

御殿場市開発行為等事務処理要領

(趣旨)

第1 この要領は、都市計画法第3章第1節に係る開発許可制度の事務処理に関し、関係法令及び関係通達等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(関係法令の略称)

第2 この要領においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）を、それぞれ法、政令、省令、条例及び規則という。

(開発行為予備審査)

第3 規則第2条の規定による開発行為の許可に当たっては、許可の申請前に、次により開発行為予備審査（以下「予備審査」という。）を行うものとする。ただし、御殿場市土地利用事業指導要綱（昭和63年御殿場市告示第73号。）第5条の規定による承認を受けた事業については、この限りではない。

(1) 開発行為予備審査依頼書（様式第1号）に添付する図書は、次のとおりとする。

ア 開発計画概要書（様式第2号）

イ 法第34条各号のいずれかに該当する理由を示す書面（市街化調整区域の場合のみ。作成要領は別表1による。）

ウ 位置図（作成要領は別表2による。）

エ 案内図（作成要領は別表2による。）

オ 現況平面図（作成要領は別表2による。）

カ 公図写（作成要領は別表2による。）

キ 土地利用計画平面図（作成要領は別表2による。）

ク 全体求積図（作成要領は別表2による。）

ケ 接続道路の概要及び改修計画書（必要に応じて現況交通量及び予想発生交通量等を示し、道路改修の可否について検討すること。）

コ 流末水路の改修計画書（放流先河川の流下能力を示し、河川改修の要否について検討すること。ただし、開発区域面積1,000㎡未満の開発行為を除く。）

サ 現況写真（大きさは手札判程度とする。）

シ その他市長が必要と認める図書（作成要領は別表2による。）

(2) 予備調査は、開発行為予備審査の依頼（様式第3号）により、書類審査及び現地調査を行うものとする。

(3) 現地調査は、市関係各課及び予備審査依頼者の立会いの上で、次の事項について調査するものとする。

ア 地域及び地区の確認

- イ 開発区域に存在する歴史的機能、自然的機能の役割
 - ウ 開発区域内及び周辺のがけ崩れ及び出水の状況
 - エ 開発区域内の土地の地盤の状況
 - オ 開発計画により予想される各種公害の発生の有無
 - カ 開発計画の需要に対する既設の水道若しくはその他の給水施設の能力又は市の給水計画に対する適合性
 - キ その他必要とされる公共施設の設置の見通し
 - ク 開発区域内の下水（汚水及び雨水）を適切に排出できる開発区域外の排水施設等の有無及び放流先までの距離と対策
 - ケ 樹木の保存計画及びその適否
 - コ 消防水利の存在の有無
 - サ 開発行為及び建築行為に必要な工事用重機その他の車両の進入路の有無及び安全性
 - シ 工事期間中に必要とされる防災対策
 - ス 開発行為及び建築行為をするに当たって必要とされる他の法令の許認可等の種類
- (4) 予備審査の意見書（様式第4号）に基づき、他の法令との関連から特に重要と認められるものについては、関係機関と調整を図るものとする。
- (5) 予備審査が終了したときは、意見書を添えて決裁を受け、その結果を開発行為予備審査の結果について（様式第5号）により、予備審査依頼者に通知するものとする。
- (6) (5)の通知は、通知した日から3年以内に開発行為の許可申請を行わない場合は、その効力を失うものとする。
- (7) 開発行為の許可申請前において、法令等の改正があった場合は、必要に応じて再度予備審査を行うものとする。

（開発行為の許可申請）

第4 規則第2条の規定による開発行為の許可に関しては、次により行うものとする。

- (1) 規則第2条第7号の市長が必要と認めるものは、次の書類とする。
- ア 措置対応書（様式第6号）
 - イ 法第32条の規定に基づく同意、協議について（様式第7号）
 - ウ 給水承諾書
 - エ 資金計画書（自己の居住又は業務の用に供するものの建築等を目的とする開発行為で開発区域が1ヘクタール未満のものを除く。）
 - オ 法第34条のいずれかに該当する理由を示す書面（開発区域が市街化調整区域にある場合に限る。）
- (2) 申請書の審査は、開発行為審査表（様式第8号）により行い、特に重要と思われるものについては関係機関と協議し意見を求め、開発行為審査表に記載して

おくものとする。

(3) 法第79条の規定に基づき、許可に際して付す条件は、次のとおりとする。

ア 工事を着手する場合には、工事着手届に工程表を添えて提出すること。なお、当該工程表より工事が遅れた場合は、遅延理由書を提出すること。

イ 工事完了後、掘削等の特別な方法によらなければ形状、寸法等が確認できない箇所については、各工程が明確に判定できるよう写真を撮影しておくこと。

ウ 工事を廃止する場合には、開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出し、工事により損なわれた公共施設の機能の回復を図ること。また、防災上必要な措置を行うこと。

