

第6章 開発許可申請等手続き

1 開発許可申請の手続き(法第30条、規則第15条、規則第16条、規則第17条)

(1) 開発許可申請の手続き

(許可申請の手続)

法第三十条 前条第一項又は第二項の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の用途
- 三 開発行為に関する設計(以下この節において「設計」という。)
- 四 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。)
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(開発許可の申請書の記載事項)

規則第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。))にあつては、第四号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

規則第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図(主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図)により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。)内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。
- 4 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

| 図面の種類 | 明示すべき事項 | 縮尺 | 備考 |
|-----------|--|-----------|---|
| 現況図 | 地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況 | 二千五百分の一以上 | 一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール(令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。 |
| 土地利用計画図 | 開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 | 千分の一以上 | |
| 造成計画平面図 | 開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配 | 千分の一以上 | 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。 |
| 造成計画断面図 | 切土又は盛土をする前後の地盤面 | 千分の一以上 | 高低差の著しい箇所について作成すること。 |
| 排水施設計画平面図 | 排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称 | 五百分の一以上 | |
| 給水施設計画平面図 | 給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置 | 五百分の一以上 | 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 |

| | | | |
|------------|--|-----------------|---|
| がけの断面 図 | がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法 | 五十分 の一以 上 | 一 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけについて作成すること。 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。 |
| 擁壁の断面 図 | 擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質及び基礎ぐいの位置、材料及び寸法 | 五十分 の一以 上 | |

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

規則第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域という。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特別開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を

明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

- 4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(申請書等の提出部数)

市規制規則第2条 法、政令、省令及びこの規則の規定により市長に提出する書類の部数は、正本及び副本各1通とする。ただし、第6条、第10条、第14条及び第19条の規定による届出については、正本1通とし、第11条の規定による届出については、正本1通及び副本は市長が必要と認める部数とする。

(設計説明書の様式)

市規制規則第3条 省令第16条第2項の設計説明書は、設計説明書によるものとする。

(資金計画書の添付書類)

市規制規則第4条 省令第16条第5項に規定する資金計画書には、自己資金又は借入金の調整が可能であることを証する書類を添付しなければならない。

(開発行為許可申請書の添付図書)

市規制規則第5条 省令第17条第1項第3号に規定する法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等の同意書に同意した者の印鑑登録証明書を添付しなければならない。

2 省令第17条第1項第4号に規定する設計図を作成した者が、省令第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類は、設計者の資格に関する申告書に設計者の資格、免許等及び最終学歴を証する書類を添付しなければならない。

3 省令第16条第1項の開発行為許可申請書には、法第30条第2項及び省令第17条第1項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域及び周辺区域の公図(不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に規定する地図)の写し
- (2) 開発区域となる土地の登記事項証明書
- (3) 申請者の資力及び信用に関する申告書
- (4) 工事施行者の能力に関する申告書
- (5) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては設計概要書
- (6) 開発区域となるべき土地の求積図(縮尺500分の1以上)
- (7) その他市長が必要と認めるもの

(2) 「工区」の設定（法第30条第1項第1号）

相当規模の開発行為を行う場合開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は工区単位で取り扱い、法第37条の建築制限等が解除されることがあります。

(3) 予定建築物等の用途（法第30条第1項第2号）

予定建築物等の用途は、法第33条及び法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものです。

したがって、複数の建築物等を予定している場合には、主たる用途の建築物のみ表示するのではなく、予定されている全ての建築物等を表示することになります。

なお、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更については、以降制限を受けることとなります（法第42条）。

