

都市計画法に基づく
開発許可申請の手引き

平成31年4月

鹿児島県土木部建築課

目 次

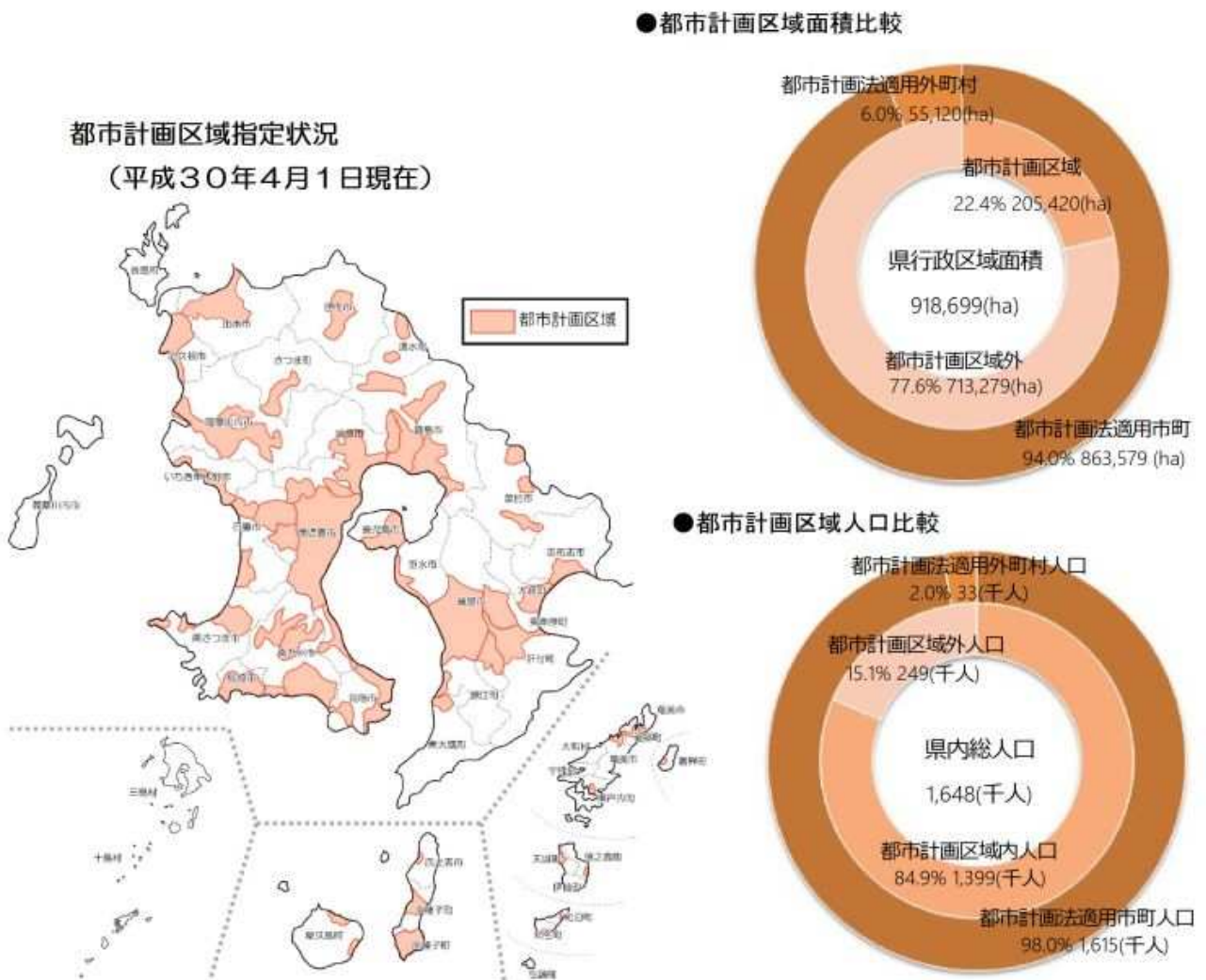
第1	鹿児島県の都市計画	1
第2	開発行為の手続	5
第3	開発行為の定義等	9
1	区画形質の変更について	10
2	一体開発の判断基準について	12
第4	開発許可に関する技術基準	13
1	総則	14
2	その他準用基準	14
3	道路	14
4	公園	17
5	消防	17
6	排水施設等	17
7	公益的施設	20
8	擁壁	21
9	安全措置	27
10	樹木、表土の保全	29
11	緩衝帯	30
	参考	31
第5	開発許可に関するその他の基準	35
第6	工事完了検査要領	37
第7	開発許可申請に関する提出書類一覧表	41
第8	開発許可申請書に添付する書類及び図面一覧表	45
第9	開発行為申請書等の様式	53
1	都市計画法施行規則に定められた様式	54
2	都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則に定められた様式	63
3	参考様式	93
4	鹿児島県開発登録簿閲覧規則に定められた様式	99
第10	開発許可等の申請手数料一覧表	103
第11	開発許可に関連する問い合わせ先	107
第12	関係法令	141
1	都市計画法（抄）	142
2	都市計画法施行令（抄）	154
3	都市計画法施行規則	167
4	都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則	177
5	鹿児島県開発登録簿閲覧規則	182
6	鹿児島県開発審査会条例	184
7	宅地造成等規制法	185
8	宅地造成等規制法施行令	192
9	宅地造成指導要領	198
10	宅地防災マニュアル	199
11	宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針	221
12	国土交通省 開発許可制度運用指針	234

