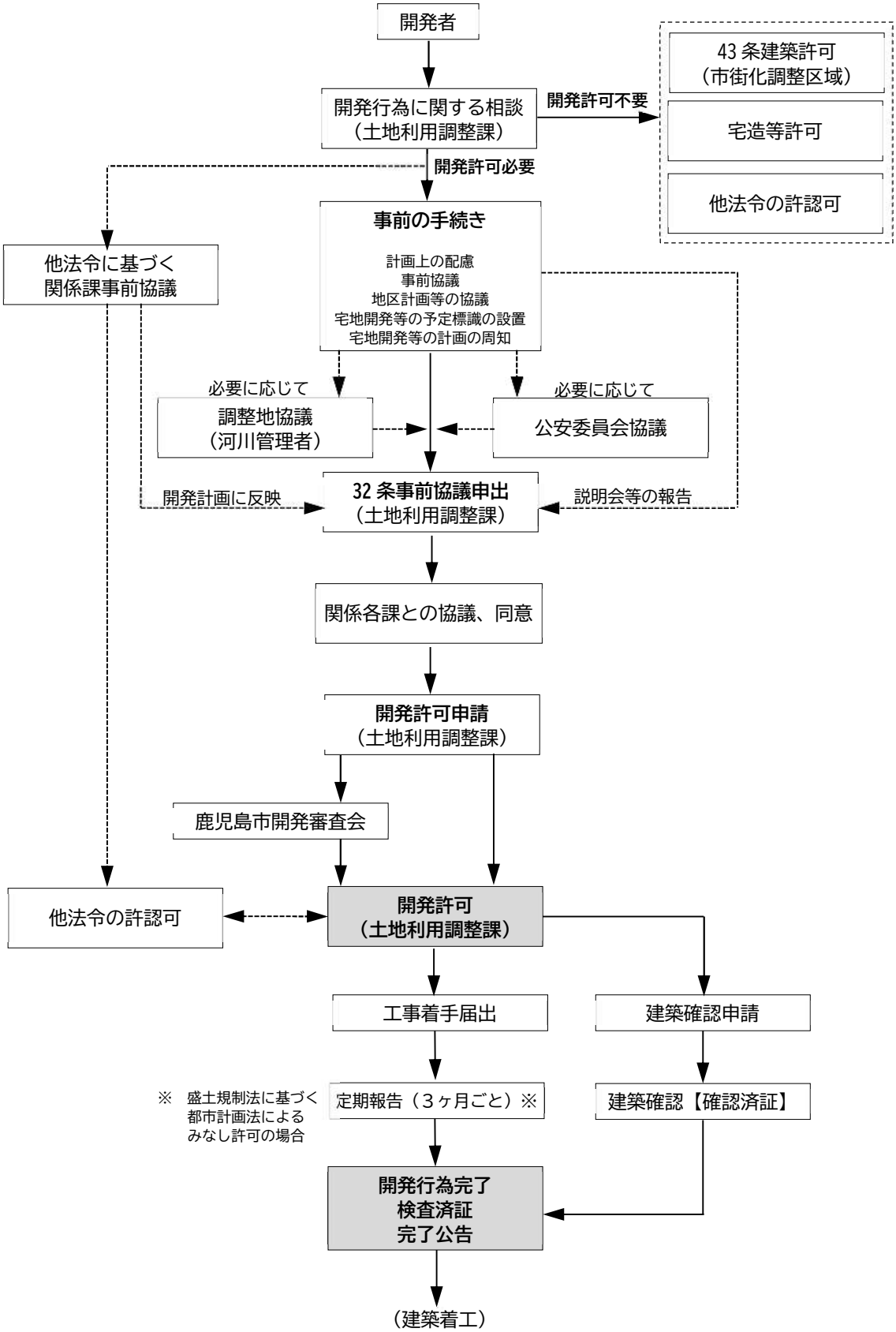
第７節　開発許可の手続き

開発許可に関する標準的な手続きについては、次のフローのとおりとなります。



7－1 事前の手続き（都市計画法第 32 条に基づく事前協議前）

事前相談の結果、開発許可が必要となった場合は、都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、次の事項に基づき開発計画を作成するとともに、宅地開発等条例に基づき周辺住民への事前調整を実施してください。

7－1－1 計画上の配慮事項

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 3 条）

開発許可（変更許可含む。）を受けようとする者は、宅地開発等を計画するにあたり、自然環境の保全及び周辺の生活環境に配慮を行うよう努めなければなりません。

また、開発区域の周辺における井戸の枯渇、水位の低下等の地下水への障害が生じないように努めなければなりません。

【運用基準】

1.「自然環境の保全」について

宅地開発等を行った場合、場所によっては自然環境が失われてしまいます。

法第 33 条第 1 項第 9 号で、1ha 以上の開発行為については、樹木の保存、表土の保全の規定が定められておりますが、1ha 未満の規模の開発行為においても、可能な限り、既存の樹木等の保存や表土の保全等により、自然環境の保全への配慮を行うような計画を行ってください。

2.「周辺の生活環境への配慮」について

① 1ha 以上の開発行為にあっては、宅地開発等区域周辺のまちづくりにも寄与するように、事前に関係機関と協議し、必要に応じて、本市の施設整備に協力するように努めてください。

② 宅地開発等区域内での計画についても、可能な限り周辺の状況に配慮し、盛土や切土を少なくすることで、景観阻害、擁壁等による圧迫感を緩和したり、接続道路の勾配及び区域内からの排水等の悪影響を減少するような計画を行ってください。

③ 宅地開発等区域内に周辺住民の利用していた通路、水路等があった場合、宅地開発等後、形態が変化したとしても、周辺の住民の利便性を損なわないような計画を行ってください。

④ 市街化調整区域内における共同住宅等の建築で、住戸数が 10 戸以上となる場合は、緑豊かな住宅地の形成または雨水流出の抑制のため、次の事項を参考に周辺環境に配慮した計画を行ってください。

ア 宅地開発等区域内に植栽等の緑化を行う。
イ 造成に伴い法面が生じる場合は、緑化を行う。
ウ 道路との境界沿いを生け垣等で修景する。
エ 敷地内の全てについて、舗装等を行わないようにする。
オ 側溝、駐車場部分等に一時貯留ができるような構造とする。
カ 屋根に降った雨水をタンクに溜める雨水貯留施設の設置を建築計画に盛り込む。

3.「井戸の枯渇、水位の低下等の地下水への障害が生じない」について

開発予定者は、宅地開発等区域の周辺の井戸や地下水を損傷しないように、計画段階から開発区域周辺の井戸等の調査（位置や施設規模の把握）を行い、調査結果に基づいた計画を行うようにしてください。

7－1－2 事前協議

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 4 条）

開発予定者は、宅地開発等を行おうとする場合は、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、あらかじめ必要な事項について関係者との調整を行うとともに、公共施設等の用に供する土地等の配置、整備、管理等について市長と協議しなければなりません。

【解説】

① 都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、宅地開発等区域の位置、規模、土地利用目的について、関連する様々な関係法の関係者と調整を行うとともに、宅地開発等で必要となる公共施設や公益的施設用地等を適正に配置することや道路、公園、排水施設等を適正な基準により整備すること、その他管理方法、帰属、費用負担について、市長（本市関係課）と協議を行ってください。

② 都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議を行うために必要な一式書類や図面の作成を行う際、開発行為の根幹となる事項（特に公共施設の帰属がある場合）については、関係する課に事前に協議し、正式協議の段階で大幅な計画見直しが生じないようにしてください。

③ 事前に協議すべき関係機関については、「第9節　他の法令との関係」に掲載している表を参考にしてください。

④ 特に文化財（埋蔵文化財や史跡名勝等）については、それらの存在が、宅地開発等の計画に重大な影響を及ぼすことが考えられますので、事前に本市教育委員会文化課に事前に確認を行い、事前調査が必要となるかどうかについて協議を行ってください。

7－1－3 地区計画等に関する協議

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 5 条）

開発予定者は、建築物の建築を目的とする宅地開発等で、その面積が1ha 以上（ただし、風致地区内においては、0.3ha 以上）の宅地開発等を行う場合は、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項に規定する地区計画等について、市長と協議しなければなりません。

【運用基準】

開発面積が 1ha 以上の場合は、市長と地区計画等について協議し、当該開発区域について、地区計画等を原則定めることとします。

建築物の建築を目的とした開発面積 1ha 以上の開発行為を行う場合は、地区計画について、事前に本市都市計画課と協議を行ったうえで、開発行為の計画を作成し、正式な協議の段階で開発計画に大幅な見直しが生じないようにしてください。（1画地の最低面積など）

地区計画を定めるに当たっての留意事項については、「第5節　開発許可の基準の5－3－5　地区計画等に即した設計」に明記しています。

7－1－4 宅地開発等予定標識の設置

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 6 条、同規則第 4 条）

開発予定者は、都市計画法第 32 条の規定に基づく協議を行う日の 14 日前までに、当該宅地開発等の計画を記載した宅地開発等予定標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に設置しなければなりません。（宅地開発等条例第 6 条第 1 項）

この標識の設置期間は、設置した日から工事に着手する日までとなります。（宅地開発等条例第 6 条第 2 項）

「宅地開発等予定標識」は、様式集P－399 のとおりです。

設置した宅地開発等予定標識の内容に変更が生じたときは、速やかにその表示内容の修正を行ってください。（宅地開発等規則第 4 条）

また、宅地開発等予定標識は、風雨等のために容易に破損し、又は倒れない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないように維持管理をしてください。（宅地開発等規則第 4 条）

【解説】

○「公衆の見やすい場所」とは

公衆の見やすい場所については、一般的には、宅地開発等地周辺の住民が通行する道路沿いの場所や他の建物等で見えなくなるおそれのない場所となります。

7－1－5 宅地開発等の計画の周知

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 7 条）

1. 隣接住民への説明

開発予定者は、宅地開発等予定標識を設置した日から、都市計画法第 32 条の規定に基づく協議を行うまでの間に、説明会その他の方法（以下「説明会等」という。）により、当該宅地開発等の計画の内容について、隣接住民に周知させなければなりません。（宅地開発等条例第 7 条第 1 項）

「計画内容の周知」については、次の事項について行います。

①宅地開発等区域の位置、面積及び予定工期
②土地利用計画（予定建築物の用途含む）、公共施設の位置及び形態
③造成計画の内容（盛土、切土をする土地の部分、がけ、擁壁の位置、構造）
④工事の施行方法、安全対策その他必要な事項

【解説】

①「隣接住民」について

隣接住民とは、宅地開発等区域に接する土地の所有者並びに当該土地に存する建築物の所有者、管理者及び居住者の全てをいいます。

②「説明会その他の方法」について

開発予定者が隣接住民へ説明する方法としては、原則として、次のア、イ

ア 説明会

イ 個別説明(個別訪問)

により、説明を行うものとしますが、住民が常に不在である場合や土地や建物の所有者が遠方にいる場合は、次のウ、エの方法でもよいものとします。

ウ 文書

エ 電話

③「周知させなければならない」について

開発予定者は、全ての隣接住民に宅地開発等の計画内容を必ず周知させなければなりません。

ただし、住民の同意を得ることを求めるものではありません。しかしながら、開発予定者は、その宅地開発等への住民の理解が得られるよう、誠意を持って説明する等の努力をしてください。

2. 近隣住民への説明

開発予定者又は開発許可を受けた者(以下「開発者」という。)は、宅地開発等予定標識設置後、近隣住民から申出があったときは、説明会等により、当該宅地開発等の計画の内容について、申出を行った近隣住民に説明しなければなりません。(宅地開発等条例第 7 条第 2 項)

【解説】

①「近隣住民」について

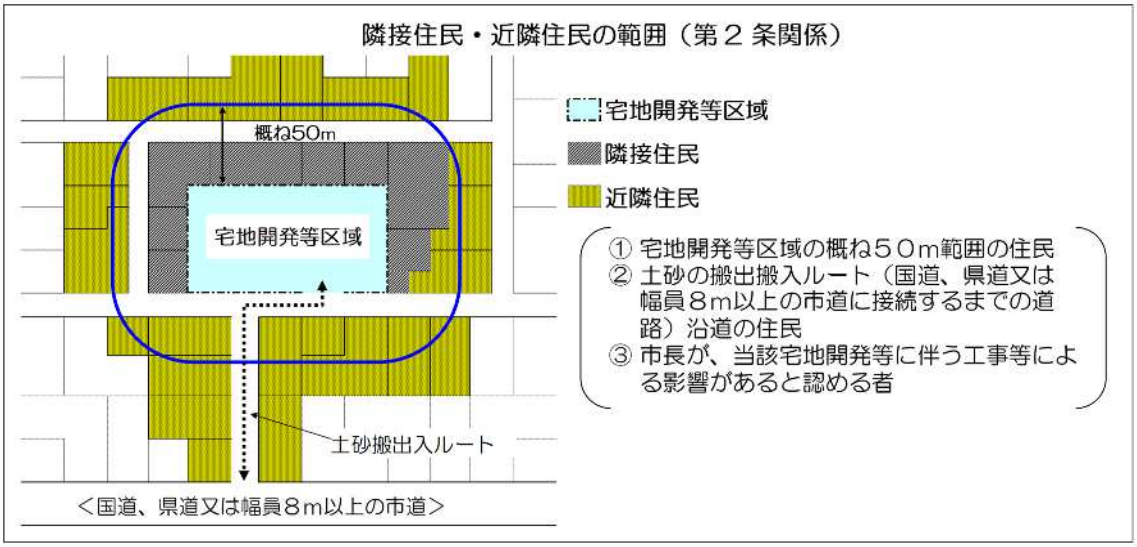
近隣住民とは、次のアからウのいずれか該当する者とします。

ア 宅地開発等予定地から水平距離が概ね 50m 以内の範囲の土地の所有者と建物の所有者、管理者及び居住者。

※ 敷地の一部だけが、宅地開発等区域からの水平距離 50m 以内に入り、敷地の大部分は 50m 以外であっても、敷地全体を概ね 50m 以内とし、近隣住民に該当するものとします。

