

## ＜手続編＞

### 第1章 開発許可の申請手続（法第30条）

#### （許可申請の手続）

法第30条 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。

#### （開発許可の申請書の記載事項）

省令第15条 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあっては、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っては、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

#### （開発許可の申請）

省令第16条 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2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事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っては、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っては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、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、公益的施設の位置、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	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	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	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	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	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2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	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 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、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3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。

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第17条 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 （略）

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。

（開発行為許可申請書の添付図書）

市細則第3条 法第29条第1項の規定による許可を受けようとする者は、開発行為許可申請書に法第30条第2項に規定するもののほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域となるべき土地の不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面（以下「不動産登記法の地図等」をいう。）の写し
- (2) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- (3) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為に関する工事の施行期間中の防災計画に関する書類
- (4) 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（当該開発行為に関する工事に当たり宅地造成等に関する工事の許可（宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項の許可をいう。以下同じ。）を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が宅地造成等に関する工事の許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為を行う場合にあっては、次に掲げる書類
  - ア 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類
  - イ 工事施行者に当該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書類
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

市細則第4条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、様式第1号とする。

2 前項の説明書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（様式第2号）
- (2) 従前の公共施設の管理者等に関する書類（様式第3号）
- (3) 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図

市細則第5条 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面は、関係法令等によるほか、公共施設管理者の同意書（様式第4号）とする。

市細則第6条 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等の同意書（様式第5号）及び開発区域内権利者一覧表（様式第5号の2）とする。

市細則第7条 省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類は、設計者の資格に関する申告書（様式第6号）とする。

（標識の掲示）

市細則第14条 法第29条第1項の規定による許可を受けた者は、開発行為許可標識（様式第10号）を工事期間中当該開発区域内の見やすい場所に掲示しておくものとする。

< 申請・手続 >

1 開発許可の申請

(1) 開発行為の許可を受けようとする者は、開発行為許可申請書（省令別記様式第2）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	開発行為許可申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	設計説明書	1 設計説明書（市細則様式第1号） 2 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第2号） 3 従前の公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第3号） 4 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図	※1、※3
4	法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面	公共施設管理者の同意書（市細則様式第4号）	関係法令等による書面でも可
5	公共公益施設管理者との協議書		
6	開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
7	開発区域となるべき土地の登記事項証明書		
8	権利者相当数の同意を得たことを証する書類	1 開発行為の施行等の同意書（市細則様式第5号） 2 権利者の印鑑証明書 3 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）	権利者の印鑑証明書は同意日前後3か月以内のもので可
9	申請者の氏名及び住所を証する書類	住民票の写し（世帯全員かつ続柄を記載した住民票の写し）	個人の場合（自己用住宅の場合）
		法人の登記事項証明書	法人の場合

10	申請者の資力・信用を証する書類	資金計画書（省令別記様式第3）	※1、※2、※3
		1 融資証明書又は残高証明書 2 工事見積書	※1、※2、※3
		納税証明書（前年度の未納の税額がないことの証明）	個人の場合は所得税、法人の場合は法人税 ※1、※2、※3
		暴力団員等に該当しない旨の誓約書（参考様式）	※1、※2
11	工事施行者の能力を証する書類	1 法人の登記事項証明書 2 事業経歴書 3 建設業の許可を受けていることを証する書類の写し	※1、※2、※3
12	設計者の資格を証する書類	1 設計者の資格に関する申告書（市細則様式第6号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し 3 設計経歴書（20ha 以上の場合）	1 ha 以上の場合
		1 設計者の資格に関する申告書（水戸市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則様式第3号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し	次に掲げる工事を行う場合 ① 高さが5メートルを超える擁壁の設置 ② 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置
13	防災計画に関する書類	工事の施行期間中の防災計画に関する書類	5 ha 以上の場合
14	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算、土量計算等	
15	法第34条各号に該当する開発行為であることを証する図書		別表
16	その他市長が必要と認める図書		

※1 自己居住用の場合は不要（盛土規制法の許可を要する工事を除く。）

※2 1 ha 未満の自己業務用の場合は不要（盛土規制法の許可を要する工事を除く。）

※3 0.1ha 未満の場合は省略することができる。

※4 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 開発区域位置図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/50,000 以上	都市計画図を使用
2 開発区域区域図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/2,500 以上	都市計画図を使用
3 案内図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/3,000 程度	住宅地図を使用
4 土地の求積図	縮尺、方位、開発区域全体、公共施設（道路後退部分を含む。）、各宅地の求積表	1/500 程度	実測図による三斜法又は座標計算
5 現況図	縮尺、方位、地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500 以上	開発区域区域図と兼用可 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1 ha 以上の開発行為について記載すること。

6	土地利用計画図	縮尺、方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、出入口、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置、緩衝帯の位置、形状及び幅員、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	1/1,000 以上	開発登録簿用の図面として別に1部提出すること。
7	造成計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ、道路の位置、形状、幅員及び勾配、予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/1,000 以上	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。
8	造成計画断面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする前後の地盤面、計画地盤高	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
9	排水施設計画平面図	縮尺、方位、排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
10	排水施設縦断面図	マンホールの記号、種類・位置及び深さ、管渠の勾配、マンホール間の距離、管径、土被り、管底高、計画地盤高、地盤高	縦 1/100 以上 横 1/500 以上	必要と認める場合
11	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	
12	給水施設計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法、消火栓の位置、予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	自己居住用の場合は不要 排水施設計画平面図と兼用可
13	崖の断面図	縮尺、崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面、小段の位置及び幅、崖面の保護の方法（石張り、芝張り、モルタルの吹付け等）	1/50 以上	切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖について作成すること。 擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
14	擁壁の断面図	縮尺、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、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法、鉄筋の位置及び径、水抜穴の位置	1/50 以上	
15	道路横断面図	縮尺、幅員構成、舗装構造、横断勾配、埋設管の位置、形状及び寸法	1/50 以上	必要と認める場合
16	道路縦断面図	縮尺、側点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、基準線(DL)	縦 1/100 以上 横 1/500 以上	必要と認める場合

※設計図（4～16）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 法第34条各号に該当する開発行為であることを証する図書の例