表1 添付図書作成要領（1～8、10～12を除き設計（作成）した者がその氏名を記載すること）

| 区分 | 図書の種類 | 縮尺 | 明示すべき事項・作成における注意事項等 | 備考 |
|----|--------------------------|------------|---|--|
| 1 | 開発理由書 | | 開発行為を行おうとする理由 | ・自己居住用（併用住宅を除く）以外の場合。 ・具体的な内容を簡潔に要領よく作成。 |
| 2 | 設計説明書 | | 1 設計の方針（開発行為の目的、宅地造成の有無等（盛土、切土等）、隣地境界の明示方法、排水の処理方法、給水の方法、その他必要な事項） 2 工区計画、事業施行予定期間 3 土地の現況 4 土地利用計画 5 街区の設定計画 6 公共施設の整備計画概要 7 公益施設の配置計画概要 | ・市規制規則様式第1号 ・自己居住用（併用住宅を除く）の場合は設計概要書。 ・排水の処理方法（汚水・雑排水、雨水等）それぞれを記入。 |
| 3 | 付表1～3 | | 1 従前の公共施設の管理等一覧表 2 新たに設置される公共施設の管理者等一覧表 3 付替えに係る公共施設の管理者等一覧表 | ・市規制規則様式第1号付表1～3 ・自己居住用（併用住宅を除く）以外の場合。 |
| 4 | 設計概要書 | | 1 設計の方針（開発行為の目的、宅地造成の有無等（盛土、切土等）、隣地境界の明示方法、排水の処理方法、給水の方法、完了予定年月日、その他必要な事項） 2 土地の現況 3 土地利用計画 4 公共施設一覧表 | ・市規制規則様式第5号の2 ・自己居住用（併用住宅を除く）以外の場合には設計説明書。 ・排水の処理方法（汚水・雑排水、雨水等）それぞれを記入。 |
| 5 | 土地の登記事項証明書 | | | ・法務局登記官の記名押印のある全部事項証明書。 |
| 6 | 開発行為の施行等の同意書・同意した者の戸籍証明書 | | | ・市規制規則様式第2号 ・所有者（開発行為者と異なる場合）、抵当権者等。 |
| 7 | 水利権者の同意書 | | 汚水・雑排水、雨水等の放流同意 | ・水利権者がいない場合は自治会長の同意書。 |
| 8 | 現況写真 | | 1 撮影方向 2 開発区域の境界（朱書き） | ・2方向以上。 |
| 9 | 現況図 | 1/2, 500以上 | 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形（等高線は2mの標高差） 4 開発区域内及びその周辺の公共施設の位置及び形状 5 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況（規模が1ha以上の開発行為） | |
| 10 | 開発区域位置図（都市計画図） | 1/25, 000 | 1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 開発区域内において排水される雨水、汚水の流末、河川への経路 5 用途地域その他の規制区域等 | ・地図に図示のこと。 ・規制区域等は開発区域及びその周辺について図示のこと。 ・都市計画課の窓口で購入したもの。 |
| 11 | 開発区域区域図（地形図） | 1/2, 500 | 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状 4 県界及び市町村界と名称 5 市町村内の区域内の町又は字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称 7 排水の流末経路 8 連たん、既存道路等許可基準への適合性 | ・現況図にまとめて図示してもよい。 ・都市計画課の窓口で購入したもの。 ・追加記入した連たん建築物は色別けること。 ・公道は薄茶色、水路は青色、盛土は黄色で着色。 |

| | | | | |
|----|--------------------|-----------|---|---|
| 12 | 開発区域及び開発区域周辺の公図の写し | | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 縮尺 4 転写日 5 法務局備付の公図の写しに相違ない旨の記述 6 転写者の記名 7 複数枚となる場合は捺印部 | <ul style="list-style-type: none"> ・法務局登記官の記名押印のある公図の写しの場合に4～6は不要 |
| 13 | 求積図 | 1/500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域内全体の求積表 2 公共施設の求積表 3 各宅地の求積表 | <ul style="list-style-type: none"> ・三斜法、座標等による面積求積 ・面積計算表及び検測者の資格氏名を記入。 |
| 14 | 土地利用計画図 | 1/1,000以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き）、境界の明示方法 3 工区界（朱書き） 4 公共、公益施設の位置、形状及び寸法 5 環境保全施設の位置及び形状 6 予定建築物等の配置 7 敷地にかかる予定建築物等の用途 8 がいけ、擁壁の位置、形状、延長及び記号 9 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 10 公園、緑地その他の公共用の空地並びに公益的施設の位置、形状、規模及び名称 11 消防水利施設の名称、位置及び形状 | <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物等の用途は具体的に各敷地毎に記入すること。 ・土地利用区分毎に着色。 ・境界の明示方法は他図に図示してもよい。 |
| 15 | 造成計画平面図 | 1/1,000以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土又は盛土の色別 4 がいけ、擁壁の位置、形状、延長及び記号 5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 街区の長辺及び短辺の長さ 8 敷地の形状及び計画高 9 公園、緑地その他の公共用の空地並びに公益的施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界（朱書き） 11 地形（現況線） 12 縦断線線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置と高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状 | <ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細線で記すこと。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。 |
| 16 | 造成計画断面図 | 1/500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 縦断線線記号 2 区域境界位置 3 基準線（D、L） 4 現地盤面と計画地盤面 5 切土又は盛土の色別 6 計画地盤高 7 がいけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号 8 ボックスカルパート、盲暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号 9 土羽の位置、形状及び勾配 | <ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細く、計画線を太く表示すること。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。 ・区域境界付近の外周区域を包括したものとすること。 ・高低差の著しい箇所とすること。 |
| 17 | 排水施設計画平面図 | 1/500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 排水区域の区域界 2 排水施設の位置 3 種類、材料、形状内のり寸法 4 勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 | <ul style="list-style-type: none"> ・管路（No）、延長（L）、勾配（i）、流速（V）、流量（Q）、能力（Qc）、水路断面（A）：φ、U、□ |
| 18 | 排水施設計画縦断面図 | 1/500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 測点 2 勾配（%） 3 計画地盤高 4 管底高・管底深・土被り 5 短距離及び自加距離 6 基準線（D、L） 7 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路計画縦断面図とまとめて図示してもよい。 ・区域外取付道路内の設置排水管との関連を図示すること。 ・開発による道路築造（開発による道路後退を除く）がある場合。 |

