

都市計画法に基づく

開発許可申請の手引

令和7年5月



建設部 都市計画課

この手引は、廿日市市長に許可申請手続をする場合の取り扱いを示したものです。

本手引に記載の法令等は、次のとおり省略しています。

法	都市計画法（昭和43年法律第100号）
政令	都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
省令	都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
細則	廿日市市都市計画法施行細則（平成20年廿日市市規則第26号）
条例	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例 （平成20年廿日市市条例第3号）
条例施行規則	都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則 （平成20年廿日市市規則第28号）
手数料条例	廿日市市手数料条例（平成12年廿日市市条例第2号）
技術的指導基準	開発事業に関する技術的指導基準（昭和49年広島県）
審査基準	都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準 （平成20年廿日市市都市計画課）
提案基準	廿日市市広島県開発審査会提案基準集 （平成20年廿日市市都市計画課）
要綱	廿日市市開発指導要綱（平成20年廿日市市都市計画課）
盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）
土砂災害防止法	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 （平成12年法律第57号）
土砂災害防止法施行令	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施行令 （平成13年政令第84号）

*手引中「**ページID：(5～6桁の数字)**」とあるものは、廿日市市ホームページのページID欄にその数字を入力すると、該当のページへジャンプします。

廿日市市 HatsuKaichi City

防災・安全 | 暮らし・手続き | 子育て・教育 | 健康・福祉 | 文化・スポーツ | しごと・産業 | 市政・広報 | 観光情報

新着情報 | 休日・夜間の救急診療 | 募集 | パブリックコメント・意見公募

検索 情報をさがす

キーワード検索 Google 検索

ページID検索 例:1234567 表示

※すべて ○ページ ○PDF

よく検索されているワード Translated to other languages | 宮島訪問税 | 安全・安心メール配信 | 人口と世帯 | 電子申請 | 職員採用 | ごみ | 保育園 | ふるさと寄附金 | 地図情報システム |

分類でさがす 担当部署でさがす カレンダーでさがす

ライフシーンでさがす

妊娠・出産 | 入学・入園 | 就職・退職 | 引越し・住まい | 結婚・離婚 | 健康・医療 | 高齢・介護 | お悔やみ

（廿日市市HP トップページ（PCで閲覧））

目次

1	開発許可制度の概要	3 ページ
1-1	制度趣旨	
1-2	開発行為の定義	
1-3	許可権者	
1-4	都市計画区域等の指定状況	
1-5	都市再生特別措置法に基づく届出	
2	許可を要する開発行為	5 ページ
2-1	許可を要する開発行為の規模	
2-2	許可を要しない開発行為	
3	開発許可基準	6 ページ
3-1	技術基準	
3-2	立地基準	
4	建築等の許可	11 ページ
4-1	建築等の許可	
4-2	建築等許可基準	
5	開発許可、建築等許可の申請	12 ページ
5-1	資格を有する者の設計対象工事、設計者資格	
5-2	開発行為許可申請書作成要領	
5-3	建築等許可申請書作成要領	
5-4	申請書および図面の作成上の留意事項	
5-5	開発許可等手数料	
5-6	申請窓口	
5-7	標準処理期間	
5-8	広島県開発審査会への説明資料作成要領（参考）	
6	事前相談	26 ページ
7	事前協議	26 ページ
8	開発許可後の留意事項	27 ページ
9	申請手続の流れ	28 ページ
10	その他の手続	30 ページ
11	盛土規制法について	30 ページ
12	開発指導係からのお願い	31 ページ

1 開発許可制度の概要

1-1 制度趣旨

開発許可制度は、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し、また、宅地の造成に必要な公共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ための制度です。

1-2 開発行為の定義

「開発行為」とは、主として、

- ①建築物の建築
- ②第一種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設
- ③第二種特定工作物（ゴルフコース、1 ha 以上の墓園等）の建設

を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。（法第 4 条）

「区画の変更」とは、道路等によって土地利用形態としての区画を変更すること。

「形質の変更」とは、切土・盛土等によって、農地や沼地を宅地に変更、又は、現況宅地の土地の形状を変更すること。

1-3 許可権者

廿日市市長（地方自治法第 252 条の 17 の 2）

1-4 都市計画区域等の指定状況

令和 3 年 4 月 1 日現在

	線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
都市計画区域名	広島圏都市計画区域	佐伯都市計画区域 宮島都市計画区域

（注）市内には上記都市計画区域に含まれない区域があります。

正確な区域は、都市計画図で確認してください。

概要は、廿日市市のホームページを参照ください。（佐伯・宮島を除く。）

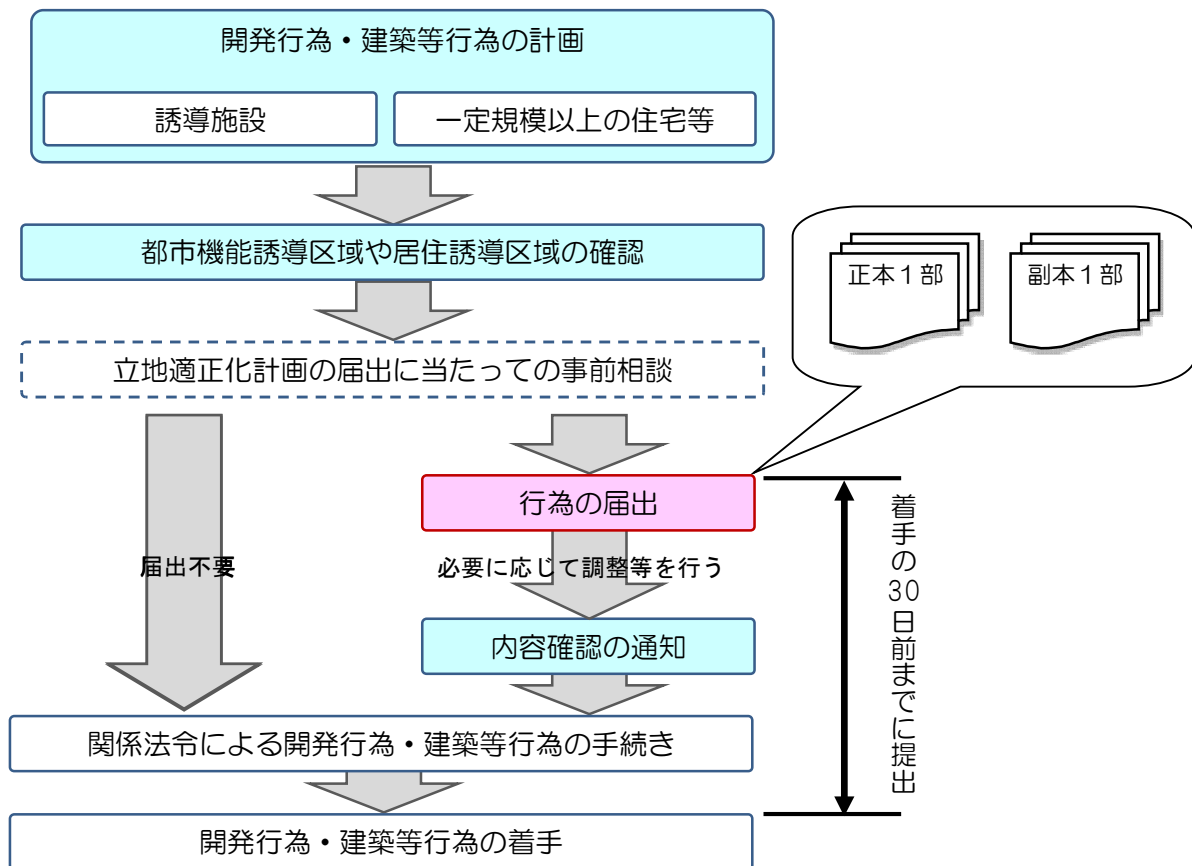
詳細については、都市計画課へお問い合わせください。

ページ ID : 80825

1-5 都市再生特別措置法に基づく届出

本市では、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を定めており、その計画に、都市機能誘導区域・誘導施設及び居住誘導区域を設定しています。

