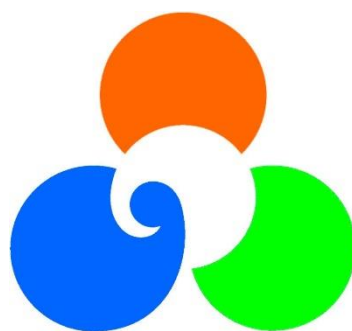


# 開発許可申請等手続マニュアル



令和4年2月(第3版)

南相馬市

## 目 次

<b>第1章 開発許可制度の概要</b>	P 1
<b>第1節 概 要</b>	P 1
I 都市計画法における開発許可制度の趣旨	P 1
II 開発許可制度の構成	P 1
III 許可不要の開発行為	P 3
1) 面積要件	P 3
2) 開発目的	P 3
VI 開発許可の要否に係る一体性の判断基準	P 3
<b>第2章 許可の基準等</b>	P 4
<b>第1節 開発計画に関する事前協議</b>	P 4
I 全体事前協議	P 4
II 事前協議手続きの流れ	P 4
III 事前協議にかかる協議項目	P 5
<b>第2節 公共施設予定管理者等との協議等</b>	P 6
I 公共施設予定管理者との協議	P 6
II 公共施設管理者の同意	P 6
III 公共用財産の取扱い（法定外道水路等）	P 7
1) 用途廃止の手続き	P 7
2) 相互帰属の手続き	P 7
3) 公共用財産の処分	P 8
別記1 開発許可に伴う国有財産である公共施設の取扱い	P 10
別記2 都市計画法に基づく開発行為に伴う国有地同意等事務取扱要領	P 12
IV 公共用財産の事務手続きの流れ	P 15
<b>第3節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属</b>	P 16
I 開発行為に伴う公共施設等の帰属	P 16
<b>第4節 開発行為許可申請</b>	P 17
I 許可申請手続	P 17
II 開発許可の基準	P 17
1) 技術基準	P 17
(1) 予定建築物の用途	P 17
(2) 道路	P 17
(3) 公園等	P 21
(4) 排水施設	P 21
(5) 給水施設	P 25
(6) 消防水利	P 25
(7) 公共施設、公益施設	P 26
(8) 宅地の防災	P 26
(9) 樹木の保存及び表土の保全	P 27
(10) 緩衝帯	P 28
2) その他の基準	P 29
(1) 申請者の資力及び信用	P 29
(2) 工事施行者の能力	P 29
(3) 関係権利者の同意	P 29

Ⅲ 開発許可後の手続き	.....	P 30
1) 工事着手の届出	.....	P 30
2) 変更許可申請	.....	P 30
3) 工事完了公告前の建築等の承認申請	.....	P 30
4) 予定建築物以外の建築等	.....	P 31
5) 地位継承	.....	P 31
6) 開発行為の廃止	.....	P 31
Ⅳ 完了手続き	.....	P 32
1) 完了手続き	.....	P 32
2) 完了検査基準	.....	P 32
3) 検査済証交付及び完了公告	.....	P 38
Ⅴ 国、県等の行う開発行為又は建築行為等に係る協議の成立の基準	.....	P 38
1) 国、県等の行う開発行為	.....	P 38
Ⅵ その他の手続き	.....	P 38
1) 開発登録簿	.....	P 38
2) 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（規則60条証明）	.....	P 39
<b>第3章 その他</b>	.....	P 40
<b>第1節 その他</b>	.....	P 40
Ⅰ 開発行為申請等に係る標準処理期間	.....	P 40
Ⅱ 開発許可等申請手数料	.....	P 41
Ⅲ 開発許可申請添付図書一覧表	.....	P 45
※ 審査表	.....	P 53
※ 開発行為等様式一覧表	.....	P 55

本書では、次の略称を用います。

- 法     — 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 令     — 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
- 規則   — 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
- 手引き — 都市計画法による開発許可制度の手引き（福島県）

本書は、都市計画法に基づく開発行為に係る判断基準を示すものです。個別具体事案の判断に関しては、南相馬市都市計画課と協議してください。

なお、開発行為許可に係る手順は、表記法に基づくことを基本とします。

改正履歴

版 数	発 行	摘 要
第1版	平成21年 5月	初版発行
第2版	平成27年11月	第1版第1章Ⅳの「開発許可の要否に係る一体性の判断基準」を変更 第1版第2章第1節Ⅱの「表2 関連協議課一覧表」を変更 他、軽微な修正
第3版	令和 4年 2月	表紙裏に「改正履歴」を追加 第2版第2章第1節Ⅲの「事前協議にかかる協議項目」を変更 第2版第2章第2節Ⅲ3)の「公共用財産の取り扱い(法定外道水路等)」について、 手続き根拠に「南相馬市公有財産事務提要(内規)」を追加。 押印等の見直しによる様式等の改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第2版第3章第1節Ⅲの「開発許可申請添付図書一覧」、「審査表」を変更</li> <li>・開発行為等様式一覧表に、「(福島県)国土交通省所管国有財産管理事務の手引き 関係」の様式を追加(様式第1号、様式第2号、様式第7号)</li> <li>・開発行為等様式一覧表に、「南相馬市独自様式関係」の様式を追加(開発行為事前 協議申請書、開発行為事前協議総括表、法32条協議申請書、開発行為に伴う公共 施設等の帰属申出書)</li> <li>・様式2、様式2の2、様式6、様式7、様式8、様式15、様式16、様式17、 様式19、様式19の2、様式21、様式22、様式23、様式24、様式25、 様式26、様式27、様式28及び様式31の押印規定を変更</li> </ul> 他、軽微な修正

第1章 開発許可制度の概要

第1節 概要

I 都市計画法における開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、昭和43年に制定された新都市計画法において、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保とすること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この2つの役割を果たす目的で創設された。その後昭和49年の法改正に伴い開発許可制度が未（非）線引都市計画区域に適用が拡大され、更に平成12年の法改正に伴い都市計画区域外にも適用が拡大されるなど、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところである。

平成18年には、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、開発許可不要とされていたいわゆる公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、県等が行う開発行為について許可を要するものとされ、また、市街化調整区域において大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止される等の改正が行われた。

II 開発許可制度の構成

本市は非線引きの都市計画区域を持ち、都市計画区域の内外で開発許可を要する面積要件等の取扱いが異なる。また、用途地域や地区計画を持つ地域等も存在する。開発許可について、どのような手続きを必要とするかは、表1を参考にしつつ個別に対応する。

表1 開発許可等の手続きの要否概要表

区分 面積	都市計画区域内	都市計画区域外
10,000 m <sup>2</sup> 以上	法第29条第1項	法第29条第2項
3,000 m <sup>2</sup> ～10,000 m <sup>2</sup> 未満	法第29条第1項	許可不要
3,000 m <sup>2</sup> 未満	許可不要	許可不要

※ 第2種特定工作物（運動・レジャー施設や墓園については1ha以上が対象となるが、一体不可分の付属的に併設される施設（管理事務所、休憩施設、クラブハウス等）以外の建築物が建築される場合に適用となる。

※ 平成18年の都市計画法の改正により、これまで開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校施設、工場敷地等の建築を目的で行う開発行為についても、許可が必要となった。

**都市計画法**

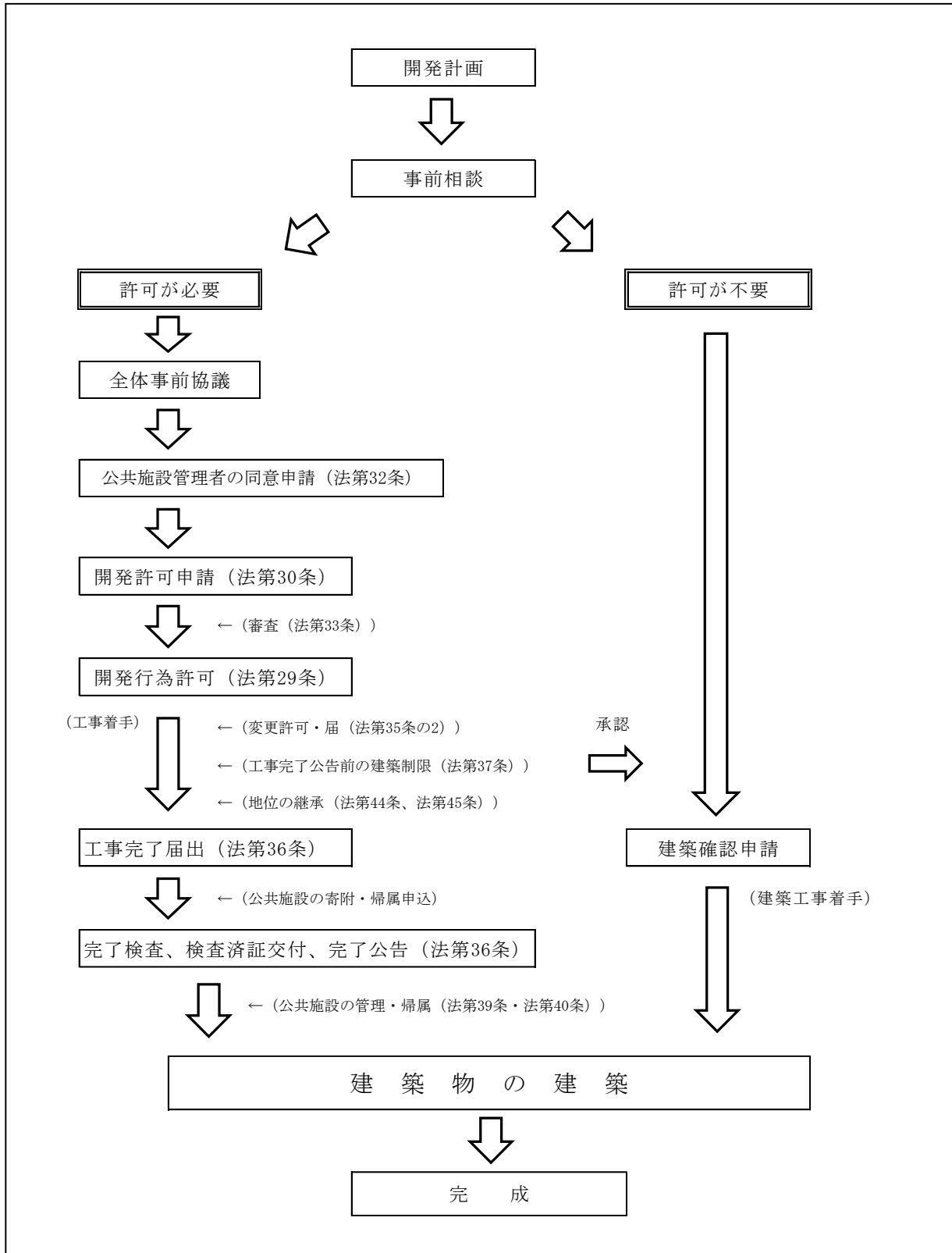
(定義)

【第4条】

12 「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う。(法第4条第12項)

※ 形質の変更とは、切土盛土による物理的形狀の変更や、農地山林等を宅地とする場合などの変更をいいます。

○南相馬市の基本的な開発許可手続きの流れ



### Ⅲ 許可不要の開発行為

都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号及び 3 号等に定められている農業等施設や公益上必要な施設は開発許可が不要となる。

#### 1) 面積要件

- ・非線引都市計画区域内における開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の開発（政令第 19 条）
- ・都市計画区域外における 1 ha 未満の開発（政令第 22 条の 2）

#### 2) 開発目的

- ・農林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物目的で行うもの（法第 29 条第 1 項 2 号及び第 2 項 1 号）
  - ※ 範囲については日本標準産業分類によるが家庭菜園等は含まれない。
- ・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）
  - ※ 平成 18 年に法改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）が行われ、社会福祉施設、医療施設、学校施設、工場敷地等の建築を目的で行う開発行為及び国、県、市等が行う開発行為について、開発許可（事前協議）を要するものとなり、許可権者である本市が施工する公共事業についても開発許可（協議）を要する。
- ・都市計画事業の施行として行うもの（法第 29 条第 1 項第 4 号）
- ・土地区画整理事業の施行として行うもの（法第 29 条第 1 項第 5 号）
- ・市街地再開発事業の施行として行うもの（法第 29 条第 1 項第 6 号）
- ・住宅街区整備事業の施行として行うもの（法第 29 条第 1 項第 7 号）
- ・防災街区整備事業の施行として行うもの（法第 29 条第 1 項第 8 号）
- ・公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行うもの（法第 29 条第 1 項第 9 号）
- ・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）
- ・通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令に定めるもの（法第 29 条第 1 項第 11 号）
  - ※ 駐車場、資材置場等に管理事務所を設置した場合は開発行為に該当する。
  - ※ 公益上必要な建築物については、県手引きを参照のこと。

