

都市計画法に基づく
開発許可制度の手続き

- 平成 22 年 4 月 1 日 制定 -

- 田辺市 -

目 次

開発許可制度の概要.....	1
都市計画区域.....	2
都市計画法（開発許可）.....	3
1 制度のあらまし.....	3
2 用語の定義.....	法第 4 条..... 4
3 他法令許可手続きとの関係.....	6
4 問い合わせ先.....	6
5 開発行為の制限概念図.....	7
6 開発行為の許可（都市計画区域内）.....	法第 29 条..... 7
7 開発行為の許可（都市計画区域外）.....	法第 29 条..... 13
8 開発許可申請前の調査、協議、相談等.....	14
9 公共施設の管理者の同意等.....	法第 32 条..... 26
10 開発許可申請前.....	法第 30 条..... 27
11 設計者の資格.....	法第 31 条..... 29
12 開発許可申請図書一覧.....	30
13 技術的基準.....	法第 33 条..... 31
14 開発許可の特例（開発許可の協議）.....	法第 34 条の 2..... 40
15 開発行為の変更許可等.....	法第 35 条の 2..... 40
16 工事着手届.....	40
17 工事完了検査.....	法第 36 条..... 41
18 工事完了公告前の建築等の制限.....	法第 37 条..... 41
19 開発行為の廃止.....	法第 38 条..... 42
20 開発行為等により設置された公共施設の管理.....	法第 39 条..... 42
21 公共施設の用に供する土地の帰属.....	法第 40 条..... 43
22 建築物の建ぺい率等の指定.....	法第 41 条..... 43
23 開発許可を受けた土地における建築等の制限.....	法第 42 条..... 43
24 許可に基づく地位の承継.....	法第 44 条、第 45 条..... 44
25 開発登録簿.....	法第 46 条、第 47 条..... 44
26 不服申し立て.....	法第 50 条、第 51 条、第 52 条..... 45 行政不服審査法
27 監督処分.....	法第 81 条..... 45
28 罰則規定.....	法第 91 条、第 92 条、第 93 条..... 46 第 94 条、第 96 条
29 許可申請手数料.....	45
30 工事着手から完了までの注意事項.....	47
 参考資料.....	51
1 申請書等の様式.....	53
2 田辺市都市計画施行細則.....	91
3 和歌山県大規模開発計画調整協議会設置要綱.....	97
4 都市計画区域における大規模開発計画事前協議事務処理要領.....	101
5 非線引都市計画区域又は都市計画区域外における大規模開発に関する取扱要領...	107
6 公共施設等の引継ぎに関する基準.....	111
7 都市計画法施行規則第 60 条の概要.....	115

開発許可制度の概要

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を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に区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務つけるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものであります。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地区画整理事業についてもその役割とされています。

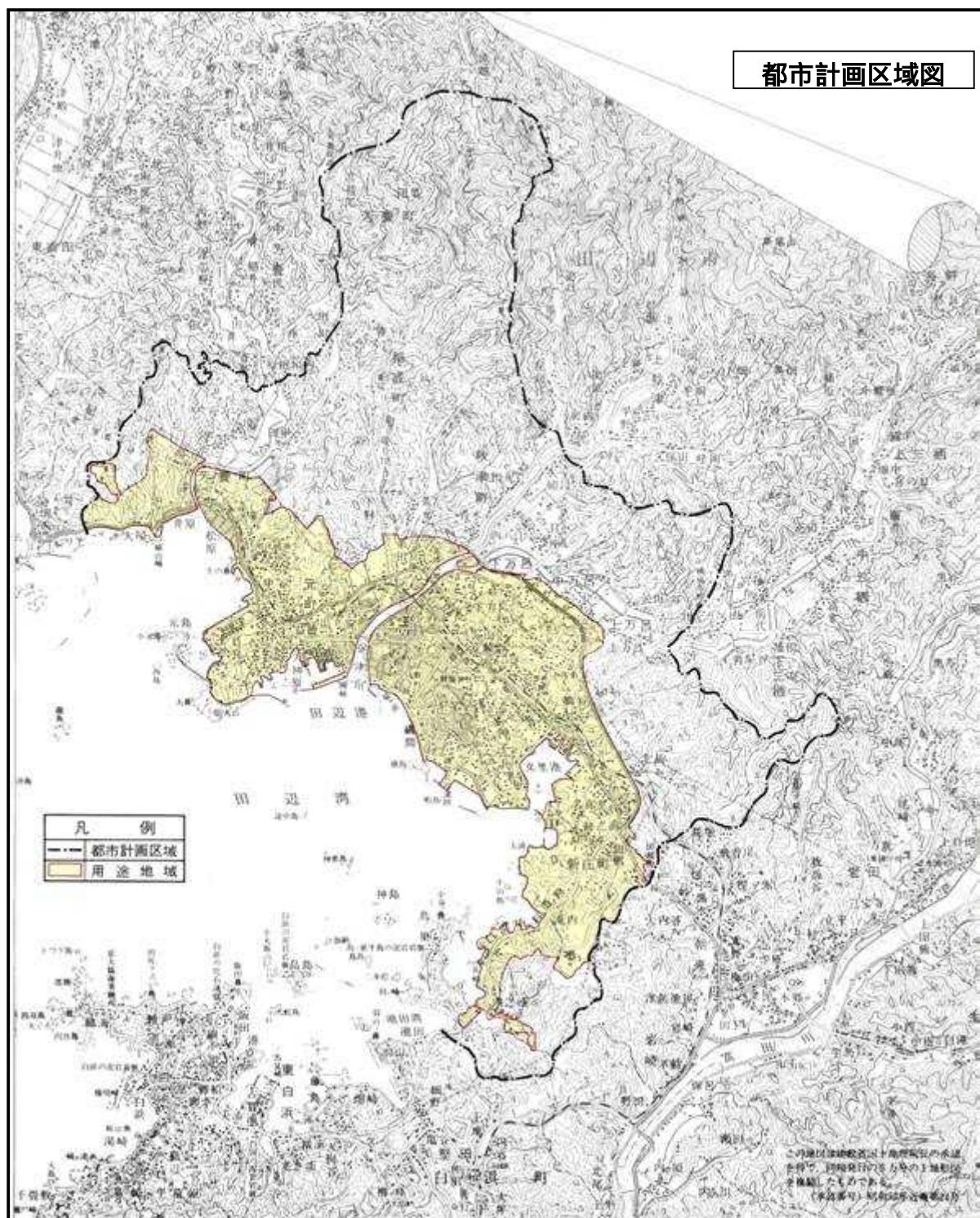
田辺市では、昭和8年（旧田辺町）に都市計画区域が指定され、幾度かの合併を経た後、昭和33年当時の行政区域が現在の都市計画区域となっています。また、田辺都市計画区域は市街化区域及び市街化調整区域の線引きがされていない都市計画区域です。よって、開発許可制度の一層の充実を図る目的とした、昭和50年施行の都市計画法一部改正により、田辺市における開発許可制度は始まりました。

平成22年4月1日から「和歌山県の事務処理の特例に関する条例」により、開発許可権者が和歌山県知事から田辺市長になりました。

年 月 日	内 容	備 考
S 8.11.29	都市計画法指定（行政区域全域）	田辺町
S33. 7. 1	都市計画区域の変更（現在の都市計画区域）	旧西富田村分離
S37. 2. 1	「宅地造成等規制法」施行（S36.11.7公布）	
S43. 3.29	田辺市的一部分に「宅地造成工事規制区域」指定	1
S44. 6.14	「都市計画法」施行（S43.6.15公布）（市街化区域の開発許可制度始まる）	
S49. 5.27	田辺市的一部分を「宅地造成工事規制区域」に追加指定	1
S50. 4. 1	都市計画法一部改正施行（S49.6.1公布） (未線引区域内の開発許可、既存宅地確認制度の新設等)	田辺都市計画区域内の開発許可制度が始まる
H13. 4. 6	田辺市的一部分を「宅地造成工事規制区域」に追加指定	1
H13. 5.18	都市計画法一部改正施行（H12.5.19公布） (法第33条に基づく技術基準の弾力化、法第34条第8の3号及び第8の4号の創設、 都市計画区域外における開発許可制度の導入)既存集落における緩和条例	
H18. 9.30	宅地造成等規制法一部改正施行 (防災区域の指定、開発許可を受けた宅地造成工事は宅地造成工事の許可が不要)	
H19.11.30	都市計画法一部改正施行（H19.5.31公布） (大規模な集客施設の制限、社会福祉施設等の許可が必要となる)	
H21. 6. 1	田辺市的一部分を「宅地造成工事規制区域」に追加指定	1
H22. 4. 1	開発及び宅造許可権者が県知事から田辺市長へ	

1 宅地造成工事規制区域図参照

都市計画区域



平成22年4月1日現在

都市計画区域名	当初決定年月日	最終決定年月日	都市計画区域		行政区域面積(ha)
			範囲	面積(ha)	
田辺	S 8.11.29	S33. 7. 1	一部	4,143	102,677

都市計画法（開発許可）

1 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（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。

(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。

よって、開発行為が完了したときは、開発行為に伴う公共公益施設等の帰属書その他の必要書類を市長に提出し、公共施設及び公益施設を市に帰属させてください。

(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、市長が支障が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。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。ただし、市長が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いと認め許可した場合はこの限りではありません。又、本条の制限は、用途地域が定められているときはこの限りではありません。

(7) 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

建設部計画課では、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。

2 用語の定義

(1) 開発行為（法第 4 条第 12 項）

「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なう土地の区画形質の変更をいう。

(2) 区画形質の変更（法第 4 条第 12 項）

ア 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のため土地の区画を変更することをいい単なる分合筆は規制の対象としない。

既に、建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物等の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象としない。

イ 形質の変更

形質の変更とは、切上、盛土又は整地をいう。

ただし、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち土地の掘削等の行為は、規制の対象とならない。

又農地等、宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象となる。

(3) 開発区域（法第 4 条第 13 項）

開発行為をする土地の区域をいう。

(4) 建築物（建築基準法第2条第1号）

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち

- ア 屋根と柱または屋根と壁を有するもの。
- イ アに付属する門または塀。
- ウ 観覧のための工作物（野球場の屋外スタンド等）
- エ 地下工作物、高架工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫等の施設

(5) 建築（建築基準法第2条第13号）

「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

- ア 新築 既存建築物のない敷地に新たに建築物を建てること。
- イ 増築 既存建築物の床面積を増加させること。
- ウ 改築 建築物の全部もしくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てること。
- エ 移転 同一敷地内における建築物の移転をいう。

(6) 特定工作物（法第4条第11項、政令第1条）

「特定工作物」とは、次に掲げるものをいう。

- ア 第一種特定工作物
コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵または処理に供する工作物。
- イ 第二種特定工作物
ゴルフコース（ゴルフ場）
1ha以上の野球場、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、墓園。

(5) 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、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、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。

(8) 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。

3 他法令許可手続きとの関係

・宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内において、都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については、宅地造成等規制法の許可を不要とされている。（同法第8条第1項）

しかし、宅地造成工事規制区域における開発許可申請においては、宅地造成等規制法に関する図書を添付すること。

・建築基準法

都市計画法による開発許可又は宅地造成等規制法による許可を受けた擁壁については、建築基準法に基づく工作物確認を不要とされている。（同法第88条第4項）

4 問い合わせ先

開発許可に関して詳細が知りたい方又は相談したい方は、下記へお問い合わせください。

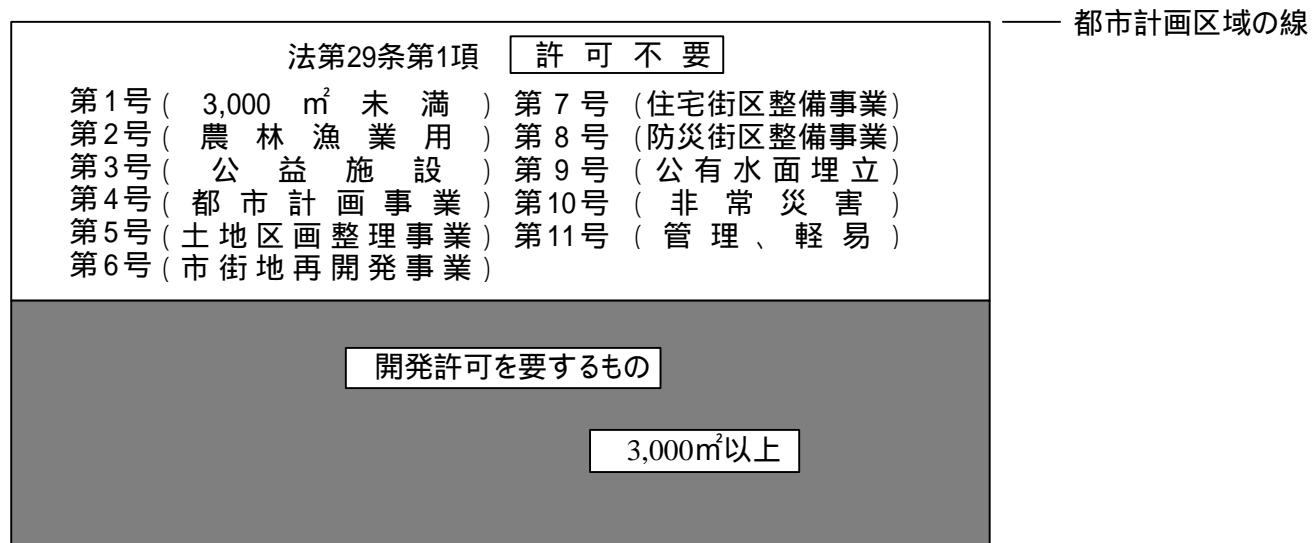
田辺市役所

建設部 計画課 計画係

（TEL 0739-26-9937）

5 開発行為の制限概念図

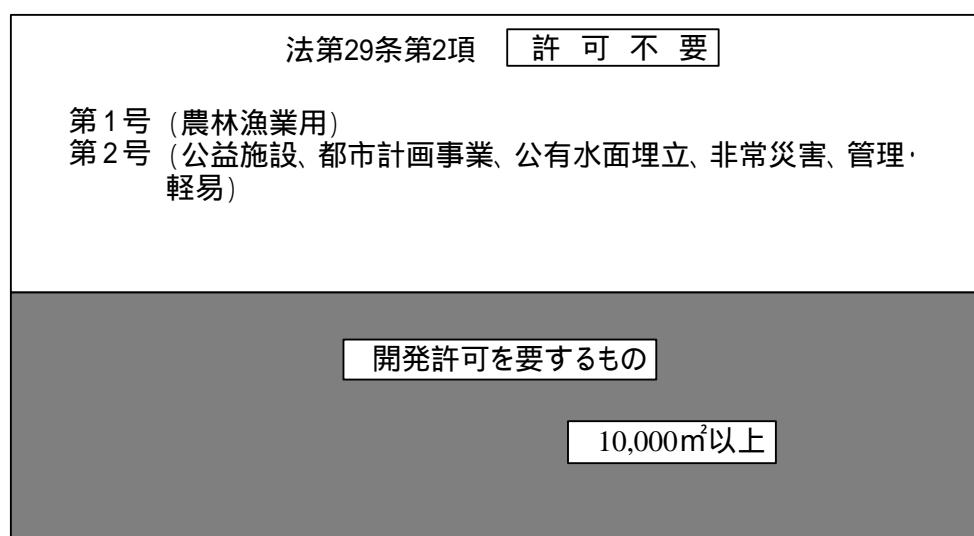
都市計画区域内（非線引き）の場合



都市計画区域外の場合

開発許可申請

(法 34 条の 2 による協議も含む)



