

開発行為 (非自己用・1ha 以上の自己居住用または自己業務用)

佐倉市役所 市街地整備課
平成 27 年 4 月 1 日

1. 開発許可制度の概要

(1) 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。(都市計画法第 4 条第 12 項)

区画の変更	道路等公共施設の新設・改廃を行う行為
形の変更	土地の切土・盛土をする行為
質の変更	農地等宅地以外の土地を宅地とする行為

(2) 適用範囲

①市街化区域

500 平方メートル以上の開発行為を行う場合は、開発許可の対象となり、技術基準が設けられています。

②市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域なので全て開発許可の対象となり、技術基準とともに立地基準を満たさないと開発行為を行うことができません。

- ◆ 500 平方メートル以上の開発行為については、「佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例」に基づく事前協議が必要です (一部適用除外があります)。

<条例の詳細について>

ホームページ (http://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/9-4-0-0-0_7.html)、または市街地整備課窓口等にてご確認ください。

2. 都市計画法の許可申請

都市計画法の開発許可申請書には、次の図書を添付してください。〔提出部数：2部〕

なお、許可申請地が農地の場合は、農地転用許可申請書を農業委員会へ提出する必要があります。

No	図 書 名
1	許可申請書（副本に添付する証明書類は、原本の写しで可）【様式あり】
2	委任状（代理人が申請手続を代行する場合に添付）
3	<p>①設計説明書〔その1〕設計の概要 【様式あり（1）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計の方針（給水計画、排水計画、造成計画）、土地の現況、土地利用計画、公共施設整備計画、公益施設の面積等を記載する。 公簿地積と実測面積が異なる場合は、土地の現況を公簿地積で、土地利用計画を実測面積で記入し、それぞれに（公簿）、（実測）と表示する。 <p>②設計説明書〔その2〕公共施設の管理者等に関する事項 【様式あり（2）】（公共施設の新設、拡幅、付け替えを伴う場合に添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設の種類ごとに番号を付し、公共施設の次に公益施設を記載する。 摘要欄には、新設、拡幅、付け替えの別を記載する。
4	<p>資金計画書 【様式あり（3）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 収支計画、年度別資金計画を記載する。
5	<p>資金計画書の添付書類</p> <p>①工事施行者が発行する工事費の内訳明細書（見積書等）</p> <p>②自己資金または借入金の調達が可能であることを証する書類（預金残高証明書、融資証明書等）</p>
6	<p>公図（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可）</p> <ul style="list-style-type: none"> 申請地の区域を赤で明示する。 接続道路を挟んだ向かい側の土地も明示する。
7	<p>土地の登記全部事項証明書（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可）</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発区域に含まれる土地及び当該開発行為の区域外工事に関する土地の登記全部事項証明書
8	<p>申請地を長期的に使用することが可能であることを証する書類（申請地が申請者の所有でない場合に添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地使用承諾書（印鑑証明書添付）【様式あり（8）】
9	<p>①開発行為施行同意書〔関係権利者〕 【様式あり（4）】（各権利者の印鑑証明書添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発行為の施行または工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意書（開発区域内の土地または工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者の同意書） <p>②開発行為施行同意書〔隣接地所有者〕 【様式あり（4）】（印鑑証明書は原則不要）</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発区域隣接地の所有者の同意
10	<p>申請者の資力及び信用に関する書類（①は申請前3ヶ月以内に発行されたもの）</p> <p>〔個人の場合〕①住民票 ②資産に関する調書 ③所得税の納税証明書 ④事業経歴書</p> <p>〔法人の場合〕①履歴事項全部証明書 ②前年度の財務諸表 ③法人税の納税証明書 ④事業経歴書</p>
11	<p>工事施行者の能力に関する書類（①は申請前3ヶ月以内に発行されたもの）</p> <p>〔個人の場合〕①住民票 ②工事経歴書 ③建設業者登録証明書</p> <p>〔法人の場合〕①履歴事項全部証明書 ②工事経歴書 ③建設業者登録証明書</p>
12	<p>①設計者の資格申告書 【様式あり（5）】</p> <p>②設計者が資格を有する者であることを証する書類（1ha未滿の非自己用は不要）</p> <ul style="list-style-type: none"> 最終学歴の卒業証明書 資格・免許等、実務経歴を証する書類

