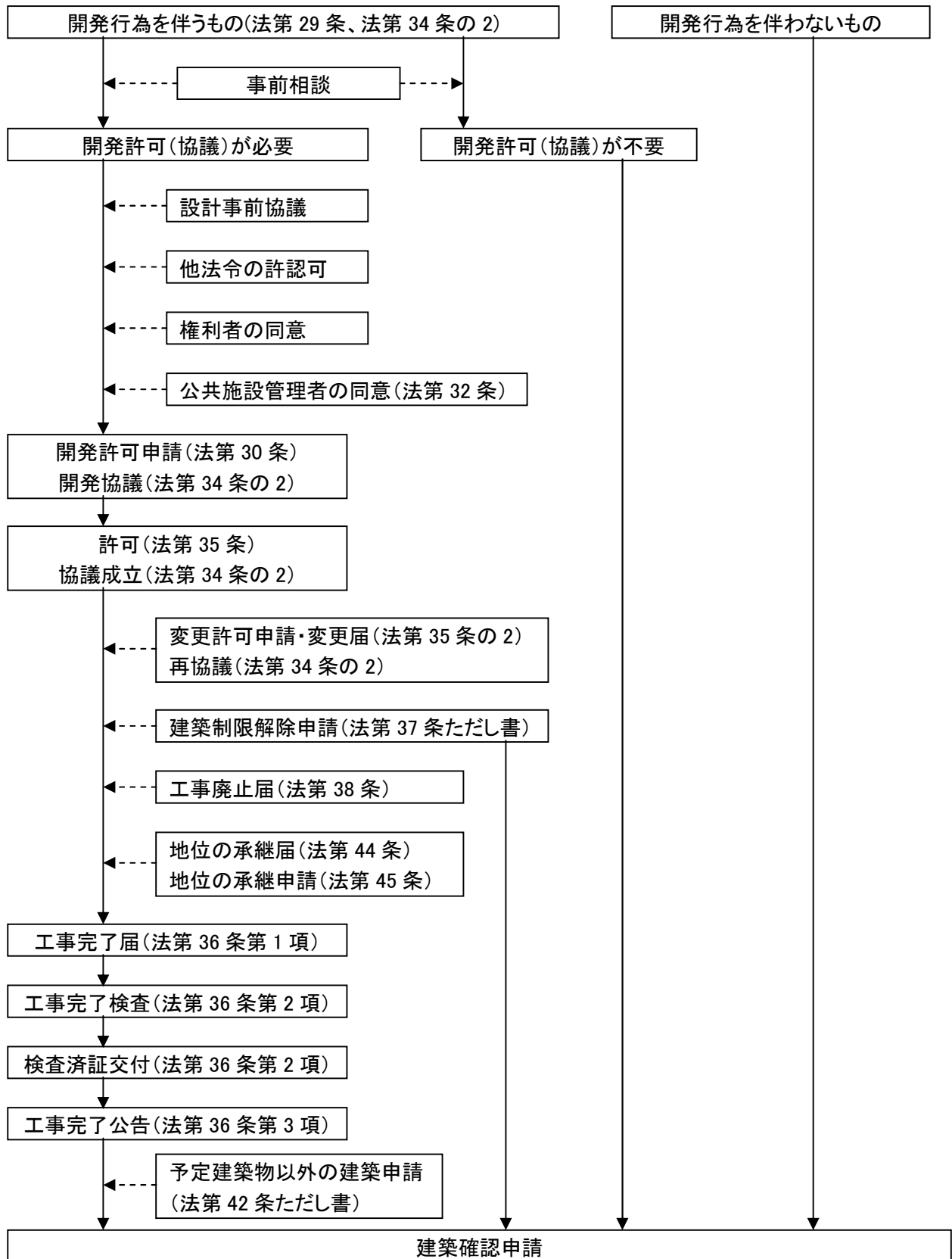


第3章 開発行為等の許可申請手続き

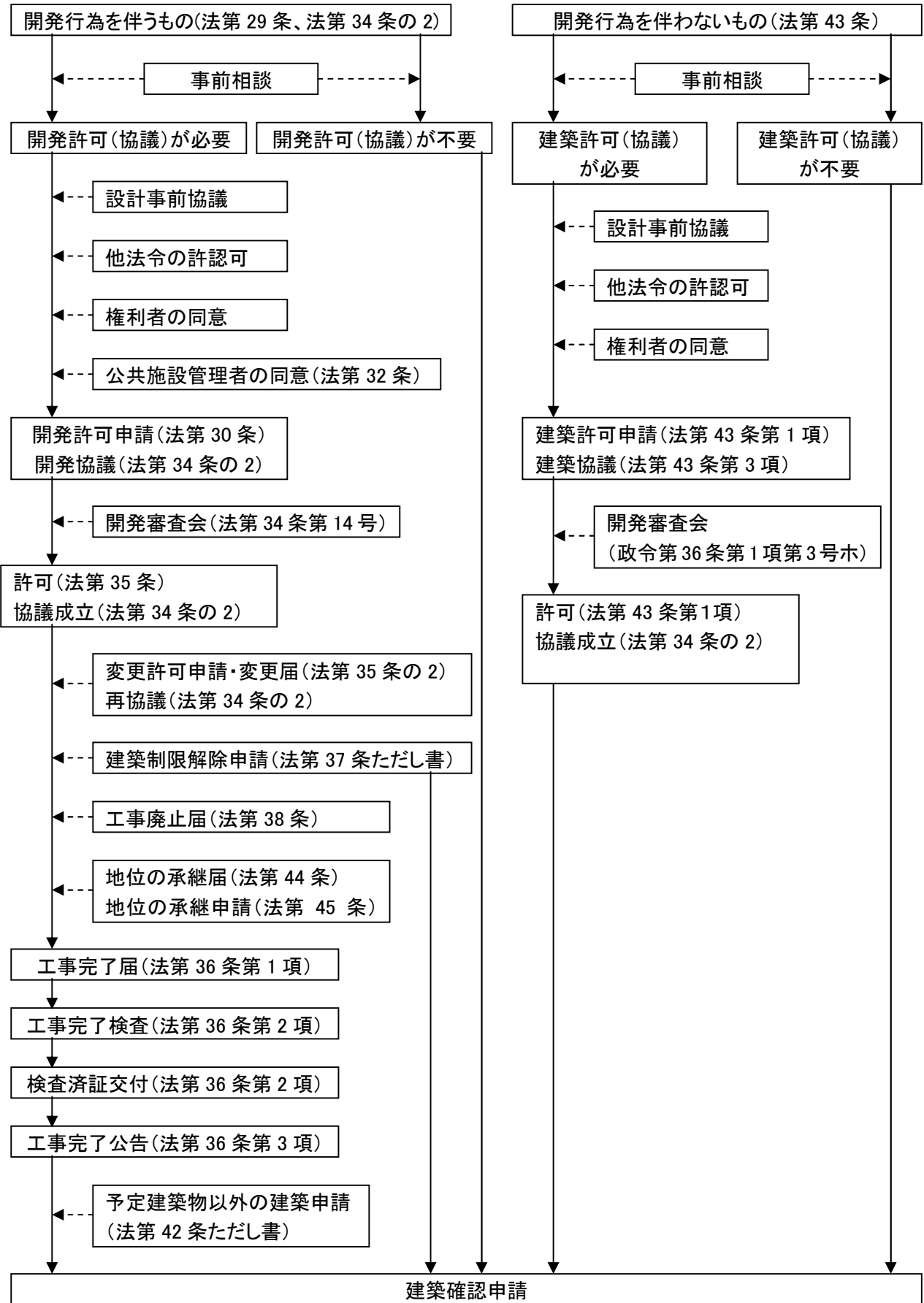
第1節 開発行為等の許可申請手続きの流れ図

※手続きの流れの概要を示したものですので、詳細な手続きについては窓口でご相談ください。

1 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外



2 市街化調整区域



第2節 許可権者

開発行為等をしようとする者は、あらかじめ知事等の許可を受ける必要があります。許可権者は、県、特例市及び地方自治法の規定により条例で事務処理を行うこととされた市町であり、その相談窓口と管轄地域は〔表3-1〕のとおりです。

