

都市計画法に基づく

# 開発許可申請の手引き

令和6年4月

一宮市建築部建築指導課

## 目 次

|     |                      |       |    |
|-----|----------------------|-------|----|
| 第 1 | 開発許可を要する開発行為（法第29条）  | ..... | 1  |
| 第 2 | 市街化調整区域内でできる開発行為     | ..... | 1  |
| 第 3 | 許可申請前の留意事項           | ..... | 3  |
| 第 4 | 技術基準のあらまし（法第33条）     | ..... | 4  |
| 第 5 | 開発許可後の留意事項           | ..... | 7  |
| 第 6 | 市街化調整区域の建築許可（法第43条）  | ..... | 9  |
| 第 7 | 開発行為許可申請書等に添付する図書一覧表 | ..... | 10 |
| 第 8 | 許可申請等手数料             | ..... | 14 |
| 第 9 | 許可申請書等の提出先           | ..... | 14 |
| 第10 | 開発許可から建築確認申請までの流れ    | ..... | 15 |

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、並びに都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保するための制度です

## 第1 開発許可を要する開発行為（法第29条）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）については、当該開発行為に着手する前に市長の許可が必要です。

ただし、市街化区域内における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為及び市街化調整区域内における農業、林業、漁業の用に直接供するための開発行為等については、許可を要しません。

＊ 特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント等周辺地域の環境を悪化させるおそれのあるものを第一種特定工作物、ゴルフコース並びにその規模が1ヘクタール以上の野球場・遊園地等の運動・レジャー施設及び墓園を第二種特定工作物という。

## 第2 市街化調整区域内でできる開発行為

- 1 法第29条の開発許可を要しないもの。（法第29条第1項第2～11号）
  - (1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従業者の住宅のためのもの。（2号）
  - (2) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの。（3号）
  - (3) 都市計画事業、土地区画整理事業の施行として行うもの。（4、5号）
  - (4) 市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行として行うもの。（6、7号）
  - (5) 防災街区整備事業の施行として行うもの。（8号）
  - (6) 公有水面埋立事業の施行として行うもの。（9号）
  - (7) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの。（10号）
  - (8) 通常の管理行為、軽易な行為として行うもの。（11号）
  
- 2 法第34条の各号のいずれかに該当し、市長の許可を受けたもの。（法第34条第1～14号）
  - (1) 開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物及び日常生活上必要な物品の販売、加工、修理を営むための店舗等の施設。（1号）
  - (2) 鉱物資源、観光資源の有効利用上必要な施設。（2号）
  - (3) 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設。（4号）
  - (4) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設。（5号）
  - (5) 中小企業団地等、中小企業の共同化、集団化に寄与する工場、店舗等の施設。（6号）
  - (6) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連（生産活動上）のある工場等の施設。（7号）
  - (7) 火薬類取締法に規定する火薬庫等の施設。（8号）
  - (8) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる給油所・ドライブイン等の施設。（9号）
  - (9) 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で行うもので、当該地区計画の内容に適合するもの。（10号）
  - (10) 市街化区域に近隣接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とするもの。（11号）

※ 条例未制定

(11) 市街化を促進するおそれがないもので、かつ、市街化区域では困難又は不適當であり、条例において、区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。(12号)

※ (11) の条例は平成26年4月1日 施行 (最終改正日: 令和6年4月1日)

(12) 市街化調整区域決定時、既に権利を有していたもの。(6ヶ月以内に届出をしたもので、5年以内に着手するもの)(13号)

(13) 一宮市開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域では困難又は不適當であるもの。(14号)

基準 第1号 分家住宅等

〃 2号 土地収用対象事業により移転するもの

〃 3号 事業所の社宅及び寄宿舍

〃 4号 社寺仏閣及び納骨堂

〃 5号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅

〃 6号 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

〃 7号 幹線道路の沿道等における流通業務施設

〃 8号 有料老人ホーム

〃 9号 地域振興のための工場等

〃 10号 大規模な既存集落における小規模な工場等

〃 11号 介護老人保健施設

〃 12号 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置

〃 13号 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

〃 14号 相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

〃 15号 既存の宅地における開発行為又は建築行為等

〃 16号 社会福祉施設

〃 17号 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物

〃 18号 大学等の学生下宿等

〃 19号 相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更

〃 20号 旧既存宅地確認された土地における業務用建築物のやむを得ない用途変更

3 国、県、市及び(独) 都市再生機構等が行うもので、市長との協議が成立したもの。(法第34条の2)