| | | | | |
|----|-------------|------------------|--|--|
| 19 | 排水施設構造図 | 1/50以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面水位、(低水位、高水位)及び吐口の高さ 4 区域内の集水を示す流水の方向 5 集水系統別の色塗(淡色)及び流量計算書との照合符号 6 雨水柵、雨水浸透柵、雨水貯留浸透施設 7 合併浄化槽浸透柵 8 合併浄化槽認定シート、人槽算定根拠資料 | ・鉄筋コンクリート造のときは透筋図が必要である。 |
| 20 | 流量計算書・集水区域図 | 1/1,000以上(集水区域図) | <ol style="list-style-type: none"> 1 雨水(合理式、タルボット式) 2 汚水等 | ・開発区域の面積が0.1ha未満の場合は流量計算書(雨水、汚水量計算)の添付は省略可。 |
| 21 | 流末水路縦断面図 | 1/1,000以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 測点 2 短距離、追加距離 3 地盤高(河末、天端、左・右岸) 4 計画高(河末、天端) 5 切土、盛土 6 勾配 | |
| 22 | 流末水路標準横断面図 | 1/100以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 測点 2 地盤高 3 計画高(河末、天端) 4 護岸の種類、法勾配 | |
| 23 | 給水施設計画平面図 | 1/500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄化施設の位置及び形状 | <ul style="list-style-type: none"> ・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 ・自己居住用(併用住宅を除く)以外の場合。 |
| 24 | 消防水利・消火栓位置図 | 1/2,500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 既設又は新設の消火栓、防火水槽等の位置 4 開発区域を消火栓等で包摂する半径120mの円 | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域区域図にまとめて図示してもよい。 ・自己居住用(併用住宅を除く)以外の場合。 |
| 25 | 道路計画縦断面図 | 1/500以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 測点 2 勾配(%) 3 計画地盤面 4 計画地盤高 5 短距離及び追加距離 6 基準線(D、L) 7 道路記号 8 切土、盛土の色別 | <ul style="list-style-type: none"> ・排水施設計画縦断面図にまとめて図示してもよい。 ・区域外取付道路との関連を図示すること。 ・開発による道路築造(開発による道路後退を除く)がある場合。 |
| 26 | 道路計画標準横断面図 | 1/50以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配(%) 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法 | <ul style="list-style-type: none"> ・排水施設とまとめて図示してもよい。 ・開発による道路築造がある場合。 ・承認工事、公共物改良工事等がある場合。 |
| 27 | 公園・緑地等計画図 | 1/200以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 公園等の境界 3 工作物の位置、名称等 | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積が0.3ha以上の場合。 ・公園等を設置する場合。 |
| 28 | ごみ集積所計画図 | 1/200以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 ごみ集積所の境界 3 工作物の位置、名称等 | ・寄附予定のごみ集積所を設置する場合等。 |
| 29 | 各種構造図 | 1/50以上 | <ol style="list-style-type: none"> 1 道路側溝(水路を含む)、縁石等の道路構造物 2 工作物、公共施設の外構等 3 承認工事、公共物改良工事等に使用する構造物 4 その他構造物 | <ul style="list-style-type: none"> ・一体開発とならないための措置等。 ・工作物にフェンス、塀等。 |

