

開発許可申請の手引き



令和5年1月
(令和6年4月改訂)

妙高市建設課

目次

1 開発許可制度の概要

- 1 開発許可制度について..... 1
- 2 妙高市の都市計画区域について..... 1
- 3 関係法令等..... 1

2 開発行為、建築行為の定義

- 1 開発行為の定義（法第4条第12項）..... 2
- 2 建築物の定義（法第4条第10項）..... 2
- 3 特定工作物の定義（法第4条第11項）..... 2
- 4 土地の区画形質の変更（法第4条第12項）..... 3
- 5 自己用（居住・業務用）及び非自己用の定義..... 4
- 6 開発区域の定義（法第4条第13項）..... 4

3 公共公益施設の開発行為

- 1 開発許可の特例（法第34条の2）..... 5
- 2 許可を要する公共公益施設（令第21条第26号）..... 5

4 開発許可制度

- 1 開発相談から建築確認申請までの流れ..... 6
- 2 許可不要の開発行為（法第29条ただし書）..... 7
- 3 大規模開発事前協議（大規模開発第6条）..... 7
- 4 事前協議（指導要綱第5条）、公共施設管理者等の同意・協議（法第32条）..... 9
- 5 開発許可申請（法第30条）..... 11
- 6 工事着手届（指導要綱第26条）..... 14
- 7 工事完了届（法第36条）..... 15
- 8 工事完了検査・工事完了公告（法第36条）..... 15
- 9 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）..... 15
- 10 変更許可申請（法第35条の2）..... 16
- 11 工事廃止届（法第38条）..... 17
- 12 建築制限（法第37条）..... 17
- 13 予定建築物等以外の建築等許可（法第42条）..... 18
- 14 相続人及び一般承継人による地位の承継（法第44条）..... 19
- 15 特定承継人による地位の承継（法第45条）..... 19

5 その他

- 1 開発行為又は建築に関する証明申請書（規則第60条）..... 20
- 2 手数料（妙高市手数料条例より抜粋）..... 20
- 3 開発行為申請関連に係る法令に基づく標準処理期間..... 22

1 開発許可制度の概要

1 開発許可制度について

開発許可制度は、昭和 43 年に制定された都市計画法に基づき、都市郊外部へのスプロール現象（バラ建ち、無秩序な市街化）の抑制、公共施設や排水設備等の必要な施設の整備を義務付けるなど、良質な宅地水準を確保することを目的として設けられた制度です。

2 妙高市の都市計画区域について

本市には、以下の 2 つの区域があります。

- ①都市計画区域（市街化区域と市街化調整区域の定めがない非線引き都市計画区域）
 - ②都市計画区域外
- ※市街化区域、市街化調整区域及び準都市計画区域はありません。

3 関係法令等

本書の内容は、以下の法令等を中心として開発許可制度に必要な事項を体系的にまとめたものですが、その解釈は旧通達、行政実例等を参考としています。

また、本書内の法令根拠の明示については、下表に挙げる略称を使用しています。

略 称	法 令 名 称
法	都市計画法（昭和 43 年 法律第 100 号）
令	都市計画法施行令（昭和 44 年 政令第 158 号）
規 則	都市計画法施行規則（昭和 44 年 建設省令第 49 号）
大規模開発	新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱（昭和 48 年 告示第 562 号）
指導要綱	妙高市開発指導要綱（平成 6 年 訓令第 42 号）

2 開発行為、建築行為の定義

1 開発行為の定義（法第4条第12項）

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことをいいます。この開発行為が一定規模以上の場合、法第29条による開発行為の許可が必要となります。

なお、権限の委譲（新潟県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例）により、平成14年4月1日から市内における開発は本市が許可権者となりました。

◆主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的とは

その土地の利用形態が主として建築物又は特定工作物を建築する敷地となる部分をいいます。したがって、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としない土地の区画形質の変更は開発行為に該当しません。

【開発行為に該当しないものの例】

①土取り場で行われる土砂採取における造成

→土砂の採取が主たる目的であり、平坦な土地の造成は副次的なものであるため。

②建築物等の上屋の無い、いわゆる「青空駐車場」「資材置場」等の造成

→建築物・工作物を伴わず開発行為にあたらないため。

③分合筆のみを目的とした権利区画の変更

→ただし、将来的に建築目的がある場合は、開発行為とみなし開発許可が必要。

◆一定規模とは

都市計画区域内：3,000㎡（令第19条）

都市計画区域外：10,000㎡（令第22条の2）

2 建築物の定義（法第4条第10項）

土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設（法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

