

都市計画法

開発行為に関する工事の許可申請手続きのしおり

令和4年4月

大 分 市

目次

- 「1」 開発許可制度の趣旨
- 「2」 開発行為等の規制の内容
 - 1. 開発行為の許可
 - 2. 開発許可の基準
 - 3. 市街化調整区域内で許可される開発行為の許可基準
 - 4. 他の法令との関係
- 「3」 建築等の制限
 - 1. 工事完了公告前の建築等の制限
 - 2. 市街化調整区域内における開発許可の際、付した建築制限
 - 3. 予定建築物等以外の建築等の制限
 - 4. 市街化調整区域内における建築許可
- 「4」 開発行為許可申請から建築確認申請までの流れ
- 「5」 開発許可に関する開発計画事前審査等
 - 1. 事前相談
 - 2. 事前審査
- 「6」 開発行為許可申請時に必要となる同意、協議
 - 1. 開発行為に関係がある公共施設等の管理者の同意
 - 2. 開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意
 - 3. 供給施設、輸送施設についての協議
- 「7」 開発許可申請手続要領
 - 1. 開発許可申請書の作成について
 - 2. 開発行為許可申請に必要な図書
 - 3. 申請に際しての注意事項
 - 4. 法第34条各号に関する申請に必要な事項
- 「8」 その他の申請・届出等
 - 1. 工事着手届
 - 2. 開発行為の変更許可申請
 - 3. 工事施行に伴う注意事項
 - 4. 地位の一般承継の届出
 - 5. 地位の特定承継承認申請
 - 6. 工事完了の届出
 - 7. 開発行為の廃止届
 - 8. 工事中の建築制限
 - 9. 公共施設帰属手続き
- 「9」 開発登録簿
- 「10」 開発審査会
- 「11」 許可申請手数料
- 「12」 その他

「1」 開発許可制度の趣旨

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）は基本理念として、土地の合理的な利用を確立して地域、地区規制による都市地域における健全な発展と秩序ある整備を図りつつ、適正な都市形態の実現を図ることとなっています。この理念に基づいて『開発行為』の許可制度が創設され、市街化区域及び市街化調整区域の区分の趣旨に従い法定された許可制度（法第29条、第43条）等によって開発行為を誘導し、又は規制することになりました。

開発許可は、開発区域の規模及び予定される建築物等の用途に応じて道路、公園、給水施設、排水施設、消防水利施設等について一定の基準に適合するほか、さらに区域設定の趣旨により特定の要件に該当することが必要となっています。

また、法では、市街化調整区域について、開発行為に関する制限とともに、建築行為等についても一定の制限を課しています。建築行為等については、開発許可を受けた土地及び開発許可を受けていない土地について、それぞれ開発行為の場合に準じて一定の制限を受けることとなります。

*『開発行為』とは、建築物を建築するため又は特定工作物を建設するために行われる土地の区画形質の変更をいいます。また、法改正により市街化区域、市街化調整区域だけでなく、都市計画区域外を含む全ての開発行為について、許可の対象となっています。

なお、特定工作物には第一種特定工作物と第二種特定工作物とがあり、図示すると次のようになります。

区 分	工 作 物 の 名 称		市街化調整区域内の開発制限 (法第34条又は第43条)
第一種特定工作物	環境悪化をもたらすおそれがある工作物	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（石油パイプライン事業法等による施設等を除く）	適用あり
第二種特定工作物	規模に関係ない	ゴルフコース	適用なし
	大規模工作物 (1ヘクタール以上のものに限る)	1. 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校等の施設等を除く） 2. 墓園	適用なし

「2」 開発行為等の規制の内容

1 開発行為の許可（法第29条）

開発行為をしようとする者は、あらかじめ開発許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる開発行為については、許可を受けなくてもよいとされています。

- 1) 市街化区域内で行う開発行為でその規模が1,000平方メートル未満の場合、区域区分が定められていない都市計画区域内で行う開発行為でその規模が3,000平方メートル未満の場合及び都市計画区域外で行う開発行為でその規模が10,000平方メートル未満の場合
※都市計画区域外で行う開発行為で、その規模が3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の場合は「大分市都市計画区域外における開発行為指導要綱」により『確認』が必要です。
- 2) 市街化調整区域内、区域区分が定められていない都市計画区域内及び都市計画区域外の一定の農林漁業用の建築物及びこれらの業務を営む者の居住の用に供する目的で行う開発行為（畜舎、温室、農機具等収納施設等）
- 3) 駅舎その他一定の公共公益的施設の用に供する目的で行う開発行為（鉄道施設、変電所、公民館、図書館等）
- 4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為
- 5) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 6) 通常管理行為、軽易な行為
 - ① 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設を目的とするもの
 - ② 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築を目的とするもの
 - ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設でその床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内のものを目的とするもの
 - ④ 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物（延面積が50平方メートル以内で業務用の部分が全体の50パーセント以上であること。）を新築する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内居住者が自ら当該業務を営むために行う開発行為でその規模が100平方メートル以内であるもの

