

5 開発許可申請(法第30条)

(1)開発許可申請の手続

開発許可を受けようとする者は、法第29条の規定に基づく申請書を知事に提出しなければならない。

(2)開発許可申請図書の内容

ア 開発許可申請書<別記様式第二

(ア) 開発区域

開発規模が相当大きい開発区域については「工区」を設定することができる。この場合は工区単位で工事完了検査を受けることができる。

(イ) 予定建築物等の用途

開発行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更であるから、許可申請には必ず予定建築物等の用途等、開発区域の規模および配置がそれぞれ確定していなければならない。

予定建築物の用途は、法第33条第1項第1号から第5号まで、並びに法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の根拠となるものである。

開発区域の規模および配置も法第33条第1項第2号から第5号までの基準の根拠となるものであり、開発行為完了後建築物を建築する場合は、建築確認の時点で敷地確認の基礎となるため、設計は街区だけでなく個々の敷地の規模及び配置についても確定しておくこと。

(ウ) 工事施行者

工事施行者については、原則として許可申請書に記載するものとする。なお、入札等による場合は着手届と同時に届け出ること。

イ 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別。

開発許可申請書には、「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」を記載することになっている。

これは、それぞれの開発行為では許可基準が異なるためであり、次の点に留意すること。

(ア)「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であり自然人に限られる。

(イ)「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものである。

具体例としては、ホテル、旅館、ゴルフ場、従業員の福利厚生施設等が該当する

(ウ)「その他」(非自己用)

その他とは、上記以外のものが該当する。

具体例としては、分譲を目的とする宅地造成、貸事務所、貸店舗、社宅等が該当する。

(3) 設計説明書 別記第2号様式

ア 設計の方針

開発行為の目的、住宅、街区の構成と公益的施設の整備の方針等を詳細に記載するものとする。

イ 開発区域内の土地の現況

土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載するものとする。

ウ 土地の利用計画

住宅用地、道路その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を記載するものとする。

エ 公共施設の整備計画

公共施設の規模、構造等について記載するものとする。なお、これには、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も含まれている。

(4) 開発許可申請図書 - 27 一覧表

6 設計者の資格（法第 31 条） 別記第 8 号様式

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為の設計について次に記載するような設計者の資格を規定してゐる。

有資格者の設計によらなければならない工事	設 計 者 の 資 格
(1) 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	<p>イ 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正 7 年勅令第 388 号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて、卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限 3 年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 3 年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治 36 年勅令第 61 号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 4 年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ニ 学校教育法による高等学校又は旧中学校令（昭和 18 年勅令第 36 号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 7 年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ホ 技術士法（昭和 32 年法律第 124 号）による本試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務経験を有する者</p> <p>ヘ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ト 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られた者</p>
(2) 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事	<p>前号のいずれかに該当する者で、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を作成した経験を有するもの、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたものであること。</p>

7 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、あらかじめ公共施設の管理者の同意を得る等の手続きをとるべき旨を規定している。

なお、公共施設とは、道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・運河・水路・消防貯水施設をいう。

(1) 開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意

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既設の公共施設の管理者の同意を得なければならない。

ア 開発行為に関係がある公共施設とは、次のもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものをいう。

(ア) 開発区域内にある既存のもの。

(イ) 開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路、一次放流先の河川・水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの。

イ 具体的な公共施設の管理者を例示すると次の通りである。

(ア) 接続先の道路については道路管理者。

(イ) 一次放流先の河川・水路等については河川管理者等

(ウ) 開発区域内の農道・里道・水路・池等（国土交通省所管法定外公共用財産）の付替、廃止については各振興局建設部及び市町村が窓口である。

(エ) 本条により農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者が管理するときは水路管理者とあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

(オ) 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要である。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらかじめその用地の所有者の同意は要しない。

（ただしどのような権限が委任されているかによる。）

(2) 開発行為により設置される公共施設の管理者との協議

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

ア 設置される公共施設を管理する者とは、原則として地元市町村です（法第 39 条）。

特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば、県道については道路法の規定によって県が管理者となることが定められている。）は、その管理者と協議することになる。また、それ以外に本条協議の結果、別に管理者を定めることができる。