それに伴い立地適正化計画区域内で、都市機能誘導区域外の区域内において誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為若しくは建築行為等又は、居住誘導区域外の区域内において一定規模以上の住宅等の建築を目的とする開発行為若しくは建築行為等を行おうとする場合、届出が必要となります。



都市機能誘導区域内で設定されている既存の誘導施設を休止又は廃止する場合も届出が必要です（正本、副本）。

都市機能誘導区域の範囲、居住誘導区域の範囲、届出対象、具体的な手続きなどについては、市のホームページ「廿日市市立地適正化計画届出制度に関する手引き」を参照してください。

ページID：70287

届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出が必要となる開発行為や建築等行為をした場合、都市再生特別措置法に基づく罰則規定が適用されることがあります。

問い合わせ先：建設部都市計画課都市計画係

2 許可を要する開発行為

2-1 許可を要する開発行為の規模

(法第29条第1項第1号、法第29条第2項、政令第19条第1項及び第22条の2)

区域の種類			開発行為の規模
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000 ㎡以上
		市街化調整区域	原則として全て
	非線引き都市計画区域		3,000 ㎡以上
都市計画区域外			1ha 以上

2-2 許可を要しない開発行為

(法第29条第1項)

該当号	開発行為の内容
1号	上記表(2-1)における「開発行為の規模」未満であるもの
2号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅の建築を目的として行うもの
3号	公益上必要な建築物の建築を目的として行うもの(学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍を除く)
4号	都市計画事業の施行として行うもの
5号	土地区画整理事業の施行として行うもの
6号	市街地再開発事業の施行として行うもの
7号	住宅街区整備事業の施行として行うもの
8号	防災街区整備事業の施行として行うもの
9号	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可未告示のものにおいて行うもの
10号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
11号	通常の管理行為、軽易な行為として行うもの(注)

(注) 11号に該当する行為は次のものがあります。(政令第22条)

- (a) 仮設建築物の建築を目的とするもの
- (b) 車庫、物置等の附属建築物の建築を目的とするもの
- (c) 増築で、床面積の合計が10 m²以内の建築を目的とするもの
- (d) 改築で、用途の変更を伴わない建築を目的とするもの
- (e) 改築で、用途変更を伴う床面積の合計が10 m²以内の建築を目的とするもの
- (f) 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面積が50 m²以内(ただし、全体の延面積の50%以上のものに限る。)の新築で市街化調整区域内の居住者が自ら営むために行う開発行為であり、その規模が100 m²以内のもの

3 開発許可基準

3-1 技術基準

開発許可申請が必要な場合は、区域にかかわらず、次表のすべての基準に適合しなければなりません。

(法第33条第1項)

該当号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1号	用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2号	道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7号	防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8号	災害危険区域等	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
9号	樹木・表土(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11号	輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12号	資力・信用	○	居住用 □ 業務用(1ha以上)○ 業務用(1ha未満)□	○	(1ha以上)○ (1ha未満)□	○	(1ha以上)○ (1ha未満)□
13号	工事施行者	○	居住用 □ 業務用(1ha以上)○ 業務用(1ha未満)□	○	(1ha以上)○ (1ha未満)□	○	(1ha以上)○ (1ha未満)□
14号	権利者同意	○	○	○	○	○	○

(○印適用、×印不適用、△開発行為の目的に照らし判断、□：盛土規制法第15条第2項及び第34条第2項の規定により許可みなしとなるもの(以下、「盛土規制法許可みなし」という。)について適用する。)

自己用と自己用外の区分

- 1 自己用
 - ア 自己の居住の用 自ら生活の本拠として使用する住宅。会社の従業員宿舎は含まない。
 - イ 自己の業務の用 継続的に自己の業務に係る経済活動を行うもの。
(例：ホテル、旅館、組合員の事業用共同施設、従業員用福祉厚生施設)
分譲賃貸住宅、貸事務所・貸店舗は含まない。
- 2 自己用外(一般) 前記1に含まれないもの

- 本市の条例では、技術的細目の一定の強化又は緩和、敷地面積の最低限度に関する制限の付加、景観計画の内容に関する制限の付加について定めていません。

(法第33条第3、4、5項)

- 本市では、法第33条の技術基準を補完し、他法令を含めた開発事業の全般的な技術的指導基準については、広島県が策定している「**開発事業に関する技術的指導基準**」を準用しています。

詳細は、広島県のホームページを参照してください。

広島県トップページ>組織でさがす>環境県民局>環境県民総務課>開発事業に関する技術的指導基準の一部改正について <http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/39/1202089761268.html>

- 盛土規制法許可みなしとなる場合、盛土規制法の技術基準にも適合しなければなりません。「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請の手引」をご確認ください。当該手引きは、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 85165

3-2 立地基準

市街化調整区域内で開発行為を行う場合は、予定建築物等が次表の何れかに該当しなければ許可となりません。

なお、第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除きます。

(法第34条)

該当号	開発行為の内容	建築物	第一種特定工作物
1号	主に調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物 (学校、社会福祉施設、医療施設) 日用品の販売、加工、修理等の小規模店舗等	○	×
2号	鉱物資源、観光資源の有効利用上必要な施設	○	○
3号	温度、湿度、空気等、特別な条件を必要とする施設 (政令未制定)	○	○
4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な施設	○	○
5号	特定農山村法に基づく公告があった土地の所有権移転等促進計画に従って行う農林業等活性化基盤施設	○	×
6号	中小企業の連携、共同化、集積による活性化に寄与する事業施設	○	○
7号	既存工場施設に密接に関連し、事業活動の効率化に必要な施設	○	○
8号	火薬類を貯蔵又は処理に必要な施設	○	○
8号の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する施設に代わるべき施設	○	○
9号	道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設 火薬類の製造施設	○	○
10号	地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する施設	○	○
11号	市街化区域に隣接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物の連たんする条例で指定した区域及び用途の建築物	○	×
12号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められ、条例で区域、目的、用途を定めた施設	(注)	(注)
13号	既存の権利の届出の行使として行う自己の居住又は業務用施設 (原則、線引き時から5年以内)	○	○
14号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの	(注)	(注)

○：適用可 ×：適用不可

(注) P10の「法第34条第12号及び第14号の基準対照表」に記しています。

- 本市では、法第34条の立地基準を具体的に審査するための基準を策定しています。

「都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準」

詳細は、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 84953

- 本市では、法第34条第11号及び第12号に関して、条例及び条例施行規則を定めています。

「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」

「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則」

詳細は、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 84953

法第34条第11号関係

許可の対象として指定する区域

本市では、50戸連たんによる開発・建築許可の対象となる区域を条例で指定し、指定区域図を公表しています。

詳細は、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 92042

ただし、指定区域内であっても政令や条例施行規則により除かれる区域があります。

政令により指定区域から除く区域

(政令第29条の9)

該当号	条例適用除外区域
1号	建築基準法に規定する「災害危険区域」
2号	地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
3号	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
4号	土砂災害防止法に規定する「土砂災害警戒区域」
5号	特定都市河川浸水被害対策法に規定する「浸水被害防止区域」
6号	水防法の規定による浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
7号※	農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
	農地法に規定する「農地の区域」
	自然公園法に規定する「特別地域」
	森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」
	広島県立自然公園条例に規定する「特別地域」
	広島県自然環境保全条例に規定する「緑地環境保全地域」
	その他市長が必要と認める区域

※第7号は審査基準で定めています。

条例施行規則により指定区域から除く区域（次に掲げる区域以外）

(条例施行規則第2条第1項)

