

第1章 開発行為と許可申請

1 開発行為

(1) 開発行為とは

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

ア 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

「主として……」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。

したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体の土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。(ただし、市街化調整区域内では、法第 43 条第 1 項の建築制限があります。)

現状有姿分譲等と称する場合においても、造成形態、周辺地域における市街化の状況、周辺地域の公共公益施設の整備状況、土地の分譲価格、譲渡人又は譲受人の意志等から総合的に判断して、当該区画形質の変更に係る土地が建築物の敷地として利用されることが予想される場合には、開発行為として取り扱います。

イ 建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備も含むものとします。(法第 4 条第 10 項、建築基準法第 2 条第 1 号)

ウ 特定工作物

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。(法第 4 条第 11 項)

(a) 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として以下のものが該当します。

- ① コンクリートプラント（建築基準法別表第 2（ぬ）項第 3 号（13 の 2））
- ② アスファルトプラント（同 表（る）項第 1 号（21））
- ③ クラッシャープラント（同 表（ぬ）項第 3 号（13））
- ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第 116 条第 1 項）

公益上必要な工作物については、法第 29 条第 1 項第 3 号（政令第 21 条）に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為を許可の対象としていない趣旨にかんがみ、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されています。

(b) 「第二種特定工作物」とは、大規模な工作物として以下のものが該当します。

- ① ゴルフコース
- ② 1 ヘクタール以上の運動・レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなどが該当します。工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や工作物でないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナなどは第二種特定工作物に含まれません。

法第 29 条第 1 項第 3 号(政令第 21 条)に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、形式上、運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外とされていますが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨によるものです。

③ 1ヘクタール以上の墓園

第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の許可基準は適用されません。(法第 34 条参照)

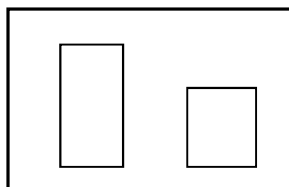
特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合とは異なり用途の変更に関する規制はありません。(法第 42 条及び第 43 条参照)

なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」として、「土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設」が「仮設建築物の建築」に相当するものとして規定されています。(法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条第 1 号、法第 43 条第 1 項第 3 号及び第 5 号並びに政令第 35 条第 4 号)

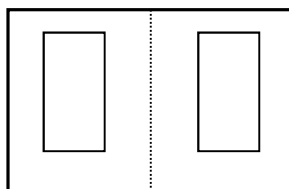
エ 敷地

「敷地」とは、1 の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいいます。

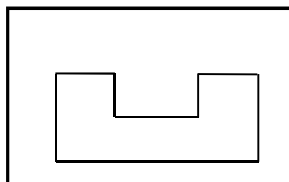
- (a) 用途上不可分の建築物が 2 以上ある場合には、同一敷地とみなします。



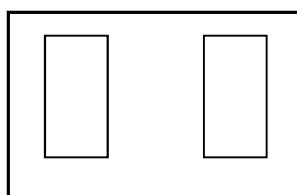
- (b) 用途上可分の建築物が 2 以上ある場合は、おのおの別敷地とみなします。



- (c) 用途上可分の建築物が 2 以上ある場合においても、渡り廊下などで同一の棟とみなされる形態である場合には同一の敷地とみなします。



- (d) 用途上可分の建築物が 2 以上ある場合においても、共通の管理機能のもとに利用される場合には、用途上不可分として同一の敷地とみなします。



オ 建築

「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

- (a) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。

- (b) 「増築」とは、建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、都市計画法上新築として取り扱います。

- (c) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異ならないものを建てることをいいます。

したがって、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替え（規模については建替え後の床面積の合計が従前の 1.5 倍を超えるもの）については開発許可制度上は新築として取り扱います。

- (d) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築といいます。

カ 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」とは、切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

- (a) 土地に対して物理力を行使する行為

有形力による土地の改変をいうものであり、既存の植栽の伐採、塀の除却などのように、土地の定着物に対して物理力を行使する行為は、「土地の区画形質の変更」には該当しません。

また、建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為については建築物の建築行為とみなされ、開発行為には該当しませんが、逆に建築行為として行われる場合でも、軟弱地盤で打ち込まれる基礎打ちのごときは、「土地の区画形質の変更」として取り扱います。

- (b) 土地の利用状況を変更する行為

土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、開発行為に該当します。

また、開発区域内において公共施設を新設、改廃する場合は原則として、「利用状況の変更」に該当しますが、開発区域外の土地利用状況を変更する場合であっても、開発行為に該当する場合があります。例えば、宅地分割に当たって区域外の取付道路を新、改設する場合などがこれに当たります。

