

始良市土地利用協議 (開発行為)の手引き



始良市 建設部 都市計画課

令和6年4月

手引きは始良市ホームページからダウンロードできます。

<http://www.city.aira.lg.jp>

ホーム>行政・議会>まちの開発・都市計画>開発行為

目 次

1	指導要綱の目的とは	2
2	開発行為とは	2
3	開発行為の適用範囲（面積要件等）とは	2
4	連続及び継続して開発行為・一体性を有するものと認められる開発行為について	3
5	土地利用協議の手続と期間について	3
6	土地利用協議書の記入上の注意	3
7	土地利用協議書のファイリング方法	4
8	土地利用協議書の提出先	4
9	都市計画法第 29 条に係る開発行為	4
10	始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱	5
11	始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領	30
12	始良市開発行為の設計方針	32
13	国土利用計画による土地取引の届出制	90
14	道路法第 24 条による承認工事審査基準	93
15	始良市立地適正化計画に基づく届出制	103
16	始良市民間共同住宅等の建設に関する指導要綱について	114
17	始良市土地利用協議書に添付する書類のチェック表	115
18	公共施設管理予定者との協議のフロー	117
19	作成例	119
20	土地利用協議に係る公共施設管理者等の問合せ先	126
21	庁舎位置図	127

1 指導要綱の目的とは

本市において行われる開発行為に対して一定の基準を定めてこれについて必要な指導及び調整を総合的に行うことにより無秩序な開発を防止し、良好な自然環境を保護するとともに、市民の安全と快適な生活空間の建設を実現することを目的としています。

2 開発行為とは

開発行為とは、次に掲げる行為をいいます。

- ア 宅地を造成すること。
- イ ゴルフ場及びスポーツレジャー施設を建設すること。
- ウ 土石を採取し、若しくは採掘し、又は鉱物を採掘すること。
- エ 樹根を掘採すること。
- オ 林地又は菜園の分譲を目的として土地の区画、形又は質の変更をすること。
- カ アからオまでに掲げる行為に準ずる土地の区画、形又は質の変更をすること。

区画の変更とは、建築の目的のため土地の区画を物理的に変更することをいいます（単なる土地の分合筆は対象としない。）。

形の変更とは、造成のための切土、盛土、整地をすることをいいます。

質の変更とは、地目の変更をすることをいいます。

3 開発行為の適用範囲（面積要件等）とは

本市内での開発行為の協議の適用範囲は、次のとおりです。

- (1) 開発面積が1,000㎡以上の開発行為（都市計画区域以外の区域 3,000㎡以上）
- (2) 一定区域において連続及び継続して開発行為を行い、その累計面積が1,000㎡以上の開発行為
- (3) 開発行為が連続して行われる場合において、それぞれの開発行為が一体性を有するものと認められる開発行為
- (4) 前(3)の規定にかかわらず、検査済証交付の日から2年以内に同一開発事業行為者（資本的關係等から同一経営に係ると認められる者）が、隣接地区内において事業を施行する場合においては、合算した造成面積が(1)の面積以上のものに適用する。
- (5) その他市長が認めるもの

4 連続及び継続して開発行為・一体性を有するものと認められる開発行為について

開発行為を計画される場合は、事前確認・事前協議をお願いします。

- ・ 開発行為の判断には、区画・形・質の諸要件があり、開発行為予定地の現況写真、概略図、地籍図等を都市計画課の窓口を持参し、事前確認をお願いします。

(土地の総面積・地目・課税状況・現況地目・利用目的・その他法令の諸要件で、都市計画法第29条の開発行為や森林法第10条の2の林地開発等の他の法令での開発行為になる場合があります。また、開発行為不要の場合もあります。)

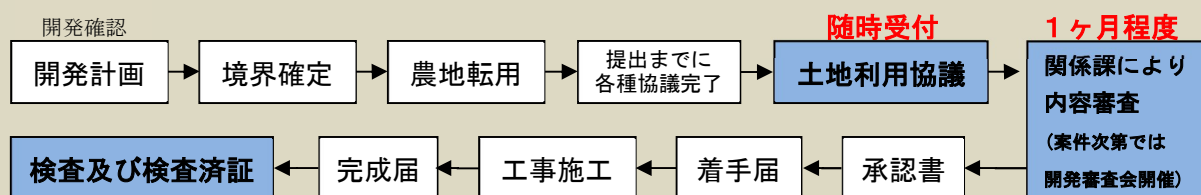
5 土地利用協議の手続と期間について

土地利用協議書の提出については、次のとおりとする。

- ・ 土地利用協議書は随時受け付けます。
- ・ 提出に当たっては、事前に境界確定(確認)を済ませてください。
- ・ 土地利用協議書の提出前までに、関係機関との協議及び工事施工承認を行い、許可を受けてください。
- ・ 関係課により内容審査後、承認となります。(受付から承認まで1ヶ月程度が標準)

※案件次第では開発行為審査会を開催します。

土地利用協議の流れ



6 土地利用協議書の記入上の注意

- ① 「氏名又は名称」の欄は、法人は、その名称及び代表者の氏名を記載してください。土地利用協議書の押印は省略可能ですが、その際は申請者の連絡先を記載してください。公共施設管理予定者との協議書等は、代理申請人でも可です。(要押印)
- ② 「利用目的」の欄は、分譲区画数を()書きし、宅地造成工事や敷地造成工事と記載してく

ださい。

- ③ 「土地利用計画」の欄には、必ず土地取得着手年月日・完了年月日開発行為着手年月日・完了年月日を記載してください。
- ④ 「連絡先」の欄には、代理申請人を記載し、担当者氏名及び連絡用の電話番号を記載してください。
- ⑤ 排水計画用として、排水流量計算書を添付してください。

7 土地利用協議書のファイリング方法

- ① 土地利用協議書内の各種書類はチェック表の順に綴り、白紙にインデックスを貼付してください。
- ② ファイルは、フラットファイル A4（色ブルー）を使用してください。
- ③ ファイルの表紙には、土地利用協議書・所在地・申請者を記載してください。
- ④ ファイルの背表紙には、表紙と同じ内容を記載してください。
- ⑤ 提出は、正本 1 部、副本 1 部とし、表紙に正本・副本の朱印を押印してください。

また、申請書類及び図面を DocuWorks にデータ化した CD-R 等を 1 部提出してください。

- ⑥ 正本表紙裏面左上に、代理申請人の名刺を添付してください。
- ⑦ 図面は B2 以上とし、表題を前面に綴り、ファイルの最後に図面袋を付けて入れてください。
- ⑧ 正本には図面の縮小版 A3 を 1 部添付してください。
- ⑨ 土地利用協議書、委任状及び誓約書については原則押印不要としますが、申請内容の確認のため、申請者及び申請代理人双方の電話番号を記載してください。

8 土地利用協議書の提出先

上記書類を全て揃え、始良市建設部都市計画課都市計画係（〒899-5492 始良市宮島町 25 番地 始良庁舎本館 4 階）へ提出してください。

9 都市計画法第 29 条に係る開発行為

本市で行う開発行為の区域面積が都市計画区域内で 3,000 m²以上または都市計画区域外で 10,000 m²以上の場合は、都市計画法に基づき事前に鹿児島県知事の許可が必要になります。受付窓口は鹿児島県になりますので、鹿児島県土木部建築課監察指導係（099-286-3739）へお問い合わせください。

10 始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱

○始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱

平成22年3月23日告示第113号

改正

平成25年3月29日告示第144号

平成26年3月31日告示第150号

平成31年3月11日告示第93号

令和6年3月6日告示第90号

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、本市において行われる開発行為に対して一定の基準を定めて、これについて必要な指導及び調整を総合的に行うことにより無秩序な開発を防止し、良好な自然環境を保護するとともに、市民の安全と快適な生活空間の建設を実現することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為 次に掲げる行為をいう。

ア 宅地を造成すること。

イ ゴルフ場及びスポーツレジャー施設を建設すること。

ウ 土石を採取し、若しくは採掘し、又は鉱物を採掘すること。

エ 樹根を掘採すること。

オ 林地又は菜園の分譲を目的として土地の区画、形又は質の変更をすること。

カ アからオまでに掲げる行為に準ずる土地の区画、形又は質の変更をすること。

(2) 開発行為者 前号の行為を行う者をいう。

(3) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。

(4) 公共施設 道路、公園その他公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のため必要なものをいう。

(6) 区画の変更 建築の目的のため土地の区画を物理的に変更することをいう（単なる土地の分合筆は、対象としない。）。

(7) 形の変更 造成のための切土、盛土及び整地をすることをいう。

(8) 質の変更 土地の地目の変更をすることをいう。

(開発の原則)

第3条 開発行為は、市の土地利用の方向に沿った開発であるとともに、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他関係法令に適合し、かつ、開発区域及びその周辺の施設と均衡のとれた計画的開発を図るものでなければならない。

2 開発行為は、健全で住みよいまちづくりを図るため、必要かつ十分な公共施設を別に定める開発行為の設計方針（以下「設計方針」という。）により整備し、これに要する費用は、開発行為者が負担しなければならない。

(適用の範囲)

第4条 開発行為の協議の適用範囲は、次のとおりとする。

(1) 開発面積が、都市計画区域内においては1,000平方メートル以上、都市計画区域外においては3,000平方メートル以上の開発行為

(2) 一定区域において連続及び継続した開発行為であって、その累計面積が都市計画区域内においては1,000平方メートル以上、都市計画区域外においては3,000平方メートル以上のもの

(3) 開発行為が接続して行われる場合において、それぞれの開発行為が一体性を有するものと認められる開発行為

(4) 前3号の規定にかかわらず、検査済証交付の日から2年以内に同一開発事業行為者（資本的

関係等から同一経営に係ると認められる者)が、隣接地区内において事業を施行する場合においては、合算した造成面積が第1号の面積以上のものに適用する。

(5) その他市長が認めるもの
(協議)

第5条 前条の適用範囲の開発行為を行おうとする者は、土地利用協議書(様式第1号)により、あらかじめ市長に協議するものとする。ただし、都市計画法第29条の許可、森林法(昭和26年法律第249号)第10条の2の許可、採石法(昭和25年法律第291号)第33条の認可、砂利採取法(昭和43年法律第74号)第16条の認可、自然公園法(昭和32年法律第161号)、砂防法(明治30年法律第29号)、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)による許可又は鹿児島県土地利用対策要綱(昭和49年12月24日鹿児島県公告)第5条の承認を必要とする開発行為(以下「他法令等による開発行為」という。)については、この限りでない。

2 前項本文の規定は、別表第1に掲げる開発行為には適用しない。

3 土地利用協議書には、別表第2に定める図書を添付するものとする。

4 別表第2第3項の事業計画書には、別表第3に定める事項を記載するものとする。
(承認又は中止勧告)

第6条 市長は、前条及び第10条の規定による協議を受けた場合は、速やかに当該土地利用協議書について審査し、別表第4の基準に適合していると認めるときは土地利用(変更)承認書(様式第2号)により、適合していないと認めるときは土地利用中止勧告書(様式第3号)により通知するものとする。

2 前項の場合において、第5条に規定する開発行為を行おうとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員であるときは、第5条及び前項の規定にかかわらず、市長は土地利用を承認しない。

(開発協定)

第7条 土地利用の承認を受けた者は、1年以上の長期間にわたり開発行為を行うもので、市長が必要と認めるときは、速やかに市長とおおむね別表第5に定める事項を内容とする開発協定を締結するものとする。

(開発行為着手届等)

第8条 要綱第6条第1項の規定により土地利用の承認を受けた者は、当該土地の開発に着手したときは開発行為着手届(様式第4号)を、また、開発行為が完了したときは開発行為完了届(様式第5号)を市長に提出するものとする。

(承認済証の表示)

第9条 土地利用の承認を受けた者は、開発承認標識(様式第6号)を当該開発地に表示するものとする。

(事業計画の変更協議等)

第10条 土地利用の承認を受けた者が、事業計画を変更しようとする場合は、土地利用変更協議書(様式第7号)により、あらかじめ市長に再度協議しなければならない。ただし、次の各号に掲げる軽微な変更をするときは、この限りでない。

(1) 工事施工者の氏名若しくは名称又は住所の変更

(2) 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

(3) 構造物の延長の変更

(4) 2次製品構造物の製品変更

(5) 他法令等の許可又は承認の変更によるもの

2 前項の規定にかかわらず、土地利用の承認を受けた者が事業計画の変更により、他法令等による開発行為の許可若しくは承認を受けたとき又は工事を廃止したときは、遅滞なく土地利用廃止届(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

3 第1項の軽微な変更をする場合は、土地利用の承認を受けた者は、遅滞なく土地利用協議変更届出書(様式第9号)を市長へ届け出るものとする。

(土地利用計画)

第11条 土地利用計画に当たっては、土地利用の区分及び用途を明確にし、開発区域内の人口計画、

各種都市施設の計画及びその配置について検討するとともに、道路、公園その他の施設に関する都市計画が定められているときは、その都市計画に適合していなければならない。

(公共施設の整備及び設計方針)

第12条 開発行為者は、開発区域内に必要な公共施設について、始良市開発行為の設計方針及び鹿児島県が定める開発許可に関する技術基準等に基づき、整備しなければならない。

2 開発行為者は、開発行為に関係がある公共施設で、他法令等で許可又は承認が必要なものは、あらかじめ許可又は承認を得なければならない。ただし、開発行為に関係がある公共施設の管理者とあらかじめ協議し、公共施設の管理者の同意を得たときは、この限りでない。

3 開発行為者は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者とあらかじめ協議しなければならない。

(道路)

第13条 開発行為者は、道路建設については、市の道路計画(農林道を含む。)に沿ったものとし、開発区域内への進入道路及び隣接地への連絡道路を設置しなければならない。

(公園緑地等)

第14条 開発行為者は、主に住宅の建築の用に供する目的の開発行為が3,000平方メートルを超えるときは、あらかじめ市長と協議し、開発区域内に広場、公園、緑地、子供の遊び場等の公共の用に供する用地を当該開発区域面積の3パーセント以上確保し、整備しなければならない。

(消防水利等)

第15条 開発区域における消火栓、私設消火栓、防火水槽等の設置は、あらかじめ市長と協議し開発行為者が設置しなければならない。

(給水施設)

第16条 始良市上水道事業、始良市簡易水道給水事業及び飲料水供給事業(以下「市水道」という。)の給水区域内において、市水道から受水しようとする開発行為者は、あらかじめ市長と協議し、給配水施設を設置しなければならない。

(排下水施設)

第17条 開発行為者は、開発区域内で発生する全ての汚水を処理するため、その流末処理については、あらかじめ関係機関及び市長と協議し、その処理に万全を期さなければならない。

2 開発行為者により開発区域内で発生する汚水の処理をする場合、原則として合併処理浄化槽等の汚水処理施設を設置しなければならない。ただし、地域下水処理区域及び農業集落排水区域については、あらかじめ市長と協議し、これに接続することができる。

(排水施設等)

第18条 開発行為者は、開発区域内の雨水について、流出の抑制に努め、雨水の流出抑制について、あらかじめ排水先管理者と協議をしなければならない。

(ごみ置場、防犯対策等)

第19条 ごみ処理については、市が行うごみ収集に支障がないよう、あらかじめ市長及び自治会長等と協議しなければならない。既存のごみ置場を利用する場合は、管理する自治会長等と協議しなければならない。

2 開発区域内及び接続道路における交通等の安全対策について、あらかじめ市長及び関係機関と協議しなければならない。

3 その他自治会に影響がある事項について、あらかじめ自治会長と協議しなければならない。

(用地等の提供)

第20条 開発行為によって生ずる既設の道路の拡幅及び汚水等の処理施設については、あらかじめ市長と協議し、改良等に必要用地は、開発行為者が提供しなければならない。

(公害対策)

第21条 開発行為者は、開発区域の選定及び土地利用計画に当たっては、市民の健康及び生活環境を守るため、公害の発生を未然に防止する措置を採らなければならない。

2 公害が発生し、損害を与えたときは、開発行為者の責任において、速やかに適切な処置を講じるとともに、市が実施する公害防止に関する施策に協力しなければならない。

(緑の保全)

第22条 開発は、良好な居住環境の構成を図るため、努めて現状の森林池泉等素材を生かすものとす

る。また、斜面についても災害防止のための安全対策を確立し、積極的に緑化を図るものとする。

(文化財)

第23条 開発行為者は、史跡及び埋蔵文化財包蔵地並びにその周辺地域において開発行為を行う場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。

2 工事中に出土した文化財等については、速やかに市長に届出を行い、指導を受けるものとする。
(開発行為者に対する行政指導)

第24条 市長は、開発行為者に対し適切な指導を行い、必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告をすることができるものとする。

(監督処分等)

第25条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者については、この告示によって承認の取消しや変更、効力の停止等を行い、その条件を変更し、又は新たに条件を付し、工事その他の行為の停止を命じ、違反を是正するための必要な措置をとることができる。

- (1) この告示に基づく処分に違反した者
 - (2) この告示による承認に付した条件に違反している者
 - (3) 詐欺その他不正な手段により、この告示による承認を受けた者
- (非協力者に対する措置)

第26条 市長は、この告示の規定に違反して開発行為を行った者又は第7条の規定により締結した開発協定を履行しない者のうち必要と認める者に対して次に掲げる措置を採ることができる。

- (1) 氏名及びこの告示に違反して行った開発行為又は開発協定の不履行の状況の公表
- (2) その他必要な行政上の措置

(災害等)

第27条 土地利用の承認を受けた者は、当該開発行為の施行により災害が発生したときは、速やかにその旨、処置内容等を事故報告書(様式第10号)により市長に提出しなければならない。

(検査)

第28条 市長は、開発行為完了届を受理した場合は、当該工事が土地利用承認書の条件に適合しているかについて検査し、その検査の結果当該工事が適合していると認めるときは、開発行為検査済証(様式第11号)を当該開発行為事業者に交付する。また、完成後の瑕(か)疵(し)担保については、平成22年7月26日中央建設業審議会決定の民間建設工事標準請負契約約款を準用する。

2 前項の検査の結果、不備な箇所は、整備し、再検査を受けなければならない。

(建築制限等)

第29条 土地利用の承認を受けた開発区域内の土地においては、前条の検査が終了し開発行為検査済証が交付されるまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、宅地分譲を除き、市長が支障がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の建築物の事前着工を行おうとする者は、土地利用協議に伴う建築事前着工承認願(様式第12号)を市長に提出しなければならない。

3 前項の承認願には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 敷地の境界、当該建築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で縮尺200分の1以上のもの
- (2) 当該建築物の平面図及び立面図(正面図及び側面図)で、縮尺200分の1以上のもの
- (3) 開発工事と建築工事の関係が分かる工程表

4 第2項に定める承認願が提出され、支障がないと認められる場合には、土地利用協議に伴う建築事前着工承認書(様式第13号)により通知するものとする。

(調査審議)

第30条 市長は、この告示に関する事項を調査審議するため、必要に応じて始良市開発行為審査会により審査することができる。第10条の変更協議についても同様とする。

(委任)

第31条 この告示に定めるもののほか、市長が必要と認める事項については、その都度開発行為者と協議し、決定する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成22年3月23日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の加治木町宅地造成等土地開発に関する指導要綱（昭和54年加治木町告示第39号）、始良町宅地造成等土地開発に関する条例（昭和47年始良町条例第23号）、始良町宅地造成等土地開発に関する指導要綱（昭和49年始良町告示第1号の2）又は蒲生町土地利用対策要綱（昭和54年蒲生町告示第10号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成25年3月29日告示第144号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月31日告示第150号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成31年3月11日告示第93号）

- 1 この告示は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示による改正後の始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱の規定は、令和6年4月1日以後に受理した申請から適用し、令和6年3月31日以前にされた申請に基づく手続その他の行為は、なお従前の例による。

附 則

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1（第5条関係）

- 1 国及び地方公共団体が行う開発行為
- 2 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第14条に規定する法人が行う開発行為
- 3 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う開発行為
- 4 非常災害のため必要な応急処置として行う開発行為
- 5 通常の管理行為
- 6 その他別に定める開発行為

別表第2（第5条関係）

- 1 委任状（代理申請人の場合）
- 2 開発行為にかかる一切の責任を負う旨の確約書又は誓約書
- 3 事業計画書
- 4 位置図（縮尺1/2,500～1/10,000程度及び詳細図）
- 5 地籍図（縮尺1/500、1/1,000地籍図の写し）
- 6 土地謄本又は面積を証明できるもの
- 7 土地利用調書（様式第14号）
- 8 開発地の権利を有するものの施行同意書（県規則 第9号様式参考）
- 9 現況写真（現況写真は、開発区域を赤線で囲むこと。また、現況平面図等（A4縮小可）に撮影方向を明示する。）
- 10 公共施設境界確定調書
- 11 公共施設管理者との協議及び許可等
 - (1) 道路法第24条承認書、第32条許可書（国道・県道・市道）
 - (2) 始良市法定外公共物管理条例第4条許可書
 - (3) 既存の公共施設管理者の同意書（水利組合等との協議書・排水同意書・施工同意書、既設ごみ置場等）（様式第15号）
 - (4) その他
- 12 新設の公共施設管理予定者との協議経過書（様式第16号）
 - (1) 道路
 - (2) 給水施設
 - (3) 消火栓
 - (4) 新設ごみ置場
 - (5) 防犯灯・道路反射鏡
 - (6) その他
- 13 利害関係人の同意書（任意様式）
- 14 埋蔵文化財協議書
- 15 農地転用許可証又は受理書
- 16 宅地建物取引業者免許証等
- 17 起業者の定款、法人登記簿
- 18 流量計算書
- 19 道路を市に寄附しない場合等の確約書
- 20 図面
 - (1) 現況平面図（縮尺1/1,000以上とし、標高、等高線、自然崖、流水方向、区域外の農地における取水・排水の位置、開発区域の境界等を明示する。なお、開発区域の境界は必ずしも対象筆と同じとは限らず、敷外盛土、専用通路などを加えないといけない場合があるので注意すること。）
 - (2) 造成計画平面図（縮尺1/1,000以上）
 - ア 開発区域の境界を明示する。なお、開発区域の境界は必ずしも対象筆と同じとは限らず、敷外盛土、専用通路などを加えないといけない場合があるので注意すること。
 - イ 道路は、幅員、勾配、計画高及び地盤高を記入する。
 - ウ 各宅地（区画ごと）及び公園は、面積、計画高及び地盤高を記入する。
 - エ 縦断及び横断線を記入する。（記号、番号）

- オ 擁壁、土羽、長大法面、排水路等を明示する。
- カ 道路位置指定を受ける場合は、中心線と要点の延長を明示する。
- キ 接続道路の中心後退が必要な場合は既存の道路中心線と後退線を明示する。
- (3) 求積図（縮尺1/250～1/1,000）
 - ア 区域外を含め、現況の地籍図に区域を明示する。なお、開発区域の境界は必ずしも対象筆と同じとは限らず、敷外盛土、専用通路などを加えないといけない場合があるので注意すること。
 - イ 計画用途別に明示する。（図面が分かりにくい場合は、現況計画を並列可。）
- (4) 造成計画断面図（縮尺1/100以上）
 - ア 現況地盤線及び計画地盤線を明示する。
 - イ 縦横断線とも区画境界線を明示する。
 - ウ 崖（区域外を含む。）、擁壁、道路及び宅盤の位置を明示する。
 - エ 切土……黄、盛土……赤で色分けをする。
 - オ 法面保護工を明示する。
- (5) 排水施設計画平面図（縮尺1/1,000以上）
 - ア 排水施設の位置、種類、形状、材料、寸法及び勾配を記入する。
 - イ 流出抑制位置を明示する。
 - ウ 溜樹の位置を明示する。
 - エ 流域に区域外が含まれる場合は、流域図を作成する。
 - オ 吐口の位置、放流先の明示及び既設側溝の断面を明示する。
 - カ 開発に関連して区域外の側溝等の改修計画がある場合は、これらの図面も含む。
 - キ 下水道に接続するときには、下水道の位置及び排水設備を明示する。

※造成計画平面図で満たしていれば省略可
- (6) 給水施設計画平面図 縮尺1/500以上
 - ア 給水施設の位置、種類、形状、材料及び寸法を明示する。
 - イ 既設給水管を明示する。
 - ウ 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する。
 - エ 施設配管の断面図
- (7) 道路標準断面図（縮尺1/50以上）
 - ア 道路構成
 - イ 路面、路盤の形状、材料及び寸法を記入のこと。
- (8) 各種構造図（縮尺1/50以上）
- (9) 防災施設構造図（縮尺1/50以上、（仮）調整池・（仮）沈砂池等）
- (10) 施工計画図、工程表（土捨場等の場合）
- (11) その他（必要に応じて）

別表第3（第5条関係）

1 事業の目的及び効果

簡潔に要領よく記入する。

2 土地の現況

土地の所在、現況地目、面積、自治会、小学校区、都市計画、立地適正化計画

3 事業費

事項	金額	備考
用地取得費	千円	
土地造成費	千円	
建物建築費	千円	
その他	千円	
計	千円	

4 附帯施設計画

(1) 道路計画

進入路の接続地点を明記し、幹線と支線とはそれぞれ区分し、幅員、延長、規模、構造、緑地帯、維持管理方法等を順次要領よくまとめて記入する。

(2) 給水計画

給水対象人口を推定し、地区内の1日の最大必要量を算出する。

水源については、地下水、表流水、公共水道等を明確にし、取水地点、取水量、取水方法、給水方法等を明確にし、地区内の給水系統を明確にする。

なお、既得水利権者がある場合は、同意書の写しを添付すること。

(3) 排水計画

事業計画区域内及び関連する必要区域について、自然水（雨水）及び雑用水（生活污水）を区分し、排水系統を明確にして排水計画を立てるものとし、次の事項に留意する。

ア 流末処理については、事業計画区域のみでなく、区域外の流末についても後日問題が生じないよう関係者との協議の上計画する。

なお、末端排水を道路側溝に導入するときには、管理者と協議すること。

イ 排水量の算出は、地形その他周辺の状況により、それぞれの公式を用い、排水施設は、防災上十分な余裕を見込み安全な構造とする。

(4) 防災計画

地形、地質その他の状況を十分調査の上、下記に準拠して防災計画を立てるものとする。

なお、工事施行中の防災施設については、他の施設に先立って実施するものとする。

ア 基礎調査

計画区域内及び開発と関連のある区域において、設計の基礎とすべき事項について必要な調査及び試験を行い、調査結果等を添付する。

イ 構造物等の安定計算

基礎調査に基づき、構造物並びに切土及び盛土箇所の安定計算を行い、十分な工法とし、安定計算を添付する。

なお、軽微な構造物等で十分安全が確かめられるものについては、省略することができる。

ウ 土工計画

造成計画に基づいて土工計画を立て、土量計算書を添付する。

(5) 排出物等の処理計画

し尿処理については、原則として水洗式とする。施設設置の場合は、施設の概要（方式、人員算定の計算式、放流先及び流末河川名並びにその利水状況、水質等）を明記する。

ごみ処理については、推定される処理量を算定すること。

なお、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等のおそれが考えられるものについては、その適正な処理に関する計画を具体的に記入する。

(6) その他

別表第4（第6条関係）

- 1 県及び市の土地利用に関する計画に適合し、かつ、地域発展上望ましいものであること。
- 2 関係法令に照らし適法であること。
- 3 公用又は公共の用に供する目的で行う事業の推進に支障を来さないものであること。
- 4 周辺地域の自然環境と調和し、かつ、自然保護及び環境保全を配慮したものであること。
- 5 災害の予防、公害の防止及び文化財保護のため必要な措置が講じられていること。
- 6 給排水施設、交通施設等が国及び地方公共団体等の既存の施設に著しい影響を与えないよう配慮されていること。
- 7 開発行為を行うために必要な資力及び信用力があること。

別表第5（第7条関係）

- 1 事業計画の実施の時期、期間等に関する事項
- 2 自然環境の保全及び文化財の保護に関する事項
- 3 防災施設の先行的整備、開発行為に起因する災害等発生の場合の補償及び災害等発生の場合の

復旧工事に関する事項

- 4 道路、水路、公園等公共施設又は公益的施設の整備及びこれらの施設の維持管理に関する事項
- 5 水源の確保、廃棄物の処理等に関する事項
- 6 当該土地の転売の禁止及び目的外への使用禁止に関する事項
- 7 開発協定の履行の保証及び不履行の場合の制裁に関する事項

