

都市計画法に基づく 開発行為について

a. 都市計画法に基づく開発行為（s 50・4・1）とは（根拠：法第4条第12項）

都市計画法に基づく開発行為は、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

* 建築物とは（根拠：法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

建築基準法でいう建築物（土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくは扉など）と建築設備をいいます。

* 建築とは

建築物を新築し、増築し、改築又は移転することをいいます。

* 特定工作物とは（根拠：法第4条第11項）

コンクリートプラントなど周辺環境悪化をもたらす恐れのある一定の工作物（第一種特定工作物）やゴルフ場、1 ha以上の運動施設、レジャー施設、及び1 ha以上の墓園（第二種特定工作物）をいいます。

* 区画の変更とは

大きな一筆の土地を土地の利用形態として、数筆に分割することも含みます。

* 形質の変更とは

盛土または切土など土地の造成を行うことです。

* 敷地とは

1つの建築物又は用途不可分の関係にある2つ以上の建築物のある1団の土地をいいます。

宅地造成及び分譲では宅地化する区域を1団の土地と考えます。

b. 開発行為の許可申請（根拠：法第29条）が必要な行為

※都市計画区域内に所在する 3,000 m²以上の土地で開発行為を行う場合に許可が必要なもの

- ・ 建築物、第1種特定工作物及び第2種特定工作物（ゴルフ場）の建設を目的とする行為
- ・ 宅地造成を目的とする行為（1団の土地で考える）
- ・ 道路の位置の指定を受けようとする道路部分に付属する土地が3,000 m²を越え、明らかに宅地としての利用が想定される場合など

※都市計画区域内に所在する 10,000 m²以上の土地で開発行為を行う場合に許可が必要なもの

- ・ 運動・レジャー施設など第2種特定工作物の建設を目的とする行為など

※都市計画区域外に所在する 10,000 m²以上の土地で開発行為を行う場合に許可が必要なもの

- ・ 建築物、第1種特定工作物、第2種特定工作物の建設を目的とする行為
- ・ 宅地造成を目的とする行為（1団の土地で考える）など

c. 規制対象外の開発行為（根拠：法第29条第1項～第11項）

公益上必要な建築物及び工作物については規制対象外です。（根拠：令第21条）

その他都市計画事業など他法令（一部）に基づいているものなど。

d. 開発行為の主な整備内容

1) 道 路

幅員は9m以上（車道6m・歩道両側1.5m以上）で、アスファルト又はコンクリート舗装で整備すること。また道路用地については網走市に帰属することになります。

なお、事前に道路管理者（建設港湾部都市管理課）などとの協議が必要となります。

アスファルト舗装の構成は	車 道 部	歩 道 部
表層（細粒度ギャップアスコン）	40mm	30mm
路盤（40mm級粗粒材）	300mm以上	100mm以上
凍上抑制層（火山灰）	460mm程度	170mm程度
舗装総厚	800mm以上	300mm以上

縁石の高さは原則10cmとします。ただし歩道の切下げなどその他については別途協議して下さい。

2) 公 園

住宅団地造成等の場合、開発区域面積の3%以上の公園用地を確保することが必要です。また公園用地については網走市に帰属することになります。

ただし位置及び箇所については建設港湾部都市管理課などとの協議が必要となります。

3) 下水道

開発区域内の雨水及び汚水进行处理する下水道施設が必要な場合があります。

特に住宅団地造成などの時は必要となります。

事前に水道部下水道課と協議が必要となります。

4) 水 道

市の水道から給水される水道施設が必要となります。

事前に水道部上水道課と協議が必要となります。

5) 消火栓

消火栓を設置する必要があります。

設置箇所については消防署との協議が必要となります。

6) 公共施設の管理

上記の各種公共施設は原則として市に帰属され、管理は市で行ないます。

7) ごみ等の処理に関する事項

住宅団地造成等の場合、ごみステーション等一般廃棄物の処理について生活環境課清掃リサイクル係と協議する必要があります。

8) 宅地造成

宅盤は平坦に仕上げるほか、道路などとの間に法面が生じる場合は、張芝または擁壁で保護しなくてはなりません。

9) 費 用

開発行為に要する一切の経費は、施工者の負担となります。

e. 開発許可申請に必要な図書（正本1部・副本1部）

< 書 面 >

1・開発行為申請書（様式第2）

注）申請年月日、申請者住所・氏名・電話番号、面積、予定建築物の用途、工事施工者住所氏名、工事着手・完了予定年月日、自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別、連絡者の電話番号を記載すること。

自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別には「自己の居住」、「自己の業務」又は「その他」と記入し、「その他」の場合具体的目的をカッコ書きすること。

