

都市計画法と
宅地造成及び特定盛土等規制法による

開発行為と宅地造成等に関する
工事申請の手引き

第 1 編

- I 一 都 市 計 画 法（開 発 許 可 制 度）
- II 一 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

令和 7 年 7 月 1 日 改訂版

— 和 歌 山 市 —

平成 1 2 年 4 月 1 日	制定
平成 1 3 年 8 月 1 日	改訂
平成 1 5 年 4 月 1 日	改訂
平成 1 6 年 8 月 1 7 日	改訂
平成 1 7 年 4 月 1 日	改訂
平成 1 8 年 1 2 月 2 2 日	改訂
平成 1 9 年 4 月 1 日	改訂
平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日	改訂
平成 2 0 年 4 月 1 日	改訂
平成 2 4 年 4 月 1 日	改訂
平成 2 5 年 1 月 1 日	改訂
平成 2 6 年 1 月 1 日	改訂
平成 2 7 年 4 月 1 日	改訂
平成 2 8 年 7 月 1 日	改訂
平成 2 9 年 4 月 1 日	改訂
平成 3 0 年 4 月 1 日	改訂
平成 3 0 年 1 0 月 1 日	改訂
平成 3 1 年 4 月 1 日	改訂
令和 3 年 4 月 1 日	改訂
令和 4 年 4 月 1 日	改訂
令和 5 年 4 月 1 日	改訂
令和 6 年 4 月 1 日	改訂
令和 7 年 4 月 1 日	改訂
令和 7 年 7 月 1 日	改訂

目 次

〔第 1 編〕

I 一都市計画法（開発許可制度）

1 開発許可制度の概要

（１）開発許可制度の趣旨	I - 1
（２）都市計画法の改正	I - 1
（３）制度のあらまし	I - 2
（４）和歌山市における開発許可制度の相談窓口	I - 4
（５）開発許可制度における用語の定義	I - 4

2 開発行為の制限

（１）開発許可申請の対象となる開発行為	I - 7
（２）開発許可が必要とされる開発行為の面積（法第 29 条第 1 項）	I - 8
（３）開発許可を要しない開発行為	I - 9
（４）法改正に伴う旧法第 29 条第 1 項等の運用について	I - 15
（５）盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い	I - 17

3 開発許可申請前の調査、協議、相談等

（１）開発計画に関する調査	I - 18
（２）開発許可等に関する事前相談	I - 25
（３）公共施設の管理者等の同意（法第 32 条第 1 項）	I - 30
（４）事前協議及び公共施設の管理者との協議（法第 32 条第 2 項）	I - 31
（５）開発審査会付議に伴う事前協議	I - 36
（６）大規模な開発計画に伴う事前協議	I - 43
（７）付近住民への周知及び調整	I - 49

4 開発許可申請手続

（１）開発許可申請（法第 30 条）	I - 51
（２）設計者の資格（法第 31 条）	I - 53
（３）開発許可申請の添付図書一覧	I - 54
（４）開発許可の手続フロー	I - 64

5 開発許可の基準

（１）技術的基準（法第 33 条）	I - 65
（２）市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第 34 条）	I - 68

(3) 開発許可の特例（法第34条の2）	I - 69
----------------------	--------

6 開発行為の工事着手から完了までの手続き

(1) 工事着手時の留意事項	I - 70
(2) 工事中の留意事項	I - 71
(3) 開発行為の変更許可申請と変更届出（法第35条の2）	I - 72
(4) 開発行為の廃止（法第38条）	I - 76
(5) 地位の承継（法第44条、法第45条）	I - 77
(6) 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条）	I - 78
(7) 工事完了の届出（法第36条）	I - 79
(8) 公共施設の管理（法第39条）	I - 81
(9) 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	I - 82

7 開発行為完了後の開発許可を受けた土地における制限

(1) 公共施設の管理	I - 83
(2) 公共施設の制限	I - 83
(3) 市街化調整区域内における建築物の形態制限（法第41条）	I - 83
(4) 市街化調整区域内における建築物等の用途制限（法第42条）	I - 84

8 市街化調整区域内の建築許可等（法第43条）

(1) 規制の内容	I - 87
(2) 規制の対象となる行為	I - 87
(3) 規制の対象とならない行為	I - 87
(4) 建築行為の許可基準	I - 88
(5) 建築許可申請	I - 89

9 開発等非該当確認書、適合証明書

(1) 開発行為非該当確認	I - 91
(2) 法第43条非該当確認	I - 92
(3) 適合証明等	I - 94
「農業従事者住宅及び農業用倉庫の建築にかかる 適合証明書の取扱い基準」	I - 100

II 一宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

1 宅地造成及び特定盛土等規制法の概要

(1) 法の趣旨	II - 1
(2) 制度のあらまし	II - 1
(3) 規制区域（法第10条第1項・第26条第1項）	II - 2

(4) 盛土規制法に基づく申請及び相談窓口	Ⅱ- 2
(5) 用語の定義（法第2条、政令第1条第1項）	Ⅱ- 3

2 規制の内容等

(1) 許可を要する工事	Ⅱ- 4
(2) 届出を要する工事等	Ⅱ- 8
(3) 許可及び届出を要しない工事等	Ⅱ- 12

3 工事許可申請前の調査、手続き、協議等

(1) 宅地造成等に関する調査	Ⅱ- 15
(2) 宅地造成等に関する事前相談	Ⅱ- 16
(3) 公共施設の管理者等の施行承認	Ⅱ- 17
(4) 付近住民への周知（法第11条・第29条）	Ⅱ- 17

4 許可申請等

(1) 許可申請手続の概要	Ⅱ- 19
(2) 許可申請手続フロー	Ⅱ- 19
(3) 許可申請に当たっての留意事項	Ⅱ- 20
(4) 許可申請時の添付図書一覧	Ⅱ- 20

5 許可の基準

(1) 技術的基準（法第13条第1項・第31条第1項）	Ⅱ- 26
(2) 設計者の資格（法第13条第2項・第31条第2項）	Ⅱ- 26

6 工事着手から工事完了までの手続き

(1) 工事着手時の手続き	Ⅱ- 27
(2) 工事中の留意事項	Ⅱ- 27
(3) 宅地造成等の変更（法第16条・第35条）	Ⅱ- 28
(4) 中間検査（法第18条・第37条）	Ⅱ- 29
(5) 定期報告（法第19条・第38条）	Ⅱ- 30
(6) 工事の中止等の届出（条例第19条）	Ⅱ- 31
(7) 工事完了前の使用制限（条例第5条・第10条）	Ⅱ- 32
(8) 完了検査等（法第17条・第36条）	Ⅱ- 33
(9) 工事一部完了検査（条例第4条・第9条）	Ⅱ- 35

7 適合証明、宅地造成等行為非該当確認

(1) 適合証明（省令第88条）	Ⅱ- 36
(2) 宅地造成等行為非該当確認（条例第13条）	Ⅱ- 37

I 一都市計画法（開発許可制度）

1 開発許可制度の概要

(1) 開発許可制度の趣旨

都市計画法は、基本理念として、土地の合理的な利用を確立して、地域、地区規制による都市地域における健全な発展と秩序ある整備を図りつつ、適正な都市形態の実現を図ることを規定しております。

この理念に基づいて、計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域を定め、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととし、この制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度です。

開発許可は、開発区域の規模及び予定される建築物の用途に応じて、道路、公園、排水施設、消防水利施設等について一定の基準に適合している場合に受けることができますが、市街化調整区域については、上記都市施設に関する基準に適合するほか区域設定の趣旨により特定の要件に該当することが必要となり、開発行為に関する制限とともに、建築行為や第一種特定工作物の建設行為についても一定の制限を課しています。

和歌山市では、昭和46年6月5日に市街化区域と市街化調整区域に線引きを行い、開発許可の対象区域となり、和歌山県知事が開発許可権者となりました。

平成9年4月1日に和歌山市が中核市に移行したことから、開発許可権が和歌山県知事から和歌山市長に代わり、平成12年4月1日には地方分権推進に伴って機関委任事務であった開発許可事務が和歌山市の自治事務となりました。

(2) 都市計画法の改正

和歌山市が開発許可事務を執り行うようになってから、都市計画法の改正が次のとおり行われました。

(平成12年5月19日公布・平成13年5月18日施行)

- ・ 市街化調整区域内における旧法第43条第1項第6号に規定する土地、いわゆる「既存宅地（昭和46年6月4日以前から宅地性を有する土地）」の確認制度が廃止されました。
- ・ 法第34条第8号の3及び第8号の4が創設され、市街化調整区域における立地基準その他の取扱いが一部改正されました。

(平成18年5月31日公布・平成19年11月30日施行)

- ・ 学校施設・社会福祉施設・医療施設等の公共公益施設が開発許可の対象となりました。（旧法第29条第1項第3号関係）
- ・ 国県当市等が行なう開発行為に「協議」が必要になりました。（法第34条の2関係）
- ・ 市街化調整区域内における計画的に市街化を図るうえで支障が無い一定規模（5ha）以上の開発行為（大規模開発行為）の許可基準が廃止されました。（旧法第34条第10号イ）

(令和2年6月10日公布・令和4年4月1日施行)

- ・ 開発不適地（災害レッドゾーン）において、自己業務用施設の建設を目的とした開発行為が原則禁止となりました。（法第33条関係）
- ・ 法第34条第11号又は第12号の区域等について、災害危険区域や一定の浸水想定区域等（災害レッドゾーン及び災害イエローゾーン）を原則として含まないことが明確化されました。（法第34条、令第29条の9、第29条の10、第36条関係）
- ・ 市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する建築物等について、同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合、開発許可が可能となりました。（法第34条関係）

（３）制度のあらまし

① 開発行為の許可（法第29条第1項）

開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

② 公共施設管理者の同意等（法第32条）

ア 開発許可の申請をしようとする者は、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りません。（同条第1項）

イ 開発許可の申請をしようとする者は、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等と協議しなければなりません。（同条第2項）

③ 許可基準

ア 一般基準（法第33条）

予定建築物等が用途規制に適合していること、排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等開発の目的に従った基準に適合していなければ許可されません。

イ 市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第34条）

アの一般基準のほか、法第34条に定められた許可基準に適合していなければ許可されません。

④ 工事完了検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、市長に届け出なければなりません。

市長は、届出があったときは工事の内容が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付の上、工事

完了の公告をします。

⑤ 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第39条、第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他法令で管理者が定められている場合を除き、工事完了の公告の日の翌日から市の管理に属することとなります（法第32条第2項の協議において特段の定めをした場合を除く。）。

また、公共施設の用に供される土地は、工事完了の公告の日の翌日に、公共施設の管理者に帰属することとなります。

⑥ 建築等の制限

ア 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

開発許可を受けた土地においては、工事完了の公告があるまでは原則として建築物等の建築等はできません。ただし、市長が支障ないと認めて許可したときは、この限りではありません。

イ 開発許可の時に定められた建ぺい率等の制限（法第41条）

市長は開発許可をする時に開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができますが、この制限が定められた土地においては、市長の許可を受けなければ、その制限に適合しない建築物の建築はできません。

ウ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了公告後は原則として市長の許可を受けなければ、当該開発許可の時に予定した建築物又は特定工作物以外の建築物又は建設はできません。

エ 市街化調整区域の建築制限（法第43条）

市街化調整区域内では、開発許可を受けた開発区域以外の区域では市長の許可を受けなければ農林漁業者住宅等一定の建築物以外の建築物の新築又は第一種特定工作物の新設はできません。また、建築物の改築、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物にすることはできません。

⑦ 開発登録簿（法第46条、第47条）

都市建設局都市計画部都市計画課では、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、常に公衆の閲覧に供しています。

⑧ 不服申立て（法第50条）

法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分
の審査請求については、和歌山市開発審査会で処理されます。

（４）和歌山市における開発許可制度の相談窓口

- ① 開発行為等の許可申請等に関する相談窓口
都市建設局都市計画部都市計画課
- ② 開発行為に関する工事により新たに設置する公共施設に関する相談窓口
 - ア 道路計画の協議指導・帰属・管理
都市建設局建設総務部用地課
 - イ 排水計画の協議指導・帰属・管理
都市建設局道路河川部河川港湾課、企業局下水道部下水道管理課
 - ウ 公園計画の協議指導・帰属・管理
都市建設局都市計画部公園緑地課
 - エ 消防水利の協議指導・帰属・管理
消防局警防課
- ③ 給水に関する相談窓口
企業局経営管理部営業課
- ④ 建築基準法に基づく道路の相談窓口
都市建設局都市計画部建築指導課
- ⑤ 開発行為及び旧住宅地造成事業に関する法律により設置された道路の相談窓口
都市建設局都市計画部都市計画課

（５）開発許可制度における用語の定義

- ① 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う土地の区画形質の変更をいい、次のアからウに掲げる行為が開発行為に該当します。
 - ア 区画の変更（単なる分合筆で権利区画の変更を除く。）を行うこと。
 - イ 形質の変更を行うこと。
 - ウ 区画及び形質の変更を同時に行うこと。

（例）開発行為に当たる行為の具体的な例としては、次のようなものがあります。

 - a 一体と認められる土地の区域内に道路、排水施設等を設けること。
 - b 農地や山林等の宅地以外の土地を宅地にすること。
 - c 従前から宅地であった土地において切土又は盛土を行うこと（建築物の基礎の根切り等を除く。）。

（注）１．「山林現況有姿分譲」、「菜園の分譲」等と称する土地の分譲であっても区画割、区画街路等の状況、宣伝文等諸般の事由を総合的にみて建築目的と

客観的に判断できる区画又は形質の変更は、開発行為に該当します。

2. 土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、主として建築物の建築又は特定工作物の建設である場合に開発行為に該当します。したがって、屋外駐車場、露天資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しません。

② 建築物（法第4条第10項）

建築基準法第2条第1号に規定するもので、土地に定着する工作物のうち次のアからエに掲げるものが該当します。なお、建築設備も該当します。

ア 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）

イ アに掲げる建築物に付属する門又は塀

ウ 観覧のための工作物

エ 地下又は高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）

③ 建築（法第4条第10項）

建築基準法第2条第13項に規定するもので、建築物の新築、増築、改築又は移転が該当します。

④ 特定工作物（法第4条第11項）

第一種特定工作物及び第二種特定工作物があります。

ア 第一種特定工作物

コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものをいいます。政令で定める工作物には、アスファルトプラント、クラッシャープラント等が該当します。

イ 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるものをいいます。政令で定める工作物には、1ヘクタール以上の規模の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（一定の施設に該当するものは除く。）及び墓園が該当します。従って、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等はこれに該当せず、博物館法による博物館とされる動植物園である工作物、社会福祉法による児童遊園地等の運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物もこれに該当しません。

⑤ 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいいます。

増築（別棟を建築する場合を含む。）のための敷地造成である開発区域は、増加部分のみとするか、又は既存の敷地を含めたものとするかは、開発行為の内容により法第33条の開発許可基準に照らして個別に判断されることとなります。

⑥ 開発行為の目的

開発行為の目的による区分は、大きく分けて次のアからウの3に分けられますが、この区分は開発行為許可申請書に記載されるもので、許可基準の適用条項、手数料算定の根拠として重要な意義を有しています。

ア 自己の居住の用に供するもの（自己居住用）

開発行為の目的が自己の居住の用に供する住宅の建築である場合をいいます。開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する趣旨で、施行主体は当然自然人に限定されます。したがって、従業員宿舍、社宅、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅、別荘、賃貸住宅等の建築を目的とするものは、これに該当しません。

イ 自己の業務の用に供するもの（自己業務用）

開発の目的が自己の業務の用に供する建築物の建築又は特定工作物の建設である場合をいいます。開発行為を施行する主体自らが継続的に自己の業務に係る経済活動に使用する店舗、事務所、工場、ホテル、旅館、結婚式場、従業員のための福利厚生施設、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、ゴルフ場等の建築又は建設を目的とするものが該当します。したがって、賃貸住宅、墓園、貸事務所、貸工場、貸車庫等の建築又は建設を目的とするものは、これに該当しません。

ウ その他のもの

開発行為の目的がア及びイのいずれにも該当しない建築物又は特定工作物の建築又は建設である場合をいいます。分譲住宅、別荘、賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム、墓園等の建築又は建設を目的とするものがこれに該当します。

⑦ 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいいます。政令で定める公共施設には、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が該当します。

2 開発行為の制限

(1) 開発許可申請の対象となる開発行為

「開発行為」とは、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う土地の区画形質の変更をいいますが、この場合の「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げるものが対象となります。

① 土地の区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地の区画の変更であって、道路、敷地境界工作物等によって土地の物理的形狀の区画変更を行う場合が開発行為に該当します。

したがって、単なる分筆又は合筆による権利区画の変更の場合は、対象となりません。

区画の変更が開発行為に該当するかどうかの検討を要するものとしては、次のような場合があります。

ア 既存建築物の建替をする場合

切土、盛土等の造成工事が伴う場合、又は、公共施設の整備による敷地区画の変更を行う場合は該当します。ただし、それらの行為を行わない、かき、さく等の除去又は設置による敷地区画の変更については、開発行為に該当しません。（市街化調整区域内では、法第43条の建築許可を受けなければ、建替できない場合があります。）

イ 造成工事の完了している土地の分割をする場合

(7) 土地の分割を道路で行う場合は、開発行為に該当します。なお、この場合、道路を、あらかじめ土地の権利者が築造する場合、土地の分割後各権利者が合意して築造する場合のいずれの場合であっても開発行為に該当します。

(4) 単に複数の建築敷地に分割する場合は、開発行為には該当しません。

② 土地の形質の変更

ア 形状の変更（造成行為）

切土又は盛土あるいはその両方によって土地の物理的形狀を変更する造成行為であり、次のいずれかに該当する場合をいいます。

- a) 50cmを超える高さの切土又は盛土あるいはその両方を行う場合。
- b) 切土又は盛土あるいはその両方によって1mを超える崖ができる場合。
- c) 30cmを超える高さの切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡を超える場合。

ただし、次のような場合は、形状の変更に該当しないものとして取り扱う。

1. 建築物の建築と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち等に伴う土地の掘削行為
2. 現況の地盤高を変更しない場合であって、既存法面や既存擁壁の改修などの維持管理行為（法起こしの場合は地上高1m以内に限る）
3. 建築基準法第42条第2項及び同条第3項に該当する道路に接する敷地内で後退が必要な部分又は同法第43条ただし書許可の規定に適合するために敷地内で後退が必要な部分を後退する行為

なお、道路からのスロープや建築物の出入りのためのスロープの設置のみの造成行為（必要最小限の規模、形状、局部的、隣接地に影響を及ぼさないと認められるものに限る。）は、形状の変更に該当しないものとして取り扱います。

イ 性質の変更（宅地への転用行為）

農地及び山林等の宅地または宅地同様の土地以外の土地において、主として建築物又は特定工作物の建設を目的とした土地利用を行う場合で、土地利用上の造成行為、区画の変更の有無を問わず規制の対象とする。なお、宅地または宅地同様の土地以外の土地とは次に該当しないものをいう。

- a) 現に建築物の敷地として利用している土地。
- b) 土地の登記簿又は土地課税台帳地目が、1年以上前から宅地である土地。
- c) 土地の登記簿又は土地課税台帳地目が、3年以上前から雑種地である土地。
- d) 過去に建築物の敷地として利用していた土地で、その後同様な状態にある土地。

（２）開発許可が必要とされる開発行為の面積（法第２９条第１項）

当市において、次の表に掲げる面積以上の面積の開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に市長の許可を受ける必要があります。

区 域 開発区域の区分	市 街 化 区 域	市街化調整区域
建築物を建築する目的で行う 開発行為	開発区域面積が1,000平方メ ートル以上の場合	開発区域の面積による除外は ない
第一種特定工作物を建設する 目的で行う開発行為		
第二種特定工作物を建設する 目的で行う開発行為	開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合	

（３）開発許可を要しない開発行為

次に掲げる開発行為については、開発許可は不要です。

① 一定規模未満の開発行為（法第２９条第１項第１号）

市街化区域内において行う開発行為で、その規模（開発区域の面積）が1,000平方メートル未満のものは許可不要です。

ただし、土地所有者数人が一括して工事施工者に依頼して造成（1,000平方メートル以上）を行う等、一体として造成するときは許可を要する場合があります。

② 市街化調整区域内における農林漁業の用に供する一定の建築物又は農林漁業従事者の居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為（法第２９条第１項第２号）

次に掲げる建築物の建築を目的とする開発行為を行うことについては、開発行為の許可は不要です。

イ	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
ロ	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
ハ	家畜診療の用に供する建築物 (注) ペットを対象とした動物病院は該当しません。
ニ	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物
ホ	前記イからニまでに掲げるもののほか、農業、林業又は漁業の用に供する建築物の建築面積が90平方メートル以内のもの (注) 家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは該当しません。
ヘ	農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物 (注) 農業、林業又は漁業を営む者には、専業者はもとより兼業者及び被用者（臨時に従事する者を除く。）も含まれるものとするが、当該市街化調整区域内において農業、林業又は漁業の業務に従事していることが必要です。

③ 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）

次に掲げる公益施設である建築物の建築の用に供する目的で開発行為を行うことについては、開発行為の許可は不要です。

公 益 施 設	関 係 法	具 体 例	備 考
鉄道施設	鉄道事業法	駅舎、駐車場、車庫、信号所、発電所	
公民館	社会教育法	公民館	自治会館は該当しない。
変電所	電気事業法	変電所	
道路を構成する建築物	道路法 道路運送法	駐車場、料金徴収所、道路情報管理施設	高速自動車国道、一般国道、県道、市町村道又は道路運送法に規定する、一般自動車道若しくは専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は一般貨物運送事業の用に供するものに限る。）
河川を構成する建築物	河川法	ダム、水門、せき、堤防	河川法が適用され、又は準用される河川に係るものに限る。
公園施設	都市公園法	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、水族館、野外劇場、体験学習施設、売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、便所、管理事務所	都市公園の効用を全うするため都市公園に設けられる施設に限る。
索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設又は軌道若しくは無軌条電車の用に供する施設	鉄道事業法 軌道法	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管庫	
石油パイプライン事業施設	石油パイプライン事業法	石油輸送施設、パイプライン、タンク、圧送機	

公 益 施 設	関 係 法	具 体 例	備 考
一般乗合旅客自動車 運送事業若しくは一 般貨物自動車運送事 業の用に供する施設	道路運送法	車庫、整備工場、バス停留所、 待合所	タクシー、貸し切 りバスに係るもの は該当しない。
	貨物自動車 運送事業法	車庫、整備工場、貨物積み下ろ し場、倉庫	特別積合せ貨物運 送に係るものに限 る。
	自動車ターミナ ル法	一般自動車ターミナル、管理 事務所	
港湾施設 漁港施設	港湾法 漁港漁場整備法	荷さばき施設、旅客施設（乗降 場、待合所、手荷物取扱所）、 保管施設（倉庫、危険物置き 場、貯油施設）、港湾厚生施設 （休泊所、診療所）、廃油施設、 港湾浄化施設、管理施設、漁船 修理施設、漁船漁具保全施設	
海岸保全施設	海岸法	堤防、護岸、突堤	
公共用飛行場の機能 確保若しくは利用者 の利便の確保に必要 な施設又は公共用航 空保安施設	航空法	格納庫、整備工場、ターミナル （乗降場、送迎デッキ、待合 所、切符売場、食堂）、航空保 全施設、管理事務所	
気象、海象、地象又は 洪水その他これに類 する現象の観測又は 通報施設	気象業務法	測候所、地震観測所	
郵便事業株式会社が 設置する「郵便の業 務」の用に供する施設	郵便事業株式会 社法	郵便局（郵便の業務に供する 施設）	小包業務（貨物運 送事業）、郵便貯金 業務（銀行業）、簡 易保険業務（保険 業）、物品販売業務 （小売業）の用に 供する施設は許可 を要す。
認定電気通信事業の 用に供する施設	電気通信事業法	電信電話局、電気通信施設	
放送設備	放送法	放送局	

公 益 施 設	関 係 法	具 体 例	備 考
ガス工作物を設置する施設	ガス事業法	ガス発生施設、ガスホルダー、ガス精製設備	一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するものに限る。
電気工作物を設置する施設	電気事業法	発電、変電、送電若しくは配電又は電気の使用のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物	
図書館又は博物館	図書館法	図書館	
	博物館法	博物館	
水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設、工業用水道施設、公共下水道施設、流域下水道施設又は都市下水道施設	水道法	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設	
	工業用水道事業法	工業用水道	
	下水道法	終末処理場、ポンプ場	
水害予防組合の水防施設	水害予防組合法	水防用倉庫	
公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法	職業能力開発校、職業能力短期大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発大学校	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置するものに限る。
火葬場	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場	
と畜場、化製場及び死亡獣畜取扱場	と畜場法	と畜場	
	化製場等に関する法律	化製場、死亡獣畜取扱場	
公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設及び浄化槽	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	公衆便所、し尿処理場、ごみ処理場	産業廃棄物処理施設は該当しません。
	浄化槽法	浄化槽	

公 益 施 設	関 係 法	具 体 例	備 考
卸売市場施設	卸売市場法	中央卸売市場、地方卸売市場	
公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎、休憩所、展望施設、案内所、車庫、給油施設、医療救急施設、博物館、植物園、動物園、水族館、野外劇場	
住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法	改良住宅	
市町村、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する建築物	地方自治法	研究所、体育館、研究センター試験所	都市計画法施行令第21条第26号イ、ロ、ハ、ニ、ホに掲げる建築物は該当しません。
独立行政法人日本原子力研究開発機構の業務用施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法	研究所	
独立行政法人水資源機構の業務用施設	独立行政法人水資源機構法	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設	
独立行政法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設	
独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設	石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法		

- ④ 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）
都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為が該当します。
- ⑤ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）
土地区画整理法の認可を受けて行う開発行為が該当します。
- なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業を知事が認可しようとするときは、知事は、あらかじめ開発審査会の議を経ることが必要です。

- ⑥ 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第６号）
都市再開発法の認可を受けて行う開発行為が該当します。
- ⑦ 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第７号）
大都市地域における住宅及び住宅の供給の促進に関する特別措置法の認可を受けて行われる開発行為が該当します。なお、本市には、同法の適用がある地域はありません。
- ⑧ 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第８号）
密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の認可を受けて行われる開発行為が該当します。

（注）⑤、⑥、⑦及び⑧により適用除外となるのは、これらに掲げる事業そのものの内容として行われる開発行為ですので、これらの事業の施行区域であっても、事業の完了後に、事業の範囲外として行われる区画形質の変更は、開発許可が必要です。

- ⑨ 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（法第２９条第１項第９号）
ただし、竣工確認を受けた後行う区画形質の変更はこれに該当せず、開発許可が必要となります。
- ⑩ 非常災害のための応急措置として行う開発行為（法第２９条第１項第１０号）
- ⑪ 通常の管理行為又は軽易な行為として行う開発行為（法第２９条第１項第１１号）
次に掲げる開発行為については、通常の管理行為又は軽易な行為として、開発行為の許可は不要です。

ア	仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第１種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
イ	車庫、物置その他これらに類する付属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
ウ	10平方メートル以内の建築物の増築又は特定工作物の増設を目的として行う開発行為
エ	法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する農林水産業用建築物若しくは公益的建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

オ	エに掲げるもののほか、建築物の改築で、改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する開発行為
カ	次の(ア)から(キ)のすべてに該当する開発行為 (ア) 当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が行う開発行為であること。 (イ) 日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業所その他これらの業務の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。なお、理容業、美容業等のサービス業は、物品を対象とした業務でないので、ここでいう業務に該当しません。 (ウ) (イ)に規定する業務は、主として、(ア)に規定する市街化調整区域に居住する者を対象として行われるものであること。 (エ) (イ)に規定する業務を、開発行為を行うものが自ら営む者であること。 (オ) 既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域内で行われる開発行為であること。 (カ) 予定建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計）が50平方メートル以内で、(イ)に規定する業務の用に供する部分の延べ面積が予定建築物全体の延べ面積の50パーセント以上であること。 (キ) 開発区域の面積が100平方メートル以内である開発行為であること。

(4) 法改正に伴う旧法第29条第1項等の運用について

① 旧都市計画法第29条第1項第3号

都市計画法の改正（施行日：平成19年11月30日）により「学校施設・社会福祉施設・医療施設」については許可が必要になりました。

開発許可等に係る改正部分の適用については経過措置がないため、改正法全面施行日までに開発行為に着手していないものについては許可の対象となります。従って、市街化区域内における1,000㎡以上の開発行為又は市街化調整区域内における開発行為については、法第29条第1項の許可申請が必要です。また、市街化調整区域内において開発行為に着手しているが建築行為に着手していないものについては、法第43条第1項の許可申請が必要です。

ただし、市街化調整区域内における開発許可又は建築許可については、市街化調整区域における周辺居住者を対象とした公共公益施設で、開発区域周辺の市街化区域で行うことが困難、又は著しく不適当だと認められるものに限ります。（法第34条第1号又は第14号）

② 旧都市計画法第29条第1項第4号

旧都市計画法第29条第1項第4号で開発許可の対象外であった、国、県又は当市

(以下「国等」とする。)が行う開発行為については、都市計画法の改正（施行日：平成１９年１１月３０日）より法第３４条の２（開発許可の特例）の規定による「協議」が必要になりました。なお、国等とみなされる次に掲げる者についても、同様に「協議」が必要です。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社（県又は当市が設立したものに限る。）
- オ 土地開発公社（県又は当市が設立したものに限る。）
- カ 日本下水道事業団

