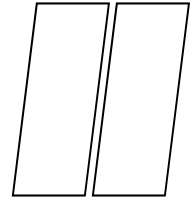


# 大館市開発行為の手引き



令和2年4月

大館市建設部都市計画課

# 第1 事務手続編(目次)

I 開発許可制度の概要	2
1. 開発許可制度の趣旨	2
2. 開発許可制度の適用面積	2
3. 用語の定義	2
4. 許可不要(適用除外)の開発行為	5
適用除外建築物一覧表	7
II 開発行為許可の諸手続き	11
1. 事前相談について	11
2. 開発許可による整備の基準	11
3. 開発行為許可申請等の手続	13
○事前協議及び法第32条協議	13
○開発行為許可申請	13
4. 開発許可後の手続き	16
○開発許可後の進行管理	16
○開発行為の変更許可	16
○工事完了公告前の建築制限等	17
○開発行為の廃止	17
○許可に基づく地位の承継	18
○工事の完了届と検査及び完了公告	18
○開発行為により設置された公共施設の管理	19
○公共施設の用に供する土地の帰属	19
5. 開発行為完了後の手続	20
○用途地域の定められていない区域における建築制限	20
○開発許可を受けた土地の建築等の制限	20
○開発登録簿の閲覧及び写しの交付	20
6. 事務処理の流れ	21
○開発許可申請手続 事務フロー図	21
○ミニ開発(事前協議)事務フロー図	23
7. 開発許可と他法律に基づく手続	24
8. その他	25
①開発許可手数料	25
②開発許可申請添付図書一覧	27
③添付設計図面一覧	28
④立地適正化計画公表に基づく届出について	31

# 第 1 事務手続編

## I. 開発許可制度の概要

### 1. 開発許可制度の趣旨

開発行為の許可制度は、都市周辺部へ無秩序に市街地が拡散し、基本的な公共施設(道路、排水施設等)が備わっていない不良市街地の形成を阻止し、都市機能の整備された良好な市街地の形成を誘導する制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な経済活動を確保することを目的として都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)により誕生しました。

その後社会及び経済状況の変化あるいは住宅宅地政策の推進等により、数次の見直しが行われ、さらに良好な居住環境の確保を期してより一層の充実が図られてきました。

### 2. 開発許可制度の適用面積

開発許可制度の適用面積は表のとおりとなっています。

区 分	適 用	不 適 用	事前協議による承認(ミニ開発)※
都市計画区域内	3,000㎡以上	3,000㎡未満	1,000㎡以上 ~ 3,000㎡未満
都市計画区域外	1ha以上	1ha未満	3,000㎡以上 ~ 1ha未満

※事前協議による承認(ミニ開発)は大館市開発指導要綱に基づくものです。

### 3. 用語の定義

#### (1) 都市計画区域(法第5条)

市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。

#### (2) 開発行為(法第4条第12項)

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更

##### ○区画の変更

区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のために道路や水路等の公共施設の変更を伴った敷地境界の変更をいいます。単なる土地の分合筆や既存の建築物の除却、へい、さく等の除去または設置による従来の敷地の境界の変更は開発行為に該当しません。

##### ○形質の変更

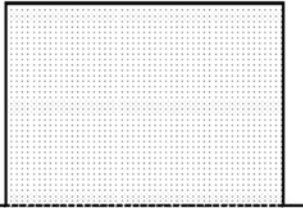

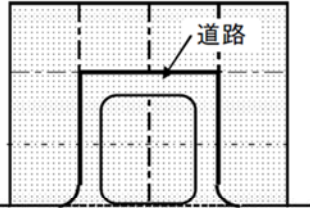
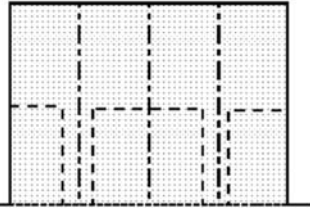
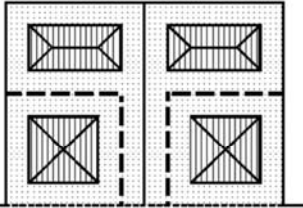

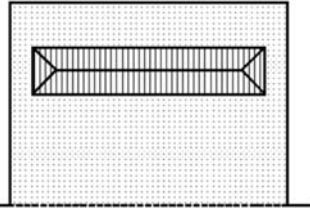
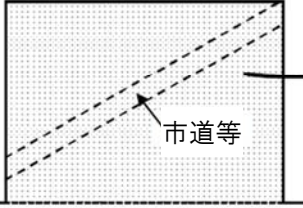

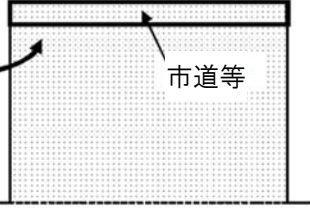
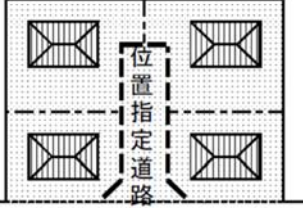

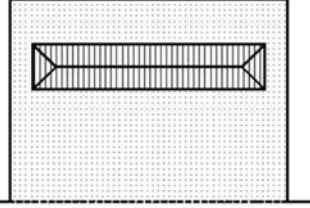
形質とは、土地の形状及び性質の事をいいます。

形状の変更とは、切土や盛土等の造成行為によって土地の形状を変更することをいい、造成前後の地盤高の差が1m以上となる箇所が1地点でも存在する場合、開発行為に該当するものとします。ただし、建築等行為と不可分一体で行われる基礎打ちや土地の掘削等は該当しません。

性質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする土地利用の変更行為のことをいい、次の場合が性質の変更に該当します。

- ・農地、山林、荒地、雑種地、原野 → 建築物または特定工作物の敷地
- ・露天駐車場、資材置場 → 建築物または特定工作物の敷地

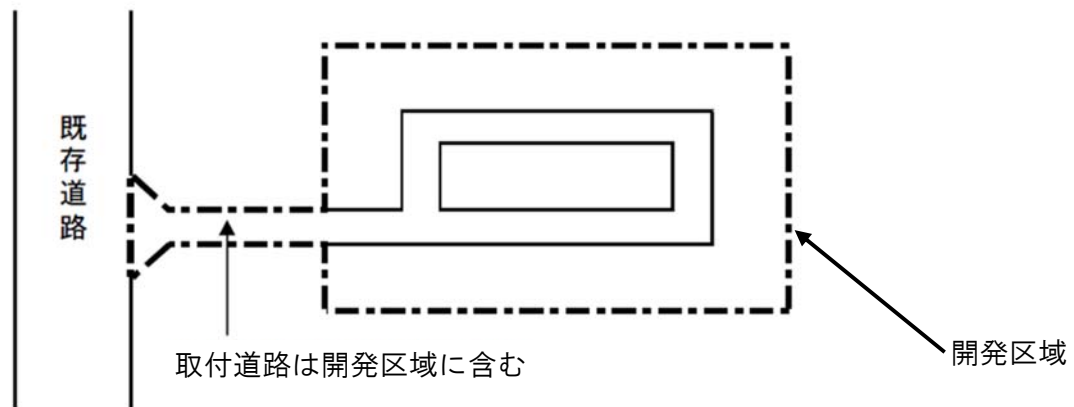
区画の変更の例 (○:該当する、×:該当しない)

	現 況	開 発 計 画	判定	備 考
1	  開発区域	①道路を新設する 	○	公共施設の新設に該当する。
		②建築物敷地として分割 	×	公共施設の新設に該当しない。(単なる分合筆である。)
2	  開発区域	既存の建築物敷地の統合 	×	公共施設の廃止に該当しない。
3	  開発区域	市道等の付替え 	○	公共施設の改良に該当する。
4	  開発区域	位置指定道路等の廃止 	○	公共施設の廃止に該当する。

### (3) 開発区域(法第4条第13項)

#### ○開発行為をする土地の区域

- ・原則として既存道路に接続させるために設置する取付道路等の工事に係る部分は区域に含まれます。



- ・建築物の建築を行わない区域でも、店舗と駐車場等のように建築物の敷地と一体不可分なものとして利用を図る土地については、開発区域に含まれます。
- ・土地利用上一体であっても、幹線道路、河川等により明らかに分断されているものにあつては、別々の開発区域とみなします。ただし、河川や水路に側溝を設置する等して、両区域をつなぐ場合は一体とした開発区域とみなします。
- ・開発区域に接する既存の道路を拡幅する場合、拡幅部分も開発区域に含みます。