6 開発行為の許可（都市計画区域内）(法第 29 条第 1 項、令 19 条)

都市計画区域内で開発行為をしようとする者はあらかじめ市長の許可を受けなければならぬ。ただし、次の場合は許可を受けることは要しない。

(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引都市計画区域）
又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれ下記の規模未満であるもの（法第 29 条第 1 項第 1 号、令第 19 条）

田辺市は非線引都市計画区域であるため、都市計画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 3,000 m²未満のもの。

(2) 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内の一定の農林漁業用の建築物及びこれらの業務を営む者の居住の用に供する目的で行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 2 号、令第 20 条)

農林漁業とは日本標準産業分類により A - 農業、B - 林業・狩猟業、C - 漁業・水産養殖業をいい、これらの業務を生業として直接従事する者が建築する場合は許可不要とされている。

ア 畜産、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、ふ卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物。

イ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物。

ウ 家畜診療の用に供する建築物。

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全又は利用上必要な施設の管理の用に供する建築物、索道の用に供する建築物。

オ 以上のほか建築面積が 90 平方メートル以内の建築物。

(3) 駅舎その他、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない一定の公益的施設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、令第 21 条)

なお、これまで開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設又は学校の建築に供する目的で行う開発行為について、開発許可を要するものとなった。

法第 29 条第 1 項第 3 号に定める施設及び建築物の例示

×印は該当しない例（許可が必要な施設）

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
法 第 29 条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所 × 民衆駅、バス施設	鉄道事業法、軌道法
		図書館		図書館法
		公民館		社会教育法
		変電所	関西電力の設置するもの × 企業独自のもの	電気事業法
令 第 21 条	1	道路法の道路、道路運送の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × サービスエリア内の売店	道路法、道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
令第 21 条	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業及び運送事業用施設（特別積み合せ貨物） 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 一般自動車ターミナル、管理事務所 × 貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	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、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港法
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）	海岸法
	9	航空法の公用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、整備工場、管理事務所	航空法
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、測候所、地震観測所	
	11	郵便事業施設	郵便業務 × 貯金業務、× 小包を取り扱う業務	郵便事業株式会社法
	12	電気通信事業法第102条第1項の第1種電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設	電気通信事業法
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
令 第 21 条	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般電気事業(一般の需要に応じて電気を供給)及び卸売電気事業(一般電気事業者への供給)のための発電所、変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホールダー、ガス精製、排送、圧送、製圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道、及び都市下水路施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水事業法 下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	図書館 博物館	図書館法 博物館法
	18	公民館		社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	公共職業能力開発施設職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場・死亡獣畜取扱場	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場法 化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(屎尿処理施設又はごみ処理施設) ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律・浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設 地方公共団体が設置する市場	中央卸売市場 地方卸売市場	卸売市場法

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
令 第 21 条	24	自然公園法の公園事業施設	国立、国定公園の保護または利用に関する事業、都道府県立自然公園のこれに相当する事業	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
	26	市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館	地方自治法
	27	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所法
	28	独立行政法人水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
	29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
	30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 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

(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(都市計画施設の整備等)をいい、許可不要とされている。

(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）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。土地区画整理事業は建築物個々の敷地造成まで完成させることを予定しない場合があり、道路、公園等の整備にとどまって、土地が田畠のまま残されることがあるため、このような田畠を後に宅地化する場合は、本号に規定する土地区画整理法の認可をうけた事業に関する開発行為に該当しないので、規模等によっては許可が必要となる。

- ア 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、土地区画整理法の認業可申請書に記載された内容の範囲です。土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成は開発許可が必要となる。
- イ 土地区画整理事業の完了後に行う区画形質の変更は開発許可が必要となる。

(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）

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。

(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）

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。

(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）

防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可不要とされている。

(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）

公有水面埋立としての開発行為は、許可不要とされている。

ただし、同法の告示後の開発行為には本号が適用されないので、規模等によっては許可が必要となる。

(10) 非常災害の応急措置としての開発行為（法第29条第1項第10号）

非常災害の応急措置としての開発行為は、許可不要とされている。

非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用される。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為等（法第29条第1項第11号、令第22条）

通常の管理行為、軽易な行為は次の建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為をいい、次のア～カが許可不要とされている。

ア 仮設建築物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一種特定工作物。

仮設建築物とは、建築基準法第85条の仮設建築物をいう。

イ 車庫、物置その他これらに類する付属建築物

これらは、既存建築物の補助的なもので、用途上不可分な建築物に限られている。

ウ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、その床面積の合計又は当該増設に係る建築面積が、 10 m^2 以内のもの。

エ 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物の改築又は特定工作物

の改築で、用途変更を伴わないもの。

オ 工に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 m²以内のもの。

7 開発行為の許可（都市計画区域外）(法第 29 条第 2 項、令 22 条の 2)

都市計画区域外で、10,000 m²以上（令第 22 条の 2 ）の開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

ただし、次の場合は許可を受けることは要しない。

(1) 農林漁業用の建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する目的で行う開発行為
(法第 29 条第 2 項第 1 号)

(2) 法第 29 条第 1 項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為（法第 29 条第 2 項第 2 号）

8 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。

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

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
 - ・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
- 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、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、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

上記 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.17 参照 参考様式第1号）に記載のうえ、開発許可申請図書に添付してください。都市計画法施行規則第16条第1項の規定による開発行為許可申請書には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可等を要する場合に、その手続きの状況を記載することとされている「9 その他必要な事項」の欄には「他令等の手続き状況調書のとおり」と記載してください。

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。

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。

上記の調査結果に基づき開発計画をしてください。

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。（技術的基準参照）

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取得し、開発許可申請書にその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。（技術的基準参照）

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。

消防施設に関する調査

既存の消火栓、貯水施設等が消防用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を完了し、開発許可申請書に経過を示す書面を添付しなければなりません。

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。

開発許可申請までに、水道施設管理者との協議を完了し、開発許可申請書に協議結果を基に作成した、給水施設計画平面図を添付しなければなりません。

参考様式第1号

他法令等の手続状況調書

規制等の内容			摘要	
都市 計画	都市計画区域	内	外	用途地域の名称 :
	都市計画施設	有	無	
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	
防 災	宅地造成等規制区域	内	外	
	河川区域	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	
	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。

(2) 開発許可等に関する事前相談

田辺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。

事前相談を受けることができる内容

ア 都市計画法に係る開発許可制度に関すること

- 例) ・法第 29 条第 1 項に規定する開発許可等の要否について
- ・法第 33 条第 1 項各号に規定する技術基準について
- ・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こと

- 例) ・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
- ・宅地造成行為に関するその他の事項について

事前相談申請

この事前相談は、田辺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：建設部計画課

イ 事前相談申請の提出部数：正本 1 部、副本 1 部

ウ 事前相談申請書の様式：開発等事前相談申請書 参考様式第 2 号

申請者の押印は必要ありませんが、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 事前相談申請書に添付しなければならない書類

当該相談に係る内容が都市計画法又は宅地造成等規制法の一般的な事項である場合を除き、次の a) から c) に掲げる書類を添付してください。

なお、添付書類は返却できません。

- a) 申請地の付近見取り図（申請地の位置を明記すること。）
- b) 申請地の土地の登記事項証明書の写し（内容により不要と認められるものを除く。）
- c) 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（各種図面等）

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、書面をもって申請者に回答されます。

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るものではありません。

開発等事前相談申請書

年 月 日

田辺市建設部
計画課長あて

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 開発行為等に関するその他の事項			
予定建築 物等の計 画の概要	予定建築物等の用途	予定建築物等の規模(階数、延べ床面積等)		
相談内容 又は 相談理由				
申請地	所在 地		地 目	地積(m ²)
	田辺市			
区域種別	都市計画区域	内 外	宅地造成工事規制区域	内 外
受付欄	注) 1 相談内容の概要の欄は、相談内容が該当する項目の数字に印をしてください。 2 予定建築物等の計画の欄は、相談内容により記入する必要がない場合にあっては空白に申請時点で未定である場合にあっては「未定」と記入してください。 3 相談内容又は相談理由の欄には、相談内容に係る行為をしようとする理由及びその内容等を具体的に記入してください。 4 申請地の欄は、相談内容により記入する必要がないときは空白にしておいてください。 5 申請地の区域種別の欄は、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

第 号
平成 年 月 日

様

田辺市建設部
計画課長

平成 年 月 第 号 受付の

相談申請書の内容について、次のとおり回答します。

- 1 当該回答は、申請内容に変更が合った場合、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) 大規模開発計画事前協議について

開発区域の面積が 5 ha 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 2 項に規定する協議を必要とする開発行為については、開発行為協議申請）までに、事前協議申出をしなければなりません。

これは、大規模開発に関し、計画内容の適正化及び事務処理の合理化に資することを目的としています。

事前申出

- ア 事前協議申出先：和歌山県国土整備部都市政策課長（協議会幹事）受付は田辺市
- イ 事前協議申出書の提出部数：正本 1 部、副本 25 部、他に図面のみ縮小版（A3）1 部
- ウ 事前協議申出書の様式：大規模開発計画に関する事前協議申出書（別記第 1 号様式）
- エ 添付書類

1 法人にあっては、その定款と法人登記簿の謄本

2 全体計画の概要を示す図書

(1) 位置図(1/50,000)～(1/10,000)

(2) 現況図(1/2,500)～(1/1,000)

開発区域・排水状況・地目別土地状況・現況写真

(3) 開発計画図(1/2,500)～(1/1,000)

3 開発事業計画概要書

4 工程計画書

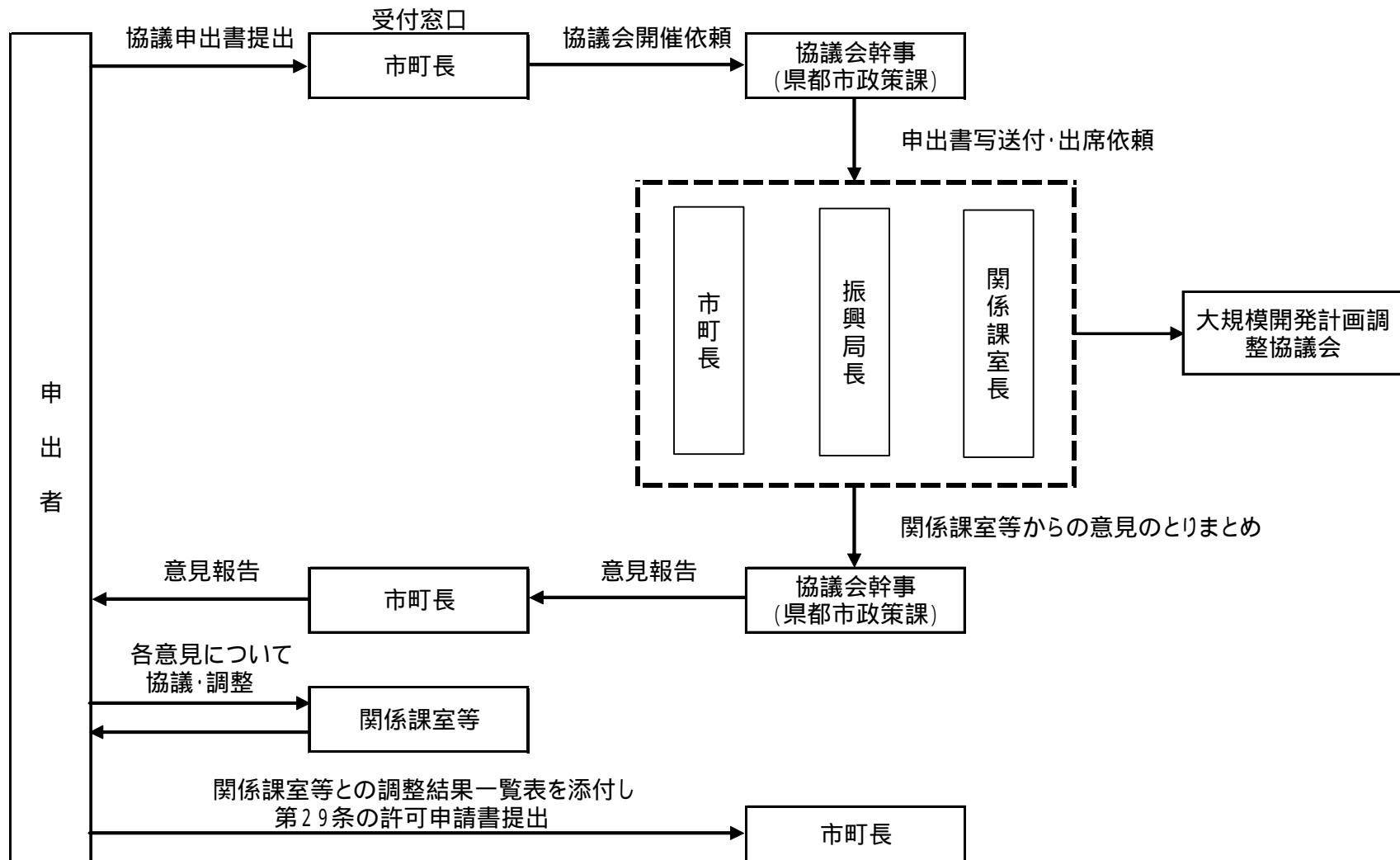
事前協議の手続

事前協議申請が受理された後の手続きは、都市計画区域における大規模開発計画事前協議事務処理要領に従い行われます。

参考資料

- 1 都市計画区域における大規模開発計画事前協議事務処理要領
- 2 非線引都市計画区域又は都市計画区域外における大規模開発に関する取扱要領
- 3 和歌山県大規模開発計画調整協議会設置要綱