2 開発許可の基準（法第33条）

開発許可の申請に際しては、当該申請に係る開発行為が次に掲げる基準に適合していることが必要です。

- 1) 予定建築物等が用途地域等の制限に適合していること。
- 2) 道路、公園、広場等の公共空地が適正に配置されていること。（公共空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。）
- 3) 排水施設は雨水及び汚水を有効に排出できる能力をもった構造であること。（排水施設に関する都市計画が定められているときは設計がこれに適合していること。）

- 4) 水道等給水施設は、開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- 5) 予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画、集落地区計画等の内容に即して定められていること。
- 6) 予定建築物等の用途及び公共施設、学校その他の公益的施設の配分が適正に定められていること。
- 7) 開発区域内の土地について擁壁の設置等の安全措置がなされていること。
- 8) 開発区域に地滑り防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域等を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺地域の状況により支障がないと認められるときは、この限りではない。
- 9) 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的を勘案して樹木の保存、表土の保全等の措置がなされていること。
- 10) 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等の場合、開発区域及びその周辺の区域における環境を保全するため、緑地帯その他緩衝帯が配置されていること。
- 11) 40ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域から鉄軌道駅まで輸送能力があること。
- 12) 申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があること。
- 13) 工事施行者に設計どおり工事を完成させるために必要な能力があること。
- 14) 開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること。
- 15) 1ヘクタール以上の規模の開発行為に関する設計図書は一定の資格を有する者の作成したものであること。

以上のほか、開発許可の基準についての技術的細目は大分県の「都市計画法開発許可制度の手引き」及び本市の「大分市開発行為指導要綱」によります。

3 市街化調整区域内で許可される開発行為の許可基準（法第34条）

市街化調整区域において行う開発行為は、前記2の基準に適合しているほか、次の基準のいずれかに該当するものでなければなりません。

なお、1) から8) については、該当するか否かの事前審査を経る事になります。

- 1) 周辺住民のための公共施設等、周辺居住者の日常生活必需品の販売、加工、修理等のための建築を目的とするもの
- 2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの
- 3) 農林漁業関連施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工用の建築物若しくは第一種特定工作物の建設を目的とするもの
- 4) 都道府県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化のための建築物又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの

- 5) 市街化調整区域内の既存工場等と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの
- 6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものの建築又は建設を目的とするもの
- 7) 道路管理施設、沿道サービス施設及び火薬類製造所である建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設を目的とするもの
- 8) 区域決定時既に権利を得ているもの（市街化調整区域に指定された日から6月以内に届出をしたもので5年以内に開発行為が完了するもの）で次に該当するもの
 - ① 自己の居住の用に供する住宅
 - ② 住宅以外で自己の業務の用に供するもの（自社工場、ホテル、旅館、結婚式場等）で、会社の寮、社宅、別荘、賃貸住宅、分譲住宅、貸事務所、賃店舗等を含みません。
- 9) 開発審査会の議を経たもの
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事が困難又は著しく不適当であると認められるもの

4 他の法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法ばかりではなく下記他法令とも関連があります。

1) 宅地造成等規制法

開発区域が宅地造成等規制法による規制区域内の場合には開発許可を受けることにより宅地造成等規制法による許可は不要となります。なお、この場合おける開発許可申請は、宅地造成等規制法の技術基準に適合することが条件になります。

2) 建築基準法

都市計画法による許可を受けても別途、建築基準法による建築の確認を受けなければ建築工事に着手できません。

開発許可を受けて築造した道路は建築基準法第42条第1項2号道路となります。

3) 農地法

市街化区域の農地については、開発許可後農地転用の届け出を行ってください。なお、届け出には開発許可を受けたことを証する書面を添付する必要があります。

市街化調整区域の農地については転用の許可が必要です。農地転用許可権者と事前に調整を図り、原則として同時許可となります。

4) 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林で開発面積1ヘクタール以上の場合、林地開発の許可が必要です。

5) その他の法律・条例

道路法、下水道法、河川法、砂防法、農業振興地域の整備に関する法律、大分県風致地区内における建築等の規則に関する条例、大分市景観条例、大分県土砂たい積行為の規制に関する条例、大分県環境影響評価条例等がありますので都市計画法の開発許可申請とは別に担当部局と協議し、許認可申請等を行ってください。

「3」 建築等の制限

1 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。ただし、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他市長が支障がないと認めたときは適用除外となります。

2 市街化調整区域内における開発許可の際、附した建築制限（法第41条）

市街化調整区域内での開発許可に際して許可の条件として建ぺい率、容積率、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。

