

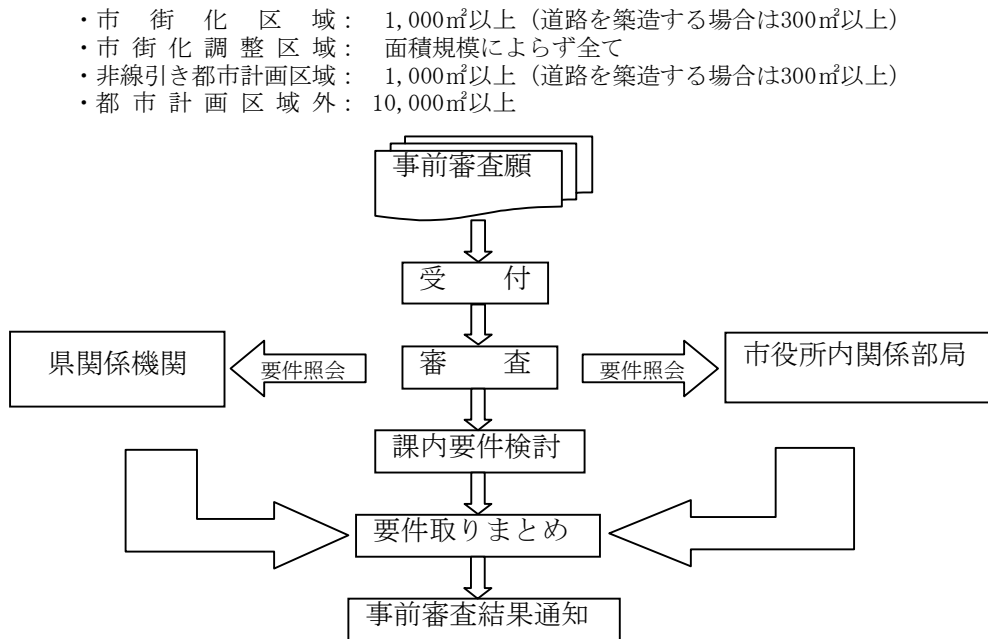
第 8 章 申請の手続

I 申請の手続

1 開発計画事前審査の手続

(1) 開発計画事前審査の手続

図 8-1 開発計画事前審査フローチャート

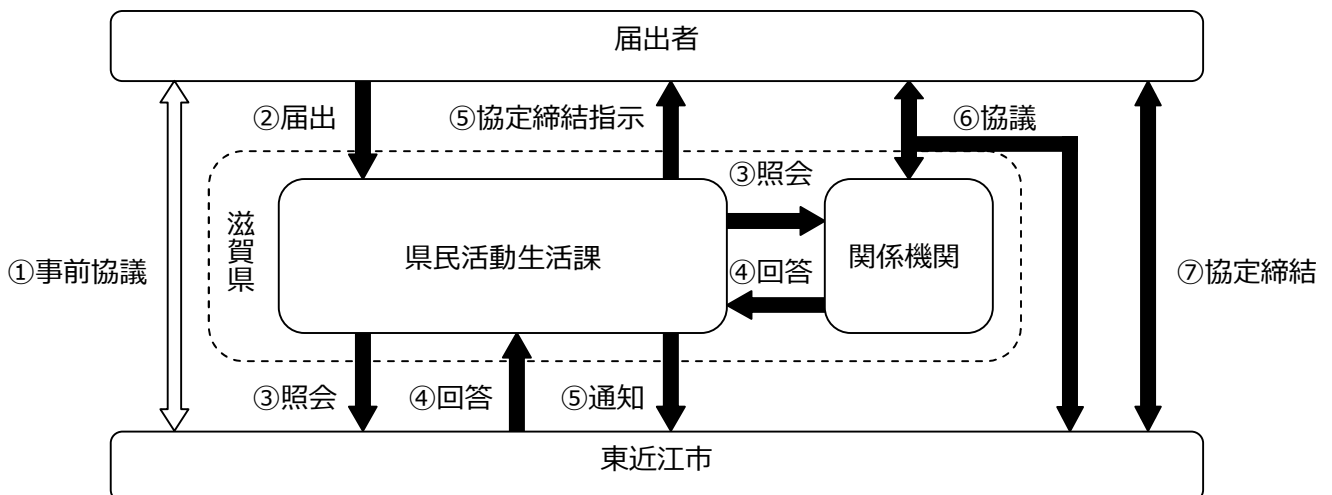


注 1 東近江市における開発許可の権限は市長となっているため、市内の開発に関する計画事前審査は東近江市都市整備部都市計画課となる。

注 2 10,000㎡以上の開発行為で「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用対象となる事業は、次の「滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出の手続」が必要となる。

(2) 滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出の手続

図 8-2 開発事業計画等届出のフローチャート



事前審査の提出部数

滋賀県土地利用に関する指導要綱 により県に提出する部数 (注1, 2)				東近江市に提出する部数 (10,000㎡以上の場合も同じ) (注3)		
届出書 (注2)		別冊		概要版	詳細版	詳細版 (PDF)
県庁決裁分	環境事務所 専決分	県庁決裁分	環境事務所 専決分			
30部程度	13部程度	5部	3部	次頁参照		CD1部

注1 滋賀県の所管事務所は、面積による要件のほか、要綱別表第2に掲げる土地を含む場合に異なることから、事前に東近江環境事務所にて確認すること。

注2 届出書は、詳細版と抜粋版とがあり、合計した部数が30部程度又は13部程度を作成することになる。そのほか、別冊の部数が5部又は3部を準備する。それぞれの部数は、東近江環境事務所と協議が必要。

注3 東近江市では、滋賀県土地利用に関する指導要綱第5条第3項に基づく管轄市町の長の意見をもって、開発計画事前審査としていることから、上記のとおり提出が必要。

また、東近江市開発行為等に関する指導要綱の適用を受ける事業については、次頁の「東近江市に提出する部数等」の協議書類が必要。

提出に必要な添付書類

詳細版	別冊 10,000㎡以上の場合	概要版
委任状、位置図 開発計画説明書 (経営計画書) 法第34条各号に該当する旨の説明 及び図書、公図 開発区域権利者一覧表 土地の登記事項証明書 現況写真、現況図 土地利用計画図 造成計画平面図 排水・給水計画平面図 造成計画断面図、構造図 求積図、求積表 建物配置図、各階平面図立面図 その他参考となる資料	届出者事業経歴書 工事施工予定者事業経 歴書 前年度決算報告書 法人の登記事項証明書	位置図 開発計画説明書 土地利用計画図