該当号	条例適用除外区域（次に掲げる区域以外）
1号	平成27年3月31日現在の登記上の地目が保安林以外の地目の土地の区域
2号	平成24年3月31日から上記1号に規定する日までの間に、登記上の地目が保安林以外から保安林となった土地の区域
上記1、2号に掲げる区域以外の区域であって、次に掲げるもの	
3号ア	上記1、2号に規定する土地の区域又は市街化区域（以下このアにおいて「市街化区域等」という。）の境界から30メートルまでの区域のうち、主として崖面の崩壊を防止するために市街化区域等と一体的に宅地造成（宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成をいう。）に関する工事が行われた土地の区域であって、同法第9条第1項の規定に適合していると認められた土地の区域
3号イ	土砂災害防止法第10条第1項に規定する特定開発行為の許可を受けた区域
3号ウ	土砂災害防止法第4条第2項の規定により公表された土地の区域でいまだ土砂災害特別警戒区域の指定がされていない区域及び土砂災害特別警戒区域（イに掲げる区域を除く。）においてこれらの区域の全部又は一部が土砂災害防止法施行令第3条各号に定める土砂災害特別警戒区域の指定の基準に該当しない区域となるよう土砂災害の防止に関する工事を実施する場合における当該工事の実施に必要な土地の区域
3号エ	幅員12メートル以上の道路又は農道等の境界から50メートルまでの区域

許可対象用途となる予定建築物

条例指定区域	用途	建築基準法別表第 2	階数
一般区域	住宅	(い) 項第 1 号に掲げる建築物	地階を除く階数が 3 以下
	併用住宅	(い) 項第 2 号に掲げる建築物	
	共同住宅	(い) 項第 3 号に掲げる共同住宅	
	寄宿舍	(い) 項第 3 号に掲げる寄宿舍 (高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に該当し、老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームでないもの又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 17 項に規定する共同生活援助の用に供するもの)	
	社会福祉施設	(い) 項第 6 号に掲げる建築物(社会福祉法第 2 条第 1 項に該当するもの)	
にじみ出し区域	店舗・飲食店等	(は) 項第 5 号に掲げる建築物	
沿道区域			

一 般 区 域：条例第 2 条第 1 項第 1 号ア

にじみ出し区域：条例第 2 条第 1 項第 1 号イ（ア）

沿 道 区 域：条例第 2 条第 1 項第 1 号イ（イ）

- 本市では、法第34条第14号に基づく開発審査会において付議する内容が、法の趣旨に逸脱していない範囲で、社会的妥当性を有し、かつ、類型的に確認できるものについては、許可事務の効率化及び迅速化を図るため、提案基準を策定しています。

なお、提案基準に該当するものであっても、申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、広島県開発審査会の議を経る必要があります。

「廿日市市広島県開発審査会提案基準集」

詳細は、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 84953

- 法第34条第12号及び第14号の基準対照表

申請地の面積が1,000㎡未満であれば、法第34条第12号（市条例）の適用となり、1,000㎡以上であれば、法第34条第14号（提案基準）の適用となります。

		第 12 号関係		第 1 4 号関係	建築物	第一種 特定 工作物
		都市計画法に基 づく開発行為等 の許可の基準に 関する条例	都市計画法に基 づく開発行為等 の許可の基準に 関する条例施行 規則	廿日市市広島県 開発審査会提案 基準		
1	世帯分離の住宅	第4条第1号	—	第1号	○	×
2	公共移転	第4条第2号	—	第2号	○	○
3	宗教施設	第4条第3号	—	第3号	○	×
4	従業員寮	第4条第5号	第4条第1号	第4号	○	×
5	既存集落		第4条第2号	第5号	○	×
6	準公益的施設	第4条第4号	—	第6号	○	×
7	既存建築物の建て 替え、建て増し	第4条第5号	第4条第3号	第7号	○	×
8	レクリエーション 施設等		第4条第4号	第8号	○	×
9	既存の権利		第4条第5号	第9号	○	○
10	線引きの経過措置		第4条第12号	第10号	○	○
11	中小企業の拡張		第4条第6号	第11号	○	○
12	既存団地		第4条第7号	第12号	○	×
13	未完成団地		第4条第12号	第13号	○	×
14	大規模既存集落		第4条第8号	第14号	○	×
15	地域経済牽引事業		第4条第9号	第15号	○	×
16	有料老人ホーム		第4条第10号	第16号	○	×
17	線引き時に既に宅 地であった土地		第4条第11号	第17号	○	×
18	適法建築のやむを 得ない用途変更		第4条第12号	第18号	○	×
19	本家承継者の住宅			第19号	○	×
20	特定流通業務施設	—	—	第20号	○	×

○：適用可 ×：適用不可

4 建築等の許可

4-1 建築等の許可

市街化調整区域内では、開発行為がない場合でも、原則として建築物等を新築し、改築し若しくは用途の変更をすることはできません。

ただし、市長の許可を受けた場合はこの限りではありません。（法第43条第1項）

許可を要しない建築等

（法第43条第1項）

該当号	建築等の内容
本文	法第29条第1項第2号、第3号に掲げるもの
1号	都市計画事業の施行として行うもの
2号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
3号	仮設建築物の新築
4号	法第29条第1項第4号から第9号までの区域内で行うもの
5号	通常の管理行為、軽易な行為として行うもの（注）

（注） 第5号に基づき政令で定める「附属建築物の建築」（政令第35条第1号）、「建築物の改築」（政令第35条第2号）について、市で独自の定義を設けています。

4-2 建築等許可基準

（政令第36条第1項）

該当号	基準項目	適用基準の種類
1号イ	技術基準	排水施設
1号ロ		防災安全施設
2号		地区計画等
3号イ	立地基準	法第34条第1号から第10号に規定するもの
3号ロ		法第34条第11号に基づく条例で定めたもの
3号ハ		市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められ、条例で区域、目的、用途を定めたもの
3号ニ		法第34条第13号に規定するもの
3号ホ		市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの

※表中の条例は、開発許可のものと同じです。

5 開発許可、建築等許可の申請

5-1 資格を有する者の設計対象工事、設計者資格

○資格を有する者の設計対象工事

(法第31条及び第33条第1項第7号、省令第18条、盛土規制法第13条第2項及び第31条第2項)

- ・ 開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事
- ・ 盛土規制法許可みなしとなる場合で、高さが5mを超える擁壁の設置する工事
- ・ 盛土規制法許可みなしとなる場合で、盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

○設計者資格 (省令第19条、建設省告示第38号、第39号)

① 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の場合

下記の(1)から(8)のいずれかに該当する者の設計によらなければなりません。

- (1) 学校教育法による大学(短期大学を除く。)又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
- (2) 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程(夜間において授業を行うものを除く。)を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
- (3) (2)に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
- (4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
- (5) 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
- (6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
- (7) 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、省令第19条の2から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者(登録講習機関)がこの省令の定めるところにより行う講習を修了した者
- (8) 国土交通大臣が前記に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

② 開発区域の面積が20ha以上の場合

①に掲載のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る図書の作成に関する実務に従事したことのある者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者

③ 盛土規制法の許可みなしとなる場合

「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請の手引」をご確認ください。当該手引きは、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 85165

5-2 開発行為許可申請書作成要領

法第29条に基づく開発行為許可申請書は、次の要領で作成して市長へ提出してください。
(開発区域が2市町以上にわたる場合は、最大の開発面積を管轄する許可権者へ提出してください)

区 分		市街化区域 (開発区域の面積が 1,000㎡以上)	市街化調整区域	非線引き都市計画区域 (開発区域の面積が 3,000㎡以上)	都市計画区域外 (開発区域の面積が 10,000㎡以上)
申請書 提出部数	正本	1部	1部	1部	1部
	写し ※	1ha 未満	1部	1部	1部
		1ha 以上	2部	2部	2部

