

IV 開発行為許可申請手続

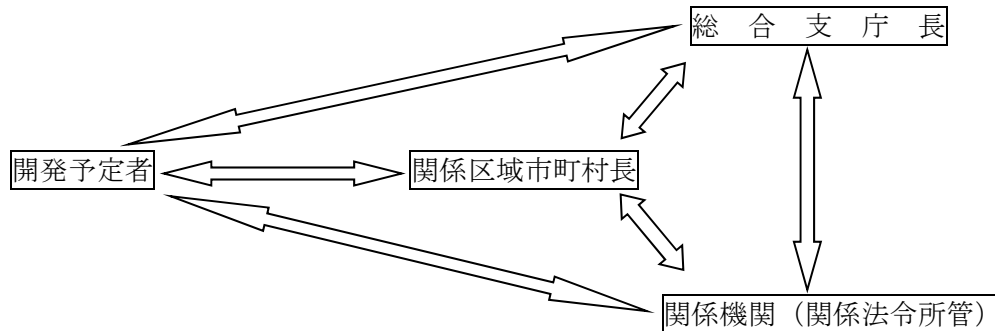
第1節 許可申請までの手続

1. 事前相談（協議）

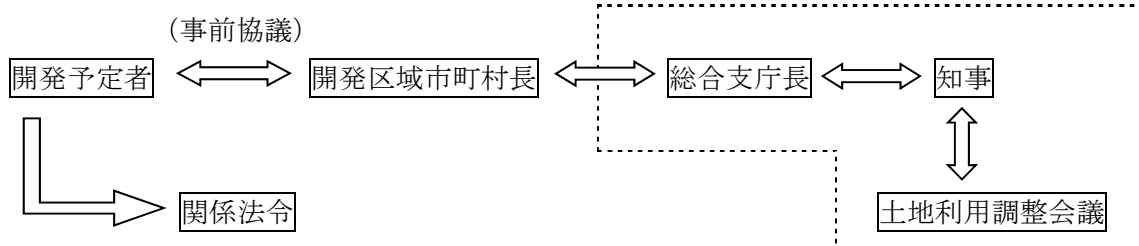
開発許可を必要とする開発行為については、許可の基準及び他法令との調整等が必要なため、あらかじめ開発区域を管轄する市町村の担当課と事前に相談のうえ申請してください。

なお、相当規模の開発行為については、開発計画、申請手続き等について事前に市町村及び総合支庁と十分協議をしてください。

ア. 事前相談



イ. 事前協議（中核市又は事務処理市町村）は…部分の協議を除く。）



2. 権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする場合は、当該開発行為等の実施の妨げとなる次に掲げる権利者の相当数の同意が必要になります。

- ① 当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- ② 区域内にある建築物、その他の工作物の権利者
- ③ 当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- ④ 区域内にある建築物、その他の工作物の権利者

「権利者」の範囲

土地 … 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

工作物 … 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

「相当数の同意」の要件

- ① 権利者の3分の2以上の同意があり、同意した者のうち所有権及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、かつ、
- ② 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることが要件されていますが、許可後における紛争等を未然に防止するため、許可申請時まで「権利者」すべての同意が得られるようにしてください。

3. 公共施設管理者等の同意及び協議（法第 32 条）

（１）公共施設管理者の同意（第 1 項）

開発行為に関する工事により既存の公共施設の機能を損なうことがないように、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるため、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を管理する者の同意を得なければなりません。

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意までは要しません。また、法第40条第 1 項(公共施設の用に供する土地の帰属)の規定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場合には、同項の規定により特例が認められたものとして、公共施設の管理者のみの同意で足ります。

（道路管理者に対する協議の目安）

1 既存道路に直接出入口を設ける場合

- （１）道路管理者が、道路の機能に対する影響が大きいと判断した場合は、都市計画法第 32 条第 1 項の協議をする。
- （２）（１）以外は、道路法第 24 条の工事施行承認をもって、都市計画法第 32 条第 1 項の協議に代えるものとする。ただし、道路法第 24 条の工事施行がない場合は、都市計画法第 32 条第 1 項の協議を行う。

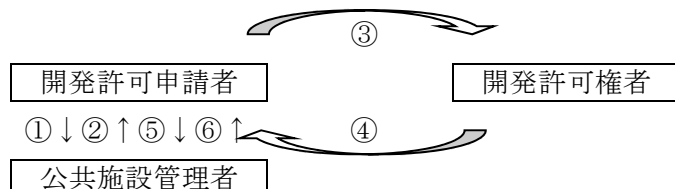
2 既存道路に開発区域内道路が接続する場合

道路法第 24 条の工事施行の有無及び交通量変動の有無にかかわらず、開発区域内道路が直接接続する既存道路について、その管理者に、都市計画法第 32 条第 1 項の協議を行う。

（主な公共施設）

公 共 施 設	変 更 等 の 内 容	管 理 者（ 申 請 先 ）
法定外公共物（里道、水路等）	付替え、払下げ、変更、廃止等	市町村
国・県・市町村道	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者（国、県、市町村）
河川	変更、廃止、占用、承認工事	河川管理者（国、県、市町村）
用排水路	下水等の放流等	市町村、水利組合、土地改良区等 （下流に影響を受ける溜池等があれば、その管理者も含む。）

（法第 32 条第 1 項同意と開発許可の関係）



- ① 法第 32 条の願出
- ② 法第 32 条の同意
- ③ 法第 29 条の申請（②の同意書添付）
- ④ 法第 29 条の許可
- ⑤ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
- ⑥ 個別法の規定に基づく工事施工承認等

(2) 公共施設管理予定者等との協議（第2項）

開発行為により設置される公共施設の管理を適切に行う必要から、あらかじめ公共施設を管理することとなる者等と設計、土地の帰属、費用の負担等について協議しなければなりません。

