

焼津市開発許可等事務処理要領

平成8年3月13日告示

改正 平成12年3月30日告示第41号

平成24年4月1日告示第108号

平成27年6月25日告示第188号

(趣旨)

第1 この要領は、都市計画法に基づく開発許可制度の事務処理に関し、関係法令、関係通達等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(関係法令の略称)

第2 この要領においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）及び焼津市開発行為等に関する規則（平成8年焼津市規則第3号）をそれぞれ、法、政令、省令及び規則という。

(開発行為の予備審査)

第3 規則第2条の規定による開発行為の許可にあたっては、申請に先立ち、次の要領により開発行為の予備審査を行うものとする。ただし、焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成8年焼津市告示第28号）第6条第1項の規定による承認を受けた開発行為及び省令第16条第2項括弧内に規定する開発行為については、この限りでない。

2 開発行為の予備審査を依頼しようとする者は、開発行為予備審査依頼書（様式第1号）に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 開発計画概要書（様式第2号）
- (2) 法第34条各号のいずれかに該当する理由を示す書面（市街化調整区域に限る。）
- (3) 位置図
- (4) 現況図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 公図写
- (7) 接続道路の概要及び改修計画書
- (8) 流末水路の概要及び改修計画書

3 開発行為予備審査の依頼があったときは、開発行為予備審査表（様式第3号）により書類審査及び現地調査を行うものとする。

4 現地調査は、次に定める事項について調査するものとする。ただし、市長が必要があると認めたときは、関係機関及び予備審査依頼者の立会を求めるものとする。

- (1) 地域及び地区の確認
- (2) 開発区域に存在する歴史的・自然機能の役割
- (3) 開発区域内及び周辺のがけ崩れ及び出水の状況
- (4) 開発区域内の土地の地盤等の状況
- (5) 開発計画により予測される各種公害の発生の有無
- (6) 開発計画の需要に対する既設の水道その他の給水施設の能力及び市の給水計画に対する適合性
- (7) 必要とされる公共施設の設置の見通し
- (8) 開発区域内の下水を適切に排出することができる開発区域外の排水施設等の存在の有無及び放流先までの距離及びその対策
- (9) 樹木の保存計画及びその適否
- (10) 消防水利の存在の有無

- (11) 開発行為及び建築行為に必要な工事用重機等車両の進入路の有無及び安全性
- (12) 工事期間中必要とされる防災対策
- (13) 開発行為及び建築行為をするに当たって必要とされる他の法令の許認可名及びその担当課名

- 5 予備審査の結果に基づき、他法令との関連から特に重要と認められるものについては、関係機関と調整を図るものとする。
- 6 予備審査が終了したときは、審査表を添えて決裁を受け、その結果を様式第4号により依頼者に通知するものとする。
- 7 前項の通知は、依頼者が受領した日から3年以内に開発行為の許可申請を行わない場合には、効力を失うものとする。
- 8 開発行為の許可申請前に、法令等の改正があった場合は、必要に応じて、再度予備審査を行うものとする。

(開発行為の許可申請)

第4 規則第2条の規定による開発行為の許可に関しては、次により行うものとする。

- (1) 開発行為の許可申請があったときは、開発行為審査表(様式第5号)により、審査を行うものとする。
この場合において、特に重要と認められるものについては、関係機関と協議し意見書の提出を求めたうえで、審査表に記載しておくものとする。
- (2) 審査が終了したときは、審査表を添えて決裁を受け、その結果を様式第6号により依頼者に通知するものとする。この通知には、許可印を押した図書を添えるものとする。
- (3) 許可に際して法第79条の規定に基づき付す条件は、次のとおりとする。
 - ア 工事着手に当たっては、工事着手届に工程表を添えて提出すること。なお、工程表より工事が遅延した場合には、遅延理由書を提出すること。
 - イ 工事完了後掘削等の特別の方法によらなければ形状、寸法等を確認できない箇所については、各工程が明確に判定できるよう写真を撮影しておくこと。
 - ウ 工事を廃止する場合には、工事の廃止の届出を行うとともに、工事によって損なわれた公共施設の機能の回復を図ること。また、防災上必要な措置を行うこと。
 - エ 工事施工中の防災措置を十分行うこと。
 - オ 許可のあった日から起算して2年以内に工事に着手しない場合は、許可を取り消すことがあること。
 - カ その他都市計画上必要と認められる事項

(開発許可の技術基準)

第5 開発許可にかかる技術基準に関しては、法、政令及び省令に定めるもののほか、別に定める開発許可等の許可基準によるものとする。

(工事完了検査)

第6 法第36条の規定による工事の完了検査は、次により行うものとする。

- (1) 省令第29条に規定する工事完了届には、規則第8条に規定する書類のほか、次の書類を添付して提出するものとする。
 - ア 実質工程表
 - イ 品質管理表
- (2) 工事完了検査は、焼津市開発行為に関する工事検査要領(平成27年焼津市告示第189号)に基づき、書類審査及び現場検査を行い、当該検査の結果を開発行為に関する工事の完了検査結果書(様式第7号)に取りまとめておくものとする。
- (3) 前号の現場検査について、市長が必要であると認めた場合には、関係者の立会いを求めるものとする。

(4) 検査の結果、手直し工事等の指示を受けた開発者は、指示に係る工事等を完了させ、手直し工事完了報告書（様式第8号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

