

## 第6章 開発行為の許可申請手続

### 第1節 許可申請の手続

#### 法律

(許可申請の手続)

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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- (4) 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。）
- (5) 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面を添付しなければならない。

#### 省令

(開発許可の申請書の記載事項)

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1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- (2) 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
- (3) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (4) 資金計画

(開発許可の申請)

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2又は別記様式第2の2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28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1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1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、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、公共施設の位置及び形状、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、公益的施設の位置、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	1,000分の1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	1,000分の1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	1,000分の1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、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施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）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1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	50分の1以上	
--------	---	---------	--

5 前条第4号の資金計画書は、別記様式第3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記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

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。

(1) 開発区域位置図

(2) 開発区域区域図

(3) 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

(4) 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類

(5) 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

(6) 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4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2,500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1,000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。

(建築物の新築等の許可の申請)

第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、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を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 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 敷地の境界、建築物の位置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 (2) 建築物の用途の変更の場合 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

## 1 許可権者

福島県においては、中核市である郡山市及びいわき市及び事務処理市である福島市、会津若松市、白河市、喜多方市、相馬市、南相馬市、二本松及び伊達市の区域についてはそれぞれの市長が、それ以外の区域については福島県知事が許可権者となります。

## 2 許可申請書の提出先

開発許可の申請書は、開発行為をしようとする土地の存する区域を所管している市町村に提出することになります。また、複数の市町村にまたがる区域を対象とする開発行為のについては、当該市町村のそれぞれに同一の申請書で提出することになります。

## 3 許可申請書

許可申請書の提出部数は、正本1部と副本1部となります。また、申請書には図面等の添付が義務づけられています。

開発許可申請書については、下記法令に基づくほか、郡山市においては、「郡山市開発許可申請等の手続要綱（平成9年3月31日制定）」が定められておりますので、当該要綱に従って申請書を作成することとなります。

## 4 工区の設定

相当規模の開発行為を行うときは、開発区域を複数の区域（工区）に分けて申請することができます。この場合、それぞれの工区ごとに法第33条の技術基準に適合することが必要ですが、開

発区域全体でも適合していなければなりません。

開発区域を複数の工区に分けたときは、完了検査もそれぞれ工区単位で行うこととなります。

## 5 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

この区分は、法第33条の技術基準、法第34条の立地基準、許可申請手数料の算定等において重要なものとなります。

### (1) 「自己の居住の用」に供する建築物の建築を目的とする開発行為

自然人が自らの生活の本拠として使用する住宅の建築を目的とする開発行為に限定されます。

### (2) 「自己の業務の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

個人又は法人等が継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用する建築物等の建築を目的とする開発行為に限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等の建築を目的とするものは該当しません。

### (3) 「その他の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

自己の居住の用又は自己の業務の用以外の用に供する建築物等の建築を目的とする開発行為で、分譲宅地又は貸家、貸事務所等の建築を目的とする開発行為がこれに該当します。

なお、店舗併用住宅等区分が重複するものについては、その他の用に供する部分があるときは「その他の用」に、その他の用がなく自己の業務の用に供する部分があるときは「自己の業務の用」に区分します。

## 第2節 開発許可申請手数料

### 1 開発許可申請手数料

#### 郡山市手数料条例（平成11年12月21日郡山市条例第46号）

（手数料を徴収する事務、手数料の金額等）

第2条 手数料を徴収する事務、手数料の金額等は、別表第1から別表第3までに定めるとおりとする。

別表（第2条関係） 略

開発許可申請手数料は、審査のための手数料なので許可にならない場合、あるいは申請後に開発面積を縮小した場合においても還付はできません。

郡山市においては、開発許可の申請に係る手数料は現金で納付することになります。

許可権者が福島県知事のときの開発許可申請手数料は、福島県収入証紙条例に基づき規定の手数料に相当する額の福島県収入証紙を申請書に貼付する方法により納付することになりますが、許可権者が他の中核市又は委任市のときは、当該市の条例等に定める方法により納付することになります。

