

## Ⅱ. 開発許可の申請が必要な場合

### 1. 事前協議

#### (1) 法第32条協議

開発許可の申請をする場合には、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意が必要となります。また、開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならないと規定されています。(法第32条第1項、第2項)

法第32条に基づく協議に際しては、法第33条の許可基準、指導要綱等(P. 20、21参照)に基づき設計のうえ、「公共施設管理者との協議申出書」(以下「協議申出書」という。)に必要書類を添付し、2部(正本1部、副本1部。以下同じ。)提出してください。

なお、後日、協議を円滑に進めるため、協議用図書(P. 16の表4参照)の提出をお願いします。

#### **メモ7 協議申出書の作成の前には**

##### ●地元説明(協議、調整)等

開発区域からの排水により影響を受ける一次放流先が農業用の用排水施設である場合等には、あらかじめ、当該管理者と協議、調整のうえ、排水放流同意書を協議申出書に添付してください。(表2参照)

また、開発行為の施行に際しては、開発区域の周辺関係者(地元自治会等)に対し「地元自治会等の周辺関係者への説明要領」(P. 12)を参考のうえ、開発計画の規模、目的に応じた必要な事項の説明(協議、調整)を行い、周辺関係者説明結果報告書(P. 13)にまとめておいてください。

##### ●事前調整

住宅地開発等の公共施設整備を伴う開発行為の場合には、あらかじめ、道路、公園、下水道、上水道等の公共施設の配置計画等について開発指導室と協議、調整をしていただくようお願いします。また、開発区域の面積が1ha以上でかつ洪水調整容量が500t以上の開発行為の場合には、洪水調整池の設置が必要となります。この場合は、あらかじめ、河川協議(建設維持課)をしていただき、これに基づいて設計をしてください。

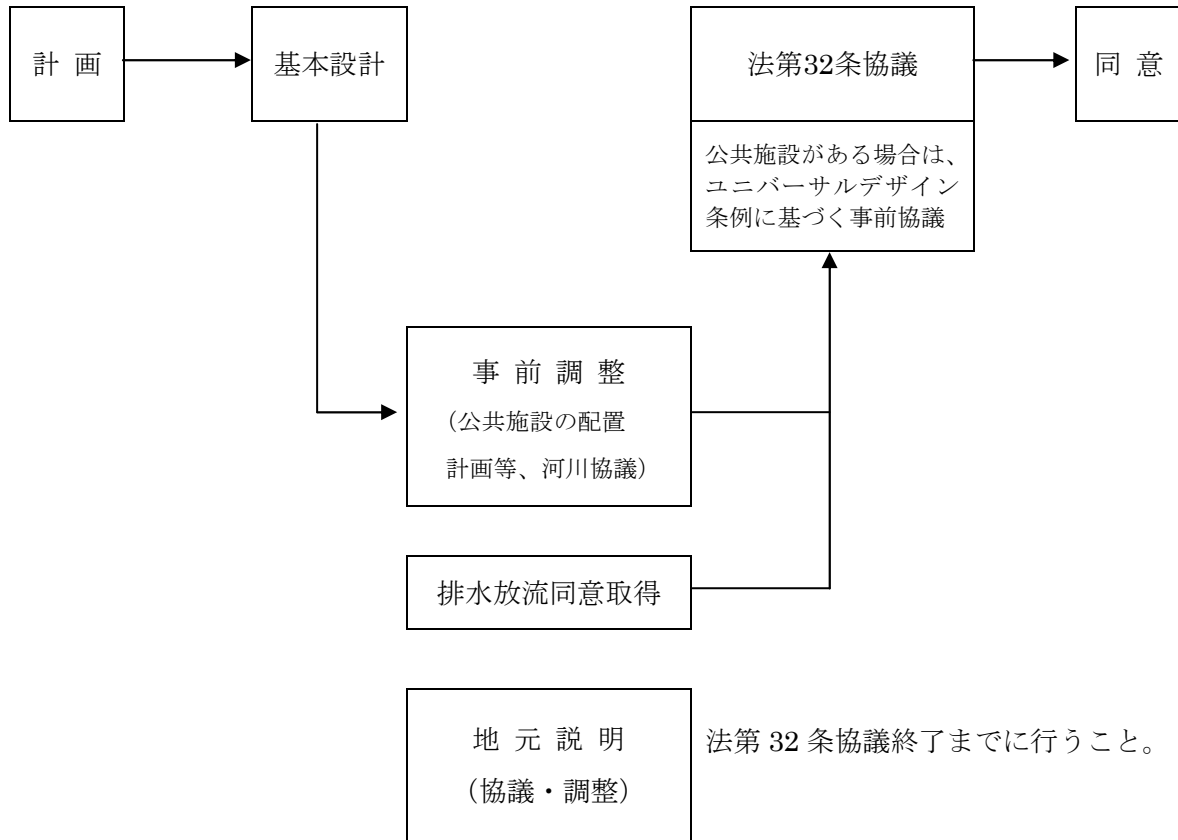
#### **メモ8 協議申出書の作成要領**

チェックシート(P. 45、46、50~52)に基づき作成してください。

#### **メモ9 市以外に必要な法第32条協議**

国、県等に関係する開発行為の場合は、別途、当該管理者等と協議を行ってください。(表1を参照してください。)