エ 工事の施工中は、災害防止措置を十分行うとともに、工事の施工中に土質の変化、湧水、地盤沈下、その他の障害が生じた場合は、その状況に即応して災害防止に対処すること。

オ 道路施設以外の電柱等の工作物は、道路敷以外に設置すること。

カ 土地の境界には表示等を設け、その境界を明確にすること。

キ 工事を施工する場合には、防災工事を先行させること。

ク 開発行為許可標識を、工事の着手を届け出た日から完了公告の日まで掲示すること。

ケ 許可のあった日から起算して2年以内に工事に着手しない場合は、許可を取り消すことがあること。

コ その他、都市計画法上必要があると認められること。

(開発行為の変更許可)

第5 規則第5条の規定による開発行為の変更の許可が申請されたときは、開発行為変更審査表(様式第9号)によるものとする。

(開発行為の技術基準)

第6 開発許可に係る技術基準に関しては、法、政令、省令、御殿場市開発行為技術基準によるものとする。

(写真の整備)

第7 工事の各工程の写真の撮影については、御殿場市開発行為写真整備基準によるものとする。

(工事完了の検査)

第8 規則第10条の規定による工事完了の届出があったときは、次により検査を行うものとする。

- (1) 規則第10条に規定する書類のほか、次の書類を添付するものとする。
 - ア 実質工程表
 - イ 品質管理表
- (2) 工事完了検査は、書類審査及び現場検査を行うものとし、検査の結果を開発行為に関する工事の完了検査（再検査）結果書（様式第10号）に取りまとめておくものとする。ただし、市長が必要と認めたときは、関係機関及び関係者の立会いを求めるものとする。
- (3) 手直し工事等の指示があった場合の手直し工事（指示事項）完了報告書（様式第11号）に添付する図書は、次に掲げるとおりとする。
 - ア 手直し工事箇所の位置図（造成計画平面図を利用すること。）
 - イ 工事前及び工事完了後の写真
- (4) 手直し工事については、再検査を行うものとする。なお、写真で手直しの内容が確認できる場合は、現場検査を省略できるものとする。
- (5) 検査又は再検査の結果、開発行為に関する工事が当該開発行為の内容に適合していると認めたときは、省令第30条に規定する開発行為の工事の検査済証を開発者に交付するものとする。
- (6) 規則第11条に規定する工事完了の公告をしたときは、開発事業者にその写しを交付するものとする。

（開発区域内における建築等制限の解除）

第9 規則第12条の規定による建築等制限の解除承認申請が提出されたときは、開発区域内における建築等制限解除審査表（様式第12号）により審査及び現場検査を行うものとする。この現場の検査の要領は、第8の(2), (3), 及び(4)に準ずるものとする。

（建築等制限の解除の基準）

第10 建築等の制限の解除の基準は、次に掲げる事項のいずれかに該当し、安全上支障がなく、かつ、開発行為が許可どおり行われると認められる場合に行うものとする。ただし、公共施設に関する工事が完了しているもの又は公共施設に関する工事が完了していないもののうち施工上等の理由により止むを得ないもので、工事の進捗状況等により確実に完了すると認められるものに限る。

- (1) 住宅地造成等で、集会所、汚水処理場その他の公益的施設を先行的に建築するもの
- (2) 開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し、建築等の工事に着手しなければ開発行為に関する工事が完了しないもの
- (3) 開発行為に関する工事の完了前に建築等に着手しなければ工事に著しい手戻りを生ずるもの

- (4) 収用対象事業の施行により移転又は除去するために必要となったもの
- (5) その他特に必要があると認められるもの

(工事廃止の届出)

第11 規則第13条の規定による開発行為に関する工事の廃止届の受理に関しては、次により行うものとする。

- (1) 工事廃止の届出があったときは、開発行為工事廃止届受理審査表（様式第13号）により審査するものとする。この場合において、既に工事に着手したものにあっては、工事の廃止に伴う公共施設の機能回復措置及び防災措置について関係各課及び開発事業者の立会いの上で、現場の確認を行うものとする。
- (2) 審査が終了したときは、審査表を添え、関係各課の合議を経て決裁を受け、開発行為に関する工事の廃止の受理書（様式第14号）を届出者に交付するものとする。

(敷地面積に対する建築面積の割合等の指定)

第12 法第41条第1項の規定により、開発区域内の土地について敷地面積に対する建築面積の割合等を指定するときは、建築担当課に合議の上、指定するものとする。

(建築等の許可)

第13 省令第34条の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可申請書に添付する図書及びその作成要領は次の表のとおりとする。

添付順序	図書の名称	摘 要
1	政令第36条第1項第3号に該当する理由を示す書面	作成要領は別表1による。
2	敷地概要書（様式第26号）	
3	位置図 (縮尺 1/10,000以上)	次の事項を明示すること。 (1) 方位 (2) 敷地の位置及び形状
4	案内図 (縮尺 1/2,500以上)	次の事項を明示すること。 (1) 方位 (2) 敷地の位置及び形状
5	現況平面図 (縮尺 1/250以上)	次の事項を明示すること。 (1) 敷地の境界 (2) 敷地周辺の公共施設