イ 宅地開発等に伴う土砂の搬出入に係る道路(国道、県道及び幅員 8m 以上の市道を除いた道路)に接する土地の所有者と建物の所有者、管理者及び居住者。

ウ ア、イ以外で市長が当該宅地開発等の伴う工事等による影響があると認める者。



7－1－6 説明会等の報告

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第８条）

1. 当初の報告

開発予定者は、隣接住民に行った説明会等の内容について、必要な内容を記載した報告書を都市計画法第 32 条の規定に基づく協議申出と同時に市長に提出しなければなりません。（宅地開発等条例第８条第１項）

なお、市長は必要があると認めるときは、近隣住民に行った説明会等の内容及び申出に対する対応について、報告を求めることができます。（同第２項）

「宅地開発等計画内容周知実施報告書」は、様式集P－400 のとおりです。

※都市計画法第 32 条の規定に基づく協議申出書に添付して提出すること。

2. 変更時の報告

開発予定者又は開発者は、上記報告書の提出を行った後に、宅地開発等の計画の内容に変更が生じた場合は、説明会等により、当該変更の内容について隣接住民に再度説明しなければなりません。（宅地開発等規則第６条第２項）

なお、再度説明会等を行った場合は、報告書に当該説明会等で使用した資料を添えて、市長に提出してください。（宅地開発等規則第６条第３項）

変更時の報告書の様式は、上記「宅地開発等計画内容周知実施報告書」と同一です。

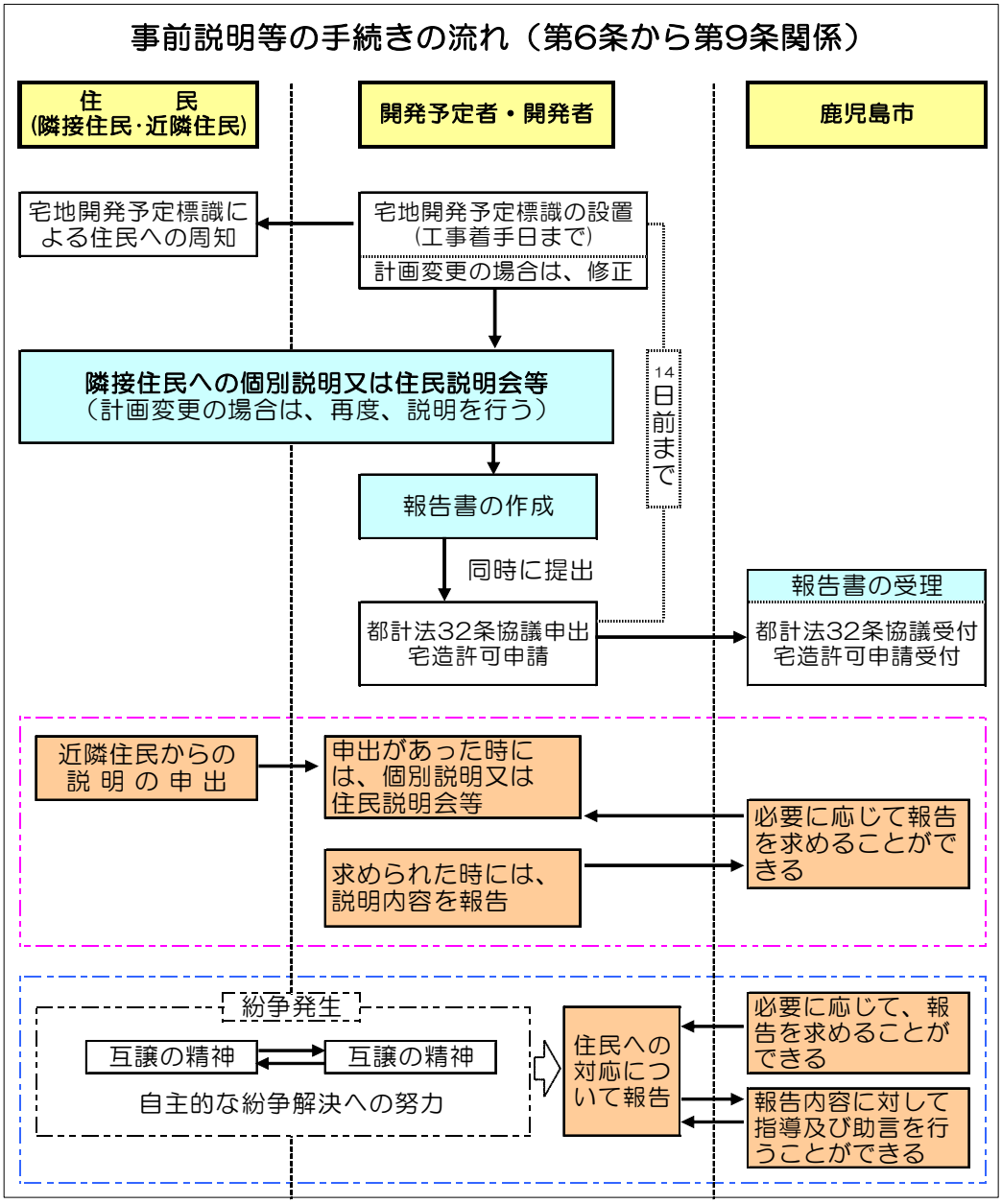
7－1－7　宅地開発等に係る紛争解決の努力

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第９条）

開発予定者又は開発者と住民とは、宅地開発等に係る紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するように努めなければなりません。

【運用基準】

住民との間に紛争が生じた場合は、住民に対する対応について、市に報告することとします。



7－2 32条事前協議の手続き

本市においては、都市計画法第 32 条の規定に基づく事前協議について、法第 32 条に基づく公共施設管理者の同意及び協議のほかに、公益的施設に関する協議や開発行為の工事に関係する部署との協議を土地利用調整課を窓口として行います。

7－2－1 防災調整池設置に関する協議(河川管理者等)

【運用基準】

宅地開発面積が 0.5ha 以上(稲荷川、甲突川、新川、脇田川、永田川、和田川に流下する河川以外の流域にあっては、3ha 以上)の場合は、宅地開発に伴う雨水流出を抑制し、災害を未然に防止するために調整池の設置について、法 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、下流の河川等の管理者と協議し、同意を得る必要があります。

協議にあたっては、開発区域が鹿児島県の管理する二級河川の流域である場合は鹿児島県土木部河川課へ、それ以外の河川等の流域である場合は土地利用調整課へそれぞれが必要とする図書(書類及び図面)を作成して、提出してください。

【解説】

① 必要とする図書については、鹿児島県土木部河川課又は土地利用調整課と協議のうえ作成してください。

② 調整池の設置については、鹿児島県土木部河川課発行の「大規模開発に伴う調整池設置基準(案)」を遵守してください。

7－2－2 交差点設置等に関する協議(県公安委員会)

【運用指針の規定】

開発許可制度運用指針(平成 26 年 8 月 1 日 国都計第 67 号)で、開発区域の規模が原則として 5ha 以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中、発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法 33 条第 1 項各号に掲げる基準の運用にあたって考慮すべき事項について、県公安委員会と十分な連絡調整を行う必要があるとなっております。

【運用基準】

本市においては、開発区域の規模が 5ha 未満においても、新たに交差点を設置しようとする場合など、開発許可権者と道路管理者が必要と認める場合は、法 32 条の規定に基づく事前協議を行う前に、鹿児島県公安委員会と協議、調整を行うこととします。

協議にあたっては、必要図書(書類及び図面)を作成し、土地利用調整課に提出してください。

【解説】

協議に必要な図書については、土地利用調整課及び道路管理者と協議のうえ作成してください。

7－2－3 公共施設管理者の同意及び協議

【法の規定】（法第 32 条）

1. 開発行為又は開発行為に関する工事が、既存の公共施設（道路、公園、上下水道、河川、水路、法定外公共物等）に関係がある場合には、当該公共施設の管理者と協議し、同意を得なければなりません。（法第 32 条第 1 項）

2. 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設がある場合は、その公共施設を管理することとなる者と協議をしなければなりません。（法第 32 条第 2 項）

【運用基準】

本市においては、開発行為で設置する公共施設は、鹿児島市に帰属することを前提としておりますので、関係する既存の公共施設はもとより、開発行為で新たに公共施設を設置する場合においても、必ずその公共施設の管理予定者と協議し、同意を得るようにしてください。

7－2－4 事前協議

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 4 条）

開発予定者は、宅地開発等を行おうとする場合は、円滑かつ確実な宅地開発等を進めるため、あらかじめ必要な事項について関係者との調整を行うとともに、公共施設等の用に供する土地等の配置、整備、管理等について市長と協議しなければなりません。

【解説】

① 法第 32 条の規定に基づく公共施設管理者の同意及び協議のほかに、宅地開発等条例第 4 条の規定に基づき、開発行為に関係する部署とも協議を行うことになります。

② 法第 32 条の規定に基づく事前協議及び条例に基づく関係部署との協議を「32 条事前協議」と呼び、土地利用調整課を窓口とし、関係する部署に文書による協議を行い、開発予定者と関係部署による協議書の作成を行うこととします。

7－2－5 32 条事前協議申出書図書

事前協議申出にあたっては、次の表に示す図書（書類及び図面）を作成し、市長に提出してください。

【解説】

① 協議申出書は、正本1部とします。

② 図面は、縦 26cm、横 17cm のサイズに折りたたみ、図面袋に入れて書類の後ろに付けてください。

③ 図面袋に図面名称一覧を付けてください。

④ 協議申出書には、黒表紙及び背表紙をつけてください。

⑤ 協議申出の関係書類には、項目毎に見出し（インデックス）を付けてください。

⑥ 全ての図面の右下に、設計者による記名を行ってください。

⑦ 擁壁の構造計算書や地盤改良計算書等の計算書には、表紙に設計者（作成者）による記名を行ってください。なお、設計者と作成者が異なる場合は連名とし、設計者は必ず照査を行ってください。

【書類関係】

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	都市計画法第32条の規定に基づく公共施設等の同意並びに帰属に関する協議等申出書	規則外 参考様式	①「申請者、設計者、工事施行者」欄の申請者、設計者及び工事施行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入してください。また、「設計者住所氏名」欄の設計者が法人に所属する場合には、住所、氏名はその法人の住所、名称も記入してください。 ②「工事施行者住所氏名」欄の工事施行者が未定の場合は、「未定」と記入し、都市計画法第 29 条に基づく許可申請前又は同法第 35 条の 2 に基づく変更の許可申請までに決定し記入してください。 ③「開発区域」欄は、土地の登記事項証明書に記載された所在地番を記入してください。なお、開発区域が二筆以上にわたる場合は、「代表地番外〇筆」と記入してください。 ④「開発面積」欄の数値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して、小数点以下第 2 位まで記入してください。 ⑤「予定建築物等」欄は、次のように記入してください。 宅地のみ分譲：宅地分譲（専用住宅〇戸） 建売分譲：分譲住宅（専用住宅〇戸） 工場：工場（目的） 店舗：店舗（目的） ⑥「計画戸数」欄は、予定戸数を記入してください。 ⑦「計画人口」欄は、予定建築物等が住宅系の場合に記入するものとし、⑥の数値に 3.5 人（ただし、建築物の用途により人員が別途定まる場合は除く。 例：ワンルームマンション）を乗じて算出した数値を記入してください。 ⑧「予定工期」欄には、相当期間をおいた予定日を記入してください。 （例 「許可の日より 10 日以内～着手日より3ヶ月以内」） ⑨「鹿児島市に帰属しようとする公共施設」、「鹿児島市に帰属しようとする公益施設」及び「鹿児島市以外に帰属しようとする公共・公益施設」欄には、該当する施設がある場合に記入してください。 ⑩「その他必要な事項」欄には、他の法令等に基づく許可等が必要な場合に、その手続き状況を記入してください。（例 林地開発許可申請中）	442

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
2	設計説明書	市規則 第２条 第１項 様式第1	※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の場合は不要です。 ①「設計の方針」欄は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針等をできるだけ詳細に記入してください。 ②「工区計画」欄は、工区割りする場合は工区ごとに記入してください。 ③「開発区域の土地の現況」欄には、土地登記事項証明書による地目別、所有別面積及びそれらの割合を記入してください。 ④「土地の利用計画」欄には、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びそれらの割合を記入してください。 ⑤「公共施設整備計画」及び「公益的施設整備計画」欄は、該当する事項の□に×印を付けてください。	414
3	位置図		地形図等を用いて作成し、開発区域を赤線で囲み明示してください。	
4	現況写真		①申請地の全景を撮影し、開発区域を赤線で囲み明示してください。 ②撮影方向がわかるように略図又は現況図に写真撮影方向を明示してください。	
5	委任状 （開発許可用）	規則外 参考様式	①委任する者及び委任される者の合意のもとに住所及び氏名を記入してください。 ②変更許可申請の際、申請面積等に変更が生じる場合は、新たに提出してください。	443
6	誓約書 （開発許可用）	規則外 参考様式	①「私は」の後に申請者の住所及び氏名を記入してください。 ②申請者は住所及び氏名を記入してください。	444
7	土地の登記事項 証明書	市規則 第５条 第１項 第１号	同意書の名義人が同一のものを添付してください。 ※原則として3ヶ月以内のものを添付してください。 （登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）	
8	字絵図	市規則 第５条 第１項 第２号	①直前に法務局の証明のある写しの原本（登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可）を添付してください。 ②国土調査が完了している地域にあっては、地籍図を添付してください。 ③開発区域を赤線で囲み明示してください。	
9	開発区域内権利者 一覧表	市規則 第６条 第１項様式第10の1 様式第10の２	①登記事項証明書に記載されている権利（所有権、抵当権、差押え等）及び仮登記等について全て記載すること。 ②一つの土地について所有権が複数の者にわたる場合は、備考欄に持分等を明記してください。	427,428