農地法、森林法等他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続き状況を記載すること。

2・申請手数料納入通知書兼領収証書

網走市が発行する納付書の領収証書（添付用）を添付すること。

3・法人の登記簿謄本、定款、及び印鑑証明書等

申請者が個人の場合は印鑑証明書のみ。

4・設計説明書（細則別記第3号様式）（自己用住宅は除く）

工程表も添付すること。また工区を設定する場合は工区別内訳書を添付すること

5・開発行為の施工に関する同意書（細則別記第5号）及び印鑑証明書並びに公図の写し。

権利者毎の一覧表（地番、所有者名、地目、地積、権利関係、同意状況）を添付。

注）登記簿謄本と一致すること。

6・登記簿謄本

注）申請日から3ヶ月以内に発行されたものが好ましい。

7・公共施設管理者等の同意書

8・公共施設管理者等に関する協議の経過書（細則別記第4号様式）

注）水道、消火栓等の管理帰属についても公共施設に準じて取り扱うこと。

9・埋蔵文化財の取り扱いについての覚書

網走市教育委員会と取り交わすこと。

10・設計者の資格に関する申告書（細則別記第6号様式）

注）1ha以上の自己用業務地・非自己用のみ。

11・資金計画書（省令別記様式第3、別記第6号様式）

申請日から10日以内に発行された金融機関の残高証明書を添付。

注）1ha以上の自己用業務地・非自己用のみ。

12・宅地利用計画書（細則別記第7号様式）

注）宅地分譲を目的とした場合に必要。

13・申請者の資力・信用に関する書類

法人登記簿（3を兼用）、事業経歴書、納税証明書、会社概要及び関連法人等、その他知事が必要と認めたもの。個人の場合は住民票とする。

注）1ha以上の自己用業務地・非自己用のみ

14・工事施工者の能力に関する書類

法人登記簿・事業経歴書・建設業の許可証明書 J Vの時は協定書を提出。

注）1ha以上の自己用業務地・非自己用のみ

15・現況写真

注）撮影方向図を添付すること。

16・擁壁構造計算書

注）擁壁を設置する場合。

17・安定計算書

注）崖面を擁壁で覆わない場合必要。

18・水理計算書

雨水の流末計算書と大規模の場合は汚水の流末計算書も添付すること。

19・工程表

20・土量計算書

21・許可権者が必要と認め指示する書類

< 図 面 >

* 図面には区域の朱書き、方位縮尺を記入すること

代表的な注意事項

- | | | |
|------------------------|---------------------------|---|
| 1・開発区域位置図 | 1:50000 以上 | 着色された都市計画図を使用することが好ましい。 |
| 2・開発区域区域図 | 1:2500 以上 | 地名、土地の地番及び形状。区域周辺も入れること。 |
| 3・現況図 | 1:2500 以上 | 地形、建築物及び工作物を記入すること。 |
| 4・地番図 | 1:1000 以上 | 求積方法と算式を記入し周辺の所有者名も記載。 |
| 5・土地利用計画図 | 1:1000 以上 | 着色すること。
盛土法面：緑色、切土法面：茶色、河川等：水色
擁壁：赤色、宅盤：黄色、敷地内通路：橙色
着色は薄く色鉛筆を使用。凡例の明示。 |
| 6・造成計画平面図 | 1:1000 以上 | 現況図を利用し着色。縦横断線の位置、記号記載。
盛土：桃色、切土：黄色、擁壁：赤色
表土の復元等の措置：橙色ハッチ
公園・緑地：緑色、排水路：水色、凡例の明示。 |
| 7・造成計画断面図 | 1:1000 以上 | 着色は造成計画平面図に準じる。法面の処置。界。 |
| 8・がけの断面図 | 1:50 以上 | 崖が生じた場合必要。（宅造規制に準じる） |
| 9・擁壁の構造図 | 1:50 以上 | 擁壁を設置の場合必要。寸法、勾配、材料、配筋図。 |
| 10・排水施設計画平面図 | 1:500 以上 | 集水区域明示。集水系別及び管毎に色わけ。 |
| 11・排水施設構造図 | 1:50 以上 | マンホールには凍上防止鉄筋を配すること。 |
| 12・流末水路構造図 | 1:50 以上 | |
| 13・道路定規図 | 1:50 以上 | |
| 14・道路横断図 | 1:100 以上 | |
| 15・道路縦断図 | 縦 1:200 以上
横 1:1000 以上 | 幅員 9 M以上の道路、4%以上の勾配の道路は必要。 |
| 16・給水施設計画平面図 | 1:500 以上 | 排水計画平面図に併記してもよい。消火栓。 |
| 17・下水道縦断図 | 縦 1:200 以上
横 1:1000 以上 | 道路縦断面図に併記してもよい。人孔種類、形、位置
管の勾配、径、土被、管低高、地盤高、計画地盤高 |
| 18・予定建築物及び工作物の立面及び平面図 | 1:100 以上 | 間取、部屋の用途、壁・筋かい位置種類、通し柱
4面以上の立面図、床・延・建築面積、建ぺい容積率の計算式 |
| 19・その他工作物詳細図 | | |
| 20・その他許可権者が必要と認め指示する図書 | | |

f. その他規制事項

- ・ 施工中は現場写真を撮り完了届と一緒に提出して下さい。（特に地中の工作物）
- ・ 開発行為について申請事項に変更が生じた場合は変更許可申請又は変更届を提出して下さい。
- ・ 開発行為を中止または廃止する場合は中止届または廃止届を提出して下さい。
- ・ 開発行為工事を開始した場合着手届を提出して下さい。
- ・ 開発行為工事が終了した場合は完了届を提出して下さい。
- ・ 予定建築物以外の建築をする場合は許可が必要です。（根拠：法第 42 条）
- ・ その他不明なことがあれば網走市建設港湾部都市整備課計画係までお問い合わせ下さい。
網走市役所：Tel0152-44-6111（内線 250）