3 予定建築物等以外の建築等の制限（法第42条）

市街化調整区域内にあっては、建築物等の用途は、開発許可に係る予定建築物等以外のものとする事は制限されています。

4 市街化調整区域内における建築許可（法第43条）

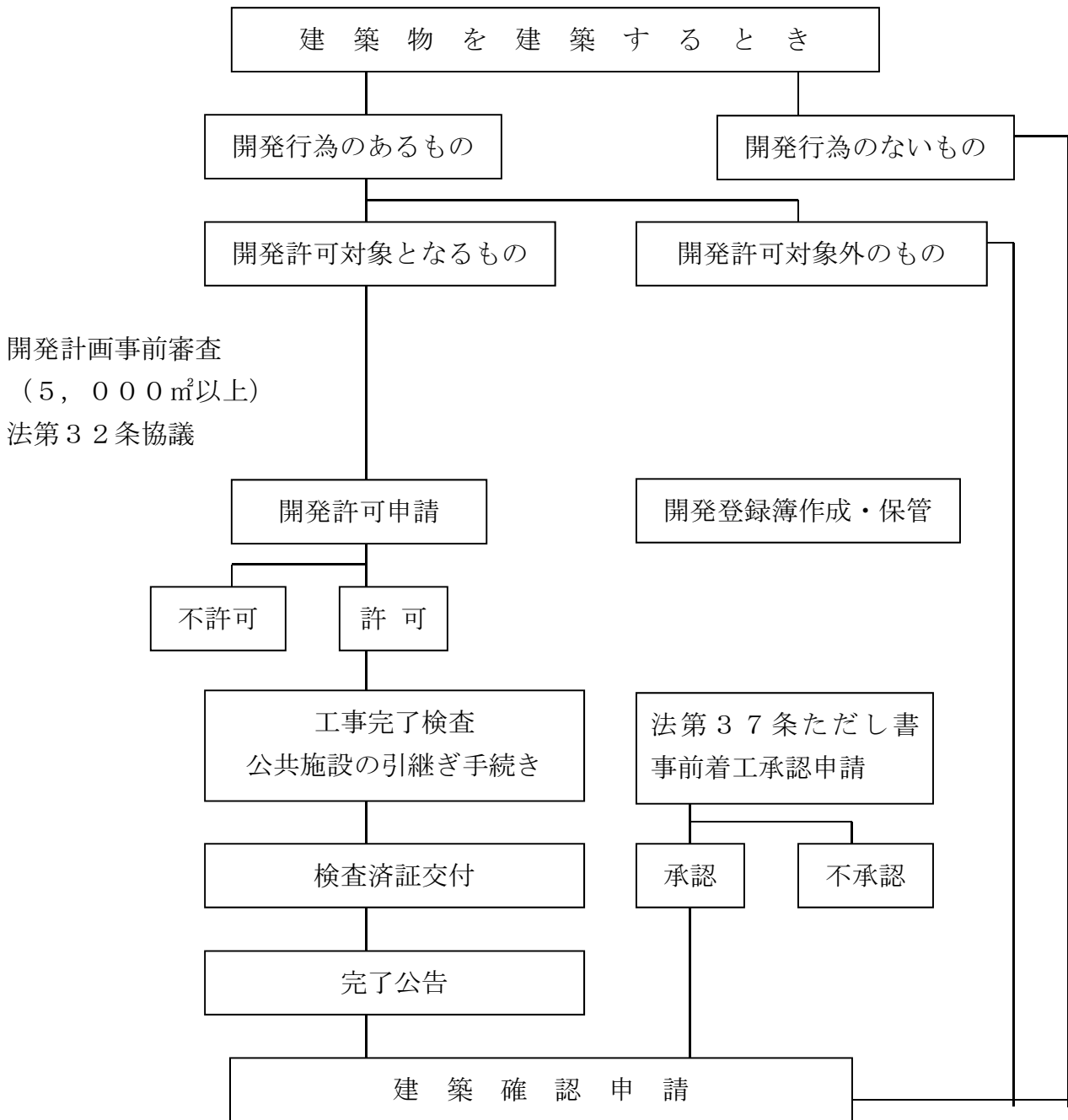
市街化調整区域内の開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、市長の許可を受けなければなりません。

許可は、前記「2」の3許可基準に該当する場合に限り許可されます。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設については許可を要しないこととなります。