開発許可等に係る改正部分の適用については経過措置がないため、改正法全面施行日までに開発行為に着手していないものについては「協議」の対象となります。また、開発行為に着手した後に開発区域の拡大や改正法の主旨を逸脱するような用途変更があった場合にも「協議」を要します。しかし、国等が改正法全面施行日までに既に開発行為に着手し、上記変更の行わない開発行為については新たな協議は要しません。

なお、国等が開発許可を受けずに開発した土地において、国等以外の者が建築物の建築を目的とした開発行為、又は建築行為は許可を要します。（条例第１６条の４第１２号、条例第１６条の５第１２号）

③ 郵政民営化に伴う旧日本郵政公社の取り扱いについて

日本郵政公社は郵政民営化法等の施行に伴う関係法令の整備に関する政令第９条の規定による地方自治法施行令の一部改正（平成１９年８月３日公布・平成１９年１０月１日施行）により民営化されましたので開発許可の対象となりましたが、郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設に限り、都市計画法第２９条第１項第３号に規定する公益施設として取り扱いますので開発許可は不要です。（法施行令第２１条第１１号）

（５）盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い

令和５年５月２６日に「宅地造成等規制法」が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」に改正され、本市では令和７年４月１日に施行しました。これにより、盛土規制法第１２条または第３０条の許可を要する工事の場合、開発許可を受けることで、同法第１５条第２項または第３４条第２項の規定により、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「みなし許可」という）、次の手続きが必要となります。

- ・ 着手届（開発許可の着手届とは別に必要）
- ・ 中間検査
- ・ 定期の報告

※盛土規制法に規定される工事や手続きについては、Ⅱ－宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）を参照してください。

なお、盛土規制法の規制対象か否かについては、盛土規制法の手続き要否判定フロー【参考様式第１６号】によるものとします。規制対象とされたものは、開発許可申請において自己の居住用又は１ｈａ未満の自己の業務用においても、P.Ⅰ－６５に定める次の項目が適用されます。

- ⑫ 申請者の資力、信用
- ⑬ 工事施行者の能力

3 開発許可申請前の調査、協議、相談等

(1) 開発計画に関する調査

開発行為を行おうとする場合は、開発計画の策定に先立ち、開発区域又はその周辺の状況について次に掲げる事項に関して調査をする必要があります。

① 基礎的事項

- ア 地形、地盤の性質、土質
- イ 地盤の軟弱な土地又は崖崩れ若しくは出水のおそれの多い土地であるかどうか
- ウ 風向き、日照、植生、湧水等の自然状況
- エ その他周辺の状況等

② 関係する法令の調査

- ア 都市計画法等都市計画に関する調査
 - ・市街化区域、市街化調整区域の区分（市街化区域の場合は用途地域の区分）
 - ・都市計画施設（道路、公園、下水道、河川等）が含まれているかどうか
 - ・風致地区等都市計画に係る規制があるかどうか
- イ 建築基準法に関する調査
 - ・建築基準法第43条第1項（接道要件）に適合するかどうか
 - ・開発区域に隣接する道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路かどうか（道路後退の必要性の有無）
 - ・予定建築物の用途が用途地域に適合しているかどうか
- ウ 文化財に関する調査
 - ・埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地であるかどうか
- エ 農地に関する調査
 - ・農用地が含まれているかどうか（農用地除外された時期についても確認必要）
 - ・農地法の許可を要するかどうか
- オ 森林に関する調査
 - ・保安林、地域森林計画対象民有林等が含まれているかどうか
 - ・森林法の許可を要するかどうか
- カ 自然環境に関する法令による規制の調査
 - ・自然公園区域等が含まれているかどうか
 - ・自然公園法の許可を要するかどうか
 - ・その他の自然環境に関する他法令の許認可等を要するかどうか

キ 防災に関する法令による規制の調査

- ・宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域、河川保全区域、浸水被害防止区域、砂防指定地等が含まれているかどうか
- ・盛土規制法、河川法、特定都市河川法、砂防法の許可を要するかどうか
- ・その他防災に関する他法令の許認可等を要するかどうか

ク その他の法令で開発計画に関連のある他法令等の調査

産業廃棄物の保管及び土砂等の埋立等の不適正処理防止に関する条例許可、景観法届出、立地適正化計画届出（都市再生特別措置法） 等

上記②の法令による規制の調査の結果を、他法令等の手続状況調書（P. I－22 参照）に記載のうえ、開発許可申請図書に添付してください。開発行為許可に際し、農地法や森林法等、他法令の制限を受ける場合（同時許可）は、「9 その他必要な事項」の欄に、その手続きの状況を記載してください。

③ 都市計画施設等に関する協議

開発区域内に都市計画施設が定められている場合、又は公共事業の施行の予定がある場合は、開発許可申請（法第32条第2項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第13条第1項に規定する事前協議申請）までに、都市計画事業又は公共事業の施行者又は施行予定者と事前に協議をしなければなりません。

協議先

都市計画道路：都市建設局道路河川部道路政策課、都市建設局都市計画部都市計画課

都市公園：都市建設局都市計画部公園緑地課 等

上記の協議の経過及び結果を示す書面は、開発許可申請（法第32条第2項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第13条第1項に規定する事前協議申請）に添付しなければなりません。

なお、書面に記載する内容等については、関係部署との協議経過及び協議結果報告書（P. I－23 参照）を参考に作成してください。

④ 道路に関する調査

公道から開発区域（申請地）に至るまでの既存道路の種別、管理者、所有者、幅員等について、開発許可申請（法第３２条第２項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第１３条第１項に規定する事前協議申請）までに、調査しておかなければなりません。

また、開発区域に接する既存道路の改修計画についても併せて調査しておく必要があります。

上記の調査結果については、記載例（P. I－２４参照）を参考に開発区域外既存道路調書（別記様式第７号）に記載のうえ、開発許可申請（法第３２条第２項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第１３条第１項に規定する事前協議申請）に添付しなければなりません。

開発行為に係る予定建築物等の用途により、既存道路の幅員等に関する基準がありますので留意してください。（P. III－６９参照）

⑤ 排水施設に関する調査

開発行為により設置される排水施設を接続する既存排水施設の種別、管理者、排水能力、利水状況、集水区域、流出状況等について、開発許可申請（法第３２条第２項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第１３条第１項に規定する事前協議申請）までに、調査しておかなければなりません。

また、開発区域に接する既存排水施設の改修計画についても併せて調査しておく必要があります。

開発許可申請（法第３２条第２項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第１３条第１項に規定する事前協議申請）までに、法第３２条第１項の規定に基づく既存排水施設の管理者の同意を得たことを証する書面を添付しなければなりません。

既存排水施設は、開発区域内の汚水及び雨水を有効かつ適切に排出できる等の構造及び能力を有している必要があります。（P. III－１以降参照）

⑥ 公園、広場その他の公共の用に供する空地に関する調査

開発区域の周辺に既存の公園等がある場合は、その種別、管理者、利用状況等を調査しておく必要があります。

⑦ 消防施設に関する調査

既存の消火栓、防火水槽等が消防水利としての基準を満たすかどうか調査しておく必要があります。

開発許可申請（法第３２条第２項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第１３条第１項に規定する事前協議申請）までに、法第３２条第２項の規定に基づく消防水利に関する施設の管理者との協議の経過を示す書面を添付しなければなりません。

⑧ 給水施設に関する調査

既存の給水施設の位置、構造、能力等について調査しておく必要があります。

⑨ ごみ集積場に関する調査

ごみ集積場の位置、構造、規模等について調査、協議しておく必要があります。

詳細は、「ごみ集積場の設置等に係る指導要綱」（収集センター）を参照してください。

「ごみ集積場の設置等に係る指導要綱」の概要は、「第３編 IV－参考資料」に添付しています。

他法令等の手続状況調書

規 制 等 の 内 容			摘 要
都 市 計 画	市街化区域	内 外	用途地域の名称又は法第 3 4 条の該当号：
	地区計画区域	内 外	
	都市計画施設	有 無	
	風致地区	内 外	
	生産緑地	内 外	
	臨港地区	内 外	
建 築 基 準 法	接道要件	適 否	
	隣接するみなし道路	有 無	
	予定建築物等の用途	適 否	
文 化 財	史跡・名勝・天然記念物	内 外	
	埋蔵文化財包蔵地	内 外	
農 地	農業振興地域	内 外	
	農用地	内 外	
森 林	保安林	内 外	
	地域森林計画対象民有林	内 外	
自 然 公 園	自然公園区域	内 外	
	近郊緑地保全区域	内 外	
防 災	宅地造成等工事規制区域	内 外	
	特定盛土等規制区域	内 外	
	河川区域	内 外	
	河川保全区域	内 外	
	浸水被害防止区域	内 外	
	急傾斜地崩壊危険区域	内 外	
	砂防指定地	内 外	
	地すべり防止区域	内 外	
	土砂災害特別警戒区域	内 外	
	土砂災害警戒区域	内 外	
	災害危険区域	内 外	
その他の法令による規制		有 無	

※摘要欄には、他法令による規制がある場合に、その手続きの状況を記入し、その状況を示す書類を添付して下さい。

(参考)

年 月 日

関係部署との協議経過及び協議結果報告書

今般の開発行為の計画に関し、開発区域内に定められている都市計画施設等について都市計画事業等の施行者又は施行予定者と協議した結果は次のとおりです。

都市計画施設等の内容	都市計画道路〇〇線
施行者（担当室）	和歌山市長（□□局〇〇部△△課）
協議した相手方	□□局〇〇部△△課の□□氏
協議した者	〇〇
協議の経過（結果）	年 月 日 開発区域と都市計画施設の区域が重複している箇所について協議を行い、当該箇所を都市計画施設の区域として確保することとなった。

今般の開発行為の計画に関し、開発行為に関係がある公共施設管理者と協議した結果は次のとおりです。

公共施設の内容	〇〇公園
担当課	◇◇局◎◎部▲▲課
協議した相手方	◇◇局◎◎部▲▲課の●●氏
協議した者	■ ■
協議の経過（結果）	年 月 日 開発区域に隣接する既存公園について、意見ありません。

別記様式第7号（第2条関係）

（記 載 例）
開発区域外既存道路調書

道路の種別	位置	道路の所在	管 理 者	最小幅員	摘 要
			土 地 所 有 者		
国道・県道・市道 （建築基準法第42条第1項第1号）	1		和歌山市〇〇課	5. 0m	市道〇〇号線
住造法認可道路 （建築基準法第42条第1項第2号）	2	和歌山市〇〇字△△ □□番〇	○☆建設	6. 0m	認可日、認可番号 年 月 日付 第 号
↓			○☆建設		
開発道路 （建築基準法第42条第1項第2号）	3	和歌山市〇〇字△△ □□番〇	○×不動産	6. 0m	許可日、許可番号 年 月 日付 第 号
↓			〇〇建設		
位置指定道路 （建築基準法第42条第1項第5号）	4	和歌山市〇〇字△△ □□番〇	〇〇不動産	4. 2m	指定日、指定番号 年 月 日付 第 号
↓			同 上		
建築基準法 第42条第2項道路	5	和歌山市〇〇字△△ □□番〇	〇〇外2名	4. 0m	道路調査番号 年 月 日付 第 号
↓			同 上		
開発道路 （建築基準法第42条第1項第2号）	6	和歌山市〇〇字△△ □□番〇	△△建設	6. 0m	許可日、許可番号 年 月 日付 第 号
↓			和歌山市		
開発区域（申請地）					

（注）

- 1 公道から開発区域（申請地）に至るまでの既存道路について、通行経路に従い順番に記入してください。
- 2 位置の欄は地図上に記載した番号と同じ番号を記入してください。
- 3 土地所有者欄には管理者と土地所有者が違う場合のみ記入してください。
- 4 摘要欄には、当該道路の名称、許可番号、指定番号等、また通行地役権等の権利が設定されている場合はその内容を記入してください。

(2) 開発許可等に関する事前相談

和歌山市において計画する開発行為等について、開発許可等の申請に先立ち、事前に相談を受けることができます。

① 事前相談を受けることができる内容

ア 都市計画法に係る開発許可制度に関すること【参考様式第2-1号】

(ア) 法第29条第1項に規定する開発許可等の要否について

(イ) 法第33条第1項各号に規定する技術的基準について

(ウ) 法第34条各号に適合するかどうかについて

次の内容に関する相談には、それぞれの様式を用いて申請してください。

- ・ 条例別表第1(5)に規定する特定集落区域内に存するかについて【参考様式第2-2号】

- ・ 申請地が土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(3.0m以上)に存している場合、申請地が和歌山市の定める避難所から500m以内に存しているかについて【参考様式第2-3号】

- ・ 申請地が浸水想定区域(3.0m以上)に存することにより付加される建築物の制限について(想定浸水高さ等の制限に係る基準点の高さ(T.P.)に関する内容を含む)【参考様式第2-3号】

(エ) 開発行為等に関するその他の事項について

(参考) 盛土規制法に関すること【参考様式第10号】

(ア) 法第12条第1項及び第30条第1項に規定する許可の要否について

(イ) 宅地造成等に関するその他の事項

② 事前相談申請

この事前相談は、和歌山市において計画する開発行為等について、申請者の利便及び開発許可等に関する事務処理の迅速化、合理化を図るためのものです。

なお、手引き等に明確に規定されている事項に関する確認を目的とするものや、他部局に対する証明文書とすることを目的とするものは受付できません。

ア 事前相談申請の提出先：都市建設局都市計画部都市計画課

イ 事前相談申請の提出部数：１部

ウ 事前相談申請書の様式及び添付書類 ※添付書類は返却できません。

【上記①ア～ウ共通】

- ・ 開発等事前相談申請書【参考様式第２－１号～第２－３号】

※申請者の押印不要

- ・ 申請地の付近見取り図（申請地の位置を明記すること。）
- ・ 申請地の土地の登記事項証明書の写し（市街化区域における開発行為に係るもので相談内容により不要と認められるものを除く。）
- ・ 公図（申請地の位置を明記すること。）
- ・ 都市計画法第３４条各号に該当するかどうかの相談にあっては、その判断資料
- ・ その他当該相談申請の回答を行うために必要となる書類

③ 事前相談申請に対する回答

事前相談申請に対する回答は、当該申請が受理された日から起算して１５日以内（年末年始等の休暇を除く）に書面をもって申請者に回答されます。ただし、相談内容によりこの期間内に回答できない場合があります。

④ 事前相談申請に関する留意事項

ア 事前相談申請に対する回答は、申請内容に変更があった場合又は法令等の改正があった場合等においては無効となる場合があります。この場合は、再申請を行い、回答を受ける必要があります。

イ 事前相談申請に対する回答は、あくまで申請者の相談に回答するものでありますので、許可が受けられることの証明等に用いることができません。

開発等事前相談申請書

年 月 日

和歌山市都市建設局都市計画部
都 市 計 画 課 長 様住 所
申請者
氏 名
連絡先

次の事項について事前相談を申請します。

相談内容 の 概 要	都市計画法に係る開発許可制度に関すること			
	1 法第29条第1項に規定する開発許可等の要否について			
	2 法第33条第1項第 号に規定する技術基準について			
	3 法第34条第 号 に適合するかどうかについて			
	4 開発行為等に関するその他の事項			
予定建築物等の計画の概要	予定建築物等の用途		予定建築物等の規模（階数、延べ床面積等）	
相談内容 又は 相談理由				
申 請 地	所 在 地	地 目	地積(m ²)	実測面積(m ²)
	和歌山市			
申請地の 区域区分	都市計画法第7条第1項に規定する区域区分		☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	

※受 付 欄

年 月 日

第 号

- ③ 1 相談内容の概要の欄は、相談内容が該当する項目の数字に○印をしてください。
 2 予定建築物等の計画の欄は、相談内容により記入する必要がある場合にあっては空白に申請時点で未定である場合にあっては「未定」と記入してください。
 3 相談内容又は相談理由の欄には、相談内容に係る行為をしようとする理由及びその内容等を具体的に記入してください。
 4 申請地の欄は、相談内容により記入する必要があるときは空白にしておいてください。
 5 申請地の区域区分の欄は、該当するところにレ点をつけてください。
 6 ※印のある欄には記入しないでください。

開発等事前相談回答書

第 号
年 月 日

様

和歌山市都市建設局都市計画部
都 市 計 画 課 長

上記の内容について、次のとおり回答します。

- ③ 1 当該回答は、申請内容に変更があった場合、法令等の改正があった場合等においては無効となる場合があります。この場合は再申請を行い、回答を受ける必要があります。
 2 当該回答は、あくまで申請者の相談に回答するものでありますので、許可を受けられることの証明等に用いることができるものではありません。

開発等事前相談申請書（特定集落確認用）

年 月 日

(あて先)

和歌山市都市建設局都市計画部

都市計画課長様

住所

申請者

氏名

連絡先

次の土地について、和歌山市開発行為等に関する条例 別表第1（5）に規定する特定集落内に存するか事前相談を申請します。

申請地	所在地	地目	地積(㎡)	実測面積(㎡)
	和歌山市			

② 1 申請地周辺の集落地がわかる位置図（市長が告示する既存公共公益施設から300mの範囲の円を記載した位置図）、公図を添付してください。

2 農地等（宅地として利用することが適当である土地以外の土地）にあたっては、建築物の敷地に50m以内の間隔で挟まれていることを確認した資料を添付してください。

3 申請地周辺の土地が宅地として利用することが適当である土地の場合は、土地の登記簿謄本等、判断できる資料を添付してください。

4 ※印のある欄には記入しないでください。

※受付欄

年 月 日

第 号

開発等事前相談回答書（特定集落確認用）

第 号
年 月 日

様

和歌山市都市建設局都市計画部
都市計画課長

上記申請の土地について、次のとおり回答します。

申請地	相談地の特定集落判定結果
和歌山市	（ 存している・存していない ）

② 1 当該回答は、申請地が特定集落内に存しているか否かを回答するものであり、その他の許可基準を満たしていなければ許可を受けることができませんので、土地利用計画が定まれば、建築物の立地の可否について再度事前相談してください。

2 敷地の一部だけを利用する場合や申請地周辺の土地利用状況等の変化により、特定集落内外の判定の取扱いが変わる場合があります。

3 当該回答は、あくまで申請者の相談に回答するものでありますので、許可を受けられることの証明等に用いることができるものではありません。

開発許可等の制限等に関する事前相談申請書

年 月 日

和歌山市都市建設局都市計画部
都 市 計 画 課 長 様住 所
申請者
氏 名
連絡先

和歌山市開発行為等に関する規則第20条の2の4で規定する土地の区域での開発行為等について、開発許可等の制限等に関する事前相談を申請します。

予定建築物等の計画の概要	予定建築物等の用途	予定建築物等の概要（階数、延べ床面積等）		
申請地	所在地	地 目	地 積（㎡）	実測面積（㎡）
	和歌山市			
相談内容	土砂災害警戒区域に関すること		浸水想定区域に関すること	
	☐ 避難所から500mの区域内外について		☐ 避難所から500mの区域内外について	
	☐ その他 ()		☐ 想定浸水深について ☐ 紀の川 ☐ 和田川 ☐ 亀の川	
			☐ その他 ()	

※受付欄

年 月 日

第 号

④ 1 相談内容の欄は、該当する箇所にレ点をつけてください。

2 添付書類：

○土砂災害警戒区域に関する場合

- ・付近見取図（申請区域及び避難所から500mの範囲を記載してください。）
- ・公図
- ・土地の登記簿謄本
- ・土砂災害警戒区域調書

○浸水想定区域に関する場合

- ・付近見取図（申請区域及び避難所から500mの範囲を記載してください。）
- ・公図
- ・土地の登記簿謄本
- ・浸水シミュレーショングラフ

3 ※印のある欄には記入しないでください。

開発許可等の制限等に関する事前相談回答書

第 年 月 日

様

和歌山市都市建設局都市計画部
都 市 計 画 課 長

上記の内容について、次のとおり回答します。

(開発許可等の制限等の内容)

④ 1 当該回答は、申請内容に変更があった場合、法令等の改正があった場合等においては無効となる場合があります。この場合は再申請を行い、回答を受ける必要があります。

2 当該回答は、あくまで申請者の相談に回答するものでありますので、許可を受けられることの証明等に用いることができるものではありません。

(3) 公共施設の管理者の同意（法第32条第1項）

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既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければなりません。

なお、公共施設とは、道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・運河・水路・消防貯水施設をいいます。

公共施設の管理者の同意を得るには、ある程度精度のある土地利用計画を提示する必要があります。その土地利用計画に対して都市計画課で助言・指導の可能性があるもの（開発区域内外の道路等）については、事前に「土地利用相談」として都市計画課の意見を求めることができます。

この土地利用相談の目的は、都市計画課での助言・指導のほか排水計画等について確認の必要がある場合に、市内部で公共施設の管理者と調整の上、意見を集約するとともに、法第32条第1項同意先を提示するなど、手続きを円滑に進めることにあります。

土地利用相談は、土地利用計画図、公図・謄本、流域図等を提出いただくことになりますが、事業の進捗に伴って収集・作成された時点のものに対して意見をお伝えすることになります。

① 開発行為に関係がある公共施設とは、次のもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものをいいます。

(ア) 開発区域内にある既存のもの

(イ) 開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路、一次放流先の河川・水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの。

② 具体的な公共施設の管理者を例示すると次の通りです。

(ア) 接続先の道路については道路管理者

(イ) 一次放流先の河川・水路等については河川管理者等

(ウ) 開発区域内の農道・里道・水路・池等（建設省所管法定外公共用財産）の付替、廃止等については海草振興局及び市の担当部局が窓口です。

(エ) 本条により農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

(オ) 公共施設管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合であり、かつ当該土地が開発区域に含まれる場合にあっては、用地の所有者の同意も必要である。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意は要しません。

（ただしどのような権限が委任されているかによります。）

(4) 事前協議及び公共施設の管理者との協議（法第32条第2項）

開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置される場合、開発許可を申請しようとする者（申請者）は、法第32条第2項の規定により、公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。

これは、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に、あらかじめ管理者となるべき者と協議を行わせる趣旨であり、「公共施設を管理することとなるべき者」は、法第39条の規定により、原則として本市が管理することになります。

① 協議する内容

申請者と市長が、開発行為により設置される公共施設の土地の帰属を受ける時期及び管理を引き継ぐ時期、その方法等について協議し、これらの事項について協定を締結することになります。

② 事前協議申請

法第32条第2項の協議の申請に先立ち、当該計画が法第33条第1項第1号から第3号までに掲げる基準に適合しているかどうかの事前協議申請を行ってください。

これは、事前協議を行わず当該協議を行なうと、開発許可申請時の審査において、法第33条第1項第1号から第3号までに適合していないことを理由に申請図書の補正が生じる場合があり、この場合に、再度、公共施設を管理することとなるべき者と協議を行わざるを得ないこととなりますので、開発許可申請者の手戻り及び負担軽減のため設けられたものです。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

ア 事前協議申請の提出先：都市建設局都市計画部都市計画課

イ 事前協議申請の提出部数：1部

ウ 事前協議申請書の様式：法第32条第2項協議に関する事前協議申請書

（別記様式第40号）

エ 事前協議申請書に添付しなければならない書類

a) 位置図（付近見取図、1/2500都市計画図の写し）

b) 開発区域の土地の登記事項証明書

c) 開発区域及びその周辺の土地の公図の写し

d) 開発区域の求積図及び求積表

e) 開発区域外既存道路調書及び開発区域に至る進入経路図

f) 開発区域内及び開発区域外の排水経路図

g) 開発区域及び排水先の現況写真

h) 排水流域図及び流量計算書

i) 排水施設の計画及び構造を示す図面

j) 開発区域内に都市計画施設が定められている場合、又は公共事業の施行の予定

がある場合は、当該施行者等との協議の経過を示す書類

- k) 省令第16条第3項に規定する設計説明書
- l) 省令第16条第4項に規定する土地利用計画図
- m) 省令第16条第4項に規定する造成計画平面図
- n) 省令第16条第4項に規定する造成計画断面図
- o) 省令第16条第4項に規定する排水施設計画平面図
- p) 各公共施設の計画縦断面図
- q) 各公共施設の構造図及び設計説明書
- r) 各公共施設の求積図及び求積表
- s) 開発区域内の権利者一覧表
- t) 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面のうち、公共施設の設置に伴い必要となる同意を得たことを証する書面
- u) 開発区域と公共施設との境界を明示した書類
- v) 消防水利に関する協議の経過を証する書類
- w) 他法令等の手続状況調書（P. I-22参照、参考様式第1号）
- x) 盛土規制法の手続き要否判定フロー
- y) その他市長が必要と認める書類

③ 法第32条第2項の協議申請

ア 法第32条第2項の協議申請の提出先

公共施設の種別	協議先（担当課）
道路施設	都市建設局建設総務部用地課
排水施設	都市建設局道路河川部河川港湾課 企業局下水道部下水道管理課
公園施設	都市建設局都市計画部公園緑地課

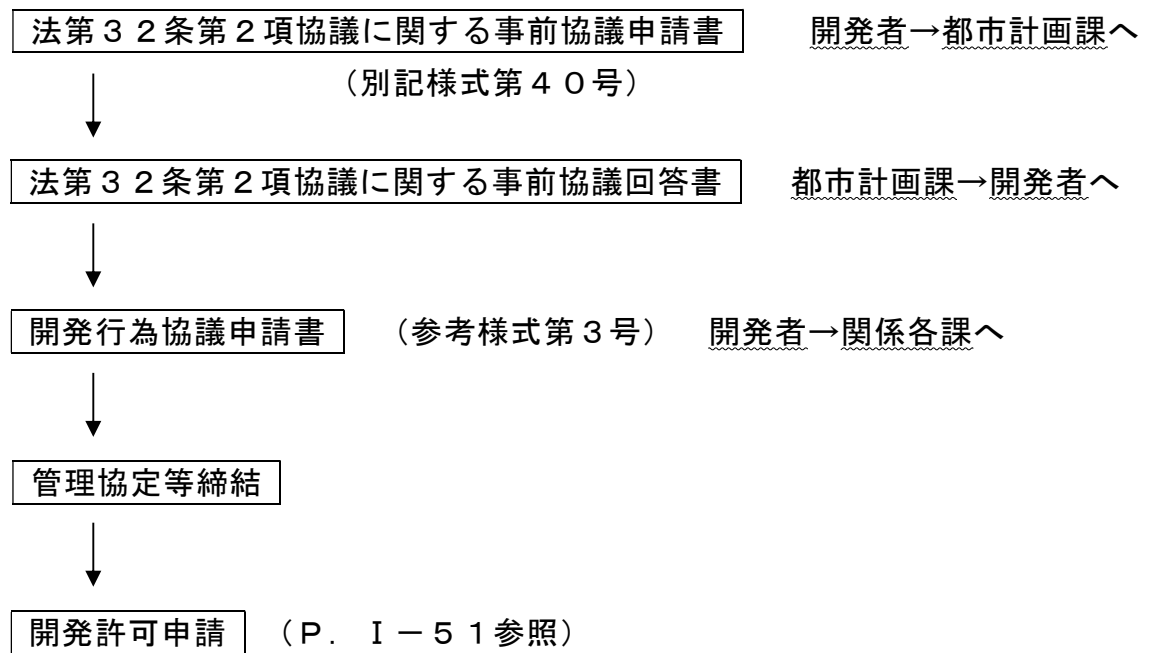
イ 協議申請の提出部数：各1部

ウ 協議申請書の様式：開発行為協議申請書（参考様式第3号）

エ 協議申請書に添付しなければならない書類

- a) 上記②のエの（a）から（t）に掲げる書類
- b) 法第32条第2項協議に関する事前協議回答書

④ 手続きフロー



⑤ 水道（給水）に関する協議

水道工事の申込みに際し、事前に協議を必要とする場合がありますので、協議申請の可否の確認を企業局経営管理部営業課の窓口で行ってください。併せて申請書の様式及び提出先の指示を受けてください。

なお窓口に来局の際は、以下のものを持参してください。

- ア 開発区域位置図
- イ 土地利用計画図
- ウ 給水施設計画平面図

（注）水道の協議は、開発許可申請までに行ってください。

⑥ 消防水利に関する同意、協議

消防局が定める「開発行為に伴う消防水利施設に関する同意・協議等指導要綱（平成10年3月25日消防局例規第2号）（以下「消防指導要綱」といいます。）」に従い協議を行うものとします。その内容については、「第Ⅲ編 参考資料」に添付されていますが、概要は次のとおりです。

ア 同意又は協議の申請書の提出先（担当課）：消防局警防課

イ 同意又は協議の申請書の提出部数：2部

ウ 申請書の様式

- a) 同意を求める申請：同意申請書（「消防指導要綱」様式第1号）
- b) 協議の申請：消防水利施設協議申請書（「消防指導要綱」様式第2号）

エ 同意申請書に添付しなければならない書類（「消防指導要綱」第5条第1号）

- a) 設計説明書
- b) 開発区域位置図（縮尺1/2500）
- c) 開発区域図（縮尺1/500）
- d) 土地利用計画図
- e) 求積図
- f) 既存の消防水利施設位置図
- g) 既存の消防水利施設の復元方法を示す書類
- h) 代替の消防水利施設の設置方法を示す書類
- i) 代替の消防水利施設の設置期間中の維持管理を示す書類
- j) その他必要と認められる図書

