

宅地開発の手引き（2019年10月版）

- I 開発許可制度のあらまし
- II 千歳市宅地開発等指導要綱
- III 千歳市宅地開発等指導要綱技術基準

I 開発許可制度のあらまし

I 開発許可制度のあらまし

目 次

第1章 許可制度の概要

第1節	許可制度の概要	1
第2節	開発行為の定義	1
第3節	開発行為の分類	3
第4節	開発行為の許可	3
第5節	市街地調整区域内における建築行為の許可	8
第6節	開発許可等の事務の権限	10
第7節	公共施設管理者の同意・協議	10
第8節	開発許可等の手続き	10
第9節	開発審査会	10
第10節	関係する他法令等	11
1	他法令との関係	11

第2章 許可申請の続き

第1節	概要	13
1	開発許可事務の流れ	13
第2節	開発許可申請前の手続き	15
1	許可申請前の手続きフロー	15
2	事前相談	16
3	公共施設等の管理者の同意・協議	16
第3節	開発許可申請から許可までの手続き	18
1	許可申請から許可までの手続きフロー	18
2	許可申請	18
3	許可または不許可の通知	19
第4節	工事着手から完了公告までの手続き	19
1	工事着手等	19
2	工事報告等	20
3	工事完了届出等	20
4	工事完了検査	21
5	検査済証と工事完了の公告	21
6	公共施設の管理及び土地の帰属	21
別 添		
1	現場写真撮影要領	23

2	工事の施行に伴う注意事項	24
第5節	開発行為に関連するその他の手続き	25
1	開発行為の変更許可	25
2	開発行為の変更届	25
3	地位の承継	26
4	開発行為の廃止等	26
5	工事完了公告前の建築または建築承認	27
6	施行規則第60条証明申請	27
第6節	建築許可等の手続き	29
1	予定建築物等以外の建築等の許可	29
2	開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可等	30
第7節	その他	31
1	標準処理期間	31
2	開発許可等申請手数料	31
第8節	添付書類等	33
1	開発許可申請に必要な図書	33
2	建築許可申請に必要な図書(法第41条第2項)	40
3	予定建築物等以外の建築等許可申請に必要な図書	41
4	建築許可申請に必要な図書(法第43条第1項)	42
5	建築承認申請に必要な図書	44
6	承継承認申請に必要な図書	45

第 1 章 許可制度の概要

第 1 節 許可制度の概要

この手引きは、千歳市において都市計画法（以下「法」という。）第29条の規定に基づく開発行為、又は市街化調整区域内で建築行為等を行うときに必要となる許可制度のあらましを解説したものです。

なお、本書においては、都市計画法施行令は「令」、都市計画法施行規則は「規則」、千歳市都市計画法施行細則は「細則」といいます。

第 2 節 開発行為の定義

法第29条の規制の対象となる開発行為とは、「主として建築物の建築また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」をいいます。（法第4条第12項）

1. 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいい、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものです。
2. 「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいい、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。
 - (1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
 - (2) 「増築」とは、建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、都市計画法上新築として取り扱います。
 - (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、または建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいいます。したがって用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替え（規模については建替え後の床面積の合計が従前の1.5倍を超えるもの）については開発許可制度上は新築として取り扱います。
 - (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、建築物をある敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく、新しい敷地での新築または増築といえます。
3. 「特定工作物」とは、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。（法第4条第11項）
 - (1) 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある次に掲げる

工作物をいいます。

- ① コンクリートプラント
- ② アスファルトプラント
- ③ クラッシャープラント

④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（電気事業法に規定する電気工作物、ガス事業法に規定するガス工作物等の公益上必要な工作物を除く。）

(2) 「第二種特定工作物」とは、次に掲げる工作物をいいます。

- ① ゴルフコース
- ② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなど）
- ③ 1ヘクタール以上の墓園

※ 第二種特定工作物には含まれないもの

- ・ 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設
- ・ 工作物でないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナーなど
- ・ 工作物や構造物などの設置を伴わないモトクロス場
- ・ 法第29条第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な施設

4. 「土地の区画形質の変更」とは、切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、ここでいう「土地の区画形質の変更」には含まれません。

(1) 「土地に対して物理力を行使する行為」とは、有形力による土地の改変をいうものであり、既存の植栽の伐採、へいの除去などのように、土地の定着物に対して物理力を行使する行為は該当しません。

(2) 「土地の利用状況を変更する行為」とは、土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、開発行為に該当します。

また、開発区域内において公共施設を新設、改廃する場合は原則として、「利用状況の変更」に該当します。

(3) 切土及び盛土については、次のいずれかに該当する場合に開発行為に該当するものとします。

- ① 切土をする行為であって、当該切土の高さが30センチメートルを超えるもの
- ② 盛土をする行為であって、当該盛土の高さが30センチメートルを超えるもの
- ③ 切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さが30センチメートルを超えるもの

第3節 開発行為の分類

開発行為をその目的別及び用途別に分類すると、次のように区分されます。これらの分類により、開発許可の基準の適用が異なります。

1. 目的別

(1) 自己の居住用

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいい、当然自然人に限られます。

(2) 自己の業務用

当該建築物又は工作物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものをいいます。

例として { ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員の福利厚生施設、会社自らが建設する工場・倉庫、学校法人が建設する学校等 }

(3) 非自己用（その他）

自己用以外のもの全てが該当します。

例として { 分譲宅地、分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸車庫、別荘等 }

2. 用途別

(1) 建築物

(2) 第一種特定工作物

(3) 第二種特定工作物

第4節 開発行為の許可

市街化区域にあつては1,000㎡以上、市街化調整区域にあつては全て、都市計画区域外の区域にあつては1ha以上の面積の開発行為をしようとする者は、事前に千歳市長又は北海道知事の許可を受けなければなりません(法第29条第1項及び第2項)。

ただし、次に該当するものは許可を受ける必要がありません。

- ① 市街化区域内で行う開発行為で、その区域面積が1,000㎡未満のもの及び、都市計画区域外で行う開発行為でその区域面積が1ha未満のもの。
- ② 法第29条第1項ただし書及び同条第2項ただし書（表1－1）の規定に該当するもの。

なお、工事完了公告があるまでは、開発区域内において建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が原則認められません(法第37条)。

表 1－1 開発許可不要の開発行為

第1項 ただし書	第1号 市街化区域内で行われる 1,000 m²未満の開発行為(令第 19 条) 第2号 農林漁業の用に供する政令で定め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の建築の用に供する目的で行うもの(令第 20 条) 第3号 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(令第 21 条) 第4号 都市計画事業の施行として行う開発行為 第5号 土地区画整理事業の施行として行う開発行為 第6号 市街化再開発事業の施行として行う開発行為 第7号 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 第8号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 第9号 公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であつて、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為 第 10 号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 第 11 号 通常の管理行為、軽易な行為(令第 22 条)
開発許可 (法第 29 条)	
第2項 ただし書	第1号 農林漁業の用に供する政令で定め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の建築の用に供する目的で行う開発行為 第2号 前項第3号、第4号及び第9号から第 11 号までに掲げる開発行為

1. 開発行為の許可基準

- (1) 開発許可の審査にあたっては、良好な水準の市街地を形成する見地から、予定建築物の用途、規模等に応じた道路、給排水施設等を備え、かつ、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの技術上の許可基準が満たされている場合に開発行為を認めていくこととなります(法第 33 条)。

ただし、開発行為の分類によって、それぞれ適用される範囲が異なります。

分類による法第 33 条第 1 項各号の具体的な適用項目については、表 1－2 を参照してください。

表 1－2 開発許可基準の目的別・用途別適用項目一覧表

技 術 基 準	自 己 用			非 自 己 用		
	建築物	第一種 特 定 工作物	第二種 特 定 工作物	建築物	第一種 特 定 工作物	第二種 特 定 工作物
第 1 号 用途地域等	○	○	○	○	○	○
第 2 号 道路、公園、広場 等	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
第 3 号 排水施設	○	○	○	○	○	○
第 4 号 給水施設	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
第 5 号 地区計画等	○	○	○	○	○	○
第 6 号 公共公益施設	開発行為の目的に照らし判断			○	○	開発行為の目的 に照らし判断
第 7 号 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
第 8 号 災害危険区域等	×	×	×	○	○	○
第 9 号 樹木・表土の保全 等（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
第 10 号 緩衝帯（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
第 11 号 輸送施設（40ha 以上）	○	○	○	○	○	○
第 12 号 申請者の資力・ 信用	居住用× 業務用小× 業務用大○	小規模× 大規模○		○	○	○
第 13 号 工事施行者の施 工能力	居住用× 業務用小× 業務用大○	小規模× 大規模○		○	○	○
第 14 号 区域内権利者同 意	○	○	○	○	○	○

※ 業務用小…1ha未満、業務用大…1ha以上

(2) 市街化調整区域における開発行為（主として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を除く。）は、法第 33 条の技術基準のほか法第 34 条各号（表 1－3）のいずれかに該当するものでなければ許可されません。

また、許可する場合において必要があると認めるときは、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます（法第 41 条）。

表 1－3 市街化調整区域における開発行為の取り扱い基準

市街化調整 区域におけ る開発許可	第 1 号 開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等 第 2 号 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等 第 3 号 温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等 第 4 号 農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等 第 5 号 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設 第 6 号 中小企業振興のための施設 第 7 号 既存工場と密接な関連を有する建築物等 第 8 号 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 第 9 号 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設 第 10 号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為 第 11 号 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為 第 12 号 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為 第 13 号 既存権利者の開発行為 第 14 号 その他開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為
----------------------------------	--

- (注)・ 法第 34 条の立地上の基準については、開発区域及び開発区域周辺の状況並びに市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別具体的に判断し、許可することになりますので全てが許可になるとは限りません。具体的内容については、事前に開発行為担当課に相談してください。
- ・ 法第 34 条第 14 号北海道開発審査会の議を経るものは、表 1－4 北海道開発審査会付議基準を参照してください。

表 1－4 北海道開発審査会付議基準

開発許可 (法第34条 第14号)	【 個 別 許 可 】
	1 (宗教施設)
	2 (研究施設)
	3 (業務上必要な施設)
	4 (悪臭騒音施設)
	5 (学校(義務教育課程以外を含むもの))
	6 (自動車教習所)
	7 (第一種特定工作物)
	8 (有料老人ホーム)
	9 (地域指定市町村に立地する工場等)
	10 (特定流通業務施設)
	11 (介護老人保健施設)
	12 (第二種特定工作物に係る併設建築物等)
	13 (グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物)
	14 (社会福祉施設)
	15 (医療施設)
	16 (その他)
	【 包 括 承 認 】
	1 (届出ものの住宅等)
	2 (自己の居住用住宅)
	3 (公益施設の住宅、寮等)
	4 (世帯分離による住宅)
	5 (収用対象建築物等)
	6 (地区集会所等)
	7 (災害危険区域等に存する建築物等の移転)
	8 (自己の居住用住宅の建替等)
	9 (1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要な施設)
	10 (第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設)
	11 (産業廃棄物処理施設等に必要な建築物)
	12 (線引決定の日以前の造成宅地)
	13 (グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物)
	14 (風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物)
	15 (学校(義務教育課程のみのもの))