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
10	設計者の資格に関する申告書	市規則 第 7 条第 1 項 様式第 11	※開発区域の面積が 1ha 以上の場合は必要になります。ただし、開発区域が宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域内に該当し、当該工事において、高さが 5m を超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、同法に基づく設計者の資格に関する申告書が必要になります。(第 2 章を参照) ①「都市計画法施行規則第 19 条の該当資格」の欄は、該当する□に×印を付けてください。 ②「学歴」の欄には、設計資格に関する最終学歴に関する事項を記入し、卒業証明書の写しを添付してください。 ③「建築士法等による資格」の欄は、該当する□に×印を付け、それに関する取得年月日及び登録又は合格証番号を記入し、資格の証明書の写しを添付してください。 ④「実務経歴及び設計経歴」の欄は、宅地開発に関するもののみを記入し、設計経歴欄に記入した工事については、事業主体発行の証明書を添付してください。	429
11	官民境界確定書		開発区域が公共施設(道路、里道、水路等)に接する場合に添付してください。	
12	諸計算書		①土量計算書(※土取り先又は土砂処分先の許可証等の写しを添付してください。) ②排水計算書 ③擁壁安定計算書(※設計者の記名が必要です。) ④調整池容量計算書 ⑤高盛土及び不安定切土地盤の安定計算書 ⑥その他(地盤調査、地盤改良検討書等)	
13	擁壁認定証等		工場製品の擁壁を設置する場合は、国土交通大臣による認定証の写しとカタログの当該擁壁の掲載されたページの写しを添付してください。	
14	地盤調査等に関する確約書	規則外 参考様式	①擁壁の基礎地盤の支持力確認を擁壁工事に着手する前までに行う場合に添付してください。 ②「私は」の後には、申請者の住所氏名を記入してください。 ③申請者、設計者及び工事施行者は、住所及び氏名を記名してください。	449
15	宅地開発等計画内容周知実施報告書	宅地開発規則 様式第2	①宅地開発等計画内容周知実施報告書に説明会等で使用した資料を添えて提出してください。 ②宅地開発等の計画を記載した宅地開発等予定標識を区域内の見やすい場所に設置し、遠景及び近景の写真を提出してください。	400,401

【図面関係】

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項
1	開発区域位置図	省令第17条第1項第1号	1/50,000以上	開発区域を赤線で囲み明示してください。
2	開発区域図	省令第17条第1項第2号	1/2,500以上	字界、都市計画区域界、土地の地番・形状を明示してください。
3	寄字絵図	規則外		①現況図を利用して作成してください。 ②筆界及び地番を明示してください。
4	現況図	省令第16条第4項	1/2,500以上	①方位、開発区域、宅地境界線、標高、等高線、自然崖、急傾斜崩壊危険区域及び砂防指定地等を明示してください。 ②開発区域を赤線で囲み明示してください。
5	土地利用計画図	省令第16条第4項	1/1,000以上	①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、樹木又は樹木集団の位置及び緩衝帯の位置及び形状を明示してください。 ②自己用又は自己業務用については、建築物の配置を明示してください。 ③宅地分譲等については、各宅地区画ごとの面積を記入してください。 ④図面は、次のように色分けしてください。 宅地：黄色、道路：茶色、公園・緑地：緑色
6	求積図	市規則第3条第1項	1/1,000以上	①開発区域全域の求積図を作成してください。 ②従前の公共施設用地、新設の公共施設用地、公益的施設用地、住宅用地及びその他の用地別の求積図を作成してください。
7	造成計画平面図	省令第16条第4項	1/1,000以上	①開発区域の境界、盛土又は切土をする土地の部分、擁壁、土羽、長大法面及び排水路の位置を明示してください。 ②道路は、位置、形状、幅員、勾配、計画高及び地盤高を記入してください。 ③各宅地（区画ごと）及び公園は、面積、計画高、地盤高を記入してください。 ④調整池等は、面積及び容量を記入してください。 ⑤縦、横断線を記入してください。また、縦、横断線には記号又は番号を付けてください。 ⑥標高、等高線及び自然崖が明示された図面を使用してください。 ⑦構造物も種類毎に着色し、凡例（別表参照）も明示してください。 擁壁：橙色、水路：水色

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項
8	造成計画断面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/1,000 以上	①原則として高低差の大きい箇所で作成してください。 ②盛土又は切土をする土地の前後の地盤及び区域境界線を明示してください。 ③崖(区域外も含む。)、擁壁、道路、宅盤、土羽等の位置を明示してください。 ④平面図と照合できる記号を明示してください。 ⑤盛土部分には赤色、切土部分には黄色を着色してください。
9	道路計画平面図	規則外	1/1,000 以上	道路の起終点、計画高、線形、勾配等を明示してください。
10	道路縦断図	規則外		(管理予定者と協議のうえ作成してください。)
11	道路 標準横断面図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	①道路の幅員、横断勾配、舗装構成及び構造を明示してください。 ②主要な地下埋設物及び路上工作物の占用位置を明示してください。
12	排水施設 計画平面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/500 以上	①排水区域の区域界、排水施設の位置、種類、材料、形状、内のりの寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称を明示してください。②排水施設の断面を決定した流域毎に色分けしてください。 ③流域図を作成するとともに、流域に区域外が含まれる場合は、明示してください。 ④関連して区域外の排水施設の改修を行う場合は、これらについても明示してください。
13	給水施設 計画平面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/500 以上	①給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法及び消火栓の位置を明示してください。 ②既設給水管を明示してください。 ③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してください。 ④施設配管の断面図を作成してください。
14	がけの断面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/200 以上 (原則)	崖(区域外も含む。)の高さ、変化点の単点高、勾配(30 度線又は 45 度線)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質の厚さ。ただし、擁壁で覆われる崖面については、要しない。)、盛土又は切土をする前の地盤並びに崖面の保護の方法を明示してください。

番号	図面名	法令根拠	縮尺	明示すべき事項
15	擁壁の断面図	省令 第 16 条 第 4 項	1/50 以上	①擁壁の高さ、形状及び勾配、擁壁の材料の種類、コンクリート強度及び寸法、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、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法を明示してください。 ②根入れ深さを明示してください。 ③基礎地盤の地耐力並びに地盤調査方法等を明示してください。(※地盤の調査を擁壁工事の着手前に行う場合は、「基礎地盤の調査に関する確約書」に記された内容を明示する。) ④国土交通大臣認定擁壁を使用する場合は、製品名を明示してください。 ⑤コーナー部分の補強配筋、寸法を明示してください。
16	公共施設の 新旧対照図	市規則 第 2 条 第 2 項 第 1 号	1/500 以上	①区域内の農道、水路等公共施設の名称、幅員、延長及び面積(求積図)について作成してください。 ②法第 32 条に基づく同意申請がなされたものは、付替えの施設を明示してください。
17	移動土工計画図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/1,000 以上	①移動土量及びその移動方向を明示してください。 ②盛土は赤色、切土は黄色で着色してください。
18	排水流末断面図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	下流放流先河川等の名称、高水位の平均水位を明示してください。
19	調整池構造図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	高水位、容量及び水量調整装置を明示してください。
20	工事中の 防災施設平面図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/1,000 以上	①流水方向及び排水区域を明示してください。 ②仮排水路、仮えん堤、遊水池、沈砂池、柵工、地下排水溝、のり面保護工等の防災施設の位置及び工区割りを明示してください。
21	工事中の 防災施設構造図	市規則 第 3 条 第 1 項	1/50 以上	仮排水路、仮えん堤、遊水池、沈砂池、柵工、地下排水溝、のり面保護工等の防災施設の構造を明示してください。
22	排水施設構造図	規則外	1/50 以上	開渠、暗渠及び溜め桝等種別及び構造別ごとに作成してください。
23	工作物構造図	規則外	1/50 以上	各種工作物の構造図を作成してください。
24	土砂搬入搬出 経路図	規則外	1/50,000 以上	開発地から土取り先又は土砂処分先までの運搬経路を示した略図を作成してください。

※ 図面には作成した者(設計者)による氏名の記名が必要です。

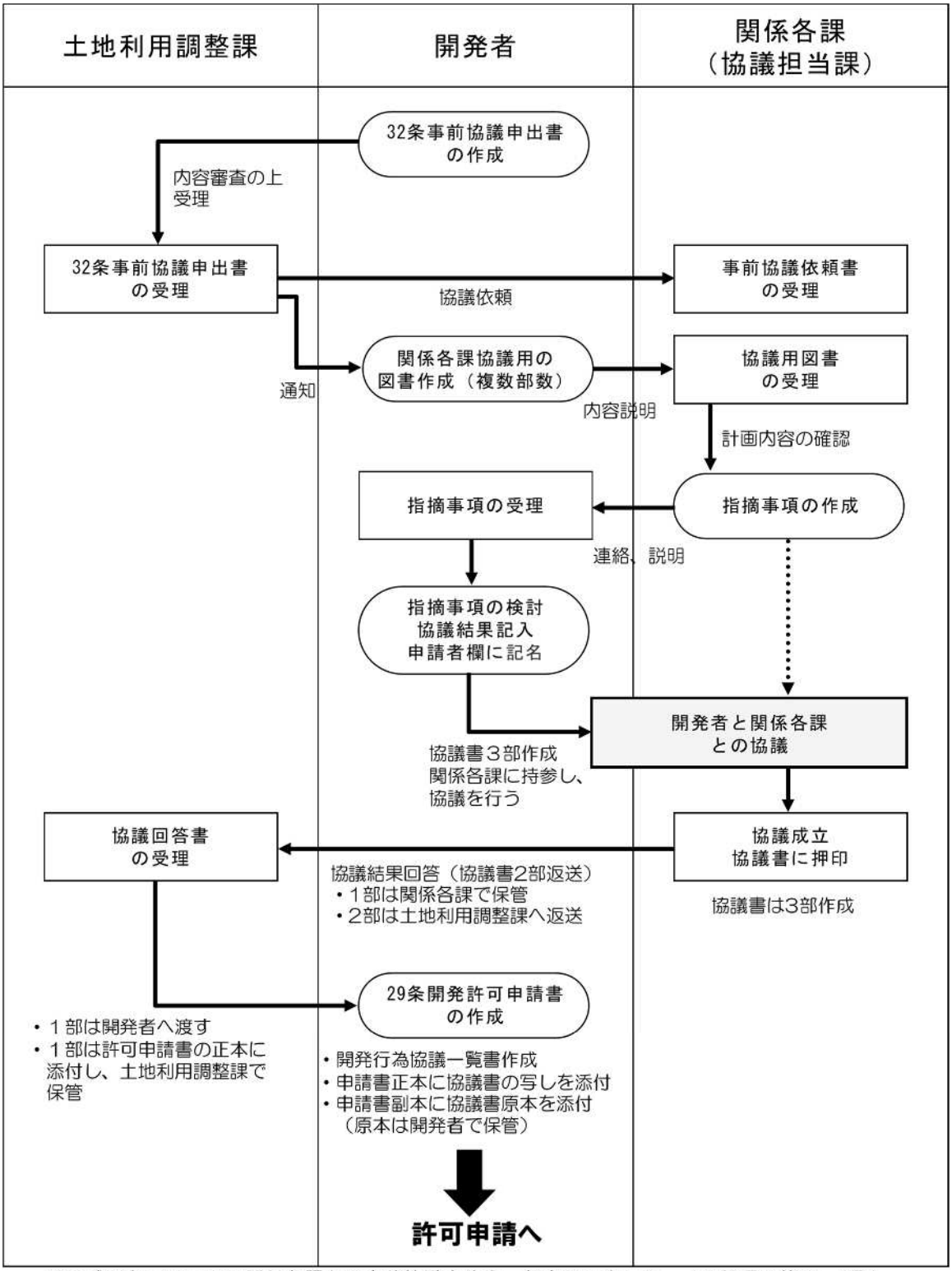
別表 申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称	記号	名称	記号
開発区域境界線		雨水管渠		雨水角形人孔	
工区境界	第1工区 / 第2工区	汚水管渠		汚水角形人孔	
街区番号	1-1 / FH- / ㎡ / 街区番号 / 計画高 / 敷地面積	合流管渠		河川	
宅地番号	予定建築物の用途 / 共住 / FH- / ㎡ / 計画高 / 敷地面積	既設管渠		法面	
公共公益用地	公共公益施設の名称 / 公園 / FH- / ㎡ / 計画高 / 敷地面積	横断暗渠	種別	間知ブロック積擁壁	H-2.5
造成計画高		暗渠 円形	内径	重力式擁壁	
B M	TBM H = 10.00	暗渠 馬蹄形	巾×高さ	RC擁壁	
位置		暗渠 矩形	巾×高さ	給水管	φ
高さ		暗渠 卵形	呼び名	制水弁	
道路番号及び幅員	3 / 6.5 / 道路番号 / 幅員	開渠 U形側溝及び寸法	U-○○	消防水利施設	消火栓 F / 防火水槽は実在 F の形にする
勾配延長	i=3.0% / L=30.00	開渠 L形側溝及び寸法	L-○○	階段	
変化点		開渠 Lu形側溝及び寸法	Lu-○○	ガードレール	
管番号	雨水 i= L=	開渠 グレーチング側溝	巾×高さ	ガードフェンス	
管径		開渠 その他開渠	巾×高さ	落石防護柵	
勾配	汚水 i= L=	桝類		車止め	可動式又は固定式
管延長		雨水円形人孔	○	樹木	
流水方向		汚水円形人孔	●	緩衝帯	

7－2－6 協議申出書の受付及び関係各課との協議

1. 提出された協議申出書の内容の審査を行い、不備がない場合には協議申出書を受け付けます。
2. 受付後、土地利用調整課が窓口となり、関係各課に対して協議図書を添えて協議依頼を行います。（協議依頼文書は土地利用調整課から関係各課へ送付し、協議に必要となる図書については、申請者が直接関係各課へ持って行くことになります。協議を行う課については土地利用調整課から申請者へ通知します。）
3. 関係各課からの指摘事項について、開発者は関係各課と協議することになります。
4. 開発者と関係各課との協議書が整うことにより、協議が成立したことになります。
5. 関係各課との協議の流れは、次のとおりとなります。

○ 事前協議の流れ



※平成20年1月1日から関係各課との事前協議方法を一部変更しました。（土調運用第19 - 3号）

7－2－7 32条事前協議申出書の取下げ

諸般の事情により、事前協議申出を行っている開発行為について、協議成立前若しくは開発許可申請前に当該開発行為を取り止める必要が生じた場合は、「都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設等の同意並びに帰属に関する協議等申出書の取下書」を提出するようにしてください。

この際、既に提出されている協議申出図書の返還はいたしません。

「都市計画法第 32 条に規定に基づく公共施設等の同意並びに帰属に関する協議等申出書の取下書」の様式は、様式集P－454 のとおりです。

7－3 開発許可申請の手続き（法第 30 条）

7－3－1 開発許可申請

法第 29 条第 1 項又は第 2 項に基づく開発許可を受けようとする者は、法に定めた事項を記載した開発行為許可申請書に必要な書類、図面を添付し、市長に提出してください。（法第 30 条、省令第 15、16 条）