オ 消防水利施設協議申請書に添付しなければならない書類（「消防指導要綱」第5条第2号）

- a) 設計説明書
- b) 開発区域位置図（縮尺1/2500）
- c) 開発区域図（縮尺1/500）
- d) 土地利用計画図
- e) 求積図
- f) 消防水利施設位置図

g) 消防水利施設構造概要図

h) その他必要と認められる図書

(注1) 消防水利の協議は、条例第13条第1項に規定する事前協議申請（法第32条第2項協議に関する事前協議申請：P. I-31参照）までに行う必要があります。

(注2) 消防水利に関する同意又は協議については、消防局警防課へ直接問い合わせ願います。

参 考

① 消防水利施設の基準（「消防指導要綱」第7条、第8条）

ア) 消防水利施設は、原則として次の場合を除き設置しなければなりません。

a) 予定建築物等の用途にかかわらず、開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為

b) 予定建築物等の用途にかかわらず、既設の防火水槽を中心にした半径120mの円の中に開発区域が全て包含される開発行為

ただし、この場合における既設の防火水槽は、20m³以上のもので公設のもの（消防局が管理している施設）に限ります。

イ) 設置する消防水利施設：有蓋の防火水槽

ウ) 防火水槽の規模（常時貯水量）

a) 開発区域の面積が4,000㎡未満の場合：20m³以上

b) 開発区域の面積が4,000㎡以上の場合：40m³以上

エ) 防火水槽の構造

「消防指導要綱」第8条を参照してください。

② 防火水槽の設置場所（「消防指導要綱」第9条）

ア) 開発区域内に設置される道路敷

イ) 開発区域内に設置される道路に接した土地

ウ) 専用空地

エ) 消防ポンプ自動車が容易に取水（吸水）できる位置（吸管投入孔から3m以内）に存する土地

※ 開発区域内に設置する防火水槽を中心にした半径120mの円の中に開発区域が全て包含されるように設置しなければなりません。

③ 検査等の手続き

防火水槽の設置にあたっては、次の手続きが必要となります。詳細は「消防指導要綱」を参照してください。

ア) 消防水利施設工事届：工事着手時に提出（「消防指導要綱」第10条）

イ) 工程検査：工事の工程毎の検査（「消防指導要綱」第12条）

ウ) 完成検査：設置工事完了時の検査（「消防指導要綱」第13条）

エ) 消防水利施設の移管手続き（「消防指導要綱」第15条）

オ) 消防水利施設の用地の帰属手続き（「消防指導要綱」第16条、第17条）

（５）開発審査会付議に伴う事前協議

市街化調整区域において、次のアからエまでのいずれかに該当する許可を受けようとする場合は、あらかじめ開発審査会の議を経なければ開発行為等の許可を受けることができません。

- ア 法第３４条第１４号（特例的個別事由による開発行為）に該当するものとして法第２９条第１項の許可（開発行為の許可）を受けようとする場合
- イ 政令第３６条第１項第３号ホ（特例的個別事由による建築等の行為）に該当するものとして法第４３条第１項の許可（建築物等の新築等の許可）を受けようとする場合
- ウ 条例第７条第３項第１号に該当するものとして法第４１条第２項ただし書の許可（建築物の形態制限の解除の許可）を受けようとする場合
- エ 条例第８条第３項第４号に該当するものとして法第４２条第１項ただし書の許可（予定外建築物等の新築等の許可）を受けようとする場合

（注）申請地が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合にも適用されます。

① 事前協議申請（開発審査会付議申請）

開発行為等の許可申請に先立ち、法第３４条第１４号等の規定に該当するかどうかについて、事前協議申請（開発審査会への付議）を行ってください。なお、事前協議申請については要件がありますので、事前相談（Ｐ．Ⅰ－２５参照）を行い、事前協議申請の可否を前もって確認する必要があります。

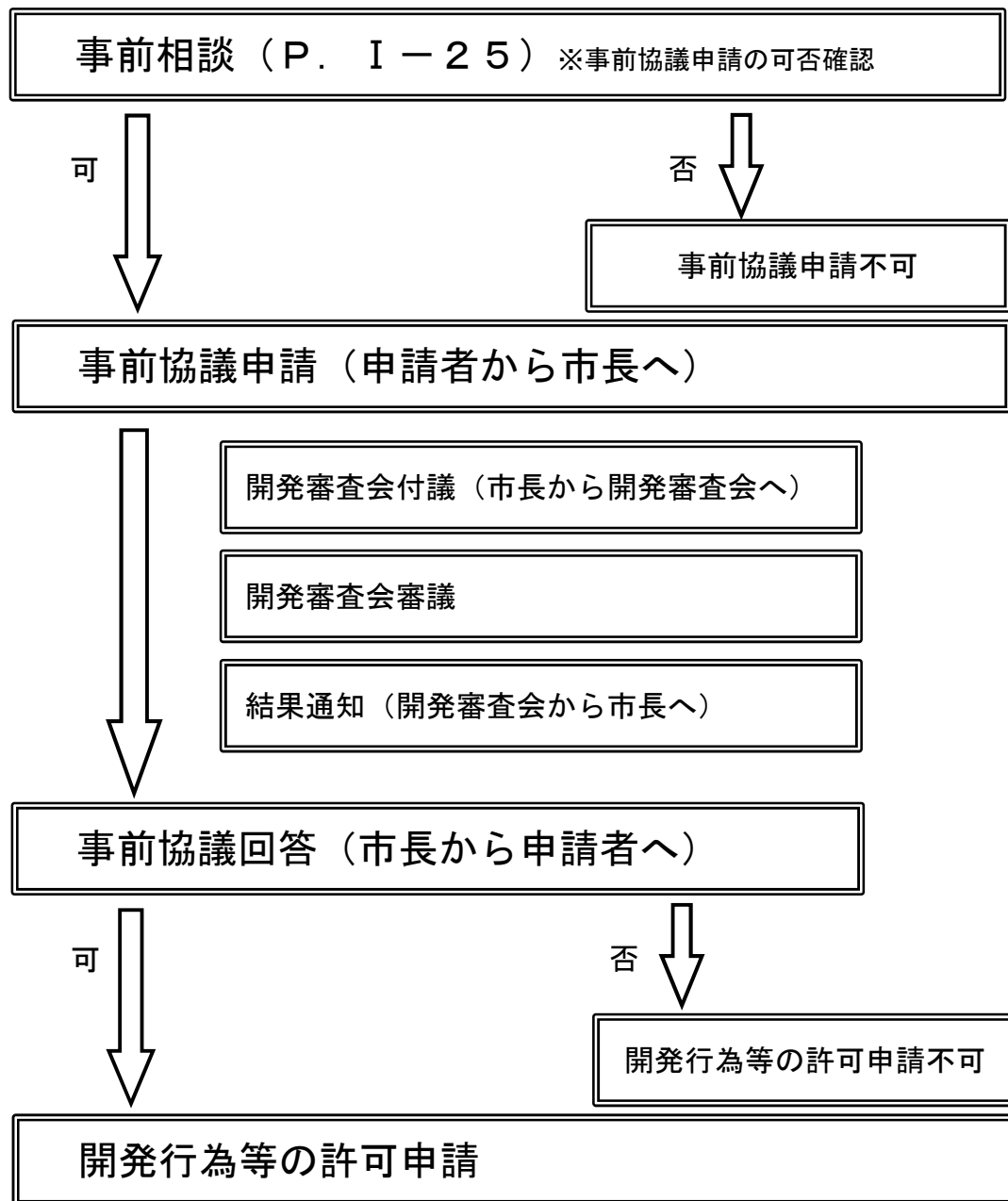
事前協議申請には提出期限（締切日）があり、締切日を過ぎて提出された申請は直近の開発審査会に付議できませんので留意してください。
なお、締切日については、その都度都市計画課へお問い合わせ願います。

- ア 事前協議申請の提出先：都市建設局都市計画部都市計画課
 - イ 事前協議申請の提出部数：１３部（正本１部、正本の写し１２部）
 - ウ 事前協議申請の様式：市街化調整区域内における開発行為等の事前協議申請書（別記様式第３８号）
 - エ 事前協議申請に添付しなければならない書類
 - ａ）申請理由書（様式及び記載内容はＰ．Ⅰ－３８を参照して作成してください）
 - ｂ）その他開発審査会に付議するために必要と認められる書類（Ｐ．Ⅰ－３９以降の表を参照してください）
- ※ 申請手続きを第三者に委任する場合は委任状が必要です。

② 事前協議結果の回答

上記①の事前協議申請が受理された場合は、市長から開発審査会に付議され、これを受けた開発審査会が当該付議案件について審議を行い、その結果を市長に通知します。その通知の内容（開発審査会付議結果）は、書面をもって、市長から申請者に回答されます。

③ 手続きフロー



理由書の書式

* A 4 版の用紙に下記要領で記入してください。

[illegible]

特例的個別事由	添付書類（留意事項）
1 市街化調整区域内に存する事業所の社宅等	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地・事業所の位置を明記すること） 2. 事業所の会社定款等事業内容がわかる書面（従業員数を記載のこと） 3. 従業員名簿（従業員の住所・氏名・役職・年齢等明記したもの） 4. 入居予定者の名簿及び入居予定者の給与証明 5. 入居予定者家屋保有状況調書（入居予定者の現住居の状況を示す書面） 6. 申請地の土地の登記事項証明書 7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 8. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 10. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
2 市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地・事業所の位置を明記すること） 2. 事業所の会社定款等事業内容がわかる書面（従業員数を記載のこと） 3. 従業員名簿（従業員の住所・氏名・役職・年齢等明記したもの） 4. 申請人の給与証明及び申請人の世帯全員の住民票 5. 借家証明書（申請人の現住居が借家の場合、契約書の写し等を添付） 6. 申請地の土地の登記事項証明書 7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 8. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 10. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
3 既存集落内に新たに立地する自己用住宅	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地・現住居の位置を明記すること） 2. 住民票（申請人の世帯全員の住民票）等、線引き前から本家が市街化調整区域に生活の本拠を有していたことを証する書面（住民票で確認できない場合は戸籍附票を添付すること） 3. 申請地の土地の登記事項証明書 4. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 5. 現住居の平面図若しくは借家証明等現住居の状況を示す書類 6. 現住居地の土地の登記事項証明書及び公図の写し 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 9. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
4 技術先端型業種の工場及び研究所	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 事業計画書 3. 会社の登記簿謄本、定款等現在の業種内容を示す書面 4. 申請地の土地の登記事項証明書 5. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 6. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 7. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 8. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類

特例的個別事由	添付書類（留意事項）
5 優良な有料老人ホーム	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地、協力病院の位置を明記すること） 2. 有料老人ホーム設置計画事前協議済書 3. 権利関係、料金設定等を明記した事業計画書 4. 申請人が法人である場合は法人の登記事項証明書 5. 申請地の土地の登記事項証明書 6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 9. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
6 介護等サービス付き高齢者向け住宅	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地、協力病院の位置を明記すること） 2. 住宅部局及び福祉部局との事前協議書 3. 権利関係、料金設定等を明記した事業計画書 4. 申請人が法人である場合は法人の登記事項証明書 5. 申請地の土地の登記事項証明書 6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 9. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
7 指定既存集落内の自己用住宅	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地・現住居の位置を明記すること） 2. 住民票（申請人の世帯全員の住民票）等、線引き前から本家が市街化調整区域に生活の本拠を有していたことを証する書面（住民票で確認できない場合は戸籍附票を添付すること） 3. 申請地の土地の登記事項証明書 4. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 5. 現住居地の土地の登記事項証明書及び公図の写し 6. 現住居の平面図若しくは借家証明等現住居の状況を示す書類 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 9. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
8 指定既存集落内の小規模な工場等	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 住民票（申請人の世帯全員の住民票）等、線引き前から本家が市街化調整区域に生活の本拠を有していたことを証する書面（住民票で確認できない場合は戸籍附票を添付すること） 3. 事業の内容を記載した書類 4. 申請地の土地の登記事項証明書 5. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 6. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 7. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 8. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類

特例的個別事由	添付書類（留意事項）
9 駅周辺及び集落内における車庫の立地	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 利用者、駐車台数、施設構造等を記載した駐車場計画の概要書 3. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 4. 申請地の土地の登記事項証明書 5. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 6. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 7. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
10 地域産業（地場産業）の立地	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地、現事業地の位置を明記すること） 2. 会社の登記簿謄本、定款等現在の業種内容を示す書面 3. 地場産業の組合員であることを証する書面等地場産業を現に行っていることを証する書面 4. 事業計画書 5. 予定建築物等の計画の概要を記載した書類 6. 申請地の土地の登記事項証明書 7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 8. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 10. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
11 社寺仏閣・納骨堂の立地	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 地域に立地する必要性を証する書面（地区総代及び地区自治会の要望のほか、新規に立地する場合については、その立地に関し、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の要望のあることを証する書類等） 3. 信者の分布図及び活動状況を示す書類（新規に立地する場合） 4. 宗教法人の登記事項証明書 5. 申請地の土地の登記事項証明書 6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 9. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
12 農産物直売所等の立地	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 申請人が農業に従事する者又は団体であることを示す書面 3. 事業計画書 4. 販売の対象となる農産物及び加工品が、主に、当該市街化調整区域内で収穫されたもの又はこれを原料として加工されたものであることを示す書面 5. 申請地の土地の登記事項証明書 6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 予定建築物立面図（最高高さを明記のこと） 9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 10. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類

特例的個別事由	添付書類（留意事項）
1 3 既存事業所の拡張	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 既存事業所の業務内容がわかる書面（会社の登記事項証明書、定款等） 3. 既存事業所が適法に立地しているものであることを証する書面 4. 既存事業所の規模等を示す書面 5. 事業計画書 6. 申請地の土地の登記事項証明書 7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 8. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 10. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
1 4 露天の土地利用のために最低限必要となる管理施設等の立地	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地、現事業地の位置を明記すること） 2. 事業計画書 3. 申請地の土地の登記事項証明書 4. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 5. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 6. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 7. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類
1 5 医療施設の立地	1. 位置図：付近見取図、1/2500 都市計画図（申請地の位置を明記すること） 2. 医療法による許認可が必要な場合は許可書等又は資格の写し 3. 医療施設を所管する部局との調整内容を示す書面 4. 事業計画書 5. 申請地の土地の登記事項証明書 6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること） 7. 予定建築物配置図・平面図（前面道路・道路幅員・道路後退線を明記のこと） 8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上） 9. その他開発審査会の審議資料として必要と認められる書類

※ 上記以外の特例的個別事由の案件で、開発審査会に付議することとなった場合の添付書類については、申請内容に応じて添付書類が異なりますので個別に打合せ願います。

（６）大規模な開発計画に伴う事前協議

市街化調整区域において、その開発区域の面積が５ha以上である開発行為に係る法第２９条第１項に規定する開発許可を受けようとする場合は、開発許可申請（法第３２条第２項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第１３条第１項に規定する事前協議申請）までに、事前協議申請をしなければなりません。

また、上記以外の実施行為においても、特に他法令による許認可等の手続きとの調整を要する場合には、必要に応じて、協議申請することができます。

この事前協議は、市街化調整区域における大規模な開発計画について、庁内の横断的組織を活用し、他法令等を所管する関係各課の意見の調整を図り、総合的に協議することにより、事業者の経済的負担の軽減と円滑な事業遂行に資することを目的に制定されたものです。

なお、市長が法令の趣旨に適合していると認めたものに限り行うものであり、全ての案件に対して事前協議を行うものではありませんので、事前協議申請の可否について、事前相談（P. I－２５参照）申請をする等事前に打合せを行っておく必要があります。

① 事前協議申請

ア 事前協議申請の提出先：都市建設局都市計画部都市計画課

イ 事前協議申請の提出部数

正本１部 正本の写し（協議の内容により、部数が異なりますので、その都度打合せ願います。）

ウ 事前協議申請の様式：大規模な開発計画に関する事前協議申請書

（別記様式第４２号）

エ 事前協議申請に添付しなければならない書類

添付書類	明記事項及び留意事項等
開発事業計画概要書	事業目的、事業内容、施設の概要、事業工程等当該開発事業の内容をわかりやすく簡潔に明記すること
法人登記簿の謄本、定款	事業者が法人の場合
位置図 ①1/25,000 都市計画図 ②付近見取図	開発区域を朱色で塗ること （方位及び行政区域界を明記すること） 開発区域界を朱書きで明記すること
現況図	開発区域界を朱書きで明記すること
1/2,500 都市計画図の写し	放流先河川等を水色で明記すること 既存公共施設（既存道路等）を明記すること

土地利用計画図 1/2, 500	開発区域界を朱書きで明記すること 土地利用計画に従い色分けすること
排水系統図 1/2, 500	開発区域界を朱書きで明記すること 現況の排水経路を明記すること
地番・地目・面積一覧表	
現況写真	開発区域の全景、放流先等
その他当該協議に特に必要となる図書	

② 事前協議の手続き

事前協議申請が受理された後の手続きは、和歌山市大規模な開発計画に関する事前協議申請に係る事務処理要領に従い行われます。

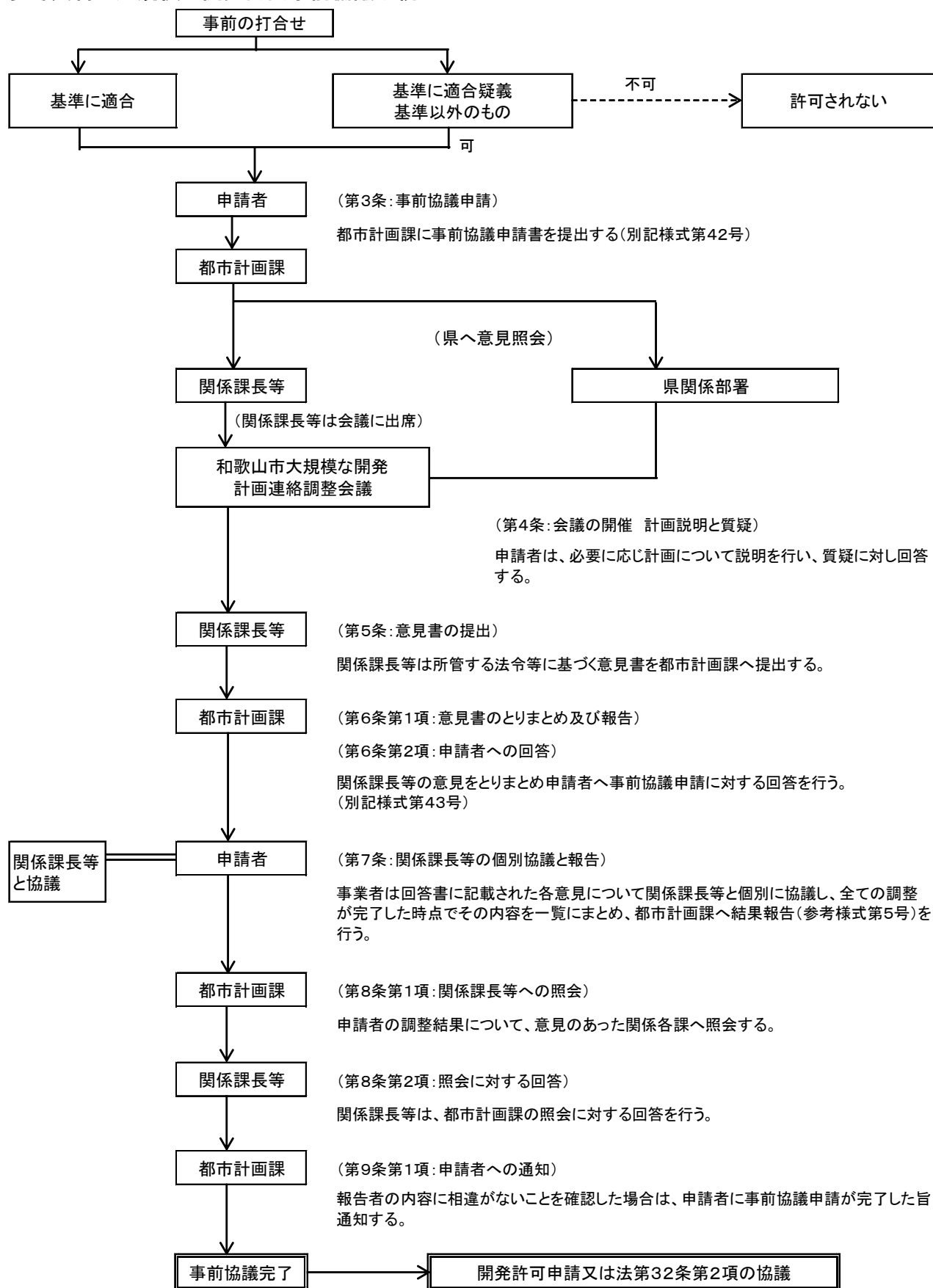
なお、手続きフローについては、次頁を参照してください

③ 参考資料

和歌山市大規模な開発計画に関する事前協議申請に係る事務処理要領

(P. I - 4 6 参照)

参考資料：大規模な開発計画事前協議手続きフロー



(注) 照会の回答にて問題がなければ事前協議は完了したものとなるが、法第29条第1項の許可申請等の受付までに相当の期間（3年）が経過している場合は、当協議は無効として取り扱うものとする。また、その期間内であっても許可申請受付時点で当協議時の法令に改正等があった場合は、その部局との再協議を要するものとする。

和歌山市大規模な開発計画に関する事前協議申請に係る事務処理要領

(目的)

第1条 この要領は、和歌山市開発行為等に関する条例（平成12年条例第77号。以下「条例」という。）第14条第1項に規定する事前協議申請（以下「事前協議申請」という。）に係る事務処理について、必要な事項を定め、事務処理の迅速化、合理化を図るとともに、宅地等の開発事業の円滑な推進に資することを目的とする。

(適用対象)

第2条 この要領は、市街化調整区域における5ヘクタール以上の面積の開発行為のほか、当該開発行為が変更される場合にも適用する。ただし、それ以外の開発行為であっても、特に他法令による許認可等の手続きとの調整を要すると認められる場合においては、この要領を適用することができるものとする。

(事前協議申請)

第3条 市長は、事前協議申請を受理したときは、遅滞なく和歌山市大規模な開発計画連絡調整会議（以下「調整会議」という。）の会長（以下「会長」という。）に対し、会議開催の手続きを依頼するものとする。

(調整会議の開催)

第4条 会長は、「調整会議」の各委員に対し、申請図書の写しを添えて調整会議開催の通知を行い、調整会議を開催するものとする。また、会長は、必要に応じ県に事前協議申請に対する意見の照会及び調整会議開催の通知を行うものとする。

2 申請者は、会長から事前協議申請の内容等について説明を求められたときは、調整会議に出席し説明しなければならない。

(意見書の提出)

第5条 調整会議の開催通知を受けた委員は、その内容を審査し、その後開催する調整会議に当該計画に関連を有する委員（以下「関係課長等」という。）が出席し、意見を述べるとともに、関係のある機関との調整を図るなどし、原則として調整会議の開催日から起算して14日以内に意見書を会長に提出するものとする。

(事前協議に係る指示事項等の通知)

第6条 会長は、前条の意見書の内容について、速やかにとりまとめを行い、その内容を市長に報告を行うものとする。

2 市長は、前項の報告を受けたときは、遅滞なく申請者に対し、和歌山市開発行為等に関する規則（平成12年規則第49号）第18条第2項に規定による通知を行うものとする。

(意見書に対する調整と結果報告)

第7条 申請者は、前条の規定による通知により関係課長等と協議が必要とされたときは、その内容について関係課長等と協議し、その協議結果を市長に報告しなければならない。

2 前項の報告は、事前協議結果報告書（参考様式第5号、以下「報告書」という。）によるものとする。

(報告書の確認)

第8条 市長は、前条の報告書を受理したときは、その内容について、申請者が協議した関係課長等に報告書の写しを送付し確認を求めるものとする。

2 前項の規定による確認を求められた関係課長等は、その協議内容に相違がないかを確認したうえで、原則として送付された日から起算して7日以内に書面にて回答するものとする。

(事前協議の完了)

第9条 前条第2項の回答により報告書の内容に相違がないことを確認できた時点で、事前協議を完了したものとして取り扱われるものとし、市長は、申請者にその旨通知するものとする。

2 申請者は、前項の通知を受けたときは、法第30条の規定による開発許可申請（法第32条第2項に規定する協議を必要とする開発行為については、条例第13条第1項に規定する事前協議申請）を行うことができる。ただし、当該申請時点で、第9条の規定による通知がなされた日から起算して3年以上の期間が経過している場合は、再度事前協議申請を行わなければならない。また、その期間が経過していない場合であっても当該申請時点で当該開発行為に係るある法令

等に改正等があった場合は、その関係課長等との再協議を要するものとする。

(雑則)

第 10 条 この要領に定めるもののほか、事務処理に関し必要な事項は、会議において定める。附則

- 1 この要領は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。
- 2 和歌山市大規模開発計画に関する事前協議申請に係る事務処理要領（平成 12 年 4 月 1 日施行）は廃止する。
- 3 和歌山市大規模開発に係る事務処理マニュアル（平成 9 年 4 月 1 日施行）は廃止する。

事前協議結果報告書

年 月 日

(あて先) 和歌山市長

協議者
住所
氏名

連絡先

和歌山市大規模な開発計画に関する事前協議申請に係る事務処理要領第7条第1項の規定に基づき、事前協議に対する意見に関し協議した結果について、次のとおり報告します。

部局名	課 名	法令等	指示事項等の内容	調整結果

備考1 指示事項等の意見を付した課等との調整結果を報告すること。

2 調整結果の欄には調整した年月日を記載すること。

(7) 付近住民への周知及び調整

開発許可を申請しようとする者は、開発行為を円滑に実施するため、当該開発行為及び予定建築物等に関する計画の内容並びに開発行為に関する工事の内容及び施工計画について、当該開発区域に隣接地の土地所有者等に周知するように努め、調整の必要が生じた場合はその調整に努めなければなりません。

また、開発行為の許可を受けた後においても、隣接地所有者等と調整の必要が生じた場合は、その都度その調整に努めなければなりません。

① 周知の相手方（周知対象者）

周知は、原則として次に掲げる者を対象に行う必要があります。

- ア 隣接地の土地所有者等（道路・里道・水路等を介して隣接する土地所有者を含む）
- イ 開発行為に関する工事に影響があると認められる地域の自治会長（自治会が存しない場合は開発行為に関する工事に影響があると認められる付近の住民）
- ウ 周辺に存在する学校
- エ その他、工事や建築物の立地により影響を受ける土地所有者

② 周知する内容

周知は、次に掲げる内容について行う必要があります。

- ア 当該開発行為及び予定建築物等に関する計画の内容
- イ 開発行為に関する工事の内容及び施工計画
- ウ その他周辺の状況により必要と認められる事項について

③ 調整の相手方

上記①の周知対象者のうち、調整を求められた者を対象に調整（話し合い）を行う必要があります。

④ 調整が必要となる内容

調整する内容は、上記②のア～ウと同じ内容です。

⑤ 周知及び調整事項の報告

市長は、開発許可申請者及び開発者に対し、周知及び調整の経過及び結果について、報告を求めることができ、市長から報告を求められた者は、その内容について、速やかに報告しなければなりません。このため、周知及び調整をした時期及び内容については記録しておく必要があります。

なお、この報告は書面により行うこととされており、開発行為に係る隣接地所有者等への周知及び調整結果報告書（別記様式第61号）により行わなければなりません。

記載方法等については、次頁の記載例を参照してください。

（記載例）

開発行為に係る隣接地所有者等への周知及び調整結果報告書

年 月 日

（あて先）和歌山市長

住所

開発許可申請者

又は開発者

氏名

連絡先

和歌山市開発行為等に関する規則第 2 3 条第 1 項の規定に基づき、次の開発行為の施工に関し、隣接地所有者等に周知及び調整した事項について報告します。

開発行為	開発区域の名称	和歌山市〇〇字××△△番口外△筆	
	開発区域の面積	〇〇〇〇.〇〇 m ²	
	予定建築物等の用途	分譲住宅〇〇戸	
周知内容等	周知の相手方の氏名	周知内容	周知方法及びその日時
	隣接者 〇〇〇〇氏	計画内容及び施工計画	××.××.×× 自宅訪問
	〇〇自治会△△会長	〃	××.××.×× 自宅訪問
	〇〇自治会住民	〃	××.××.×× 説明会開催
調整事項等	その他付近住民	計画内容	××.××.×× 標識設置
	調整の相手方の氏名	相手方の要望等及びその日時	要望への対応及びその日時
調整事項等	〇〇自治会△△会長	××.××.×× 工事車両の通行時間帯について	××.××.×× 要望時間を厳守して施工すること を確約し了解を得た

4 開発許可申請手続

(1) 開発許可申請（法第30条）

開発許可申請を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を市長に提出しなければなりません。

① 開発許可申請書〈別記様式第二〉

ア 開発区域

一体的な計画がある場合は、その全てを開発区域と判断し、その規模に応じた公共施設の整備が必要となりますので、開発区域の設定に当たっては、次に掲げる事項に注意してください。

- (ア) 同一の者により連続して開発行為を行う計画がある場合は、その全部を開発区域に含めてください。
- (イ) 新たに設置する公共施設（道路・排水施設）を供用して同時期に隣接して行われる二以上の開発行為は、開発行為をしようとする者がそれぞれ異なる場合であっても、一体の開発行為として、開発区域の設定を行ってください。
- (ウ) 土地等に係る権利者の同意を得られないため不整形な開発区域を設定することもあるが、この場合であっても建築物の敷地として利用される蓋然性が高い区域であれば、開発区域に含めてください。
- (エ) 設定した開発区域を工区ごとに工区割することができます。この場合、関係図書は工区ごとの範囲等が明確になるよう作成してください。なお、工事完了検査は工区ごとに受けることができます。