(3) 大規模な開発行為についての協議

開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、(2)に示す協議以外にあらかじめ当該開発行為に関係のある次のア～エの者（開発区域の面積が 40ha 未満の開発行為についてはウ、エに掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

ア 義務教育施設の設置義務者

イ 水道事業者（水道法第 3 条第 5 項）

ウ 一般電気事業者（電気事業法第 2 条第 2 項）一般ガス事業者（ガス事業法第 2 条第 2 項）

エ 鉄道事業者（鉄道事業法）、軌道経営者（軌道法）

協議する者の一覧表

	～20ha 未満	20ha～40ha 未満	40ha 以上	備 考
協議の相手	市町村等、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			
		義務教育施設設置者		
		水 道 事 業 者		(注)20ha 未満の場合 も協議が必要。
			電気・ガス事 業者	
			鉄道事業者	

8 技術的基準（法第 33 条）

良好な市街地の形成を図り宅地等に一定の水準を確保させることを目的とした基準である。各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設のいずれかであるかによって、また、それが自己住居用、自己業務用、一般のいずれかであるか等によって異なる。次表はその一覧です。

許可基準の適用関係（ 印適用、×印不適用）

技術基準の適用区分

技術基準	建築物		第 1 種特定工作物		第 2 種特定工作物	
	一 般	自己用	一 般	自己用	一 般	自己用
1.用途地域適合						
2.道路等空地		居住用× 業務用				
3.排水施設						
4.給水施設		居住用× 業務用				
5.地区計画						
6.公共公益施設		開発行為 の目的に照 らして判断		開発行為 の目的に照 らして判断	開発行為 の目的に照 らして判断	開発行為 の目的に照 らして判断
7.防災安全施設						
8.災害危険区域		×		×		
9.樹木・表土						
10.緩衝帯						
11.輸送施設						
12.資力・信用		居住用× 業務用小× 業務用大		小規模× 大規模		小規模× 大規模
13.工事施工者		居住用× 業務用小× 業務用大		小規模× 大規模		小規模× 大規模
14.権利者同意						

業務用小及び小規模は 1 ha 未満のもの

(1) 用途地域等との適合性（法第 33 条第 1 項第 1 号）

用途地域等が定められているときは、予定建築物等が用途に適合していること。

(2) 道路等公共空地に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号）

道路、公園、広場等の公共空地が適切に配置され、かつ開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続されていること。

(3) 排水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 3 号）

排水路その他の排水施設が下水を有効に排水すると共に周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(4) 水道等給水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 4 号）

水道および給水施設が需要に支障をきたさないような構造と能力で適当に配置されていること。

(5) 地区計画等に関する基準（法第 33 条第 1 項第 5 号）

地区計画等が定められているときは、用途等がその計画に即していること

(6) 公共公益施設等に関する基準（法第 33 条第 1 項第 6 号）

開発区域の利便性の増進と開発区域及びその周辺の環境保全のための、公共施設、公益的施設等が適切に配分されていること。

(7) 宅地の防災に関する基準（法第 33 条第 1 項第 7 号）

軟弱地盤、がけ崩れ等のおそれが多い土地等については、安全上必要な措置が講ぜられていること。

(8) 宅地不適地に関する基準（法第 33 条第 1 項第 8 号）

ア 災害危険区域等、開発行為に適合でない区域が含まれていないこと。

(ア) 災害危険区域（建築基準法第 39 条）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例で定められる。

(イ) 地すべり防止区域（地すべり等防止法）

地すべり区域（地すべり区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きい区域として指定された区域。

(ウ) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

崩壊するおそれのある急傾斜地でその崩壊により相当の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの、及びこれに隣接する土地のうち当該急傾斜地の崩壊を助長又は誘発するおそれのある土地の区域として指定された区域。

(イ) 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損傷が生じ、住民に著しい危害が生じると認められる土地の区域で、土砂災害を防止するために一定の開発行為の制限及び、建築物の構造の規制をすべき区域として指定された区域。

イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域での開発行為の許可を受けようとする場合には、それぞれの法律による許可を受けなければならない。

(9) 樹木の保存、表土の保全に関する基準(法第 33 条第 1 項第 9 号)

1ha 以上の開発行為にあつては開発区域および周辺環境保全のため樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられていること。

