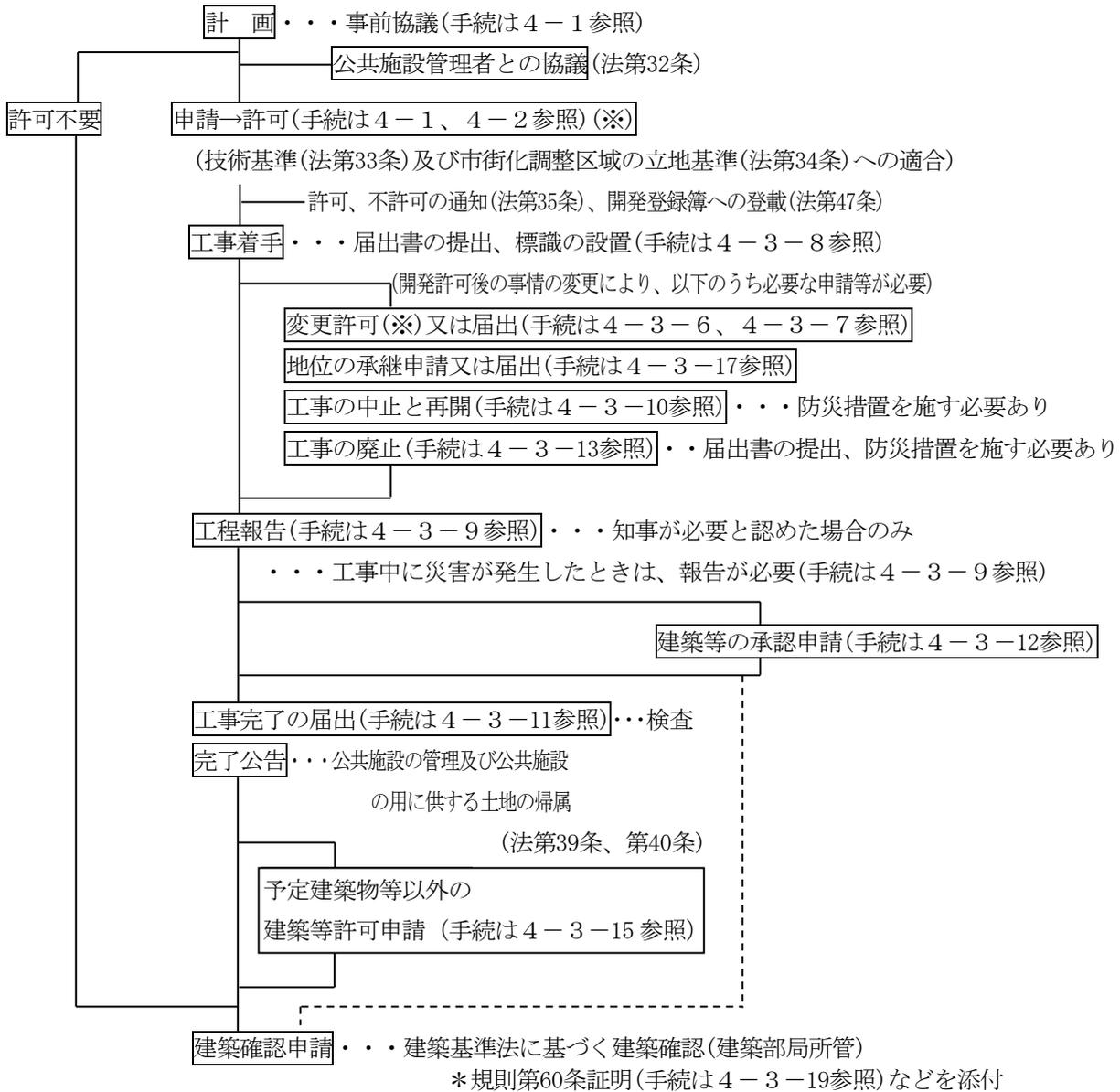


4 開発許可制度申請手続

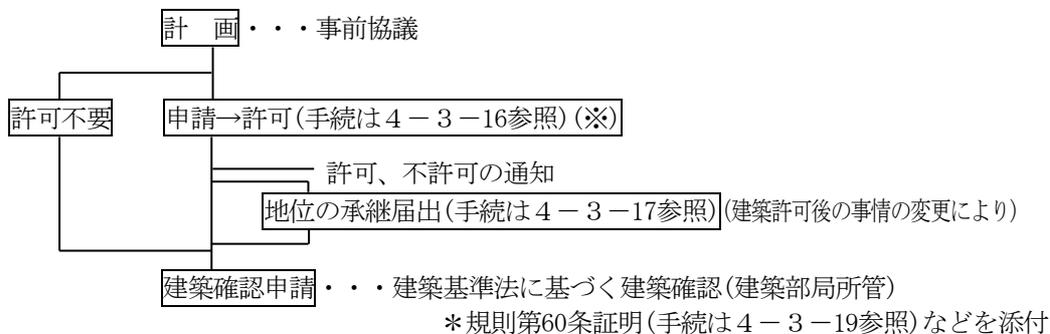
4-3 その他の手続(都市計画法施行細則等)

4-3-1 開発行為等にかかる全体の流れ

(1) 開発行為を伴う場合



(2) 開発行為を伴わない場合(市街化調整区域のみ)



(※) 国等の行う開発行為等に関する特例(手続は4-3-5、4-3-16参照)

国等の行う開発行為にあつては、協議が成立することをもって許可があつたものとみなされる。
なお、※のものだけ通常様式と別の様式となるが、他は通常の様式と同じである。

4-3-2 都市計画法施行細則の趣旨

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)及び都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

[解説] この規則は、県が開発許可等を行う場合の事務手続きを定めている。施行時特例市である四日市市、事務処理市町村である津市、松阪市、桑名市及び鈴鹿市は各市で規則を定めているので、各市の規則を参照のこと。

(参考) 都市計画法施行細則 昭和45年8月25日三重県規則第43号公布

[沿革] 昭和48年12月21日三重県規則第75号、50年3月28日第19号、52年8月2日第42号、58年12月6日第42号、平成4年3月31日第27号、4年7月17日第58号、4年10月20日第70号、5年6月25日第36号、6年11月29日第106号、7年8月15日第58号、8年11月29日第63号、9年3月18日