### Ⅵ 開発許可の要否に係る一体性の判断基準

- ・基本方針として、段階的开发に係る開発区域の捉え方について（通知）（福島県土木部長：平成 5 年 3 月 29 日（5 都第 288 号））を準用し、造成主体（開発主体）の同一性、公共施設等の同一性、造成時期の近接性の要件に照らして全て満たす場合においては、一連の開発行為を一体的な開発行為と判断する。ただし、用途不可分で一連のものと認められる場合は、一体開発区域と判断する。

なお、既存の排水施設では将来的（開発後）に排水不良が懸念される場合は、計画排水量を検討したうえで、必要な排水対策を行うよう指導する。

第2章 許可の基準等

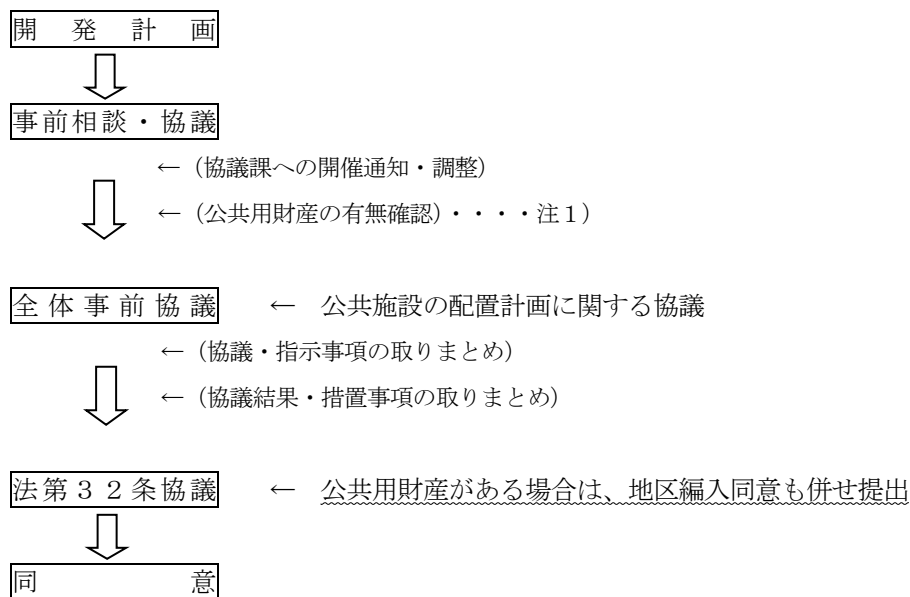
第1節 開発計画に関する事前協議

I 全体事前協議

南相馬市においては、法第32条に基づく公共施設管理者の同意申請前に、開発計画への共通認識を持つために、開発者と市関係各課及び広域消防署と全体協議を開催し、指示事項と対応を取りまとめ、総括表を作成することとしている。

II 事前協議手続きの流れ

○事前協議手続きの流れ（南相馬市同意の場合）



注1) 公共用財産については

- ① 前の機能に代わるべき施設が設置されない場合は、財産処理は地方自治法等の規定に基づき用途廃止手続きについて、法第32条協議と同時に申請し、併せて財産の処分方法についても協議を行う。
- ② 純帰属及び相互帰属については、工事完了届と併せて申請する。



## Ⅲ 事前協議にかかる協議項目

協議項目	関係課	関係係	関連法令
土地利用	企画課	企画係	国土利用法
公有財産	土木課	維持係	地方自治法
	公有財産管理課	財産管理係	
公害関係	生活環境課	環境保全係	環境基本法、 大気汚染防止法、 水質汚濁防止法、 騒音規制法、 廃掃法、 土壌汚染対策防止法、他
工場立地	商工労政課	企業支援係	工場立地法
店舗立地		商業振興係	大規模小売店舗立地法
農振除外	農政課	振興係	農業振興地域の整備に関する法律
農道、 溜池、 農業用水路	農林整備課	整備係	土地改良法、 農地法
林地開発		林業係	森林法
公園、 緑地	都市計画課	都市計画係	都市計画法、 都市公園法
開発許可			都市計画法
屋外広告物			福島県屋外広告物条例
景観			福島県景観条例
建築確認、 位置指定道路	建築住宅課	建築営繕係	建築基準法
道路、 水路、 河川	土木課	維持係	道路法、 国有財産法、 河川法
	※国道は国土交通省、県道、2級河川は福島県		
下水道、 浄化槽	下水道課	整備係	下水道法、 浄化槽法
上水道	水道課、 相馬地方広域水道企業団	工務係	水道法
消防水利	消防署、 危機管理課	各消防署警防係、 消防災害対策係	消防法
文化財	教育委員会文化財課	文化財係	文化財保護法
ゴミ置場	生活環境課、 各区市民総合サービス課	環境保全係、生活安全係	
農地転用	農業委員会		農地法

第2節 公共施設予定管理者等との協議等

**都市計画法**

(公共施設の管理者の同意等)

【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の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

**政令**

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

【第23条】 開発区域の面積が20ヘクタール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、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

(法第32条の趣旨)

開発許可申請をしようとする者は、開発行為の円滑な施行と、公共施設の管理の適正等のため、予め、開発行為に関係ある公共施設管理者の同意を得、かつ、公共施設管理予定者と協議することとなる。

また、公共施設管理者等は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を確保する観点から協議等を行うこととなる。

I 公共施設管理予定者との協議

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為の実施により設置される新たな公共施設を管理者と管理の適正を期すため予め協議しなければならない。協議の内容は、公共施設の構造等を含んだ管理に関する事項となるが、土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項についても協議を行うこと。

なお、道路法による道路管理者など他法令により管理者が定められている場合以外は、都市計画課が協議相手となる。

II 公共施設管理者の同意

開発行為に関係のある公共施設には、開発区域内に現に存するものと、開発区域外にあるが、開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のあるものがある。なお、公共施設の範囲については、法第4条第14項に規定されている。

第2章 第2節 II 公共施設管理者の同意、III 1)用途廃止の手続き、2)相互帰属の手続き  
法第32条等の規定に基づく同意を行う公共施設は、道路法、河川法等の適用を受けない公共施設、地方自治法第14条第1項の規定に基づき条例、規則が制定されている場合には、当該条例、規定により管理されていない公共施設とする。すなわち、国道、県道、市町村道、法定河川及び普通河川管理条例に基づく河川については、それぞれの管理者が同意を行う。

既存の公共施設の変更、改廃を行う時や機能に影響を与える場合は、その管理者の同意を得なければならない。また、この同意は都市計画法上のものであるため、個別法で当該行為について工事施行者承認等の手続が定まっている場合は、別途承認等が必要となる。

また、農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、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当該水路の管理者と異なる者が管理する場合には、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

### III 公共用財産の取扱い（法定外道水路等）

開発区域内の公共用財産の手続き等については、下記のとおり。

#### 1) 用途廃止の手続き

(1) 全体協議において、公共用財産の土地利用について協議する。

開発区域内において、存置不要のもの又は代替施設が設定されないもの若しくは従前に代わるべき公共施設がないと判断される場合など。

(2) 用途廃止については、法第32条同意申請と原則、同時申請とする。

(3) 公共用財産の処分について、財産担当課（土木課、財政課）と十分協議を行うこと。

#### 2) 相互帰属の手続き

(1) 全体協議において、公共用財産の土地利用について協議する。

・ 開発区域内において、従前の機能上代わるべきものに限る。

・ 施設の形状、広狭、面積等の比較からではなく、機能の実態に即して判断する。

(2) 法第32条申請時に公共用財産の地区編入の同意申請を行い、同意と併せて公共施設管理帰属協定を締結する。

（提出書類） ※国土交通省所管国有財産管理事務の手引き P272～福島県土木部用地課

・ 都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書（様式第1号）

・ 都市計画法第32条の規定に基づく同意内訳表（様式第2号）

・ 利害関係人の同意書（同意が得られない場合はその理由書）

・ 位置図（縮尺1/2,500以上のもの）

・ 土地利用計画図

・ 公図写し（公共用財産を着色したもの）

・ 公共施設新旧対象表

・ 実測平面図

・ 求積図

・ 公共施設工事設計図書（縦横断図及び構造図）

(3) 工事完了届書の提出時に併せて、都市計画法第40条第1項の規定適用に関する通知書を提出すること。

## 第2章 第2節 Ⅲ 2)相互帰属の手続き、3)公共用財産の処分

(提出書類)

- ・都市計画法第40条第1項の規定適用に関する通知書
- ・登記嘱託書(原因日については、確定次第別途通知)
- ・印鑑登録証明書(義務者ごとに1通)
- ・資格証明書(法人の場合で代表者の権限に制限がある場合の決議書等)
- ・関係図面(位置図、公図の写し、公共施設工事完了図、新旧公共施設地積測量図の写し)
- ・帰属する土地の登記簿謄本(所有権以外の権利は抹消済)(土地登記簿全部事項証明書)
- ・法第32条の同意の写し及び同意申請内訳書(上段に確定面積を記入)

(4) 完了公告の告示の翌日以後に登記請求をする。

(提出書類)

- ・不動産嘱託登記請求書
  - ・登録免許税
- ※ 同意を受けた者が単独申請をする場合は承諾書を交付するものとする。

### 3) 公共用財産の処分

公共用財産の処分については、財産担当課(土木課、公有財産管理課)と取り扱いについて協議を要する。

また、事務手続き等は、別記1「開発許可に伴う国有財産である公共施設の取扱い(国土交通省所管国有財産管理事務の手引き)」、別記2「都市計画法に基づく開発行為に伴う国有地同意等事務取扱要領(平成元年5月26日付け6用第318号部長通知)」及び「南相馬市公有財産事務提要」に基づき処理する。

(1) 国有財産法による譲与

- ・譲与とは、無償で国以外の者に普通財産の所有権を移転することで、民法上の贈与に相当する。
- ・譲与の対象となるのは普通財産に限られ、行政財産は用途廃止を行った後出なければ譲与の対象とならない。
- ・国有財産法第28条の適用により譲与を受けようとする場合は、事前に担当課と協議を要する。

(2) 国有財産法第28条第2号の趣旨

- ・代替施設設置者に対する譲与(寄附譲与) 公共団体又は私人が、自己の都合により公有財産に代替する施設を設置して国に寄附した結果、不用となった当該公共用財産が用途廃止され普通財産となった場合において、当該公共団体または私人に対しその負担した費用の額が用途廃止における当該財産価格に対して占める割合に対応する価格の範囲内において、普通財産を譲与するもの。(国とあるのは、公共用財産の管理者に読み替える)

(3) 寄附受納

- ・国有財産法第28条第2号により、国土交通省所管の公共用財産に代わるべき施設を設置した場合に限り、代替施設の敷地を代替施設の敷地を国土交通省所管の公共用財産として寄附受納することができる。(公有財産の管理者に読み替える)

(4) 南相馬市公有財産事務提要（内規）

- ・都市計画法における法定外公共物の取扱いについて、公有財産管理課では「南相馬市公有財産事務提要」を内規として定めている。
- ・法定外公共物の用途廃止、売払い、管理協定及び相互帰属等の手続きについては、公有財産管理課とも協議を行うこと。

## 別記1

開発許可に伴う国有財産である公共施設の取扱い (国土交通省所管国有財産管理事務の手引き抜粋)

## 1 開発許可に伴う国有財産である公共施設の取扱い

都市計画法第29条又は同法附則第4項の規定に基づく許可を要する開発行為の開発区域及び開発行為に関連する区域内に、国土交通省所管国有財産である公共施設が存する場合の取り扱いは次のとおりです。

## (1) 同意権者

知事が都市計画法第32条等の規定に基づく同意を行う公共施設は、道路法、河川法等の適用を受けない公共施設、地方自治法第14条第1項の規定に基づき条例、規則が制定されている場合には、当該条例、規定により管理されていない公共施設とします。すなわち、国道、県道、市町村道、法定河川及び普通河川管理条例に基づく河川については、それぞれの管理者が同意を行います。

