

都市計画法と宅地造成等規制法による

# 開発行為と宅地造成に関する 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 宅地造成等規制法

令和6年4月1日 改訂版

— 和歌山市 —

平成12年4月1日	制定
平成13年8月1日	改訂
平成15年4月1日	改訂
平成16年8月17日	改訂
平成17年4月1日	改訂
平成18年12月22日	改訂
平成19年4月1日	改訂
平成19年11月30日	改訂
平成20年4月1日	改訂
平成24年4月1日	改訂
平成25年1月1日	改訂
平成26年1月1日	改訂
平成27年4月1日	改訂
平成28年7月1日	改訂
平成29年4月1日	改訂
平成30年4月1日	改訂
平成30年10月1日	改訂
平成31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

# 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

#### 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 - 17
- (2) 開発許可等に関する事前相談 ..... I - 23
- (3) 公共施設の管理者等の同意（法第 32 条第 1 項） ..... I - 28
- (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 - 29
- (5) 開発審査会付議に伴う事前協議 ..... I - 34
- (6) 大規模な開発計画に伴う事前協議 ..... I - 41
- (7) 付近住民への周知及び調整 ..... I - 47

#### 4 開発許可申請手続

- (1) 開発許可申請（法第 30 条） ..... I - 49
- (2) 設計者の資格（法第 31 条） ..... I - 51
- (3) 開発許可申請の添付図書一覧 ..... I - 52
- (4) 開発許可の手続フロー ..... I - 61

#### 5 開発許可の基準

- (1) 技術的基準（法第 33 条） ..... I - 62
- (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 - 65
- (3) 開発許可の特例（法第 34 条の 2） ..... I - 66

## 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 - 67
(2) 工事中の留意事項	I - 68
(3) 開発行為の変更許可申請と変更届出（法第35条の2）	I - 69
(4) 開発行為の廃止（法第38条）	I - 73
(5) 地位の承継（法第44条、法第45条）	I - 74
(6) 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条）	I - 75
(7) 工事完了の届出（法第36条）	I - 76
(8) 公共施設の管理（法第39条）	I - 78
(9) 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	I - 79

## 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 - 80
(2) 公共施設の制限	I - 80
(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 - 80
(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 - 81

## 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 - 84
(2) 規制の対象となる行為	I - 84
(3) 規制の対象とならない行為	I - 84
(4) 建築行為の許可基準	I - 85
(5) 建築許可申請	I - 86

## 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 - 88
(2) 法第43条非該当確認	I - 89
(3) 適合証明等	I - 91
「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 - 97

# II 一宅地造成等規制法

## 1 宅地造成等規制法の概要

(1) 法の趣旨	II - 1
(2) 制度のあらまし	II - 1
(3) 宅地造成工事規制区域（法第3条第1項）	II - 1
(4) 和歌山市における宅地造成等規制法に関する相談窓口	II - 1
(5) 宅地造成等規制法における用語の定義（法第2条）	II - 2

## 2 規制の内容等

- (1) 許可を要する工事 ..... II - 3
- (2) 届出を要する工事 ..... II - 4
- (3) 届出及び工事許可を要しない工事 ..... II - 5

## 3 工事許可申請前の調査、手続き、協議等

- (1) 造成計画に関する調査 ..... II - 7
- (2) 造成工事許可等に関する事前相談 ..... II - 8
- (3) 公共施設の管理者等の施行承認 ..... II - 9
- (4) 付近住民への周知（条例第16条） ..... II - 9

## 4 許可申請等

- (1) 許可手続の概要 ..... II - 10
- (2) 許可申請に当たっての留意事項 ..... II - 10
- (3) 許可申請の添付図書一覧 ..... II - 10
- (4) 許可申請手続フロー ..... II - 13

## 5 許可の基準

- (1) 技術基準（法第9条第1項） ..... II - 14
- (2) 設計者の資格（法第9条第2項） ..... II - 14

## 6 工事着手から工事完了までの手続き

- (1) 工事着手時の留意事項 ..... II - 15
- (2) 工事中の留意事項 ..... II - 15
- (3) 造成行為の変更（法第12条第1項） ..... II - 16
- (4) 工事の中止等の届出（条例第15条） ..... II - 17
- (5) 工事完了前の使用制限（条例第6条） ..... II - 18
- (6) 工事完了届（法第13条） ..... II - 19
- (7) 工事一部完了届（条例第5条） ..... II - 20

## 7 宅地造成行為非該当確認書、適合証明

- (1) 宅地造成行為非該当確認 ..... II - 21
- (2) 適合証明等 ..... II - 22

## 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、従業員宿舎、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

(ア) 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。

(イ) 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があります。

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	市 街 化 区 域	市街化調整区域
開発区域の区分		
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	<p>次の(ア)から(キ)のすべてに該当する開発行為</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

#### (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、又は著しく不相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)

### 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
  - ・宅地造成工事規制区域、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
  - ・宅地造成等規制法、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-20参照）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-21参照）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-22参照）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-67参照）



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。

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事【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

#### イ 宅地造成等規制法に関する事【参考様式第2-1号】

(ア) 法第8条第1項に規定する宅地造成工事の許可の要否について

(イ) 宅地造成行為に関するその他の事項について

### 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。

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つては、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				
和歌山市都市建設局都市計画部 都市計画課長様			年 月 日	
			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		宅地造成等規制法に関すること	
	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		1 法第8条第1項に規定する宅地造成工事の許可の要否について	
	2 法第33条第1項第 号に規定する技術基準について		2 宅地造成行為に関するその他の事項	
	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 <sup>2</sup> )	実測面積(m <sup>2</sup> )
	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		<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	
	宅地造成等規制法第3条第1項に規定する宅地造成工事規制区域		<input type="checkbox"/> 規制区域内 <input type="checkbox"/> 規制区域外	
※受付欄	②1 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ない場合にあつては空白に申請時点で未定である場合にあつては「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ない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。			
年 月 日				
第 号				

開発等事前相談回答書	
様	第 年 月 日
	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。	
③1 当該回答は、申請内容に変更があつた場合、法令等の改正があつ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(m <sup>2</sup> )	実測面積(m <sup>2</sup> )
	和歌山市			
④1 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 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 ）
④1 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、 <u>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</u> ので、土地利用計画が定めれば、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	
	<input type="checkbox"/> 避難所から500mの区域内外について		<input type="checkbox"/> 避難所から500mの区域内外について	
	<input type="checkbox"/> その他 ( )		<input type="checkbox"/> 想定浸水深について	
			<input type="checkbox"/> 紀の川 <input type="checkbox"/> 和田川 <input type="checkbox"/> 亀の川	
		<input type="checkbox"/> その他 ( )		
※受付欄	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。			
年 月 日				
第 号				

開発許可等の制限等に関する事前相談回答書	
様	第 年 月 日
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となりますが、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となります。

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つては、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。

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 - 20参照、参考様式第1号）
- x) 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

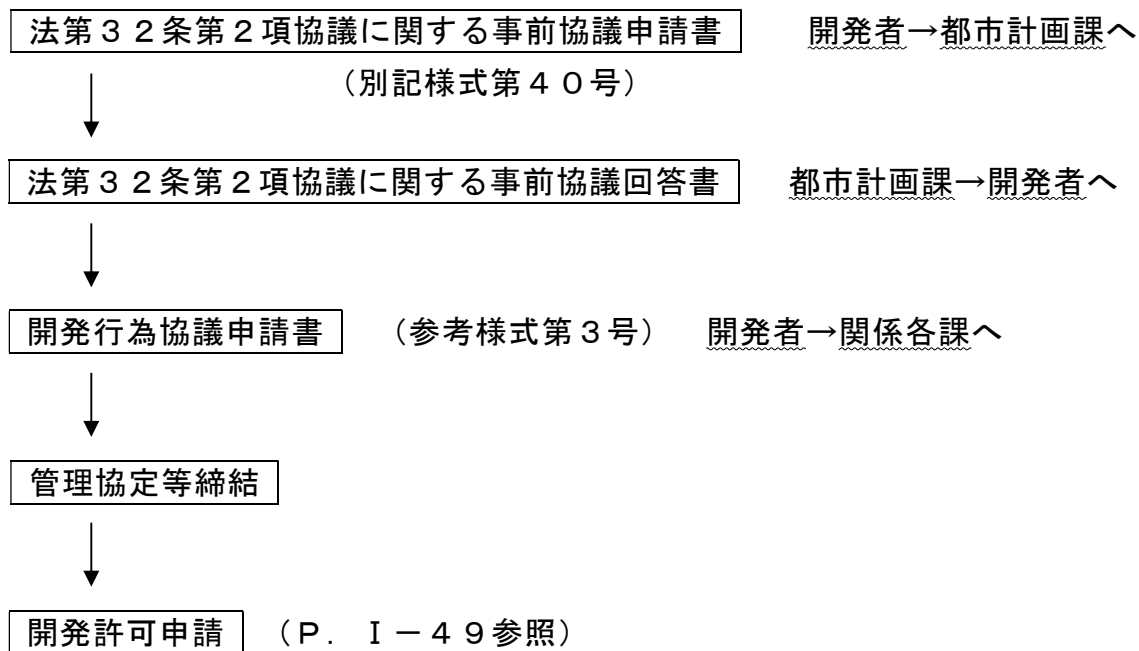
イ 協議申請の提出部数：各1部

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、「第三編 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-29参照）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、20m<sup>3</sup>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：20m<sup>3</sup>以上

b) 開発区域の面積が4,000㎡以上の場合：40m<sup>3</sup>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-23参照）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。