第88号、9年3月31日第116号、10年4月1日第35号、11年3月30日第76号、11年12月3日第115号、13年1月5日第3号、13年5月18日第61号、15年3月28日第36号、17年3月7日第9号、18年1月10日第5号、18年3月31日第53号、19年11月30日第64号、24年3月21日第4号、25年2月26日第8号、28年3月4日第8号、30年3月22日第30号、令和2年12月25日第99号 改正

4-3-3 開発許可申請(法第29条)関係

(開発許可申請書の添付書類)

第2条 法第29条第1項又は第2項の規定により開発行為の許可(以下「開発許可」という。)を受けるため、法第30条第1項に規定する申請書を提出しようとする者は、当該申請書に同条第2項に定めるもののほか、次の各号に掲げる書類を添付して、提出しなければならない。

- 一 開発区域の土地の登記事項証明書
- 二 申請者の資力及び信用に関する申請書(第1号様式)
- 三 工事施行者の能力に関する申告書(第2号様式)
- 四 その他知事が必要と認める書類

2 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、設計説明書(第3号様式)によるものとする。

3 省令第17条第1項第三号に規定する書類は、同意証明書(第4号様式)によるものとする。

4 省令第17条第1項第四号に規定する書類は、設計者資格証明書(第5号様式)によるものとする。

[解説] 添付書類は、別記様式第2(又は第2の2)の裏面にまとめてあるので参照されたい(作成要領は第4-2章による)。

4-3-4 既存権利の届出(法第34条第13号)関係

(既存権利届出書)