大規模開発計画事前協議事務処理フロー



(4) 大規模な開発行為についての協議（令23条）

開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、(2)に示す協議以外にあらかじめ当該開発行為に関する次のア～エの者（開発区域の面積が40ha未満の開発行為についてはウ、エに掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

ア 義務教育施設の設置義務者

イ 水道事業者（水道法第3条第5項）

ウ 一般電気事業者（電気事業法第2条1項第2号）一般ガス事業者（ガス事業法第2条第2項）

エ 鉄道事業者（鉄道事業法）軌道経営者（軌道法）

協議する者の一覧表

	~20ha未満	20ha～40ha未満	40ha以上	備考
協議の相手	市町村等、開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者			
	義務教育施設設置者			
	水道事業者			(注)20ha未満の場合も協議が必要。
			電気・ガス事業者	
			鉄道事業者	

(5) 隣接地、周辺地域等との調整

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行計画について、開発許可を受けるまでに当該開発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、関連する権利者等に周知し、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。

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。

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。

9 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ公共施設の管理者の同意を得る等の手続きをとるべき旨を規定しています。

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。

(1) 開発行為に関係がある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の同意を得なければなりません。

ア 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。

イ 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・他等（国土交通省所管法定外公共用財産）の付替、廃止については西牟婁振興局建設部及び市の担当課が窓口である。

(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で、水路管理者と異なる者が管理するときは水路管理者とあわせて揚水機場又はため池の他の管理者の同意も必要である。

(オ) 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、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ない。

（ただしどのような権限が委任されているかによる。）

(2) 開発行為により設置される公共施設の管理者との協議（法第32条第2項）

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな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」とは、法第39条の規定により、原則として当市のことを行います。

特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば、県道については道路法の規定によって県が管理者となることが定められている。）は、その管理者と協議することになります。また、それ以外に本条協議の結果、別に管理者を定めることができます。

協議内容等

申請者と市長が、開発行為により設置される公共施設の形状等、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。この協定締結が法第32条第2項に規定される協議が完了したことになります。

公共施設に関する協議については、田辺市開発事業の指導要綱に規定される基準に基づき行います。

法第32条第2項の協議申請

法第32条第2項の協議の申請の際、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同時に確認する必要があります。

これは、法第32条第2項の協議のみでは、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があります。よって、開発許可申請者の手戻り及び負担軽減のため、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についても確認できる図書等を法第32条第2項の協議申請書に添付してください。

ア 法第32条第2項の協議申請書提出先 : 建設部計画課

イ 法第32条第2項の協議申請書の提出部数 : 1部

ウ 法第32条第2項の協議申請書の様式 : 開発行為協議申請書 参考様式第3号

エ 開発行為協議申請書に添付しなければならない書類

　a) 位置図(1/2,500以上、付近見取図)

　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

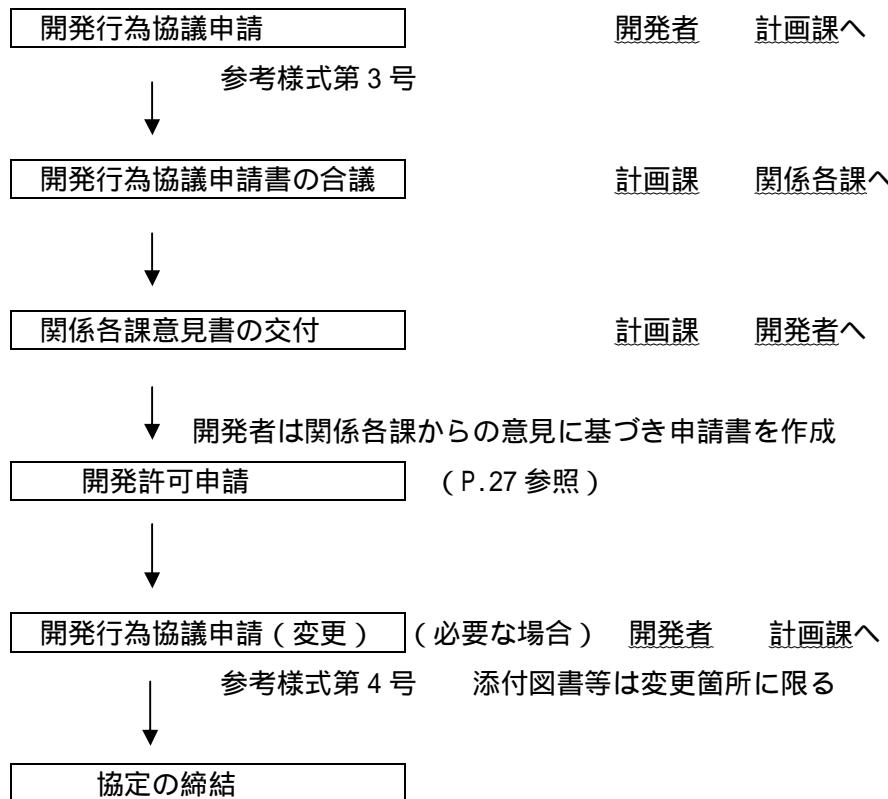
- q) 各公共施設の構造図及び設計説明書
- r) 各公共施設の求積図及び求積表
- s) 開発区域内の権利者一覧表
- t) 法第 32 条第 1 項に規定する同意を得たことを証する書面のうち、公共施設の設置に伴い必要となる同意を得たことを証する書面
- u) 開発区域と公共施設との境界を明示した書類
- v) 消防水利に関する協議の経過を証する書類
- w) 他法令等の手続状況調書 (P.17 参照) 参考様式第 1 号
- w) その他必要な書類

法第 32 条第 2 項の協議先

申請前に下記協議先等と協議を行うことで、申請後の処理が早くなります。

公共施設の種別	協議先（担当課）
道路施設及び排水施設	建設部管理課 管理係
公園 等	建設部管理課 公園係
ゴミ集積所等	廃棄物処理課
消防水利施設	田辺市消防本部

手続きフロー



10 開発許可申請（法第30条、令15条）

（1）開発許可申請の手続

開発許可を受けようとする者は、法第29条の規定に基づく申請書を市長に提出しなければなりません。

開発区域内に農用地等があり農地転用等の他の法令による許可等が必要な場合には、関係部局と連絡調整のうえ同時に許可することとなっています。

許可を受けた者は開発許可済標識 別記第14号様式 を該当開発行為の係る工事期間中工事現場の見やすい場所に提示しなければなりません。

（2）開発許可申請図書の内容

ア 開発許可申請書 別記様式第二

（ア）開発区域

開発規模が相当大きい開発区域については「工区」を設定することができます。この場合は工区単位で工事完了検査を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、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更であるから、許可申請には必ず予定建築物等の用途等、開発区域の規模および配置がそれぞれ確定していなければなりません。

予定建築物等の用途は、法第33条第1項第1号から第5号までに規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の根拠となるものです。

開発区域の規模および配置も法第33条第1項第2号から第5号までの基準の根拠となるものであり、開発行為完了後建築物を建築する場合は、建築確認の時点で敷地確認の基礎となるため、設計は街区だけでなく個々の敷地の規模及び配置についても確定しておいてください。

（ウ）工事施工者

工事施工者については、原則として許可申請書に記載してください。なお、入札等による場合は着手届と同時に届け出してください。

イ 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。

開発許可申請書には、「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。

これは、それぞれの開発行為では許可基準が異なるため、次の点に留意してください。

（ア）「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であり自然人に限られます。

（イ）「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものです。

具体例としては、ホテル、旅館、ゴルフ場、従業員の福利厚生施設等が該当する。

（ウ）「その他」（非自己用）

その他とは、上記以外のものが該当します。

具体例としては、分譲を目的とする宅地造成、貸事務所、貸店舗、社宅等が該当します。

(3) 設計説明書 別記第2号様式

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等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するものとする。なお、これには、公共施設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る。

(4) 開発許可申請図書 (P30 参照)

1.1 設計者の資格（法第31条）（規則第19条）別記第8号様式

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る。

有資格者の設計によらなければならぬ工事	設計者の資格
(1) 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事	<p>イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて、卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限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、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ハ 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（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ニ 学校教育法による高等学校又は旧中学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ホ 技術士法（昭和32年法律第124号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、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者</p> <p>ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一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年以上の実務の経験を有する者</p> <p>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もので、規則第19条の2から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者がこの省令の定めるところにより行う講習を終了した者</p> <p>チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者</p>
(2) 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事	前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成に関する実務に従事したことがあるもの、その他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であること。

12 開発許可申請図書一覧

(1) 関係書類一覧表

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
申請書	開発行為許可申請書	別記様式第二	
委任状	委任状		申請者が申請手続きをその他の他人に委任する場合
設計 説明書	設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設の整備計画 別記第2号様式	自己居住用住宅は不要
証明書 及び 調書	設計者の資格調書	設計図書の作製者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類(学校卒業証明書および資格証明書等添付) 別記第8号様式	1ha未満は不要 (省令第17条第1項第4号)
	法第34条第13号に適合していることを証する書類	法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受ける場合で、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類	(省令第17条第1項第5号)
	工事施行者の能力調書	工事施行者の事業経歴書及び建設業の登録写し添付 別記第9号様式	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
	申請者の資力信用調書	法人税、所得税の納税証明、預金残高証明等を添付。資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業をしなかった前歴(都市計画法及び宅地建物取引業法に基づく監督処分等を受けた者)がある場合の事態を判断基準とする。 別記第10号様式	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要
	工場調書	取扱品目、作業内容を記載	
	街路証明書	都市計画街路に抵触する場合	
資金 計画書	資金計画書	別記様式第三	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要 (省令第15条第4号)
登記 事項 証明書	登記事項証明書又は登記簿謄本	土地(建物)の登記事項証明書又は登記簿謄本(3ヶ月以内)	開発区域内全てについて必要です 登記名義人が死亡している場合には、当該物件に係る相続人を確認できる書類を添付すること

申請 図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
公 図	公図（地番図）	開発区域及び周辺の土地の公図。公図には、写しをとった法務局、年月日、氏名を記入のうえ捺印	
同 意 書	開発行為施行同意書	開発区域内権利者の同意（印鑑証明書添付）権利者、物件が多数の場合は開発区域内権利者一覧表を添付すること。 別記第3号様式	同意書については、所有者ごとに作成すること。 施工区域内の土地、建物又は工作物について施行の妨げとなる権利を有するものの同意書類（所有権、根抵当権等） (省令第17条第1項第3号)
	公共施設管理者同意書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書	(法第30条第2項)
	一次放流先の同意書	一次放流先において影響を受ける水利組合等との協議に関する図書	
	官民境界線の証明証（境界明示）	開発区域と公共用地との境界の証明証	
協 議 書	公共施設管理者協議書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書	(法第30条第2項)
その 他	他法令の関係	<ul style="list-style-type: none"> ・他法令の手続状況調書 ・農地転用許可 ・道路工事施工承認書 ・河川工事施工承認書 ・占用許可書 ・法定外公共物工事施工承認書 ・公用廃止を証する書類（里道・水路） ・他法令に基づく許認可の写し 	
	隣接地、周辺地域等との調整資料	<p>調整過程及び結果判断資料（備考）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地所有者及び付近住民に対して、開発行為による境界の確認又、工事施工による迷惑行為等について、未然に趣旨の徹底を図り、トラブル等の発生しないよう努めなければならない。万一不服等の苦情が発生した場合は、開発者は誠意をもってその改善等の措置を講じなければならない。 ・地元関係者の同意書 大規模の開発行為又は、開発区域の周辺地域に対する影響が大であるものは地元関係者の同意を得る。 	

(2) 関係図面一覧表

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
位 置 図	開発区域位置図	1 / 50,000 以上	開発区域の位置を表示した地形図	(省令第17条第1項第1号)
区 域 図	開発区域図	1 / 2,500 以上	開発区域を明らかにする範囲で府県界、市町村界、市町村内の字界、地番、形状、隣地の地番、所有者名等	(省令第17条第1項第2号)
排 水 系 統 図	開発区域排水経路図	1 / 2,500 以上	開発区域の位置、開発区域よりの排水経路断面、構造、放流先の名称	
設計図 (設計 者記名 捺印す ること)	現況図	1 / 2,500 以上	方位、地形、開発区域の境界(赤枠)並びに開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設(等高線は2mの標高差を示すものであること)、1ha以上について樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行なう部分の表土の状況	(省令第16条第4項)
	土地利用計画図	1 / 1,000 以上	方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木の集団の位置並びに緩衝帯等の位置及び形状	(省令第16条第4項)
	造成計画平面図	1 / 1,000 以上	方位、開発区域の境界、切土又は盛土する土地の部分。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(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配。	(省令第16条第4項)
	造成計画断面図	1 / 1,000 以上	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、切土、盛土の無い場所であっても必要がある場合は、二方向断面図	(省令第16条第4項)
	道路縦断図	1 / 500 以 上	測点、勾配、計画高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	自己居住用住宅は不要
	道路標準断面図	1 / 50 以 上	路面、路盤の詳細、雨水枠及び取付管の形状、道路側溝の位置・形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	自己居住用住宅は不要
	排水施設計画平面図	1 / 500 以 上	排水区域の区域界、排水路の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、流水方向、吐口の位置、放流先の名称、調整池の位置	(省令第16条第4項)

