

都市計画法に基づく
開発許可申請の手引き



令和5年9月

三 原 市

都市部建築指導課

この手引きは、三原市長に許可申請の手続き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	三原市都市計画法施行細則（平成 20 年三原市規則第 10 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 年三原市条例第 35 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 年三原市規則第 73 号）
手数料条例	三原市手数料徴収条例（平成 17 年三原市条例第 62 号）
閲覧規則	三原市開発登録簿閲覧規則（平成 20 年三原市規則第 12 号）
技術的指導基準	開発事業に関する技術的指導基準（平成 20 年三原市）
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 年三原市）
提案基準	三原市広島県開発審査会提案基準集（平成 20 年三原市）
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）
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）

目 次

1	開発許可制度の概要	1
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	2
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	3
3-1	技術基準	
3-2	立地基準	
4	建築等の許可	6
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	7
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	申請書及び図書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	2 2
7	開発許可後の留意事項	2 2
8	申請手続きの流れ	2 3
9	その他の手続	2 4
10	盛土規制法について	2 4
11	様式	2 5
12	広島県開発審査会資料図面作成要領	2 5

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すること、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的に創設されたものです。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても展開している現状を踏まえ、一定の開発については、都市計画区域の内外を問わず、適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされています。

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、1ha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をいいます。

「**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をいいます。

「**建築**」とは、建築基準法第2条第13号に規定する「新築」、「増築」、「改築」、「移転」をいいます。

1-3 許可権者

三原市長

1-4 都市計画区域の指定状況

	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	本郷都市計画区域

(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、三原市のホームページを参照ください。(久井町・大和町を除く。)

詳細については、三原市都市部都市開発課へお問い合わせください。

三原市トップページ>組織でさがす>都市開発課>都市計画総括図が閲覧できます

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	規制対象規模未満であるもの(2-1参照)
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, 宿舎を除く)
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	通常管理行為, 軽易な行為として行うもの(注)

(注) 第11号に基づき政令で定める「附属建築物の建築」(政令第22条第2号), 「建築物の増築」(政令第22条第3号), 「建築物の改築」(政令第22条第4号, 第5号)について, 市で独自の定義を設けています。

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)

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

(○：適用，×：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項又は第34条第2項の規定により許可みなしとなるもの（以下「盛土規制法の許可みなし」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、組合員の事業用協同施設、従業員の福利厚生施設)

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項、第4項、第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、「**開発事業に関する技術的指導基準**」を定めています。

詳細は、三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ>組織でさがす>建築指導課>開発行為の許可申請について
>開発行為等の許可の技術的基準

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いず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	火薬類の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, 休憩所また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また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または業務用施設(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また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	(注)	(注)

○ : 適用可 × : 適用不可

(注) : P5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、三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ>組織でさがす>建築指導課>市街化調整区域における建築等の許可申請について>市街化調整区域における立地基準

○ 本市では、法第34条**第11号**及び**第12号**に関して、条例及び施行規則を定めています。

詳細は、三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ>例規集>体系目次>第10編建設>第2章都市計画

「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」

- 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附議する内容が、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、広島県開発審査会の議を経る必要があります。

詳細は、三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ>組織でさがす>建築指導課>市街化調整区域における建築等の許可申請について>市街化調整区域における立地基準「三原市広島県開発審査会提案基準集」

- 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。

該当号		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	三原市広島県開発審査会提案基準集		
		申請地の面積が1,000㎡未満		申請地の面積が1,000㎡以上		
1	世帯分離住宅	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2条第1号	第4号	○	×
5	既存集落		第2条第2号	第5号	○	×
6	準公益的施設	第4条第4号	—	第6号	○	×
7	既存建築物の建替え、建増し	第4条第5号	第2条第3号	第7号	○	×
8	レクリエーション施設等		第2条第4号	第8号	○	×
9	既存の権利		第2条第5号	第9号	○	○
10	線引きの経過措置		第2条第11号	第10号	○	○
11	中小企業の拡張		第2条第6号	第11号	○	○
12	既存団地		第2条第7号	第12号	○	×
13	未完成団地		第2条第11号	第13号	○	×
14	大規模既存集落		第2条第8号	第14号	○	×
15	地域経済牽引事業の促進		第2条第9号	第15号	○	×
16	有料老人ホーム		第2条第10号	第16号	○	×
17	特定流通業務施設		第2条第11号	第17号	○	×
18	線引き時に既に宅地であった土地			第18号	○	×
19	適法建築のやむを得ない用途変更			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9号に掲げるもの、その他政令で定めるもの(注1)
5号	通常管理行為、軽易な行為として行うもの(注2)

(注1) 第4号のその他政令で定めるものとは、法第29条第4号から第9号までに掲げるものを言います。(政令第34条第1号)

(注2) 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また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適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

○ 設計者の資格（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）技術士法による第二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（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た者

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設計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であること。