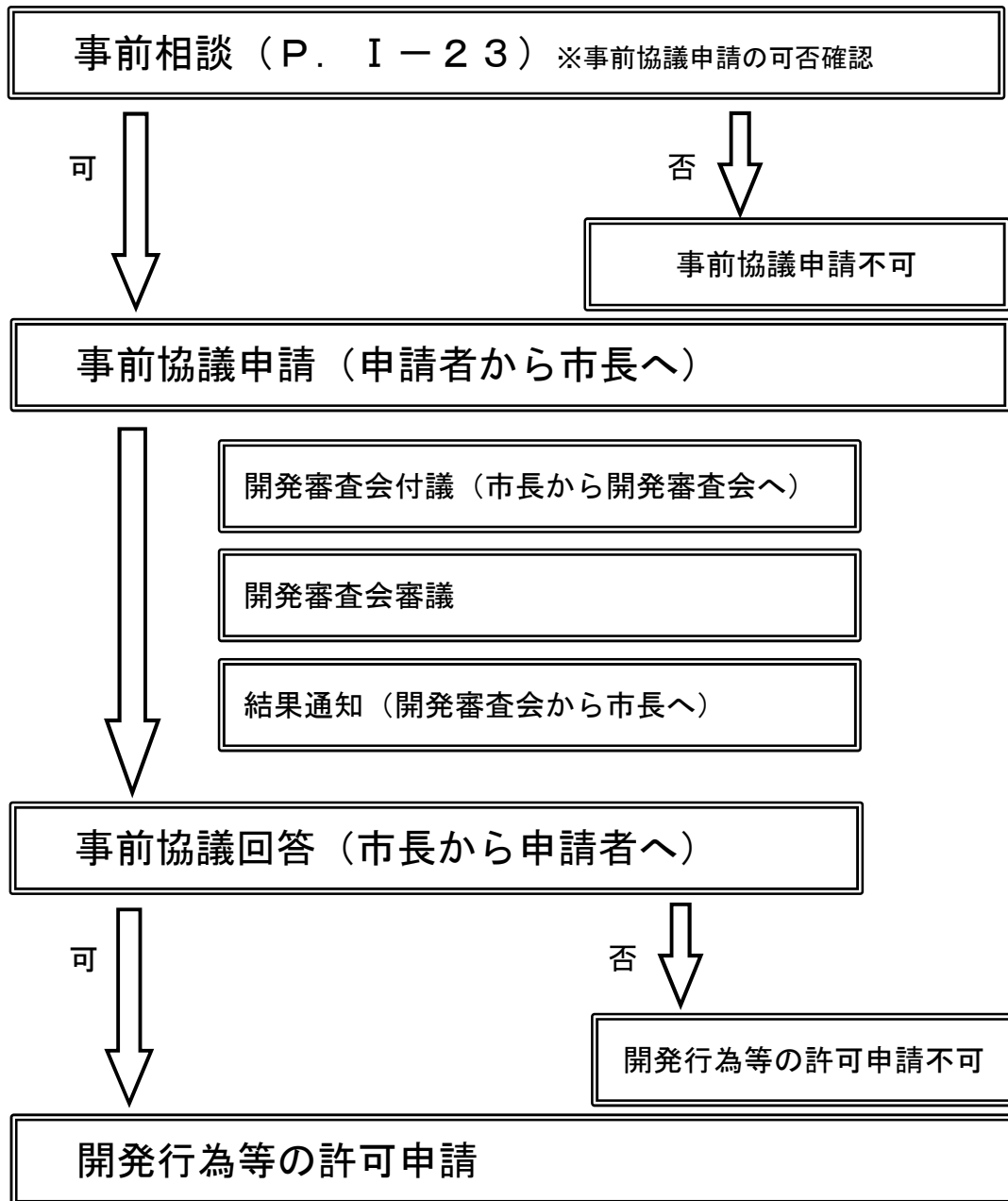
- ア 事前協議申請の提出先：都市建設局都市計画部都市計画課
  - イ 事前協議申請の提出部数：13部（正本1部、正本の写し12部）
  - ウ 事前協議申請の様式：市街化調整区域内における開発行為等の事前協議申請書（別記様式第38号）
  - エ 事前協議申請に添付しなければならない書類
    - a) 申請理由書（様式及び記載内容はP. I-36を参照して作成してください）
    - b) その他開発審査会に付議するために必要と認められる書類（P. I-37以降の表を参照してください）
- ※ 申請手続きを第三者に委任する場合は委任状が必要です。



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

\* A4版の用紙に下記要領で記入してください。

申請理由書	
(理由を詳しく明記のこと)	
年 月 日	
和歌山市長	様
申請者住所 氏名 記	
1	申請地の所在 和歌山市〇〇〇字□□□123番4
2	申請地の地目、地積 宅地 等、◇◇◇平方メートル (実測◇◇◇平方メートル)
3	予定建築物の用途、構造 自己専用住宅、木造2階建て 等 建築面積 ◇◇◇平方メートル 延べ面積 ◇◇◇平方メートル
4	土地所有者 住所：..... 氏名：..... (※申請時点の所有者の住所氏名を記入してください)
5	土地取得年月日及び原因 .....年 月 日 相続 等 (※上記4の土地所有者が取得した年月日と原因を記入してください)
6	農地転用年月日及びその利用目的 .....年 月 日、露天資材置場 等 (申請時点の地目が農地の場合、記入は不要です)

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>4. 入居予定者の名簿及び入居予定者の給与証明</li> <li>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）</li> <li>6. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>4. 申請人の給与証明及び申請人の世帯全員の住民票</li> <li>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）</li> <li>6. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
3 既存集落内に新たに立地する自己用住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>3. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>4. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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</li> <li>6. 現住居地の土地の登記事項証明書及び公図の写し</li> <li>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）</li> <li>8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
4 技術先端型業種の工場及び研究所	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 事業計画書</li> <li>3. 会社の登記簿謄本、定款等現在の業種内容を示す書面</li> <li>4. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>5. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>7. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 有料老人ホーム設置計画事前協議済書</li> <li>3. 権利関係、料金設定等を明記した事業計画書</li> <li>4. 申請人が法人である場合は法人の登記事項証明書</li> <li>5. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
6 介護等サービス付き高齢者向け住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 住宅部局及び福祉部局との事前協議書</li> <li>3. 権利関係、料金設定等を明記した事業計画書</li> <li>4. 申請人が法人である場合は法人の登記事項証明書</li> <li>5. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
7 指定既存集落内の自己用住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>3. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>4. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>5. 現住居地の土地の登記事項証明書及び公図の写し</li> <li>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</li> <li>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）</li> <li>8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
8 指定既存集落内の小規模な工場等	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>3. 事業の内容を記載した書類</li> <li>4. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>5. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>7. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>

特例的個別事由	添付書類（留意事項）
<p>9 駅周辺及び集落内における車庫の立地</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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）</li> <li>4. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>5. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>6. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
<p>10 地域産業（地場産業）の立地</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 会社の登記簿謄本、定款等現在の業種内容を示す書面</li> <li>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</li> <li>4. 事業計画書</li> <li>5. 予定建築物等の計画の概要を記載した書類</li> <li>6. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
<p>11 社寺仏閣・納骨堂の立地</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>4. 宗教法人の登記事項証明書</li> <li>5. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
<p>12 農産物直売所等の立地</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>3. 事業計画書</li> <li>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</li> <li>5. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>8. 予定建築物立面図（最高高さを明記のこと）</li> <li>9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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</li> <li>4. 既存事業所の規模等を示す書面</li> <li>5. 事業計画書</li> <li>6. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>7. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>9. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>2. 事業計画書</li> <li>3. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>4. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>6. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>
1 5 医療施設の立地	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>3. 医療施設を所管する部局との調整内容を示す書面</li> <li>4. 事業計画書</li> <li>5. 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>6. 公図の写し（申請地を朱書で明記すること）</li> <li>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）</li> <li>8. 敷地の現況及び計画断面図（2方向以上）</li> <li>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</li> </ol>

※ 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-23参照）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	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）
②付近見取図	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

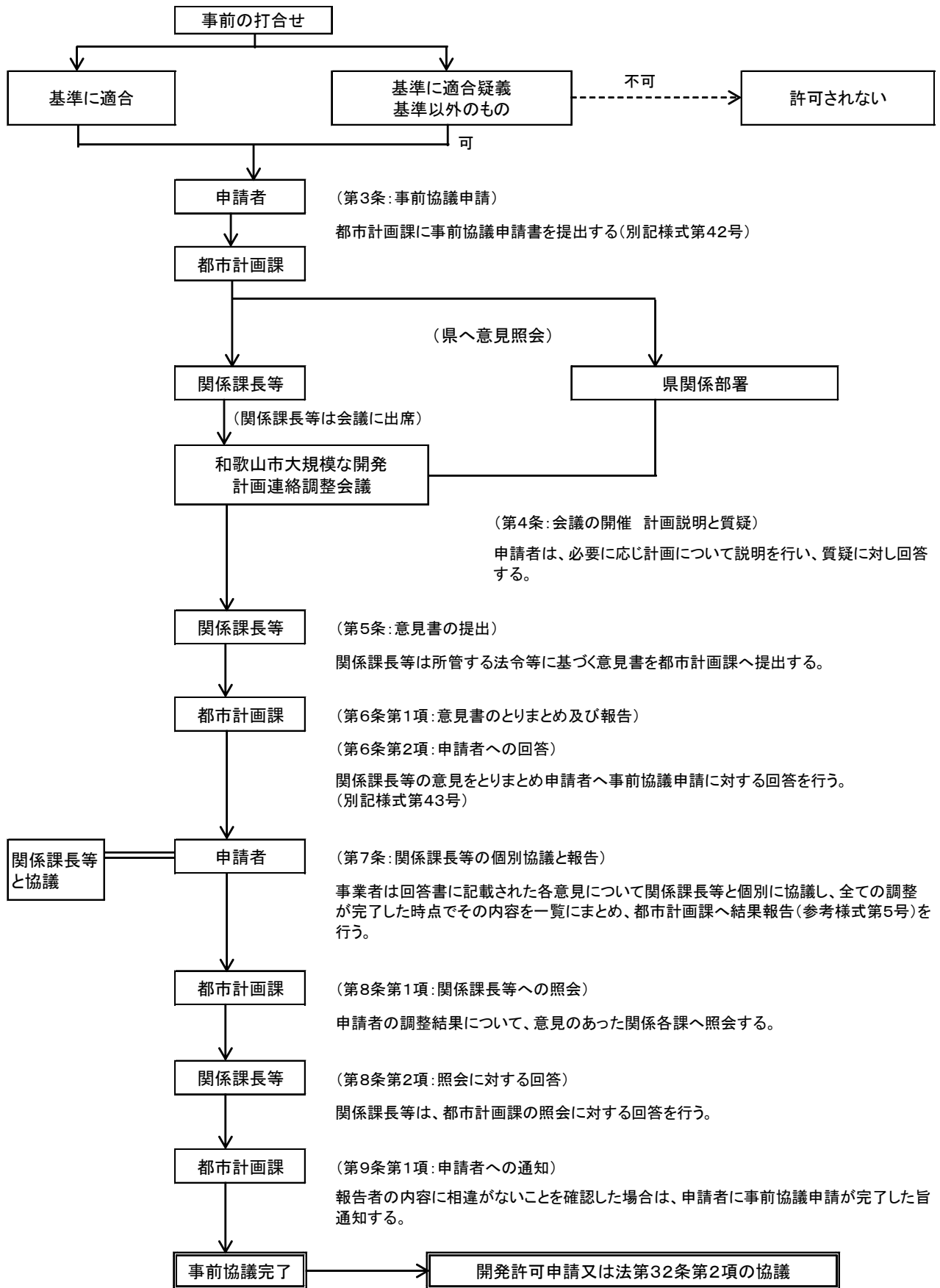
③ 参考資料

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 4 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、前条の報告書を受領したときは、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の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6 1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。

