

須賀川市開発許可等の手続要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）の施行に関し、福島県都市計画法施行条例（平成11年福島県条例第76号）第3条の規定に基づき市が行うこととなる開発許可等の手続事務に必要な事項を定めるものとする。

(市街化調整区域における開発行為等に係る事前協議)

第2条 市街化調整区域において、開発行為又は建築行為等をしようとする者は、許可申請前に当該開発行為等が法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当していることの確認を、市街化調整区域における開発行為等事前協議書（第1号様式）に必要な図書を添付し、市長に求めることができる。

(事前審査)

第3条 法第29条の規定による開発許可の申請をしようとする者は、開発事前審査願（第2号様式）を市長に提出し、事前審査を受けなければならない。ただし、開発行為の面積が1,000㎡未満のときは、この限りではない。

2 市街化調整区域内における開発行為で面積が5ヘクタール以上のときは、前項に規定する審査願を提出する前に、須賀川市市街化調整区域内の大規模開発に関する要綱（平成16年4月1日制定）に定める基本計画審査を受けなければならない。

3 市長は、第1項に規定する審査願が提出されたときは、庁内各課との調整等を図るため、14日以内に須賀川市開発連絡会を開催するものとする。

(開発許可申請)

第4条 法第29条の規定による開発許可の申請をしようとする者は、開発許可申請書（第3号様式）に必要な書類（第4～15号様式、別表1）及び図書（別表2）を添付して、市長に提出しなければならない。

(工事着手届)

第5条 開発許可を受けた者が当該許可に係る工事に着手したときは、工事着手届出書（第16号様式）に主要な工事の工程表を添付して、市長に提出しなければならない。

(開発標識の提出)

第6条 開発許可を受けた者は、当該開発区域内の見やすい場所に開発標識を当該工事に着手する日から完了するまでの間掲示しておかななければならない。

(災害等発生届)

第7条 開発許可を受けた者は、工事施工中、災害等が発生したときは、災害等発生届出書（第17号様式）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 現況図

(2) 現況写真

(3) 状況を把握するのに必要な図書

(4) 復旧の計画書

(報告書)

第8条 開発許可を受けた者は、工事施工中、当初の予想と著しく相違した土質地盤に遭遇したときは、予想外

地盤報告書（第18号様式）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 現況図
- (2) 造成計画平面図等状況を把握するのに必要な図書
(工事施工状況)

第9条 開発許可を受けた者は、工事の施工状況について写真、資料等を常に整備し、必要に応じて市長に提出しなければならない。

(既存権利の届出)

第10条 法第34条第13号の規定による既存の権利を届出ようとする者は、既存の権利者の届出書（第19号様式）に次の書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を証する書類
- (2) 農地である場合は、農地転用許可書の写し
(変更許可申請)

第11条 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更許可の申請をしようとする者は、開発行為変更許可申請書（第20号様式）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 変更前後対照表（第21号様式）
- (2) 工事の施工状況を記載した図書
- (3) 変更に係る新旧対照図及び必要となる図書
(変更届)

第12条 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更を届出ようとする者は、開発行為変更届出書（第22号様式）に必要となる設計図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(工事完了届)

第13条 法第36条第1項の規定による開発許可に関する工事又は公共施設に関する工事及び市長に手直しを指示された工事を完了したときは、工事完了届出書（第23号様式）、公共施設工事完了届出書（第24号様式）又は手直工事完了届出書（第25号様式）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事完了届出書
 - ア 工事完了図（出来高図）
 - イ 地積測量図
 - ウ 写真（工事施工前後及び工事施工中のもの）
- (2) 公共施設工事完了届出書
 - ア 公共施設工事完了図（出来高図）
 - イ 新旧公共施設地積測量図
 - ウ 写真（工事施工前後及び工事施工中のもの）
- (3) 手直工事完了届出書
 - ア 工事完了図（出来高図）
 - イ 地積測量図
 - ウ 写真（工事施工前後及び工事施工中のもの）

(工事完了前の建築等承認申請)