5-2 開発行為許可申請作成要領

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。

申請書提出部数は、**正本1部、正本の写し1部**です。

※正本の写しの申請欄についても、記名が必要です。

1 開発行為許可申請書

(1) 申請者名

申請者の住所及び氏名は、住民票または全部事項証明書の表記と一致させてください。

(2) 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（一筆の一部がある場合、「〇〇の一部」、無番地の場合は「〇〇番地先」としてください）。

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、別紙に記載してください。）

(3) 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。

面積については、小数点第三位を切捨てし、小数点第二位まで記入してください。

(4) 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

書類の名称	附属書類	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		様式第1号（細則第2条関係） 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） 第4用紙 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	・造成後の地形が土砂災害防止法による土砂災害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、第1用紙「9その他」の欄に記入すること。 ※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用紙のみ添付が必要です。

書類の名称	附属書類	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	預金残高証明書 資金借入又は融資証明書		自己の業務用で1ha以上は要※2	要	※2盛土規制法の許可みなしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。																		
3. 開発行為に関する公共施設の管理者の同意書		様式第2号（細則第3条関係） 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關する協議書		様式第3号（細則第3条関係） 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="587 913 997 1411"> <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 一般ガス事業者</td> <td></td> <td>要</td> </tr> <tr> <td>鉄道事業者</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 一般ガス事業者		要	鉄道事業者		要	要	要	・水道事業者とは水道法第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第2条第1項第2号に規定するものをいう。 ・一般ガス事業者とはガス事業法第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 一般ガス事業者		要																					
鉄道事業者		要																					
5. 資力、信用に関する書類	法人の登記簿謄本 役員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 最近3年間の法人税納税証明書 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 最近3年間の所得税納税証明書	申請者が法人のとき 申請者が個人のとき	自己の業務用で1ha以上は要※2	要	・建設業の許可証明書は建設業者・宅建業者等企業情報検索システムで建設業者の詳細情報を印刷したのもでも可。 ※2盛土規制法の許可みなしとなる場合は、区分、規模によらず添付が必要です。																		

書類の名称	附属書類	内容等	区 分		備 考
			自己の 居住又は 業務用	左記 以外	
	宅地建物取引業 免許の写し	申請地が分譲を目的とするとき	自己の業 務用で1 h a 以上 は要※2	要	※2盛土規制法 の許可みなしと なる場合は、区 分、規模によら ず添付が必要で す。
	法人の登記簿謄 本	工事施行者		要	
	建設業の許可証 明書				
	事業経歴書				
	暴力団等に該当 しない旨の誓約 書	申請者	自己の業 務用で1 h a 以上 は要※2	要	※2盛土規制法 の許可みなしと 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	卒業証明書	様式第5号（細則第3条関係） 開発区域の面積が1 h a 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 h a 以上のもののみ 必要		・設計者の資格 は7ページを参 照のこと。
	実務経歴証明書				
	資格、免許等の写 し				
7. 土地・工 作物登記簿 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・工作物登記簿 謄本	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	様式第4号（細則第3条関係） 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 施行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 取得権等がある。
9. 登記事項 要約書		開発区域に隣接する土地の登記 事項要約書	要	要	
10. 委任状			要	要	・申請を代理す る場合
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. その他 審査に必要 な書類	許認可等の写し	他の法令で許認可等を要する時は、 それらを証する書類	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。
	官民境界証明書		要	要	

書類の名称	附属書類	内容等	区 分		備 考
			自己の 居住又は 業務用	備 考	
	文化財協議書		要	要	
	流量計算書		要	要	・流域図と整合させること。
	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査又は試験に基づく安定計算書	要	要	・がけ面を擁壁で覆わない場合
	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	
	2次製品のカタログ		要	要	
	合併処理浄化槽審査済証明書の写し		要	要	・該当のものを添付すること。
	専用水道確認通知書				
	給水承諾書				