（協議事項及び協議先）

協 議 事 項	協 議 す べ き 者	摘 要
新たに設置される公共施設 （道路、公園、消防水利等）	市町村（ただし、他法令により管理者 が定められている場合はその管理者）	
義務教育施設	義務教育施設の設置義務者	20ha 以上の開発（ただし、 40ha 未満の開発において は、電気・ガス・鉄道協議は 不要）
下水道	下水道管理者	
水道	水道事業者	
電気	一般送配電事業者	
ガス	一般ガス導管事業者	
鉄道	鉄軌道経営者	

4. 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかには他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめそれぞれの法律等との調整が必要になります。

(1) 国土利用計画法

開発行為に伴い、以下の面積の土地に関する売買等の契約を締結した場合は、権利取得者は、国土利用計画法の規定に基づき、契約を締結した日を含めて2週間以内に届け出なければなりません。

（届出先 … 市町村国土利用計画法所管課）

区 域	面 積
市街化区域	2,000 m ² 以上
市街化区域を除く都市計画区域	5,000 m ² 以上
都市計画区域外	10,000 m ² 以上

(2) 農地法、農業振興地域の整備に関する法律

開発区域内に農地を含む場合は、農地法に基づく手続きをとる必要があります。

（届出又は申請窓口 … 市町村農業委員会）

① 市街化区域の場合

農地転用に係る一定の事項を農業委員会に届け出なければなりません。

② 市街化区域以外の区域の場合

農地転用について、知事等の許可を受ける必要があります。この場合、農地転用許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

③ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域の場合

市町村農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域に指定されている区域については、原則として開発行為の許可はできません。

(3) 森林法

開発区域内に森林を含む場合は、森林法に基づく許可等が必要です。

① 林地開発許可

開発区域内に1ha（太陽光発電設備の設置を目的とする場合は0.5ha）を超える地域森林計画対象民有林を含む場合は、知事の許可を受ける必要があります。

（申請窓口 … 県総合支庁森林整備課）

② 保安林

開発区域内に保安林を含む場合は、保安林の解除等を要します。

(申請窓口 … 県総合支庁森林整備課又は森林管理署)

③ 森林の伐採

開発区域内の地域森林計画対象民有林を伐採する場合は、届け出なければいけません。

※伐採後の転用面積が 1ha 以下の場合は、県から「小規模林地開発計画書」の提出の依頼がありますので御協力願います。

(届出先 … 市町村担当課)

(4) 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)

盛土規制法に基づき、都道府県知事等が指定した宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内で、下表に示す規模以上の盛土等を行う場合はあらかじめ盛土規制法の許可又は届出が必要となります。許可対象となる工事について開発許可を受けた場合は盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされ(「みなし許可」、届出対象となる工事について開発許可申請を行った場合は盛土規制法に基づく届出を行ったものとみなされ(「みなし届出」)ます。

許可		届出 ※宅地造成等工事規制区域は該当なし
宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域	特定盛土等規制区域
①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの	①盛土で高さが2m超の崖を生ずるもの	①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの
②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが5m超の崖を生ずるもの	②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの
③盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの(①、②を除く)	③盛土と切土を同時に行い、高さが5m超の崖を生ずるもの(①、②を除く)	③盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの(①、②を除く)
④盛土で高さが2m超となるもの(①、③を除く)	④盛土で高さが5m超となるもの(①、③を除く)	④盛土で高さが2m超となるもの(①、③を除く)
⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの(①～④を除く) ※標高の差が30cm以上の部分の面積	⑤盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡超となるもの(①～④を除く) ※標高の差が30cm以上の部分の面積	⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの(①～④を除く) ※標高の差が30cm以上の部分の面積

みなし許可又はみなし届出となる場合、盛土規制法の規定による手続き等が必要になります。

(申請又は提出窓口 … 開発許可を受けた窓口(県総合支庁建築課、事務処理市町村は当該事務処理市町村))

※手続き等については、「V開発許可後の手続 第2節(参考)盛土規制法の規定によるみなし許可又はみなし届出となる場合の手続等」参照。

なお、当初の開発許可時には盛土規制法の許可対象に該当しない工事であったが、変更後の工事の内容が許可対象となる場合は、開発許可の変更許可を受けた場合でも、みなし許可とならないため、盛土規制法の許可を受ける必要があります。

(申請窓口 … 県総合支庁建設総務課)

(5) その他の法律等

その他開発許可の事前に調整を必要とする主なものは、以下のとおりです。

調 整 内 容	根 拠 内 容	申 請 ・ 届 出 ・ 協 議 先
水資源保全地域内における土地取引等及び開発行為	山形県水資源保全条例	県総合支庁環境課
温泉掘削	温泉法	県みどり自然課

調 整 内 容	根 拠 内 容	申 請 ・ 届 出 ・ 協 議 先
環境影響評価法、条例の対象事業	環境影響評価法 山形県環境影響評価条例	同上
自然環境保全地域又は里山環境保全地域における開発行為	自然環境保全法・同条例	県総合支庁環境課
大規模開発行為	自然環境保全条例	同上
自然公園内における開発行為等	自然公園法・同条例	同上
特別保護地区における建築物その他の工作物の新築等の行為	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	県総合支庁環境課又は環境省東北地方環境事務所
要措置区域又は形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更	土壌汚染対策法	県水大気環境課又は山形市環境課
3000 m ² 以上の土地の形質の変更 (有害物質使用特定施設を設置する事業場は 900 m ² 以上)	土壌汚染対策法	同上
水質汚濁防止法の特定施設又は有害物質貯蔵指定施設	水質汚濁防止法	県総合支庁環境課又は山形市環境課
ばい煙発生施設（ボイラー等）	大気汚染防止法	同上
一般粉じん発生施設（堆積場等）	大気汚染防止法	同上
ダイオキシン類対策特別措置法の特定施設（廃棄物焼却炉等）	ダイオキシン類対策特別措置法	同上
騒音規制法又は振動規制法の特定施設（空気圧縮機等）	騒音規制法、振動規制法	市町村担当課
騒音規制法又は振動規制法の特定建設作業（さく岩機等）	騒音規制法、振動規制法	同上
飲食店・旅館・興行場等の営業	食品衛生法、旅館業法、興行場法等	保健所
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法	県商業振興・経営支援課
工場立地法の特定工場の設置 (敷地面積 9,000 m ² 以上又は建築面積 3,000 m ² 以上の製造業等)	工場立地法	市町村担当課
5 ha 以上の開発行為又は将来 5 ha 以上の開発が予想される 5 ha 未満の開発行為	山形県河川流域開発に伴う雨水排水対策指導要綱	県河川課
特定都市河川区域内における 1000 m ² 以上の雨水浸透阻害行為 (土地からの流出雨水量を増加させるおそれのある行為)	特定都市河川浸水被害対策法	同上
河川に関係のある開発行為	河川法	県総合支庁建設総務課又は国土交通省河川国道事務所(河川事務所)

