

II 手続編

第1章 事前の手続

第1節 事前相談制度について

福山市では、次のような場合に対応するため、事前相談という手続を設けています。

①建築確認申請時に指定確認検査機関等から都市計画法上の許可の可否等について判定を求められる場合

ただし、市街化区域における建築物の建築で、次のいずれかに該当する場合は、事前相談は原則として不要です。「開発許可不要の開発行為等チェックシート（資-21P）」を建築確認申請時に提出してください。

ア 1,000㎡未満の開発行為（法第29条第1項第1号に該当）

イ 開発行為がない建築物の建築（法第4条第12項に非該当）

②開発行為等を行なうにあたり、許可申請等に係る手続の円滑化を図るため当該開発行為等の実施に必要な技術基準や市街化調整区域の立地基準等について、あらかじめ構想段階で確認しておきたい場合

事前相談をされたい場合は、「事前相談書（資-19P）」に、必要に応じて図書を添付し、都市計画課へ提出してください。相談は次のような種類があります。

①開発許可の可否

②建築許可の可否（「許可不要の改築」、「農業用倉庫」等）

③市街化調整区域内の建築等に係る立地基準

④開発行為等の技術的基準

⑤その他これらに類するもの

※「事前相談」は、本申請の前に必ずしなければならないものではありません。

また、申請手数料はかかりません。

第2節 福山市宅地開発調整会議

1 福山市宅地開発調整会議

福山市では、市内における開発行為に関する土地利用及び公共施設の配置等を適正かつ合理的に調整し、良好な都市環境と機能的な都市活動の確保を図るため、福山市宅地開発調整会議（以下「調整会議」という。）を設置しています。

2 調整の対象となる開発行為

調整会議においては、次のような開発行為について、土地利用上及び公共施設の管理上の課題等について総合的に調整することとしています。

1) 開発面積が1ha以上のもので、調整会議において審議する必要があると認められるもの

2) その他、特に調整が必要と認められるもの

3 調整会議への依頼

調整会議への付議を要する開発行為を計画される場合は、「福山市宅地開発調整会議への付議について（依頼）（資-23P）」に次の図書を添付し、原則として20部提出してください。

①位置図（1/25,000の都市計画図）

②土地利用計画図

- ③公図の写し
- ④造成計画平面図
- ⑤縦横断面図（主要部分）
- ⑥その他必要と認める書類（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

第3節 地元調整

開発許可申請に先立ち、土地利用、造成、排水等の計画について地元役員等（土木常設員、水利委員、自治会長等）に十分説明し、地域の実情に応じた計画となるよう努めてください。

また、開発許可申請の際には、説明した内容、地元役員等からの意見・要望、意見等に対する対応方針を記載した「説明経過報告書（資－37P、38P及び記－8P、9P）」を添付してください。

第4節 公共施設の管理者の同意・協議等

開発許可は、申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者と同意・協議の手続きを行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面を添付してください。（法第32条に基づく同意・協議についても法第33条に規定された技術基準に適合したものでなければなりません。）

「開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書（資－26P）」

「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の管理等に関する協議書（資－27P）」

※同意・協議等の担当窓口は「関連する法令等」（制－19P）を参照

（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、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らない。

2 開発許可を申請しようとする者は、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その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

政令第23条 開発区域の面積が20ヘクタール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、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

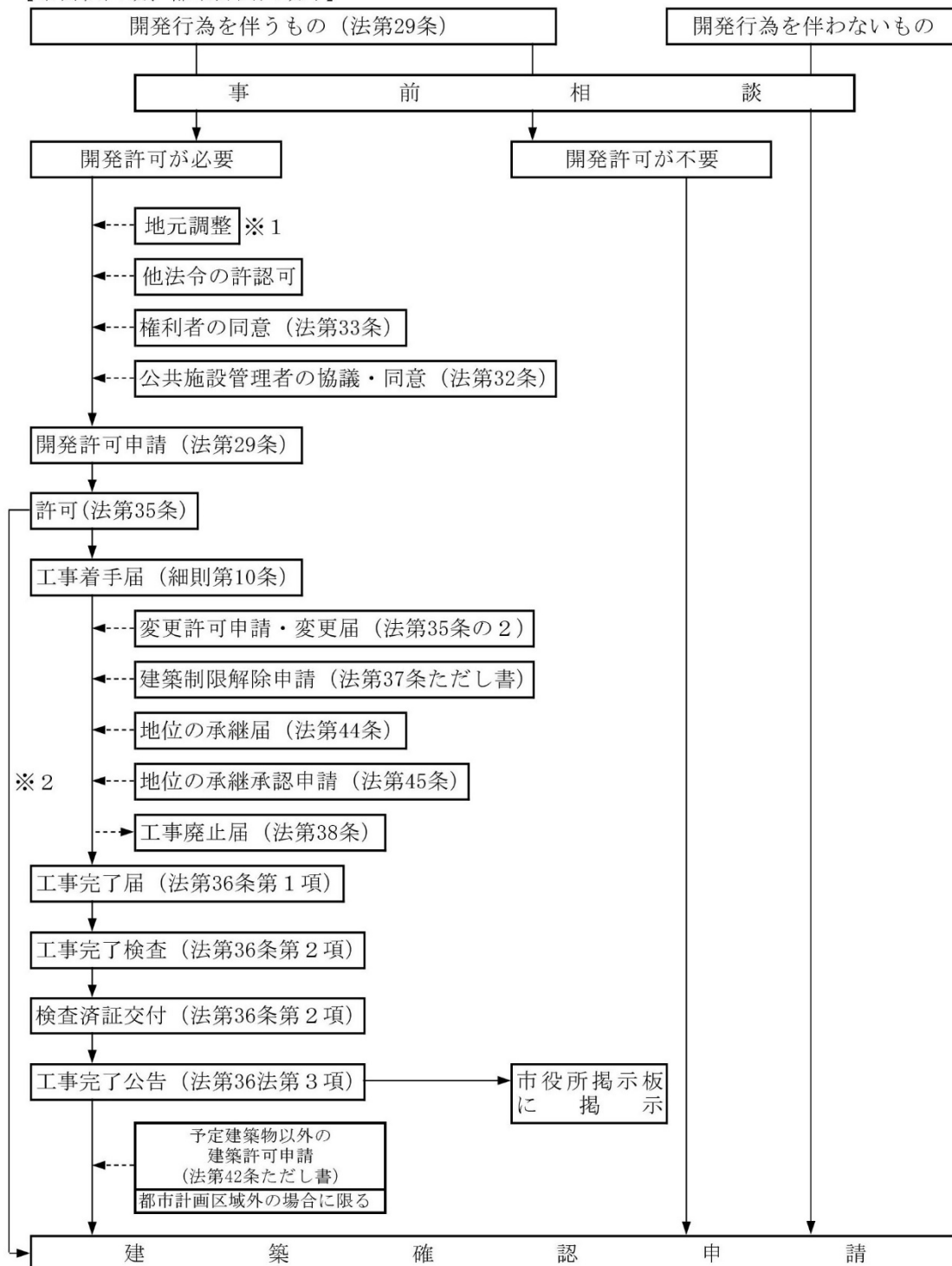
四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

第2章 開発許可の申請から完了公告までの手続

第1節 開発許可の手続フロー

1 市街化区域、都市計画区域外における開発許可の手続

【市街化区域、都市計画区域外】



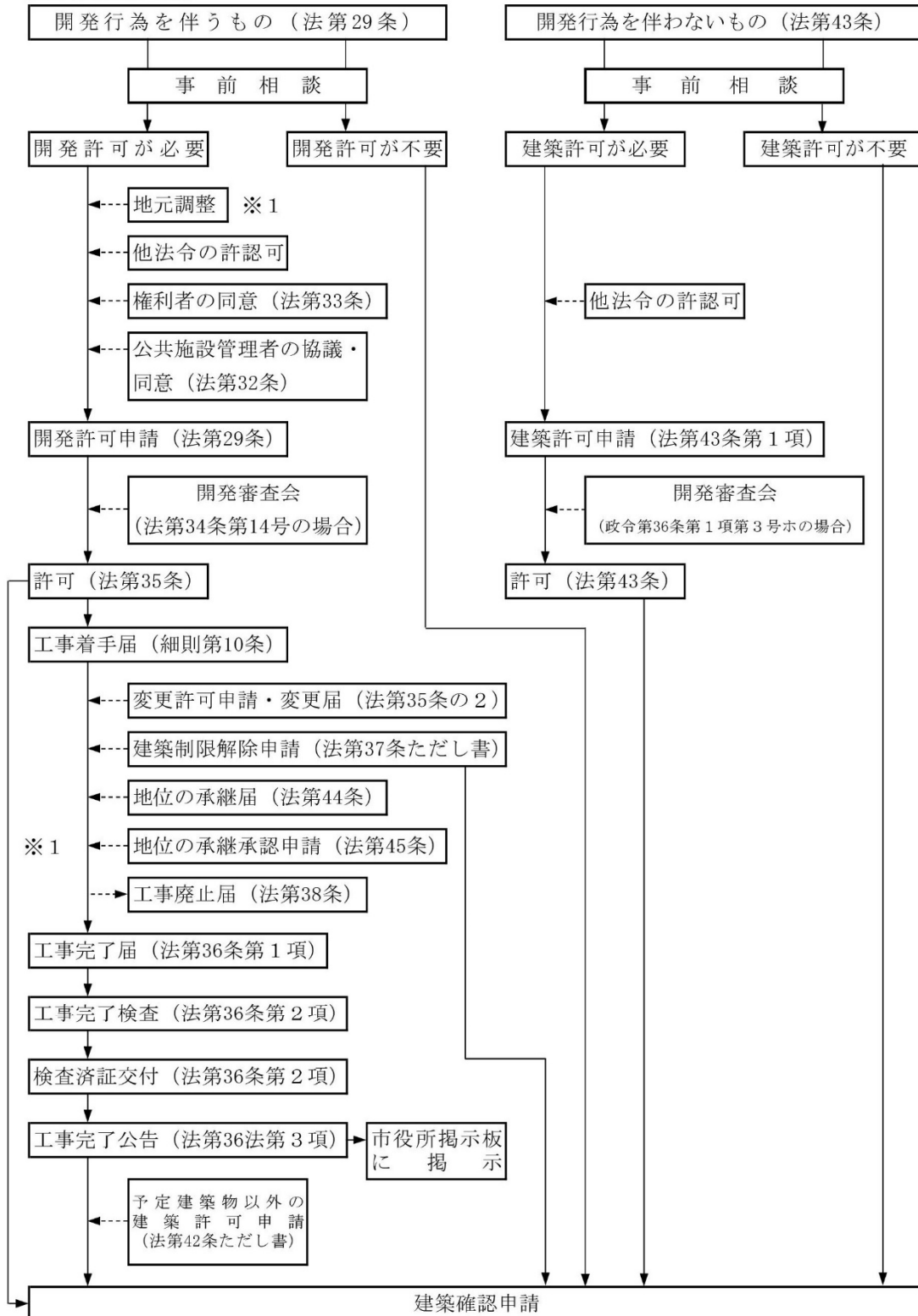
※1 土地利用、造成、排水等の開発行為に関する計画は、あらかじめ土木常設委員や水利委員に十分説明し、地域の実情に応じた計画となるよう努めてください。