（言記載例）

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 <sup>2</sup>	
	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	XX.XX.XX 自宅訪問
	〇〇自治会△△会長	〃	XX.XX.XX 自宅訪問
	〇〇自治会住民	〃	XX.XX.XX 説明会開催
	その他付近住民	計画内容	XX.XX.XX 標識設置
調整事項等	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
	〇〇自治会△△会長	XX.XX.XX 工事車両の通行時間帯について	XX.XX.XX 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やむを得ない場合もあるが、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

### (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。	○	○	○	○	○
2	委任状		申請の手続きを第三者に委任する場合。 ※行政書士、建築士へ委任する場合は、資格が 確認できる書類の写しを添付すること。	△	△	△	△	△
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 - 17 ~ 21	○	○	○	○	○
5	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。					

6	開発区域外既存道路調査	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場合があります。(記載例参照 I-22)	×	○	○	○	○
7	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。	○	○	○	○	○
8	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。	○	○	○	○	○
9	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-55~57の別表1-1)	△	△	△	△	△
10	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。	○	○	○	○	○
11	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)	○	○	○	○	○
12	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。	○	○	○	○	○
13	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(印鑑証明書(原本)を添付すること)※自己所有地分含む。	○	○	○	○	○
14	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。	○	○	○	○	○
15	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-48)	△	△	△	△	△
16	設計者の資格調査	別記様式第5号	様式に従い記入する。(参照 I-51)	○	○	○	○	○
17	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	×	×	○	△	○
18	申請者の資力及び信用調査	別記様式第1号	様式に従い記入する。※調査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。	×	×	○	○	○
19	申請者納税証明等		税務署で発行される納税証明書(会社の場合は法人税、個人の場合は所得税)納税証明書その1またはその3	×	×	○	○	○
20	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。	×	×	○	○	○
21	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。	×	×	○	○	○
22	工事施行者の能力調査	別記様式第2号	様式に従い記入する。	×	×	○	○	○
23	建設業登録の写し等		事業経歴書及び建設業の登録写し。	×	×	○	○	○
24	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	△	△	△	△	△

25	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-30)	△	△	△	△	△
26	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	×	×	×	×	△
27	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	×	△	△	△	△
28	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-18)	△	△	△	△	△
29	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朱線で明記すること。 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)	△	△	△	△	△
30	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。	○	○	○	○	○
31	建造物の安定計算書		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。)	△	△	△	△	△
32	設計図		参照I-58~60の別表2	○	○	○	○	○
33	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、添付を要しないもの。

別表 1 - 1

法第 3 4 条各号に該当することを証する書面

法第 3 4 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 1 0 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 1 1 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-36） 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-36）</li> <li>② 付近見取図（申請地、収用対象地を明記すること）</li> <li>③ 収用証明書等収用されたことを証する書面</li> <li>④ 収用対象物件の規模、用途を示す書面</li> <li>⑤ 収用される土地の登記簿謄本及び公図</li> <li>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）</li> <li>⑦ その他必要と認められる資料</li> </ul>	別-53
	やむを得ない用途変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-36）</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>④ その他必要と認められる資料</li> </ul>	別-54
	準公益施設の建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-36）</li> <li>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</li> <li>③ 申請人に関する調書</li> <li>④ その他必要と認められる資料</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 予定建築物の概要等を示す書類</li> <li>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</li> <li>④ その他必要と認められる書類</li> </ul>	別-56、57
	国等が造成した土地における建築物の新築等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由書（参考様式第4号：記載例参照I-36）</li> <li>② 国等が開発した目的又は用途を示す書面</li> <li>③ その他必要と認められる資料</li> </ul>	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 区域内、隣接地の地番、地目、所有者</li> <li>4 区域内にある建築物、工作物の所有者</li> </ol>	
現況図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>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</li> <li>3 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>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</li> <li>5 既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>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</li> </ol>	<p>6については1ha以上の開発行為を行う場合が必要となる場合に記載すること。</p> <p>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）</p>
土地利用計画図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>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</li> <li>4 予定建築物等の敷地の形状、面積、用途</li> <li>5 公益的施設の位置、形状、面積、名称</li> <li>6 都市計画施設等の位置、形状及び名称</li> <li>7 樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>8 緩衝帯の位置及び形状</li> <li>9 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</li> <li>10 想定浸水高さ（T.P.）</li> <li>11 想定浸水高さ等の制限に係る基準点の高さ（T.P.）</li> </ol>	<p>図面は用途ごとに着色すること</p> <p>7及び8については、1ha以上の開発行為を行う場合が必要となる場合に記載すること。</p> <p>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。</p>
造成計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3 切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>4 がけ又は擁壁の位置及び形状寸法</li> <li>5 道路の位置及び形状（中心線、延長、幅員、勾配、隅切、計画高等）</li> <li>6 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>7 開発区域外の地盤高</li> </ol>	<p>切土又は盛土をする土地の部分は着色する。</p> <p>形状寸法には擁壁の構造、全高、延長を記載する。</p> <p>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。</p>
造成計画断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 測点</li> <li>2 現況地盤線（細線）及び計画線（太線）</li> <li>3 区域内外の計画高と現況地盤高</li> <li>4 盛土及び切土の法面勾配</li> <li>5 切土及び盛土をする土地の部分（着色すること）</li> <li>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</li> </ol>	<p>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。</p> <p>切土盛土がない場合も二方向以上作成のこと。</p>
道路縦断図	縦 1/500 横 1/1000 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 測点</li> <li>2 単距離</li> <li>3 追加距離</li> <li>4 勾配</li> <li>5 計画高</li> <li>6 縦断曲線</li> </ol>	<p>1については、変化点等にプラス点を設ける。</p>