(10) 緩衝帯に関する基準（法第 33 条第 1 項第 10 号）

1 ha 以上の開発行為にあつては、開発区域および周辺環境保全のため、騒音、振動等の防止上必要な緩衝帯等の配置がされていること。

(11) 輸送施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 11 号）

40ha 以上の開発行為にあつては道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められるものであること。

(12) 申請者の資力、信用（法第 33 条第 1 項第 12 号） 別記第 10 号様式

申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達の能力があることと、誠実に事業計画、許可計画、許可条件を遵守して事業を完成させ得ること）があること。

(13) 工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号） 別記第 9 号様式

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があること。

(14) 開発権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号） 別記第 3 号様式

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする区域内の土地にある工作物、建築物等について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

ア 妨げとなる権利を有する者

妨げとなる権利を有する者とは、次の者をいう。

(ア) 土 地

所有権、永小作権、地上権、質権、抵当権、賃借権、先取特権等を有する者のほか、土地の保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者を含む。

(イ) 建築物・工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

10 開発行為の変更許可等（法第 35 条の 2）

(1) 変更許可が必要な場合 別紙 - 1 様式

開発許可を受けた者が次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可番号を記載した申請書等を提出し知事の変更許可を受けなければならない。

- 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
- エ 工事施行者
- オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- カ 市街化調整区域内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

しかし、以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更によりもはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となる。

(2) 軽微な変更 別紙 - 2 様式

変更の内容が次に掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅延なく変更した旨を知事に届けなければならない。

- ア 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更
- イ 工事施行者の変更（非自己用、1ヘクタール以上の自己業務用開発については、工事施行者の氏名・名称または住所変更に限られ、例えば、A 施行者から B 施行者への変更は許可が必要となる。）
- ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

11 工事着手届 <別記第 11 号様式

開発許可をうけた者が開発行為に関する工事に着手するときは知事に届け出なければならない。

12 工事完了検査（法第 36 条）

(1) 工事完了届 別記様式第四、別記様式第五

開発許可を受けた者は開発区域（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（開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分）を完了したときは知事に届け出なければならない。完了届提出に際しては確定測量図及び完了写真、工事写真等を添えること。

(2) 工事の完了検査 別記様式第六、別記様式第七

工事完了の届け出があったとき知事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否かを検査し、その検査の結果合格すれば検査済証を交付する。

水道、防火水槽その他の法律又は条例等の適用をうけるものは、当該法令等による検査をうけることにより、完了検査をうけたものとする。

(3) 工事完了公告（県報登載）

知事は工事の完了検査に合格して検査済証を交付したときは遅滞なく工事が完了した旨公告する。

13 工事完了公告前の建築等の制限（法第 37 条） 別紙 - 3 様式

開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでは何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。

(1) 当該開発行為に関する工事仮設建築物等。

(2) 知事が支障ないと認めたとき。

ア 公益的施設を先行的に建設する場合。

イ 既存の建築物等を開発区域以内に移転し、改築する場合。

ウ 自己の居住または業務用の建築物を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切りはなして施行することが不適当な場合。

〔注：建築確認申請との関連として建築基準法による確認申請には本条に基づく知事の承認者を添付すること。〕

(3) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域の土地または建物の権利を有していた者で開発行為に同意していない者）がその権利の行使として建築物等を建設する場合。ただし、この場合は開発許可を必要とする。

14 開発行為の廃止届（法第 38 条） 別記様式第八

開発許可をうけた工事を廃止するときは遅滞なく知事に届出なければならない。しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり、環境を害するおそれがあるので廃止届が出た場合は許可条件が履行されているか进行检查し、履行されていない場合は事業主に必要な措置を命じて完成させなければならない。

15 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第 39 条）

開発行為を行う場合に、災害の防止や環境の保全上の観点から一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して設置された道路、公園等の公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、それらの施設は原則として地元市町村の管理に属することとなる。

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は、法第 32 条の協議により別に管理者を定めたときはそれらの者の管理に属することとなる。

なお、法第 32 条の協議が整わない公共施設についても法律上は市町村が管理することとなるが、協議が整わない場合には管理を引き継ぐことは困難であり、多くの問題を生じることとなるので事前にできる限り協議を整えておくことが必要である。

16 公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）

(1) 相互帰属

開発行為に関する工事により従前の公共施設を廃止しこれに代わる新たな公共施設を設置する場合には、法第 36 条の完了公告の翌日において土地の帰属が変更されることになる。

