

第3章 開 発 許 可 申 請

第1節 開発許可申請

1 開発許可申請書

開発許可を受けようとする者は、法第30条（許可の手続き）、規則第15条（開発許可書の記載事項）、規則第16条（開発許可の申請）、規則第17条（開発許可の申請の添付図書）及び八代市都市計画法施行細則（以下、「市規則」といいます。）の定めるところにより、次表に掲げる図書を整備し、開発行為許可申請書に添付のうえ、市長に提出しなければなりません。

(1) 工区の設定

規模の大きい開発行為を行う場合、開発区域の中に工区を設定して申請することができます。

工区を設定した場合、工事の完了は工区単位で取扱います。また、法第37条の建築制限も工区単位で解除されることとなります。

(2) 予定建築物等

(ア) 用途

予定建築物等の用途は、申請の内容が法第33条及び法第34条に基づく許可基準に適合するかどうかを判断するうえで重要な要素となりますので、申請書に具体的かつ明確に記載する必要があります。

(イ) 配置

予定建築物等の配置は、法第33条第1項第2号から第5号までの適用について判断する際の重要な要素となりますので、設計に当たっては街区のみでなく、個々の敷地の形態まで明確にする必要があります。

(ウ) 規模

予定建築物等の規模が許可の判断の重要な要素となる場合には、建築面積や延べ床面積を明確にする必要があります。

表：開発許可申請添付図書（共通）※凡例については「開発許可制度運用指針(平成26年8月1日付け国都計第67号通知)別表2」参照のこと。

名称	明示すべき事項	縮尺	備考
設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設計画等		自己居住用については設計概要書で可
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、排水先の河川への経路、学校、その他目標となる地物及び方位	1/50,000 以上	
開発区域図	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において県境・市町村境・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、方位、地形、開発区域の境界（赤枠）等	1/2,500 以上	
現況図（平面図・断面図）	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令第28条の2第1項に規定する高さ10m以上の健全な樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する高さ1mを超える切土又は盛土の部分の表土の状況等	1/2,500 以上	1) 等高線は2mの標高差を示すもの 2) 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては1ha以上のもの

土地の公図の写し	開発区域の境界（赤枠）、土地の地番、土地の形状等		
土地利用計画図	方位、開発区域の境界（赤枠）、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、公共的施設の位置及び形状、樹木又は樹木の集団並びに緩衝帯の位置及び形状等	1/1,000以上	
造成計画平面図	方位、開発区域の境界（赤枠）、切土（赤色）又は盛土（緑色）をする土地の部分の色分け、がけ及び擁壁の位置、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（等高線）、宅地の地盤及び面積等	1/1,000以上	1) 小規模開発の場合は、土地利用計画図に合わせて図示してもよい 2) 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
造成計画断面図	切土（赤色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面、がけ及び擁壁の位置等	1/1,000以上	
排水施設計画平面図	排水区域の区域界、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等	1/1,000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、吐口等）	1/100以上	1) 終末処理施設を設けた場合はその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、消火栓の位置等	1/1,000以上	1) 小規模開発の場合は排水施設計画平面図に合わせて図示してもよい
防火水槽構造図		1/50以上	
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）、切土及び盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法等	1/100以上	1) 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生じるがけが1mを超えるがけ又は切土と盛土をとを同時にした土地の部分に生じる高さ2mを超えるがけについて作成すること 2) 壁面で覆われるがけ面については、設計条件を示すこと

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、裏込コンクリートの寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質、水抜き穴の寸法及び間隔、基礎杭の位置・材料及び寸法等	1/50 以上	1)練積造を除き、構造計算書又は大臣認定書の写しを添付すること
その他公共施設等の計画平面図・断面図・構造図	公園・緑地・調整池・緩衝帯等	適宜	
求積図	開発区域全体の求積図、新旧公共施設の求積図、公益的施設の求積図	1/1,000 以上	1)三斜式又は座標式によること
予定建築物等の計画平面図・立面図		適宜	1)規模、建ぺい率、容積率、高さ等を明示すること
防災工事計画平面図	方位、等高線、計画道路線、断切位置、へドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水経路、防災措置機関等	1/1,000 以上	1)原則として 1ha 以上の造成の場合に添付すること
防災施設構造図		1/100 以上	1)原則として 1ha 以上の造成の場合に添付すること
流量計算書			
公共施設の所有者・管理者の同意書	同意の内容を明確にすること		1)開発行為が影響を及ぼす可能性のある既存の公共施設者の同意 2)正本に原本を添付すること
公共施設管理者との協議経過書	協議の内容を明確にすること		1)開発行為により新たに設置する公共施設の管理予定者との協議 2)正本に原本を添付すること
開発行為等同意書			1)開発行為の施行の妨げとなる権利（所有権、抵当権、賃借権、地役権等）を有する者の同意 2)許可を行う時点までに全ての同意を得ること 3)正本に原本を添付すること
同意者の印鑑証明書			
開発区域内の土地登記簿謄本			1)道路や水路等を含む 2)正本に原本を添付すること
資金計画書	収支計画、年度別資金計画等 ※国、都道府県等にあつては、予算書又は事業計画書		1)自己の居住用の開発行為又は 1ha 未満の自己業務用の開発行為を除く