(2) 開発許可

開発行為に該当するものは、原則として、本市においては市長の許可を受けなければなりません。

- ・ 市街化区域内の開発行為にあつては、「開発許可の基準（法第 33 条）」に適合しており、かつ、「小樽市開発指導要綱」を遵守しているものでなければなりません。
- ・ 市街化調整区域は、市街化を抑制する地域ですから、市街化区域と異なり、原則として開発行為は行わせないこととされています。このため「開発許可の基準（法第 33 条）」に適合するほか、法第 34 条の基準のいずれかに該当すると認められる開発行為でなければ許可になりません。

- ・ 次に掲げるように、無秩序な市街化を招くおそれのない開発行為や他の法律の規制を受ける開発行為などは許可を受ける必要がありません。なお、これらを計画するに当たっては、事前に「都市計画課」と相談して指導を受けてください。

- ア 市街化区域内における 1,000 ㎡未満の開発行為 (法第 29 条第 1 項)
 - イ 市街化調整区域において行う開発行為で、農林漁業の用に供する建築物又は、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの (法第 29 条第 1 項第 2 号)
 - ウ 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの (法第 29 条第 1 項第 3 号)
 - エ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行及び公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣工許可の告示がないものにおいて行うもの (法第 29 条第 1 項第 4～9 号)
 - オ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの (法第 29 条第 1 項第 10 号)
 - カ 通常の管理行為、軽易な行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号)
- これらのものに該当するかどうかを判断するために、関係法令に基づく許可などを証する書面の提出を求める場合があります。

(3) 他法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法以外に次のような法律とも関連があります。

ア 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）

開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内の土地である場合は、開発許可に関する工事の計画が、宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条及び第 31 条の規定に適合していることが必要です。なお、開発許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成等に関する工事については、宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項及び第 30 条第 1 項本文の宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可は、みなし許可となり申請許可又は届出は不要ですが、中間検査、定期報告が必要となる場合があります。

イ 農地法

市街化区域内の農地については、開発許可証の写しを添付して、一定の事項を農業委員会に届け出なければなりません。市街化区域以外の区域内に農地がある場合には、知事等の農地転用許可を受けなければなりません。この場合同時許可とすることを原則としています。

ウ 建築基準法

建築物の建築をしようとする場合には、都市計画法の開発許可等とは別に、建築物の建築について建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。

エ 文化財保護法

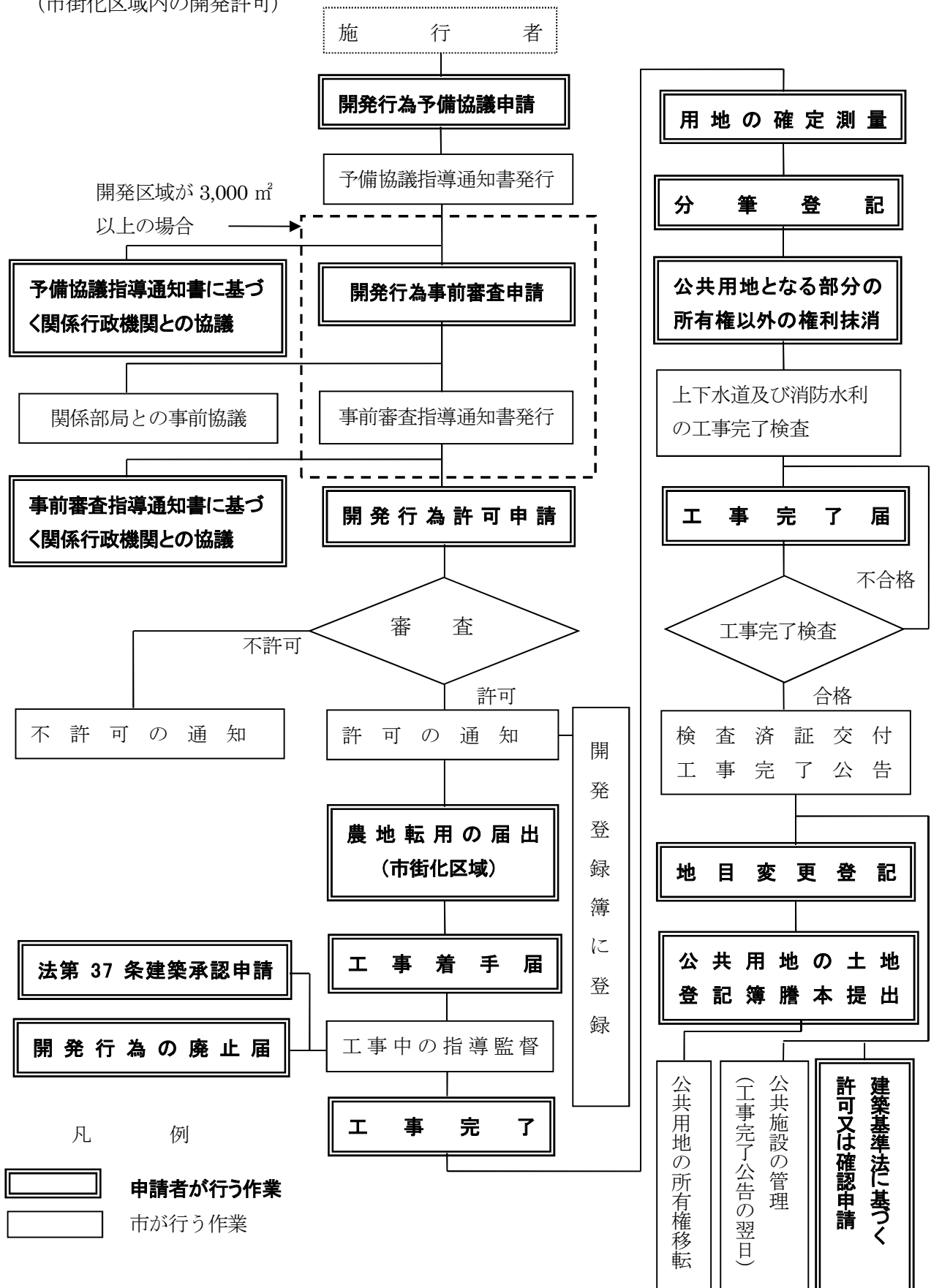
開発行為の計画策定の段階で、開発区域内等における埋蔵文化財包蔵地の有無を、市教育委員会に備え付けの周知資料により確認し、埋蔵文化財包蔵地が開発区域内及びその隣接地にある場合は、市教育委員会に埋蔵文化財保護のための事前協議を行うこととされています。また、上記以外の場合でも、開発面積が 1 ha 以上の場合は、同様に市教育委員会に埋蔵文化財保護のための事前協議を行うこととされています。