調 整 内 容	根 拠 内 容	申 請 ・ 届 出 ・ 協 議 先
河川区域内の土地の占用	河川法	同上
河川の流水の占用	河川法	同上
危険指定地域内における開発行為	砂防法、地すべり防止法など	県総合支庁建設総務課
急傾斜地崩壊危険区域における制限行為	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	同上
土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為	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	同上
道路区域での工事又は施設等の設置	道路法	同上
開発区域内に国有財産が含まれる場合（用途廃止申請）	国有財産法	県総合支庁用地課
災害危険区域内における建築行為	山形県建築基準条例	県総合支庁建設総務課
史跡、名勝、天然記念物、重要文化的景観指定範囲内及び埋蔵文化財包蔵地での開発行為等	文化財保護法・同条例	県民文化芸術振興課（博物館・文化財保存活用室）又は市町村担当課
大規模土地取引等	大規模土地取引等に係る事前指導要領	市町村担当課
ゴルフ場	山形県ゴルフ場開発指導要綱	同上
景観計画区域内における土地区画形質の変更、建築物の建築	景観法・同条例	景観行政団体担当課（県：各総合支庁建築課、市町村：担当課）

第2節 許可申請

1. 許可権者

開発行為の許可権者は都道府県知事（法第29条）とされております。

従って、開発行為に関する事務は県が行うこととなり、本県では各総合支庁において許可事務を行っています。

ただし、米沢市、鶴岡市、酒田市及び天童市については、「山形県事務処理の特例に関する条例」（平成11年12月県条例第36号）により、知事の許可権限を各市長に移譲しており、各市で許可事務を行っていますので、この手引では、許可権限が移譲されているこれら4市を「事務処理市町村」と呼ぶこととします。このため、当該市の区域内において行う開発行為にあつては、「知事」を「事務処理市町村の長」と読み替えてください。

なお、中核市である山形市の区域においては、法令上、山形市長が知事と全く同等の許可権限を有しているため、申請書の書式等をはじめ、具体的な事務処理は、山形市が独自に定めていますので、この手引は、山形市を除く市町村の区域において行われる開発行為を対象としたものとなります。

2. 申請書の提出

（1）提出先

許可申請書の提出先は、開発区域を管轄する市町村です。

（なお、開発区域が複数の市町村にわたる場合は、直接県に提出することとなりますので、この

場合にあっては円滑な事務処理を図るため、事前に県あて御相談ください。)

(2) 提出部数

許可申請書の提出部数は、下表のとおりです。

知事許可に係るもの	事務処理市町村の長の許可に係るもの
正 本 1 部 副 本 2 部 合 計 3 部	正 本 1 部 副 本 1 部 合 計 2 部

3. 手数料（山形県手数料条例第2条）

開発許可申請にあたっては、手数料を徴収することとなっています。知事に対する申請にあたっては、その申請内容によって手数料額が異なり、県証紙で納めることとなっています。詳しくは山形県手数料条例の該当箇所を御覧ください。（アドレス：http://www.pref.yamagata.jp/Reiki/mokuji_bunya.html）

なお、事務処理市町村においては、手数料額や納付方法も別途市で定めていますので、当該市にお問い合わせください。

4. 申請書（法第30条第1項）

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出することとされています。

(1) 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

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができます。この場合、工事完了検査（法第36条）は工区単位で行いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合していることが必要になります。

また、完了した工区については、法第37条の建築制限等が解除されます。

(2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途（予定建築物等の用途）

開発許可に関する処分を行うにあたり、法第33条及び法第34条の基準の適用が、予定建築物等の用途により勘案され、また、許可後は開発区域内において予定建築物等以外の建築等は規制される（法第42条）ため、許可申請にあたっては予定建築物等の用途を確定される必要があります。

(3) 開発行為に関する設計

次項の「5. 申請書に添付する図書」を参照してください。

(4) 工事施行者

工事施行者の技術的能力等の如何により、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな相違がある点に鑑み審査の対象とされています。

工事施行者を開発許可の前に定めることは困難な場合も考えられますが、許可時までには確定し、必ず記載しなければなりません。なお、工事施行者を変更することとなった場合は、変更許可等を受ける必要があります。詳しくは「V開発許可後の手続 第2節 開発工事の着手から工事完了までの手続 2. 変更許可」を参照してください。

(5) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

(6) 自己居住用、自己業務用、その他の区分

開発行為の目的の別によって法第33条の適用条項が異なるため、記載することとされています。

① 自己の居住の用

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨ですから、当然自然人に限られます。

したがって、次に掲げるものは該当しません。

会社の寮、社宅

別荘（生活の本拠として考えられないため）

賃貸住宅

② 自己の業務の用

当該建築物内等において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。

したがって、次に掲げるものは該当しません。

- ×
- 分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲
 - 貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫
 - 墓園（区画の所有権を分譲するもの及び永代供養料又は永代管理料という形態で運営されるもの）

