

都市計画法に基づく開発許可申請の手引き

2025年(令和7年)5月 26 日改正

- 1 開発許可を要する行為
- 2 開発計画についての事前相談
- 3 開発許可申請前の留意事項
- 4 開発変更許可及びその他の申請
- 5 工事中の留意事項
- 6 工事の中間検査
- 7 工事完了後の留意事項
- 8 工事写真の撮影についての留意事項
以下別ファイル
- 9 開発許可申請手続きのフロー
- 10 申請図書の作成要領 ①（都市計画法関係）
- 11 添付図面及び記載事項 ①（都市計画法関係）【附表2】
- 12 申請書の添付書類(都市計画法関係)
 - (1)開発許可申請書(非自己用)【別表1】
 - (2)開発許可申請書(自己用)【別表2】
 - (3)開発行為協議申出書【別表3】
 - (4)申請者の資力及び信用に関する申告書に添付するもの【附表 1-1】
 - (5)工事施行者の能力に関する申告書に添付するもの【附表 1-2】
 - (6)法第34条各号に関する申請に必要な図書【附表3】
- 13 申請様式一覧表
 - (1)都市計画法関係
 - (2)都市計画法関係(法第34条の2協議用)
 - (3)参考様式
- 14 申請様式

■ 問い合わせ先 ■

明石市役所 都市局 住宅・建築室 開発審査課（本庁舎7階）

電話 078-918-5087

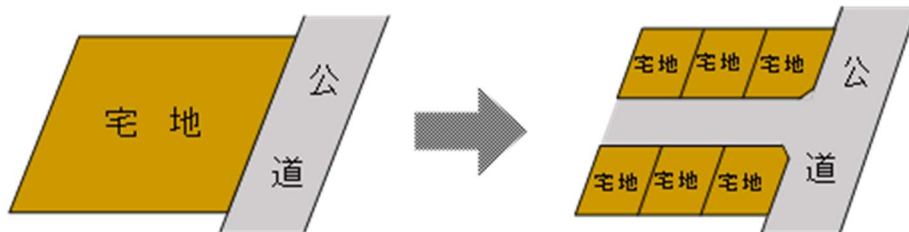
1 開発許可を要する行為

主として、建築物の建築又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(開発行為という)をしようとする者は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。

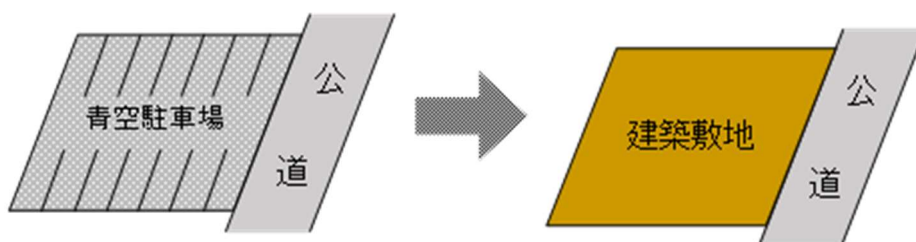
ただし、法第29条第1項ただし書きに該当する開発行為については、許可を必要としません。

具体的には、建築物の建築等の用に供する目的で行う次のいずれかの行為に許可が必要となります。

- ① 開発区域面積が500㎡以上で道路又は水路など公共施設の整備が伴う場合
(区画及び形質の変更)
(例)



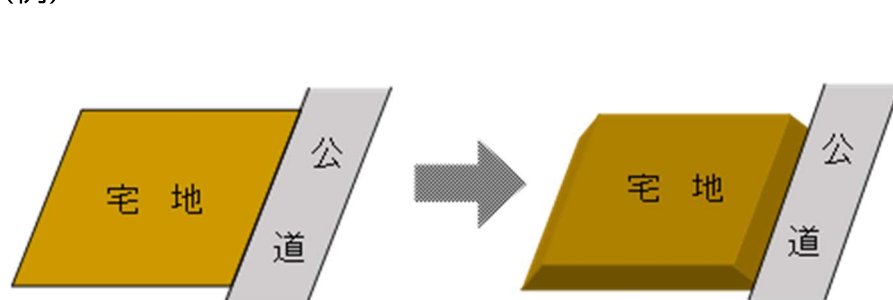
- ② 500㎡以上の農地や青空駐車場など建築敷地以外の土地を建築敷地にする場合 (形質の変更)
(例)



(農地や青空駐車場等の面積 \geq 500㎡)

- ③ 切土又は盛土を行う部分の面積が500㎡以上でその高さの最大値が50cm以上の造成工事を伴う場合（形質の変更）

（例）



（造成面積 \geq 500㎡ かつ 最大造成高さ \geq 50cm）

※ 特定工作物とは

- 第1種特定工作物 コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
- 第2種特定工作物 ゴルフコースのほか野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他運動・レジャー施設、墓園でその規模が1ヘクタール以上の工作物