## (2) 協議

上記特別法等の規定に基づく管理者は、都市計画法第32条の規定に基づき同意をしようとするときは、知事に対しあらかじめ財産処理について協議し、同意を得なければなりません。

ただし、公共施設の管理者が地方整備局長及び県知事の場合は、あらかじめ十分連絡調整させることによって協議したものとします。

## (3) 相互帰属

都市計画法第40条第1項の規定に基づく「従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置されることとなる場合」とは次のとおりである。

- ① 従前の公共施設の機能を有する公共施設が新たに設置される場合である。構造、規模等が同一でなくてもよい。(従来の公共施設が複数であっても、これを一つにまとめる場合など)
- ② 従前の公共施設とこれに代わるべき新たな公共施設の面積が同一でなくてもよい。(排水路として機能を有している従来の水路を廃止し、新たに下水道又は道路側溝等の排水施設にする場合など)

## 2 留意事項

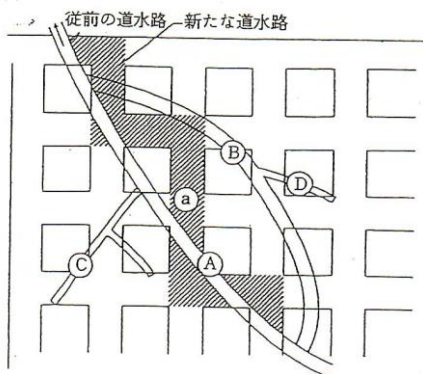
- (1) 国に帰属することとなる土地については、開発行為に関する工事の完了の公告後、速やかに所有権移転の登記嘱託ができるようにすること。
- (2) 国に帰属することとなる土地については、道路法による道路又は下水道法による下水道として処理できる場合は、できるだけそのようにするよう指導するとともに、管理者から認定及び指定の確約書を徴すること。なお、この場合、認定(指定)後速やかに道路法第90条第2項、下水道法第36条の規定に基づき譲与申請を行うよう指導すること。
- (3) 施工者が工事の途中で開発行為を廃止した場合は、都市計画法第38条の規定に基づく知事に対する届出と同時に、この旨を届出させる。この場合、従前の公共施設に代わるべきものと認める新たな公共施設が設置された場合には、財務事務所長と協議のうえ、従前の公共施設及び新たに設置された公共施設について国有財産法第28条第2号による処理を行うものとし、その他の場合にあっては必要に応じて従前の公共施設の原状回復を行わせ、又は用途廃止を行う等適切な措置を講ずること。
- (4) 従前の機能に代わるべき施設が設置されない場合は、財産処理は国有財産法等の規定に基づき用途廃止の申請を行わせること。
- (5) ゴルフ場の開発行為に伴う都市計画法第40条(相互帰属)の適用について  
「福島県ゴルフ場開発指導要綱」が適用される事業(以下「ゴルフ場開発」という。)の開発区域に国土交通省所管法定外公共用財産が介在する場合には、都市計画区域内であっても都市計画法第40条(相互帰属)は適用させず、用途廃止等による処理を原則とする。  
ただし、相互帰属により処理することが適当と考えられる場合は、下記により取り扱う。

第2章 第2節 Ⅲ 3) 別記1

- ア ゴルフ場開発については、従来どおり用途廃止又は道路法による譲与・交換を原則とし、相互帰属による処理は優先的なものではないこと。
- イ 相互帰属を行う場合は、当該箇所の相互帰属を必要とする理由を明らかにしたうえで、起終点の一致等機能の代替性については慎重に判断すること。
- ウ 工事計画においては、原則として代替道路設置後に従前の里道等の工事着手を行うものとし、通行不能となる期間を生じないように配慮されていること。
- エ 代替道路は完成後ただちに市町村道に認定し、道路法第90条による譲与申請をする旨の確約を市町村長から得ること。
- オ ゴルフ場等の事業については種々の問題を生じている事例も多いので、協議を受けるに当たっては本庁用地課と十分調整をすること。

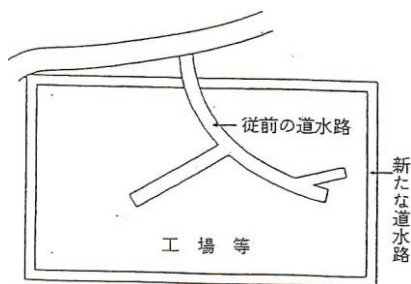
◎相互帰属をする場合の図解例

( 例 1 )



- (1) 従前の機能を有するとは、 $\text{A} + \text{B}$ とであり、新たに設置する場合とは(斜線部分)をいう。
- (2) 構造、規模が同一でなくてもよいとは、従前は未舗装又は幅員狭小道路が、新たな施設は舗装道あるいは幅員の広い道路となってもよいということである。なお、従前の道水路が $\text{C}$ と $\text{D}$ のように区域内のものは $\text{a}$ のなかにまとめてもよい。
- (3) 面積が同一でなくてもよいとは、従前の面積が例えば $\text{A} + \text{B} + \text{C} + \text{D} = 1,000 \text{ m}^2$ であった場合、原則として新たな公共施設の種別(道路・水路の別)ごとに従前の公共施設の面積相当分を帰属すればよいが、一つの路線で財産を縦割りに区分することは管理上複雑となるので、全幅員国有編入の申し出があったときは新たな施設 $\text{a}$ の面積が $1,000 \text{ m}^2$ を超えてもよいということである。

( 例 2 )



従前の機能は工場等の区域内であり、新たに工場周辺に新設道水路を設置しても従前に代るべき公共施設とならないで、この財産は国有財産法の規定により用途廃止して財務大臣に引継ぎ後売払等の処分となる。

## 別記2

## 都市計画法に基づく開発行為に伴う国有地同意等事務取扱要領

平成元年5月26日付け元用第318号  
 福島県土木部長通知各建設事務所長あて

## (趣旨)

第1 この要領は、国有財産法（昭和23年法律第73号）第9条第3項の規定により県が行う事務のうち、公共用財産が都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下「法」という。）に基づく開発行為の区域及び開発行為に関する工事の区域（以下「開発区域等」という。）に含まれる場合の事務の取り扱いについては必要な事項を定めるものとする。

## (定義)

第2 この要領において「公共用財産」とは、里道、用悪水路、池沼、海域等で道路法、河川法、下水道法等特別法の適用のない国有財産をいう。

## (同意申請等)

第3 開発行為を行おうとする者が、公共用財産を開発区域等を含める場合には、法第29条の開発許可を申請する前に法第32条の規定に基づく同意申請書（様式第1号）に次の図書を添付し、1部（同意等面積が10,000㎡以上の場合は2部）所轄建設事務所長（以下「所長」という。）に提出するものとする。

- (1) 都市計画法第32条の規定に基づく同意内訳表（様式第2号）
- (2) 市町村長の意見書
- (3) 利害関係人の同意書（同意が得られない場合には、その理由書）
- (4) 位置図縮尺1/2500以上のもの
- (5) 付近見取図
- (6) 土地利用計画図
- (7) 地図の写し

法務局備え付けの地図又は字限図（以下「地図」という。）を転写（開発区域等のみでなく隣接地をも転写し、開発区域等を明示したもの）したもので、備付法務局、縮尺、方位、転写年月日、転写者氏名、押印のうえ着色してある場合には、そのとおり着色するか道路、水路等を表示したもの。

- (8) 公共施設新旧対照図
- (9) 実測平面図

縮尺1/250又は1/500で新旧公共施設を色分けして表示し水路については流水方向を示すこと。

- (10) 求積図

縮尺1/250又は1/500で新旧公共施設については別々に作成すること。

- (11) 公共施設工事設計図書（縦横断面図及び構造図）

2 指定河川（国の直轄区間を除く）、認定道路（一般国道で国の直轄管理区間を除く）又は下水道の管理者が、その管理する国有財産について、開発行為を行おうとする者に対し同意を行おうとする場合には、法第32条の規定に基づく同意に係る協議書（様式第3号）に次の図書を添付し、1部（同意等面積が10,000㎡以上の場合は2部）所長に提出するものとする。

- (1) 開発行為申請者から提出された申請書（添付書類等を含む。）
- (2) 道路等認定、告示等を証する書面



(書類の審査)

第4 所長は、法第32条の規定に基づく同意申請書又は法第32条の規定に基づく同意に係る協議書（以下「同意申請書等」という。）が提出されたときには、次の各号を審査し、内容が適当と認められたときには国土交通省所管国有財産同意申請等審査調書（様式第4号）（以下「審査調書」という。）を作成するものとする。

- (1) 同意申請者又は協議者（以下「申請者等」という。）が申請又は協議（以下「同意申請等」という。）適格を備えていること。
- (2) 所管の公共用財産であること。
- (3) 同意申請等に必要な事項が記載され、かつ、必要図書が添付されていること。

(同意等)

第5 所長は、第4により適当と認められるときには、同意申請等面積が10,000㎡未満の場合には速やかに同意又は回答（様式第5号又は様式第6号）（以下「同意等」という。）を行い、同意等面積が10,000㎡以上の場合には審査調書を添えて本庁用地課長あて副申するものとする。

(計画の変更)

第6 第5において同意等を受けた者がその計画を変更しようとするときには、法第32条の規定に基づく同意申請書（様式第1号に準ずる様式）又は法第32条の規定に基づく同意に係る変更協議書（様式第3号に準ずる様式）（以下「変更同意申請書等」という。）に第3に定める図書（変更に係るもの）を添付し1部（同意等面積が10,000㎡以上の場合は2部）所長に提出するものとする。

(変更同意等)

第7 所長は、第6により変更申請書等の提出があった場合には第5に準じて取り扱うものとする。

(機能変換)

第8 施行後国有地となる公共用財産は、従前の公共用財産に機能上代わるべきものに限られるものとし、機能上代わるべきものか否かは、施設の形状、広狭、面積等の比較対照からではなく、それぞれの機能の実態に即して判断するものとする。

(地位の承継)

第9 所長は、第5又は第7において同意を受けた者の地位の承継があったときには、法第44条に基づく届出又は法第45条に基づく承認書の写を提出させるものとする。

(所有権移転)

第10 所長は、第5又は第7において同意等した従前の公共用財産及び従前の公共用財産に代えて新たに設置された公共用財産の所有権移転については、次により行うものとする。

- (1) 公共施設工事が完了したときは、速やかに都市計画法第40条第1項の規定適用に関する通知書（様式第7号）に必要な書類を添えて提出させるものとする。
- (2) 従前の公共用財産が未登記の場合には嘱託により土地の表示、所有権保存登記を行うものとする。
- (3) 従前の公共用財産について法第36条第3項の告示の翌日以後において第5又は第7により同意を受けた者より所要の登録免許税を納入して登記の請求があった場合には遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。（同意を受けた者が単独申請をする場合には、承諾書を交付するものとする。）
- (4) 新たに設置された公共用財産については、法第36条第3項の告示以後に所有権移転登記を嘱託するものとする。

(台帳の整備)

第11 所長は、同意等を行ったとき、地位の継承があったとき又は所有権移転登記を嘱託したときには、国土交通省所管国有財産同意等台帳（様式第8号）に記載するものとする。