申請 図書	図書の種類	標準 縮尺	明示すべき事項	備考
設計図 (設計 者記名 捺印す ること)	排水施設縦断図	1 / 500 以上	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	
	排水施設構造図	1 / 50 以上	構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樹、吐口)終末処理施設を設けた場合は、その図書を添付すること。	
	給水施設設計画平面図	1 / 500 以上	給水施設の位置、形状、内のり寸法および取水方法並びに消火栓の位置(排水施設設計画平面図と併用してもよい。)	自己居住用住宅は不要 (省令第16条第4項)
	がけの断面図	1 / 50 以上	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	(省令第16条第4項)
	擁壁の断面図	1 / 50 以上	擁壁の寸法及び勾配(1:0.5等を表示)擁壁の材料及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料および寸法。	(省令第16条第4項)
求積図	造成地求積図	1 / 500 以上	造成地について三斜方式等により求積、区画割りについても求積。	
	公共施設求積図	1 / 500 以上	公共施設について、道路、公園、広場、緑地緩衝帯、水路等について三斜方式等により求積。	
防水 火槽	防火水槽構造図	1 / 50 以上		自己居住用住宅は不要
防災工事	防災工事計画平面図	1 / 1,000 以上	方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水路、防災措置時期及び期間(原則1ha以上)	自己居住用住宅は不要
	防災施設構造図	1 / 100 以上	(原則1ha以上)	自己居住用住宅は不要

その他市長が必要と認める図書。

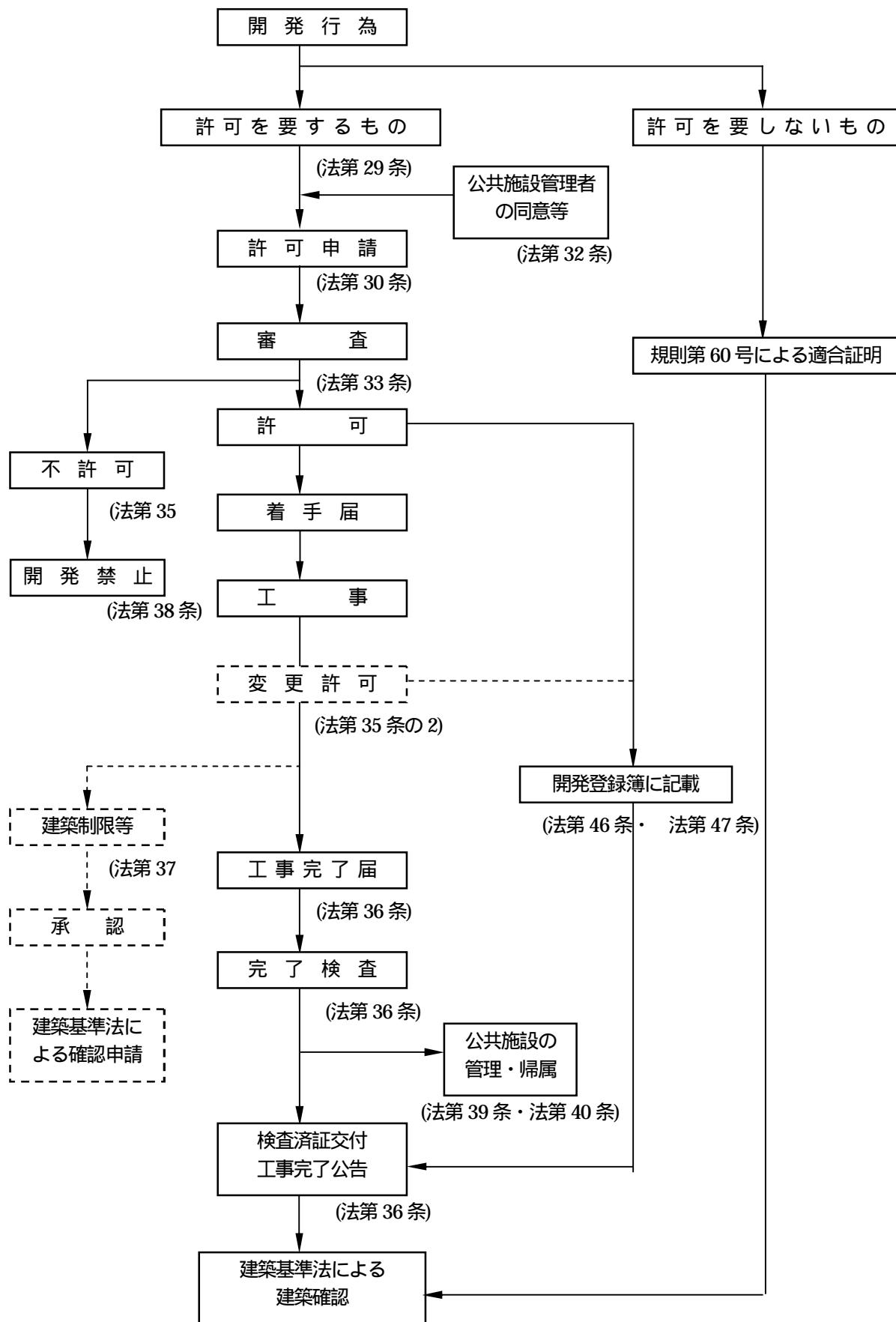
(3) その他計算書等

申請図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
水理計算	排水流域図	開発区域に流入する地域、開発区域内の各排水区域、調整池等の位置	
	流量計算書	計画雨水量、合理式流量計算書、クッター公式、マニング公式	
安定計算	構造物の安定計算書	擁壁の安定計算、その他	
現況写真	現況写真	開発区域の現況、道路、排水路等開発行為に関係のある公共施設の現況	

宅地造成工事規制区域における開発許可申請においては、宅地造成等規制法に関する図書を添付する

申請書の提出部数は正本1部、副本1部とする。

開発許可制度の流れ概要図



13 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ある。

各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設、また、それが自己居住用、自己業務用、一般(その他)のいずれであるかによって異なり、次表はその一覧です。

許可基準の適用関係（印は適用、印は1ha以上に適用）

技術基準の適用区分

都市計画法 第33条 各号	技術基準	建築物		第1種特定工作物		第2種特定工作物	
		自己用		一般 (その他)	自己 業務用	一般 (その他)	自己 業務用
		居住用	業務用				
第1号	用途地域との適合						
第2号	道路、公園等空地						
第3号	排水施設						
第4号	給水施設						
第5号	地区計画等						
第6号	公共公益施設						
第7号	防災安全措置						
第8号	災害危険区域等の除外						
第9号	樹木・表土の保全						
第10号	緩衝帯						
第11号	輸送施設 (40ha以上)						
第12号	申請者資力信用						
第13号	工事施行者能力						
第14号	権利者の同意						

開発の目的を、利用形態別に分類し例示すれば下表となる。

開発行為の目的		利用形態
建 築 物	自己住居用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設（寮及び社宅は除く） 保険組合、共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校、宗教法人の社寺 管理事務所のある駐車場
	その 他	分譲住宅、宅地分譲 賃借住宅、社宅、学生下宿 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、セカンドハウス 工場が従業員に譲渡する住宅
第一種特定工 作 物	自己業務用	コンクリートプラント（建築基準法別表第2（リ）第3号13の2） アスファルトプラント（建築基準法別表第2（ぬ）第1号21） クラッシャープラント（建築基準法別表第2（リ）第3号13） 危険物の貯蔵又は処理用工作物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる数量を超えるもの。）
	その 他	該当なし
第二種特定工 作 物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設
	その 他	墓園

(1) 用途地域等との適合性（法第33条第1項第1号）

予定建築物等の用途が次の項目に定める用途の制限に適合していること。

ア 用途地域等が定められている場合は、当該用途地域等内における用途の制限

イ 用途地域等が定められていない場合は、建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項の規定による用途の制限

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く。）内に建築してはならない建築物	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券販売所）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万m ² を超えるもの
-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(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、広場その他の公共の用に供する空地が、規模及び構造で適当に配置され、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するように設計が定められていること。

(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、開発区域内の下水を有効に排水するとともに、開発区域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るように設計が定められていること。

(4) 水道等給水施設に関する基準（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来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。

(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又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

(6) 公共公益施設等に関する基準（法第33条第1項第6号）

開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全のため、公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

(7) 宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）

地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地等については、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(8) 宅地不適地に関する基準（法第33条第1項第8号）

ア 開発区域内に次に掲げる開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。

(ア) 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

(イ) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

(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8条第1項）

(工) 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)
イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域での開発行為の許可を受けようとする場合には、
それぞれの法律による許可を受けなければならない。

(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）

1ha 以上の開発行為あっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(10) 緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号）

1ha 以上の開発行為あっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

(11) 輸送施設に関する基準（法第33条第1項第11号）

40ha 以上の開発行為あっては、開発行為が道路、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）

別記様式第10号様式

申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があることと、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）

別記様式第9号様式

工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために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）

別記様式第3号様式

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又はこれらの土地にある建築物その他の工作物について、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。

ア 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。

(ア) 土地

所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分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) 建築物・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。

1 4 開発許可の特例（開発許可の協議）（法第 34 条の 2）

法第 34 条の 2 により、国、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合等については、市長等との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

（法第 34 条の 2 第 1 項に定めるもののほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、日本下水道事業団、都道府県設立の土地開発公社、都道府県設立の地方住宅供給公社）

1 5 開発行為の変更許可等（法第 35 条の 2）

(1) 変更許可が必要な場合 別紙 - 1 様式

開発許可を受けた者が次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可番号を記載した申請書等を提出し市長の変更許可を受けなければならない。

- ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- イ 開発区域において予定される建築物又は特定工作物の用途
- ウ 開発行為に関する設計
- エ 工事施行者
- オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- カ 資金計画

しかし、以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更によりもはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となる。

(2) 軽微な変更 別紙 - 2 様式

変更の内容が次に掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅延なく変更した旨を市長に届けなければならない。

- ア 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更
- イ 工事施行者の変更（非自己用、1ヘクタール以上の自己業務用開発については、工事施行者の氏名・名称または住所変更に限られ、例えば、A 施行者から B 施行者への変更は許可が必要となる。）
- ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

1 6 工事着手届 別記第 11 号様式

開発許可をうけた者が開発行為に関する工事に着手するときは 5 日前までに工事着手届別記様式第 11 号 を市長に提出しなければなりません。（細則第 3 条）

なお、許可申請の時点で工事施工者が未定であったものについては、工事施工者の能力調査書 別記様式第 9 号 及び資格を証明する書類を添付してください。

17 工事完了検査（法第36条）

（1）工事完了届 別記様式第四、別記様式第五

開発許可を受けた者は開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分）を完了したときは市長に届け出なければなりません。完了届提出に際しては、次の書類を添付してください。

- ア 開発行為許可書の写し
- イ 位置図（1/2,500以上、付近見取図）
- ウ 工事施行承認等にかかる検査済証の写し
- エ 工事出来形図（平面図、構造物の展開図等）
- オ 開発区域等の確定測量図
- カ 工事写真
 - ・ 開発区域の着工前及び完成の全景
 - ・ 工事全体の流れがわかるように作成し順番に工種ごとにすべての構造物を撮影してください。（掘削、転圧、基礎碎石、型枠取付、生コン打設、養生、鉄筋配筋、出来形検査、管布設状況、マンホール設置状況等）
 - ・ 毛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。
- キ 土地利用計画図
- ク 構造物詳細図（擁壁等）
- ケ コンクリート圧縮強度試験成績表

（2）工事の完了検査 別記様式第六、別記様式第七

工事完了の届け出があったとき市長は遅滞なく当該工事が開発許可の内容に適合しているか否かを検査し、その検査の結果合格すれば検査済証を交付する。

水道、防火水槽その他の法律又は条例等の適用をうけるものは、当該法令等による検査をうけることにより、完了検査をうけたものとする。

（3）工事完了公告

市長は工事の完了検査に合格して検査済証を交付したときは遅滞なく工事が完了した旨公告する。

18 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条） 様式43

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

（1）建築等が認められる場合

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

- イ 市長が次のいずれかに該当するものとして認めるとき。
- (1) 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物を先行的に建築する必要があるとき。
 - (2) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する必要があるとき。
 - (3) 予定建築物等が法第 29 条第 1 項の規定により開発許可を受けた工事に係る擁壁等に近接している等の理由により当該工事と切り離して行うことが技術上困難又は不適当であるとき。なお、原則として建築工事は、基礎工事までの施工とする。

建築基準法による確認申請には本条に基づく市長の承認書を添付すること。

- (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

上記 のイの場合にあっては、あらかじめ市長の承認を受ける必要があります。承認を受ける場合は、『工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書』 様式 第 43 号 に次の書類を添付して提出してください。

ア 位置図 (1/2,500 以上、付近見取図)

イ 開発行為許可書の写し

ウ 申請理由書

エ 設計図

(1) 土地利用計画図

(2) 建築物等の配置図

(3) 建築物等の平面図

(4) 建築物等の立面図

オ 上記 のイのいずれかに適合していることを証する書類

1 9 開発行為の廃止届（法第 38 条）別記様式第八

開発許可をうけた工事を廃止するときは遅滞なく市長に届出なければならない。しかし、工事をむやみに中途で廃止されると、その周辺の地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害するおそれがあるので廃止届が出た場合は許可条件が履行されているかを検査し、履行されていない場合は事業主に必要な措置を命じて完成させなければならない。

2 0 開発行為等により設置された公共施設の管理（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づけたことに関連して設置された道路、公園等の公共施設が事業の施行後においても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市の管理に属することとなる。

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条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る。

2 1 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には、法第 36 条の完了公告の翌日において土地の帰属が変更されることになる。

これは、本来土地の権利の変動については契約による譲渡又は交換によって行うべきものであるが、本法が公共的な施設を設置すべき義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合にはその敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上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特例を定めたものである。

従って、当然従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に係る場合にのみ適用される。

(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た公共施設の用地は、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する。

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「公共施設等の引継ぎに関する基準」(P.113) を参照してください。

2 2 建築物の建ぺい率等の指定（法第 41 条）別記第 4 号様式 別記第 12 号様式

市長は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、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を定めることができる。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してはならない。ただし、市長が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

2 3 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）別記第 5 号様式

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内に建築等をされることが予定されている建築物等の用途について申請書に記載され、その予定建築物等の用途その他許可基準に適合することによって、許可が与えられる。従って、当該開発区域内に予定建築物等以外のものが無制限に設置されることとなると、本制度の規制の効果は著しく失なわれることになるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行うこととしたものである。ただし、市長が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いと認め許可した場合はこの限りでない。