※盛土、切土又は土石の堆積を行う土地の面積により、必要な部数を提出してください。

1 開発行為許可申請書

(1) 開発区域に含まれる地域の名称

ア 開発区域内の土地について、地番までそのすべてを記載してください。

イ 開発区域を工区に分けたときは、工区別に工区内の土地について、地番までそのすべてを記載してください。(記載欄に記載できない場合は、別紙に記載してよい)

(2) 開発区域の面積

開発区域を工区に分けたときは、工区別に面積を記載してください。

(3) 工事施行者

開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで、自らその工事を施行する者を記載してください。

2 添付書類

法第30条の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、書類及び基準等を確認する附属書類を添付する必要があります。

※自己の居住又は業務用：自己の居住若しくは自己の業務用の建築又は、自己の業務用特定工作物の建設

書類の名称	付属書類	内容等	区分		備考
			自己の居住 又は業務用	左記 以外	
1. 設計説明書	設計説明書	第1面 設計の方針 第2面 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)内の土地の現況及び土地利用計画 第3面 公共施設の整備計画 (公共施設の管理者及び公共施設に供する土地の帰属に関する事項を含む) 第4面 宅地造成及び特定盛土等に関する工事の概要 (盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付)	自己の業務用は要 ※1	要	注1) ※1 自己の居住用であっても盛土規制法の許可みなしとなる場合は第4面のみ添付が必要です。

書類の名称	付属書類	内容等	区分		備考																		
			自己の居住 又は業務用	左記 以外																			
2. 資金計画書	資金計画書		自己の業務用で1 ha 以上は要 ※2	要	※2 盛土規制法の許可見なしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。																		
	預金残高証明書																						
	資金借入又は融資証明書																						
3. 開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書	32条同意書	開発区域内にある公共施設のほか、区域外にあって工事の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含む。	要	要	公共施設に関する同意書及び協議書は、該当がない場合は添付の必要はありません。																		
4. 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	32条協議書	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（協議が成立した場合）、このほか開発区域の面積によって次の者との協議が必要です。 <table border="1"><tr><td>面積</td><td>20ha 以上</td><td>40ha 以上</td></tr><tr><td>協議者</td><td></td><td></td></tr><tr><td>義務教育施設 設置義務者</td><td>要</td><td>要</td></tr><tr><td>水道事業者</td><td>要</td><td>要</td></tr><tr><td>一般電気事業者 ガス事業者</td><td></td><td>要</td></tr><tr><td>鉄軌道事業者</td><td></td><td>要</td></tr></table>	面積	20ha 以上	40ha 以上	協議者			義務教育施設 設置義務者	要	要	水道事業者	要	要	一般電気事業者 ガス事業者		要	鉄軌道事業者		要	要	要	・水道事業者とは水道法（昭和32年法律第177号）第3条第5項に規定するものをいう。 ・一般電気事業者とは電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項に規定するものをいう。 ・ガス事業者とはガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第2項に規定するものをいう。 ・鉄道事業者とは鉄道事業法に規定するものをいう。
			面積	20ha 以上	40ha 以上																		
			協議者																				
			義務教育施設 設置義務者	要	要																		
			水道事業者	要	要																		
			一般電気事業者 ガス事業者		要																		
			鉄軌道事業者		要																		
5. 資力、信用に関する書類	法人の登記事項証明書（登記簿謄本）	申請者が法人のとき	自己の業務用で1 ha 以上は要 ※2	要	※2 盛土規制法の許可見なしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。																		
	役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するもの（注2）	申請者が個人のとき																					
	最近3年間の法人税納税証明書（注3）																						
	事業経歴書																						
	住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するもの（注2）																						
	最近3年間の所得税納税証明書（注3）																						
	宅地建物取引業免許の写し	申請者が分譲を目的とするとき		要	※2 盛土規制法の許可見なしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。																		

書類の名称	付属書類	内容等	区分		備考
			自己の居住 又は業務用	左記 以外	
5. 資力、信用に関する書類	登記事項証明書（登記簿謄本）	工事施行者	自己の業務用で1ha以上は要※2	要	※2 盛土規制法の許可見なしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。
	建設業登録証明書				
	事業経歴書				
	暴力団等に該当しない旨の誓約書		自己の業務用で1ha以上は要※2	要	※2 盛土規制法の許可見なしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。
6. 設計者経歴書	設計者経歴書	開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事は、資格を有する者の設計によらなければならない。	開発区域が1ha以上のもののみ必要		設計者の資格は省令第19条参照
	卒業証明書				
	実務経歴証明書				
	資格、免許等の写し				
7. 開発区域内の土地登記事項証明書（登記簿謄本）	土地登記事項証明書（登記簿謄本）	開発行為の施行区域となるべき土地の区域内の土地登記事項証明書（登記簿謄本）（下記（8）のものを除く）	要	要	申請時直前のものであること。
8. 開発行為施行同意書	施行同意一覧表	開発区域内の土地又はその土地にある工作物について、開発事業の施工の妨げとなる権利を有する者の同意を得なければならない場合に、それらの者の同意を得たことを証する書類	要	要	妨げとなる権利とは、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等がある。（登記事項証明書（登記簿謄本）については、申請時直前のものであること）
	施行同意書				
	印鑑証明書				
	土地・工作物登記事項証明書（登記簿謄本）				
9. 隣接者の同意書	隣接同意一覧表	開発行為の施行について、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する書類	要	要	注4)
	隣接同意書				
10. 委任状	委任状		要	要	申請を代理する場合添付すること。
11. 市街化調整区域における立地基準に適合することを証する書類		法第34条各号における適合審査に必要な書類	市街化調整区域の許可申請では要		
12. 市長が必要と認める書類	許認可等の写し	他の法令で許認可等を要するときは、それらの許認可等を証する書類	要	要	
	工事工程表		要	要	
	現況写真		要	要	申請区域を赤枠で囲むこと。
	境界確定協議書		要	要	

書類の名称	付属書類	内容等	区分		備考
			自己の居住 又は業務用	左記以 外	
12. 市長が必要と認める書類	文化財協議書		要	要	
	排水同意書		要	要	
	排水計算書		要	要	
	擁壁の構造計算書	擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定計算書	要	要	
	がけ面の安定計算書	土質試験その他の調書、試験に基づく安定計算書	要	要	
	切盛土量計算書		要	要	
	ブロック積等認定書	国土交通大臣の認定書の写し	要	要	
	土砂の搬出入に関する書類	産業廃棄物処理施設設置許可書、建設残土の引受契約書の写しを添付すること。	要	要	
	給水承諾書		要	要	該当のものを添付すること。
	専用水道確認通知書		要	要	
	合併処理浄化槽審査済証明書				
	事前協議対応書の写し		要	要	廿日市市開発指導要綱 様式第4号

注1) 造成後の地形が土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域等の指定要件に該当するかどうか必要に応じて確認等を行い、当該設計に反映した内容等を、設計説明書「設計方針 9 その他」の欄に記入をお願いします。

注2) 「住民票の写し」や「個人番号カードの写し」等個人番号が記載されたものは、個人番号がわからないよう処理されたもの（記載の省略、マスキング等）を添付してください。

注3) 「納税証明書」の種類は、「その1（納付すべき税額、納付した税額及び未納税額等の証明）」としてください。

注4) 本市においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、開発許可とは別に隣接地との調整状況を把握するため、隣接者の同意書を添付するよう指導しています。

※ 登記事項証明書（登記簿謄本）は、一般財団法人民事法務協会が運営する「登記情報提供サービス」から発行される登記事項証明書（登記簿謄本）（有効な照会番号が付与されているものに限る。）とすることも可能です。

なお、照会番号は、他の行政機関等で一度照会が行われていたり、有効期間（照会番号を取得した日から100日間）が過ぎていると無効になります。無効となっている場合は、添付資料として使用できませんので、ご注意ください。

