

都市計画法に基づく

開発許可制度の手引き

令和 7 年 5 月

西条市建設部建築審査課

目次

第1編 開発許可制度の概要	1
第1章 開発許可制度	1
第2章 用語の定義	2
第2編 開発許可制度の解説	4
第1章 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項、第34条の2）	4
第2章 許可申請の手続（法第30条、省令第15条～17条参照）	9
第3章 設計者の資格（法第31条、省令第18条～19条参照）	9
第4章 開発行為に関する公共施設（法第32条、第39条、第40条）	10
第5章 開発許可の基準（法第33条、政令第23条の2～29条、省令第20条～27条参照）	12
第6章 開発許可の特例（法第34条の2）	12
第7章 開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）	13
第8章 工事着手の届出（規則第4条）	14
第9章 工事完了の届出（法第36条）	14
第10章 工事完了公告前の建築物の建築等の承認（法第37条）	14
第11章 開発行為の廃止（法第38条）	15
第12章 建築物の建ぺい率等の指定（法41条）	15
第13章 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）	15
第14章 地位の承継（法第44条、第45条）	15
第15章 開発登録簿制度（法第46条、第47条）	16
第16章 開発審査会（法第78条）	17
第17章 監督処分等（法第81条他）	17
第18章 他の法令等との関係	18
第3編 開発許可の技術基準（法第33条）	22
第1章 目的	22
第2章 公共の用に供する空地（法第33条第1項第2号）	22
第3章 排水施設（法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第26条）	35
第4章 給水施設（法第33条第1項第4号）	38
第5章 公益施設（法第33条第1項第6号、政令第27条）	41
第6章 安全措置（法第33条第1項第7号）	42
第7章 樹木の保存及び表土の保全（法第33条第1項第9号）	49
第8章 緑地帯及び緩衝帯等（法第33条第1項第10号）	51
第9章 防災措置等	52
第4編 開発許可申請手続	54
第1章 開発許可等申請手続の概要	54
第2章 申請書等の作成要領	57
第3章 提出図書一覧表	63
第4章 設計図書の作成要領	70
第5章 開発工事検査要領	75
第6章 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）関係の手続き	78

第 7 章	許可申請等手数料	80
第 8 章	提出図書様式一覧表	81

(参考)

開発許可の運用	参1
---------------	----

凡 例	
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）
条例	都市計画法施行令第19条第1項ただし書の規定に基づく開発行為の規模を定める条例（平成17年12月27日西条市条例第50号）
規則	都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則（平成18年西条市規則第2号）
閲覧規則	西条市開発登録簿閲覧規則（平成18年西条市規則第3号）

第1編 開発許可制度の概要

第1章 開発許可制度

都市計画法（昭和43年法律第100号）は、適正な都市計画制限のもと合理的な土地利用を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うことを基本理念としている。

この理念に基づき、開発許可制度が創設され、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に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（いわゆる線引き）した目的を担保し、開発行為の規模及び予定される建築物等の用途に応じて、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としている。

また、モータリゼーションの進展により都市的土地利用が郊外部へ展開しているため、都市計画区域外の区域における1ha以上の開発行為についても許可の対象とし、適正な都市的土地利用を実現するものとしている。

西条市においては、昭和48年12月28日に市街化区域と市街化調整区域との線引きが行われたが、平成13年に施行された改正都市計画法に基づき決定した東予広域都市計画区域マスタープランにおいて、平成16年5月14日に線引きを廃止した。

廃止に際して、地域の実状にあった土地利用規制を定めることとし、開発許可対象面積を都市計画区域全域で市街化区域並みの1,000㎡以上とした。

なお、愛媛県が処理していた開発行為の許可等に関する事務は、権限移譲により平成18年4月1日から西条市が処理を行っている。

東予広域都市計画区域は、市町村合併により西条市と新居浜市の2市に集約され、線引きも廃止されたことから、平成21年1月13日西条都市計画区域と新居浜都市計画区域に分割された。

令和4年4月1日からは、自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、災害ハザードエリアにおける開発規制が強化されることとなった。

また、令和3年7月に静岡県熱海市で発生した土石流災害をきっかけに、令和5年5月から盛土規制法が施行され、本市でも令和7年5月23日より盛土規制区域を指定し、一定規模以上の盛土等に該当する場合には、開発許可をもって盛土規制法みなし許可となる。

第2章 用語の定義

1 「都市計画区域」 （法第4条第2項）

市の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域で知事が指定する区域

2 「建築」 （法第4条第10項）

建築とは、建築物（建築基準法第2条第1号に定める建築物）を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

3 「特定工作物」 （法第4条第11項）

（1） 「第一種特定工作物」 （政令第1条第1項）

コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある次に掲げる工作物

ア) アスファルトプラント

イ) クラッシャープラント

ウ) 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物

（2） 「第二種特定工作物」 （政令第1条第2項）

ゴルフコースその他大規模な工作物でその規模が1ha以上である次に掲げるもの

ア) 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、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場

イ) 墓園、ペット霊園

4 「開発行為」 （法第4条第12項）

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なう土地の区画形質の変更をいう。

「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」とは土地の区画形質の変更を行う目的が、建築物を建築すること、又は特定工作物を建設することにあるという意味であって、土地の利用目的、物理的形状等からみて、一体と認められる土地の区域について、その目的が建築物、又は特定工作物に係るものでないと認められる区画形質の変更は開発行為に該当しない。

（1） 「区画の変更」

区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のために行う道路等の築造等による土地の利用形態としての区画の変更をいう。

単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は開発行為に該当しない。

（2） 「形の変更」

形の変更とは、切土、盛土又は整地等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。ただし、建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築又は建設行為と認められるので開発行為には該当しない。

い。

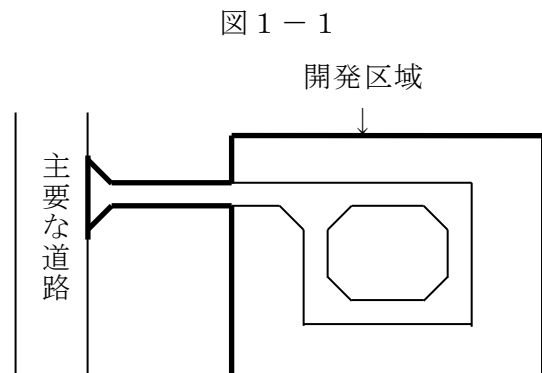
また、建築物の建築等の際し、切土、盛土等の造成工事等を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、開発行為に該当しない。

（３）「質の変更」

質の変更とは、土地の利用形態上の性質を変更することをいう。農地、池沼等宅地以外の地目の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。

５「開発区域」（法第４条第13項）

開発行為をする土地の区域をいう。つまり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいうが、取り付け道路であっても、開発区域内の主要な道路と開発区域外の主要な道路を接続させるため設置するものは開発区域に含まれる。（図１－１ 参照）



６「公共施設」（法第４条第14項）

公共施設とは、道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

７許可申請時の区分

自己の居住の用に供する開発行為、自己の業務の用に供する開発行為及びこれら以外の開発行為（以下「その他」という。）とでは、許可基準、申請手数料等が異なる。

（１）「自己の居住の用」

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為は該当しない。

（２）「自己の業務の用」

当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり一般にこの場合住宅は含まない。したがって分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗等は該当しないが、ホテル、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する。

（３）「その他」

「自己の居住の用に供する」及び「自己の業務の用に供する」以外で、共同住宅、建売住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、従業員宿舍、社員用住宅、宅地分譲、分譲マンション等が該当する。

第2編 開発許可制度の解説

第1章 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項、第34条の2）

開発行為の許可については、

- ① 申請書が、法第30条に基づき適正に許可申請手続きがなされている。
- ② 設計に係る設計図書が法第31条に規定する資格（一定規模以上の開発行為の設計については資格が必要）を有する者により作成されている。
- ③ 法第32条に基づき開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得て、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議が適切になされている。
- ④ 当該申請に係る開発行為が同法第33条の技術基準に適合している。

場合にのみ許可し得ることとしている。

ただし、表2-1～表2-3に掲げる開発行為については許可不要である。

表2-1 許可を要しない開発行為

区域 項目	都市計画区域 (区域区分が定められていない＝区域区分非設定)	都市計画区域外 (準都市計画区域指定なし)
1	1,000㎡未満の開発行為（法第29条第1項第1号、政令第19条） (参考) 区域区分（線引き）昭和48年12月28日制定 " 平成16年5月14日廃止	10,000㎡未満の開発行為（法第29条第2項、政令第22条の2） (参考) 3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、別途『西条市大規模開発行為に関する指導要綱』の適用を受ける。
2	農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物（表2-2参照）又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第2号及び第2項第1号、政令第20条）	
3	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物（表2-3参照）の建築の用に供する目的で行う開発行為 (法第29条第1項第3号、政令第21条)	
4	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為 公有水面埋立事業として行う開発行為（法第29条第1項第4号から第9号まで）	都市計画事業の施行として行う開発行為、公有水面埋立事業として行う開発行為（法第29条第2項第2号）
5	非常災害のため必要な応急処置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）	
6	通常管理行為、軽易な行為としての開発行為（法第29条第1項第11号、政令第22条） ① 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 ② 車庫、物置等の附属建築物の建築 ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が10㎡以内であるもの ④ 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの ⑤ 用途の変更を伴う改築で、その床面積が10㎡以内であるもの ⑥ 市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの	

※ 公益上必要な建築物のうち学校、社会福祉施設、医療施設等の建築の用に供する目的で行う開発行為は平成19年11月30日から許可が必要となりました。

表 2 - 2 農林漁業の用に供する建築物（法第29条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号、政令第20条）

1	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
2	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
3	家畜診療の用に供する建築物
4	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
5	以上のもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

表 2 - 3 公益上必要な建築物（法第29条第 1 項第 3 号、政令第 2 1 条）

号	該 当 法 令 等	具 体 例
1	道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法第 2 条第 8 項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第 3 条第 1 号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物	駐車場、料金徴収所、道路情報管理施設
2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物	ダム、水門、堰、堤防等の河川管理施設
3	都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、軽飲食店、駐車場、便所、音楽堂、図書館、陳列館、簡易宿泊施設、管理事務所、倉庫、車庫等
4	鉄道事業法第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所等
5	石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物	石油輸送施設
6	道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物	営業所修理工場、停留所、待合所等、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設等

	自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物	一般自動車ターミナル、誘導車路停留場所、乗降場、荷扱場等、管理事務所
7	港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物	荷捌き施設、旅客施設、保管施設、港湾厚生施設等、廃油処理施設
8	海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物	堤防、突堤護岸等海岸保全施設を構成する建築物
9	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物	格納庫、整備工場、乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂
10	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物	測候所、地震観測所
11	郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	郵便の業務の用にのみ供する施設（郵便局株式会社が設置する建築物については許可を要する。）
12	電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物	電信電話局、研究施設、電気通信施設、訓練施設、修理施設
13	放送法による放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送局
14	電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業用の発電、変電、送電若しくは配電所等（小売電気事業用及び特定卸供給事業用を除く）一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業用のガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備及び附属設備等（ガス小売事業用を除く）
15	水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設等 工業用水の供給施設 終末処理場、ポンプ場

号	該 当 法 令 等	具 体 例
1 6	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水防用倉庫
1 7	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物	図書館、博物館
1 8	社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物	公民館
1 9	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法第15条の 6 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第27条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物	公共職業能力開発施設、 職業能力開発総合大学校
2 0	墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物	火葬場
2 1	と畜場法第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物	と畜場
2 2	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物	公衆便所、し尿処理施設、 ごみ処理施設
2 3	卸売市場法第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物	中央卸売市場、地方卸売市場
2 4	自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	宿舎、避難小屋、休憩所、展望施設、案内所、野営場、運動場、水泳場、舟遊場、スキー場、スケート場、ゴルフ場、乗馬施設、運輸施設、給水施設、医療救急施設、公衆浴場、公衆便所、汚物処理施設、博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設、野外劇場等
2 5	住宅地区改良法第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物	改良住宅

号	該 当 法 令 等	具 体 例
26	国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物 ロ 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物 ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物 ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものを除く。）	研究所、試験所、体育館、美術館
27	独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	事務所、研究所
28	独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路等
29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1項第1号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	

第2章 許可申請の手続（法第30条、省令第15条～17条参照）

- 1 法第30条第1項の規定に基づき、法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を市長に提出しなければならない。
 - （1）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）の位置、区域及び規模
 - （2）開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
 - （3）開発行為に関する設計（省令第16条参照）
 - （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いう。）
 - （5）その他国土交通省令で定める事項（省令第15条参照）
- 2 法第30条第2項の規定に基づき、申請書には、次の書面及び図書を添付しなければならない。
 - （1）法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面
 - （2）法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面
 - （3）その他国土交通省令で定める図書（省令第16条及び第17条参照）

第3章 設計者の資格（法第31条、省令第18条～19条参照）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる1ha以上の開発行為は、次に示す資格をもっている者が設計したものでなければならない。（法第31条、省令第18条、19条）

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事

- （1）大学（短期大学を除く。）を卒業後2年以上の実務経験者
- （2）短期大学（土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程を修めて卒業、夜間を除く。）卒業後3年以上の実務経験者
- （3）短期大学、高等専門学校又は専門学校（旧専門学校令による。）卒業後4年以上の実務経験者
- （4）高等学校、中等教育学校又は中等学校（旧中等学校令による。）卒業後7年以上の実務経験者
- （5）技術士法による第2次試験のうち本試験のうち国土交通大臣が定める部門（建設部門、上下水道部門、衛生工学部門）に合格した者で2年以上の実務経験者
- （6）一級建築士で2年以上の実務経験者
- （7）土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者（そのうち7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること）で国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を修了した者
- （8）国土交通大臣がイからト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る下記の者
 - ア）大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）に1年以上在学後1年以上の実務経験者
 - イ）その他国土交通大臣の認める者

2 開発区域の面積が20ha以上の工事

- (1) 前号1のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る図書を作成した経験を有する者
- (2) 国土交通大臣がイと同等以上の経験を有すると認めた者

- ※1 大学とは、学校教育法又は旧大学令による大学をいう。また短期大学、高等専門学校、高等学校及び中等教育学校は、学校教育法に基づくものをいう。
- ※2 大学、短期大学、高等学校等を卒業した者とは、各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者をいう。
- ※3 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施行管理などの経験をいう。
- ※4 国土交通大臣の認定する講習には、宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。
- ※5 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、たとえば、擁壁の設計、排水の設計等、個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

第4章 開発行為に関する公共施設（法第32条、第39条、第40条）

1 公共施設管理者の同意及び協議（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、事業が円滑に実施され、かつ新設又は改修された公共施設の管理が円滑に管理者に引き継がれるようにするため、あらかじめ開発行為に係る公共施設（開発区域外にあって、開発行為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を含む。）の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

また、公共施設の市への帰属を伴うものは、「西条市公共施設の引き取りに関する要領」を順守しなければならない。

(1) 同意を要するもの

既存の公共施設（道路、排水施設、河川、水路、水道施設、消防水利施設等）の拡張、改修、占用及び放流する場合等は管理者の同意を得ること。

国道、県道については、開発行為に伴い道路工事が発生し、道路法第24条に基づく道路工事施工承認が必要な場合は、同承認をもって法第32条による同意を得たものとする。

(2) 協議を要するもの

新設の公共施設（道路、排水施設、河川、水路、水道施設、消防水利施設、公園緑地等）について管理予定者等（協議の結果開発者自らが管理する場合も含む。ただし、消防水利施設及び宅地分譲・建売分譲の場合の公共施設並びにそれに供する土地については帰属が原則である。）と協議を行うこと。

なお、20ha以上の開発行為については、あらかじめ次に掲げる者（40ha未満の開発行為にあっては、ウ）、エ）を除く）と協議しなければならない。（政令第23条）

- ア) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- イ) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

- ウ) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- エ) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

2 公共施設の管理及び公共施設の存する用地の帰属（法第39条、40条）

公共施設の市への帰属を伴うものは、「西条市公共施設の引き取りに関する要領」を順守しなければならない。

- (1) 開発行為によって設置された公共施設は、法第36条第3項の工事完了公告の日の翌日から、市が管理することになる。
ただし、公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合、又は32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。
また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者自らが、管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。
- (2) 開発行為によって、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日において許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地は、その日においてそれぞれ地方公共団体等に帰属することとなる。

第5章 開発許可の基準（法第33条、政令第23条の2～29条、省令第20条～27条参照）

1 技術基準（法第33条）

開発許可申請にあたっては、その設計が表2－4の基準に適合しているものであること。ただし、開発行為の内容によって基準の適用項目に異なるものがある。

なお、詳細については「**第3編 開発許可の技術基準（法第33条）**」を参照すること。

表2－4 技術基準の適用関係

技術基準	建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域等適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
13 工事施行者	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

注 1 ○適用 ×不適用 △開発行為の目的に照らし判断

2 大規模：1ha以上 小規模：1ha未満

3 業務用大：1ha以上 業務用小：1ha未満

第6章 開発許可の特例（法第34条の2）

国、県、市、県若しくは市がその組織に加わっている一部事務組合等又は県若しくは市が設置団体である地方開発事業団が行う都市計画区域内における開発行為（法第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域外の区域内における開発行為（1ha以上に限る。）については、市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

第7章 開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）

開発行為の変更許可の適用対象期間は、開発行為の許可を受けた後から工事完了公告までの間における変更でなければならない。ただし、当初の開発許可の内容と同一性が失われるような大幅な変更は、当該期間内であっても変更許可ではなく新たな開発許可となる。

同条第2項に基づき適正に提出された申請書の変更に係る事項の内容が法第31条から第33条の基準に適合するものであれば許可し得ることとしている。（政令第31条、省令第28条の2～28条の4参照）

1 開発行為の変更の申請（法第35条の2第2項）

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、市長の許可を受けなければならない。

- （1）開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域及び規模の変更
- （2）開発区域内において予定される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（下記3（1）を参照のこと。）
- （4）工事施行者の変更（下記3（2）を除く。）
- （5）「自己居住用住宅」「自己業務用」「その他」の区別の変更
- （6）資金計画の変更（自己居住用及び1ヘクタール未満の自己業務用の場合を除く。）

2 開発行為の変更の届出（法第35条の2第1項ただし書及び第3項）

開発許可を受けた者は、次に掲げる軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

- （1）設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更

ただし、予定建築物等の敷地の1/10以上の増減を伴うもの、住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方m以上となるものを除く。

例えば、敷地と敷地の間の境界線を変更する場合がこれに該当する。

なお、予定建築物等の敷地の形状の変更の多くは、法第30条第1項第1号〔開発区域の位置、区域及び規模〕や同項第3号〔開発行為に関する設計（設計説明書及び設計図）〕に関する事項の変更（いわゆる土地利用計画図、造成計画平面図、擁壁の断面図他等の変更）を伴うため、変更の届出で済むケースは稀である。

- （2）工事施行者の変更

ただし、非自己用の開発行為および開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り不要となり、主体が変更される場合には変更の許可が必要である。

なお、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者の主体が変更される場合であっても許可は不要である。

- （3）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

第8章 工事着手の届出（規則第4条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、工事着手届出書を市長に提出しなければならない。

第9章 工事完了の届出（法第36条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発に関する工事を完了したときは、その旨を市長に届け出、検査を受けなければならない。

また、防災上、一定規模以上の切盛土及び一定規模以上の擁壁等重要と判断されるものについては、原則として中間工事検査を許可条件として附されるので、これに従って中間工事検査を受けなければならない。

第10章 工事完了公告前の建築物の建築等の承認（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の場合のように開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合等には市長の承認を得て建築物等を建築することができる。

- （１）その開発行為に係るある工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築又は建設するとき
- （２）その他市長が支障ないと認めたとき
 - ア）官公署、地区センターその他の公益的施設又は収用事業による建物を先行的に建設する場合
 - イ）既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ウ）自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合
 - エ）第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合
- （３）法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。ただし、このような場合でも当該者が権利の行使として、建築等を行う場合、別途開発許可を要するので注意のこと。

【審査基準】

なお、法37条第1号に規定する市長が支障がないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

- （１） 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物であること。
- （２） 造成工事と建築工事等を一体的に行うことについて、合理的な理由があること。
- （３） 開発区域が現地において明確にされていること。
- （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工事が概ね80%以上完了していること。
- （５） 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。

- (6) 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

【許可条件】

また、本条の承認は、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものであることを鑑み、承認に際しては、原則として以下の条件を附す。

- (1) 開発行為の工事完了公告があるまでは、建築物等の使用を制限する。
- (2) 開発工事で施工した工作物が不可視となる場合は、中間検査を受けること。

第11章 開発行為の廃止（法第38条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

ただし、廃止をするにあたっては、工事によって損なわれた公共施設の機能回復や交通、排水、水利上の支障回復又は土砂崩れの被害防止等、適切な措置を講じなければならない。

第12章 建築物の建ぺい率等の指定（法41条）

用途地域が定められていない土地の区域内での開発許可に際しては、許可の条件として、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等に関する制限（形態制限）を定めることがある。

この場合、建築物はこれらの制限に適合することが必要である。ただし、特別の場合には市長の許可を得て建築することができる。

第13章 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

何人も、開発許可を受けた区域内において、工事完了の公告があった後は建築物の用途を開発許可に係る予定建築物等以外のものとすることは制限（用途制限）されている。

ただし、当該開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の指定のある場合、又は特に市長の許可を得たものについては、この限りでない。

本項の規定は、次のいずれかに該当する場合に許可し得ることとしている。

- (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- (2) 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

なお、本項による規制は、用途地域等以外の区域において、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

第14章 地位の承継（法第44条、第45条）

開発行為の許可等に基づく地位は受け継ぐことができるが、届出又は承認が必要である。

1 一般承継（法第44条）

法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する場合は市長にその旨を届け出なければならない。

なお、一般承継人とは次のようなものをいう。

- （１） 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- （２） 合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）
- （３） 相続人

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利、義務のすべてをいい、次のような事項がある。

- （１） 適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）を行いうる権利
- （２） 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- （３） 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- （４） 工事完了、工事廃止の届出の義務

2 特定承継（法第45条）

一般承継を除き、法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者から、土地の所有権その他工事の施行のために必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継する場合は、市長の承認を得なければならない。

申請者が適法に当該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取得しているかどうかということが判断基準となる。

主として自己の居住の用に供する住宅の建築、又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設（１ヘクタール以上のものを除く。）の用に供する開発行為以外の開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか等に求めることとなる。

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれが出てくる。このため、地位を承継しようとする者が開発行為を遂行できる状況にあることの確認が本条により求められることとなる。

第15章 開発登録簿制度（法第46条、第47条）

1 開発登録簿

市長が開発許可をしたときは、開発許可の内容を開発登録簿に登録し、保管しなければならない。

なお、登録内容は次に掲げる事項である。

- （１） 調書
 - ア） 開発許可の年月日・開発許可番号
 - イ） 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - ウ） 前ア）からイ）に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - エ） 法第41条第１項の規定による制限の内容

- オ) 法第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可又は同条第2項の協議の内容
- カ) 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名
- キ) 法第36条の規定による検査年月日及び公告年月日
- ク) ア) からキ) までの掲げる事項に変動を生じた場合はその内容
- ケ) 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨（調書備考欄に記載すること）

(2) 土地利用計画図（A判）

2 閲覧等

開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（市建築審査課）において公衆の閲覧に供する。
また、請求があったときは、登録簿（調書及び土地計画利用図）の写しを交付する。

第16章 開発審査会（法第78条）

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれにかかる不作為、又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分（法附則第4項及び法附則第5項において準用する場合を含む）についての審査請求（法第50条）に対する裁決を行うため愛媛県に法第78条に基づく開発審査会が設置されている。

第17章 監督処分等（法第81条他）

市長は、以下に該当する者に対して、許可、認可若しくは承認を取消し、変更し、その他違反を是正するため必要な措置を取ることを命ずることができる。また違反の内容によって罰則(表2-5)が定められている。

- (1) 都市計画法(以下「法律」という)若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

表 2－5 罰則一覧表

条	罰則	開発行為等に関する違反内容
法第91条	1年以下の懲役又は 50万以下の罰金	・市長の命令に違反した者(法第81条第1項)
法第92条	50万円以下の罰金	・無許可で開発行為を行った者(法第29条) ・許可後、変更許可を受けずに開発行為を行った者(法第35条の2第1項) ・建築制限に違反して建築物を建築した者(法第37条、法第41条第2項、法第42条第1項、法第43条第1項) ・用途を違反して建築物を建築した者又は用途を変更した者(法第42条第1項、法第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	・報告若しくは資料の提出の拒否又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者(法第80条第1項) ・立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者(法第82条第1項)
法第96条	20万円以下の過料	・軽微な変更の届出若しくは開発行為の廃止の届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者(法第35条の2第3項、法第38条)

第18章 他の法令等との関係

都市計画法の開発許可とあわせて、他の法令に基づく許可が必要な場合がある。一般的なものを表 2－6 に示すが、本表にない法律であっても、開発行為に関係する他の法律の規制がある場合には別の許認可申請を行う必要がある。

表 2 - 6 他の法令等との関係

関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		市 (地方局)	
建築基準法	開発許可に基づいて設置された道路は、改めて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。また同法第6条及び第88条に基づく確認を要する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が、都市計画法の承認、許可及び確認を必要とする場合は、次のいずれかの書面を添付しなければならない。 ①開発許可を受けた場合は検査済証（ただし、工事完了公告前の建築着工承認を受けた場合は承認証）（都市計画法第36条、37条） ②建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可証（都市計画法第41条） ③予定建築物等以外の建築等許可証（都市計画法第42条）	建築審査課、 民間建築確認機関	建築住宅課
建設リサイクル法	建築物の解体工事（床面積の合計80㎡以上）、または工事金額500万円（税込）以上の建築物以外の工作物に関する工事（土木工事）は届出が必要となる。	建築審査課	—
農地法	開発許可申請と同時に農地法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可申請を行うこと。なお、農地転用面積が4haを超えるものは農地転用許可申請に先立ち農地転用事前審査申出を行うこと。 ○4ha以下の農地転用 ＜申請者 → 市（農業委員会） → 県地方局（農業振興課）＞ ○4haを超える農地転用 ＜申請者 → 県地方局（農業振興課） → 国（中国四国農政局）＞		
農業振興地域の整備に関する法律	農用地区域内において開発行為を行う場合（知事の農業振興地域整備計画の変更認可）	農水振興課 (農業振興課)	農政課
森林法	森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林（公有林を含む。）で（ただし除外規定あり。）、その規模が1haをこえる場合は、開発許可申請と同時に同法第10条の2第1項の規定に基づく林地開発許可申請を行うこと。	— (森林整備課)	森林整備課
国有財産法	法定外公共用財産を開発区域に含める場合は、都市計画法第32条の同意を得ること。また、法定外公共用財産との境界確認の協議をする場合は、官民地境界確定等の申請をすること。	施設管理課 農林土木課	用地課
国土利用計画法	一定面積以上の土地について売買などの取引をする場合には、契約を締結した日から2週間以内に、国土利用計画法第23条に基づく土地売買等の届出をし、利用目的について審査を受けなければならない。 ○届出対象面積 ア 都市計画区域…………… 5,000㎡以上 イ 都市計画区域外……………10,000㎡以上	都市計画課	都市計画課