土 地 利 用 協 議 書

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地

氏名又は名称

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第5条第1項の規定により協議します。

土 地 利 用 目 的							
所 在 地							
面 積 地 目		計	m ²	畑 山林 宅地	m ² m ² m ²	田 原野 その他	m ² m ² m ²
土 地 利 用 計 画	区 分	施 設 名	施 設 内 容	面 積 等	投 資 額		
	主 要 施 設						
	土 地 取 得	着 手 年 月 日		平 均 取 得 価 格 (m ² 当)	畑 山 林 宅 地	田 原 野 そ の 他	
		完 了 年 月 日					
	開 発 行 為	着 手 年 月 日		参 考 事 項			
完 了 年 月 日							
工 事 施 工 者 住 所 ・ 氏 名							
開 発 者 住 所 ・ 氏 名 の 公 表		<input type="checkbox"/> 公 表 可		<input type="checkbox"/> 公 表 不 可			
連 絡 先 (代 理 申 請 人)					担 当 者		
					電 話		

注1 実測面積が分かっている場合は（ ）書でその面積を記入すること。

注2 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

土 地 利 用 （ 変 更 ） 承 認 書

第 号
年 月 日

様

始良市長



年 月 日付けで協議のあった土地利用（変更）協議書については、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱別表第4の基準に適合すると認められたので、同要綱第6条第1項の規定により承認します。

なお、土地取得又は開発行為について関係法令の許可等を要するものについては、別途当該許認可等を受けるまでは、事業に着手することはできません。

記

- 1 土地利用承認番号 第 号
- 2 土地利用目的
- 3 開発行為の所在地
- 4 計画面積
- 5 承認条件 次のとおり

土 地 利 用 中 止 勧 告 書

第 号
年 月 日

様

始良市長



年 月 日付けで協議のあった土地利用協議書については、下記の理由により適当でないと認めるので始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第6条第1項の規定により土地利用の中止を勧告します。

記

- 1 土 地 利 用 目 的

- 2 利用予定地の所在地

- 3 理 由

開 発 行 為 着 手 届

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地
氏名又は名称

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第8条の規定により開発行為に着手したので届け出ます。

記

- 1 土地利用承認年月日 年 月 日
及び承認番号 第 号
- 2 事業名
- 3 事業地の所在地
- 4 着手年月日
- 4 完成予定日
- 6 工事施行者住所・氏名
連絡先
- 7 現場管理者 氏名
連絡先
- 8 その他 (添付書類)
 - ・開発承認標識写真
 - ・建設業許可証（写し）

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

開 発 行 為 完 了 届

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地
氏名又は名称

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第8条の規定により開発行為が完了したので届け出ます。

記

- 1 土地利用承認年月日 年 月 日
及び承認番号 第 号
- 2 事業名
- 3 事業地所在地
- 4 完了年月日
- 5 完成写真
(工程写真を含む。)

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

様式第6号（第9条関係）

開発承認標識	
土地利用承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号
土地利用目的	
承認を 受けた者	住所 氏 名
工事施工者	住所 TEL
	氏 名
	現場管理者
工事期間	年 月 日 ~ 年 月 日
開発承認者	始良市長 TEL 0995-66-3407 都市計画課（内線： ）

- 注1. 標識は縦、横の寸法100cm以上とする。
- 注2. 標識の材質は耐水ベニヤ板同等以上の材質とし、表面は白地とすること。
- 注3. 標識の下辺が、おおむね地上80cmになるよう設置すること。
- 注4. 標識は、工事着手時から検査済書が交付されるまで開発区域内の見やすい箇所に設置すること。
- 注5. 『承認を受けた者』の欄は、土地利用協議書において、『開発者住所・氏名の公表』で『公表不可』を選択した場合には削除する。

土地 利 用 変 更 協 議 書

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地

氏名又は名称

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第10条第1項の規定により協議します。

土地利用承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号		
土地利用の目的			
所在地			
変更事項	変 更 前	変 更 後	
変更理由			
その他参考事項			
連絡先 (代理申請人)	担当者		
	電話		

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

土地利用廃止届

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地

氏名又は名称

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第10条第2項の規定により届け出ます。

土地利用承認年月日 及び承認番号	年 月 日 第 号		
土地利用の目的			
所在地			
廃止の理由			
他法令等の 許可日・承認日、番号	年 月 日 第 号		
その他の 参考事項			
連絡先 (代理申請人)	担当者		
	電話		

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

土地利用協議変更届出書

年 月 日

始良市長 殿

開発行為申請者 住 所

氏 名

土地利用の軽微な変更をしたので、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第10条第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

変更に係る事項		
変更の内容	変更前	変更後
変更の理由		
土地利用承認 年月日及び番号	年 月 日 第 号	
添付書類		

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

事 故 報 告 書

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地

氏名又は名称

開発行為の施工中下記のとおり災害事故が発生したので、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第27条の規定により報告します。

記

- 1 土地利用承認年月日 年 月 日
及び承認番号 第 号
- 2 事業名
- 3 事故又は災害の内容
- 4 発生年月日
- 5 事故又は災害への処置内容
- 6 現場の写真

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

開 発 行 為 検 査 済 証

第 号
年 月 日

様

始良市長



始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第28条第1項の規定により、 年
月 日付けで提出のあった開発行為完了届に基づき検査の結果、土地利用承認書
（ 年 月 日第 号）の内容に適合していることを認めたので通知します。

記

- 1 検査済番号 第 号
- 2 所在地
- 3 利用目的
- 4 面積
- 5 その他

様式第12号（第29条関係）

土地利用協議に伴う建築事前着工承認願

年 月 日

始良市長 殿

住所又は所在地
氏名又は名称

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第29条第2項の規定により、土地利用協議による開発行為の工事完了以前に、次のとおり建築物を建築したいので、承認申請いたします。

土地利用承認年月日	年 月 日	
及び承認番号	第 号	
建築物（特定工作物） の敷地	位置	
	面積	
建築物（特定工作物）	構造	
	面積	
工事完了前に建築（建設）しようとする理由		
条 件		

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

土地利用協議に伴う建築事前着工承認書

第 号
年 月 日

様

始良市長



年 月 日付けで提出のあった土地利用協議書に伴う建築事前着工承認願については、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第 29 条第 4 項に適合すると認められたので承認します。

なお、土地取得又は建築物について関係法令の許可等を要するものについては、別途当該許認可等を受けるまでは、事業に着手することはできません。

記

- 1 土地利用承認年月日 年 月 日
及び承認番号 第 号
- 3 土地利用目的
- 4 開発行為の所在地
- 5 計画面積
- 6 建築物の構造
- 7 建築物の面積
- 8 承認条件

様式第 14 号（別表第 2 関係）

土 地 利 用 調 書

事業者名（ ）

施行する土地の所在地	台帳地目	現況地目	(実側面積) 台帳面積	所有者名	摘 要
総 計			(m ²)		

- (注) 1. 法令に基づいて規制されているものがある場合は、「摘要」欄に記入すること。
 2. 「台帳面積」欄には、地目ごとに実測面積が分かれば（ ）で記入すること。
 3. 抵当権、質権、地上権、地役権が設定されている土地は、その旨「摘要」欄に明示すること。
 4. 土地を賃借する場合は、摘要欄に「賃借地」と記入する。(一部分の土地についてのみ賃借する場合も同様)

様式第 15 号（別表第 2 関係）

既存の公共施設管理者の同意願い

年 月 日

管理者 殿

住所又は所在地
氏名又は名称

㊞

下記の開発行為にあたり、貴殿が管理されている施設について同意をいただきたく、協議します。

記

開発行為の目的	
所在地	
開発区域の面積	
関係する公共施設	
協議の内容	

上記の開発行為については、管理上支障ないものと認め、同意します。

(条件)

年 月 日

管理者 住所

氏名

㊞

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

様式第16号（別表第2関係）

新設の公共施設管理予定者との協議経過書

開発区域に含まれる地域の名称		
公共施設の名称		
公共施設の規模 (幅員、延長等)		
協議項目	協議内容	協議結果(条件)
公共施設管理予定者		
設計の内容		
管理方法		
土地の帰属		
費用の負担		
その他		
協議年月日	開発行為申請者 住所氏名 (代表者)	㊟
年 月 日	協議の相手方 (管理予定者) 住所氏名	㊟

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

11 始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領

○始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領

平成22年3月23日訓令第51号

改正

平成25年3月29日訓令第14号

平成26年3月31日訓令第11号

平成28年4月1日訓令第12号

平成31年3月11日訓令第3号

令和6年4月1日訓令第9号

始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領

(趣旨)

第1条 この訓令は、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱（平成22年始良市告示第113号。以下「要綱」という。）第5条の土地利用協議の実施に当たり必要な事項を定めるものとする。

(土地利用協議書)

第2条 土地利用協議書の提出については、次のとおりとする。

- (1) 土地利用協議書は随時受け付ける。
- (2) 提出にあたっては、事前に境界確定（確認）を済ませること。
- (3) 土地利用協議書の提出前までに、関係機関との協議及び工事施工承認申請等を行うものとする。

(提出部数)

第3条 土地利用協議書の提出部数は、正本1部、副本1部（A4判）及び土地利用協議書、図書を電子データ化した電子媒体（CD-R等）1部とする。ただし、市長が認めるものについては、添付図書の一部を省略し、又は提出部数を増減することができる。

(要綱別表第1第6項に規定する別に定める開発行為)

第4条 要綱別表第1第6項に規定する別に定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する都市計画事業の施行としての開発行為
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に規定する土地区画整理事業の施行としての開発行為
- (3) 土地改良法（昭和24年法律第195号）に規定する土地改良事業の施行としての開発行為
- (4) 電気事業法（昭和39年法律第170号）に規定する電気事業の用に供する電気工作物の設置等のために行う開発行為
- (5) 農業者が農業経営の規模拡大のために行う開発行為
- (6) 国又は地方公共団体の施策に基づいて行う農業構造改善事業、林業構造改善事業、草地開発事業その他これらに類する事業の実施のために行う開発行為
- (7) 鹿児島県が造成等をした地区内における開発行為
- (8) 鹿児島県地域振興公社が県の計画に基づき、又は農地保有合理化事業の実施のために行う開発行為
- (9) その他公共又は公益のために行う開発行為で市長が必要と認めたもの

附 則

この訓令は、平成22年3月23日から施行する。

附 則（平成25年3月29日訓令第14号）

この訓令は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月31日訓令第11号）

(施行期日)

1 この訓令は、平成26年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 改正後の始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領（以下「新訓令」という。）の規定は、施行日以後に実施する土地利用協議について適用するものとし、同日前に実施する土地利用協議

については、なお従前の例による。

- 3 この訓令の施行日の前日までに、改正前の始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれ新訓令の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成28年4月1日訓令第12号）

（施行期日）

- 1 この訓令は、平成28年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の第2条第3項の規定は、施行日以後に提出された土地利用協議書について適用し、同日前に提出された土地利用協議書については、なお従前の例による。

（平成28年4月10日までに提出された土地利用協議書の取扱いに関する特例）

- 3 施行日から平成28年4月10日までに提出された土地利用協議書については、改正後の第2条第3項の規定にかかわらず翌々月の始良市開発行為審査会により審査するものとする。

附 則（平成31年3月11日訓令第3号）

（施行期日）

- 1 この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この訓令による改正後の始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱事務処理要領の規定は、平成31年4月1日以後に受理した申請から適用し、平成31年3月31日以前にされた申請に基づく手続その他の行為は、なお従前の例による。

附 則

この訓令は、令和6年4月1日から施行する。

12 始良市開発行為の設計方針

目 次

第1章 総則

第1 趣旨	35
第2 通則	35
第3 定義	35
第4 設計基準	38
第5 調査	38

第2章 宅地造成等設計

第1節 設計基準

第6 切土	39
第7 切土・法面工	39
第8 長大法面	40
第9 盛土	41
第10 法面処理、小段排水	42
第11 擁壁	43

第2節 区画計画

第12 区画の構成等	54
------------	----

第3節 公共施設計画

第13 公共の空地	54
-----------	----

第4節 道路計画

第14 道路の区分	54
第15 道路計画	55
第16 平面線形	57
第17 道路の縦断計画	58
第18 道路横断勾配	58
第19 道路形態	59
第20 道路の排水施設	60

第 21	舗装構造-----	60
第 22	道路の附属施設-----	61
第 23	道路位置指定-----	61
第 5 節 排水計画		
第 24	排水施設-----	61
第 6 節 その他の施設		
第 25	法定外公共物-----	65
第 26	消防水利-----	65
第 27	水道施設-----	67
第 28	ごみ収集場所-----	67
第 29	公園緑地等-----	67
第 30	安全施設-----	68
第 31	敷地の安全性-----	69
第 3 章 林地開発設計		
第 1 節 設計基準		
第 32	計画面積の基準-----	71
第 33	土工関係-----	71
第 34	擁壁等の設置基準-----	74
第 35	えん堤等の構造-----	76
第 2 節 土砂の流出及び水害の防止関係		
第 36	排水施設及び洪水調整池に関する一般事項-----	76
第 37	排水施設の能力及び構造-----	77
第 3 節 森林の配置基準		
第 38	配置基準-----	81
第 4 章 開発行為に伴う公共施設及び公益施設の用に供する土地の費用負担		
第 39	公益施設の費用負担-----	83
第 5 章 公共施設及び公益的施設の用に供する土地の帰属に関する事務手続き		
第 40	公共施設及び公益的施設の用に供する土地の帰属-----	83

第6章 開発許可申請書に添付する書類及び図面一覧表

第41 必要な関係書類	84
-------------	----

第7章 工事完了検査

第1節 開発行為の工事の完了検査

第42 位置・区域	84
第43 面積	84
第44 整地状況	84
第45 道路	84
第46 側溝、街渠	85
第47 下水・排水路	85
第48 擁壁等	85
第49 法面	86
第50 防災施設等	86
第51 ごみ置場	86
第52 検査立会人	86
第53 工事施工写真	87

第1章 総則

第1 趣旨

この設計方針は、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱（平成22年始良市告示第113号）第12条の規定に基づき、開発行為による災害及び障害を防止するとともに、土地利用協議の迅速化及び適正化を図り、円滑な実施に資することを目的とし、開発許可に関する基準について定めるものとする。

第2 通則

公共施設及び公益的施設の用に供する土地の整備に関する技術基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づく開発許可に関する技術基準を原則とする。

また、主たる開発行為の目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に要する目的以外の開発行為については、当該該当する規程に基づく技術基準を準用するものとする。

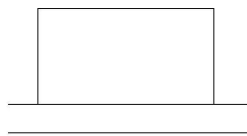
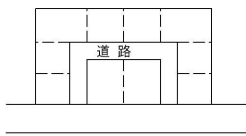
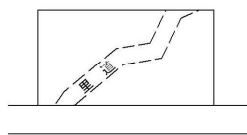
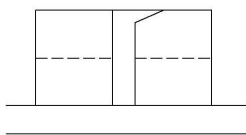
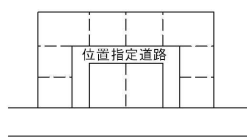
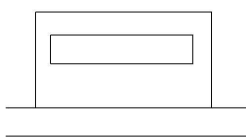
第3 定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の意味は、当該各号に定めるところによる。

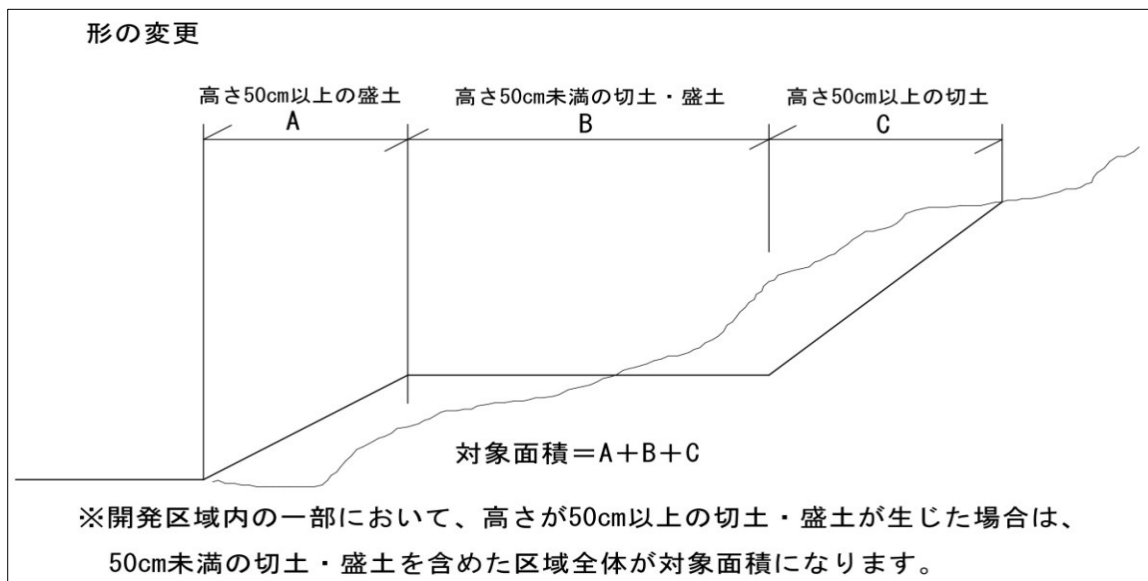
- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う、土地の区画、形又は質の変更
- (2) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物
土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。
- (3) 特定工作物 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）
※第一種特定工作物（コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で、政令で定めるもの）
※第二種特定工作物（ゴルフコースその他大規模な工作物で、政令で定めるもの）

- (4) 区画の変更 道路や里道、水路の付替、廃止により、土地を分割、又は統合する場合。ただし単なる分合筆は区画の変更には該当しない。

区画の変更

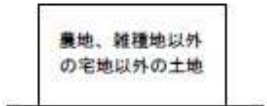

	現 況	計 画	要 因
A			道路の新設による区画の変更 (公共施設の新設に該当)
B			里道の付替えによる区画の変更 (公共施設の変更に該当)
C			位置指定道路の廃止による区画の変更 (公共施設の廃止に該当)

- (5) 形の変更 高さ 50 センチメートル以上の切土又は盛土を含む一体的な造成行為により、土地の形状を変更する場合

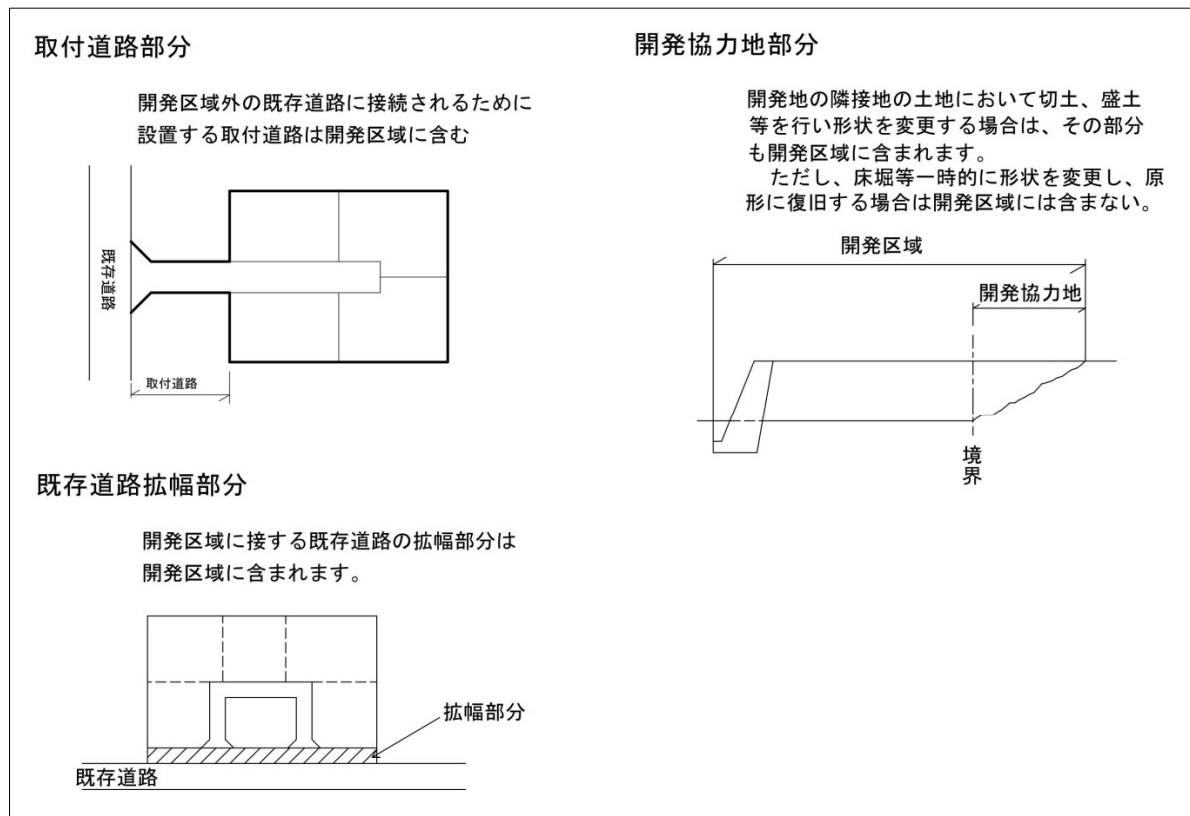


- (6) 質の変更 農地、山林、池沼等宅地（雑種地）以外の土地を宅地（雑種地）にするなど、土地の有する性質を変更する場合

質の変更

現 況	計 画	要 因
		<p>宅地（雑種地）以外の土地を宅地（雑種地）に変更（質の変更に該当）</p>

- (7) 開発区域 開発行為を行う土地の区域



- (8) 宅地 宅地とは次のいずれかに該当する土地をいう。

- ア 現在又は過去に建築物、特定工作物の敷地として利用されている又はされていた土地。ただし、仮設建築物及び違反建築物は除く。
- イ 不動産登記法に基づく土地登記事項証明の地目が宅地である土地
- ウ 固定資産課税台帳の課税地目が宅地である土地

エ 開発行為の許可の完了公告された土地

オ 土地区画整理事業が完了し換地処分が終了された土地（田として換地されたものを除く）

カ 都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号及び同条第 6 号から第 8 号に該当する開発行為が完了した土地

第 4 設計基準

この基準に定めのないことについては、次の基準に準ずるものとする。

- (1) 始良市道路の構造の技術的基準等に関する条例
- (2) 土木構造標準書
- (3) 宅地防災マニュアル
- (4) シラス地帯における土工設計施工指針と運用
- (5) 道路土工、視覚障害者誘導用ブロック設置指針、防護柵の設置基準、道路橋示方書、舗装設計施工指針、舗装設計便覧、道路照明施設設置基準
- (6) 都市計画法に基づく開発許可申請の手引き（鹿児島県土木部建築課）
- (7) 鹿児島県林地開発許可制度の手引き（鹿児島県環境林務部森づくり推進課）
- (8) その他関係基準

第 5 調査

開発行為の選定に当たっては、あらかじめ法令等による規制、地形、地質、地盤条件、接続道路、給排水施設、過去の災害記録、災害危険地区、保安林、制限区域等の必要な情報を収集し、防災、安全の観点から十分調査検討しなければならない。

第2章 宅地造成等設計

第1節 設計基準

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及び広場、駐車場等で行う区画、形又は質の変更を行う場合の設計基準はそれぞれ次のとおりとする。

第6 切土

1 擁壁の設置を要しない切土の法面勾配

- (1) 切土をした土地の部分に生じる崖又は崖の部分で次表のいずれかに該当する場合は、擁壁の設置を要しない。

土 質	法 高	$H \leq 5 \text{ m}$	$H > 5 \text{ m}$
	軟岩		80度（約1：0.2）以下
風化の著しい岩		50度（約1：0.9）以下	40度（約1：1.2）以下
砂利、まさ土、関東ローム、砂質粘土、シラス、その他これに類するもの		45度（1：1.0）以下	35度（約1：1.5）以下

第7 切土・法面工

- (1) 切土を行う場合は、事前に地形、地質、湧水、地下水等の調査を行うものとする。また、切土斜面の勾配は地域特性及び土質等を考慮し定めるものとする。

地すべり地帯や地すべりの危機が予想される区域、火山温泉作用で風化を受けた地域等については、十分な調査・解析を行い、地すべり頭部、中腹部、下部での切土により、背後地の安全を損なうことがないように防止対策を行なうこと。また、地すべり指定区域内で切土を行う場合は、管轄する部署と十分協議を行うものとする。

- (2) 切土をした場合、切土面は擁壁等で保護することを原則とするが、やむを得ず切土面を残す場合は、形状等を十分調査し、その土質に応じた張芝工、種子吹付工、播種工あるいは法枠工、ブロック張工等斜面安定策を講じること。
- (3) 高さ5メートル以上の切土が生じるときは、高さ5メートルごとに幅1.5メートル以上の犬走り設けること。この場合、切土の最高高さは原則として10メートルまでとする。なお、高さ10メートルを超える場合は長大法面工によること。
- (4) 犬走り、土羽尻には表面排水施設を設置するとともに、その排水施設が土砂等によって埋まらないよう措置すること。

- (5) 自然がけの途中で切土にする場合には、がけ面の途中あるいは擁壁の天端に排水施設を設けなければならない。
- (6) 法高が5メートルを超える場合は、危険防止のために原則として落石防止柵を設けること。
- (7) シラスにおける切土勾配、法面保護の検討は、山中式硬度計等の土質試験において調査を行うものとする。

第8 長大法面

1 長大法面とは、法高（法肩と法尻との高低差をいう。）が切土で10メートル、盛土で9メートルを超えるものをいい、次に定める基準によって設計するものとする。

- (1) 法高の最高高さは原則として切土の場合で30メートル、盛土の場合で18メートルとする。
- (2) 犬走りの幅は1.5メートル以上とし、3段目に相当幅の犬走り（切土の場合は3メートル以上、盛土の場合は6メートル以上）を設けること。
- (3) 一段の法高は切土で5メートル以下、盛土で3メートル以下とする。
- (4) 法勾配は、土質に応じ次の表の θ を限界とする。なお、限度内の勾配であっても法面の安定計算を行い、のり勾配を決定すること。

背面土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	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	盛土
角度 (θ)	60°	40°	35°	30°

- (5) 一断面の法面を擁壁で覆う場合、擁壁天端の犬走りの幅はRC擁壁で1.5メートル以上、間知石等練積み造擁壁で3メートル以上設けること。この場合法高と擁壁の高さを合わせた最高高さは、原則として切土で30メートル、盛土で18メートルとし、法面の安定計算の他、間知石等練積み造でも擁壁の安定計算を行うこと。
- (6) 法面には縦排水工を設置し、その間隔は原則として20~40メートルとする。なお、材料、構造については、担当者と協議を行うこと。
- (7) 長大の法面の最高高さは原則として30メートルまでとし、3段目の犬走幅は3メートル以上とする。

第9 盛土

1 盛土高さは、原則として15メートルを限度とし、勾配は30度（1：1.8）以下とする。ただし、シラス台地の浸食谷にあって、すべりが生ずるおそれのない場合については、40メートルを限度とすることができる。

なお、直高5メートル毎に幅1.5メートル以上の小段を設置することとし、全体の盛土高さが15メートルを超える場合は、高さ15メートルごとに3～5メートル以上のステップを設置することとし、盛高土が30メートルを超える場合は少なくとも15メートル以上のステップを1か所以上設けること。

また、法尻には50cm以上の犬走（平場）を設けるものとする。（P55 道路幅員図参考）

2 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、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に、断切りその他の措置が講ぜられていること。なお、著しく傾斜している土地とは勾配が15度（約1：4）程度以上の傾斜地盤をいう。

3 次に挙げる宅地造成の盛土については、盛土全体の安全性を検討すること。また、必要に応じ対策を講じること。

(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平方メートル以上であり、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予想されるもの。

(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メートル以上であるもの。

4 盛土材料として、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には、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次のような点を踏まえて適切な対策を行い、品質の良い盛土を築造する。

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、泥岩等の材料は用いないことを原則とするが、やむを得ず使用する場合は、その影響及び対策を検討するものとする。