ア 手直し工事箇所の位置図

イ 工事前及び工事完了後の写真

(5) 手直し工事については、再検査を行うものとする。ただし、写真で手直しの内容が確認できる場合は、現場検査を省略できるものとする。

(6) 検査又は再検査の結果、開発行為に関する工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、完了検査結果書を添えて決裁を受け、開発行為に関する工事の検査済証（様式第9号）を開発者に交付するものとする。

(7) 検査済証を交付したときは、遅滞なく工事が完了した旨の公告をするものとする。この公告は、焼津市の掲示板に掲示して行うものとする。

(8) 市長は、開発行為に関する工事の完了公告を行ったときは、様式第10号によりその旨を開発者に通知するものとする。

（建築等の制限解除）

第7 法第37条第1号の規定に基づく建築等の制限解除に関しては、次により行うものとする。

(1) 建築等の制限解除の承認申請が提出されたときは、開発区域内における建築等制限解除審査表（様式第11号）により審査を行うものとし、原則として現場の検査を行うものとする。この現場検査の要領は、第6の(2)、(3)及び(4)に準ずるものとする。

(2) 審査が終了したときは、審査表を添えて決裁を受け、様式第12号により、開発者に承認の通知をするものとする。この通知には、許可印を押した図書を添えるものとする。

（建築等の制限解除の基準）

第8 建築等の制限解除は、次に掲げる事項のいずれかに該当し、安全上支障がなく、かつ、開発行為が許可の内容のとおり行われる見通しがある場合に承認するものとする。なお、公共施設に関する工事が完了していない場合は、原則として承認しないものとする。（施工上やむを得ないと認められる場合を除く。）

(1) 住宅地造成等で、官公署、汚水処理場その他の公益的施設を先行的に建築するもの

(2) 開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し、建築等の工事に着手しないと開発行為に関する工事が完了しないもの

(3) 開発行為に関する工事の完了前に建築等に着手しないと工事に著しい手戻りを生ずるもの

(4) 収用対象事業の施工により移転又は除却するために必要となったもの

(5) その他特に必要があると認められるもの

（工事廃止の届出）

第9 法第38条の規定による工事廃止の届出に関しては、次により行うものとする。

(1) 工事廃止の届出があったときは、開発行為工事廃止届審査表（様式第13号）により審査するものとする。この場合において、既に工事に着手している場合は、工事の廃止に伴う公共施設の機能回復措置及び防災措置について第6に準じて現地確認を行うものとする。

(2) 審査が終了したときは、審査表を添えて決裁を受け、様式第14号により受理の通知をするものとする。（開発行為の変更の許可等）

第10 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更許可に関しては、次により行うものとする。

- (1) 開発行為の変更許可が申請されたときは、開発行為変更許可審査表（様式第15号）による審査を行うものとする。
- (2) 審査が終了したときは、開発行為変更許可審査表を添えて決裁を受け、様式第16号により開発許可を受けた者（法第44条又は法第45条の規定による地位の承継があったときは、承継した者。以下「開発者」という。）に許可の通知を行うものとする。この場合において、通知は、許可印を押した申請図書に添えて行うものとする。
- (3) 法第30条第1項第3号の開発行為に関する設計の変更（省令第28条の4の軽微な変更を除く。）は、次に掲げる事項のいずれかに該当するものを除き、事前の協議を行うことにより変更許可申請を一括して行うことができる。この場合、当該許可に係る変更許可申請は、工事完了届出書、公共施設工事完了届出書又は開発区域内における建築物等制限解除申請書を提出する前までに行うものとする。
- ア 擁壁に関して種類又は断面の変更等により、構造計算を行う必要があるもの
 - イ 調整池に関して必要となる容量、放流口の位置若しくは断面又は余水吐の断面を変更するもの
 - ウ 地盤改良に関しての工法の追加又は変更を行うもの
 - エ 公共施設の管理者又は管理をすることとなる者と変更の協議が必要なもの
 - オ 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について、政令第23条に定める者と変更の協議が必要なもの
- (4) (3)の事前協議は、開発行為変更協議書（様式第17号）を変更箇所が確認できる図書を添えて、提出するものとする。なお、協議が終了したときは、様式第18号により開発者に通知を行うものとする。この場合、当該許可に係る変更許可申請は、規則第5条に規定する書類のほか、通知の写しを添付することで行うものとする。

（敷地面積に対する建築面積の割合等の指定）

第11 法第41条第1項の規定により、開発区域内の土地について敷地面積に対する建築面積の割合等を指定するときは、建築担当課に合議の上、指定するものとする。

（建築等の許可）

第12 法第41条第2項ただし書き、法第42条第1項ただし書き及び法第43条第1項の規定による許可の申請が提出された場合は、審査表（様式第19～21号）により審査するものとし、審査が終了したときは、決裁を受け、様式第22～24号により、その結果を申請者に通知するものとする。

（地位の承継の承認）

第13 法第45条の規定による地位の承継の承認申請が提出されたときは、地位の承継の承認申請審査表（様式第25号）により審査するものとし、審査が終了したときは、決裁を受け、様式第26号により、承認通知を申請者に交付するものとする。

（証明書の交付）

第14 省令第60条又は附則第3項の規定による証明書の交付申請が提出されたときは、その内容が法の規定に適合しているかどうかの確認を行い、確認が終了したときは、決裁を受け、様式第27号により、証明書を申請者に交付するものとする。

附 則

この告示は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成27年10月1日から施行し、同日以後に開発許可をする工事について適用する。