第3条 法第34条第13号の規定による届出をしようとする者は、既存権利届出書(第6号様式)を提出しなければならない。

4-3-5 開発許可の特例(法第34条の2)関係

(開発行為協議書等)

第4条 法第34条の2第1項の規定(法第35条の2第4項の規定により準用する場合を含む。)による協議を行おうとする者は、知事が必要と認める書類を添付して、開発行為(変更)協議書(第6号様式の2)を提出しなければならない。

4 開発許可制度申請手続

〔解説〕

法第34条の2に基づく協議を行う場合は、法第29条に基づく申請書の代わりに当該申請書を使用するが、その他の様式は、通常の開発許可申請と同様である。

添付書類は、第6号様式の2の裏面にまとめてあるので参照されたい(作成要領は第4-2章による)。

4-3-6 開発行為変更許可(法第35条の2)関係

(開発行為変更許可申請書)

第5条 法第35条の2第1項の規定による変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書(第6号様式の3)を提出しなければならない。

〔解説〕

(1) 変更許可申請手続

変更許可申請は、開発許可申請と全く同様の手続で行い、法第33条等の規定に従って審査し、処分する。また、開発行為変更概要書を添付することとし、設計説明書は新旧に分けて記入すること。設計図面についても、朱線で新旧を対照できるように作成すること。

(2) 変更許可申請の添付図書について

申請書には、当初許可に添付されてい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。

ただし、以下に該当する場合には新たに該当図書を添付しなければならない。

- ① 変更後の開発行為の面積が1ha以上となるもの(→設計者の資格)
- ② 公共施設に関する事項を変更する場合(→公共施設に係る協議及び同意)
- ③ 令第23条各号(20ha以上の開発)に掲げる者との協議に係る事項で以下の変更をしようとする場合(→公共施設に係る協議)
 - 1) 開発区域の位置、区域又は規模
 - 2) 予定建築物の用途
 - 3) 協議すべき者に係る公共施設の設計

4-3-7 開発行為変更届出(法第35条の2)関係

(開発行為変更届出書)

第6条 法第35条の2第3項の規定による届出をしようとする者は、開発行為変更届出書(第6号様式の4)を提出しなければならない。

4-3-8 工事着手関係(許可条件)

(工事の着手)

第7条 開発許可を受けた者は、工事に着手しようとするときは、あらかじめ、工事着手届出書(第6号様式の5)を提出しなければならない。

(標識の設置)

第8条 開発許可を受けた者は、開発行為に係る工事の施行期間中当該工事現場の見やすい場所に、開発行為許可標識(第7号様式)を設置するものとする。

〔解説〕

(1) 工事着手届出書の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

(イ) 許可後工事着工が遅れた場合には、遅延理由を明記すること。

(ロ) 許可時に開発に対する権利関係者の同意が不足していたものについては、不足分の関係権利者の同意書(詳細は第4-2-1参照)を添付すること。

(2) 着手の期限(許可条件)

- (イ) 許可後2年以内に着手すること。
- (ロ) その2年をやむをえず超えるおそれがあるときは、市町又は県に理由及び今後の着手の見込みなどを報告して指示を受けること。
- (ハ) この場合あきらかに許可内容の開発行為を行う意思ないし能力を欠いていると判断される場合は開発許可を取り消すことがある。

なお、開発工事に着手するときは、規則第8条に基づき、開発区域の見やすい場所に標識(第7号様式)を設置すること。

4-3-9 工事施行関係

(工程報告等)

第9条 開発許可を受けた者は、開発区域の防災状況等を把握するために知事が必要と認める場合においては、工事施行状況報告書(第7号様式の2)を提出しなければならない。

2 開発許可を受けた者は、工事施行に当たり不測の事態により災害が発生したときは、速やかに開発行為に係る災害発生報告書(第7号様式の3)を提出しなければならない。

[解説]