**図2 事前協議**



**表1 市以外に必要な法第32条協議**

令第23条に定める者との協議 (開発区域の面積が20ha以上の場合)	義務教育施設の設置義務者 水道事業者 一般電気事業者(開発区域の面積が40ha未満の場合を除く。) 一般ガス事業者 (同上) 鉄道事業者、軌道経営者 (同上)	
国等の公共施設管理者との協議	国有財産法(用途廃止) 河川法(工事承認、占用等) 道路法(道路工事、占用等)	三重県津建設事務所(国の直轄管理の場合は、別途確認してください。) 〃
	農地法(国有農地、開拓財産の売渡)	三重県農地調整室

**表2 排水放流同意等を要する範囲**

区分	一次放流先		協議申出書、指導要綱届出書の提出時	二次放流先以降は、下流域への影響による		
法第32条による同意	管理者が公共の管理者以外の施設 (管理権限による管理)	農業用排水施設 (土地改良区管理)	同意	用排水施設	不要	
				ため池	不要	
		上記以外の施設 (事業者管理、権利設定)	同意	用排水施設	不要 (土地改良区は周知)※	
				ため池	周知※	
	公共の管理者の施設	道路側溝	不要 (法第32条同意は必要)	用排水施設 (注)	不要 (土地改良区は周知)※	
				ため池 (注)	周知※ (用排水路経由を除く。)	
		排水施設	不要 (法第32条同意は必要)	用排水施設 (注)	不要 (土地改良区は周知)※	
				ため池 (注)	周知※ (用排水路経由を除く。)	
	指よ導る要同意に	農業用排水施設で慣行的に管理されている施設 (慣行的権限による管理)	用排水施設	同意	用排水施設	不要
					ため池	不要
		ため池	同意	用排水施設	不要	
	◎ 自治会等へは、「地元自治会等の周辺関係者への説明要領」(P.12)を参考のうえ、開発計画の規模、目的に応じた必要な事項の説明(協議・調整)を行ってください。					
<p>追記</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記表中(注)の施設の場合で、一次放流先と一体的に影響があると認められる場合(一次放流先施設との距離が概ね100m以内)は、同意を要する。</li> <li>・上記表中※印の周知は、二次放流先以降で影響があると認められる場合(一次放流先施設との距離が概ね500m以内)のため池(用排水路経由を除く。)及び土地改良区施設の場合とする。</li> <li>・海洋への直接放流又は二次放流先以降においても、漁業活動に影響があると認められる場合は、当該関係者と協議・調整のうえ、了解を要する。</li> <li>・以上を基本とし、開発の規模、用途、距離等により下流域への影響が画一的でない場合は、関係所管と協議し、判断するものとする。</li> </ul>						

## メモ10 地元自治会等の周辺関係者への説明要領

### ● 周辺関係者への説明を行うにあたって

周辺関係者への説明や調整を行い、トラブルを未然に防ぐことは、結果的には計画の円滑な施行につながるとともに、ひいては開発区域（住民や商業施設等）が新たな地域社会の一員として受け入れられるためのたいせつな作業です。

このような趣旨から、本市では、指導要綱（第9条）に基づく周辺関係者への説明を義務づけています。32条協議申請時または指導要綱届出時に説明内容をまとめて提出してください。（参考：「周辺関係者説明結果報告書」）

### ● 具体的な手順

#### ① 周辺関係者の確認

- ・ 地元自治会（市民交流課または支所等で確認のうえ位置図へも記入してください）
- ・ 隣接地の居住者、所有者
- ・ 工事に伴う影響を受けると思われる者
- ・ 排水の放流に伴う影響を受けると思われる者
- ・ その他必要と思われる者

#### ② 周辺関係者への説明内容の整理

- ・ 開発計画の概要（規模、目的、施設の配置）
- ・ 工事の概要（工事施行者、工事期間、工事安全計画、工事に伴う影響）
- ・ 開発後の排水計画（放流の工法、量、質）
- ・ 開発後の交通安全の確保
- ・ 駐車場の確保
- ・ ゴミの処理
- ・ その他開発により影響を受けることが予想される事項

#### ③ 周辺関係者への説明方法等

事業者等から周辺関係者に対して、函面等で、各戸別、あるいは説明会を開く等の方法で、開発計画の概要、交通への影響及び工事中の諸問題等の対策について説明（協議・調整）を行ってください。また、万一問題が生じた場合には、話し合いの場を持つなどして、誠意をもって対応してください。