第14条 法第37条第1号の規定による工事完了公告前の建築等の承認申請をしようとする者は、工事完了公告前の建築等承認申請書（第26号様式）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 現況図又は現況写真
 - (2) 建物配置図及び建築物立平面図
- (工事廃止届)

第15条 法第38条の規定による開発行為に関する工事の廃止を届出ようとする者は、開発行為に関する工事の廃止届出書（第27号様式）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事を廃止した理由書
 - (2) 廃止時における当該土地の状況を表した図書
 - (3) 廃止に伴う措置状況を表した図書
- (公共施設の費用負担協議)

第16条 法第40条第3項の規定による市街化区域内の主要公共施設の帰属に係る費用負担を地方公共団体に求めようとする者は、工事完了公告の日から3ヶ月以内に、費用負担の協議申請書（第28号様式）を、市長に提出しなければならない。

(建築物の特例許可申請)

第17条 法第41条第2項ただし書の規定による建築物の形態制限の解除を申請しようとする者は、建築物の特例許可申請書（第29号様式）に次の書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築しなければならない理由書
 - (2) 付近見取図
 - (3) 現況図又は現況写真
 - (4) 建物配置図及び建築物立平面図
- (予定建築物等以外の建築等許可申請)

第18条 法第42条第1項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築等の許可を申請しようとする者は、予定建築物等の建築等許可申請書（第30号様式）に次の書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築しなければならない理由書
- (2) 付近見取図
- (3) 現況図又は現況写真
- (4) 建物配置図及び建築物立平面図

第19条 国は、法第42条第2項の規定による協議をしようとするときは、予定建築物等以外の建築等協議書（第31号様式）に前条の書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(市街化調整区域における建築等許可申請)

第20条 法第43条第1項の規定による建築許可の申請をしようとする者は、市街化調整区域における建築等許可申請書（第32号様式）に次の書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
 - (2) 敷地現況図
 - (3) 土地登記簿謄本及び公図の写し
 - (4) 令第36条に該当することを表す書類
 - (5) 土地利用計画図
 - (6) 建物配置図及び建築物立平面図
- (建築標識の掲示)

第21条 第14条、第17条、第18条及び前条の許可等を受けた者は、建築現場の見やすい場所に建築標識を当該工

事に着手する日から完了するまでの間掲示しておかなければならない。

(特定承継の承認申請)

第22条 法第45条の規定による地位の承継の承認申請をしようとする者は、地位の承継承認申請書(第33号様式)に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 土地の所有権、工事施工に関する権原を取得したことを証する書類
 - (2) 承継人が法人の場合には、法人の登記簿謄本
 - (3) 承継人の資力信用調書(第8号様式)(自己居住用及び1ha未滿の自己業務用を除く。)
 - (4) 承継人の納税証明書(自己居住用及び1ha未滿の自己業務用を除く。)
- (開発登録簿写の交付申請)

第23条 法第47条第5項の規定による開発登録簿の写の交付を求めようとする者は、開発登録簿写の交付申請書(第34号様式)を、市長に提出しなければならない。

(開発行為又は建築行為に関する証明)

第24条 規則第60条の規定による証明書の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第35号様式)に建築確認申請書の写及び都市計画法の規定に適合していることを表す書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(手数料)

第25条 開発許可等の申請をしようとする者は、須賀川市都市計画法施行条例(平成16年須賀川市条例第 号)に定める金額を納入しなければならない。

(是正計画書)

第26条 市長から違反行為について、是正のための指導を受けた者は、是正計画書(第36号様式)を市長に提出しなければならない。

附 則

- 1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日以前に福島県知事が行った処分その他の行為又は福島県知事に対してなされている申請その他の行為は、市長が行った処分その他の行為又は市長に対してなされている申請その他の行為とみなす。

附 則

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日以前に福島県知事が行った処分その他の行為又は福島県知事に対してなされている申請その他の行為は、市長が行った処分その他の行為又は市長に対してなされている申請その他の行為とみなす。

