

都市計画法に基づく

開発許可申請の手引

平成29年12月

尾 道 市
都市部建築課

この手引は、尾道市長に開発許可申請の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	尾道市都市計画法施行細則（平成 20 年尾道市規則第 28 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 19 年尾道市条例第 53 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 19 年尾道市規則第 92 号）
手数料条例	尾道市手数料条例（平成 12 年尾道市条例第 17 号）
閲覧規則	尾道市開発登録簿閲覧規則（平成 20 年尾道市規則第 26 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 年尾道市建築課）
提案基準	尾道市広島県開発審査会提案基準集（平成 20 年尾道市建築課）
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）

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	
2	許可を要する開発行為	4 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	5 ページ
3-1	技術基準	
3-2	立地基準	
4	建築等の許可	9 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	10 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	20 ページ
7	開発許可後の留意事項	20 ページ
8	申請手続の流れ	21 ページ
9	その他の手続	22 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

尾道市長（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

平成26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	備後圏都市計画区域	因島瀬戸田都市計画区域 御調都市計画区域

（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。

詳細は、尾道市のホームページを参照ください。

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 号及び第 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 m ² 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 m ² 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。

- (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)

	技術基準	建築物				特定工作物			備考	
		一般	自己 居住 用	自己業務用		一般	自己用			
				1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上		
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○		
2号	公共空地等の確保	○	×	道路等	○	○	○	○	○	0.3ha 以上の 開発行為が対象
	公園・緑地・広場			○	○	○	○	○		
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○		
4号	給水施設	○	×	○	○	○	○	○		
5号	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○		
6号	公共公益施設	△	△	△	△	△	△	△		
7号	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○	○		
8号	災害危険区域等の除外	○	×	×	×	○	×	×		
9号	樹木の保存・表土の保全	○	○	×	○	○	×	○	1ha 以上の 開発行為が対象	
10号	緩衝帯	○	○	×	○	○	×	○	1ha 以上の 開発行為が対象	
11号	輸送施設	○	○	×	○	○	×	○	40ha 以上の 開発行為が対象	
12号	申請者の資力・信用	○	×	×	○	○	×	○		
13号	工事施行者の能力	○	×	×	○	○	×	○		
14号	関係権利者同意	○	○	○	○	○	○	○		

(○印適用、×印不適用、△開発行為の目的に照らし判断)

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。

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	○	○
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	市街化区域に隣近接し、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) P8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、尾道市のホームページで公表しています。