| | | | | |
|----|-----------------|-----------|--|---|
| 30 | かみナの断面図 | 1/50以上 | 1 かみナの記号 2 かみナの高さ及び勾配 3 土質 4 かみナの保護の方法 5 現地地盤面 6 かみナの前地の地盤面 | ・現況線は細く、計画線は太く表示すること。 ・群馬県建築基準法施行条例への適合状況。 |
| 31 | 擁壁の断面図 | 1/50以上 | 1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及び寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置及び内径寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面 | ・鉄筋コンクリート擁壁の場合は配筋図添付のこと。 ・構造計算書（安全率が計算によらなければ判断できないとき又は地盤面の高低差が1mを超えるとき）。 ・大臣認定書の写し（大臣認定品のとき）。 ・土質試験結果（軟弱地盤の場合）。 |
| 32 | 公共施設新旧対照図 | 1/1,000以上 | 新旧公共施設の形状、番号を明示する。番号は、市規則様式第1号付表1～3の対照番号と統一する。旧公共施設は朱書きとする。 | |
| 33 | 樹木の保存表土の保全等の現況図 | | 1 樹木の分布状況 2 樹木の保存計画 3 表土状況（土質等） | ・開発区域の面積が1ha以上の場合。 |
| 34 | 樹木の保存表土の保全等の断面図 | | 1 表土地層状況 2 復元計画 | ・開発区域の面積が1ha以上の場合。 |
| 35 | 予定建築物の平面図 | | 1 方位 2 各種寸法 3 建物求積表 4 面積表（延べ床面積、用途別床面積、容積率） | ・宅地分譲以外の場合。 |
| 36 | 予定建築物の立面図 | | 1 最高の高さ 2 最高の軒の高さ | ・宅地分譲以外の場合。 ・2面以上。 |
| 37 | その他 | | その他市長が必要と認めるもの | ・その他の説明書（図面等）、許可基準への適合を確認するための資料等。 ・開発許可関連の他法令許可書等の写し等。 |

（4）開発審査会説明資料

審査会の資料は、下表の図書16部を審査会開催日の15日前までに事務局へ提出することになります。

| No. | 図書 | 縮尺 | 記載事項（要領）等 |
|-----|------------------------|------------------------------|---|
| 1 | 開発区域位置図 （都市計画図） | 1/25,000 | ○都市計画図（カラー刷り）を用いること（鮮明なもの） ○申請地を赤色で明示し、（引き出し線で）「申請地」と記入 国道・県道・主な河川・鉄道名を記入、道路を茶色、河川を青色、鉄道を黄色等で明示 ○その他市長が必要と認める事項を記載 |
| 2 | 開発区域区域図 （地形図） | 1/2,500 | ○申請地を朱書きで明示し、（引き出し線で）「申請地」と記入 |
| 3 | 土地利用計画図及び 排水施設計画平面図 | 1/100～ 1/600 | ○申請地を赤色で枠取り ○排水施設の位置、種類、材料、形状内法寸法等を記入 ○道路から敷地への出入口及び建物の出入口を△印で明示 ○その他市長が必要と認める事項を記載 |
| 4 | 建物平面図 建物立面図 | 1/100～ 1/200 | ○各階床面積、延べ面積、用途別床面積を記入 ○最高の高さ、最高の軒の高さを記入 |
| 5 | 現況写真 | — | ○申請地を2方向以上、赤色で枠取り、撮影方向を記入 |
| 6 | 公図の写し | 1/500、 1/600又は 1/1,000 | ○申請地を赤色で枠取り |
| 7 | その他市長が必要と 認める書類 | — | |

※ホチキス等で綴じず、A3の図面等はA4折で提出、作成者の押印は不要。

2 公共施設の管理者の同意、協議(法第32条、令第23条)

(公共施設の管理者の同意等)

法第三十二条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

令第二十三条 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第二条第六項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

本条は開発行為をしようとする者が、あらかじめ既存の関連公共施設の管理者の同意を得る等により、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を確保することを規定したものです。

(1) 同意

開発行為に関係のある既存の公共施設の管理者の同意を得ることは、公共施設の機能を損なわず、又変更を伴うときはそれを適正に行わせるため必要とされます。公共施設には以下の2つがあります。