2 開発計画についての事前相談

- (1) 開発計画や申請書の作成及び手続き方法等についての相談を開発審査課で受け付けていますので、必要に応じて事前相談をして下さい。
- (2) 国、県、市等が行う開発行為の法第34条の2第1項協議申請に関する開発計画や申請書の作成(様式)及び手続き方法等の相談を開発審査課で受け付けていますので、必要に応じて事前相談をして下さい。

3 開発許可申請前の留意事項

- (1) 開発許可申請の提出までに、次のことを行って下さい。
 - ① 「9. 申請手続きのフロー」に基づき明石市で行う事前協議を終えて下さい。
 - ② 明石市以外の公共施設の管理者の同意及び協議を終えて下さい。
 - ③ 開発区域内で工事の施行の妨げとなる権利(所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権及び地役権等)を有する者の同意を得てください。また、開発工事関連区域及び開発区域外においても掘削等の工事を生じる場合は、隣接地

の同意が必要です。

④ 他法令による必要な許可手続きを終えて下さい。

(2) 開発許可に基づき設置された公共施設の管理は、原則として市が行います。また、公共施設の用に供する土地は、原則として市に帰属します。

(3) 宅地造成及び特定盛土等規制法(以下「盛土規制法」という。)第12条第1項の許可申請が必要な開発行為は、開発許可を受ける事により、同法第15条第2項に基づき宅地造成に関する工事の許可を受けたものとみなし、許可の手続きは不要となります。

(4) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事に係る設計図書は、1級建築士でかつ宅地開発の技術に関して2年以上の経験を有する者等、法で定める設計資格のある者が作成したものであることが必要です。

なお(3)によって、盛土規制法の許可みなしを受けた際は、同法第13条第1項に基づく資格要件が付されるため留意ください。

(5) 開発許可を受ける事により、高さ2メートルを超える擁壁を築造する場合においても、建築基準法による工作物の確認が不要となります。

(6) 掘込み車庫等を設置する場合は、事前に相談して下さい。

(7) 擁壁等を設計する場合の地盤の支持力は、原則として標準貫入試験により算出してください。ただし、地盤支持力が10t/m²以下の場合は、土質が明記できれば建築基準法施行令第93条の表の数値によることができます。

(8) 地盤改良を行った場合は、載荷試験等により所定の地盤支持力が確保されていることを確認して下さい。

4 開発変更許可及びその他の申請

次の各号に掲げる申請を行う場合は、「10. 申請図書の作成要領①」により申請図書を作成して下さい。

(1) 開発行為変更許可(法第35条の2)

次の場合は、変更許可の手続きを終えてからその工事に着手して下さい。

- ① 開発区域(区域を工区に分けた時は開発区域及び工区)の位置、区域及び規模の変更(確定測量による開発区域又は公共施設等の面積の変更を含む。)
- ② 予定建築物又は特定工作物の用途の変更
- ③ 開発行為に関する設計の変更
- ④ 工事施行者の変更(自己の居住用住宅及び1ヘクタール未満の自己業務用のものは除く。)
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の区別の変更

⑥ 市街化調整区域内における開発行為で、該当する法第34条の号及びその理由の変更

⑦ 資金計画の変更

※上記①～⑦に該当する変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更により、当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となります。

(2) 開発行為変更届(法第35条の2)

次の場合は、変更届の手続きをして下さい。

- ① 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更(敷地面積の10分の1以上の増減及び住宅以外の敷地で規模の増加により当該敷地の面積が1,000㎡以上となるものを除く。)
- ② 工事施行者の変更(自己居住用住宅及び1ヘクタール未満の自己業務用に限る。)
- ③ 工事施行者の氏名、名称、住所の変更(自己居住用住宅及び1ヘクタール未満の自己業務用以外の場合)
- ④ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(3) 工事中の建築制限等(法第37条)

許可を受けた開発区域の土地は、開発行為に関する工事の完了告示のあるまでは、建築物を建築すること、又は特定工作物を建設することを制限されます。ただし、その開発行為に係りのある工事用の仮設建築物又は特定工作物及び特に市長が開発行為と並行して行うことがやむを得ないと認めた建築物又は特定工作物の場合は、建築又は建設することができます。

(4) 開発許可に基づく地位の承継(法第44条・法第45条)

① 一般承継(法第44条)

相続又は合併により開発許可に関する権利と義務を取得した相続人又は合併後相続する法人若しくは合併により設立された法人は、許可を受けたものとしての地位をそのまま承継します。上記により地位の承継をした者は、直ちにその旨を届け出て下さい。

② 特定承継(法第45条)

開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を得た者は、市長の承認を受けて地位を承継することができます。

(5) 開発行為に関する工事の廃止の届出(法第38条)

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する場合は、予め各公共施設管理者と協議のうえ現況図及び公共施設の回復計画図等の必要書類等を添付して届け出て下さい。