第1 鹿児島県の都市計画

第1 鹿児島県の都市計画

本県の都市計画区域は、大正12年7月1日に鹿児島市が旧都市計画法の適用をうけ、大正14年10月6日に都市計画区域を指定したのが最初であり、昭和9年以降薩摩川内市、出水市、鹿屋市等において順次指定している。

平成30年3月31日現在、県下43市町村のうち、19市16町において56の都市計画区域を指定しており、その面積は205,420haで県面積の約22%に当たり、区域人口は約1,399千人で、県人口の約85%を占めている。



注: 都市計画区域面積及び区域内人口:平成29年度都市計画現況調査(平成29年3月31日現在)
 県行政区域面積:国土地理院面積調べより(平成28年10月1日現在)
 県内総人口:H27 国勢調査より

(1) 都市計画法適用市町

市町名	区域名	都市計画区域*1					人口集中地区 (H27国調)		行政区域	
		法指定 年月日	最終指定 年月日	範囲	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口*3 (千人)
鹿児島県合計 35市町 (19市16町) ・56都市計画区域					205,420	1,398.9	12,361	662.7	(918,699) *2 863,579	(1,648.2) 1,615.2
鹿児島市	鹿児島	T14.10.6	T14.10.6	行政区域の一部 地先公有水面を含む	29,021	555.4	7,459	482.5	54,755	599.8
	吉田	S50.9.22	S50.9.22	行政区域の一部	650	7.5				
	喜入	S62.4.1	H21.8.11	行政区域の一部 地先公有水面を含む	2,905	11.5				
	松元	H4.11.2	H4.11.2	行政区域の一部	3,171	16.2				
	郡山	S62.4.1	S62.4.1	行政区域の一部	2,740	6.7				
鹿屋市	鹿屋	S9.9.10	H18.12.8	行政区域の一部 地先公有水面を含む	16,991	79.7	1,125	29.9	44,815	103.6
	串良	S62.4.1	S62.4.1	行政区域の一部	5,304	11.9				
	吾平	S62.4.1	S62.4.1	行政区域の一部	2,581	6.3				
枕崎市	枕崎	S9.9.10	H6.3.30	行政区域の一部 地先公有水面を含む	3,429	20.5	330	9.5	7,478	22.0
阿久根市	阿久根	S9.5.28	S50.7.7	行政区域の一部 地先公有水面を含む	4,185	16.2			13,429	21.2
出水市	出水	S9.5.28	H28.4.1	行政区域の一部 地先公有水面を含む	7,511	49.7			32,998	53.8
指宿市	指宿	S9.5.28	H17.12.9	行政区域の一部 地先公有水面を含む	3,327	26.1	185	6.5	14,884	41.8
	山川	S21.9.25	S61.10.29	行政区域の一部	1,971	7.8				
	開聞	H4.3.30	H4.3.30	行政区域の一部	1,438	5.6				
西之表市	西之表	S21.9.26	S50.7.7	行政区域の一部 地先公有水面を含む	1,000	8.9			20,566	16.0
垂水市	垂水	S21.3.30	H11.3.23	行政区域の一部 地先公有水面を含む	1,598	13.2			16,212	15.5
薩川内市	薩川内	S9.5.22	H26.10.10	行政区域の一部 地先公有水面を含む	15,189	77.6	598	19.7	68,292	96.1
日置市	東市来	S9.5.28	S50.7.7	行政区域の一部	1,465	8.9			25,301	49.2
	伊集院	S27.6.5	S60.5.15	行政区域の一部	3,470	23.4				
	吹上	S12.2.25	S43.12.23	行政区域の一部	2,927	6.5				
霧島市	国分	S31.10.8	S59.4.13	行政区域の一部	4,428	56.7	798	36.0	60,318	125.9
	溝辺	S50.9.22	S59.4.13	行政区域の一部	1,328	4.6				
	横川	S26.3.20	S43.7.26	行政区域の一部	1,763	3.8				
	牧園	S23.3.11	S60.5.15	行政区域の一部	4,150	5.8				
	隼人	S12.11.4	H17.3.11	行政区域の一部 地先公有水面を含む	5,386	37.4	338	13.1		
	福山	H2.3.31	H18.7.4	行政区域の一部 地先公有水面を含む	1,449	4.8				
いちき串木野市	串木野	S12.2.25	S60.1.21	行政区域の一部 地先公有水面を含む	2,982	26.9	323	11.6	11,230	29.3
南さつま市	加世田	S12.11.4	S43.12.25	行政区域の一部	3,581	19.0			28,359	35.4
	笠沙	S26.12.22	S43.1.13	行政区域の一部	956	2.0				

※1 平成29年度都市計画現況調査より(平成29年3月31日現在)