※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に指導しています。

3 添付図面

図面の名称	表示すべき事項		区 分		備 考
	内容等	縮尺	自 己の 居住又は 業務用	左記 以外	
1. 開発区域 位置図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の位置(赤線で記入) <input type="checkbox"/> 開発区域周辺の主要な公共・公益的施設の 名称 <input type="checkbox"/> 接続先道路及び主要な道路の名称 <input type="checkbox"/> 放流先施設の名称, 排水経路 <input type="checkbox"/> 凡例	1/50,000 以上	要	要	・地形図である こと。
2. 開発区域 区域図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界(赤線で記入) <input type="checkbox"/> 開発区域周辺の主要な公共・公益的施設の 位置, 名称 <input type="checkbox"/> 市町界, 市町の区域内の町又は字の境界 <input type="checkbox"/> 土地の形状 <input type="checkbox"/> 放流先施設の位置, 名称, 排水経路 <input type="checkbox"/> 既設消火栓の位置 <input type="checkbox"/> 都市計画区域界, 都市計画名 <input type="checkbox"/> 用途地域界, 用途地域名 <input type="checkbox"/> 凡例	1/2,500 以上	要	要	・用途地域名が2 以上の場合には色 分けすること。
3. 現況図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 地形 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界(赤線で記入) <input type="checkbox"/> 標高差を示す等高線 <input type="checkbox"/> 開発区域及び隣接地の地盤高 <input type="checkbox"/> 既存建築物及び擁壁等の工作物の位置, 形状 <input type="checkbox"/> 開発区域及び開発区域周辺の道路, 公園, 緑地, 広場, 河川, 水路, 取水施設その他 公共施設並びに官公署, 文教施設その他の 公益的施設の位置, 名称, 形状 <input type="checkbox"/> 接続先道路及び主要道路の名称, 幅員, 道 路交差点の地盤高 <input type="checkbox"/> 河川, 水路の名称, 幅員, 流水方向 <input type="checkbox"/> 樹木又は樹木の集団の状況 <input type="checkbox"/> 切土又は盛土を行う部分の表土の状況 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500 以上	要	要	・等高線は, 2 mの標高差を示 すものであること。
4. 土地の公 図の写し	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺(不明の場合は「不明」と記入 すること) <input type="checkbox"/> 開発区域の境界(赤線で記入) <input type="checkbox"/> 開発区域及び隣接地の地番 <input type="checkbox"/> 水路(青色), 里道(赤色) <input type="checkbox"/> 一部表示(〇〇) <input type="checkbox"/> 凡例		要	要	・法務局備付け の公図以外を使用 する場合は, 転写者, 転写場 所, 転写年月日 を記入すること。

図面の名称	表示すべき事項		区 分		備 考
	内容等	縮尺	自 己の 居住又は 業務用	左記 以外	
5. 現況地番 図	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 開発区域及び隣接地の地番，地目，所有者 名（抵当権者名等を含む），筆界 <input type="checkbox"/> 水路（青色），里道（赤色） <input type="checkbox"/> 一部表示（○○） <input type="checkbox"/> 凡例		要	要	
6. 土地利用 計画図	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤枠で記入） <input type="checkbox"/> 河川その他の公共施設の位置，形状，名称 <input type="checkbox"/> 公益的施設の敷地の位置，形状，名称，面 積 <input type="checkbox"/> 公園，緑地，広場の位置，形状，面積，出 入口，さく，への位置 <input type="checkbox"/> 開発区域外の道路の位置，名称，形状，幅 員 <input type="checkbox"/> 開発区域内に配置する道路の位置，形状， 中心線，延長，幅員，勾配，転回広場，隅 切寸法 <input type="checkbox"/> 敷地の位置，形状，面積，計画高 <input type="checkbox"/> 敷地に係る予定建築物等の用途 <input type="checkbox"/> 排水施設の位置，形状，流水方向 <input type="checkbox"/> 都市計画施設又は地区計画に定められた 施設の位置，名称，形状 <input type="checkbox"/> 消防水利の位置，名称，形状 <input type="checkbox"/> 流量調整池の位置，形状，（多目的利用の 場合にあつては，専用部分と多目的利用部 分の区別） <input type="checkbox"/> 樹木又は樹木の集団の位置 <input type="checkbox"/> 緩衝帯の位置，形状，幅員 <input type="checkbox"/> 法面（がけを含む）位置，形状 <input type="checkbox"/> 擁壁の位置，形状（隅角部を含む），種類 <input type="checkbox"/> 各種法令の情報 <input type="checkbox"/> 凡例	1/1,000 以上	要	要	

図面の名称	表示すべき事項		区 分		備 考
	内容等	縮尺	自 己の 居住又は 業務用	左記 以外	
7. 造成計画 平面図	<input type="checkbox"/> 方位、縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 現況、計画地盤高 <input type="checkbox"/> 切土（茶色）、盛土（緑色）をする土地の部分 <input type="checkbox"/> 表土の復元、客土、土壌の改良等を行う部分の位置 <input type="checkbox"/> 擁壁の位置、種類、形状、延長、高さ（隅角部の補強、終端部の処理を含む） <input type="checkbox"/> 法面（がけを含む）の位置及び形状 <input type="checkbox"/> 排水施設の位置 <input type="checkbox"/> 道路の位置、形状、中心線、延長、幅員、勾配 <input type="checkbox"/> 流量調整池の位置、形状 <input type="checkbox"/> 敷地の位置、形状、面積、計画高 <input type="checkbox"/> 縦横断面図の測点の位置、記号 <input type="checkbox"/> 開発区域外の道路の位置、名称、形状、幅員 <input type="checkbox"/> 水路等の流水方向 <input type="checkbox"/> 隣接地の地盤高 <input type="checkbox"/> 工区界 <input type="checkbox"/> 凡例	1/1,000 以上	要	要	
8. 造成計画 断面図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 切土又は盛土をする前後の地盤面 <input type="checkbox"/> がけ、擁壁、道路、水路等の位置、形状 <input type="checkbox"/> 現況及び計画地盤高 <input type="checkbox"/> 宅地及び擁壁背面、底面の土質 <input type="checkbox"/> 縦横断線記号 <input type="checkbox"/> 擁壁、水路等の構造物の計画高 <input type="checkbox"/> 隣接地の地盤高 <input type="checkbox"/> 地表水の流水方向 <input type="checkbox"/> 切土（茶色）、盛土（緑色）をする土地の部分 <input type="checkbox"/> 基準線、道路・宅地界等 <input type="checkbox"/> 切土・盛土の土量（土量計算書と整合させること） <input type="checkbox"/> 斜面上の盛土の段切施行の位置、形状 <input type="checkbox"/> 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 横断面図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 道路中心線、幅員、舗装構成 <input type="checkbox"/> 横断勾配（%） <input type="checkbox"/> 路面及び路盤の材料、形状、寸法 <input type="checkbox"/> 側溝、埋設管等の位置、形状 <input type="checkbox"/> 凡例	1/50 以上	要	要	