関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		市 (地方局)	
公有地の拡大の推進に関する法律	200㎡以上の都市計画施設内の土地または10,000㎡以上の都市計画区域内の土地を有償で譲渡しようとする場合、事前に市長に届出が必要	都市計画課	都市計画課
都市計画法第32条の同意又は協議	関係のある公共施設が存する場合又は公共施設が新設される場合（管理者の同意又は管理予定者との協議）	管理者及び管理予定者等と協議	—
都市計画法（第53条）	都市計画施設等の区域内で建築物の建築をしようとする場合（市長の許可）	都市計画課	都市計画課
都市再生特別措置法	・立地適正化計画で定める居住誘導区域外または都市機能誘導区域外において、一定規模以上の住宅や誘導施設の建築目的の開発行為及び建築等行為を行う場合、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要 ・都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止しようとする場合、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要	都市計画課	都市計画課
景観法（西条市景観条例）	3,000㎡以上の開発行為及び一定規模以上の建築物や工作物の建築等行為を行う場合、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要	都市計画課	都市計画課
宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等工事規制区域内及び特定盛土等規制区域内において一定規模以上の宅地造成工事を行う場合は、知事の許可または工事着手30日前までに届出が必要。（都市計画法の開発許可を受けた造成工事はみなし許可となる）	建築審査課 (みなし許可に係る場合) 申請窓口： (東予地方局建設部管理課)	都市計画課
消防法関連	消防に必要な水利が十分であるかどうか（消防長と協議）	消防本部 警防課	消防防災安全課
土壌汚染対策法	3,000㎡（有害物質使用特定施設が設置されている事業場の敷地等については900㎡）以上の土地の形質の変更を行う場合、形質変更に着手する30日前までに知事に届出が必要	— (環境保全課)	環境・ゼロカーボン推進課
愛媛県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例	3,000㎡以上の土砂等の埋立て等については事前に知事の許可が必要	— (環境保全課)	循環型社会推進課
水道法（愛媛県水道条例）	専用水道の施設工事をしようとする場合等（知事又は市長の確認等）	水道工務課	都市整備課
西条市地下水の保全及び管理並びに適正な利用に関する条例	・規制対象となる事業実施の場合（市長の許可） ・有害物質使用事業場を設置する場合（市長に届出） ・地下5mを超える基礎工事等を行う場合（市長に届出） ・井戸を設置・変更する場合（市長の許可）	環境政策課	—

関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		市 (地方局)	
自然公園法 自然環境保全法	自然公園や環境保全地区内で工作物の建築等を行う場合（特別地域→知事等の許可、普通地域→知事等に届出）	観光振興課 (総務県民課)	自然保護課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	産業廃棄物処理施設を設置する場合（知事の許可）	— (環境保全課)	循環型社会推進課
水質汚濁防止法・瀬戸内海環境保全特別措置法	特定施設を設置する場合（知事に届出）、これを瀬戸内海の区域で行う場合（知事の許可）	— (環境保全課)	環境・ゼロカーボン推進課
大気汚染防止法 (愛媛県公害防止条例)	ばい煙発生施設を設置する場合（知事に届出）、指定工場を設置する場合（知事の許可）	— (環境保全課)	環境・ゼロカーボン推進課
騒音規制法 振動規制法 (愛媛県公害防止条例)	同法又は同条例に基づく指定地域内で、特定施設を設置又は特定建設作業を実施する場合（市長に届出）	環境保全課	環境・ゼロカーボン推進課
大規模小売店舗立地法	店舗面積が1,000㎡を超える店舗の新設及び変更の場合（知事に届出）	(県庁対応)	経営支援課
工場立地法	製造業の工場であってその敷地又は建築物が一定規模以上の場合（知事又は本省所管部局長に届出）	産業振興課	企業立地課
道路法	道路に関する工事をする場合や継続して道路を使用する場合（管理者の許可又は承認）	国管理：西条国道維持出張所 県管理：地方局管理課 市管理：市建設道路課	
河川法	河川区域において土地の占有や形状変更等の行為をする場合（管理者の許可又は承認）	県管理：地方局管理課 市管理：市港湾河川課	
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等を行う場合（文化庁長官に届出又は通知）開発行為により遺跡を発見した場合（同上）	教育委員会 社会教育課	文化財保護課
・地すべり等防止法 ・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 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 ・特定都市河川浸水被害対策法 ・建築基準法	開発区域内に以下の区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。（都市計画法第33条第1項第8号） ・地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ・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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 ・特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域 ・建築基準法第39条第1項の災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域と同じ）		砂防課 河川課 建築住宅課

第3編 開発許可の技術基準（法第33条）

第1章 目的

この基準は、都市計画法及びこれに基づく政令等の規定による開発許可制度の運用について明確な基準を定めることにより、良好な市街地の形成を促進するとともに適正な法の執行を行うことを目的としている。

第2章 公共の用に供する空地（法第33条第1項第2号）

1 設計の原則

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（公共空地）は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等により都市計画法及びこれに基づく政令等並びにこの基準に定めるところにより設置するものとする。

ただし、当該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が必要である。

2 街区、道路の配置設計（政令第25条第1, 2, 3号）

- （1）街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地にあつては原則として街区の形状を矩形とし、その長辺は80m～120m、短辺は30m～50mを標準とする。（図3－1）
- （2）開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模に応じて表3－1に掲げる幅員以上とすることが必要である。

図3－1 街区・道路の配置

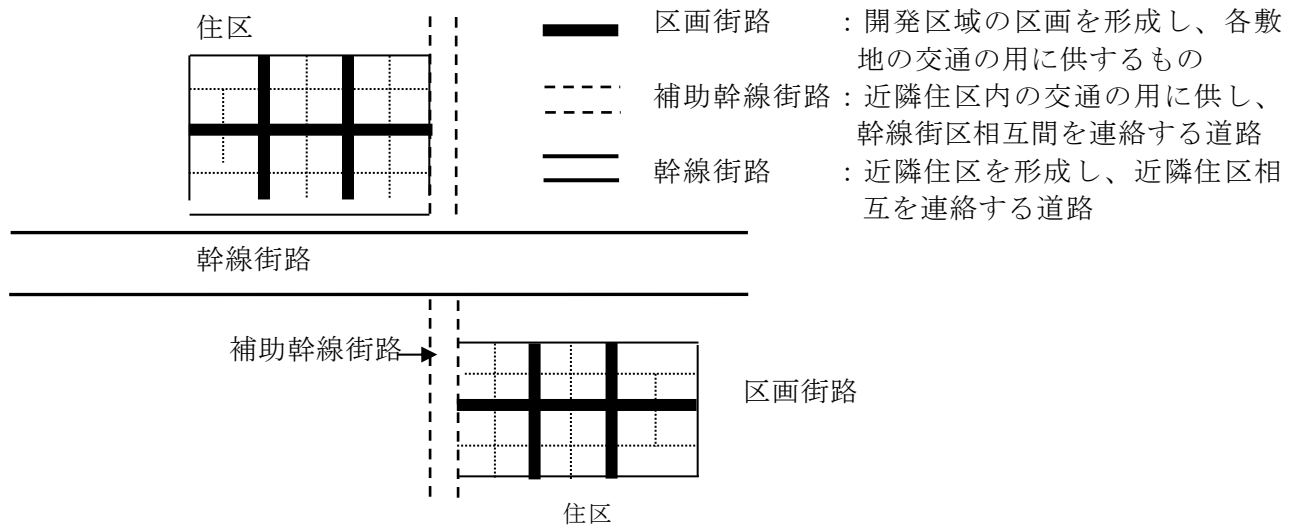


表 3-1 面開発における道路幅員

() 内は小区間で通行上支障がない場合

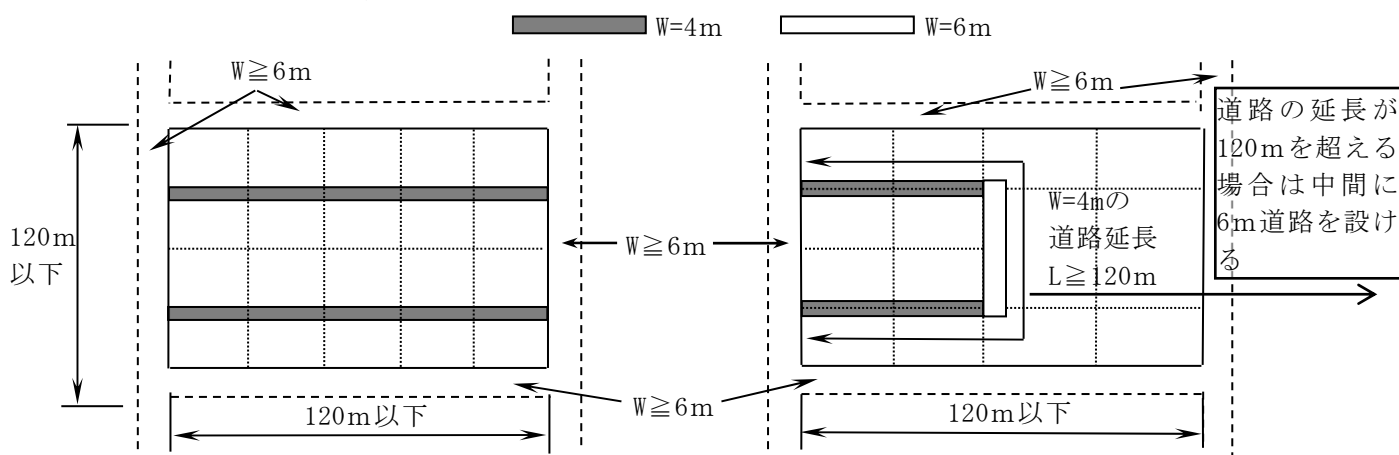
予定建築物	開発規模 道路種別	0.1ha未満	0.1ha以上 1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20ha未満	20ha以上
住 宅 (2階建以下の共 同住宅を含む)	区画街路	6m (4m)				
	補助幹線街路	6m			9m	
	幹線街路					12m
共 同 住 宅 (車の出入の少ない 事務所等を含む)	区画街路	6m (4m)	6m			
	補助幹線街路	9m (6.5m)			9m	
	幹線街路					12m
住宅以外 (工場, 事務所等)	区画街路	9m (6m)				
	補助幹線街路	9m				
	幹線街路					12m

※1 4m道路は、利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある者に限られる場合、ループ方式等閉鎖型の道路で車の出入が極めて少ない場合、周辺の状況を勘案して支障のない場合にのみ適用するが、原則として図3-2のような場合に適用する。

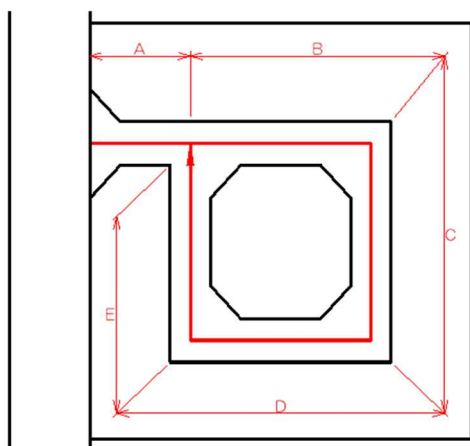
※2 幅員とは、図3-3の有効幅員をいう。

※3 幅員 $4\text{m} \leq W < 6\text{m}$ は、4m道路の基準を適用する。

図 3-2 小区間の取扱い基準



※通り抜け道路の場合でも、見通しのきかない場合は、その部分を幅員6mにするか、転回広場を設置すること。



4m道路の総延長 (L) とは

$$A + B + C + D + E \leq 120\text{m}$$

かつ

$$A \leq 35\text{m}$$

$$B, C, D, E \leq 35\text{m}$$

それぞれの辺長が35m以下とならない場合、見通しのきかない区間を6m幅員とするか、または、転回広場を設置することを道路管理者と協議するものとする。

3 道路の構造（政令第25条第5号、省令第24条他）

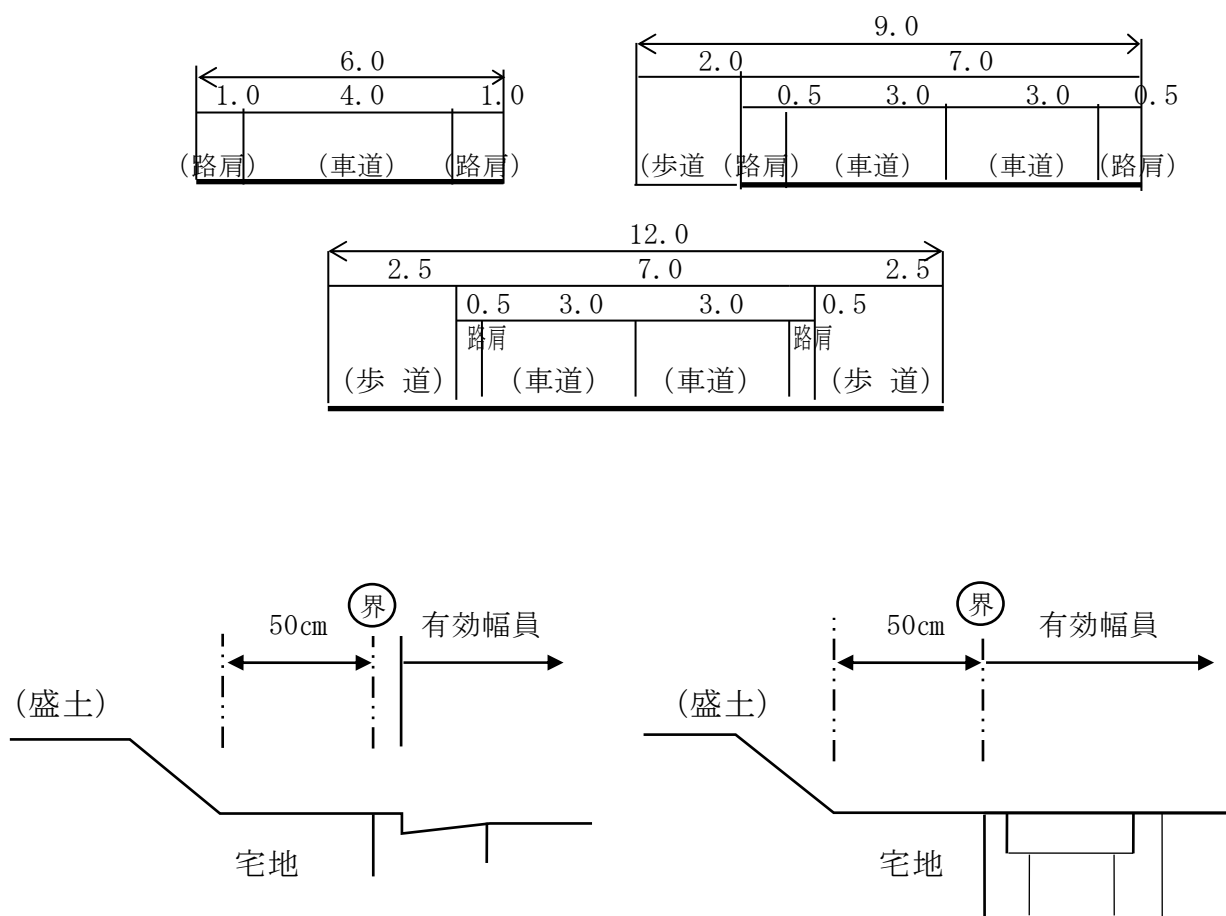
- （１）路面構造はアスファルトその他安全かつ円滑な交通に支障ないものとする。
- なお、道路の縦断勾配が６％を超えるものはすべり止め工法等を考慮すること。
- ア）アスファルト又はコンクリート舗装仕上げとする場合は、路盤の強度、交通量等を勘案し路盤表層の厚さ施工方法等を定めるものとする。
- イ）歩道、自転車道等については、原則として透水性舗装とする。
- （２）道路には雨水等を有効に排出するため側溝等を設けなければならない。
- なお、側溝が排水路を兼ねる場合は、これらの事項を勘案して適当な構造とすること。宅地分譲・建売住宅・市寄附の場合は、Ｌ型側溝は20mに１か所の集水枥を設置し、側溝水路のふたは５mごとにグレーチング（T-14以上・細目・スリップ防止）を設置すること。
- （３）道路の縦断勾配は0.5％以上9％以下とし、やむを得ない小区間のものにあつては12％以下とすること。
- （４）道路には、やむを得ず片勾配を付ける場合を除き、路面の種類に応じ表３－２に掲げる値を標準とした横断勾配をつけること。

表３－２ 道路面勾配

路面の種類	横断勾配	形状
セメントコンクリート舗装	1.5％～2.0％	放物線又は直線
アスファルトコンクリート舗装	1.5％～2.0％	放物線
歩道、自転車道等	1.0％～2.0％	直線

- （５）幅員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。

図 3 - 3 道路の幅員標準図



(6) 道路は、階段状でないこと。ただし、消防活動の際の機能に支障をきたさない場所に設けるものであり、次の各号に該当する場合は、この限りではない。

ア) 階段のけあげの寸法は15 c m以下、路面の寸法は30 c m以上であるもの

イ) 垂直高 3 mをこえる場合は、3 m以内毎に路面 2 m以上の踊場を設けるもの

ウ) コンクリート、石等の堅固で耐久力のある材料を使用するもの

エ) その他、通行の安全上必要な施設を設けたもの

(7) 原則として道路は袋路状でないこと (図 3 - 5)。ただし、避難上及び車両の通行上支障がなく、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

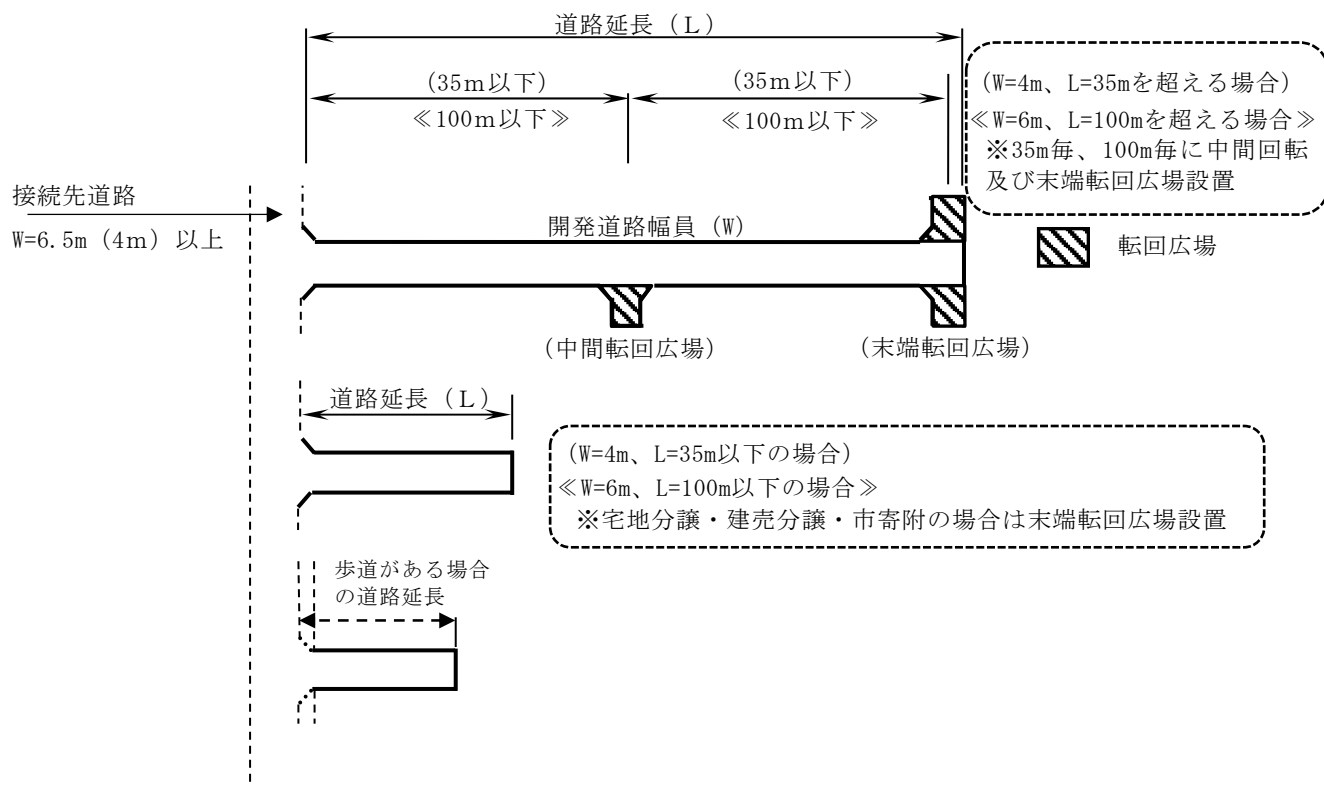
ア) 当該道路の延長計画または他の道路との接続計画の予定があり袋路状が解消することが確実であること。

イ) 車返しの転回広場が原則として図 3 - 6 に示す基準により設置されていること。

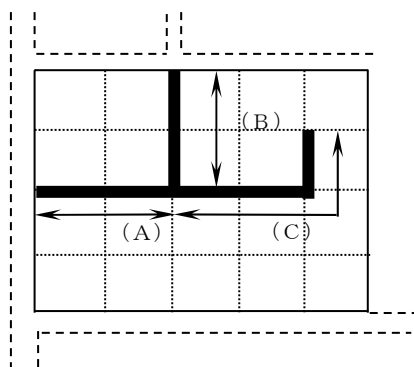
ウ) 道路の先端が公園、広場等に接し避難上及び車両の通行上支障がない場合。

エ) 将来道路の延長が不可能で、袋路状とすることがやむを得ない場合等 (図 3 - 4 参照)

図 3 - 4 袋路状道路

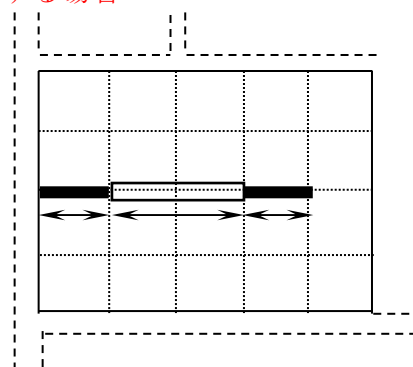


区画街路 $W = 4\text{m}$ (■) の場合



$$\begin{aligned} A+B &\leq 120\text{m} \\ A+C &\leq 120\text{m} \\ B+C &\leq 120\text{m} \end{aligned}$$

区画街路 $W = 4\text{m}$ (■) と $W = 6\text{m}$ (□) が混在する場合



※避難上及び車両の通行上支障がないよう中間転回及び末端転回が必要 ($W = 4\text{m}$ 部分は 35m 毎、 $W = 6\text{m}$ 部分は 100m 毎)
 ※開発道路幅員 4m と 6m が混在する場合で、中間転回及び末端転回広場が不要なものは道路延長が 35m 以下に限る。

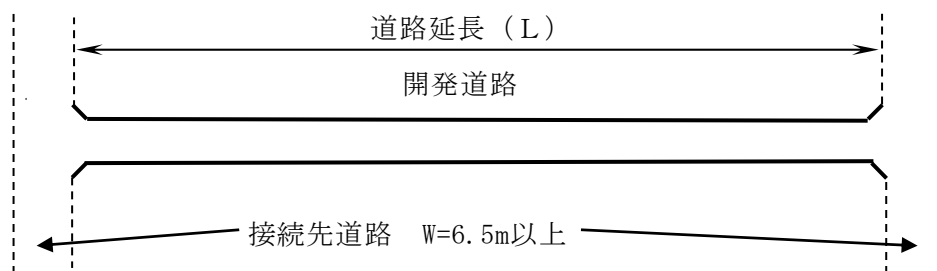
* 開発道路幅員 4m : 道路の総延長 120m 以下

- ・ 道路延長 35m を超える場合は 35m 毎に中間転回及び末端転回広場を設置
- ・ 道路延長 35m 以下で宅地分譲・建売分譲・市寄附の場合は末端転回広場を設置

* 開発道路幅員 6m : 道路延長 100m を超える場合は 100m 毎に中間転回及び末端転回広場を設置

- ・ 道路延長 100m 以下で宅地分譲・建売分譲・市寄附の場合は末端転回広場を設置

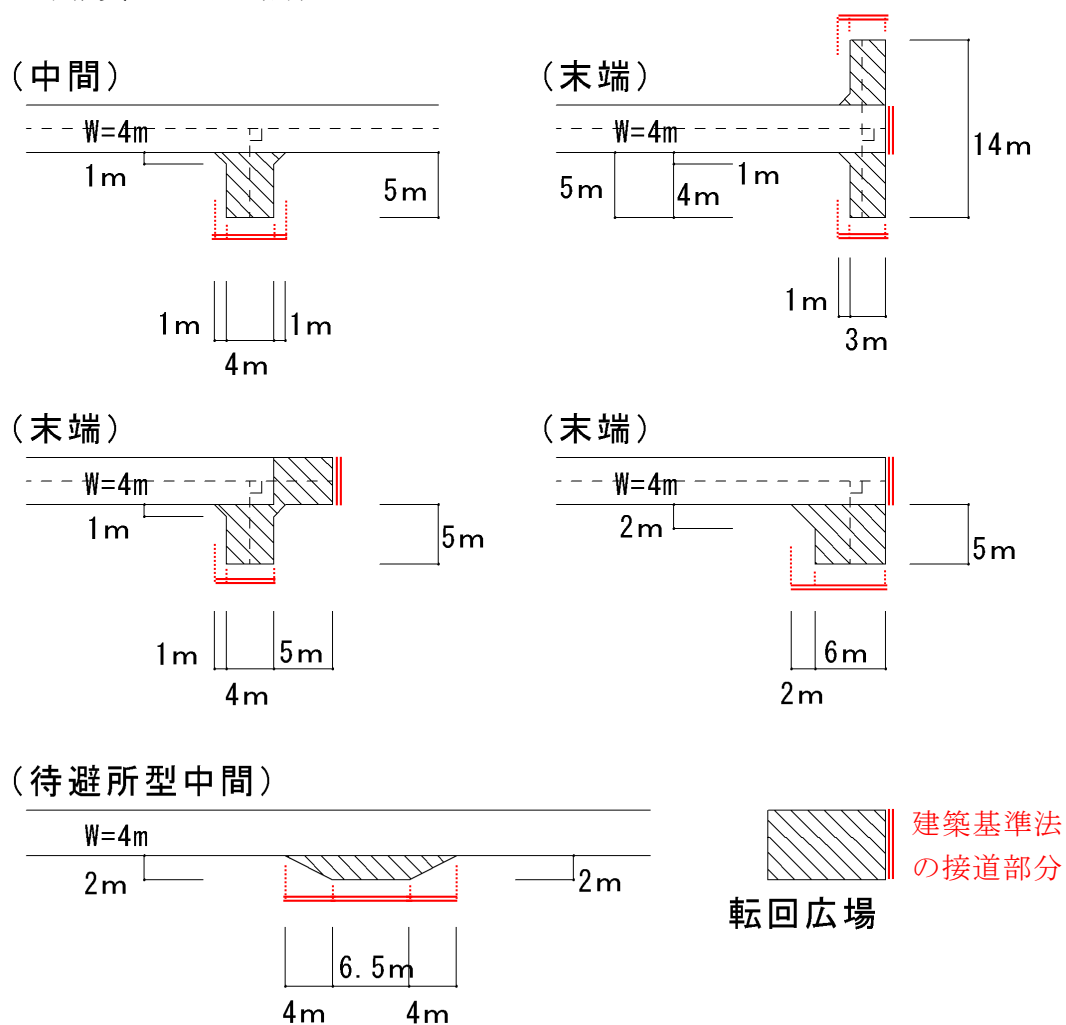
図 3－5 通り抜け道路



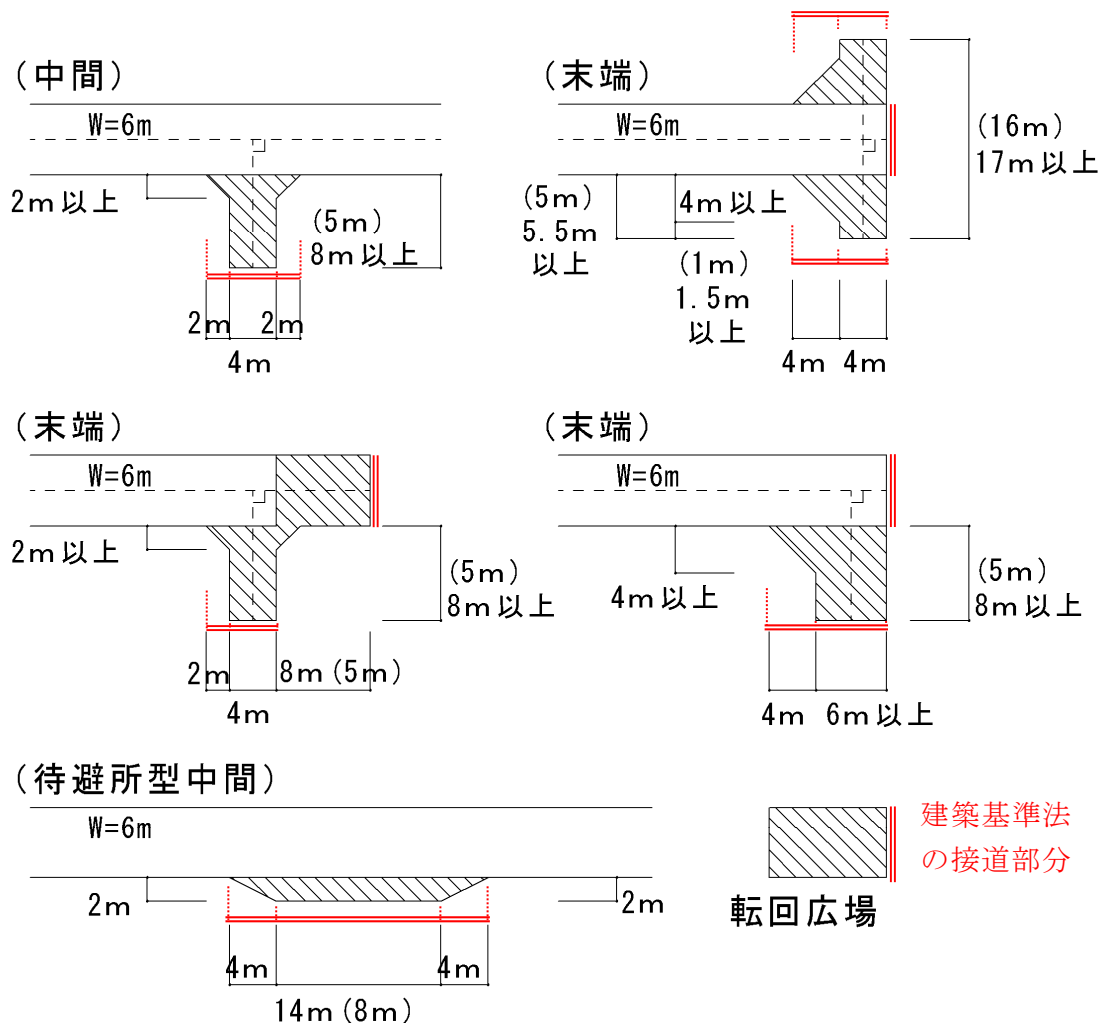
接続先道路を幅員 4 m とできる場合は小区間で通行上支障がない場合のみ
 (開発道路幅員 4 m の場合は、道路総延長は 120m 以下。総延長は通り抜けの路線毎。)