法第34条の該当号とその理由	図書の名称	備考（明示すべき事項）
1号～14号共通	1 建築物等の平面図 2 建築物等の立面図	縮尺（1/100程度）、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図 縮尺（1/100程度）、方向（4面）、建築物等の高さ
	自己用住宅の場合	1 自己用住宅を建築する理由書（参考様式） 2 現住居の状況を示す書類
	必要と認める場合	1 土地の権利関係を示す書類（いずれかを添付）
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 連たん図
	日常生活に必要な物品の販売店舗等	1 事業計画書 2 個別法による免許等 3 連たん図
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	1 事業計画書
4	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設	1 事業計画書 2 農林水産物の集出荷等に関する契約書等
7	既存工場と密接な関連を有する施設	【密接関連事業者】 1 事業計画書 2 密接な関連を示す書類 3 既存工場の図面
		【敷地拡張】 1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書
8-2	開発不適地に存する施設の移転	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転前の施設の状況を示す書類
9	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設	1 事業計画書
11	条例で指定する土地の区域内における開発行為	1 事業計画書（住宅以外）
12	条例で区域、目的等を限り定められた開発行為	
	市条例第6条第1項第1号（遊休宅地）	1 適法性を証する書類 2 連たん図
	市条例第6条第1項第2号（既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図
	市条例第6条第1項第3号（小規模既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 3 農用地区域図
	市条例第6条第1項第4号（世帯分離）	1 申請者の戸籍謄本 2 適法性を証する書類 3 母屋の住民票の写し 4 全体配置図
	市条例第6条第1項第5号（道路位置指定）	1 連たん図
	市条例第6条第2項（指定区域内の大規模な工場施設等）	1 事業計画書
14	開発審査会の議を経て許可する開発行為	
	提案基準1（有料老人ホーム）	1 事業計画書
	提案基準2（社寺仏閣）	1 事業計画書 2 信者の状況を示す図書

提案基準 3 (土地区画整理事業による移転)	1 事業計画書 (住宅以外) 2 要件を証する書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 移転の必要性
提案基準 4 (廃棄物処理施設等)	1 事業計画書 2 個別法による許可等	事業内容、雇用計画、駐車台数 廃棄物部局との事前協議、建築基準法第 51 条ただし書の許可等
提案基準 5 (福利厚生施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
提案基準 6 (用途変更)	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 用途を変更しようとする理由
提案基準 7 (既存工場施設等の敷地 拡張)	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
提案基準 8 (地域振興に資する工場 施設等)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 1 (指定既存集落)	1 出身要件を証する書類 2 指定既存集落区域図	区域区分日前の住所 3 ha の区域に 24 戸以上
包括承認基準 2 (指定既存集落)	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 指定既存集落区域図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所 3 ha の区域に 24 戸以上
包括承認基準 3 (公共移転)	1 事業計画書 (住宅以外) 2 移転補償契約書	事業内容、雇用計画、駐車台数 正本に写し、副本に原本
包括承認基準 5 (敷地拡張)	1 適法性を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準 6 (用途変更)	1 要件を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準 7 (使用者の変更)	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 使用者を変更しようとする理由
包括承認基準 8 (小規模作業所)	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所等 都市計画図 (1/2, 500) 及び住宅地図
包括承認基準 9 (浸水想定区域における 開発行為等)	1 事業計画書 (住宅以外) 2 安全上及び避難上の対 策を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 居室の高床化、地盤面の嵩上げ、指定避 難所の位置、避難経路等
包括承認基準 10 (流通業務施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 11 (運動・レジャー施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 12 (介護老人保健施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力病 院、協力歯科医療機関
包括承認基準 13 (学校)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 14 (医療施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 15 (社会福祉施設等)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 16 (調剤薬局)	1 事業計画書 2 個別法による免許	事業内容、雇用計画、駐車台数 薬剤師の免許
包括承認基準 17 (複合施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 18 (既存宅地)	1 宅地要件を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書、区域区分日前の 航空写真、既存宅地確認の写し等 都市計画図 (1/2, 500) 及び住宅地図

※1 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

※2 設計図には、作成した者がその氏名を記載すること。

## 2 事前着工の禁止

- (1) 開発許可を受ける前に、開発行為に関する工事に着手することは禁止されています。
- (2) 開発行為に関する工事には、道路（道路の形状を含む。）の築造、土地の造成（樹木の伐根を含む。）、給排水施設（設備）の設置等が含まれますので、留意してください。

## 3 開発行為の事前協議

- (1) 開発行為（小規模開発行為を除く。）を行おうとする場合は、事務手続の円滑化のため、開発行為事前協議申出書を市長に提出してください。
- (2) 添付図書は、次のとおりです。
  - ア 開発行為事前協議申出書（8部）
  - イ 設計説明書（市細則様式第1号）
  - ウ 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）
  - エ 開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し
  - オ 開発区域区域図（都市計画図）
  - カ 案内図（住宅地図）
  - キ 現況図（開発区域区域図と兼用可）
  - ク 土地利用計画図
  - ケ 造成計画平面図及び断面図
  - コ 排水施設計画平面図
  - サ 給水施設計画平面図（排水施設計画平面図と兼用可）
- (3) 事前協議は、関係する公共施設の管理者と共に現地で行いますので、立会いをお願いします。

## 4 開発区域の分筆

- (1) 開発区域は、その区域を明確にするとともに、区域外の宅地化を防止するため、原則として許可申請時に分筆が必要となります。ただし、新たに公共施設を設置する開発行為等であって、確定測量を許可申請時に行うことが困難又は著しく不適當であると認められる場合は、工事完了公告前とすることができます。
- (2) (1)にかかわらず、既に宅地である土地は分筆を不要とします。

## 5 農地転用許可との調整

- (1) 市街化調整区域内における開発許可等と農地法の農地転用許可は、相互に連絡又は調整を図り、同時に許可を行っています。
- (2) 開発許可等の申請者と農地法第4条又は第5条の許可の申請者（譲受人又は貸借人）とは同一であることが原則ですが、次表に掲げる場合に限り、例外を認めています。

都市計画法の許可申請者	農地法の許可申請者
夫又は妻のみ	夫及び妻の連名
夫及び妻の連名	夫又は妻のみ

※兄弟姉妹や親子の場合は認めていません。

### 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）

（農地の転用の制限）

第 4 条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第 5 条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第 4 項において同じ。）にするため、これらの土地について第 3 条第 1 項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。

## 6 埋蔵文化財の取扱いとの調整

- (1) 開発許可と文化財保護法に基づく埋蔵文化財の取扱いについては、開発行為を行おうとする者に早期の対応を促すため、事前に調整を図っています。
- (2) 周知の埋蔵文化財包蔵地で開発行為を行おうとする場合は、工事着手の 60 日前までに茨城県教育委員会へ届け出る必要があります。開発許可の申請の際は、事務手続の円滑化のため、水戸市教育委員会教育長からの通知等を添付してください。

### 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

（調査のための発掘に関する届出、指示及び命令）

第 92 条 土地に埋蔵されている文化財（以下「埋蔵文化財」という。）について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって、発掘に着手しようとする日の 30 日前までに文化庁長官に届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）

第 93 条 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝づか、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、前条第一項の規定を準用する。この場合において、同項中「30 日前」とあるのは、「60 日前」と読み替えるものとする。

