

裾野市開発行為等  
事務処理要領

令和3年4月1日

裾野市建設部まちづくり課

## 裾野市開発行為等事務処理要領

### (趣旨)

第1 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第3章第1節に係る開発許可制度の事務処理に関し、関係法令及び関係通達等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

### (関係法令の略称)

第2 この要領において、都市計画法、同法施行令（昭和44年政令第158号）、同法施行規則（昭和44年建設省令第49号）、裾野市開発行為等に関する規則（平成18年裾野市規則第30号）を、それぞれ法、政令、省令、規則という。

### (開発行為予備審査)

第3 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者の利便を図るため、その者の依頼により、あらかじめ、次により開発行為予備審査（以下「予備審査」という。）を行うことができる。ただし、裾野市土地利用事業に関する指導要綱（昭和63年裾野市告示第41号。以下「指導要綱」という。）が適用される事業については、この限りでない。

- (1) 開発行為予備審査依頼書（様式第1号）は、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。
  - ア 開発計画概要書（様式第2号）
  - イ 法第34条各号のいずれかに該当する理由を示す書面（市街化調整区域での開発行為に限る。）
  - ウ 開発区域位置図（作成要領は別表1による。）
  - エ 現況図（作成要領は別表1による。）
  - オ 土地利用計画図（作成要領は別表1による。）
  - カ 公図写し（作成要領は別表1による。）
  - キ 接続道路の概要及び改修計画書（必要に応じて現況交通量及び予想発生交通量等を示し、道路改修の必要性を検討すること。）
  - ク 流末水路の概要及び改修計画書（放流先河川の流下能力を示し、河川改修の要否について検討すること。）
  - ケ 現況写真（大きさは手札判程度とする。）
  - コ その他市長が必要と認めるもの（作成要領は別表1による。）
- (2) 予備審査は、開発行為現地予備審査表（様式第3号）により、書類審査及び現地調査を行うものとする。
- (3) 現地調査は、市関係部署及び予備審査依頼者の立会いの上で、次に定める事項について調査するものとする。
  - ア 地域及び地区の確認
  - イ 開発区域に存在する歴史的・自然機能の役割
  - ウ 開発区域内及び周辺のがけ崩れ及び出水の状況
  - エ 開発区域内の土地の地盤の状況
  - オ 開発計画により予想される各種公害の発生の有無
  - カ 開発計画の需要に対する既設の水道若しくはその他の給水施設的能力又は市の給水計画に対する適合性
  - キ その他必要とされる公共施設の設置の見通し
  - ク 開発区域内の下水（汚水及び雨水）を適切に排出できる開発区域外の排水施設等の存

- 在の有無及び放流先までの距離と対策
- ケ 樹木の保存計画及びその適否
  - コ 消防水利の存在の有無
  - サ 開発行為及び建築行為に必要な工事用重機等車両の進入路の有無及び安全性
  - シ 工事期間中に必要とされる防災対策
  - ス 開発行為及び建築行為をするに当たって必要とされる他の法令の許認可名及びその担当課
- (4) 予備審査の結果に基づき、他の法令との関連から特に重要と認められるものについては、関係部署と調整を図るものとする。
- (5) 予備審査が終了したときは、開発行為現地予備審査表により決裁を受け、その結果を様式第4号により、依頼者に通知するものとする。
- (6) (5)の通知は、通知の日から3年が経過した場合又は関係法令等（指導要綱含む。）に改正があった場合には、その効力を失うこととする。

(開発行為の許可)

第4 法第29条第1項又は第2項の許可は、次により行うものとする。

- (1) 省令第16条第1項の開発行為許可申請書は、法、政令、省令、規則（以下「法令等」という。）に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。
- ア 申請者の住民票の写し（法人にあっては、法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。以下同じ。））
  - イ 予備審査結果通知に対する措置状況を示す書面（予備審査を行ったものに限る。）
  - ウ 設計説明書（主として自己居住用住宅の建築を目的とする開発行為においては設計概要書）
  - エ 公共施設の管理者の同意及び協議書
  - オ 開発区域内権利者一覧表
  - カ 開発行為の施行等の同意書及び印鑑証明書
  - キ 設計者の資格に関する申告書（開発区域の面積が1ha以上のものに限る。）
  - ク 申請者の資力及び信用に関する申告書（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物等を目的とする開発区域の面積が1ha未満の開発行為を除く。）
  - ケ 資金計画書（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物等を目的とする開発区域の面積が1ha未満の開発行為を除く。）
  - コ 工事施工者の能力に関する申告書（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物等を目的とする開発区域の面積が1ha未満の開発行為を除く。）
  - サ 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。以下同じ。）
  - シ 設計図書（作成要領は別表1）
- (2) 申請書の審査は、開発行為審査表（様式第5号）により行うものとし、特に重要と認められるものについては、関係部署と協議し意見書の提出を求めた上で、この旨審査表に記載しておくものとする。
- (3) 審査が終了したときは、開発行為審査表を添えて決裁を受け、様式第6号により申請者に許可の通知を行うものとする。
- この通知は、許可印を押した申請図書に添えて行うものとする。
- (4) 許可に際して法第79条の規定に基づき付す条件は、次に掲げる事項のうち必要なものとする。

