

開発許可に際して同意・協議を必要とする本市以外の関係機関

区 分	協議先又は関係機関
直轄国道（４号，４５号，４８号）	東北地方整備局各国道維持出張所
河川（本市管理以外の一級及び二級河川）	東北地方整備局名取川出張所 宮城県仙台土木事務所
農業用排水路	各土地改良区・水利組合や協議会等の水利権者

都市計画法以外の関係法令に基づく相談の協議先又は関係機関

区 分	協議先又は関係機関
宅地造成等規制法※ 杜の都の風土を守る土地利用調整条例	都市整備局建築宅地部開発調整課
砂防法 地すべり等防止法 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 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	宮城県仙台土木事務所
自然環境保全条例 大規模開発行為に関する指導要綱 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	宮城県仙台地方振興事務所林業振興部
森林法	1.0ha 以上 1.0ha 未満
農地法	経済局農林部農林土木課
農業振興地域の整備に関する法律	農業委員会事務局事務課
杜の都の風土を育む景観条例	経済局農林部農政企画課
浄化槽法	都市整備局計画部都市景観課
都市緑地法 杜の都の環境をつくる条例（緑化計画・保存緑地） 仙台市風致地区内における建築物の規制に関する条例	建設局百年の杜推進部百年の杜推進課
広瀬川の清流を守る条例	建設局百年の杜推進部河川課 環境局環境部環境対策課
仙台市環境影響評価条例	環境局環境部環境企画課
墓地，埋葬等に関する法律	健康福祉局保健衛生部保健管理課
輸送・物流関係法令施設（40ha 以上の場合）	東北運輸局
ひとにやさしいまちづくり条例	健康福祉局地域福祉部社会課
土壌汚染対策法	環境局環境部環境対策課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 使用済自動車の再資源化等に関する法律	環境局廃棄物事業部事業ごみ減量課
宮城県防災調整池設置指導要綱 （10ha 以上の場合）	直轄河川に直接放流 上記以外
	東北地方整備局仙台河川国道事務所 宮城県土木部河川課

無電柱化の推進に関する法律 道路法施行規則	1ha 以上	建設局道路部道路管理課
	1ha 未満	各区建設部道路課 ※宮城総合支所管内は宮城総合支所道路課 ※秋保総合支所管内は秋保総合支所建設課

※宅地造成工事規制区域内で行う開発行為に関して開発許可（法第34条の2に規定する協議の成立により許可を受けたものとみなす場合を含む。）を受ける場合は、宅地造成に関する工事の許可は不要になります。

開発行為事前協議及び開発行為許可申請（法第29条）添付図書 ※□印は事前協議の添付図書

番号	添付書類	適用	備考	様式
1	開発行為許可申請書（事前協議願書）	<input type="checkbox"/>		様式第11-1号
2	設計説明書	<input type="checkbox"/>	工区分けを行う場合は土地利用一覧表を添付すること	様式第2, 3, 12号
3	資金計画書		申請者の資力、信用と同じ	様式第13号
4	協議一覧表			様式第15号
5	既存の公共施設管理者の同意		法第32条（許可申請時添付）	様式第6号
6	新設公共施設等管理予定者との協議書		法第32条（許可申請時添付）	様式第6号
7	開発区域内の土地又はその土地に有る工作物に関する調書			様式第5号
8	権利の同意書（印鑑証明添付）			様式第14号
9	開発区域内となる土地の登記事項証明書	<input type="checkbox"/>		
10	公図の写し（転写年月日・転写者記名）	<input type="checkbox"/>	地目、地積、所有者及び周辺の土地に関する状況を記入	
11	設計者の資格証明に関する書類	<input type="checkbox"/>	・ 1 ha以上（法第31条参照） ・ 宅地造成等規制区域の場合（※1）	様式第4号
12	申請者住民票，法人登記事項証明書 工事施行者住民票，法人登記事項証明書	<input type="checkbox"/>	（市規則第3条第2号参照）	
13	申請者資力及び信用に関する書類	法人 個人	法人税の納税証明書 注1 市税の滞納がないことの証明書 事業経歴書 所得税の納税証明書 市税の滞納がないことの証明書 事業経歴書	（市規則第3条第3号参照）ただし、自己用住宅又は面積1 ha未満の自己の業務の用に供する建築物等を目的で行う開発行為を除く。 （注1 法人税の前事業年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面）
14	工事施行者の能力に関する書類	事業経歴書 建設業登録の写し又は証明書	（市規則第3条第3号参照）ただし、自己用住宅又は面積1 ha未満の自己の業務の用に供する建築物等を目的で行う開発行為を除く。	
15	委任状（印鑑証明書添付）	<input type="checkbox"/>		
16	土地境界確定協議書の写し	<input type="checkbox"/>	（官地に接する場合）	
17	その他市長が必要と認める書類	<input type="checkbox"/>	※2	