これに対し、次に掲げるものは該当します。

-
- ホテル、旅館
 - 結婚式場、倉庫業
 - 企業の従業員のための福利厚生施設
 - 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
 - ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園

③ その他（非自己用）

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

開発区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

（７）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

（８）資金計画

なお、次項の「５．申請書に添付する図書」も参照してください。

５．申請書に添付する図書（法第 30 条第 1 項、第 2 項）

（１）一般事項

- ア 知事に対する申請書は、正本 1 部、副本 2 部で、正本は原本とし、副本はその写しとします。
- イ 図面は、原則として A 4 判のサイズに折りたたみ、表に図面番号、図面内容を明記し、設計者の氏名の記載を要します。
- ウ 申請図書は、下記の添付順序（附属図書を含む。）により綴ってください。
- エ 必要に応じて見出し等を付けてください。

(2) 添付書類等

添付書類は以下の表のとおりです。

○：必要、×：不要、△：宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象(みなし許可(前項の「4. 他法令との調整等(4) 宅地造成及び特定盛土等規制法」参照))となる工事の場合は必要

添付 順序	書類の名称	記 入 要 領	摘要（規模要件）	区分			根 拠 規 定	様 式
				自己用		非自己用		
				居住用	業務用			
1	開 発 許 可 申 請 書	- 申請者の住所氏名は、住民票又は登記簿謄本と一致すること。 - 権利能力なき社団の申請にあつては、代表者等の個人による申請とすること。 - 開発区域に含まれる地域の名称は、地番まで記入し、官地等で地番のない筆についても地先表示で記載すること。一筆の土地の一部を開発区域に含む場合は「～の一部」と表記すること。 - 面積は、実測値により小数第2位まで記入すること。 - 予定建築物の用途は、具体的に記載すること。 (例)精密機械工場、理容店併用住宅、工場用地分譲、専用住宅の宅地のみの分譲…宅地分譲(専用住宅)、専用住宅の建物付土地の分譲…建売分譲(専用住宅) - 申請時点において工事施行者が未定の場合は許可時まで確定し必ず記載すること。ただし、市町村及び公社にあつては、この限りでない。 - 工事着手及び完了予定年月日は、具体的な日付を記入すること。また、工区分けるする場合には、各工区毎に記載すること。 - 記載内容の訂正については、訂正箇所に二重線を引いて訂正すること。		○	○	○	法 第30条 第1項	省 令 別 記 様 式 第 2 は 2 の 2
2	理 由 書		市街化調整区域内の場合	○	○	○	県規則 第2条 第1項 第5号	任意
3	設 計 者 チェックリスト			○	○	○	県規則 第2条 第1項 第5号	本手引
4	設 計 説 明 書	面積は、実測値により、小数第2位まで記入すること。ただし、「開発区域内の土地の現況」欄については、登記簿上の面積によることができる。		×	○	○	省 令 第16条 第2項	県規則 様 式 第3号
5	申 請 者 の 住民票の写し	- 発行されてから3か月以内の最新の原本を添付すること。 - ただし、住民基本台帳で本人確認情報を利用できる場合は添付不要。		○	○	○	県規則 第2条 第1項 第2号	—
6	申 請 者 の 定 款	原本と相違ない旨の証明がなされたものであること。	申請者が法人である場合に限る。	△	1ha未満 △ 1ha以上 ○	0.3ha未満 △ 0.3ha以上 ○	県規則 第2条 第1項 第3号	—
7	申 請 者 の 事業経歴書	法人税、所得税、事業税等の納税証明書を添付すること。		△	1ha未満 △ 1ha以上 ○	0.3ha未満 △ 0.3ha以上 ○	県規則 第2条 第1項 第3号	県規則 様 式 第2号
8	誓 約 書	申請者が地方公共団体等の場合は、添付不要。	申請者が暴力団員と関係を有しないことを誓約する書面。	△	1ha未満 △ 1ha以上 ○	0.3ha未満 △ 0.3ha以上 ○	県規則 第2条 第1項 第5号	本手引

添付 順序	書類の名称	記 入 要 領	摘要（規模要件）	区分			区分	様式
				自己用		非自己用		
				居住用	業務用			
9	工事施行者の住民票の写	・発行されてから3か月以内の最新の原本を添付すること。 ・ただし、住民基本台帳で本人確認情報を利用できる場合は添付不要。	・法人の場合は、法務局発行の登記事項証明書	○	○	○	県規則第2条第1項第2号	—
10	工事施行者の事業経歴書	・法人税、所得税、事業税等の納税証明書を添付すること。		△	1ha未満 △ 1ha以上 ○	0.3ha未満 △ 0.3ha以上 ○	県規則第2条第1項第3号	県規則様式第2号
11	工事施行者の建設業許可の写し	・有効期限内のものの写しを添付すること。		△	1ha未満 △ 1ha以上 ○	0.3ha未満 △ 0.3ha以上 ○	県規則第2条第1項第3号	—
12	開発区域内権利者一覧表	・開発区域内のすべての権利者（申請者を含む。）について記入すること。		○	○	○	県規則第2条第1項第5号	任意
13	開発行為同意書	・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物等の登記簿に記載されている権利者が記入すること。 ・相続、贈与等がなされている場合には、移転登記後の権利者が記入すること。 ・同意書、土地登記簿謄本及び印鑑証明書の権利者の住所氏名が、一致していること。 ・申請者が権利者である場合には記入を要しない。 ・公共施設の管理者と土地の所有者が同じで、19 公共施設管理者の同意書を添付する場合は記入を要しない。	（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面）	○	○	○	省令第17条第1項第3号	県規則様式第4号
14	同意者の印鑑証明書	・上記の同意をした者のものを添付すること。 ・発行されてから3か月以内の最新の原本を添付すること。		○	○	○	県規則第2条第1項第4号	—
15	土地登記簿謄本	・法務局発行の登録事項証明書で代えることができる。 ・発行されてから3か月以内の最新の原本を添付すること。		○	○	○	県規則第2条第1項第1号	—
16	移転計画書		・法第 34 条第8号の2に係る開発許可を申請する場合に限る。	○	○	○	県規則第2条第1項第5号	本手引
17	既存の権利を証する書面	（例）確定判決書の写し、和解調書、地代家賃の最近までの領収書	・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限る。	○	○	／	省令第17条第1項第5号	県規則様式第6号
18	公共施設管理者の同意書	・管理者が市町村である場合であって、当該協議が済んでいることを当該市町村が内部的に確認できたものにあつては、申請書の知事に対する送付書に、市町村がその旨を記載することで代えることができる。 ※道路管理者については、Ⅳ開発行為許可申請手続き第1節参照	・開発行為に係る公共施設管理者の同意（例：道路・河川・農業用水路管理者等） ・開発区域に国有地、市町村有地を含める場合	○	○	○	法第30条第2項	本手引
19	公共施設管理予定者との協議書	・管理予定者が市町村である場合であって、当該協議が済んでいることを当該市町村が内部的に確認できたものにあつては、申請書の知事に対する送付書に、市町村がその旨を記載することで代えることができる。	・新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議書	○	○	○	法第30条第2項	—

