

開発行為及び宅地造成に関する 工事の許可申請事務の手引



呉市都市計画課

平成15年	4月策定
平成17年1	1月改訂
平成20年	1月改訂
平成24年	2月改訂
平成26年	8月改訂
平成26年1	0月改訂
平成27年	5月改訂
平成29年	7月改訂
令和 2年	6月改訂
令和 3年	1月改訂

目 次

I 開発行為の制限

1 開発行為とは	1
2 開発行為の事例	1
3 開発行為の許可対象	3
4 市街化調整区域における開発行為	4
5 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	5
6 許可の不要な開発及び建築（主なもの）	5

II 宅地造成工事の制限

1 宅地造成とは	6
2 宅地造成工事規制区域	6
3 宅地造成工事の許可が必要な工事	6
4 許可を必要としない工事	7
5 工事の届出について	8
6 その他注意事項	8

III 申請書作成について

1 許可事務の流れ	9
2 設計者の資格	11
3 開発行為及び宅地造成に関する工事の許可申請必要書類一覧	12
4 開発行為及び宅地造成に関する工事の許可申請書作成要領	13
5 開発行為及び宅地造成に関する工事の許可申請書添付図面	14
6 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 新設許可申請書作成要領	16
7 開発・宅造・建築等許可に係る他法令関係一覧	17
8 開発・宅造等手数料一覧表	19

※ この手引において，次に掲げる法律及び政令に係る名称の引用箇所については，それぞれに示すとおり略称により，これを表記しています（ただし，引用箇所の関係から，当該略称表記にはなっていない箇所もあります。）。

- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）・・・都計法
- ・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）・・・都計令
- ・宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）・・・宅造法
- ・宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）・・・宅造令

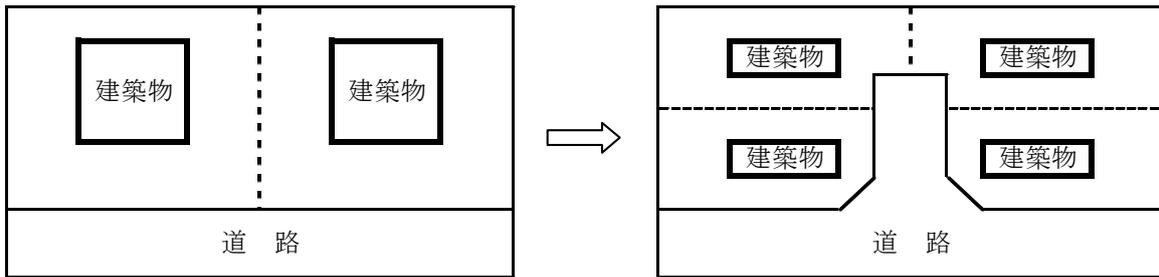
I 開発行為の制限

1 開発行為とは：都計法第4条第12項

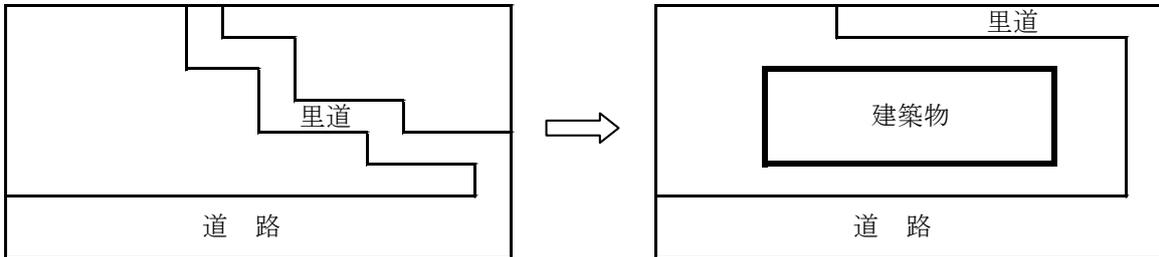
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供される目的で行う，土地の区画形質の変更をいいます。

2 開発行為の事例

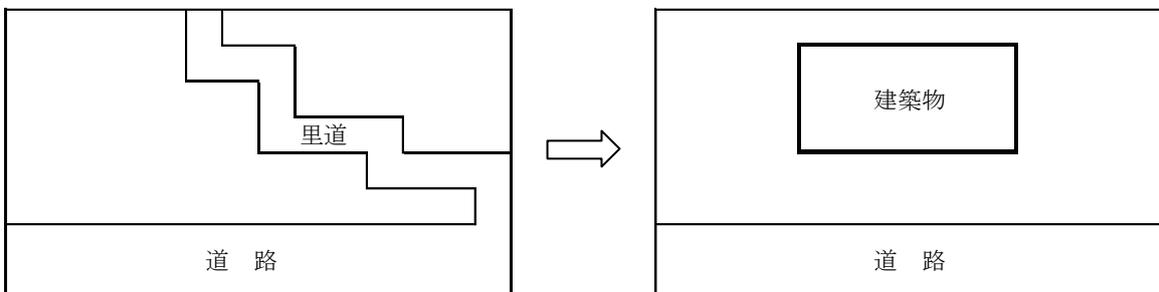
- (1) 道路（公共施設）を新設（改廃）する場合
《区画の変更》・・・開発行為に該当する。



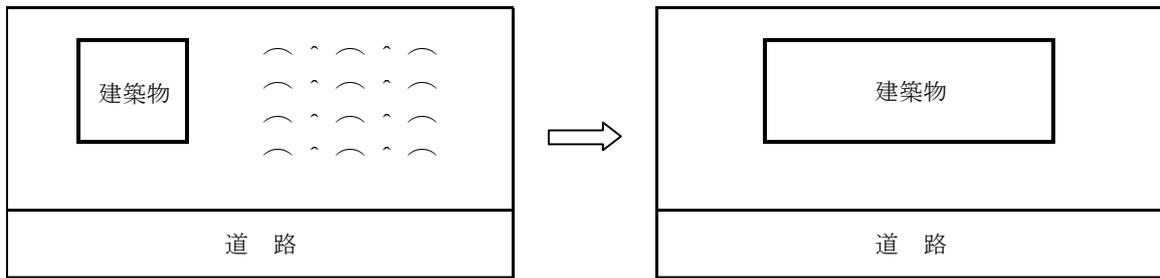
- (2) 里道（公共施設）を付替え（改修）する場合
《区画の変更》・・・開発行為に該当する。
(ただし，現に形態を有しているものに限る。)



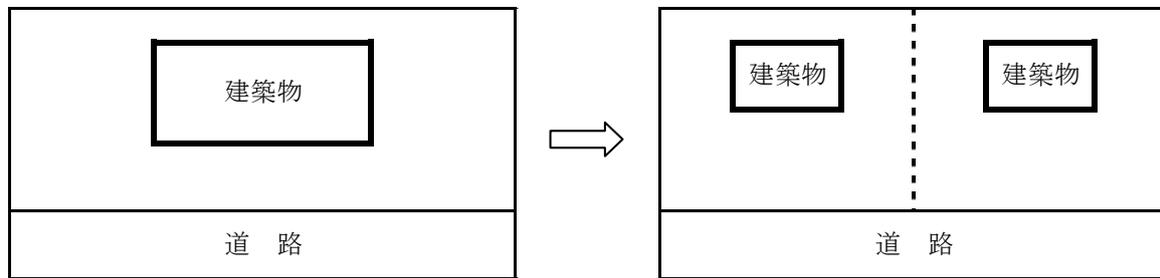
- (3) 里道（公共施設）を廃止する場合
《区画の変更》・・・開発行為に該当する。
(ただし，現に形態を有しているものに限る。)