又、本条の制限は、用途地域等が定められているときはこの限りでない。

2 4 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）

開発許可または建築許可をうけた者の当該許可に基づく地位の承継を規定したもので、一般承継人と特定承継人がある。

(1) 一般承継人の地位承継届 別記第 13 号様式

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。

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

「許可に基づく地位」とは、許可をうけたことによって発生する権利と義務全体をいい、次のような事項がある。

- ア 適法に開発行為または建築もしくは、用途の変更を行ないうる権能
- イ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置変更の権能。
- ウ 土地所有者との工事につき、同意を得ているという地位。
- エ 工事完了、工事廃止の届出義務
- オ 法第 40 条第 3 項の費用負担を求める権能
- カ 一般承継をしたときの届出義務

(2) 特定承継人の地位承繼承認申請 別記第 6 号様式

「特定承継人」とは、開発許可をうけた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したものをいい、開発許可権者の承認を得て地位の承継ができるが、承認を与えるかどうかの判断は次の基準による。

- ア 土地の所有権その他工事を施行する権利を適法に取得しているかどうか。
 - イ 当初の許可どおり開発行為を行うために必要な資力信用があるかどうか。
- なお、承認しない場合は、当初に許可をうけた者に廃止届を提出させること。

2 5 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）別記第 7 号様式

開発登録簿は次の（1）のような内容を登録する。

(1) 開発登録簿の登録事項

- ア 開発許可年月日、開発許可を受けた者の住所・氏名
- イ 予定建築物等の用途
- ウ 開発区域の位置及び面積
- エ 公共施設の種類、位置及び区域
- オ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- カ 法第 41 条の制限の内容
- キ 地位を承継した者の住所、氏名
- ク 工事完了年月日、検査済証交付年月日、公告年月日

(2) 開発登録簿の調整、保管

開発登録簿は開発許可をしたときに作成し、以後登録内容に追加若しくは変更を生じた都度修正を加え、常にその時点で最新の内容を正確に記録し、閲覧に供しなければならない。修正をする時期として次のような時点が考えられる。

- ア 開発許可をしたとき（作成）
- イ 変更許可をしたとき
- ウ 監督処分をしたとき（処分にもとづき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。）
- エ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）
- オ 法第37条、第41条の許可、承認を与えたとき
- カ 工事完了のとき
- キ 法第38条の廃止届のあったとき（登録簿は閉鎖）

（3）開発登録簿の閲覧、写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行う。

2 6 不服申し立て（法第50条、第51条、第52条、行政不服審査法）

法第29条、法第35条の2第1項、法第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についての審査請求については、開発審査会に対して行うこととされている。（法第50条第1項）。再審査請求は、国土交通大臣に対して行うこととされている（行政不服審査法第4条）。

これらの規定以外のものに関する審査請求については、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、県知事が許可権者等となっている場合には国土交通大臣に対して行うこととなる。

2 7 監督処分（法第81条）

法第81条又は同法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によつてした許可、承認若しくは確認を取り消し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除去その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる規定である。

（1）誰に対してもいかなる内容の命令を出すかについては、権限のある者に対して、その権限に応じた命令を出すことになる。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生じ、到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれていることをいう。

また、違反物件と知りながらこれらを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行うこととなる。

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当する。

(2) 行政代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、当該措置を行う旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨広報又は新聞により公告するとともに、公告をした日から十日間、その広告の内容その他必要な場所に掲示する。

なお、行政代執行に要した費用については義務者から徴収することになる。

(3) 監督処分が課されている物件について、第三者が不測の損害をこうむることを防止するため、標識を違反物件の敷地内等に設置するとともに公告する。

2.8 罰則規定（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）

開発制限に関する罰則規定は次の表のとおりである。

条文	罰 則	違 反 内 容
法第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1)知事又は中核市の長の命令に違反した者 (法第81条第1項)
法第92条	50万円以下の罰金	(2)無許可で開発行為を行った者 (法第29条第1項、第29条第2項、第35条の2第1項) (3)建築制限に違反して建築した者 (法第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項) (4)建築制限に違反して用途を変更した者 (法第42条第1項、第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	(5)報告若しくは資料の提出を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者 (法第80条第1項) (6)立入検査を拒否、妨害又は忌避した者 (法第82条第1項)
法第96条	20万円以下の過料	(7)廃止届をしなかった者又は虚偽の届出をした者 (法第35条の2第3項、第38条)

2 9 許可申請手数料（条例）

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると、下表のとおりである。

許可申請時に、納付書により納めて下さい。

申請手数料

(単位:円)

号	申 請 内 容		手 数 料		
ア	法第29条の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の面積(ha)	自己居住用	自己業務用
			0.6 未満	43,000	65,000
			0.6 以上 1.0 未満	86,000	120,000
			1.0 以上 3.0 未満	130,000	200,000
			3.0 以上 6.0 未満	170,000	270,000
			6.0 以上 10.0 未満	220,000	340,000
			10.0 以上	300,000	480,000
					870,000

イ 法第35条の2の規定に基づく開発行為の変更許可の申請に対する審査 1件につき 次に定める金額を合計した金額。ただし、その金額が870,000円を超えるときは、その手数料の金額は、870,000円とする。

(ア) 開発行為に関する設計の変更((イ)のみに該当する場合を除く。)

開発区域の面積((イ)に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積)に応じアに規定する金額に10分の1を乗じて得た金額

(イ) 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更

新たに編入される開発区域の面積に応じアに規定する金額。ただし、編入される面積が0.3ヘクタール未満の場合にあっては、次に定める金額とする。

新たに編入される面積	手数料の額		
	ア(ア)の場合	ア(イ)の場合	ア(ウ)の場合
0.1ヘクタール未満	8,600円	13,000円	86,000円
0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	22,000円	30,000円	130,000円

(ウ) その他の変更 10,000円

ウ 法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査 1件につき 46,000円

エ 法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査 1件につき 26,000円

オ 法第45条の規定に基づく開発許可を受けた者からの地位の承継の承認申請に対する審査

(ア) 承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うもの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合 1件につき 1,700円

(イ) 承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものである場合 1件につき 2,700円

(ウ) 承認申請をする者が行おうとする開発行為が(ア)及び(イ)以外のものである場合 1件につき 17,000円

カ 法第47条第5項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付 用紙1枚につき 470円

<田辺市手数料条例 第2条第41号>

3.0 工事着手から完了までの注意事項

(1) 工事着手時

- ア 申請者（造成主）は、許可に付加された条件や設計図書を再確認した後、工事施行者等に許可通知書を示して、工事に着手してください。
- イ 現場内の見やすい箇所に都市計画法による開発許可済証を掲示してください。
- ウ 道路、河川等の占用や流末処理、隣接地等の相隣関係は工事着手の前に解決しておいてください。

(2) 工事中

- ア 鉄筋構造物については、コンクリートの塩分試験（和歌山県土木部共通仕様書に準ずる）を行った測定表、コンクリート強度資料及び使用鉄筋のミルシート又は納品書等を作成のこと。

イ 工事写真

工事写真により工事施工の状況が確認できない場合は、工事完了検査時に破壊又は掘り返し等検査を行うことがありますので、工事写真により施工確認ができるように、写真台帳を作成し整理してください。

(ア) 着手前

(イ) 完了後

(ウ) 材料（使用材料の形状寸法）

(エ) 工種別

a 土工 作業状況（作業機械）のり面状況、土質変化の位置明示等（床堀、置換工、段切、まき出し厚）。

b 基礎工 施工状況、設置材の形状寸法。

c 構造物 石積擁壁工（裏込コンクリートを含む）および透水層の状況。

（注）基礎から 1m 増すごとに撮影する。

d 鉄筋コンクリート擁壁の断面計算を行った箇所についてそれぞれ撮影し、配筋状況については、主鉄筋、用心鉄筋別にする。

e 排水

擁壁背面（水抜き穴の設置状況及び裏込を含む）及び埋設構造物に付属するもの。

（注）写真撮影時は、すべて測定器具をあて、構造物等の寸法を明確に読み取ることができるようになるとともに、局部的な断面寸とならないよう注意し、標準として 20m ごとに（断面変化箇所はその都度）断面の測定を撮影すること。

(オ) その他の注意事項

a 写真の大きさはサ - ビス版等とすること。

b 写真は撮影後ただちに現像、焼付し確認すること。

c 各写真については、照合、記号及び説明事項を写真台帳に記入すること。

なお、写真中に数字等を書き込む場合は、赤インクを使用すること。

- d 係員に写真の提出を求められた場合は、すぐ説明できるよう工事現場に写真を常置すること。
- e 完了検査申請の際には、写真も併せて提出すること。

(3) 工事計画の変更

工事中に変更を生ずる場合は、事前に計画課の担当係員と打合せしてください。

ア 工事変更許可申請

工事中に工事計画の変更する場合は、下記の軽微な変更を除き、変更許可申請をしてください。

イ 軽微な変更届

- (1) 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更
- (2) 工事実行者の変更（非自己用、1ヘクタール以上の自己業務用開発については、工事実行者の氏名・名称または住所変更に限られ、例えば、A実行者からB実行者への変更は許可が必要となる。）
- (3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

(4) 工事完了

開発行為に関する工事が完了したときは、工事完了届出書を提出して完了検査を受けなければなりません。

ア 工事完了検査申請を提出するとき、許可内容と不一致がないか確認のうえ申請のこと。

- (1) 工事完了届出書
- (2) 出来形図（工種別に色分け、延長、断面、高さ、写真番号等記入）及び図書
- (3) 工事写真一式
- (4) その他必要図書

イ 工事完了検査の結果、その工事が技術的基準に適合していると認めた場合は、市長は検査済証を交付します。

参 考 資 料

- 1 申請書等の様式
- 2 田辺市都市計画法施行細則
- 3 和歌山県大規模開発計画調整協議会設置要綱
- 4 都市計画区域における
大規模開発計画事前協議事務処理要領
- 5 非線引都市計画区域又は都市計画区域外
における大規模開発に関する取扱要領
- 6 公共施設等の引継ぎに関する基準
- 7 都市計画法施行規則第60条の概要

1 申請書等の様式

開発許可申請書 別記様式二（第十六条）	55
開発行為許可書（様式第2）	56
資金計画書 別記様式第三（第十六条関係）	57
工事完了届出書 別記様式第四（第二十九条関係）	59
公共施設工事完了届出書 別記様式第五（第二十九条関係）	60
開発行為に関する工事の検査済証 別記様式第六（第三十条関係）	61
公共施設に関する工事の検査済証 別記様式第七（第三十条関係）	62
開発行為に関する工事の廃止の届出書 別記様式第八（第三十二条関係）	63
設計説明書その1 別記第2号様式（省令第16条関係）	64
〃 その2	65
開発行為施行同意書 別記第3号様式（省令第17条関係）	66
開発区域内権利者一覧表	67
建築物特例許可申請書 別記第4号様式（法第41条関係）	68
予定建築物以外の建築許可申請書 別記第5号様式（法第42条関係）	69
予定建築物以外の建築許可書 様式第23	70
地位承継承認申請書 別記第6号様式（第5条関係）	71
開発閲覧簿 別記第7号様式（省令第36条関係）	72
設計者の資格調書 別記第8号様式（第2条関係）	74
工事施工者の能力調書 別記第9号様式（第2条関係）	75
申請者の資力・信用調書 別記第10号様式（第2条関係）	76
工事着手届 別記第11号様式（第3条関係）	77
建築物概要書 別記第12号様式（法第41条関係）	78
地位承継届出書（一般承継） 別記第13号様式（第4条関係）	79
開発許可済証標示 別記第14号様式（第6条関係）	80
開発行為変更許可申請書 別紙1様式	81
開発行為変更許可書 様式第41	82
開発行為変更届出書 別紙2様式	83
工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書 様式第43	84
工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認通知書	85
他方令の手続状況調書 参考様式第1号	86
開発等事前相談申請書 参考様式第2号	87
開発等事前相談回答書 参考様式第2号	88
開発行為協議申請書 参考様式第3号（第32条関係）	89
開発行為協議申請書（変更） 参考様式第4号（第32条関係）	90

正

別記様式第二（第十六条関係）

開発行為許可申請書

都市計画法第29条の規定により、開発行為の許可を申請します。		手数料欄	
平成 年 月 日 田辺市長 あて			
許可申請者 住所 氏名		印	
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称		
	2 開 発 区 域 の 面 積		平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途		
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名		
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日		平成 年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日		平成 年 月 日
	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		
	7 法第34条の該当号及び該当する理由		
	8 そ の 他 の 必 要 な 事 項		
受 付 番 号	平成 年 月 日 第 号		
許 可 に 付 し た 条 件			
許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号		

- 備考**
- 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
 - 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 3 のある欄は記載しないこと。
 - 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 - 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開発行為許可書

指令田計 第 号		
申請者住所 氏名		
平成 年 月 日 付けで申請のあった別添申請書及び添付図書に記載の開発行為については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定により、下記の条件を付して許可します。		
平成 年 月 日		
田辺市長		
造成主住所氏名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	平成 年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	平成 年 月 日
	7 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	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 そ の 他 の 必 要 な 事 項	許可番号
設計者住所氏名		
許可に付した条件		

教示 別紙のとおり

備考 1 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画

(単位 千円)

科 目		金 額
收 入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	補 助 負 担 金	
	自 己 資 金 計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	擁 壁 施 設 工 事 費	
	附 帶 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息 計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度	年 度	年 度	計
支 出	事 業 費				
	用 地 費				
	工 事 費				
	附 帯 工 事 費				
	事 務 費				
	借 入 金 利 息				
	借 入 金 償 還 金				
計					
收 入	自 己 資 金				
	借 入 金				
	処 分 収 入				
	宅 地 処 分 収 入				
	補 助 負 担 金				
計					
借 入 金 の 借 入 先					

工事完了届出書

平成 年 月 日

田辺市長

あて

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事(許可番号平成 年 月
日 第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1 工事完了年月日 平成 年 月 日

2 工事を完了した開発区域

又は工区に含まれる地域の名称

受付番号	平成 年 月 日 第 号
検査年月日	平成 年 月 日
検査結果	合 否
検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
工事完了公告年月日	平成 年 月 日
備考	1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。 2 印のある欄は記載しないこと。

公共施設工事完了届出書

平成 年 月 日

田辺市長 あて

届出者 住所
氏名

印

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事(許可番号平成 年 月
日 第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 平成 年 月 日
2 工事を完了した公共施設が存する開発区域
又は工区に含まれる地域の名称
3 工事を完了した公共施設

受付番号	平成 年 月 日 第 号
検査年月日	平成 年 月 日
検査結果	合 否
検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
工事完了公告年月日	平成 年 月 日