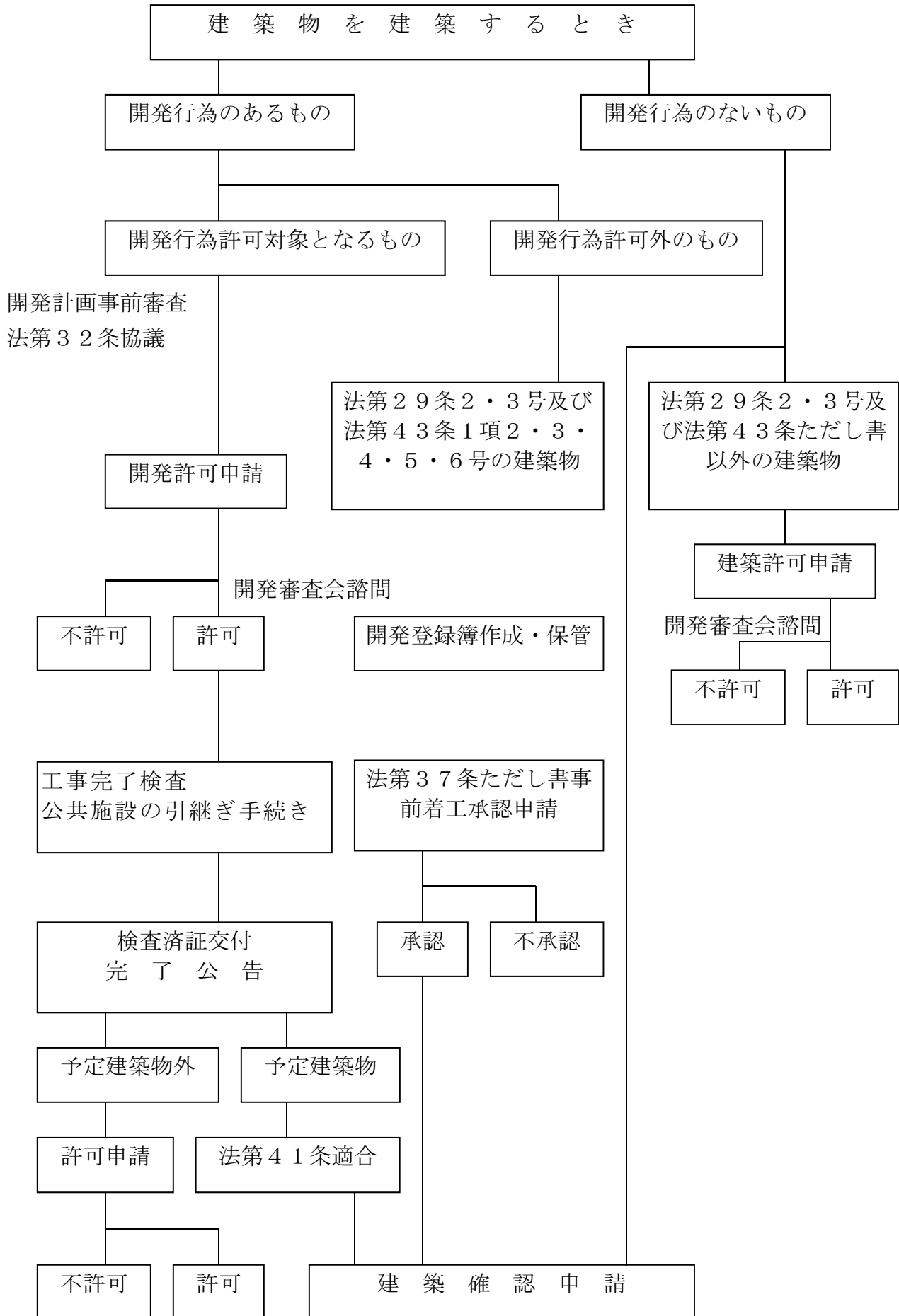
- 1) 農林漁業の用に供する一定の建築物の建築及び農林漁業従事者の住宅のための建築物の建築
- 2) 駅舎その他の鉄道施設等公益上必要な建築物の建築
- 3) 都市計画事業の施行として行う建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設
- 4) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設
- 5) 仮設建築物の建築
- 6) 通常管理行為、軽易な行為
 - ① 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
 - ② 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
 - ③ 市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限り）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むもの
 - ④ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

「4」 開発行為許可申請から確認申請までの流れ

市街化調整区域以外



市街化調整区域 (34条14号に関するものは審査会へ諮問)



「5」開発許可に関する開発計画事前審査等

開発許可申請者の利便及び開発許可に関する事務処理の迅速化・合理化を図るため、開発許可申請に先立ち事前相談のほか、開発計画事前審査を行います。

1 事前相談

開発行為に該当するか否かの相談や申請書の作成方法、設計上の注意等の相談を大分市開発指導室で行っています。

市街化調整区域内で開発行為を行う場合は必ず事前相談をお願いします。

2 事前審査

1) 審査を受ける開発行為の種類

- ① 開発規模5,000㎡以上のもの
- ② 市街化調整区域内での開発行為

2) 審査内容

- ① 立地の可否その他開発計画の基本的事項
- ② 農地法、森林法、国土利用計画法その他の法令との調整
- ③ 開発行為に関係する公共施設管理者との協議
- ④ 開発許可の技術基準