#### ○開発行為の一体性の判断基準について

開発許可完了公告後3年以内に、従前の開発区域の隣接地で行われる新たな開発行為は一体的な開発行為とみなし、従前の開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要となる場合があります。

一体性の判断基準は以下の通りとします。

- ①隣接地かどうか(塀等により明らかに分断され、人の行き交いが出来ない場合は別開発とします)
- ②開発完了公告日から3年以内かどうか

※先行する開発許可完了公告日から3年以上経過している場合は、別開発とします。

なお、基準となる日は、ミニ開発の場合は完了確認後、開発許可不要の案件については建築物の検査済証が発行された日もしくは位置指定道路の指定日のうち早い日とします。

- ③開発申請者が同一かどうか

- ④それぞれの開発許可申請時点の土地所有者が同一かどうか

※③・④の「同一」について、生計や居住を共にしている者、会社名義と経営者個人名義等のように関係性の認められる場合も同一と判断します。

- ⑤公共公益施設は共用されるかどうか

※先行する開発行為や道路位置指定等で整備された公共公益施設(道路、排水施設等)に接続、または共用する場合は一体性があると判断します。

- ⑥その他

工事施行者が実質的に開発事業者として一連の開発行為を行うことも想定されるため、工事施行者、土地利用目的についても補完的要素として考慮し、総合的に判断します。

開発行為の一体性判断フロー図

位置関係			
隣接する			隣接しない
工事施工時期			
3年未満		3年以上	
開発申請者			
同一	別		
	土地所有者		
	同一	別	
		公共公益施設	
	共用	別	
一体開発		別開発	

(4) 建築物及び建築(法第4条第10項)

○建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの等(建築基準法第2条第1号に定めるもの)

○建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること(建築基準法第2条第13号に定めるもの)

(5) 特定工作物

○第1種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物、その他周辺の地域の環境の悪化をもたらす恐れのある一定の工作物

○第2種特定工作物

ゴルフコース、1ha以上の規模の運動・レジャー施設(野球場、陸上競技場、遊園地、動物園等)又は墓園

(6) 公共施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

4. 許可不要(適用除外)の開発行為(法第29条第1項、第2項、第34条の2)

(1) 開発規模により許可不要となるもの

○都市計画区域内における3,000㎡未満のもの

○都市計画区域外における1ha未満のもの

※ただし、都市計画区域内で1,000㎡以上3,000㎡未満、都市計画区域外で3,000㎡以上1ha未満のものは大館市開発指導要綱に基づく事前協議が必要になります。(ミニ開発)

○ゴルフコースを除く第二種特定工作物の建設を目的とする1ha未満のもの

※一定の規模未満のものは許可不要となっていますが、1回の開発行為がその規模未満であっても、周囲の状況や開発された時期等から判断して、以前の開発行為と一体の行為とみなされる場合で、合算した規模が上記の規模以上となる場合は、許可が必要になります。

(2) 都市計画区域内の農業、林業、漁業の用(自己の居住・業務の用)に供する建築物を建築するための開発行為

- (3) 公益上必要な建築物を建築するための開発行為  
→適用除外建築物一覧表【次ページ参照】
- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為  
都市計画決定を受けたうえで事業の認可等を受けて行う開発行為
- (5) 市街地再開発事業、土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為
- (7) 非常災害のための必要な応急措置として行う開発行為
- (8) 通常管理行為、軽易な行為
  - 仮設建築物、一時使用の第一種特定工作物
  - 車庫・物置等の附属建築物
  - 増築(床面積 10 m<sup>2</sup>以内)、増設(築造面積 10 m<sup>2</sup>以内)
  - 改築で用途変更が無いもの(床面積 10 m<sup>2</sup>以内)
- (9) 公的主体が行う開発行為  
※ただし、許可権者との法定協議が必要となります。

□適用除外建築物一覧表(都市計画補施行令) (×印は該当しない例)

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野球場、運動場、プール、植物園、野外劇場、売店、飲食店、便所、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	駅舎、検査場、操車場、車庫、信号所、発電所、詰所、荷貨物集積所、修理工場、車両製造・組立工場、プラットホーム、機械等の保管倉庫 ×バス施設	鉄道事業法 軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 ×貸し切りバス用施設	道路運送法
		貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業用施設	営業所、荷扱い所、積卸施設、自動車車庫、休憩睡眠施設 ×従業員寮、福利厚生施設	貨物自動車運送事業法
		自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客用施設、 ×一般区域貨物用施設	自動車ターミナル法
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷捌き施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物預かり所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船乗り・労務者の休泊所、診療所)	港湾法 漁港漁場整備法
8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は浸食防止施設(堤防、突堤)、管理施設	海岸法	
9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(城工場、送迎デッキ待合所、切符売り場、食堂)、格納庫、航空保安施設 修理工場、管理事務所	航空法	



政令第21条	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、側候所、地震観測所、予報警報施設	気象業務法
	11	郵便事業施設	郵便株式会社が設置する郵便業務施設 × 郵便株式会社が設置する銀行窓口・保険窓口業務施設 × 銀行窓口業務・保険窓口業務と同一施設で郵便業務を行うもの	日本郵便株式会社
	12	電気通信回線設備	第一種電気通信事業用施設(電話局、電気通信施設)	電気通信事業法
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般送配電事業(一般の需要に応じて電気を供給)、送電事業、特定送配電事業又は発電事業用の電気工作物を設置する施設(発電所、変電所、送電所、配電所等) × 小売電気事業用(法第2条第1項第2号)	電気事業法
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製・排送・圧送・整圧設備 × 事務所、サービスステーション	ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、排水施設でその者が管理する施設 × 事務所	水道法
		工業用水道事業法の公共用水道施設	同上	工業用水道事業法
		下水道法の公共下水道、流域下水道、都市下水路の施設	終末処理場、ポンプ場 × 事務所、営業所	下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法
		博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法

政 令 第 21 条	18	社会教育法の公民館	公民館 × 町内会等設置の地区集会所	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設及び職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、障害者職業能力開発校、職業能力開発促進センター、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発総合大学校 × 事業所内職業訓練施設(共同職業訓練施設)	職業能力開発促進法
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) × 墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の死亡獣畜処理施設	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) × 魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設又はごみ処理施設)(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) × 産業廃棄物処理施設 ※一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とします。 ※一般廃棄物と産業廃棄物を合わせて対象とする破碎処理施設も許可対象とします。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		浄化槽法の浄化槽	浄化槽	浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場(位置について建築基準法第 51 条の制限あり)	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、非難小屋、休憩所、案内書、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅 × 小集落地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法

政令第21条	26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等の建築物	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防署 ×学校、専修学校、各種学校 ×社会福祉施設  ×病院、診療所、助産所 ×国が設置する本庁舎、県庁舎、市町村役場、警察庁舎 ×公営住宅	地方自治法  学校教育法 児童福祉法 社会福祉法 医療法 国土交通省令
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法の研究施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法の研究施設	日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構法の水資源開発施設	ダム、水位調整施設等の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法の事業施設	人工衛星及びロケット開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法及び非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律の業務施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

## Ⅱ. 開発行為許可の諸手続き

### 1. 事前相談について

開発許可制度の適用される面積及び事前協議による承認が必要な面積以上の土地の造成若しくは建築物の建築等をしようとするときには、事前に都市計画課にご相談ください。都市計画課では、事前相談の内容を基に開発許可等が必要かを判断します。

事前相談なしに計画を進めて、建築確認申請の段階で、開発許可等を受けなければならないことが判明した場合、これらの手続に時間がかかり、着工時期が大幅に遅れることがあります。

事前相談時には、予定建築物の用途・配置・規模や土地利用の計画、周辺道路の状況、区域内の道路の位置、切土、盛土の程度等について、なるべく具体的に説明してください。

なお、その際に案内図、公図の写し、土地全部事項証明書や土地利用計画図等の図書を提示いただければ、開発許可等の判断に大変参考になります。

また、開発行為に該当する場合、事前協議申請前に申請者(設計者等)と担当職員により、区域周辺施設の設置状況について現地確認を行いますので、ご協力をお願いいたします。