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 印のある欄は記載しないこと。

別記様式第六（第三十条関係）

開発行為に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

田辺市長

印

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 検査の結果都市計画法第
29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 許可番号 年 月 日 第 号

2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

3 許可を受けた者の住所及び氏名

別記様式第七（第三十条関係）

公共施設に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

田辺市長

印

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日 検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 許可番号 年 月 日 第 号

2 工事が完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

3 工事が完了した公共施設

4 許可を受けた者の住所及び氏名

開発行為に関する工事の廃止の届出書

平成 年 月 日

田辺市長 あて

届出者住所

氏名

印

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 平成 年 月
日 第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

1. 開発行為に関する工事を廃止

した年月日 平成 年 月 日

2. 開発行為に関する工事の廃止

に係る地域の名称

3. 開発行為に関する工事の廃止

に係る地域の面積

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

設 計 説 明 書(その1)

開発区域（工区）の名称						申請者 氏名		
予定戸数 戸		計画人口 人			人口密度 人/ha			
設計の方針	目的							
	方針							
地域地区等	都市計画区域	内外	用途地域等					
	宅地造成等規制区域	内外	その他					
土地の現況	地目	区分	宅地	農地	山林	国有地	その他	合計
		面積(m ²)						
		比率						
	所有者別	区分	自己所有	買収予定	地主還元	その他		合計
		面積(m ²)						
		比率						
土地の利用計画	区分	一般宅地	公益施設	公園等	道路	その他	合計	
	面積(m ²)							
	比率							
公共施設の整備計画	種類	計画概要					管理予定者	
	道路	幅員	全長	勾配	路面			
	排水施設	方法	構造					
	放流先	管理者						
	給水施設							
	ガス供給施設							
	公園、緑地、広場							
	消防施設							
	公益的施設							
その他								

- 注 1. 設計の方針欄には、計画上周辺との関連や施工地の問題で特に注意した事項を記入すること。
 2. 公共施設の整備計画欄の公益的施設には、法第29条第3号及び政令第27条の公益的施設について記入すること。
 3. 地域地区欄については、都市計画区域の内・外、宅地造成工事規制区域の内・外について で囲むこと。

設 計 説 明 書(その2 公共施設の整備計画)

公共施設の種類	番 号	概 要			管 理 者	用地の帰属	摘 要
		幅 員	延 長	面 積			

- 注 1 . この欄は、法第4条第10項に定める公共施設を記入すること。
 2 . 摘要欄は、費用負担の状況を記入すること。
 3 . 実測図に基づく公共施設の新旧対象図を添付すること。
 4 . 番号は、図面記載の番号と一致させること。

開発行為施行同意書

平成 年 月 日

開発行為をしようとする者の
住所氏名又は名称

様

住所

氏名

印

私が権利を有する次の物件について、都市計画法の規定により開発行為を行うことに同意します。
なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となった場合についても意義ありません。

物件の種類	所在地	面積	権利の種類	摘要

付 表

開 発 区 域 内 権 利 者 一 覧 表

物件の種類	所 在 地	権利の種別	権利者の氏名 又 は 名 称	同意の 有 無	摘要

- 注 1 . 物件の種類欄には、土地、建物等の別を記入すること。
2 . 権利の種類欄には、所有権、抵当権等の別を記入すること。
3 . 同意の有無欄には、協議中であればその旨を記入し、その経過を摘要欄に記入すること。
4 . 2人以上の権利者がある場合、その旨を記入すること。

別記第4号様式（法第41条関係）

建築物特例許可申請書

都市計画法第41条第2項ただし書の規定による建築の許可を申請します。		手数料欄
平成 年 月 日		
田辺市長 あて		
許可申請者 住所 氏名 印		
1.開発許可番号	平成 年 月 日 第 号	
2.定められた制限内容		
3.建築物の用途		
4.建築物を建築しようとする土地の所在、地番		
5.許可を受ける具体的な内容		
6.申請理由		
受付番号	平成 年 月 日 第 号	
許可に付した条件		
許可番号	平成 年 月 日 第 号	
審査		
注1. 印欄は、記入しないこと。		

予定建築物等以外の建築等許可申請書

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により予定建築物等以外の 建 築 物 特定工作物 の新築 への改築 への用途変更 の新設 の許可を申請します。		手数料欄	
平成 年 月 日			
田辺市長 あて			
許可申請者 住所 氏名		印	
1. 開 発 許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号		
2. 予 定 建 築 物 等 の 用 途			
3. 土 地 の 所 在 地 番			
4. 変 更 後 の 建 築 物 等 の 用 途			
5. 法 第 34 条 の 該 当 号			
6. 変 更 理 由			
受 付 番 号	平成 年 月 日 第 号		
許 可 に 付 し た 条 件			
許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号		
審査			

様式第 23

指令田計 第 号

申請者 住所
氏名

平成 年 月 日 付けで申請のあった開発許可を受けた土地における
予定建築物等以外の建築物等の新築若しくは改築又は用途の変更については、
都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 42 条第 1 項ただし書きの規定により、
下記のとおり許可します。

平成 年 月 日

田辺市長

記

1 開 発 許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号
2 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
3 土 地 の 所 在 地 番	
4 変 更 後 の 建 築 物 等 の 用 途	
5 許 可 に 付 し た 条 件	

地位承継承認申請書

平成 年 月 日					手数料欄
田辺市長 あて					
申請者 住所 氏名					印
都市計画法第45条の規定により、開発建築 許可に基づく地位を承継したいので、次のとおり申請します。					
許可番号	平成 年 月 日 第 号				
被承継人 住 所 氏 名					
承継理由					
承継した開発区域に 含まれる地域の名称 及 び 面 積					
承継年月日	平成 年 月 日 第 号				
受付 処理 欄					
注 1 印欄は、記入しないこと。 2 所有権その他の権限を取得したことを証する書類、申請者の資力信用調書および工事施工者の工事能力調書を添付すること。					

別記第7号様式(省令第36条関係)

開発許可			許可に基づく地位継承	承継の年月日	年 月 日第 号	市町村名		
開発許可を受けた者の住所及び氏名				承継人に住所及び氏名		整理番号	法第29条	
							No	
工事施工者の住所及び氏名							変更等事項	工事着手 年 月 日
設計者の住所及び氏名								工事完了 年 月 日
開発区域に含まれる地域の名称	地名 地番	外 筆(裏面記載)						
	都市計画区域	内・外	宅地造成工事規制区域	内・外				
宅地造成面積及び工区割	面積 m ²							
用途								
工事完了検査		公 告 年月日		予定建築物 の用途				
備考 (許可に際しての条件等)								

土地の現況	宅地	m^2	%	位置図 						
	農地	m^2	%							
	山林	m^2	%							
	国有地	m^2	%							
	その他	m^2	%							
土地の利用計画	一般宅地	m^2	%							
	公益施設	m^2	%							
	公園施設	m^2	%							
	公園等	m^2	%							
	道路	m^2	%							
	その他	m^2	%							
	合計	m^2	%							
計画戸数	戸	計画人口	人	公共施設の種類	番号	概要			管理者	摘要
続・地名・地番						幅員 m	延長 m	面積 m^2		
添付図面	土地利用計画図 土地現況図（地番記入）									

設計者の資格調書					
ふりがな			生年月日	年 月 日	
氏 名					
住 所	(電話)				
技術士・ 建築士等 の資格	資 格 内 容		取 得 年 月 日	登 錄 番 号	
最終学歴	年 月 日 卒業・中退				
	学校名	学科名		修業年数	年
実務経歴	勤 務 先	所 在 地		職 名	在 職 期 間
設計経歴	事 業 主 体	工 事 施 行 者	施 行 場 所	面 積	許可番号年月日
都市計画法施行規則第19条の該当資格			1号 2号	イ ロ ハ ニ ホ ヘ ト	
注 1. 実務経歴及び設計経歴には、宅地開発のみについて記入すること。 2. 技術士等の資格の証明書、卒業証明書、実務経歴等の証明書を添付すること。					

工事施工者の能力調書							
住所又は所在地址	(電話)						
氏名又は名所及び代表者氏名							
建設業の登録等				設立年月日	年 月 日		
				資本金	千円		
				取引金融機関			
建設業法第26条による 主任技術者住所氏名 (電話)							
従業員数	事務	技術	その他	計	前納年税度額	法人税または所得税	事業税
	人	人	人	人		千円	千円
技術者略歴	氏名		職名	年齢	在社年数	資格・免許・学歴その他	
				才	年		
				才	年		
				才	年		
				才	年		
				才	年		
宅地造成工事等施工歴	発注者名		工事施行場所	面積	工事期間	備考	
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
注 工事施工者の事業経歴書及び建設業の登録写しを添付すること。							

申請者の資力・信用調書							
住所又は 所在地	(電話)						
氏名又は 名所及び 代表者氏名							
法令 による等				設立年月日	年 月 日		
				資本金	千円		
				取引金融機関			
工事管理者住所氏名 (電話)							
従業員数	事務	技術	その他	計	前納 年税 度額	法人税または所得税	事業税
	人	人	人	人		千円	千円
役員略歴	氏名		職名	年齢	在社年数	資格・免許・学歴その他	
				才	年		
				才	年		
				才	年		
				才	年		
				才	年		
宅地造成工事等施行歴	工事名		施工場所	面積	工事期間	備考	
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
				m ²	~		
注 法人税又は所得税の納税証明書添付すること。							

工事着手届

平成 年 月 日

田辺市長

あて

届出者 住所

氏名

印

開発行為に関する工事に着手したいので、田辺市都市計画法施行細則第 3 条の規定により届け出ます。

開発許可年月日 及び許可番号	平成 年 月 日 第 号
開発区域に含まれる地域の名称	
工事着手年月日	平成 年 月 日
工事管理者	住所氏名
	連絡場所 (電話)
	資格、免許等
主任技術者	住所氏名
	連絡場所 (電話)
	資格、免許等
受付処理欄	
欄は、記入しないこと。	

別記第12号様式（法第41条関係）

建築物概要書

主要用途				
	申請部分	申請以外の部分	合計	建ぺい率
敷地面積				建築面積 敷地面積
建築面積				
延べ面積				%

建築物棟別概要

用途	工事種別	構造	階数	建築面積	延べ面積	外壁仕上	最高の高さ	最高の軒高

(備考)

地位承継届出書

平成 年 月 日

田辺市長

あて

承継人 住所

氏名

印

都市計画法第44条の規定により開発（建築）許可に基づく地位を承継したので、田辺市都市計画法施行細則第4条の規定により次のとおり届け出ます。

許可年月日番号	平成 年 月 日 第 号
被承継人 住 所 氏 名	
承継の理由	
開発区域に含まれる地域の名称 面 積	番地() m ²
承継年月日	
受付欄	

注 1. 印欄は記入しないこと。

2. 承継の理由が相続の場合は承継者の戸籍謄本等を合併の場合は合併後の登記簿謄本をそれぞれ添付すること。

別記第14号様式（第6条関係）

都市計画法による開発許可済証	
許可年月日・番号	平成 年 月 日 第 号
許 可 者	田辺市
許可を受けた者 の氏名又は名称	
工事施行者の 氏名又は名称	
開発区域に含ま れる地域の名称	
工事現場管理者 氏 名	
工事予定期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
予定建築物等	

← 30センチメートル →

注 開発区域の主要な取付道路附近、その他工事現場の見やすい場所に掲示すること。

開発行為変更許可申請書

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。		手数料欄
平成 年 月 日 田辺市長 あて		
許可申請者 住所 氏名		印
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 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	
	6 そ の 他 の 必 要 な 事 項	
開発許可の許可番号	平成 年 月 日 第 号	
変 更 の 理 由		
受 付 番 号	平成 年 月 日 第 号	
変更の許可に付した条件		
変更の許可の許可番号	平成 年 月 日 第 号	

- 備考 1 変更許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 のある欄は記載しないこと。
 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
 4 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

開発行為変更許可書

指令田計 第 号

申請者 住所

氏名

平成 年 月 日付け出申請のあった別添申請書及び添付図書に記載の開発行為の変更については、都市計画法（昭和43年法律第100号）同法第35条の2第1項の規定により、下記の条件を付けて許可します。

平成 年 月 日

田辺市長

造成主住所氏名					
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称				
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル			
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途				
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名				
	5 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				
	6 そ の 他 の 必 要 な 事 項	許可番号			
開発許可の許可番号	平成	年	月	日	第 号
変更の許可に付した条件					

教示 別紙

備考 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開発行為変更届出書

平成 年 月 日

田辺市長

あて

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第35条の2第3項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

1 変更に係る事項

2 変更の理由

3 開発許可の番号

平成 年 月 日 第 号

受付欄	受理欄
備考	

- 備考 1 変更届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 印のある欄は記載しないこと。
3 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

**工事完了公告前の建築物の建築又は
特定工作物の建設承認申請書**

都市計画法第 37 条第 1 号の規定により開発行為に関する工事の完了公告前の **建築物** の
特定工作物 の
建設 を承認されたく申請します。

平成 年 月 日

田辺市長 あて

申請者 住所

氏名

印

開 發 許 可 の 概 要	1 開発許可を受けた者 の 住 所 氏 名	
	2 開 發 許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号
	3 開 發 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 の 着 手 完 了 予 定 日	平成 年 月 日 から 平 成 年 月 日 ま で
6 工 事 の 進 捗 状 況		
建 築 等 の 概 要	7 建 築 又 は 建 築 主 住 所 氏 名	
	8 所 在 地	
	9 地 積	
	10 用 途	
	11 構 造 規 模	
	12 工 期	
申 請 理 由		
承 認 番 号		平成 年 月 日 第 号
指 示 事 項		

添付図面 位置図、造成計画平面図、土地利用計画平面図、建築物等関係図、工程表

工事完了公告前の建築物の建築又は 特定工作物の建設承認通知書

指令田計 第 号

申請者 住所

氏名

平成 年 月 日付けで申請のあった別添申請書及び添付図書に記載の開発行為に関する工事の完了公告前の $\begin{cases} \text{建 築 物} \\ \text{特定工作物} \end{cases}$ の $\begin{cases} \text{建 築} \\ \text{建 設} \end{cases}$ については、都市計画法(昭和第43年法律第100号)第37条第1号の規定により、下記の指示事項を付けて承認します。