ウ 腐植土、その他の有害物質を含まないこと。

エ 高含水比粘性土については、含水調節及び安定処理により入念に施工すること。

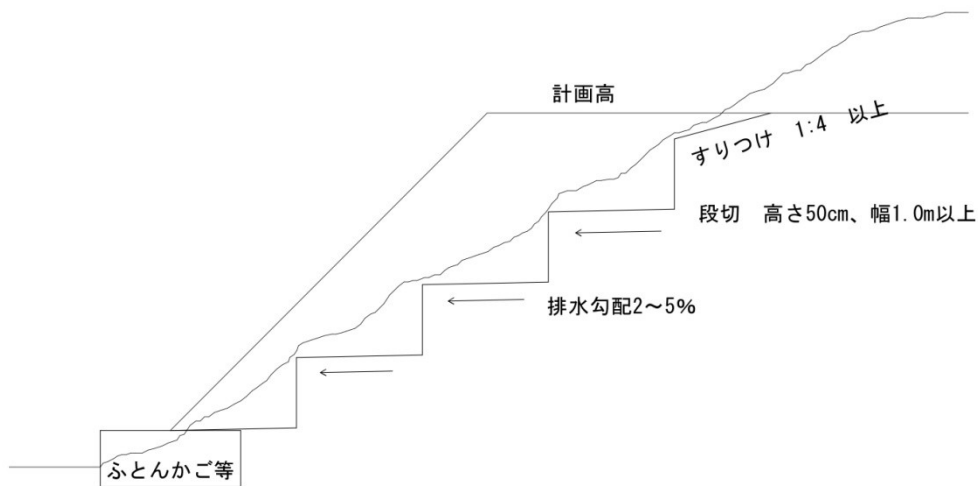
オ 比較的細砂で粒子のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化するおそれがあるので、十分な注意が必要である。

- 5 盛土の施工にあたっては、1回の敷きならし厚さ（まき出し厚さ）を概ね0.3メートル以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷きならし転圧をすること。
- 6 盛土の締固めに当たっては、所定の品質の盛土を仕上げるために、盛土材料、工法等に応じた適切な締固めを行う。特に切土と盛土の接合部は、地盤支持が不連続になり、盛土部に湧水、浸透水等が集まり軟化し段違いを生じたり、地震時には滑り面になるおそれがあることから十分な締固めを行わなくてはならない。
- 7 盛土施工中の造成法面の法肩には、雨水等の流下を防止するために、防災小堤（畦畔）を設置する。
- 8 盛土の締固め管理はそれぞれの工種に応じた基準を満たすものとする。（参考：宅地防災マニュアルⅥ. 盛土参考 6.5 締固め管理及び締固め基準）

砂置換法による締固め管理及び締固め基準

地表よりの区間	締固め度
0～0.5m	85%
0.5～2.5m	88%
2.5～5.5m	85%

- 9 盛土の滑動を防止するために段切りを行うものとし、原地盤の勾配が15度（約1：4勾配）程度以上の場合には、高さ50センチメートル、幅1メートル程度以上で排水のために勾配を設けるものとする。



第10 法面処理、小段排水

- 1 擁壁に覆われないのり面については、勾配、土質等を勘察して適切なのり面保護工を行なうこと。
- 2 切土及び盛土の法面の表面排水は次のアからエによること。
 - ア 小段及びのり面には、排水路及び縦排水路を設置すること。

イ 縦排水路には、必要に応じて減勢工や跳水防止を行なうこと。

ウ 排水路は、原則として地山に設けること。やむを得ず盛土箇所に設ける場合、沈下や浸食等を十分考慮すること。

エ 断面は、跳水や溢流に対し、十分な余裕をとり漏水のない構造とすること。

3 湧水及び浸透水は次のアからエによること。

ア 谷部に盛土する場合は、地下排水工を設けること。

イ 地山に添って湧水のおそれがある場合は、地下排水工を設けること。

ウ 地下排水工は、現地の状況を十分検討の上、最も効果的な位置に設けること。

エ 各段には必要に応じて盛土内の浸透水を排除するための工法を考慮すること。

4 切土及び盛土の法面に設ける小段は、のり面の内側に向けて勾配（5パーセント）をとったうえ、コンクリート張（10センチメートル厚）とし、雨水によるのり先部の先堀を防止すること。

第11 擁壁

1 擁壁の設置基準

(1) 計画地において、次のような30度を超える崖が生じた場合には、崩落を防ぐために原則として擁壁を設置するものとする。（義務設置の擁壁）

ア 切土した土地の部分に生じる高さが、2メートルを超える崖

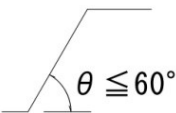
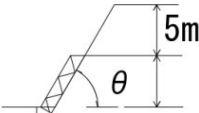
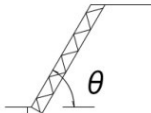
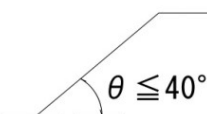
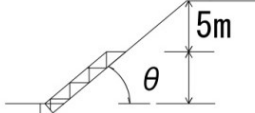
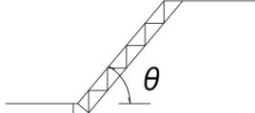
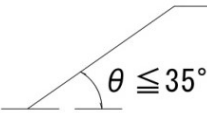
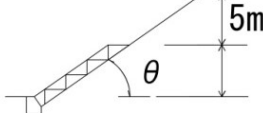
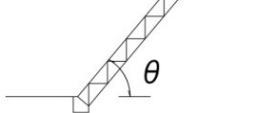
イ 盛土した土地の部分に生じる高さが、1メートルを超える崖

ウ 切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが、2メートルを超える崖。ただし、切土した土地の部分に生ずることとなる崖部分で次の表に該当する崖については、擁壁を設置しなくてもよい。

表 擁壁の設置を要しない切土法面勾配

法 高	H ≤ 5 m (崖の上端からの垂直距離)	H > 5 m (崖の上端からの垂直距離)
軟岩 (風化の著しいものは除く。)	80° (約 1 : 0.2) 以下	60° (約 1 : 0.6) 以下
風化の著しい岩	50° (約 1 : 0.9) 以下	40° (約 1 : 1.2) 以下
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	45° (約 1 : 1.0) 以下	35° (約 1 : 1.5) 以下

図 擁壁の設置条件（切土部）

区分 土質	擁壁不用	崖の上から垂直距離 5 mまで擁壁不用	擁壁を要する
軟岩（風化の著しいものを除く。）	崖面の角度が 60° 以下のもの 	$60^\circ < \theta \leq 80^\circ$ 	$\theta > 80^\circ$ 
風化の著しい岩	崖面の角度が 40° 以下のもの 	$40^\circ < \theta \leq 50^\circ$ 	$\theta > 50^\circ$ 
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	崖面の角度が 35° 以下のもの 	$35^\circ < \theta \leq 45^\circ$ 	$\theta > 45^\circ$ 

- (2) 擁壁の設置にあたり設置する地盤の土質、地耐力等の状態を土質試験（貫入試験、サウンディング試験等）により事前に確認し適正な基礎構造を設置するものとする。

2 擁壁の構造

- (1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のアからエまでに該当することがたしかめられたものであること。

ア 土圧・水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

イ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ウ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。

エ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。なお、構造計算は「宅地防災マニュアル」によること。

- (2) 擁壁は、原則として鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知ブロック積み、国土交通大臣が認定したもの（以下「大臣認定擁壁」という。）とする。また、道路等の公共施設にかかる擁壁や公的管理にかかる擁壁については、関係する技術指針等についても協議検討するものとする。

盛土の高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用する

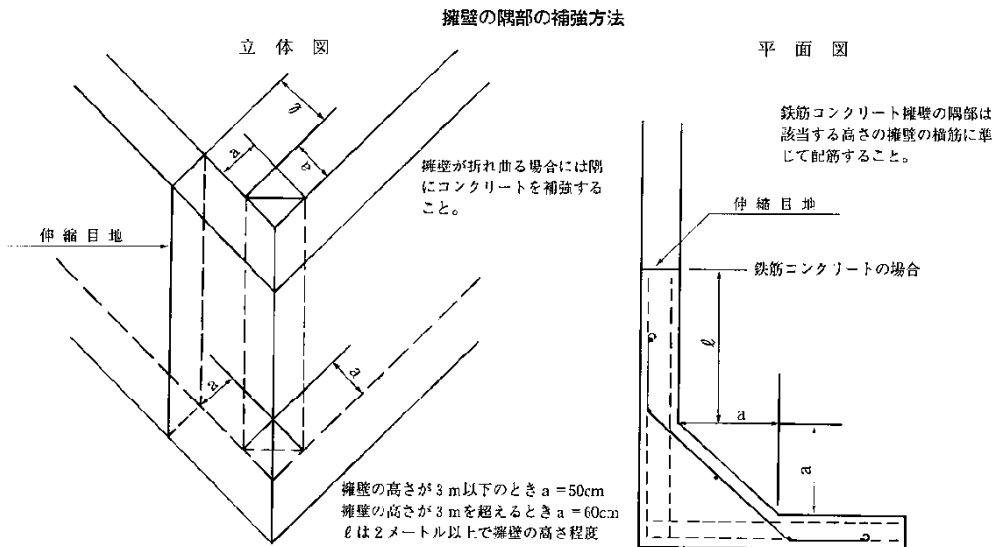
ものとする。

- (3) 間知ブロック積みは直高5メートル以下とする。
- (4) 間知ブロック積み擁壁、コンクリート二次製品の擁壁及び建築用空洞ブロックの上部への盛土及び構造物の積み増しは禁止する。
- (5) 重力擁壁の構造については、原則、国土交通省制定土木構造物標準設計の「重力式擁壁」によること。
- (6) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、原則として壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5センチメートル以上の陶器その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、止水コンクリート及び砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。なお、透水マットを使用する場合は「擁壁用透水マット技術マニュアル」（社団法人建築研究振興協会）によること。
- (7) 擁壁の根入れは、擁壁の地上高に対し15パーセント以上かつ35センチメートル以上とし、基礎部が軟弱地盤の時は20パーセント以上かつ45センチメートル以上とする。また、前面が水路、側溝等の場合は、水路底盤から上記基準の根入れを確保すること。ただし、高さが2メートル以下の場合は、その施設管理者の同意があれば水路底面まで又は水路天端から35センチメートルのいずれか大きい方とすることができる。
- (8) 伸縮目地は、原則として擁壁長さ20メートル以内ごとに1か所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の材料・構法を異にする所は、有効に伸縮目地を設け、基礎部分まで切断すること。

また、擁壁の屈曲部においては、伸縮目地の位置を隅角部から擁壁の高さの分だけ避けて設置すること。

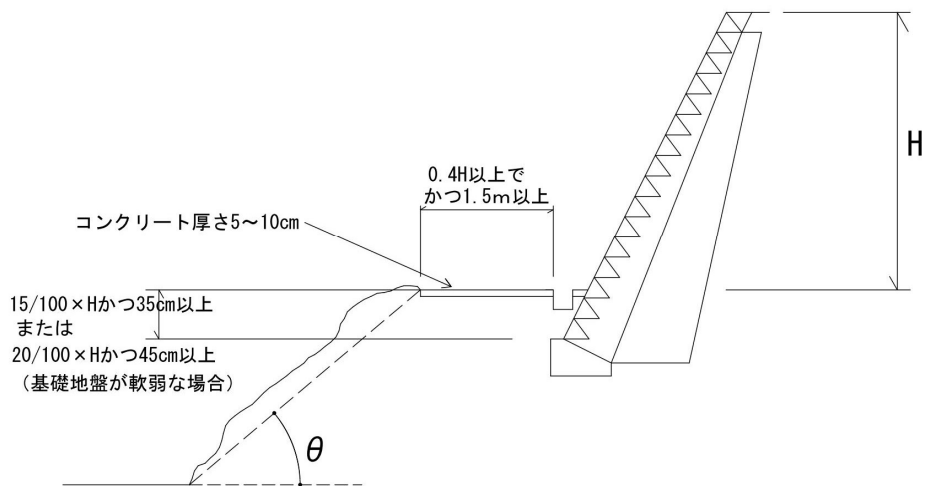
(9) 擁壁の屈曲する箇所は隅角をはさむ二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。

二等辺の一辺の長さは擁壁の高さ3メートル以下で50センチメートル、3メートルを超えるものは60センチメートルとする。



(10) 斜面上に擁壁を設置する場合には、下図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さ0.4H以上で、かつ1.5メートル以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にすること。

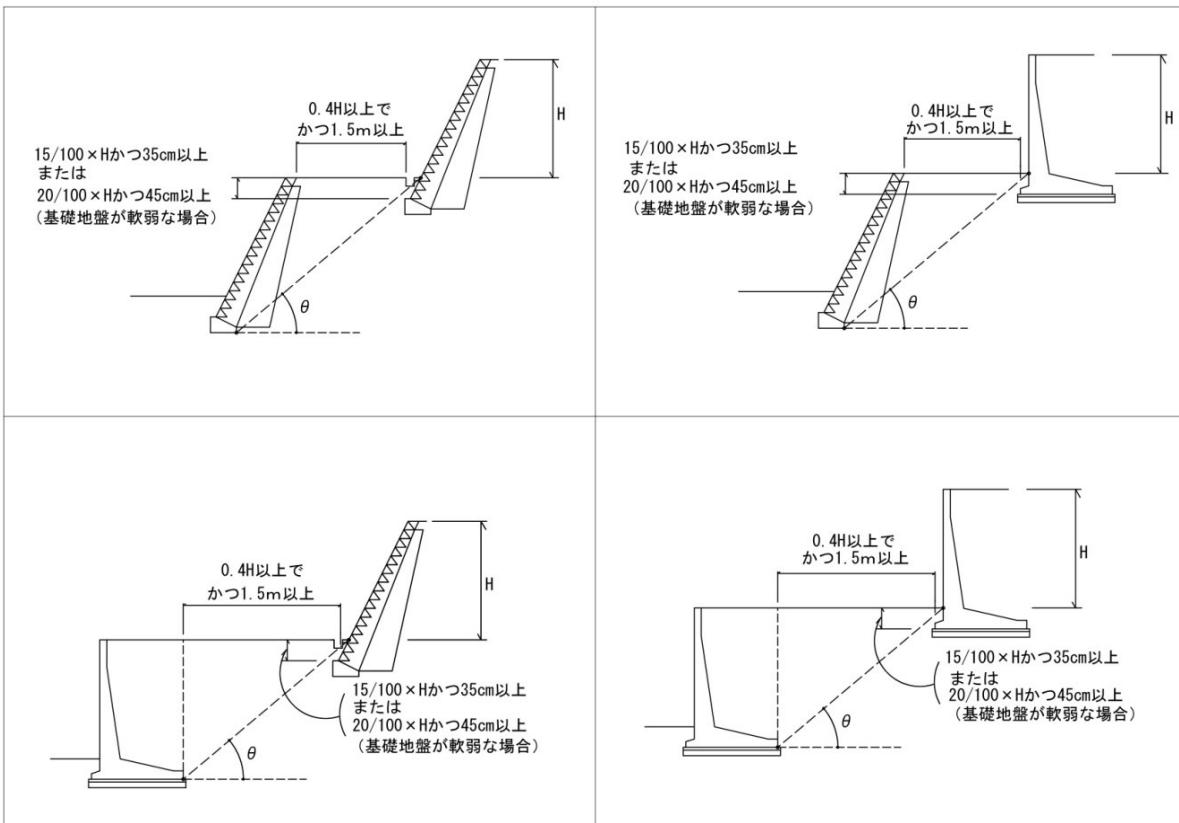
図 斜面上に擁壁を設置する場合



土質別角度（ θ ）

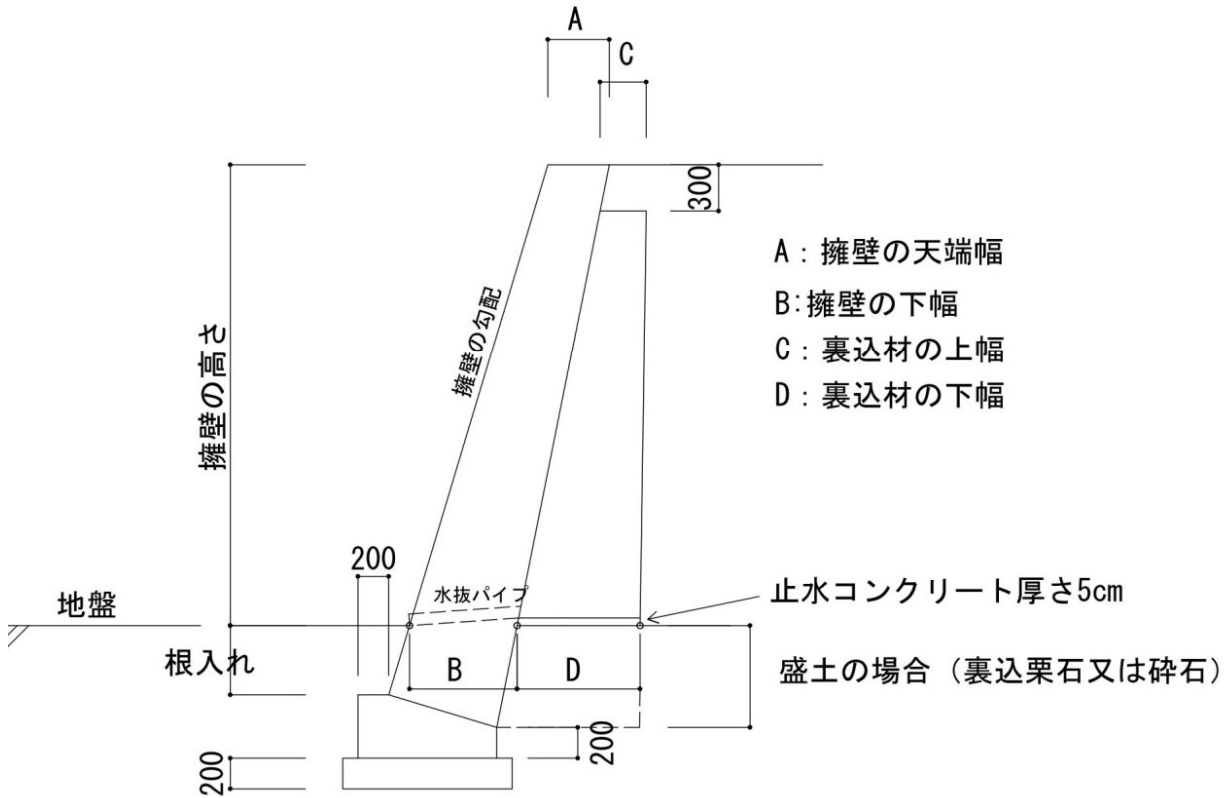
背面土質	軟岩（風化の著しいものを除く）	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐植土
角度（ θ ）	60°	40°	35°	25°

(1) 下図に示す擁壁で表の θ 角度に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として取り扱うが、水平距離を0.4H以上かつ1.5メートル以上離さなければならない。



(12) 間知ブロック積み擁壁の構造は、下図のとおりとする。

練積み造擁壁標準図



コンクリートブロック	幅 400×高さ 250×控 350
裏込コンクリート	180-8-25
基礎コンクリート	180-8-25
止水コンクリート	100-8-25
裏込栗石	栗石 (目潰し C-40 18%) 又は砕石
基礎栗石	栗石 (目潰し C-40 18%) 又は砕石
水抜きパイプ	VPφ75 3㎡に1か所、吸出し防止材施工 前面地盤の状況 (田等) により設置高に注意

崖（背面土）及び勾配による数値表

崖の土質：岩、岩層、砂利又は砂利混じり土

擁壁高さ	2 m以下		2 mを超え 3 m 以下		3 m以 下	3 mを超え 4 m 以下		4 mを超え 5 m以下
擁壁勾配	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.5
〃 天端幅	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
〃 下幅	0.4	0.4	0.5	0.45	0.4	0.5	0.45	0.6
根入れ	0.15H かつ ≥ 0.45							
裏込材上幅	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
〃 下幅 (切土部)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
(盛土部)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.8	0.8	1.0

崖の土質：真砂土、関東ローム、硬質粘土、シラス、その他これらに類するもの

擁壁高さ	2 m以下			2 mを超え 3 m以下			3 mを超え 4 m 以下	4 mを超え 5 m以下
擁壁勾配	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.4	1 : 0.5
〃 天端幅	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
〃 下幅	0.5	0.45	0.4	0.7	0.6	0.5	0.75	0.65
根入れ	0.15H かつ ≥ 0.35							
裏込材上幅	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
〃 下幅 (切土部)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
(盛土部)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.8	0.8
								1.0

崖の土質：その他の土質

擁壁高さ	2 m以下			2 mを超え3 m以下			3 mを超え4 m以下		4 mを超え5 m以下
擁壁勾配	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.4	1 : 0.5	1 : 0.5
天端幅	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
下幅	0.85	0.75	0.7	0.9	0.85	0.8	1.05	0.95	1.2
根入れ	0.2Hかつ ≥ 0.45								
裏込材上幅	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
下幅 (切土部)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
(盛土部)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.8	0.8	1.0

擁壁高さ及び勾配に応じた必要地耐力 (KN/m²)

種 別	高さ (m)	1 : 0.3	1 : 0.4	1 : 0.5
盛 土	2	75	75	75
	3	75	75	75
	4	—	75	100
	5	—	—	125
切 土	2	75	75	75
	3	75	75	75
	4	—	100	100
	5	—	—	125

(13) 建築用空洞ブロックの取扱いは、建築基準法施行令第 62 条の 8 (塀)、コンクリートブロック塀構造基準及び次のとおりとする。

ア 建築用空洞ブロック JISA5406または同等以上の品質を有し、区分16 (C種) 防水タイプで厚さ15センチメートルのものを使用するものとする。

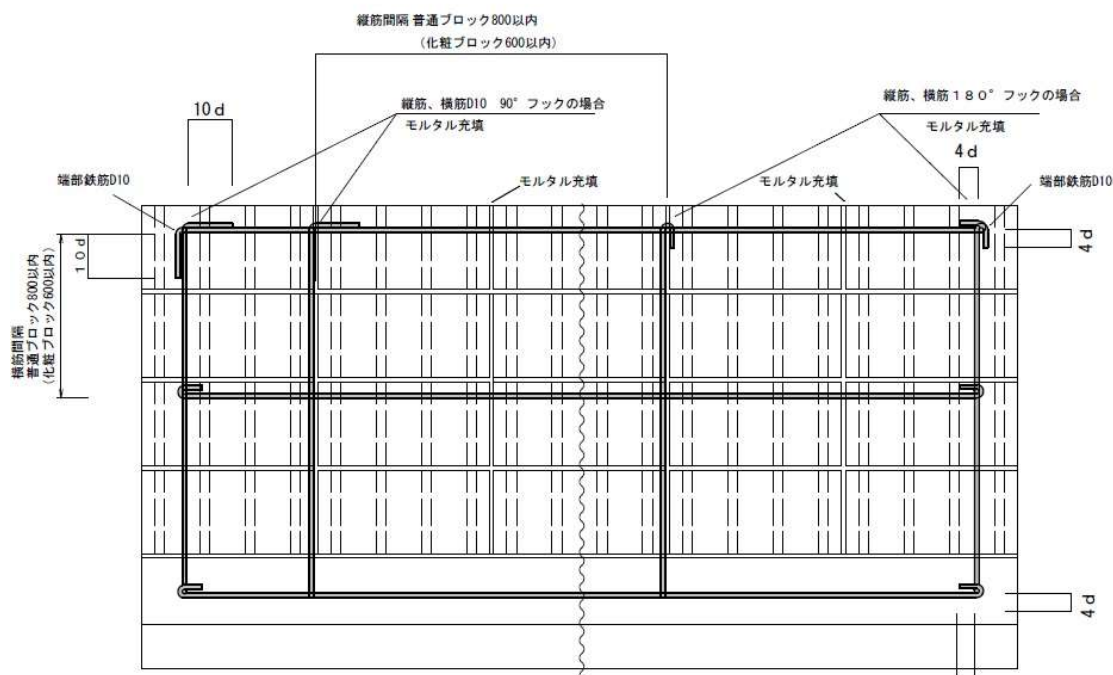
イ 鉄筋はJISG3112、JISG3117に定められているSD295A、SDR295以上のものを使用すること。

ウ 基礎コンクリートやモルタルは18N/mm²以上の圧縮強度のものを使用すること。

- エ 縦筋はD10以上とし普通ブロックにおいては800mm以下、化粧ブロックにおいては600mm以下の間隔に設置する。また、端部及び隅角部にも設置し、基礎及び頂壁の末端部はカギ型に折り曲げて横筋と定着すること。
- オ 横筋はD10以上としコンクリート基礎及び頂壁に設置し、末端部はカギ型に折り曲げて縦筋と定着すること。
- カ 縦横筋の末端加工は180°フックの場合は余長を4d以上とする。また、90°フックの場合は余長を10dとする。
- キ 充填モルタルは縦横鉄筋部及びブロック連結部の縦目地部分に十分充填すること。
- ク 土留めとしての建築用空洞ブロック（W=15センチメートル）の使用は盛土高さ50センチメートル未満までとし、空洞部には全てコンクリートを充填するものとする。また、壁頂及び基礎コンクリートには横筋を配し、端部及び隅角並びに空洞ブロック幅80センチメートル毎に縦筋をそれぞれ10ミリメートル以上設置し端部はカギ状、カギ掛けし定着するものとする。また、基礎コンクリートは使用に応じた形状とし、均しコンクリート基礎は認めないものとする。また、建築用空洞ブロック上部に構造物を設置することは原則認めない。やむを得ず、塀に防護柵の設置を行う場合は、風圧等に対応した基礎・躯体構造、材質でなければならない。
- ケ 空洞ブロック背面に輪荷重がかかる道路部の使用は認めない。

参考図：空洞ブロック側面図

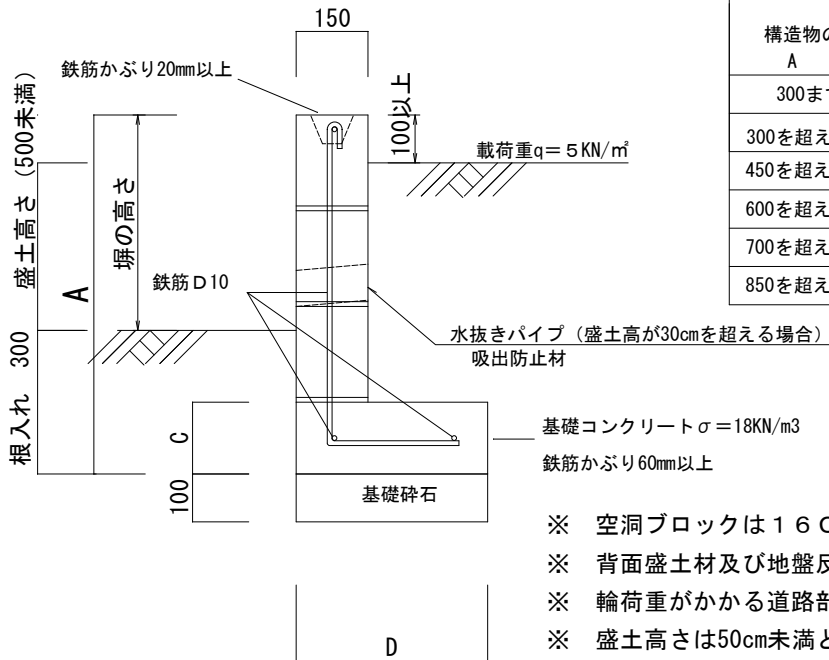
参考図 建築用空洞ブロック施工基準図（盛土高さ0.5未満）
 (JISA5406 C種防水タイプ 幅15cm) S=1:10



参考図：空洞ブロック断面図

参考：空洞ブロック背面に盛土を行う場合の標準図

設置高さによる基礎コンクリート数値表(砂質土)