3 特定工作物の定義（法第4条第11項）

（1）第1種特定工作物

周辺地域の環境悪化をもたらす恐れがある工作物（令第1条第1項）

- ・コンクリートプラント、アスファルトプラント
- ・クラッシャープラント
- ・危険物の貯蔵、処理のための工作物（電気工作物・ガス工作物に該当するものなどを除く）

(2) 第2種特定工作物

周辺地域の出水、溢水等の災害や樹木の乱伐等の環境破壊をもたらす恐れのある工作物
(令第1条第2項)

- ・ゴルフコース
- ・規模が1 ha以上の工作物（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場、その他の運動レジャー施設）
- ・規模が1 ha以上の墓園（ペット霊園も含む）

4 土地の区画形質の変更（法第4条第12項）

(1) 区画の変更

区画とは「土地利用形態としての建築区画」であって、独立した物件としての境界を明確にしうるものをいい、次のような場合は区画の変更に該当します。

- ・道路等を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。
- ・既存建築物又は既存特定工作物の敷地としての土地の区画線を変更すること。

※単なる分合筆を目的とした権利区画のみの変更は「区画の変更」に該当しません。

※切盛り等の造成工事を伴わず、かつ従来敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や塀等の除却、設置にとどまるもので、公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって行われる建築及び建設行為は開発行為に該当しません。

(2) 形質の変更

土地の形態及び性質の変更をいいます。建築物又は特定工作物の敷地の用に供する目的で切土、盛土等を行って土地の物理的形状を変更する場合（形態の変更）や建築物の建築に伴い農地や山林等が宅地に変更される場合（性質の変更）がこれに該当します。

ただし、建築物の建築等で不可分な一体工事と認められる基礎のための掘削、又は非宅地地目であっても宅地並みに課税されている土地の場合は、「形質の変更」に含まれません。

◆土地の「形」の変更

- ・高さが1 mを超える切土及び盛土

◆土地の「質」の変更

- ・宅地以外の土地を宅地とする行為。なお、宅地とは次の土地をいいます。
 - ア 現に建築物の敷地として利用されている土地又はかつて建築物の敷地として利用されていた土地
 - イ 区分がなされる以前（法第7条第1項）より土地の登記簿等の地目が宅地である土地
 - ウ 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地

- エ 法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了した土地
- オ 法第 29 条第 4～5、7～9 号に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として開発行為が完了した土地
- カ 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で仮換地処分後の建築目的の土地
- キ 宅地開発事業の基準に関する条例に基づき建築物の敷地として開発事業が完了した土地
- ク 租税特別措置法に基づく優良宅地認定を受けた土地

5 自己用（居住・業務用）及び非自己用の定義

開発行為によって建設される建築物又は特定工作物の種類、及びこれらが自己の居住の用又は自己の業務の用に供される場合とそれ以外の場合により許可基準が異なることがあります。

◆自己の居住の用

- ・開発行為を施行する者が自らの生活の本拠として使用する場合
 ※住宅以外の建築物等、社宅、従業員宿舍及び共同住宅等の建築は該当しません

◆自己の業務の用

- ・開発行為を施行する者がその場所において継続的に自己の業務に係る店舗、工場、事業所等の建築等を行う場合
 ※宅地分譲、分譲又は賃貸を目的とした住宅、店舗、工場、事務所等（自己の業務以外）の建築等は該当しません

◆その他（非自己用）

- ・「自己の居住用の用」及び「自己の業務の用」に該当しない場合

6 開発区域の定義（法第 4 条第 13 項）

「開発行為をする土地の区域」とは、下表の「開発行為の形態」に応じた各々の「開発区域（公共施設を含む）」をいいます。また、開発区域には開発区域とこの区域に関連して整備される道路、水路等の公共施設部分も含まれます。

なお、申請された開発行為が下表の開発完了日から一定期間を経過していない開発行為（以下「先行開発行為」という。）に関連している場合の区域拡大等の開発行為は、当該開発行為と先行開発行為は一体の開発区域を構成するものとみなします。

一定期間とは、当市においては3年間としています。ただし、隣接地で同一事業者が同一事業のため開発を行う場合に当初開発から計画にあったと認められる場合、一体開発として取り扱います。

3 公共公益施設の開発行為

1 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

国、県、市等による開発行為の場合、もっぱら許可を受けるものと許可を行う者という関係であり、許可権者が申請に対して一方的に決定を下すような概念で律するのは適当でないため、同機関が行う開発行為においては、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します。なお、他の開発行為と同様に工事完了検査（法第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（法第 37 条）、開発行為の廃止届（法第 38 条）等の規定が適用されます。