【解説】

事前協議において、関係各課との協議書が整った場合、次に開発許可の本申請を受け付けることになります。

事前協議において、図面等に修正があった場合は、早急に修正を行い、協議終了後の図面で開発許可の申請を行う必要があります。

7－3－2 開発許可申請図書

開発許可の申請にあたっては、次の表に示す図書（書類及び図面）を市長に提出してください。

【解説】

① 申請書は、正本1部、副本1部とします。ただし、正本には、定められた様式（登記事項証明書、字絵図、同意書）については原本※を添付し、副本にはその写しを添付することとします。

② 図面は、縦 26cm、横 17cm のサイズに折りたたみ、図面袋に入れて書類の後ろに付けてください。（図面の種類及び記載内容については、7－2－5を参照してください。）

③ 図面袋には、図面名称一覧を付けてください。

④ 申請書には、黒表紙及び背表紙をつけてください。

⑤ 申請書類には、項目毎に見出し（インデックス）を付けてください。

⑥ 全ての図面の右下に、設計者の記名を行ってください。

⑦ 擁壁の構造計算書や地盤改良計算書等の計算書には、表紙に設計者（作成者）の記名を行ってください。なお、設計者と作成者が異なる場合は連名とし、設計者は必ず照査を行ってください。

※ 登記事項証明書、字絵図については、登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された「登記情報（全部事項、公図）」の添付も可能とします。ただし、照会番号の確認は一度しかできないため、登記情報（全部事項、公図）を添付する場合は申請ごとに取得してください。

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	開発許可申請書	省令 第 16 条 第 1 項 別記様式 第二又は 第二の二	①「申請者、工事施行者」欄の申請者及び工事施行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入してください。 ②「開発区域に含まれる地域の名称」欄は、関係の土地の地番を全て記入ください。筆数が多い場合は、一番若い地番外〇筆と記入し、別紙に全ての地番を記入してください。 ③「開発区域の面積」欄は、小数点以下2位まで記入してください。 ④「予定建築物の用途」欄は、次のように記入してください。 宅地のみ分譲：宅地分譲(専用住宅〇戸)、建売分譲：分譲住宅(専用住宅〇戸)、工場、店舗：工場(目的)、店舗(目的) ⑤「工事着手予定年月日」欄は、相当の期間をおいて予定年月日を記入するか、「許可の日の翌日」等と記入してください。 ⑥「工事完了予定年月日」欄は、相当の期間をおいて予定年月日を記入するか、「着手の日から〇月間」等と記入してください。 ⑦「自己業務用、居住用及び非自己用の別」欄には、該当する事項を記入してください。 ⑧「法 34 条の該当号及び該当理由」欄は、該当する場合にのみ記入してください。 ⑨「その他必要な事項」欄には、他の法令等に基づく許可等が必要な場合に、その手続き状況を記入してください。 (例：林地開発許可申請中)	406 407
2	設計説明書	市規則 第 2 条 第 1 項 様式第1	※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の場合は不要です。 ①「設計の方針」欄は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針等をできるだけ詳細に記入してください。 ②「工区計画」欄は、工区割りする場合は工区ごとに記入してください。 ③「開発区域の土地の現況」欄には、土地登記事項証明書による地目別、所有別面積及びそれらの割合を記入してください。 ④「土地の利用計画」欄には、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びそれらの割合を記入してください。 ⑤「公共施設整備計画」及び「公益的施設整備計画」欄は、該当する事項の□に×印を付けてください。	414
3	位置図		地形図等を用いて作成し、開発区域を赤線で囲み明示してください。	
4	現況写真		①申請地の全景を撮影し、開発区域を赤線で囲み明示してください。 ②撮影方向がわかるように略図又は現況図に写真撮影方向を明示してください。	
5	委任状 (開発許可用)	規則外 参考様式	①委任する者及び委任される者の合意のもとに住所及び氏名を記入してください。 ②変更許可申請の際、申請面積等に変更が生じる場合は、新たに提出してください。	443
6	誓約書 (開発許可用)	規則外 参考様式	①「私は」の後に申請者の住所及び氏名を記入してください。 ②申請者は住所及び氏名を記入してください。	444
7	開発行為に関する協議の一覧表	規則外 参考様式	公共公益的施設別に同意年月日(協議成立年月日)を記入してください。	445
8	公共・公益施設管理予定者との協議書	規則外 参考様式	道路、公園、上水道、消防水利、調整池等ごとに記入してください。	446 447

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
9	その他開発行為に関する協議書	規則外 参考様式	開発に関連した協議書、同意書、承諾書等を添付してください。 ①取付道路、河川との工事承認の写し ②調整池等が必要な場合は、関係機関との協議書	448
10	従前の公共施設の管理者等一覧表	市規則 第２条 第２項 第２号 様式第２	申請地内の市道、農道、里道(赤線)、水路(青線)等を記入してください。 ※添付書類:境界確定調書の写し、法 32 条に基づく同意書等	416
11	新たに設置される公共施設の管理者等一覧表	市規則 第２条 第２項 第３号 様式第３	道路、公園、上水道、消防水利、調整池等を記入してください。	417
12	付替えに係る公共施設の新旧一覧表	市規則 第２条 第２項 第４号 様式第４	申請地内の道路(国県市道)、農道、水路等の付替えがある場合に記入してください。 ※添付書類:法 32 条に基づく同意書	418
13	資金計画書	省令第 16 条第５項 別記様式第三	※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(開発面積が 1ha 以上のものを除く。)の場合は不要です。 ※造成工事が複数年度にわたる場合は、年度ごとに記入してください。	408
14	工事費内訳書	市規則 第４条 様式第５	資金計画に基づき工事種目ごとに記入してください。	419
15	附帯工事費内訳書	市規則 第４条 様式第６	区域外の開発に関連した工事(排水路の布設、道路又は河川の改修等)を記入してください。	421
16	土地の登記事項証明書	市規則 第５条 第１項 第１号	同意書の名義人が同一であること。 ※原則として3ヶ月以内のものを添付してください。 (登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可)	
17	字絵図	市規則 第５条 第１項 第２号	①直前に法務局の証明のある写しの原本(登記情報提供サービスから取得した照会番号が記載された登記情報でも可)を添付してください。 ②国土調査が完了している地域にあっては、地籍図を添付してください。 ③開発区域を赤線で囲み明示してください。	

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
18	申請者の資力及び信用に関する申告書	市規則 第５条 第１項 第３号 様式第７	※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（開発面積が 1ha 以上のものを除く。）の場合は不要です。 ①申請者が法人の場合 法人登記事項証明書、財務諸表、納税証明書（法人税、法人事業税及び法人等市民税）、預貯金残高証明書等（金融機関からの借入がある場合は融資証明）、法令による登録、その他 ②申請者が個人の場合 納税証明書（所得税及び住民税）、預貯金残高証明書等（金融機関からの借入がある場合は融資証明）、その他	423
19	工事施行者の能力に関する申告書	市規則 第５条 第１項 第４号 様式第８	※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（開発面積が 1ha 以上のものを除く。）の場合は不要です。 ※添付書類：法人登記事項証明書、事業経歴書、建設業法に基づく建設業許可証の写し、その他	424
20	設計者の資格に関する申告書	市規則 第７条 様式第 11	※開発区域の面積が 1ha 以上の場合は必要になります。ただし、開発区域が宅地造成等規制法に基づく宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内に該当し、当該工事において、高さが 5m を超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 ㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、同法に基づく設計者の資格に関する申告書が必要になります。（第２章を参照） ①「都市計画法施行規則第 19 条の該当資格」の欄は、該当する□に×印を付けてください。 ②「学歴」の欄には、設計資格に関する最終学歴に関する事項を記入し、卒業証明書の写しを添付してください。 ③「建築士法等による資格」の欄は、該当する□に×印を付け、それに関する取得年月日及び登録又は合格証番号を記入し、資格の証明書の写しを添付してください。 ④「実務経歴及び設計経歴」の欄は、宅地開発等に関するもののみを記入し、設計経歴欄に記入した工事については、事業主体発行の証明書を添付してください。	429
21	開発行為施行同意書	市規則 第６条 様式第９の１ 様式第９の２		425 426
22	開発区域内権利者一覧表	市規則 第６条 様式第 10 の１ 様式第 10 の２	①登記事項証明書に記載されている権利（所有権、抵当権、差押え等）及び仮登記等について全て記載すること。 ②一つの土地について所有権が複数の者にわたる場合は、備考欄に持分等を明記してください。	427 428
23	官民境界確定書		開発区域が公共施設（道路、里道、水路等）に接する場合は、境界確定調書の写しを添付してください。	

順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
24	諸計算書		①土量計算書(※土取り先又は土砂処分先の許可証等の写しを添付してください。) ②排水計算書 ③擁壁安定計算書(※設計者の記名が必要です。) ④調整池容量計算書 ⑤高盛土及び不安定切土地盤の安定計算書 ⑥その他(地盤調査、地盤改良検討書等)	
25	地盤調査等に関する確約書		①擁壁の基礎地盤の支持力確認を擁壁工事に着手する前までに行う場合に添付してください。 ②「私は」の後には、造成主の住所氏名を記入してください。 ③申請者、設計者及び工事施行者は、住所及び氏名を記名してください。	449

7－3－3 開発許可申請の受付

1. 開発許可申請の受付

32 条事前協議が終了し、開発許可申請図書の内容に不備がない場合には、開発許可申請書の受付を行います。

2. 手数料の納入

受付の際は、目的、規模に応じた手数料の納入が必要となります。

なお、手数料納入は、市(土地利用調整課)に直接現金で支払うこととなります。

手数料納入に際しては、「現金領収証書」をお渡しします。

手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

(165) 開発行為許可申請手数料　　(単位：円)

開発区域の面積	手数料の金額（１件につき）		
	自己居住用	自己業務用	その他
0.1ha未満	8,600	13,000	86,000
0.1ha以上　0.3ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上　0.6ha未満	43,000	65,000	190,000
0.6ha以上　1.0ha未満	86,000	120,000	260,000
1.0ha以上　3.0ha未満	130,000	200,000	390,000
3.0ha以上　6.0ha未満	170,000	270,000	510,000
6.0ha以上 10.0ha未満	220,000	340,000	660,000
10.0ha以上	300,000	480,000	870,000

※ 手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」(P371)に掲載しています。

7－3－4 開発許可申請書の取下げ

諸般の事情により、開発許可申請を行っている開発行為について、許可前に取り止める必要が生じた場合は、「開発行為許可申請書の取下書」を提出するようにしてください。

この際、申請図書及び手数料の返還はいたしません。

なお、この取下げにより、既に終了している関係機関との協議は無効とします。

「開発行為許可申請書の取下書」の様式は、様式集P－455 のとおりです。

7－3－5 開発許可の通知

1. 開発許可通知書の受領

申請された開発行為が許可になった場合は、開発許可通知書を直接、申請者（委任者）にお渡しします。

その際、開発許可申請時に提出された副本の図面に「審査済印」を押して、開発許可通知書と一緒にお渡しします。

土地利用調整課から連絡があった場合は、開発許可通知書の受領時に受領者の記名が必要となります。

2. 建築確認申請について

開発許可を受けた後であれば、予定建築物について、建築確認申請を行うことができます。

ただし、建築確認済証が交付されても、建築工事の着工は、開発行為の完了公告後又は法第 37 条第 1 号の建築制限解除の承認を受けた後でなければできません。

完了公告前又は法第 37 条第 1 号の建築制限解除の承認前に建築工事に着手した場合は、都市計画法違反となります。

7－4 許可後の手続き

開発許可がなされた以降については、次のとおりの手続きが必要となります。

7－4－1 宅地開発等許可標識の設置

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 10 条、同規則第 7 条）

開発者は、宅地開発等の工事に着手した日から完了する日までの間、当該宅地開発等区域内の公衆の見やすい場所に当該宅地開発等許可の概要を記載した宅地開発等許可標識を設置しなければなりません。

「宅地開発等許可標識」は、様式集P－402 のとおりです。

【解説】

通常は、宅地開発等予定標識を宅地開発等許可標識に建替えることとしますが、工事の施工上、支障となる場合は、設置位置の変更を認めます。その際においても、公衆の見やすい位置（開発区域が接する道路沿い）に設置してください。

○「公衆の見やすい場所」とは

公衆の見やすい場所については、一般的には、宅地開発等地周辺の住民が通行する道路沿いの場所や他の建物等で見えなくなるおそれのない場所となります。

【運用基準】

当該宅地開発等について、変更許可を受けた場合や変更届出を行った場合、また、地位承継を行った場合等、許可標識の記載内容に変更が生じた時は、速やかに標識の内容を修正し、修正した状況が判別できる写真を市に提出してください。

7－4－2 工事着手の届出

【市規則の規定】(市規則第 10 条)

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、速やかに工事着手届を市長に提出しなければなりません。

【解説】

① 工事着手届は、工事に着手する前日までには土地利用調整課に提出してください。

② 工事着手届には、実際の工事期間を記入してください。(許可通知書の工事期間に合わせる必要はありません。)

③ 提出の際は、工事着手届の書類に、宅地開発等許可標識の設置位置が判別できる図面(土地利用計画図に明示)と設置状況の写真を添付してください。

なお、写真は、設置場所が判別できる遠景と標識の内容が判別できる近景の少なくとも2枚以上撮影してください。

【提出書類】

書類名	工事着手届			
提出部数	正本１部			
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	工事着手届	市規則第10条 様式第15	工事監理者と工事施行者（主任技術者）は同一人としないこと。	434
2	宅地開発等許可標識の設置状況写真		設置位置が判別できるように、周囲の風景の入った遠景写真と標識に記入されている内容が判別できる近景写真を添付する。	
3	工事工程表		各工種毎に工事期間を明記する。	
4	緊急時連絡体制表		開発申請者、工事施行者、設計者、委任を受けた者の緊急時の連絡先を明記する。	
5	防災計画書 （1ha以上）		1ha以上の開発行為については、防災計画を作成し、提出すること。 1ha未満の規模の開発行為においても、作成し、常に携帯しておくこと。	

7－4－3 緊急時の対応

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 11 条）

開発者は、宅地開発等の工事の施工に伴い、災害が発生し、又は他に危険を及ぼすおそれが生じたときは、直ちに必要な応急措置を講じなければなりません。（宅地開発等条例第 11 条第 1 項）