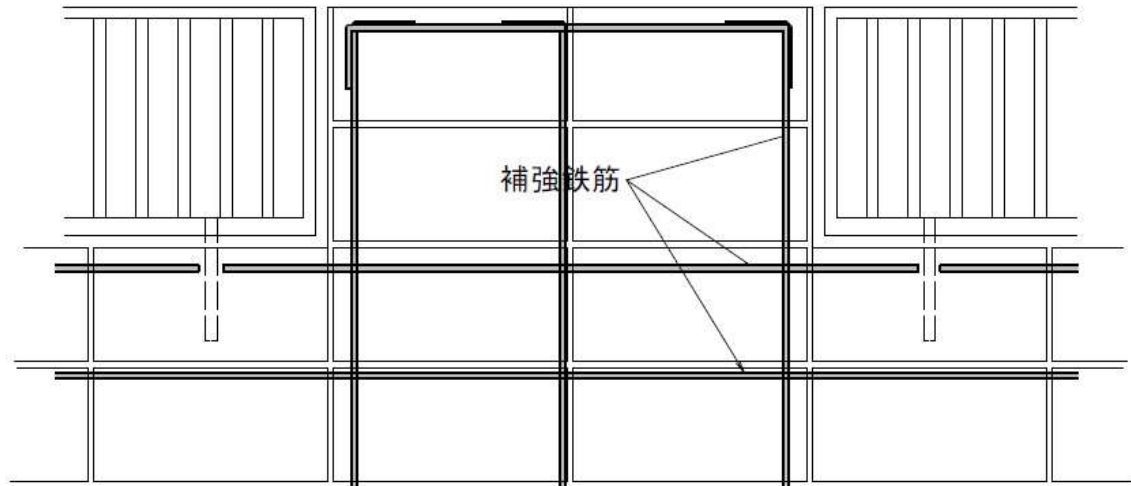
構造物の高さ A	基礎コンクリート		必要な地盤支持力 (KN/m ²)
	厚み C	幅 D	
300まで	150	250	15.2
300を超え450まで	150	300	26.5
450を超え600まで	150	350	38.1
600を超え700まで	150	400	43.4
700を超え850まで	150	450	54.5
850を超え1500まで	150	500	59.2

- ※ 空洞ブロックは16C種防水ブロックを使用すること。
- ※ 背面盛土材及び地盤反力に応じた基礎構造の検討を行うこと。
- ※ 輪荷重がかかる道路部には使用してはならない。
- ※ 盛土高さは50cm未満とする。
- ※ 堀の高さが1.2mを超える場合は建築基準法を適用する。

コ フェンス堀

- (ア) フェンス堀の支持・定着部は風力等に対して安全な構造とする。
- (イ) フェンスの支持部(支柱)はブロック堀の縦筋が配置されていない空洞部へ設置すること。
- (ウ) 横筋はフェンスの支持部を除いて配置し、頂部より2段目のブロックにも配置すること。
- (エ) 組込み空洞ブロックとフェンスの全体の高さは、1.6メートル以下とすること。
- (オ) フェンスはJISA6513(金属製格子フェンス及び門扉)の規定に適合するもの、若しくは同等以上のものとする。

参考：組込みフェンス



サ 連続フェンスの風圧に対する空洞ブロック換算

(ア) 風圧に対する換算高さは次のとおりとする

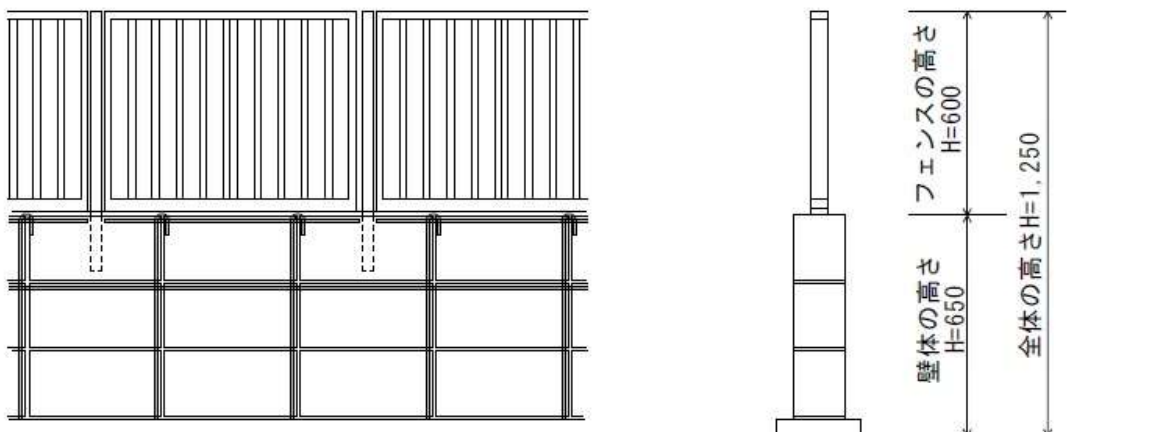
γ ：風圧作用係数

$\gamma = \text{フェンスの風圧作用面積} / \text{フェンスの高さ} \times \text{フェンスの幅}$

換算高さ

フェンス部分の高さ	フェンス部分の換算高さ		
	$\gamma \leq 0.4$	$0.4 < \gamma \leq 0.7$	$0.7 < \gamma \leq 1.0$
0.6m以下	0.2m	0.4m	0.5m
0.6mを超え0.8m以下	0.3m	0.5m	0.6m
0.8mを超え1.0m以下	0.4m	0.6m	0.8m
1.0mを超え1.2m以下	0.5m	0.8m	1.0m

参考：連続フェンス換算高さ



フェンスの高さ=0.6メートル 空洞ブロックの高さ=0.65メートル

γ : 風圧作用係数=0.22/0.6×0.8=0.458

換算高さ(表より)=0.4メートル

全体の換算高さ=0.65+0.4=1.05メートル

第2節 区画計画

第12 区画の構成等

1 全体の構成

住宅の建築を目的とした開発区域内には、適正な規模の道路、排水施設等の公共施設、を配置し良好な居住環境を構成するよう定めるものとする。また、共同住宅等及び1画地面積は、居住者等の安全について配慮し、開発区域内外の環境を害しないよう確保すること。

2 狭小又は細長な画地割りとならないよう考慮するものとする。

3 計画人口

計画人口は、一戸当たりの人員を3.5人として算定するものとする。ただし、共同住宅等の計画人口については、建築計画により算定することができる。

第3節 公共施設計画

第13 公共の空地

開発者が設置すべき公共の空地(道路、公園、緑地又は広場等)は、開発区域の規模、形状、周辺の状態、予定建築物の用途、敷地の面積、配置等を考慮して、公共施設管理者(公共施設管理予定者等)と協議し同意を受けた後、設置するものとする。ただし、市が周辺の状態を考慮して、一体的に整備する必要があると認めた場合は、その指示する措置に協力するものとする。

第4節 道路計画

第14 道路の区分

1 開発区域及び区域外の道路の区分は次のとおりとする。

ア 区域内道路とは、開発計画の範囲内において計画される道路をいう。

イ 既存道路とは、開発地より通行を行う道路という。

ウ 周辺道路とは、開発計画地に隣接する取付道路以外の道路をいう。

2 区域内道路

計画道路は、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、

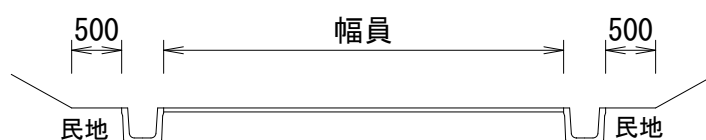
かつ、開発区域外の道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

3 道路幅員

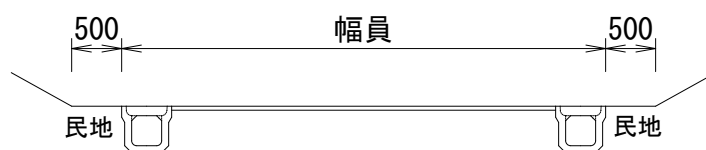
道路幅員は、保護路肩や側溝の幅は含まない。ただし、次の各号に該当する場合はその限りではない。

- ア 側溝に適切な蓋を設置する場合は、側溝を幅員に加えることができる。
- イ L型ガッターを施工した場合は、そのエプロン部分を幅員に加えることができる。
- ウ ガードレールを施工した場合は、レールの道路側までを幅員とすることができる。

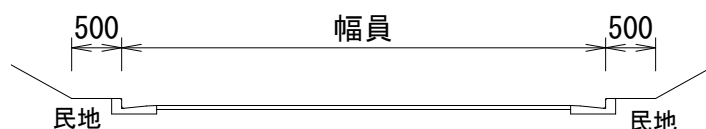
側溝に蓋版を設置しない場合



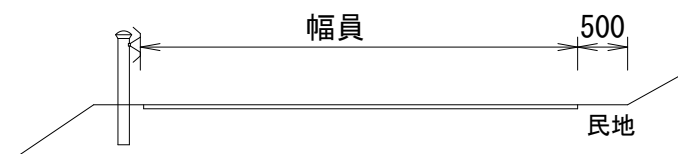
側溝に蓋版を設置する場合



L型ガッターを設置する場合



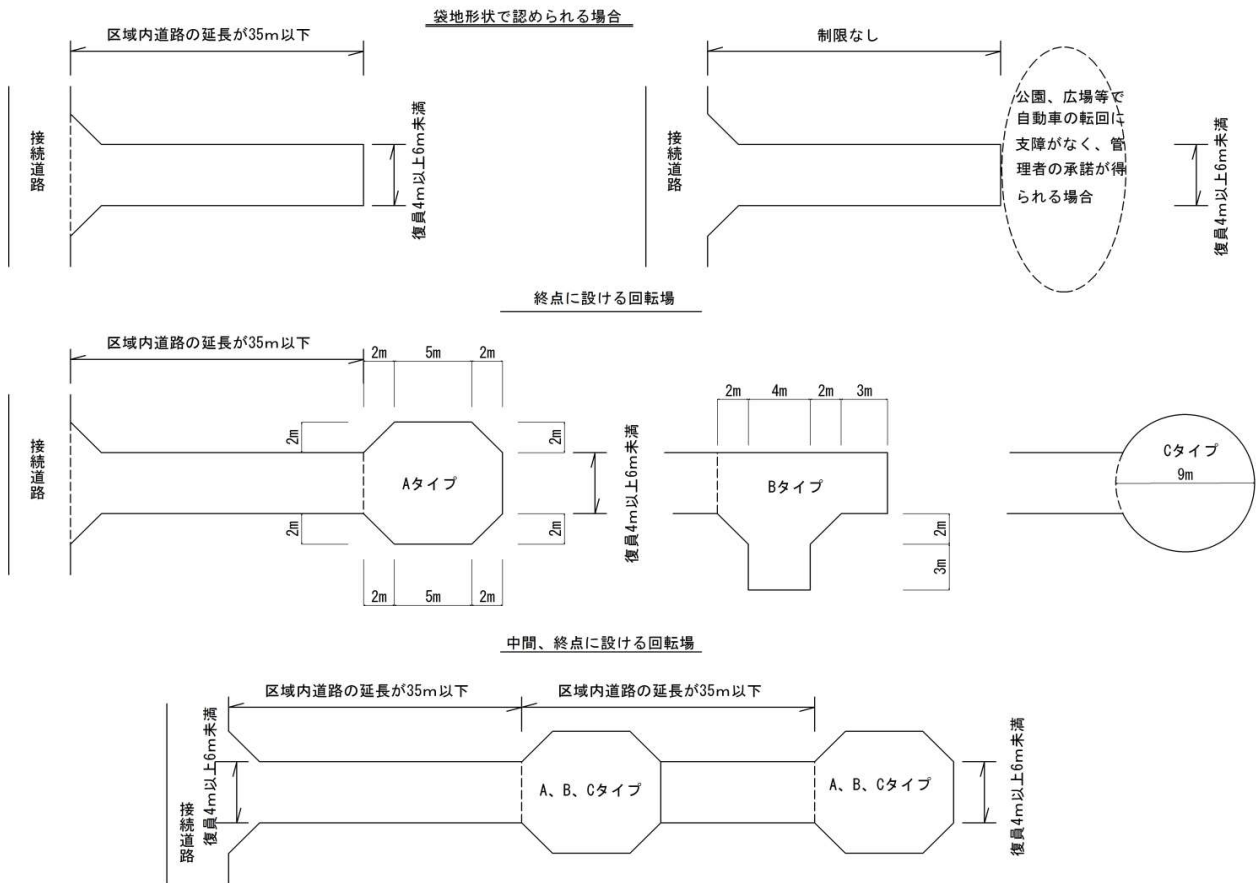
ガードレールを設置する場合



第15 道路計画

- 1 開発区域内では交通量、動線等を考慮し、開発区域の面積に応じて、次に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置するものとする。これらの道路の配置にあたっては、居住者の安全について配慮し、環境を害することのないようにすること。
- 2 都市計画道路が開発区域を通る場合には、開発区域内の道路との接続を最小限にとどめるものとする。

3 開発区域内の道路幅員は4メートル以上とし、建築基準法施行令第144条の4第1項の規定を満たすものとする。また、建築の用に供する目的の場合、開発区域内の道路に接続する既存の道路は、建築基準法第42条に該当する道路でなければならない。なお、交差点部における隅切りに関しては、「第16 平面線形」によるものとする。



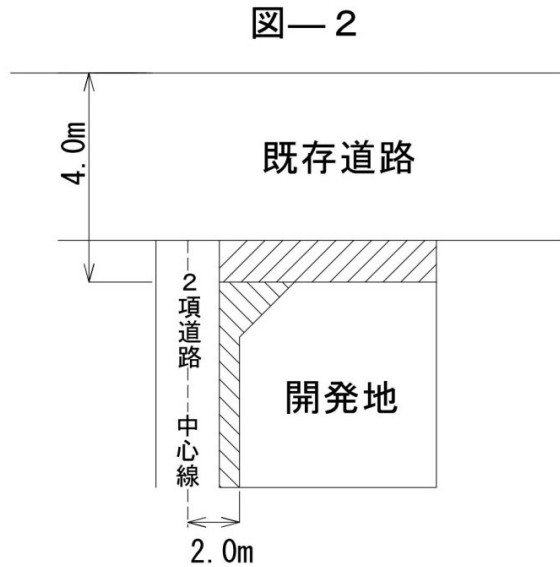
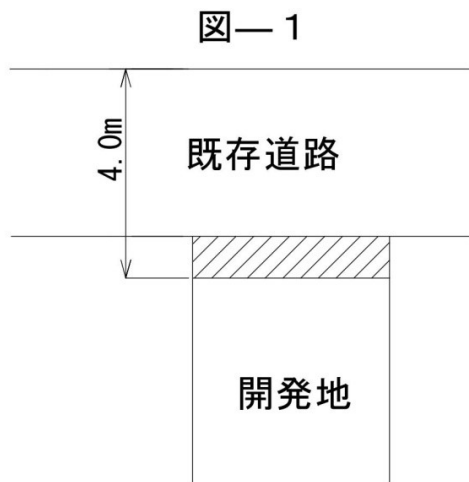
(建築基準法施行令第144条の4第1項第1号ただし書きイ～ハの参考図)

4 開発区域内の主要な道路及び接続道路が、交差点改良及び信号機移設並びに右折レーン設置等の必要性が考えられる場合は、公共施設管理予定者と協議し、公共施設管理予定者と鹿児島県公安委員会との協議が整った段階で土地利用協議の提出を行うこと。

5 開発区域に接する道路の幅員は、次に定めるものとする。

ア 開発区域に接する道路が1辺の場合は、4メートル以上の幅員となるように拡幅すること。(図—1参照)

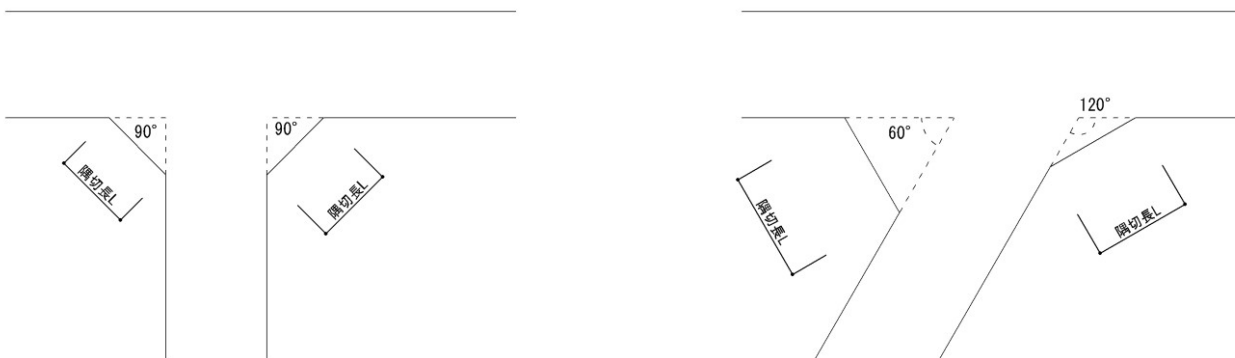
イ 開発区域に接する道路が2辺以上ある場合は、主要道路については4メートル以上の幅員とするが、その他の建築基準法第42条第2項の道路(以下「2項道路」という。)については、道路中心後退2メートル以上とする。また、区画街路がある場合は、その地点まで4メートル幅員に拡幅すること。(図—2参照)



- 6 道路の構造は、始良市道路の構造の技術的基準等に関する条例（平成24年始良市条例第37号。以下「道路構造基準条例」という。）を準拠するものとし、詳細については公共施設管理予定者と協議し同意を得ること。
- 7 拡幅部分については、寄附採納を原則とし、あらかじめ公共施設管理予定者と協議し同意を得ること。
- 8 開発区域内に道路を新設し道路位置指定を受けようとする場合は、事前に始良・伊佐地域振興局と協議すること。

第 16 平面線形

- 1 道路の線形は滑らかな形状とし、平面交差は直角を原則とし5差路以下とする。
- 2 交差部及び直角部には隅切りを下記のとおり設けるものとする。



幅員	6 m			4 m		
交差角	約 60°	約 90°	約 120°	約 60°	約 90°	約 120°
幅員 6 m の隅切長	4 m	3 m	3 m	4 m	3 m	2 m

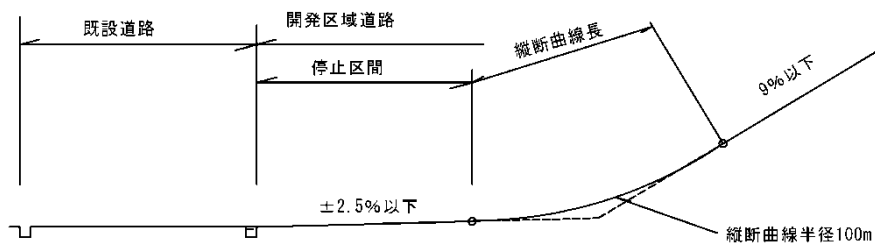
第 17 道路の縦断計画

- 1 市に道路を寄附採納しようとする場合は、道路縦断図（縮尺 H=1:500、V=1:50）に地盤高、計画区画高等を記入し担当部署と協議するものとする。
- 2 道路の縦断勾配は 9 パーセント以下とする。ただし、地形の状況その他の特別な理由によりやむを得ない場合は 11 パーセント以下とする。
- 3 開発内道路と接続する市道等との間に停止区間及び緩和区間を下記の条件により設置する。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 停止区間

図—3

縦断勾配の代数差の絶対値 $\Delta = |i_1 - i_2|$ 縦断曲線半径 $R=100\text{m}$

縦断曲線長 $L = \Delta$ 設計速度 20km



- (1) 地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り 11 パーセント以下とすることができる。
- (2) 縦断勾配変化点には、所要の縦断曲線を設けるものとする。
- (3) 主要な道路の縦断線形は、小区間で勾配を変化させない。
- (4) 既存道路との接続部には、縦断勾配 2.5 パーセント以下の部分を 6 メートル以上設ける。
- (5) 道路取付要領は、図—3 によるものとする。

第 18 道路横断勾配

道路には、片勾配を付ける場合を除き、表—4 に定める横断勾配を付けるものとする。

表—4

区 分	勾 配
車 道	1.5~2.0%
歩 道	1.5~2.5%

第 19 道路形態

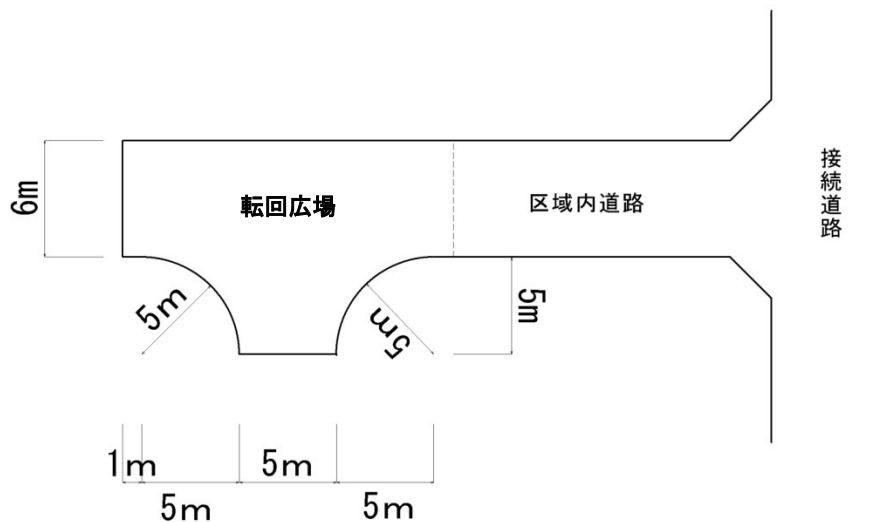
1 開発区域内の道路を階段状にするときは、道路構造基準条例に準拠し、次に掲げる基準に適合させるものとする。

- (1) 通行及び避難の安全上支障がないと認められること。
- (2) 階段全体の高さが7メートル以下で、かつ、高さ4メートル以内ごとに幅1.5メートル以上の踊り場が設けられていること。
- (3) 構造は鉄筋コンクリート造とし、踏面30センチメートル以上、蹴上15センチメートル以下とすること。
- (4) 原則として、両側に手摺りが設けられていること。

2 道路は袋路状であってはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が明確であり、避難上支障がない場合
- (2) 自動車の回転可能な半径6メートル以上の転回広場又は図-4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

図-4



(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4（道に関する基準）に適合するように措置すること。

第 20 道路の排水施設

道路の排水施設は、次に定めるものとする。

- 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、すべて蓋版を設置すること。ただし、法定外公共物や土地改良区等所有又は管理している用水路や排水溝については、土地改良区等の管理予定者と協議し同意又は承認を得ること。
- 2 開発区域内の排水溝内径は 0.30 メートル×0.30 メートルを標準とし、道路側溝については落蓋式（消音タイプ）0.30 メートル×0.30 メートル以上とし、二次製品を使用するに当たっては、事前に管理予定者と協議し、承認を得て設置するものとする。また可変側溝については、流量計算及び側溝底盤勾配により断面決定することが出来る。
- 3 鋼製蓋又はコンクリート製集水蓋については、5メートル間隔に1枚（L=0.50メートル）の割合で設置するものとする。ただし、管理予定者が鋼製蓋を指示する場合はそれに従うこと。
- 4 排水溝の設置管理については、公共施設管理予定者と協議し許可又は承認を得ること。

第 21 舗装構造

- 1 開発行為により設けられる開発区域内の道路は、原則としてアスファルト舗装とする。
- 2 舗装の設計、施工は、次の基準によるものとする。
 - (1) 舗装の設計、施工、品質管理等については、舗装設計施工指針、舗装設計便覧、セメント・コンクリート舗装要綱の技術基準を準用すること。
 - (2) 縦断勾配が7パーセント以上の道路には、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）を施工するものとする。
 - (3) 市への寄附採納予定道路の路盤を施工した時には、プルーフローリングを行い、品質管理を行うものとする。
 - (4) 舗装の標準構成は次のとおりとするが、利用の目的、地盤の状況に応じて舗装構成及び遮断層等を設置するものとする。

(c m)

区分	コンクリート舗装		アスファルト舗装			盛土部
	コンクリート	路盤（再生切込 砕石 30(40)mm 以下）	表層（密粒 度 AsCo 13mm）	上層路盤 （粒調砕石 30 mm以下）	下層路盤（再生 切込砕石 30(40)mm以下）	
普通車両	10	(15)	4	7	10	20cm/層
大型車両	15	10	5	10	(15)	

第22 道路の附属施設

- 1 開発区域内の道路及び接続道路のうち、安全の確保を図る上で必要な箇所については、防護柵（ガードレール、ガードパイプ等）・道路照明・道路反射鏡、区画線等の安全施設を設置するものとする。また、開発区域内の道路及び接続道路で公共交通に支障のある附属施設においては、施設管理者と協議し移転するものとする。
- 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のり面保護工を行うものとする。
- 3 本市に帰属す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を設置するものとする。
- 4 橋りょう
橋りょうの設計に当たっては、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基準条例及び各道路橋示方書に準拠すること。
また、その他水路等の暗渠蓋、床版工についても前号の規定を準用すること。
- 5 道路等境界杭
道路敷地等と民地との境界を明確にするため、道路敷地等の境界に境界杭等を設置するものとする。
- 6 電柱
電柱は、宅地敷地内に立てることを原則とし、事前に電線路の配置計画を立てること。

第23 道路位置指定

道路位置指定を要するものについては、事前に始良市建設部建築住宅課及び鹿児島県始良・伊佐地域振興局と協議すること。

第5節 排水計画

第24 排水施設

1 基本方針

開発者は、開発区域で発生するすべての排水を処理するため、雨水排水施設及び合併処理浄化槽（汚水処理の不必要な場合を除く。）を設け、既設排水施設に排水しなければならない。

なお、汚水排水にあたり、地域下水道処理区域及び農業集落排水区域（以下「下水道処理区域」という。）の汚水排水については、下水道施設に接続しなければならない。

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ること。この場合、当該開発区域外の小河川、水路の流下能力分以上は、洪水調整のため、一時、雨水を調整池に貯留して調整すること。

ただし、下流の小河川、水路を局部的に改修することにより、当該小河川水路の流下能力を増加させ、その調整容量を減量することができる。

ア 雨水排水施設は、維持管理上支障のない場所に設置すること。また必要区域には、減勢対策又は跳水対策を行なうこと。

イ 雨水排水施設の余裕高は、計画水路高の 20 パーセント以上とすること。

ウ 河川に相当する区間の施設の基準は、河川管理施設等構造令（昭和51年政令第 199 号）及び始良市準用河川に係る河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例（平成24年始良市条例第38号）によること。

エ 農業用の溜池に雨水を排出させるときは、該当溜池の安全の確保を図るため必要な措置を講じること。

オ 都市下水路に排水する場合は、始良市都市下水の構造の技術上の基準に関する条例（平成24年始良市条例第39号）及び同施行規則（平成25年始良市規則第 4 号）によること。

- (2) 雨水排水施設を計画するに当たっては、あらかじめ水利権利者等の利害関係者及び公共施設管理予定者（河川水路管理者）と協議を行い、同意を得なければならない。

3 排除方法

原則として自然流下によることとし、雨水排水施設及び合併処理浄化槽（汚水処理の不必要な場合を除く。）を必ず設けなければならない。なお、下水道処理区域にあつては、雨水と汚水を分流式により排除することとする。

4 雨水排水施設

(1) 計画雨水量

雨水管渠の断面は、計画雨水量に湧水等を加えたものとする。

ア 計画雨水量

計画雨水量は、合理式によるものとする。

（ラショナル公式）

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

Q = 計画雨水量 (m³/s e c)

C = 流出係数

I = 降雨強度 (mm/h r)

A = 排水面積 (h a)

イ 流出係数

開発区域内流出係数は、開発区域内は 0.9 とし、開発区域外は鹿児島県の開発許可に関する技術基準を適用する。なお、開発前における流出係数は次のとおりとする。

一般市街地 : 0.8 畑・原野 : 0.6 水田・山地 : 0.7

ウ 降雨強度

降雨強度は、次式によるものとする。(鹿児島県における短時間降雨強度式)

$$r = \frac{1459.6}{t^{2/3} + 6.324} = 133.1$$

t = 10 を標準 (133.1 mm/h)

エ 管渠の断面算定式

雨水管渠の断面算定式は、マンシングの公式によるものとする。

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{(2/3)} \cdot I^{(1/2)}$$
$$Q = A \cdot V$$

A = 断面積 (m²)

I = 勾配 (0.6%以上)

※長区間に亘り流出抑制施設として計画する場合は 0.4%以上とすることが出来る。

R = 径深 = $\frac{A}{P}$ (m)

P = 流水の潤辺長 (m)

V = 流速 (m/s e c) Q = 流量 (m³/s e c)

n = 粗度係数 : コンクリート管水路 (二次製品)	0.013
塩化ビニール管	0.010
現場コンクリート水路	0.015
開渠 (石張護岸、底版コンクリート)	0.015
〃 (石張護岸、底版コンクリート無)	0.025

※その他構造物の粗度係数については、「道路土工 排水工指針」を参考とすること。

エ 流速及び勾配

設計流速は、0.8m/sec~3.0m/secを目安とし、これを超える場合は減勢策を講じること。

(2) 雨水管渠の種類

雨水管渠は、鉄筋コンクリート構造及び石張護岸構造等を用いるものとする。また、堅固で耐久性を有する構造であること。

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合に設置されていること。

ア まず又はマンホール

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揚げる箇所には、まず又はマンホールが設けられていること。また、まず及びマンホールには、ふた（汚水を排除すべきまず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。

