

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、水の流れの方向、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	五十分の一以上	

	及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法		
--	---	--	--

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記名押印又は署名を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つては、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（津波防止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をいう。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定開発行為（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おいて規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内の者に限る。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。

(設計説明書の様式)

市規制規則第2条 省令第16条第2項の設計説明書は、様式第1号によるものとする。

(資金計画書の添付書類)

市規制規則第3条 省令第16条第5項に規定する資金計画書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、収支計画の支出のうち、工事費及び附帯工事費の額の合計が100万円未満の場合は、この限りでない。

(1) 工事施行者が発行する工事費（附帯工事費を含む。）の内訳明細書

(2) 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

(同意書等の様式等)

市規制規則第4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

発行行為の施行等の同意書（様式第2号）に同意を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（様式第3号）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。

（開発行為の許可申請書）

市規制規則第5条 法第29条の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、省令第16条第1項に規定する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、次の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) 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項に規定する地図をいう。）
- (2) 開発区域となるべき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（様式第4号）
- (4) 工事施行者の能力に関する申告書（様式第5号）
- (5) 開発区域となるべき土地の求積図（縮尺500分の1以上）
- (6) 省令第16条第2項括弧書きに規定する開発行為（自己用）にあつては、設計概要書（様式第6号）
- (7) 予定建築物等の平面図
- (8) 現況写真
- (9) その他市長が必要と認めるもの

（2）開発行為申請書及び添付図書

図書は次表の順序により、A4版に製本して申請してください。

順序	図書の名称	様式	説明	様式掲載頁	関係条文	備考
1	開発許可申請書	規則別記様式第2号	・2欄は実測面積記入（小数点以下切り捨て） ・3欄は全ての用途記入	217頁	規則第16条	
2	委任状					※1
3	申請理由書		・理由を明確簡潔に記載			
4	設計説明書	市規制規則様式第1号	・台帳面積は地目別概要欄に（ ）で記入	220頁	規則第16条 市規制規則第2条	※2
5	従前の公共施設の管理等一覧表	市規制規則様式第1号		221頁	規則第16条 市規制規則第2条	※2 ※3
6	新たに設置される公共施設の管理者等一覧表	市規制規則様式第1号		222頁	規則第16条 市規制規則第2条	※2 ※3
7	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		223頁	規則第16条 市規制規則第2条	※2 ※3
8	設計概要書	市規制規則様式第6号	・台帳面積は地目別概要欄に（ ）で記入	224頁	市規制規則第5条	
9	公共施設の管理に関する協議書		新たに設置される公共施設の設計及び工事方法等並びに新たに設置される公共施設の帰属、管理及び従前の公共施設の帰属についての協議書を添付		法第30条 法第32条	
10	公共施設の管理者の同意書		開発行為の計画に関係がある公共施設の管理者の同意書を添付		法第30条 法第32条	
11	公図の写し		・開発区域を明示（朱線で枠どり） ・地番、地目、地積、所有者名（隣接地を含む。）、方位等を記載 ・公道、水路を着色表示		市規制規則第5条	
12	土地の登記事項証明書		・申請時に権利効力のあるもの		県規制規則第5条	
13	開発行為の施行等の同意書	市規制規則様式第2号	・印鑑証明書を別途添付 ・同意書の記名押印	225頁	法第33条 規則第17条 市規制規則第4条	
14	開発区域内権利者一覧表	市規制規則様式第2号		226頁	法第33条 規則第17条 市規制規則第4条	

15	資金計画書		収支計画書、年度別資金計画書、工事費の内訳詳細書、自己資金の残高証明書、融資証明書を別途添付	230 頁 231 頁	規則第15条 規則第16条 市規制規則第3条	※4 ※5
16	申請者の資力及び信用に関する申告書	市規制規則様式第4号	申請者が法人の場合、業務経歴書、定款、履歴事項全部証明書、前年度の納税証明書（法人税等）、預金残高証明書、融資証明書を別途添付 申請者が個人の場合、業務経歴書、履歴書、前年度の納税証明書（所得税）、預金残高証明書、融資証明書を別途添付	228 頁	法第33条 市規制規則第5条	※4
17	設計者の資格に関する申告書	市規制規則様式第3号	資格証明又は、卒業証明を別途添付	227 頁	法第31条 規則第17条 規則第18条 規則第19条 市規制規則第4条	※6
18	工事施行者の能力に関する申告書	市規制規則様式第5号	申請書が法人の場合、建設業許可書（写）、業務経歴書、定款、履歴事項全部証明書、前年度の納税証明書（法人税等）を別途添付 申請書が個人の場合、建設業許可書（写）、業務経歴書、履歴書、前年度の納税証明書（所得税）を別途添付	229 頁	法第30条 市規制規則第5条	※4
19	現況写真		・申請地を2方向から撮影			
20	法第34条各号に該当する旨の証明		別表（表1 法第34条各号に関する申請に必要な図書）のとおり		法第34条	※7
21	設計図		別表（表2 設計図）のとおり ・設計者名記名押印又は署名		法第30条 規則第16条 規則第17条 市規制規則第5条	
22	その他市長等が必要と認める書類				市規制規則第5条	

