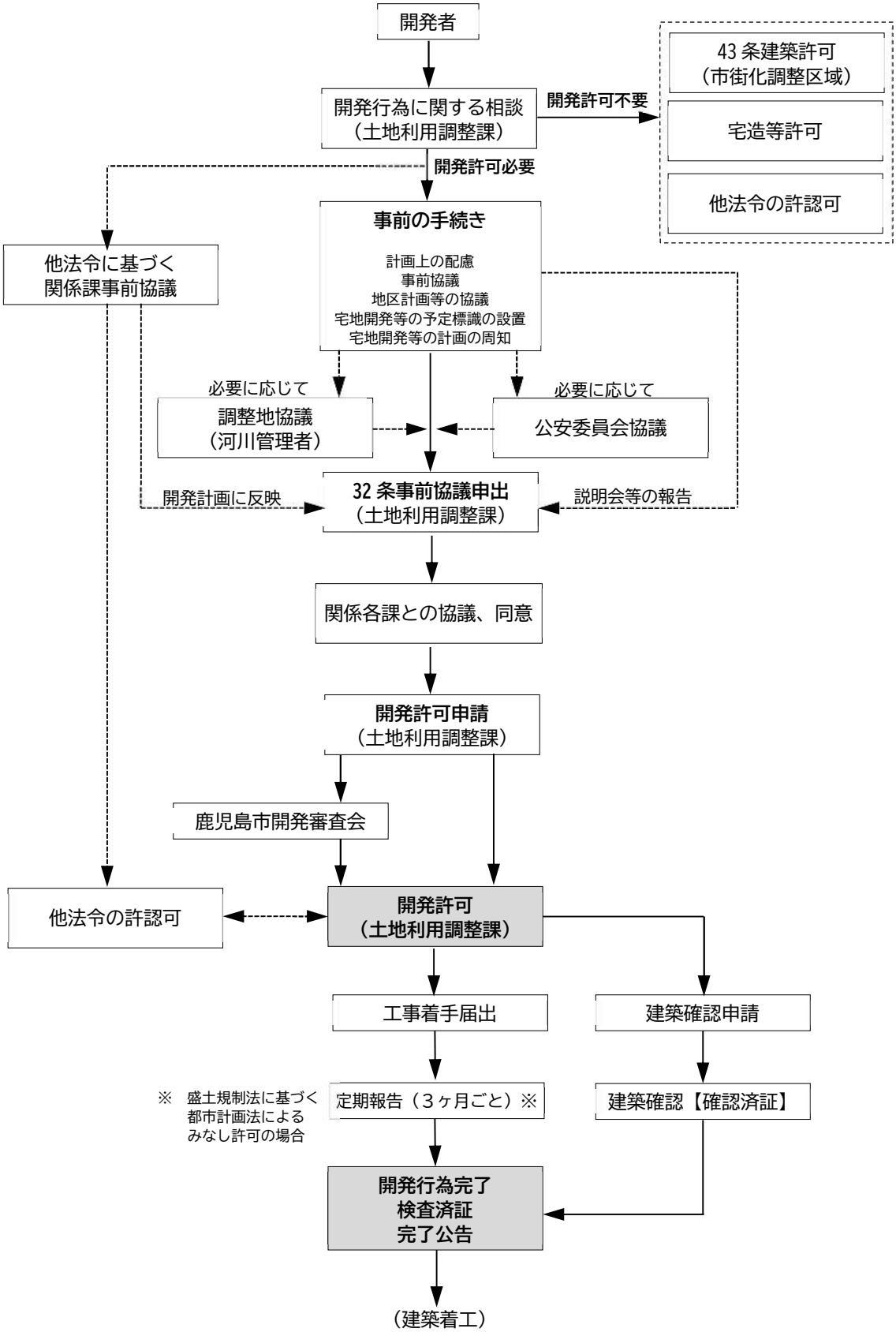
② 法第 32 条に基づく事前協議申出を行う前に、「開発宅造・建築相談書」にて、開発審査会に諮問できる物件なのかを判断する必要があります。

③ 開発許可の場合、農地転用に関する協議は、32 条事前協議の中で行います。

④ 開発許可の場合、許可を受けてから、造成工事等に着手することになります。なお、開発許可後は建築確認申請を行うことはできます。ただし、建築工事の着工は、開発行為の完了公告後となりますのでご注意ください。

第７節　開発許可の手続き

開発許可に関する標準的な手続きについては、次のフローのとおりとなります。



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）

事前相談の結果、開発許可が必要となった場合は、都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、次の事項に基づき開発計画を作成するとともに、宅地開発等条例に基づき周辺住民への事前調整を実施してください。

7－1－1 計画上の配慮事項

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 3 条）

開発許可（変更許可含む。）を受けようとする者は、宅地開発等を計画するにあたり、自然環境の保全及び周辺の生活環境に配慮を行うよう努めなければなりません。

また、開発区域の周辺における井戸の枯渇、水位の低下等の地下水への障害が生じないように努めなければなりません。

【運用基準】

1.「自然環境の保全」について

宅地開発等を行った場合、場所によっては自然環境が失われてしまいます。

法第 33 条第 1 項第 9 号で、1ha 以上の開発行為については、樹木の保存、表土の保全の規定が定められておりますが、1ha 未満の規模の開発行為においても、可能な限り、既存の樹木等の保存や表土の保全等により、自然環境の保全への配慮を行うような計画を行ってください。

2.「周辺の生活環境への配慮」について

① 1ha 以上の開発行為にあっては、宅地開発等区域周辺のまちづくりにも寄与するように、事前に関係機関と協議し、必要に応じて、本市の施設整備に協力するように努めてください。

② 宅地開発等区域内での計画についても、可能な限り周辺の状況に配慮し、盛土や切土を少なくすることで、景観阻害、擁壁等による圧迫感を緩和したり、接続道路の勾配及び区域内からの排水等の悪影響を減少するような計画を行ってください。

③ 宅地開発等区域内に周辺住民の利用していた通路、水路等があった場合、宅地開発等後、形態が変化したとしても、周辺の住民の利便性を損なわないような計画を行ってください。

④ 市街化調整区域内における共同住宅等の建築で、住戸数が 10 戸以上となる場合は、緑豊かな住宅地の形成または雨水流出の抑制のため、次の事項を参考に周辺環境に配慮した計画を行ってください。

ア 宅地開発等区域内に植栽等の緑化を行う。
イ 造成に伴い法面が生じる場合は、緑化を行う。
ウ 道路との境界沿いを生け垣等で修景する。
エ 敷地内の全てについて、舗装等を行わないようにする。
オ 側溝、駐車場部分等に一時貯留ができるような構造とする。
カ 屋根に降った雨水をタンクに溜める雨水貯留施設の設置を建築計画に盛り込む。

3.「井戸の枯渇、水位の低下等の地下水への障害が生じない」について

開発予定者は、宅地開発等区域の周辺の井戸や地下水を損傷しないように、計画段階から開発区域周辺の井戸等の調査（位置や施設規模の把握）を行い、調査結果に基づいた計画を行うようにしてください。

7－1－2 事前協議

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 4 条）

開発予定者は、宅地開発等を行おうとする場合は、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、あらかじめ必要な事項について関係者との調整を行うとともに、公共施設等の用に供する土地等の配置、整備、管理等について市長と協議しなければなりません。

【解説】

① 都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、宅地開発等区域の位置、規模、土地利用目的について、関連する様々な関係法の関係者と調整を行うとともに、宅地開発等で必要となる公共施設や公益的施設用地等を適正に配置することや道路、公園、排水施設等を適正な基準により整備すること、その他管理方法、帰属、費用負担について、市長（本市関係課）と協議を行ってください。

② 都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議を行うために必要な一式書類や図面の作成を行う際、開発行為の根幹となる事項（特に公共施設の帰属がある場合）については、関係する課に事前に協議し、正式協議の段階で大幅な計画見直しが生じないようにしてください。

③ 事前に協議すべき関係機関については、「第9節　他の法令との関係」に掲載している表を参考にしてください。

④ 特に文化財（埋蔵文化財や史跡名勝等）については、それらの存在が、宅地開発等の計画に重大な影響を及ぼすことが考えられますので、事前に本市教育委員会文化課に事前に確認を行い、事前調査が必要となるかどうかについて協議を行ってください。

7－1－3 地区計画等に関する協議

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 5 条）

開発予定者は、建築物の建築を目的とする宅地開発等で、その面積が1ha 以上（ただし、風致地区内においては、0.3ha 以上）の宅地開発等を行う場合は、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項に規定する地区計画等について、市長と協議しなければなりません。

【運用基準】

開発面積が 1ha 以上の場合は、市長と地区計画等について協議し、当該開発区域について、地区計画等を原則定めることとします。

建築物の建築を目的とした開発面積 1ha 以上の開発行為を行う場合は、地区計画について、事前に本市都市計画課と協議を行ったうえで、開発行為の計画を作成し、正式な協議の段階で開発計画に大幅な見直しが生じないようにしてください。（1画地の最低面積など）

地区計画を定めるに当たっての留意事項については、「第5節　開発許可の基準の5－3－5　地区計画等に即した設計」に明記しています。

7－1－4 宅地開発等予定標識の設置

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 6 条、同規則第 4 条）

開発予定者は、都市計画法第 32 条の規定に基づく協議を行う日の 14 日前までに、当該宅地開発等の計画を記載した宅地開発等予定標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に設置しなければなりません。（宅地開発等条例第 6 条第 1 項）

この標識の設置期間は、設置した日から工事に着手する日までとなります。（宅地開発等条例第 6 条第 2 項）

「宅地開発等予定標識」は、様式集P－399 のとおりです。

設置した宅地開発等予定標識の内容に変更が生じたときは、速やかにその表示内容の修正を行ってください。（宅地開発等規則第 4 条）

また、宅地開発等予定標識は、風雨等のために容易に破損し、又は倒れない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないように維持管理をしてください。（宅地開発等規則第 4 条）

【解説】

○「公衆の見やすい場所」とは

公衆の見やすい場所については、一般的には、宅地開発等地周辺の住民が通行する道路沿いの場所や他の建物等で見えなくなるおそれのない場所となります。

7－1－5 宅地開発等の計画の周知

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 7 条）

1. 隣接住民への説明

開発予定者は、宅地開発等予定標識を設置した日から、都市計画法第 32 条の規定に基づく協議を行うまでの間に、説明会その他の方法（以下「説明会等」という。）により、当該宅地開発等の計画の内容について、隣接住民に周知させなければなりません。（宅地開発等条例第 7 条第 1 項）

「計画内容の周知」については、次の事項について行います。

①宅地開発等区域の位置、面積及び予定工期
②土地利用計画（予定建築物の用途含む）、公共施設の位置及び形態
③造成計画の内容（盛土、切土をする土地の部分、がけ、擁壁の位置、構造）
④工事の施行方法、安全対策その他必要な事項

【解説】

①「隣接住民」について

隣接住民とは、宅地開発等区域に接する土地の所有者並びに当該土地に存する建築物の所有者、管理者及び居住者の全てをいいます。

②「説明会その他の方法」について

開発予定者が隣接住民へ説明する方法としては、原則として、次のア、イ

ア 説明会

イ 個別説明(個別訪問)

により、説明を行うものとしますが、住民が常に不在である場合や土地や建物の所有者が遠方にいる場合は、次のウ、エの方法でもよいものとします。

ウ 文書

エ 電話

③「周知させなければならない」について

開発予定者は、全ての隣接住民に宅地開発等の計画内容を必ず周知させなければなりません。

ただし、住民の同意を得ることを求めるものではありません。しかしながら、開発予定者は、その宅地開発等への住民の理解が得られるよう、誠意を持って説明する等の努力をしてください。

2. 近隣住民への説明

開発予定者又は開発許可を受けた者(以下「開発者」という。)は、宅地開発等予定標識設置後、近隣住民から申出があったときは、説明会等により、当該宅地開発等の計画の内容について、申出を行った近隣住民に説明しなければなりません。(宅地開発等条例第 7 条第 2 項)

【解説】

①「近隣住民」について

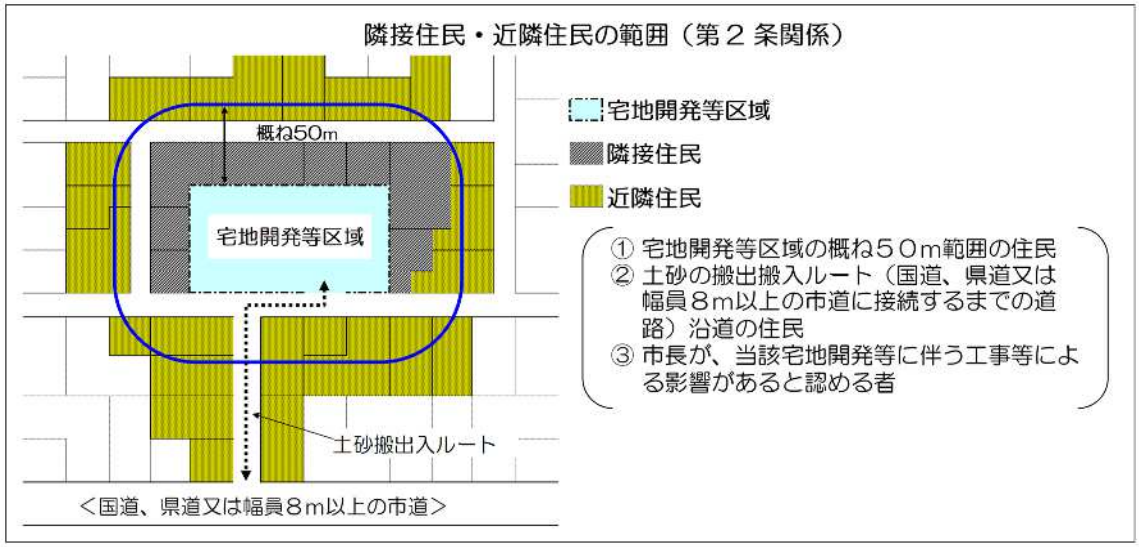
近隣住民とは、次のアからウのいずれか該当する者とします。

ア 宅地開発等予定地から水平距離が概ね 50m 以内の範囲の土地の所有者と建物の所有者、管理者及び居住者。

※ 敷地の一部だけが、宅地開発等区域からの水平距離 50m 以内に入り、敷地の大部分は 50m 以外であっても、敷地全体を概ね 50m 以内とし、近隣住民に該当するものとします。

イ 宅地開発等に伴う土砂の搬出入に係る道路(国道、県道及び幅員 8m 以上の市道を除いた道路)に接する土地の所有者と建物の所有者、管理者及び居住者。

ウ ア、イ以外で市長が当該宅地開発等の伴う工事等による影響があると認める者。



7－1－6 説明会等の報告

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第８条）

1. 当初の報告

開発予定者は、隣接住民に行った説明会等の内容について、必要な内容を記載した報告書を都市計画法第 32 条の規定に基づく協議申出と同時に市長に提出しなければなりません。（宅地開発等条例第８条第１項）

なお、市長は必要があると認めるときは、近隣住民に行った説明会等の内容及び申出に対する対応について、報告を求めることができます。（同第２項）

「宅地開発等計画内容周知実施報告書」は、様式集P－400 のとおりです。

※都市計画法第 32 条の規定に基づく協議申出書に添付して提出すること。

2. 変更時の報告

開発予定者又は開発者は、上記報告書の提出を行った後に、宅地開発等の計画の内容に変更が生じた場合は、説明会等により、当該変更の内容について隣接住民に再度説明しなければなりません。（宅地開発等規則第６条第２項）

なお、再度説明会等を行った場合は、報告書に当該説明会等で使用した資料を添えて、市長に提出してください。（宅地開発等規則第６条第３項）

変更時の報告書の様式は、上記「宅地開発等計画内容周知実施報告書」と同一です。

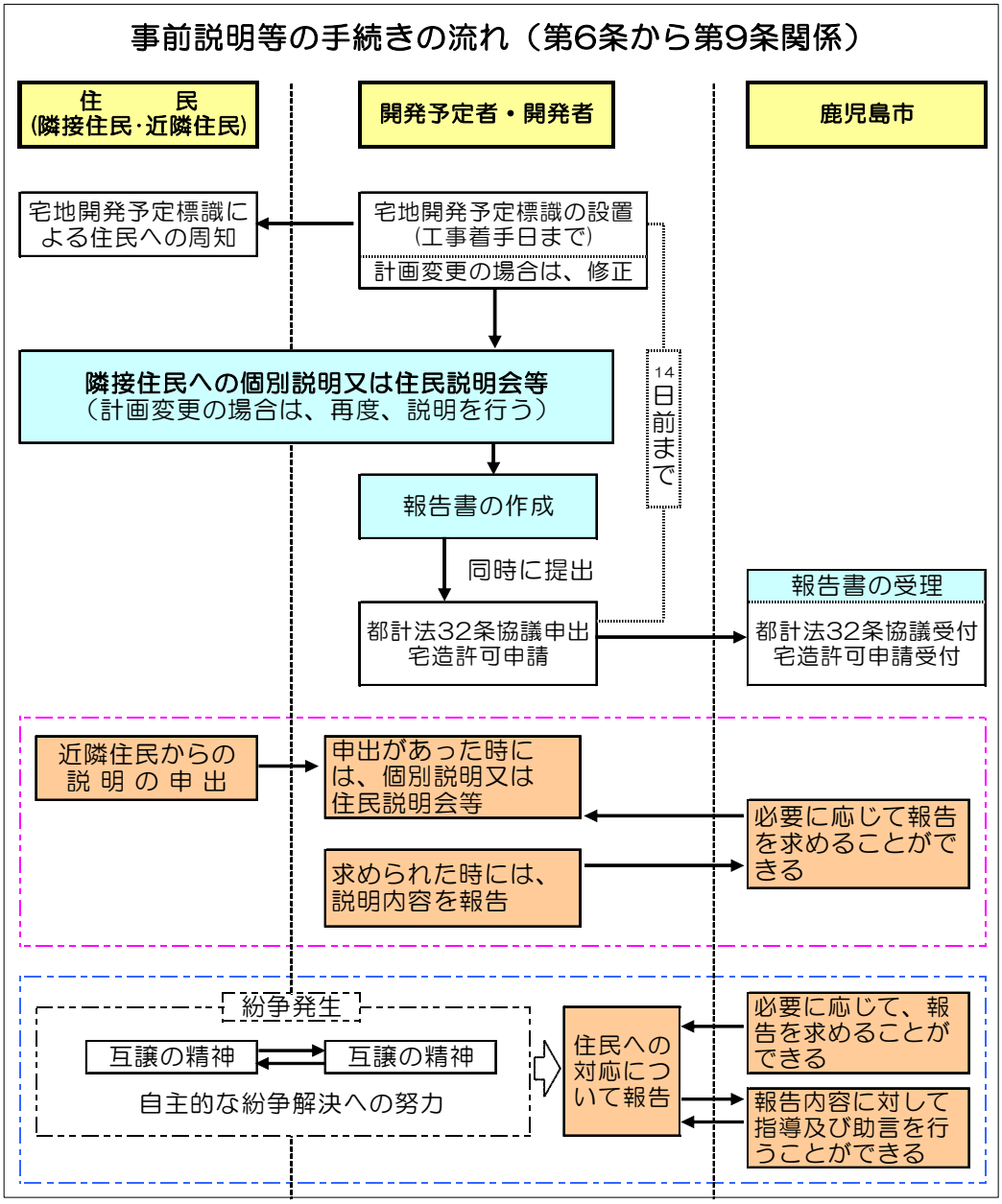
7－1－7　宅地開発等に係る紛争解決の努力

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第９条）

開発予定者又は開発者と住民とは、宅地開発等に係る紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するように努めなければなりません。

【運用基準】

住民との間に紛争が生じた場合は、住民に対する対応について、市に報告することとします。



7－2 32条事前協議の手続き

本市においては、都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議について、法第 32 条に基づく公共施設管理者の同意及び協議のほかに、公益的施設に関する協議や開発行為の工事に関係する部署との協議を土地利用調整課を窓口として行います。

7－2－1 防災調整池設置に関する協議(河川管理者等)

【運用基準】

宅地開発面積が 0.5ha 以上(稲荷川、甲突川、新川、脇田川、永田川、和田川に流下する河川以外の流域にあっては、3ha 以上)の場合は、宅地開発に伴う雨水流出を抑制し、災害を未然に防止するために調整池の設置について、法 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、下流の河川等の管理者と協議し、同意を得る必要があります。

協議にあたっては、開発区域が鹿児島県の管理する二級河川の流域である場合は鹿児島県土木部河川課へ、それ以外の河川等の流域である場合は土地利用調整課へそれぞれが必要とする図書(書類及び図面)を作成して、提出してください。

【解説】

① 必要とする図書については、鹿児島県土木部河川課又は土地利用調整課と協議のうえ作成してください。

② 調整池の設置については、鹿児島県土木部河川課発行の「大規模開発に伴う調整池設置基準(案)」を遵守してください。

7－2－2 交差点設置等に関する協議(県公安委員会)

【運用指針の規定】

開発許可制度運用指針(平成 26 年 8 月 1 日 国都計第 67 号)で、開発区域の規模が原則として 5ha 以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中、発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法 33 条第 1 項各号に掲げる基準の運用にあたって考慮すべき事項について、県公安委員会と十分な連絡調整を行う必要があるとなっております。

【運用基準】

本市においては、開発区域の規模が 5ha 未満においても、新たに交差点を設置しようとする場合など、開発許可権者と道路管理者が必要と認める場合は、法 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、鹿児島県公安委員会と協議、調整を行うこととします。

協議にあたっては、必要図書(書類及び図面)を作成し、土地利用調整課に提出してください。

【解説】

協議に必要な図書については、土地利用調整課及び道路管理者と協議のうえ作成してください。

7－2－3 公共施設管理者の同意及び協議

【法の規定】（法第 32 条）

1. 開発行為又は開発行為に関する工事が、既存の公共施設（道路、公園、上下水道、河川、水路、法定外公共物等）に関係がある場合には、当該公共施設の管理者と協議し、同意を得なければなりません。（法第 32 条第 1 項）

2. 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設がある場合は、その公共施設を管理することとなる者と協議をしなければなりません。（法第 32 条第 2 項）

【運用基準】

本市においては、開発行為で設置する公共施設は、鹿児島市に帰属することを前提としておりますので、関係する既存の公共施設はもとより、開発行為で新たに公共施設を設置する場合においても、必ずその公共施設の管理予定者と協議し、同意を得るようにしてください。

7－2－4 事前協議

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 4 条）

開発予定者は、宅地開発等を行おうとする場合は、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、あらかじめ必要な事項について関係者との調整を行うとともに、公共施設等の用に供する土地等の配置、整備、管理等について市長と協議しなければなりません。

【解説】

① 法第 32 条の規定に基づく公共施設管理者の同意及び協議のほかに、宅地開発等条例第 4 条の規定に基づき、開発行為に関係する部署とも協議を行うことになります。

② 法第 32 条の規定に基づく事前協議及び条例に基づく関係部署との協議を「32 条事前協議」と呼び、土地利用調整課を窓口とし、関係する部署に文書による協議を行い、開発予定者と関係部署による協議書の作成を行うこととします。

7－2－5 32 条事前協議申出書図書

事前協議申出にあたっては、次の表に示す図書（書類及び図面）を作成し、市長に提出してください。

【解説】

① 協議申出書は、正本1部とします。

② 図面は、縦 26cm、横 17cm のサイズに折りたたみ、図面袋に入れて書類の後ろに付けてください。

③ 図面袋に図面名称一覧を付けてください。

④ 協議申出書には、黒表紙及び背表紙をつけてください。

⑤ 協議申出の関係書類には、項目毎に見出し（インデックス）を付けてください。

⑥ 全ての図面の右下に、設計者による記名を行ってください。

⑦ 擁壁の構造計算書や地盤改良計算書等の計算書には、表紙に設計者（作成者）による記名を行ってください。なお、設計者と作成者が異なる場合は連名とし、設計者は必ず照査を行ってください。

【書類関係】

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	都市計画法第32条の規定に基づく公共施設等の同意並びに帰属に関する協議等申出書	規則外 参考様式	①「申請者、設計者、工事施行者」欄の申請者、設計者及び工事施行者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。また、「設計者住所氏名」欄の設計者が法人に所属する場合には、住所、氏名はその法人の住所、名称も記入してください。 ②「工事施行者住所氏名」欄の工事施行者が未定の場合は、「未定」と記入し、都市計画法第 29 条に基づく許可申請前又は同法第 35 条の 2 に基づく変更の許可申請までに決定し記入してください。 ③「開発区域」欄は、土地の登記事項証明書に記載された所在地番を記入してください。なお、開発区域が二筆以上にわたる場合は、「代表地番外〇筆」と記入してください。 ④「開発面積」欄の数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して、小数点以下第 2 位まで記入してください。 ⑤「予定建築物等」欄は、次のように記入してください。 宅地のみ分譲：宅地分譲（専用住宅〇戸） 建売分譲：分譲住宅（専用住宅〇戸） 工場：工場（目的） 店舗：店舗（目的） ⑥「計画戸数」欄は、予定戸数を記入してください。 ⑦「計画人口」欄は、予定建築物等が住宅系の場合に記入するものとし、⑥の数値に 3.5 人（ただし、建築物の用途により人員が別途定まる場合は除く。 例：ワンルームマンション）を乗じて算出した数値を記入してください。 ⑧「予定工期」欄には、相当期間をおいた予定日を記入してください。 （例 「許可の日より 10 日以内～着手日より3ヶ月以内」） ⑨「鹿児島市に帰属しようとする公共施設」、「鹿児島市に帰属しようとする公益施設」及び「鹿児島市以外に帰属しようとする公共・公益施設」欄には、該当する施設がある場合に記入してください。 ⑩「その他必要な事項」欄には、他の法令等に基づく許可等が必要な場合に、その手続き状況を記入してください。（例 林地開発許可申請中）	442

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
2	設計説明書	市規則 第２条 第１項 様式第1	※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の場合は不要です。 ①「設計の方針」欄は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針等をできるだけ詳細に記入してください。 ②「工区計画」欄は、工区割りする場合は工区ごとに記入してください。 ③「開発区域の土地の現況」欄には、土地登記事項証明書による地目別、所有別面積及びそれらの割合を記入してください。 ④「土地の利用計画」欄には、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びそれらの割合を記入してください。 ⑤「公共施設整備計画」及び「公益的施設整備計画」欄は、該当する事項の□に×印を付けてください。	414
3	位置図		地形図等を用いて作成し、開発区域を赤線で囲み明示してください。	
4	現況写真		①申請地の全景を撮影し、開発区域を赤線で囲み明示してください。 ②撮影方向がわかるように略図又は現況図に写真撮影方向を明示してください。	
5	委任状 （開発許可用）	規則外 参考様式	①委任する者及び委任される者の合意のもとに住所及び氏名を記入してください。 ②変更許可申請の際、申請面積等に変更が生じる場合は、新たに提出してください。	443
6	誓約書 （開発許可用）	規則外 参考様式	①「私は」の後に申請者の住所及び氏名を記入してください。 ②申請者は住所及び氏名を記入してください。	444
7	土地の登記事項 証明書	市規則 第５条 第１項 第１号	同意書の名義人が同一のものを添付してください。 ※原則として3ヶ月以内のものを添付してください。 （登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）	
8	字絵図	市規則 第５条 第１項 第２号	①直前に法務局の証明のある写しの原本（登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）を添付してください。 ②国土調査が完了している地域にあっては、地籍図を添付してください。 ③開発区域を赤線で囲み明示してください。	
9	開発区域内権利者 一覧表	市規則 第６条 第１項様式第10の1 様式第10の２	①登記事項証明書に記載されている権利（所有権、抵当権、差押え等）及び仮登記等について全て記載すること。 ②一つの土地について所有権が複数の者にわたる場合は、備考欄に持分等を明記してください。	427,428

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
10	設計者の資格に関する申告書	市規則 第 7 条第 1 項 様式第 11	※開発区域の面積が 1ha 以上の場合は必要になります。ただし、開発区域が宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域内に該当し、当該工事において、高さが 5m を超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、同法に基づく設計者の資格に関する申告書が必要になります。(第 2 章を参照) ①「都市計画法施行規則第 19 条の該当資格」の欄は、該当する□に×印を付けてください。 ②「学歴」の欄には、設計資格に関する最終学歴に関する事項を記入し、卒業証明書の写しを添付してください。 ③「建築士法等による資格」の欄は、該当する□に×印を付け、それに関する取得年月日及び登録又は合格証番号を記入し、資格の証明書の写しを添付してください。 ④「実務経歴及び設計経歴」の欄は、宅地開発に関するもののみを記入し、設計経歴欄に記入した工事については、事業主体発行の証明書を添付してください。	429
11	官民境界確定書		開発区域が公共施設(道路、里道、水路等)に接する場合に添付してください。	
12	諸計算書		①土量計算書(※土取り先又は土砂処分先の許可証等の写しを添付してください。) ②排水計算書 ③擁壁安定計算書(※設計者の記名が必要です。) ④調整池容量計算書 ⑤高盛土及び不安定切土地盤の安定計算書 ⑥その他(地盤調査、地盤改良検討書等)	
13	擁壁認定証等		工場製品の擁壁を設置する場合は、国土交通大臣による認定証の写しとカタログの当該擁壁の掲載されたページの写しを添付してください。	
14	地盤調査等に関する確約書	規則外 参考様式	①擁壁の基礎地盤の支持力確認を擁壁工事に着手する前までに行う場合に添付してください。 ②「私は」の後には、申請者の住所氏名を記入してください。 ③申請者、設計者及び工事施行者は、住所及び氏名を記名してください。	449
15	宅地開発等計画内容周知実施報告書	宅地開発規則 様式第2	①宅地開発等計画内容周知実施報告書に説明会等で使用した資料を添えて提出してください。 ②宅地開発等の計画を記載した宅地開発等予定標識を区域内の見やすい場所に設置し、遠景及び近景の写真を提出してください。	400,401

【図面関係】

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項
1	開発区域位置図	省令第17条第1項第1号	1/50,000以上	開発区域を赤線で囲み明示してください。
2	開発区域図	省令第17条第1項第2号	1/2,500以上	字界、都市計画区域界、土地の地番・形状を明示してください。
3	寄字絵図	規則外		①現況図を利用して作成してください。 ②筆界及び地番を明示してください。
4	現況図	省令第16条第4項	1/2,500以上	①方位、開発区域、宅地境界線、標高、等高線、自然崖、急傾斜崩壊危険区域及び砂防指定地等を明示してください。 ②開発区域を赤線で囲み明示してください。
5	土地利用計画図	省令第16条第4項	1/1,000以上	①開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木集団の位置及び緩衝帯の位置及び形状を明示してください。 ②自己用又は自己業務用については、建築物の配置を明示してください。 ③宅地分譲等については、各宅地区画ごとの面積を記入してください。 ④図面は、次のように色分けしてください。 宅地：黄色、道路：茶色、公園・緑地：緑色
6	求積図	市規則第3条第1項	1/1,000以上	①開発区域全域の求積図を作成してください。 ②従前の公共施設用地、新設の公共施設用地、公益的施設用地、住宅用地及びその他の用地別の求積図を作成してください。
7	造成計画平面図	省令第16条第4項	1/1,000以上	①開発区域の境界、盛土又は切土をする土地の部分、擁壁、土羽、長大法面及び排水路の位置を明示してください。 ②道路は、位置、形状、幅員、勾配、計画高及び地盤高を記入してください。 ③各宅地（区画ごと）及び公園は、面積、計画高、地盤高を記入してください。 ④調整池等は、面積及び容量を記入してください。 ⑤縦、横断線を記入してください。また、縦、横断線には記号又は番号を付けてください。 ⑥標高、等高線及び自然崖が明示された図面を使用してください。 ⑦構造物も種類毎に着色し、凡例（別表参照）も明示してください。 擁壁：橙色、水路：水色

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項
8	造成計画断面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/1,000 以上	①原則として高低差の大きい箇所で作成してください。 ②盛土又は切土をする土地の前後の地盤及び区域境界線を明示してください。 ③崖(区域外も含む。)、擁壁、道路、宅盤、土羽等の位置を明示してください。 ④平面図と照合できる記号を明示してください。 ⑤盛土部分には赤色、切土部分には黄色を着色してください。
9	道路計画平面図	規則外	1/1,000 以上	道路の起終点、計画高、線形、勾配等を明示してください。
10	道路縦断図	規則外		(管理予定者と協議のうえ作成してください。)
11	道路 標準横断面図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	①道路の幅員、横断勾配、舗装構成及び構造を明示してください。 ②主要な地下埋設物及び路上工作物の占用位置を明示してください。
12	排水施設 計画平面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/500 以上	①排水区域の区域界、排水施設の位置、種類、材料、形状、内のりの寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称を明示してください。②排水施設の断面を決定した流域毎に色分けしてください。 ③流域図を作成するとともに、流域に区域外が含まれる場合は、明示してください。 ④関連して区域外の排水施設の改修を行う場合は、これらについても明示してください。
13	給水施設 計画平面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/500 以上	①給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法及び消火栓の位置を明示してください。 ②既設給水管を明示してください。 ③自家用給水の場合は、取水位置、受水槽及び配水池の位置を明示してください。 ④施設配管の断面図を作成してください。
14	がけの断面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/200 以上 (原則)	崖(区域外も含む。)の高さ、変化点の単点高、勾配(30 度線又は 45 度線)及び土質(土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地質の厚さ。ただし、擁壁で覆われる崖面については、要しない。)、盛土又は切土をする前の地盤並びに崖面の保護の方法を明示してください。

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項
15	擁壁の断面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/50 以上	①擁壁の高さ、形状及び勾配、擁壁の材料の種類、コンクリート強度及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法を明示してください。 ②根入れ深さを明示してください。 ③基礎地盤の地耐力並びに地盤調査方法等を明示してください。(※地盤の調査を擁壁工事の着手前に行う場合は、「基礎地盤の調査に関する確約書」に記された内容を明示する。) ④国土交通大臣認定擁壁を使用する場合は、製品名を明示してください。 ⑤コーナー部分の補強配筋、寸法を明示してください。
16	公共施設の 新旧対照図	市規則 第 2 条 第 2 項 第 1 号	1/500 以上	①区域内の農道、水路等公共施設の名称、幅員、延長及び面積(求積図)について作成してください。 ②法第 32 条に基づく同意申請がなされたものは、付替えの施設を明示してください。
17	移動土工計画図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/1,000 以上	①移動土量及びその移動方向を明示してください。 ②盛土は赤色、切土は黄色で着色してください。
18	排水流末断面図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	下流放流先河川等の名称、高水位の平均水位を明示してください。
19	調整池構造図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	高水位、容量及び水量調整装置を明示してください。
20	工事中の 防災施設平面図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/1,000 以上	①流水方向及び排水区域を明示してください。 ②仮排水路、仮えん堤、遊水池、沈砂池、柵工、地下排水溝、のり面保護工等の防災施設の位置及び工区割りを明示してください。
21	工事中の 防災施設構造図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	仮排水路、仮えん堤、遊水池、沈砂池、柵工、地下排水溝、のり面保護工等の防災施設の構造を明示してください。
22	排水施設構造図	規則外	1/50 以上	開渠、暗渠及び溜め桝等種別及び構造別ごとに作成してください。
23	工作物構造図	規則外	1/50 以上	各種工作物の構造図を作成してください。
24	土砂搬入搬出 経路図	規則外	1/50,000 以上	開発地から土取り先又は土砂処分先までの運搬経路を示した略図を作成してください。

※ 図面には作成した者(設計者)による氏名の記名が必要です。

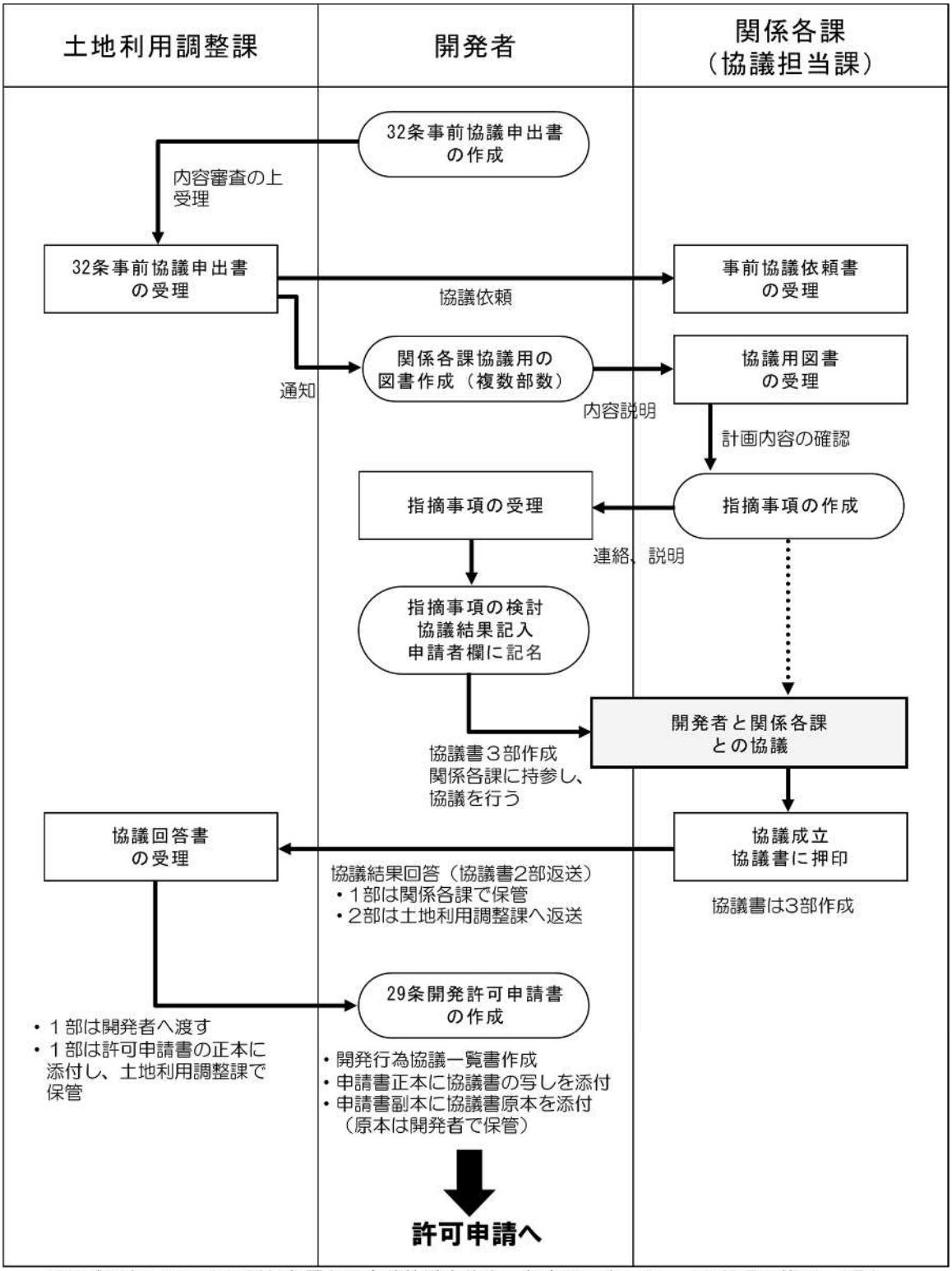
別表 申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称		記号	名称	記号
開発区域境界線		雨水管渠			雨水角形人孔	
工区境界	第1工区 第2工区	汚水管渠			汚水角形人孔	
街区番号	1-1 FH- ㎡ 街区番号 計画高 敷地面積	合流管渠			河川	
宅地番号	予定建築物の用途 共住 FH- ㎡ 計画高 敷地面積	既設管渠			法面	
公共公益用地	公共公益施設の名称 公園 FH- ㎡ 計画高 敷地面積	横断暗渠		種別	間知ブロック積擁壁	H-2.5
造成計画高		暗渠	円形	内径	重力式擁壁	
B M	TBM H = 10.00	暗渠	馬蹄形	巾×高さ	RC擁壁	
位置		暗渠	矩形	巾×高さ	給水管	φ
高さ		暗渠	卵形	呼び名	制水弁	
道路番号及び幅員	3 6.5 道路番号 幅員	開渠	U形側溝及び寸法	U-○○	消防水利施設	消火栓 F 防火水槽は実在 の形にする
勾配延長	i=3.0% L=30.00	開渠	L形側溝及び寸法	L-○○	階段	
変化点		開渠	Lu形側溝及び寸法	Lu-○○	ガードレール	
管番号	雨水 i= L=	開渠	グレーチング側溝	巾×高さ	ガードフェンス	
管径		開渠	その他開渠	巾×高さ	落石防護柵	
勾配	汚水 i= L=	桝類			車止め	可動式又は固定式
管延長		雨水円形人孔		○	樹木	
流水方向		汚水円形人孔		●	緩衝帯	

7－2－6 協議申出書の受付及び関係各課との協議

1. 提出された協議申出書の内容の審査を行い、不備がない場合には協議申出書を受け付けます。
2. 受付後、土地利用調整課が窓口となり、関係各課に対して協議図書を添えて協議依頼を行います。（協議依頼文書は土地利用調整課から関係各課へ送付し、協議に必要となる図書については、申請者が直接関係各課へ持って行くことになります。協議を行う課については土地利用調整課から申請者へ通知します。）
3. 関係各課からの指摘事項について、開発者は関係各課と協議することになります。
4. 開発者と関係各課との協議書が整うことにより、協議が成立したことになります。
5. 関係各課との協議の流れは、次のとおりとなります。

○ 事前協議の流れ



※平成20年1月1日から関係各課との事前協議方法を一部変更しました。（土調運用第19 - 3号）

7－2－7 32条事前協議申出書の取下げ

諸般の事情により、事前協議申出を行っている開発行為について、協議成立前若しくは開発許可申請前に当該開発行為を取り止める必要が生じた場合は、「都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設等の同意並びに帰属に関する協議等申出書の取下書」を提出するようにしてください。

この際、既に提出されている協議申出図書の返還はいたしません。

「都市計画法第 32 条に規定に基づく公共施設等の同意並びに帰属に関する協議等申出書の取下書」の様式は、様式集P－454 のとおりです。

7－3 開発許可申請の手続き（法第 30 条）

7－3－1 開発許可申請

法第 29 条第 1 項又は第 2 項に基づく開発許可を受けようとする者は、法に定めた事項を記載した開発行為許可申請書に必要な書類、図面を添付し、市長に提出してください。（法第 30 条、省令第 15、16 条）

【解説】

事前協議において、関係各課との協議書が整った場合、次に開発許可の本申請を受け付けることになります。

事前協議において、図面等に修正があった場合は、早急に修正を行い、協議終了後の図面で開発許可の申請を行う必要があります。

7－3－2 開発許可申請図書

開発許可の申請にあたっては、次の表に示す図書（書類及び図面）を市長に提出してください。

【解説】

① 申請書は、正本1部、副本1部とします。ただし、正本には、定められた様式（登記事項証明書、字絵図、同意書）については原本※を添付し、副本にはその写しを添付することとします。

② 図面は、縦 26cm、横 17cm のサイズに折りたたみ、図面袋に入れて書類の後ろに付けてください。（図面の種類及び記載内容については、7－2－5を参照してください。）

③ 図面袋には、図面名称一覧を付けてください。

④ 申請書には、黒表紙及び背表紙をつけてください。

⑤ 申請書類には、項目毎に見出し（インデックス）を付けてください。

⑥ 全ての図面の右下に、設計者の記名を行ってください。

⑦ 擁壁の構造計算書や地盤改良計算書等の計算書には、表紙に設計者（作成者）の記名を行ってください。なお、設計者と作成者が異なる場合は連名とし、設計者は必ず照査を行ってください。

※ 登記事項証明書、字絵図については、登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された「登記情報（全部事項、公図）」の添付も可能とします。ただし、照会番号の確認は一度しかできないため、登記情報（全部事項、公図）を添付する場合は申請ごとに取得してください。

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	開発許可申請書	省令 第 16 条 第 1 項 別記様式 第二又は 第二の二	①「申請者、工事施行者」欄の申請者及び工事施行者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。 ②「開発区域に含まれる地域の名称」欄は、関係の土地の地番を全て記入ください。筆数が多い場合は、一番若い地番外〇筆と記入し、別紙に全ての地番を記入してください。 ③「開発区域の面積」欄は、小数点以下2位まで記入してください。 ④「予定建築物の用途」欄は、次のように記入してください。 宅地のみ分譲：宅地分譲(専用住宅〇戸)、建売分譲：分譲住宅(専用住宅〇戸)、工場、店舗：工場(目的)、店舗(目的) ⑤「工事着手予定年月日」欄は、相当の期間をおいて予定年月日を記入するか、「許可の日の翌日」等と記入してください。 ⑥「工事完了予定年月日」欄は、相当の期間をおいて予定年月日を記入するか、「着手の日から〇月間」等と記入してください。 ⑦「自己業務用、居住用及び非自己用の別」欄には、該当する事項を記入してください。 ⑧「法 34 条の該当号及び該当理由」欄は、該当する場合にのみ記入してください。 ⑨「その他必要な事項」欄には、他の法令等に基づく許可等が必要な場合に、その手続き状況を記入してください。 (例：林地開発許可申請中)	406 407
2	設計説明書	市規則 第 2 条 第 1 項 様式第1	※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の場合は不要です。 ①「設計の方針」欄は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針等をできるだけ詳細に記入してください。 ②「工区計画」欄は、工区割りする場合は工区ごとに記入してください。 ③「開発区域の土地の現況」欄には、土地登記事項証明書による地目別、所有別面積及びそれらの割合を記入してください。 ④「土地の利用計画」欄には、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びそれらの割合を記入してください。 ⑤「公共施設整備計画」及び「公益的施設整備計画」欄は、該当する事項の□に×印を付けてください。	414
3	位置図		地形図等を用いて作成し、開発区域を赤線で囲み明示してください。	
4	現況写真		①申請地の全景を撮影し、開発区域を赤線で囲み明示してください。 ②撮影方向がわかるように略図又は現況図に写真撮影方向を明示してください。	
5	委任状 (開発許可用)	規則外 参考様式	①委任する者及び委任される者の合意のもとに住所及び氏名を記入してください。 ②変更許可申請の際、申請面積等に変更が生じる場合は、新たに提出してください。	443
6	誓約書 (開発許可用)	規則外 参考様式	①「私は」の後に申請者の住所及び氏名を記入してください。 ②申請者は住所及び氏名を記入してください。	444
7	開発行為に関する協議の一覧表	規則外 参考様式	公共公益的施設別に同意年月日(協議成立年月日)を記入してください。	445
8	公共・公益施設管理予定者との協議書	規則外 参考様式	道路、公園、上水道、消防水利、調整池等ごとに記入してください。	446 447

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
9	その他開発行為に関する協議書	規則外 参考様式	開発に関連した協議書、同意書、承諾書等を添付してください。 ①取付道路、河川との工事承認の写し ②調整池等が必要な場合は、関係機関との協議書	448
10	従前の公共施設の管理者等一覧表	市規則 第２条 第２項 第２号 様式第２	申請地内の市道、農道、里道(赤線)、水路(青線)等を記入してください。 ※添付書類:境界確定調書の写し、法 32 条に基づく同意書等	416
11	新たに設置される公共施設の管理者等一覧表	市規則 第２条 第２項 第３号 様式第３	道路、公園、上水道、消防水利、調整池等を記入してください。	417
12	付替えに係る公共施設の新旧一覧表	市規則 第２条 第２項 第４号 様式第４	申請地内の道路(国県市道)、農道、水路等の付替えがある場合に記入してください。 ※添付書類:法 32 条に基づく同意書	418
13	資金計画書	省令第 16 条第５項 別記様式第三	※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(開発面積が 1ha 以上のものを除く。)の場合は不要です。 ※造成工事が複数年度にわたる場合は、年度ごとに記入してください。	408
14	工事費内訳書	市規則 第４条 様式第５	資金計画に基づき工事種目ごとに記入してください。	419
15	附帯工事費内訳書	市規則 第４条 様式第６	区域外の開発に関連した工事(排水路の布設、道路又は河川の改修等)を記入してください。	421
16	土地の登記事項証明書	市規則 第５条 第１項 第１号	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してください。 (登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可)	
17	字絵図	市規則 第５条 第１項 第２号	①直前に法務局の証明のある写しの原本(登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可)を添付してください。 ②国土調査が完了している地域にあっては、地籍図を添付してください。 ③開発区域を赤線で囲み明示してください。	

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
18	申請者の資力及び信用に関する申告書	市規則 第５条 第１項 第３号 様式第７	※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（開発面積が 1ha 以上のものを除く。）の場合は不要です。 ①申請者が法人の場合 法人登記事項証明書、財務諸表、納税証明書（法人税、法人事業税及び法人等市民税）、預貯金残高証明書等（金融機関からの借入がある場合は融資証明）、法令による登録、その他 ②申請者が個人の場合 納税証明書（所得税及び住民税）、預貯金残高証明書等（金融機関からの借入がある場合は融資証明）、その他	423
19	工事施行者の能力に関する申告書	市規則 第５条 第１項 第４号 様式第８	※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（開発面積が 1ha 以上のものを除く。）の場合は不要です。 ※添付書類：法人登記事項証明書、事業経歴書、建設業法に基づく建設業許可証の写し、その他	424
20	設計者の資格に関する申告書	市規則 第７条 様式第 11	※開発区域の面積が 1ha 以上の場合は必要になります。ただし、開発区域が宅地造成等規制法に基づく宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内に該当し、当該工事において、高さが 5m を超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、同法に基づく設計者の資格に関する申告書が必要になります。（第２章を参照） ①「都市計画法施行規則第 19 条の該当資格」の欄は、該当する□に×印を付けてください。 ②「学歴」の欄には、設計資格に関する最終学歴に関する事項を記入し、卒業証明書の写しを添付してください。 ③「建築士法等による資格」の欄は、該当する□に×印を付け、それに関する取得年月日及び登録又は合格証番号を記入し、資格の証明書の写しを添付してください。 ④「実務経歴及び設計経歴」の欄は、宅地開発等に関するもののみを記入し、設計経歴欄に記入した工事については、事業主体発行の証明書を添付してください。	429
21	開発行為施行同意書	市規則 第６条 様式第９の１ 様式第９の２		425 426
22	開発区域内権利者一覧表	市規則 第６条 様式第 10 の１ 様式第 10 の２	①登記事項証明書に記載されている権利（所有権、抵当権、差押え等）及び仮登記等について全て記載すること。 ②一つの土地について所有権が複数の者にわたる場合は、備考欄に持分等を明記してください。	427 428
23	官民境界確定書		開発区域が公共施設（道路、里道、水路等）に接する場合は、境界確定調書の写しを添付してください。	

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
24	諸計算書		①土量計算書(※土取り先又は土砂処分先の許可証等の写しを添付してください。) ②排水計算書 ③擁壁安定計算書(※設計者の記名が必要です。) ④調整池容量計算書 ⑤高盛土及び不安定切土地盤の安定計算書 ⑥その他(地盤調査、地盤改良検討書等)	
25	地盤調査等に関する確約書		①擁壁の基礎地盤の支持力確認を擁壁工事に着手する前までに行う場合に添付してください。 ②「私は」の後には、造成主の住所氏名を記入してください。 ③申請者、設計者及び工事施行者は、住所及び氏名を記名してください。	449

7－3－3 開発許可申請の受付

1. 開発許可申請の受付

32 条事前協議が終了し、開発許可申請図書の内容に不備がない場合には、開発許可申請書の受付を行います。

2. 手数料の納入

受付の際は、目的、規模に応じた手数料の納入が必要となります。
なお、手数料納入は、市(土地利用調整課)に直接現金で支払うこととなります。
手数料納入に際しては、「現金領収証書」をお渡しします。
手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

(165) 開発行為許可申請手数料　　(単位：円)

開発区域の面積	手数料の金額（１件につき）		
	自己居住用	自己業務用	その他
0.1ha未満	8,600	13,000	86,000
0.1ha以上　0.3ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上　0.6ha未満	43,000	65,000	190,000
0.6ha以上　1.0ha未満	86,000	120,000	260,000
1.0ha以上　3.0ha未満	130,000	200,000	390,000
3.0ha以上　6.0ha未満	170,000	270,000	510,000
6.0ha以上 10.0ha未満	220,000	340,000	660,000
10.0ha以上	300,000	480,000	870,000

※ 手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」(P371)に掲載しています。

7－3－4 開発許可申請書の取下げ

諸般の事情により、開発許可申請を行っている開発行為について、許可前に取り止める必要が生じた場合は、「開発行為許可申請書の取下書」を提出するようにしてください。

この際、申請図書及び手数料の返還はいたしません。

なお、この取下げにより、既に終了している関係機関との協議は無効とします。

「開発行為許可申請書の取下書」の様式は、様式集P－455 のとおりです。

7－3－5 開発許可の通知

1. 開発許可通知書の受領

申請された開発行為が許可になった場合は、開発許可通知書を直接、申請者（委任者）にお渡しします。

その際、開発許可申請時に提出された副本の図面に「審査済印」を押して、開発許可通知書と一緒にお渡しします。

土地利用調整課から連絡があった場合は、開発許可通知書の受領時に受領者の記名が必要となります。

2. 建築確認申請について

開発許可を受けた後であれば、予定建築物について、建築確認申請を行うことができます。

ただし、建築確認済証が交付されても、建築工事の着工は、開発行為の完了公告後又は法第 37 条第 1 号の建築制限解除の承認を受けた後でなければできません。

完了公告前又は法第 37 条第 1 号の建築制限解除の承認前に建築工事に着手した場合は、都市計画法違反となります。

7－4 許可後の手続き

開発許可がなされた以降については、次のとおりの手続きが必要となります。

7－4－1 宅地開発等許可標識の設置

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 10 条、同規則第 7 条）

開発者は、宅地開発等の工事に着手した日から完了する日までの間、当該宅地開発等区域内の公衆の見やすい場所に当該宅地開発等許可の概要を記載した宅地開発等許可標識を設置しなければなりません。

「宅地開発等許可標識」は、様式集P－402 のとおりです。

【解説】

通常は、宅地開発等予定標識を宅地開発等許可標識に建替えることとしますが、工事の施工上、支障となる場合は、設置位置の変更を認めます。その際においても、公衆の見やすい位置（開発区域が接する道路沿い）に設置してください。

○「公衆の見やすい場所」とは

公衆の見やすい場所については、一般的には、宅地開発等地周辺の住民が通行する道路沿いの場所や他の建物等で見えなくなるおそれのない場所となります。

【運用基準】

当該宅地開発等について、変更許可を受けた場合や変更届出を行った場合、また、地位承継を行った場合等、許可標識の記載内容に変更が生じた時は、速やかに標識の内容を修正し、修正した状況が判別できる写真を市に提出してください。

7－4－2 工事着手の届出

【市規則の規定】(市規則第 10 条)

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、速やかに工事着手届を市長に提出しなければなりません。

【解説】

① 工事着手届は、工事に着手する前日までには土地利用調整課に提出してください。

② 工事着手届には、実際の工事期間を記入してください。(許可通知書の工事期間に合わせる必要はありません。)

③ 提出の際は、工事着手届の書類に、宅地開発等許可標識の設置位置が判別できる図面(土地利用計画図に明示)と設置状況の写真を添付してください。

なお、写真は、設置場所が判別できる遠景と標識の内容が判別できる近景の少なくとも2枚以上撮影してください。

【提出書類】

書類名	工事着手届			
提出部数	正本１部			
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	工事着手届	市規則第10条 様式第15	工事監理者と工事施行者（主任技術者）は同一人としないこと。	434
2	宅地開発等許可標識の設置状況写真		設置位置が判別できるように、周囲の風景の入った遠景写真と標識に記入されている内容が判別できる近景写真を添付する。	
3	工事工程表		各工種毎に工事期間を明記する。	
4	緊急時連絡体制表		開発申請者、工事施行者、設計者、委任を受けた者の緊急時の連絡先を明記する。	
5	防災計画書 （1ha以上）		1ha以上の開発行為については、防災計画を作成し、提出すること。 1ha未満の規模の開発行為においても、作成し、常に携帯しておくこと。	

7－4－3 緊急時の対応

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 11 条）

開発者は、宅地開発等の工事の施工に伴い、災害が発生し、又は他に危険を及ぼすおそれが生じたときは、直ちに必要な応急措置を講じなければなりません。（宅地開発等条例第 11 条第 1 項）

また、開発者は、前述の応急措置を講じたときは、直ちにその災害の状況及び当該応急処置の内容を所定の様式により市長に報告しなければなりません。（同第 2 項）

各種報告書の様式は、様式集P－403、404 のとおりです。

【解説】

災害等が発生した場合は、直ちに必要な応急措置を講じなければなりませんが、それとともに災害発生を土地利用調整課に早急に連絡してください。

7－4－4 工事施工時の配慮事項

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 12 条）

開発者は、宅地開発等の工事の施工に伴う宅地開発等区域からの排水、騒音、振動、粉じん等により、周囲に悪影響を及ぼすことのないように努めなければなりません。

【運用基準】

1. 工事施工中の排水については、区域外への無秩序な流出を防ぐため、沈砂池等による一時貯留等を行うこととします。
2. 工事施工中の騒音・振動対策については、低騒音型の建設機械を使用し、必要に応じて、遮音壁等の設置を行うこととします。
3. 工事施工中の粉じん対策については、適宜散水等を行い、周辺の住宅等に影響を与えないようにするとともに、必要に応じて、仮囲い等を設置することにより、飛散防止に努めることとします。

7－4－5 開発許可の変更等

【法の規定】（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者は、法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。

1. 変更許可が必要な事項

次の事項を変更する場合は、変更許可を受けなければなりません。

① 開発区域の位置、区域及び規模の変更
② 予定建築物等（建築物又は特定工作物）の用途の変更
③ 開発行為に関する設計の変更
④ 工事施行者の変更（A社→B社の場合、軽微な変更の④⑤は除く）
⑤ 自己居住用、自己業務用、その他（非自己用）の区別の変更
⑥ 市街化調整区域で、該当する法第 34 条の号及びその理由の変更
⑦ 資金計画の変更

2. 変更届出が必要な軽微な変更事項(省令第 28 条の 4)

省令で定める軽微な変更をしようとするときは、許可ではなく、届出が必要になります。次のような軽微な変更をする場合は、変更届を市長に提出しなければなりません。

① 予定建築物等の敷地の規模の増減が 10 分の 1 未満のもの
② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が、1,000 ㎡未満となるもの
③ 申請者で住所、商号、代表者名が変更になる場合
(その他の場合は、地位承継になる。)
④ 自己居住用の建築を目的とする開発行為の工事施行者
⑤ 1ha 未満の自己業務用の建築物又は特定工作物を目的とする開発行為の工事施行者
⑥ ④、⑤以外の開発行為の工事施行者で住所、商号、代表者が変更になる場合
⑦ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

【解説】

①一般承継

許可を受けた工事主の相続人等の一般承継人は、非承継人の有していた許可に基づく地位を引き継ぎます。地位を継承したときは、軽微な変更として速やかに許可権者に届出てください。

②特定承継

許可を受けた工事主から工事を施工する権利を取得した特定承継人は、一般承継人とは異なり、工事の変更許可を受けなければなりません。

【運用基準】

法に規定する変更許可が必要な行為について、本市においては、次のとおりの取扱いとします。

1. 変更の種別

(1) 新たな許可の取り直しが必要となる場合

当初の開発許可と同一性を失うような大幅な変更については、新たに許可を取り直す必要があります。この際、当初許可については廃止の手続きを行う必要があります。大幅な変更については、次を基本とします。

① 開発区域の面積が概ね 1.5 倍を超えるような場合
② 予定建築物の用途が変わる場合(宅地分譲が店舗に変わる等)
③ 開発区域の増加に伴い新たに調整池の設置が必要となる場合
④ その他土地利用計画に著しい変更が生じる場合

(2) 直ちに変更許可の手続きを行う必要がある場合

次の変更が生じた場合は、早急に変更許可の手続きを行う必要があります。
なお、変更に係る箇所の工事については、変更許可を受けた後になります。

① 開発区域が増減する場合
② 開発区域に変更はないが、敷地の計画高を全体的に変更する場合(ただし、変更する高さが 50cm 以下の場合は除く。)
③ 切土法面の勾配、形状の変更が必要となる場合
④ 法第 32 条の同意・協議及び事前協議に係る部分が変更する場合
⑤ その他市長が認める場合

【解説】
宅地の敷地数が変更する場合で、法 32 条に基づく再協議が必要となる場合は、直ちに変更を行う必要がありますが、再協議が必要ではない場合は、直ちに変更許可を行う必要はないものとします。
ただし、この場合においても、完了検査前までには変更許可を受ける必要があります。

(3) 変更許可は必要となるが、直ちに変更許可の手続きを行う必要のない場合

次の変更が生じた場合は、直ちに変更許可の手続きを行う必要はないものとしますが、その場合においても、変更に係る箇所の工事については、変更に関する書類等を整理したうえで、本市と協議し、承認を得た後で着手しなければなりません。
なお、これらの変更については、工事完了前までには、変更許可の手続きを行い、変更許可を受ける必要があります。

① 開発区域の一部において敷地の計画高を変更する場合(全体的に変更するが、高さが 50cm 以下の場合も含む。)
② 擁壁の構造形式を変更する場合(例 間知ブロック積擁壁を大臣認定L型擁壁に変更)
③ 擁壁の構造寸法を変更する場合(部材の厚・幅・高さ、鉄筋径・寸法等の変更)
④ 各画地を形成する擁壁を建物の配置計画により、土羽仕上げに変更する場合
⑤ 擁壁の基礎地盤について、地盤改良が必要となった場合
⑥ 排水施設の寸法を変更する場合

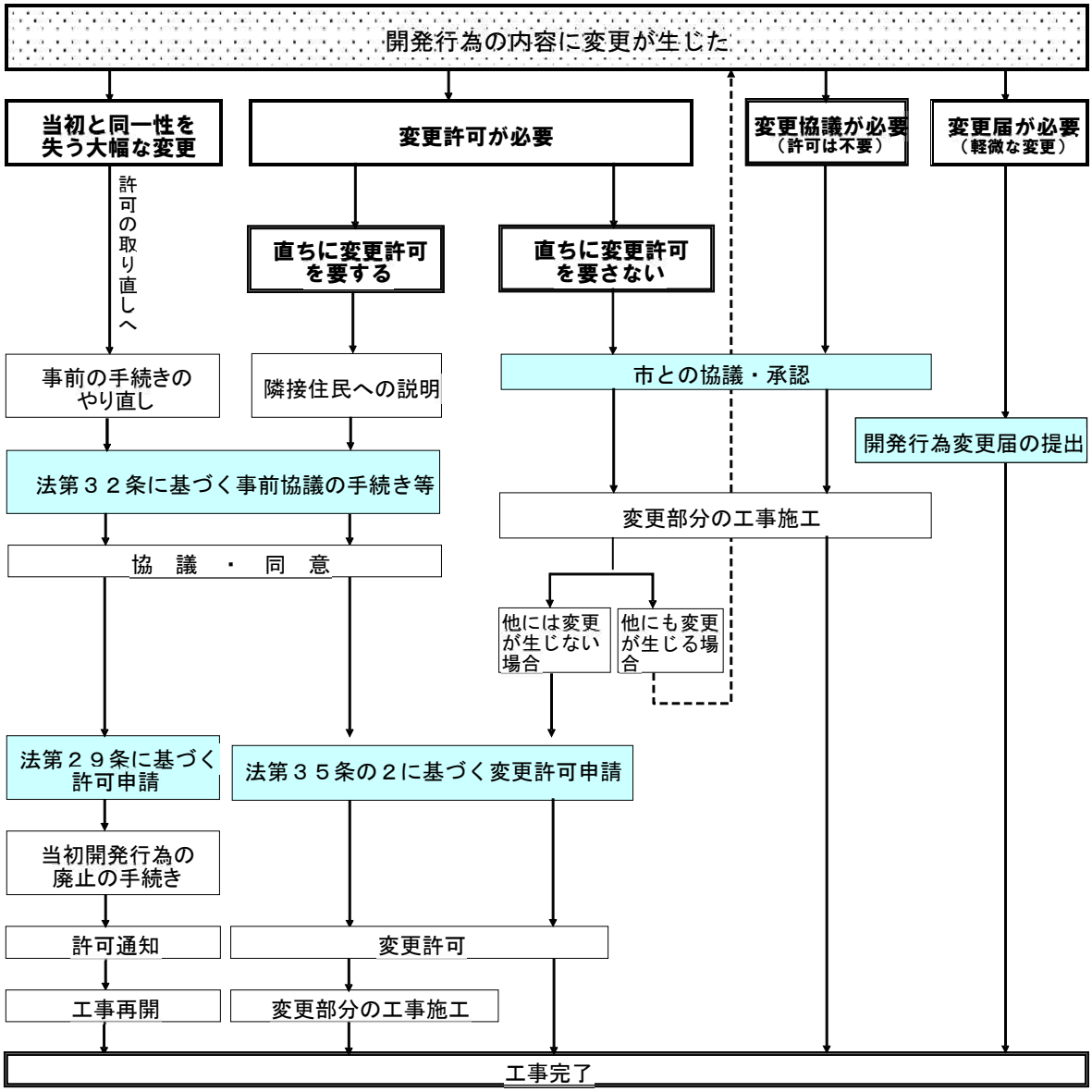
(4) 変更許可は必要としないが、変更協議・承認が必要となる場合

次の変更が生じた場合は、変更に係る部分について必要な図書を整理し、本市と協議し、承認を得た後で工事に着手しなければなりません。

① 大臣認定擁壁や排水施設等の2次製品の使用製品を変更する場合
② 2次製品の擁壁のコーナー部分やつなぎ部分を現場打構造物に変更する場合
③ その他内容が軽微で防災上支障がないと認められる変更の場合

【解説】
大臣認定擁壁の使用製品を変更する場合においても、高さ及び上載荷重等の設計条件については、当初許可と同規格のものとしてください。

2. 変更に関する手続きフロー



※　変更許可等の流れは、上記フローを原則としますが、変更内容の規模等によっては、適用できない場合もあります。

3. 変更時の適用基準

変更許可における技術基準については、変更許可申請若しくは変更協議時の技術基準を適用するものとします。

4. 変更に関する手続き

(1) 変更許可申請に必要となる図書

変更許可申請を行う場合の申請図書については、当該変更許可申請書で、当初許可申請の内容と変更許可の内容が比較できるような編集を行うこととします。

作成にあたっては、次の事項に留意してください。

「変更許可申請書」は、様式集P－432 のとおりです。

① 変更内容の取扱い

変更許可申請書では、次の4通りの取扱いで処理します。

・更正　当初書類に変更内容を黒書き（当初は赤書き）
　　当初図面に変更内容を赤書き（当初は黒書き）
・存置　当初と変更がないもの
・追加　新たに追加するもの
・廃止　廃止するもの

【解説】

① 書類及び図面の全てに「更正」「存置」「追加」「廃止」のいずれかを明記してください。

② 当初書類や図面に赤書きで変更内容を記載する場合、書類や図面が煩雑になり、判別しにくくなる場合は、当初書類等を「廃止」し、新たな書類等を「追加」する方法があります。

③ 書類等を「追加」する場合は、必ず「廃止」する書類等も添付してください。

② 書類関係

書類については、比較対照できるように変更（更正）に係る項目は二段書きとし、次のとおり記入してください。

上段　赤書き　当初
下段　黒書き　変更後

順番	書類名	備考	添付
1	開発行為変更許可申請書		○
2	委任状	存置、更正又は追加＋廃止	○
3	誓約書	存置、更正又は追加＋廃止	○
4	位置図	存置、更正又は追加＋廃止	○
5	現況写真	存置、更正又は追加＋廃止	○
6	登記事項証明書	存置、更正又は追加＋廃止	○
7	字絵図	存置、更正又は追加＋廃止	○
8	開発行為施行同意書	存置、更正又は追加＋廃止	○
9	開発区域内権利者一覧表	存置、更正又は追加＋廃止	○
10	諸計算書	構造寸法が変更になる場合は、新たな構造計算書を「追加」書類として添付	○
12	擁壁認定証等	存置、更正又は追加＋廃止	○
13	設計者の資格に関する申告書	存置、更正又は追加＋廃止	○
14	協議書及び同意書等	存置、更正又は追加＋廃止	○
15	地盤調査等に関する確約書	存置、更正又は追加＋廃止	○
16	官民境界確定書	存置、更正又は追加＋廃止	○
17	宅地開発等計画内容周知実施報告書	存置、更正又は追加＋廃止	○
18	申請者確認書類	存置、更正又は追加＋廃止	○
19	申請者の資力・信用確認書類	存置、更正又は追加＋廃止	○
20	工事施行者の能力を証する書類	存置、更正又は追加＋廃止	○

③ 図面関係

図面については、比較対照できるように当初図面に赤書きで変更内容を重ねて作図してください。

番号	図面名	縮尺	備考	添付	存置	更正	追加	廃止
1	位置図	1/10,000 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
2	地形図(現況図)	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
3	寄字絵図		存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
4	土地利用計画図	1/2,500 以上	存置又は追加＋廃止	○	○			
5	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	変更後	○			○	
6	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	当初	○				○
7	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	新旧対照図	○			○	
8	土地の断面図(縦横断図)	1/2,500 以上	当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。	○		○		
9	排水施設の平面図	1/500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
10	崖の断面図	1/200 以上（原則）	当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。	○		○		
11	擁壁の断面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
12	擁壁の背面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
13	求積図	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
14	防災計画平面図	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
15	排水施設構造図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
15	その他		存置、更正又は追加＋廃止	○				
16	崖面崩壊防止施設の断面図		存置、更正又は追加＋廃止	○				
17	崖面崩壊防止施設の背面図		存置、更正又は追加＋廃止	○				
18	擁壁展開図	任意	存置、更正又は追加＋廃止	○				

(上)赤書き　変更後
(下)黒書き　当初

【解説】
① 書類と図面は、赤書き及び黒書きの区別が逆になるので注意してください。
② 土地の平面図(造成計画平面図)については、当初図面を「廃止」し、新たに変更後の図面を「追加」とするとともに、当初と変更後が 1 枚の図面で判別できるように、「新旧対照図」を必ず作成するようにしてください。
③ 縦横断図については、「廃止」、「追加」とはせず、当初と変更後が 1 枚の図面で判別できるように「更正」としてください。

④ その他の事項

・開発区域面積が変更となる場合は、新たな委任状を追加してください。
・開発区域が変更となる場合においては、その時点における次に掲げる権利に関する書類を「追加」書類として添付してください。

ア 土地の公図の写し
イ 土地の登記事項証明書
ウ 開発区域内権利者一覧表
エ 開発区域施行同意書(印鑑証明)

・擁壁の構造寸法が変更になる場合は、新たな構造計算書を「追加」書類として添付してください。

【解説】
法第 32 条の規定に基づく関係機関との変更事前協議を行う場合についても上記内容を準用してください。なお、防災調整池設置及び交差点設置等に関する変更協議図書の作成については、土地利用調整課と協議して作成してください。

（2） 変更協議・承認に必要となる図書

変更協議に必要となる図書については、原則として変更に係る部分の書類や図面のみでよいものとしますが、詳細については、それぞれの案件ごとに土地利用調整課と協議してください。

なお、原則として「開発行為変更協議申出書」に次の図書等を添付してください。

≪添付する図書≫

① 変更理由書

・変更する内容及び変更する理由を詳細に明記する。

② 図書の変更状況の分かる一覧表

・「変更状況一覧表」を参考に作成する。

③ 変更に関する部分の書類

・変更に該当する書類について添付する。

・当初許可申請の書類を基に作成する場合は「更正」とし、上段に赤書きで当初を明記する。

・新たな書類とする場合は、当初書類を「廃止」、新たな書類を「追加」とし、両方の書類を添付する。

④ 新旧対照図（追加図面）

・造成計画平面図を基に新旧が分かる図面を作成する。

⑤ 造成計画断面図（縦横断図等）（更正図面）

・当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。

⑥ 土地利用計画図（存置図面若しくは追加図面）

・土地利用計画に変更がない場合でも添付すること。

⑦ 造成計画平面図（追加図面）

・変更後の造成計画平面図を新たに作成し添付する。（新旧対照ではない）

⑧ 変更に関する部分の図面（更正図面若しくは廃止＋追加図面）

・変更に該当する図面について添付する。

・新旧を同一図面で表示する場合は更正、当初図面を廃止、新たな図面を作成した場合は、廃止図面と追加図面を添付すること。

「開発行為変更協議申出書」は、様式集P－451 のとおりです。

（3） 軽微な変更の届出に必要となる図書

法で規定する「軽微な変更」を行うにあたっては、変更事項に応じて、「開発行為変更届出書」に次の図書等を添付してください。

① 予定建築物等の敷地の規模の増減が 10 分の 1 未満のもの

② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が、1,000 ㎡未満となるもの

当初の土地利用計画図に増減規模を赤書きで重ねた図面及び増減分の求積図 （図面の縮尺については、7－2－5及び7－3－2を参照してください。）

③ 申請者で住所、商号、代表者名が変更になる場合

・個人の場合で住所が変更となった場合は、住民票 ・法人の場合は、法人登記事項証明書

④ 自己居住用の建築を目的とする開発行為の工事施行者

⑤ 1ha 未満の自己業務用の建築物又は特定工作物を目的とする開発行為の工事施行者

・建設業法の許可証の写し等

⑥ 工事施行者で住所、商号、代表者名が変更になる場合

・個人の場合で住所が変更となった場合は、住民票 ・法人の場合は、法人登記事項証明書

⑦ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

・工程表

5. 変更許可申請における作成図書の緩和措置

変更許可申請においては、当初許可申請図書（書類・図面等）を基に、「存置」、「更正」、「廃止」、「追加」の処理を行い、当初許可申請図書と同様の変更許可申請図書を作成することを基本としておりますが、次の場合の変更許可申請においては、変更に関係する書類や図面の抜粋版でいいものとします。