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内容等	縮尺	自己の 居住又は 業務用	左記 以外	
10. 排水施設 計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 (赤線で記入) <input type="checkbox"/> 道路側溝その他の排水施設 (汚水, 雨水, 人孔を含む) の位置, 種類, 名称, 材料, 形状, 距離, 内径, 計画高, 勾配, 流水方向 <input type="checkbox"/> 吐出口の位置 <input type="checkbox"/> 都市計画に定められた排水施設の位置, 名称, 形状 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 地表水の流水方向 <input type="checkbox"/> 放流先河川又は水路の名称, 位置, 形状 <input type="checkbox"/> 流量調整池の位置, 形状 <input type="checkbox"/> 汚水処理施設の位置, 形状 <input type="checkbox"/> 法面 (がけを含む) 又は擁壁の位置, 形状 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500 以上	要	要	・汚水と雨水の区分をすること。
11. 排水施設 構造図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 構造詳細図 (各種寸法, 材質, 計画高) <input type="checkbox"/> 二次製品カタログ	1/50 以上	要	要	
12. 排水施設 縦断図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 排水施設の名称, 勾配, 内径, 深さ, 計画高 <input type="checkbox"/> 凡例	1/50 以上	要	要	
13. 給水施設 計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 (赤線で記入) <input type="checkbox"/> 給水施設の位置, 形状, 内径 <input type="checkbox"/> 取水方法 <input type="checkbox"/> 消火栓の位置 <input type="checkbox"/> 防火水槽の位置, 規模 <input type="checkbox"/> 敷地の位置, 形状 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500 以上	自己の業務用は要	要	
14. 流域図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 (赤線で記入) <input type="checkbox"/> 排水区域界 (開発区域外を含む) <input type="checkbox"/> 集水面積 (ブロック分割する場合は各面積) <input type="checkbox"/> 地表水, 排水施設の流水方向 <input type="checkbox"/> 流量の検討箇所 (流量計算書と整合させること) <input type="checkbox"/> 放流先の種類, 寸法, 勾配 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500 以上	要	要	・流量計算書を添付すること。

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内容等	縮尺	自 己の 居住又は 業務用	左記 以外	
15. がけの断面図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ <input type="checkbox"/> 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ <input type="checkbox"/> 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ <input type="checkbox"/> がけの高さ、勾配、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） <input type="checkbox"/> 切土、盛土をする前の地盤面 <input type="checkbox"/> 地盤の計画高 <input type="checkbox"/> 小段の位置、幅 <input type="checkbox"/> 石張、張芝、モルタル吹付等の崖面の保護方法、構造 <input type="checkbox"/> 排水施設の位置、種類、構造	1/50以上	要	要	・擁壁で覆われているがけ面については、土質に関する事項を示すことを要しない。
16. 擁壁の断面図（構造図）	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 擁壁の寸法、勾配、材料の種類・強度 <input type="checkbox"/> 裏込コンクリートの寸法、材料の種類・強度 <input type="checkbox"/> 透水層の位置、寸法 <input type="checkbox"/> 擁壁を設置する前後の地盤面 <input type="checkbox"/> 基礎地盤及び背面の土質並びに基礎杭の位置、材料、寸法 <input type="checkbox"/> 鉄筋の位置、径、材料 <input type="checkbox"/> 水抜き穴の寸法、材料、密度、内径 <input type="checkbox"/> 隅角部の補強図 <input type="checkbox"/> 擁壁の根入れ寸法	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のこと。
17. 擁壁の展開図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 擁壁の延長、高さ、根入れ、伸縮目地の位置 <input type="checkbox"/> 水抜き穴の位置、材料、内径 <input type="checkbox"/> 埋め戻し地盤線、地盤高		要	要	
18. 防災計画平面図	<input type="checkbox"/> 方位、縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 防災施設の位置、形状、寸法、名称、設置期間 <input type="checkbox"/> 堆積土砂量の計算 <input type="checkbox"/> 地表水の流水方向 <input type="checkbox"/> 工事中の雨水排水経路、流出土防止計画 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500以上	要	要	
19. 防災施設構造図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 防災施設の形状、寸法、名称	1/50以上	要	要	