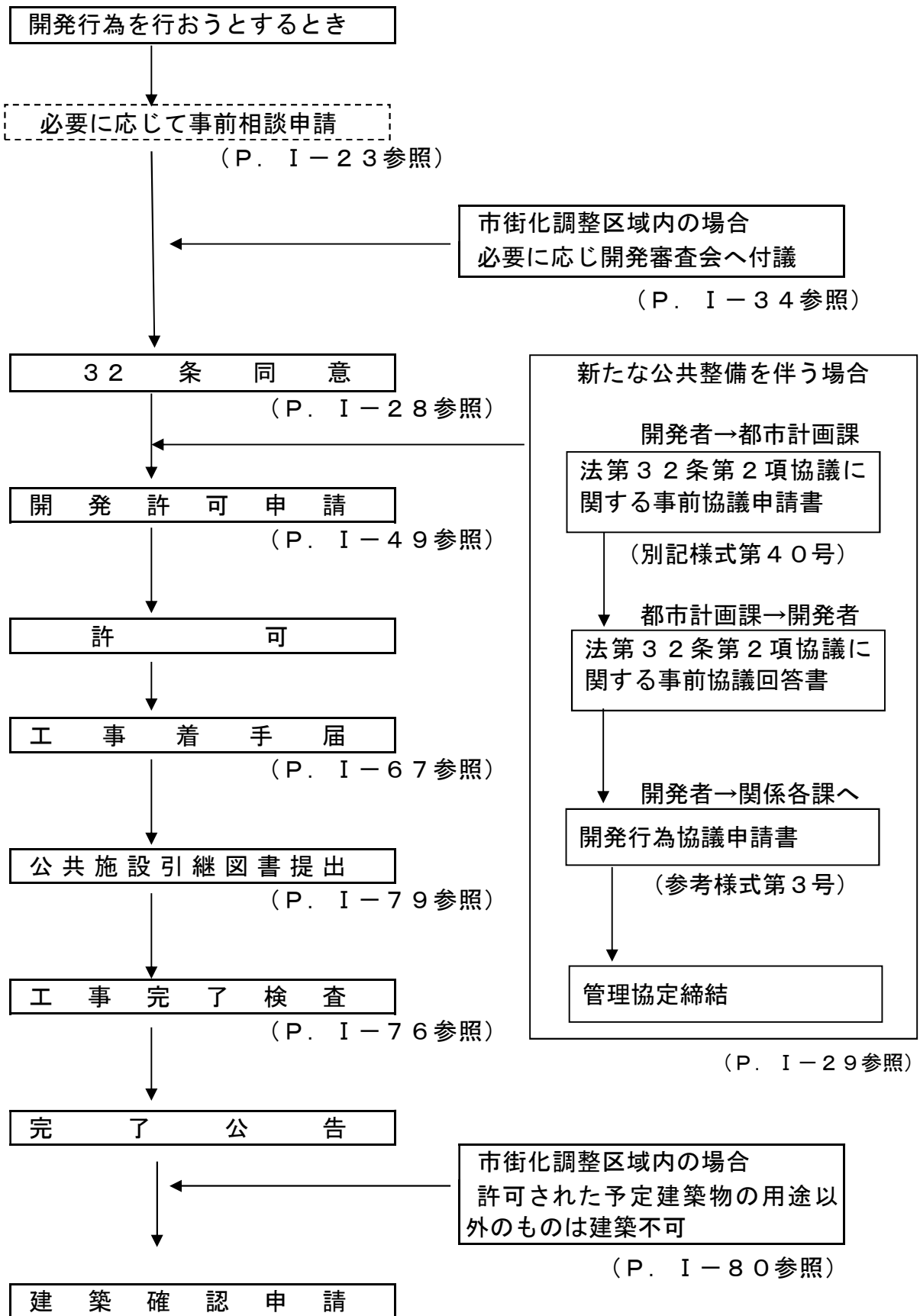
図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
道路標準断面図	1/50 以上	1 路面 2 路盤の詳細 3 雨水枡及び取付管の形状 4 道路側溝の位置・形状及び寸法 5 埋設管の位置 6 道路幅員及び横断勾配	
排水施設 計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水区域の区域界 4 排水施設の位置、種類、材料、形状、 内のり寸法、勾配、延長及び流水方向並 びに吐口位置 5 放流先の名称、位置、形状、管理者 6 調整池の位置、オリフィスの形状及び 調整容量	
排水施設 縦断図	縦 1/500 横 1/1000 以上	1 マンホールの記号 2 マンホールの種類及び深さ 3 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・汚水枡、吐口等建造物の形状、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。  2については市街化調整区域内 で開発行為を行う場合。
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。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
擁壁の断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 擁壁の種類及び形状（寸法、勾配、根入れ等）</li> <li>2 裏込コンクリートの寸法</li> <li>3 透水層、水抜穴の位置及び寸法</li> <li>4 擁壁を設置する前後の地盤高</li> <li>5 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法</li> <li>6 鉄筋の種類、位置、径及びかぶり</li> </ol>	<p>勾配は1:0.5等と表示する。</p> <p>個々の擁壁の位置が造成計画平面図と対比できること。</p> <p>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）</p> <p>擁壁の天端高及び背面地盤高を記入する。</p>
防災工事計画平面図	1/1000 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 等高線</li> <li>3 仮設道路の計画線</li> <li>4 段切位置</li> <li>5 ヘドロ除去位置・除去深さ</li> <li>6 防災施設の位置・形状・寸法及び名称</li> <li>7 土砂流出防止のための流土計画</li> <li>8 工事中の雨水排水経路</li> <li>9 防災措置時期及び期間</li> </ol>	原則5ha以上
防災施設構造図	1/100 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 施設の名称</li> <li>2 施設の材料・形状・寸法</li> </ol>	原則5ha以上
排水流域図		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発区域に流入する流域</li> <li>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</li> <li>3 開発区域内の各排水区域</li> <li>4 放流先の名称、位置、形状、管理者</li> <li>5 調整池等の位置</li> </ol>	
公園計画図	1/250 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 遊具の配置・形状・寸法及び名称</li> <li>2 樹木の配置・名称</li> <li>3 排水施設の位置・形状・延長</li> <li>4 門柱・バリカー・フェンス・ベンチ等の位置・形状等</li> </ol>	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 基礎の構造・材料及び寸法</li> <li>2 施設の構造・材料及び寸法</li> <li>3 既製品の規格及び名称</li> <li>4 樹木の名称・寸法・支柱</li> </ol>	

（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34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、A4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A4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未滿のものをいいます。

- 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つては、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つては、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つては道路、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ために必要な資金調達的能力があることと、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34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29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29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19年1月30日）以降に国等が行なう開発行為（法第29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36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38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29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。

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-49）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 <ul style="list-style-type: none"> <li>①開発区域を変更するとき</li> <li>②工区の変更を行うとき</li> </ul> 2 予定建築物等の用途を変更するとき <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> 3 開発行為に関する設計を変更するとき <ul style="list-style-type: none"> <li>①公共施設の位置、規模等の設計変更を行うとき</li> <li>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</li> </ul> 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。

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) 謄本

- (15) 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）
- (16) 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。

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。

##### 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。

- (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相当であるとき。

(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。

(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。

- (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
  - (4) 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、基礎砕石、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委任状が必要です。

## （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-85（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委任状が必要です。

## 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相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-55～57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であると認められ、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委任状が必要です。

## 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。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 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。

4) 委任状（※申請者本人が申請手続きを行う場合は不要です。）

5) 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、農業従事者の住宅、農業用倉庫にかかるものについての取扱いについては、「農業従事者住宅及び農業用倉庫の取扱い基準」（P. I-97）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。