ア 開発行為の工事着手前に、工事着手届に工程表を添えて提出すること。

なお、工程表より工事が遅延した場合には、速やかに理由を付し、変更後の工程表を提出すること。

イ 工事完了後、掘削等の特別な方法によらなければ形状、寸法等が確認できない箇所については、各工程が明確に判定できるよう写真を撮影しておくこと。

ウ 開発行為を廃止する場合には、工事の廃止の届出を行うとともに工事により損なわれた公共施設の機能の回復を図ること。また、防災上必要な措置を行うこと。

エ 工事の施工中の防災措置を十分行うこと。

オ 開発行為許可標識を、当該開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第3項の規定による公告の日まで、開発区域の見やすい場所に掲示すること。

カ 許可のあった日から起算して2年以内に工事に着手しない場合は、許可を取り消すことがあること。

キ その他都市計画法上必要と認められる事項

(開発許可の技術的基準)

第5 開発許可に係る技術的基準に関しては、法、政令、省令及び規則で定めるもののほか、別に定める「裾野市開発許可技術的指導基準」によるものとする。

(開発審査会への付議)

第6 法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホ(法第42条第1項ただし書の規定による許可に際し準用する場合を含む。)の規定による開発審査会への付議に関しては、「裾野市開発審査会付議事務処理要領」によるものとする。

(開発行為の変更許可)

第7 法第35条の2第1項の規定による規則第7条に規定する許可等は、次により行うものとする。

(1) 法第35条の2第2項の申請書は、法令等に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

ア 変更しようとする理由を示す書面

イ 変更事項新旧対照表(変更事項について変更前と変更後を対照したもの。)

ウ 変更箇所が確認できる図書(作成要領は第4(開発行為の許可)に準ずる。)

エ 事前協議終了に係る通知の写し((5)の事前の協議を行った場合に限り。)

(2) 申請書の審査は、開発行為変更許可審査表(様式第7号)により行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発行為変更許可審査表を添えて決裁を受け、様式第8号により開発許可を受けた者に許可の通知を行うものとする。

この通知は、許可印を押した申請図書に添えて行うものとする。

(4) 法第35条の2第3項の規定による規則第7条第2項に規定する届け出をしようとする者は、開発行為変更届を市長に提出しなければならない。

(5) 法第30条第1項第3号の開発行為に関する設計の変更(省令第28条の4の軽微な変更を除く。)は、次に掲げる事項のいずれかに該当するものを除き、事前の協議を行うことにより認めることができる。この場合、工事完了届出書、公共施設工事完了届出書又は開発区域内における建築等制限解除申請書を受理する前までに、当該協議の内容についての変更許可手続を行うものとする。

ア 擁壁に関して種類又は断面の変更等により、構造計算を行う必要があるもの

イ 調整池に関して必要となる容量、放流口の位置若しくは断面又は余水吐の断面を変

更するもの

ウ 地盤改良に関して工法の追加又は変更を行うもの

エ 公共施設の管理者又は管理をすることとなる者と変更の協議が必要なもの

オ 開発区域の面積が20ha以上の開発行為について、政令第23条に定める者と変更の協議が必要なもの

(6) 事前の協議を行おうとするときは、開発行為変更協議書（様式第8号の2）に変更箇所が確認できる図書（作成要領は第4（開発行為の許可）に準ずる。）を添えて、市長に提出するものとする。

なお、協議が終了したときは、様式第8号の3により開発許可を受けた者に通知を行うものとする。

（開発行為等許可標識の掲示）

第8 法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、規則第10条に規定する開発行為許可標識を、当該開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第3項の規定による公告の日まで、開発区域の見やすい場所に掲示しなければならない。

（写真の整備）

第9 開発許可を受けた者（法第44条及び第45条の規定による地位の承継があった場合は、承継した者。以下「開発者」という。）は、着手前、竣工後及び代表的な工種の施工状況が分かる写真を適正に整備しておくものとする。

（工事完了の検査）

第10 法第36条の規定による検査等は、次により行うものとする。

(1) 省令第29条の規定による規則第11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は、法令等に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

ア 開発区域位置図（縮尺1/50,000以上）

イ 許可に係る造成計画平面図

ウ 防災施設の出来形図（許可に係る防災施設構造図に計画値と出来形を対照したもの。指導要綱第6条の承認を受けた事業で防災工事完了届が受理されている施設にあっては、当該受理書の写しをもってこれに代えることができる。）

エ 擁壁の出来形図（許可に係る擁壁の断面図に計画値と出来形を対照したもの。）

オ 区画確定測量図（各区画の確定面積を明示したもの。）（宅地分譲に限る。）

カ 公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）

キ 工事の施行状況が確認できる写真（要領第9（写真の整備）により整備したもの。）

ク 実質工程表

ケ 品質管理表

コ 最終許可書の写し

(2) 完了検査は、書類審査と関係部署及び開発者の立会いの上で別に定める「裾野市開発行為に関する工事検査要領」により行うものとし、検査の結果を開発行為に関する工事の完了検査結果書（様式第9号）に取りまとめておくものとする。