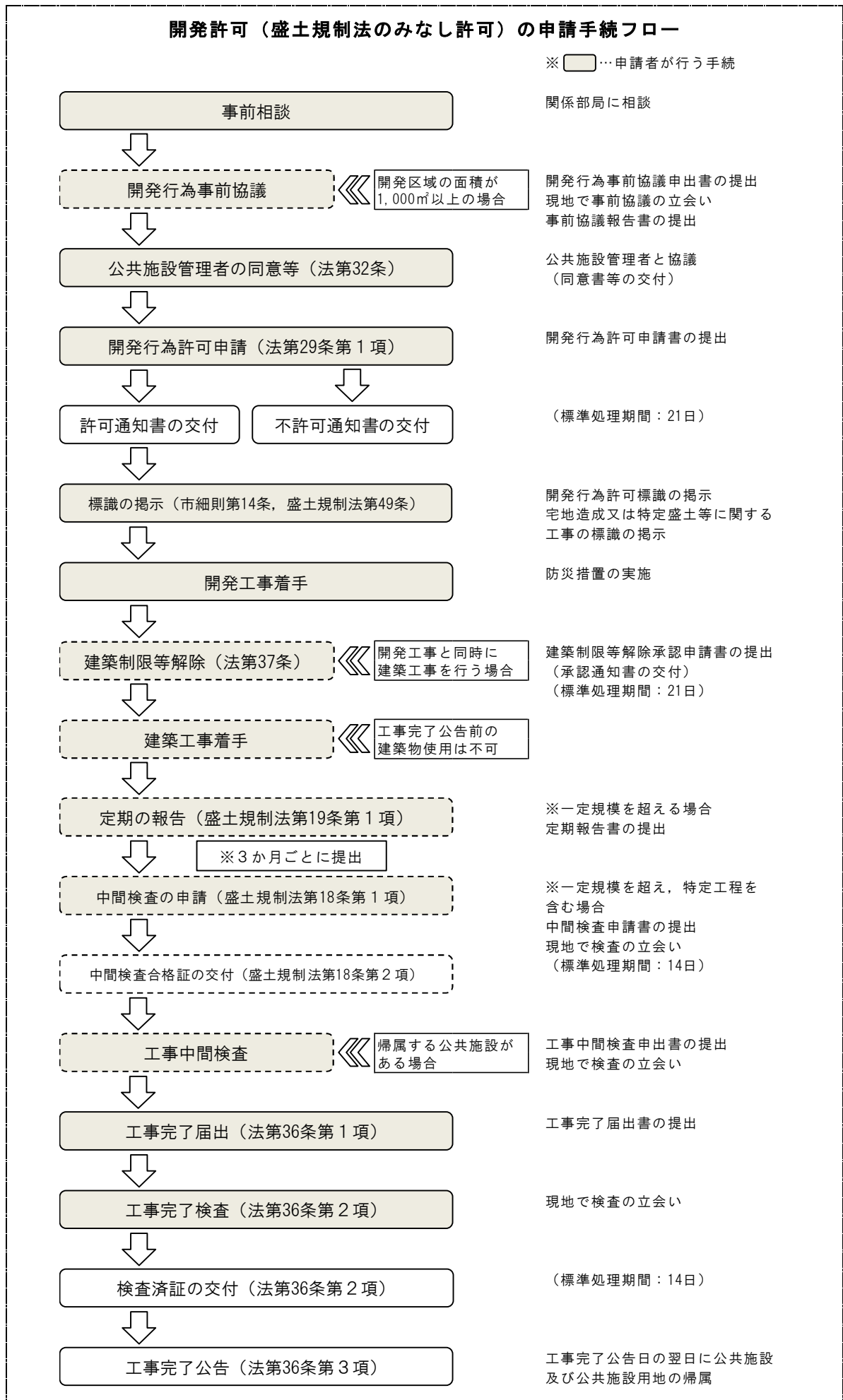
- 2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項で準用する前条第一項の届出に係る発掘に関し、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。

## 7 標識の掲示

- (1) 開発許可を受けた者は、開発行為許可標識（市細則様式第 10 号）を工事期間中、当該開発区域内の見やすい場所に掲示しておく必要があります。
- (2) 盛土規制法の許可を要する工事については、開発許可を受けたことにより盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。この場合においては、開発行為許可標識に加え、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識（宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則別記様式第 23）を掲示する必要があります。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き<<手続編>>第 2 章参照





## 第2章 開発行為に係る協議の手続（法第34条の2）

（開発行為に係る協議）

市細則第7条の2 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為に係る協議書（様式第6号の2）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類
- (2) 従前の公共施設の管理者等に関する書類
- (3) 事業計画説明書
- (4) 設計説明書
- (5) 開発区域位置図
- (6) 開発区域区域図
- (7) 土地利用計画図
- (8) 造成計画平面図及び造成計画断面図
- (9) 排水施設計画平面図及び給水施設計画平面図
- (10) 開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し
- (11) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（開発行為に係る変更協議）

市細則第9条の2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為に係る変更協議書（様式第8号の4）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、第7条の2第2項各号に規定する図書のうち、当該変更に係る事項を説明するものを添付しなければならない。

<申請・手続>

1 特例協議

- (1) 特例協議をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、開発行為に係る協議書（市細則様式第6号の2）を市長に提出する必要があります。
- (2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	開発行為に係る協議書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	
3	事業計画説明書		
4	設計説明書	1 設計説明書（市細則様式第1号） 2 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第2号） 3 従前の公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第3号） 4 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図	
5	法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面	公共施設管理者の同意書（市細則様式第4号）	関係法令等による書面でも可

6	公共公益施設管理者との協議書		
7	開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
8	開発区域となるべき土地の登記事項証明書		
9	権利者相当数の同意を得たことを証する書類	1 開発行為の施行等の同意書（市細則様式第5号） 2 権利者の印鑑証明書 3 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）	権利者の印鑑証明書は同意日前後3か月以内のもので可
10	設計者の資格を証する書類	1 設計者の資格に関する申告書（市細則様式第6号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し 3 設計経歴書（20ha以上の場合）	1 ha 以上の場合
		1 設計者の資格に関する申告書（水戸市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則様式第3号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し	次に掲げる工事を行う場合 ① 高さが5メートルを超える擁壁の設置 ② 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置
11	防災計画に関する書類	工事の施行期間中の防災計画に関する書類	5 ha 以上の場合
12	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算、土量計算等	
13	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 開発区域位置図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/50,000以上	都市計画図を使用
2 開発区域区域図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/2,500以上	都市計画図を使用
3 案内図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4 土地の求積図	縮尺、方位、開発区域全体、公共施設（道路後退部分を含む。）、各宅地の求積表		実測図による三斜法又は座標計算
5 現況図	縮尺、方位、地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500以上	開発区域区域図と兼用可 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1 ha 以上の開発行為について記載すること。
6 土地利用計画図	縮尺、方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、出入口、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置、緩衝帯の位置、形状及び幅員、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	1/1,000以上	開発登録簿用の図面として別に1部提出すること。