申請者の資力・信用に関する申告書	添付書類：法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）の写し、事業経歴書、法人税又は所得税の納税証明書等		1) 自己の居住用の開発行為又は1ha未満の自己業務用の開発行為を除く
工事施行者の能力に係る申告書	添付書類：法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）の写し、事業経歴書、法人税又は所得税の納税証明書、建設業許可書の写し等		1) 自己の居住用の開発行為又は1ha未満の自己業務用の開発行為を除く *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工事を施工するものをいう
設計者資格申告書	資格を有することを証する証明書等		1) 1ha以上の開発行為に限る
その他市長が必要と認めた書類	委任状、現場状況写真		

【注意】

- 1 それぞれ該当するものがない場合は添付を要しない。
- 2 設計図には、作成者が記名すること（法規則第16条第6項）
- 3 設計図の着色は以下によること。
 - 道路：茶色
 - 里道：黄色
 - 公園緑地：黄緑色
 - 集中浄化槽：桃色
 - 水路・防火水槽・遊水池・調整池：青色
 - 消火栓：Hを○で囲む（赤色）
 - 集会所：橙色
 - 切土：赤色
 - 盛土：緑色
- 4 提出部数は以下のとおり。
 - 正本1部及び副本1部
 - ・ 開発行為許可の申請（法第29条）
 - ・ 開発行為変更許可の申請（法第35条の2第2項）
 - ・ 開発行為の軽微な変更に係る届出（法第35条の2第3項）
 - ・ 建築制限解除の申請（法第37条）
 - ・ 用途地域の定められていない土地の区域内における建築物の特例許可の申請（法第41条第2項ただし書）
 - ・ 予定建築物以外の建築物又は特定工作物の建築等の許可の申請（法第42条第1項ただし書）
 - ・ 開発行為を受けた土地以外での土地における建築物又は第1種特定工作物の建築等の許可の申請（法第43条）
 - ・ 既存権利の届け出に基づく開発行為（法第34条第13号）
 - ・ 工事完了の届出（法第36条）
 - ・ 開発行為の廃止の届出（法第38条）
 - ・ 地位の承継の申請（法第45条）
 - 正本1部
 - ・ 工事着手の届出（市規則第10条）
 - ・ 開発登録簿の写し交付申請（法第47条）
 - ・ 開発行為又は建築に関する証明書の交付申請（規則第60条）

2 大規模開発行為に伴う事務連絡会議

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為については、大規模開発行為に係る開発行為の許可等の事務の迅速かつ適正な処理を図るために設置される「開発許可等事務連絡会議」において連絡調整を行うことができます。

事務手続は、都市計画法及びその他の法令により許可の見込みがある場合に限り以下の手続を行うこととなります。

事務連絡会議申請書提出

提出部数：指示を受けた部数

- ・事務連絡会議申請書
- ・事業計画書（当該開発行為に関する事業計画）
- ・設計説明書
- ・資金計画（収支計画、年度別計画）
- ・字図の写し（寄せ字図）
- ・土地の権利者一覧表
- ・開発区域内の公共施設新旧対照表
- ・開発区域位置図
- ・現況平面図
- ・土地利用計画平面図
- ・造成計画平面図
- ・造成計画断面図
- ・給排水施設計画平面図
- ・その他必要と思われる資料