◆国又は県等とみなされる者

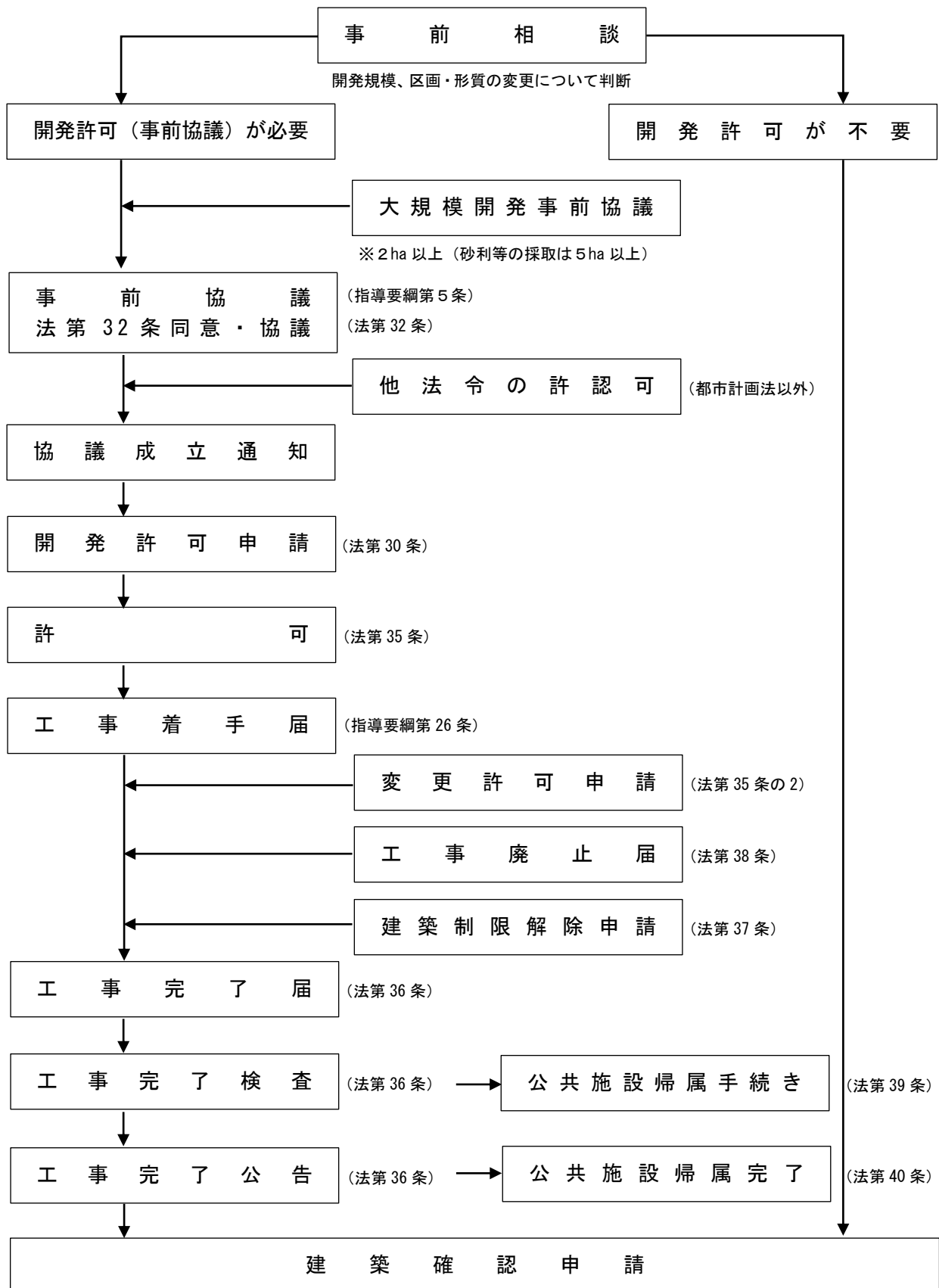
- ・独立行政法人空港周辺整備機構
- ・独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ・独立行政法人都市再生機構
- ・地方住宅供給公社（県等が設立したものに限る）
- ・土地開発公社（県等が設立したものに限る）
- ・日本下水道事業団

2 許可を要する公共公益施設（令第 21 条第 26 号）

区 分	説 明
学 校 施 設	学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設
社 会 福 祉 施 設	児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設
医 療 施 設	医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設
庁 舎 (規則第 17 条の 2)	多数の利用者に供する庁舎 ・国が設置する庁舎であって、庁舎の用に供するもの ・国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎 ・県庁、県の地方事務所、市役所の用に供する庁舎 ・県警察本部の本庁の用に供する庁舎
宿 舎 (規則第 17 条の 2)	職務上、勤務地に隣接する場所に常駐を必要とする職員のためのもの