※1 高さが5mを超える擁壁の設置を行う場合、又は切土・盛土の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、宅地造成等規制法施行令第17条に規定する設計者の資格に関する証明書類が必要である。

※2 事前協議にあたり、周辺の住民へ説明した内容及び住民から提出された意見の内容の報告も必要である。（要綱第11条参照）

（注）登記事項証明書、公図、その他証明書等は、申請日の3ヵ月以内の発行で、効力のあるものを確認すること。

開発行為事前協議及び開発行為協議願（法第34条の2）添付図書 ※□印は事前協議の添付図書

番号	添付書類	適用	備考	様式
1	開発行為協議願書（事前協議願書）	□		様式第11-2号
2	設計説明書	□	工区分けを行う場合は土地利用一覧表を添付すること	様式第2, 3, 12号
3	既存の公共施設管理者の同意（一覧表共）		法第32条（許可申請時添付）	様式第6, 15号
4	新設公共施設等管理予定者との協議書（Ⅱ）		法第32条（許可申請時添付）	様式第6号
5	権利の同意書（印鑑証明添付）			様式第14号
6	開発区域内となる土地の登記事項証明書	□		
7	公図の写し（転写年月日・転写者記入）	□	地目、地積、所有者及び周辺の土地に関する状況を記入	
8	設計者の資格証明に関する書類	□	・1ha以上（法第31条参照） ・宅地造成等規制区域の場合（※1）	様式第4号
9	開発区域内の土地又はその土地に有る工作物に関する調書			様式第5号
10	委任状（印鑑証明書添付）	□		
11	事前協議関係書		法34条の2協議願時に添付	
12	土地境界確定協議書の写し	□	（官地に接する場合）	
13	その他市長が必要と認める書類	□		

※1 高さが5mを超える擁壁の設置を行う場合、又は切土・盛土の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置を行う場合は、宅地造成等規制法施行令第17条に規定する設計者の資格に関する証明書類が必要である。

開発行為（事前協議）添付図面

	添付図面	縮尺	適用	備考
1	開発区域位置図	1/50,000以上	<input type="checkbox"/>	
2	開発区域図	1/2,500 以上	<input type="checkbox"/>	
3	現況図	1/2,500 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
4	土地利用計画図	1/1,000 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
5	造成計画平面図	1/1,000 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
6	造成計画断面図	1/1,000 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
7	給排水施設計画平面図	1/500 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
8	がけの断面図	1/50 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
9	擁壁の断面図	1/50 以上	<input type="checkbox"/>	規則第16条第4項
10	求積図（画地、公共、公益施設別に求積、色分）	1/500 以上	<input type="checkbox"/>	
11	排水処理構造図（浄化槽、沈澱層、容量計算書）	1/50 以上	<input type="checkbox"/>	
12	流末水路構造図	1/500 以上	<input type="checkbox"/>	
13	道路施設構造図		<input type="checkbox"/>	
14	下水道縦断図		<input type="checkbox"/>	
15	防災工事計画平面図		<input type="checkbox"/>	
16	公園関係図		<input type="checkbox"/>	
17	各種構造図	1/50 以上	<input type="checkbox"/>	