また、開発者は、前述の応急措置を講じたときは、直ちにその災害の状況及び当該応急処置の内容を所定の様式により市長に報告しなければなりません。（同第 2 項）

各種報告書の様式は、様式集P－403、404 のとおりです。

【解説】

災害等が発生した場合は、直ちに必要な応急措置を講じなければなりませんが、それとともに災害発生を土地利用調整課に早急に連絡してください。

7－4－4 工事施工時の配慮事項

【宅地開発等条例の規定】（宅地開発等条例第 12 条）

開発者は、宅地開発等の工事の施工に伴う宅地開発等区域からの排水、騒音、振動、粉じん等により、周囲に悪影響を及ぼすことのないように努めなければなりません。

【運用基準】

1. 工事施工中の排水については、区域外への無秩序な流出を防ぐため、沈砂池等による一時貯留等を行うこととします。
2. 工事施工中の騒音・振動対策については、低騒音型の建設機械を使用し、必要に応じて、遮音壁等の設置を行うこととします。
3. 工事施工中の粉じん対策については、適宜散水等を行い、周辺の住宅等に影響を与えないようにするとともに、必要に応じて、仮囲い等を設置することにより、飛散防止に努めることとします。

7－4－5 開発許可の変更等

【法の規定】（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者は、法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。

1. 変更許可が必要な事項

次の事項を変更する場合は、変更許可を受けなければなりません。

① 開発区域の位置、区域及び規模の変更
② 予定建築物等（建築物又は特定工作物）の用途の変更
③ 開発行為に関する設計の変更
④ 工事施行者の変更（A社→B社の場合、軽微な変更の④⑤は除く）
⑤ 自己居住用、自己業務用、その他（非自己用）の区別の変更
⑥ 市街化調整区域で、該当する法第 34 条の号及びその理由の変更
⑦ 資金計画の変更

2. 変更届出が必要な軽微な変更事項(省令第 28 条の 4)

省令で定める軽微な変更をしようとするときは、許可ではなく、届出が必要になります。次のような軽微な変更をする場合は、変更届を市長に提出しなければなりません。

① 予定建築物等の敷地の規模の増減が 10 分の 1 未満のもの
② 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 ㎡未満となるもの
③ 申請者で住所、商号、代表者名が変更になる場合
(その他の場合は、地位承継になる。)
④ 自己居住用の建築を目的とする開発行為の工事施行者
⑤ 1ha 未満の自己業務用の建築物又は特定工作物を目的とする開発行為の工事施行者
⑥ ④、⑤以外の開発行為の工事施行者で住所、商号、代表者が変更になる場合
⑦ 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

【解説】

①一般承継

許可を受けた工事主の相続人等の一般承継人は、非承継人の有していた許可に基づく地位を引き継ぎます。地位を継承したときは、軽微な変更として速やかに許可権者に届出てください。

②特定承継

許可を受けた工事主から工事を施工する権利を取得した特定承継人は、一般承継人とは異なり、工事の変更許可を受けなければなりません。

【運用基準】

法に規定する変更許可が必要な行為について、本市においては、次のとおりの取扱いとします。

1. 変更の種別

(1) 新たな許可の取り直しが必要となる場合

当初の開発許可と同一性を失うような大幅な変更については、新たに許可を取り直す必要があります。この際、当初許可については廃止の手続きを行う必要があります。大幅な変更については、次を基本とします。

① 開発区域の面積が概ね 1.5 倍を超えるような場合
② 予定建築物の用途が変わる場合(宅地分譲が店舗に変わる等)
③ 開発区域の増加に伴い新たに調整池の設置が必要となる場合
④ その他土地利用計画に著しい変更が生じる場合

(2) 直ちに変更許可の手続きを行う必要がある場合

次の変更が生じた場合は、早急に変更許可の手続きを行う必要があります。
なお、変更に係る箇所の工事については、変更許可を受けた後になります。

① 開発区域が増減する場合
② 開発区域に変更はないが、敷地の計画高を全体的に変更する場合(ただし、変更する高さが 50cm 以下の場合は除く。)
③ 切土法面の勾配、形状の変更が必要となる場合
④ 法第 32 条の同意・協議及び事前協議に係る部分が変更する場合
⑤ その他市長が認める場合

【解説】
宅地の敷地数が変更する場合で、法 32 条に基づく再協議が必要となる場合は、直ちに変更を行う必要がありますが、再協議が必要ではない場合は、直ちに変更許可を行う必要はないものとします。
ただし、この場合においても、完了検査前までには変更許可を受ける必要があります。

(3) 変更許可は必要となるが、直ちに変更許可の手続きを行う必要のない場合

次の変更が生じた場合は、直ちに変更許可の手続きを行う必要はないものとしますが、その場合においても、変更に係る箇所の工事については、変更に関する書類等を整理したうえで、本市と協議し、承認を得た後で着手しなければなりません。
なお、これらの変更については、工事完了前までには、変更許可の手続きを行い、変更許可を受ける必要があります。

① 開発区域の一部において敷地の計画高を変更する場合(全体的に変更するが、高さが 50cm 以下の場合も含む。)
② 擁壁の構造形式を変更する場合(例　間知ブロック積擁壁を大臣認定L型擁壁に変更)
③ 擁壁の構造寸法を変更する場合(部材の厚・幅・高さ、鉄筋径・寸法等の変更)
④ 各画地を形成する擁壁を建物の配置計画により、土羽仕上げに変更する場合
⑤ 擁壁の基礎地盤について、地盤改良が必要となった場合
⑥ 排水施設の寸法を変更する場合

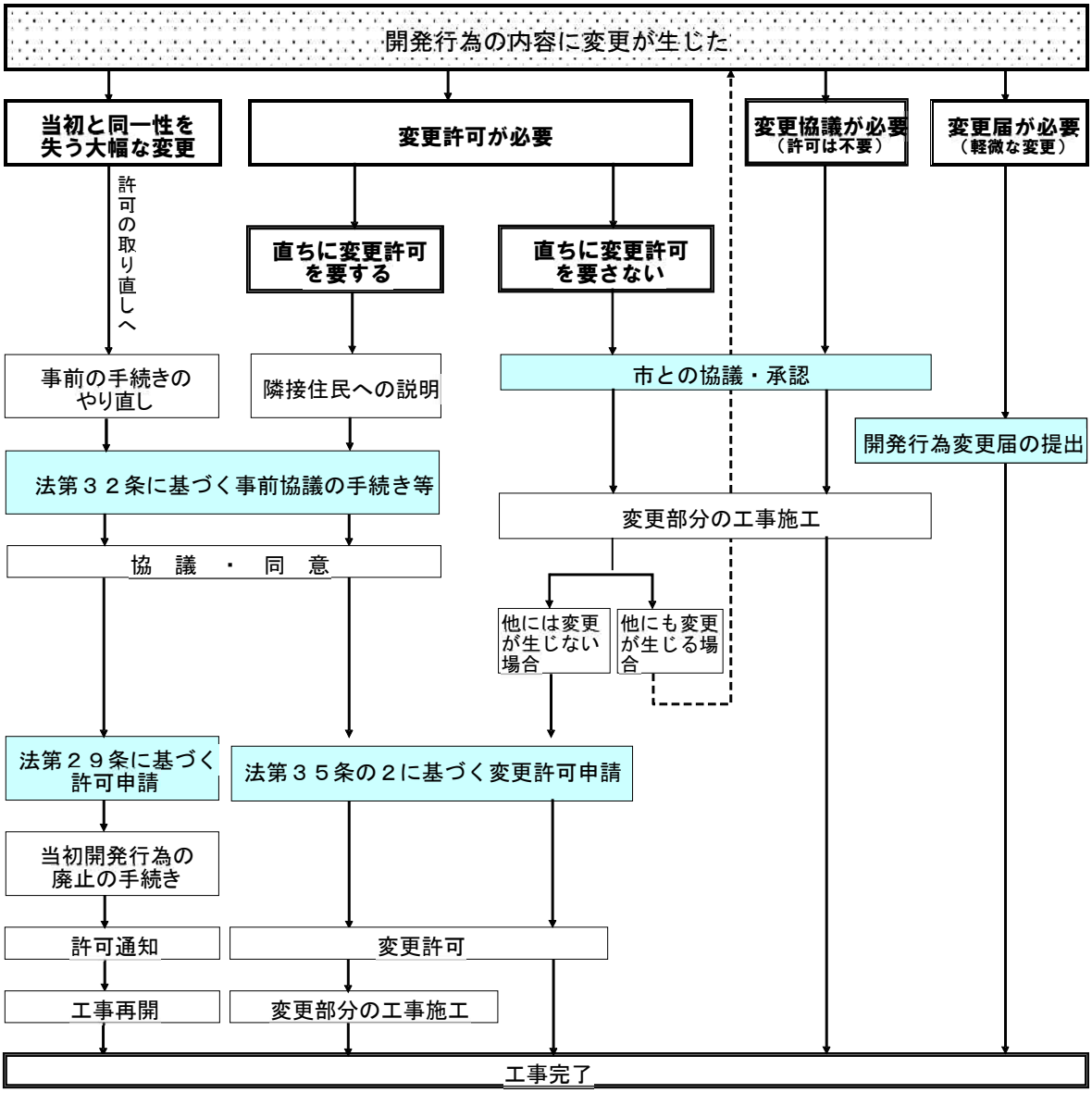
(4) 変更許可は必要としないが、変更協議・承認が必要となる場合

次の変更が生じた場合は、変更に係る部分について必要な図書を整理し、本市と協議し、承認を得た後で工事に着手しなければなりません。

① 大臣認定擁壁や排水施設等の2次製品の使用製品を変更する場合
② 2次製品の擁壁のコーナー部分やつなぎ部分を現場打構造物に変更する場合
③ その他内容が軽微で防災上支障がないと認められる変更の場合

【解説】
大臣認定擁壁の使用製品を変更する場合においても、高さ及び上載荷重等の設計条件については、当初許可と同規格のものとしてください。

2. 変更に関する手続きフロー



※　変更許可等の流れは、上記フローを原則としますが、変更内容の規模等によっては、適用できない場合もあります。

3. 変更時の適用基準

変更許可における技術基準については、変更許可申請若しくは変更協議時の技術基準を適用するものとします。

4. 変更に関する手続き

(1) 変更許可申請に必要となる図書

変更許可申請を行う場合の申請図書については、当該変更許可申請書で、当初許可申請の内容と変更許可の内容が比較できるような編集を行うこととします。

作成にあたっては、次の事項に留意してください。

「変更許可申請書」は、様式集P－432 のとおりです。

① 変更内容の取扱い

変更許可申請書では、次の4通りの取扱いで処理します。

・更正　当初書類に変更内容を黒書き（当初は赤書き）
　　当初図面に変更内容を赤書き（当初は黒書き）
・存置　当初と変更がないもの
・追加　新たに追加するもの
・廃止　廃止するもの

【解説】

① 書類及び図面の全てに「更正」「存置」「追加」「廃止」のいずれかを明記してください。

② 当初書類や図面に赤書きで変更内容を記載する場合、書類や図面が煩雑になり、判別しにくくなる場合は、当初書類等を「廃止」し、新たな書類等を「追加」する方法があります。

③ 書類等を「追加」する場合は、必ず「廃止」する書類等も添付してください。

② 書類関係

書類については、比較対照できるように変更（更正）に係る項目は二段書きとし、次のとおり記入してください。

上段　赤書き　当初
下段　黒書き　変更後

順番	書類名	備考	添付
1	開発行為変更許可申請書		○
2	委任状	存置、更正又は追加＋廃止	○
3	誓約書	存置、更正又は追加＋廃止	○
4	位置図	存置、更正又は追加＋廃止	○
5	現況写真	存置、更正又は追加＋廃止	○
6	登記事項証明書	存置、更正又は追加＋廃止	○
7	字絵図	存置、更正又は追加＋廃止	○
8	開発行為施行同意書	存置、更正又は追加＋廃止	○
9	開発区域内権利者一覧表	存置、更正又は追加＋廃止	○
10	諸計算書	構造寸法が変更になる場合は、新たな構造計算書を「追加」書類として添付	○
12	擁壁認定証等	存置、更正又は追加＋廃止	○
13	設計者の資格に関する申告書	存置、更正又は追加＋廃止	○
14	協議書及び同意書等	存置、更正又は追加＋廃止	○
15	地盤調査等に関する確約書	存置、更正又は追加＋廃止	○
16	官民境界確定書	存置、更正又は追加＋廃止	○
17	宅地開発等計画内容周知実施報告書	存置、更正又は追加＋廃止	○
18	申請者確認書類	存置、更正又は追加＋廃止	○
19	申請者の資力・信用確認書類	存置、更正又は追加＋廃止	○
20	工事施行者の能力を証する書類	存置、更正又は追加＋廃止	○

③ 図面関係

図面については、比較対照できるように当初図面に赤書きで変更内容を重ねて作図してください。

番号	図面名	縮尺	備考	添付	存置	更正	追加	廃止
1	位置図	1/10,000 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
2	地形図(現況図)	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
3	寄字絵図		存置、更正又は追加＋廃止	○	○			
4	土地利用計画図	1/2,500 以上	存置又は追加＋廃止	○	○			
5	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	変更後	○			○	
6	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	当初	○				○
7	土地の平面図(造成計画平面図)	1/2,500 以上	新旧対照図	○			○	
8	土地の断面図(縦横断図)	1/2,500 以上	当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。	○		○		
9	排水施設の平面図	1/500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
10	崖の断面図	1/200 以上（原則）	当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。	○		○		
11	擁壁の断面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
12	擁壁の背面図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
13	求積図	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
14	防災計画平面図	1/2,500 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
15	排水施設構造図	1/50 以上	存置、更正又は追加＋廃止	○				
15	その他		存置、更正又は追加＋廃止	○				
16	崖面崩壊防止施設の断面図		存置、更正又は追加＋廃止	○				
17	崖面崩壊防止施設の背面図		存置、更正又は追加＋廃止	○				
18	擁壁展開図	任意	存置、更正又は追加＋廃止	○				