(3) 検査の結果、手直工事等の指示を受けた開発者は、当該指示に係る工事等を完了させ、手直工事（指示事項）完了報告書（様式第10号）に次に掲げる図書を添えて、市長に提

出するものとする。

ア 手直工事箇所の位置図（造成計画平面図を利用すること。）

イ 工事前及び工事完了後の写真

(4) 手直工事については、再検査を行うものとする。なお、写真で手直しの内容が確認できる場合は、現場検査を省略できるものとする。

(5) 検査又は再検査の結果、開発行為に関する工事又は公共施設に関する工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、開発行為に関する工事の完了検査結果書を添えて決裁を受け、開発者に省令第30条に規定する開発行為に関する工事の検査済証（様式第11号）を交付するものとする。

なお、検査済証の交付前に、公共施設の管理者となるべき者の検査状況及び公共施設の敷地の帰属手続きの状況を確認するなど、的確に市等への財産帰属がなされるよう留意するものとする。

(6) 検査済証を交付したときは、遅滞なく工事が完了した旨を公告するものとする。この公告は、裾野市が設置する掲示場に掲示して行うものとする。

#### （建築等の制限解除）

第11 法37条第1号の規定による制限解除は、次により行うものとする。

(1) 規則第13条の開発区域内における建築等制限解除申請書は、法令等に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

ア 開発区域位置図（縮尺 1/50,000 以上）

イ 許可に係る土地利用計画図

ウ 建築物等の位置図、配置図

エ 建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/200 以上）

オ 建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面

カ 防災施設の出来形図（許可に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。指導要綱第6条の承認を受けた事業で防災工事完了届が受理されている施設にあっては、当該受理書の写しをもってこれに代えることができる。）

キ 擁壁の出来形図（許可に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。）

ク 公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨建築等制限解除申請書の余白に記載すること。）

ケ 工事の施行状況が確認できる写真（要領第9により整備したもの。）

コ 建築工事工程表

サ 品質管理表

(2) 申請書の審査は、開発区域内における建築等制限解除審査表（様式第12号）により行うものとし、原則として現場検査を行うものとする。この現場検査は、要領第10（工事の完了検査）の(2)、(3)及び(4)に準じて行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発区域内における建築等制限解除審査表を添えて決裁を受け、様式第13号により申請者に解除の通知を行うものとする。

この通知は、制限解除印を押した申請図書を添えて行うものとする。

#### （建築等の制限解除の基準）

第12 法第37条第1号の規定による制限解除は、次に掲げる事項のいずれかに該当し、安全上支障がなく、かつ、開発行為が許可どおり行われる見通しのある場合に行うものとする。

なお、公共施設に関する工事が完了していないものについては、行わないものとする。ただし、施行上等の理由によりやむを得ないもので、工事の進捗状況等により確実に完了すると認められるものはこの限りでない。

- ア 住宅地造成等で、官公署、汚水処理場その他の公益的施設を先行的に建築するもの。
- イ 開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し、建築等の工事に着手しなければ開発行為に関する工事が完了しないもの。
- ウ 開発行為に関する工事の完了前に建築等に着手しないと、工事に著しい手戻りを生ずるもの。
- エ 収用対象事業の施行により移転又は除却するために必要となったもの。
- オ その他特に必要があると認められるもの。

#### (工事廃止の届出)

第13 法第38条の規定による届出の受理は、次により行うものとする。

- (1) 省令第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書は、法令等に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。
  - ア 開発区域位置図（縮尺 1/50,000 以上）
  - イ 工事を廃止した土地の現況図（縮尺 1/1,000 以上（開発区域が 20ha 以上のものにあつては、縮尺 1/3,000 以上）とし、工事に着手した場合にあつては、工事に着手した土地の範囲を明示すること。）
  - ウ 工事の廃止に伴う公共施設の機能の回復計画書（工事に着手した場合に限る。）
  - エ 工事の廃止に伴う防災工事計画書（工事に着手した場合に限る。）
  - オ 公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要等の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）（工事に着手した場合に限る。）
  - カ 現況写真
  - キ 工事の施行状況が確認できる写真（要領第9により整備したもの。工事に着手した場合に限る。）
  - ク 品質管理表（工事に着手した場合に限る。）
- (2) 開発行為に関する工事の廃止の届出の審査は、開発行為工事廃止届受理審査表（様式第14号）により行うものとし、工事に着手したものにあっては、工事の廃止に伴う公共施設の機能回復措置及び防災措置について現地の確認を行うものとする。この現場確認は、要領第10（工事の完了検査）(2)、(3)及び(4)に準じて行うものとする。
- (3) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第15号により当該届出をした者に受理の通知を行うものとする。

#### (建蔽率等の指定)

第14 法第41条第1項の制限は、建築担当部署に合議の上、定めるものとする。

#### (建築等の許可)

第15 法第41条第2項ただし書、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項の規定による許可は、次により行うものとする。