オ その他の法令との関係

道路法、河川法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、その他開発行為に係る法律等がありますので、都市計画法の許可申請とは別に必要に応じて所定の手続きをしなければなりません。

(4) 開発許可の流れ

(市街化区域内の開発許可)



2 開発計画

(1) 開発区域の選定

開発計画の策定に当たっては、本市の都市計画について十分把握するとともに「小樽市開発指導要綱」（以下「要綱」）といたします。）を確認し、基本計画に誤りのないよう配慮する必要があります。

また、区域の選定に当たっては、水害、崖崩れ、地すべり等危険な土地を避けるよう十分考慮する必要があります。

(2) 事前審査等

開発行為の許可を得るためには、許可の基準等が複雑で多種多様の添付図書等を必要とし、また、他の諸法令との関連が多く手続き等が複雑になります。

このため、事前に事業用地を購入したり、又は相当の時間と労力を費やし、図書等を整備して許可申請をしても、その開発区域が不適当な地域と判断された場合や手続上の図書が不備な場合は許可されませんので、申請者に経費及び時間等の負担をかける結果となります。このような事態を解消するとともに、事務処理を迅速化して開発事業を行う方の便宜を図るため、予備協議及び事前審査制度を設けています。

ア 予備協議

申請のあった開発計画は、本市の都市計画に照らし合わせ、主として開発行為の適否など開発計画を進めるに当たっての基本的な公共施設の整備基準を示し、これに必要な協議事項を指示します。

イ 事前審査

予備協議で指示した事柄について管理者と協議し、又は同意等について確認のうえ、開発行為を行うに当たっての設計図書について技術的な審査を行います。ただし、面積が 3,000 m²未満の場合は、事前審査を受ける必要はありません。

ウ 公共施設の管理者との協議（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管理者の同意を得るとともに、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と協議しなければなりません。

協議を終えた開発行為について変更しようとする場合も同様です。

(a) 開発行為に関係のある公共施設とは

I 開発区域内にあるもの

II 開発区域外にあっては、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その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものをいいます。

(b) 公共施設の範囲

I 道路 II 公園 III 下水道 IV 緑地 V 広場 VI 河川

VII 運河 VIII 水路 IX 消防の用に供する貯水施設 X 水道

(3) 事前審査等の申請手続

ア 予備協議の申請手続

開発行為の予備協議を受けられる方は「開発行為予備協議申請書」（3部）と申請書の裏面に記載されている必要図面（各3部）を添付してください。また、申請者と土地所有者が異なる場合は、承諾書が必要です。なお、捺印する印鑑は実印を使用してください。