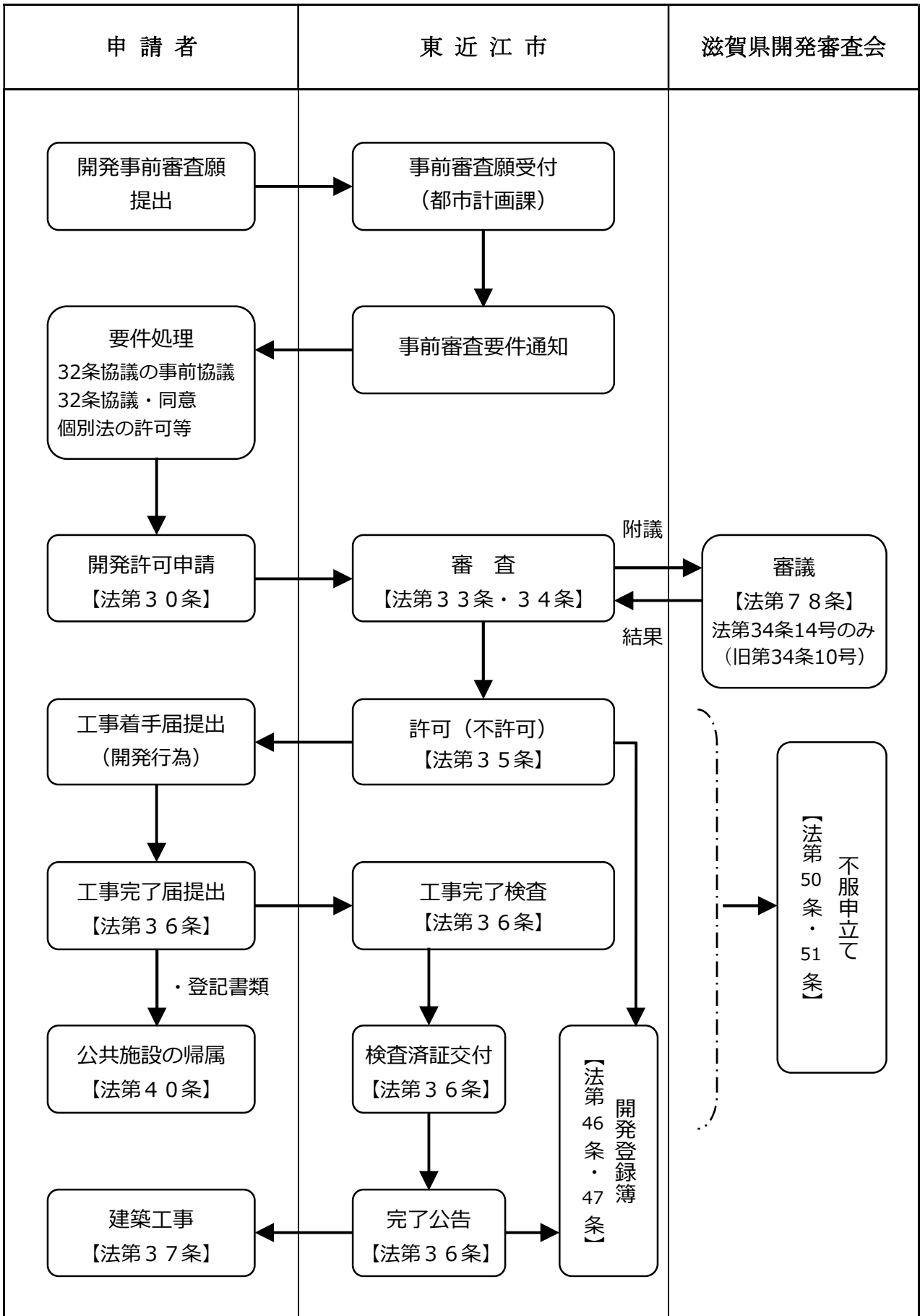
1. 位置図は、1/2,500の都市計画図と1/25,000の地形図を添付。
*1/25,000の地形図は、10,000㎡未満の場合は不要。
2. 開発計画説明書には、事業の必要性、用地選定の理由、規模決定の根拠、給水・排水計画、雨水排水の処理方法等を明瞭に記載すること。
3. 経営計画書は、滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出の場合に添付。開発施設用地等の管理、処分等の計画及び収支見通しを記入。
4. 開発区域権利者一覧表は、地番、面積、地目、所有者等を記入。
5. 開発許可申請書類(図面)は「**I-2許可申請書の作成要領**」に準じて作成すること。

東近江市に提出する部数等

申請書提出物	提出形式	提出部数	その他
①申請書類 概要版 1 申請書表紙 2 位置図 3 開発説明書 4 土地利用計画図 ※申請書表紙は全て副本（コピー）で可	紙	自己用戸建専用住宅 14部 分譲宅地・共同住宅等 15部 その他の場合は、都市計画課に確認	下記に該当する都度、1部追加 ・県道に關係する場合 ・帰属がある場合 ・工場立地法に關係する場合 ・大規模店舗立地法に關係する場合 ・社会福祉施設等の計画の場合
②申請書類 詳細版 開発（法第29条）の場合 下記1～19の書類一式	紙	4部 正本（押印）1部 副本（コピー）3部+@	下記に該当する都度、1部追加 ・自己用専用住宅以外の場合 ・国道に關係する場合 ・開拓財産に關係する場合 ・3,000㎡以上の場合 ・愛知郡水道事務所管轄区域の場合 ※その他必要と認める場合は、追加部数を提出のこと。
市の指導要綱協議の場合 指導要綱様式1号と様式1号記載の添付図書※	紙	3部 正本（押印）1部 副本（コピー）2部+@	
③申請書類 詳細版	CD PDF形式	1部	開発（法第29条）の場合 下記1～19のPDF 市指導要綱の場合 様式1号と添付図書のPDF
※開発の場合 1 申請書表紙 2 委任状 3 位置図 4 開発説明書 5 法第34条各号該当書類 6 公図 7 開発区域権利者一覧表 8 土地の登記事項証明書 9 現況写真 10 現況図		11 土地利用計画図 12 造成計画平面図 13 排水・給水計画平面図 14 造成計画断面図 15 構造図 16 求積図 17 求積表 18 建物配置図、各階平面図、立面図 19 その他参考となる資料	※市の指導要綱協議の場合 （様式1号記載の添付図書） (1) 委任状 (2) 位置図(1/2500) (3) 開発計画説明書 (4) 公図 (5) 土地登記事項証明書 (6) 現況写真 (7) 現況図 (8) 土地利用計画図 (9) 排水・給水計画平面図 (10) 構造図 (11) 求積図、求積表 (12) 建物配置図、各階平面図、立面図