※2 開発行為の許可後、建築確認申請は可能ですが、開発工事完了公告後でなければ建築工事に着手することはできません。（法第37条）

※3 国、県又は指定都市等が行う開発行為の場合は、法第34条の2（開発許可の特例）の規定によりフロー中の「許可」を「協議」と読み替えてください。

2 市街化調整区域における開発許可の手続

【市街化調整区域】



- ※1 土地利用、造成、排水等の開発行為に関する計画は、あらかじめ土木常設委員や水利委員に十分説明し、地域の実情に応じた計画となるよう努めてください。
- ※2 開発行為の許可後、建築確認申請は可能ですが、開発工事完了公告後でなければ建築工事に着手することはできません。（法第37条）
- ※3 国、県又は指定都市等が行う開発行為の場合は、法第34条の2（開発許可の特例）の規定によりフロー中の「許可」を「協議」と読み替えてください。

第2節 許可申請から許可までの手続

1 許可申請（法第30条）

開発許可を受けたい場合は、「開発行為許可申請書（資-24P）」に、次に掲げる図書を添付し、申請してください。

なお、市街化区域又は都市計画区域外における開発許可にあつては、法第33条に規定する技術基準（技術基準編参照）に適合する必要があります。

また、市街化調整区域における開発許可にあつては、これに加え、法第34条各号に掲げる立地基準（立地基準編参照）のいずれかに該当していなければなりません。

2 許可申請に必要な図書等

1) 許可申請に必要な図書は、次表の種別ごとに「必要図書一覧表（手-6、7P）」を参考に整備してください。

A	非自己用（例：分譲宅地、共同住宅、長屋等）
B	自己の業務用（例：自己用の店舗、工場等）
C	自己の居住用

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により同法の許可を得たものとみなされるものについては、「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」を参照してください。

2) 申請時には、「開発許可申請書類チェック表（A、B、C）（手-8～13P）」に、次のことを記入し提出してください。

- ①図書の添付状況
- ②未添付図書の添付予定日

3) 添付図書については、次のとおり整備してください。

- ①図書の並び順及び図面名称、図面番号は「開発許可申請書類チェック表（共通）（手-14～20P）」と整合させてください。
- ②図書は全てA4判に統一してください。
 - ・A3判以上の書類はA4判に折り込んでください。
 - ・B5判の書類はA4判の用紙に貼り付けてください。
- ③方位、縮尺は全ての図面に記入してください。（構造図等方位が記入できないものを除く。）

4) 法第34条各号の審査に必要な図書等（市街化調整区域のみ）

立地基準編の「チェックリスト」に掲げる添付図書を参考に、必要な図書を添付してください。（詳細については、事前に都市計画課に確認してください。）

（許可申請の手続）

法第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
 - 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
 - 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
 - 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

○必要図書等一覧表

番号	名称	A 非自己用	B 自己業務用	C 自己居住用
(1)	開発許可申請書（正・副）	○	○	○
(2)	設計説明書（No. 1～No. 4用紙） （No. 4用紙は盛土規制法のみなし許可となる場合に添付）	○	○	※1
(3)	委任状	○	○	○
(4)	法人登記事項証明書及び役員の住民票又は個人番号カードの写し （申請者が法人の場合）	○	○	○
	住民票又は個人番号カードの写し（申請者が個人の場合）			
(5)	資金計画書（年度別資金計画を含む）	○	※2	※2
(6)	残高証明書又は融資証明書	○	※2	※2
(7)	納税証明書（申請する年以前3年間分）	○	※2	※2
(8)	事業経歴書（申請する年以前3年間分）	○	※2	—
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書	○	※2	※2
(10)	宅地建物取引業者免許証の写し（※分譲する場合のみ必要）	○	—	—
(11)	工事施行者の事業経歴書等	○	※2	※2
(12)	説明経過報告書	○	○	○
(13)	流量計算書	○	○	○
(14)	擁壁の構造計算書（※任意擁壁及び福山市型擁壁の場合は不要）	○	○	○
(15)	土質調査報告書	○	○	○
(16)	工事工程表	○	○	○
(17)	現況写真	○	○	○
(18)	立地要件を証する資料（※市街化調整区域内の場合のみ必要）	○	○	○
(19)	設計者の資格を証する資料等	※3	※3	※3
(20)	他法令関係書類			
	32条同意書、協議書（道路）（市）	○	○	○
	32条同意書、協議書（水路）（市）	○	○	○
	32条同意書、協議書（道路）（県）	○	○	○
	32条同意書、協議書（水路）（県）	○	○	○
	32条同意書、協議書（下水）	○	○	○
	32条同意書、協議書（公園）	○	○	—
	32条協議書（消防用貯水施設）、消防水利同意書	○	○	—
	32条同意書、協議書（調整池）	○	○	○
	給水承認	○	○	—
	官民境界線証明書（市）	○	○	○
	道路（水路）工事施行承認（市）	○	○	○
	道路・水路占用許可（市）	○	○	○
	公共用地使用許可（市）	○	○	○
	官民境界線証明書（県）	○	○	○
	道路工事施行承認（県）	○	○	○
	道路占用許可（県）	○	○	○
	普通河川保全条例の許可	○	○	○
	河川改築許可、河川占用許可	○	○	○
	埋蔵文化財協議、回答	○	○	○
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告	○	○	○
	土壌汚染対策法の通知書	○	○	○
	(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明）	○	○
開発行為施行同意書、印鑑証明書		○	○	○
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料	○	※2	※2

番号	名 称	A 非自己用	B 自己業務用	C 自己居住用
図面関係				
[1]	開発区域位置図	○	○	○
[2]	現況図	○	○	○
[3]	土地の公図	○	○	○
[4]	現況地番図	○	○	○
[5]	土地利用計画図	○	○	○
[6]	造成計画平面図	○	○	○
[7]	造成計画断面図	○	○	○
[8]	排水施設計画平面図	○	○	○
[9]	排水施設構造図	○	○	○
[10]	給水施設計画平面図	○	○	—
[11]	がけの断面図	○	○	○
[12]	擁壁の断面図	○	○	○
[13]	擁壁の背面図（展開図）	○	○	○
[14]	その他の工作物構造図	○	○	○
[15]	道路計画縦横断面図	○	—	—
[16]	道路標準構造図	○	—	—
[17]	集水区域図	○	○	○
[18]	丈量図	○	○	○
[19]	公園施設詳細図	○	○	—
[20]	公共施設新旧対照図	○	○	○
[21]	予定建築物の平面図、立面図	○	○	○
[22]	調整池の平面図、構造図	※4	※4	※4
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図	※4	※4	※4
[24]	緩衝帯の平面図、構造図	※4	※4	—
[25]	防災施設計画図	※5	※5	※5

凡例 ○：添付を要するもの —：添付を要しないもの

※1：宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可となる場合は第4用紙のみ添付が必要です。

※2：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可となる場合

※3：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・5mを超える擁壁を設置する場合
- ・盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地において排水施設を設置する場合

※4：開発区域の面積が原則1haの場合は添付してください。

※5：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・5mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