申請書の記載要領

(a) 「開発区域に含まれる地域の名称」は、土地登記簿謄本の所在地及び地番と一致しなければなりません。

① 開発区域の土地が4筆未満の場合は、すべてを記載することとします。

(例) 小樽市花園2丁目12番1、12番2、12番3

② 開発区域の土地が4筆以上の場合は、代表地番ほか何筆と記載し、別途一覧表を添付することとします。

(例) 小樽市花園2丁目12番1ほか7筆

一覧表

地 番	所有者	地 目	地 積	備 考
小樽市花園2丁目12番1	小樽市	宅 地	m ²	

- (b) 「予定建築物の用途」欄には、それぞれの予定する建築物の種類を具体的に住宅、店舗、工場、倉庫、車庫等まで記入してください。
- (c) 「開発区域の地域地区等」欄には、市街化区域又は市街化調整区域の区別及び用途地域を記入してください。

イ 事前審査の申請手続

開発行為の事前審査を受けられる方は「開発行為予備協議指導通知書」で指示された事項について整理（公共施設の管理者との協議）を行い「開発行為事前申請書」（7部）と申請書裏面に記載されている必要図面（各7部）を添付してください。

この場合において、捺印する印鑑は実印を使用してください。また、申請書の記入要領については、予備協議申請書と同じです。

(4) 審査結果の通知書交付

予備協議及び事前審査について、いずれにも指導通知書を発行し、審査結果を通知します。

ただし、これらの通知書は有効期間を定めているので注意が必要です。なお、有効期間は予備協議について通知書を発行した日から起算して3ヶ月以内、事前審査については同じく6ヶ月以内となっております。

(5) 事前審査終了後の準備

事前審査を終了した方は、その段階で指示された事項を整備すると共に、許可申請書提出に先立ち下記事項について手続きをしてください。

ア 公共施設の管理者と協議をし、同意を得ること。

イ 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ること。

ウ 他の法律により許認可を必要とするものについては、その手続きをとること。

3 開発許可申請

(1) 許可申請の手続

開発許可申請をする場合は、「開発行為事前審査指導通知書」で指示された事項について整理（公共施設の管理者等との協議等）を行い「開発行為許可申請書（申請書・設計図書・その他必要な書類等）」正本1部・副本2部を提出してください。

許可申請書には、別表開発許可申請添付図書一覧に定める書類を添付しなければなりません。

ア 工区分

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域に工区を設定することができます。この場合、工区に關係する申請図書には工区別内訳書を添付しなければなりません。

- ① 工区の区分の細分化は避け、まとまりのある規模とし、原則として各工区ごとに法第 33 条の技術基準に適合する必要があります。
- ② 工事完了検査は工区単位で受けることができますが、完了時に道路、上下水道等の公共施設の利用が可能であり、一つの開発区域として完結しうる工区でなければなりません。

イ 開発区域に含まれる地域の名称

- (3) 事前審査等の申請手続と同様です。

ウ 予定建築物の用途

「予定建築物の用途」とは、当該開発行為にあたって、予定されている建築物又は特定工作物の用途のことです。この欄には、建築物の種類を具体的に住宅、店舗、工場、倉庫、車庫等まで記入すること。

例えば住宅＋研究施設といった複合開発や特定工作物の開発で併設建築物を伴うときは、原則として、予定されているすべての建築物又は特定工作物を記載することとします。

工場についても、その業種、業態の内容により、法第 42 条ただし書の判断に影響することとも考えられることから、できるだけ具体的な内容記載が求められます。

エ 自己用・非自己用（その他）の区分

自己用は、自己の居住用と自己の業務用に区分されます。

- ① 「自己の居住用」とは、開発行為を施行する主体が自ら生活の本拠として使用するものをいい、当然自然人に限られます。

(例) 該当しないもの

会社が従業員のために行う寮、住宅の建設
組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設
別荘

- ② 「自己の業務用」とは、当該建築物又は工作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をいいます。

(例) 該当するもの

ホテル、旅館、結婚式場
会社自ら建設する工場、倉庫、企業の従業員のための福利厚生施設
(寮、社宅は含まない)
学校法人の建設する学校（寄宿舍は含まない）

(例) 該当しないもの

分譲、賃貸のための住宅の建設
貸事務所、貸店舗、貸工場、貸車庫、貸倉庫
分譲、賃貸のための墓園の造成

非自己用（その他）は、自己用以外のものすべてが該当します。

同一の区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

オ 申請図書の作成

申請図書の作成にあたっては、別表開発許可申請添付図書一覧に基づき作成しなければなりません。

設計図は、原則として別表申請図書の凡例一覧表に定める凡例を使用するものとし、各図面には、図面の名称、図面番号、縮尺、方位を必ず記載し、これを作成した設計者の記名及び捺印がなければなりません。

申請図書の訂正で軽微なものは、訂正することができます。この場合、訂正する図書が図面、各種計算書及び設計者の資格に関する申告書であるときは設計者の、同意書であるときは同意者の、公共施設等の協議書であるときは協議者双方の、その他の書類であるときは申請者の訂正印を捺印する必要があります。