別表 2

開発許可申請添付図書一覧

- A 自己用住宅
- B 自己業務用（建築物等）
- C その他の建築物等

〈書 面〉

（※印は様式の定められているもの）

△は1ha以上適用あり

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
1	開発許可申請書 （※）	法 - 30 規則 - 15		<ul style="list-style-type: none"> ・申請者等の電話番号を記入すること ・他の法令による許認可等を要する場合には、その手続状況を記入すること 	○	○	○
2	設計説明書（※）	規則 - 16 - 2	（開発の目的、必要性等を簡述すること）	<ul style="list-style-type: none"> ・工区に分割したときは工区別の内訳表を作成すること 	×	○	○
3	法第34条各号に該当することを表す書類	規則 - 15 - (3)		市街化調整区域内の開発許可申請時に必要	○	○	○
4	開発行為同意書 ①公図の写 ②土地登記簿謄本 ③同意書（※）	規則 - 17 - 1 - (3)	<ul style="list-style-type: none"> ①開発区域を朱線で明示すること ②権利の種別（所有権、地上権、地役権、抵当権、賃貸権等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・備付法務局名、方位、縮尺、転写月日を明記し転写者が記名捺印すること ・開発区域若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地又は建築物等につき権利を有する者の同意を得ること ・同意者の印鑑証明書を添付すること 	○	○	○
5	公共施設管理者の同意書（※）	規則 - 30 - 2		<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得ること （例：道路管理者、河川管理者、農業用水路管理者等） 	○	○	○

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
6	公共施設管理予定 者との協議書 (※)	法 - 30 - 2		・新たに設置される公共 施設を管理することと なる者と協議すること (上記の外20ha以上の開 発行為については、義 務教育施設の設置義務 者、水道事業者、40ha 以上にあつては一般電 気事業者、ガス事業者、 地方鉄道事業者、軌道 経営者と協議すること)	○	○	○
7	設計者の資格を証 する書類 (※)	規則 - 17 - 1 - (4)		・最終学校卒業証明書等 を添付のこと	△	△	△
8	資金計画書 (※)	規則 - 15 - (4)	預金残高証明書、融資 証明書等		×	△	○
9	申請者の資力信用 調書 (※)	法 - 33 - 1 - (12)	納税証明書 (法人税又 は所得税及び事業税)	・申請者が法人の場合、 法人の登記簿謄本とす る	×	△	○
10	工事施行者の工事 能力調書 (※)	法 - 33 - 1 - (13)	①登記簿謄本 ②建設業許可証明書又 は建設業許可書の写		×	△	○

〈図 面 等〉

添付 順序	図書の名称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	A	B	C
1	開発区域位置図	$\frac{1}{50,000}$ 以 上	規則 - 17 - 1 - (1) 規則 - 17 - 2	①開発区域の位置 ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤周辺の都市施設	・ 1/25,000の都市計画 総括図のある区域は それによること	○	○	○
2	開発区域区域図	$\frac{1}{2,500}$ 以 上	規則 - 17 - 1 - (2) 規則 - 17 - 3	①開発区域、都道府県界、市町村界、町又は字界、都市計画区域界 ②土地の地番及び形状	・ 1/2,500の都市計画 図のある区域はそれ によること ・ 開発区域は朱線で明 示すること（以下の 図面も同じ）	○	○	○
3	現況図	$\frac{1}{2,500}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①地形（標高差を示す等高線、 建築物及び既存擁壁等の工作 物の位置及び形状） ②開発区域の境界 ③開発区域及び開発区域の周辺 の公共施設（道路、公園、緑 地、広場、河川、水路、取水 施設その他公共施設並びに官 公署、文教施設その他公益施 設の位置及び形状、道路の幅 員、道路交差点の地盤高、河 川又は水路の幅員） ④令第28条の2第1号に規定す る樹木又は樹木の集団の状況 （位置） ⑤令第28条の2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（位置）	・ 等高線は2m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 1ha以上の開発行為 について記載するこ と	○	○	○
4	求積図	$\frac{1}{500}$ 以 上		①開発区域求積図 ②新旧公共施設求積図 ③区画割求積図	・ 求積方法は三斜法等 として算式も明示す ること	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	A	B	C
5	土地利用計 画図	1 1,000 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②公共施設の位置及び形状（公 園、緑地、広場の位置、形状 面積、出入口及びさく又はへ いの位置、開発区域外の道路 の位置、形状及び幅員、排水 施設の位置、形状及び水の流 れの方向、都市計画施設又は 地区計画に定められた施設の 位置、形状及び名称、消防水 利、河川その他の公共施設の 位置及び形状、遊水池（調整 池）の位置及び形状（多目的 利用の場合にあつては、専用 部分と多目的利用の区分） ③予定建築物等の敷地の形状及 び面積 ④敷地に係る予定建築物等の用 途 ⑤公益的施設の敷地の位置、形 状、名称及び面積 ⑥樹木又は樹木の集団の位置 ⑦緩衝帯の位置、形状及び幅員 ⑧方面（がけを含む。）の位置及 び形状、擁壁の位置及び種類	・ 凡例毎に着色するの が望ましい	○	○	○
6	造成計画平 面図	1 1,000 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする土地の部 分 ③擁壁の位置、種類及び高さ、 法面（がけを含む。）の位置 及び形状 ④道路の中心線、延長、幅員、 勾配及び交差点の計画高 ⑤遊水池（調整池）の位置及び 形状 ⑥予定建築物等の敷地の形状及 び計画高	・ 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 ・ 現況図を利用して作 成すること	○	○	○
7	造成計画断 面図	1 1,000 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする前後の地 盤面 ③計画地盤高	・ 高低差の著しい箇所 について作成するこ と	○	○	○