開発許可申請書類チェック表A

1

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	根拠法令等
(1)	開発許可申請書(正・副)				法第30条、省令第16条
(2)	設計説明書(No.1～No.4用紙) (No.4用紙は盛土規制法のみなし許可となる場合に添付)				法第30条、省令第16条、細則第5条
(3)	委任状				
(4)	法人登記事項証明書等又は住民票等				法第33条第1項第12号、細則第6条
(5)	資金計画書(年度別資金計画を含む)				法第30条、省令第16条
(6)	残高証明書又は融資証明書				法第33条第1項第12号、細則第6条
(7)	納税証明書(申請する年以前3年間分)				法第33条第1項第12号、細則第6条
(8)	事業経歴書(申請する年以前3年間分)				法第33条第1項第12号、細則第6条
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書				
(10)	宅地建物取引業者免許証の写し(分譲する場合のみ)				法第33条第1項第12号、細則第6条
(11)	工事施行者の事業経歴書等				法第33条第1項第13号、細則第6条
(12)	説明経過報告書				
(13)	流量計算書				
(14)	擁壁の構造計算書(任意擁壁及び福山市型の場合は不要)				法第33条第1項第7号、省令第27条
(15)	土質調査報告書				
(16)	工事工程表				
(17)	現況写真				
(18)	立地要件を証する資料(市街化調整区域内の場合のみ)				法第34条
(19)	設計者の資格を証する書類等 ※1				法第31条、省令第18条、第19条 (盛土規制法第13条、第31条)
(20)	他法令関係書類(次頁)	/			
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書(全部事項証明)				細則第5条
	開発行為施行同意書(印鑑証明書付き)				細則第5条
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料				
[1]	開発区域位置図				法第30条、省令第17条
[2]	現況図				法第30条、省令第16条
[3]	土地の公図				細則第5条
[4]	現況地番図				法第30条、省令第17条
[5]	土地利用計画図				法第30条、省令第16条
[6]	造成計画平面図				法第30条、省令第16条
[7]	造成計画断面図				法第30条、省令第16条
[8]	排水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[9]	排水施設構造図				
[10]	給水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[11]	がけの断面図				法第30条、省令第16条
[12]	擁壁の断面図				法第30条、省令第16条
[13]	擁壁の背面図(展開図)				
[14]	その他の工作物構造図				
[15]	道路計画縦横断面図				
[16]	道路標準構造図				
[17]	集水区域図				
[18]	丈量図				
[19]	公園施設詳細図				

開発許可申請時において未添付の資料については、予定日までに添付します。

年 月 日 名前

連絡先 TEL

開発許可申請書類チェック表A

2

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	根拠法令等
[20]	公共施設新旧対照図				
[21]	予定建築物の平面図、立面図				
[22]	調整池の平面図、構造図 ※2				
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図 ※2				
[24]	緩衝帯の平面図、構造図 ※2				
[25]	防災施設計画図 ※3				

番号	関係法令	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	担当部署
(20)	32条同意書・協議書（道路）（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）
	32条同意書・協議書（水路）（市）				
	32条同意書・協議書（道路）（県）				広島県東部建設事務所管理課
	32条同意書・協議書（水路）（県）				
	32条同意書・協議書（下水）				福山市上下水道局上下水道計画課
	32条同意書・協議書（公園）				福山市公園緑地課
	32条協議書（消防用貯水施設）・消防水利同意書				福山地区消防組合消防局警防課
	32条同意書・協議書（調整池） ※2				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）
	給水承認				福山市上下水道局上下水道計画課
	官民境界線証明書（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）
	道路（水路）工事施行承認（市）				
	道路・水路占用許可（市）				
	公共用地使用許可（市）				
	官民境界線証明書（県）				広島県東部建設事務所管理課
	道路工事施行承認（県）				
	道路占用許可（県）				
	普通河川等保全条例の許可				広島県東部建設事務所管理課
	河川改築許可・占用許可				
	埋蔵文化財協議・回答				福山市文化振興課
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告				福山市環境保全課
土壌汚染対策法の通知書					
以下の項目については同時許可とします。（※については、当該許認可の見込みをもって開発許可することを可とします。）					
	農地法（農地転用）	△		要 ・ 否	福山市農業委員会 各出張所（松永・北部・沼隈・神辺）
	農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）	△		要 ・ 否	福山市農業振興課
	森林法（林地開発・保安林解除）	△		要 ・ 否	広島県東部農林水産事務所林務課 福山市農林整備課
	墓地埋葬等に関する法律の許可	△		要 ・ 否	福山市保健所生活衛生課
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可※	△		要 ・ 否	福山市廃棄物対策課
	建築基準法第43条、第48条、第51条の許認可※	△		要 ・ 否	福山市建築指導課

※1：開発区域の面積が1ha 以上の場合、宅地造成及び特定盛土等規制区域内で高さが5mを超える擁壁を設置する場合は添付してください。

※2：開発区域の面積が原則1ha 以上の場合は添付してください。

※3：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha 以上の場合
- ・5mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

上記のほか他に法令の許認可・届出が必要な場合は、関係部局と協議し、許認可・届出の書類を添付してください。

また、空欄に書類、図面名、関係法令、添付状況等を記載してください。

開発許可申請書類チェック表B

1

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	根拠法令等
(1)	開発許可申請書(正・副)				法第30条、省令第16条
(2)	設計説明書(No.1～No.4用紙) (No.4用紙は盛土規制法のみなし許可となる場合に添付)				法第30条、省令第16条、細則第5条
(3)	委任状				
(4)	法人登記事項証明書等又は住民票等				法第33条第1項第12号、細則第6条
(5)	資金計画書(年度別資金計画を含む)※1				法第30条、省令第16条
(6)	残高証明書又は融資証明書 ※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(7)	納税証明書(申請する年以前3年間分)※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(8)	事業経歴書(申請する年以前3年間分)※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書 ※1				
(11)	工事施行者の事業経歴書等 ※1				法第33条第1項第13号、細則第6条
(12)	説明経過報告書				
(13)	流量計算書				
(14)	擁壁の構造計算書(任意擁壁及び福山市型の場合は不要)				法第33条第1項第7号、省令第27条
(15)	土質調査報告書				
(16)	工事工程表				
(17)	現況写真				
(18)	立地要件を証する資料(市街化調整区域内の場合のみ)				法第34条
(19)	設計者の資格を証する書類等 ※2				法第31条、省令第18条、第19条 (盛土規制法第13条、第31条)
(20)	他法令関係書類(次頁)	/			
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書(全部事項証明)				細則第5条
	開発行為施行同意書(印鑑証明書付き)				細則第5条
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料 (盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付)				
[1]	開発区域位置図				法第30条、省令第17条
[2]	現況図				法第30条、省令第16条
[3]	土地の公図				細則第5条
[4]	現況地番図				法第30条、省令第17条
[5]	土地利用計画図				法第30条、省令第16条
[6]	造成計画平面図				法第30条、省令第16条
[7]	造成計画断面図				法第30条、省令第16条
[8]	排水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[9]	排水施設構造図				
[10]	給水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[11]	がけの断面図				法第30条、省令第16条
[12]	擁壁の断面図				法第30条、省令第16条
[13]	擁壁の背面図(展開図)				
[14]	その他の工作物構造図				
[17]	集水区域図				
[18]	丈量図				
[19]	公園施設詳細図				
[20]	公共施設新旧対照図				
[21]	予定建築物の平面図、立面図				

開発許可申請時において未添付の資料については、予定日までに添付します。

年 月 日 名前

連絡先 TEL

開発許可申請書類チェック表B

2

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	根拠法令等
[22]	調整池の平面図、構造図 ※3				
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図 ※3				
[24]	緩衝帯の平面図、構造図 ※3				
[25]	防災施設計画図 ※4				

番号	関係法令	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	担当部署
(20)	32条同意書・協議書（道路）（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）
	32条同意書・協議書（水路）（市）				
	32条同意書・協議書（道路）（県）				広島県東部建設事務所管理課
	32条同意書・協議書（水路）（県）				
	32条同意書・協議書（下水）				福山市上下水道局上下水道計画課
	32条同意書・協議書（公園）				福山市公園緑地課
	32条協議書（消防用貯水施設）・消防水利同意書				福山地区消防組合消防局警防部警防課
	32条同意書・協議書（調整池） ※3				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）
	給水承認				福山市上下水道局上下水道計画課
	官民境界線証明書（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）
	道路（水路）工事施行承認（市）				
	道路・水路占用許可（市）				
	公共用地使用許可（市）				
	官民境界線証明書（県）				広島県東部建設事務所管理課
	道路工事施行承認（県）				
	道路占用許可（県）				
	普通河川等保全条例の許可				広島県東部建設事務所管理課
	河川改築許可・占用許可				
	埋蔵文化財協議・回答				福山市文化振興課
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告				福山市環境保全課
土壌汚染対策法の通知書					
以下の項目については同時許可とします。（※については、当該許認可の見込みをもって開発許可することを可とします。）					
農地法（農地転用）		要	否		福山市農業委員会 各出張所（松永・北部・沼隈・神辺）
農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）		要	否		福山市農業振興課
森林法（林地開発・保安林解除）		要	否		広島県東部農林水産事務所林務課 福山市農林整備課
墓地埋葬等に関する法律の許可		要	否		福山市保健所生活衛生課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可※		要	否		福山市廃棄物対策課
建築基準法第43条、第48条、第51条の許認可※		要	否		福山市建築指導課

※1：開発区域の面積が1ha以上の場合、又は盛土規制法のみなし許可となる場合は添付してください。

※2：開発区域の面積が1ha以上の場合、宅地造成及び特定盛土等規制区域内で高さが5mを超える擁壁を設置する場合等は添付してください。

※3：開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。

※4：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・5mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