※□印は事前協議の添付図面

（注）添付図書はA4版とし、各図面については作成者の氏名を記載のうえA4版の屏風折りとする。

<p>がけの断面図</p> <p>(1/50以上)</p>	<p>がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法。</p>	<p>切土をした土地の部分に生じた高さが2 mを越えるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが1 mを越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じる高さが2 mを越えるがけについて作成すること。</p> <p>擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。</p>
<p>擁壁の断面図</p> <p>(1/50以上)</p>	<p>擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤面の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</p>	
<p>排水処理構造図</p> <p>(1/50以上)</p>	<p>計画平面図及び浄化槽、沈澱槽等の構造</p>	
<p>道路施設構造図</p>	<p>縦断面図、横断面図、舗装構成図、道路側溝の配置、形状、寸法</p>	
<p>下水道縦断面図</p>	<p>管種、口径、勾配、人孔の種類、かぶり、管底高</p>	
<p>公園関係図</p>	<p>公園計画平面、遊具配置、排水計画に係る形状及び寸法</p>	<p>開発面積 0.3 h a 以上について適用</p>
<p>各種構造図</p> <p>(1/50以上)</p>	<p>上記各図面以外に必要とみとめる構造物構造等の表示</p>	<p>(例) ごみ集積所、消防水利施設等</p>
<p>1 各設計図面には、作成者の氏名を記載すること。</p> <p>2 各設計図面は、屏風折り A 4 版に折り込むこと。</p> <p>3 各設計図面には、図面番号及び図面名称を明記すること。</p>		

公益施設（法第33条第1項第6号，令第27条，要綱第25条）

法第33条（開発許可の基準）

六 当該開発行為の目的に照らして，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，学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

令第27条 一略一

要綱第25条（公益施設）

開発行為者は，市長が別に定める基準に従い，定日に収集する一般廃棄物（し尿及び粗大ごみを除く。）の集積所（以下「集積所」という。）を設置するものとする。ただし，開発区域周辺における類似の施設の配置状況を勘案し，当該集積所を設置しないことについて，開発行為者と本市との間であらかじめ協議が成立している場合は，この限りでない。

- 2 前項の集積所の用に供する用地および施設は，原則として，工事完了公告の日の翌日において本市に無償で提供するものとする。
- 3 戸建住宅以外の建築物の利用に供する集積所は，原則として，開発行為者の責任において管理するものとする。
- 4 開発行為者は，主として住宅の建築の用に供する目的で行う場合であつて，開発区域の面積が1ヘクタール以上のものについては，市長が別に定める基準に従い，開発区域内に集会所の用地を確保するものとする。ただし，開発区域周辺における類似の施設の配置状況を勘案し，当該用地を確保しないことについて，開発行為者と本市との間であらかじめ協議が成立している場合は，この限りでない。
- 5 前項の規定により確保した用地は，原則として，工事完了公告の日の翌日において本市に無償で提供するものとする。
- 6 開発行為者は，主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為でその開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに係る開発区域内において，本市が次の表に掲げる公益施設を設置する計画がある場合は，市長が別に定める基準に従い，当該公益施設の用地を確保するものとする。

要綱細則第12条（清掃施設）

要綱第25条第1項に規定する市長が定める基準は次のとおりとする。

- (1) 定日に収集する一般廃棄物（し尿及び粗大ごみを除く。以下この条において同じ。）の集積所は，原則として，戸建住宅10戸ごとに1か所設置すること
- (2) 事業所から排出される一般廃棄物の集積所は，原則として，ごみ集積施設及び再生利用等に供する資源物の保管施設を建物1棟につき，各々1箇所設置すること

第13条（集会所）

要綱第25条第4項に規定する市長が定める基準は次のとおりとする。

- (1) 計画戸数300戸ごとに1か所確保することを目安とすること
- (2) 1か所あたりの有効面積は300平方メートル以上を標準とすること

第14条（公益施設用地） 一略一

法第33条第1項第6号にある「公共施設，学校その他の公益的施設及び開発区域において予定される建築物の用途の配分が定められていること」とは，開発者自らがこれら施設の整備をすべて行なわなければならない趣旨ではないと解される。本市では，要綱第25条に規定するごみ集積所，保育所，学校施設及びコミュニティセンター等の施設について，当該施設の所管課とあらかじめ協議の上，必要な場合には開発者は施設用地を確保するものとしている。公益施設の用地確保についての手続きについては，次に掲げるフローチャートに従って取扱うものとする。

