

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、寄宿舍、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 80～120 m、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 cm 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。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">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	容積率	建蔽率	隣地斜線	道路斜線
区域	法52条1項8号	法53条1項6号	法56条1項2号ニ	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】

- ② 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。）にあつては、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 m²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^{こうはん}勾配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^{がいきよ}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つては、この限りではない。
- 五 道路は^{ふくろじ}袋路状でないこと。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^{てんかい}転回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。

【宅地開発条例の基準】(条例第 15 条)

宅地開発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に設計してください。
- (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。

道路区分	面積	0.3ha以上	5.0ha以上	20.0ha以上
	0.3ha未満	5.0ha未満	20.0ha未満	
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。

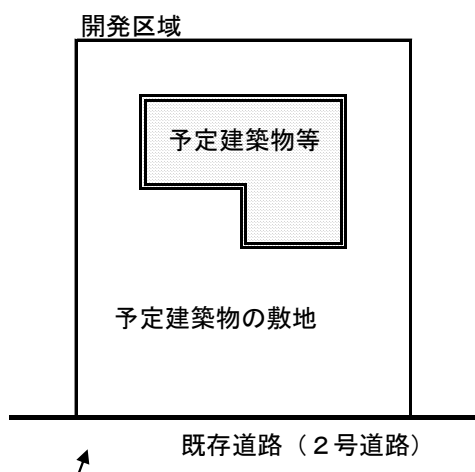
2. 2号道路（予定建築物等の敷地に接する道路）（政令第 25 条第 2 号）

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。

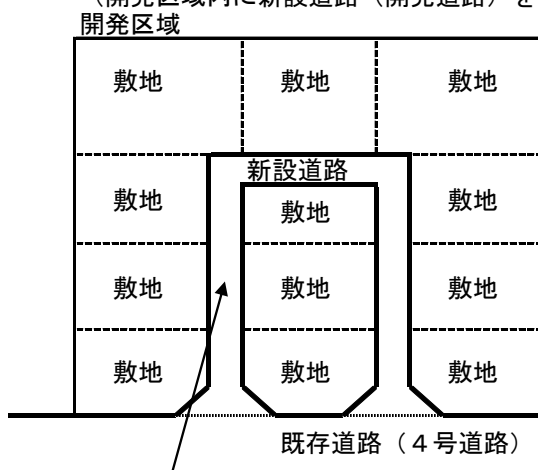
- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> ① 予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合 ② 開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合 |
|--|

① 予定建築物等の敷地と開発区域が同一



2号道路 (予定建築物等の敷地が接する道路)
※単体開発の接続道路 (既存道路)

② 開発区域内に複数の予定建築物等の敷地がある (開発区域内に新設道路 (開発道路) を設置)



2号道路 (予定建築物等の敷地が接する道路)
※新設道路 (開発道路)

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
	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。

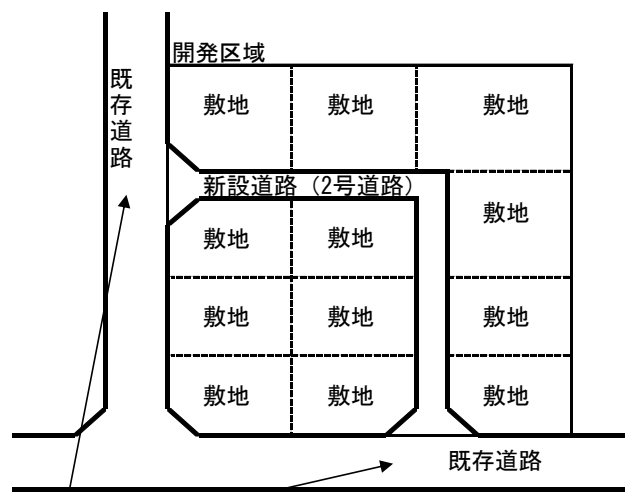
3. 4号道路（接続先道路）（政令第25条第4号）

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



4号道路（開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路）

(1) 政令第25条第4号かつこ書道路の取扱い（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	—	6.0m以上	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