(ア) 管渠が始まる箇所

(イ) 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（管路の清掃上支障がない箇所を除く。）

(ウ) 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場所

(3) 雨水流出抑制施設の設置基準

開発区域内の雨水については、防災調整池を設置するものを除き、雨水流出抑制施設を設置することとし、あらかじめ接続先の公共施設管理者と協議を行うこと。

雨水流出抑制施設の設置にあたっては、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針（建設省建設経済局民間宅地指導室 平成10年2月）」によるものとする。

ただし、用途無指定地域や下流域に影響を与えないと思われる地域で、市長が認める場合は、この限りでない。

(4) 調整池の管理者

調整池の管理者は、開発の目的が自己用の場合には申請者とし、「調整池の管理に関する協定書」を締結するものとする。

また、開発の目的が非自己用の場合には始良市とし、調整池及びこれに付属する排水施設を市に帰属するものとする。

5 汚水設備等

(1) 排水設備の新設等

始良市が維持管理を行う下水道処理区域において、これに接続する場合は、始良市宅地造成等宅

地開発に関する下水道施設の協議に関する要綱（平成26年始良市告示第155号）に基づき協議しなければならない。

(2) 汚水管の種類

汚水管渠は、遠心力鉄筋コンクリート管及び硬質塩化ビニール管等を用いるものとする。また、堅固で耐久性を有する構造であること。

(3) その他汚水排水施設

ア 下水道処理区域外の生活排水の処理

下水道処理区域外の生活排水処理については、し尿及び雑排水（工場排水、雨水その他の特殊な排水を除く。）は、汚水処理の不必要な場合を除き、合併処理浄化槽によって処理し適切に排水しなければならない。

第6節 その他の施設

第25 法定外公共物

- 1 里道及び水路については、事前に管理予定者及び各地区の土地改良区等と協議し承認、同意を得ること。また、用水路については、近隣の耕作状況を調査し用水取水及び用水排水の施設を確保しなければならない。
- 2 法定外工事施行許可申請において用排水路を施工場合で輪荷重の影響を受けない箇所には、防草処理としてその境界と水路との区域はコンクリート張（厚み7センチメートル）を設置するものとする。

第26 消防水利

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、防火水槽等をいう。

3 貯水施設

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）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立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、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、次のアからカまでに適合すること。

ア 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。

イ 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。

ウ 消防ポンプ自動車容易に部署できること。

エ 吸管投入孔のある場合は、その1辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上あること。

オ 消防水槽の規格は、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槽であること。

カ 防火水槽は、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ミリメートルの口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていること。ただし、直径150ミリメートル未満となる場合は、消防本部と水道事業部と協議して同意を得ること。

(4) 消防水利は、消防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に設けること。

ア 市街地又は準市街地の場合は、表－9による。

表－9

用途地域	消防水利の至る距離
工業地域、準工業地域、近隣商業地域、商業地域	100m
その他の用途地域	120m

イ 市街地及び準市街地以外の地域は、140メートルとする。

ウ 開発区域がそれぞれの地域を含む場合は、消防水利の近い距離を設けること。

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、消防対象物の予定戸数10戸以上又はこれと同等以上の消防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200メートル以上の距離にあり、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。

また、予定戸数が明確でない共同住宅分譲地等についても、消防水利の公共管理予定者との協議し同意を得ること。

(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個の割合で防火水槽等を設置すること。

- (3) 防火水槽等の設置間隔は、500メートル以内となるようにすること。
- (4) 防火水槽等は原則として40立方メートル以上とする。
- (5) 防火水槽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 水利標識

消防水利には、標識を掲げることとする。ただし、開発区域の状況等を勘案し設置困難である場合は、この限りでない。

6 事前協議

消防水利を設置するに当たっては、工事着手前に、消防水利の種類、設置位置等について、消防本部と協議し同意を得ること。

第27 水道施設

1 水道施設の計画

開発区域内における水道施設の規模及び配置の設定は、当該開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の使用水量に基づき定めるものとする。水道施設の計画は、水道事業部と協議して同意を得ること。その他の飲料水については、各種法令を遵守し、水質管理を行うこと。

第28 ごみ収集場所

- 1 予定戸数おおむね10戸以上の宅地開発（集合住宅を含む。）については、ごみ収集場所を設置する。ただし、市長及び自治会長が開発区域及びその周辺地域におけるごみ収集場所の整備の状況により、その必要がないと認めるときは、この限りでない。
- 2 ごみ収集場所は、収集の効率性及び安全性を考慮した場所に、予定戸数に応じた規模を確保し、飛散防止の処置を行って設置するものとする。
- 3 ごみ収集場所の日常管理は、開発区域内居住者（集合住宅においては管理者）が行うものとする。

第29 公園緑地等

1 公園敷地の確保及び設置基準

- (1) 都市計画区域外において、主に宅地の建設を目的とする開発区域の面積が0.3ヘクタール以上あつては、開発区域の面積の3パーセント以上かつ150平方メートル以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を確保すること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存在する場合や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

場合は都市計画課公園緑地係と事前に協議するものとする。

- (2) 公園等は、狭小不整形な未利用地及びがけに近接した土地等に設けてはならない。また、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。
- (3) 緑地は、狭小不整形な未利用地及びがけに近接した土地等に設けてはならない。
- (4) 広場は、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。
- (5) 公園内の広場及び緑地内の広場は、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、事前に管理予定者と協議すること。
- (6) 公園は、なるべく開発区域の中心部付近に設けることとし、2辺以上を道路に接するものとする。
- (7) 設置にあたり、始良市公園条例（平成22年始良市条例第179号）別表第5の基準により設置すること。

2 公園の出入口

公園の出入口は、次の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、次によるものとする。

- (1) 公園の周囲には外柵等を設ける。
- (2) 公園内の舗装（土壌）、施設（遊具・水道・外灯等）については、公共施設管理予定者と協議うえ、公共施設管理予定者の指示する舗装、製品及び規格品等を配置、設置すること。
- (3) 植栽については、公共施設管理予定者と協議のうえ、公共施設管理予定者の指示する樹木を配置すること。
- (4) その他必要な事項については公共施設管理予定者と協議し同意を得ること。

4 占用物

公園、緑地の敷地内には、電柱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、事前に管理予定者と協議すること。

第30 安全施設

1 防犯灯

防犯灯は、次に定めるところにより設置すること。ただし、市長及び自治会長が開発区域及びその周辺地域における防犯灯の整備の状況により、その必要がないと認めるときは、この限りでない。

- (1) 防犯灯は、原則として電柱に設置すること。
- (2) 防犯灯の照明器具は、蛍光灯を標準とする。

2 道路反射鏡

開発区域内及び接続道路における道路反射鏡は、あらかじめ市長と協議の上、設置するものとする。

3 出入口及び駒止め

交通事故防止のため、車両の出入口は原則として1箇所とする。ただし、交通量の多い路線等、交通管理上等の理由から出入口を分離する必要があると認められるものについては、道路管理者及び所轄の警察署と協議のうえ決定するものとする。また、出入口以外の部分については、柵等により駒止めを設置するものとし、車両の無秩序な出入が出来ない構造とする。

第31 敷地の安全性

- 1 開発行為によって、擁壁の設置及び地盤改良等を行なう必要が生じた場合は、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）及びこれに基づく規定を準用するものとする。

2 地盤

開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤沈下又は開発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られていること。

3 土砂流出防止

- (1) 開発区域の面積、地形、地質の状況を勘案して、開発行為により土砂流出が予想される場合は、下流域に対する災害を防止するために、土砂流出防止施設を設置すること。
- (2) 土砂流出防止施設は、流出土砂を適切に防止できる位置に設け、構造上必要な耐久性及び強度を有するものとする。
- (3) 造成工事に当たっては、次式による貯砂容量を有する施設を選考整備するものとする。

$$V = \text{造成面積} \times 300 \text{ m}^3 / \text{年} \cdot \text{ha}$$

- (4) 造成工事終了後の沈砂容量は、原則として次式によるものとする。

$$\text{盛土部分 } V_1 = A_1 (3X + 7X / 5) = 4.4X A_1$$

$$\text{切土部分 } V_2 = A_2 (3X / 3 + 7X / 15) = 1.47X A_2$$

$$V_1 + V_2 = V = \text{流出土砂量}$$

(沈砂池容量)

$$A_1 = \text{盛土部分面積 (ha)}$$

$$A_2 = \text{切土部分面積 (ha)}$$

$$X = 1 \text{ ha 当たり } 1 \text{ 年間流出土砂量} = (100 \sim 200 \text{ m}^3) \text{ 標準 } 150 \text{ m}^3$$

なお、土砂流出がほとんど考えられない場合は次式によるものとする。

$$V = 1.5 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot 1 \text{ 年間} \times 3 \text{ 年分} \times \text{面積}$$

(5) 工事中の防災

- ア 工事にあたっては、地形、集水面積等を考慮し、適当な工区に分け流出土砂に対する仮沈砂池を設けた後、造成工事を実施すること。
- イ 降雨に対しては、浸食や土砂流出を防止するような仮排水路や防護柵等の防災施設を設けること。
- ウ 1日の盛土量は処理できる量とし、浮土砂のないよう処理すること。
- エ 土の堀削、まき出し等の大土工は、原則として梅雨期、台風襲来期を避けること。
- オ 造成工事によって生じた残土等の捨土は、出水の恐れのない場所に処理し、原則として土溜ダムを設けることなしに溪間に投棄してはならない。
- カ 開発区域の上流に残留域が存在し、土砂流出により開発区域に被害が生ずることが予想される場合には、防災に対する措置を講じるものとする。
- キ 施行中における盛土材の飛散防止対策（散水等）及び盛土完了後の防塵措置（碎石屑の散布等）の措置や重機、車両等における騒音、振動には十分注意し、周辺住民の生活に支障を及ぼすことのないよう施工しなければならない。

第3章 林地開発設計

第1節 設計基準

第32 計画面積の基準

主として山地において、建築物の建築又は特定工作物の建設以外の用に供する目的で、次に該当する区画、形又は質の変更を行う場合の設計基準はそれぞれ次のとおりとする。

- 1 開発区域が都市計画区域内であり計画面積が1,000㎡以上で3,000㎡未満のもの。
- 2 開発区域が都市計画区域外であり計画面積が3,000㎡以上で10,000㎡未満のもの。
- 3 上記1、2の面積以上の県土地利用協議等の対象とならない場合で、必要と認めるもの。

第33 土工関係

1 一般事項

- (1) 開発行為が原則として現地形にそって行われること及び開発行為による土砂の移動量が必要最小限度にするものとする。
- (2) 切土、盛土又は捨土を行う場合には、その工法が法面の安定を確保するものであること及び捨土が適切な箇所で行われること並びに切土、盛土又は捨土を行った後に法面が生じるときは、その法面の勾配が、地質、土質、法面の高さからみて崩壊のおそれのないものであり、かつ、必要に応じ小段又は排水施設の設置その他の措置を適切に講じること。
- (3) 切土、盛土又は捨土を行った後の法面の勾配が上記(2)によることが困難であるか若しくは適当でない場合又は周辺の土地利用の実態からみて必要がある場合には、擁壁の設置、その他の法面崩壊防止の措置を適切に講じること。
- (4) 土石の落下による下斜面等の荒廃を防止する必要がある場合には、柵工の実施等の措置を講じること。
- (5) 大規模な切土又は盛土を行う場合には、融雪、豪雨等により災害が生ずるおそれのないように工事時期、工法等について適切に配慮すること。
- (6) 切土、盛土又は捨土を行った後の法面が雨水、溪流等により侵食されるおそれがある場合には、法面保護の措置を講じること。法面保護は植生による保護（実播工、伏工、筋工、植栽工等）を原則とし、植生による保護が適さない場合又は植生による保護だけでは法面の侵食を防止できない場合には人工材料による適切な保護（吹付工、張工、法枠工、柵工、網工等）を行うこと。工種は、土質、気象条件等を考慮して決定され、適期に施工すること。
- (7) 表面水、湧水、溪流等により法面が侵食され又は崩壊するおそれがある場合には、排水施設又は

擁壁の設置の措置を講じること。

- (8) 開発行為に伴い相当量の土砂が流出し、下流地域に災害が発生するおそれがある場合には、開発行為に先行して十分な容量及び構造を有するえん堤等の設置、森林の残置等の措置を適切に講じること。
- (9) 飛砂、落石等の災害が発生するおそれがある場合には、静砂垣又は落石防止柵の設置その他の措置を適切に講じること。
- (10) 工事期間が2年を超える土捨場等については、添付書類として工程表及び施工手順を示す施工計画図を添付すること。

2 切土関係

- (1) 切土は、原則として階段状に行う等、法面の安定を確保すること。

【土質ごとの法面勾配の基準（参考）】

表 1 労働安全衛生規則

地山の種類	掘削面の高さ	掘削面の勾配	法勾配
岩盤または堅い粘土	5 m 未満	90° 未満	直
	5 m 以上	75° "	1 : 0.27
その他	2 m 未満	90° 未満	直
	2 m 以上 5 m 未満	75° "	1 : 0.27
	5 m 以上	60° "	1 : 0.58
砂	掘削面の勾配35° 以下または高さ 5 m 未満		1 : 1.40
発破等で崩壊しやすい	掘削面の勾配45° 以下または状態になっている地山高さ 2 m 未満		1 : 1.00

表 2 林道必携（技術編）

土質の種類	法面の勾配
岩石	0.3
緊結度の高い土砂	0.6
普通の土砂	0.8

表3 シラス地帯における土工設計施工指針

土質の区分	法面勾配	摘 要
硬質シラス	1 : 0.3 より緩	硬度おおよそ30mm以上で植生困難
中硬質シラス	1 : 0.5 "	硬度おおよそ27mm以上で植生困難
	1 : 0.6 "	硬度おおよそ27mm以下で植生可能
軟質シラス	1 : 0.8 "	硬度おおよそ25mm以下
ローム層	1 : 1.0 "	新規火山噴出物の黒ボク・赤ホヤ・火山灰砂・軽石層等の粘土質化したもの
火山礫層	1 : 1.0 "	新規火山由来のゆるく堆積した火山礫（ボラ及びコラ）層
熔結凝灰岩	1 : 0.1 "	シラス（軽石流）が強く溶結して岩的性状を示し、硬度がおおよそ34mm以上のもの。ただし、切土高20m以上の場合は1 : 0.3とする。

表4 道路土工施工指針

地山の土質		切土高(m)	勾 配
硬岩			1 : 0.3~1 : 0.8
軟岩			1 : 0.5~1 : 1.2
砂			1 : 1.5~
砂質土	密実なもの	0~5	1 : 0.8~1 : 1.0
		5~10	1 : 1.0~1 : 1.2
	密実でないもの	0~5	1 : 1.0~1 : 1.2
		5~10	1 : 1.2~1 : 1.5
砂利又は岩塊混じり砂質	密実なもの、又は粒度分布の良いもの	0~10	1:0.8~1:1.0
		10~15	1:1.0~1:1.2
	土密実でないもの、又は粒度分布の悪いもの	0~10	1:1.0~1:1.2
		10~15	1:0.3~1:0.8
粘性土など		0~10	1:0.8~1:1.2
岩塊又は玉石混じり粘性土		0~ 5	1:1.0~1:1.2
		5~10	1:1.2~1:1.5

(2) 土砂の切土高が10メートルを超える場合には、原則として高さ5メートルないし10メートル毎に小段を設置するほか、必要に応じて排水施設を設置する等、崩壊防止の措置を講じること。

ただし、地質が硬岩で法面が十分に安定しており、侵食のおそれがない場合はその限りでない。

(3) 切土を行った後の地盤にすべりやすい土質の層がある場合には、その地盤にすべりが生じないように杭打ちその他の措置を講じること。

3 盛土関係

(1) 盛土は、必要に応じて水平層にして順次盛り上げ、十分締め固めを行うこと。法面の勾配は、下記表によること。

表5 盛土法面勾配の基準

盛土高	法勾配
1.5m以下	1 : 1.2 (39度) 以下
1.5mを超える	1 : 1.5 (35度) 以下

(2) 盛土高が5メートルを超える場合には、原則として5メートル毎に小段を設置するほか、必要に応じて排水施設を設置する等、崩壊防止の措置を講じること。

(3) 盛土がすべり、ゆるみ、沈下し又は崩壊するおそれがある場合には、盛土を行う前の地盤の段切り、地盤の土の入替え、埋設工の施工、排水施設の設置等の措置を講じること。

4 捨土関係

(1) 捨土は、土捨場を設置し、土砂の流出防止措置を講じること。この場合における土捨場の位置は、急傾斜地、湧水の生じている箇所等を避け、人家又は公共施設との位置関係を考慮の上、設定すること。

(2) 法面の勾配の設定、小段の設置、排水施設の設置等は「3 盛土関係」に準じて行い、土砂の流出のおそれがないものであること。

第34 擁壁等の設置基準

1 開発箇所が人家、学校、道路等に近接し、かつ、表6に該当する場合には、擁壁の設置を計画すること。ただし、硬岩盤であるか、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、法面の安定を保つために擁壁等の設置が必要ないと認められる場合はこの限りではない。

表6 擁壁等の設置基準

区分	擁壁等の設置基準		
	切土高	土質	勾配
切土	5m以上	軟岩	60度を超える勾配 (1 : 0.58)
		風化の著しい岩	40度をこえる勾配 (1 : 1.9)
		砂利・礫質粘土その他これに類する土質	35度を超える勾配 (1 : 1.43)
	2mを超え5m未満	軟岩	80度を超える勾配 (1 : 0.80)
		風化の著しい岩	50度を超える勾配 (1 : 0.8)
		砂利・礫質粘土その他これに類する土質	45度を超える勾配 (1 : 1.0)
	2mを超える	上記以外の土質（岩類を除く）	30度を超える勾配 (1 : 1.70)
盛土	1mを超える	全ての土質	30度を超える勾配 ((1 : 1.70)

2 擁壁の構造

- (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。転倒に対する抵抗モーメントは、原則として転倒モーメントの1.5倍以上あること。ただし、地震時の荷重を考慮した場合は1.2倍以上とする。
- (3) 土圧等によって擁壁が滑動しないこと。滑動に対する抵抗力の総和は、原則として水平外力の総和の1.5倍以上であること。ただし、地震時の荷重を考慮した場合は1.2倍以上とする。
- (4) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。基礎地盤における最大反力は、基礎地盤の許容支持力を超えないこと。
- (5) 擁壁には、その裏面の排水を良くするため、適正な水抜穴が設けられていること。

第35 えん堤等の構造

- 1 えん堤等の容量は、次の(1)及び(2)により算定された開発行為に係る土地の区域からの流出土砂量を貯砂しうるものであること。
 - (1) 開発行為の施行期間中における流出土砂量は、開発行為に係る土地の区域1ヘクタール当たり1年間におおむね200立方メートルないし400立方メートルを標準とするが、地形、地質、気象等を考慮の上、適切に定められたものであること。
 - (2) 開発行為の終了後において、地形、地被状態等からみて、地表が安定するまでの期間に相当量の土砂の流出が想定される場合には、別途積算するものであること。
- 2 えん堤等の設置箇所は、極力、土砂の流出地点に近接した位置であること。
- 3 えん堤等の構造は、「治山技術基準」（昭和46年3月13日付け46林野治第648号林野庁長官通達）によるものであること。

治山技術基準

- ① 転倒に対して安定
鉛直及び水平荷重の合力作用線は堤底内にあること。
- ② 滑動に対して安定
滑動に対する抵抗力の総和は、水平力の総和以上であること。
- ③ 堤体の破壊に対して安定
堤体各部における応力度は、堤体各部を構成する材料の許容応力度を超えないこと。
- ④ 基礎地盤の支持力に対して安定
堤底における最大反力は、基礎地盤の許容支持力を超えないこと。

第2節 土砂の流出及び水害の防止関係

第36 排水施設及び洪水調整池に関する一般事項

- 1 開発行為をする森林の現に有する水害の防止の機能に依存する地域において、当該開発行為に伴い増加するピーク流量を安全に流下させることができないことにより水害が発生するおそれがある場合には、洪水調整池の設置その他の措置を適切に講じること。
- 2 雨水等を適切に排水しなければ災害が発生するおそれがある場合には、十分な能力及び構造を有する排水施設を設けること。
- 3 下流の流下能力を超える水量が排水されることにより災害が発生するおそれがある場合には、洪水調整池等の設置、その他の措置を適切に講じること。
- 4 河川管理者等の同意及び協議について

- (1) 河川等又は他の排水施設等に排水を導く場合には、当該河川等又は他の排水施設等の管理者の同意を得ること。
- (2) 他の排水施設を経由して河川に排水を導き河川の管理に著しい影響を及ぼすこととなる場合にあっては、河川管理者の同意が必要であること。
- (3) 「ピーク流量を安全に流下させることができない地点等」の選定については、当該地点の河川等の管理者の同意を得ること。
- (4) 森林法第10条の2第2項の規定に基づく開発行為の許可を行おうとする場合においては、事前に十分な時間的余裕をもって関係河川管理者（指定区間については都道府県知事とする。）に通知し、同項第1号の2に係る要件について河川管理者との協議が整った後でなければ当該許可は行わないこと。なお、洪水調整池の直接の排水先が普通河川（河川法適用河川（河川法第3条の1級河川及び2級河川。以下同じ。）又は河川法準用河川（河川法第100条により河川法の規定を準用する河川。以下同じ。）以外の河川をいう。）であっても、下流部の「30年確率で想定される雨量強度におけるピーク流量を流下させることができない地点」が河川法適用河川又は河川法準用河川である場合には、当該河川管理者と協議・調整を行うこと。

また、国土交通大臣が河川管理者である場合は当該河川を管理する河川事務所と協議することとして運用する。

5 調整池の管理者

調整池の管理者は、開発の目的が自己用の場合には申請者とし、「調整池の管理に関する協定書」を締結するものとする。

また、開発の目的が非自己用の場合には始良市とし、調整池及びこれに付属する排水施設を市に帰属するものとする。

第37 排水施設の能力及び構造

1 排水施設の断面は、次によるものであること。

排水施設の断面は、計画流量の排水が可能になるように余裕をみて定められていること。

この場合、計画流量は次の①及び②により、流量は原則として Manning 式により求められていること。

(1) 雨水流出量

排水施設の計画に用いる雨水流出量は、原則として次式により算出されていること。ただし、降雨量と流出量の関係が別途高い精度で求められている場合には、単位図法等によって算出することができる。

$$Q = 1/360 \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q : 雨水流出量 (m³/s)

f : 流出係数

r : 設計雨量強度 (mm/hr) (10年確率)

A : 集水区域面積 (ha)

表7 (t) 単位時間の区分

流域面積	単位時間
50ヘクタール以下	10分
100ヘクタール以下	20分
500ヘクタール以下	30分

表8 (f) 流出係数の区分

地表状態	浸透能小	浸透能中	浸透能大
林地	0.6~0.7	0.5~0.6	0.3~0.5
草地	0.7~0.8	0.6~0.7	0.4~0.6
耕地	—	0.7~0.8	0.5~0.7
裸地	1.0	0.9~1.0	0.8~0.9

※浸透能は、地形、地質、土壌等の条件によって決定されるものであるが、同表の区分の適用については、おおむね、山岳地は浸透能小、丘陵地は浸透能中、平地は浸透能大として差し支えない。

表9 降雨強度式【平成24年4月改訂版】

A) 排水施設・調整池 (1%の検討・余水吐) (t : 分)

地域名	鹿児島	大村
観測地点	鹿児島地方気象台	薩摩川内市民地内
1/100	$2,109.8 / (t^{2/3} + 7.450)$	$332.7 / (t^{1/3} - 0.528)$
1/50	$1,916.8 / (t^{2/3} + 7.188)$	$468.7 / (t^{2/5} + 0.004)$
1/30	$1,772.3 / (t^{2/3} + 6.951)$	$436.3 / (t^{2/5} - 0.007)$
1/10	$1,459.6 / (t^{2/3} + 6.324)$	$666 / (t^{1/3} - 1.409)$

B) 調整池 (容量計算)

(t : 時間)

地区名	鹿児島	大村
1/50	$120.3 / (t^{2/3} + 0.427)$	$122.5 / (t^{3/5} + 0.327)$
1/30	$111.6 / (t^{2/3} + 0.416)$	$113.1 / (t^{3/5} + 0.317)$

2 排水施設

(1) 流量計算

排水施設は、断面に対し20%の余裕を確保するものとする。

[排水施設の流量計算]

$$Q = A \cdot V$$

Q : 排水施設の流量 (m³/s)

A : 流積 (m²)

V : 平均流速 (m/s)

$$V = (1/n) \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

R : 径深 (m) = 流積 / 潤辺 = A / P

I : 計画勾配

n : 粗度係数

表 10 排水施設の粗度係数

排水施設の種類		粗土係数	
素掘り	土	0.020~0.025	
	砂れき	0.025~0.040	
	岩盤	0.025~0.035	
現場施工	セメントモルタル	0.010~0.013	
	コンクリート	0.013~0.018	
	粗石	練積	0.015~0.030
		空積	0.025~0.035
工場製品	遠心鉄筋コンクリート	0.011~0.014	
	コンクリート管	0.012~0.016	
	コルゲートパイプ	0.025~0.035	

(2) 排水施設の構造等

ア 排水施設は、立地条件等を勘案して、その目的及び必要性に応じた堅固で耐久力を有する構造であり、漏水が最小限度となるよう措置を講じること。

イ 排水施設のうち暗渠である構造の部分には、維持管理上必要な柵又はマンホールの設置等の措置を講じること。

ウ 放流によって地盤が洗掘されるおそれのある場合には、水叩きの設置その他の措置を適切に講じること。

エ 排水施設は、排水量が少なく土砂の流出又は崩壊を発生させるおそれがない場合を除き、排水を河川等又は他の排水施設等まで導くように計画すること。

3 洪水調整池関係

(1) 洪水調整池設置基準

下記の条件をすべて満たす場合には調整池が必要である。ただし、「大規模開発に伴う調整池設置基準（案）（県河川課）」において調整池が必要である場合には調整池を設置するものとする。

ア 当該開発行為をする森林の下流において、30年確率で想定される雨量強度におけるピーク流量を流下させることができない地点がある場合。

イ 開発後の30年確率雨量により想定される無調整のピーク流量が開発前のピーク流量に対して1%以上増加した場合。

(2) 洪水調整池の構造

ア 洪水調整容量は、下流における流下能力を考慮の上、30年確率で想定される雨量強度における開発中及び開発後のピーク流量を開発前のピーク流量以下にまで調整できるものであること。

(3) 流域の地形、地質、土地利用の状況等に応じて必要な堆砂量が見込まれていること。

[沈砂量計算]

流出土砂量（沈砂池容量） $V = V_1 + V_2$

盛土部分 $V_1 = A_1 (3X + 7X/5) = 4.4X A_1$

切土部分 $V_2 = A_1 (3X/3 + 7X/15) = 1.47X A_2$

A_1 : 盛土面積 (ha)

A_2 : 切土面積 (ha)

X : 1 ha当たり1年間流出土砂量

盛土 : 150 (m³/ha/年)

切土 : 100 (m³/ha/年)

平地 : 50 (m³/ha/年)

舗装道路（アスファルト、コンクリート）、法面被覆工（コンクリート・モルタル吹付等）等、

通常、土砂流出が考えられない箇所については、次式により算出することができる。

$$V = 1.5 (\text{m}^3/\text{ha}/\text{年}) \times \text{面積} (\text{ha}) \times 3 \text{年分}$$

- (4) 余水吐の能力は、コンクリートダムにあっては100年確率で想定される雨量強度におけるピーク流量の1.2倍以上、フィルダムにあってはコンクリートダムのその1.2倍以上のものであること。
- (5) 洪水調整の方式は、原則として自然放流方式であること。
- (6) 沈砂池の構造

ア 沈砂池の構造

流域の地形、地質、土地利用の状況等に応じて必要な堆砂量が見込まれていること。

- (7) 工事施工中の沈砂池（仮沈砂池）について

工事施工中の年間流出土砂量は、概ね、表11により算出するが、地形、地質、気象等を考慮の上、適切に定められたものであること。

表11 地況年間流出土砂量

地況	年間流出土砂量
裸地	200~400 (m ³ /ha/年)
草地	15 (m ³ /ha/年)
林地	1 (m ³ /ha/年)