許可を要さない小規模な開発行為（法第29条第1項第1号）

法第29条ただし書（適用除外）

- 1 ー（略）ーただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。
 - 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二～十一 （略）
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
 - 一～二 （略）
- 3 ー（略）ー

令第19条（許可を要しない開発行為の規模）

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項第4号に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300㎡以上 3,000㎡未満

2 （略）

令第22条の2（法第29条第2項の政令で定める規模）

法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

許可が不要な開発区域の規模

区域区分		開発区域の規模	
都市計画区域内	線引き都市計画区域	市街化調整区域	規模に関わらず許可が必要
		市街化区域	1,000㎡未満
	非線引き都市計画区域※		3,000㎡未満
都市計画区域外	準都市計画区域※		
	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域		1ha未満

※ 本市では適用されていない

公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号・第2項第2号，令第21条各号）

<p>法第29条第1項</p> <p>三 駅舎その他の鉄道の施設，図書館，公民館，変電所その他これらに類する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の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>2 (略)</p> <p>二 前項第3号，第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為</p> <p>令第21条</p> <p>法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は，次に掲げるものとする。</p> <p>一～三十一 (略)</p>

表1，2に掲げる施設は，法第29条第1項第3号に規定する施設に該当するものをまとめたものである。

表1 法第29条第1項第3号に該当する施設 ×印は該当しない例

公益施設	具体例	引用法令
駅舎その他の鉄道施設	駅舎，検査場，車庫，信号所，発電所，変電所	鉄道事業法 軌道法
図書館	図書館	図書館法（第2条第1項）
公民館	市町村設置の公民館	社会教育法
変電所	東北電力の設置するもの ×：企業独自のもの	電気事業法

表2 令第21条に規定する施設

号	公益施設	具体例	引用法令
1	道路法の道路，道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場，料金徴収所 ----- ×：サービスエリア内の売店	道路法 (第2条第1項) 道路運送法 (第2条第8項)
2	河川法の河川施設	河川管理施設	河川法
3	都市公園法の公園施設	休憩所，野球場，運動場，プール，植物園， 売店，飲食店，管理事務所	都市公園法 (第2条第2項)
4	鉄道事業法の鉄道及び索道，軌道法の軌道及び無軌条電車の事業施設	停車場，信号所，車庫，詰所，車両等の修理場， 機械等の保管倉庫	鉄道事業法 (第2条第1項，5項) 軌道法

5	石油パイプライン事業の事業用施設	石油輸送施設，タンク，圧送機	石油パイプライン事業法 (第5条第2項第2号)
6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業	車庫，整備工場，バス停留場，待合所 ×：貸し切りバス用施設	道路運送法 (第3条第1号イ)
	貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業	特別積合せ貨物用施設* (貨物積下し場，倉庫)	貨物自動車運送事業法 (第2条第2項，第6項)
	自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル	自動車ターミナル法 (第2条第5項)
7	港湾法の港湾施設	荷さばき施設，旅客施設(乗降場，待合所，手荷物取扱所)，保管施設，厚生施設	港湾法 (第2条第5項)
	漁港漁場整備法の漁港施設		漁港漁場整備法 (第3条)
8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内の侵食防止施設，管理施設	海岸法 (第2条第1項)
9	航空法の公共飛行場の機能施設，飛行場利用者の利便施設，公共用航空保安施設	ターミナル，待合所，格納庫，航空保安施設，修理工場，管理事務所	航空法
10	気象，海象，地象，洪水の観測通報施設	気象台，天文台，測候所，地震観測所	気象業務法
11	日本郵便株式会社が設置する郵便の事業の用に供する施設	日本郵便株式会社が設置する郵便の事業の用に供する施設	日本郵便株式会社法 (第4条第1項第1号)
		×：郵便の事業以外の用に供する施設	
12	電気通信事業法の認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設	電話局，電気通信施設	電気通信事業法 (第120条第1項)
13	放送法の基幹放送の用に供する放送施設	放送局	放送法 (第2条第2号)
14	電気事業法の電気事業用電気工作物を設置する施設	一般送配電事業，送電事業，特定送配電事業及び発電事業のための発電所，変電所，送電所，配電所	電気事業法 (第2条第1項第16号，第18号)
	ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般ガス導管事業，特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備，ガスホルダー，ガス精製設備 ×：事務所，営業所，サービスステーション	ガス事業法 (第2条第13項)