### 2. 開発許可による整備の基準

開発許可を受けるためには、開発計画が道路、下水道、公園等の整備や宅地の安全性等について、また、開発区域外へ被害が生じないよう法第33条の技術基準に適合していなければなりません。

なお、法第33条の技術基準はそれぞれの分類によって適用される範囲が異なりますので、担当する部署にご確認ください。

また、開発の内容が宅地として一定の水準以上でなければなりませんので、その地域に定められた都市計画に適合していなければならないほか、以下の点に配慮してください。

#### (1)道路

開発区域内の道路は、予定建築物の用途により、幅員、構造、配置等の基準が定められています。通行上及び防災上支障がないよう、周辺の道路や空地等との関連を充分考慮し計画してください。また、大館市の開発指導基本計画が定められている地区については、それに従って計画してください。

#### (2)公園・緑地等

開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為は、原則として開発区面積の3%以上の公園・緑地等を設置しなければなりません。その規模、構造、位置等については、市と十分な打合せが必要です。

#### (3)排水施設

開発区域内の排水施設は、区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量から想定される汚水や雨水を排出できるように管径、勾配、位置を計画して下さい。また、開発区域外へ被害が生じないように計画して下さい。

#### (4)給水施設

開発区域内の給水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の地形、地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置を勘案して、想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で計画してください。

#### (5)消防水利

開発区域の消防に必要な水利を計画してください。消防水利には構造、形状等の基準があり、お担当部署との十分な打合せが必要です。

(6)擁壁等の設計

開発行為によって、がけが生じる場合等には、構造計算等により安全な擁壁等を計画してください。

以上のほか、詳しくは法第33条の許可基準や大館市開発指導要綱、大館市開発行為技術基準、開発行為等に伴う配水管布設工事取扱要綱、開発行為等に伴う下水道(管布設)工事取扱要綱等を確認していただき、努めて計画的で秩序あるまちづくりを推進し、大館市の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与されるよう配慮してください。

開発許可基準の目的別・用途別適用項目一覧表

申請内容		自己 居住用	自己 業務用			非 自己			備考
		住 宅	建 築 物	第 1 種 特 定 工 作 物	第 2 種 特 定 工 作 物	建 築 物	第 1 種 特 定 工 作 物	第 2 種 特 定 工 作 物	
①用途地域との適合		○	○	○	○	○	○	○	
②公共空地等	道路	/	○	○	●	○	○	●	●の適用は政令 25 条第 3 号、第 6 号、第 7 号を除く △は目的に照らして適用の判断をする
	公園等	/	△	△	/	△	△	/	
	消防水利	/	○	○	●	○	○	●	
③排水施設		○	○	○	○	○	○	○	
④給水施設		▲	○	○	○	○	○	○	▲は政令 25 条第 8 号の 3 を除く
⑤地区計画等		○	○	○	○	○	○	○	
⑥公共・公益施設等の用途の配分		△	△	△	△	○	○	△	△は目的に照らして適用の判断をする
⑦宅地の安全確保(地盤・地質)		○	○	○	○	○	○	○	
⑧災害危険区域、地滑り防止区域		/	/	/	/	○	○	○	
⑨樹木の保存、表土の保全		△	△	△	△	△	△	△	△は 1ha 以上に適用
⑩公害防止のための緩衝帯		△	△	△	△	△	△	△	
⑪交通の利便		△	△	△	△	△	△	△	△は 40ha 以上に適用
⑫申請者の資力、信用		/	△	△	△	○	○	○	△は 1ha 以上に適用
⑬工事施行者の能力		/	△	△	△	○	○	○	
⑭関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	

### 3. 開発行為許可申請等の手続

#### ○事前協議及び法第 32 条協議

事前協議は大館市開発指導要綱第4条に定めており、都市計画課で事前協議書を受付け、開発行為に関連する課に協議を行います。法第32条協議についても事前協議と同時にすることができます。

その後、各課からの意見を踏まえさらに内容の検討・協議後に、公共施設管理者との協議経過書を締結し、公共施設管理者の同意書を交付します。

提出先:大館市建設部都市計画課（比内総合支所）

提出部数:3部

提出書類:開発許可申請添付図書一覧及び設計図面一覧のとおり(P27～)

#### 事前相談及び協議、法第32条協議先一覧表

事前相談項目	法 32 条	担当課	電 話	場 所
道 路	○	土 木 課	0186-43-7078	比内総合支所
公 園 ・ 緑 地	○	都 市 計 画 課	0186-43-7082	比内総合支所
公 共 下 水 道 農 業 集 落 排 水 事 業	○	下 水 道 課	0186-43-7095 0186-43-7089	比内総合支所
上 水 道	○	水 道 課	0186-43-7090	比内総合支所
法 定 外 公 共 物	○	土 木 課 農 政 課	0186-43-7078 0186-43-7073	比内総合支所 三ノ丸庁舎
消 防 水 利	○	消 防 本 部	0186-43-4151	大館市根下戸新町
埋 蔵 文 化 財		歴 史 文 化 課	0186-43-7133	郷土博物館

#### ○開発行為許可申請(ミニ開発の場合は不要)

開発行為の許可申請をするときは、開発行為許可申請書に「大館市開発行為等の規制に関する規則」で定める図書を添付して、市長に提出してください。

提出先:大館市建設部都市計画課（比内総合支所）

提出部数:2部

提出書類:開発許可申請添付図書一覧及び設計図面一覧のとおり

開発申請時に各課が確認している内容

確認内容	担当
提出書類及び図面は揃っているか	都市計画課
提出書類の地番・面積・土地所有者等は合致しているか	
土地所有者の同意はされているか	
開発行為後の公共施設について、公共施設管理予定者協議書は揃っているか (道路・水道・下水道・消防施設・緑地等)	
開発行為に関係する機関との協議はされているか (法定外公共施設、消防水利施設、土地改良区等)	
(開発行為の場合)面積の3%以上の緑地または公園は設置されているか	
雨水排水処理について、区域外に流れないようにしているか	
地盤調査は行われているか(ミニ開発の場合は近隣地で可)	
(開発区域が用途地域である場合)予定建築物が建築できる場所かどうか	
都市再生特別措置法に基づく届出はされているか(必要な場合)	
建築予定地に対し、道路は十分な幅で接しているか	
建築予定地が危険区域等になっていないか(急傾斜地等)	土木課
市に帰属(寄付)される道路、道路構造物や道路附属物等が「秋田県土木工事共通仕様書」及び「大館市路面復旧指針」に基づいたものであるか。	
区域内外にある既存の電柱や交安施設等の位置や構造について、開発行為後通行に影響は無い。また、影響がある場合は、移設する等の対策がなされているか。	
市道の占用許可や道路施行承認が必要な場合、許可・承認を受けているか。	
行き止まり道路として計画する場合、雪押場(除雪による雪を堆積できる所)の用地が確保されているか。(確保されていない場合、除雪することは出来ないため)	水道課
給水施設について、管種・口径・止水弁等事前相談の内容と違いが無い	
下水道布設計画における管・マンホール等の構造・管種・勾配・公共柵の設置位置・深さ・構造・既設管への接続等について事前相談の内容と違いが無い	下水道課
当該土地の受益者負担金(分担金)の賦課状況	
当該土地の下水道整備計画の確認	
当該土地の農業集落排水事業区域の確認 ※排水施設を農業集落排水へ取り込む場合、下水道布設計画における管・マンホール等の構造・管種・勾配・公共柵の設置位置・深さ・構造を確認	
既設下水道管への接続計画の確認	市民課
防犯灯について、大館市開発行為技術基準に合致しているか	
宅地分譲を目的とする開発行為かどうかを確認。 ※既設ごみステーションの利用は町内会、新設は市との協議が必要となる。	環境課
開発区域が地域森林計画区域に該当しているかどうか	林政課
開発区域が農業振興地域に該当しているかどうか	農政課
開発区域の地目が農地である場合、農地転用許可の申請がされているか	農業委員会
当該地が周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡)に登録されているか。	歴史文化課
当該地に未発見の埋蔵文化財包蔵地が存在する可能性があるか。	