- (1) 法第41条第2項ただし書の規定に係る規則第15条に規定する許可申請書は、法令等に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。
  - ア 開発区域位置図（縮尺 1/50,000 以上）
  - イ 許可に係る土地利用計画図

- ウ 建築物等の位置図及び配置図（縮尺 1/500 以上）  
 エ 建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/250 以上）  
 オ 建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面
- (2) 法第 4 2 条第 1 項ただし書の規定に係る規則第 1 6 条に規定する許可申請書は、前項に掲げる図書のほか、市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合にあっては、法第 2 9 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号、法第 4 3 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで若しくは第 5 号又は法第 3 4 条各号のいずれかに該当する理由等を示す書面を添えて、市長に提出するものとする。
- (3) 法第 4 3 条第 1 項の規定に係る省令第 3 4 条第 1 項及び規則第 1 7 条に規定する許可申請書は、法令等に規定するもののほか、次に係る図書を添えて、市長に提出するものとする。

添付 順序	図書の名称	摘 要
1	政令第 36 条第 1 項第 3 号に該当する理由を示す書面	
2	敷地概要書	規則第 17 条（様式第 22 号）
3	位置図（縮尺 1/2,500 以上）	次の事項を明示すること。 ・方位 ・敷地の位置及び形状
4	敷地現況図（縮尺 1/250 以上）	次の事項を明示すること。 ・敷地の境界 ・敷地周辺の公共施設 ・建築物等の位置 ・がけ及び擁壁の位置
5	公図写	敷地及びその周辺を明示すること。
6	配置図（土地利用計画図） （断面図を含む。縮尺 1/250 以上）	次の事項を明示すること。 ・敷地の境界 ・敷地周辺の公共施設 ・予定建築物等の位置 ・がけ及び擁壁の位置並びに排水施設、種類、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称 ・断面図は 2 方向以上とし現況断面、計画断面、道路、水路及び予定建築物等を明示する。 ・排水施設の位置、種類及び形状 ・水の流れる方向 ・吐口の位置、放流先の名称 ・建築物等の用途、規模（建築面積、延べ面積及び階数）、構造及び棟数
7	敷地求積図（縮尺 1/250 以上）	・求積方法は三斜法とし、算式を明示すること。 ・座標求積の場合は有資格者の記名押印
8	建築物等の平面図 （縮尺 1/250 以上）	用途、構造及び規模を明示すること。
9	建築物等の立面図	高さを明示すること。

	(縮尺 1/250 以上)	
10	土地の登記事項証明書	全部事項証明書に限る。
11	土地の使用承諾書	
12	現況写真 (大きさは手札判程度)	次の事項がわかるもの ・敷地の現況 ・取付ける道路の現況 ・敷地が公道に接する部分 ・放流先河川の現況 ・がけ及び擁壁の現況
13	その他市長が必要と認めるもの	

(4) 審査が終了したときは、決裁を受け、法第 4 1 条第 2 項ただし書及び法第 4 2 条第 1 項ただし書の規定による許可の場合は様式第 1 6 号により、法第 4 3 条第 1 項の規定による許可の場合は様式第 1 7 号により、申請者に許可の通知を行うものとする。

#### (地位の承継の届け出)

第 1 6 法第 4 4 条の規定による規則第 1 8 条に規定する届け出をしようとする者は、遅滞なく規則第 1 8 条に規定する地位の承継届出書に地位を承継したことを証する書面を添えて、市長に提出するものとする。

#### (地位の承継の承認)

第 1 7 法第 4 5 条の規定による規則第 1 7 条に規定する承認は、次により行うものとする。

(1) 規則第 1 9 条に規定する地位の承継の承認申請書は、法令等に規定するもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

ア 申請者の住民票の写し(法人にあっては、法人の登記事項証明書)

イ 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施工する権原を取得したことを証する書面

ウ 申請者の資力信用に関する申告書(自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が 1ha 未満の開発行為を除く。)

エ 資金計画書(自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が 1ha 未満の開発行為を除く。)

オ 工事の施工状況を示す書面

(2) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第 1 8 号により申請者に承認の通知をするものとする。

なお、事業廃止を前提とした地位の承継の申請に対しては、あらかじめ現地を調査し、要領第 1 3 (工事廃止の届出) (2)に定める公共施設の機能回復措置及び防災措置が必要と認められる場合には、地位の承継の申請者が当該措置を施行する能力及び意思を有していることを書面により確認するものとする。

#### (開発登録簿の調製)

第 1 8 法第 4 6 条の規定による開発登録簿の調製及び保管並びに法第 4 7 条第 5 項の規定による写しの交付は、次により行うものとする。

(1) 開発登録簿の調製は、開発許可をしたときに、開発登録簿に位置図及び土地利用計画平

面図を添えて行うものとする。

- (2) 法第35条の2の規定による変更許可若しくは変更届又は法第81条第1項の規定による処分により法第47条第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは開発登録簿に必要な修正を加えるものとする。また、検査済証を交付したとき、法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときは、開発登録簿にその旨を附記するものとする。
- (3) 法第38条の規定による届出を受理したときは、遅滞なく、開発登録簿を閉鎖するものとする。
- (4) 開発登録簿の閲覧に関しては、規則第20条から第27条までの規定によるものとする。
- (5) 規則第21条の開発登録簿謄本交付申請書が提出され、開発登録簿の写しを交付する際には、当該写しが開発登録簿の真正な写しであることを証明する旨を附記し、市長印等公印を押印するものとする。