添付 順序	書類の名称	記 入 要 領	摘要（規模要件）	区分			区分	様 式
				自己用		非自 己用		
				居住用	業務用			
20	隣接者等の 同意書		・市街化調整区域内 であって、用途が 自己居住用以外の 場合で、周辺に騒 音、汚水等で害を 及ぼすと予想され る場合	×	○	○	県規則 第2条 第1項 第5号	本手引
21	排水等の 同意		・雨水、汚水等を農 業用水路等に放流 する場合は当該水 路管理者等の同意 書を添付すること。 ・新設排水施設が、 自己所有以外の土 地を経由して排出 する計画である場 合は当該土地所有 者からその旨の同 意書を得ること。	○	○	○	県規則 第2条 第1項 第5号	任意
22	資金計画書	・造成工事についての資金計画とし、建築費用 については含めない。 ・借入金については銀行等の融資証明書、自己 資金については預貯金残高証明書の原本を 添付すること。 ・宅地分譲等における分譲地売却によって将来 的に得る収入については、宅地処分収入に算 入することはできない。 ・市町村及び公社にあっては、当該開発に係る 予算書等を添付すること。		△	1ha 未満 △ 1ha 以上 ○	○	省 令 第15条 第4号	省 令 別 様 式 第 3
23	設計者の 資格を 証する書類			1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	1ha 以上 ○	省 令 第17条 第1項 第4号	県規則 様 式 第 5 号
24	宅地造成及び 特定盛土等規 制法に規定す る設計者の 資格証明書	・23 設計者の資格を証する書類を添付し、当 該書類により必要な資格を確認できる場合 は添付を要しない。	以下に該当する場合 ・高さ5m超の擁壁 設置 ・盛土・切土をする 土地の面積が 1,500㎡超の土地 における排水施設 設置	△	△	△	県規則 第2条 第1項 第5号	本手引
25	現況写真	・開発区域全体が把握できるものとし、現況図 に撮影方向を明記するとともに、開発区域を 赤色実線で示すこと。		○	○	○	県規則 第2条 第1項 第1号	—
26	その他	(例) ・農地転用許可申請書の写し…当該許可を要す る場合、受付機関の受付印押印のもの ・道路法第24条による工事施工承認…許可書 又は受付機関の受付印押印の申請書 ・水路等其他目的使用許可…側溝水路に蓋掛けを して通路として使用する場合等 ・国有財産の付替、形状変更、用途廃止、払下 …該当する場合 ・宅地建物取引業者免許証の写し…宅地分譲等 宅建業免許を要する場合に、有効期間内の免 許証の写しを添付 ・山形県河川流域開発に伴う雨水排水対策指導 要綱に基づく事前協議…開発面積5ha以上 の場合		○	○	○	県規則 第2条 第1項 第5号	—

		・消防水利に係る協議書…消防署 ・埋蔵文化財に係る協議書…教育委員会 ・浄化槽認定シート…浄化槽を用いる場合 ・公社等議事録…資金計画書添付の予算書の補足資料						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(3) 添付図面等

- ・下記図面には、これを作成した者の氏名を記載してください。(省令第16条第6項)
- ・下記図面については、開発区域を赤色実線で明示してください。
- ・縮尺は、開発規模等により適宜変更して構いません。
- ・**盛**と記載された事項は、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可対象(みなし許可(前項の「4. 他法令との調整等(4)宅地造成及び特定盛土等規制法」参照))となる工事の場合に対象となります。

添付 順序	図面 の 名称	縮尺	明 示 事 項	摘 要	区分			規 定
					自己用 居住用	自己用 業務用	非自 己用	
1	開発 区域 位置 図	1/50,000 以上	・開発区域の位置 ・主要交通機関からの経路及び名称 ・主要道路の名称 ・排水先の河川、その他目標となる地物及び方位	・次項の都市計画図で代えることができる。	○	○	○	省 令 第 17 条 第 1 項 第 1 号
2	都市 計画 図	—	・開発区域	・市町村発行のものの白黒写しであって、申請地付近を示したもので足りる。	○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 5 号
3	開発 区域 区域 図	1/2,500 以上	・開発区域 ・市町村界等の境界 ・都市計画区域界 ・土地の地番及び形状		○	○	○	省 令 第 17 条 第 1 項 第 2 号
4	現況 図	1/2,500 以上	・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線 ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設の位置及び形状 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 ・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位置	・等高線は、2 m 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。	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
5	求積 図	1/500 以上	・開発区域全体、工区毎、土地利用計画別、区画毎及び新旧公共施設面積の明示(法第 32 条による協議、同意と一致すること。)	・求積方法は三斜法又は座標法によるものとする。 ・三斜法の場合はそれぞれの算式も明示し、座標法の場合は計算書を添付すること。	○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 1 号
6	字限 図又は 不動産 登記法 第 14 条 地図		・開発区域の境界 ・公共施設の着色 ・備付法務局名等	・字限図の場合には、法務局備付のものの写しとすること。 ・字限図にあつては、方位、縮尺及び転写年月日の記入、転写者の記名押印又は署名をすること。 ・図が複数枚に渡る場合は、字寄図を作成して添付すること。	○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 1 号