		(3) 建築物等の位置 (4) がけ及び擁壁の位置
6	公図の写し (縮尺は公図のとおり)	敷地及びその周辺を明示すること。
7	配置図 (断面図を含む。1/250以上)	次の事項を明示すること。 (1) 敷地の境界 (2) 敷地周辺の公共施設 (3) 建築物等の位置 (4) がけ及び擁壁の位置 (5) 排水施設の位置、種類及び形状 (6) 水の流れの方向 (7) 吐口の位置、放流先の名称 (8) 断面図は2方向以上とし、現況断面図 計画断面、道路、水路及び予定建築物等
8	擁壁構造図 (縮尺 1/50以上)	擁壁の種類及び寸法を明示すること。
9	敷地求積図 (縮尺 1/250以上)	求積方法は三斜法とし、算式を明示すること。
10	建築物等の各階平面図 (縮尺 1/250以上)	用途、構造及び規模を明示すること
11	建築物の2面以上の立面図 (縮尺 1/250以上)	計画地盤面からの高さを明示すること。
12	土地の登記簿謄本	
13	現況写真 (大きさはサービス判程度)	次の事項がわかるもの (1) 敷地の現況 (2) 取付ける道路の現況 (3) 敷地が道路に接する部分 (4) 放流先河川の現況 (5) がけ及び擁壁の現況
14	その他市長が必要と認めるもの	

(地位の承継届)

第14 規則第17条の規定による地位の承継をした場合の地位の承継届に添付する図書は、戸籍謄本 (法人にあっては、登記簿謄本) その他の承継の事実を証する書面と

する。

(開発登録簿の調整)

第15 省令第36条第1項の規定による開発登録簿の調整は、開発登録簿に次の図面を添えて行うものとする。

- (1) 案内図 (縮尺 1/2,500以上)
- (2) 土地利用計画図及び造成計画平面図 (縮尺 1/1,000以上)
- (3) 区画確定測量図 (宅地分譲の場合のみ。各区画の確定面積を明示したもの。縮尺1/250以上)

(開発行為又は建築等に関する証明書)

第16 規則第24条の規定による適合証明申請書に添付する図書は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、当該右欄に掲げる図書とする。

法	内 容	図 書
1 法第29条の規定に適合していることの証明	(1) 許可の内容に適合していることの証明 (宅地の分譲であって、開発者が一括して証明を求める場合に限る。)	ア 位置図 イ 土地利用計画図 ウ 公図の写し エ 区画確定測量図 オ 開発行為に関する工事の検査済証の写し

	(2) 許可不要であることの証明	<p>ア 位置図</p> <p>イ 案内図</p> <p>ウ 現況平面図</p> <p>エ 申請の理由書</p> <p>オ 公図の写し</p> <p>カ 土地登記簿謄本</p> <p>キ 敷地求積図</p> <p>ク 配置図（断面図を含む。）</p> <p>ケ 建築物等の各階平面図</p> <p>コ 擁壁構造図</p> <p>サ 法第29条第1項各号のいずれかに該当する理由を示す書面（農業を営む者であることの証明書その他関係機関の発行する証明書を含む。）</p> <p>シ 現況写真</p> <p>ス その他市長が必要と認めるもの</p>
2	法第43条の規定に適合していることの証明	<p>ア 位置図</p> <p>イ 案内図</p> <p>ウ 現況平面図</p> <p>エ 申請の理由書</p> <p>オ 公図の写し</p> <p>カ 土地登記簿謄本</p> <p>キ 敷地求積図</p> <p>ク 配置図（断面図を含む。）</p> <p>ケ 建築物等の各階平面図</p> <p>コ 擁壁構造図</p> <p>サ 法第29条第1項第2号若しくは第3号又は第43条第1項各号のいずれかに該当する理由を示す書面（関係機関の発行する証明書を含む。）</p> <p>シ 現況写真</p> <p>ス その他市長が必要と認めるもの</p>
3	その他	<p>ア 位置図</p> <p>イ 案内図</p> <p>ウ 申請の理由書</p> <p>エ 公図の写し</p>

		オ 土地登記簿謄本 カ 敷地求積図 キ 配置図（断面図を含む。） ク 建築物等の各階平面図及び立面図 ケ 法第29条、第37条、第41条、第42条又は第43条のいずれかの規定に適合する理由を示す書面（関係機関の発行する証明書を含む。） コ 現況写真 サ その他市長が必要と認めるもの
--	--	---

(2) 審査が終了したときは、決裁を受け、都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書による証明書を申請者に交付するものとする。

（開発審査会への付議）

第17 法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会への付議に関しては、静岡県開発審査会付議事務処理要領（平成7年3月27日付け都計第944号静岡県都市住宅部都市計画課長通知）によるものとする。

附 則

1 この要領は、平成19年11月30日から適用する。