4 開発許可制度

1 開発相談から建築確認申請までの流れ



2 許可不要の開発行為（法第 29 条ただし書）

- ①政令で定める規模未満のもの（令第 19 条）
- ②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（令第 20 条）
- ③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（令第 21 条）
- ④都市計画事業の施行として行う開発行為
- ⑤土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ⑥市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- ⑦住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑧防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑨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って、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
- ⑩非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ⑪通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（令第 22 条）

3 大規模開発事前協議（大規模開発第 6 条）

大規模な開発行為を適正な方向に誘導するとともに、都市計画法や森林法など開発行為に係る法規制間を調整し、県土の秩序ある利用と保全を図るため設けられた制度です。

◆対象となる開発行為

5 ha 以上

砂利、岩石又は土等の採取

※当初の開発区域が 5 ha 未満でも、その後区域拡大により 5 ha を超えることになった場合は、当初の区域を含めた面積で協議が必要

※開発面積には、残地森林及び緑化等により現状回復が行われる区域を含む

2 ha 以上

宅地の造成（住宅地、商工業用施設等）、廃棄物処理施設、牧場の建設、ゴルフ場の造成、スキー場の造成、公園若しくは遊園地又は動植物園の建設、運動場・車両競走場又は乗馬場の建設、スポーツ施設又はレクリエーション施設の建設

◆事前協議が不要な開発行為（大規模開発第 7 条）

国・地方公共団体、国または県の出資法人、市町村土地開発公社、市街化区域内、土地区画整理事業、農林漁業の国庫補助金等対策事業、国有林野内、電気事業法に基づく電気工作物設置、ガス事業法に基づくガス工作物設置、公益上必要と知事が認めたもの

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	15 部*
-----	---------	------	-------

※詳細は新潟県のホームページを確認してください。

<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/yochi/1356757063331.html>

※申請する前に、新潟県用地・土地利用課（TEL：025-280-5396（直通））と事前協議してください。

※部数は開発内容により増減することがあります。

(2) 提出書類

No.	必要な書類		備考
1	第2号様式（その1）開発行為事前協議書		
2	"（その2）事業費及び資金計画書		
3	"（その3）開発許可申請書等の提出状況		
4	実施計画説明書（頁番号を付与）		
4.1	土地利用計画	（1）施設計画 開発計画の概要、建築物の内容・規模 等	【土地利用計画図、計画平面図及び立面図】等
		（2）造成計画 切盛土、運土、造成方法、工程等	【縦横断面図】等
		（3）道路計画 進入ルート、取付け道路等の計画	【運搬経路図】等
		（4）供給処理計画 電気、飲料水、地下水の使用の有無、雨水、汚水処理計画、廃棄物処理計画 等	【排水計画平面図】等
		（5）緑化計画 残地森林、造成森林、植栽等	【緑化計画図】等
		（6）防災施設計画 調整池等の防災施設について、設計の根拠となった書類（図面、算出方法等）	【防災保安施設等平面図、調整池構造図、流域図、排水経路図】等
		（7）緑地等維持管理計画	
4.2	施設管理計画		
4.3	建設資金計画及び経営収支計画		ゴルフ場、スキー場のみ
4.4	環境保全対策 協定の締結、周辺地域への影響、農薬等の使用、騒音・振動、水質、動植物への影響、景観等のうち関連する事項		

No.	必要な書類	備考	
5	位置図（1/50,000以上）		
6	現況図（土地及び付近の状況を明らかにした1/5,000以上の地形図）		
7	事業計画平面図		
8	公図の写し（開発区域を赤線で囲む）		
9	現況写真		
10	開発区域内の地番・面積一覧表（地番、地目、面積、所有者、同意状況等の一覧表）		
11	地権者の同意状況を確認できる書類		
	11.1	同意書の写し	
	11.2	名寄せの一覧表	ゴルフ場のみ
12	公共施設管理者の同意書の写し		
13	定款（原本証明したもの）【1部】	協議者が法人の場合	
14	出資状況及び組織を確認できる書類【1部】	第3セクター及び現地法人のみ	
15	登記簿謄本の写し【1部】	ゴルフ場のみ	