上記2に該当する方は開発計画事前審査申請書に必要な図書を添えて正本、副本各1部を大分市開発指導室へ提出してください。その後関係各課と協議することになります。

「6」 開発行為許可申請時に必要となる同意、協議（法第32条）

開発行為許可申請書には次の同意、協議が必要となりますのであらかじめ必要な同意及び協議の手続きをしてください。

1 開発行為に関係がある公共施設等の管理者の同意

- 1) 開発行為により公共公益施設等（道路、河川、公園、排水施設、水路等）の改修、使用などする場合は管理者の同意を得ること。
- 2) 開発行為により設置される公共施設等を工事完了公告後、これらを市に管理帰属することについて協議すること。

同意、協議を要する関係部局

都市計画（都市計画施設、風致地区、地区計画、大分市立地適正化計画等）の協議	都市計画課
公園等の計画の協議・管理帰属	公園緑地課
道路計画の協議・同意・占用許可・管理帰属	土木管理課
排水計画の協議・公共下水道への放流同意・管理帰属	上下水道局経営企画課
市河川、都市下水道、一般下水道及び市街化調整区域内の水路の放流同意・管理帰属	河川・みなと振興課
清掃施設の協議・管理帰属	清掃業務課
消防水利施設の協議・管理帰属	消防局警防課
給水施設の協議・管理帰属	上下水道局水道整備課
集会所用地の協議・管理帰属	管財課
自治区の協議	市民協働推進課
学校区の協議・施設の協議	教育委員会学校施設課
文化財の協議	教育委員会文化財課
環境（騒音、水質等）の協議	環境対策課
景観法にかかる協議	まちなみ企画課
開発区域内墓地の協議	保健所衛生課

2 開発行為に関する工事の施行の妨げとなる権利を有する者の同意

同意・協議内容	同意すべき者
施行の妨げとなる権利を有する者の同意	権利者
国有水路・里道などに関する県、市の同意	所有者、管理者である県、市
農業水路等の管理権を有する水利組合などの同意	水利組合・水利権者
私道、私排水施設使用同意	所有権者、管理者等

- * 1) 施行の妨げとなる権利とは、開発区域内に含まれる土地又は工作物の所有権、管理権、賃借権、抵当権、地上権、地役権、永小作権等
- 2) 同意書が個人の場合原則自筆の署名となります。
 - 3) 登記事項証明書、その他証明書類は現に効力のあるもので発効後3ヶ月以内のものを添付

3 供給施設、輸送施設についての協議

協議内容	協議先	備考
水道施設	大分市上下水道局水道整備課	
電気施設	九州電力など当該区域を供給する電気事業者	開発区域の面積が40ヘクタール以上のとき
ガス施設	大分ガス等当該区域を供給するガス事業者	
輸送施設	開発区域に関係ある鉄道・軌道事業者	

「7」 開発許可申請手続要領

1 開発行為許可申請書の作成について

開発行為の許可を受けるには申請書、計画図書その他所定の書類を作成して申請しなければなりません。書類等の作成にあたっては、都市計画法（法）、都市計画法施行令（政令、令）、都市計画法施行規則（省令、規則）、大分市都市計画法施行細則（細則）によるほか、大分市開発行為指導要綱に基づいて作成してください。

正本、副本各1部を開発指導室に提出してください。

2 開発行為許可申請に必要な図書

許可申請書を作成する際は、次表に掲げる書類を添付してください。

- ① 自己の居住用又は業務用の建築物、第一種、第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為の添付図書
- ② 自己の業務外の第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為の添付図書
- ③ ①②以外の実開発行為の添付図書

	書類の名称	様式	摘要	①	②	③
1	開発許可申請書	省令別記様式第二	※印欄以外はもれなく記入	○	○	○
2	他法令の許認可の写し		道路法第24条、第32条、河川法第24条、国有財産法第18条、農地法、文化財保護法、森林法等	○	○	○
3	公共施設管理者等の同意書	細則様式第1号	国、県、市等	○	○	○
4	開発行為施行同意書	細則様式第5号	開発区域内の土地所有者等の同意書及び印鑑証明書	○	○	○
5	公共施設管理予定者との協議経過書	細則様式第2号	新たに設置される公共施設の管理者（国、県、市等） 水道施設管理者	○	○	○
			義務教育施設（開発面積が20ヘクタール以上であるとき）			○
			ガス施設設置者、電気事業者、鉄道・軌道経営者（開発面積が40ヘクタール以上であるとき）			○
6	設計者の資格に関する調書	細則様式第6号	資格、免許等の写し（開発面積が1ヘクタール以上であるとき）	○	○	○