図8-3 開発行為のフローチャート

【】内は、都市計画法の該当条項



2 許可申請書の作成要領

(1) 申請書類

★ 順序どおり整理し、申請の際は、チェックシートを同時に提出して下さい。

添付 順序	名 称	様 式 等	備 考
1	開発行為許可申請書	・ 様式 2、2-1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域に含まれる区域の名称欄には、東近江市、町名、字、地番を記載のこと。 (筆数が多い場合は、〇〇番外〇〇筆とし、別紙に全ての地名、地番を記載し添付すること。) ・ 予定建築物の用途欄には、自己用・非自己用の別、区画数、階数等記入・用途を具体的に記載のこと。 ・ 開発面積は実測面積を記載のこと。(小数点3位以下を切捨て、小数点2位までを記載のこと。)
2	委任状		<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請者が複数の場合は、全ての申請者が記載すること。
3	位置図		<ul style="list-style-type: none"> ・ 1/2, 500の都市計画図を使用。 ・ 申請区域を地形が見えるように赤色に着色すること。 ・ 作成者の記名押印。
4	理由書 設計説明書	・ 様式 3、3-1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己居住用開発は理由書のみ添付のこと。 ・ 申請者の住所を記入し、署名又は記名押印すること。 ・ 公共施設の整備計画の説明書には、管理者、用地の帰属欄を記入。 ・ 申請地決定の理由、申請者の現状、建築(立地)の必要性、現在の状況、許可後の現居住地の取扱い方法などを具体的に記述すること。 ・ 排水計画、給水計画に関する説明。 ・ 法第34条各号による申請の場合は、法第34条各号に掲げる要件の全てに該当する理由を項目ごとに記入すること。
5	建築物概要書		<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲宅地は不要。 ・ 面積は小数点2位まで記入。(小数点3位以下切捨て) ・ 建築物の用途が複数の場合は、用途ごとに区分して記入すること。
6	法第34条各号に 該当する図書		<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域における開発行為は、立地基準(法第34条各号)に適合する必要があるため、第4章開発許可基準の【必要書類】を参照し必要書類を添付のこと。(住民票等証明書は申請時点3か月以内に限る)
7	法第32条の同意書 (協議書)	・ 様式 4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協議事項を詳細に記載したものであること。 ・ 協議内容により図面が必要な場合は図面添付のこと。
8	資金計画書	・ 様式 5、5-1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1ha未満の自己居住用及び自己業務用は不要。 ・ 工事費のうち整地工事費は伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。 ・ 道路工事費は路盤工、側溝、舗装等について算定すること。 ・ 排水工事費は排水施設全てについて算定すること。 ・ 附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して算定すること。
9	設計者資格調書	・ 様式 6	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域 1 ha 未満の場合は不要。(ただし、連絡先は明確にすること。) ・ 卒業証明書又は免許証の写しを添付のこと。

10	申請者資力信用調書	・様式7	<ul style="list-style-type: none"> ・1ha未満の自己居住用及び自己業務用は不要。 ・納税証明書：直前2年分の法人税又は所得税及び県税（事業税、県民税）並びに市町村税（固定資産税、市町村民税）の完納がわかる証明書。 ・個人の場合は、住民票記載事項証明書を添付。 ・法人は直前事業年度の財務諸表、事業経歴書を添付。
11	法人の登記事項証明書		<ul style="list-style-type: none"> ・申請者が法人の場合に添付。 ・登記事項証明書は3か月以内のもの。
12	工事施工者の工事能力調書	・様式8	<ul style="list-style-type: none"> ・1ha未満の自己居住用及び自己業務用は不要。 ・建設業者登録証明書（登録を受けていない場合は、法人の登記事項証明書及び事業経歴書を添付）
13	事前審査要件処理一覧表		<ul style="list-style-type: none"> ・要件ごとに整理の上、末尾に処理年月日、許認可番号を記入。
14	事前審査要件処理結果図書等	<ul style="list-style-type: none"> ・協議書、同意書 ・許認可書の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・協議書、許認可書写し等の証拠書類を添付。 ・添付順序は要件処理一覧表の順序と同一順序とすること。
15	公 図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内を緑色で着色のこと。 ・里道を赤色、水路を青色で明確に着色のこと。 ・地番、地目、所有者名を記載のこと。 ・隣接地においても上記と同様のこと。 ・字限図の法務局名、転写年月日（3か月以内）の記入及び転写者の記名押印のこと。 ・登記された地積測量図がある場合は添付すること。 ※ 公図原本を添付すること。
16	開発区域内権利者一覧表	・様式9	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可申請者名義の土地も記載のこと。 ・抵当権者等、その他の権利者も記載のこと。
17	開発行為施行同意書	・様式9-1	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可申請者名義の土地の場合は不要。 ・開発区域内権利者一覧表と同一順序であること。 ・抵当権等その他の権利がある場合は、その権利者の同意書も添付のこと。
18	土地の登記事項証明書	・開発区域のもの	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 ・申請時点（3か月以内）のものに限る。
19	工程表		<ul style="list-style-type: none"> ・詳細に記載のこと。 ・作成者の記名押印。
20	現況写真	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域周辺部 ・河川、水路、道路 	<ul style="list-style-type: none"> ・カラー写真にて一連で撮影し、開発区域界を赤線で明示すること。 ・周辺部は、1辺に1枚以上（50mに1枚程度）撮影のこと。 ・撮影した写真の箇所を地図に表示すること。 ・河川、水路、道路等はスタッフ等を使用し、断面、幅員等の現況が判断できるように撮影のこと。 ・官民境界確定後に撮影のこと。
21	擁壁等の構造安定計算書		<ul style="list-style-type: none"> ・構造計算書、安定計算書。（擁壁の構造図の根拠資料） ・市技術基準に基づくこと。
22	水理計算書		<ul style="list-style-type: none"> ・区域内の分と流域の分を作成。 ・市技術基準に基づくこと。
23	申請図の図面リスト		<ul style="list-style-type: none"> ・図面には通し番号を付け、リストにすること。 ・図面リストは、図面袋に貼付してもよい。