(上)赤書き　変更後
(下)黒書き　当初

【解説】
① 書類と図面は、赤書き及び黒書きの区別が逆になるので注意してください。
② 土地の平面図(造成計画平面図)については、当初図面を「廃止」し、新たに変更後の図面を「追加」とするとともに、当初と変更後が 1 枚の図面で判別できるように、「新旧対照図」を必ず作成するようにしてください。
③ 縦横断図については、「廃止」、「追加」とはせず、当初と変更後が 1 枚の図面で判別できるように「更正」としてください。

④ その他の事項

・開発区域面積が変更となる場合は、新たな委任状を追加してください。
・開発区域が変更となる場合においては、その時点における次に掲げる権利に関する書類を「追加」書類として添付してください。

ア 土地の公図の写し
イ 土地の登記事項証明書
ウ 開発区域内権利者一覧表
エ 開発区域施行同意書(印鑑証明)

・擁壁の構造寸法が変更になる場合は、新たな構造計算書を「追加」書類として添付してください。

【解説】
法第 32 条の規定に基づく関係機関との変更事前協議を行う場合についても上記内容を準用してください。なお、防災調整池設置及び交差点設置等に関する変更協議図書の作成については、土地利用調整課と協議して作成してください。

（2） 変更協議・承認に必要となる図書

変更協議に必要となる図書については、原則として変更に係る部分の書類や図面のみでよいものとしますが、詳細については、それぞれの案件ごとに土地利用調整課と協議してください。

なお、原則として「開発行為変更協議申出書」に次の図書等を添付してください。

≪添付する図書≫

① 変更理由書

・変更する内容及び変更する理由を詳細に明記する。

② 図書の変更状況の分かる一覧表

・「変更状況一覧表」を参考に作成する。

③ 変更に関する部分の書類

・変更に該当する書類について添付する。

・当初許可申請の書類を基に作成する場合は「更正」とし、上段に赤書きで当初を明記する。

・新たな書類とする場合は、当初書類を「廃止」、新たな書類を「追加」とし、両方の書類を添付する。

④ 新旧対照図（追加図面）

・造成計画平面図を基に新旧が分かる図面を作成する。

⑤ 造成計画断面図（縦横断図等）（更正図面）

・当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。

⑥ 土地利用計画図（存置図面若しくは追加図面）

・土地利用計画に変更がない場合でも添付すること。

⑦ 造成計画平面図（追加図面）

・変更後の造成計画平面図を新たに作成し添付する。（新旧対照ではない）

⑧ 変更に関する部分の図面（更正図面若しくは廃止＋追加図面）

・変更に該当する図面について添付する。

・新旧を同一図面で表示する場合は更正、当初図面を廃止、新たな図面を作成した場合は、廃止図面と追加図面を添付すること。

「開発行為変更協議申出書」は、様式集P－451 のとおりです。

（3） 軽微な変更の届出に必要となる図書

法で規定する「軽微な変更」を行うにあたっては、変更事項に応じて、「開発行為変更届出書」に次の図書等を添付してください。

① 予定建築物等の敷地の規模の増減が 10 分の 1 未満のもの

② 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 ㎡未満となるもの

当初の土地利用計画図に増減規模を赤書きで重ねた図面及び増減分の求積図 （図面の縮尺については、7－2－5及び7－3－2を参照してください。）

③ 申請者で住所、商号、代表者名が変更になる場合

・個人の場合で住所が変更となった場合は、住民票 ・法人の場合は、法人登記事項証明書

④ 自己居住用の建築を目的とする開発行為の工事施行者

⑤ 1ha 未満の自己業務用の建築物又は特定工作物を目的とする開発行為の工事施行者

・建設業法の許可証の写し等

⑥ 工事施行者で住所、商号、代表者名が変更になる場合

・個人の場合で住所が変更となった場合は、住民票 ・法人の場合は、法人登記事項証明書

⑦ 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

・工程表

5. 変更許可申請における作成図書の緩和措置

変更許可申請においては、当初許可申請図書（書類・図面等）を基に、「存置」、「更正」、「廃止」、「追加」の処理を行い、当初許可申請図書と同様の変更許可申請図書を作成することを基本としておりますが、次の場合の変更許可申請においては、変更に関係する書類や図面の抜粋版でいいものとします。

（1） 工事施行者のみを変更する場合（土調運用第 19-1 号）

次の図書を必要図書とします。

① 開発行為変更許可申請書（規則様式第13）

② 変更理由書

・工事施行者を変更するに至った経緯や変更前の工事施行者の変更に関する同意状況等を詳細に明記する。

③ 変更後の工事施行者に関する図書

・「工事施行者の能力に関する申告書」及び宅地開発等技術指針「5－3－13 工事施行者の能力」に記載している必要書類。

・書類右上に「追加」を明記する。

④ 地盤調査に関する確約書（当初許可申請書に添付している場合）

・工事施行者以外の申請者、設計者も記名をする。

・書類右上に「追加」を明記する。

⑤ 当初申請書に添付した「工事施行者の能力に関する申告書」と関係書類の写し

・書類右上に「廃止」を明記する。

⑥ 当初申請書に添付した「地盤調査に関する確約書」の写し

・書類右上に「廃止」を明記する。

（2） 変更許可は必要となるが、直ちに行う必要がない変更の場合

（土調運用第 19-5 号）

次の図書を必要図書とします。

① 開発行為変更許可申請書（規則様式第 13）

② 変更理由書

・変更する内容及び変更する理由を詳細に明記する。

③ 図書の変更状況の分かる一覧表

・「変更状況一覧表」（P-179）を参考に作成する。

④ 変更に関する部分の書類

・変更に該当する書類について添付する。

・当初許可申請の書類を基に作成する場合は「更正」とし、上段に赤書きで当初を明記する。

・新たな書類とする場合は、当初書類を「廃止」、新たな書類を「追加」とし、両方の書類を添付する。

⑤ 新旧対照図（追加図面）

・造成計画平面図を基に新旧が分かる図面を作成する。

⑥ 造成計画断面図（縦横断図等）（更正図面）

・当初図面に変更後を追記し、新旧が分かる図面とする。

⑦ 土地利用計画図（存置図面若しくは追加図面）

・土地利用計画に変更がない場合でも添付すること。

⑧ 造成計画平面図（追加図面）

・変更後の造成計画平面図を新たに作成し添付する。（新旧対照ではない）

⑨ 変更に関する部分の図面（更正図面若しくは廃止＋追加図面）

・変更に該当する図面について添付する。

・新旧を同一図面で表示する場合は更正、当初図面を廃止、新たな図面を作成した場合は、廃止図面と追加図面を添付すること。

6. 変更許可申請における手数料について

変更許可申請受付時には、変更内容に応じて手数料の納入が必要となります。
手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

※ 手数料については、第3章「その他」第3節「手数料」（P371）に掲載しています。

変更状況一覧表（作成例：擁壁構造が変更、地盤改良が追加の場合）

【書類関係】

順番	書類名	変更状況	書類添付	備考
０	**変更許可申請書**	追加	○	
１	開発許可申請書	変更		
２	設計説明書	存置		
３	位置図	存置		
４	現況写真	変更	○	変更時点の写真
５	委任状（開発許可用）	存置		
６	誓約書（開発許可用）	存置		
７	開発行為に関する協議の一覧表	存置		
８	公共施設管理予定者との協議書	存置		
９	その他開発行為に関する協議書	存置		
１０	従前の公共施設管理者の一覧表	存置		
１１	新たに設置される公共施設の管理者一覧表	存置		
１２	付替に係る公共施設の新旧一覧表	存置		
１３	資金計画書	変更	○	工事費の増減がある場合
１４	工事費内訳書	変更	○	
１５	附帯工事費内訳書	存置		
１６	土地の登記事項証明書	存置		
１７	字絵図	存置		
１８	申請者の資力及び信用に関する申告書	存置		
１９	工事施行者の能力に関する申告書	存置		
２０	設計者の資格に関する申告書	存置		
２１	開発行為施行同意書	存置		
２２	開発区域内権利者一覧表	存置		
２３	官民境界確定書	存置		
２４	諸計算書			
	土量計算書	存置		計算書を個別に明記する
	排水計算書	存置		
	擁壁構造計算書	変更	○	
	地盤改良計算書	追加	○	
２５	地盤調査に関する確約書	存置		

【図面関係】

番号	図面名	変更状況	書類添付	備考
０	**新旧対照図**	追加	○	造成計画平面図で作成
１	開発区域位置図	存置		
２	開発区域区域図	存置		
３	寄字絵図	存置		
４	現況図	存置		
５	土地利用計画図	存置	○	必ず添付する
６	求積図	存置		
７	造成計画平面図	追加	○	変更後で作成
８	造成計画断面図（縦横断図）	変更	○	新旧対照図とする
９	道路計画平面図	存置		
１０	道路縦断図	存置		
１１	道路標準横断面図	存置		
１２	排水施設計画平面図	存置		
１３	給水施設計画平面図	存置		
１４	がけの断面図	存置		
１５	擁壁の断面図	変更	○	
１６	公共施設の新旧対照図	存置		
１７	移動土工計画図	存置		
１８	排水流末断面図	存置		
１９	調整池構造図	存置		
２０	工事中の防災施設平面図	存置		
２１	工事中の防災施設構造図	存置		
２２	排水施設構造図	存置		
２３	工作物構造図	変更、追加	○	
２４	土砂搬入搬出経路図	存置		

7－4－6 地位の承継

1. 一般承継について

【法の規定】（法第 44 条）

開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の相続人その他一般承継人は、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ことになります。

【市規則の規定】（市規則第 19 条）

地位を承継した者は、遅滞なく、「地位承継届出書」に、当該許可に基づく地位を承継したことを証する次の書類を添えて市長に届け出なければなりません。

① 相続により地位を承継した場合は、被相続人を含む戸籍謄本
　届出者が承継人であることを証する書類
　相続適格者全員の合意を証する書類
② 合併により承継した場合は、合併後の法人の登記事項証明書
③ その他市長が必要と認める書類

【解説】

① 「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。

② 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次の事項とします。

ア 適法に開発行為を行うことができる権能
イ 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
ウ 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求めることができる権能
エ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
オ 工事完了、工事廃止の届出の義務

③ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、地位承継届出書の届出とともに、法第 38 条に基づき、工事の廃止届を提出しなければなりません。
　この際、既に工事に着手している場合は、防災措置が必要となります。

【提出書類】

書類名		地位承継届出書（一般承継）		
提出部数		正本１部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	地位承継届出書	市規則第19条 様式第19	承継の理由はできるだけ詳細に明記する	438
2	相続の場合			
	ア 被相続人を含む戸籍謄本（原本）		相続人と被相続人の関係が確認できるもの	
	イ 届出者が承継人である証明書（原本）		相続適格者全員の合意を証する書類など	
3	合併により承継した場合			
	ア 合併後の法人の登記事項証明書(原本)		当初許可を受けた法人が、合併したことが確認できるもの	

2. 特定承継について

【法の規定】(法第 45 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、市長の承認を受けることにより、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ます。

【市規則の規定】(市規則第 20 条)

開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、「開発行為承継承認申請書」に次に掲げる書類を添えて市長に申請しなければなりません。

① 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ことを証する書類
② その他市長が必要と認める図書及び書類

【運用基準】

1.「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者をいいます。

2. 承認を与えるかどうかの判断基準は、主として、承継人が適法に当該開発行為区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによります。

したがって、その他市長が必要と認める書類として、以下の書類を提出してください。

ア 承継の原因、経過についての説明書
イ 資金計画書(省令第 16 条第 5 項)
ウ 申請者の資力・信用に関する書類
エ 開発区域内の関係者の同意を得たことを証する書類

3. 承継の承認が得られなかった場合は、当初に許可を受けた者は「廃止届」を提出することになります。(「廃止届」の提出については、7－4－7を参照)

【提出書類】

書類名	開発行為承継承認申請書（特定承継）			
提出部数	正本１部			
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	開発行為承継承認申請書	市規則第20条 様式第20	承継の理由はできるだけ詳細に明記する	439
2	合意書		開発許可を受けた者から開発行為の施行についての権原を取得したことを証する書類	
3	承継の原因、経過に関する説明書		承継に至った原因や経過を詳細に記入	
4	資金計画書	省令第16条第5項 別記様式第三	7-3-2　開発許可申請図書を参照	408
5	工事費内訳書	市規則第4条 様式第5	7-3-2　開発許可申請図書を参照	419
6	附帯工事費内訳書	市規則第4条 様式第6	7-3-2　開発許可申請図書を参照	421
7	申請者の資力及び信用に関する申告書	市規則第5条第1項 第3号 様式第7	7-3-2　開発許可申請図書を参照 （その他必要な資料あり）	423
8	開発行為施行同意書	市規則第6条 様式第9の1 様式第9の2	7-3-2　開発許可申請図書を参照 承認申請段階での土地等の権利者の承継人に対する同意が必要	425 426
9	開発区域内権利者一覧表	市規則第6条 様式第10の1 様式第10の2	7-3-2　開発許可申請図書を参照 承認申請段階での土地等の権利者を記入	427 428

7－4－7 開発行為の廃止

【法の規定】（法第 38 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、その旨を市長に届け出なければなりません。

【市規則の規定】（市規則第 15 条）

工事の廃止の届出を行う場合は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」に次の図書を添付して市長に提出しなければなりません。

① 当該工事の廃止の理由
② 廃止に伴う措置を記載した図書
③ 廃止時における当該土地の状況を記載した図書及び写真
④ 防災措置に関する図書
⑤ 開発行為（開発行為の変更）許可通知書（原本）
⑥ その他市長が必要と認める図書

【運用基準】

1. 法の規定では、「廃止したときは、遅滞なく届け出る」となっていますが、既に工事に着手しており、敷地の盛土、切土等を行っている場合は、そのままの状態で開発行為の工事を簡単に止めることはできないので、工事の廃止をする場合は、事前に土地利用調整課に相談し、必要な防災措置について協議し、了承を得たうえで、必要な手続きを行ってください。
2. 必要な防災工事が終了しない段階で、廃止の届出書を受理することはできません。
3. 防災措置については、次の7－4－8に示すとおり、本市の宅地開発等条例で規定しており、これを行わない場合は、罰則規定があります。