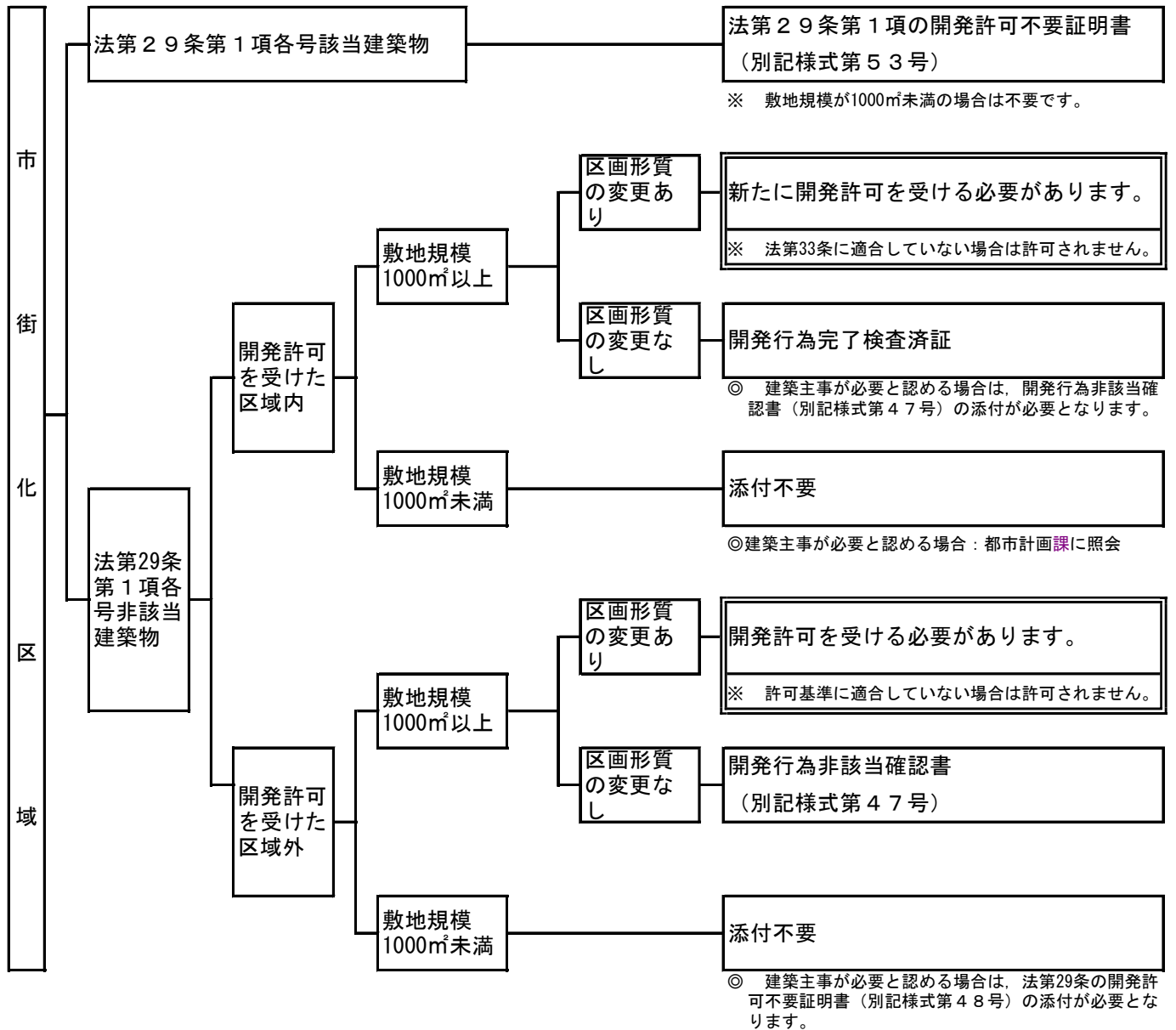
a) 法第29条第1項の開発許可不要証明書（別記様式第53号）

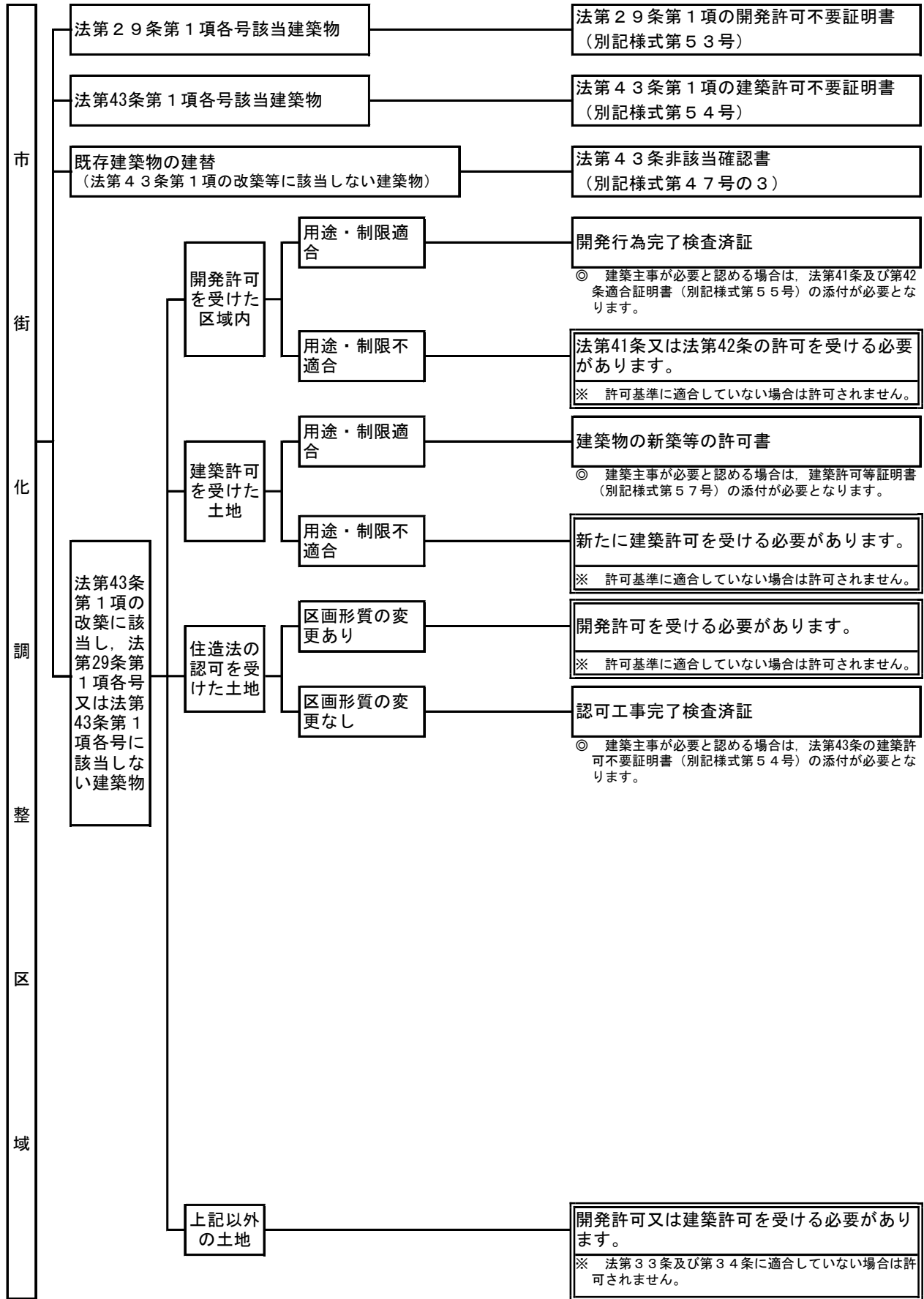
b) 法第43条第1項の建築許可不要証明書（別記様式第54号）

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）





# 「農業者用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」

1 この証明書は、農業者が市街化調整区域内で建築しようとする農業者用住宅や農業用倉庫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 農業者用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、農業者でなければなりません。農業者等か否かの判断は、農業委員会が発行する「農業者証明書」により判断されます。

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（賃借権及び使用貸借権は2親等内との契約によるものを除く。）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 農業用倉庫に関する留意事項

#### ① 建築主に関する留意事項

上記2の①に掲げる内容と同じです。

#### ② 申請地の位置に関する留意事項

農業用倉庫の建築を行う土地は、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

#### 【農業用住宅の場合】

- a) 申請地の位置図及び付近見取図（申請地を明示）
- b) 農業委員会が発行する農業者証明書（原本添付）
- 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) 申請地の現況断面図及び計画断面図
- h) 建築物の平面図（建築物等の規模・構造記入）
- i) 建築物の立面図（4面）
- j) 申請地の求積図及び求積表
- k) 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）
- l) 別の土地に建て替える場合はその理由
- m) 耕作地の位置を示す地図
- n) 現住居の付近見取図
- o) 現住居の規模及び間取りを示す書類
- p) 現住居の土地の登記事項証明書（借家の場合は不要）
- q) 現住居の写真
- r) その他証明するために必要となる書類

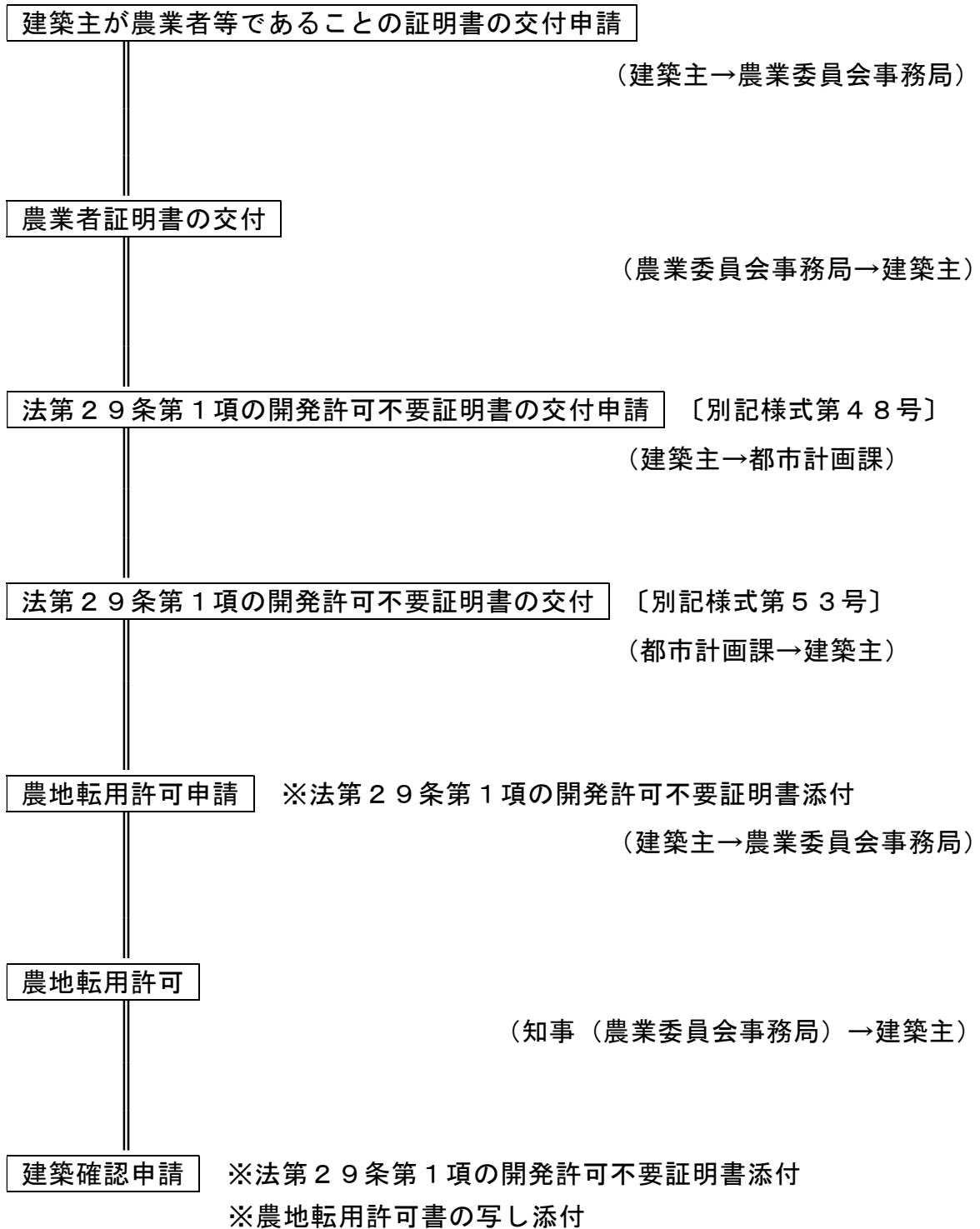
（注）現住居の敷地内における建替又は増築である場合にあっては、（k）から（o）までに掲げる書類の添付は不要です。

#### 【農業用倉庫の場合】

- 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) 農業委員会が発行する農業者証明書（原本添付）
- 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) 申請地の現況断面図及び計画断面図
- h) 建築物の平面図（建築物等の規模・構造記入）
- i) 建築物の立面図（4面）
- j) 申請地の求積図及び求積表
- k) 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）
- l) 別の土地に建て替える場合はその理由
- m) 耕作地の位置を示す地図
- n) 現倉庫の付近見取り図
- o) 現倉庫の規模及び使用状況を示す書類
- p) 現倉庫の写真
- q) 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 一宅地造成等規制法

※令和4年5月27日付で「宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）」が公布されたことにより、令和5年5月26日に「宅地造成等規制法」改め「宅地造成及び特定盛土等規制法」が施行されています。

和歌山市では、経過措置を適用し、令和5年5月26日以降も従来の「宅地造成等規制法」に基づく運用を続けます。「宅地造成及び特定盛土等規制法」を適用する際は事前に周知しますので、ご注意ください。

# 1 宅地造成等規制法の概要

## (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法律で決めました。

## (2) 制度のあらまし

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴い、崖崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等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) 宅地造成工事規制区域（法第3条第1項）

本市においては、次の区域が規制区域として指定されています。

区域名	規制区域面積	指 定 年 月 日（告示日）
和歌山市	9,363.0 ha	昭和44年6月27日
	11,487.6 ha	平成12年3月21日（一部区域変更）

規制区域等詳細については、都市計画課でお確かめください。

## (4) 和歌山市における宅地造成等規制法に関する相談窓口

宅地造成に関して詳細が知りたい方、相談したい方、許可申請等の手続きについて質問がある方は、都市計画課にお問い合わせください。

## (5) 宅地造成等規制法における用語の定義（法第2条）

- ① 宅地：農地、採草放牧地及び森林並びに道路、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又は宅地において行う土地の形質の変更で、政令で定めるもの（次頁2（1）③ア～エ参照）をいいます。
- ③ 災害：崖崩れ又は土砂の流出による災害をいいます。
- ④ 設計：その者の責任において、設計図書を作成することをいいます。
- ⑤ 造成主：宅地造成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みずからその工事をする者をいいます。
- ⑥ 工事施行者：宅地造成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。
- ⑦ 崖（がけ）：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以外のものをいい崖面とはその地表面をいいます。
- ⑧ 造成宅地：宅地造成に関する工事が施行された宅地をいいます。