※No. 13～15 は、土地取得事前協議又は土地取得前における開発行為の事前協議で提出済みの場合には不要

4 事前協議（指導要綱第5条）、公共施設管理者等の同意・協議（法第32条）

以下に該当する場合、指導要綱第5条に基づく開発行為事前協議や法第32条に基づく公共施設管理者の同意・協議申請が必要となります。

◆適用範囲

①指導要綱

- ・ 開発区域が 3,000 m²以上の開発行為
- ・ 一定区域において連続及び継続して開発行為を行い、その累計面積が 3,000 m²以上のもの
- ・ 二以上の開発行為が接続して行われる場合において、それぞれの開発行為が一体性を有するものと認められる 3,000 m²以上の開発行為
- ・ 優良農地を含む開発行為
- ・ 次の工作物の設置を伴わない土地の区画形質の変更行為
 - スキー場及び関連施設の造成 2 ha 以上
 - 砂利、岩石又は土等の採取 5 ha 以上
 - 市長が事前協議の実施を必要と認める行為 3,000 m²以上

②公共施設管理者等の同意・協議

- ・ 法第29条による開発許可を要する開発行為

(1) 主な公共施設と管理者

開発を行う上で、主な公共施設と管理者は次のとおりです。他法令に関連する項目もあるため、該当する場合には、それぞれの許可や届出等の手続きを行ってください。

公共施設の種類		同意・協議先	主な内容
道路	新設道路、市道	建設課	道路の廃止・付け替え・管理（除雪含む）・帰属、道路の接続、道路側溝への接続（放流）、道路の幅員及び構造、道路の付帯構造物、道路の地下埋設物
	県道、国道 292 号	新潟県上越地域振興局	
	国道 18 号	国土交通省高田河川国道事務所	
公園、緑地		建設課	公園の配置・面積・構造・管理・帰属
法定外公共物（赤道・水路）		建設課 土地改良区	廃止・付け替え・管理・帰属、水路への接続
河川・調整池		建設課（普通河川） 新潟県上越地域振興局	河川の改修、調整池の管理・帰属、河川への接続（放流）
ガス		妙高グリーンエナジー(株)	ガス支給施設の整備等
上水道、下水道		上下水道局	給水施設・下水道施設の構造・管理・帰属
消防水利		総務課	消火栓・防火水槽の設置
文化財		生涯学習課	埋蔵文化財の調査・保存
ゴミ収集所		環境生活課	ゴミ収集所の設置

(2) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	9部（正本1部、副本8部）
-----	---------	------	---------------

※副本の部数は変更になる場合があります

(3) 提出書類

No.	区分	書類・図書	備考
1	指導要綱	開発行為事前協議書	
2	法第 32 条	公共施設の管理者の同意・協議申請書	
3		従前の公共施設調書	
4		新たに設置される公共施設調書	
5		公図	公図の写し（転写年月日、転写場所、作成者を明示したもの）

【添付設計図書】

No.	書類・図書	備考
1	開発区域の位置図	縮尺 1/2,500 以上
2	現況図	縮尺 1/2,500 以上とし、公共施設の区分を色別して番号を付すること
3	土地利用計画図	縮尺 1/1,000 以上とし、公共施設の区分を色別して番号を付すること
4	造成計画平面図	縮尺 1/1,000 以上
5	排水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
6	排水施設構造図	縮尺 1/500 以上
7	給水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
8	道路縦断図	縮尺 1/1,000 以上
9	道路横断図	縮尺 1/50 以上
10	下水道縦断図	縮尺 1/1,000 以上
11	がけの断面図	縮尺 1/50 以上
12	擁壁の断面図	縮尺 1/50 以上
13	資金計画書	(任意様式)
14	排水系統図	
15	排水計画書	放流先に与える影響を検討した資料
16	公共施設管理者等との協議経過書	協議経過を明らかにしたもの
17	その他市長が必要と認める書類	

5 開発許可申請（法第 30 条）

開発者は事前協議等の完了通知を受け、各関係機関との同意・協議等が全て完了した後に開発許可の申請を行ってください。申請にあたっては、次の書類を作成し提出してください。その際、面積、使用用途に応じた手数料も納付してください。（P. 20 参照）