イ 予定建築物等の用途

開発行為は、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う土地の区画形質の変更をいい、当該開発区域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。）の用途及びその敷地の規模並びに配置は法第33条第1項及び第34条に規定する開発許可基準に適合するかどうかの判断に必要となりますので、開発許可申請に当たっては、次に掲げる点に留意の上、予定建築物等に関するこれらの事項を確定する必要があります。

- (ア) 予定建築物等の敷地の規模及び配置は、法第33条第1項第2号から第13号までの規定に掲げる基準に適合するかどうかの判断に必要な事項となるもので、街区の形態のみでなく個々の敷地の形態及び規模まで確定する必要があります。
- (イ) 通常、予定建築物等の規模は確定する必要はありませんが、排水施設の流下能力等について確認する必要がある場合については、その規模、利用人員等を把握する上で、確定する必要があります。

ウ 工事施行者

工事施行者は、開発行為の内容によって、法第33条第1項第13号の基準に適合するかどうかの判断に必要な事項となります。

エ 開発行為の目的による区分

開発許可申請には、「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のもの」の別を記載することになっています。

この開発行為の目的による区分は、P. I-6を参照してください。

(注) (ア) 自己の居住用と自己の業務用とが混在している場合は、自己の業務用が著しく小さい場合を除き、原則として自己の業務用として取り扱ってください。

(イ) 自己の居住用と自己の業務用とその他とが混在している場合は、その他が著しく小さい場合を除き、原則としてその他として取り扱ってください。

② 設計説明書〈別記様式第3号〉

ア 設計の方針

開発行為の目的、住宅、街区の構成と公益的施設の整備の方針を詳細に記載してください。

イ 開発区域内の土地の現況

土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載してください。

ウ 土地の利用計画

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の割合を記載してください。

エ 公共施設の整備計画

公共施設の規模、構造等について記載してください。なお、これには、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も含まれています。

③ 開発許可申請図書

許可申請の添付図書一覧に基づき作成してください。

（２）設計者の資格（法第３１条）

開発区域の面積が１ha以上の開発行為の設計について次に記載するような設計者の資格を規定しています。

開発区域の面積	設計する資格を有する者
１ヘクタール以上 20ヘクタール未満	イ 大学（短大を除く。）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卒業後、宅地開発に関する技術について２年以上の実務経験を有する者 ロ 昼間３年制短大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卒業後、宅地開発に関する技術に関して３年以上の実務経験を有する者 ハ 短大、高専又は旧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卒業後、宅地開発に関する技術に関して４年以上の実務経験を有する者 ニ 高校又は旧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卒業後、宅地開発に関する技術に関して７年以上の実務経験を有する者 ホ 技術士法による第２次試験のうち建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門に合格した者で、宅地造成に関する技術に関して２年以上の実務経験を有するもの ヘ １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２年以上の実務経験を有するもの ト 宅地開発に関する技術に関する７年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する１０年以上の実務経験を有する者で登録講習機関の講習を修了した者 チ イからトまでに掲げる者以外に次の者 ① 大学院等に１年以上在学して、土木、建築、都市計画又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 ② その他建設大臣（現在の国土交通大臣）の認める者
20ヘクタール以上	前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20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、その他建設大臣（現在の国土交通大臣）がこれと同等以上の経験を有すると認めたものの

(3) 開発許可申請の添付図書一覧

開発許可申請書を提出する際は、次表に掲げる開発行為の目的及び規模に応じ、必要となる書類を添付してください。

必要となる書類は原則原本を添付してください。なお、やむを得ない事情により原本を添付できない場合は原本を確認させていただくため、一時提出してください。

開発行為の目的	規 模	添付書類
自己居住用		別表 1 の①の欄に掲げる書類
自己業務用	1 h a 未 満	別表 1 の②の欄に掲げる書類
	1 h a 以上 5 h a 未 満	別表 1 の③の欄に掲げる書類
	5 h a 以上	別表 1 の⑤の欄に掲げる書類
その他のもの	5 h a 未 満	別表 1 の④の欄に掲げる書類
	5 h a 以上	別表 1 の⑤の欄に掲げる書類

別表 1

添付 順序	書 類 の 名 称	様 式	摘 要	①	②	③	④	⑤
1	開発行為許可申請書	別記様式 第二	※印欄以外はもれなく記入のこと。 ※令和 7 年度から新様式です。	○	○	○	○	○
2	委任状		申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状を添付すること。 なお、添付されていなければ受付できません。	△	△	△	△	△
3	付近見取図	A4 又は A3 判	申請地（開発区域）を明記（朱色で塗る。）	○	○	○	○	○
4	他法令等の手続状況 調書	参考様式 第 1 号	参照 I - 1 8 ~ 2 2 ※市街化調整区域の場合は農林水産課が発行する農用地区域についての確認書（原本）を添付すること。 ※令和 7 年度から新様式です。	○	○	○	○	○
5	盛土規制法の手続き 要否判定フロー	参考様式 第 1 6 号	要否判定結果を添付すること。	○	○	○	○	○

6	開発区域進入経路図	都市計画図 A4 又は A3 判	開発区域を朱色に塗る。 主要幹線道路から開発区域に至るまでの既存道路を緑色で着色し、開発区域外既存道路調書に合わせ位置等を記入する。	○	○	○	○	○
	排水経路図 (1/2, 500)		排水経路を青色で着色し流下方向を明示する。排水先(放流先)の河川等の名称及びその管理者名を記入する。					
7	開発区域外既存道路調書	別記様式第7号	必要に応じ、道路位置指定通知書又は開発行為に関する工事の検査済証等の写しを求める場合があります。(記載例参照 I-24)	×	○	○	○	○
8	設計説明書	別記様式第3号	設計方針、土地の現況、利用計画、公共施設の整備計画等、必要事項を記入する。 ※令和7年度から新様式です。	○	○	○	○	○
9	現況写真	A4 判	開発区域及び道路、排水路等開発行為に係のある公共施設の現況をカラーで撮影し、公共施設の名称及び管理者等を記入する。 撮影方向の明示をすること。	○	○	○	○	○
10	法第34条各号に該当することを証する書面		市街化調整区域の場合に限る。 (参照 I-58~60の別表1-1)	△	△	△	△	△
11	公図(地番図)		開発区域及び隣接地について添付(原本)し、開発区域を朱色で塗る。 公図が複数あるときには合成公図を作成し、公図が混乱している場合にあっては必要に応じて地番図を添付する。	○	○	○	○	○
12	土地等の登記事項証明書		開発の妨げとなる土地、建物の登記事項証明書(原本)	○	○	○	○	○
13	開発区域内の権利者一覧表	別記様式第6号	区域内に存在する全ての権利名と権利を所有する者を記入する。※自己所有地分含む。	○	○	○	○	○
14	開発行為施行同意書	別記様式第4号	開発区域内の権利者の同意書(写し)、権利者本人を確認した資料(印鑑証明書(原本)、住民票(原本)、個人番号カード(番号を黒塗りしたもの)の写し等) ※自己所有地の場合は、上記いずれかの本人確認資料を添付。	○	○	○	○	○
15	開発区域の隣接地の土地の所有者一覧表	別記様式第8号	開発区域の隣接地の所在地、地目、面積、所有者、摘要(周知日と要望の有無)を記入する。 道路、里道、水路等を挟んだ対面地まで必要。	○	○	○	○	○
16	開発行為に係る隣接地所有者等への周知及び調整結果報告書	別記様式第61号	隣接地、開発行為に関する工事に影響があると認められる付近住民及び自治会への周知、及び調整に関して要望がある場合は記入する(記載例参照 I-50)	△	△	△	△	△

17	設計者の資格調書	別記様式第5号	様式に従い記入する。(参照I-53)	○	○	○	○	○
18	設計者資格証明書		技術士等の資格証明書、卒業証明書等法第31条に規定する資格を有することを証する書類	×	×	○	△	○
19	申請者の資力及び信用調書	別記様式第1号	様式に従い記入する。※調書中に資格等を記載した場合、その根拠となる資料も添付すること。	▲	▲	○	○	○
20	申請者の資力及び信用に関する書類		法人の登記事項証明書(個人申請の場合は住民票の写し等)及び納税証明書	▲	▲	○	○	○
21	開発許可に係る誓約書	参考様式第9号	様式に従い記入する。 (国都計第44号 令和5年6月19日(技術的助言))	▲	▲	○	○	○
22	資金計画書 (収支計画、年度別資金計画書)	別記様式第三	様式に従い記入する。	▲	▲	○	○	○
23	資金の裏付け		残高証明、融資証明等当該開発行為を完遂する資力を有することを証する書類(原本)	×	▲	○	○	○
24	工事施行者の能力調書	別記様式第2号	様式に従い記入する。	▲	▲	○	○	○
25	建設業の有効な許可があることを示す資料		国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等	▲	▲	○	○	○
26	公共施設管理者の同意書 (一次放流先を含む。)		法第32条第1項の規定により同意を得ることとされている公共施設の管理者(国、県、市、その他公共施設を管理する者等)の同意を得たことを証する書類	△	△	△	△	△
27	公共施設管理者との協議書 (消防水利を含む。)		法第32条第2項の規定により新たに設置される公共施設を管理することとなる者(当市担当課等)との協議の経過を示す書類。(参照I-31)	△	△	△	△	△
28	その他の者との協議の経過を示す書類		義務教育施設の設置義務者(開発区域の面積が20ヘクタール以上であるとき)との協議 電気事業者、ガス事業者、鉄道軌道事業者(開発区域の面積が40ヘクタール以上であるとき)との協議	×	×	×	×	△
29	水道事業者との協議		給水に関する水道部局(開発行為に伴い口径75mm以上の管を布設するとき等)との協議	×	△	△	△	△

30	都市計画施設等の施行者との協議の経過を示す書類		都市計画決定された施設（都市計画街路等）又は公共事業の施行の予定がある場合において、当該事業施行者との協議の経過を示す書類。 区画整理の区域内における開発行為の場合も協議を要する（参照Ⅰ－１９）	△	△	△	△	△
31	申請地と公共用地との境界を明示した書類		官民境界明示した位置を <u>朱線</u> で明記すること。 国土調査等で官民境界が明らかになっているときは不動産登記法第１４条第１項に規定する地図でも可（その際、一筆図形も添付する）	△	△	△	△	△
32	排水流域図及び流量計算書		排水流域図には、開発区域に流入する流域、開発区域内の各排水区域内の各排水区域、排水先の位置における当該排水先の河川等の流域を明記すること。	○	○	○	○	○
33	構造物の安定計算書		擁壁が安定していることを証する書類（小規模な擁壁を除く。）	△	△	△	△	△
34	設計図一覧表（目次）		各設計図の名称の一覧表を添付	○	○	○	○	○
35	設計図		参照Ⅰ－６１～６３の別表２	○	○	○	○	○
36	その他		その他市長が必要と認める書類	△	△	△	△	△

※ ○印は、添付を要するもの。

△印は、開発行為の内容に応じて、添付が必要な場合があるもの。

▲印は、盛土規制法のみなし許可の場合に、添付を要するもの。

×印は、添付を要しないもの。

別表 1－1

法第34条各号に該当することを証する書面

法第34条 の該当号	細 別	添 付 書 類	該当基準の 参照頁
第1号	日常生活上必要となる物品販売店舗等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-5、6
	集落に居住する者の利用に供する公共公益施設	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-7、8
第2号	資源の有効利用のための建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-9
第4号	農林漁業の用に供する建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-10
第6号	中小企業の事業の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-11
第7号	既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-12
第8号	火薬庫である建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-13
第8号の2	災害危険区域等に存する建築物等の移転	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-14
第9号	沿道サービス施設	右記参照頁の表中「判断資料」の欄のうち【道路管理施設、給油所、休憩所の立地の場合】に掲げる書類	別-15
	火薬類製造所等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄のうち【火薬類の製造所の立地の場合】に掲げる書類	
第10号	地区計画に定められた内容に適合する建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄のうち【地区計画の区域内の立地の場合】に掲げる書類	別-16
	集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄のうち【集落地区計画の区域内の立地の場合】に掲げる書類	
第11号	条例で指定された区域内における開発行為等（別表第1（1）から（4））	① 申請地が条例で指定された区域内であることを証する書類 ② 予定建築物が住宅以外のものにあつては、予定建築物の概要等（必要に応じて事業計画書）を示す書類 ③ その他必要と認められる書類	別-17～26

法第34条 の該当号	細 別	添 付 書 類	該当基準の 参照頁
第12号	特定集落区域の区域内における開発行為等	① 申請地が条例で指定された区域内であることを証する書類 ② 予定建築物の概要等（必要に応じて事業計画書）を示す書類 ③ その他必要と認められる書類	別-27～31
	国道24号沿道における開発行為等		別-32～35
	インターチェンジ周辺における開発行為等		別-36～39
	鉄道駅周辺における開発行為等		別-40～43
	主要幹線道路沿道における開発行為等		別-44～47
	県道和歌山阪南線に接する土地の区域内における開発行為等		別-48～51
	農家世帯等から分家する場合の住宅	① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-38） ② 付近見取図（申請地、本家の位置を明記すること） ③ 家系図（申請者、土地所有者を明記し、家族の間柄がわかるように作成すること） ④ 本家及び申請人の世帯全員の住民票等線引き以前から又は相当期間、本家が市街化調整区域に生活の本拠を有していたことを証する書面（住民票で確認できない場合は戸籍附表） ⑤ 戸籍謄本等申請人又はその配偶者が本家の世帯構成員であることを証する書面 ⑥ 借家証明書（申請人の現住居が借家である場合に契約書の写し等を添付） ⑦ 本家が農家である場合は、そのことを証する書面（農業委員会が発行する証明書等） ⑧ その他必要と認められる資料	別-52

法第34条 の該当号	細 別	添 付 書 類	該当基準の 参照頁
第12号	公共事業等の収用により代替地を求める場合の住宅等	① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-38） ② 付近見取図（申請地、収用対象地を明記すること） ③ 収用証明書等収用されたことを証する書面 ④ 収用対象物件の規模、用途を示す書面 ⑤ 収用される土地の登記簿謄本及び公図 ⑥ 収用対象物件の配置図（公共事業の収用対象となる計画線を明記すること） ⑦ その他必要と認められる資料	別-53
	やむを得ない用途変更	① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-38） ② 用途変更後の建築物の使用目的及び内容を記載した書類 ③ 既存建築物が都市計画法上適法であることを証する書面 ④ その他必要と認められる資料	別-54
	準公益施設の建築物	① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-38） ② 法第29条第1項第3号に規定する公共施設に準じる施設であることを証する書面 ③ 申請人に関する調書 ④ その他必要と認められる資料	別-55
	四季の郷公園を拠点とする観光又はレクリエーションを目的とする開発行為等	① 申請地が条例で指定された区域内であることを証する書類 ② 予定建築物の概要等を示す書類 ③ 観光又はレクリエーションを目的とすることを記載した事業計画書 ④ その他必要と認められる書類	別-56、57
	国等が造成した土地における建築物の新築等	① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-38） ② 国等が開発した目的又は用途を示す書面 ③ その他必要と認められる資料	別-58
第13号	既存権利届出済の自己の居住用又は業務用の建築物等	右記参照頁の表中「判断資料」の欄に掲げる書類	別-59
第14号	開発審査会の議を経たもの（特例的個別事由に該当する建築物等）	市街化調整区域内における開発行為等の事前協議回答書	別-60～75

別表 2 設計図

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備 考
開発区域図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 区域内、隣接地の地番、地目、所有者 4 区域内にある建築物、工作物の所有者	
現況図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域内外の地形（等高線は2mの標高差を示すもの）、地盤高 3 開発区域の境界（朱書き） 4 開発区域内外の公共施設（道路、排水施設等）の位置、形状（道路幅員、水の流下方向を含む。）、名称、管理者名 5 既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 6 樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	6については1ha以上の開発行為を行う場合で必要となる場合に記載すること。 区域内だけではなく、隣接する周辺状況が分かるように記載すること。（特に水路や里道等がある場合は、その対面側の状況まで記載必要）
土地利用計画図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 開発区域内外の公共施設（道路、排水、公園、消防水利等）の位置、管理者、形状、面積及び種類 4 予定建築物等の敷地の形状、面積、用途 5 公益的施設の位置、形状、面積、名称 6 都市計画施設等の位置、形状及び名称 7 樹木又は樹木の集団の位置 8 緩衝帯の位置及び形状 9 開発区域外における工事の位置及び内容 10 市街化区域・市街化調整区域の別、用途地域、法第34条該当号 11 想定浸水高さ（T.P.） 12 想定浸水高さ等の制限に係る基準点の高さ（T.P.）	図面は用途ごとに着色すること 7及び8については、1ha以上の開発行為を行う場合で必要となる場合に記載すること。 10及び11については、開発区域が浸水想定区域（3.0m以上）に存することにより、建築物に居室の床面高さの制限が付加される場合に記載すること。
造成計画断面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土又は盛土をする土地の部分 4 がけ又は擁壁の位置及び形状寸法 5 開発区域外における工事の位置及び内容 6 道路の位置及び形状（中心線、延長、幅員、勾配、隅切、計画高等） 7 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 8 開発区域外の地盤高	切土又は盛土をする土地の部分は着色する。 形状寸法には擁壁の構造、全高、延長を記載する。 がけとは地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
造成計画断面図	1/500 以上	1 測点 2 現況地盤線（細線）及び計画線（太線） 3 区域内外の計画高と現況地盤高 4 盛土及び切土の法面勾配 5 切土及び盛土をする土地の部分（着色すること） 6 開発区域内外の公共施設（道路、公園施設等）の位置、形状、幅員、管理者名	切土又は盛土をする前後の地盤面の高低差の著しい箇所で作成すること。 切土盛土がない場合も二方向以上作成のこと。

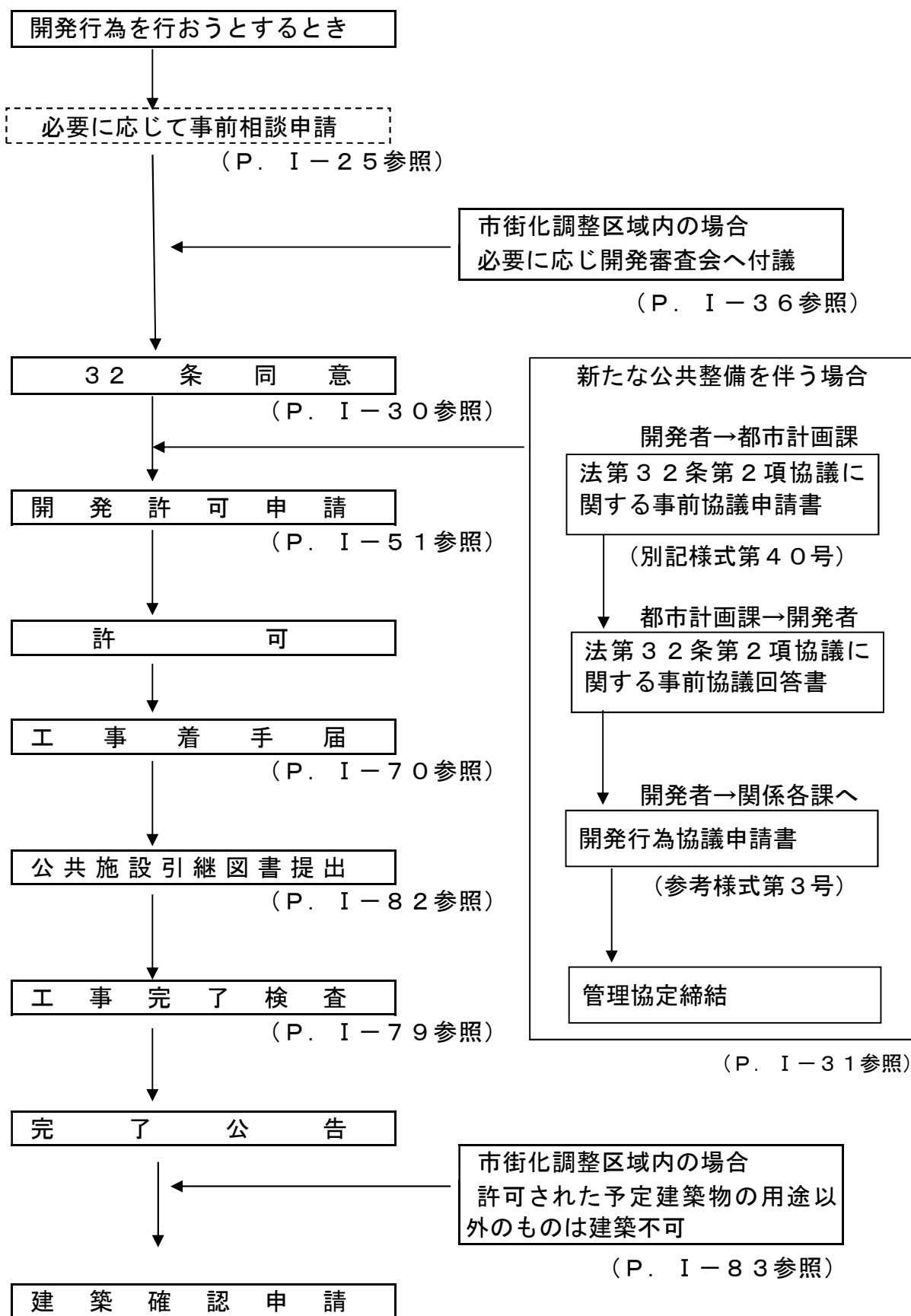
図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
道路縦断面図	縦 1/500 横 1/1000 以上	1 測点 2 単距離 3 追加距離 4 勾配 5 計画高 6 縦断曲線	1については、変化点等にプラス点を設ける。
道路標準断面図	1/50 以上	1 路面 2 路盤の詳細 3 雨水枳及び取付管の形状 4 道路側溝の位置・形状及び寸法 5 埋設管の位置 6 道路幅員及び横断勾配	
排水施設 計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水区域の区域界 4 排水施設の位置、種類、材料、形状、 内のり寸法、勾配、延長及び流水方向並 びに吐口位置 5 開発区域外における工事の位置及び内 容 6 放流先の名称、位置、形状、管理者 7 調整池の位置、オリフィスの形状及び 調整容量	
排水施設 縦断面図	縦 1/500 横 1/1000 以上	1 マンホールの記号 2 マンホールの種類及び深さ 3 排水渠勾配 4 マンホール間距離 5 管径 6 土被り 7 計画地盤高 8 地盤高 9 管底高	
排水施設 構造図	1/50 以上	1 基礎の構造、材料及び寸法 2 コンクリートの品質 3 既製品の名称、規格、寸法 4 開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨 水・汚水枳、吐口等構造物の形状、寸法 5 流末処理関係図（吐口の詳細）	終末処理施設を設けた場合は、その図面を添付する。
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、形状、内のり寸法排 泥弁径及び取水方法並びに消火栓の位置 4 予定建築物等の敷地の形状 5 既設給水管の位置、形状、管理者	※自己居住用の場合は不要
防火水槽構造図	1/50 以上		
求積図	1/500 以上	1 開発区域（工区割）の求積 2 区画割の求積 3 公共施設（道路、公園等）の求積 4 公益施設（ごみ置場用地、集会所用地、 学校用地等）の求積	三斜方式を原則とする。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
がけの断面図	1/50 以上	1 がけの高さ、勾配及び土質 2 切土又は盛土をする前後の地盤面及び がけ面の保護の方法 3 法面の小段の位置、形状及び排水方法	現況及び計画高を記入する。 土質試験結果を示す書類等の添 付が必要な場合がある。 勾配は 1:1.0 等と表示する。
擁壁の断面図	1/50 以上	1 擁壁の種類及び形状（寸法、勾配、根 入れ等） 2 裏込コンクリートの寸法 3 透水層、水抜穴の位置及び寸法 4 擁壁を設置する前後の地盤高 5 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、 材料及び寸法 6 鉄筋の種類、位置、径及びかぶり	勾配は 1:0.5 等と表示する。 個々の擁壁の位置が造成計画平 面図と対比できること。 擁壁周辺の現況が変わる場合、 状況毎の断面が必要。（擁壁前面 が平地から法面になる等） 擁壁の天端高及び背面地盤高を 記入する。
防災工事計画 平面図	1/1000 以上	1 方位 2 等高線 3 仮設道路の計画線 4 段切位置 5 ヘドロ除去位置・除去深さ 6 防災施設の位置・形状・寸法及び名称 7 土砂流出防止のための流土計画 8 工事中の雨水排水経路 9 防災措置時期及び期間	原則 5 ha 以上
防災施設 構造図	1/100 以上	1 施設の名称 2 施設の材料・形状・寸法	原則 5 ha 以上
排水流域図		1 開発区域に流入する流域 2 周辺地域の排水流下方向（開発区域に 流入しない土地も含む。）記入 3 開発区域内の各排水区域 4 放流先の名称、位置、形状、管理者 5 調整池等の位置	
公園計画 平面図	1/250 以上	1 遊具の配置・形状・寸法及び名称 2 樹木の配置・名称 3 排水施設の位置・形状・延長 4 門柱・バリカー・フェンス・ベンチ 等の位置・形状等	公園内に設置する施設はすべて 記入すること。
公園施設 構造図	1/50 以上	1 基礎の構造・材料及び寸法 2 施設の構造・材料及び寸法 3 既製品の規格及び名称 4 樹木の名称・寸法・支柱	

（注）申請に際しての留意事項

- 1 申請書類は、巻末に添付している申請書の様式を使用してください。
- 2 事前の相談等については、都市計画課にお越しく下さい。
 （後日のトラブルの原因となるおそれがありますので、電話による相談等に対
 する回答はできません。）
- 3 開発規模、開発区域の状況、利用目的又は法第 3 4 条適用条項によって添付書
 類等の内容が異なる場合がありますので注意してください。
- 4 書類、図書等の大きさは、A 4 判で製本してください。
- 5 設計図は、設計者が記名したものを A 4 版図面袋に入れて図面の目録を袋の表に
 記入して提出してください。

(4) 開発許可の手続フロー



5 開発許可の基準

(1) 技術的基準(法第33条)

良好な市街地の形成を図り宅地等に一定の水準を確保させることを目的とした基準です。各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第1種特定工作物又は第2種特定工作物の建設のいずれかであるかによって、また、それが自己居住用、自己業務用、その他のもののいずれかであるか等によって異なります。次の一覧表を参照してください。

【技術基準の適用区分一覧表】

(○印は適用、×印は不適用)

技術基準	建築物		第1種特定工作物		第2種特定工作物	
	その他のもの	自己用	その他のもの	自己用	その他のもの	自己用
1.用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2.道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3.排水施設	○	○	○	○	○	○
4.給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5.地区計画等	○	○	○	○	○	○
6.公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
7.防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8.災害危険区域等 (災害レッドゾーン)	○	居住用 × 業務用 ○	○	居住用 × 業務用 ○	○	居住用 × 業務用 ○
9.樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10.緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11.輸送施設	○	○	○	○	○	○
12.資力・信用	○	居住用 × 業務用小▲ 業務用大○	○	小規模 ▲ 大規模 ○	○	小規模 ▲ 大規模 ○
13.工事施行者	○	居住用 ▲ 業務用小▲ 業務用大○	○	小規模 ▲ 大規模 ○	○	小規模 ▲ 大規模 ○
14.権利者同意	○	○	○	○	○	○

(注)「業務用小」及び「小規模」とは開発区域の面積が1ha未満のものをいいます。

▲印は、盛土規制法のみなし許可の場合に適用となります。

- ① 用途地域等との適合性（法第33条第1項第1号）
用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること。
- ② 道路等公共空地に関する基準（法第33条第1項第2号）
道路、公園、広場等の空地が適当に配置され、かつ開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続されていること。
- ③ 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号）
排水路その他の排水施設が下水を有効に排水すると共に周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- ④ 水道等給水に関する基準（法第33条第1項第4号）
水道その他の給水施設が、需要に支障をきたさないような構造と能力で適当に配置されていること。
- ⑤ 地区計画等に関する基準（法第33条第1項第5号）
地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途等がその計画に即していること。
- ⑥ 公共公益施設等に関する基準（法第33条第1項第6号）
開発区域の利便の増進と環境の保全のため、公共施設、公益的施設等が適切に配分されていること。
- ⑦ 宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）
軟弱地盤、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、安全上必要な措置が講ぜられていること。
- ⑧ 宅地不適地に関する基準（法第33条第1項第8号）
- ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域。
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであつて、公共の利害に密接な関連を有するものとして指定された区域。
 - ウ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項）
急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域
 - エ 浸水被害防止区域（特定都市河川法第4条第2項第12号）
特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、または浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物（居室を有するものに限る。）の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、制限する必要がある土地の区域

⑨ 樹木の保存、表土の保全に関する基準（法第33条第1項第9号）

1 ha 以上の開発行為にあっては、開発区域および周辺的环境保全のため樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられていること。

⑩ 緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号）

1 ha 以上の開発行為にあっては、開発区域および周辺的环境保全のため、騒音、振動等の防止上必要な緩衝帯等の配置がされていること。

⑪ 輸送施設に関する基準（法第33条第1項第11号）

40ha 以上の開発行為にあっては道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められるものであること。