なお、地位の承継における「自己の居住の用」、「自己の業務の用」、「その他の用」の区分は、従前の開発許可に応じた区分になります。

### 2 開発登録簿の写し交付手数料

この手数料は、用紙1枚当たりの単価で規定されています。

このため、1件の申請で調書1枚のほかに図面が1枚必要になれば、合計で2枚分の手数料の額を納付することになります。また、図面等が大きく、各機関に設置されている複写機では1枚に納まらないときは複数枚に分割することになりますので、当該写しの枚数で判断することになります。

### 3 開発行為又は建築に関する証明手数料

この証明は、都市計画法に適合した開発行為又は建築であることを証するもので、建築基準法の規定により確認を受けようとする者が、規則第60条の規定に基づき請求します。

開発許可等申請手数料一覧

号	手数料を徴収する事務	手数料の名称	単位	金額
78	都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為の許可	開発行為許可申請手数料	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のとき 1件	8,600円
			開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき 1件	22,000円
			開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき 1件	43,000円
			開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件	86,000円
			開発区域の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき 1件	130,000円
			開発区域の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき 1件	170,000円
			開発区域の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき 1件	220,000円
			開発区域の面積が10ヘクタール以上のとき 1件	300,000円
		主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の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0.1ヘクタール未満のとき 1件	13,000円
			開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき 1件	30,000円
			開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき 1件	65,000円
			開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件	120,000円

			開発区域の面積が 1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき 1件	200,000円
			開発区域の面積が 3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき 1件	270,000円
			開発区域の面積が 6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき 1件	340,000円
			開発区域の面積が 10ヘクタール以上のとき 1件	480,000円
		その他の開発行為	開発区域の面積が 0.1ヘクタール未満のとき 1件	86,000円
			開発区域の面積が 0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満のとき 1件	130,000円
			開発区域の面積が 0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満のとき 1件	190,000円
			開発区域の面積が 0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件	260,000円
			開発区域の面積が 1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき 1件	390,000円
			開発区域の面積が 3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき 1件	510,000円
			開発区域の面積が 6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき 1件	660,000円
			開発区域の面積が 10ヘクタール以上のとき 1件	870,000円
79	都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更許可	開発行為変更許可申請手数料	変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が870,000円を超えるときは、その手数料の額は、870,000円とする。	



			<p>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っ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っては縮小後の開発区域の面積）に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額に10分の1を乗じて得た額</p> <p>イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号まで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開発行為許可申請手数料に規定する額</p> <p>ウ その他の変更 1件 10,000円</p>
80	都市計画法第41条第2項ただし書（同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築の許可	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	1件 46,000円
81	都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	1件 26,000円
82	都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築等の許可	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	敷地の面積が0.1ヘクタール未満のとき 1件 6,900円
			敷地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき 1件 18,000円
			敷地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき 1件 39,000円
			敷地の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件 69,000円
			敷地の面積が1ヘクタール以上のとき 1件 97,000円

83	都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	承認申請をする者が行おうとする開発行為が、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もの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものであるとき 1件	1,700円
			承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものであるとき 1件	2,700円
			承認申請をする者が行おうとする開発行為が上記以外のものであるとき 1件	17,000円
84	都市計画法第47条第5項の規定に基づく開発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円
85	都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第60条の規定に基づく開発行為又は建築に関する証明書等の交付	開発行為又は建築に関する証明書等の交付手数料	1件	250円

### 第3節 設計者の資格

#### 法律

(設計者の資格)

第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

#### 省令

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

(1) 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

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

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なうものを除く。）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

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

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（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

ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による二次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年以上の実務の経験を有するもの

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もの

ト 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土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習期間」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

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

(2) 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール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のあ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たものであること。

**都市計画法施行規則第19条第1号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和45年1月12日建設省告示第38号）**

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49条）第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 1 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。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
- 2 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土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、建設大臣の認定する講習（宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。）を修了したもの
- 3 前各号に掲げる者のほか、国土交通省大臣が都市計画法施行規則第19条第1号イからへ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る者

**都市計画法施行規則第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は建設部門等とする件（昭和45年1月12日建設省告示第39号）**

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。

本条は、1 ha以上の開発行為に関する設計図書は有資格者の作成したものでなければならない旨を定めたものです。