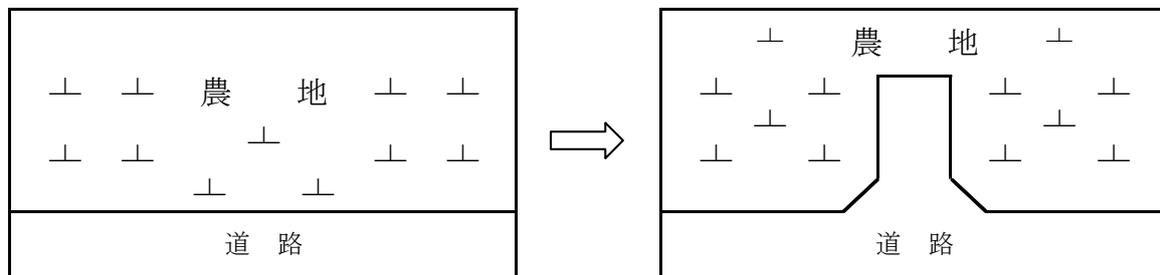
(4) 不陸整正(切盛30センチメートル以下)の範囲を超えて、土地の切土、盛土を行う場合《形の変更》・・・開発行為に該当する。



(5) 建築物の敷地として分割(単なる区画の変更)する場合
 ・・・開発行為に該当しない。
 (ただし、公共施設の新設・廃止がなく、切盛がないこと。)



(6) 建築物等の建築を目的としない場合・・・開発行為に該当しない。



3 開発行為の許可対象

項 目	市 街 化 区 域*	市 街 化 調 整 区 域*
対象地域	旧呉市の一部	
建築物* を建築する目的で行う開発行為	開発区域が1,000平方メートル以上の場合	面積による除外規定なし
第一種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為		
第二種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為	面積による除外規定なし	

項 目	非線引都市計画区域*	都 市 計 画 区 域 外
対象地域	音戸町の一部，川尻町の一部，安浦町	旧呉市の一部，音戸町の一部，蒲刈町，川尻町の一部，倉橋町，下蒲刈町，豊浜町，豊町
建築物* を建築する目的で行う開発行為	開発区域が3,000平方メートル以上の場合	開発区域が10,000平方メートル以上の場合
第一種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為		
第二種特定工作物* を建設する目的で行う開発行為	面積による除外規定なし	

市 街 化 区 域： 無秩序な市街化を防止し，計画的な市街化を図るため，都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分（「区域区分」という。）して定めることができるものであり，すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

市街化調整区域： 市街化を抑制すべき区域をいう。
 ※呉市の区域区分が定められたのは，昭和46年3月12日であり，以後定期的に区分の見直しが行われています。

非線引都市計画区域： 市街化区域と市街化調整区域とに分けられていない都市計画区域をいう。

建 築 物： 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（これに類する構造のものを含む。），これに附属する門若しくは塀，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，倉庫その他これらに類する施設（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，貯水槽その他これらに類する施設を除く。）をいい，建築設備を含む。

特 定 工 作 物： 都計法第4条第11項において当該定義がされた工作物をいい，主に次に掲げるものをいう。

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント，アスファルトプラント，クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース，打席が建築物でないゴルフ打放し練習場，野球場，庭球場，陸上競技場，遊園地，動物園，観光植物園，サーキット場その他の運動・レジャー施設並びに墓園及びペット霊園で，その規模が1ヘクタール以上のものをいう。

4 市街化調整区域における開発行為：都計法第34条

市街化調整区域では、次のいずれかに該当する場合でなければ、開発行為を許可することができません。

都計法第34条

- 第1号 主として、開発区域の周辺地域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の用に供するための開発行為（例：食料品店、日用雑貨店、理髪店等）
- 第2号 市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等の用に供する目的で行う開発行為
- 第4号 農林漁業の用に供する建築物（開発行為の許可不要のものを除く。）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等の用に供する目的で行う開発行為
- 第5号 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為
- 第6号 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の連携若しくは事業の共同化又は集積の活性化に寄与する事業の用に供するために行う開発行為
- 第7号 市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等のための開発行為
- 第8号 危険物の貯蔵又は処理のための建築物等で市街化区域内に建築等を行うことが不適当なもののうち一定のもの用に供するための開発行為
- 第9号 道路の円滑な交通を確保するため適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所（ドライブイン、休憩施設を備えたコンビニエンスストア等）、給油所等のための開発行為
- 第10号 地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為
- 第11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、呉市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺における環境の保全上支障があると認められる用途として呉市の条例で定めるものに該当しないもの
- 第13号 市街化調整区域が定められた際、自己の居住用又は業務用のための建築物等の建築等の目的で土地又は借地権等を有していた者が、区域区分* 後から6か月以内に届け出て、5年以内に当初の目的どおりに行う開発行為
- 第14号 上記以外に開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められたもの

区域区分に関する都市計画の決定の日

呉市の区域区分が定められたのは、昭和46年3月12日であり、以後定期的な見直しが行われています。

- (注) 1 都計法第34条の基準への適合については、開発区域及び開発区域周辺の状況並びに市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別具体的に判断することになりますので、全てが許可になるとは限りません。
- 2 都計法第34条第14号は、個別に判断するもののほか、呉市開発審査会提案基準（後述参照）に該当するものが対象となります。

5 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限：都計法第43条

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、建築物を新築し、改築し、若しくはその用途を変更し、又は第一種特定工作物を新設する場合は、許可が必要であり、許可基準は、開発行為の許可の基準の例に準じて、都計令で定められています。

都計令第36条第1項

第1号 敷地が技術基準に適合していること。

第2号 地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は集落地区計画に適合していること。

第3号 建築物等が次のいずれかに該当すること。

イ 都計法第34条第1号から第10号までに規定する建築物等

ロ 都計法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において建築する建築物等で、同号の条例で定める用途に該当しないもの

ニ 既存権利を有する者がその土地に建築する建築物等（都計法第34条第13号）

ホ その他周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難なもの又は著しく不適当なものとして開発審査会の議を経て判断するもの（都計法第34条第14号）

6 許可の不要な開発及び建築（主なもの）

(1) 小規模な開発行為

市街化区域：1,000平方メートル未満

【都計法第29条第1項ただし書第1号】

非線引都市計画区域：3,000平方メートル未満

【都計法第29条第1項ただし書第1号】

都市計画区域外：10,000平方メートル未満

【都計法第29条第2項本文】

(2) 農林漁業の用に供する建築物（畜舎、温室、農機具収納施設等）及びこれらを営む者の住宅を建築するための建築及び開発行為：市街化調整区域、非線引都市計画区域
【都計法第29条第1項ただし書第2号】

(3) 公益上必要な建築物の建築及び当該目的で行う開発行為（図書館、公民館等）

【都計法第29条第1項ただし書第3号】

なお、開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為は、都計法の改正（平成19年11月30日施行）により、許可を要することとなりました。