## 2 規制の内容等

### (1) 許可を要する工事

新たに宅地造成工事を行おうとするときは、造成主は着工前に所定の様式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項の許可を受けて行なわれる宅地造成に関する工事については、この限りではありません。

許可申請に際しては、条例で定める額の手数料を納付しなければなりません。

この法律が適用されるのは、次の①、②、③に該当する場合です。

#### ① 許可の対象となる区域

宅地造成等規制法第3条の規定により指定された宅地造成工事規制区域

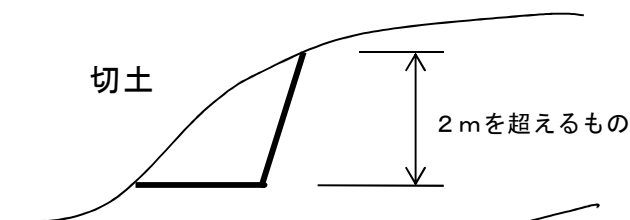
#### ② 許可の対象となる土地

農地、採草放牧地及び森林並びに道路、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外の土地。

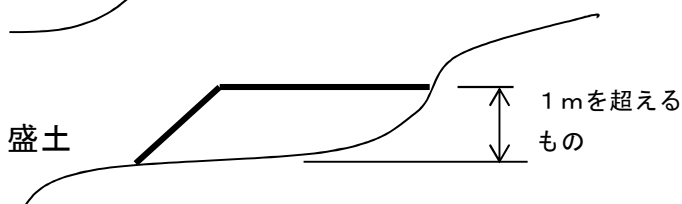
#### ③ 許可を要する工事

土地の形質の変更で次のアからエのいずれかに該当する工事

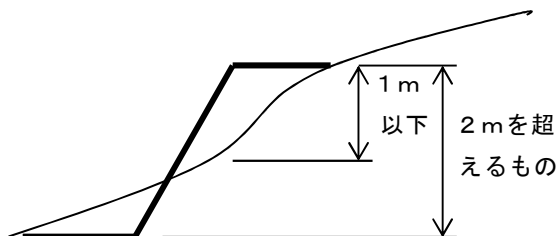
ア 切土によって高さが2メートルを超える崖ができるとき。



イ 盛土によって高さが1メートルを超える崖ができるとき。



ウ 切土と盛土を同時にする場合で、盛土部分のがけの高さが1メートル以下の高さが生じ、かつその切土と盛土をした土地に高さが2メートルを超える崖ができるとき。



エ 高さに関係なく切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるとき。(ただし、敷均し又は整地程度(30センチメートル以下)は該当しません。)

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

## (2) 届出を要する工事

- ① 法第15条第1項に規定する届出を要する工事  
宅地造成工事規制区域の指定の際、当該区域内で行っている工事

※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。

(提出書類)

- ア 届出書(別記様式第五)
- イ 位置図(1/2, 500都市計画図の写し、付近見取図) ※申請地を明示
- ウ 造成計画平面図(敷地境界線朱線)
- エ 現況及び計画断面図(敷地及び隣接地の地盤高記入)
- オ 工事の出来高の状況を示す図書
- カ 主たる擁壁及び排水施設の構造図
- キ 現況写真(申請地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示)

※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 法第15条第2項に規定する届出を要する工事
- ・高さが2メートルを超える擁壁の全部又は一部の除却。
  - ・雨水その他の地表水を排除するための排水施設の全部又は一部の除却。

※上記の工事を施行するときは、着工する日の14日前までに市長に届出なければなりません。

(提出書類)

- ア 届出書(別記様式第六)
- イ 位置図(1/2, 500都市計画図の写し、付近見取図) ※申請地を明示
- ウ 造成計画平面図(敷地境界線朱線)
- エ 現況及び計画断面図(敷地及び隣接地の地盤高記入)
- オ 除却後の措置(主たる擁壁及び排水施設の構造図)
- カ 現況写真(敷地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示)

※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。

- ③ 法第15条第3項に規定する届出を要する工事  
宅地以外の土地を宅地に転用したとき。

※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。

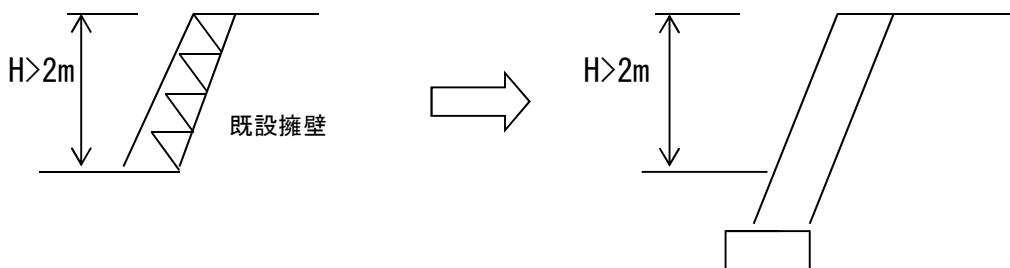
(提出書類)

- ア 届出書（別記様式第七）
- イ 位置図（1/2, 500都市計画図の写し、付近見取図）※申請地を明示
- ウ 造成計画平面図（敷地境界線朱線）
- エ 現況及び計画断面図（敷地及び隣接地の地盤高記入）
- オ 現況写真（敷地をカラー撮影し、敷地境界線を朱線明示）
- カ 土地の登記事項証明書（コピー可）
- キ 敷地及びその周辺の公図（コピー可）
- ク 農地転用許可書の写し
- ケ 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委任状が必要です。

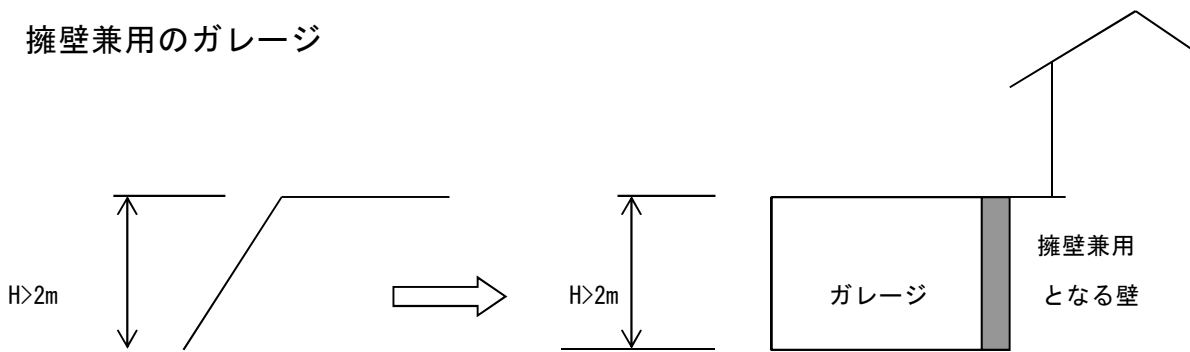
### (3) 届出及び工事許可を要しない工事

#### ① 既存擁壁の修繕及び改善



上図のように既存擁壁の老朽化等に伴い当該擁壁の改築を行う場合は、許可を必要としません。ただし、法第15条第2項に規定する届出が必要です。

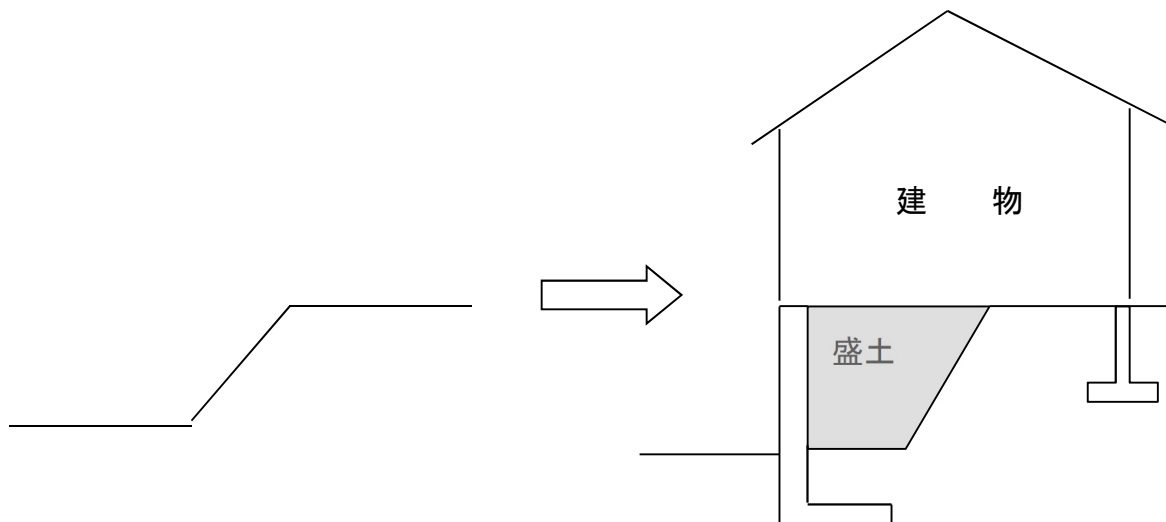
#### ② 擁壁兼用のガレージ



壁と一体の屋根を有するボックス型のガレージ建築物として取り扱うため、許可を必要としません。



③ 擁壁兼用の建物の基礎



建物の基礎としてのコンクリート擁壁は、構造上建物と一体とみなされるので、許可を必要としません。

### 3 工事許可申請前の調査、手続き、協議等

#### (1) 造成計画に関する調査

宅地造成を行おうとする場合は、宅地造成計画の策定に先立ち、宅地造成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

- 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

##### ② 他法令による規制の調査

- 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
  - ・宅地造成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（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

- ・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

#### ク その他の法令で宅地造成計画に関連のある他法令等の調査

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-20 参照、参考様式第1号）に記載のうえ、許可申請図書に添付してください。

#### ③ 都市計画施設等に関する協議

宅地造成計画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、宅造許可申請までに、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。

上記の協議経過及び結果を示す書面は、宅造許可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、都市計画施設等に関する協議経過及び協議結果報告書（P. I-21 参照）を参考に作成してください。