これは、本来土地の権利の変動については契約による譲渡又は交換によって行うべきものであるが、本法が公共的な施設を設置すべき義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合にはその敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例を定めたものである。

従って、当然従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に係る場合にのみ適用される。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の翌日において法第 39 条に定められた管理者に帰属する。

なお、本条の規定による(1)(2)の土地の帰属を実効あるものとするため、不動産登記法による登記が必要である。

(3) 主要な公共施設の負担

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国又は地方公共団体の負担において整備すべきものとされている。

この趣旨から開発者が都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設を設置し、国又は地方公共団体にその土地が帰属することとなる場合には、その土地の取得に要すべき費用の全部又は一部を当該国又は地方公共団体に求めることができる。

17 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

知事は市街化調整区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

18 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条） 別記第5号様式

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内に建築等をされることが予定されている建築物等の用途について申請書に記載され、その予定建築物等の用途その他許可基準に適合することによって、許可が与えられる。従って、当該開発区域内に予定建築物等以外のものが無制限に設置されることとなると、本制度の規制の効果は著しく失なわれることになるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行うこととしたものである。ただし、知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め許可した場合はこの限りでない。

又、本条の制限は、用途地域等が定められているときはこの限りでない。

20 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

開発許可または建築許可をうけた者の当該許可に基づく地位の承継を規定したもので、一般承継人と特定承継人がある。

（1）一般承継人の地位承継届 別記第13号様式

一般承継人は、披承継人が有していた許可に基づく地位を承継する。

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合または合併により新たに設立された法人）（新設合併の場合）を指す。

「許可に基づく地位」とは、許可をうけたことによって発生する権利と義務全体をいい、次のような事項がある。

ア 適法に開発行為または建築もしくは、用途の変更を行ないうる権能

イ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置変更の権能。

ウ 土地所有者との工事につき、同意を得ているという地位。

エ 工事完了、工事廃止の届出義務

オ 法第40条第3項の費用負担を求める権能

カ 一般承継をしたときの届出義務

（2）特定承継人の地位承継承認申請 別記第6号様式

「特定承継人」とは、開発許可をうけた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したものをいい、開発許可権者の承認を得て地位の承継ができるが、承認を与えるかどうかの判断は次の基準による。

ア 土地の所有権その他工事を施行する権利を適法に取得しているかどうか。

イ 当初の許可どおり開発行為を行うために必要な資力信用があるかどうか。

なお、承認しない場合は、当初に許可をうけた者に廃止届を提出させること。

21 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）別記第 7 号様式

開発登録簿は次の(1)のような内容を登録する。

(1) 開発登録簿の登録事項

- ア 開発許可年月日、開発許可を受けた者の住所・氏名
- イ 予定建築物等の用途
- ウ 開発区域の位置及び面積
- エ 公共施設の種類、位置及び区域
- オ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- カ 法第 41 条の制限の内容
- キ 地位を承継した者の住所、氏名
- ク 工事完了年月日、検査済証交付年月日、公告年月日

(2) 開発登録簿の調整、保管

開発登録簿は開発許可をしたときに作成し、以後登録内容に追加若しくは変更を生じた都度修正を加え、常にその時点で最新の内容を正確に記録し、閲覧に供しなければならない。修正を要する時期として次のような時点が考えられる。

- ア 開発許可をしたとき（作成）
- イ 変更許可をしたとき
- ウ 監督処分をしたとき（処分にもとづき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。）
- エ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）
- オ 法第 37 条、第 41 条の許可、承認を与えたとき
- カ 工事完了のとき
- キ 法第 38 条の廃止届のあったとき（登録簿は閉鎖）

(3) 開発登録簿の閲覧、写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行う。

2.2 許可申請手数料(条例)

開発行為の許可申請その他本法に基づく手数料をまとめると、下表の通りである。

申請手数料

(単位:円)