ア 開発区域内にあるもの

イ 開発区域外にあつて、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されるもの

公共施設の管理者との土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然ですが、用地の所有者の同意をも要するとの解釈するのが適当と考えられます。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されているとみなされる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときには、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りると考えてよいものとされています。

(2) 協議

開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期するため、管理者となるべきものとあらかじめ協議を行わせる趣旨であり、「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条の規定によって原則として市となっています。特例として他の法令による管理者が別にあるときはその管理者と協議することとされています。

協議の結果、別に管理者を定めることができますが、この場合も市との協議を前提とします。

協議については開発行為の実施と公共施設の整備に調整を図るものであり、法第33条及び関連政省令に規定されていますが、開発行為を行うものに特別な負担を課す趣旨ではありません。また、法第30条（協議の経過を示す書面）並びに法第39条（公共施設の原則的に市管理）の規定から判断すると、法律上は必ずしも協議の整うことを必須の要件としていません。協議の整わないときは、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、市長は申請者と管理者と双方の言い分並びに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うこととなります。

従って、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受理し、許可基準に適合する限り許可できるものとされています。

なお、協議の整うことを要件としていませんが、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えると、できる限り協議の整うことが望ましいことはいふまでもありません。

令第23条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置者等を規定しており、次の表の者と協議することとなっています。

| 開発区域の規模 | 20ha未満 | 20ha以上 40ha未満 | 40ha以上 |
|---------|--------------------------|------------------|--------|
| 協議の相手 | 市 (他法令管理者) | | |
| | 水道事業者 下水道事業者（処理区域に限る） | | |
| | 義務教育施設管理者 | | |
| | 電気ガス事業者 | | |
| | 鉄軌道事業者 | | |

3 開発許可済標識の掲示(市規制規則第9条)

工事現場の見やすい場所に標識を掲示しておかなければなりません。

(標識の掲示)

市規制規則第9条 開発行為の許可(以下「開発許可」という)を受けた者は、開発許可済標識を当該開発行為に関する工事に着手した日から、法第36条第2項の規定に基づく検査済証の交付を受ける日まで、当該工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。

4 工事着手届の提出(市規制規則第10条)

工事に着手する前に、工事着手届を提出しておかなければなりません。

(工事着手の届出)

市規制規則第10条 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手する前に工事着手届を市長に届け出なければならない。

工事着手にあたっては開発行為に関する工事について内容を精査した上で施工する必要があります。公共施設がある場合には別途帰属する管理者が持つ施工管理基準に沿う必要があります。開発行為に関する工事については一般的な許可条件が示されており、以下に掲げる工事を施工する時は、施工状況を明らかにした写真等の記録をして、工事完了届出書に添付することになっています。

- ア 盛土工（盛土材の敷均し、締固め状況及び層厚30cm以下の適切な厚さでの巻出し厚の管理状況等）
- イ 擁壁工等（構造物の掘削、床付け状況及び躯体の構造、寸法、配筋等の出来高管理状況等。また背面の裏込材の充填が必要な箇所については、その出来高及び吸出し防止材等の管理状況）
- ウ 排水工（構造物の掘削、床付け状況及び躯体の構造、寸法、配筋等の出来高管理状況等。また暗渠排水施設については、これに加えて接合部等の管理状況）
- エ 舗装工（舗設の施工状況、路盤工の転圧、厚さ等の管理状況）
- オ 公共施設工（構造物の掘削、施設の構造、寸法等の出来高管理状況、道路路盤工の転圧、厚さ管理及び新設消火栓等の施工管理状況）
- カ その他、施設の品質その他の確認のために必要と思われる資料（構造物の設計条件に係る事項が確認できる資料）

特に宅地造成にかかる練り積造り擁壁については、採寸の位置や根入れ流れの規定等「道路土工指針」と異なる箇所があるため、「宅地防災マニュアル」を十分に参照しつつ、施工管理に留意する必要があります。

5 変更許可申請及び変更届（法第35条の2、令第31条の2、規則第28条の2、規則第28条の3、規則第28条の4、市規制規則第6条）

（変更の許可等）

- 法第三十五条の二** 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
 - 3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
 - 4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、前三条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
 - 5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

令第三十一条 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール(同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール)以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

規則第二十八条の二 法第三十五条の二第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

規則第二十八条の三 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項から第四項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第二十八条の四 法第三十五条の二第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 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

(開発行為許可の変更申請)