開 発 許 可 申 請 添 付 図 書 一 覧

<書 面>

添付 順序	図 書 の 称	法 令	様 式	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
1	開 発 許 可 申 請 書	法-30 規則 -15	省令 別記 様式 第2 又は 省令 別記 様式 第2 の2	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発区域に含まれる地域の名称 ○開発区域の面積 ○予定建築物の用途 ○工事施行者住所・氏名 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別 ○法第34条の該当号及び該当する理由 ○その他必要な事項	○求積図及び設計説明書の数値と一致すること。 ○電話番号を記載すること。 ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定すること。 ○「自己の居住」、「自己の業務」又は「その他」と記入し、「その他」の場合には、具体的な目的をカッコ書きすること。 (例 (分譲住宅) 等) ○該当理由は、過去の経緯、現在の状態等具体的に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○農地法、森林法など他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続状況を記載すること。	○	○	○	○
2	予備協議、 事前審査 指導通知書 の 写 し					○	○	○	○
3	法人の登記 簿 謄 本、 定款、及び 印鑑証明等	細則 -9-(9)			○申請者が法人の場合添付すること。	×	○	○	○
4	設計説明書	規則 -16-2	細則 別記 第3号	○施行地区名 ○設計の方針 ○工区の区分 ○開発区域内の土地の状況 ○土地利用計画 ○公共施設の整備計画	○開発行為の目的、開発区域内の地形、土質（別表参照）、出水状況、開発区域と周辺の利便上の関連、計画人口、街区の取り方、平均的区画割りの規模等の土地利用上特に留意した点を記載すること。 ○開発区域を工区に分けた場合のみ記載し、工区区分図及び大図を添付すること。 ○工区に分けた場合は工区別内訳書を添付すること（公共施設の整備計画を含む）。 「その他の用地」は、がけ面などの未利用地の面積を記載すること。 ○「給水施設」には、水道の種類を記載すること。	×	○	○	○

添付 順序	図 書 の 名 称	法 令	様 式	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ 他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
5	開発行為の 施行に 関する同意書 及び印鑑 証明書並び に公図の 写し	規則 -17-1- (3)	細則 別記 第5号	○権利者住所・氏名 ○物件の名称 ○所在地及び地番 ○現況用途 ○面積 ○権利の内容 ○利用目的	○登記簿謄本と一致すること。 ○土地・建物等の区分等を記載すること。 ○申請時における畑、田、原野、山林等の現況を記載すること。 ○所有権、地上権、永小作権、抵当権等の権利を記載すること。 ○同意者の印鑑証明書は、申請時の3箇月前以内に発行されたものであること。	○	○	○	○
6	登記簿謄本	細則 -9-(1)			○開発区域の土地及び工作物、並びに開発行為に関する工事の区域に係る土地及び工作物の登記簿謄本を添付すること。 ○登記簿謄本は、申請時の3箇月前以内に発行されたものであること。 ○権利者ごとの一覧表を添付すること（地番、所有者名、地目、地積、権利関係、同意状況等）。	○	○	○	○
7	公共施設 管理者等の 同意書	法 -30-2			○公共施設管理者には、水道事業者を含む。 ○新たに水道法の適用を受ける水道(上水道、簡易水道又は専用水道)によって給水を行う場合は水道事業者の認可指令書又は専用水道の確認書の写しを添付すること。	○	○	○	○
8	公共施設の 管理者等に 関する協議 の経過書	法 -30-2	細則 別記 第4号		○市が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。 ○水道、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 ○市が管理及び帰属を受けることとなる公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに申請者が所有権を取得する等確実に管理及び帰属を行えるようにすること。	○	○	○	○
9	設計者の 資格に 関する 申告書	規則 -17-1- (4)	細則 別記 第6号		○開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合に添付すること。 (宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内については、別途基準によります。) ○卒業証明書又は卒業証書の写しを添付すること。 ○資格試験合格証の写しを添付すること。	× (○)	× (○)	○	○