添付 順序	図面 の 名称	縮尺	明 示 事 項	摘 要	区分			規 定
					自己用		非自	
					居住用	業務用	己用	
7	土地利用 計画 図	1/1,000 以上	・開発区域の境界 ・工区線、工区名、工区別面積 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及び柵又は塀の位置 ・開発区域内外の道路の位置、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 ・消防水利の位置及び名称 ・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部分の区分） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積（宅地分譲等にあつては、区画毎面積） ・敷地に係る予定建築物等の用途 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（崖を含む。）の位置及び形状 ・擁壁の位置及び種類	・用紙の寸法は、「A-1」又は「A-2」判とする。 ・土地利用計画ごと、次により着色すること。 宅地 …（黄） 道路 …（茶） 公園等…（緑） 水路 …（青） 擁壁 …（橙）	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
8	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 ・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 ・地滑り抑止ぐい、グラウンドアンカー、その他の土留の位置 ・道路の中心線、延長、敷地幅員及び有効幅員、勾配及び交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・縦、横断線の明示 ・建築外構工事により行う範囲の明示	・切土又は盛土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。 ・次により着色すること。 切土 …（黄） 盛土 …（赤）	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
9	造成 計画 断面 図	1/1,000 以上	・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 ・建築外構工事により行う範囲の明示	・高低差が最も生じている箇所を選定して、その場所について作成すること。 ・盛盛土規制法施行令第7条第2項第2号に規定する山間部における河川の流水が継続して存する土地等において 15m を超える盛土をする場合、地盤の安定計算書を添付すること。	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
10	排水 施設 計画 平面 図	1/500 以上	・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む。）又は擁壁の位置及び形状 ・上記に係る既存施設も明示	・流量計算書を添付すること。	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
11	給水 施設 計画 平面 図	1/500 以上	・開発区域内の境界 ・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 ・上記に係る既存施設も明示	・専用水道等の場合は水道法による許可書又は申請書の写しを添付すること。 ・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。	×	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項

添付 順序	図面 の 名称	縮尺	明 示 事 項	摘 要	区分			規 定
					自己用		非自	
					居住用	業務用	己用	
12	がけ の断面図	1/50 以上	- 崖の高さ、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地層の厚さ） - 切土又は盛土をする前後の地盤面 - 小段の位置及び幅 - 石張、芝張り、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法	- 切土した土地の部分に生ずる高さが 2m を超える崖、盛土した土の部分に生ずる高さが1mを超える崖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を超える崖について作成のこと - 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。 - 盛盛土規制法施行令第 8 条第 1 項第 1 号ロに規定する擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面に擁壁を設置しない場合、崖面の安定計算書を添付すること。	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
13	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 - 水枝穴の位置、材料及び内径	擁壁の構造計算書を添付すること。	○	○	○	省 令 第 16 条 第 4 項
14	新旧 公共 施設 対照 図	—	- 新設、既設又は存置、用地帰属先、管理者、種類（道路水路等）の別による明示 - 法第 32 条同意又は協議による付替施設等の明示 - 上記毎細分化した面積（求積）	凡例ごとに着色すること。	○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 5 号
15	建物 平面 図及 び立 面図	—			○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 5 号
16	官民 地等 境界 承諾 図の 写し	—	- 国有地、市町村に帰属している土地と民有地との境界について必要であって、民境界については不要 - 知事及び市町村長も含め、すべての権利者の承諾印が押されたものの写しを添付すること。	既に構造物等により境界が確定している場合であって、当該部分に造成工事を伴わない場合等にあつては、添付を要しない。	○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 5 号
17	その 他	—	- 道路構造図等の道路に関する図面 - 排水施設構造図 - 流末排水路に関する図面 - 給水施設構造図 - 移動土工計画図 - 防災計画図及び構造図 - 盛崖面崩壊防止施設の断面図・背面図等		○	○	○	県規則 第 2 条 第 1 項 第 5 号

6. 設計者の資格

(1) 1 ha 以上の開発行為（法第 31 条）

1 ha 以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下表の資格を有する必要があり、設計者資格証明書を添付しなければなりません。

（設計資格一覧表）

開発区域 の面積	修 学 先 等	土木、建築、都市 計画、造園修学者	宅地開発に関する 技術実務経験
1 ha～ 20ha	イ. 大学、旧大学令の大学	卒業	2 年以上
	ロ. 短大（昼間、3 年）	卒業	3 年以上
	ハ. 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒業	4 年以上
	ニ. 高校、中等教育学校、旧中等学校令の中学	卒業	7 年以上
	ホ. 技術士法による第2次試験のうち、建設部門、水道部門、衛生工学部門に合格した者		2 年以上
	ヘ. 建築士法 1 級建築士の資格者		2 年以上
	ト. 大学院、専攻科	1 年以上	1 年以上
	チ. 右欄に掲げる実務経験を有し、かつ、国土交通大臣登録講習機関が実施する講習の修了者	10 年以上 (右欄の期間を含めて通算可)	7 年以上
	リ. 国土交通大臣が同等と認めた者（本号に関する規定なし）		
20ha～	イ～リに該当する者で 20ha 以上の総合的な設計経験者		

(2) 盛土規制法の許可対象となる工事（盛土規制法第 13 条第 2 項及び第 31 条第 2 項）

盛土規制法の許可対象（みなし許可（「4. 他法令との調整等（4）宅地造成及び特定盛土等規制法」参照））となる工事は、盛土規制法施行令第 21 条及び第 31 条に規定する以下の措置を行う場合、設計者は下表の資格を有する必要があり、設計者の資格を証する書類を添付しなければなりません。