- 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。

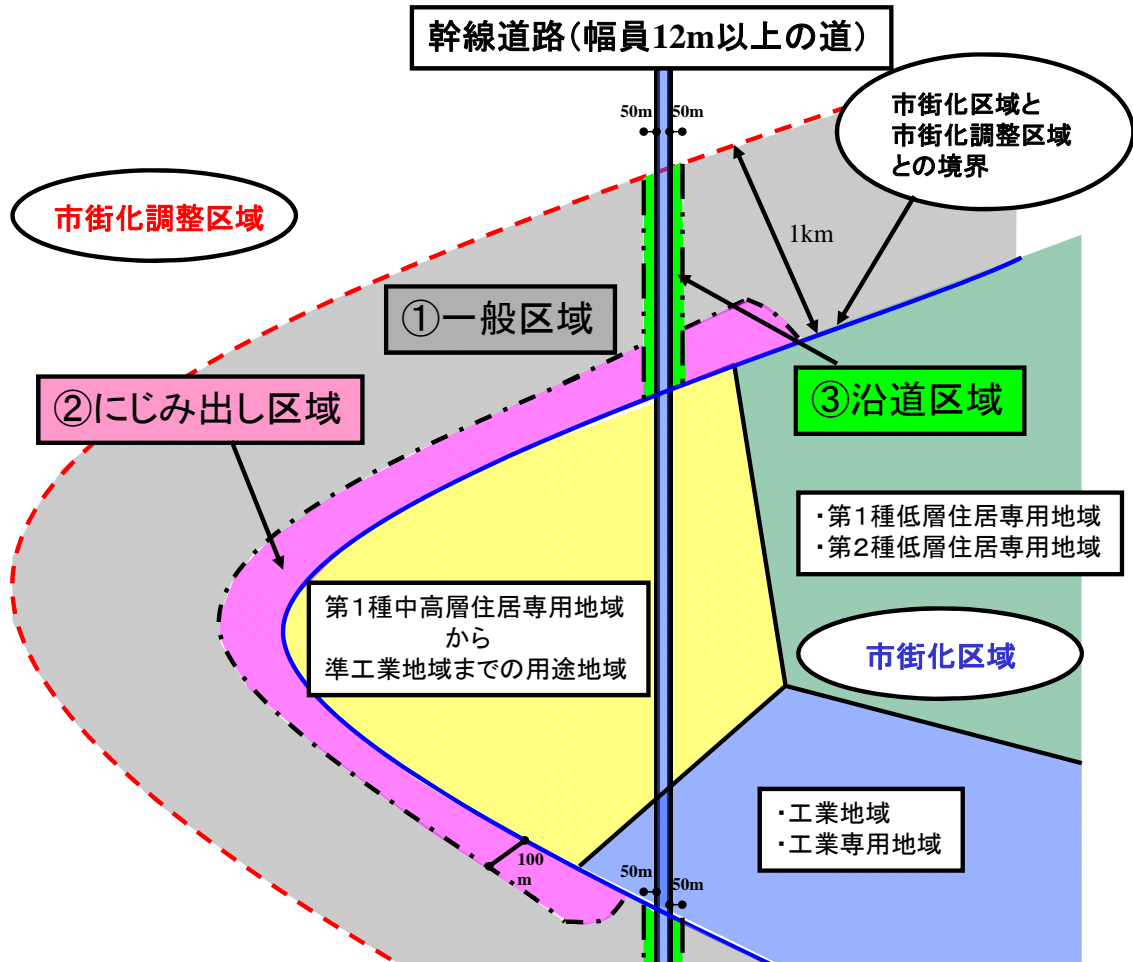
詳細は、尾道市のホームページで公表しています。

「尾道市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」

「尾道市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」

法第34条第11号関係

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（模式図）



凡例（開発・建築許可対象となる範囲と用途）

条例で指定する区域		許可対象用途
一般区域	ア 市街化区域から1km以内 イ 建築物の連たんについて敷地相互間の距離50m以内で建築物の数が50以上ある区域(7ha以内) ウ 4m以上の道路に接する土地	住宅、併用住宅、共同住宅、認定こども園、幼稚園、保育所
にじみ出し区域	ア 一般区域に該当 イ 隣接する市街化区域の用途地域が、第一種中高層住居専用地域等(法第9条第3項から第10項)で用途地域の境界から100m以内	一般区域で認める用途に加え店舗・飲食店(延べ面積500㎡以下)
沿道区域	ア 一般区域に該当 イ 原則12m以上の道路に接し、道路の境界から50m以内	

本市では、法第34条第14号に基づく広島県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、典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。

詳細は、尾道市のホームページで公表しています。

「尾道市広島県開発審査会提案基準」

○ 法第34条第12号及び第14号の基準対照表

提案基準と市条例の審査基準は同一の内容となりますが、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14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	尾道市広島県開発審査会提案基準		
		申請地の面積が1,000㎡未満		申請地の面積が1,000㎡以上		
1	分家住宅	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3条第1号	第4号	○	×
5	既存集落		第3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3条第3号	第7号	○	×
8	リクリエーション施設等		第3条第4号	第8号	○	×
9	既存の権利		第3条第5号	第9号	○	○
10	線引きの経過措置		第3条第12号	第10号	○	○
11	中小企業の拡張		第3条第6号	第11号	○	○
12	既存団地		第3条第7号	第12号	○	×
13	未完成団地		第3条第12号	第13号	○	×
14	大規模既存集落		第3条第8号	第14号	○	×
15	地域振興に係る工場等		第3条第9号	第15号	○	×
16	有料老人ホーム		第3条第10号	第16号	○	×
17	特定流通業務施設		第3条第12号	第17号	○	×
18	線引き時に既に宅地であった土地		第3条第11号	第18号	○	×
19	適法建築のやむを得ない用途変更		第3条第12号	第19号	○	×
20	本家承継者の住宅			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建築し、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 号までに掲げるもの
5 号	通常の管理行為、軽易な行為として行うもの(注)

(注) 政令第 35 条で「付属建築物の建築」等が定められています。

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 1 1 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 1 3 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、省令第18条）