添付 順序	図 書 の 称	法 令	様 式	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
10	資金計画書	規則 -15-(4)	省令 別記 様式3 別記 第6号 様式	○収支計画 ○年度別資金計画 ○預金残高証明書、融資 証明書 ○工種別工事費内訳書	○収支計画と年度別資金計画に 記載されている各科目の金額は 一致すること（収支計画には、 自己資金、借入金を記載し、 借入償還金は記載しないこと。） ○宅地処分収入は、宅地利用計画 書と一致していること。 ○自己資金と借入金の合計額は、 用地費と工事費の3分の1以上 であること。 ○自己資金及び借入金の額は、 申請時の10日前以内に発行 された金融機関の預金残高証明 書及び金融機関等の融資証明書 により証明された金額の合計 以内であること。	×	×	○	○
11	宅地利用 計 画 書	細則 -9-(4)	細則 別記 第7号		○宅地分譲を目的とした場合添付 すること。 ○処分方法は、宅地建物取引業法 (昭和27年法律第176号)に適合 すること。	×	×	×	○
12	申請者の 資力・信用 に関する 書 類	法-33- 1-(12)		○法人の登記簿謄本 ○事業経歴書 ○納税証明書 ○会社概要及び関連法人 等 ○その他市長が必要と 認めた書類	○個人の場合、申請者が道外に 住所を有する者又は住民基本 台帳法の適用を受けない者で ある場合にあっては、その者の 住民票の写し等を提出する こと。 ○法人税又は所得税及び事業税と し、滞納がある場合は許可時 までに納税すること。 ○例：固定資産の価格の証明書、 地主との土地売買契約書の 写し、工種別工事費を記載した 書類、財務諸表（貸借対照表・ 損益計算書）	×	×	○	○
13	工事施行 者の能力 に関する 書 類	法-33-1 -(13)		○法人の登記簿謄本 ○事業経歴書 ○建設業の許可申請書	○共同企業体の場合は協定書を 添付すること。	×	×	○	○
14	現況写真			○撮影方向を明記した 現況平面図	○開発区域全体が把握できるもの を添付すること	○	○	○	○
15	市 長 が 必 要 と 認 め 指 定 する図書					○	○	○	○

<図 面>

添付 順序	図 書 の 名 称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
1	開発区域 位 置 図	1/50,000 以上	規則 -17- 1 - (1) 規則 -17- 2	① 開発区域の位置 (朱書 きすること) ② 主要交通機関からの 経路、名称 ③ 主要道路の名称 ④ 排水先の河川への経緯、 名称 ⑤ 方位及び縮尺	○原則として1/25,000又は1/50,000の 用途地域の明示されている (色分け された) 都市計画総括図を使用する こと。(都市施設も記入されている もの。) ○位置図は、開発区域のその市における 位置付けを説明するものであるので、 極力切らないこと。(止むを得ず図面 を切ったときには方位、縮尺を忘れ ないようにすること。)	○	○	○	○
2	開発区域 区 域 図	1/2,500 以上	規則 -17- 1 - (2) 規則 -17- 3	① 土地の地番及び形状 ② 開発区域、市町村界、 町又は字界、都市計画区域 界	○開発区域周辺も必ず入れること。 ○開発区域は朱線で明示すること。 ○方位・縮尺を記載すること。 ○町又は字界の名称を記載すること。	○	○	○	○
3	現 況 図	1/2,500 以上	規則 -16- 4	① 地形、建築物及び工作物 ② 開発区域の境界 (朱書)、 方位及び縮尺 ③ 開発区域及び開発区域 の周辺の公共施設等 (色分 け又は凡例) ④ 施行令第28条の2第1 号に規定する樹木又は 樹木の集団の状況 ⑤ 施行令第28条の2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	○等高線は2mの標高差を示すもので あること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の状況も記載すること (区域外のこと)。 ○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以上の 開発行為について記載すること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺を明記 すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水 路等の施設ごと及び管理者ごとに 凡例、色分けをして記入すること。	○	○	○	○
4	地 番 図 (求積図)	1/1,000 以上	細則 -9- (9)	① 地番及び土地所有者 ② 開発区域求積図 ③ 新旧公共施設求積図 (市長が必要と認めた とき) ④ 区画舊求積図 (市長が 必要と認めたとき)	○求積方法を明らかにし、算式も明示 すること。 ○開発区域周辺の地番、所有者名も記入 すること。 ○地番に土地所有者名を記載すること。 ○公図の調査年月日を図面に記載する こと。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺を明記 すること。 ○公共施設管理者名も地番に記載する こと。	○	○	○	○
5	土地利用 計 画 図	1/1,000 以上	規則 -16- 4	① 開発区域の境界 (朱書)、 方位及び縮尺 ② 公共施設の位置及び 形状 ③ 予定建築物等の敷地の 形状 ④ 敷地に係る予定建築物 等の用途及び敷地の規模 ⑤ 公営施設の位置 ⑥ 樹木又は樹木の集団の 位置 ⑦ 緩衝帯の位置及び形状 ⑧ 工区界 ⑨ 分譲の場合は宅地の 整理一連番号 ⑩ 凡例	○凡例ごとに極力図面を見やすくする ため着色すること。 ○工作物も省略せず記載すること。 (寸法、材質、高さ、延長等を記入) ○盛土法面・・・緑色、切土法面・・・茶色、 河川等・・・水色、擁壁・・・赤、宅盤・・・黄、 敷地内通路・・・橙については指定の色 とし、薄く着色すること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺を明記 すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築 面積、延床面積、用途、構造を記載 すること。	○	○	○	○