(開発行為及び建築等に関する証明書)

第19 省令第60条の証明書の交付は、次により行うものとする。

- (1) 規則第28条の証明申請書は、法令等に規定するもののほか、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、当該右欄に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

区 分		図 書
ア 法第29条第1項又は第2項の規定に適合していることの証明	a 許可の内容に適合していることの証明 (bの場合を除く。)	1 当該許可に係る許可書の写し 2 位置図 3 公図写し 4 敷地現況図 5 敷地断面図 6 敷地求積図 7 建築物等の配置図 8 建築物等の平面図・立面図 9 土地登記事項証明書 10 現況写真 11 法第29条第1項各号又は第2項各号のいずれかに該当する理由を示す書面（関係部署の発行する証明書（同条第1項第2号又は第2項第1号に規定する農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為にあつては、農林漁業を営む者であることの証明書等を含む。） 12 その他市長が必要と認めるもの
	b 許可の内容に適合していることの証明 (宅地の分譲であつて、開発者が一括して証明を求める場合)	1 当該許可に係る許可書の写し 2 位置図 3 公図写し 4 区画確定測量図 5 開発行為に関する工事の検査済証の写し
	c 許可不要であることの証明	1 位置図 2 公図写し

		<ul style="list-style-type: none"> <li>3 敷地現況図</li> <li>4 敷地断面図</li> <li>5 敷地求積図</li> <li>6 建築物等の配置図</li> <li>7 建築物等の平面図・立面図</li> <li>8 土地登記事項証明書</li> <li>9 現況写真</li> <li>10 法第 29 条第 1 項各号又は第 2 項各号のいずれかに該当する理由を示す書面（関係部署の発行する証明書（同条第 1 項第 2 号又は第 2 項第 1 号に規定する農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為にあっては、農林漁業を営む者であることの証明書等を含む。））</li> <li>11 その他市長が必要と認めるもの</li> </ul>
<p>イ 法第 43 条第 1 項の規定に適合していることの証明</p>	<p>a 許可の内容に適合していることの証明</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 当該許可に係る許可書の写し</li> <li>2 位置図</li> <li>3 公図写し</li> <li>4 敷地現況図</li> <li>5 敷地断面図</li> <li>6 敷地求積図</li> <li>7 建築物等の配置図</li> <li>8 建築物等の平面図・立面図</li> <li>9 土地登記事項証明書</li> <li>10 現況写真</li> <li>11 法第 43 条第 1 項において制限を受けない建築物若しくは建築行為等である理由又は同条同項各号のいずれかに該当する理由を示す書面（関係部署の発行する証明書を含む。）</li> <li>12 その他市長が必要と認めるもの</li> </ul>
	<p>b 許可不要であることの証明（c の場合を除く。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 位置図</li> <li>2 公図写し</li> <li>3 敷地現況図</li> <li>4 敷地断面図</li> <li>5 敷地求積図</li> <li>6 建築物等の配置図</li> <li>7 建築物等の平面図・立面図</li> <li>8 土地登記事項証明書</li> <li>9 現況写真</li> <li>10 法第 43 条第 1 項において制限を受けない建築物若しくは建築行為等である理由又は同条同項各号のいずれかに該当する理由を示す書面（関係部署の発行する証明書を含む。）</li> <li>11 その他市長が必要と認めるもの</li> </ul>

c 許可不要であることの証明（許可を要しない既存建築物の建替え）	1 位置図（縮尺 1/2,500 以上）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位・縮尺</li> <li>・敷地周辺の公共施設</li> <li>・敷地の位置、形状（申請地を色枠で明示）</li> </ul>
	2 公図写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位、縮尺、所在地表示</li> <li>・対象地を色枠で明示</li> <li>・道路を赤色、水路を水色で着色</li> </ul>
	3 敷地現況図（縮尺 1/250 以上）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位・縮尺</li> <li>・既存建築物の敷地の境界（申請地を色枠で明示）</li> <li>・既存建築物の敷地の面積</li> <li>・道路の名称、幅員、水路の幅員</li> <li>・既存建築物の配置、建築面積、延面積</li> <li>・地盤高の表示</li> </ul>
	4 計画図（縮尺 1/250 以上）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位・縮尺</li> <li>・予定建築物の敷地の境界（申請地を色枠で明示）</li> <li>・予定建築物の敷地の面積</li> <li>・予定建築物の敷地の横断面図</li> <li>・道路の名称、幅員、水路の幅員</li> <li>・予定建築物の用途、配置、建築面積、延床面積</li> <li>・予定建築物の各階平面図、立面図</li> <li>・地盤高の表示</li> <li>・盛土部分を赤色、切土部分を黄色で着色</li> <li>・排水系統（占用許可等）の表示</li> </ul>
	5 敷地求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位、縮尺</li> <li>・求積方法は三斜法とし、算式を明示すること。</li> <li>・座標求積の場合は有資格者の記名押印</li> </ul>
	6 新旧対照表（参考例）	
	7 土地登記事項証明書	全部事項証明書に限る。
	8 既存建築物の証明書類	<p>次のア又はイを証する書面</p> <p>ア 既存建築物が線引きの際に既に適法に建築されていたことを証する以下のいずれかの書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認通知書</li> <li>・建物登記事項証明書</li> <li>・築年次の記載された固定資産税家屋評価証明書</li> <li>・その他証するに足る書面</li> </ul>