上記のほか他に他法令の許認可・届出が必要な場合は、関係部局と協議し、許認可・届出の書類を添付してください。

また、空欄に書類、図面名、関係法令、添付状況等を記載してください。

開発許可申請書類チェック表C

1

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	根拠法令等
(1)	開発許可申請書（正・副）				法第30条、省令第16条
(2)	設計説明書（No.4用紙） （盛土規制法のみなし許可となる場合に添付）				
(3)	委任状				
(4)	住民票等				法第33条第1項第12号、細則第6条
(5)	資金計画書（年度別資金計画を含む） ※1				法第30条、省令第16条
(6)	残高証明書又は融資証明書 ※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(7)	納税証明書（申請する年以前3年間分） ※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書				
(11)	工事施行者の事業経歴書等 ※1				法第33条第1項第13号、細則第6条
(12)	説明経過報告書				
(13)	流量計算書				
(14)	擁壁の構造計算書（任意擁壁及び福山市型の場合は不要）				法第33条第1項第7号、省令第27条
(15)	土質調査報告書				
(16)	工事工程表				
(17)	現況写真				
(18)	立地要件を証する資料（市街化調整区域内の場合のみ）				法第34条
(19)	設計者の資格を証する書類等 ※2				法第31条、省令第18条、第19条 （盛土規制法第13条、第31条）
(20)	他法令関係書類（次頁）				
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明）				細則第5条
	開発行為施行同意書（印鑑証明書付き）				細則第5条
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料 （盛土規制法のみなし許可となる場合に添付）				
[1]	開発区域位置図				法第30条、省令第17条
[2]	現況図				法第30条、省令第16条
[3]	土地の公図				細則第5条
[4]	現況地番図				法第30条、省令第17条
[5]	土地利用計画図				法第30条、省令第16条
[6]	造成計画平面図				法第30条、省令第16条
[7]	造成計画断面図				法第30条、省令第16条
[8]	排水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[9]	排水施設構造図				
[11]	がけの断面図				法第30条、省令第16条
[12]	擁壁の断面図				法第30条、省令第16条
[13]	擁壁の背面図（展開図）				
[14]	その他の工作物構造図				
[17]	集水区域図				
[18]	丈量図				
[20]	公共施設新旧対照図				
[21]	予定建築物の平面図、立面図				
[22]	調整池の平面図、構造図 ※3				
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図 ※3				
[25]	防災施設計画図 ※4				

開発許可申請時において未添付の資料については、予定日までに添付します。

_____年 _____月 _____日 名前_____

連絡先 TEL _____

開発許可申請書類チェック表C

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	関係法令	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	担当部署	
(20)	32条協議書（道路）（市） （道路の付替、新設の場合）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	32条同意書・協議書（水路）（市）					
	32条協議書（道路）（県） （道路の付替、新設の場合）				広島県東部建設事務所管理課	
	32条同意書・協議書（水路）（県）					
	32条同意書（下水）				福山市上下水道局上下水道計画課	
	32条同意書・協議書（調整池） ※3				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	官民境界線証明書（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	道路（水路）工事施行承認（市）					
	道路・水路占用許可（市）					
	公共用地使用許可（市）					
	官民境界線証明書（県）				広島県東部建設事務所管理課	
	道路工事施行承認（県）					
	道路占用許可（県）					
	普通河川等保全条例の許可				広島県東部建設事務所管理課	
	河川改築許可・占用許可					
	埋蔵文化財協議・回答				福山市文化振興課	
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告				福山市環境保全課	
	土壌汚染対策法の通知書					
以下の項目については、同時許可とします。（※については、当該許認可の見込みをもって開発許可することを可とします。）						
	農地法（農地転用）	/	要	・ 否	福山市農業委員会 各出張所（松永・北部・沼隈・神辺）	
	農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）	/	要	・ 否	福山市農業振興課	
	森林法（林地開発・保安林解除）	/	要	・ 否	広島県東部農林水産事務所林務課 福山市農林整備課	
	建築基準法第43条の許認可※	/	要	・ 否	福山市建築指導課	

※1：開発区域の面積が1ha以上の場合、又は盛土規制法のみなし許可となる場合は添付してください。

※2：開発区域の面積が1ha以上の場合、宅地造成及び特定盛土等規制区域内で高さが5mを超える擁壁を設置する場合は添付してください。

※3：開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。

※4：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・ 開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・ 5mを超える擁壁を設置する場合
- ・ 谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

上記のほかにも他法令の許認可・届出が必要な場合は、関係部局と協議し、許認可・届出の書類を添付してください。

また、空欄に書類、図面名、関係法令、添付状況等を記載してください。


開発許可申請書類チェック表（共通）

1

添付図書	次の事項に注意してください	備考	
(1) 開発許可申請書	●記入例1を参考に記入してください。	・別記様式第二（省令第16条関係）を使用してください。	
(2) 設計説明書	●記入例2～4を参考に、次の項目等に注意して記入してください。	・様式第3号（規則第5条第2項）を使用してください。 ・第4用紙は盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付してください。	
	第1用紙		法第32条との整合、工区計画の有無
	第2用紙		丈量図との整合、街区の設定計画
	第3用紙		各第32条同意・協議の内容（数値）との整合
第4用紙	宅地造成及び特定盛土等に関する工事の概要		
(3) 委任状	●記入例5を参考に記入してください。	・申請者自らが申請をする場合は不要です。	
(4) 法人登記事項証明書等 又は住民票等	●申請者が法人の場合、法人の登記事項証明書、役員の住民票又は個人番号カード（番号を黒塗りしたもの）の写しを添付してください。	・写しを添付する場合、原本照合が必要となるため、申請時に原本を持参してください。	
	●申請者が個人の場合、住民票又は個人番号カード（番号を黒塗りしたもの）を添付してください。		
(5) 資金計画書	●記入例6を参考に、次の項目等に注意して記入してください。		
	収支計画		必要な科目、適正な金額
	年度別資金計画		収支計画の内容との整合
(6) 残高証明書又は 融資証明書	●残高証明書（自己資金で計画する場合）を添付してください。	・写しを添付する場合、原本照合が必要となるため、申請時に原本を持参してください。	
	●金融機関の融資証明書（借入金で計画する場合）を添付してください。（融資条件等を確認してください。）		
(7) 納税証明書	●直近3年分の未納税額がないことを確認できる資料（納税証明書のうち、その1、その3、その3の2又はその3の3）を添付してください。	・写しを添付する場合、原本照合が必要となるため、申請時に原本を持参してください。	
(8) 事業経歴書	●申請者が法人の場合、直近3年分の営業報告書又は決算報告書の写しを添付してください。		
(9) 暴力団等に該当しない 旨の誓約書	●申請者が法人の場合、すべての役員の役職、名前、住所を記入してください。（社外取締役、監査役は除く。）		
(10) 宅地建物取引業者 免許証	●開発行為によって造成した土地を他へ譲渡する場合（分譲等）は添付してください。		
	●一括譲渡の場合は、その旨を説明する書類と譲渡先の免許証の写しを添付してください。		
(11) 工事施行者の事業経歴 書等	●事業経歴書（直近2年間の同規模以上の開発工事の経歴書）を添付してください。		
	●登記事項証明書を添付してください。		
	●建設業許可通知書の写しを添付してください。（工事内容と登録建設業の種類及び許可の有効期間を確認してください。）		
(12) 説明経過報告書	●記入例7を参考に記入してください。		
(13) 流量計算書	●「開発行為等の許可の技術的基準」を参考に、開発区域内及び放流先水路の検討を行ってください。 ●開発区域の面積が1ha以上の場合又は放流先水路の断面が不足する場合は、調整池の検討が必要となります。		
(14) 擁壁の構造計算書	●「開発行為等の許可の技術的基準」に適合する設計としてください。ただし、福山市認定型擁壁を使用する場合は構造計算書の添付は不要です。		
	●橋台については沈下の検討を要しますので、別途計算書を添付してください。		

添付図書	次の事項に注意してください	備 考
(15) 土質調査報告書	<ul style="list-style-type: none"> ●軟弱地盤の場合又は擁壁基礎地盤の必要地耐力が想定地盤の許容地耐力を超える場合は添付してください。 ●調査及び報告書作成は、次の項目に注意して行ってください。 ・調査箇所（擁壁を設置する箇所） ・必要な深度 ・適切な時期の地下水位調査 ・作業状況の写真 ・結果（考察） 	
(16) 工事工程表	<ul style="list-style-type: none"> ●次の項目に注意して作成してください。 ・各工種の表示 ・防災工の期間 ・適正な工事時期 ・期間 	
(17) 現況写真	<ul style="list-style-type: none"> ●開発区域を赤線で囲ってください。 ●撮影方向を明示した案内図（「現況図」等への明示も可）を添付してください。 	
(18) 立地基準を証する資料	<ul style="list-style-type: none"> ●「立地基準チェックリスト」の添付資料欄を参考に、必要とする資料を添付してください。 ●事前相談をされている場合は、その回答の写しを添付してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の開発行為の場合のみ添付してください。
(19) 設計者の資格を証する書類等	<ul style="list-style-type: none"> ※次のいずれかに該当する場合は添付してください。 1 開発区域の面積が1ha以上の場合 2 宅地造成及び特定盛土等規制区域内で、高さが5mを超える擁壁を設置する場合 3 宅地造成及び特定盛土等規制区域内で、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地に排水施設を設置する場合 ●記入例8を参考に記入してください。 ●資格を証する書類を添付してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積が20ha以上の場合、「設計者経歴書」により同規模以上の開発行為に関する設計に係る実務経験の確認が必要となります。
(22) 開発行為施行同意書	<ul style="list-style-type: none"> ●記入例9を参考に記入してください。 ●開発区域内のすべての土地・建物の登記事項証明書（乙欄を含む）及び同意者の印鑑証明書を添付してください。 なお、登記事項証明書と印鑑証明書に記載された住所が異なる場合は、住所の移動が確認できる書類が必要となります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式第6号（細則第5条第5項）を使用してください。
(23) 住民への周知措置を講じたことを証する資料	<ul style="list-style-type: none"> ●開催方法ごとの必要書類を添付してください。 ●説明対象者が多数の場合は、周知方法等について相談してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周知方法、周知範囲については、「宅地造成及び特定盛土等規制法の許可申請に基づく手引き」で確認してください。

