第Ⅱ章　開発許可の手続き

第Ⅱ章　開発許可の手続き

１　要綱に基づく事前の協議（要綱第８条）

要綱第８条（市長との事前協議）

開発行為者は、当該開発行為に着手する前に、開発計画について市長と協議をしなければならない。

２　前項の場合において、都市計画区域外で開発行為を行う開発行為者は、市長が必要と認める場合には、当該開発行為について市長と協定を締結するものとする。

本市では、法第３２条に基づく協議のほかに開発指導要綱による協議をあらかじめ行うこととしている。開発指導要綱による事前協議先は、開発行為の位置、規模、予定建築物の用途等による。

なお、協議の結果については、開発行為の許可申請時に原則以下の書類を添付すること。

既存公共施設の管理者との協議結果　・・・　事前協議書（様式第６号）

新設する公共施設等の管理予定者との協議結果　・・・　事前協議書（様式第６号）

公共施設管理者以外との協議結果　・・・　協議結果が確認できる書類（様式任意）

公共施設等の事前協議担当部局（本市関係）

内容		協議先	
		規模等の要件	担当課
道路	・新設する道路を市に帰属する場合 ・開発区域に建築基準法４２条１項１号道路が接する場合	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
	・開発区域内に既存の建築基準法による道路※がある場合 ・開発区域に建築基準法による道路※が接する場合 （※幅員４ｍ以上の１項１号道路を除く）		各区建設部街並み形成課
河川、水路、調整池、下水道	・河川へ放流する場合の決定、これに伴う改修 ・新たに排水施設を設置する場合 ・下水道処理区域内で開発行為を行う場合		河川（本市の管理する一級及び二級河川、準用河川、普通河川（他課の所管に属するものを除く。））、市街化区域外の調整池 建設局下水道建設部河川課
			汚水施設、市街化区域内の調整池及び雨水排水施設（他課の所管に属するものを除く。） 建設局下水道建設部下水道計画課
			排水を下水道以外の水路等に放流する場合の放流水の水質（雨水、生活排水および農業用利水に係る内容を除く。） 環境局環境部環境対策課

農業用用排水路	・農業用用排水路へ放流する場合 ・農業用用排水路の整備がある場合		経済局農林部農業土木課
			排水を下水道以外の水路等に放流する場合の放流水の水質（雨水、生活排水および農業用利水に係る内容を除く。） 環境局環境部環境対策課
公園	・公園の整備が伴う場合又は予定建築物が工場、店舗、事業所等で緑地を整備する場合	1ha 以上	建設局百年の杜推進部公園管理課
		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 ※秋保総合支所管内は秋保総合支所建設課
緑　地	・５ha 以上の樹林地の開発行為で緑地を整備する場合		建設局百年の杜推進部公園管理課
法定外公共物	・法定外公共物（道、水路等）が開発区域に含まれる場合又は境界確定しない状態で接する場合 ・法定外公共物の使用許可が必要な場合	1ha 以上	財政局理財部財産管理課
		1ha 未満	各区建設部公園課 なお、事前協議終了後の法第３２条同意は財政局理財部財産管理課が担当。使用許可は各区建設部公園課（※）が担当。 ※宮城総合支所管内は宮城総合支所公園課 ※秋保総合支所管内は秋保総合支所建設課
消防水利施設等	・開発区域内の消防活動に必要な水利施設が十分でない場合 ・開発区域内の予定建築物が４階以上の場合 ・その他必要と思われる場合		消防局警防部警防課
都市計画施設及び地区計画	・都市計画施設用地（都市計画道路を除く）が開発区域に含まれる場合又は接する場合 ・開発区域に地区計画が定められている場合		都市整備局計画部都市計画課
都市計画道路	・都市計画道路の計画がある場合		都市計画道路の区域の確認 各区建設部街並み形成課 協議窓口の調整 建設局道路部道路計画課
清掃施設	・ごみ集積所の整備がある場合	青葉区	青葉環境事業所
		宮城野区	宮城野環境事業所
		若林区	若林環境事業所
		太白区	太白環境事業所
		泉区	泉環境事業所

水道施設	・水道施設の整備又は新たに給水を必要とする場合		水道局給水部給水装置課
文化財	・埋蔵文化財包蔵地及び指定・登録文化財が開発区域に含まれる場合又は近接している場合 ・開発区域の面積が１ha 以上の場合		教育局生涯学習部文化財課
土地区画整理	・開発区域が土地区画整理事業予定地に含まれる場合 ・開発区域が組合施行の土地区画整理事業区域に接する場合		都市整備局市街地整備部 市街地整備課 地下鉄沿線まちづくり課 都心まちづくり課
都市ガス	・都市ガス及び集中プロパン等の整備計画など新たにガスを敷設する場合		ガス局供給部供給企画課
公益施設用地	・住宅等の建築を目的とした開発行為で、公益施設用地の提供がある場合	1ha以上	都市整備局建築宅地部開発調整課において受入先を調整
予定建築物	・予定建築物に関する建築基準法等の適否について		各区建設部街並み形成課
	・予定建築物が戸建住宅であり、戸数が 50 戸以上の場合		都市整備局公共建築住宅部住宅政策課
その他	・開発区域の面積が 40ha 以上の場合 ・バス運行上支障があると思われる場合		交通局自動車部輸送企画課
	・開発区域に住居表示実施地区が含まれ、街区の形状が大きく変わる可能性がある場合 ・開発区域内に町界や字界が存在する場合		市民局区政部戸籍住民課

※　開発許可後又は開発指導要綱による協定締結後の変更について

設計内容に変更が生じる場合には、変更が生じる部分の工事に着手する前に、変更事前協議が必要となる。ただし、設計内容の変更のうち、宅地の地盤高の変更や擁壁の種別の変更等、公共・公益施設の内容に変更が生じないものであって、あらかじめ関係各課の確認が取れたことを市長が認めたものについては、この限りではない。

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または関係機関（開発許可に際して同意・協議は要さないが、開発行為者の責により手続きを要する条件の詳細を確認し必要な手続きを行うこと）

<table>
<tr><th>法令又は規則等</th><th colspan="2">手続きを要する条件の概要</th><th>協議先又は関係機関</th></tr>
<tr><td>宅地造成及び特定盛土等規制法※</td><td colspan="2">宅地造成等工事規制区域または特定盛土等規制区域で土地の形質の変更を行う場合は市長の許可や届出を要する</td><td rowspan="2">都市整備局建築宅地部開発調整課</td></tr>
<tr><td>杜の都の風土を守る土地利用調整条例</td><td colspan="2">市街化調整区域、都市計画区域外で一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合は市長との協定締結を要する</td></tr>
<tr><td>・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</td><td colspan="2">・砂防指定地
・地すべり防止区域
・急傾斜地崩壊危険区域
・土砂災害特別警戒区域

上記区域を含む場合は県知事の許可を要する</td><td>宮城県仙台土木事務所</td></tr>
<tr><td>宮城県自然環境保全条例</td><td colspan="2">県自然環境保全地域又は緑地環境保全地域を含む場合は県知事の許可若しくは届出を要する</td><td rowspan="4">宮城県環境生活部自然保護課</td></tr>
<tr><td>宮城県大規模開発行為に関する指導要綱</td><td colspan="2">造成面積が 20ha を超える場合は県知事との協議を要する</td></tr>
<tr><td>鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律</td><td colspan="2">鳥獣保護区特別保護地区を含む場合は県知事の許可を要する</td></tr>
<tr><td rowspan="2">森林法</td><td rowspan="2">地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く）を含む場合は県知事の許可又は市長への届出を要する</td><td>1.0ha を超える
太陽光発電施設設置の場合は 0.5ha を超える</td></tr>
<tr><td>1.0ha 以下
太陽光発電施設設置の場合は 0.5ha 以下</td><td>経済局農林部農林企画課</td></tr>
<tr><td>農地法</td><td colspan="2">・市街化区域内の土地で農地転用を行う場合は農業委員会への届出を要する
・市街化区域以外の土地で４ha 以下の農地転用を行う場合は仙台市農業委員会の許可を要する
・市街化区域以外の土地で４ha を超える農地転用を行う場合は県知事の許可を要する</td><td>農業委員会事務局事務課</td></tr>
<tr><td>農業振興地域の整備に関する法律</td><td colspan="2">農用地区域を含む場合は農用地利用計画の変更手続きを要する</td><td>経済局農林部農林企画課</td></tr>
</table>

景観法	・景観計画区域内において、届出対象規模の建築物の建築等や工作物の建設等を行う場合には、市長への届出を要する ・景観地区内において、建築物の建築等を行う場合には、市長の認定を要する	都市整備局計画部都市景観課
都市再生特別措置法（立地適正化計画）	・居住誘導区域以外の区域において、住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合 ・誘導施設の建築を目的とした開発行為を行う場合	都市整備局計画部都市計画課
浄化槽法	浄化槽の設置又は構造・規模の変更を行う場合は市長への届出を要する	建設局下水道管理部下水道調整課
都市緑地法	特別緑地保全地区を含む場合は市長の許可を要する	建設局百年の杜推進部百年の杜推進課
杜の都の環境をつくる条例	・面積が 1,000 ㎡以上の土地または敷地において、戸建て住宅及び自己の住居の用に供する建築物以外の建築を目的とした開発行為を行う場合は市長への緑化計画書の提出を要する ・保存緑地が含まれる場合には市長への届出を要する ・保存樹木および保存樹林が含まれる場合には事前相談すること。なお、樹木保存区域内行為は市長への届出を要する	
風致地区内における建築物の規制に関する条例	風致地区が含まれる場合は市長の許可を要する	
広瀬川の清流を守る条例	環境保全区域内で行う以下の行為又は水質保全区域に工場等を設置し、広瀬川への排水を行う場合は市長の許可を要する ＜市長の許可を要する環境保全区域内での行為＞ ①　建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転 ②　宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積その他土地の区画形質の変更 ③　水面の埋立て又は干拓 ④　木竹の伐採 ⑤　カジカガエルの捕獲又は採取 ⑥　工作物の色彩の変更	建設局百年の杜推進部百年の杜推進課 環境局環境部環境対策課
仙台市環境影響評価条例	条例施行規則別表第 1 に該当する造成等を行う場合は環境影響評価に関する手続き及び事後調査に関する手続きを実施し、市長へ提出する必要がある。	環境局環境部環境企画課