			イ 線引き後に適法に建築されていたことを証する以下のいずれかの書面 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第 43 条第 1 項に基づく建築許可書</li> <li>・建築確認通知書</li> <li>・都市計画法に適合する建築物等であることの証明書</li> <li>・その他証するに足る書面</li> </ul>
		9 現況写真 (2 方向以上)	道路、敷地境界、既存建築物が確認できるもの。
ウ その他 (法第 35 条の 2 第 1 項、法第 41 条第 2 項又は法第 42 条の規定に適合していることの証明)	a 許可の内容に適合していることの証明	1 当該許可に係る許可書の写し 2 位置図 3 公図写し 4 建築物等の配置図 5 建築物等の平面図 6 法第 29 条、第 37 条、第 41 条、第 42 条又は第 43 条のいずれかの規定に適合する理由を示す書面 (関係部署の発行する証明書を含む。) 7 その他市長が必要と認めるもの	
	b 許可不要であることの証明	1 位置図 2 公図写し 3 建築物等の配置図 4 建築物等の平面図 5 法第 29 条、第 37 条、第 41 条、第 42 条又は第 43 条のいずれかの規定に適合する理由を示す書面 (関係部署の発行する証明書を含む。) 6 その他市長が必要と認めるもの	

(参考例) 新旧対照表

	用途	構造	敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率
新		造 階建	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
旧		造 階建		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
倍率	—	—	—			—	—

(2) 審査が終了したときは、決裁を受け、申請者に証明書を交付するものとする。

## 参考

### 1 宅地分譲に係る適合証明書の一括交付

- ・開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて（S51.06.01 土地 134 土木所長あて 都市住宅部長）

都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書（以下「証明書」という。）については従来、都市計画法第 36 条第 3 項の検査済証、第 41 条から第 43 条の許可証の写しをもってこれに代えることを認めてきたところでありました。しかしながら、最近検査完了後、宅地分譲地の区画を細分化したため、計画時の総区画数を超える分譲区画となり、汚水処理施設等に支障をきたしている事例が生じている。0 かかる事例を防止するため、今後下記のように取り扱うこととしたので通知します。

なお、関係市町村に対し、趣旨の徹底をお願いします。

#### 記

- 1 証明書を建築確認申請書に添付する場合は証明書の写しとせず現本とし、検査済証の写しは認めないこととする。
- 2 証明書には区画を細分化してはならない旨の注意書き（例、「都市計画法により審査を受け、その基準に適合している旨の証明書でありますから、個々に区画を細分化することを禁止しております。」）をして発行し、証明書の再発行は行わない旨も説明を行うものとする。
- 3 証明書には分譲地内の区画番号を付しておくものとする。
- 4 証明書は検査済証の交付時に分譲地の総区画数を一括して発行する。
- 5 建築確認申請が提出された時点において開発許可書の図面と照合し、その図面の区画に建築確認申請書が提出された旨を記しておくものとする。この照合は市町村の開発許可事務担当課で行うものとする。この運用については土地対策課・建築課との協議においてなされたものであるため、建築確認申請書が提出された際、建築確認受付担当課は開発許可事務担当課に合議を行うものとする。
- 6 この運用は当分の間、宅地分譲地（建売分譲地を含む。）についてのみ行うものとする。  
（注）民間機関による建築確認が行われていることから、記の 5 は内容が変容

- ・開発行為等に関する適合証明書の申請者等について（S51.06.24 土地 152 土木所長あて 部長）

昭和 51 年 6 月 1 日付け土地第 134 号「開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて」をもって適合証明書の発行方法等について通知しましたが、適合証明書の申請者等については下記のとおり扱うこととしましたので通知します。なお関係市町村に対し、この旨の周知方取り計らいをお願いします。

#### 記

### 1 適合証明書の申請者

都市計画法施行規則第 60 条において「建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を申請しようとする者（建築確認申請者）は適合していることを証する書面（適合証明書）の交付を求められることができる」となっており、本来的には、適合証明書の申請者は建築確認申請者（建築主）である。この場合、分譲地の購入者（将来の建築確認申請者）が適合証明書の交付を個々に申請しなければならない。このため、当該分譲地の開発行為等許可申請者（以下「開発者」という。）が分譲地の買入者へ販売時に適合証明書を配付する目的で一括交付を求めた場合には、便宜的措置をしてこれを認めるものとする。