13	<p>公共施設管理者の同意書（※開発事業に該当する場合は、協議書の写しを添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為に係る公共施設（道路、水路等）の管理者の同意書 ・土木工事許可または占用（使用）許可等が必要な場合は、当該許可書の写し ・その他、直接利害関係を有する者（水利組合等）の同意書
14	<p>開発行為により設置される公共施設の管理に関する協議書（※開発事業に該当する場合は、協議書の写しを添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為に関する工事により設置される公共施設（公益施設も含む）を管理することとなる者との協議の経過を示す書類または図書
15	排水放流先施設管理者の同意書または承諾書（他人の所有する土地を経由して排水する場合に添付）
16	<p>位置図（S=1/10,000 以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請地を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 17 条第 2 項を参照
17	<p>区域図（S=1/2,500 以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請区域を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 17 条第 3 項を参照
18	<p>敷地現況平面図及び断面図</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・地盤の高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。
19	<p>求積図（S=1/1,000 以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セットバック用地その他宅地とならない土地がある場合は、その面積を分けて求積する。
20	<p>土地利用計画図、建物配置図（S=1/1,000 以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・接続道路の幅員、名称、建築基準法の根拠条文を明示する。
21	<p>予定建築物の平面図及び立面図（S=1/100）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積、建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率、高さ、構造、階数、間取りを記載する。
22	<p>①造成計画平面図（S=1/1,000 以上）（造成行為が伴う場合に添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・切土、盛土の別を色分けする。 ・擁壁の位置、宅地の計画地盤高、面積を明示する。 <p>②造成計画断面図（造成行為が伴う場合に添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・道路縦断面図を含む。
23	<p>①給水施設計画平面図（S=1/500 以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・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を明示する。 <p>②給水施設構造図（必要により添付）</p>
24	<p>①排水施設計画平面図（S=1/500 以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・排水施設の位置、構造、流水方向、放流先等を明示する。 ・マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を明示する。 <p>②排水施設構造図、排水計画計算書〔雨水、汚水の流量計算書〕、排水流末系統図（必要により添付）</p>
25	<p>がけの断面図（S=1/50）（がけがある場合に添付）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・切土により生ずる高さが 2m を超えるがけ、盛土により生ずる高さが 1m を超えるがけ、または切土と盛土を同時に行い生ずる高さが 2m を超えるがけについて作成すること。 ・がけの高さ、勾配及び土質、切土または盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法を明示する。

26	<p>①擁壁の断面図 (S=1/50) (擁壁を設置する場合に添付)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第 16 条第 4 項を参照 ・擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法、最高高さを明示する。 <p>②擁壁の構造計算書 (高さが 1m を超える擁壁を設置する場合に添付)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「宅地防災マニュアル」に準拠すること。 <p>③土質調査報告書 (必要により添付)</p>
27	<p>がけ条例適合図 (がけが予定建築物の周辺にある場合に添付)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の近隣にあるがけが、がけ条例〔千葉県建築基準法施行条例第 4 条〕に抵触していないか確認できる図面を添付する。
28	<p>消防水利平面図</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消防水利の種類別 (貯水槽、消火栓) 及び位置を明示したもの ・貯水槽を設置する場合は、構造図を添付する。
29	<p>緑化計画図</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植栽位置、樹種、植栽面積を明示する。
30	<p>各種構造図 (必要により添付)</p>
31	<p>道路の境界確定図 (道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等)</p>

[注意] ① 設計図には、作成者の記名押印または署名をしてください。