(4) 仮設建築物*の建築を目的とするもの

【都計法第29条第1項ただし書第11号】

(5) 周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等でその延べ面積が50平方メートル以内（ただし、全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）のもの新築で、市街化調整区域内の居住者が自ら当該業務を営むために行う開発行為であり、その規模が100平方メートル以内のもの：市街化調整区域のみ

【都計法第29条第1項ただし書第11号】

仮設建築物： 短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条の許可を受けたもの又は工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物をいう。

Ⅱ 宅地造成工事の制限

1 宅地造成とは：宅造法第2条

宅地とは、「農地，採草放牧地及び森林並びに道路，公園，河川等の公共の用に供する施設の用に供せられている土地」以外の土地（住宅地，露天資材置場，墓地，駐車場等）をいい，宅地造成とは，宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で，下記3の各号に掲げるもののいずれかに該当するものをいいます。

なお，宅地を宅地以外の土地にするために行うものは，宅地造成の定義から除かれます。

2 宅地造成工事規制区域：宅造法第3条

宅造法に基づき許可等を必要とするものは，宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に限られます。この区域は，市長が，宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域から指定することとされています。

宅地造成工事規制区域指定状況

宅地造成工事 規制区域指定	指 定 済	未 指 定
対 象 地 域	旧呉市の一部，音戸町の一部，川尻町の一部，安浦町の一部	旧呉市の一部，音戸町の一部，蒲刈町，川尻町の一部，倉橋町，下蒲刈町，豊浜町，安浦町の一部，豊町

※ 宅地造成工事規制区域については，呉市ホームページの呉地理情報マップや都市計画課の窓口に備付けの図書等により確認できます。

3 宅地造成工事の許可が必要な工事

宅地造成工事規制区域内において，次の各号のいずれかに該当する宅地造成工事を施行する場合には，宅造法第8条第1項本文の規定に基づき許可が必要となります。

宅造令第3条

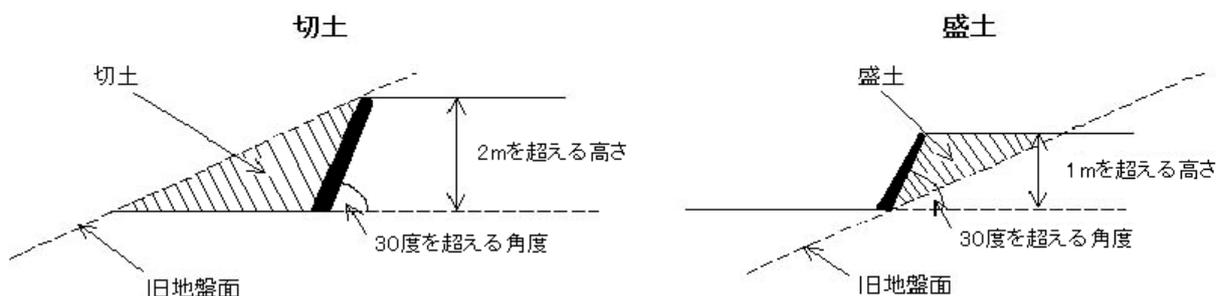
第1号 切土であって，その切土部分に高さが2メートルを超える「崖*」が生じることとなるもの

第2号 盛土であって，その盛土部分に高さが1メートルを超える「崖*」が生じることとなるもの

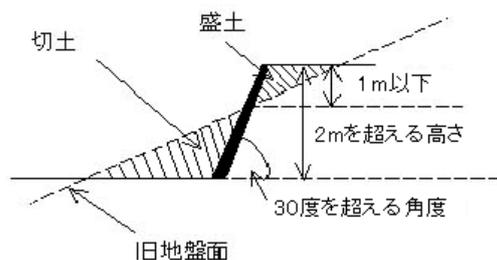
第3号 切土と盛土を同時に行う場合において，盛土部分にできる「崖*」が1メートル以下であっても，切土と盛土をした部分に2メートルを超える「崖*」が生じることとなるもの

第4号 第1号から第3号までのいずれにも該当しない切土又は盛土であって，切土又は盛土を行う土地の面積（切盛30センチメートル以下の部分を除く。）が500平方メートルを超えるもの

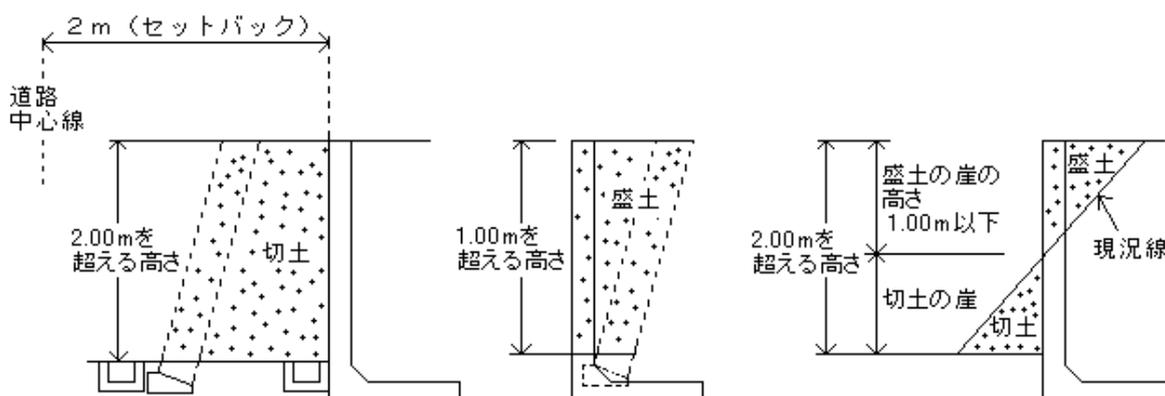
崖： 地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。