事務連絡会議

会議当日に開発行為の内容等につき説明していただきます。

会議結果（意見書）交付

個別協議・結果報告

意見書に基づき協議を実施し、結果を報告してください。

許可申請

協議結果に問題がない場合は申請手続に移行します。

(2) 公共施設管理者協議及びその他協議

① 公共施設管理者協議（法第 32 条の規定に基づく協議）

公共施設	協議先（公共施設管理担当課）	同意（協議）内容
市道 里道 農道 管理用道路 開発道路	【旧八代市区域】 土木課、農地整備課、各管理者 【旧町村区域】 各支所の産業建設課、各管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入り口の設置（接道） ・ 道路後退 ・ 道路側溝への排水の接続、放流 ・ 開発道路の接続 ・ 付替え、用途廃止 ・ 管理、帰属 等
排水路	【旧八代市区域】 土木課、農地整備課 (場合により土地改良区) 【旧町村区域】 各支所の産業建設課 (場合により土地改良区)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水排水（抑制処理水）の接続、放流 (場合により河川協議書添付) ・ 合併浄化槽処理水の接続、放流 ・ 付替え、用途廃止 ・ 管理、帰属 等
公園・緑地・広場	【旧八代市域】 都市整備課 【旧町村区域】 各支所の産業建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園等の設置 ・ 管理、帰属 等
上水道	【旧八代市区域】 水道局 【旧町村区域（鏡町、千丁町）】 八代生活環境事務組合（所在地：氷川町）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共上水道からの取水 ・ 給水管の新設（開発道路等） ・ 管理、帰属 等
下水道	下水道建設課、下水道総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道への接続、放流 ・ 汚水管の新設（開発道路等） ・ 管理、帰属 等
消防水利	危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防水利の新設、既設利用 ・ 管理、帰属 等
洪水調節池	土木課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洪水調節池の構造 ・ 管理、帰属 等
県道	熊本県八代地域振興局土木部維持管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入り口の設置（接道） 等
国道	国土交通省熊本河川国道事務所 八代維持出張所管理係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入り口の設置（接道） 等
ゴミ置き場	環境センター管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴミ置き場の新設 ・ 管理、帰属 等

※同意内容は、公共施設管理者同意書（様式第5号）の「6 同意の内容」欄に明記すること。

② 河川協議【※事前に雨水排水の放流先（接続高さ等）について管理者と協議すること】

洪水調節池の容量等の計算に関すること・・・【開発区域：5,000 m²以上 50,000 m²未満

[最初の窓口:八代市役所建設政策課]

熊本県八代地域振興局土木部工務課

【開発区域：50,000 m²以上】

熊本県土木部河川港湾局河川課

③ その他協議及び届出【※開発許可申請には原則添付不要】

農用地区域の除外（農振除外）に関すること・・・農林水産政策課（市本庁舎4階）

農地転用許可に関すること・・・農業委員会（市本庁舎4階）

文化財に関すること・・・文化振興課（市本庁舎4階）

地下水使用、特定施設の届出等・・・・・・・・・・環境課（エコエイトやつしろ内）
大規模小売店舗立地法に関する事・・・・・・・・・・商工・港湾振興課（市本庁舎4階）
建築物に関する事・・・・・・・・・・建築指導課（市本庁舎5階）
改正土壌汚染対策法に基づく届出等・・・・・・・・・・八代保健所（八代地域振興局内）

第2節 変更許可申請等

1 変更許可申請（法第35条の2第1項、第2項）、 変更協議（法第35条の2第4項、法第43条第3項）

(1) 変更許可（協議）を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為について、以下の事項を変更しようとする場合には許可（協議）が必要です。なお、変更許可（協議）は、開発許可（協議が整った）後で、かつ完了公告前に行われる変更が対象となります。

ただし、当初の開発許可（協議）の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は、当初の許可（協議内容）を廃止したうえで、新たに開発許可（協議）を受ける必要があります。

変更許可に当たっては、変更を生じる箇所について開発許可申請と同様の基準に基づいて審査を行います。

ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模

イ 開発区域において予定される建築物又は特定工作物の用途

ウ 開発行為に関する設計

公共施設の位置、規模、設計等の変更を行う場合や公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更する場合があります（法第32条に基づく手続きが必要です。）。

エ 工事施行者

ただし、規則第28条の4第1項ニに該当する場合を除きます。

オ 自己用・非自己用の別、居住用・業務用の別

カ 市街化調整区域において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由

キ 資金計画

(2) 申請手続、協議手続

変更許可を受けようとする者は、法第35条の2第2項、規則第28条の2、規則第28条の3並びに前表に記載する書類のうち変更が生じるものを開発行為変更許可申請書に添付して市長に提出してください（新旧を分けて記入してください。）。

