

霧島市土地利用対策要綱

平成17年11月7日

告示第124-2号

(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 この告示における用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) この告示において「開発行為」とは、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質を変更すること。
 - カ アからオまでに掲げる行為に準ずる土地の区画形質を変更すること。
- (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) 街区 街路により囲まれた画地(区画)をいう。
- (5) 住区 街区の集合体をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園その他公共の用に供する施設をいう。
- (7) 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。
- (8) 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。)
- (9) 形質の変更 造成のための切土・盛土・整地及び地目の変更をいう。

(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1,000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て開発行為を行い、その累計面積が1,000平方メートル以上の開発行為
- (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(資金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) その他市長が開発行為と認めるもの(別表第1)

(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、あらかじめ市長に土地利用協議書(第1号様式)を提出して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については、この限りでない。

2 前項本文の規定は、別表第2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、事業計画書その他の別に定める図書を添付するものとする。

(承認又は中止勧告)

第6条 市長は、前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3の基準に適合していると認めるときは土地利用を

承認し、適合していないと認めるときは土地利用の中止を勧告するものとする。

(開発協定)

第7条 土地利用の承認を受けた者は、速やかに市長とおおむね別表第4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。ただし、市長がその必要がないと認めたときは、省略することができる。

(事業計画の変更協議)

第8条 第6条の規定による承認を受けた者が、事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ市長に土地利用変更協議書(第2号様式)を提出して再度協議しなければならない。

(土地利用計画)

第9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10条 開発行為者は、開発区域内に必要な公共施設について、霧島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。

(道路)

第11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12条 開発行為者は、開発行為が3,000平方メートルを超えるときは、開発区域内に広場、公園、緑地及び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13条 開発区域における消火栓、私設消火栓及び防火水槽等の設置は、開発状況を勘案して開発行為者が設置しなければならない。

(給水施設)

第14条 霧島市上水道区域内において、市上水道から受水しようとする開発行為者

は、あらかじめ水道事業管理者と協議し、給配水施設を設置しなければならない。

(排下水施設)

第15条 開発行為者は、開発区域内で発生するすべての汚水を処理するため、その流末処理については、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 開発区域内における汚水処理は、原則として公共下水道に接続するか、又は合併処理浄化槽を設置しなければならない。

3 本市が行う公共下水道事業において、下水道法(昭和33年法律第79号)第9条の供用開始の公示等が行われた地域内の下水(汚水)処理については、あらかじめ協議し、排水設備を設置しなければならない。

(排水施設等)

第16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、別途、排水先管理者と協議をしなければならない。

(ごみ置場等)

第17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事前に市長と協議しなければならない。

(用地等の提供)

第18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、改良等に必要な用地は、開発行為者が提供しなければならない。

(公害対策)

第19条 開発行為者は、開発区域の選定並びに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20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21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、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22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23条 市長は、次の各号のいずれかに該当するものについては、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、若しく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24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条の規定に基づき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

(検査)

第25条 開発行為者は、工事完了後速やかに開発行為完了届(霧島市土地利用対策要綱事務処理要領(平成17年霧島市告示第141号)第4号様式)を提出し、検査を受けなければならない。

2 前項の規定による検査の結果、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26条 開発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、市長が支障がないと認めたときは、この限りでない。

(調査審議)

第27条 市長は、この告示に関する事項を調査審議するため、必要に応じて霧島市土地利用協議委員会を開催することができる。

(その他)

第28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17年11月7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、合併前の国分市土地利用対策要綱(昭和56年国分市告示第16号)、隼人町土地利用対策要綱(昭和60年隼人町告示第1号)又は福山町土地利用対策要綱(平成8年福山町要綱第3号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

別表第1(第4条関係)

- 1 造成用の地目が宅地の場合は、2メートル以上の切土、1メートル以上の盛土の整地を行う開発行為
- 2 用途地域外において、工場、倉庫等の目的で準工業地域、工業地域、工業専用地域のみ建築可能な周辺地域の危険性及び環境を悪化させるおそれがある工場及び施設を建築しようとする開発行為

別表第2(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3(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4(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、公園等公共施設若しく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

第1号様式(第5条関係)

土 地 利 用 協 議 書

年 月 日

霧島市長 様

住所又は所在地
氏名又は名称



霧島市土地利用対策要綱第5条の規定に基づき協議します。

土 地 利 用 目 的							
所 在 地							
面 積 地 目		計	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							
連 絡 先				担 当 者			
				電 話			

(注) 実測面積がわかっている場合は () 書でその面積を記入すること。

第2号様式(第8条関係)

土 地 利 用 変 更 協 議 書

年 月 日

霧島市長 様

住所又は所在地
氏名又は名称



霧島市土地利用対策要綱第8条の規定に基づき協議します。

承認年月日・番号			
土地利用の目的			
所在地			
変更事項	変 更 前	変 更 後	
変更理由			
その他の参考事項			
連絡先		担当者	
		電話	