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1 部
-----	---------	------	-----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	開発行為許可申請書	
2	委任状	申請手続き、その他手続きを他人に委任する場合に添付する
3	土地の明細書	開発区域に3筆以上の土地が含まれる場合に添付する
4	設計説明書	自己の居住用の開発行為は不要
5	工区別設計説明書	開発区域を工区に分けた場合、工区別に作成
6	資金計画書	自己用で開発区域面積が1ha未満のものは不要
7	法第32条に規定する同意を得たことを証する書面	開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面（任意様式）
8	事前協議及び法第32条に規定する協議の経過を示す書面	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の協議の経過を示す書面
9	土地所有者等関係権利者の同意書	法第33条第1項第14号の相当数の同意及び周辺権利者の同意を得たことを証する書類
10	設計者の資格に関する調書	開発区域の面積が1ha未満のものは不要
11	申請者の資力信用を証する書類	自己用で開発区域の面積が1ha未満のものは不要
12	工事施行者に関する調書等	自己用で開発区域の面積が1ha未満のものは不要
13	登記簿謄本	開発行為をしようとする土地、開発行為に関する工事をしようとする土地及びこれらにある建築物、その他の工作物の登記簿謄本
14	公図	公図の写し（転写年月日、転写場所、作成者を明示すること）
15	申請者の住民票、登記簿謄本等	申請者が個人の場合は住民票、法人の場合は法人登記簿謄本及び定款又は寄付行為の写しを添付すること
16	他法令による許認可の状況を示す書類	
17	開発区域の現況写真	開発区域の現況を2面以上から撮影した写真を添付すること（開発区域を朱線で明示し、撮影方向を記入すること）

【添付設計図書】

No.	書類・図書	縮 尺	備 考
1	開発区域 位置図	1/50,000 以上	方位、開発区域（地形図とすること）
2	開発区域 区域図 （現況図）	1/2,500 以上	方位、開発区域の区域
3	求積図	1/500 以上	
4	土地利用 計画図	1/500 以上	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、敷地に係る予定建築物等の用途、公共・公益施設の位置、環境保全施設の位置
5	造成計画 平面図	1/500 以上	方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、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 ※土地利用計画図にまとめて図示可
6	造成計画 断面図	1/500 以上	切土又は盛土をする前後の地盤面 ※土地利用計画図にまとめて図示可
7	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
8	排水施設 構造図	1/500 以上	開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水枡、汚水枡、吐口、ポンプ施設の構造の詳細
9	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（自己の居住用の開発行為は不要） ※排水施設計画平面図にまとめて図示可
10	道路縦断面図	1/1,000 以上	測点、単距離、追加距離、地盤高、計画高、勾配、道路記号、基準高（BM）
11	道路横断面図	1/50 以上	道路幅員、横断勾配、路面及び路盤の詳細、道路側溝の位置、形状及び寸法、路面埋設物の位置
12	下水道 縦断面図	1/1,000 以上	測点、人孔間距離、地盤高、計画地盤高、人孔記号、人孔深さ、人孔種類及び位置、排水渠勾配、管径、管底、高土被り ※造成計画平面図にまとめて図示可
13	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

No.	書類・図書	縮 尺	備 考
14	擁壁の断面図	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杭の位置、材料及び寸法
15	予定建築物等の設計図	—	予定建築物又は特定工作物の各階平面図、立面図（2面以上とする）及び敷地に対する配置図（建築物の階数、構造、建築面積、延べ床面積を明示すること）
16	構造計算書	—	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁等を設置する場合は必要
17	安定計算書	—	擁壁で保護しないがけがある場合は添付
18	水理計算書	—	排水施設の構造を決定する際に作成した水理計算書を添付

※添付図面には、これを作成した者の記名押印又は署名が必要です。

6 工事着手届

開発許可の受領後、工事に着手する際には指導要綱第 26 条に基づき「工事着手届」を提出してください。また、開発区域に農地や森林等があり、開発許可申請時にそれらの許可書や認可書が提出できなかった場合には、その写しを併せて添付してください。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1 部
-----	---------	------	-----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備 考
1	工事着手届	
2	工程表	(任意様式)
3	他法令による許認可の状況を示す書類	開発区域が農地、森林である場合

※当該開発区域の見やすい場所に開発許可済の標識を工事期間中掲示してください。

7 工事完了届（法第 36 条）

（1）提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1 部
-----	---------	------	-----

（2）提出書類

No.	書類・図書	備 考
1	工事完了届出書	
2	土地の明細書	開発区域又は工区に含まれる土地の所在、地名地番及び地積を記載した書面
3	従前の公共施設調書	
4	新たに設置される公共施設調書	設置された公共施設の種類、位置及び区域を記載した書面及び図面
5	工事完了写真	工事の完了状況を撮影した写真を添付すること。なお、擁壁工事及び地下埋設工事がある場合は工程写真を加えること。

※現場で目視による検査をできない部分については、写真撮影を行い提出してください。

8 工事完了検査・工事完了公告（法第 36 条）

市長は完了届出のあった工事が、開発許可の内容に適合しているかどうか、書類及び現地検査を実施し適合していると認めるときは、許可を受けた者に検査済証を交付し、工事完了の公告を行います。検査日程は、事前に建設課と打合せを行ってください。