（1） 工事施行者のみを変更する場合（土調運用第 19-1 号）

次の図書を必要図書とします。

① 開発行為変更許可申請書（規則様式第13）

② 変更理由書

・工事施行者を変更するに至った経緯や変更前の工事施行者の変更に関する同意状況等を詳細に明記する。

③ 変更後の工事施行者に関する図書

・「工事施行者の能力に関する申告書」及び宅地開発等技術指針「5－3－13 工事施行者の能力」に記載している必要書類。

・書類右上に「追加」を明記する。

④ 地盤調査に関する確約書（当初許可申請書に添付している場合）

・工事施行者以外の申請者、設計者も記名をする。

・書類右上に「追加」を明記する。

⑤ 当初申請書に添付した「工事施行者の能力に関する申告書」と関係書類の写し

・書類右上に「廃止」を明記する。

⑥ 当初申請書に添付した「地盤調査に関する確約書」の写し

・書類右上に「廃止」を明記する。

（2） 変更許可は必要となるが、直ちに行う必要がない変更の場合

（土調運用第 19-5 号）

次の図書を必要図書とします。

① 開発行為変更許可申請書（規則様式第 13）

② 変更理由書

・変更する内容及び変更する理由を詳細に明記する。

③ 図書の変更状況の分かる一覧表

・「変更状況一覧表」（P-179）を参考に作成する。

④ 変更に関する部分の書類

・変更に該当する書類について添付する。

・当初許可申請の書類を基に作成する場合は「更正」とし、上段に赤書きで当初を明記する。

・新たな書類とする場合は、当初書類を「廃止」、新たな書類を「追加」とし、両方の書類を添付する。

⑤ 新旧対照図（追加図面）

・造成計画平面図を基に新旧が分かる図面を作成する。

⑥ 造成計画断面図（縦横断図等）（更正図面）

・当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。

⑦ 土地利用計画図（存置図面若しくは追加図面）

・土地利用計画に変更がない場合でも添付すること。

⑧ 造成計画平面図（追加図面）

・変更後の造成計画平面図を新たに作成し添付する。（新旧対照ではない）

⑨ 変更に関する部分の図面（更正図面若しくは廃止＋追加図面）

・変更に該当する図面について添付する。

・新旧を同一図面で表示する場合は更正、当初図面を廃止、新たな図面を作成した場合は、廃止図面と追加図面を添付すること。

6. 変更許可申請における手数料について

変更許可申請受付時には、変更内容に応じて手数料の納入が必要となります。
手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

※ 手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」（P371）に掲載しています。

変更状況一覧表（作成例：擁壁構造が変更、地盤改良が追加の場合）

【書類関係】

順番	書類名	変更状況	書類添付	備考
０	**変更許可申請書**	追加	○	
１	開発許可申請書	変更		
２	設計説明書	存置		
３	位置図	存置		
４	現況写真	変更	○	変更時点の写真
５	委任状（開発許可用）	存置		
６	誓約書（開発許可用）	存置		
７	開発行為に関する協議の一覧表	存置		
８	公共施設管理予定者との協議書	存置		
９	その他開発行為に関する協議書	存置		
１０	従前の公共施設管理者の一覧表	存置		
１１	新たに設置される公共施設の管理者一覧表	存置		
１２	付替に係る公共施設の新旧一覧表	存置		
１３	資金計画書	変更	○	工事費の増減がある場合
１４	工事費内訳書	変更	○	
１５	附帯工事費内訳書	存置		
１６	土地の登記事項証明書	存置		
１７	字絵図	存置		
１８	申請者の資力及び信用に関する申告書	存置		
１９	工事施行者の能力に関する申告書	存置		
２０	設計者の資格に関する申告書	存置		
２１	開発行為施行同意書	存置		
２２	開発区域内権利者一覧表	存置		
２３	官民境界確定書	存置		
２４	諸計算書			
	土量計算書	存置		計算書を個別に明記する
	排水計算書	存置		
	擁壁構造計算書	変更	○	
	地盤改良計算書	追加	○	
２５	地盤調査に関する確約書	存置		

【図面関係】

番号	図面名	変更状況	書類添付	備考
０	**新旧対照図**	追加	○	造成計画平面図で作成
１	開発区域位置図	存置		
２	開発区域区域図	存置		
３	寄字絵図	存置		
４	現況図	存置		
５	土地利用計画図	存置	○	必ず添付する
６	求積図	存置		
７	造成計画平面図	追加	○	変更後で作成
８	造成計画断面図（縦横断図）	変更	○	新旧対照図とする
９	道路計画平面図	存置		
１０	道路縦断図	存置		
１１	道路標準横断面図	存置		
１２	排水施設計画平面図	存置		
１３	給水施設計画平面図	存置		
１４	がけの断面図	存置		
１５	擁壁の断面図	変更	○	
１６	公共施設の新旧対照図	存置		
１７	移動土工計画図	存置		
１８	排水流末断面図	存置		
１９	調整池構造図	存置		
２０	工事中の防災施設平面図	存置		
２１	工事中の防災施設構造図	存置		
２２	排水施設構造図	存置		
２３	工作物構造図	変更、追加	○	
２４	土砂搬入搬出経路図	存置		

7－4－6 地位の承継

1. 一般承継について

【法の規定】（法第 44 条）

開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の相続人その他一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継することになります。

【市規則の規定】（市規則第 19 条）

地位を承継した者は、遅滞なく、「地位承継届出書」に、当該許可に基づく地位を承継したことを証する次の書類を添えて市長に届け出なければなりません。

① 相続により地位を承継した場合は、被相続人を含む戸籍謄本
　届出者が承継人であることを証する書類
　相続適格者全員の合意を証する書類
② 合併により承継した場合は、合併後の法人の登記事項証明書
③ その他市長が必要と認める書類

【解説】

① 「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。

② 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次の事項とします。

ア 適法に開発行為を行うことができる権能
イ 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
ウ 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求めることができる権能
エ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
オ 工事完了、工事廃止の届出の義務

③ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、地位承継届出書の届出とともに、法第 38 条に基づき、工事の廃止届を提出しなければなりません。
　この際、既に工事に着手している場合は、防災措置が必要となります。

【提出書類】

書類名		地位承継届出書（一般承継）		
提出部数		正本１部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	地位承継届出書	市規則第19条 様式第19	承継の理由はできるだけ詳細に明記する	438
2	相続の場合			
	ア 被相続人を含む戸籍謄本（原本）		相続人と被相続人の関係が確認できるもの	
	イ 届出者が承継人である証明書（原本）		相続適格者全員の合意を証する書類など	
3	合併により承継した場合			
	ア 合併後の法人の登記事項証明書(原本)		当初許可を受けた法人が、合併したことが確認できるもの	

2. 特定承継について

【法の規定】(法第 45 条)

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けることにより、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。

【市規則の規定】(市規則第 20 条)

開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、「開発行為承継承認申請書」に次に掲げる書類を添えて市長に申請しなければなりません。

① 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
② その他市長が必要と認める図書及び書類

【運用基準】

1.「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者をいいます。

2. 承認を与えるかどうかの判断基準は、主として、承継人が適法に当該開発行為区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによります。

したがって、その他市長が必要と認める書類として、以下の書類を提出してください。

ア 承継の原因、経過についての説明書
イ 資金計画書(省令第 16 条第 5 項)
ウ 申請者の資力・信用に関する書類
エ 開発区域内の関係者の同意を得たことを証する書類

3. 承継の承認が得られなかった場合は、当初に許可を受けた者は「廃止届」を提出することになります。(「廃止届」の提出については、7－4－7を参照)

【提出書類】

書類名	開発行為承継承認申請書（特定承継）			
提出部数	正本１部			
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	開発行為承継承認申請書	市規則第20条 様式第20	承継の理由はできるだけ詳細に明記する	439
2	合意書		開発許可を受けた者から開発行為の施行についての権原を取得したことを証する書類	
3	承継の原因、経過に関する説明書		承継に至った原因や経過を詳細に記入	
4	資金計画書	省令第16条第5項 別記様式第三	7-3-2　開発許可申請図書を参照	408
5	工事費内訳書	市規則第4条 様式第5	7-3-2　開発許可申請図書を参照	419
6	附帯工事費内訳書	市規則第4条 様式第6	7-3-2　開発許可申請図書を参照	421
7	申請者の資力及び信用に関する申告書	市規則第5条第1項 第3号 様式第7	7-3-2　開発許可申請図書を参照 （その他必要な資料あり）	423
8	開発行為施行同意書	市規則第6条 様式第9の1 様式第9の2	7-3-2　開発許可申請図書を参照 承認申請段階での土地等の権利者の承継人に対する同意が必要	425 426
9	開発区域内権利者一覧表	市規則第6条 様式第10の1 様式第10の2	7-3-2　開発許可申請図書を参照 承認申請段階での土地等の権利者を記入	427 428

7－4－7 開発行為の廃止

【法の規定】（法第 38 条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければなりません。

【市規則の規定】（市規則第 15 条）

工事の廃止の届出を行う場合は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」に次の図書を添付して市長に提出しなければなりません。

① 当該工事の廃止の理由
② 廃止に伴う措置を記載した図書
③ 廃止時における当該土地の状況を記載した図書及び写真
④ 防災措置に関する図書
⑤ 開発行為（開発行為の変更）許可通知書（原本）
⑥ その他市長が必要と認める図書

【運用基準】

1. 法の規定では、「廃止したときは、遅滞なく届け出る」となっていますが、既に工事に着手しており、敷地の盛土、切土等を行っている場合は、そのままの状態で開発行為の工事を簡単に止めることはできないので、工事の廃止をする場合は、事前に土地利用調整課に相談し、必要な防災措置について協議し、了承を得たうえで、必要な手続きを行ってください。
2. 必要な防災工事が終了しない段階で、廃止の届出書を受理することはできません。
3. 防災措置については、次の7－4－8に示すとおり、本市の宅地開発等条例で規定しており、これを行わない場合は、罰則規定があります。

【提出書類】

書類名			開発行為に関する工事の廃止の届出書		
提出部数			正本１部		
順番	書類名		様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書		省令第32条 別記様式第八		411
2	廃止に至った理由、経過に関する説明書			廃止の理由及び経過はできるだけ詳細に記載すること。	
3	開発行為許可通知書（原本）			許可通知書の原本は返還する。 変更がある場合は、変更許可通知書も返還する。	
4	防災措置に関する書類			廃止時の状況と危険箇所の抽出及び防災措置の内容を詳細明記する。	
5	図面関係				
	ア	現況平面図		廃止時の現場状況が判別できる平面図 一部工事を施行した箇所はその部分を明記する。	
	イ	現況断面図		廃止時の現場状況が判別できる縦横断図等 一部工事を施行した箇所はその部分を明記する。	
	ウ	防災措置平面図		防災措置を行った箇所を明記する。	
	エ	防災措置詳細図		施した防災措置の内容を示した詳細図 構造寸法等を明記する。	
6	写真関係				
	ア	着工前、廃止時の全景写真		着工前の状況と廃止時の状況が比較できるように並べて添付する。	
	イ	施行箇所の施工写真		既に施工を行った箇所の施工状況写真	
	ウ	防災措置の施工写真		廃止に伴い行った防災措置に関する施工状況写真	

7－4－8 防災措置の実施

【宅地開発等条例の規定】（条例第 13 条第１項及び第２項）

開発者は、宅地開発等を廃止し、又は休止しようとするときは、既に施工された宅地開発等の工事によって災害が発生し、宅地開発等区域及びその周辺の住民に対し、被害を及ぼすことのないよう、必要な防災措置を講じなければなりません。（宅地開発等条例第 13 条第１項）

また、開発者は、前述の防災措置を講じたときは、速やかに当該措置の内容を所定の様式により市長に報告しなければなりません。（同第２項）

報告書の様式は、様式集P－403、404 のとおりです。

【運用基準】

1. 宅地開発等を廃止又は休止する場合は、事前に土地利用調整課に相談してください。
2. 廃止する場合は、都市計画法第 38 条に基づき、開発行為の廃止届も必要となります。

7－4－9 建築制限

【法の規定】（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。

ただし、次のいずれかに該当するときは、この限りではありません。（以下「建築制限解除」という。）

① 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築又は建設するとき。
② 開発行為区域内の土地所有者で、開発行為に対し同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。
③ その他市長が支障ないと認めたとき。

【運用基準】

「その他市長が支障ないと認めたとき」の取扱い

① 自己居住用又は自己業務用の建築物で、開発行為に関する工事の完了前に建築工事に着手しないと、工事に著しい手戻りが生じる場合。
② 開発行為に関する工事と建築工事が一体的である場合（開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し、建築工事に着手しないと、開発行為に関する工事が完了しない。）で、その内容を確認した場合。
※ ただし、その承認については、工事実施工程表、建築工事との一体性若しくは手戻り工事の内容が判別できる資料等により判断するものとし、防災上の安全性が確保された時期とします。

【市規則による規定】（市規則第 14 条）

開発行為の完了公告前に建築等を行うため、法第 37 条第 1 号の制限の解除の承認を受けようとするときは、「建築制限等解除承認申請書」に次の図書を添付して市長に提出し、承認を受けなければなりません。

① 当該建築物又は特定工作物の敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
② 敷地の境界、当該建築物又は特定工作物の位置並びに崖及び擁壁の位置を明示した敷地現況図（縮尺1/200 以上）
③ 当該建築物又は特定工作物の平面図及び立面図（正面図及び側面図）（縮尺 1/200 以上）
④ その他市長が必要と認める図面

【提出書類】

書類名			建築制限等解除承認申請書		
提出部数			正本１部		
順番		書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1		建築制限等解除承認申請書	市規則第14条 様式第16	建築する理由はできるだけ詳細に明記する。	435
2		工事の手戻りに関する説明書		建築工事に着手しないと、造成工事に著しい手戻りが生ずる部分の説明書	
3		建築確認済証の写し			
4		工事実施工程表		開発行為の工事と建築工事の工程上の関係が判別できるように作成する。	
5	図面関係				
	ア	付近見取図		敷地の位置、敷地の周辺の公共施設等を明示する。	
	イ	敷地現況図		敷地の境界、当該建築物等の位置、崖及び擁壁の位置を明示する。	
	ウ	建築物等の平面図		建築確認申請の図面と同一のものとする。	
	エ	建築物等の立面図		建築確認申請の図面と同一のものとする。	
	オ	手戻りが生ずることを証する図面		生ずることとなる手戻りの内容が判別できるような平面図、断面図とする。	
6	写真関係				
	ア	現況写真		承認申請時段階の現場状況の写真 建築する部分を赤線で明示する。	

7－4－10 工事中の工程管理及び中間検査

1. 市規則による中間検査

【市規則による規定】(市規則第 11 条)

1. 市長は、開発行為に関する工事について、必要があると認めるときは、次の表の左欄の工事区分に応じ、右欄に掲げる工程の全部又は一部を指定し、工事施行者に対して、あらかじめ、その指定した工程に達する旨を届け出させることができます。(市規則第 11 条第 1 項)
2. この届出があったときは、市長は当該工事について、中間検査を行うことができます。(同第 2 項)
3. 工事施行者は、市長が指定した工程に達したときは、その都度工事部分の位置及び施工状況を撮影し、資料として整備しておかなければなりません。(同第 3 項)

工事区分	工　　程
1　擁壁工事 (高さが3m以下のものを除く。)	(1) 根切りの完了 (2) 基礎配筋の完了 (3) 壁配筋の完了 (4) 練積み造擁壁の前面地盤の高さまでの築造 (5) 練積み造擁壁の下端から3分の1の高さまでの築造 (6) その他市長が必要と認める工程
2　盛土工事	(1) 地下排水溝の敷設 (2) 軟弱な地盤改良等の工事 (3) 急傾斜面の段切り (4) その他市長が必要と認める工程
3　排水施設工事	(1) 主要な暗渠の敷設 (2) 軟弱な地盤における排水施設の基礎工事 (3) その他市長が必要と認める工程
4　道路工事	(1) 舗装工事の開始 (2) その他市長が必要と認める工程
5　調整池工事	(1) 根切りの完了 (2) 底版の配筋の完了 (3) 床版の配筋の完了 (4) その他市長が必要と認める工程
6　その他市長が指定する工事	(1) その他市長が必要と認める工程

【運用基準】(中間検査)

⑴ 本市では、鉄筋コンクリート造擁壁については、基礎配筋工事及び壁体配筋工事がそれぞれ完了した段階で、配筋検査(本市職員の立会い検査)を行います。

⑵ 工事の規模に応じて、別途中間検査を行う工事の指定を事前に行いますので、工事施行者はその指示に従い、工程の管理を行ってください。

2. 盛土規制法(都市計画法によるみなし許可)による中間検査

盛土規制法第 15 条、第 34 条による都市計画法のみなし許可により、盛土規制法第 18 条、第 37 条による中間検査を受けなければなりません。

詳細については、**第 2 章　宅地造成及び特定盛土等許可　6-3-12　中間検査(P-351)** で確認してください。

3. 盛土規制法による定期報告

盛土規制法第 15 条、第 34 条による都市計画法のみなし許可により、盛土規制法第 19 条、第 38 条による定期報告をしなければなりません。

詳細については、**第 2 章　宅地造成及び特定盛土等許可　6-3-6　定期報告(P-335)** で確認してください。

7－4－11 工事完了の届出

【法の規定】(法第 36 条第 1 項)

開発許可を受けた者は、開発区域(開発区域を工区に分けたときは工区)の全部について、当該開発行為に関する工事(公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、「工事完了届出書」に次の図書を添えて、市長に届け出なければなりません。(法第 36 条第 1 項、市規則第 12 条)

① 土地利用計画図(縮尺 1/500 以上)
② 工事の施工状況を確認することができる写真
③ その他市長が必要と認める図書

「工事完了届出書」は、様式集P－408のとおりです。

【運用基準】

1. 工事写真の撮影、整理について

「工事の施工状況を確認することができる写真」については、次の事項に基づき作成してください。

① 工事記録は、各工種の施工段階及び工事完成後明視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況、工事中の災害写真等を撮影すること。

② 構造物の写真撮影をするときは、布テープ、箱尺等の測定器具を用い、構造物の寸法が明確に読み取れるようにすること。

③ 写真は全体的な撮影とし、局部的な写真のみを撮らないように注意すること。写真撮影にあたっては、工事名、工種、撮影年月日、設計略図(寸法等を記入)を記入した「小黒板」を置いて撮影すること。

④ 工種ごとに次の写真を撮影すること。

対象	内容
全景	・工事着手前の全景・公示完成後の全景 ・工事施行中（工種・種別ごと）
土工	・不良土及び表土の除去処理状況
	・盛土前の段切り施工状況
	・盛土材料の敷き均し状況（１層敷均し厚 30 ㎝以下）
	・盛土材料の転圧状況（ﾛｰﾗｰ等の建設機械での転圧状況）
	・盛土のり面の整形状況
	・盛土内排水層の施工状況
	・地盤改良状況
	・切土法面の整形、浮石除去状況
	・湧水箇所の処理状況
	・地下排水工の材質、径、敷設状況
	・残土運搬先の処理状況
	・産業廃棄物の処理状況
擁壁工 ブロック積 重力式 現場打Ｌ型 現場打逆Ｔ型 ２次製品Ｌ型 その他認定品	・床掘、丁張設置状況
	・基礎工の幅、厚さ
	・裏込めコンクリート及び透水層の厚さ（１m上がりごと）
	・法長、根入れ深さ（基礎からの立上げ状況）
	・遮水コンクリートの幅
	・コンクリートの養生状況
	・水抜きパイプの径、設置状況
	・コーナー部補強状況
	・鉄筋コンクリート構造物の配筋状況、鉄筋の径（ノギス仕様）
	・宅造用認定製品材料検収状況（認定品の刻印）
排水工 水路工 暗渠工	・基礎工の幅、厚さ
	・可変側溝の底盤調整コンクリートの厚さ
	・溜桝の透水性構法の状況
	・側溝の内径、溜桝の内径、深さ、厚さ
	・ヒューム管の内径、材質
	・小段排水工の幅、径、コンクリート厚さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
調整池	・吐口部オリフィスの径
	・スクリーンの設置状況
	・底盤コンクリート厚さ、基礎工厚さ
	・止水版設置状況
	・底盤から天端までの高さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
法面保護工	・張芝敷設状況
	・厚層基材吹付の厚さ、配合状況
	・ラス張り、アンカー設置状況
	・法枠工材質、厚さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
道路工	・路床置換工の厚さ
	・路盤工、舗装工の厚さ
	・ガードレール、転落防止柵の高さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
公園	・外柵、遊具、敷設深さ
	・排水溝設置状況
	・その他施設管理者が必要と認める事項
給水施設	・管の径、材質、敷設深さ

対象	内容
消火栓	・埋設転圧状況
	・試験状況
	・その他施設管理者が必要と認める事項
防火水槽	・製品検収
	・埋設転圧状況
	・試験状況
	・その他施設管理者が必要と認める事項
仮設工	・沈砂池設置状況
	・仮設排水路設置状況
	・防災機材準備状況
品質管理	・コンクリート強度試験
	・盛土密度試験
	・路盤工、舗装工密度試験
	・構造物の地耐力試験
地質調査 地盤改良	・調査状況
	・施工状況
	・検査状況（平板載荷試験等の地耐力試験等）

2. 公共施設の完了届について

公共施設の完了については、「公共施設工事完了届出書」を土地利用調整課に提出してください。

公共施設管理者への検査依頼は土地利用調整課から行いますが、具体的な検査の日程調整や検査に必要な書類等の確認は、個別に関係各課と行ってください。

施設の種類	主管課	引継手続きに必要な関係図書
道路関係	建設局道路部道路管理課 建設局道路部谷山建設課	①市道路線認定申請書 ②位置図 ③平面図 ④縦横断図 ⑤求積図 ⑥登記書類（登記承諾書、印鑑証明書、 登記事項証明書、公図等） ⑦橋りょうその他工作物調書及びその図面 ⑧占有物件調書及びその位置図 ⑨その他道路管理者が必要と認める書類
水路・調整池関係	建設局建設管理部河川港湾課 建設局道路部谷山建設課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤資格証明書 ⑥登記承諾書 ⑦写真 ⑧関係図面 ⑨その他必要に応じて指示する図書

施設の種類	主管課	引継手続きに必要な関係図書
公園関係	建設局建設管理部公園緑化課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥写真 ⑦関係図面 ⑧施設明細図 ⑨法人登記事項証明書 ⑩公園平面図 ⑪給排水異動届書 ⑫その他必要に応じて指示する図書
里道・農道関係	産業局農林水産部生産流通課 産業局農林水産部農地整備課 産業局農林水産部谷山農林課	①寄付申込書 ②登記事項証明書 ③字絵図 ④求積図 ⑤印鑑証明書 ⑥登記承諾書 ⑦位置図 ⑧平面図 ⑨縦横断図 ⑩占用物件調書 ⑪占用物件位置図 ⑫工作物調書 ⑬その他必要に応じて指示する図書
里道関係	建設局道路部道路建設課 建設局道路部道路管理課 建設局道路部谷山建設課	
消防水利(防火水槽)・保安施設関係	消防局警防課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥写真 ⑦関係図面 ⑧その他
上水・下水処理施設関係	水道局水道部水道整備課 水道局下水道部下水道建設課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④無償譲渡申請書 ⑤私道用地等使用承諾書 ⑥関係図面 ⑦その他必要に応じて指示する図書
教育施設用地	教育委員会事務局管理部 施設課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥位置図

施設の種類	主管課	引継手続きに必要な関係図書
		⑦関係図面 ⑧その他必要に応じて指示する図書
集会施設用地	市民局市民文化部 地域づくり推進課 谷山支所総務課 伊敷支所総務市民課 吉野支所総務市民課 吉田支所総務市民課 桜島支所総務市民課 喜入支所総務市民課 松元支所総務市民課 郡山支所総務市民課 東桜島支所総務市民係	①登記事項証明書 ②位置図 ③字絵図 ④地積測量図 ⑤寄付申込書 ⑥登記承諾書 ⑦(法人)印鑑証明書 ⑧商業登記事項証明書(代表者事項証明書) ⑨関係図面 ⑩その他必要に応じて指示する図書
福祉施設用地	こども未来局 保育幼稚園課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥位置図 ⑦関係図面 ⑧その他必要に応じて指示する図書

「公共施設工事完了届出書」は、様式集P－410 のとおりです。

3. その他市長が必要と認める図書について(土調運用第 19-2 号)

検査済証に明記する土地の地番については、工事完了時における土地の地番とする必要があることから、工事完了届出書に次の図書を添付するようにしてください。

① 工事完了時の区域内土地地番等報告書

② 不動産登記法第 14 条の地図

・不動産登記法第 14 条地図(法務局が内容を証明した書面の原本)に開発区域界を赤線で明記する。

③ 土地利用計画図に筆界と土地の地番を明記した図面

・開発許可申請において作成した土地利用計画図に土地の境界線及びそれぞれの土地の地番を明記する。

※ この図書については、許可申請時と完了時の土地の地番に変更が生じない場合等に関係なく、全ての申請について提出するようにしてください。

※ この図書が提出されないと検査済証を作成することができないので、土地利用調整課の完了検査前までには提出するようにしてください。

「工事完了時の区域内土地地番等報告書」は、様式集P－456 のとおりです。

7－4－12 完了検査

【法の規定】(法第 36 条第 2 項)

市長は、工事完了の届出があったときは、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査をします。

【運用基準】

公共施設に関する工事の検査は、各公共施設管理者が行います。

各公共施設管理者の検査が終了し、検査済に関する回答書が全てそろった段階で最終の完了検査を土地利用調整課が行います。

なお、工事完了検査の実施方法は次のとおりです。

1. 検査の立会い

工事の許可を受けた者及び設計者並びに工事施行者(それぞれの代理人をもって代えることができる。)は、工事完了検査に立ち会うものとします。

立会人は、検査員から当該工事の内容について意見を求められた場合には、答えなければなりません。

2. 検査の方法

検査の実施にあたっては、当該工事が許可の内容に適合しているかどうかについて、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に次の方法により適宜判定します。

(1) 監察による判定(目的物を実際に目視することにより確認)

① 許可工事に係る位置、区域が申請どおりであるか、また、土地利用計画図どおりの配置になっているか確認。
② 宅地の整地状況で、極端な落ち込みがないか確認。
③ ブロック積み、石積み等が土圧により、はらみが出ていないか、不良地盤により沈下していないか、これらによる亀裂が入っていないか確認。
④ 擁壁等について、地盤不良による傾き(伸縮目地箇所でチェック)がないか、クラックが入っていないかを確認。
⑤ 使用材料の材質、規格、寸法を確認。
⑥ 伸縮目地、水抜穴の配置及び詰まりの有無を確認。
⑦ 法面のはらみが出ていないか確認。
⑧ 法面の種子吹付等の発芽状況及び張芝等の活着状況を確認。
⑨ 法面の地下水の湧き水による浸食、崩れ、雨水による洗掘状況の有無を確認。

(2) 実測による判定(目的物の出来形を測定することにより確認)

① ブロック積みの勾配、根入れ深さ、裏込めコンクリートの厚さ、裏込め栗石(又は砕石)の厚さ、深さを確認。
② 鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、コンクリート2次製品擁壁の根入れ深さ、裏込め栗石(又は砕石)の厚さ、深さを確認。
③ 法面の勾配、小段の幅を確認。
④ 防災調整池(申請者管理)のオリフィス断面寸法の確認。

(3) 写真による判定(工事施工前後の状況を写真により確認)

① 工事記録は、各工種の施工段階及び工事完成後明視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況等を撮影すること。
② 鉄筋コンクリート構造物において、配筋等が写真により確認困難な場合には、コンクリート表面をはつり取って確認。

(4) 試験結果による判定

① 擁壁の基礎地盤の許容応力度が当該擁壁の必要地耐力を超えているかについて、地質調査や地盤の支持力試験等による報告書に基づき確認。
② 鉄筋コンクリート構造物について、設計基準強度があるかについて、圧縮強度試験(4週強度)の結果に基づき確認。(試験結果がない場合は、現場においてシュミットハンマーで強度試験を行う。)

3. 公共施設の検査

・市に帰属する公共施設に係る検査は、その帰属を受ける者が検査を行うものとします。
・検査の方法等については、各公共施設管理者の指示に従わなければなりません。

4. 工事手直し等の指示

検査員は、当該工事について工事の出来形又は材料等が許可した内容に相違する場合、又は、不適当と認められる箇所がある場合には、施行業者に対して工事の手直しを指示するものとします。

5. 検査状況写真の整理

検査員の指示に従い、検査状況を撮影し、関係書類とともに提出することとします。

7−4−13 検査済証の交付

【法の規定】(法第 36 条第 2 項)

市長は、検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の検査済証を開発者に交付します。(法第 36 条第 2 項)

【解説】
検査済証は、直接、開発者又は受任者にお渡しします。
土地利用調整課から連絡があった場合は、検査済証の受領時に受領者の署名が必要となります。

7－4－14 完了公告

【法の規定】（法第 36 条第 3 項）

市長は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告することとなります。（法第 36 条第 3 項）

【解説】
完了公告については、鹿児島市公告式条例に基づき、市役所の掲示場に掲示して行います。
※建築工事の着工は、完了公告が行われた後でなければなりません。（法第 37 条）

7－4－15 公共施設の管理

【法の規定】（法第 39 条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設は、工事完了公告の翌日に本市の管理に属します。（法第 39 条）

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属します。（法第 39 条）

【運用基準】

1. 本市においては、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設は、市の管理に属することとなります。
2. 開発行為で設置した道路の施設（側溝やガードレール等）や公園の遊具施設等、その他道路、公園内に設置する防火水槽などは、完了公告の翌日において、市の所有となり、以後の管理者は鹿児島市となります。ただし、管理等について法第 32 条第 2 項の協議により別段の定めがある場合は、その定めによるものとします。

7－4－16 公共施設の用に供する土地の帰属

【法の規定】（法第 40 条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、工事完了公告の翌日に本市に帰属することとなります。

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属します。（法第 39 条）

【運用基準】

鹿児島市においては、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設用地（道路用地、公園用地等）は、市に帰属することとなります。

【解説】
一般的には、完了公告後、所有権を鹿児島市に移す作業を行うため、登記事項証明書に記載された所有者が鹿児島市になるのは、完了公告の翌日とはなりません。

7－4－17 進行管理

1. 工事の進捗状況及び続行の意思確認

【宅地開発等条例の規定】（条例第 14 条第 1 項）

市長は、宅地開発等の工事の完了の予定期日が経過してもなお工事が完了していない宅地開発等については、必要があると認めるときは、当該宅地開発等に係る開発者、設計者、工事施行者その他の関係者から、当該宅地開発等の工事の進捗状況及び続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求めることができます。

【運用基準】

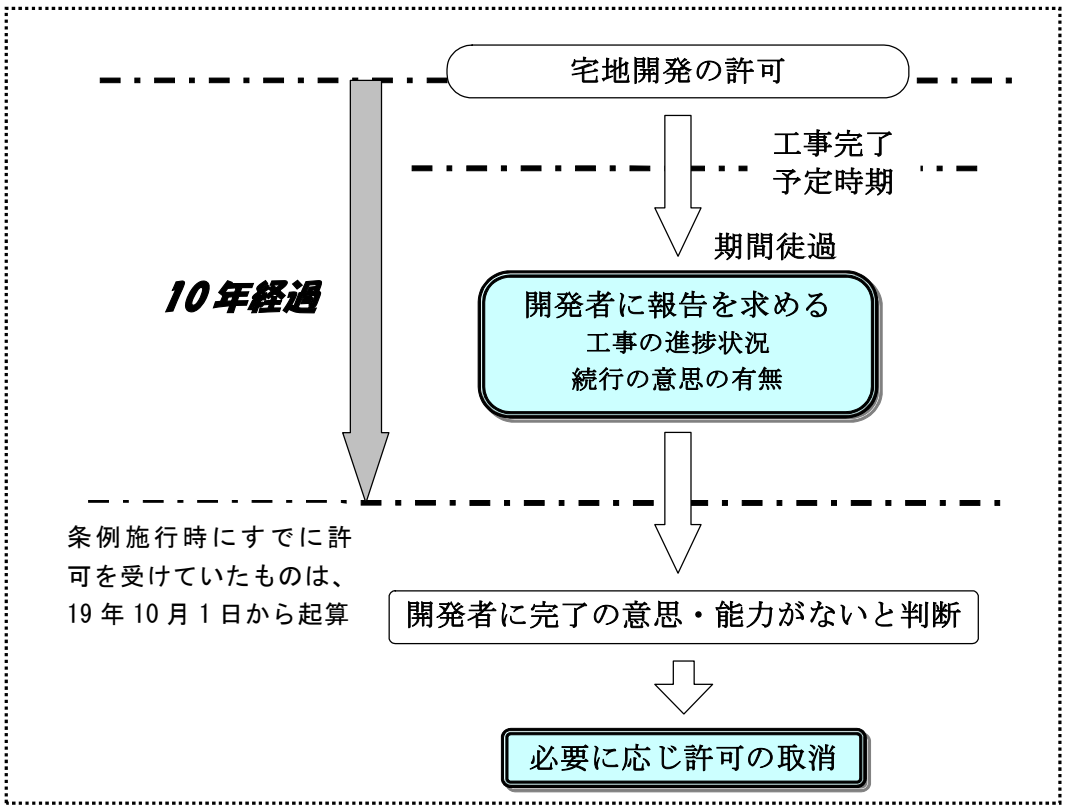
(1)「その他の関係者」とは、宅地開発等区域の土地所有者及び開発者等の代理人とします。
(2)「その他必要な事項」とは、事業の資金計画及び工事完成の能力とします。

2. 宅地開発等許可の取消し

【宅地開発等条例の規定】（条例第 14 条第 2 項）

市長は、宅地開発等許可を受けた日から 10 年を経過してもなお工事が完了していない宅地開発等で、開発者に当該宅地開発等の工事を完了させる意思又は能力がないと認められるものについては、当該宅地開発等許可を取り消すことができます。

【解説】
条例施行日以前に既に宅地開発等許可を受けている場合の「宅地開発等許可を受けた日」は、「平成 19 年 10 月 1 日」となります。



7－5 完了公告後の手続き

7－5－1 開発許可を受けた土地の建築等の制限

【法の規定】(法第 42 条)

開発許可を受けた開発区域内においては、法第 36 条第 3 項の完了公告があった後は、開発行為を行った者に限らず何人も、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の建築又は、特定工作物を新設してはなりません。

また、建築物を改築し、又はその用途を変更して、開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはなりません。

ただし、用途地域等が定められているときや、市長が、開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて、許可をしたときは、この限りではありません。(法第 42 条第 1 項)

【運用基準】

開発行為の完了公告後に予定建築物と異なる建築等の建築を行うため、法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可を受けようとするときは、「予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書」に次に示す図面を添付して市長に申請し、許可を受けなければなりません。

① 当該建築物又は特定工作物の敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
② 敷地の境界、当該建築物又は特定工作物の位置並びにがけ及び擁壁の位置を明示した敷地現況図(縮尺1/200 以上)
③ 当該建築物又は特定工作物の平面図及び立面図(正面図及び側面図)(縮尺 1/200 以上)
④ その他市長が必要と認める図面

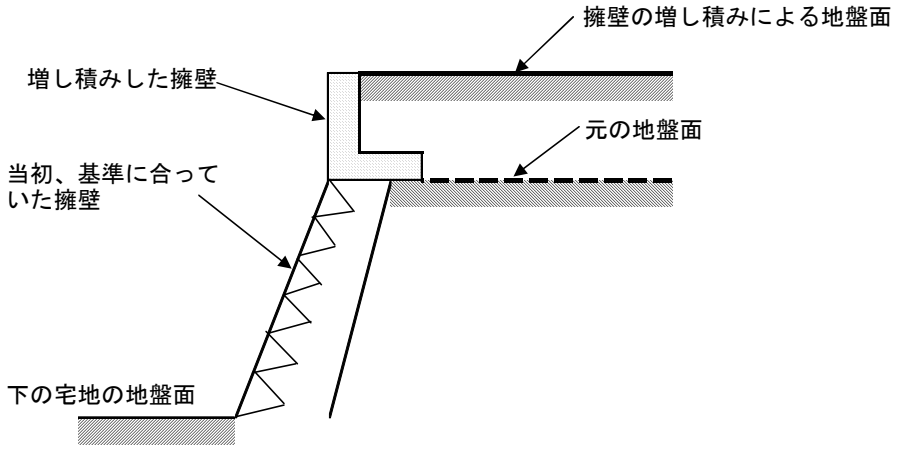
「予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書」は、様式集P－437 のとおりです。

7－5－2 二次開発の禁止

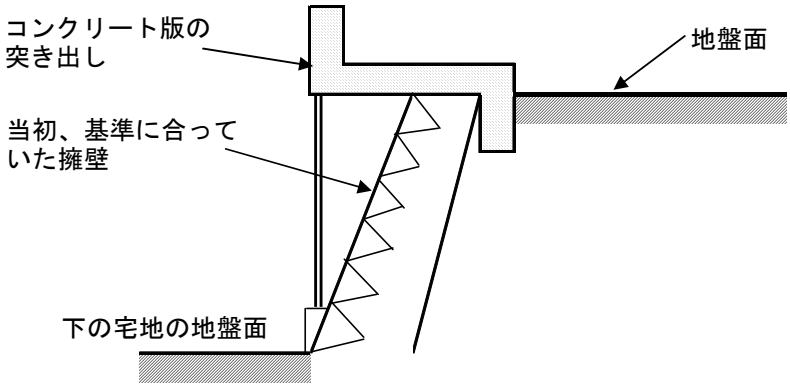
宅地開発等の完了後の、既存の擁壁の増積み、コンクリート版の突き出し、崖面下部の掘削等による宅盤の拡幅等の技術基準に適合しない二次開発は、認められません。（擁壁の崩壊の原因となります。）

開発者は、二次開発の禁止について周知に努めるものとし、開発した土地の売買にあたっては、二次開発の禁止事項を記載した文書を交付するなど、十分な説明を行うようにしてください。

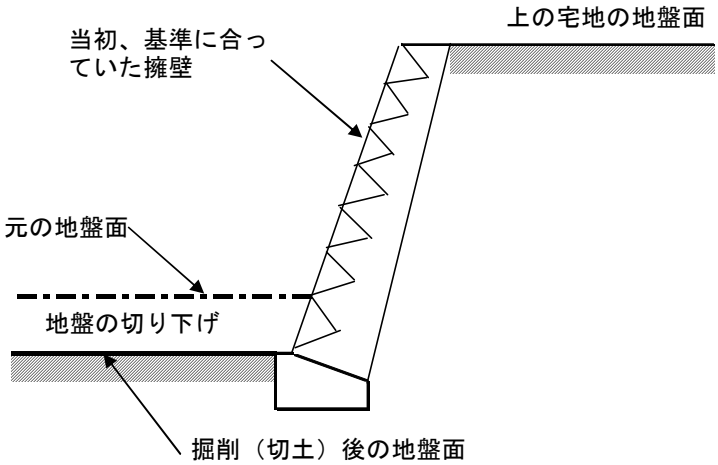
① 擁壁の増し積みの例（良くない例）



② コンクリート版等の突き出しの例（良くない例）



③ 擁壁根入れ部分の地盤を切り下げる例(良くない例)

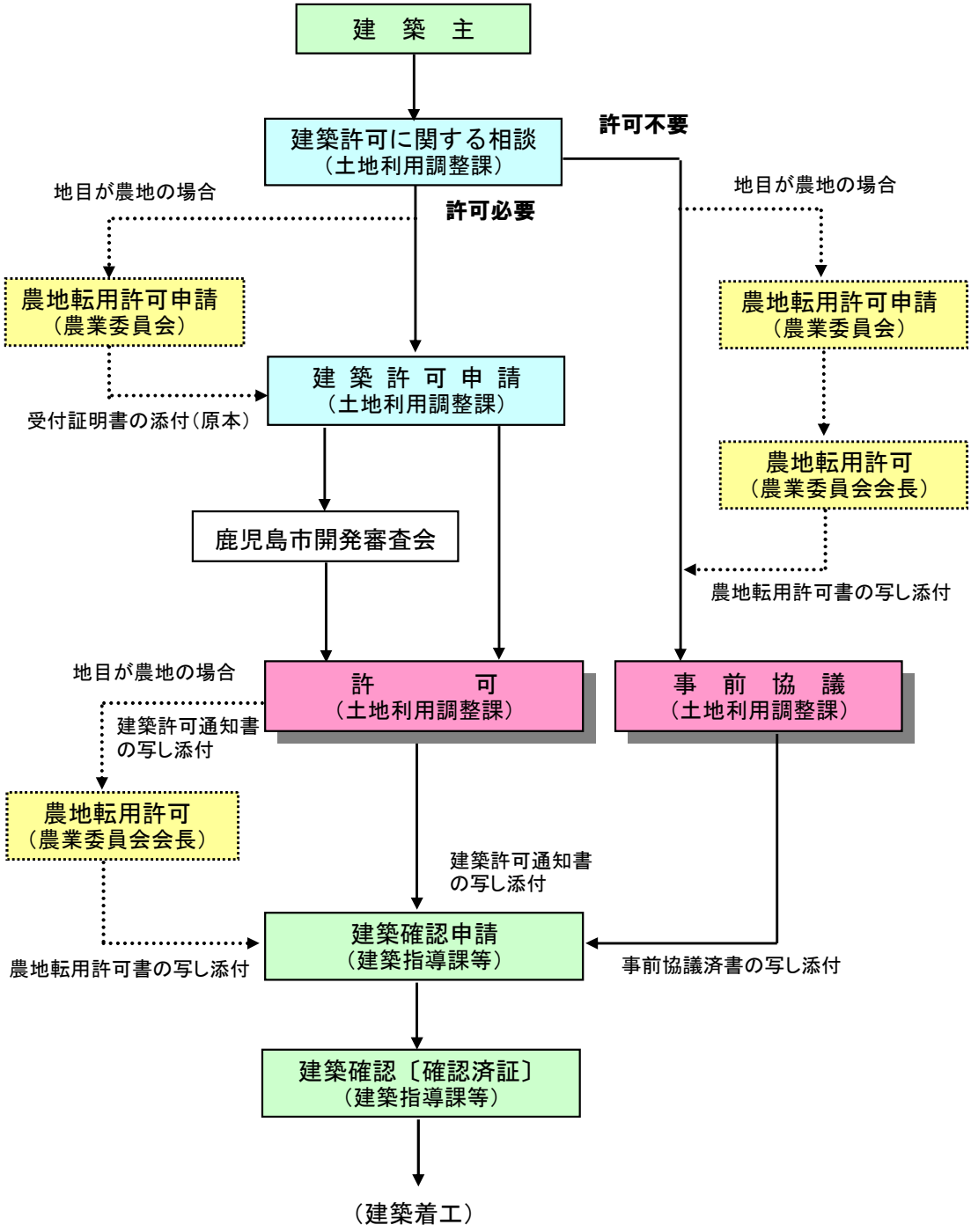


第8節　市街化調整区域内の建築許可の手続き

8－1　法第 43 条に基づく建築許可の手続き

8－1－1　建築許可等の手続きフロー

市街化調整区域における建築許可に関する標準的な手続きについては、次のフローのとおりとなります。



8－1－2 建築許可申請

【法の規定】(省令第 34 条)

法第 43 条第 1 項の建築許可を受けようとする者は、法に定めた事項を記載した「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書」に必要な書類、図面を添付し、市長に提出してください。(法第 43 条、省令第 34 条)

8－1－3 建築許可申請図書

建築許可の申請に当たっては、次の表に示す図書(書類及び図面)を市長に提出してください。

申請書は、正本1部、副本1部とします。ただし、正本は、定められた様式(登記事項証明書や字絵図等)については原本とし、副本はその写しとします。

図書の種類＼要件等	建築許可の該当項目					
	法第34条第1号～9号による建築物	法第34条第12号による建築物				その他
		連たん住宅		分家住宅	指定既存集落制度	
		住宅	兼用住宅			
許可申請書	○	○	○	○	○	別途土地利用調整課と協議してください
委任状（代理人に委任する場合）	○	○	○	○	○	
理由書	―	○	○	○	○	
業務内容説明書	○	―	○	―	―	
敷地現況写真（２枚以上）	○	○	○	○	○	
土地の登記事項証明書	○	○	○	○	○	
農地転用許可受付証明書（農地の場合）	○	○	○	○	○	
借地承諾書（借地の場合）実印・印鑑証明添付	○	○	○	○	○	
字絵図	○	○	○	○	○	
戸籍謄本	―	―	―	○	○	
附票	―	―	―	―	○	
住民票	―	―	―	―	○	
申請者の資産証明書	―	―	―	○	○	

※いずれの要件においても、次の図面を添付してください。

・付近見取図
・配置図
・敷地求積図
・敷地縦横断面図（2面以上）
・排水計画図（雨水・雑排水）
・各階平面図（縮尺 1/200 以上）、面積表
・立面図（縮尺 1/200 以上、2面以上で最高高さ記入）

8－1－4 建築許可申請の受付

1. 建築許可申請の受付

建築許可申請図書の内容に不備がない場合には、建築許可申請書の受付を行います。

2. 手数料の納入

・受付の際は、規模（面積）に応じた手数料の納入が必要となります。なお、手数料納入については、土地利用調整課に現金を直接支払うこととなります。
・手数料納入に際しては、「現金領収証書」をお渡しします。
・手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

（169）開発許可を受けない市街化調整区域の土地における建築許可申請手数料　（単位：円）

敷地の面積	手数料の金額（１件につき）
0.1ha 未満	6,900
0.1ha 以上　0.3ha 未満	18,000
0.3ha 以上　0.6ha 未満	39,000
0.6ha 以上　1.0ha 未満	69,000
1.0ha 以上	97,000

3. 受付番号について

許可申請受付時に受付番号を記入した用紙をお渡しします。

なお、建築許可申請が許可になったかどうかについては、本市のホームページで確認することができます。

○確認方法

鹿児島市ホームページ（http://www.city.kagoshima.lg.jp）を開く。
↓
カテゴリー一覧「環境・まちづくり」→「建築」をｸﾘｯｸ。
↓
「宅地開発等・市街化調整区域内の建築許可」をｸﾘｯｸ。
↓
「都市計画法第 43 条に基づく建築許可申請審査状況一覧」をｸﾘｯｸ。
↓
申請時に渡された受付番号でご確認ください。

8－1－5 建築許可の通知

1. 建築許可通知書の受領

申請された建築許可申請が許可になった場合は、許可通知書を直接、申請者（受任者）にお渡しします。

建築許可通知書の受領時に受領者の記名が必要となります。

2. 建築確認申請

建築許可通知書を受領した後に、建築確認申請を行ってください。

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（事前協議の手続き）

8－2－1 協議の申出

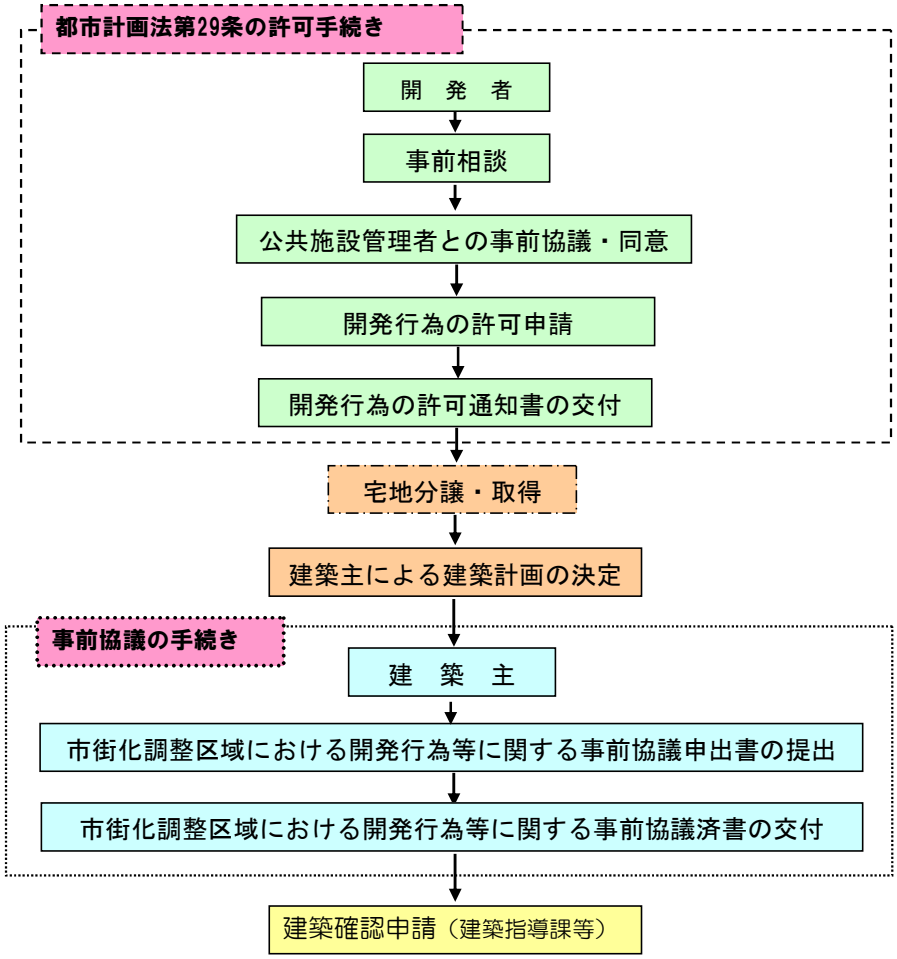
1. 市街化調整区域において、法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項に基づく開発許可や建築許可が不要となる開発行為を行う者は、建築確認申請等の前に、当該開発行為が法に適合しているかどうかについて、事前に協議しなければなりません。

8－1－1 建築許可等の手続きフロー参照

2. 法第 34 条第 14 号（旧 10 号ロ）の規定による開発許可又は建築許可を受けたもので、計画を変更するときは、改めて許可を受けなければなりません。ただし、次のいずれかの一に該当し、事前に市長と協議したものについては、この限りではありません。

① 敷地面積を変更しようとするとき
② 延べ面積又は建築面積を変更しようとするとき
③ 建築物の配置計画を変更しようとするとき
④ 建築主、設計者等を変更しようとするとき
⑤ その他、市長が再度の許可が必要でないと認めたもの

3. 住宅建築条例に基づく法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発区域内で、建築主が当該許可に係る建築物の計画等を確定したときは、事前に協議しなければなりません。



8－2－2 事前協議図書

事前協議必要図書	1. 事前協議申出書 2. 委任状(※代理人に委任する場合) 3. 申請地の周囲の状況を示す写真(2 枚以上) 4. 付近見取図 5. 配置図、敷地求積図 6. 敷地縦横断面図 7. 排水計画図(雨水、雑排水) 8. 各階平面図(縮尺 1/200 以上)、面積表 9. 立面図(※必要な場合 2 面以上、高さ記入、縮尺 1/200 以上)

要　　件		添　付　書　類
〈法第 29 条第 1 項第 2 号に掲げる開発行為〉 ・農業、林業又は漁業の用に供する建築物 （畜舎、温室、堆肥舎、サイロ、農機具収納施設等をいう）		① 農業、林業又は漁業に従事していることの公的機関の証明書 ② 農地転用許可書の写し(計画地が農地の場合)
・農業、林業又は漁業を営む者の自己の居住の用に供する建築物		① 農業、林業又は漁業に従事していることの公的機関の証明書 農地転用許可書の写し(計画地が農地の場合) 協議申出者の資産証明書
〈法第 29 条第 1 項第 3 号に掲げる開発行為〉 ・鉄道施設、図書館、公民館その他公益上必要な建築物		① 農地転用許可書の写し(計画地が農地の場合)
〈法第 29 条第 1 項第 10 号に掲げる開発行為〉 ・非常災害のため必要な応急処置の建築物		① 農地転用許可書の写し(計画地が農地の場合)
〈法第 29 条第 1 項第 11 号に掲げる開発行為〉 ・仮設建築物又は車庫、物置等の附属建築物		① 農地転用許可書の写し(計画地が農地の場合)
そ の 他	・許可を受けたものの計画の変更	① 変更図書及び開発行為の許可通知書の写し若しくは建築等の許可通知書の写し
	・事前協議済みの計画の変更	① 変更図書及び事前協議書の写し
	・区域区分日に関する都市計画が決定される日(昭和 46 年 2 月 12 日)前からあった建築物の建替	① 建物の登記事項証明書又は家屋証明書 (建設年度記入)
	・区域区分日に関する都市計画が決定される日(昭和 46 年 2 月 12 日)以後の建築物の建替	① 開発行為の許可通知書の写し、既存宅地確認通知書の写し又は建築確認通知書の写し
	・既存宅地確認を受けた土地における建築物の変更	① 変更図書及び既存宅地確認通知書の写し

要　　件		添　付　書　類
そ の 他	・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に基づき法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発区域内で建築主が建築計画を定めたもの	① 変更図書、開発行為の許可通知書の写し及び開発行為の検査済証の写し

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

○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

（趣旨）

第1条　この要領は、市街化調整区域における開発行為等に関する事前協議及び許可に関する変更の手続き（法令等に定めのないものに限る。）を適正かつ効率的に行うことについて、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条　この要領における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

（協議の申出）

第3条　市街化調整区域において開発行為等（法第29条第1項又は第43条第1項の規定に基づく許可を受けなければならない行為を除く。）をしようとする者は、建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請書の提出又は同法第18条第2項の規定に基づく計画の通知の前に、当該開発行為等が法に適合しているか否かについて市長と協議するものとする。

2　法第29条第1項（第34条第14号の要件によるものに限る。）及び第43条第1項の規定に基づく許可を受けた建築物又は第一種特定工作物の計画を変更するときは、改めて許可を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合で、市長と協議したものについてはこの限りではない。

(1) 敷地面積を変更しようとするとき。
(2) 延べ面積又は建築面積を変更しようとするとき。
(3) 建築物の配置計画を変更しようとするとき。
(4) 建築主、設計者等を変更しようとするとき。
(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が再度の許可が必要でないと認めたもの。

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（平成16年条例第103号）に基づき法第29条第1項の許可を受けた開発区域内で、建築主が当該許可に係る建築物の計画等を確定したときは、市長と協議するものとする。

4　前3項の規定による協議をしようとする者（以下「協議申出者」という。）は、市街化調整区域における開発行為等に関する事前協議申出書（様式第1）（以下「事前協議申出書」という。）の正本及び副本に、別表の要件欄に掲げる開発行為又はその他の要件ごとに同表添付書類欄に掲

げる図書を添付して提出するものとする。

5　市長は、前項の規定により提出された事前協議申出書を審査し、当該開発行為等が法令等に適合していると認めるときは、事前協議申出書の副本により通知するものとする。

（確認検査）

第4条　法第29条第1項若しくは第43条第1項の規定に基づく許可を受けた者又は前条第5項において法令等に適合すると認められた者（以下「許可等を受けた者」という。）のうち、下記の各号に該当する場合において、建築物又は特定工作物に関する工事が完了したときは、工事完了届（様式第2）により、その旨を市長に届け出なければならない。

（1）法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、鹿児島市開発審査会の議を経て許可を受けたもの

（2）建築物の用途や計画の内容等から、市長が必要であると認めたもの

2　市長は、前項の届出があったときは、当該工事が許可等の内容に適合しているかどうかについて確認検査を行い、その検査の結果当該工事が当該許可等の内容に適合していると認めたときは、その旨を当該許可等を受けた者に伝えることとする。

（その他）

第5条　この要領に定めるもののほか、この要領の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付　則

この要領は、平成14年4月1日から施行する。

付　則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

付　則

この要領は、平成17年9月1日から施行する。

付　則

この要領は、平成19年3月13日から施行する。

付　則

この要領は、平成19年11月30日から施行する。

※「別表」については、P－203「8－2－2　事前協議図書」を参照

第9節　他の法令との関係

9－1 開発許可に関係する法令等

開発許可に関係する法令と協議先は次の表のとおりとなります。

関係法令の内容					該当（鹿児島市域）	担当課
開発区域の位置	自然公園地域	自然公園法	第17条 第18条 第18条の２ 第20条	○自然公園の許可・届出 ・国立公園内の工作物の設置、土地の形状変更等の一定行為	東桜島地区 桜島地区 磯　地区	鹿児島県 自然保護課
		県立自然公園条例	第12条 第14条	○県立自然公園の許可・届出 ・県立自然公園内の土地の形状変更等の一定行為	該当なし	鹿児島県 自然保護課
	自然保全地域	自然環境保全法	第15条、第17条 第24条	・自然環境保全地域の認可・届出 ・開発行為の届出	該当なし	鹿児島県 自然保護課
		鳥獣保護及び狩猟に関する法律	第29条の7	・鳥獣保護区のうち特別保護地区内での許可 ①建築物その他の工作物を新築、改築又は増築すること ②木竹を伐採すること。	該当なし	鹿児島市 環境保全課
		鹿児島県自然環境保全条例	第15条、第17条 第24条	・自然環境保全地域の認可・届出 ・開発行為の届出（1団1ha超え）	市内全域 （除外区域有）	鹿児島県 自然保護課
		鹿児島市環境保全条例	第8条、第18条～第20条、第21条～第24条 第25条～第28条	・特定施設等の届出、水質汚濁の防止、騒音の防止 ・地下水の保全等	市内全域	鹿児島市 環境保全課
		鹿児島市保存樹等及び自然環境保護地区に関する条例	第6条 第12条	・保存樹等に係る届出 ・保護地区内での届出	市内全域 下伊敷町	鹿児島市 環境保全課
		風致地区内における建築等の規制に関する条例	許可を要する行為 （第2条）	・風致地区内での宅地造成等 ・風致地区内での木竹の伐採	吉野町 下福元町	鹿児島市 都市計画課
	森林地域	森林法	林地開発の許可 （第10条の2）	・地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区及び海岸保全区域内の森林を除く。）における1haを超える規模の開発行為	市内全域	鹿児島県 鹿児島地域振興局
			伐採届（第10条の8）	・地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区及び海岸保全区域内の森林を除く。）において開発区域に係る森林面積が1ha以下の場合		鹿児島市 生産流通課 谷山農林課 各農林事務所
			保安林解除の申請 （第26条、第26条の2）	・保安林内での開発行為		鹿児島県 鹿児島地域振興局
	農業地域	農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域整備計画変更協議申請	農用地区域内の土地を農用地等以外の他用途にするための農用地利用計画の変更	市内全域	鹿児島市 農政総務課
		農地法	農地転用の許可 （第4条） 農地等の転用のための権利移動の許可 （第5条）	・自己所有の農地を農地以外にする場合 ・農地又は採草放牧地について、転用目的で所有権を移転し、又は賃借権・使用貸借権等の権利を設定若しくは移転しようとする場合	市内全域	鹿児島市 農業委員会

関係法令の内容					該当（鹿児島市域）	担当課
開発区域の位置	災害危険地域	砂防法	砂防指定地内行為許可（第4条）	・施設又は工作物の新設、改築、増築、移転若しくは除去 ・盛土、切土その他土地の現状の変更行為	市内全域	鹿児島県 鹿児島地域振興局
		地すべり等防止法	地すべり防止区域内行為許可（第18条）	・法切又は切土 ・地すべり防止の阻害、地すべりの助長を誘発する行為	郡山地域	鹿児島県 鹿児島地域振興局
		急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域内の行為許可(第7条)	・法切又は切土、掘削又は盛土 ・立木竹の伐採	市内全域	鹿児島県 鹿児島地域振興局
		土砂災害防止法	土砂災害特別警戒区域内での特定開発行為の許可	・特定開発行為	市内全域	鹿児島県 鹿児島地域振興局
		特定都市河川浸水被害対策法	特定都市河川流域内の行為許可	・特定都市河川流域内において、1,000㎡以上の土地の形質の変更や土地の舗装、その他土地からの流出雨水量を増加させる恐れのある行為	特定都市河川流域内	鹿児島市 河川港湾課
	宅造区域	宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等工事規制区域内での宅地造成等の許可 特定盛土等規制区域内での宅地造成等の許可又は届出	・特定盛土等又は土石の堆積に関する工事について許可又は届出	市内全域を対象に指定区域	鹿児島市 土地利用調整課
	文化財	文化財保護法	土木工事等のための発掘に関する届出及び指示（第93条） 現状変更等の制限（第43条、第125条）	・周知の埋蔵文化財包蔵地において、土木工事等を実施する場合 ・重要文化財、史跡名勝天然記念物に関し、その現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為	市内全域	鹿児島市 教育委員会 文化財課
	立地適正化計画	都市再生特別措置法	住宅開発等に関する届出（第88条） 誘導施設の整備に関する届出（第108条）	・居住誘導区域外における対象行為（開発行為・建築等行為）の届出 ・都市機能誘導区域内外における対象行為（開発行為・建築等行為）の届出	都市計画区域	鹿児島市 都市計画課
開発行為の規模	景観	景観法 鹿児島市景観条例	景観法の届出(第16条) (届出対象行為：景観条例第9条第1項第1号)	・開発行為、土石の採取、土地の開墾、その他土地の形質の変更の届出 ①3,000㎡超又は法面高5m超	計画規模	鹿児島市 都市景観課
	環境影響	環境影響評価法		・該当なし	該当なし	鹿児島県 環境林務課
		鹿児島県影響評価条例	宅地の造成（第3条）	・住宅用地の造成 ①一般地域　40ha以上　②特定地域　30ha以上	計画規模	鹿児島県 環境林務課
	土壌汚染	土壌汚染対策法	土壌汚染のおそれがある土地の形質の変更が行われる場合の届出	①3,000㎡以上の土地の形質の変更 ②公園等の公共施設若しくは学校、卸売市場等の公共施設又はこれに準じる施設を設置するための形質変更（道路、水道、下水道等は含まない）	計画規模	鹿児島市 環境保全課
	土地利用	国土利用計画法	土地に関する権利の移転等の許可・届出 （第23条）	一団の面積が下記以上の場合 ①都市計画法の市街化区域内　⇒　2,000㎡ ②都市計画法の都市計画区域内　⇒　5,000㎡ ③その他の区域 ⇒ 10,000㎡ 契約締結後（契約日を含む。） 2週間以内に届け出なければならない。	計画規模	鹿児島市 土地利用調整課
		大規模取引等事前指導要綱	事前指導の申出	・一団5ha以上の土地取得 ・1ha以上の農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域を含む土地取得 ・2ha以上の農地若しくは採草放牧地を含む土地取得 ・自然環境保全法の厳正自然環境保全地域若しくは特別地区又は県自然環境保全条例の特別地区を含む土地取得 ・自然公園法の特別地域又は県立自然公園条例の特別地域を含む土地取得	計画規模	鹿児島県 地域政策課
		鹿児島県土地利用対策要綱	土地利用協議	・一団1ha以上の開発行為 ただし、森林法、都市計画法の開発行為の許可、採石法、砂利採取法の認可を必要とする開発行為については、1団10ha以上の開発行為	計画規模	鹿児島県 地域政策課
	用途	工場立地法	工場又は事業場の新設・増築の届出（第6条、第8条）	・一定規模以上の工場又は事業場の新設・増設 敷地面積　9,000㎡以上又は 建物面積　3,000㎡以上	計画規模と用途	鹿児島市 産業支援課

関係法令の内容					該当（鹿児島市域）	担当課
開発行為の用途	建築用途	建築基準法	建築確認申請（第6条）	第1項第1号　特殊建築物で、100㎡を超えるもの 第2号　木造で3階以上又は500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの 第3号　非木造で2階以上又は200㎡を超えるもの 第4号　都市計画区域内等における全建築物		建築指導課
		その他（公益的施設用地）	教育施設用地			教育委員会施設課
			福祉施設用地			保育幼稚園課
			保安施設用地			消防局警防課
			集会施設用地			地域振興課 9支所総務課・総務市民課（係）
			交通施設用地			呉バス協会
その他	開発計画	３２条協議	道　路			道路管理課 谷山建設課 5支所建設事務所
			公　園			公園緑化課
			河川、公共下水道（雨水）、調整池			河川港湾課 谷山建設課 下水道雨水課
			上水道			水道整備課
			公共下水道（汚水）			下水道建設課
			簡易水道			環境衛生課 簡易水道組合
			消防水利			消防局警防課
		その他の協議	調整池の容量協議	・大規模開発に伴う調整池設置基準（案）に基づく協議		県河川課 市河川管理者等
			交差点の新設・改良等			県公安委員会 県交通規制課
			ごみステーション			清掃事務所 南部清掃工場 5支所総務市民課
			浄化槽設置	・鹿児島市浄化槽法施行細則第3条第1項に基づく事前協議		建築指導課
			新幹線トンネル協議	・トンネル上部の宅地造成における協議	松元地域	鉄道建設・運輸施設整備支援機構
			道路トンネル協議	・トンネル上部の宅地造成における協議	市内全域	道路管理者
	公共財産	道　路　法	道路の工事承認（法第24条）	・乗入口設置等道路に関する工事を施工する場合	計画地	道路管理者
		国有財産法	法定外公共用財産（里道・水路等）の用途廃止申請	・敷地造成工事等により区域内の法定外公共財産の用途を廃止したり、付替える場合	計画地	法定外公共財産管理者

※　開発行為を行う区域やその周辺に他法令に基づく規制等がある場合は、開発行為の計画段階から事前に関係課との協議を行ってください。

　事前協議の不足により、他法令の許認可等の見通しがたたない場合は、開発・宅地造成等の許可ができないことになる場合もありますのでご注意ください。

※　特に文化財（埋蔵文化財や史跡名勝等）については、それらの存在が、宅地開発等の計画に重大な影響を及ぼすことが考えられますので、事前に本市教育委員会文化財課に確認を行い、事前調査が必要となるかどうかについて協議を行ってください。

※　景観計画については、本市の「景観計画」「鹿児島市景観条例」に基づき都市景観課と事前協議を行ってください。

※　立地適正化計画については、本市の「かごしまコンパクトなまちづくりプラン」に基づき都市計画課と事前協議を行ってください。

第2章 宅地造成及び特定盛土等許可

第1節 総則
第2節 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要
第3節 用語の定義
第4節 宅地造成等に関する工事の許可等
第5節 工事の許可基準
第6節 工事に関する許可・届出等の手続き

第１節　総則

１－１ 用語の説明

「第2章　宅地造成及び特定盛土等許可」で使用する用語は、次のとおりとします。

１．**法**　　：宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

２．**政令**　　：宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）

３．**省令**　　：宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和 37 年建設省令第 3 号）

４．**市規則**　　：鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則（平成 8 年規則第 61 号）

５．**宅地開発等条例**：鹿児島市宅地開発等に関する条例（平成 19 年条例第 23 号）

６．**宅地開発等規則**：鹿児島市宅地開発等に関する条例施行規則（平成 19 年規則第 152 号）

７．**運用基準**　　：宅地造成及び特定盛土等規制法令に基づき許可権者が定める審査基準

第２節　宅地造成及び特定盛土等規制法の概要

２−１ 宅地造成及び特定盛土等規制法の目的（法第１条）

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

また、令和3年7月に静岡県熱海市において発生した土石流災害のように、全国各地で人為的に行われる違法な盛土や不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認される等、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」という。）による災害の防止が喫緊の課題となっています。こういった状況を踏まえ、この法律では宅地造成等による災害から国民の生命・身体を守るため、従来の「宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）」の法律名が「宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）」に改正され、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、危険な宅地造成等は全国一律の基準で包括的に規制されております。

２−２ 規制区域について（法第 10 条、第 26 条）

【法の規定】（法第 10 条第１項、第 26 条第１項）

鹿児島市では、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出のおそれがある土地に関する地形、地質の状況等に関する調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域を指定します。

２−２−１ 本市の規制区域について

1. 区域指定の経過

主な経過は次のとおりとなっています。

・昭和 37 年 6 月 16 日 宅地造成工事規制区域の指定

	当初指定	指定面積	1,695ha	県指定
・昭和 41 年 4 月 26 日	追加指定	指定面積	4,961ha	県指定
・昭和 45 年 2 月 6 日	追加指定	指定面積	6,182ha	県指定
・平成 16 年 7 月 1 日（7 月 22 日施行）	見直し指定	指定面積	16,684ha	市指定
・平成 19 年 7 月 2 日（10 月 1 日施行）	追加指定	指定面積	30,700ha	市指定

・令和 5 年 5 月 26 日 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行

・令和 7 年 4 月 1 日 宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域の指定

※市全域を区域指定

宅地造成等工事規制区域	指定面積	34,600ha	市指定
特定盛土等規制区域	指定面積	20,100ha	市指定

2. 現在の指定状況

本市では令和７年４月１日に各規制区域の指定を行い、図に示すとおり宅地造成等工事規制区域は約 34,600ha、特定盛土等規制区域は約 20,100ha となっています。

（1） 宅地造成等工事規制区域

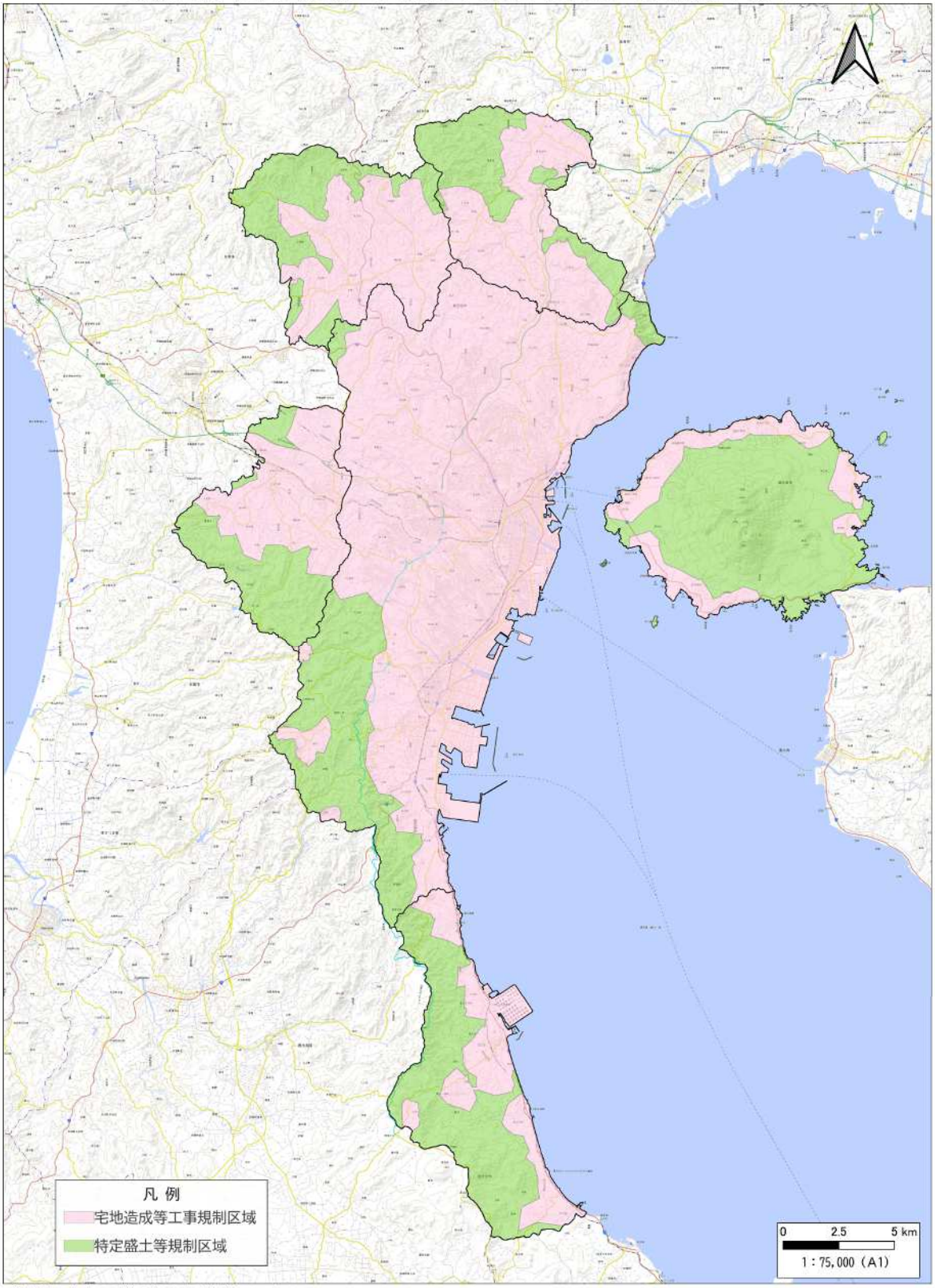
市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