### 第3 許可申請前の留意事項

- 1 建築物等の利用形態により「自己用（自己居住用・自己業務用）」と「その他のもの」の開発に分類されます。

「自己居住用」とは許可申請者が建築物を所有し、自らの生活の本拠として建築物を使用することをいいます。この行為の主体は個人に限られるため、会社が従業員宿舎を建設する場合はこれに該当しません。

「自己業務用」とは許可申請者が建築物を所有し、継続的に自らの業務に係る経済活動を行うために建築物を使用することをいいます。この行為には住宅の分譲、宅地の分譲、建築物の賃貸借は該当しません。

| 開発行為の目的  |        | 利 用 形 態   |
|----------|--------|---|
| 建 築 物    | 自己用    | 住宅、ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、保険組合、共済組合が行う宿泊施設、学校法人が建設する学校、駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの） |
|          | その他のもの | 分譲住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、工場が従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘                                |
| 第一種特定工作物 | 自己用    | コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理用の工作物                                  |
|          | その他のもの |   |
| 第二種特定工作物 | 自己用    | ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上球技場、動物園、植物園  |
|          | その他のもの | 墓園  |

- 2 開発の目的に応じて適用基準を限定しており、建築物においては「自己居住用」、「自己業務用」、「その他のもの」の開発により、適用条文が異なっています。
- 3 許可の申請区域が、土地の筆を跨ぐ場合は分筆登記を行い、区域を明確にしてください。ただし、帰属のため区域内に公共施設の土地が含まれる場合においては、この限りではありません。
- 4 その他
  - (1) 開発許可申請書の提出に際しては、次の事項を調整してください。（法第32条）
    - ア 開発行為に関係ある公共施設の管理者と協議し、その同意を得ること。
    - イ 開発行為に伴い設置される公共・公益施設についてその管理者と協議すること。
  - (2) 開発許可に基づく工事により設置された公共施設の管理は、特別な場合を除き、工事完了公告の日の翌日に市の管理に属し、また、公共施設の用に供する土地も管理者に帰属します。（法第39、40条）
  - (3) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の工事に係る設計図書は、設計資格のある者が作成したものであることが必要です。（法第31条）
  - (4) 他の法律の許認可等を受けなければならない場合は、所定の手続きをしてください。
    - ア 宅地造成等規制法（現在一宮市は規制区域がありません）
    - イ その他の法律
      - 農地法、特定都市河川浸水被害対策法、砂防法、森林法、道路法、河川法等

## 第4 技術基準のあらまし（法第33条）

### 1 都市計画施設

公共施設等に関する都市計画が定められている場合には、当該開発計画がこれらの都市計画に適合していること。

### 2 宅地の面積

1戸建住宅地の宅地の面積は、原則として160平方メートル以上とすること。

### 3 道路計画

道路は、区域外の既存道路及び都市計画道路等の機能を阻害しないよう、かつ、次の基準に適合して配慮されること。

- (1) 開発区域内の道路の幅員は、原則として6メートル（主として住宅用以外のもので、敷地面積が1,000平方メートル以上のものは9メートル）以上とし、路面は原則としてアスファルト舗装とする。
- (2) 開発区域内の主要な道路は、原則として区域外の幅員6.5メートル（主として住宅用以外のものは9メートル）以上の道路に接続すること。
- (3) 20ヘクタール以上の開発は、各敷地から250メートル以内に幅員12メートル以上の道路を配置する。
- (4) 幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (5) 道路は、原則として階段状又は袋路状としないこと。