添付 順序	図書の 名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
6	造成計画 平面図	1/1,000 以上	規則 -16- 4	① 開発区域の境界(朱書)、 方位及び縮尺 ② 切土又は盛土をする 土地の部分(着色) ③ がけ又は擁壁の位置 (※「がけ」とは、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。) ④ 道路の位置、形状、幅員 及び勾配 ⑤ 工区界 ⑥ 表土の復元等の措置 ⑦ 縦横断面線の位置及び 記号 ⑧ その他必要な測点、 ベンチマーク、施設等	○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、その部分を明示する こと。 ○現況図を利用して作成すること。 ○着色について凡例をつけること。 ○擁壁にあっては、種類、高さ、延長、 材料等を記入すること。 ○切 土……………淡い黄色 ○盛 土……………淡い桃色 ○表土の復元等の措置……………橙色 のハッチ ○擁 壁……………赤 ○公園・緑地……………淡い緑 ○排水路……………水色	○	○	○	○
7	造成計画 断面図	1/1,000 以上	規則 -16- 4	① 縦横断面線記号 ② 法面の処理について (例:張芝) ③ 基準線、区域界位置 ④ 現地盤面と計画地盤面 及び地盤高 ⑤ がけ、擁壁、道路等の 位置、形状、形質、勾配、 寸法等及び記号 ⑥ ボックスカルバート、 暗渠排水その他構造物 の位置、形状及び記号	○高低差の著しい箇所について記載 すること。 ○断面箇所は造成計画平面図に明記 すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括 したものであること。	○	○	○	○
8	が け の 断 面 図	1/50 以上	規則 -16- 4	① 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) ② 切土又は盛土をする 前の地盤面 ③ がけ面の保護の方法	○切土をした土地の部分に生ずる高さ 2mを超えるがけ、盛土をした土地の 部分に生ずる高さ1mを超えるがけ 又は切土と盛土を同時にした土地の 部分に生ずる高さが2mを超える がけについて作成すること。	○	○	○	○
9	擁 壁 の 断 面 図	1/50 以上	規則-16 - 4	① 擁壁の寸法及び勾配 ② 擁壁の材料の種類及び 寸法 ③ 裏込めコンクリートの 寸法 ④ 透水層の位置及び寸法 ⑤ 擁壁を設置する前後の 地盤面 ⑥ 基礎地盤の土質 ⑦ 基礎の位置、材料、 寸法 ⑧ 展開図 ⑨ 水抜穴の位置、材料、 径及び裏込め排水材の 材料、形状	○鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋 図が必要 ○認定擁壁を用いるときは、認定書 (写し)、認定書に付記してある仕様書、 認定を受けたときの擁壁の一般図、 配筋図が必要となる。	○	○	○	○

添付 順序	図 書 の 称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
10	排 水 施 設 計画平面図	1/500 以上	規則 -16-4	① 排水区域の区域界 ② 排水施設の位置、種類、 材料、形状、内のり寸法、 勾配 ③ 水の流れの方向 ④ 吐口の位置、種類、材料、 形状、内のり寸法、高さ、 延長等 ⑤ 放流先の名称、断面 ⑥ 流量計算書との照合 符号 ⑦ 擁壁の位置、種類、高さ、 延長 ⑧ 開発区域外の排水施設	○集水区域を明示のこと（集水水系別 及び管ごとの色分け） ○凡例を付け分かりやすくすること。 ○方位、縮尺、開発区域（朱書）を記入 すること。 ○必要に応じて地区外も記入すること。	○	○	○	○
11	排 水 施 設 構 造 図	1/50 以上	細則 -9-(7)	① 排水施設構造詳細図 ② 開渠、暗渠、落差工、 人孔、雨水桝、吐口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのかを分かりやすく すること。	○	○	○	○
12	流 末 水 路 構 造 図	1/50 以上	細則 -9-(7)	① 放流先の水路、河川の構 造詳細図（常水面も表示） ② 放流口の排水施設の 構造詳細図	○遊水池などの場合はその構造を明示 すること。	○	○	○	○
13	道路定規図	1/50 以上	規則 -9-(7)	① 路面、路盤の詳細 ② 道路側溝の位置、形状、 寸法、洗面保護 ③ 雨水桝及び取付管の 形状 ④ 埋設管及び人孔の位置、 勾配形状、寸法、材質 ⑤ 道路の横断勾配 ⑥ 植樹柵の位置、形状、 寸法 ⑦ 幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示する こと。 ○法面があるときは、その処置について も記載すること。（例：張芝）。	×	○	○	○
14	道路横断図	1/100 以上	細則 -9-(9)		○市長が必要と認めたときに添付する こと。	×	○	○	○
15	道路縦断図	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	細則 -9-(7)	① 距離、測点 ② 地盤高、計画高 ③ 基準線 ④ 切盛の高さ ⑤ 勾配及び道路排水 計画高 ⑥ 構造物の種類、位置、 形状、形質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。	×	○	○	○
16	防 災 工 事 計画平面図	1/1,000 以上	細則 -9-(9)	① 方位、縮尺、開発区域の 境界（朱書） ② 地形（等高線等） ③ 計画道路等の位置等 ④ 防災施設の位置、形状、 寸法、名称、材質 ⑤ 防災施設の設置時期 及び期間 ⑥ 軟弱地盤除却位置、除却 深さ ⑦ 表土の除却位置 ⑧ 工事中の雨水、排水 経路、工事中の防災施設 ⑨ 擁壁、工作物等の位置、 形状、材質、内のり寸法	○必要に応じて防災計画図書を別途 作成すること。	×	○	○	○
17	防 災 施 設 構 造 図	1/50 以上	細則 -9-(9)	○ 防災施設構造詳細図	○防災調節池、調整池、沈砂池、仮排 水路、暗渠排水及び洗面保護等防災 施設について作成すること。	×	○	○	○