5 工事中の留意事項

- (1) 開発許可を受けた者は、開発行為許可標識【様式都第1号】を工事期間中現場の見やすい場所に掲示して下さい。
- (2) 工事中は危険防止、土砂流出防止、風水害防止及び公害防止等常に必要な措置を取ったうえで工事を進めてください。なお、開発区域内外を問わず、人命、財産その他に危害を及ぼさないよう措置し、不慮の災害が起こらないよう注意して下さい。

6 工事の中間検査

工事中の中間検査の実施については、許可通知書に指示事項として付記したものについて行います。工事が各検査に該当する工程に達する5日前までに検査日の打ち合わせをし、検査日の前日までに「開発行為に関する工事の中間検査申出書」【様式都第14号】を提出して下さい。

(床付け検査)

- (1) 擁壁等の地盤について、設計時の土質が確保されているか現地で確認します。

(立ち上がり検査)

- (2) 練積造擁壁の勾配及び裏込コンクリートの厚みを現地で確認します。

(配筋検査)

- (3) 擁壁等の配筋が設計どおり施工されているかを現地で確認します。

(その他)

- (4) 特殊な工法等、特に検査の必要があると思われるものを現地で確認します。
- (5) 盛土規制法第18条1項に基づく『特定工程』を含む際には、特定工程にかかる中間検査を受検し、合格証の交付を受ける必要があります。

7 工事完了後の留意事項

- (1) 開発区域又は公共施設若しくは工区について工事が完了したときは、工事完了届出書の提出までに、帰属手続きに必要な書類及び図面を市長に提出して下さい。
- (2) 開発区域又は工区について工事が完了したときは、工事完了届出書を市長に提出して下さい。検査の結果、工事が許可の内容に適合していると認められた時は、市長が開発行為に関する工事の検査済証を交付し、その旨を告示します。
- (3) 工事の完了検査は、設計図書に基づき工事の施工状況、出来形について適否の判断を行います。なお、埋設物等、目視による検査ができない部分についても、写真の提出をして下さい。

8 工事写真の撮影についての留意事項

開発工事着手前、開発工事完了後、検査困難な箇所の形状、寸法並びに工事施行状況等について撮影記録し、完了検査の資料として工事用アルバム等に整理してA4版で提出して下さい。また下記に示す部位以外でも、現場で目視で検査できない部分については、写真撮影を行い提出して下さい。

(1) 工事写真提出時期

開発工事の工事完了届出書の提出と同時に工事写真を添付して下さい。

(2) 写真撮影の箇所

① 現況写真(工事施行前)

- ア 全景(少なくとも2方向以上)
- イ 公共施設(道路・里道・水路・流末・池等)の状況

② 施工中の写真

- ア 仮設工事
 - (ア)仮設構造物等(排水路、遊水池、沈砂池、防護施設等)
 - (イ)その他
- イ 整地工事
 - (ア)伐開、抜根、焼却
 - (イ)暗渠その他の埋設物等(寸法明示のこと)
 - (ウ)段切りの状況
 - (エ)法面保護
 - (オ)その他(盛土部の締固め、竣工状況など)

ウ 擁壁工事

- (ア)床掘(寸法明示のこと)
- (イ)練石積造擁壁工及び透水層(寸法明示のこと)

(基礎、GL高、GLより高さ1m毎、天端等)

(ウ)鉄筋コンクリート造擁壁工及び配筋状況(寸法明示のこと)

(底版、縦壁、控壁、透水層、止水コンクリート等)

(注1)擁壁の全高については、埋戻し前に必ず写真撮影の事。

(エ)水抜き穴の設置状況(寸法明示のこと)

(オ)その他(竣工状況など)

エ 排水工事

(ア)掘削

(イ)管渠の布設状況(寸法明示のこと)

(ウ)水路等の構造物(寸法明示のこと)

(エ)その他(マンホール、インバート、竣工状況など)

オ 道路工事

(ア)路床、路盤の転圧状況

(イ)舗装の状況

(ウ)側溝(寸法明示のこと)

(エ)その他(幅員、竣工状況など)

カ その他

(ア)杭打ちの状況

(イ)各種試験等の状況(地耐力、路床の支持力等)

(ウ)その他(施工状況など)

③ 竣工写真(工事完了後)

ア 全景(現況写真と対比できるもの)

イ 公共施設(道路、公園、水路等)の状況

(3)写真撮影の方法

各種構造物等寸法を明示して撮影する場合は、スタッフ、箱尺、ポール等の測定器具をあて構造物等の寸法が明確に読み取ることができるようにすると共に、撮影箇所、撮影年月日、構造物等の内容等を記入した黒板を掲示し撮影して下さい。

擁壁については、種別(構造・擁壁高)ごとに撮影箇所を定めて、整理して下さい。

[撮影例]

工 事 名	〇〇〇開発工事
開 発 許 可	明開指令第〇-〇〇号()
撮影年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
撮 影 箇 所	No. 〇〇
内 容	石積擁壁(H=3.5m) GLより 3m上り 勾配 〇〇分