(2) 添付図面 ※図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示のこと。

添付 順序	名 称	明記事項	縮 尺	備 考
1	現況平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域境界線 地形 土地の地番、地目、所有者名、形状（高低差等） 隣接地においても上記と同様 開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設 官民境界確定線 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 水路等は青色に着色のこと。 境界は確定されたもので赤色にて明示すること。 道路、河川名及び現況幅員等を明記のこと。 官民境界確定線を明示し、確定日及び番号を明記のこと。 座標基準点は精度の高いものとし、任意座標との混同は避けること。
2	土地利用 計画図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域の境界 公共施設の位置、形状 予定建築物の形状、規模、用途 擁壁の位置、種類、高さ、延長 公益的施設の位置、形状 宅地（一区画）面積 開発区域内道路の幅員 開発区域が接する道路の道路名、道路幅員 開発区域外既存道路の道路名、道路幅員 雨水及び汚水の排水系統 河川名、水路名及びその流向 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 凡例 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域は赤色で明示のこと。 施設区分別に薄く着色のこと。 宅 地 — 黄色 道 路 — 茶色 公 園 — 黄緑色 水路・調整池—青色 公益用地 — 赤色 緑 地 — 緑色
3	造成計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域の境界 切土又は盛土をする土地の部分 擁壁の位置、種類、高さ及び延長 法面（崖を含む）の位置及び形状 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 調整池の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域界は赤色で明示すること。 切盛土部別に薄く着色のこと。 切土部 — 黄色 盛土部 — 赤色 各構造物には、構造図と対照可能な記号や番号を記載のこと。 現況地盤線は細線、計画線は太線にて明示すること。 既設構造物を利用する場合、その旨明示すること。
4	排水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域の境界 (汚水) 汚水排水管接続先の位置、形状及び名称 汚水排水管の勾配、管径、材質 人孔の位置及び人孔間距離 (雨水) 排水区域の区域界 調整池の位置、形状 道路側溝その他の排水施設の位置、形状 排水管の勾配、管径、材質 水の流れの方向 吐口の位置 放流先河川及び水路の名称、位置、形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 法面（崖を含む）及び擁壁の位置及び形状 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域界は赤色で明示すること。 流末には、排水量を明示すること。 各構造物には、構造図と対照可能な記号や番号を記載のこと。

5	給水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域の境界 給水施設の位置、形状、内法寸法 取水方法 消火栓の位置 予定建築物等の敷地の形状 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域界は赤色で明示すること。
6	造成計画 断面図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 切土又は盛土の計画地盤高と現況地盤高 切土部、盛土部の着色 構造物 官民境界確定線 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 明示断面のピッチは20m間隔であること。 2方向の断面を明示すること。 断面の変化点は、上記に加えて明示すること。 現況地盤線は細線、計画地盤線は破線、検査地盤線は太線にて記すこと。 切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色のこと。 官民境界の確定日及び番号を明示すること。 法勾配、法長を明記すること。 断面は断片的でなく、全体を明示すること。 構造物が既設の場合は、その旨明示すること。
7	構造図	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び方法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁部の計画地盤高と現況地盤高 基礎地盤の土質、擁壁を設置する際に求める強度 地盤改良や基礎杭等の位置、品質、材料及び寸法 鉄筋の位置、径及び間隔、材質、かぶり厚さ 水抜穴の位置、規模 雨水排水樹等の泥だめの深さ 	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁等の構造安定計算書と対照が可能なものであること。 鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付のこと。 既設構造物も明示すること。 他図（平面図、断面図）との併用は認めない。 構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁別）に記載のこと。 各構造物の記号等は、排水計画平面図、造成計画平面図の記号等と対照可能なものとする。
8	崖の 断面図	<ul style="list-style-type: none"> 崖の高さ、勾配及び土質（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） 切土又は盛土の計画地盤高と現況地盤高 小段の位置及び幅 石張、張芝、モルタル等の吹付けの方法 	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 切土をする土地の部分に生じる高さが2mを超える崖、盛土をする土地の部分に生じる高さが1mを超える崖、又は切土と盛土を同時にする土地の部分に生じる高さが2mを超える崖について作成すること。 擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項の明示は不要。
9	求積図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域全体の丈量 宅地別丈量 公共公益施設用地、道路用地の丈量 	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 求積表はできる限り同一図面に記載のこと。 外周長（辺長）を記載のこと。
10	排水流域図	<ul style="list-style-type: none"> 雨水排水計画の対象となる地点ごとの流域界 排水系路 系路別ブロック 	1/10,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> ブロックごとの流域界、流域面積、流出量を明示のこと。 河川・水路の位置は、青線着色のこと。 流域ブロックごとに区域を着色のこと。併せて流域ブロックごとの面積一覧を明示すること。 開発区域 — 赤色 密集市街地 — 桃色 一般市街地 — 橙色 畑・原野 — 黄色 水田 — 水色 山地 — 緑色 ブロック別の記号は、水理計算書と対照が可能なものであること。 必要に応じて河川・水路等の流路延長、勾配等を明示すること。 ネック箇所的位置を明示し、断面寸法、構造が分かる写真を添付すること。

11	調整池流域図	<ul style="list-style-type: none"> 調整池の流域界 		<ul style="list-style-type: none"> 水理計算書と対照が可能なものであること。 排水流域図（前記10）と兼用することも可。 調整池に流入しない直接放流の流域がある場合は、その区域、面積、直接放流地点及び直接放流量を明示すること。
12	雨水排水施設計画図	<ul style="list-style-type: none"> 平面図 施設構造図（オリフィス、余水吐、放流管等） 排水計画縦断面図 		<ul style="list-style-type: none"> 水理計算書と対照が可能なものであること。 調整池平面図には、下記諸元を明示のこと。 貯水容量(m3) 堆砂容量(m3) 調整池の天端高さ 調整池のHHWL 調整池のHWL 調整池底高さ オリフィス敷高 オリフィス寸法 余水吐の越流幅、越流水深 排水計画縦断面図には、排水先河川の横断面図（HWL明示）を併記すること。
13	道路計画縦断面図・横断面図	<ul style="list-style-type: none"> 幅員 縦断勾配 車道、歩道の別 		<ul style="list-style-type: none"> 省令第24条各号。（道路に関する技術的細目）の内容がわかるものを作成のこと。
14	防災工事計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 等高線 計画道路線 段切位置 防災施設の位置、形状、寸法、名称 運土計画 工事中の雨水排水系路 防災施設の設置時期及び期間等 	1/1,000 ～ 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 1 ha以上で山地の造成について添付のこと。 5 ha以上で田畑等の造成について添付のこと。
15	防災施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> 防災工事において設置される施設の詳細 	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> 上記と同様。
16	建築物平面・立面図	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積及び延べ面積の算定 	1/100 以上	<ul style="list-style-type: none"> 分譲宅地は不要。 配置図、各階平面図及び二面以上の立面図。 建築面積、延べ床面積の算定、高さ等を明示すること。