（2） 特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア



鹿児島市宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図



「測量法に基づく国土地理院長承認（複製）R6 JHf 12」
「本製品を複製する場合には、国土地理院長の承認を得なければならない。」

出典：地理院タイル（標準地図）

2－2－2 宅地造成等に関する工事の許可

【法の規定】(法第 12 条第 1 項、法第 30 条第 1 項)

1. 規制区域が指定されると宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事や、特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。

2. 宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして、政令第 5 条に定められている工事(P230 参照)については、許可を受ける必要はありません。

2－2―3 土地の保全義務

【法の規定】(法第 22 条、法第 41 条)

1. 規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。(法第 22 条第 1 項、法第 41 条第 1 項)

2. 市長は、規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のために必要があると認められる場合は、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができます。(同第 2 項)

2－3 造成宅地防災区域について(法第 45 条)

平成 18 年 4 月 1 日の宅地造成等規制法の改正で、市長は、新たに、「造成宅地防災区域」の指定ができるようになりました。

2－3－1 法改正の背景・理由

過去に造成された大規模盛土造成地であって、地形・地質上、宅地造成工事規制区域の指定を受けなかったものについても、地震時に滑動崩落して公共施設等に甚大な被害をもたらす危険性があります。

現に、平成 7 年の阪神・淡路大震災において、大規模に谷を埋めた盛土造成地で地すべり的崩落による被害が多発しており、また、平成 16 年の新潟県中越地震や平成 17 年の福岡西方沖地震でも同様の被害が発生しております。

このような宅地についても、安全の確保の必要があることから、宅地造成等工事規制区域外の造成宅地であって、宅地造成等に伴う災害発生により相当数の居住者その他の者に危害を生じさせるおそれがある一団の土地の区域で、政令で定める基準に該当するものを「造成宅地防災区域」として指定し、宅地所有者等に対して、必要な勧告及び命令ができます。

2－3－2 本市の造成宅地防災区域について

本市においては、「造成宅地防災区域」の指定区域はありません。

【解説】
本市では、市域の約 63%に宅地造成等工事規制区域を指定しております。
造成宅地防災区域は、宅地造成等工事規制区域外の既存の大規模盛土造成地に指定を行うことになりますが、本市における大規模盛土造成地は、ほぼ宅地造成等工事規制区域内となっております。

第３節　用語の定義

３−１ 宅地開発等条例に基づく用語の定義

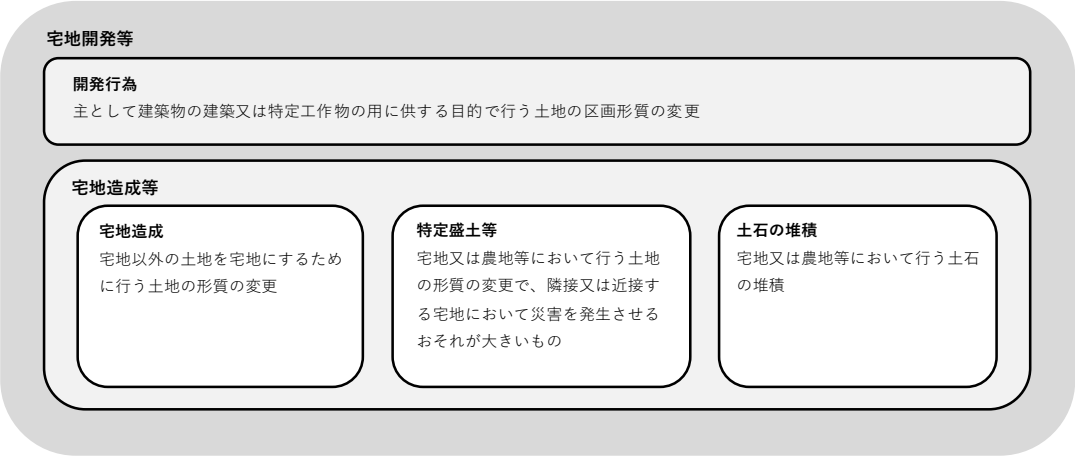
【宅地開発等条例の規定】(宅地開発等条例第２条)

1. 宅地開発等

開発行為、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいいます。

2. 宅地造成等

宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積をいいます。



３−２「宅地造成」とは(法第２条第２号)

宅地造成とは、「宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの」をいいます。

なお、政令で定める「土地の形質の変更」は、３−５のとおりとなります。

３−２−１「宅地」とは

この法律でいう「宅地」には、住宅等の建築を行うための宅地のほかに、資材置場、駐車場、太陽光発電施設用地等も含まれます。

なお、農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川等の公共施設用地は、この法律では宅地とはなりません。

3－2－2 「公共の用に供する施設」とは（政令第２条）

公共の用に供する施設とは、次に掲げる施設となります。

・道路（林道等含む）
・公園
・河川（ダム、頭首工等含む）
・砂防設備
・地滑り防止施設
・海岸保全施設
・津波防護施設
・港湾施設
・漁港施設
・飛行場
・航空保安施設
・鉄道
・軌道
・索道
・無軌条電車の用に供する施設
・雨水貯留浸透施設
・農業用ため池
・防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第２条第２項に規定する防衛施設
・国又は地方公共団体が管理する次の施設

・学　校　・廃棄物処理施設
・運動場　・営農飲雑用水施設
・緑　地　・水産飲雑用水施設
・広　場　・農業集落排水施設
・墓　地　・漁業集落排水施設
・水　道　・林地荒廃防止施設
・下水道　・急傾斜地崩壊防止施設

3－3 「特定盛土等」とは（法第２条第３号）

特定盛土等とは、宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接又は近接する宅地において災害を発生させるおそれが大きいものとして政令で定めるものをいいます。なお、政令で定める「土地の形質の変更」は、3－5のとおりとなります。

3－3－1 「農地等」とは

農地等とは、農地、採草放牧地、森林のことをいいます。

3－4 「崖」とは（政令第１条）

「崖」とは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地をいい、「崖面」とはその地表面をいいます。

3－5「土地の形質の変更」とは(政令第３条)

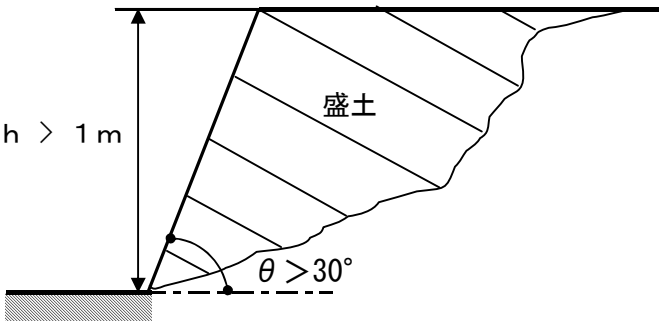
「土地の形質の変更」は、次のとおり五つの事項があります。

次の五つのいずれかに該当する工事を行う場合は、市長の許可又は市長への届出が必要となります。

（宅地造成等工事規制区域内において1～5のいずれかに該当する工事を行う場合は許可が必要となりますが、規制区域や工事の規模によって必要な手続きが異なるため、「4ー1宅地造成等に関する許可申請・届出手続きの要否」を基に、必要な手続きを判断します。）

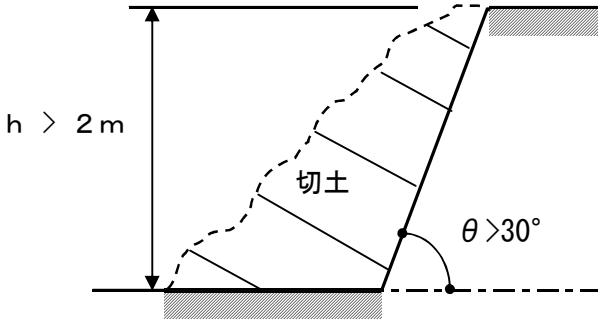
1. 盛土で 1mを超える崖

盛土で、高さが 1mを超える崖（30 度を超える斜面）を生ずる工事



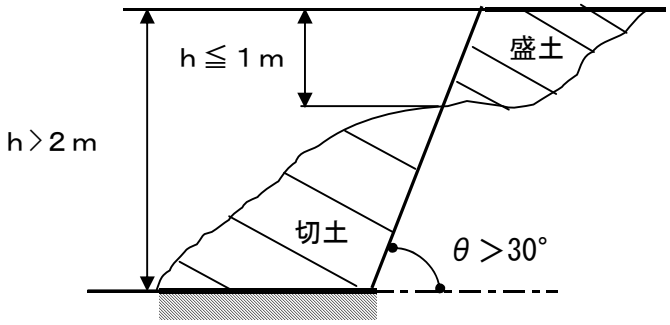
2. 切土で 2mを超える崖

切土で、高さが 2mを超える崖を生ずる工事



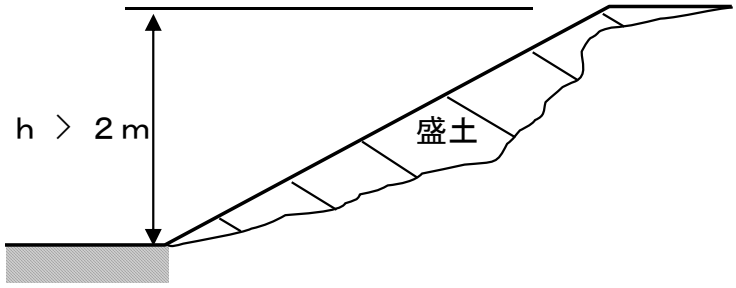
3. 盛土・切土で 2mを超える崖

盛土と切土を同時に行う時、盛土は 1m以下でも切土と合わせて高さが 2mを超える崖を生ずる工事



4. 盛土高さが 2mを超えるもの

盛土で、崖の有無に関係なく高さが 2mを超える工事



5. 盛土・切土の面積が 500 ㎡を超えるもの

前記1、2、3、4のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、盛土、切土で生ずる崖の高さに関係なく、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 ㎡を超える工事

【市規則の規定】(市規則第 14 条)

本市では、省令第 8 条第 9 号で規定する標高差は、50 ㎝とします。

【運用基準】

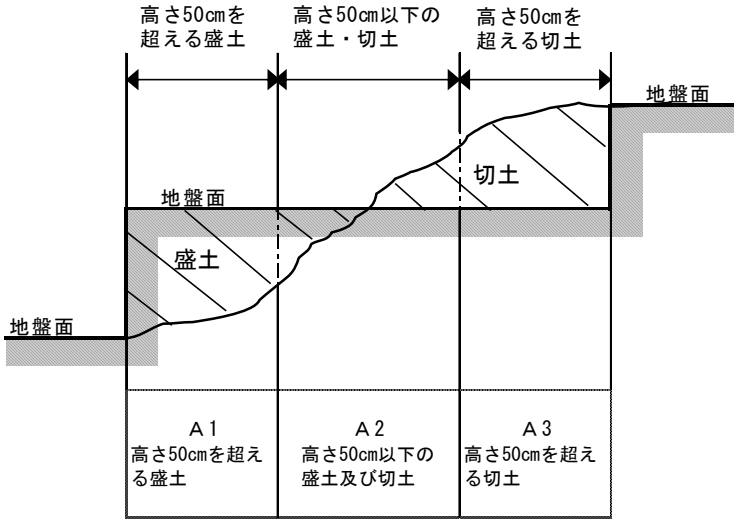
上記の5の高さと面積について、本市では下記のとおり取り扱います。

・「盛土又は切土の高さ」について

宅地造成等を行う土地の一部において、50cm を超える盛土又は切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。

・「面積」について

盛土又は切土の高さが 50 ㎝を超える部分と 50cm 以下の部分を合わせた範囲の面積が 500 ㎡を超える場合は、「形質の変更」が行われるものとします。

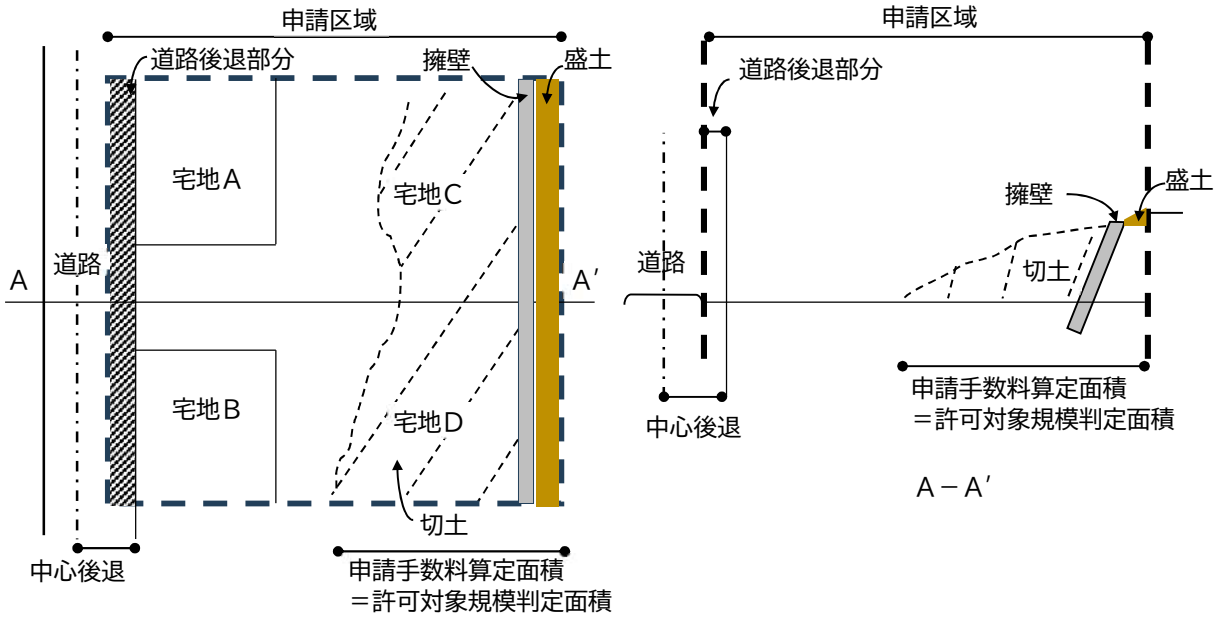


Ａ１＋Ａ２＋Ａ３＞500㎡：「土地の形質の変更」に該当

※ 造成等区域の一部において、高さが50㎝を超える盛土又は切土が生じた場合（図面Ａ1、Ａ3の部分）は、それ以下の部分（図面Ａ2の部分）も含めた全ての面積が500㎡を超える場合は、「土地の形質の変更」に該当します。

3－6 宅地造成及び特定盛土等の区域の設定

許可申請の区域は、盛土又は切土を行う土地の部分のみでなく、新たな土地利用を図ろうとする土地の部分の全てを含めた区域をいい、下図に示す道路中心後退部分等も含みます。



3－7 「土石の堆積」とは(法第２条第４号)

「土石の堆積」とは、宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの(一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。)をいいます。

なお、政令で定める「土石の堆積」は、３－７－３のとおりとなります。

3－7－1 「土石」とは

この法律でいう「土石」とは、「土砂」もしくは「岩石」又はこれらの混合物であり、一般に盛土の材料に用いられる礫、砂、粘土等のほか、製品として堆積される砕石や土質改良土等も含まれます。

3－7－2 「一定期間」とは

「土石の堆積」の堆積が可能である「一定期間」は、最大５年とします。５年以上にわたって除却されない土石の堆積は盛土に該当するものとして安全性の評価等が必要となります。

3－7－3 「土石の堆積」について（政令第４条）

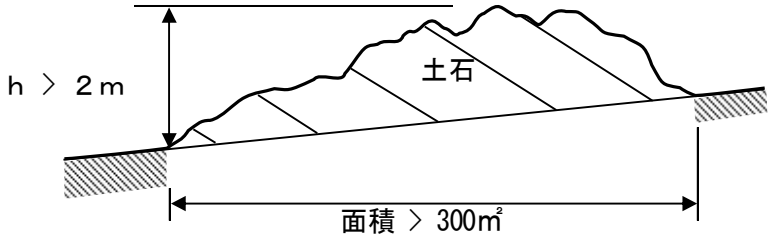
「土石の堆積」は、次のとおり二つの事項があります。

次の二つのいずれかに該当する工事を行う場合は、市長の許可又は市長への届出が必要となります。

（宅地造成等工事規制区域内において1、2のいずれかに該当する工事を行う場合は許可が必要となりますが、規制区域や工事の規模によって必要な手続きが異なるため、「4－1宅地造成等に関する許可申請・届出手続きの要否」を基に、必要な手続きを判断します。）

1. 高さが 2mを超える土石の堆積

土石の堆積で、堆積高さが 2mを超え、かつ、堆積を行う土地の面積が 300 ㎡を超える工事

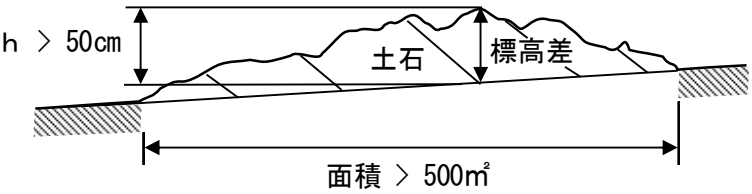


2. 土石の堆積の面積が 500 ㎡を超える

前記1に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積をする土地の面積が 500 ㎡を超える工事

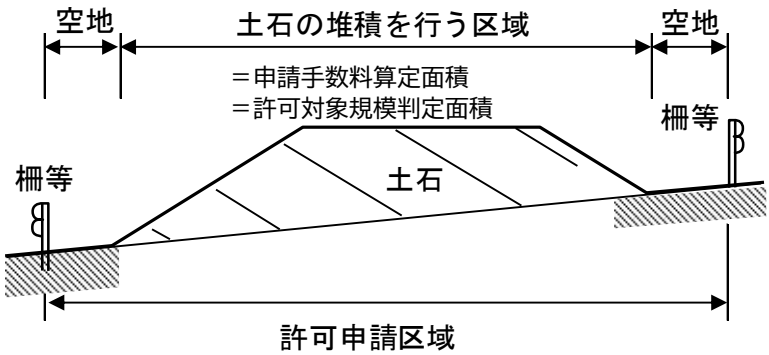
【市規則の規定】（市規則第 14 条）

上記2について、本市では、省令第８条第 10 号ロで規定する標高差は 50 ㎝とし、堆積を行う前の地盤面と堆積後の土石の表面との標高差が 50 ㎝を超え、かつ、堆積をする面積が 500 ㎡を超える場合は、「土石の堆積」が行われるものとします。



3－8 土石の堆積を行う区域の設定

許可申請の区域は、土石の堆積を行う土地の部分のみでなく、堆積した土石の周辺に設置する柵等の部分の全てを含めた区域をいいます。



3－9 一体造成等について

【運用基準】

一体造成等とは、既に宅地造成等工事が完了した土地（許可不要の場合も含む。以下「A」という。）の隣接地、近接地における宅地造成等工事（許可不要の場合も含む。以下「B」という。）が、「事業者の同一性」、「物理的一体性」、「機能的一体性」、「時期的近接性」から総合的に判断して、一連のものと認められる場合のことであって、一連の行為（AとB）を合わせた範囲が許可の対象となります。

なお、この場合において、都市計画法第 29 条に基づく開発行為の許可の対象となることがあります。（例　市街化区域において、主として建築物の建築を目的とする宅地造成を行う場合であって、AとBを合わせた面積が 1,000 ㎡以上の場合）

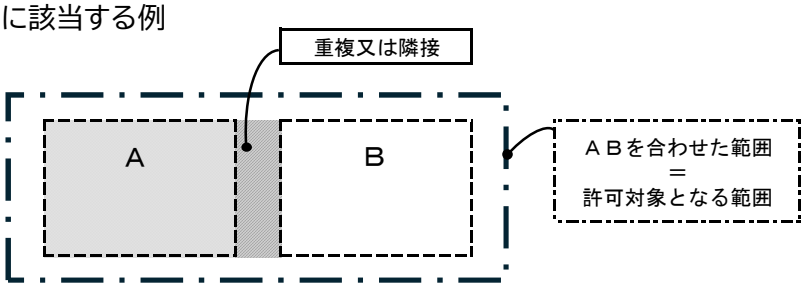
1. 事業者の同一性

事業者が実質的に同一主体と認められる場合であり、同一の事業者が行っている場合の他、異なる名義の事業者であっても親子会社等の関連性がある事業者が行っている場合や同一人物が複数の名義で行っている場合等があります。

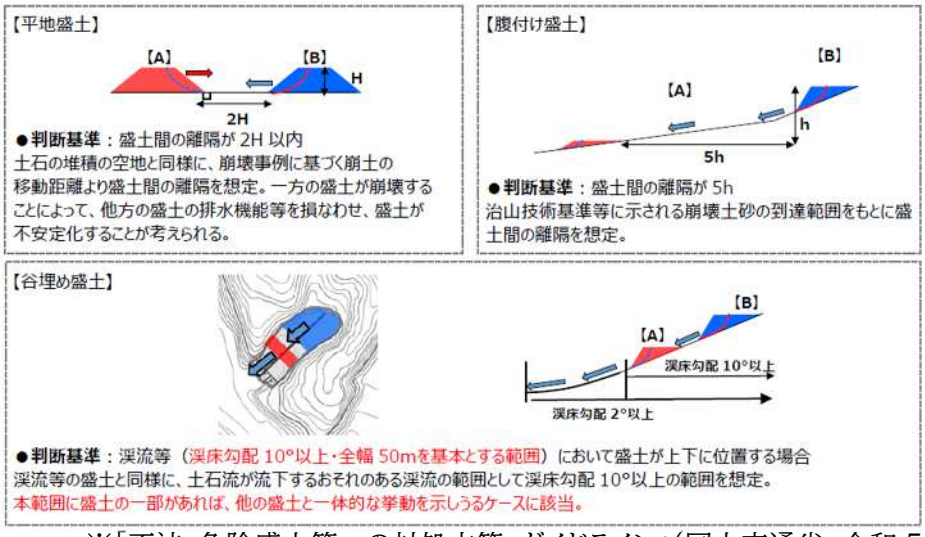
2. 物理的一体性

①に示す「隣接」のほか、②のように複数の盛土等が「近接」しており、盛土等が崩落した場合に他方の盛土等に作用し、影響を及ぼすおそれのある場合があります。

① 「隣接」に該当する例



② 「近接」に該当する例



※「不法・危険盛土等への対処方策 ガイドライン」（国土交通省、令和 5 年 5 月）

3. 機能的一体性

事業的、計画的に行われる等、同じ目的をもって複数の宅地造成等が行われた土地が利用され、相互に関連している場合を指します。

4. 時期的近接性

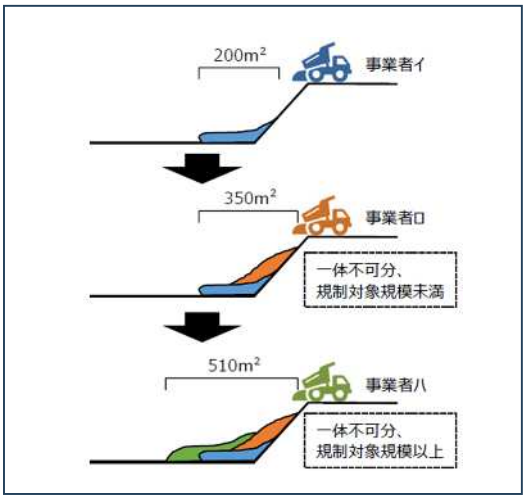
宅地造成等が行われた時期が概ね2年以内の場合は、一体性があるものとして扱います。

5. 判断基準について

具体的な判断基準としては、「事業者の同一性」が認められ、かつ「物理的一体性」も認められる場合には、一体の宅地造成等であるとして判断します。その際、「機能的一体性」や「時期的近接性」は、事業者が一体的に宅地造成等を行っている疑いがあるか否かを判断するために確認します。

また、「事業者の同一性」が認められない場合であっても、下図のように複数の事業者が同じ土地に盛土を行い、一体不可分の盛土が形成される場合については、一体とみなします。

なお、この場合は原則として、規制対象規模を超える段階で宅地造成等を行う事業者が、許可等の手続きを行わなければなりません。



※「不法・危険盛土等への対処方策 ガイドライン」（国土交通省、令和５年５月）

3－10　複数の規制区域にまたがる許可の考え方

1. 用語の定義

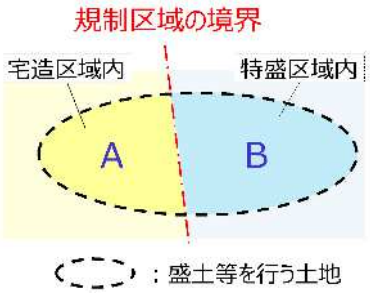
①宅造許可：宅地造成等工事規制区域内における許可（法第 12 条）

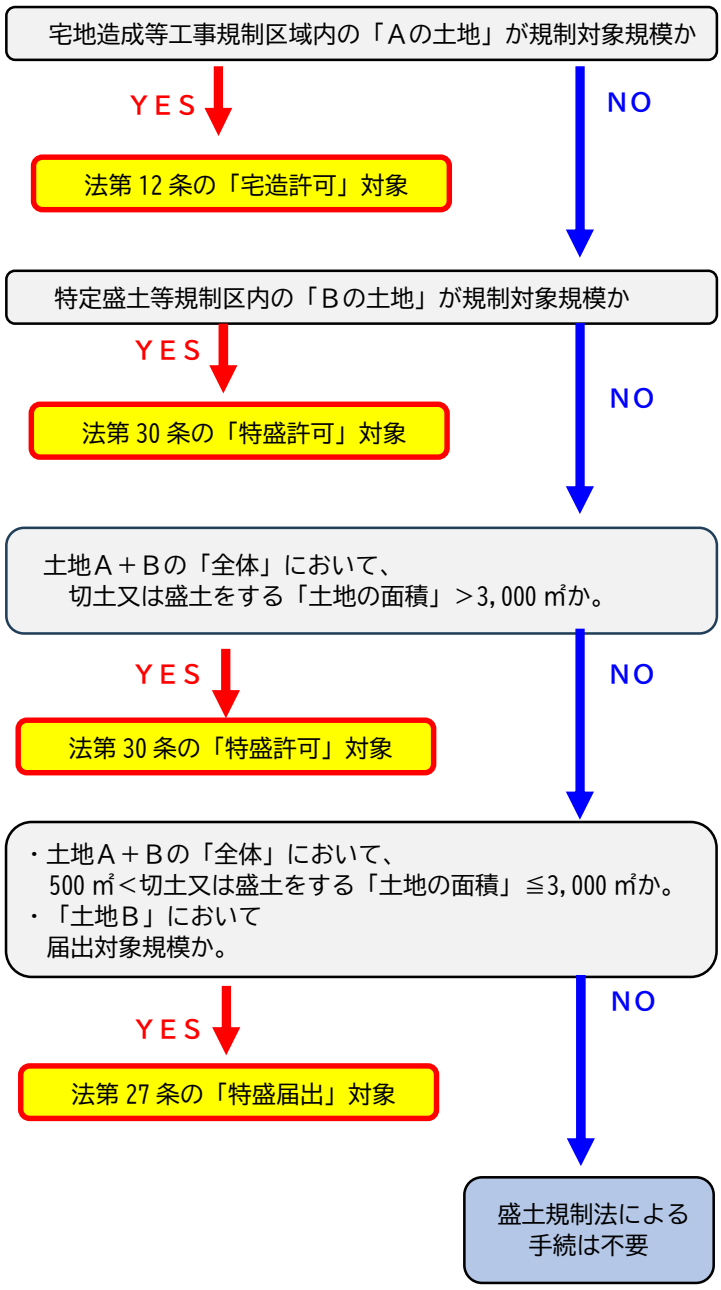
②特盛許可：特定盛土等規制区域内における許可（法第 30 条）

③特盛届出：特定盛土等規制区域内における届出（法第 27 条）

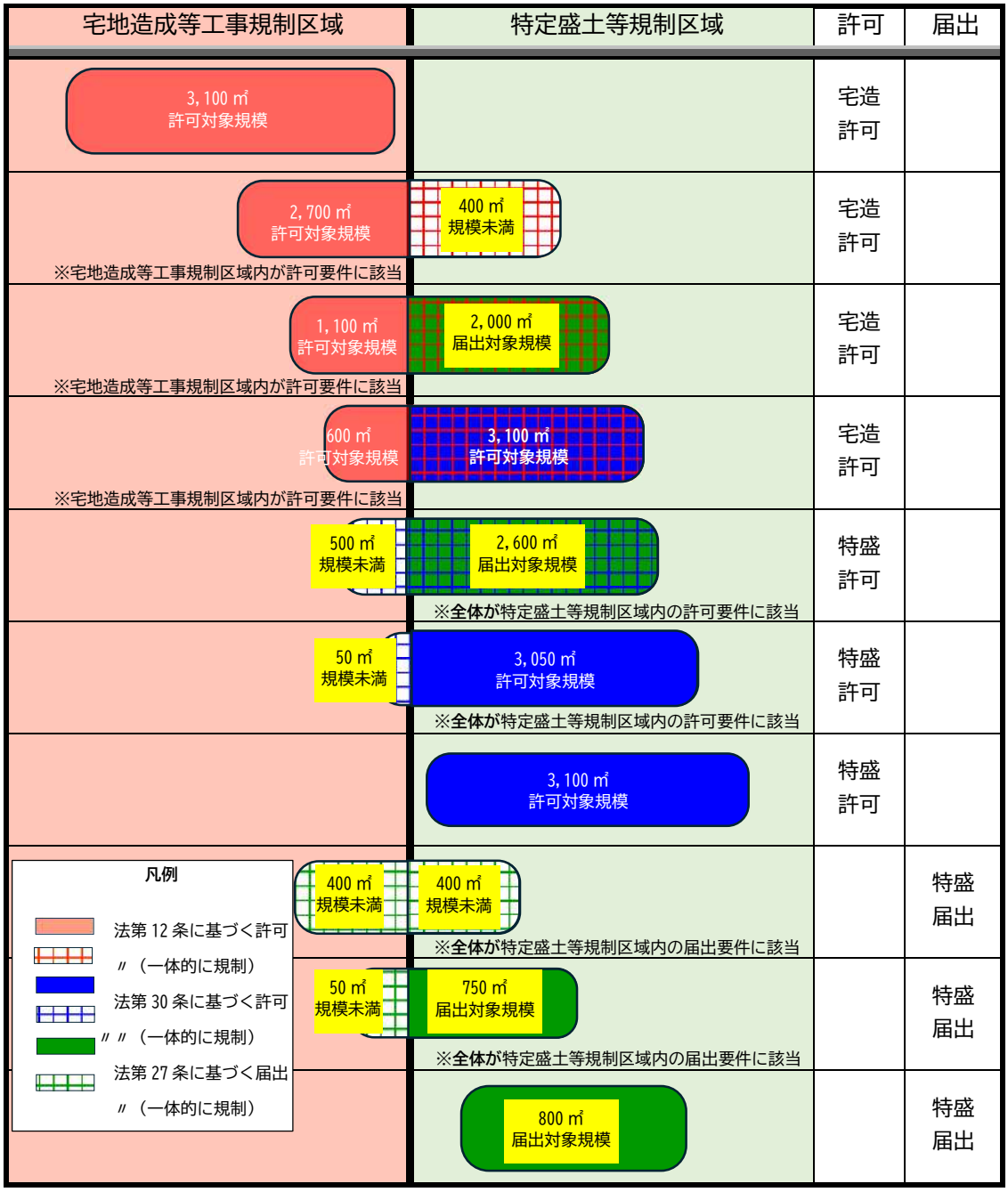
2. 基本的な考え方

異なる規制区域内で一体的に工事が行われる土地については、宅地造成等工事規制区域の要件から順に、各規制区域の規制要件に照らして下図のとおり許可等の要否を判断します。





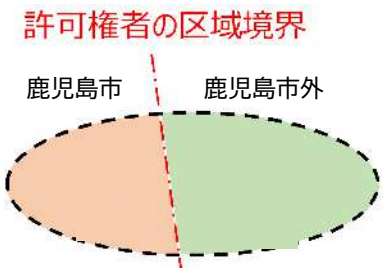
3. 造成規模(面積)による考え方



4. 本市の内外にまたがる場合

右図のように本市の内外にまたがって、一体的に工事が行われる土地についても、許可、届出の可否については、「3-10　2」の考え方のとおりとします。

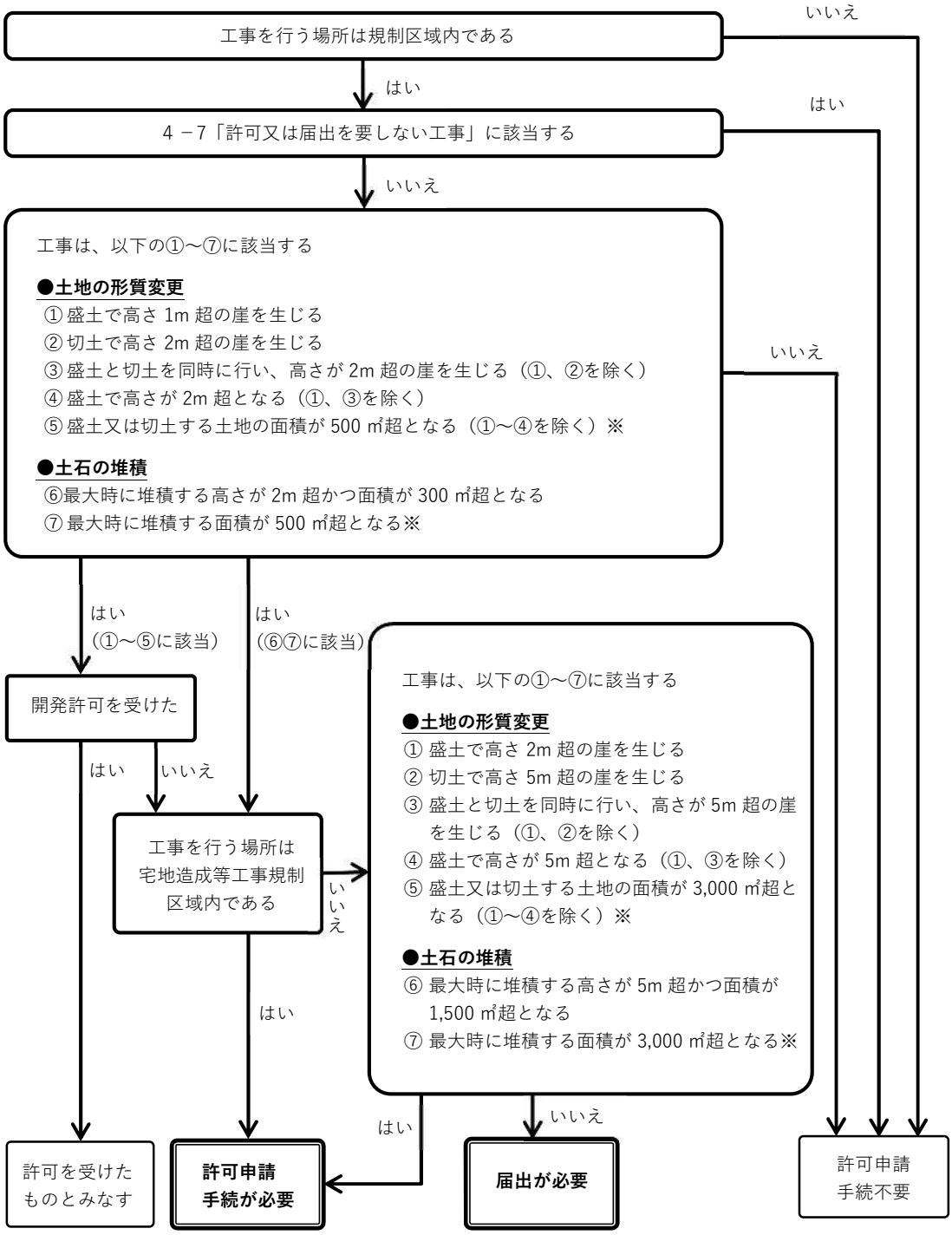
申請は、面積に応じて鹿児島市、鹿児島県それぞれに申請することとなります。



第４節　宅地造成等に関する工事の許可等

４－１ 宅地造成等に関する工事の許可申請・届出手続きの要否

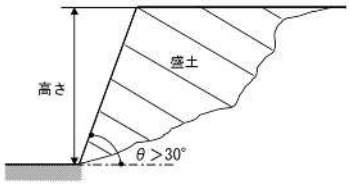
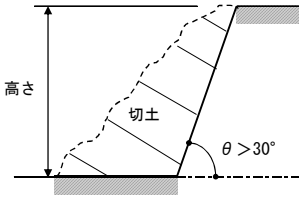
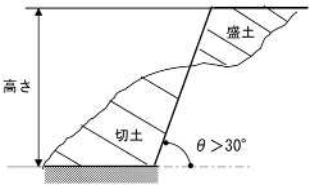
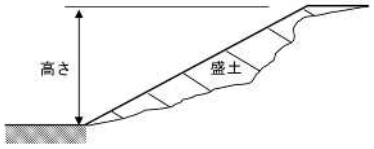
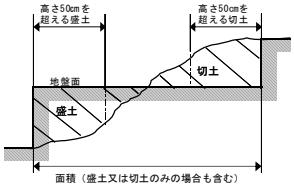
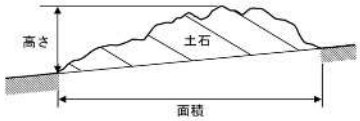
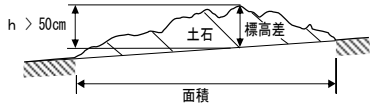
許可申請・届出の要否の判断フローを下記に示しています。



※盛土又は切土（もしくは土石の堆積）を行う前後の地盤面の標高差が 50 ㎝を超える場合

許可又は届出を要する工事の規模は、次に示すとおりです。

[ ]内の数値は特定盛土等規制区域における届出の規模要件

	宅地造成等工事 規制区域	特定盛土等 規制区域	イメージ図
土地の形質変更（盛土・切土）	① 盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの	① 盛土で高さが2m超[1m超]の崖を生ずるもの	
	② 切土で高さが2m超の崖を生ずるもの	② 切土で高さが5m超[2m超]の崖を生ずるもの	
	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの(①、②を除く)	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが5m超[2m超]の崖を生ずるもの(①、②を除く)	
	④ 盛土で崖の有無に関係なく高さが2m超となるもの(①、③を除く)	④ 盛土で崖の有無に関係なく高さが5m超[2m超]となるもの(①、③を除く)	
	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500m²超となるもの(①～④を除く)※	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が3,000m²超[500m²超]となるもの(①～④を除く)※	
一時的な土石の堆積	⑥ 最大時に堆積する高さが2m超かつ面積が300m²超となる土石の堆積	⑥ 最大時に堆積する高さが5m超[2m超]かつ面積が1,500m²超[300m²超]となる土石の堆積	
	⑦ 最大時に堆積する面積が500m²超となる土石の堆積※	⑦ 最大時に堆積する面積が3,000m²超[500m²超]となる土石の堆積※	

※盛土又は切土（もしくは土石の堆積）を行う前後の地盤面の標高差が 50 ㎝を超える場合

4－2 宅地造成等に関する工事の許可（法第 12 条、第 16 条、第 30 条、第 35 条）

1. 当初許可（法第 12 条、第 30 条）

工事主は、宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において宅地造成等に関する工事を行う場合は、工事に着手する前に、市長の許可を受けなければなりません。

市長は、許可の申請が同第２項第１号から第４号の基準に適合しないと認めるとき、又は申請の手続きが法もしくは法に基づく命令の規定に違反していると認めるときは、許可をしてはならないとなっております。

なお、市長は、許可に際して、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができるとなっております。

2. 変更許可（法第 16 条、第 35 条）

許可を受けた者は、工事の計画の変更をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。ただし、省令で定める軽微な変更の場合は、この限りではありません。

4－3 国又は都道府県等の特例（法第 15 条第 1 項、第 34 条第 1 項）

国、鹿児島県、鹿児島市が、宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において行う宅地造成等に関する工事については、市長（許可権者）との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

【解説】

この場合においても、法第 13 条、第 31 条の技術的基準は遵守しなければなりません。

工事施工時には法第 18 条、第 37 条に基づく中間検査や、法第 19 条、第 38 条に基づく定期報告を実施する必要があります。

また、工事完了時は、法第 17 条、第 36 条に基づき完了検査等を受けなければならず、また、検査済証が交付されないと建築工事には着工できません。

市長は許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができます。

4－4 都市計画法によるみなし許可（法第 15 条第 2 項、第 34 条第 2 項）

宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において行う宅地造成等に関する工事について、都市計画法第 29 条第１項又は第２項の許可を受けたときは、法第 12 条第１項(特定盛土等規制区域内においては第 30 条第１項)の許可を受けたものとみなします。

みなし許可の場合に適用される盛土規制法の規定については、表のとおりです。

内容	条項	盛土規制法	備考
住民への周知	法第 11 条・29 条	－	宅地開発等条例の規定に従う
工事の許可 ・土地所有者等の同意 ・許可の公表、通知　　等	法第 12 条・30 条	－	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準等	**法第 13 条・31 条**	**適用**	都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号より引用
許可証の交付又は不許可の通知	法第 14 条・33 条	－	都市計画法の規定に従う
変更の許可等	法第 16 条・35 条	－	都市計画法の規定に従う
完了検査等	法第 17 条・36 条	－	都市計画法の規定に従う
中間検査	**法第 18 条・37 条**	**適用**	
定期の報告	**法第 19 条・38 条**	**適用**	
監督処分	**法第 20 条・39 条**	**適用**	
標識の掲示	**法第 49 条**	**適用**	

【解説】

この場合においても、法第 13 条、第 31 条の技術的基準は遵守しなければなりません。

工事施工時には法第 18 条、第 37 条に基づく中間検査や、法第 19 条、第 38 条に基づく定期報告を実施する必要があります。

また、工事完了時は、法第 17 条、第 36 条に基づき完了検査等を受けなければならず、また、検査済証が交付されないと建築工事には着工できません。

市長は許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができます。

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、第 28 条）

1. 当初届出（法第 27 条）

工事主は、特定盛土等規制区域内において特定盛土等又は土石の堆積に関する工事(4－1参照)を行う場合は、工事に着手する日の 30 日前までに、市長に届け出なければなりません。(この場合において、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可の申請をしたときは、当該届出をしたものとみなします。)

市長は、届出に係る工事の計画について災害防止の必要があると判断したときは、当該届出をした者に対し、工事の計画の変更その他必要な措置をとるべきことを勧告することができます。

2. 変更の届出（法第 28 条）

届出をした者は、工事の計画の変更をしようとするときは、工事に着手する日の 30 日前までに、市長に届け出なければなりません。(この場合において、都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の変更許可の申請をしたときは、当該届出をしたものとみなします。)

4－6　その他届出を要する工事等（法第 21 条、第 40 条）

1. 擁壁等もしくは排水施設等の除却（法第 21 条第 3 項、第 40 条第 3 項）

擁壁もしくは崖面崩壊防止施設で高さが二メートルを超えるものを除却するときや、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り防止ぐい等の全部または一部を除却するときは、工事に着手する日の 14 日前までに、市長に届け出なければなりません。

2. 公共施設用地の転用（法第 21 条第 4 項、第 40 条第 4 項）

公共施設用地を宅地又は農地等に転用したときは、転用した日から 14 日以内に、市長に届け出なければなりません。

4－7 許可又は届出を要しない工事

【法の規定】

1. 公共施設用地において行う工事

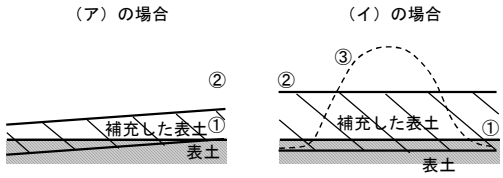
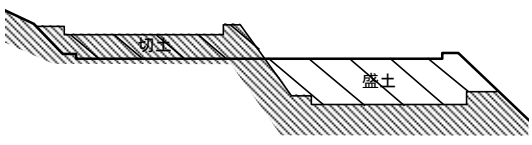
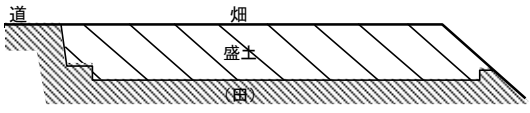
法に基づく「公共の用に供する施設」において行う宅地造成等である場合は、許可又は届出は不要となります。

2. 土地の形質を維持する行為

工事を行う目的が、耕起、整地、畝立、けい畔補修等の通常の営農行為や、森林において行われる林業行為、グラウンド等の維持管理等、土地の利用に応じ必要となる、構造上安全に影響を与えないような行為は、許可又は届出は不要となります。

ただし、盛土や切土を伴うほ場の大区画化や田畑の転換工事等は許可又は届出が必要となります。

通常の営農行為等の主な行為

区分	主な行為	補足説明等
土地の形質の維持に該当する行為（通常の営農行為）←盛土規制法の規制対象外	耕起、代かき、整地、畝立て 土壌改良材（たい肥等）の投入※1 表土の補充※2・※3 けい畔の新設・補修・除去 農業用暗渠排水の新設・改修 樹園地における樹木の改植 耕作道の維持管理 盛土・切土を伴わない荒廃農地の再生（抜根、整地等）	※１： 土砂を含まない土壌改良材は土石の扱いとならない。 ※２： 作物生産のために耕起、施肥等が行われる土層である表土が（ア）降雨によって流出した場合や（イ）特定の作物栽培上で表土の厚さが不足する場合に行う補充を想定している。 表土の補充のイメージ  ①表土の補充前の地盤面（ ——— ） ②表土の補充後の地盤面（ ——— ） ③表土の補充後で畝立て後の地表面（ ------ ） ※３： 表土を補充する前後の土地の地盤面の標高差が省令第8条10号ロを踏まえて都道府県等が定める値を超えないもの。
土地の形質の変更に該当する行為←盛土規制法の規制対象となりうる行為	ほ場の大区画化・均平・勾配修正 盛土を伴う田畑転換 盛土・切土を伴う荒廃農地の整備 農業用施設用地の整備 農道の整備	ほ場の大区画化のイメージ  盛土を伴う田畑転換のイメージ 

3. 工事の規模

工事の規模が、第3節 3－5「土地の形質の変更」や3－7－3「土石の堆積」に該当しない場合は、許可又は届出は不要となります。

4. 災害の発生のおそれがないものと認められる工事

鉱山保安法に則した鉱業上使用する特定施設の設置の工事等や、採石法に則した認可を受けた採取計画に係る工事等、他法令の基準等によって宅地造成等の安全性が確保されている工事については、許可又は届出は不要となります。

適用除外対象工事

政令	○鉱山保安法	鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置の工事等）
	○鉱業法	鉱物の採取（認可を受けた施業案の実施に係る工事）
	○採石法	岩石の採取（認可を受けた採取計画に係る工事）
	○砂利採取法	砂利の採取（認可を受けた採取計画に係る工事）
省令	○土地改良法	土地改良事業（農業用用排水施設の新設等）、土地改良事業に附帯する事業、土地改良事業に準ずる事業
	○火薬類取締法	火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
	○家畜伝染病予防法	家畜の死体等の埋却
	○廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物の処分等
	○土壌汚染対策法	汚染土壌の搬出又は処理等
	○平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法	廃棄物又は除去土壌の保管又は処分
	○森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事	
	○国もしくは地方公共団体又は次に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事 ・地方住宅供給公社 ・土地開発公社 ・日本下水道事業団 ・独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 ・独立行政法人水資源機構 ・独立行政法人都市再生機構	
	○次に掲げる土地の形質の変更に関する工事 ・高さが 2m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が 50 ㎝を超えないもの	
	○次に掲げる土石の堆積に関する工事 ・政令第 4 条第 1 号の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の面積が 300 ㎡を超えないもの ・政令第 4 条第 2 号の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面との標高差が 50 ㎝を超えないもの ・工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの	

※盛土等防災マニュアルを引用し一部を改変

【運用基準】

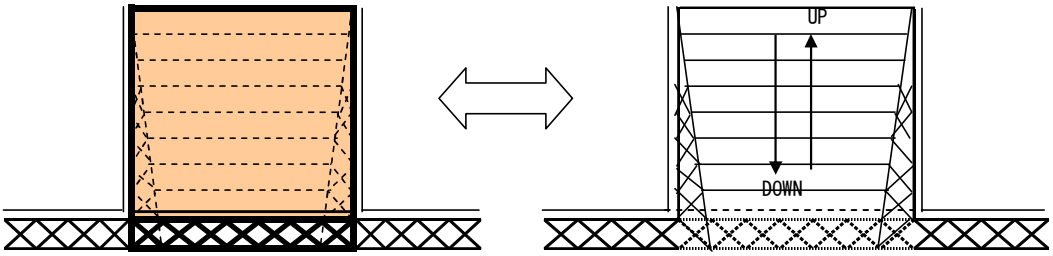
土地の形質の変更について

本市では、次に掲げる行為を行う場合は、「土地の形質の変更」に該当する規模の造成であっても、原則として許可又は届出を要しない行為とします。

なお、この場合において、設置する擁壁の高さが 2mを超える場合は、別途、建築基準法に基づく工作物の確認を受ける必要があります。

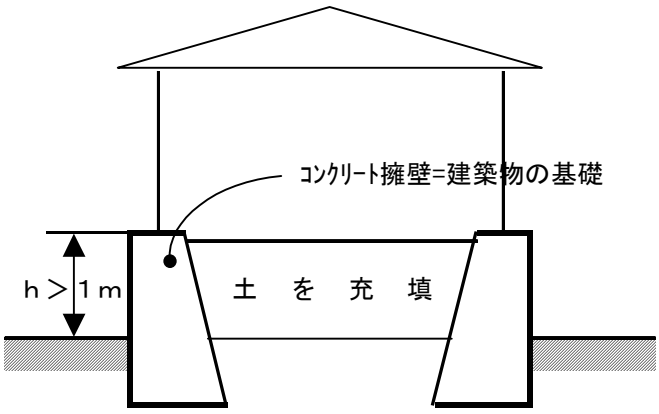
1. 階段及び人道用スロープの築造又は閉塞

階段及び人道用スロープの築造又はそれらを閉塞する工事については、許可又は届出は不要とします。



2. 建物基礎

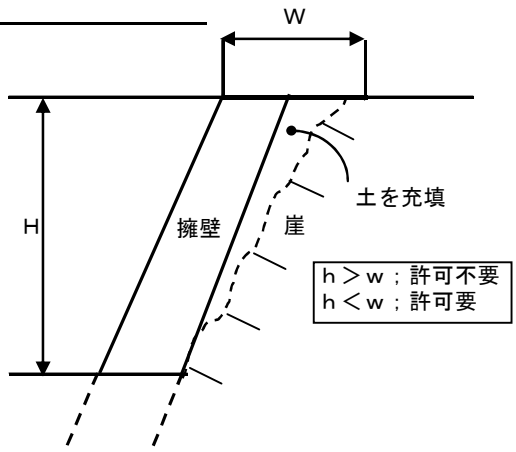
建物と構造上一体と見なせる高さ1mを超える擁壁の築造については、建築物の基礎と扱い、許可又は届出は不要とします。



3. 法面保護、既存擁壁の再構築

防災上の目的で老朽化した既存の擁壁を撤去し、同一箇所に再構築する場合や崖に擁壁を設置する法面保護の行為で、図に示す擁壁高さ(H)と盛土又は切土による敷地が拡がる幅(W)の関係が、「H＞W」となる場合は、許可又は届出は不要とします。

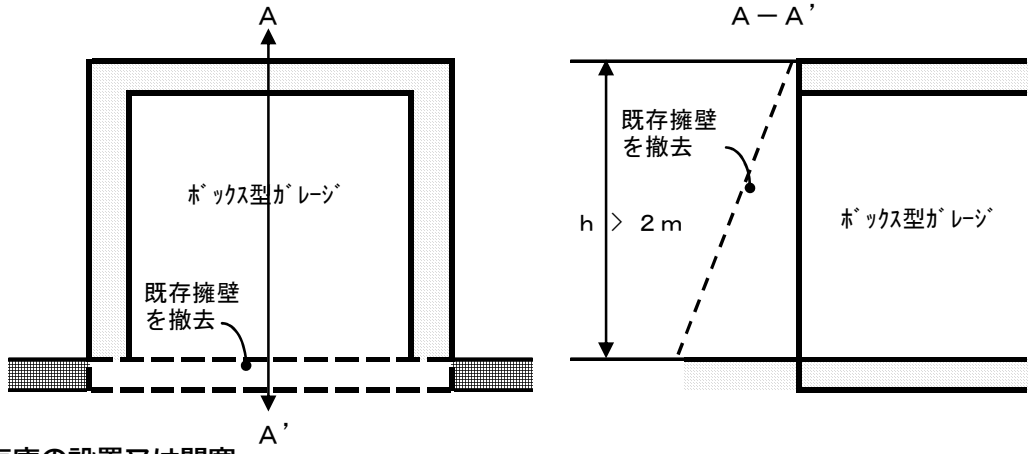
ただし、既存の擁壁の再構築や崖への擁壁設置に合わせて、新たな土地利用を図る目的で宅地の拡幅を行う場合は、許可又は届出が必要になります。



4. 堀車庫の設置又は閉塞

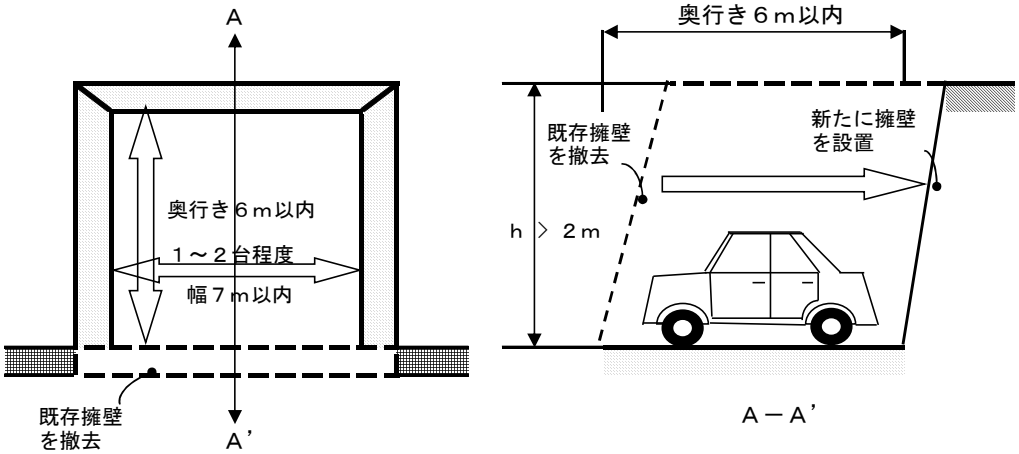
既存の宅地において高さが 2mを超える切土を行い、ボックス型ガレージを設置する行為(又はそれらを閉塞する行為)については、許可又は届出は不要とします。

ボックス型ガレージ本体については、建築物であるため、建築確認を受ける必要がありますので、本市建築指導課に相談してください。



5. 切車庫の設置又は閉塞

既存の宅地において高さが 2mを超える切土を行い、駐車台数 2 台程度(原則幅 7m以内、奥行き 6m以内)の切車庫を設置する行為(又はそれらを閉塞する行為)については、許可又は届出は不要とします。

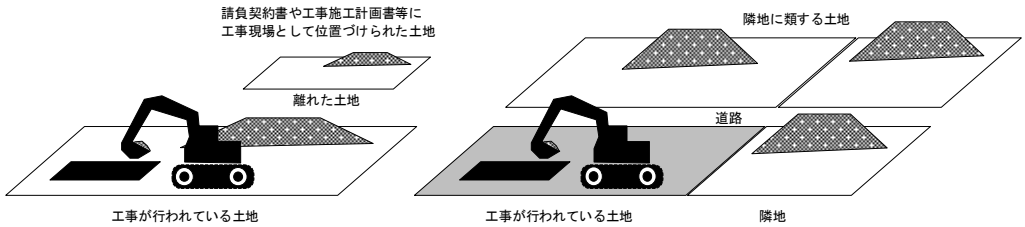


土石の堆積について

次に掲げる行為を行う場合は、「土石の堆積」に該当する規模であっても、原則として許可又は届出を要しない行為とします。

1. 工事現場等における仮置き

工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に一時的に堆積するものについては、許可又は届出は不要とします。



【解説】

工事現場等における仮置きに該当する工事は、以下の事項を満たすものでなければなりません。

①土石の性質

・工事に使用する土石や当該工事から発生した土石であること

・当該土石は、本体工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に管理するものであること

②堆積する場所

・工事が行われている土地もしくはその隣地等又は請負契約図書、工事施工計画書等に工事現場として位置づけられた土地(本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む)

③堆積期間

・原則として本体工事の着工から完了までの期間

なお、この場合において、次の事項を記載した標識を、堆積を行う現場の付近かつ公衆の見やすい場所に掲示してください。

・工事に付随する土石の堆積であること

・工事(土石の堆積を行う)期間

・工事主及び工事施行者の氏名及び連絡先

2. 土石の堆積の特例

以下の土石の堆積については、許可又は届出は不要とします。

(1) 試験、検査等のための試料の堆積

(2) 屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積

(3) 岩石のみを堆積する土石の堆積であって勾配が 30 度以下のもの

(4) 主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積(主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等を除く)

第５節　工事の許可基準

５－１ 適用範囲

この基準は、法第 12 条、第 16 条に基づく宅地造成等に関する工事の許可、変更許可及び法第 30 条、第 35 条に基づく特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可、変更許可(第 15 条、第 34 条に基づく国又は都道府県等との協議を含む)について適用します。

また、都市計画法第 29 条、第 35 条の２に基づく開発行為に関する開発許可、変更許可(第 34 条の２に基づく国又は都道府県等との開発協議を含む)によるみなし許可となる場合は、「4－4　都市計画法によるみなし許可」に記載のとおり、法第 13 条、第 31 条に基づく技術的基準について適用します。

許可基準の適用区分

法	政令	基準の概要	参照
第 11 条 第 29 条		住民への周知	5-2
第 12 条第 2 項第 2 号 第 30 条第 2 項第 2 号		工事主の資力・信用	5-3
第 12 条第 2 項第 3 号 第 30 条第 2 項第 3 号		工事施行者の能力	5-4
第 12 条第 2 項第 4 号 第 30 条第 2 項第 4 号		土地所有者等の同意	5-5
第 13 条 第 31 条	第 6 条	擁壁、排水施設その他の施設	－
	第 7 条	地盤について講ずる措置に関する技術的基準	5-6-2 5-6-3 5-6-4
	第 8 条	擁壁の設置に関する技術的基準	5-6-5 5-6-6 5-6-7 5-6-8
	第 9 条	鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造	
	第 10 条	練積み造の擁壁の構造	
	第 11 条	設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用	
	第 12 条	擁壁の水抜穴	
	第 13 条	任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用	
	第 14 条	崖面崩壊防止施設の設置に関する技術的基準	5-6-9
	第 15 条	崖面及びその他の地表面について講ずる措置に関する技術的基準	5-6-5
	第 16 条	排水施設の設置に関する技術的基準	5-6-10
	第 17 条	特殊の材料又は構法による擁壁	5-6-7
	第 18 条	特定盛土等に関する工事の技術的基準	－
	第 19 条	土石の堆積に関する工事の技術的基準	5-6-11
第 13 条第 2 項 第 13 条第 2 項		設計者の資格	5-7

5－2 住民への周知

【法の基準】(法第 11 条、第 29 条)

工事主は、宅地造成等に関する工事の許可申請をするときは、あらかじめ土地の周辺地域の住民に対して、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させなければなりません。

周知は、次のいずれかの方法により行います。なお、渓流等における高さ 15m超の盛土を行う場合は、アによる周知を必須とします。

ア 説明会の開催
イ 書面の配布
ウ 工事を行う土地又はその周辺での掲示+ウェブページへの掲載
エ 市の条例又は規則で定める方法

【宅地開発等条例の基準】

本市においては、鹿児島市宅地開発等に関する条例第７条、８条に基づき住民への周知を行うこととします。

宅地開発等の計画の周知の考え方及び周知内容は、
第1章 開発許可･建築許可 第7節 開発許可の手続きの「7－1－5 宅地開発等の計画の周知」のとおりとなります。

【運用基準】

1. 周知内容

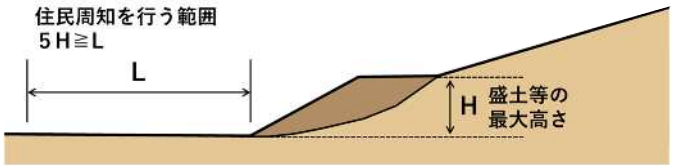
周知を行う内容は、宅地開発等条例第７条に示す内容に加え、次のとおりとします。

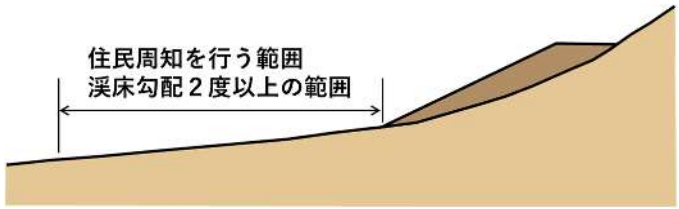
区分	項目
共通事項	① 工事主の氏名又は名称 ② 工事が施行される土地の所在地 ③ 工事施行者の氏名又は名称 ④ 工事着手予定日及び完了予定日 ⑤ その他市長が必要と認める事項
宅地造成 又は 特定盛土等	① 盛土又は切土の高さ ② 盛土又は切土をする土地の面積 ③ 盛土又は切土の土量
土石の堆積	① 土石の堆積の最大堆積高さ ② 土石の堆積を行う土地の面積 ③ 土石の堆積の最大堆積土量

2. 周知範囲

宅地開発等条例第２条に示す範囲に加え、次の表に示す区分に応じて、必要な範囲に周知を行います。

<table>
<tr><th>盛土等の区分</th><th colspan="2">住民周知の範囲</th></tr>
<tr><td rowspan="2">①平地盛土
②切土
③土石の堆積</td><td>必ず周知</td><td>○盛土等の境界（法尻）から盛土等の最大高さＨに対して水平距離２Ｈ以内の範囲（※参考図Ｌの範囲）

</td></tr>
<tr><td>必要に応じ周知</td><td>○盛土等を行う土地の隣接地
○盛土等を行う土地の境界から水平距離数十メートル程度の範囲
○盛土等を行う土地が属する自治会等の範囲</td></tr>
<tr><td rowspan="2">腹付け盛土</td><td>必ず周知</td><td>○盛土のり肩までの高さＨに対して盛土のり肩から下方の水平距離５Ｈ以内の範囲
（※参考図Ｌの範囲）

</td></tr>
<tr><td>必要に応じ周知</td><td>○盛土を行う土地の境界から下流方向に水平距離五十メートル～数百メートル程度の範囲
○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</td></tr>
<tr><td rowspan="2">①渓流等における高さ 15 メートルを超える盛土
②渓流等における盛土（①を除く）
③谷埋め盛土（①及び②を除く）
④腹付け盛土のうち，参考図の範囲に渓流等の渓床が存在するもの（①及び②を除く）

※渓流等の範囲は「5-6-3 7」に記載</td><td>必ず周知</td><td>○下流の渓床勾配が２度以上の範囲（※参考図）

</td></tr>
<tr><td>必要に応じ周知</td><td>○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲</td></tr>
</table>

5－3 工事主の資力・信用

【法の基準】(法第12条第２項第２号、第30条第２項第２号)

規制区域内において宅地造成等に関する工事を行うにあたっては、工事主に当該宅地造成等に関する工事を行うために必要な資力及び信用がなければなりません。

【運用基準】

工事主の資力・信用については、以下の書類により審査を行いますので、許可申請書に「工事主の資力及び信用に関する申告書」と必要な書類を添付して提出してください。

「工事主の資力及び信用に関する申告書」は、様式集P－521のとおりです。

⑴ 工事主が法人の場合

・資金計画書
・暴力団に該当しないことの誓約書
・法人登記事項全部事項証明書
・役員(代表取締役)の住民票の写しなどの氏名及び住所を証する書類
・財務諸表(決算書)※直近のもの
・事業経歴書(工事などの実績)
・納税証明書(法人税、法人事業税及び法人等市民税)
・工事主の預貯金残高証明書
・融資証明書(銀行等からの借入れがある場合)
・融資証明書(銀行等からの借入れがない場合)＋融資者の預貯金残高証明書

⑵ 工事主が個人の場合

・資金計画書
・暴力団に該当しないことの誓約書
・住民票の写し
・納税証明書(所得税及び住民税)
・工事主の預貯金残高証明書
・融資証明書(銀行等からの借入れがある場合)
・融資証明書(銀行等からの借入れがない場合)＋融資者の預貯金残高証明書

5－4 工事施行者の能力

【法の基準】(法第12条第２項第３号、第30条第２項第３号)

規制区域内において宅地造成等に関する工事を行うにあたっては、工事施行者に当該宅地造成等に関する工事を完成するために必要な能力がなければなりません。

【運用基準】

工事施行者の能力については、許可申請書に「工事施行者の能力に関する申告書」と必要な書類を添付して提出してください。

(1)工事施行者が法人の場合

	添付書類	
	建設業の許可を**受けている**場合	建設業の許可を**受けていない**場合
法人登記事項証明書(原本)	○	○
建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書	○	－
工事を指導・監督する技術者の資格証明書など	○	○
工事経歴等を証する書類(契約書の写し)	○	○
暴力団に該当しないことの誓約書	－	○
納税証明書 (法人税、法人事業税及び法人等市民税)	○	○

※ 登記事項証明書については、原則として発行から３ヶ月以内のものを添付するものとします。

(2)工事施行者が個人の場合

	添付書類
住民票など(原本)	○
工事を指導・監督する技術者の資格証明書など	○
工事経歴を証する書類(契約書の写し)	○
暴力団に該当しないことの誓約書	○
納税証明書(所得税及び住民税)	○

5－5 土地所有者等の同意

【法の基準】(法第12条第2項第4号、第30条第2項第4号)

当該宅地造成等に関する工事をしようとする土地の区域内の土地について、当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得なければなりません。

ただし、土地区画整理法事業その他の公共施設の整備又は土地利用の増進を図るための事業として政令で定めるものの施行に伴う工事については、この限りではありません。

【運用基準】

1. 同意を必要とする権利者について

同意を必要とする権利者は次のとおり、関係の土地の登記事項証明書に記載されている者とします。

所有権、地上権、質権、賃借権、使用借権、永小作権、地役権、採石権など

2. 印鑑証明書(原本)の添付

同意者の意思確認上必要な書類となるため、同意書には、実印を押印し、印鑑証明書(原本)を添付してください。

3. 同意者について

登記事項証明書に記載されている権利者が死亡している場合の同意書については、次のとおりとします。

① 相続人が正式に決まっている場合

相続人であることを証する書面の写しを添付してください。

② 相続人が決まっていない場合

法定相続人の全てとします。(相関図を作成し添付してください。)

【解説】

法の規定する同意の取得については、当該土地の権利を有する者が国又は地方公共団体等の公共機関の場合には、申請者が土地の貸付け等に関する協議を開始している旨の当該公共機関の交付する証明を添付してください。ただし、許可の際には、当該公共機関と土地の貸付け等に係る契約締結等を行った後、速やかにそのことがわかる書類等の写しを提出してください。

5－6 工事の技術的基準

【法の基準】(法第 13 条、第 31 条)

規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事は、政令(市の規則を含む。)で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成等及び特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害を防止するため必要な措置を講ぜられたものでなければなりません。

【運用基準】(技術的基準)

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)

本市においては、地盤がシラス土壌という特殊な土質であることにより、梅雨や台風による大雨で崖崩れが発生しやすい地域性を考慮し、崖の崩壊による災害を未然に防止する観点から、崖に近接してなされる開発行為、宅地造成及び宅地において行う土地の形質の変更(以下「宅地開発」という。)については、法第 13 条第 1 項の「その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置」、第 31 条第 1 項の「その他特定盛土等に伴う災害を防止するため必要な措置」として、区域を設定する場合の取扱いを次のとおりとします。

※開発行為も同様の考え方となります。

1. 用語の説明

この取扱いにおける用語は、次のとおりとします。

① 「崖」とは

「崖」とは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものとします。(政令第 1 条)

ただし、都市計画法に基づく開発許可又は盛土規制法(宅地造成等規制法を含む)に基づく許可を受け、施工され、検査済証が交付された斜面及び擁壁は除きます。

急傾斜等の防災工事を行った箇所についても、地表面の角度が 30 度を超える場合は、基本的には「崖」として取扱います。

② 「基準角度」とは

「基準角度」とは、水平面に対してなす 30 度の角度をいいます。(以下、この 30 度のラインを「基準角度線」といいます。)

2. 宅地開発の範囲

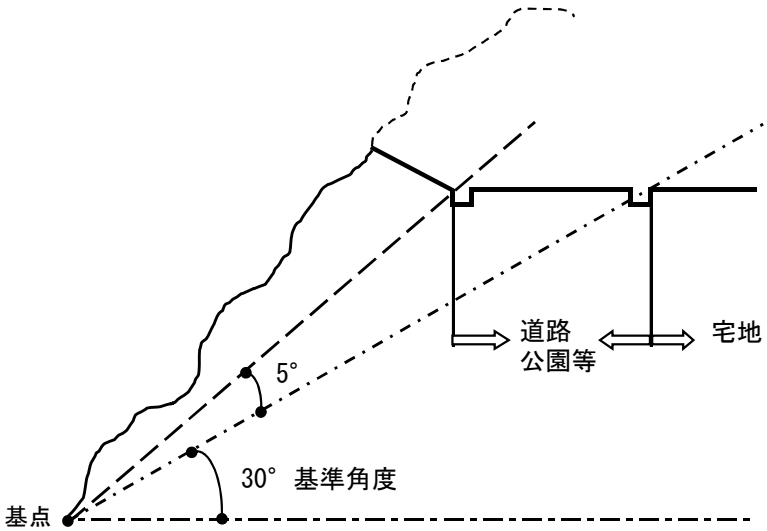
崖に近接して行われる宅地開発については、次の基準によるものとします。

(1) 崖の上で宅地開発を行う場合

① 一般的な基準

宅地は、基準角度(30 度)の内側の範囲に設置しなければなりません。

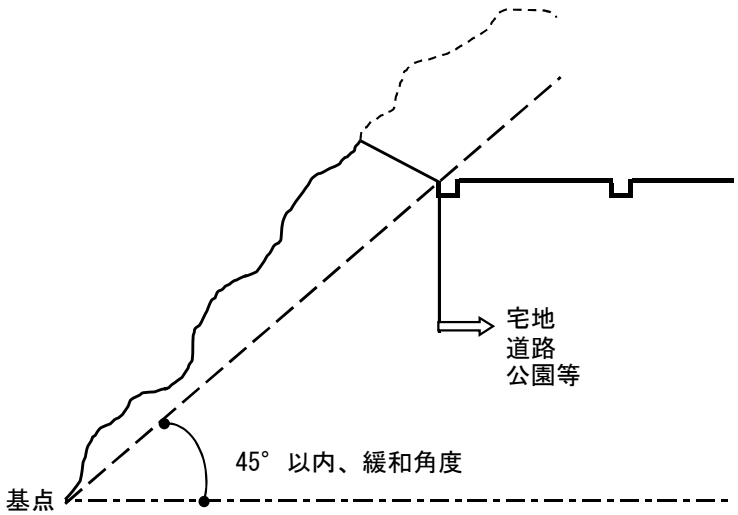
ただし、道路、公園等の公共施設については、基準角度より外側に 5 度の範囲(35 度の内側)までに設置することができるものとします。



