

第4章 開発許可の申請

(許可申請の手続)

法第30条

前条第1項又は第2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。

- (1) 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
- (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（以下「予定建築物等」という。）の用途
- (3) 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- (4) 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。）
- (5) 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32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2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。

第20 開発許可の申請

1 開発許可を受けようとする者は、市長に申請書を提出しなければならない。

(1) 工区

相当規模の開発行為を行う場合又は道路を新設（既存道路の拡幅を含む。）する場合は、開発区域を「工区分け」することができる。

この場合、工事完了の検査及び公告は、工区ごとに行うこととする。

(2) 予定建築物等の用途

「予定建築物等の用途」とは、当該開発行為に当たって、予定されている建築物又は特定工作物の用途をいう。

開発区域内に予定する建築物又は特定工作物は、その用途並びに敷地の形状を確定しなければならない。予定建築物の用途が複数となるときは、主たる予定建築物の用途のすべてを記載する。

予定建築物を共同住宅、店舗及び事業所等とする場合については、当該建築物に必要な駐車場の台数、交通の安全性、排水処理等を判断するうえに必要と認められる範囲で、その規模又は業務内容等を確定することとする。

(3) 工事施行者

開発許可を申請するときは、工事施行者を決定していなければならないが、事実上、申請前に決定することが困難な場合があるので、例外的に審査途中で決定することを認めることとする。

2 申請書の受付は次のとおりとする。

(1) 申請書の受付は、当該開発許可の申請に係る開発行為に関して法第32条に基づく関係部局の同意並びに協議を必要とする場合は、それぞれの手続を終了し、協議書の締結後に受付するものとする。

(2) 申請書の提出部数は、正本1部、副本1部とする。なお、申請書等の様式は省令及び規制に関する規則によるものとする。

3 申請書は、次に掲げる図書により作成する。

(1) 書類（各書類にはインデックス（書類名入り）を貼付する。）

ア 証明書等は、原本であり、申請時から3か月以内に発行されたもの、かつ、最新の内容であるものに限る。

イ 同意書に付する印鑑証明書は、同意日から3か月以内に発行されたものに限る。

書類の名称	様式	内容	摘要
許可申請書	省令別記様式第2		・副本には申請書の写しを添付すること。
申請添付用領収書			
委任状			・開発許可申請に係る手続を代理人に委任して行うときに添付すること。
設計説明書 (その1) 設計の概要	規制に関する規則様式第1号	設計の方針、土地の現況、土地利用計画、公共施設整備計画、摘要(公益的施設の面積等)を記載すること。	・公簿面積と実測面積が異なる場合は、土地の現況を公簿、土地利用計画を実測により記載し、それぞれ(公簿)、(実測)を明示すること。
設計説明書 (その2) 公共施設の管理者等に関する事項	規制に関する規則様式第2号	公共の種別ごとに番号を付し、公共施設の次に公益的施設を記載すること。 摘要の欄には新設、付替え拡張の別を記載すること。	・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は添付を要さない。 (省令第16条第2項)
資金計画書	規制に関する規則様式第3号	・収支計画 ・年度別資金計画 を記載すること。	・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等で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ha以上のものを除く。)は添付を要さない。 (省令第15条)
工事費の内訳明細書		工事施行者が発行する工事費の内訳明細書(附带工事費を含む。)を添付すること。	同上
資金証明書		自己資金を有すること又は融資が可能であることを証する書類を添付すること。なお、金融機関以外からの融資証明書には、融資元の実印を押印し、印鑑証明書及び預金残高証明書を添付すること。	同上
開発行為施行同意書	規制に関する規則様式第4号	同意権者とは、開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者、その他当該土地又は工作物の利用	・開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者、その他当該土地又は工作物の利用に関する権利を有する者は、実印