⑫ 申請者の資力、信用（法第33条第1項第12号）

申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力および信用（事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達能力があることと、誠実に事業計画、許可計画、許可条件を遵守して事業を完成させ得ること）があること。

⑬ 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があること。

⑭ 開発権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする区域内の土地にある工作物、建築物等について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

《妨げとなる権利を有する者》

妨げとなる権利を有する者とは、次の者をいう。

（7）土 地

所有権、永小作権、地上権、質権、抵当権、賃借権、先取特権等を有する者のほか、土地の保全処理の対象となっている場合にはその保全処分をした者を含む。

（イ）工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

（２）市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第３４条）

市街化調整区域は、原則として、市街化を抑制する区域であり、開発行為の規模を問わず規制の対象となります。

詳細については、第１編別冊 P. 別－１ を参照してください。

(3) 開発許可の特例(法第 3 4 条の 2)

① 概 要

国、県又は当市（以下「国等」）が行う開発行為については、旧都市計画法第 2 9 条第 1 項第 4 号で開発許可の適用除外となっていたが、都市計画法の改正により旧都市計画法第 2 9 条第 1 項第 4 号が廃止されたため、改正法全面施行日（平成 1 9 年 1 月 3 0 日）以降に国等が行なう開発行為（法第 2 9 条第 1 項第 3 号に掲げる開発行為を除く。）については許可の対象となりました。

ただし、国等は許可権者（和歌山市長）との協議を成立させることにより、開発許可があったものとしてみなされ、工事完了検査（第 3 6 条）、完了公告があるまでの建築制限（第 3 7 条）、開発行為の廃止届（第 3 8 条）についても、同様の取り扱いとなります。

② 協議の手続き等（別記様式第 8 号の 3）

国等が開発行為（法第 2 9 条第 1 項第 3 号に掲げる開発行為を除く。）を行う場合は、許可権者（和歌山市長）に開発行為の協議を申出する必要があります。

なお、協議後に和歌山市長が通知する「開発行為協議同意書」が受理されることにより、「協議」が成立したものとみなします。

③ 国等とみなされる次に掲げる者についても、同様に「協議」が必要です。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社（県又は当市が設立したものに限る。）
- オ 土地開発公社（県又は当市が設立したものに限る。）
- カ 日本下水道事業団

6 開発行為の工事着手から完了までの手続き

(1) 工事着手時の留意事項

① 工事着手届（条例第18条）

開発者は、工事に着手する5日前までに、開発行為着手届出書（別記様式第58号）に次の書類を添えて市長に提出しなければなりません。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受理できません。

ア 農地転用の許可又は届出書の写し

イ 工事施行者の能力調書…開発申請時に未定であった場合に添付（別記様式第2号）

ウ 建設業の登録の写し等…開発申請時に未定であった場合に添付

エ 工事工程表（別記様式第59号）

オ 標識（都市計画法による開発許可済証）を設置した写真

※ 自己居住用、自己業務用（1ha未満）の開発行為の場合はイ及びウの書類の添付は不要です。

カ 他法令の手続き状況が確認できる書類

② 標識の設置（条例第19条）

開発者は、工事に着手する5日前から完了公告の日まで、工事現場の見やすい場所に標識（別記様式第60号：都市計画法による開発許可済証）を掲示してなければなりません。

(2) 工事中の留意事項

工事中は現場責任者を常駐させ、災害防止に努めるほか次のことに注意してください。

① 周辺住民との調整（条例第20条）

開発者は、開発行為に関する工事中に、隣接地の土地所有者等と調整する必要がある場合は、その都度その調整に努めなければなりません。また、このことについて市長が報告を求めた場合はすみやかに書面（別記様式第61号）により報告しなければなりません。

② 現場には許可に係る図書を常備してください。

③ 工事の施工状況報告

開発者は、許可工事の擁壁、排水施設の構造物、切土又は盛土が次の各項目に掲げる工程に至ったときは、それぞれ当該各項目に定める事項に係る状況を明らかにした資料と当該各項目に掲げる写真を作成しなければなりません。必要に応じ市長が報告を求める場合があります。

ア 切土又は盛土をする土地の旧地盤面のすべり防止及び防災措置等の仮設構造物が完了したとき。

工事中及び完了の写真

イ 構造物の基礎工事が完了したとき。

基礎の形状及び寸法等が解る写真

ウ 構造物が完了したとき。

埋戻し等により工事が完了した後では確認が困難となる背面部の形状及び寸法が解る写真、配筋等の写真

④ 開発者は、開発行為について災害が発生し他人に危害を及ぼすおそれが生じたときは、直ちに必要な措置をとるとともにその旨を書面で市長（都市計画課）に報告しなければなりません。

⑤ 現場条件等により変更が生じた場合は、すみやかに開発行為の変更の許可申請等を行ってください。なお、当該申請等にかかる許可等を受けた後でなければ当該工事に着手することはできません。

⑥ 構造物の施工・出来形・品質管理については和歌山県土木請負工事必携に準じて行ってください。写真管理は工事全体の流れが分かるよう、工種ごとにすべての構造物を数量・延長に応じて撮影してください。不可視となる出来形部分については、出来形寸法が確認できるよう特に注意して撮影してください。

※確認できない場合は検査時に開発者等の負担で掘削、破壊検査等を行うことがあります。

⑦ 事業者は建設工事に伴う騒音振動対策技術指針（建設大臣官房技術審議官通達昭和51年3月2日）、関連法令を遵守の上、騒音、振動、粉塵等の問題について十分に検討し、周辺地域の環境保全に努めなければなりません。

(3) 開発行為の変更許可申請と変更届出（法第35条の2）

開発行為の変更を行う場合は、変更の許可の申請又は変更の届出が必要となります。申請手続きは次のとおりです。なお、書類の作成方法等については「開発許可申請手続」（P. I-51）を参照してください。

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に関する事項の変更をしようとする場合には、公共施設の管理者との協議が改めて必要となりますので、各管理者の指示に従って必要となる図書を作成してください。

① 変更許可申請又は変更届出が必要となる内容

変更許可を要する場合と変更届出とする場合の区別は、変更しようとする内容により異なります。一般的な事例としては次表のとおりですが、変更しようとする内容が次表の内容に該当するかどうかについて事前に打合せをしておく必要があります。また、変更しようとする内容がこの表に記載されていないものであるときも、事前に打合せしてください。

	変更しようとする内容
変更許可申請	1 開発区域の位置、区域、規模を変更するとき ①開発区域を変更するとき ②工区の変更を行うとき 2 予定建築物等の用途を変更するとき ①市街化区域にあつては、用途の変更に伴い公共施設等の設計に変更が生じるとき又は開発行為の目的の区分（自己居住用、自己業務用、その他のもの）に変更が生じるとき ②市街化調整区域内の開発行為にあつては、法第34条の該当号及びその理由に変更が生じるとき 3 開発行為に関する設計を変更するとき ①公共施設の位置、規模等の設計変更を行うとき ②公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更するとき 4 工事施行者を変更するとき 5 資金計画の変更を行うとき（自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの（開発区域1ha未満）を除く）
変更届出	1 工期の変更を行うとき 2 構造物（擁壁、排水施設）の軽微な変更を行うとき 3 工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更

② 変更許可申請手続（条例第3条）

開発行為の変更許可を申請する場合は『開発行為変更許可申請書』（別記様式第1号）に、必要となる書類を添えて市長に提出しなければなりません。

添付書類は、変更する事項（ア～カ）に応じて次の書類が必要となります。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

ア 公共施設の位置、規模等設計の変更を行うとき。又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更するとき。

- (1) 位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）
- (2) 変更理由書
- (3) 変更箇所一覧
- (4) 工事の出来形の状況を示す図書
- (5) 設計説明書（別記様式第3号）
- (6) 現況写真
- (7) 資金計画書（自己居住用、自己業務用（1ha未満）の開発行為を除く。）
- (8) 公共施設管理者の同意書（変更することにより同意の内容に変更が生じるもの）
- (9) 公共施設管理者との協議の経過を示す書類（変更することにより協議の内容に変更が生じるもの）
- (10) 設計図（変更に係る図面（新旧対照図面））
- (11) 土地の登記事項証明書
- (12) 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）
- (13) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

イ 開発区域を増加させるとき。

- (1) 位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）
- (2) 変更理由書
- (3) 変更箇所一覧
- (4) 工事の出来形の状況を示す図書
- (5) 設計説明書（別記様式第3号）
- (6) 現況写真
- (7) 資金計画書（自己居住用、自己業務用（1ha未満）の開発行為を除く）
- (8) 開発区域内の権利者一覧表（別記様式第6号）
- (9) 開発行為施行同意書（別記様式第4号）（印鑑証明書添付、増加した土地にかかる権利者の同意）
- (10) 公共施設管理者の同意書（変更することにより同意の内容に変更が生じるもの）
- (11) 公共施設管理者の協議の経過を示す書類（変更することにより協議の内容に変更が生じるもの）
- (12) 土地等の登記事項証明書（増加した区域の土地にかかるもの）

- (13) 設計図（変更に係る図面（新旧対照図面））
- (14) 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）
- (15) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

ウ 開発区域を減少させるとき。

- (1) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (2) 変更理由書
- (3) 変更箇所一覧
- (4) 工事の出来形の状況を示す図書
- (5) 設計説明書（別記様式第3号）
- (6) 現況写真
- (7) 設計図（変更に係る図面（新旧対照図面））
- (8) 土地の登記事項証明書
- (9) 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）
- (10) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

エ 工事施行者の変更を行うとき。

- (1) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (2) 変更理由書
- (3) 変更箇所一覧
- (4) 工事施行者の能力調書（別記様式第2号）
- (5) 建設業の登録の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）
- (8) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

オ 工区の変更を行うとき。

- (1) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (2) 変更理由書
- (3) 変更箇所一覧
- (4) 工事の出来形の状況を示す図書
- (5) 設計説明書（別記様式第3号）
- (6) 現況写真
- (7) 設計図（変更に係る図面（新旧対照図面））
- (8) 土地の登記事項証明書
- (9) 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）
- (10) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

カ 資金計画の変更を行うとき。

- (1) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (2) 資金計画書（自己居住用、自己業務用（1 ha未満）の開発行為を除く）
- (3) 土地の登記事項証明書
- (4) 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）
- (5) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

③ 変更届出

開発行為の変更を届出しようとする場合は『開発行為変更届出書』（別記様式第14号）に、必要となる書類を添えて市長に提出しなければなりません。

添付書類は、変更する事項（ア～イ）に応じて次の書類が必要となります。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受理できません。

ア 工期の変更を行うとき。

- (1) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (2) 工事工程表（別記様式第59号）
- (3) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

イ 軽微な構造物（擁壁、排水施設）の変更を行うとき。

- (1) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (2) 設計図（変更に係る図面（新旧対照図面））
- (3) 公共施設管理者の同意書（変更することにより同意の内容に変更が生じるもの）
- (4) 公共施設管理者の協議の経過を示す書類（変更することにより協議の内容に変更が生じるもの）
- (5) その他（法第29条第1項申請図書のうち、変更に係る図書）

④ 事前承認願出書

開発区域の面積が5 ha以上で開発行為の同一性が損なわれないと認められるものを頻繁に行う場合は、あらかじめ市長の承認を受け、それらの変更許可申請を一括して行うことができます。事前に打合せを行ったうえで、『開発行為の設計変更にかかる事前承認申請書』（別記様式第15号）に、設計変更に伴いその内容が変更される書類を添付して提出してください。

⑤ 上記にあてはまらない場合でも、許可内容から変更しようとする場合はすみやかに打合せを行ってください。

（注）1 変更許可申請書、設計説明書、開発区域内の権利者一覧表の記載事項で変更

のあった部分は、２段書きとし変更前を赤書きで、変更後を黒書きで記入してください。

２ 設計図面は、変更前の図面に変更箇所を朱線で描くことを基本とするが、この場合において図面が煩雑となり内容が不明確となる場合は、変更図面を別冊とすることができます。

３ 変更前と対照とする事項のない変更にあつては、変更事項のみを記入して申請又は届出をしてください。

（４）開発行為の廃止（法第３８条）

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、遅滞無く廃止の届出をしてください。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受理できません。

① 廃止届（条例第５条）

『開発行為に関する工事の廃止の届出書』（別記様式第八）に、次の書類を添付して提出してください。

（１）位置図（１／２，５００都市計画図、付近見取図）

（２）廃止する理由書

（３）廃止時における開発区域の現況写真

（４）工事の出来形状況を示す図書

（５）廃止に伴い損なわれた公共施設の復旧計画及び災害防止計画を示す図書

工事着手後、工事の廃止を行う場合、その工事により損なわれた公共施設の機能を回復させ、かつ周辺に支障を及ぼすことのないように適切な防災対策を実施する必要があります。

(5) 地位の承継（法第44条、法第45条）

① 一般承継

法第29条第1項の開発許可又は法第43条第1項の建築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許可に基づく地位を承継することができます。

なお、一般承継とは、相続や法人の合併等による承継をいいます。

② 特定承継

開発許可を受けた者から開発区域内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者は、開発許可を受けた者が有していた地位を承継することができます。

『地位承継承認申請書』（別記様式第19号）に、次の書類を添付して提出してください。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

- (1) 位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）
- (2) 開発行為許可書の写し
- (3) 被承継人の承諾書（印鑑登録証明書添付）
- (4) 申請者の資力及び信用調書（別記様式第1号）
- (5) 納税証明書
- (6) 資金計画書（収支計画、年度別資金計画）（別記様式第三）
- (7) 資金の裏付けを示す書類（残高証明又は融資証明等）
- (8) 開発区域内の土地の登記事項証明書、公図の写し
- (9) 開発区域内の権利者一覧表
- (10) 区域内権利者の同意書（土地の一部を取得していない場合）
- (11) 事業者の法人登記事項証明書
- (12) 必要権利者との協議報告書
- (13) 公共施設管理者との協議報告書
- (14) 隣接地所有者等への周知及び調整結果報告書
- (15) その他市長が必要と認める書類

（注）1 (4)～(7)に掲げる書類は承継人にかかるものです。

2 自己居住用の開発行為にあつては、(4)～(7)及び(11)に掲げる書類の添付は不要です。

3 自己業務用（1ha未満）の開発行為にあつては、(4)～(7)に掲げる書類の添付は不要です。

（６）工事完了公告前の建築等の制限（法第３７条）

開発許可を受けた開発区域内の土地には、開発行為に関する工事の完了公告があるまでは建築物の建築又は特定工作物の建設をすることができません。ただし、次に掲げる①に該当する場合には建築等が認められます。

① 建築等が認められる場合

ア 当該開発行為に関する工事にかかる仮設建築物の建築又は特定工作物の建設をするとき。

イ 市長が次のいずれかに該当するものとして認めるとき。

（１）法第２９条第１項第３号に規定する公益上必要な建築物を先行的に建築する必要があるとき。

（２）既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する必要があるとき。

（３）予定建築物等が法第２９条第１項の規定により開発許可を受けた工事に係る擁壁等に近接している等の理由により当該工事と切り離して行うことが技術上困難又は不適當であるとき。

（４）その他の場合で許可工事の工程上又は施工上やむを得ないとき。

ウ 開発区域の土地又は建築物等の権利を有していた者で開発行為に同意していないものがその権利の行使として建築物等の建築等を行うとき。

② 工事完了公告前の建築等の承認申請（条例第６条）

上記①のイの場合にあつては、あらかじめ市長の承認を受ける必要があります。承認を受けようとする場合は、『工事完了公告前の建築物の建築の承認申請書』（別記様式第２２号）に次の書類を添付して提出してください。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

（１）位置図（１/２, ５００都市計画図、付近見取図）

（２）開発行為許可書の写し

（３）申請理由書

（４）設計図

（ア）土地利用計画図

（イ）建築物等の配置図

（ウ）建築物等の平面図

（エ）建築物等の立面図

（５）上記①のイのいずれかに適合していることを証する書類（建物の基礎伏図等）

(7) 工事完了の届出（法第36条）

工事が完了（工区を分けた場合は工区別）した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けてください。

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合すると認められた場合に、検査済証が交付され完了公告がなされます。これをもって開発行為が完了したことになります。

① 提出時期等に関する留意事項

工事完了届出書が毎週月曜日（月曜日が休日の場合は、直前の開庁日）正午（午後0時）までに提出され、書類上に不備がないものについては翌週中に完了検査が行われます。ただし、受理後に補正の必要が生じた場合で、その週の水曜日の午後5時15分までにその補正がなされなかったものは、翌週中に完了検査を行うことができませんので、余裕をもって提出してください。なお、開発規模の大きなものに関してはこの限りではありません。

また、年末・年始、ゴールデンウィーク等連休となる期間は受付日等に変更が生じますので事前に都市計画課にお問い合わせ願います。

② 添付書類等（条例第11条）

『工事完了届出書』（別記様式第四）には、次の書類等を添付して市長に提出してください。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受理できません。

(1) 開発行為許可書の写し

(2) 位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）

(3) 法第32条第1項同意を得た事項及び法第32条第2項協議をした事項の一覧表（別記様式第36号）

(4) 工事施行承認等にかかる検査済証の写し

(5) 工事出来形図（平面図、構造物の展開図等）

※1 工事別の色分け及び断面、高さ等の明示すること。また、必要に応じ工事写真撮影箇所の表示をすること。

※2 開発許可の検査までに他の公共施設にかかる検査を受けた箇所を赤で記入すること。

(6) 開発区域等の確定測量図

(7) 工事写真

(7) 開発区域の着工前及び完成の全景

(イ) 工事全体の流れがわかるように作成し順番に工種ごとにすべての構造物を撮影してください。（掘削、転圧、基礎碎石、型枠取付、生コン打設、養生、鉄筋配筋、出来形検測、管布設状況、マンホール設置状況等）

※ 工事写真は各公共施設管理課ごとに分け、検査時に各管理課が必要となる

図面とともに提出してください。（それぞれに着工前及び完成の全景写真を添付してください。）

(ウ) 不可視となる出来形部分については、出来形寸法が確認できるよう特に注意して、撮影してください。

※ 確認できない場合は検査時に開発者等の負担で掘削、破壊検査等を行うことがありますので十分留意してください。

(8) 土地利用計画図

(9) 検査対象構造物一覧表（別記様式第37号）

(10) 新たに設置された公共施設が法第32条の協議により市等に帰属されたことを証する書類

(11) 公図（新たに設置された公共施設が法第32条の協議により市等に帰属された場合）

(12) 構造物詳細図（擁壁等）

(13) コンクリート圧縮強度試験成績表等（品質を確認できる資料も添付してください。）

(14) 図面画像ファイル（下記、“図面画像ファイルの提出について”参照）

（注）上記（1）～（14）に掲げる書類等のほか、(1)、(2)、(6)、(8)の書類については、別綴で4部提出してください。

（検査に係る留意事項）

- 1 検査の当日は、申請者、工事施行者及び設計者の立会が必要となります。
- 2 申請図面と現場の不一致がないように、工事完了届提出前に下検査を実施しておいてください。

（図面画像ファイルの提出について）

下表左欄に掲げる図面については、画像ファイル（JPEG形式）化し、電子データで提出してください。ファイル名称は右欄のとおりにしてください。

土地利用計画図	土地利用T〇〇〇. jpg
現況図	現況T〇〇〇. jpg
造成計画平面図	造成HT〇〇〇. jpg
排水計画平面図	排水HT〇〇〇. jpg
確定測量図	確定T〇〇〇. jpg

（注1）〇〇〇には半角で開発許可番号を記載してください

例：土地利用T12345. jpg

（注2）画像ファイル（JPEG形式）化する際の解像度は、300dpiとしてください

（注3）工区設定を行った場合は、ファイル名の最初に工区名を記載してください

例：（全 体）土地利用T12345. jpg

（第1工区）1_土地利用T12345. jpg

（第2工区）2_土地利用T12345. jpg

（注4）同じタイトルの図面が複数ある場合は、ファイル名の最後に枝番を記載してください

例：土地利用T112345_1. jpg、土地利用T12345_2. jpg

(注5) 図面作成ソフトウェア上、画像ファイル(JPEG形式)化することが不可能な場合は、ご相談ください

(8) 公共施設の管理(法第39条)

開発行為を行う場合に、災害の防止や環境の保全上の観点から一定水準の公共施設の整備を義務付けられていることに関連して、開発行為に関する工事の完了後も、道路、公園等の公共施設が適正に管理されることを確保するため、それらの施設は原則として当市の管理に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あるとき、又は、法第32条第2項の協議により別に管理者を定めたときはそれらの者の管理に属することとなります。

なお、法第32条第2項の協議が不調になった場合についても法第40条の規定により当市が管理することとなります。

（９）公共施設の用に供する土地の帰属（法第４０条）

① 相互帰属

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設を廃止し、これに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第３６条の完了公告の日の翌日において土地の交換を行うこととなります。

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共的に利用されていた土地は、その他の土地等と同様に開発許可を受けた者が買収すること等により必要な権原を取得すべきものですが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を、開発許可を受けた者に課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が整備される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが工事の完了公告の翌日において当然交換されるものとして整理することが事務処理の上で便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められたものです。

② 新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び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用地は、完了公告の翌日において、法第３９条に定められた管理者に帰属されることとなります。

開発者は、原則として『工事完了届出書』を提出する前に、法第３２条第２項に規定する公共施設の帰属に関する協議に基づいて、登記手続き等、土地の帰属に関する事務手続きをすみやかに行ってください。

なお、その手続方法については「Ⅳ 参考資料（２）公共施設等の引継ぎに関する基準」（Ｐ．Ⅳ－４）を参照してください。

7 開発行為完了後の開発許可を受けた土地における制限

(1) 公共施設の管理

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、開発行為が完了した後において、適正に管理される必要があります。

法第32条第2項の規定による協議により、市が管理を引き継ぐまでの間、当該公共施設を管理することとなった者は、適正に維持管理するように努めなければなりません。また、協議により公共施設に関する管理協定が締結されている場合はその内容を、誠意をもって遵守しなければなりません。

(2) 公共施設の制限

法第32条第2項の規定による協議により、市が管理を引き継ぐまでの間、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を管理することとなった者は、当該公共施設の維持管理のため必要となる場合を除き、公衆の利用について制限をすることはできません。

(3) 市街化調整区域内における建築物の形態制限（法第41条）

① 概要

市街化調整区域内における開発行為の許可に当たり、許可の条件として建ぺい率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められる場合があります。

制限の定められた区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。ただし、次の許可基準に該当すると認められ許可されたものについては、この限りではありません。

なお、制限の内容は開発登録簿に記載されますので、建築物の建築に当たっては確認しておく必要があります。

② 許可基準

法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けるためには、次のいずれかに該当する必要があります。（条例第7条第3項）

- ア 当該区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認められるもの
- イ 公益上やむを得ないもの。

（注） 必要に応じて開発審査会に付議する場合があります。

③ 許可申請

法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書（別記様式第25号）に次の書類を添えて申請して下さい。

ア 位置図（付近見取図、1/2,500都市計画図（都市計画施設入り））

※申請地、方位、道路種別、排水先を明示

イ 土地利用計画図

ウ 建築物の配置図（建築物の用途・規模・構造、前面道路の幅員・種別・道路後退線記入、敷地境界線朱書）

エ 建築物の平面図（建築物の用途・規模・構造記入）

オ 建築物の立面図（4面、最高高さ記入）

カ 申請に係る理由を記載した書類（参考様式第4号）

キ 許可の基準に適合していることを証する書類

（注）申請地内に用途上不可分の関係にある複数の建築物がある場合、全ての建築物において平面図、立面図の添付が必要です。

（注）提出部数：2部（正本1部、正本の写し1部）

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

（４）市街化調整区域内における建築物等の用途制限（法第42条）

① 概要

開発許可を受けた開発区域内で法第36条第3項の公告があった後は、開発許可の予定建築物以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は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予定建築物以外の建築物とすることもできません。（ただし、用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域については、この限りではありません。）

ただし、当該開発区域における利便の増進上若しくは周辺の地域における環境の保全上支障がなく、次の基準に該当すると認められ許可されたときは、予定建築物以外の建築物の新築、特定工作物の新設、又は予定建築物以外の建築物に用途変更することができます。

なお、この制限は、用途地域等が指定された場合は自動的に消滅します。

② 許可基準

法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けるためには、次のいずれかに該当する必要があります。（条例第8条第3項）

ア 許可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

イ 許可申請に係る建築物等が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びホに該当する建築物又は特定工作物である場合で、その用途が法第33条第1項第2号から第4号までに掲げる基準を勘案して支障がないと認められるもの（P. I-88（4）③ア、イ、ウ、オを参照）

エ 許可申請に係る予定外建築物等が第二種特定工作物である場合で、その用途が法第33条第1項第2号から第4号までに掲げる基準を勘案して支障がないと認められるもの

③ 許可申請

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者は、予定外建築物等の新築等許可申請書（別記様式第28号）に次の書類を添えて申請して下さい。

ア 理由書（参考様式第4号） ※開発審査会付議済の場合は不要です。

イ 建築物概要書（参考様式第7号）

ウ 位置図（付近見取図、1/2,500都市計画図（都市計画施設入り））

※申請地、方位、道路種別、排水先を明示

エ 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、正本はコピー不可）

※転写年月日、転写人記名、申請地、水路明示

※登記情報提供サービスにより取得される登記情報画面の添付は不可

オ 土地の登記事項証明書（正本に原本添付）

※登記情報提供サービスにより取得される登記情報画面の添付は不可

カ 許可の基準に適合していることを証する書類

キ 敷地現況図（申請地及び隣接地の地番、公共施設（道路、排水施設等）の位置・形状・名称・管理者名、既存建築物及び擁壁等の位置・形状、想定浸水高さ等の制限に係る基準点の位置及び高さ（T.P.表示）※記入、敷地境界線朱書）※は居室の床面高さの制限が付加される場合に限る

ク 予定建築物の配置図（建築物の規模・構造、前面道路の幅員・種別・道路後退線、排水施設（管種・管径・経路等）、想定浸水高さ等の制限に係る基準点の位置及び高さ（T.P.表示）※記入、敷地境界線朱書）※は居室の床面高さの制限が付加される場合に限る

ケ 予定建築物の平面図（建築物の用途・規模・構造記入）

コ 予定建築物の立面図【4面】（敷地計画高さ・想定浸水高さ・居室の床面高さ（すべてT.P.表示）記入）

※居室の床面高さの制限が付加される場合に限る

サ 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上、申請地及び隣接地の地盤高記入）

シ 敷地の求積図及び求積表（全体面積及び建築確認上の敷地面積）

ス 現況写真（申請地、放流先をカラー撮影し、敷地境界線及び放流先を朱線明示）
セ その他市長が必要と認める書類

（注）申請地内に用途上不可分の関係にある複数の建築物がある場合、建築確認が必要な建築物において平面図、立面図の添付が必要です。

（注）提出部数：２部（正本１部、正本の写し１部）

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

8 市街化調整区域内の建築許可等（法第43条）

（１）規制の内容

市街化調整区域内において開発許可を受けた開発区域以外の区域では、市長の許可を受けなければ農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号）若しくは公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号）以外の建築物を建築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して農林漁業用の建築物若しくは公益上必要な建築物以外の建築物とすることはできません。

（２）規制の対象となる行為

市街化調整区域内において開発行為を伴わずに建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設するときは、法第43条第1項に基づく建築許可を受けなければなりません。ただし、（３）に掲げる制限対象外の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する場合は、規制の対象にはなりません。

（３）規制の対象とならない行為

規制の対象とならない行為は、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設です。

- ① 法第29条第1項第2号の農林漁業用施設及び農林漁業者の住宅
- ② 法第29条第1項第3号の公益的施設
- ③ 都市計画事業の施行として行うもの
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- ⑤ 仮設建築物の新築
- ⑥ 都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑦ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑧ 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑨ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑩ 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑪ 公有水面埋め立て事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑫ 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業として行った開発行為の区域内におけるもの
- ⑬ 既存建築物の敷地内における附属建築物（車庫、物置等）
- ⑭ 改築又は用途変更で10㎡以内のもの

- ⑮ 市街化調整区域内居住者のための日常生活用品の販売店舗等で50㎡以内のもの（延べ面積の50%以上を当該業務の用に供するものに限る。）
- ⑯ 土木工事その他の事業に一時的に使用される第一種特定工作物

（４）建築行為の許可基準

次の各項目①～③のすべてに該当するものでなければ、法第43条第1項の許可を受けることは出来ません。

- ① 当該許可の申請地が、次の基準（用途の変更の場合にあっては、イを除く。）に適合していること。

ア 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

イ 地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

- ② 集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該集落地区計画に定められた内容に適合していること。

- ③ 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当するものであること。（政令第36条第1項第3号イ～ホ）

ア 政令第36条第1項第3号イ：法第34条第1号から第10号までに規定するもの。（P. 別－5～16を参照）

イ 政令第36条第1項第3号ロ：法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において建築等するもので同号の条例で定める用途に該当しないもの（P. 別－17～26を参照）

ウ 政令第36条第1項第3号ハ：周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが著しく不適当と認められるもので、条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。（P. 別－27～58に明記されている法第34条第12号の基準を準用します。）

- エ 政令第36条第1項第3号ニ：法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設するもの（政令第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）（P. 別－59参照）
- オ 政令第36条第1項第3号ホ：周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが著しく不相当と認められるもので、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。（P. 別－60～75に明記されている法第34条第14号の基準を準用します。）

（５）建築許可申請

① 概 要

市街化調整区域内の開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う際には、市長に建築許可申請をし、許可を受けなければなりません