市規制規則第6条 法第35条の2第1項本文の規定による開発行為の変更に係る許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書に、変更に係る事項が開発行為に関する設計の場合にあつては変更説明書及び変更説明図その他市長が必要と認めるものを、設計以外の場合にあつては変更説明書その他市長が必要と認めるものを添付しなければならない。

2 前項の変更説明書は、変更の理由及び変更の概要を記載したものとし、変更説明図は、縮尺500分の1以上で

変更前の設計図に変更後の設計の概要を明示したものとする。

3 法第35条の2第3項の規定による届出は、開発行為変更届出書によるものとする。

本条は開発許可の変更の許可などについて規定したものです。

(1) 変更許可の対象となる行為等（法第30条第1項各号に掲げる事項の変更）

- ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模の変更
- イ 開発区域内の予定建築物等の用途の変更
- ウ 開発行為に関する設計の変更（変更届に係るものを除く。）
- エ 工事施行者の変更（変更届に係るものを除く。）
- オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- カ 市街化調整区域内における開発行為にあつては、法第34条の当該号及び理由の変更
- キ 資金計画の変更（自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為を除く。）

なお、許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については本条の適用は受けません。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

頻繁に変更される場合には、個々の変更内容について事前協議等を活用することで、逐一許可の手続きを行うのではなく、一括して処理することが可能です。

(2) 変更届の対象となる行為等（規則第28条の4各号に掲げる事項の変更）

- ア 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更（ただし、次のものを除く。）
 - (ア) 予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴う場合
 - (イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となる場合
- イ 工事施行者の変更（非自己用又は1ha以上の自己の業務用の開発行為にあつては、工事施行者の氏名（名称）、住所が変更になる場合に限る。）
- ウ 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) 変更許可申請

変更の許可を受けようとする場合は、①変更に係る事項、②変更の理由、③開発許可の許可番号を記載した開発行為変更許可申請書を市長に提出しなければなりません。

なお、変更されていない事項については、申請書への記載は不要となります。

(4) 変更届出

変更許可申請を要さない法第35条の2第1項のただし書きの国土交通省令で定める軽微な変更をした時は、開発行為変更届出を市長に提出しなければなりません。

6 工事完了公告以前の建築等制限(法第37条、市規制規則第13条)

(建築制限等)

法第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(工事完了公告以前の建築等の承認申請)

市規制規則第13条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築等承認申請書に、次に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物等を建築又は建設しようとする敷地の位置を示す図面(縮尺2,500分の1)
- (2) 土地利用計画図(縮尺500分の1以上)
- (3) 建築物等の平面図及び立面図(縮尺500分の1以上)
- (4) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の申請に係る承認をしたときは、工事完了公告以前の建築等承認通知書を申請者に交付するものとする。

本条は開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定められた規定です。

(1) 建築又は建設の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築又は特定工作物を原則として禁止し、開発行為が原則どおり行われることを担保しようとする趣旨ですが、次の各号に該当する場合はこの限りでないものとされています。

- ア 当該開発行為の施行のための工事用仮建築物の建築又は特定工作物の建設
- イ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者(開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者)が、自己が権利有する土地に権原の行使として建築又は建設する場合
- ウ 市長が支障がないものとして認めたとき。この場合の承認は個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して判断しますが、認められるケースとしては次のようなものが考えられます。
 - (ア) 官公庁、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
 - (イ) 建築物の建築工事と宅地造成工事と切離して行うことが工事の施行上著しく不相当と認められる場合
 - (ウ) 特定工作物に係る開発許可に際しては当該開発行為(土地の区画形質の変更)と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

なお、相当規模の開発行為の場合で建築物の建築又は建設を急ぐ場合は、「工区」を設定し、工区毎に完了届けを提出することが運用上望ましいものとされています。

7 開発行為の廃止(法第38条、規則第32条、市規制規則第14条)

(開発行為の廃止)

法第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

規則第三十二条 法第三十八条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

(工事廃止届の添付図書)

市規制規則第14条 法第38条の規定による届出は、省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止届出書に、次に掲げる図書を添付して、市長に届け出なければならない。

- (1) 当該開発行為に関する開発行為許可通知書の写し
- (2) 工事の廃止に係る地域を明示した図面(縮尺2,500分の1)
- (3) 工事を廃止する理由書
- (4) 工事を廃止した後における当該土地の利用計画を明らかにした書類
- (5) その他市長が必要と認めるもの