〔2505〕

仙台市太陽光発電事業の健全かつ適正な導入、運用等の促進に関する条例	出力 20kW 以上の太陽光発電施設を設置する場合は市長の許可又は届出を要する		
墓地、埋葬等に関する法律	墓地、納骨堂又は火葬場を新設、変更、廃止する場合は市長の許可を要する		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	開発区域の面積が 40ha 以上の場合は国土交通大臣との協議を要する		東北運輸局
ひとにやさしいまちづくり条例	条例で定める公益的施設のうち特に整備が必要な施設を建築する場合は市長への届出を要する		健康福祉局地域福祉部社会課
土壌汚染対策法	3,000 ㎡以上（有害物質使用特定施設が設置されている工場･事業所の敷地は 900 ㎡以上）の土地の形質の変更を行う場合は市長への届出を要する		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	産業廃棄物の中間処理又は最終処分場を設置する場合は市長の許可を要する		環境局資源循環部事業ごみ減量課
使用済自動車の再資源化等に関する法律	使用済み自動車の解体・破砕業に係る施設を設置する場合は市長の許可を要する		
宮城県防災調整池設置指導要綱（開発区域が 10ha 以上の場合）	防災調整池を設置する場合で直轄河川に直接放流する場合は国土交通大臣との協議を要する		東北地方整備局仙台河川国道事務所
	防災調整池を設置する場合で直轄河川以外に放流する場合は知事との協議を要する		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	市に帰属する道路において電柱の設置を行う場合は市長との協議を要する	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
特定都市河川浸水被害対策法	区域内に特定都市河川流域を含む場合	市街化区域	建設局下水道建設部下水道計画課
		市街化区域外	建設局下水道建設部河川課

※宅地造成等工事規制区域または特定盛土等規制区域で行う宅地造成又は特定盛土等に関する工事に関して、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、宅地造成または特定盛土等に関する工事の許可等を受けたものとみなします。

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（開発行為事前協議願書）			□		様式第11－1号（様式第1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	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	既存公共施設の管理者の同意書				法第32条（許可申請時添付）	様式第6号
6	新設する公共施設等の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（印鑑証明書添付）					様式第14号
9	開発区域内となる土地の登記事項証明書			□	（市規則第３条第１号参照）	
10	地図証明書			□	（市規則第３条第１号参照） 開発区域及び隣接する土地に関する詳細（配置状況、地目、地積、所有者）をＡ３判一枚に取りまとめたもの（原本及び複製したものに記載でもよい）	
11	設計者の資格証明に関する書類			□	・１ha以上（法第31条） ・一定規模以上の場合（※１）	様式第4号
12	申請者住民票の写し、法人登記事項証明書				（市規則第３条第２号参照）	
	工事施行者住民票の写し、法人登記事項証明書					
13	申請者資力及び信用に関する書類	法人	法人税の納税証明書※２		（市規則第３条第３号参照） ただし、自己用住宅又は面積１ha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。	
			市税の滞納がないことの証明書			
			事業経歴書			
		個人	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			
14	工事施行者の能力に関する書類	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１ha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。	
		建設業登録の写し又は証明書				
15	委任状（印鑑証明書添付）			□	※３	
16	土地境界確定協議書の写し			□	（官地に接する場合）	
17	開発抑制区域に関する書類			□	（細則第２条参照） 開発抑制区域に関する書類一覧の資料を添付	
18	その他市長が必要と認める書類			□	※４	

※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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22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。（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第21条参照）

※２ 法人税の納税証明書は法人税の前事業年度における納付済額を証する書面を添付すること。なお、納税証明書（その１）は電子交付によるものでもよい。

※３ 申請業務を第三者に委任する場合に添付すること

※４ 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１）公的証明書の発行日は以下のとおりのものとすること。

① 登記事項証明書、地図証明書、住民票の写し、税関係証明書、その他の証明書（印鑑登録証明書を除く）	申請日の３か月以内
② 申請者の印鑑登録証明書（申請者が直接申請する場合）	申請日の３か月以内
③ 申請者の印鑑登録証明書（第三者が申請業務を代行する場合）	委任日の３か月以内
④ 権利者の印鑑登録証明書	同意日の３か月以内

（注２）公的証明書は、正本に原本を添付すること。登記事項証明書について、閲覧システムから印刷出力したものは証明書ではないため不可。

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（様式第1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	既存公共施設の管理者の同意書（一覧表共）		法第32条（許可申請時添付）	様式第6, 15号
4	新設する公共施設等の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
5	権利の同意書（印鑑証明書添付）			様式第14号
6	開発区域内となる土地の登記事項証明書	□	（市規則第３条第１号参照）	
7	地図証明書	□	（市規則第３条第１号参照） 開発区域及び隣接する土地に関する詳細（配置状況、地目、地積、所有者）をＡ３判一枚に取りまとめたもの（原本及び複製したものに記載でもよい）	
8	設計者の資格証明に関する書類	□	・１ha以上（法第31条） ・一定規模以上の場合（※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）	□	※２	
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	開発抑制区域に関する書類	□	（細則第２条参照） 開発抑制区域に関する書類一覧の資料を添付	
14	その他市長が必要と認める書類	□	※３	

※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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22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。（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第21条参照）

※２　申請業務を第三者に委任する場合に添付すること

※３　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１）公的証明書の発行日は以下のとおりのものとすること。

①　登記事項証明書、地図証明書、住民票の写し、税関係証明書、その他の証明書（印鑑登録証明書を除く）	申請日の３か月以内
② 申請者の印鑑登録証明書（申請者が直接申請する場合）	申請日の３か月以内
③ 申請者の印鑑登録証明書（第三者が申請業務を代行する場合）	委任日の３か月以内
④ 権利者の印鑑登録証明書	同意日の３か月以内

（注２）公的証明書は、正本に原本を添付すること。登記事項証明書について、閲覧システムから印刷出力したものは証明書ではないため、不可。

開発抑制区域に関する書類一覧

	（名　称）	（根拠法令等）	（確認方法）
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第1号			
①	**農用地区域** （開発区域に市街化調整区域を含む場合）	農業振興地域の整備に関する法律 （第8条第2項第1号）	・経済局農林企画課
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第2号			
②	**指定の史跡、名勝、天然記念物**	文化財保護法（第109条第1項） 文化財保護条例（第32条第1項） 仙台市文化財保護条例（第27条第1項）	・仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「埋蔵文化財包蔵地」
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第3号			
③	**給水区域以外の区域**	仙台市水道事業の設置等に関する条例 （第3条第2項第1号）	・仙台市水道局給水部給水課（窓口確認） ・仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「下水道処理区域」
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第4号			
④	**県自然環境保全地域** **緑地環境保全地域**	自然環境保全条例 （第12条第1項、第23条第1項）	宮城県森林情報提供システム(県林業振興課)
⑤	**特別緑地保全地区**	都市緑地法（第12条第1項）	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「他の地域地区等」
⑥	**国定公園**	自然公園法（第2条第3号）	宮城県森林情報提供システム(県林業振興課)
⑦	**県立自然公園**	県立自然公園条例（第2条第1号）	宮城県森林情報提供システム(県林業振興課)
⑧	**保安林**	森林法（第25条第1項、第2項）	宮城県森林情報提供システム(県林業振興課)
⑨	**特別保護地区**	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（第29条第1項）	宮城県自然保護課ＨＰ https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/sizenhogo/30ichizu.html
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第5号			
⑩	**保存緑地**	杜の都の環境をつくる条例 （第11条第1項）	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス「保存緑地」
⑪	**特別環境保全区域**	広瀬川の清流を守る条例施行規則 （第10条第1号）	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「広瀬川の清流を守る条例」
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第6号			
⑫	**砂防指定地**	砂防法（第2条）	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「土砂三法」
⑬	**地すべり防止区域**	地すべり等防止法（第3条第1項）	
⑭	**急傾斜地崩壊危険区域**	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）	
⑮	**災害危険区域**	建築基準法（第39条第1項）	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「仙台市災害危険区域条例」
■仙台市開発指導要綱 第6条第1項第7号			
⑯	**造成宅地滑動崩落緊急対策事業区域**	仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例」
⑰	**風致地区**	風致地区内における建築物の規制に関する条例	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「他の地域地区等」
■法33条第1項第8号			
⑱	**土砂災害特別警戒区域**	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）	仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 「土砂災害防止法」