なお、この場合には、次の事項を遵守する旨の書面を提出させて認めるものとする。

- (1) 分譲地の買入者の利便を図る目的以外には使用いたしません。
- (2) 適合証明書は、分譲時に配付します。
- (3) 適合証明書の紛失・破損等がないように努めます。
- (4) 万一紛失・破損等した場合には、遅滞なくその旨を届出します。
- (5) 上記事項に違反した場合には、この証明書を無効とされても異議は申しません。

## 2 開発者が申請した適合証明書の効力

分譲地の買入者が建築確認申請書に添付する前項による証明書は、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書とみなす。

なお、この取扱いは、建築基準法施行規則第 1 条第 5 項においても準用する。

[注] 第 1 項(4)の届出又は同項(5)により無効とした場合には、適合証明書発行台帳の備考欄に「無効抹消、無効理由及び抹消年月日を朱書で記入しておくものとする。なお、再発行の適合証明書には再発行である旨を記入し、発行年月日・発行番号は以前の証明書のものとは使用しないこと。

(各種申請書等の提出部数)

第 2 0 この要領による申請書等の提出部数は、別表 2 のとおりとする。

(標準事務処理期間)

第 2 1 この要領による標準事務処理期間は、別表 3 のとおりとする。

附 則

- 1 この要領は、平成 18 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

- 1 この要領は、平成 19 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 この要領の実施の際に旧要領の書式により提出されている申請書等は、改正後の要領の相当する様式により提出された申請書等とみなす。

附 則

- 1 この要領は、平成 22 年 4 月 1 日から実施する。
- 2 この要領の実施の際に改正前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附 則

- 1 この要領は、平成 23 年 4 月 1 日から実施する。
- 2 この要領の実施の際に改正前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附 則

- 1 この要領は、平成 24 年 4 月 1 日から実施する。
- 2 この要領の実施の際に改正前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附 則

- 1 この要領は、令和3年4月1日から実施する。
- 2 この要領の実施の際に改正前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

別表 1

## 設計図書等の作成要領

番号	図書の名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
1	開発区域位置図	1/50,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 地形</li> <li>・ 開発区域の位置</li> <li>・ 開発区域周辺の主要な道路及び交通機関の位置及び名称</li> <li>・ 放流先河川の位置及び名称</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土地理院の地形図を準備すること。</li> </ul>
2	現況図	1/3,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>・ 標高差を示す等高線（2m の標高差を示すもの）</li> <li>・ 植生区分</li> <li>・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>・ 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、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状</li> <li>・ 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1ha 以上のもののみ</li> <li>・ 1ha 以上のもののみ</li> </ul>
3	公図写	公図どおり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 市町村の区域内の町又は字の境界</li> <li>・ 土地の地番及び形状</li> <li>・ 開発区域外で開発行為に関する工事を行う土地の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域周辺も適宜表示すること。</li> <li>・ 公共用地は次により薄く着色すること 公道＝赤 水路＝青 堤塘敷＝うす黒</li> </ul>
4	開発区域区域図	1/3,000 以上	開発区域並びにその区域を明らかに表示するために必要な範囲内において、都道府県界、市町界、市町の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したもの	
5	土地利用計画図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>・ 工区の境界</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造物の標高</li> <li>・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置</li> <li>・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>・表面水の流れ方向</li> <li>・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向</li> <li>・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>・消防水利の位置及び形状</li> <li>・調整池の位置及び形状、調整容量（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）</li> <li>・河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造</li> <li>・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積</li> <li>・樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> <li>・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配</li> <li>・擁壁の位置及び種類</li> </ul>	
6	造成計画 平面図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>・工区の境界</li> <li>・標高差を示す等高線</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ</li> <li>・法面（がけを含む。）の位置、形状及び勾配</li> <li>・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>・調整池の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・造成計画断面図、がけの断面図及び擁壁の断面図に表示する断面の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・等高線は細線で表示すること</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分は次により着色すること。 切土＝黄 盛土＝赤</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の処置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。</li> </ul>