7	造成計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ、道路の位置、形状、幅員及び勾配、予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/1,000 以上	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。
8	造成計画断面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする前後の地盤面、計画地盤高	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
9	排水施設計画平面図	縮尺、方位、排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
10	排水施設縦断面図	マンホールの記号、種類・位置及び深さ、管渠の勾配、マンホール間の距離、管径、土被り、管底高、計画地盤高、地盤高	縦 1/100 以上 横 1/500 以上	必要と認める場合
11	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	
12	給水施設計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法、消火栓の位置、予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	排水施設計画平面図と兼用可
13	崖の断面図	縮尺、崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面、小段の位置及び幅、崖面の保護の方法（石張り、芝張り、モルタルの吹付け等）	1/50 以上	切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖について作成すること。 擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
14	擁壁の断面図	縮尺、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、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法、鉄筋の位置及び径、水抜穴の位置	1/50 以上	

※設計図（4～14）には、作成した者がその氏名を記載すること。

## 2 変更協議

(1) 特例協議の変更（変更協議）をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、開発行為に係る変更協議書（市細則様式第8号の4）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為に係る変更協議書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状
- ウ 当該変更に係る事項を説明するもの（変更前・変更後）
- エ その他市長が必要と認める図書

### 第3章 変更の許可等の申請手続（法第35条の2）

（変更の許可の申請書の記載事項）

省令第28条の2 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

（変更の許可の申請書の添付図書）

省令第28条の3 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項及び第3項の規定を準用する。

（変更の許可の申請）

市細則第9条 法第35条の2第1項の規定による変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（様式第8号の2）に、第3条及び第4条に規定する図書、第5条に規定する書面並びに第6条及び第7条に規定する書類のうち、当該変更に係る事項を説明するものを添付しなければならない。

2 （略）

3 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書（様式第8号の3）によるものとする。

< 申請・手続 >

#### 1 変更許可の申請

(1) 変更許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（市細則様式第8号の2）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為変更許可申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 当該変更に係る事項を説明するもの（変更前・変更後）
- オ その他市長が必要と認める図書

#### 2 変更届出

(1) 軽微な変更をした者は、開発行為変更届出書（市細則様式第8号の3）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為変更届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 当該変更に係る事項を説明するもの（変更前・変更後）
- オ その他市長が必要と認める図書

## 第4章 工事完了公告前の申請手続（法第36条～第38条、第44条、第45条）

（工事完了の届出）

省令第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

省令第32条 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8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。

（工事完了届出書の添付図書）

市細則第10条 省令第29条に規定する工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 確定測量図
- (2) 新たに設置された公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類
- (3) 土地利用計画図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（建築制限等の解除の承認申請等）

市細則第12条 法第37条第1号の規定に基づく建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、建築制限等解除承認申請書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 土地利用計画図
- (2) 排水施設計画平面図
- (3) 建築物等の平面図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書）

市細則第13条 省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事を廃止した理由書
- (2) 開発行為に関する工事を廃止した当時の当該開発区域内の土地の写真
- (3) 開発行為に関する工事に着手している場合は、当該工事を廃止した当時の当該土地の現況図及び廃止に伴う措置を記載した書類

（地位の承継の届出等）

市細則第15条 法第44条の規定により地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書（様式第11号）に開発許可又は法第43条第1項の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

3 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 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限を取得した者であることを証する書類
- (2) 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成等に関する工事の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が宅地造成等に関する工事の許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

< 申請・手続 >

1 工事完了の届出

(1) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を完了したときは工事完了届出書（省令別記様式第4）を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは公共施設工事完了届出書（省令別記様式第5）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 案内図（住宅地図）※
- オ 土地の不動産登記法の地図等の写し※
- カ 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）※
- キ 確定測量図（地積測量図）
- ク 土地利用計画図
- ケ 排水施設計画平面図
- コ 出来形対照図※
- サ 新たに設置された公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類※
- シ 工事写真
- ス その他市長が必要と認める図書

※小規模開発行為の場合は不要

2 建築制限等の解除の承認申請

(1) 建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、建築制限等解除承認申請書（市細則様式第9号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 建築制限等解除承認申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 工程表（小規模開発行為の場合は不要）
- オ 案内図（住宅地図）
- カ 土地利用計画図
- キ 排水施設計画平面図
- ク 建築物等の平面図
- ケ 建築物等の立面図
- コ 防災措置の状況を示す図面及び写真
- サ 開発行為許可標識の写真

- シ 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識の写真（盛土規制法のみなし許可である場合）
- ス その他市長が必要と認める図書

### 3 工事廃止の届出

(1) 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、開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令別記様式第8）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為に関する工事の廃止の届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し（副本には原本）
- エ 開発行為に関する工事を廃止した理由書
- オ 開発行為に関する工事を廃止した当時の当該開発区域内の土地の写真※
- カ 開発行為に関する工事に着手している場合は、当該工事を廃止した当時の当該土地の現況図及び廃止に伴う措置を記載した書類※

※小規模開発行為の場合は不要

### 4 地位の承継の届出

(1) 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（一般承継人）は、速やかに地位承継届出書（市細則様式第11号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次のとおりです。

- ア 地位承継届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 開発許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類

### 5 地位の承継の承認申請

(1) 法第45条の規定による承認を受けようとする者（特定承継人）は、地位承継承認申請書（市細則様式第12号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 地位承継承認申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 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であることを証する書類
- オ 申請者の資力・信用を証する書類 ⇒〈手続編〉第1章参照
- カ その他市長が必要と認める図書

## 第5章 工事完了公告後の申請手続（法第41条、第42条）

（建築物の特例許可の申請等）

市細則第13条の2 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（様式第9号の4）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 敷地現況図
- (3) 建築物の平面図及び配置図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（予定建築物等以外の建築等の許可申請等）

市細則第13条の3 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第9号の7）に前条第2項各号に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

（予定建築物等以外の建築等に係る協議）

市細則第13条の4 法第42条第2項の規定による協議をしようとする者は、予定建築物等以外の建築等に係る協議書（様式第9号の10）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 事業計画説明書
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物等の平面図及び配置図
- (5) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

< 申請・手続 >

1 建築物の特例許可の申請

(1) 建築物の特例許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（市細則様式第9号の4）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 建築物特例許可申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 付近見取図（都市計画図 1/2, 500）
- エ 敷地現況図
- オ 建築物の配置図
- カ 建築物の平面図
- キ 建築物の立面図
- ク その他市長が必要と認める図書