本条は開発行為に関する工事の廃止についての規定です。

(1) 開発行為の廃止

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則第32条別記様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければなりません。

工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可に際しては万一廃止した場合の必要な事後処理の条件を付すことができるとされています。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいい、開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず、法第35条の2の規定による変更許可申請により処理することになります。

8 許可の承継(一般承継人)(法第44条、市規制規則第19条)

(許可に基づく地位の承継)

法第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

(地位の承継の届出)

市規制規則第19条 法第44条の規定に基づく地位の承継をした者は、速やかに開発許可を受けた地位の承継届出書を市長に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、地位を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

本条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものです。

(1) 一般承継

ア 相続人その他の一般承継人は、被承継人の地位を承継することとなります。

その他の一般承継人とは、合併後存続する法人(吸収合併の場合)、合併によって新たに設立された法人(新設合併の場合)を指します。

イ 「許可に基づく地位」には、許可を受けたことによって生ずる権利はもちろんのこと、義務も当然負うこととなります。

例えば、

(ア) 開発行為、建築、建設、用途の変更を行い得る権能

(イ) 公共施設の管理者との合意、協議によって定められている公共施設の設置、又は変更の権能

(ウ) 土地所有者等との工事につき同意を得ている地位

(エ) 工事完了、又は工事廃止の届出義務等が許可権者との関係において発生する権利並びに義務です。

なお、本来は許可について地位の承継を規定したものであり、民事上の関係を規定するものではありません。

9 許可の承継(特定承継人)(法第45条、市規制規則第20条)

法第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

(許可の承継の承認申請)

市規制規則第20条 法第45条の規定に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、開発許可を受けた地位の承継承認申請書に次に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (2) 省令第16条第5項に規定する資金計画書
- (3) 第4条に規定する書類
- (4) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の申請に係る承認をしたときは、開発許可を受けた地位の承継承認通知書(様式第22号)を申請者に交付するものとする。

本条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものです。

(1) 特定承継

ア 特定承継人とは、開発許可を受けた者から土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者のことをいいます。

イ 特定承継人は市長の承認を得て、開発許可に基づく地位を承継することができます。

ウ 承継の判断は、申請人が適法に土地の所有権、その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、更に自己用以外にあっては、当初の許可を承継できる資力、信用があるかどうか等が基準となります。

10 工事完了検査(法第36条、規則第29条、規則第30条、市規制規則第11条)

(工事完了の検査)

法第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

規則第二十九条 法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

規則第三十条 法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

(工事完了届出書の添付図書)

市規制規則第11条 法第36条第一項の規定による届出は、省令第29条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書に、次に掲げる図書を添付して、市長に届け出なければならない。

- (1)位置図(縮尺2,500分の1)
- (2)確定測量図(縮尺1,000分の1以上)
- (3)高さ2メートル超えの擁壁工事があつた場合には、当該工事の施行状況を明らかにした写真
- (4)公共施設工事完了届出書にあつては、当該工事により設置された公共施設の用に供する土地の公図及び当該工事の施行状況を明らかにした写真
- (5)その他市長が必要と認めるもの