## (参考)事前協議時チェックリスト(都市計画課)

項目	チェック
○提出書類・図面について	
開発行為事前協議書	<input type="checkbox"/>
設計説明書(開発行為)もしくは事業計画書(ミニ開発)	<input type="checkbox"/>
開発区域地番一覧表	<input type="checkbox"/>
土地利用一覧表	<input type="checkbox"/>
公共施設管理者の同意書(開発行為)	<input type="checkbox"/>
公共施設管理予定者との協議経過書もしくは公共施設管理予定者協議書 (道路・水道・下水道・消防施設・緑地等)	<input type="checkbox"/>
関係権利者の同意書	<input type="checkbox"/>
排水の同意書	<input type="checkbox"/>
消防水利設置計画書	<input type="checkbox"/>
開発区域外の工事施工許可書(工事施工・占用許可)	<input type="checkbox"/>
開発区域内の土地の登記事項証明書	<input type="checkbox"/>
資金計画書(1ha以上)	<input type="checkbox"/>
設計資格証明書(1ha以上)	<input type="checkbox"/>
資力信用に関する書類(1ha以上) ※判断が難しい場合は、①法人登記証明か住民票・②事業経歴書・③納税証明書	<input type="checkbox"/>
工事施工者の能力に関する書類(1ha以上) ※判断が難しい場合は、①法人登記証明か住民票・②事業経歴書・③納税証明書	<input type="checkbox"/>
地盤調査の結果書類(ミニ開発の場合は近隣地でも可)	<input type="checkbox"/>
流量計算書	<input type="checkbox"/>
位置図・区域図・案内図・現況図	<input type="checkbox"/>
公図写	<input type="checkbox"/>
土地利用計画図・造成計画平面図	<input type="checkbox"/>
給水施設計画平面図	<input type="checkbox"/>
排水施設計画平面図	<input type="checkbox"/>
造成計画断面図(縦断・横断)	<input type="checkbox"/>
求積図	<input type="checkbox"/>
各種施設の計画縦横断面図(道路・水路・下水路施設・給水施設・公園・擁壁等)	<input type="checkbox"/>
各種施設の構造図(道路・水路・下水路施設・給水施設・公園・擁壁等)	<input type="checkbox"/>
消防水利範囲図	<input type="checkbox"/>
境界確認図	<input type="checkbox"/>
工事施工・占用についての図面	<input type="checkbox"/>
開発行為前後の周辺施設の状況が分かる図面 ※開発行為後、通行等に支障ないか確認するため。	<input type="checkbox"/>
○提出書類同士の地番・面積・土地所有者等は合致しているか	<input type="checkbox"/>
○土地所有者の同意はされているか	<input type="checkbox"/>
○開発行為に関係する機関との協議はなされているか (法定外公共施設、消防水利施設、土地改良区等)	<input type="checkbox"/>



○(都市計画法に基づく開発行為の場合)緑地または公園は設置されているか	<input type="checkbox"/>
○雨水排水処理について、区域外の土地に流れないようにしているか	<input type="checkbox"/>
○開発後に帰属(寄附)される道路について、幅員等の条件は満たしているか	<input type="checkbox"/>
○区域周辺にある既存の電柱や交安施設等の位置や構造について、開発行為後通行に影響が無いよう移設等の対策がなされているか。	<input type="checkbox"/>
○占用許可や道路施行承認が必要な場合、許可・承認を受けているか。	<input type="checkbox"/>
○都市再生特別措置法に基づく届出はされているか(必要な場合)	<input type="checkbox"/>
○(開発区域が用途地域の場合)予定建築物が建築できる場所かどうか	<input type="checkbox"/>
○建築予定地に対し、道路は十分な幅で接しているか	<input type="checkbox"/>
○建築予定地が危険区域等になっていないか(急傾斜地等)	<input type="checkbox"/>

#### 4. 開発許可後の手続

##### ○開発許可後の進行管理

開発許可制度の適正な運用を図るため、特に次の点に留意し、許可後の進行管理に努めて下さい。

- ①工事の実施状況の把握、現地の巡回の強化
- ②工事完了公告前の建築の防止
- ③適宜建築物の用途の確認
- ④工事完了年月日に基づく工事施工意思の確認
- ⑤廃止の意思があり手続遅延の場合の許可の取り消し
- ⑥廃止の意思不明確でも地権者等の権利保護が必要な場合の取り消し
- ⑦5ha 以上の大規模開発において特に必要と認められる場合の中間検査の実施

##### ○開発行為の変更許可(法第35条の2)

(1)開発許可を受けた後、次に掲げる事項を変更する場合は、開発行為の変更許可を受けなければなりません。

ただし、変更後の開発行為が、開発許可の適用除外に該当することとなる場合は除きます。

- ①開発区域(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
- ②開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- ③開発行為に関する設計
- ④自己の居住用、自己の業務用又は非自己用の別
- ⑤工事施行者
- ⑥資金計画(1ha 未満の自己の居住用又は業務用の目的で行う開発行為については除く。)

(2)開発行為の変更許可を受けようとする者は下記を記載した申請書を提出しなければなりません。

- ①変更に係る事項
- ②変更の理由
- ③開発許可の許可番号

この変更許可申請書には開発許可申請書に添付する図書のうち、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、変更する箇所が分かる様に着色して提出してください。

なお、開発行為の変更は、新規の開発行為に関する許可と同様、変更後の内容が法第 33 条に規定する用件に適合するものでなければ許可されません。

(3)次に掲げる軽微な変更をしたときは、遅滞なく、開発行為変更届を大館市長に届出なければなりません。

①設計の変更のうち、予定建築物の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除きます。

イ. 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

ロ. 住宅以外の建築物又は第1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㎡以上となるもの。

②工事施行者の変更。ただし、1ha以上の自己の業務用又は非自己用の目的で行う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ります。

③工事の着工予定年月日及び工事の完了予定年月日の変更

(4)開発行為の変更の内容が、既存の公共施設又は新たに設置される公共施設に関する事項に該当する場合には、法第32条の規定による同意又は協議を改めて得ることが必要です。(事前協議が必要になります。)

(5)開発行為の変更の対象となるものは、開発許可後工事完了公告前の変更であり、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が行われる場合、新規の開発行為として取り扱われます。

#### ○工事完了公告前の建築制限等(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、工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の場合はこの限りではない。

①大館市長が支障ないものとして承認した場合

②工事中仮設建築物、仮設工作物

③当該開発行為の関係権利者が開発に同意していない場合で、権利の行使として行う場合

##### (1)承認基準

大館市長が支障ないものとして承認する場合は、次のいずれかに該当するものです。

①災害があつた場合の応急仮設建築物

②駅舎、官公署等の公益的施設を先行的に建設する場合

③開発区域内に既存の建築物を移転し、又は改築する場合

④その他次の要件全てを満たす場合

・原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。

・建築行為等が宅地の造成と同時に施行する必要があることが、社会通念上相当な理由があるものと認められること。

・建築物等が工事完了公告前に供用開始されるおそれがないこと。

##### (2)建築承認申請

必要な書類を添付して大館市長に申請することになります。

#### ○開発行為の廃止(法第38条)

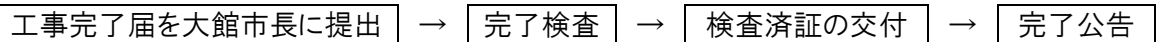
開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したとき、遅滞なくその旨を大館市長に届け出なければなりません。

## ○許可に基づく地位の承継(法第44、45条)

- (1) 開発許可を受けたもの又は開発区域以外の区域において行う建築物の建築許可を受けたものが有していた当該許可に基づく地位の承継は許可を受けた者の相続人その他の一般承継人が行うことができます。
- (2) 一般承継人以外の者は、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 開発行為に関する工事を施工する権原を取得したうえで、大館市長の承認を得た場合、開発許可を受けた者が有していた開発許可に基づく地位を承継することができます。承認申請を行う場合は承認申請書を大館市長に提出しなければなりません。

## ○工事の完了届と検査及び完了公告(法第36条)

- (1) 開発行為の工事が完了した場合の手続



- (2) 工事完了届の提出

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)の全部について開発行為に関する工事又は公共施設に関する工事を完了したときは、その旨を大館市長に届け出なければなりません。

この場合、届出は、開発行為に関する工事を完了したときは、省令別記様式第4による「工事完了届出書」を公共施設に関する工事を完了したときは、省令別記様式第5による「公共施設工事完了届出書」を提出して行います。なお、事務処理の敏速化を図るうえで、許可申請時において公図と照合する地番一覧表を添付していない場合、この届出の際に添付してください。