工事中は、次の点に留意して工事を行うこと。

(1) 一般的注意事項

- (イ) 付近住民及び開発区域に隣接する土地所有者の意見を尊重し、問題が生じないよう留意して工事を行うこと。
- (ロ) 1ha以上の開発行為の現場にはその工事中、現場責任者を常駐させ災害防止に努めるとともに許可に係る図書を現場に常備しておくこと。
- (ハ) 開発区域外周の境界には工事着手前に耐久性のある杭等を設置して、現地の明示を行い、また、やむをえず工事中に移設する必要がある場合には移設後できるだけ早く元に戻すこと。

(2) 工程に関する注意事項

工程計画をたてるにあたり、次のことに留意して計画すること。

- (イ) 土工事は防災堰堤、仮排水路、防災柵等の防災工事が完成してから着手すること。
- (ロ) 切土、盛土又は捨土は強風時、台風襲来時又は梅雨時に行わない様努めること。
- (ハ) 開発区域外の開発行為に関する公共施設工事については、必要に応じて、その工事を区域内の工事(防災工事を除く。)より先に行うこと。(河川改修、水路の付替えなど。)

(3) 仕様について

施工は国土交通省「宅地防災マニュアル」及び「三重県公共工事共通仕様書」を参考にして行うこと。

(4) 施工管理に関する注意事項

- (イ) 工事の監理はできる限り設計者が行うこと。
- (ロ) 工事の監理が設計者の手を離れ工事施行者に引継がれる場合は、許可の内容を十分に把握の上適切な施工を行うこと。
- (ハ) 現場条件は当初計画段階では十分に把握しがたいので、着手後個々の条件に変更があればそれに対応した工法で、構造物等の安全性が確保されるよう施工を行うこと。

この場合、変更手続を必要とする場合があるので許可権者の指示を受けること。

(ニ) フィルダム工事の場合、その施工管理は(公社)日本河川協会・「防災調節池等技術基準(案)」第1編第4章堤体施工基準を参考に行うこと。

(ホ) 開発規模等により市町及び県とで工事中現場の防災パトロールを実施して指導することがある。

(5) 防災計画と災害発生報告

4 開発許可制度申請手続

- (イ) 防災計画は工事の進捗に即応した適切な対策となるよう心がけること。
- (ロ) 工事中は天気予報に注意し大雨の予想されるときには事前に災害防止の措置を講じること。
- (ハ) 防災体制(組織、緊急時の連絡、防災資材の備え等)を確立して万が一の災害に備えること。
- (ニ) やむを得ず不測の事態により災害が発生したときには、その復旧等適切な措置を講ずるとともに速やかに開発行為に係る災害発生報告書を提出すること。

4-3-10 工事の中止と再開関係(許可条件)

(工事の中止と再開)

第10条 開発許可を受けた者は、開発行為に係る工事を中止したときは、遅滞なく、工事中止(再開)届出書(第7号様式の4)を提出しなければならない。

2 開発許可を受けた者は、開発行為に係る工事の中止の届出をした工事を再開しようとするときは、あらかじめ、工事中止(再開)届出書(第7号様式の4)を提出しなければならない。

[解説]

開発行為に関する工事を着手後、工事をあきらかに中止する場合には許可権者と協議のうえ工事中止届を提出すること。その場合、現地の防災措置を十分に行ったうえで、中止すること。不完全と思われる場合は、中止期間も考慮して、十分な防災措置となるよう指導することがある。

また、中止した工事を再開する場合にはあらかじめ工事再開届を提出すること。

4-3-11 工事完了(法第36条)関係

(工事完了届出書の添付書類等)

第11条 法第36条第1項の規定により工事が完了した旨の届出をするため、省令第29条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書を提出しようとする者は、当該届出書に次に掲げる書類を添付して、提出しなければならない。

- 一 完成図(土地利用計画図、造成計画平面図及び排水計画平面図)
- 二 別表第1の上欄に掲げる工事の種類に応じ、同表下欄に定める事項を明らかにした写真その他の資料
- 三 その他知事が必要と認める書類