〔表3-1〕 開発許可等の窓口

	相談窓口	担当課	電話番号	管轄地域
鳥取県	東部生活環境事務所	建築住宅課	0857-20-3649	岩美町
	西部総合事務所	生活環境局建築住宅課	0859-31-9753	境港市、南部町、伯耆町、日吉津村、大山町
	八頭県土整備事務所	維持管理課	0858-72-3857	八頭町、若桜町、智頭町
	西部総合事務所 日野振興センター	日野県土整備局 維持管理課	0859-72-2046	日南町、日野町、江府町
特例市	鳥取市	都市整備部建築指導課	0857-20-3283	鳥取市
事務処理市町村	米子市	建設部建築指導課	0859-23-5238	米子市
	倉吉市	建設部管理計画課	0858-22-8131	倉吉市
	湯梨浜町	建設水道課	0858-35-5314	湯梨浜町
	三朝町	企画観光課	0858-43-3514	三朝町
	北栄町	地域整備課	0858-36-5568	北栄町
	琴浦町	企画情報課	0858-52-1709	琴浦町

〔開発行為等許可権限の状況〕



第3節 開発許可等の手数料

開発行為許可等の申請をするときは、〔表3-2〕に規定する手数料相当額の鳥取県収入証紙を申請書に添付して提出します。この手数料は、審査のための手数料ですから、審査の結果、不許可になっても還付されません。

〔表3-2〕 開発許可等手数料

区分	手数料の額			
	開発区域の面積(ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
開発行為許可申請手数料 (法第29条第1項、第2項)	0.1未満	8,600円	13,000円	86,000円
	0.1以上～0.3未満	22,000円	30,000円	130,000円
	0.3以上～0.6未満	43,000円	65,000円	190,000円
	0.6以上～1.0未満	86,000円	120,000円	260,000円
	1.0以上～3.0未満	130,000円	200,000円	390,000円
	3.0以上～6.0未満	170,000円	270,000円	510,000円
	6.0以上～10.0未満	220,000円	340,000円	660,000円
	10.0以上	300,000円	480,000円	870,000円
開発行為変更許可申請手数料 (法第35条の2第1項)	都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更の許可1件につき次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に定める額を合算した額(その額が870,000円を超えるときは、870,000円)			
	1 開発行為に関する設計の変更(2に掲げる変更のみに該当するものを除く。)	開発区域の面積(2に掲げる変更を伴うものにあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴うものにあつては縮小後の開発区域の面積)に応じ、前号に定める額の10分の1の額		
	2 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、前号に定める額		
	3 その他の事項の変更	10,000円		
建築許可申請手数料(法第41条第2項ただし書)				46,000円
建築等許可申請手数料(法第42条第1項ただし書)				26,000円
建築等許可申請手数料 (法第43条第1項ただし書)	敷地の面積(ha)			
	0.1未満			6,900円
	0.1～0.3未満			18,000円
	0.3～0.6未満			39,000円
	0.6～1.0未満			69,000円
1.0以上			97,000円	
開発許可を受けた地位の承継の承認(法第45条)	自己居住用		1,700円	
	自己業務用	1ha未満	1,700円	
		1ha以上	2,700円	
非自己用		17,000円		
開発登録簿の写しの交付申請手数料(法第47条第5項)				470円

第4節 開発許可申請手続き

1 開発行為許可申請書 [法第30条]

開発行為の許可申請にあたっては、開発行為の区分により必要な図書が定められています。

なお、市街化調整区域に係る申請にあたっては、立地基準についても審査されるため、下記の図書に加えて第4章第2節の添付書類が必要となります。

〔表3-3〕 開発許可申請に必要な図書

番号	図書の名称	法令等、様式	開発行為の区分			備考
			自己 居住用	自己 業務用	非自己 用	
1	開発行為許可申請書	省令様式第2(の2)	○	○	○	
2	設計説明書	規則様式第5号	—	○	○	
3	資金計画書	省令様式第3	—	△	○	
4	公共施設管理者の同意書	法第32条	○	○	○	
5	道路工事施工承認書	道路法第24条	○	○	○	
6	下水道工事設計施工承認書		○	○	○	
7	開発行為に関する権利者調書	規則様式第7号	○	○	○	
8	開発行為の施行等に関する同意書	規則様式第6号	○	○	○	印鑑証明書を添付
9	排水に関する同意書		○	○	○	
10	土地、建物の登記事項証明書		○	○	○	
11	資力・信用調書	規則様式第3号	—	△	○	
12	工事施工者調書	規則様式第4号	—	△	○	
13	設計者資格調書	規則様式第8号	△	△	△	
14	開発区域位置図		○	○	○	
15	開発区域区域図		○	○	○	
16	現況図		○	○	○	
17	地図（公図）の写し		○	○	○	
18	土地利用計画図		○	○	○	
19	造成計画平面図		○	○	○	
20	造成計画断面図		○	○	○	
21	排水施設計画平面図		○	○	○	
22	給水施設計画平面図		—	○	○	
23	排水施設構造図		—	○	○	
24	道路縦断面図		—	○	○	
25	道路断面図		—	○	○	
26	道路構造図		—	○	○	
27	がけの断面図		○	○	○	
28	擁壁の断面図		○	○	○	
29	求積図		○	○	○	
30	公共施設新旧対照図		○	○	○	
31	現地写真		○	○	○	
32	その他必要と認める書面					