切土と盛土



許可を必要とする工事例

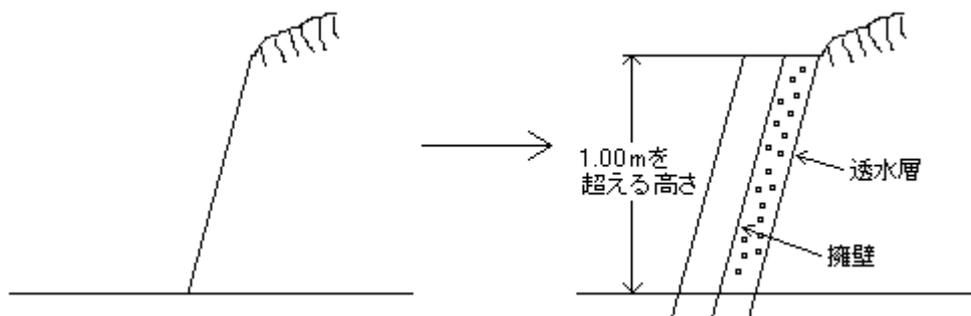


4 許可を必要としない工事

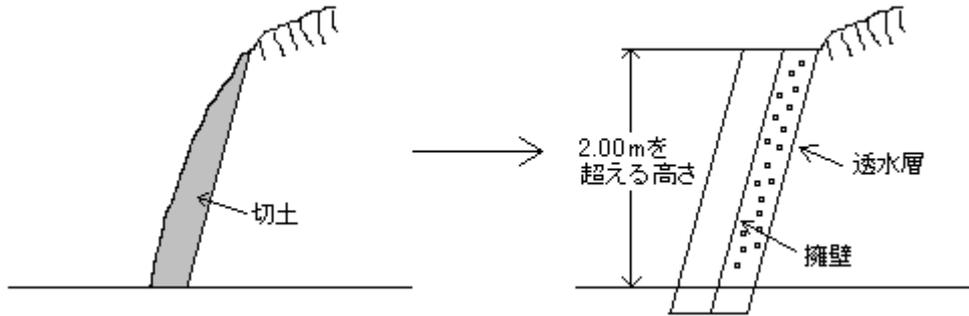
- (1) 既存崖面の補強で、その崖面を最小限に整形する程度の切土を行い擁壁を設置する場合
 - (2) 既存擁壁前面を張り合わせるように補強し、擁壁を設置する場合
 - (3) 既存擁壁の造り替えで、その規模を同じ程度に擁壁を設置する場合
- ※ 上記(1)、(2)及び(3)のいずれかに該当する場合で、当該擁壁の高さが2メートルを超えるときは、建築基準法に基づく工作物の確認申請手続が必要となります。
- ※ なお、許可を必要としない工事であっても、届出が必要となる場合があります。(次ページを参照)

許可を必要としない工事例（既存崖を補強する工事）

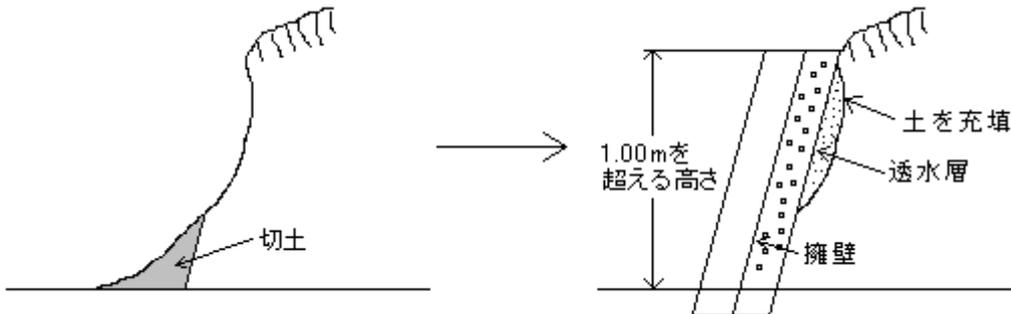
- ・ 擁壁の設置のみを行う場合



- ・切土を行う場合



- ・切土及び土の充填を行う場合



5 工事の届出について

宅造法第15条第1項から第3項までの規定に基づき、次に掲げる場合については、届出が必要となります。

- (1) 規制区域指定時：宅造法第15条第1項

宅地造成工事規制区域の指定の際、新たに指定された区域内において宅地造成工事を行っている場合（指定があった日から21日以内）

- (2) 許可不要の工事：宅造法第15条第2項

宅地造成工事規制区域内において、高さ2mを超える擁壁、雨水その他の地表水の排水施設又は地滑り抑止ぐい等の除去工事を行おうとする場合（工事の着手日の14日前まで）。ただし、宅地造成工事の許可若しくは当該変更の許可を受けた場合又は宅造法第12条第2項の規定による軽微な変更の届出をした場合を除く。

- (3) 宅地への転用：宅造法第15条第3項

宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した場合（転用した日から14日以内）。ただし、宅地造成工事の許可若しくは当該変更の許可を受けた場合又は宅造法第12条第2項の規定による軽微な変更の届出をした場合を除く。

6 その他注意事項

- (1) 都計法との関係

宅地造成に関する工事が、都計法第29条の規定に基づく開発許可を要するものである場合には、当該開発許可を受けることにより、宅造法第8条第1項本文の規定に基づく許可は不要となります。【宅造法第8条第1項ただし書】

- (2) 一般事項

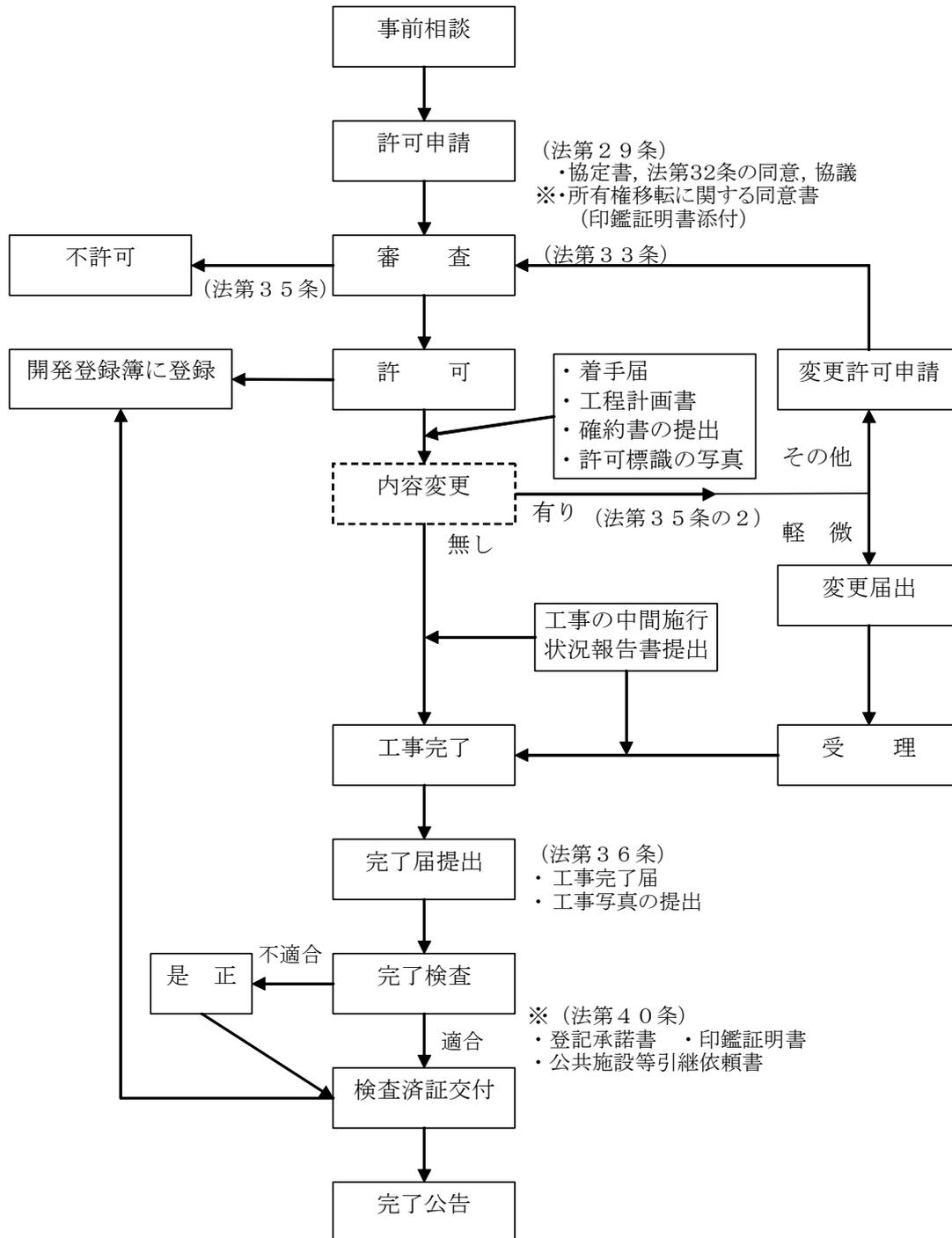
ア コンクリートブロック塀に使用されるコンクリート空洞ブロックは、建物には使用が認められますが、土圧のかかる擁壁としての使用は、鉄筋を用いた補強をしたとしても認められません。