○手数料（平成17年4月1日改正）

手数料は、網走市の発行する納入通知書により納付することになります。

●開発許可申請手数料

（自己居住用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	11,900
0.1～0.3	25,500
0.3～0.6	48,100
0.6～1.0	93,300
1.0～3.0	139,300
3.0～6.0	187,000
6.0～10.0	233,200
10.0～	326,500

（自己業務用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	16,400
0.1～0.3	34,800
0.3～0.6	71,200
0.6～1.0	130,500
1.0～3.0	214,400
3.0～6.0	288,800
6.0～10.0	363,900
10.0～	513,700

（非自己用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	93,300
0.1～0.3	139,700
0.3～0.6	210,300
0.6～1.0	280,500
1.0～3.0	419,200
3.0～6.0	550,500
6.0～10.0	709,500
10.0～	943,600

●開発行為変更許可申請手数料

☆設計変更

（自己居住用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	1,190
0.1～0.3	2,550
0.3～0.6	4,810
0.6～1.0	9,330
1.0～3.0	13,930
3.0～6.0	18,700
6.0～10.0	23,320
10.0～	32,650

（自己業務用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	1,640
0.1～0.3	3,480
0.3～0.6	7,120
0.6～1.0	13,050
1.0～3.0	21,440
3.0～6.0	28,880
6.0～10.0	36,390
10.0～	51,370

（非自己用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	9,330
0.1～0.3	13,970
0.3～0.6	21,030
0.6～1.0	28,050
1.0～3.0	41,920
3.0～6.0	55,050
6.0～10.0	70,950
10.0～	94,360

☆区域編入

（自己居住用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	11,900
0.1～0.3	25,500
0.3～0.6	48,100
0.6～1.0	93,300
1.0～3.0	139,300
3.0～6.0	187,000
6.0～10.0	233,200
10.0～	326,500

（自己業務用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	16,400
0.1～0.3	34,800
0.3～0.6	71,200
0.6～1.0	130,500
1.0～3.0	214,400
3.0～6.0	288,800
6.0～10.0	363,900
10.0～	513,700

（非自己用）

規模 ha	手数料単価
～0.1	93,300
0.1～0.3	139,700
0.3～0.6	210,300
0.6～1.0	280,500
1.0～3.0	419,200
3.0～6.0	550,500
6.0～10.0	709,500
10.0～	943,600

☆その他

手数料単価
10,500

● 予定建築物以外の建築等許可申請手数料

手数料単価
30,700

● 用途地域が定められていない土地の区域内の建築物特例許可申請手数料

手数料単価
51,000

● 開発許可地位継承承認申請手数料

自己居住用 自己業務用(1ha未満)	自己業務用 (1ha以上)	非自己用
1,860	2,900	18,600

● 開発登録簿の写しの交付手数料

手数料単価
1枚につき 500

f. 建築承認申請に必要な図書（正本1部・副本1部）

< 書 面 >

1・建築承認申請書（別記第8号様式の(1)）

注) 申請年月日、申請者住所・氏名・電話番号、開発許可を受けた者の住所氏名、開発区域名称、開発許可番号・年月日、開発区域の面積、建築申請地区面積、予定建築物用途(具体的に記入)、開発行為中に建築する理由(具体的に記入)、戸数及び面積、構造、工期、他法令による用途地域その他建築制限地域または地区の名称

2・理由書及び必要に応じて根拠となる資料

手戻りなどを理由にするときは、具体的に記入すること。

3・工 程 表

開発行為の工程表、建築工事の工程表を添付すること。

4・工事施工状況写真

5・同 意 書

注) 申請者が開発行為者と異なる場合は、建築することについて開発行為者の同意書、印鑑証明書を添付すること。

6・開発行為許可書の写し

< 図 面 >

* 図面には区域の朱書き、方位縮尺を記入すること

代表的な注意事項

1・開発区域位置図 1:50000 以上 着色された都市計画図を使用することが好ましい。

2・土地利用計画図 1:1000 以上 着色すること。

盛土法面：緑色、切土法面：茶色、河川等：水色

擁壁：赤色、宅盤：黄色、敷地内通路：橙色

着色は薄く色鉛筆を使用。凡例の明示。

3・建築物の各階平面図

間取、部屋の用途、壁及び筋かいの位置及び種類、
通し柱、開口部及び防火戸の位置ならびに延焼の恐れのある部分の外壁の構造、各階の床面積・延べ面積及び建築面積

建ぺい率及び容積率計算式

4・建築物の立面図

4面以上の立面図

開口部の位置及び延焼の恐れのある部分の外壁、
軒の高さ及び建物の高さ

5・その他許可権者が必要と認め指示する図書

手戻りが説明できる図面