開発行為（事前協議）添付図面

	添付図面	縮尺	事前協議		開発許可本申請
			開発調整課	公共施設管理者	
1	開発区域位置図	1/50,000 以上	●	●	●
2	開発区域図	1/2,500 以上	●	●	●
3	現況図	1/2,500 以上	●	●	●
4	土地利用計画図	1/1,000 以上	●	●	●
5	造成計画平面図	1/1,000 以上	●	●	●
6	造成計画断面図	1/1,000 以上	●	●	●
7	給排水施設計画平面図	1/500 以上	●	●	●
8	がけの断面図	1/50 以上	●		●
9	擁壁の断面図（擁壁構造図）	1/50 以上	●		●
10	擁壁の背面図（擁壁展開図	1/50 以上	●		●
11	求積図（画地、公共、公益施設別に求積、色分）	1/500 以上	●	●	●
12	排水処理構造図（浄化槽、沈澱層、流量計算書）	1/50 以上		●	●
13	流末水路構造図	1/500 以上		●	●
14	道路施設構造図	以上	●（公共施設管理者に帰属しないもの）	●（公共施設管理者に帰属予定のもの）	●
15	下水道縦断図	以上		●	●
16	防災工事計画平面図	以上	●		●
17	公園関係図	以上		●	●
18	各種構造図	1/50 以上	●（境界杭及びそれに類するもの）	●	●

（注）公共施設管理者から別途図面の提出を求められた場合は、必要に応じて提出すること。
また、図面の縮尺は原則、表のとおりとするが、記載のないもの及びこれによらない場合は、公共施設管理者等に確認すること

添　付　図　書　作　成　要　領

図面の種類	明示すべき事項	備　　考
現　況　図 （1/2,500 以上）	地形・開発区域の境界・方位・地盤高・開発区域及びその周辺の道路・水路等の公共施設、建築物、既存擁壁等の位置、形状の明示 （開発区域は朱線で明示）	①２m毎の等高線・方位・道路幅員・河川・水路等の幅員 ②１ha 以上の開発については樹木集団の位置・表土の状況について記載
土地利用計画図 （1/1,000 以上）	開発区域の境界・方位・公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状明示。 （開発区域は朱線で明示）	開発区域及びその周辺の道路の位置、形状、幅員の明示
造成計画平面図 （1/1,000 以上）	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、計画地盤高、がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配 （開発区域は朱線で明示）	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図 （1/1,000 以上）	切土又は盛土をする前後の地盤高、計画地盤高 （開発区域は朱線で明示）	切土部黄色、盛土部朱色に着色
排水施設計画平面図 （1/500 以上）	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 （開発区域は朱線で明示）	
給水施設計画平面図 （1/500 以上）	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
求　積　図 （1/500 以上）	開発区域境界、開発区域内全体求積表区画割、公共施設、公益的施設毎の求積表、点間距離	区画割、公共施設、公益的施設を色別に着色・求積は三斜法又は座標法

がけの断面図 （1/50以上）	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。	切土をした土地の部分に生じた高さが２ｍを越えるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが１ｍ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２ｍを越えるがけについて作成すること。 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。
擁壁の断面図（擁壁構造図） （1/50以上）	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並びに基礎地盤面の土質	
擁壁の背面図（擁壁展開図） （1/50以上）	擁壁の高さ、擁壁前面の地盤面、水抜穴の位置、材料及び内径、地盤の標高に応じた地質及び標準貫入試験のＮ値に相当する値、地下水位の高さ	
排水処理構造図 （1/50以上）	計画平面図及び浄化槽、沈澱槽等の構造	
道路施設構造図	縦断図、横断図、舗装構成図、道路側溝の配置、形状、寸法	
下水道縦断図	管種、口径、勾配、人孔の種類、かぶり、管底高	
公園関係図	公園計画平面、遊具配置、排水計画に係る形状及び寸法	開発面積 0.3ha以上について適用
各種構造図 （1/50以上）	上記各図面以外に必要とみとめる構造物構造等の表示	（例）ごみ集積所、消防水利施設等 ※法第３４条第９号（休憩所）に該当する場合は屋外看板の構造図を添付すること。

１　各設計図面は、原則としてＡ３判（Ａ４判Ｚ折り）で作成すること。
２　各設計図面には、作成者の所属及び氏名を記載すること。
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。

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　－略－

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、事業所１棟ごとに１か所設置するものとし、再生利用等に供する資源物等の保管場所を含めた適切な面積を確保するものとすること

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。

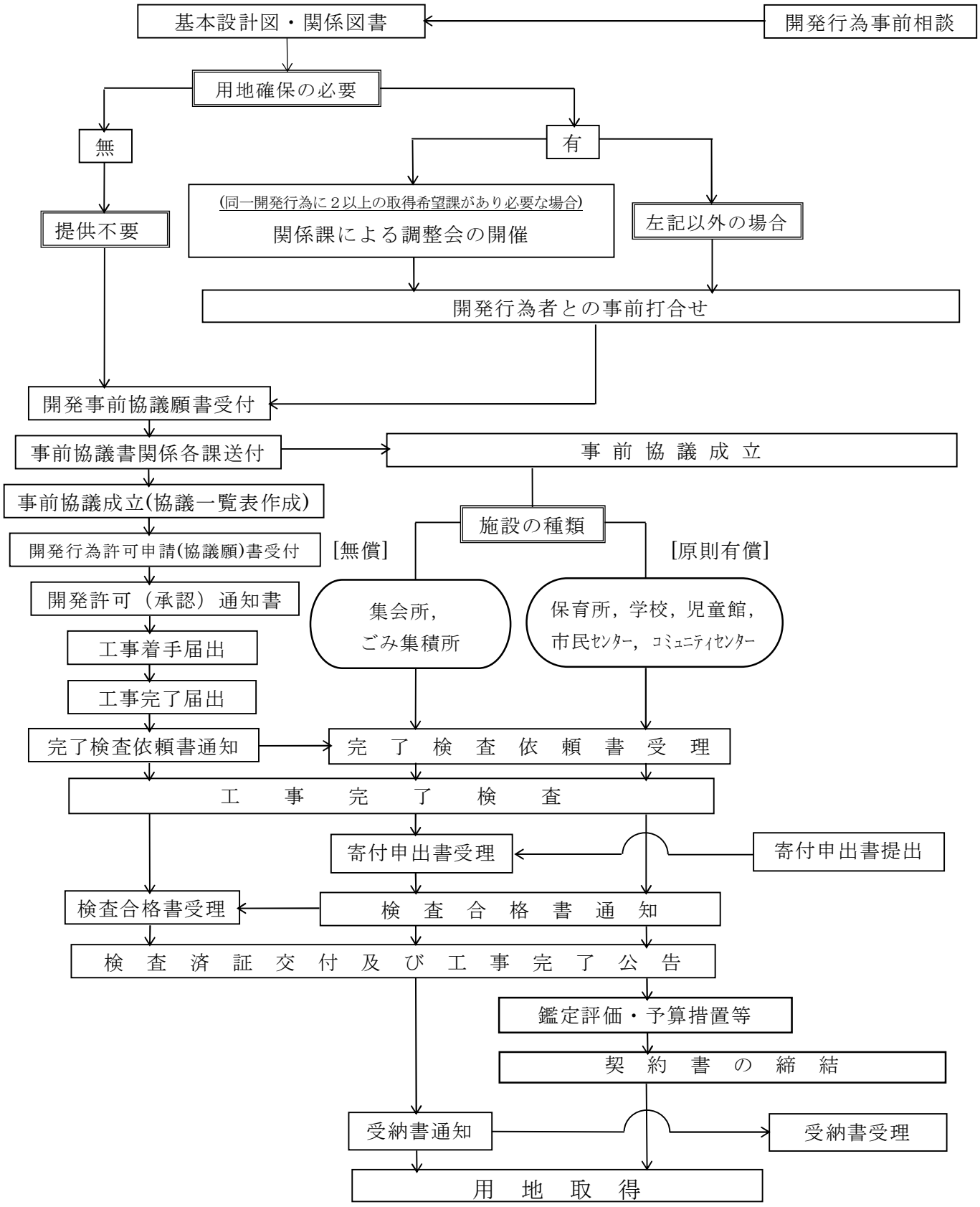
(1)　計画戸数３００戸ごとに１か所確保することを目安とすること

(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）　－略－

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。

公益施設用地取得に係る事務取扱い要領に基づく
公益施設用地取得事務フロー



〔0711〕

２　開発行為の許可（法第２９条）

法第２９条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において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（地方自治法第２５２条の１９第１項の指定都市又は同法第２５２条の２２第１項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）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　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　市街化調整区域、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、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もの

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

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九　公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第２２条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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　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

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

３　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合における第１項第１号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