図 3－6 転回広場

① 道路幅員 $W=4\text{m}$ の場合



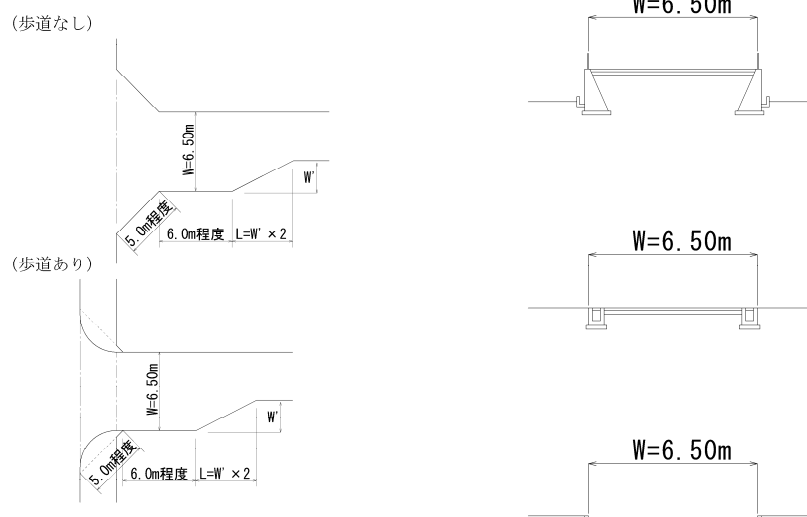
② 道路幅員 $W=6\text{ m}$ の場合 () は用途が住宅の場合



※道路の中心線と転回広場の中心線とが交わる角度は90度とし、転回広場は基準の形状以上のものを設置すること。屈曲・屈折途中の道路部分に転回広場を設置しないこと。

(8) 一車線道路との交差点の拡幅について、本線交通に支障を及ぼす恐れがある場合の交差点の拡幅は、図3-7を標準とする。なお、適用範囲は24時間断面交通量5,000台を基準とし、安全対策を含めて道路管理予定者と個別協議の上決定する。

図3-7 一車線道路との交差点の拡幅



(9) 道路の平面交差点の交差角は、直角または直角に近い角度とし、交差部に設ける隅切り長さは、表3-3に示す値を標準とする。ただし、やむを得ない場合は、片側部分を減少（最低長原則2mまで）させ、残りの片側に減少させた長さを加算する。

表3-3 道路交差点の隅切り長さ (斜長 m)

道路幅員		12m以上	9m	6m	4m
道路巾員	交差角度				
4m	90° 前後	3			
	60° 以下	4			
	120° 以上	2			
6m (6.5m)	90° 前後	5			3
	60° 以下	6			4
	120° 以上	4			2
9m	90° 前後	5			3
	60° 以下	6			4
	120° 以上	4			2

※利用車種の軌跡で計画する場合を除く。

(10) 平面における道路交差点の脚数は原則として4以下とし、交差点の勾配はできるだけゆるやかにすること。

(11) 道路には通行の安全を確保するため必要と認められるときは、防護柵等を設置するなど適切な措置を講じること。

(12) 道路内埋設工作物の埋設深さは、原則として表3-4のとおりとし、道路管理者と協議を行うものとする。

表3-4 埋設物の種類、深さ

埋設物の種類	埋設深さ（管頂部と路面の距離）		備 考
水道管、ガス管の本線	1.2m以上 (工事実施上やむをえない場合は0.6m)		道路法施行令第12条
下水道管の本線	3.0m以上 (工事実施上やむをえない場合は1m)		〃
下水道管の本線以外の線 (径300mm以下)	車道	舗装厚に0.3mを加えた値以上 (当該値が0.6mに満たないときは0.6m)	下水道施設計画・設計指針と解説前編 浅層埋設指針
	歩道	0.5mを超えること (ただし、切下げ部があり、0.5m以下となる時は、予め十分な強度を有する管路等を使用する場合を除き、防護措置が必要)	

(13) その他必要事項については、道路構造令等に準拠すること。

(14) 宅地分譲・建売分譲・市寄附に係る開発道路については、「西条市公共施設の引き取りに関する要領」「開発道路等引き取り基準細則」に適合すること。

4 接続先道路（政令第25条第4号）

開発区域内の主たる道路は、開発区域の規模、予定建設物の用途により表3－5に掲げる幅員以上の区域外の道路（原則として公道）に接続する必要がある（図3－8）。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合には、車両の通行に支障がない道路（ $W=4\text{ m}$ ）に接続させることができる。

ただし、やむを得ず認めるときとは、交通量が少ない道路であって道路管理者の意見を求め同意を得られた場合である。

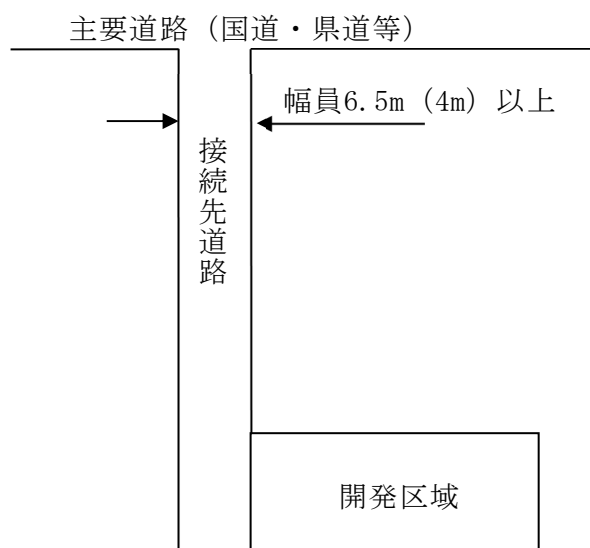
※接続先道路とは、開発区域外の既存の道路で、開発区域から主要道路（国道・県道等）まで継続して表3－5の道路の幅員が確保され、擁壁等で改良された道路であり、かつ、公図又は登記簿に公衆用道路として国・県・市等の名義に登録されているもの（原則、建築基準法第42条に該当する道路）。

ただし、路側擁壁等が施工され現況幅員が表3－5の道路の幅員以上あるが登記されていない場合は、道路管理者と協議し登記手続きを行うが、やむを得ず相続等の事情により登記できない場合は、道路敷地所有者（代表者）の通行に関する同意書（実印押印・印鑑登録証明書）を添付すること。

表3－5 接続先道路の開発規模別幅員

予定建設物	開発規模	道路の巾員
住 〔2階建以下の 共同住宅を含む〕 宅	10ha未満	6.5 m
	10ha以上 ～ 20ha未満	9.0 m
	20ha以上	12.0 m
そ の 他	1ha 未満	6.5 m
	1ha以上 ～ 10ha未満	9.0 m
	10ha以上	12.0 m

図3－8 開発区域と接続先道路の関係



5 公園、緑地、広場（政令第25条第6, 7号、省令第21, 25条）

（1）公園等の配置

開発行為に伴う公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）は表3-6のとおり設置しなければならない。

公園の位置については、区域内住民の利用に便利な位置を選ぶこと。また一カ所の公園面積は機能上十分なものとし、いたずらに細分化しないようにすること。

ただし、開発区域の規模が0.3ha以上～5ha未満にあって、既存の公園等が当該開発区域からおおむね250m以内にあり、かつ、その区域内の居住者等が支障なく利用できる規模を有する場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

表3-6 公園等の開発規模別設置内容

開発区域の規模	公園等の 総面積	1カ所の 公園面積	1,000㎡以上の公園	
			設置数	出入口
0.3ha以上～5ha未満	開発区域の3%以上	——	——	——
5ha以上～20ha未満	開発区域の3%以上の公園（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、公園等）	300㎡以上	1カ所以上	2カ所以上
20ha以上			2カ所以上	

（2）公園の構造

ア）利用者の安全のための、さく、へい及び車止め等を設置すること。また、面積的にゆとりのある場合には、意識的に植栽等を行ったグリーンベルトを設ける等、利用者の安全を確保する措置を講ずること。

イ）広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状（矩形が望ましい）及び勾配で設けられていること。また、公園本来の目的を達成するため、利用しやすい位置に設けられていること。

ウ）雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。また、その施設は公園の利用上支障がないものでなければならない。

※駐車場については「第8章3駐車場」を参照

6 消防水利施設（政令第25条第8号）

（1）種別等

- ア) 消防水利は、防火水槽、消火栓、及び井戸（打込式消火栓をいう。）及び河川、池等の自然水利とする。
- イ) 消防水利は、常時貯水量が40m³以上又は取水可能水量が1分間に1m³以上、かつ連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

（2）設置基準

- ア) 事業者は、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業を実施しようとするときは、表3-7に定める基準により開発区域を包含するために必要な消防水利を設置しなければならない。
- イ) ア) に定めるもののほか、開発区域の面積が60,000平方メートル以上の場合は、表3-8に定める基準により消防水利を設置しなければならない。
- ウ) ア) イ) の規定にかかわらず、開発区域の周辺に消防水利が整備されている場合で、当該既設の消防水利により開発区域が包含されるときは、新たな消防水利の設置は必要ないものとする。ただし、崖及び河川又は鉄道軌道、主要道路等により当該既設の消防水利による消防活動に支障があると認めるときは、この限りでない。
- エ) 設置場所は消防ポンプ自動車容易に活動でき、崩落・埋没等のおそれがなく、常時維持管理ができる場所で行なければならない。
- オ) 消防法第17条により消防用水が義務設置となる場合は、消防用水をもって開発行為等に伴う消防水利の設置を満たしたものとする。また、その場合は市へ帰属しないこととする。

（3）構造

- ア) 消防水利の構造は、水利基準に適合するもののほか、次の各号に掲げる消防水利の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。
- イ) 防火水槽 二次製品耐震性貯水槽（認定品）で、水量40m³以上とする。
- ウ) 消火栓 呼称65（「呼称65」とは口径65ミリメートルのもの）の口径を有し、地下式とし、関係機関と協議の上設置すること。
- エ) 井戸（打込式消火栓） 図3-9に定める基準に適合するものとする。

（4）関係者との協議

- ア) 消防水利施設を設置しようとする事業者は、農業用水路等の使用がある場合、関係団体の承諾書等の書類を併せて提出しなければならない。
- イ) 消火栓を設置しようとする事業者は、事前に上水道担当部署等と協議し経過等の書類を併せて提出しなければならない。
- ウ) 井戸（打込式消火栓）を設置しようとする事業者は、開発区域周辺で取水できる水量を調査したうえで、担当部署と協議しなければならない。

（5）附属設備

- ア) 消防水利には、図3-10に規定する規格を備えた水利標識を設置するものとする。ただし、水利標識の設置が困難である場合には、担当部署と協議し、他の方法によることができる。
- イ) マンホールの蓋は、西条市消防本部が指定したものとする。

（6）その他

疑義が生じた場合又はこの基準に定めのない事項については、その都度協議して決定するものとする。

表 3－7 消防水利の基準

用途地域等	一つの消防水利からの半径
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	100メートル以下
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	120メートル以下
市街地又は準市街地以外の地域	140メートル以下

表 3－8 60,000平方メートル以上の消防水利の基準

開発区域の面積	消防水利の配置			
	防火水槽		消火栓又は井戸の併設	備 考
	1 基	2 基		
60,000平方メートル以上120,000平方メートル未満	○		○	
120,000平方メートル以上		○	○	60,000平方メートル毎に防火水槽1基加算

图 3-9 打込式消火栓断面图

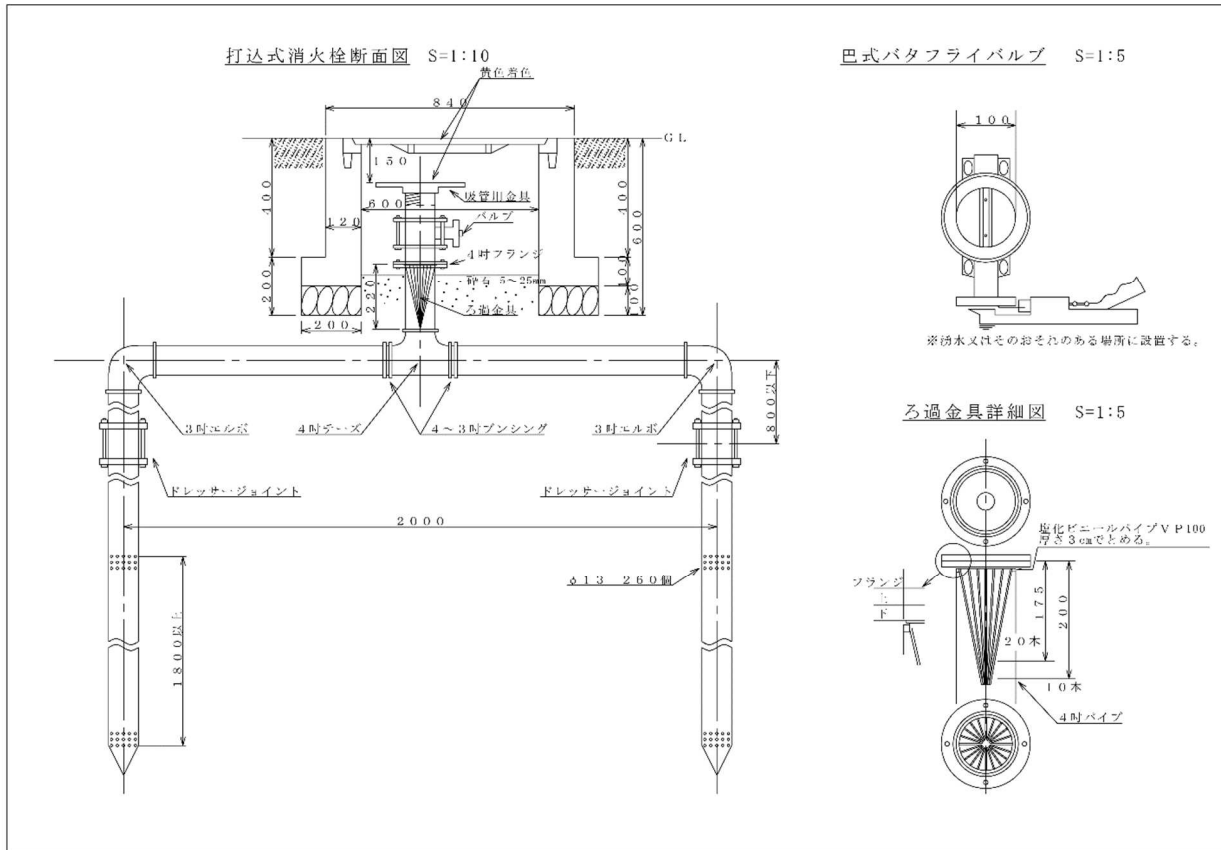
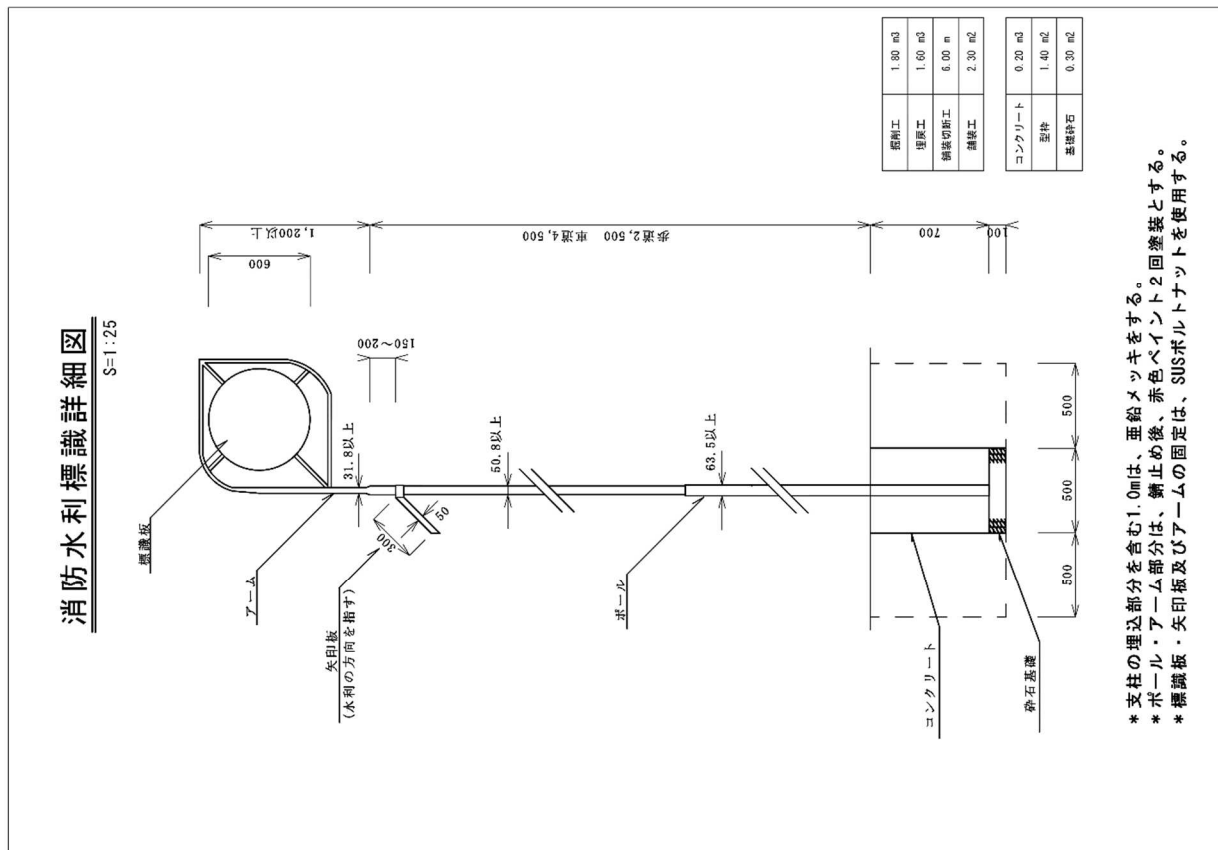


図 3-10 消防水利標識



第3章 排水施設（法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第26条）

1 排水施設の設計の原則

排水路その他の排水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置並びに当該地域における降水量などから想定される下水（生活若しくは事業に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう）を有効に排出できるものとする。汚水と雨水の排水は、原則として分離して処理することとし、汚水管渠、雨水管渠により計画汚水量、計画雨水量をそれぞれ排水できる構造とすること。

2 開発区域内の下水の排水

（1）排水施設の管渠の断面積及び勾配の算定

汚水管渠にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管渠にあつては計画雨水量を、合流管渠にあつては、計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮して定めた計画下水量を、有効に排出できるものとする。

（2）計画雨水量の算定

計画雨水量は開発区域の規模、地形等により算定するが、一般に下記の式を標準とする。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A \quad (\text{合理式})$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)
 C : 流出係数
 I : 降雨強度 (mm/hour)
 A : 集水面積 (ha)

ア) 流出係数は表3-9、表3-10に示す値を標準とする。

イ) 降雨強度は、64mmとする。

ウ) 集水区域の面積は、開発区域及びその周辺の地形を考慮して定めること。

エ) 宅内枡（雨水等）は集水枡で受けること。

表3-9 工種別基礎流出係数

工 種 別	流 出 係 数	工 種 別	流 出 係 数
屋 根	0.85～0.95	間 地	0.10～0.30
道 路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
その他不透面	0.75～0.85	勾配の緩い山地	0.20～0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60
田	0.8	畑	0.2

表3-10 用途別総括流出係数

敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域 (建ぺい率80%)	0.80
浸透面の屋外作業場等の間地を若干もつ工場地域及び若干庭がある住宅地域 (建ぺい率60%)	0.65
旧住宅公団団地等の中層住宅団地及び一戸建て住宅の多い地域 (建ぺい率50%)	0.50

(3) 計画汚水量の算定（公共下水道事業）

一般に次の値を標準とする。

	(西条処理区)	(東丹処理区)
計画1人1日平均汚水量	530 ℓ/人・日	443 ℓ/人・日
計画1人1日最大汚水量	710 ℓ/人・日	565 ℓ/人・日
計画時間最大汚水量	1010 ℓ/人・日	814 ℓ/人・日

住宅地以外の場合は、予定建築物の用途、又は規模に応じ想定される計画使用水量を勘案して算出すること。

また、雑排水管については、計画排水種別に応じて別途協議すること。

<参考>：計画汚水量 Q ＝計画時間最大汚水量×人数×1/（24×60×60）

(4) 排水施設の管渠における設計流速の算定

一般に1.0m/sec～1.8m/secを標準とし、汚水管渠にあつては、0.6m/sec～3.0m/sec、雨水管渠、合流管渠にあつては、0.8m/sec～3.0m/secとする。

なお、下流に従い流速を漸増させること。

(5) 排水施設の流量計算は、一般に下記の式（マニング式）を標準とする。

マニングの式

$$Q = A \cdot V$$

Q ：流量（ m^3/sec ）

A ：流水の断面積（ m^2 ）

V ：流速（ m/sec ）

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

n ：粗度係数（三方張コンクリート 0.015
ヒューム管 0.013
塩ビ管 0.01）

R ：径深（ m ）（ $= \frac{A}{P}$ ）

P ：流水の潤辺長（ m ）

I ：勾配（分数または少数）

(注) 設計断面は、汚水管渠については、計画下水量の100%以上、また雨水管渠（開渠水路を含む）、合流管渠（雑排水管）については、計画排水量の20%以上の余裕を見込むものとする。

3 開発区域外下水施設との接続

開発区域内の排水施設は、前記の排水量を有効かつ適切に排出できる①～④の施設

- ① 下水道
- ② 排水路その他の排水施設
- ③ 河川その他の公共の水域
- ④ 海域

に接続していること。この場合、集中豪雨等の一時的集中排水時に放流先の排水能力によりやむを得ず設ける調整池は、下記によるものとする。

ア) 区域内下水と区域外排水施設の能力を検討し、流出ピーク時における超過流出量を充分貯溜しうるものであること。

イ) 調整池の周壁は、石積等崩壊しない堅固な構造とすること。

ウ) 調整池の周囲は、フェンス、柵等危険防止のための措置を講じること。

エ) 排水先及び周辺水路の流域図を作製して、排水先水路がピーク時に排水できる

能力があるか確認すること。

4 終末処理施設

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、公共流域下水道処理区域を除いて終末処理施設（原則として活性汚泥法又は同等以上の高級処理施設）を設置しなければならない。

5 排水施設の構造

社団法人日本下水道協会発行「下水道施設計画・設計指針と解説」を遵守すること

（１）汚水（し尿浄化槽で処理された汚水、沈澱もしくはろ過等によって処理された家庭雑排水を除く）は、原則として、暗渠によって排出すること。

（２）排水施設の構造は次の性質を有するものであること。

ア）堅 固 外圧・地盤沈下・移動に対して安定

イ）耐久性 がけ地・多量の盛土地等を避ける

ウ）耐水性 ヒューム管、鉄筋コンクリート管、塩化ビニル管

エ）漏水防止 継手のカラー・ソケット（人孔接続は可とう性ゴム継手とする）

ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

（３）公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

（４）管渠の最小管径は、汚水管渠にあつては200mm、雨水管渠、合流管渠にあつては250mmとすること。ただし、汚水管渠では局所的な下水量の増加が将来にわたり見込まれない場合には150mmとすることができる。

（５）ます又はマンホールの設置箇所

ア）管渠の起点及び下水の流路の方向または勾配が変化する箇所

イ）管渠の内径、内のりまたは形状が変化する箇所

ウ）管渠の合流または分岐する箇所及び管渠に段差が生じる箇所

エ）維持管理の上で必要な箇所

オ）将来管渠の接続が見込まれる箇所

（６）ます又はマンホールの構造

ア）雨水ますには、深さ15cm以上の泥だめを設ける。

イ）その他のます又はマンホールにはインバートを設ける。

ウ）雨水管以外の排水管を段差60cm以上の階段接合をもって接合させる場合には、副管付マンホールとすること。

（７）公共ます（汚水ます）

ア）取付管においては150mmを標準とする。

イ）取付管勾配は10‰以上とし、位置は本管の中心線から上方に取り付けること。

ウ）取付管は、本管に対して直角かつ直線的に敷設すること。また、取付管と取付管の間隔は1 m以上離れた位置とすること。

エ）**公共ます**は官有地と民有地の境界から民有地側に原則1 m以内の箇所に設けること。

（８）その他

ア）寄附採納予定である下水道の監督管理をするものは、下水道法施行令第15条に

- 定める資格を有するものが行わなければならない。（下水道法第22条）
- イ）寄附採納予定である下水道施設については、舗装施工前に下水道担当部署による中間検査を受けなければならない。