附 則

この要領は、平成元年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成13年11月30日から施行する。

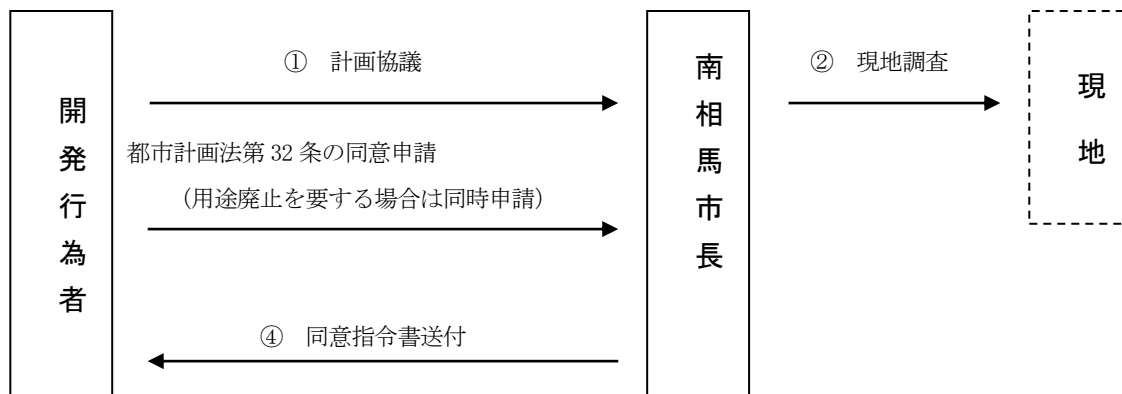
附 則

この要領は、平成14年4月1日から施行する。

IV 公共用財産の事務手続きの流れ

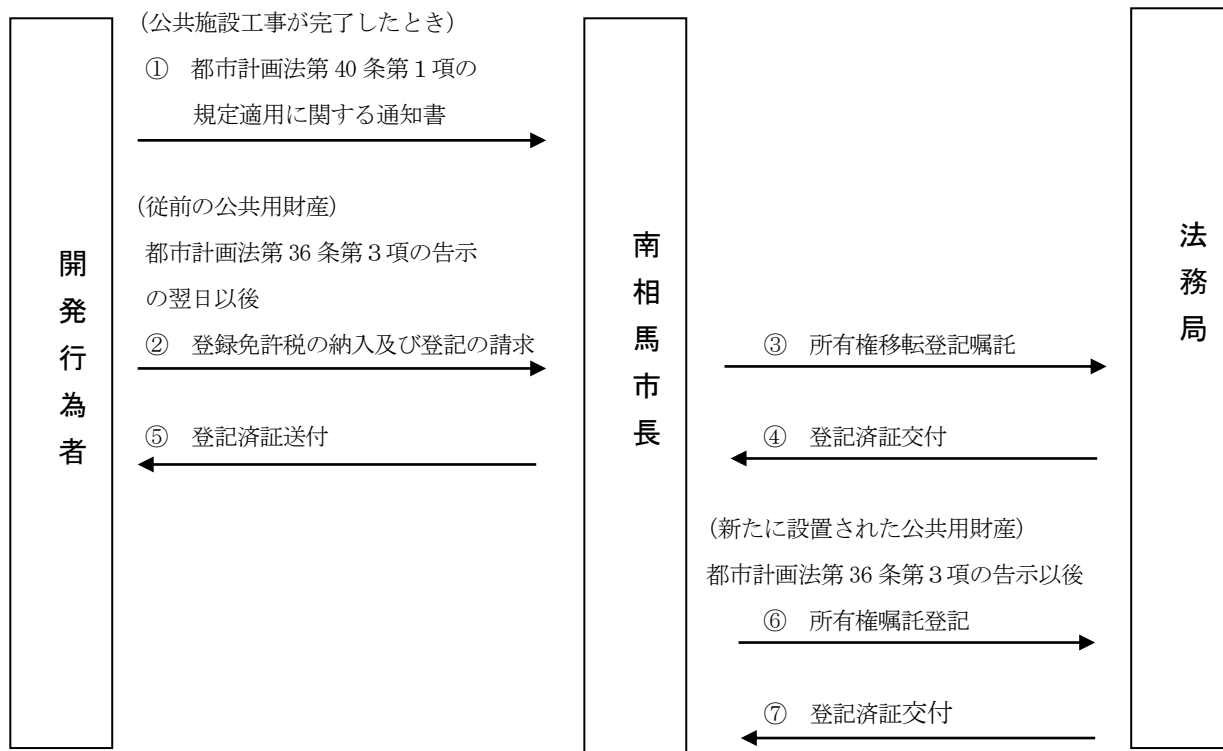
開発区域内の公共用財産の事務手続きの流れについては、下記のとおり。

1) 都市計画法第 32 条による公共施設管理者の同意



※用途廃止を要する場合は、都市計画法第 32 条の同意申請と同時に用途廃止申請を行い、同意と同時に用途廃止を行い、都市計画法第 29 条の開発行為許可申請までに処分する。

2) 都市計画法第 40 条による帰属



※公共用施設で表示、保存の登記がなされていないものについては、当該土地に係る開発許可を受けた後完了公告前までに、南相馬市長名で登記を行うことができるよう関係書類を提出するものとする。

第3節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

**都市計画法**

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

【第39条】 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

【第40条】 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

**(法第39条及び第40条の趣旨)**

開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要がある。このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるため、公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として地元市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしたもの。(法第32条第2項の協議において別に管理者を定めた場合を除く)

また、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置した場合の土地は、完了公告の日の翌日において、新設された施設に係る用地はそれを管理すべき者に、既存の施設用地は開発者に帰属することとなる。

なお、従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有ではない場合には、開発者への帰属の適用はない。

**I 開発行為に伴う公共施設等の帰属**

工事完了届書の提出時に併せて、公共施設等の帰属に関する書類の提出が必要です。

(提出書類)

- ・ 開発行為に伴う公共施設等の帰属申出書 (様式 34)
- ・ 登記嘱託書 (原因日については、確定次第別途通知)
- ・ 印鑑登録証明書 (義務者ごとに1通)
- ・ 資格証明書 (法人の場合で代表者の権限に制限がある場合の決議書等)
- ・ 関係図面 (位置図、公図の写し、公共施設工事完了図、新旧公共施設地積測量図の写し)
- ・ 帰属する土地の登記簿謄本 (所有権以外の権利は抹消済) (土地登記簿全部事項証明書)
- ・ 開発行為許可書 (写)
- ・ 法第32条の同意の写し及び同意申請内訳書 (上段に確定面積を記入)
- ・ その他、個別案件に応じ市が求める資料

## 第4節 開発行為許可申請

### I 許可申請手続

南相馬市においては、行政手続法第5条、第6条、第12条に基づき都市計画法（昭和43年法律第100号）第3章第1節の規定に基づく処分等に係る審査基準、標準処理期間及び処分基準を設定している。

（許可申請書、図書等の作成）

・提出先

南相馬市建設部都市計画課

・提出部数

正本1部、副本1部

※ ただし、対象区域が複数の市町村にまたがる場合は対象となる市町村の数を加える。

・提出書類

提出する書類は「第3章 その他 第2節 開発許可申請添付図書一覧表」による。

### II 開発許可の基準

#### 1) 技術基準

##### (1) 予定建築物の用途

当該申請に係る開発計画区域内の土地について、用途地域や特別用途地区等が定められている時は、予定建築物等の用途がこれに適合しているか否かを開発行為の段階で審査する。

##### (2) 道路（第1項第2号関係（道路に関する基準））

###### (ア) 令第25条第2号ただし書の運用

- a 既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第2号本文所定の要件（6m以上12m以下）を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りること。
- b 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2項本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、省令第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- c 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。
- d 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が省令第20条の2の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有すること。
- e 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

- (a) 開発区域の規模
- ・開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。
- (b) 開発区域の形状
- ・開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。
- (c) 開発区域の周辺の土地の地形
- ・開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。
- (d) 開発区域の周辺の土地の利用の態様
- ・既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものであること。
- f 「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていること。
- (a) 環境の保全
- ・良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
- (b) 災害の防止
- ・延焼のおそれのないこと。
  - ・避難活動上支障がないこと。
  - ・消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること）。
- (c) 通行の安全
- ・通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること）。
  - ・歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられる）

## 第2章 第4節 II 1)技術基準 (2)道路

- ・ 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラクターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられる）

### (d) 事業活動の効率

- ・ 業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

g 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は適用されないものであること。

### (イ) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、省令第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱う。

- a 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- b 幹線道路への接続距離が短いこと。
- c 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

### (ウ) 省令第24条の運用

- a 道路の舗装と横断勾配については道路構造令（昭和45年政令第320号）によること。
- b 道路は、側溝、管渠等により雨水を速やかに排出できる構造とし、側溝については蓋かけとし水路の維持管理に配慮した構造とすること。また、縦断勾配が9%を超える道路又は特に必要と認められる道路の路面排水については、特に円滑に処理できることが必要とされること。
- c 省令第24条第5号ただし書の適用にあつては建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項第1号の基準によること。
- d 道路の交差については、道路構造令及び道路構造令施行規則（昭和46年建設省令第7号）に基づく構造とすること。
- e 道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は屈折する箇所には、次表を標準として街角を切り取り、道路に含めなければならないこと。
- f 交通安全施設は、道路構造令に基づく構造とすること。

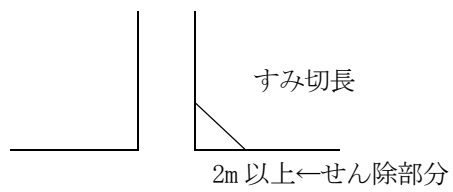
第2章 第4節 II 1)技術基準 (2)道路

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
40m	12	10	8	6					
	15	12	10	8					
	8	8	6	5					
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4 m						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交叉角 90° 前後

中段 60° 以下

下段 120° 以上





## 第2章 第4節 II 1)技術基準 (3)公園等、(4)排水施設

### (3) 公園等 (第1項第2号関係) (公園、緑地又は広場に関する基準)

(ア) 法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備までは必要としないこと。

(イ) 令第25条第3号、第6号及び第7号の運用

ゴルフコース等の第2種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないこと。

(ウ) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

a 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めないこと。

b 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の2次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、2次的な開発に際して公園等を更に求めないこと。

(エ) 省令第25条の運用

公共団体等に移管される公園にあっては、原則として都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づき計画、配置すること。

### (4) 排水施設 (第1項第3号関係)

(ア) 計画流量

計画流量の算出は、以下の算定式によることを基準とするが、市町村の基準がある場合には、その基準にも適合すること。

a 計画汚水量の算定

計画汚水量は次の式によって算定すること。

計画日最大汚水量 = 1人1日最大汚水量 × 計画人口

必要に応じて地下水量等を加算すること。

1人1日最大汚水量 = 上水道計画 1人1日最大給水量

計画時間最大汚水量 = 計画1日最大汚水量の1時間当りの1.3~1.8倍とすること。

n = 計画人口 (人)

g l = 地下水量 (ℓ/人/日) = 1人1日最大汚水量の10~20%

g m = 1人1日最大汚水量 (ℓ/人/日) = 計画1人1日最大給水量

Q m = 1人1日最大汚水量 (ℓ/日)

Q p = 計画時間最大汚水量 (ℓ/時間)

Q m = n × (g m + g l)

$$Q p = (1.3 \sim 1.8) \times \frac{g m}{24} \times n + \frac{g l}{24} \times n$$

$$= \frac{n}{24} \times \{(1.3 \sim 1.8) \times g m + g l\}$$

b 計画雨水量

計画雨水量は、次の式によって計算すること。

雨水、排水諸施設を計画する基準となる計画流量は次の式によって算定すること。

$$Q_p = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

$Q_p$  ……最大計画雨水流出量 (立方メートル/秒)

$f$  ……流出係数

$r$  ……流達時間内の平均降雨強度 (ミリメートル/時間)

$A$  ……流域面積 (ヘクタール)

(流出係数)

流出係数とは、降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を示すものであるが、通常の場合は、道路用地、建築物等の敷地、公園緑地等々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出している。一般的に用いられている流出係数としては次表のとおりである。

土地利用形態	流出係数	土地利用形態	流出係数
池 等	1.0	水 田	0.7
密 集 市 街 地	0.9	山 地	0.7
一 般 市 街 地	0.8	ゴルフ場造成部分	0.8
畑 ・ 原 野	0.6		

- 1) おおむね1割以上の異なる土地利用形態が混在する場合は面積加重平均とすること。
- 2) 密集市街地とは不浸透面積率が40%以上の場合とする。
- 3) 加重平均する場合は小数点第3位を四捨五入すること。

(流達時間)

流達時間は次式により算定すること。

$$T = T1 + T2$$

$T$  ……流達時間 (分)

$T1$  ……流入時間 (分)

$T2$  ……流下時間 (分)

(a) 流入時間の算定

A 開発により市街地となる区域については、次の区分による値とすること。

区 分	流 入 時 間
人口密度が大きい地区	5分
人口密度が小さい地区	10分
平 均	7分

B 草地、樹林地にあつては、次の式により求めてよい。

$$T1 = \left( \frac{2}{3} \times 3.28 \times \frac{L n}{\sqrt{S}} \right)^{0.467}$$

T1 ……流入時間 (分)

L ……斜面距離 (m)

S ……斜面勾配

n ……遅滞係数

※遅滞係数は、次表の区分による値とし、開発後芝地となるゴルフ場等にあつては、n=0.2～0.3、開発前の状態のまま存置する樹林地にあつてはn=0.6が標準となる。