(注) 法第34条第14号については、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当であると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができます。

第5節 市街化調整区域内における建築行為の許可

市街化調整区域内では、原則として、開発行為の許可又は建築許可を受けなければ建築行為を行うことができません。

ただし、法第43条ただし書（表1－5）の規定に該当する建築行為は許可が不要です。また、市街化調整区域において開発許可を受けた開発区域内の土地における建築物及び特定工作物の用途の変更も、建築許可を受けなければ行うことができません（法第42条）。

（1）市街化調整区域内における建築許可の基準

市街化調整区域における建築等については、排水施設の整備や軟弱地盤の対策等について令第36条第1項第1号の基準及び法第34条の規定に基づく「市街化調整区域における開発行為の許可基準」に適合していなければ許可を受けることができません。

（2）建築許可を受けなければならないもの等は表1－5のとおりです。

表 1－5 市街化調整区域での建築許可の取り扱い基準

建築許可 (法第43条)	法第43条ただし書き	許可不要	第1項本文 農林漁業の用に供する建築物の建築等（法第29条第2号） 公益上必要な建築物の建築等（法第29条第3号） 第1項第1号 都市計画事業の施行として行う建築等 第1項第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等 第1項第3号 仮設建築物の新築 第1項第4号 法第29条第4号～第9号に規定された開発行為の区域内における建築行為及び旧住宅地造成事業に関する法律第4条の許可を受けた住宅地造成事業の施行として行われた開発行為の区域内における建築の行為（令第34条） 第1項第5号 通常管理行為、軽易な行為等（令第35条）
	政令第36条	許可基準	第1項第1号 技術基準 イ. 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況並びに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配置されていること。 ロ. 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置がとられていること。 第1項第2号 用途基準 地区計画又は集落地区計画の区域内では、用途がその区域の整備計画に適合していること。 第1項第3号 立地基準 イ. 法第34条第1号、第2号及び第4号から第10号までに規定する建築物等 ロ. 法第34条第11号の規定により道の条例で指定した区域内における、当該条例で禁止された用途以外の建築物等 ハ. 周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として道の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの ニ. 既存の権利者の届出をした者が5年以内に建築する既存建築物（法第34条第13号） ホ. 市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不適当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの

第6節 開発許可等の事務の権限

千歳市内における開発行為等の許可は、千歳市長が行います。ただし、開発審査会の議を経るもの（開発審査会の承認を経て、別に北海道知事が定めたものを除く）については、北海道知事の許可が必要となります。

第7節 公共施設管理者の同意・協議

開発許可申請をしようとする者は、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をし、その同意を得るとともに、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予定者と協議し（法第32条）、これらを証する書類等を許可申請書に添付することとされています（法第30条第2項）。

開発行為に関係する公共施設がある場合には、許可申請に先だち、関係する各管理者と同意・協議を了することが必要です。

第8節 開発許可等の手続き

開発許可又は建築許可の申請から許可まで、及び開発行為の許可を受けてから完了までには、いろいろな手続きが必要となります。

開発許可等の申請から完了までの必要な手続きは、「第2章 許可申請の手続き」を参照してください。

第9節 開発審査会

法では、開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反した者に対する監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してすることとされています。（法第50条）。

これは、第三者機関による公正で専門的な判断を要することから設けられたものであり、北海道開発審査会が設置されています（法第78条）。

また、次の事案についての議決を行う場合には、北海道知事はあらかじめ開発審査会の議を経ることとされています。

- (1) 市街化調整区域に係る開発行為で、都市計画法第34条第14号の規定により、計画的な市街化を図るうえで支障がないと認められるもの又はやむを得ないものとして北海道知事が許可しようとする場合についての議決。
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域における建築行為又は第一種特定工作物の建設で、政令第36条第1項第3号ホの規定により、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、やむを得ないものとして北海道知事が許可しようとする場合についての議決。
- (3) 市街化調整区域内における、個人施行又は組合施行の土地区画整理事業を知事認可の際に、あらかじめ当該事案に議決すること。

第 10 節 関係する他法令等

開発行為を行う場合は、都市計画法以外に他の法令等の規制を受ける場合があります。
これらの関係する法令等の手続きについても、関係機関と十分調整を行ってください。

1. 他法令との関係

(1) 建築基準法

予定建築物等の建築をしようとする場合には、建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。

(2) 農地法

市街化調整区域において、農地転用を行う場合には、農業委員会の許可（面積が 4 ha を超える場合は北海道知事の許可。）が必要となります。

市街化調整区域内の農地における開発行為等の許可を受ける場合には、農地転用許可を得ることが必要となります。この場合、同時許可とすることを原則としています。

(3) 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林を伐採する場合には、あらかじめ千歳市長に届け出なければなりません。また、1 ha 以上の開発行為は、北海道知事の許可が必要となります。

(4) 北海道環境影響評価条例

一定規模以上の宅地開発を行う場合に、その事業が環境におよぼす影響について、定められた項目ごとに事前に調査、予測、評価等を行わなければなりません。

対象となる事業の範囲は、表 1－6 のとおりです。

(5) その他の法律等

道路法、河川法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、文化財保護法、千歳市自然環境保全条例、その他開発行為に関係する法律等がありますので、都市計画法の許可申請とは別に所定の手続きを行ってください。

表 1－6 北海道環境影響評価条例の対象となる事業

手続きの対象となる事業の範囲は、次のとおりです。

手続きの対象となる事業には、必ず環境影響評価を行う「第 1 種事業」と環境影響評価を行うかどうかを判定する手続きを行う「第 2 種事業」があります。

事業の種類等		規模要件	
		第 1 種 事 業	第 2 種 事 業
1 道路	一般国道、道道 市町村道 その他の道路	4 車線以上・10km以上	4 車線以上・長さ 5 km以上10km未満
	林道	幅員6.5m以上・長さ20km以上	幅員6.5m以上・長さ10km以上20km未満
2 河川	ダム	湛水面積100ha以上	50ha以上100ha未満
	堰	湛水面積100ha以上	50ha以上100ha未満
	湖沼水位調節施設	改変面積100ha以上	50ha以上100ha未満
	放水路	改変面積100ha以上	50ha以上100ha未満
3 鉄道等	普通鉄道	長さ10km以上	5 km以上10km未満
	軌道	長さ10km以上	5 km以上10km未満
4 飛行場		滑走路の長さ2,500m以上	1,250m以上2,500m未満
5 発電所	水力発電所	出力 3 万kW以上	1 万 5 千kW以上 3 万kW未満
	火力発電所	出力15万kW以上	7 万 5 千kW以上15万kW未満
	地熱発電所	出力 1 万kW以上	5 千kW以上 1 万kW未満
	風力発電所	出力 1 万kW以上	5 千kW以上 1 万kW未満
6 廃棄物処理施設	最終処分場	埋立面積30ha以上	15ha以上30ha未満
	その他の処理施設	敷地面積30ha以上	15ha以上30ha未満
7 公有水面の埋立て及び干拓		面積50ha超	25ha超50ha以下
8 土地区画整理事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
9 新住宅市街地開発事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
10 流通業務団地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
11 工業団地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
12 住宅団地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
13 農用地造成事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
14 レクリエーション施設		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
15 複合事業		面積100ha以上	50ha以上100ha未満
16 建築物その他の工作物の新設または増改築を目的として行われる一連の土地の形状の変更(1 から15までに掲げる事業を除く。)			面積50ha以上

[経過措置]

上記のほか、経過措置として、当分の間、次の事業を第 2 種事業とみなします。

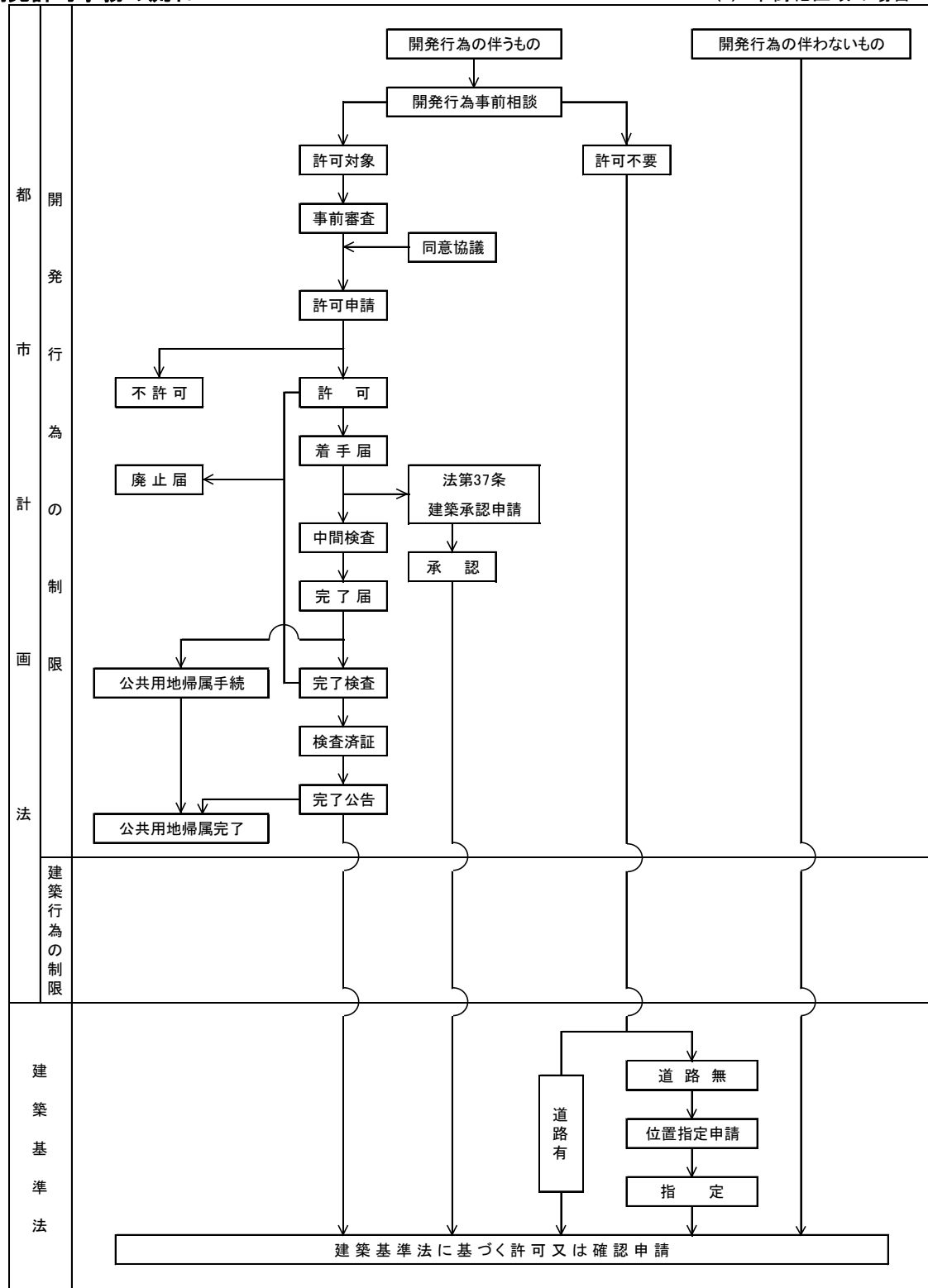
- ① 特別地域等における幅員5.5m以上・延長 5 km以上の一般国道、道道、市町村道、その他の道路
- ② 住宅地等における 4 車線以上・延長 2 km以上の一般国道及び主要な道道
- ③ 特別地域等における湛水面積30ha以上のダム
- ④ 特別地域等における出力 1 万kW以上の水力発電所及び湛水面積30ha以上のダムの新設を伴う水力発電所