※2 県全体面積【国土地理院面積調べより(平成29年10月1日現在)】

※3 行政区域人口【H27国勢調査より()内人口は県全体人口】

市町名	区域名	都市計画区域*1					人口集中地区 (H27国調)		行政区	
		法指定 年月日	最終指定 年月日	範囲	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口*3 (千人)
曾 於 市	財 部	S13. 8. 23	S43. 12. 23	行政区の一部	1, 534	5. 2			39, 011	36. 6
	末 吉	S26. 3. 20	S44. 5. 20	行政区の一部	713	8. 8				
	大 隅	S32. 7. 20	H10. 10. 2	行政区の一部	1, 249	6. 2				
S42. 3. 31		H10. 10. 2	行政区の一部	185	1. 0			29, 028	31. 5	
志 布 志 市	志 布 志	S9. 5. 28	H21. 7. 28	行政区の一部 地先公有水面を含む	2, 731	15. 3				
奄 美 市	名 瀬	S11. 1. 24	S63. 8. 24	行政区の一部 地先公有水面を含む	3, 218	34. 5	252	17. 1	30, 827	43. 2
龍 郷 町		S63. 8. 24	S63. 8. 24	行政区の一部	1, 922	4. 7			8, 182	5. 8
南 九 州 市	諷 娃	S9. 5. 28	S60. 5. 15	行政区の一部	6, 959	11. 2			35, 791	36. 4
	知 覧	S15. 5. 4	H18. 4. 28	行政区の一部 地先公有水面を含む	4, 561	8. 5				
	川 辺	S26. 3. 20	S50. 9. 22	行政区の一部	3, 400	11. 8				
伊 佐 市	大 口	S24. 1. 25	S43. 12. 23	行政区の一部	2, 328	10. 3			39, 256	26. 8
始 良 市	始 良	S9. 9. 10	H28. 11. 1	行政区の一部 地先公有水面を含む	8, 167	72. 6	952	36. 8	23, 125	75. 2
さ つ ま 町	さ つ ま	S9. 5. 28	H26. 3. 18	行政区の一部	3, 608	12. 0			30, 390	22. 4
湧 水 町	粟 野	S26. 6. 1	S44. 5. 20	行政区の一部	340	2. 3			14, 429	10. 3
	吉 松	S29. 10. 2	S43. 12. 25	行政区の一部	1, 263	3. 0				
大 崎 町	大 崎	S29. 10. 2	H10. 7. 10	行政区の一部	3, 253	9. 3			10, 067	13. 2
錦 江 町	大 根 占	S11. 1. 24	S43. 8. 3	行政区の一部	885	4. 1			16, 319	7. 9
南 大 隅 町	根 占	H16. 3. 30	H16. 3. 30	行政区の一部	979	3. 3			21, 357	7. 5
肝 付 町	肝 付	S32. 12. 28	H26. 10. 10	行政区の一部 地先公有水面を含む	3, 857	11. 9			30, 810	15. 7
中 種 子 町	中 種 子	S37. 3. 3	S37. 8. 22	行政区の一部	4, 220	5. 4			13, 718	8. 1
南 種 子 町	南 種 子	S42. 3. 16	S42. 3. 31	行政区の一部	7, 253	4. 7			11, 036	5. 7
屋 久 島 町	上 屋 久	S36. 7. 19	H28. 4. 1	行政区の一部 地先公有水面を含む	1, 151	3. 5			54, 048	12. 9
	屋 久	S29. 10. 2	H28. 4. 1	行政区の一部 地先公有水面を含む	1, 126	2. 8				
瀬 戸 内 町	瀬 戸 内	S34. 1. 14	S57. 7. 5	行政区の一部 地先公有水面を含む	439	5. 2			23, 965	9. 0
喜 界 町	喜 界	S51. 1. 28	H1. 9. 29	行政区の一部	395	3. 3			5, 682	7. 2
徳 之 島 町	徳 之 島	S39. 9. 30	S59. 4. 13	行政区の一部 地先公有水面を含む	459	7. 0			10, 492	11. 2
天 城 町	天 城	S39. 9. 30	S60. 1. 21	行政区の一部 地先公有水面を含む	1, 651	4. 8			8, 040	6. 0
和 泊 町	和 泊	S51. 1. 28	H17. 3. 11	行政区の一部 地先公有水面を含む	358	3. 0			4, 039	6. 8
知 名 町	知 名	S50. 9. 22	S50. 9. 22	行政区の一部 地先公有水面を含む	320	2. 6			5, 330	6. 2

※1 平成29年度都市計画現況調査より(平成29年3月31日現在)