- ・開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事

○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

次の(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（昭和22年法律第26号）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等学校において、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（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち、国土交通大臣が定める部門（建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門）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（昭和25年法律第202号）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して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行う講習を修了した者
- (8)国土交通大臣が(1)から(7)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る次の者
 - ・学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、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年以上の実務の経験を有する者

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業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であること。

5-2 開発行為許可申請書作成要領

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 m ² 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 m ² 以上)	都市計画区域外 (開発区域の面積が 10,000 m ² 以上)
申請書 提出部数	正本	1部	1部	1部	1部
	写し	1部	1部	1部	1部

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すること。

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すること。(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すること。

(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すること。

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		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現況及び土地利用計画) 第3用紙 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)	自己の業務用は要	要	
(2) 資金計画書	預金残高証明書		自己の業務用で1ha以上は要	要	
	資金借入又は融資証明書				

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																
(3) 開発行為 に関係がある公共施設 の管理者の 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。 ・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 るものをいいます。 ・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 います。 ・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 するものをいいま す。 ・鉄道事業者とは鉄 道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）に 規定するものをい います。															
(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		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" data-bbox="646 846 989 1182"> <thead> <tr> <th>面積 協議者</th> <th>20ha 以上</th> <th>40ha 以上</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	面積 協議者	20ha 以上	40ha 以上	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	
面積 協議者	20ha 以上	40ha 以上																		
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	法人の登記簿謄本	申請者が法人のとき	要	要																
	最近 2 年間の法人 税納税証明書		自己の業 務用で 1 ha 以上は要																	
	営業報告書																			
	住民票	申請者が個人のとき	要																	
	最近 2 年間の所得 税納税証明		自己の業 務用で 1 ha 以上は要																	
	宅地建物取引業免 許の写し			要																
	建設業法許可書	工事施行者	自己の業 務用で 1 ha 以上は要	要																
	工事経歴書																			

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	
(6) 設計者経歴書	卒業証明書	開発区域の面積が1 ha 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1 ha 以上のもののみ必要		設計者の資格は省令第19条参照
	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	印鑑証明書	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、先取特権等をいいます。
	土地・工作物登記簿謄本				
(9) 委任状			要	要	申請を代理する場合添付すること。
(10) 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		
(11) 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	
	隣接者の同意書	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	
	排水同意書		要	要	
	境界確定協議書		要	要	
	文化財協議書		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。
	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				
合併処理浄化槽審査済証明書					

※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。

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	開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、名称、排水先の河川への経路、方向	1/2,500～ 1/10,000	要	要	
(2) 現況図	地形、開発区域の境界（赤枠で囲むこと）、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	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
(3) 土地の公図の写し	開発区域の境界（赤枠で囲むこと）並びに土地の地番		要	要	謄写者、謄写場所、謄写年月日を記入すること。
(4) 現況地番図	開発区域の境界（赤枠で囲むこと）並びに土地の地番		要	要	所有権者及び地目を記入すること。
(5) 土地利用計画図	方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1/500以上	要	要	
(6) 造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土（茶色で着色）又は盛土（緑色で着色）をする土地の部分、崖又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配、縦横断線の位置及び記号、宅地の地盤高、地形（等高線）	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。
(7) 造成計画断面図	切土、盛土をする前後の地盤面	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) 道路標準断面図	路面、路盤の詳細、雨水柵及び取付管の形状、道路側溝の位置、形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	1/50 以上	要	要	
(9) 排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐出口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	要	要	ア 汚水、雨水の区分 イ 流量計算書及び流域図を添付すること。
(10) 排水施設構造図	構造詳細図	1/50 以上	要	要	
(11) 給水施設計画平面図	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、防火水槽の位置及び規模	1/500 以上	自己の業務用は要	要	
(12) 崖の断面図	崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）切土又は盛土をする前の地盤並びに崖面の保護の方法	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。 イ 擁壁でおおわれる崖面については、土質に関する事項は示すことを要しない。