【注意事項】

- ① 設計図の添付順序1～5については、縮尺 1/500 以上で、かつ、同一縮尺とすること。
- ② 設計図にはこれを作成した者が記名及び押印すること。
- ③ 申請書添付書類は、日本工業規格A列4番とすること。
- ④ 都市計画法第32条に基づく協議を行った場合は、関係図面を全て添付すること。

3 開発行為の変更許可申請等（法第 35 条の 2）（様式 10） 1 部

開発行為の変更を行う場合は許可を要する。

図 書 名 称	区域変更はなく 設計の変更のみ	区 域 の 増 加		区域の縮小に伴い 設計の変更を行う場合
		設計の変更を行う場合	土地の編入に起因する 設計の変更	
開発行為変更 許可申請書	○	○	○	○
設計説明書	○	○	○	○
公共施設の管理 者に関する書類	○	○	○	○
法第32条の変更 同意書	○	○	○	○
資金計画書	×	○	○	×
権利者の 施行同意書	×	○ 増加した土地のみ	○ 増加した土地のみ	×
登記事項証明書	×	同 上	同 上	×
字限図（公図）	×	同 上	同 上	×

（必要…………… ○ 必要なし…………… ×）

（1）変更許可申請図書作成要領

- ア 申請書、設計説明書等は、次の要領で作成すること。
変更前……………青又は黒書き（変更のない箇所も青又は黒書きで記載）
変更後……………赤書き
- イ 変更理由書は、変更内容を箇条書にて記載し、申請書の次に添付すること。
- ウ 変更により他法令の取得が必要な場合は、許可書の写し等を添付のこと。
- エ 変更設計図は、変更図面のみを添付し、要領は下記のとおりとすること。
変更なし……………青又は黒書き
変更前……………黄書き
変更後……………赤書き
- オ 構造図は、廃工は黄色で「×」印、新規は赤色で「新規」と明示のこと。
- カ 排水関係を変更する場合は、新たな水理計算書を添付のこと。
- キ 擁壁等の構造の変更は、安定計算書を添付のこと。

添付書類

- ① 設計の変更のみ（区域変更なし）
- ② 区域の縮小による設計の変更の場合
委任状、位置図（都市計画図1/2, 500）、法第34条各号の図書（要件が同じ場合は不要）、設計説明書、法第32条の同意書（法第32条に変更がある場合）、工事施工者の工事能力調書（変更の場合）
- ③ 区域の増加の場合は上記のほかに
資金計画書、開発区域内権利者一覧表、開発行為施行同意書、登記事項証明書、公図、区域が増加することによる関係機関との協議書及び各種法令の許可書等の写し土地の登記事項証明書、工程表、現況写真

★ 資金計画書、工事施工者の工事能力調書は、1ha未満の自己業務用の場合は不要。

4 開発行為軽微変更届

(1) 開発行為変更届出書 (様式 11) 1部

※ 予定建築物等の敷地間境界の変更、構造物の施工延長、施工位置等の変更(軽微な変更に限る。)の変更届には、変更設計図(土地利用計画図)を添付のこと。

工事の着工予定年月日又は工事の完了予定年月日のみの変更届については、変更工程表を添付のこと。

添付書類

- ① 位置図(都市計画図1/2, 500)
- ② 変更理由書・変更説明書
- ③ 土地利用計画図
- ④ 変更前後の関係図書

5 その他の申請、届出等

(1) 工事着手届出書(様式 12) 1部

法第29条の規定による許可を受けた者は、工事に着手するまでに工事着手届出書を位置図及び開発許可済証の掲示状況が確認できる写真を添付し市長に提出すること。

添付書類

- ① 位置図(都市計画図1/2, 500)
- ② 開発許可済証を現場に掲示したことが分かる写真

(2) 工事完了届出書(様式 13) 1部

開発区域(工区に分けた場合は工区別)の工事が完了した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

なお、道路や河川等の国や県、市に帰属することとなる公共物や法定外公共物(里道・水路)が存する場合は、工事完了届出書提出前に管財課へ不動産登記必要書類を提出し確認を受けること。

添付書類

- ① 位置図(都市計画図1/2, 500)
- ② 確定平面図若しくは確定丈量図(公共施設の部分は、種類別に着色すること。)
- ③ 着工前の状況写真及び工事完了後の状況写真
開発区域周辺部、河川、水路、道路を含む写真で、小規模の場合で最低4枚(4方向、4辺以上)、各辺100mに1箇所以上、種別ごとに1枚、要所は漏れなく撮影のこと。開発区域境界線を赤線で明示。施工前と完了後を対比されること。既存の公共施設がある場合は、その箇所を撮影のこと。新設の公共施設がある場合は、公共施設の区分ごとに2箇所以上。
- ④ 検査用写真、検査用資料
工事完了届と同時に提出すること。(検査当日返却)
写真と資料は、材料の状況、それぞれの工事の当該部分の位置、構造、寸法が設計図書に適合していることが確認できる写真(撮影年月日及び必要事項を記入)、資料等を提示すること。

写真、資料の記録要領

- ① 着工前、工事施工中及び完了の写真を必ず添付すること。写真は対比ができるよう同じ位置から、同じ方向へ撮影すること。
- ② 撮影地点及び方向を平面図(造成平面図)に記入し、写真と対照が可能であるよう記号を示すこと。
- ③ 撮影については黒板、スタッフ等により、写真にて寸法等を確認できるようにすること。
- ④ 構造物においては、延長30mごとに撮影のこと。
- ⑤ 石積、ブロック積、擁壁等の裏込栗石、コンクリート厚は、底部と中段とを上記に示すように30mごとに撮影のこと。

- ⑥ コンクリート厚の確認は、型枠組立時、脱型時に撮影のこと。
- ⑦ 鉄筋組立ては、配筋後、コンクリート打設前にスタッフ等寸法が確認できるものを使用し撮影のこと。
- ⑧ 石積、ブロック積、擁壁等の根入れは、埋戻し前にスタッフ等を使用し、全高を確認できる撮影方法とすること。
- ⑨ 全景写真は、撮影方向が確認できる既設物を背景等に入れて撮影のこと。

(3) **公共施設工事完了届出書** (様式 14) 提出部数は確認のこと。

公共施設の工事が完了した場合は、公共施設工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

届出書には完成図（公共施設の位置、形状が分かるもの）及び工事写真を添付すること。

公共施設管理者は、検査の結果が開発許可の内容に適合している場合は「公共施設に関する工事の検査済証」を交付する。

従前の公共施設が未登記の場合は、表示保存登記を行い登記事項証明書を添付すること。

公共施設の帰属登記に必要な書類等 帰属申出書 1 部 ※提出先 管財課

添付書類

- ① 位置図 ② 平面図 ③ 地積測量図 ④ 登記事項証明書
- ⑤ 公図 ⑥ 縦断図 ⑦ 横断図 ⑧ 構造図
- ⑨ 登記承諾書 ⑩ 登記原因証明情報 ⑪ 印鑑証明 ⑫ 資格証明