3 添付図面

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内 容	縮尺	自己の居住 又は業務用	左記 以外	
1. 開発区域位置 図	・方位、縮尺 ・開発区域の位置（赤線で記入） ・開発区域周辺の主要な公共・公益施設 ・接続先道路及び主要道路の名称 ・放流先施設、経路 ・既設消火栓の位置 ・用途地域名 ・凡例	1/2,500 ～ 1/10,000	要	要	ア 地形図であること。 イ 用途地域が2以上の場合は色分けして表示すること。
2. 開発区域区域 図	・方位、縮尺 ・開発区域の位置（赤線で記入） ・県界、市町界 ・市町の区域内の町又は字の境界 ・都市計画区域界 ・土地の地番及び形状	1/2,500	要	要	表示すべき事項を他の図面に記載した場合は、添付不要。
3. 現況図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・標高差を示す等高線 ・開発区域内及び隣接地地盤高 ・開発区域内及び開発区域周辺の公共施設等の名称及び位置 ・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 ・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 ・接続先道路及び主要道路の名称及び幅員 ・既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 ・河川又は水路の幅員及び流水方向（→） ・道路交差点の地盤高 ・凡例	1/500 以上	要	要	ア 等高線は、2mの標高差を示すものであること。 イ 樹木若しくは樹木の集団又は規模が1ha以上の開発行為について記載すること。
4. 土地の公図 （地図（法第 14 条第 1 項）又は地図に準ずる図面）の写し	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・水路（青色）、里道（朱色） ・一部表示（〇〇） ・開発区域が字界に接する場合、隣接する字の公図（地図（法第 14 条第 1 項）又は地図に準ずる図面） ・凡例		要	要	法務局備え付けの公図（地図（法第 14 条第 1 項）又は地図に準ずる図面）以外を使用する場合は転記場所、転記年月日、転記者（押印）を記入すること。
5. 現況地番図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・水路（青色）、里道（朱色）、地番及び筆界（緑色） ・地目、所有者名（抵当権者名等） ・一部表示（〇〇） ・隣接地の地番、地目、所有者名 ・凡例		要	要	

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内 容	縮尺	自己の居住 又は業務用	左記 以外	
6. 土地利用計画 図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域外の道路の位置、名称、形状及び幅員 ・区域内に配置する道路の位置、形状幅員、延長距離、転回広場及び隅切 ・排水施設の位置、形状及び流水方向（→） ・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 ・消防水利の位置及び形状 ・調整池の位置及び形状 ・予定建築物等の位置、敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途 ・公益施設の位置、名称及び敷地の形状、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（がけを含む）の位置及び形状 ・擁壁の位置、形状及び種類 ・道路（改築・占用）の位置（範囲） ・水路（改築・占用）の位置（範囲） ・開発区域内に配置する電柱の位置 ・改築許可等他法令の許認可年月日 ・地震時検討の区分（中又は大地震検討を記入） ・凡例	1/500 以上	要	要	
7. 造成計画平面 図	・方位、縮尺 ・現況地形（現況図の内容） ・開発区域の境界（赤線で記入） ・切土又は盛土をする土地の部分の着色（切土：茶色、盛土：緑色） ・各種構造物の着色 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・排水施設の位置 ・道路の位置、形状、中心線、延長距離、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・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 ・縦横断面の測点の位置及び記号 ・開発区域内外の道路の位置、名称、形状及び幅員 ・水路等の流水方向（→） ・隣接地地盤高 ・隅角部補強（設置位置に表示、もしくは特記） ・擁壁終端部の処理（地山とのすり付け） ・工区界 ・凡例	1/500 以上	要	要	切土又は盛土をする部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
8. 造成計画断面 図	・縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・現況地盤高、計画地盤高 ・縦横断線記号	1/100 ～ 1/250	要	要	高低差の著しい箇所について作成すること。

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内 容	縮尺	自己の居住 又は業務用	左記 以外	
8. 造成計画断面 図	・擁壁の計画天端高 ・隣接地の地盤高 ・地表水の流水方向（→） ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・切土、盛土の色分け （切土：茶色 盛土：緑色） ・基準線 ・斜面上の盛土の段切施行の位置 ・がけ、擁壁、通路等の位置及び形状 ・凡例	1/100 ～ 1/250	要	要	高低差の著 しい箇所につ いて作成する こと。
9. 道路標準断面 図	・縮尺 ・道路の幅員及び構成 ・横断勾配（％） ・路面及び路盤の材料、形状及び寸法 ・道路側溝、埋設管等の位置及び形状 ・境界線に赤着色 ・雨水桝及び取付管の形状 ・凡例	1/50 以上	要	要	
10. 排水施設計 画平面図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・排水区域の区域界 ・排水施設の位置、種類、材料、形状、内径寸 法及び勾配 ・排水施設の流水方向（→） ・吐出口の位置 ・調整池の位置及び形状 ・放流先の名称、位置及び形状 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び 種類 ・排水管の勾配及び管径 ・道路、公園その他の公共施設及び予定建築物 の敷地等の計画高 ・污水处理施設の位置及び形状 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状 ・地表水の流水方向（→） ・凡例	1/500 以上	要	要	ア 汚水、雨水 の区分。 汚水：赤色 雨水：緑色 イ 流量計算書 及び流域図を 添付すること。
11. 排水施設構 造図	・縮尺 ・構造詳細図 ・集水桝の泥溜深さが15cm 以上	1/50 以上	要	要	
12. 排水施設縦 断面図	・縮尺 ・排水管の勾配、管径及び深さ ・人孔の位置、種類及び深さ ・人孔間の距離 ・凡例	1/50 以上	要	要	汚水、雨水の 区分。 汚水：赤色 雨水：緑色
13. 流域図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・排水区域の区域界 ・地表面水及び排水施設の流水方向（→） ・流量計算書との照合符号	1/500 以上	要	要	

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内 容	縮尺	自己の居住 又は業務用	左記 以外	
13. 流域図	・集水面積 ・凡例	1/500 以上	要	要	
14. 給水施設計画平面図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・給水施設の位置、形状及び内法寸法 ・取水方法 ・防火水槽の位置及び規模 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	自己の業務用は要	要	
15. がけの断面図	・縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前の地盤面 ・がけ面の保護方法 ・小段の位置及び幅 ・石張、張芝、モルタル吹付け等のがけ面の保護の方法	1/50 以上	要	要	ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが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じる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 イ 擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
16. 擁壁の断面図	・縮尺 ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁のコンクリート強度 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込コンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置及び径 ・水抜き穴の寸法及び間隔 ・底面及び背後の土質 ・隅角部分の補強図 ・擁壁の根入れ寸法 ・開発区域の境界（赤線で記入）	1/50 以上	要	要	コンクリート擁壁の場合は構造計算書を添付すること。
17. 擁壁の背面図（展開図）	・縮尺 ・擁壁の天端高 ・水抜き穴の位置、材料、内径 ・透水層の位置、寸法	1/500 以上	要	要	

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内 容	縮尺	自己の居住 又は業務用	左記 以外	
17. 擁壁の背面 図（展開図）	・埋め戻し地盤線 ・擁壁の根入れ寸法 ・擁壁の展開図 ・擁壁の延長、伸縮目地の位置	1/500 以上	要	要	
18. 防災計画平面図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・堆積土砂量の計算 ・流水方向（→） ・工事中の雨水排水経路及び流出土防止計画 ・沈砂池からの排水方法 ・防災施設の位置、形状、寸法及び名称 ・防災施設の設置時期及び期間	1/500 以上	要	要	
19. 防災施設構造図	・縮尺 ・防災施設の形状、寸法及び名称	1/50 以上	要	要	
20. 丈量図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・面積計算 ・切盛丈量図 ・凡例	1/500 以上	要	要	開発区域、公園、広場、緑地及び取付道路のあるときはその部分の土地について作成のこと。
21. 公共施設等管理依頼図	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（赤線で記入） ・公共施設予定管理者と協議する施設の位置及び形状 ・凡例	1/500 以上	要	要	
22. 残土等の処分に関する図書	・方位、縮尺 ・処分先の位置及び名称 ・運搬経路		要	要	