#### ④ 周辺関係者説明結果報告書の作成

位置図に自治会、隣接関係者を明記するとともに、上記の内容を報告書(P. 13)にまとめて32条協議申請時または指導要綱届出時に提出してください。

※ なお、予定建築物が3階以上または高さ10m以上の場合は、建築指導課から近隣関係者説明報告書の提出を求められますので、事前に確認してください。

## 周辺関係者説明結果報告書

件名 (事業者名) の (開発地名) 地内における (行為の目的)		
説明 年月日	関係者名等 (自治会名、役職、氏名等)	説明内容

年 月 日

上記のとおり周辺関係者へ説明しました。

このことに関して、周辺住民からの苦情等があるなど、万一問題が生じた場合は、話し合いに積極的に応じ誠意をもって対応いたします。

事業者 住所  
氏名

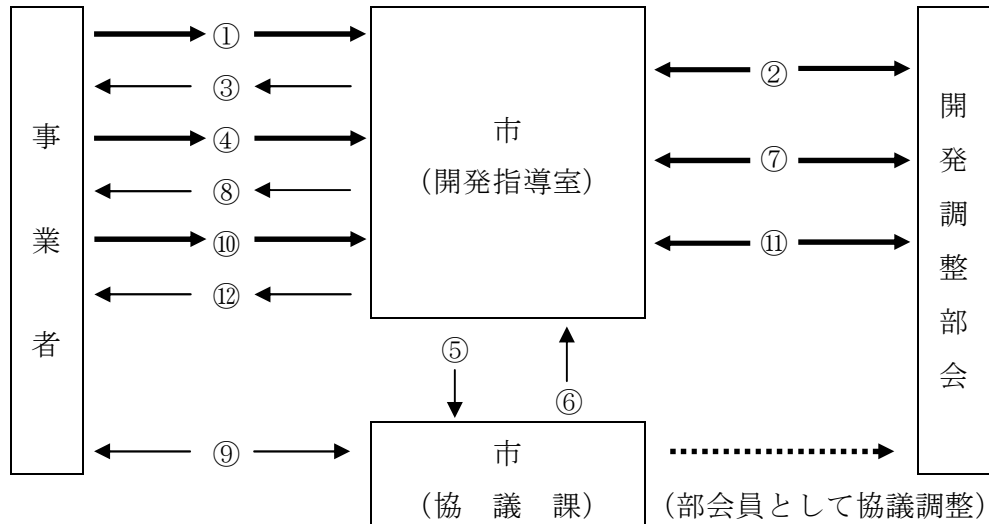
印

## (2) 協議手法

本市では、「津市開発事業調整部会」（以下「開発調整部会」という。）を設置し、このなかで、開発行為に係る協議を行っています。

また、開発調整部会については、法第33条に関する審査も併せて行っています。（P. 22参照）

**図3 協議の流れ**



① 協議申出書（開発事業届出書）提出

② 開発調整部会付議（1回目）  
（協議課の決定）

③ 協議用図書追加部数伝達

④ 協議用図書の追加提出

⑤ 協議用図書の協議課への送付

⑥ 意見・条件等の提出

⑦ 開発調整部会付議（2回目）  
（意見・条件等の調整）

⑧ 意見・条件等の事業者への提示

⑨ 意見・条件等に係る協議

⑩ 協議事項回答書の提出

⑪ 開発調整部会付議（3回目）  
（回答内容の確認）

⑫ 公共施設管理者の同意書（確認済書）交付

※申請受理後、順調にあって約2ヶ月で交付

◆ 協議課については、P. 15の表3を参照してください。

◆ 協議用図書については、P. 16表4を参照してください。

◆ 開発調整部会は、原則として毎週水曜日に開催しています。

付議するには、開催日の前週の水曜日までに必要書類をすべて整えて提出のあった案件等を議題としていますのでよろしくお願ひします。

**表3 協議課（審査課）**

平成20年4月1日

関係部	関係課	担当	関係事務	関係法令
政策財務部	政策課	政策担当	土地利用	国土利用計画法
	財産管理課	財産管理担当	集会所用地、登記	
防災危機管理室	防災危機管理課	災害対策担当	防災関係	災害対策基本法、水防法
総務部	総務課	総務議事統計担当	住居表示	
市民部	市民交流課	市民活動担当	集会所	
		交通安全担当	交通安全対策	道路交通法
環境部	環境政策課	資源循環推進担当	環境施策	環境基本法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、騒音規制法、悪臭防止法、振動規制法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	環境保全課	環境保全担当	浄化槽、終末処理施設	
		環境対策担当	公害関係(騒音、振動、悪臭等)	
健康福祉部	福祉政策課	企画管理担当	福祉施設	社会福祉法
	こども家庭課	保育担当	保育所	児童福祉法
商工観光部	商業労政振興課	商業振興担当	商業振興施策	中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法
農林水産部	農林水産政策課	農業振興担当	農業施策	農業振興地域の整備に関する法律、農地法
	林業振興室	林業振興担当	森林区域	森林法、国有財産法
	水産振興室	水産振興担当	水産施策	漁港法、海岸法、漁業法
	農業基盤整備課	基盤整備計画担当	農道、水路、ため池	土地改良法、農地法
農業委員会事務局		農地・農業振興担当	農地転用、国有財産(農地)官民境界	農地法
都市計画部	都市計画課	都市計画担当	都市計画施策	都市計画法、駐車場法、国土利用計画法、公有地の拡大の推進に関する法律、都市再開発法、景観法、都市緑地保全法、港湾法
		景観・緑化推進担当	景観施策、緑化施策	
	開発指導室	開発指導担当	開発許可申請に関すること	
	都市整備課	都市整備担当	市街地再開発、港湾施策	
建設部	建築指導課	建築指導担当	風致地区、道路位置指定、擁壁、終末処理施設の構造	建築基準法
		建築審査担当		
		建築安全担当		
建設部	建設政策課	調査担当	官民境界、占用・加工等	道路法、都市計画法、国有財産法、都市公園法、河川法、砂防法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	事業調整室	事業調整担当	幹線道路及び河川並びに海岸の整備に係る調整	
	建設維持課	道路担当	道路管理、都市計画道路	
		公園担当	公園、緑地	
		河川担当	河川対策、調整池、砂防、急傾斜地防止、地滑り対策	
	津北工事事務所	建設維持担当	道路、公園、水路の維持、交通安全施設	※所管区域(河芸、芸濃、美里、安濃、旧津市の相川以北)
