

【開発行為許可申請】

5 開発行為許可申請及び開発行為の協議について

5 開発行為許可申請及び開発行為の協議について(法第29条第1項、第2項、第34条の2第1項)

開発行為許可申請及び開発行為の協議に必要な図書は次のとおりです。

提出図書は、市街化区域内又は非線引き区域内における申請で、かつ、開発区域の面積が1ha未満の場合は正本1部及び写し4部を作成し、それ以外の場合は正本1部及び写し5部を作成し、いずれの場合も申請地を所管する土木事務所の建築住宅課に提出してください。

なお、開発計画の内容により関係行政機関が異なりますので、図書の提出部数等については、事前に所管土木事務所の建築住宅課と協議してください。

また、併せて『実務』第3章第3節及び第2章第4節を参照ください。

◇ 開発行為許可申請及び開発行為の協議の必要書類一覧表

添付 順序	書類の名称		許可申請			協議	様式の 有・無	
			自己の 居住用	自己の 業務用	その他			
1-1	開発行為許可申請書		○	○	○	/	有	
1-2	開発行為協議書		/	/	/	○	有	
2	委任状		○	○	○	○	有	
3	資金計画書及び資金を示す書類		×	△	○	注10○	有	
4	申請者の 資力・信 用に関する 書類	法 人	印鑑証明書	○	○	○	注11○	
			法人の代表者事項証明書	×	△	○	注11○	
			法人の登記事項証明書	×	△	○	注11○	
		法人税納税証明書	×	△	○	×		
		営業沿革調書	×	△	○	×	有	
		宅建業者免許証の写し	×	×	注12○	×		
	個 人	印鑑登録証明書	○	○	○	/		
		営業沿革調書	×	注13△	注14○	/	有	
		所得税納税証明書	×	△	○	/		
		宅建業者免許証の写し	×	×	注12○	/		
5	工事施行 者の能力 に関する	法 人	法人の登記事項証明書	×	△	○	注15○	
			建設業許可通知書の写し	×	△	○	注15○	
			工事経歴書	×	△	○	注15○	有

	書類	個	建設業許可通知書の写し	×	△	○	注15○	
		人	工事経歴書	×	△	○	注15○	有
6	設計説明書			×	○	○	○	有
7	設計図書を作成した者の資格調書及び資格を示す書類			△	△	△	△	有
8	工事計画概要書			○	○	○	○	有
9	公共施設管理者の法第32条第1項同意書の写し			○	○	○	○	有
10	公共施設管理予定者との法第32条第2項協議書の写し			○	○	○	○	有
11	開発区域内(関連区域がある場合は関連区域内を含む)の権利者による開発行為に関する施行同意書並びに同意者の代表者事項証明書及び印鑑証明書(同意者が法人である場合)又は印鑑登録証明書(同意者が個人である場合)			○	○	○	○	有
12	隣接地の所有者による施行同意書又は調整経過書			○	○	○	○	
13	不動産登記法第14条第1項に規定する「地図」又は第4項に規定する「地図に準ずる図面」(以下この項目において「登記地図」という。)の証明書			○	○	○	○	
14	開発区域内(関連区域がある場合は関連区域内を含む)の土地、その土地に存する工作物及び隣接地の登記事項証明書			○	○	○	○	
15	法第34条各号に該当することを証する書類(市街化調整区域内での申請の場合に限る。)			○	○	○	○	
16	構造計算書			注16○	注16○	注16○	注16○	
17	土質試験結果			注17○	注17○	注17○	注17○	
18	地盤(土質)柱状図			注17○	注17○	注17○	注17○	
19	安定計算書			必要と認められる場合				
20	土量計算書			○	○	○	○	
21	流量計算書			○	○	○	○	
22	現況写真			○	○	○	○	

23	その他知事が必要と認める書類	○	○	○	○	
----	----------------	---	---	---	---	--

○：申請書又は協議書に添付してください。

×：申請書又は協議書に添付の必要はありません。

△：開発区域面積が1 ha以上の場合は申請書又は協議書に添付してください。

(注10) 資金計画書のみ添付してください。

(注11) 協議者が国又は都道府県等以外の法人の場合は添付してください。

(注12) 分譲目的の場合は添付してください。

(注13) 開発区域面積が1 ha以上で、かつ、申請者が個人事業者である場合は添付してください。

(注14) 申請者が個人事業者である場合は添付してください。

(注15) 開発目的が、自己の業務の用に供するときは開発区域面積が1 ha以上の場合に、自己の業務の用に供する以外の場合は全ての場合に添付してください。

(注16) 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁で、地上高さが2 mを超える場合は、中地震時及び大地震時の検討結果を添付してください。