図面の名称	表示すべき事項		区分		備考
	内容等	縮尺	自己の 居住又は 業務用	左記 以外	
20. 丈量図	<input type="checkbox"/> 方位, 縮尺 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界 (赤線で記入) <input type="checkbox"/> 面積計算 <input type="checkbox"/> 切盛丈量図 <input type="checkbox"/> 公共施設別の丈量図 (面積計算も含む) <input type="checkbox"/> 凡例	1/500 以上	要	要	・公園, 広場, 緑地及び道路等 のあるときはそ の部分の土地に ついても作成の こと。

※盛土規制法の許可みなしとなる場合は, 本手引き及び「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」に基づいて作成してください。

※添付図面には, 作成した者の記名をしてください。

4 その他

- (1) 添付書類, 添付図面については, 上記以外でも必要に応じ求めることがあります。
 (2) 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)

例)

×	××××××	変更前	○○○○○○
		変更後	○○○○○○

- (3) 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43条第1項に基づく申請書は、次の図書を添付して市長に提出してください。

申請書提出部数は、**正本1部、正本の写し1部**です。

※正本の写しの申請欄についても、記名が必要です。

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号ニ該当」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	図示すべき事項	縮尺
1. 付近見取図（位置図）	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺 <input type="checkbox"/> 申請敷地の位置（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 主たる河川（名称），水路までの排水経路 <input type="checkbox"/> 申請敷地周辺の公共・公益的施設 <input type="checkbox"/> 凡例	1/10,000以上
2. 敷地現況図	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺（不明の場合は「不明」と記入すること） <input type="checkbox"/> 申請敷地の位置（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 既存建築物，工作物等の位置，形状 <input type="checkbox"/> 申請敷地の境界（官民および民境界の表示，道路後退線を記入） <input type="checkbox"/> 現況の道路の位置，形状 <input type="checkbox"/> 現況の崖，法面及び擁壁の位置，形状，種類 <input type="checkbox"/> 現況の排水施設の位置，形状，種類，流水方向 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500以上
3. 公図の写し	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺 <input type="checkbox"/> 申請地の位置（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 転写場所，転写年月日，転写者（※法務局備え付けの公図以外を使用する場合） <input type="checkbox"/> 水路（青），里道（赤） <input type="checkbox"/> 地番，所有者名（抵当権者名等），地目 <input type="checkbox"/> 地番の一部表示 <input type="checkbox"/> 凡例	
4. 土地利用計画図	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺 <input type="checkbox"/> 申請地の位置（赤線で記入） <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び区域区分線 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の位置，配置，寸法 <input type="checkbox"/> 排水施設の位置，形状，種類，流水方向 <input type="checkbox"/> 吐出口の位置，放流先の名称 <input type="checkbox"/> 道路の位置，名称，形状，幅員 <input type="checkbox"/> 道路後退線（必要となる場合に表示） <input type="checkbox"/> 他法令の情報 <input type="checkbox"/> 凡例	1/500以上
5. 敷地断面図	<input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 縦横1箇所以上の断面図 <input type="checkbox"/> 現況地盤面，計画地盤面 <input type="checkbox"/> 敷均の表示および寸法 <input type="checkbox"/> 凡例	1/100以上
6. 各階平面図	<input type="checkbox"/> 方位，縮尺 <input type="checkbox"/> 建築面積，各階の床面積および延べ面積 <input type="checkbox"/> 建蔽率，容積率 <input type="checkbox"/> 凡例	1/100以上

図書の種類	図示すべき事項	縮尺
7. 立面図	<input type="checkbox"/> 2面以上の立面図 <input type="checkbox"/> 現況地盤面, 計画地盤面 <input type="checkbox"/> 建築物の高さ <input type="checkbox"/> 凡例	1/100 以上
8. 丈量図	<input type="checkbox"/> 申請区域の面積 <input type="checkbox"/> 道路後退部分の面積 (必要となる場合) <input type="checkbox"/> 凡例	
9. 土地登記簿謄本等	<input type="checkbox"/> 敷地内の土地建物の登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 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	
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		
11. その他市長が必要と認める書類	<input type="checkbox"/> 委任状 <input type="checkbox"/> 他法令の許認可等の写し <input type="checkbox"/> 排水同意書 <input type="checkbox"/> 住民票又は法人登記簿 <input type="checkbox"/> 官民境界証明書 <input type="checkbox"/> 合併処理浄化槽審査済証明書の写し <input type="checkbox"/> その他	