開発許可申請書類チェック表（共通）

図面の種類	次の事項を明示してください	
[1] 開発区域位置図 縮尺1/10,000以上として ください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺 開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置 開発区域の位置（赤線で記入） 主たる河川（水路）までの放流経路及び既設消火栓の位置（別図記入の場合は不要です） 用途地域名、着色
[2] 現況図 縮尺1/2,500以上として ください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺 地形（開発区域内及び隣接地の地盤高、既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状） 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区（以下「開発区域」において同じ）の位置（赤線で記入）、区域） 標高差を示す等高線（2mの標高差を示すもの） 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設 道路名、道路幅員 河川又は水路の幅員、流水方向
開発区域の面積が1ha以上の場合	<input type="checkbox"/>	政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況
[3] 土地の公図	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺 開発区域（赤線で記入） 転写した公図を添付する場合は、転写日、転写した人を記入、又は原本照合 開発区域をまたがる同一地番に  マーク 開発区域が字界に接する場合、隣接する字の公図を添付
[4] 現況地番図 縮尺1/500以上として ください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺 開発区域（赤線で記入） 地番界、地番、地目、土地所有者、隣接地所有者 表示地番と公図との整合
[5] 土地利用計画図 縮尺1/1,000以上として ください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺 開発区域（赤線で記入） 区域内道路の位置、形状、幅員、延長距離、隅切寸法、転回広場 区域外道路の位置、形状、道路名、幅員、道路後退線 排水施設（雨水、汚水）の位置、形状、排水経路（流水方向） 放流先水路等の位置、形状 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口の位置 擁壁の位置、形状、種類 予定建築物等の位置、形状、用途、及び敷地の形状、面積 道路（水路）工事施行承認、道路占用許可、公共用地使用許可の位置（範囲） 公益的施設（ごみ施設等）の位置 開発区域内に配置する電柱の位置 消防の用に供する貯水施設の位置、形状 法面（がけを含む）の位置、形状 都市計画道路及び地区計画道路の位置、形状、道路名 凡例（種別ごとに着色）（帰属部分の表示）

開発区域の面積が1 ha以上の場合	<input type="checkbox"/>	調整池の位置、形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分）	
	<input type="checkbox"/>	政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の位置	
	<input type="checkbox"/>	緩衝帯の位置、形状	
〔6〕 造成計画平面図 縮尺1/1,000以上として ください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）	
	<input type="checkbox"/>	現況地形（現況平面図の内容）	
	<input type="checkbox"/>	縦横断面の測点の位置、記号	
	<input type="checkbox"/>	区域内道路の位置、形状、幅員、延長距離、中心線、勾配	
	<input type="checkbox"/>	区域外道路の位置、形状、道路名、幅員、道路後退線	
	<input type="checkbox"/>	擁壁の位置、形状、種類及び高さ	
	<input type="checkbox"/>	排水施設の位置、形状、流水方向	
	<input type="checkbox"/>	伸縮目地、隅角部補強（設置位置に表示、又は特記）	
	<input type="checkbox"/>	計画高（予定建築物の敷地、区域内道路、宅盤の変化点）	
	<input type="checkbox"/>	隣接地の地盤高	
	<input type="checkbox"/>	予定建築物等の敷地の形状	
	<input type="checkbox"/>	法面（がけを含む）の位置、形状	
	<input type="checkbox"/>	切土、盛土部分及び各種構造物の着色	
<input type="checkbox"/>		“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
開発区域の面積が1 ha以上の場合	<input type="checkbox"/>	調整池の位置、形状	
	<input type="checkbox"/>	政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土をする土地の部分で、表土の復元等の措置を講ずる部分	
〔7〕 造成計画断面図 縮尺1/1,000以上として ください	※ 測点の位置は高低差の著しい箇所としてください。		
	※ 擁壁根入れが確認できるよう、寸法を記入してください。		
	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入	
	<input type="checkbox"/>	現況地盤線、計画地盤線	
	<input type="checkbox"/>	計画高（地盤、擁壁の天端）	
	<input type="checkbox"/>	隣接地の地盤高	
	<input type="checkbox"/>	地表水の流水方向（→）	
	<input type="checkbox"/>	切土、盛土部分の着色	
	<input type="checkbox"/>		“転圧は宅地部30cm以内毎、道路部20cm以内毎の仕上り厚とすること”を明示してください。
〔8〕 排水施設計画平面図 縮尺1/500以上として ください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）	
	<input type="checkbox"/>	道路側溝、集水ますその他排水施設（雨水、汚水）の位置、形状、内のり寸法、種類、勾配、流水方向	
	<input type="checkbox"/>	吐口の位置、放流先河川又は水路の名称、形状	
	<input type="checkbox"/>	計画高（予定建築物等の敷地、道路その他の公共施設）	
	<input type="checkbox"/>	地表水の流水方向（→）	
	<input type="checkbox"/>	マンホールの位置及びマンホール間距離	
	<input type="checkbox"/>	擁壁又は法面（がけを含む）の位置、形状	
	<input type="checkbox"/>	各種排水施設の着色、凡例（種別ごとに着色）	
	<input type="checkbox"/>		“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。

開発区域の面積が1ha以上の場合	<input type="checkbox"/>	調整池の位置、形状	
[9] 排水施設構造図 縮尺1/20以上としてください	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入	
	<input type="checkbox"/>	集水ますの泥溜深さが15cm以上	
	<input type="checkbox"/>	集水ますの底張コンクリート厚が15cm以上（均しコンクリートを加算しても可）	
	<input type="checkbox"/>	蓋の構造（耐荷重）	
	<input type="checkbox"/>	土えん堤の高さは30cm以下	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[10] 給水施設計画平面図 縮尺1/500以上としてください	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）	
	<input type="checkbox"/>	給水施設の位置、形状、管径	
	<input type="checkbox"/>	取水方法	
	<input type="checkbox"/>	新設消火栓の位置	
	<input type="checkbox"/>	消防の用に供する貯水施設の位置、形状（別途詳細図要）	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[11] がけの断面図 縮尺1/50以上としてください	※擁壁で覆わないがけがある場合は添付してください。		
	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入	
	<input type="checkbox"/>	がけの高さ、勾配、土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）	
	<input type="checkbox"/>	切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	
	<input type="checkbox"/>	小段の位置、幅	
	<input type="checkbox"/>	石張、張芝、モルタルの吹付け等の構造詳細	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[12] 擁壁の断面図 縮尺1/50以上としてください	共通	<input type="checkbox"/>	縮尺
		<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入
		<input type="checkbox"/>	擁壁の寸法、勾配
		<input type="checkbox"/>	擁壁を設置する前後の地盤線
		<input type="checkbox"/>	根入寸法
		<input type="checkbox"/>	基礎地盤、埋戻しの土質
		<input type="checkbox"/>	透水層の位置、寸法
		<input type="checkbox"/>	水抜穴の位置、1ヶ所/3㎡設置、水抜きパイプ75mm、吸出し防止材
		<input type="checkbox"/>	コンクリート強度
		<input type="checkbox"/>	既存と新設の擁壁の間に伸縮目地
		<input type="checkbox"/>	隅角部補強の詳細図
		<input type="checkbox"/>	擁壁終端部と地山とのすりつけの詳細図（小口止め等）
		<input type="checkbox"/>	余盛の土羽高30cm以内、勾配30度以下の確認
		<input type="checkbox"/>	擁壁の材料の種類及び寸法（二次製品を使用する場合）
		<input type="checkbox"/>	軟弱地盤対策
		<input type="checkbox"/>	“転圧は宅地部30cm以内毎、道路部20cm以内毎の仕上り厚とすること”を明示してください。
<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。		

	L型	<input type="checkbox"/>	鉄筋の位置、ピッチ、径、かぶり、継手長
		<input type="checkbox"/>	福山市型を使用する場合は、タイプを記入してください “福山市型 H=○.○○m”
	練積み	<input type="checkbox"/>	盛土タイプ、切土タイプの区別
	重力式	<input type="checkbox"/>	建設省タイプの記入
[13] 擁壁の背面図 (展開図)	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	擁壁の天端高	
	<input type="checkbox"/>	擁壁の全高(H)等(練積み擁壁の場合は斜長及び勾配の記入)	
	<input type="checkbox"/>	埋戻しの地盤線	
	<input type="checkbox"/>	根入寸法の表示(35cm以上かつ0.15H以上)	
	<input type="checkbox"/>	土質地盤線(地盤調査ありの場合)	
	<input type="checkbox"/>	基礎コンクリートの勾配9%以下	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[14] その他の工作物構造 図 縮尺1/50以上として ください	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入	
	<input type="checkbox"/>	各種寸法、根入寸法	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[15] 道路計画縦横断面図 縮尺1/1,000以上として ください	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入	
	<input type="checkbox"/>	変化点の計画高	
	<input type="checkbox"/>	区域外道路等との接続部分の縦断勾配、縦断曲線の検討 (県が管理する道路と他の道路との平面交差に関する構造基準を参照)	
	<input type="checkbox"/>	区域内道路の縦断勾配は9.0%以下、横断勾配1.5%以上2.0%以下	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[16] 道路標準構造図 縮尺1/50以上として ください	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域の境界を赤線で記入	
	<input type="checkbox"/>	道路幅員、横断勾配	
	<input type="checkbox"/>	舗装(表層、路盤等)の材料、厚さ	
	<input type="checkbox"/>	道路側溝の位置、構造	
	<input type="checkbox"/>	埋設管の位置、種類	
	<input type="checkbox"/>	隅切、転回広場等詳細図	
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[17] 集水区域図 縮尺1/500以上として ください	<input type="checkbox"/>	縮尺	
	<input type="checkbox"/>	開発区域(赤線で記入)	
	<input type="checkbox"/>	排水経路(流水方向)	
	<input type="checkbox"/>	集水面積	
	<input type="checkbox"/>	流量検討箇所	
	<input type="checkbox"/>	集水区域ごとの着色	