添付 順序	図 面 の 称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の他)
						住宅	1ha 未満 業務 地	1ha 以上 業務 地	
18	給 水 施 設 計画平面図	1/500 以上	規則 -16-4	① 開発区域の境界(朱書)、 方位、縮尺 ② 給水施設の位置、形状、 材質及内のり寸法 ③ 給水方法及び位置 ④ 消火栓の位置及び種類 ⑤ ポンプ施設、貯水施設、 浄水施設の位置及び 形状形質	○排水計画平面図にまとめて図示して も良い。	×	○	○	○
19	下 水 道 縦 断 図 (雨 水 、 汚 水 、 放 流 等)	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	細則 -9-(7)	① 人孔の種類、形状、 位置、間隔 ② 配水管の勾配、管径、 土被、管底高 ③ 地盤高、計画地盤高	○道路計画縦断面図にまとめて図示し ても良い。	○	○	○	○
20	構造計算書		細則 -9-(8)		○鉄筋コンクリート擁壁、無筋コンク リート擁壁その他橋梁等の構造物を 設置するときには作成すること。 ○国土交通省等の図面等を使用した ときはその写しを提出すること。 ○沈下、地耐力等についても作成する こと。	○	○	○	○
21	安定計算書		細則 -9-(8)		○擁壁で保護しないがけ、軟弱地盤、 谷埋め型・腹付け型大規模盛土造成地 等について作成すること。	○	○	○	○
22	水理計算書		細則 -9-(8)		○排水施設、下水道施設、防災施設等 について 作 成 す る こ と 。	○	○	○	○
23	工 程 表		細則 -9-(9)			○	○	○	○
24	予定建築物 及び工作物 等の 立 面 及び平面図	1/100 以上		① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ④ 壁及び筋かいの位置 及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の 位置並びに延焼のおそれ のある部分の外壁の構造 ⑦ 各階の床面積、延面積 及び建築面積(計算式も 記入) ⑧ 建ぺい率及び容積率 ⑨ 軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則4面以上の 立面図 ○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、 容積率の計算式を記入すること。	○	○	○	○
25	公 園 施 設 計画平面図 及び詳細図	1/500 以上 1/50 以上		① 平面図、縦横断面図、求積 図 ② 有効面積求積図、安全 施設、排水施設、擁壁、 給水装置、階段	○遊具を設置する場合は、協議により 承認を受けた図面を添付すること。	×	○	○	○
26	仕 様 書		細則 -9-(9)		○北海道の土木工事共通仕様書に 準じて工事を行わないときに提出 すること。	○	○	○	○
27	そ の 他 の 工 作 物 に つ い て の 詳 細 図	適宜	細則 -9-(8)			○	○	○	○
28	その他市長 が必要と認 め指示する 図 面		細則 -9-(9)		○残土処理場等	○	○	○	○

申請図書の凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線	—○—	雨水管渠		雨水角形人孔	
工区境界	—○— 第1工区 第2工区	汚水管渠		汚水角形人孔	
街区番号		合流管渠		河	
宅地番号		既設管渠		法	
公共公益用地		横断管渠		間知ブロック積擁壁	
造成計画高		暗渠		重力式擁壁	
敷地面積		馬蹄形	巾×高さ	R C 擁壁	
B M		矩形	巾×高さ	給水管	
位置		卵形	呼び名	制水弁	
高さ		U型側溝及び寸法	U - ○○	消防水利施設	
道路番号及び幅員		L型側溝及び寸法	L - ○○	階	
勾配、延長		LU型側溝及び寸法	LU - ○○	ガードレール	
変化点		グレーチング側溝	巾×高さ	ガードフェンス	
管番号		その他の開渠	巾×高さ	落石防護柵	
管径		樹		車止め	
勾配		雨水円形入孔	○	樹	
管延長		汚水円形入孔	●	緩衝帯	
流水方向					