変更協議についても同様です。

2 変更届（法第35条の2第1項ただし書、第3項、規則第28条の4第2号）

(1) 変更届を提出しなければならない場合

開発許可を受けた事項の軽微な変更を行う場合は市長に届け出る必要があります。開発行為変更届を提出しなければならない場合は以下のとおりです。

ア 設計変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更であるもの。ただし、次に掲げるものを除く。

- ・ 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

- ・ 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

イ 工事施行者の変更

上記1(1)エの場合を除く主体の変更、氏名若しくは名称又は住所の変更（下表参照）

ウ 工事の着手年月日又は完了予定年月日の変更

(2) 変更手続

変更届を提出しようとするときは、法第35条の2第3項及び市規則の定めるところにより、変更が生じる図面等を開発行為変更届出書に添付して市長に提出する必要があります。

表：工事施行者の変更の手続き

用途		主体の変更	氏名(名称)・住所の変更
非自己用		許可	届
自己の業務用	1ha以上	許可	届
	1ha未満	届	届
自己の居住用		届	届

第3節 設計者の資格

申請に必要な設計図書について、一定の資格を有する者が作成しなければならないとされている場合があります。詳細については下表のとおりです。

法律名	都市計画法（第31条）		宅地造成等規制法
資格を有する設計	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事（規則第19条第1号）	開発区域の面積が20ha以上のもの（規則第19条第2号）	高さが5mをこえる擁壁の設置、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡をこえる土地の排水施設の設置（施行令第16条、17条）
イ 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して2年以上の実務経験を有する者	課程：土木・建築・都市計画・造園 技術：宅地開発	左記のいずれかに該当するもので、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがある者。その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有するものと認めた者。	課程：土木・建築 技術：土木・建築
ロ 短期大学において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して3年以上の実務経験を有する者	同上		同上
ハ 上記の者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して4年以上の実務経験を有する者	同上		同上
ニ 高等学校、中等教育学校、旧中学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務経験を有する者	同上		同上
ホ 技術士法による本試験のうち、右の部門に合格した者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務経験を有する者	部門：建設・水道・衛生工学 技術：宅地開発 年数：2年以上		部門：建設
ヘ 建築士法により一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務経験を有する者	技術：宅地開発 年数：2年以上		
ト 右の技術に関して、右の年数以上の実務経験を有する者で、建設（国土交通）大臣の認定する講習会を終了した者	宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む10年以上の実務経験		技術：土木・建築 年数：10年以上
チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者			

第4節 国、県等の特例

1 開発許可の特例（法第34条の2第1項）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで開発許可が不要であった県等が行う開発行為について、法第29条第1項第3号（令第21条）で許可不要とされているものを除き、開発許可を要することとなりました。

しかし、その場合、開発許可権者が申請者（県等）に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方による協議が成立することをもって許可があったものとみなすとする特例制度が設けられました。

(1) 協議が必要な者（該当機関名等）

- ア 国
- イ 県
- ウ 指定都市（熊本市）
- エ 中核市（指定なし）
- オ 都市計画法第3章第1節（開発行為等の規制）の知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（八代市・天草市）
- カ 県、指定都市、中核市又は上記オの市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港湾局
- キ 県、指定都市、中核市又は上記オの市町村が設置団体である地方開発事業団
- ク 国、県、指定都市、中核市又は上記オの市町村とみなされる者
 - ① 県、指定都市、中核市又は上記オの市町村が設置する住宅供給公社
 - ② 県、指定都市、中核市又は上記オの市町村が設置する土地開発公社
 - ③ 独立行政法人都市再生機構
 - ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - ⑤ 日本下水道事業団
 - ⑥ 独立行政法人空港周辺整備機構

(2) 協議

上記（1）に該当する者は、開発行為の内容が法第33条（第1項第12号を除く。）及び第34条の基準に適合していることを確認するために、協議書及び添付書類を提出することにより、市長と協議を行うこととなります。

なお、協議成立により、許可があったものとみなすこととされていることから、開発許可と同様に、工事完了検査（第36条）、工事完了公告があるまでの建築制限（法第37条）、開発行為の廃止届（第38条）、開発登録簿の調製（第47条）等の規定の適用を受けることとなります。