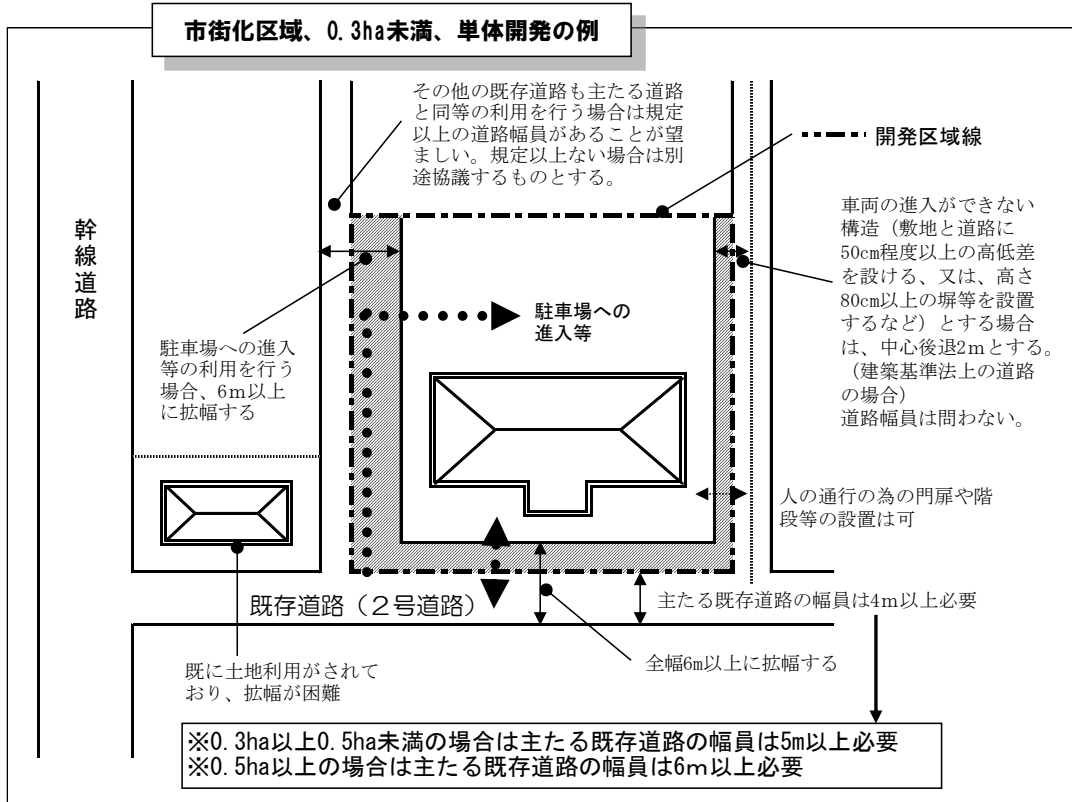
開発面積		ただし書規定・かっこ書規定		法の規定
		発生交通量が少ない	発生交通量が多い	
用途地域の指定のある区域	0.3ha未満	4.0m以上	6.0m以上	9.0m以上
	0.3ha以上	6.0m以上	9.0m以上	
上記以外の区域	—			

※ 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。

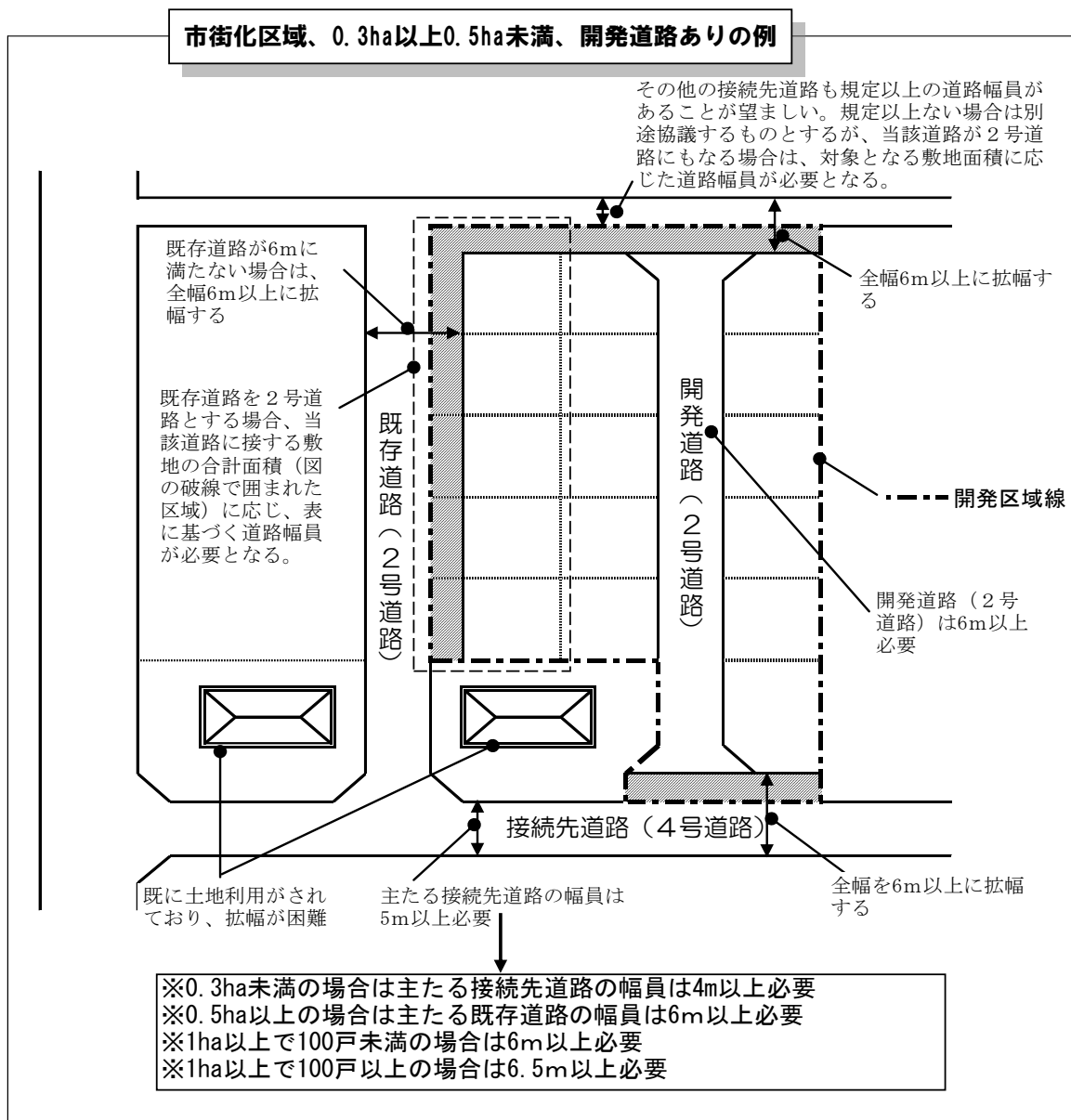
- 1) 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。
- 2) 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。
- 3) 行き止まり道路でないこと。