なお、事前相談時の現地立会で確認した、開発後に通行等の支障となる施設(電柱・標識・ガードレール・横断歩道等)について、移設または撤去が完了していない場合、工事完了届の受理は出来ませんので、移設等に要する期間を踏まえて計画して下さい。

- (3) 完了検査及び検査済証の交付

工事完了届が提出された場合、大館市長は、当該工事が開発許可の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認められる場合には、開発行為に関する工事にあつては省令別記様式第6による「検査済証」、公共施設に関する工事にあつては省令別記様式第7による「検査済証」が、許可を受けた者に交付します。

完了検査を急ぐ必要がある場合には、検査実施者と検査実施日について予め調整をしておいてください。また、市へ帰属することとなる公共施設についての検査は公共施設管理者の立会いのもと行ってください。

- (4) 工事完了公告

工事完了公告は、次のとおり告示により掲示します。

開発行為に関する工事について

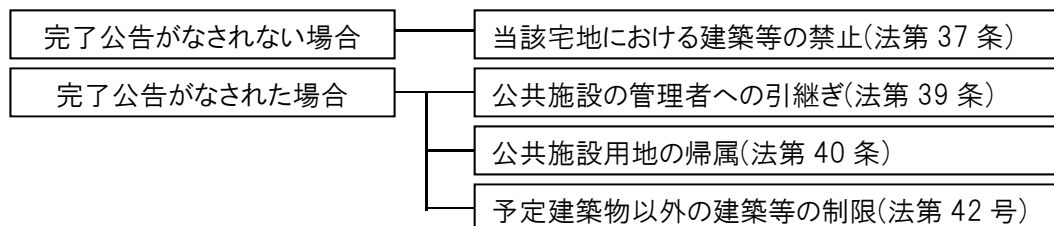
- ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- ② 開発許可を受けた者の住所及び氏名

公共施設に関する工事について

- ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- ② 公共施設の種類、位置及び区域
- ③ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

## ■完了公告の効果

工事完了公告は、開発行為完了後引き続き想定される建築行為等に様々な規制を有しており、これを整理すると以下のとおりとなります。



## ○開発行為により設置された公共施設の管理(法第39条)

### (1)公共施設の範囲

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防用貯水施設

### (2)公共施設を管理する者

原則：完了公告日の翌日から大館市

例外：完了公告日の翌日から次に掲げる者

①法令に基づき管理する者(道路認定等)

②法第 32 条の協議により、別段の定めをした管理者

なお、上記によらず特にやむを得ない事情により、開発行為により設置された公共施設を開発者にその管理を委ねざるを得ない場合、当該公共施設用地の所有権のみは市が帰属を受け、基本的な管理権の所存を明確にしておく必要があります。更に、管理委託契約等の締結により、開発者の責務等を明らかにするための措置を講じておかなければなりません。

(3)公共施設の管理が円滑に移行できるように、工事完了時までには開発者は当該用地を取得しておく等必要な措置を講じなければなりません。

## ○公共施設の用に供する土地の帰属(法第40条)

(1)従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合、従前の公共施設用地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の翌日から

従前の公共施設用地 → 開発許可を受けたものに帰属します。

新たに設置された公共施設用地 → 国又は地方公共団体に帰属します。

※国土交通省所管の国有財産である公共施設(農道、水路)については、新たに設置される公共施設が、従前の公共施設と規模、構造、数が同一であることを要しません。例えば排水路として機能していた水路を用途廃止し、下水道又は道路側溝等の排水施設が設置された場合もこれに該当します。

なお、国に帰属することになる土地については、道路又は下水道として処理しうる場合には当該公共施設の存する市町村に、無償貸付又は譲渡の処理をし、管理するよう指導しております。

(2)新たに設置された公共施設用地は、工事完了公告の翌日から公共施設管理者に帰属します。

### (3)確実な帰属手続を行うための措置

①当該公共施設用地の帰属手続については、検査済書交付後遅滞なく関係者に囑託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を提出させ、当該公共施設の管理者と密接な連絡を取り、確実な帰属が行われるよう措置してください。

②ただし、開発者が地権者から所有権を取得済で近い将来(完了公告後概ね1ヶ月程度)確実に帰属手続が行われる見通しがあると市長が認めたときは、この限りではありません。

③開発者に正当な理由がなく①の書類の提出がない場合、一時工事完了検査済証の交付を保留するものとし、また、同一の開発者が先行実施した開発行為に関し正当な理由がなく、①の手續に協力しない場合は、原則として後発の開発行為に係る工事完了に伴う手続を保留します。

## 5. 開発行為完了後の手続

### ○用途地域の定められていない区域における建築制限(法第41条)

用途地域の定められていない土地の区域において開発許可をする場合、建ぺい率・容積率・建築物の高さ・壁面の位置等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築することはできません。ただし、大館市長が次の要件に適合するものとして許可した場合には、この限りではありません。

①当該区域及び周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めた場合

②公益上やむを得ないと認めた場合

### ○開発許可を受けた土地の建築等の制限(法第42条)

(1)開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了公告後以下の行為を行うことはできません

①予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設する行為

②建築物を改築し、又は用途を変更して予定建築物以外の建築物とする行為

(2)ただし、次に掲げる場合はこの限りではありません。(制限の特例)

①大館市長が当該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地域における環境の保全上支障ないと認めて許可した場合。

#### ■許可基準

当該申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合

②建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の指定するもので、当該開発区域内の土地について、用途地域が定められている場合。

※都市計画区域において法第41条の規定に基づく制限を定めた場合はこの制限を違反してはいけません。

(3)国が行う行為

国が行う行為については、当該国の機関と大館市長との協議が成立することをもって、(2)の①の規定及び許可基準による許可があったものとみなします。

### ○開発登録簿の閲覧及び写しの交付(法第47条)

開発許可を受けた土地については、次に掲げる事項を開発登録簿(市規則様式第8号)に登録します。

開発許可の年月日、予定建築物の用途、公共施設の種類・位置及び区域

開発許可の内容、法第41条第1項の規定による制限の内容

法第45条の規定により地位承継を受けた者の住所及び氏名

土地利用計画図

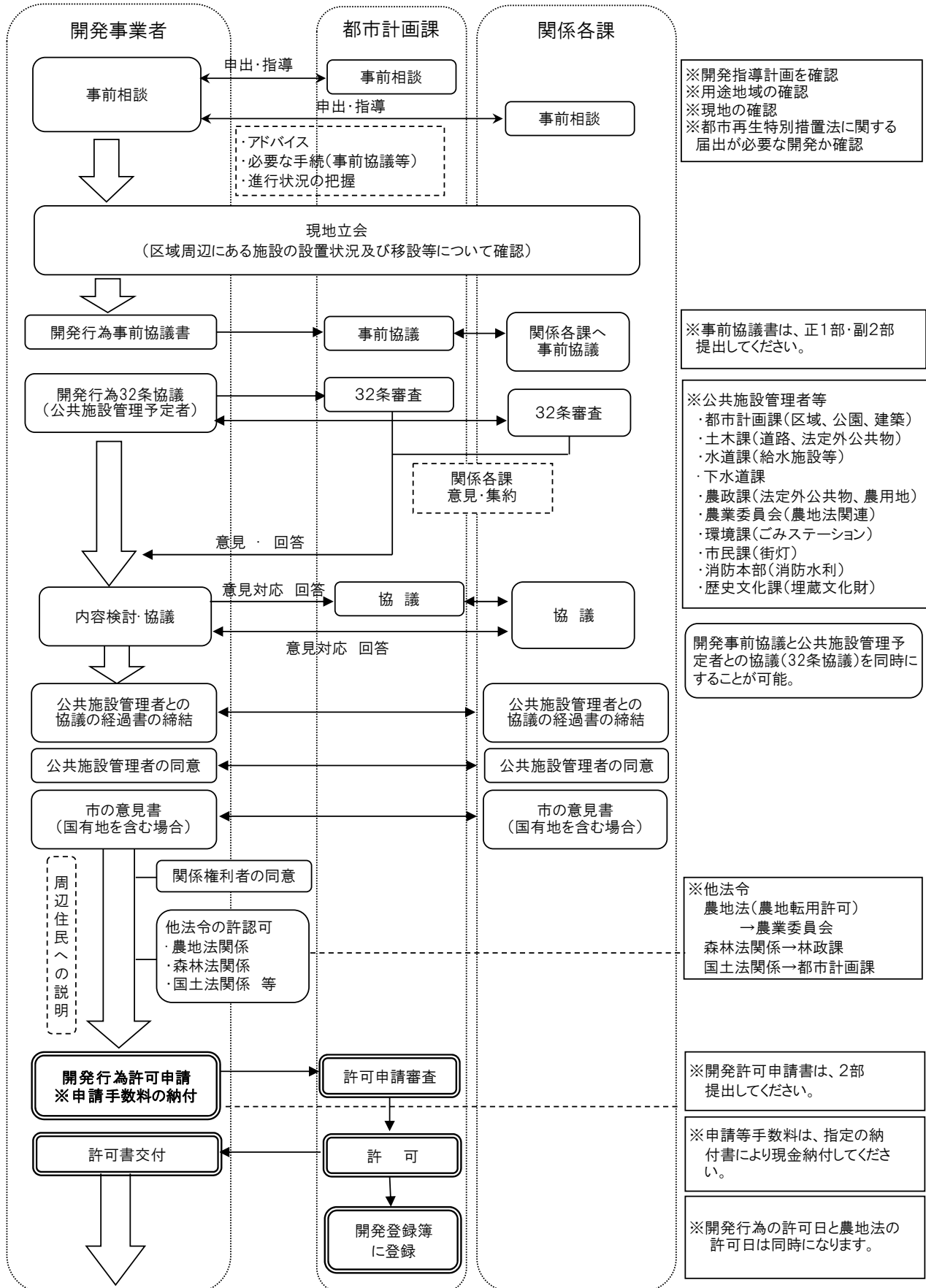
■登録された内容は大館市建設部都市計画課で閲覧できます。また開発登録簿の写しの交付が必要な場合は、所定の様式により申請してください。