○：提出必要 △：開発区域の面積が1ha以上の場合に提出必要 —：提出不要

〔表 3-4〕 設計書に明示すべき事項

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
開発区域位置図	1/20,000 以上	赤色で区域を明示したもの
開発区域区域図	1/2,500 以上	赤線で区域を明示したもの
現況図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 地形（等高線は 2m の標高差を示したもの） 2 開発区域の境界（赤線で区域を明示したもの） 3 開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設 4 樹木又は樹木の集団（規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。） 5 切土又は盛土を行う部分の表土（規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。）
土地利用計画図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の境界（赤線で区域を明示したもの） 2 公共施設の位置及び形状 3 予定建築物等の敷地の形状 4 敷地に係る予定建築物等の用途 5 公益的施設の位置 6 樹木又は樹木の集団の位置 7 緩衝帯の位置及び形状
造成計画平面図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の境界（赤線で区域を明示したもの） 2 切土又は盛土をする土地の部分 3 がけ又は擁壁の位置 4 道路の位置、形状、幅員及び勾配
造成計画断面図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 切土又は盛土をする前後の地盤面（造成後の地盤面を赤線で明示したもの）
排水施設計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水区域の区域界（赤線で区域を明示したもの） 2 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
給水施設計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。）
がけの断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 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） 2 切土又は盛土をする前の地盤面 3 がけ面の保護の方法 （切土をした土地の部分に生ずる高さが 2m を超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1m 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 2m を超えるがけについて作成すること。なお、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	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 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 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法

2 建築等許可申請書 [法第 43 条]

市街化調整区域における開発行為を伴わない建築物の建築又は第一種特定工作物の新設の許可申請に必要な図書は〔表 3-5〕のとおりです。

なお、市街化調整区域に係る申請にあたっては、立地基準についても審査されるため、下記の図書に加えて第 4 章第 2 節の添付書類が必要となります。

〔表 3-5〕 建築等許可申請に必要な図書

番号	図書の名称	明示すべき事項
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 (省令別記様式第 9)	
2	排水に関する同意書	
3	土地の登記事項証明書	
4	位置図(縮尺 1/20,000 以上)	
5	付近見取図(縮尺 1/2,500 以上)	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
6	地図(公図)の写し	
7	求積図	
8	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
9	予定建築物図面	平面図(建築面積・延床面積)、立面図
10	現地写真	
11	その他必要と認める書面	

3 設計者の資格 [法第 31 条]

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為についての設計図書を作成する設計者は、〔表 3-6〕のいずれかの資格を有する必要があります。

〔表 3-6〕 設計者の資格

開発面積	学歴等		宅地開発に関する技術の実務経験等
1ha 以上 20ha 未満	イ	大学を卒業した者	2 年以上
	ロ	短期大学（3 年課程）を卒業した者	3 年以上
	ハ	短期大学、高等専門学校又は旧専門学校を卒業した者	4 年以上
	ニ	高等学校、旧中等学校を卒業した者	7 年以上
	ホ	技術士法（建設部門、上下水道部門、衛生工学部門）の合格者	2 年以上
	ヘ	建築士法の 1 級建築士	2 年以上
	ト	国土交通大臣の認定する講習を修了した者	宅地開発 7 年以上を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験
	チ	その他国土交通大臣が認めた者	
20ha 以上	上記イからトまでに該当する者		20ha 以上の設計図書の作成に関する事務の経験者

- 注 1 イからニまでの学校は、土木、建築、都市計画又は造園に関する課程に限ります。
- 2 トの国土交通大臣の認定する講習は、(社)全国住宅宅地協会連合会の宅地造成技術講習会と(社)日本宅地開発協会の宅地開発技術講習会です。
- 3 チの国土交通大臣が認めた者には、大学院等に 1 年以上在学し、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して 1 年以上の実務経験を有する者が定められています。
- 4 20ha 以上の設計図書の作成に関する事務の経験者には、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者も含まれます。