② 基準角度の適用の緩和(崖の上で宅地開発を行う場合)

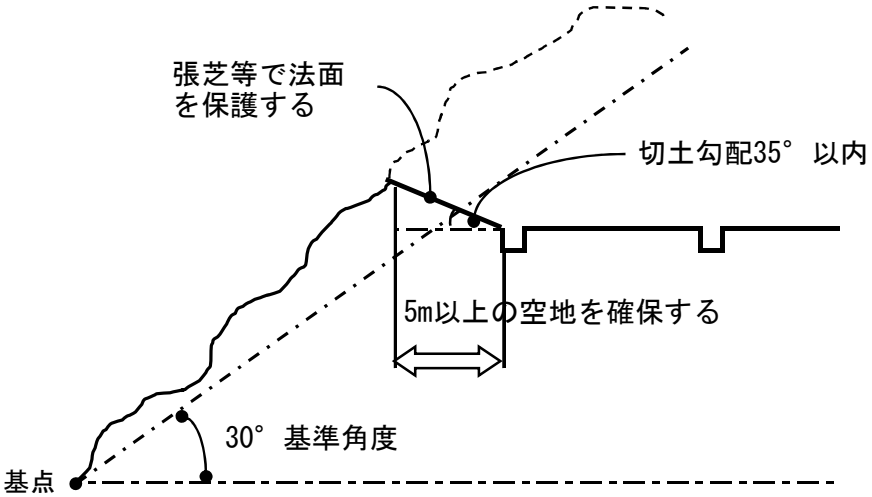
崖が硬固な土質で崩壊の危険がない旨の学識経験者又は専門家の意見書が提出された場合は、基準角度(30 度)については 45 度を超えない範囲まで緩和することができるものとします。

なお、この場合においては、道路、公園等の公共施設についても 45 度の範囲内に設置しなければなりません。(50 度の範囲内とはなりません。)



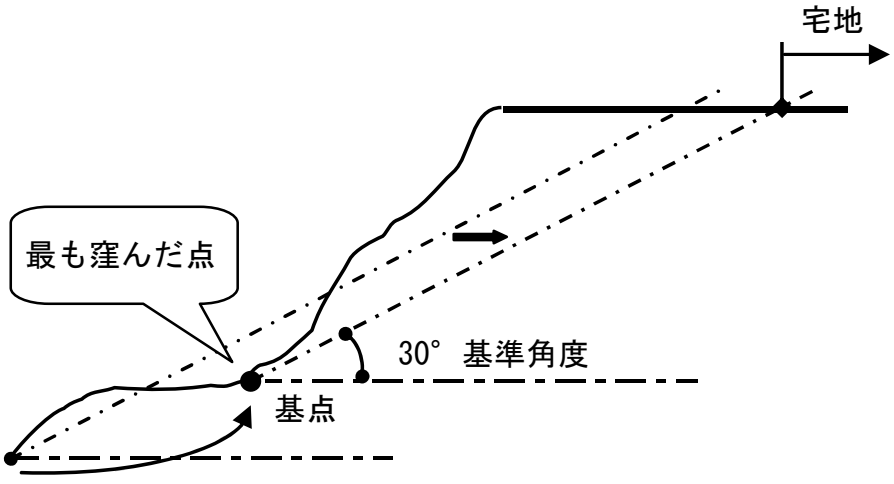
③ 空地の確保

崖の上端部から道路、公園等の公共施設や宅地までの範囲は、原則として水平距離で 5m以上の空地を確保するものとし、その空地は崖とは反対側に傾斜を設け、張芝等で法面保護をしなければなりません。



④ 崖の基点の取り方

崖が連続する場合の基点は、その崖の最も窪んだ点となります。

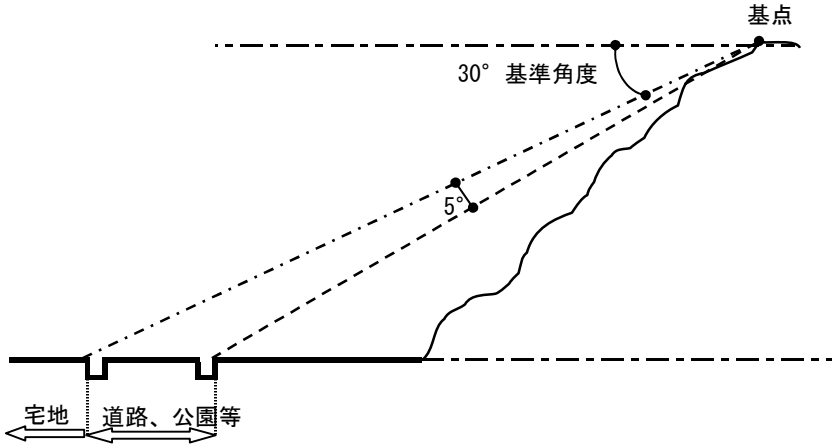


(2) 崖の下で宅地開発を行う場合

① 一般的な基準

宅地は、基準角度(30 度)の内側の範囲に設置しなければなりません。

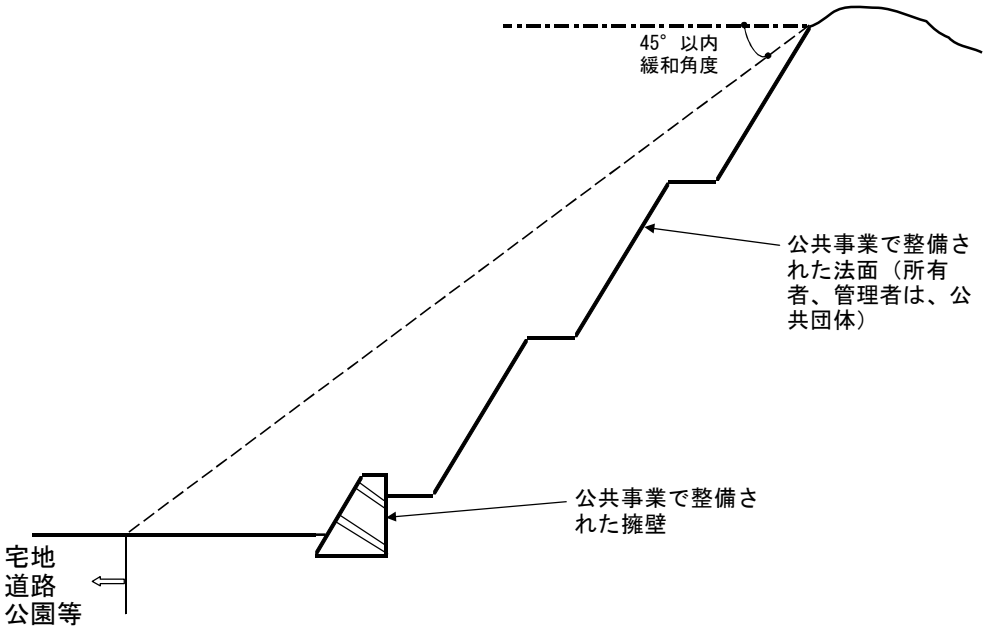
ただし、道路、公園等の公共施設については、基準角度より外側に 5 度の範囲(35 度の内側)までに設置することができるものとします。



② 基準角度の適用の緩和(崖の下で宅地開発を行う場合)

関係の崖が国、県、市の公共団体が工事施工をした法面であり、かつ、当該法面部分の所有者かつ管理者が当該公共団体である場合で、崖が硬固な土質で崩壊の危険がない旨の学識経験者又は専門家の意見書が提出された場合は、基準角度(30 度)については 45 度を超えない範囲まで緩和することができるものとします。

なお、この場合においては、道路、公園等の公共施設についても 45 度の範囲内に設置しなければなりません。(50 度の範囲内とはなりません。)

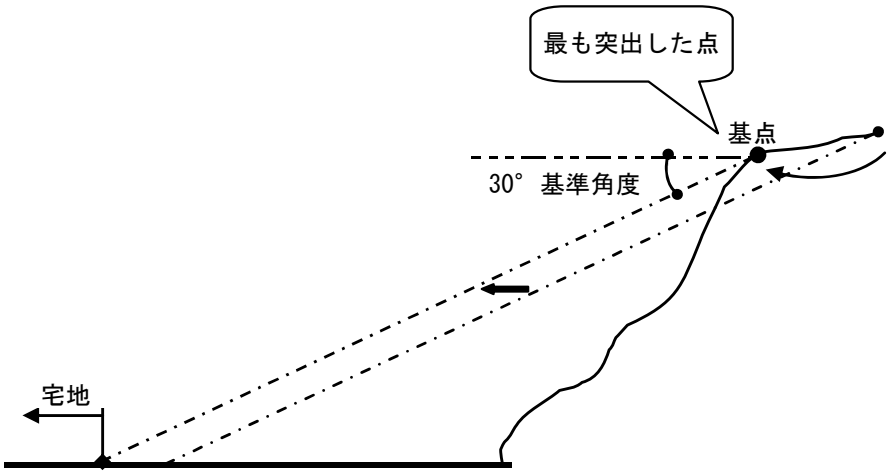


③ 防災施設の設置

崖下の場合、あらかじめ市と協議し、崖と宅地又は公共施設等との間に災害防止のため必要な施設を設置することとします。

④ 崖の基点の取り方

崖が連続する場合の基点は、その崖の最も突出した点となります。



(3) 学識経験者又は専門家の意見書について

① 学識経験者・専門家の位置付け

学識経験者とは、公的機関等に所属する専門学識経験者(退官教授も含む。)とします。

専門家とは、「地質」・「土質及び基礎」・「河川、砂防及び海岸」のいずれかを選択科目とする技術士法に基づく技術士とします。

なお、意見書には、当該専門家の専門分野が確認できる文書を添付してください。

② 意見書の作成

意見書を作成するにあたっては、次の資料等を整理する必要があります。

ア 既往資料及び現地踏査による現地状況

イ 調査方法の選定理由及び調査頻度に関する検討

ウ 調査結果(シラスの硬度、N値、内部摩擦角Φ、粘着力C等)

エ その他市長が必要とする資料

③ 工事着手後の対応

工事着手後に、土質等が想定と相違する部分が判明した場合は、工事を中止し、再度、土質の調査を行い、改めて、専門家等による意見を提出し、設計が妥当であるのか検討をしなければなりません。

検討内容によっては、設計変更の措置を行う必要があります。

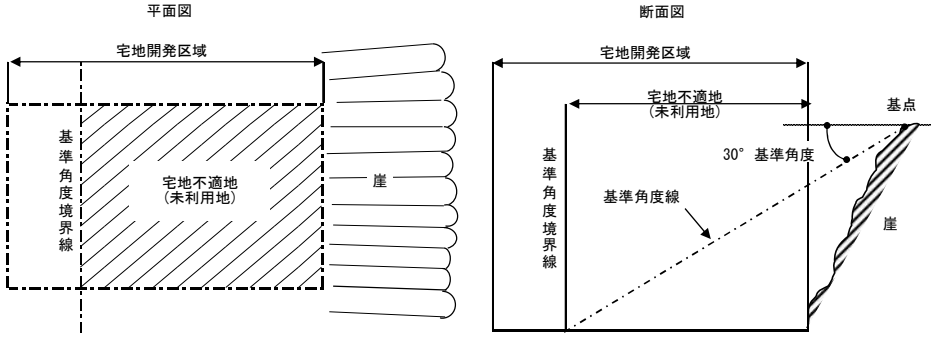
④ 複数人による意見書の作成

崖の土質が不均一であったり、地下水や湧水が有る場合等、土の強度特性の正確な判定が難しい場合やその他必要と認められる場合においては、複数人による意見書を求める場合があります。

3. 基準角度線が宅地開発の区域内に入り込む場合の取扱い

(1) 宅地開発予定地のほとんどが入る場合

宅地開発区域が崖に近接しており、基準角度線が当該宅地開発区域のほとんど全ての部分に入り込み、宅地不適地(未利用地)が生じる場合は、関係する崖面を基準に合うように切土等を行わない限り、その開発区域は「開発・宅造不適地」であり、計画の見直しが必要となります。



［参考図］ 基準角度線が宅地開発予定地のほとんどに入り込む場合(崖下の場合)

(2) 宅地開発予定地の一部が入る場合

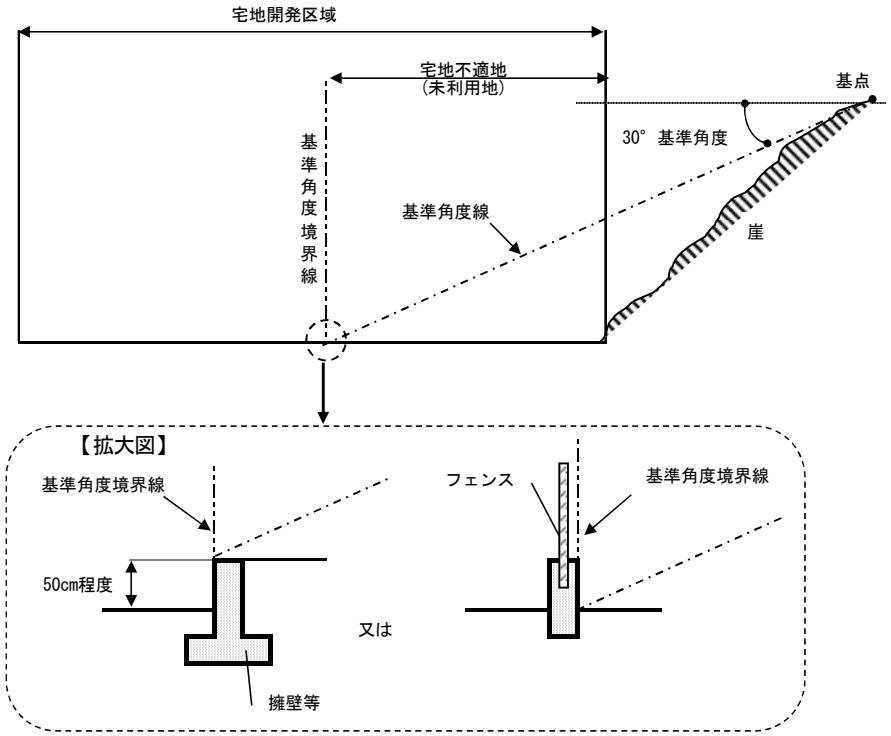
① 近接する崖からの基準角度線が、宅地開発区域の一部の区域内に入り込む場合は、当該区域については、宅地不適地(未利用地)となります。

② 宅地不適地(未利用地)については、樹林や畑としての利用は認めますが、駐車場、資材置場等には利用できない土地となります。

③ 宅地開発区域内にこのような宅地不適地(未利用地)が発生する場合は、宅地等部分(公共施設用地部分含む。)と宅地不適地(未利用地)部分とを現地において区分明示する必要があります。区分明示の方法は次のとおりを基本とします。

ア 宅地と宅地不適地(未利用地)の間に高低差 50cm 程度の段差を設け、段差部分を擁壁等の構造物で処理する。
イ 宅地と宅地不適地(未利用地)との境界線に高さ 0.8m以上のフェンス等の柵を設置する。

④ 宅地不適地(未利用地)部分については、土地利用計画図に明記する必要があります。(その際、不適地となる理由(崖の影響等)を備考欄に明記すること。)



［参考図］ 基準角度線が宅地開発予定地の一部に入り込む場合(崖下の場合)

4. 隣接する崖の高さが低い場合の取扱い

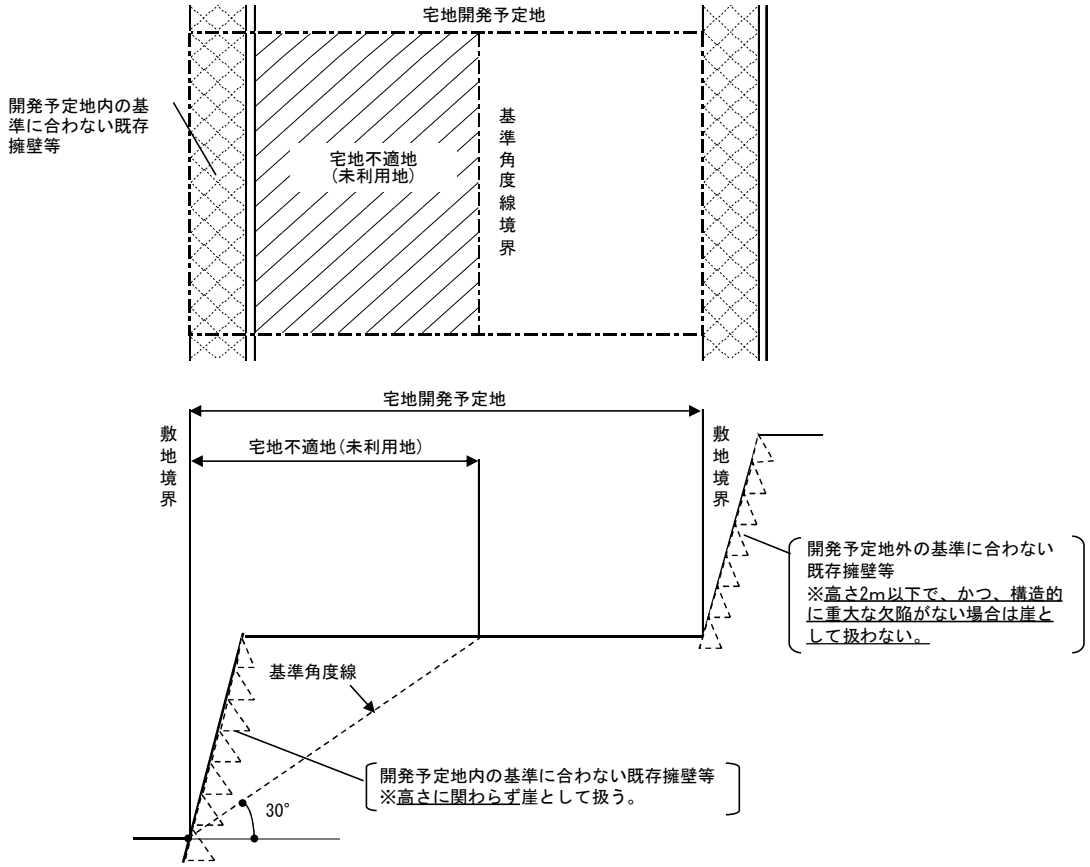
(1) 隣接する崖が宅地開発区域外の土地の場合

宅地開発区域外にある隣接する崖(基準に合わない擁壁も含む。)の高さが 2m以下の場合は、崖とは扱いません。

ただし、関係の崖が現に崩壊の危険性がある場合、または、擁壁等において、既にクラックやはらみ等が発生しており、構造に重大な欠陥があると判断される場合は、基準に適合した勾配での切土または基準に適合した擁壁の設置を行うか、基準角度線外を宅地不適地(未利用地)とする必要があります。

(2) 隣接する崖が宅地開発区域内の土地(宅地を構成する部分)の場合

隣接する崖(基準に合わない擁壁も含む。)の高さが 2m以下であっても、宅地開発区域を構成している場合は、崖として扱い、関係の崖部分に基準に合致した擁壁を設置するか、基準角度線外を宅地不適地(未利用地)とする必要があります。



【解説】

隣接崖の取扱いについては、次のとおり国の考え方が示されております。

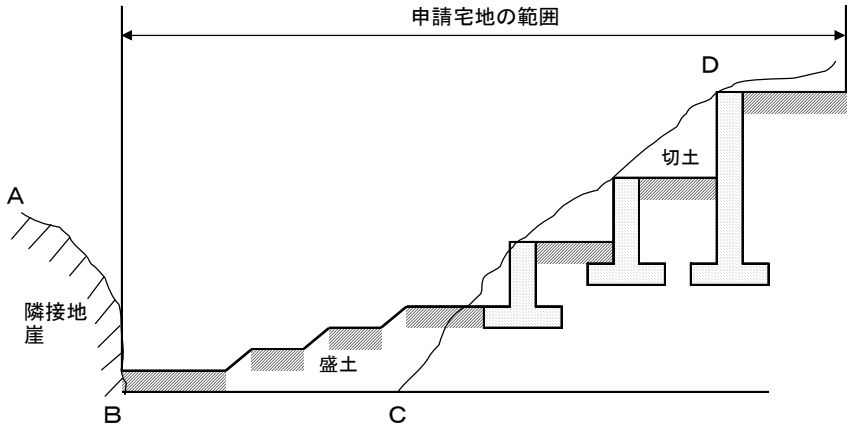
○宅地造成申請地の隣接地が崖の場合の取扱い

（昭和38年7月31日　住地発第44号）

建設省住宅局宅地開発課長から東京都住宅局計画部長あて回答

	照会 東京都→国	回答 国→東京都
イ	図面に示したような法第8条第1項の規定による宅地造成に関する許可申請が提出された場合に、隣接地に危険と思われるABという崖が存在する場合、審査の対象は申請地であるから、隣接地の崖は考慮しないで審査してよろしいか。	審査にあたり、隣接地の崖についても十分考慮し、常に宅地造成工事の安全を確保するよう心掛けなければならない。
ロ	さらに申請者が宅地造成され、造成された宅地の延長が、隣接地の危険と思われる崖ABにすりつけて（土地の境界いっぱいの線）盛土により宅地化された場合、当然造成地B、Cと崖のAB間は崖崩れ等による災害発生のおそれを生ずることとなるが、この場合、法第15条、第16条に規定する勧告、改善命令の対象は、あらかじめ危険な状態であったABの崖面に対して、承知してすりつけて盛土による宅地造成工事を行ったことに、現実に危険なおそれを生ずるに至った発生要素があると思料されるので、原因者即ち造成主と解してよろしいか。または、崖そのものが従前より危険な状態であったのであるから、崖ABの所有者等と解すべきか。	前掲のとおり、隣接地の崖の状況を考慮せずに、申請を許可することはあり得ないから設問の状況は起こり得ないと思われるが、仮に宅地造成工事規制区域指定以前にBCの土地について宅地造成が行なわれた場合を仮定して考えれば、この場合の勧告、改善命令の対象はBCの土地の造成主と解する。 ただし、ABの崖が従前の宅地造成に伴って危険な状態となったものであるときは、ABの崖の所有者等に対しても法第15条に規定する勧告をすることができるものと解する。
注釈		【注釈】 回答ロの「仮に宅地造成工事規制区域指定以前に・・・・・の造成主と解する」について 既存宅地に隣接する自然崖が、危険な状態である場合は、昭和44年より施行された「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」等によって対応が可能な場合もあるので十分に検討する必要がある。

図面



5－6－2 地盤

1. 地盤の沈下又は宅地開発等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を講じなければなりません。（都市計画法政令第 28 条第 1 号）

2. 盛土をする場合には、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次の措置を講じなければなりません。（政令第 7 条第 1 項第 1 号）
   ① おおむね 30cm 以下の厚さに分けて土を盛り、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。
   ② 盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設ける。
   ③ ①、②のほか、必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置その他の措置を講じる。
   ④ 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、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、段切りその他の措置を講じる。

【解説】
盛土を行う場合の1層当たりの厚さは、敷き均し厚が 30cm 以下となるので、転圧後の厚さを概ね 20～25cm に設定し、施工管理を行う必要があります。

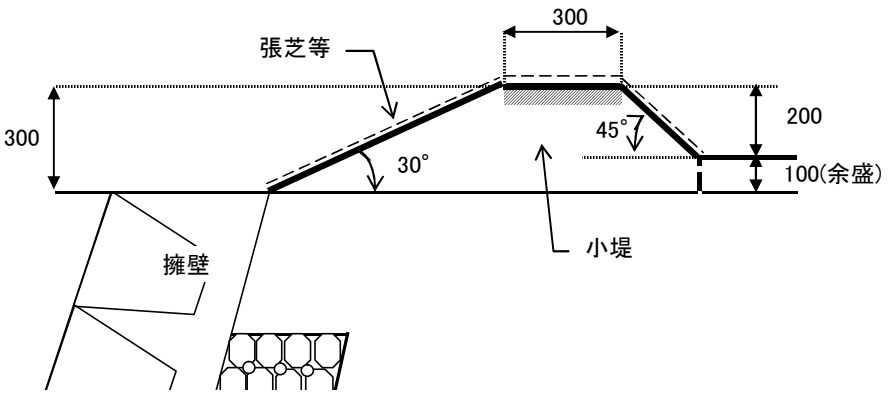
3. 盛土又は切土をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く当該土地の地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるよう、勾配を付せなければなりません。（政令第 7 条第 2 項第 1 号）

4. 山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成等に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいものとして、次の土地において高さ 15 メートル超の盛土をする場合は、盛土をした後の土地の地盤について、土質試験その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算により盛土後の地盤の安定が保たれることを確認しなければなりません。（政令第 7 条第 2 項第 2 号）
   ① 山間部における、河川の流水が継続して存する土地
   ② 山間部における、地形、草木の生茂の状況その他の状況が①の土地に類する状況を呈している土地
   ③ ①、②の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にあって、雨水その他の地表水が集中し、又は地下水が湧出するおそれが大きい土地

5. 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、地滑り抑止ぐい等の設置、土の置換えその他の措置を講じなければなりません。（政令第 7 条第 2 項第 3 号）

6. 地盤の高さは、原則として地盤周囲の擁壁と同じ高さとしなければなりません。
ただし、盛土の場合において、沈下対策として10cm程度の余盛りを行う場合はこの限りではありません。

また、宅地造成等の完了後、建築等がなされないまま長期間放置される場合等は、その宅地等からの土砂流出を防止するために宅地等の周囲には、防災小堤を設置するものとします。



5－6－3 盛土

1. 原地盤及び周辺地盤の把握

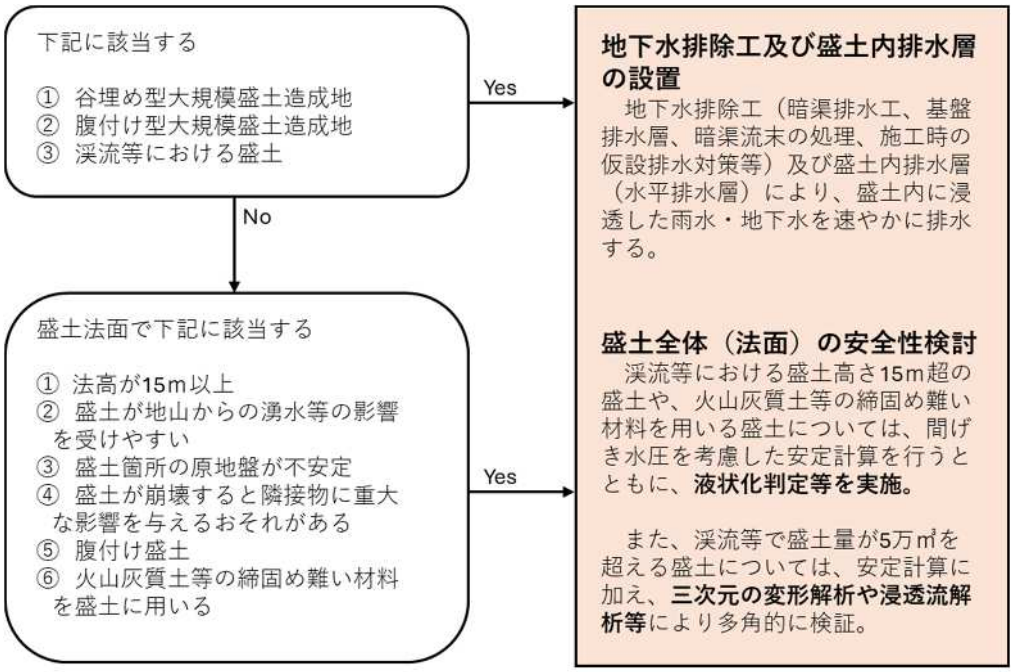
盛土の設計に際しては、地形・地質調査等を行い、盛土の基礎地盤の安定性を検討することが必要となります。

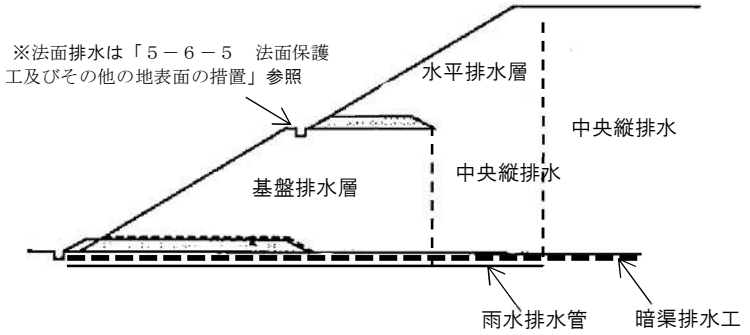
特に、盛土の安定性に多大な影響を及ぼす軟弱地盤、傾斜地盤、山地・森林の場が有する複雑性・脆弱性が懸念される地盤及び地下水位の状況については、入念な調査が必要となります。また、渓流・集水地形等において、流水、湧水及び地下水の流入、遮断が懸念される場合は、周辺地盤も適宜調査が必要です。これらの調査を通じて盛土法面の安定性のみならず、基礎地盤を含めた盛土全体の安定性についても検討する必要があります。

2. 排水施設等

排水施設は、地下水排除工及び盛土内排水層により完全に地下水の排除ができるように計画することを基本とします。

盛土の安全性を確保する上で地下水の排除は重要な要素であるため、下のフローを参考に、盛土法面又は盛土全体の安定性の検討が必要となる規模の盛土については、図に示す排水施設を設置する必要があります。





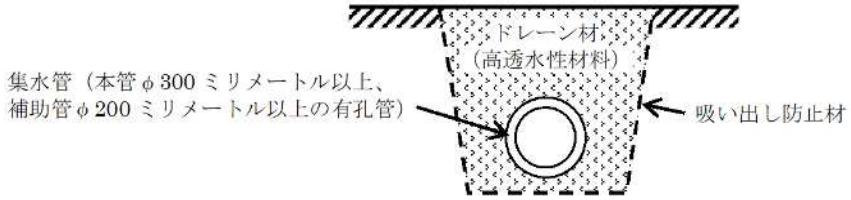
(1) 地下水排除工

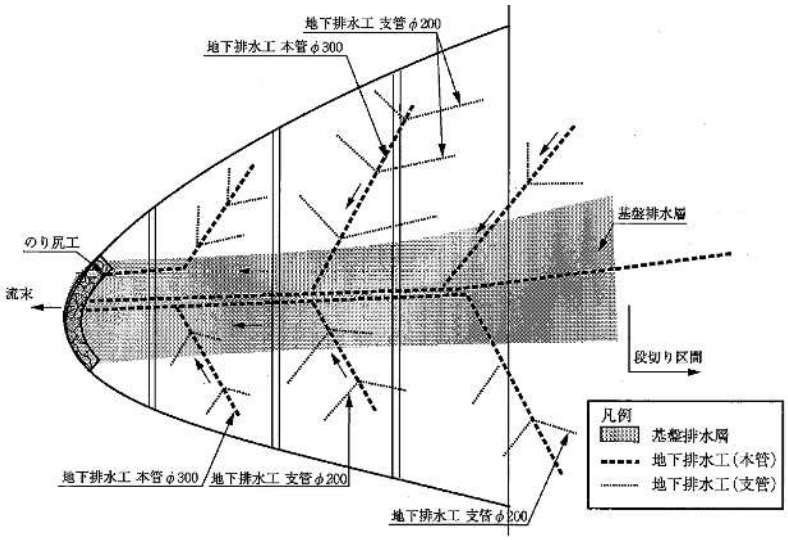
盛土崩壊の多くが湧水、地下水、降雨等の浸透水を原因とするものであること、また盛土内の地下水が地震時の滑動崩落の要因となることから、次の各事項に留意して盛土内に十分な地下水排除工を設置し、基礎地盤からの湧水や地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図る必要があります。特に山地・森林では、谷部等において浸透水が集中しやすいため、現地踏査等によって、原地盤及び周辺地盤の水文状況を適切に把握することが必要です。

① 暗渠排水工

暗渠排水工は、盛土地盤全体の安定を保つことを目的に、原地盤の谷部や湧水等の顕著な箇所等を対象に樹枝状に設置することを基本とします。

ア 本管の径は 300mm 以上とし、流量計算により設定
イ 補助管の径は 200mm 以上
ウ 補助管の配置間隔は 40m(渓流等、地下水が多い場合は 20m)



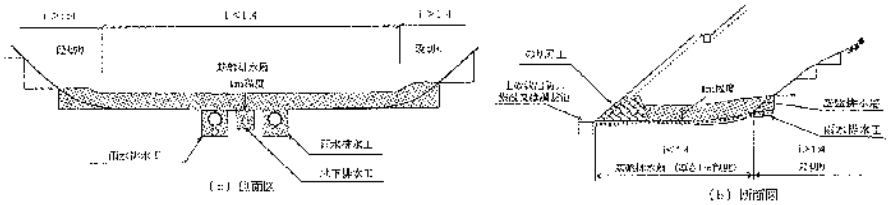


※「道路土工 盛土工指針」((社)日本道路協会、平成 22 年 4 月)

② 基盤排水層

基盤排水層は、地山から盛土への水の浸透を防止することを目的に、透水性の良い材料を用い、主に谷埋め盛土におけるのり尻部及び谷底部、湧水等の顕著な箇所等を対象に設置することを基本とします。

ア 厚さは 0.5m 以上(渓流等、地下水が多い場合は 1m 以上)
イ 長さは盛土のり面ののり尻からのり肩までの水平距離の２分の１の範囲で、かつ、渓流等における盛土では基礎地盤の段切りを施工しない勾配15°程度未満の範囲を包括する長さ

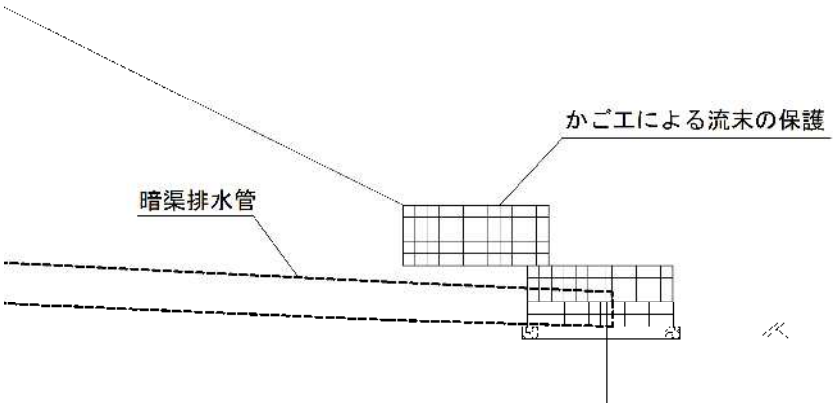


※「設計要領第一集土工建設編針」
（東日本高速道路㈱、中日本高速道路㈱、西日本高速道路道路㈱、令和２年７月）

③ 暗渠流末の処理

暗渠排水工は、土砂等の吸い出しで閉塞が生じると、排水機能の低下に伴い盛土内の地下水上昇が生じるおそれがあります。そのため、暗渠排水工の流末は、維持管理や点検が行えるように、マス、マンホール、かご工等で保護を行うことを基本とします。

流末は排水施設に接続する必要があります。



※「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会編集、 令和 5 年 11 月）

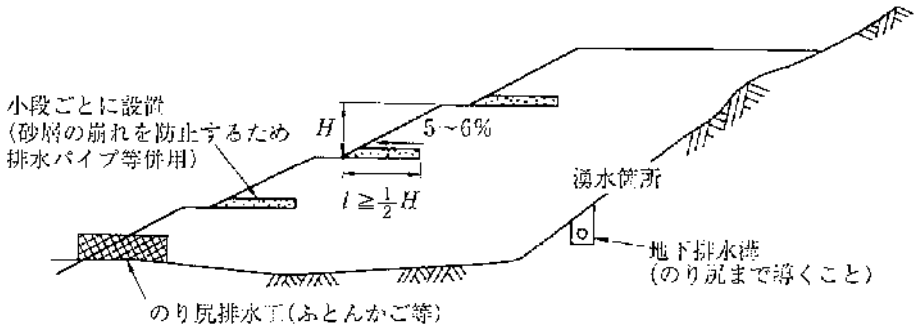
④ 施工時の仮設排水対策

中央縦排水は、盛土施工後においても、水平排水層等から盛土内の地下水を雨水排水管に導く役割を果たします。そのため、施工時における中央縦排水は、暗渠排水管と併用せず、別系統の排水管を設置することを基本とし、また、中央縦排水に土砂が入らないように縦排水管の口元は十分な保護を行うことを基本とします。

(2) 盛土内排水層

盛土内に地下水排除工を設置する場合に、あわせて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ることが必要です。水平排水層は、透水性の良い材料を用い、盛土法面の小段ごとに設置することを基本とします。なお、小段の設置を要さない高さが低い盛土の場合で、基盤排水層を設置しない平地盛土等の場合は、盛土内の排水を促すため盛土法尻に水平排水層を設置することが望ましいです。

ア　盛土の小段ごとに設置 イ　層厚は 0.3m 以上 ウ　長さは小段高さの 2 分の 1 以上 エ　5～6%の排水勾配を設ける オ　材料は透水性の高いものを用いる



※「盛土等防災マニュアルの解説」(盛土等防災研究会編集、令和 5 年 11 月)

3. 盛土法面勾配

盛土の法面勾配は、次の考え方に基づき適切に設定するものとします。

① 盛土の法面勾配は、法高及び盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下(1:1.8 以下)とします。

② 次のような場合には、盛土法面の安定性の検討を十分に行ったうえで勾配を決定する必要があります。

ア　法高が特に大きい場合（15m以上の場合） イ　盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合 ウ　盛土箇所の原地盤が不安定な場合 エ　盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合 オ　腹付け盛土となる場合 カ　締固め難い材料を盛土に用いる場合（火山灰質土等（ローム等）の含水が高い細粒土等、締固め度による密度管理が難しい材料を盛土材料に用いる場合）

4. 盛土法面の安定性の検討

盛土法面の安定性の検討にあたっては、次の各事項に十分留意する必要があります。

ただし、安定計算の結果のみを重視して法面勾配等を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照するようにしてください。

① 安定計算

盛土法面の安定性については、全応力法による円弧滑り面法を標準とする。

円弧滑り面法のうち簡便式(フェレニウス式)を標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いること。なお、間げき水圧(静水圧)を考慮した安定計算を行う場合は、摩擦抵抗力が負にならない修正フェレニウス式を適用すること。

② 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力(C)及び内部摩擦角(Φ)の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

③ 間げき水圧

盛土の施工に際しては、適切に地下水排除工等を設けることにより、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、計画地区内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、これらは法面の安全性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算によって盛土法面の安定性を検討することが望ましい。また、渓流等における高さ 15 メートル超の盛土は、間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。

安定計算に当たっては、盛土の下部又は側方からの浸透水による間げき水圧(u)とし、設定水位は盛土高の 3 分の 1 とすることを基本とする。ただし、現場条件等により間げき水圧の上昇が大きいと見込まれる場合の設定水位は、盛土高の 2 分の 1 とすることも考えられる。また、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮すること。

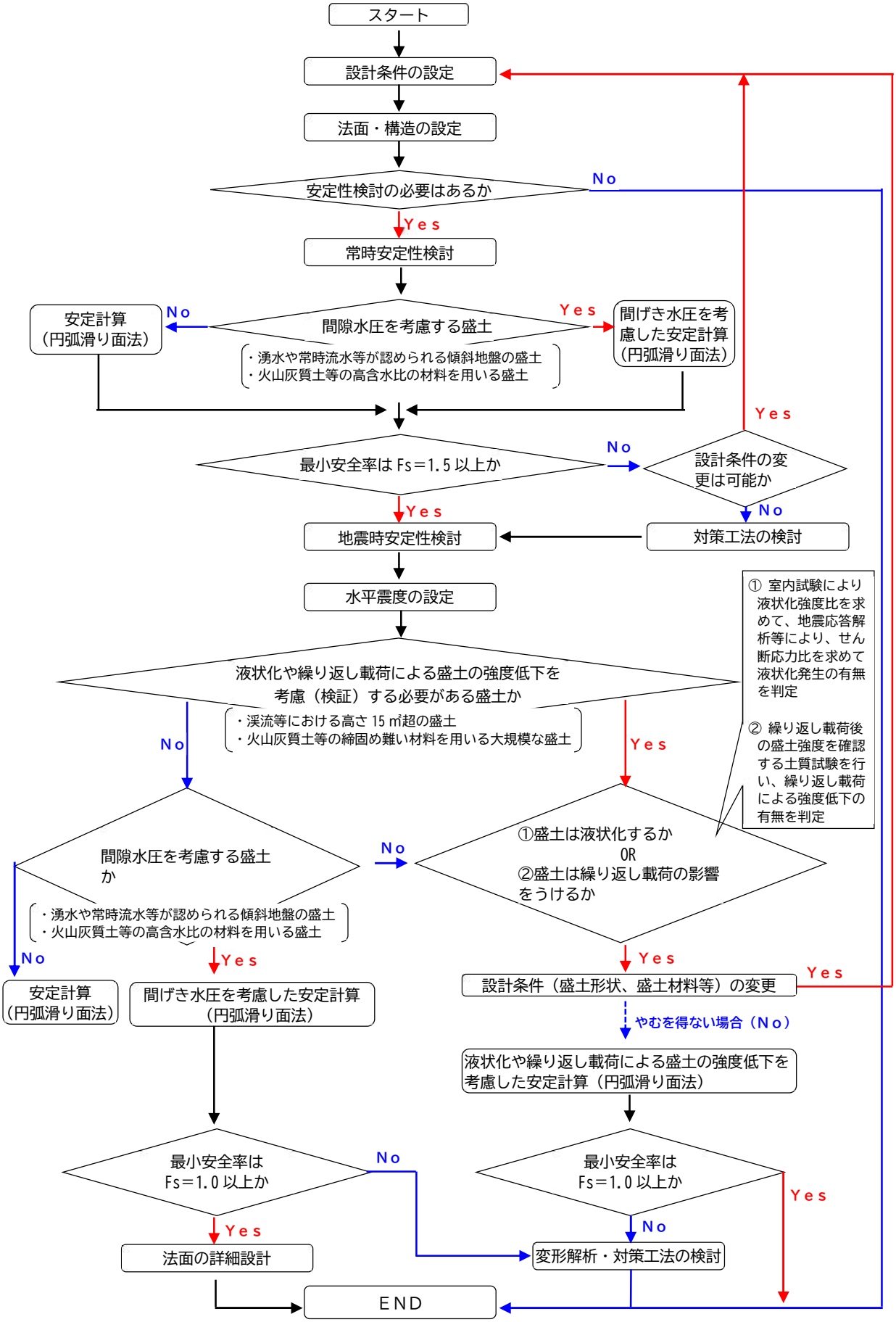
なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ 15 メートル超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化現象を考慮し、液状化判定等を実施する。

④ 最小安全率

盛土法面の安定に必要な最小安全率(Fs)は、盛土施工直後において、**Fs≧1.5** であることを標準とする。

地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に**Fs≧1.0** とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、**0.25** に建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定するZの数値(**鹿児島市 0.8**)を乗じて得た数値とする。

【盛土のり面の安定検討フロー】



※「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会編集、令和 5 年 11 月）一部修正

5. 盛土法面の高さ、形状

(1) 通常の盛土法面の高さ、形状

通常の盛土法面の高さ、形状については、次の基準によるものとします。

① 盛土の高さは原則として最高 15mまでとすること。

② 盛土法面は、法高 5mごとに幅 1.5m以上の小段を設けること。

③ 盛土法面には、雨水その他の地表水を排除することができるように、必要な排水施設を設置すること。

④ 小段には、小段排水溝を設置し、また、約 20m程度の間隔で縦排水溝を設置することとし、小段上面の排水勾配は、下段の崖面と反対方向に下り勾配を付けて小段排水溝に導水すること。

⑤ 小段はコンクリート等で表面を覆うこと。

⑥ 最上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、雨水等の地表水が盛土法面側へ流下するのを防止するため、法面の反対方向に下り勾配を設けること。

⑦ 法面は原則として法枠工等の永久工作物で覆うものとし、法尻は、擁壁工等の土留施設を設けることを基本とする。

(2) 高盛土について

高盛土については、次の基準によるものとします。

① 高さ 15mを超える高盛土については、「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(鹿児島県土木部砂防課、平成 31 年 4 月)」の基準による。

② 盛土高が 15mを超え 30m以下の場合は、法高 15m以内ごとに、幅 3～5m以上の幅広小段を設けること。ただし、次の③の場合は、この限りではない。

③ 盛土高が 30mを超える場合は、上下の盛土の滑り面が重複しないように、30m以内に少なくとも 1 箇所、幅 15m以上のステップを設けること。

6. 盛土全体の安定性の検討

（1） 盛土全体の安定性を検討する場合は、造成する盛土の規模が次に該当する場合となります。

① 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が 3,000 ㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

② 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 m以上となるもの。

（2） 盛土全体の安定性の検討にあたっては、次の各事項に十分留意する必要があります。ただし、安定計算の結果のみを重視して法面勾配等を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照するようにしてください。

① 安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法を標準とする。ただし、渓流等における盛土は「7. 渓流等における盛土の基本的な考え方」を参照すること。

腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法によることを標準とする。

② 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力（C）及び内部摩擦角（Φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

③ 間げき水圧

盛土の施工に際しては、適切に地下水排除工等を設けることにより、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることを原則とする。

しかし、計画地区内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、これらは、法面の安全性に大きく影響する。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算によって盛土法面の安定性を検討することが望ましい。

安定計算にあたっては、盛土の下部又は側方からの浸透水による間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮すること。なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ 15 メートル超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化判定等を実施すること。

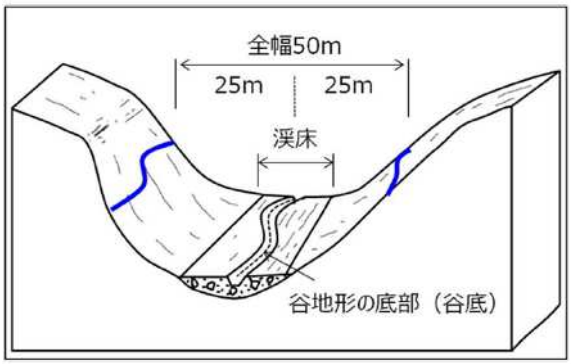
④ 最小安全率

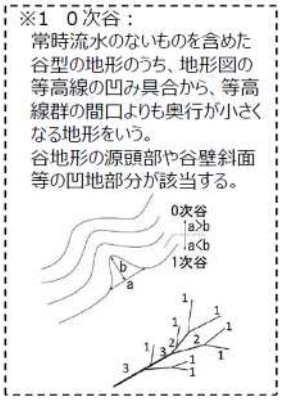
盛土の安定については常時の安全性を確保するとともに、最小安全率（Fs）は、大地震時に**Fs≧1.0** とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、**0.25** に建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定するZの数値（**鹿児島市 0.8**）を乗じて得た数値とする。

7. 渓流等における盛土の基本的な考え方

渓流等における盛土は、盛土内にまで地下水が上昇しやすく、崩壊発生時に渓流を流下し大規模な災害となりうることから、慎重な計画が必要であり、極力避ける必要があります。ただし、やむを得ず渓流等において盛土を行う場合には、原地盤及び周辺地盤の地形、地質、土質、湧水及び地下水等の現地状況を調査し、土砂流出に対する盛土の安全性や盛土周辺からの地表水や地下水等に対する盛土の安全性等の検討を行い、通常の盛土の規定に加え、次の措置を講ずる必要があります。

なお、渓流等の範囲とは、渓床勾配 10 度以上の 0 次谷を含む一連の谷地形であり、その中心線から全幅 50 メートルに含まれる範囲を基本とします。





※「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会編集、令和 5 年 11 月）

(1) 盛土高

盛土の高さは 15 メートル以下を基本とし、「4. 盛土法面の安定性の検討」に示す安定計算等の措置を行う。ただし、盛土の高さが 15 メートルを超える場合は、次のとおりとする。

① より詳細な地質調査、盛土材料調査、土質試験等を行い、基礎地盤を含む盛土の安全性を確保
② 間げき水圧を考慮した安定計算の実施
③ 液状化判定等の実施
④ 5万㎥を超える盛土は、二次元の安定計算に加え、三次元の変形解析や浸透流解析等により多角的に検証を行う

(2) 法面処理

① 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁等の構造物を検討する。
② 法面は、必ず植生等によって処理するものとし、裸地で残してはならない。
③ 法面の末端が流れに接触する場合には、法面は、盛土の高さにかかわらず、豪雨時に想定される水位に対し十分安全を確保できる高さまで構造物で処理しなければならない。

(3) 排水施設

盛土等を行う土地に流入する渓流等の流水は、盛土内に浸透しないように、開水路によって処理し、地山からの浸出水のみ暗渠工にて処理する。渓流を埋め立てる場合には、在来の渓床に必ず暗渠排水工を設ける。

（4） 工事中及び工事完了後の防災

工事中の土砂の流出や河川汚濁を防止するため防災ダムや沈泥池等を設け、工事完了後は沈砂池を設けなければならない。防災ダムは、工事完了後に沈砂池として利用できる。

8. 盛土の施工上の留意事項

盛土の施工にあたっては、次の各事項に留意することが必要となります。

（1） 原地盤の処理

盛土の基礎となる原地盤の状態は、現場によって様々であるので、現地踏査、土質調査等によって原地盤の適切な把握を行うことが必要になります。

調査の結果、軟弱地盤として対策工が必要な場合は、盛土等防災マニュアルの軟弱地盤対策により適切に処理するものとします。山地・森林における複雑性・脆弱性が懸念される地盤の場合には、脆弱な地盤を排除する等、適切に基盤面を処理するものとします。また、渓流等の湧水や地下水が懸念される地盤の場合には、「7. 渓流等における盛土の基本的な考え方」により適切に処理するものとします。

普通地盤の場合には、盛土完成後の有害な沈下を防ぎ、盛土と基礎地盤のなじみをよくしたり、初期の盛土作業を円滑にするための次のような原地盤の処理を行うこととします。

ア　伐開除根を行う。
イ　暗渠排水工及び基盤排水層を単独又は併せて設置し排水を図る。
ウ　極端な凹凸及び段差はできるだけ平坦にかき均す。

なお、既設の盛土に新しく腹付けして盛土を行う場合にも同様な配慮が必要であるほか、既設の盛土の安定に関しても十分な注意を払うことが必要です。

また近年では、地下侵食により発生した空洞部に過剰な地下水が流入することによって発生する過剰間げき水圧が盛土の安定性の低下の一要因となり得ることが指摘されており、軟弱層を基礎地盤に残置し盛土をした場合、地下水流等により地下侵食が生じるおそれがあるため、そのような観点からも軟弱層を掘削除去することが望ましいです。

（2） 傾斜地盤上の盛土

盛土基礎地盤の表土は十分に除去するとともに、勾配が 15 度（約 1:4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように原地盤の表土を十分に除去するとともに、段切りを行うことが必要になります。

また、谷地形等で地下水位が高くなる箇所における傾斜地盤上の盛土では、勾配にかかわらず段切りを行う必要があります。

① 段切りの寸法

原地盤の土質、勾配、段切りの施工法等によって異なるが、高さ 50cm、幅 1.0m程度以上とする。

② 段切り面の排水勾配

法尻方向に 3～5%程度とする。ただし、盛土高さが高い場合や湧水の多い場合は別途検討すること。

(3) 盛土材料

盛土材料の搬入に当たっては、土質、含水比等の盛土材料の性質が計画と逸脱していないこと等、盛土材料として適切か確認する必要があります。また、切土からの流用土又は付近の土取場からの採取土を使用する場合は、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次の点を踏まえ適切な対策を行い、品質のよい盛土を築造しなければなりません。

また、廃棄物を盛土材として使用することはできません。建設発生土を使用する場合は、廃棄物が混入していないか十分留意のうえ、使用しなければなりません。このとき、工事において、同一工区内等からの建設発生土を流用する場合は、国土交通省令（建設業に属する事業を行う者の再生資源の利用に関する判断の基準となるべき事項を定める省令平成 13 年3月 29 日国交令 59、建設業に属する事業を行う者の指定副産物に係る再生資源の利用の促進に関する判断の基準となるべき事項を定める省令平成 13 年3月 29 日国交令 60）に定められる第1種建設発生土、第2種建設発生土又は第3種建設発生土に該当する性状であるものを基本とします。また、第4種建設発生土は、他に比べて極端に低強度な性状を有すため、土質改良等の適切な処理を行った場合は盛土材料としての適用が可能となります。

ア　岩塊、玉石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いる等、使用する場所に注意する。
イ　頁岩、泥岩等のスレーキング（土塊が乾燥、吸水を繰り返すことにより、細かくばらばらに崩壊する現象）しやすい材料は用いないこと。
ウ　吸水性、圧縮性が大きい腐植土等の材料、その他有害な物質を含まないこと。
エ　高含水比粘性土については、含水量調整及び安定処理により入念に施工する必要がある。
オ　比較的細砂で粒径のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化するおそれがあるので、十分注意する必要がある。なお、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の他法令の規制に照らして盛土材料としての使用が適当ではない物質を含まないようにしなければならない。

(4) 敷均し

盛土の施工にあたっては、盛土をした後の地盤に、雨水や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、一回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）を概ね 30cm 以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均さなければなりません。

※転圧後の１層の厚みが 30cm 以下ではありません。

(5) 含水量調節及び安定処理

盛土の締固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工するのが望ましいので、実際の含水比がこれと著しく異なる場合には、バッ気又は散水を行って、その含水量を調節する必要があります。

また、盛土材料の品質によっては、盛土の締固めに先立ち、化学的な安定処理等を行う必要があります。

(6) 締固め

盛土の崩落や、液状化等に起因する擁壁や盛土地盤の不同沈下、あるいは大規模盛土造成地で発生する滑動崩落等、締固め度が低いことが要因の一つとなるトラブルが多いです。このような事態が発生しないように、盛土を十分に締め固めることが重要です。

特に、盛土と切土の接合部は、地盤支持力が不連続になったり、盛土部に湧水、浸透水等が集まり盛土が軟化して完成後仕上げ面に段違いが生じたり、地震時には滑り面になるおそれもあることから、十分な締固めを行う必要があります。

なお、締固め度による管理の場合は、造成盛土の締固め度 Dc の管理値は、国土交通省が定める「土木工事施工管理基準及び規格値」及び「RI計器を用いた盛土の締固め管理要領(案)」に準じ、全ての管理単位について締固め度を 90%以上とすることを標準とします。ただし、騒音等が問題となる現場条件等により所定の締固めが困難な場合等は、盛土の安定性が問題とならないことが明らかな箇所において締固め度の下限値を 87%以上とすることも可能です。

また、空気間げき率による管理の場合は、造成盛土の空気間げき率 Va の管理値は、国土交通省が定める「土木工事施工管理基準及び規格値」及び「RI計器を用いた盛土の締固め管理要領(案)」に準じ、全ての管理単位について空気間げき率の平均値を 10%以下とすることを標準とします。ただし、これにより難い場合は、盛土の安定性が問題とならないことが明らかな箇所において空気間げき率の上限値を 13%以下とすることも可能です。

(7) 防災小堤

盛土施工中の造成面の法肩には、造成面から法面への地表水の流下を防止するために、防災小堤を設置する必要があります。

5－6－4 切土

1. 切土法面勾配

(1) 通常の切土法面勾配

切土の法面勾配は、法高及び法面の土質等に応じて適切に設定するものとします。

① 切土勾配の設定にあたっては、切土を行う法面の土質を確認することを前提とし、次の表を標準とします。

法面の土質	切土勾配	
	崖の上端からの垂直距離 H＞5m	崖の上端からの垂直距離 H≦5m
軟岩（風化の著しいものは除く）	60度以下（約1:0.6）	80度以下（約1：0.2）
風化の著しい岩	40度以下（約1:1.2）	50度以下（約1：0.9）
砂利、まさ土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	35度以下（約1:1.5）	45度以下（約1：1.0）

※ 本市に広く分布しているシラス土壌については、その他これらに類するものに該当するものとします。

② 切土法面の土質が硬岩盤(風化の著しくないもの)の場合にあっては、その都度協議してください。

③ 次のような場合には、切土法面の安定性の検討を十分に行ったうえで勾配を決定する必要があります。

ア 法高が特に大きい場合（15m以上の場合）
イ 法面が、割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に弱い土質、崩積土等である場合
ウ 法面に湧水等が多い場合
エ 法面又は崖の上端面に雨水が浸透しやすい場合

(2) 切土法面勾配の緩和

切土を行う地山が硬固な土質で崩壊の危険がない旨の学識経験者又は専門家の意見書が提出された場合は、通常 35 度の切土法面の角度を 45 度を超えない範囲まで緩和することができるものとします。

○ 専門家等の意見書については、５－６－１ 宅地造成及び特定盛土等区域の安全確保の２．(3)学識経験者又は専門家の意見書に準じます。

2. 切土法面の高さ、形状

切土法面の高さ、形状については、次の基準によるものとします。

① 切土法面は、法高 5mごとに幅 1.5m以上の小段を設けること。

② 切土勾配を 45 度とする場合における長大法面（がけの上端からの垂直法高が 15m以上の場合）においては、法高 15m以内ごとに、幅 3m以上の幅広小段を設けることを基本とする。

なお、切土勾配を 35 度とする場合においても、法高 15m以内ごとに、幅 3m以上の幅広小段を設けることを妨げません。

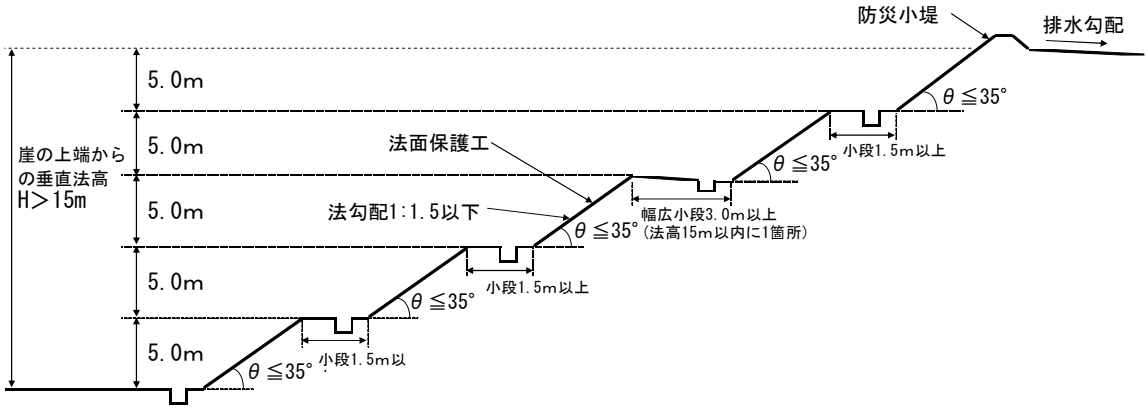
③ 切土法面には、雨水その他の地表水を排除することができるように、必要な排水施設を設置すること。

④ 小段には、小段排水溝を設置し、また、約 20m程度の間隔で縦排水溝を設置することとし、小段上面の排水勾配は、下段の崖面と反対方向に下り勾配を付けて小段排水溝に導水すること。

⑤ 小段はコンクリート等で表面を覆うこと。

⑥ 崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、雨水等の地表水が切土法面側へ流下するのを防止するため、崖の反対方向に下り勾配を設けること。

※ 長大切土法面の一例として、次の図を参考にしてください。



５－６－５ 法面保護工及びその他の地表面の措置

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

宅地開発等により土地の造成を行う場合、裸地となることで侵食や洗堀が生じ、これらの拡大により崩壊が発生することが懸念されるため、のり面その他の地表面にかかわらず、法面保護工により保護する必要があります。宅地開発等に伴って生じる崖面については、擁壁（これにより難い場合は、「５－６－９ 崖面崩壊防止施設」）で覆うことを原則としつつ、擁壁等で覆わない場合には、その崖面が風化、侵食等により不安定化することを抑制するため、法面緑化工又は構造物による法面保護工等で崖面を保護します。

また、宅地開発等に伴って生じる崖面以外の地表面についても、侵食等により不安定化することを抑制するため、法面緑化工等により地表面を保護する必要があります。

表　土工区分と地表面の勾配ごとに設置を要する構造物等の区分

土工区分	地盤面の勾配	設置を要する構造物等
盛土	崖面（水平面に対し 30 度を超える）	擁壁/崖面崩壊防止施設
	崖面以外の地表面（水平面に対し 30 度以下）	法面保護工※1
切土	崖面（水平面に対し 30 度を超える）	擁壁/崖面崩壊防止施設※2
		法面保護工
	崖面以外の地表面（水平面に対し 30 度以下）	法面保護工※1

※1　土地利用等により保護する必要性がない地表面を除く

※2　擁壁の設置を要しない切土法面の土質・勾配を満足する場合を除く

2. 法面保護工の選定

法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性、将来の維持管理等について総合的に検討し、経済性、施工性に優れた工法を選定するようにしてください。

工法の選定にあたっては、次の各事項に留意するとともに、法面保護工の種類は、盛土等防災マニュアルを参照してください。

① 植生可能な法面では、植生の被覆効果及び根系の緊縛効果が法面の安定性向上に寄与することに着目し、法面緑化工の選定を基本とする。ただし、植生に適さない法面又は法面緑化工では安定性が確保できない法面では、構造物による法面保護工を選定すること。

② 法面緑化工及び構造物による法面保護工では、法面排水工を併設すること。

③ 同一法面においても、土質及び地下水の状態は必ずしも一様でない場合があるので、それぞれの条件に適した工法を選定すること。

3. 法面緑化工の設計・施工上の留意事項

法面緑化工の成否は、植物の生育いかんによるため、その設計・施工にあたっては、次の各事項に留意してください。

① 法面緑化の工完成に必要な施工場所の立地条件を調査すること。

② 法面の勾配は、なるべく 40 度（約 1:1.2）より緩い勾配とすること。

③ 法面の土質は、植物の生育に適した土壌とすること。

④ 植物の種類は、活着性がよく、生育の早いものを選定すること。

⑤ 施工時期は、なるべく春期とし、発芽に必要な温度・水分が得られる範囲で、可能な限り早い時期とすること。

⑥ 発芽・生育を円滑に行うために、条件に応じた適切な補助工法を併用すること。
⑦ 日光の当たらない場所等植物の生育の困難な場所は避けること。

4. 構造物による法面保護工の設計・施工上の留意事項

構造物による法面保護工の設計・施工にあたっては、法面の勾配、土質、湧水の有無等について十分に検討する必要があります。

5. 法面排水工の設計・施工上の留意事項

法面排水工の設計・施工にあたっては、次の各事項に留意してください。
① 湧水及び地下水の状況を把握するため、事前に十分な調査を行うこと。
② 崖の上端に続く地表面には、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるよう、地盤に勾配を付して排水することを基本とする。
③ 法面を流下する地表水は、法肩及び小段に排水溝を設けて排除すること。
④ 浸透水は、地下の排水施設により速やかに地表の排水溝に導き排除すること。
⑤ 法面排水工の流末は、十分な排水能力のある排水施設に接続すること。
⑥ 法尻等の勾配変化点では跳水や溢水による法面の侵食や洗掘が懸念されるため、排水溝への跳水防止版の設置、排水溝の外側への保護コンクリート等の措置を講ずる。

6. 崖面以外の地表面に講ずる措置

宅地開発等に伴って生じる地表面は、裸地となることにより、風化や雨水等による侵食や洗掘が生じやすく、侵食や洗掘が進行した場合、崩壊が生じる可能性があります。

このため崖面以外の地表面についても、侵食や崩壊を防止するため、排水施設等の設置により適切に排水を行うとともに、植生工等により地表面を保護する必要があります。

特に、太陽光発電施設等の施設が設置される地盤については、施設の設置に伴う雨水の流出量の増大等が生じ、侵食を生じやすくなることが想定されるため、十分な検討を行うようにしてください。

なお、次の各事項に該当するものは、地表面の保護を要しません。
① 排水勾配を付した盛土又は切土の上面
② 道路の路面の部分その他の地表面を保護する必要がないことが明らかなもの
③ 農地等で植物の生育が確保される地表面

崖面以外の地表面に講ずる措置は、崖面と同様に法面保護工及び法面排水工によるものとし、その設計・施工に当たっては、次の各事項に留意してください。
① 法面保護工は、崖面以外の地表面は緩勾配であるため全面緑化を基本とし、雨水等の分散機能を高める筋工・柵工等の緑化基礎工の併用も効果的である。
② 太陽光発電設備を設置する場合においては、パネル直下は雨垂れによる局部的な浸食の対応が必要となる。また太陽光パネル等の不浸透性材料で覆われる箇所は雨水の流出係数を大きくする必要があることに留意する。加えて、太陽光発電設備のパネル下部等の日陰となる箇所では、保護シート等の使用も考えられる。

5－6－6 擁壁の設置

1. 擁壁の設置義務

盛土又は切土をした土地の部分に生ずる崖面（地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地）で、次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、崖面を覆わなければなりません。（政令第 8 条）

（1） 擁壁の設置が必要な切土又は盛土をした崖面の最小高さ

① 本市においては、宅地開発等の許可が必要となる場合の盛土、切土の高さの基準を 50cm とします。

② 盛土、切土により生じる崖面の高さが 50cm を超える場合は、基準に合った擁壁を設置する必要があります。

③ 宅地造成等区域内で宅地開発を行う際、既に存する崖面（30 度を超えるもの）について、その高さが 50cm を超える場合は、宅地造成等に伴う災害を防止するための措置として、基準に合った擁壁を新たに設置する必要があります。

（2） 切土崖面で擁壁を要しない勾配の上限

① 切土をした土地の部分に生ずる崖で、その崖の土質に応じて、勾配が次の表の角度以下の場合は、擁壁を設置する必要はないものとします。

法面の土質	切土勾配	
	崖の上端からの垂直距離 H＞5m	崖の上端からの垂直距離 H≦5m
軟岩 （風化の著しいものは除く）	60度以下 （約1:0.6）	80度以下 （約1：0.2）
風化の著しい岩	40度以下 （約1:1.2）	50度以下 （約1：0.9）
砂利、まさ土、関東ローム、硬質粘土、 その他これらに類するもの	35度以下 （約1:1.5）	45度以下 （約1：1.0）

※「5－6－4 切土」と同じ考えとなっています。

② 侵食防止のための法面保護工が必要になります。

③ シラス地山の切土勾配の緩和

切土を行う地山が硬固な土質で、崩壊の危険がない旨の学識経験者又は専門家の意見書が提出された場合は、擁壁を要しない切土勾配の上限 35 度を、45 度を超えない範囲まで緩和することができるものとします。

> ○ 専門家等の意見書については、5－6－1 宅地造成及び特定盛土等区域の安全確保 の2．(3) 学識経験者又は専門家の意見書に準じます。

（3） 崖面崩壊防止施設が設置された崖面

> 「崖面崩壊防止施設」の基準は、
> 「5－6－9 崖面崩壊防止施設の設置」のとおりとなります。

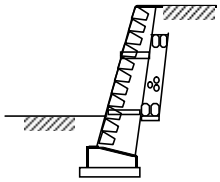
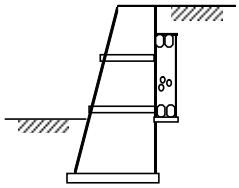
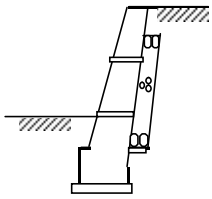
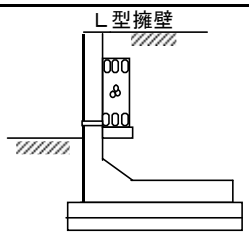
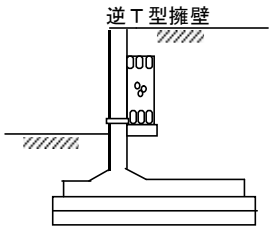
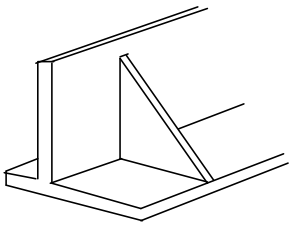
2. 擁壁の任意設置

許可を受けなければならない宅地造成等に関する工事により設置する擁壁で高さが 2.0mを超えるものについては、建築基準法施行令第 142 条の規定を準用します。（政令第 13 条）

5－6－7 擁壁の構造(政令第 8 条、第 17 条)

1. 擁壁の種類

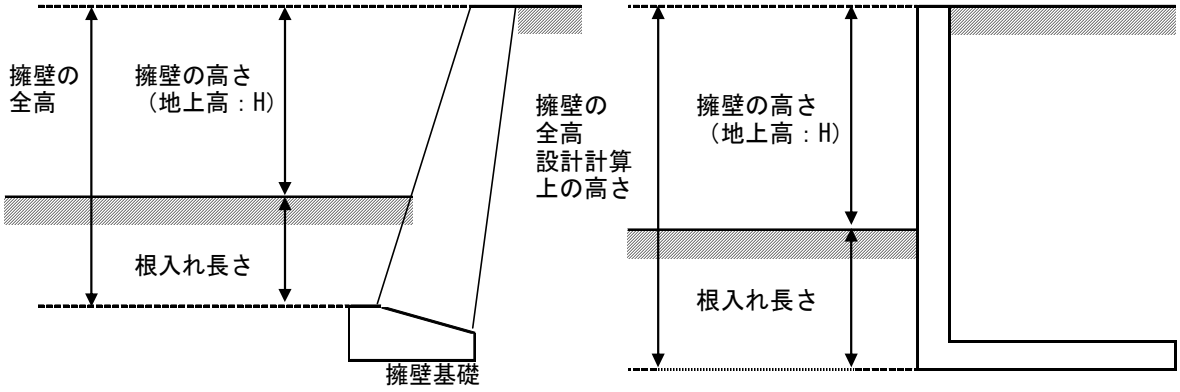
宅地開発等において一般的に用いられる擁壁を、材料及び形状により大別すると、次の表のとおりです。

種類	形状	特徴
練積み造擁壁		・間知石等を積み重ねた簡易な擁壁である。 ・法勾配、法長及び線形を自由に変化させることができる。 ・擁壁の高さは５ｍまでとし、上載荷重は５kN/㎡以下を想定している。
重力式擁壁		・擁壁自体の重量により土圧に抵抗する擁壁である。 ・基礎地盤が良好である場合に使用される。
もたれ式擁壁		・練積み造擁壁と重力式擁壁の中間的形式のものである。 ・主に切土部に用いられる。
片持ちばり式擁壁	 	・片持ちばり式擁壁は、たて壁と底版からなる。 ・壁体は鉄筋コンクリート構造で、断面は重力式等より小さくなる。 ・Ｌ型擁壁は、壁面に土地境界が接している場合等、つま先版が設けられない場合に適している。
控え壁式擁壁		・片持ちばり式擁壁の鉛直壁背面と底版との間に三角形の控え壁を入れ、鉛直壁及び底版を三辺固定の状態にしたものである。 ・三辺固定にすることで壁体に生ずる応力を小さくすることができる。 ・壁高が７ｍ以上の場合によく用いられる。

2. 擁壁構造の基本的事項

擁壁の高さに関しては、特別の明示がない限り、擁壁の高さＨとは、擁壁前面の地盤線より擁壁天端までの垂直距離を指します。

練石積擁壁（ブロック積）　　Ｌ型擁壁



3. 義務設置擁壁の構造

盛土又は切土をした土地の部分に生ずる崖面に設置する擁壁の構造は、

「鉄筋コンクリート造」

「無筋コンクリート造」

「間知石練積み造その他の練積み造」

となります。（政令第 8 条第 1 項第 2 号）

なお、上記以外にあっても、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるもの（コンクリート二次製品の宅造認定品）についても使用できます。（政令第 17 条）

【解説】

① 完了後の二次造成による土砂流出等の防止の観点から、盛土又は切土により生じる高さが 50cm を超える崖面には、擁壁を設置するものとします。
なお、高さ（地盤面下の部分は含まず。）50cm 以下については、基礎構造を確認した上で、建築用空洞ブロックを擁壁として使用することを認めます。

② コンクリート二次製品の擁壁を使用する場合は、国土交通大臣が宅地用として認定したものでなければなりません。

③ 重力式擁壁については、国土交通省制定土木構造物標準設計の基準によります。

④ その他の擁壁については、構造計算により安全性を確認したものに限ります。

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（政令第 9 条）

（1） 安全性の検討項目（政令第 9 条第 1 項）

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は、構造計算によって次のいずれにも該当することを確かめたものでなければなりません。

① 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって、擁壁が破壊されないこと。
② 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
③ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
④ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(2) 材料の応力度(政令第 9 条第 2 項第 1 号)