### 4 公園、緑地計画

公園の設置にあたっては、その面積を下表に掲げる値以上とし、公園の機能を有効に発揮できるような位置とする。

| 開発区域の面積      | 公園の面積  |
|--------------|--|
| 0.3ha以上1ha未満 | 開発区域面積の3%以上でかつ150㎡以上のものが1箇所以上                    |
| 1ha以上5ha未満   | 開発区域面積の3%以上でかつ300㎡以上のものが1箇所以上                    |
| 5ha以上20ha未満  | 開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上<br>(うち1,000㎡以上のものが1箇所以上) |
| 20ha以上       | 開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上<br>(うち1,000㎡以上のものが2箇所以上) |

5ヘクタール未満の開発行為でやむを得ないと認められる場合は緑地又は広場とすることができる。緑地については、別に、愛知県土地開発行為に関する指導基準、森林法、自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑地の確保に関する基準等があります。

### 5 排水計画

開発区域の排水は、雨水及び汚水を有効に排出できるよう次の基準により設置すること。

- (1) 区域外の下水道、排水路、河川その他の排水施設等に接続していること。
- (2) 雨水以外の下排水は、原則として暗渠により排出すること。
- (3) 100戸以上又は5ヘクタール以上の住宅団地の開発行為にあつては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管集に汚水を放流する場合を除き、原則として終末処理施設等が設けられていること。

(4) 排水計算をするときの計画雨水量の算定は、合理式による。

この場合、降雨強度の算定は、タルボット式によるが、開発区域が1ヘクタール未満の場合は、 $120\text{mm/h}$ としてよい。

## 6 敷地の安全

切土、盛土等により宅地を造成するときは、次のことを十分留意のうえ設計されていること。

- (1) 斜面（法面）の勾配は、原則として $30^\circ$ 以下とすること。
- (2) 斜面の勾配が $30^\circ$ を超える場合は、原則として擁壁で保護すること。
- (3) 擁壁の構造は、一宮市開発許可技術基準によること。
- (4) 地下水等の影響で地盤のゆるみ又はすべりが生ずるおそれがあるときは、排水管を設置する等、地盤の安全上必要な措置をとること。
- (5) 傾斜地に盛土する場合は、段切り等すべりを生じないように必要な措置をとること。
- (6) 盛土をする場合は、おおむね30センチメートル以下ごとに土を盛り、その層を盛るごとに、ローラー等の建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じ地滑り抑止ぐい等を設置すること。
- (7) 切土又は盛土する場合に、地下水により崖崩れ等のおそれがあるときは、地下水を排出する排水施設を設置すること。