7	申請者の資金計画	省令別記様式第三	収支計画書、年度別資金計画書	◎	○	○
8	申請者の資力、信用に関する申告書	細則様式第7号	法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、法人登記事項証明書（個人の場合は履歴書）、事業経歴	◎	○	○
9	工事施行者の能力に関する申告書	細則様式第8号	8と同じに建設業登録	◎	○	○
10	開発行為施行区域隣接土地所有者との境界確認報告書	別記様式	土地所有者名及び立会年月日を記入 立会者が所有者と別であれば、立会者の氏名を記入	○	○	○
11	既存の権利の届出書	細則様式第12号	法第34条9号の届出を行った者	○	○	
12	土地登記事項証明書		法第33条1項14号の権利者を調べる。原則として、直近3ヶ月以内とする。	○	○	○
13	地籍図（字図）		開発区域の周辺を含む。所有者名、住所を記入。原則として、直近3ヶ月以内とする。	○	○	○
14	工事工程表			○	○	○
15	開発区域の現況写真		カラー写真とし撮影月日（原則直近3ヶ月以内）と写した方向を現況図等に表記	○	○	○
16	設計説明書	細則様式第4号	自己の居住用の場合は不要	○	○	○
17	排水計画書		大分県都市計画法開発許可制度の手引き又は大分市開発行為指導要綱を参照	○	○	○
18	擁壁の構造計算書		地上高1メートル以上のもの（大臣認定証含む）	○	○	○
19	設計図		次表を参照	○	○	○

◎ 自己の業務に要するもので10,000平方メートル以上のもの

※ 地籍図（字図）及び開発区域の現況写真等は開発区域を朱で囲んでください。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図 付近見取図	1/25,000 1/2,500	方位 道路、河川、公共施設その他目 標となる地物 (防火円図を表記)	市販の地形図及び都 市計画図とする。 開発区域境界は朱で 囲むこと
現況図	1/500以上	方位 目標となる建物、施設、地物、 地形（等高線は2メートルの 標高差を示すもの） 開発区域（境界を朱書） 開発区域内及び開発区域周辺の 公共施設	
土地利用計画図	1/500以上	方位 開発区域（境界を朱書） 公共施設等の位置、形状、面積 及び種類 予定建築物等の敷地の形状、面 積及び用途 緩衝帯の位置及び形状	
造成計画平面図	1/500以上	方位 開発区域（境界を朱書） 切土又は盛土をする土地の部分 の色分け、土質 崖及び擁壁の位置及び寸法 道路の位置、形状、幅員、勾配 開発区域隣接地の地形 縦横断面位置	
造成計画縦横断面図	1/100 ～1/200	測点 地盤高、計画高 盛土、切土の高さ及び色分け 擁壁等構造物の寸法（根入れを 含む） 土羽勾配及び仕上げ 開発区域隣接地の地形	
給水施設計画平面図	1/500以上	方位 開発区域（境界を朱書） 給水施設の位置、種類、形状及 び取水方法 給水施設の管径、水量	

		消火栓の位置、防火水槽の位置及び容量	
排水施設計画平面図	1/500以上	方位 開発区域（境界を朱書） 排水施設の位置、種類、材料、形状、勾配、流水方向 吐口位置、放流先の名称 開発区域内外の集水状況を示す流水方向 集水区域の色分け	
排水施設構造図	1/30以上	基礎の構造、材料、寸法 市販品の規格、寸法 側溝、溜枡、マンホール等構造物の形状及び寸法 その他使用材料の品名及び品質	
がけ及び擁壁の断面図	1/50以上	【がけ】 高さ、勾配及び土質 切土、盛土をする前の地盤面及びがけ面の保護の方法 法面の小段の位置、大きさ、排水方法 【擁壁】 法勾配及び高さ 基礎構造、材料、品質、寸法 透水層の位置、寸法 水抜き穴の構造、寸法 目地等の位置、品質 鉄筋の寸法、大きさ 基礎地盤の土質 隅部補強図	
擁壁展開図	1/100 ～1/200	擁壁の種類、寸法（根入れを含む）	地上高1メートル以上のもの
汚水処理施設詳細図		汚水処理施設の位置、形状、大きさ及び構造	
防災工事計画書		防災施設状況（土留柵、調整池、仮排水路、えん堤等）	
丈量図	1/600以上	開発区域面積計算書 公共施設用地面積計算書	国有財産（里道等） 付替の場合その面積
その他		市長が必要と認めるもの	

3 申請に際しての注意事項

- 1) 申請書は指定の様式があります。様式は大分市ホームページよりダウンロードすることができます。
- 2) 事前相談については大分市開発指導室へおこしてください。
- 3) 開発規模、用途、法第34条適用条項によって申請書が異なりますので注意してください。
- 4) 書類は日本工業規格A4判としてください。ただし、図面関係は折ってA4判に納袋してください。この場合設計図の目録を袋の表に記載してください。
- 5) 設計図は設計者が記名したものを提出してください。
- 6) 大分市開発審査会に付議するものは、審査会開催日（5月、8月、11月、2月開催）の前月末までに許可申請の受付を行ってください。