第2章 許可申請の手続き

第1節 概要

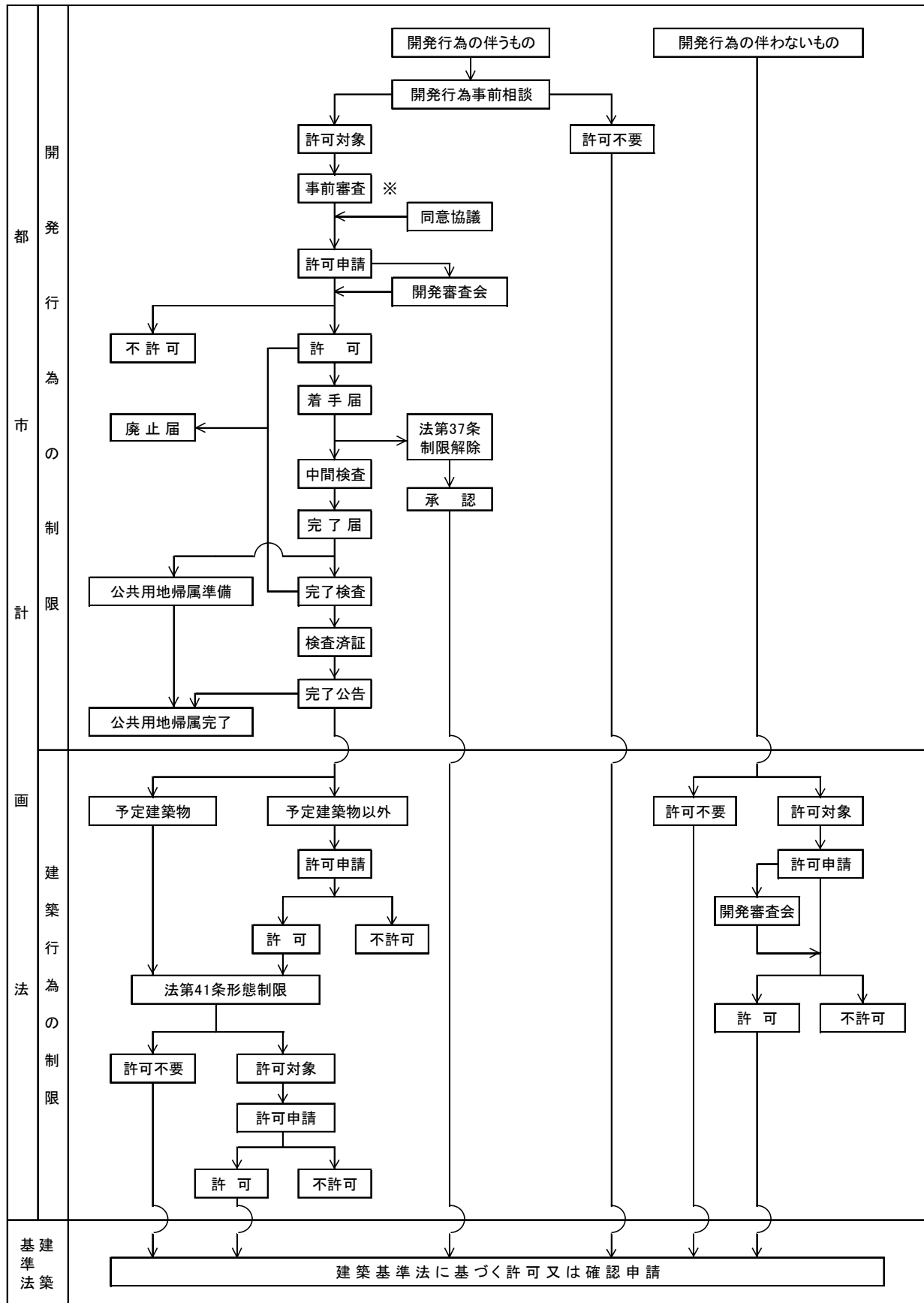
1. 開発許可事務の流れ

(1) 市街化区域の場合



※事前審査は必要に応じて行う。

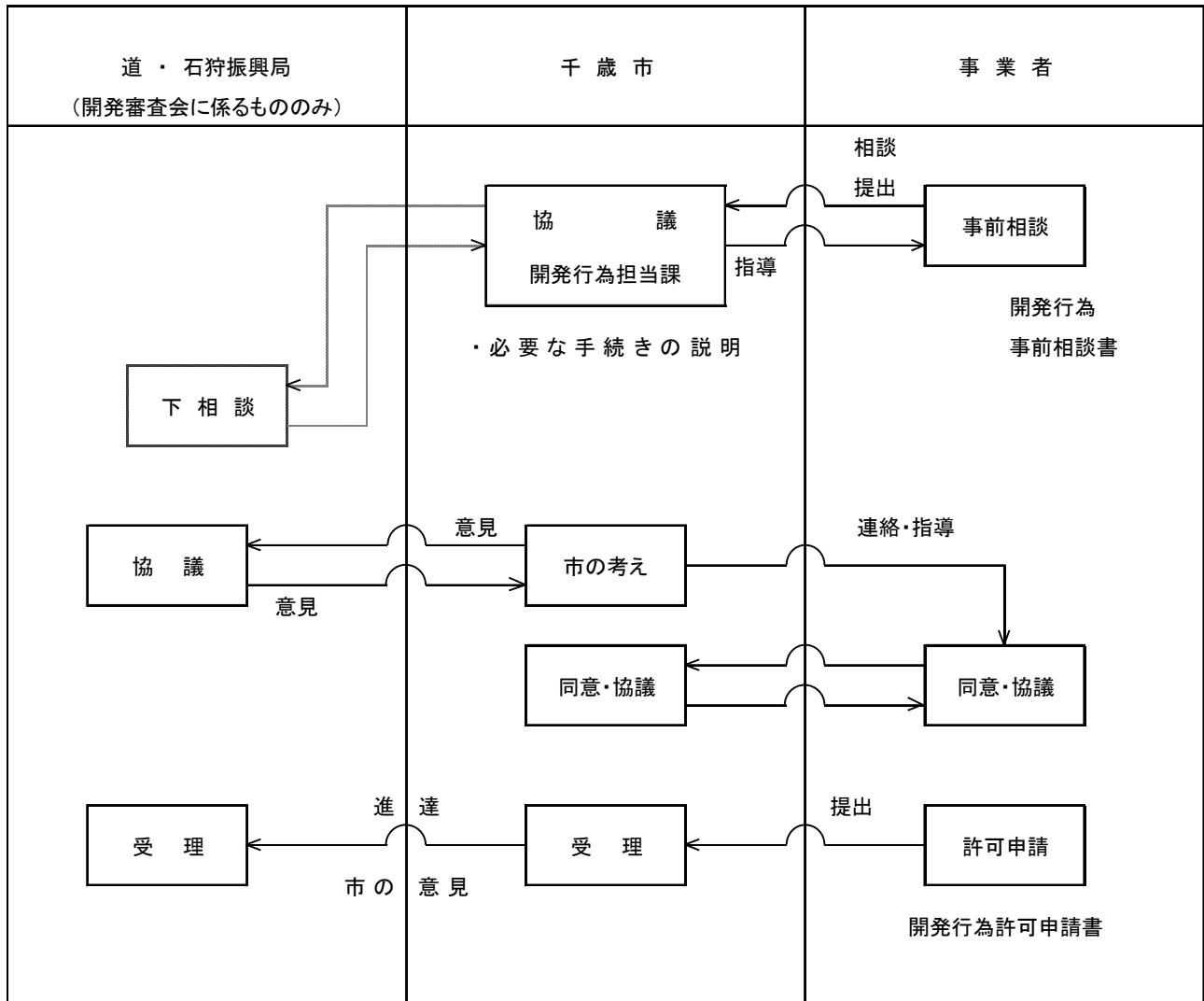
(2) 市街化調整区域の場合



※事前審査は必要に応じて行う。

第2節 開発許可申請前の手続き

1. 許可申請前の手続きフロー



2. 事前相談

開発行為を行おうとする場合には、事前に許可の要否について判断できる資料の提出が必要となります。

なお、市街化調整区域内においては、開発行為のみならず、単なる建築行為についても法による制限がありますので、土地利用についてはあらかじめ相談してください。

(1) 事前相談に必要な資料

- ① 開発行為事前相談書
- ② 位置図
- ③ 現況図または付近見取図
- ④ 土地利用計画図
- ⑤ その他計画の概要がわかるもの（面積・建築物の用途など）

3. 公共施設等の管理者の同意・協議

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をし、その同意を得るとともに、当該開発行為又は当該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りません（法第32条）。

これは、開発行為によって新設や変更される公共施設が、開発事業の施行後においても適正な維持管理を受ける必要があることなどから、将来その公共施設を管理する者と事前に十分な協議をすることとされたものであります。

開発許可の申請を行う前には、当該開発行為に関係がある公共施設の管理者に協議申請を行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面を添付してください。

(1) 開発行為の公共施設等に関する同意・協議先

同意・協議を要する関係部局

同 意 ・ 協 議 事 項	同意・協議すべき関係部局	備 考
道路、河川に関する同意・協議	建設部道路管理課	
下水道施設に関する同意・協議	水道局下水道整備課	
公園施設等に関する同意・協議	建設部都市整備課	
消防施設に関する同意・協議	消防本部警防課	