号	申請内容			手数料		
1	法第29条の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の面積(ha)	自己居住用	自己業務用	左記以外
			0.1 未満	8,600	13,000	86,000
			0.1 以上 0.3 "	22,000	30,000	130,000
			0.3 " 0.6 "	43,000	65,000	190,000
			0.6 " 1.0 "	86,000	120,000	260,000
			1.0 " 3.0 "	130,000	200,000	390,000
			3.0 " 6.0 "	170,000	270,000	510,000
			6.0 " 10.0 "	220,000	340,000	660,000
	10.0 "		300,000	480,000	870,000	
2	法第35条の2の開発行為の変更許可申請の審査	開発行為の変更許可申請手数料 (変更許可申請1件につき、右に掲げる額を合算した額。ただし、その額が87万円をこえるときは、その手数料の額は87万円)	(ア)開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く。)については、開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合にあつては、変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積)に応じ前号に規定する額に1/10を乗じて得た額	既に許可を受けた区域に変更なく設計変更を行うとき。 (アに該当)	前号規定額 ×1/10	
			(イ)新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号まで(法附則第5項において準用する場合を含む。)に掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額	区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき。 (アに該当)	縮小後の面積に応ずる前号規定額 ×1/10	
				設計変更の理由が新たな土地の編入に起因するとき。 (イに該当)	増面積に応ずる前号規定額	
				区域の増加に伴いかつ、設計の変更を行うとき。 (アおよびイに該当)	変更前の区域面積に応ずる前号規定額×1/10 + 増面積に応ずる前号規定額	
		(ウ)その他	(アおよびイ以外の変更を行うとき。)	10,000		
3	法第42条第1項のただし書きの許可申請の審査	予定建築物等以外の建築物許可申請手数料		26,000		
4	法第45条の地位承継の承認申請の審査	地位承継の承認申請手数料		自己居住用	自己業務用	左記以外
				1,700	2,700	17,000
5	法第47条の登録簿の写しの交付	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙1枚	470		

23 不服申し立て（法第 50 条、第 51 条、第 52 条、行政不服審査法）

法第 29 条、法第 35 条の 2 第 1 項、法第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求については、開発審査会に対して行うこととされている。（法第 50 条第 1 項）。再審査請求は、国土交通大臣に対して行うこととされている（行政不服審査法第 4 条）。

これらの規定以外のものに関する審査請求については、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、県知事が許可権者等となっている場合には国土交通大臣に対して行うこととなる。

24 監督処分（法第 81 条）

法第 81 条又は同法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、承認若しくは確認を取り消し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除去その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる規定である。

(1) 誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権限のある者に対して、その権限に応じた命令を出すことになる。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生じ、到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれていることをいう。

また、違反物件と知りながらこれらを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行うこととなる。

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当する。

(2) 行政代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、当該措置を行う旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨広報又は新聞により公告するとともに、公告をした日から十日間、その広告の内容その他必要な場所に掲示する。

なお、行政代執行に要した費用については義務者から徴収することになる。

(3) 監督処分が課されている物件について、第三者が不測の損害をこうむることを防止するため、標識を違反物件の敷地内等に設置するとともに公告する。

25 罰則規定（法第91条、第92条、第93条、第94条、第95条、第96条）
 開発制限に関する罰則規定は次の表のとおりである。

条文	罰 則	違 反 内 容
法第91条	1年以下の懲役又は 50万円以下の罰金	(1) 知事又は中核市の長の命令に違反したもの (法第81条第1項)
法第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者 (法第29条第1項、第29条第2項、第35条の2第1項) (3) 建築制限に違反して建築した者 (法第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条 第1項) (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 (法第42条第1項、第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告若しくは資料の提出を拒否し、又は虚為の報告 若しくは資料を提出した者 (法第80条第1項) (6) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者 (法第82条第1項)
法第96条	20万円以下の過料	(7) 廃止届をしなかった者又は虚為の届出をした者 (法第35条の2第3項、第38条)