※ 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）



4. 歩車道分離（政令第25条第5号）

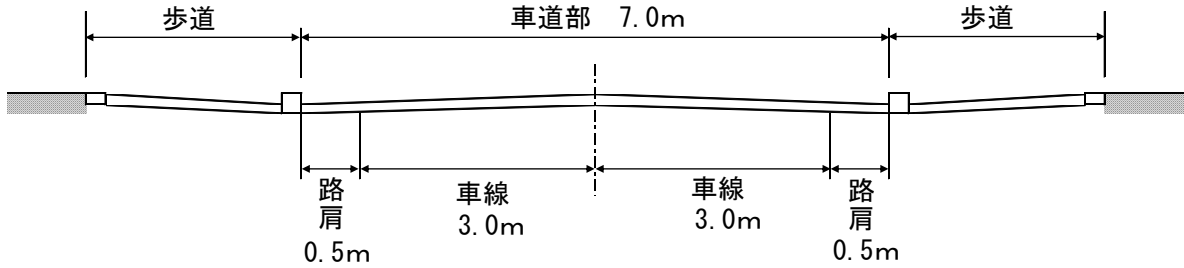
道路幅員 9m以上の道路については、次の表を標準として歩車道を分離しなければなりません。

道路幅員	歩道幅員	車道幅員
9 m	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)