なお、公告の後でない限り、原則として建築物を建築することができません(法第 37 条)。

9 公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）

指導要綱第 28 条に基づき、完了検査終了後、市の管理に属する公共施設等について、次の図書を提出し、速やかに管理の移管、土地の帰属手続きを行ってください。

（1）提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1 部
-----	---------	------	-----

（2）提出書類

No.	書類・図書	備 考
1	登記に必要な書類	
2	土地の登記簿謄本	
3	施設の完成図、完成写真	
4	その他必要と認める書類	

10 変更許可申請（法第 35 条の 2）

（1）変更許可申請が必要な変更

- ・ 開発区域の位置、区域及び規模の変更
- ・ 予定建築物の用途の変更
- ・ 開発行為に関する設計の変更
- ・ 工事施行者の変更
- ・ 自己の居住用、自己の業務用、業務外の区分の変更
- ・ 資金計画の変更（自己の居住用及び 1 ha 未満の自己の業務用を除く）

※当初の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が望ましい。（開発許可制度運用指針 I - 9）

※変更に伴い公共施設等に変更が生じる場合は、法第 32 条に基づく同意・協議を再度行う必要があります。

【提出先・提出部数】

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1 部
-----	---------	------	-----

【提出書類】

No.	書類・図書	備考
1	開発行為変更許可申請書	
2	変更となる書類・図書等	開発行為の許可申請書類に準じて、変更に関係のある書類、図書等を作成し添付すること。

（2）軽微な変更（規則第 28 条の 4）

- ・ 設計変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に挙げるものを除く。
 - ア 敷地の規模の 1/10 以上の増減を伴うもの
 - イ 住宅以外の建築物の敷地の規模の増加を伴うもので、敷地の規模が 1,000 m² 以上となるもの
- ・ 工事施行者の変更のうち次に挙げるもの
 - ア 自己の居住用住宅の建築を目的とした開発行為
 - イ 1 ha 未満の自己の業務用建築物等の建築等を目的とした開発行為
 - ウ ア及びイ以外の開発行為にあたっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更
- ・ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

【提出先・提出部数】

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1部
-----	---------	------	----

【提出書類】

No.	書類・図書	備考
1	開発行為変更届出書	
2	変更となる書類・ 図書等	開発行為の許可申請書類に準じて、変更に関係のある書類、図書等を作成し添付すること。

11 工事廃止届（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、速やかにその旨の届出をしなければなりません。なお、当該開発行為を途中で廃止する場合、工事によって損なわれた公共施設の機能等を回復してください。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1部
-----	---------	------	----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	開発行為に関する 工事の廃止の届出書	
2	申請理由書	廃止する理由を具体的に記入する（任意様式）
3	現況写真（着手時）	
4	現況写真（廃止時）	

12 建築制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発行為に関する工事の完了公告があるまで建築物の建築や特定工作物の建設をすることができません。ただし、承認申請書を提出し承認を受けることにより、建築物（特定工作物）を建築（建設）することができます。

- ・ 開発行為に係る工事用の仮設建築物又は特定工作物
- ・ 開発行為と並行して建築又は建設することについて、市長が支障ないと認めた場合
- ・ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利を行使しようとして建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1部
-----	---------	------	----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	工事完了公告前の 建築承認申請書	
2	敷地位置図	敷地の位置、建築物又は特定工作物の配置状況を明示した縮尺 1/1,000 以上の図面
3	建築物等の設計図	建築物又は特定工作物の平面図、立面図及び敷地に対する配置図

13 予定建築物等以外の建築等許可（法第 42 条）

都市計画区域内の用途地域が定められていない区域で、開発許可を受けた開発区域内においては、原則として予定建築物等以外の建築等はできません。ただし、当該開発区域における利便の増進上、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められる場合は、予定建築物等以外の建築等が可能となります。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1部
-----	---------	------	----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	予定建築物等以外の 建築等許可申請書	
2	用途現況図	縮尺、方位、敷地の位置及び周辺の建築物の用途を明示した縮尺 1/3,000 以上の図面
3	理由書	用途変更理由、環境へ与える影響等の妥当性を記入 (任意様式)
4	現況写真	
5	建築物等の設計図	建築物等の平面図、立面図、敷地に対する配置図

14 相続人及び一般承継人による地位の承継（法第44条）

開発行為の許可を受けた者の相続人及び合併後に存続する法人、又は合併により新たに設立した法人及び会社分割により開発事業を引き継いだ法人（一般承継人）が、その許可に基づく地位を受け継ぐ場合には、届出が必要となります。

