

第7章 開発行為の許可申請手続

第1節 許可申請の手続

1 許可権者

開発許可の許可権者は、基本的には都道府県知事ですが、福島県においては、中核市である福島市、郡山市及びいわき市、あるいは県条例により権限が委譲されている（事務処理市）伊達市、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市及び南相馬市の長が許可権者となります。

2 許可申請書の提出先

開発許可の申請は、開発しようとする土地の存する区域を所管している市町村にすることになります。なお、中核市及び委任市以外の市町村においては、要件審査を行い、それぞれの区域を管轄している県建設事務所に申請書を進達することになります。また、複数の市町村にまたがる区域を対象とする開発行為の場合は、当該市町村それぞれに申請しなければなりません。

3 許可申請書

申請する場合は、申請書を提出することになりますが、申請書は、正本1部と経由機関の数に応じた副本が必要です。また、申請書には図面等の添付が義務づけられています。

それぞれの市町村及び県において、申請手続に関する規則等を定められていますので、当該規則等に従って作成することになります。

都市計画法

(許可申請の手続)

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。

- (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
- (2) 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
- (3) 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- (4) 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工する者をいう。以下同じ。）

(5) 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。

都市計画法施行規則

(開発許可の申請書の記載事項)

第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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。）にあつては、第 4 号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- (2) 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- (3) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由
- (4) 資金計画
(開発許可の申請)

第 16 条 法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けようとする者は、別記様式第 2 又は別記様式第 2 の 2 の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第 30 条第 1 項第 3 号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第 2 項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第 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	2,500 分の 1 以上	1 等高線は、2 メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が 1 ヘクタール（令第 23 条の 3 ただし書きの規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	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、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、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	1,000 分の 1 以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し 30 度を超える角度を成す土地	1,000 分の 1 以上	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ものがあるときは、その部分を図示すること。

	で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配		
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内法寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、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その地層の厚さ）、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	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 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。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、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、材料及び寸法	50分の1以上	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 開発区域区域図
- (3) 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- (4) 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類

- (5) 法第 34 条第 13 号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設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
- 2 前項第 1 号に掲げる開発区域位置図は、縮尺 5 万分の 1 以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第 1 項第 2 号に掲げる開発区域区域図は、縮尺 2 千 5 百分の 1 以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準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でなければならない。

(建築物の新築等の許可の申請)

第 34 条 法第 43 条第 1 項に規定する許可の申請は、別記様式第 9 による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第 36 条第 1 項第 3 号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設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）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	<p>(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合</p> <p>敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p> <p>(2) 建築物の用途の変更の場合</p> <p>敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p>

4 工区の設定

相当規模の開発行為を行うときは、開発区域を複数の区域（工区）に分けて申請することができます。この場合、それぞれの工区ごとに法第 33 条の技術基準に適合することが必要ですが、開発区域全体でも適合していなければなりません。

工区に分けたときは、完了検査もそれぞれで行うことになります。

5 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

この区分は、法第 33 条の技術基準、法第 34 条の立地基準、許可申請手数料の算定等において重要なものとなります。

(1) 「自己の居住の用」に供する建築物の建築を目的とする開発行為

自然人が、自らの生活の本拠として使用する住宅の建築を目的とする土地を確保するための開発行為に限定されます。

(2) 「自己の業務の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

個人又は法人等が、継続的な経済活動のために自己の業務に使用する建築物等の建築を目的とする土地を確保するための開発行為に限定され、他の者の居住又は業務の用に供される貸家、貸事務所等の建築を目的とするものは該当しません。

(3) 「その他の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

自己の居住の用又は自己の業務の用以外の用に供する建築物等の建築を目的とする開発行為は「その他の用」に区分され、分譲宅地又は貸家、貸事務所等の建築を目的とする開発行為がこれに該当します。

なお、店舗併用住宅等区分が重複するものについては、その他の用に供する部分があるときは「その他の用」に、その他の用がなく自己の業務の用に供する部分があるときは「自己の業務の用」に区分します。