注1 添付図面には、これを作成した者が氏名を記載してください。

2 開発区域の境界は赤線で記入してください。

4 その他

※開発変更許可申請書、変更概要書・・・変更前後がわかるように記入してください。

（変更前は朱書記入）

※法第34条第14号に該当する場合は、開発許可申請書とは別に申請者において広島県開発審査会での説明資料が必要となります。

※法第32条同意書・協議書の提出先は、維持管理課となります。必要書類については、維持管理課に確認してください。

5-3 建築等許可申請書作成要領

法第43条第1項に基づく申請書には、次の図書を添付して市長に提出してください。

なお、当該申請が既存の権利者の届出（法第34条第13号）にかかわるものであるときは、申請書第4欄の記載は「政令第36条第1項第3号二に該当」とし当該届出の受理通知書の年月日及び番号を記載してください。

1 添付図書

図書の種類	表示すべき事項	縮尺
(1) 位置図	・方位、縮尺 ・申請地の位置（赤線で記入） ・主たる河川までの放流経路 ・敷地の周辺の公共施設 ・写真の撮影位置・方向	1/10,000 以上
(2) 敷地現況図	・方位、縮尺 ・既存建築物の位置 ・敷地の境界（官民境界及び民地境界の表示） ・道路・水路の位置、幅員及び名称 ・現況のかけ、法面及び擁壁の位置・種類 ・現況排水施設の位置、種類及び流水方向（→）	1/500 以上
(3) 公図（地図（法第14条第1項）又は地図に準ずる図面）の写し	・方位、縮尺 ・申請地の位置（赤線で記入） ・法務局備え付けの公図（地図（法第14条第1項）又は地図に準ずる図面）以外を使用する場合は転記場所、転記年月日、転記者（押印）を記入 ・一部表示（〇〇）	
(4) 土地利用計画図	・方位、縮尺 ・予定建築物の位置及び配置寸法（擁壁等に近接する場合は、安全性の検討） ・道路後退線（必要とする場合に表示） ・排水施設の位置、種類及び、流水方向（→） ・吐口の位置及び放流先の名称 ・他法令許認可の範囲・年月日番号	1/500 以上
(5) 敷地断面図	・縮尺 ・縦横1ヶ所以上の断面図 ・現況地盤面及び計画地盤面 ・敷均しの表示及び寸法	1/100 以上
(6) 各階平面図	・方位、縮尺 ・建築面積 ・各階床面積 ・延床面積 ・建ぺい率・容積率	1/100 以上
(7) 立面図	・2面以上の立面図 ・計画地盤との整合 ・建築物の最高の高さ	1/100 以上

図書の種類	表示すべき事項	縮尺
(8) 排水計画平面図	・方位、縮尺 ・敷地内の流水方向（→） ・吐出口の位置 ・排水施設の位置（汚水：赤色、雨水：緑色）、種類、寸法、勾配及び流水方向（→） ・合併浄化槽の位置 ・最終枳の構造図	
(9) 地籍測量図	・申請区域の面積 ・道路後退部分の面積（必要とする場合）	
(10) 土地登記事項証明書（登記簿謄本）	・敷地内の土地に関する全部事項証明書	
(11) その他市長が必要と認める書類	・現況写真（申請区域を赤で囲む） ・委任状 ・他法令の許可書の写し ・排水同意書 ・境界確定協議書（申請区域の範囲が不明確な場合） ・文化財協議書 ・合併処理浄化槽審査済証明書 ・住民票（法人申請の場合は商業登記事項証明書（登記簿謄本）） ・建築理由書（建築理由書に記載された内容を証明する資料を含む） ・許可要件（法第34条立地要件等）に関する書類	

※ 登記事項証明書（登記簿謄本）は、一般財団法人民事法務協会が運営する「登記情報提供サービス」から発行される登記事項証明書（登記簿謄本）（有効な照会番号が付与されているものに限る。）とすることも可能です。

なお、照会番号は、他の行政機関等で一度照会が行われていたり、有効期間（照会番号を取得した日から 100 日間）が過ぎていると無効になります。無効となっている場合は、添付資料として使用できませんので、ご注意ください。

2 申請書提出部数

正本 1 部、正本の写し 1 部

※政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する場合は、建築等許可申請書とは別に申請者において広島県開発審査会での説明資料が必要となります。

5-4 申請書および図面の作成上の留意事項

- 1 書類、図面の並び順および図面名称はこの手引きと整合させてください
- 2 申請書はすべてA4版に統一してください
 - ・A3版以上の書類……折ることによってA4版に統一してください
 - ・B5版以下の書類……A4版の用紙に貼り付けてください
- 3 図面の一覧表を作成し、図面番号を記入の上図面袋に添付してください
- 4 図面にタイトル版を作成してください
- 5 図面は同じサイズに折りたたんでください

5-5 開発許可等手数料

(単位：円)

面 積 区 分		0.1ha 未満	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 0.6ha 未満	0.6ha 以上 1.0ha 未満	1.0ha 以上 3.0ha 未満	3.0ha 以上 6.0ha 未満	6.0ha 以上 10.0ha 未満	10.0ha 以上	備 考
新規	① 自己の居住用のもの	8,900	22,000	44,000	89,000	130,000	180,000	220,000	310,000	
	② 自己の業務用のもの	13,000	31,000	67,000	120,000	200,000	270,000	350,000	490,000	
	③ 上記①、②以外のもの	89,000	130,000	200,000	270,000	400,000	520,000	670,000	900,000	
変更許可	ア 設計の変更 (イのみに該当する場合を除く)	自己の居住用	890	2,200	4,400	8,900	13,000	18,000	22,000	
		自己の業務用	1,300	3,100	6,700	12,000	20,000	27,000	35,000	
		上記以外	8,900	13,000	20,000	27,000	40,000	52,000	67,000	
	イ 新たな土地の編入 に係る変更	自己の居住用	8,900	22,000	44,000	89,000	130,000	180,000	220,000	新たに編入される開発区域の面積に応じて規定する額
		自己の業務用	13,000	31,000	67,000	120,000	200,000	270,000	350,000	
		上記以外	89,000	130,000	200,000	270,000	400,000	520,000	670,000	
	ウ その他の変更	10,000								
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地の建築等許可申請 (法第43条)		7,100	19,000	40,000	71,000					99,000
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請 (法第41条第2項ただし書き)									47,000	
予定建築物等以外の建築等許可申請 (法第42条第1項ただし書き)									27,000	
開発許可を受けた地位の承継承認申請 (法第45条)					①自己の居住のもの、1ha未満の自己の業務用のもの				1,800	
					②1ha以上の自己の業務用のもの				2,800	
					③上記①、②以外のもの				18,000	
開発登録簿の写しの交付申請 (法第47条第5項)					用紙1枚につき				480	

(注) 開発行為変更許可申請手数料の合計額は、ア、イ、ウの変更を1件の申請で行う場合は、90万円を限度とする。

5-6 申請窓口

廿日市市建設部都市計画課開発指導係
廿日市市下平良一丁目11番1号(廿日市市役所6階)

5-7 標準処理期間

行政手続法第6条の規定に基づき、次のとおり標準処理期間を定めています。

許 認 可 等 の 種 類	根 拠 法 令	標準処理期間 (単位:日)
開発行為の許可	法第29条第1項、第2項	65
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	40
工事完了公告前の建築制限承認	法第37条第1号	25
開発許可で指定された建ぺい率等の制限許可	法第41条第2項ただし書き	30
予定建築物以外の建築物等における建築等許可	法第42条第1項ただし書き	40
建築等の許可	法第43条第1項	40
地位の承継承認	法第45条	30