★ 地積更正、地目変更、抵当権等の権利の抹消は事前に行うこと。

★ 分筆に関しては、各担当課と協議のこと。

★ 公共施設検査済証は、法第32条の同意に基づく公共施設に供する土地の不動産登記必要書類の受領後に交付する。

(4) **開発行為に関する工事の廃止の届出書** (様式 16) 1 部

許可を受けた開発行為を廃止する場合は廃止の届出を行うこと。

届出には廃止した事由、廃止した時点における現況図、写真及び廃止に伴う今後の措置、特に災害防止計画を示す図書を添付すること。

添付書類

- ① 位置図（都市計画図1/2, 500）
- ② 廃止理由書（今後の土地利用計画を記入すること。）
- ③ 廃止時の現況平面図（未着手の場合は不要）
- ④ 廃止時の現況写真（周辺部4方向から1枚以上撮影すること。）
- ⑤ 廃止に伴う今後の措置計画（災害防止計画を示す図書等。未着手の場合は不要。）

(5) **地位承継届出書** (様式 17) 1 部

法第44条に基づく地位の承継は届出をすること。

届出書には承継の原因を証する書面を添付すること。

添付書類

- ① 位置図（都市計画図1/2, 500）
- ② 承継の原因を証する書面（戸籍全部事項証明書、法人の登記事項証明書など）
- ③ 地位承継に関する書面

(6) **地位承継承認申請書** (様式 18) 1 部

法第45条に基づく地位の承継は承継承認の申請を行うこと。

添付書類

- ① 位置図（都市計画図1/2, 500）
- ② 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
- ③ 8-2 開発行為許可申請書の作成要領に掲げるもので、変更となる図書及び地位承継に

より必要となる図書

- ④ 法第32条の同意書（変更後）
- ⑤ 申請者資力信用調書（許可申請書の作成要領参照）
- ⑥ 設計者の資格調書及び設計業務引継書等（設計者が変わらない場合を除く。）
- ⑦ 開発区域内の土地の登記事項証明書
- ⑧ 開発区域内土地権利者同意書（申請人以外の土地権利者がいない場合を除く。）
- ⑨ 他法令における地位承継を証する書面（道路法その他による占用許可等）
- ⑩ 周辺住民への説明資料（承継人による地元説明会等の経過書）

6 公共施設の管理者の同意等

法第32条の規定に基づく協議書（必要部数は事前に確認すること。）

法第32条による協議は、都市計画課を窓口とする。ただし、県・土地改良区等の協議は直接行うこと。

添付書類（8－2許可申請書の作成要領に基づき作成すること。）

- ① 位置図（都市計画図1/2, 500）
- ② 新たに設置される公共施設一覧表（様式4-1）
- ③ 従前の公共施設一覧表（様式4-1）
- ④ 設計説明書（様式3.3-1）
- ⑤ 現況平面図（1/500以上）
- ⑥ 現況断面図（1/100以上）
- ⑦ 計画平面図（1/500以上）
- ⑧ 造成計画平面図（1/500以上）
- ⑨ 造成計画断面図（1/500以上）
- ⑩ 排水・給水計画平面図（1/500以上）
- ⑪ 求積図（1/500以上）
- ⑫ 構造図（1/50以上）
- ⑬ 新設の道路がある場合は、標準断面図（1/50以上、道路の種別ごと、設計CBR・路床・路盤・舗装の材料及び厚さの分かるもの）
- ⑭ 新設の公共施設がある場合は、それぞれ詳細計画平面図（1/100～1/200程度）
- ⑮ 公図の写し
- ⑯ 登記事項証明書若しくは登記事項要約書の写し
- ⑰ 開発区域内権利者一覧表
- ⑱ 公共施設隣接土地所有者一覧表
- ⑲ 従前の法定外公共物等に隣接する権利者の同意書（任意様式）
- ⑳ 自治会及び水利権者等の同意書（任意様式）
- ㉑ 官民境界確定協議書の写し
- ㉒ その他市長が必要と認める書類（流域図、水理計算書、調整池が必要な場合はその構造を示す図面、その他）

★ 図面は法第32条対象の区域を色分けして明示すること。

★ ⑫、⑭の必要図書等は、事前に担当課で確認すること。

★ ⑯は、従前の公共施設がある場合は、その隣接地も添付すること。

★ ⑥、⑱、⑲、⑳は従前の公共施設がある場合に添付すること。

★ ⑲、㉑の有無及び範囲については、事前に担当課で確認すること。

7 建築許可申請の手続

(1) 建築物特例許可申請書(様式 19) 1部

法第41条第2項ただし書きの規定による建築の許可申請に必要な添付書類は、次のとおりである。

- ・ 建築物特例許可申請書(様式 19)
- ・ 委任状(代理人による申請の場合に添付すること。)
- ・ ただし書き規定適用の理由書
- ・ 建築物概要書(様式 22)
- ・ 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書(様式 27)
- ・ 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示のこと。)
- ・ 敷地現況図(敷地の境界、建築物の位置を明示のこと。)
- ・ 土地利用計画図
- ・ 建物平面図(当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。)
- ・ 現況写真
- ・ その他市長が必要と認める書類

(2) 予定建築物以外の建築等許可申請書(様式 20) 1部

法第42条第1項ただし書きの規定による建築の許可申請

- ・ 委任状(代理人による申請の場合に添付すること。)
- ・ 建築物概要書(様式 22)
- ・ 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示のこと。)
- ・ 敷地現況図及び配置図(敷地の境界、建築物の位置を明示のこと。)
- ・ 建物平面図(当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。)
- ・ その他市長が必要と認める書類
理由書、登記事項証明書、公図、現況写真、丈量図、横断図、流末排水経路図等
(登記事項証明書及び公図の調査年月日は、申請時点(3か月以内)のものとする。)

(3) 建築物の新築、改築又は用途の変更許可申請書(様式 21) 1部

法第43条第1項の規定による許可申請に必要な添付図書は、次のとおりである。

- ・ 委任状(代理人による申請の場合に添付すること。)
- ・ 省令第34条第2項に定める図面(付近見取図、敷地現況図)
- ・ 建築物概要書(様式 22)
- ・ 建物平面図(当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。)
- ・ その他市長が必要と認める書類
理由書、登記事項証明書、公図、現況写真、丈量図、横断図、流末排水経路図等
(登記事項証明書及び公図の調査年月日は、申請時点(3か月以内)のものとする。)