別表第1

擁壁工事 (高さが1m以下のものを除く。)	(1)根切りを完了したときの状況 (2)基礎の配筋、厚さ及び幅 (3)基礎設置地盤の地耐力及び基礎ぐいの耐力 (4)壁体の配筋及び厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ (5)裏込め砕石の厚さ (6)水抜き穴及びその周辺の状況
切土工事及び盛土工事	(1)切土における地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留めの設置、土の置換えその他の措置 (2)盛土における撒き出し及び締固めの施工状況 (3)急傾斜面に盛土をする場合における盛土工事開始前の段切りその他の措置 (4)地下水排除工の施工状況

排水施設工事	(1)根切りを完了したときの状況 (2)暗渠(きょ)排水施設を敷設したときの状況
洪水調整池工事	(1)根切りを完了したときの状況 (2)基礎の配筋、厚さ及び幅 (3)基礎設置地盤の地耐力及び基礎ぐいの耐力 (4)壁体の配筋及び厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ (5)裏込め砕石の厚さ (6)水抜き穴及びその周辺の状況 (7)オリフィスの設置状況
道路工事	(1)道路を舗装する場合における路床及び路盤の施工状況 (2)道路を舗装する場合における路盤の厚さ及び幅
給水施設工事及び貯水施設工事	(1)根切りを完了したときの状況 (2)底版又は床版等の配筋 (3)給水管を敷設したときの状況
その他の工事	(1)知事が必要と認める事項

〔解説〕

工事完了時は、次に掲げる事項に留意して完了届出書を提出すること。

- (1)事業者は開発許可の内容どおりに全ての工事が完了したかどうかの確認を十分に行ったのち工事完了届出書を提出すること。
- (2)市町等に帰属される公共施設がある場合には、「公共施設の用に供する土地の帰属(寄付採納)に関する調書」に登記嘱託書と印鑑証明書の写しを添付し、提出すること。
- (3)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。
- (4)別表第1について
 - (イ) 工事の施行状況、とくに工事完成後埋設される部分の工事については、工事写真など施工管理資料により施工状況を記録しておくこと。埋設部分で写真がなく確認できないときは、完了検査で破壊検査を指示することがある。
 - (ロ) 別表第1中、知事が必要と認める事項は以下のようなものがある。
 - ① 調整池、沈砂池の容量及び堰堤(オリフィス含む)の出来形管理資料
 - ② 1m以下の擁壁で特殊なもの又は重要なものに関する施工状況
 - ③ 基礎ぐいを施工する場合の施工状況及び寸法
 - ④ 軟弱地盤対策のある場合その地盤改良工事と沈下計測
 - ⑤ 法面整形後の状況(法高5m以上のもの)
 - (ハ) なお、これ以外にも市町の指示により追加して要求される資料がある場合、完了届出書の添付資料とは別に当該市町へのみ提出すること。
 - (ニ) 写真及び資料はすべてA4規格としてまとめること。
 - (ホ) 写真が多い場合略図等を挿入するなどして説明を加えたり見出しをつけて整理して提出すること。
- (5)その他知事が必要と認める書類として、確定測量図、現況・完成写真等を提出すること。

4-3-12 建築承認(法第37条)関係

(建築等承認申請書)

第12条 法第37条第一号の規定による承認を受けようとする者は、建築等承認申請書(第8号様式)を提出しなければならない。

4 開発許可制度申請手続

[解説]

当該申請において、原則として、建築物の敷地ごとに当該承認を受ける必要がある。なお、建築物の敷地とは建築基準法における敷地を指す。

4-3-13 工事廃止(法第38条)関係

(開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付書類)

第13条 法第38条の規定により開発行為を廃止し、省令第32条に規定する届出書を提出しようとする者は、次に掲げる書類を添付して、提出しなければならない。

- 一 工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類(廃止に伴い損なわれた公共施設の回復計画、災害防止計画、今後の用途等)
- 二 開発区域位置図
- 三 現況図
- 四 その他知事が必要と認める書類