イ 宅地造成に関する工事による災害の発生を防止するための措置について、国土交通省が基本的な考え方や具体的な手法等を体系的に取りまとめた「宅地防災マニュアル」を参考にして、宅地造成の計画・設計・施行をしてください。

Ⅲ 申請書作成について

1 許可事務の流れ

(1) 開発行為の許可（法：都計法）

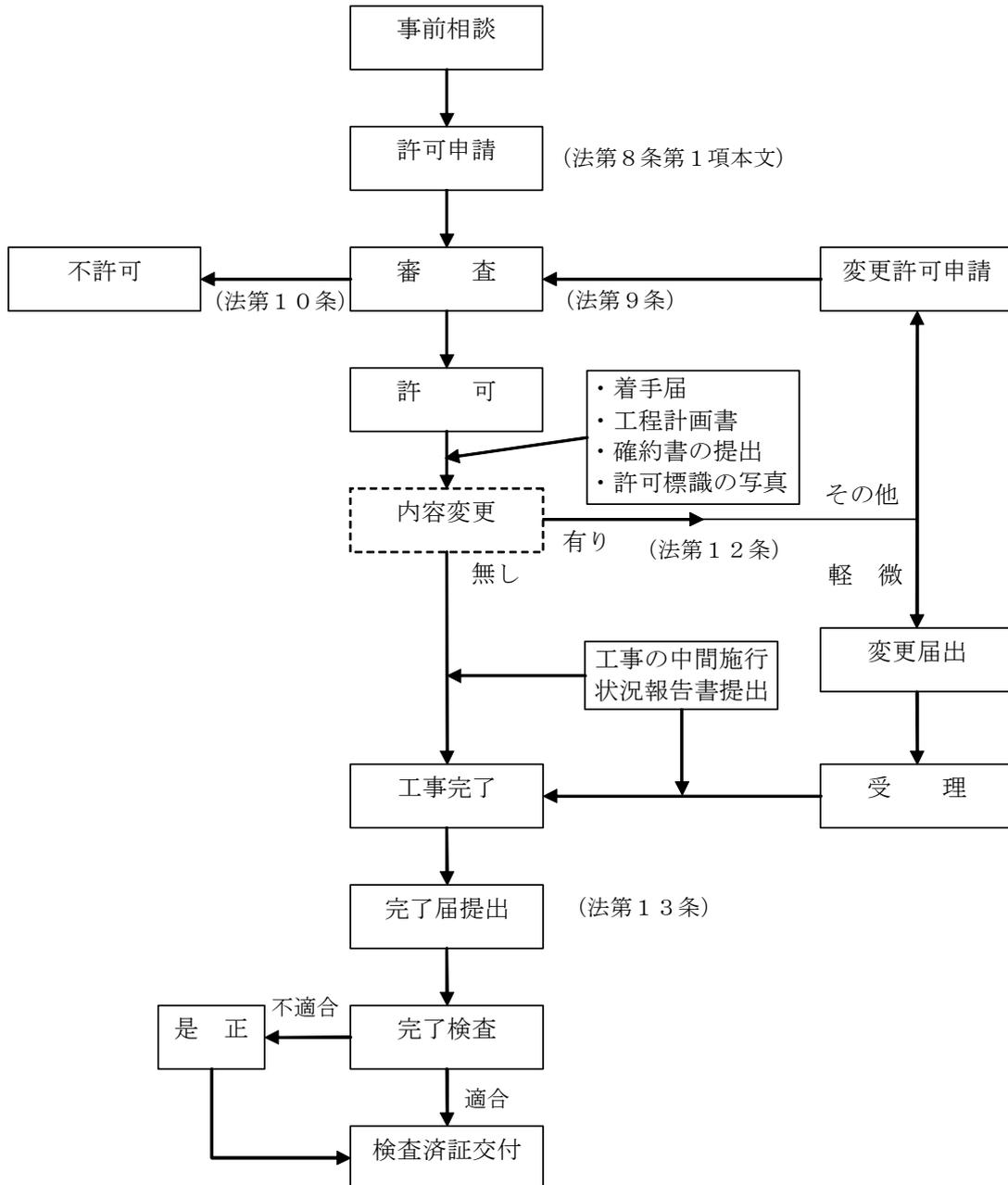


※ 開発行為によって公共施設を整備し、呉市に帰属する場合

(2) 建築物の新築等の許可（市街化調整区域，法：都計法）



(3) 宅地造成に関する工事の許可（法：宅造法）



2 設計者の資格：都計法第31条・宅造法第9条第2項

開発行為、宅地造成工事に関する設計図書の作成は、次に示す資格を有する者が行わなければなりません。

	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
都 計 法	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	ア 大学（短大を除く。）卒業後、2年以上の実務経験を有する者 イ 短大（修業年限3年）卒業後、3年以上の実務経験を有する者 ウ 短大・高専又は旧専門学校卒業後、4年以上の実務経験を有する者 エ 高校又は旧中等学校卒業後、7年以上の実務経験を有する者 オ 技術士法による第二次試験のうち、国土交通大臣の定める部門に合格した者で、2年以上の実務経験を有するもの カ 一級建築士で2年以上の実務経験を有する者 キ 宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了したもの ク 国土交通大臣がアからキ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
	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	上記アからクまでのいずれかに該当する者で、次のいずれかに該当するもの 1 20ヘクタール以上の開発行為に関する工事的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 2 国土交通大臣が、1に掲げる者と同等以上の経験を有すると認めたもの
宅 造 法	高さが5メートルを超える擁壁の設置 切土又は盛土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置	1 上記アからエまでのいずれかに該当する者 2 技術士法による第二次試験のうち、建設部門に合格した者 3 一級建築士の資格を有する者 4 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で上記キの講習を修了した者 5 その他国土交通大臣が上記アからエ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

- 注 1 卒業した者とは、都計法では、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者をいい、宅造法では、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者をいいます。
- 2 実務経験を有する者とは、宅地開発に関する工事の設計、工事の施行、施行管理などの経験がある者をいいます。
- 3 国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、上下水道部門又は衛生工学部門をいいます。
- 4 同等以上の知識及び経験を有する者とは、都計法では、大学院又は研究科に1年以上在籍して、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年以上の実務経験を有する者をいい、宅造法では、大学院又は研究科に1年以上在籍して、土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務経験を有する者をいいます。
- 5 総合的な設計とは、開発行為全体の設計をいうものであり、例えば擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計のみでは該当しません。

3 開発行為及び宅地造成に関する工事の許可申請必要書類一覧

提出部数 正本1部 副本1部 (必要に応じて複数部)