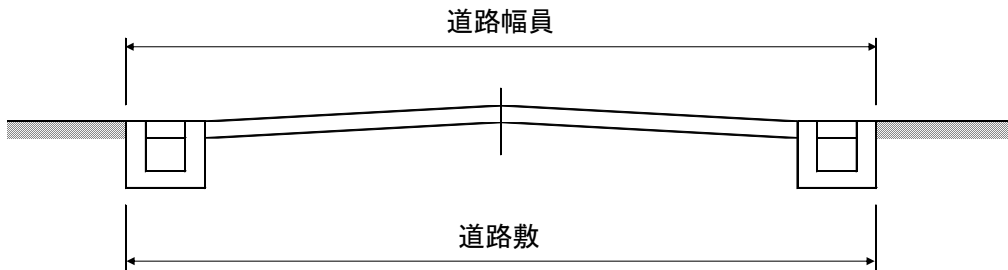


5. 道路幅員

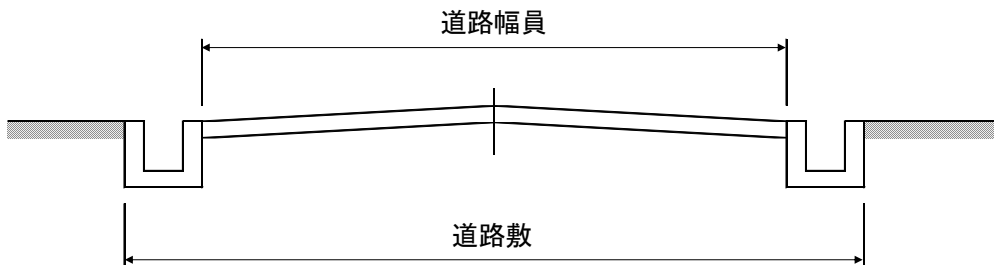
道路幅員とは、車道、歩道又は植樹帯等を合計した幅員とします。

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。）

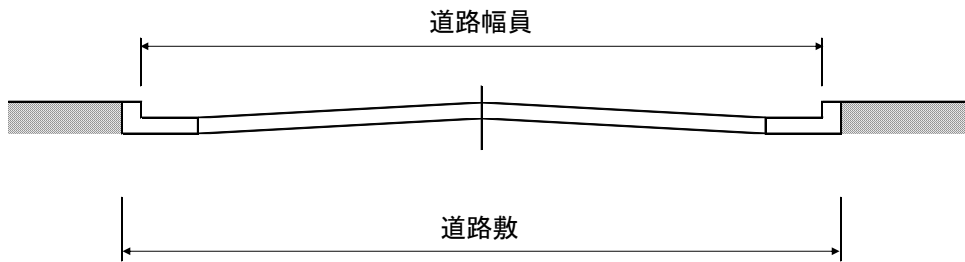
① U型側溝（落蓋側溝）の場合



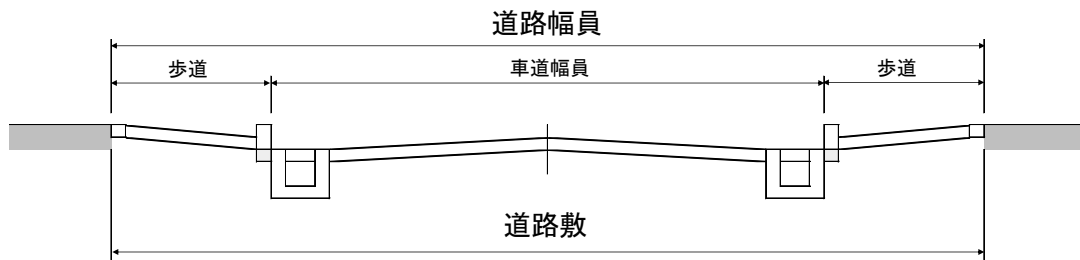
② U型側溝（蓋なし）の場合



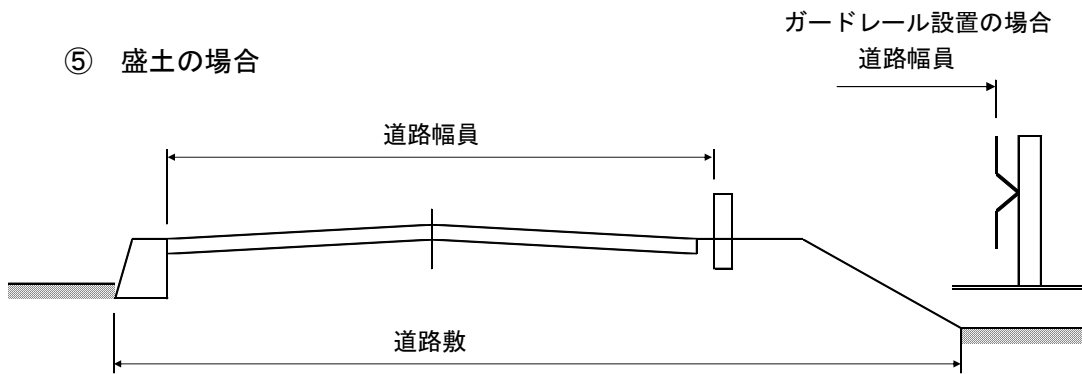
③ L型側溝の場合



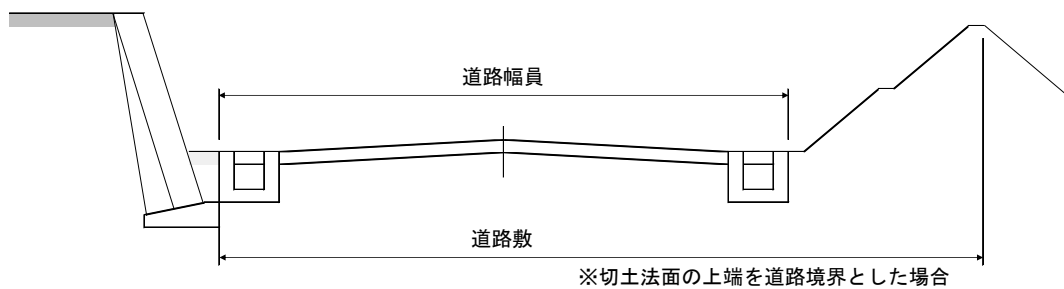
④ 歩車道分離の場合



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。

○ 宅地開発条例第15条第2項のただし書の取扱い

宅地開発条例第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、街渠柵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ものとします。

○ 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られないものとします。（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 交差角	6.0m		9.0m		11.0m		14.0m		16.0m	
	幅員	交差角	幅員	交差角	幅員	交差角	幅員	交差角	幅員	交差角
16.0m	3	90	3	90	3	90	4	90	5	90
	3 4	90	3 4	90	3 4	90	4 5	90	4 6	90
14.0m	3	90	3	90	3	90	4	90		
	3 4	90	3 4	90	3 4	90	4 5	90		
11.0m	3	90	3	90	3	90				
	3 4	90	3 4	90	3 4	90				
9.0m	3	90	3	90						
	3 4	90	3 4	90						
6.0m	3	90								
	3 4	90								