	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。
[18] 丈量図 縮尺1/500以上としてく ださい	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）
	<input type="checkbox"/>	開発区域の面積
	<input type="checkbox"/>	土地利用区画毎の面積
[19] 公園施設詳細図 縮尺1/500以上としてく ださい	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	施設（フェンス、車止め等）の詳細
	<input type="checkbox"/>	排水施設の位置、形状、流水方向
	<input type="checkbox"/>	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。
[20] 公共施設新旧対照図 縮尺1/500以上としてく ださい	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）
	<input type="checkbox"/>	従前の公共施設の位置、形状
	<input type="checkbox"/>	変更する公共施設の位置、形状（新設、存置、廃止）
[21] 予定建築物の平面 図、立面図 縮尺1/200以上としてく ださい	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	練積み擁壁の場合、30度ラインのチェック
[22] 調整池の平面図、構 造図 縮尺1/500以上としてく ださい	※ 開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。	
	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	開発区域及び開発区域の境界を赤線で記入
	<input type="checkbox"/>	調整池の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分）
[23] 樹木及び表土の保全 計画平面図 縮尺1/500以上としてく ださい	※ 開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。	
	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）
	<input type="checkbox"/>	政令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置
	<input type="checkbox"/>	政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置
[24] 緩衝帯の平面図、構 造図 縮尺1/500以上としてく ださい	※ 開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。	
	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	開発区域及び開発区域の境界を赤線で記入
	<input type="checkbox"/>	緩衝帯の位置、形状及び幅員
[25] 防災施設計画図 縮尺1/500以上としてく ださい	※ 次のいずれかに該当する場合は添付してください。	
	1 開発区域の面積が1ha以上の場合	
	2 5mを超える擁壁を設置する場合	
	3 谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合	
	4 その他市長が必要と認める場合	
	<input type="checkbox"/>	方位、縮尺
	<input type="checkbox"/>	開発区域（赤線で記入）
	<input type="checkbox"/>	沈砂池の位置、形状、排水方法
<input type="checkbox"/>	仮設水路の位置、形状、延長距離、流水方向	
<input type="checkbox"/>	地表水の流水方向（→）	
<input type="checkbox"/>	堆積土砂量の計算	

3 設計者の資格（法第31条）

法第31条に規定する設計資格が必要な場合は、「設計者経歴書（資-29P）」に、設計資格を証する書類（卒業証明書、資格証明書、講習修了書等）を添付してください。

なお、開発区域が「宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域（宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域）」に含まれている場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法第13条第2項又は法第31条第2項の規定（設計者資格）も適用されます。

○都市計画法に基づく設計者資格

1) 1ha以上20ha未満の開発許可申請に係る設計図書を作成する場合（省令第19条第1号）

	宅地開発に関する技術に関し必要な実務経験年数
大学院卒（土木、建築、都市計画、造園）	1年以上
大学卒（土木、建築、都市計画、造園）	2年以上
短大卒※修業年限3年（土木、建築、都市計画、造園）	3年以上
上記以外の短大、高専卒（土木、建築、都市計画、造園）	4年以上
高校卒（土木、建築、都市計画、造園）	7年以上
技術士法試験（建設、上下水道、衛生工学）合格者	2年以上
一級建築士	2年以上
大臣認定講習修了者	10年以上

※「宅地開発に関する技術の実務経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。

2) 20ha以上の開発許可申請に係る設計図書を作成する場合（省令第19条第2号）

省令第19条第1号に該当する設計者資格を有するとともに、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図書を作成した経験を有する者、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者であること。

○宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく設計者資格

高さが5mを超える擁壁の設置、切盛面積1,500㎡を超える排水施設設置の場合

	建築、土木に関する実務経験年数
大学院卒（土木、建築）	1年以上
大学卒（土木、建築）	2年以上
短大卒※修業年限3年（土木、建築）	3年以上
上記以外の短大、高専卒（土木、建築）	4年以上
高校卒（土木、建築）	7年以上
技術士法試験（建設部門）合格者	—
一級建築士	—
大臣認定講習修了者	10年以上

(設計者の資格)

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

省令第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

省令第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - 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
 - 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なうものを除く。）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
 - 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四年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（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
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二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年以上の実務の経験を有するもの
 - 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もの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第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（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - 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る者
- 二 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にあつては、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に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことの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るものであること。

4 開発審査会の審議（市街化調整区域における開発行為）

法第34条第14号に該当する開発行為又は政令第36条第1項第3号に該当する建築行為については、当該許可に際しては開発審査会の議を経なければなりません。

開発審査会の開催に向けて、次のとおり説明資料及び図面等を準備してください。

1) 説明資料、図面等について

- ①位置図
- ②土地利用計画図
- ③予定建築物の各階平面図
- ④立面図（2面以上）
- ⑤その他必要と認める図面（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）
- ⑥現況写真
- ⑦法第34条第14号に該当することを証する説明資料

なお、図面及び現況写真については、J P G、p d f形式等の電子ファイルを併せて提出してください。

2) 提出部数

原則として、20部用意してください。

3) サイズ

A 3版、左綴じとしてください。

4) その他

1) の⑤のその他必要と認める図面、⑦の説明資料及び各図面の記載事項並びに2) の提出部数については、事前に都市計画課と協議してください。

5 許可又は不許可の通知（法第35条）

必要な図書等が添付された申請書が提出されたら審査を開始します。審査の結果、許可の基準に適合している場合は許可通知書を、許可の基準に適合しない場合又は申請書類に不備がありこれが補正されない場合は不許可通知書を交付します。（法第35条）

申請者は、これらの処分に不服があるときは、福山市開発審査会に対し審査請求を行うことができます。（不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて市長に対して行うことができます。）

（法第50条）

第3節 工事着手から完了公告までの手続

1 工事着手等

(1) 工事着手前の打合せ

工事に着手されるまでに、次のことについて都市計画課担当者と打合せてください。

- ①工事写真管理点及び工事写真の撮り方
- ②工事に係る注意点
- ③変更がある場合の手続
- ④中間施行状況の報告

(2) 工事現場における許可標識の掲示（細則第9条）

開発区域内の見やすい場所に、「**開発行為許可標識（資-41P）**」により、開発行為の施行について法に基づく許可があったことを掲示してください。

また、標識に記載した事項を変更した場合は、速やかにその標識を訂正してください。

(3) 工事着手の届出（細則第10条）

開発行為に関する工事に着手したときは、「**工事着手届出書（資-42P）**」に次の図書を添付し、遅滞なく、届出てください。

- ①現場に掲示した標識の写真
- ②実施工程表（工事着手年月日及び工事完了予定年月日を記入）
- ③工事管理点を示した図面

2 工事の施行状況報告等

(1) 中間検査

工事の施行状況を確認するため、工事中の立会検査（以下「中間検査」といいます。）を実施することがあります。

開発許可時に工程指定等の条件がある場合は、指定された工程に達したら、遅滞なく、都市計画課担当者に報告し、中間検査を受けてください。

(2) 工事の中間施行状況報告

開発行為に関する工事について、次のいずれかの工程に達したときは、「**工事の中間施行状況報告書（資-43P）**」に所要の図書を添付し、速やかに、報告してください。

なお、報告箇所については、着手前の打合わせにおいて、都市計画課担当者と協議してください。

- ①擁壁の床掘を完了したとき
- ②鉄筋コンクリート擁壁を設置する場合にあっては、その配筋を完了したとき
- ③排水施設（地下に埋設する集水管、暗渠、管渠等に限る。）の配置を完了したとき

3 公共施設等の検査・引継ぎ等

公共施設等の新設・改廃に係る手続については、工事の進捗にあわせて関係部局と打合せを行い、検査済証交付前までに完了してください。

4 工事完了届及び完了検査（法第36条第1項）

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（資-44P）」及び工事写真を提出し、完了検査を受けてください。

また、完了検査時には「完了検査時報告書（資-45P）」を提出してください。

5 検査済証の交付（法第36条第2項）

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付します。

なお、公共施設等の引継（帰属）申請手続がある場合は、当該申請手続の完了後に検査済証を交付します。「公共施設工事完了届出書（資-46P）」

6 完了公告（法第36条第3項）

検査済証の交付後、福山市掲示板への掲示により工事の完了を公告します。

第3章 許可後の変更等に関する手続

第1節 開発行為の変更等

1 事前協議について

開発許可の内容に変更が生ずる場合は、「開発行為計画変更協議書（資-47P）」に、変更の内容が確認できる図書を添付し、当該変更に係る事務処理（変更許可、変更届、その他）等について、事前に都市計画課担当者と協議してください。

また、当該変更が法第32条の公共施設管理者の同意・協議に影響を及ぼす場合は、事前に当該公共施設の管理者と協議、調整を図ってください。

なお、当該変更についての協議の成立をもって、変更に係る部分の工事については着手することができます。ただし、工事完了前に所要の手続き（変更許可又は変更届）が必要になります。

2 変更許可（法第35条の2）

開発計画の変更内容が、次に掲げる事項に該当する（事前協議により変更許可を要することとなった。）場合は、「開発行為変更許可申請書（資-48P）」に、必要な図書を添付し、申請してください。

- ①開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模の変更
- ②開発区域において予定されている建築物又は特定工作物の用途の変更
- ③工事に関する設計の変更
- ④工事施行者の変更
- ⑤自己用・非自己用、居住用・業務用の変更
- ⑥市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由の変更
- ⑦資金計画の変更