(注17) 構造計算書と併せて提出してください。ただし、擁壁基礎底面に生じる最大接地圧が常時及び大地震時に1 m²につき100kN以下である場合は提出を省略することができます。

- ・開発行為許可申請の場合は1-1を、開発行為の協議の場合は1-2を使用してください。2以下は共通です。

◎ 開発行為許可申請及び開発行為の協議の必要書類作成に当たっての注意事項

書類の名称	作成に当たっての注意事項
●開発行為許可申請書	
「手数料」	・手数料は、京都府手数料条例施行規則の定めるところにより納付の上、納付したことがわかるものを添付等すること。
「許可申請者」	・法人である場合は、法人の名称及び代表者の氏名を記入
「開発区域に含まれる地域の名称」	・申請地を特定できるように開発区域及び関連区域に含まれる全ての地番を記入 ・記入欄が不足する場合は、別紙に記入の上添付 ・区域に里道、水路等の無番地が含まれている場合は、市（町）有地の場合は「市（町）有地」と記入し、それ以外の場合は「国有地」と記入
「開発区域の面積」	・小数点第2位まで記入 ・関連区域がある場合は、関連区域の面積も記入 ・工区を設定している場合は、全体の面積及び各工区ごとの面積を記入
「予定建築物等の用途」	(例) 1 建築物の場合 「専用住宅」「事務所」「店舗」「共同住宅」「倉庫」 「工場（機械製造）」「店舗兼用住宅」 「専用住宅、集会所、ごみ置き場、プロパン庫」 2 市街化調整区域の場合 「専用住宅（世帯分離住宅）」 「雑貨品販売店（日用品）」 「てん茶製造工場」「果実保管倉庫」 「休憩所（ドライブインレストラン）」 3 特定工作物の場合 「アスファルトプラント（第一種特定工作物）」 「ゴルフ場（第二種特定工作物）、クラブハウス、便所（付属建築物）」
「工事施行者住所氏名」	・省略せず必ず記入 ・法人である場合は、法人の名称及び代表者の氏名を記入
「工事着手予定年月日」	・省略せず必ず記入 ・「許可後〇〇日以内」でも可
「工事完了予定年月日」	・省略せず必ず記入 ・「着手後〇箇月」等でも可
「自己の居住……の別」	・「自己の居住」「自己の業務」「その他」の別を記入

「法第34条の該当号及び該当する理由」	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域において申請する場合は、法第34条の該当号及び該当理由を記入 ・理由については別紙により具体的に記入
●委任状	<ul style="list-style-type: none"> ・申請及び委任の意思が分かるよう実印を押印 ・委任内容及び申請地の全ての地名地番を明記
●資金計画書及び資金を示す書類	
資金を示す書類	<ul style="list-style-type: none"> ・資力の有無を確認するため、預金残高証明書、融資証明書等を資金計画書に併せて添付
●納税証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・許可申請をしようとする日の属する年の直前の2年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証するもの
●工事施行者の能力に関する書類	<ul style="list-style-type: none"> ・証明資料として法人登記事項証明書、建設業許可通知書の写し、工事経歴書を添付
●設計図書を作成した者の資格調書及び資格を示す書類	
資格を示す書類	<ul style="list-style-type: none"> ・規則第19条第一号又は第二号の資格を明らかにする書類（卒業証明書、履修科目単位取得証明、国土交通大臣認定講習の修了証等の写し、雇用主による実務経験を証する書類等）を添付
●工事計画概要書	<ul style="list-style-type: none"> ・構造物等について書ききれない場合は別紙とする
●公共施設管理者の法第32条第1項同意書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・一次放流先の河川、農業用水路等の管理権限を有する者のものを含む ・様式は府の様式以外でも可
●公共施設管理予定者との法第32条第2項協議書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・様式は府の様式以外でも可
●開発行為に関する施行同意書	
開発区域内（関連区域がある場合は関連区域を含む）の権利者による施行同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内及び関連区域内に関する施行同意書には権利者の意思が確認できるように実印を押印 ・同意者の代表者事項証明書及び印鑑証明書（同意者が法人である場合）又は印鑑登録証明書（同意者が個人である場合）を併せて添付
隣接地の所有者による施行同意書又は調整経過書	<ul style="list-style-type: none"> ・実印の押印及び印鑑証明書又は印鑑登録証明書の添付は不要 ・同意書を添付できない場合は、添付できない理由及び過去の交渉経過について説明した調整経過書を添付
●登記地図の証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局が交付する登記地図の証明書を添付 ・申請日前3箇月以内のものを添付 ・加工（開発区域境界を明示する赤線を記入等）しないこと