地覆状態	n
不浸透面	0.02
よく締まった裸地 (なめらか)	0.10
裸地 (普通の荒さ)	0.20
粗草地および耕地	0.20
牧草地または普通の草地	0.40
森林地 (落葉樹)	0.60
森林地 (落葉林、深い落葉等堆積)	0.80
森林地 (針葉樹林)	0.80
密草地	0.80

(b) 流下時間の算定

$$T2 = \frac{L}{(60 \times V)}$$

T2 …… 流下時間 (分)

L …… 水路の延長 (m)

V …… 水路内の流速 (m/sec)

※ 流速はマンニング公式によること。

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

n ……粗度係数

ヒューム管水路 (自由水面) …… 0.013

三面張りコンクリート水路 …… 0.020

石積等の二面張水路 …… 0.025

素掘り水路 …… 0.030

R ……径深 (m) = 流水断面 A m<sup>2</sup> / 潤辺長 P m

I ……動水勾配 (水路勾配とする)

(降雨強度)

降雨強度は次によるものとする。

- (a) 流達時間内における平均降雨強度については、「福島県内降雨解析」によるものとする。ただし、これにより難しい場合は、当該造成地近傍の雨量観測所における資料、解析したものによることができる。
- (b) 開発区域内における排水施設の規模は、5年確率時間雨量以上とすること。ただし、放流先の水路、河川等の流下能力又は、砂防指定地等関連調整を必要とする場合は、この限りでない。

### ◎ 排水路

排水路は、以下により設置する。

#### a 雨水排水路

##### (a) 平面開水路

- ① 開水路設置の基準となるべき流域面積は、造成後の変更も含めて考慮し、流域区分を明確にし、すべての流量計算はそれに基づいて行うこと。
- ② 表面水は原則として開水路によって処理し、浸透水伏流水のみ、暗渠にて処理するものとする。
- ③ 開水路法線勾配は急激な折線をさけ、又流水のエネルギーを減殺するため合流地点及び水路延長、おおむね100m以内毎、及び流末端に溜ますを設け、又その最終端には、フトン籠等をおいて洗掘を防止すること。
- ④ 開水路を盛土上に設ける場合沈下に対する対策を充分考慮し必要に応じ、基礎の置換え、杭打等の基礎処理を行うこと。
- ⑤ 残流域を有する河川（溪流）が造成地内を通過する場合は、開渠とすること。
- ⑥ また、造成地内に設置される水路で流量が1.5 m<sup>3</sup>/sec以上となるものは開渠とすること。
- ⑦ 河川の新設及び付け替えは、開水路とすること。
- ⑧ 開水路の余裕高は、水路高さの2割を下まわらないこと。

##### (b) 暗渠工

- ① 溪流を埋め立てる場合には、本川、支川をとわず在来の溪床に必ず暗渠工を設けなければならない。
- ② 暗渠工は樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。
- ③ 小段のある盛土の場合には、土質に応じ小段毎に暗渠工をもうけ、すみやかに表流水及び伏流水を排除するものとする。
- ④ 幹線部分の暗渠工は有孔ヒューム管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は有孔ヒューム管又は盲暗渠等の構造とすること。
- ⑤ 暗渠工における幹線部分の管径は30 cm以上とし、支線部分の管径は15 cm以上とすること。
- ⑥ 支溪がない場合又は、支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠をもうけるものとする。
- ⑦ 排水は表面法面、小段、暗渠等系統的に排水施設を計画し造成部分の一部に排水系統の行きわたらない部分が生じないようにしなければならない。

## 第2章 第4節 II 1)技術基準 (4)排水施設 (5)給水施設、(6)消防水利

### b 汚水排水路

- (a) 汚水排水路は暗渠を原則とする。
- (b) 流速は一般に下流に行くに従い漸増させるようにすること。
- (c) 流速は、計画汚水量に対し、最小0.6m/秒、最大3.0m/秒とすること。
- (d) 勾配は、一般に下流に行くに従い次第に小さくなるようにすること。
- (e) 管径は、内径20cm以上とすること。
- (f) マンホールの設置箇所は管渠の始点、下水流路の方向、勾配、断面の変更点、管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲に設置し底部に必ずインバートを設けること。
- (g) 管の土かぶりは1.2m以上とすること。

### (5) 給水施設 (第1項第4号関係)

開発区域内の給水が水道事業からの給水によって行われるときは、当該水道事業者が定める基準に適合することをもって本基準に適合するものとする。

### (6) 消防水利

開発許可に係る消防水利については「消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む」とされ、適切に配置しなければならない。(法第33条第1項第2号) 消防水利の技術基準に関しては消防法第20条第1項の規定による勧告基準が定められている。

#### (ア) 消防水利施設

南相馬市においては、相馬地方広域消防本部と設置施設等の協議を要する。

#### (イ) 能力

常時貯水量40m<sup>3</sup>以上又は取水可能量が毎分1m<sup>3</sup>以上で、かつ連続40分以上の給水能力を有するもの。

#### (ウ) 配置

配置については、消防署担当部署と協議の上、適宜に配置であるが、防火対象物から消防水利に至る距離は下表に掲げる数値以下とする。

用途地域	平均風速	年間平均風速が4m毎 秒未満のもの	年間平均風速が4m毎 秒以上のもの
	近隣商業地域、商業地域、工業地域、 工業専用地域 (m)		100
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域 (m)		120	100

#### (エ) 管理

消防水利は常時使用しうるように管理されていなければならない。

第2章 第4節 II 1)技術基準 (7)公共施設・公益施設、(8)宅地の防災

(7) 公共施設、公益施設 (第1項第6号関係)

原則、次表を標準として、関係機関と協議のうえ居住者が支障なく利用できる位置に計画すること。

(ア) 住区構成と施設配置

近隣住区数			1	2	3
戸数 人口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分区)	2,000～2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～5,000 14,000～20,000 (地区)	8,000～10,000 28,000～40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、 託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所 (巡回)	診療所 (各科)		病院(入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防(救急) 派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設					図書館
管理施設		管理事務所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、 公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス 施設		共同浴場	新聞集配	銀行	映画館、 娯楽施設

(イ) 清掃施設

- a 原則として、ごみ容器の集積場の設置数は、10戸に1箇所程度とし、1箇所あたり3㎡(2.0m×1.5m)程度とすること。
- b 集積場は、道路に面して設置するとともに、道路に面する辺を除きコンクリートブロック等により囲いを行い、コンクリート舗装等により水勾配をとること。

(8) 宅地の防災 (第1項第7号関係) (擁壁の透水層の取扱い)

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規正法施行令(昭和37年政令第16号)第10条、施行規則(昭和37年建設省令第3号)第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、砕石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば差し支えない。

(9) 樹木の保存及び表土の保存

① 第1項第9号関係 (保全樹木に関する基準)

(ア) 以下に該当するものについては、その存する土地を公園又は緑地として保存しなければならない。

ただし、開発行為の目的等を勘案の上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

a 高さが10m以上の健全な樹木

b 高さが5m以上でその面積300㎡以上の規模の樹木の集団

(a) 健全な樹木とは以下のものをいう。

① 枯れていないこと。

② 病気(松食虫、落葉病等)がないこと。

③ 主要な枝が折れていないこと等、樹容が優れていること。

(b) 樹木の集団とは、一団の樹林地で、おおむね10㎡あたり1本以上の割合で存する樹木を指す。

(イ) 配置

保存対象樹木等が存する場合にはそれらを公園、緑地、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等に利用すること。

ただし、本規定の趣旨は、これらのすべてを公園等とすることではなく、公園、緑地等の配置設計において樹木等の位置を考慮するということである。

(ウ) 措置

保存対象樹木等を現状のまま措置とさせておくことが必要であり開発区域内の移植、植樹をさしているものではない。

保存対象樹木等の存する土地は枝張りの垂直投影面下については切土又は盛土を行わないこと。

(エ) 以下の場合にあつては保存対象樹木等の措置等を講じなくとも良いが、この場合でも必要以上の伐採は避けること。

a 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存在する場合

b 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木が存在する場合

c 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他に  
ある場合

d 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる例のように土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

②第1項第9号関係 (表土の保全に関する基準)

(ア) 表土の保全を行う部分は、高さが1m以上の切土又は盛土を行う部分で、植栽の可能性のある①公園、②緑地、③コモンガーデン、④隣棟空間地、⑤緩衝帯等が対象となる。

表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取できる区域の面積により表土の量を計算し、公園・緑地等への復元が確保されたうえで判断しなければならない。

(イ) 保全方法

表土の保全方法その他の必要な措置としては次の方法があるが、原則として a の方法によること。

a 表土の復元

開発区域の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了した段階で必要な部分に復元すること。

b 客土

開発区域外の土地から表土を採掘し、その表土を開発区域の必要な部分におおうこと。

c 土壌の改良

表土の保全を行う土地に、土壌改良剤と肥料を与えて耕起することをいう。

(a) 土壌改良剤には以下のものがあり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、団結土壤等の改良に用いる。

① 有機質系……泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物

② 無機質系……特殊鉱物の加工物

③ 合成高分子系……ウレタン等の加工物

(b) 肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リンサン質等がある。

d その他の措置

(a) リッパーによる引掻き……土壌を膨軟にする。

(b) 発破使用によるフカシ…… //

(c) 粘土均し……保水性の悪い土壌の改良

(ウ) 傾斜度 20 度以上の急斜面等、工法上困難な場合は、採取対象から除くことができる。

(10) 緩衝帯 (第 1 項第 10 号関係) (緩衝帯に関する基準)

(ア) 配置

緩衝帯は開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければならないが、許可の段階で具体的な騒音、振動等の把握は困難であるため、緩衝帯としての用地を確保しておけば足りること。また、緩衝帯は工場敷地等の一部となるので、縁石、境界杭等の設置により、区域を明確にしておくこと。

(イ) 幅員

幅員は次表のとおりとすること。

面積 (単位 ha)	幅員
1～1.5 未 満	4 m 以上
1.5～5 //	5 m //
5～15 //	10m //
15～25 //	15m //
25 以上	20m //

(ウ) 開発区域の周辺に緩衝効果のあるものが隣接するときは、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができる。

緩衝効果のあるものとしては、公園、緑地、法面、運河、河川、池沼、海、街路等があるが、将来にわたりその存続が保証されるもの (公物管理法により管理されるもの等) に限られる。



2) その他の基準

(1) 申請者の資力信用 (法第 33 条第 1 項第 12 号)

開発行為が中断なく適正に完遂されるために、申請にあたって、資金計画書、法人の登記簿謄本、納税証明書等を提出することとしている。自己業務（1 ha 以上）やその他においては提出すること。

(2) 工事施工者の能力 (法第 33 条第 1 項第 13 号)

宅地開発や大規模な開発行為にあつては、工事中の災害が多く、人命等に被害をもたらす可能性が大きいため、不適格な施行者を除外する趣旨から、事業経歴書、登記簿謄本、建設業許可証明書等を提出することとし、工事の難易度等を勘案して工事を完成させる能力の確認をすることとしている。自己業務（1 ha 以上）やその他においては提出すること。

(3) 関係権利者の同意に関する基準 (法第 33 条第 1 項第 14 号)

(ア) 妨げとなる権利の範囲

a 土地について一所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、土地が保全処分の対象となっている場合の当該保全処分をした者の有する権利等通行地役権についても原則として該当するが、通行地役権の行使の妨げとならない内容で行われる開発行為（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を確保する場合）に係る開発区域内の通行地役権については該当しない。

b 工作物、建築物について一所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

(イ) 相当数の同意

「相当数」とは、

a 上記(ア)の権利を有するすべての者の 2/3 以上 かつ

b 所有権を有するすべての者の 2/3 以上 かつ

c 借地権を有するすべての者の 2/3 以上 かつ

d bの同意者の土地の地積と cの同意者の土地の地積との合計の 2/3 以上

を指す。

### III 開発許可後の手続き

#### 1) 工事着手の届出

開発工事に着手する前には、「工事着手届出書」を1部提出しなければならない。

提出書類：工事着手届出書、工程表、許可看板写真

#### 2) 変更許可申請

開発の許可を受けた者は、法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合は許可権者の許可を受けなければならない。