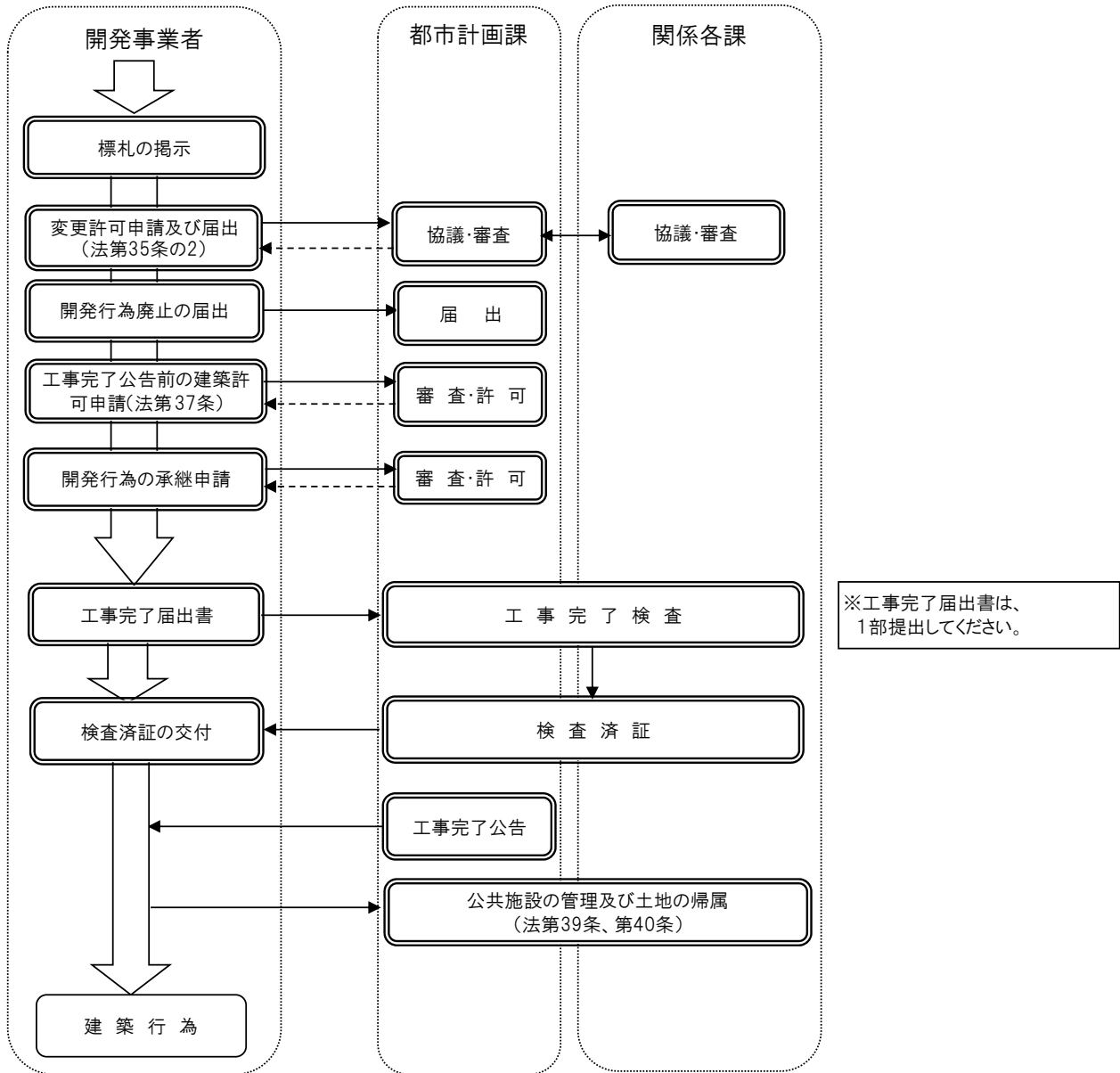
※写しの交付には手数料がかかります。(1枚につき470円)

