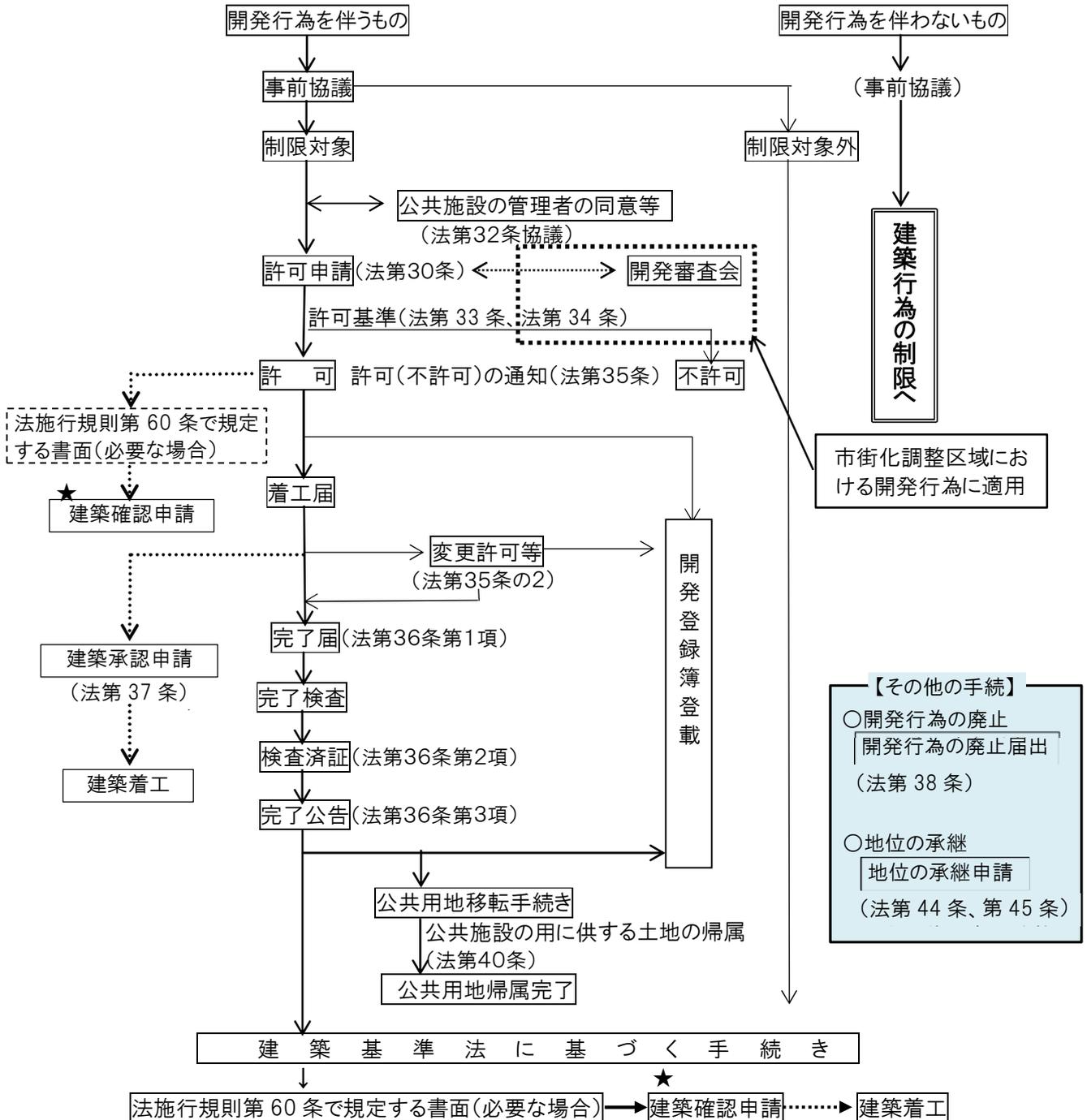


3章 開発許可の手続き

1節 申請のながれと手続き

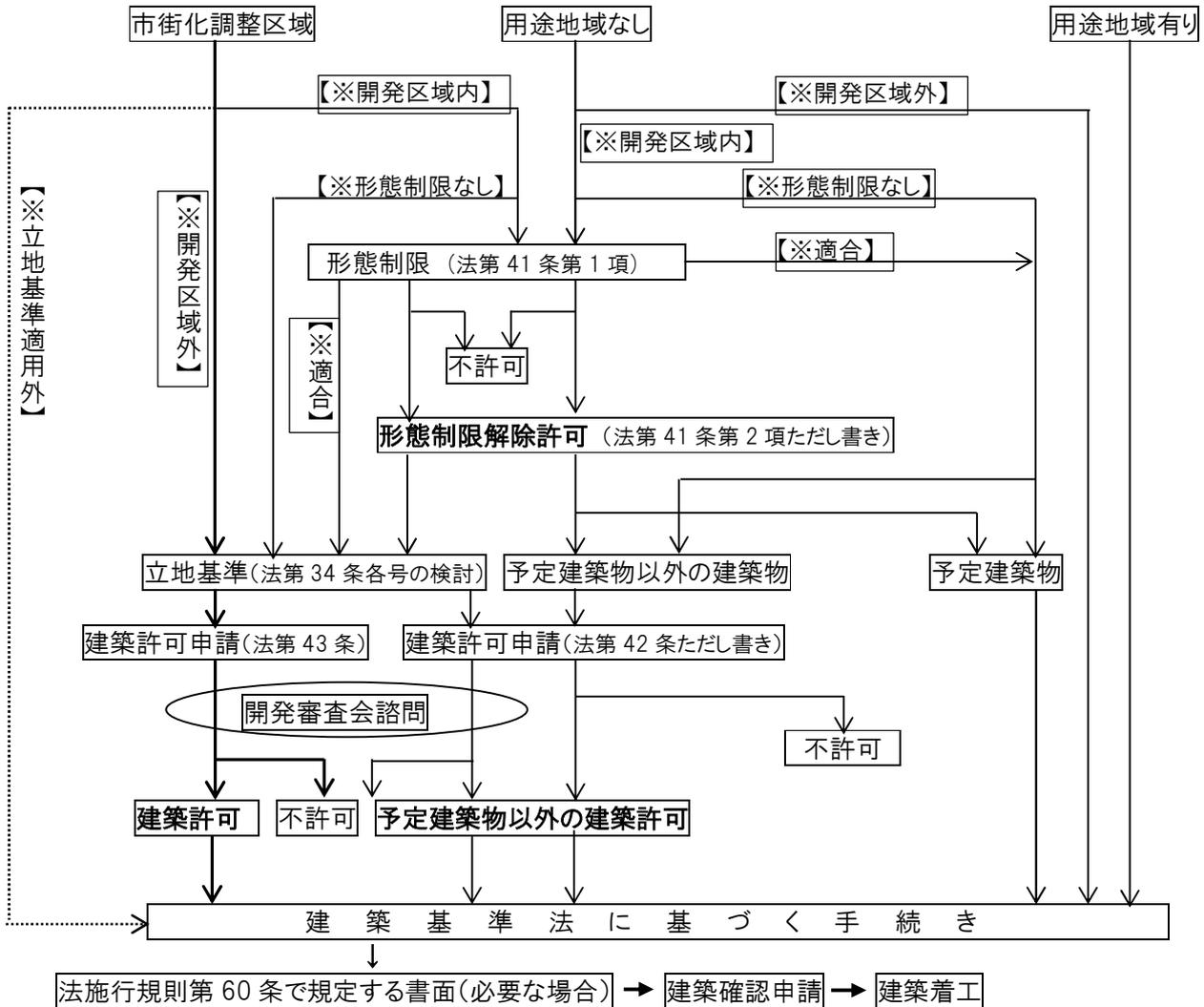
3-1-1 許可申請等のフロー

1. 開発行為の制限解除手続き



2. 建築行為の制限解除手続き（開発完了後）

開発完了済み（開発区域内）及び開発行為を伴わないもの（開発区域外）の開発許可制度における建築行為の制限である。



3. 開発許可申請手続きのながれ

開発許可の申請は、県が定めている「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」第23条において、管轄する市町長及び県の地方機関の長を経由しなければならないとされており、開発許可及び開発許可処分後の関連する都市計画法に規定している諸手続きについても同様に市町並びに県の地方機関を経由することとなる。

なお、開発行為を実施するにあたっては、本法に基づく開発許可のみならず、他法令に基づく諸手続きも当然に必要とされており、本法に基づく開発許可を受けたからといって、完全に開発行為の制限が解除されるわけではない。