津南工事事務所	建設維持担当	道路、公園、水路の維持、交通安全施設	※所管区域(久居、香良洲、一志、白山、美杉、旧津市の相川以南)	
下水道部	下水道政策課	経営計画担当	下水道事業計画、都市排水計画	下水道法
		業務担当	受益者負担金、使用料	
	下水道建設課	建設担当	下水道建設、公共ます設置	
		都市下水路担当	都市下水路施策	
	維持担当	下水道菅渠等の維持		
水道局	水道総務課	契約財産担当	上水道用地	水道法
	工務課	工事担当	上水道	
	浄水課	浄水管理担当	配水池、ポンプ施設	
消防本部	消防総務課	企画広報担当	消防水利用地	消防法
	予防課	予防担当	予防	
	消防救急課	消防担当	消防水利	
教育委員会事務局	教育総務課	施設担当	幼稚園、小中学校	学校教育法
	学校教育課	学務担当	通学路	
	生涯学習課	文化財担当	文化財	

表4 協議用図書一覧表

協議用図書		申請書表紙・位置図・設計説明書	公図・境界確定協議書	地番表（3筆以上の場合）	水利権利者等の同意書等	求積図・公共施設の新旧対照表	現況図・土地利用計画図	造成計画平面図等・排水計画平面図	道路計画平面図等	排水施設の構造図等・流量計算書	公園施設平面図等	給水施設計画平面図等	消防水利施設計画図等	調整池の詳細図	汚水処理場の詳細図・計算書	ガケ擁壁の断面図・安定計算書	予定建築物の平面図・立面図	防災工事計画平面図等
部	課																	
政策財務部	政策課	○					○	○										
	財産管理課	○				△	○	○										
市民部	市民交流課	○				○	○	○	○									
環境部	環境政策課	○				△	○	○										
	環境保全課	○				○	○	○		○			○	△			○	
健康福祉部	福祉政策課	○				△	○	○										
商工観光部	商業労政振興課	○					○	○										
農林水産部	農林水産政策課	○	○	○	○	○	○	○	△	○				△				
	農業基盤整備課	○	△	○	○	△	○	○		△				△				
都市計画部	都市計画課	○					○	○										○
	建築指導課	○	○				○	○	○						○	○	○	
建設部	建設政策課	○	○			△	○	○	○	○		○						
	建設維持課	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○		○					
	津北工事事務所	○	○			△	○	○	○	○	○							
	津南工事事務所	○	○			△	○	○	○	○	○							
下水道部	下水道政策課	○			○		○	○	○	○			○	○				
	下水道建設課	○			○		○	○	○	○			○	○				
水道局	工務課	○	△			△	○	○	○		○							
消防本部	消防救急課	○	△			△	○	○			○	○					△	
教育委員会事務局	教育総務課	○	△			△	○	○										
	生涯学習課	○	△			△	△	△										
各総合支所	建設維持課(久居) 産業環境課(久居以外)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の平面図等の欄は、縦断面図・横断面図・各種工法図等を適宜添付。</li> <li>・△印は、該当又は関係する場合に必要。</li> <li>・上記以外の書類の提出を求めることがあります。</li> </ul>																	




## 表5 協議事項回答書等作成例

◆協議書の例（市から事業者へ意見・条件等を提示します。）

件名 （事業者名）の（開発地名）地内における（行為の目的）	
協議課	意見・条件等
〇〇〇課	□□□□□□□□□□□□□□□□。
△△△課	×××××××××××××××××。

◆協議事項回答書の作成例（事業者から市へ提出していただきます。）

※「件名」「協議課」「意見・条件等」は、市からの協議書のとおり記載してください。

<b>協 議 事 項 回 答 書</b>		
件名 （事業者名）の（開発地名）地内における（行為の目的）		
協議課	意見・条件等	回 答
〇〇〇課	□□□□□□□□□□□□□□□□。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見・条件等に対する協議調整結果等を記載してください。</li> <li>・協議調整が左記の協議課以外、例えば自治会、学校等と行った場合は結果内容と併せて相手先名（役職名等）、時期等も記載してください。</li> <li>・協議により当初図面を変更する場合は、あらかじめ開発指導担当とも協議し、必要部数を用意し差し替えてください。なお、この場合には回答書に「〇〇の部分の図面変更」等と記載してください。</li> </ul>
△△△課	×××××××××××××××××。	
指示のありました意見・条件等については、 上記のように回答し施行いたします。		年 月 日 申請者 住 所 氏 名
		