## 7 消防施設計画

消防水利施設の計画にあたっては、消防長と協議しなければならない。

## 8 敷地境界

開発行為完了後隣地との境界の紛争を避けるため、土地の境界は耐蝕性材質の杭等で明示すること。

法第33条開発許可基準

○印は適用するもの

| 第33条<br>第1項<br>各号 | 許可基準                    | 基準内容   | 開 発 目 的    |              |              |                               |             |              |                               |
|-------------------|-------------------------|--|------------|--------------|--------------|-------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------|
|                   |                         |  | 自 己 用      |              |              |                               | そ の 他 の も の |              |                               |
|                   |                         |  | 居住用<br>住 宅 | 業務用<br>建築物   | 第一種特<br>定工作物 | 第二種特<br>定工作物                  | 建築物         | 第一種特<br>定工作物 | 第二種特<br>定工作物                  |
| 第1号               | 用途地域と<br>予定建築物          | 用途地域等に予定建築物の<br>用途が適合していること。   | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 2                 | 公共用地の<br>確保             | 道路幅員は6m以上(小区間<br>4m以上)9m以上は歩車道<br>が分離されていること。公園<br>は3,000㎡以上の開発に<br>3%以上とする。 |            | ○            | ○            | ○<br>(令第25条<br>第3,6,7号<br>除く) | ○           | ○            | ○<br>(令第25条<br>第3,6,7号<br>除く) |
| 3                 | 排水施設                    | 開発区域の排水は、雨水及び<br>汚水を有効に排水できるよ<br>う設置すること。                                    | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 4                 | 給水施設                    | 水道事業者の施設基準、一<br>宮市水道事業給水条例など<br>の関係規定によること。                                  |            | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 5                 | 地区計画等                   | 地区計画等が定められてい<br>る場合はこの計画に適合し<br>ていること。                                       | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 6                 | 公共・公益的<br>施設            | 周辺の環境の保全及び開発<br>区域の利便が計られるよう<br>公共・公益的施設等の用途の<br>配分がされていること。                 | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 7                 | 造成工事                    | 軟弱地盤、ガケくずれ等の土<br>地は地盤改良、擁壁等安全な<br>措置がされていること。                                | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 8                 | 危険区域の<br>除外             | 開発区域内に、災害危険区<br>域、地すべり防止区域、急傾<br>斜地崩壊区域が含まれてい<br>ないこと。                       |            |              |              |                               | ○           | ○            | ○                             |
| 9                 | 環境保全<br>(1ha以上の<br>開発)  | 植物の生育確保のため、樹木<br>の保存、表土の保全を行うこ<br>と。   | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 10                | 緩衝緑地<br>(1ha以上の<br>開発)  | 騒音、振動等の環境悪化の防<br>止上必要な緑地帯等の緩衝<br>帯を設けること。                                    | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 11                | 交通施設<br>(40ha以上の<br>開発) | 道路、鉄道等による輸送の便<br>等からみて支障のないこと。   | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |
| 12                | 申請者の資<br>力信用            | 申請者に、当該工事に必要な<br>資力と信用があること。   |            | ○<br>(1ha以上) | ○<br>(1ha以上) | ○<br>(1ha以上)                  | ○           | ○            | ○                             |
| 13                | 工事施行者<br>の能力            | 工事施工者に当該工事を完<br>了させる能力があること。   |            | ○<br>(1ha以上) | ○<br>(1ha以上) | ○<br>(1ha以上)                  | ○           | ○            | ○                             |
| 14                | 利害関係者<br>の同意            | 開発行為に関する工事の円<br>滑な施行を期するため原則<br>として、全ての権利者の同<br>意を得ること。                      | ○          | ○            | ○            | ○                             | ○           | ○            | ○                             |

開発許可制度の技術に関する運用については、別途「一宮市開発許可技術基準」があります。



## 第5 開発許可後の留意事項

### 1 着手届

開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、直ちにその旨を届け出てください。

なお、開発区域の面積が1ヘクタールを超えるものは、工事工程表を添付してください。

### 2 許可済の標識

工事に着手するときは、施行地区の見やすい場所に次の標識を掲示するようにしてください。

| 都市計画法に基づく開発許可済               |                 |
|------------------------------|-----------------|
| 開発許可年月日及び許可番号                | 年 月 日 第 号       |
| 許可権者                         | 一宮市長 ○○ ○○*     |
| 開発区域に含まれる地域の名称               |                 |
| 許可を受けた者の住所、氏名<br>(名称及び代表者氏名) |                 |
| 工事施行者の住所、氏名<br>(名称及び代表者氏名)   |                 |
| 工事予定期間                       | 年 月 日から 年 月 日まで |

(大きさ)  
「自己用」  
縦 25cm以上  
横 35cm以上  
「その他」  
縦 80cm以上  
横 120cm以上

※「○○ ○○」には市長名を記入

### 3 工程報告

工事が次の工程に達する3日前までに、その工程に達する旨を市長に届け出てください。

- (1) 高さ2m以上の練積み造の擁壁を設置する場合において、基礎を完了するとき。
- (2) 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、配筋を完了するとき。
- (3) 無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、型枠を完了するとき。
- (4) 暗渠を設置するとき。
- (5) 側溝を設置するとき。
- (6) その他あらかじめ市長が指定する工程。

なお、工事の主要な工程又は、上記の工程に達したときは、写真を撮り、当該工事現場に備えておいてください。

#### 4 工事完了検査

開発区域又は工区について工事が完了したときは、次の各号に掲げる図書を添えて工事完了届を提出し、検査を受けてください。

検査の結果、工事が許可となった開発計画に適合していると認められたときは、検査済証を交付し、その旨を公告します。

なお、公共施設に関する工事が完了したときに検査を受ける場合は、公共施設工事完了届を前記の方法により提出してください。

- (1) 確定平面図（縮尺1／1，000以上）
- (2) 公共施設表示図（縮尺1／500以上）
- (3) その他市長が必要と認める書類

#### 5 開発許可に基づく地位の承継

相続又は合併により開発許可に関する権原を取得した相続人又は合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人は、許可を受けたものとしての地位をそのまま承継できます。