注) 開発区域の面積が10,000㎡未満の場合は、地方機関での許可処分となる。

表3-1 開発許可関連手続きのながれ

項目	許認可権者等	【開発許可】
<p>1. 開発許可</p> <p>1) 開発許可 ○10,000㎡以上 ○10,000㎡未満 ○許可後の関連手続き ・工事着手届 ・建築承認 ・変更許可、変更届 ・地位承継届、承認申請 ・工事完了届、廃止届</p> <p>2) 32条協議 ○公共施設（道路、公園等） ・既存の施設 ・新設される施設 ○水道 【政令第23条関係】 ○義務教育施設 ○水道（水源確保） ○電気・ガス ○鉄道等公共交通</p> <p>3) 関係権利者同意 ○施行同意書 ○排水同意</p>	<p>知事 地方機関長 ※市町を経由し、許可権者へ提出</p> <p>市町、県、国等管理者 →同意 →協議 水道事業者（同意、協議）</p> <p>施設設置義務者（協議） 水道事業者（協議） 各事業者（協議） 公共交通事業者（協議）</p> <p>区域内権利者（同意書） 水利組合等（同意）</p>	<p>【開発許可】</p> <p>事前相談 → 事前協議申出書 → (本庁進達) → 市町関係課、建設課等、県関係課、保健所等、所轄消防、所轄警察 → 内部協議 → 事前協議会開催 → 意見集約・議事録作成 → 事前協議 → 開発許可申請 → (地方機関許可) → 開発許可 → (本庁許可) → 地方機関審査、本庁審査 → 補正対応等 → 許可</p> <p>※事前協議の一次の窓口は地方機関 ※申請者が作成 ※開発審査会が必要な場合に諮問</p> <p>【32条協議】 関係各機関事前打合せ → 32条同意・協議申請 → (関係機関審査) → 同意・協議書取得</p> <p>※事前協議での意見を反映</p> <p>【関係権利者同意】 施行同意書（実印押印）※印鑑証明要 用水、海域等への放流同意等</p>
<p>2. 関連許認可</p> <p>1) 宅地造成等規制法 ○10,000㎡以上 ○10,000㎡未満</p> <p>2) 林地開発</p> <p>3) 保安林の解除</p> <p>4) 農地転用 ○市街化区域（届出） ○4 ha超 ○30a超4 ha以下 ○30a以下</p> <p>5) 公共施設施工承認 ○道路 ○河川、水路等への放流</p>	<p>※開発許可の場合不要 知事 地方機関長</p> <p>知事（1ha超の森林開発）</p> <p>知事</p> <p>市町農業委員会 知事等（大臣協議要） 知事、指定市町、委任市町 知事、指定市町、委任市町</p> <p>市町、県、国等管理者</p>	<p>【宅地造成等規制法】 ※申請手続きのながれについては、上記開発許可と同様となる。 ※現在県管轄の区域に「宅地造成規制区域」の指定は無い。</p> <p>【林地開発許可】 事前相談 → 許可申請 → 地方機関審査 → 本庁審査 → 森林審議会 → 許可 ※通常の開発行為では保安林の解除は認められない。 ※5ha超の場合</p> <p>【農地転用許可】 農転届 → (市町農業委員会審査) → 農転届 → 市町農委審査 → 農業委員会総会 → 都道府県機構 → 常設審議委員会 → 答申 → 農の審査 → 許可 ※30a以下の場合 ※4ha超の場合 国(農政局)協議</p> <p>【公共施設施工承認】 32条協議と並行手続き 事前相談 → 道路法24条、河川法24条、下水道法24条等 → 各機関審査 → 許可 既存公共施設への接続、改造許可申請</p>
<p>3. その他許可・調査等</p> <p>1) 埋蔵文化財調査</p> <p>2) 環境アセスメント</p> <p>3) 大規模店舗立地法</p> <p>4) 土地取引 ○事後届出制度</p>	<p>市町教育委員会（協議）</p> <p>知事（30ha以上の開発）</p> <p>知事（届出）</p> <p>知事（届出） 市街化0.2ha以上 その他都計0.5ha以上 都計外1ha以上</p>	<p>※埋蔵文化財包蔵地を含む場合実施 → 確認調査 → 本調査</p> <p>計画段階環境配慮書 → (公告・縦覧) → 審査会 → 知事、市町 → 環境影響評価方法書 → 環境影響評価準備書 → 環境影響評価書 → (公告・縦覧)</p> <p>※縦覧等手続き等 ※縦覧等手続き等 ※縦覧等手続き等 + 公聴会 ※縦覧無しの場合</p> <p>事前協議 → 関係課審査 → 法に基づく届出 → 公告・縦覧 → 住民説明会 → 意見集約 → (変更届出等) → 公告・縦覧 → 手続き完了</p> <p>法に基づく届出 → 市町 → 県 → 利用目的審査 → 不動産完了 → 勧告 → 公表</p>

表3-1に開発許可及び関連する手続き並びに開発許可の土地利用の目的を達成するにあたり必要となる代表的な別個の許認可について記載した。

各項目とも簡略化した記載のため、各々の手続きについては各関係機関、許認可権者に確認すること。

開発許可の相談窓口（表3-3参照）以外は以下のとおり。

1) 32条協議

① 道路

- ア) 国道（国直轄管理）：長崎河川国道事務所及び各維持出張所
- イ) 国道（県管理）、県道：各振興局建設部管理課及び道路関係課
- ウ) 市・町道：市町建設課等関係課
- エ) 農道、林道：市町農林関係課、広域道は振興局農林部関係課

② 公園・緑地・広場

：市町建設課等関係課

③ 法定外公共物（里道・水路）

：市町建設課等関係課

④ 河川等雨水排水

- ア) 一級河川※本県では本明川のみ：長崎河川国道事務所及び諫早出張所
- イ) 二級河川及び本明川水系の一部：各振興局建設部管理課及び河川関係課
- ウ) 準用河川・普通河川：市町建設課等関係課
- エ) 農業用水等：水利権組合等

⑤ 下水道

：市町下水道関係課

⑥ 消防水利

- ア) 消火栓、貯水槽（防火水槽）：市町総務課等防災関係課
- イ) 河川、プール等指定消防水利施設：管理者及び所轄消防署

⑦ 上水道

：各水道事業者（市町水道局・課等）

2) 関連許認可

- ① 森林法（林地開発、保安林関係）：県林政課、各振興局農林部関係課
- ② 農地法（農地転用関係）：市町農業委員会、県農山村振興課
- ③ 公共施設施工承認
道路法、河川法、下水道法 24 条関係：上記各管理者
- ④ 土砂法関係（特定開発行為等）：各振興局建設部管理課及び砂防関係課
- ⑤ 自然公園法関係（国立・県立公園）：県自然環境課、各振興局管理部総務課

3) その他調査・届出

- ア) 埋蔵文化財掘削調査：市町教育委員会
- イ) 環境アセスメント調査：市町保健環境関係課、県地域環境課
- ウ) 大規模小売店舗立地法：県経営支援課、振興局商工関係課
- エ) 国土利用計画法：県土地対策室

上記以外にも開発行為の計画に応じ、許認可等の手続きが必要な場合がある。

具体の許認可等の手続きについては、事前協議の場にて確認しておく必要がある。

3-1-2 開発事前協議

1. 開発事前協議の目的

開発事前協議は、いわば開発許可申請のキックオフ会議であり、当該区域を開発する場合、どのような法的制約があるか、又は国、県及び市町の公共施設整備の計画の有無や、更に、開発行為及び建築行為に関連してどのような公共施設の整備が必要か等について申請者及び関係機関が一堂に会し意見交換を行い、開発行為の円滑な進捗に資する目的にて開催するものである。

又、法第29条第1項（第2項）ただし書の規定により許可不要となる開発者にあつては、開発制度の趣旨及び許可基準との整合を図ることを目的とし、国・都道府県等の事業者（法第34条の2の開発許可の特例）にあつても開発協議を成立させることを目的としてこの開発事前協議会を行うこととしている。

なお、再開発型開発行為等の開発許可不要とされる行為について、建築基準法施行規則第1条の3の規定による60条証明（都市計画法施行規則第60条に規定する書面）を交付する場合の協議も兼ねている。