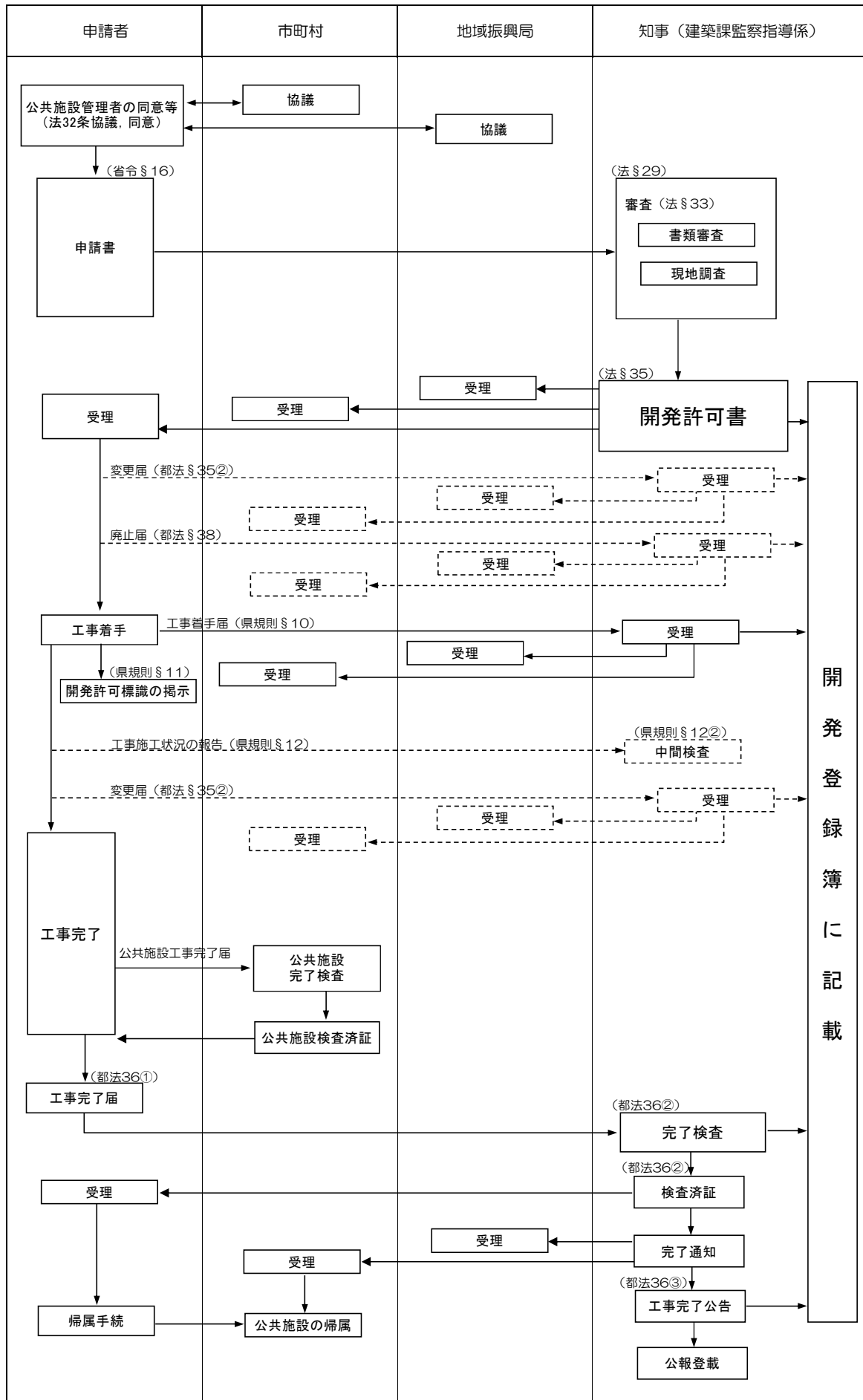
※2 県全体面積【国土地理院面積調べより(平成29年10月1日現在)】

※3 行政区人口【H27国勢調査より○内人口は県全体人口】

第2 開発行為の手続き

第2 開発許可の手続き

(1) 開発許可のフローチャート



※破線は必要に応じて
 中間検査については、開発行為等の規制に関する規則12条の規定により、工程の全部又は一部が指定を受けたときは、工事の施行状況を報告して中間検査を受けること。

(2) 開発許可の概要

鹿児島県内一円（鹿児島市内を除く）		
	非線引都市計画区域・準都市計画区域	都市計画区域外
許可を要する開発行為	(法第29条第1項) 3,000平方メートル以上の開発行為 技術上の許可基準（法第33条第1項） 第1号 用途地域適合 第2号 道路(公園)等空地 第3号 排水施設 第4号 給水施設 第5号 地区計画等 第6号 公共公益施設 第7号 防災安全施設 第8号 災害危険区域等 第9号 環境保全(樹木・表土) 第10号 緑地帯及び緩衝帯 第11号 輸送施設 第12号 資力・信用 第13号 工事施工者能力 第14号 権利者同意	(法第29条第2項) 1ヘクタール(10,000平方メートル)以上の開発行為 技術上の許可基準（法第33条第1項） 「左記に同じ」
許可を要しない開発行為	(法第29条第1項ただし書き) 第1号 小規模(3,000平方メートル未満) 第2号 農林漁業用建築物 第3号 公益上必要な建築物 第4号 都市計画事業 第5号 土地区画整理事業 第6号 市街地再開発事業 第7号 住宅街区整備事業 第8号 防災街区整備事業 第9号 公有水面埋立事業 第10号 非常災害応急措置 第11号 通常管理行為等 (仮設建築物, 附属建築物, 10平方メートル以内の増築・改築)	(法第29条第2項ただし書き) 第2項 小規模(1ヘクタール未満) 第1号 農林漁業用建築物 法第29条第1項第3号, 第4号及び第9号から11号(左記に同じ)
許可を要する建築	工事完了公告前着工(法第37条) 建ぺい率等の許可条件の適用除外(法第41条) 予定建築物以外の建築(法第42条)	工事完了公告前着工(法第37条) 建ぺい率等の許可条件の適用除外(法第41条) 予定建築物以外の建築(法第42条)