第4章 給水施設（法第33条第1項第4号）

1 給水計画

（1）給水区域内

西条市の上水道給水区域内において給水を受けようとする場合は、開発区域の規模や予定建築物の用途等により想定される水需要量に対し、支障なく供給できる能力及び構造の施設とし、かつ、周辺地域に影響を及ぼさないよう給水計画をたて、当該管理者の同意（協議）を得て施設を設置しなければならない。

（2）給水区域外

上記以外において開発行為を行う場合は、関係機関と十分協議を行い、専用水道、県条例水道、及び飲用井戸等について、関係法令等を遵守のうえ、必要な施設の計画をたて、設置しなければならない。

2 給水施設

（1）給水施設

給水施設は、今後想定される需要に支障をきたさないよう、給水方式の選定、配管、管路、管種の決定や給水管の口径等は現地に適したものを選び、西条市が定める基準に従い施設の設置計画及び施工を行わなければならない。

（2）給水方式及び工事施工

ア）給水方式は、大別して直結式と受水槽式に分類される。直結式は、1階及び2階とし、3階以上は受水槽式とする。これらの方式の採用については、付近の配水管の年間を通じての水圧状況、地形、その建物の水道水の使用状況等を調査のうえ、決定しなければならない。

イ）給水工事の施工については、事前に計画書を西条市水道担当部署に提出し、協議をしなければならない。

（3）給水装置の設計及び施工

ア）給水装置は、水圧、土圧及びその他の荷重に対しても、十分な耐力を有し、かつ、水道水が汚染され又は漏れるおそれのないよう、設計及び施工を行わなければならない。

イ）給水装置は、凍結、破壊、浸透等を防止するための適当な措置を講じなければならない。

ウ）給水装置は、配水管に影響を及ぼすおそれのあるポンプ等と直結してはならない。

エ）給水装置は、井戸その他の配水管等と直結してはならない。

オ）給水装置には、逆流を防止する適当な措置を講じ、供給する水以外の水を止めなければならない。

カ）個別のメーターで計量された給水装置より奥の給水管は、相互間連結をしてはならない。

キ）配水管から分岐する給水管の口径は、配水管の口径より小さいもので当該給水装置の使用水量及び使用状況に適合した大きさとなければならない。（原則とし

て2口径以下とする。)

ク) 給水装置に使用する材料は、次の各号の一つに該当するものでなければならない。

① 基準省令の性能基準を満足する製品規格品

② 日本工業規格、第三者認証、自己認証及びその他の認証機関の規格等による製品規格のうち、その性能基準項目の全部に係る性能条件が基準省令の性能基準と同等以上のもの。

③ 上記①の規格品と同等以上の品質を有すると管理者が認めたもの。

ケ) 工事は、すべて西条市上水道指定給水装置工事事業者が施工しなければならない。

3 その他

(1) 簡易専用水道、専用水道、県条例水道及び飲用井戸等を設置する場合、工法等は、**公益**社団法人日本水道協会発行の「水道施設設計指針」に基づき、また使用材料に関しては、日本工業規格、日本水道協会規格に基づくことを原則とする。

(2) 飲用井戸水を使用する場合は、本申請時に一般項目、完了時に水質基準項目の水道法に準じる基準に適合するものとする。水質試験を依頼するにあたっては、水道法第20条第3項に規定する機関で行うものとする。ただし、自己用住宅及び既設の飲用井戸がある場合はこの限りでない。

(3) 飲用井戸水を使用する場合は、「**西条市地下水の保全及び管理並びに適正な利用に関する条例**」に基づき、採取量が1日当たり100立方メートル以上の井戸又は揚水機の吐出口の断面積が21平方センチメートル以上の井戸において、許可が必要となる。遅くとも2か月前までに、環境政策課に申請を行うこと。

(4) 消防水利(消火栓)の計画・設置において、上水道については、水道担当部署等と協議し、必要に応じて施工しなければならない。また、寄附採納の予定箇所においては、材料承認後資材の検査を受け施工し、水圧テスト等の立会を受けなければならない。

給水施設説明文

1. 当該管理者の同意(協議)	市が管理している上水道の配水管においては、市の水道担当部署(西条・小松地区：本庁、東予・丹原地区：西部支所)、それ以外は該当の管理者の同意(協議)を得る。
2. 関係機関	市の地下水関係(環境政策課)や、その他協議を必要とする団体等
3. 西条市が定める基準	給水装置工事、設計、施工基準、配水管設置基準等の定め
4. 受水槽式	受水槽、高架水槽等
5. 適当な措置	管種や施工(被覆等)により防止する。
6. ポンプ等と直結	給水管側に水圧を及ぼすような外力のあるポンプ等(高架タンク含む)
7. 給水管の口径	配水管より分岐する給水管の口径は、原則として配水管の2口径以下とする。
8. 第三者認証	審査、確認、証明機関
9. 水道施設設計指針	最新版

10. 本申請時に一般項目 (県飲用井戸等衛生対策要領)	一般細菌、大腸菌、 亜硝酸態窒素 、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物、PH値、味、臭気、色度、濁度及びその他代表される有機溶剤のうち周辺の水質結果等から判断して、必要となる事項に関する水質検査をいう。水質基準項目の提出の場合、完成時は省略する。
11. 完了時に水質基準項目	水質基準項目
12. 水圧テスト等	・ 管路水圧試験 (0.75MPa仕様) 水圧1.00MPa 24時間 0.75MPa以上保持 ・ 分水栓等せん孔前水圧試験 水圧0.75MPa 3分間 0.75MPa以上保持

飲用井戸の基準関係 (第4章給水施設3その他(2)の運用)

土地	自己用住宅以外	自己用住宅	その他 (危険物等の処理場・貯蔵跡地)
		既設飲用井戸が有	
検査項目	申請時：一般項目 完了時：基準項目	申請時：一般項目 完了時：不要	申請時：一般項目 完了時：基準項目 及び指示する項目
関係法令	環境 省令「水質基準に関する省令」 県飲用井戸等衛生対策要領	環境 省令「水質基準に関する省令」 県飲用井戸等衛生対策要領	環境 省令「水質基準に関する省令」 県飲用井戸等衛生対策要領

平成19年4月1日施行

第5章 公益施設（法第33条第1項第6号、政令第27条）

1 公共施設及び公益的施設の設計の原則

開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が適当な位置及び規模で配置されていること。従って公共施設（法第33条第1項2号～4号に規定されているもの及びゴミステーションを除く。）や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議したうえでその用地として確保しておけば足り、開発者自らがこれらの施設を整備することは要しない。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。なお、公益的施設については表3-11を標準とすること。

表3-11 住区構成と施設配置

近 隣 住 区 数	—	—	1	2	4
戸 数 人 口	50～150	500～1,000	2,000～ 2,500	4,000～ 5,000	8,000～10,000
	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
	(隣保区)	(分区)	(近隣住区)	(地区)	
教 育 施 設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福 祉 施 設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所 (巡回)	診療所 (各科)		病院 (入院施設) 保育所
保 安	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防 (救急) 派出所		警察署 消防署
集 会 施 設	集会室	集会場			公民館
文 化 施 設				図書館	
管 理 施 設		管理事務所		市・区役所出張所	
通 信 施 設		ポ ス ト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商 業 施 設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サ ー ビ ス 施 設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館、 娯楽施設

2 ゴミステーション

- (1) 利用世帯数は、おおむね20戸以上を基準とする。（集合住宅、長屋等についてはこの限りではない。）
- (2) 設置は、既存ステーションの利用及び統廃合も合わせて検討を行い、収集の合理化を考慮すること。（既存ゴミステーションを利用する場合は、必ず自治会等管理者の同意を得ること。）
- (3) 構造は、容易に清掃ができるようコンクリート打ちを基本とし、動物等によるごみの飛散を防止できるボックス等を設置すること。（ボックスは安全な収集が行えるよう、排出・収集が容易な扉等を設置すること。）
- (4) 設置場所は、原則民有地とし、道路上・水路上には設置しないこと。ゴミ収集車（4t）が安全に運行、停車でき、収集車が隣接して停車しても交通の支障にな

- らない場所であること。（交差点付近には設置しないこと。）
- (5) 管理者若しくは排出者自身による清掃等の管理体制を整えること。
- (6) その他、使用開始前に衛生課と協議し設置届を提出すること。

第6章 安全措置（法第33条第1項第7号）

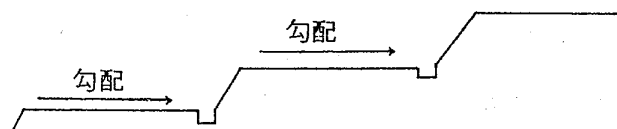
1 設計の原則

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他の安全上必要な措置が講じられていること。

2 地盤（政令第28条）

- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤に隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置を講じること。
- (2) がけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配を付すこと（図3-11）。

図3-11 排水横断面図



- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置を講じること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置を講じること。著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように段切りその他の措置を講じること。
- (5) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように排水施設を設置すること。

3 擁壁の設置（省令第23条）

- (1) がけ面は、原則として擁壁でおおわなければならない。「がけ」とは、地表面が水平面に対し、30度（法勾配：約1割7分）を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- (2) 下記のようながけ面は、擁壁でおおわなければならない。
- ① 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ。
 - ② 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ。
 - ③ 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。

ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りではない。

- ア) 表 3 - 1 2 に掲げる A 欄の土質の勾配が B 欄の角度以下のもの (図 3 - 1 2 参照)
- イ) 表 3 - 1 2 に掲げる A 欄の土質の勾配が B 欄の角度を超え C 欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5 m 以内の部分 (図 3 - 1 2 参照)

表 3 - 1 2 土質及び勾配による擁壁の有無

A 土 質	B 擁壁を要しない 勾 配 の 上 限	C 擁壁を要する 勾 配 の 下 限
軟岩 (風化の著しいものを除く)	60 度	80 度
風化の著しい岩	40 度	50 度
砂利、真砂土、硬質粘土等	35 度	45 度

ただし、この場合、ア) に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。(図 3 - 1 3 参照)

図 3 - 1 2 擁壁を要しないがけ又はがけの部分

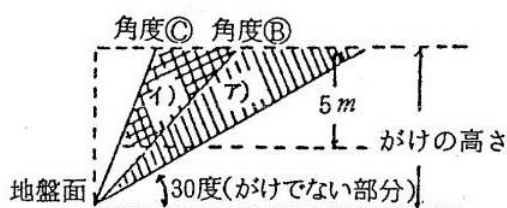
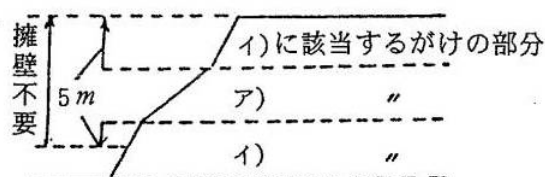
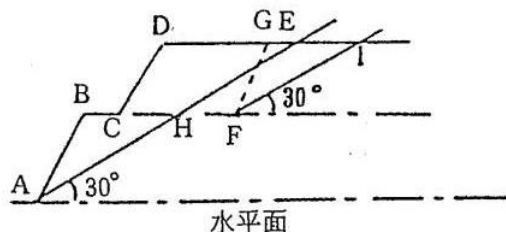


図 3 - 1 3



- (3) (2) の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において下層のがけ面の下端を含み、かつ水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。(図 3 - 14 参照)

図 3 - 1 4 一体のがけとみなされるがけ



- ・ A B C D E で囲まれる部分は、一体のがけと見なす
- ・ A B C F G E で囲まれる部分は、それぞれ A B C H 又は F G E I の別々のがけと見なす。

- (4) (2) の規定は、土質試験等に基づき安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられる場合には、適用しない。

4 擁壁を設置しないがけ面の保護（政令第28条）

- （１）擁壁でおおわれないがけ面は、石張り、芝張り、モルタルの吹付等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。
- （２）擁壁でおおわれないがけ面は、特別の場合を除き垂直高 5 m 以内ごとに適当な小段（1 m 以上）を設け必要な排水施設を設けること。

5 擁壁の構造（省令第27条）

擁壁は原則として、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造、その他の練積み造としなければならない。

なお、開発行為によって生ずるがけのがけ面をおおう擁壁で高さが 2 m を超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用する。

（１）擁壁の構造計算

擁壁の構造は、次の各号に定めるところによる。

- ア）土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- イ）土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ウ）土圧等によって擁壁が滑動しないこと。
- エ）土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

（２）安定計算に用いる数値

鉄筋コンクリート造等擁壁の設計に用いる土質定数は、原則として土質調査・原位置試験に基づき求めたものを使用する。ただし、これによることができない場合や、小規模な開発事業における前記の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによること。

- ア）土圧等については現況に応じて計算された数値、ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ表 3－1 3 の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表 3－1 3 単位体積重量及び土圧係数

土 質	単位体積重量kN/m ³	土圧係数
砂 利 又 は 砂	18.0	0.35
砂 質 土	17.0	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16.0	0.5

- イ）鉄材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎杭の許容支持力については、建築基準法施行令第90条第1項、第91条及び第93条に基づく許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

- ウ）擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、現況に応じ計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ表 3－1 4 の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

- エ）擁壁の設計に用いる荷重については、擁壁の設置箇所の状況等に応じて必要な荷重を適切に設定すること（土圧、水圧、自重、地震時荷重、積載荷重、フェンス荷重等）。なお、擁壁に作用する積載荷重は、住宅地においては、5～10kN/m²

程度の均等荷重をかけることを標準とし、住宅地以外の土地利用が想定される場合には、実情に応じて適切な積載荷重を設定すること。

表 3－1 4 摩擦係数

土 質	摩 擦 係 数
岩、岩 層、砂 利 又 は 砂	0. 5
砂 質 土	0. 4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土 擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの深 さの土を砂利又は砂に置き換えた場合	0. 3

オ) 安全率

擁壁の転倒、滑動及び沈下に対する安全率は表 3－1 5 によるものとする。

※高さが 2 m を超える擁壁については、地震時の検討を行うこと。

表 3－1 5 安全率

名 称	常 時	地 震 時
転 倒	1. 5	1. 2
滑 動	1. 5	1. 2
沈 下	設計地盤反力 < 許容支持力	

(3) 擁壁の水抜穴

ア) 擁壁（地上高さ $H = 1$ m 以上）には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積 3 m^2 以内ごとに少なくとも一個の内径が 7.5cm 以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の背面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

イ) 水抜き穴の入口には、砂利、砂、背面土等が流出しないように吸い出し防止材を設置すること。

ウ) 水抜き穴は排水方向に適当な勾配を設けること。なお隣地に排水されるため、事前に隣地所有者の承諾を得ること。

(4) 伸縮目地及び隅角部の補強

ア) 伸縮目地（エラストイト $t = 10 \text{ mm}$ 等）は原則として、10～20m 以内ごとに1箇所設け、屈曲部においては、伸縮目地の位置を隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。

イ) 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強する。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ 3 m 以下で 50cm、3 m を超えるものは 60cm とする。

(5) コンクリートの圧縮強度

コンクリートの材令 28 日の圧縮強度は、無筋コンクリート 18 N/mm^2 以上、鉄筋コンクリートは 21 N/mm^2 以上とする。

(6) 擁壁の根入れ

ア) 擁壁の根入れ深さは35cm以上で、かつ、擁壁高さ（地上高）の0.15倍以上を原則とする。ただし、基礎地盤が第三種相当（軟弱な場合）は、45cm以上かつ0.2倍以上とする。

イ) 水路等の隣接する既存構造物に影響を及ぼす恐れがある場合は、施設管理者等と協議の上決定する。

(7) 地盤（許容支持力）

基礎地盤の許容支持力は、地盤調査結果に基づいて算出することを原則とするが、擁壁高さ5m以下の場合は、建築基準法施行令第93条に示す値を使用することができる。

(8) この基準に定めるもののほかについては、土木構造物標準設計を参照のこと。なお、重力式擁壁について支障がないと認められる場合は、図3-16に示す断面又は土木構造物標準設計図集を標準とし、構造計算を省略することができる。

(9) 練積擁壁の構造

開発行為によって生ずるがけ面をおおう練積擁壁の構造は、次の基準（図3-15、表3-16）によるものとする。

図 3 - 1 5 標準断面図 (練積擁壁)

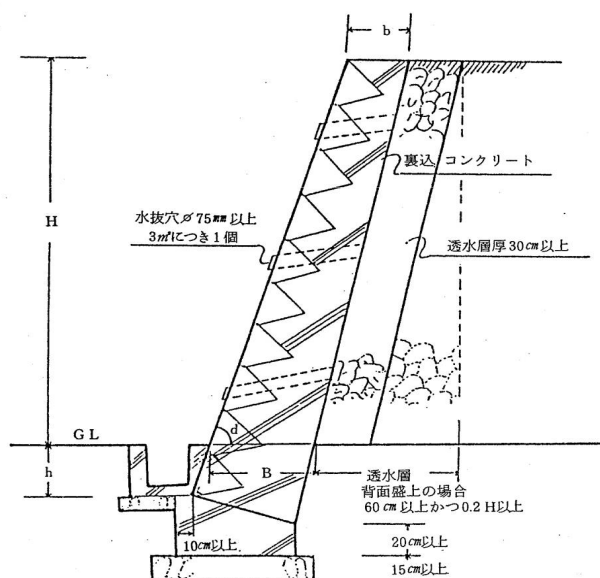
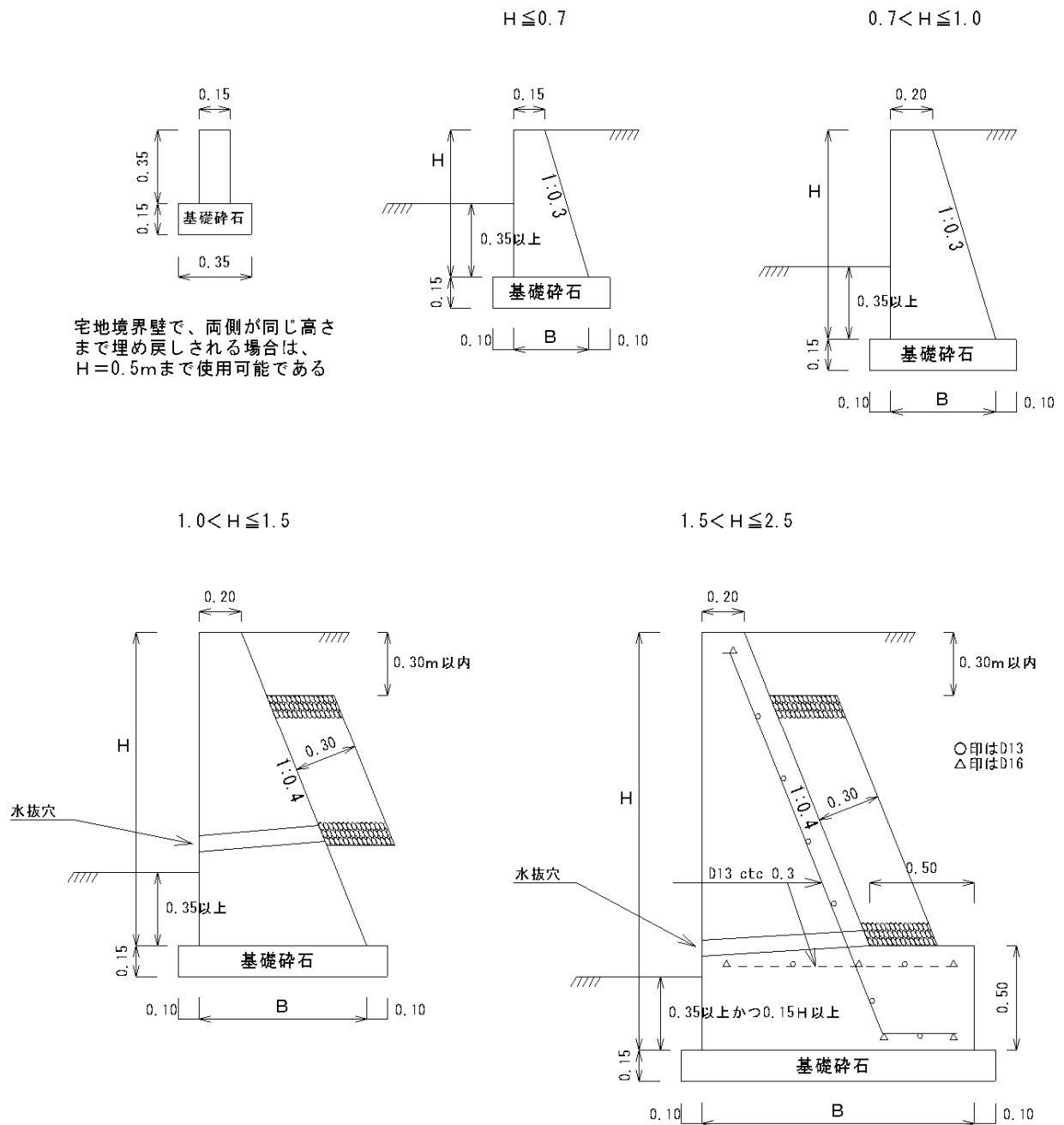


表 3 - 1 6 練積擁壁の構造基準

土 質		擁 壁 の 諸 元				
		勾配 1 : N	H (高さ)	B (下端の厚)	b (上端の厚)	h (根入深)
第一種	岩、岩屑 砂 利 又 は 利 砂 まじり砂	0.3	2m以下	40cm以上	40cm以上	15H/100以上 かつ 35cm以上
			2mをこえ～3m以下	50		
		0.4	2m以下	40		
			2mをこえ～3m以下	45		
		0.5	3mをこえ～4m以下	50		
			3m以下	40		
			3mをこえ～4m以下	45		
			4mをこえ～5m以下	60		
			4mをこえ～5m以下	60		
第二種	真砂土 関東ローム 硬質粘土 その他 それに類するもの	0.3	2m以下	50	40cm以上	15H/100以上 かつ 35cm以上
			2mをこえ～3m以下	70		
		0.4	2m以下	45		
			2mをこえ～3m以下	60		
		0.5	3mをこえ～4m以下	75		
			2m以下	40		
			2mをこえ～3m以下	50		
			3mをこえ～4m以下	65		
			4mをこえ～5m以下	80		
第三種	その他の土質	0.3	2m以下	85	70cm以上	20H/100以上 かつ 45cm以上
			2mをこえ～3m以下	90		
		0.4	2m以下	75		
			2mをこえ～3m以下	85		
		0.5	3mをこえ～4m以下	105		
			2m以下	70		
			2mをこえ～3m以下	80		
			3mをこえ～4m以下	95		
			4mをこえ～5m以下	120		

図 3 - 1 6 擁壁標準断面

単位 : m



設計条件

- ・ 輪荷重がかかる場合や裏込め材が粘性土の場合は適用外
- ・ 1mを超えるがけに擁壁を設置する場合、設計地盤反力度は 100KN/m^2 以上とする。

第7章 樹木の保存及び表土の保全（法第33条第1項第9号）

1 樹木の保存及び表土の保全の設計の原則（政令第23条の3）

- (1) 適用規模……………1 ha以上
- (2) 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、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案のうえ、開発区域における植物の生育の確保上必要な措置を講じること。

2 樹木の保存（政令第28条の2、省令第23条の2）

下記のような樹木は、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じること。

- (1) 高さが10m以上の健全な樹木
- (2) 高さが5 m以上で、かつ面積が300㎡以上の樹木の集団

なお、「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

ただし、次のような場合は、「保存の措置」を講じなくてもよい。

ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合（図3-17参照）

イ) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合（図3-18参照）

ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合（図3-19参照）

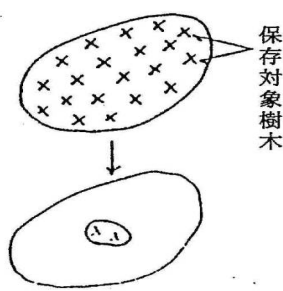


図3-17

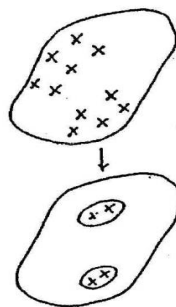


図3-18

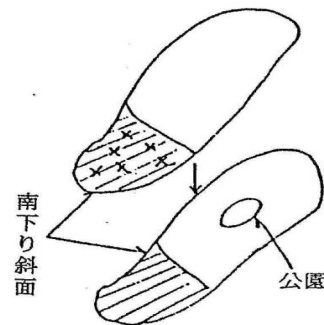


図3-19

3 表土の保全（政令第28条の2）

高さが1 mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じること。なお、最善の措置は、（1）表土の復元であり、それ以外はやむを得ない場合の代替措置である。

保全措置の方法	内 容
(1) 表土の復元	開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元すること。（図3-20参照）
(2) 客 土	開発区域外の土地の表土を開発区域内の必要部分におおうこと。
(3) 土 壌 の 改 良	土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。
(4) その他の措置	上記（1）～（3）の措置を講じても植物の生育の確保が困難であるような土質の場合、次のような措置をあわせて講ずるものとする。 発破使用によるフカシ：土壌を膨軟にする。 粘 土 均 し：保水性の悪い土壌の改良 リッパーによる引掻き：土壌を膨軟にする。

Ao層（有機物層）：地表に堆積した有機物の層で、有機質の母材となるものである。

A層（溶脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆んど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。

B層（集積層）：A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

図3-20 表土断面図

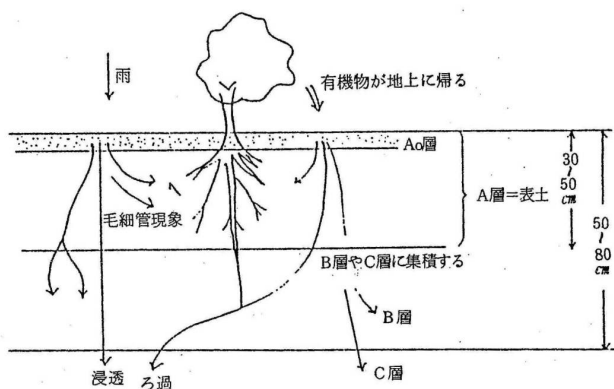
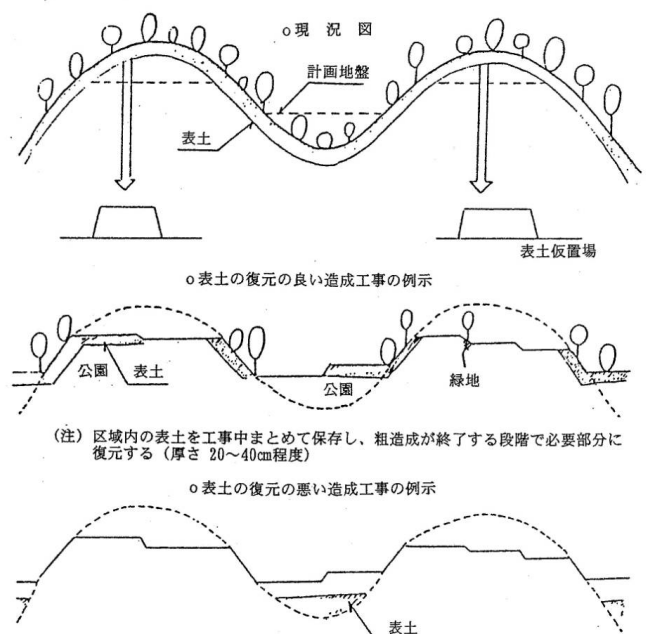