2. 開発事前協議会の構成

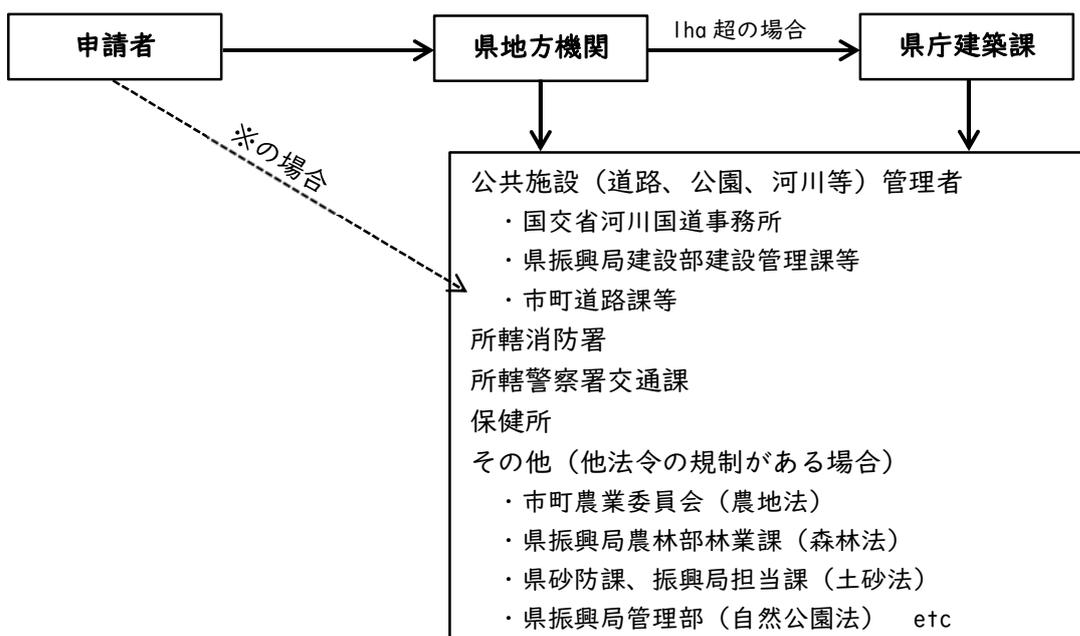
開発計画に応じ、関連する公共施設管理者（国、県、市町の担当課）及び、消防、警察（交通管理者）、保健所（公衆衛生、環境関係）を通常構成員として招集し、意見を求めることになる。

又、開発区域内に農地、山林（地域森林計画対象民有林）、土砂災害警戒区域、自然公園区域等の規制がかかる区域を含む場合にあつては、農業委員会ははじめ、各担当部局を招集し意見を求める。

3. 開発事前協議申出書の提出先

開発行為等が行われる地域を所管する県地方機関建築課（班）に必要部数を提出すること。（※市町の担当課には直接提出いただく場合もある。）

事前協議会の開催については、地方機関受付後、2～3週間要する必要があるため工程に余裕を持って計画すること。なお、審査機関については、開発区域の面積が1ha以上は県庁建築課宅地指導班で、1ha未満は、県地方機関となる。



3-1-3 法32条に基づく協議

(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。

本条の主旨については、2-2-2において述べているところであるが、ここでは、その手続きの進め方について解説する。

前項の開発事前協議において、関係する道路、公園等の公共施設管理者からの意見を踏まえ、具体的な各施設の計画、設計の内容について詳細に協議を行うこととなる。

1. 管理者（管理予定者含む）等との協議

法第32条の同意・協議の当事者は、申請者と当該管理者であり、開発許可権者への直接的な申請手続きではなく、申請者が直接管理者等と具体的な計画をもって協議を行うこと。

協議にあたり、計画及び設計の内容については、法33条に定める技術基準に則していること。また、道路等市町等の管理者が定める基準がある場合その基準も遵守することが求められる。

当該協議、同意が成立するまでには相当の期間を要することも予想される。通常、開発事前協議が開発許可に係る手続きの端緒となるが、事前に管理者が判明している場合、先に協議を進めておくことを妨げるものではない。

2. 法第32条協議・同意の申請

管理者等との協議を経て、計画、設計の内容が確定したら、参考様式3（申請の鑑）に、開発区域内に新たに整備されるものについては、第2項に基づく「協議」として、参考様式4を、既存の施設に関するものについては、第1項に基づく「同意」として、参考様式4の2の協議書及び関係する図面等の添付図書を添えて、正副2部以上で管理者が要求する部数を提出し申請すること。

なお、協議書には管理者側の協議担当者および管理職者の押印が必要であり、当該印の無いものは原則として無効となる。また、協議、同意の成立の日付も漏れなく記載されること。

※後日の開発許可申請の添付書類として必要となる。その際、正本には、当該協議書の写しを副本には、原本を添付することとしている。

参考様式4

※日付記載漏れ注意！

協議年月日 年 月 日	申請者 氏	住所 名			
	協議担当者所属 氏				

法第32条第1項に基づく同意書

上記の協議のとおり管理上支障ないものとの同意しま 年 月 日					
	管理者職氏名				印

参考様式4の2

※法第32条に基づき公共管理者等と結ばれる協議書及び協議・同意書の押印については、開発事業者と公共管理者の協議の上決定すること。

3-1-4 開発許可申請

（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。

（開発許可の申請書の記載事項）

省令第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1ha以上のものを除く。）にあっては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 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
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあっては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

開発許可申請は、法第29条第1項による申請は別記様式第二、第2項による申請は、別記様式第二の二の様式にて申請しなければならない。

記載事項等については、1号から5号に示されているが、その他必要な添付資料を求めることになる。

1. 記載の要領等

1) 「開発区域」

開発する土地の区域であり、当該土地の登記簿上の地名地番、及びその面積を記載する。工区を分ける場合にあっては、その工区ごとに区分し、同様に記載する。

又、一の筆の一部が区域外となる場合、「〇〇番の一部」、里道や水路を含む場合、地名地番の最後に「及び里道、水路」（一部が区域外になる場合「及び里道、水路の一部」）といった記載を行い、開発区域の所在を明確に表すこと。

※ 開発区域が多数の筆となる場合は、記載欄に「別紙による」と記載のうえ、一覧表にまとめたものを「別紙」として添付しても構わない。

2) 「予定建築物」の用途

法第33条では、予定建築物の用途が「住宅」かそれ以外か、法第34条では、適合する用途であるか、又、法第42条では用途の変更について制限がかかるため、できるだけ具体的な内容として記載すること。

3) 「設計」

設計の内容は、図面その他の図表にて表現し、添付すること。→3節の作成要領を参照

4) 「工事施行者」

通常は、開発行為に関する工事請負者を記載することになるが、未定の場合においては、「未定」と記載のうえ、請負者が決定した際、速やかに変更許可等の手続きを行うこと。

又、請負いによらない「直営」については、1ha以上の開発行為の場合認められない。ただし、申請者自身が建設業の免許業者であり、開発行為を完遂する資力、信用及び工事施工能力を有すると判断される場合はその限りでない。

5) その他省令で定める事項

- ア) 工事の施工時期、期間 ※工事工程表（簡単なバーチャート式等）を別途添付すること。
- イ) 自己居住用、自己業務用、その他（非自己用）の区分 ※種別に応じ手数料が異なる。
- ウ) 市街化調整区域における法第34条の号及び理由 ※市街化調整区域以外の場合は斜線引きすること。
- エ) 資金計画 ※別記様式第三により作成し、添付すること。

2. その他注意事項

1) 申請者

① 宅地の分譲を目的とした開発行為

分譲主となる宅地建物取引業者であること。免許を持たない個人又は法人である地主が分譲行為を行うことは認められない。なお、地方公共団体等、宅地建物取引業法の適用を受けない者を除く。

② 居住用賃貸物件を目的とした開発行為

アパート等の居住用の物件の場合、原則として予定建築物の所有者（大家、オーナー）が申請者となるが、自らは当該物件の管理をせず、管理を一括して委託する場合は、その受託者との連名での申請とすること。なお、いずれにせよ借主は他者であり、「その他」（非自己用）の開発行為となる。

③ 業務用賃貸物件を目的とした開発行為

店舗等の業務用の物件について、貸店舗等、物件自体を貸し出すことを目的とする場合は、予定建築物の所有者が申請者となり、「その他」（非自己用）の開発行為となる。

又、業務を行う者と物件の所有者が共同で事業を営む場合においては、連名にて申請者となることで、「自己の業務用」の開発行為と見なすこととする。

2) 開発許可申請手数料

令和7年1月から長崎県の手数料の納付はキャッシュレスとなり、開発許可制度に係る各申請においては、支払窓口での納付又は手数料納付書による納付となる。下表のとおり開発区域の面積等により手数料が異なり、当該面積の確認が必要なため、申請時に各振興局担当窓口で確認のこと。

表3-2 開発許可手数料一覧

区 分		開発許可申請手数料		
		自己居住用	自己業務用	その他（非自己用）
開 発 区 域 の 面 積	1,000㎡未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
	1,000㎡以上 3,000㎡未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
	3,000㎡以上 6,000㎡未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
	6,000㎡以上 10,000㎡（1.0ha）未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
	3.0ha 以上 6.0ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
	6.0ha 以上 10.0ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
	10.0ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円