## 6. 事務処理の流れ

### ○開発許可申請手続 事務フロー図

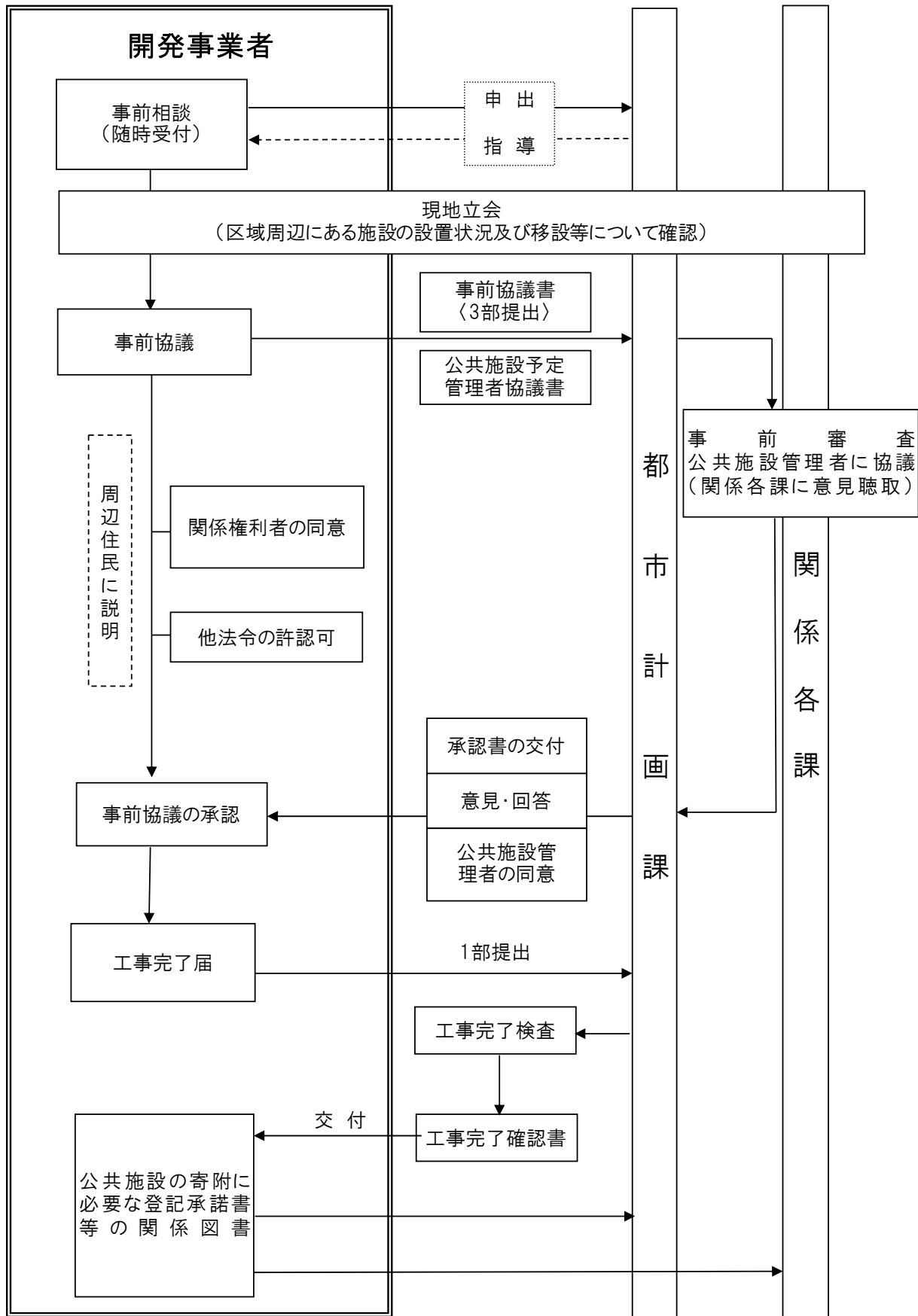
〈都市計画区域内 3,000㎡以上、都市計画区域外 1ha以上〉





○ミニ開発(事前協議)事務フロー図

〈都市計画区域内 1,000㎡以上3,000㎡未満、都市計画区域外3,000㎡以上1ha未満〉





## 7. 開発許可に関連する手続きについて

### (1) 農地転用を伴う開発行為… 農地法

国土交通省と農林水産省との覚書に基づき、開発許可と農地転用許可は同時許可を原則としています。必要な申請書類を準備して、大館市の農業委員会及び農政課と事前に十分調整したうえで、時間の余裕を持って申請してください。

※ 4ha以上の農地を転用する場合は、知事を経由して農林水産大臣(東北農政局)に提出しなければなりません。

※ 農業振興地域の整備に関する法律により農用地区域の指定を受けた区域内の開発行為は、原則として許可されません。

### (2) 森林法の規制を受ける開発行為… 森林法

#### ○許可が必要となる林地開発

- ・秋田県地域森林計画の対象となっている民有林
- ・開発行為の規模が1ha以上の林地開発

※ 許可が不要な場合もあります。(協議が必要)

#### ○許可申請は秋田県林地開発許可制度実施要綱に基づき申請してください。

※ 林地開発許可と開発許可は同時許可となっております。

### (3) 土地の売買等の届出… 国土利用計画法

開発行為に伴い土地に関する権利を取得し、又は譲渡した場合は、契約後2週間以内に大館市に届出をする必要があります。

○届出が必要な面積は、都市計画区域内は5,000㎡以上、都市計画区域外は10,000㎡以上です。

※ 届出後、土地利用の目的等について審査され、適正でない場合は勧告がなされます。

### (4) 特定建設作業の届出… 騒音規制法、振動規制法、大館市公害防止条例

指定地域内において特定建設作業を伴う建設工事を施工する場合は、当該作業開始日の7日前までに大館市に届出する必要があります。

開発に伴って騒音、振動等の公害が発生しないよう、運搬や工法、作業の時間帯等に十分配慮した上で実施してください。

### (5) 周知の埋蔵文化財包蔵地における届出制度… 文化財保護法

開発行為を行う場合には、当該地が周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡)に該当するか等、大館市教育委員会歴史文化課と事前に協議を必ず行ってください。

○遺跡に該当する土地において、掘削を伴う土木工事等を行う場合には、工事着手の60日前までに秋田県教育委員会(市教育委員会経由)に届出をする必要があります(法第93条)。

※ 届出後、工事に関する指示が通知されます。

主な指示項目: 慎重工事、工事立会、発掘調査、現状保存

○「周知の遺跡」ではない場合でも、事業予定地が広い開発や遺跡に隣接する等により遺跡が存在する可能性がある土地の開発では、事前の試掘調査の実施が必要となる場合があります(試掘調査は歴史文化課で実施します)。

### (6) 立地適正化計画の公表に基づく届出制度… 都市再生特別措置法

立地適正化計画の公表により、設定された区域に対し、誘導施設や一定規模以上の住宅の開発行為・建築等行為をする場合は、30日前までに市への届出が必要になるため、対象となる行為を行おうとする場合は、事業を検討する早い段階からご相談ください。(P31 参照)

## 8.その他

### ①開発許可手数料 ～ 大館市手数料条例より ～

開発許可に関する手数料は下記のとおりとなっています。

申請の際に納付書を発行いたしますので、大館市の指定金融機関等において現金納付をお願いします。

#### 開発行為許可申請 審査(都市計画法第29条)

項目	面積(m <sup>2</sup> )			手数料
	以上	～	未満	
(1)自己居住用	3,000	～	6,000	43,000 円
	6,000	～	10,000	86,000 円
	10,000	～	30,000	130,000 円
	30,000	～	60,000	170,000 円
	60,000	～	100,000	220,000 円
	100,000	～		300,000 円
(2)自己業務用	3,000	～	6,000	65,000 円
	6,000	～	10,000	120,000 円
	10,000	～	30,000	200,000 円
	30,000	～	60,000	270,000 円
	60,000	～	100,000	340,000 円
	100,000	～		480,000 円
(3)その他 (非自己用)	3,000	～	6,000	190,000 円
	6,000	～	10,000	260,000 円
	10,000	～	30,000	390,000 円
	30,000	～	60,000	510,000 円
	60,000	～	100,000	660,000 円
	100,000	～		870,000 円

## 開発行為変更審査(都市計画法第35条の2)

ア. 開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く)について、開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積)に応じ前号で規定する額に <u>10分の1</u> を乗じて得た額	
イ. 新たな土地の開発区域への編入にかかる都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額	
ウ. 上記ア、イ以外の変更	
項 目	手数料
上記 ア、イ、ウの合算した額の上限額	870,000 円
アの割合	1/10
ウの変更一件	10,000 円

## 用途指定の無い地域での建築制限の緩和 (都市計画法第41条第2項)

項 目	手数料
建築物の特例許可申請	46,000 円

## 開発許可後の予定建築物以外の建築等許可申請 (都市計画法第42条)

項 目	手数料
予定建築物以外の建築等許可申請	26,000 円

## 開発許可を受けた地位承継承認申請 (都市計画法第45条)

項 目	面積(m <sup>2</sup> )		手数料
	以上	未満	
(1)自己用			1,700 円
(2)自己業務用		~ 10,000	1,700 円
	10,000	~	2,700 円
(3)その他(非自己用)			17,000 円

## 開発登録簿の写しの交付 (都市計画法第47条)

項 目	手数料
開発登録簿の写しの交付(1枚につき)	470 円

②開発許可申請添付図書一覧

No.	書類の名称	様式	自己 居住用	自己 業務用	非 自己 用	開 発 行 為	ミ ニ 開 発	備考
1	開発行為許可申請書	国土交通省 様式第2	○	○	○	○		
2	設計説明書	市規則様式 第6	×	○	○	○		
3	資金計画書	国土交通省 様式第3	×	○ ※	○	○		※1ha未満のものは除く
4	公共施設管理者の同意書	市規則様式 第1	○	○	○	○		
5	公共施設管理予定者との協議経過書	市規則様式 第2	○	○	○	○		
6	開発行為事前協議書	市要綱様式 第2	○	○	○	○	○	
7	開発行為事業計画書	市要綱様式 第3	×	○	○		○	
8	公共施設管理者協議書	市要綱様式 第1	○	○	○		○	
9	関係権利者の同意書	市規則様式 第7	○	○	○	○	○	
10	国有地の区域編入同意書		○	○	○	○		
11	排水の同意書		○	○	○	○	○	
12	消防協議の経過を示す書面		×	○	○	○	○	
13	開発区域外の工事施行許可書等		○	○	○	○	○	道路にかかる工事・占用 →道路法第24条・第32条 河川の占用・河川での工作物 等の新築 →河川法第24条・第26条 下水道等の工事 →下水道法第16条
14	開発区域内の土地登記事項証明書		○	○	○	○	○	
15	設計資格証明書	省令第18条 ※1ha以上の 場合		○	○	○		最終学校卒業証明書、実務 経歴証明書、主な設計経歴 書等
16	地盤調査の結果書類		○	○	○	○	○ ※	※開発区域から100m以内 で実施された調査データがあ ればよいものとする。