※1 申請者自らが手続きを行う場合（代理人を立てない場合）は添付不要

※2 自己の居住のための開発行為の申請の場合は添付不要

※3 公共施設等が含まれていない場合には添付不要

※4 自己の居住又は自己の業務のための開発行為の申請で、開発区域の面積が1ha未満の場合は添付不要

※5 工事費及び付帯工事費の額の合計が100万円未満の場合は、市規制規則第3条に基づき添付書類の省略あり

※6 開発区域の面積が1ha未満の場合は添付不要

※7 市街化調整区域内に係る開発行為の場合、添付が必要

(3) 「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。

(4) 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 法第34条各号に関する申請に必要な図書

号数	内 容	図 書 の 名 称	説明 (添付書類等)
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 建築物平面図、立面図等 3 関係法令の許可書の写し	・施設の用途、内容、規模、位置等の説明資料 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上
	日用品店舗等	1 建築物平面図、立面図等 2 営業計画書 3 関係法令の許可証の写し	・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上 ・営業概要、資格証明、資金・取引計画
2	鉱物資源の活用	1 資源の埋蔵、分布状況図 2 建築物平面図、立面図等 3 工場調書 4 営業計画書 5 関係法令の許可証の写し	・縮尺 1/2, 500 の地図に記入 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上 ・原料、業種、製品名、作業概要 (工程、規模等) ・営業概要、資格証明、資金・取引計画
	観光資源の活用	1 資源の埋蔵、分布状況図 2 建築物平面図、立面図等 3 事業計画書 4 観光開発計画図	・縮尺 1/2, 500 の地図に記入 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上 ・事業概要、資金計画 ・市の観光開発計画の概要
3	温度、湿度等特別な条件を必要とする建築物等		令未制定のため本号を適用しての許可はありません
4	農林漁業用施設	1 生産物分布現況図 2 建築物平面図、立面図等 3 事業計画書	・縮尺 1/2, 500 の地図に記入 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上 ・原料、業種、製品名、事業概要、資格証明、資金計画、取引状況調書
5	特定農山村地域における施設	1 全体計画図 2 建築物平面図、立面図等	・縮尺 1/2, 500 の地図に記入 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上 ・地域特産物展示販売施設及び農林業体験実習施設を証するもの
6	中小企業団地	1 全体計画図 2 事業説明書 3 建築物平面図、立面図等	・縮尺 1/500 以上 ・国、県等の事業認定書等、事業概要、資金計画、作業概要 ・縮尺 1/100 程度
7	既存工場	1 既存工場の概要書 2 既存工場の要望書 3 既存工場の決算書 4 既存工場各階平面図、立面図、配置図等 5 既存工場の敷地面積 6 申請工場の概要書 7 申請工場の要望書 8 申請工場の決算書 9 申請工場各階平面図、立面図等 10 既存工場と申請地との関係図 11 既存工場と関連工場の密接な関連を示す書類 (直近の 3 年分)	・生産品目、売上金額、従業員数、取引状況、事業経歴等 ・事業の効率化について記載 (実印、印鑑証明共) ・過去 3 年分の貸借対照表、損益計算書 ・面積表共 ・生産品目、売上金額、従業員数、取引状況並びに現在の関連工場と申請工場との比較を記載したもの ・2 と同じ (申請理由書に内容を含める) ・3 と同じ ・4 と同じ ・現況図、開発区域図に距離表示 ・既存工場に生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入し、かつそれが既存工場の生産物の原料又は部品の 5 割以上を占める場合 ・関係工場の売上高の内訳、売上帳、得意先元帳 ・既存工場の売上原価の内訳、当期製品製造原価の内訳、仕入帳、仕入先元帳 ・既存工場に生産物の原料又は部品の 5 割以上を依存し、かつそれが既存工場の生産物の 5 割以上を占める場合 ・関連工場の売上原価の内訳、当期製品製造の内訳、仕入帳、仕入先元帳 ・既存工場の売上高の内訳、売上帳、得意先元帳
8	危険物貯蔵施設	1 危険物調書 2 資格証明 3 建築物平面図、立面図等 4 関係法令の許可証の写し	・種別、数量 ・関係法令の許可 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上
8号の2	災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例	1 建築物平面図、立面図 2 関係法令の許可証の写し	・縮尺 1/2, 500 (災害レッドゾーンの位置を着色) ・関係法令の許可
9	市街化区域内で建築し、又は建設することが困難な建築物等 (道路管理施設、休憩所、給油所等)	1 現況図 2 事業計画書 3 資格証明 4 建築物平面図、立面図等 5 交通量調書	・縮尺 1/2, 500 ・事業概要、資金計画、取引計画 ・関係法令の許可 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上、油水分離槽の構造図 (ガソリンスタンド)