15	水道法の水道事業，水道用水供給事業の水道施設，工業用水道事業法の工業用水道施設	取水，貯水，導水，浄水，送水配水施設	水道法 (第3条第2項・第4項・第8項) 工業用水道事業法 (第2条第6項)
	下水道法の公共下水道，流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場，ポンプ場 ×：事務所，営業所	下水道法 (第2条第3～5号)
16	水害予防施設	水防用倉庫	
17	図書館法の図書館	図書館	図書館法 (第2条第1項)
	博物館法の博物館	博物館	博物館法 (第2条第1項)
18	社会教育法の公民館	公民館	社会教育法 (第20条)
19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設及び職業能力開発総合大学校	国，地方公共団体，独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校，職業能力開発短期大学校，職業能力開発促進センター，障害者職業能力開発校，職業能力開発大学校並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法 (第15条の7第3項，第27条第1項)
20	墓地，埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地，埋葬等に関する法律 (第2条第7項)
21	と畜場，化製場，死亡獣畜取扱場	とさつ解体施設 化製場，死亡獣畜取扱場	と畜場法 (第3条第2項)
		×：魚介類及び鳥類の処理場	化製場等に関する法律 (第1条第2項・第3項)
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	公衆便所，し尿処理施設又はごみ処理施設	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	浄化槽法 (第2条第1号)
23	卸売市場法の卸売市場	中央卸売市場，地方卸売市場，地方公共団体が設置する市場	卸売市場法 (第4条第6項，第13条第6項)
24	自然公園法の公園事業施設	宿舎，避難小屋，休憩所，案内所，公衆便所，救急施設，博物館，水族館，動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法 (第2条第6号・第4号)
25	住宅地区改良法の住	改良地区の整備施設及び改良住宅	住宅地区改良法

	宅地区改良事業施設		(第2条第1項)
26	国，都道府県，指定都市等が設置する施設	研究所，試験所，体育館，美術館，公会堂 ×：学校，社会福祉施設，医療施設，多数の者の利用に供する庁舎，宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのもの又は勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。）	
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基盤的研究開発施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法 (第16条第1号)
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法 (第17条第1号～3号)
29	独立行政法人水資源機構の業務施設	ダム，水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法 (第2条第2項)
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設 ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法 (第18条第1号～4号)
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	新エネルギー・省エネルギー・環境技術開発関連施設，産業技術研究開発関連施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 (第15条第1項第1号) 非化石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)

* 貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物用施設

特別積合せ貨物用施設について，当該施設の建築確認申請時に，本市開発担当部局から運輸局へ照会を行い，当該施設が特別積合せ貨物運送の用に供されることが确实である旨の回答が得られない場合，許可の適用除外の扱いとはならない。

表 (略)

- 5 前条第4号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。
- 6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

規則第17条（開発許可の申請書の添付図書）

法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域に関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
 - 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
 - 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1,000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

市規則第3条（開発許可の申請書の添付図書）

法第30条第1項及び法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第17条第1項に定める図書のほか、次に掲げる図書（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（以下「自己居住用開発行為」という。）又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の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。以下「小規模自己業務用開発行為」という。）にあっては、第3号に掲げる書類を除く。）

7 設計者の資格（法第31条）

法第31条（設計者の資格）

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

規則第18条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

規則第19条（設計者の資格）

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、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後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、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後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、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後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - チ 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た者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことの他の国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