本条は、工事が完了した場合の検査等について規定したものです

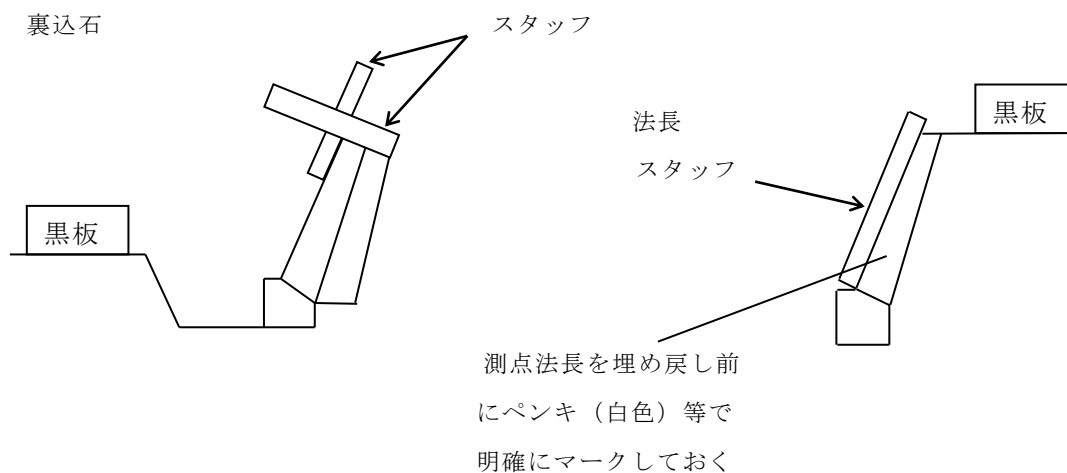
(1) 工事完了届

工事が完成した場合は、工事完了届（規則別記様式第4）を提出して検査を受けなければなりません。工事完了検査では、許可の内容に適合しているかを検査します。

(2) 写真撮影に係る留意事項

| | 工 程 | 撮影内容 |
|---------|---|---|
| 留 意 事 項 | 工事着手前 | 工事着手前の区域全体の状況 |
| | 擁壁及び主要工作物等の基礎の床掘り及び型枠の組立が完了したとき | 床掘り並びに型枠の寸法、形状及び位置 |
| | 鉄筋コンクリート造りの擁壁その他の工作物等の配筋が完了したとき | 配筋の寸法及び位置 |
| | 擁壁の高さが計画高の2分の1工程に達したとき | 壁体の厚さ又は組積材裏込栗石の厚さ及び擁壁の背面に透水層を設けた場合は透水層の厚さ |
| | 排水施設のうち地下に埋設する集水管、暗渠等の配置を完了し、砂の埋め戻し直前となったとき | 集水管、暗渠等の形状及び位置 |
| | その他工事完了後、外部から確認できなくなる箇所が施工段階にあるとき | 寸法、形状及び位置等 |
| | 竣工時 | 工事完了時の全景 |

(撮影例)



(3) 検査済証の交付

検査の結果、許可の内容に適合している場合、検査済証を交付します。

11 完了検査後の許可権者の手続き(完了公告)(法第36条、規則第31条)

(工事完了の検査)

法第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了公告)

規則第三十一条 法第三十六条第三項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災区域地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤高の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

検査済証を交付した場合、工事完了した旨を公告しています。

12 完了検査後の許可権者の手続き(開発登録簿の調製等)(法第46条、法第47条、規則第35条、規則第36条、規則第37条、規則第38条、市規制規則第21条)

(開発登録簿)

法第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿(以下「登録簿」という。)を調製し、保管しなければならない。

法第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一 開発許可の年月日

二 予定建築物等(用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。)の用途

三 公共施設の種類、位置及び区域

四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第四十一条第一項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(開発登録等の記載事項)

規則第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

(開発登録簿の調製)

規則第三十六条 開発登録簿(以下「登録簿」という。)は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

規則第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

規則第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所(以下この条において「閲覧所」という。)を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

(開発登録簿)

市規制規則第21条 法第46条の規定に基づく開発登録簿は、開発登録簿(調書)により調製するものとする。

2 法第47条第5項の規定に基づき開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書により、市長に申請しなければならない。

3 開発登録簿の閲覧をしようとする者は、開発登録簿の閲覧申請書により、市長に申請しなければならない。ただし、市長が軽微なものとして認める閲覧についてはこの限りではない。

本条は開発登録簿について、登録すべき事項、調製及び保管の方法等について定めた規定です。

(1) 登録簿の調製、保管義務の目的

開発許可制度では、開発行為を始め、関連する建築行為、用途の変更を規制することとしていますが、一般の第三者が当該土地の取引その他で不測の損害を被ることのないように、一般の人に制限の内容を知らせるために備えることになっています。

また、同時に、建築基準法の確認等で開発許可制度が確保され、かつ特定行政庁が常時当該土地の状況を把握できることにもなります。

(2) 登録の内容

- ア 開発許可年月日
- イ 予定建築物等の用途、敷地の規模
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ 許可の条件等の内容
- オ 法第41条の制限の内容
- カ 地位の承継者
- キ 土地の表示
- ク 検査の状況、完了年月日
- ケ 完了公告年月日

(3) 閲覧

建築指導課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、一般の方の閲覧に供しています。

なお、閲覧方法等の詳細については、前橋市開発登録簿閲覧規則により確認してください。

(4) 閲覧登録簿の写しの交付

法第47条第5項に基づき、開発登録簿の写しの交付を建築指導課に求めることができます。

当該申請は開発登録簿の写し交付申請書を市長に申請します。

なお、規則第60条に係わる交付申請とは異なり申請手数料が必要となります。