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。

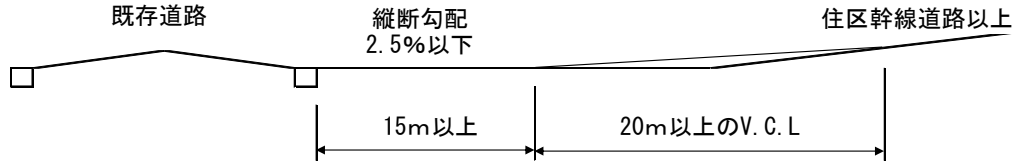
3. 縦断線形

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。

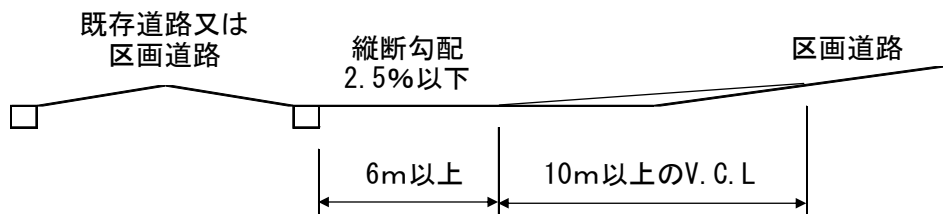
- ① 縦断勾配変化点には、所要の縦断曲線を設けること。
- ② 主要な道路の縦断線形は、小区間で勾配を変化させないこと。
- ③ 縦断線形の頂部及び低部には、小半径の平面曲線を入れてはならない。
- ④ 主要な道路がその他の道路と接続する場合は、主要な道路の縦断勾配を変化さ

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)

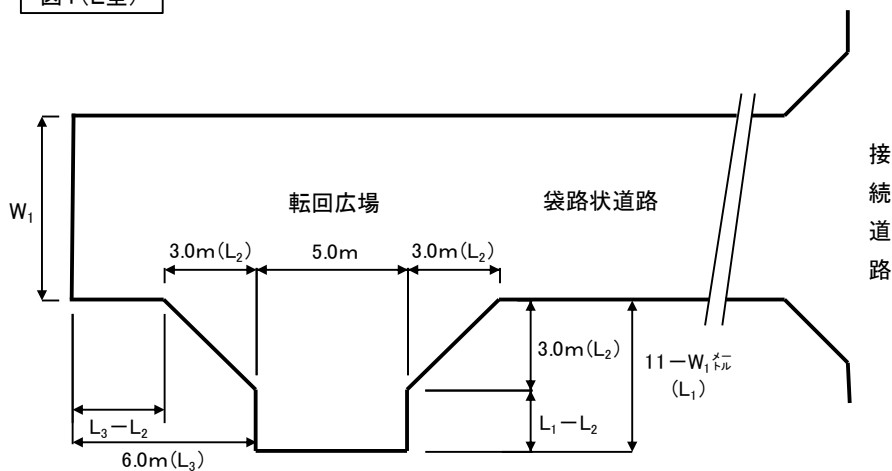
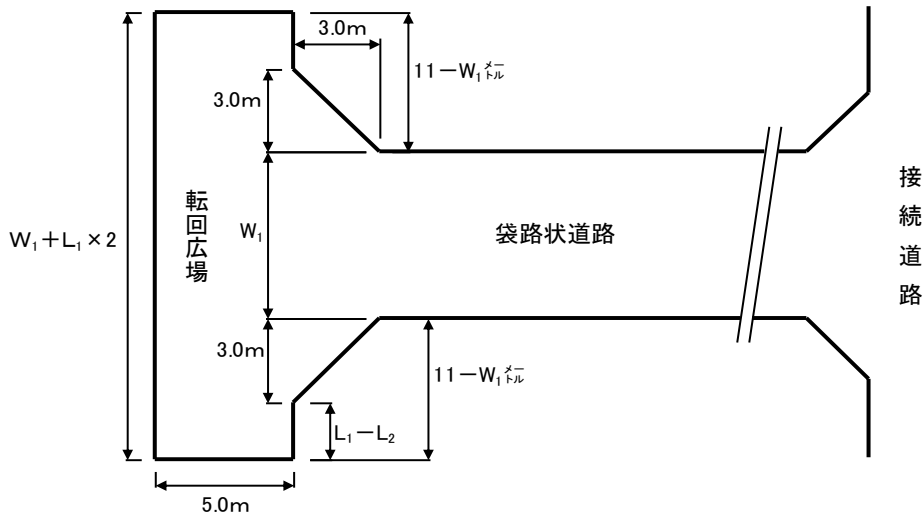


図2(T型)



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。

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(第三編 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C B R 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) 区画道路（自動車の交通量が少ない道路）の舗装構造については、次の表を標準とし、上層路盤及び下層路盤については、C B R 試験等により決定し、事前に道路管理者の確認を受けてください。

舗装構造		舗装厚
表層	密粒度アスコン 13mm	4cm
上層路盤	粒調碎石	※1
下層路盤	切込碎石、シラス	※2

※1、※2 上層路盤、下層路盤については、C B R 試験を行い、設計C B Rを計算して舗装厚を決めること。

- (3) 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	クラッシュラン	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つては、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つては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 m²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つては、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 m²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つてはその面積が 1,000 m²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つてはその面積が 1,000 m²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 m²以上の公園にあつては、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	
<p>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、施設の種別は公園とする。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。</p>	
<p>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。</p>	