本条は、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの、あるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すため設計者についての資格を規定したものである。開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事を実施するため必要な図面及び仕様書は、一

8 公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条）

法第32条（公共施設の管理者の同意等）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

法第34条の2（開発許可の特例）

1（略）

- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

令第23条（開発行為を行なうについて協議すべき者）

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開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 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
- 二 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
- 三 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ガス事業法第2条第6項に規定するガス導管事業者
- 四 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

開発許可（法第34条の2に規定する協議を含む）を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を図る規定である。

- (1) 「公共施設」は、第1章第2「開発行為の定義」2（1）を参照。
- (2) 「開発行為と関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外であっても開発区域に接続することとなる道路や、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も含む。また国土交通省所管国有財産のうち、道路法、河川法等の適用を受けない法定外公共物（いわゆる「赤線」、「青線」）についても対象となる。
- (3) 本条の適用により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。
また必要があると認める場合においては、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用管理者等の公共施設管理者でない者に対しても開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行うものとする。
- (4) 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開発許可を申請しようとする者は、令第23条の規定により、義務教育施設の設置義務者等と協議しなければならない。これは大規模な開発行為の施行が義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に大きく影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際してあらかじめ開発行為を行なおうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話し合いを行わせて、施設の管理者

が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行ないうるようにすることを趣旨とするものであり、開発行為を行う者に特別に負担を課するものではない。

開発規模による協議一覧

開発区域の面積	20ha未満	20ha～40ha	40ha以上
協 議 者	公共施設管理者		
	水道事業者		
	義務教育施設設置義務者		
			一般送配電事業者及びガス導管事業者 鉄道事業者及び軌道経営者

9 公共施設の土地の帰属（法第40条）

法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

令第32条（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

令第33条

法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第

公共・公益施設の帰属及び寄付に必要な図書

	施設名	提出図書	添付図書		提出先
			共通	個別	
公共施設	道路	引渡書	下 表 (1)～(9) の 図 書	道路施設構造物引渡書 道路施設構造物出来形図 構造物詳細図 開発行為に関する検査済証(写) 施設構造物内訳書 街路樹等引渡調書	1ha 以上 建設局道路部道路管理課 1ha 未満 各区建設部道路課 ※宮城総合支所管内は 宮城総合支所道路課 ※秋保城総合支所管内は 秋保総合支所建設課
	公園等	引渡書		公園平面図・断面図 (施設および植栽) 各種構造物 都市公園台帳等調書 その他図書 (電力水道等申込関係書、建築確認検査済証等および取扱説明書、保証書等) 公園全景写真	1ha 以上 建設局百年の杜推進部公園課 1ha 未満 各区建設部公園課 ※宮城総合支所管内は 宮城総合支所公園課 ※秋保城総合支所管内は 秋保総合支所建設課
	緑地	引渡書		緑地施設調書 植栽平面図	建設局百年の杜推進部公園課
	下水道施設	引渡書		開発行為に伴う下水道台帳作成要領に基づく図書	建設局下水道経営部下水道計画課
	河川	引渡書		河川平面図 河川縦断図 河川横断図 構造物詳細図 施設調書	建設局百年の杜推進部河川課
	消防水利施設	引継書		開発行為指導等に係る消防施設指導基準に基づく図書	消防局警防部警防課
公益施設	ごみ集積所	寄附申出書	下 表 (1)～(10) の 図 書	ごみ集積所出来形図(確定図)	環境局施設部施設課
	その他				当該公益施設管理部局

※ 必須図書を示したものであり、これ以外にも必要図書が生じる場合がある。なお、詳細については、事前に各管理者に確認すること。

(1) 位置図	1 / 2, 500以上 仙台市街地図等複写
(2) 土地利用計画図	1 / 500以上
(3) 求積図	1 / 250以上 (一筆毎に点間距離を記入し求積計算をする)
(4) 公図写	法務局備付 [隣接地番所有者名記入]

1 2 変更の許可と変更届（法第35条の2）

法第35条の2（変更の許可等）

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

令31条（開発行為の変更について協議すべき事項等）

第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

規則第28条の2（変更の許可の申請書の記載事項）

法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

規則第28条の3（変更の許可の申請書の添付図書）

法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定す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を添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