※この承継行為は、「開発許可に基づく地位」であり、工事完了公告されたものは該当しません。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1部
-----	---------	------	----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	開発許可に基づく地位承継届出書	
2	地位を承継したことを証する書面	

15 特定承継人による地位の承継（法第45条）

相続及び一般承継を除き、開発許可を受けたものから土地の所有権、その他の工事施工のために必要な権原を取得したもの（特定承継人）が、許可に基づく地位を承継する場合、市の承認が必要となります。

※この承継行為は、「開発許可に基づく地位」であり、工事完了公告されたものは該当しません。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1部
-----	---------	------	----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	開発許可に基づく地位承継承認申請書	
2	申請者の資力を証する書面	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力があることを証する資金調達、事業実績等に関する書類
3	関係権利者の同意	土地所有者等関係権利者の同意を得たことを証する書面（任意様式）

5 その他

1 開発行為又は建築に関する証明申請書（規則第 60 条）

建築基準法第 6 条第 1 項、第 6 条の 2 第 1 項による建築確認申請にあたり、その計画が開発行為の規定に適合していることを証する書面が必要な場合、申請書を提出してください。

(1) 提出先・提出部数

提出先	妙高市 建設課	提出部数	1 部
-----	---------	------	-----

(2) 提出書類

No.	書類・図書	備考
1	開発行為又は建築に関する証明申請書	
2	建築物の設計図等	位置図、配置図、求積図、予定建築物の設計図（平面図、立面図）等

2 手数料（妙高市手数料条例より抜粋）

(1) 開発行為許可申請手数料

ア 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

開発区域の面積	手数料
0.3ha 以上 0.6ha 未満	43,000 円
0.6ha 以上 1.0ha 未満	86,000 円
1.0ha 以上 3.0ha 未満	130,000 円
3.0ha 以上 6.0ha 未満	170,000 円
6.0ha 以上 10ha 未満	220,000 円
10ha 以上	300,000 円

イ 主として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又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	手数料
0.3ha 以上 0.6ha 未満	65,000 円
0.6ha 以上 1.0ha 未満	120,000 円
1.0ha 以上 3.0ha 未満	200,000 円
3.0ha 以上 6.0ha 未満	270,000 円
6.0ha 以上 10ha 未満	340,000 円
10ha 以上	480,000 円

ウ その他

開発区域の面積	手数料
0.3ha 以上 0.6ha 未満	190,000 円
0.6ha 以上 1.0ha 未満	260,000 円
1.0ha 以上 3.0ha 未満	390,000 円
3.0ha 以上 6.0ha 未満	510,000 円
6.0ha 以上 10ha 未満	660,000 円
10ha 以上	870,000 円

(2) 開発行為変更許可申請手数料

申請 1 件につき、次の額を合計した額。ただし、870,000 円を超える場合は 870,000 円とする。

ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く）

- ・開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合については変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合については縮小後の開発区域の面積）に応じ、（1）に規定する額に 1/10 を乗じて得た額

イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事項の変更

- ・新たに編入される開発区域の面積に応じ、（1）に規定する額

ウ その他変更 10,000 円

(3) 法第 42 条第 1 項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査

申請 1 件につき、26,000 円

(4) 法第 45 条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認申請に対する審査

ア 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もの、主として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ものであって、開発区域の面積が 1 ha 未満のもの 1,700 円

イ 主として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又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ものであって、開発区域の面積が 1 ha 以上のもの 2,700 円

ウ ア及びイ以外のもの 17,000 円

(5) 開発登録簿の写しの交付

用紙 1 枚につき、470 円

3 開発行為申請関連に係る法令に基づく標準処理期間

No.	申請内容	標準処理期間
1	指導要綱に基づく開発行為事前協議 審査要綱に基づく土地利用事前協議 法第 32 条に基づく公共施設管理者の同意等	30 日間
2	法第 29 条に基づく開発行為の許可	30 日間
3	法第 35 条の 2 に基づく開発行為の変更の許可	30 日間
4	法第 37 条に基づく工事完了公告前の建築の承認	7 日間
5	法第 42 条に基づく予定建築物等以外の建築等許可	15 日間
6	法第 45 条に基づく特定承継人による地位承継の承認	10 日間

※あくまでも標準的な処理期間であるため、申請内容や書類不備がある場合には、更に期間を要することがあります。

※処理期間には、申請者が申請内容の訂正に要する日数、休日（土・日）及び祝祭日等は含みません。