- 1 標準処理期間は、適正な申請を前提としているので、書類の不備等の是正を求めるための補正に要する期間は含まれません。
- 2 適正な申請であっても、審査のために必要な資料等の提出等を求める場合、その応答があるまでの期間は含まれません。
- 3 開発審査会の議を経る必要のある場合は、開発審査会の開催に要する期間が別途かかります。
- 4 標準処理期間は、申請書が提出されてから処分がされるまでの目安ですので、標準処理期間内に必ず処分がなされるとは限りません。

5-8 広島県開発審査会への説明資料作成要領（参考）

広島県開発審査会に諮問する場合（法第34条第14号、政令第36条第1項第3号ホに該当）は、開発許可申請書、又は建築等許可申請書とは別に、申請者において、開発審査会での説明資料の作成が必要となります。

「広島県開発審査会資料図面作成の留意事項」（平成24年 広島県都市計画課策定）

開発審査会への説明用図面一覧

図面の種類	縮尺	大きさ	部数	その他
都市計画図	1/10,000 ~ 1/25,000	A3 版	30	カラー
位置図	1/2,500			地形図、カラー
土地利用計画図	1/1,000 以上			カラー
予定建築物平面図	1/100~1/500			—
予定建築物立面図	1/100~1/500			—
開発審査会概略説明書	—	A4 版	1	指定様式
その他必要な資料 (事業パンフレット、鳥瞰図等)	—	—	30	—

*方位は北を上にし、図面の方向を揃えること。

6 事前相談

開発行為の許可を申請する前に、その開発計画について、事前に許可の要否や許可の見通しがあるのか確認しておく必要があります。

特に、市街化調整区域内での立地の可否、接道要件への適合等については、計画自体の遂行ができない場合もありますので注意が必要です。

事前相談調書に必要書類を添えて、事前相談をしてください。

様式は、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 84914

7 事前協議

本市では、要綱を定めており事前相談の後に、次の表左欄に掲げる区域における同表右欄に掲げる開発区域面積に満たない開発事業を除き、開発事業に係る許可、認可等の申請を行う前に、事前協議を行う必要があります。

事前協議を行う目的は、開発事業の関係部署からの意見等に対応し、本申請に添付する図面（一部を除く）を確定させることにあります。関係部署との協議及び調整は十分に行っていただくようお願いいたします。

区 域	開 発 区 域 面 積
広島圏都市計画区域	1, 000㎡
佐伯都市計画区域	3, 000㎡
宮島都市計画区域	3, 000㎡
都市計画区域外	10, 000㎡

事前協議を行う際に必要な書類及び図面は、原則次の表に掲げるものとします。

様式は、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID: 84914

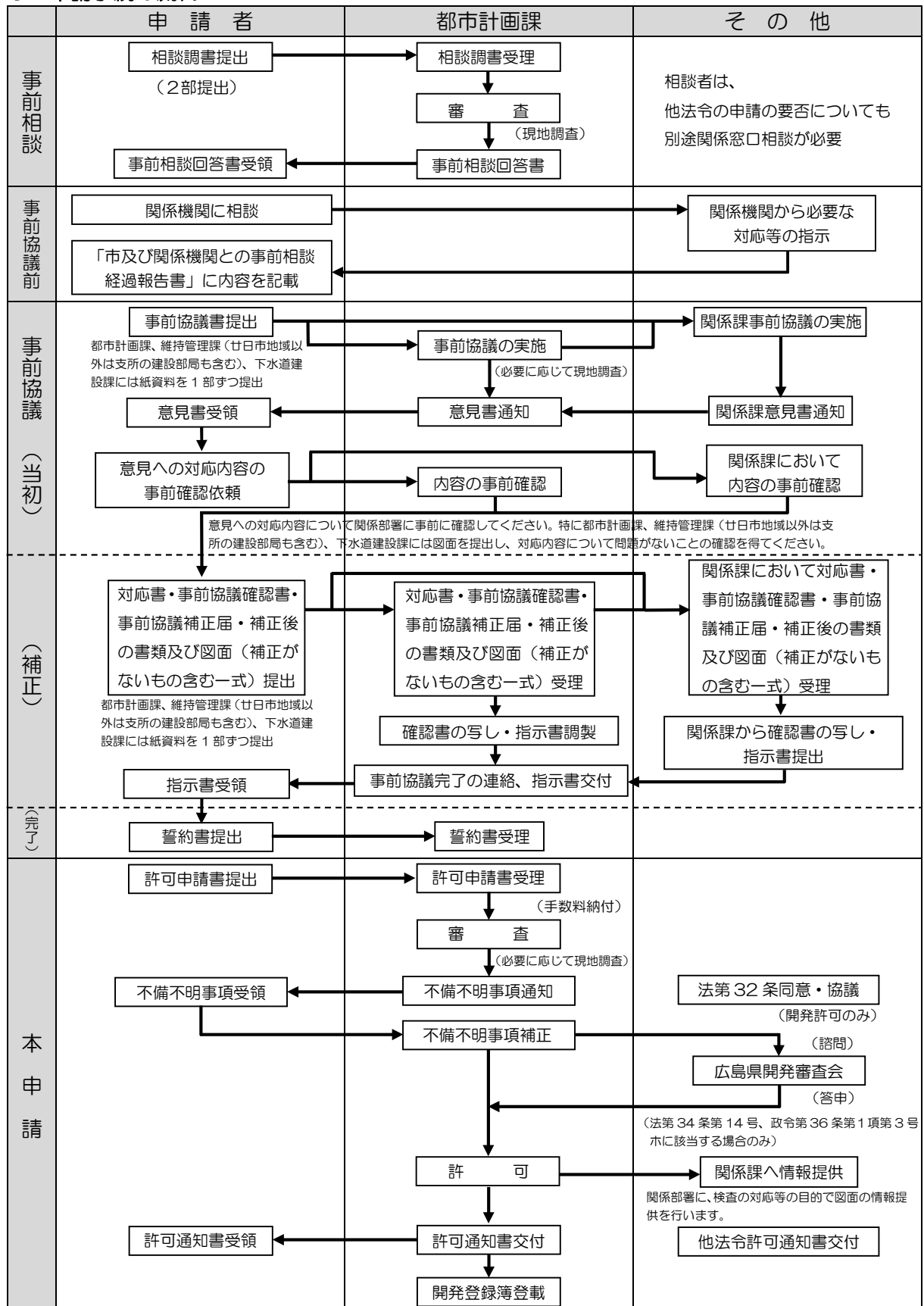
区分	書類及び図面の名称	内容等（注意事項）
当初	1.委任状	・任意様式 ・事前協議を代理者に委任する場合、添付してください。
	2.説明会等開催結果報告書	・要綱第 5 条に該当する場合、提出してください。
	3.事前協議書	・事前協議書を提出される日付を記入してください。 ・「4 設計者の連絡先」には、意見書を受け取るメールアドレスも記載願います。 ・「8 官民境界」で里道水路以外のものがあれば、その他の有に○をし、括弧内にその内容を記載してください。
	4.設計説明書	・「5-2 2 添付書類 1.設計説明書」(P.13) を参照。
	5.工事工程表	・任意様式 ・設計説明書第 4 面 10-ワ「工程の概要」欄で工事工程表を添付した場合、省略できます。
	6.区域内・外帰属調書	・施設の概要欄に記載した寸法等は、図面から読み取れるようにしてください。 ・水道施設の管理者は「広島県水道広域連合企業団廿日市事務所工務維持課」であることに留意してください。
	7.土地権利者関係一覧表	・登記事項証明書を添付する場合は、コピーやオンライン