4 法第34条各号に関する申請に必要な事項

各号	内容	必要な事項	備考
第1号	公共施設等 日用品・店舗等	周辺建物用途別現況図 配置図 各階平面図 販売、加工、修理等の業務の内容	1/2, 500 1/100 ~ 1/200
第2号	資源の活用	資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 利用目的、規模 施設の配置図、計画図	1/2, 500 1/100
第4号	農林漁業用施設	利用目的、規模 計画図	1/100
第6号	中小企業団地	事業計画図 事業概要説明	1/100
第7号	既存工場関連施設	既存工場との関連 申請工場の調書（計画・概要）	
第8号	危険物の貯蔵	火薬類取締法第12条によるもの 事業計画 事業概要説明	
第9号	沿道サービス施設	周辺建物用途別概要 利用目的、規模等 配置図	1/100
第13号	既存権利者	既存権を有していたことを証する書類 （登記事項証明書、字図、付近見取図等）	

「8」 その他の申請・届出等

1 工事着手届（大分市都市計画法施行細則第4条）

許可を受けた開発者は工事に着手する前に工事監理者を定め、開発行為工事着手届（様式第9号）を市長に提出しなければなりません。

着手届には以下の書類を添付し、大分市開発指導室に提出してください。

- ・工事監理者の資格証の写し及び工事略歴書
- ・現場に設置した許可標識の写真（看板全景と標示内容の接写）

2 開発行為の変更許可申請（法第35条の2）

開発行為の設計変更を行う場合は変更許可申請が必要となります。ただし、軽微な場合は届け出のみで変更許可申請は不要です。変更許可申請が不要な軽微な変更は概ね次の場合です。

- 1) 予定建築物等の敷地の形状変更（次に掲げるものを除く。）
 - イ 敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - ロ 敷地の規模の増で、1,000平方メートル以上のもの
- 2) 工事施行者の住所（法人の場合は所在）、氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）の変更
- 3) 工事施行者の変更（次に掲げるものを除く。）
 - イ 自己の業務の用に供するもので、その規模が10,000平方メートル以上のもの
 - ロ その他のものの用に供するもの
- 4) 工事着手予定年月日の変更
- 5) 工事完了予定年月日の変更

開発行為の変更許可申請に必要な図書

図書	区域の変更はなく設計の変更のみ	区域が増加し、設計変更を行う場合	区域の縮小に伴う設計変更
開発行為変更許可申請書	必要	必要	必要
設計説明書	同上	同上	同上
第32条協議	一部必要	同上	一部必要
資金計画書	同上	同上	必要なし
権利者の同意	必要なし	増加した土地のみ必要	必要なし
登記事項証明書	同上	同上	同上
地籍図	同上	同上	同上

(注) 設計説明書は変更前の図書に変更後を朱書きで記入してください。

設計図書は変更前と変更後が比較できるよう変更後を朱書きで記入してください。

その場合、前後が重なり分かりにくいものは別冊としてください。

その他の図書は変更事項のみを記入し申請してください。

3 工事施行に伴う注意事項

工事中は現場責任者を常駐させ災害防止に努めるほか、次のことに注意してください。

- 1) 工事に着手するときは、開発行為許可標識を開発区域内の第三者が見易い場所に表示してください。
- 2) 現場には許可に係る図書を常備してください。
- 3) 工事の施行状況報告（法第80条）
市長は開発者に対し工事の施行状況報告書若しくは資料の提出を求められます。
- 4) 開発者は工事中に災害が発生し、他に危害を及ぼすおそれが生じたときは、直ちに必要な措置をとるとともにその旨を書面で市長に報告しなければなりません。
報告の書面は大分市開発指導室に提出してください。

4 地位の一般承継の届け出（法第44条）

法第44条に基づく地位の承継をする者は「地位の承継届出書」を提出してください。
なお、一般承継とは相続や法人の合併等による承継をいいます。

5 地位の特定承継承認申請（法第45条）

法第45条に基づく地位の承継をする者は地位の承継の承認の申請をしてください。
申請書には承継の原因を証する書面等次のような書類が必要となります。

書類の名称	様式	添付書類	備考
開発許可に基づく地位の承継の承認申請書	細則様式第19号	<ul style="list-style-type: none"> ・被承継人の承諾書 ・承継人の誓約書 ・その他権限を取得したことを証する書面 	<ul style="list-style-type: none"> ・委任状 ・印鑑登録証明書
資金計画書	省令別記様式第三	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画 ・年度別資金計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・財源が自己資金による場合は預金残高証明書。借入金の場合は借入先の資金融資証明書を添付
申請者の資力、信用に関する申告書	細則様式第7号	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の登記事項証明書あるいは戸籍謄本 ・納税証明書 ・印鑑登録証明書 	<ul style="list-style-type: none"> ・納税証明書は原則として前年度
開発行為施行同意書	細則様式第5号	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内の権利者の一覧表 ・印鑑登録証明書 ・土地又は建物の登記事項証明書 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行の妨げとなる者の同意 ・国有水路等に関する同意書 ・農業用水路等の管理権を有する水利

			組合等の同意書 ・私道、私排水施設 所有者等関係者の 同意
公図の写し			・申請範囲を明示す ること
その他		・位置図、付近見取図 ・土地利用計画図	・許可通知書と同一 のもの