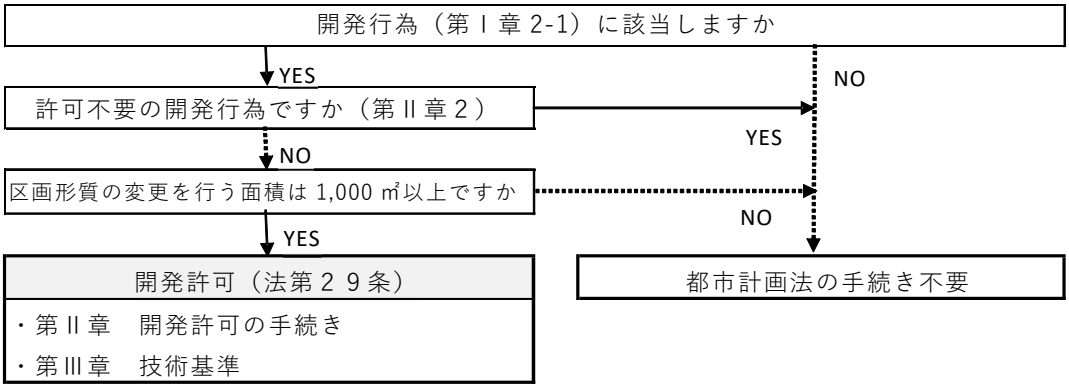
令第２２条の２（法第２９条第２項の政令で定める規模）

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。

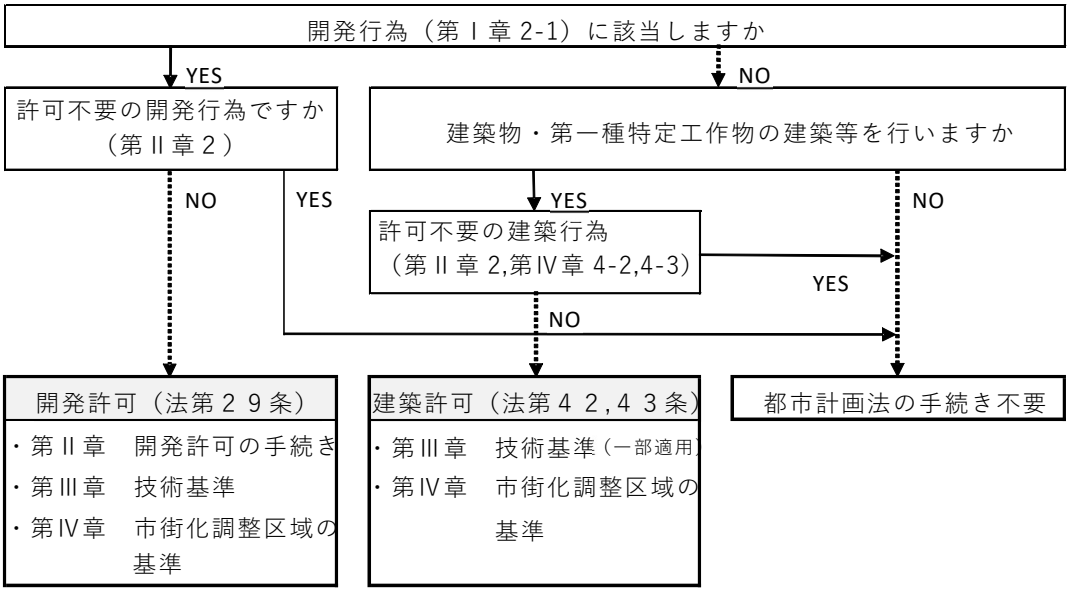
本条の許可は、一般的な禁止を特定の場合に解除するいわゆる「講学上の許可」であり、開発許可申請者に対して新たに権利を設定するものではないため、当該土地について土地所有者等の同意を得なければ、開発許可を得たことをもって工事を行うことはできない。

開発許可等手続きの要否判断フロー

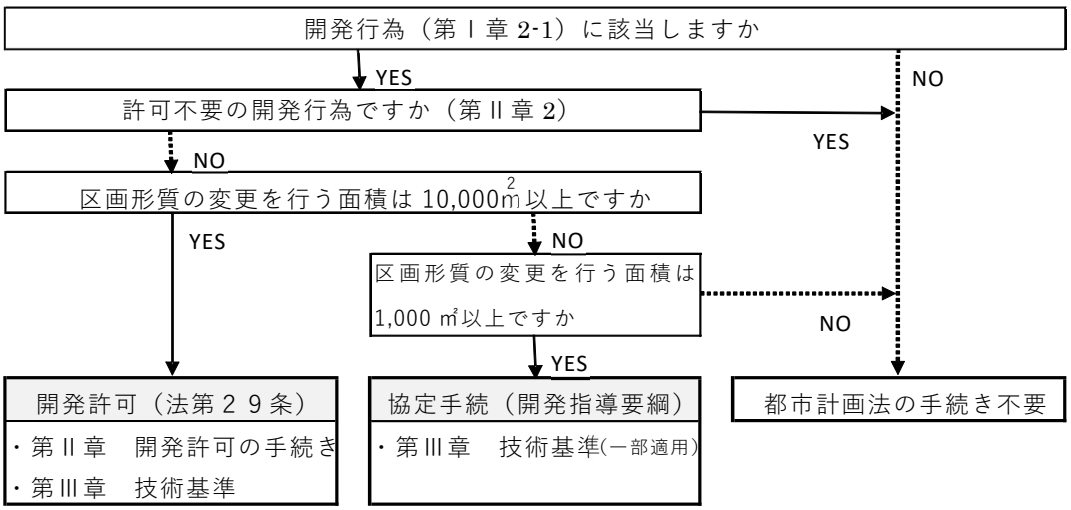
【市 街 化 区 域 の 場 合】



【市 街 化 調 整 区 域 の 場 合】



【都 市 計 画 区 域 外 の 場 合】



２－１　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　－（略）－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－（略）－

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	市街化区域	1,000㎡未満
	市街化調整区域	規模に関わらず許可が必要
都市計画区域外		1ヘクタール未満※

※1,000㎡以上の開発行為を行う場合、仙台市開発指導要綱に基づき仙台市と協定を締結する必要がある。

２－２　農林漁業用施設、農林漁業用住宅のための開発行為
（法第２９条第１項第２号・第２項第１号）

法第２９条

二　市街化調整区域、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、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もの

２　（略）

一　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

令第２０条（法第２９条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物）

法第２９条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　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

二　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

三　家畜診療の用に供する建築物

四　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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が９０平方メートル以内の建築物

1　市街化調整区域、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われる一定の農林漁業の用に供する建築物に係る開発行為は、許可を要しない。

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類／総務省（平成２５年１０月改訂）の「Ａ－農業、林業」「B－漁業」の範囲とし、次の通りとする。

・季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園など生業として行うものでないものは該当しない。

・農林漁業の生産物を集出荷する施設については、生産者自らがその生産物の集出荷又は一時的な保管を行うために設ける施設の場合に限り該当する。この場合、農業協同組合等が設置する施設は対象とはならない。

2　令第２０条第１項第１号に例示されている施設に類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物は以下のものをいう。このうち「集荷の用に供する建築物」は、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供することが前提であるため、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しないため許可が必要である。

(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、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設等

(2)　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、物置、漁船用補給施設等

(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)　(1)～(4)に掲げるもののほか、建築面積が９０㎡以内の建築物。この場合、「建築面積」であり、「延べ面積」ではない。

３　法第２９条第１項第２号にある建築物に係る開発行為は、次表に掲げる業種において世帯構成員の１人以上がいずれかの要件を満たす場合、許可を要しない。

※農林漁業を営む者に被傭者や兼業者は含まれるが、臨時的雇用者は含まれない。

※居住の用に供する建築物に係る開発行為は、１世帯に対し１戸のみ許可不要となる（貸家を営むための戸建住宅や長屋住宅、共同住宅等は対象外）

1	農業を営む者	10 アール（1,000 ㎡）以上の農地を耕作する権原を有し、耕作業務に従事する者（農業委員会の発行する耕作証明書により確認）
		農地所有適格法人（農地法第 2 条第 3 項）の構成員で、年間 60 日以上農作業に従事している者（当該業務に従事した年間日数を証する法人の発行する書類により確認）
		自ら生産する農畜産物の販売金額が年１５万円以上である者
2	林業を営む者	当該業務に従事している者
		自ら育成した林業生産物の販売金額が年１５万円以上である者
3	漁業を営む者	遠洋漁業を除く当該業務に従事している者
		自ら採補、養殖した水産動植物の販売金額が年１５万円以上である者

２－３　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）

法第２９条第１項

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

２　（略）

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

令２１条

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。

一～三十一　（略）

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、第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 ※1 （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 漁港漁場整備法の漁港施設	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 （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 ×：郵便の事業以外の用に供する施設	日本郵便株式会社法 （第４条第１項第１号）
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 ×：魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 （第３条第２項） 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 ×：産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 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宅地区改良事業施設	改良地区の整備施設及び改良住宅	住宅地区改良法 （第２条第１項）
26	国※2、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、宿舎（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）

※1　貨物自動車運送事業法による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確実である旨の回答が得られる場合、許可の適用除外の扱いとなる。

※2　国立大学法人は国に含まれない。

２－４　都市計画事業等（法第２９条第１項第４～８号・第２項第２号）

法第２９条ただし書

１　－略－ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

２　（略）

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

１　各事業はそれぞれ本法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において、適正に施行されるものであることから適用除外とされている。

２　地方公共団体、公団等が施行する土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、第４号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第５号、第６号、第７号及び第８号の規定によって適用除外となるものは、個人施行及び組合施行のものである。

３　第５号、第６号、第７号及び第８号の規定によって適用除外となるものは、当該事業そのものの内容として行う開発行為である。

４　土地区画整理事業の施行としての開発行為は適用除外であるが、市街化調整区域内で土地区画整理事業を行う場合は、法第３４条の各号のいずれかに該当するときでなければ認可されない。（土地区画整理法第９条第２項）

２－５　公有水面埋立事業（法第２９条第１項第９号・第２項第２号）

法第２９条ただし書

１　－略－ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

九　公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第２２条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為