	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地は、登記地図の写し又は登記情報提供サービスによる「地図情報」に調査日を記入し、調査者が記名したものでよい
<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内（関連区域がある場合は関連区域内を含む）の土地、その土地に存する工作物及び隣接地の登記事項証明書 	<ul style="list-style-type: none"> 法務局が交付する登記事項証明書を添付 申請日前3箇月以内のものを添付 工作物の登記事項証明書は、工事により直接影響を受ける場合にのみ添付 隣接地は、「登記事項要約書」又は登記情報提供サービスによる「不動産登記情報」に調査日を記入し、調査者が記名したものでよい
<ul style="list-style-type: none"> 構造計算書 	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の概要、構造計画、応力計算、断面算定を記入 「開発行為において設置する擁壁の構造指針」による 『宅地防災マニュアルの解説』による 宅地造成等規制法施行令第14条の規定により国土交通大臣の認定を受けた擁壁を使用し、構造計算書を添付しない場合、次の書類を添付すること。 <ul style="list-style-type: none"> 認定書の写し 認定書（別記）の写し 認定書（別記）に記載の単体の形状等が「認定申請書によること」等となっている場合は、認定申請書の該当ページの写し 認定書（別記）に記載の適用土質、載荷重及び必要地耐力が、「認定申請書によること」等となっている場合は、認定申請書の該当ページの写し プレキャスト鉄筋コンクリート部材によって築造される擁壁の場合は、製造工場の認証及び有効期間に係る証明書（認定書（別記）に記載されている場合を除く） その他認定の要件の確認に必要な書面
<ul style="list-style-type: none"> 土質試験結果 	<ul style="list-style-type: none"> 施設計画上必要な構造物設置箇所について作成すること。
<ul style="list-style-type: none"> 地盤（土質）柱状図 	<ul style="list-style-type: none"> その他指示する箇所について作成すること。
<ul style="list-style-type: none"> 安定計算書 	<ul style="list-style-type: none"> 土質試験その他の調査又は試験に基づくもの 『宅地防災マニュアルの解説』による
<ul style="list-style-type: none"> 流量計算書 	<ul style="list-style-type: none"> 流域（開発区域外を含む）、雨量、流出係数、排水施設の種類、勾配及び粗度係数を記入
<ul style="list-style-type: none"> 現況写真 	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の宅盤の状況、前面道路、排水施設（放流先の側溝等の大きさが分かるもの）及び擁壁の状況が分かるもの数枚を添付 撮影年月日を記入し、撮影者が記名 現況図に記入の撮影方向の番号を付す
<ul style="list-style-type: none"> その他知事が必要と認める書類について <ul style="list-style-type: none"> 他法令（道路法第24条工事承認、農地転用許可等）の調整経過を示す書類等 	

◇ 開発行為許可申請及び開発行為の協議の必要図面一覧表

図面番号	図面の名称	縮 尺	自己の 居住用	自己の 業務用	その他
1	開発区域位置図	1/50,000 以上	○	○	○
2	開発区域区域図	1/2,500 以上	○	○	○
3	経路図	1/2,500 以上	×	○	○
4	登記地図の合成図		○	○	○
5	現況図	1/2,500 以上	○	○	○
6	土地利用計画図	1/1,000 以上	○	○	○
7	求積図		○	○	○
8	造成計画平面図	1/1,000 以上	○	○	○
9	造成計画断面図	1/1,000 以上	○	○	○
10	排水施設計画平面図	1/500 以上	○	○	○
11	給水施設計画平面図	1/500 以上	×	○	○
12	崖の断面図	1/50 以上	○	○	○
13	擁壁の断面図	1/50 以上	○	○	○
14	擁壁の展開図		○	○	○
15	構造図		○	○	○
16	境界確定図の写し		○	○	○
17	排水流域図		○	○	○
18	その他知事が必要と認める図面		○	○	○