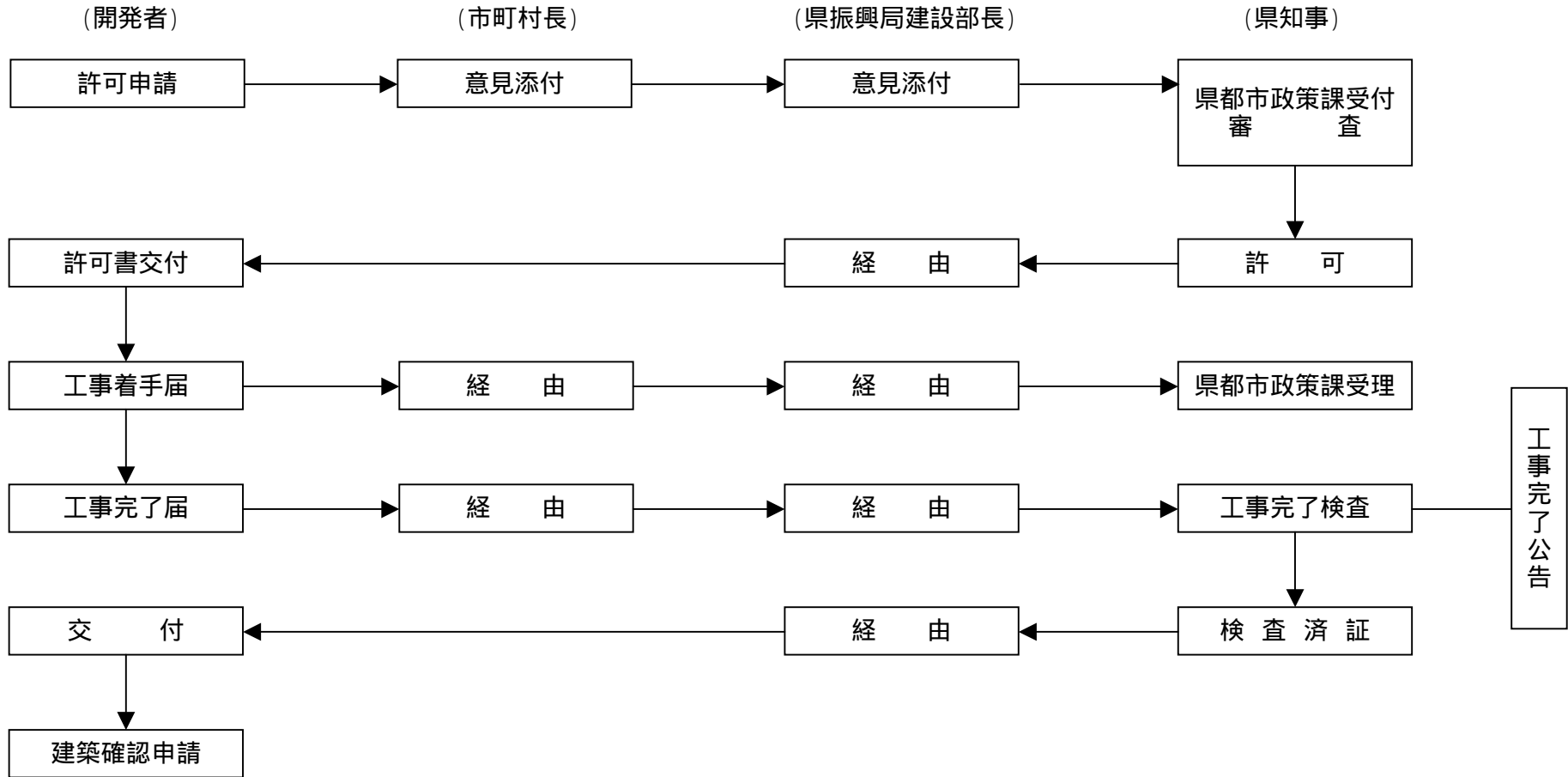
都市計画法第29条開発許可申請図書一覧表

申請図書	図書の種類	明示すべき事項	備考
申請書	開発行為許可申請書	別記様式第二	
委任状	委任状	申請の手続きを第三者に委任する場合に添付	
設計説明書	設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地の利用計画、公共施設の整備計画 別記第2号様式	
現況写真	現況写真	開発区域の現況、道路、排水路等開発行為に関係のある公共施設の現況	
位置図	開発区域位置図	開発区域の位置を表示した地形図	1/50,000以上
区域図	開発区域図	開発区域を明らかにする範囲で府県界、市町村界、市町村内の字界、地番、形状、隣地の地番、所有者名等	1/2,500以上
排水系統図	開発区域排水経路図	開発区域の位置、開発区域よりの排水経路断面、構造、放流先の名称	1/2,500以上
設計図 (設計者記名捺印すること)	現況図	方位、地形、開発区域の境界(赤枠)並びに開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設等高線は2mの標高差を示すものであること、1ha以上について樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500以上
	土地利用計画図	方位、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、予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木の集団の位置並びに緩衝帯等の位置及び形状	1/1,000以上
	造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土する土地の部分。がけ(地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地)で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配。	1/1,000以上
	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面の高低差の著しい箇所、切土、盛土の無い場所であっても必要ある場合は、二方向断面図	1/1,000以上
	道路縦断面図	測点、勾配、計画高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	1/500以上
	道路標準断面図	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、排水路の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、流水方向、吐口の位置、放流先の名称、調整池の位置	1/500以上
	排水施設縦断面図	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水渠勾配、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)終末処理施設を設けた場合は、その図書を添付すること。	1/50以上