書類の名称	添付書類等	開 発			宅 造			綴順
		自己居住用	自己業務用	その他	自己居住用	自己業務用	その他	
開発行為許可申請書	申請書							①
宅地造成に関する工事の許可申請書		○	○	○	○	○	○	①
設計説明書	第1用紙, 第2用紙, 第3用紙	×	○	○	×	×	×	②
資金計画書	預金残高証明書, 融資額証明書	×	△	○	×	×	×	③
公共施設の管理者の同意書	都計法第32条同意書	○	○	○	×	×	×	④
設置される公共施設の管理等に関する協議書	都計法第32条協議書, 協定書 所有権移転に関する同意書 印鑑証明書	○	○	○	×	×	×	⑤
申請者の資力及び信用に関する書類	法人の場合 法人登記事項証明書	○	○	○	○	○	○	⑥
	法人の場合 法人税に関する納税証明書 (直近2年度分) 事業経歴書	×	△	○	×	×	×	
	個人の場合 住民票の写し	○	○	○	○	○	○	
	個人の場合 所得税に関する納税証明書 (直近2年度分)	×	△	○	×	×	×	
	宅地建物取引業免許の写し (分譲地の場合)	×	×	○	×	×	○	
設計者経歴書	卒業証明書 実務経歴証明書 資格, 免許等の写し	△	△	△	▲	▲	▲	⑦
工事施行者の能力に関する書類	建設業の許可を有することを証明する書類 工事経歴書(直近2年度分)	×	△	○	×	▲	○	⑧
施行同意書	開発行為施行同意書 印鑑証明書 開発行為施行同意書一覧表	○	○	○	○	○	○	⑨
隣接者の同意書	隣接同意書 隣接同意一覧表	○	○	○	○	○	○	⑩
土地・建物に係る不動産登記事項証明書	全部事項証明書(原本)	○	○	○	○	○	○	⑪
その他	工程表	○	○	○	○	○	○	⑫
	排水放流同意書							
	他法令による許認可等の写し	○	○	○	○	○	○	
	委任状	○	○	○	○	○	○	
	擁壁構造計算書							
	雨水排水計算書							
	汚水排水計算書							
	ブロック積擁壁認定書 二次製品カタログ等							
現況写真	○	○	○	○	○	○		

※ ○は必要で, ×は不要です。

※ △は, 開発面積が1ha以上の場合に必要となります。▲は, 高さが5mを超える擁壁を設置する場合又は切盛面積が1,500㎡を超える造成で排水施設の設置を伴う場合に必要となります。

※ 空欄は, 必要に応じて添付してください。

※ 各種証明書については, おおむね3か月以内のものを有効とします。

※ 規模に応じた許可申請手数料が必要となります。(19ページ参照)

4 開発行為及び宅地造成に関する工事の許可申請書作成要領

開発行為許可申請書及び宅地造成に関する工事の許可申請書は、次の要領で作成し提出してください。申請様式は呉市ホームページからダウンロードできます。

書類の名称	記載事項又は添付する書類等	備考
開発行為許可申請書	1 開発区域内に含まれる地域の名称	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の土地について、全ての地番を記入すること。 開発区域を工区に分けたときは、工区別に記入すること。 必要に応じて別紙としてもよい。
	2 開発区域の面積	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域を工区に分けたときは、工区別に記入すること。 実測面積を小数点以下2位まで記入すること。
	3 予定建築物等の用途	<ul style="list-style-type: none"> 例－自己居住用住宅、分譲住宅（○区画）、集合住宅（○戸）
	5 工事着手予定年月日	<ul style="list-style-type: none"> 許可日から○○日以内と記入すること。
	6 工事完了予定年月日	<ul style="list-style-type: none"> 着手日から○○日以内と記入すること。
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画課の担当者に確認の上、記入すること。
	9 その他必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> 関係する他法令について記入すること。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ※欄は記入しないこと。
	宅地造成に関する工事の許可申請書	4 宅地の所在及び地番
5 宅地の用途及び面積		<ul style="list-style-type: none"> 例－自己居住用住宅用地○㎡、駐車場○㎡、露天資材置場○㎡、墓地（○区画）○㎡ 実測面積を小数点以下2位まで記入すること。
6-ア 切土又は盛土する土地の面積		<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請書の2と同様
6-イ 切土又は盛土の土量		<ul style="list-style-type: none"> 小数点以下2位まで記入すること。
6-ウ、エ 擁壁・排水施設		<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて別紙としてもよい。
6-オ 崖面の保護の方法		<ul style="list-style-type: none"> 例－種子吹付、コンクリート吹付
6-カ 工事中の危険防止のための措置		<ul style="list-style-type: none"> 交通安全対策、土砂流出防止対策等について、具体的に記入すること。
6-ク 工事着手予定年月日		<ul style="list-style-type: none"> 許可日から○○日以内と記入すること。
6-ケ 工事完了予定年月日		<ul style="list-style-type: none"> 着手日から○○日以内と記入すること。
6-コ 工程の概要		<ul style="list-style-type: none"> 「別紙工程表のとおり」として、工程表を添付すること。
7 その他必要な事項		<ul style="list-style-type: none"> 関係する他法令について記入すること。
その他		<ul style="list-style-type: none"> 副本のかがみの名称が「許可通知書」となっているため、注意すること。 ※欄は記入しないこと。
設計説明書		第1用紙： 設計の方針 第2用紙： 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区別）内の土地の利用概況及び街区の設計計画 第3用紙： 公共施設の整備計画
資金計画書	<ul style="list-style-type: none"> 預金残高証明書又は融資額証明書を添付すること。 	
開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内にある公共施設のほか、区域外にあっても工事の実施に伴って変更され、又は廃止されることとなる公共施設を含む。 	
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の管理等に関する協議書	<ul style="list-style-type: none"> 新しく設置される公共施設を管理することとなる者との協議の経過を示すもの。 協定書を添付すること。 	
申請者の資力及び信用に関する書類	《法人の場合》	《個人の場合》
	<ul style="list-style-type: none"> 法人登記事項証明書 最近2年間の法人税に関する納税証明書 事業経歴書 宅地建物取引業免許の写し 	<ul style="list-style-type: none"> 住民票の写し 最近2年間の所得税に関する納税証明書

書類の名称	記載事項又は添付する書類等	備考
工事施行者の能力に関する書類	<ul style="list-style-type: none"> 建設業の許可を有することを証明する書類 最近2年間の工事経歴書 	
設計者経歴書	<ul style="list-style-type: none"> 卒業証明書 実務経歴証明書（証明者印のあるもの） 資格、免許等の写し 	
開発区域内の土地・建物に係る不動産登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> 全部事項証明書（原本） 	
開発行為施行同意書	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の土地又は工作物について、開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得たことを証明する書類に実印を押印し、印鑑証明書を添付すること。 開発行為施行同意書一覧表（地番・所有者別に一覧表にしたもの） 	
隣接者の同意書	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域に隣接する土地の権利を有する者の同意を得たことを証明する書類 隣接同意一覧表（地番・隣接者別に一覧表にしたもの） 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 他法令による許認可等の写し 排水放流同意書 	