- (8) 工事完了後の沈砂池について

沈砂池の必要容量については、前記（3-3）による。

第3節 森林の配置基準

第38 配置基準

開発行為の目的	開発区域内において残置し又は造成する森林又は緑地の割合	森林の配置等
別荘地の造成	残置森林率はおおむね60パーセント以上とする。	<ol style="list-style-type: none"> 1 原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置する。 2 1区画の面積はおおむね1,000平方メートル以上とし建物敷等の面積はそのおおむね30パーセント以下とする。

<p>宿泊施設レジャー施設の設置</p>	<p>森林率はおおむね 50 パーセント以上（残置森林率おおむね 40 パーセント以上）とする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置する。 2 建物敷の面積は事業区域の面積のおおむね40パーセント以下とし、事業区域内に複数の宿泊施設を設置する場合は極力分散させるものとする。 3 レジャー施設の開発行為に係る1か所当たりの面積はおおむね5ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数設置する場合は、その間に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置する。
<p>工場、事業場の設置</p>	<p>森林率はおおむね 25 パーセント以上とする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域内の開発行為に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合は原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置する。これ以外の場合にあっても極力周辺部に森林を配置する。 2 開発行為に係る1か所当たりの面積はおおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合はその間に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置する。
<p>住宅団地の造成</p>	<p>森林率はおおむね20パーセント以上とする。 (緑地を含む。)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域内の開発行為に係る森林の面積が20ヘクタール以上の場合は原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置する。これ以外の場合にあっても極力周辺部に森林・緑地を配置する。 2 開発行為に係る1か所あたりの面積はおおむね20ヘクタール以下とし、事業区域内にこれを複数造成する場合は、その間に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置する。

土石等の 採掘		1 原則として周辺部に幅おおむね30メートル以上の残置森林又は造成森林を配置する。 2 採掘跡地は必要に応じ埋め戻しを行い、緑化及び植栽する。また、法面は可能な限り緑化し、小段平坦部には必要に応じ客土等を行い植栽する。
------------	--	--

第4章 開発行為に伴う公共施設及び公益施設の用に供する土地の費用負担

第39 公益施設の費用負担

開発者は、次に掲げる費用の金額を負担するものとする。

- 1 開発区域内における道路、公園、緑地及び広場、管渠、ガードレール、フェンス、道路反射鏡、道路照明灯、調整池、街路樹、緑道の整備並びに消防の用に供する貯水施設の整備に要する費用
- 2 開発区域外における道路の拡幅、改良又は流末水路の改良をする必要が生じた場合は、当該工事の施工に要する費用
- 3 水道施設に要する費用（既存施設の能力の増強に要する費用及びこれらに付随する費用を含む。）
- 4 排水施設及び污水处理施設に係る費用
 - (1) 下水道処理区域で、これに接続する場合は、その接続（連絡管を含む。）に要する費用
 - (2) 開発区域内の污水及び雨水排水施設に要する費用
 - (3) 污水の共同終末処理施設に要する費用

第5章 公共施設及び公益的施設の用に供する土地の帰属に関する事務手続き

第40 公共施設及び公益的施設の用に供する土地の帰属

- 1 市に帰属することとなる公共施設については、都市計画法第39条並びに第40条第1項及び第2項の規定を準用し、検査済証を交付した日の翌日において、原則として市に帰属するものとする。
- 2 土地利用承認書を受けた者が、開発行為完了届出書を提出しようとするときは、市に所有権を移転するために必要な手続を完了しているものとする。
 ただし、道路法（昭和27年法律第180号）等公物管理法による別段の定めがある場合は、その定めによるものとする。
- 3 この事務手続きは、事前協議により市に所有権を移転することとされた公益的施設の用に供する土

地にも準用する。

- 4 事務手続きに当たっては、地目変更を行ない、最小限まで合筆をすること。
- 5 事前着工については、中間検査及び建築着手までに必要な手続を完了すること。

第6章 開発許可申請書に添付する書類及び図面一覧表

第41 必要な関係書類

公共施設及び公益的施設の用に供する土地の引継ぎ手続に必要な関係図書は、別紙「土地利用協議の公共施設管理者等の問合せ先」の担当部署の示す書類とする。

第7章 工事完了検査

第1節 開発行為の工事の完了検査

第42 位置・区域

- (1) 開発許可に係る位置・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する。
- (2) 区域界に境界柱・プレート等を設置しているか確認する。

第43 面積

- (1) 開発許可に係る面積は申請どおりであるか、また、任意の街区を抽出し、区画数及び区画面積を確認する。

第44 整地状況

- (1) 整地状況で、極端な落ち込みや転圧不足がないか確認する。
- (2) 盛土材の防塵対策が施工されているかを確認する。
- (3) 整地状況で適切な盛土材を使用しているか確認する。

第45 道路

- (1) 開発許可申請どおりの道路構造（延長、幅員、線形、すみ切り等）になっているかどうか確認する。また、附属施設についても、各種関係機関の指導どおり設置されているかを確認する。

- (2) 舗装道路については、道路延長500m以内は2か所、500メートル以上は300メートルごとに1か所以上コアを採取し、舗装厚を測定する。（公共施設として帰属されるものは、管理者の検査基準による。）

第46 側溝、街渠

規格寸法の測定、破損の有無、目地仕上げ、勾配、街渠ますへの取付状態、舗装面とのすりつけ状態等を確認する。

第47 下水・排水路

1 管渠

- (1) 材料、規格、寸法を確認する。
- (2) 管底高及び土被りの状況を確認する。
- (3) 勾配、通り及び管内清掃の状況を確認する。
- (4) 埋戻し、突固めの状態を確認する。

2 マンホール及びます

- (1) 材料、規格、寸法を確認する。
- (2) 仕上げ高及び深さを確認する。
- (3) 形状、寸法、位置、個数を確認する。
- (4) 内部仕上がり状況を確認する。
- (5) 足掛金具の取付位置の良否を確認する。
- (6) 埋戻し及び周辺地盤とのなじみ具合を確認する。
- (7) 用排水路の高さが適切に施工されているか確認をする。

第48 擁壁等

1 石積み、コンクリートブロック積み、コンクリート擁壁、L型擁壁

- (1) 使用材料の材質、規格、寸法を確認する。
- (2) 天端幅、延長、基礎高、地上高、勾配、積み方等の確認、裏込めコンクリート及び裏込め栗石（又は碎石）の充填状況を確認する。
- (3) 伸縮目地、水抜穴の配置及び詰まりの有無を確認する。
- (4) 擁壁を対象とした検査は、構造物の厚さ、裏込め栗石の厚さを測定し、裏込めコンクリートの打

設状態、水抜パイプの設置状況等を確認する。

- (5) 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。両因による亀裂が入っていないか確認する。
- (6) 擁壁等において地盤不良による傾き（伸縮目地箇所をチェック）がないか、クラックが入っていないかを確認する。
- (7) 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する。この場合、はつり取る面積は必要な最小限の面積とする。
- (8) 擁壁、ブロック積み、石積み等の根入れ、のり長及びのり勾配を確認する。

第49 法面

- (1) のり勾配、小段の幅及びのり面のはらみ等を確認する。
- (2) のり面の種子吹付の発芽状況及び張芝等の活着状況を確認する。
- (3) のり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する。

第50 防災施設等

- (1) 調整池等の防災施設及び外周施設の確認をする。
- (2) 仮排水施設が排水路まで接続されているかの確認をする。
- (3) 防災小堤（畦畔）が必要に応じて設置されているかの確認をする。
- (4) カーブミラー、停止線等の交通安全施設が適切に設置されているか確認する。

第51 ごみ置場

- (1) 設置位置及び施設の構造を確認する。

第52 検査立会人

- 1 検査員は、申請者、設計者及び工事施行者（それぞれ代理人をもって代えることができる。）に検査の立会いを求めることができる。
- 2 検査員は、検査立会人に対して当該工事の検査の内容について意見を求めることができる。
- 3 書類判定

検査員は、地中又は水中等外部に表れない工事で、その適否を判定しがたいものは、監督員より工事施行の状況を聞き、記録写真、資料その他関係書類等に基づいて判定する。

第 53 工事施工写真

- 1 工事記録は、各工事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。
- 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。また、写真は全体的な撮影とし、局所的な写真のみを撮らないよう注意する。

対 象	内 容
全景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事着手前の全景 ・ 工事完成後の全景 ・ 工事施工中（工種、種別ごと）
土工	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不良土及び表土の除去処理 ・ 盛土前の段切り施工 ・ 盛土材料の敷均し転圧状況（一層のまき出し厚30cm未満） ・ 盛土法面の整形状況 ・ 盛土内排水層の施工状況 ・ 地盤改良状況 ・ 切土法面の整形、浮石除却状況 ・ 湧水箇所の処理状況 ・ 地下排水工材質、径、敷設状況 ・ 残土搬出先の処理状況 ・ 産業廃棄物の処理状況
ブロック積み工 重力式擁壁 L型擁壁工 逆T擁壁工 コンクリート擁壁工	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床堀、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） ・ 遮水コンクリート幅、厚さ ・ 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 ・ 床堀、丁張設置状況 ・ 基礎工の幅、厚さ

	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋の径、配筋状況 ・宅造用認定製品材料検収状況
排水工 水路工 暗渠工	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎工の幅、厚さ ・可変側溝の底盤調整コンクリート厚さ ・溜柵の透水性工法の状況 ・側溝の内径、溜柵の内径、深さ、厚さ ・ヒューム管の内径、材質 ・小段排水側溝の幅、径、コンクリート厚さ
調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・吐口部オリフィスの径 ・スクリーン設置状況 ・底盤コンクリート厚さ、基礎工厚さ ・止水板設置状況 ・底盤から天端までの高さ
法面保護工	<ul style="list-style-type: none"> ・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
道路工	<ul style="list-style-type: none"> ・路床置換工の厚さ ・路盤工、舗装工の厚さ ・各層のまき出し、転圧状況 ・ガードレール、転落防止柵の高さ
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・外柵、遊具、樹木設置状況 ・排水溝設置状況
給水施設	<ul style="list-style-type: none"> ・管の径、材質、敷設深さ 消火栓・埋戻転圧状況 ・試験状況
排水施設	管の径、材質、敷設の深さ
防火水槽	<ul style="list-style-type: none"> ・製品検収、設置状況 ・幅、深さ ・試験状況

仮設工	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沈砂池設置状況 ・ 仮排水路設置状況 ・ 防災機材準備状況
品質管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンクリート強度試験、スランプ試験 ・ 盛土密度試験 ・ 路盤工、舗装工密度試験 ・ 路盤工プルーフローリング ・ 重要構造物の地耐力試験

附 則

(経過措置)

- 1 設計方針第8排水施設は、平成22年3月23日から適用し平成22年3月22日までの設計方針については、合併前の加治木町宅地造成等土地開発に関する指導要綱（昭和54年4月1日告示第39号）、始良町宅地造成等土地開発に関する指導要綱（昭和49年2月28日告示第1号の2）、始良町宅地造成等土地開発に関する条例（昭和47年6月28日条例第23号）蒲生町土地利用対策要綱（昭和54年8月20日告示第10号）の設計方針等とする。

附 則

この設計方針は、平成26年4月1日から適用する。

附 則

この設計方針は、平成29年4月1日から適用する。

附 則

この設計方針は、平成31年4月1日から適用する。

1 国土の利用計画法のねらい

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の取引をしたとき、売買などの契約（予約を含む）をした場合の権利取得者は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、その利用目的などを届け出なければならないことになっています。

2 届出の必要な土地取引

一定の面積以上の土地取引に当たっては届出が必要です。

取引規模（面積要件）

- (1) 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,000㎡以上
- (2) その他の都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 5,000㎡以上
- (3) 都市計画区域以外の区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 10,000㎡以上

取引の形態

- 売買
- 交換
- 営業譲渡
- 譲渡担保
- 代物弁済
- 共有特分の譲渡
- 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)

一団の土地取引

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い主）が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には届出が必要です。

3 事後届出制の手続の流れ（注視区域・監視区域以外の土地）

土地取引に係る契約（予約を含む）したときは、権利取得者（売買の場合であれば買主）は、契約者名、契約日、土地の面積、利用目的等を記入した知事あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結んだ日から2週間以内に市役所に届け出て下さい。

届出を受けた知事は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。（審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）また、土地の利用目的について、適正かつ合理的な土地利用を図るために、必要な助言をすることがあります。

4 注視区域・監視区域とは

次の区域に指定されると、その区域内の土地取引については（予約を含む）締結前に届出が必要となります。この場合には、土地の利用目的に加えて、予定される取引価格が著しく適正を欠く場合には、取引の中止又は変更を勧告することがあります。

(1) 注視区域

地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域として知事が指定した区域

(2) 監視区域

地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域として知事が指定した区域

5 注視区域・監査区域における手続の流れ（事前届出制）

注視区域又は監視区域内において、土地取引に係る契約（予約を含む）をしようとするときは取引の当事者（売買の場合であれば売主と買主）は、取引の予定価格や利用目的を書いた届出書に必要な書類を添付して、契約を結ぶ前に市役所へ届け出て下さい。

届出を受けた知事は、予定取引価格と利用目的について審査を行い、（1）価格が著しく適正を欠く場合、（2）利用目的が土地利用に関する計画に適合しない場合、（3）1年以内の土地転売で投機的と認められる場合（監視区域の場合）等には取引の中止又は変更を勧告することがあります。それ以外の場合に

は、届出から6週間以内に勧告しない旨の文書による通知（不勧告通知）をします。この通知を受け取れば契約ができることとなります。

6 事前確認制度（事前届出制の場合のみ適用されます）

注視区域・監視区域内における分譲宅地や建売住宅、分譲マンションなどを購入する場合には、分譲業者がその分譲予定価格について高すぎないと知事の確認をあらかじめ受けている場合、定められた有効期間内であれば、個々の取引ごとにあらためて届け出る必要はありません。

この制度による宅地分譲等の公告には「国土利用計画法に基づく事前確認済」などと記載されていますので、これを参考にして下さい。

7 届出をしないと法律で罰せられます。

土地取引に係る契約（予約を含む。）をした日から2週間以内に届出をしなかったり、偽りの届出をすると、6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられます。

また、事前届出制においても、届出をせずに契約（予約を含む。）をしたり、偽りの届出をすると、同様に罰せられます。

8 遊休土地制度

届出をして取得した一定面積以上の土地（地用目的が資産保有、山林経営、現況利用を除く。）が2年経っても利用されていない場合には、知事は、その土地の有効かつ適切な利用を促進するため、その土地を「遊休土地」に指定し、所有者等に通知することがあります。この通知を受けたときは、その人は、その土地の利用や処分の計画を知事に届け出なければなりません。この届出を受けて、知事はその土地の積極的利用のために必要な助言や勧告をします。

14 道路法第 24 条による承認工事審査基準

道路法第 24 条による承認工事審査基準

1 車両の出入口の審査基準

- (1) 車両の乗入箇所は、原則として出入対象施設について 1 箇所とし、交通管理上等の理由から出入口を分離する必要があると認められるものは、2 箇所まで承認することができる。なお、交通量の多い路線等については、所轄の警察署と協議し、出入口の適否を判断すること。
- (2) 乗入幅は、別表第 1「乗入規格表」によること。
- (3) 乗入口の構造については、原則として、別表第 2「舗装厚表」及び別図第 2-1 から別図第 2-6 によること。なお、「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」（通称「交通バリアフリー法」）に基づく重点整備地区内の特定経路については、「重点整備地区における移動円滑化のために必要な道路の構造に関する基準」（通称「バリアフリー構造基準」）によるものとする。
- (4) 次に掲げる場所等については、乗入口の設置を避けること。ただし、自家用車の出入りのための申請等で自動車の出入りの回数が少ない等交通安全上特に支障がないと認められるものについては、イからエを適用しないことができる。
 - ア 横断歩道の中及び前後 5 m 以内の部分
 - イ トンネルの前後 50m 以内の部分
 - ウ バス停車帯及びバス停留所標識の前後 10m 以内の部分
 - エ 横断歩道橋の昇降口から 5 m 以内の部分
 - オ 交差点の中及び交差点の側端又は道路の曲がり角から 5 m 以内の部分（T 字型交差点の突き当たり部分を除く。）
 - カ 橋の部分
 - キ 横断防止柵、ガードレール及び駒止の設置されている部分（交通安全上特に支障がないと認められる区間を除く。）
 - ク 交通信号機、道路照明灯等の移転を必要とする箇所（道路管理者及び占用者が移転を認め、申請者により移転するものを除く。）
 - ケ 民地側に車庫、その他自動車を保管する場所が確保されていないもの
- (5) 交差道路と隣接しているものについては、交差道路との間に原則として 2 m の間隔をとること。
- (6) 官民境界沿いの側溝については、十分な強度を有する蓋を設置させるものとし、その構造等については道路管理者が指定すること。
- (7) 乗入口以外の場所からの自動車の出入を防止するために、必要に応じ、駒止の設置をとらせること。

- (8) 隣接する既設乗入部との間隔は2 m以上確保すること（別図 2-6 参照）。
- (9) 1 申請で隣接する乗入部の間隔は 10m以上確保すること。10m未満の場合はその区間は全面切り下げとする（別図 2-3 参照）。

2 法面埋立及び法面切取等の承認基準

法面埋立等を行う必要性、実施計画の合理性について、十分検討した上で以下の点に留意すること。

- (1) 切土、盛土の施工高及び縦横断勾配は、原則として当該道路の計画を勘案した上で、整合をとらせること。
- (2) 官民境界沿いの官地側に、原則として、U型、L型、半円径等の側溝を設置するものとし、種類、構造及び勾配等については、隣地地区における状況を考慮し、道路管理者が決定すること。ただし、既設の側溝があり、2重側溝となって道路管理上不都合な場合はこの限りではない。
- (3) 法面埋立は、良質土で盛土させること。
- (4) 法面埋立により従来の側溝を埋める必要のあるものについては、用排水機能に支障を与えないよう十分な断面と強度を有する構造物とすること。
- (5) 法面切取については、民地の切取断面及び構造が崩壊、落石等により道路に危険を及ぼさない構造とすること。
- (6) 側溝がある場所を出入口として使用するものについては、道路通行上支障のない構造に改善すること。
- (7) 法面埋立及び法面切取については、路肩保護のため車道端から側帯に相当する幅を車道舗装厚とし、その外側については道路管理上支障のないよう必要な措置をとらせること。
- (8) 乗入口以外の場所からの自動車の出入を防止するために、必要に応じ、駒止の設置等の措置をとらせること。
- (9) 法面埋立の末端が著しい段差となる場合等、承認工事の施行により一般交通に危険が生じるおそれのある場合は、これを防止するために必要な安全施設を設置すること。

- 3 側溝等の構造物を設置する場合は、申請箇所の道路横断図(1/50)を反対側の構造物まで含めて図示し、高さも表示すること。また、横断図は最低、起点・終点の2か所以上とし、必要に応じて中間点も表示するものとする。

4 その他の承認工事の承認基準

前項以外の承認基準については、始良市道路の構造の技術的基準等に関する条例のほか、「道路事業の手引き」（平成 17 年 4 月鹿児島県土木部）によること。

別表第1

【乗入規格表】

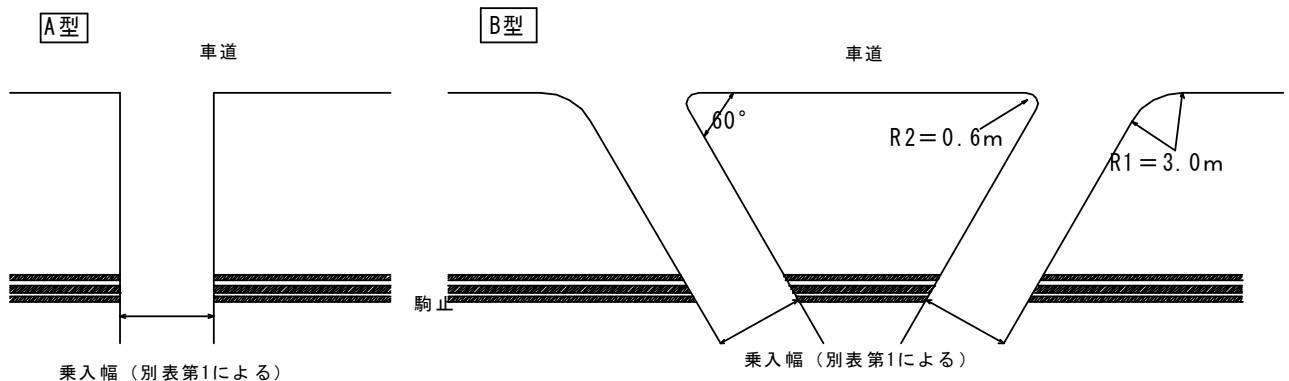
申請目的により通行の可能性のある自動車の種類を判断し下表を適用する。

型式	車種	A型	B型	
		幅(m)	R(m)	幅(m)
I種	乗用、小型貨物自動車	4.0m	—	
II種	普通貨物自動車等 (6.5トン以下)	8.0m	R ₁ =3.0m R ₂ =0.6m 角度=60°	7.0m
III種	大型及び中型貨物自動車等 (6.5トンを超えるもの)	12.0m	R ₁ =3.0m R ₂ =0.6m 角度=60°	8.0m

(注)

- (1) 取付方法について、別図第1を標準とし、特殊な箇所については別途考慮することができる。
- (2) 出入りする車種の最大のを適用する。
- (3) 車種はいずれも単独の場合である。トレーラ又は特殊な車両が出入りする箇所は別途考慮することができる。この場合は、出入りが想定される車両の軌跡図を徴し、必要最小限の範囲で認めることができる。
- (4) 乗入幅の数値はA型、B型いずれも乗入方向に直角方向の長さとする。
- (5) 申請者の都合により乗入幅は上記の値より縮小することができる。

【別図第1】



別表第2

【舗装厚表】

下表を適用する。

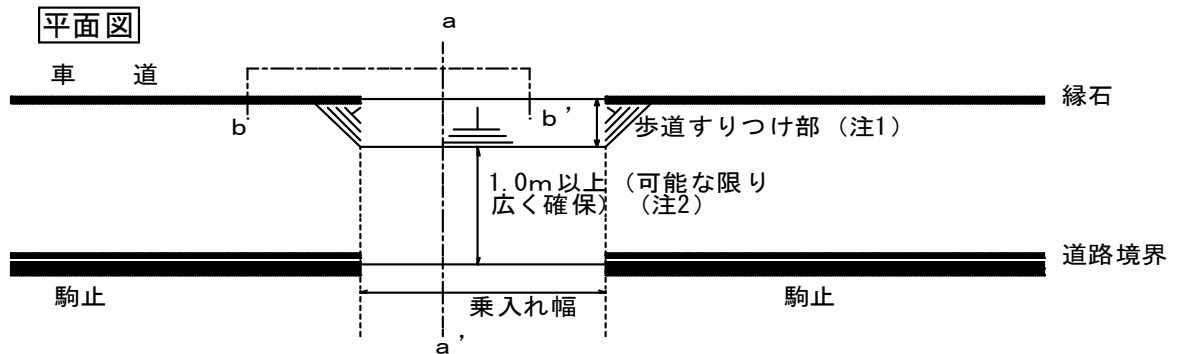
型式	車種	アスファルト舗装		
		表 層	上層路盤	下層路盤
I 種	乗用・小型貨物自動車	4 c m	7 c m M-30	10 c m RC-30
II 種	普通貨物自動車等	4 c m	7 c m M-30	10 c m RC-30
III 種	大型及び中型貨物自動車等	5 c m	10 c m M-30	15 c m RC-40

(注)

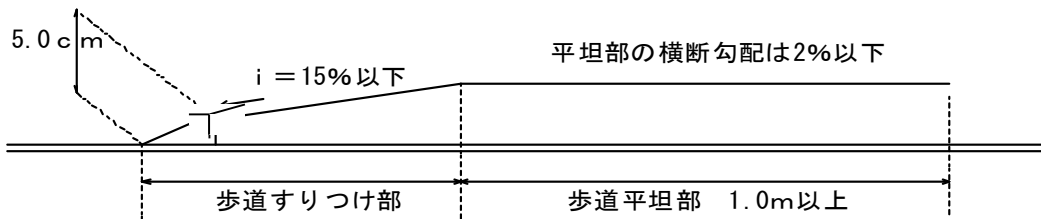
- (1) 舗装厚は上表を適用するが、交通量等を勘案しなければならない場合は、舗装設計施工指針、舗装施工便覧、舗装設計便覧によるものとする。
- (2) コンクリート舗装は、原則として行わない。
- (3) 設計密度は車道を準用する。
- (4) 路床土は良質土を用いるものとする。
- (5) 路盤材料は次によるものとする。
ア コンクリート舗装は粒調碎石とする。
イ アスファルト舗装は、下層路盤はクラッシャーラン、上層路盤は粒調碎石とする。
ただし、アスファルト舗装で申請者が施工する場合は下層路盤材料を粒調碎石に変えることができる。
- (6) 申請者の都合により乗入幅を縮小する場合においても、舗装厚は減じないものとする。
- (7) 上表は申請者自らが施工する場合であり、道路管理者の工事と同時施工で道路管理者が施工する場合の舗装厚については、別途考慮できるものとする。
- (8) 車両が頻繁に出入りすると予想される箇所については、必要に応じ舗装を厚くするなどの措置を講じること。
- (9) 既存の歩道が、アスファルト舗装でない場合は別途協議するものとする。

【別図第2-1】

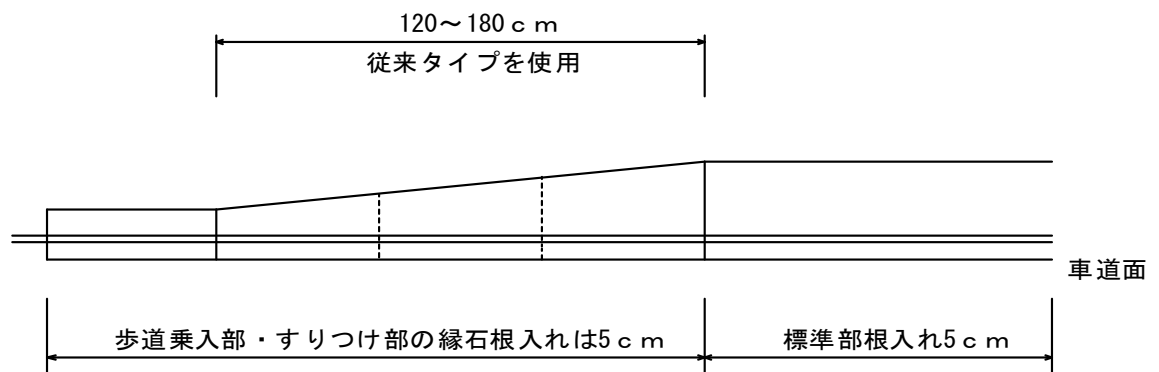
A型 マウンドアップ型 (歩道の平坦部が1m以上確保できる場合)



a-a' 断面図



b-b' 正面図

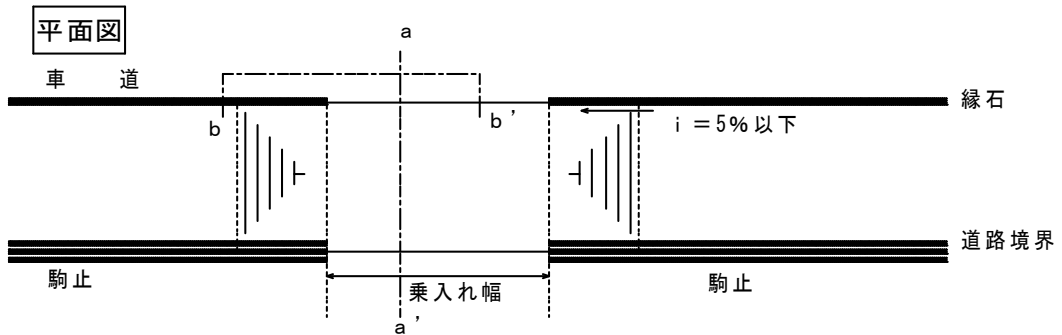


(注)