※申請の内容によっては、上記以外の図書等を求めることがあります。

※添付図面には、作成した者の記名をしてください。

※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 申請書及び図書の作成上の留意事項

- 1 書類, 図書の並び順及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	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		
		自己の業務用上記以外	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		
許可	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 応じる	
		自己の業務用上記以外	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自己の居住用のもの									
			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)										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、90万円を限度とします。

5-6 申請窓口

三原市都市部建築指導課開発審査係
三原市港町三丁目5番1号（三原市役所本庁内）

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 (日)
開発行為の許可	都市計画法第29条第1項, 第2項	65
開発行為の変更許可	都市計画法第35条の2第1項	40
工事完了公告の前の建築等の承認	都市計画法第37条第1号	25
開発許可で指定された建蔽率等制限許可	都市計画法第41条第2項	30
予定建築物以外の建築等における建築許可	都市計画法第42条第1項	40
建築等の許可	都市計画法第43条第1項	40
地位承継の承認	都市計画法第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供等を求める場合、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際は，「12 広島県開発審査会資料図面作成要領」を参照してください

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によっては，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。

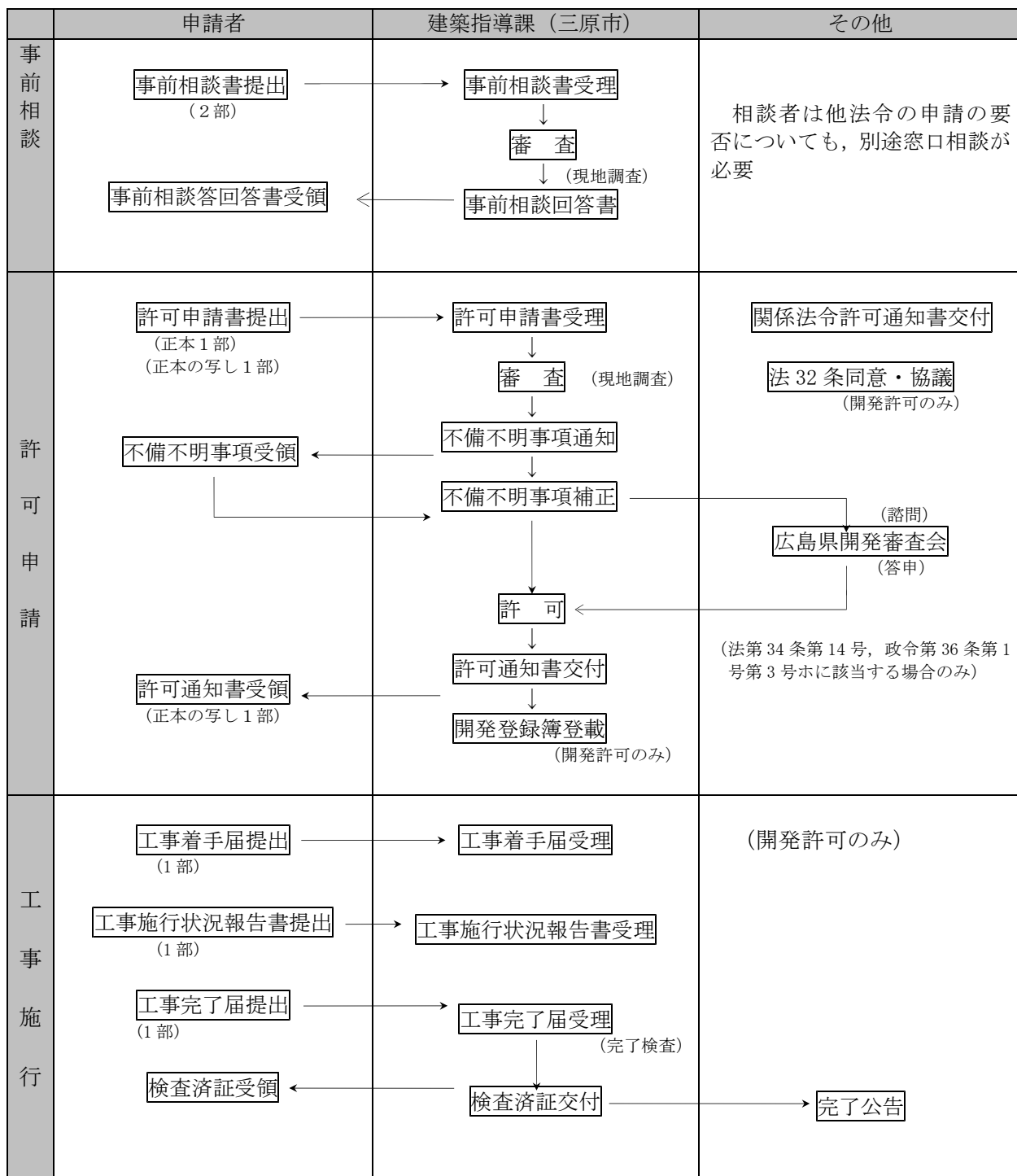
様式は，三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ > 組織できがす > 建築指導課 > 開発行為の許可申請について > 事前相談について 「事前相談書」