※「法の基準」及び「宅地開発条例の基準」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。

開発面積	区域	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		市街化調整区域	
	目的	住宅建築	その他	住宅建築	その他
0.3ha以上 5ha未満	種類	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)	公園 緑地 広場 (一敷地開発については不要の場合有)	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)	公園 緑地 広場 (一敷地開発については不要の場合有)
	面積	3%以上		6%以上 (条例)	3%以上
5ha以上 20ha未満	種類	公園	公園 緑地 広場	公園	公園 緑地 広場
	配置	1か所300㎡以上で、かつ、1,000㎡以上の公園を1か所以上		1か所300㎡以上で、かつ、1,000㎡以上の公園を1か所以上	
	面積	3%以上		3%以上	
20ha以上	種類	公園	公園 緑地 広場	公園	公園 緑地 広場
	配置	1か所300㎡以上で、かつ、1,000㎡以上の公園を2か所以上		1か所300㎡以上で、かつ、1,000㎡以上の公園を2か所以上	
	面積	3%以上		3%以上	

【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 鹿児島ふれあいスポーツランドなど

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、施設の種別を「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）

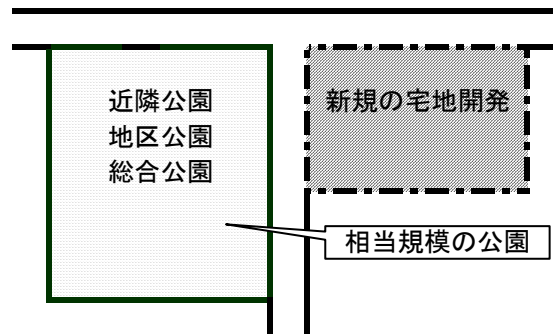
さらに、市街化調整区域内での開発行為にあつては、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについては、設置すべき公園等の面積を当該開発行為の面積の「6%以上」としております。

(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せん。



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。

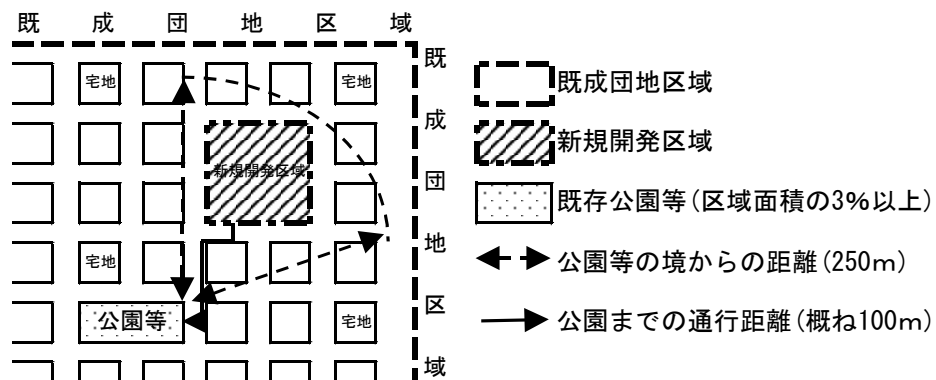
イ 昭和 46 年 2 月 12 日以降に許認可（都市計画法に基づく開発許可、宅地造成等規制法に基づく宅造許可及び土地区画整理法に基づく事業認可）を得た造成区域内においては、次のいずれにも該当する場合は、公園等の設置は必要ないものとします。

- 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、その敷地がーである場合」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 「敷地がー」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

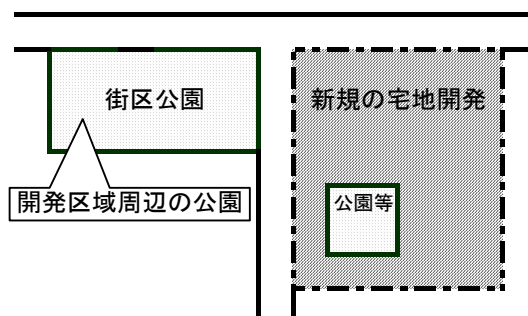
「開発区域周辺の公園の整備状況等により、その必要がないと市長が認める場合」の取扱いを次のとおりとし、この場合は、設置する施設は公園に限定せず、緑地、広場でもよいものとします。（公園を設置してもかまいません。）

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せん。



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ない。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可能な脱着式車止め^{せじょう}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 m²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^{ちしよ}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

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てします。
- (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 m³以上又は取水可能量が毎分 1 m³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 m³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
- へ 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、堅固で耐久力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。

【宅地開発条例の基準】

宅地開発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が増加したり、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 以上の宅地開発においては、雨水流出抑制施設の設置が宅地開発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。