① 常時

土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度(長期)を超えないこと。

② 地震時

土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの設計基準強度を超えないこと。

(3) 転倒(政令第 9 条第 2 項第 2 号)

① 常時

常時における土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの 2／3 以下であること。

安定モーメント÷転倒モーメント＝1.5 以上（安全率）

なお、転倒安全率の規定ともに、土圧等の合力の作用点は、底版幅 B の中央からの偏心距離 e が e≦B／6 を満足すること。

② 地震時

地震時における土圧等による擁壁の転倒に対する安全率は 1.0 以上であること。

安定モーメント÷転倒モーメント＝1.0 以上（安全率）

なお、転倒安全率の規定ともに、土圧等の合力の作用点は、底版幅 B の中央からの偏心距離 e が e≦B／2 を満足すること。

(4) 滑動(政令第 9 条第 2 項第 3 号)

① 常時

常時における土圧等による擁壁の基礎の滑動に対する安全率は 1.5 以上であること。

滑動に対する抵抗力÷滑動力＝1.5 以上（安全率）

② 地震時

地震時における土圧等による擁壁の基礎の滑動に対する安全率は 1.0 以上であること。

滑動に対する抵抗力÷滑動力＝1.0 以上（安全率）

(5) 地盤に生じる応力度(政令第 9 条第 2 項第 4 号)

① 常時

土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度(長期)を超えないこと。

② 地震時

土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の極限支持力度(許容応力度(長期)の安全率を考慮しない。)を超えないこと。

地盤の許容支持力度＝地盤の極限支持力度÷安全率

安全率（Ｆｓ）のまとめ

	常時	地震時
破壊	長期強度	設計基準強度
転倒	1.5	1.0
滑動	1.5	1.0
沈下	3.0	1.0

なお、具体的な構造計算方法等については、以下に掲げる図書等も参照してください。

① 盛土等防災マニュアル
② 国土交通省制定土木構造物標準設計
③ 道路土工　擁壁工指針
④ 建築基礎構造設計指針
⑤ その他関係する技術指針等

(6) 根入れ深さ

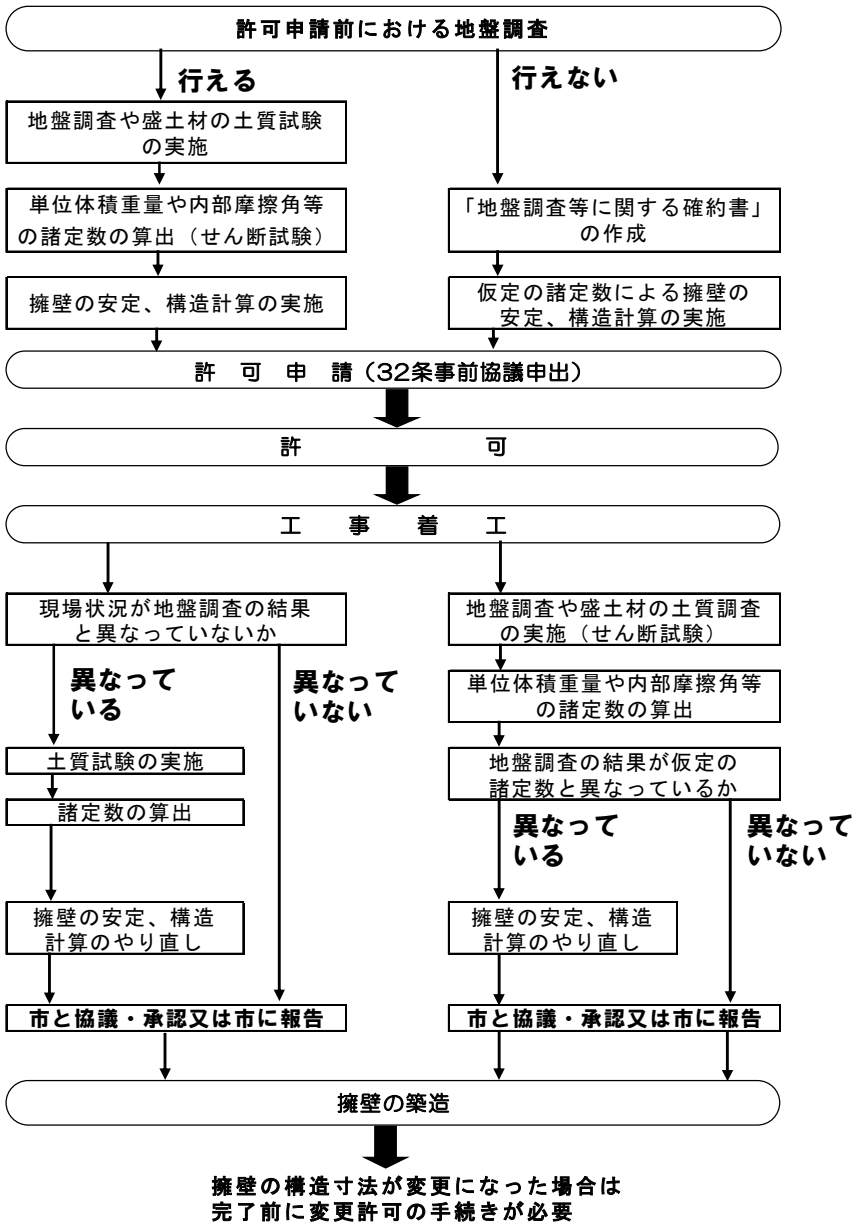
根入れ深さは、将来予想される地盤の洗堀や掘削の影響を考慮し、十分な余裕をみて設定しなければなりません。

根入れによる受動土圧は設計上考慮しませんが、根入れは、長期間にわたる支持地盤の安定や滑動に対する安全性を確保する上で経験的に考慮されている事項です。

（7） 安定計算、構造計算における地盤調査の手続き

擁壁の安定、構造計算を行うために必要な地盤や盛土材等の諸定数については、許可申請前に地盤調査等により確認すべきでありますが、宅地開発等区域内での地盤調査が、許可後でなければできないやむを得ない理由がある場合は、「地盤調査等に関する確約書」を提出する必要があります。（盛土全体の安全性の検討が必要な場合を除く）

地盤調査に基づく擁壁の安定、構造計算に関する手続きについては、次のフローによることとします。



① 単位体積重量と土圧係数

土質	単位体積重量（KN/㎥）	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土、又はそれらを多く含む土	16	0.50

② 基礎地盤と摩擦係数

基礎地盤の土質	摩擦係数	備考
岩、岩層、砂利、砂	0.50	
砂質土	0.40	
シルト、粘土、又はそれらを多く含む土	0.30	擁壁の基礎底面から少なくとも 15 ㎝までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。

③ 裏込め土･盛土の強度定数

高さ8m以下の擁壁で、土質試験を行うことが困難な場合は、経験的に推定した下記の値を用いてもかまいません。ただし、工事着工後、地盤調査や盛土材の土質調査を実施し、報告する必要があります。

裏込め土・盛土の強度定数

裏込め土・盛土の種類	せん断抵抗角（φ）	粘着力（c）※2
礫質土	35°	－
砂質土※1	30°	－
粘性土（ただし WL＜50%）	25°	－

※1 細粒分が少ない砂は、礫質土の値を用いてもよい。

※2 土質定数を上表から推定する場合は、粘着力 C を無視する。

※道路土工 擁壁工指針(社)日本道路協会 平成 24 年 7 月 一部加工

④ 地盤の許容応力度(建築基準法施行令第 93 条)

許可申請時に限り、下記の数値を使用することができます。この場合、工事着手後に現地試験等により基礎地盤の許容応力度を確認し、設計上の許容応力度を上回ることが必要です。必要な許容応力度が得られない場合には、設計変更が必要です。

地盤	長期許容応力度 (KN/㎡)	短期許容応力度 (KN/㎡)
岩盤	1,000	長期許容応力度の 2 倍
団結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時液状化のおそれのないものに限る）	50	
固い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
固いローム層	100	
ローム層	50	

(8) 擁壁の耐震設計

① 耐震設計の設計手法

擁壁の耐震設計は、震度法を標準とします。

② 耐震設計の要否

耐震設計が必要な擁壁の要件と規模は次のとおりとします。

擁壁の要件＼擁壁の規模		擁壁の高さ（H）	
		5m以下	5m超える
擁壁の重要度	高い	通常は必要ないが、一定の要件に該当する場合は、必要あり	必要あり
復旧の難易度	困難		
擁壁の重要度	低い	必要なし	
復旧の難易度	容易		

※ 高さ 5m以下でも耐震設計を行う必要がある一定要件は次のとおりとします。

1）交通量の多い道路や鉄道に近接して築造する擁壁で、万一の倒壊によって交通が遮断される恐れがある場合。

2）公共施設あるいは公益性の高い施設に近接して築造される擁壁で、万一の倒壊によって施設が全壊又は半壊する恐れがある場合。

3）調整池を構成する擁壁で、倒壊によって、二次災害を招く恐れがある場合。

4）崩壊及び倒壊に対する復旧が、地形的あるいは土地利用状況上極めて困難で、周辺住民の生活環境に長期間に渡って多大な支障を来たす恐れがある場合。

③ 設計水平震度

設計水平震度は、次の式により算出した値とします。

$k_h = C_z \times k_o$

Cz：設計水平震度

△1：地域別補正係数＝0.8（建築基準法施行令第 88 条の Z の数値）

ko：標準設計水平震度＝0.25（大地震）

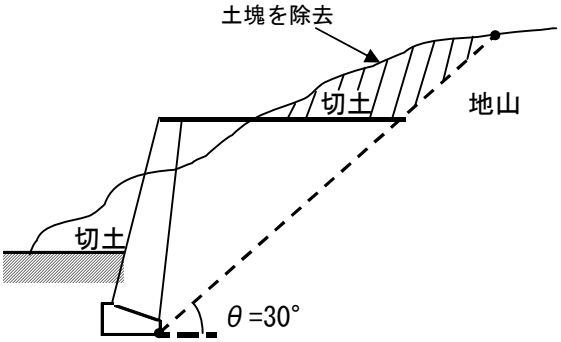
設計水平震度 kh＝0.8×0.25=0.20 とします。

5. 練積み造の擁壁の構造(政令第 10 条)

(1) 高さの最高限度(**地盤面から擁壁天端までの垂直高**)**は、**5.0m**となります。**

(2) 練石積擁壁の擁壁天端に続く地表面は水平とします。

ただし、練石積擁壁の背面に法面がある場合においては、次の図のとおりに水平部分を確保しなければなりません。



(3) 練石積擁壁に作用する上載荷重は、5KN/㎡程度を想定しています。

上載荷重(建物荷重)が 5KN/㎡を超える場合は、練石積擁壁以外の擁壁の選定や建物荷重が擁壁に影響しないような建物基礎の設計が必要となります。

(4) 石材その他の組積材(間知ブロック等)は、控え長さを 30cm 以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めをしなければなりません。

擁壁の高さ (H)	透水層の厚さ		透水層上端の設置位置
	上端	下端	
3m以下	30cm	40cm	擁壁上端からH×1/5下方 H=3m×1/5＝60cm H=4m×1/5＝80cm H=5m×1/5＝100cm
3mを超え 4m以下	30cm	50cm	
4mを超え 5m以下	30cm	60cm	

(5) 擁壁の前面の根入れ深さは、擁壁背面の土質に応じて、次の表のとおりとし、かつ、擁壁には鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けなければなりません。

崖の土質		根入れ深さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	擁壁高さの100分の15以上、かつ、35cm以上
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの(※シラスはこの分類に入る)	
第三種	その他の土質	擁壁高さの100分の20以上、かつ、45cm以上

※擁壁高は、地盤面から擁壁天端までの垂直距離

（6） 間知石積み及びその他の練積み造擁壁の構造は、擁壁背面の土質に応じて、勾配、高さ及び擁壁の厚さ(裏込めコンクリート含む。)等を次の表のとおりとします。

崖の土質		構造寸法			
		勾配	擁壁の高さ	下端部の厚さ	上端部の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え75度以下（約３分）	2m以下	40cm以上	40cm以上
			2mを超え3m以下	50cm以上	
		65度を超え70度以下（約４分）	2m以下	40cm以上	
			2mを超え3m以下	45cm以上	
			3mを超え4m以下	50cm以上	
		65度以下（約５分）	3m以下	40cm以上	
			3mを超え4m以下	45cm以上	
			4mを超え5m以下	60cm以上	
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの（※シラスはこの分類に入る）	70度を超え75度以下（約３分）	2m以下	50cm以上	40cm以上
			2mを超え3m以下	70cm以上	
		65度を超え70度以下（約４分）	2m以下	45cm以上	
			2mを超え3m以下	60cm以上	
			3mを超え4m以下	75cm以上	
		65度以下（約５分）	2m以下	40cm以上	
			2mを超え3m以下	50cm以上	
			3mを超え4m以下	65cm以上	
			4mを超え5m以下	80cm以上	
第三種	その他の土質	70度を超え75度以下（約３分）	2m以下	85cm以上	70cm以上
			2mを超え3m以下	90cm以上	
		65度を超え70度以下（約４分）	2m以下	75cm以上	
			2mを超え3m以下	85cm以上	
			3mを超え4m以下	105cm以上	
		65度以下（約５分）	2m以下	70cm以上	
			2mを超え3m以下	80cm以上	
			3mを超え4m以下	95cm以上	
			4mを超え5m以下	120cm以上	

※ 通常使用する中欄の構造図を「５－６－８ 練積み造擁壁標準図」として掲載しています。

（7） 練石積み擁壁の必要地耐力

練石積み擁壁の必要地耐力は、擁壁の高さと勾配に応じて、次の表のとおりとします。

擁壁の高さ		２ｍ	３ｍ	４ｍ	５ｍ
必要地耐力（kN/㎡）	盛土	75	75	100	125
	切土				

6. 大臣認定擁壁(特殊の材料又は構法による擁壁)(政令第 17 条)

(1) 設置しようとする現場の設計条件(地盤調査に基づく設計諸定数)と認定条件を確認してください。合致しない場合の使用は認められません。

(2) 擁壁の設置位置等により地震時の設計が必要となる場合は、基本的には採用できません。

(3) 擁壁天端の場所打ちコンクリートによる嵩上げあるいは現場合わせによる天端の切り下げ等、二次製品に負荷を与える設計は認められません。

(4) 申請にあたっては、採用する擁壁の認定に関する書類の写しを添付してください。

7. 擁壁背面排水

擁壁背面には、水抜穴の周辺、その他必要な場所に、栗石又は砂利等の透水層、あるいは透水マットを設けなければなりません。

(1) 透水層(裏込め材)

透水層の下部には、厚さ 5cm 以上の止水コンクリートを透水層の下端の厚み以上設置し、その上に栗石又は砂利等の透水層を設けるものとします。

透水層の構造は、次の表のとおりとします。

擁壁の種別	擁壁の高さ (H)	透水層の厚さ		透水層上端の設置位置
		上端	下端	
練積み擁壁 (ブロック積)	3m以下	30cm	40cm	擁壁上端からH×1/5下方 H=3m×1/5＝60cm H=4m×1/5＝80cm H=5m×1/5＝100cm
	3mを超え 4m以下	30cm	50cm	
	4mを超え 5m以下	30cm	60cm	
上記以外	高さに関係なく	30cm	30cm	擁壁上端から30cm下方

(2) 透水マット

透水層として石油系素材を用いた「透水マット」を使用することもできるものとします。その取扱いについては、「擁壁用透水マット技術マニュアル」によるものとします。(透水マットは吸出し防止材ではありません。)

① 透水マットの使用範囲

使用範囲については、高さが 5m以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限ります。

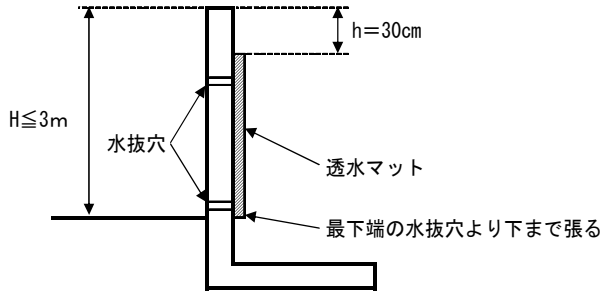
したがって、練積み造(ブロック積擁壁)や空積み造の擁壁には用いることができません。なお、鉄筋コンクリート造には、2 次製品のL型擁壁も含まれます。

② **透水マットの使用方法**

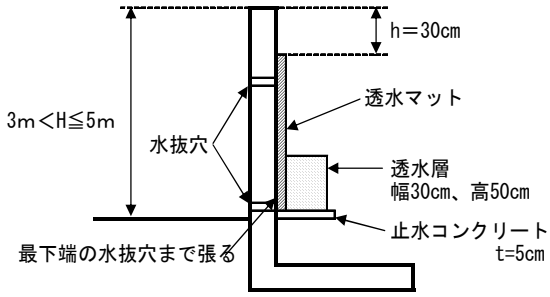
使用方法については、次の表のとおり、高さに応じて異なってきます。

擁壁の高さ / 擁壁種別	3m以下	3mを超え 5m以下	備考
鉄筋コンクリート	擁壁背面の全長、全面にわたって貼り付ける。	擁壁背面の全長、全面貼りに加えて、下部水抜穴の位置に厚さ30cm以上、高さ50cm以上の栗石又は砂利等による透水層を擁壁全長にわたって設置する。	控え壁を有する擁壁の場合、控え壁の両面共、全面貼りとする。
無筋コンクリート			

○高さ 3m以下の場合



○高さ 3m超え、5m以下の場合



(3) 擁壁の水抜穴

擁壁には、擁壁背面に加わる土圧及び水圧の増大を防ぐことを目的に、背面の雨水、地下水等を有効に排水するため、水抜穴を設ける必要があります。

水抜穴設置については、次の事項に留意してください。

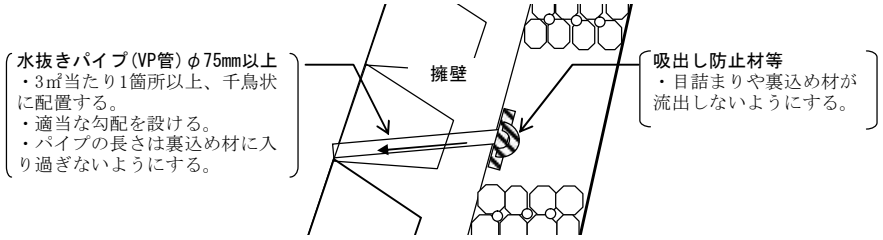
① 内径 7.5cm 以上の硬質塩化ビニル管(VP 管)を壁面 3 ㎡当たり 1 箇所以上、千鳥状に配置してください。なお、壁面とは、擁壁の表面のことであり、地盤面下に埋没している部分は含まれません。

② 擁壁の下部や裏面に湧水のある箇所は、別途増加して配置してください。

③ 水抜穴(パイプ)を設置する場合は、排水方向に適当な勾配をとってください。(水平に設置しないこと)

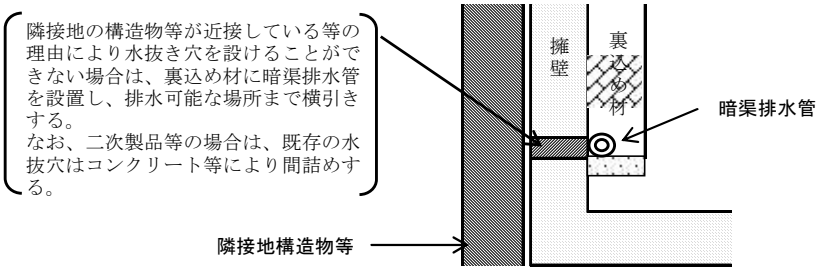
④ 水抜穴(パイプ)の裏側には、目詰まりや裏込材が流出しないように、また、閉塞しないように適当な材料(吸出し防止材等)を用いて保護するようにしてください。

⑤ 宅造認定品(Ｌ型擁壁 2 次製品)を使用する際に、道路の傾斜や河川隣接で深く設置することにより、所定の水抜穴がふさがれる形になる場合は、事前に土地利用調整課と協議すること。



（4） 暗渠排水による水抜

水抜穴による擁壁前面への排水が困難な場合や調整池擁壁で水抜穴を設置すべきではない等やむを得ない理由がある場合は、暗渠排水管を設けて横引き誘導排水を行い擁壁背面の排水を行う必要があります。



8. 擁壁設置上の留意事項

擁壁を設置する場合の一般的な留意事項は次のとおりとします。

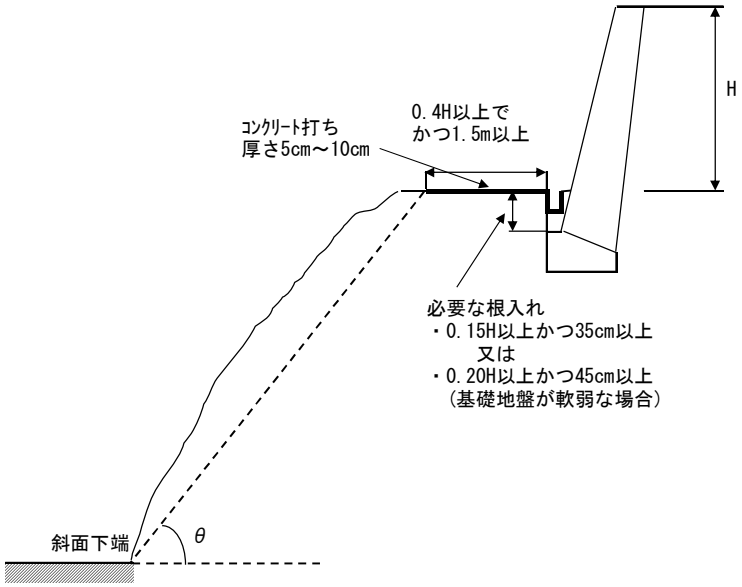
（1） 斜面上に擁壁を設置する場合

斜面上に擁壁を設置する場合には、下図①のように、擁壁基礎前端より、擁壁の高さの0.4H 以上で、かつ 1.5m以上、下表に示す土質別角度（θ）の影響線と地表面と交わる点より後退することとします。

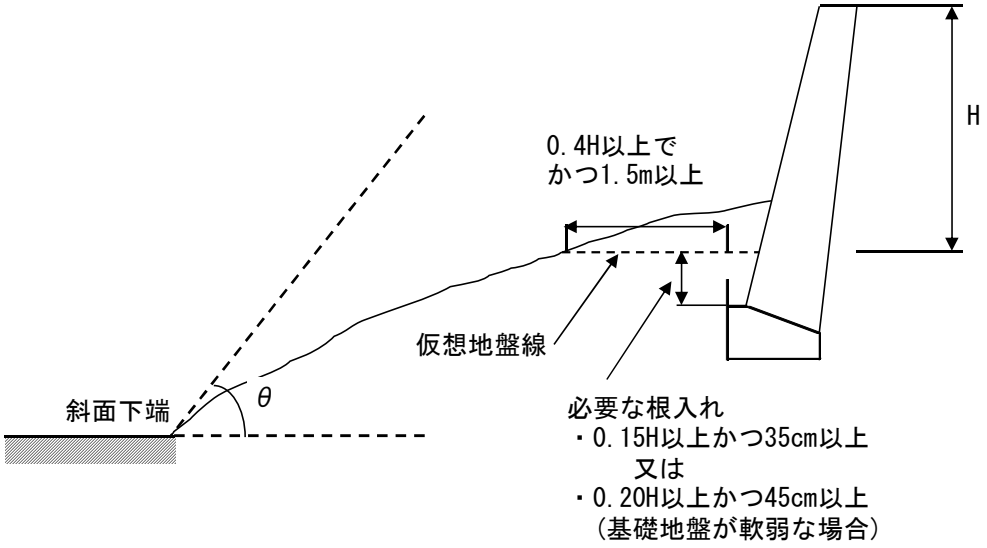
なお、後退部分は浸食防止の為にコンクリート打ち等により、風化侵食のおそれのない状態にする必要があります。

また、緩やかな斜面上に擁壁を設置する場合には、下図②のように、擁壁前面において擁壁の高さの 0.4H 以上で、かつ 1.5m以上**の水平な仮想地盤線から必要な根入れを確保することとします。**

①斜面上に擁壁を設置する場合



②緩やかな斜面上に擁壁を設置する場合



土質別角度（θ）

背面土質	軟岩 注1）（風化の著しいものを除く）	風化の著しい岩 注2）	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	盛土又は腐植土 注3）
角　度（θ）	60度	40度	30度（※～45度）	25度

注 1）、注 2）「軟岩」、「風化の著しい岩」の判定については、土質調査の結果が必要。

注 3）ここでいう「盛土」とは、基準に合わない状態で施工された盛土をいう。

※ 「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」については、地山が硬固な土質で、崩壊の危険のない旨の学識経験者又は専門家の意見書が提出された場合は、土質別角度の 30 度を 45 度を超えない範囲まで緩和することができるものとします。

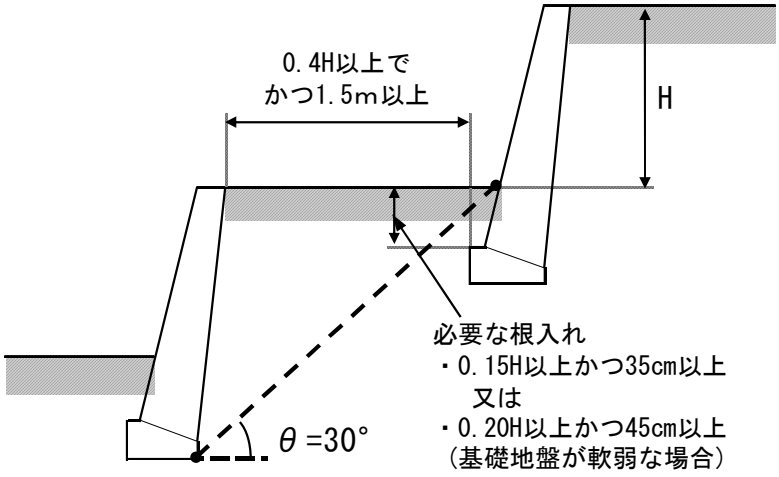
> ○　専門家等の意見書については、５－６－１　宅地造成及び特定盛土等区域の安全確保の２．(3)学識経験者又は専門家の意見書に準じます。

（2） 上部・下部に擁壁を近接して設置する場合（二段擁壁の考え方）

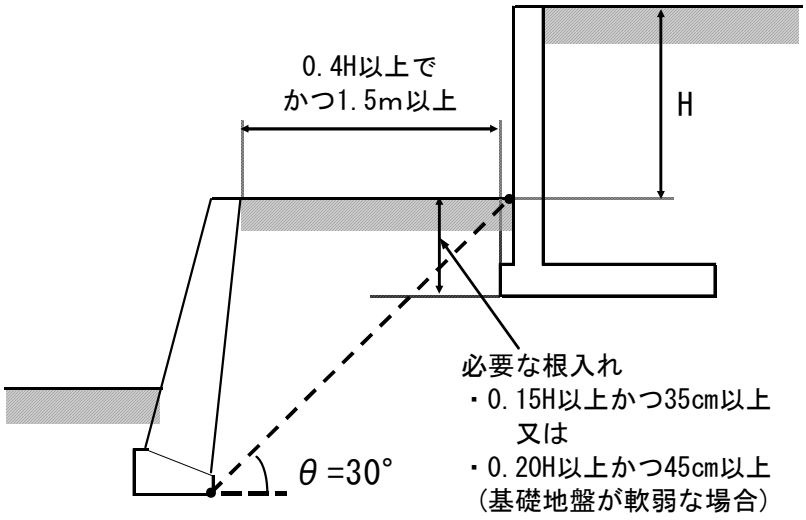
次の図のように、擁壁を近接して設置する場合において、角度θ＝30 度内に入っている場合は、それぞれを個別の擁壁として扱いますが、角度内に入っていない場合は、二段の擁壁とみなし、一体の擁壁として設計する必要があります。

なお、上部の擁壁がθ＝30 度の角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱いますが、水平距離を 0.4H 以上で、かつ 1.5m以上離さなければなりません。

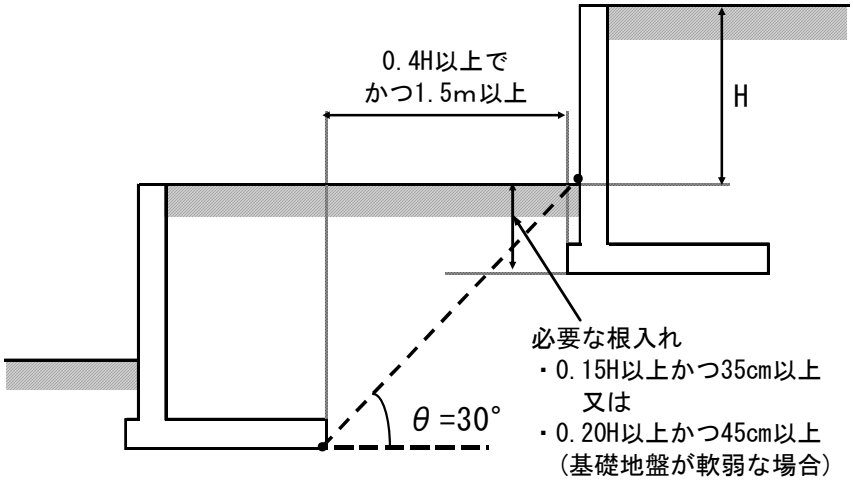
① 上部擁壁、下部擁壁とも間知石積みで築造する場合



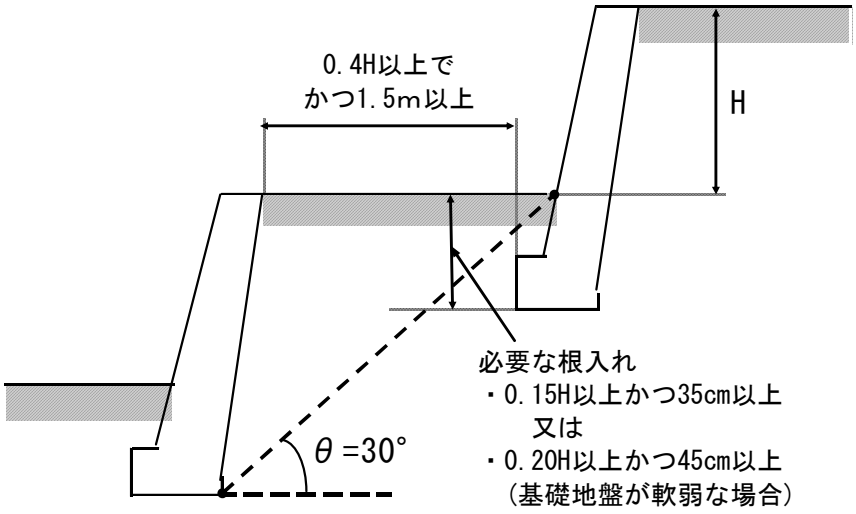
② 上部擁壁を鉄筋コンクリート造、下部擁壁を間知石積み擁壁で築造する場合



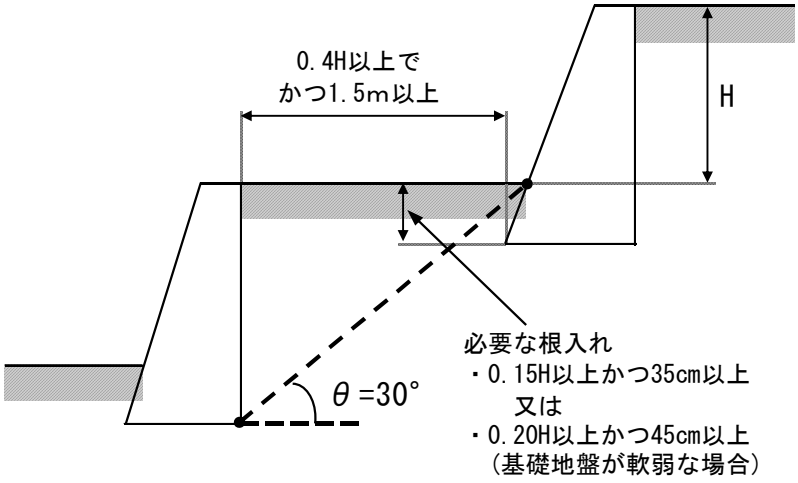
③ 上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合

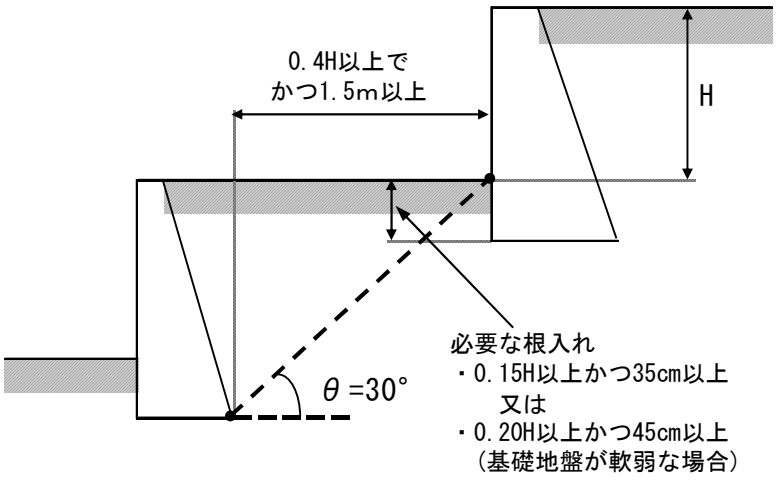


④ 上部擁壁、下部擁壁とももたれ式擁壁で築造する場合



⑤ 上部擁壁、下部擁壁とも重力式擁壁で築造する場合





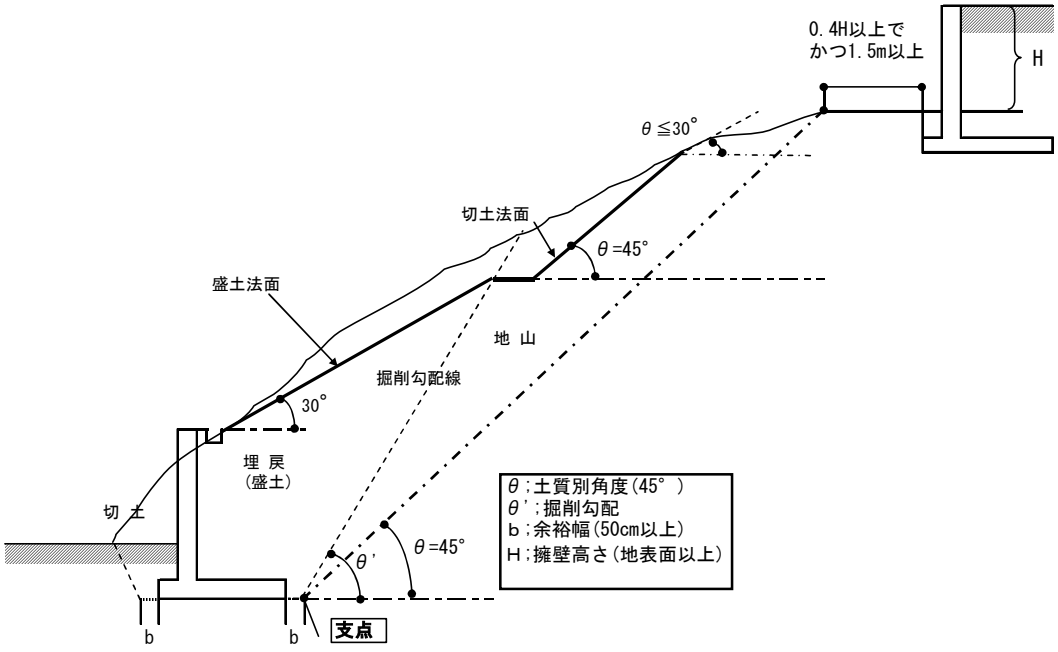
(3) 上下に擁壁を設置する時の基準角度 30 度を 45 度まで緩和する場合の取扱い

本市においては、二段擁壁を判定する場合の基準角度は、30 度としておりますが、崖が堅固な土質で崩壊の危険がない旨の学識経験者又は専門家の意見書が提出された場合に限り、45 度まで緩和できるものとします。

ただし、この規定を用いて、上部及び下部に擁壁を近接して設置する場合には、次の事項に留意する必要があります。

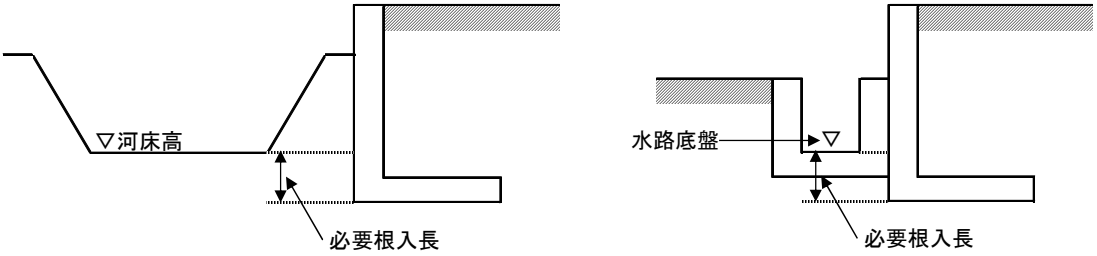
○ 専門家等の意見書については、５－６－１ 宅地造成及び特定盛土等区域の安全確保の２．(3)学識経験者又は専門家の意見書に準じます。

① 基準角度の支点は、基礎下端の背面に施工上必要な余裕幅(ｂ)を加えた位置とします。
　施工上必要な余裕幅(ｂ)については、型枠設置及び埋戻しによる機械転圧を考慮して、50㎝以上とします。
② 地山掘削を伴う場合、掘削勾配(θ’)が基準角度の内側に入る場合は、この緩和規定は適用できません。
③ 地山掘削勾配の決定にあたっては、関係法令により決定することとします。
④ 設計においては、専門家の意見書に基づいた施工計画書が必要となります。
⑤ 施工にあたっては、必要以上に地山を乱さないこととし、完成時には、施工状況が判別できる写真を添付する必要があります。



(4) 河川、水路等(開渠)に隣接して擁壁を設置する場合

① 河川、水路等(開渠)に隣接して擁壁を設置する場合には、下図のように、根入れ長さは河床高(水路底盤高)からとします。

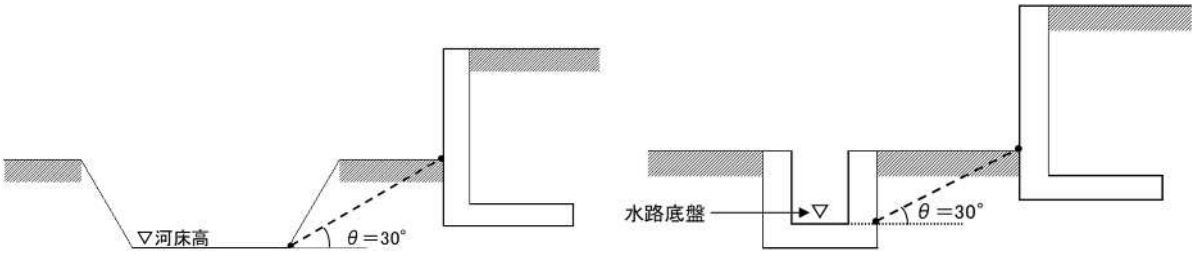


② 当該河川、水路等に将来計画がある場合は、その計画河床高を基準とします。

③ 水路幅、水路高ともに 0.5m未満のときの根入れは、地盤面からとることとします。
※ 擁壁の設置位置等については、事前に河川、水路等の管理者と協議してください。

(5) 河川、水路等(開渠)に近接して擁壁を設置する場合

① 改修された河川、水路等(開渠)に近接して擁壁を設置し、かつ、擁壁基礎が河床(水路底版)より上となる場合は、下図のように、河床高(水路底版高)を起点として基準角度(30度)内に設置しなければなりません。



② 当該河川、水路等に将来計画がある場合は、その計画河床高を基準とします。

③ 河川、水路沿いが斜面でその斜面上に擁壁を設置する場合は、「8.(1)斜面上に擁壁を設置する場合」の基準を適用します。
※ 擁壁の設置位置等については、事前に河川、水路等の管理者と協議してください。

(6) 擁壁の天端に防護柵等を設置する場合

擁壁の天端に防護柵等を直接設置する場合は、原則として「防護柵の設置基準・同解説」及び「車輌用防護柵標準仕様解説・同解説」等に準拠して設計することとしますが、擁壁が道路擁壁を兼ねる場合は、各道路管理者と事前に協議してください。

9. 擁壁の施工上の留意事項

(1) 土質試験等により原地盤が設計条件を満足することを確認してください。なお、床掘りにあたっては、地盤を乱さないよう慎重に施工してください。

(2) 鉄筋の継手部の重ね長さ及び末端部の定着処理を適切に行ってください。なお、基礎フーチングと鉛直壁との境目に継手が生じないようにしてください。また、主筋の継手は、同一断面に集めないように千鳥配置してください。

（3） コンクリートは、密実かつ均質で十分な強度を有するよう、打設、打継ぎ、養生等を適切に行ってください。なお、コンクリート打設時には、必ず圧縮強度試験用の供試体を作成し、定められた試験方法により、圧縮強度試験を行ってください。

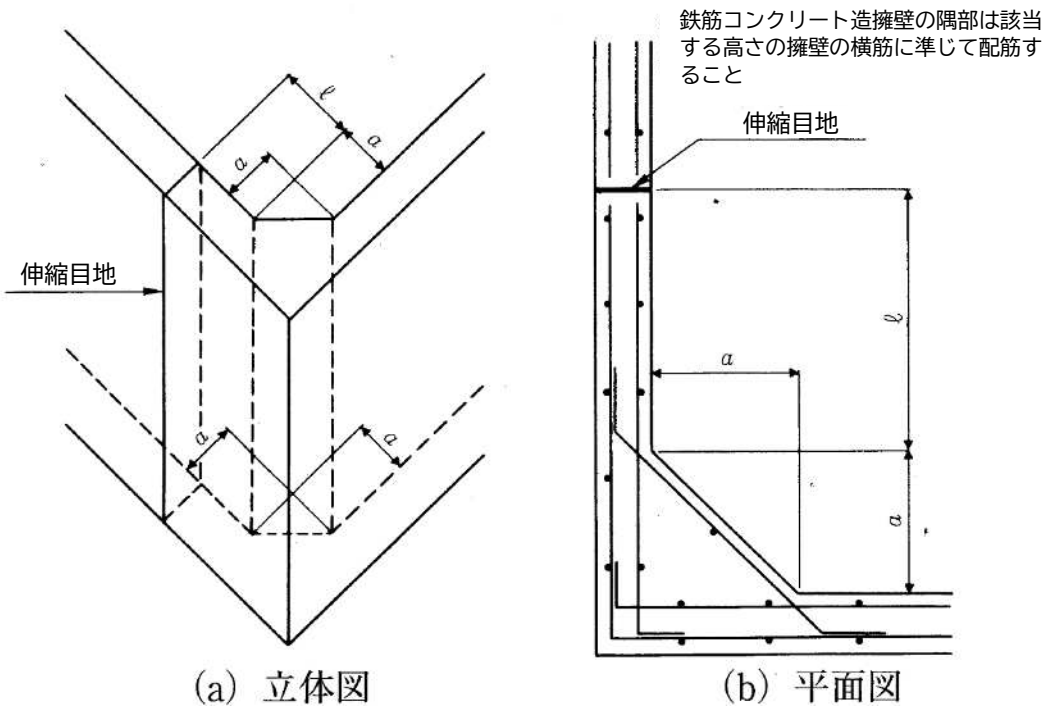
（4） 擁壁背面の裏込め土の埋戻しは、所定のコンクリート強度が確認されてから行ってください。また、沈下等が生じないように十分に締固めてください。

（5） 伸縮継目は、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造工法が異なる箇所は有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断してください。また、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設けてください。なお、伸縮継目の間隔及び厚さは次の表を標準とします。

擁壁種別	間隔(m)	厚さ(mm)
練　積　み　造	20以下	10
無筋コンクリート造	10以下	10
鉄筋コンクリート造	20以下	20

（6） 隅角部は確実に補強してください。

隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置



(a) 立体図　　(b) 平面図

・擁壁の高さ 3.0 メートル以下のとき　a＝50 センチメートル
・擁壁の高さ 3.0 メートルを超えるとき　a＝60 センチメートル
・伸縮目地の位置　ℓ は、2.0 メートルを超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

※盛土等防災マニュアルの解説を引用し一部改変

（7） 練積み造擁壁の施工において、裏込めコンクリートが透水層内に流入して機能を損なわないように抜型枠を使用してください。また、胴込め及び裏込めコンクリートの打設にあたっては、コンクリートが間知石と一体になるように十分突き固めてください。

（8） 高さの異なる一連の練積み造擁壁を施工する場合は、原則として一番高い擁壁の角度（法勾配）に合わせて施工してください。

10. 基礎地盤の許容応力度（地耐力）の確認

擁壁を設置する場合は地盤調査等を行い、設置する地盤の許容支持力が擁壁の必要地耐力を満足するか否かを確認しなければなりません。

（1） 地盤の許容応力度を求める地盤調査の方法

地盤の許容応力度を求めるための地盤調査の方法は、国土交通省告示第 1113 号で定められている調査とします。

※ 参考として、調査方法を掲載します。

① ボーリング調査
② 標準貫入試験
③ 静的貫入試験（スウェーデン式サウンディング試験、オランダ式二重管コーン貫入試験、ポータブルコーン貫入試験など）
④ ベーン試験
⑤ 土質試験
⑥ 物理探査
⑦ 平板載荷試験　など

（2） 地盤の許容応力度を定める方法及び改良された地盤の許容応力度を求める方法

国土交通省が定める方法（国土交通省告示第 1113 号：平成 13 年 7 月 2 日）によるものとします。

※ 参考として、許容応力度を定める式を掲載します。

	長期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める場合	短期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める場合
（1）	qa＝1/3（ic・α・C・Nc＋iγ・β・γ1・B・Nγ＋iq・γ2・Df・Nq）	qa＝2/3（ic・α・C・Nc＋iγ・β・γ1・B・Nγ＋iq・γ2・Df・Nq）
（2）	qa＝qt＋1/3（N’・γ2・Df）	qa＝2qt＋1/3（N’・γ2・Df）
（3）	qa＝30＋0.6・Nsw	qa＝60＋1.2・Nsw

qa：地盤の許容応力度（kN/㎡）

ic、iγ、iq：基礎に作用する荷重の鉛直方向に対する傾斜角に応じて次の式によって計算した数値

イ ic＝iq＝(1－θ/90)^2

ロ iγ＝(1－θ/φ)^2

θ：基礎に作用する荷重の鉛直方向に対する傾斜角（θがφを超える場合は、φとする。）（°）

φ：地盤の特性によって求めた内部摩擦角（°）

α、β：基礎荷重面の形状に応じて次の表に掲げる係数

基礎荷重面の形状	円形	円形以外の形状
係数：α	1.2	1.0＋0.2B/L
係数：β	0.3	0.5－0.2B/L

B、Lは、基礎荷重面の短辺又は短径及び長辺又は長径の長さ（m）

C：基礎荷重面下にある地盤の粘着力（kN/㎡）

B：基礎荷重面の短辺又は短径（m）

Nc、Nγ、Nq：地盤内部の摩擦角に応じて次の表に掲げる支持力係数

内部摩擦角	0°	5°	10°	15°	20°	25°	28°	32°	36°	40°以上
Nc	5.1	6.5	8.3	11.0	14.8	20.7	25.8	35.5	50.6	75.3
Nγ	0.0	0.1	0.4	1.1	2.9	6.8	11.2	22.0	44.4	93.7
Nq	1.0	1.6	2.5	3.9	6.4	10.7	14.7	23.2	37.8	64.2

γ1：基礎荷重面下にある地盤の単位体積重量又は水中単位体積重量（kN/㎡）

γ2：基礎荷重面より上方にある地盤の平均単位体積重量又は水中単位体積重量（kN/㎡）

Df：基礎に近接した最低地盤面から基礎荷重面までの深さ（m）

qt：平板載荷試験による降伏荷重度の 1/2 の数値又は極限応力度の 1/3（kN/㎡）

N‘：基礎荷重面下の地盤の種類に応じて次の表に掲げる係数

地盤の種類	砂質土地盤のうち密実なもの	砂質土地盤（密実なものを除く）	粘性土地盤
係数	12	6	3

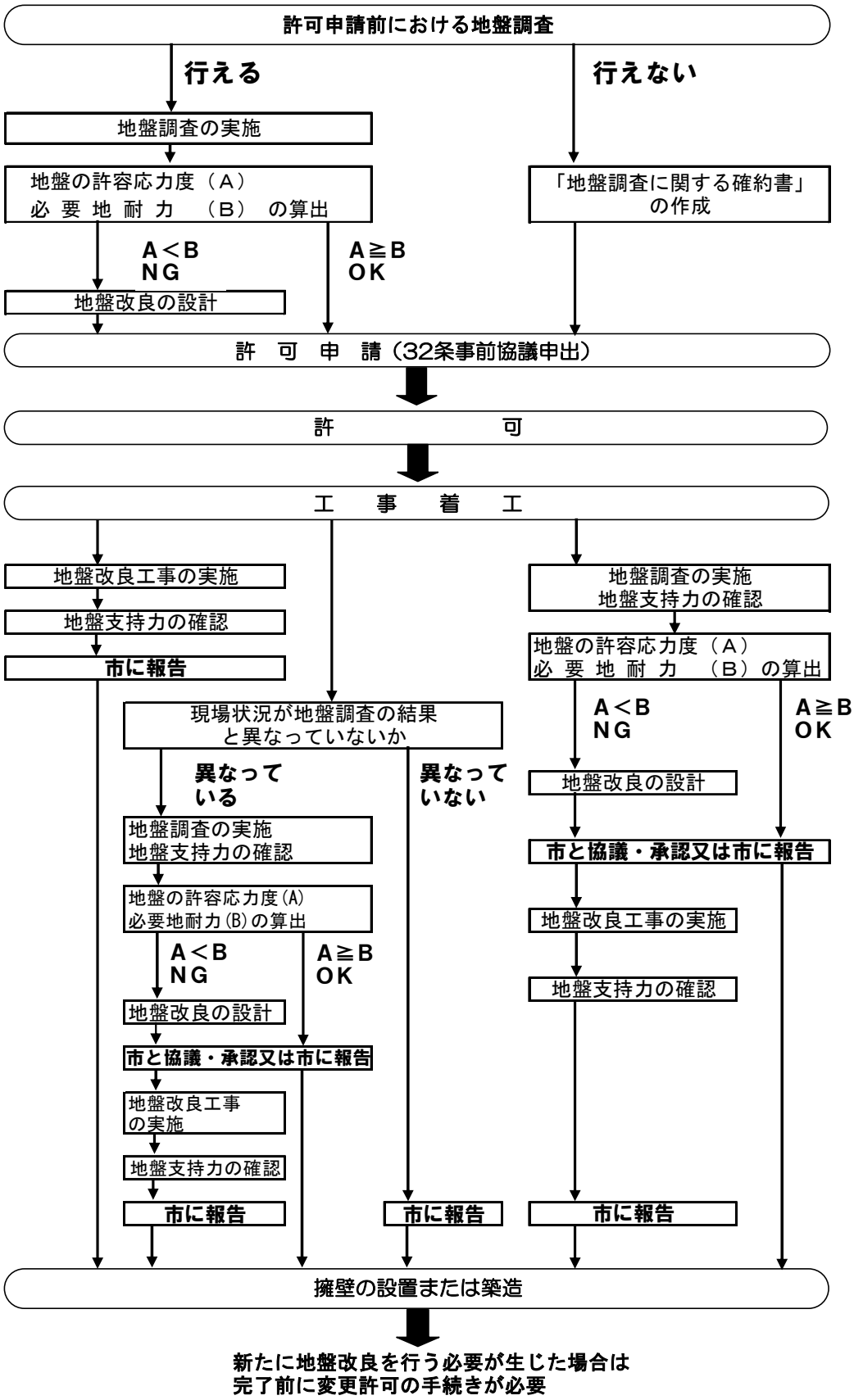
Nsw：基礎底面より下 2mまでの地盤のスウェーデン式サウンディングにおける 1m あたりの半回転数の平均値（個々の値が 150 を超える場合は 150 とする。）（回）

(3) 基礎地盤の確認の手続き

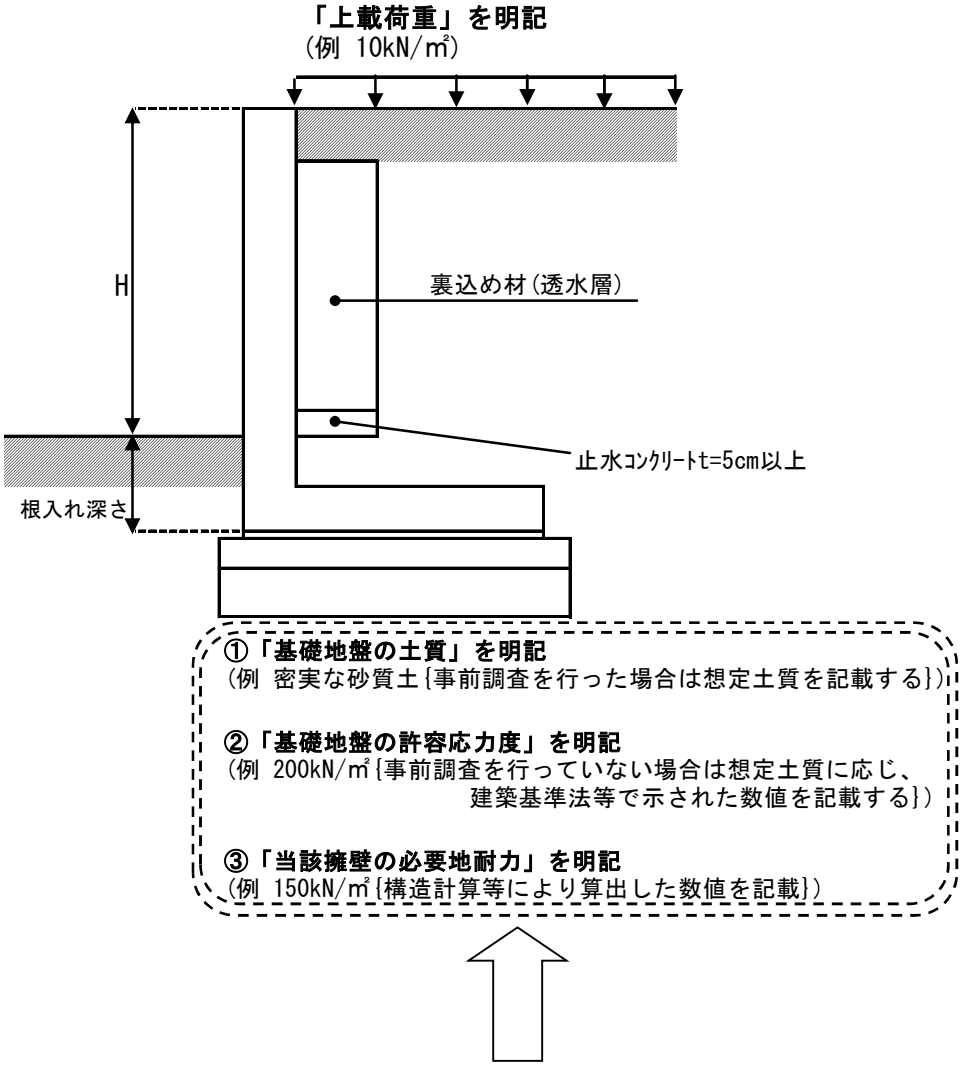
基礎地盤の許容応力度については、許可申請前に確認すべき事項でありますが、宅地開発等区域内での地盤調査が、許可後でなければできないやむを得ない理由がある場合は、「地盤調査に関する確約書」を提出する必要があります。（盛土全体の安全性の検討が必要な場合を除く）

基礎地盤の確認に関する手続きについては、次のフローに基づくこととします。

なお、許可後の地盤調査により地盤改良が必要となる場合は、変更許可の対象となりますので、必要な手続きについては本市と協議してください。


許可申請前における地盤調査
行える
行えない
地盤調査の実施
地盤の許容応力度（A）
必 要 地 耐 力 （B） の算出
「地盤調査に関する確約書」
の作成
A＜B
NG
A≧B
OK
地盤改良の設計
許 可 申 請（32条事前協議申出）
許 可
工 事 着 工
地盤改良工事の実施
地盤支持力の確認
市に報告
現場状況が地盤調査の結果
と異なっていないか
異なって
いる
異なって
いない
地盤調査の実施
地盤支持力の確認
地盤の許容応力度(A)
必要地耐力(B)の算出
A＜B
NG
A≧B
OK
地盤改良の設計
市と協議・承認又は市に報告
地盤改良工事
の実施
地盤支持力の確認
市に報告
市に報告
地盤調査の実施
地盤支持力の確認
地盤の許容応力度（A）
必 要 地 耐 力 （B）の算出
A＜B
NG
A≧B
OK
地盤改良の設計
市と協議・承認又は市に報告
地盤改良工事の実施
地盤支持力の確認
市に報告
擁壁の設置または築造
新たに地盤改良を行う必要が生じた場合は
完了前に変更許可の手続きが必要