### (3) ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議

ユニバーサルデザイン条例により事前協議が必要となるのは、開発事業に伴って、歩道等（以下ユニバーサルデザイン条例記述部において「道路」という。）を新設又は改築したり、公園等を設置する場合です。該当するときは、各整備基準に基づき設計のうえ、「特定施設新築等協議申請書」（以下「事前協議書」という。）を法第32条に基づく協議申出書と同時に提出してください。協議は、法第32条に基づく協議と併せて行います。

なお、ユニバーサルデザイン条例に基づく事務については、一部を除き、平成12年度に三重県知事から事務権限を受任し、本市では図4のとおり事務を行っています。

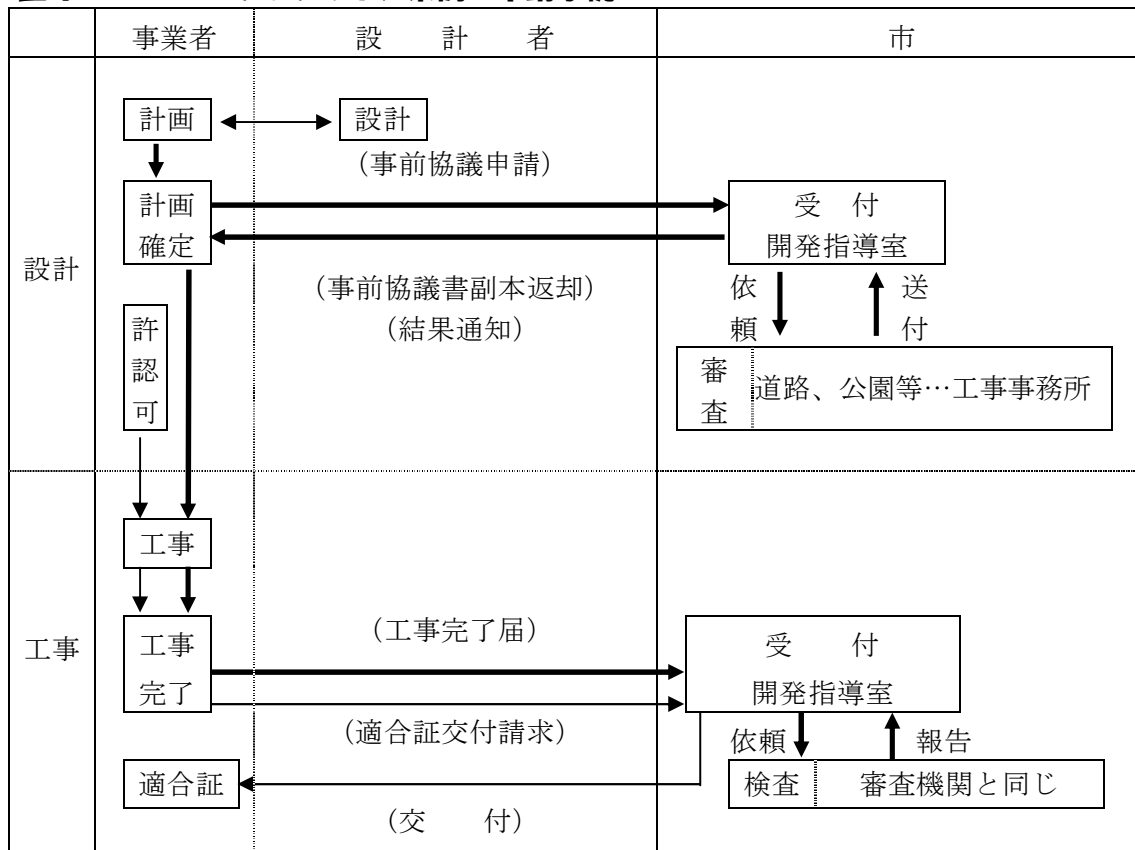
事前協議書の提出部数は2部で、添付書類は、整備基準適合表、付近見取図、配置図、平面図、詳細図です。

なお、一定の建築物については、建築確認申請の前に、ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議が必要となります。詳しくは、市建築指導課でお尋ねください。

#### メモ11 ユニバーサルデザイン条例に基づく工事完了届

ユニバーサルデザイン条例の対象となった道路、公園等の工事が完了したときは、開発行為に関する工事完了届出書と併せて「特定施設工事完了届出書」を提出してください。詳しくは、P.25を参照してください。