[工事廃止時にかかる留意点]

工事途中において開発行為を廃止する場合は、現地の防災措置を万全に施すこと。

廃止届の受理は現地を確認し、防災措置等について問題がないと判断される場合に行うものとする。

4-3-14 建築物の形態制限の特例許可(法第41条)関係

(建築物の形態制限の特例許可申請書)

第14条 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物の形態制限の特例許可申請書(第8号様式の2)を提出しなければならない。

4-3-15 予定建築物等の建築等許可(法第42条)関係

(予定建築物等以外の建築等許可申請書)

第15条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者及び同条第2項の規定による協議を行おうとする国の機関は、予定建築物等以外の建築等許可申請(協議)書(第9号様式)を提出しなければならない。

4-3-16 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(法第43条)関係

(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の添付書類等)

第16条 法第43条第1項の規定により建築等の許可を受けるため、省令第34条第1項の規定による申請書を提出しようとする者は、当該申請書に同条第2項に定めるもののほか、知事が必要と認める書類を添付して、提出しなければならない。

- 2 法第43条第3項の規定による協議を行おうとする者は、知事が必要と認める書類を添付して、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協議書(第9号様式の2)を提出しなければならない。

4-3-17 地位承継(法第44、45条)関係

(地位承継届出書等)

第17条 法第44条の規定により地位の承継があつたときは、相続人その他の一般承継人は、遅滞なく地位承継届出書(第10号様式)を提出しなければならない。

- 2 法第45条の規定により地位の承継の承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書(第10号様式)を提出しなければならない。

4-3-18 開発登録簿(法第47条)関係

(開発登録簿)

第18条 省令第38条の規定により開発登録簿閲覧所を開発行為に係る土地の所在地を所管する建設事務所に置く。

- 2 開発登録簿(第10号様式の2)の閲覧時間は、午前9時から午後4時30分までとする。
- 3 開発登録簿閲覧所の休日は、三重県の休日を定める条例(平成元年三重県条例第2号)第1条第1項各号に掲げる日とする。

- 4 建設事務所長は、開発登録簿を整理し、その他必要があると認めるときは、第2項の規定にかかわらず、閲覧時間を短縮し、及び前項に規定する休日以外に休日を定めることができる。この場合においては、その旨を開発登録簿閲覧所に掲示するものとする。
- 5 開発登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧所に備付けの開発登録簿閲覧名簿に住所、氏名その他必要な事項を記入しなければならない。
- 6 開発登録簿の閲覧を行う者は、当該登録簿を、開発登録簿閲覧所の外に持ち出してはならない。
- 7 建設事務所長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、開発登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。
- 一 前項の規定に違反した者
 - 二 開発登録簿を汚損若しくは破損し、又はそのおそれのある者
 - 三 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれのある者
- 8 法第47条第5項の規定により開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書(第11号様式)を提出しなければならない。

〔解説〕

開発登録簿は、本庁許可分も建設事務所で作成、閲覧等を行う。

4-3-19 規則第60条証明関係

(都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書)

第20条 省令第60条の規定による書面の交付を受けようとする者は、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書(第11号様式の2)を提出しなければならない。

4-3-20 その他

(書類の提出部数)