(4) 許可申請書に添付する図面の作成方法



※基礎地盤の状況を図面に明記すること
※事前の地盤調査を行えない場合は、②は未記入

５－６－８ 練積み造擁壁標準図

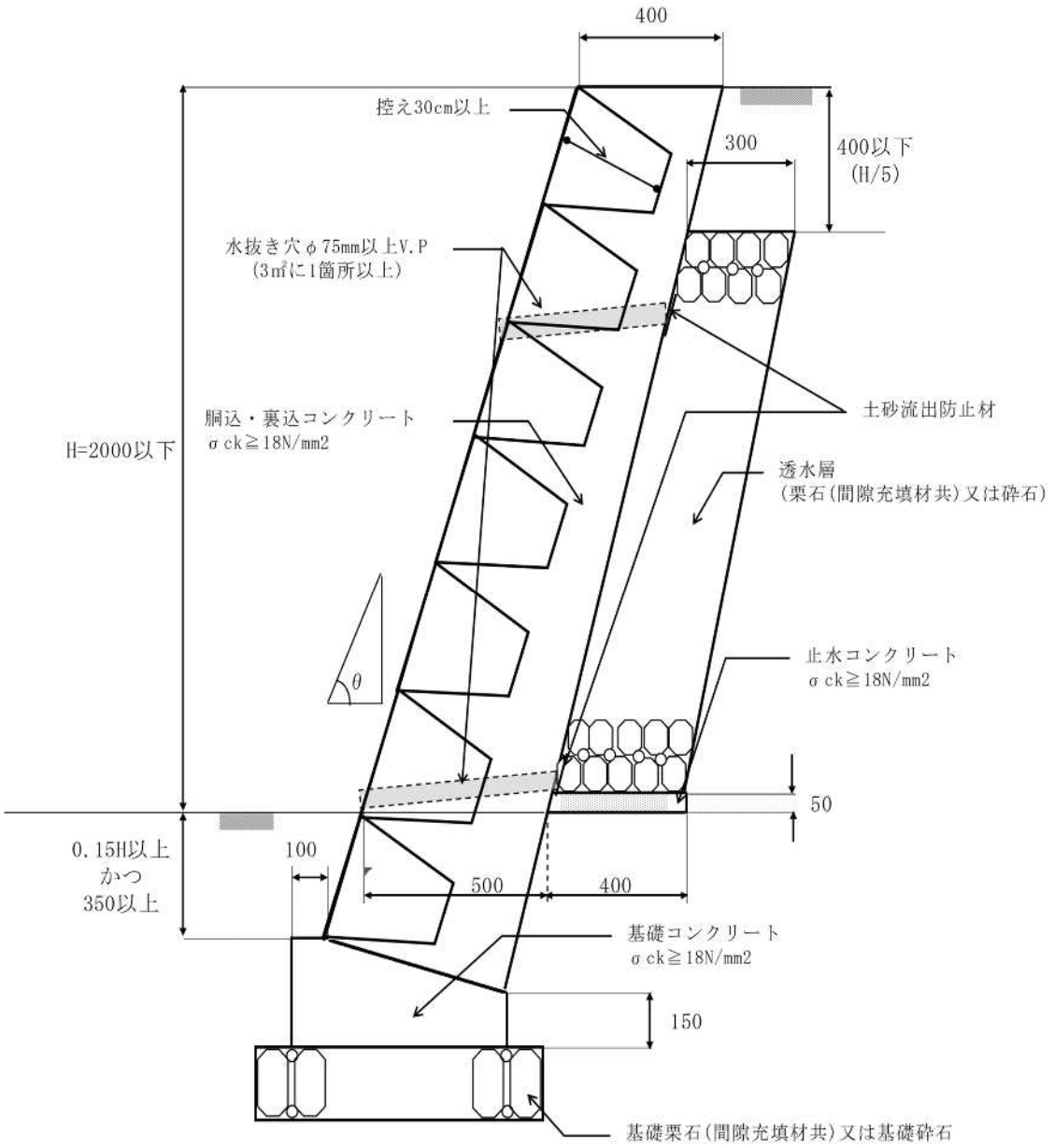
５－６－７擁壁の構造の5.（6）の表の中欄に掲げた数値を図化

高さ２ｍ以下

70° ＜θ≦75°（約３分）

必要地耐力１㎡当り75kN

単位：ｍｍ

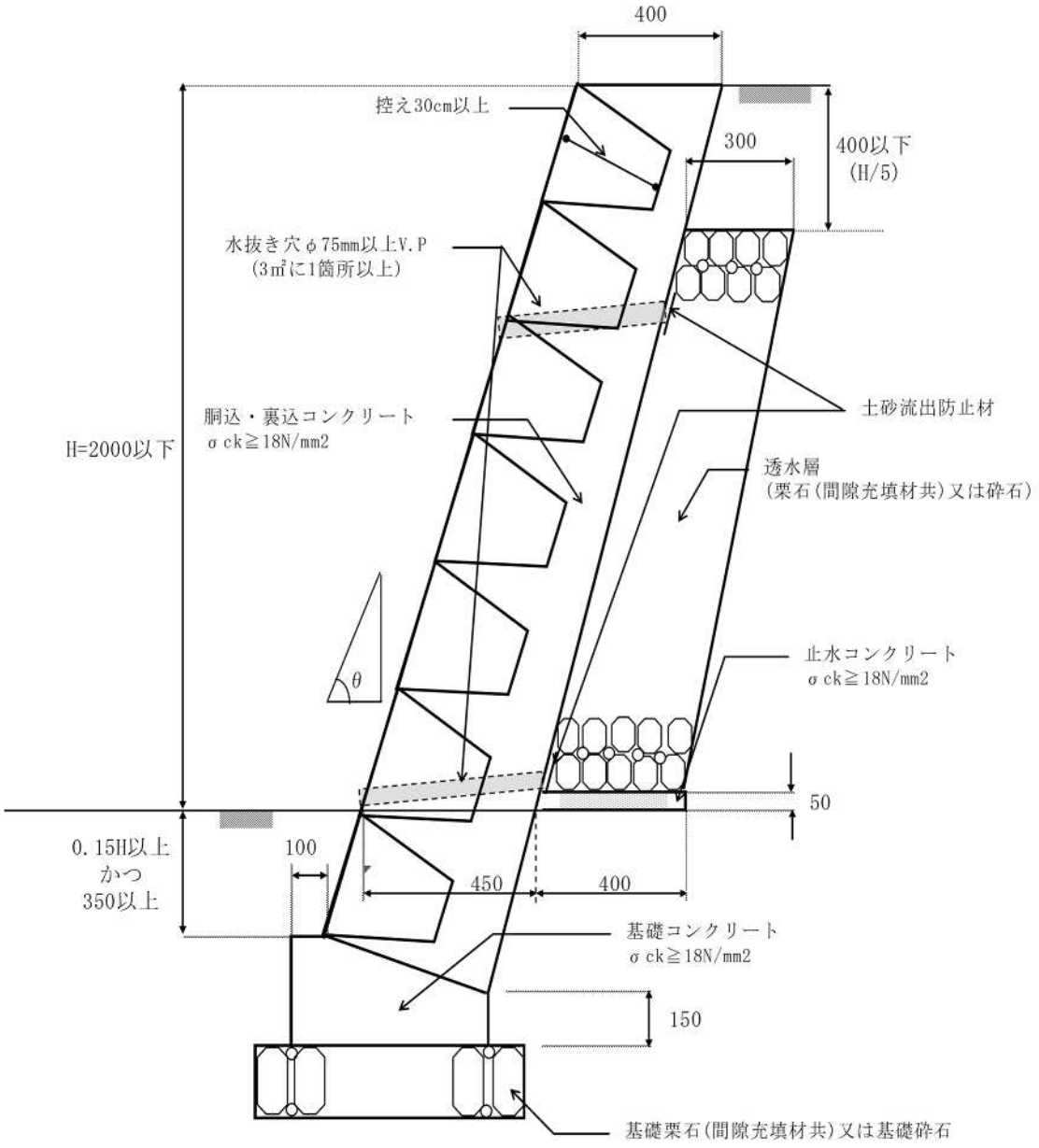


高さ２ｍ以下

65° ＜θ≦70°（約４分）

必要地耐力１㎡当り75kN

単位：ｍｍ

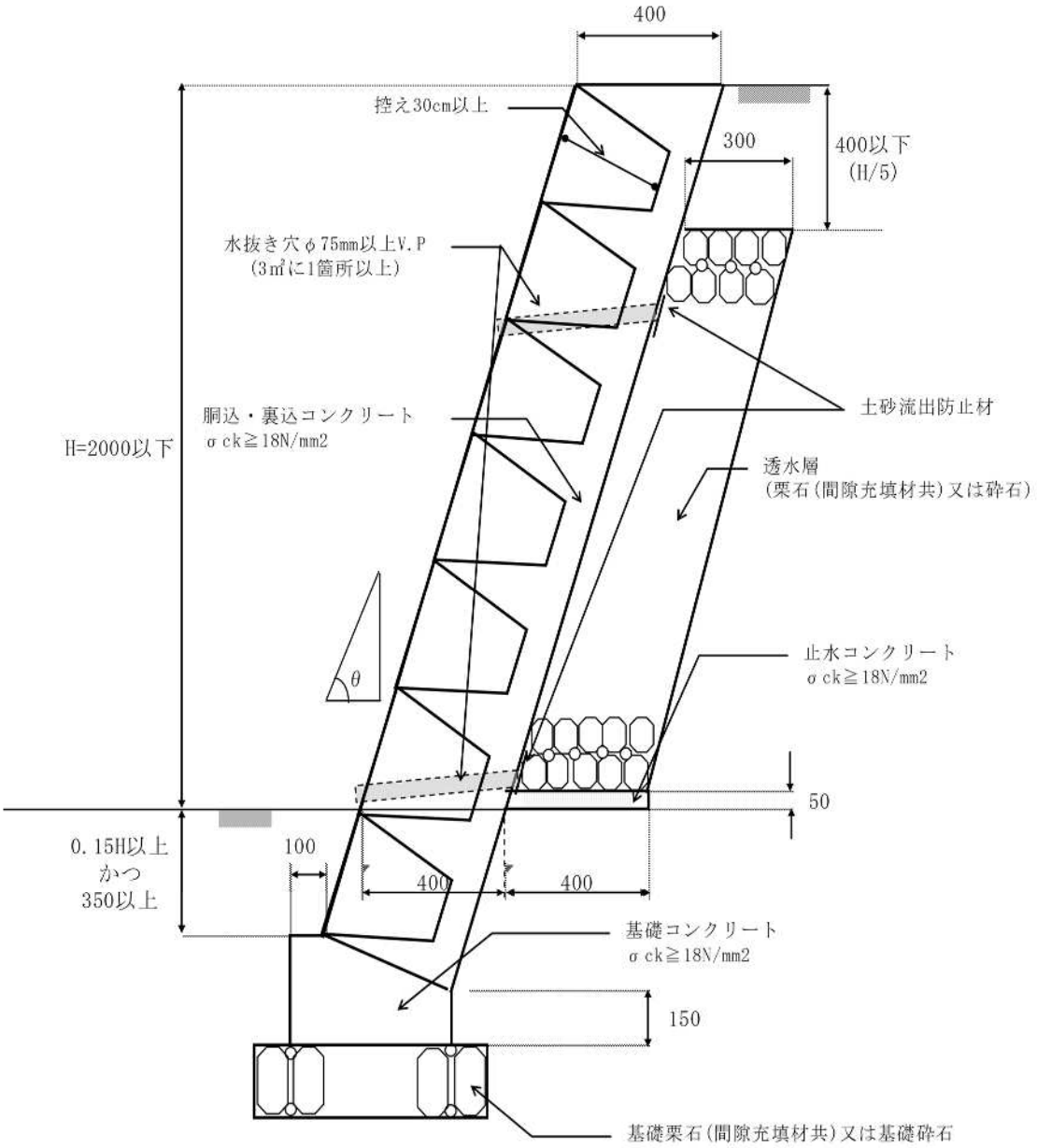


高さ２ｍ以下

θ≦65°（約５分）

必要地耐力１㎡当り75kN

単位：ｍｍ

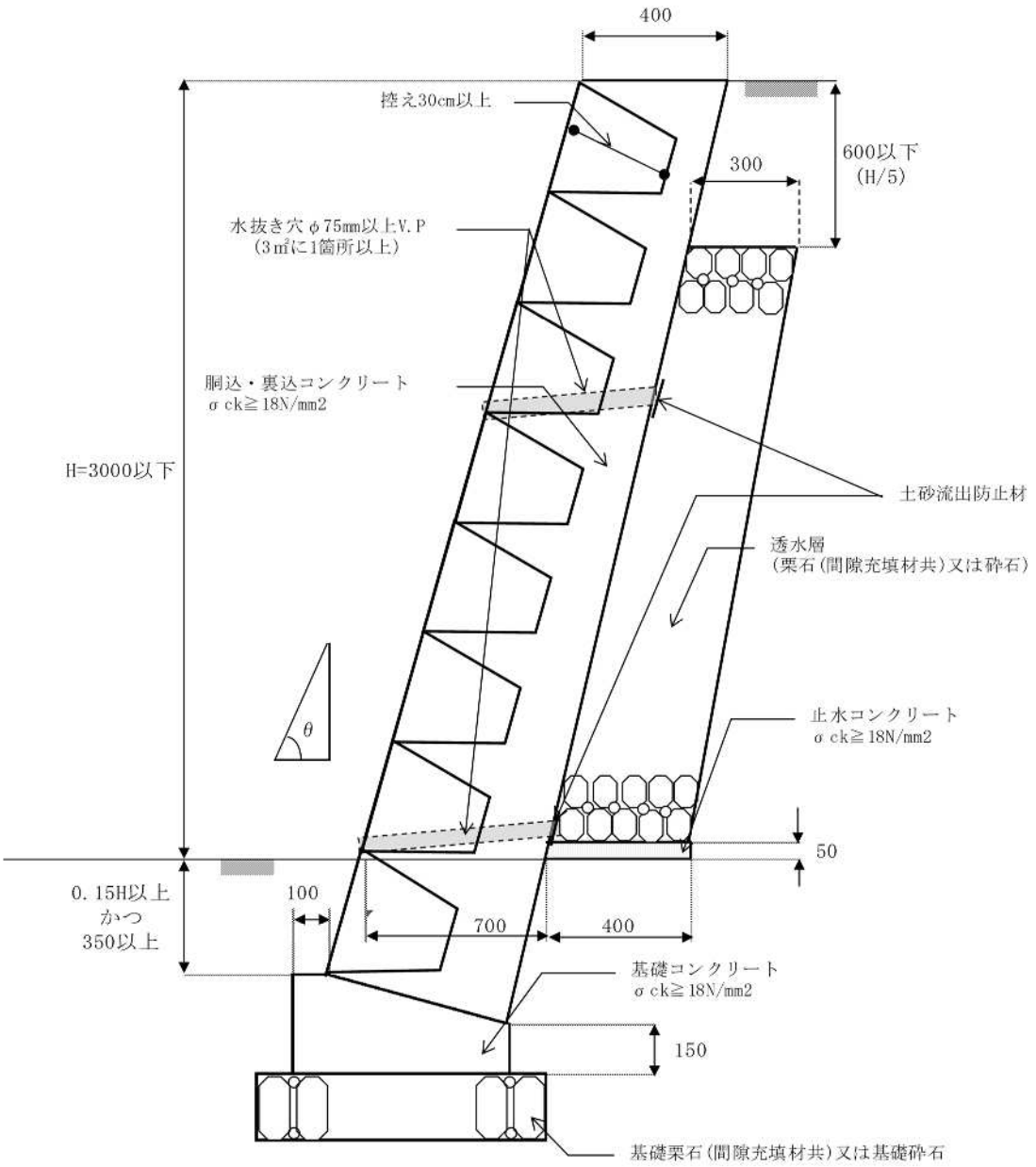


高さ３ｍ以下

70° ＜θ ≦75°（約３分）

必要地耐力１㎡当り75kN

単位：ｍｍ

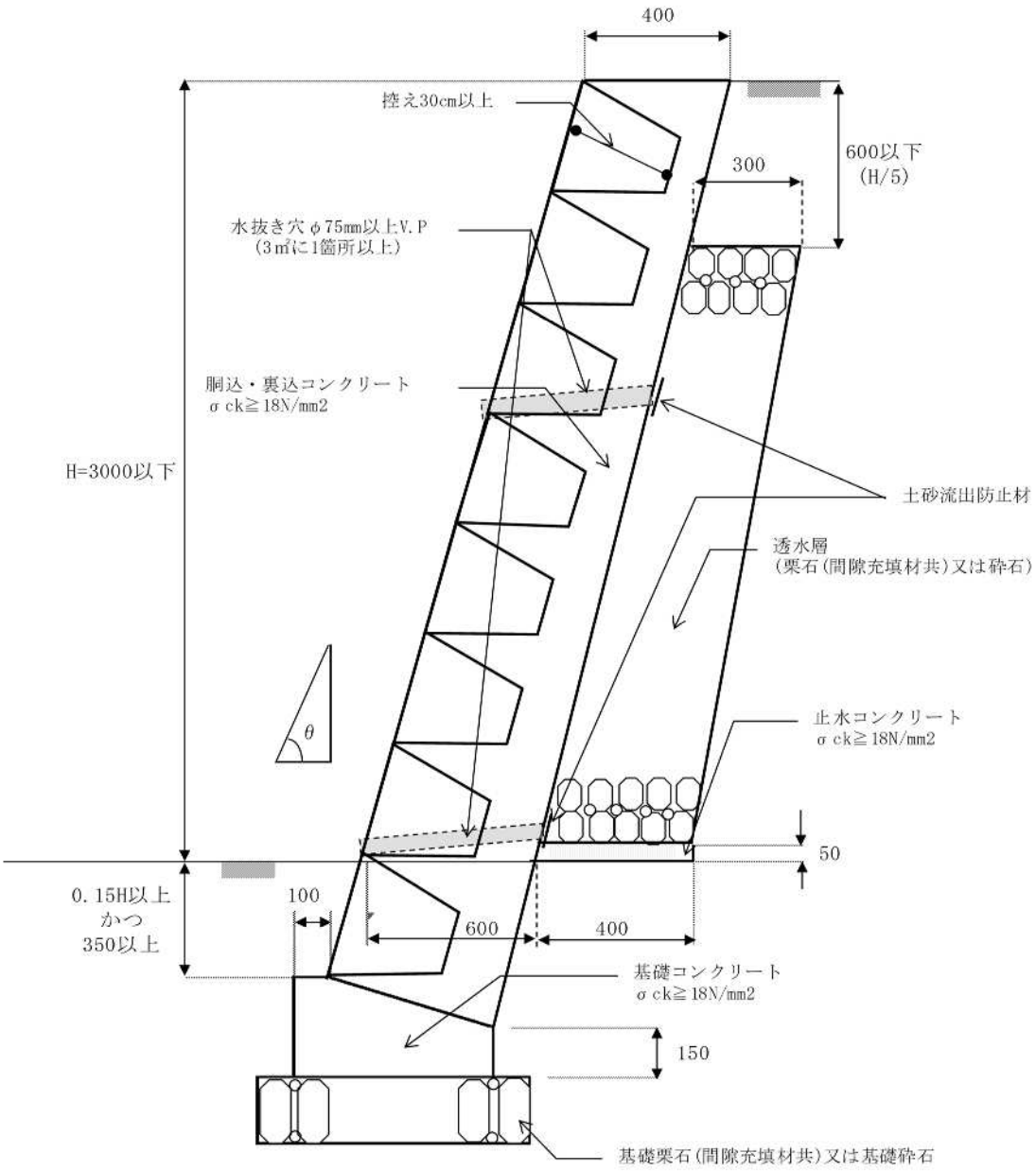


高さ３ｍ以下

65° ＜θ ≦70°（約４分）

必要地耐力１㎡当り75kN

単位：ｍｍ

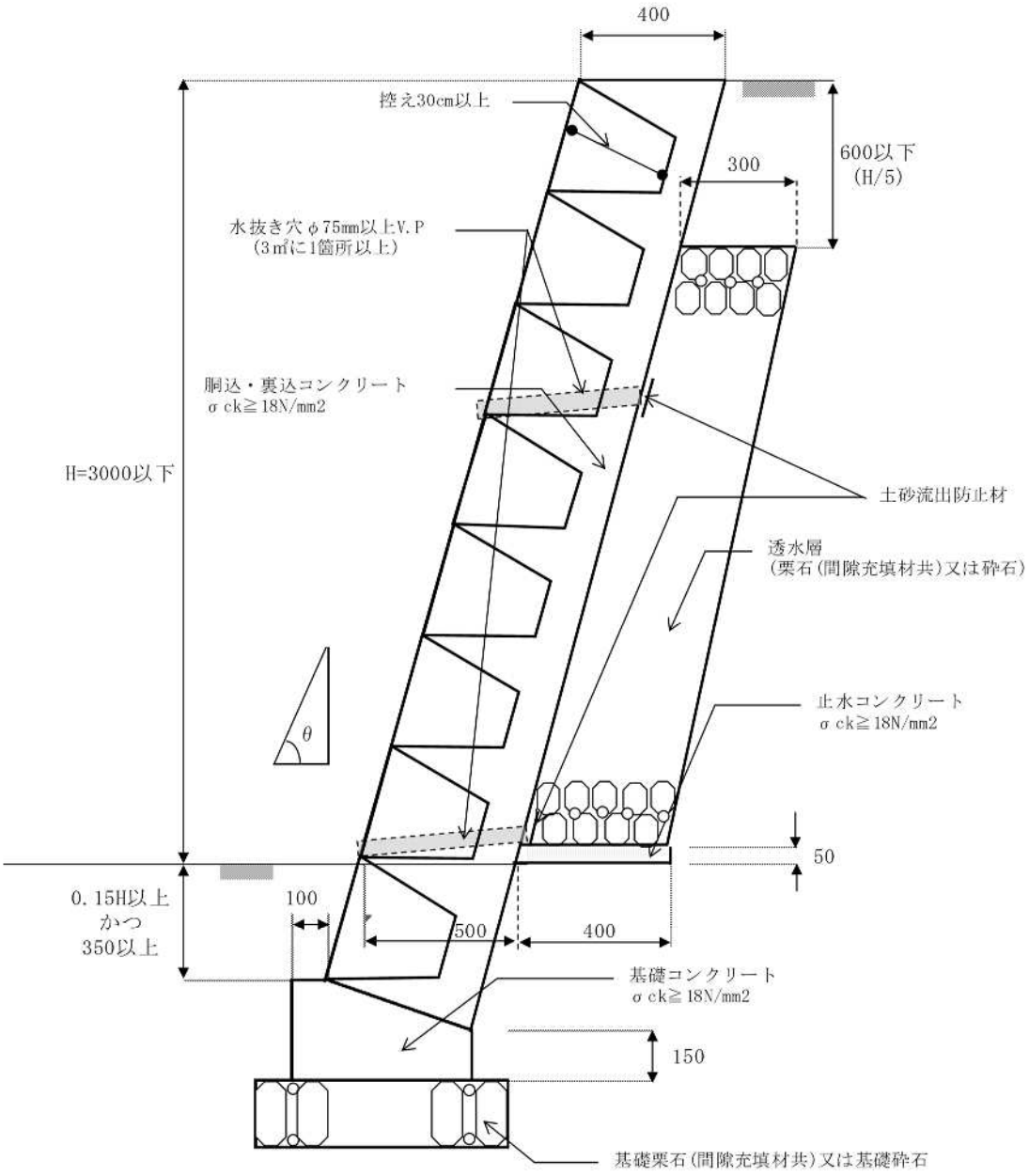


高さ３ｍ以下

θ ≦65°（約５分）

必要地耐力１㎡当り75kN

単位：ｍｍ

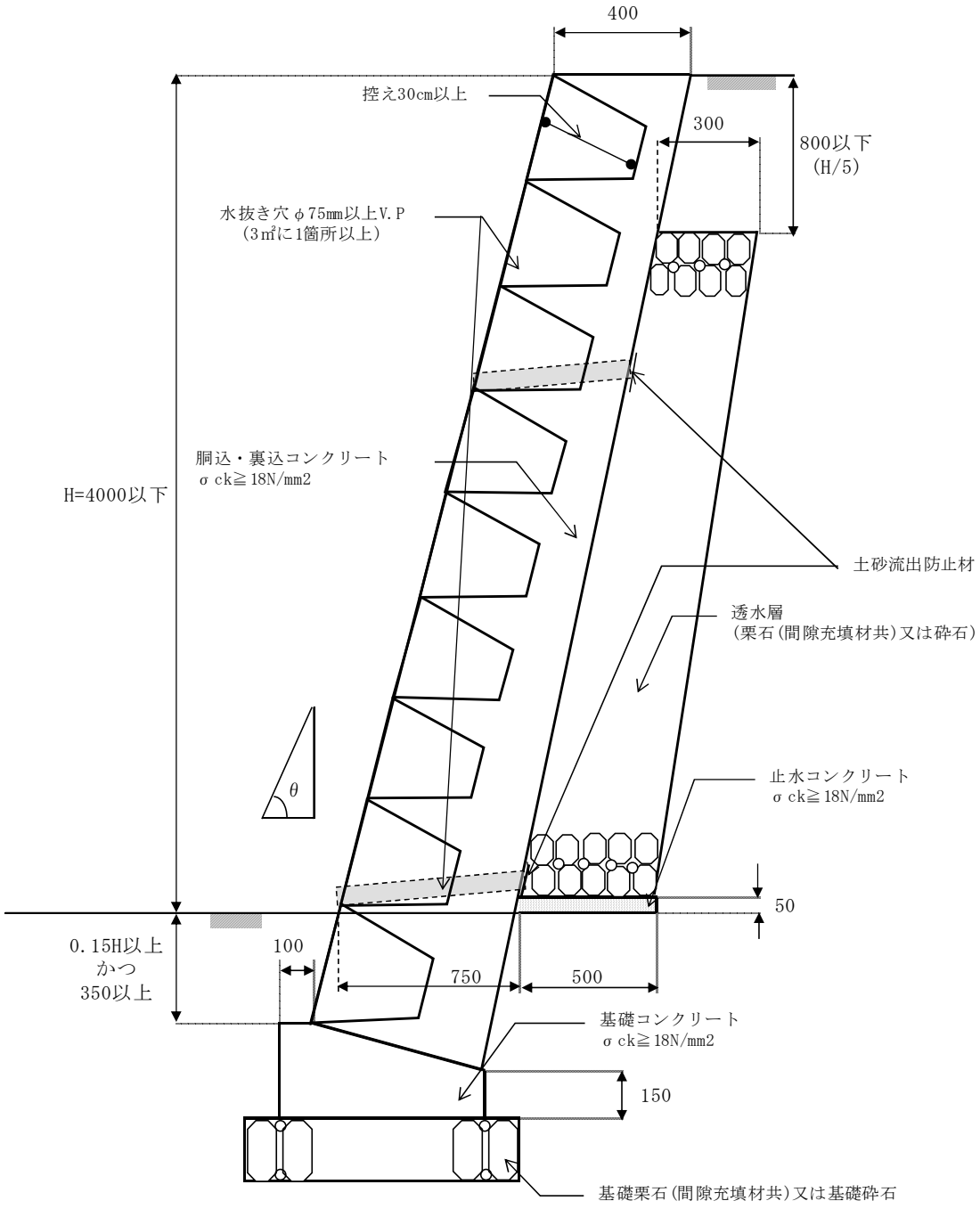


高さ４ｍ以下

65° ＜θ ≦70°（約４分）

必要地耐力１㎡当り100kN

単位：ｍｍ

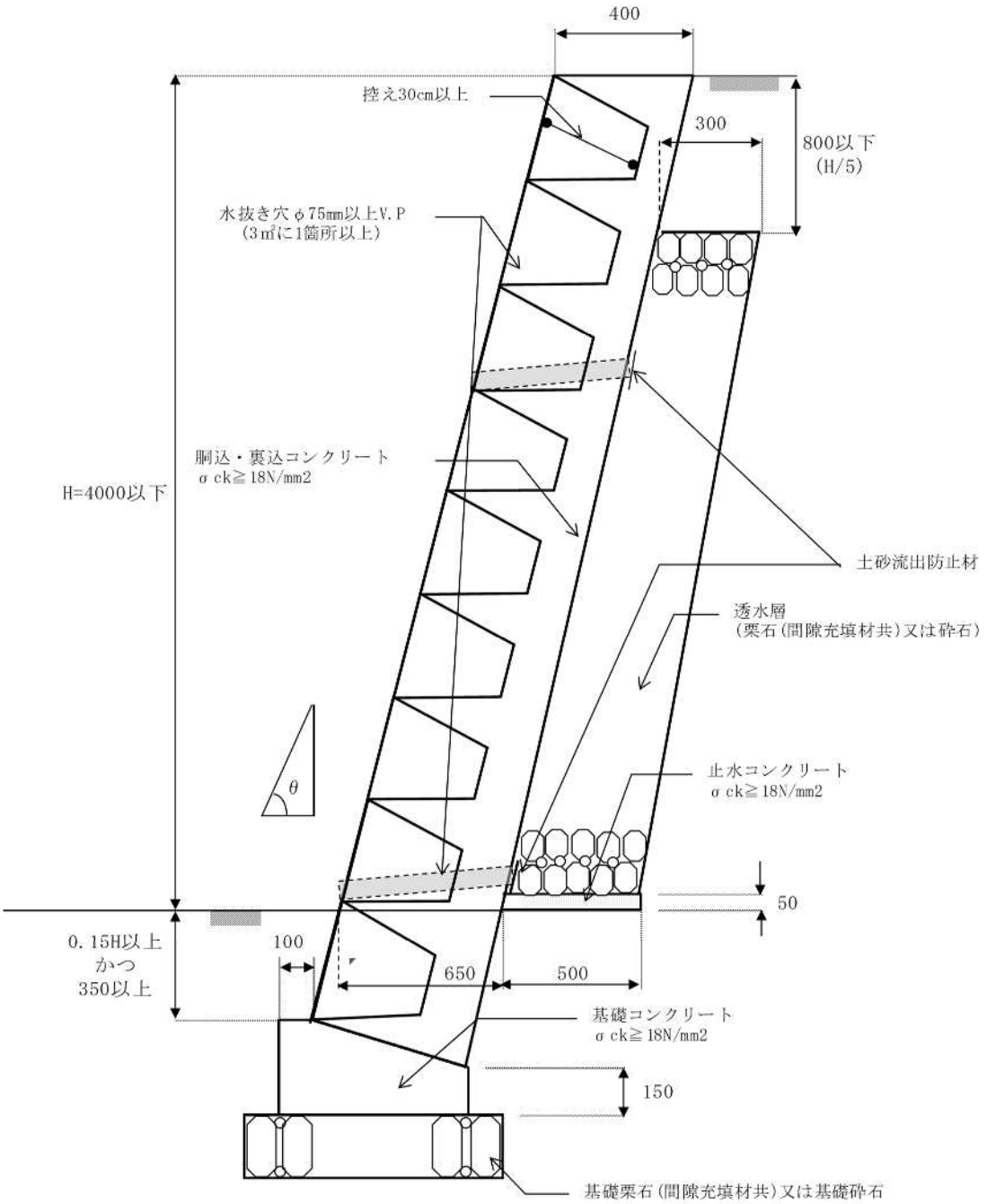


高さ４ｍ以下

θ ≦65°（約５分）

必要地耐力１㎡当り100kN

単位：ｍｍ

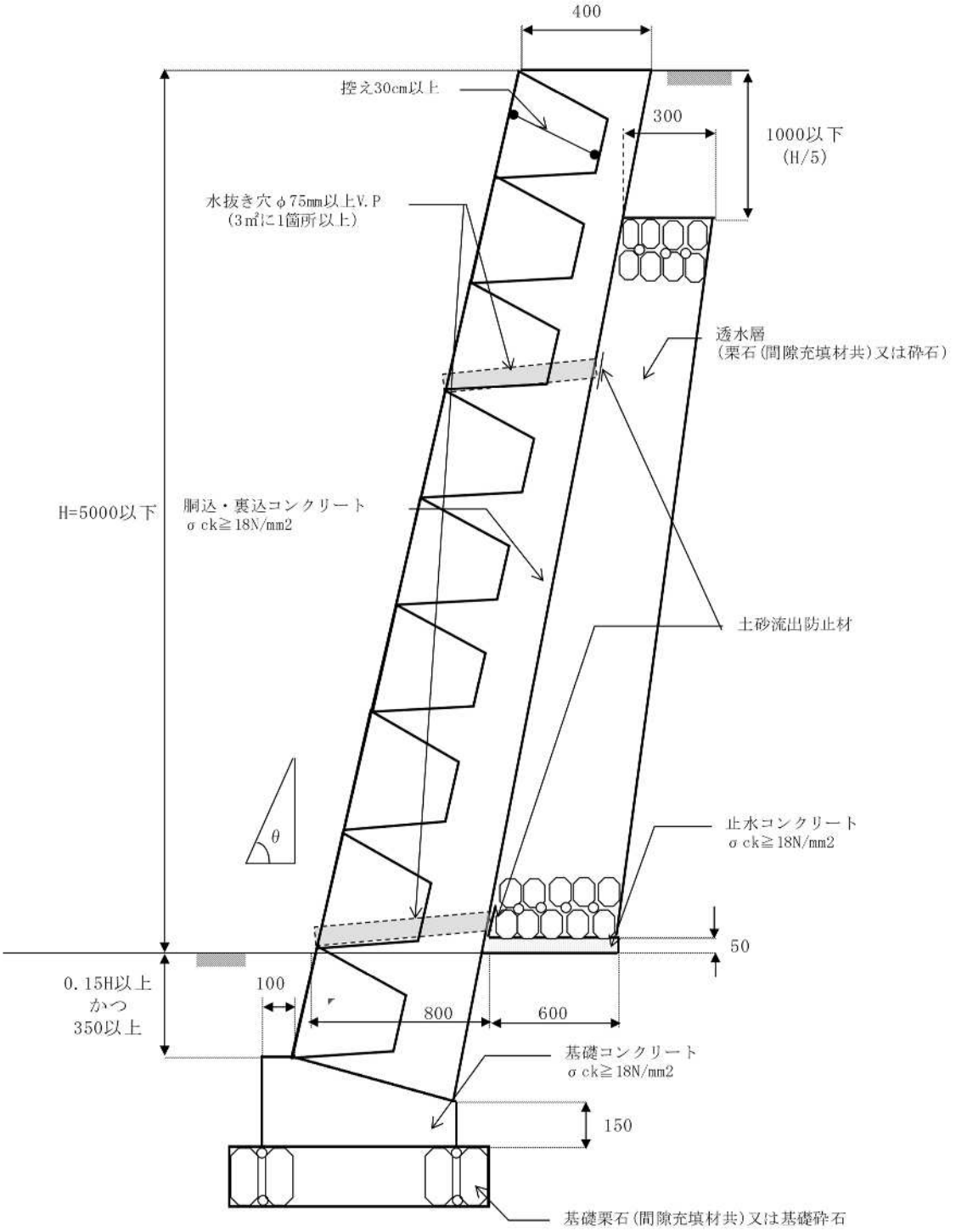


高さ５m以下

θ ≦65°（約５分）

必要地耐力１㎡当り125kN

単位：mm



5－6－9 崖面崩壊防止施設の設置

1. 崖面崩壊防止施設の定義（省令第 11 条）

崖面崩壊防止施設とは、鋼製の骨組みに栗石その他の資材が充填された構造の施設その他これに類する施設です。

該当する工種の例として、鋼製枠工、大型かご枠工、ジオテキスタイル補強土壁工等があげられます。

2. 設置条件（政令第 14 条）

崖面崩壊防止施設は、盛土又は切土をした土地の部分に生ずる崖面に擁壁を設置することとした場合に、当該盛土又は切土をした後の地盤の変動、当該地盤の内部への地下水の浸入その他の当該擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象が生ずるおそれが特に大きいと認められるときに、当該擁壁に代えて、設置します。

また、設置する崖面崩壊防止施設は、次のいずれにも該当するものでなければなりません。

イ 地盤の変動、当該地盤の内部への地下水の浸入等が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造であること。
ロ 土圧等によって損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。
ハ その裏面に浸入する地下水を有効に排除することができる構造であること。

なお、工種の適用や構造計算方法等については、以下に掲げる図書も参照してください。

① 宅地防災マニュアル（改訂版）
② 国土交通省制定土木構造物標準設計
③ 道路土工 擁壁工指針、盛土工指針
④ 建築基礎構造設計指針
⑤ その他関係する技術指針等

3. 適用可能な土地

崖面崩壊防止施設を適用する土地は、次のいずれにも該当するものでなければなりません。そのため、住宅地等の重要構造物に近接する箇所では使用できません。

① 地盤の支持力が小さく不同沈下が懸念される又は湧水や常時流水等が認められる場所であること。

② 土地利用計画、周囲の状況から勘案して、地盤の変形を許容できること。

【解説】
地盤の変形を許容できる土地の例として、採草放牧地、山地・森林、農地等が想定されます。
駐車場や資材置場等については、将来的に土地利用が変更され建築物が建築される可能性があることから、地盤の変形を許容できる土地とはなりません。

4. 施工上の留意事項

崖面崩壊防止施設の施工に際しては、崖面崩壊防止施設自体の変形が過大となり安定性を損なったり近接する保全対象に影響を及ぼしたりしないよう留意する必要があります。また、背面地盤からの土圧が小さい場合に適するため、周辺斜面の安定性が確保できていない場合は適用できません。

ジオテキスタイル補強土壁工は、地下水の影響が大きい場合は、排水施設の機能を強化する必要があります。

5－6－10 排水施設

「排水施設」の基準は、
第1章 開発行為の手引き 第5節 開発許可の基準の
「5－3－3 排水施設」のとおりとなります。

5－6－11 土石の堆積

1. 土石の堆積方法（政令第 19 条）

(1) 土石の堆積を行う土地の勾配

土石の堆積を行う土地の勾配は、堆積した土石の崩壊を防止するために必要なものとして土石の堆積を行う面（鋼板等を使用したものであつて、勾配が 10 分の 1 以下であるものに限る。）を有する堅固な構造物を設置する措置その他の堆積した土石の滑動を防ぐ又は滑動する堆積した土石を支えることができる措置を講じる場合を除き、土石の堆積は、勾配が 10 分の 1 以下である土地において行う必要があります。

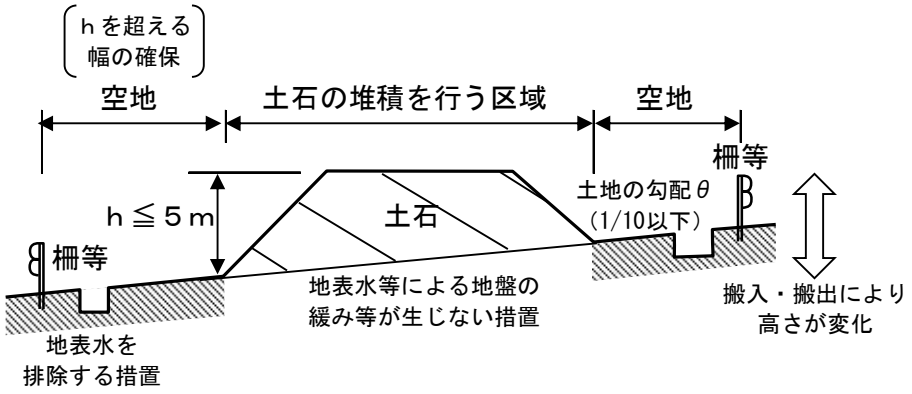
(2) 土石の堆積を行う地盤面への措置

土石の堆積を行うことによって、地表水等による地盤の緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じるおそれがあるときは、土石の堆積を行う土地について地盤の改良その他の必要な措置を講じる必要があります。

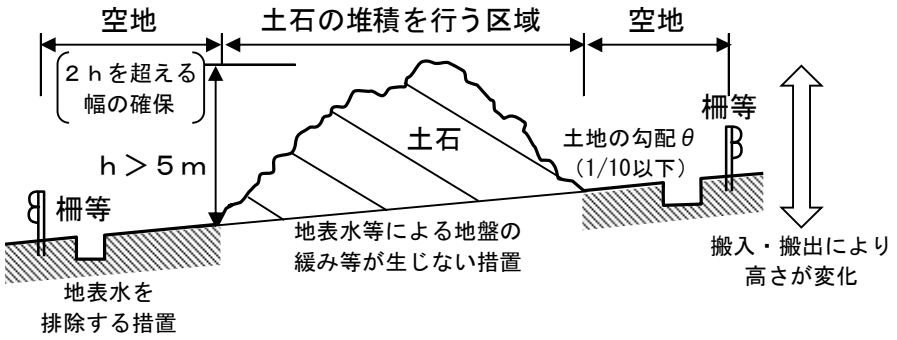
(3) 空地の設置

堆積した土石の周囲に、次の①又は②に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ①又は②に定める空地（勾配が 10 分の 1 以下であるものに限る。）を設ける必要があります。

① 堆積する土石の高さが五メートル以下である場合 当該高さを超える幅の空地



② 堆積する土石の高さが五メートルを超える場合　当該高さの二倍を超える幅の空地



(4) 柵等の措置

堆積した土石の周囲には、柵その他これに類するものを設ける必要があります。柵には、土石の堆積に関する工事が施行される土地の区域内に人がみだりに立ち入らないよう、見やすい箇所に関係者以外の者の立入りを禁止する旨の表示を掲示してください。

(5) 土石の崩壊防止措置

雨水その他の地表水により堆積した土石の崩壊が生じるおそれがあるときは、当該地表水を有効に排除することができるよう、堆積した土石の周囲に側溝を設置することその他の必要な措置を講じる必要があります。

(6) 土石の堆積期間

土石の堆積期間は最大５年であり、それ以上長期で堆積する土石は、盛土に該当するものとして安全性等を評価する必要があります。

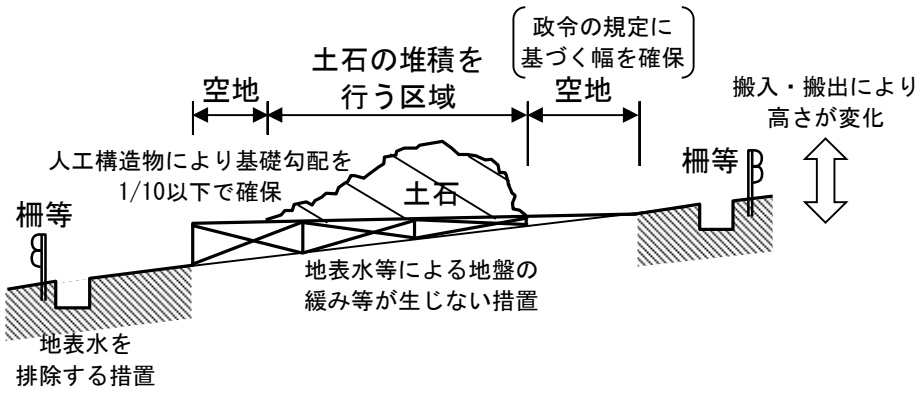
2. 堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止する措置

(1) 土石の堆積を行う土地の勾配(空地を含む)が 10 分の 1 を超える場合

土石の堆積を行う土地(空地を含む)の勾配が 10 分の 1 以下を確保できない場合、堆積した土石の滑動を防ぐ又は滑動する堆積した土石を支えることができる措置として、①の措置を講じる必要があります。

① 構台等の設置

構台等の土石の堆積を行う面を有する堅固な構造物を設置する。土石を堆積する面(空地を含む)の勾配は 10 分の1以下を確保する。想定される最大堆積高さの際に発生する土圧、水圧、自重のほか、必要に応じて重機による積載荷重に耐えうる構造で設計する。構台の設計は、「乗り入れ構台設計・施工指針」(日本建築学会、平成 26 年 11 月)や「道路土工－仮設構造物指針(日本道路協会、平成 11 年 3 月)」等に準じて実施する。

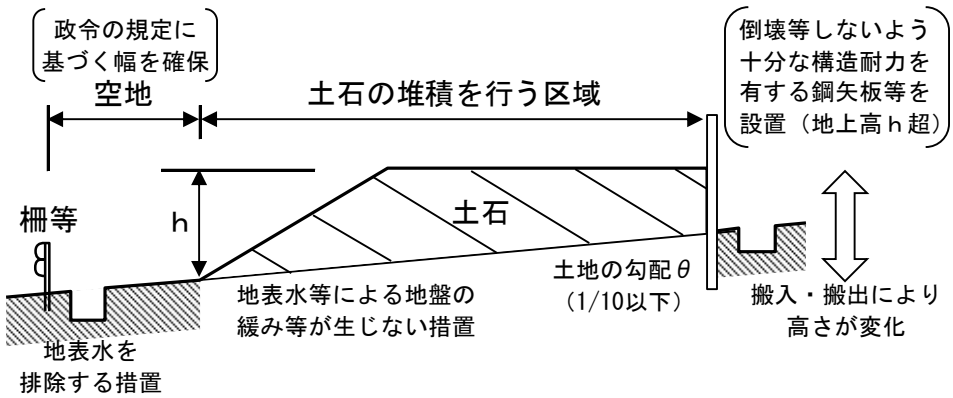


(2) 十分な空地の設置が困難な場合

土石の堆積高さに応じた空地の設置が困難な場合、堆積した土石の周囲にその高さを超える鋼矢板を設置することその他の堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を有効に防止することができるものとして①又は②の措置を講ずる必要があります。

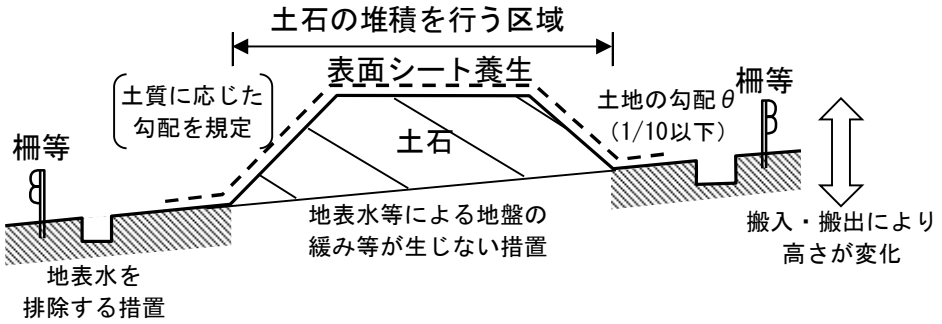
① 鋼矢板等の設置

土石を堆積する高さを超える鋼矢板や擁壁に類する施設等を設置する。想定される最大堆積高さの際に発生する土圧、水圧、自重のほか、必要に応じて重機による積載荷重に耐えうる構造で設計する。鋼矢板の設計は、「道路土工-仮設構造物工指針(日本道路協会、平成 11 年 3 月)」等に準じて実施する



② 堆積勾配の規制及び防水性のシート等による保護

堆積した土石の土質に応じた緩やかな勾配で土石を堆積し、降雨等による侵食を防ぐために堆積した土石を防水性のシート等で覆い表面を保護する。なお、土石の堆積が盛土と異なり、十分に締固めが実施されないことが想定されるため、堆積勾配は安定性を確保するために 1:2.0 よりも緩くすることが望ましい。



3. 設計・施工上の留意事項

(1) 原地盤の処理方法

① 現地踏査及び土質調査

堆積の基礎となる原地盤の状態は、現場によって様々であるので、現地踏査、土質調査等によって原地盤を適切に把握する必要があります。土質調査等の結果十分な支持力が得られない可能性がある場合は、地盤改良等の対策を講じるか、堆積箇所を再選定する必要があります。

② 伐開除根及び除草

土石の堆積箇所(空地を除く)の原地盤に草木や切り株が残っている場合は、それらを除去する必要があります。

③ 排水溝、サンドマット

地表水等の浸透による緩み等が生じないよう、土石の堆積に先立ち、堆積部に透水性が高い砂や砂利を敷く等、堆積箇所の外に適切に排水を行い、堆積箇所の乾燥を図る必要があります。

④ 極端な凸凹の除去

原地盤に極端な凸凹や段差がある場合にはできるだけ平坦にかき均す必要があります。

(2) 土石の堆積の計画

① 堆積方法の選定

土石の堆積方法は空地を設けることを基本とします。空地の設置が困難な場合は、周辺の安全確保が可能となるよう、堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止する措置を講じる必要があります。

② 排水

雨水その他の地表水により土石の崩壊が生じないよう、適切な排水措置等を講じる必要があります。

③ 運搬経路

堆積箇所周辺には土石の搬入、搬出が可能となるよう、土石の運搬経路を確保する必要があります。運搬経路の幅員は、ダンプトラックやバックホウ等、想定される最大規格の重機が安全に移動できる幅が必要です。

(3) 土石の受け入れ、管理方法堆積の計画

① 受け入れる土石の土質基準

堆積する土石の土質に応じて、堆積勾配や堆積高さ等に考慮した堆積計画を検討する必要があります。特に泥土相当の土石を堆積する場合は、堆積地区外に流出しないようにする等、適切な措置が必要です。

また、堆積する土石について、有機物質や廃棄物が含まれてはいけません。堆積する土石を搬入する際には、書類や目視によって計画通りの土石か確認する必要があります。

② 管理項目及び期間

堆積した土石の管理方法においては、土石の堆積時に濁水や飛砂による周辺環境への影響が発生しないように管理することや、土石の搬入元、搬出先、搬入土量、搬出土量、堆積した土石の種別について管理し、完了確認時まで保管する必要があります。

5－7 設計者の資格

【法の基準】(法第 13 条第 2 項、第 31 条第 2 項)

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事、特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事は、技術的基準に従い、擁壁等の必要な措置が講ぜられたものでなければなりませんが、そのうち、政令で定める工事は、資格を有する者の設計によらなければなりません。

5－7－1 設計資格を要する工事(政令第 21 条、第 31 条第1項)

次の工事を設計する場合は、資格を有する者が行わなければなりません。

① 高さが 5mを超える擁壁の設置
② 切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置

5－7－2 設計者の資格(政令第 22 条、第 31 条第 2 項)

設計者の資格は次のとおりとなっています。

番号	設計者の資格		
	卒業資格等		土木又は建築の技術に関する実務経験年数
1	学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者		２年以上
2	学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した者		３年以上
3	学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者		４年以上
4	学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者		７年以上
5	国土交通大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者		
	①	学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院等又は旧大学令による大学の大学院等に１年以上在学して、土木又は建築に関する事項を専攻した者	１年以上
	②	技術士法による第二次試験のうち、建設部門に合格した者	—
	③	建築士法による一級建築士の資格を有する者	—
	④	土木又は建築の技術に関して１０年以上の実務の経験を有し、国土交通大臣が指定する講習を終了した者	—
	⑤	①から④に掲げる者のほか、国土交通大臣が施行令第１７条第１号から第４号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者	—

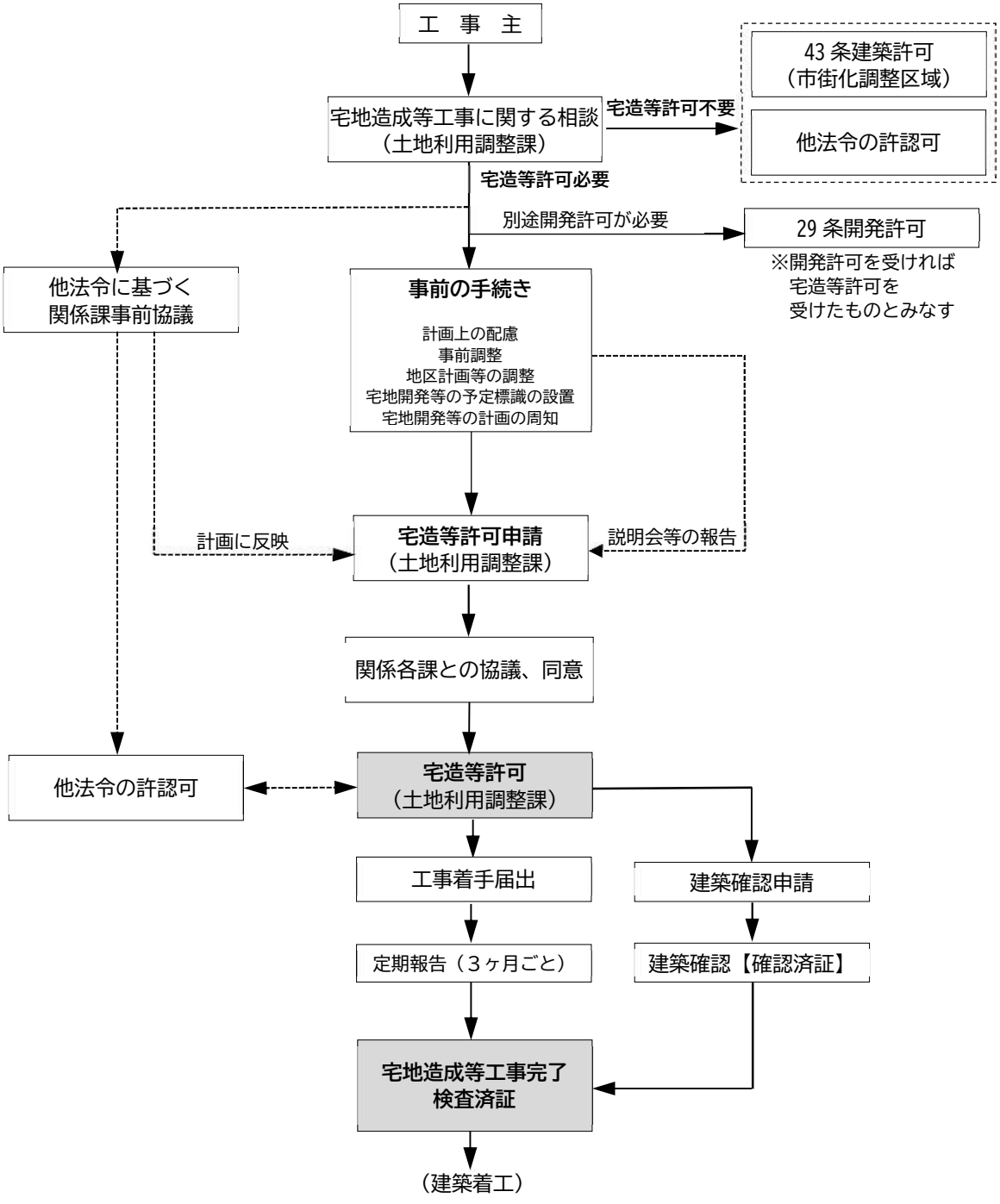
第６節　工事に関する許可・届出等の手続き

６－１ 事前の手続き

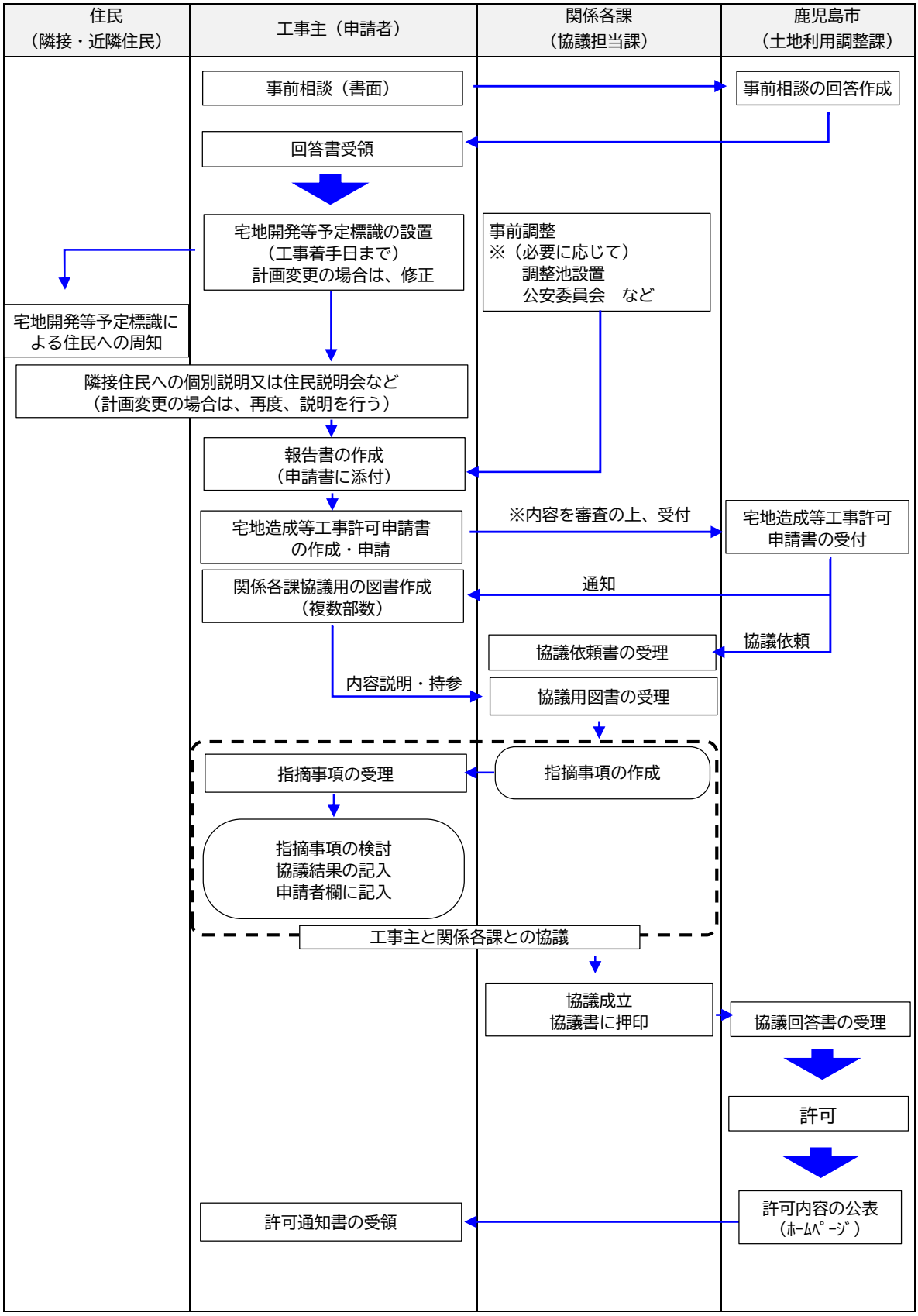
事前相談の結果、許可が必要となった場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定に基づく宅地造成等に関する工事の許可の申請を行う前に、次の事項を基に計画を作成するとともに、宅地開発等条例に基づき周辺住民への事前調整を実施してください。

なお、次の事項の内容については、宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条第 1 項に規定する国、県又は市が行う宅地造成等に関する工事の協議においても必要に応じて適用するものです。

1. 手続（全体）



2. 許可申請に係る手続き



6－1－1 計画上の配慮事項

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第３条）

宅造等許可（変更許可含む。）を受けようとする者は、宅地開発等を計画するにあたり、自然環境の保全及び周辺の生活環境に配慮を行うよう努めなければなりません。

また、造成区域の周辺における井戸の枯渇、水位の低下等の地下水への障害が生じないように努めなければなりません。

> 計画上の配慮事項については、「第1章　第7節　開発許可の手続きの7－1－1　計画上の配慮事項」に明記してあります。

6－1－2 事前調整

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第４条）

開発予定者は、宅地開発等を行おうとする場合は、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、あらかじめ必要な事項について関係者との調整を行うとともに、公共施設等の用に供する土地等の配置、整備、管理等について市長と協議しなければなりません。

【解説】

工事の許可の申請を行う前に、開発宅造・建築相談書の回答を参考に、宅地開発等区域の位置、規模、土地利用目的、排水施設等を適正な基準により整備すること及び管理方法などについて、市長（本市関係課）を含む関係機関と調整を行ってください。

6－1－3 宅地開発等予定標識の設置

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第６条、同規則第４条）

開発予定者は、工事の許可の申請を行う日の 14 日前までに、当該宅地開発等の計画を記載した宅地開発等予定標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に設置しなければなりません。（宅地開発等条例第 6 条第 1 項）

この標識の設置期間は、設置した日から工事に着手する日までとなります。（同第 2 項）

> 宅地開発等予定標識の設置については、「第1章　第7節　開発許可の手続きの7－1－4　宅地開発等予定標識の設置」に明記してあります。

6－1－4 宅地開発等の計画の周知

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第７条）

1. 隣接住民への説明

開発予定者は、宅地開発等予定標識を設置した日から、工事の許可の申請を行うまでの間に、説明会その他の方法（以下、「説明会等」という。）により、当該宅地開発等の計画の内容について、隣接住民に周知させなければなりません。（宅地開発等条例第 7 条第 1 項）

2. 近隣住民への説明

開発予定者又は開発許可を受けた者（以下、「開発者という。」）は、宅地開発等予定標識設置後、近隣住民から申出があったときは、説明会等により、当該宅地開発等の計画の内容について、申出を行った近隣住民に説明しなければなりません。（宅地開発等条例第 7 条第 2 項）

> 宅地開発等の計画の周知の考え方については、「第1章　第7節　開発許可の手続きの7－1－5　宅地開発等の計画の周知」および「第2章　第5節　工事の許可基準の5－2　住民への周知」に明記してあります。

6－1－5　説明会等の報告

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 8 条）

1. 当初の報告

開発予定者は、隣接住民に行った説明会等の内容について、必要な内容を記載した報告書を工事の許可の申請と同時に市長に提出しなければなりません。

なお、市長は必要があると認めるときは、近隣住民に行った説明会等の内容及び申出に対する対応について、報告を求めることができます。

> 「宅地開発等計画内容周知実施報告書」は、様式集P―400 のとおりです。
>
> ※宅地造成等に関する工事の許可の申請書に添付して提出すること。

2. 変更時の報告

開発予定者又は開発者は、上記報告書の提出を行った後に、宅地開発等の計画の内容に変更が生じた場合は、説明会等により、当該変更の内容について隣接住民に再度説明しなければなりません。（宅地開発等規則第 6 条第 2 項）

なお、再度説明会等を行った場合は、報告書に当該説明会等で使用した資料を添えて、市長に提出してください。（宅地開発等規則第 6 条第 3 項）

> 変更時の報告書の様式は、上記「宅地開発等計画内容周知実施報告書」と同一です。

6－1－6　宅地開発等に係る紛争解決の努力

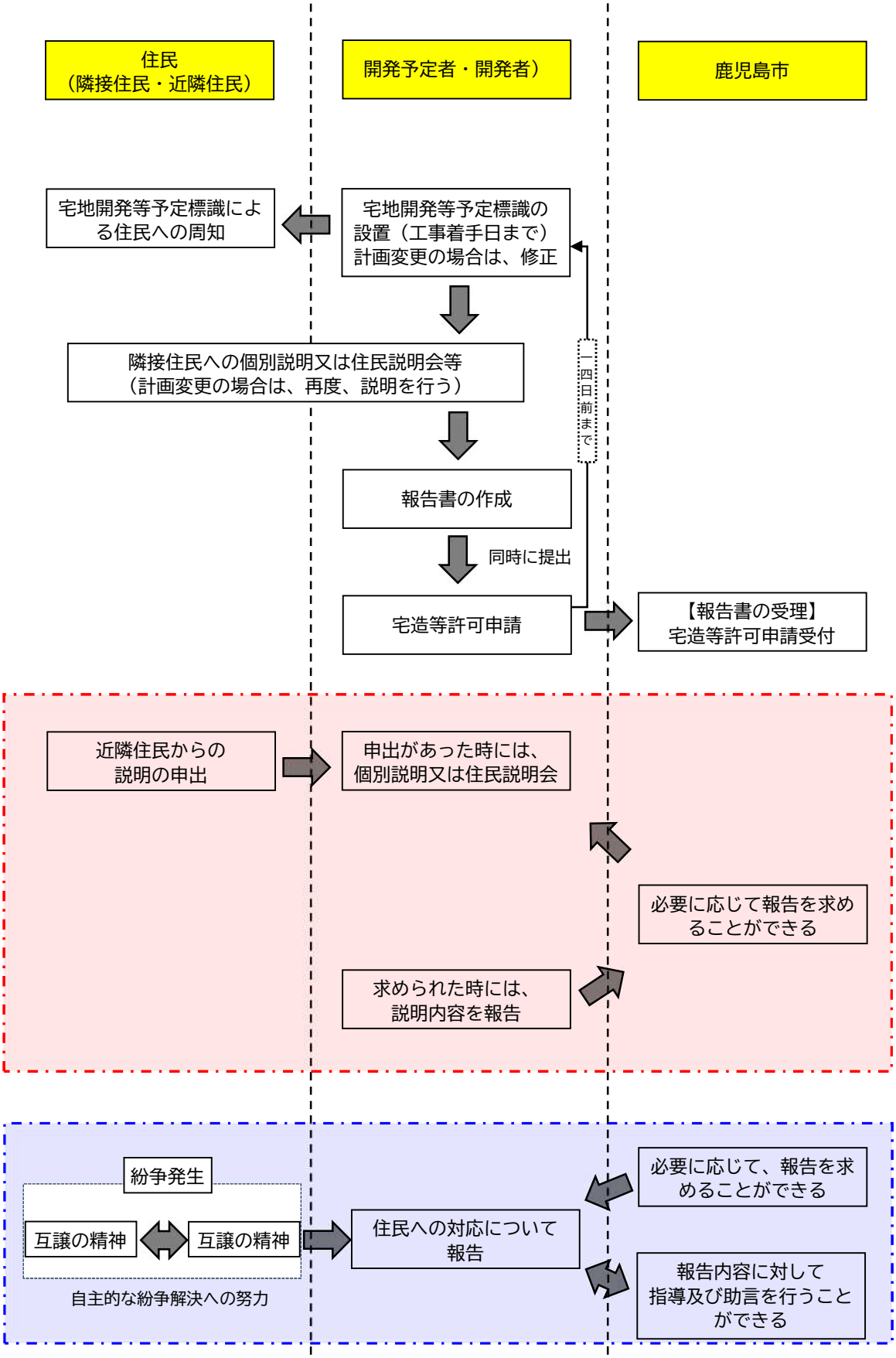
【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 9 条）

開発予定者又は開発者と住民とは、宅地開発等に係る紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するように努めなければなりません。

【運用基準】

住民との間に紛争が生じた場合は、住民に対する対応について、市に報告することとします。

事前説明等の手続きの流れ（宅地開発等条例第6条から第9条関係）



6－2 宅地造成等に関する工事の許可申請の手続き

本市においては、宅地開発等に関する条例第4条に基づく協議について、公共施設管理者の同意及び協議のほかに、公的施設に関する協議や開発行為の工事に関係する部署との協議は土地利用調整課を窓口として行います。

6－2－1 許可の申請

宅地造成等に関する工事の許可を受けようとする者は、法に定めた事項を記載した許可申請書に必要な書類、図面を添付し、市長に提出してください。（省令第 7・63 条）

なお、次の事項の内容については、宅地造成及び特定盛土等規制法第 15・34 条に規定する国、県又は市が行う宅地造成等に関する工事の協議においても準用してください。

6－2－2 許可申請図書

許可の申請に当たっては、次の表に示す書類及び図面を市長に提出してください。

【解説】

① 申請書は、正本1部、副本1部とします。
ただし、正本には、定められた様式（登記事項証明書、字絵図、同意書）については原本※を添付し、副本にはその写しを添付することとします。

② 図面は、縦 26cm、横 17cm のサイズに折りたたみ、図面袋に入れて書類の後ろに付けてください。（図面袋に図面名称一覧を付けてください。）

③ 申請書類には、項目毎に見出し（インデックス）を付けてください。

④ 全ての図面の右下に、設計者の記名を行ってください。

⑤ 擁壁の構造計算書や地盤改良計算書等の計算書には、表紙に設計者（作成者）の記名を行ってください。なお、設計者と作成者が異なる場合は連名とし、設計者は必ず照査を行ってください。

※ 登記事項証明書、字絵図については、登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された「登記情報（全部事項、公図）」の添付も可能とします。

ただし、照会番号の確認は一度しかできないため、登記情報（全部事項、公図）を添付する場合は申請ごとに取得してください。

【申請書類：土質の形質の変更】

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
1	宅地造成等又は特定盛土等に関する工事の許可申請書 （P469）	省令 第７条 様式第二	①「申請者、1、3」欄の申請者、工事主及び工事施行者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。また、「2 設計者住所氏名」欄の設計者が法人に所属する場合には、住所、氏名はその法人の住所、名称も記入してください。 ②「1 工事主住所氏名」欄は、土地所有者、宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者を記入してください。 ③「4 土地の所在及び地番」欄は、土地の登記事項証明書に記載された所在・地番を記入してください。なお、造成区域が二筆以上にわたる場合は、当該地番全てを記入してください。（余白が足りない場合は、別紙に記入してください。） ・ 代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従って測量し、小数点以下第1位まで記入してください。 ④「5, 10 のイ, 10 の口及び 10 のハ」欄の数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して、小数点以下第 2 位まで記入してください。 ⑤「5 土地の面積」欄は、「4」欄の土地の総面積を記入してください。 ⑥「6 工事着手前の土地の利用状況」欄は、宅地、農地等又は公共施設用地のうち該当するものを記入してください。 ⑦「7 工事完了後の土地の利用」欄は、宅地、農地等又は公共施設用地のうち該当するもの及び建築物等の建築の有無等の具体的な内容を記入してください。 ⑧「8 盛土のタイプ」欄は、下記に該当する盛土のタイプに〇印を記入してください。 平 地 盛 土 ：勾配 1/10 以下の平坦地において行われる盛土で谷埋め盛土に該当しない盛土 腹 付 け盛 土 勾配 1/10 超の傾斜地盤上において行われる盛土で谷埋め盛土に該当しない盛土 谷埋め盛土：谷や沢を埋め立てて行う盛土 ⑨「9 土地の地形」欄は、渓流等の該当の有無のいずれかに〇印を記入してください。 ・ 渓流等とは、山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成又は特定盛土等に伴い災害が生ずる恐れが特に大きいものです。具体的には、地形図等を用いて判読された渓床勾配 10 度以上の一連のたに地形であり、その底部の中心線からの距離が、25m以内の範囲を基本とします。 ⑩「10 のロ」欄は、実際に盛土又は切土をする部分の面積を記入してください。 ⑪「10 のニ」欄は、設置する擁壁全てを記入してください。同一の擁壁が複数箇所にある場合は、まとめて記入してください。 ・「番号」欄には、造成計画平面図と照合できる番号を記入してください。 ・「構造」欄には、擁壁の構造タイプを記入してください。 ・「高さ」欄には、擁壁の全高を記入し、高さが順次変化する場合は、最小高さ～最大高さの範囲で記入してください。 ・「延長」欄には、擁壁の施行延長を記入してください。	○	－

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
			⑫「10 のホ」欄は、設置する崖面崩壊防止施設全てを記入してください。同一の崖面崩壊防止施設が複数箇所にある場合は、まとめて記入してください。 ・「番号」欄には、造成計画平面図と照合できる番号を記入してください。 ・「種類」欄には、崖面崩壊防止施設の種類を記入してください。 ・「高さ」欄には、崖面崩壊防止施設の全高を記入し、高さが順次変化する場合は、最小高さ～最大高さの範囲で記入してください。 ・「延長」欄には、崖面崩壊防止施設の施行延長を記入してください。 ⑬「10 のヘ」欄は、設置する排水施設全てを記入してください。同一の排水施設が複数箇所にある場合は、まとめて記入してください。 ・「番号」欄には、排水計画平面図と照合できる番号を記入してください。 ・「種類」欄には、排水施設の種類を記入してください。 ・「内法寸法」欄は、工場製品の場合は呼び名を記入してください。 ・「延長」欄には、排水施設の施行延長又は設置個数を記入してください。 ⑭「10 のト」欄は、擁壁・崖面崩壊防止施設で覆わないときの法面保護方法を記入してください。（例　張り芝、モルタル吹き付け等） ⑮「10 のチ」欄は、崖面以外の地表面の保護内容を記入してください。 （例 「崖とは反対方向に排水勾配を設定する」など） ⑯「10 のリ」欄は、必要に応じた災害防止措置を記入してください。 （例　仮沈砂池、仮排水路等） ⑰「10 のヌ」欄は、関係各課との協議への対応等を記入してください。 （例「関係課との協議結果を遵守する」など） ⑱「10 のル」欄には、「許可の日の翌日」又は許可日より相当期間をおいた予定日を記入してください。（例 「許可の日より 10 日以内」） ⑲「11 その他必要な事項」欄には、他の法令等に基づく許可等が必要な場合に、その手続き状況を記入してください。 （例　林地開発許可申請中）		

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
2	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の届出書 （P484）	省令 第７条 様式第二	①「工事主住所氏名」欄は、土地所有者、宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者を記入してください。 ②「1 工事施行者住所氏名」欄の工事施行者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。 ③「2 土地の所在及び地番」欄は、土地の登記事項証明書に記載された所在・地番を記入してください。なお、造成区域が二筆以上にわたる場合は、当該地番全てを記入してください。（余白が足りない場合は、別紙に記入してください。） ・ 代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従って測量し、小数点以下第1位まで記入してください。 ④「3 工事をしている土地の面積，5 盛土又は切土の高さ、6 盛土又は切土をする土地の面積、7 盛土又は切土の土量」欄の数値は、小数点以下第３位を四捨五入して、小数点以下第２位まで記入してください。 ⑤「4 盛土のタイプ」欄は、下記に該当する盛土のタイプに〇印を記入してください。 平地盛土：勾配 1/10 以下の平坦地において行われる盛土で谷埋め盛土に該当しない盛土 腹付け盛土：勾配 1/10 超の傾斜地盤上において行われる盛土で谷埋め盛土に該当しない盛土 谷埋め盛土：谷や沢を埋め立てて行う盛土	－	○
3	委任状 （P513）	規則外 参考様式	① 委任する者及び委任される者合意のもとに住所及び氏名を記名してください。 ② 変更許可申請の際、申請面積等に変更が生じた場合は、新たに提出してください。	○	－
4	誓約書 （P514）	規則外 参考様式	①「私は」の後には、工事主の住所氏名を記入してください。 ② 工事主及び設計者（代理人）は、住所及び氏名を記名してください。	○	－
5	位置図		地形図等を用いて作成し、土地の区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
6	現況写真	省令 第７条 第１項 第６号	① 土地の全景を撮影し、造成等区域を赤線で囲み明示してください。 ② 撮影方向がわかるように略図又は現況図に撮影方向を明示してください。	○	○
7	登記事項証明書	市規則 第４条 第１項 第１号	・ 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してください。 （登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）	○	○
8	字絵図	市規則 第４条 第１項 第２号	① 申請直前に法務局の証明のある写しの原本（登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）を添付してください。 ② 国土調査が完了している地域においては、地籍図を添付してください。 ③ 造成等区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
9	宅地造成等工事施行同意書 （P508）	市規則 第４条 第１項 第３号	① 登記事項証明書に記載されている全ての所有者からの同意書を添付してください。また、相続、贈与等がなされている場合は、移転登記後の権利者からの同意書を添付してください。 ② 地上権、賃借権等が設定されている場合は、全ての権利者からの同意書を添付してください。 ③ 全ての権利者の印鑑証明書を添付してください。	○	○

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
10	宅地造成等区域内権利者一覧表 （P510）	市規則 第4条 第1項 第3号	① 登記事項証明書に記載されている権利（所有権、地上権、賃借権等）及び仮登記等について全て記入してください。 ② 一つの土地について所有権が複数の者にわたる場合は、備考欄に持分を記入してください。	○	○
11	諸計算書	省令 第7条 第1項 第2号 市規則 第4条 第1項 第5号	① 土量計算書（※土取り先又は土砂処分先の許可証等の写しを添付する。） ② 擁壁安定計算書（※設計者の記名が必要です。） ・ 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置するときは、擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載してください。 ③ 調整池容量計算書 ④ 盛土法面の安定計算書 ⑤ 盛土全体の安定計算書（※谷埋め型大規模盛土造成地、腹付け型大規模盛土造成地の場合） ただし、渓流等において高さ 15m超の盛土をするときは、土質試験等に基づく地盤の安定計算を記載してください。 ⑥ 不安定切土地盤の安定計算書 ⑦ その他（地盤調査、地盤改良検討書等）	○	－
12	諸計算書		排水計算書 （※流域図を作成するとともに、流域に区域外が含まれる場合は、明示してください。）	○	○
13	擁壁認定証等		工場製品の擁壁を設置する場合は、国土交通大臣による認定証の写しとカタログの当該擁壁の掲載されたページの写しを添付してください。	○	－
14	設計者の資格に関する申告書 （P512）	規則外 参考様式	高さが 5mを超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、次の設計者の資格について証明する書類のいずれかを添付してください。 ① 大学、短期大学、高等専門学校、高等学校及び大学院等の卒業証明書 ② 技術士（建設部門）合格証の写し、一級建築士の免許証の写し ③ 講習終了証の写し	○	－
15	協議書及び同意書等 （P515）	規則外 参考様式	工事に関連した関係機関との協議書、同意書、承諾書等を添付してください。 ① 取付道路、河川等の工事承認の写し ② 調整池を設置する場合等は、関係機関との協議書	○	－
16	地盤調査等に関する確約書 （P516）	規則外 参考様式	① 擁壁の基礎地盤の支持力確認を擁壁工事に着手する前までに行う場合に添付してください。 ②「私は」の後には、工事主の住所氏名を記入してください。 ③ 工事主、設計者及び工事施行者は、住所及び氏名を記名してください。	○	－
17	官民境界確定書		区域が公共施設等（道路及び里道等）に接する場合は、境界確定調書の写しを添付してください。	○	－
17	宅地開発等計画内容周知実施報告書 （P400）	宅地開発等条例規則 様式第2	① 宅地開発等計画内容周知実施報告書に説明会等で使用した資料を添えて提出してください。 ② 宅地開発等の計画を記載した宅地開発等予定標識を区域内の見やすい場所に設置し、遠景及び近景の写真を提出してください。	○	－

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
18	申請者（工事主） 確認書類	－	【申請者が個人の場合】 ・ 氏名及び住所を証する書類 【申請者が法人の場合】 ・ 登記事項証明書 ・ 役員の氏名及び住所を証する書類 ※氏名及び住所を証する書類（本人確認書類）は、住民票の写し、個人番号カード（表面のみ）、運転免許証、運転経歴証明書（公布年月日が平成 24 年1日以降のものに限る。）、在留カード、又は特別永住者証明書のいずれかとすること。	○	○
19	設計者 確認書類	－	・暴力団に該当しないことの誓約書 ・氏名及び住所を証する書類	○	－
20	工事主の資力及び信用に関する申告書 （P521）	省令 第 7 条第 1 項第 12 号 省令 第 63 条 第 1 項第 2 号 市規則 第 4 条 第 8 号	・ 資金計画書 ・ 暴力団に該当しないことの誓約書 【申請者が個人の場合】 ・ 住民票の写し ・ 納税証明書 ・ 残高証明又は融資証明 【申請者が法人の場合】 ・ 登記事項全部事項証明書 ・ 財務諸表 ・ 事業経歴書 ・ 納税証明書 ・ 残高証明又は融資証明	○	－
21	工事施行者の能力に関する申告書 （P522）	省令 第 7 条 第 1 項 第12号 省令 第63条 第 1 項 第 2 号 （省令 第58条 第 1 項 第2号） 市規則 第4条 第9号	・ 法人の登記証明書（登記簿謄本） ・ 事業経歴書 ・ 建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書 ・ 工事を指導・監督する技術者の経歴書 ・ 当該工事に係る契約書の写し ・ 納税証明書	○	－

【図面：土質の形質の変更】

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項	申請	届出
1	位置図	省令第７条第１項第１号	1/10,000以上	① 方位、道路及び目標となる地物を明示してください。 ② 造成等区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
2	地形図（現況図）	省令第７条第１項第１号	1/2,500以上	① 方位、造成等区域、土地境界線、標高、等高線、自然崖、急傾斜地崩壊危険区域及び砂防指定地等を明示してください。 ② 造成等区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
3	寄字絵図	規則外		① 現況図を利用して作成してください。 ② 筆界及び地番を明示してください。	○	○
4	土地利用計画図	規則外	1/2,500以上	① 造成等区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木集団の位置及び緩衝帯の位置及び形状を明示してください。 ② 自己用又は自己業務用については、建築物の配置を明示してください。 ③ 宅地分譲等については、宅地区画ごとの面積を記入してください。 ④ 図面は、次のように色分けしてください。 宅地：黄色、道路：茶色、公園・緑地・農地等：緑色	○	○
5	土地の平面図（造成計画平面図）	省令第７条第１項第１号	1/2,500以上	① 方位、土地境界線、地盤高、計画地盤高並びに盛土又は切土をする土地の部分（切盛境界線も含む。）、崖（盛土又は切土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。勾配も含む。）、擁壁（盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。）、崖面崩壊防止施設（盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。）及び排水施設（盛土又は切土をする土地の部分に設置するものに限る。以下同じ。）の位置を明示してください。 ② 縦横断線を記入し、縦断面図と照合できるように記号を明示してください。 ③ 接道となる道路の幅員を明示してください。 ④ 擁壁、崖面崩壊防止施設及び排水施設は、申請書と照合できるように番号を付すること。 ⑤ 土地の用途及び構造物の種類毎に着色し、凡例（別表参照）も明示してください。 宅地：黄色、道路：茶色、公園・緑地・農地等：緑色、 擁壁・崖面崩壊防止施設：橙色、水路：水色	○	○
6	土地の断面図（縦横断図）	省令第７条第１項第１号	1/2,500以上	① 原則として高低差の大きい箇所で作成してください。 ② 盛土又は切土をする土地の前後の地盤及び区域境界線を明示してください。 ③ 崖（盛土又は切土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。区域外も含む。）、擁壁等（盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。）、道路、宅盤、土羽等の位置を明示してください。 ④ 平面図と照合できる記号を明示してください。 ⑤ 盛土部分には赤色、切土部分には黄色を着色してください。	○	○

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項	申請	届出
7	排水施設の平面図	省令第７条第１項第１号	1/500以上	① 排水施設(盛土又は切土をする土地の部分に設置するものに限る。以下同じ。既設も含む。)の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配及び水の流れの方向並びに吐口の位置及び放流先の名称を明示してください。 ② 排水施設の断面を決定した流域毎に色分けしてください。 ③ 流域図を作成するとともに、流域に区域外が含まれる場合は、明示してください。 ④ 関連して区域外の排水施設の改修を行う場合は、これらについても明示してください。	○	○
8	崖の断面図	省令第７条第１項第１号	1/50以上	崖(盛土又は切土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。区域外も含む。)の高さ、変化点の単点高、勾配(30 度線又は45度線)及び土質(土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地質の厚さ。ただし、擁壁等(盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。)で覆われる崖面については、要しない。)、盛土又は切土をする前の地盤並びに崖面の保護の方法を明示してください。	○	○
9	擁壁の断面図	省令第７条第１項第１号	1/50以上	① 擁壁(盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。)の高さ、形状及び勾配、擁壁の材料の種類、コンクリート強度及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法を明示してください。 ② 根入れ深さを明示してください。 ③ 基礎地盤の地耐力並びに地盤調査方法等を明示してください。ただし、地盤調査等を擁壁工事着手前に実施する場合は、必要地耐力及び想定土質並びに擁壁工事着手前に地盤調査を行う旨の誓約文言を明示してください。 ④ 国土交通大臣認定擁壁を使用する場合は、製品名を明示してください。 ⑤ コーナー部分の補強配筋、寸法を明示してください。	○	○
10	擁壁の背面図	省令第７条第１項第１号	1/50以上	擁壁(盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。)の高さ、水抜き穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法を明示してください。	○	○
11	求積図	市規則第４条第１項第４号	1/2,500以上	造成等区域全域、土地の用途別の求積図を作成してください。	○	○
12	防災計画平面図	市規則第４条第１項第６号	1/2,500以上	仮排水路、仮えん堤、遊水池、沈砂池、柵工、地下排水溝、法面保護工等の防災施設の位置等を明示してください。	○	○
13	排水施設構造図	市規則第４条第１項第７号	1/50以上	開渠、暗渠及び溜め桝等種別及び構造別ごとに作成してください。	○	○
14	その他	規則外		① その他の工作物等 ② 造成等を行う土地から土取り先又は土砂処分先までの運搬経路を示した略図	○	○
15	崖面崩壊防止施設の断面図	省令第７条第１項第１号	1/50以上	崖面崩壊防止施設(盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。以下同じ。)の寸法及び勾配、崖面崩壊防	○	○

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項	申請	届出
				止施設の材料の種類及び寸法、崖面崩壊防止施設を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに透水層の位置及び寸法		
16	崖面崩壊防止施設の背面図	省令第７条第１項第１号	1/50以上	崖面崩壊防止施設(盛土又は切土をする土地の部分に生ずる崖に設置するものに限る。)の寸法、水抜穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	○	○
17	擁壁展開図		任意	縮尺、擁壁の高さ、延長、根入れ寸法及水抜き穴の位置 ※擁壁の高さ(見え高)が 0.50mを超える場合は作成すること。	○	○

【申請書類：土石の堆積】

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
1	土石の堆積に関する工事の許可申請書 （P473）	省令 第７条 第２項 様式第四	①「申請者、1、3」欄の申請者、工事主及び工事施行者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。また、「2 設計者住所氏名」欄の設計者が法人に所属する場合には、住所、氏名はその法人の住所、名称も記入してください。 ②「1 工事主住所氏名」欄は、土地所有者、土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者を記入してください。 ③「4 土地の所在及び地番」欄は、土地の登記事項証明書に記載された所在・地番を記入してください。なお、施行区域が二筆以上にわたる場合は、当該地番全てを記入してください。（余白が足りない場合は、別紙に記入してください。） ・ 代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従って測量し、小数点以下第1位まで記入してください。 ④「5，7 のイ，7 の口及び 7 のハ」欄の数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して、小数点以下第 2 位まで記入してください。 ⑤「5 土地の面積」欄は、「4」欄の土地の総面積を記入してください。 ⑥「6 工事の目的」欄は、特定の工事に付随する場合に、その工事及びその期間を一定期間運営する場合はその旨を記入してください。 ⑦「6 のニ」欄は、分子を１とする分数又は百分率（%）で記入してください。 例：「1/20」、「10%」など ⑧「6 のホ」欄は、構台等を設置する場合は、その種類等を記入してください。 ⑨「6 のヘ」欄は、地盤改良などの対策を講じる場合に記入してください。 ⑩「6 のチ」欄は、「側溝を設置する」等を記入してください。 ⑪「6 のリ」欄は、堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置を講じる場合に記入してください。 ⑫「6 のヌ」欄は、工事中の危害防止のための措置について記入してください。 例：「区域をフェンスで囲う」、「立入り禁止標識の掲示」等 ⑬「6 のヲ」欄には、「許可の日の翌日」又は許可日より相当期間をおいた予定日を記入してください。 （例 「許可の日より 10 日以内」） ⑭「6 のワ」欄には、工事完了予定年月日を記入してください。 ⑮「6 のカ」欄には、工程を記入してください。年間の土石の搬入・搬出量を記入してください。別紙で工程表（年間の土石の搬入・搬出量の記載を含む）が添付されている場合は「別紙のとおり」と記入してください。 ⑯「11 その他必要な事項」欄には、他の法令等に基づく許可等が必要な場合に、その手続き状況を記入してください。	○	－