２　（略）

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

公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地にあっては、同法第２２条第２項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について知事の許可を受けるべきものとされているので、適用除外とされているものである。なお、竣工認可後に新たな開発行為を行う場合は、開発許可の要否について別途検討が必要である。

２－６　非常災害時の応急措置（法第２９条第１項第１０号・第２項第２号）

法第２９条ただし書

１　－略－ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

２　（略）

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

原則として建築基準法第８５条第１項の区域内での災害応急措置が本号に該当する。

２－７　通常の管理行為、軽易な行為等（法第２９条第１項第１１号・第２項第２号）

法第２９条ただし書

１　－略－ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　（略）

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

令第２２条（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

法第２９条第１項第１１号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が１０平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四　法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の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の用に供する目的で行う開発行為

五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が１０平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第３５条において同じ。）が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が１００平方メートル以内であるもの

本号は、既存建築物等の増改築などの軽易な開発行為について許可の適用除外としている。

(1)　第１号の仮設建築物については、第Ⅰ章２「用語の定義」内の仮設建築物の項目を参照のこと。

(2)　第２号の附属建築物とは、既存建築物の補助的機能を持つ用途上不可分の関係にある建築物をいう。

(3)　第３号は、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物等の増築等に伴う開発行為が該当する。

(4)　第２号の附属建築物の建築、第３号の増築、増設については敷地が増える部分の制限規定がないが、新たに敷地として増える部分の面積は当該建築物を建築するための必要最小限度の面積とする。

なお、市街化調整区域内で敷地増を伴う建築行為を行う場合は、第２号又は第３号の規定に該当することにより開発許可が不要であっても、別途法第４３条の建築制限の対象となる。

(5)　第４号及び第５号は、既存建築物等の改築に伴う開発行為の規定である。なお、改築の定義から、改築に伴う開発行為は敷地内における形質の変更に限定される。

(6)　第６号は、法第３４条第１号に該当する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種、規模を限定したものを適用除外としたものである。

ア　主体

開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が自ら業務を営むためのものであること。

「居住している」とは、単に住民登録しているだけでなく、生活の本拠を当該地にもつことをいう。

イ　立地

立地については、法文上法第３４条第１号同様に既存集落などの区域又はこれに隣接する区域に限ら

れると解されることから「申請地を中心とした半径500ｍの円形の区域内の市街化調整区域におおむね50戸以上の住宅が存すること」を基準とする。

ウ　業種

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業種に限られ、法第３４条第１号にある「その他これに類する」の規定がない。したがって、理容、美容業のようなサービス業は本号に該当しない。

なお、許可不要に該当する業種について、詳しくは第Ⅳ章２「市街化調整区域内に許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議を要しないもの）」内「日常生活店舗等」に掲げる産業分類表を参照のこと

エ　規模

敷地面積が100㎡以内であること

3　開発許可申請の手続き（法第３０条）

法第３０条（許可申請の手続）

前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げ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。

一　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

二　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

三　開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）

四　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。以下同じ。）

五　その他国土交通省令で定める事項

２　前項の申請書には、第３２条第１項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第２項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

規則第１５条（開発許可の申請書の記載事項）

法第３０条第１項第５号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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。）にあつては、第４号に掲げるものを除く。）とする。

一　工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

二　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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三　市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第３４条の号及びその理由

四　資金計画

規則第１６条（開発許可の申請）

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、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事（指定都市あつては、当該指定都市の長）に提出しなければならない。

２　法第３０条第１項第３号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。

３　前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

４　第２項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

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つては、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。）を添付しなければならない。

(1)開発区域となる土地の登記事項証明書及び公図の写し

(2)申請者又は工事施行者が法人である場合はその登記事項証明書、個人である場合はその住民票の写し

(3)申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること又は工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを証する次の表に掲げる書類

区　　分	法　　人	個　　人
申請者の資力及び信用に関する書類	イ　直前の事業年度に係る法人税の納税証明書 ロ　法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告(当該申告の義務を有する場合に限る。)を行っていること並びに本市に納付すべき個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例（昭和４０年仙台市条例第１号）第２２条各項の規定により特別徴収義務者に指定されている場合に限る。）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税及び都市計画税の滞納がないことの証明書 ハ　事業経歴書	イ　直前の年に係る所得税の納税証明書 ロ　本市に納付すべき個人の市民税（地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３１９条第１項の規定により普通徴収の方法によって徴収されるものに限る。）、固定資産税、軽自動車税及び都市計画税の滞納がないことの証明書 ハ　事業経歴書
工事施行者の能力に関する書類	イ　事業経歴書 ロ　建設業法（昭和２４年法律第１００号）第３条第１項の規定による建設業の許可又は同条第３項の規定による更新を受けたことを証する書面	イ　事業経歴書 ロ　建設業法第３条第１項の規定による建設業の許可又は同条第３項の規定による更新を受けたことを証する書面

(4) 前３号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

本条は、開発許可の申請手続き等について規定したものである。

(1) 「工事施行者」は、開発主体や開発規模に関わらず許可申請時に記載しなければならない。

(2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を行う者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ことから、当然自然人に限られ、会社が従業員のために宿舎や寮を建築する行為や賃貸住宅、分譲住宅を建築する行為はこれに該当しない。

(3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物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、文理上住宅を含まないため、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成を目的とする開発行為は該当しない。貸事務所、貸店舗は該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、スーパーマーケット、ゴルフ場等が該当する。

４　開発許可の特例（法第３４条の２）

法第３４条の２（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第２９条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事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。

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。

１．本条は、国又は都道府県等が行う開発行為については、開発許可権者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規定である。

協議に当たっては、開発許可制度の趣旨を踏まえ、原則として法第33条（同条第１項第12号及び13号を除く）及び第34条の基準を準用する。

ただし、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情を斟酌する場合も考えられる。

２．協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。

３．本条に定める者のほか、国及び都道府県等とみなされる者は以下のとおりである。

①独立行政法人都市再生機構

②独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

③地方共同法人日本下水道事業団

④土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）

⑤独立行政法人空港周辺整備機構

⑥地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）

5　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

ニ　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あるものその他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１ヘクタール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、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。

この資格は建築士のように国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験を有する者に与えられる資格である。

特に開発行為の面積が20ヘクタール以上について設計者の資格を加重したのは、20ヘクタール以上の大規模な開発行為になれば、総合的な観点から計画することが要求され、道路、水路等の個々の施設に関する経験のみでは不十分であるとする趣旨からである。

開発行為に係る設計者資格要件の一覧

資格区分	開発区域面積１ha 未満		開発区域面積１ha 以上（注）			
	宅地造成等工事規制区域または特定盛土等規制区域において、高さ５ｍを超える擁壁を設置する場合又は切土・盛土の面積が 1,500 ㎡を超える土地において排水施設を設置する場合［宅地造成等工事の設計者資格］		右記以外 ［開発行為の設計者資格］		宅地造成等工事規制区域または特定盛土等規制区域において、高さ５ｍを超える擁壁を設置する場合又は切土・盛土の面積が 1,500 ㎡を超える土地において排水施設を設置する場合［開発行為及び宅地造成等工事の設計者資格］	
高等教育機関の履修者	履修課程	実務経験	履修課程	実務経験	履修課程	実務経験
【イ】学校教育法による大学（短期大学を除く）又は旧大学令による大学において右の課程を修めて卒業後、右の実務の経験を有する者	土木又は建築	土木又は建築の技術に関する２年以上の実務経験	土木、建築、都市計画又は造園	宅地開発の技術に関する２年以上の実務経験	土木又は建築	宅地開発の技術に関する２年以上の実務経験を含む土木又は建築の技術に関する２年以上の実務経験
【ロ】学校教育法による短期大学（専門職大学の前期課程を含む）において右の修業年限３年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の実務の経験を有する者	土木又は建築	土木又は建築の技術に関する３年以上の実務経験	土木、建築、都市計画又は造園	宅地開発の技術に関する３年以上の実務経験	土木又は建築	宅地開発の技術に関する３年以上の実務経験を含む土木又は建築の技術に関する３年以上の実務経験
【ハ】ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学（専門職大学の前期課程を含む）、高等専門学校、旧専門学校令による専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の実務の経験を有する者	土木又は建築	土木又は建築の技術に関する４年以上の実務経験	土木、建築、都市計画又は造園	宅地開発の技術に関する４年以上の実務経験	土木又は建築	宅地開発の技術に関する４年以上の実務経験を含む土木又は建築の技術に関する４年以上の実務経験
【ニ】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による中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の実務の経験を有する者	土木又は建築	土木又は建築の技術に関する７年以上の実務経験	土木、建築、都市計画又は造園	宅地開発の技術に関する７年以上の実務経験	土木又は建築	宅地開発の技術に関する７年以上の実務経験を含む土木又は建築の技術に関する７年以上の実務経験
【チ】学校教育法による大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に１年以上在学して右の事項を専攻した後、右の実務の経験を有する者	土木又は建築	土木又は建築の技術に関する１年以上の実務経験	土木、建築、都市計画又は造園	宅地開発の技術に関する１年以上の実務経験	土木又は建築	宅地開発の技術に関する１年以上の実務経験を含む土木又は建築の技術に関する１年以上の実務経験
技術士又は一級建築士	部門	実務経験	部門	実務経験	部門	実務経験
【ホ】技術士法による第２次試験のうち右の部門に合格した者で、右の実務の経験を有する者 （ ）内は選択科目を示す。	建設部門、農業部門(農業農村工学、農業土木)、森林部門(森林土木)又は水産部門(水産土木)	（実務経験を問わない）	建設部門、水道部門又は衛生工学部門	宅地開発の技術に関する２年以上の実務経験	建設部門	宅地開発の技術に関する２年以上の実務経験
【ヘ】建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の実務の経験を有する者	－	（実務経験を問わない）	－	宅地開発の技術に関する２年以上の実務経験	－	宅地開発の技術に関する２年以上の実務経験
その他の者	実務経験		実務経験		実務経験	
【ト】右の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた講習機関が行う講習を修了した者	土木又は建築の技術に関する 10 年以上の実務経験		宅地開発の技術に関する７年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園の技術に関する 10 年以上の実務経験		宅地開発の技術に関する７年以上の実務経験を含む土木又は建築の技術に関する 10 年以上の実務経験	