7 開発許可後の留意事項

- 本市では，開発許可時に，次のとおり許可の条件を附しています。（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，案件に応じて条件を附す場合があります。
- 本市では，開発行為に係る工事の施行における注意事項を次のとおり策定しています。
 - 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 許可事項等の変更
 - 5 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
 - 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蔽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12条)、開発行為の廃止届 (法第38条) の各申請等についても、上表の許可申請に準じますが、詳細はお問い合わせください。

9 その他の手続

開発行為の許可申請（法第29条第1項および第2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	別記様式第二（省令第16条）
3	開発行為の許可申請	法第29条第2項	別記様式第二の二（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6号（細則第5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7号（細則第6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） 様式第13号（細則第9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16号（細則第11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14号（細則第10条） 様式第15号（細則第10条）
9	工事の完了届	法第36条第1項	別記様式第四（省令第29条）
10	公共施設の工事完了届	法第36条第1項	別記様式第五（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15条）
12	開発行為の廃止届	法第38条	別記様式第八（省令第32条）
13	開発許可で指定された建蔽率等の制限許可申請	法第41条第2項	様式第21号（細則第17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18条）
15	建築等の許可申請	法第43条第1項	別記様式第九（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21条）
17	地位の承継届	法第44条	様式第27号（細則第22条）
18	地位の承継承認申請	法第45条	様式第28号（細則第23条）
19	許可標識の掲示	細則第8条	様式第11号（細則第8条）
20	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）
21	工事の着手届	細則第13条	様式第18号（細則第13条）
22	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）
23	開発登録簿の閲覧申請	省令第38条第2項	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	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、三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ > 組織できがす > 建築指導課 > 開発行為の許可について
> 都市計画法の手続きに必要な様式

10 盛土規制法について

盛土規制法の手続き等については、三原市のホームページで公表しています。

三原市トップページ > 組織できがす > 建築指導課 > 盛土規制法が施行されます

1 1 様式

- ・ 開発行為許可申請書（都市計画法第 2 9 条第 1 項）
- ・ 開発行為許可申請書（都市計画法第 2 9 条第 2 項）
- ・ 開発行為の変更許可申請書（都市計画法第 3 5 条の 2 第 1 項）
- ・ 開発行為変更届出書（都市計画法第 3 5 条の 2 第 3 項）
- ・ 工事完了届出書（都市計画法第 3 6 条第 1 項）
- ・ 建築等の許可申請書（都市計画法第 4 3 条第 1 項）
- ・ 工事着手届出書（都市計画法施行細則第 1 3 条）
- ・ 工事の中間施行状況報告書（都市計画法施行細則第 1 4 条）

この様式集は、許可申請に際し使用頻度が多いものを抜粋しています。掲載のない様式については、ホームページをご確認ください。

三原市トップページ > 組織でさがす > 建築指導課 > 開発行為の許可について
> 都市計画法の手続きに必要な様式

1 2 広島県開発審査会資料図面作成要領

【基本事項】

広島県開発審査会へ諮問するために必要な資料はつぎのとおりとする。

○ 図面の種類

1. 都市計画図（1/10,000～1/25,000）
 2. 位置図（1/2,500 の地形図を利用すること）
 3. 土地利用計画図（1/1,000 以上）
 4. 予定建築物平面図（1/100～1/500）
 5. 予定建築物立面図（同上）
 6. 開発審査会概略説明書（別添様式による） ※1 部で良い。
 7. その他必要であるものとして別途指示する資料（事業パンフレット、鳥瞰図等）
- ※ 原則、1～3 図については、カラーで作成すること。

○ 作成部数

30 部（注：開発審査会概略説明書は 1 部で良い。）

各図面は事前にサンプル 1 部を担当者に提出の上、必ず承諾を得た後に 30 部を作成すること。）

○ サイズ等

- ・ 全てA3版に統一すること。
- ・ A3版をA4の大きさに折り込み、1部毎にクリップ止めとすること。
- ・ 図面の表紙(1枚)(別紙資料1)は、当課が提供するものを綴じこむこと。
- ・ 綴込み順序は、諮問文の写し→当課提供の表紙→都市計画図→位置図→土地利用計画図→予定建築物平面図→立面図→その他資料の順とすること。
- ・ 方位は北を上にし、図面の方向を揃えること。