10	地区計画・集落地区計画に適合する建築物	1 地区計画・集落地区計画区域図 2 集落地区計画に適合していることを証する図書 3 建築物平面図、立面図等	・縮尺 1/2, 500 の地図に記入 ・市からの証明書等 ・縮尺 1/100 程度、立面図は 2 方向以上
11	条例で指定した市街化区域に近隣接する地域内の開発行為	条例未制定のため本号を適用しての許可はありません	
12	条例第 3 条第 1 号 (分家住宅)	1 市規則第 2 条で定める区域内 2 説明書及び念書 3 申請書及び土地所有者の戸籍全部事項証明 4 申請者の世帯全員の住民票 5 申請者及び同居者が所有する住宅がない旨の証明 6 線引時土地所有者から申請者まで繋がる原戸籍謄本等 7 各階平面図・立面図等 8 連たん状況図 9 その他市長が必要と認めるもの	
	条例第 3 条第 2 号 (既存宅地内建物(第二種低層住居専用地域内可能建築物))	1 線引きの際に宅地である旨の証明 2 各階平面図・立面図等 3 申請者の個人の住民票 4 その他市長が必要と認めるもの	
	条例第 3 条第 3 号 (敷地増(一般住宅))	1 線引き前からの住宅であったことを示すもの 2 各階平面図・立面図等 3 申請者の個人の住民票 4 その他市長が必要と認めるもの	
	条例第 3 条第 4 号 (公共移転)	1 市規則第 2 条第 1 項第 1 号の区域を含まないこと 2 公共事業に係る契約書 3 既存敷地面積求積図、買収地丈量図 4 申請及び既存建築物各階平面図・立面図等 5 申請者の個人の住民票 6 その他市長が必要と認めるもの	
	条例第 3 条第 5 号 (既存集落内建物(専用住宅))	1 市規則第 2 条で定める区域内 2 申請者が市内での 10 年居住を示すもの 3 各階平面図・立面図等 4 説明書及び念書 5 連たん状況図 6 申請者及び同居者が所有する住宅がない旨の説明 7 申請者の世帯全員の住民票 8 その他市長が必要と認めるもの	
	条例第 3 条第 6 号 (用途変更(15 年適法使用後))	1 従前建築物の経過及び 15 年間適法使用を示すもの 2 各階平面図・立面図等 3 その他市長が必要と認めるもの	
13	既存権利の届出	1 権利を有していることを示す証明書	・農地法の許可等 ・その他の証明 ・会社の定款(法人の場合)
14	開発審査会提案基準 1 敷地増(住宅以外)	1 線引き前から同一用途であったことを示すもの 2 各階平面図・立面図等 3 申請者が既存敷地で 10 年間事業をしていることを示すもの 4 その他市長が必要と認めるもの	
	開発審査会提案基準 2 公共移転(市街化区域及び非線引き区域内建物)	1 公共事業に係る契約書 2 既存敷地面積求積図、買収地丈量図 3 申請及び既存建築物各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの	
	開発審査会提案基準 3 指定集落内建物(住宅以外)	1 申請者が当該中学校区での 10 年以上居住又は勤務を示すもの 2 各階平面図・立面図等 3 説明書及び念書 4 市規則第 2 条第 1 項ただし書きで定められた区域は対策を施した建物 5 その他市長が必要と認めるもの	
	開発審査会提案基準 4-1 用途変更 I (やむを得ない理由)	1 死亡、抵当権実行等やむを得ない事情を示すもの 2 従前建築物の経過及び適法使用を示すもの 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの	
	開発審査会提案基準 4-2 用途変更 II (20 年経過住宅)	1 従前建築物の経過 2 各階平面図・立面図等 3 その他市長が必要と認めるもの	
	開発審査会提案基準 5 社寺・仏閣・納骨堂等	1 宗教法人定款 2 各階平面図・立面図等 3 その他市長が必要と認めるもの	
	開発審査会提案基準 6 地区集会所等	1 当該施設を利用する地区の区域図 2 資金計画及び資金調達方法等の調書 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの	