3-1-5 許可（不許可）の通知

（許可又は不許可の通知）

法第 35 条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

（許可等の条件）

法第 79 条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

許可もしくは不許可の処分の通知等に関する規定である。

1. 許可、不許可の通知

開発許可の申請の内容が、「技術基準」及び「立地基準」に適合し、必要な添付図書が不備無く整っていると認められた場合、法第 79 条の規定に基づく許可の条件を付したうえで、開発許可通知書を交付する。

又、申請の内容が「技術基準」、「立地基準」に適合しない場合、添付図書に不備があり、補正の求めに応じない場合は、不許可とする理由を付して、開発行為不許可通知書を交付する。

なお、第 2 項に記載のとおり、許可もしくは不許可は文書にて当該申請者に通知しなければならないとされているため、書面によらない許可、不許可の処分は無効とされる。

2. 許可等の条件

許可の条件には、工事施工中の防災措置や開発行為の適正な執行を確保するために必要な条件、並びに当該開発行為を廃止する場合に当該工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、工事によって生ずる災害を防止するために必要な事項を具体的に明記することとされている。

又、「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合を指しており、過度な制約を課すことをけん制している。

なお、法第 79 条は、法第 29 条の「開発許可」のみならず、法第 37 条の「建築承認」、法第 41 条、42 条、43 条の「建築許可」に際しても附すことが可能と解されている。

3-1-6 変更許可等

（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滿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。

（以下略）

（変更の許可の申請書の記載事項）

省令第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

省令第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

（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1ha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

開発許可の変更については、法制定当時（昭和43年）法令上の規定がなく、平成4年の法改正により追加され、事務処理の合理化が図られた。

1. 変更許可

変更許可の対象は、法第30条第1項各号に規定するもので以下のとおりとなる。

- ア) 開発区域（工区を分けているときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- イ) 予定建築物又は特定工作物の用途
- ウ) 開発行為の設計
- エ) 工事施工者

- わ) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- か) 市街化調整区域における法第34条の号及びその理由
- き) 資金計画

その他に次のものに準用される。

- く) 非自己用もしくは開発の規模が1ha以上の自己の業務用のもの設計者の変更
- け) 法第32条に基づく協議内容の変更であって、改めて同意・協議を結びなおすもの

なお、開発区域について、測量誤差等の微細な数量調整等に関するもの、及び設計の変更について、軽微な変更に属するものについては、当該変更許可の対象とはならない。

2. 軽微な変更

軽微な変更については、省令第28条の4に規定されており、以下とおりである。

1) 設計の変更のうち

- ア) 予定建築物の敷地の1/10以上の増減を伴わないもの
- イ) 住宅以外の建築物の敷地の増加を伴うもので、その規模が1,000㎡以上とならないもの

※ 当初1,000㎡未満の敷地が1,000㎡以上の敷地となる場合が変更許可の対象であり、当初から1,000㎡を超える敷地の増減が1/10以上なら変更許可の対象となり、それ以外は、ア)の規定が適用される。

なお、確定測量後の測量誤差については、変更許可及び軽微な変更のいずれにも対象とはしない。

2) 工事施工者の変更のうち

- ア) 自己居住用もしくは開発の規模が1ha未満の自己業務用のもの
- イ) 開発の規模が1haを超える自己業務用の開発行為で、主体の変更はなく、氏名又は名称、住所の変更にとどまるもの

3) 工期の変更

設計の変更について、軽微な変更で取り扱うか否かの判断は許可権者と事前に協議を行うこと。

3. 変更許可等の運用

変更許可の取り扱いについては、指針に基づき変更届け出を活用した事前の協議を行い、最後にまとめて一括した変更許可として処理が可能な内容もある。

よって、計画内容に変更が生じた場合は許可権者と協議を行い、変更許可の申請時期等について速やかに協議を行うこと。

建築制限に係る法第41条、第42条、第43条に基づく許可については、変更許可等の規定はなく、建築の計画に変更がある場合、建築確認等の手続きに併せて、別途、変更届を準用し、変更に関する図書を提出すること。

3-1-7 完了検査・完了公告

（工事完了の検査）

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、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。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（以下略）

法第36条は工事完了の検査と公告についての規定である。

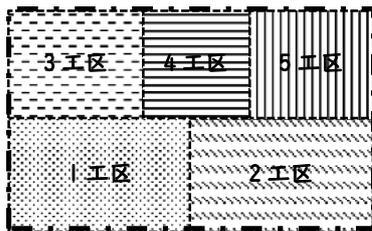
1. 工事完了検査

完了検査については、全ての開発行為に関する工事が完了した場合のほか、道路、公園等の公共施設を分離して完了検査を行うことができることが規定されている。これは、当該公共施設を先行して完了手続きを行い、帰属等の手続きを速やかに行えるよう考慮されたものである。なお、この規定は、公共施設とその他の部分とを分離して検査をすることと規定しているわけではないので、必要な場合にのみ、公共施設工事完了と分離して手続きを行うこと。必ずしも両方の手続きを要するものではない。

1) 工事完了届出

開発行為の工事が完了した場合もしくは工区分を行っている場合当該区域の全域を検査の対象とする。

又、工区を分けた場合について、必ずしも一の工区単位ごとに検査を受けなければならないものではなく、複数の工区にまとめて検査をすることも可とする。ただし、工区を分けて部分完了する場合は、関連する公共施設等も同時に完了させなければならない。



※工区完了の例

1工区→2工区→3工区→4工区→5工区

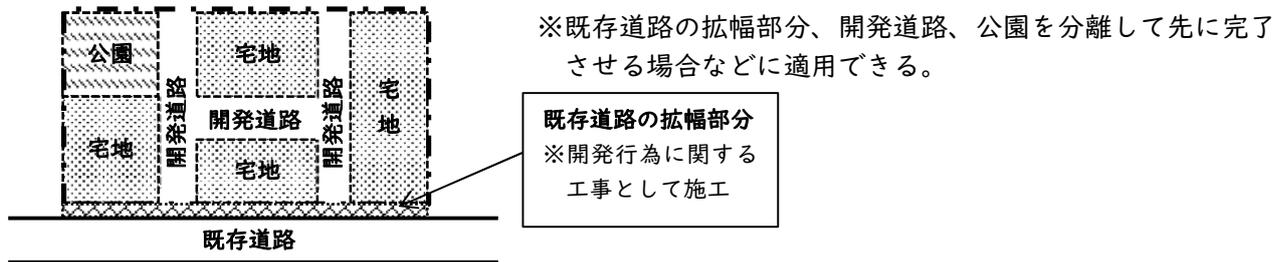
(1工区、2工区) → (3工区、4工区、5工区)

(3工区、4工区) → 5工区 → (1工区、2工区)

といった順に完了させていくことも可能。

2) 公共施設工事完了届出

道路等の公共施設を先行して完了させる場合に用いることとなる。特に開発行為に関する工事として、開発区域外にて開発行為に伴い拡幅整備される道路の部分など、早期に供用させる必要がある場合などに適用することが想定される。



※ 完了検査のスケジュール等考慮のうえ、許可権者と事前に協議しておく必要がある。

2. 完了検査済証

開発行為の一連の手続きについては、完了検査済証の交付をもって完結することとなる。よって、仮に検査済証の交付された後において、当該開発行為の法第29条に基づく許可の取り消しを求める訴えがあったとしても、その訴えの利益は失われていることとされる。（最高裁 H5.9.10 第二小法廷判決）

又、この検査済証については、不動産登記法による土地の地目の変更登記の申請書に添付されると、登記官の現地確認の手続きが省略される等の手続きの簡素化に資する取扱いがなされることとされている。

3. 完了公告

第3項で都道府県知事等の許可権者は検査済証を交付したときは、遅滞なく工事完了公告をしなければならないこととされている。

本県においては、本庁許可案件（開発区域面積1ha以上）は県公報に、それ以外の各振興局等で許可処分された案件については、各処分機関の公告掲示板に貼り出して公告することになっている。

なお、工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認められるときは、開発登録簿にその旨を記載することとされており、もって、一般に周知されることとなる。

3-1-8 開発登録簿

（開発登録簿）

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録等の記載事項）

省令第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第35条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