【添付図書】は、表8-1のとおり。

表 8 - 1 法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付図書

(提出部数：1部) チェックシートを同時に提出のこと

添付 順序	名 称	記 入 要 領
1	許可申請書 (様式21)	<ul style="list-style-type: none"> 申請者名、住所は住民票・登記内容と整合させること。 所在地、地目(登記)は登記事項証明書に準じ、書ききれない場合は別紙に記入すること。 敷地面積については小数点第3位以下を切捨て、小数点第2位まで記入すること。(道路後退部分を含めること) 建築物の用途は具体的に記入すること。 (例：自己用戸建専用住宅、食料品小売店舗併用住宅 等)
2	委任状	<ul style="list-style-type: none"> 申請者以外の者が手続をする場合に添付すること。 申請者が複数人の場合は、全員の住所、署名又は記名押印をし、代理人の住所、氏名、連絡先が記載されていること。※ 委任事項の内容に漏れがないか留意すること。
3	位置図 (付近見取図)	<ul style="list-style-type: none"> 申請地を赤色に着色すること。 2500分の1の縮尺を基本とするが、周囲の状況(道路、水路等)が判断できる縮尺であること。
4	建築物概要書 (様式22)	<ul style="list-style-type: none"> 主要用途欄は申請書の内容と整合させるとこ。 建築面積、延べ床面積は小数点第3位以下を切捨て、小数点第2位まで記入すること。 申請部分の敷地面積は申請書の実測値を記入すること。 最高の高さは立面図の値と整合させること。 <p>※ 用途の変更で増築を伴う場合は増築部分も含めること。</p>
5	理由書	<ul style="list-style-type: none"> 申請者の住所を記入し、署名又は記名押印すること。 申請地において建築物を建築・用途の変更を必要とする理由を記述。 (自己用の住宅の場合は許可後の現住居の取扱方法も記述) 併用の用途がある場合はその用途と業務内容を記入。 建築物の着工・完了予定年月日を記入。 敷地の形状変更をしない旨の説明。 給水計画・排水計画について記述。 擁壁を設置する場合は、安定性について記述。
6	許可要件の図書	<ul style="list-style-type: none"> 法第34条各号に該当する要件で必要とする図書を添付すること。 (法第34条各号の許可基準の必要書類を参照)
7	公図	<ul style="list-style-type: none"> 登記官による証明があるものに限る(発行後3か月以内のもの)。 申請区域を緑色、里道は赤色、水路は青色に着色すること。 申請区域が複数の図に分かれている場合は、合成図を別に作成すること。 申請地及び隣接地の地目・所有者名を記入すること。 調査年月日及び調査者名を記入し、押印すること。
8	申請地の 登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の全部事項証明書(発行後3か月以内のもの)。 オンライン登記情報提供サービスのものは不可。
9	申請地の 売買契約書等	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の登記事項証明書で所有が確認できない場合は、売買契約書の写しを添付すること。 相続等により承継する場合は贈与が確実であることを証する書面。 抵当権その他の権利が設定されている場合は、権利者の同意書も添付すること。 借地をする場合は借地契約書の写し、又は施行同意書を添付すること。 既存建築物がある場合はその権利者の同意書。
10	既存の宅地を 証する書面	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の登記事項証明書で線引き以前からの宅地としての利用が確認できる場合は不要。 既存建築物の登記事項証明書(用途変更の場合は発行後3か月以内のもの)、既存宅地確認通知書の写し、農地転用許可書の写し、建築確認通知書の写し等公的機関による証明であること。 既存の敷地で都市計画法による手続があった場合は、その許可書等の写しを添付すること。 線引き後に分合筆が行われている土地において、土地の履歴が確認できない場合は、線引き時から現在までの履歴が分かる登記事項証明書を添付すること。 履歴が閉鎖されている場合は閉鎖謄本・旧土地台帳の写し等で立証すること。

添付 順序	名 称	記 入 要 領
11	申請者の謄本	<ul style="list-style-type: none"> 申請者が法人の場合は、当該法人の登記事項証明書を添付すること。 個人が申請者の場合は、交付された住民票謄本を添付すること。 発行後3か月以内のものであること。
12	現況写真 (フルカラー)	<ul style="list-style-type: none"> 申請地（既存建築物がある場合は建築物も）の形状、周辺の道路、水路、河川等を含むこと。 周辺部は1辺に1枚以上（50mに1枚程度）撮影すること。 道路は幅員等の現況が確認できるものであること。 排水の放流先が確認できること。 申請区域界を赤線で明示すること。 撮影した写真の位置及び向きを地図上（現況図と併用可）で示すこと。
13	現況平面図 (敷地現況図)	<ul style="list-style-type: none"> 方位を明示し、申請区域界を赤線で明示すること。 既設の構造物、既存建築物、隣接道路を明示し、隣接地をある程度含めたもので申請地の現況が判断できる縮尺であること。 隣接する道路・河川名、幅員及び建築基準法による道路区分等を明記すること。 断面図の横断箇所を記載すること。 敷地分割の場合は分割前の敷地を含むこと。
14	土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> 方位を明示し、申請区域界を赤線で明示すること。 建築物の形状及び敷地境界からの距離を記入すること。 前面道路の幅員を明示すること（道路後退がある場合は後退ラインまで）。 区域内及び隣接地の地盤高を記載すること。 断面図の横断箇所を記載すること。
15	排水計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位を明示し、申請区域界を赤線で明示すること。 汚水、雨水の排水経路（排水施設の位置、柵、排水先の名称）、流れの方向を記載すること。 敷地内下水を有効に排水できるように設置されていること。 吸込槽等の排水施設を設置する場合は、その構造図及び能力計算書を添付すること。 住宅等の小規模なものを除き、既存排水施設の構造図及び流下能力計算書等を添付すること。 住宅等の小規模な場合は、土地利用計画図と併用しても構わない。 ※ 敷地外の排水予定先については、あらかじめ排水が可能か確認しておくこと。
16	構造図	<ul style="list-style-type: none"> 地盤の改良、擁壁その他安全上必要な措置を講じる場合に添付すること。 構造図と合わせて、必要に応じてカタログ・安定計算書を添付すること。
17	縦横断面図	<ul style="list-style-type: none"> 住宅等の小規模な場合は、縦と横それぞれ中央部分の断面図各1箇所とし、現況平面図と併用しても構わない。 旗竿状の敷地の場合は、通路部分の断面を別に図示すること。 規模の大きいものは、断面のピッチを20m間隔程度とすること。 既設の構造物、申請区域の境界、区域外の道路を明示し、隣接地をある程度含めること。 地均し程度の行為を行う場合は、現況地盤高を細線、計画地盤高を太線で明示し、土砂の搬出入のない旨明示すること。 前面道路の幅員を明示すること（道路後退がある場合は後退ラインまで）。
18	求積図	<ul style="list-style-type: none"> 求積表は、できる限り同一図面に記載すること。 道路後退がある場合は、後退前後の求積図を記載すること。 外周長を記載すること。 登記された地積測量図と現況が一致する場合は、その地積測量図を採用できる。
19	建築物平面図・立面図	<ul style="list-style-type: none"> 申請建築物の各階平面図、2面以上の立面図。 建築面積及び延べ床面積の求積表、最高の高さを明示すること。
20	その他市長が 必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> その他、必要に応じて資料の提出を求めることがある。