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) 擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、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、水抜穴の寸法及び間隔、隅角部分の補強図、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	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。
(14) 擁壁の展開図	擁壁の展開図	1/500 以上	要	要	
(15) 防災計画平面図	防災工事計画の詳細	1/500 以上	要	要	
(16) 防災施設構造図	防災工事計画の詳細	1/50 以上	要	要	
(17) 丈量図	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。	1/500 以上	要	要	
(18) 予定建築物の各階平面図	開発区域内で予定の建築物等の各階平面図	1/500 以上	要	要	
(19) 予定建築物の立面図	開発区域内で予定の建築物等の立面図	1/500 以上	要	要	

注1 添付図面には、これを作成した者が記名及び押印すること。

2 開発区域の境界は赤線で記入すること。

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すること。

(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。

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「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すること。

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、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設	
(2) 敷地現況図	敷地の境界、敷地の断面	1/500以上
(3) 土地利用計画図	ア 新築又は改築の場合 敷地の境界、敷地の断面、建築物の位置、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、吐口の位置及び放流先の名称 イ 用途の変更の場合 敷地の境界、敷地の断面、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、吐口の位置及び放流先の名称	1/500以上
(4) 各階平面図	新築、改築又は用途の変更をしようとする建築物の各階平面図	1/100以上
(5) 立面図	新築、改築又は用途の変更をしようとする建築物の二面以上の立面図	1/100以上
(6) 土地建物登記簿謄本等	敷地内の土地建物の登記簿謄本並びに妨げとなる権利を有する者がある場合はその同意書及び印鑑証明書	
(7) その他市長が必要と認める書類	委任状、他法令の許可書の写し、土地の公図の写し、排水同意書、境界確定協議書、文化財協議書、合併処理浄化槽審査済証明書、住民票、建築理由書、許可要件に関する書類	

2 申請書提出部数

正本1部、正本の写し1部

※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)

区分	面積		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	31,000			
		自己の業務用	1,300	3,100	6,700	12,000	20,000	27,000	35,000	49,000			
		上記以外	8,900	13,000	20,000	27,000	40,000	52,000	67,000	90,000			
	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	310,000	新たに編入さ れる開発区域 の面積に應じ 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	490,000			
		上記以外	89,000	130,000	200,000	270,000	400,000	520,000	670,000	900,000			
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)										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			
						② 1ha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

尾道市都市部建築課指導係

尾道市久保一丁目15番1号(尾道市役所3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	70
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	45
工事完了公告前の建築制限承認	法第37条第1号	30
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	35
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	45
建築等の許可	法第43条第1項	45
地位の承継承認	法第45条	35