※ ただし、規則第28条の4に掲げる軽微な変更の場合はこの限りではない。

##### (1) 提出書類

変更許可申請書、設計説明書、開発行為変更概要書、図面（新旧対照ができるよう朱書きのもの）、その他変更に係る書類。

##### (2) 手続きについて

設計変更が頻繁に行われる場合には、事前協議を行って了解を得て、変更許可は一括して行うことも可能。

また、公共施設等について変更する場合は、当該変更について、再度同意又は協議が必要となる。

##### (軽微な変更)

① 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし次に掲げるものを除く。

- ・ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの。
- ・ 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの。

② 工事施行者の変更。ただし、自己居住用又は1ha未満の自己業務で行う開発行為であり、それ以外は、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

③ 工事の着手予定年月日及び工事完了予定年月日の変更

#### 3) 工事完了公告前の建築等の承認申請（法第37条）

原則として開発許可を受けた区域内の土地においては、完了公告があるまでは建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、工事工程上等から当該建築制限を行わない方が合理的であることもあるため、ただし書きに規定する特定の場合には制限しない。

##### (1) 提出書類

工事完了公告前の建築等承認申請書、位置図、理由書、建物配置図、建物平立面図、現況写真、その他必要書類

##### (2) 手続きについて

原則として、ただし書きによる承認をする場合、南相馬市においては仮設的な防災施設を設置確認してから承認としている。

#### 4) 予定建築物以外の建築等（法第42条）

許可を受けた区域においては、開発行為に関する完了公告があった後は予定建築物以外の建築物等は建築できない。ただし、下記のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ① 国及び国とみなされる機関が行う開発行為については、国等機関と南相馬市長との協議が成立したもの。（法第42条第2項）
- ② 開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの。又は公益上やむを得ないと認められる場合。

（法第42条第1項ただし書き）

##### (1) 提出書類

予定建築物等以外の建築等許可申請書、位置図、理由書、現況図及び現況写真、建物配置図、建物平立面図、その他必要書類。

##### (2) 手続きについて

原則として、ただし書き等の許可をする場合、予定外建築物等の建築により周囲に及ぼす影響等を勘案して許可を判断する。

#### 5) 地位継承

開発許可を受け完了公告前について、相続人のほか法人の場合で、吸収合併や合併による新法人設立の一般継承（法第44条）と一般継承人以外で開発区域内の土地所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者の特定継承人（法第45条）がある。

※あくまで開発許可中であり、完了させる能力があるかの承認である。

##### (1) 提出書類

地位の継承承認申請書、土地売買契約書等所有権その他工事施行に関する権限を承継したことを証する書類、資力・信用に関する調書。（開発区域が1ha以上の自己用及び自己用以外の場合）

##### (2) 手続きについて

適法に工事施行の権原を引き継いでいるが、完了させる能力があるかを審査する。

権原の継承により土地所有者からの同意も得ているという地位も含まれるが、民事上の関係についてまでは規定するものではない。

#### 6) 開発行為の廃止

許可を受けた者が、開発行為に関する工事の廃止をしたときは、遅滞なく届け出なければならない。

##### (1) 提出書類

開発行為に関する工事の廃止届出書、廃止理由書、廃止時における土地の状況を表した図書、廃止に伴う措置状況を表した図書

##### (2) 手続きについて

開発途中に中止する場合には防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、開発者に途中で廃止する際の届出義務を課したもの。区域の一部の廃止は変更許可申請により対応となる。

## IV 完了手続き

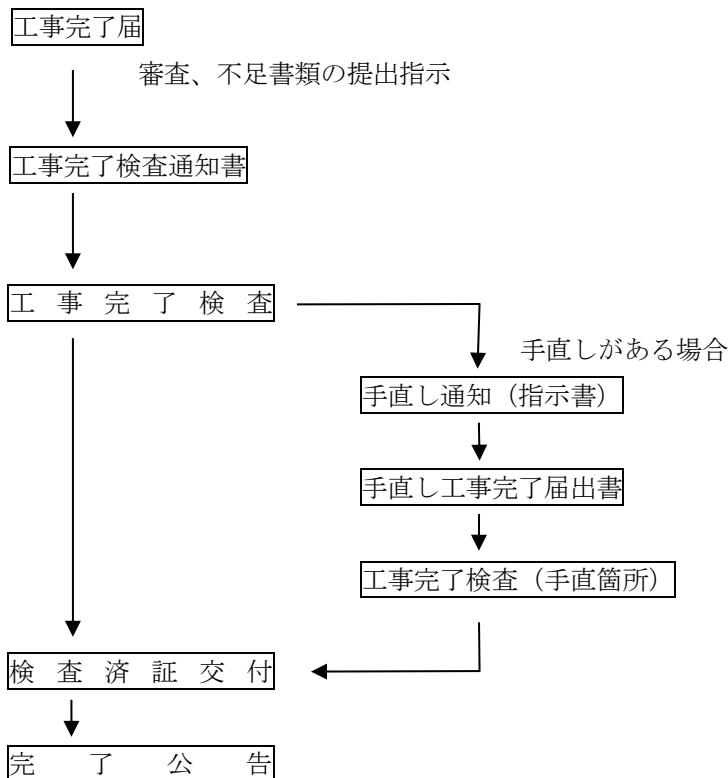
開発許可を受けた者は、当該開発区域について、開発行為に関する工事を完了した時は速やかに、南相馬市長へ届け出なければならない。(法第36条第1項)

また、許可権者は届出があった時は、遅滞なく当該工事が許可内容に適合しているか検査し、検査済証を開発許可受人へ交付しなければならない。(法第36条第2項)

許可権者は検査済証を交付した時は、遅滞なく完了した旨を公告しなければならない。(法第36条第3項)

### 1) 完了手続き

#### (1) 完了事務のながれ



#### (2) 提出書類

工事完了届出書、工事完了図（出来高図）、地積測量図、工事写真（工事施行前後及び工事施行中のもの）

### 2) 完了検査基準

完了検査の実施については、開発区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に適宜測定する。特に南相馬市においては開発区域と排水に重点を置いており、境界と排水については重点項目としている。

検査の結果、設計図書と相違する箇所が発見された場合は、工事手直指示書により手直工事を命じ再検査となる。ただし、敷地の機能、維持上支障をきたさないと認められる軽微なものについては、検査員の判定により指示事項とする。

(1) 検査項目

※ 基礎工事等工事の進捗により、明視できない工事部分については別表「工事写真の整備について」に従い、写真の整備をしておくこと。

① 施行管理

(ア) 石積（張）、ブロック積（張）工

- ・法 長 原則としては法長変化点で主として根入長を測定する。根入深さの許容範囲は-5 cm以内とする。石積天端部の高さが設計書と相違して宅地の機能、維持に支障をきたす場合は改造を命ずる。
- ・法勾配 適宜測定し許容範囲に-0.5 分以内とし、+緩は検査員の判定による。
- ・胴、裏コンクリート 充填状況や品質の確認。1ヶ/300 m<sup>2</sup>で測定し、許容範囲は-2 cmとする。
- ・裏込礫 透水層としての質量、機能について適宜測定し検査員の判定による。  
※ 土砂の混入、礫の粒径その他について
- ・水抜穴 寸法、数量及び設置状況について適宜測定し検査員の判定による。  
※ 特に在石使用のものは品質に、空石積（張）の場合は施行状況について確認する。

(イ) 擁壁コンクリート

- ・法 長 原則として法長変化点で主として根入長を測定する。根入深さの許容範囲は、-5 cm以内とし、擁壁の高さが設計書と相違して宅地の機能維持に支障をきたす場合は改造を命ずる。
- ・法勾配 適宜測定し許容範囲は-0.5 分以内とし、+緩は検査員の判定による。
- ・天端幅、敷幅 適宜測定し、許容範囲は天端幅で±2 cm、敷幅で±2 cm以内とする。

(ウ) 盛土及び切土

- ・沈下又は崩壊が生じないよう締め固め又は段切等が設計図に基づき適切に実施されているか否かを確認する。
- ・切取法長と小段の設置、法面保護との適否
- ・地山の排水処理

(エ) 管渠工

- ・接合、マンホール等の取付及び縦断勾配を確認する。
- ・埋設深度、埋戻しの適否確認

(オ) 側溝工

- ・敷厚及び溝蓋受部の不陸等について確認する。

(カ) 道路

- ・路盤工 縦横断勾配、骨材、結合材の品質形状粒度、路盤の厚さ不陸、亀裂等の適否について確認する。
- ・砂利敷 最低2ヶ所程度とし許容範囲は敷砂利の厚さの-3 cm以内とし、転圧は検査員の判定による。
- ・防塵処理及び表面処理舗装 十分転圧してあり、浮石がなく、処理財が一様に散布しているか観察する。
- ・幅員 適宜測定し、許容範囲は-2.5 cm

(キ) 簡易舗装、アスファルト舗装

- ・路盤工は最低2ヶ所以上を測定し、許容範囲は厚さの-10%以内とする。
- ・表層工は最低2ヶ所以上を測定し、許容範囲は厚さの-10%以内とする。
- ・平坦性は適宜観察し、路面排水に支障がある場合は改造を命ずる。

(ク) 橋梁

- ・基準高、幅員、桁間隔、桁断面、横断勾配、高欄、地覆等を確認する。
- ・コンクリートの品質は管理試験資料又はテストハンマー等によって確認する。
- ・伸縮継手、支承部取付状況、排水管、その他付属部の取付状況の確認

(ケ) 防災調節池等

- ・床堀寸法、放流管敷設状況、盛土の巻き出し厚さ及び転圧状況の確認

② 現場管理

- ・土砂及び地区内水の排除と周辺との関係、防災措置の確認
- ・進入路、材料運搬道路の保全措置の確認、材料の保管状況の確認

③ 品質管理

- ・公共施設等に係る材料試験結果や品質試験結果の確認
- ※ 検査は全て実測を原則とするがやむを得ない場合は写真判定とする。

(別表)

工事写真の整備について

1) 写真の撮影

- (1) 工事写真は、各工事の施工段階及び工事完成後明視できない箇所施工状況、出来形寸法、品質管理状況、工事中の災害写真等を撮影する。
- (2) 撮影の要領は、別表による。

2) 提出用写真の整理

- (1) 台紙の大きさは、原則としてA4判とする。
- (2) 表紙には、次の事項を記入する。  
工事名、工事箇所、着工、竣功年月日、写真全枚数、施行者名
- (3) 写真の整理は、初め竣功写真を、次に着工前写真を添付し、対照できるようにすること。
- (4) 工事中の写真は、各工種について施工の順に応じて整理すること。

(別表)

工 事 写 真 の 撮 影 要 領

区分	撮 影 種 目	撮 影 基 準	管 理 方 法	処 置
工 事 状 況 写 真	1. 工事着手前および工事完成写真 2. 工事施行中の写真 (1) 施行状況写真 (2) 検収写真 (3) 品質確認写真 (4) 図面等と現地との不一致の写真 (5) その他施行中の写真 3. 工事中の安全管理関係写真	・撮影された写真が状況・場所・時期・寸法等の確認、判定等ができるよう工夫するものとする。 ・写された写真の目的を明確にするため次の事項を記入した小黒板を写し込むものとする。		・現像焼付け後、目的通り撮影されていないものは、すみやかに撮り直しを行うものとし、再撮影不能のもの、撮り落としたものについては、ただちに報告し、その処置について指示を受けるものとする。
出 来 形 管 理 用 写 真	1. 石積(張)工、コンクリート工、擁壁工、地下排水工、吹付け工、側溝工、管(函)渠工等のでき形寸法およびこれらの基礎工で完成後明視できないもの	・小黒板の寸法は45cm×30cmとする。 イ 工事名 ロ 工 種 ハ 位 置 ニ 設計寸法 ホ 実測寸法 へ 略 図	・撮影後は、できるだけすみやかに現像、焼付けを行ない、目的どおり撮影が行なわれたかどうか確かめるものとする。	