平成 年 月 日

田辺市長

開 發 許 可 の 概 要	1 開発許可を受けた者 の 住 所 氏 名	
	2 開 發 許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号
	3 開 發 区 域 に 含 れ る 地 域 の 名 称	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 の 着 手 完 了 予 定 日	平成 年 月 日 から 平 成 年 月 日 ま で
6 工 事 の 進 捗 状 況		
建 築 等 の 概 要	7 建 築 又 は 建 築 主 住 所 氏 名	
	8 所 在 地	
	9 地 積	
	10 用 途	
	11 構 造 規 模	
	12 工 期	
指 示 事 項		

参考様式第1号

他法令等の手続状況調書

規制等の内容			摘要	
都市 計画	都市計画区域	内	外	用途地域の名称 :
	都市計画施設	有	無	
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	
防 災	宅地造成等規制区域	内	外	
	河川区域	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	
	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。

参考様式第2号

開発等事前相談申請書				
年　月　日				
田辺市建設部 計画課長あて				
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
予定建築物等の計画の概要	予定建築物等の用途	予定建築物等の規模(階数、延べ床面積等)		
相談内容又は相談理由				
申請地	所 在 地		地 目	地積(m ²)
	田辺市			
区域種別	都市計画区域 内 外	宅地造成工事規制区域 内 外		
受付欄	注) 1 相談内容の概要の欄は、相談内容が該当する項目の数字に印をしてください。 2 予定建築物等の計画の欄は、相談内容により記入する必要がない場合にあっては空白に申請時点で未定である場合にあっては「未定」と記入してください。 3 相談内容又は相談理由の欄には、相談内容に係る行為をしようとする理由及びその内容等を具体的に記入してください。 4 申請地の欄は、相談内容により記入する必要がないときは空白にしておいてください。 5 申請地の区域種別の欄は、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

第 号

平成 年 月 日

様

田辺市建設部

計画課長

平成 年 月 日 第 号 受付の

相談申請書の内容について、次のとおり回答します。

- 1 当該回答は、申請内容に変更が合った場合、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。

参考様式第3号

開発行為協議申請書

年 月 日

田辺市長 あて

都市計画法第32条第2項の規定に基づき、開発行為の協議を申請します。

開 発 行 為 の 概 要	開 発 者	住 所					
		氏 名	印 TEL				
	開発区域の名称						
設 計 者 (代理者)	住 所						
	氏 名	印 TEL					
	開発区域内の面積		平方メートル				
	予定建築物の用途		戸 数			戸	
	用 途 地 域		宅造規制区域			内・外	
	都 市 計 画 施 設						
	接 続 道 路					幅 員 m	
	既存の公共施設	里 道	有・無	水 路	有・無	その他の	
	排 水 放 流 先	雨 水			汚 水		
新 た に 設 置 す る 公 共 施 設	道 路	有・無	排 水	有・無	公 園	有・無	
	その他の						
	そ の 他						

- (注) 1 その他の欄は、他法令による許可等を要する手続きを記載してください。
 2 申請は、必要図書を添付して、1部提出してください。
 3 この協議申請書が、法令の改正により、新しい法令に抵触することとなったとき、又は大幅な変更がある場合は、再度協議申請が必要になります。

参考様式第4号

開発行為協議申請書(変更)

年 月 日

田辺市長 あて

都市計画法第32条第2項の規定に基づき、開発行為の協議(変更)を申請します。

開 発 行 為 の 概 要	開発者	住所					
		氏名	印 TEL				
開発区域の名称							
設 計 者 (代理者)	住 所						
		氏 名	印 TEL				
開発区域内の面積		平方メートル					
予定建築物の用途					戸 数	戸	
用 途 地 域					宅造規制区域	内・外	
都市計画施設							
接 続 道 路					幅 員 m		
既存の公共施設		里 道	有・無	水 路	有・無	その他の	
排 水 放 流 先		雨 水			汚 水		
新たに設置する 公 共 施 設		道 路	有・無	排 水	有・無	公 園	有・無
		その他の					
そ の 他							

- (注) 1 その他の欄は、他法令による許可等を要する手続きを記載してください。
 2 変更申請は、変更となる必要図書を添付して、1部提出してください。
 3 この協議申請書が、法令の改正により、新しい法令に抵触することとなったとき、又は大幅な変更がある場合は、再度協議申請が必要になります。

2 田辺市都市計画法施行細則

田辺市規則第16号

田辺市都市計画法施行細則を次のように定める。

平成22年3月31日

田辺市長 真砂充敏

田辺市都市計画法施行細則

(趣旨)

第1条 この規則は、和歌山県の事務処理の特例に関する条例（平成11年和歌山県条例第38号）に基づき本市が処理することとされた都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の施行に關し、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(開発行為による申請書等の添付書類)

第2条 法第29条第1項又は第2項の規定による許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、省令第16条第1項に規定する許可申請書に法第30条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

申請者の資力及び信用調書

法第30条第1項第4号の工事施行者の能力調書

法第31条に規定する設計者の資格調書

当該開発区域の土地の登記事項証明書

当該開発区域内の土地の公図の写し

造成地求積図（縮尺500分の1以上）

排水流域図及び流量計算書（縮尺25,000分の1以上）

防災計画図

現況写真

前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 法第35条の2第1項の規定による変更の許可を受けようとする者は、同条第2項に規定する変更許可申請書に、前項に定めるもののほか、変更理由書及び変更後の図面を添付しなければならない。

3 法第36条第1項の規定による届出をしようとする者は、省令第29条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書に、それぞれ次に掲げる事項を明示した縮尺1,000分の1以上の完了図を添付しなければならない。

工事完了図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置
公共施設工事完了図	当該届出に係る公共施設の位置及び形状

4 法第38条の規定による届出をしようとする者は、省令第32条に規定する開発行為工事廃止届出書に、次に掲げる事項を記載した書類を添付しなければならない。

当該工事の廃止の理由

廃止時における当該土地の現況

当該工事の廃止に伴う今後の措置

5 法第42条第1項ただし書に規定する許可を受けようとする者は、予定建築物以外の建築等許可申請書に、次に掲げる図書を添付しなければならない。

建築物概要書

付近見取図（敷地の位置及び周辺の公共施設を明示すること。）

敷地現況図及び配置図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）

建築物平面図（建築物の高さに係る場合は、立面図を記入すること。）

前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（工事の着手届）

第3条 開発許可を受けた者は、開発許可に係る工事に着手する5日前までに、工事着手届を市長に提出しなければならない。

（地位承継の届出）

第4条 法第44条の規定により地位を承継した者は、遅滞なく、地位承継届出書に、承継の事由を証する書類を添付して市長に届け出なければならない。

（地位承継の承認）

第5条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

所有権その他の権原を取得したことを証する書類

申請者の資力及び信用調査

事業経歴書及び法人にあっては法人の登記事項証明書

（標識の掲示）

第6条 開発許可を受けた者は、その住所、氏名その他市長が定める事項を記載した標識を当該開発区域の主要な取付道路の付近その他工事現場の見やすい場所に掲示しておかなければならない。

2 法第36条第2項の規定により検査済証の交付を受けた者は、速やかにその旨を前項の標識に記載し、市長が指示する期間これを掲示しておかなければならない。

（閲覧所の設置）

第7条 省令第38条の規定により開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）を建設部計画課内に置く。

（閲覧時間等）

第8条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧時間は、午前8時30分から午後5時15分までとする。

2 閲覧所の休日は、田辺市の休日を定める条例（平成17年田辺市条例第3号）第1条第1項に規定する市の休日とする。

3 市長は、登録簿の整理その他必要がある場合は、前2項の規定にかかわらず、臨時に閲覧時

間を変更し、又は休日を設けることができる。この場合においては、あらかじめその旨を閲覧所に掲示するものとする。

(閲覧手続等)

第9条　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備え付けてある閲覧簿に所定の事項を記入し、職員の指示を受けなければならない。

2　登録簿の閲覧者は、これを閲覧所の外に持ち出してはならない。

3　法第47条第5項の規定により登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付請求書を市長に提出しなければならない。

(閲覧の停止等)

第10条　市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、閲覧を停止させ、又は禁止することができる。

前条第1項若しくは第2項の規定に違反し、又は職員の指示に従わない者

登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はそのおそれがあると認められる者

他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

(証明書の交付)

第11条　省令第60条の規定により、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合している旨の証明書の交付を受けようとする者は、申請書を市長に提出しなければならない。

(書類の提出部数等)

第12条　この規則の規定により市長に提出する書類の提出部数は、正本及び副本各1部とする。

ただし、市長は、必要と認める場合には、その部数を指示することができる。

2　この規則に定める申請書、届出書その他の書面等の様式は、市長が別に定める。

(その他)

第13条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この規則は、平成22年4月1日から施行する。

3 和歌山県大規模開発計画調整協議会設置要綱

和歌山県大規模開発計画調整協議会設置要綱

1 設 置

都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可制度に伴う大規模開発の取扱にし、関係課室の意見の調整を図り、総合的に指導することにより、計画内容の適正化、及び事務処理の合理化に資するため、和歌山県大規模開発計画調整協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 構 成

協議会は、別表に掲げる大規模開発に密接な関連を有する常任の課室長、及び、必要に応じ、常任以外の関係課室長をもって構成する。

3 幹 事

協議会に幹事を置き、都市政策課長がこれに当る。

4 会 議

協議会の会議は、開発計画の事前協議があったとき、その他必要に応じ、幹事が召集する。

5 補 則

この要綱に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は協議会で定める。

附 则

この要綱は、昭和59年4月1日から施行する。

4 都市計画区域における 大規模開発計画事前協議事務処理要領

都市計画区域における大規模開発計画事前協議事務処理要領

(目的)

第1 この要領は、「非線引都市計画区域における大規模開発に関する取扱要領」に基づく事前協議の事務処理に関し、具体的な事項を定め、その処理の円滑化を図ることを目的とする。

(事前協議の申出)

第2 事前協議の申出は、事前協議申出書（別記第1号様式。以下「申出書」という。）により大規模開発計画調整協議会（以下「協議会」という。）の幹事（以下「幹事」という。）にこれを提出して行うものとする。ただし、ゴルフ場の開発計画については、ゴルフ場等開発計画（予定地）に関する届出（企画部）の受理書を添付するものとする。

(事前協議申出の書類等)

第3 申出書には、同申出書に定める図書等を添付して提出するものとする。なお、事前協議の申出者（以下「申出者」という。）に対し、計画内容等その他の事項について必要に応じて説明を求めることができる。

(申出に係る求意見)

第4 幹事は、申出書を受理したときは、中出書の写しを関係の市町村長、振興局長並びに協議会の構成員である課室長（以下「関係機関の長等」という。）に送付し、意見を求めるものとする。

(意見書の提出)

第5 申出書の写しの送付を受けた関係機関の長等は、その内容を審査し、3週間以内に別記第2号様式の意見書を提出するものとする。

(協議会への付議)

第6 幹事は、第5の規定により提出された意見書を添付して案件を協議会に諮るものとする。

(事前協議に係る指導等)

第7 協議会における指導事項等については、速やかに申出者に対し通知するものとする。

第8 第7の規定による通知を受けた中出者は、指導事項等について検討し、修正計画書その他必要な説明資料（以下「修正計画書等」という。）を幹事に提出するものとする。

第9 修正計画書等を受理したときは、幹事は、当該修正計画書等を協議会に諮るものとする。

(事前協議の完了)

第10 第9までの手続を経て、協議会において事前協議を完了する旨の合意が得られたときは、幹事は、申出者に対し、その結果を通知し、その後申請者は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第30条の規定に基づく開発行為に係る所定の手続を行うことができる。

(雑則)

第11 この要領に定めるもののほか、事前協議に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要領は、昭和59年4月1日から施行する。

大規模開発計画に関する事前協議申出書

平成 年 月 日

和歌山県知事

様

協議者

住所

氏名

印

大規模開発計画事前指導要綱に基づき次のとおり協議します。

土地の利用目的					計画戸数		計画人口	
土地の所在地								
地域地区等			ア、市街化区域 イ、市街化調整区域 ウ、未線引都市計画区域					
工、宅地造成工事規制区域			オ、					
土地の現況	区分	宅地	農地	山林	国有林	その他	合計	
	面積m ²							m ²
	比率							100%
土地の利用計画	区分	自己所有	買収予定	地主還元	その他	合 計		
	面積m ²							
	比率							
公共・公益的施設整備計画の概要	区分	一般住宅	公益施設	公園等	道路	その他	合 計	
	面積m ²							m ²
	比率							100%
	既存施設との関連・開発に伴う対策							
	公共施設	道路						
		排水路						
		水道						
		河川・水路						
		砂防施設						
		公園・広場						
	その他							
環境保全計画の概要	公益的施設	教育施設						
		鉄道等交通施設						
		電気事業用施設						
		その他						
騒音・振動 大気汚染 水質汚濁	現状	周辺環境の現況						
	工事中	保全対策と影響						
	完成後	排出される汚染物質の量						
		保全対策						
		周辺環境への影響程度						
支	事業費							
	用地費							
	工事費							
	整地工事費							

出	道路工事費					
	排水施設工事費					
	給水施設工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利息					
	借入償還金					
	計					
収	自己資金					
	借入金					
	処分収入					
	宅地処分収入					
	補助負担金					
借入金の借入先						

処分収入については算定書を添付のこと

添付書類

1. 法人にあっては、その定款と法人登記簿の謄本
2. 全体計画の概要を示す図書
 - (1) 位置図 (1/50,000~1/10,000)
 - (2) 現況図 (1/2,500~1/1,000)
 - 開発区域・排水状況・地目別土地状況・現況写真
 - (3) 開発計画図 (1/2,500~1/1,000)
3. 開発事業計画概要書
4. 工程計画書

提出部数

正本 1部 副本 25部

他に図面のみ縮小版 (A3) 1部

製本は、A3版縦長とする。

大規模開発計画事前協議に対する意見書

協議者の住所氏名

住 所	
氏 名	

課 室 名	
関係法令等	意 見 等

5 非線引都市計画区域又は都市計画区域外 における大規模開発に関する取扱要領

非線引都市計画区域又は都市計画区域外における大規模開発に関する取扱要領

(目的)

- 1 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条に係る非線引都市計画区域内又は都市計画区域外における大規模開発に関し、具体的な取扱基準を定め、開発行為の適正化及び事務処理の合理化に資することを目的とする。

(対象となる開発行為)