- 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」

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	—

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。

事前相談書に必要書類を添えて、事前相談をしてください。

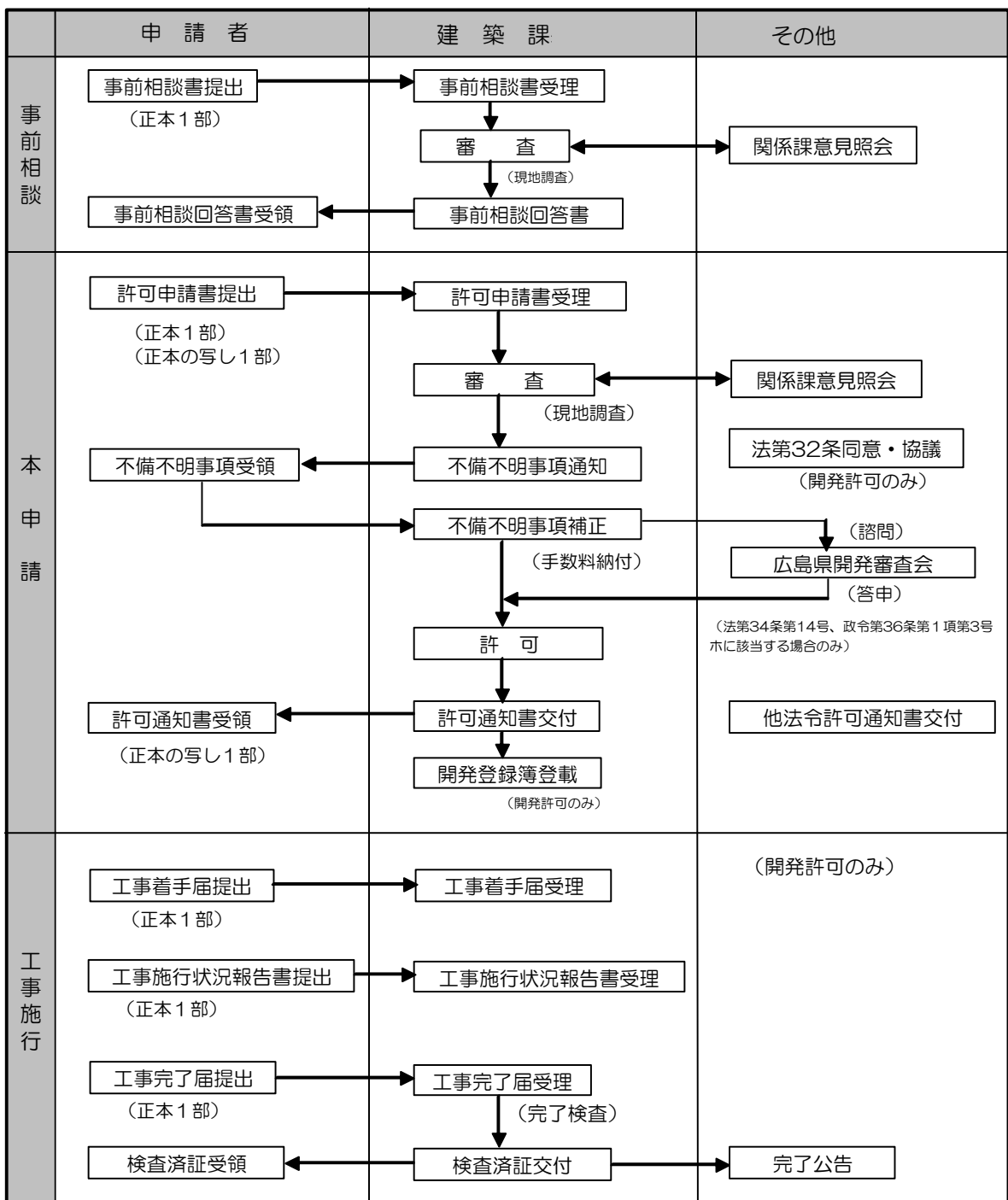
様式は、尾道市のホームページで公表しています。

7 開発行為許可後の留意事項

- 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
 - 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

- 次のとおり、開発行為に関する工事の施行に伴う注意事項を示しています。
「開発許可又は宅造許可に係る工事の施行に伴う注意事項」
 - 1 工事の施行
 - 2 工事の際に必要な手続
 - 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 その他

8 申請手続の流れ



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41条第2項）、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）、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13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。

9 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	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）
3	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）
4	既存の権利者の届出	法第34条第13号	様式第7（細則第6条）
5	開発行為に係る協議の申出	法第34条の2第1項	様式第8（細則第7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13号（細則第10条）
7	開発行為の軽微な変更届	法第35条の2第3項	様式第17号（細則第12条）
8	開発行為の変更に係る協議の申出	法第35条の2第4項	様式第15号（細則第11条）
9	工事の完了届	法第36条第1項	様式第4（省令第29条）
10	公共施設の工事完了届	法第36条第1項	様式第5（省令第29条）
11	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）
12	開発行為の廃止届	法第38条	様式第8（省令第32条）
13	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	様式第21号（細則第18条）
14	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	様式第22号（細則第19条）
15	建築等の許可申請	法第43条第1項	様式第9（省令第34条）
16	建築等に係る協議の申出	法第43条第3項	様式第25号（細則第22条）
17	地位の承継届	法第44条	様式第27号（細則第23条）
18	地位の承継承認申請	法第45条	様式第28号（細則第24条）
19	許可標識の掲示	細則第9条	様式第12号（細則第9条）
20	住所及び氏名の変更届	細則第13条	様式第18号（細則第13条）
21	工事の着手届	細則第14条	様式第19号（細則第14条）
22	工事の中間施行状況報告	細則第15条	市様式
23	開発登録簿の閲覧申請	省令第38条第2項	別記様式第1号（閲覧規則第4条）
24	開発登録簿の写しの交付申請	省令第38条第2項	別記様式第2号（閲覧規則第7条）

各種申請に必要な様式については、尾道市のホームページで公表しています。

尾道市都市部建築課指導係

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号
電話番号 0848-38-9420 (直通)
FAX 0848-37-1010
E-mail k-shidou@city.onomichi.hiroshima.jp