図3-21 土地利用計画例図



第8章 緑地帯及び緩衝帯等（法第33条第1項第10号）

1 緑地帯及び緩衝帯の設計の原則（政令第23条の4）

（1）適用規模……………1ha以上

（2）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、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案のうえ、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置すること。

2 緩衝帯の設置（省令第23条の3）

工場等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、表3-17に示す幅員以上の緩衝帯を開発区域の境界にそってその内側に配置すること。（図3-22参照）

表3-17 緩衝帯の幅員表

開 発 区 域 の 面 積	緩 衝 帯 の 幅 員
1.0ha ～ 1.5ha 未満	4m 以上
1.5ha ～ 5.0ha 未満	5m 以上
5.0ha ～ 15.0ha 未満	10m 以上
15.0ha ～ 25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上	20m 以上

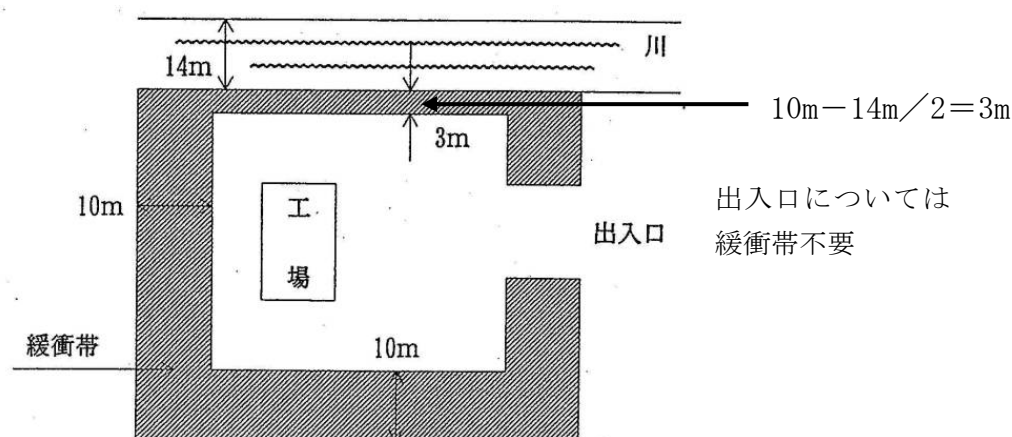
なお、緩衝帯の構造は、開発行為の段階で騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保すれば足りる。また、緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に緑石、境界杭等を打設し、その区域を明らかにすること。

ただし、開発区域の周辺に次に示す緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができるのを原則とする。

ア) 公 園 等……公園、緑地、植樹のされた大規模な街路、法面

イ) 公有水面等……河川、池、沼、海

図3-22 緩衝帯（開発区域の面積12haの場合の例）



3 駐車場

駐車場は、透水性舗装にする等、環境に配慮した構造とするよう努めること。

なお、植樹等を積極的に行い、環境の保全及び災害の防止に努めること。

第9章 防災措置等

山間部、丘陵地又はその他の傾斜地における開発行為にあつては、防災担当課と協議し計画するものとする。

1 防災措置における計画及び施工中の措置等

(1) 計画

山間部、丘陵地又はその他の傾斜地における開発行為にあつては、開発事業計画と併行して、当該工事の施工中及び完了後の防災措置計画をたて、設計図書を開発許可申請書に添付するものとする。

(2) 施工中の措置

ア) 前項の計画に基づき、防災工事の完了検査終了後において開発区域内の土木工事に着工するものとする。

イ) 開発行為の施工中、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ものとする。

ウ) 前号により当初の開発区域の一部を廃止する場合は、市長が必要と認める復元措置を講ずるものとする。

エ) 気象条件の急変（台風の接近、集中豪雨等）その他により災害発生のおそれが生じた場合は、事業者及び工事施工者は適切な災害防止の措置を講ずること。

オ) 道路法（取付道路）、河川法（流末河川）等の許可を必要とする開発工事にまず着手することを原則とする。ただし、管理者がやむを得ず同時施工を必要と認める場合はこの限りではない。

カ) 工事の休止又は廃止をしようとするときは既に施工された工事によって周辺地域に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

(3) 交通公害等の措置

開発事業者は、次の行為についてあらかじめ関係機関と協議し、交通公害等の対策を策定すること。

ア) 使用する道路の指定

イ) " 交通規制

ウ) " 安全対策

エ) " 清掃

オ) " 砂塵飛散、騒音、振動等の対策

カ) " 汚損対策

2 暗渠等の設置

(1) 溪流を埋立てる場合には、本川、支川を問わず在来の溪床に暗渠工を設けなければならない。

ア) 暗渠工は樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。

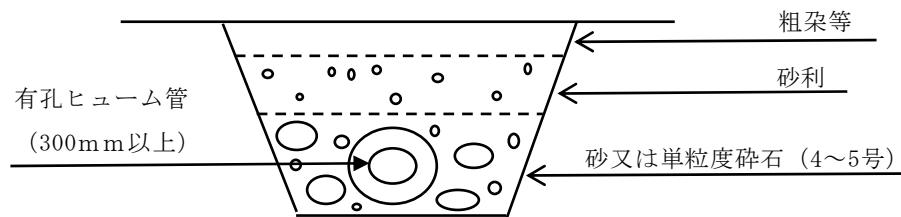
イ) 溪流がない場合又は溪流の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けるものとする。

ウ) 暗渠工における幹線部分の管径は、30cm以上とし、支線部分の管径は、15cm以上とすること。

エ) 幹線部分の暗渠工は、有孔ヒューム管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は有孔管とすること。排水は、表面法面・小段・暗渠等系統的に排水施設を計

画し、造成部分の一部に排水系統の行き渡らない部分が生じないようにすること。

なお、盛土と現地盤との間に湧水又は地下浸水が生じるおそれがある場合は、下図のような暗渠を設けて排水すること。



また、盛土厚が大きい場合は、適地を選び盛土高の1/5以上の高さにコンクリート擁壁等による土留を行うこと。

- (2) 常時、流水のある場合は、流量算定のうえ断面を決定する。但し、最低60cm以上の管径を設置すること。

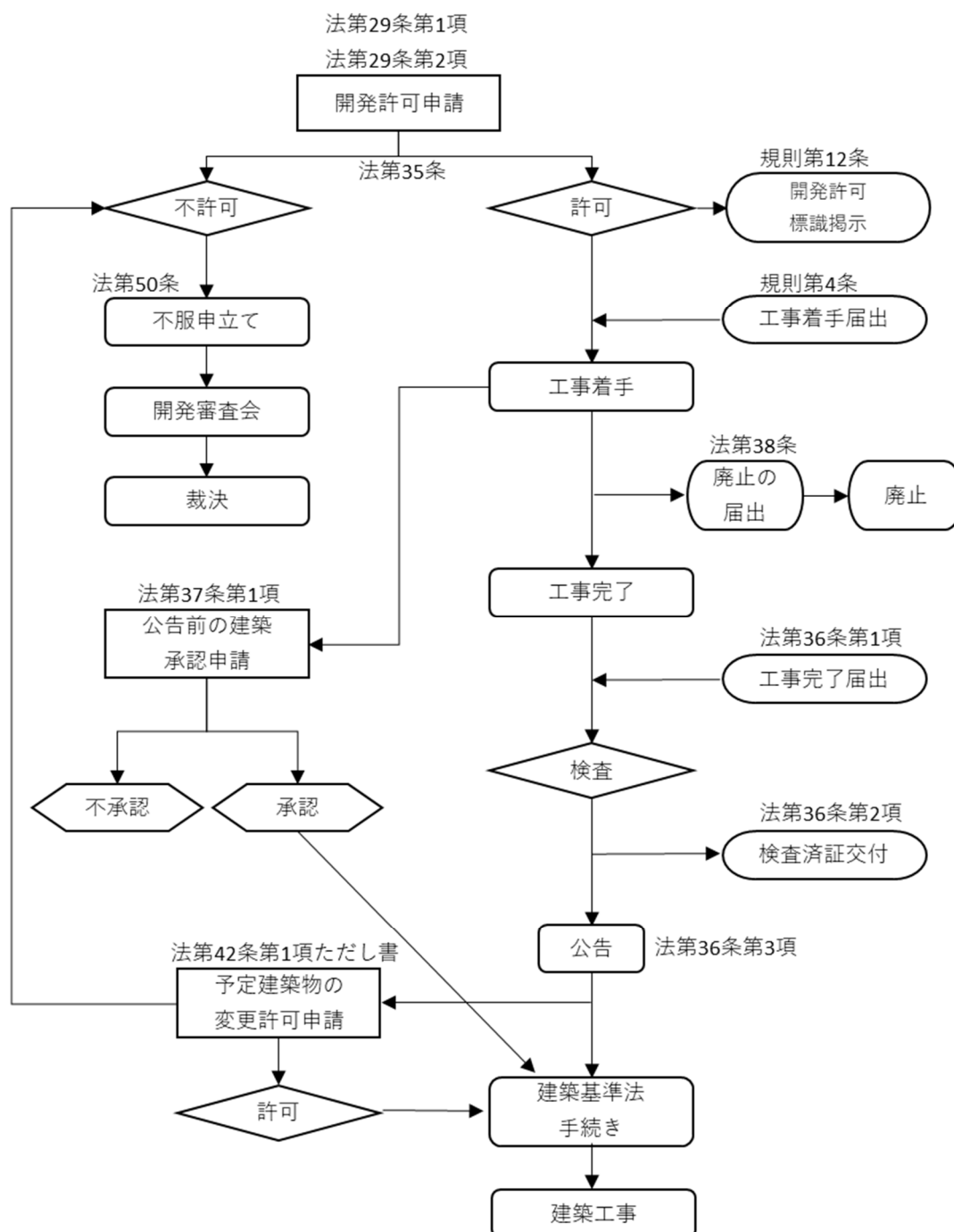
3 沈砂池の設置

開発に伴い区域外の人家、公共施設等に土砂の流入が予想される場合は、開発区域の地表勾配、地質により、区域内の適地に沈砂池又は土砂留堰堤を設けること。ただし、調整池と併用する場合はこの限りではない。

第4編 開発許可申請手続き

第1章 開発許可等申請手続きの概要

1 申請手続きのフロー

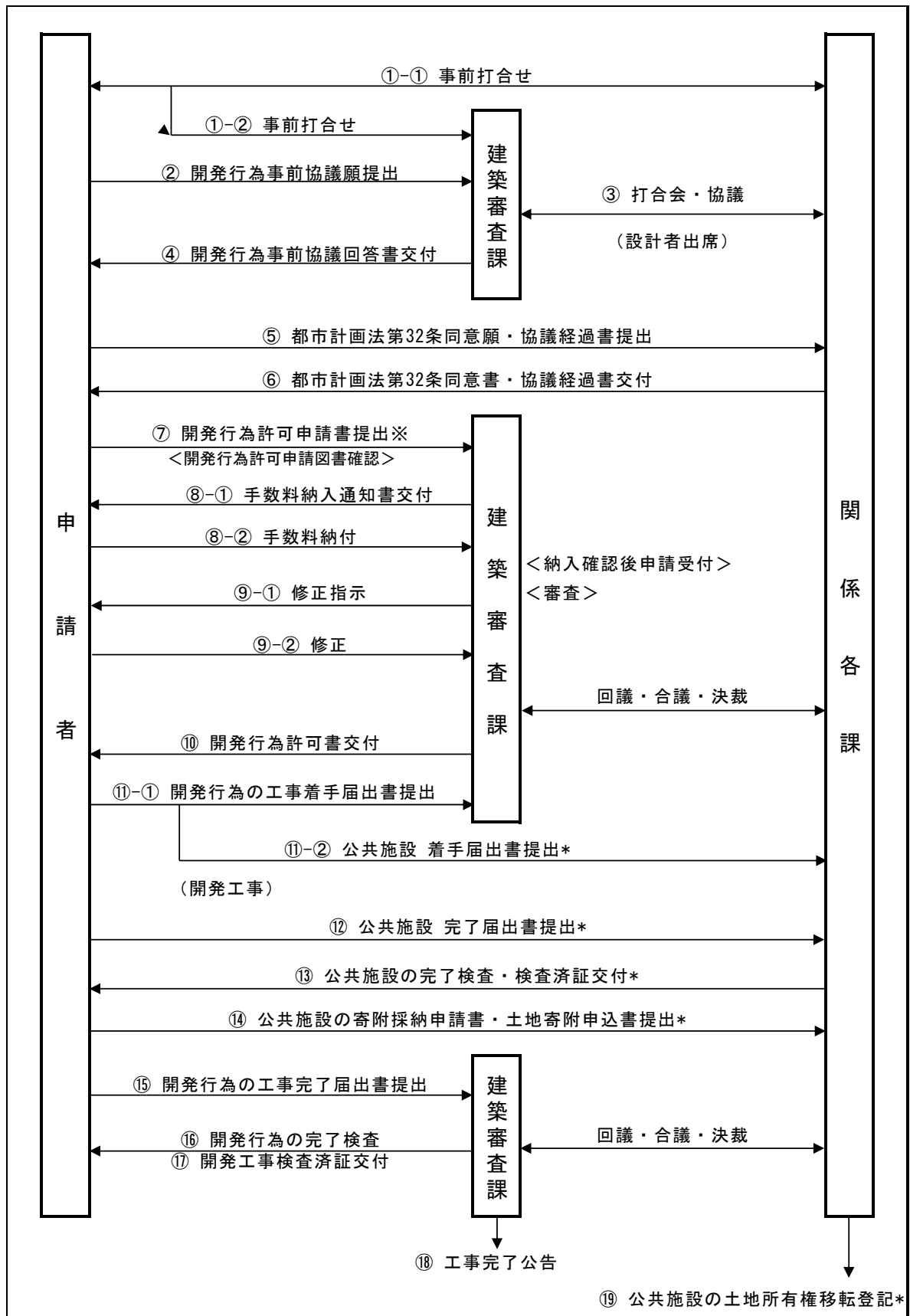


(注記)

開発許可については、許可後から完了公告前までに許可申請書の内容を変更しようとする場合は、法第35条2第1項の規定により変更許可が必要となる。

ただし、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たな開発許可を受けることが必要である。

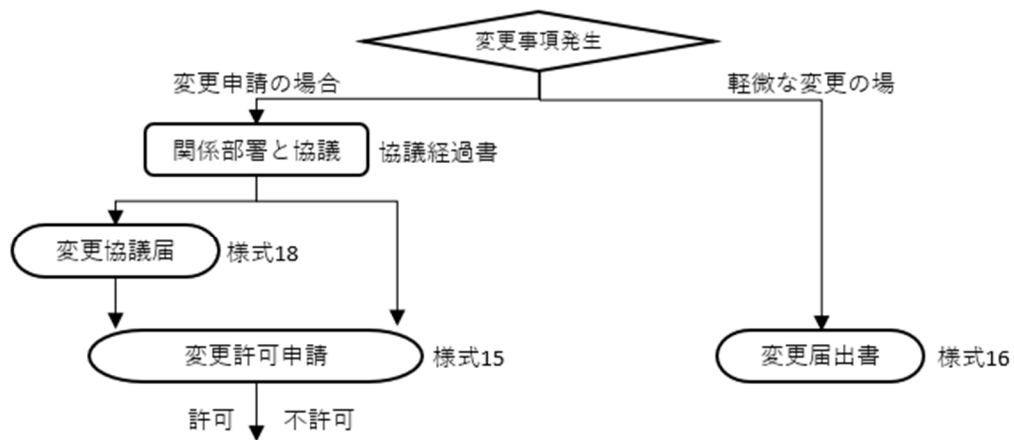
2 申請事務手続きの流れ



※「西条市公共施設の引き取りに関する要領」参照

※農地転用を伴う場合は、市農業委員会への農地転用許可申請書提出締切日までに提出すること。

3 変更申請手続きのフロー



(申請書等の作成要領参照)

※1 頻繁に変更する場合、関係部署と協議後、変更協議届を提出することで変更工事が可能となる。工事完了前に一括して変更許可申請を行い、許可を受けておくこと。

第2章 申請書等の作成要領

1 開発行為許可申請書及び添付書類の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、設計図、その他必要な書類を作成して申請しなければならない。書類、図面等の作成は、都市計画法、同政令、同省令及び西条市規則によるほか次の要領で作成すること。

- (1) 開発地の規模、開発地の状況、利用目的等によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。
- (2) 図書の大きさは、すべてA4判（縦29.7cm×横21.0cm）にすること。ただし、設計図面は屏風折りとし、上記の大きさに統一すること。
- (3) 申請図書等の地番は若い順に全筆記載すること。
- (4) 申請図書等の印鑑は申請者の印鑑登録印を押すこと。ただし、使用印鑑（認印）を届け出る（様式例33）ことにより登録印の代用として使用可。法人の場合は、法人名の表示がある使用印鑑とすること。
- (5) 設計図書は、設計者が記名又は署名したものを提出すること。
- (6) 西条市の同意書又は西条市との協議経過書の開発行為許可申請書への添付については、様式例9又は様式例11とその関連文書とし、別途申請書に添付する同じ図面等は省略できる。
- (7) 放流先水路等の管理者の同意書には、関係図書と割印したものを提出すること。
- (8) 申請書等製本の際には、別紙開発許可申請図書一覧表の添付順序でインデックス等を付し分かりやすく整理すること。
- (9) 申請書・届出書等は、正本1部、副本1部を提出すること。ただし、工事着手届出書及び工事完了届出書については、正本1部とする。
- (10) 許可書の交付時に、開発登録簿添付用として土地利用計画図原図1部を提出すること。
- (11) ※印は自己の居住及び自己の業務（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）の用に供する開発行為については不要。○印は1ha未満の開発行為については不要。△印は自己の居住の用に供する開発行為については不要。

（開発許可申請書ほか関係書類）

（1）開発行為許可申請書

- ア) 様式例1（都市計画区域内）又は様式例2（都市計画区域外）に必要事項を記載のうえ、以下の各号の図書を添付して正本1部、副本1部を市建築審査課に提出すること。
- イ) 申請者名、地番等は略さず、印鑑証明書・登記事項証明書等に記載のとおり記入すること。（例：申請者～○株式会社○代表取締役、住所～123番地12、土地～○字○123番12）
- ウ) 「開発区域に含まれる地域の名称」欄の地番は若い順に全筆記載すること。
- エ) 「開発区域の面積」欄は、少数以下第2位まで記載すること。
- オ) 「予定建築物等の用途」欄は、専用住宅（建売分譲・宅地分譲）○区画、長屋（賃貸）○区画、共同住宅（賃貸）、マンション（分譲）、店舗（コンビニエンスストア・○○販売）貸店舗（飲食店・ドラッグストア・○○販売）、工場（○加工・○○製造）、事務所（○○業）などと記入すること。

カ) 「工事着手予定年月日」「工事完了予定年月日」欄は、農地法等他法令の許可の予定、標準的な工事期間を勘案の上、記入すること。

キ) 「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」欄は、P 3 第 2 章用語の定義 7 を参照すること。

ク) 「その他必要な事項」欄は、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

(例) 農地法第〇条の規定に基づく許可申請中

(2) 委任状

ア) 受任者の住所、氏名、連絡先(担当者の氏名、電話番号等を含む。)、開発区域に係る該当地番及び委任の内容を記入すること。

イ) 申請者の住所、氏名、連絡先(電話番号等を含む。)を記入すること。

※ (3) 資金計画書

様式例 3 の示す方法で算定のうえ記載し添付すること。

※ (4) 申請者の資力及び信用に関する申告書

ア) 様式例 4 の申告書に記入作成すること。

イ) 法令による登録等を証する書類を添付すること。宅地分譲、建売住宅分譲等の場合は宅地建物取引業者免許証及び宅地建物取引士証の写しを添付すること。

ウ) 工事管理担当者は、申請者が個人の場合は申請者本人、法人の場合は法人内部の担当者を記入すること。

エ) 法人税又は所得税の納税証明書を添付すること。また事業税の納税証明書を合わせて添付すること。

オ) 申請者が法人にあつては登記事項証明書を、個人にあつては住民票を添付すること。

※ (5) 工事施行者の能力に関する申告書

ア) 様式例 5 の申告書に記入作成すること。

イ) 法令による許可等を証する書類を添付すること。

ウ) 法人税又は所得税の納税証明書を添付すること。また事業税の納税証明書を合わせて添付すること。

エ) 工事施行者が法人にあつては登記事項証明書を、個人にあつては住民票を添付すること。

○ (6) 設計者の資格に関する申告書

様式例 6 の申告書に記入作成のうえ、卒業証明書または設計資格に関する免許証(写しの場合は原本と照合します。)を添付すること。

△ (7) 設計説明書

様式例 7 に必要事項を記載のうえ添付すること。

(8) 公共施設の管理者に関する同意書等(法第32条の同意書等)

次のア)、イ)に関する協議を行い協議後同意が得られた場合は、その一覧表(様式例 8、10)を作成し、それに同意書(様式例 9)及び協議の経過を示す書類(様式例 11)を添付すること。

ア) 開発行為に係る公共施設の管理者等(次に掲げる者)と開発行為に関する協議をすること。

市長、給水事業者、消防長、取付先道路の管理者、放流先水路の管理者

イ) 開発行為に関する工事の実施に伴って変更または廃止されることとなる公共施設の管理者または、新たに設置されることとなる公共施設を管理することとなる

者等と公共施設の管理、用地の帰属について協議すること。

ウ) 埋蔵文化財等に関する市教育委員会の事前協議回答書を添付すること。

(9) 土地所有者等関係権利者の同意書

ア) 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（公共以外の排水施設の所有者を含む）の工事施行の同意を得て同意書（様式例12）を作成し、これに印鑑登録証明書または本人確認資料を添付すること。

イ) 申請者が権利を有する場合も登録印を押印した同意書を作成すること。

ウ) 別途隣接地の所有者等、工事により影響のある者に対しては事前に計画等を説明し、許可後に設計変更等（変更許可が必要）や工事中・工事後に苦情等がないように注意すること。

(10) 土地等の登記事項証明書

ア) 開発行為に関する工事をしようとする土地の登記事項証明書（全部事項証明書。以下同じ。）を添付すること。

イ) 登記事項証明書は申請日より3か月以内のもの（原本）を添付すること。

ウ) その他市長が必要と認める開発行為に係る土地及び建築物等の登記事項証明書を添付すること。

エ) 関係する土地が多い場合（原則5筆以上）は一覧表を作成すること。

(11) 地籍図（公図）

ア) 開発区域およびその周辺の町名と地番、里道、水路が表示された法務局備付けのものの写しに開発区域の境界を朱書きし、道路（茶色）、水路（水色）を色塗りで示したものを添付すること。

イ) 複数枚に分かれている場合は、切り張りすること。

ウ) 地籍図（公図）は申請日より3か月以内のもの（原本）を添付すること。

(12) 他の法令に関する許可等の写し

開発行為に関し、他の法令等により手続きを必要とする場合は許可等の写しを添付すること。なお手続き中のものについては、その状況を示す書面を添付すること。（例）農地転用許可申請書の写し

(13) 開発区域の現況写真

開発行為に関する工事をしようとする土地の状況及び申請地の境界が把握できる現況写真を添付し、申請地を赤で囲むこと。

なお、現況図に撮影方向と撮影地点を記入し、現況写真との照合符号をつけること。

(14) 設計図

設計図面は、第4章設計図書の作成要領に基づき作成すること。提出された図面の修正は認めないので注意すること。

(15) 計算書

ア) 流量計算書

雨水、汚水等の水理計算については、技術基準により算出し添付すること。なお流域図、排水施設計画平面図等との照合符号を記入すること。設計断面の算定流量に対する余裕を見込んであることを計算式に明記すること。

イ) 構造計算書

鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、橋梁等の工作物を設置するとき作成し添付すること。なお、設計図との照合符号を記入すること。

図3-16の擁壁標準図を採用したときは、その旨を表示すること。

ウ) 安定計算書

擁壁で覆われないがけについては、当該がけの安定計算書を作成し添付すること。

エ) 工作物等の施設の能力に関する計算書

必要に応じ、終末処理施設、給水施設等の能力について計算書を作成し添付すること。

(16) 土質に関する図書

土質について説明が必要な場合は土質試験結果、地盤（土質）等の資料を添付すること。

(17) その他

必要に応じ、樹木・表土の現況図、公園整備計画、残土搬出入自動車経路図を添付すること。その他市長が必要と認める図書については、その指示に従い提出すること。

2 その他の申請・届出書

(1) 工事着手届出書

ア) 開発許可を受けた者が工事に着手しようとするときは、工事着手届出書（様式例13）を提出すること。

イ) 工事着手届出の際、工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日を変更する場合は、工事着手届出書に該当日を記入することにより、開発行為変更届出書を提出したとみなすものとする。

(2) 開発行為許可標識の掲示

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事期間中（工事完了公告があるまで）当該開発区域内の見やすい場所に、開発行為許可標識（様式例14）を掲示すること。

(3) 開発行為の変更許可申請書

ア) 設計の変更の場合

- ① 開発行為変更許可申請書（様式例15）に必要事項を記入のうえ提出すること。
- ② 設計説明書は内容に変更が生じる項目について、変更後の内容を記入したうえ、その上段に変更前の内容を括弧書で記入すること。
- ③ 設計図面は、変更前と変更後の図面を添付し、前後を色分けするなど変更箇所が分かるように作成すること。
- ④ 許可書の写しを添付すること。
- ⑤ 開発工事に関する工事をしようとする土地が、新たに編入されない場合で、先に提出した土地の所有権等の関係権利者の同意書の内容に変更がない場合は、その同意書、土地の登記事項証明書及び地籍図は必要ない。
- ⑥ 設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合等については、個々の変更については、関係部署と変更に関する事前協議を行った後、開発行為変更協議届（様式例18）を提出し、受付済処理を受けることにより、変更内容の工事を施工することができることも可能とする。

なお、工事完了届出書提出までに開発行為変更協議届（受付処理済写し）を添付のうえ、一括して開発行為の変更許可申請手続きを行い、開発行為変更許可を受けておくこと。

イ) その他の変更は変更事項のみを申請すること。

(4) 開発行為変更届出書

開発許可を受けた者は、軽微な変更をしたときは、開発行為変更届出書（様式例16）に必要事項を記入のうえ提出すること。

(5) 氏名等変更届出書

申請者が同じで氏名または住所に変更があったとき、土地の名称に変更があったときは、氏名等変更届出書（様式例17）に必要事項を記入のうえ提出すること。

(6) 工事完了届出書

ア) 工事（工区に分けた場合は工区別）が完了した場合は、工事完了届出書（**様式例19**）を提出し、完了検査を受けること。

イ) 工事完了届出書には、完成図（土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図ほか）及び工事写真（工事中写真、完成写真）を添付すること。

なお、完成写真は、区域全域が納まるように工夫し、区域を赤線で囲むこと。

(7) 開発行為に関する工事の廃止の届出書

ア) 許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事の廃止の届出書（**様式例20**）を提出すること。

イ) 届出書には、廃止した時点における現況図及び廃止に伴い損なわれた公共施設の回復計画および災害防止計画を示す図書を添付すること。

(8) 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書

ア) 開発許可を受けた開発区域内で、工事完了公告前に、施行上建築工事を開発工事と同時に行うことがやむを得ない場合は、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書（様式例21）を提出し承認を受けること。