（資格を有する者の設計によらなければならない措置）

- 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 m²を超える土地における排水施設の設置

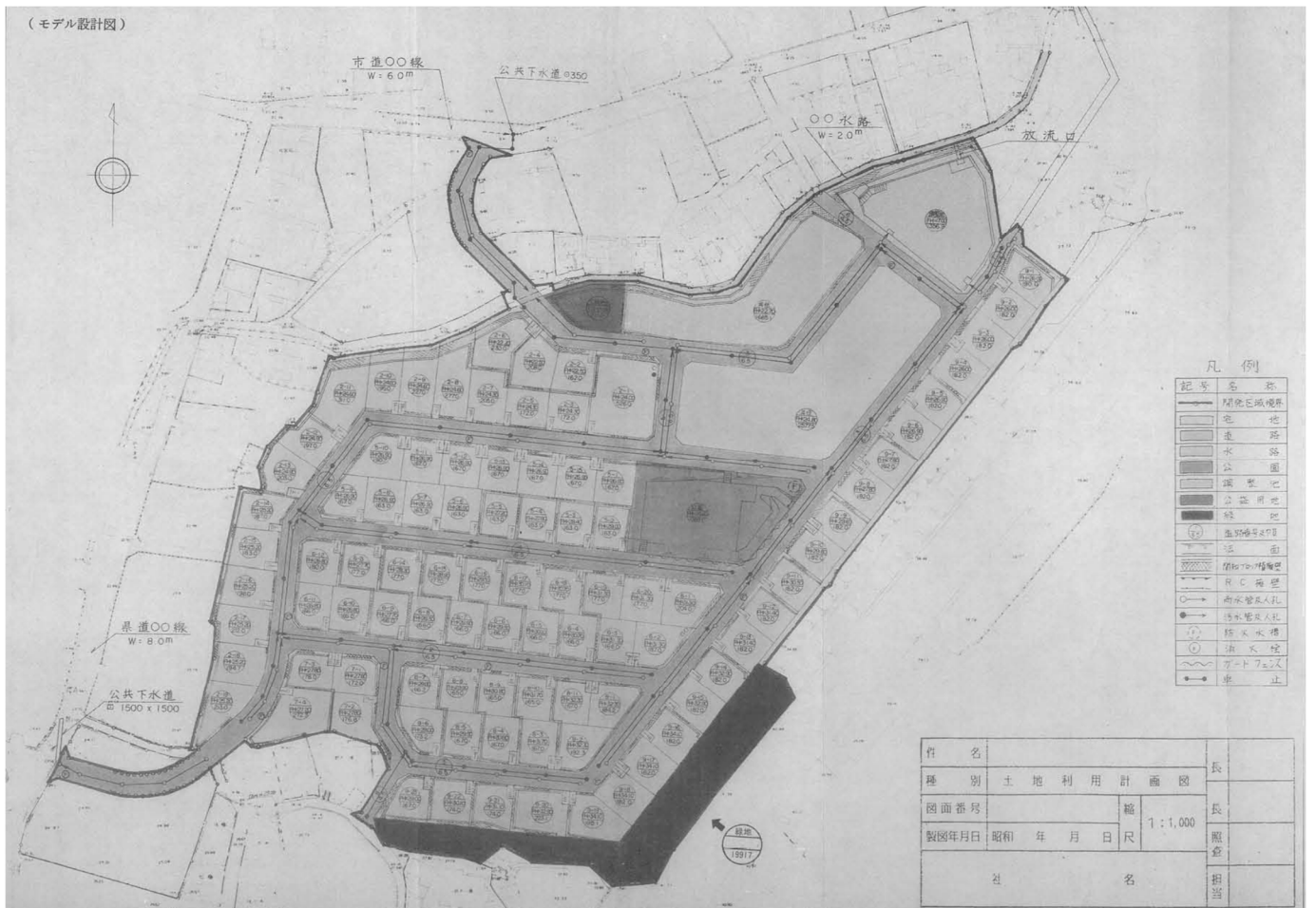
（設計資格一覧表）

修 学 先 等	土木、建築修学者	土木、建築に関する 技術実務経験
イ. 大学、旧大学令の大学	卒業	2 年以上
ロ. 短大（昼間、3 年）	卒業	3 年以上
ハ. 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒業	4 年以上
ニ. 高校、中等教育学校、旧中等学校令の中学	卒業	7 年以上
ホ. 技術士法による第2次試験のうち、建設部門、農業部門（農業農村工学※）、森林部門（森林土木※）、水産部門（水産土木※）に合格した者（改正前の林業部門（森林土木※）、農業部門（農業土木※）に合格した者を含む） ※を選択科目とするものに限る。		不要
ヘ. 建築士法 1 級建築士の資格者		不要
ト. 大学院、専攻科	1 年以上	1 年以上
チ. 右欄に掲げる実務経験を有し、かつ都市計画法施行規則第 19 条第 1 号トに規定する国土交通大臣登録講習機関が実施する講習の修了者		10 年以上
リ. 国土交通大臣が同等と認めた者（本号に関する規定なし）		