2 42条許可の申請

(1) 42条許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（市細則様式第9号の7）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	自己用住宅を建築する理由書（参考様式）		自己用住宅の場合
4	現住居の状況を示す書類	建物の登記事項証明書、建物の賃貸借契約書、入居証明書等	自己用住宅の場合
6	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
7	土地の登記事項証明書		
8	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、贈与契約書・贈与者の印鑑登録証明書、同意書等	いずれかを添付
9	申請者の氏名及び住所を証する書類	住民票の写し（世帯全員かつ続柄を記載した住民票の写し）	個人の場合（自己用住宅の場合）
		法人の登記事項証明書	法人の場合
10	排水流入許可書等		
11	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
12	法第34条各号に該当する建築物等であることを証する図書		別表
13	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）敷地の周辺の公共施設、	1/2,500以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500程度	実測図による三斜法又は座標計算
5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	

7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 法第34条各号に該当する建築物等であることを証する図書の例

法第34条の該当号とその理由		図書の名称	備考（明示すべき事項）
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	日常生活に必要な物品の販売店舗等	1 事業計画書 2 個別法による免許等 3 連たん図	事業内容、収支内訳、提供品目、雇用計画、駐車台数 必要な場合 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
4	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設	1 事業計画書 2 農林水産物の集出荷等に関する契約書等	事業内容、雇用計画、駐車台数
7	既存工場と密接な関連を有する施設	【密接関連事業者】 1 事業計画書 2 密接な関連を示す書類 3 既存工場の図面	事業内容、雇用計画、駐車台数 生産物の原料又は部品の取引の割合 建築物等の配置図、平面図、立面図
		【敷地拡張】 1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	1 事業計画書 2 危険物調書	事業内容、雇用計画、駐車台数 種別、数量
8-2	開発不適地に存する施設の移転	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転前の施設の状況を 示す書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書、除却する旨の確約書・印鑑証明書等
9	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
11	条例で指定する土地の区域内における開発行為	1 事業計画書（住宅以外）	事業内容、雇用計画、駐車台数
12	条例で区域、目的等を限り定められた建築物等		
	市条例第6条第1項第1号（遊休宅地）	1 適法性を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書等 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第2号（既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図	区域区分日前の本籍・住所、10年居住 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第3号（小規模既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 3 農用地区域図	区域区分日前の本籍・住所 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第4号（世帯分離）	1 申請者の戸籍謄本 2 適法性を証する書類 3 母屋の住民票の写し 4 全体配置図	母屋建物の登記事項証明書等 世帯全員かつ続柄を記載したものの申請地及び母屋敷地
	市条例第6条第1項第5号（道路位置指定）	1 連たん図	都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第2項（指定区域内の大規模な工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
14	開発審査会の議を経て許可する建築物等		
	提案基準1（有料老人ホーム）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力医療機関、協力歯科医療機関

提案基準2 （社寺仏閣）	1 事業計画書 2 信者の状況を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 50世帯以上の名簿及び分布図
提案基準3 （土地区画整理事業による移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 要件を証する書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 移転の必要性
提案基準4 （廃棄物処理施設等）	1 事業計画書 2 個別法による許可等	事業内容、雇用計画、駐車台数 廃棄物部局との事前協議、建築基準法第51条ただし書の許可等
提案基準5 （福利厚生施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
提案基準6 （用途変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 用途を変更しようとする理由
提案基準7 （既存工場施設等の敷地拡張）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
提案基準8 （地域振興に資する工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準1 （指定既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 指定既存集落区域図	区域区分日前の住所 3 haの区域に24戸以上
包括承認基準2 （指定既存集落）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 指定既存集落区域図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所 3 haの区域に24戸以上
包括承認基準3 （公共移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転補償契約書	事業内容、雇用計画、駐車台数 正本に写し、副本に原本
包括承認基準5 （敷地拡張）	1 適法性を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準6 （用途変更）	1 要件を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準7 （使用者の変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 使用者を変更しようとする理由
包括承認基準8 （小規模作業所）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図
包括承認基準9 （浸水想定区域における開発行為等）	1 事業計画書（住宅以外） 2 安全上及び避難上の対策を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 居室の高床化、地盤面の嵩上げ、指定避難所の位置、避難経路等
包括承認基準10 （流通業務施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準11 （運動・レジャー施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準12 （介護老人保健施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力病院、協力歯科医療機関
包括承認基準13 （学校）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準14 （医療施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準15 （社会福祉施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準16 （調剤薬局）	1 事業計画書 2 個別法による免許	事業内容、雇用計画、駐車台数 薬剤師の免許
包括承認基準17 （複合施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準18 （既存宅地）	1 宅地要件を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書、区域区分日前の航空写真、既存宅地確認の写し等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図

※1 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

※2 設計図には、作成した者がその氏名を記載すること。

### 3 特例協議

(1) 特例協議をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、予定建築物等以外の建築等に  
係る協議書（市細則様式第9号の10）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	予定建築物等以外の建築等に 係る協議書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、 FAX番号及び資格（行政書士又は 建築士）、委任事項、申請者の住 所・氏名及び印	
3	事業計画説明書		
4	土地の不動産登記法の 地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱 書）、転写場所、転写日、転写者 の氏名	
5	土地の登記事項証明書		
6	土地の権利関係を示す 書類	売買契約書、貸借契約書、同意書 等	いずれかを添付
7	排水流入許可書等		
8	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構 造計算等	
9	その他市長が必要と認 める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000 以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500 以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000 程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退 部分の求積表	1/500 程度	実測図による三斜法又は座 標計算
5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道 路の名称及び幅員、出入口、建築 物等の位置、崖及び擁壁の位置、 排水施設の位置、種類、水の流れ の方向、吐口の位置及び放流先の 名称	1/100 以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置 図	縮尺、方位、建築物等の位置、切 土又は盛土をする土地の部分及 び面積、のり面（崖を含む。）の 位置及び形状、擁壁の位置、種類 及び高さ	1/100 以上	
7	建築物等の平面 図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、 床面積、求積図	1/100 程度	
8	建築物等の立面 図	縮尺、方向（4面）、建築物等の 高さ	1/100 程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

## 第6章 建築物の新築等に係る申請手続（法第43条）

（建築物の新築等の許可の申請）

省令第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

（建築物の新築等の許可申請書の添付図書）

市細則第14条の2 省令第34条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第2項に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (2) 建築物等の平面図及び配置図
- (3) 土地の登記事項証明書
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（建築物の新築等に係る協議）

市細則第14条の4 法第43条第3項の規定による協議をしようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新築に係る協議書（様式第10号の4）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 事業計画説明書
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物等の平面図及び配置図
- (5) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（地位の承継の届出等）

市細則第15条 法第44条の規定により地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書（様式第11号）に開発許可又は法第43条第1項の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