3 軽微な変更の届出（省令第28条の4）

開発計画の変更内容が、次に掲げる事項に該当する（事前協議により変更届を要することとなった。）場合は、「開発行為変更届出書（資-50P）」に、必要な図書を添付し、遅滞なく届出てください。

なお、変更許可に該当しない変更であって、土地利用計画図の記載内容に変更がある場合は、「土地利用計画図」を提出してください。

- ①設計変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものは変更許可が必要になります。
 - ア) 予定建築物等の敷地規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上になるもの
- ②工事施行者の変更。ただし、非自己用又は1ha以上の自己の業務用の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限られます。
- ③工事の着手予定年月日又は工事の完了年月日の変更

4 氏名等の変更（細則第14条）

開発許可を受けた者について、その氏名若しくは名称又は住所に変更があった場合は、「氏名等変更届出書（資-51P）」に、次の図書を添付し、届出てください。

- ①住民票の写し（法人にあつては、登記事項証明書）
- ②その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

5 新たに開発許可を必要とする変更

当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、変更の許可ではなく新たな開発許可が必要となります。

なお、「同一性を失うような大幅な変更」に該当するか否かについては、個別具体の資料により都市計画課と協議してください。

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により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又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設的设计

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（軽微な変更）

省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、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開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 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

第2節 建築制限等（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、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が禁止されています。ただし、法第37条第1号の規定により工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築等する場合若しくは市長が支障ないと認めたときは、この限りではありません。

完了公告前に建築物の建築等をしようとする場合は、「**開発工事完了公告前の建築又は建設承認申請書（資-52P）**」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①付近見取図
- ②土地利用計画図（配置図）
- ③建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図
- ④開発行為に関する工事（建築工事に係るものを含む。）の工程の計画を記載した書面
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（建築制限等）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障ないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

第3節 開発行為の廃止（法第38条）

開発許可を受けた後に開発行為を取止める場合は、「**開発行為に関する工事の廃止の届出書（資-53P）**」に、次の図書を添付し、届出てください。

- ①許可通知書及び許可に附した条件の写し
- ②廃止の理由
- ③廃止時の現況写真

なお、すでに工事に着手している場合は、防災措置が必要となりますので、その対策等について事前に都市計画課と協議してください。

また、開発許可申請後、許可又は不許可の通知を受ける前に、当該開発事業を中止する場合は、「**取下げ届出書（資-54P）**」により届出てください。

（開発行為の廃止）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

第4節 市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

市街化調整区域内の開発許可には、許可の条件として、建ぺい率・建築物の高さ・壁面の位置等に関する制限が定められることがあり、当該制限を超えて建築することはできません。ただし、法第41条第2項の規定により市長が当該開発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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りではありません。

開発許可の条件で定められた形態制限について特例を受けようとする場合には、「**建築物の形態**

制限区域内における建築許可申請書（資－55P）」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①付近見取図
- ②土地利用計画図（配置図）
- ③建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図
- ④2面以上の立面図
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（建築物の建ぺい率等の指定）

法第41条 都道府県知事は、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。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

第5節 市街化調整区域における完了公告後の用途変更（法第42条）

市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域内においては、完了公告後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築、又は新設、また、建築物の改築、又はその用途の変更は禁止されています。ただし、法第42条第1項の規定により市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺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ときは、この限りではありません。

予定建築物以外の建築物を建築等しようとする場合は、「**予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の建築等許可申請書（資－56P）**」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①付近見取図
- ②土地利用計画図（配置図）
- ③建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図
- ④2面以上の立面図
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺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、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

第6節 地位の承継

1 一般承継（法第44条）

開発許可又は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当該許可に基づく地位を承継することができます。この場合は、「**開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書（資-57P）**」に、次の図書を添付し、届出てください。

- ①戸籍謄本（法人にあつては登記事項証明書）
- ②法人にあつては、定款又は寄附行為
- ③承継人の適格性を証する次のいずれかの書類
 - ア) 土地の登記事項証明書（土地の所有権が承継人に移転されている場合）
 - イ) 遺産分割協議書の写し
 - ウ) その他承継の合意を証する書類等
- ④委任状
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課に協議してください。）

なお、一般承継に伴い、非自己用又は1ha以上の開発行為にあつて、資金計画書の記載内容に変更が生じる場合は、法第35条の2の規定による変更許可が別途必要となります。

（許可に基づく地位の承継「地位の一般承継」）

法第44条 開発許可又は前条第1項の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当該許可に基づく地位を承継する。

2 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。この場合は、「**開発許可に基づく地位承継承認申請書（資-58P）**」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①法第45条に規定する当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者であることを証する次のいずれかの書類
 - ア) 土地の登記事項証明書（土地の所有権を取得した場合）
 - イ) 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ことを証する書類等
- ②住民票の写し（法人にあつては、登記事項証明書）
- ③承継人の資力、信用を証する資料（納税証明書、営業報告書）
- ④資金計画書（残高証明又は融資証明）
- ⑤宅地建物取引業法の免許の写し（造成した土地を他へ譲渡することを業とする場合）
- ⑥施行同意書、印鑑証明（土地の所有権等を有していない場合）
- ⑦委任状
- ⑧その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（許可に基づく地位の承継「地位の特定承継」）

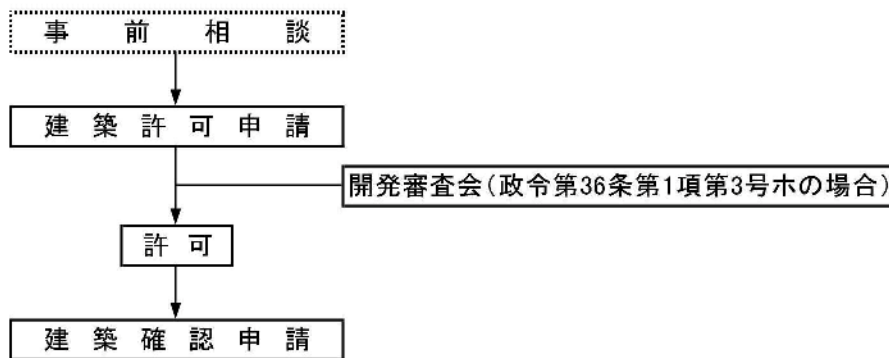
法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

第4章 市街化調整区域における建築許可の手続

開発許可を受けた開発区域以外の市街化調整区域において、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場合は、市長の許可が必要です。（法43条第1項）

なお、都市計画法上許可を要しない建築行為については、「制度編」を参照してください。

1 建築許可のフロー



2 許可申請


建築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（資-59P）」に、次の図書を添付し、申請してください。

なお、当該許可には、法第34条に規定する立地基準（立地基準編参照）のいずれかに該当するとともに排水施設等に係る技術的基準（政令第36条）に適合していなければなりません。

3 許可申請に必要な図書等

- 1) 建築許可申請に際しては、添付図書の記入事項等（手-32～34P）をご確認のうえ、不足及び訂正のないようにしてください。
- 2) 添付図書については、次のとおり整備してください。
 - ①原則として原本を正本に添付してください。
 - ②A4判に統一してください。
 - ・A3判以上の書類はA4判に折り込んでください。
 - ・B5判の書類はA4判の用紙に貼り付けてください。
 - ③方位、縮尺はすべての図面（構造図等方位の記を要しない図面は除く。）に記入してください。
 - ④原則として縮小図面は添付しないでください。

添付図書

添付図書	留意事項	備考
申請書の記載事項	●記入例10を参考に記入してください。（5欄は、本件建築に必要とする他法令の許可等を記入してください。）	・申請書は、別記様式第九を使用してください。
委任状	●記入例5を参考に記入してください。	・申請者自らが申請する場合は不要です。
申請者の確認資料	●住民票（続柄は略さないでください。）又は商業登記簿謄本（法人の場合）を添付してください。（原本還付を必要とする場合、その写しとすることもできます。）	・住民票等の写しを添付する場合、原本照合が必要となるため申請時に原本を持参してください。
建築理由書	●建築を必要とする理由について具体的に記載してください。 ●建築理由書に記載された内容を証する資料を添付してください。	
立地基準	●「立地基準に関する資料」を添付してください。 ●事前相談をされている場合は、その回答の写しを添付してください。	・「立地基準に関する資料」は、チェックリストの添付資料欄を参考にしてください。
土地の登記事項証明書	●申請区域のすべての地番の登記事項証明書を添付してください。	・申請時直前のものを添付してください。
公図	●法務局の証明書面又はその写しを添付してください。 なお、写しを添付する場合は、転写日、転写人を記入してください。 ●申請区域を赤線で囲ってください。 また、地番の一部使用の場合は、同一地番に  マークを明示してください。 ●申請区域が字界に接する場合、隣接する字の公図も添付してください。	
官民境界を確認する資料	●官民境界が不明確な場合は、「境界線証明書」（市、県）を添付してください。 ●官民境界が構造物等により明確な場合は、当該境界が確認できる写真等の資料並びに道路幅員の確認のため、「道路台帳図」の写しを添付してください。	
説明経過報告書	●記入例7を参考に記入してください。	・排水計画に係る道路占用許可等を取得の場合は不要です。
現況写真	●申請地全体の地形、接続先道路及び放流先水路の状況等がわかるように撮影してください。 ●撮影方向を明示した案内図（「敷地現況図」への明示も可）を添付してください。 ●申請区域を赤線で囲ってください。	
他法令の許可書等	●予定建築物の建築等に際し、必要とする次の許可書等を添付してください。 ・道路（水路）工事施行承認 ・道路占用許可書 ・公共用地使用許可 ・農地転用許可、非農地証明の写し又は農地転用許可申請書の写し	・原本添付でない場合は、原本照合を行います。申請時に原本を持参してください。