開発審査会提案基準7 公共公益施設	1 施設の用途、内容、規模、位置等の説明資料 2 各階平面図・立面図等 3 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準8 公共公益関連施設	1 公共機関との密接な関連を説明する資料 2 各階平面図・立面図 3 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準9 研究施設	1 研究対象と研究施設の位置の関連を示す図書 2 各階平面図・立面図等 3 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準10 ゴルフ練習場	1 各階平面図・立面図等 2 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準11 災害移転	1 対象事業又は対象となる法律による勧告若しくは命令に基づくものであることを示す文書の写し等 2 各階平面図・立面図等 3 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準12 市街化予定建物	1 施設内容がわかる資料 2 市長要望書 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準13-1 有料老人ホームⅠ	1 群馬県有料老人ホーム設置運営指導要綱に係る事前協議終了通知書の写し 2 権利関係が利用権方式又は賃貸方式であることを示すもの 3 病院等との連携を示すもの 4 各階平面図・立面図等 5 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準13-2 有料老人ホームⅡ	1 サービス付き高齢者向け住宅の登録に係る事前協議が終了している旨の書類の写し 2 権利関係が利用権方式又は賃貸方式であることを示すもの 3 当該大規模指定集落及びその周辺の有料老人ホームの立地状況を示すもの 4 各階平面図・立面図等 5 市規則第2条第1項により定められた区域を含まないこと 6 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準14 介護老人保健施設	1 開設許可見込みを示す資料 2 協力病院等との位置、関係を示すもの 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準15 産業廃棄物処理施設	1 建築基準法他の許可書写し 2 施設内容を示す資料 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準16 県企業局等開発地における建築物(包括基準)	1 平成19年11月30日以前に県企業局等が行った造成済地であることを示すもの 2 各階平面図・立面図等
開発審査会提案基準17 流通業務施設	1 幅員9m以上の通抜け道路に30m以上接道かつ出入口8m以上 2 車検証(5t以上) 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準18 地域利便施設	1 大規模小売店舗立地法に基づく手続きが終了する旨の通知 2 指定路線に30m以上接道かつ出入口5m以上 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準19 地場産品振興施設	1 本市の農業施策担当課による地産地消推進店の認定を受けている 2 幅員9m以上の通抜け道路に30m以上接道かつ5m以上の車両用出入口を2箇所 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準20 条例区域から除外となった区域内の分家住宅(包括基準)	1 市規則第2条第1号ただし書で定められた区域外 2 法第34条第12号(条例第3条第1号(分家住宅))で必要とする図書 3 各階平面図・立面図等 4 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準21 浸水等対策を要する分家住宅	1 市規則第2条第1号ただし書きで定められた区域内 2 法第34条第12号(条例第3条第1号(分家住宅))で必要とする図書 3 対策を施した分家住宅 4 各階平面図・立面図、断面図 5 その他市長が必要と認めるもの
開発審査会提案基準99 その他	(市長が必要と認めるもの)

表2 設計図 (1及び2を除き設計者記名押印又は署名)

添付 順序	図面名称	標準縮尺	明示すべき事項	備 考
1	開発区域位置図	1/25,000 以上	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	<ul style="list-style-type: none"> ・地図に表示のこと。 ・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。
2	開発区域図	1/2,500 以上	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	<ul style="list-style-type: none"> ・現況図にまとめて図示してもよい。
3	現況図	1/1,000 又は 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益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1ヘクタール以上の開発行為)	
4	求積図	1/500 以上	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"> ・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。 ・杭表示を記入
5	土地利用計画図	1/500 又は 1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界 3 工区界 4 公共、公益施設の位置及び形状及び寸法 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。
6	造成計画平面図	1/500 又は 1/1,000 以上	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 縦横断線の位置及び記号 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。 ・道路、擁壁、法面、公園等を色別すること。
7	造成計画縦横断面図	1/500 以上	1 縦横断面線記号 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 がけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号	<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。