17	流量計算書		○	○	○	○	○	
18	申請者の資力信用に関する書類 特に半断が難しい場合を除き、 (1)法人登記事項証明書(個人にあつては住民票の写し。以下同じ) (2)事業経歴書 (3)納税証明書		×	○ ※	○	○		※1ha未満のものは除く
19	工事施工者の能力に関する書類 特に半断が難しい場合を除き、 (1)法人登記事項証明書 (2)事業経歴書 (3)建設業の許可証明書		×	○ ※	○			※1ha未満のものは除く

### ③添付設計図面一覧

添付順序	書類の名称	明示すべき事項	留意事項	縮尺(以上)	法令
1	開発区域位置図	方位、主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川その他目標となる地物を表示した地形図		1/50,000	省令第17条
2	開発区域区域図	市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、開発区域、土地の地番及び形状、方位	開発区域は朱線で枠取りする。	1/2,500	省令第17条
3	開発区域案内図	開発区域内の道路、公園、予定建築物の敷地の形状等を明示し、着色すること。 消防水利の位置(既存施設は番号明示)、防火対象範囲(半径距離,円表示)		1/1,500	
4	公 図 写	開発区域内の土地、開発区域に隣接する土地および関連工事の土地の地目、地積および所有者を明示すること。	法務局備付の公図、公図の原本と等縮尺とすること。転写月日、公図番号等明示すること。		
5	現 況 図	地形、開発区域の境界、開発区域及び周辺地域の道路、水路等の公共施設を明示し着色。2mごとの等高線、方位、樹木又は樹木の集団の状況(1ha以上の開発行為)、観光所、文教施設その他公益的施設の位置及び形状、道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員		1/2,500	省令第16条

6	土地利用 計画図	開発区域の境界、公共施設の位置、形状、 予定建築物等の敷地の形状及び面積、敷 地に係る予定建築物等の用途、公益的施 設の位置、面積及び形状、方位、判例(別 掲)、樹木又は樹木の集団の位置ならびに 緩衝帯の位置及び形状、都市計画施設又 は地区計画に定められた施設の位置、形 状、及び名称、水防水利の位置及び形状、 法面の位置及び形状	この図面は、開発登録 簿の図面として一般の 閲覧に供されるので明 確に表示すること。予 定建築物の用途は、各 敷地ごとに住宅、店 舗、共同住宅、工場と 専用併用物に具体的 に記入すること。開発 区域は朱線で枠取りす ること	1/1,000	省令第 16条
7	造成計画 平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土をす る土地の部分、がけ又は用壁の種類及び 高さ、道路の位置形状、幅員及び勾配、工 区界、予定建築物の敷地の形状及び計画 高、公園緑地広場の位置形状、面積、出入 口及びさく又はへの位置	開発区域は朱線で枠 取りすること。 切土又は盛土をする土 地の部分で表土の復 元等と措置を講ずるも のがあるときは、その部 分を図示すること。	1/1,000	省令第 16条
8	造成計画 断面図	切土又は盛土をする前後の地盤図	高低差の著しいもの について作成のこと。開 発区域の境界を朱線で 明示すること。	1/1,000	省令第 16条
9	排水施設 計画平面図	排水区域の区域等、排水施設の位置、種 類、材料、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	水の流れの方向は↑で 表示し、開発区域全体 にわたって詳細に記入 すること。	1/500	省令第 17条
10	給水施設計画 平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水 方法、消防水利の位置、構造、予定建築物 の敷地の形状	排水施設計画平面図 にまとめてよい。 (自己居住用は不要)	1/500	省令第 17条
11	各種施設計画 縦横断面図	道路、水路、給水施設、下水路施設、公園 その他施設	・規模に応じてわかりや すい縮尺とすること。(関 係課と調整して差支え ない。)・原則的に種別ごと に作成するものとするが、 煩雑にならない限りまと めて明示してもよい。		省令第 16条
12	各種施設詳細 図	同上	同上		省令第 16条

13	各種施設 構造図	道路、水路、下水路施設、公園その他施設 上記に係る基礎の形状、寸法、材料の種類 等	・規模に応じてわかりや すい縮尺とすること。(関 係課所室と調整して差 支えない。) ・原則的に種別ごと に作成するものとするが、 煩雑にならない限りまと めて明示してもよい。		省令第 16条
14	求積図	開発区域全体、開発区域内の宅地および 公共施設等の求積、市に帰属および寄付す る公共施設等の求積(開発後あらたに帰属 および寄付する面積を明確にすること。)		1/1,000	
15	境界確認図	隣地所有者の境界同意	・図面に住所、氏名、 押印、同意年月日を明 示すること。 ・既存(過去)の境界確 認図であって、隣地所 有者が同一で、かつ、 境界が明確であるもの は、これを代用してもよ い。	1/1,000	省令第 16条
16	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2 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、がけ面保護の方法	・切土をした土地の部 分に生ずる高さが2mを 超えるがけ、盛土をした 土地の部分に生ずる高 さが1mを超えるがけ又 は切土と盛土を同時に した土地の部分に生ず る高さが2mを超えるが けについて作成するこ と。擁壁設置部分は土 質不要。	1/50	省令第 16条
17	擁壁の断面図	擁壁の寸法、勾配、材料の種類及び寸法、 裏ご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、 寸法		1/50	省令第 16条
18	工事施行図				
19	占用許可図				

20	周辺施設 位置図	開発行為前後の周辺施設(電柱・ガードレール・ゴミステーション等)の位置が分かる図面	・施設を移設又は撤去する場合はその内容についても記載		
21	(その他市長が必要と認めたもの)				

備考

- ・図面袋には、目次をつけること。
- ・法第32条協議書においては、事前協議書に添付した図面等で変更がない場合等流用可能なものの添付を必要としない。
- ・添付設計図面については、煩雑にならない限りまとめて明示してもよいが、その場合、どの図面にまとめられているかわかるように名称を全て記載すること。

④立地適正化計画公表に基づく届出について(都市再生特別措置法)

立地適正化計画の公表により、計画で設定された都市機能誘導区域及び居住誘導区域(P32 参照)に対し、誘導施設(P33 参照)や一定規模以上の住宅の開発行為・建築等行為をする場合は、行為に着手する30 日前までに市への届出が必要になります。

対象となる行為を行おうとする場合は、事業を検討する早い段階から都市計画課にご相談ください。

届出の対象となる「場所」と「内容」確認表

行為の内容		行為の場所	都市機能誘導区域		居住誘導区域	
			区域外	区域内	区域外	区域内
誘導施設	開発行為	誘導施設の建築を目的とする 開発行為	届出必要	届出不要	—	—
	建築等行為	誘導施設を新築する場合		届出不要		
		建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設とする場合				
休廃止	誘導施設を休止又は廃止する場合	届出不要	届出必要			
住宅(※)	開発行為	3戸以上の住宅の建築を目的とする 開発行為	—	—	届出必要	届出不要
		1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で規模が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの				
	建築等行為	3戸以上の住宅を新築する場合			届出必要	届出不要
建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合						

※住宅とは、戸建住宅・共同住宅・長屋・兼用住宅等の居住の用に供する建築物をいいます。



誘導区域図



※誘導区域の道路境界について

誘導区域の境界は、区域外側の道路端までを含みます。

※誘導区域からの除外について

土砂災害危険区域に指定されている区域は除きます。また、計画公表日以降に新たに指定された区域のうち、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域は各誘導区域から除外するものとします。

誘導施設一覧

施設名	定義
商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第1項に定める店舗面積が 1,000 ㎡以上の商業施設
地域子育て支援拠点施設	市全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能を持つ施設(児童福祉法第6条の3第6項に定める子育て中の親子の交流や育児相談、情報提供等を行う施設)
総合福祉拠点施設	高齢者・障がい者・母子及び児童福祉の複合的な拠点となり、市全域の市民を対象とした福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能を持つ施設
通所系介護福祉施設	高齢者が通所により日々の介護等のサービスを受けることができる機能を持つ施設(老人福祉法第5条の2第3項に定める通所可能な介護福祉施設)
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条で定めるサービス付き高齢者向け住宅
大規模病院等	次のいずれにも該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・病床数 100 床以上の病院(医療法第1条の5第1項に定める病院)</li> <li>・医療・保健・福祉等の複合的な機能を有する施設</li> </ul>