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
2	土石の堆積に関する工事の届出書 （P485）	省令 第 58 条 第 2 項 様式 第二十	①「工事主住所氏名」欄は、土地所有者、宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者を記入してください。 ②「1 工事施行者住所氏名」欄の工事施行者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。 ③「2 土地の所在及び地番」欄は、土地の登記事項証明書に記載された所在・地番を記入してください。なお、施行区域が二筆以上にわたる場合は、当該地番全てを記入してください。（余白が足りない場合は、別紙に記入してください。） 代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従って測量し、小数点以下第1位まで記入してください。 ④「3 工事をしている土地の面積，4 土石の堆積の最大堆積高さ、5 土石の堆積を行う土地の面積、6 土石の堆積の最大堆積土量」欄の数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して、小数点以下第 2 位まで記入してください。		○
3	委任状 （P513）	規則外 参考 様式	① 委任する者及び委任される者合意のもとに住所及び氏名を記名してください。 ② 変更許可申請の際、申請面積等に変更が生じた場合は、新たに提出してください。	○	－
4	誓約書 （P514）	規則外 参考様式	①「私は」の後には、工事主の住所氏名を記入してください。 ② 工事主及び設計者（代理人）は、住所及び氏名を記名してください。	○	－
5	位置図		地形図等を用いて作成し、土地の区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
6	現況写真	省令 第 7 条 第 2 項 第 4 号	① 土石の堆積を行おうとする土地の全景を撮影し、土地の区域を赤線で囲み明示してください。 ② 撮影方向がわかるように略図又は現況図に撮影方向を明示してください。	○	○
7	字絵図	市規則 第 4 条 第 1 項 第 2 号	① 申請直前に法務局の証明のある写しの原本（登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）を添付してください。 ② 国土調査が完了している地域においては、地籍図を添付してください。 ③ 土地の区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
8	宅地造成等工事施行同意書 （P508）	市規則 第 4 条 第 1 項 第 3 号	① 登記事項証明書に記載されている全ての所有者からの同意書を添付してください。また、相続、贈与等がなされている場合は、移転登記後の権利者からの同意書を添付してください。 ②地上権、賃借権等が設定されている場合は、全ての権利者からの同意書を添付してください。 ③ 全ての権利者の印鑑証明書を添付してください。	○	○
8	宅地造成等区域内権利者一覧表 （P510）	市規則 第 4 条 第 1 項 第 3 号	① 登記事項証明書に記載されている権利（所有権、賃借権等）及び仮登記等について全て記入してください。 ② 一つの土地について所有権が複数の者にわたる場合は、備考欄に持分を記入してください。	○	○
9	登記事項証明書	市規則 第 4 条 第 1 項 第 1 号	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してください。 （登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）	○	○

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
10	諸計算書	省令 第７条 第２項 第２号 第３号 市規則 第４条 第１項 第５号	① 構台等の設計書 ② 周辺の安全確保及び柵等の設置に関する計画を作成し提出してください。 ③ 堆積箇所の配置及び空地確保に関する計画を作成し提出してください。	○	－
11	諸計算書		① 鋼矢板の設計書 ② 土石周囲の排水、地表水の浸透防止措置に関する計画を作成し提出してください。 ③ 土石の傾斜部の安定化に関する計画を作成し提出してください。	○	－
12	協議書及び 同意書等 （P515）	規則外 参考様式	土石の堆積に関連した関係機関との協議書、同意書、承諾書等を添付してください。	○	－
13	官民境界確定書		土地の区域が公共施設等（道路及び里道等）に接する場合は、境界確定調書の写しを添付してください。	○	－
14	宅地開発等計画 内容周知実施 報告書 （P400）	宅地開発 条例規則 様式第２	① 宅地開発等計画内容周知実施報告書に説明会等で使用した資料を添えて提出してください。 ② 土石の堆積の計画を記載した宅地開発予定標識を区域内の見やすい場所に設置し、遠景及び近景の写真を提出してください。	○	－
15	申請者（工事主） 確認書類		【申請者が個人の場合】 ・氏名及び住所を証する書類 【申請者が法人の場合】 ・登記事項証明書 ・役員の氏名及び住所を証する書類 ※氏名及び住所を証する書類（本人確認書類）は、住民票の写し、個人番号カード（表面のみ）、運転免許証、運転経歴証明書（公布年月日が平成 24 年1日以降のものに限る。）、在留カード、又は特別永住者証明書のいずれかとすること。	○	○
16	設計者 確認書類	－	・暴力団に該当しないことの誓約書 ・氏名及び住所を証する書類	○	－
17	工事主の資力及び信用に関する 申告書 （P521）	省令 第７条 第１項 第12号 省令 第63条 第１項 第２号 市規則 第４条 第８号	・ 資金計画書 ・ 暴力団に該当しないことの誓約書 【申請者が個人の場合】 ・ 住民票の写し ・ 納税証明書 ・ 残高証明又は融資証明 【申請者が法人の場合】 ・ 登記事項全部事項証明書	○	－

順番	書類名 （様式集ページ）	様式 根拠	特記事項	申請	届出
			・ 財務諸表 ・ 事業経歴書 ・ 納税証明書 ・ 残高証明又は融資証明		
18	工事施行者の能力に関する申告書 （P522）	省令 第７条 第１項 第 12 号 省令 第 63 条 第１項 第２号 （省令 第 58 条 第１項 第２号） 市規則 第４条 第９号	・ 法人の登記証明書（登記簿謄本） ・ 事業経歴書 ・ 建設業許可通知書の写し又は建設業許可証明書 ・ 工事を指導・監督する技術者の経歴書 ・ 当該工事に係る契約書の写し	○	－

【図面：土石の堆積】

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項	申請	届出
1	位置図	省令 第７条 第２項 第１号	1/10,000 以上	① 方位、道路及び目標となる地物を明示してください。 ② 土地の区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
2	地形図（現況図）	省令 第７条 第２項 第１号	1/2,500 以上	① 方位、土地の区域、土地境界線、標高、等高線、自然崖、急傾斜地崩壊危険区域及び砂防指定地等を明示してください。 ② 土地の区域を赤線で囲み明示してください。	○	○
3	寄字絵図	規則外		① 現況図を利用して作成してください。 ② 筆界及び地番を明示してください。	○	○
4	土地の平面図 （造成計画平面図）	省令 第７条 第２項 第１号	1/500 以上	① 方位、土地の区域、土地境界線、土石の堆積を行う土地の部分、地盤高、作業構台等、空地の位置、柵等の位置、排水施設（側溝等）を明示してください。 ② 縦横断線を記入し、縦断面図と照合できるように記号を明示してください。 ③ 接道となる道路の幅員を明示してください。	○	○
5	土地の断面図 （縦横断図）	省令 第７条 第２項 第１号	1/500 以上	① 原則として高低差の大きい箇所で作成してください。 ② 土地の区域、土地境界線、地盤高、作業構台等、空地の位置、柵等の位置の位置、排水施設（側溝等）を明示してください。 ③ 堆積する土石の高さ、堆積する土地（空地を含む）の勾配土羽等の位置を明示してください。 ④ 平面図と照合できる記号を明示してください。	○	
6	求積図	市規則 第４条 第１項 第４号	1/2,500 以上	土地の区域全域、土石の堆積を行う土地の部分の求積図を作成してください。	○	○
7	防災計画 平面図	市規則 第４条 第１項 第６号	1/2,500 以上	仮排水路、仮えん堤、遊水池、沈砂池、柵工、地下排水溝、法面保護工等の防災施設の位置等を明示してください。	○	○

別表 申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称		記号	名称	記号
開発区域境界線		雨水管渠			雨水角形人孔	
工区境界	第1工区 / 第2工区	汚水管渠			汚水角形人孔	
街区番号	1-1 / FH- / ㎡ / 街区番号 / 計画高 / 敷地面積	合流管渠			河川	
宅地番号	予定建築物の用途 / 共住 / FH- / ㎡ / 計画高 / 敷地面積	既設管渠			法面	
公共公益用地	公共公益施設の名称 / 公園 / FH- / ㎡ / 計画高 / 敷地面積	横断暗渠		種別	間知ブロック積擁壁	H-2.5
造成計画高		暗渠	円形	内径	重力式擁壁	
B M	TBM H = 10.00	暗渠	馬蹄形	巾×高さ	RC擁壁	
位置		暗渠	矩形	巾×高さ	給水管	φ
高さ		暗渠	卵形	呼び名	制水弁	
道路番号及び幅員	3 / 6.5 / 道路番号 / 幅員	開渠	U形側溝及び寸法	U-○○	消防水利施設	消火栓 F / 防火水槽は実在 F の形にする
勾配延長	i=3.0% / L=30.00	開渠	L形側溝及び寸法	L-○○	階段	
変化点		開渠	Lu形側溝及び寸法	Lu-○○	ガードレール	
管番号	雨水 / i= / L=	開渠	グレーチング側溝	巾×高さ	ガードフェンス	
管径		開渠	その他開渠	巾×高さ	落石防護柵	
勾配	汚水 / i= / L=	桝類			車止め	可動式又は固定式
管延長		雨水円形人孔		○	樹木	× × × ×
流水方向		汚水円形人孔		●	緩衝帯	

6－2－3 許可申請書の受付

1. 許可申請の受付

許可申請図書の内容に不備がない場合には、許可申請書の受付を行います。

2. 手数料の納入

受付の際は、規模に応じた手数料の納入が必要となります。（ただし、法第15条第１項に規定する国、県又は市が行う宅地造成等に関する工事の協議は除く。）

なお、手数料納入は、市（土地利用調整課）に直接現金で支払うこととなります。手数料納入に際しては、「現金領収証書」をお渡しします。

手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

（1）宅地造成又は特定盛土等に関する工事許可申請手数料

盛土又は切土をする土地の面積	手数料の金額（１件につき）
500 ㎡未満のもの	21,000 円
500 ㎡を超え 1,000 ㎡以内のもの	32,000 円
1,000 ㎡を超え 2,000 ㎡以内のもの	43,000 円
2,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以内のもの	61,000 円
3,000 ㎡を超え 5,000 ㎡以内のもの	70,000 円
5,000 ㎡を超え 10,000 ㎡以内のもの	94,000 円
10,000 ㎡を超え 20,000 ㎡以内のもの	146,000 円
20,000 ㎡を超え 40,000 ㎡以内のもの	222,000 円
40,000 ㎡を超え 70,000 ㎡以内のもの	345,000 円
70,000 ㎡を超え 100,000 ㎡以内のもの	486,000 円
100,000 ㎡を超えるもの	626,000 円

（2）土石の堆積に関する工事許可申請手数料

土石の堆積をする土地の面積	手数料の金額（１件につき）
500 ㎡未満のもの	16,000 円
500 ㎡を超え 1,000 ㎡以内のもの	18,000 円
1,000 ㎡を超え 2,000 ㎡以内のもの	21,000 円
2,000 ㎡を超え 3,000 ㎡以内のもの	24,000 円
3,000 ㎡を超え 5,000 ㎡以内のもの	33,000 円
5,000 ㎡を超え 10,000 ㎡以内のもの	37,000 円
10,000 ㎡を超え 20,000 ㎡以内のもの	43,000 円
20,000 ㎡を超え 40,000 ㎡以内のもの	57,000 円
40,000 ㎡を超え 70,000 ㎡以内のもの	76,000 円
70,000 ㎡を超え 100,000 ㎡以内のもの	111,000 円
100,000 ㎡を超えるもの	135,000 円

(3)宅地造成又は特定盛土等に関する工事中間検査手数料

盛土又は切土をする土地の面積	手数料の金額 (１件につき)
500㎡未満のもの	8,000円
500㎡を超え　1,000㎡以内のもの	9,000円
1,000㎡を超え　2,000㎡以内のもの	10,000円
2,000㎡を超え　3,000㎡以内のもの	11,000円
3,000㎡を超え　5,000㎡以内のもの	12,000円
5,000㎡を超え　10,000㎡以内のもの	12,000円
10,000㎡を超え　20,000㎡以内のもの	12,000円
20,000㎡を超え　40,000㎡以内のもの	18,000円
40,000㎡を超え　70,000㎡以内のもの	29,000円
70,000㎡を超え　100,000㎡以内のもの	47,000円
100,000㎡を超えるもの	64,000円

※ 手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」(P―373、374)に掲載しています。

6－2－4 事前協議

【宅地開発等条例の規定】(宅地開発等条例第４条)

開発予定者は、宅地開発等を行おうとする場合は、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、あらかじめ必要な事項について関係者との調整を行うとともに、公共施設等の用に供する土地等の配置、整備、管理等について市長と協議しなければなりません。(宅地開発等条例第4条)

【運用基準】

本市においては、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、許可申請書を受け付けた後に、必要な事項について関係部署と協議し、同意を得ることとしております。

1. 許可申請書受付後、土地利用調整課が窓口となり、関係各課に対して協議図書を添えて協議依頼を行います。(協議依頼文書は土地利用調整課から関係各課へ送付し、協議に必要となる図書については、申請者が直接関係各課へ持って行くことになります。協議を行う課については土地利用調整課から申請者へ通知します。)

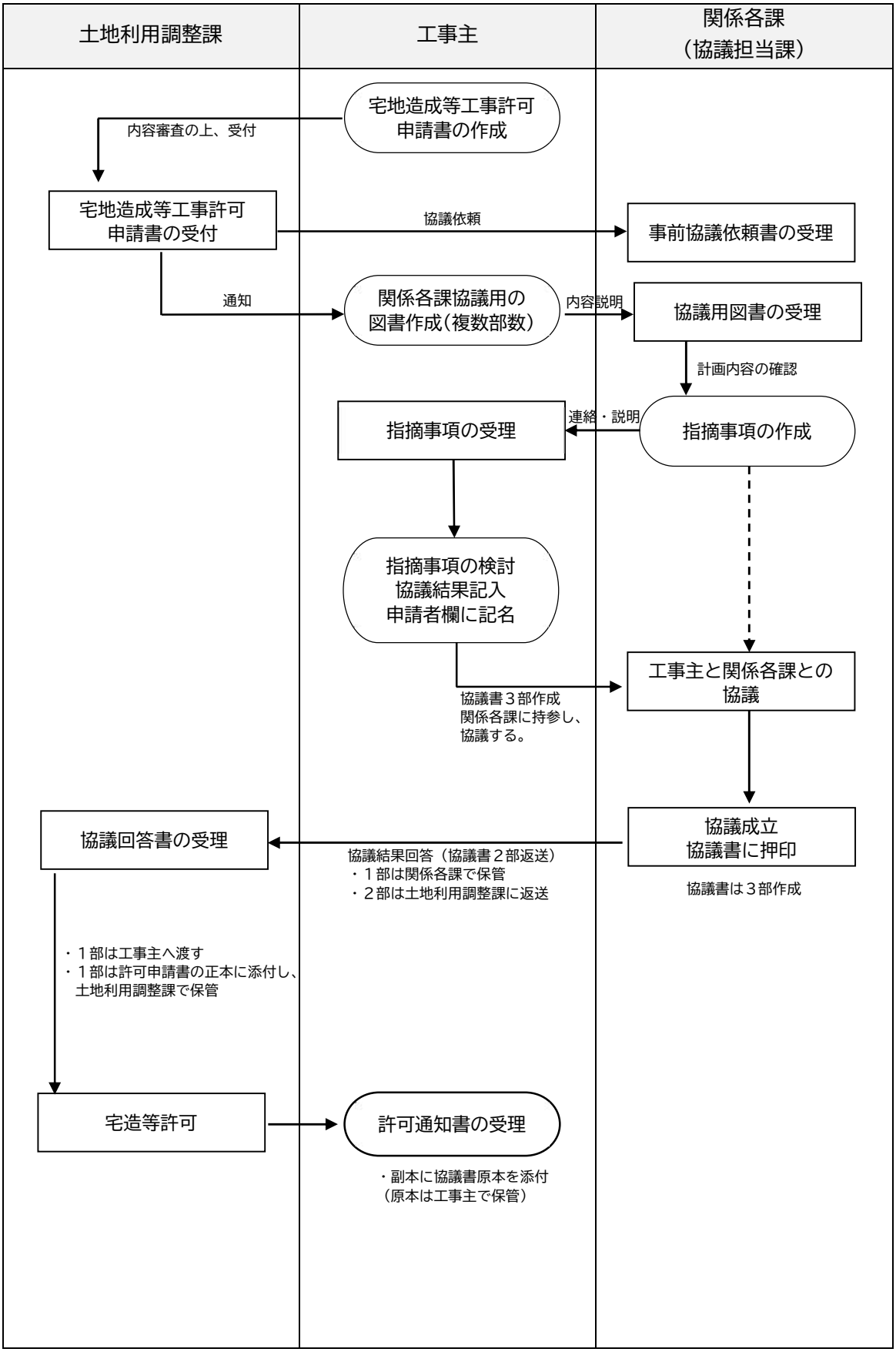
2. 関係各課からの指摘事項について申請者は関係各課と協議することになります。

3. 申請者と関係各課との協議書が整うことにより協議が成立したことになります。

4. 関係各課との協議の流れは次のとおりとなります。

※ 必要とする図書については、許可申請書受付後に土地利用調整課よりお伝えします。

○ 協議の流れ



※平成 20 年１月１日から関係各課との事前協議方法を一部変更しました（土調運用 19-3 号）

6－2－5 特定都市河川浸水被害対策法に関する協議 ※必要に応じて

【運用基準】

特定都市河川流域内（甲突川流域、新川流域、稲荷川流域）の宅地等以外の土地において、1,000 ㎡以上の雨水浸透阻害行為（宅地等にするために行う土地の形質の変更や土地の舗装、そのほか土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為）を行う際は、鹿児島市長（河川港湾課）の許可が必要となる場合があります。

【解説】
① 宅地等とは土地の利用形態が宅地、池沼、水路、溜池、道路、鉄道線路、飛行場である土地のことです。
② 宅地等以外の土地は、利用形態が林地、耕地、原野、山地などの土地が該当します。

6－2－6 公安委員会との協議 ※必要に応じて

【運用基準】

本市においては、新たに交差点を設置しようとする場合等で、市長が必要と認める場合は、工事の許可を行う前に、鹿児島県公安委員会との協議が必要になります。

協議にあたっては、市長が必要とする図書（書類及び図面）を作成し、土地利用調整課に提出してください。

※ 必要とする図書については、土地利用調整課及び道路管理者と協議のうえ作成するものとします。

6－2－7 地区計画等に関する事前協議※必要に応じて

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第５条）

開発予定者は、建築物の建築を目的とする宅地開発等で、その面積が1ha 以上（ただし、風致地区内においては、0.3ha 以上）の宅地開発等を行なう場合は、地区計画等について、市長と協議しなければなりません。

地区計画等に関する協議については、
「第１章　第７節　開発許可の手続きの７－１－３地区計画等に関する協議」に明記してあります。

6－2－8 宅地造成等許可申請書の取下げ

諸般の事情により、宅地造成等許可申請を行っている宅地造成等工事について、許可前に取り止める必要が生じた場合は、「宅地造成等に関する工事の許可申請書の取下書」を提出するようにしてください。

この際、申請図書及び手数料の返還はいたしません。

なお、この取下げにより、既に終了している関係機関との協議は無効とします。

「宅地造成等に関する工事の許可申請書の取下書」の様式は、様式集P―520 のとおりです。

6－2－9 許可の通知

1. 許可通知書の受領

申請された宅地造成等に関する工事が許可になった場合は、許可証を直接、申請者（受任者）にお渡しします。

その際、宅造等許可申請時に提出された副本の図面に「審査済印」を押して、宅造等許可証と一緒にお渡しします。許可証の受領時には、受領者の記名が必要となります。

2. 建築確認申請について

建築物の建築を伴う場合は、許可の通知がなされた後に、建築確認申請を行ってください。

ただし、建築確認済証が交付されても、建築工事の着工は、宅地造成等に関する工事の完了検査済証の交付後又は後述する「工事の検査済交付前の建築工事着工」の承認を受けた後でなければできません。

6－3 許可後の手続き

許可がなされた以降については、次のとおりの手続きが必要となります。

6－3－1 標識の設置

【法の規定】（法第49条）

工事主は、宅地造成等に関する工事の許可を受けたとき、または届出をしたときは、工事が完了するまでの間、当該許可または届出に係る土地の見やすい場所に、当該工事の概要を記載した標識を設置しなければなりません。

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識」の様式は、様式集P－496 のとおりです。
「土石の堆積に関する工事の標識」の様式は、様式集P－497 のとおりです。

【解説】

通常は、宅地開発等予定標識を宅地開発等許可標識に建替えることとしますが、工事の施工上、支障となる場合は、設置位置の変更を認めます。その際においても、公衆の見やすい位置（開発区域が接する道路沿い）に設置してください。

○「公衆の見やすい場所」とは

公衆の見やすい場所については、一般的には、宅地開発等地周辺の住民が通行する道路沿いの場所や他の建物等で見えなくなるおそれのない場所となります。

【運用基準】

当該宅地開発等について、変更許可を受けた場合や変更届出を行った場合、また、地位承継を行った場合等、許可標識の記載内容に変更が生じた時は、速やかに標識の内容を修正し、修正した状況が判別できる写真を市長に提出してください。

6－3－2 許可または届出情報の公表

【法の規定】（法第 12 条第 4 項、21 条第 2 項、27 条第 2 項、40 条第 2 項）

宅地造成等に関する工事の許可をしたとき、または届出を受理したときは、次の事項について本市のﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞで公表します。（省令第 9、53、59、64、83 条）

1. 許可（省令第 10、65 条）

（1） 工事主の氏名又は名称
（2） 工事施行者の氏名又は名称
（3） 宅地造成等に関する工事が施行される土地の所在
（4） 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
（5） 工事の許可年月日及び許可番号
（6） 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
（7） 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
（8） 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
（9） 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量

2. 届出(省令第 54、60、84 条)

（1） 工事主の氏名又は名称
（2） 工事施行者の氏名又は名称
（3） 宅地造成等に関する工事が施行される土地の所在
（4） 宅地造成等に関する工事が施行される土地の位置図
（5） 工事の届出年月日
（6） 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
（7） 盛土若しくは切土の高さ又は土石の堆積の最大堆積高さ
（8） 盛土若しくは切土をする又は土石の堆積を行う土地の面積
（9） 盛土若しくは切土の土量又は土石の堆積の最大堆積土量

6－3－3 工事着手の届出

【市規則の規定】(市規則第 6 条)

許可を受けた者は、工事に着手しようとするときは、速やかに、「宅地造成等工事着手届」に、工程計画表を添えて市長に提出しなければなりません。

【解説】
① 宅地造成等工事着手届は、工事に着手する前日までには土地利用調整課に提出してください。
② 宅地造成等工事着手届には、実際の工事期間を記入してください。(許可通知書の工事期間に合わせる必要はありません。)
③ 提出の際は、宅地造成等工事着手届の書類に、宅地開発等許可標識の設置位置が判別できる図面(土地利用計画図に明示)と設置状況の写真を添付してください。
なお、写真は、設置場所が判別できる遠景と標識の内容が判別できる近景の少なくとも2枚以上撮影するようにしてください。

【提出書類】

図書名		宅地造成等工事着手届出		
提出部数		正本１部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	宅地造成等工事着手届	市規則第 6 条 様式第 5	工事管理者と工事施行者（主任技術者）は同一人としないこと	501
2	宅地開発等許可標識の設置状況写真		設置位置が判別できるように、周囲の風景の入った遠景写真と標識に記入されている内容が判別できる近景写真を添付する。	
3	工事工程表		工種毎に工事期間を明記する。	
4	緊急時連絡体制表		工事主、工事施行者、設計者、委任を受けた者の緊急時連絡先を明記する。	
5	防災計画書		1ha 以上の宅地造成等については、防災計画を作成し、提出すること。それ未満の規模の宅地造成等においても、作成し、常に携帯しておくこと。	

6－3－4 緊急時の対応

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 11 条）

開発者は、宅地開発等の工事の施工に伴い、災害が発生し、又は他に危険を及ぼすおそれが生じたときは、直ちに必要な応急措置を講じなければなりません。

また、開発者は、前述の応急措置を講じたときは、直ちにその災害の状況及び当該応急処置の内容を所定の様式により市長に報告しなければなりません。

各種報告書の様式は、様式集P－403、404 のとおりです。

【解説】

災害等が発生した場合は、直ちに必要な応急措置を講じなければなりませんが、それと同時に災害の内容等を土地利用調整課に連絡してください。

6－3－5 工事施工時の配慮事項

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 12 条）

開発者は、宅地開発等の工事の施工に伴う宅地開発等区域からの排水、騒音、振動、粉じん等により、周囲に悪影響を及ぼすことのないように努めなければなりません。（宅地開発等条例第 12 条）

【運用基準】

1. 工事施工中の排水については、区域外への無秩序な流出を防ぐため、沈砂池等による一時貯留等を行うこととします。
2. 工事施工中の騒音・振動対策については、低騒音型の建設機械を使用し、必要に応じて、遮音壁等の設置を行うこととします。
3. 工事施工中の粉じん対策については、適宜散水等を行い、周辺の住宅等に影響を与えないようにするとともに、必要に応じて、仮囲い等を設置することにより、飛散防止に努めることとします。

6－3－6 定期報告

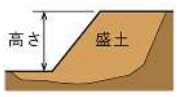
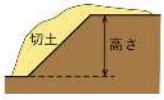
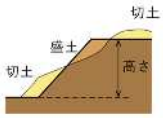
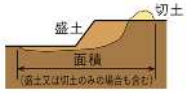
【法の規定】(法第 19 条、政令第 25 条)

許可(都市計画法によるみなし許可も含む)を受けた者は工事の実施の状況やその他主務省令で定める事項について、定期的な報告が必要です。報告は、工事の規模が次の表の記載に該当する場合に必要となります。

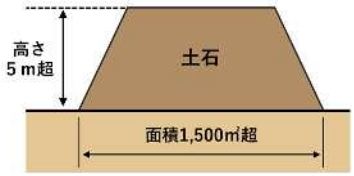
※土石の堆積の堆積に関する工事も対象となります。

1. 定期報告を要する規模

(1)土地の形質の変更

規模	① 盛土で高さが 2m 超の崖を生ずるもの	②切土で高さが 5m 超の崖を生ずるもの	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが 5m 超の崖を生ずるもの (①、②を除く)	④ 盛土で高さが 5m 超となるもの (①、③を除く)	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 3,000m² 超となるもの(①～④を除く)
イメージ					

(2)土石の堆積

規模	① 高さが 5mを超える土石の堆積で、土地の面積が 1,500 ㎡を超えるもの	② ①に該当しない土石の堆積で、土地の面積が 3,000 ㎡を超えるもの
イメージ		

2. 定期報告の頻度

報告は、工事着手日から、3か月ごとに行います。

3. 報告事項

報告は、定期報告書に工事を行っている土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付して提出することで行います。報告書に記載する事項は、次のとおりです。

「定期報告書」は、様式集P－505 のとおりです。

定期報告書で報告すべき事項

工事の種別	報告事項
共通	① 工事が施行される土地の所在地 ② 工事の許可年月日及び許可番号 ③ 前回の報告年月日（2回目以降の報告の場合）
土地の形質変更	報告の時点における ④ 盛土又は切土の高さ ⑤ 盛土又は切土の面積 ⑥ 盛土又は切土の土量 ⑦ 擁壁等に関する工事の施行状況
土石の堆積	報告の時点における ④ 土石の堆積の高さ ⑤ 土石の堆積の面積 ⑥ 堆積されている土石の土量 ⑦ 前回の報告の時点から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量（2回目以降の報告の場合）

6－3－7 許可の変更等

【法の規定】（法第 16・35 条）

許可を受けた者は、宅地造成等に関する工事の計画の変更をしようとするときは、市長の許可を受けなければなりません。

1. 変更許可が必要な事項

次の事項を変更する場合は、変更許可を受けなければなりません。

① 宅地造成等区域の位置、区域及び規模の変更
② 土地の形質の変更に関する工事、土石の堆積に関する工事の概要の変更

2. 変更届出が必要な軽微な変更事項

省令で定める軽微な変更をしようとするときは、許可ではなく、届出が必要になります。次のような軽微な変更をする場合は、変更届を市長に提出しなければなりません。

ただし、工事主、設計者、工事施行者の変更は、一般承継（相続人のほか合併後存続する法人（吸収合併）又は合併により新たに設立された法人（新設合併）を指す。）の場合が対象となります。

【土地の形質の変更に関する工事】
① 工事主の氏名若しくは名称又は住所の変更
② 設計者の氏名若しくは名称又は住所の変更
③ 工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更
④ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

【土石の堆積に関する工事】
① 工事主の氏名若しくは名称又は住所の変更
② 設計者の氏名若しくは名称又は住所の変更
③ 工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更
④ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

※ただし、土石の堆積に関する工事について、変更前の工事予定期間を超える変更は、軽微な変更ではなく、変更許可が必要となります。

【解説】
① 一般承継
許可を受けた工事主の相続人等の一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を引き継ぎます。地位を継承したときは、軽微な変更として速やかに許可権者に届出てください。
② 特定承継
許可を受けた工事主から工事を施行する権利を取得した特定承継人は、一般承継人とは異なり、工事の変更許可を受けなければなりません。

【運用基準】

法に規定する変更許可が必要な行為について、本市においては、次のとおりの取扱いとします。

1. 変更の種別

(1) 新たな許可の取り直しが必要となる場合

当初許可と同一性を失うような大幅な変更については、新たに許可を取り直す必要があります。この際、当初許可については廃止の手続きを行う必要があります。大幅な変更については、次を基本とします。

【土地の形質の変更に関する工事】
① 宅地造成等区域の面積が概ね 1.5 倍を超えるような場合
② 宅地造成等区域の面積の増加に伴い新たに調整池の設置が必要となる場合
③ 完了後の土地利用に著しい変更が生じる場合(駐車場目的が宅地分譲に変わる等)

【土石の堆積に関する工事】
① 宅地造成等区域の面積が概ね 1.5 倍を超えるような場合

(2) 直ちに変更許可の手続きを行う必要がある場合

次の変更が生じた場合は、直ちに変更許可の手続きを行う必要があります。
なお、変更に係る箇所の工事については、変更許可を受けた後に着手することになります。

【土地の形質の変更に関する工事】
① 宅地造成等区域が増減する場合
② 宅地造成等区域に変更はないが、敷地の計画高を全体的に変更する場合
（ただし、変更する高さが５０ｃｍ以下の場合は除く。）
③ 盛土・切土法面の勾配、形状の変更、高さの変更が必要となる場合
④ 調整池設置に関する河川等の管理者との協議又は公安委員会との調整に係わる部分を変更する場合
⑤ 土地の地形の変更がある場合（渓流等へ該当がある場合）
⑥ 工事主、設計者、工事施行者の変更（特定承継）
⑦ その他市長が認める場合

【土石の堆積に関する工事】
① 工事主、設計者、工事施行者の変更（特定承継）
② 宅地造成等区域が増減する場合
③ 土石の堆積の最大高さを変更する場合
④ 土石の堆積の最大堆積土量を変更する場合
⑤ 土石の堆積を行う土地の面積を変更する場合
⑥ 土石の堆積を行う土地の最大勾配を変更する場合
⑦ 空地の設置を変更する場合
⑧ 勾配が十分の一を超える土地における堆積した土石の崩壊を防止するための措置を変更する場合
⑨ 土石の堆積を行う土地における地盤の改良その他の必要な措置を変更する場合
⑩ 雨水その他の地表水を有効に排除する措置を変更する場合
⑪ 堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置を変更する場合
⑫ 工事の完了予定年月日の変更
⑬ その他市長が認める場合

(3) 変更許可は必要となるが、直ちに変更許可の手続きを行う必要のない場合

次の変更が生じた場合は、直ちに変更許可の手続きを行う必要はないものとしますが、その場合においても、変更に係る箇所の工事については、変更に関する書類等を整理したうえで、本市と協議し、承認を得た後で着手しなければなりません。

なお、これらの変更については、工事完了前までには、変更許可の手続きを行い、変更許可を受ける必要があります。

【土地の形質の変更に関する工事】

① 宅地造成等区域の一部において敷地の計画高を変更する場合(全体的に変更するが、高さが 50cm以下の場合も含む。)
② 擁壁の構造形式を変更する場合(例 間知ブロック積擁壁を大臣認定L型擁壁に変更)
③ 擁壁の構造寸法を変更する場合(部材の厚・幅・高さ、鉄筋径・寸法等の変更)
④ 擁壁の設置を計画していた箇所を建物の配置計画等の理由により、土羽仕上げに変更する場合
⑤ 擁壁の基礎地盤について、地盤改良が必要となった場合
⑥ 排水施設の寸法を変更する場合
⑦ 崖面崩壊防止施設の構造形式、構造寸法を変更する場合
⑧ その他市長が認める場合

(4) 変更許可は必要としないが、変更協議・承認が必要となる場合

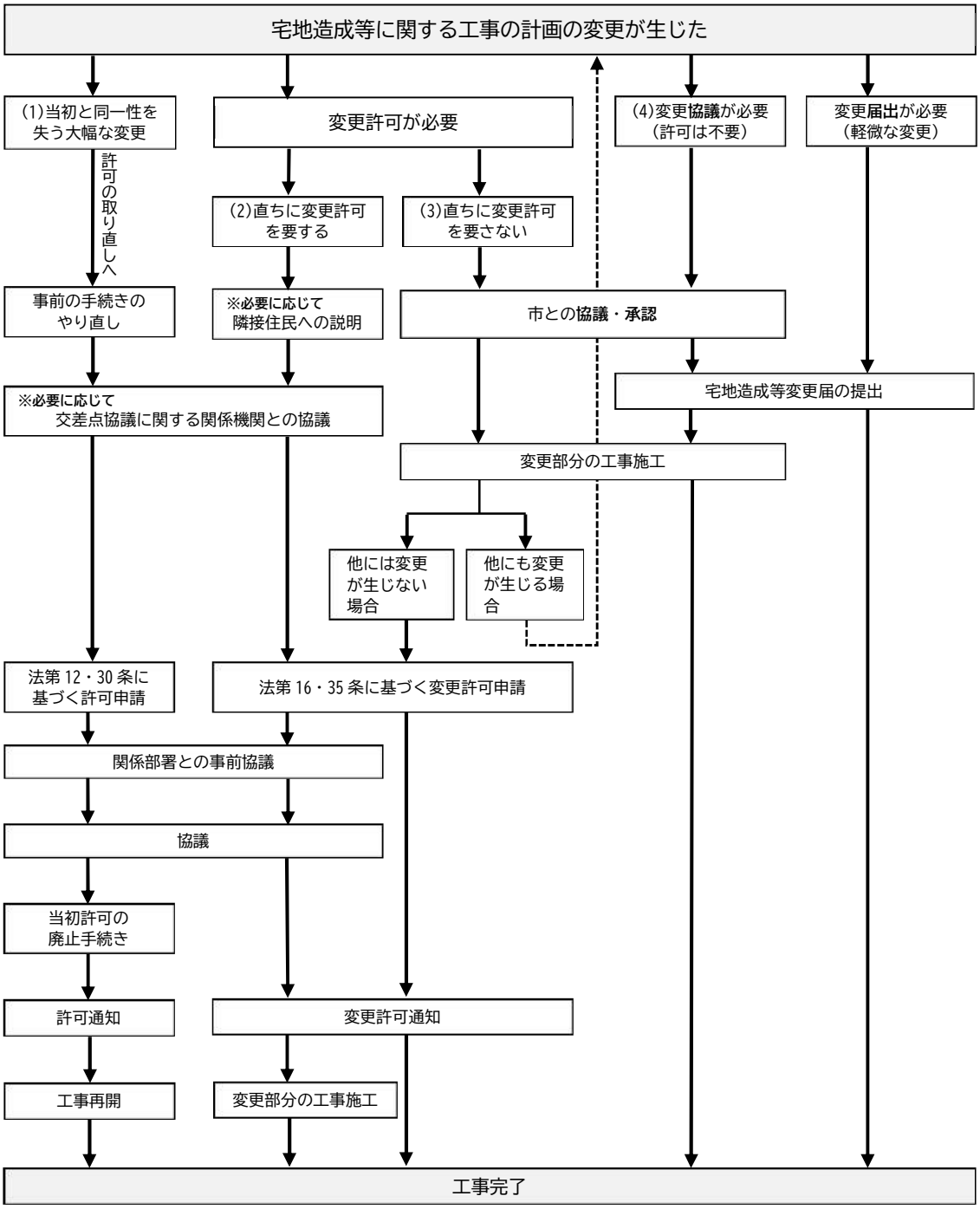
次の変更が生じた場合は、変更に係る部分について必要な図書を整理し、本市と協議、承認を得た後で工事に着手しなければなりません。

① 大臣認定擁壁や排水施設等の２次製品の使用製品を変更する場合
② ２次製品の擁壁のコーナー部分やつなぎ部分を現場打構造物に変更する場合
③ その他内容が軽微で防災上支障がないと認められる変更の場合
④ その他市長が認める場合

【解説】

大臣認定擁壁の使用製品を変更する場合においても、高さ及び上載荷重等の設計条件については、当初許可と同規格のものとしてください。

2. 変更に関する手続きフロー



※ 変更許可等の流れは、上記フローを原則としますが、変更内容の規模等によっては、適用できない場合もあります。

3. 変更時の適用基準

変更許可における技術基準については、変更許可申請若しくは変更協議時の技術基準を適用するものとします。

4. 変更に関する手続き

(1) 変更許可申請に必要となる図書

変更許可申請を行う場合の申請図書については、当該変更許可申請書で、当初許可申請の内容と変更許可の内容が比較できるような編集を行うこととします。

作成にあたっては、次の事項に留意してください。

「変更許可申請書」は、様式集P－477～478、479～480 のとおりです。

① 変更内容の取扱い

変更申請書では、次の4通りの取扱いで処理します。

・更正　当初書類に変更内容を黒書き（当初は赤書き）
　　当初図面に変更内容を赤書き（当初は黒書き）
・存置　当初と変更がないもの
・追加　新たに追加するもの
・廃止　廃止するもの

【解説】

① 書類及び図面の全てに「更正」「存置」「追加」「廃止」のいずれかを明記してください。

② 当初書類や図面に赤書きで変更内容を記載する場合、書類や図面が煩雑になり、判別しにくくなる場合は、当初書類等を「廃止」し、新たな書類等を「追加」する方法があります。

③ 書類等を「追加」する場合は、必ず「廃止」する書類等も変更許可申請書に添付してください。

② 書類関係

書類については、比較対照できるように変更(更正)に係る項目は二段書きとし、次のとおり記入してください。

上段　赤書き　当　初
下段　黒書き　変更後

順番	書類名	備考	添付
1	宅地造成等に関する工事の変更許可申請書		○
2	委任状	存置、更正又は追加＋廃止	○
3	誓約書	存置、更正又は追加＋廃止	○
4	位置図	存置、更正又は追加＋廃止	○
5	現況写真	存置、更正又は追加＋廃止	○
6	登記事項証明書	存置、更正又は追加＋廃止	○
7	字絵図	存置、更正又は追加＋廃止	○
8	宅地造成等工事施行同意書	存置、更正又は追加＋廃止	○
9	宅地造成等区域内権利者一覧表	存置、更正又は追加＋廃止	○
10	諸計算書	構造寸法が変更になる場合は、新たな構造計算書を「追加」書類として添付	○
12	擁壁認定証等	存置、更正又は追加＋廃止	○
13	設計者の資格に関する申告書	存置、更正又は追加＋廃止	○
14	協議書及び同意書等	存置、更正又は追加＋廃止	○
15	地盤調査等に関する確約書	存置、更正又は追加＋廃止	○
16	官民境界確定書	存置、更正又は追加＋廃止	○
17	宅地開発等計画内容周知実施報告書	存置、更正又は追加＋廃止	○
18	申請者(工事主)確認書類	存置、更正又は追加＋廃止	○
19	申請者(工事主)の資力・信用確認書類	存置、更正又は追加＋廃止	○
12	工事施行者の能力を証する書類	存置、更正又は追加＋廃止	○

③ 図面関係

図面については、比較対照できるように当初図面に赤書きで変更内容を重ねて作図してください。

番号	図面名	縮尺	備考	添付	存置	更正	追加	廃止
1	位置図	1/10,000 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
2	地形図(現況図)	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
3	寄字絵図		存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
4	土地利用計画図	1/2,500 以上	存置又は追加＋廃止	○	○			
5	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	変更後	○			○	
6	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	当初	○				○
7	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	新旧対照図	○			○	
8	土地の断面図(縦横断図)	1/2,500 以上	当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。	○		○		
9	排水施設の平面図	1/500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
10	崖の断面図	1/200 以上（原則）	当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。	○		○		
11	擁壁の断面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
12	擁壁の背面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
13	求積図	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
14	防災計画平面図	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
15	排水施設構造図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
15	その他		存置、更正又は追加＋廃止	○				
16	崖面崩壊防止施設の断面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
17	崖面崩壊防止施設の背面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
18	擁壁展開図	任意	存置、更正又は追加＋廃止	○				

(上)赤書き　変更後
(下)黒書き　当　初

【解説】

① 書類と図面は、赤書き又は黒書きの区別が逆になるので注意してください。

② 土地の平面図(造成計画平面図)については、当初図面を「廃止」し、新たに変更後の図面を「追加」とするとともに、当初と変更後が 1 枚の図面で判別できるように、「新旧対照図」を必ず作成するようにしてください。

③ 縦横断図については、「廃止」、「追加」とはせず、当初と変更後が 1 枚の図面で判別できるように「更正」としてください。

④ その他の事項

・造成等区域面積が変更となる場合は、新たな委任状を追加してください。

・造成等区域が変更となる場合においては、その時点における次に掲げる権利に関する書類を「追加」書類として添付してください。

ア 土地の公図の写し イ 土地の登記事項証明書 ウ 宅地造成等区域内権利者一覧表 エ 宅地造成等工事施行同意書(印鑑証明)

・擁壁等の構造寸法が変更になる場合は、新たな構造計算書を「追加」書類として添付してください。

【解説】
　防災調整池設置及び交差点設置等に関する変更協議図書の作成については、土地利用調整課と協議して作成してください。

・工事主、設計者、工事施行者が変更になる場合は、それぞれ次の書類を提出してください。

㋐ 工事主が変更になる場合(特定承継)

・変更の原因、経過についての説明書(様式は任意) ・変更前及び変更後の工事主双方の記名による合意書(様式は任意) ・土地の所有者が変更になる場合は、その土地の登記事項証明書 ・区域内権利者一覧表(6－2－2 許可申請図書を参照) ・施行同意書(6－2－2 許可申請図書を参照) ・申請者(工事主)確認書類 ・申請者(工事主)の資力・信用確認書類

㋑ 設計者が変更になる場合(特定承継)

・変更前及び変更後の設計者双方の記名による設計一切を引き継ぐ旨の合意書(様式は任意) ・設計者本人が委任を受けている場合は、委任状 ・設計内容に資格を要する必要がある場合は、設計者の資格に関する申告書

㋒ 工事施行者が変更になる場合(特定承継)

・変更前及び変更後の工事施行者双方の記名による工事一切を引き継ぐ旨の合意書(様式は任意) ・工事施行者の能力を証する書類(特定承継のみ)

(2) 変更協議・承認に必要となる図書

変更協議に必要となる図書については、原則として変更に係る部分の書類や図面のみでよいものとしますが、詳細については、それぞれの案件ごとに土地利用調整課と協議してください。

なお、原則として「宅地造成等工事変更協議申出書」に次の図書等を添付してください。

≪添付する図書≫

① 変更理由書

・変更する内容及び変更する理由を詳細に明記する。

② 図書の変更状況の分かる一覧表

・「変更状況一覧表」を参考に作成する。

③ 変更に関する部分の書類

・変更に該当する書類について添付する。

・当初許可申請の書類を基に作成する場合は「更正」とし、上段に赤書きで当初を明記する。

・新たな書類とする場合は、当初書類を「廃止」、新たな書類を「追加」とし、両方の書類を添付する。

④ 新旧対照図(追加図面)

・造成計画平面図を基に新旧が分かる図面を作成する。

⑤ 造成計画断面図(縦横断図等)(更正図面)

・当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。

⑥ 土地利用計画図(存置図面若しくは追加図面)

・土地利用計画に変更がない場合でも添付すること。

⑦ 造成計画平面図(追加図面)

・変更後の造成計画平面図を新たに作成し添付する。(新旧対照ではない)

⑧ 変更に関する部分の図面(更正図面若しくは廃止＋追加図面)

・変更に該当する図面について添付する。

・新旧を同一図面で表示する場合は更正、当初図面を廃止、新たな図面を作成した場合は、廃止図面と追加図面を添付すること。

「宅地造成等工事変更協議申出書」は、様式集P－519 のとおりです。

(3) 軽微な変更の届出に必要となる図書

法で規定する「軽微な変更」を行うにあたっては、変更事項に応じて、「宅地造成等工事に関する変更届出書」に原則として、次の図書等を添付して届け出てください。

① 工事主が変更になる場合(一般承継のみ)

・変更の原因、経過についての説明書(様式は任意)
・変更前及び変更後の工事主双方の記名による合意書(様式は任意)
・土地の所有者が変更になる場合は、その土地の登記事項証明書
・区域内権利者一覧表(6－2－2 許可申請図書を参照)
・施行同意書(6－2－2 許可申請図書を参照)

② 設計者が変更になる場合(一般承継のみ)

・変更前及び変更後の設計者双方の記名による設計一切を引き継ぐ旨の合意書(様式は任意)
・設計者本人が委任を受けている場合は、委任状
・設計内容に資格を要する必要がある場合は、設計者の資格に関する申告書

③ 工事施行者が変更になる場合(一般承継のみ)

・変更前及び変更後の工事施行者双方の記名による工事一切を引き継ぐ旨の合意書(様式は任意)

④ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更(土質の形質の変更のみ)

・工程表

「宅地造成等工事に関する変更届出書」は、様式集P－517のとおりです。

5. 変更許可申請における作成図書の緩和措置

変更許可申請においては、当初許可申請図書(書類・図面等)を基に、存置、更正、廃止、追加の処理を行い、当初許可申請図書と同様の変更許可申請図書を作成することとなりますが、次の場合の変更許可申請においては、変更に関係する書類や図面の抜粋版でいいものとします。

(1) 変更許可は必要となるが、直ちに行う必要がない変更の場合

次の図書を必要図書とします。

① 変更許可申請書

② 変更理由書

・変更する内容及び変更する理由を詳細に明記する。

③ 図書の変更状況の分かる一覧表

・「変更状況一覧表」を参考に作成する。

④ 変更に関する部分の書類

・変更に該当する書類について添付する。
・当初許可申請の書類を基に作成する場合は「更正」とし、上段に赤書きで当初を明記

する。

・新たな書類とする場合は、当初書類を「廃止」、新たな書類を「追加」とし、両方の書類を添付する。

⑤ 新旧対照図（追加図面）

・造成計画平面図を基に新旧が分かる図面を作成する。

⑥ 造成計画断面図（縦横断図等）（更正図面）

・当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。

⑦ 土地利用計画図（存置図面若しくは追加図面）

・土地利用計画に変更がない場合でも添付すること。

⑧ 造成計画平面図（追加図面）

・変更後の造成計画平面図を新たに作成し添付する。（新旧対照ではない）

⑨ 変更に関する部分の図面（更正図面若しくは廃止＋追加図面）

・変更に該当する図面について添付する。

・新旧を同一図面で表示する場合は更正、当初図面を廃止、新たな図面を作成した場合は、廃止図面と追加図面を添付すること。

6. 変更許可申請における手数料について

・変更許可申請受付時には、変更内容に応じて手数料の納入が必要となります。

・手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

※ 手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」（P－373、374）に掲載しています。

6－3－8 工事の廃止

【市規則の規定】(市規則第７条)

許可を受けた工事を廃止したときは、直ちに「宅地造成等工事廃止届」を市長に提出しなければなりません。

「宅地造成等工事廃止届」は、様式集P－502 のとおりです。

【運用基準】

① 規則では、「廃止したときは、直ちに届出を提出する」となっていますが、既に工事に着手しており、敷地の盛土、切土等を行っている場合は、そのままの状態で工事を廃止することはできません。工事の廃止をする場合は、事前に土地利用調整課と必要な防災措置について協議し、了解を得たうえで、必要な手続きを行ってください。

② 必要な防災工事が終了しない段階で、廃止届出を受理することはできません。

③ 防災措置については、次の6－3－9に示すとおり、宅地開発等条例で規定しており、これを行わない場合は、罰則規定があります。

④ 提出書類については、次に示すとおりです。

【提出書類】

図書名			宅地造成等工事廃止届		
提出部数			正本1部		
順番	書類名		様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	宅地造成等工事廃止届		市規則第７条様式第６	廃止理由を詳細に記載する。	502
2	宅地造成等に関する工事の許可通知書(原本)			許可通知書の原本は返還する。なお、変更許可を受けている場合は、その原本も返還する。	
3	防災措置に関する書類			廃止時の状況と危険箇所の抽出及び防災措置の内容を示す。	
4	緊急時連絡体制表			工事主、工事施行者、設計者、委任を受けた者の緊急時連絡先を明記する。	
5	図面関係				
	ア	現況平面図		廃止時の現場状況が判別できる平面図 一部工事を施行した箇所はその部分を明記する。	
	イ	現況断面図		廃止時の現場状況が判別できる縦横断図等 一部工事を施行した箇所はその部分を明記する。	
	ウ	防災措置平面図		防災措置を行った箇所を明記する。	
	エ	防災措置詳細図		施した防災措置の内容を示した詳細図 構造寸法等を明記する。	
6	写真関係				
	ア	着工前、廃止時の全景写真		着工前の状況と廃止時の状況が比較できるように並べて添付する。	
	イ	施行箇所の施工写真		既に施行した箇所の施工状況写真	
	ウ	防災措置の施工写真		防災措置を行った箇所の施工状況写真	

6－3－9 防災措置の実施

【宅地開発等条例の規定】（条例第 13 条第 1 項及び第 2 項）

開発者は、宅地開発等を廃止又は休止しようとするときは、既に施工された宅地開発等の工事によって災害が発生し、宅地開発等区域及びその周辺の住民に対し、被害を及ぼすことのないよう、必要な防災措置を講じなければなりません。（宅地開発等条例第 13 条第 1 項）

また、開発者は、前述の防災措置を講じたときは、速やかに当該措置の内容を所定の様式により市長に報告しなければなりません。（同第 2 項）

> 報告書の様式は、様式集P－403、404 のとおりです。

【運用基準】

① 宅地開発等を廃止又は休止する場合は、事前に土地利用調整課に相談してください。

② 廃止する場合は、本市規則に基づき、廃止届も必要となります。

6－3－10 工事の検査済証交付前の建築工事着工

【運用基準】

本市では、次の場合に限り、検査済証交付前の建築工事着工を認めております。

> ① 宅地造成等に関する工事の完了前に建築工事に着手しないと、工事に著しい手戻りが生じる場合
> ② 宅地造成等に関する工事と建築工事が一体的である場合（宅地造成等に関する工事と建築等の工事が重複し、建築工事に着手しないと、宅地造成等に関する工事が完了しないと確認された場合）

検査済証交付前に建築等を行うときは、「宅地造成等に関する工事の検査済証交付前の建築工事着工承認申請書」に次に示す図書を添付して市長に提出しなければなりません。

> 「検査済証交付前の建築工事着工承認申請書」は、様式集P－518 のとおりです。

【提出書類】

図書名			宅地造成等に関する工事の検査済証交付前の建築工事着工承認申請書		
提出部数			正本１部		
順番	書類名		様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	申請書			建築する理由はできるだけ詳細に明記する。	518
2	工事の手戻りに関する説明書			建築工事に着手しないと、造成工事に著しい手戻りが生ずる部分の説明書	
3	建築確認済証の写し				
4	工事実施工程表			造成工事と建築工事の工程上の関係が判別できるように造成する。	
5	図面関係				
	ア	付近見取図		敷地の位置、敷地の周辺の公共施設等を明示する。	
	イ	敷地現況図		敷地の境界、当該建築物等の位置、崖及び擁壁の位置を明示する。	
	ウ	建築物の平面図		建築確認申請の図面と同一のものとする。	
	エ	建築物等の立面図		建築確認申請の図面と同一のものとする。	
	オ	手戻りが生ずることを証する図面		生ずることとなる手戻りの内容が判別できるような平面図、断面図とする。	
6	写真関係				
	ア	現況写真		承認申請時段階の現況状況の写真 建築する部分を赤線で明示する。	

6－3－11 擁壁等の工程検査

【市規則による手続き】(市規則第 15 条)

許可工事を行う工事施行者は、次のいずれかに該当するときは、その旨を速やかに市長に報告し、その検査を受けなければなりません。

① 鉄筋コンクリート造擁壁については、基礎配筋工事及び壁体配筋工事がそれぞれ完了したとき。

② その他市長が必要と認めるとき。

6－3－12 中間検査

【法の規定】(法第 18 条、第 37 条)

宅地造成又は特定盛土等に関する工事が、政令で定められた特定工程を含む場合は、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、当該特定工程に係る工事を終えた日から4日以内に、市長の検査(中間検査)を申請しなければなりません。(法第18条第1項、第37条第1項)

市長は、当該特定工程に係る工事が法第13条第1項又は第31条第1項の規定に適合していると認めた場合は、当該特定工程に係る「中間検査合格証」を交付します。(同第2項)

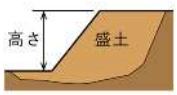
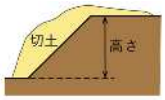
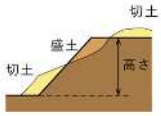
特定工程後の工程に係る工事は、当該特定工程に係る中間検査に合格し、「中間検査合格証」の交付を受けた後でなければ、特定工程後の工程に着手することができません。(同第3項)

【解説】

① 都市計画法によるみなし許可の場合においても、工事に特定工程を含む場合は、盛土規制法に基づく中間検査が必要となります。

② 土石の堆積については、中間検査の対象外です。

1. 中間検査を要する宅地造成又は特定盛土等の規模(政令第 23 条、第32条第1項)

規模	① 盛土で高さが 2m 超の崖を生ずるもの	② 切土で高さが 5m 超の崖を生ずるもの	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが 5m 超の崖を生ずるもの (①、②を除く)	④ 盛土で高さが 5m 超となるもの (①、③を除く)	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 3,000㎡超となるもの (①～④を除く)
イメージ					

2. 特定工程とは(政令第 24 条第 1 項、第32条第2項)

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事をいいます。

3.特定工程後の工程とは(政令第 24 条第 2 項、第32条第3項)

排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事をいいます。

6－3－13 中間検査の申請

【法の規定】(省令第 46 条、76 条)

中間検査の申請にあたっては、「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書」に、検査の対象となる特定工程に係る工事内容を明示した平面図を添えて、市長(土地利用調整課)に提出してください。

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書」は、様式集P－483 のとおりです。

【運用基準】

申請図書及び検査項目については、次のとおりとします。

① **申請書**

様式第十三(P483)

② **図面**

特定工程に係る工事の内容を明示した平面図(造成計画平面図に対象個所を明示)

③ **提出写真**

下記(中間検査における検査項目及び提出写真)のとおり

④ **検査項目**

下記(中間検査における検査項目及び提出写真)のとおり

≪中間検査における検査項目及び提出写真≫

① 地下水排除工

検査項目	確認方法	提出写真		
		撮影種別	撮影内容	撮影時期
① 排水管の位置、種類 ② 材料 ③ 排水管の接合 ④ 管径 ⑤ 管渠の勾配	① 位置を排水施設の平面図と照合、排水管の種類を写真等で確認 ② 排水管の材料を確認 ③ 排水管の接合部の処理状況を確認 ④ スケール等により管渠の管径を確認 ⑤ 水糸、スタッフ等により管渠の勾配を確認	出来形	・排水管の種類 ・排水管の位置 ・排水管の接合部の処理状況 ・排水管の管径 ・排水管の勾配	施工後 (埋め戻し前)

② 盛土内排水層、基盤排水層

検査項目	確認方法	提出写真		
		撮影種別	撮影内容	撮影時期
① 排水層の位置 ② 排水層の材料 ③ 排水層の厚さ	① 排水層の位置を排水施設平面図や造成断面図と照合 ② 排水層の材料を確認 ③ スケール等により排水層厚を確認	出来形	・層の位置 ・層の厚さ	施工後

6－3－14 工事の一部完了検査の申請

【市規則の規定】（市規則第８条第１項、第２項）

市長は、許可工事の一部が完了した場合において、当該土地が独立して使用に供しうるものであり、かつ、土地の分割が災害の防止上支障がないと認められるときは、工事主の申出により、当該工事について一部完了の検査を行うことができます。（第１項）

工事主は、一部完了の検査の申出を行おうとするときは、「宅地造成等工事一部完了検査申請書」に、完了部分を明示した図面及び市規則第 10 条第1項に掲げる図書を添えて市長に提出しなければなりません。（第２項）

一部完了検査の結果、法第 13 条第１項、第 31 条第１項の規定に適合していると認められるときは、宅地造成等工事一部完了検査済証を交付するものとします。

① 土地利用計画図（縮尺 500 分の１以上のもの）
② 工事の施工状況を確認することができる写真
③ その他市長が必要と認める図書

「宅地造成等工事一部完了検査申請書」は、様式集P－503 のとおりです。

【運用基準】

1 「土地が独立して使用に供しうる」とは、区域外から工事中の現場を通行することなく、当該土地のある街区まで通行（舗装済の道路を使って）でき、また、水道や下水道のほか、電気、ガス等も整備されており、土地利用に支障がない場合を基本とします。

2 「土地の分割が災害の防止上支障がない」とは、分割した区域間が隣接してはいるが、両区域間を公共施設（道路等）で明確に区分することが可能であり、かつ、仮に現在施行中の現場から土砂流出等が発生した場合においても、完了した区域に対して影響が生じない場合を基本とします。

6－3－15 工事完了の検査の申請(土地の形質の変更)

【法の規定】(法第 17 条第１項、第 36 条第１項)

宅地造成又は特定盛土等に関する工事について許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了したときは、工事が完了した日から4日以内に、その工事が法第 13条第 1 項又は第 31条第 1 項の規定に適合しているかどうかについて、「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の完了検査申請書」に次の図書を添えて、市長の検査を申請しなければなりません。(法第17条第1項、第36条第1項、市規則第10条第1項)

① 土地利用計画図(縮尺 500 分の 1 以上のもの)
② 工事の施工状況を確認することができる写真
③ その他市長が必要と認める図書

「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の完了検査申請書」は、様式集P-481 のとおりです。

【運用基準】

1. 工事の施工状況を確認することができる写真の撮影、整理について

「工事の施工状況を確認することができる写真」については、次の事項に基づき作成してください。

① 工事記録は、各工種の施工段階及び工事完成後明視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況、工事中の災害写真等を撮影すること。
② 構造物の写真撮影をするときは、布テープ、箱尺等の測定器具を用い、構造物の寸法が明確に読み取れるようにすること。
③ 写真は全体的な撮影とし、局部的な写真のみを撮らないように注意すること。
写真撮影にあたっては、工事名、工種、撮影年月日、設計略図(寸法等を記入)を記入した「小黒板」を置いて撮影すること。
④ 工種ごとに次の写真を撮影すること。

対象	内容
全景	・工事着手前の全景・工事完成後の全景 ・工事施行中（工種・種別ごと）
土工	・不良土及び表土の除去処理状況
	・盛土前の段切り施工状況
	・盛土材料の敷き均し状況（１層敷均し厚 30 ㎝以下）
	・盛土材料の転圧状況（ﾛｰﾗｰ等の建設機械での転圧状況）
	・盛土のり面の整形状況
	・盛土内排水層の施工状況
	・地盤改良状況
	・切土法面の整形、浮石除去状況
	・湧水箇所の処理状況
	・地下排水工の材質、径、敷設状況
	・残土運搬先の処理状況
	・産業廃棄物の処理状況
擁壁工 ブロック積 重力式 現場打Ｌ型	・床掘、丁張設置状況
	・基礎工の幅、厚さ
	・裏込めコンクリート及び透水層の厚さ（１m上がりごと）
	・法長、根入れ深さ（基礎からの立上げ状況）

対象	内容
現場打逆Ｔ型 ２次製品Ｌ型 その他認定品	・遮水コンクリートの幅
	・コンクリートの養生状況
	・水抜きパイプの径、設置状況
	・コーナー部補強状況
	・鉄筋コンクリート構造物の配筋状況、鉄筋の径（ノギス仕様）
	・認定製品材料検収状況（認定品の刻印）
排水工 水路工 暗渠工	・基礎工の幅、厚さ
	・可変側溝の底盤調整コンクリートの厚さ
	・溜桝の透水性構法の状況
	・側溝の内径、溜桝の内径、深さ、厚さ
	・ヒューム管の内径、材質
	・小段排水工の幅、径、コンクリート厚さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
調整池	・吐口部オリフィスの径
	・スクリーンの設置状況
	・底盤コンクリート厚さ、基礎工厚さ
	・止水版設置状況
	・底盤から天端までの高さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
法面保護工	・張芝敷設状況
	・厚層基材吹付の厚さ、配合状況
	・ラス張り、アンカー設置状況
	・法枠工材質、厚さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
仮設工	・沈砂池設置状況
	・仮設排水路設置状況
	・防災機材準備状況
品質管理	・コンクリート強度試験
	・盛土密度試験
	・路盤工、舗装工密度試験
	・構造物の地耐力試験
地質調査 地盤改良	・調査状況
	・施工状況
	・検査状況（平板載荷試験等の地耐力試験等）

【参考：土地の形質の変更に関する工事の写真管理について】

分類	検査項目	検査密度	確認方法	確認時期	提出する記録写真			
					撮影種別	撮影内容	撮影時期	撮影頻度
1 【地盤】 締固め	①巻き出し厚が概ね30ｃｍ以下となっていること ②締固めが行われていること	・施行状況は施工箇所ごとに１箇所 ・出来形は 200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化店ごとに1箇所	①スタッフ等により巻出し厚を確認 ②締固めの施工状況を確認	完了検査	施工状況	・巻出しの状況 ・締固め状況	・施工中	・施工箇所ごとに１箇所
					出来形	・巻出し厚（各層の厚さ）	・施工後	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
2 【地盤】 段切り	①高さ ②幅 ③排水勾配	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①②スタッフ等により幅・高さを確認 ③水糸、スタッフ等により勾配を確認	完了検査	出来形	・高さ ・幅 ・排水勾配	・施工後	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
3 【地盤】 土の置換等	①置換材料 ②締固めの状況	・施工箇所ごとに１箇所	①置換材料を品質管理資料で確認 ②締固め施工状況を確認	完了検査	施工状況	・締固めの状況	・施工前・中	・施工箇所ごとに１箇所
					出来形	・置換後の締固めの状況	・施工後	・施工箇所ごとに１箇所
4 【地盤】 地滑り抑止ぐい等	①基準高 ②杭長 ③根入れ長 ④位置 ⑤数量 ⑥継杭状況 ⑦施工状況	・④⑤の位置・数量は全数 ・⑥⑦の継杭状況・施工状況は打継がある場合は全数、ない個所は施工箇所ごとに１箇所 ・その他の検査項目は施工箇所ごとに１箇所	①③スタッフ等により基準高、根入れ長を確認 ②リボンロッド等により杭長を確認 ④⑤位置、数量を土地の平面図と照合 ⑥継杭状況を写真で確認 ⑦施工状況を写真で確認	完了検査	施工状況	・施工状況	・施工中	・施工箇所ごとに１箇所
					出来形	・基準高 ・杭長 ・根入れ長 ・位置 ・数量 ・継杭状況	・基準高、杭長及び根入れ長は打込前後 ・位置は打込後 ・数量は施工後 ・継杭状況は完了後	・数量は全数 ・継杭状況は全数（１本につき２方向） ・その他は施工箇所ごとに１箇所
5 【地盤】 基礎地盤改良	①改良体の本数 ②改良体の形状 ③位置 ④改良体強度	・本数は全数 ・形状、位置、改良体強度は施工箇所ごとに１箇所	①②③改良体の位置、本数及び形状を確認 ④チェックボーリングによる改良体強度の試験結果を確認	中間検査	出来形	・施工箇所全景 ・改良体の形状 ・改良体の本数 ・改良体の位置 ・改良体強度の試験結果	・施工後	・本数は全数 ・形状、位置、改良体強度は施工箇所ごとに１箇所
6 【法面】 法面保護（浸食防止措置）	①位置、種類 ②延長、厚さ、土羽土の厚さ ③地表面については保護工の施工状況	施行状況は措置の種類、施工箇所ごとに１箇所 ・出来形は 200mに１箇所 ・断面が変化する場合は変化点ごとに １箇所	①位置、種類を土地の平面図と照合、全景写真で確認 ②リボンロッド等により延長及び高さを確認、スタッフ等により土羽土の厚さを確認 ③地表面の保護工の施工状況を確認	完了検査	施工状況	・施工状況	・施工中	・措置の種類、施工箇所ごとに１箇所
					出来形	・全景（位置・種類） ・延長 ・厚さ ・土羽土の厚さ	・施工後	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
7 【法面】	崖面天端の土地の勾配	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	・水糸、スタッフ等により地盤面の勾配を確認	完了検査	出来形	・勾配	・施工後	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
8 【法面】 小段の設置	①小段の高さ ②小段の幅	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①②スタッフ等により小段の幅・高さを確認	完了検査	出来形	・高さ ・幅	・施工後	・200mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
9	①基準高 ②杭長	・⑤⑦の位置・数量は全数		完了検査	施工状況	・施工状況	・施工中	・施工箇所ごとに１箇所

分類	検査項目	検査密度	確認方法	確認時期	提出する記録写真			
					撮影種別	撮影内容	撮影時期	撮影頻度
【基礎】 基礎杭の施工状況	③根入れ長 ④偏心量、傾斜 ⑤位置 ⑥数量 ⑦継杭状況 ⑧施工状況	・⑦⑧の継杭状況・施工状況は打継がある箇所は全数、ない箇所は施工箇所ごとに1箇所 ・その他の検査項目は施工箇所ごとに1箇所	①③スタッフ等により基準高、根入れ長を確認 ②リボンロッド等により杭長を確認 ④杭の偏心量及び傾斜を写真で確認 ⑤⑥位置・数量を土地の平面図と照合 ⑦継杭状況を写真で確認 ⑧施工状況を写真で確認		出来形	・基準高 ・杭長 ・根入れ長 ・偏心量、傾斜 ・位置 ・数量 ・継杭状況	・基準高、杭長及び根入れ長は打込前後 ・偏心量、傾斜は打込後 ・位置は打込後 ・数量は施工後 ・継杭状況は完了後	・数量は全数 ・継杭状況は全数（1本につき2方向） ・その他は施工箇所ごとに1箇所
10 【基礎】 床付け面	①掘削の深さ、大きさ ②掘削の状況	・80m に1箇所 断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①リボンロッド等により掘削の深さ・大きさを確認 ②掘削の状況を確認	完了検査	出来形	・掘削の深さ ・掘削の大きさ ・掘削の状況	・施工後（埋戻し前）	・80m に1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
11 【基礎】 練積擁壁の基礎形状	①深さ ②形状	・80m に1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①②リボンロッド等により根入れ部分の深さ・形状を確認	完了検査	出来形	・根入れ部分の深さ ・基礎の形状	・施工後（埋戻し前）	・80m に1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
12 【基礎】 地耐力	①地盤の許容応力 ②基礎ぐいの許容支持力	・予め許可権者と協議した箇所	・擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確認	完了検査（許可申請時に地耐力試験を実施していない場合）				
13 【擁壁等】 義務設置擁壁の設置	①位置、擁壁の種類 ②延長 ③躯体幅 ④高さ ⑤部材の厚さ 大臣認定擁壁については①～⑤に加え、⑥認定条件の適合	・位置、種類は全数 ・その他は 200mに 1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①位置、種類を土地の平面図と照合、全景写真で確認 ②④リボンロッド等により延長及び高さを確認 ③スタッフ等により躯体幅を確認 ⑤メーカー等による検査済証や認定擁壁である旨の銘板等表示の写真で確認	完了検査	出来形	・全景 ・位置 ・種類 ・延長 ・躯体幅 ・高さ ・銘板等の表示（大臣認定擁壁の場合）	・施工後	・位置、種類は全数 ・その他は 200mに 1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
14 【擁壁等】 任意設置擁壁の設置	①位置、擁壁の種類 ②延長 ③躯体幅 ④高さ ⑤部材の厚さ	・位置、種類は全数 ・その他は 200mに 1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①位置、種類を土地の平面図と照合、全景写真で確認 ②④リボンロッド等により延長及び高さを確認 ③スタッフ等により躯体幅を確認	完了検査	出来形	・全景 ・位置 ・種類 ・延長 ・躯体幅 ・高さ	・施工後	・位置、種類は全数 ・その他は 200mに 1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所
15 【擁壁等】 義務設置擁壁の水抜穴	①水抜穴の位置（配置のピッチ） ②水抜穴の寸法 ③透水層の設置状況 ④裏込めの状況	・200mに1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所	①②コンベックス等により水抜穴のピッチ、内径を写真等で確認 ③透水層の材料を確認	完了検査	出来形	・水抜穴の位置（水抜穴配置のピッチ） ・管の位置(管の本数) ・穴の寸法 ・透水層の設置状況 ・裏込めの状況	・施工後（埋戻し前）	・200mに1箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに1箇所

分類	検査項目	検査密度	確認方法	確認時期	提出する記録写真			
					撮影種別	撮影内容	撮影時期	撮影頻度
			④裏込めの状況確認					
１６ 【排水工】 義務設置擁壁の透水層	①厚さ ②配置の間隔 ③延長 ④排水勾配 ⑤材料	・120m に 1 箇所	①③リボンロッド等により厚さ・延長を確認 ②小段ごとに設置されているか確認 ④水糸、リボンロッド等により勾配を確認 ⑤透水層の材料を確認	中間検査 ※	施工状況	・透水層敷設状況	・施行中	・施工箇所ごとに 1 箇所
					出来形	・透水層の厚さ ・浸透層の延長 ・排水勾配 ・材料 ・配置の間隔（小段との位置関係）	・敷設後	・120m に 1 箇所
１７ 【擁壁等】 RC 造擁壁等の配筋	①鉄筋の径 ②鉄筋の本数 ③鉄筋の位置 ④配筋・鉄筋の間隔 ⑤継手の位置、重ね長さ ⑥結束 ⑦被り厚さ ⑧スペーサーの配置 ⑨鉄筋の末端処理 ⑩定着長	・擁壁等の種類ごとに施工箇所代表 1 箇所 ・本数は施工箇所代表 1 箇所	①②③鉄筋の径、本数、位置を確認 ④⑤鉄筋の網目の間隔、継手の処理や重ね長さをコンベックス等により確認 ⑥⑧結束の処理やスペーサーの位置を確認 ⑦被り厚さをコンベックス等により確認 ⑨鉄筋の末端処理の状況を確認 ⑩コンベックス等により定着長を確認	工程確認	出来形	・鉄筋の径 ・鉄筋の本数 ・鉄筋の位置 ・配筋・鉄筋の間隔 ・継手の位置 ・継手の重ね長さ ・鉄筋の被り厚さ ・スペーサーの配置 ・鉄筋の末端処理	・施工後（組み立て完了後）	・擁壁等の種類ごとに施工箇所代表 1 箇所 ・本数は施工箇所代表 1 箇所
１８ 【擁壁等】 品質管理	・RC 造擁壁等の 4 週圧縮強度	・コンクリート種類ごとに 1 回	・コンクリートの圧縮強度試験結果が規定の数値以上であることを品質管理資料等で確認	完了検査				
１９ 【擁壁等】 練積擁壁の形状等	①擁壁の勾配、高さ ②擁壁の上端の厚さ	・200mに 1 箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに 1 箇所	①水糸、リボンロッド等により勾配、高さを確認 ②コンベックス等により上端部の厚さを確認	完了検査	出来形	・擁壁の勾配 ・高さ ・上端の厚さ	・施工後	・位置、種類は全数 ・延長、高さは 200m に 1 箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに 1 箇所
２０ 【擁壁等】 練積擁壁の形状等	①下端部の厚さ ②組積材の控え長さ ③裏込め ④控え壁の形状 ⑤控え壁の感覚	・200mに 1 箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに 1 箇所	①②コンベックス等により下端部分の厚さ、組積材の控え長さ、控え壁の間隔を確認 ③④裏込め材の材料、裏込めの状況及び控え壁の形状を確認	中間検査 ※	出来形	・下端部分の厚さ ・組積材の控え長さ ・裏込め材料 ・控え壁の形状 ・控え壁の間隔	・施工後（埋戻し前）	・位置、種類は全数 ・延長、高さは 200m に 1 箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに 1 箇所
２１ 【擁壁等】 崖面崩壊防止施設の設置	①位置、崖面崩壊防止施設の種類 ②延長 ③高さ ④暑さ	・200mに 1 箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに 1 箇所	①位置、種類を土地の平面図と照合、全景写真で確認 ②③リボンロッド等により延長及び高さを確認 ④スタッフ等により擁壁の厚さを確認	完了検査	出来形	・位置 ・種類 ・延長 ・高さ	・施工後	・200mに 1 箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに 1 箇所
２２ 【排水工】 表面排水施設	①排水工の位置、種類 ②材料 ③流路洗堀等への配慮 ④排水工の断面積 ⑤勾配	・延長 120m に 1 箇所	①位置を排水施設の平面図と照合、排水溝の種類を写真等で確認	完了検査	出来形	・排水工の種類 ・流路洗堀等への配慮 ・排水工の断面積 ・排水工の勾配	・施工後	・延長 120m に 1 箇所