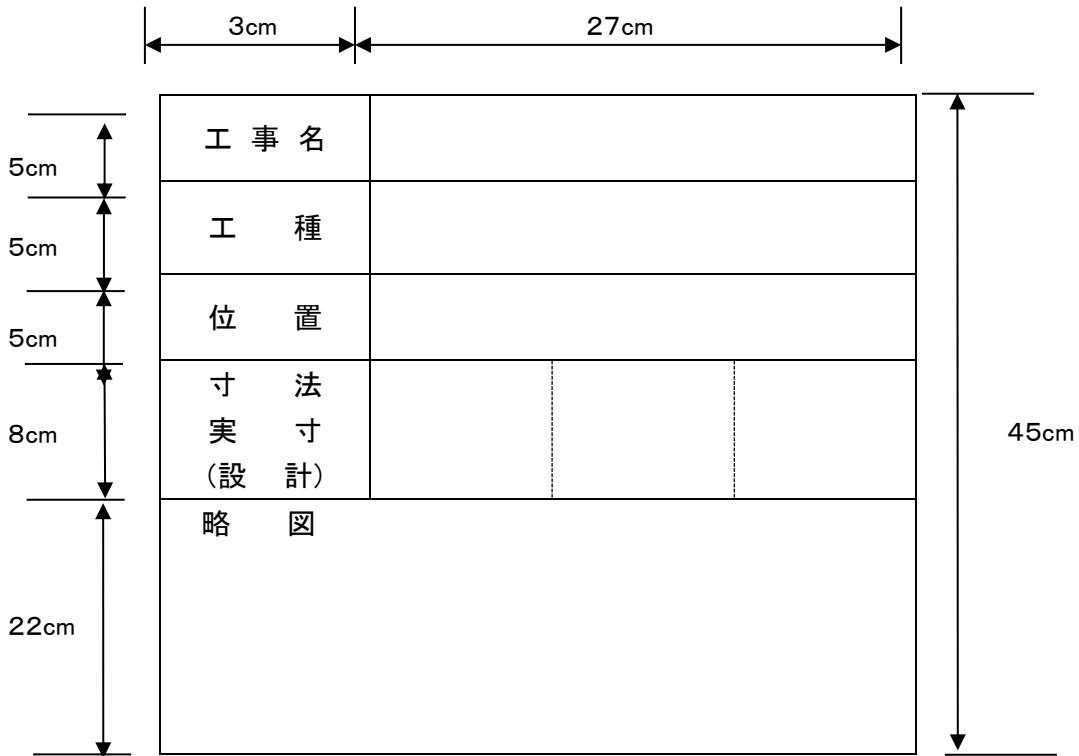
## (別表)

区分	撮 影 種 目	撮 影 基 準	管 理 方 法	処 置
で き 形 管 理 用 写 真	<p>2. トンネル支保工(埋設) 建込間隔、防水工覆工厚、排水堅工、しゃ水膜、集水ます、インバート巻厚のでき形寸法およびこれらの基礎工で完成後明視できないもの。</p> <p>3. 抗門工、水門、ひ門、ひ管、床固め、せき橋台、橋脚等のでき形寸法および井筒その他基礎工で完成後明視できないもの。</p> <p>4. 床堀、置換工、段切り、まき出し厚、衣土厚、地盤線の変化点等における寸法等。</p> <p>5. 路盤工の厚さ、のり覆工、根固工、のり留工等の基礎またはコンクリート等で完成後明視できないものの寸法等。</p> <p>6. コンクリート工等の鉄筋、鉄網、伸縮継手等の鉄筋の位置、組立寸法。</p> <p>7. その他のもので完成後明視できなくなるもののでき形寸法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>写真の大きさは9 cm×6 cmを標準とする。</li> <li>ただし、必要によりサービス判またはつなぎ写真とすることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>写真は工種、種別細別ごとに整理しアルバムに整理はりつけするものとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現像焼付け後撮影された写真と被写体または、他の記録等と対処し、より適切な撮影が行なわれるよう処置しなければならない。</li> </ul>
工 事 中 の 災 害 写 真	<p>1. 被災前の写真(上記の各種目の写真と兼用できる)</p> <p>2. 被災中の写真</p> <p>3. 被災後の写真</p> <p>(1) 全ぼう写真</p> <p>(2) 部分写真</p>			



(別表)

工事写真の撮影に使用する小黑板



記入例

工事名	道路改良工事		
工事種	石積用基礎コンクリート		
位置	No.46 +15m 右側		
寸法	A	B	C
実寸	25.5	15.3	46.0
(設計)	(25.0)	(15.0)	(45.0)
略図			

### 3) 検査済証交付及び完了公告

#### (1) 検査済証交付（法第 36 条第 2 項）

完了検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合している時は、検査済証を交付する。

#### (2) 工事完了公告（法第 36 条第 3 項）

検査済証の交付をするとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

※ 完了公告があつて、初めて工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理引継、土地の帰属）が発生します。

## V 国、県等の行う開発行為又は建築行為等に係る協議の成立の基準

### 1) 国、県等の行う開発行為

平成 19 年 11 月 30 日の法改正により、これまで開発許可が不要とされていた国、県、市等が行う開発行為について、開発許可（事前協議）を要するものとなり、許可権者である南相馬市が施工する公共事業についても開発許可（事前協議）を要することとなった。（法第 34 条の 2）

#### (1) 開発行為の協議

国、県及び市町村が行う開発行為について、協議成立をもって許可とみなすとなっている。変更についても、変更協議成立をもって変更許可とみなすが、法第 37 条申請や完了等の手続きについては、通常の開発行為手続きと同じ取扱いとなる。

#### (2) 提出書類

開発行為協議書に必要な書類（様式 3～6、9、10）、図書（別表 2）及びその他許可権者が必要とする書類。

※ 平成 19 年 11 月 29 日付け 19 都第 3770 号県土木部長通知により以下の資料について添付省略するものが示されている。

##### ① 開発行為同意書（様式 5）

→同意状況を説明する資料をもって代えることができる。

##### ② 申請者の資力信用調書（様式 7）

→国、県、市町村のため確認不要とする。

##### ③ 工事施工者の工事能力調書（様式 8）

→入札発注により能力は担保可能とする。

## VI その他の手続き

### 1) 開発登録簿

許可権者は開発登録簿を調製し保管しなければならない。（法第 46 条）

※ 開発行為が廃止された時は、登録簿は閉鎖される。

#### (1) 登録簿記載内容

- ・ 開発許可の年月日
- ・ 予定建築物等の用途
- ・ 公共施設の種類、位置及び区域
- ・ その他開発許可の内容（許可条件）
- ・ 法第 41 条第 1 項による制限の内容及び例外許可の状況
- ・ 地位の継承者の住所、氏名

- ・完了検査により適合すると認めた場合はその旨を記載（完了検査日、検査済証交付日、完了公告日）
  - ・変更許可及び変更届出の状況
  - ・監督処分の経過
  - ・法第37条第1号、第42条第1項のただし書き及び第42条第2項の協議の状況
  - ・土地利用計画図
- (2) 登録簿の閲覧
- ・閲覧所について  
→南相馬市開発登録簿閲覧規則により、建設部都市計画課を閲覧所としている。
  - ・閲覧時間について  
→南相馬市の休日を定める条例に規定する、定期休日を除き午前8時30分から午後5時まで。
  - ・閲覧について  
→閲覧については無料だが、登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入し、市長に提示しなければならない。
  - ・写しの希望について  
→登録簿の写しを希望する場合、用紙1枚につき470円の手数料を徴収する。

## 2) 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（規則第60条）

建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとするものは、その計画が法第29条等の規定に適合していること証する書面の交付を許可権者に求めることができる。（60条証明書）

### (1) 証明書交付の判断要素

- ・建築物の用途（法第42条との関連性）
- ・区画形質変更の有無（物理的な変更、地目の変更など）
- ・区域内公共用財産の改廃 など

### (2) 提出書類

- ・開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書、位置図、公図の写し、配置図、敷地求積図、平面立面図、その他必要と判断する書類
- ・提出部数は正副2部

第3章 その他

第1節 その他

I 開発行為申請等に係る標準処理期間

番 号	許 認 可 等 事 務	南相馬市
1	都市計画法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可 (5ha以上の第2種特定工作物)	50日
2	都市計画法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可 (上記以外のもの)	50日
3	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	30日
4	都市計画法第36条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の交付並びに工事完了広告	20日
5	都市計画法第37条第1号の規定による工事完了広告前の建築等の承認	25日
6	都市計画法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建築の特例許可	25日
7	都市計画法第42条第1項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物等の建築等	25日
8	都市計画法第45条の規定による開発許可の地位の承継承認	8日
9	都市計画法施行規則第60条の規定による適合の証明	15日

注1 処理日数は、市に到達した日の翌日から、処分等の文書を申請者に発送又は手交した日までの期間とする。

注2 処理日数には、申請の補正等に要する日数、南相馬市の休日を含める条例に規定する市の休日は含まない。

II 開発許可等申請手数料

南相馬市手数料条例に定めるところにより手数料を徴収する。

別表第2(手数料条例第2条関係)

種類	手数料の額		
	区分	規模	金額
1 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。)第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為許可申請手数料	(1) 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	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満	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	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	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	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	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	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	220,000円
		開発区域の面積が10ヘクタール以上	300,000円
	(2) 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の建築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	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	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	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	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	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	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	340,000円
		開発区域の面積が10ヘクタール以上	480,000円
	(3) (1)及び(2)以外の開発行為	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満	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	130,000円
		開発区域の面積が0.3ヘクタール以上	190,000円

第3章 第1節 II 開発許可等申請手数料

		上0.6ヘクタール未満	
		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	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	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	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	660,000円
		開発区域の面積が10ヘクタール以上	870,000円
2 都計法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為変更許可申請手数料			<p>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87万円を超えるときは、その手数料の額は、87万円とする。</p> <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1の項に規定する額に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計法第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、新たに編入される開発区域の面積に応じ1の項に</p>

第3章 第1節 II 開発許可等申請手数料

			<p>規定する額</p> <p>ウ その他の変更については、10,000円</p>
3	都計法第41条第2項ただし書(都計法第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物の特例許可申請手数料		46,000円
4	都計法第42条第1項ただし書の規定に基づく予定建築物等以外の建築等許可申請手数料		26,000円
5	都計法第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申請手数料		<p>ア 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場合にあつては、1,700円</p> <p>イ 承認申請をする者が行おうとする開発</p>

第3章 第1節 II 開発許可等申請手数料

			<p>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場合にあっては、2,700円</p> <p>ウ 承認申請をする者が行おうとする開発行為がア及びイ以外のものである場合にあっては、17,000円</p>
6	都計法第47条第5項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付手数料		用紙1枚につき470円
7	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申請手数料		470円



Ⅲ 開発許可申請添付図書一覧

- A 自己用住宅
- B 自己業務用（建築物等）
- C その他の建築物等

〈書 面〉

（※印は様式の定められているもの）

△は1 ha以上適用あり

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
1	開発許可申請書（※）	法 - 30 規則 - 15		<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請者等の電話番号を記入すること</li> <li>・他の法令による許認可等を要する場合には、その手続状況を記入すること</li> </ul>	○	○	○
2	設計説明書（※）	規則 - 16 - 2	（開発の目的、必要性等を簡述すること）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工区に分割したときは工区別の内訳表を作成すること</li> </ul>	×	○	○
3	法第34条各号に該当することを表す書類	規則 - 15 - (3)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域内の開発許可申請時に必要</li> </ul>	○	○	○
4	開発行為同意書 ①公図の写 ②土地登記簿謄本 ③同意書（※）	規則 - 17 - 1 - (3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①開発区域を朱線で明示すること</li> <li>②権利の種別 （所有権、地上権、地役権、抵当権、賃貸権等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・備付法務局名、方位、縮尺、転写月日を明記し転写者が記名すること</li> <li>・開発区域若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地又は建築物等につき権利を有する者の同意を得ること</li> <li>・同意者の印鑑証明書を添付すること</li> </ul>	○	○	○
5	公共施設管理者の同意書（※）	法 - 30 - 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得ること （例：道路管理者、河川管理者、農業用水路管理者等）</li> </ul>	○	○	○
6	公共施設管理予定者との協議書（※）	法 - 30 - 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議すること （上記の外20ha以上の開発行為については、義務教育施設の設置義務者、水道事業者、40ha以上にあつては一般電気事業者、ガス事業者、地方鉄道事業者、軌道経営者と協議すること）</li> </ul>	○	○	○

第3章 第1節 Ⅲ開発許可申請添付図書一覧

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
7	設計者の資格を証 する書類 (※)	規則 - 17 - 1 - (4)		・最終学校卒業証明書等を添付の こと	△	△	△
8	資金計画書 (※)	規則 - 15 - (4)	預金残高証明書、融資 証明書等		×	△	○
9	申請者の資力信用 調書 (※)	法 - 33 - 1 - (12)	納税証明書 (法人税又 は所得税及び事業税)	・申請者が法人の場合、法人の登記 簿謄本とする	×	△	○
10	工事施行者の工事 能力調書 (※)	法 - 33 - 1 - (13)	①登記簿謄本 ②建設業許可証明書又 は建設業許可書の写		×	△	○