	給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法および取水方法並びに消火栓の位置（排水施設計画平面図と併用してもよい。）	1/500以上
	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	1/50以上
	擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配(1:0.5等を表示)擁壁の材料及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置寸法、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、材料および寸法。	1/50以上
求積図	造成地求積図	造成地について三斜方式等により求積、区画割りについても求積。	1/500以上
	公共施設求積図	公共施設について、道路、公園、広場、緑地緩衝帯、水路等について三斜方式等により求積。	1/500以上
防火水槽	防火水槽構造図		1/50以上
防災工事	防災工事計画平面図	方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘド口除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水路、防災措置時期及び期間（原則1ha以上）	1/1,000以上
	防災施設構造図	（原則1ha以上）	1/100以上
資金計画書	資金計画書	別記様式第三	自己業務用で1ha未 満は不要
同意書	開発行為施行同意書	開発区域内権利者の同意（印鑑証明書添付）権利者、物件が多数の場合は開発区域内権利者一覧表を添付すること。 別記第3号様式	
	公共施設管理者同意書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書	
	一次放流先の同意書	一次放流先において影響を受ける水利組合等との協議に関する図書	
協議書	公共施設管理者協議書	法第32条の規定による公共施設の管理者との協議に関する図書	
証明書及び調書	設計者の資格調書	設計図書の作製者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類（学校卒業証明書および資格証明書等添付） 別記第8号様式	1ha未満は不要
	法第34条第9号に適合していることを証する書類	法第34条第9号の届出をした者が開発許可を受ける場合で、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築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	
工事施行者の能力調書	工事施行者の能力調書	工事施行者の事業経歴書及び建設業の登録写し添付 別記第9号様式	自己業務用で1ha未 満は不要
	申請者の資力信用調書	法人税、所得税の納税証明、預金残高証明等を添付。資力及び信用の判断については、資金調達能力に不安があったり、過去に誠実に事業をしなかった前歴（都市計画法及び宅地建物取引業法に基づく監督処分等を受けた者）がある場合の事態を判断基準とする。 別記第10号様式	自己居住用の住宅又は住宅以外の自己業務用で1ha未満は不要

	工場調書	取扱品目、作業内容を記載	
	街路証明書	都市計画街路に抵触する場合	
登記簿	登記簿謄本	開発区域の土地の登記簿謄本、交付後3ヶ月以内のもの	
公図	公図（地番図）	開発区域及び周辺の土地の公図。公図には、写しをとった法務局、年月日、氏名を記入のうえ捺印	
水理計算	排水流域図	開発区域に流入する地域、開発区域内の各排水区域、調整池等の位置	
	流量計算書	計画雨水量、合理式流量計算書、クッター公式、マンニング公式	
安定計算	構造物の安定計算書	擁壁の安定計算、その他	
その他	隣接地、周辺地域等との調整資料	調整過程及び結果判断資料 （備考） <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地所有者及び付近住民に対して、開発行為による境界の確認又、工事施工による迷惑行為等について、未然に趣旨の徹底を図り、トラブル等の発生しないよう努めなければならない。万一不服等の苦情が発生した場合は、開発者は誠意をもってその改善等の措置を講じなければならない。 ・ 地元関係者の同意書 大規模の開発行為又は、開発区域の周辺地域に対する影響が大であるものは地元関係者の同意を得る。 	

28 開発許可申請の手続表



注1 許可申請書の提出部数は正本3部、副本1部とする。(海草振興局管内は正本2部とする。)

2 海草振興局管内は市町を經由して直接都市政策課へ提出するものとする。