上記により地位の承継をした者は、直ちにその旨を届け出てください。

#### 6 工事中の建築制限

許可を受けた開発区域内の土地は、開発行為に関する工事の完了公告のあるまでは建築物等を建築することが制限されます。

（ただし、自己の用に供する建築物は市長の承認を受けることにより制限が解除されます。又、自己用外に供する建築物は開発区域内の公共施設が完了公告後において、市長の承認を受けることにより制限が解除されます。）

#### 7 予定建築物等の変更

許可を受けた開発区域内では、原則として開発許可を受けた際の予定建築物等以外の建築物等は建てられないこととなります。

#### 8 開発行為の廃止

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発区域内及び周辺の区域に危険が生じないよう、又交通安全上支障がないよう必要な措置等を講ずるとともに次の図書を添付して廃止届を市長に提出してください。

- (1) 工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類
- (2) 廃止時の当該土地の現況図（縮尺1／2，500以上）（工事に着手している場合に限る）
- (3) 廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1／1，000以上）
- (4) 開発行為の許可書

## 第6 市街化調整区域の建築許可（法第43条）

市街化調整区域内では、開発行為のない場合でも原則として建築物を建築することはできませんが、市長の許可を受けることによって建築することができるもの、許可を要しないものがあります。

- 1 法第43条の建築許可を要しないもの。（法第43条第1項）
  - (1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅。（本文）
  - (2) 公益上必要な建築物の建築。（本文）
  - (3) 都市計画事業の施行として行うもの。（1号）
  - (4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの。（2号）
  - (5) 仮設建築物の新築。（3号）
  - (6) 公有水面埋立事業等で開発行為が行われた土地の区域内において行うもの。（4号）
  - (7) 通常管理行為、軽易な行為として行うもの。（5号）
  
- 2 令第36条の各号のいずれにも該当し、市長の許可を受けたもの。（法第43条第2項）
  - (1) 敷地が次の基準に適合していること。
    - ア 排水施設が適当に配置されていること。（1号イ）
    - イ 地盤の沈下、崖崩れ等の災害防止のため、当該土地について、安全上必要な措置が講ぜられていること。（1号ロ）
  - (2) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合しているもの。（2号）
  - (3) 建築物が次のいずれかに該当すること。
    - ア 法第34条第1～10号に規定するもの。（3号イ）
    - イ 法第34条第11号の条例に定められたもの。（3号ロ）
    - ウ 法第34条第12号の条例に定められたもの。（3号ハ）
    - エ 法第34条第13号に規定するもの。（3号ニ）
    - オ 市街化を促進するおそれがないもので、かつ、市街化区域では建築等が困難又は不適當で、開発審査会の議を経たもの。（3号ホ）
  