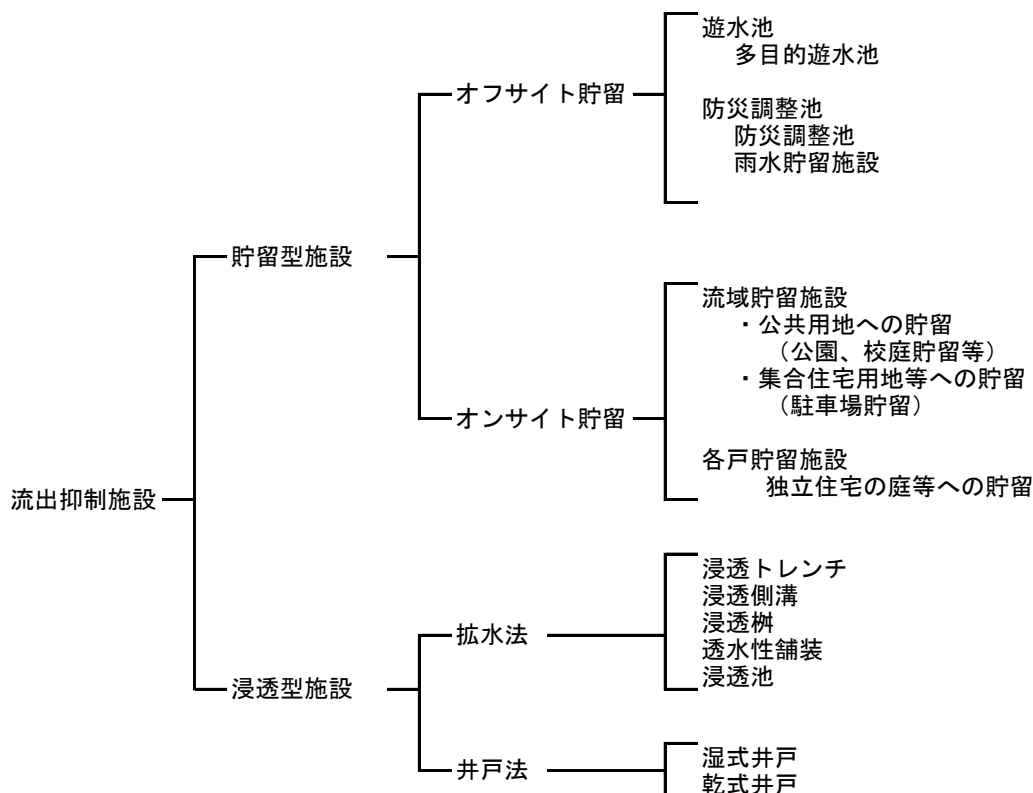
(2) 雨水流出抑制施設の設置

宅地開発条例第 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種類

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污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、計画雨水量に湧水等^{ゆうすい}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。

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

Q：計画雨水量（m³/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（H. 24.4 鹿児島）は、

$$I_{10} = \frac{1,459.6}{t^{\frac{2}{3}} + 6.324} = 133.1 \text{ mm/h (} t=10 \text{)} \text{ となります。}$$

② 宅地開発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。

$$\text{タルボット式 } I = \frac{6300}{t + 35}$$

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、鹿児島市宅地造成等規制法施行細則第12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、マン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。

$$Q = A \cdot V$$

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

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、ブロック積護岸（底版コンクリート有）	0.020
石張、ブロック積護岸（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 (m³/秒)
 R : 径深 (m) = A / P
 A : 断面積 (m²)

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、柵を設置し、その柵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 柵の底には、深さ 15cm 以上の泥溜めを設けてください。

※ 柵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 (mm)	半円形管内径 (mm)	内のり (mm)	深さ (mm)
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㎡を超えるもの	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 m³ 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 m³ 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低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。

$$V = \text{造成面積} \times (200 \sim 400) \text{ m}^3/\text{年}/\text{ha}$$

「標準 300 m³/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。

$$\text{流出土砂量（堆砂容量）} V = V1 + V2$$

盛土部分 $V1 = 4.4 \cdot X \cdot A1$
切土部分 $V2 = 1.47 \cdot X \cdot A2$
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 m³/年/ha）
「標準 150 m³/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。

$$\text{流出土砂量} V = 1.5 \text{ (m}^3/\text{年}/\text{ha}) \times \text{面積 (ha)} \times \text{堆積年数 (3年分)}$$

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の式によることとなります。

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。

② 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。

④ 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。

⑤ 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。）にあつては、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。
 - (3) 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）

○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します。

【宅地開発条例の基準】

1. 宅地開発条例に基づく地区計画等に関する協議（宅地開発条例第 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。