（注）開発区域の面積が 20ha 以上の場合は、上表に加えて、開発区域の面積が 20ha 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経験を有すること。

６　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

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Ⅰ章２－１「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

<table>
<tr><th>開発区域の面積</th><th>20ha未満</th><th>20ha～40ha</th><th>40ha以上</th></tr>
<tr><td rowspan="5">協
議
者</td><td colspan="3">公共施設管理者</td></tr>
<tr><td colspan="3">水道事業者</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2">義務教育施設設置義務者</td></tr>
<tr><td rowspan="2">一般送配電事業者、配電事業者及び一般ガス導管事業者
鉄道事業者及び軌道経営者</td></tr>
<tr><td></td></tr>
</table>

7　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３６条第３項の規定による公告の日から起算して３月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

規則第３３条（費用の負担の協議に関する書類）

令第３３条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第３６条第３項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二　負担を求めようとする額

三　費用の負担を求めようとする土地の法第３６条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

本条は、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って設置された公共施設の用に供する土地の帰属等について規定したものである。

1　第１項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換についての規定である。

(1)　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が廃止される場合、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地や建築物等と同様に開発許可を受けた者が購入、交換等によってその権原を取得する必要があるが、都市計画法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、当該新設される公共施設の用に供する土地と、従前の公共施設の用に供されていた土地とが、法第３６条第３項の公告の日の翌日において、当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるため、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めた規定となっている。

(2)　「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨である。したがって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。

(3)　本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。その敷地が民有である場合を除外したのは、公共施設の用に供する土地は、原則として、国又は地方公共団体が所有することが望ましく、本項の交換の規定を適用し、当然に民有地とすることは望ましくないとの考え方によるものである。すなわち、民有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが期待されていることになる。

(4)　従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなる。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属することとしなかったのは、開発許可を受けた者が開発行為又は開発行為に関する工事が施行される土地の全部の所有者であることが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属することとした方が事務処理上便宜であるとの考えからである。なお、この帰属についても、不動産登記法による登記が必要となる。

2　第２項は、第１項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、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る公共施設の用に供する土地は、法第３９条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを定めて、前条の規定と併せて公共施設に関する権利関係の簡明化を図っている。

公共施設の帰属と管理（法第３９条）

法第３９条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第３６条第３項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第３２条第２項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。

要綱第２０条（公園等）

１　開発行為者は、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置する場合には、低湿地、架線下、その他危険な場所を避け、安全かつ有効に利用できるような場所にその位置を定めるものとする。

２、３　（略）

４　公園等の用地及び施設は、工事完了公告の日の翌日において本市に無償で帰属するものとする。ただし、予定建築物の用途が住宅以外のもので、かつ、開発行為による建築物の敷地が一である開発行為の場合はこの限りでない。

５　第３項の規定により整備された公園等において、前項ただし書の規定により本市に帰属しないこととなる当該公園等の用地及び施設の管理については、開発行為者の責任において行うものとする。

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って、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（略）

本条は、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って設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものである。すなわち、本条では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防災上、環境の整備上の観点等から道路、公園、排水施設等の公共施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理することを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として本市が引き継ぐことを規定している。

なお、帰属について必要な書類等は、次ページの表に掲げるとおりである。

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（㊢） 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） 各種構造図 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管理課 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管理課
	下水道施設	引渡書		下水道平面図・縦断図 各種構造図 下水道施設調書 その他 （開発行為事前協議（下水道施設）申請の手引きを参照）	建設局下水道建設部下水道計画課
	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	建設局下水道建設部河川課
	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）地図証明書	接地番所有者名記入（原本及び複製したものに記載でもよい）
（５）土地の登記事項証明書	所有権以外の権利のないこと（抵当権等所有権以外の権利が設定されている場合は工事完了までに権利を抹消すること。）
（６）登記承諾書	
（７）印鑑証明書	
（８）資格証明書 （登記事項証明書）	法人で仙台法務局本局登録以外の場合
（９）隣地の境界承諾図	１／２５０以上（図面に隣接者の住所、氏名及び土地の地番記入し押印）
（１０）寄付証書	

8　許可又は不許可の通知等（法第３５条）

法第３５条（許可又は不許可の通知）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2　前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

(1)　仙台市行政手続条例第４条の規定による標準処理期間は、開発審査会の議を経るものについては２ヶ月、その他のものについては１ヶ月としている。当該処理期間は許可又は不許可の処分に至るおおむねの目安であり、また、申請者が補正に要する日数はこれに含まれないこととなる。

なお、行政手続法の規定により、不許可の処分をする場合は同時に不許可の理由が示されることとなる。

(2)　本条による処分の効力発生時期は、民法第９７条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者に到達したときである。到達とは、相手方が受領し得る状態におかれることであって、相手方が現実に了知しなくても社会通念上、了知し得るべき客観的状態を生じたと認められることで足りる。

9　許可の条件（法第７９条）

法第７９条（許可等の条件）

この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

本条は、許可等において、防災や開発行為の適正な施行等を確保するため、必要な条件を付すことを想定した規定である。また、「不当な義務」とは都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合のことである。

１０　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。

1　変更許可を受けなければならない場合

	変更する事項
(1)	開発区域の位置、区域、規模及び工区
(2)	予定建築物又は特定工作物の用途
(3)	開発行為に関する設計
(4)	工事施行者（自己の居住用及び１ｈａ未満の自己の業務用を除く）
(5)	自己の居住用、自己の業務用、非自己用の区別
(6)	法第３４条該当号及び該当理由
(7)	資金計画（自己の居住用及び１ｈａ未満の自己の業務用を除く）

法第34条の２の特例許可を受けた開発行為については、資金計画及び工事施行者は許可を要する変更事項ではないものとする。

2　変更許可を受けなくてもよい場合

新たな開発行為が次に掲げる事項のいずれかに該当するもの

(1)	法第２９条第１項各号に該当するもの
(2)	法第２９条第２項に該当するもので、その規模が政令で定める規模（１ｈａ）未満であるもの

3　軽微な変更として許可までは要しないが、規則第２８条の４により届出を要するもの（様式第16号）

(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、次に掲げるものは変更の許可を要する。 ① 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 ② 住宅以外の建築物又は第1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㎡以上となるもの
(2)	工事施行者の変更（自己の居住用及び１ｈａ未満の自己の業務用に限る。）
(3)	工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

4　市規則第８条により届出を要するもの（様式第17号）

(1)	開発許可を受けた者の氏名又は名称の変更
(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の変更
(3)	法人である場合は、その代表役員の氏名の変更

１１　工事着手届及び許可標識の掲示（条例第６条・条例第７条）

条例第６条（開発許可標識の掲示）

法第２９条第１項又は第２項の規定による許可（以下「開発許可」という。）を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手する日から法第３６条第３項の規定による公告の日まで、工事現場において公衆の見やすい場所に、規則で定める事項を記載した開発許可標識を掲げなければならない。

２　法第３５条の２第１項の規定による許可を受けた者又は同条第３項の規定による届出をした者は、速やかに、前項の開発許可標識に必要な修正を加えなければならない。

条例第７条（工事着手の届出）

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

市規則第５条（開発許可標識の記載事項）

条例第６条第１項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 法第２９条第１項又は第２項の規定による市長の許可（以下「開発許可」という。）を受けた開発行為であること

(2) 開発許可の年月日及び番号

(3) 開発許可を受けた者の住所及び氏名又は名称

(4) 設計者の住所及び氏名

(5) 開発区域に含まれる地域

(6) 開発区域の面積

(7) 工事期間

(8) 工事施行者の住所及び氏名又は名称

市規則第６条（工事着手の届出）

条例第７条の規定による届出は、工事着手届出書を市長に提出することにより行うものとする。

２　前項の工事着手届出書には、主要な工事の工程表を添付しなければならない。

開発許可標識の様式については、第Ⅴ章２「各種様式」の様式番号１９を参照のこと。

１２　開発行為の廃止（法第３８条）

法第３８条（開発行為の廃止）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、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。

規則第３２条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

法第３８条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

規則第３７条（登録簿の閉鎖）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(1)　開発行為に関する工事をむやみに中途で廃止されることとなると、その周辺地域に対して溢水等の被害をおよぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるため、開発行為に関する工事を廃止する場合には、工事廃止の届出をすることを規定している。届出を怠り又は虚偽の届出をすると罰則があるほか、廃止した場合の事後処理に関する事項が許可の条件として附されている場合は、届出のほかに条件の履行が求められる。

(2)　開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第３５条の２の規定による開発行為の変更の許可により処理する。