申請図書の凡例一覧表

別表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線	———○———	雨水管渠	→	雨水角形人孔	□
工区境界	↓ 第 1 区 第 2 区	汚水管渠		汚水角形人孔	■
街区番号	街区番号	合流管渠		河 川	~~~~~→
宅地番号	FH=計画高敷地面積	既設管渠	-----→	法 面	≡≡≡
公共公益用地	共住FH=計画高敷地面積	横断暗渠	種 別 -----	間知ブロック積擁壁	H=2.5 ~~~~~
造成計画高	公共・公益施設の名称	暗 渠	○ 内 径	重力式擁壁	H=3.0 ~~~~~
敷地面積	FH=計画高敷地面積		⊙ 幅×高さ	R C 擁 壁	H=3.0 ~~~~~
B M	TBM H=10,000		□ 幅×高さ	給 水 管	φ -----
位 置	□		▽ 呼び 名	制 水 弁	—◇—
高 さ		開 渠	U形側溝及び法	消 防 水 利 施 設	消火栓、防火水槽は実在(F)の形にする
道路番号及び幅員	8 道路番号 6.5 幅員		L形側溝及び法	階 段	
勾 配、延 長	i=3.0% ℓ=30.00		Lu形側溝及び法	ガ ー ド レ ー ル	(. . .)
変 化 点	○		グレーチング側溝	ガ ー ド フェ ンス	~~~~~
管 番 号	雨水 ○ i=	封 植 類	幅×高さ	落 石 防 護 柵	~~~~~
管 径	汚水 ⊙ L=		幅×高さ	車 止 め	可動式又は固定式 —◇—
勾 配	○ i=		○	樹 木	× × × ×
管 延 長	□ L=		●	緩 衝 帯	~~~~~
流 水 方 向	→	雨水円形人孔	○		
		汚水円形人孔	●		



第3節 許可及び不許可

1. 許可及び不許可の処分（法第35条）

開発許可の申請があったときには、遅滞なく、文書をもって当該申請者に許可又は不許可の処分を通知しなければならないとされています。

なお、不許可処分とする場合は、その理由を併せて通知することとなります（行政手続法第8条）。

2. 不服申立て（法第50条）

開発許可等の処分や、これらの処分に係る不作為（開発許可の申請から相当期間が経過しているにもかかわらず、許可又は不許可の処分がなされない場合など）について不服のある者は、開発審査会に対し審査請求をすることができます。

3. 標準処理期間

標準処理期間とは、行政運営の適正化の観点から、申請の迅速な処理の確保を図るため、行政庁において、申請が法令に定められた提出先機関の事務所に到達してから当該申請に対する処分を行うまでに要する期間の目安として定められるもので、行政手続法第6条においてこれを定めるよう努力義務が課せられています。ですから、申請に対する処分が標準処理期間を経過してもなされないからといって直ちに、不作為の違法に該当することはありません。

また、標準処理期間は申請後に申請者側から申請内容の変更等がない場合の通常要すべき期間ですので、行政庁の責に帰すことのできない事情により変動する期間を含まないものとされています。

なお、本県においては以下のとおり定めています。

申請内容	区 分	標 準 処 理 期 間		
		市 町 村	県	合 計
開発許可 申請	法第29条第1項及び第2項	15日	15日 (45日)	30日 (60日)
	法第35条の2第1項			
	法第37条第1号			
建築許可 申請	法第41条第2項ただし書	15日	15日 (45日)	30日 (60日)
	法第42条第1項ただし書			
	法第43条第1項			
地位承継 申請	法第45条	10日	10日	20日

- () 内は開発審査会付議が必要な場合の標準処理期間です。
- 上記の標準処理期間には、休日や申請に不備ある場合（例えば、申請に対する必要書類や添付資料の不足、補正すべき点や差し替えがある場合等）の補正に要する期間、申請者に必要な書類などの提出を求める場合にあっては、申請者がその求めに応答するまでの期間は含まれません。
- 事務処理市町村については、それぞれの市長が標準処理期間を別途定めることになっています。

第4節 開発行為の協議（法第34条の2第1項）の手続き

1 開発協議までの手続

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで開発許可が不要であった県等が行う開発行為については、法第29条第1項第3号（令第21条）で許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。しかし、その場合、県等と開発許可権者の関係について、開発許可権者が申請者（県等）に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方が協議し、協議が成立することをもって許可があったものとみなすとする特例制度が設けられました。

協議の手続きについては、「Ⅳ開発行為許可申請手続」と同様です（事前相談、権利者の同意、公共施設管理者等の同意及び協議、他法令との調整等）。

【県等とみなされる者】

- ① 国
- ② 都道府県
- ③ 指定都市
- ④ 中核市
- ⑤ 施行時特例市
- ⑥ 都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村
- ⑦ 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の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湾局
- ⑧ 国、都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村とみなされる者
 - ア．都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村が設置する住宅供給公社
 - イ．都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は上記⑥の市町村が設置する土地開発公社
 - ウ．独立行政法人都市再生機構
 - エ．独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - オ．日本下水道事業団
 - カ．独立行政法人空港周辺整備機構

2 開発協議

（１）協議先

開発協議を成立させる権限は、「山形県事務処理の特例に関する条例」（平成 11 年 12 月県条例第 36 号）及び「山形県事務代決及び専決に関する規程」（昭和 28 年 12 月県訓令第 49 号）により、米沢市、鶴岡市、酒田市、天童市及び各総合支庁において処理することとなりますので、開発区域を管轄する機関に協議することとなります。

※開発区域が米沢市、鶴岡市、酒田市、天童市以外である開発協議については、市町村を経由せず直接総合支庁に協議書を提出することとなりますので、この場合にあっては、円滑な事務処理のため、事前に総合支庁あて御相談ください。

（２）協議書及び添付書類

協議は、「山形県都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則」第 3 条の 2 第 1 項の規定により、開発行為協議書（別記様式第 6 号の 2）を提出して行います。その際の添付書類は、開発許可申請書に添付する書類と同様ですが、次の書類については添付の必要はありません。

- ①申請者の定款
- ②申請者の事業経歴書
- ③工事施行者の住民票の写し
- ④工事施行者の事業経歴書
- ⑤工事施行者の建設業許可の写し
- ⑥誓約書（申請者が暴力団員と関係を有しないことを誓約する書面）

3 開発協議成立後の手続

開発協議成立後は、開発許可があったことものとみなすものとされ、開発許可と同様に工事完了検査（第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（第 37 条）、開発行為の廃止届（第 38 条）等の規定が適用されます。（詳しくは「Ⅴ開発許可後の手続き」参照。）