6 工事完了の届出（法第36条）

工事が完了（工区分けを行っていた場合は工区毎）した時は、「工事完了届出書」を提出して完了検査を受けてください。大分市開発指導室へ提出する「工事完了届出書」には、公共施設等の検査を各担当部課で受け、その書面の写しを添付してください。

届出書と一緒に公共施設の帰属に必要な書類を各担当部課へ提出してください。

検査の結果、開発許可書の内容に適合していると認めたときは「開発行為に関する工事の検査済証」を交付します。交付後、市役所の掲示板へ完了公告がなされます。この公告がなされて開発行為が完了したことになります。

7 開発行為の廃止届（法第38条）

許可を受けた開発行為を廃止したときは廃止の届出をしてください。その場合、許可書の写しを添付してください。

8 工事中の建築制限（法第37条）

許可を受けた開発区域内の土地には開発行為に関する工事の完了公告があるまでは、原則として建築物を建築することが制限されます。

9 公共施設の帰属手続き（法第40条）

開発者は「工事完了届出書」を各担当部課へ提出すると同時に公共施設の帰属に関する協議に基づいて登記手続き等の関係書類を提出してください。

「9」 開発登録簿（法第46条）

都市計画法では開発行為をはじめ、それに関連する建築行為等を規制することとしていますが、そのためには、一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。また、建築基準法による確認に際して、制限に違反して建築等がなされないよう特定行政庁、建築主事が把握できるようにする必要があります。

よって開発許可権者は、開発行為の許可をしたときは、開発登録簿を調製し、常に公衆の閲覧に供するように保管し、請求があればその写しを交付（有料）することになっています。

開発登録簿は調書及び図面（土地利用計画図）で構成されています。

開発登録簿閲覧所は大分市開発指導室内に設置しています。

「10」 開発審査会（法第78条）

開発審査会は、大分市開発指導室が担当いたします。この審査会の事務は市街化調整区域内における開発行為及び建築行為に関する議決並びに監督処分（法第81条）についての不服申立（法第50条）に対する裁決を行っています。審査会へ提出する資料等は担当と協議してください。なお、開催月は5月、8月、11月、2月の年4回です。

「11」 許可申請手数料

開発行為の許可申請等の申請手数料

申請内容		手数料			
法第29条 の開発行為 の許可申請 の審査	開発行為の許可申請手数料	開発行為の規模 (ha)	自己の居住の 開発行為	自己の業務の 開発行為	その他
		0.1未満	8,600円	13,000円	86,000円
		0.1以上 0.3未満	22,000円	30,000円	130,000円
		0.3以上 0.6未満	43,000円	65,000円	190,000円
		0.6以上 1.0未満	86,000円	120,000円	260,000円
		1.0以上 3.0未満	130,000円	200,000円	390,000円
		3.0以上 6.0未満	170,000円	270,000円	510,000円
		6.0以上 10.0未満	220,000円	340,000円	660,000円
		10.0以上	300,000円	480,000円	870,000円
法第35条 の2の開発 行為の変更 許可申請の 審査	開発行為の変 更許可申請手 数料	既に変更許可を受け た区域に変更なく設 計の変更を行うとき	前号規定額×1/10		
		区域の増に伴い設計 の変更を行うとき	上記規定額×1/10+増面積に応ずる規定額 合計金額が87万円を超える場合は87万円		

		区域の増に伴い設計の変更があるが変更の理由が新たな土地の編入に起因する	増面積に応ずる前号規定額		
		区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき	縮小面積に応ずる前号規定額×1/10		
		その他	10,000円		
法第41条 第2項ただし書の許可申請審査	調整区域内における建築物の特例許可申請手数料	1件につき	46,000円		
法第42条 第1項ただし書きの許可申請審査	予定建築物以外の建築等許可申請手数料	1件につき	26,000円		
法第43条 の建築等の許可申請の審査	市街化調整区内における建築許可申請手数料	敷地規模 (h a)			
		0.1未満	6,900円		
		0.1以上 0.3未満	18,000円		
		0.3以上 0.6未満	39,000円		
		0.6以上 1.0未満	69,000円		
		1.0以上	97,000円		
法第45条 の地位の承継の承認申請審査	地位の承継承認申請手数料	1件につき	自己の居住	自己の業務	その他
			1,700円	2,700円	17,000円
法第47条 の開発登録簿の写し	開発登録簿の写し	調書又は図面1部につき	470円		
省令第60条証明 (市細則様式第22号)		1件につき	300円		

「12」その他

参考とする図書

都市計画法開発許可制度の手引き（大分県）

都市計画法施行要綱（大分県）

大分市開発行為指導要綱（大分市）

大分市都市計画区域外における開発行為指導要綱（大分市）

大分市開発許可制度運用基準（大分市）

宅地防災マニュアルの解説