省令第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

省令第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

長崎県開発登録簿閲覧規則

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の設置）

第2条 開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、次に掲げる場所に設ける。

(1) 土木部（※H30～土木部都市政策課）

(2) 振興局

（閲覧時間）

第3条 閲覧所における閲覧時間は、午前9時から午後4時30分までとする。

（閲覧所の休日）

第4条 閲覧所の休日は、日曜日、土曜日、国民の祝日、1月2日、同月3日及び12月29日から同月31日までの日とする。

（閲覧時間又は閲覧所の休日の変更）

第5条 知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）の整理その他必要があると認めるときは、臨時に、閲覧時間を短縮し、若しくは延長し、又は閲覧所の休日を定めるものとする。この場合においては、知事は、あらかじめその旨を閲覧所に掲示するものとする。

（閲覧の手続）

第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、備付けの閲覧申請簿（様式第1号）に必要な事項を記入し、知事の承認を受けなければならない。

（閲覧上の注意）

第7条 前条の規定により閲覧の承認を受けた者は、係員の指示に従い、登録簿を閲覧しなければならない。

（閲覧の停止又は禁止）

第8条 知事は、次の各号の一に該当する者の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

(1) この規則に違反した者又は係員の指示に従わない者

(2) 登録簿を汚損し、若しくはき損した者又はそのおそれがあると認められる者

(3) 登録簿の閲覧に際し、他人に迷惑を及ぼした者又はそのおそれがあると認められる者

（登録簿の写しの交付請求）

第9条 登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿の写しの交付請求書（様式第2号）により請求しなければならない。

本条は、開発登録簿の調製及び保管について規定している。

1. 登録簿の調整及び閲覧

開発許可権者が開発許可をしたときは、開発登録簿を調製し、公衆の閲覧に供するよう保管しなければならないこととされている。

本県においては、開発許可の権限は県、長崎市、佐世保市、諫早市の4者にあり、長崎市、佐世保市、諫早市の案件については、それぞれの市の所管課にて閲覧することができる。その他の市町については、県の窓口にて閲覧することになる。開発の規模（開発区域面積）が1ha未満のものについては、所管の振興局の建築担当課（班）にて、1ha以上のものについては、県庁建築課にて供されている。

2. 登録簿の保管

当該登録簿の保存期限については、法第38条の規定による開発行為の廃止となった場合を除き、原則として永久保存と考えられる。

3. 登録簿の写しの交付請求

所定の申請様式（様式第2号）にて交付請求を行うこと。又、必要な額の手数料（登録簿470円、添付図面1枚当たり470円の合計金額）を支払うこと。

3-1-9 所管区域

開発許可申請に先立ち、申請図書の作成要領、設計内容、また各種手続き等については、相談を受け付けており、設計上の手戻りや手続き上の不備になることのないよう、事前に相談の上、作業に入ること。

なお、事前相談については、開発区域を所管する下記の県地方機関に相談すること。

※ 長崎市、佐世保市および諫早市の区域内は、それぞれの市へ相談をしてください。

表3-3 相談窓口一覧

相談窓口		担当課（班） （電話番号）	所管区域 ★は市街化調整区域を有する市町
県	県北振興局	建設部 建築課 0956-23-4211	平戸市、松浦市、西海市、東彼杵町、川棚町、波佐見町、小値賀町、佐々町
	島原振興局	建設部 建築課 0957-63-0111	島原市、雲仙市、南島原市
	五島振興局	建設部 管理・用地課 建築班 0959-72-2121	五島市
	（五島振興局） 上五島支所	建設部 管理・用地課 建築班 0959-42-1141	新上五島町
	壱岐振興局	建設部 管理・用地課 建築班 0920-47-1111	壱岐市
	対馬振興局	建設部 管理課 建築班 0920-52-1311	対馬市
	長崎振興局	建設部 建築課 095-844-2181	長与町★、時津町★
	県央振興局	建設部 建築課 0957-22-0010	大村市
	県庁建築課	建築課 宅地指導班 095-824-1111	上記市町におけるものであって、開発面積が1ha以上のもの
長崎市	建築指導課 開発指導係 095-822-8888	長崎市（旧長崎市★、旧香焼町★、旧三和町、旧野母崎町、旧伊王島町、旧高島町、旧外海町、旧琴海町）	
佐世保市	建築指導課 開発審査係 0956-24-1111	佐世保市（旧佐世保市★、旧小佐々町、旧吉井町、旧江迎町、旧世知原町、旧鹿町町）	
諫早市	開発支援課 0957-22-1500	諫早市（旧諫早市★、旧多良見町★、旧高来町、旧小長井町、旧飯盛町、旧森山町）	

※県の所管区域のうち開発区域面積が1ha未満の場合、許可の処分庁は各振興局の担当課（班）、1ha以上の場合には本庁（土木部建築課）が処分庁となる。

2節 申請に必要な図書

（開発許可の申請）

- 省令第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、別記様式第二又は別記様式第二の二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二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2500 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1ha（令第23条の3ただし書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、公共施設的位置及び形状、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、公益的施設的位置、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	1/1000 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	1/1000 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。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1/1000 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、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
給水施設設計 画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500 以上	排水施設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（土質の種類が二以上であるときは、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	1/50 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ぐいの位置、材料及び寸法	1/50 以上	

- 5 前条第4号の資金計画は、別記様式第三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氏名を記載しなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第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。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 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
- 四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 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
- 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。）に地盤

面の高さが基準水位（同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

- 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2500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。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれら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、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の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。

開発許可に必要な申請書及び添付図書は、省令に示されているが、その他必要に応じて、図書の提出を求める場合がある。

3-2-1 開発事前協議

開発事前協議会では具体の計画について、今後必要となる諸手続きを調整することを念頭に議事が進められるため、具体の土地利用計画、造成計画及び道路、排水施設、給水施設等の公共施設計画を明示しておくこと。

又、開発計画地周辺の道路や雨水排水の一次放流先となる河川等の公共施設の整備状況（将来の計画の有無も含め）を把握しておくことが必要である。

表3-4 開発事前協議申出に必要な添付図書（押印は全て必要なし）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発事前協議申出書	指定様式 (EXCEL)		
2	開発計画説明書	指定様式 (EXCEL)		
3	位置図			
4	公図（字図）（写）			
5	土地登記簿謄本（写）			要約書でも可
6	建築物の検査済証（写）又は確認済証（写）（建築基準法）			済証等がない場合は、建物登記簿（写）又は要約書
7	現況図			
8	敷地面積求積図			
9	現況敷地縦横断面図			
10	土地利用計画図			
11	造成計画平面図			切土部分を黄色、盛土部分を緑色で着色
12	造成計画縦横断面図			
13	給・排水計画平面図			
14	建物平面図・立面図・求積図			分譲系開発行為の場合を除く。
15	その他知事が必要と認める図書			

☆本表以下、表中に(EXCEL)、(WORD)の記載があるものは、別途公表している様式のファイル形式を示す。

※ 公的機関の証する書面は、交付日が原則として申請日から3か月以上遡らないものであること。

以下、開発許可申請その他の開発行為に関する許認可申請に要する書面にも同様に適用する。

3-2-2 開発許可申請

開発許可申請に係る添付図書は、申請書、計画図面ほか、必要な書類が都市計画法、同施行令、同施行規則及び県の細則によるもののほか多岐にわたっており、申請書の作成にあたっては、目次を付ける等わかりやすく整理しておくこと。

表3-5 開発許可申請に必要な添付図書
(法第30条)(備考欄に特記しているもの以外は押印不要)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発許可申請書	別記様式第二 (WORD) 別記様式第二の二 (WORD)	法第30条第1項	様式第二は、29条1項、第二の二は、29条2項の許可申請用

●添付書類一覧

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	法第34条各号該当説明図書			市街化調整区域の場合に限る。
2	資金計画書・年度別資金計画	別記様式第三 (WORD)	法第30条第2項	自己の居住用又はIha未満の自己の業務用の開発行為については不要。
3	申請者の資力及び信用に関する申告書	様式第1号 (WORD)	法第33条 第1項第12号	自己の居住用又はIha未満の自己の業務用の開発行為(法第34条14号に関する許可、当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)については不要。
4	申請者の資力及び信用に関する書類	3-3-1申請書の体裁等 4の2)を参照		
5	工事施行者の能力に関する申告書	様式第2号 (WORD)	法第33条 第1項第13号	自己の居住用又はIha未満の自己の業務用の開発行為については不要。
6	工事施行者の能力に関する書類			
7	設計者の資格に関する書類	様式第6号 (WORD)	法第31条	
8	設計者の資格証明書			