【図面作成要領】

図面作成に際して必要な記載事項等はつぎのとおりとする。

1 都市計画図

- ① 方位を記入し北を上とすること。
- ② 縮尺は各市町の都市計画図の縮尺とする。
- ③ 縮尺、図名、都市計画図の凡例を記入すること。
- ④ 市街化区域と市街化調整区域を図中に で囲んで明示すること。
- ⑤ 主要な道路、河川、鉄道、公共施設(市町役場等)等の名称を表示すること。
(ア)例：国道〇〇号、主要地方道〇〇線、町道〇〇線、2級河川〇〇川など
(イ)道路は茶色、河川は青色で塗ること 加えて役場等の主要公共施設からの距離を記入すること。
- ⑥ 申請地は太赤丸で囲んで示すこと。
- ⑦ 申請地から最も近接する市街化区域までの距離を明示すること。
- ⑧ 主要幹線道路に至る隣接市町を明示すること。

2 位置図

位置図は原則、都市計画図の要領に準じ、加えて下記の項目を追加で図示すること。

- ① 申請地は赤色で着色すること。
- ② 申請地から河川法の適用を受ける河川に至る排水放流ルート青色で塗り、→を記入すること。
- ③ 申請地、道路、河川、市街化区域の凡例を記入すること。
- ④ 主要な道路の幅員を記入すること。
- ⑤ 市街化区域については黄色で幅約2cmの範囲又は全範囲を着色すること。

3 土地利用計画図(※は、1ha以上の開発許可申請に限る。)

- ① 方位を記入し北を上とすること。
- ② 縮尺は1/1500以上とすること。
- ③ 図名、縮尺及び下記の各凡例を記入すること。
- ④ 申請区域は赤線で囲むこと。
- ⑤ 予定建築物等の用途、規模、構造、延床面積、建築面積及び建蔽率・容積率を記入すること。
建物棟数が多い場合は、番号を付け、表で整理すること。
ただし、分譲宅地等の場合はこの限りではない。(各区画の敷地番号、敷地面積を記入すること。)
- ⑥ 予定建築物等の配置を記入し、建築物及び有効宅地部分は色を変えて着色すること、また、建築物敷地面積(有効宅地面積)を記入すること。
- ⑦ 既存建築物等がある場合は、着色を変えて明示すること。
- ⑧ 公共施設の位置及び形状について明示し、それぞれ着色すること。
・ 申請区域内外の道路位置、形状、幅員(敷地が接する道路は建築基準法第42条該

当号を記入)

- ・ 雨水汚水排水施設（浄化槽を含む）の位置，形状及び水の流れ方向
 - ・ 公園，緑地，広場の位置，形状，面積，出入口及び柵又は塀の位置
 - ・ 消防施設の位置及び形状
 - ・ 都市計画施設（街路など）又は地区計画に定められた施設の位置，形状及び名称
 - ・ 調整池の位置及び形状（多目的利用の場合は専用部分と多目的部分の区分） ※
 - ・ その他の公共施設の位置及び形状
- ⑨ 緩衝帯の位置，形状及び幅員を明示，着色すること。 ※
- ⑩ 樹木又は樹木の集団の位置を明示，着色すること。 ※
- ⑪ 残置森林の位置及び形状を明示，着色すること。 ※
- ⑫ 法面（又は崖）の位置及び形状を明示，着色すること。
- ⑬ 擁壁の位置，形状及び種類について明示，着色すること。
- ⑭ 敷地内の駐車スペース，修景・植込み，ストックヤード等を必要に応じて明示すること。

4 予定建築物等平面図

- ① 図名，縮尺を記入すること。
- ② 方位を記入し，北を図面上とすること。
- ③ 予定建築物等は，棟の種類毎に全て明示する事。（1枚にまとめても可）
- ④ 建築物概要表（建物名，用途，構造，階数，高さ，延床面積，建築面積）を入れること。
- ⑤ 主要な寸法，所用室名等を記入すること。
- ⑥ 調整区域に編入された年月日
- ⑦ 既存建築物の確認年月日（適法性の確認），耐震改修等の有無

5 予定建築物等立面図

- ① 図名，縮尺，方位を記入すること。
- ② 建築物等の高さを記入すること。
- ③ 景観に配慮する必要がある建築物等は，外壁仕上げ等を記入すること。

【その他留意事項】

- ・ 都市計画法第29条に規定する開発許可，第43条に規定する建築許可，どちらの場合でも同様の図面が必要です。
- ・ 図面名称，縮尺，方位の記入位置は右下が望ましい。

別紙資料 1

市街化調整区域における開発行為の許可について

1 申請者住所 氏 名	
2 開発行為をしようとする土地の所在、地番、地目及び面積	所在： 地番： 地目： 面積： 平方メートル
3 予定建築物の用途	〇〇〇

理 由

本件は、市街化区域を含んだ市街化調整区域において、〇〇〇の建築を目的とする開発行為である。

開発区域の面積が、政令で定める面積（5ha）を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて、計画的な市街化を図る上で支障が無く、産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与することから、都市計画法第34条第10号イの規定に該当すると認められる。

三原市 都市部 建築指導課 開発審査係

〒723-8601 三原市港町三丁目5番1号

電話番号 0848-67-6125 (直通)

FAX 番号 0848-64-6057

E-mail kenchikushido@city.mihara.hiroshima.jp