図4 ユニバーサルデザイン条例の申請手続



## 2. 開発許可申請の手続等

### (1) 法第29条許可申請

法第29条に基づく「開発行為許可申請書」に必要な書類を添付のうえ、2部提出してください。

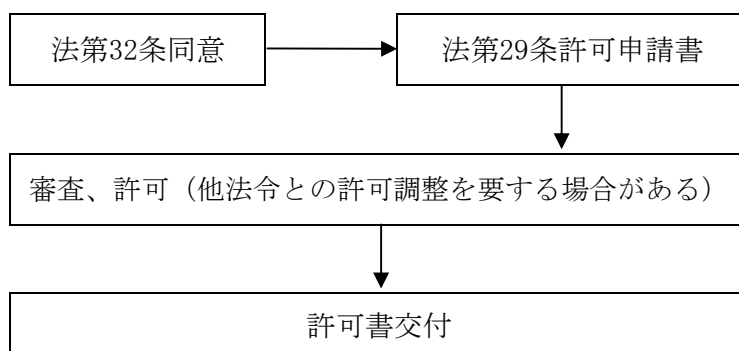
#### メモ12 市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域に係る開発行為は、法第34条の許可基準のいずれかを満たすことが必要です。

#### メモ13 法第29条許可申請書の作成要領

市街化区域、市街化調整区域等のいずれの場合も、チェックシート(P. 48)に基づき、作成してください。

### 図5 法第29条許可申請の流れ



### (2) 許可基準等

本市では、法（33条、34条）、県技術マニュアル、指導要綱及び市技術基準を適用しているため、これに基づき設計してください。また、ユニバーサルデザイン条例にも適合した内容で設計してください。

**表6 主な基準等**

項目 (根拠法令等)	基準等	
切土 (県技術マニュアル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>切土のり面の勾配は、設計のり高やのり面の土質に応じて適切に設定するものとする。</li> <li>のり面の勾配が30度を超えるようながけ面が生じた場合には、原則としてそのがけ面を擁壁で覆わなければならない。</li> </ul> <p>ただし、擁壁の設置が必要でない切土のり面の勾配は下記による。</p>	
のり高 のり面の土質	H ≤ 5m (がけの上端からの垂直距離)	H > 5m (がけの上端からの垂直距離)
軟岩 (風化の著しいものは除く。)	80度 (約1 : 0.2) 以下	60度 (約1 : 0.6) 以下
風化の著しい岩	50度 (約1 : 0.9) 以下	40度 (約1 : 1.2) 以下
砂利まさ土 関東ローム等	45度 (約1 : 1.0) 以下	35度 (約1 : 1.5) 以下
盛土 (県技術マニュアル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>盛土のり面の勾配が、30度を超える場合には、「がけ」となるので、出来るだけがけを生じさせないため、原則として30度以下とするものとする。</li> <li>擁壁によって覆わないがけは、必ずのり面保護工を施さなければならない。</li> <li>次の場合は、のり面の安定性の検討が必要               <ol style="list-style-type: none"> <li>15m以上の高盛土</li> <li>地山からの湧水の影響を受けやすい場合</li> <li>原地盤が軟弱地盤や地すべり地などの場合</li> <li>住宅等の人の居住する施設が隣接している場合</li> <li>傾斜地地盤 (15度程度以上) 上に盛土を行う場合</li> </ol> </li> </ul>	
擁壁 (県技術マニュアル)  ※がけ及び一体がけの定義は、県技術マニュアルP9-1を参照してください	<ul style="list-style-type: none"> <li>次のイ、ロ、ハのいずれかに該当する場合は、擁壁を必要とする。               <ul style="list-style-type: none"> <li>イ. 盛土部分に生じる高さ1mを超えるがけ</li> <li>ロ. 切土部分に生じる高さ2mを超えるがけ</li> <li>ハ. 切土・盛土を同時に行った部分に生じる高さ2mを超えるがけ</li> </ul> <p>ただし、切土部分に生じるがけについては、「7-1 切土のり面の勾配」の表に該当した場合は、擁壁を設置しないことが出来る。</p> </li> <li>擁壁の設計は以下による。               <ol style="list-style-type: none"> <li>練積み擁壁の設計 (県技術マニュアルP9-15~P9-20参照)</li> <li>鉄筋コンクリート造等の擁壁の設計 (県技術マニュアルP9-6~P9-14参照)</li> <li>二次製品擁壁の取扱いについて (県技術マニュアルP9-5参照)</li> <li>擁壁の水抜き穴について (県技術マニュアルP9-20、P9-21参照)</li> <li>がけや擁壁の上部に新たな擁壁を設置する場合 (県技術マニュアルP9-24~P9-26参照)</li> </ol> </li> </ul>	
流量調整等 (指導要綱第27条)	排水計画は、開発区域内だけでなく集水区域全体の状況や下流域への影響等を勘案し、洪水調整池等により流量調整等に万全を期すものとする。また、治水安全度の向上のため、雨水流出抑制対策を積極的におこなうものとする。	
油水分離槽 (市技術基準第60)	駐車場、集合住宅、店舗及び工場等を目的とした場合に設置	
ごみ一時集積所 (市技術基準第61)	住宅地開発の場合、30~50戸に1箇所 (1箇所当たりの規模は、3.3㎡以上とする。)	
駐車場 (市技術基準第62)	戸建て住宅2台/戸、共同住宅1台/世帯、店舗等はその規模に見合う台数及び駐輪場の確保	
ユニバーサルデザイン整備基準	各整備基準を参照してください。(道路、公園等の場合)	