9	委任状			押印必要
10	設計説明書	様式第4号 (WORD)	法第30条 第1項第3号	自己の居住用の開発行為については不要。
11	従前・新設・付替の公共施設一覧			
12	実測図に基づく新旧対照図			
13	公共施設管理者との協議・同意書	参考様式4の2 (WORD)	法第32条第1項	押印については、事業者と公共施設管理者との協議による
14	管理予定者との協議経過書	参考様式4(WORD)	法第32条第2項	押印については、事業者と公共施設管理者との協議による
15	開発区域内権利者一覧表	様式第5号附表 (WORD)	法第33条 第1項第14号	本人確認書類を添付
16	開発行為の施行等の同意書 (施行同意に関する協議経過書)	様式第5号 (WORD)		
17	土地の登記簿謄本			正：原本 副：写しでも可
18	開発区域内の公図			正：原本 副：写しでも可
19	関係法令等の許可等の写			
20	建築物概要書	様式第10号その1 (WORD)		

●設計図書一覧

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	位置図			
2	開発区域区域図			雨水排水経路を記載。
3	現況図		省令第16条 第4項	
4	現況縦横断面図			
5	公共施設の新旧対照図			
6	土地利用計画図		省令第16条 第4項	
7	求積図及び求積表			求積経過が確認できるもの。
8	造成計画平面図		省令第16条 第4項	
9	造成計画断面図（縦横断面図）		省令第16条 第4項	
10	排水施設計画平面図		省令第16条	

			第4項	
11	給水施設計画平面図		省令第16条 第4項	自己居住用の開発行為については、原則不要。
12	道路計画縦横断面図			
13	排水施設縦横断面図			
14	がけの断面図		省令第16条 第4項	
15	擁壁の断面図		省令第16条 第4項	
16	排水施設構造図			
17	道路構造図			
18	工作物構造図			
19	防災計画図			
20	防災施設構造図			
21	排水流域図			
22	流量計算書			
23	安定・構造計算書			
24	工作物等の能力に関する計算書			
25	土質試験結果・地質柱状図			
26	工事工程表			
27	その他知事等が必要と認める図書			

- 法第34条各号該当説明図書（市街化調整区域を含む場合）
第5章第2節を参照

3-2-3 開発許可後の諸手続きその他

開発許可後は、開発行為の進捗状況に応じて、変更許可等の手続きが必要となる。また、開発許可以下の各表に各手続きに必要な添付図書を示す。

表3-6 開発行為変更許可申請
(法第35条の2)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為変更許可申請書	様式第16号(WORD)	法第35条の2	
2	変更理由書	※任意様式		
3	その他知事が必要と認める図書			変更前後の図面等

表3-7 開発行為変更届出
(法第35条の2第3項)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為変更届出書	様式第17号(WORD)	法第35条の2	
2	その他知事が必要と認める図書			変更前後の図面等

表3-8 工事着手届出
(県細則第8条)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	工事着工届出書	様式第8号(WORD)		
2	工程表			
3	着工前全景写真			
4	標示板写真	様式第14号(WORD)		

表3-9 工事進捗状況報告書
(許可条件による)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	工事進捗状況報告書	参考様式第8号(WORD)		
2	計画平面図(工事進捗部分を着色)			
3	工程表(工事進捗部分は朱書き)			
4	工程写真(全景・安全管理等進捗状況を確認できるもの)			

表3-10 工事完了届出
(法第36条)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	工事完了届出書	別記様式第四(WORD)	法第36条	
2	公共施設工事完了届出書	別記様式第五(WORD)	法第36条	公共施設部分を先行して完了する場合
3	位置図			
4	工事完了図			
5	工事施工状況の記録写真及び完了写真			

表3-11 建築制限等の解除
(法第37条)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	建築承認申請書	様式第8号の(WORD)	法第37条	
2	申請理由書			
3	建築物概要書	様式第10号その1(WORD)		
4	建築確認済証			
5	位置図			
6	土地利用計画図			
7	建築物の配置図			
8	各階平面図			
9	立面図			
10	工程表			
11	防災計画図			
12	その他知事が必要と認める図書			関連する部分の図面等

表3-12 開発行為廃止届出
(法第38条)

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為廃止届出書	別記様式第八(WORD)	法第38条	
2	廃止理由書			
3	開発許可通知書(写)			
4	位置図			

5	着工前の現況図			
6	廃止時点の現況図			
7	公共施設の回復計画図			
8	災害防止計画図			
9	工事施工状況の記録写真			
10	その他知事が必要と認める図書			

**表3-13 建築物の建ぺい率等の指定の解除
(法第41条第2項)**

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	建築特例許可申請書	別記様式第9(WORD)	法第41条	
2	申請理由書			
3	建築物概要書	様式第10号の1(WORD)		建築物の場合
4	第一種特定工作物概要書	様式第10号の2(WORD)		特定工作物の場合
5	開発許可通知書(写)			
6	位置図			
7	土地利用計画図			
8	建築物等の配置図			
9	各階平面図			
10	立面図			
11	その他知事が必要と認める図書			

**表3-14 開発許可を受けた土地における建築物等の制限の解除
(法第42条第1項)**

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	予定建築物以外の建築等許可申請書	様式第11号(WORD)	法第42条	
2	申請理由書			
3	建築物概要書	様式第10号の1(WORD)		建築物の場合
4	第一種特定工作物概要書	様式第10号の2(WORD)		特定工作物の場合
5	開発許可通知書(写)			
6	位置図			
7	敷地現況図			

8	建築物等の配置図			
9	建築物平面図			
10	建築物立面図（2面以上）			
11	その他知事が必要と認める図書			

**表3-15 開発許可又は建築許可に基づく地位の承継
（法第44条）**

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	地位承継届出書	様式第12号(WORD)	法第44条	
2	承継事由を証する書類			
3	開発許可（建築許可）通知書（写）			
4	位置図			
5	その他知事が必要と認める図書			

**表3-16 開発許可に基づく地位の承継の承認
（法第45条）**

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	地位承継承認申請書	様式第14号の2(WORD)	法第45条	
2	承継事由を証する書類			
3	申請者の資力及び信用に関する申告書		様式第1号	
4	開発許可通知書（写）			
5	位置図			
6	その他知事が必要と認める図書			

**表3-17 開発行為又は建築に関する証明書等交付申請
（施行規則第60条）**

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為又は建築に関する証明書等交付申請書	様式第15号(WORD)	施行規則第60条	
2	公図			正：原本 副：写しても可
3	土地の登記簿謄本			正：原本 副：写しても可
4	付近見取図			
5	敷地の現況図			

6	予定建築物の平面・立面図			
7	建築物概要書	様式第10号その1(WORD)		

3節 書類の作成要領

3-3-1 申請書の体裁等

1. 開発事前協議申出書

開発事前協議申出書に上記の一覧に掲載している図書を添付し、原則として市町が必要とする部数+県が必要とする部数（開発目的によって異なる）、A4判に製本（左とじしろ折りホッチキス止めでも可）したものを作成する。

図面については、A3判を屏風折りにしてA4判に統一することとし、図面が見づらいなど特に支障が無い限りは、A2、A1判の大縮尺の図面とする必要はない。

なお、開発計画の規模等によっては、協議先関係機関が増えるので、職員が指示する場合は、その必要部数を作成する。

2. 開発許可申請書

開発行為の許可を申請する場合には、申請書、計画図面等その他必要な書類を作成する必要がある。書類、図面等の作成には、法、令、規則及び細則によるほか以下の要領で作成する。

開発許可申請書（別記様式第二）に必要事項を記載のうえ、提出一覧表（表3-4）に列記する必要書類、図面等を添付して正本1部、副本3部を当該市町、所管の県の地方機関を経由して県の建築課に提出する。ただし、開発区域の面積が1ha未満の場合は、正本1部に副本2部を当該市町を経由して所管の県の地方機関に提出する。

3. 書類の体裁等

- 1) 書類の大きさは、すべてA4判。
ただし、設計図面は屏風折り（左とじしろ折りでも可）として、A4判に統一する。
- 2) 土地利用計画図及び造成計画平面図は、申請書に添付するものとは別にA4判左とじ形式の図面（開発登録簿用）一部を許可書の交付時に提出する。
- 3) 設計図書は、設計者が記名したものを添付する。
- 4) 前記書類で自己の居住の用、自己の業務の用に供するもの、又は第二種特定工作物の開発行為については、一部必要ない書類もある。

4. 添付図書の注意事項

- 1) 資金計画書（別記様式第三）
様式に従って記載し、資金の裏づけとなる「残高証明書」または「融資証明書」（いずれも押印付きの原本を正本に添付）を添付する。
- 2) 申請者の資力及び信用に関する申告書（様式第1号）
申告書に下記書類を添付する。
 - ア) 前年度に係る法人税、又は前年に係る所得税の納税証明書（いずれも原本を正本に添付）
 - イ) 法人の登記簿謄本（個人の場合は履歴書）
 - ウ) 財務諸表（直前の事業年度のもの）
 - エ) 誓約書