< 申請・手続 >

1 43条許可の申請

(1) 43条許可を受けようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（省令別記様式第9）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	自己用住宅を建築する理由書（参考様式）		自己用住宅の場合
4	現住居の状況を示す書類	建物の登記事項証明書、建物の賃貸借契約書、入居証明書等	自己用住宅の場合
6	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
7	土地の登記事項証明書		
8	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、贈与契約書・贈与者の印鑑登録証明書、同意書等	いずれかを添付
9	申請者の氏名及び住所を証する書類	住民票の写し（世帯全員かつ続柄を記載した住民票の写し）	個人の場合（自己用住宅の場合）
		法人の登記事項証明書	法人の場合
10	排水流入許可書等		
11	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
12	法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでに該当する建築物等であることを証する図書		別表
13	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500程度	実測図による三斜法又は座標計算

5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	
7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでに該当する建築物等であることを証する図書の例

法第34条の該当号等とその理由	図書の名称	備考（明示すべき事項）
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 連たん図 事業内容、雇用計画、駐車台数 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	日常生活に必要な物品の販売店舗等	1 事業計画書 2 個別法による免許等 3 連たん図 事業内容、収支内訳、提供品目、雇用計画、駐車台数 必要な場合 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	1 事業計画書 事業内容、雇用計画、駐車台数
4	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要施設	1 事業計画書 2 農林水産物の集出荷等に関する契約書等 事業内容、雇用計画、駐車台数
7	既存工場と密接な関連を有する施設	【密接関連事業者】 1 事業計画書 2 密接な関連を示す書類 3 既存工場の図面 事業内容、雇用計画、駐車台数 生産物の原料又は部品の取引の割合 建築物等の配置図、平面図、立面図
		【敷地拡張】 1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書 事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	1 事業計画書 2 危険物調書 事業内容、雇用計画、駐車台数 種別、数量
8-2	開発不適地に存する施設の移転	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転前の施設の状況を示す書類 事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書、除却する旨の確約書・印鑑証明書等
9	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設	1 事業計画書 事業内容、雇用計画、駐車台数
ロ	条例で指定する土地の区域内における建築物等	1 事業計画書（住宅以外） 事業内容、雇用計画、駐車台数
ハ	条例で区域、目的等を限り定められた建築物等	
	市条例第6条第1項第1号（遊休宅地）	1 適法性を証する書類 2 連たん図 建物の登記事項証明書等 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第2号（既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 区域区分日前の本籍・住所、10年居住 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第3号（小規模既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 3 農用地区域図 区域区分日前の本籍・住所 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図

	市条例第6条第1項第4号（世帯分離）	1 申請者の戸籍謄本 2 適法性を証する書類 3 母屋の住民票の写し 4 全体配置図	母屋建物の登記事項証明書等 世帯全員かつ続柄を記載したものの申請地及び母屋敷地
	市条例第6条第1項第5号（道路位置指定）	1 連たん図	都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第2項（指定区域内の大規模な工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
ホ	開発審査会の議を経て許可する建築物等		
	提案基準1（有料老人ホーム）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力医療機関、協力歯科医療機関
	提案基準2（社寺仏閣）	1 事業計画書 2 信者の状況を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 50世帯以上の名簿及び分布図
	提案基準3（土地区画整理事業による移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 要件を証する書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 移転の必要性
	提案基準4（廃棄物処理施設等）	1 事業計画書 2 個別法による許可等	事業内容、雇用計画、駐車台数 廃棄物部局との事前協議、建築基準法第51条ただし書の許可等
	提案基準5（福利厚生施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	提案基準6（用途変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 用途を変更しようとする理由
	提案基準7（既存工場施設等の敷地拡張）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
	提案基準8（地域振興に資する工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	包括承認基準1（指定既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 指定既存集落区域図	区域区分日前の住所 3haの区域に24戸以上
	包括承認基準2（指定既存集落）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 指定既存集落区域図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所 3haの区域に24戸以上
	包括承認基準3（公共移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転補償契約書	事業内容、雇用計画、駐車台数 正本に写し、副本に原本
	包括承認基準5（敷地拡張）	1 適法性を証する書類	建物の登記事項証明書等
	包括承認基準6（用途変更）	1 要件を証する書類	建物の登記事項証明書等
	包括承認基準7（使用者の変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 使用者を変更しようとする理由
	包括承認基準8（小規模作業所）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所等 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	包括承認基準9（浸水想定区域における開発行為等）	1 事業計画書（住宅以外） 2 安全上及び避難上の対策を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 居室の高床化、地盤面の嵩上げ、指定避難所の位置、避難経路等
	包括承認基準10（流通業務施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	包括承認基準11（運動・レジャー施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	包括承認基準12（介護老人保健施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力病院、協力歯科医療機関
	包括承認基準13（学校）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準14（医療施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数	

包括承認基準 15 （社会福祉施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 16 （調剤薬局）	1 事業計画書 2 個別法による免許	事業内容、雇用計画、駐車台数 薬剤師の免許
包括承認基準 17 （複合施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 18 （既存宅地）	1 宅地要件を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書、区区分日前の 航空写真、既存宅地確認の写し等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図

※1 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

※2 設計図には、作成した者がその氏名を記載すること。

## 2 軽微な変更の協議

(1) 軽微な変更の協議を行おうとする者は、都市計画法第43条第1項許可の軽微な変更協議書を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 都市計画法第43条第1項許可の軽微な変更協議書（正本1部、副本1部）
- イ 43条許可通知書の写し（副本には原本）
- ウ 変更内容の分かる図面（変更前・変更後の建築物の配置図、平面図、立面図等）

## 3 地位の承継の届出

(1) 法第44条の規定により43条許可に基づく地位を承継した者（一般承継人）は、速やかに地位承継届出書（市細則様式第11号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次のとおりです。

- ア 地位承継届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 43条許可通知書の写し
- エ 43条許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類

## 4 特例協議

(1) 特例協議をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に係る協議書（市細則様式第10号の4）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に係る協議書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	
3	事業計画説明書		
4	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
5	土地の登記事項証明書		

6	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、同意書等	いずれかを添付
7	排水流入許可書等		
8	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
9	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500程度	実測図による三斜法又は座標計算
5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	
7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

## 第7章 開発登録簿の閲覧及び写しの交付の申請手続（法第47条）

### （登録簿の閲覧）

省令第38条 都道府県知事は、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。

### ＜申請・手続＞

#### 1 開発登録簿の閲覧及び写しの交付申請

- (1) 開発登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿閲覧等申請書により市長の承認を受ける必要があります。
- (2) 閲覧場所は建築指導課窓口、閲覧時間は開庁日の午前8時30分から午後5時15分までとなります。

#### 2 閲覧又は写しの交付に際しての注意事項

- (1) 閲覧又は写しの交付に際し、開発許可年月日及び番号を特定する必要があります。
- (2) 開発登録簿閲覧等申請書は、開発登録簿1件につき1枚必要となります。