添付 順序		縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
8	がけの断面 図	$\frac{1}{50}$ 以上	規則 - 16 - 4	①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地層の厚さ) ②切土又は盛土をする前の地盤面 ③小段の位置及び幅 ④がけ面の保護の方法(石張り、張り芝、モルタル吹きつけ等)	・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけについて作成すること	○	○	○
9	擁壁の構造 図	$\frac{1}{50}$ 以上	規則 - 16 - 4	①擁壁の寸法及び勾配 ②擁壁の材料の種類及び寸法 ③裏込めコンクリートの寸法 ④透水層の位置及び寸法 ⑤擁壁を設置する前後の地盤面 ⑥基礎地盤の土質 ⑦基礎くい位置、材料及び寸法 ⑧展開図	・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要	○	○	○
10	排水施設計画 平面図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②排水区域の区域界 ③遊水池(調整池)の位置及び形状 ④都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ⑤道路側溝その他の排水施設の位置、種類、材料、形状、内り寸法及び勾配 ⑥排水管の勾配及び管径 ⑦人孔の位置及び人孔間距離 ⑧水の流れの方向 ⑨吐口の位置 ⑩放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ⑪予定建築物等の敷地の形状及び計画等 ⑫道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ⑬法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状	・集水区域を明示のこと	○	○	○
11	排水施設構造 図	$\frac{1}{50}$ 以上	法 - 33 - 3 令 - 26	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水枿吐口等		○	○	○
12	流末水路構造 図	$\frac{1}{50}$ 以上	法 - 33 - 3 令 - 26	①放流先の水路、河川の構造詳細図(常水面も表示のこと) ②放流口の排水施設の構造詳細図	・遊水池等の場合はその構造	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
13	道路横断面図	$\frac{1}{100}$ 以上	令 - 25 - 2 ～ 25 - 5	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、寸法 ③雨水柵及び取付管の形状 ④埋設管の位置、勾配、形状及び人孔の形状 ⑤道路横断勾配 ⑥幅員	・道路、幅員、構造別に表示すること	○	○	○
14	道路縦断面図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 24 - 3	①測点、勾配 ②計画等、地盤高 ③単距離、追加距離 ④道路記号 ⑤基準線	・幹線街路及び主要区画街路について作成すること	○	○	○
15	防災工事計画平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	令 - 26 - 2	①地形（等高線等） ②計画道路路線 ③防災施設の位置、形状、寸法、名称 ④段切位置 ⑤表土除却位置 ⑥へドロ除却位置、除却深さ ⑦流土計画 ⑧工事中の雨水、排水系路 ⑨防災施設の設置時期及び期間	・開発区域が10ha以上の場合は、防災設計図を別途作成すること	○	○	○
16	防災施設構造図	$\frac{1}{50}$ 以上	令 - 26 - 2	・防災施設構造詳細図	・防災調節池、調整池、沈砂池等防災施設について作成すること	○	○	○
17	給水施設計画平面図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 16 - 4	①給水施設の位置、形状、内のり寸法 ②取水の方法 ③消火栓の位置 ④予定建築物等の敷地の形状及び計画高	・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい	×	○	○
18	下水道縦断面図	$\frac{1}{500}$ 以上	令 - 26 - 2	①人孔の種類、形状、位置、間隔 ②配水管の勾配、管径、土被、管低高 ③地盤高、計画地盤高	・道路縦断面図と兼ねてもよい	○	○	○
19	電気施設等計画平面図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 20の2	・電柱・電話柱等の位置、配線 ・ガス基地の位置、配管	・電柱は道路面に設置しないこと ・電気供給者、NTT、ガス供給者と協議のうえ作成すること	×	○	○
20	構造計算書		規則 - 27		・鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物を設置するとき ・建設省及び福島県の図集使用のときはその写し	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
21	安定計算書		規則 - 27		・擁壁で保護しないが け等について作成す ること	○	○	○
22	水理計算書		令 - 26		・排水施設、下水道施 設、防災施設等につ いて作成すること	○	○	○
23	工程表				・梅雨期にかかる工事 については特に詳細 に記入すること	×	○	○
24	予定建築物 等の立面及 び平面図	$\frac{1}{100}$ 以上	法 - 33 - 1 -1	・建築物等の用途		○	○	○
25	その他の公 共、公益施 設計画平面 図	$\frac{1}{100}$ 以上	法 - 33 - 1 -2		・公園、造成緑地等 について作成すること	×	○	○
26	仕様書				・開発区域が10ha以上 の場合は必ず添付す ること。10ha未満の 場合は必要に応じ添 付させることがある	○	○	○
27	その他必要 に応じ指示 する図書				・残土処理場等	○	○	○