- 3 国、県、市及び（独）都市再生機構等が行うもので、市長との協議が成立したもの。（法第43条第3項）

※法第43条の建築許可も「第3 許可申請前の留意事項」には十分留意してください。

## 第7 開発行為許可申請書等に添付する図書一覧表

開発行為許可申請書等の提出部数（変更許可申請も同様）

正 本 1 部                      副 本 1 部

ただし、開発審査会の議を経るものの許可申請等の場合は、指定された部数の図書を必要とします。

### 1 開発行為許可申請図書

| 図書の種類             | 明 示 す べ き 事 項  | 縮 尺        | 備 考  |          |
|-------------------|--|------------|--|----------|
| 開発行為許可申請書         |  |            |  |          |
| 設計説明書             | 設計の方針、開発区域内の土地現況土地利用計画、公共施設計画等   |            |  | 自己居住用は不要 |
| 設計の概要（自己居住用）      | 設計の方針、開発区域内の土地の現況、法第34条各号に適合する理由   |            |  |          |
| 開発区域位置図           | 開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、名称、排水先の河川への系路、学校、その他目標となる地物及び方位   | 1/20,000以上 |  |          |
| 開発区域区域図           | 方位、地形、開発区域の境界（赤枠）  | 1/2,500以上  |  |          |
| 現 況 図             | 方位、地形、開発区域の境界（赤枠）開発区域内及びその周辺の公共施設並びに高さ10m以上の健全な樹木又は樹木の集団及び高さ1mを超える切土又は盛土部分の表土の状況                                     | 1/500以上    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の地盤高を示すもの。</li> <li>・樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が1ha以上のもの。</li> </ul>                              |          |
| 土地の公図の写し          | 開発区域の境界（赤枠）、並びに土地の地番及び形状   |            |  |          |
| 実測図に基づく公共施設の新旧対照図 | 方位、開発区域の境界、既存、新設の公共施設の位置及び対照番号、色分け。色分けは次のとおり<br>(新設) (既存) (廃止)<br>道路      赤      茶      黄<br>水路      緑      青      空 | 1/500以上    | 既存の公共施設がある場合に限る。   |          |
| 土地利用計画図           | 方位、開発区域の境界、工区界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び用途、公益的施設若しくは樹木又は樹木の集団並びに緩衝帯の位置及び形状  | 1/500以上    |  |          |
| 造成計画平面図           | 方位、開発区域の境界、切土（茶色）又は盛土（緑色）をする土地の部分の色分け、がけ、擁壁の位置、道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号、縦横断線の位置と記号、工区界、地形、宅地の計画地盤高及び面積                     | 1/500以上    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。</li> <li>・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。</li> </ul> |          |

| 図書の種類     | 明示すべき事項  | 縮尺      | 備考   |          |
|-----------|--|---------|--|----------|
| 造成計画断面図   | 切土（茶色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面、擁壁・がけの位置   | 1/500以上 | 高低差の著しい箇所について作成すること。   |          |
| 道路縦断図     | 測点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線   | 1/500以上 |  |          |
| 道路横断図     | 路面・路盤の詳細、雨水桝及び取付管の形状、道路側溝の位置・形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配  | 1/50以上  |  |          |
| 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、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、排水施設の記号、集水系統ブロック別の記号                                       | 1/500以上 |  |          |
| 排水施設縦断図   | マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水管勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高  | 1/500以上 |  |          |
| 排水施設構造図   | 構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水桝、吐口）  | 1/50以上  | 終末処理施設を設置する場合は別に図書を添付すること。   |          |
| 給水施設計画平面図 | 給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法、消火栓の位置  | 1/500以上 | 小規模開発の場合は、排水計画平面図に合わせ図示してもよい。  | 自己居住用は不要 |
| 防火水槽構造図   |  | 1/50以上  |  | 自己居住用は不要 |
| 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）、切土又は盛土する前の地盤面並びにがけ面の保護の方法   | 1/50以上  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1m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2mをこえるがけについて作成すること。</li> <li>・擁壁で覆われるがけ面については、設計条件を示すこと。</li> </ul> |          |
| 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、水抜穴の寸法・間隔、基礎ぐいの位置・材料及び寸法、原則として構造計算書を添付（練積造は除く。） | 1/50以上  |  |          |