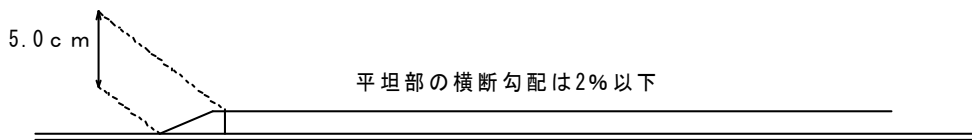
- (1) 植樹帯等がある場合、当該植樹帯等内ですりつけを行うよう努めること。
- (2) 平坦部 (1.0m以上確保) にはすりつけのための縦断勾配又は段差を設けない。

【別図第2-2】

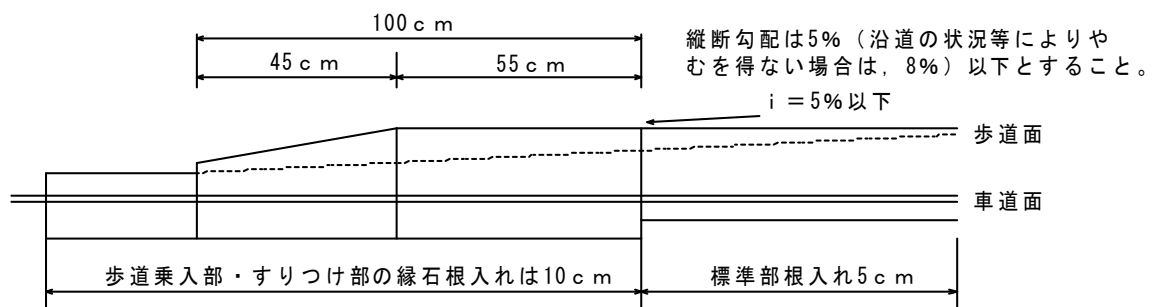
A型 マウンドアップ型（歩道の平坦部が1m以上確保できない場合）



a - a' 断面図

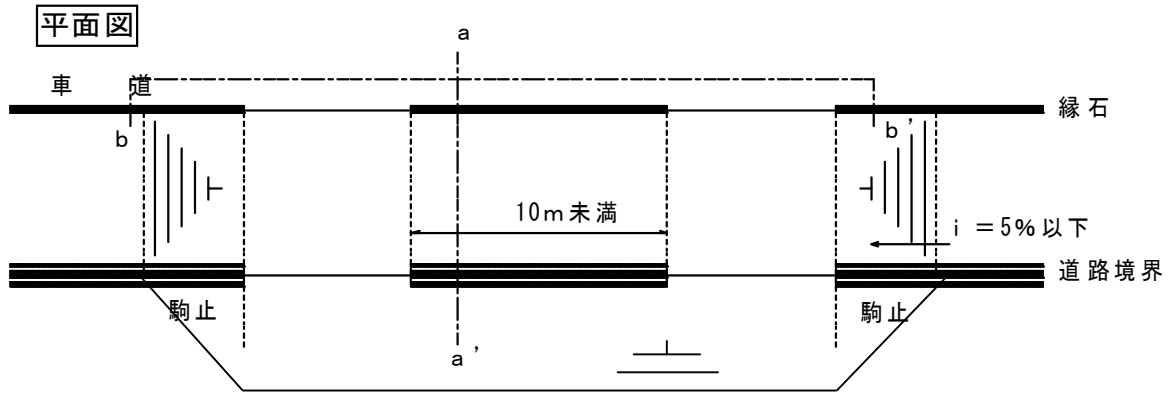


b - b' 正面図



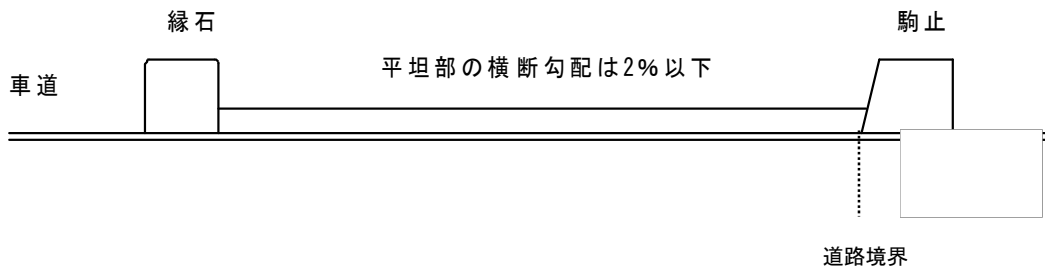
【別図第2-3】

A型 マウンドアップ型（歩道の平坦部が1m以上確保できず、かつ、隣地の乗入口と10m以上間隔が確保できない場合）

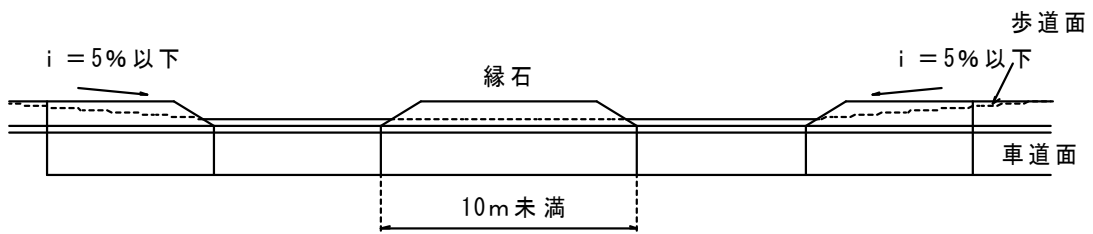


民地側で、敷地高さを歩道のマウンドアップ部よりも高くする

a - a' 断面図

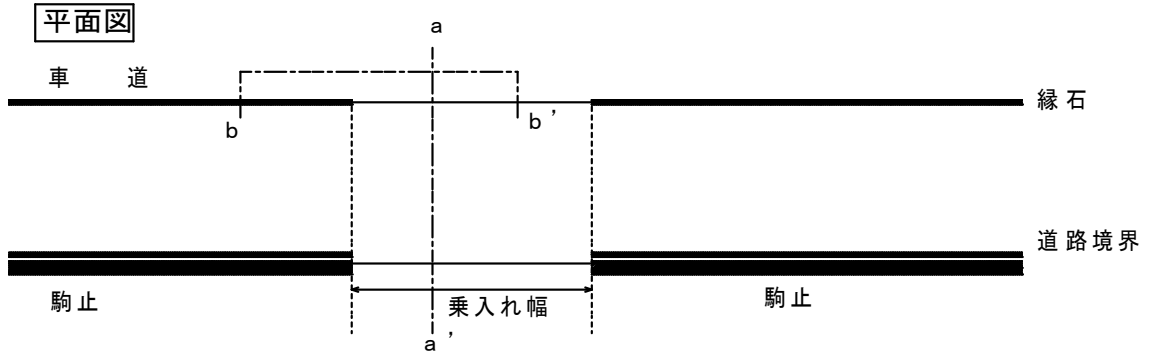


b - b' 正面図

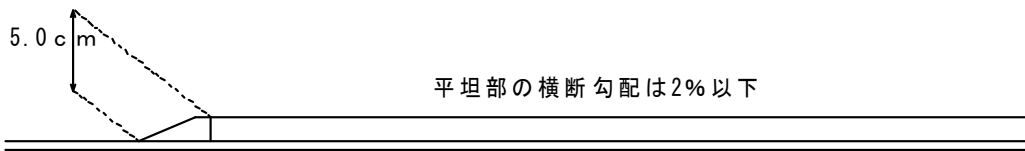


【別図第2-4】

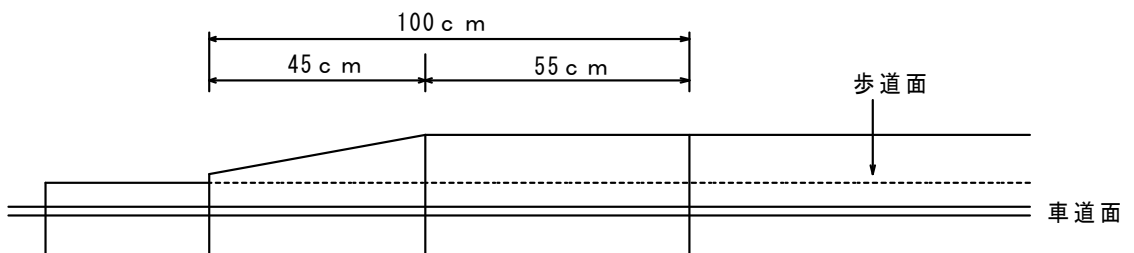
A型 セミフラット・フラット型



a - a' 断面図

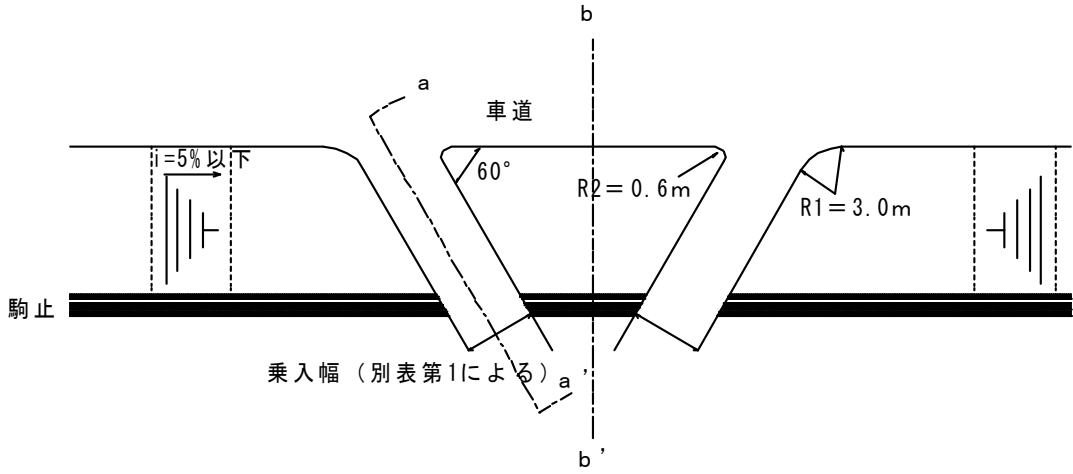


b - b' 正面図

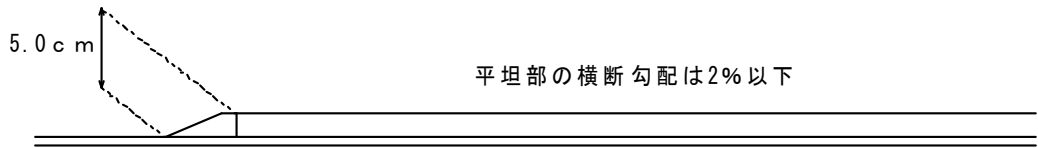


【別図第2-5】

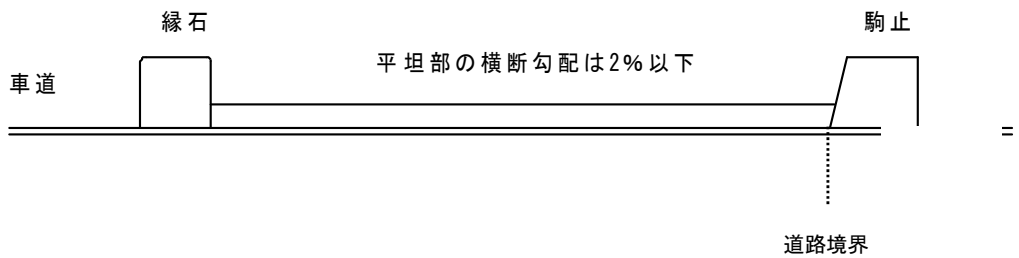
B型



a - a' 断面図

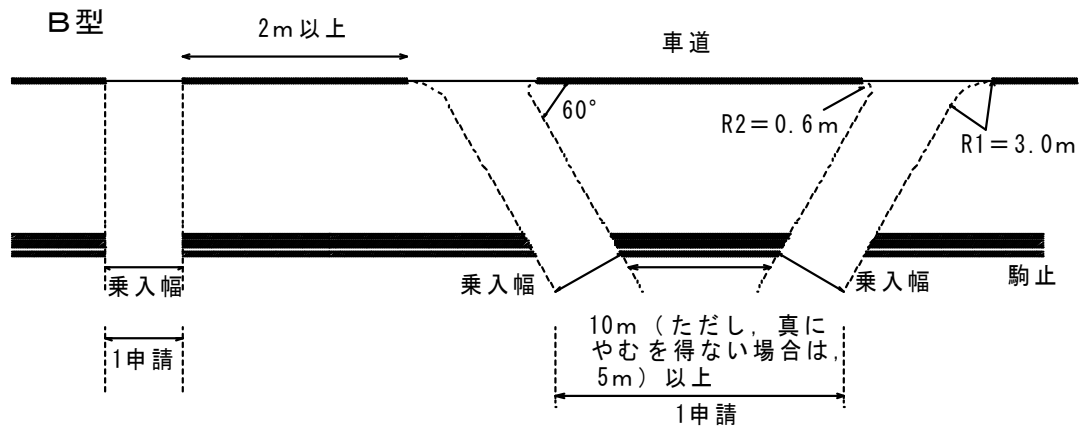
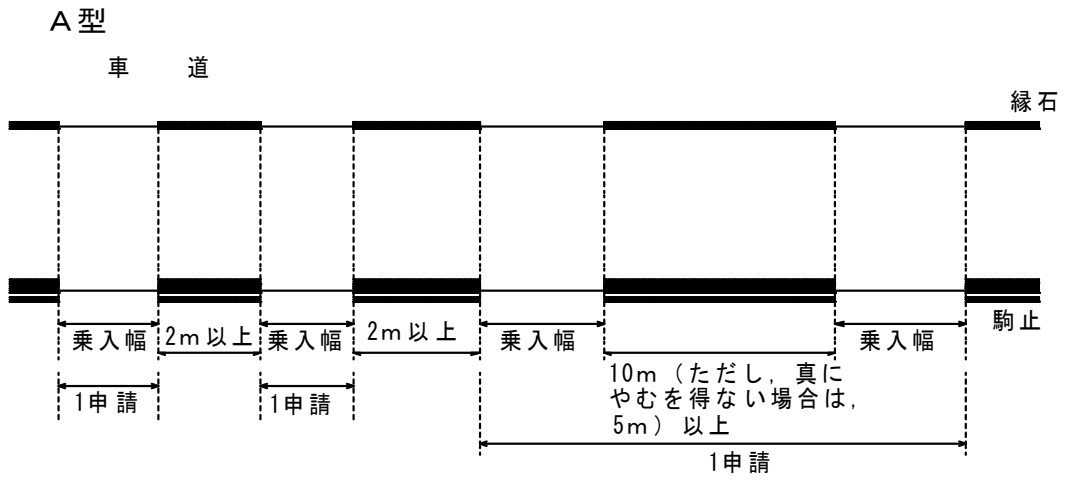


b - b' 断面図



【別図第2-6】

乗入口間隔



1 立地適正化計画のねらい

立地適正化計画（以下「計画」という。）は、人口減少や高齢化の進行において持続可能な都市のあり方となる多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を進めるため、政府が定める都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画です。

具体的には、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めることで、市街地の範囲や都市機能の立地をコントロールしながら、人口減少社会に耐え得る住みよいまちづくりの形成に努めていくことを目的としています。

2 始良市立地適正化計画に基づく届出制度がはじまります

都市再生特別措置法（以下「法」という。）第81条第18項の規定に基づき、計画を公表した場合には、公表した日から法第88条及び第108条の届出が必要となります。（公表した日以降に工事着手するものが対象）

※届出は、民間活動の動向を把握するための制度であり、宅地建物取引における重要事項説明のひとつになります。届出をしないで又は虚偽の届出をして行為をした者は、法第130条第1項第2号又は第3号の規定により30万円以下の罰金に処されます。

3 届出が必要な区域および行為

① 住宅開発等に関する届出（法第88条第1項）

計画区域（都市計画区域）のうち、計画に掲げる居住誘導区域（地図1）外において、以下の行為をする場合。

○開発行為

- (1) 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- (2) 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

○建築等行為

- (1) 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- (2) 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

② 誘導施設開発等に関する届出（法第 108 条第 1 項）

計画区域（都市計画区域）のうち、次のいずれかの行為をしようとする場合（表 1 参考）

(7) 計画に掲げる都市機能誘導区域（地図 2）外で、以下の行為をする場合

(4) 計画に掲げる都市機能誘導区域内で認定外の誘導施設について、以下の行為をする場合

○開発行為

(1) 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

○建築等行為

(1) 誘導施設を有する建築物の建築物を建築しようとする場合

(2) 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

(3) 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

③ 誘導施設の休止又は廃止に関する届出（法第 108 条の 2 第 1 項）

都市機能誘導区域内において、計画に掲げる誘導施設を休止又は廃止する場合

4 届出の窓口および時期

窓口：建設部都市計画課 都市計画係 TEL (0995) 66-3407

時期：行為に着手する日（休止又は廃止の場合は休止又は廃止しようとする日）の 30 日前まで

5 届出に必要な書類（各 2 部）

① 住宅開発等に関する届出

(1) 開発行為届出書 (様式第 10)

(2) 建築等行為の届出書 (様式第 11)

(3) 行為の変更届出書 (様式第 12)

② 誘導施設開発等に関する届出

(1) 開発行為届出書 (様式第 18)

(2) 建築等行為の届出書 (様式第 19)

(3) 行為の変更届出書 (様式第 20)

③ 誘導施設の休止又は廃止に関する届出

(1) 誘導施設の休廃止届出書 . . . (様式第 21)

【表 1】

誘導施設		都市中心拠点	地域中心拠点	都市生活拠点		
		①帖佐駅周辺	②加治木駅周辺	③錦江駅周辺	④始良駅周辺	⑤重富駅周辺
商業機能 ※1 (3,000㎡を超える施設)	10,000㎡以下			○	○	
	10,000㎡以上を含む	○	○			○
医療機能	病院 ※2	○	○	○	○	○
介護・福祉機能	老人福祉センター ※3		○		○	
	保健センター ※4		○		○	
	地域包括支援センター ※5	○	○			
	運動型健康増進施設 ※6	○	○	○	○	○
子育て機能	子育て総合支援センター ※7	○	○			
金融機能	銀行・郵便局等 ※8	○	○	○	○	○
行政機能	市役所(本庁舎) ※9	○				
	市役所(総合支所) ※10		○			
教育・文化機能	図書館 ※11	○	○			
	社会体育施設 ※12	○	○	○	○	○

※1 生鮮三品（魚、肉、野菜）を取扱う店舗で、商業用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

※2 医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち、診療科目に内科・外科を有するもの

※3 老人福祉法第20条の7に規定するもの

※4 地域保健法第18条2項に規定するもの

※5 介護保険法第115条の46に規定するもの

※6 厚生労働省が運動型健康増進施設として認定される基準を満たしているもの

※7 児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を実施する子育て支援センターのうち、市全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能を持った総合施設

※8 窓口のある預金取扱い金融機関及び簡易郵便局を除く郵便局

※9 地方自治法第4条第1項に規定する事務所

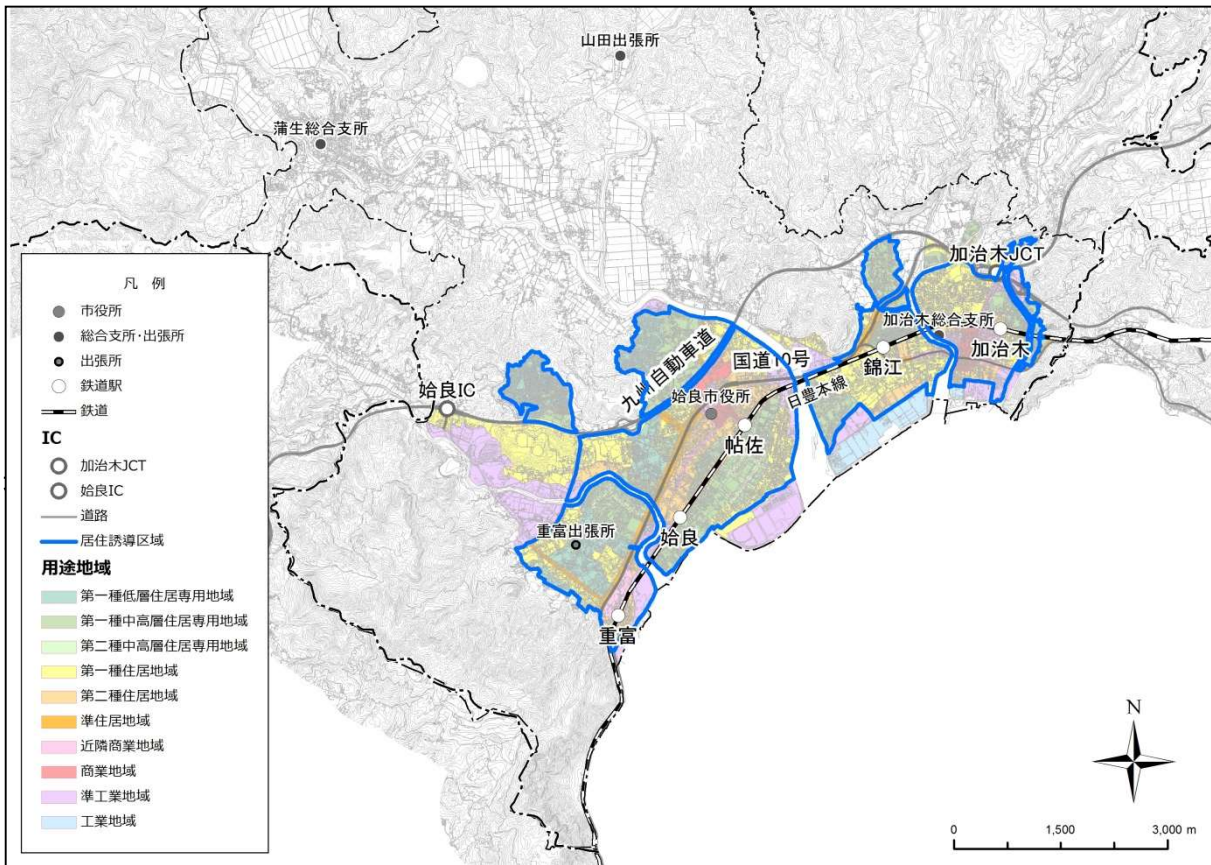
※10 始良市総合支所設置条例に規定する総合支所

※11 図書館法第2条第1項に規定する図書館（学校に付属する図書館又は図書室を除く）

※12 一般の利用に供する目的で地方公共団体が設置する体育館、水泳プールなどのスポーツ施設（運動場を除く）

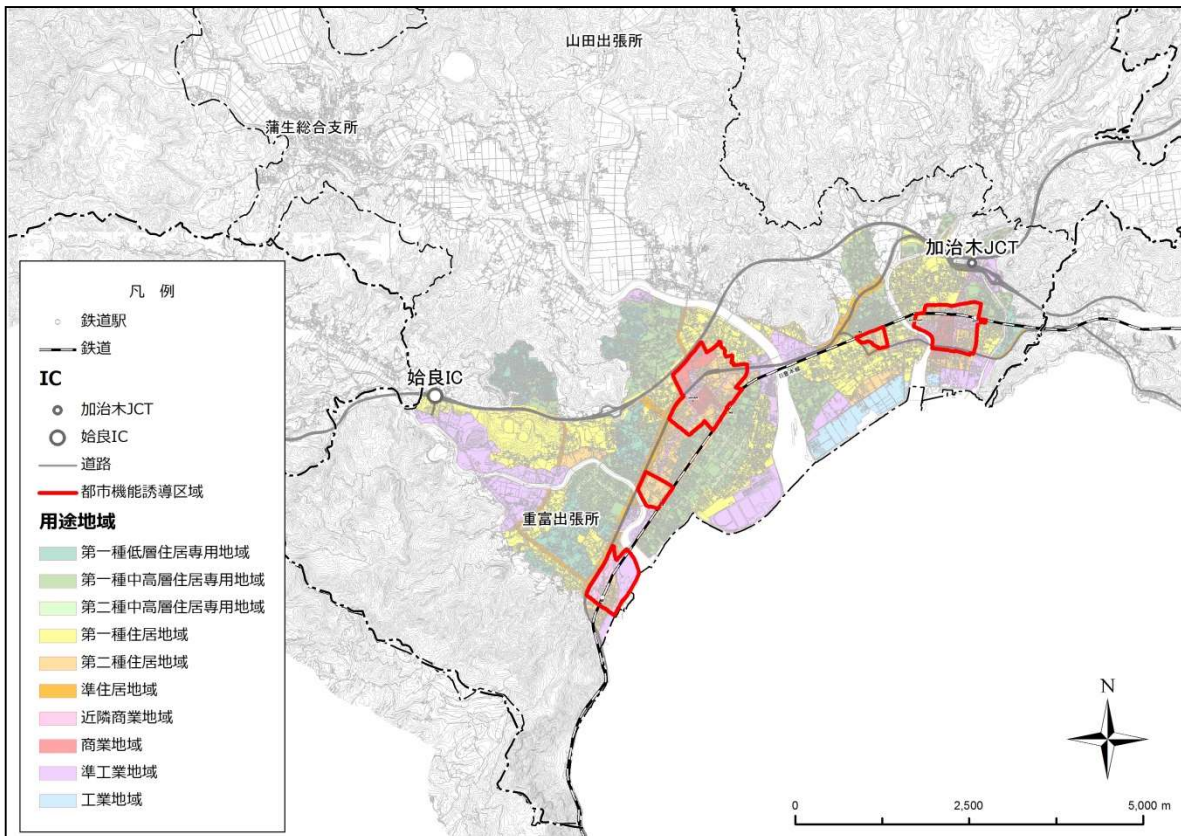
地図 1

居住誘導区域



地図 2

都市機能誘導区域



様式第 10（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係）

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

始良市長 殿

届出者住所

氏名

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 住 宅 等 の 用 途	
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	
	連絡先	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

○位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度のもの）

○当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）

○計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）、断面図（縮尺 1/100 以上）

○その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 11（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係）

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、 { 住宅等の新築 } { 建築物を改築して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。 { 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 } 年 月 日 始良市長 殿 <div style="text-align: right;"> 届出者住所 氏名 印 </div>	
1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	土地の所在： 地目： 面積：
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	行為の着手予定年月日： 年 月 日 行為の完了予定年月日： 年 月 日 連絡先：

注 1 届出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載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

（添付書類）

- 位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度のもの）
- 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 12（都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

始良市長 殿

届出者住所

氏名

印

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

内 容	変 更 前	変 更 後

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（開発行為の場合の添付書類）

- 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）
- 計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）、断面図（縮尺 1/100 以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

（建築等行為の場合の添付書類）

- 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 18（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係）

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

始良市長 殿

届出者住所

氏名

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積)
	連絡先	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

○位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度のもの）

○当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）

○建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）

○その他参考となるべき事項を記載した図書（誘導施設に該当する根拠資料など）

様式第 19（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、 { 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 始良市長 殿 <div style="text-align: right;">届出者住所 氏名 印</div>	
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	土地の所在： 地目： 面積：
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	行為の着手予定年月日： 年 月 日 行為の完了予定年月日： 年 月 日 誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積 連絡先：

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

- 位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度のもの）
- 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- 誘導施設に該当する根拠となる書類
- その他参考となるべき事項を記載した図書（誘導施設に該当する根拠資料など）

行為の変更届出書

年 月 日

始良市長 殿

届出者住所

氏名

印

都市再生特別措置法第 108 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

内 容	変 更 前	変 更 後

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（開発行為の場合の添付書類）

○当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）

○計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）、断面図（縮尺 1/100 以上）

○その他参考となるべき事項を記載した図書

（建築等行為の場合の添付書類）

○敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）

○住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）

○その他参考となるべき事項を記載した図書

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

始良市長 殿

届出者住所

氏名

印

TEL

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

名 称

用 途

所在地

2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間 年 月まで

4 休止（廃止）に伴う措置

(1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

(2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

注 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

注 3 4(2) 欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。

（添付書類）位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度のもの）、現況写真

1 目的

賃貸及び分譲を目的として、建設される一定規模以上の共同住宅等の建築について事前協議等の必要な事項を定め、適切な指導を行うことにより、共同住宅等の建築に伴う近隣住民との紛争の未然防止と良好な居住環境の維持に資することを目的とする。