- わ) その他知事が必要と認める書類
- 3) 工事施行者の能力に関する申告書（様式第2号）
申告書に下記書類を添付する。
ア) 前年度に係る法人税、又は前年に係る所得税の納税証明書（いずれも原本を正本に添付）
イ) 法人の登記簿謄本（個人の場合は履歴書）
ウ) 事業経歴書（経営事項審査申請書（写）など）
エ) 建設業許可書（写）
- 4) 設計者の資格に関する書類（様式第6号）
卒業証明書又は設計資格に関する免許証（写しの場合は原本照合）及び実務経験を有することを証する書類を添付する。
- 5) 委任状
申請の手続きを委任する場合は、申請書正本に原本、副本にその写しを添付する。（いずれも押印付きの原本を正本に添付）
- 6) 公共施設の管理者の同意及び協議（押印については、事業者と公共施設管理者との協議による）
① 既存の公共施設の管理者の同意
里道、水路、国県市町道、用排水路放流先の河川、消防用貯水施設等の既存の公共施設管理者との同意については、都市計画法第32条による同意（協議）（参考様式3）を行い、公共施設の協議・同意書（参考様式4の2）を開発許可申請書に添付する。（原本は副に添付し、正にはその写しを添付。）
② 新たに設置される公共施設を管理することとなる者（市町）との協議
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者との都市計画法第32条による協議（参考様式3）を行い、公共施設の協議書（参考様式4）を開発許可申請書に添付すること（原本は副に添付し、正にはその写しを添付。）。又、水道事業者との協議についても同様に添付する。
- 7) 開発行為の施行等の同意書（様式第5号に押印の上印鑑証明書の提出（権利者（所有権者等）の氏名、住所、生年月日がわかる公的機関が証明したものに変わることができる）なお、下記※に記載の土地の売買契約書に関しては、原本を提示したうえで原本照合でも可とする）
開発行為に関する工事の実施の妨げになる権利を有するものの一覧表（附表）を作成し、工事の施工の同意を得る。開発行為の施行等の同意書（様式第5号）と同意者の印鑑証明書（同意書作成時の原本であること。）を添付する。なお、同意が得られない場合には、その理由及び説明内容等を示す経過書を添付する。
※ 土地所有者と申請者との間で交わされた土地の売買契約書は、開発行為の同意書と同等に権利を取得したことを証する書面として取り扱う。
- 8) 土地の登記簿謄本
開発行為及び開発行為に関わる工事の範囲の土地登記簿謄本（申請時の3ヶ月以内の原本に限る。）を添付する。
- 9) 公図（字図）
開発区域及びその周辺の町名と地番、里道、水路が表示された法務局登記官の証明した地図（申請時の3ヶ月以内の原本に限る。）に開発区域を朱書きで示したものを添付する。なお、地番が分筆されていない場合は、点線（朱書）で開発区域を表示する。
- 10) 他の法令に関する許可等の写し
開発行為に関し、他の法令等により手続きを必要とする許可書等の写しを添付する。なお、手続き中のものについては、その状況を示す書面（受理証明書等の原本の写し）を添付する。
- 11) 流量計算書
雨水、汚水等の水理計算については、本書及び盛土等防災マニュアルにより設計を行い、その計算書を

添付する。

12) 安定・構造計算書

擁壁等の構物を設置する場合及び擁壁でおおわれない「がけ」については、本書及び盛土等防災マニュアルにより設計を行い、その安定計算書及びその根拠を申し立てる書面を添付する。

13) 工作物等の施設の能力に関する計算書

終末処理施設、給水施設の能力等について計算書を添付する。

14) 工事工程表

梅雨時期にかかる工事については、特に詳細に記入する。

15) その他知事等が必要と認める図書

知事等が必要と認める図書については、その指示に従い提出する。

16) その他

設計図面は、設計図作成要領及び土地利用計画図作成例に基づき作成する。なお、提出された図面の修正は、原則、認められないので注意が必要。

3-3-2 設計図の作成要領

開発許可等の申請にかかる設計図の作成要領を表3-16にまとめて示しているが、この内容は、基本的な事項を記載したものであり、個々の案件により、設計の意図をわかりやすく表現することが肝要である。

表3-17 設計図の作成要領一覧

番号	図面の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界（赤書） 開発区域からの雨水、汚水の放流経路（青書） 周辺の道路・河川等公共施設の状況 	1/2500～ 1/10000	・地形が把握できる地図を用いて表示。
2	開発区域図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域周辺の都市計画施設の位置、名称 鉄道駅から交通機関の経路、名称及び最寄りの交通機関 用途地域及びその他の規制区域等の位置 県界、市町村界、都市計画区域界と名称 	1/2500	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域位置図を兼用できる。 相当範囲の外周区域を包括したもの。
3	現況図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 既存公共・公益施設の位置及び形状 地形（標高差2mの等高線にて表現） 樹木及び樹木の集団の位置及び範囲、それらの保全の為の切土又は盛土の範囲 筆界、土地の地番 	1/1000	<ul style="list-style-type: none"> ◆着色 公道（茶） 水路（青）
4	実測に基づく開発区域内の公共施設の新旧対象図	<ul style="list-style-type: none"> 既存、新設の公共施設の明示 注）既存、新設の別については一連番号とする。 （例：既存 $\text{\textcircled{○}}$ 新設 $\text{\textcircled{□}}$ ）	1/1000	管理者別に明示。
5	土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 工区堺 予定建築物の敷地の形状、敷地にかかる予定建築物の用途 公共・公益施設の位置及び形状 樹木又は樹木の集団の位置及び緩衝帯の位置、形状 敷地が複数の場合は整理番号 擁壁の位置及び種類 測点（地盤の計画高さ等） 	1/1000	予定建築物の用途は具体的に敷地ごと記載。 開発登録簿用図面
6	求積図（求積表）	<ul style="list-style-type: none"> 全体面積、各敷地、公共施設・公益施設用地別の面積表 		
7	造成計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界、現況地形 切土又は盛土の部分（着色）及び計画高、崖、擁壁の位置 道路勾配、幅員、中心線、計画高 街区の長さ、縦横断線の位置及び記号、BM位置 工区堺 表土の復元範囲 地形（現況線） 調整池の位置及び形状 消防水利施設の名称、位置及び形状 	1/1000	<ul style="list-style-type: none"> ◆着色 切土（黄） 盛土（緑）
8	造成計画縦横断図	<ul style="list-style-type: none"> 区域境界線 基準線、計画線 切土又は盛土する前後の地盤面（切土、盛土色別） 計画地盤高 道路、擁壁等構造物の位置、形状、材質 土羽の位置、勾配及び表面保護工等仕上げ 	1/1000	<ul style="list-style-type: none"> 区域境界線の付近については影響範囲（区域外を含む）について記載。 現況線は細く、計画線を太く記載。