【提出書類】

書類名			開発行為に関する工事の廃止の届出書		
提出部数			正本１部		
順番	書類名		様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書		省令第32条 別記様式第八		411
2	廃止に至った理由、経過に関する説明書			廃止の理由及び経過はできるだけ詳細に記載すること。	
3	開発行為許可通知書（原本）			許可通知書の原本は返還する。 変更がある場合は、変更許可通知書も返還する。	
4	防災措置に関する書類			廃止時の状況と危険箇所の抽出及び防災措置の内容を詳細明記する。	
5	図面関係				
	ア	現況平面図		廃止時の現場状況が判別できる平面図 一部工事を施行した箇所はその部分を明記する。	
	イ	現況断面図		廃止時の現場状況が判別できる縦横断図等 一部工事を施行した箇所はその部分を明記する。	
	ウ	防災措置平面図		防災措置を行った箇所を明記する。	
	エ	防災措置詳細図		施した防災措置の内容を示した詳細図 構造寸法等を明記する。	
6	写真関係				
	ア	着工前、廃止時の全景写真		着工前の状況と廃止時の状況が比較できるように並べて添付する。	
	イ	施行箇所の施工写真		既に施工を行った箇所の施工状況写真	
	ウ	防災措置の施工写真		廃止に伴い行った防災措置に関する施工状況写真	

7－4－8 防災措置の実施

【宅地開発等条例の規定】（条例第 13 条第１項及び第２項）

開発者は、宅地開発等を廃止し、又は休止しようとするときは、既に施工された宅地開発等の工事によって災害が発生し、宅地開発等区域及びその周辺の住民に対し、被害を及ぼすことのないよう、必要な防災措置を講じなければなりません。（宅地開発等条例第 13 条第１項）

また、開発者は、前述の防災措置を講じたときは、速やかに当該措置の内容を所定の様式により市長に報告しなければなりません。（同第２項）

報告書の様式は、様式集P－403、404 のとおりです。

【運用基準】

1. 宅地開発等を廃止又は休止する場合は、事前に土地利用調整課に相談してください。
2. 廃止する場合は、都市計画法第 38 条に基づき、開発行為の廃止届も必要となります。

7－4－9 建築制限

【法の規定】（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。

ただし、次のいずれかに該当するときは、この限りではありません。（以下「建築制限解除」という。）

① 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又は建設するとき。
② 開発行為区域内の土地所有者で、開発行為に対し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。
③ その他市長が支障ないと認めたとき。

【運用基準】

「その他市長が支障ないと認めたとき」の取扱い

① 自己居住用又は自己業務用の建築物で、開発行為に関する工事の完了前に建築工事に着手しないと、工事に著しい手戻りが生じる場合。
② 開発行為に関する工事と建築工事が一体的である場合（開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し、建築工事に着手しないと、開発行為に関する工事が完了しない。）で、その内容を確認した場合。
※ ただし、その承認については、工事実施工程表、建築工事との一体性若しくは手戻り工事の内容が判別できる資料等により判断するものとし、防災上の安全性が確保された時期とします。

【市規則による規定】（市規則第 14 条）

開発行為の完了公告前に建築等を行うため、法第 37 条第 1 号の制限の解除の承認を受けようとするときは、「建築制限等解除承認申請書」に次の図書を添付して市長に提出し、承認を受けなければなりません。

① 当該建築物又は特定工作物の敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
② 敷地の境界、当該建築物又は特定工作物の位置並びに崖及び擁壁の位置を明示した敷地現況図（縮尺1/200 以上）
③ 当該建築物又は特定工作物の平面図及び立面図（正面図及び側面図）（縮尺 1/200 以上）
④ その他市長が必要と認める図面

【提出書類】

書類名		建築制限等解除承認申請書		
提出部数		正本１部		
順番	書類名	様式根拠	特記事項	様式集ページ
1	建築制限等解除承認申請書	市規則第14条 様式第16	建築する理由はできるだけ詳細に明記する。	435
2	工事の手戻りに関する説明書		建築工事に着手しないと、造成工事に著しい手戻りが生ずる部分の説明書	
3	建築確認済証の写し			
4	工事実施工程表		開発行為の工事と建築工事の工程上の関係が判別できるように作成する。	
5	図面関係			
	ア 付近見取図		敷地の位置、敷地の周辺の公共施設等を明示する。	
	イ 敷地現況図		敷地の境界、当該建築物等の位置、崖及び擁壁の位置を明示する。	
	ウ 建築物等の平面図		建築確認申請の図面と同一のものとする。	
	エ 建築物等の立面図		建築確認申請の図面と同一のものとする。	
	オ 手戻りが生ずることを証する図面		生ずることとなる手戻りの内容が判別できるような平面図、断面図とする。	
6	写真関係			
	ア 現況写真		承認申請時段階の現場状況の写真 建築する部分を赤線で明示する。	

7－4－10 工事中の工程管理及び中間検査

1. 市規則による中間検査

【市規則による規定】（市規則第 11 条）

1. 市長は、開発行為に関する工事について、必要があると認めるときは、次の表の左欄の工事区分に応じ、右欄に掲げる工程の全部又は一部を指定し、工事施行者に対して、あらかじめ、その指定した工程に達する旨を届け出させることができます。（市規則第 11 条第 1 項）
2. この届出があったときは、市長は当該工事について、中間検査を行うことができます。（同第 2 項）
3. 工事施行者は、市長が指定した工程に達したときは、その都度工事部分の位置及び施工状況を撮影し、資料として整備しておかなければなりません。（同第 3 項）

工事区分	工　　程
1　擁壁工事 （高さが3m以下のものを除く。）	（１）根切りの完了 （２）基礎配筋の完了 （３）壁配筋の完了 （４）練積み造擁壁の前面地盤の高さまでの築造 （５）練積み造擁壁の下端から3分の1の高さまでの築造 （６）その他市長が必要と認める工程
2　盛土工事	（１）地下排水溝の敷設 （２）軟弱な地盤改良等の工事 （３）急傾斜面の段切り （４）その他市長が必要と認める工程
3　排水施設工事	（１）主要な暗渠の敷設 （２）軟弱な地盤における排水施設の基礎工事 （３）その他市長が必要と認める工程
4　道路工事	（１）舗装工事の開始 （２）その他市長が必要と認める工程
5　調整池工事	（１）根切りの完了 （２）底版の配筋の完了 （３）床版の配筋の完了 （４）その他市長が必要と認める工程
6　その他市長が指定する工事	（１）その他市長が必要と認める工程

【運用基準】（中間検査）

⑴ 本市では、鉄筋コンクリート造擁壁については、基礎配筋工事及び壁体配筋工事がそれぞれ完了した段階で、配筋検査（本市職員の立会い検査）を行います。

⑵ 工事の規模に応じて、別途中間検査を行う工事の指定を事前に行いますので、工事施行者はその指示に従い、工程の管理を行ってください。

2. 盛土規制法（都市計画法によるみなし許可）による中間検査

盛土規制法第 15 条、第 34 条による都市計画法のみなし許可により、盛土規制法第 18 条、第 37 条による中間検査を受けなければなりません。

詳細については、**第 2 章　宅地造成及び特定盛土等許可　6-3-12　中間検査（P-351）**で確認してください。

3. 盛土規制法による定期報告

盛土規制法第 15 条、第 34 条による都市計画法のみなし許可により、盛土規制法第 19 条、第 38 条による定期報告をしなければなりません。

詳細については、**第 2 章　宅地造成及び特定盛土等許可　6-3-6　定期報告(P-335)** で確認してください。

7－4－11 工事完了の届出

【法の規定】(法第 36 条第 1 項)

開発許可を受けた者は、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(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、「工事完了届出書」に次の図書を添えて、市長に届け出なければなりません。(法第 36 条第 1 項、市規則第 12 条)

① 土地利用計画図(縮尺 1/500 以上)
② 工事の施工状況を確認することができる写真
③ その他市長が必要と認める図書

「工事完了届出書」は、様式集P－408のとおりです。

【運用基準】

1. 工事写真の撮影、整理について

「工事の施工状況を確認することができる写真」については、次の事項に基づき作成してください。

① 工事記録は、各工種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こと。

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こと。

③ 写真は全体的な撮影とし、局部的な写真のみを撮らないように注意すること。写真撮影にあたっては、工事名、工種、撮影年月日、設計略図(寸法等を記入)を記入した「小黒板」を置いて撮影すること。

④ 工種ごとに次の写真を撮影すること。

対象	内容
全景	・工事着手前の全景・公示完成後の全景 ・工事施行中（工種・種別ごと）
土工	・不良土及び表土の除去処理状況
	・盛土前の段切り施工状況
	・盛土材料の敷き均し状況（１層敷均し厚 30 ㎝以下）
	・盛土材料の転圧状況（ﾛｰﾗｰ等の建設機械での転圧状況）
	・盛土のり面の整形状況
	・盛土内排水層の施工状況
	・地盤改良状況
	・切土法面の整形、浮石除去状況
	・湧水箇所の処理状況
	・地下排水工の材質、径、敷設状況
	・残土運搬先の処理状況
	・産業廃棄物の処理状況
擁壁工 ブロック積 重力式 現場打Ｌ型 現場打逆Ｔ型 ２次製品Ｌ型 その他認定品	・床掘、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）
	・遮水コンクリートの幅
	・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
	・鉄筋コンクリート構造物の配筋状況、鉄筋の径（ノギス仕様）
	・宅造用認定製品材料検収状況（認定品の刻印）
排水工 水路工 暗渠工	・基礎工の幅、厚さ
	・可変側溝の底盤調整コンクリートの厚さ
	・溜桝の透水性構法の状況
	・側溝の内径、溜桝の内径、深さ、厚さ
	・ヒューム管の内径、材質
	・小段排水工の幅、径、コンクリート厚さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
調整池	・吐口部オリフィスの径
	・スクリーンの設置状況
	・底盤コンクリート厚さ、基礎工厚さ
	・止水版設置状況
	・底盤から天端までの高さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
法面保護工	・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
	・その他施設管理者が必要と認める事項
道路工	・路床置換工の厚さ
	・路盤工、舗装工の厚さ
	・ガードレール、転落防止柵の高さ
	・その他施設管理者が必要と認める事項
公園	・外柵、遊具、敷設深さ
	・排水溝設置状況
	・その他施設管理者が必要と認める事項
給水施設	・管の径、材質、敷設深さ

対象	内容
消火栓	・埋設転圧状況
	・試験状況
	・その他施設管理者が必要と認める事項
防火水槽	・製品検収
	・埋設転圧状況
	・試験状況
	・その他施設管理者が必要と認める事項
仮設工	・沈砂池設置状況
	・仮設排水路設置状況
	・防災機材準備状況
品質管理	・コンクリート強度試験
	・盛土密度試験
	・路盤工、舗装工密度試験
	・構造物の地耐力試験
地質調査 地盤改良	・調査状況
	・施工状況
	・検査状況（平板載荷試験等の地耐力試験等）

2. 公共施設の完了届について

公共施設の完了については、「公共施設工事完了届出書」を土地利用調整課に提出してください。

公共施設管理者への検査依頼は土地利用調整課から行いますが、具体的な検査の日程調整や検査に必要な書類等の確認は、個別に関係各課と行ってください。

施設の種類	主管課	引継手続きに必要な関係図書
道路関係	建設局道路部道路管理課 建設局道路部谷山建設課	①市道路線認定申請書 ②位置図 ③平面図 ④縦横断図 ⑤求積図 ⑥登記書類（登記承諾書、印鑑証明書、 登記事項証明書、公図等） ⑦橋りょうその他工作物調書及びその図面 ⑧占有物件調書及びその位置図 ⑨その他道路管理者が必要と認める書類
水路・調整池関係	建設局建設管理部河川港湾課 建設局道路部谷山建設課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤資格証明書 ⑥登記承諾書 ⑦写真 ⑧関係図面 ⑨その他必要に応じて指示する図書

施設の種類	主管課	引継手続きに必要な関係図書
公園関係	建設局建設管理部公園緑化課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥写真 ⑦関係図面 ⑧施設明細図 ⑨法人登記事項証明書 ⑩公園平面図 ⑪給排水異動届書 ⑫その他必要に応じて指示する図書
里道・農道関係	産業局農林水産部生産流通課 産業局農林水産部農地整備課 産業局農林水産部谷山農林課	①寄付申込書 ②登記事項証明書 ③字絵図 ④求積図 ⑤印鑑証明書 ⑥登記承諾書 ⑦位置図 ⑧平面図 ⑨縦横断図 ⑩占用物件調書 ⑪占用物件位置図 ⑫工作物調書 ⑬その他必要に応じて指示する図書
里道関係	建設局道路部道路建設課 建設局道路部道路管理課 建設局道路部谷山建設課	
消防水利(防火水槽)・保安施設関係	消防局警防課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥写真 ⑦関係図面 ⑧その他
上水・下水処理施設関係	水道局水道部水道整備課 水道局下水道部下水道建設課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④無償譲渡申請書 ⑤私道用地等使用承諾書 ⑥関係図面 ⑦その他必要に応じて指示する図書
教育施設用地	教育委員会事務局管理部 施設課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥位置図

施設の種類	主管課	引継手続きに必要な関係図書
		⑦関係図面 ⑧その他必要に応じて指示する図書
集会施設用地	市民局市民文化部 地域づくり推進課 谷山支所総務課 伊敷支所総務市民課 吉野支所総務市民課 吉田支所総務市民課 桜島支所総務市民課 喜入支所総務市民課 松元支所総務市民課 郡山支所総務市民課 東桜島支所総務市民係	①登記事項証明書 ②位置図 ③字絵図 ④地積測量図 ⑤寄付申込書 ⑥登記承諾書 ⑦(法人)印鑑証明書 ⑧商業登記事項証明書(代表者事項証明書) ⑨関係図面 ⑩その他必要に応じて指示する図書
福祉施設用地	こども未来局 保育幼稚園課	①登記事項証明書 ②字絵図 ③地積測量図 ④印鑑証明書 ⑤登記承諾書 ⑥位置図 ⑦関係図面 ⑧その他必要に応じて指示する図書

「公共施設工事完了届出書」は、様式集P－410 のとおりです。

3. その他市長が必要と認める図書について(土調運用第 19-2 号)