〈図面等〉

(※ 申請図書の凡例については、別表によること)

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
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 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路 ⑤周辺の都市施設	・1/25,000の都市計画 総括図のある区域はそれによること	○	○	○
2	開発区域区域図	1/2,500 以上	規則-17-1- (2) 規則-17-3	①開発区域、都道府県界、市町村界、町又は字界、都市計画区域界 ②土地の地番及び形状	・1/2,500の都市計画図のある区域はそれによること ・開発区域は朱線で明示すること（以下の図面も同じ）	○	○	○
3	現況図	1/2,500 以上	規則-16-4	①地形（標高差を示す等高線、建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状） ②開発区域の境界 ③開発区域及び開発区域の周辺の公共施設（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） ④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（位置） ⑤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（位置）	・等高線は2mの標高差を示すものであること ・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	○	○	○

第3章 第1節 Ⅲ開発許可申請添付図書一覧

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
4	求積図	1/500 以上		①開発区域求積図 ②新旧公共施設求積図 ③区画割求積図	・求積方法は三斜法等 として算式も明示する	○	○	○
5	土地利用計画図	1/1,000 以上	規則-16-4	①開発区域に境界 ②公共施設の位置及び形状(公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又は塀の位置、開発区域外の道路の位置、形状及び幅員、排水施設の位置、形状及び水の流 れ の方向、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、河川その他の公共施設の位置形状、遊水地(調整池)の位置及び形状(多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用の区分) ③予定建築物等の敷地の形状及び面積 ④敷地に係る予定建築物等の用途 ⑤公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ⑥樹木又は樹木の集団の位置 ⑦緩衝帯の位置、形状及び幅員 ⑧法面(崖を含む)の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	・凡例毎に着色するのが望ましい	○	○	○

第3章 第1節 Ⅲ開発許可申請添付図書一覧

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
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 ②切土又は盛土をする土地の部分 ③擁壁の位置、種類及び高さ、法面（崖を含む）の位置及び形状	・切土及び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時はその部分を図示すること ・現況図を利用して作成すること	○	○	○
7	造成計画縦断面図	1/1,000 以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする前後の地盤面 ③計画地盤高	・高低差の著しい箇所について作成すること	○	○	○
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2以上である時は、それぞれの土質及び地層の厚さ） ②切土又は盛土をする前の地盤面 ③小段の位置及び幅 ④がけ面の保護の方法（石張り、張り芝、モルタル吹付け等）	・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえる崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえる崖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をこえる崖について作成すること	○	○	○
9	擁壁の構造図	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基礎くい位置、材料及び寸法 ⑧展開図	・鉄筋コンクリート擁壁の時は配筋図が必要	○	○	○

第3章 第1節 Ⅲ開発許可申請添付図書一覧

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
10	排水施設計画 平面図	1/500 以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②排水区域の区域界 ③遊水池(調整池)の位置 及び形状 ④都市計画に定められた 排水施設の位置、形状及 び名称 ⑤道路側溝その他の排水 施設 ⑥排水管の勾配及び管径 ⑦人孔の位置及び人孔間 距離 ⑧水の流れの方向 ⑨吐口の位置 ⑩放流先河川又は水路の 名称、位置及び形状 ⑪予定建築物等の敷地の 形状及び計画等 ⑫道路、公園その他の公 共施設の計画高 ⑬法面(崖を含む)又は擁 壁の位置及び形状	・集水区域を明示のこ と	○	○	○
11	排水施設構造図	1/50 以上	法-33-3 令-26	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、 人孔、雨水枳吐口等		○	○	○
12	流末水路構造図	1/50 以上	法-33-3 令-26	①放流先の水路、河川の 構造詳細図(常水面も表 示のこと) ②放流口の排水施設の 構造詳細図	・遊水池等の場合はそ の構造	○	○	○
13	道路横断図	1/100 以上	令-25-2 ~25-5	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、 寸法 ③雨水枳及び取付管の形状 ④埋設管の位置、勾配、形 状及び人孔の形状 ⑤道路横断勾配 ⑥幅員	・道路、幅員、構造別に 表示すること	○	○	○

第3章 第1節 Ⅲ開発許可申請添付図書一覧

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
14	道路縦断図	1/500 以上	規則-24-3	①測点、勾配 ②計画等、地盤高 ③単距離、追加距離 ④道路記号 ⑤基準線	・幹線街路及び主要区 画街路について作成す ること	○	○	○
15	防災工事計画 平面図	1/1,000 以上	令-26-2	①地形（等高線等） ②計画道路路線 ③防災施設の位置、形状、 寸法、名称 ④段切位置 ⑤表土除却位置 ⑥へドロ除却位置、除却深 さ ⑦流土計画 ⑧工事中の雨水、排水系路 ⑨防災施設の設置時期及 び期間	・開発区域が10ha以上 の場合は、防災設計図 を別途作成すること	○	○	○
16	防災施設構造図	1/50 以上	令-26-2	・防災施設構造詳細図	・防災調節池、調整池、 沈砂池等防災	○	○	○
17	給水施設計画 平面図	1/500 以上	規則-16-4	①給水施設の位置、形状、 内のり寸法 ②取水の方法 ③消火栓の位置 ④予定建築物等の敷地の 形状及び計画高	・排水施設計画平面図に まとめて図示してもよ い	×	○	○
18	下水道縦断図	1/500 以上	令-26-2	①人孔の種類、形状、位 置、間隔 ②配水管の勾配、管径、 土被、管低高 ③地盤高、計画地盤高	・道路縦断図と兼ねて もよい	○	○	○
19	電気施設等計 画平面図	1/500 以上	規 則 -20 の 2	・電柱・電話柱等の位置、 配線 ・ガス基地の位置、配管	・電柱は道路面に設置 しないこと ・電気供給者、NTT、 ガス供給者と協議のう え作成すること	×	○	○

第3章 第1節 Ⅲ開発許可申請添付図書一覧

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
21	安定計算書		規則-27		・擁壁で保護しない崖等について作成すること	○	○	○
22	水理計算書		令-26		・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				・梅雨期に係る工事については特に詳細に記入すること	×	○	○
24	予定建築物等の立面及び平面図	1/100以上	法-33-1-1	・建築物等の用途		○	○	○
25	その他の公共、公益施設計画平面図	1/100以上	法-33-1-2		・公園、造成緑地等について作成すること	○	○	○
26	仕様書				・開発区域が10ha以上の場合は必ず添付すること。10ha未満の場合は必要に応じ添付させることがある	×	○	○
27	その他必要に応じ指示する図書				・残土処理場等	○	○	○



# 審 査 表

審 査 事 項		適 否		指 摘 事 項	
		事務	技術		
A 申請書の記載方法					
B 添 付 書 類	1. 法人の場合、法人の登記簿謄本定款				
	2. 公共施設管理者の同意書				
	3. 公共施設管理予定者との協議書				
	(1) 20ha 以上	イ 義務教育施設設置義務者			
		ロ 水道事業者			
	(2) 40ha 以上	イ 一般電気事業者、ガス事業者			
		ロ 地方鉄道事業者、軌道経営者			
	4 開同 発意 行書 為	①公図の写			
		②土地登記簿謄本			
		③同意書(印鑑証明付)			
	5. 設計者の資格を証する調書 (1ha以上)				
	6. 申請者の資力信用調書				
7. 工事施行者の工事能力調書					
8. 資金計画書					
9. 書類、又は、法第34条各号に該当することを表わす 書類、又は、法第34条9号に該当する場 合はその権利を証する書類					
10. 公共用地との境界確定証明書					
11. 現況写真					
12. 申請手数料					
C 設 計 図 書	1. 設計説明書				
	2. 開発区域位置図 (都市計画総括図1/25,000)				
	3. 開発区域区域図 (都市計画図1/2,500)				
	4. 現況図(1/2,500)				
	5. 土地利用計画図(1/1,000以上)				
	6. 造成計画平面図( " )				
	7. 造成計画断面図( " )				
	8. 排水施設計画平面図(1/500以上)				

審査事項		適否			指摘事項	
			事務	技術		
C	9. 給水施設計画平面図 (1/500以上)					
	10. かい、擁壁の断面図 (1/50以上)					
	11	①求積図(1/500以上)				
		②電気施設計画平面図(1/500以上)				
	その他	③排水施設 構造図(1/500以上)				
		④道路計画縦断面図(1/500以上)				
	その他	⑤下水道計画縦断面図 (1/500以上)				
		⑥道路横断面図(1/100以上)				
	その他	⑦防災工事計画平面図 (1/1,000以上)				
		⑧構造、安定計算書				
	その他	⑨下水道流量計算書				
⑩工程表						
D	1. 用途地域に適合するか					
	2. 公共空地が適切に確保されているか					
	3. 排水施設が適切に配置されているか					
	4. 給水施設が適切に配置されているか					
	5. 公益的施設の用途配分が適切か (20ha以上)					
	6. 防災、安全措施が適切か					
	7. 災害危険区域が除外されているか					
	8. 樹木の保存、表土の保全の措置はされ ているか (1ha以上)					
	9. 環境の悪化をもたらす予定建築物の場 合緩衝帯等は設置されているか (1ha以上)					
	10. 輸送施設は支障ないか(40ha以上)					

審査者

	職		氏名	
	事務	職	氏名	
	技術	職	氏名	

## 開発行為等様式一覧表（申請等に係るもの）

### I （福島県）「都市計画法による開発許可制度の手引き」関係

- 様式1 ~~市街化調整区域内における開発行為等事前協議書~~
- 様式2 開発許可申請書
  - 〃 2の2 開発行為協議書
  - 〃 3 公共施設管理者同意書
  - 〃 4 公共施設管理予定者との協議一覧表、公共施設予定管理者との協議経過書
  - 〃 5 開発行為同意書
  - 〃 6 設計者の資格に関する申告書
  - 〃 7 申請者の資力信用調書
  - 〃 8 工事施行者の工事能力調書
  - 〃 9 資金計画書
  - 〃 10 設計説明書
  - ~~〃 11 分家に関する申立書土地贈与承諾書~~
  - ~~〃 12 公共事業による建物等移転証明書~~
  - ~~〃 13 移転（拡張）前後対照表~~
  - ~~〃 14 地区集会所建設事業計画書~~
  - 〃 15 工事着手届出書
  - 〃 16 災害等発生届
  - 〃 17 予想外地盤報告書
  - ~~〃 18 既存の権利の届出書~~
  - 〃 19 開発行為変更許可申請書
  - 〃 19の2 開発行為変更協議書
  - 〃 20 変更前後対照表（開発行為変更概要書）
  - 〃 21 開発行為変更届出書
  - 〃 22 工事完了届出書
  - 〃 23 公共施設工事完了届出書
  - 〃 24 工事完了公告前の建築等承認申請書
  - 〃 25 開発行為に関する工事の廃止届出書
  - 〃 26 費用負担の協議申請書
  - 〃 27 建築物の特例許可申請書
  - 〃 28 予定建築物等以外の建築等許可申請書
  - 〃 29 予定建築物等以外の建築等協議書
  - ~~〃 30 市街化調整区域における建築等申請書~~
  - ~~〃 30の2 市街化調整区域における建築等協議書~~
  - 〃 31 地位の承継承認申請書
  - ~~〃 32 開発登録簿写の交付申請書~~
  - 〃 33 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

## II (福島県)「国土交通省所管国有財産管理事務の手引き」関係

※ 協議は各公共用施設の管理課と行うこと

- 様式第1号 都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書
- 第2号 都市計画法第32条の規定に基づく同意内訳表
- ~~第3号 都市計画法第32条の規定に基づく同意に係る協議書~~
- ~~第4号 国土交通省所管国有財産編入承認申請審査調書~~
- ~~第5号 都市計画法第32条の規定に基づく同意書~~
- ~~第6号 都市計画法第32条の規定に基づく同意に係る協議について (回答)~~
- 第7号 都市計画法第40条第1項の規定適用に関する通知書
- ~~第8号 財産同意台帳~~

## III 南相馬市独自様式関係

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 事前協議時様式1       | 開発行為事前協議申請書           |
| 事前協議時様式2       | 開発行為事前協議総括表           |
| 法32条申請時様式      | 都市計画法第32条協議申請書        |
| 法39条及び法40条帰属様式 | 開発行為に伴う公共施設等の管理・帰属申出書 |