#### ④ 前面道路に関する調査

建築物を建築する目的で行う許可申請にあつては、前面道路について調査しておく必要があります。

## （２）造成工事許可等に関する事前相談

申請者の利便及び宅造許可等に関する事務処理の迅速化・合理化を図るため、宅造許可等の申請に先立ち、事前相談を受けることができます。

なお、申請方法及び留意事項については、P. I-23 を参照してください。

#### 《相談内容の一例》

- ① 宅地造成工事をするにあたり、許可若しくは届出を要するか否かの判断を求める場合。
- ② 計画している擁壁が技術基準に適合しているか否かの判断を求める場合。

### (3) 公共施設の管理者等の施行承認

宅地造成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、当該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（条例第16条）

造成主は、宅地造成に関する工事を円滑に実施するため、当該宅地造成に関する計画の内容並びに許可工事の内容及び施行計画について、宅造許可を受けるまでに当該許可工事の区域に隣接する土地に所有権を有する者及び許可工事に影響があると認められる付近住民に周知するように努め、調整の必要が生じた場合はその都度その調整に努めてください。

## 4 許可申請等

### (1) 許可手続の概要

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事（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、当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事を除く。）については、造成主は、当該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、その許可を受けなければなりません。

### (2) 許可申請に当たっての留意事項

- ① 許可を受けるまでは工事に着手できませんので、余裕を持って申請手続きを行ってください。
- ② 許可を受けるには、宅地造成に関する工事の許可申請書、計画図面その他必要な図書を作成して申請しなければなりません。
- ③ 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。ただし、図面はA4判の袋に入る大きさに折って入れるとともに、図面の目録を袋の表に記載してください。
- ④ 図面は、設計者が記名したものを提出してください。

### (3) 許可申請の添付図書一覧

許可申請書を提出する際は、次に掲げる書類を添付してください。

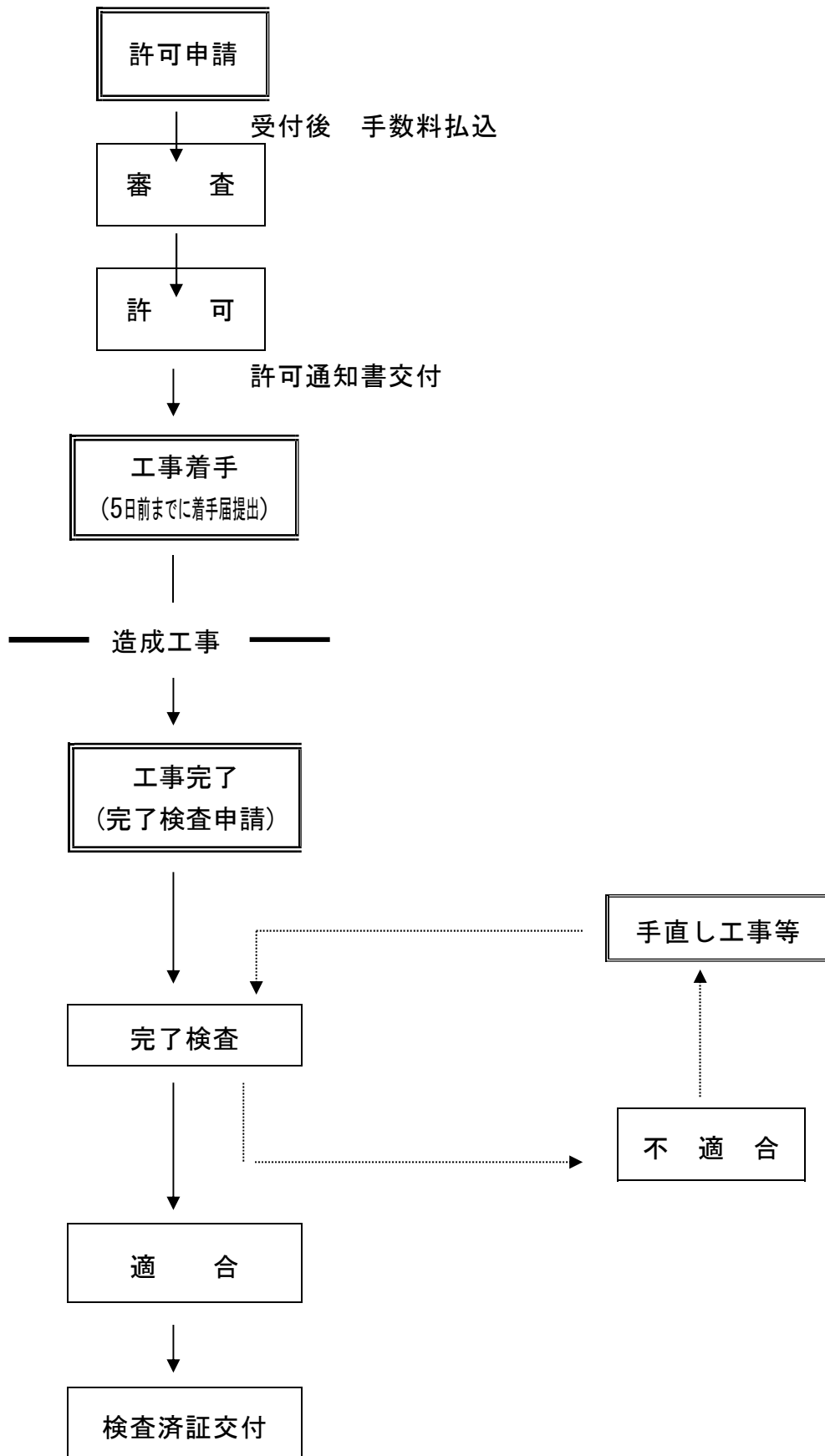
- ① 宅地造成に関する工事の許可申請書（別記様式第二）
- ② 位置図（1/2, 500都市計画図の写し、付近見取図）（区域朱色書、排水経路青色書）
- ③ 現況写真（区域内、排水先）（撮影年月日及び撮影方向を記入）
- ④ 委任状（第三者に委任する場合）
- ⑤ 設計説明書（別記様式第3号）
- ⑥ 他法令等の手続状況調書（他法令との調整、経過状況を記入）
- ⑦ 土地の登記事項証明書
- ⑧ 公図（公図が混乱している場合、必要に応じて地番図を添付）（区域を朱線で囲む）
- ⑨ 宅地造成工事区域内権利者一覧表（別記様式第4号）
- ⑩ 宅地造成工事区域内の権利者の同意書（印鑑証明書添付、別記様式第5号）
- ⑪ 設計者調書（卒業証明書又は資格証明書の写し、別記様式第6号）
- ⑫ 工事施行者の能力調書（建設業の許可の写し、参考様式第6号）
- ⑬ 宅地造成工事区域の隣接地所有者一覧表（別記様式第7号）
- ⑭ 宅地造成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）
- ⑮ 公共施設管理者の承認等を受けたことを証する書類

- ⑯ 排水施設管理者との協議書
- ⑰ 公共用地境界明示写し
- ⑱ 水理計算書
- ⑲ 構造計算書
- ⑳ 設計図

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
地形図 (現況平面図)	1,500 以上	1 方位 2 目標となる建物、施設、地物 3 造成区域内外の地形（等高線は2メートルの標高差を示すもの）、地盤高 4 造成区域の境界線（朱書き）	
宅地の平面図 (造成計画 平面図)	1,500 以上	1 方位 2 造成区域の境界（朱書き） 3 切土又は盛土をする土地の部分 4 崖・擁壁・埋設構造物についてはその位置、種別及び寸法並びに構造図との照合記号 5 造成区域内外の地盤高 6 排水施設の位置	3の切土、盛土の部分は色分けする。
宅地の断面 (造成計画 断面図)	1,500 以上	1 測点 2 切土又は盛土をする前後の地盤図 3 計画高、地盤高 4 切土又は盛土の法面勾配	1については切土又は盛土をする前後の地盤面の高低差の著しい所で二方向からとる。
排水施設 計画平面図	1,500 以上	1 方位 2 造成区域の境界（朱書き） 3 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の位置、詳細図及び放流先の名称	排水の放流については末端（公共施設）までを明示すること （敷地内） ↓ （途中施設） ↓ （公共施設）
排水施設 縦断面図	1/50 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 基礎の構造、材料及び寸法</li> <li>2 コンクリートの品質</li> <li>3 既製品の名称、規格、寸法</li> <li>4 開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水、汚水柵、吐口等構造物の形状及び寸法</li> <li>5 流末処理関係図（吐口の詳細図）</li> </ol>	
防災計画平面図	1,500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 方位</li> <li>2 等高線</li> <li>3 仮設進入道路の計画道路線</li> <li>4 段切位置</li> <li>5 ヘドロ除去位置・除去深さ</li> <li>6 防災施設の位置・形状・寸法及び名称</li> <li>7 土砂流出防止の為の流土計画</li> <li>8 工事中の雨水排水経路</li> <li>9 防災措置時期及び期間</li> </ol>	
防災施設構造図	1/100以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 施設の名称</li> <li>2 施設の材料・形状・寸法</li> </ol>	
求積図	1,500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 宅地の求積</li> <li>2 切土、盛土をする土地と土量の求積</li> </ol>	
擁壁の断面図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 擁壁の寸法及び勾配</li> <li>2 擁壁の材料及び寸法</li> <li>3 裏込コンクリートの寸法</li> <li>4 透水層の位置及び寸法</li> <li>5 擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>6 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置材料及び寸法</li> </ol>	勾配は1:0.5等で表示する。 個々の擁壁の位置が造成計画平面図と対比できること。
擁壁の背面図 (展開図)	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 擁壁の高さ、根入れ深さ</li> <li>2 水抜穴の位置、材料及び内径</li> <li>3 透水層の位置、寸法</li> </ol>	
崖の断面図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 崖の高さ、勾配及び土質</li> <li>2 切土又は盛土をする前の地盤面及び崖面の保護の方法</li> <li>3 法面の小段の位置、大きさ及び排水方法</li> </ol>	
排水流域図		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 造成区域に流入する流域</li> <li>2 造成区域内の各排水区域</li> </ol>	