		に関する権利を有する者及び開発区域に隣接する土地所有者とする。	を押印するとともに印鑑証明書（原本を正本、写しを副本とする。）を添付すること。
公共施設管理者の同意書	様式任意	開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書類を添付すること。	
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との協議書	様式任意	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との協議の経過を示す書類及び図書を添付すること。	・ 公益的施設についても併せて協議されていること。
申請者の資力及び信用に関する書類		<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項証明書） ・ 資産に関する調書（法人の場合は前年度の財務諸表） ・ 所得税納税証明書（法人の場合は法人税納税証明書） ・ 事業経歴書 を添付すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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等で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）は、住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項証明書）で足りる。 ・ 財務諸表とは、決算書類をいい貸借対照表、損益計算書を添付すること。
工事施行者の能力に関する書類		<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項証明書） ・ 工事経歴書 ・ 建設業許可証明書の写し又は建設業許可通知書の写し を添付すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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等で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）は添付を要さない。
開発行為に関する工事設計者の資格申告書	規制に関する規則様式第5号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1ha以上の開発行為の設計者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類 ・ 資格、免許等の申告事項を証する書類（最終学歴の卒業証明書の写し又は合格書の写し等） を添付すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の面積が1ha未満の開発行為について、設計者が省令第19条の資格を有する者である場合は、当該資格を有する者であることを証する書類を添付することとし、申告事項を証する書類の添付は要さない。
土地の登記事項証明書		開発区域に含まれる土地又は開発行為に関する工事を行う	

		土地の登記事項証明書	
既存の権利を証する書類		<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本（閉鎖） ・農地法第5条に基づく許可書の写し等を添付すること。 	
その他市長が必要と認める書類		<ul style="list-style-type: none"> ・土地の地盤調査報告書 ・農地転用に係る許可申請書の写し ・その他必要と認める書類（第三者が撮影年月日を証明する航空写真の原本等）を添付すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の地盤調査報告書を求める場合は、開発区域内の土地が低地のとくとする。 ・農地転用に係る許可申請書の写しを求める場合は、市街化調整区域内で行う開発行為に限る。

(2) 図面（設計者の記名を必要とし、各図面にはインデックス（図面名入り）を貼付する。）

ア 当該開発区域の位置を表示した縮尺2,500分の1以上の地形図

イ 当該開発区域を明らかにする不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

ウ 設計図及び各図面の種類に応じて明示すべき事項は次表による。（省令第16条第4項）

図面の種類 （括弧内は、原則の縮尺を示す。）	明示すべき事項の具体的項目	備考
現況図 （500分の1以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・開発区域内及び隣接地の地盤高及び標高差を示す等高線 ・開発区域内及び開発区域周辺の公共施設の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 ・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の位置（1ヘクタール以上の開発行為に限る。） ・政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置（1ヘクタール以上の開発行為に限る。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。
求積図 （500分の1以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域全体の求積図及び求積表 ・公共施設、公益的施設及び予定建築物等の各敷地の求積図及び求積表 	<ul style="list-style-type: none"> ・求積は、三斜又は座標によるものとする。
道路及び水路境界確定図 （500分の1以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界確定図 ・水路境界確定図 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路及び水路管理者が発行するものに限る。
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色