検査済証に明記する土地の地番については、工事完了時における土地の地番とする必要があることから、工事完了届出書に次の図書を添付するようにしてください。

① 工事完了時の区域内土地地番等報告書

② 不動産登記法第 14 条の地図

・不動産登記法第 14 条地図(法務局が内容を証明した書面の原本)に開発区域界を赤線で明記する。

③ 土地利用計画図に筆界と土地の地番を明記した図面

・開発許可申請において作成した土地利用計画図に土地の境界線及びそれぞれの土地の地番を明記する。

※ この図書については、許可申請時と完了時の土地の地番に変更が生じない場合等に関係なく、全ての申請について提出するようにしてください。

※ この図書が提出されないと検査済証を作成することができないので、土地利用調整課の完了検査前までには提出するようにしてください。

「工事完了時の区域内土地地番等報告書」は、様式集P－456 のとおりです。

7－4－12 完了検査

【法の規定】(法第 36 条第 2 項)

市長は、工事完了の届出があったときは、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をします。

【運用基準】

公共施設に関する工事の検査は、各公共施設管理者が行います。

各公共施設管理者の検査が終了し、検査済に関する回答書が全てそろった段階で最終の完了検査を土地利用調整課が行います。

なお、工事完了検査の実施方法は次のとおりです。

1. 検査の立会い

工事の許可を受けた者及び設計者並びに工事施行者(それぞれの代理人をもって代えることができる。)は、工事完了検査に立ち会うものとします。

立会人は、検査員から当該工事の内容について意見を求められた場合には、答えなければなりません。

2. 検査の方法

検査の実施にあたっては、当該工事が許可の内容に適合しているかどうかについて、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に次の方法により適宜判定します。

(1) 監察による判定(目的物を実際に目視することにより確認)

① 許可工事に係る位置、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。
② 宅地の整地状況で、極端な落ち込みがないか確認。
③ 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、これらによる亀裂が入っていないか確認。
④ 擁壁等について、地盤不良による傾き(伸縮目地箇所でチェック)がないか、クラックが入っていないかを確認。
⑤ 使用材料の材質、規格、寸法を確認。
⑥ 伸縮目地、水抜穴の配置及び詰まりの有無を確認。
⑦ 法面のはらみが出ていないか確認。
⑧ 法面の種子吹付等の発芽状況及び張芝等の活着状況を確認。
⑨ 法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。

(2) 実測による判定(目的物の出来形を測定することにより確認)

① ブロック積みの勾配、根入れ深さ、裏込めコンクリートの厚さ、裏込め栗石(又は砕石)の厚さ、深さを確認。
② 鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、コンクリート2次製品擁壁の根入れ深さ、裏込め栗石(又は砕石)の厚さ、深さを確認。
③ 法面の勾配、小段の幅を確認。
④ 防災調整池(申請者管理)のオリフィス断面寸法の確認。

(3) 写真による判定(工事施工前後の状況を写真により確認)

① 工事記録は、各工種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、品質管理状況等を撮影すること。
② 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。

(4) 試験結果による判定

① 擁壁の基礎地盤の許容応力度が当該擁壁の必要地耐力を超えているかについて、地質調査や地盤の支持力試験等による報告書に基づき確認。
② 鉄筋コンクリート構造物について、設計基準強度があるかについて、圧縮強度試験(4週強度)の結果に基づき確認。(試験結果がない場合は、現場においてシュミットハンマーで強度試験を行う。)

3. 公共施設の検査

・市に帰属する公共施設に係る検査は、その帰属を受ける者が検査を行うものとします。
・検査の方法等については、各公共施設管理者の指示に従わなければなりません。

4. 工事手直し等の指示

検査員は、当該工事について工事の出来形又は材料等が許可した内容に相違する場合、又は、不適当と認められる箇所がある場合には、施行業者に対して工事の手直しを指示するものとします。

5. 検査状況写真の整理

検査員の指示に従い、検査状況を撮影し、関係書類とともに提出することとします。

7－4－13 検査済証の交付

【法の規定】(法第 36 条第 2 項)

市長は、検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の検査済証を開発者に交付します。(法第 36 条第 2 項)

【解説】
検査済証は、直接、開発者又は受任者にお渡しします。
土地利用調整課から連絡があった場合は、検査済証の受領時に受領者の署名が必要となります。

7－4－14 完了公告

【法の規定】（法第 36 条第 3 項）

市長は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告することとなります。（法第 36 条第 3 項）

【解説】
完了公告については、鹿児島市公告式条例に基づき、市役所の掲示場に掲示して行います。
※建築工事の着工は、完了公告が行われた後でなければなりません。（法第 37 条）

7－4－15 公共施設の管理

【法の規定】（法第 39 条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設は、工事完了公告の翌日に本市の管理に属します。（法第 39 条）

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属します。（法第 39 条）

【運用基準】

1. 本市においては、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設は、市の管理に属することとなります。
2. 開発行為で設置した道路の施設（側溝やガードレール等）や公園の遊具施設等、その他道路、公園内に設置する防火水槽などは、完了公告の翌日において、市の所有となり、以後の管理者は鹿児島市となります。ただし、管理等について法第 32 条第 2 項の協議により別段の定めがある場合は、その定めによるものとします。

7－4－16 公共施設の用に供する土地の帰属

【法の規定】（法第 40 条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、工事完了公告の翌日に本市に帰属することとなります。

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属します。（法第 39 条）

【運用基準】

鹿児島市においては、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設用地（道路用地、公園用地等）は、市に帰属することとなります。

【解説】
一般的には、完了公告後、所有権を鹿児島市に移す作業を行うため、登記事項証明書に記載された所有者が鹿児島市になるのは、完了公告の翌日とはなりません。

7－4－17 進行管理

1. 工事の進捗状況及び続行の意思確認

【宅地開発等条例の規定】（条例第 14 条第 1 項）

市長は、宅地開発等の工事の完了の予定期日が経過してもなお工事が完了していない宅地開発等については、必要があると認めるときは、当該宅地開発等に係る開発者、設計者、工事施行者その他の関係者から、当該宅地開発等の工事の進捗状況及び続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求めることができます。

【運用基準】

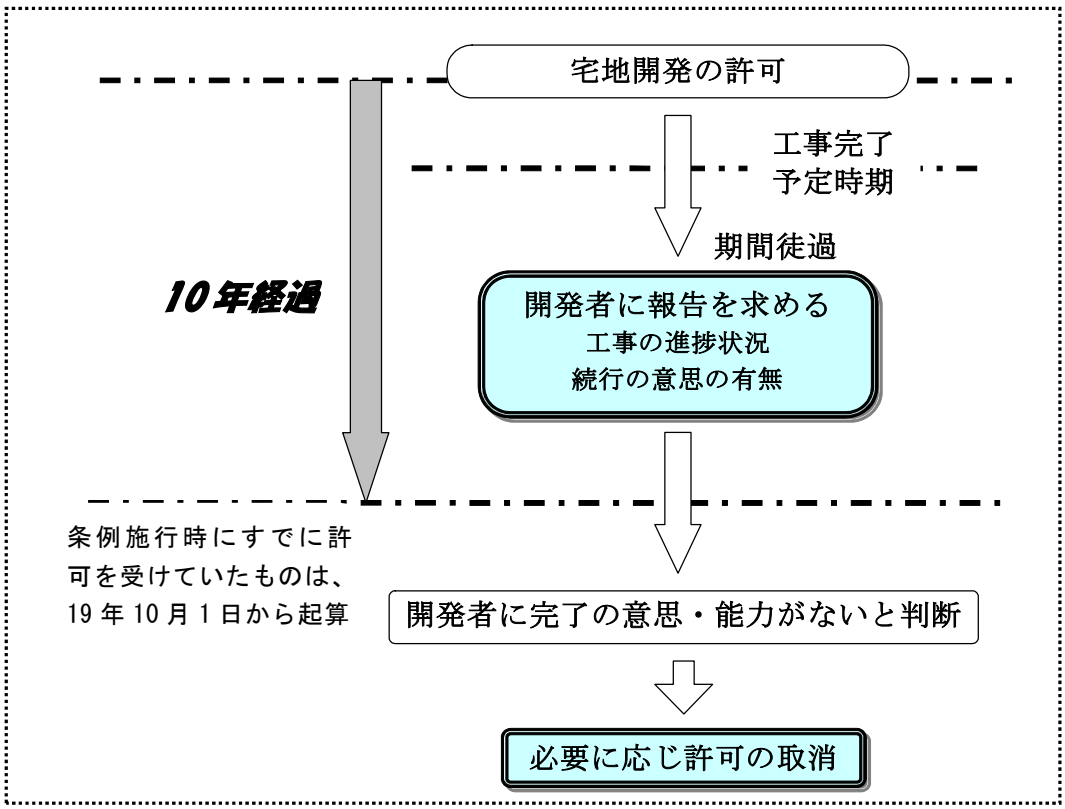
(1)「その他の関係者」とは、宅地開発等区域の土地所有者及び開発者等の代理人とします。
(2)「その他必要な事項」とは、事業の資金計画及び工事完成の能力とします。

2. 宅地開発等許可の取消し

【宅地開発等条例の規定】（条例第 14 条第 2 項）

市長は、宅地開発等許可を受けた日から 10 年を経過してもなお工事が完了していない宅地開発等で、開発者に当該宅地開発等の工事を完了させる意思又は能力がないと認められるものについては、当該宅地開発等許可を取り消すことができます。

【解説】
条例施行日以前に既に宅地開発等許可を受けている場合の「宅地開発等許可を受けた日」は、「平成 19 年 10 月 1 日」となります。



7－5 完了公告後の手続き

7－5－1 開発許可を受けた土地の建築等の制限

【法の規定】(法第 42 条)

開発許可を受けた開発区域内においては、法第 36 条第 3 項の完了公告があった後は、開発行為を行った者に限らず何人も、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の建築又は、特定工作物を新設してはなりません。

また、建築物を改築し、又はその用途を変更して、開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはなりません。

ただし、用途地域等が定められているときや、市長が、開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて、許可をしたときは、この限りではありません。(法第 42 条第 1 項)

【運用基準】

開発行為の完了公告後に予定建築物と異なる建築等の建築を行うため、法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可を受けようとするときは、「予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書」に次に示す図面を添付して市長に申請し、許可を受けなければなりません。

① 当該建築物又は特定工作物の敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
② 敷地の境界、当該建築物又は特定工作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(縮尺1/200 以上)
③ 当該建築物又は特定工作物の平面図及び立面図(正面図及び側面図)(縮尺 1/200 以上)
④ その他市長が必要と認める図面

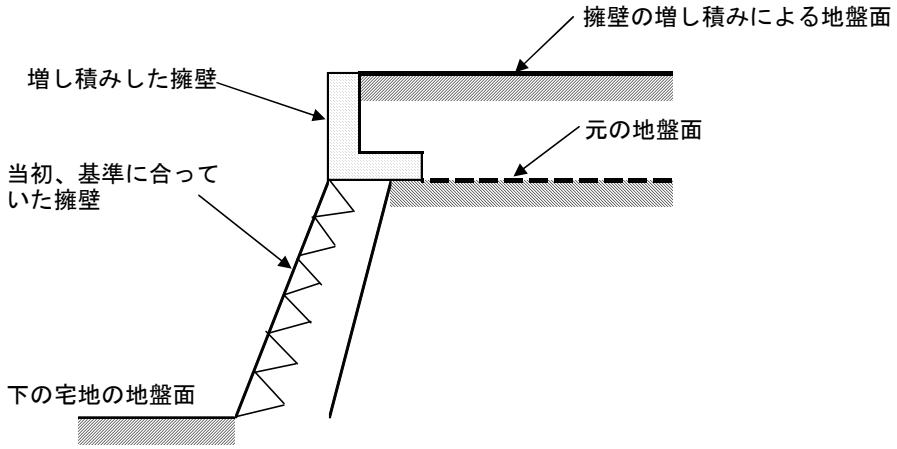
「予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書」は、様式集P－437 のとおりです。

7－5－2 二次開発の禁止

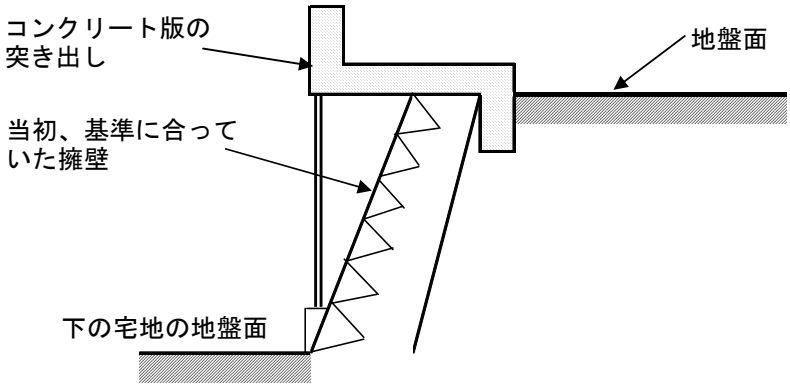
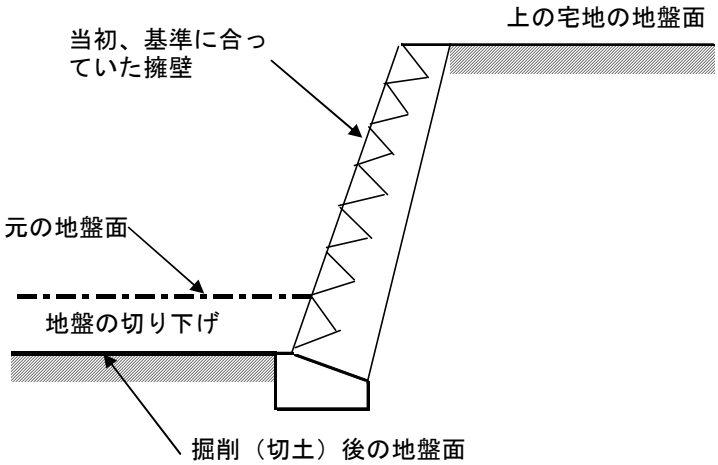
宅地開発等の完了後の、既存の擁壁の増積み、コンクリート版の突き出し、崖面下部の掘削等による宅盤の拡幅等の技術基準に適合しない二次開発は、認められません。（擁壁の崩壊の原因となります。）

開発者は、二次開発の禁止について周知に努めるものとし、開発した土地の売買にあたっては、二次開発の禁止事項を記載した文書を交付するなど、十分な説明を行うようにしてください。

① 擁壁の増し積みの例（良くない例）



② コンクリート版等の突き出しの例（良くない例）



③ 擁壁根入れ部分の地盤を切り下げる例(良くない例)