5 開発行為及び宅地造成に関する工事の許可申請書添付図面

図面の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
位置図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の位置、境界（赤線） 方位、縮尺、凡例 開発区域周辺の主要な公共施設 接続先道路及び主要道路の名称 放流先施設及び経路 	1/2,500～ 1/10,000	開発区域は宅造区域と読み替えることができるものとする。以下同じ。
現況図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界（赤線） 方位、縮尺、凡例 地形、標高差を示す等高線 開発区域周辺の主要な公共施設 	1/500以上	等高線は、2mの標高差を示すものであること。
土地の公図の写し	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界（赤線） 方位、縮尺、凡例 一部地番表示（めがね） 	—	里道（朱色）と水路（青色）を色分けすること。 法務局で交付を受けた当該写しを電子データ化する等により加工・作成をした図面を提出する場合は、当該図面上に交付年月日及び交付を受けた者の氏名を明記すること。
現況地番図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界（赤線） 方位、縮尺、凡例 隣接地の地番界（緑線） 土地の所有者（抵当権者名）、地番、地目 	1/500以上	開発区域の隣接地を含めること。
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界（赤線） 方位、縮尺、凡例 公共施設及び公益的施設の位置、形状、規模等 予定建築物の敷地の形状 予定建築物の用途 樹木又は樹木の集団の位置 緩衝帯の位置、形状、幅員 法面（崖を含む。）の位置、形状、こう配 擁壁の位置、種類 	1/500以上	

図面の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
造成計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界（赤線） ・方位，縮尺，凡例 ・切土又は盛土する土地の部分 ・擁壁の位置，種類，高さ，こう配 ・法面（崖を含む。）の位置，形状，高さ，こう配 ・道路の位置，形状，幅員，こう配 ・縦横断線の位置 ・宅地の地盤高，等高線 	1/500以上	切土は茶色で着色すること。 盛土は緑色で着色すること。
造成計画断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界（赤線） ・縮尺，凡例 ・縦横断線記号 ・切土又は盛土をする前後の地盤線 ・擁壁，法面，宅盤，道路等の位置，形状，規模等 	1/200～ 1/400	切土は茶色で着色すること。 盛土は緑色で着色すること。
道路標準断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の幅員，構成 ・横断こう配 ・路面及び路盤の材料，形状，寸法 ・道路側溝及び埋設管等の位置，形状，寸法 	1/50以上	
排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界（赤線） ・方位，縮尺，凡例 ・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，こう配 ・水の流れの方向，吐出口の位置，放流先の名称 	1/500以上	汚水，雨水を区分して示すこと。
排水施設縦断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺，凡例 ・排水施設の管径，こう配 ・人孔の位置，人孔間距離 	1/50以上	
流域図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界（赤線） ・方位，縮尺，凡例 ・排水区域の区域界 ・集水区域図 ・地表面水及び排水施設の流水方向 ・流量計算検討地点 	1/500以上	集水系統をブロック別に色分けすること。 自己居住用は不要
排水施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺，凡例 ・使用する施設の構造，形状，寸法 	1/50以上	
給水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界（赤線） ・方位，縮尺，凡例 ・給水施設の位置，形状，内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓位置 ・防火水槽の位置，規模 	1/500以上	自己居住用は不要
崖の断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界（赤線） ・縮尺，凡例 ・崖の高さ，こう配及び土質 （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 ・法面（崖面を含む。）保護の方法 ・小段の位置，幅 	1/50以上	切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超える崖，盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超える崖又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超える崖について作成すること。 擁壁で覆われる崖面については，土質に関する事項は必要なし。

図面の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
擁壁の断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺, 凡例 ・擁壁の寸法, こう配 ・擁壁の材料の種類, 寸法 ・裏込め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 ・水抜穴の位置, 寸法, 間隔 ・鉄筋の径, ピッチ ・基礎地盤の土質, 基礎杭の位置, 材料, 寸法 ・隅部補強部の寸法 	1/50以上	コンクリート擁壁の場合は構造計算書を添付すること。
擁壁の展開図	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の種類, 高さ, 延長, 根入れ深さ ・伸縮目地の位置 ・プレキャスト擁壁の場合は割付図 (水抜穴の位置を含む。) 	1/50以上	
防災計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 (赤線) ・方位, 縮尺, 凡例 	1/500以上	
防災施設構造図	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺, 凡例 ・防災施設の形状, 寸法, 名称 	1/50以上	
丈量図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 (赤線) ・方位, 縮尺, 凡例 ・開発区域の丈量 ・切盛部分の丈量 ・公園, 広場, 緑地, 造成森林等の丈量 	1/500以上	土地利用区分 (住宅地, 農地, 山林, 公共施設等) に応じて算出すること。
公共施設管理依頼図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 (赤線) ・方位, 縮尺, 凡例 ・公共施設予定管理者との協議が調った施設の位置, 形状 	1/500以上	宅造の場合は不要

※図面には, 設計者の氏名を記載すること。

6 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作成要領

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は, 次の要領で作成して正副2部提出してください。申請様式は呉市ホームページからダウンロードできます。

書類の名称	記載事項又は添付する書類等	備考
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	1 建築物を建築しようとする土地, 用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在, 地番, 地目及び面積	<ul style="list-style-type: none"> ・申請区域内の土地について, 全ての所在, 地番, 地目を記入すること。 ・実測面積を小数点以下2位まで記入すること。 ・必要に応じて別紙としてもよい。 ・例一自己居住用住宅, 店舗, 分譲住宅 (〇戸)
	2 建築しようとする建築物, 用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
	3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	

書類の名称	記載事項又は添付する書類等	備考
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	4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新築しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	・都計法第34条第1号から第10号までに該当する場合は、その適用号を記入すること。 ・呉市開発審査会提案基準に該当する場合は、「令第36条第1項第3号ホ」と記入すること。
	5 その他必要な事項	・関係する他法令について記入すること。
付近見取図 縮尺1/2500以上	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示	
敷地現況図 縮尺1/300以上	ア 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 敷地の境界及び周辺の土地の高低差、縦横各1か所以上の断面図、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、崖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、吐き口の位置及び放流先の名称 イ 建築物の用途変更の場合 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、吐き口の位置及び放流先の名称	敷地境界線を朱書すること。
各階平面図等 縮尺1/100以上	新築、改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の各階平面図又は新築しようとする第一種特定工作物の平面図	
側面図 縮尺1/100以上	建築物又は第一種特定工作物の2面以上の側面図	
土地・建物に係る不動産登記事項証明書 (全部事項証明書の原本)	敷地内の土地・建物の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していることを証する書類	
その他市長が必要と認める書類	妨げとなる権利を有する者(抵当権者を含む。)の同意書及び印鑑証明書、他法令(道路工事施行承認、農地転用など)に係る許可証の写し、排水同意書、建築理由書、住民票その他必要に応じて要件を満たすことを証する書類、委任状、現況写真	

※図面には、設計者の氏名を記載すること。

7 開発・宅造・建築等許可に係る他法令関係一覧

関係法令	規制の概要	手続の名称等	窓口 (担当課等)
農地法	農地等の権利移動及び転用	農地転用許可又は届出	農業委員会
農業振興地域の整備に関する法律	農用地区域内における開発行為	農用地区域内における開発行為の許可	農林水産課
道路法	道路の占用及び道路管理者以外の者が行う工事	道路占用許可 道路工事施行承認	土木総務課
呉市河川等占用条例	河川、用途地域内の里道、水路等の占用及びこれらの管理者以外の者が行う工事	認定外道路占用許可 認定外道路工事施行承認	土木総務課
普通河川等保全条例(広島県条例)	農道、林道、用途地域外の里道、水路等の占用及びこれらの管理者以外の者が行う工事	河川占用許可 普通河川等土木工事許可	農林土木課
砂防法	砂防指定地における占用及び現状改変等	砂防設備占用許可 砂防指定地内制限行為許可	土木総務課
国有財産法	用途地域内の国有財産の管理及び処分	法定外公共物(里道、水路等)の公用廃止	土木総務課
	用途地域外の国有財産の管理及び処分		農林土木課
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域における現状改変等	急傾斜地崩壊危険区域内制限行為許可	土木整備課