**表7 規模別基準等**

開発面積等	項目 (根拠法令等)	基準等															
		市街化区域	市街化調整区域														
0㎡超え		-----	4m以上(自己居住用を除く。)														
1,000㎡以上	接道 (令第25条) (規則第20条) (規則第20条の2)	4m以上(自己居住用を除く。)	-----														
	区域外道路との接続 (令第25条)	住宅地-----6.5m以上(支障のない場合は4m) 住宅地以外---9m															
	平均区画面積 (県ハンドブック)	原則として165㎡以上(面積は有効敷地)															
	消防水利 (令第25条) (市技術基準第48)	消火栓(半径120mをカバー) 防火水槽(10haに1箇所) (その他用に限る。)															
3,000㎡以上	公園、緑地、広場 (令第25条) (指導要綱第24条)	開発面積の3%又は計画人口(1戸当たり3.5人)1人当たり3㎡で算出した面積のいずれか多い面積(面積は有効敷地)(自己居住用を除く。)															
	※ 住宅地以外で一敷地利用の場合は、緑地	1箇所の面積300㎡以上(5ha以上) 1,000㎡以上の公園1箇所以上(5ha~20ha未満) 1,000㎡以上の公園2箇所以上(20ha以上)(面積は有効敷地)															
1ha以上	洪水調整池 (令第26条、県技術マニュアル)	洪水調整容量500t以上の場合に設置															
	緩衝緑地 (令第28条の3)	4m(1ha以上1.5ha未満)、5m(1.5ha以上5ha未満)、 10m(5ha以上15ha未満)、15m(15ha以上25ha未満)、 20m(25ha以上) (環境の悪化をもたらす用途一工場等の場合に限る。)															
2.5ha以上	集中浄化槽 (指導要綱第28条)	開発面積2.5ha以上又は100戸以上の場合に設置															
	幹線道路等 (令第25条) (指導要綱第19条)	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>住宅地</td> <td>住宅地以外</td> </tr> <tr> <td>2.5~5ha未満</td> <td>---</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>5ha~10ha</td> <td>10m</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>10ha~20ha</td> <td>14m(10m)</td> <td>16m(10m)</td> </tr> <tr> <td>20ha以上</td> <td>14m(10m)</td> <td>20m(10m)</td> </tr> </table> <p>※ ( ) は補助幹線道路 ●20ha以上は 敷地から250m以内に幹線道路(12m以上)</p>			住宅地	住宅地以外	2.5~5ha未満	---	10m	5ha~10ha	10m	12m	10ha~20ha	14m(10m)	16m(10m)	20ha以上	14m(10m)
	住宅地	住宅地以外															
2.5~5ha未満	---	10m															
5ha~10ha	10m	12m															
10ha~20ha	14m(10m)	16m(10m)															
20ha以上	14m(10m)	20m(10m)															
10ha以上	購買施設 (指導要綱第39条)	必要な購買施設を設置															
100戸以上	集会所用地 (指導要綱第34条)	100戸以上300戸未満 300㎡、300戸以上500戸未満 500㎡、 500戸以上は、500戸を超す100戸毎に100㎡を加算(面積は有効敷地)															
-----	学校、保育所用地 (指導要綱第17条、35条)	必要と認める場合に中学校、小学校、幼稚園、保育所に係る用地の確保をお願いします。 (鑑定評価額を限度として買受)															

### (3) 審査等

#### 法第29条許可申請に係る審査

本市の区域内で行われる開発事業については、あらかじめ、法第32条に基づく協議において、法第33条（12号、13号を除く。）に関する審査を併せて行っています。

したがって、法第29条許可申請書が提出されたときは、法第31条、法第33条（12号、13号）及び他法令との適合性について審査します。

### (4) 許可

本市の区域内で行われる開発事業に係る許可申請については本市が許可事務を行っています。

開発事業区域が他の県、市にわたる場合は三重県で許可事務を行っています。

#### メモ14 他法令による協議が必要な場合

開発許可申請の内容により三重県の当該関係課から協議を求められる場合があります。

#### メモ15 他法令による許可申請が必要な場合

開発許可申請の内容により他法令による許可申請が必要となる場合があります。この場合には、開発許可と他法令に基づく許可について、許可日の調整を行っています。（表8参照）

**表8 他法令による許可申請が必要な場合**

部	室名	関係事務
環境森林部	自然環境室	三重県自然環境保全条例
農水商工部	農地調整室	国有農地、開拓財産の売渡等
県土整備部	河川・砂防室	地すべり等防止法

地域機関	関係事務
津農林水産商工環境事務所	自然公園法、三重県立自然公園条例等
	森林法（林地開発、保安林）
	農地法（農地転用）
津建設事務所	海岸法等
	国有財産法
	砂防法、採石法、砂利採取法等