			8 ボックスカルバート、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	
8	排水施設計画平面図	1/500 以上	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, \square
9	排水施設構造図	1/50 以上	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	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。
10	流末水路縦断面図	1/1,000 以上	1 測点 2 短距離、追加距離 3 地盤高(河床、天端、左・右岸) 4 計画高(河床、天端) 5 切土、盛土 6 勾配	
11	流末水路標準横断面図	1/100 以上	1 測点 2 地盤高 3 計画高 4 護岸の種類、法勾配	
12	給水施設計画平面図	1/500 以上	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"> ・排水計画平面図にまとめて図示してもよい。
13	道路計画縦断面図	1/500 以上	1 測点 2 勾配(%) 3 計画地盤面 4 計画地盤高 5 短距離、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"> ・区域外取付道路との関連を図示すること
14	道路計画標準横断面図	1/50 以上	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"> ・排水施設構造図をまとめて図示してもよい。
15	がけの断面図	1/50 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質 4 がけの保護の方法 5 現地盤面 6 がけの前後の地盤面	<ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細く、計画線は太く表示すること。
16	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	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が添付のこと。 ・構造計算書(安全が計算によらなければ判断できないとき) ・土質試験結果(軟弱地盤の場合)

17	公共施設新旧対象図	1/1,000 以上	新旧公共施設の形状、番号を明示する。番号は、市規制規則様式第 1 号の対象番号と統一する。旧公共施設は朱書きとする。	
18	樹木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）	
19	表土の保全等の断面図		1 表土地層状況 2 復元計画	
20	計算書		1 構造計算 2 雨水、汚水流量計算 3 その他必要な計算	開発区域の面積が 0.1ha 未満の場合には、排水計算（雨水、汚水量計算）書の添付は省略可。

(5) 開発審査会説明資料

審査会の資料は、下記の図書 18 部を審査会開催日の 3 週間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	理由書		○内容を簡潔に要領よく作成
2	開発位置図	1/10,000 又は 1/20,000	○都市計画図（カラー刷り）を用いること ○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、大規模指定既存集落等を緑色で明示 ○その他市長等が必要と認める事項を記載
3	開発区域図	1/2,500	○申請地を赤色で明示し、引き出し線で「申請地」と記入
4	土地利用計画図及び排水計画図	1/100～ 1/600	○申請地を赤色で枠取り ○道路から敷地への出入口及び建物の出入口を△印で明示 ○敷地増の場合、既存部分をだいたい色、増設部分を緑色で明示し、それぞれの面積を記入。また、除去（予定）建物を破線で表示 ○その他市長等が必要と認める事項を記載
5	建物平面図・立面図	1/100～ 1/200	○各階床面積、延べ面積、最高高さを記入 ○避難可能な居室（開発審査会提案基準 3、21）
6	断面図（基準 3、21）	1/100～ 1/200	○現況 G L ○想定浸水深ライン、避難可能な居室の位置
7	現況写真		○申請地を 2 方向以上
8	その他市長等が必要と認める書類		

2 設計者の資格（法第 31 条、規則第 18 条、規則第 19 条）

（設計者の資格）

法第三十一条 前条の場合において設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令に定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

規則第十八条 法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

規則第十九条 法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修

めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者

ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると求めた者

二 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

本条は、設計者の資格についての規定で、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものあるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期することとしたものです。

規則第19条第1項は、設計者の資格を定めています。この資格は、建築士のような国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはありません。

同条第1項トの「登録講習機関」は、一般財団法人全国建設研修センターが登録講習機関として登録を受けています。

また、同条第1項チについては、昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で大学院等に1年以上在学して、土木、建築、都市計画または造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者が定められています。

3 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気事業者及び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 開発区域外にあって、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持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の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、知事等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うまでもありません。

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)		
	義務教育施設設置者		
			電気ガス事業者
			鉄軌道経営者