(3) 法第33条許可基準の適用関係

(○印適用, ×印不適用)

技術基準 法第33条第1項	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
第1号 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
第2号 道路(公園)等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第5号 地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号 公共公益施設	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
第7号 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
第9号 環境保全(樹木・表土)	○	○	○	○	○	○
第10号 緑地帯及び緩衝帯	○	○	○	○	○	○
第11号 輸送施設	○	○	○	○	○	○
第12号 資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × ※業務用大○	○	小規模 × ※大規模○	○	小規模 × ※大規模○
第13号 工事施工者能力	○	居住用 × 業務用小 × ※業務用大○	○	小規模 × ※大規模○	○	小規模 × ※大規模○
第14号 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※業務用大, 大規模: 1ヘクタール(10,000平方メートル)以上

第3 開発行為の定義等

第3 開発行為の定義等

1 区画形質の変更について

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なう一定規模以上の土地の「区画形質の変更」を行う場合は、都市計画法に基づく開発行為の許可を受けなければならない。

ここで、「区画形質の変更」とは次のような行為を行う場合をいう。

(1) 区画の変更

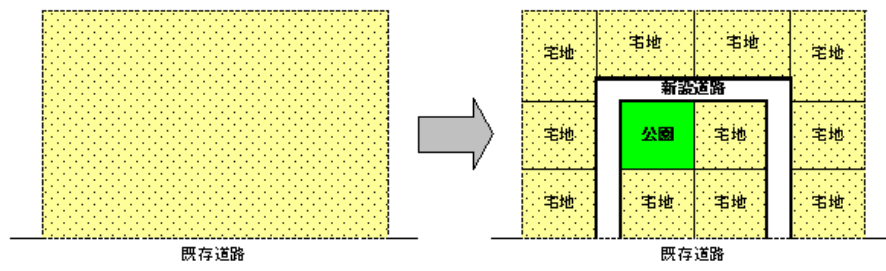
道路、公園等の公共施設の新設、変更又は廃止を行う場合のことで、「区画の変更」を行う土地の面積が、下記に該当する場合は開発行為の許可を受けなければならない。

なお、単なる土地の分合筆は、該当しない。

ア 区域区分のない都市計画区域においては、3,000平方メートル以上の場合

イ 都市計画区域外においては、10,000平方メートル以上の場合

【例】「区画の変更」とは、下の図に示すような場合です。



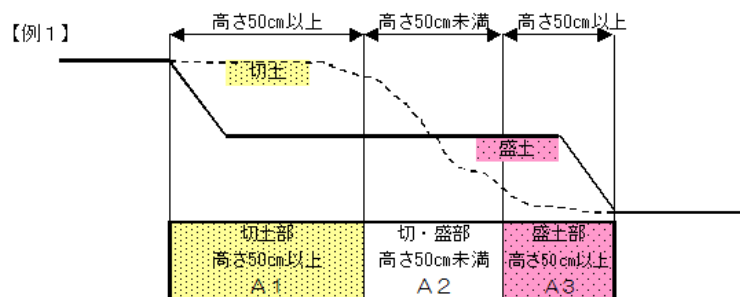
(2) 形の変更

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のことで、「形の変更」を行う土地の面積が下記に該当する場合は、開発行為の許可を受けなければならない。