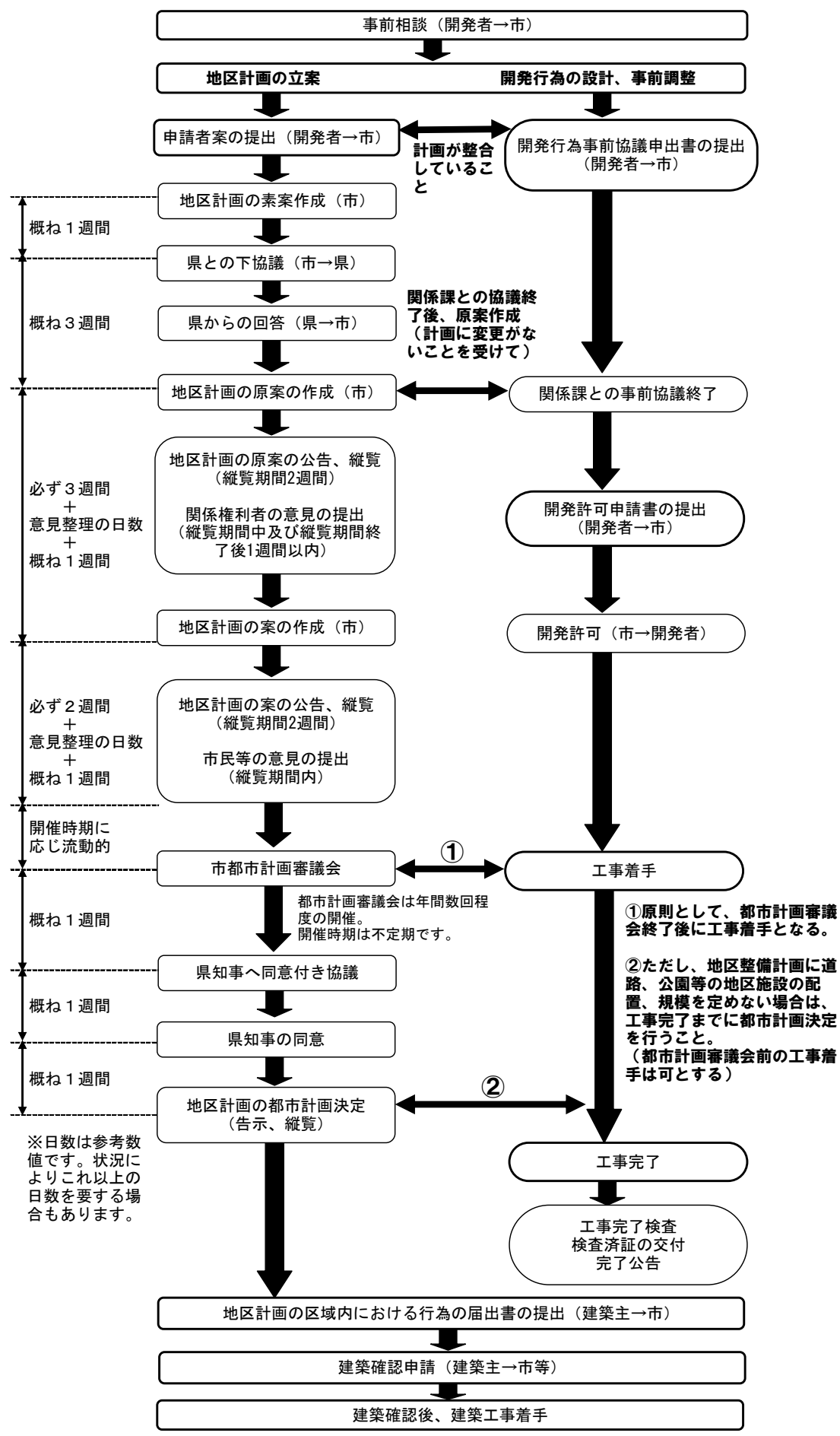
（地区計画等に関する協議を要する基準）

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で、宅地開発区域の面積が 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。



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つては、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となりますが、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 こども未来部 ・保育幼稚園課（幼稚園）
福祉施設用地	保育所用地	こども未来部 ・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日文科科学省令第14号）、中学校設置基準（平成14年3月29日文科科学省令第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日文科省令第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日文科科学省令第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等規制法第3条第1項の宅地造成工事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、宅地造成等規制法第9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（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 宅造許可 第5節 工事の技術的基準の
「5-2-1 宅地造成区域の安全確保」のとおりとなります。

3. 地盤

「地盤」の基準は、
第2章 宅造許可 第5節 工事の技術的基準の
「5-2-2 地盤」のとおりとなります。

4. 切土

「切土」の基準は、
第2章 宅造許可 第5節 工事の技術的基準の
「5-2-3 切土」のとおりとなります。

5. 盛土

「盛土」の基準は、
第2章 宅造許可 第5節 工事の技術的基準の
「5-2-4 盛土」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 宅造許可 第5節 工事の技術的基準の
「5-2-5 法面保護工」のとおりとなります。

7. 擁壁

「擁壁」の基準は、
第2章 宅造許可 第5節 工事の技術的基準の
「5-2-6 擁壁の設置」
「5-2-7 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つては、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。

土砂災害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。

【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態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つては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び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、形状及び周辺の状態
- 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-349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つては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、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つては、4mから 20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯を減少し、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、1ha 以上 1.5ha 未満の場合にあつては 4m、1.5ha 以上 5ha 未満の場合にあつては 5m、5ha 以上 15ha 未満の場合にあつては 10m、15ha 以上 25ha 未満の場合にあつては 15m、25ha 以上の場合にあつては 20mとする。

【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つては、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）にあつては、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-322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）にあつては、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-323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 工事实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 工事实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となります。
- 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实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、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内であり、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 9 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 (宅地造成等規制法施行令第 16 条)

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 m ² を超える土地における排水施設の設置

2. 設計者の資格 (宅地造成等規制法施行令第 17 条)

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 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		—