4 開発許可済標識の掲示

工事現場の見やすい場所に標識(市規則様式第10号)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 開発許可を受けた者は、開発許可済標識(様式第10号)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3項の規定による公告の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。

5 変更許可申請及び変更届（法第35条の2、令第31条、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、第三十三条、第三十四条、前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、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、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

(開発許可の変更申請)

市規制規則第6条 開発許可を受けた者が、当該許可に係る事項を変更しようとするときは、省令第16条第1項に規定する開発許可申請書に変更に係る事項が開発行為に関する設計以外の場合にあつては変更説明書を、設計の場合にあつては変更説明書及び変更説明図を添付して、市長に申請しなければならない。

- 2 前項の変更説明書は、当該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、当該変更前の設計図（縮尺500分の1以上）に変更後の設計の概要を明示したものとする。
- 3 市長は、第1項の申請に係る許可をしたときは、前条第2項の例により開発行為許可通知書を申請者に交付する。

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。

また、開発行為の設計の変更については、予定建築物等の敷地の形状以外のものは全て許可が不要となりますが、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っては、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（218頁）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項の但し書きの国土交通省令で定める軽微な変更をした時は、開発行為変更届出書（219頁）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14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14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（様式第11号）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) 建築物等を建築し、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以上）
- (2) 敷地内における建築物等の位置を示す図面（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) 第5条第1項第8号に規定する図書
- (5) 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（様式第12号）を申請者に交付する。

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、建築物を建築し、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 市長等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。

(2) 申請書及び添付書類 (A4 版)

法第 37 条ただし書き承認に係る様式一覧			
添付 順序	図表の名称	縮 尺	説 明
1	工事完了公告以前の 建築等承認申請書	—	○市規制規則様式第 11 号 (239 頁)
2	承認を受けようとする理由書	—	○前記 1 に該当する理由
3	誓約書	—	○都市計画法及び建築基準法上の諸手続が完了する迄、建築物を使用しない旨の誓約
4	敷地位置区域図	1/2,500 以上	○敷地の位置を表したもの (市規制規則第 14 条第 1 項)
5	土地利用計画図	1/500 以上	(1)敷地の現況を示したもの (2)各建物等の配置及び特に今回申請を要する部分の表示 (市規制規則第 14 条第 2 項)
6	各階平面図及び二面以上の立面図	1/200 以上	○承認を必要とする建物の平面及び立面図 (市規制規則第 14 条第 3 項)
7	建築物基礎及び宅造工事関連詳細図	1/50 以上	○申請理由となった建物関連の工事部分詳細図
8	現況写真	—	○手札型 2 方向以上を申請直前に写したもの
9	工程表	—	
10	その他	—	○その都度必要と認め、担当者が指定した図書

7 開発行為の廃止（法第 38 条、規則第 32 条、市規制規則第 13 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。

（工事の廃止の届出）

市規制規則第 13 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の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) 工事の廃止の理由及び廃止後の土地利用計画を明らかにした図書

(2) 工事の廃止に係る地域を明示した図書（縮尺 2,500 分の 1 以上）

2 既に着手している工事を廃止する場合は、前項の届出書及び添付図書に廃止時の土地の現況図（縮尺 1,000 分の 1 以上）を併せて添付しなければならない。

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恐れがあるので、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に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。

（2）届出書及び添付書類

法第 38 条に係わる開発行為に関する工事の廃止届様式一覧			
添付 順序	図表の名称	縮 尺	説 明
1	届出書	—	○省令別記様式第 8（240 頁）
2	理由書	—	○開発行為に関する工事の廃止の理由を記載したもの
3	土地利用計画図	1/1,000 以上	(1)当初許可に係る計画図 (2)現況図 (3)廃止後の利用計画図（市規制規則第 13 条第 1 項）
4	現況写真	—	○手札型 2 方向以上を届出直前に写したもの
5	その他	—	

8 許可の承継（一般承継人）（法第44条、市規制規則第18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。

（許可の承継の届出）

市規制規則第18条 法第44条の規定による承継をした者は、速やかに開発許可を受けた地位の承継届出書（様式第18号）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。

（2）届出書及び添付書類

法第44条に係わる地位の承継届様式一覧			
添付 順序	図表の名称	縮 尺	説 明
1	開発許可を受けた 地位の承継届出書	—	○市規制規則様式第18号（241頁）
2	承継関係証書	—	○戸籍全部事項証明（個人の場合） ○履歴登記事項全部証明書（法人の場合） ○会社定款
3	そ の 他	—	○土地、建物登記事項証明書