7	造成計画 断面図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界</li> <li>・工区の境界</li> <li>・切土及び盛土する前後の地盤高</li> <li>・計画地盤高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土又は盛土をする土地の部分は次により着色すること。</li> <li>切土＝黄</li> <li>盛土＝赤</li> </ul>
8	緑化計画図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置</li> <li>・植栽する樹種その本数及びその位置</li> <li>・樹木又は樹木の集団の位置</li> </ul>	
9	建物平面図 及び立面図	1/250 以上 大規模建築物にあつては、この限りでない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積、床面積、構造、階数、高さ等</li> <li>・耐火構造物、準耐火構造物その他の建築物の別</li> </ul>	
10	排水施設 計画平面図	1/600 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>・工区の境界</li> <li>・排水区域の区域界</li> <li>・調整池の位置及び形状</li> <li>・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類</li> <li>・配水管の勾配及び管径</li> <li>・人孔の位置及び人孔間距離</li> <li>・水の流れの方向</li> <li>・吐口の位置</li> <li>・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高</li> <li>・法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状</li> </ul>	
11	給水施設 計画平面図	1/600 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>・工区の境界</li> <li>・給水施設の位置、形状、内のり寸法</li> <li>・取水方法</li> <li>・消火栓の位置</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為を除く。</li> </ul>
12	がけの断面図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・がけの高さ、勾配及び土質（土質が2種類以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）</li> <li>・切土又は盛土をする前後の地盤面</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土をした土地の部分に生ずる高さ 2m を超えるが</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・小段の位置及び幅</li> <li>・石張、張芝、種子吹付け、モルタル吹付け等のがけ面の保護の方法</li> </ul>	<p>け、盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ、切土・盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ及び自然がけについて作成すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。</li> </ul>
13	擁壁の断面図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の寸法、勾配並びに材料の種類及び寸法</li> <li>・裏込めコンクリートの寸法</li> <li>・透水層の位置及び寸法</li> <li>・擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>・基礎地盤の土質並びに基礎くい位置、材料及び寸法</li> <li>・鉄筋の位置及び径</li> <li>・水抜き穴の材料、寸法及び位置</li> </ul>	配筋図を含む
14	求積図	1/1,000 以上 ただし、開発面積が 20ha 以上のものは 1/3,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の面積</li> <li>・方位、辺長、求積（基本は三斜求積）座標求積については資格者の記名押印が必要</li> </ul>	
15	防災工事計画平面図	1/1,000 以上 ただし、開発面積が 20ha 以上のものは 1/3,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>・工区の境界</li> <li>・標高差を示す等高線</li> <li>・計画道路線</li> <li>・防災施設の位置、形状、寸法及び種類</li> <li>・段切位置</li> <li>・表土除去位置</li> <li>・ヘドロ除去位置及び除去の深さ</li> <li>・工事中の雨水排水経路</li> <li>・防災施設の設置時期及び期間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発地が山地で大規模な開発の場合に作成すること。</li> </ul>

16	防災施設 構造図	1/100 以上	・調整池、砂防ダム、その他の防災施設の 形状、構造及び各部分の寸法	
17	緑地求積図	1/1,000 以上	・方位、辺長、求積（基本は三斜求積）座 標求積については資格者の署名捺印が 必要	
18	構造計算書		・鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリ ート擁壁その他の構造物の構造計算	
19	安定計算書		・擁壁で保護しないがけの安定計算等	
20	水理計算書		・放流先河川又は水路の流下能力 ・開発区域内に設置する排水施設の排水能 力 ・調整池の調整容量、放流口及び余水吐の 断面等	
21	土地調査書 及び地盤改良 計画図書		・土質の状況 ・地盤改良の計画	軟弱地盤等を含 む開発行為の場 合に添付するこ と。
22	その他市長が 必要と認める 図書		・公共施設新旧対照図 法第 32 条の同意又は協議の内容が現況 図、公図写し及び土地利用計画図によっ て容易に把握されない場合に添付する こと。 ・道路縦断面図、道路横断面図、道路断面 構造図、排水施設構造図、公園計画平面 図等 法第 32 条協議の結果、市等に移管され ないこととされた場合又は同協議が成 立しなかった場合に添付すること。 ・その他審査上特に必要と認める図書	

#### 注意事項

- 1 申請図書はA4判に製本すること。
- 2 設計図書には設計者が記名押印又は署名すること。
- 3 設計図書のうち併記可能なものは、別葉としなくてもよい（この場合には、2種類程度を限度とする。）。逆に、一葉の図面に明示すべき事項全てを表記することが困難である場合には、別葉としてもよい。
- 4 上表に掲げる縮尺によることが不相当である場合は、適切な縮尺で作成すること。
- 5 設計図書に用いる凡例は、付表に掲げるところによることとし、用いた凡例を各図面に表示すること。

別表 2

開発行為許可申請書等提出部数一覧表

番号	申請書の種類	提出部数		備考
		市の決裁		
		正	副	
1	開発行為予備審査依頼書	1	—	
2	開発行為許可申請書	1	1	
3	工事着手届	1	—	
4	指定工程報告書	1	—	
5	工事完了届出書・公共施設工事完了届出書	1	—	
6	手直工事（指示事項）完了報告書	1	—	
7	開発区域内における建築等制限解除申請書	1	1	
8	開発行為に関する工事の廃止の届出書	1	—	
9	開発行為変更許可申請書	1	1	
10	開発行為変更届	1	—	
10-2	開発行為変更協議書	1	—	
11	制限区域内における建築の許可申請書	1	—	
12	予定建築物等以外の建築等の許可申請書	1	—	
13	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新築許可申請書	1	—	
14	地位の承継届	1	—	
15	地位の承継の承認申請書	1	—	
16	都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書	1	1	
17	都市計画法第34条第13号の規定による届出書	1	—	
18	都市計画法施行令第36条第1項第3号ニの規定による届出書	1	—	

別表 3

## 標準事務処理期間

許可事項等	標準事務処理期間
開発行為の許可及び変更	30
開発行為の許可区域内における建築制限の解除	25
開発行為の許可区域内における予定建築物以外の建築許可	25
市街化区調整域内の許可区域以外の区域内における建築の許可	25
開発行為の許可に基づく地位の承継の承認	20
施行規則第60条の適合証明	20