② 添付書類

法第43条第1項の規定により許可を受けようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（別記様式第九）に次の書類を添えて申請してください。

ア 理由書（参考様式第4号） ※開発審査会付議済の場合は不要です。

イ 建築物概要書（参考様式第7号）

ウ 位置図（付近見取図、1/2,500都市計画図（都市計画施設入り））

※申請地、方位、道路種別、排水先を明示

エ 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、正本はコピー不可）

※転写年月日、転写人記名、申請地、水路明示

※登記情報提供サービスにより取得される登記情報画面の添付は不可

オ 土地の登記事項証明書（正本に原本添付）

※登記情報提供サービスにより取得される登記情報画面の添付は不可

カ 許可の基準に適合していることを証する書類（P. I－58～60に明記されている別表1－1「法第34条各号に該当することを証する書面」を準用します。）

キ 敷地現況図（申請地及び隣接地の地番、公共施設（道路、排水施設等）の位置・形状・名称・管理者名、既存建築物及び擁壁等の位置・形状、想定浸水高さ等の制限に係る基準点の位置及び高さ（T.P.表示）※記入、敷地境界線朱書）※は居室の床面高さの制限が付加される場合に限る

ク 予定建築物の配置図（建築物の規模・構造、前面道路の幅員・種別・道路後退線、排水施設（管種・管径・経路等）、想定浸水高さ等の制限に係る基準点の位置及び高さ（T.P.表示）※記入、敷地境界線朱書）※は居室の床面高さの制限が付加される場合に限る

ケ 予定建築物の平面図（建築物の用途・規模・構造記入）

- コ 予定建築物の立面図【４面】（敷地計画高さ・想定浸水高さ・居室の床面高さ（すべてT.P.表示）記入）
※居室の床面高さの制限が付加される場合に限る
- サ 敷地の現況及び計画断面図（２方向以上、申請地及び隣接地の地盤高記入）
- シ 敷地の求積図及び求積表（全体面積及び建築確認上の敷地面積）
- ス 排水先公共施設管理者の同意書
- セ 排水流域図及び流量計算書（既存建築物が存する敷地は除く。）
※放流先河川等の排水能力が十分あると認められ、当該河川等の機能管理者の同意が得られた場合はこの限りではありません。
- ソ 現況写真（申請地、放流先をカラー撮影し、敷地境界線及び放流先を朱線明示）
- タ その他市長が必要と認める書類

（注）申請地内に用途上不可分の関係にある複数の建築物がある場合、建築確認が必要な建築物において平面図、立面図の添付が必要です。

（注）提出部数：２部（正本１部、正本の写し１部）

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

9 開発等非該当確認書、適合証明書

(1) 開発行為非該当確認

市街化区域のうち、1,000㎡以上の敷地において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証（建築確認済証）の交付を受けようとする者は、その計画が法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないことについて市長の確認を受けることができます。

① 開発行為非該当確認申請

ア 申請書の提出先：都市計画課

イ 申請の提出部数：1部

ウ 申請書の様式：開発行為非該当確認申請書（別記様式第46号）

※ 申請者は建築主（建築確認申請をしようとする者）とします。なお、申請の手続きを第三者に委任する場合は委任状が必要です。

エ 開発行為非該当確認申請に添付しなければならない書類

a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）

b) 建築物等の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、建築物等の規模・構造記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）

c) 省令第16条第4項に規定する造成計画平面図（敷地境界線（建築確認）朱線）

d) 申請地の求積図及び求積表

e) 申請地の現況断面図及び計画断面図（隣接地の地盤高も記入）

f) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）

g) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）

h) 申請地の現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）

② 開発行為非該当確認申請後の手続き

当該確認申請書が提出された場合は、その計画が開発行為該当の要否について審査を行い該当しないとの確認が行われたときに、開発行為非該当確認書（別記様式第47号）が申請者に交付されます。

③ 開発行為非該当の基準

申請の建築が次のいずれにも該当するものは、開発行為に該当しません。

ア 区画の変更が伴わないもの（P. I-7①を参照）

イ 形質の変更が伴わないもの（P. I-7②を参照）

（２）法第４３条非該当確認

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域において、従前の建築物又は第一種特定工作物と同様の物を建築又は建設するために、建築確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第４３条第１項本文に定める規制（市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内においては、市長の許可を受けなければ、法第２９条第１項第２号及び第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。）を受けないことについて市長の確認を受けることができます。

① 法第４３条非該当確認申請

ア 申請書の提出先：都市計画課

イ 申請の提出部数：１部

ウ 申請書の様式：法第４３条非該当確認申請書（別記様式第４７号の２）

※申請者は建築主（建築確認申請をしようとする者）とします。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

エ 法第４３条非該当確認申請に添付しなければならない書類

a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）

b) 建築物又は第一種特定工作物の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、申請地及び隣接地の現況及び計画地盤高記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）

c) 申請地の現況断面図及び計画断面図（隣接地の地盤高も記入）

d) 建築物又は第一種特定工作物の平面図（建築物等の規模・構造記入）

e) 建築物又は第一種特定工作物の立面図（４面）

f) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）

g) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）

h) 申請地の求積図及び求積表

i) 申請地の現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）

j) 従前の建築物又は第一種特定工作物の敷地、用途及び規模を示す書面

k) 申請建築物の概要を示す書面（参考様式第７号）

l) その他証明に必要となる資料

② 法第４３条非該当確認申請後の手続き

当該確認申請書が提出された場合は、その計画について審査を行い、法第４３条第１項の本文の規制を受けないと確認が行われたときに、法第４３条非該当確認書（別記様式第４７号の３）が申請者に交付されます。

③ 法第４３条非該当の基準

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内において適法に立地している従前の建築物等の建替において、次の全てに該当するものは、法第４３条第１項に定める規制を受けません。

ア 従前の建築物が、線引き以前から建築されているものである等適法に建築されたものであること

イ 原則として従前の建築物の敷地の範囲内で行われるもの

ウ 従前の建築物から用途に変更が伴わないもの

※線引き以前から又は適法に建築されてから、建築物自体の用途に変更が無いものをいいます。

（ただし相続等一般承継にかかる所有者の変更はこの限りではありません。）

エ 建ぺい率が６０％以下（一部地域は７０％以下）、かつ、容積率が２００％以下のもの。但し、従前建築物がその値を超えている場合は、その値を超えないもの。

(3) 適合証明等

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証（建築確認済証）の交付を受けようとする者（建築主）は、同法施行規則第1条第8項の規定により、都市計画法第29条第1項、第35条の2、第41条、第42条、第43条の規定に適合していることを証する書面を添付することとされています。

建築主は、都市計画法施行規則第60条の規定により、これらの書面（適合証明書）の交付を求めることができます。

なお、この規定により市長が証する事項は、次に掲げるものです。

ア 法第29条第1項各号に掲げる開発行為に該当すること。

イ 法第43条第1項各号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に該当すること。

ウ 法第41条第1項の規定により定められた建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に適合していること。

エ 法第42条第1項に規定する開発許可に係る予定建築物等であること。

オ 法第36条第3項の公告（完了公告）がされている区域における建築物等の建築又は建設であること。

カ 法第43条第1項に規定する許可の内容に適合していること。

※（既存宅地の経過措置に関する証明）の運用は平成19年4月1日改訂において削除しています。

① 証明書交付の手続き等

1) 適合証明書等の交付申請の提出先：都市計画課

2) 適合証明書等の交付申請の提出部数：1部

3) 適合証明書等の交付申請の様式

証明を受けようとする内容		申請書の様式
ア	法第29条第1項各号に掲げる開発行為に該当すること。	法第29条第1項の開発許可不要証明交付申請書 (別記様式第48号)
イ	法第43条第1項各号に掲げる建築物等の新築等に該当すること。	法第43条第1項の許可不要証明交付申請書 (別記様式第49号)
ウ	法第41条第1項の規定により定められた建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に適合していること。 法第42条第1項に規定する開発許可に係る予定建築物等であること。	法第41条第2項及び第42条第1項適合証明交付申請書 (別記様式第50号)
エ	建築確認を受けようとする敷地が、法第29条第1項の開発許可を受け、法第36条第3項の公告がされている区域内の土地であること。	開発行為に関する工事完了の公告済証明交付申請書 (別記様式第51号)

オ	建築確認を受けようとする建築物の用途が、法第43条第1項に規定する市長の許可（建築許可）に係る用途に適合していること。	建築許可等証明交付申請書 （別記様式第52号）
---	---	----------------------------

※ （既存宅地の経過措置に関する証明）の運用は平成19年4月1日改訂において削除しています。

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

4）適合証明申請書に添付しなければならない書類

ア 法第29条第1項の開発許可不要証明交付申請書に添付しなければならない書類

- a）申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）
- b）建築物等の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）
- c）建築物等の平面図（建築物等の規模・構造記入）
- d）建築物等の立面図（4面）
- e）申請地の求積図及び求積表
- f）申請地の現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）
- g）申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）
- h）申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）
- i）その他証明に必要となる資料

（注）1 法第29条第1項第1号に規定する開発行為に該当する事項の証明書の交付の申請にあつては(c)及び(d)に掲げる書類の添付は不要です。

2 法第29条第1項第4号から第10号までに規定する開発行為に該当する事項の証明書の交付の申請にあつては(b)から(h)までに掲げる書類の添付は不要です。

3 法第29条第1項第2号に規定する開発行為のうち、農業等に從事する者の住宅、農業用倉庫等にかかるものについての取扱いについては、「農業等に從事する者の住宅及びこれらの業務の用に供する建築物の建築にかかる適合証明書の取扱い基準」(P. I-100)を参照してください。

イ 法第43条第1項の許可不要証明交付申請に添付しなければならない書類

- a）申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）
- b）建築物等の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、申請地及び隣接地の現況及び計画地盤高記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）
- c）建築物等の平面図（建築物等の規模・構造記入）
- d）建築物等の立面図（4面）
- e）申請地の求積図及び求積表
- f）申請地の現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）
- g）申請地の現況断面図及び計画断面図（隣接地の地盤高も記入）
- h）申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）

- i) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）
- j) その他証明に必要となる資料

（注） 1 法第43条第1項第1号から第3号に規定する建築物等の新築等の行為に該当する事項の証明書の交付の申請にあつては（b）から（i）までに掲げる書類の添付は不要です。

2 法第43条第1項第5号に規定する建築物等の新築等の行為に該当する事項の証明書の交付の申請にあつては（b）から（f）までに掲げる書類の添付は不要です。

ウ 法第41条第2項及び第42条第1項適合証明交付申請に添付しなければならない書類

- a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）
- b) 建築物等の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、申請地及び隣接地の現況及び計画地盤高記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）
- c) 建築物等の平面図（建築物等の規模・構造記入）
- d) 建築物等の立面図（4面）
- e) 申請地の求積図及び求積表
- f) 申請地の現況断面図及び計画断面図（隣接地の地盤高も記入）
- g) 申請地の現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）
- h) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）

※許可日からの経過が判る証明書が必要です。

- i) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）
- j) その他証明に必要となる資料

エ 開発行為に関する工事完了の公告済証明交付申請に添付しなければならない書類

- a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）
- b) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）

※許可日からの経過が判る証明書が必要です。

- c) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）
- d) その他証明に必要となる資料

オ 建築許可等証明交付申請に添付しなければならない書類

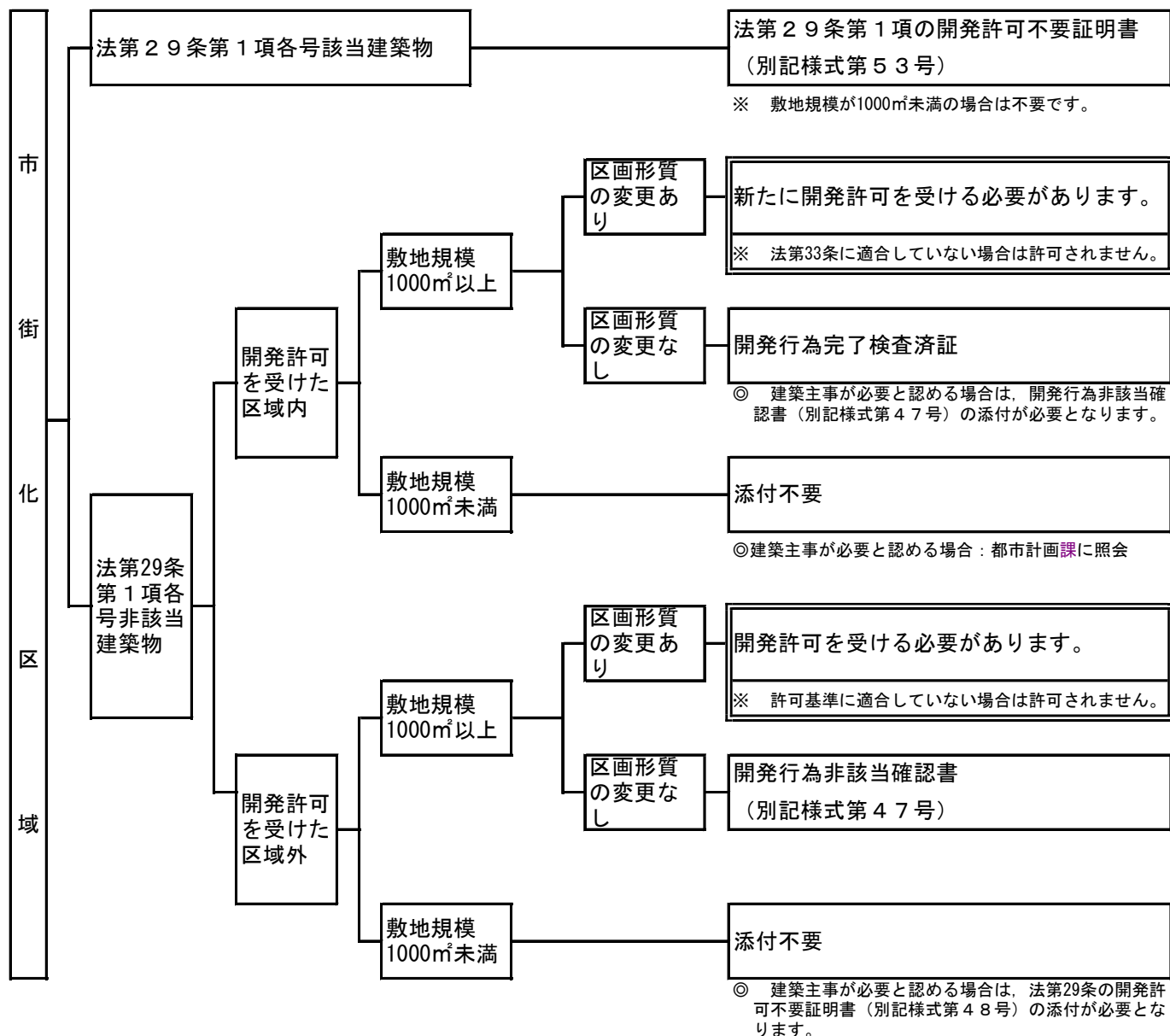
- a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）
- b) 建築物等の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、申請地及び隣接地の現況及び計画地盤高記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）
- c) 建築物等の平面図（建築物等の規模・構造記入）
- d) 建築物等の立面図（4面、最高高さ記入）
- e) 申請地の現況断面図及び計画断面図（隣接地の地盤高も記入）

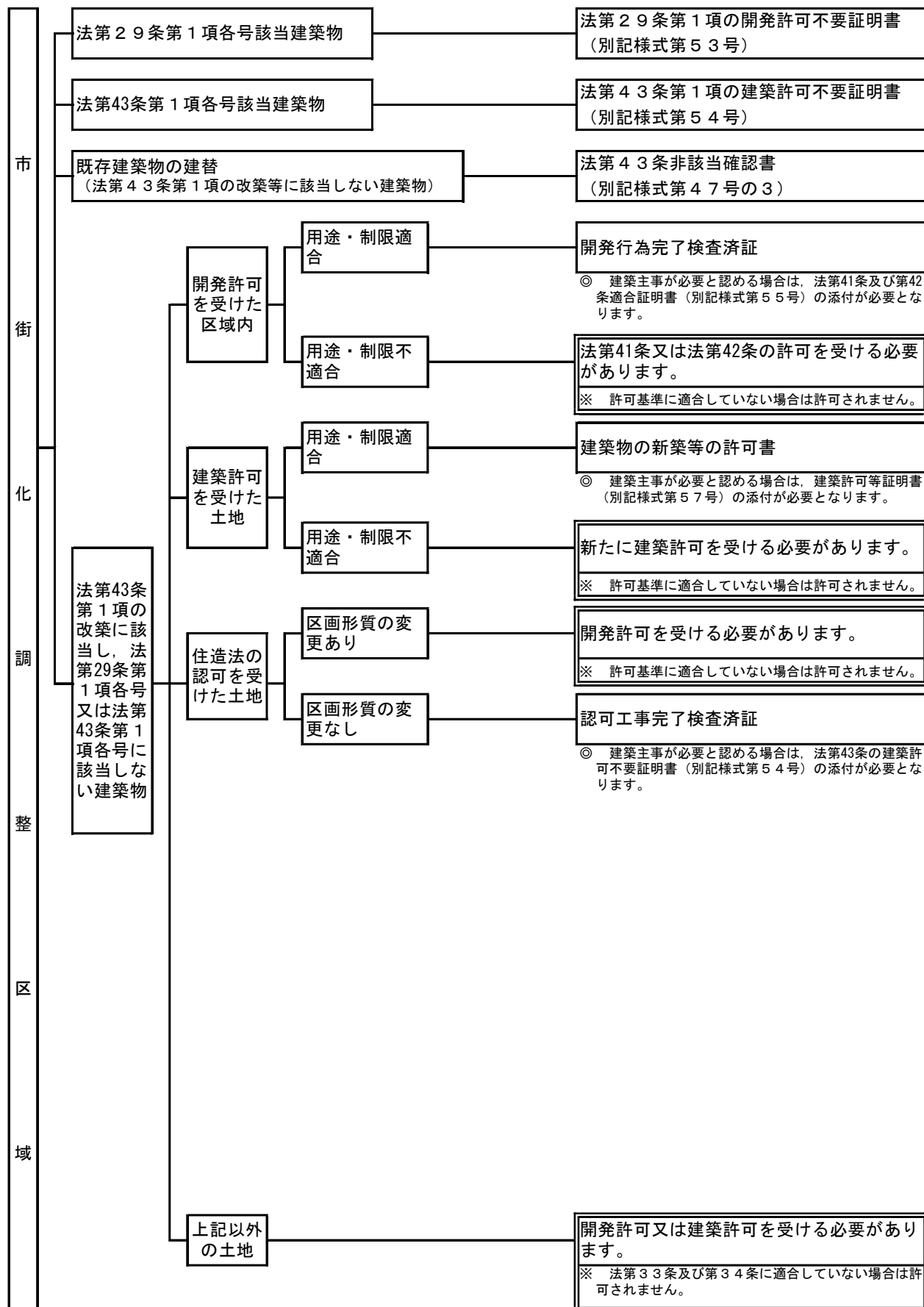
- f) 申請地の現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）
- g) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）
※許可日からの経過が判る証明書が必要です。
- h) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）
- i) その他証明に必要となる資料

② 適合証明等の交付申請後の手続き

当該交付申請書が提出された場合は、その申請内容が申請に係る法令に適合する行為かどうかについて審査を行い、適合すると判断されたときに申請内容に応じ次の証明書が申請者に交付されます。

- a) 法第29条第1項の開発許可不要証明書（別記様式第53号）
- b) 法第43条第1項の建築許可不要証明書（別記様式第54号）
- c) 法第41条第2項及び第42条第1項適合証明書（別記様式第55号）
- d) 開発行為に関する工事完了の公告済証明書（別記様式第56号）
- e) 建築許可等証明書（別記様式第57号）





「農業等に従事する者の住宅及びこれらの業務の用に供する建築物の建築にかかる適合証明書の取扱い基準」

1 この証明書は、農業、林業、漁業を営む者（以下、「農業者等」という。）が市街化調整区域内で建築しようとする住宅や倉庫等の建築確認申請に添付し、申請建築物が都市計画法第29条第1項第2号に適合する建築物であり開発許可を要しないものであることを証明するものです。

2 住宅に関する留意事項

① 建築主に関する留意事項

建築主は、農業者等でなければなりません。

例えば農業者の場合、農業委員会が発行する「農業者証明書」が必要となります。

林業者、漁業者の場合は個別にご相談ください。

なお、農業者とは次のいずれかに該当する者をいいます。

ア 農業者

住宅建築後において、所有権、賃借権または使用貸借権に基づき、1,000㎡以上の農地（農地法第2条第1項に規定するものをいう。）を耕作する個人をいいます。

イ 後継者

所有権に基づいて耕作の行っている農業者の推定相続人であり、農業者が後継者と認め、また、継承予定の事業規模が1,000㎡以上の個人をいいます。

（注）建築主が複数の場合（連名による建築確認申請の場合）は、次のいずれかに該当する場合に限ります。

a) 農業者と後継者の連名による申請の場合

b) 農業者と農業者の配偶者の連名による申請の場合

c) 後継者と後継者の配偶者の連名による申請の場合

② 申請地の位置に関する留意事項

農業者用の住宅の建築を行う土地は、次のいずれかに該当する場合を除き、現住居の敷地内における建替又は増築を原則とします。

ア 後継者が分家して新たな世帯を形成し、耕作地周辺の現住居以外の土地に新たな農業者用住宅を新築する場合

イ 現住宅を周辺の別の土地に建て替え移転し、従前の住宅は原則として除却する場合で、次のいずれかの合理的な移転理由がある場合。ただし、線引き後にすでに農業者用住宅として従前の住宅地から別の土地に建て替え移転し、建築されている場合を除きます。

a) 住宅の移転により、住環境が改善されると認められる場合。住環境が改善されると認められる場合とは、次のいずれかに該当する場合をいいます。

- ・ 住宅規模を改善するうえで、現住居の敷地が狭隘な場合
- ・ 安全性が高くなる場合
- ・ 日照、通風等衛生上改善される場合
- ・ 接道要件が改善される場合

b) 住宅を移転することにより、農作業の効率が改善される場合

c) 住宅が、公共事業（土地収用法第3条に規定する事業）の施行により移転又は除却しなければならない場合

ウ 現住宅の増改築を行う場合に、現敷地が狭隘なために敷地増を伴う場合

3 農業等の用に供する建築物（政令第20条）に関する留意事項

① 建築物に関する留意事項

P. I - 9 ②イ～ホに該当する建築物

② 申請地の位置に関する留意事項

申請地は、原則として、次のいずれかに該当する土地とします。

ア 現住宅の敷地内又は隣接地

イ 現倉庫の敷地内

ウ 耕作地周辺の土地

4 適合証明交付申請

ア 適合証明書等の交付申請の提出先：都市計画課

イ 適合証明書等の交付申請の提出部数：一部

ウ 適合証明書等の交付申請の様式：

法第29条第1項の開発許可不要証明交付申請書（別記様式第48号）

エ 法第29条第1項の開発許可不要証明交付申請書に添付しなければならない書類

（注）申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が添付されていなければ受付できません。

【住宅の場合】

a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）

b) 農業者等であることを証する書類（農業者証明書（原本）等）

c) 建築する理由

d) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）

e) 申請地及びその周辺の公図（申請地を明示、コピー可）

f) 建築物の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線記入、敷地境界線

(道路後退後) 朱書)

- g) 建築物の平面図 (建築物等の規模・構造記入)
- h) 建築物の立面図 (4面)
- i) 申請地の求積図及び求積表
- j) 申請地の現況写真 (申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示)
- k) 別の土地に建て替えする場合はその理由
- l) 耕作地の位置を示す地図
- m) 現住居の付近見取図
- n) 現住居の規模及び間取りを示す書類
- o) 現住居の土地の登記事項証明書 (借家の場合は不要)
- p) 現住居の写真
- q) その他証明するために必要となる書類

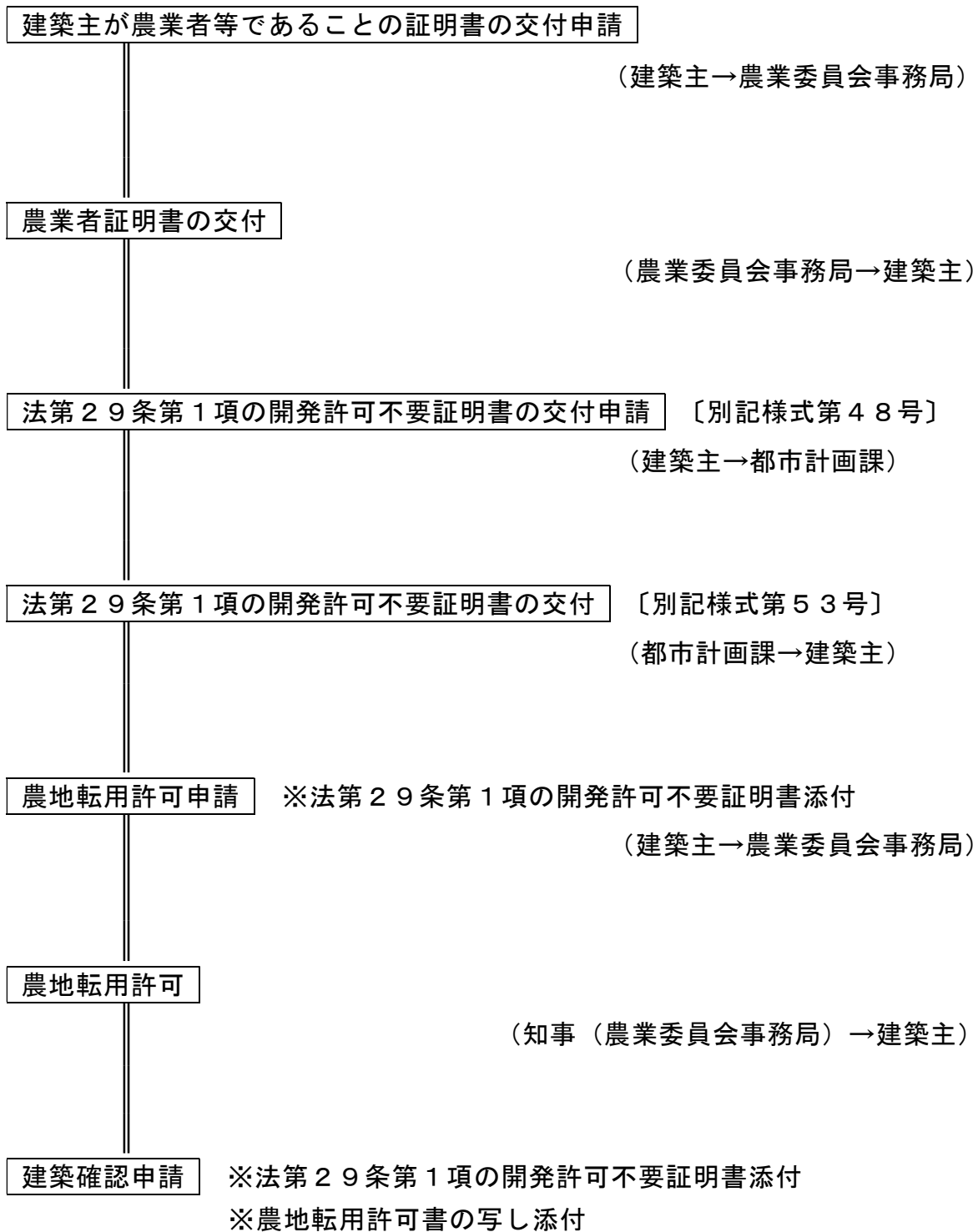
(注) 現住居の敷地内における建替又は増築である場合にあっては、(k) から (o) までに掲げる書類の添付は不要です。

【政令第20条の建築物の場合】

- a) 申請地の位置図及び付近見取図 (申請地を明示)
- b) 建築する理由
- c) 農業等の用に供することを証する書類 (農業者証明書 (原本) 等)
- d) 申請地の土地の登記事項証明書 (コピー可)
- e) 申請地及びその周辺の公図 (申請地を明示、コピー可)
- f) 建築物の配置図 (前面道路の幅員・種別・道路後退線記入、敷地境界線 (道路後退後) 朱書)
- g) 建築物の平面図 (建築物等の規模・構造記入)
- h) 建築物の立面図 (4面)
- i) 申請地の求積図及び求積表
- j) 申請地の現況写真 (申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示)
- k) 別の土地に建て替えする場合はその理由
- l) 耕作地の位置を示す地図
- m) 現倉庫の付近見取り図
- n) 現倉庫の規模及び使用状況を示す書類
- o) 現倉庫の写真
- p) その他証明するために必要となる書類

(注) 現倉庫の建替又は増築である場合にあっては、(k) から (o) までに掲げる書類の添付は不要です。

5 手続きフロー



Ⅱ 一宅地造成及び特定盛土等規制法 (盛土規制法)