| 図書の種類                | 明 示 す べ き 事 項   | 縮 尺           | 備 考  |                       |
|----------------------|---|---------------|--|-----------------------|
| 防災工事計画<br>平 面 図      | 方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水系路、防災措置時期及び期間 | 1/1,000<br>以上 | 原則として1ha以上の造成の場合に添付。   |                       |
| 防災施設構造図              |   | 1/100以上       | 同上   |                       |
| 流 量 計 算 書            |   |               | 同上   |                       |
| 公共施設の所有者及び管理者の同意書    |   |               | 法第32条<br>細則第5条   |                       |
| 公共施設の管理者との協議書        |   |               | 法第32条  |                       |
| 開発行為施行同意書            | 施行の妨げとなる権利(所有権等)を有する者の同意  |               | 法第33条第1項第14号   |                       |
| 開発区域内の土地の登記簿謄本       |   |               | 細則第3条第1項<br>正本のみ添付   |                       |
| 資 金 計 画 書            | 収支計画、年度別資金計画  |               | 規則第16条第5項  | 自己居住用及び自己業務用で1ha未満は不要 |
| 申請者の資力・信用に関する申告書     | 添付書類一法人の登記簿謄本(個人は住民票抄本)、納税証明書(事業税及び県民税)                                     |               | 細則第3条第1項   | 自己居住用及び自己業務用で1ha未満は不要 |
| 工事施行者の能力に関する申告書      | 添付書類一法人の登記簿謄本(個人は住民票抄本)   |               | 細則第3条第1項<br>工事施行者とは、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。 | 自己居住用及び自己業務用で1ha未満は不要 |
| 設 計 者 資 格 申 告 書      |   |               | 法第31条<br>規則第19条<br>細則第6条                                       | 1ha未満は不要              |
| 法第34条各号に適合することを証する書類 |   |               | 表1参照   |                       |
| 委 任 状                |   |               | 申請の手続きを委任した場合に限る。  |                       |
| その他市長が必要と認めた書類       |   |               |  |                       |

注意1 公共施設に関する同意書、協議書等該当するものがない場合は、添付する必要はありません。

2 設計図書には、作成者が記名・押印又は署名すること。(規則第16条第6項)

表1 第34条各号に適合することを証する書類

| 該当号 | 内 容                             | 添付すべき図書及び記入すべき事項  |
|-----|---------------------------------|---|
| 1号  | 日用品店舗等                          | 周辺建物の用途別現況図・配置図、販売・加工・修理等の業務の内容（商品名、作業内容・規模等）、営業に必要な免許証等の写  |
| 2号  | 資源の活用                           | 資源の埋蔵・分布等の状況を示す図面、利用目的・利用方法・利用対象規模等、施設の配置図  |
| 4号  | 農林漁業用施設                         | 利用目的・利用方法・利用対象・規模等、生産地との関係・取扱量  |
| 6号  | 中小企業団地                          | 全体計画図、事業の概要を説明する書類  |
| 7号  | 関連工場                            | 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等）、申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等）、両工場の作業工程における関連、両工場間の取引高及び全体との比率、原材料・製品等に関する輸送計画 |
| 8号  | 火薬類                             | 周辺の建物の現況図火薬類の貯蔵に関する概要書等   |
| 9号  | 道路管理施設<br>休憩所<br>給油所等<br>火薬類製造所 | 附近の状況を示した図面<br>火薬類製造所にあつては、火薬類製造に関する概要書等  |
| 10号 | 地区計画又は集落計画施設                    | 全体計画図、事業の概要と説明する書類  |
| 11号 | 条例で指定した土地の区域内において行う開発行為         | (なし)  |
| 12号 | 市街化を促進する恐れがない等と認められる条例で定める開発行為  | 令第29条の9第6号に掲げる区域に該当するかを確認できる書類、水防法第15条の3第1項に規定する計画書もしくは想定浸水深以上に居室があることが確認できる図面（前号の区域に該当した場合）              |
| 13号 | 既存権利                            | 既得権を有していたことを証する書類（登記簿謄本、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可書等の写）、申請者の職業（法人にあつては業務の内容）に関する書類（ただし、自己の居住用の場合は除く）   |

表2 建築許可申請図書

| 図書の種類                | 明示すべき事項等   | 縮尺      |
|----------------------|--|---------|
| 建築等許可申請書             |  |         |
| 附近見取図                | 方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設   | 1/2,500 |
| 敷地現況図                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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<br/>敷地の境界、建築物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</li> <li>・建築物の用途の変更の場合<br/>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</li> </ul> | 1/200以上 |
| 建築物等各階平面図            |  | 1/200以上 |
| 建築物等立面図              |  | 1/200以上 |
| 土地の登記簿謄本及び公図の写し      |  |         |
| 法第34条各号に適合することを証する書類 | 表1参照   |         |
| その他                  |  |         |