- 2 大規模開発の適用範囲は、その開発面積が5ヘクタール以上の規模のもので、住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為又は住宅以外の建築及び特定工作物の建築及び特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行われる開発行為を対象とする。

(立地条件)

- 3 開発を行おうとする立地条件等は、次の各号に適合しなければならない。

- (1) 当該都市計画区域における市街化の動向からみて、開発予定区域の位置又は予定建築物の用途が合理的な土地利用を図るうえで、支障とならないこと。
- (2) 用途区域の定められている都市計画区域においては、その定められている用途に適合していること。
- (3) 当該開発区域の大部分が集団的優良農地、災害のため保全すべき土地、近郊緑地特別保全地区等として積極的に保全すべき土地でないこと。
- (4) 当該開発行為の位置及び自然的条件からみて、交通施設、排水施設、その他の施設の計画に支障をきたすおそれがないこと。
- (5) 当該開発行為に関し、必要となる公共施設等を開発行為を行う者が自らの負担において整備すること。
- (6) 一定期間内に良好な宅地として造成されることが確実であること。

(保全を要する区域等)

- 4 開発行為の区域には、原則として次の地域、区域及び地区の土地を含まないこと。ただし、関係部局と関係事項について調整を了したものについては、この限りでない。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林又は保安施設地区
- (3) 自然公園法（昭和32年法律第161号）及び和歌山県立自然公園条例（昭和34年和歌山県条例第2号）に基づく自然公園区域又は和歌山県自然環境保全条例（昭和47年和歌山県条例第38号）に基づく保全地域
- (4) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）に基づく近郊緑地保全特別区域
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- (6) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
- (7) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定地
- (8) 土石流危険渓流土砂災害防止法（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域
- (9) 河川法（昭和39年法律第167号）に基づく河川区域及び河川保全区域
- (10) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）
- (11) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく史跡、名勝、天然記念物、文化財包蔵地等保全を必要とする区域
- (12) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく災害危険区域

(事前協議)

- 5 開発行為を行おうとする者は、法第30条の規定による許可申請手続に先立ち、あらかじめ事前協議を経なければならない。事前協議については、別に定める「大規模開発計画事前協議事務処理要領」によるものとする。

(雑規)

- 6 この要領に定めるもののほか、必要な事項は別に定めるものとする。

附 則

この要領は、昭和59年4月1日から施行する。

6 公共施設の引継ぎに関する基準

公共施設の引継ぎに関する基準

【公共施設等の用に供する土地の帰属に関する基準】

市に帰属させようとする、公共施設等の用に供する土地（以下「公共施設用地」という。）は、次に掲げる条件を具備しているものでなければならない。

- (1) 都市計画法第 32 条第 2 項の協議及び田辺市開発事業の指導要綱又は宅地造成工事における道路等の担保指針による規定により、市長と協定を締結したものであり、市に帰属させる旨の確認がなされているものであること。
- (2) 公共施設用地の分筆又は合筆のための測量が終了し、所有権移転登記に必要な所定の手続きがなされているものであること。
- (3) 抵当権、賃借権、その他第三者のための権利が設定されていないものであること。
- (4) 隣接地との境界が確定されていること。
- (5) その他市長との協議により交わした協定書等の条件を満たしているものであること。

【公共施設用地の帰属に関する添付書類】

- (1) 寄付申込書
- (2) 登記承諾書
- (3) 登記原因証明情報
- (4) 公共施設用地の所有者の印鑑証明書
- (5) 公共施設用地（分筆後）の全部事項証明書
- (6) 位置図及び付近見取図
- (7) 公図
- (8) 公共施設用地の丈量図
- (9) 公共施設用地の写真（完成後）公共施設を赤色線で囲み、地番を記載する
- (9) 土地利用計画図
- (10) 地下埋設物等の平面図
- (11) 隣接する公共用地との境界確認書

開発行為及び宅地造成に関する検査は、原則として上記書類を市長に提出し、帰属させた後行うものとする。

【公共施設の管理引継ぎに関する基準】

市が管理する公共施設は、次に掲げる条件を具備しているものでなければならない。

- (1) 協定書等により、当該公共施設の管理を市が行う旨の確認がなされているものであること。
- (2) 市長の行う工事完了検査に合格したものであること。
- (3) 管理の引継ぎに関する内容が明確なものであること。
- (4) その他市長との協議により交わした協定書等の条件を満たしているものであること。

7 都市計画法第60条の概要

都市計画法施行規則第 60 条の概要

1 適用について

本概要は、建築基準法第 6 条又は第 6 条の 2 に規定する建築確認申請に際して添付される都市計画法施行規則第 60 条に規定する書面（以下「開発許可等不要証明書」という。）の交付事務について必要な事項を定める。

2 審査基準について

建築基準法は、いわゆる建築確認において、その計画が、都市計画法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項又は第 53 条第 1 項の規定のすべてに適合していることも、確認を受けるべき内容としています。そこで、建築基準法施行規則は、建築確認の申請に当たっては、原則として、その計画が、先の都市計画法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しています。

これを受け、都市計画法施行規則第 60 条は、建築確認を受けようとする者は、開発許可権者に対し、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付を求めることが出来るとしています。

したがって、開発許可権者は、その計画が都市計画法の規定に適合することを確認した場合は、証明書を交付しなければなりません。

なお、証明書の添付が必要か否かは、建築確認を行う者が判断します。

(1) 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項に適合していること

適合証明に関する規定の中で、都市計画法の規定に適合していることを求められている「その計画」とは、単に建築計画のみを指すのではなく、開発行為を伴う場合は、これを含む一連の計画をいうものと解されます。建築計画のみを指すものと解した場合は、開発行為に関する規定に適合していることを求めていることが無意味となるからです。

「その計画」が本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

開発行為を伴わない計画である場合

開発行為を伴うものの、許可を要しない場合

既に許可を受けた内容に適合している場合

(2) 第 42 条に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

建築物等の敷地について用途地域等が定められている場合

建築物等が、開発許可における予定建築物等である場合

「その計画」の建築行為が、「増築」及び「移転」のみである場合

本条の規制を受けない「改築」「用途変更」である場合

建築行為等が、本条ただし書許可を受けたものである場合

3 様式・添付図書について

- 提出部数（正1部、副1部）の計2部。
- 手数料は200円とする。
- 建築物等の用途欄には、明確に用途を記入する。

添付図書は次のとおりです。

- (1) 法第29条 第1項 本文、第2号、第3号、第12号、第2項 本文、第1号、第2号
に該当する場合。

別表第1 参照

- (2) 法第42条 第1項に該当する場合。

別表第2 参照

4 その他の留意事項について

- (1) 都市計画法第29条の開発許可を受けたものの取扱い

	証明の判断資料	証明事務処理
開発許可 37条承認 完了公告	開発登録簿（調査+土地利用計画図） 開発許可申請書 41条、42条に適合しているか、変更許可申請が必要であるかを判断	開発登録簿の写しを証明書として交付 ----- 開発行為許可書、都計法37条建築承認通知書を建築確認申請時に建築主事に提出することでも可能。 1
完了公告後 (新たな開発行為等)	開発登録簿（調査+土地利用計画図） 必要に応じて計画内容を現地確認 41条、42条に適合しているか、変更許可申請が必要であるかを判断	証明書（許可を要しない証明）を交付 ----- 新たな開発行為がない場合、開発行為許可書を建築確認申請時に建築主事に提出することでも可能。 1

- 1 建築確認申請時に添付する証明書の要否及び証明書として取扱できる書類については
建築主事に確認してください。

5 有効期限について

証明書の有効期限は証明の日から1年以内とする。

6 対処する事務の区分について

関係条文		60条証明による対応	照会回答による対応	備考
法29条1項本文	開発行為の有無			
1号	適用除外施設			証明書添付不要
2号	農業用施設			
3号	公益施設			
4号	国、県等開発			
5号	都市計画事業			
6号	土地区画整理事業			
7号	市街地再開発事業			
8号	住宅街区整備事業			
9号	防災街区整備事業			
10号	公有水面埋立法			
11号	非常災害の応急処置			
12号	通常の管理行為、軽易な行為			
法29条2項本文	開発行為の有無			
1号	農業用施設			
2号	前項3号から5号、10号から12号	上記1項各号に対応		
法42条				

都市計画法第29条第1項第1号について

建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項の規定に適合していることを証する書面（許可不要である場合は、「証明」）の交付を都道府県知事（和歌山県の事務処理の特例に関する条例（平成11年和歌山県条例第38号）に基づき平成22年4月1日からは市長）に求めることができるとされているが、建築基準法施行規則第1条の3第9項では、申請に係る建築物の敷地が区域区分の定められていない都市計画区域内にあり、かつ、その規模が3,000m²未満である場合は、法第29条第1項に適合していることを証する書面を建築確認申請書に添付することを要さないとされているため、申請者が法第29条第1項第1号に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めるることは想定されていない。

しかし、建築確認担当部局が建築基準関係規定に適合していることをもって、確認済証を交付することに変わりなく、開発区域と建築物の敷地とが一致しないことを覚知した場合等、法第29号第1項第1号についての判断が必要となる場合が想定される。よって、このような場合についても、建築確認部局と開発許可権者との照会回答で対処することとする。

別表第 1

(1) 法第 29 条 第 1 項 本文、第 2 号、第 3 号、第 12 号、第 2 項 本文、第 1 号、第 2 号に該当する場合。

添付書類	明示すべき事項
委任状	代理人による申請の場合
位置図（都市計画図）	区域を赤線で囲んでください。 (都市計画図を使用してください)
付近見取図	区域を赤線で囲んでください。
全景の写真	区域を赤線で囲んでください。 現地の状況がわかるように複数方向から撮影し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください。
土地登記簿謄本	当該地は登記簿謄本を添付してください。
公図（地積図）	法務局備え付けの公図を転写の上、登記簿謄本・登記事項要約書をもとに、方位、転写場所、転写日、転写人（記名押印）を記入し、区域を赤線で囲んでください。
敷地求積図	座標法又は三斜法により求積してください。
現況図	
土地利用計画図	敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。 造成行為を一切行わない場合は、その旨を明記してください。
造成計画平面図	敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。
敷地断面図	計画建物及び既存建物の位置、G.H 及び F.H を記入してください。 (2 面以上) 造成行為を一切行わない場合は、その旨を明記してください。
予定建築物の各階平面図	建築確認申請と同一の図書を添付してください。
予定建築物の立面図	
予定建築物の断面図	

その他の図書

都市計画施設等の区域内の場合	都市計画法第 53 条による許可書の写し
その他知事が必要と認めた場合	土地所有者の同意書 その他の指示する書類

別表第 2

(1) 法第 42 条に該当する場合。

添付書類	明示すべき事項
委任状	代理者による申請の場合
位置図	区域を赤線で囲んでください。
付近見取図	区域を赤線で囲んでください。
全景の写真	区域を赤線で囲んでください。 現地の状況がわかるように複数方向から撮影し、撮影の位置、方向を示す図書を添付してください。
土地登記簿謄本	当該地は登記簿謄本を添付してください。
公図（地積図）	法務局備え付けの公図を転写の上、登記簿謄本・登記事項要約書をもとに、方位、転写場所、転写日、転写人（記名押印）を記入し、区域を赤線で囲んでください。
敷地求積図	座標法又は三斜法により求積してください。
現況図	
土地利用計画図	敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。
造成計画平面図	敷地縦横断の位置を記入のうえ、区域を赤線で囲んでください。
敷地断面図	計画建物及び既存建物の位置、G.H 及び F.H を記入してください。 (2 面以上)
予定建築物の各階平面図	建築確認申請と同一の図書を添付してください。
予定建築物の立面図	既存建築物については、現況建物を示す図面を添付してください。
予定建築物の断面図	

その他の図書

都市計画施設等の区域内の場合	都市計画法第 53 条による許可書の写し
その他知事が必要と認めた場合	土地所有者の同意書 その他の指示する書類

(法第 29 条関係)

証明申請書

都市計画法施行規則第 60 条の規定により、都市計画法 〔 第 29 条 第 1 項 〕 の規定による許可を要しないことを証する書 面の交付を申請します。		手数料欄		
年　　月　　日				
田辺市長 あて				
申請者 住所 氏名 印				
1 建築主の住所 及び 氏名				
2 申請地の所在、 地目及び面積	地 目			
	面 積	m ²		
3 用 途 地 域 等	用途地域() 無指定			
4 建築物等の用途				
5 建築物等の構造 及び 規 模	構 造	造 建	高 さ	m
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
6 備 考				
受 付 番 号	年　　月　　日		第 号	
許 可 番 号	年　　月　　日		第 号	
受 付 欄				

注 のある欄は記載しないこと。

(法第 29 条関係)

証明書

都市計画法施行規則第 60 条の規定により、都市計画法 第 29 条 第 1 項
第 29 条 第 2 項 の規定による許可

を要しないことを証明します。

第 号
年 月 日

申請者 様

田辺市長 印

1 建築主の住所 及び氏名				
2 申請地の所在、 地目及び面積			地目	
			面積	m ²
3 用途地域等	用途地域()			無指定
4 建築物等の用途				
5 建築物等の構造 及び規模	構造	造建	高さ	m
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
6 備考				

・本証明書の有効期間は、証明日から 1 年間です。

(法第42条関係)

証明申請書

都市計画法施行規則第60条の規定により、都市計画法第42条の規定による許可を要しないことを証する書面の交付を申請します。		手数料欄		
年　　月　　日				
田辺市長 あて				
申請者 住所 氏名 印				
1 建築主の住所 及び 氏名				
2 申請地の所在、 地目及び面積	地 目			
	面 積	m ²		
3 用途地域等	用途地域() 無指定			
4 建築物等の用途				
5 建築物等の構造 及び 規模	構 造	造 建	高 さ	m
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
6 備 考				
受付番号	年　月　日　第　号			
許可番号	年　月　日　第　号			
受付欄				

注 のある欄は記載しないこと。

(法第42条関係)

証明書

都市計画法施行規則第60条の規定により、都市計画法第42条の規定による許可を要しないことを証明します。

第 年 月 日
号

申請者 様

和歌山県知事 印

1 建築主の住所 及び 氏名				
2 申請地の所在、地目及び面積	地 目			
	面 積		m ²	
3 用 途 地 域 等	用途地域()		無指定	
4 建築物等の用途				
5 建築物等の構造及び 規 模	構 造	造 建	高 さ	m
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
6 備 考				

・本証明書の有効期間は、証明日から1年間です。