イ) 公共施設工事の進捗管理表を添付すること。

ウ) 建築物の平面図等は建築確認申請書の図面と同一のものを添付すること。

エ) 承認に伴う開発工事完了予定年月日 **及び建築工事完了予定年月日**を記載した工程計画書（工程表）を提出すること。

オ) 現地において開発区域界が明確にされており、距離等の確認ができること。

承認を受けた場合でも、**開発**工事完了公告前に、建築物に関する完了検査を受けることはできないことに注意すること。

(9) 交付申請

ア) 開発登録簿の写しの交付申請書

開発登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿の写しの交付申請書（様式例26）を提出すること。

イ) 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書

建築基準法に基づく建築確認申請をしようとする者が、その計画が都市計画法の規定に適合する旨の書面の交付を請求しようとする場合は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（様式例27）を提出すること。

3 事前協議

(開発行為事前協議の趣旨)

当該開発行為の計画について公共施設の適正な配置等関係部局との調整を図り、本申請時の事務処理の円滑な推進に資することを目的とする。

(1) 開発行為事前協議願

- ア) 開発行為の許可を申請しようとする者は、当該開発行為に係る開発許可の申請の前に、開発行為(変更)事前協議願(様式例28)を提出すること。
- イ) 打合会後、事前協議に対する回答書を交付する。回答書交付後、6か月以内に開発行為の許可申請をしない場合は、原則として再度事前協議願を提出すること。

(2) 開発行為事前協議願に必要な図書

- ア) 開発行為(変更)事前協議願(様式例28)に必要な事項を記入し提出すること。
- イ) 新設する公共施設等の概要書(様式例29)等の図書を添付すること。
- ウ) 開発区域図には、取付先道路から国道・県道等主要道路に至るまでの経路を記入すること。
- エ) 開発許可を受けた後、開発区域の位置・区域・規模及び重要な設計の変更を行う場合は、開発行為(変更)事前協議願(様式例28)に必要な事項を記入し提出すること。なお、添付図面の記入方法は、第4章設計図書の作成要領を参考にすること。

4 その他

- (1) 申請の際には、許可申請等手数料一覧表に掲げる手数料が必要である。
- (2) 申請書受付後は、取下げ・不許可・重大な変更で別申請となる場合でも審査手数料は必要となるので、注意すること。
- (3) 農地転用を伴う場合は、開発行為許可申請書を、市農業委員会への農地転用許可申請書提出締切日までに、市建築審査課に提出すること。
- (4) 事前打合せ、相談については、市建築審査課及び市県等の公共施設・公益施設管理担当課、開発行為関係法令担当課等を行うこと。
- (5) 公共施設の分筆、登記手続き等を行うこと。
開発道路は「公衆用道路」、公園緑地等は「公園」又は「雑種地」に登録すること。
- (6) 工区分けは原則5ha以上の開発行為について適用する。

第3章 提出図書一覧表

注意事項

※印：自己の居住及び自己の業務（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）の用に供する開発行為については不要。

○印：1ha未満の開発行為については不要。

△印：自己の居住の用に供する開発行為については不要。

1 開発行為の許可申請（法第29条第1項又は第2項）

提出図書		様式番号	備考
1	開発行為許可申請書	様式例 1、2	省令第16条参照（別記様式第2）
2	※資金計画書	様式例 3	省令第15条参照（別記様式第3）
3	※資力及び信用に関する申告書	様式例 4	法第33条第1項第12号参照（市規則様式第1号）
4	※工事施行者の能力に関する申告書	様式例 5	法第33条第1項第13号参照（市規則様式第2号）
5	○設計者の資格に関する申告書	様式例 6	省令第19条参照（市規則様式第5号） （卒業証明書、資格免許証添付のこと。）
6	△設計説明書	様式例 7	省令第16条参照（市規則様式第3号）
7	公共施設の管理者の同意一覧表	様式例 8	法第32条第1項参照
8	公共施設管理者の同意書	様式例 9	
9	公共施設管理予定者等との協議一覧表	様式例10	法第32条第2項参照
10	公共施設管理予定者等との協議経過書	様式例11	
11	土地所有者等関係権利者の同意書	様式例12	法第33条第1項第14号参照（市規則様式第4号）
12	土地等の登記事項証明書		
13	地籍図（公図の写し）		
14	他の法令に関する許可等の写し		公共物使用許可書 道路占用許可書 道路工事初認書 農地転用許可申請書 等
15	官民境界証明書等		図面添付 申請区域に接して官有地がある場合は、官民境界確定書の写しを添付すること。
16	開発区域の現況写真		

17	開発区域位置図 (都市計画図1/10,000)		省令第17条参照	第3章・第4章の作成要領参照
18	開発区域図		省令第17条参照	
19	現況図		省令第16条参照	
20	土地利用計画図		省令第16条参照	
21	求積図(丈量図、地積測量図)			
22	造成及び道路計画平面図		省令第16条参照	
23	造成及び道路計画縦横断面図		省令第16条参照	
24	排水施設計画平面図		省令第16条参照	
25	排水施設縦断面図			
26	△給水施設計画平面図		省令第16条参照	
27	がけの断面図		省令第16条参照	
28	擁壁の構造図		省令第16条参照	
29	排水施設構造図			
30	道路標準断面図			
31	その他構造図			
32	○防災計画図			
33	排水流域図			
34	流量計算書			
35	構造計算書			
36	安定計算書			
37	工作物等の施設の能力に関する計算書			
38	土質試験結果			
39	委任状	様式例31		
40	遵守誓約書	様式例32		
41	使用印鑑届出書	様式例33		
42	暴力団に該当しない旨の誓約書	様式例34	盛土規制法に基づくみなし許可に該当する申請について添付すること。 (令和7年5月23日施行)	
43	その他市長が必要と認める図書		予定建築物平面図等	

注1) 申請書製本の際には、提出図書の番号順に整理し、その目録を作成し、申請書の次に添付してください。

注2) 27～43については、必要に応じて添付するものとする。

2 工事着手届出及び開発行為許可標識

提出図書		様式番号	備考
(1) 工事着手届出（規則第4条）			
1	工事着手届出書	様式例13	市規則様式第7号
2	工程計画書（工程表）		
3	開発行為許可標識の設置状況を明らかにした写真	様式例14	市規則様式第6号

3 開発行為の変更の許可申請及び届出

提出図書		様式番号	備考
(1) 開発行為変更許可申請（法第35条の2）			
1	開発行為変更許可申請書	様式例15	市規則様式第8号
2	委任状		（開発許可と同じ場合は省略可）
3	開発区域図		
4	関係図書（変更に伴い内容が変更されるもの）		△設計説明書 変更後・変更前図書を添付し、 変更内容が分かるように表示
5	その他市長が必要と認める図書		
(2) 開発行為変更届出			
1	開発行為変更届出書	様式例16	市規則様式第9号
2	開発区域図		
3	関係書類（変更に伴い内容が変更されるもの）		変更の内容が分かる書類添付
4	その他市長が必要と認める図書		
(3) 申請者の氏名等変更届出			
1	氏名等変更届出書	様式例17	規則様式第10号
2	開発区域の土地の登記事項証明書		地域の名称の変更の場合
3	開発区域の地籍図（公図の写し）		地域の名称の変更の場合
4	関係図書（変更内容を証するもの）		
5	その他市長が必要と認める図書		

4 工事完了及び開発行為に関する工事の廃止届出

提出図書		様式番号	備考
(1) 工事完了届出（法第36条）			
1	工事完了届出書	様式例19	省令第29条参照 (別記様式第四)
2	開発区域図		
3	土地利用計画図		最終版
4	造成計画平面図		出来形図（実測値を記入）
5	造成計画縦横断面図		出来形図（実測値を記入）
6	排水施設計画平面図		出来形図（実測値を記入）
7	排水施設計画縦断面図		出来形図（実測値を記入）
8	給水計画平面図		出来形図（実測値を記入）
9	工事中写真		主な工種ごとにインデックス貼付
10	完成写真		完成写真はキャビネ版以上
11	検査写真		検査完了後に提出 関係部署の検査写真も添付
12	公共施設検査済証		関係部署発行
13	公共施設の寄附採納に関する書類		「西条市公共施設の引き取りに関する要領」参照
14	その他市長が必要と認める図書		例) 水質試験（51項目）成績表 (打ち抜きの場合)
(2) 開発行為に関する工事の廃止の届出（法第38条）			
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書	様式例20	省令第32条参照 (別記様式第八)
2	廃止した時点における現況図及び現況写真		
3	公共施設の回復計画及び災害防止計画を示す図書		
4	開発許可図書		

5 建築の承認及び許可申請

提出図書		様式番号	備考
(1) 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請（法第37条）			
1	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書	様式例21	市規則様式第11号
2	申請理由書		工程上技術的にやむを得ないことを説明できる図書（断面詳細図等）添付
3	工程計画書（工程表）		工事完了予定日を記したもの
4	開発区域図		
5	土地利用計画図		
6	建築物又は特定工作物の配置図		
7	造成計画平面図		
8	造成計画縦横断面図		
9	擁壁断面図		
10	建築物等平面図、立面図及び関係図面		建築確認申請書図面と同じものを添付 日影規制区域では日影図添付
11	その他市長が必要と認める図書		
(2) 建築物の特例許可申請（法第41条第2項ただし書）			
1	建築物の特例許可申請書	様式例22	市規則様式第12号
2	開発区域図		
3	土地利用計画図		
4	配置図		
5	予定建築物平面図等		
6	その他市長が必要と認める図書		
(3) 予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の許可申請（法第42条第1項ただし書）			
1	予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の許可申請書	様式例23	市規則様式第13号
2	開発区域図		
3	建物関係図面		
4	その他市長が必要と認める図書		

6 許可に基づく地位の承継の届出及び承認申請

提出図書		様式番号	備考
(1) 開発許可等に基づく地位の承継届出＜一般承継＞（法第44条）			
1	開発許可等に基づく地位の承継届出書	様式例24	市規則様式第14号
2	開発区域図		
3	承継の事由を証する書類		様式備考参照
4	その他市長が必要と認める図書		
(2) 開発許可に基づく地位の承継の承認申請＜特定承継＞（法第45条）			
1	開発許可に基づく地位の承継の承認申請書	様式例25	市規則様式第15号
2	開発区域図		
3	承継の原因を証する書類		
4	土地の登記事項証明書		
5	取得した土地の公図の写し		
6	※資金計画書	様式例 3	
7	※資力及び信用に関する申告書	様式例 4	
8	その他市長が必要と認める図書		

7 交付申請

提出図書		様式番号	備考
(1) 開発登録簿の写しの交付申請（法第47条）			
1	開発登録簿の写しの交付申請書	様式例26	閲覧規則様式第2号
2	開発区域図		
(2) 開発行為又は建築に関する証明書交付申請（省令第60条）			
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	様式例27	市規則様式第18号
2	開発区域図		
3	その他市長が必要と認める図書		

8 事前協議等

提出図書		様式番号	備考
(1) 開発行為（変更）事前協議			
1	開発行為（変更）事前協議願	様式例28	添付図書は様式参照
2	新設する公共施設等の概要書	様式例29	
3	その他市長が必要と認める図書		
(2) 開発行為許可申請書等の取下げ届出			
1	開発行為許可申請書等の取下げ届出書	様式例30	
2	申請図書		
3	その他市長が必要と認める図書		

注) 以上の添付図書のほか、次のような図書を必要とする。

- (1) 法人が申請者の場合で、開発（建築）行為が業務に該当するものは登記事項証明書、定款（規則）等、業務以外についてはその議事録。ただし、宅建業者がその業務内で行う場合は不要。
- (2) 宅地建物取引業法上免許を必要とする場合は、宅地建物取引業者免許証の写し
- (3) 他法令に支障がある場合は、その許可書又は経過書等
- (4) その他 **市長が必要とする図書**

第4章 設計図書の作成要領

1 設計図の作成要領

図面名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
開発区域位置図	1/10,000	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画、施設の位置、名称 4 各鉄道駅からの交通機関の経路、名称 5 開発区域内において排水される雨水、汚水の始末、河川への経路 6 用途地域及びその他の規制区域等	・都市計画図（地形図）に、開発区域の位置を表示し、用途地域（色塗り）名または特定用途制限地域名を表示すること。凡例コピー可。 ・規制区域等は開発区域及びその周辺について図示すること。
開発区域図	1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状（区域内の道路、公園等） 4 都市計画区域界と名称 5 大字又は字の境界と名称 6 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 7 周辺道路、周辺建築物の名称及び用途等 8 土地の地番	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
現 況 図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 4 農道、水路（水流の方向）、周辺道路の状況 5 開発区域及び隣接地の地番、地目、所有者 6 開発区域内及びその周辺の公共・公益的施設の位置及び形状 7 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 8 現況写真との照合符号と撮影方向	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・基準高（KBM）には海拔高を併記すること。

土地利用計画図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 工区界 4 農道、水路（水流の方向）、 周辺道路の状況 5 開発区域内及びその周辺の公 共・公益的施設の位置及び形状 6 公園等の面積、施設、植樹 7 消防水利の位置、包含図、距 離 8 予定建築物の敷地の形状、面 積、用途 9 土地利用計画一覧表 10 敷地に係る予定建築物の用途 11 宅地番号 12 電柱、配電予定位置 13 緩衝帯の設置 14 前面道路の位置付け・幅員、 道路後退状況の記入 15 複数の用途地域等にまたがる 場合は、境界及び用途地域名等 の記入	・予定建築物の用途は 専用住宅、共同住 宅、店舗、〇〇工場 と具体的に敷地ごと に記入すること。 （専用・併用の別、 戸建・長屋・共同の 別、建売・賃貸・宅 地分譲の別） ・この図面は開発登録 簿の図面として一般 の閲覧に供されるの で、明確に表示する こと。 ・図面はインキングし 提出図書は白焼のこ と。 ・打抜き（飲用井戸 水）を利用する場合 の採水位置を記入す ること。
求 積 図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 開発区域の全面積及び辺長 4 区画別面積 5 道路後退がある場合は後退後 敷地求積 6 道路、水路、公園、広場等の 公共・公益的施設を区別した空 地の面積及び辺長	・座標、三斜により算 出のこと ・求積表のかわりに求 積書を添付してもよ い。
造成及び道路計画平面 図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 宅地番号 4 造成計画高、現地盤高、隣地 地盤高 5 がけ、擁壁の位置、形状 6 構造物の位置、形状、種類及 び規模 7 道路の位置、形状、幅員、勾 配 8 道路の中心線とその測点及び 計画高 9 敷地の形状及び計画高 10 街区の長辺及び短辺の長さ 11 公園、緑地その他公共用の空 地及び公益的施設の位置、形 状、規模、計画高及び名称	・道路、擁壁、のり 面、公園等を色別す ること ・予定建築物の用途は 専用住宅、共同住 宅、店舗、〇〇工場 と具体的に敷地ごと に記入すること。 ・各区画ごとに給水及 び排水施設の設置位 置を明示し、規格等 を記入すること。

		12 工区界 13 ベンチマークの位置と高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状 15 凡例	
造成及び計画縦横断面図	1/500 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線（D. L.） 4 計画地盤高、現地盤高、隣地地盤高 5 がけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号 6 ボックスカルバート、暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号 7 土羽の位置、形状及び勾配 8 公共・公益的施設等の位置	・現況線は細く、計画線を太く表示すること。 ・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・盛土部（緑色）、切土部（黄色）でそれぞれ着色すること。
排水施設計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 4 水の流れの方向 5 吐口の位置 6 放流先河川、水路の名称 7 流量計算書とその照合符号 8 道路、公園その他公共・公益的施設及び予定建築物の敷地等毎の計画高 9 污水处理場の位置、形状 10 凡例	・放流先の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・予定建築物の用途は専用住宅、共同住宅、店舗、〇〇工場と具体的に敷地ごとに記入すること。 ・各区画ごとに給水施設の設置位置を明示し、規格等を記入すること。
排水施設縦断面図	1/500 以上	1 測点 2 排水渠勾配及び管径、管種 3 計画地盤高、管底高、切土高、土被り 4 人孔種類、位置及び記号 5 人孔間距離 6 短距離、追加距離 7 基準線（D. L.） 8 排水施設記号	・道路計画縦断面図にまとめて図示のこと。

給水施設計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状	・取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものではない。 ・排水計画平面図にまとめて図示してもよい。 ・打抜き給水の場合は打抜き位置を明示すること。
がけの断面図	1/50 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質（土質の種類が2以上あるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） 4 がけ面の保護の方法（種別、材料、規模） 5 現地盤面及び計画地盤面 6 がけの前後の地盤面 7 小段の位置、幅	・現況線は細く、計画線は太く表示のこと。 ・切土をした土地の部分に生ずる高さが2 mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1 mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2 mを超えるがけについて作成すること。
擁壁の構造図	1/50 以上	1 擁壁の種類、記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及び寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質及び許容支持力 9 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面 11 隅角部の補強	・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図及び構造計算書必要。 ・標準図等を使用した際は出典を記載
排水施設構造図	1/50 以上	1 排水施設の記号 2 入孔、開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面、水位（低水位、高水位）及び吐口の高さ 4 管渠接続方法	・鉄筋コンクリート造のときは配筋図必要。

道路標準断面図	1/50 以上	1 道路の幅員構成 2 横断勾配 (%) 3 舗装断面図 (路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法) 4 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	・排水施設構造図にまとめて図示してもよい。
その他構造図	1/50 以上	1 施設の名称及び記号 2 施設の材料・寸法の詳細	・橋梁、終末処理施設、消防水利施設等
防災計画図	1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界 (朱書き) 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8 工事中の雨水排水経路及び流土計画 9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 (調整池、えん堤、暗渠) 10 防災施設の設置時期及び期間 11 凡例	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・防災計画説明書を添付して提出のこと。
排水流域図	1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界 (朱書き) 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計算書との照合符号	・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものでなければならない。 ・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
予定建築物平面図等	1/100～ 1/300	1 各階平面図 2 敷地面積・建築面積・延床面積とその計算式 3 建ぺい率・容積率とその計算式	・戸建専用住宅の場合は不要

第5章 開発工事検査要領

開発工事が完了した場合は、事業者は必ず市に届出し、その検査を受けなければならない。

1 工事写真

工事写真は、工事の適正な施工を証明する資料であるため、その目的を判然と証明することができるよう次の要領で撮影するものとする。

(1) 着手前写真

(ア) 施工範囲が明確に分かるように付近の風景、構造物等を画面に入れて施工範囲はポールを。また、在来構造物の寸法を現す場合には、ポール、箱尺等を立て画面に入れて撮影すること。

(2) 工事中写真

(ア) 設計図と出来形を対比した鮮明な写真とすること。

(イ) 水中又は地下埋設部分その他竣工後確認が困難なものについては、フラッシュを使用する等して特に慎重に撮影し鮮明な写真とすること。

(ウ) 仮設工事（矢板、水替等）の状況は必ず撮影すること。

(エ) 工事で使用する二次製品等については、材料検収写真を撮影すること。

(3) 竣工写真

着手前写真を撮影した位置と同じ位置で写し、工事前の状況と完了後の状況とが比較できるように撮影すること。

(4) 写真の製本要領

ア) 完成写真（キャビネ版以上）を一番上に、工事中写真は工程順に貼付すること。台紙の大きさはA4判とし、左綴じとする。

イ) 表紙には開発工事名、申請人氏名を記載すること。

ウ) 工事写真は完了と同時に1部を提出すること。

2 工事写真撮影要領

(1) 共通事項

(ア) 基礎

① 砕石基礎は敷均し転圧後、基礎の厚さと幅を撮影すること。

② 施工幅の両端にピンポール等を設置し、出来形幅を明確に撮影すること。

③ 定規は必ず始読を0あるいは10cm単位に合わせ撮影すること。

④ 均しコンクリートがある場合も上記に準ずる。

(イ) 構造物

① 定規は必ず始読を0あるいは10cm単位に合わせ撮影すること。

② 水平定規と垂直定規は、止金具等にて直角を保ち撮影するよう心掛ける。

(2) 構造物

(ア) 各工種につき、コンクリート擁壁の出来形を撮影する。（底幅、上幅、高さが明らかにできるようにする）

(イ) 擁壁高が変化する場合、変化点ごとにそれぞれ撮影すること。

(ウ) 裏込材施工が定められている場合は、厚さ、長さ、高さと材質を撮影する。（埋戻し後は確認できないので撮影時期を失しないよう注意する）

(エ) コンクリート打設及び養生の状況は代表的な箇所を撮影する。

(オ) 鉄筋は組立完了時に配筋のピッチと本数及び径が明確になるように撮影する。

- (カ) アンカー筋を設置する時は、設置前に鉄筋長と径を撮影すること。また設置完了後、鉄筋のピッチを撮影すること。
- (3) L型側溝工
 - (ア) 各工種につき、砕石基礎とL型側溝の出来形を撮影すること。
 - (イ) 施工状況については、50mに1ヶ所程度撮影すること。また、50mに満たないL型側溝については1工種につき1ヶ所撮影すること。
- (4) 管渠工
 - (ア) 本管
 - ① スパンごとに砕石基礎または砂基礎工を撮影すること。
 - ② 断面出来形寸法は1枚の写真に入るようにし、基礎材の幅と厚みを撮影する。
 - ③ マンホールとの接合部を撮影する。
 - (イ) 取付管
 - ① 施工箇所すべてにおいて、出来形を撮影すること。
 - ② ソケット管またはクラ型支管の設置状況を必ず撮影すること。
- (5) 人孔工
 - すべての人孔において、砕石基礎、底版、壁立上り工について共通事項に準じた内容を撮影すること。
- (6) 路床及び舗装工
 - (ア) 路床材の材料（搬入土等）が確認出来るよう撮影すること。
 - (イ) 路床は20cmピッチで仕上げ、各層ごとに転圧状況を撮影すること。
 - (ウ) 舗装工（路盤工及び表層工）における転圧状況及び出来形は必ず撮影すること。
- (7) 盛土
 - 30cm毎（擁壁等にマーキング）の盛土転圧状況

3 検査

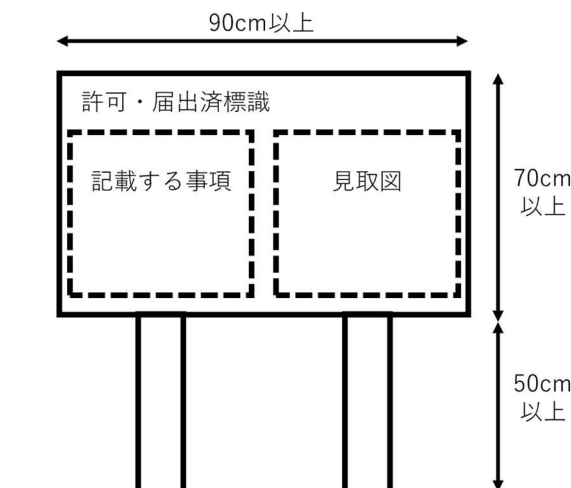
- (1) 設計者及び工事現場管理者は、工事の完成検査及び中間検査（以下「工事検査」という。）に必ず立会わなければならない。
- (2) 防災上、重要と判断される次の**工事**については、中間検査を実施する。
 - ① 高さ5m以上の擁壁工事（型枠、配筋状況の検査）
 - ② 都市計画法施行規則第23条第1項による義務設置の擁壁工事（状況写真、許容支持力の根拠書類の確認）
 - ③ 切土又は盛土を行う土地の面積が3,000㎡を超える工事（法面切土、30cm毎の盛土転圧状況等の検査）
 - ④ 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく中間検査の対象となる工事（中間検査においては、盛土規制法の様式を使用すること）
 - ⑤ その他、許可権者が必要と認めて指示があった場合（法第37条第1号において不可視となる場合等）
- (3) 工事現場管理者は、工事検査のため検査員から次の事項について準備し、又は措置するように求められた場合は、これに従わなければならない。
 - ア) 必要な箇所の掘削、構造物等の部分破壊、築石、ブロック等の抜取り、穿孔、コアの抜取り
 - イ) 排水管（汚水・雨水）の管内カメラ検査

- ウ) 路盤 (厚検査、密度試験)
 - エ) 舗装 (厚検査、密度試験)
 - オ) 前各号に掲げるものの他、工事検査のために必要な書類
 - カ) 書類は工事検査の1週間前までに提出し、遅滞した時は日程を延期する。
- (4) 工事現場管理者は、工事検査による掘削・穿孔等の箇所は、工事検査終了後速やかに復旧しなければならない
- (5) 工事検査に要する費用は、申請者の負担とする。
- (6) 申請者及び工事請負者は、工事検査の結果、補修を必要とする場合は、検査員の指示に従い、直ちに補修しなければならない。

第6章 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）関係の手続き

1 標識の掲示

都市計画法に基づく開発許可により、宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項及び第34条第2項に基づくみなし許可となる場合は、以下のとおり、標識を掲示すること。



記載する事項（省令第87条）

- ①工事主の氏名又は名称・住所（法人は代表者氏名）
- ②許可年月日・許可番号（届出年月日）
- ③工事施行者の氏名又は名称
- ④現場管理者の氏名又は名称
- ⑤着手予定年月日及び完了予定年月日

※許可の場合は、許可期間

- ⑥盛土・切土の高さ
- ⑦盛土・切土を行う土地の面積
- ⑧盛土、切土の土量

⑨工事関係者の連絡先

⑩許可又は届出担当の名称・連絡先

※「見取図」は、許可申請時に提出する「土地の平面図」を簡略化したものとしてください。

2 中間検査（※手数料は不要）

宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可を受けた者は、以下に示す対象規模で、特定工程を含む場合には、同法に基づく中間検査を受ける必要がある。

なお、中間検査後の工程に係る工事は、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、排水管の周辺を採石その他資材で埋めるなど施工することができない。

（1）中間検査が必要な特定工程

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程

（2）中間検査が必要な宅地造成及び特定盛土等の規模等

行為	中間検査が必要な規模等	申請書類	検査申請時期
宅地造成 又は特定 盛土等	① 盛土で、高さが2mを超える崖を生ずるもの ② 切土で、高さが5mを超える崖を生ずるもの ③ 切土と盛土を同時に行う場合、盛土の高さが2m以下であっても、切土と合わせて高さが5mを超える崖を生ずるもの ④ ①～③に該当しない盛土で、高さが5mを超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの	・ 中間検査申請書（様式例36） ・ 平面図（検査対象を明示） ・ 検査対象の写真	（1）の特定工程に係る工事が完了した日から <u>4日以内</u> （省令第45条、第75条）

3 定期報告

宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可を受けた者は、以下に示す一定規模以上の宅地造成及び特定盛土等に関する工事の実施状況について、3か月ごとに許可申請窓口へ報告すること。ただし、許可を受けた時点から3か月を超えない期間に工事が完了する場合は不要である。

なお、定期報告の結果により対策が必要と判断される場合は、必要な対策を講じること。

(1) 定期報告の対象規模等

行為	定期報告が必要な規模	提出書類
宅地造成又は特定盛土等	① 盛土で高さが2 mを超える崖 ② 切土で高さが5 mを超える崖 ③ 盛土と切土を同時に行い、高さが5 mを超える崖を生ずるもの（①②を除く） ④ 盛土で高さが5 mを超えるもの（①～③を除く） ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が3,000 m ² を超えるもの（①～④を除く）	・工事の定期報告書（様式例37） ・盛土、切土をしている土地及びその周辺の写真 ・平面図（報告対象を明示）（省令第48条）

(2) 提出書類・報告事項（省令第48条、第50条、第80条）

工事の定期報告書、状況写真

行為	報告事項
宅地造成又は特定盛土等	・盛土又は切土をしている土地及びその周辺の写真 ・工事が施行される土地の所在地、工事の許可年月日及び許可番号 ・前回の報告年月日（2回目以降） ・報告の時点における盛土又は切土の高さ、面積、土量 ・擁壁等に関する工事の施行状況