### 水戸市開発登録簿閲覧等規則

昭和59年3月30日

水戸市規則第11号

#### （趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第47条第5項及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を閲覧に供し、及びその写しを交付することについて必要な事項を定めるものとする。

#### （閲覧所）

第2条 登録簿を閲覧に供し、又はその写しを交付する場所（以下「閲覧所」という。）は、都市計画部建築指導課とする。

#### （閲覧時間等）

第3条 登録簿を閲覧に供し、又はその写しを交付する時間（以下「閲覧時間」という。）は、次の各号に掲げる日を除く日の午前8時30分から午後5時15分までとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日

2 市長は、登録簿の整理その他正当な理由がある場合は、前項の規定にかかわらず、閲覧時間を伸縮し、又は臨時に休所日を設けることができる。この場合において、市長は、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

#### （閲覧等の手続）

第4条 登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿閲覧等申請書（別記様式）により市長の承認を受けなければならない。

#### （持出禁止）

第5条 登録簿を閲覧する者（以下「閲覧者」という。）は、登録簿を閲覧所以外の場所に持

ち出してはならない。

(登録簿の返納)

第6条 閲覧者は、閲覧を終えたとき、又は閲覧時間が終了したときは、直ちに登録簿を返納しなければならない。

(閲覧の中止又は拒否)

第7条 市長は、閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、閲覧を中止し、又は拒否することができる。

(1) この規則に違反したとき、又は職員の指示に従わないとき。

(2) 登録簿を汚損し、若しくは毀損し、又はそのおそれがあると認められるとき。

(3) 登録簿に加筆し、若しくはその記載事項を消除し、又はそのおそれがあると認められるとき。

(4) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(写しの交付)

第8条 登録簿の写しの交付は、乾式複写機により複写したもの(黒単色刷りのものに限る。)を交付することにより行うものとする。

(写しの交付の手数料)

第9条 市長は、前条の規定により写しの交付をしたときは、水戸市手数料条例(平成4年水戸市条例第36号)の定めるところにより、当該写しの交付を受けた者から手数料を徴収する。

(補則)

第10条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

この規則は、昭和59年4月1日から施行する。

(中略)

付 則 (令和4年3月31日規則第33号)

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日前に作成した各様式用の紙は、同日以後においても、当分の間、所要の補正を行い、使用することができる。

## 第8章 60条証明の交付の申請手続（省令第60条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（中略）又は第6条の2第1項（中略）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（中略）に求めることができる。

2 （略）

（開発行為又は建築に関する証明書の交付）

市細則第19条 省令第60条に規定する書面の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（様式第15号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物の平面図及び配置図
- (5) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

<申請・手続>

1 60条証明の交付申請

(1) 省令第60条に規定する書面（60条証明）の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（市細則様式第15号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
4	土地の登記事項証明書		
5	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、贈与契約書・贈与者の印鑑登録証明書、同意書等	いずれかを添付
6	その他市長が必要と認める図書		別表

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000 以上	都市計画図を使用
2 付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500 以上	都市計画図を使用
3 案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000 程度	住宅地図を使用
4 土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退 部分の求積表	1/500 程度	実測図による三斜法又は座 標計算
5 敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道 路の名称及び幅員、出入口、建築 物の位置、崖及び擁壁の位置、排 水施設の位置、種類、水の流れの 方向、吐口の位置及び放流先の名 称	1/100 以上	建築物の配置図と兼用可
6 建築物の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切 土又は盛土をする土地の部分及 び面積、のり面（崖を含む。）の 位置及び形状、擁壁の位置、種類 及び高さ	1/100 以上	
7 建築物の平面図	縮尺、方位、建築物の建築面積、 床面積、求積図	1/100 程度	
8 建築物の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物の高 さ	1/100 程度	
9 排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 その他市長が必要と認める図書の例

建築物の種類（該当条項）	図書の名称	備考（明示すべき事項）
農家住宅 （法第29条第1項第2号）	1 世帯全員かつ続柄を記載し た住民票の写し 2 現住居の状況を示す書類 3 農業を営む者の証明 4 耕作地位置図 5 農機具等のレイアウトを示 した平面図 6 農業経営計画書	建物の登記事項証明書、建物の賃貸 借契約書、入居証明書等 農業委員会で発行 新築の場合 倉庫を建築する場合 保有農機種類台数、保有家畜種類頭 数、建築する理由等
農業用建築物 （法第29条第1項第2号）	1 住民票の写し又は法人の登 記事項証明書 2 農業を営む者の証明 3 耕作地位置図 4 農機具等のレイアウトを示 した平面図 5 農業経営計画書	農業委員会で発行 新築の場合 倉庫を建築する場合 保有農機種類台数、保有家畜種類頭 数、建築する理由等
公益上必要な建築物 （法第29条第1項第3号）	1 公益上必要な建築物である ことを証する書類	
区域区分日に既に存する建 築物（法第43条第1項）	1 区域区分日に既に存する建 築物であることを証する書類	建物の登記事項証明書、区域区分日 前の航空写真等

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

## 2 60条証明の交付の趣旨

60条証明は、法第29条第1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項の規定に適合していることを証する書面であり、その交付の趣旨により次のとおり分類されます。

- (1) 建築計画が既に許可を受けた内容に適合していることを証する書面
  - ア 開発許可を受けた内容に適合（法第29条第1項）
  - イ 変更許可を受けた内容に適合（法第35条の2第1項）
  - ウ 建築物特例許可を受けた内容に適合（法第41条第2項ただし書）
  - エ 42条許可を受けた内容に適合（法第42条第1項ただし書）
  - オ 43条許可を受けた内容に適合（法第43条第1項）
- (2) 建築計画が許可を要する行為の適用除外に該当していることを証する書面
  - ア 開発行為の適用除外に該当（法第29条第1項第1号～第11号）
  - イ 開発行為の変更の適用除外に該当（法第35条の2第1項ただし書…軽微な変更等）
  - ウ 予定建築物等以外の建築等の適用除外に該当  
（法第42条第1項ただし書…用途地域等が定められているとき）
  - エ 建築物の新築等の適用除外に該当  
（法第29条第1項第2号又は第3号、第43条第1項第1号～第5号）
- (3) 建築計画が許可を要しない場合であることを証する書面
  - ア 土地の区画形質の変更にあらず、開発許可を要しない場合
  - イ 開発行為の変更にあらず、変更許可又は変更届出を要しない場合
  - ウ 建築物の形態規制に違反しておらず、建築物特例許可を要しない場合
  - エ 予定建築物等以外の建築等にあらず、42条許可を要しない場合
  - オ 建築物の新築等にあらず、43条許可を要しない場合