<p>(500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内及び開発区域周辺の道路の位置、形状及び幅員 ・公園、緑地又は広場の位置、形状、面積及び出入口の位置 ・開発区域周辺の河川、水路等の位置及び形状 ・排水施設の位置及び形状 ・消防水利又は消防隊活動用地の位置及び形状 ・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 ・調整池の位置、形状及び面積 ・予定建築物等の敷地の位置、形状及び面積 ・自動車駐車施設又は自転車駐輪施設の位置及び形状 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 	<p>で明示すること。その他は、原則として利用種別ごとに色分けして明示すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の幅員は、新たに配置する道路にあっては当該幅員を明示し、既存道路を拡幅する道路にあっては幅員に応じて現況幅員、後退幅員及び合計幅員を明示すること。
<p>造成計画平面図 (500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・法面（がけを含む。）の位置及び形状 ・擁壁の位置、種類及び高さ ・道路の中心線、幅員、延長、勾配、測点及び交差点の計画地盤高 ・予定建築物等の敷地の位置、形状及び計画地盤高 ・開発区域周辺の地盤高 ・調整池の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・切土及び盛土を色分けして明示すること。
<p>造成計画断面図 (500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・擁壁の位置及び形状 ・法面（がけを含む。）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の計画地盤高 ・隣接地及び開発区域周辺の地盤高 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・断面位置は、造成計画平面図に明示すること。 ・切土及び盛土を色分けして明示すること。
<p>道路断面図 (任意)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各道路の縦断面図及び横断面図 	<ul style="list-style-type: none"> ・横断面図は、標準断面とする。
<p>排水施設計画平面図 (500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・調整池の位置及び形状 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状、種類及び水の流れの方向 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間の距離 ・吐口の位置 ・放流先の道路側溝、河川、水路その他の排水施設の名称、位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画に定められた排水施設の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画地盤高 ・道路、公園その他の公共施設の位置、形状及び計画地盤高 ・法面（がけを含む。）又は擁壁の位置及び形状 	
排水関係縦断図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・各排水系統の縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示すること。 	
給水施設計画平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状及び内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画地盤高 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・自己の居住の用に供する場合は、不要
がけの断面図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・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後の地盤面 ・がけ面の保護方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為にがけがある場合に限る。
擁壁の断面図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置、径及び間隔 ・水抜穴の位置、材料及び寸法 ・安定・構造計算書 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為に擁壁がある場合に限る。 ・安定・構造計算書は、原則として高さが2メートルを超える場合に添付すること。ただし、市長が必要があると認めるときは、高さが2メートル以下の場合においても添付すること。
擁壁の縦壁配筋図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・前面部と背面部の鉄筋の径及び間隔 ・主筋長が変化する場合、変化する位置までの長さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
擁壁の底版配筋図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・上面部と下面部の鉄筋の径及び間隔 ・主筋長が変化する場合、変化する位置までの長さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
擁壁の展開図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法（高さ及び長さ） ・水抜穴の位置 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
消防水利平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・消防水利の種類（貯水槽、消火栓の別）及び位置 	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の居住の用に供する場合は、不要
予定建築物の平面図、立面図 (100分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・各階平面図 ・立面図 	<ul style="list-style-type: none"> ・立面図は、2面以上を必要とすること。
その他市長が必要と認める図面 地盤改良図 等 (任意)	<ul style="list-style-type: none"> ・改良する土地の範囲 ・改良する土地の厚み等 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為で土地を地盤改良する場合に限る。

第 2 1 自己居住用

- 1 省令第 1 5 条第 2 号に規定する「自己の居住の用に供する」(以下「自己居住用」という。)とは、開発行為を施行する主体(自然人に限る。)が自らの生活の本拠として建築物を使用する場合をいう。

第 2 2 自己業務用

- 1 省令第 1 5 条第 2 号に規定する「自己の業務の用に供する」(以下「自己業務用」という。)とは、開発行為を施行する主体が自ら建築物等を使用して継続的に自己の業務に関する経済活動を行う場合をいう。
- 2 自己居住用建築物と自己業務用建築物等を兼用して建築する目的で行う開発行為は、**第 2 1**にかかわらず自己業務用の開発行為とする。

* 自己業務用の例

店舗、事務所、ホテル、旅館、ゴルフ場、介護老人保健施設、会社自らが建設する工場又は倉庫、学校法人が建設する学校(寄宿舍を除く。)、駐車場(管理事務所が設置されるものに限る。)等

第 2 3 その他(非自己用)

- 1 省令第 1 5 条第 2 号に規定する「その他」(以下「非自己用」という。)とは、自己居住用及び自己業務用以外のすべての場合をいう。
- 2 自己居住用建築物又は自己業務用建築物等と非自己用建築物等を兼用して建築する目的で行う開発行為は、**第 2 1** 自己居住用及び**第 2 2** 自己業務用にかかわらず非自己用の開発行為とする。

* 非自己用の例

住宅系

：分譲若しくは賃貸のための住宅又は宅地開発、寮、社宅、有料、サービス付き高齢者向け住宅等

非住宅系：分譲又は賃貸のための墓園、貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸店舗、貸車庫等