2 協議が必要な行為

5戸以上を有する共同住宅など（共同住宅及び一団の土地に集合的に建築される戸建住宅）を建築する場合。

3 必要な書類（各2部）

- (1) 共同住宅等建築計画協議書 (2) 近隣説明範囲図 (3) 近隣説明記録 (4) 付近見取り図 (5) 配置図
(6) 各階平面図 (7) 断面図

※詳細は建築住宅課へお問い合わせください。

4 協議の窓口および提出期限

窓口：建設部建築住宅課 建築係 TEL(0995)66-3409

時期：建築確認申請書、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発行為許可申請書又は始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱（平成22年始良市告示第113号）第5条に規定する土地利用協議書を提出する前まで

始良市土地利用協議書に添付する書類のチェック表

【提出部数 正本 1 部 ・ 副本 1 部 ・ 申請データ一式 (CD-R 等) 1 部】

受付年月日：申請日 年 月 日
(初回) 年 月 日

申請人：

代理人：

所在地： 始良市

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | 土地利用協議書 (様式第 1 号) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 2 | 委任状 (コンサルタント会社等に委任する場合) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 3 | 誓約書 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 4 | 事業計画書 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 5 | 位置図・案内図 (縮尺 1/2, 500~1/10, 000 程度及び詳細図) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 6 | 字図の写し (地籍図) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 7 | 土地登記簿謄本又は面積を証明できるもの | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 8 | 土地利用調書 (様式第 14 号) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 9 | 開発行為施行同意書 (施主と土地所有者が同一の場合不要) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 10 | 現況写真 (写真撮影方向図も含む。) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 11 | 公共施設境界確定調書 | |
| | (1) 市道・県道・国道 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (2) 河川 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (3) 法定外公共物 (里道・水路) 【耕地課・土木課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (4) その他 (市有地など) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 12 | 公共施設管理者との協議及び許可等 | |
| | (1) 道路法第 24 条・第 32 条 国道 (同意可) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (2) 道路法第 24 条・第 32 条 県道 (同意可) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (道路取付や排水接続がある場合、要協議・要許可) | |
| | (3) 道路法第 24 条・第 32 条 市道 (許可) 【土木課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (4) 法定外公共物工事施行許可 里道・水路 【耕地課・土木課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (5) 水利組合等との協議書・排水同意書・施工同意書 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (6) その他 (公有地払下げ等) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| 13 | 新設等の公共施設管理予定者との協議 | |
| | (1) 道路 【土木課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (2) 給水施設 (水道引込が必要な場合、要協議) 【水道事業部施設課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (3) 消火栓 【消防本部警防課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |
| | (4) ごみ置き場 【自治会・生活環境課】 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不要 |

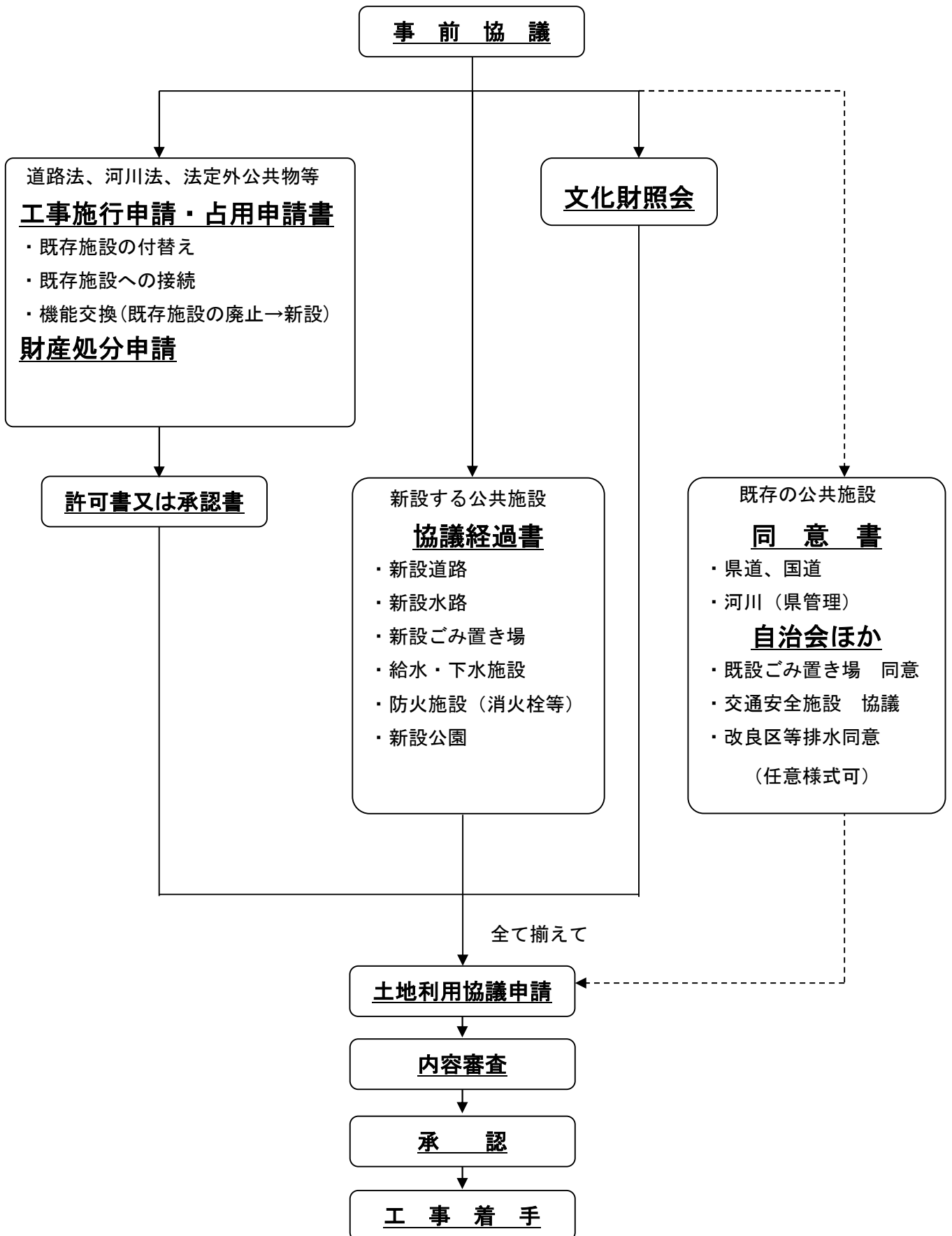
(5) 防犯灯、道路反射鏡	【自治会・危機管理課】	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(6) その他（	）	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
14 利害関係人の同意書等		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
15 埋蔵文化財協議書	【社会教育課】	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
16 農地転用許可証又は受理書	【農業委員会】	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
17 宅地建物取引業免許証の写し		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
18 起業者の会社の謄本・定款の写し		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
19 流量計算書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
20 確約書(市に道路を寄附しない場合など)		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
21 縮小版の A3 図面（正本のみ）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
22 添付図面				
(1) 現況平面図（1/1,000 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(2) 造成計画平面図（1/1,000 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(3) 求積図（1/250～1/1,000）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(4) 造成計画断面図（1/100 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(5) 排水施設計画平面図（1/1,000 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(6) 給水施設計画平面図（1/500 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(7) 道路標準断面図（1/50 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(8) 各種構造図（1/50 以上）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(9) 防災施設（(仮)調整池・(仮)沈砂池等）構造図（1/50～1/100）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(10) 施工計画図、工程表（土捨場等の場合）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要
(11) その他（	）	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 不要

土地利用協議書の提出方法及び注意点

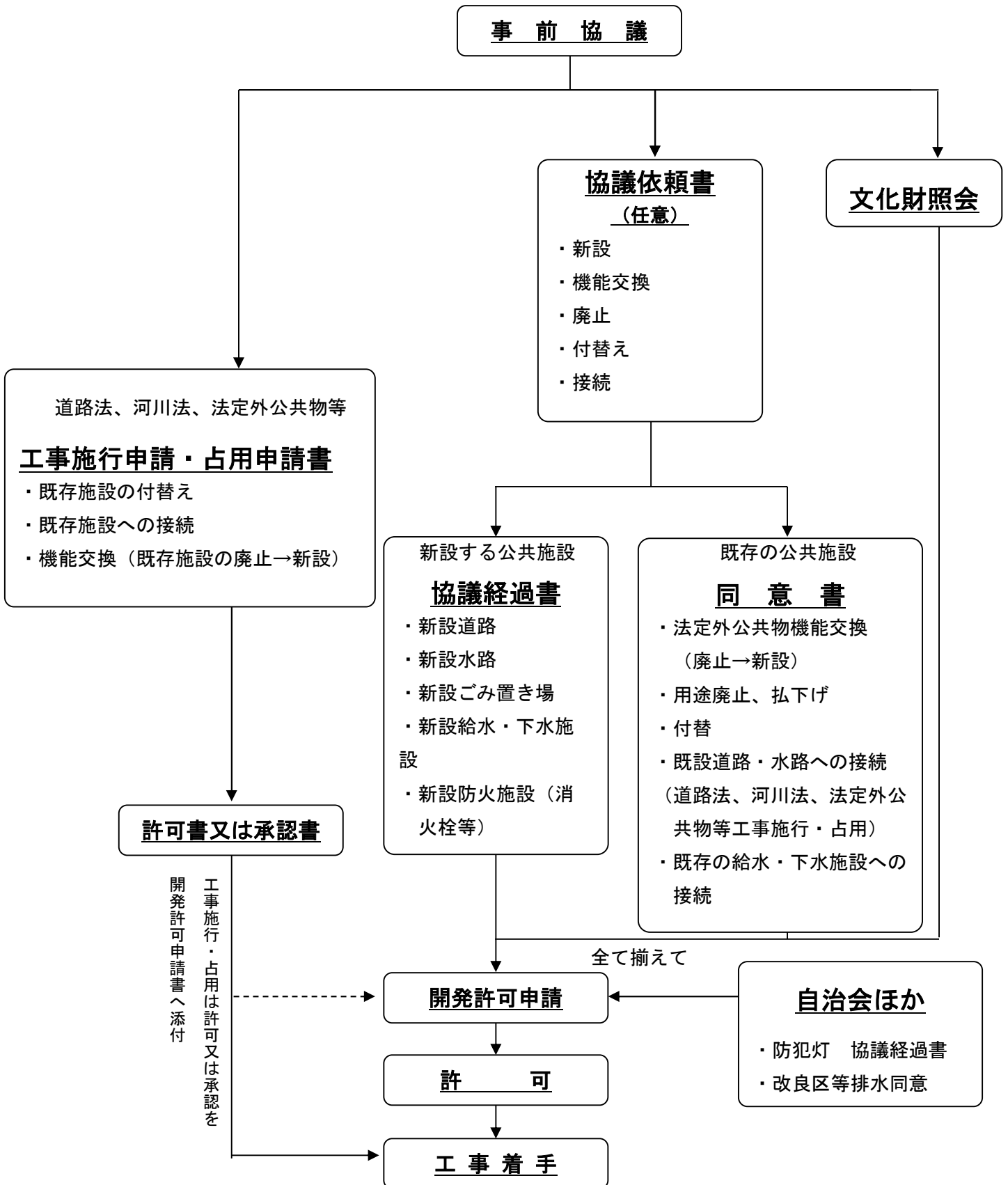
- 1 土地利用協議書内の各種書類はチェック表の順に綴り、白紙にインデックスを貼ること。
- 2 ファイルは、フラットファイル A4（色ブルー）を使用すること。
- 3 ファイルの表紙には、土地利用協議書・所在地・申請者を記載すること。
- 4 ファイルの背表紙には、表紙と同じ内容を記載すること。
- 5 提出は、正本 1 部、副本 1 部とし、表紙に正本・副本の朱印を押印すること。
また、申請書類及び図面を DocuWorks にデータ化した CD-R 等を 1 部提出すること。
- 6 正本表紙裏面左上に、代理申請人の名刺を添付すること。
- 7 図面は B2 以上とし、表題を前面に綴り、ファイルの最後に図面袋を付けて入れること。
- 8 正本には図面の縮小版 A3 を 1 部添付すること。
- 9 土地利用協議書、委任状及び誓約書については原則押印不要とするが、申請内容の確認のため、申請者及び申請代理人双方の電話番号を記載すること。

チェック項目は、始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱からの抜粋であり、必ずしも上記のチェック項目が添付項目ではありませんのでご注意ください。

● 市土地利用協議（公共施設管理予定者の協議・同意）のフロー



● 都市計画法第 32 条（公共施設管理者との協議・同意）のフロー
 （※工事施行許可（承認）とは別に、協議経緯書・同意書が必要である。）



様式第1号（第5条関係）

土 地 利 用 協 議 書

○年○月○日

始良市長 殿

住所又は所在地 始良市○○○○
 氏名又は名称 ○○○不動産
 代表 ○○○○

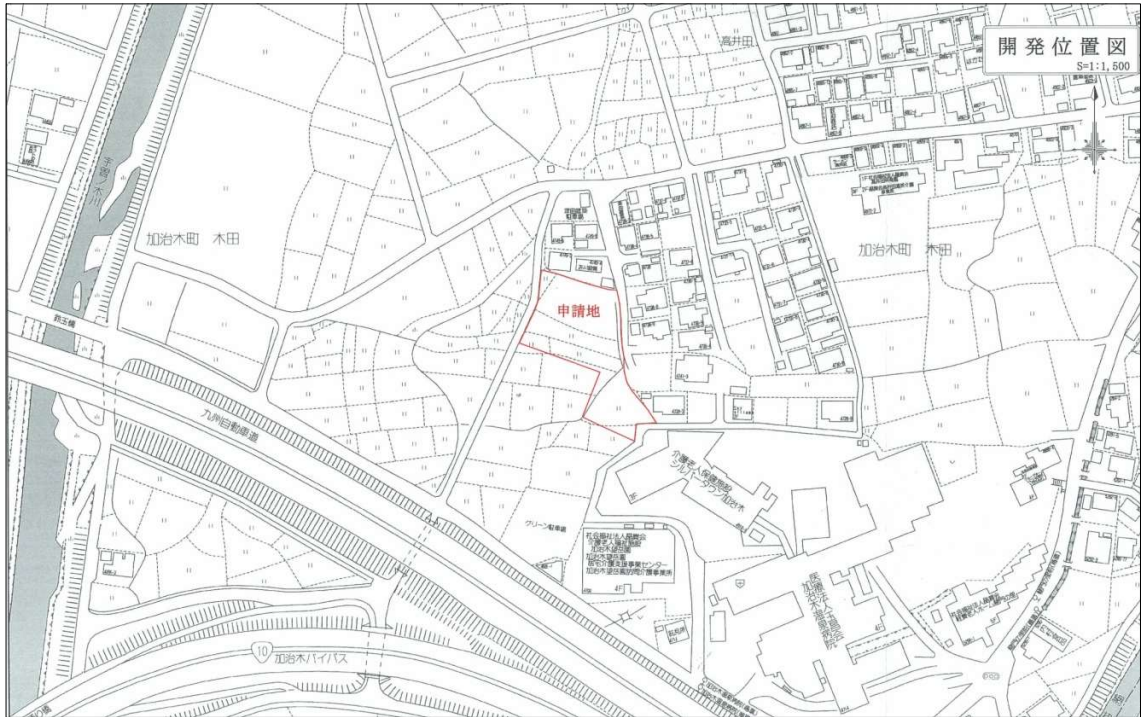
始良市宅地造成等土地開発に関する指導要綱第5条第1項の規定により協議します。

土 地 利 用 目 的		宅地分譲（○区画）用地造成			
所 在 地		始良市宮島町○○番地			
面 積 地 目		計 2,500 m ² (2,488 m ²)	畑 300m ² 山林 宅地 m ²	田 2,188m ² 原野 m ² その他 m ²	
土 地 利 用 計 画	区 分	施 設 名	施 設 内 容	面 積 等	投 資 額
	主 要 施 設	宅 地	9 区画	2,100 m ²	10,000 千円
		道 路	L=50m, W=6.0m	300 m ²	20,000 千円
		水 路	L=50m	88 m ²	5,000 千円
		ごみ置き場	1 箇所	2 m ²	100 千円
土 地 取 得	着手年月日	○年○月○日	平均 取得 価格 ○○円 (m ² 当)	畑 ○○円	田 ○○円
	完了年月日	○年○月○日		山林 宅地	原野 その他
開 発 行 為	着手年月日	承認後 10 日以内	参考事項 農地法第5条申請許可済 建築事前着手申請予定		
	完了年月日	着手後 120 日以内			
工 事 施 工 者 住 所 ・ 氏 名	始良市加治木町木田○○番地 ○○建設 代表取締役 ○○○○				
開 発 者 住 所 ・ 氏 名 の 公 表	<input checked="" type="checkbox"/> 公表可 <input type="checkbox"/> 公表不可				
連 絡 先 (代 理 申 請 人)	○○設計(株) 代表取締役 ○○○○		担 当 者	○○○○	
			電 話	○○○-○○-○○○○	

注1 実測面積が分かっている場合は（ ）書でその面積を記入すること。

注2 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

○位置図 サイズ A4 又は A3 折り込み (縮尺 1/2500~1/10000 程度) 住宅地図の写しで可
申請地の開発区域を明示すること。



○地籍図又は字図 サイズ A4 又は A3 折り込み (縮尺 1/500、1/1,000 地籍図の写し)
申請地の開発区域を明示すること。

請求 部分	所在	地番	種類	補記 事項
1/1000 縮尺	精段 区分	甲三	地図(法第14条第1項)	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更 して出方しています
作成 年月日	図番 区分	甲三	地籍図	
昭和48年3月	甲三	4745番2		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

平成25年8月6日
鹿児島県地方技術開発課
登記官 川野博司

申請番号：8-23
(1/2)

○ 現況図及び現況写真サイズ A4 又は A3 折り込み

現況図は、1/10,000 以上とし標高、等高線、自然崖等を明示する。

また、現況写真の撮影方向を明示する。



○写真 サイズ A4 又は A3 折り込み

現況写真は、開発区域を赤線で囲むこと。全景及び詳細部を撮影すること。公共施設や構造物等がある場合は、撮影し添付すること。



事業計画書

1 事業の目的及び効果

始良市に良好な住宅の供給を目的に宅地分譲〇区画を計画し造成を行うものである。
当事業において〇世帯（〇人）の定住人口を見込んでおり、地域の活性化に寄与する。

2 土地の現況

土地の所在：始良市宮島町〇〇番地
現況地目：田、畑
面積：2,500㎡（実測面積2,488㎡）
自治会名：〇〇自治会
小学校区：〇〇小学校
都市計画：都市計画区域内 第一種住居地域（建ぺい率60% 容積率200%）
立地適正化計画： 対象外（都市計画区域外の場合）
 居住誘導区域（ 区域内 区域外）
 都市機能誘導区域（ 区域内 区域外）

3 事業費

事項	金額	備考
用地取得費	〇〇千円	
造成工事費	〇〇千円	
建築工事費	〇〇千円	
その他	〇〇千円	
計	〇〇千円	

4 附帯施設計画

項目	説明
道路計画	造成地内の進入路が市道〇〇線（幅員 6 m）に接続する。
給水計画	市上水道HIVP75mm接続し、HIVP50mm敷設し各区画へ供給する。
排水計画	造成により流出量が増加する分については流出抑制を行い、造成地南側の排水路へ接続する。 <input checked="" type="checkbox"/> 流量計算書
防災計画	各区画に畦畔及び仮排水を設置し、土砂の流出を抑制する。 <input checked="" type="checkbox"/> 擁壁安定計算書 <input checked="" type="checkbox"/> 土量計算書
排出物等の処理計画	し尿処理 <input checked="" type="checkbox"/> 合併浄化槽 <input type="checkbox"/> 下水道（農業集落排水、コミュニティプラント） ごみ置き場 <input checked="" type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 既設利用
その他	

記入例（ゴミ置場）

様式第15号（別表第2関係）

既存の公共施設管理者の同意願い

年 月 日

管理者 殿

住所又は所在地 始良市〇〇〇〇
氏名又は名称 〇〇〇不動産
代表 〇〇〇〇 ㊟

下記の開発行為にあたり、貴殿が管理されている施設について同意をいただきたく、協議します。

記

開発行為の目的	宅地分譲（〇区画）
所在地	始良市〇〇町〇〇番地外2筆
開発区域の面積	1,500 m ²
関係する公共施設	ゴミ置場
協議の内容	今回の開発地には新規のゴミ置場は設置せず、既存のゴミ置場を使用予定

上記の開発行為については、管理上支障ないものと認め、同意します。

（条件）

年 月 日

管理者 住所
氏 名

㊟

注 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

記入例（ゴミ置場）

様式第 16 号（別表第 2 関係）

新設の公共施設管理予定者との協議経過書

開発区域に含まれる地域の名称	始良市〇〇町〇〇番地外 2 筆	
公共施設の名称	ゴミ置場	
公共施設の規模（幅員、延長等）	2 m ² （2 m × 1 m） × 1 箇所	合計 2 m ²
協議項目	協議内容	協議結果（条件）
公共施設管理予定者	始良市 （〇〇〇〇課）	協議内容のとおり
設計の内容	〇箇所新設（別添設計図のとおり）	協議内容のとおり
管理方法	始良市	別紙の条件を遵守すること。
土地の帰属	始良市へ寄附する。	完了検査後速やかに、土地の所有権移転登記に必要な書類を提出すること。
費用の負担	申請者の負担とする。	協議内容のとおり
その他	〇月〇日に開発区域内のゴミ置場の位置を〇〇自治会へ説明	〇〇自治会長 〇〇 〇〇 ^印
協議年月日 〇年〇月〇日	開発行為申請者 住所氏名 （代表者）	〇〇 〇〇 ^印
	協議の相手方 （管理予定者） 住所氏名	始良市宮島町 25 番地 始良市長 〇〇 〇〇 （担当； 〇〇課 〇〇）

鹿児島県 始良市 長之印 〇〇〇〇部

注 1 開発行為申請者の氏名（代表者の氏名）の記載を自署する場合は、押印を省略することができる。

協議を行った日を記入する。
（注：記入漏れが多いです。）

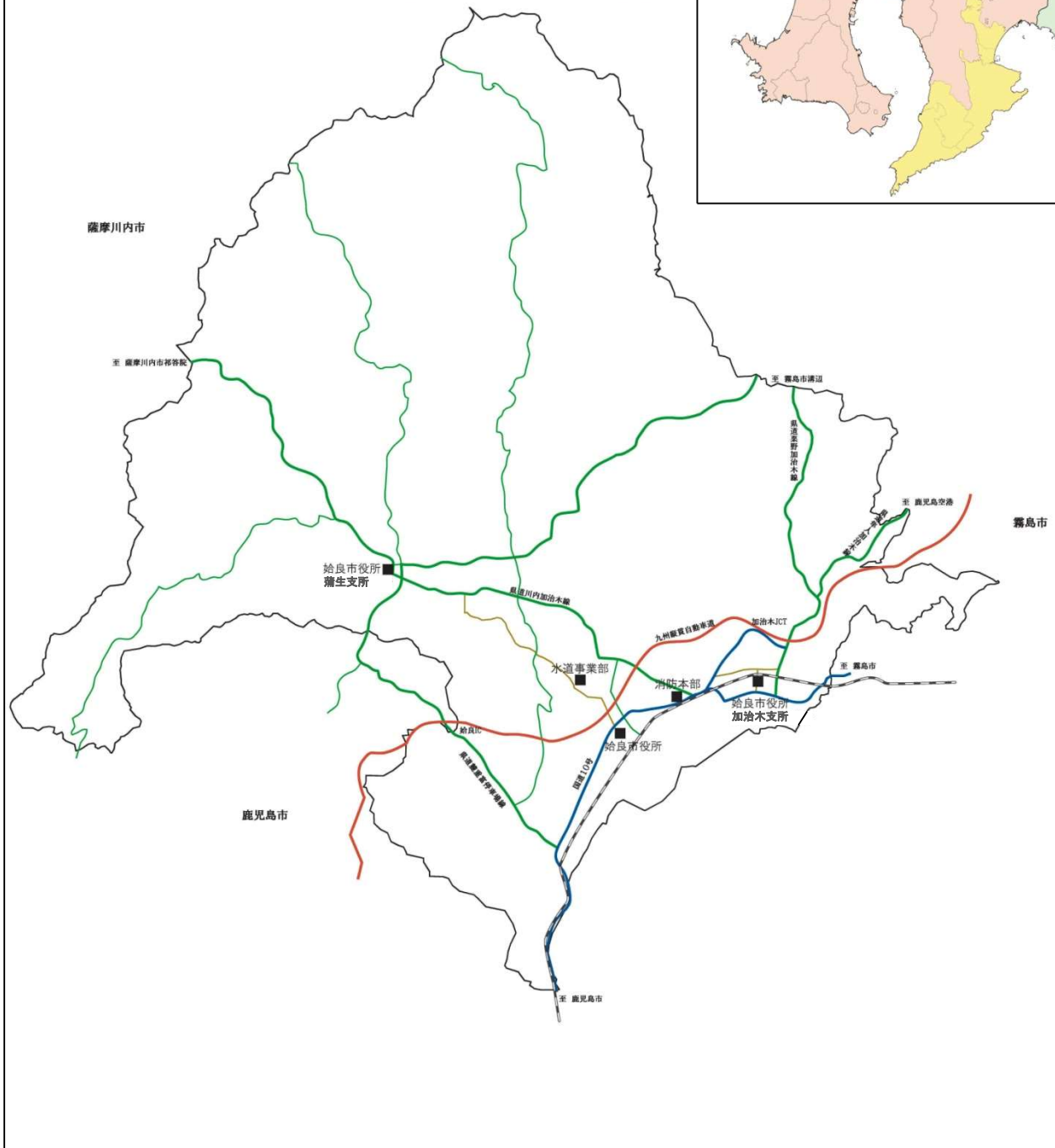
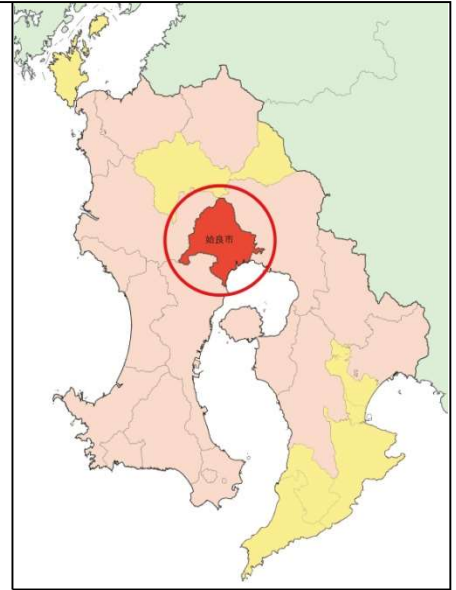
土地利用協議の公共施設管理者等の問合せ先

内容	部署名	庁舎	電話
土地利用協議申請先	建設部都市計画課都市計画係	始良庁舎本館 4 階	0995-66-3407
都市下水路、公園	建設部都市計画課公園緑地係	始良庁舎本館 4 階	0995-66-3407
市道、法定外公共物、準用河川、普通河川	建設部土木課管理係、道路維持係、河川砂防係	始良庁舎本館 4 階	0995-66-3404
法定外公共物（水路・農道）境界立会・占用・工事施工	農林水産部耕地課 耕地管理係、耕地工事係	始良庁舎本館 4 階	0995-66-3111
法定外公共物（林道、山林部の里道）	農林水産部林務水産課 林務水産係、工事係	始良庁舎本館 4 階	0995-66-3111
農地転用	農業委員会 農地係	始良庁舎本館 4 階	0995-66-3111
市有財産	総務部財政課財産管理係	始良庁舎本館 3 階	0995-66-3034
ごみ置き場 浄化槽、下水道	市民生活部生活環境課 生活環境係	始良庁舎本館 1 階	0995-66-3189
防犯灯、交通安全施設	総務部危機管理課 生活安全係	始良庁舎本館 3 階	0995-66-3163
埋蔵文化財	教育部社会教育課文化財係	始良庁舎本館 2 階	0995-66-3111
上水道	水道事業部施設課工務係	水道庁舎 1 階	0995-65-3450
消防水利	消防本部 警防課	消防本部 3 階	0995-63-3287

庁舎の住所

庁 舎	郵便番号	住 所	代表電話番号	備考
①始良庁舎	〒899-5492	始良市宮島町 25 番地	0995-66-3111	
②水道庁舎	〒899-5655	始良市船津 138 番地 1	0995-65-3450	
③消防庁舎	〒899-5241	始良市加治木町木田 2040-1	0995-63-3287	

始良市役所庁舎の位置図



庁舎案内図（詳細図）

① 始良庁舎付近図



② 水道庁舎付近図



③ 消防本部庁舎付近図