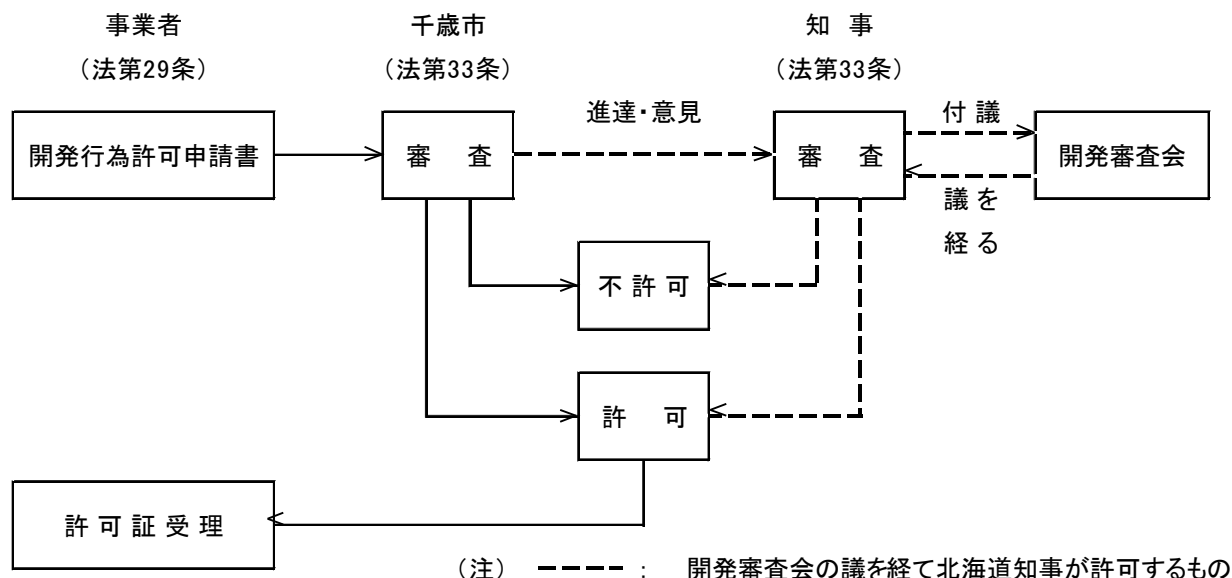
（注）国、道、土地改良区等他の法律に基づく管理者が別にあるときは、それぞれの管理者と協議を行ってください。

(2) 供給施設・輸送施設についての協議

協議を要する機関		
協議事項	協議すべき者	備考
義務教育施設	教育委員会学校教育課	開発区域面積が20ha以上の 場合
水道施設	水道局水道整備課	
電気施設	当該開発区域を含む電気事業者	開発区域面積が40ha以上の 場合
ガス施設	当該開発区域を含むガス事業者	
輸送施設	当該開発区域に係る鉄道事業者、 軌道経営者	

第3節 開発許可申請から許可までの手続き

1. 許可申請から許可までの手続きフロー



2. 許可申請

許可申請をしようとする者は、申請に先立ち、第2節3の同意・協議の手続きを行い、許可申請書の正本、副本に同意・協議を得たことを証する書類及びその必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

(1) 申請図書の作成

許可申請に必要な申請書、設計図、及び添付図書は、法令、規則、千歳市都市計画法施行細則（北海道知事が許可するものにあつては、北海道都市計画法施行細則）、「宅地開発の手引（千歳市）」及び「都市計画法による開発許可制度の手引き（北海道建設部まちづくり局都市計画課発行）」に基づいてください。設計図は、原則として申請図書（別表）の凡例一覧表に定める凡例を使用するものとし、各図面には、図面の名称、図面番号、縮尺、方位（各図面の方位はできる限り合わせて作成してください。）を必ず記載し、これを作成した設計者の記名及び捺印がなければなりません。

なお、申請図書の訂正で軽微なものは、訂正することができます。この場合、訂正する図書が図面、各種計算書及び設計者の資格に関する申告書であるときは設計者の、同意書であるときは同意者の、公共施設等の協議書であるときは協議者双方の、その他の書類であるときは申請者の訂正印を押印する必要があります。

(2) 申請に必要な図書

① 申請に必要な書類

申請に必要な書類は後の第8節に示してあります。

② 提出部数

許可権者により、提出部数が異なります。

許可権者	提出部数
北海道知事	正本1部、副本3部
千歳市長	正本1部、副本1部

3. 許可又は不許可の通知

申請書が提出されますと、申請書類に基づき審査が開始されます。

審査の結果、許可の基準に適合している場合には開発許可証を交付いたします。なお、許可の基準に適合していなかったり、申請書類に不備があり補正されない場合には、不許可の通知をします（法第35条）。

これらの処分に不服がある場合には、北海道開発審査会に対し、審査請求を行うことができます（法第50条）。

第4節 工事着手から完了公告までの手続き

1. 工事着手等

(1) 工事着手届

工事に着手した場合は、工事着手届を速やかに提出してください。

なお、工事等の内容に変更があった場合は、直ちに変更の届出等をしてください。

(2) 開発行為許可済の表示等

開発許可を受けた者は、施行区域の見やすい場所に開発許可済標識を表示してください。

また、標識に記載した事項に変更があった場合には、速やかにその標識を変更してください。

(3) 工事中の留意事項

工事中は下記事項に留意し、必要に応じ指導監督を受けてください。

① 工事の施行にあたっては、開発行為の許可条件を遵守してください。

② 防災工事が本工事に先行して行われる場合は、当該防災工事の完了の確認を受けた後、本工事に着手してください。

③ 設計変更の必要が生じた場合には、当該部分について工事を中止し、速やかに変更の手続きを取ってください。

④ 着手した工事を廃止しようとする場合は、速やかに開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。ただし、工事を途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可の条件として、万

一廃止した場合に必要な措置を要求することとしています。

- ⑤ 工期が遅延したものについては、理由書及び工事工程表を提出してください。
- ⑥ 工事完了検査に備え、各種工事工程について、写真記録を行ってください。
なお、写真記録は、別に定める現場写真撮影要領を参考にしてください。
- ⑦ その他工事の施行にあたっては、別に定める工事の施行に伴う注意事項について留意してください。

2. 工事報告等

工事中は、その進捗状況に応じて擁壁の配筋や道路の路盤状態等について随時中間検査を行います。

なお、各公共施設の中間検査については管理者協議に基づき、各管理者が必要と認めた場合、別途管理者の中間検査を受けてください。

3. 工事完了届出等

開発行為に関する工事が完了したときは、工事完了届出書に必要な図書を添付して提出し、千歳市（知事が許可したものは北海道）の完了検査を受ける必要があります。

また、開発行為に関する工事のうち、公共施設に関する工事を完了したときは、全体の工事と切り離して工事完了検査を受けることができますので、公共施設工事完了届出書を提出してください。

なお、工事出来形を確認するため別途出来形図（土地利用計画図の白図に杭間距離を再測し朱書きしたもの。）を提出してください。

工事完了に必要な提出図書

工事が完了した場合は、速やかに工事完了届出書に必要な図書を添付し提出してください。

なお、公共施設の土地の帰属又は施設の寄付等が必要な場合は、別途関係する管理者に対し、手続きを行ってください。

<開発行為完了に係る提出書類>

工 事 完 了 届 出 の 図 書	
書 類 ・ 図 面 の 名 称	説 明
①『工事完了届出書』	開発申請者の押印をしたもの。
②『位 置 図』	開発位置（朱書）が分かる図面で縮尺が5万分または2万5千分の1程度のもの。
③『土地利用計画図』	許可申請書に添付されている図面（1,000分の1以上）で開発区域を朱書で明記して下さい。
④『完了実測図』（出来高図）	排水、道路の出来高と勾配、区画と公共施設の用地分割数値等（朱書）を記入したもの。
⑤『工事施工状況写真』	撮影位置を図示したもので、開発許可書に添付されている「現場写真撮影要領」に従って作成して下さい。

4. 工事完了検査

工事完了届出後に千歳市（北海道知事が許可したものの場合は北海道）の完了検査を受けます。

- (1) 日程調整のため検査実施日は完了届出書が提出されてから、2週間ほど先になる場合があります。
- (2) 検査当日は、事業者は検査の立会いをしてください。
- (3) 検査当日は、工事内容を熟知している事業者側の担当者を出席させるようにしてください。
- (4) 検査では、許可に係る区域の外周、公共施設の用地及び区画の境界標については現地確認または分筆図（土地家屋調査士の作成したもの）と、申請された工事の内容については完成した出来形と照合のうえ確認します。
- (5) 完了検査実施前には、公共施設等の引継（帰属）に必要な書類の提出等の手続きを完了させてください。

5. 検査済証と工事完了の公告

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合しており、かつ、公共施設等の引継ぎ手続きを行っている場合には検査済証の交付をします。

すべての合格が確認できてから、1週間程度で検査済証が発行され、その後工事完了の公告がなされます。

6. 公共施設の管理及び土地の帰属

工事完了検査に合格すると、検査済証が交付され完了公告がなされます（法第36条第3項）。

これによって、開発行為により設置した公共施設については、完了公告を行った翌日から、千歳市の管理に属することとなります（法第39条）。

また、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合には、完了公告の翌日において従前の公共施設の用に供していた土地は事業者へ帰属し、新たな公共施設の用に供する土地が公共施設管理者へ帰属されることとなります（法第40条）。

管理、帰属等の手続き

公共施設の新設又は変更のある開発行為の場合は、法第32条の協議に基づき、施設の管理及び土地の帰属等施設の引継ぎのための手続きを行っていただきます。手続きについては、工事完了届出書提出時に公共施設管理者に対して行ってください。

また、手続きに必要な図書は、関係する管理者と打合せし、付記「公共施設の管理及び帰属の引継ぎに関する手引きについて」に示す図書を提出してください。

なお、これらの手続きがなされていない場合は、一時、完了検査を保留する場合がありますので留意してください。

付記 公共施設の管理及び帰属の引継ぎに関する手引きについて

1. 都市計画法第39条及び第40条第2項の規定に基づく公共施設の管理、帰属については、都市計画法に基づく開発行為により設置された公共施設の管理・帰属の引継ぎ書によることとし、下記の引継ぎ先に必要な図書を添付し提出してください。

2. 公共施設の管理及び帰属の引継ぎ先

公共施設 区 分	道路・河川	公園・緑地	下水道	調整池
管理・用地の 引継ぎ先	道路管理課	都市整備課	水道局	契約管財課 (管理は道路管理課)

3. 公共施設用地の帰属手続き書類

①『土地登記の承諾書』	正本1部 副本1部	公共施設（道路・公園・調整池等）ごとに承諾書を作成する。
②『印鑑登録証明書』	正本1部 副本1部	承諾書に押印した印鑑の印鑑登録証明書を添付する（3ヶ月以内のもの）。
③『法人登記の謄本』 ※法人の場合のみ	正本1部 副本1部	土地所有者が法人の場合のみ提出する（3ヶ月以内のもの）。
④『土地の地籍測量図』	2 部	公共施設（道路・公園・調整池等）ごとに地籍測量図を作成する。
⑤『土地の登記簿謄本』	正本1部 副本1部	公共施設（道路・公園・調整池等）ごとに分筆登記した謄本を添付する（3ヶ月以内のもの）。