9 許可の承継（特定承継人）（法第 45 条、市規制規則第 19 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。

（地位の承継）

市規制規則第19条 法第45条の規定に係る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（様式第19号）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及び第 3 条に規定する書類

(3) 第 5 条第 1 項第 3 号に規定する書類

(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、開発許可を受けた承継承認通知書（様式第 20 号）を申請者に交付する。

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。

(2) 申請書及び添付書類

法第 4 5 条に係わる地位の承継承認申請様式一覧			
添付 順序	図表の名称	縮 尺	説 明
1	開発許可を受けた地位の承継申請書	—	○市規制規則様式第 19 号（242 頁）
2	承継関係証書	—	(1) 登記事項証明書 (2) 取得に関わる役員会議録 (3) 売買契約書写
3	申請者の資力、信用に関する申告書	—	(1) 法人の場合は定款・登記事項証明書、個人の場合は履歴書 (2) 前年度の法人税、又は取得税の納税証明及び事業税 (3) 事業経歴書 (4) 預金残高証明書（融資証明書）
4	土地利用計画図等	1/10,000～ 1/20,000 1/2,000	(1) 位置図 (2) 土地利用計画図 (3) 公図写
5	その他	—	○農地法、宅地造成及び特定盛土等規制法その他の関係法令による

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1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) 第8条第1号に規定する図書
- (2) 土地利用計画図（縮尺500分の1以上）
- (3) 当該土地の写真
- (4) 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

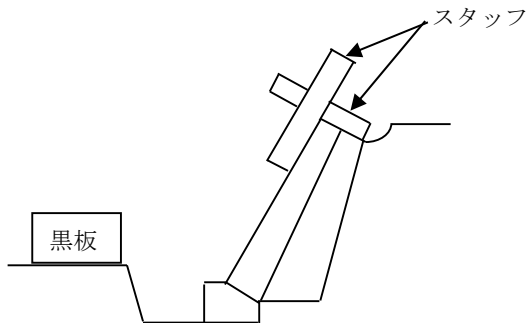
工事が完成した場合は、工事完了届（省令別記様式第4、236頁）を提出して検査を受けなければなりません。工事完了検査では、許可の内容に適合しているかを検査します。

(2) 申請書及び添付書類

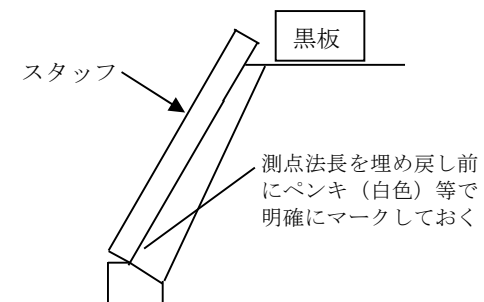
法第36条に係わる工事完了届様式一覧			
順番	名称	説明	
1	届出書	○省令別記様式第4(236頁)	
2	位置図	1/2,500	
3	土地利用計画図	許可申請に添付したもの	
4	確定測量図	1/1,000程度	
5	地積図	1/500	
6	写真	工程	撮影内容
		工事着手前	工事着手前の区域全体の状況
		盛土	盛土材の敷均し、締固め状況及びまき出し厚(層厚30cm以下)の管理状況
		擁壁及び主要工作物等の基礎その他の工作物等の配筋が完了したとき	床掘り並びに型枠の寸法、形状及び位置
		鉄筋コンクリート造りの擁壁その他の工作物等の配筋が完了したとき	配筋の寸法及び位置
		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	側溝、集水管及び暗渠等の掘削、床付け状況並びに規格、寸法及び配筋等の出来形管理状況等
		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
		舗装工事	路床並びに舗装の施工状況及び路盤工の転圧並びに厚さ等の管理状況
		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)

裏込石



法長



(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。

1 1 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の地盤面の高さ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、工事完了した旨を告示しています。

告示については、建築指導課にて保管しております。

1 2 完了検査後の許可権者の手続き（開発登録簿の調整等）（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。

(開発登録簿の写しの交付申請)

市規制規則第21条 法第47条第5項の規定に係る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(様式第22号)を市長に提出しなければならない。

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) 登録簿の調整、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、一般の閲覧に供しています。

なお、閲覧方法等の詳細については、太田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(248頁参照)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。