本手引きに記載の法令名等は、次のとおり省略しています。

法・盛土規制法 : 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

政 令 : 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）

省 令 : 宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和 37 年建設省令第 3 号）

条 例 : 和歌山市宅地造成及び特定盛土等に関する条例（平成 12 年条例第 78 号）

規 則 : 和歌山市宅地造成及び特定盛土等に関する条例施行規則
（平成 12 年規則第 50 号）

旧 法 : 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

1 法の趣旨

(1) 法の趣旨

昭和30年代以降のわが国においては、高度経済成長に伴って、人口及び産業が都市へ集中するという急激な都市化現象が進展していました。このような現象を背景として、住宅宅地需要が急増し、地価が異常に高騰しはじめたことから、比較的地価の安い丘陵地帯の傾斜地における宅地造成が盛んに行われるようになりました。造成された宅地の中には擁壁や排水施設が不十分で、降雨等の災害に対して、宅地そのものが危険であるばかりではなく、周囲の土地を災害の巻き添えにするおそれのあるものがありました。これでは、他人が勝手にやったことで生命、財産が脅かされることとなりますので、宅地の安全を保障し、快適な生活ができるような宅地を造らせるようにして、安心して宅地を買うことができるよう宅地造成の基準を宅地造成等規制法で定めました。

しかし、令和3年7月に静岡県熱海市において土石流災害が発生し、多くの貴い生命や財産が失われました。上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化につながったとされています。このほか、全国各地で人為的に行われる違法あるいは不適切な工法の盛土の崩落による人的・物的被害が確認される等、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積による災害の防止が喫緊の課題となってきました。このことから、宅地造成等による災害から国民の生命・身体を守るため、従来の「宅地造成等規制法」の法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正し、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとなりました。

(2) 制度のあらまし

宅地造成及び特定盛土等規制法は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴い、崖崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域等において、宅地造成等に関する工事について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

(3) 規制区域（法第10条第1項・第26条第1項）

本市における規制区域は次のとおりです。

規制区域は和歌山市ホームページにて公表しています。

区 域 名	規 制 区 域 面 積	指 定 年 月 日（告 示 日）
宅地造成等工事規制区域	18,460ha	令和7年4月1日
特定盛土等規制区域	2,425ha	令和7年4月1日

規制区域の詳細については、都市計画課までお問合せください。

(4) 盛土規制法に基づく申請及び相談窓口

申請及び相談は、都市計画課で受け付けます。なお、工事内容により次の担当課へ許可の可否等について確認を要する場合があります。

内 容	担 当 課
盛土規制法全般及び宅地造成に関すること	都市計画課
農 地 造 成 に 関 す る こ と	農業委員会事務局 農林水産課（農用地）
林 地 造 成 等 に 関 す る こ と	農林水産課
県土砂条例に関すること	廃棄物対策課

（５）用語の定義（法第２条、政令第１条第１項）

- ① 宅 地：農地、採草放牧地及び森林（以下「農地等」という。）並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地（以下「公共施設用地」という。（Ⅱ-12参照））以外の土地をいいます。
- ② 宅 地 造 成：宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいいます。
- ③ 特定盛土等：宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいいます。
- ④ 土石の堆積：宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるものをいいます。
- ⑤ 災 害：崖崩れ又は土砂の流出による災害をいいます。
- ⑥ 設 計：その者の責任において、設計図書（図面及び仕様書）を作成することをいいます。
- ⑦ エ 事 主：宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます。
- ⑧ 工事施行者：宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積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する者をいいます。
- ⑨ 造 成 宅 地：宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に関する工事が施行された宅地をいいます。
- ⑩ 宅地造成等：宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積のことをいいます。
- ⑪ 崖（がけ）：地表面が水平面に対し３０度を超える角度をなす土地で硬岩盤以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます。

2 規制の内容等

(1) 許可を要する工事

規制区域内において、新たに宅地造成等に関する工事を行おうとする場合、工事主は着手前に所定の許可申請書を市長に提出し、その許可を受けなければなりません。

ただし、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受けたとみなされるため、この限りではありません。

この法が適用されるのは、次の①～③に該当する場合です。

① 許可対象となる区域（法第10条第1項、第26条第1項）

宅地造成及び特定盛土等規制法第10条及び第26条の規定により指定された規制区域。

② 許可対象となる土地（法第2条第1号）

公共施設用地以外の土地。

③ 許可対象となる工事（法第12条、第30条）

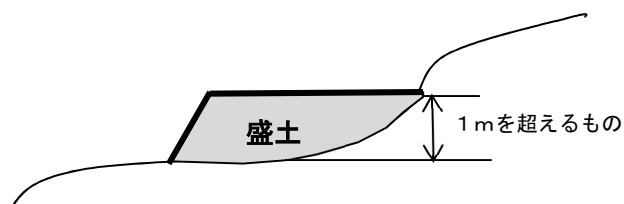
規制区域内で行われる宅地造成等に関する工事で一定の規模を超えるものとなります。（次ページ以降参照）

なお、宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域で対象規模が異なります。

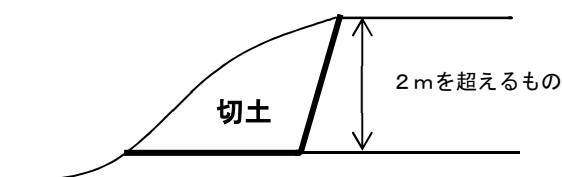
宅地造成又は特定盛土等（政令第3条・第28条第1項）

宅地造成等工事規制区域内で許可が必要なもの（法第12条）

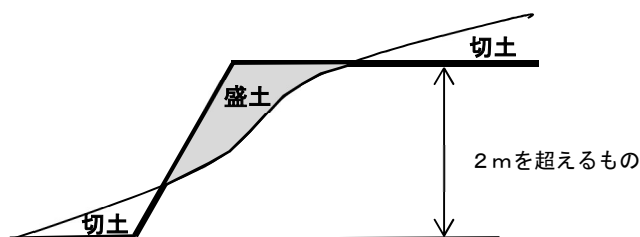
- （ア）盛土によって高さが1 mを超える
崖を生ずるもの。



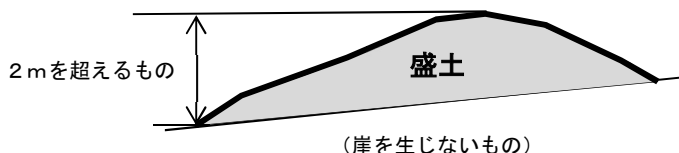
- （イ）切土によって高さが2 mを超える
崖を生ずるもの。



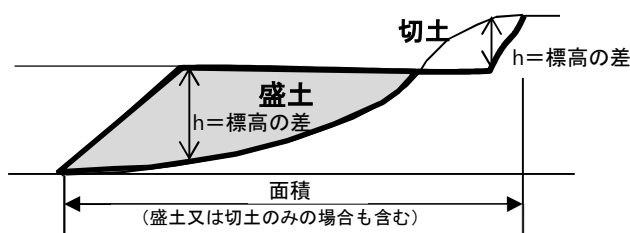
- （ウ）盛土と切土を同時にする場合で、
当該盛土及び切土をした土地の
部分に高さが2 mを超える崖を
生ずるもの。



- （エ）盛土によって高さが2 mを
超えるもの。



- （オ）盛土又は切土をする土地の面積が
500 m²を超えるもの。（ただし、勾
配が1／10以下かつ3,000 m²以
下の土地で行われる、標高の差が1 m
以下のものを除く。）

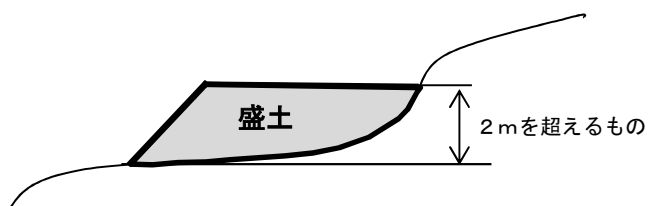


（注） 盛土又は切土をする土地の面積は、造成工事に伴い盛土又は切土が生じる部分の水平投影面積をいいます。

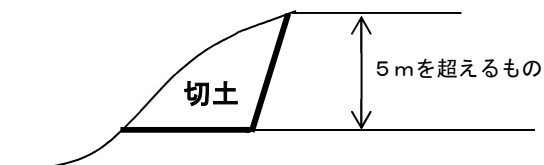
また、道路からのスロープや建築物の出入りのためのスロープの設置のみの造成行為など、必要最小限の規模及び形状であり、隣接地に影響を及ぼさないと認められるものは、形質の変更に該当しないものとして取り扱います。

特定盛土等規制区域内で許可が必要なもの（法第30条）

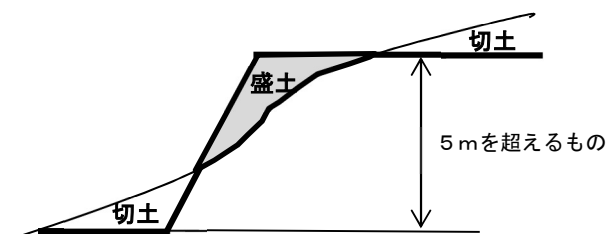
- （ア）盛土によって高さが2 mを超える
崖を生ずるもの。



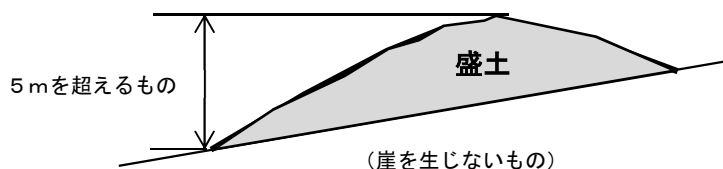
- （イ）切土によって高さが5 mを超える
崖を生ずるもの。



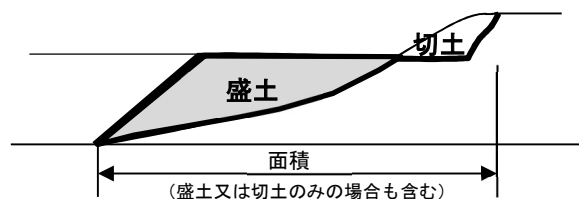
- （ウ）盛土と切土を同時にする場合で、
当該盛土及び切土をした土地の
部分に高さが5 mを超える崖を
生ずるもの。



- （エ）盛土によって高さが
5 mを超えるもの。



- （オ）盛土又は切土をする土地の面積が
3, 000 m²を超えるもの。



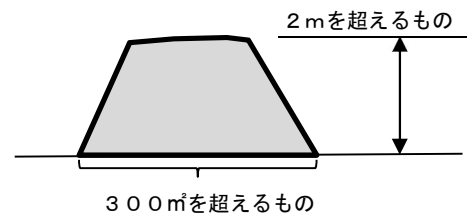
（注）盛土又は切土をする土地の面積は、造成工事に伴い盛土又は切土が生じる部分の水平投影面積をいいます。

また、道路からのスロープや建築物の出入りのためのスロープの設置のみの造成行為など、必要最小限の規模及び形状であり、隣接地に影響を及ぼさないと認められるものは、形質の変更に該当しないものとして取り扱います。

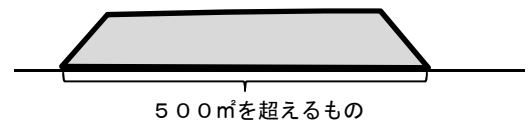
一時的な土石の堆積（政令第4条、第28条第2項）

宅地造成等工事規制区域内で許可が必要なもの（法第12条）

- （ア）最大時に堆積する高さが2 mを超え
かつ面積が300 m²を超えるもの。

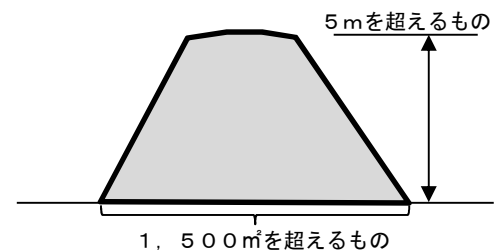


- （イ）最大時に堆積する面積が500 m²を超えるもの。（ただし、勾配が1／10以下
かつ3,000 m²以下の土地で行われる、
標高の差が1 m以下のものを除く。）

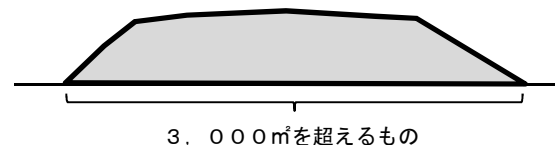


特定盛土等規制区域内で許可が必要なもの（法第30条）

- （ア）最大時に堆積する高さが5 mを超え
かつ面積が1,500 m²を超えるもの。



- （イ）最大時に堆積する面積が
3,000 m²を超えるもの。



（注）一時的な土石の堆積のうち、工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するものは、許可を要しません。（P. II-13 参照）

（２）届出を要する工事等

① 規制区域指定時に施工している工事の届出（法第２１条第１項、第４０条第１項）

規制区域の指定の際、当該区域内で行っている宅地造成等に関する工事については、下記の書類及び図面を指定の日から２１日以内に市長に届出なければなりません。

宅地造成又は特定盛土等に関する工事

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の届出書（別記様式第十五）	省令第５２条第１項 省令第８２条第１項
2	現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）	省令第５２条第２項

届出に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
1	位置図（付近見取図）	省令第５２条第２項 省令第８２条第１項
2	地形図（1/2,500都市計画図の写し）※申請地を明示	〃
3	土地の平面図（擁壁及び排水施設等を記入）	〃
4	土地の断面図（隣接地の現況及び計画地盤高も記入）	規則第１１条第１項

※申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

土石の堆積に関する工事

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	土石の堆積に関する工事の届出書（別記様式第十六）	省令第５２条第３項 省令第８２条第２項
2	現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）	省令第５２条第４項

届出に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
1	位置図（付近見取図）	省令第52条 第4項 省令第82条 第2項
2	地形図（1/2,500都市計画図の写し）※申請地を明示	〃
3	土地の平面図（排水施設、柵等の施設及び空地の位置等を記入）	〃
4	土地の断面図（土地の勾配及び最大時に堆積する高さを記入）	規則第11条 第1項

※申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

② 擁壁又は排水施設等の除却に伴う届出（法第21条第3項、第40条第3項）

次に掲げる施設の全部又は一部を除却する工事については、下記の書類及び図面を工事着手する日の14日前までに市長に届出なければなりません。

- ・ 擁壁又は崖面崩壊防止施設（高さが2mを超えるものに限る。）
- ・ 雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設
- ・ 地滑り抑止ぐい等

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	擁壁等に関する工事の届出書（別記様式第十七）	省令第55条 省令第85条
2	現況写真（敷地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）	規則第11条 第2項

届出に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
1	位置図（付近見取図）	規則第11条 第2項
2	地形図（1/2,500都市計画図の写し）※申請地を明示	〃
3	土地の平面図（除却後の措置及び排水施設等を記入）	〃
4	土地の断面図（隣接地の現況及び計画地盤高も記入）	〃
5	主たる擁壁及び排水施設の構造図	〃

※申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

③ 公共施設用地を宅地又は農地等に転用した際の届出

(法第21条第4項、第40条第4項)

公共施設用地を宅地又は農地等に転用したときは、下記の書類及び図面を転用した日から14日以内に市長に届出なければなりません。

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	公共施設用地の転用の届出書（別記様式第十八）	省令第56条 省令第86条
2	現況写真（敷地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）	規則第11条 第3項
3	登記事項証明書	〃
4	公図の写し	〃

届出に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
1	位置図（付近見取図）	規則第11条 第3項
2	地形図（1/2,500都市計画図の写し）※申請地を明示	〃
3	造成計画平面図（敷地境界線朱線）	
4	現況及び計画造成断面図（敷地及び隣接地の地盤高記入）	

※申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

④ 特定盛土等規制区域内で施工する工事の届出（法第27条第1項）

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事（災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事及び法第30条第1項の許可を要する工事を除く。）については、下記の書類及び図面を工事着手する30日前までに市長に届出なければなりません。

特定盛土等に関する工事

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	特定盛土等に関する工事の届出書（別記様式第十九）	省令第58条第1項
2	「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可申請に必要な書類」のうち次のもの 2. 現況写真、9. 工事主の資力・信用に関する書類 （P. II-20、21参照）	省令第58条第1項第1号

3	工事工程表（別記様式第27号）	規則第11条の2
---	-----------------	----------

届出に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
1	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可申請に必要な図面 （P. II-22、23参照）	省令第58条第1項第1号

※申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

土石の堆積に関する工事

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	土石の堆積に関する工事の届出書（別記様式第二十）	省令第58条第2項
2	「土石の堆積に関する工事の許可申請に必要な書類」のうち次のもの 2. 現況写真、8. 工事主の資力・信用に関する書類 （P. II-23、24参照）	省令第58条第2項第1号
3	工事工程表（別記様式第27号）	規則第11条の2

届出に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
1	土石の堆積に関する工事の許可申請に必要な図面 （P. II-24、25参照）	省令第58条第2項第1号

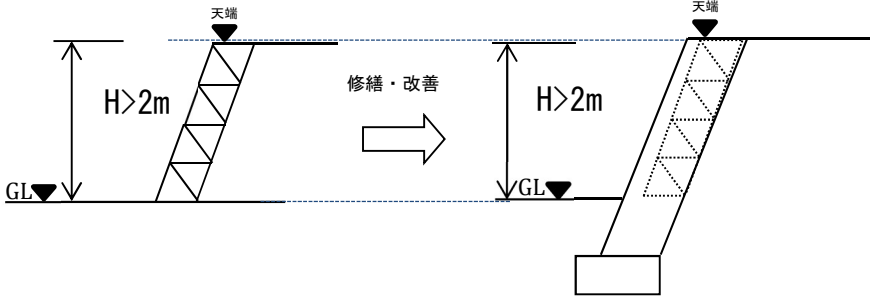
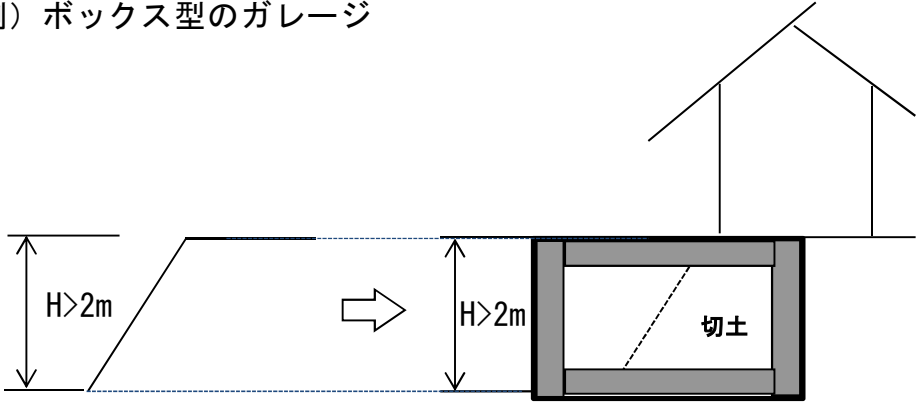
※申請手続きを第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

(3) 許可及び届出を要しない工事等

次に掲げる宅地造成等に関する工事等については、許可及び届出は不要です。

区 分	具 体 的 な 内 容
公共施設用地内で行われる工事 (法第2条第1項第1号、政令第2条、省令第1条各項)	道路、公園、河川 砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道、無軌条電車の用に供する施設、雨水貯留浸透施設、農業用ため池、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第2条第2項に規定する防衛施設 国又は地方公共団体が管理する施設(学校、運動場、緑地、広場、墓地、廃棄物処理施設、水道、下水道、営農飲雑用水施設、水産飲雑用水施設、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、林地荒廃防止施設、急傾斜地崩壊防止施設)
災害の発生するおそれがないと認められる工事 (法第12条第1項ただし書、法第27条第1項ただし書、法第30条第1項ただし書、政令第5条第1項各号、政令第27条、政令第29条第1項、省令第8条第1項各号)	・ 鉱山保安法に基づく鉱物の採取(鉱業上使用する特定施設の設置の工事等) ・ 鉱業法に基づく鉱物の採取(許可を受けた施業案の実施に係る工事) ・ 採石法に基づく岩石の採取(許可を受けた採取計画に係る工事) ・ 砂利採取法に基づく砂利の採取(許可を受けた採取計画に係る工事) ・ 土地改良法に基づく土地改良事業(農業用排水排水施設の新設等) ・ 火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等 ・ 家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却 ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等 ・ 土壌対策汚染法に基づく汚染土壌の搬出又は処理等 ・ 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物又は除去土壌の保管又は処分 ・ 森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事 ・ 国、地方公共団体及び省令第8条第8号に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事

	・高さ2 m以下かつ面積500㎡超の盛土又は切土（政令第3条第5号の盛土又は切土に限る。）であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cm（規則で定める場合は、その値）を超えないもの ・土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの ・高さが2 m以下かつ面積が1,500㎡超の土石の堆積であって、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30cm（規則で定める場合はその値）を超えないもの ・工事の施行に付随して行われる土石の堆積（注1）であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場（注2）又はその付近（注3）に堆積するもの（注4） 注1：「工事の施行に付随して行われる土石の堆積」とは、主となる本体工事があつた上で、当該工事に使用する土石や当該工事から発生した土石を当該工事現場やその付近に一時的に堆積する場合の土石の堆積で、本体工事に係る主任技術者（建設業法（昭和24年法律第100号）第26条第1項に規定する主任技術者をいう。以下同じ。）等が<u>本体工事の管理と併せて一体的に管理するものをいいます。</u> 注2：「工事の現場」とは、工事が行われている土地を指します。なお、請負契約を伴う工事にあつては、請負契約図書、工事施工計画書その他の書類に工事の現場として位置付けられた土地を工事の現場として取り扱います。 注3：「工事の現場の付近」とは、本体工事に係る主任技術者等が本体の工事現場と一体的な安全管理が可能な範囲として、<u>容易に状況を把握し到達できる工事現場の隣地や隣地に類する土地をいいます。</u> 注4：工事の現場の付近における土石の堆積や、やむを得ず本体工事期間後も継続する土石の堆積については、許可不要となる条件に合致することを客観的に確認できる必要があることから、本体工事現場の管理者等は、<u>管理体制及び堆積期間等を記した看板の掲示を行ってください。</u>
みなし許可となる工事 （法第15条各項、法第34条各項）	・国または都道府県、指定都市若しくは中核市と許可権者の協議が成立した工事 ・都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる工事
その他法の対象外となる行為	・農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為 （通常の生産活動並びにほ場管理のための耕起、代かき、整地、畝立、けい畔の新設、補修及び除去並びに表土の補充であつてその前後の土地の地盤面の標高差が1 mを超えないもの）

既存擁壁の修繕 又は改善	下図のように既存擁壁の老朽化等に伴い当該擁壁の修繕又は改善を行う場合は、許可を必要としません。ただし、2 mを超える擁壁の修繕又は改善については、法第21条第3項及び第40条第3項に規定する擁壁又は排水施設等の除却に伴う届出（P. II-9 参照）が必要です。 
擁壁を兼ねる建築物の建築	壁と一体の屋根を有するボックス型のガレージの場合は、建築物として取り扱うため、許可及び届出を必要としません。 （例）ボックス型のガレージ 

3 工事許可申請前の調査、手続き、協議等

(1) 宅地造成等に関する調査

宅地造成等を行おうとする場合は、設計・計画に先立ち、計画区域又はその周辺の状況について次に掲げる事項に関して調査をする必要があります。

① 基礎的事項

地形、地盤の性質、土質その他周辺の状況

② 他法令による規制の調査

ア 都市計画に関する調査

- ・都市計画法に基づく許可等を要するかどうか
- ・都市計画施設（道路、公園、下水道等）が含まれているかどうか
- ・風致地区等都市計画に係る規制があるかどうか

イ 建築基準法に関する調査（※建築物を建築する目的で行う場合）

- ・建築基準法第43条第1項（接道要件）に適合するかどうか
- ・計画区域に隣接する道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路かどうか
- ・予定建築物の用途が用途地域等に適合しているかどうか

ウ 農地に関する調査

- ・農用地が含まれているかどうか
- ・農地法の許可又は届出を要するかどうか

エ 森林に関する調査

- ・保安林、地域森林計画対象民有林等が含まれているかどうか
- ・森林法の許可を要するかどうか

オ 自然環境に関する法令による規制の調査

- ・自然公園区域が含まれているかどうか
- ・自然公園法の許可を要するかどうか
- ・その他の自然環境に関する他法令の許認可等を要するかどうか

カ 防災に関する法令による規制の調査

- ・河川保全区域、砂防指定地等が含まれているかどうか
- ・河川法、砂防法の許可を要するかどうか
- ・その他防災に関する他法令の許認可等を要するかどうか

キ 文化財に関する調査

- ・埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地であるかどうか

ク その他関連のある法令等の調査

- ・宅地造成等の工事に際し、支障となる制限等がないか

上記調査の結果、関係部局と協議を行った場合は、その協議内容について報告してください。

(2) 宅地造成等に関する事前相談

本市において宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積に関する工事の計画について、許可の可否や許可の見通しがあるかなどの相談を受けることができます。この相談は、申請者の利便及び許可等に関する事務処理の迅速化、合理化を図る目的で行うものです。

① 事前相談の申請

提出先：都市計画課

提出部数：１部

提出書類：下記の通り ※提出資料は返却できません

申請に必要な書類

No.	提出書類
1	宅地造成等事前相談申請書（参考様式第１０号）
2	付近見取図（申請地を明示）
3	その他（必要に応じ、図面等を求めます）

② 事前相談に対する回答

事前相談に対する回答は、書面をもって行います。回答に要する日数は１５日程度ですが、相談内容によってはこの限りではありません。

③ 事前相談に関する留意事項

ア 事前相談に対する回答は、法令等の改正があった場合等においては無効となる場合があります。

イ 事前相談に対する回答は、あくまで申請者の相談に回答するものであり、許可が受けられることの証明等に用いることはできません。

(3) 公共施設の管理者等の施行承認

工事区域内又は当該区域に隣接する土地に公共施設（市道、里道、水路等）がある場合で、工事に関し公共施設の管理者の承認等を得る必要があるときは、許可申請までにその承認等を受けておく必要があります。なお、許可申請書には承認等を受けたことを証する書面の添付が必要となります。

(4) 付近住民への周知（法第 11 条・第 29 条）

工事主は許可の申請をする場合、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、当該工事の内容を周知させるため、説明会等の必要な措置を講じなければなりません。必要な措置は、次に掲げるいずれかの方法で行ってください。

ただし、省令第6条ただし書きに該当する、溪流等における高さ15mを超える盛土を行う工事については、①の方法で周知する必要があります。

- ① 宅地造成等に関する工事の内容についての説明会を開催すること。
- ② 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に配布すること。
- ③ 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること。

周知する工事の具体的内容

区 分	項 目
宅地造成 又は 特定盛土等	・ 工事主の氏名又は名称 ・ 工事が施行される土地の所在地 ・ 工事施行者の氏名又は名称 ・ 工事の着手予定日及び完了予定日 ・ 盛土又は切土の高さ ・ 盛土又は切土をする土地の面積 ・ 盛土又は切土の土量 ・ その他市長が必要と認める事項
土石の堆積	・ 工事主の氏名又は名称 ・ 工事が施行される土地の所在地 ・ 工事施行者の氏名又は名称 ・ 工事の着手予定日及び完了予定日 ・ 土石の堆積の最大堆積高さ ・ 土石の堆積を行う土地の面積 ・ 土石の堆積の最大堆積土量 ・ その他市長が必要と認める事項

工事について住民への周知を行う範囲（参考）

盛土等の区分	周知を行う範囲
①平地盛土、②切土、③土石の堆積 イメージ図	○盛土等の境界（法尻）から盛土等の最大高さhに対して水平距離2h以内の範囲（※左図Lの範囲） ○盛土等を行う土地の隣接地 ○盛土等を行う土地が属する自治会等の範囲
腹付け盛土 イメージ図	○盛土のり肩までの高さhに対して盛土のり肩から下方の水平距離5h以内の範囲（※左図Iの範囲） ○盛土を行う土地の境界から下流方向に水平距離50メートル～数百メートル程度の範囲 ○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲
①省令第6条ただし書きに該当する溪流等における高さ15mを超える盛土 ② 溪流等における盛土（①を除く） ③ 谷埋め盛土（①及び②を除く） ④ 腹付け盛土のうち、上図Iの範囲に溪流等の溪床が存在するもの（①及び②を除く） イメージ図	○下流の溪床勾配が2度以上の範囲（※左図参照） ○上記範囲の中にその全部または一部が含まれる自治会等の範囲