（注）公共施設用地に係る土地登記手続き（土地の分筆、地目変更、根抵当権等の抹消）については、法務局（札幌法務局恵庭出張所：恵庭市京町2 電話32-3057）において行ってください。

なお、その手続きには相当期間を要しますので、工事完了検査の実施までに確実に終わるよう留意してください。

現場写真撮影要領

1. 撮影の目的

工事が適正に施行されたかを後日確認するための資料とすることを目的とし、完了検査において明視できない部分を主体に記録してください。

2. 注意事項

- (1) 工事の進捗に伴い、工事種別ごとに撮影し、工事完了までに整理の上、『工事完了届出書』に添付して提出してください。
- (2) あとで明視できない施工箇所は、確実に撮影してください。
- (3) 写真の大きさは、手札判程度とし A 4 版用紙に工事種別ごとに施工順序に従って貼付（または印刷）し、各写真に説明文を記入してください。
- (4) 撮影は、被写体に適時、スケール、ポール、箱尺等を当て、構造物等の寸法が明確に読み取れるようにし、次の事項を記入した小黒板を写し込んでください。
 - (ア) 工事名 (イ) 工種 (ウ) 撮影年月日 (エ) 位置
 - (オ) 設計寸法 (カ) 実測寸法 (キ) 略図

3. 撮影方法

- (1) 造成地全域及び各構造物の設置状況の明示を行ってください。
 - (ア) 着手前の状況
 - (イ) 完了後の状況（注意）同一場所から撮影してください。
- (2) 工事種別ごとに施工状況及び形状寸法の明示を行ってください。
 - (ア) 構造物の床掘り及び基礎工事の施行状況と形状寸法
 - (イ) 擁壁工（裏込コンクリートを含む）の透土工及び水抜工の施行状況と形状寸法
 - (ウ) 鉄筋コンクリート構造物の配筋状況と形状寸法
 - (エ) のり面保護工、整地工の施行状況
 - (オ) 防災工事とその他工事の施行状況（注意）擁壁工及び透水層は、基礎から高さ 1 メートル増すごとに撮影してください。

工事の施行に伴う注意事項

この許可工事にあたっては、下記の点に注意し実施してください。

記

1. 工事に着手したときは、『開発行為許可済標識』を現場の見やすい箇所に掲示し、その状況写真を添付して速やかに『工事着手届』を提出してください。
2. 許可にあたり附加された条件に違反した場合は、監督処分を受けることがあるので、遵守してください。
3. 工事現場周辺の道路及び住民の交通安全対策について、各種標識、防護柵等の設置など安全に努めてください。
4. 夜間においても、照明標示を行うなどの安全に努めてください。
5. 工事責任者は、常時現場を巡回し、安全の確認を怠らないでください。
6. 非常の際における連絡の方法、応急処置の方法等を現場の作業員にも周知してください。
7. 工事施行のために使用する道路は、使用中努めて破損しないようにし、常に清掃・補修を実施するとともに、工事完了後は直ちに使用前の状態まで復旧してください。
8. 既設道路の横断管理設又は道路沿いで工事を施行する場合は、道路管理者及び所轄警察署長の許可を受けてください。

なお、道路の通行止め、片側通行等の必要がある場合は、所定の交通標識を設置し施行してください。

9. 工事の施行状況は、『現場写真撮影要領』により記録してください。
10. 工事が完了したときは、速やかに『工事完了届出書』に位置図、土地利用計画図、完了実測図（排水施設、道路の出来高と勾配、区画と公共施設用地の分割数値を表示したもの（分筆図））、工事施行状況写真、その他必要な図書を添付して提出してください。

なお、完了に際しては、事業者と現場の整合性について確認してください。

また、現地実測の結果、登記簿上の地積や辺長が異なる場合には、地図地積更正登記をしてください。

11. 検査時期は積雪時期を避けるよう計画してください。
12. 工事の完了公告があるまでは、建築物（特定工作物）は建築（建設）できません。

第5節 開発行為に関連するその他の手続き

1. 開発行為の変更許可

開発許可を受けた後、開発行為の許可内容にさまざまな変更が生じる場合があります。

変更を行う場合には、変更の内容によって変更許可を受けるか又は変更届を提出しなければなりません（法第35条の2）。

(1) 変更許可を受けなければならない変更の内容

次の各号のいずれかに該当する場合には、変更許可申請が必要です。

- ① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域または工区）の位置、区域及び規模を変更する場合。
- ② 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途を変更する場合。
- ③ 開発行為に関する設計を変更する場合。ただし、予定建築物の敷地の形状の変更で予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減を伴うものは、変更届の取扱になります。
公共施設の位置、規模等設計の変更を行うとき、又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更しようとするときは、法第32条の協議または同意の手続きを必要とします。
- ④ 工事施行者を変更する場合。ただし、自己住宅用及び1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為又は工事施行者の氏名・名称又は住所変更は、変更届の取扱になります。
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更をする場合。
- ⑥ 法第34条の該当号及び該当理由が変更となる場合。
- ⑦ 資金計画を変更する場合。

(2) 変更許可申請に必要な図書

開発行為の変更許可を受けようとする場合は、開発行為変更許可申請書の正本、副本に必要な図書を添付し市の開発行為担当課に提出してください。

なお、公共施設の新設又は改変等のある変更の場合は、法第32条に基づく協議等が再度必要となりますので、事前に各公共施設の管理者と打合せを行ってください。

※ 開発行為変更許可申請書は、開発許可申請と同様の手続きで行います。

許可申請時の図書で、変更する部分の書類は、変更後のものを赤字で、変更前のものは黒字で併記し、新旧の対照を明確に表示してください。

2. 開発行為の変更届

開発許可の変更内容が次のいずれかに該当する場合は、開発行為変更届を提出してください。

- (1) 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状を変更する場合（従前の建築予定敷地に対し10分の1未満の増減を伴う場合）。
- (2) 住宅以外の建築物又は第一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㎡未満の場合。
- (3) 工事施行者の変更がある場合。（自己居住用、1ha未満の自己業務用のみ）

- (4) 工事着手予定年月日及び完了予定年月日に変更がある場合。ただし、工期の変更に伴い、資金計画が変更となる場合は変更許可申請を行わなければなりません。

※ 許可申請時の図書で変更する部分については、開発行為変更許可申請書と同様に、変更後・変更前の新旧の対照を明確に表示し、届出書に添付し（変更しない部分の図書の添付は不要）提出してください。

3. 地位の承継

(1) 一般承継人

- ① 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立された法人を指し、開発許可又は建築許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位を承継します（法第44条）。
- ② 一般承継人に事業を継続する意志がない場合は、工事の廃止の届出を行ってください。
- ③ 開発許可または建築許可を受けたものに変更が生じた場合は、遅滞なく開発行為等に基づく地位の承継届出書を提出してください。

(2) 特定承継人

- ① 特定承継人とは、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に係る工事を施行する権限を取得した者で、一般承継人とは異なり、千歳市長または北海道知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます（法第45条）。
- ② 開発許可を受けた者から当該開発許可に基づく地位の承継をしようとする者は、開発許可に基づく地位の承継承認申請書に必要な図書を添付し提出してください。
地位の承継承認が決定したときは、開発許可に基づく地位の承継承認通知書により申請者に通知します。

4. 開発行為の廃止等

(1) 許可申請の取下げ

申請後、許可前に事業を取りやめる場合は、許可申請の取下げ申出書を提出してください。

(2) 開発行為の廃止

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止する場合には、開発行為に係る工事の廃止の届出を行ってください（法第38条）。

なお、工事途中で廃止されますと、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりする恐れがありますので、必要な措置を講じていただきます。

5. 工事完了公告前の建築又は建築承認

開発行為に係る工事の完了公告があるまでの間は、開発許可を受けた申請者のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設することを禁止しています（法第37条）。

ただし、次のような基準に適合する場合は、完了公告の前に建築行為等を認めることができますので、建築承認申請を行ってください。

- (1) 当該工事に伴う災害が生じることのないように、必要な防災措置が講じられていること。
- (2) 申請理由が、次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 建築物等の建築等を宅地造成と同時にを行う場合で、これを切り離して施工することが、不適当と認められる場合であること。
 - ② 開発行為に係る工事の完了前に建築等の工事を行わないと道路や排水施設等を損傷するおそれがあると認められる場合であること。
 - ③ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていないものが、権利を有する土地に権利の行使として自らの建築等を行う場合であること。

※ なお、これらの基準により承認を受けた建築物等は、当該開発行為に係る工事の完了公告があるまでは、当該建築物等の使用は禁止されますので留意してください。

建築等の承認を受けようとする者は、建築承認申請書の正本、副本に必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

建築承認を決定したときは工事完了公告前の建築承認通知書により千歳市長あるいは北海道知事から申請者に通知されます。

承認申請に必要な図書は後の第8節に示してあります。

6. 施行規則第60条証明申請（都市計画法適合証）

おもに、市街化調整区域における建築行為を行う場合、その行為が都市計画法の許可不要等、都市計画法に適合している旨の証明を請求する手続きです。建築確認申請を行う際に、必要に応じてこの証明書を添付してください。

申請図書に添付する公的機関の証明書等は、3か月以内に発行されたものを添付してください。提出部数は2部（正本1部、副本1部）となります。

農地法、農振法、森林法、文化財保護法等、他法令に基づく手続きは、必要に応じて別途行ってください。

○：必ず添付
△：必要な場合あり

名 称	説 明	農家等住宅	農業等施設	既存建替	公益施設	その他
1 申 請 書	細則別記第25号様式	○	○	○	○	○
2 理 由 書	申請に至るまでの経過説明・理由等	○	○	○	○	○
3 地籍図又は地番図	法務局公図又は市税務課地番図	○	○	○	○	○
4 土地の登記簿謄本	全部事項証明書（申請日の3か月以内のもの）	○	○	○	○	○
5 位 置 図	確認申請用で可 1/5000程度	○	○	○	○	○
6 配 置 図	〃 1/1000程度	○	○	○	○	○
7 予定建築物の平面図	〃 1/100程度	○	○	○	○	○
8 予定建築物の立面図	〃 1/100程度	○	○	○	○	○
9 確 約 書	建替えに伴う既存建築物の扱い	△	△	△		△
既存建築物の建築年・面積等の記載された公的書面	建築確認通知書写し・登記簿謄本・課税台帳（名寄せ帳）写し等			○		△
11 現況写真	正本のみ必要			○		△
12 営農証明書等（※）	農業者であることが証明できるもの	○	○			
13 住 民 票	世帯構成（家族状況）を確認するため	○				
14 その他必要な書類	土地・建物に申請者本人以外の権利者がいる際の同意書（印鑑証明は不要）等	△	△	△	△	△