関係法令	規制の概要	手続の名称等	窓口 (担当課等)
森林法	保安林における転用, 立木の伐採, 一時的な土地の形質変更等	保安林解除, 保安林内伐採・土地形質変更等許可	広島県西部農林水産事務所 農林事業所林務課
	保安林を除く地域森林計画対象民有林における1haを超える転用	林地開発許可	農林水産課
	保安林を除く地域森林計画対象民有林における立木の伐採(1ha未満の転用を含む。)等	伐採及び伐採後の造林の届出	
	地域森林計画対象民有林の取得	森林の土地所有に係る届出	
呉市公有財産規則	国土交通省所管財産及び呉市所管市有財産との境界の確定	土地境界確定協議	管財課
下水道法	開発行為等による公共下水道施設への接続	下水道接続承認	上下水道局 下水建設課
	下水道供用開始区域外からの公共下水道施設への接続	下水道区域外接続承認	
	下水道供用開始区域内での汚水ますの設置	汚水ます設置願い	
墓地, 埋葬等に関する法律	墓地の経営(設置, 管理, 運営), 墓地区域の変更, 墓地の廃止等	墓地, 埋葬等に関する法律に係る許可	保健所 生活衛生課
消防法	消防水利施設の設置	消防水利施設の事前協議	消防局警防課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	廃棄物処理施設の設置等	廃棄物処理施設の設置等に係る届出	環境政策課
浄化槽法	浄化槽の設置	浄化槽設置の届出	環境試験センター
広島県生活環境の保全等に関する条例	1,000㎡以上の開発許可又は宅造許可を要する行為	土地履歴調査の結果報告	
土壤汚染対策法	3,000㎡以上の土地の形質変更	土地の形質変更の届出	
建築基準法	建築物の建築, 工作物の建設	建築確認・認定・接道関係	建築指導課
	道路の位置の指定(変更・廃止)	道路位置指定(変更・廃止)	
水道法	水道施設の設置	給水承諾	上下水道局 水道建設課
国土利用計画法	市街化区域2,000㎡以上, 市街化区域を除く都市計画区域5,000㎡以上, 都市計画区域以外の区域10,000㎡以上の土地取引	国土利用計画法の届出	都市計画課
呉市景観条例	3,000㎡以上(都市計画区域外は10,000㎡以上)の開発行為, 法面の高さ5m以上又は長さ10m以上の土地の形質の変更等	景観計画区域内における行為の届出	
都市再生特別措置法	居住誘導区域外における住宅の建築を目的とした開発行為で, 3戸以上のもの, 又は開発面積1,000㎡以上のもの	開発行為の届出	
	居住誘導区域外における3戸以上の住宅の新築等	住宅等の新築等の届出	
	都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為	開発行為の届出	
	都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の新築等	誘導施設を有する建築物の新築等の届出	
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	特別警戒区域内における予定建築物の用途が制限用途となる開発行為	特定開発行為の許可	・1ha以上 広島県砂防課 ・1ha未満 広島県西部建設事務所呉支所管理課
広島県文化財保護条例	県重要文化財の保存に影響を及ぼす行為	文化財等の有無及び取扱い	文化振興課
広島県土砂の適正処理に関する条例	土砂の搬出(500㎡以上)や埋立て(2,000㎡以上)等を行う場合	処理計画書の届出	農林土木課
		土砂埋立行為の許可	

8 開発・宅造等手数料一覧表

(1) 開発行為許可申請等の手数料

ア 開発許可申請 都計法第29条			
開発区域の面積	(1) 自己の居住用	(2) 自己の業務用	(1), (2) 以外のもの
0.1ha 未満	8,900 円	13,000 円	89,000 円
0.1ha 以上 ~ 0.3ha 未満	22,000 円	31,000 円	130,000 円
0.3ha 以上 ~ 0.6ha 未満	44,000 円	67,000 円	200,000 円
0.6ha 以上 ~ 1.0ha 未満	89,000 円	120,000 円	270,000 円
1.0ha 以上 ~ 3.0ha 未満	130,000 円	200,000 円	400,000 円
3.0ha 以上 ~ 6.0ha 未満	180,000 円	270,000 円	520,000 円
6.0ha 以上 ~ 10.0ha 未満	220,000 円	350,000 円	670,000 円
10.0ha 以上	310,000 円	490,000 円	900,000 円

イ 変更許可申請 都計法第35条の2	
次に掲げる額を合算した額 (限度額 900,000 円)	
開発行為に関する設計の変更	開発区域の面積に応じアの表の手数料額の 1/10 の額
新たな土地の編入に係る変更	新たに編入された開発区域の面積に応じアの表の手数料額
その他の変更	10,000 円

ウ 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請 都計法第41条第2項ただし書	47,000 円
--	----------

エ 予定建築物等以外の建築等許可申請 都計法第42条第1項ただし書	27,000 円
-----------------------------------	----------

オ 市街化調整区域内における建築等許可申請 都計法第43条第1項本文	
敷地の面積	手数料の額
0.1ha 未満	7,100 円
0.1ha 以上 ~ 0.3ha 未満	19,000 円
0.3ha 以上 ~ 0.6ha 未満	40,000 円
0.6ha 以上 ~ 1.0ha 未満	71,000 円
1.0ha 以上	99,000 円

カ 開発許可を受けた者の地位の承継の承認申請 都計法第45条	
(ア) 自己居住用	1,800 円
(イ) 1ha 未満の自己業務用	1,800 円
(ウ) 1ha 以上の自己業務用	2,800 円
上記以外のもの	18,000 円

キ 開発登録簿の写しの交付申請 都計法第47条第5項	
用紙1枚につき	480 円

(2) 宅地造成工事許可申請手数料

ア 宅地造成に関する工事の許可申請 宅造法第8条第1項本文	
切土又は盛土をする土地の面積 (㎡)	手数料の額
500 以内	12,000 円
500 を超え 1,000 以内	22,000 円
1,000 を超え 2,000 以内	32,000 円
2,000 を超え 5,000 以内	48,000 円
5,000 を超え 10,000 以内	69,000 円
10,000 を超え 20,000 以内	110,000 円
20,000 を超え 40,000 以内	170,000 円
40,000 を超え 70,000 以内	260,000 円
70,000 を超え 100,000 以内	340,000 円
100,000 を超えるもの	430,000 円

イ 変更許可申請 宅造法第12条第1項本文	
変更に係る部分の切土又は盛土をする土地の面積に応じアの表の手数料額	

この手引の内容に不明な点がある場合は、次の連絡先までお問合せください。

連絡先：呉市 都市部 都市計画課 開発指導グループ

TEL：0823-25-3369, 0823-25-3359

FAX：0823-24-6831

E-mail：tosikei@city.kure.lg.jp