盛土のタイプの定義

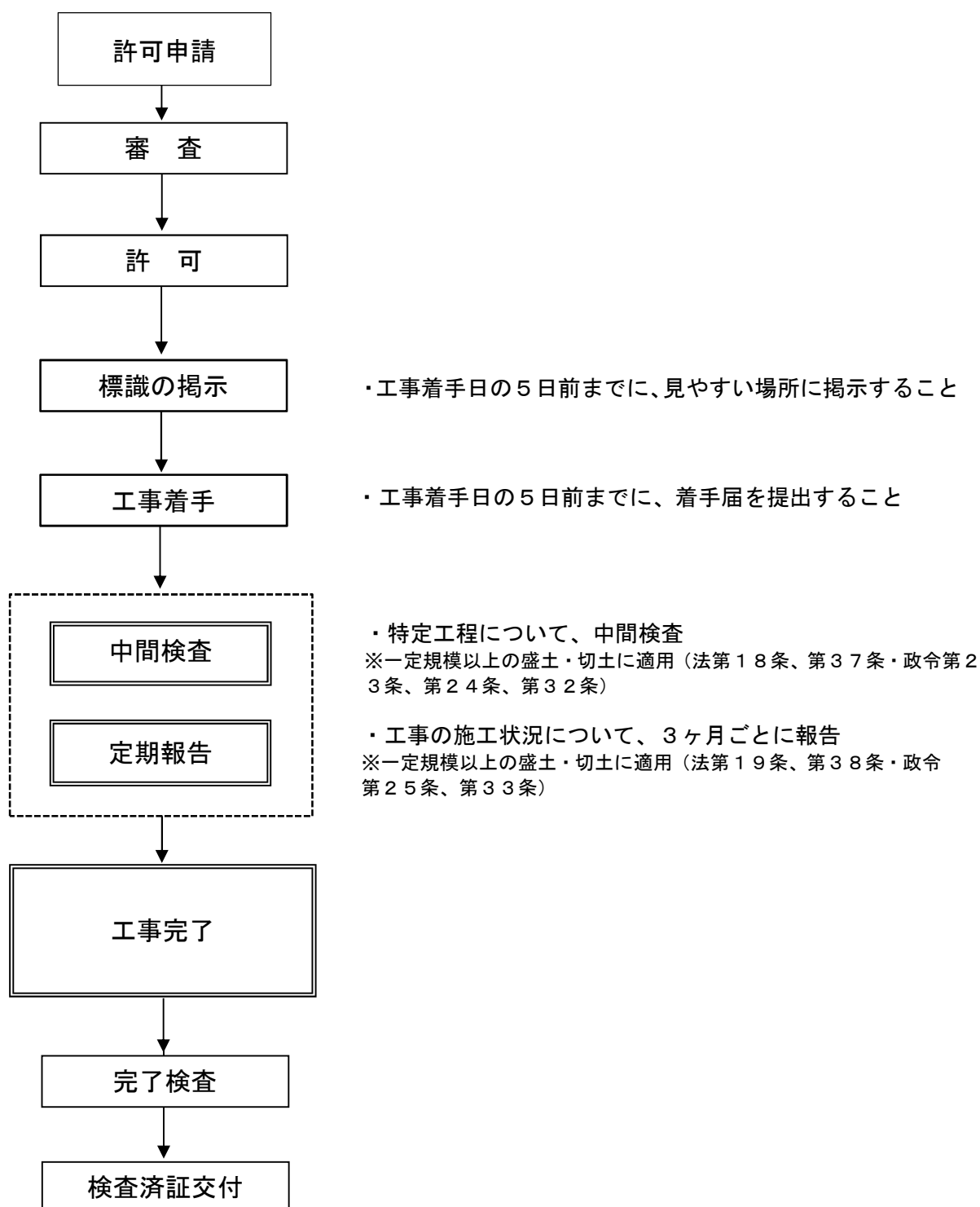
平地盛土	勾配1/10以下の平坦地において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないもの
腹付け盛土	勾配1/10超の傾斜地盤上において行われる盛土で、谷埋め盛土に該当しないもの
谷埋め盛土	谷や沢を埋め立てて行う盛土

4 許可申請等

(1) 許可申請手続の概要

工事主は、規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事に着手する前に、所定の様式の許可申請書を市長に提出し、申請手数料を納付し、その許可を受けなければなりません。

(2) 許可申請手続フロー



(3) 許可申請に当たっての留意事項

- ① 許可を受けるには、宅地造成等に関する工事の許可申請書の正本及び副本に図面その他必要な図書を添付しなければなりません。
- ② 書類、図面等の大きさは、すべてA4判として製本してください。なお、図面はA4判の袋に入れ、図面の目録を添付してください。
- ③ 図面には、設計者名を記入してください。

(4) 許可申請時の添付図書一覧

(宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可申請)

許可申請に必要な図書は、次に掲げるとおりです。

許可申請に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可申請書 (別記様式第二)	省令第7条、第63条
2	現況写真(区域内、区域周辺、排水先等を撮影) ※撮影年月日及び撮影方向を記入	省令第7条第1項第6号、第63条第1項第1号
3	設計者調書(別記様式第6号) ※政令第21条各号に該当する場合は資格を証する書類を添付	規則第3条、第3条の2
4	設計説明書(別記様式第3号)	〃
5	土地の登記事項証明書	〃
6	公図の写し(区域を朱線で囲む) ※公図が複数あるときは合成公図を作成し、公図が混乱している場合は地番図を添付	〃
7	区域内権利者一覧表(別記様式第4号)	〃
8	工事区域内の権利者の同意書(別記様式第5号) ※同意書(写し)及び印鑑証明書(原本)を添付	省令第7条第1項第10条、第63条第1項第1号
9	工事主の資力・信用に関する書類 (工事主が個人の場合) ・住民票の写し若しくは個人番号カード(番号を黒塗りしたもの)の写し又は氏名及び住所を証する書類 ・資金計画書(別記様式第三) ・所得税の納税証明書	省令第7条第1項第7号、第8号、第9号、第63条第1項第1号

	(工事主が法人の場合) ・法人の登記事項証明書 ・役員の住民票の写し若しくは個人番号カード(番号を黒塗りしたもの)の写し又は氏名及び住所を証する書類 ・資金計画書(別記様式第三) ・資金の裏付け(残高証明、融資証明等工事を完遂する資力を有することを証する書類) ・法人税の納税証明書	
	盛土規制法に違反していない旨などの誓約書(参考様式第11号) (破産手続開始決定を受け復権を得ない者や、盛土規制法に違反し罰金刑の処罰を受けた者等は、信用が不足すると判断されるため、これらに該当しない旨について誓約を求めます。)	国官参宅第12号 令和5年5月26日(技術的助言)
	個人情報取り扱いに関する同意書(参考様式第12号) (暴力団員と関係を有する事業者等は、盛土等に関する工事の担い手としては不適当であるとされていることから、和歌山県警への照会に当たり工事主等の個人情報を使用することへの同意を求めます。)	国官参宅第9号 令和5年5月26日(信用の確認について)
10	工事施行者の能力調書(参考様式第6号) ※建設業の許可の写しを添付	法第12条第2項第3号
11	法第11条、第29条の規定に基づく措置を講じたことを証する書類(P. II-17、18参照) ※周知範囲がわかるものを添付	省令第7条第1項第11号、第63条第1項第1号
12	工事区域の隣接地の土地の所有者一覧表(別記様式第7号)	規則第3条、第3条の2
13	宅地造成等に関する工事に係る隣接地所有者等への周知及び調整結果報告書(別記様式第30号)	規則第17条第2項
14	工事に関係のある公共施設の管理者の同意事項一覧表(別記様式第13号) ※公共施設管理者の承認等を受けたことを証する書類を添付	規則第3条、第3条の2
15	構造計算書(擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定)	省令第7条第1項第2号
16	地盤の安定計算書 ・災害が生じる恐れが特に大きい土地において、高さ15mを超える盛土をする場合 ・擁壁の設置が必要でない崖面の場合	省令第7条第1項第3号、第4号
17	排水流域図及び流量計算書	規則第3条、第3条の2

※第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

許可申請に必要な図面（省令第7条第1項第1号、規則第3条、第3条の2）

No.	図面の種類	明 示 す べ き 事 項	縮 尺	備 考
1	位置図	方位、道路及び目標となる地物	1/10,000 以上	
2	地形図	方位及び土地の境界線	1/2,500 以上	等高線は、2メートルの標高差を示すものとする。
3	土地の平面図	方位及び土地の境界線並びに盛土又は切土をする土地の部分、崖、擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設及び地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の位置	1/2,500 以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること。植栽、芝張り等の措置を行う必要がない場合は、その旨を付すること。擁壁、崖面崩壊防止施設及び排水施設については、申請書と照合できるように番号を付すること。
4	土地の断面図	盛土又は切土をする前後の地盤面	1/2,500 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
5	排水施設の平面図	排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配及び水の流れの方向並びに吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
6	崖の断面図	崖の高さ、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）、盛土又は切土をする前の地盤面並びに崖面の保護の方法	1/50 以上	擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
7	擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50 以上	
8	擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	1/50 以上	
9	崖面崩壊防止施設の断面図	崖面崩壊防止施設の寸法及び勾配、崖面崩壊防止施設の材料の種類及び寸法、崖面崩壊防止施設を設置す	1/50 以上	

		る前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに透水層の位置及び寸法		
10	崖面崩壊防止施設の背面図	崖面崩壊防止施設の寸法、水抜穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	1/50以上	水抜穴及び透水層に係る事項については、必要に応じて記載すること。
11	求積図	申請地全体の求積、盛土・切土に係る土地及び土量の求積		

（土石の堆積に関する工事の許可申請）

許可申請に必要な図書は、次に掲げるとおりです。

許可申請に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	土石の堆積に関する工事の許可申請書（別記様式第四）	省令第7条第2項
2	現況写真（区域内、区域周辺、排水先等を撮影） ※撮影年月日及び撮影方向を記入	省令第7条第2項4号
3	設計者調書（別記様式第6号） ※政令第21条各号に該当する場合は資格を証する書類を添付	規則第3条、第3条の2
4	土地の登記事項証明書	規則第3条、第3条の2
5	公図の写し（区域を朱線で囲む） ※公図が複数あるときには、合成公図を作成し、公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付	〃
6	区域内権利者一覧表（別記様式第4号）	〃
7	工事区域内の権利者の同意書（別記様式第5号） ※同意書（写し）及び印鑑証明書（原本）を添付	省令第7条第1項第10条、第63条第1項第1号
8	工事主の資力・信用に関する書類 （工事主が個人の場合） ・住民票の写し若しくは個人番号カード（番号を黒塗したもの）の写し又は氏名・住所を証する書類 ・資金計画書（別記様式第五） ・所得税の納税証明書	省令第7条第2項第5号、第6号、第7号

	(工事主が法人の場合) ・ 法人の登記事項証明書 ・ 役員の住民票の写し若しくは個人番号カード(番号を黒塗りしたもの)の写し又は氏名・住所を証する書類 ・ 資金計画書(別記様式第五) ・ 資金の裏付け(残高証明、融資証明等工事を完遂する資力を有することを証する書類) ・ 法人税の納税証明書	
	盛土規制法に違反していない旨などの誓約書(参考様式第11号) 〔 破産手続開始決定を受け復権を得ない者や、盛土規制法に違反し罰金刑の処罰を受けた者等は、信用が不足すると判断されるため、これらに該当しない旨について誓約を求めます。 〕	国官参宅第12号 令和5年5月26日 (技術的助言)
	個人情報取り扱いに関する同意書(参考様式第12号) 〔 暴力団員と関係を有する事業者等は、盛土等に関する工事の担い手としては不相当であるとされていることから、和歌山県警への照会に当たり工事主等の個人情報を使用することへの同意を求めます。 〕	国官参宅第9号 令和5年5月26日 (信用の確認について)
9	工事施行者の能力調書(参考様式第6号) ※許可書等の写しを添付	法第12条第2項第3号
10	工事区域の隣接地の土地の所有者一覧表(別記様式第7号)	規則第3条、第3条の2
11	法第11条・第29条の規定に基づく措置を講じたことを証する書類(P. II-17、18参照) ※周知範囲がわかるものを添付	省令第7条第2項第9号、第63条第2項第1号
12	宅地造成等に関する工事に係る隣接地所有者等への周知及び調整結果報告書(別記様式第30号)	規則第3条、第3条の2
13	構造計算書等 ※堆積した土石の崩壊を防止するための措置又は土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置を講じた場合に添付	省令第7条第2項第2号、第3号
14	排水流域図及び流量計算書 ※必要に応じて添付	政令第19条第1項第5号、規則第3条、第3条の2

※第三者に委任する場合は、申請者の押印がある委任状が必要です。

許可に必要な図面

(省令第7条第2項第1号)

No.	図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	備 考
1	位置図	方位、道路及び目標となる地物	1/10,000 以上	
2	地形図	方位及び土地の境界線	1/2,500 以上	等高線は、2メートルの標高差を示すものとする こと。
3	土地の平面図	方位及び土地の境界線並びに勾配が10分の1を超える土地における堆積した土石の崩壊を防止するための措置を講ずる位置及び当該措置の内容、空地の位置、柵その他これに類するものを設置する位置、雨水その他の地表水を有効に排除する措置を講ずる位置及び当該措置の内容並びに堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置を講ずる位置及び当該措置の内容	1/500 以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること。 空地、雨水その他の地表水による堆積した土石の崩壊を防止するための措置及び堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を防止する措置については、申請書と照合できるように番号を付すること。
4	土地の断面図	土石の堆積を行う土地の地盤面	1/500 以上	

5 許可の基準

(1) 技術的基準（法第13条第1項・第31条第1項）

宅地造成等に関する工事は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置、その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講じられたものでなければなりません。詳細については「盛土等防災マニュアル（国土交通省）」、「開発行為と宅地造成に関する工事申請の手引き【第2編】（和歌山市）」等を参考にしてください。

(2) 設計者の資格（法第13条第2項・第31条第2項）

工事内容に次の①又は②が含まれる場合は、下記の資格を有する者の設計によらなければなりません。

- ① 高さが5メートルを超える擁壁の設置
 - ② 盛土又は切土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置
1. 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者であること。
 2. 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限3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、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者であること。
 3. 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旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者であること。
 4. 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による中学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者であること。
 5. 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則第19条第1号トに規定する講習を修了した者。
 6. 国土交通大臣が前各号と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。（注）

（注）国土交通大臣が認めているのは次の者です。

- (7) 学校教育法による大学の大学院若しくは専攻課又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者。
- (イ) 技術士法による本試験のうち技術部門を建設部門とする者に合格した者。
- (ロ) 建築士法による1級建築士の資格を有する者。
- (エ) 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で登録講習機関の講習を修了した者。

6 工事着手から工事完了までの手続き

(1) 工事着手時の手続き

① 工事着手届（条例第16条）

工事主は工事に着手する5日前までに、次に掲げる書類を市長に提出しなければなりません。なお、盛土規制法の許可申請時に、工事施行者が未定であったものについては、工事施行者の能力調書を提出してください。^{注1}

（注1：施行者の能力が不適格と判断されれば、許可の取り消しとなる場合があります。）

届出に必要な書類

No	提出書類	根拠法令
1	宅地造成等に関する工事の着手届出書（別記様式第26号）	規則第14条
2	工事工程表（別記様式第27号）	〃
3	標識の記載内容及び設置状況がわかる写真	〃
4	盛土・切土等に関する工事の概要書（参考様式第15号） ※みなし許可の場合	
5	開発行為許可書の写し ※みなし許可の場合	
6	（工事施工者の能力調書（参考様式第6号）） ※建設業の許可等の写しを添付	法第12条第2項第3号

② 標識の設置（法第49条、条例第17条）

工事主は、標識を工事区域内の見やすい場所に掲示しなければなりません。なお、掲示期間は許可又は届出工事に着手しようとする日の5日前から宅地造成等工事の検査済証若しくは確認済証の交付を受けるまで又は届出工事が完了するまでとします。

(2) 工事中の留意事項

① 周辺住民との調整及び報告

工事主は、隣接地等の周辺住民と調整する必要がある場合は、その都度調整に努めなければなりません。また、必要に応じ市長が報告書（別記様式第30号）を求める場合があります。

② 施工及び管理について

構造物の施工・出来形・品質管理については和歌山県土木請負工事必携に準じて行ってください。写真管理は工事全体の流れが分かるよう、工種ごとにすべての構造物を数量、延長に応じて撮影してください。不可視となる出来形部分については、出来形寸法が確認できるよう特に注意して撮影してください。

※確認できない場合は検査時に工事主の負担で掘削、破壊検査等を行うことがあります。

③ 施工中の騒音振動等について

工事施工者は建設工事に伴う騒音振動対策技術指針（建設大臣官房技術審議官通達昭和51年3月2日）、関連法令を遵守の上、騒音、振動、粉塵等の問題について十分に検討し、周辺地域の環境保全に努めなければなりません。

（３）宅地造成等の変更（法第１６条・第３５条）

① 手続きの概要

工事主は、許可工事の内容を変更しようとするときは、変更に係る工事に着手する前に、宅地造成等に関する工事の変更許可を受ける必要があります。ただし、省令（第３８条第１項、第２項）で定める軽微な変更については、許可を受ける必要はありませんが、下記③の軽微な変更の届出をする必要があります。

② 変更許可申請（省令第３７条、第６７条、規則第５条、第５条の２）

宅地造成等に関する工事の変更許可申請を提出する際は、申請書の正本及び副本に次に掲げる図書を添付してください。

許可申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類・図面	根拠法令
1	宅地造成等に関する工事の変更許可申請書 （別記様式第七、第八）	省令第３７条第１項及び第２項
2	位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）	〃
3	変更前の許可証の写し	
4	変更理由書	
5	工事の出来形の状況を示す図書	
6	現況写真	省令第３７条第１項及び第２項
7	宅地造成等に関する工事の許可申請に必要な図書のうち変更に係るもの（P. II-20～25参照）	〃

③ 軽微な変更の届出（法第 16 条第 2 項、第 35 条第 2 項）

軽微な変更の届出をする場合は、工事の変更届出書（別記様式第 12 号）に、必要となる書類を添えて市長に提出しなければなりません。

添付書類は変更事項（下記ア、イ）に応じて次の書類が必要となります。

変更事項及び届出に必要な書類（省令第 38 条）

変更事項	提出書類
ア 工事主、設計者又は 工事施行者の氏名若しくは 名称又は住所 <u>※社名や本社の住所変更など、事業主体の変わらないものをいいます。</u>	氏名若しくは名称又は住所が確認できるもの
イ 工事の着手予定年月日 又は 工事の完了予定年月日	工事工程表（別記様式第 27 号）

（４）中間検査（法第 18 条・第 37 条）

① 中間検査の概要

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けた者は、特定工程^アに係る工事を終える度に、中間検査を申請しなければなりません。検査の結果、工事が許可の内容に適合すると認められた場合は、中間検査合格証が交付されます。

なお、特定工程後の工程^イに係る工事は、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ施工することができません。

ア 特定工程 政令第 24 条第 1 項	盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に、 <u>湧水及び地下水を排除するための排水施設を設置する工事の工程</u>
イ 特定工程後の工程 政令第 24 条第 2 項	排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事の工程

※検査の受付等については、（８）完了検査等の「提出時期等に関する留意事項」をご覧ください。

② 中間検査が必要な宅地造成及び特定盛土等の規模（政令第２３条）

中間検査が必要な宅地造成及び特定盛土等の規模は、次のとおりです。

行為	規 模
宅地造成 又は 特定盛土等	① 盛土で高さ２ｍ超の崖を生ずるもの ② 切土で高さ５ｍ超の崖を生ずるもの ③ 盛土と切土を同時に行い、５ｍ超の崖を生ずるもの ④ 崖は生じないが、盛土で高さ５ｍ超となるもの ⑤ 盛土又は切土の面積が３,０００㎡超となるもの

③ 中間検査の申請（省令第４５条、第７５条）

特定工程に係る工事を終えた日から４日以内に、次に掲げる図書を添付して申請してください。

検査については、事前に都市計画課までご相談ください。

申請に必要な図面

No.	提出図面	根拠法令
１	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書 （別記様式第十三）	省令第４６条、 第７６条
２	位置図（１／２,５００都市計画図、付近見取図）	
３	平面図（検査の対象となる特定工程に係る工事の内容を明示）	〃

（５）定期報告（法第１９条・第３８条）

① 定期報告の概要

工事の許可を受けた者は、以下に示す工事の進捗状況等について３か月毎に市長に報告しなければなりません。

② 定期報告の対象規模（法第１９条第１項・政令第２５条）

定期報告の対象となる工事の規模は、次のとおりです。

行 為	規 模
宅地造成 又は 特定盛土等	・ 盛土で高さ２ｍ超の崖を生ずるもの ・ 切土で高さ５ｍ超の崖を生ずるもの ・ 盛土と切土を同時に行い、５ｍ超の崖を生ずるもの ・ 崖は生じないが、盛土で高さ５ｍ超となるもの ・ 盛土又は切土の面積が３,０００㎡超となるもの
土石の堆積	・ 堆積の高さが５ｍ超かつ面積が１,５００㎡超となるもの ・ 堆積の面積が３,０００㎡超となるもの（①を除く）

③ 報告事項（省令第５０条・第８０条）

報告事項は、次のとおりです。

行 為	報 告 事 項
宅地造成 又は 特定盛土等	・ 工事が施行される土地の所在地 ・ 工事の許可年月日及び許可番号 ・ 前回の報告年月日（２回目以降に限る） ・ 報告の時点における盛土又は切土の高さ、面積、土量 ・ 擁壁等に関する工事の施行状況
土石の堆積	・ 工事が施行される土地の所在地 ・ 工事の許可年月日及び許可番号 ・ 前回の報告年月日（２回目以降に限る） ・ 報告の時点における土石の堆積の高さ、面積、土量 ・ 前回の報告の時点から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量（２回目以降に限る）

④ 定期報告について（省令第４８条）

定期報告をする際は、次に掲げる図書を添付してください。

報告に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	定期報告書（参考様式第１３号、１４号）	省令第４８条第１項、第２項
2	写真（工事区域全域がわかるもの）	〃
3	工事工程表（別記様式第２７号）※実施工程を朱書き	〃
4	その他	〃

（６）工事の中止等の届出（条例第１９条）

① 手続きの概要

工事主は、許可工事若しくは届出工事を中止し、再開し又は許可工事若しくは届出工事の全部若しくは一部を廃止しようとするときは、速やかに届出書を市長に提出しなければなりません。

② 工事の中止等の届出（規則第１６条）

届出を行う場合は、次に掲げる図書を添付してください。

届出に必要な書類

No.	提出書類	根拠法令
1	宅地造成等に関する工事の中止・再開・廃止届出書（別記様式第２９号）	規則第１６条
2	位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）	
3	理由書	
4	工事の中止又は廃止に伴う措置を記載した書類	規則第１６条
5	宅地造成等工事区域の現況写真	〃
6	出来形の状況を示す図書	〃

③ 留意事項

工事着手後、工事の中止又は廃止を行う場合、その工事により損なわれた公共施設の機能を回復させ、かつ周辺に支障を及ぼすことのないように適切な防災対策を実施する必要があります。

(7) 工事完了前の使用制限 (条例第 5 条 ・ 第 1 0 条)

① 手続きの概要

許可工事の区域内においては、許可工事の用に供するために使用する場合を除き、検査済証の交付を受けるまで宅地等として使用してはなりません。ただし、宅地等の災害の防止上支障がないことについて、あらかじめ市長の承認を受けたときは、この限りではありません。また、承認を受ける場合は下記の 1 ～ 4 に該当していなければなりません。

No.	該 当 事 項
1	都市計画法第 2 9 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物を先行的に建築する必要があるとき。
2	既存の建築物等を工事区域内に移転し改築する必要があるとき。
3	建築物又は特定工作物が許可工事に係る擁壁等に近接している等の理由により、許可工事と当該建築物の建築工事又は当該特定工作物の建設工事を切り離して行うことが、技術上困難又は不適當であるとき。
4	その他の場合で許可工事の工程上又は施工上やむを得ないとき。

② 提出書類 (規則第 9 条第 1 項)

承認申請を行う場合は、次に掲げる書類を添付してください。

申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類及び図面	根拠法令
1	工事完了前の建築物の建築・特定工作物の建設の承認申請書 (別記様式第 1 7 号)	規則第 9 条
2	位置図 (1/2, 500 都市計画図、付近見取図)	
3	理由書 (① 手続きの概要の 1 ～ 4 のいずれかに該当している旨を記載)	規則第 9 条
4	建築物等に関する図面 (配置図、平面図、立面図)	〃

（８）完了検査等（法第１７条・第３６条）

① 完了検査等の概要

工事が完了した場合は、完了した日から４日以内に検査又は確認の申請をしてください。検査又は確認の結果、工事が許可の内容に適合すると認められた場合は、検査済証又は確認済証が交付されます。

※提出時期等に関する留意事項

申請書が毎週月曜日（月曜日が休日の場合は、直前の開庁日）の正午までに提出され、書類等に不備がないものについては翌週中に検査又は確認が行われます。ただし、受理後に補正の必要が生じた場合で、その週の水曜日の午後５時１５分までにその補正がなされなかったものは、翌週中に検査又は確認を行うことができません。なお、規模の大きなものに関してはこの限りではありません。

また、年末・年始、ゴールデンウィーク等連休となる期間は、上記スケジュールと異なる場合がありますので、事前に都市計画課へお問い合わせください。

② 完了検査等の申請

（宅地造成又は特定盛土等）

完了検査申請の際は、次に掲げる図書を添付してください。

申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類及び図面	根拠法令
1	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の完了検査申請書 （別記様式第九）	省令第４０条、 第７０条
2	位置図（１／２、５００都市計画図、付近見取図）	
3	工事に関係のある公共施設の管理者の同意事項一覧表（別記様式第１３号） ※工事施行承認等にかかる検査済証の写しを添付	規則第７条
4	工事出来形図（平面図、構造物の展開図等） ※出来形は朱書き	〃
5	工事写真 ・工事区域の着手前及び完成の全景 ・全ての構造物を工種ごと及び施工順に並べる （例：掘削→転圧→基礎砕石→型枠→配筋→生コン打設→養生→出来形） ※不可視となる出来形部分については、出来形寸法が確認できるよう、撮影してください。確認できない場合は検査時に工事主等の負担で掘削、破壊検査等を求めることがあります。	〃

6	検査対象構造物一覧表（別記様式第14号）	〃
7	許可の内容に適合していることを証する書類 （コンクリート圧縮強度試験成績表・材料確認等）	

※検査には、原則工事主、工事施行者及び設計者の立会が必要です。

（土石の堆積）

確認申請の際は、次に掲げる図書を添付してください。

申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類及び図面	根拠法令
1	土石の堆積に関する工事の確認申請書（別記様式第十一）	省令第43条、 第73条
2	位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）	
3	工事写真 ・工事区域の着手前及び除却時の全景	
4	土地の平面図及び断面図 ・着手前及び除却時の地盤高を明記	

※確認には、原則工事主、工事施行者及び設計者の立会が必要です。

(9) 工事一部完了検査 (条例第 4 条 ・ 第 9 条)

① 一部完了検査の概要

許可工事において、区域の一部の工事が完了した場合、当該完了した部分の宅地等が独立して使用することができ、かつ、当該宅地等以外の宅地等の災害の防止上支障がないと市長が認めるときは、当該工事完了部分の工事が技術的基準に適合しているかについて検査を受けることができます。検査の結果、工事が許可の内容に適合すると認められた場合は、検査済証が交付されます。

※検査の受付等については、(8) 完了検査等の「提出時期等に関する留意事項」をご覧ください。

② 一部完了検査申請 (規則第 8 条第 1 項)

一部完了検査申請をする際は、次に掲げる図書を添付してください。

申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類	根拠法令
1	工事の一部完了検査申請書 (別記様式第 1 5 号)	規則第 8 条、第 8 条の 2
2	一部完了した内容を示す書類	〃
3	「(8) ②完了検査等の申請に必要な書類及び図面」のうち一部完了検査に必要なもの (P. II-3 4、3 5 参照)	〃

7 適合証明、宅地造成等行為非該当確認

(1) 適合証明(省令第88条)

① 趣旨

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、省令第88条の規定により、その計画が法第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項又は第35条第1項の規定に適合していることについて証明書の交付を求めることができます。

② 申請方法

省令第88条に基づく証明書を申請する際は、次に掲げる図書を添付してください。

なお、申請者は建築主（建築確認申請をする方）とします。

申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類及び図面	根拠法令
1	宅地造成等工事許可等証明交付申請書（別記様式第24号）	規則第13条
2	位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）	〃
3	現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）	〃
4	公図の写し（申請地を明示、コピー可）	〃
5	登記事項証明書（コピー可）	〃
6	建築物の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、建築物の規模・構造、敷地境界線（道路後退後の敷地を朱書）	〃
7	土地の平面図（盛土・切土の面積記入）P. II-22参照	〃
8	土地の断面図（隣接地の地盤高記入）P. II-22参照	〃
9	求積図及び求積表	

※申請手続きを第三者に委任する場合は、押印がある委任状が必要です。

③ 留意事項

偽り或其他不正な手段により証明を受けた場合は、条例第21条第2項第2号の規定により、その証明が取り消されます。

（２）宅地造成等行為非該当確認（条例第１３条）

① 趣旨

建築基準法第６条第１項又は第６条の２第１項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、条例第１３条に規定するとおり、その計画が法第２条第２号に規定する宅地造成及び法第２条第３号に規定する特定盛土等に該当しないことについて、確認証の交付を求めることができます。

② 申請方法（規則第１２条）

宅地造成等行為非該当確認の申請をする際は、次に掲げる図書を添付してください。

なお、申請者は建築主（建築確認申請をする方）とします。

申請に必要な書類及び図面

No.	提出書類及び図面	根拠法令
１	宅地造成等行為非該当確認申請書（別記様式第２２号）	規則第１２条
２	位置図（１/２,５００都市計画図、付近見取図）	〃
３	現況写真（申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）	〃
４	公図の写し（申請地を明示、コピー可）	〃
５	登記事項証明書（コピー可）	〃
６	建築物の配置図（前面道路の幅員・種別・道路後退線、建築物の規模・構造、敷地境界線（道路後退後の敷地を朱書）	〃
７	土地の平面図（盛土・切土の面積記入）P.Ⅱ-２２参照	〃
８	土地の断面図（隣接地の地盤高記入）P.Ⅱ-２２参照	〃
９	求積図及び求積表	

※申請手続きを第三者に委任する場合は、押印のある委任状が必要です。

③留意事項

偽りその他不正な手段により確認を受けた場合は、条例第２１条第２項第１号の規定により、その確認が取り消されます。