※雇用証明の場合は、雇い主の印鑑証明も必要です。

第6節 建築許可等の手続き

1. 予定建築物等以外の建築等の許可

工事完了公告後に、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません（法第42条第1項）。

ただし、用途地域が定められている地域で、建築基準法の用途規制に適合しているとき、又は予定建築物等の用途を変更することに支障がないと例外的に認めたときには、予定建築物等以外の建築等を行うことができます。

(1) 予定建築物等以外の建築等の許可

次の各号の基準に適合すると認められるときには、建築物等の変更を例外的に許可することができます。

なお、本条による規制は開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されますので許可の申請を行ってください。

① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号及び第2項第1号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第1項第3号（公益的施設）に規定する建築物であるとき。

② 当該申請が法第43条第1項第1号から3号まで、又は第5号に該当するとき。

第1号 都市計画事業の施行として行う建築等

第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等

第3号 仮設建築物の新築

第5号 通常管理行為、軽易な行為等（令第35条）

③ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の建築物の形態等の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合において、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条の規定に準じて例外的に許可したものであるとき。

④ 許可申請に係る建築物または特定工作物が、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當と認められるもの」で次のいずれにも該当する場合

ア 北海道開発審査会付議基準に該当すると認められるもの

イ 許可申請に係る建築物または特定工作物の用途と、法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

※ ④は市街化調整区域における場合のみ

予定建築物等の用途変更等を行おうとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書の正本、副本に必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

建築許可の決定がされたとき、予定建築物以外の建築許可通知書が申請者に交付されます。

申請に必要な図書は後の第8節に示してあります。

2. 開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可等

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の土地においては、建築許可を受けなければ建築物等の新築、改築をし、又はその用途を変更して建築物を建築することができません（法第43条第1項）。

(1) 建築許可

建築許可を受けられる建築物等は、令第36条第1項第1号の基準及び法第34条第1号、第2号及び第4号から第10号の立地基準に該当するものについて、許可を受けることができます。

ただし、法第29条第1項第2号及び第3号、又は、法第43条ただし書の規定に該当する建築行為は許可不要です。

許可を受けようとする者は、建築の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書の正本、副本に必要な図書を添付し、市の開発行為担当課に提出してください。

建築許可の決定がされたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書が申請者に交付されます。

申請に必要な図書は後の第8節に示してあります。

(2) 旭ヶ丘地区について

① 概要

「旭ヶ丘地区」は市街化調整区域ですが、法第34条第11号に基づく北海道条例により区域の指定を受けました。

指定区域内では開発許可や建築許可を受けて建築物を建築することができます。

注）・「旭ヶ丘地区」：旭ヶ丘1～4丁目、日の出4丁目及び、日の出丘の各一部

・旭ヶ丘地区の区域図についてはホームページを参照ください。

② 建ぺい率、容積率：60%、200%

③ 用途地域：無指定（市街化調整区域）

④ 建築可能な建築物

・旭ヶ丘①地区：第二種中高層住居専用地域に建築可能な用途

・旭ヶ丘②地区：第二種低層住居専用地域に建築可能な用途（高さ10m以下）

第7節 その他

1. 標準処理期間（北海道知事が許可するものを除く）

行政手続法に基づく標準処理期間とは、補正や書類不備のない申請が許可されるまでの標準処理期間をいいます。

標準処理期間一覧表

許 認 可 等 の 種 類	根 拠 法 令	標準処理期間
開発行為の許可	法第29条	1 か 月
開発行為の変更許可	法第35条の2	1 か 月
開発行為の建築許可	法第37条第1項	1 か 月
建築制限の許可	法第41条第2項	1 か 月
建築用途の許可	法第42条第1項	1 か 月
調整区域での建築許可	法第43条	1 か 月
許可の地位承認	法第45条	1 か 月

2. 開発許可等申請手数料（北海道知事が許可するものを除く）

開発許可等の申請には、手数料が必要です。

手数料の金額は次のとおりです。市の開発行為担当課において納付書を発行しますので、市役所会計課窓口等で支払い後、領収書を持参してください。領収書を確認後、申請を受付します。

(1) 開発許可申請

開 発 区 域 の 面 積	金 額 （円）		
	自己の居住用住宅	自己の業務用 特定工作物	その他（非自己用）
0.1ha未満	8,600	13,000	86,000
0.1ha以上 0.3ha未満	22,000	30,000	130,000
0.3ha以上 0.6ha未満	43,000	65,000	190,000
0.6ha以上 1.0ha未満	86,000	120,000	260,000
1.0ha以上 3.0ha未満	130,000	200,000	390,000
3.0ha以上 6.0ha未満	170,000	270,000	510,000
6.0ha以上 10.0ha未満	220,000	340,000	660,000
10.0ha以上	300,000	480,000	870,000

(2) 変更許可申請

変 更 内 容	金 額 (円)
次の1から3までの合計金額（ただし、その額が87万円を超える場合は、87万円を限度とする）	
1. 開発行為に関する設計の変更	開発区域面積に応じた開発行為許可手数 ×0.1
2. 新たな土地を開発区域に編入の場合	新たに編入される開発区域面積に応じた 開発許可手数料
3. その他の変更	10,000

※変更の内容により手数料が異なりますので、あらかじめ市の開発行為担当課にお尋ねください。

(3) 地位の特定承継承認申請

自己用（開発面積が1ha未満）	1,700 円
自己用（開発面積が1ha以上）	2,700 円
そ の 他	17,000 円

注）一般承継は手数料不要です。

(4) 開発登録簿の写し交付

1 枚 に つ き	470 円
-----------	-------

(5) 建築物の特例許可申請（法第41条第2項ただし書）

1 件	46,000 円
-----	----------

(6) 予定建築物以外の建築物等許可申請（法第42条第1項ただし書）

1 件	26,000 円
-----	----------

(7) 建築許可申請（法第43条第1項、令第36条第1項）

敷 地 面 積	金 額 (円)
0.1ha未満	6,900
0.1ha以上 0.3ha未満	18,000
0.3ha以上 0.6ha未満	39,000
0.6ha以上 1.0ha未満	69,000
1.0ha以上	97,000

第8節 添付書類等

1. 開発許可申請に必要な図書

< 書 面 1/3 >

法第29条第1項及び第2項

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
1	開発許可 申請書	法-30 規則-15	省令別 記様式 第2	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所・氏名・電話 番号 ○開発区域に含まれる地域 の名称 ○開発区域の面積 ○予定建築物の用途 ○工事施行者住所・氏名 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○自己の居住又は業務の用 に供するものか否かの別 ○法第34条の該当号及び 該当する理由 ○その他必要な事項	○第2章 第7節 参照 ○法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○求積図及び設計説明書の数値と一致すること。 ○それぞれの建築物の延べ床面積を記載するこ と。 ○電話番号を記載すること。 ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定す ること。 ○「自己の居住」、「自己の業務」又は「その他」 と記入し、「その他」の場合は、具体的な目的をカ ッコ書きすること。(例(分譲住宅)等) ○該当理由は、過去の経緯、現在の状態等具体的 に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付す ること。 ○農地法、森林法等、他の法令に基づく許認可等 を要する場合は、その手続き状況を記載 すること。	○	○	○	○
2	法人の登記簿 謄本、定款、 及び印鑑証明 等				○申請者が法人の場合添付すること。	×	○	○	○
3	設計説明書	規則- 16-2	細則別 記第3号	○施行地区名 ○設計の方針 ○工区の区分 ○開発区域内の土地の状況 ○土地利用計画 ○公共施設の整備計画	○開発行為の目的、開発区域内の地形、土質(表 -1参照)出水状況、開発区域と周辺との利便上 の関連、計画人口、街区のとり方、平均的区画割 の規模等の土地利用上特に留意した点を記載す ること。 ○開発区域を工区に分けた場合のみ記載し工区 区分図及び大図を添付すること。 ○工区に分けた場合は工区別内訳書を添付する こと(公共施設の整備計画を含む) 「その他の用地」は、崖面等の未利用地の面積を 記載すること。 ○「給水施設」には、水道の種別を記載すること。	×	○	○	○
4	開発行為の施 行に関する同 意書及び印鑑 証明書並びに 公図の写し	規則-17 -1-(3)	細則別 記第5号	○権利者住所・氏名 ○物件の名称 ○所在地及び地番 ○現況用途 ○面積 ○権利の内容 ○利用目的	○登記簿謄本と一致すること。 ○土地、建物等の区分等を記載すること。 ○申請時における畑、田、原野、山林等の現 況を記載すること。 ○所有権、地上権、永小作権、抵当権等の権 利を記載すること。 ○同意者の印鑑証明書は、極力申請時の3ヵ 月前以内に発行されたものであること。	○	○	○	○

< 書 面 2/3 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住 宅	1 ha 未 満 業 務 地	1 ha 以 上 業 務 地	
5	登記簿謄本	細則-7 -(6)			○開発区域の土地及び工作物、並びに開発行為に関する工事の区域に係る土地及び工作物の登記簿謄本を添付すること。 ○登記簿謄本は、極力申請時の3ヵ月前以内に発行されたものであること。 ○権利者毎の一覧表を添付すること（地番、所有者名、地目、地積、権利関係、同意状況等）。	○	○	○	○
6	公共施設管理者等の同意書	法-30-2			○公共施設管理者には、水道事業者を含む。 ○新たに水道法の適用を受ける水道（上水道簡易水道又は専用水道）によって給水を行う場合は水道事業者の認可指令書又は専用水道の確認書の写しを添付すること。	○	○	○	○
7	公共施設の管理者等に関する協議の経過書	法-30-2	細則別 記第4号		○千歳市が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。また、その場合においても、土地の帰属先は千歳市となっていること。 ○水道、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 ○千歳市が管理及び帰属を受けることとなる公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに、申請者が所有権を取得する等確実に管理及び帰属を行えるようにすること。	○	○	○	○
8	設計者の資格に関する申告書	規則-17 -1(4)	細則別 記第6号		○卒業証明書または卒業証書の写しを添付すること。 ○資格試験合格証の写しを添付すること。	△ (1ha以上は必要)	×	○	○
9	資金計画書	規則-15 -(4)	省令別 記 様式第3	○収支計画 ○年度別資金計画 ○預金残高証明書、融資証明書 細則別 記第9号 ○工種別工事費内訳書	○収支計画と年度別資金計画に記載されている各科目の金額は一致すること。（収支計画には、自己資金、借入金を記載し、借入償還金は記載しないこと。） ○宅地処分収入は、宅地利用計画書と一致していること。 ○自己資金と借入金の合計額は、用地費と工事費の3分の1以上であること。 ○自己資金及び借入金の額は、申請時の10日前以内に発行された金融機関の預金残高証明書及び金融機関等の融資証明書により証明された金額の合計以内であること。	×	×	○	○
10	宅地利用計画書	細則-9 -(4)	細則別 記第7号		○宅地分譲を目的とした場合添付すること。 ○処分方法は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に適合すること。	×	×	×	○
11	申請者の資力・信用に関する書類	法-33-1 -(12)		①法人の登記簿謄本 ②事業経歴書 ③納税証明書 ④会社概要及び関連法人等 ⑤その他許可権者が必要と認めた書類	○個人の場合は住民票を提出すること。 ○法人税又は所得税及び法人事業税とし、滞納がある場合は許可時までには納税すること。 ○例：固定資産の価格の証明書、地主との土地売買契約書の写し、工種別工事費を記載した書類、財務諸表（貸借対照表・損益計算書）	×	×	○	○