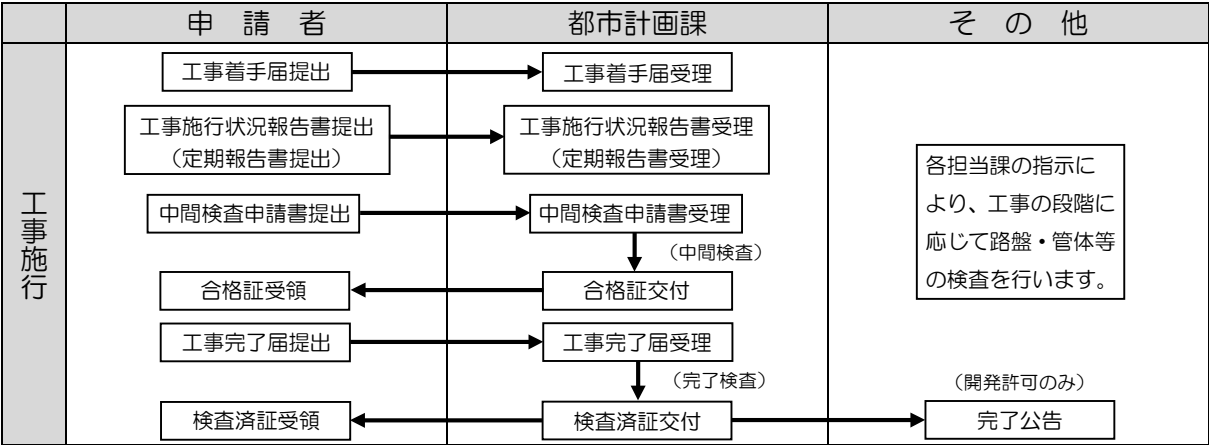
		で取得したもので構いません。 ・備考欄には、持分などその土地や所有者に係る事項で考慮が必要なものを記載してください。
	8.隣接土地権利者関係一覧表	・備考欄には、持分などその土地や所有者に係る事項で考慮が必要なものを記載してください。
	9.事前協議書提出先一覧表	・事前協議書を提出した部署に✓を記載してください。
	10.市及び関係機関との事前相談経過報告書	・事前協議書提出前に関係法令を所管する機関との協議をした内容を記載してください。
	11.流量計算書（雨水・汚水）	・任意様式
	12.擁壁構造計算書	・任意様式 ・義務擁壁について実施してください。
	13.切盛土量計算書	・任意様式
	14.図面	・「5-2 3 添付図面」（P.17～P21）に記載の図面を添付してください。
補正	1.事前協議補正届	・事前協議補正届を提出される日付を記入してください。
	2.事前協議対応書	・意見への対応内容を記載したものを提出してください。 ・対応内容は基本、完了形（〇〇しました）とし、具体的に記載してください。 ・対応は、意見した部署と密に協議及び調整をしてください。
	3.事前協議確認書	・事前協議確認書を提出される日付を記入してください。 ・「（ ）課」は空欄としてください。 ・上部点線枠内は市の使用欄なのでなにも記載しないでください。
	4.補正後の書類及び図面	・補正された書類及び図面を添付してください。 ・補正がない書類及び図面を含む一式での提出をお願いします。
完了	1.誓約書	・誓約書を提出される日付を記入してください。

8 開発行為許可後の留意事項

- 本市では、開発行為許可時に、次のような許可の条件を付しています。（法第79条）
- 1 工事完了期限
 - 2 公共施設用地の帰属手続き
 - 3 工事施工中の環境保全、災害防止、安全措置、緊急時の措置
 - 4 工事を廃止する場合の措置
 - 5 敷地規模、建築物の形態制限などの許可基準
 - 6 その他
- 本市では、開発行為に関する工事の施行において注意事項を策定しています。
- 1 工事の施行
 - 2 工事の際に必要な手続き
 - 3 許可標識の掲示
 - 4 工程写真の撮影
 - 5 許可事項等の変更
 - 6 盛土規制法に基づく中間検査、定期報告 ※盛土規制法の許可みなしとなるもの
 - 7 その他

9 申請手続の流れ





※盛土規制法の適用を受けるものは、別途盛土規制法に基づく中間検査・定期報告が必要となります。

この場合、工事施行状況報告書の様式は定期報告書の様式に代えることができます。

開発行為の変更許可申請（法第 35 条の 2 第 1 項）、開発行為の軽微な変更届（法第 35 条の 2 第 3 項）、開発許可で指定された建ぺい率等の制限許可申請（法第 4 1 条第 2 項ただし書き）、予定建築物以外の建築物等における建築等許可申請（法第 42 条第 1 項ただし書き）、地位の承継承認申請（法第 45 条）、地位の承継届（法第 44 条）、住所及び氏名の変更届（細則第 1 2 条）、開発行為の廃止届（法第 38 条）の各申請についても、上表の本申請に準じますが、詳細は市に問い合わせてください。

10 その他の手続

開発行為の許可申請（法第29条第1項）、建築等の許可申請（法第43条第1項）のほか、必要に応じて次の手続が必要となります。

	手続きの種類	根拠法令等	様式
1	事前相談		市様式
2	事前協議		市様式
3	開発行為の許可申請	法第29条第1項	様式第2（省令第16条）
4	開発行為の許可申請	法第29条第2項	様式第2の2（省令第16条）
5	既存の権利者の届出	法第34条第13号	様式第6号（細則第5条）
6	開発行為の変更許可申請	法第35条の2第1項	様式第12号（細則第9条第1項）
7	開発行為の軽微な変更届	法第35条の2第3項	様式第16号（細則第11条）
8	工事の完了届	法第36条第1項	様式第4（省令第29条）
9	工事完了公告前の建築制限承認申請	法第37条第1号	様式第20号（細則第16条）
10	開発行為の廃止届	法第38条	様式第8（省令第32条）
11	開発許可で指定された建ぺい率等の制限許可申請	法第41条第2項ただし書き	様式第21号（細則第18条）
12	予定建築物以外の建築物等における建築等許可申請	法第42条第1項ただし書き	様式第22号（細則第19条）
13	建築等の許可申請	法第43条第1項	様式第9（省令第34条）
14	地位の承継届	法第44条	様式第27号（細則第23条）
15	地位の承継承認申請	法第45条	様式第28号（細則第24条）
16	許可標識の掲示	細則第8条	様式第11号（細則第8条）
17	住所及び氏名の変更届	細則第12条	様式第17号（細則第12条）
18	工事の着手届	細則第13条	様式第18号（細則第13条）
19	工事の中間施行状況報告	細則第14条	様式第19号（細則第14条）

各種申請に必要な様式については、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID：84914 又は 85061

盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により、盛土規制法の許可みなしとなるものについては、必要に応じて次の手続きも必要となります。

	手続きの種類	根拠法令等	様式
20	盛土規制法に基づく中間検査※	盛土規制法第18条第1項、同法第37条第1項	別記様式第13号（同法省令第46条、第76条）
21	盛土規制法に基づく定期報告※	盛土規制法第19条第1項、同法第38条第1項	別記様式第10号、11号、17号、18号（同法細則第16条第1項、第2項、第29条第1項、第2項）

※ 20 及び 21 に係る手続きについては、「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請の手引」をご確認ください。当該手引きは、廿日市市のホームページで公表しています。

11 盛土規制法について

盛土規制法の手続き等については、廿日市市のホームページで公表しています。

ページID：85168

12 開発指導係からのお願い

都市計画課開発指導係に、事前相談、事前協議及び本申請に係る件でお越しの際は、事前にお電話などで来庁の予約をお願いいたします。来庁の予約をされていないと、担当者が協議や外出で不在の場合があり、ご用件への対応が難しい場合がありますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

また昨今、事前相談、事前協議及び本申請（盛土規制法に係るもの含む）の件数が増加しており、審査等に時間を要しております。時間に余裕を持った申請書等のご提出及び関係部署との事前の調整（下協議）をお願いいたします。

皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

廿日市市建設部都市計画課開発指導係

〒738-8501 廿日市市下平良一丁目11番1号

電話番号 0829-30-9194（直通）

FAX 0829-31-0999

E-mail <mailto:toshikeikaku@city.hatsukaichi.lg.jp>