(3)　本条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合には、当該許可の開発登録簿が閉鎖される。

(4)　工事完了予定年月日を過ぎても工事完了の届出がないものについては、進行状況、工事続行の意志等について法第８０条に基づき報告を求める場合がある。

１３　許可に基づく地位の承継（法第４４条・法第４５条）

１３－１　一般承継（法第４４条）

法第４４条（許可に基づく地位の承継）

開発許可又は前条第１項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、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。

条例第８条（許可に基づく地位の承継の届出）

法第４４条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者は、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

市規則１２条（許可に基づく地位の承継の届出）

条例第８条の規定による届出は、地位承継届出書を市長に提出することにより行うものとする。

２　前項の地位承継届出書には、次に掲げる書類（自己居住用開発行為又は小規模自己業務用開発行為にあっては、第１号に掲げる書類）を添付しなければならない。

(1)　開発許可に基づく地位を承継したことを証する書類

(2)　第３条第３号に掲げる書類（工事施行者に係るものを除く。）

本条は、法第２９条第１項若しくは第２項の開発許可又は法第４３条第１項の許可を受けた者の一般承継人の許可に基づく地位の承継について規定したものである。

１　一般承継人

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいう。

２　許可に基づく地位

「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と義務のすべてをいい、次のような事項をいう。

(1)　適法に開発行為又は法第４３条第１項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

(2)　公共施設の管理者の同意、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)　工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

3　地位の承継届出書添付図書

<table>
<tr><th colspan="4">図　　書　　名</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">地位の承継届出書</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">委任状（印鑑証明書付）</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="3">位置図</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="3">区域図（１/２，５００）</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="3">申請者住民票の写し、法人の登記事項証明書</td></tr>
<tr><td rowspan="8">6</td><td rowspan="8">申請者の資力及び信用に関する書類（ただし、自己用住宅又は面積１ヘクタール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。）</td><td rowspan="4">法人の場合</td><td>規則第１６条の資金計画書</td></tr>
<tr><td>事業経歴書</td></tr>
<tr><td>直前の事業年度に係る法人税の納税証明書</td></tr>
<tr><td>法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する場合に限る。）を行っていること並びに本市に納付すべき個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例（昭和40年仙台市条例第１号）第22条各項の規定により特別徴収義務者に指定されている場合に限る。）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税及び都市計画税の滞納がないことの証明書</td></tr>
<tr><td rowspan="4">個人の場合</td><td>規則第１６条の資金計画書</td></tr>
<tr><td>事業経歴書</td></tr>
<tr><td>直前の年に係る所得税の納税証明書</td></tr>
<tr><td>本市に納付すべき個人の市民税（地方税法（昭和25年法律第226号）第319条第１項の規定により普通徴収の方法によって徴収されるものに限る。）、固定資産税、軽自動車税及び都市計画税の滞納がないことの証明書</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="3">土地の登記事項証明書及び地位を承継したことを証する書類</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="3">その他市長が必要と認める書類</td></tr>
</table>

１３－２　特定承継（法第４５条）

法第４５条（許可に基づく地位の承継）

開発許可を受けた者から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た者は、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

市規則第１３条（開発許可に基づく地位の承継の承認申請）

法第４５条の規定による承認を受けようとする者は、次に掲げる書類（自己居住用開発行為又は小規模自己業務用開発行為にあっては、第１号及び第４号に掲げる書類）を添えて、地位承継承認申請書を市長に提出しなければならない。

(1)　第３条第２号に掲げる書類（工事施行者に係る書類を除く。）

(2)　第３条第３号に掲げる書類（工事施行者に係る書類を除く。）

(3)　省令第１６条第５項に規定する資金計画書

(4)　土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

1　特定承継人

「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から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た者のことである。

特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位の承継することができる。

2　承継の基準

申請者が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他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を有しているものであれば承認を与えている。

3　開発許可に基づく地位

一般承継の場合と同じである。

4　本条に基づく特定承継の留意点

(1) 法第３４条第１３号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その性格上、法第４５条による承認はできない。

(2) 法２９条の許可と異なり、法第４３条第１項の許可に基づく地位の承継は対象とされていない。

5　地位の承継承認申請書添付図書

図　　書　　名	
1	地位の承継承認申請書
2	委任状（印鑑証明書付）
3	位置図
4	区域図（１／2,500）
5	申請者住民票の写し、法人の登記事項証明書

6	申請者の資力及び信用に関する書類（ただし、自己用住宅又は面積１ヘクタール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。）	法人の場合	規則第１６条の資金計画書
			事業経歴書
			直前の事業年度に係る法人税の納税証明書
			法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する場合に限る。）を行っていること並びに本市に納付すべき個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例（昭和４０年仙台市条例第１号）第２２条各項の規定により特別徴収義務者に指定されている場合に限る。）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税及び都市計画税の滞納がないことの証明書
		個人の場合	規則第１６条の資金計画書
			事業経歴書
			直前の年に係る所得税の納税証明書
			本市に納付すべき個人の市民税（地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３１９条第１項の規定により普通徴収の方法によって徴収されるものに限る。）、固定資産税、軽自動車税及び都市計画税の滞納がないことの証明書
7	土地の登記事項証明書及び地位を承継したことを証する書類		
8	権原を取得したことを証する書類		被承継人の同意書
			土地所有権取得を証する書類
9	その他市長が必要と認める図書		

１４　工事完了公告前の建築制限（法第３７条）

法第３７条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第３項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）が支障がないと認めたとき。

二　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。

市規則第９条（工事完了公告前の建築等の承認申請）

法第３７条第１号の規定による承認を受けようとする者は、次の各号に掲げる図書を添えて、工事完了公告前の建築（建設）承認申請書を市長に提出しなければならない。

(1) 建築物又は特定工作物の敷地の位置及び区域を表示する図面

(2) 敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面で縮尺1／300以上のもの

(3) 建築物又は特定工作物の平面図及び２面以上の立面図で縮尺１／100以上のもの

(4) 前３号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止することによって開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとするものである。

したがって、開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了公告があるまでの間は、開発許可を受けた事業主のみでなく、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、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1)　当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築又は特定工作物の建設

(2)　法第３３条第１項第１４号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設するとき

(3)　県知事（指定都市にあっては、当該指定都市の長）が支障ないものとして認めたとき

「県知事（指定都市にあっては、当該指定都市の長）が支障がないと認めたとき」とは、開発工事と建築工事を同時に施工することが開発区域及びその周辺の安全上問題がなく、かつ次に掲げる場合が該当する。

①　官公署、地区センターその他の公益的施設の機能を先行的に確保する必要がある場合

②　既存の建築物を開発区域に移転し改築する場合

③　開発行為者自らが建築物を建築し、かつ、工事の施工手順や技術上の問題から、開発工事と建築工事を同時に行うことがやむを得ないと認められる場合

④　第二種特定工作物に係る開発許可を受けたもので、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

なお、本承認申請にあたっては、申請の時点で以下のすべてを満たしていることを条件とする。

ア　上記の①から④に該当する部分以外の開発行為に関する工事の施工がおおむね完了していること。

イ　当該開発行為により設置される公共施設の施工がおおむね完了していること。

ウ　建築工事の完了前に開発行為の工事が完了すると認められること。

工事完了公告前の建築（建設）承認申請書添付図書

図書名	
1	工事完了公告前の建築（建設）承認申請書
2	工事完了公告前の建築（建設）申請理由書
3	位置図（都市計画図 1/50,000 以上）
4	区域図（都市計画図 1/2,500 以上）
5	現況平面図
6	土地利用計画平面図
7	開発行為に関する工事の進捗出来高内訳書（施工が完了した割合を示すもの）
8	造成計画平面図（施工が完了した範囲を示すもの）
9	建築（建設）図面（平面、立面図）
１０	詳細図面（理由書に関連するもの）
１１	施工が完了した部分の写真
１２	計画工程表（建築工事と開発工事の工程を示すもの）
１３	その他市長が必要と認める図書

１５　工事完了検査（法第３６条）

法第３６条（工事完了の検査）

開発許可を受けた者は、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行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、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。

２　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第７２条第１項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）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。）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。）に地盤面の高さが同法第５３条第２項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

1　工事完了の届出

開発許可を受けた者は開発許可を受けた工事が、次に掲げる場合により完了したときは、規則に定める完了届出書に工事写真を添付して提出し、検査を受けなければならない。なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共工事に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続きの処理を迅速に進めることが合理的であると判断されるからである。

(1)　開発区域全部の工事を完了したとき

(2)　開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき

(3)　公共施設の工事を完了したとき

2　完了検査の内容

(1)　「開発許可の内容に適合している」とは、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についてまでは含まれない。

(2)　道路等が、物理的、技術的に許可の内容通り工事が施工されている場合でも、工事完了後の帰属・管理に支障が及ぶような場合、つまり法第３２条の協議の内容が実現できないような場合には、本来の意味の「開発許可の内容に適合している」とは認められない。

したがって、公共公益施設の帰属等の手続きに関して、必要な事前手続き（抵当権等所有権以外の権利の抹消、分合筆等）がある場合は、完了届けの提出前に行う必要がある。

(3)　「開発許可の内容」には、許可に付された条件を含むことはもちろんである。検査の結果、当該工事が当該開発許可内容に適合していないときは、市長は検査済証の交付と工事完了公告を行わないため、当該宅地についても建築も禁止されたままであるし（法第３７条）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第３９条[開発行為等により設置された公共施設の管理]、法第４０条[公共施設の用に供する土地の帰属]など）も生じないこととなる。