## 第9章 申請の取下げ及び工事の取りやめの手続

### (申請の取下げ)

市細則第19条の2 法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定による許可の申請、法第37条第1号若しくは第45条の規定による承認の申請又は前条第1項の規定による交付の申請を取り下げようとする者は、申請取下届出書(様式第16号の2)を市長に提出しなければならない。

### (工事取りやめの届出)

市細則第19条の3 法第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けた者は、当該許可に係る工事を取りやめたときは、遅滞なく、工事取りやめ届出書(様式第16号の3)に当該許可に係る通知書を添えて市長に提出しなければならない。

### < 申請・手続 >

#### 1 申請の取下げ

- (1) 開発許可、変更許可、建築物特例許可、42条許可、43条許可、建築制限等解除承認、地位承継承認又は60条証明交付の申請を取り下げようとする者は、申請取下届出書(市細則様式第16号の2)を市長に提出する必要があります。
- (2) 添付書類は、次のとおりです。
  - ア 申請取下届出書(正本1部、副本1部)
  - イ 委任状(手続を委任する場合)

#### 2 工事の取りやめ

- (1) 建築物特例許可、42条許可又は43条許可を受けた者は、当該許可に係る工事を取りやめたときは、遅滞なく、工事取りやめ届出書(市細則様式第16号の3)を市長に提出する必要があります。
- (2) 添付書類は、次のとおりです。
  - ア 工事取りやめ届出書(正本1部、副本1部)
  - イ 委任状(手続を委任する場合)
  - ウ 許可通知書の写し(副本には原本)

## 第10章 標準処理期間

「標準処理期間」とは、申請が行政庁の事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間をいいます。

本市における標準処理期間は、次表のとおりです。

該当条項	処分の内容	標準処理期間
法第29条第1項	開発許可	21日
法第35条の2第1項	変更許可	21日
法第36条第2項	検査済証の交付	14日
法第37条第1号	建築制限等解除の承認	21日
法第41条第2項ただし書	建築物特例許可	14日
法第42条第1項ただし書	42条許可	21日
法第43条第1項	43条許可	21日
法第45条	地位承継の承認	14日
省令第60条	60条証明の交付	14日

なお、次に掲げる期間は、標準処理期間に算入されません。

- (1) 申請書の不備を補正するために要する期間
- (2) 市の機関の執務が行われない休日（日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び12月29日から翌年の1月3日までの日）
- (3) 関係機関への協議及び照会に要する期間
- (4) 開発審査会への付議に要する期間

## 第 11 章 申請手数料

(開発許可等の手数料)

市細則第 20 条 市長は、開発許可等に係る水戸市手数料条例（平成 4 年水戸市条例第 36 号）に規定する手数料を当該申請者から徴収する。

(免除)

市細則第 21 条 水戸市手数料条例第 5 条の規定により手数料の免除を受けようとする者は、免除申請書（様式第 17 号）に必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

(手数料の免除)

水戸市手数料条例第 5 条 次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を免除することができる。

- (1) 国又は地方公共団体が職務上必要とするため申請したとき。
- (2)～(5) (略)
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特別の理由があると認めるとき。

< 申請・手続 >

### 1 申請手数料の納入

開発許可等の申請に当たっては、手数料を建築指導課窓口にて現金で納入してください。  
 手数料の金額は、次のとおりです。

#### (1) 開発許可（法第 29 条第 1 項）

##### ア 自己居住用

開発区域の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		10,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	22,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	45,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	90,000 円
1.0ha 以上	3.0ha 未満	130,000 円
3.0ha 以上	6.0ha 未満	180,000 円
6.0ha 以上	10.0ha 未満	220,000 円
10.0ha 以上		310,000 円

##### イ 自己業務用

開発区域の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		13,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	31,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	67,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	130,000 円
1.0ha 以上	3.0ha 未満	210,000 円
3.0ha 以上	6.0ha 未満	280,000 円
6.0ha 以上	10.0ha 未満	350,000 円
10.0ha 以上		490,000 円

## ウ その他（非自己用）

開発区域の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		90,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	130,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	200,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	270,000 円
1.0ha 以上	3.0ha 未満	400,000 円
3.0ha 以上	6.0ha 未満	530,000 円
6.0ha 以上	10.0ha 未満	680,000 円
10.0ha 以上		910,000 円

## (2) 変更許可（法第35条の2）

変更許可申請1件につき、次に掲げる金額を合算した金額

（合算した金額が910,000円を超える場合にあっては、910,000円）

変更理由	手数料の金額
ア 設計の変更 <sup>※1</sup>	開発区域の面積 <sup>※2</sup> に応じ、上記の金額の1/10
イ 新たな土地の開発区域への編入に係る変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ、上記に規定する金額
ウ その他の変更	10,000 円

※1 イのみに該当する場合を除く。

※2 イに該当する場合は変更前の面積、面積の縮小を伴う場合は縮小後の面積とする。

## (3) 建築制限等解除の承認（法第37条第1号）

手数料の金額	2,000 円
--------	---------

## (4) 建築物特例許可（法第41条第2項ただし書）

手数料の金額	47,000 円
--------	----------

## (5) 42条許可（法第42条第1項ただし書）

手数料の金額	27,000 円
--------	----------

## (6) 43条許可（法第43条第1項）

敷地の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		10,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	18,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	40,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	70,000 円
1.0ha 以上		99,000 円

(7) 地位承継の承認（法第 45 条）

開発行為の目的	手数料の金額
自己居住用又は 1 ha 未満の自己業務用	1,800 円
1 ha 以上の自己業務用	2,800 円
その他（非自己用）	18,000 円

(8) 開発登録簿の写しの交付（法第 47 条第 5 項）

手数料の金額	用紙 1 枚につき 500 円
--------	-----------------

(9) 60 条証明の交付（省令第 60 条）

手数料の金額	5,000 円
--------	---------

2 手数料の免除

- (1) 手数料の免除を受けようとする者は、免除申請書（市細則様式第 17 号）を市長に提出する必要があります。
- (2) 手数料を免除することができるのは、次のいずれかに該当する場合です。
  - ア 国又は地方公共団体が職務上必要とするため申請したとき。
  - イ その他市長が特別の理由があると認めるとき。

---

---

## 都市計画法に基づく開発許可の手引き

平成 27 年 4 月発行

平成 27 年 10 月改訂版発行

平成 29 年 7 月第 2 次改訂版発行

平成 31 年 4 月第 3 次改訂版発行

令和 2 年 5 月第 4 次改訂版発行

令和 4 年 5 月第 5 次改訂版発行

令和 5 年 9 月第 6 次改訂版発行

令和 8 年 4 月第 7 次改訂版発行

編集・発行 水戸市 都市計画部 建築指導課 開発指導室

〒310-8610 水戸市中央 1 丁目 4 番 1 号

電話 029-306-6590

---

---