第21条 法、政令、省令及びこの規則の規定により知事に提出する書類の部数は、別表第二に定めるとおりとする。

別表第2

区分	申請等の種類	書類の提出部数	
		建設事務所案件	本庁案件
1	(1) 法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可の申請 (2) 法第34条の2第1項の規定による協議(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。) (3) 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更許可の申請 (4) 法第35条の2第3項の規定による開発行為の変更の届出 (5) 法第36条第1項の規定による開発行為に関する工事完了の届出 (6) 法第37条第1項の規定による建築等承認の申請 (7) 法第38条の規定による開発行為の廃止の届出 (8) 法第41条第2項ただし書の規定による建築の許可の申請 (9) 法第42条第1項ただし書の規定による建築等の許可の申請	正本1部、副本2部。 ただし、申請等に係る区域が2以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町(指定都市等及び事務処理市を除く。)の数に1を加えた部数とする。	正本1部、副本3部。 ただし、申請等に係る区域が2以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町(指定都市等及び事務処理市を除く。)の数に、開発区域に存する市町(指定都市等及び事務処理市を除く。)を所管する建設事務所の数を加え、さらに1を加えた部数とする。

4 開発許可制度申請手続

	<p>(10) 法第 43 条第 1 項の規定による建築等の許可の申請</p> <p>(11) 法第 43 条第 3 項の規定による建築等の協議</p> <p>(12) 法第 44 条の規定による地位の承継の届出</p> <p>(13) 法第 45 条の規定による地位の承継の承認の申請</p>		
2	<p>(1) 法第 34 条第十三号に規定する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者の届出</p> <p>(2) 省令第 60 条の規定による書面の交付の申請（法第 53 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合を除く。）</p>	<p>正本 1 部、副本 2 部。 ただし、申請等に係る区域が 2 以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）を所管する建設事務所の数を加えた部数とする。</p>	
3	<p>(1) 法第 47 条第 5 項の規定による開発登録簿の写しの交付の申請</p>	<p>正本 1 部</p>	
4	<p>(1) 第 7 条の規定による工事着手の届出</p> <p>(2) 第 9 条第 1 項の規定による工事施行状況の報告</p> <p>(3) 第 9 条第 2 項の規定による災害発生の報告</p> <p>(4) 第 10 条第 1 項の規定による工事の中止の届出</p> <p>(5) 第 10 条第 2 項の規定による工事の再開の届出</p>	<p>正本 1 部、副本 2 部。 ただし、申請等に係る区域が 2 以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、1 を加えた部数とする。</p>	<p>正本 1 部、副本 3 部。ただし、申請等に係る区域が二以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、開発区域に存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）を所管する建設事務所の数を加え、さらに 1 を加えた部数とする。</p>
5	<p>(1)~(3) (略)</p>	<p>(略)</p>	

備考 この表において「建設事務所案件」とは、三重県事務決裁及び委任規則（平成14年三重県規則第36号）別表第1 県土整備部建築開発課の表第8号の項の事務（第5号の項については、同表県土整備部都市政策課の表第1号の項の事務）において、地域機関の決裁区分となるものを、「本庁案件」とは、本庁の決裁区分となるものをいう。

(書類の経由)

第22条 法、政令、省令又はこの規則の定めるところにより提出する書類は、開発区域（第14条に規定する書類を提出する場合は建築を行う土地の区域、第15条又は第16条に規定する書類を提出する場合は建築等を行う土地の区域。以下この項において「開発区域等」という。）を所管する市町（法第29条第1項に規定する指定都市等（以下「指定都市等」という。）及び三重県の事務処理の特例に関する条例（平成12年三重県条例第2号）別表第2の15の項の下欄に掲げる市町（以下「事務処理市」という。）を除く。）の長を経由した上で、開発区域等を所管する建設事務所の長を経由し提出しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、第18条第8項の規定により提出する書類は、市町の長を経由せず、開発区域を所管する建設事務所に提出しなければならない。

3 (略)

(身分証明書)

第23条 法第27条第1項及び法第82条第2項の規定による身分を示す証明書は、身分証明書(第12号様式)とする。

(公告の方法)

第24条 法第36条第3項及び法第81条第2項の規定による公告は、三重県公報に登載して行うものとする。

(監督処分に係る標識)

第25条 法第81条第3項の規定による標識は、第13号様式のとおりとする。

[解説]

申請書等の書類の提出部数は、第21条（別表第2）に定めるとおりであるが、詳細は第4-4章参照のこと。