分類	検査項目	検査密度	確認方法	確認時期	提出する記録写真			
					撮影種別	撮影内容	撮影時期	撮影頻度
			②排水工の材料を確認 ③流路洗堀等への対応状況を確認 ④コンベックス等により排水工の深さ、幅を確認 ⑤水糸、スタッフ等により排水工の勾配、管渠の勾配を確認					
２３ 【排水工】 地下水排水施設	①排水管の位置、種類 ②材料 ③排水管の接合 ④管径 ⑤管渠の勾配	・延長 120m に 1 箇所	①位置を排水施設の平面図と照合、排水管の種類を写真等で確認 ②排水管の材料を確認 ③排水管の接合部の処理状況を確認 ④スケール等により管渠の管径を確認 ⑤水糸、スタッフ等により管渠の勾配を確認	中間検査 ※	出来形	・排水管の種類 ・排水管の位置 ・排水管の接合部の処理状況 ・排水管の管径 ・排水管の勾配	・施工後（埋戻し前）	・延長 120m に 1 箇所
２４ 【排水工】 盛土内排水層・基盤排水層	①排水層の位置 ②排水層の材料 ③排水層の厚さ	・全数	①排水層の位置を排水施設の平面図や造成断面図と照合 ②排水層の材料を確認 ③スケール等により排水層厚を確認	※ 中間検査	出来形	・層の位置 ・層の厚さ	・施工後	・全数
２５ 【排水工】 その他の排水施設	①ます又はマンホールの設置 ②ます又はマンホールの蓋の有無 ③ますの泥溜めの深さ	・人孔については、全数 ・ますについては２箇所に１箇所の割合	①②ます又はマンホールの内径、位置、蓋の設置状況を写真等で確認 ③コンベックス等により泥溜めの深さを確認	完了検査	出来形	・ます又はマンホールの内径 ・ます又はマンホールの位置 ・ます又はマンホールの蓋の設置状況 ・泥溜めの深さ	・施工後	・人孔については、全数 ・ますについては２箇所に１箇所の割合

※　中間検査の必要のない工事の場合は、完了検査で確認します。

2. その他市長が必要と認める図書について（土調運用第 19-2 号）

申請書に明記する土地の地番については、工事完了時における土地の地番とする必要があることから、申請書に次の図書を添付するようにしてください。

① 工事完了時の区域内土地地番等報告書

② 不動産登記法第 14 条の地図

・不動産登記法第 14 条地図（法務局が内容を証明した書面の原本）に造成等区域界を赤線で明記する。

③ 土地利用計画図に筆界と土地の地番を明記した図面

・宅造等許可申請において作成した土地利用計画図に土地の境界線及びそれぞれの土地の地番を明記する。

※ この図書については、許可申請時と完了時の土地の地番に変更が生じない場合等に関係なく、全ての申請について提出するようにしてください。

※ この図書が提出されないと検査済証を作成することができないので、土地利用調整課の完了検査前までには提出するようにしてください。

「工事完了時の区域内土地地番等報告書」は、様式集P－456 のとおりです。

6－3－16 工事完了の検査

市長は、検査の申請があったときは、当該工事が法第 13条第 1 項又は第 31条第 1 項の規定に適合しているかどうかについて検査をします。

「工事完了の検査」については、
「第1章 第7節 開発許可の手続きの7－4－12 完了検査」に基づき実施します。

6－3－17 検査済証の交付

【法の規定】（法第 17 条第 2 項、第 36 条第 2 項）

市長は、検査の結果、工事が法第13条第 1 項又は第31条第1項の規定に適合していると認めた場合は、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の検査済証を工事主に交付します。

【解説】

検査済証は、直接、工事主又は受任者にお渡しします。

土地利用調整課から連絡があった場合は、検査済証の受領時に受領者の署名が必要となります。

建築工事の着工は、検査済証の交付があってからとなります。

6－3－18 工事完了の確認の申請(土石の堆積)

【法の規定】(法第 17 条第 4 項、第 36 条第 4 項)

土石の堆積に関する工事について許可を受けた者は、当該許可に係る工事(堆積した全ての土石を除却するものに限る)を完了したときは、工事が完了した日から4日以内に、堆積されていた全ての土石の除却が行われたかどうかについて、「土石の堆積に関する工事の確認申請書」に「工事の施工状況を確認することができる写真」を添えて、市長の確認を申請しなければなりません。(法第17条第4項、第36条第4項、市規則第10条第2項)

「土石の堆積に関する工事の確認申請書」は、様式集P－482 のとおりです。

【運用基準】

「工事の施工状況を確認できる写真」は、次の事項が分かるものとします。

対象	内容	参考
全景	・工事着手前の全景・工事完成後の全景	－
	・工事施行中（工種・種別ごと）	1～6

【参考:土石の堆積に関する工事の写真管理について】

分類	検査項目	検査密度	確認方法	撮影時期	提出する記録写真			
					撮影種別	撮影内容	撮影時期	撮影頻度
1 【土石の堆積】 側溝	①側溝の種類・構造 ②側溝の位置	・120m に 1 箇所	①②側溝の種類・構造、設置状況を写真等で確認	措置完了後	出来形	・側溝の種類 ・側溝の構造 ・側溝の設置状況	・施工後	・120m に 1 箇所
2 【土石の堆積】 構台	①位置、周辺長 ②高さ、規格	・全数	①位置及びリボンロッド等により周辺長を確認 ②措置の高さをリボンロッド等により確認 ③鋼矢板等の措置の規格を確認	措置完了後	出来形	・全景 ・位置 ・周辺長 ・高さ ・措置の規格	・施工後	・全数
3 【土石の堆積】 地盤改良の状況	①伐開除根・除草の状況 ②地盤改良の状況	・1,000 ㎡に 1 箇所程度	①伐開除根・除草の状況を写真等で確認 ②地盤改良の状況を写真等で確認	措置完了後	出来形	・全景 ・伐開除根、除草の状況 ・地盤改良の状況	・施工後	・1,000 ㎡に 1 箇所程度
4 【土石の堆積】	空地の幅	・東西南北方向の各面（鋼版等を使用した面を除く）	・リボンロッド等で空地の幅を確認	措置完了後	出来形	・全景 ・土石の高さ ・空地の幅	・施工後	・東西南北方向の各面（鋼版等を使用した面を除く）
5 【土石の堆積】 山留工	①鋼矢板等の種類 ②鋼矢板等の高さ ③周辺長	①②施行延長 40mにつき１箇所、40m以下のものは 1 施工箇所につき２箇所測定 ・断面の変化点はすべて測定 ・延長は１施工箇所ごとに測定	①鋼矢板等の種類・規格を確認 ②③鋼矢板の高さ、周辺長をリボンロッド等により確認	措置完了後	出来形	・鋼矢板等の種類 ・鋼矢板等の高さ ・周辺長	・施工後	・40mに１箇所 ・断面が変化する場合は、変化点ごとに１箇所
6 【土石の堆積】 境界柵工等	①柵等の種類・構造 ②位置 ③周囲長 ④立入を禁止する旨の表示の状況		①②柵等の種類・構造、設置状況を写真等で確認 ③柵等の周辺長をリボンロッド等により確認 ④立ち入りを禁止する旨の表示の設置状況を写真等で確認	措置完了後	出来形	・柵等の位置 ・柵等の周辺長 ・立ち入りを禁止する旨の表示の設置状況	・施工後	

6－3－19 工事完了の確認

市長は、工事完了の申請があったときは、当該工事について、堆積されていたすべての土石が除却されたかどうかについて確認をします。

【運用基準】

1. 確認の立会い

工事の許可を受けた者及び設計者並びに工事施行者（それぞれの代理人をもって代えることができる。）は、確認に立ち会うものとします。

立会人は、確認員から当該工事の内容について意見を求められた場合には、答えなければなりません。

2. 確認の方法

確認の実施にあたっては、当該工事が許可の内容に適合しているかどうかについて、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に次の方法により適宜判定します。

（1） 監察による判定（現地で目視することにより確認）

堆積されていたすべての土石が除却されたかどうか、現地で確認を行います。

（2） 写真による判定（工事施工前後の状況を写真により確認）

堆積前の確認項目について、写真により確認します。

3. 工事手直し等の指示

確認員は、不適当と認められる箇所がある場合には、工事施行者に対して工事の手直しを指示するものとします。

4. 確認状況写真の整理

確認員の指示に従い、検査状況を撮影し、関係書類とともに提出することとします。

6－3－20 確認済証の交付

【法の規定】（法第 17 条第 5 項、第 36 条第 5 項）

市長は、確認の結果、堆積されていた全ての土石が除却されたと認めた場合は、土石の堆積に関する工事の確認済証を工事主に交付します。

【解説】

確認済証は、直接、工事主又は受任者にお渡しします。

土地利用調整課から連絡があった場合は、確認済証の受領時に受領者の署名が必要となります。

6－3－21 進行管理

1. 工事の進捗状況及び続行の意思確認

【宅地開発等条例の規定】（条例第 14 条第 1 項）

市長は、宅地開発等の工事の完了の予定期日が経過してもなお工事が完了していない宅地開発等については、必要があると認めるときは、当該宅地開発等に係る開発者、設計者、工事施行者その他の関係者から、当該宅地開発等の工事の進捗状況及び続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求めることができます。

【運用基準】

(1)「その他の関係者」とは、宅地開発等区域の土地所有者及び開発者等の代理人とします。

(2)「その他必要な事項」とは、事業の資金計画及び工事完成の能力とします。

2. 宅地開発等許可の取消し

【宅地開発等条例の規定】（条例第 14 条第 2 項）

市長は、宅地開発等許可を受けた日から 10 年を経過してもなお工事が完了していない宅地開発等で、開発者に当該宅地開発等の工事を完了させる意思又は能力がないと認められるものについては、当該宅地開発等許可を取り消すことができます。

【解説】
条例施行日以前に既に宅地開発等許可を受けている場合の「宅地開発等許可を受けた日」は、「平成 19 年 10 月 1 日」とします。

※ 第1章「開発行為の手引き」 第7節「開発許可の手続き」の7－4－17「進行管理」に概要図を掲載しているので、参考にしてください。

6－3－22 二次造成の禁止

宅地造成等の完了後に、既存の擁壁の増積み、コンクリート版の突き出し、崖面下部の掘削等による土地の拡幅等の二次造成を行うことは、認められません。

工事主は、二次造成の禁止について周知に努めるものとし、宅地造成等をした土地の売買にあたっては、二次造成の禁止事項を記載した文書を交付するなど、十分な説明を行うようにしてください。

※ 第1章「開発行為の手引き」 第7節「開発許可の手続き」の7－5－2「二次開発の禁止」に二次造成に関する図面を掲載しているので、参考にしてください。

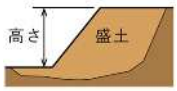
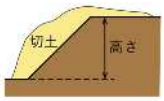
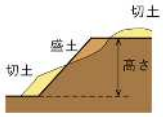
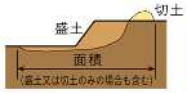
6－4 その他の手続き

6－4－1 特定盛土等に関する工事の届出を要する工事

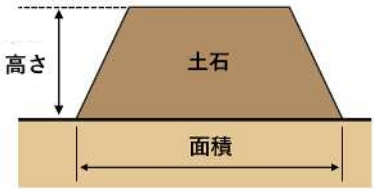
【法の規定】(法第27条)

特定盛土等規制区域内において、次の工事を行う場合は、工事に着手する日の30日前までに当該工事の計画を市長に届け出なければなりません。

(1)土地の形質の変更

規模	① 盛土で高さが 1m 超の崖を生ずるもの	② 切土で高さが 2m 超の崖を生ずるもの	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが 2m 超の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④ 盛土で高さが 2m 超となるもの（①、③を除く）	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超となるもの（①～④を除く）※
イメージ					

(2)土石の堆積

規模	① 高さが 2mを超える土石の堆積で、土地の面積が 300 ㎡を超えるもの	② ①に該当しない土石の堆積で、土地の面積が 500 ㎡を超えるもの※
イメージ		

※ 盛土又は切土をする前後の標高の差(土石の堆積にあっては、堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差)が 50cmを超える場合

「特定盛土等に関する工事の届出書」は、様式集P－488 のとおりです。
「届出書」に添付する図書については、P-312～P326 を参照してください。

【法の規定】(法第28条)

特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の計画に変更が生じた場合は、当該変更後の工事に着手する日の30日前までに、変更届出書を市長に提出しなければなりません。

「特定盛土等に関する工事の変更届出書」は、様式集P－492 のとおりです。
「変更」については、6-3-9 許可の変更等を参照してください。なお、添付する図書は、P345(2)変更協議・承認に必要となる図書を参照してください。

6－4－2 擁壁等を除却する工事の届出

【法の規定】（法第21条第3項、第40条第3項）

規制区域内において、次の工事を行う場合は、工事に着手する日の 14 日前までに、その旨を市長に届け出なければなりません。一部除却であっても届出が必要です。

① 規制区域内の土地において行う、高さが2m超の擁壁又は崖面崩壊防止施設の除却工事
② 規制区域内の土地において行う、地表水等を排除するための排水施設の除却工事
③ 規制区域内の土地において行う、地滑り抑止ぐい等の除却工事

※工事の許可を受けている場合は、届出の必要はありません。

「擁壁等に関する工事の届出書」は、様式集P－486 のとおりです。

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

【法の規定】（法第21条第4項、第34条第3項）

規制区域内において、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した場合は、転用した日から 14 日以内に、その旨を市長に届け出なければなりません。

※工事の許可を受けている場合は、届出の必要はありません。

「公共施設用地の転用の届出書」は、様式集P－487 のとおりです。

第3章　その他

第1節　標準処理期間
第2節　開発登録簿
第3節　手数料
第4節　事前相談
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
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
第7節　国土利用計画法に基づく届出について
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

第1節　標準処理期間

1−1　標準処理期間の算定

1. 標準処理期間は、申請書を受理した日の翌日から起算して当該処理通知を行うまでの日数とします。
2. 標準処理期間の算定には、休日を算入します。

1−2　標準処理期間の不算入事項

1. 申請書を補正するために要する期間は、不算入とします。
2. 都市計画法第 32 条に基づく公共・公益施設管理者との事前協議や宅地開発条例に基づく関係機関との事前協議に要する期間は不算入とします。
3. 開発審査会に諮問する案件は、その諮問に要する期間は不算入とします。

1−3　標準処理期間の適用除外

他法令の許認可等（林地開発許可や農地転用許可等）を必要とする申請であって、当該許認可等と同時に許可を行う申請については、適用を除外します。

1−4　標準処理期間一覧

区分		許可・承認等の種類	法令及び根拠条項	標準処理期間
	1	開発行為の許可	都市計画法第 29 条	28 日
	2	開発行為の変更許可	都市計画法第 35 条の2第1項	14 日
	3	建築制限解除の承認	都市計画法第 37 条第１号	14 日
	4	建築物の敷地等に関する制限の例外許可	都市計画法第 41 条第２項ただし書き	21 日
	5	予定建築物等以外の建築等の許可	都市計画法第 42 条第１項ただし書き	14 日
	6	開発行為を受けた土地以外の土地における建築物等の許可	都市計画法第 43 条第１項	21 日
	7	開発許可を受けた地位の承継の承認	都市計画法第 45 条	14 日
	8	工事完了検査及び検査済証の交付	都市計画法第 36 条第２項	14 日
	9	開発行為又は建築に関する証明	都市計画法施行規則第 60 条	７日
	10	宅地造成等に関する工事の許可（形質の変更）	宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条	60 日
		宅地造成等に関する工事の許可（土石の堆積）	宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条	14 日
	11	宅地造成等に関する工事の変更許可	宅地造成及び特定盛土等規制法第 35 条	30 日
	12	工事完了検査及び検査済証の交付	宅地造成及び特定盛土等規制法第 36 条	14 日
	13	宅地造成等工事の一部完了検査及び同検査済証の交付	鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則第８条第３項	21 日
	14	宅地造成等工事概要等変更許可申請手数料の減免	鹿児島市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則第 16 条第１項	７日
	15	開発登録簿の閲覧承認及び写しの交付	鹿児島市開発登録簿閲覧規則第４条第１項、第２項	随時
	16	優良宅地の認定	鹿児島市優良宅地認定規則第３条	21 日

第2節　開発登録簿

2－1 開発登録簿について

【法の規定】(法第46条)

1. 市長は、開発登録簿を調製し、保管しなければならないとなっております。
2. 開発登録簿は、調書及び図面(土地利用計画図)で構成されます。

【解説】

都市計画法では、開発行為(法第 29 条)を始め、それに関連する建築行為等(法第 37 条、第 41 条及び第 42 条)、用途の変更(法第 42 条)を規制していますが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握し、さらに特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要があるため、開発登録簿を設けることとなっております。

2－2 開発登録簿の記載事項

【法の規定】(法第47条)

市長は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次の事項を開発登録簿に登録することになります。

1. 開発許可の年月日
2. 予定建築物等の用途(用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物は除く)
3. 公共施設の種類、位置及び区域
4. 開発許可の内容(1, 2, 3以外)
5. 法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
6. 法第 33 条第1項第8号ただし書きに該当するときはその旨
7. 法第 45 条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所、氏名
8. 法第 36 条に基づく完了検査の結果、許可の内容に適合した内容
9. 法第 41 条第 2 項ただし書の規定による許可の内容
10. 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可及び第 2 項の協議成立の内容
11. 法第 81 条第 1 項の規定による処分により登録内容に変動が生じた場合の修正
12. 法第 35 条の 2 の規定による変更許可等により登録内容に変動が生じた場合の修正

2－3 開発登録簿の閲覧、写しの交付

【法の規定】(法第47条第5項)

市長は、開発登録簿を常に公衆の閲覧に供するよう保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付することになります。

【鹿児島市開発登録簿閲覧規則の規定】

鹿児島市における開発登録簿の閲覧、写しの交付に関する件については、次のとおり「鹿児島市開発登録簿閲覧規則」に定めております。

1. 開発登録簿の閲覧所	建設局都市計画部土地利用調整課
2. 閲覧日	1月4日から12月28日まで(土曜、日曜、祝日を除く)
3. 閲覧時間	午前8時45分から午後0時まで及び午後1時から午後4時30分まで
4. 閲覧の手続き	開発登録簿閲覧簿に必要な事項を記入し、市長の承認を受けてください。
5. 写しの交付手続き	開発登録簿の写し交付申請書を市長に提出してください。
6. 閲覧上の注意	市職員の指示した場所で閲覧してください。 開発登録簿は、閲覧所の外に持ち出してはいけません。

※ 開発許可後は、開発登録簿の閲覧、写しの交付ができます。

※ 写しの交付には、鹿児島市手数料条例により、交付手数料として、用紙1枚につき470円が必要となります。(手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」に掲載しています。)

2－4 鹿児島市開発登録簿閲覧規則

○鹿児島市開発登録簿閲覧規則

平成8年3月29日
規 則 第 5 9 号

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、鹿児島市開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の場所）

第2条 登録簿の閲覧の場所（以下「閲覧所」という。）は、建設局都市計画部土地利用調整課内に置く。

（閲覧日及び閲覧時間等）

第3条 登録簿の閲覧日及び閲覧時間は、次のとおりとする。

（1） 閲覧日 1月4日から12月28日まで（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く。）

（2） 閲覧時間 午前8時 45 分から午後0時まで及び午後1時から午後 4 時 30 分まで

2 市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、閲覧の休日を臨時に設け、又は閲覧時間を短縮することができる。この場合において、市長は、あらかじめその旨を閲覧所に掲示するものとする。

（閲覧等の申出）

第4条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧簿（様式第1）に必要な事項を記入し、市長の承認を受けなければならない。

2 登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（様式第2）を、市長に提出しなければならない。

（閲覧上の注意）

第5条 登録簿を閲覧する者は、関係職員から指示された場所で、登録簿を閲覧しなければない。

2 登録簿は、閲覧所の外に持ち出してはならない。

（閲覧の停止又は禁止）

第6条 市長は、次の各号の一に該当する者の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

（1） 前条の規定に違反した者

（2） 登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者

（3） 他人に迷惑を及ぼした者又はそのおそれがあると認められる者

（損傷等の届出）

第7条　閲覧者が誤って登録簿等をき損し、汚損し、又は亡失した場合は、速やかに関係職員に届け出てその指示を受けなければならない。

（閲覧後の点検）

第8条　閲覧者は、登録簿の閲覧を終了したときは、関係職員に届け出てその点検を受けなければならない。

付　則

この規則は、平成8年4月1日から施行する。

付　則（平成21年3月27日規則第40号）

この規則は、平成21年4月1日から施行する。

付　則（令和7年12月2日規則第132号）

この規則は、令和8年1月5日から施行する。

第3節　手数料

3－1 手数料について

開発許可、建築許可、宅造許可申請等を行う場合は、鹿児島市手数料条例に基づき、目的、規模に応じて手数料の納入が必要となってきます。

3－2 鹿児島市手数料条例の抜粋

○鹿児島市手数料条例(平成12年3月29日条例第51号)関係分抜粋

（手数料の種類及び金額）

第2条　手数料の種類及びその金額は、次に掲げるとおりとする。

（165）開発行為許可申請手数料

ア 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の場合

開発区域の面積	手数料の金額（1件につき）
0.1ヘクタール未満	8,600円
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	22,000円
0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	43,000円
0.6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	86,000円
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	130,000円
3ヘクタール以上 6ヘクタール未満	170,000円
6ヘクタール以上 10ヘクタール未満	220,000円
10ヘクタール以上	300,000円

イ 主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合

開発区域の面積	手数料の金額（1件につき）
0.1ヘクタール未満	13,000円
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	30,000円
0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	65,000円
0.6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	120,000円
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	200,000円
3ヘクタール以上 6ヘクタール未満	270,000円
6ヘクタール以上 10ヘクタール未満	340,000円
10ヘクタール以上	480,000円

ウ その他の場合

開発区域の面積	手数料の金額（1件につき）
0.1ヘクタール未満	86,000円
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	130,000円
0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	190,000円
0.6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	260,000円
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	390,000円
3ヘクタール以上 6ヘクタール未満	510,000円
6ヘクタール以上 10ヘクタール未満	660,000円
10ヘクタール以上	870,000円

（166）開発行為変更許可申請手数料

変更許可申請一件につき、次に掲げる額を合算した金額（その金額が870,000円を超えるときは、870,000円）

ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ、前号に規定する額に10分の1を乗じて得た金額

イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項第1号から第4号まで（同法附則第5項において準用する場合を含む。）に掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、前号に規定する金額

ウ その他の変更については、10,000円

（167）市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料

一件につき　46,000円

（168）予定建築物等以外の建築等許可申請手数料

一件につき　26,000円

（169）開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料

敷地面積	手数料の金額（1件につき）
0.1ヘクタール未満	6,900円
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	18,000円
0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	39,000円
0.6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	69,000円
1ヘクタール以上	97,000円

（170）削除

（171）開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料

ア　承認申請をする者が行おうとする開発行為が、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もの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合

一件につき　　1,700円

イ　承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものである場合

一件につき　　2,700円

ウ　承認申請をする者が行おうとする開発行為がア及びイ以外のものである場合

一件につき　　17,000円

（172）開発登録簿の写しの交付手数料　　用紙1枚につき　　470円

（173）宅地造成工事許可申請手数料

(ア)宅地造成又は特定盛土等に関する工事許可申請手数料

盛土又は切土をする土地の面積	手数料の金額（1件につき）
500平方メートル以内のもの	21,000円
500平方メートルを超え　1,000平方メートル以内のもの	32,000円
1,000平方メートルを超え　2,000平方メートル以内のもの	43,000円
2,000平方メートルを超え　3,000平方メートル以内のもの	61,000円
3,000平方メートルを超え　5,000平方メートル以内のもの	70,000円
5,000平方メートルを超え　10,000平方メートル以内のもの	94,000円
10,000平方メートルを超え　20,000平方メートル以内のもの	146,000円
20,000平方メートルを超え　40,000平方メートル以内のもの	222,000円
40,000平方メートルを超え　70,000平方メートル以内のもの	345,000円
70,000平方メートルを超え 100,000平方メートル以内のもの	486,000円
100,000平方メートルを超えるもの	626,000円

(イ)土石の堆積に関する工事許可申請手数料

土石の堆積を行う土地の面積	手数料の金額（1件につき）
500平方メートル以内のもの	16,000円
500平方メートルを超え　1,000平方メートル以内のもの	18,000円
1,000平方メートルを超え　2,000平方メートル以内のもの	21,000円
2,000平方メートルを超え　3,000平方メートル以内のもの	24,000円
3,000平方メートルを超え　5,000平方メートル以内のもの	33,000円
5,000平方メートルを超え　10,000平方メートル以内のもの	37,000円
10,000平方メートルを超え　20,000平方メートル以内のもの	43,000円
20,000平方メートルを超え　40,000平方メートル以内のもの	57,000円
40,000平方メートルを超え　70,000平方メートル以内のもの	76,000円
70,000平方メートルを超え 100,000平方メートル以内のもの	111,000円
100,000 平方メートルを超えるもの	135,000円

(ウ)宅地造成又は特定盛土等に関する工事中間検査手数料

盛土又は切土をする土地の面積	手数料の金額（1件につき）
500平方メートル以内のもの	8,000円
500平方メートルを超え　1,000平方メートル以内のもの	9,000円
1,000平方メートルを超え　2,000平方メートル以内のもの	10,000円
2,000平方メートルを超え　3,000平方メートル以内のもの	11,000円
3,000平方メートルを超え　5,000平方メートル以内のもの	12,000円
5,000平方メートルを超え　10,000平方メートル以内のもの	12,000円
10,000平方メートルを超え　20,000平方メートル以内のもの	12,000円
20,000平方メートルを超え　40,000平方メートル以内のもの	18,000円
40,000平方メートルを超え　70,000平方メートル以内のもの	29,000円
70,000平方メートルを超え 100,000平方メートル以内のもの	47,000円
100,000 平方メートルを超えるもの	64,000円

(174) 宅地造成工事変更許可申請手数料

前号の区分に応じ、それぞれ当該手数料の金額の2分の1に相当する金額

(175) 優良宅地造成認定申請手数料

造成宅地の面積	手数料の金額（1件につき）
0.1ヘクタール未満	86,000円
0.1ヘクタール以上　0.3ヘクタール未満	130,000円
0.3ヘクタール以上　0.6ヘクタール未満	190,000円
0.6ヘクタール以上　1ヘクタール未満	260,000円
1ヘクタール以上　3ヘクタール未満	390,000円
3ヘクタール以上　6ヘクタール未満	510,000円
6ヘクタール以上　10ヘクタール未満	660,000円
10ヘクタール以上	870,000円

第4節　事前相談

4－1 目的

本市では、開発行為や宅地造成の工事を行う場合や市街化調整区域内で建築を行う場合において、都市計画法や宅地造成及び特定盛土等規制法による許可の必要性、又はその他の必要な手続き等に関して、事前相談を受けております。

事前相談を行わずに造成等を行った場合、法違反となったり、工事の中止や宅地の使用禁止などの措置がとられる場合もありますので、ご注意ください。

4－2 相談の手続き

1. 事前相談については、一般的な内容については、電話での相談も受けておりますが、具体的な内容については、直接土地利用調整課に来課していただき、相談していただくこととしております。

2. 造成工事や市街化調整区域内での建築等について、具体的な場所・目的・造成内容等が決まっている場合は、下に示すように相談書を作成して、土地利用調整課に提出していただくこととなります。

相談書の様式は、様式集P－532 のとおりです。

開発宅造・建築等相談書

実際に提出した日を記入してください。

月　H　現場調査（　　，　　）

開発宅造・建築等相談書

No.

受付年月日	年　月　日（　）　時　分
相談者住所・氏名	※土地利用調整課に来課した方の住所氏名を明記してください。 TEL ※連絡先は必ず明記
関係者住所・氏名	※土地の所有者や工事主等、主な関係者を明記してください。 TEL

相談地

※この欄には地名、『地番』及び『地目』を明記してください。
※地番が複数ある場合は、全て記入してください。
鹿児島市

面積　※面積は原則実測した面積となります。　㎡

該当	区域区分等		開発許可を要する規模	宅造規制区域	特盛規制区域
	都市計画区域	市街化区域	1,000㎡≦		
		市街化調整区域	全て		
		非線引き	3,000㎡≦		
	都市計画区域外		10,000㎡≦		

該当する欄に○印等を付けてください。

該当する欄に○印等を付けてください。

相談事項

行為の目的：
※何のために造成したいのか、どのような建築物を建てたいのか、今すぐ建築したいのか、将来建築したいと思っている等相談したい内容を可能な限り具体的に記入してください。

行為の規模：

	〔㎡〕		〔m〕		〔m〕
	造成面積		最大切土高		最大盛土高
	〔㎡〕		〔m〕		
	一時堆積面積		最大堆積高		

※造成面積、最大切土高、最大盛土高、一時堆積面積、最大堆積高については、作成した図面と同じ数値を記入してください。

留意事項（必ず読んでください。）

① 事前相談に対する回答は、現時点での回答であり、今後基準の見直しにより、回答内容に変更が生じる場合もあるので、早急に申請等の手続きを行わない場合は、再度相談を行うようにしてください。
② 事前相談に対する回答の有効期限は、最大でも概ね６ヶ月程度としますので、　相談後、期間が経過した場合は、再度相談を行うようにしてください。

※1　相談者の欄：当課へ来課された方の住所、氏名及び連絡先を記入
※2　関係者の欄：相談地の所有者、開発者（工事主）等の住所、氏名及び連絡先を記入
※3　相談地の欄：地名、地番及び地目を記入（複数ある場合は、全て記入）
※4　面積の欄：相談地（開発等予定地）の実測面積を記入
※5　相談事項欄：目的（予定建築物の用途や規模等）、造成行為の規模（盛土、切土の高さ等）等を記入
※6　添付資料：付近見取図（住宅地図等）、写真、登記簿謄本（閉鎖謄本）や字図の『写し』等
※7　添付図面：平面図、断面図、求積図等
　注1）平面図、断面図は現況と計画が一つの図面で分かるように作成
　注2）平面図には、盛土、切土を行う範囲が分かる線を記入
　注3）断面図は、盛土、切土の高さが最大となる部分は必ず作成
　注4）求積図には、開発等予定地全体の求積図と切土、盛土を行う範囲の求積図を作成
　注5）具体的な建築計画がある場合は、配置図や建物平面図、立面図等を提出
※8　法第34条第1号の場合は、事業計画書や理由書等を提出し、審査基準の内容を図示してください
※9　相談を行う際は書類を『2部』作成し、1部は提出し、1部は相談者側で保管してください
《様式》は、市ＨＰ＞環境・まちづくり＞建築＞宅地開発・市街化調整区域内の建築許可＞宅地開発等・建築許可の手引き

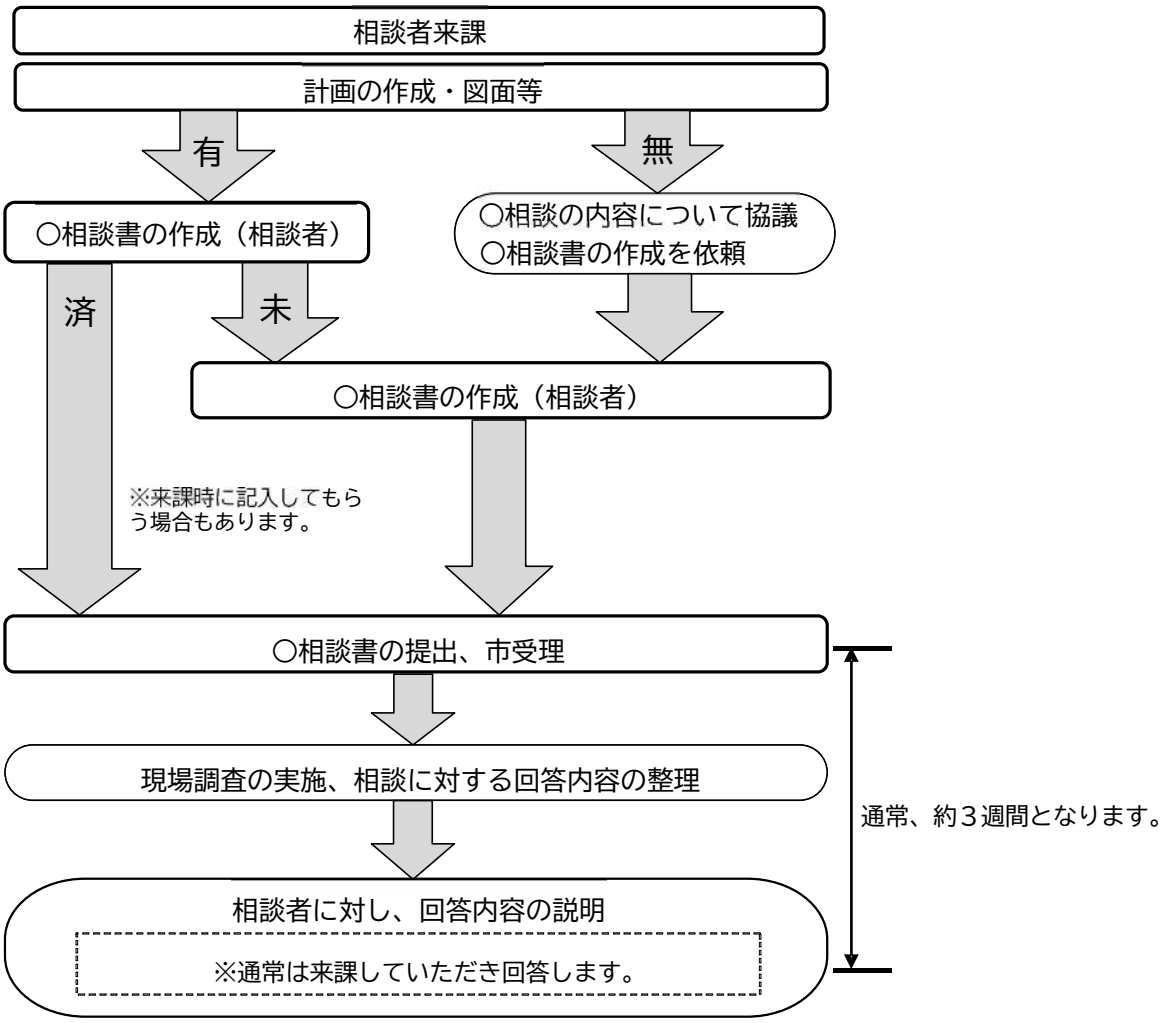
4－3 相談処理について

相談書が提出された場合、土地利用調整課の職員が現地の調査を行います。

その後、土地利用調整課で検討を行い、回答内容を取りまとめたうえで、相談者に回答することとなります。

回答までの期間は、概ね 3 週間となります。ただし、相談物件の内容やその時の相談処理件数によっては、前後することもあります。

相談の標準フローは次のとおりとなります。



4－4 相談処理の有効期限について

相談に関する回答は相談時点での回答であり、その後の基準の見直しにより回答内容に変更が生じる場合もあります。早急に申請等の手続きを行わない場合は、再度相談を行うようにしてください。

事前相談に対する回答の有効期限は、最大でも概ね 6 ヶ月程度としますので、相談後、期間が経過した場合は、再度相談を行うようにしてください。

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

５－１ 目的

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（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、「鹿児島市全域」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。

第６節　鹿児島市違反宅地等取扱い事務処理要領について

６－１ 要領の制定理由

これまで、本市においては、都市計画法に基づく開発行為や宅地造成等規制法に基づく宅地造成の違反件数はそれほど多くはなく、個別処理で対応してきましたが、最近では許可などの手続きを行わずに造成を行うケースや、許可後に変更が生じたにも係わらず、変更手続きを行わないまま工事を継続するケース等の違反が増加するとともに、違反の状況が多様化してきております。

そこで、開発行為や宅地造成等の違反行為に対する統一した事務処理要領を定め、公平・公正かつ迅速な対応を図ることとしております。

今回、宅地造成等規制法が宅地造成及び特定盛土等規制法（通称　盛土規制法）に改正されたことを受け、これまでの鹿児島市違反宅地取扱い事務処理要領を鹿児島市違反宅地等取扱い事務処理要領に改正し、これまでと同様に、開発行為や宅地造成等の違反行為に対し公平・公正かつ迅速な対応を図ります。

６－２ 要領と法による罰則規定との関係

都市計画法並びに宅地造成及び特定盛土等規制法では、違法行為に関する監督処分として罰則規定を設けており、その中で許可の取消しや効力の停止、工事その他の行為の停止及び相当期間を設けての建築物等の改築、移転及び除却等を命ずることができることとなっております。

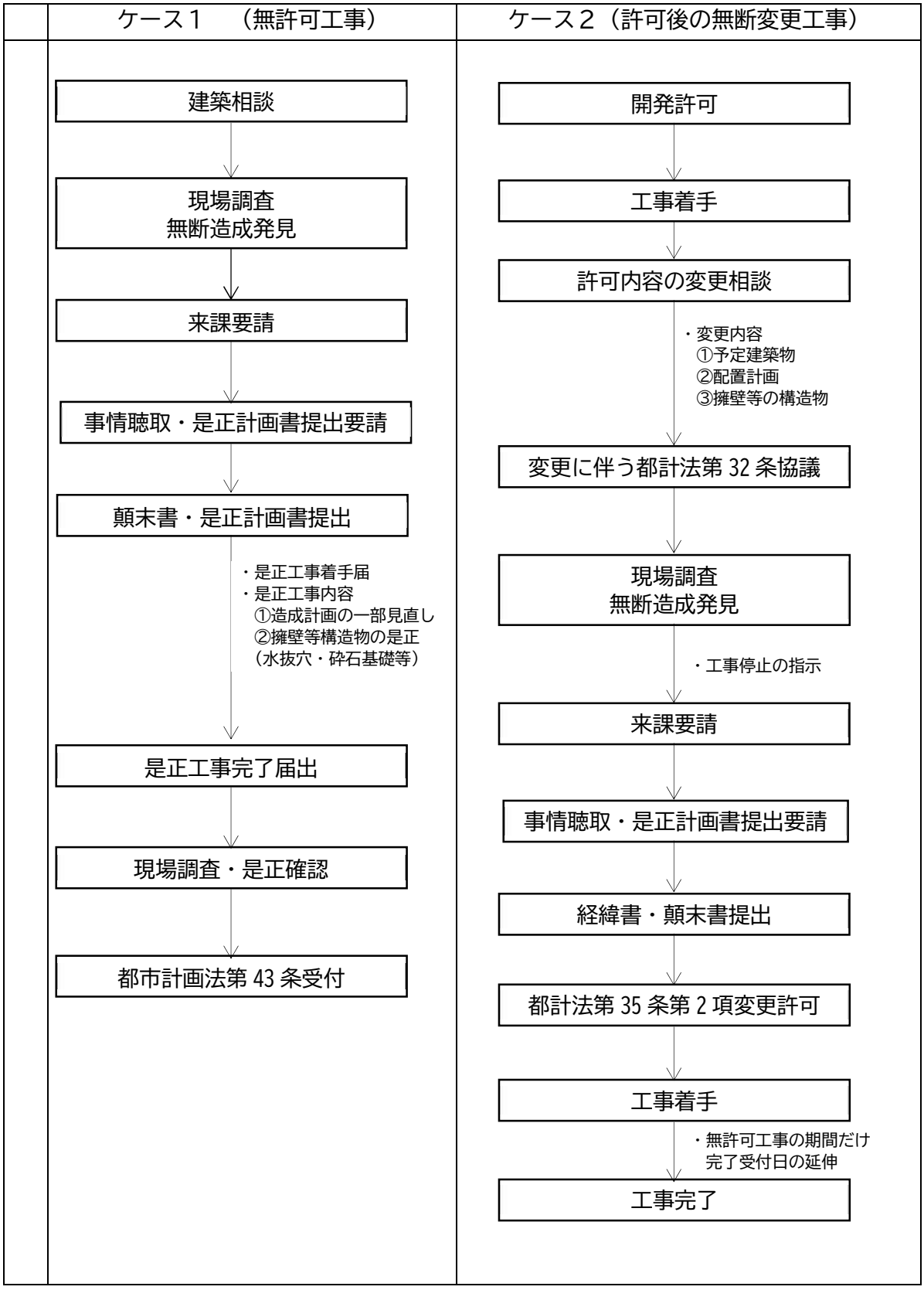
さらに、これらの命令に従わない場合に科せられる拘禁刑や罰金等の罰則に関する規定も設けられております。

しかしながら、違反行為の中には故意なものだけでなく、過失や法を熟知していないことから生じたものもあり、法による監督処分等の不利益処分を科す前に、まずは行政指導により是正させることを優先すべきであると考えております。

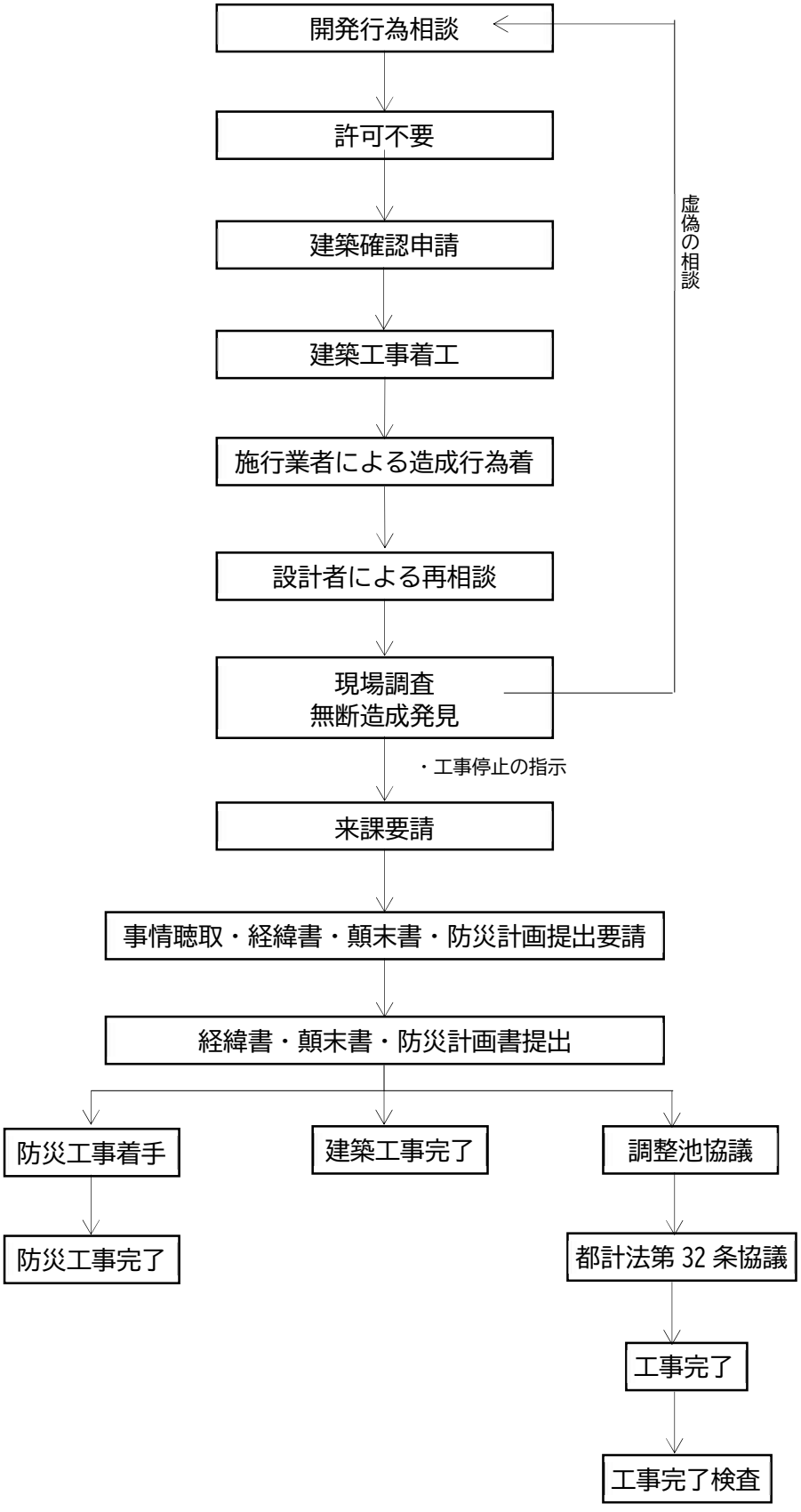
そのようなことから、本要領においては、宅地開発等の違反行為者に対し、都市計画法並びに宅地造成及び特定盛土等規制法に定められた監督処分等を行う前に、行政指導の範囲内において是正までの手順を定めるものであり、この指導に従わない場合には、各法に規定する監督処分等の措置の手続きを行うことになります。

6－3 本市の違反宅地開発等の状況

本市における違反宅地開発等には、次のようなケースがありました。

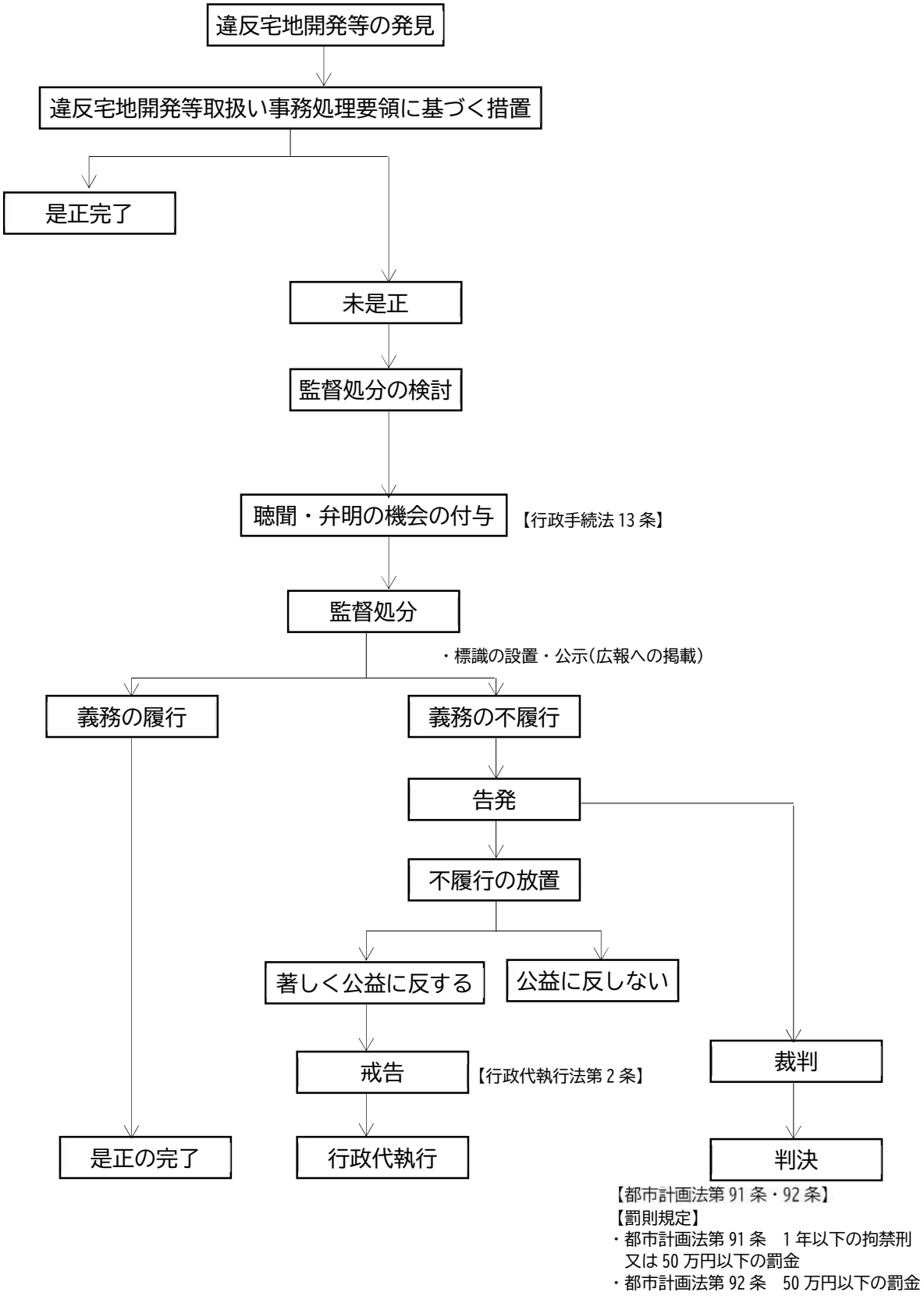


ケース３　（無許可工事）


開発行為相談
許可不要
建築確認申請
建築工事着工
施行業者による造成行為着
設計者による再相談
現場調査
無断造成発見
虚偽の相談
・工事停止の指示
来課要請
事情聴取・経緯書・顛末書・防災計画提出要請
経緯書・顛末書・防災計画書提出
防災工事着手
防災工事完了
建築工事完了
調整池協議
都計法第 32 条協議
工事完了
工事完了検査

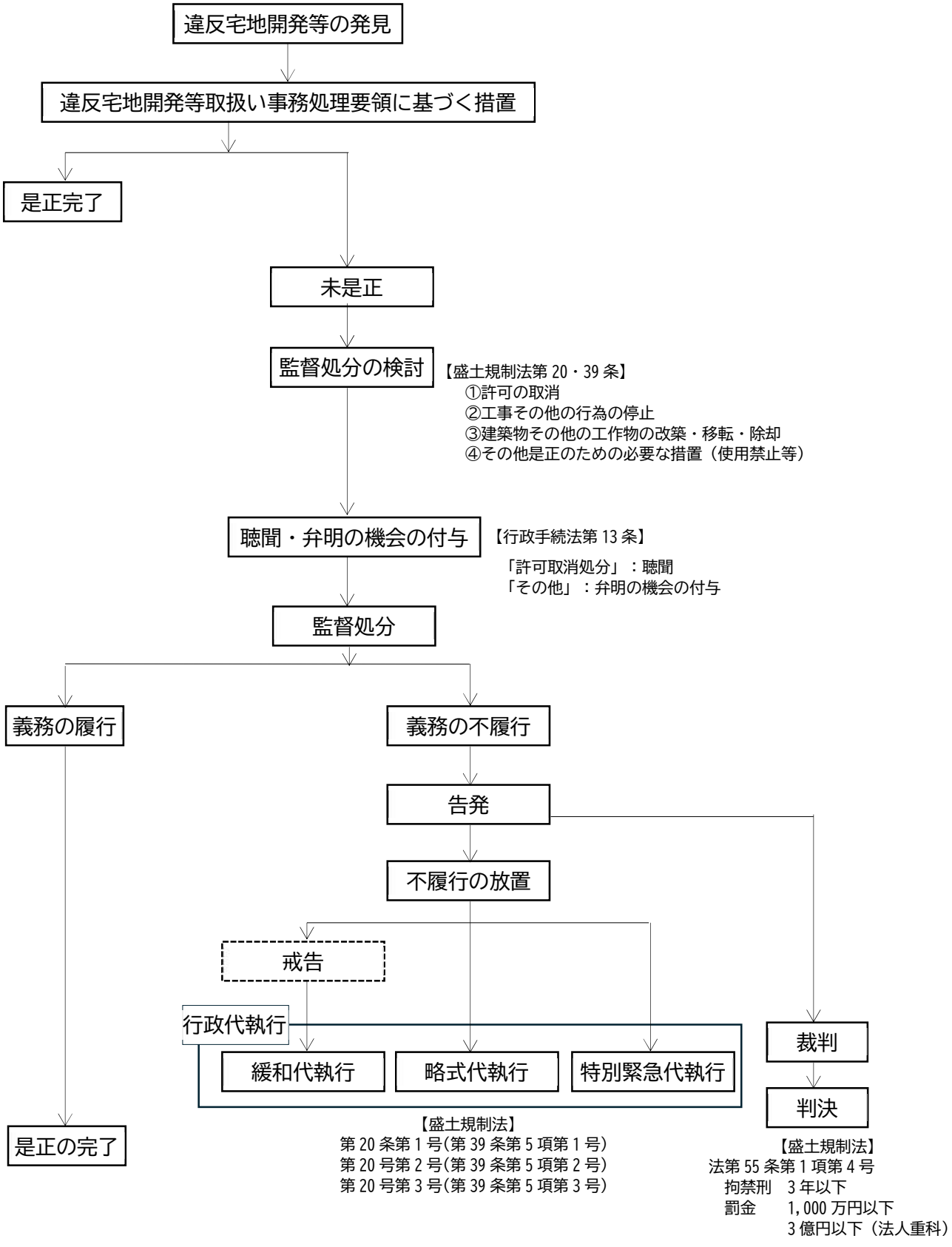
6－4 要領の位置付け

6－4－1 都市計画法の場合

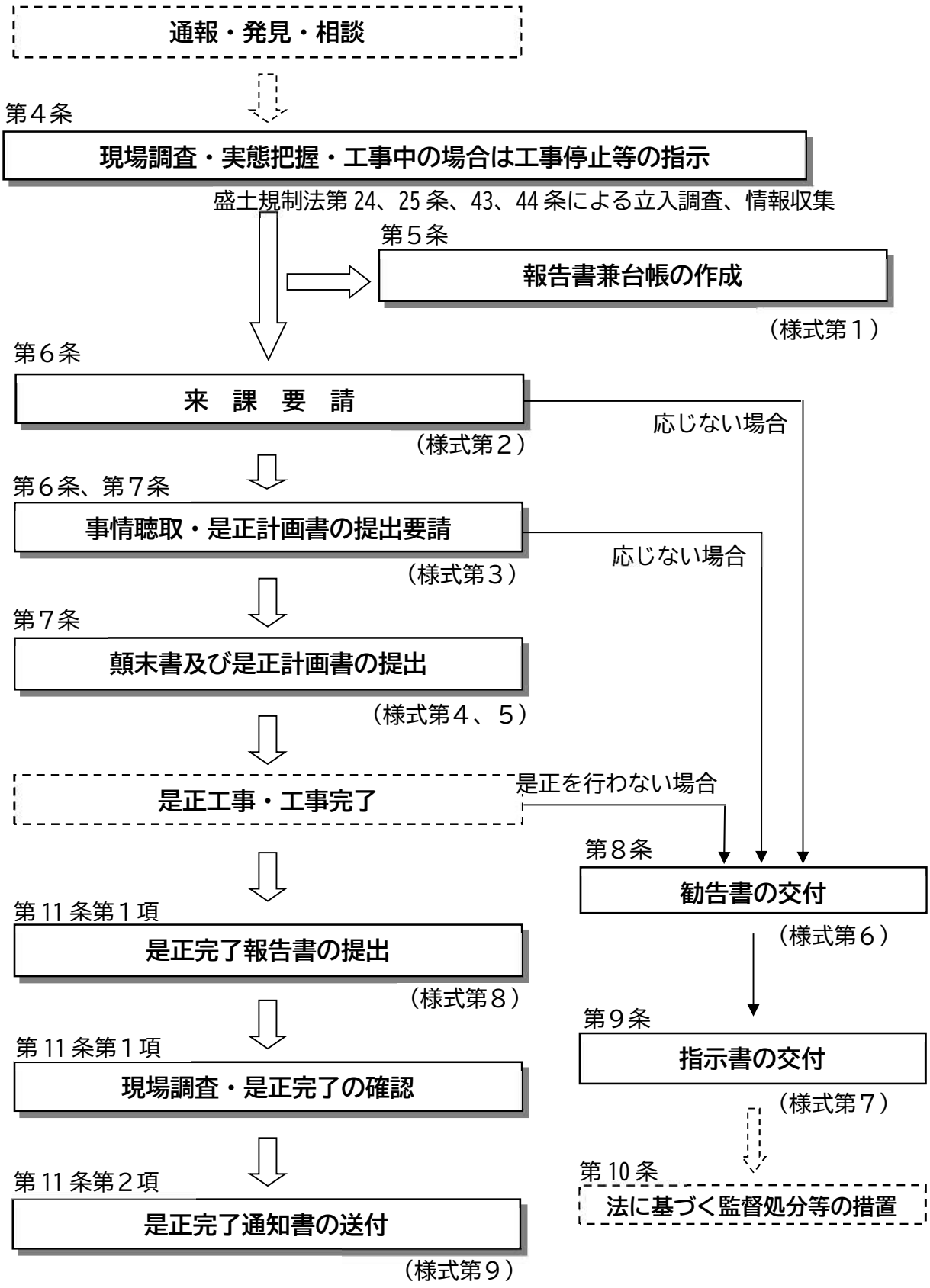


【都市計画法第 91 条・92 条】
【罰則規定】
・都市計画法第 91 条　1 年以下の拘禁刑又は 50 万円以下の罰金
・都市計画法第 92 条　50 万円以下の罰金

6－4－2 宅地造成及び特定盛土等規制法の場合



6－5 要領で定める違反宅地開発等の対応の流れ



6－6 鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領

○鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領

（平成 18 年 11 月 2 日）

（趣旨）

第1条　この要領は、違法な宅地開発等の是正及びその事務処理の円滑化を図るため、是正指導等に関する事務手続きを定めるものである。

（用語の定義）

第2条　この要領において使用する用語の定義は、次項から第4項までの当該各項に定めるところによるほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の例による。

2　この要領において「宅地開発等」とは、次のいずれかに該当するものとする。

（1）　都市計画法第4条第10項に定める建築物の建築及び用途変更、同条第11項に定める特定工作物の建設並びに同条第12項に定める開発行為

（2）　宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2項に定める宅地造成等

3　この要領において「違反宅地開発等」とは、前項各号の法律に違反した行為をいう。

4　この要領において「違反行為者」とは、次のいずれかに該当するものとする。

（1）　都市計画法第81条第1項各号に該当する者

（2）　宅地造成及び特定盛土等規制法第29条第1項から第3項及び39条第1項から第3項に該当する者

（措置上の原則）

第3条　違反宅地開発等に関する措置については、不公平にならないよう充分留意するとともに、迅速かつ正確に処理しなければならない。

（実態把握・指示）

第4条　市長は、違反宅地開発等の通報及び相談等があった場合並びに疑わしい行為を発見した場合には、速やかに現場調査を行い、事実を確認しなければならない。

2　市長は、前項の調査により違反宅地開発等と確認できた場合には、違反行為者に対し、違反の内容及び根拠法令等を説明するとともに、必要に応じて工事の停止及び使用の禁止等を指示するものとする。

（報告書兼台帳の作成）

第5条　市長は、前条第1項により違反の事実を確認した場合には、違反宅地開発等報告書兼台帳（様式第1）を作成するものとする。

（事情聴取）

第6条　市長は、違反行為者及び事情を聴取する必要がある者に対し、通知書（様式第2）等により呼び出し、事情聴取を行い、及びその内容を事情聴取調書（様式第3）に記載するものとする。

（是正計画書の提出）

第7条　市長は、違反行為者に対し、原則として7日以内に顛末書（様式第4）及び是正計画書（様式第5）の提出を求めるものとする。

（勧告書）

第8条　市長は、違反行為者が呼出しに応じない場合、是正計画書を提出しない場合又は是正計画を履行しない場合には、違反の内容、法令等の根拠及び是正内容等を記載した勧告書（様式第6）を交付し、是正を求めるものとする。

（指示書）

第9条　市長は、違反行為者が前条の規定に基づく指導に応じない場合は、指示書（様式第7）を交付するものとする。

（監督処分等）

第10条　市長は、違反行為者が前条の勧告書による是正に応じない場合は、都市計画法第81条及び宅地造成及び特定盛土等規制法第20条及び第39条に基づく措置を行うものとする。

2　前項の手続きについては、都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法、行政手続法（平成5年法律第55条）、鹿児島市行政手続条例（平成９年３月２８日条例第１５号）及び鹿児島市行政手続条例施行規則（平成９年６月１７日規則第８３号）によるもののほか、必要な事項は別途定めるものとする。

（是正の完了）

第11条　市長は、是正計画に基づく是正完了報告書（様式第8）が提出された場合は、現場調査を行い、是正の完了を確認しなければならない。

2　市長は、是正が完了したと認めた場合は、違反行為者に対し、その旨を是正完了通知書（様式第9）により通知するものとする。

付　則

この要領は、平成18年11月6日から施行する。

付　則

この要領は、令和7年4月1日から施行する。

様式第1（その1）	違反宅地開発等報告書兼台帳【市作成】
（その2）	是正指導の処理経過【市作成】
（その3）	位置図・付近見取り図、現場状況略図【市作成】
様式第2	通知書【市作成】
様式第3	事情聴取調書【市作成】
様式第4	顛末書
様式第5	是正計画書
様式第6	勧告書【市作成】
様式第7	指示書【市作成】
様式第8	是正完了報告書
様式第9	是正完了通知書【市作成】

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

土地は、現在から将来までの国民全体のための限られた資源であり、生活の基盤です。

一人の人が自分勝手な土地利用をすれば、地域の人々の生活や自然環境にも影響を与え、周りの人々や将来の人々にまで迷惑をかけることになるかもしれません。

このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが大切です。

国土利用計画法では、こうした考え方に基づいて、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上の大規模な土地取引をしたときは、その利用目的などを届け出ることになっております。

7－2　届出の必要な土地取引

次の条件を満たす土地取引にあたっては届出が必要です。

1. 取引の形態

売買、交換、営業譲渡、譲渡担保、代物弁済、共有持分の譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権・買戻権等の譲渡

（※これらの取引の予約である場合も含みます。）

2. 取引の規模（面積要件）

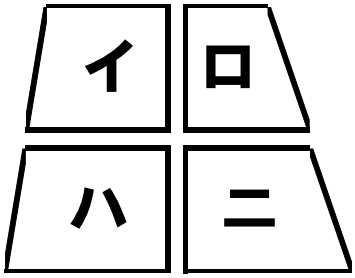
① 市街化区域	2,000 ㎡以上
② ①を除く都市計画区域 （市街化調整区域及び区域区分のない都市計画区域内）	5,000 ㎡以上
③ 都市計画区域以外の区域	10,000 ㎡以上

3. 一団の土地取引の場合

① 個々の面積は小さくても、権利取得者（売買の場合であれば買主）が権利を取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合（「買いの一団」）には届出が必要です。

【解説】

市街化区域において、Aさん（600 ㎡）、Bさん（700 ㎡）、Cさん（300 ㎡）、Dさん（500 ㎡）から隣接する土地を買ったEさんは、合計の面積が 2,100 ㎡の土地の購入になるので、届出が必要になります。



売る人	（土地）	買う人
Aさん	イ	Eさん
Bさん	ロ	
Cさん	ハ	
Dさん	ニ	

（イ＋ロ＋ハ＋ニ）が取引の規模（面積要.件）の面積を超える場合は、届出が必要

② 権利取得者(売買の場合であれば買主)が、計画的に土地の権利を取得し足していった場合にも、取引の規模(面積要件)を超えた時点の取得分から届出が必要になります。

【解説】

市街化区域において、駐車場が足りないときには隣接地Aを購入する計画で 1,800 ㎡の土地Bを買った会社Cが、その後、やはり駐車場が不足したために 500 ㎡の隣接地Aを購入するような場合には、合計の面積が 2,300 ㎡となりますので、隣接地Aの売買については、届出が必要になります。

7－3 届出の手続き

届出の必要な土地取引に該当する場合には、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、必要事項を記載した届出書に必要な書類を添付して、土地利用調整課へ届け出てください。

1. 届出期間

契約締結日から2週間以内

※ 契約締結日を含みます。

ただし、届出期限の最終日が行政機関の休日である場合には、休日の翌日(次の開庁日)が期限となります。

【解説】(参考例)

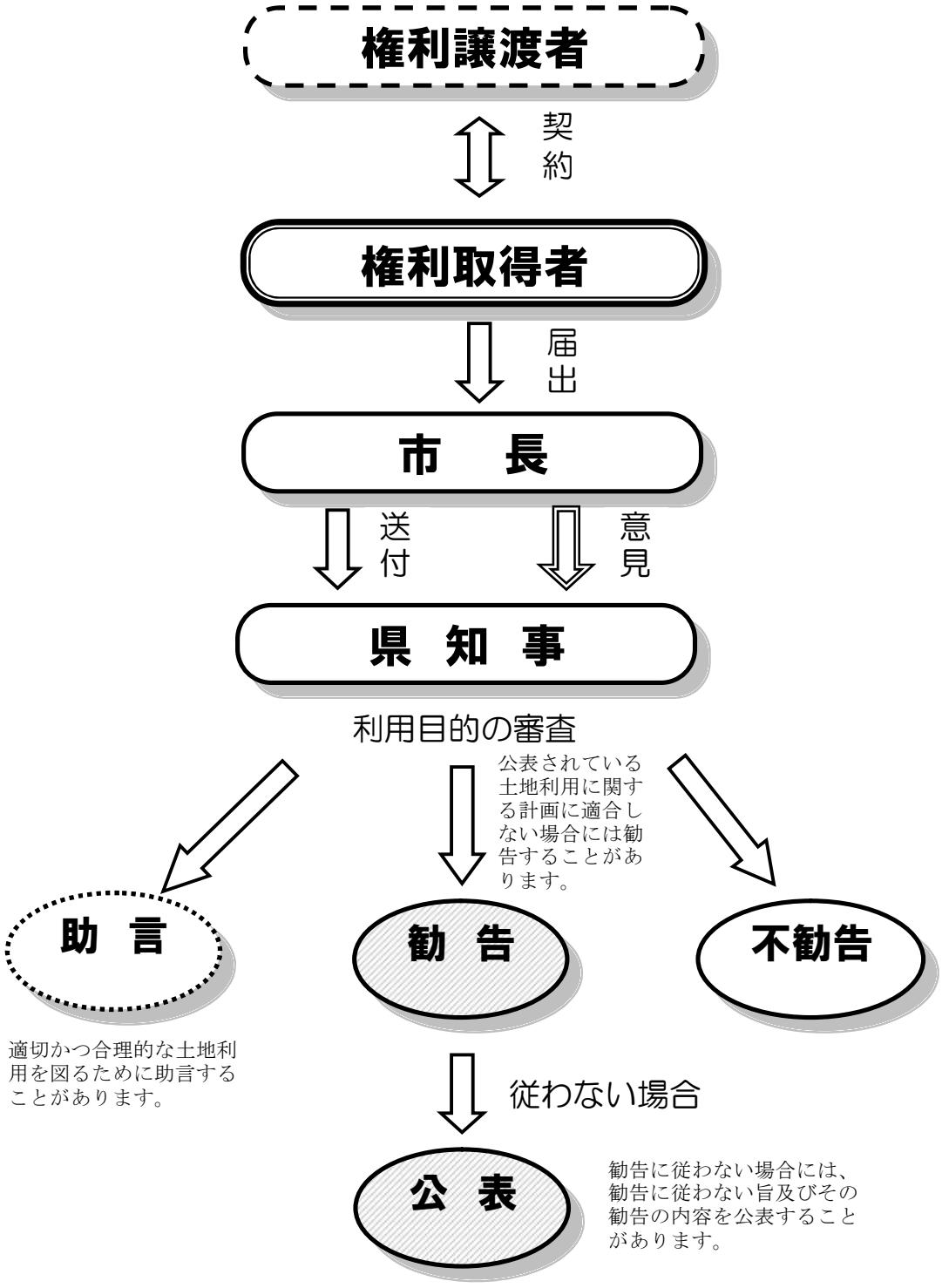
① 10月1日(金)に契約を締結した場合、10月14日(木)までに届出を行う必要があります。

② 10月4日(月)に契約を締結した場合、届出期限の最終日が10月17日(日)になりますので、その翌日の10月18日(月)が届出期限の最終日になります。

2. 提出する書類

図書名		土地売買等届出書		
提出部数		正本２部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	土地売買等届出書	省令 様式第3	・２部とも押印が必要 （市のホームページからダウンロードが可能）	546
2	位置図		・土地の位置を確認できるもの （縮尺 1/50,000 以上の地形図等） ・当該地に色ペン等で印をつけること	
3	周辺状況図		・土地及び付近の状況を明らかにできるもの （縮尺 1/5,000 以上の地形図等） ・当該地に色ペン等で印をつけること	
4	公図（字図）		・当該地に色ペン等で印をつけること	
5	契約書の写し			
6	実測図		・実測面積による取引の場合 （測量士又は土地家屋調査士作成のもの）	
7	利用計画平面図		・土地の利用計画を記した図面 （造成計画平面図、建築設計図、建物の配置図） ※届出時点での計画内容で可	

○国土利用計画法の届出の手続きフロー



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

都市化の進展は、土地利用の混乱や地価の高騰をもたらし、地方公共団体等（県・市町村・土地開発公社など）による公共用地の取得難を生じさせ、そのことが良好な都市環境の計画的な整備を阻害する結果となっています。

私たちが暮らす都市を整備していくうえで、地方公共団体等が公共目的の土地の取得を容易にするための手法として整備されたのが、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という）です。

公拡法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため、必要な土地の先買い制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うことを目的とする土地開発公社の創設、その他の措置を講ずることによって、公有地の拡大の計画的な推進を図り、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資そうとすることが、基本的な考え方です。

８－２ 公拡法の届出（法第４条） 土地の有償譲渡の届出

次の土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするとき、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他省令で定める事項を、省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければなりません。

※ 鹿児島市は中核市ですので、鹿児島市長に届け出ることとなります。

1. 届出の必要な土地の有償譲渡

土地の有償譲渡で以下の場合は、届出が必要となります。

（ただし、①②は 200 ㎡以上のもの）

① 都市計画施設内の土地
② 都市計画区域内で以下のもの
　イ 道路の区域として決定された区域内の土地（道路法）
　ロ 都市公園を設置すべき区域として決定された区域内の土地（都市公園法）
　ハ 河川予定地として指定された土地（河川法） など
③ ①②以外で以下のもの
　イ 市街化区域：5,000 ㎡以上の土地
　ロ 市街化区域・市街化調整区域以外の都市計画区域：10,000 ㎡以上の土地

2. 届出の不要な土地の有償譲渡

以下の場合は、届出は不要となります。

① 国や地方公共団体等に譲渡する土地
② 都市計画法第 29 条第１項又は第２項に基づく開発許可を受けた土地
③ 公拡法第 4 条の届出を行い、協議有無の通知を受け取ってから１年間未満の土地

3. 届出の提出書類

図書名		土地有償譲渡届出書		
提出部数		正本１部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	土地有償譲渡届出書	省令 別記様式第一	・押印が必要 （市のホームページからダウンロードが可能）	548
2	位置図		・土地の位置を確認できるもの （縮尺 1/50,000 以上の地形図等） ・当該地に色ペン等で印をつけること	
3	周辺状況図		・土地及び付近の状況を明らかにできるもの （縮尺 1/5,000 以上の地形図等） ・当該地に色ペン等で印をつけること	
4	公図（字図）		・当該地に色ペン等で印をつけること	

8－3 公拡法の申出(法第５条) 土地の買取希望の申出

1. 土地の買取り希望の申出

法第 4 条第 1 項に規定する土地その他都市計画区域内に所在する土地(面積 200 ㎡以上のものに限る。)を所有する者は、当該土地の地方公共団体等による買取りを希望するときは、都道府県知事に対し、省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、その旨を申し出ることができます。

※ 鹿児島市は中核市ですので、鹿児島市長に届け出ることとなります。

2. 申出の提出書類

図書名		土地買取希望申出書		
提出部数		正本１部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	土地買取希望申出書	省令 別記様式第一	・押印が必要 （市のホームページからダウンロードが可能）	549
2	位置図		・土地の位置を確認できるもの （縮尺 1/50,000 以上の地形図等） ・当該地に色ペン等で印をつけること	
3	周辺状況図		・土地及び付近の状況を明らかにできるもの （縮尺 1/5,000 以上の地形図等） ・当該地に色ペン等で印をつけること	
4	公図（字図）		・当該地に色ペン等で印をつけること	

8－4 土地の買取の協議

届出又は申出があった日から 3 週間以内に、買取り希望の有無についての通知が届きます。
買取り希望の通知があった場合、買取り希望団体との協議が行われます。

8－5 土地の譲渡の制限

届出、申出のあった土地については、次の①②の期間は土地の譲渡ができません。

① 届出、申出を行った日から 3 週間
（ただし、買取を希望しない旨の通知があった場合はその日まで）
② 買取り希望の通知があった日から 3 週間
（ただし、協議不成立が明らかになった場合はその時まで）

○公拡法の届出の手続きフロー