< 書 面 3/3 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住 宅	1 ha 未 満 業 務 地	1 ha 以 上 業 務 地	
12	工事施行者の能力に関する書類	法-33-1 -(13)		①法人の登記簿謄本 ②事業経歴書 ③建設業の許可証明書	○JV の場合は協定書を添付すること。	×	×	○	○
13	現況写真			①撮影方向を明記した現況平面図	○開発区域全体が把握できるものを添付すること。	○	○	○	○
14	許可権者が必要と認め指定する図書					○	○	○	○

< 図 面 等 1/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
1	開発区域 区域図	1/50,000 以上	規則-17 -1-(1) 規則-17 -2	①開発区域の位置（朱書すること） 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緯、名称 ⑤方位、縮尺を入れること。	○原則として 1/25,000 又は 1/50,000 の用途地域の明示されている（色分けされた）都市計画総括図を使用すること。（都市施設も入っていること。） ○位置図は開発区域がその都市における位置付を説明するものであることで極力切らないこと。（やむを得ず図面を切ったときは、方位、縮尺を忘れないようにすること。）	○	○	○	○
2	開発区域 区域図	1/2,500 以上	規則-17 -1-(2) 規則-17 -3	①土地の地番及び形状（現況図と地番図を重ねたもの） ②開発区域、市町村界、町又は字界、都市計画区域界	○開発区域周辺も必ず入れること。 ○開発区域は朱線で明示すること。 ○方位・縮尺を記載すること。 ○町又は字界の名称を記載すること。	○	○	○	○
3	現況図	1/ 2,500 以上	規則-16 -4	①地形、建築物及び工作物 ②開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺 ③開発区域及び開発区域周辺の公共施設等（色分け又は凡例を記載） 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 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	○等高線は 2m の標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の状況も記載すること（区域外のこと） ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が 1 ha 以上の開発行為について記載すること ○区域界を朱書し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及び管理者毎に凡例、色分けをして記入すること。	○	○	○	○
4	地番図 （求積図）	1/1,000 以上	細則-7 -（7）	①地番及び土地所有者 ②開発区域求積図 ③新旧公共施設求積図（許可権者が必要と認めたとき） ④区画割求積図（許可権者が必要と認めたとき）	○求積方法を明らかにし、算式も明示すること。 ○開発区域周辺の地番、土地所有者名も記入すること。 ○地番に土地所有者名を記載すること。 ○公図の調査年月日を図面に記載すること ○開発区域を朱書し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設管理者名も地番に記載すること。	○	○	○	○
5	土地利用 計画図	1/1,000 以上	規則-16 -4	①開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺 ②公共施設の位置及び形状 ③予定建築物等の敷地の形状 ④敷地に係る予定建築物等の用途及び敷地の規模 ⑤公益的施設の位置 ⑥樹木又は樹木の集団の位置 ⑦緩衝帯の位置及び形状 ⑧工区界 ⑨分譲の場合は宅地の整理一連番号 ⑩凡例	○凡例毎に極力図面を見やすくするため着色すること。 ○工作物も省略せず記載すること。（寸法、材質、高さ、延長等を記入） ○盛土のり面…緑色、切土のり面…茶色、河川等…水色、擁壁…赤、宅盤…黄、敷地内通路…橙については、指定の色とし、薄く着色すること。 ○区域界を朱書し、方面、縮尺を明記すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、延床面積、用途、構造を記載すること。	○	○	○	○

< 図面等 2/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
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（朱書）、 方位及び縮尺 ②切土又は盛土をする土地 の部分（着色） ③崖又は擁壁の位置 （※「崖」とは、地表面が水 平面に対し 30 度をこえる角 度をなす土地で硬岩盤（風化 の著しいものを除く。）以外 のものをいう。） ④道路の位置、形状、幅員 及び勾配 ⑤工区界 ⑥表土の復元等の措置 ⑦縦横断線の位置及び記号 ⑧その他必要な測点、ベン チマーク、施設等	○切土又は盛土をする土地の部分で表土の復 元等の措置を講じるものがあるときは、その 部分を明示すること。 ○現況図を利用して作成すること。 ○着色について凡例をつけること。 ○擁壁にあっては、擁壁の種類、高さ、延長、 材料等を記入すること。 ○造成計画断面図を作成した場合は、その断 面箇所を明記すること。 ○切土…淡い黄色（色鉛筆可） ○盛土……淡い桃色 ○表土の復元等の措置…橙色のハッチ ○擁壁…赤 ○公園・緑地…淡い緑 ○排水路…水色	○	○	○	○
7	造成計画 断面図	1/1,000 以上	規則-16 -4	①縦横断面線記号 ②のり面の処置について（例 ：張芝） ③基準線、区域界位置 ④現地盤面と計画地盤面及 び地盤高 ⑤崖、擁壁、道路等の位置、 形状形質、勾配、寸法等及び 記号 ⑥ボックスカルバート、暗 渠排水その他構造物の位置、 形状及び記号	○高低差の著しい箇所について記載すること。 ○断面箇所は造成計画平面図に明記すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括した ものであること。	○	○	○	○
8	崖の断面図	1/50 以上	規則-16 -4	①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） ②切土又は盛土をする前の 地盤面 ③崖面の保護の方法	○切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる 高さが 1 m 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ずる高さが 2 m を超え る崖について作成すること。	○	○	○	○
9	擁壁の断面 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基礎くいの位置、材料及 び寸法 ⑧展開図 ⑨水抜穴の位置、材料、径、 及び裏込排水材の材料、形 状	○鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要 ○認定擁壁を用いるときは、認定書（写し）、 認定書に付記してある仕様書、認定を受けた ときの擁壁の一般図、配筋図が必要	○	○	○	○

< 図面等 3/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
10	排水施設 計画平面図	1/500 以上	規則-16 -4	①排水区域の区域界 ②排水施設の位置、種類、 材料、形状、内のり寸法、 勾配 ③水の流れの方向 ④吐口の位置、種類、材料、 形状、内のり寸法、高さ、 延長等 ⑤放流先の名称、断面 ⑥流量計算書との照合符号 ⑦擁壁の位置、種類、高さ、 延長 ⑧開発区域外の排水施設	○集水区域を明示のこと（集水水系別及び管 毎の色分け） ○凡例を付けわかりやすくすること。 ○方位、縮尺、開発区域（朱書）を記入す ること。 ○必要に応じて地区外も記入すること。	○	○	○	○
11	排水施設 構造図	1/50 以上	細則-7- (7)	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、人 孔、雨水樹、吐口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのかわかりやすくすること。	○	○	○	○
12	流末水路 構造図	1/50 以上	細則-7- (7)	①放流先の水路、河川の構 造詳細図（常水面も表示） ②放流口の排水施設の構造 詳細図	○調整池の場合はその構造を明示すること。	○	○	○	○
13	道路定規図	1/50 以上	細則-7- (7)	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、 寸法、洗面保護 ③雨水樹及び取付管の形状 ④埋設管及び人孔の位置、 勾配、形状、寸法、材質 ⑤道路の横断勾配 ⑥植樹樹の位置、形状、寸 法 ⑦幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示すること。 ○のり面があるときは、その処置についても 記載すること（例：張芝。）	×	○	○	○
14	道路横断面図	1/100 以上			○許可権者が必要と認めたときに添付するこ と。	×	○	○	○
15	道路縦断面図	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	細則-7- (7)	①距離、測点 ②地盤高、計画高 ③基準線 ④切盛の高さ ⑤勾配及び道路排水計画高 ⑥構造物の種類、位置、形 状、材質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。 ○幹線街路、主要区画道路（幅員9m以上）、 特殊道路及び4%以上の勾配のある道路につ いて作成すること。	×	○	○	○
16	防災工事 計画平面図	1/1,000 以上		①方位、縮尺、開発区域の 境界（朱書） ②地形（等高線等） ③計画道路等の位置等 ④防災施設の位置、形状、 寸法、名称、材質 ⑤防災施設の設置時期及び 期間 ⑥軟弱地盤除去位置、除去 深さ ⑦表土の除却位置 ⑧工事中の雨水、排水経路、 工事中用防災施設 ⑨擁壁、工作物等の位置、 形状、材質、内のり寸法	○必要に応じて防災計画図書を別途作成する こと。	×	○	○	○

< 図面等 4/4 >

添付 順序	図書の 名称	縮 尺	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	自 己 用			非自 己用 (そ の 他)
						住宅	1 ha 未満 業務 地	1 ha 以上 業務 地	
17	防災施設 構造図	1/50 以上		○防災施設構造詳細図	○防災調節池、調整池、沈砂池、仮排水路、暗渠排水及び洗面保護等防災施設について作成すること。	×	○	○	○
18	給水施設 計画平面図	1/500 以上	規則-16 -4	①開発区域の境界（朱書）、方位、縮尺 ②給水施設の位置、形状、材質及び内のり寸法 ③取水方法及び位置 ④消火栓の位置及び種類 ⑤ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状形質	○排水計画平面図にまとめて図示してもよい。	×	○	○	○
19	下水道縦断面 図（雨水、 汚水、放流 等）	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	規則-16 -4 細則-7- (7)	①人孔の種類、形状、位置、間隔 ②排水管の勾配、管径、土被、管底高 ③地盤高、計画地盤高	○道路計画縦断面図にまとめて図示してもよい。	○	○	○	○
20	構造計算書				○鉄筋コンクリート擁壁、無筋コンクリート擁壁その他橋梁等の構造物を設置するときを作成すること。 ○国土交通省等の図面等を使用したときはその写しを提出すること。 ○沈下、地耐力等についても作成すること。	○	○	○	○
21	安定計算書				○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				○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					○	○	○	○
24	予定建築物 及び工作物 等の立面及 び平面図	1/100 以上	細則-7- (7)	①方位、縮尺、凡例 ②間取 ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延面積及び建築面積（計算式も記入） ⑧建ぺい率及び容積率 ⑨軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則 4 面以上の立面図 ○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。	○	○	○	○ (分 譲用 は不 要)
25	その他の公 共公益施設 計画平面図	1/100 以上				×	○	○	○
26	仕 様 書				○北海道の土木工事共通仕様書に準じて工事を実施する場合は不要。	○	○	○	○
27	その他の工 作物につい ての詳細図	適 宜				○	○	○	○
28	その他許可 権者が必要 と認め指示 する図面		細則-7 - (9)		○残土処理場等	○	○	○	○