※各図面には作成者が記名押印すること。

(4) 建築許可申請資料の作成例

法第43条第1項の規定による許可申請に必要な添付図書は、表8-1のとおりであるが、次の2事例について、より具体的な記入要領を明示しておく。

表 8 - 2 法第43条第1項の規定による許可申請に必要な添付図書

(法第34条第11号及び第12号の「指定区域」、同条第12号の「認定団地」における自己用住宅に係るものの場合)

添付 順序	名 称	記 入 要 領
1	許可申請書 (様式21)	○ 4 許可該当条項及び理由欄には、次により記入すること。 指定区域：(法第34条第11号) 政令第36条第1項第3号ロ (法第34条第12号) 政令第36条第1項第3号ハ 認定団地：政令第36条第1項第3号ハ ○ 6 その他必要な事項欄には、申請者、代理人の連絡先(電話番号)を記入のこと。
2	委任状	○ 申請者以外のものが申請等の手続をする場合に添付すること。 (代理者の連絡先を記入のこと。)
3	建築物概要書 (様式22)	○ 面積は小数点以下2位まで記入のこと。 (土地の面積は小数点3位以下を切捨てとする。)
4	理由書	○ 申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印すること。 ○ 次の事項を漏れなく記入すること。 ・ 自己の居住(自らの生活の本拠として利用することをいう。)の用に供する住宅を必要とする理由 ・ 現在居住している住宅の自借家の別 ・ 当該市街化調整区域において建築する理由 ・ 建築物の着工・完了予定年月日 ・ 現住居の許可後の取扱方法 ・ 指定区域において兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容(詳しく記入のこと。) ・ 擁壁を設置する場合は、安定性について記述。
5	理由書の内容説明 及び証明資料	○ 住民票記載事項証明書(家族全員) ただし、本籍の記載は不要。
6	申請地の 登記事項証明書	○ 線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が分かる登記事項証明書を添付すること。 (必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。) ○ 抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付すること。 (取得時のローンの場合は不要) ○ 登記事項証明書は申請時点(3か月以内)のものとする。
7	申請地の 売買契約書等	○ 申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 ・ 売買契約書 ・ 相続により承継する場合は、贈与が確実であることを証する書面 ・ 借地契約書(指定区域のみ)
8	申請地の現況写真	○ (1) 申請書類の現況写真欄記載の撮影要領に同じ
9	位置図	○ 1/2,500~1/25,000の縮尺で周囲の状況(国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの)
10	敷地現況図	○ 境界、建物の位置、排水処理施設が記入されているもの。 (縮尺1/50~1/100)
11	丈量図	○ 現況図と併用してもよい。
12	横断図	○ 境界、側溝等を記入のこと。(2方向)
13	建築物平面・立面図	○ 建築面積及び延べ面積を記入のこと。
14	流末排水系路図	○ 敷地内及び敷地外の最寄りの排水施設について記入のこと。 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地及び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配置されていることが確認できるものであること。

表 8 - 3 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による自己用住宅に係る建築許可申請に必要な添付図書

(開発審査会提案基準等については、次の表を参考に作成すること。)

添付順序	名 称	記 入 要 領
1	許可申請書 (様式21)	○ 4 許可該当条項及び理由欄には、政令第36条第1項第3号ホと記入すること。
2	委任状	○ 申請者以外のものが申請等の手続をする場合に添付すること。 (代理者の連絡先を記入のこと。)
3	建築物概要書 (様式22)	○ 面積は小数点以下2位まで記入のこと。 (土地の面積は小数点3位以下を切捨てとする。)
4	理由書	○ 申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印すること。 ○ 次の事項を漏れなく記入すること。 ・ 困窮していることを明確に記入のこと。 ・ 自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由 ・ 現在居住している住居の規模、家族構成及び自借家の別 ・ 当該市街化調整区域に土地を求めた理由 ・ 建築物の着工・完了予定年月日 ・ 現住居の許可後の取扱方法 ・ 擁壁を設置する場合は、安定性について記述。
5	理由書の内容説明 及び証明資料	○ 自借家証明等（賃貸借契約書の写（ない場合は家主証明）、土地建物登記事項証明書（公営住宅については不要）） ○ 結婚で独立する場合は、相手の証明書 ○ 現住居の間取り図、写真（狭小過密の場合のみ） ○ 住民票記載事項証明書（家族全員） ただし、本籍の記載は不要。
6	申請地の 登記事項証明書	○ 線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が分かる登記事項証明書を添付すること。 (必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。) ○ 抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付すること。 (取得時のローンの場合は不要) ○ 登記事項証明書は申請時点（3か月以内）のものとする。
7	申請地の 売買契約書等 (所有権がない場合、 借地は二親等までしか 認めない)	○ 申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 なお、その内容については、各許可要件により判断すること。 ・ 売買契約書 ・ 相続・贈与の場合でも可の場合、将来相続又は贈与で取得することが確実であることを証する書面（相続の証明書）。
8	申請地の現況写真	○ 全景、隣接部の詳細
9	位置図 (付近見取図)	○ 1/2,500～1/25,000の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの）
10	敷地現況図	○ 境界、建物の位置、排水処理施設が記入されているもの。 (縮尺1/50～1/100)
11	丈量図	○ 現況図と併用してもよい。
12	横断図	○ 境界、側溝等を記入のこと。（2方向）
13	建築物平面・立面図	○ 建築面積及び延べ面積を記入のこと。
14	流末排水系略図	○ 敷地内及び敷地外の最寄りの排水施設について記入のこと。 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地及び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配置されていることが確認できるものであること。