## 第8 許可申請等手数料

### 1 開発許可申請

| 開発区域の面積 (ha) | 自己居住用の手数料 (円) | 自己業務用の手数料 (円) | 左記以外の手数料 (円) |
|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 0.1 未満       | 9,200         | 14,000        | 92,000       |
| 0.1~0.3 未満   | 23,000        | 32,000        | 140,000      |
| 0.3~0.6 //   | 46,000        | 70,000        | 200,000      |
| 0.6~1.0 //   | 92,000        | 130,000       | 280,000      |
| 1.0~3.0 //   | 140,000       | 210,000       | 420,000      |
| 3.0~6.0 //   | 180,000       | 290,000       | 550,000      |
| 6.0~10.0 //  | 230,000       | 360,000       | 710,000      |
| 10.0 以上      | 320,000       | 510,000       | 930,000      |

### 2 開発行為変更許可申請

変更にかかる手数料は、下記に掲げる額を合算した額とする。ただし、その額が93万円を超えるときは93万円を限度とする。

- (1) 開発行為に関する設計の変更  
開発区域の面積に応じ上記表に規定する額の1/10
- (2) 新たな土地編入にかかる変更  
新たに編入された開発区域の面積に応じて規定する額
- (3) その他の変更11,000円

### 3 建築等許可申請

| 敷地の面積 (ha) | 手数料 (円) |
|------------|---------|
| 0.1 未満     | 7,300   |
| 0.1~0.3 未満 | 19,000  |
| 0.3~0.6 // | 42,000  |
| 0.6~1.0 // | 74,000  |
| 1.0 以上     | 100,000 |

## 第9 許可申請書等の提出先

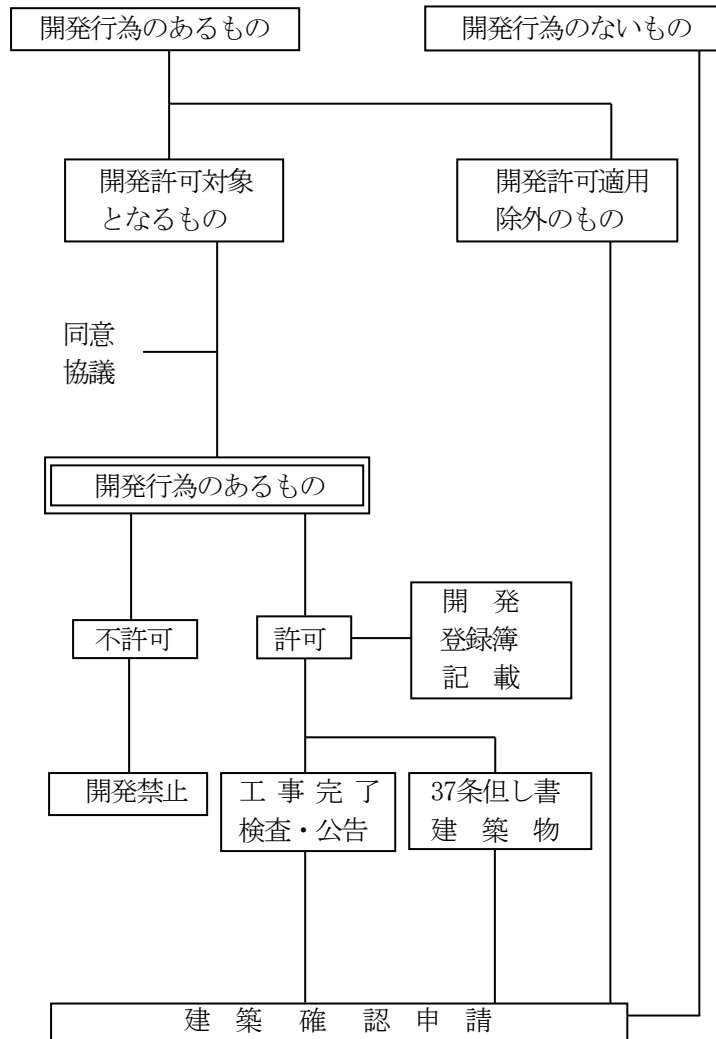
一宮市建築部建築指導課開発審査グループ (0586) 28-8646 (直通)



# 第10 開発許可から建築確認申請までの流れ

市街化区域で

建築物を建築するとき



市街化調整区域で

建築物を建築するとき