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	□ 開発許可工事に係る位置及び区域 □ 土地利用計画図による配置 □ 境界杭
面　積	□ 開発許可工事に係る面積 □ 公園、緑地等の面積 □ 任意の街区抽出による区画数及び区画面積
整地状況	□ 極端な落ち込み等 □ 地盤改良方法
道　路	□ 延長及び線形 □ 幅員及びすみ切り等 □ 断面構造 □ 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) □ ガードフェンス、カーブミラー等の安全施設 □ 電柱・電線の占用が適切かどうか
側溝・街渠	□ 規格寸法及び破損の有無 □ 目地仕上げ及び勾配 □ 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）	□ 材料、規格、寸法 □ 管底高及び土被り □ 勾配、通り及び管内清掃状況 □ 埋戻し、突固め状況
マンホール及びます （下水・排水路）	□ 材料、規格、寸法 □ 仕上げ高及び深さ □ 形状、寸法、位置、個数 □ 内部の仕上がり状況 □ 足掛金具取付位置の良否 □ 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）	□ 使用材料の材質、規格、寸法 □ 天端幅、延長、基礎高、地上高、勾配、積み方等 □ 基礎の根入れ、のり長及びのり勾配 □ 裏込めコンクリート及び裏込め栗石(又は砕石)充填状況 □ ＲＣ造の配筋状況 □ 伸縮目地、水抜穴の径・配置及び詰まりの有無 □ 土圧等によるはらみ及び傾き（伸縮目地箇所でチェック） □ 地盤の許容応力度 □ 地盤不良等による沈下及び亀裂
階　段	□ 踏面、けあげ、幅員、排水状況 □ 手すりの寸法

の り 面	□ のり勾配、犬走り、のり面のはらみ等 □ のり面の種子吹付の発芽状況及び張芝等の活着状況 □ のり面の湧き水による侵食、崩れ、雨水による洗掘状況
防災施設等	□ 調整池の構造及び容量 □ オリフィス断面、放流管、洪水吐の位置及び寸法 □ 外周施設
公共施設 （管理予定者の検査状況）	□ 道路　□ 公園　□ 下水道 □ 緑地　□ 消防水利施設等 □ その他（　　）

１６　開発登録簿（法第４６条・法第４７条）

法第４６条（開発登録簿）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第４７条

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一　開発許可の年月日

二　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

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第４１条第１項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、第３６条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　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があつたとき、又は同条第２項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、第８１条第１項の規定による処分により第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

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。

規則第３５条（開発登録等の記載事項）

法第４７条第１項第６号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　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

二　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

規則第３６条（開発登録簿の調製）

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

２　図面は、第１６条第４項により定めた土地利用計画図とする。

規則第３７条（登録簿の閉鎖）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

規則第３８条（登録簿の閲覧）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

２　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

市規則第１４条（開発登録簿の写しの交付申請）

法第４７条第５項の規定により開発登録簿（以下「登録簿」という。）の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書を市長に提出しなければならない。

市規則第１５条（開発登録簿閲覧所）

省令第３８条第１項の開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、都市整備局建築宅地部開発調整課内に設置する。

開発登録簿制度は、開発行為（法第２９条）をはじめ、これに関連する建築行為等（第４１条、第４２条）、用途の変更（第４２条）の規制の内容等を一般の第三者に対して知らしめることにより、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、第三者に不測の損害を被ることのないように保護することを目的とするものである。

１７　開発行為等適合証明書（規則第６０条）

規則第６０条（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

建築基準法第６条第１項(同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。)又は第６条の２第１項(同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第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、第４２条、第４３条第１項又は第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合(法第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。)にあつては当該市の長とし、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、第４２条又は第４３条第１項の事務が地方自治法第２５２条の１７の２第１項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第８６条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。)に求めることができる。

２　畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第３条第１項の認定(同法第４条第１項の変更の認定を含む。)を受けようとする者は、その計画が法第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。)に求めることができる。

市規則第２３条（開発行為等適合証明書の交付申請等）

省令第６０条の書面の交付を受けようとする者は、第２０条第１号に掲げる図面その他市長が必要と認める図書を添えて、開発行為等適合証明申請書の正本及び副本を市長に提出しなければならない。

2　市長は、前項の規定による省令第60条の書面の交付の申請があった場合において、当該申請に係る計画が法第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、第４２条、第４３条第１項又は第５３条第１項の規定に適合していると認めるときは、速やかに当該書面を交付するものとし、その計画がこれらの規定に適合していないと認めるときその他当該書面を交付することができないときは、書面によりその旨を申請者に通知するものとする。

建築基準法第６条第１項または同法第６条の２第１項の規定による確認または、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第３条第１項の認定を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。これに対応して、規則第６０条において、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市にあっては、当該指定都市の長）に求めることができるとされている。

(1)　申請手続き

申請にあたっては、次項に示す書類を２部（正本及び副本）作成し、提出すること。図面以外の書類はＡ４判とする。図面は原則としてＡ３判（A4判Z折り）とし、設計者の所属及び氏名を記載すること。

(2)　申請書の提出先

仙台市　都市整備局　建築宅地部　開発調整課

(3)　交付手数料

2,100円

(4)　留意事項

証明書発行後に申請内容に変更が生じた場合等の証明書の修正及び再発行は行っていないため、再度申請が必要なる。

開発行為等適合証明申請書添付図書

番号	図書名	備　　考	適　用		
			市街化区域	市街化調整区域	道路の事前協議※1
1	開発行為等適合証明申請書	（様式第32号）	□	□	□
2	委任状	※2	□	□	□
3	地図証明書	※3	□	□	□
4	土地登記事項証明書	※3、※4	□	□	□
5	位置図（案内図）	1/2,500 以上	□	□	□
6	現況平面図	敷地境界、地盤高、周辺の公共施設、建築物等を明示	□	□	□
7	求積図		□	□	□
8	土地利用計画図（建物配置図）	30cm 以上の切土・盛土がない場合、「30cm 以上の切土・盛土なし」と記載	□	□	□
9	土地利用内訳表	※5			□
10	建物平面図・立面図			□	
11	造成計画平面図	30cm 以上の切土・盛土がない場合は不要 30cm 以上の切土・盛土行う部分の求積を記載	□	□	□
12	造成計画断面図	30cm 以上の切土・盛土がない場合は不要	□	□	□
13	現況写真	申請地を含む周辺の写真	□	□	□
14	耕作証明書	申請者が農業従事者に該当しない場合は不要		□	
15	その他必要と認める書類		□	□	□

※1　道路の事前協議とは、建築基準法第42条に規定されている道路の位置の指定、廃止や変更をしようとする場合に、その申請に先立ち各区街並み形成課に提出する事前協議書に添付するための適合証明書である。

※2　申請業務を第三者に委任する場合に添付すること

※3　公的証明書は、正本に原本を添付すること。登記事項証明書について、閲覧システムから印刷出力したものは証明書ではないため、不可。証明書類は、申請日から3か月以内のものとすること。

※4　すでに宅地であることを確認する図書として、従前の建築計画概要書、固定資産税の課税地目が宅地であることがわかる資料等により、代用できる場合がある。

※5　道路、宅地（区画数）、その他土地利用の内訳を記載。

土地利用内訳表　作成例

土地利用の内訳		面積（㎡）
開発区域	建築基準法による道路	
	宅　地（　○区画　）	
	その他（　　）	
合計		

１８　盛土規制法のみなし許可

（宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条、第 16 条、第 27 条、第 34 条、第 35 条）

宅地造成及び特定盛土等規制法第１５条（許可の特例）

２　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ついて当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第１２条第１項の許可を受けたものとみなす。

宅地造成及び特定盛土等規制法第１６条（変更の許可等）

５　前条第２項の規定により第１２条第１項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第３５条の２第１項の許可又は同条第３項の規定による届出は、当該工事に係る第１項の許可又は第２項の規定による届出とみなす。

宅地造成及び特定盛土等規制法第３４条（許可の特例）

２　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第３０条第１項の許可を受けたものとみなす。

宅地造成及び特定盛土等規制法第３５条（変更の許可等）

５　前条第２項の規定により第３０条第１項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第３５条の２第１項の許可又は同条第３項の規定による届出は、当該工事に係る第１項の許可又は第２項の規定による届出とみなす。

宅地造成及び特定盛土等規制法第２７条（（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等））

５　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可の申請をしたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第１項の規定による届出をしたものとみなす。

都市計画法第２９条第１項又は第２項に基づく開発許可を受けた工事については、宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）による許可を受けたもの又は届出をしたものとみなされます。同様に、都市計画法に基づく変更の許可、軽微な変更の届出についても盛土規制法による許可を受けたもの又は届出をしたものとみなされます。みなし許可となる工事は、盛土規制法の規定による以下の手続き等の対象になります。

内容	条項 （盛土規制法）	「宅地造成及び特定盛土等工事編」 の参照項	備考
中間検査	法第 18 条 法第 37 条	2.7 中間検査	特定工程を含む工事が対象
定期報告、段階報告	法第 19 条 法第 38 条	2.8 定期報告等 3.7 定期報告等	全てのみなし許可の工事が対象
工事の中止等の届出	条例第 4 条※	2.9 工事の着手及び中止等の届出 3.8 工事の着手及び中止等の届出	
標識の掲示	法第 49 条	2.11 標識の掲示	都市計画法の規定による標識と盛土規制法の規定による標識の両方を掲示

※仙台市宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に関する条例