- ：申請書又は協議書に添付してください。
 ×：申請書又は協議書に添付の必要はありません。
 ・図面のうち該当がないものは省略できます。

※ 土地利用計画図は開発登録簿調製に必要なため、許可後に1部追加で提出してください。

◎ 開発行為許可申請及び開発行為協議の必要図面作成に当たっての注意事項

図面の名称	作成に当たっての注意事項及び明示する項目
開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の境界を赤実線で明示 ・ 開発区域周辺の用途地域を着色し、用途地域名を記入 ・ 排水経路を名称とともに流末河川まで青実線で記入（表現できない場合は、区域図に記入することも可）
開発区域区域図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)並びにその区域を明示するのに必要な範囲内の行政界、都市計画区域界、区域区分界並びに土地の地番及び形状
経路図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域から開発区域外の幹線道路（通過交通のある道路）等までの経路を着色 ・ 経路となる道路の種類、名称及び幅員 ・ 道路の幅員は、狭隘な箇所等、幅員要件の審査に必要な箇所に表示すること。
登記地図の合成図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記地図に登記事項等を記入したもの ・ 開発区域（関連区域を含む）全体が1枚におさまるように作成 ・ 登記地図の証明書1枚で開発区域（関連区域を含む）全体がおさまる場合は、その写しにて作成することも可 ・ 開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線) ・ 開発区域、関連区域及び隣接地に登記上の地目、面積、全ての権利者（隣接地にあっては所有権者のみ）の住所及び氏名を記入
現況図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地形、開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線） ・ 植生区分 ・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状 ・ 道路の幅員、道路交差点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・ 政令第28条の2第一号に規定する樹木及び樹木の集団の位置及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況（1ha以上の開発に限る） ・ 2mの標高差を示す等高線 ・ 現況写真の撮影方向（番号を付す）
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線) ・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及び柵又は塀の位置 ・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・ 開発区域内の道路の中心線、延長、勾配及び変化点の計画高 ・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向

	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区別） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・予定建築物等の各敷地ごとの具体的用途 ・公益的施設の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（崖を含む）の位置及び形状 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長
求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・申請地境界は赤実線で明示 ・図中には求積計算表も記入し、申請地の実測面積を明示 ・道路水路等の公共用物との境界線やポイントは境界確定図と整合させる
造成計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線) ・切土又は盛土をする土地の部分（切土は黄色に、盛土は緑色に着色） ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・法面（崖を含む）の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・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じ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	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線) ・切土又は盛土をする前後の地盤高（切土は黄色に、盛土は緑色に着色） ・計画地盤高
排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線) ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向、吐口の位置、放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高

	<ul style="list-style-type: none"> ・法面（崖を含む）の位置及び形状
給水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線) ・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 ・予定建築物等の敷地の形状
崖の断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・崖の高さ、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地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前の地盤面 ・石張、張芝、モルタルの吹付け等の崖面の保護の方法
擁壁の断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・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（地盤面からの擁壁の高さ） ・基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料、寸法及び配筋図 ・鉄筋の位置及び径 ・水抜穴の位置
擁壁の展開図	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の地上高さ、根入れ深さ、延長、折れ点の位置及び伸縮目地の位置 ・水抜穴の位置又は壁面の面積及び水抜穴の必要数
構造図	<ul style="list-style-type: none"> ・道路及び排水施設等の工事を施行する施設の構造図 ・技術基準の審査に必要な事項を記入
境界確定図の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・申請地と道路水路等の公共用物との境界は、境界確定図の写しにより明らかにする ・他の図面の境界線が境界確定図と一致するかを確認すること。 ・公共用物の管理者が認める場合は、境界確定図に代わる図面でもよい
排水流域図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内の流域のほか、開発区域外で開発区域内に雨水が流入する部分も流域として明示 ・流量計算書と照合できるよう各流域に番号等を付すとともに、流量計算箇所（チェックポイント）を明示
その他知事が必要と認める図面	<ul style="list-style-type: none"> ・その他技術基準を審査するために必要なもの

- ・図面（境界確定図の写しを除く。）には、縮尺及び方位を記入し、作成者が記名をしてください。
- ・図面の作成に当たっての表記は、申請図書の凡例一覧表によってください。
- ・図面には、図面番号を付して、番号順に並べた上、A4版の図面袋に入れてください。
- ・図面袋には、図面一覧表（図面番号及び図面の名称を示したもの）を貼り付けてください。