#### (4) 許可申請手続フロー





## 5 許可の基準

### (1) 技術基準（法第9条第1項）

市長は、宅地造成の計画が、施行令等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、その他宅地造成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、許可することは出来ません。

### (2) 設計者の資格（法第9条第2項）

- ① 高さが5メートルを超える擁壁の設置
- ② 切土又は盛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

上記①②に該当する工事である場合には、次の資格のある者の設計によらなければなりません。

- 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又は旧中等学校令による中等学校において、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 建設大臣（現在の国土交通大臣）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）建設大臣（現在の国土交通大臣）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。
- (ウ) 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) 工事着手時の留意事項

① 概要

造成主は、法第8条第1項の規定による許可に係る工事に着手しようとするときは、速やかに宅地造成工事着手届に工事工程表を添えて市長に届け出てください。

② 工事着手届（条例第13号）

工事の許可を受けた後、工事に着手する5日前までに工事着手届出書（別記様式第26号）に工事工程表（別記様式第27号）を添えて市長に提出してください。なお、許可申請の時点で工事施行者が未定であったものについては、工事施行者の資格を証明する書類を添付してください。

③ 標識の設置（条例第14号）

造成主は、造成主の氏名、当該工事の許可に付した番号を記載した標識（別記様式第28号）を許可工事に着手しようとする日の5日前から宅地造成工事の検査済証の交付を受けるまで工事区域内の見やすい場所に掲示し、その設置写真を着手届出書に添付して提出してください。

### (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17条）

造成主は、宅地造成に関する工事中に、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30号）により報告しなければなりません。

② 工事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

造成主は、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を解る写真、配筋等の写真

④ 造成主は、造成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、すみやかに造成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

### （３）造成行為の変更（法第１２条第１項）

#### ① 留意事項

造成主は、許可工事の内容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、次に掲げるような災害防止上支障がないもので、安全を確かめる計算書の再提出を要しない範囲の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。

ア 造成主、設計者又は工事施行者の変更

イ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

ウ 構造物（擁壁、排水施設）の軽微な変更

街区の境界又は道路、広場、排水施設、擁壁、崖等の位置もしくは形状の軽微な変更

エ 工事の仕様の一部を変更する設計の変更

（注）当初の宅造許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに宅造許可を受けなければなりません。

#### ② 変更許可申請（条例第３条）

宅地造成に関する工事の変更許可を受けようとする場合は、宅地造成に関する工事の変更許可申請書（別記様式第９号）に次の書類を添付して申請してください。

ア 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）

イ 変更前の宅地造成に関する工事の許可通知書の写し

ウ 変更理由書

エ 工事の出来形の状況を示す図書

オ 現況写真

カ 設計図（変更に係る工事の計画を明示した図面）

キ その他（法第8条申請書のうち変更に係る図書のみ添付）

③ 軽微な変更の届出

軽微な変更を届出ようとする場合は『宅地造成に関する工事の変更届出書』（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（ア～ウ）に応じて次の書類が必要となります。

ア 造成主、設計者又は工事施行者の変更を行うとき。

(1) 設計者調書（設計者の変更の場合、別記様式第6号）

(2) 設計者資格証明書（設計者の変更の場合）

(3) 工事施行者の能力調書（工事施行者の変更の場合、参考様式第6号）

(4) 建設業登録の写し（工事施行者の変更の場合）

イ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(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27号）

ウ 構造物（擁壁、排水施設）の軽微な変更

(1) 位置図（1/2,500都市計画図、付近見取図）

(2) 変更前の宅地造成に関する工事の許可通知書の写し

(3) 変更理由書

(4) 工事の出来形の状況を示す図書

(5) 現況写真

(6) 設計図（変更に係る工事の計画を明示した図面）

(7) その他（法第8条申請書のうち変更に係る図書のみ添付）

（注）②の許可後、若しくは③の届出後でなければ、変更に係る工事に着手できません。

## （４）工事の中止等の届出（条例第15条）

① 概要

造成主は、許可工事を中止し、若しくは再開し、又は許可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 工事の廃止等の届出（条例第15条）

宅地造成に関する工事の中止、再開、廃止届出書（別記様式第29号）次に掲げる

書類を添えて市長に提出してください。

- ア 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- イ 理由書
- ウ 工事の中止又は廃止に伴う措置を記載した書類
- エ 宅地造成工事区域の現況写真
- オ 許可工事の出来形の状況を示す図書

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。

## （５）工事完了前の使用制限（条例第６条）

### ① 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として使用してはなりません。ただし、宅地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。

### ② 工事完了前の建築等承認申請（条例第６条第２項）

上記のただし書に規定する市長の承認を受けようとする者は、次のいずれかに該当していなければ申請することはできません。

- ア 都市計画法第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。
- イ 既存の建築物等を宅地造成工事区域内に移転し改築する必要があるとき。
- ウ 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築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。
- エ 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。

### ③ 提出書類

上記のただし書に規定する市長の承認を受けようとする者は、工事完了前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書（別記様式第１７号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければなりません。

- ア 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- イ 理由書
- ウ 建築物の配置図
- エ 建築物の平面図
- オ 建築物の立面図
- カ 上記②のいずれかに該当していることを証する書面

## (6) 工事完了届（法第13条）

工事が完了した場合は、完了検査申請書を提出して完了検査を受けてください。

検査の結果、工事が許可の内容に適合すると認められた場合に、完了検査済証が交付されます。

### ① 提出時期等に関する留意事項

完了検査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）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4条）

『完了検査申請書』（別記様式第三）には、次の書類を添付して市長に提出してください。

- (1) 許可書の写し
- (2) 位置図（1/2, 500都市計画図、付近見取図）
- (3) 公共施設の管理者の同意事項一覧表（別記様式第13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を表示すること。

※2 工事許可の検査申請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) 工事写真

- (7) 工事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、基礎砕石、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）
- (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。

#### (7) 検査対象構造物一覧表（別記様式第14号）

- (8) 造成区域等の確定測量図
- (9) 構造物詳細図（擁壁等）
- (10) 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。）  
（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。

## （7）工事一部完了届（条例第5条）

### ① 概要

許可工事の区域の一部の区域に係る工事が完了した場合において、当該完了した部分の宅地が独立して使用することができ、かつ、当該宅地以外の宅地の災害の防止上支障がないと市長が認めるときは、造成主は、当該工事完了部分の工事が適合しているかどうかについての市長の検査を受けることができます。

### ② 提出書類

上記の検査を受けようとする者は、宅地造成に関する工事の一部完了検査申請書（別記様式第15号）に通常の完了検査申請書に必要な書類及び一部完了した内容を示す書類を添えて市長に提出してください。

## 7 宅地造成行為非該当確認書、適合証明書

### (1) 宅地造成行為非該当確認

#### ① 趣 旨

宅地造成等規制法第3条に規定する宅地造成工事規制区域内の敷地において、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建築主は、その計画が同法施行令第3条に規定する土地の形質の変更に該当しないことについて、あらかじめ確認を受けることができます。

#### ② 申請方法

ア 宅地造成行為非該当確認申請の提出先：都市計画課

イ 宅地造成行為非該当確認申請の提出部数：1部

ウ 宅地造成行為非該当確認申請の様式：宅地造成行為非該当確認申請書  
(別記様式第22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。

◎ 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。

#### エ 添付書類

- |   |
|---|
| 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・構造記入、敷地境界線（道路後退後）朱書） |
| c) 省令第4条第1項に規定する造成計画平面図<br>※切土・盛土がある場合、その面積を記入          |
| d) 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）                         |
| e) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）                                 |
| f) 申請地周辺の土地の公図（申請地を明示、コピー可）                             |
| 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）                      |

#### ③ 申請後の手続

当該確認申請書が提出された場合は、その計画が同法施行令第3条に規定する土地の形質の変更に該当しないかどうか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、宅地造成行為非該当確認書が申請者に交付されます。

#### ④ 留意事項

ア 敷地の位置及び造成計画に変更が生じた場合は、再申請し、非該当の確認を受ける必要があります。

イ 偽りその他不正な手段により非該当の確認を受けた場合は、和歌山市宅地造成等に関する条例第17条第2項の規定により監督処分されます。



## (2) 適合証明等

### ① 趣 旨

宅地造成等規制法第3条に規定する宅地造成工事規制区域内の敷地において、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（建築主）は、同法施行規則第8条の2の規定により、適合証明書の交付を求めることができます。

### ② 証明する内容

宅造許可を受けた区域内の土地であり、かつ、新たに法第8条の工事許可を受けることを要しない土地である旨の証明

### ③ 申請方法

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：1部

ウ 適合証明書等の交付申請の様式：宅地造成工事許可等証明交付申請書  
(別記様式第24号)

◎ 申請者は建築主（建築確認申請をする方）とします。

◎ 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。

#### エ 添付書類

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>a) 申請地の位置図及び付近見取り図（申請地を明示）</li><li>b) 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・構造記入、敷地境界線（道路後退後）朱書）</li><li>c) 省令第4条第1項に規定する造成計画平面図<br/>※切土・盛土がある場合、その面積を記入</li><li>d) 申請地の求積図及び求積表</li><li>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）</li><li>f) 申請地の土地の登記事項証明書（コピー可）</li><li>g) 申請地周辺の土地の公図（申請地を明示、コピー可）</li><li>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）</li></ul> |
|---|

### ④ 申請後の手続き

当該確認申請書が提出された場合は、申請地が法第8条第1項の規定に基づく宅地造成工事の許可を受けた区域内であるかどうか及びその計画が同法施行令第3条に規定する土地の形質の変更に該当しないかどうか等について審査を行い、その旨の確認が行われたときに宅地造成工事許可等証明書が申請者に交付されます。

### ⑤ 留意事項

ア 敷地の位置及び造成計画に変更が生じた場合は、再申請し、証明を受ける必要があります。

イ 偽りその他不正な手段により非該当の確認を受けた場合は、和歌山市宅地造成等に関する条例第17条第2項の規定により監督処分されます。

別紙2：建築確認申請に必要な添付書類（宅地完成等規制法）