添付図面

※下記の各図面には、方位、縮尺（原則1/300 以上としてください。）を明示してください。

図面の種類	留意事項	明示、添付事項
附近見取図	<ul style="list-style-type: none"> ●申請地は赤線で囲ってください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・申請地 ・申請地周辺の公共施設 ・市街化区域の範囲 ・主たる河川（水路）までの放流経路
敷地現況図	<ul style="list-style-type: none"> ●「敷地現況図」は、その他の図面と兼用しないでください。（「用途変更」の場合は除きます。） ●敷地及びその周辺の地形等がわかるよう各所の地盤高、既存の構造物（擁壁等）の位置、種類並びに道路、放流先水路等関係する公共施設を明示してください。 ●右欄に示す事項はその他の図面にも同様に明示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・申請地の境界（官民境界線、隣地境界線） ・申請地の地形（申請敷地、道路及び周辺土地の地盤高、放流先水路底の高さ、現況がけ・法面・擁壁の位置及び種類） ・接続先及び周辺の道路の位置、幅員、建築基準法上の道路の種類（法第42条第2項道路等） ・放流先及び周辺の水路の位置、寸法、水の流れの方向（流水方向）
	※ 敷地内に既存建築物がある場合	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の位置（除却予定の場合は、除却と明示。都市計画法上の許可及び建築確認を取得している場合は、それらの日付、番号） ・敷地内の現況排水施設の位置、種類、水の流れの方向（流水方向）、寸法及び地表水の流水方向 ・既存の道路占用許可、公共用地使用許可がある場合は、位置及び内容
土地利用計画図（配置図）	<ul style="list-style-type: none"> ●「敷地現況図」と比較し「開発行為」がないこと、また、排水勾配が確保された地盤計画であることが確認できる図面としてください。 ●敷地周囲に新たに工作物を設置する場合は、関係地の土地所有者等の理解を得てください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の位置、配置寸法 ・計画地盤高（敷地断面図との整合に留意） ・縦横断面測点の位置、記号 ・道路後退線の表示 ・道路占用許可、道路工事施行承認、公共用地使用許可の位置（範囲）及び内容
	※進入路の設置又は法起しを目的として、新たに工作物（擁壁等）を設置する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の位置、種類、構造詳細図
	※敷地内に高さ2mを超える既存擁壁がある場合 ※敷地周辺に「がけ」がある場合	<ul style="list-style-type: none"> ・当該擁壁又はがけの安全性に係る検討資料（安全性検討フロー図等）
	※敷地内及びその周辺の「がけ」に近接した位置に、予定建築物の建築を計画する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の安全性の確保に関する検討資料
敷地断面図	<ul style="list-style-type: none"> ●「敷地現況図」と比較し「開発行為」がないこと、また、排水勾配が確保された地盤計画であることが確認できる図面としてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・縦横各々1ヵ所以上の断面図 ・縦横断面の測点の記号 ・現況地盤線及び計画地盤線（違いを明確に明示） ・敷均しの寸法（敷均しを行う場合）
	※進入路の設置又は法起しを目的とした造成行為（30cmを超える場合も可）がある場合	<ul style="list-style-type: none"> ・当該部分の平面図、断面図、工作物の構造図等
排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ●申請敷地の周辺へ出水等がないよう、排水施設（雨水、雑污水）を適切に整備されていることが確認できる図面としてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地表水の流水方向 ・吐口の位置 ・排水施設の位置、種類、内のり寸法、勾

	<p>(特に雨水排水計画に留意してください。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●公共水路までの間の排水経路は、原則として申請地の区域(敷地)としてください。 ●排水施設(開水路が基本)は、計画地盤において雨水を適切に処理できる位置に計画してください。 <p>※小規模敷地において、雨水樹への集水を計画する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 配、水の流れの方向(流水方向) 放流先水路の水路底の高さ (排水勾配の確保) 最終樹の構造(泥溜寸法15cm以上) 合併浄化槽の位置(スペースの確保) 道路占用許可の位置(範囲)及び内容 <p>・穴あき蓋の使用等集水を可能とする仕様や構造</p>
各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> ●各面積については、指定確認検査機関に確認のうえ、正確な面積を明示してください。(特に、ベランダ、庇、下屋部分の面積算定に注意してください。) <p>※同時に建築される附属建築物又は既存建築物がある場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積、各階床面積、延べ面積 <p>・附属建築物の平面図(各面積表)、立面図</p> <p>・既存建築物の平面図(各面積表)、立面図 (※既存建築物の立面図は、平面図への最高の高さ明示及びそれを証する資料の添付により省くことができます。)</p>
立面図	<ul style="list-style-type: none"> ●計画地盤面と整合した2面以上の立面図を明示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の最高の高さ
敷地面積求積図	<ul style="list-style-type: none"> ●道路後退を要する場合は、敷地全体の敷地面積、道路後退後の敷地面積の各々を明示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> 申請区域全域の敷地面積 道路後退後の敷地面積

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、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内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、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同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはない。ただし、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については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。
 - イ 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、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出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
 - ロ 地盤の沈下、崖がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
 - 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は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地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
 - 三 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こと。
 - イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - 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新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の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行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。
 - 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、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（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。）
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の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困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

4 開発審査会の審議

建築許可に係る立地基準が政令第36条第1項第3号ホに該当する場合は、当該許可に際しては開発審査会の議を経なければなりません。詳しくは、本編第2章第2節4を参照してください。

5 許可後の建築計画の変更

建築許可と建築確認申請の内容が相違する場合は、建築計画の軽微な変更該当する場合を除き、改めて許可申請が必要となります。

軽微な変更該当するか否かについては、「都市計画法第43条第1項の規定による許可の計画変更協議書（資-60P）」に、計画変更前後の対照図面と建築許可書の写しを添付し、協議してください。

なお、次に掲げる建築計画の変更は、軽微な変更には該当しません。

- (1) 申請者について ①申請者の変更（親族との連名への変更を除く。）
- (2) 申請地について ①位置の変更
②敷地面積の変更
③敷地形状の変更
- (3) 建築計画について ①許可時の建築物の延べ面積の1.5倍を超える延べ面積の変更
②建築物の用途の変更

6 建築計画の取下げ、取止め

建築許可又は不許可の通知を受ける前に、建築計画を取止める場合は、「取下げ届出書（資-54P）」により届出てください。

また、許可を受けた後に建築計画を取止める場合は、「取止め届出書（資-61P）」により届出てください。

第5章 その他

1 標準処理期間

開発許可申請等が許可等されるまでの標準処理期間は、次表のとおりです。

許認可等の種類	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	都市計画法第29条	35日
開発行為の変更の許可	都市計画法第35条の2第1項	20日
工事完了公告の前の建築等の承認	都市計画法第37条第1号	15日
建築形態制限区域内の建築等の許可	都市計画法第41条第2項	15日
予定建築物以外の建築等の許可	都市計画法第42条第1項	20日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	都市計画法第43条第1項	20日
開発許可に基づく地位承継の承認	都市計画法第45条	15日

- 1 標準処理期間は、適正な申請を前提にしています。書類の不備等の補正に要する期間は含みません。
- 2 他法令の許認可（農地転用等）が必要な申請の場合、その調整に要する期間は含みません。
なお、標準処理期間は申請が提出されてから処理がされるまでの目安ですので、標準処理期間内の処理を約束するものではありません。

この標準処理期間は2017年（平成29年）4月1日から施行しています。

2 申請手数料

申請手数料は、次表のとおりです。

なお、申請手数料の規定は、法第34条の2（開発許可の特例）による協議には適用されません。

2026年（令和8年）4月1日現在（単位：円）

規模（ha）		0.1未満	0.1以上 0.3未満	0.3以上 0.6未満	0.6以上 1.0未満	1.0以上 3.0未満	3.0以上 6.0未満	6.0以上 10.0未満	10.0以上	
新築	自己の居住用	8,600	22,000	43,000	86,000	130,000	170,000	220,000	300,000	
	自己の業務用	13,000	30,000	65,000	120,000	200,000	270,000	340,000	480,000	
	その他	86,000	130,000	190,000	260,000	390,000	510,000	660,000	870,000	
変更許可	(ア) 設計の変更 (イ) のみに該当する場合を除く)	自己の居住用	860	2,200	4,300	8,600	13,000	17,000	22,000	30,000
		自己の業務用	1,300	3,000	6,500	12,000	20,000	27,000	34,000	48,000
		その他	8,600	13,000	19,000	26,000	39,000	51,000	66,000	87,000
	(イ) 新たな土地の編入に係るもの	自己の居住用	8,600	22,000	43,000	86,000	130,000	170,000	220,000	300,000
		自己の業務用	13,000	30,000	65,000	120,000	200,000	270,000	340,000	480,000
		その他	86,000	130,000	190,000	260,000	390,000	510,000	660,000	870,000
	(ウ) その他の変更		10,000							
	(ア) (イ) (ウ) の合計		870,000円を限度							

法第43条の建築等の許可申請	6,900	18,000	39,000	69,000	97,000			
法第41条第2項ただし書による特例許可申請					46,000			
法第42条第1項ただし書による建築等の許可申請					26,000			
法第45条の地位の承継の承認申請	自己の居住用住宅又は業務の用に供する目的で1ha未満				1,700			
	自己の業務の用に供する目的で1ha以上				2,700			
	その他				17,000			
開発登録簿の写しの交付	用紙1枚につき				470			