ア 区域区分のない都市計画区域においては、3,000平方メートル以上の場合

イ 都市計画区域外においては、10,000平方メートル以上の場合

◎「形の変更」とは、下の図に示すような場合です。



$$\text{「形の変更」の対象面積} = A1 + A2 + A3$$

《解説》

開発区域内の一部において、高さが50cm以上の切土又は盛土が生じた場合は、「形の変更」が生じたものと捉え、切土又は盛土を行った区域全体を「形の変更」の対象面積として取扱うこととなります。

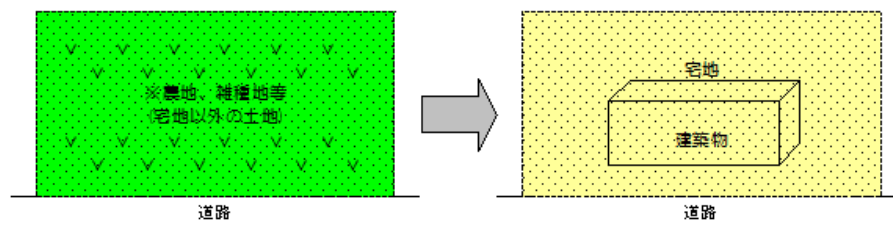
(3) 質の変更

農地，山林，雑種地，池沼等の宅地以外の土地を宅地にするなど，土地の有する性質を変更する場合のことで，「質の変更」を行う土地の面積が下記に該当する場合は，開発行為許可を受けなければならない。

ア 区域区分のない都市計画区域においては，3,000平方メートル以上の場合

イ 都市計画区域外においては，10,000平方メートル以上の場合

【例】「質の変更」とは，下の図に示すような場合です。



2 一体的な開発行為の判断基準について

(1) 隣接地の開発行為について

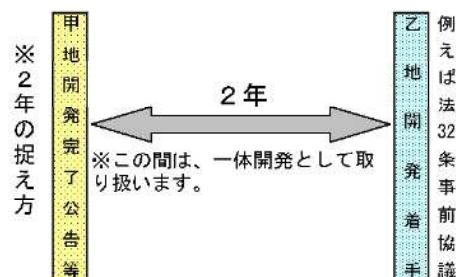
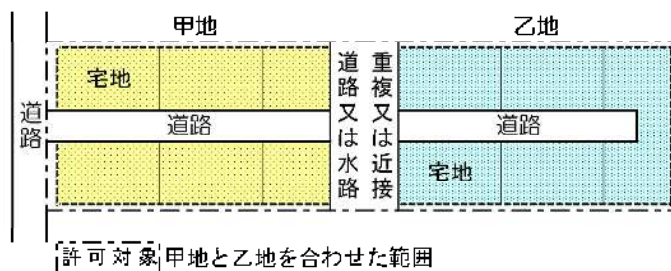
開発行為等が行われた土地（開発許可不要の場合も含む。以下「甲地」という。）の隣接地（重複する場合、道路や水路等に挟まれた場合も含む。以下「乙地」という。）における開発行為（開発許可不要の場合も含む。）が、以下に該当する場合、その土地の利用形態等から総合的に判断して、一体的な開発行為と認められる場合は、甲地と乙地を合わせた区域を開発区域として捉えます。

ア 乙地の開発時期が、甲地の開発行為の完了公告後（開発許可不要の場合は、建築物の検査済証の交付日等で確認）2年以内であるとき。

イ 甲地と乙地の開発者及び土地所有者（第三者に所有権移転がなされた場合も、2年前までの所有者に遡って適用します。）等が同一人であるとき。

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

【例】



(2) 位置指定道路の延長を伴う開発行為について

既存の位置指定道路を延長して行う宅地等の造成については、その開発面積が、当初の開発区域と合わせて、開発許可の対象面積（都市計画区域内3,000平方メートル）を越える場合は、経過年数及び開発者に係わらず、一体的な開発行為となります。

(3) 土地所有者が同一である近接した土地において行われる開発行為について

土地所有者が同一である近接した土地において開発行為が2年以内に行われる場合、その開発が行われる土地間の距離が一部でも20m以内の場合は、一体的な開発行為に該当します。