9	排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> 排水施設の位置、用途、材質、形状、内寸法、及び勾配 排水区域の境界（青線） 放流先河川又は水路の名称 排水の流れ方向 流量計算書との照合符合 污水处理施設の位置、形状 	1/1000	<ul style="list-style-type: none"> 構造物がRC造の場合配筋図が必要。
10	給水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> 給水施設の位置、形状、材質及び内寸法 取水方法及び位置 消火栓及び防火水槽の位置及び種類 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状 	1/1000	<ul style="list-style-type: none"> 排水計画平面図に図示してもよい。 自己の居住用の場合は不要。
11	道路計画縦断面図	<ul style="list-style-type: none"> 測点、勾配（%） 計画地盤面及び現地地盤面、基準線 計画地盤高、現地地盤高、盛土及び切土高 構造物の種類、位置、形状、材質 	1/1000	<ul style="list-style-type: none"> 区域外取付部分を含む。
12	排水施設縦断面図	<ul style="list-style-type: none"> 排水渠勾配及び管径 土被り、地盤高 人孔の種類、位置及び人孔間の距離 	1/500	<ul style="list-style-type: none"> 道路計画縦断面図に図示してもよい。
13	崖の断面図	<ul style="list-style-type: none"> 崖の高さ及び勾配、小段幅 土質（土質が複数の場合それぞれの土質及び土厚） 崖の保護方法（石張、モルタル吹付等） 現地地盤面 	1/50	<ul style="list-style-type: none"> 現況線は細く計画線は太く。
14	擁壁の断面図	<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寸法 透水層の位置、寸法及び種類 水抜き穴の位置及び内径 基礎構造部分の寸法 基礎地業の種類と形状及び地盤の土質 施工前の地盤面 	1/50	<ul style="list-style-type: none"> RC擁壁の場合配筋図が必要。 現況線は細く計画線は太く。
15	排水施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> 開渠、暗渠、会所、落差工、吐水 放流先河川、水路の名称、断面、水位及び吐水口の高さ 	1/50	<ul style="list-style-type: none"> RC造の場合配筋図が必要。
16	道路構造図	<ul style="list-style-type: none"> 幅員、横断勾配（%） 表層及び路盤（上下層）の材料、寸法 側溝及び埋設管の位置、形状、寸法 	1/50	
17	工作物構造図	<ul style="list-style-type: none"> 施設の名称及び記号 施設の形状、構造及び寸法 	1/100	<ul style="list-style-type: none"> 橋梁、消防水利施設。
18	防災計画図	<ul style="list-style-type: none"> 等高線 法面の場合段切り位置、幅 降雨時の雨水経路及び流出土対策方法 防災施設の位置及びその設置時期 	1/2500	<ul style="list-style-type: none"> 防災計画説明書添付。
19	防災施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> 仮排水路、柵工、施工時の法面保護仕様 雨水貯水池の形状、寸法 	1/100	
20	排水流域図	<ul style="list-style-type: none"> 集水域の区分図 地表水の流出方向 流量計算書との照合符合 	1/2500	<ul style="list-style-type: none"> 区域外の流域範囲と区域内を併せて表示したもの。
1	工事完了図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 予定建築物の敷地の形状、敷地にかかる予定建築物の用途 公共・公益施設の位置及び形状 樹木又は樹木の集団の位置及び緩衝帯の位置、形状 敷地が複数の場合は整理番号 	1/10000	<ul style="list-style-type: none"> 予定建築物の用途は具体的に敷地ごと記載。 <p>開発登録簿用図面</p>
2	公共施設工事完了図	<ul style="list-style-type: none"> 当該公共施設の位置及び形状 公共施設の管理区域 	1/500	

申請図書の凡例一覧表（参考例）

名称	記号	名称	記号
開発区域境界線		暗	円形 内径
工区境界線			馬蹄形 幅×高さ
街区番号		渠	矩形 幅×高さ
宅地番号			卵形 呼び名
公共公益用地			開
造成計画高	L型側溝及び寸法		
敷地面積	Lu型側溝及び寸法		
BM		渠	
位置			樹類
高さ		雨水円形人孔 人孔 樹	
道路番号及び幅員		汚水円形人孔 人孔 樹	
勾配、延長		現況法面	
変化点		計画法面	
管番号		間知ブロック積擁壁	
管径		重力式擁壁	
勾配		RC擁壁	
管延長		給水管	
流水方向		制水弁	
雨水管渠		消火栓	
污水管渠		ガードレール	
合流管渠		ガードフェンス	
既設管渠		階段	
横断管渠		車止め	
緩衝帯		樹木	

【参考例】

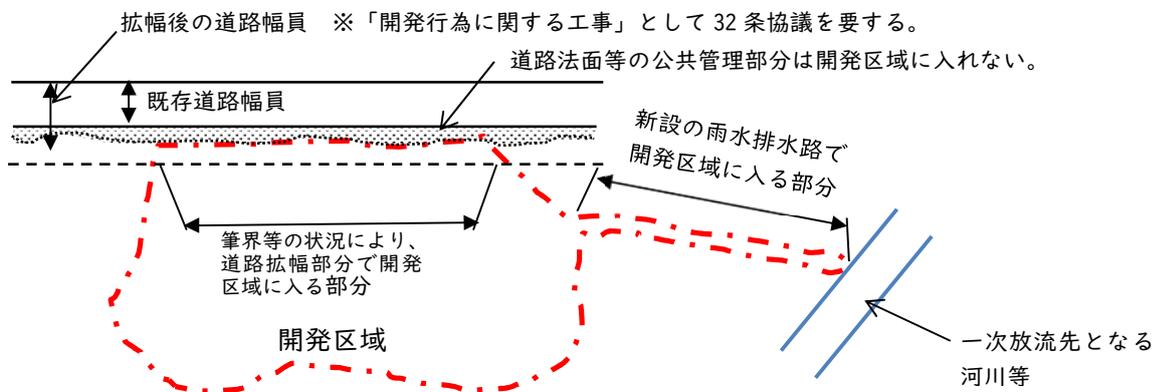


1. 「開発区域」の範囲

原則として一体的な土地利用の範囲を開発区域とするが、各論的には、道路等の既存公共施設との管理区分や隣接地の地形、地物及び権利関係上において、合理的な開発区域の設定が求められることになる。

1) 公共施設の取扱い

原則として、里道・水路等の法定外公共物を除き、既存公共施設の管理区域部分は開発区域には入れず、新設の公共施設は開発区域に入れることとする。又、開発区域外で整備すべき公共施設は「開発行為に関する工事」として32条協議を要することになる。



2) 造成協力地の取扱い

開発される土地の災害防止等防災目的のために隣接地を一体的に切土または盛土する行為を「造成協力」と言い、その造成協力した土地を「造成協力地」という。例えば、宅地造成のために山を半分縦に削る場合、削った面を垂直にそのまま残すと崩壊する恐れがあるので、削り残した方を安全な勾配まで削り直すことなどがある。

都市計画法や宅地造成及び特定盛土等規制法の中で定められた用語ではない。上記のとおり造成工事では開発区域の端部によく発生するので、開発行政では「造成協力地」という用語は一般的に使われているが、造成協力地は市街化調整区域にしか存在しない。

なお、市街化調整区域の「造成協力地」は、開発区域に含めない。市街化調整区域以外の区域は、関連して一体の造成を行う部分は、開発区域として参入すること。

① 隣接地のがけ面を段切り施工する場合

隣接地のがけ面の場合で当該がけ面を安定勾配に切土（造成行為に該当）することにより、開発区域内の宅地部分の安全性を図ることができる。

② 隣地小山部分を切り跳ねる場合

通常ならば、造成残地となる部分と隣接地を含めた小山部分を切り跳ねることで、宅地部分の安全性を図ることができる。

③ 隣地低地を盛土する場合

低地部分に筆界がある場合、通常の造成行為では筆界部分に擁壁等の土留め工作物を築造しなければならなくなるが、それにより、隣地に窪地部分が残され、排水処理等に支障となることが想定される。そのため、一体的に盛土を行い宅地の安全性を図ることができる。

2. 工事中の注意事項

1) 開発許可の表示

工事着手後は、開発許可標識（様式第14号（県細則20条関係））を現場の見やすいところへ表示すること。なお、許可にかかる設計図書を工事現場に常備すること。

2) 工事施工状況の記録

工事施工者は、次に掲げる工事において、主要な工程、工種、及び工事完了後埋設される部分の工事について、工事施工状況を写真その他の資料により記録しておくこと。

① 盛土工事

- ア) 盲暗渠（地下水排除工）
- イ) 地山部分の斜面の段切り
- ウ) 盛土各層の撒き出し厚、及び転圧の状況

② 排水施設工事

- ア) 軟弱な地盤における排水施設の基礎
- イ) 主要な暗渠及び地下水排除工

③ 道路工事

- ア) 路盤工
- イ) 側溝下の基礎砕石工
- ウ) 舗装工

④ 給水、貯水施設

- ア) 根切、掘削の完了状況
- イ) 給水配管の敷設状況
- ウ) 鉄筋コンクリート構造物の配筋状況

⑤ 擁壁工

- ア) 根切、掘削の完了状況 ※特に根切底の状況が分かるように記録する。
- イ) 根切底での平板載荷試験等原位置試験の実施状況
- ウ) 基礎砕石
- エ) 鉄筋コンクリート構造物の配筋状況
- オ) 躯体の各部分の出来形
- カ) 背面排水工（止水コンクリート、水抜き管、裏込め砕石等）

⑥ その他、知事が必要をとして求めるもの

3) 工事管理

工事中は現場責任者を常駐させ、工事の進捗に合わせ、市町の関係課と連絡を密にし、各種手続きについて遺漏のないよう、また、指示事項等を遵守するよう工事管理すること。

4) 防災措置

工事中は、降雨、暴風による風水害や車両等による事故、及び粉塵・騒音等の公害について、工事施工区域内外において、常に必要な措置を講じること。

5) 工事の進捗状況の報告（参考様式第8号）

工事の進捗状況を毎月末日に調査し、翌月の5日までに報告書に次のものを添えて、当該市町を經由して管轄の振興局（県の地方機関）、長崎県土木部建築課に提出すること。

- ① 計画平面図(工事進捗部分を着色)
- ② 工程表(工事進捗部分は朱書き)
- ③ 工程写真(全景・安全管理等進捗状況を確認できるもの)