規則第28条の4（軽微な変更）

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 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、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 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平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、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。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 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

市規則第7条（変更の許可）

法第35条の2第1項本文の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書を市長に提出しなければならない。

市規則第8条（変更の届出）

開発許可を受けた者は、法第35条の2第3項の規定による届出を行おうとする場合又は次に掲げる事項に変更があった場合は、速やかに変更届出書を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発許可を受けた者の氏名又は名称
- (2) 開発許可を受けた者の住所又は主たる事務所の所在地
- (3) 法人である場合は、その代表役員の氏名

法第80条（報告、勧告、援助等）

国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

本条は、開発許可を受けた後に許可の内容を変更する場合、同一性が失われない範囲の変更については、変更許可を受けることにより手続きの迅速化を図ることができることとの規定である。法第34条の2に規定する国又は都道府県等が行う開発行為の変更については、開発許可権者との協議の成立をもって変更許可があったものとみなす。

また、軽微な変更については、変更許可に代わって届出で足りるとされている。

工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意思等について法第80条に基づき報告を求める場合がある。

3 工事完了検査の確認事項の例

検 査 区 分	確 認 事 項
位置・区域	<input type="checkbox"/> 開発許可工事に係る位置及び区域 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図による配置 <input type="checkbox"/> 境界杭
面 積	<input type="checkbox"/> 開発許可工事に係る面積 <input type="checkbox"/> 公園，緑地等の面積 <input type="checkbox"/> 任意の街区抽出による区画数及び区画面積
整地状況	<input type="checkbox"/> 極端な落ち込み等 <input type="checkbox"/> 地盤改良方法
道 路	<input type="checkbox"/> 延長及び線形 <input type="checkbox"/> 幅員及びすみ切り等 <input type="checkbox"/> 断面構造 <input type="checkbox"/> コア採取による舗装厚(延長500m以内は2箇所，500mを超える部分は300mごとに1箇所以上を採取) <input type="checkbox"/> ガードフェンス，カーブミラー等の安全施設 <input type="checkbox"/> 電柱・電線の占用が適切かどうか
側溝・街渠	<input type="checkbox"/> 規格寸法及び破損の有無 <input type="checkbox"/> 目地仕上げ及び勾配 <input type="checkbox"/> 舗装面とのすりつけ及び街渠ますへの取付状態
管 渠 (下水・排水路)	<input type="checkbox"/> 材料，規格，寸法 <input type="checkbox"/> 管底高及び土被り <input type="checkbox"/> 勾配，通り及び管内清掃状況 <input type="checkbox"/> 埋戻し，突固め状況
マンホール及びます (下水・排水路)	<input type="checkbox"/> 材料，規格，寸法 <input type="checkbox"/> 仕上げ高及び深さ <input type="checkbox"/> 形状，寸法，位置，個数 <input type="checkbox"/> 内部の仕上がり状況 <input type="checkbox"/> 足掛金具取付位置の良否 <input type="checkbox"/> 埋戻し及び周辺地盤状況
擁 壁 等 (石積み) (コンクリートブロック積み) (RC造)	<input type="checkbox"/> 使用材料の材質，規格，寸法 <input type="checkbox"/> 天端幅，延長，基礎高，地上高，勾配，積み方等 <input type="checkbox"/> 基礎の根入れ，のり長及びのり勾配 <input type="checkbox"/> 裏込めコンクリート及び裏込め栗石(又は碎石)充填状況 <input type="checkbox"/> RC造の配筋状況 <input type="checkbox"/> 伸縮目地，水抜穴の径・配置及び詰まりの有無 <input type="checkbox"/> 土圧等によるはらみ及び傾き(伸縮目地箇所チェック) <input type="checkbox"/> 地盤の許容応力度 <input type="checkbox"/> 地盤不良等による沈下及び亀裂
階 段	<input type="checkbox"/> 踏面，けあげ，幅員，排水状況 <input type="checkbox"/> 手すりの寸法