※図面は、極力まとめて図示し枚数を少なくし、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

2. 建築許可申請に必要な図書

< 書 面 >

法第41条第2項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	市街化調整区域 内等の土地にお ける建築物の建 築特例許可申請 書	法-41-2	細則別 記 第16号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発行為許可番号及び年月日 ○建築物を建築しようとする土地の所在、 地番及び面積 ○建築物の用途 ○開発許可の際付した建築物の制限の内容 ○申請の内容 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項	○第2章第7節参照 ○番地等まで記載すること。法人名、代表者名は 登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しを添付すること。 ○数値が図面と一致すること。 ○用途は具体的に、全て記載すること。 ○開発許可書から転記すること。 ○申請しなければならなくなった経緯、理由等を 具体的に記載し、建築物等の内容、概要等を記載す ること。（書ききれないときは別紙に記入すること。） ○工事の規模等から適切な期間とすること。 ○他の法令に基づく許認可等を要する場合は、そ の手続き状況を記載すること。
2	理由書及び必要 に応じて根拠と なる資料				
3	その他許可権者 が必要と認め指 定する図書			○許可書の写し ○登記簿謄本 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画図	

< 図 面 >

法第41条第2項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則-15-(2)		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	付近見取図	細則-15-(1)		開発行為許可申請の現況図に準ずる	
3	敷地現況図	細則-15-(1)		開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)崖及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置が保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。
4	建築物の各階平面図	細則-15-(3)		①方位、縮尺、凡例 ②間取 ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積（計算式も記入） ⑧建ぺい率及び容積率	○床面積、延べ面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。
5	建築物の立面図	細則-15-(3)		①方位、縮尺、凡例 ②開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則として4面以上の立面図

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。※図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

3. 予定建築物等以外の建築等許可申請に必要な図書

<書 面>

法第42条第1項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書	法-42-1	細則別記 第17号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物を新築し、若しくは新設しようとする土地又は改築し、用途を変更しようとする建築物の存する土地の所在、地番及び面積 ○予定建築物の用途 ○予定建築物の変更の申請内容 ○その他必要な事項	○第2章第7節参照 ○番地等まで記載のこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しを添付すること。 ○数値は図面と一致すること。 ○許可されている用途を記載すること。 ○具体的に記載すること。 ○建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の新築、改築又は用途の変更をすることについて、他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料				
3	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○許可書の写し ○登記簿謄本 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画図	

<図 面>

法第42条第2項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則-16		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	付近見取図	細則-16		開発行為許可申請の現況図に準ずる	
3	敷地現況図	細則-16		開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)崖及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置が保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。
4	建築物の各階平面図	細則-16		①方位、縮尺、凡例 ②間取 ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) ⑧建ぺい率及び容積率	○床面積、延べ面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。
5	建築物の立面図	細則-16		①方位、縮尺、凡例 ②開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則として4面以上の立面図

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。※図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

4 . 建築許可申請に必要な図書

<書 面>

法第43条第1項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	法-43-1	省令別記 第9号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積 ○建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途 ○改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途 ○建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号からホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由 ○その他必要な事項	○第2章第7節参照 ○番地等まで書くこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○数値は図面と一致していること。登記簿が添付されているときは、地番が一致していること。 ○具体的に記載すること。 ○理由は、申請が必要となった経緯等を具体的に記載すること。必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続き状況を記載すること。
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料				
3	土地所有者等の同意書及び印鑑証明				○開発行為許可申請に準じること。
4	登記簿謄本	細則 17-(1)			○開発行為許可申請に準じること。
5	排水施設が令第36条に該当することが確認できる図書	細則 17-(2)		○調書、図面 ○水理計算書	
6	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○現況写真 ○資金計画書	

<図 面>

法第43条第1項

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則 17-(3)		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	地 番 図	細則 17-(4)		開発行為許可申請の開発区域図に準ずる	
3	付近見取図	省令-34-2		開発行為許可申請の現況図に準ずる	
4	敷地現況図	省令-34-2		開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界線、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)崖及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置及び保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。 ○土地利用計画図、排水施設計画平面図に分けてもよい。
5	宅地断面図			①排水の方向が記載されていること。 ②予定建築物の位置を記載すること。	
6	工作物の詳細図				
7	水路断面図				○既設の整備状況が確認できるものであること。
8	建築物の各階平面図	細則 17-(5)		①方位、縮尺、凡例 ②間取 ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積、及び建築面積（計算式も記入） ⑧建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率及び容積率の計算式を記入すること。
9	建築物の立面図	細則 17-(5)		①方位、縮尺、凡例 ②開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則として4面以上の立面図

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。※図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

5. 建築承認申請に必要な図書

<書 面>

法第37条

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	建築承認申請書	法-37	細則別 記第 15 号	○申請年月日 ○申請者の住所、氏名、電話番号 ○開発許可を受けた者の住所及び氏名 ○開発区域の名称 ○開発許可番号及び年月日 ○開発区域の面積 ○建築申請地区面積 ○予定建築物の用途 ○開発行為中に建築する理由 ○他の法令による建築制限地域又は地区の名称 ○戸数及び面積 ○構造 ○工期	○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○専用住宅の場合は開発区域の面積と同一となるが、ゴルフ場の場合等は、土地利用計画の数値及び図面と合わせることを。 ○この申請する建築物を具体的に記入すること。 ○申請するに至った経緯を具体的に記載すること。 ○都市計画法第 41 条の制限を受けている場合はその内容を記載すること。 ○図面と一致すること。 ○図面と一致すること。 ○工程表と一致すること。
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料	細則 13-(1)			○手戻り等を理由にするときは、具体的に記載すること。 ○ゴルフ場などの大規模な工事においては、建築物毎に詳細に手戻り数量等を具体的に記載すること。 ○大規模な工事においては、防災工事が完了していることを確認できる資料を添付すること（写真、出来高調書、その他）。
3	工 程 表	細則 13-(2)			○開発行為の工程表 ○建築行為の工程表
4	工事施行状況写真	細則 13-(3)		○撮影位置図にて、写真と整合をとる。	○仮設の調整池や排水施設の完了状写真を添付すること。
5	同 意 書				○開発行為者と異なる場合は、建築することについて開発行為者の同意書、印鑑証明書を添付すること。
6	許可書の写し	細則 13-(4)			

<図 面>

法第37条

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	位 置 図	細則 13-(5)		開発行為許可申請の位置図に準ずる	
2	土地利用計画図	細則 13-(6)		開発行為許可申請の土地利用計画図に準ずる	
3	建築物の各階平面図	細則 13-(7)		①方位、縮尺、凡例 ②間 取 ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積 ⑧建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率及び容積率の計算式を記入すること。
4	建築物の立面図	細則 13-(7)		①方位、縮尺、凡例 ②開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則 4 面以上の立面図
5	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○手戻りが説明できる図面	

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。※図面は、見やすいことが重要であるので必要により明示内容、縮尺を適宜変更してよい。

6. 承継承認申請に必要な図書

<書 面・図 面>

法第45条

添付 順序	図書の名称	法 令	様 式	明示すべき事項	注 意 事 項
1	開発許可に基づく地位の承継承認申請書	法-45	細則別記第19号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○開発区域に含まれる地域の名称 ○被承継人の住所及び氏名 ○承継年月日 ○承継の理由 ○工事予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項	○第2章第7節参照 ○番地等まで記載すること。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しと一致すること。 ○開発許可書の区域と一致すること。 ○必要に応じて根拠となる資料を添付すること。
2	開発許可書の写し	細則-19-(3)			
3	土地の所有権、工事施工に関する権限等取得したことを証する書類	細則-19-(4)		○登記簿謄本 ○開発行為の施行に関する同意書及び印鑑証明書 ○契約書 ○協定書	○当初の許可申請者の同意等（権限の移譲）についての書類があることが望ましい。
4	承継人が法人の場合には、法人の登記簿謄本及び定款等				
5	資金計画書	細則-19-(1)	省令別記様式第3		
6	申請者の資力信用に関する書類	細則-19-(2)		○納税証明書 ○固定資産の価格の証明書（法人にあっては財務諸表） ○預金残高証明書（融資額証明書） ○事業経歴書 ○売買契約書の写し	○必要と認められる書類を添付すること。その他に資力信用に関する書類が必要と認められる書類もあれば提出すること。 ○工種別工事費を記載した書類
7	その他許可権者が必要と認め指定する図書				
8	開発区域位置図	細則-19-(5)			
9	地 番 図	細則-19-(6)			
10	土地利用計画図	細則-19-(7)			

表-1

土 質 の 分 類 表

土 質 の 名 称	性 状
硬 岩	掘削に発破使用が有効な岩
軟 岩	掘削にブルドーザーに装置したリッパが有効に使用できる程度の頁岩、凝灰岩等で風化の著しくないもの
風 化 の 著 し い 岩	硬岩、軟岩で風化の著しいもの
転 石 交 じ り 土 砂 利 交 じ り 土	硬岩、軟岩が20%以上混入する土砂等
普通土、火山灰、砂交じり土 粘土交じり土、硬質粘土	掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できる程度の土砂
泥 炭 、 軟 弱 粘 土	掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できない程度の土

表-2

申請図書の凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線	---○---	雨 水 管 渠	→	雨水角形人孔	□
工 区 境 界	第 1 区 第 2 区	汚 水 管 渠		污水角形人孔	■
街 区 番 号	1-1 FH=	合 流 管 渠		河 川	→
宅 地 番 号	1-1 FH=	既 設 管 渠	→	法 面	▽
公 共 公 益 用 地	1-1 FH=	横 断 暗 渠	種 別	間知ブロック積擁壁	H=2.5
造成計画高	1-1 FH=	円 形	○ 内 径	重力式擁壁	H=3.0
敷地面積	1-1 FH=	馬 蹄 形	○ 巾×高さ	R C 擁 壁	H=3.0
B M	TBMH=10,000	矩 形	□ 巾×高さ	給 水 管	φ
位 置	□	卵 形	▽ 呼び名	制 水 弁	→
高 さ		U型側溝及び寸法	U-○○	消 防 水 利 施 設	消火栓、防水水槽は実在の②、③形にする
道路番号及び幅員	8 6.5 道路番号 幅員	開 L型側溝及び寸法	L-○○	階 段	→
勾 配、延 長	i=3.0% ℓ=30.00	開 Lu型側溝及び寸法	LU-○○	ガ ー ド レ ー ル	(...)
変 化 点	○	渠 グレーチング側溝	巾×高	ガ ー ド フ ェ ンス	→
管 番 号	雨水 ○	そ の 他 開 渠	巾×高さ	落 石 防 護 柵	→
管 径	○ i = L =	樹 類	→	車 止 め	可動式又は固定式
勾 配	污水 ○	雨 水 円 形 人 孔	○	樹 木	× × × ×
管 延 長	□ i = L =	汚 水 円 形 人 孔	●	緩 衝 帯	→
流 水 方 向	→				