※休止中の工事や着手前などの現場が動いていない場合でも許可を受けた時点から完了までの間、定期報告が必要です。

第7章 許可申請等手数料

許可申請書等を市に提出し、市が受理できると認めたときは、下記手数料額の納入通知書兼領収証書を発行しますので、手数料を市指定金融機関で納付してください。

1 開発行為許可申請審査手数料（都市計画法第29条第1項及び第2項）

開発区域の面積	自己の居住の用	自己の業務の用	その他
0.1ha未満	8,800円	14,000円	89,000円
0.1ha以上 0.3ha未満	22,000円	31,000円	130,000円
0.3ha以上 0.6ha未満	45,000円	67,000円	200,000円
0.6ha以上 1ha未満	89,000円	120,000円	270,000円
1ha以上 3ha未満	130,000円	210,000円	400,000円
3ha以上 6ha未満	180,000円	280,000円	520,000円
6ha以上 10ha未満	230,000円	350,000円	680,000円
10ha以上	310,000円	490,000円	900,000円

2 開発行為変更許可申請審査手数料（都市計画法第35条の2第1項）

次の変更の区分に応じ、それぞれを合算した額

(1) 開発行為に関する設計の変更	開発区域の面積に応じ前項に規定する開発行為許可申請審査手数料額の1/10
(2) 開発区域の面積を許可時より拡大する場合	新たに編入される開発区域の面積に応じ前項に規定する開発行為許可申請審査手数料額
(3) その他の変更	10,000円

※ただし、その額が900,000円を超えるときは、その手数料の額は900,000円とする。

3 用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請審査手数料（都市計画法第41条第2項ただし書）

47,000円

4 予定建築物等以外の建築等の許可申請審査手数料（都市計画法第42条第1項ただし書）

26,000円

5 開発許可を受けた地位の承継の承認申請審査手数料（都市計画法第45条）

(1) 自己の居住の用の住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用のものであって、開発区域の面積が1ha未満のもの	1,800円
(2) 住宅以外の建築物で自己の業務の用のものであって、開発区域の面積が1ha以上のもの	2,800円
(3) (1)、(2)以外のもの	18,000円

6 開発登録簿の写しの交付手数料（都市計画法第47条第5項）

1通につき 480円

7 開発行為又は建築に関する証明書等の交付手数料

1通につき 300円

第8章 提出図書様式一覧表

1 開発行為の許可申請

開発行為許可申請書（法第29条第1項）	様式例1
開発行為許可申請書（法第29条第2項）	様式例2
資金計画書	様式例3
資力及び信用に関する申告書	様式例4
工事施行者の能力に関する申告書	様式例5
設計者の資格に関する申告書	様式例6
設計説明書	様式例7
公共施設の管理者の同意一覧表	様式例8
公共施設管理者の同意書	様式例9
公共施設管理予定者等との協議一覧表	様式例10
公共施設管理予定者等との協議経過書	様式例11
土地所有者等関係権利者の同意書	様式例12

2 工事着手届出及び開発行為許可標識

工事着手届出書	様式例13
開発行為許可標識	様式例14

3 開発行為の変更の許可申請及び届出

開発行為変更許可申請書	様式例15
開発行為変更届出書	様式例16
氏名等変更届出書	様式例17
開発行為変更協議届	様式例18

4 工事完了及び開発行為に関する工事の廃止届出

工事完了届出書	様式例19
開発行為に関する工事の廃止の届出書	様式例20

5 建築の承認及び許可申請

工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書	様式例21
建築物の特例許可申請書	様式例22
予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の許可申請書	様式例23

6 許可に基づく地位の承継の届出及び承認申請

開発許可等に基づく地位の承継届出書	様式例24
開発許可に基づく地位の承継の承認申請書	様式例25

7 交付申請

開発登録簿の写しの交付申請書	様式例26
開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	様式例27

8 事前協議

開発行為（変更）事前協議願	様式例28
新設する公共施設等の概要書	様式例29

9 その他

開発行為許可申請書等の取下げ届出書	様式例30
委任状	様式例31
順守誓約書	様式例32
使用印鑑届出書	様式例33
暴力団に該当しない旨の誓約書.....	様式例34
宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識.....	様式例35
宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書	様式例36
工事の定期報告.....	様式例37
開発行為許可申請図書チェック一覧表.....	様式例38

(様式例34～37については、令和7年5月23施行)

別記様式第二

開 発 行 為 許 可 申 請 書						※ 手数料欄
年 月 日						
西条市長 様						
住 所 許可申請者 氏 名						
都市計画法第２９条第１項の規定により、開発行為の許可を申請します。						
開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称				
	2	開発区域の面積	平方メートル			
	3	予定建築物等の用途				
	4	工事施行者住所氏名				
	5	工事着手予定年月日	年 月 日			
	6	工事完了予定年月日	年 月 日			
	7	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別				
	8	その他必要な事項				
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号				
※ 許可に付した条件						
※ 許 可 番 号		年 月 日 第 号				

備考

- 1 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 4 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 5 ※印のある欄は記載しないでください。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。

別記様式第二の二

開 発 行 為 許 可 申 請 書 年 月 日 西条市長 様 住 所 許可申請者 氏 名 都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。

2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。

3 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

4 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

5 ※印のある欄は記載しないでください。

6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。

別記様式第三

資 金 計 画 書

1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収 入	処分収入	
	宅地処分収入	
	補助負担金	
	借入金	
	自己資金	
	計	
支 出	用地費	
	工事費	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	公園施設工事費	
	附帯工事費	
	事務費	
	借入金利息	
	借入償還金	
	計	

- 備考 1 整地工事は、伐開、暗渠排水、切土盛土、整地の整形、張芝、擁壁等について算定する。
- 2 道路工事は、路盤工、道路側溝、舗装等について算定する。
- 3 排水施設工事は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝並びに遊水池の製造費等について算定する。終末処理施設については別途に計上すること。
- 4 附帯工事は、仮設工事費、道路復旧費など工事に関連して必要な費用について算定すること。
- 5 公園施設工事は、公園内の植樹遊具施設について算定する。
- 6 分担金については、土地改良区負担金等その他の施設負担金がある場合は具体的に記入してください。
- 7 資金を借り入れる場合は、融資証明書などを添付してください。

2 年度別資金計画

(単位 千円)

年 度						
科 目		年 度	年 度	年 度	年 度	計
収 入	処分収入					
	宅地処分収入					
	補助負担金					
	借入金					
	自己資金					
	計					
支 出	事業費					
	用地費					
	工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利息					
	借入償還金					
	計					
借入金の借入先						

備考 1 法令による登録等の欄は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第 176号）による免許、建築士法（昭和25年法律第 202号）による建築士事務所登録、建設業法（昭和24年法律第 100号）による建設業の許可等について、その旨及び登録番号等を記入してください。

2 法令による登録等を証する書類を添付してください。

3 法人税又は所得税及び事業税の納税証明書を添付してください。

4 申請者が法人にあっては登記事項証明書、個人にあっては住民票を添付してください。

様式第 2 号（第 2 条関係）

工事施行者の能力に関する申告書						年	月	日
西条市長		様		住 所				
		申請者		氏名又は名称 及び代表者氏名				
都市計画法（昭和43年法律第 100号）第33条第 1 項第13号に規定する工事施行者の能力は、次のとおりです。								
工事施行者	住 所		電話（ ）					
	氏名又は名称 及び代表者氏名							
設 立 (事業開始)		年 月 日		資 本 金		円		
法令による許可等								
従 業 員 数		事 務		技 術		労 務		計
		人		人		人		人
前年度納税額		法人税又は 所得税		円		事 業 税		円
主たる取引金融機関								
建設業法（昭和24年法律第 100号）第26条第 1 項に規定する主任技術者又は同条第 2 項に規定する監理技術者		住 所						
		氏 名						
技 術 者 略 歴	職 名		氏 名		年齢	在社年数	資格、免許、 学歴、その他	
上記のとおり相違ありません。 工事施行者の氏名又は 名称及び代表者氏名								

- 備考 1 法令による許可等の欄は、建設業法による建設業の許可又は建築士法（昭和25年法律第 202号）による建築士事務所登録について、その旨及び許可番号等を記入してください。
- 2 法令による許可等を証する書類を添付してください。
- 3 法人税又は所得税及び事業税の納税証明書を添付してください。
- 4 工事施行者が法人にあっては登記事項証明書、個人にあっては住民票を添付してください。

様式第5号（第2条関係）

設計者の資格に関する申告書						年	月	日	
西条市長		様		住所					
		申告者		氏名又は名称 及び代表者氏名					
都市計画法（昭和43年法律第100号）第31条に規定する設計者の資格は、次のとおりです。									
設計者の氏名 及び生年月日	年		月	日生	都市計画法施行規則 （昭和44年建設省令第 49号）第19条該当号	☐ 第1号	☐ イ ☐ ロ ☐ ハ ☐ ニ ☐ ホ ☐ ヘ ☐ ト		
現住所						☐ 第2号			
勤務先の所在 地及び名称					電話（ ）				
最終学歴	学校名	年	月	日	卒業・修了・中退	修業年数	年		
	学科名				専攻科目				
資格 免許等	名 称	技 術 士		一級建築士					
	登録番号	（ ）部門 第 号		第 号					
	登録年月日	年	月	日	年	月	日	年	月
宅地開 発に関 する実 務経歴	勤務先名又は工事名及び実務内容			実務に従事した期間		期間合計			
				年 月 日 から 年 月 日 （ 年 月 ）					
				年 月 日 から 年 月 日 （ 年 月 ）					
				年 月 日 から 年 月 日 （ 年 月 ）					
				年 月 日 から 年 月 日 （ 年 月 ）					
				年 月 日 から 年 月 日 （ 年 月 ）		年 月			
20ヘクタ ール以上 の開発行 為に関 する工 事の設 計経歴	事業主名及び工事の名称		場 所	面積(ヘクタール)	時 期	職務の内容			
					年 月 日 から 年 月 日				
					年 月 日 から 年 月 日				
					年 月 日 から 年 月 日				
					年 月 日 から 年 月 日				
					年 月 日 から 年 月 日				
その他必要な事項									
上記のとおり相違ありません。									
設計者氏名									

- 備考 1 申告者は、設計者が法人等の従業員である場合は、当該法人等の代表者とし、個人の場合は設計者自身とします。
- 2 ☐のある欄は、該当する☐にレ印を付してください。
- 3 資格免許等の欄は、技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門の合格、建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格等について記入してください。
- 4 20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計経歴の欄は、開発区域の面積が20ヘクタール未満の場合には、記入の必要はありません。
- 5 その他必要な事項の欄は、特に申告する事項がある場合に記入してください。
- 6 最終学歴、資格免許等、宅地開発に関する実務経歴又は20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計経歴を有することを証する書類を添付してください。

様式第 3 号 (第 2 条、第 5 条関係)

設 計 説 明 書									
設計者	住所				申請者	住所			
	氏名					氏名 (名称)			
1	開発区域に含まれる 地域の名称								
2	設計の方針	工区計画	工 区 名			工区面積	m ²		
		目的及び 設計概要							
3	開発区域の 現 況	区 域	☐ 区域区分が定められていない都市計画区域 ☐ 都市計画区域外						
		☐ 用途地域 (地域)				☐ 特定用途制限地域 (地区)			
		地 目	宅 地	農 地	山 林	その他	計		
		面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
		比 率	%	%	%	%	100 %		
4	土地利用 計 画	地 目	宅地用地	特定工作 物 用 地	公共施設 用 地	公益施設 用 地	そ の 他	計	
		面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
		比 率	%	%	%	%	%	100 %	
5	公共施設 整備計画	開発区域 内の公共 用地	区 分	面 積			開発区域面積に対する比率		
			道 路	m ²			%		
			公園、緑地、広場	m ²			%		
			そ の 他	m ²			%		
			計	m ²			%		
	開発区域 外の公共 施設	区 分	幅員又は内径		長 さ		備 考		
		接続先道路							
		排水施設							
6	公益施設 配置計画	施 設 名							計
		面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
		比 率	%	%	%	%	%	%	
7	緩 衝 帯	幅 員	m						
8	区 画 数	区画							
9	給水施設	☐ 公営水道 ☐ 簡易水道 ☐ 専用水道 ☐ その他 ()							
10	消火施設	☐ 貯水槽 (m ³)		☐ 基新設		☐ 消火栓		☐ 個新設 ☐ 既設利用	

備考 1 設計の方針の欄は、当該開発行為の目的（建築物等の用途など）及び開発計画の設計（街区及び道路の配置設計、道路の構造、接続先道路、雨水及び汚水の排水施設計画、公園緑地等の配置及び構造、消防水利施設など）に関して、詳しく記入してください。

2 ☐のある欄は、該当のものに、レ印を付してください。

3 公益施設配置計画の欄は、小学校、保育所、診療所、日用品店舗等を記入してください。

4 開発行為を変更する場合は、内容に変更が生じる項目について、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。

公共施設の管理者の同意一覧表

年 月 日

西条市長

様

住 所

申請者

氏名又は名称

及び代表者氏名

都市計画法第32条の規定に基づき下記のとおり同意を得ました。

公共施設の管理者

種 別	管 理 者 (担当課)	同意年月日	摘 要
開発区域に接する県道		. .	
開発区域に接する市道		. .	
取付先道路		. .	
下水施設（下水道）		. .	
放流先水路		. .	
給水施設（上水道）		. .	
西条市公共物		. .	
		. .	
		. .	
		. .	
		. .	
※ 教育施設		. .	
※ 電気施設		. .	
※ ガス施設		. .	
※ 輸送施設		. .	

備考 1 公共施設新旧対照図を添付してください。

2 ※印の施設の同意は、20ha未満の開発行為の場合は不要です。

公共施設管理者の同意書 年 月 日 様 職 管理者 氏 名 (電話番号) 印 下記の開発行為は、管理上支障なきものと認め、同意いたします。	
関係する公共施設	
開発行為許可申請者 住所氏名	
開発区域に含まれる 地域の名称	
開発区域の面積	平方メートル
開発行為の目的 及び同意の内容	

公共施設管理予定者等との協議一覧表

年 月 日

西条市長

様

住 所

申請者

氏名又は名称
及び代表者氏名

西条市 で行う都市計画法に基づく開発行為に関する工事により設置される公共施設等
について、当該公共施設等を管理することとなる者等と下記のとおり協議しました。

記

協 議 事 項	番号	概 要			協議年月日	管理 予定者等 (担当課)	公共施設等 用地の帰属	摘 要
		幅員、寸法	延 長	面 積				
開発道路					・ ・			有効幅員
公園、緑地広場					・ ・			
排水、下水道施設					・ ・			
河川、水路施設					・ ・			
給水、水道施設					・ ・			
消防水利施設					・ ・			
					・ ・			
その他必要事項					・ ・			

- 備考 1 上記協議事項以外にも、農業用排水施設、溜池施設等について記載してください。
2 上記協議内容を示す書類を添付してください。

公共施設管理予定者等との協議経過書

開発区域に含まれる 地域の名称		
公共施設の名称		
協議項目	協 議 内 容	協 議 結 果 (条 件)
設 計		
管理方法		
土地の帰属		
費用の負担		
そ の 他		
協議年月日 年 月 日	開発行為申請者 住所 氏名	
	協 議 指 導 者 住所 (管理予定者) 氏名 ⑩	

様式第4号（第2条関係）

土地所有者等関係権利者の同意書

1 開発行為者 住 所

氏名又は名称
及び代表者氏名

2 開発区域に含まれる
地域の名称

上記に係る開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施については、異議がないので同意します。

権利の対象物	権利の対象物の所在	権利の種類	同意年月日	権利者の住所氏名又は 名称及び代表者氏名	印
()					
()					
()					
()					
()					
()					

- 備考 1 権利の対象物の欄は、土地、池、沼又は建築物の別を記入し、（ ）内は、土地については地目、建築物については用途を記入してください。
- 2 権利の種類欄は、所有権、賃借権その他の権利を記入してください。
- 3 権利者の印鑑登録証明書を添付してください。

様式第7号（第4条関係）

工 事 着 手 届 出 書		
		年 月 日
西条市長	様	
	住 所	
	届出者	
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
次のとおり開発行為に関する工事に着手したいので届け出ます。		
1 開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる 地域の名称		
3 工事着手年月日	年 月 日	
4 工事完了予定年月日	年 月 日	
5 工事施行者	住 所	電話（ ）
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
6 設 計 者	住 所	電話（ ）
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
7 工事現場管理者	住 所	電話（ ）
	氏 名	
	緊急連絡先	電話（ ）
※ 備 考		

備考 ※印のある欄は、記入しないでください。

様式第6号（第3条関係）

90センチメートル		
開 発 行 為 許 可 標 識		
開発許可番号		年 月 日 第 号
工 事 予 定 期 間		年 月 日 から 年 月 日 まで
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称		
開 発 区 域 の 面 積		平方メートル
予 定 建 築 物 等 の 用 途		
工 事 の 名 称		
開発行為者	住 所	電話（ ）
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
工事施行者	住 所	電話（ ）
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
設 計 者	住 所	電話（ ）
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
工事現場管理者	住 所	電話（ ）
	氏 名	
	緊急連絡先	電話（ ）

80センチメートル以上

- 備考 1 この標識は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第3項の規定による工事完了公告があるまでの間、掲示してください。
- 2 標識は、白地に黒文字で作成してください。
- 3 盛土規制法に基づくみなし許可となる場合は、様式例35の標識掲示が必要になります。

様式第8号（第5条関係）

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書 年 月 日 西条市長 申請者 様 住 所 氏名又は名称 及び代表者氏名 ※手数料欄 都市計画法（昭和43年法律第 100号）第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。		
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の別	
	6 その他の変更内容	
	7 その他必要な事項	
開 発 許 可 番 号		年 月 日 第 号
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更許可番号		年 月 日 第 号

- 備考 1 ※印のある項は、記入しないでください。
- 2 その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法（昭和27年法律第22号）その他の法令による許可・認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。
- 3 開発行為の変更の概要（7その他必要な事項の欄を除く。）は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。
- 4 次に掲げる図書を添付してください。
- (1) 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則（平成18年西条市規則第2号）第2条第1項各号（変更後の開発行為が、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に該当するときは、同項第1号から第3号まで及び第6号）に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
- (2) その他市長が必要と認める図書

備考 1 変更に係る事項の欄は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条の4の該当号を記入してください。

2 変更の内容の欄は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。

3 次に掲げる図書を添付してください。

(1) 都市計画法施行規則第28条の4第1号の変更をした場合にあっては、変更前及び変更後の内容を対照させて同省令第16条第4項の表に定めるところにより作成した設計図（開発行為の変更に伴いその内容が変更されたものに限る。）

(2) その他市長が必要と認める図書

備考 次に掲げる書類を添付してください。

- (1) 氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）及び住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）の変更の場合にあっては、これらを変更したことを証する書類
- (2) 開発区域に含まれる地域の名称の変更の場合にあっては、次に掲げる書類
 - ア 開発区域の土地の登記事項証明書
 - イ 開発区域の地籍図
 - ウ その他市長が必要と認める図書

開 発 行 為 変 更 協 議 届	
年 月 日	
西条市長	様
	住 所
	申請者 氏名又は名称 及び代表者氏名
	設計者 住 所 氏 名
開発許可を受けた開発行為の内容を変更したいので、届け出ます。	
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称
	2 開発許可番号
	3 変更に係る事項
	4 変更協議状況
変 更 の 理 由	

別記様式第四

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

西条市長

様

住 所

届出者

氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号
日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

年 月

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

2 ※印のある欄は記載しないでください。

別記様式第八

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

西条市長

様

住 所

届出者

氏 名

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号
第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

年 月 日

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止
した年月日

年 月 日

- 2 開発行為に関する工事の廃止
に係る地域の名称

- 3 開発行為に関する工事の廃止
に係る地域の面積

平方メートル

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

様式第11号（第10条関係）

工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書 年 月 日 西条市長 様 住 所 申請者 氏名又は名称 及び代表者氏名 都市計画法（昭和43年法律第 100号）第37条第1号の規定により、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けたいので、次のとおり申請します。	
1 開発許可番号	年 月 日 第 号
2 建築物等の敷地の所在地及び面積	平方メートル
3 予定建築物等の用途	
4 予定建築物等の種別、構造及び規模	
5 建築等を開発行為に関する工事と同時に行わなければならない理由	
※ 承 認 欄	第 号 この申請に係る 建築・建設 については、次の条件を付して承認します。 年 月 日 西条市長 印 条 件

備考 ※印のある欄は、記入しないでください。

様式第12号 (第11条関係)

建築物の特例許可申請書					※手数料欄	
年 月 日						
西条市長 様						
住 所						
申請者						
氏名又は名称						
及び代表者氏名						
都市計画法（昭和43年法律第100号）第41条第2項ただし書の規定による許可を受けたいので、次のとおり申請します。						
1 開発許可番号		年 月 日 第 号				
2 建築物を建築しようとする土地の所在、地目及び面積		所在地				
		地 目		面 積	平方メートル	
3 予定建築物の用途						
4 開発許可に付された制限の内容						
5 許可を受ける具体的内容						
6 申請の理由						
※ 受付番号		年 月 日 第 号				
※ 許可に付した条件						
※ 許可番号		年 月 日 第 号				

備考 1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 添付図書

(1) 付近見取図

(2) 配置図

(3) その他市長が必要と認める図書

様式第13号 (第12条関係)

予定建築物等以外の建築物の新築等 又は特定工作物の新設の許可申請書		年 月 日	※手数料欄	
西条市長	様 住 所 申請者 氏名又は名称 及び代表者氏名	都市計画法（昭和43年法律第 100号）第42条第1項ただし書の規定により、 建 築 物 特定工作物 の 新 改 築 用途の変更 新 設 の許可を申請します。		
1 開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号			
建築物等を建築し、 2 又は建設しようとする土地の所在				
開発許可を受けた 3 予定建築物等の用途				
許可を受けようとする 4 建築物の用途				
5 申 請 の 理 由				
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号			
※ 許可に付した条件				
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号			

備考 1 不要の文字は、抹消してください。
2 ※印のある欄は、記入しないでください。

様式第14号 (第13条関係)

開発許可等に基づく地位の承継届出書

年 月 日

西条市長 様

住 所
承継者
氏名又は名称
及び代表者氏名

都市計画法（昭和43年法律第100号）第44条の規定による開発許可等に基づく地位を承継したので、
届け出ます。

開発許可番号又は 建築許可番号		年 月 日 第 号
承継した開発区域に含 まれる地域の名称		
被承継者	住 所	
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
承 継 年 月 日		年 月 日
承 継 の 理 由		
※ 備 考		

備考 1 相続による地位の承継の場合は相続人の戸籍謄本と当該権利を相続したことを証する書類を、合併等による承継の場合は合併後の法人の登記事項証明書等を添付してください。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

様式第15号（第14条関係）

開発許可に基づく地位の承継の承認申請書 年 月 日 西条市長 様 住 所 申請者 氏名又は名称 及び代表者氏名 都市計画法（昭和43年法律第 100号）第45条の規定により、開発許可に基づく 地位の承継の承認を申請します。		※手数料欄
開 発 許 可 番 号		年 月 日 第 号
取得した開発区域に含まれる地域の名称及び面積		平方メートル
被 取 得 者	住 所	
	氏名又は名称 及び代表者氏名	
取 得 年 月 日		年 月 日
取 得 の 理 由		
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号
※ 承 認 欄	第 号 この申請に係る開発許可に基づく地位の承継については、承認します。 年 月 日 西条市長 印	

備考 ※印のある欄は、記入しないでください。

開発登録簿の写しの交付申請書		※手数料欄
年 月 日		
西条市長 様		
住 所		
(所在地)		
申請者 氏 名		
(名称及び代表者氏名)		
電話番号		
都市計画法（昭和43年法律第100号）第47条第5項の規定による 開発登録簿の写しの交付を受けたいので、申請します。		
開発許可番号	年 月 日 第 号	
開発区域に含まれる地域の 名称		
必要通数	通	
使用目的		

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書										※手数料欄	
西条市長様											
住所											
申請者氏名又名称及び代表者氏名											
都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定により、次の事項に係る証明書の交付を申請します。											
開発行為又は建築に関する事	敷地の所在										
	区 域		☐ 区域区分が定められていない都市計画区域						☐ 都市計画区域外		
	☐ 用途地域（		地域）			☐ 特定用途制限地域（		地区）			
	開発許可等の番号		年 月 日			第 号（		）			
			年 月 日			第 号（		）			
			年 月 日			第 号（		）			
	都市計画法(昭和43年法律第100号)第41条第1項の制限の内容										
	建築計画の概要		開発行為		☐ 有			☐ 無			
					(平方メートル)						
			敷地地目				敷地面積		実測 公簿		平方メートル 平方メートル
建築物用途											
工事種別					建築面積		平方メートル				
構造規模				延べ面積		平方メートル					
その他必要事項											
※証明欄	第 号										
	上記の建築物の建築は、都市計画法第 条 の規定に適合していることを証明します。										
	年 月 日										
西条市長 印											

- 備考 1 □印のある欄は、該当のものにレ印を付してください。
- 2 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 3 申請内容を明らかにする書面、建築確認申請書の写し、土地の登記事項証明書、位置図、付近見取図、公図、土地利用計画図（配置図）、建築物の平面図その他市長が必要と認める図書を添付してください。

開発行為（変更）事前協議願

年月日

西条市長様住所申請者又は設計者氏名又は名称及び代表者氏名

次の開発行為（変更）について事前協議願を提出します。

開発区域に含まれる地域の名称 （登記事項証明書のとおり）			
開発区域の面積	平方メートル		
予定建築物等の用途	(自己居住用・自己業務用・その他)		
用途地域	地域	特定用途制限地域	地区
工事予定期間	自 年 月 日 至 年 月 日		
関係する開発許可番号	年 月 日 第 号		
農地法の手続き状況	農地法第（４・５）条の規定による許可申請予定		
申請者 (印鑑証明書のとおり記載)	(〒 -) 住所 フリガナ 名称 フリガナ 職氏名 TEL () -		
設計者	住所 氏名又は名称 担当者名 TEL () -		
添付図書	(1) 新設する公共施設等の概要書（様式例 29） (2) 開発区域図（主要道路に至るまでの経路記入） (3) 土地利用計画図 (4) 造成計画平面図及び縦横断面図 (5) 排水施設計画平面図及び縦断面図 (6) 給水施設計画平面図 (7) 標準構造図（擁壁等） (8) 地籍図（公図の写し） (9) 土地の登記事項証明書 (10) 現況写真 (11) その他必要な図書		

新設する公共施設等の概要書

新設する公共施設等の名称		概 要	公共施設管理予定者	公共施設等の用地帰属予定	備 考
公 共 施 設	道 路				
	公 園				
	緑地・広場				
	排水施設				
	排水施設用地				
	給水施設				
	給水施設用地				
	消防施設				
	消防施設用地				
	その他の用地				
	小 計				
公 益 施 設	集会所用地				
	幼稚園用地				
	その他用地				
	小 計				
合 計					

備考 概要欄には道路幅員・延長・面積、公園・緑地広場の面積・比率等を記入してください。

開発行為許可申請書等の取下げ届出書

年 月 日

西条市長

様

住 所

申請者

氏名又は名称

及び代表者氏名

年 月 日付けで申請した
次のとおり取り下げます。

申請書について、

開発区域に含まれる地域の名称
(建築物等の敷地の所在)

予定建築物等の用途

取下げ理由

委 任 状

年 月 日

委任者（許可申請者）

住 所

氏 名

⑨

連絡先

私は次の者を代理人と定め、下記を委任します。

(代理人)