(※ 申請図書の凡例については、別表によること)

別表

申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称	記号	名称	記号																			
開発区域境界線		雨水管渠		雨水角形入孔																				
工区境界		汚水管渠		汚水管形入孔																				
街区番号		合流管渠		河川																				
宅地番号		既設管渠		法面																				
公共公益用地		横断管渠		間知ブロック擁護壁																				
造成計画高		<table border="1"> <tr> <td>円形</td> <td>⊙</td> <td>内径</td> <td>重力式擁壁</td> <td></td> </tr> <tr> <td>馬蹄形</td> <td>⊕</td> <td>巾×高さ</td> <td>R C 擁壁</td> <td></td> </tr> <tr> <td>矩形</td> <td>⊞</td> <td>巾×高さ</td> <td>給水管</td> <td></td> </tr> <tr> <td>卵形</td> <td>▽</td> <td>呼び名</td> <td>制水弁</td> <td></td> </tr> </table>	円形	⊙	内径	重力式擁壁		馬蹄形	⊕	巾×高さ	R C 擁壁		矩形	⊞	巾×高さ	給水管		卵形	▽	呼び名	制水弁		消防水利施設	
円形	⊙		内径	重力式擁壁																				
馬蹄形	⊕		巾×高さ	R C 擁壁																				
矩形	⊞		巾×高さ	給水管																				
卵形	▽	呼び名	制水弁																					
敷地面積		開渠	U形側溝及び寸法		階段																			
B M	TBMH=10,000	L形側溝及び寸法		L形側溝及び寸法																				
位置		溝	Lu形側溝及び寸法		ガードレール																			
高さ		渠	グレーチング側溝		ガードフェンス																			
道路番号及び幅員		開渠	その他開渠		落石防護欄																			
勾配延長	$i=3.0\%$ $l=30.00$	溝	雨水円形入孔		樹木																			
変化点		管	汚水管形入孔		遊歩帯																			
管番号	雨水 ⊙	管径																						
管径	○	勾配																						
勾配	汚水 ⊙	管延長																						
管延長	□	流水方向																						
流水方向																								