住 所

氏 名

連絡先

記

都市計画法に基づく許可申請手続きに関する一切の権限

開発区域の所在及び地番

開発区域の面積

m²

※ 委任者の印は、印鑑登録したものを使用し、印鑑証明書を添付してください。

順 守 誓 約 書

年 月 日

西条市長 様

住所
申請者
氏名

印

開発行為の許可を受けた後においては、下記の事項を順守し、都市計画法の規定に違反することのないよう施行することを誓約します。

記

- 1 開発許可を受けた内容を変更する場合は許可を受けること。
特に予定建築物の用途変更については、都市計画制限の範囲内でしか行わないこと。
- 2 開発許可を受けた後、開発行為を行う場合は次の事項を順守すること。
 - (1) 工事に着手しようとするときは、工事着手届出書を提出すること。
(市規則第4条)
 - (2) 工事期間中は、当該開発区域内の見やすい場所に開発行為許可標識を掲示するとともに、許可の際付される条件に従い施行すること。
(市規則第3条)
 - (3) 工事を廃止しようとするときは、その旨を工事の廃止の届出書により届け出ること。
(都市計画法第38条)
 - (4) 工事を完了したときは、その旨を工事完了届出書により届け出ること。
(都市計画法第36条)
 - (5) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、都市計画法第36条第3項の規定による公告があるまでの間は、建築物等の建築工事に着手しないこと。この場合において、やむを得ず建築物等の建築工事に着手する場合は、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を得ること。
(都市計画法第37条)
 - (6) 建築工事に着手しようとする場合は建築確認申請書を提出すること。
(建築基準法第6条)
 - (7) 他の法律の規制を受ける場合は、その許認可を受けること。

使用印鑑届出書

年 月 日

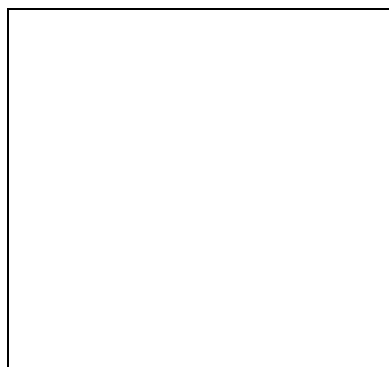
西条市長 様

住所
申請者
氏名

㊞

(登録印)

都市計画法の開発許可申請等について、登録印の代用として、下欄押印の印鑑を使用しますので届け出ます。



- 備考
- 1 登録印を押印した場合は、印鑑登録証明書を添付すること。
 - 2 申請者が個人の場合にあつては、記名押印に代えて署名することができます。
なお署名した場合にあつては、住民票を添付すること。

暴力団等に該当しない旨の誓約書

私（当法人・当組合を含む。）は、都市計画法に基づく開発行為の許可申請を行うに当たって、次の事項について誓約します。

また、当方の個人情報を警察に提供することについて同意します。

1 私（当法人・当組合を含む。役職・氏名等は次表のとおり。）は次の（1）から（4）のいずれにも該当しません。

役職	フリガナ 氏名	生年月日	住所

※法人又は組合の場合は、役員の役職・氏名等についても記載すること。

- （1）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）
- （2）暴力団員（法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- （3）法人又は組合であって、その役員のうちに(2)に該当する者があるもの
- （4）暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 1の誓約事項に反した場合又は誓約が虚偽であった場合、許可取消し等の処分を受けたときは、これに異議なく応じます。

年 月 日

西条市長 様

申請者
住 所

氏 名
（ 自 署 ）

宅地造成及び特定盛土等規制法関係 様式第二十三

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識

90センチメートル以上					
70センチメートル以上	{宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 特定盛土等に関する工事の届出} 済標識				
	1	工 事 主 の 住 所 氏 名			見 取 図
	2	許 可 番 号	第 号		
	3	許 可 又 は 届 出 年 月 日	年 月 日		
	4	工 事 施 行 者 の 氏 名			
	5	現 場 管 理 者 の 氏 名			
	6	盛 土 又 は 切 土 の 高 さ	メートル		
	7	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
	8	盛 土 又 は 切 土 の 土 量	盛土	立方メートル	
			切土	立方メートル	
	9	工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日		
	10	工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日		
11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先				
12	許 可 又 は 届 出 担 当 の 都 道 府 県 部 局 名 称 連 絡 先				
50センチメートル以上					

〔注意〕

- 1 欄の工事主、4 欄の工事施行者又は5 欄の現場管理者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2、3、9 及び10 欄は、許可証の交付を受けた工事においては、当該許可証の許可番号、許可期間をそれぞれ記入してください。

宅地造成及び特定盛土等規制法関係 様式第十三

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書

年 月 日

西条市長 様

工事主 住所
氏名宅地造成及び特定盛土等規制法 {第18条第1項
第37条第1項} の規定による中間検査を申請します。

1 許可番号	第 号		
2 許可年月日	年 月 日		
3 工事をしている土地の所在地及び地番			
4 工事施行者住所氏名			
5 今回中間検査の対象となる特定工程に係る工事	検査実施回	第 回	
	特定工程		
	特定工程に係る工事終了年月日	年 月 日	
6 今回申請以前の中間検査受検履歴	検査実施回	第 回	第 回
	特定工程		
	中間検査合格証		
	番 号	第 号	第 号
	交付年月日	年 月 日	年 月 日
7 今回申請以降の中間検査受検予定	検査実施回	第 回	第 回
	特定工程		
	特定工程に係る工事終了予定年月日	年 月 日	年 月 日
8 備考			

〔注意〕

- ※印のある欄は記入しないでください。
- 工事主又は4欄の工事施行者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 6及び7欄は、記入欄が不足するときは、別紙に必要な事項を記入して添えてください。

宅地造成及び特定盛土等規制法関係

工事の定期報告書				
西条市長 様		年 月 日		
届出者		住所（法人にあっては、 主たる事務所の所在地） 氏名（法人にあっては、 名称及び代表者の職氏名）		
1 工事主住所及び氏名				
2 工事が施行される土地の所在地				
3 工事の許可年月日及び許可番号	年 月 日 第 号			
4 報 告 年 月 日	第1回目 年 月 日	第2回目 年 月 日	第3回目 年 月 日	第4回目 年 月 日
5 報告の時点における盛土、切土の高さ又は土石の堆積の高さ	m	m	m	m
6 報告の時点における盛土、切土の面積又は土石の堆積の面積	m ²	m ²	m ²	m ²
7 報告の時点における盛土、切土の土量又は堆積されている土石の土量	m ³	m ³	m ³	m ³
8 報告の時点における擁壁等に関する工事の施行状況 （宅地造成又は特定盛土等に関する工事）				
9 前回の報告から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量 （土石の堆積に関する工事の場合）	m ³	m ³	m ³	m ³

注1 用紙寸法は、日本産業規格 A 4 とすること。

2 第5回目以降の報告を行う場合は、表を追加して使用すること。

3 報告の時点における盛土、切土をしている土地又は土石の堆積を行っている土地の状況（堆積する土石の高さ、確保すべき空地、地表水を排除する措置の状況、柵等の設置状況等）及びその付近の状況並びに9の状況を明らかにする写真その他の書類を添付すること。

開発行為許可申請図書チェック一覧表

※「開発許可制度の手引き」を参照し、作成してください。

※申請者チェック欄には、添付図書には「○」を、不要図書には「×」を記入してください。

※農地転用許可を伴うものは、市農業委員会への農地転用許可申請書提出締切日までに、
全ての図書を添付し提出すること。

開発担当課 チェック欄	申請者 チェック欄	図 書 名	備 考
☐	☐	1 開発行為許可申請書	申請日は手数料納付確認後の日となるので記入しないこと。申請者名、地番等は略さず、印鑑証明書・登記事項証明書等に記載のとおり記入(例:申請者～○株式会社 代表取締役○、住所～○番地○、土地～○字○123番4及び123番5)
☐	☐	(1)開発行為事前協議回答調整結果	
☐	☐	(2)法人の登記事項証明書	法人の場合
☐	☐	(3)使用印鑑届出書	印鑑登録証明書
☐	☐	2 委任状	住所、氏名、連絡先(担当者の氏名、電話番号)、開発区域に係る該当地番、委任の内容を記入
☐	☐	3 順守誓約書	
☐	☐	4 暴力団に該当しない旨の誓約書	盛土規制法に基づくみなし許可の場合は必要
☐	☐	5 資金計画書	自己の居住及び自己の業務(1ha未満)の場合不要
☐	☐	(1)融資証明書	
☐	☐	6 資力及び信用に関する申告書	自己の居住及び自己の業務(1ha未満)の場合不要
☐	☐	(1)納税証明書	法人の場合は「法人税」及び「事業税」、 個人の場合は「所得税」及び「事業税」を添付
☐	☐	(2)法令による登録等を証する書類	宅地建物取引士証
☐	☐	7 工事施行者の能力に関する申告書	自己の居住及び自己の業務(1ha未満)の場合不要
☐	☐	(1)法人の登記事項証明書	法人の場合
☐	☐	(1')住民票	個人の場合
☐	☐	(2)納税証明書	個人の場合は「所得税」、法人の場合は「法人税」と「事業税」を添付
☐	☐	(3)法令による登録等を証する書類	建設業等許可証、技術検定合格証明書
☐	☐	8 設計者の資格に関する申告書	(1ha未満の場合不要)
☐	☐	(1)設計資格を有することを証する書類	
☐	☐	9 設計説明書	
☐	☐	10 公共施設の管理者の同意一覧表	
		11 公共施設管理者の同意書	申請書に添付する22～38の図面と同じものは省略可
☐	☐	(1)取付先道路	市(建設道路課ほか)・土地改良区・県・国
☐	☐	(2)公園緑地等	都市計画課
☐	☐	(3)排水施設(汚水)	下水道工務課・建設道路課
☐	☐	(4)排水施設(雨水)	建設道路課・下水道工務課・農林土木課
☐	☐	(5)放流先水路	土地改良区
☐	☐	(6)給水施設(上水道)	水道工務課
☐	☐	(7)農道・水路等	農林土木課
☐	☐	(8)西条市公共物	施設管理課
☐	☐	(9)ゴミステーション等	衛生課
☐	☐	(10)消防水利審査結果通知	消防本部警防課
☐	☐	(11)埋蔵文化財所在等回答	教育委員会社会教育課
☐	☐	12 公共施設管理予定者等との協議一覧表	
		13 公共施設管理予定者等との協議経過書	申請書に添付する22～38の図面と同じものは省略可
☐	☐	(1)開発道路	建設道路課

☐	☐	(2)公園緑地等	開発区域面積0.3ha以上の場合・都市計画整備課
☐	☐	(3)排水施設(污水)	下水道工務課・建設道路課
☐	☐	(4)排水施設(雨水)	建設道路課・下水道工務課
☐	☐	(5)給水施設	水道工務課・環境政策課
☐	☐	(a)水質試験成績書	うちぬき・井戸給水の場合
☐	☐	(6)農道・水路等	農林土木課
☐	☐	(7)ゴミステーション等	衛生課
☐	☐	(8)消防水利施設	消防本部警防課
☐	☐	14 土地所有者等関係権利者の同意書	区域内の土地等の所有権等の権利者(本人所有含む)
☐	☐	(1)印鑑登録証明書	
☐	☐	15 土地等の登記事項証明書	
☐	☐	16 地籍図(公図の写し)	申請日から3か月以内のもの 申請地を赤で囲み、道路(茶色)、水路(水色)の色塗り
☐	☐	17 公共物使用許可書	
☐	☐	18 道路占用許可書	
☐	☐	19 道路工事承認書	
		20 他の法令に関する許可等の写し	
☐	☐	(1)農地転用許可申請書の写し	農業委員会
☐	☐	(2)()	
☐	☐	21 官民境界証明書等	
☐	☐	(1)境界のわかる図面の添付	農道、水路、市道等(道路有効幅員を記入)
☐	☐	22 開発区域の現況写真	申請地を赤色で囲むこと。申請地の境界がすべて確認できるように数枚に分けた写真とすること。
☐	☐	23 開発区域位置図	1/10,000都市計画図(色付)に、開発区域の位置を表示し、用途地域名または特定用途制限地域名を表示
☐	☐	24 開発区域図	1/2,500都市計画図又は住宅地図
☐	☐	25 現況図	開発区域の境界を赤で囲み、その周辺の公共・公益的施設の位置及び形状を明示。土地の地番及び形状を表示。現況写真との照合符号と撮影方向。
☐	☐	26 土地利用計画図	前面道路幅員、道路後退状況の記入。各敷地ごとに、予定建築物の用途(専用・併用の別、戸建・長屋・共同の別、建売・賃貸・宅地分譲の別)を記入。
☐	☐	27 求積図(丈量図、地積測量図)	道路後退がある場合は後退後敷地も求積。
☐	☐	28 造成及び道路計画平面図	
☐	☐	29 造成及び計画縦横断面図	
☐	☐	30 排水施設計画平面図	
☐	☐	31 排水施設縦断面図	
☐	☐	32 給水施設計画平面図	井戸の場合は、給水位置の明示。
☐	☐	33 がけの断面図	必要と認める場合
☐	☐	34 擁壁の構造図	
☐	☐	35 排水施設構造図	
☐	☐	36 道路標準断面図	
☐	☐	37 その他構造図	
☐	☐	38 防災計画図	必要と認める場合
☐	☐	39 排水流域図	
☐	☐	40 流量計算書	
☐	☐	41 構造計算書	
☐	☐	42 安定計算書	
☐	☐	43 工作物等の施設の能力に関する計算書	必要と認める場合
☐	☐	44 土質試験結果	必要と認める場合
		45 その他市長が必要と認める図書	
☐	☐	(1)予定建築物平面図等	建ぺい率・容積率とその計算式を記入。戸建専用住宅の場合は不要
☐	☐	(2)()	

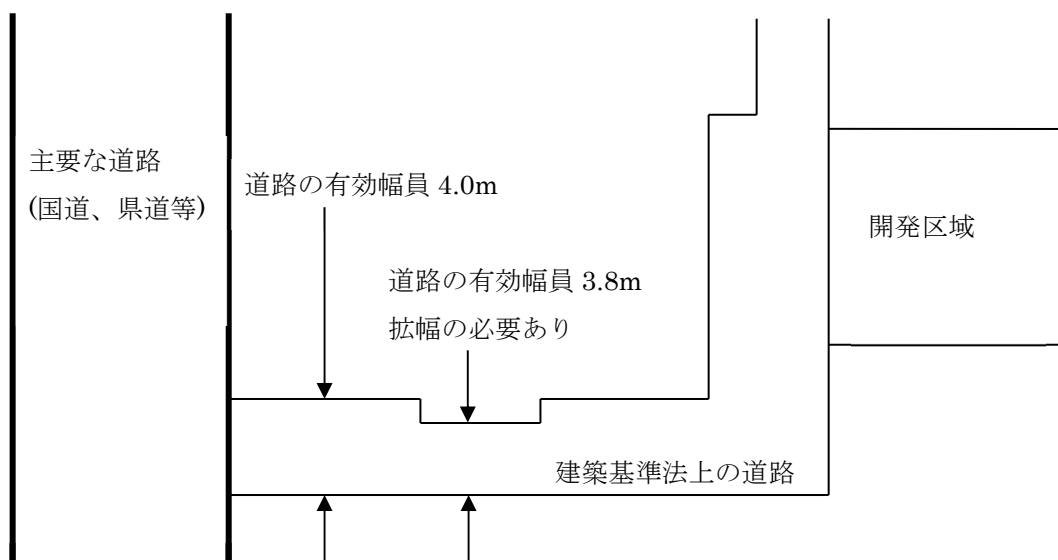
(参考) 開発許可の運用

1 接続先道路（開発区域面積 1ha 未満）

<例 1>

開発区域内の主たる道路は、6.5m以上の建築基準法上の道路に接続させること。

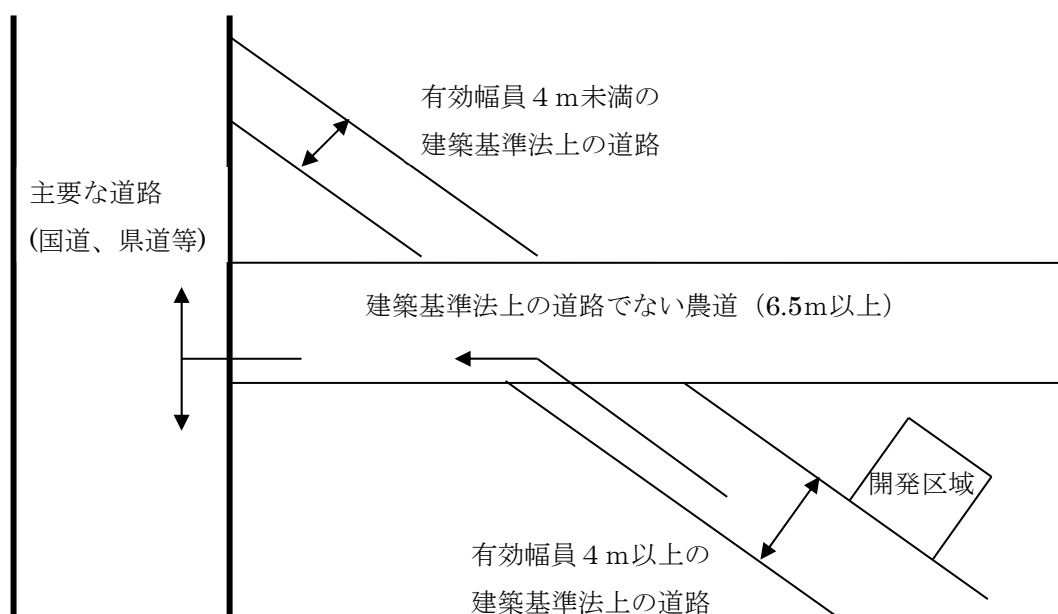
ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない建築基準法上の道路（有効幅員 4.0m以上）に接続させること。



<例 2>

開発区域の接続道路が建築基準法上の道路（有効幅員 4 m以上）で、主要な道路までの接続先道路の一部として一定規模（有効幅員 $W=6.5\text{m}$ ：擁壁がない場合は舗装幅）以上の農道（建築基準法上の道路でない）を利用する場合は、その農道を接続先道路として取り扱うことができる。

ただし、当該農道管理者の同意を得ること。



2 一体開発

- ① 利用目的
- ② 物理的位置關係
- ③ 時期的關係

建築基準法上の道路			
	(A) 建築物(店舗・工場等)	(B) (駐車場)	

(A) (B) が一体的な利用で → 駐車場（建築物がない資材置場も含む。）
開発行為の間隔が 3 年以内の場合 も含めて一体開発行為

※同一申請者が３年以内の間隔で共同住宅用地として２区画に分けて造成した場合は、一団の土地利用であり、一体開発行為とする。

3 開発許可の要・不要

<例1>

① (A) (B) とともに接道条件を満たしている場合

建築基準法上の道路	
(A) 3年より前からの 建築物	(B) 今回開発行為

(B) が駐車場の場合 → 開発許可不要

(B) に建築物を建築する場合 → (B) 許可対象

(A) (B) に建築物をまたがって建築する場合 → (A) + (B) 許可対象

② (B) が接道しない場合

建築基準法上の道路	
(A) 3年より前からの 建築物	(B) 今回開発行為

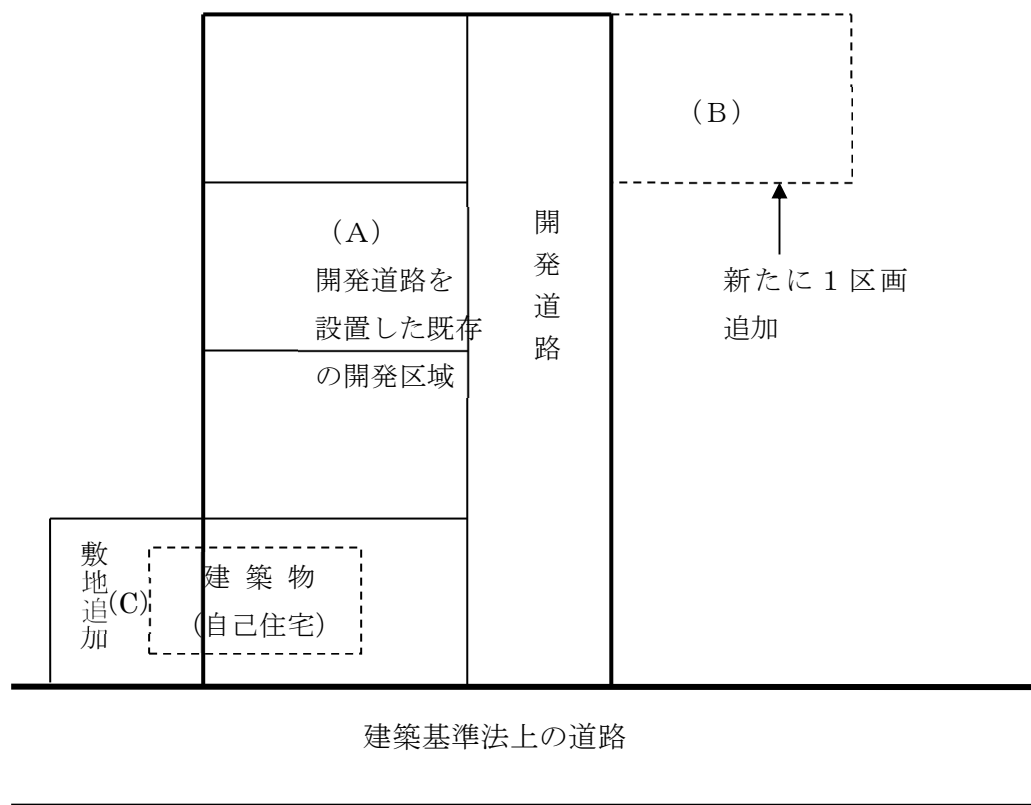
(B) が駐車場の場合 → 許可不要

(B) に建築物を建築する場合 → (A) + (B) 許可対象

(A) (B) に建築物をまたがって建築する場合 → (A) + (B) 許可対象

<例 2>

既に開発許可を受けた区域の開発道路に接道する場合
(開発区域内の区画しか開発道路を接道として使えない。)



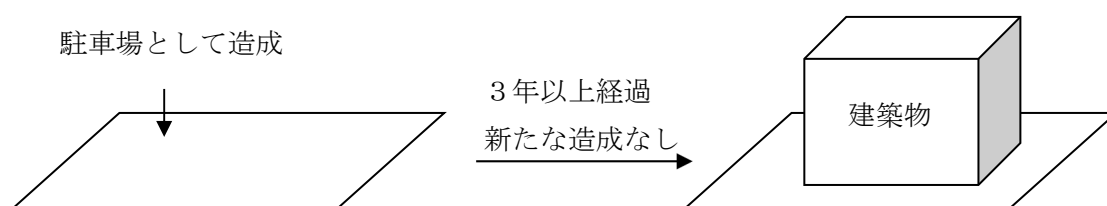
- ・ 開発道路が市道の認定を受けている場合 → 既存の開発とは別々に扱う。
(B) が許可不要面積の範囲内であれば、許可不要
- ・ 開発道路が市道の認定を受けていない場合 → 既存の開発と一体として扱う。
(市所有の市管理道路を含む。)
- (A) + (B) での許可申請が必要
- ※市道と市管理道路とは取扱いが違うので注意すること。
- ・ (C) について、許可不要となる条件
 - ① 自己の居住の用に供する場合
 - ② 区画（戸数）の増加とならない場合
 - ③ 3 年以上前から造成された宅地で、新たな造成がない場合
 - ④ 追加敷地単独でも接道があり、建築可能な宅地の場合

<例 3>

造成より 3 年以上経過後に建築物を建築する場合

適切な手続きを経て、宅地以外の目的（駐車場・資材置場）に良好に造成された土地で、雑種地に地目を変更（土地の登記事項証明書記載の登記の日付）した（宅地並み課税）後 3 年以上経過し、新たな造成を行わずに建築物を建築する場合は、開発行為とならないため、開発許可は不要である。

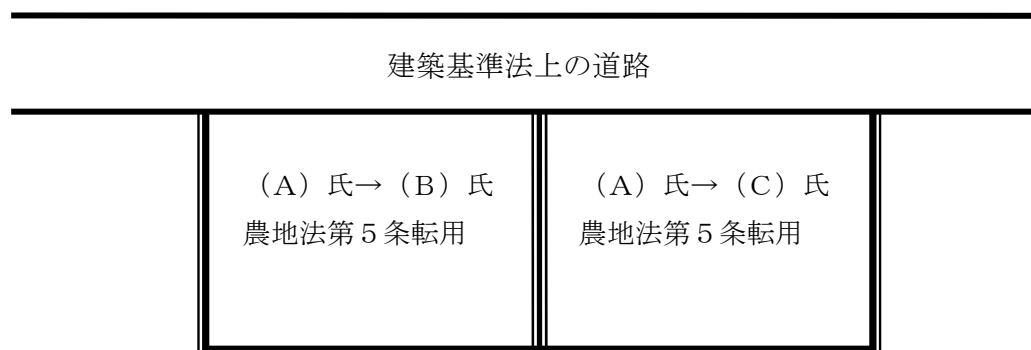
ただし、宅地分譲等のための公共施設（開発道路等）を設置する場合は、開発許可が必要である。



<例 4>

同一所有者[譲渡人]が隣接した 2 区画の農地を別の 2 名[譲受人]に農地法第 5 条の規定による転用許可申請に基づき譲り渡す場合（譲渡人が宅地建物取引業法に違反しないこと。）

○建築基準法上の道路に接道している場合



(B) 氏と (C) 氏の開発行為後の利用目的が別で、擁壁・排水構造物・進入路等を共有せず、また敷地間を車等が通過しないなど一体利用しない場合で、施工業者が別であれば、一体開発行為とはならないため、開発許可は不要である。

しかし開発行為後の利用目的が別で、擁壁・排水構造物・進入路等を共有せず、また敷地間を車等が通過しないなど一体利用しない場合でも、同一業者が同時期に施工する場合は、一体開発行為となり、開発許可対象となる。ただし、工事期間が重ならない場合は一体開発行為とはならないが、一方の農地転用に係る造成終了後、他方の農地転用許可申請を行うこと。

なお、開発行為の状況を確認するため、転用に関する届出書（位置図、土地利用計画図、工事工程表、譲渡人、譲受人（法人の場合は登記事項証明書添付）、施工業者等明記）を提出すること。

<例5>

建築を目的とする30cm以下の宅地の切土、盛土などの整地は、「形の変更」にはならないため、開発許可は不要である。30cmを超える切土盛土が「形の変更」となる。

<例6>

隣接した2区画を同時または既開発行為を行った日から起算して3年以内に隣接地の開発行為を行う場合、両開発行為の申請者が次のいずれかに該当する者は、「同一申請者」とし、一体開発行為として取り扱う。

- ① 個人と個人のケースは、同一人または両者が同一住所もしくは生計を一にする家族である場合
- ② 個人と法人のケースは、個人が法人の役員である場合
- ③ 法人と法人のケースは、同一法人（承継法人を含む。）または一方の役員が他方の法人の役員となっている場合
- ④ 上記①、②および③において、申請人が複数となっているケースは、複数申請人のいずれかの者が、他方の申請人のいずれかの者と上記①、②および③のような関係にある場合

※法人の役員とは、法人の登記事項証明書の「役員に関する事項」欄に記録されている者をいう。

詳細につきましては、建築審査課開発審査係までお問合せください。

<問合せ先>

西条市 建設部 建築審査課 開発審査係

〒793-8601 西条市明屋敷164番地

電話 0897-52-1559 FAX0897-52-1260