### 3. 開発許可後の手続等

#### (1) 工事着手の届出

開発工事に着手する前には、「工事着手届出書」を2部提出してください。添付書類は、位置図と工程表です。

#### (2) 中間検査の申出

開発行為により設置される公共施設のうち、道路、下水道管等、防火水槽については、本市の各施設管理者による中間検査を受けていただくことになります。（P24の表9参照）

また、中間検査の申出については、各施設管理者との日程調整による日数も考慮のうえ開発指導室へ行ってください。

なお、その他の部分についても開発指導上、又は事業者からの要請により必要と認められる場合には、中間検査を実施することがあります。

#### **メモ16 工事完了までのその他の手続（該当する場合）**

- 工事完了までに、次の事項に該当する場合は、手続が必要となります。  
詳しくはP. 29を参照してください。
  - ・ 法第35条の2変更許可（変更届）
  - ・ 法第37条建築制限等の「ただし書」
  - ・ 法第44、45条の地位の承継
- 開発行為に関する工事を廃止した時は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を下記の書類を添付のうえ、2部提出してください。（法第38条）
  - ・ 廃止の理由書
  - ・ 廃止時の土地の現況及び今後の用途を明示する書類（工事に着手している場合のみ）
  - ・ 廃止した部分を明示する書類（開発区域の一部を廃止した場合のみ）

**表9 中間検査標準内容**

工 種	時 期	提 出 書 類	現 場 検 査 内 容
道 路	上層路盤施工後実施	あらかじめ、指示したもの	道路幅員の確認（隅切り長） 路盤（上層、下層）厚、プルフローリング、締固め密度の測定、平板載荷試験等
下水道管等	埋管工事施工後路床の段階で実施	出来高管理調書 （マンホール間延長、マンホール天端高、上下流管底高） ※上記の調書は、書式は任意で、設計値と出来高との対比がなされたもの （許可図面に実測値を記入したものでも可）	マンホール内の仕上がり状況 本管及び取付管布設状況（沈下、破損などについてミラーや目視により確認） 汚水及び雨水柵の仕上がり並びに本管への取付状況、管底高の確認 流末水路との接続状況等の確認
防火水槽	現場	鉄筋組み立て完了後	出来高管理調書 配筋検査
	打	躯体完成後	出来高管理調書 各部分の計測・目視により出来形を確認
	二次製品	躯体完成後	出来高管理調書 各部分の計測・目視により出来形を確認

(注) 工事写真については、これまでのものを整理し、現場で指示があれば提示できるように準備しておいてください。

工 種	現 場 検 査 内 容
上 水 道	上水道については、指定給水装置工事業者と水道局で本管連絡工事(立会検査)、通水（水圧試験・水質検査）が行われますので、これら検査が行われたかの確認をお願いします。



### (3) 工事完了の届出

- ア 工事が完了した時は、「工事完了届出書」を、2部提出してください。(法第36条第1項)  
添付書類は、位置図、土地利用計画平面図、造成計画平面図、排水施設計画平面図、工事写真です。
- イ 工事完了に係る届出に際しては、公共施設等の帰属書類、管理引継書類を併せて提出してください。(公共施設を設置する場合)  
帰属書類等は、P.32の表13を参照してください。
- ウ ユニバーサルデザイン条例の対象となった道路、公園等の工事が完了したときは、開発行為に関する工事完了届出書と併せて「特定施設工事完了届出書」(2部)を提出してください。  
また、「適合証」の交付を希望される場合は「適合証交付請求書」(2部)を提出してください。

### (4) 開発行為に関する工事の検査済証等の交付

- ア 工事完了検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合しているときは、検査済証を交付することになります。(法第36条第2項)
- イ ユニバーサルデザイン条例の対象となった道路、公園等についても、開発行為の検査と併せて同条例に基づく完了検査を実施し、当該施設が整備基準に適合しているときは、請求に基づき適合証を交付します。

### (5) 開発行為に関する工事の完了の公告

- 検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。(法第36条第3項)  
(公告は津市公報に登載します。)

## メモ17 工事写真の整備

工事完了検査を受ける際には、下記により工事写真を整備し、工事完了届出書を提出する際必ず添付してください。また、中間検査時点でも検査に必要な写真の提示を求めることがありますので、事前に担当課と調整を行って、提示できるように整理をお願いします。

### 1. 写真の整理及び処理

- (1) 写真は、カラーとし、大きさはサービスサイズとする。
- (2) 天災または出水の際は、被災の状況及び出水の状況を撮影記録しておくこと。

### 2. 提出用写真の添付方法

- (1) 台紙の大きさは、A4判とする。
- (2) 表紙には、次の事項を記入する。  
(開発事業名、工事箇所、着手・竣工年月日、施行者名)
- (3) 写真の添付は、最初に工事竣工写真を、次に工事着手前写真を添付し、工事内容が対照できるように整理すること。
- (4) 工事中の写真は、各工種について施工の進捗に応じ代表的な各出来形（基礎、胴込、裏込、法長、配筋及び型枠取外し後の出来上りの形状寸法）を添付すること。

### 3. 各工種の撮影

- (1) 一般的事項  
各出来形の撮影にあたっては、基礎工の幅、厚さ、胴込、裏込厚及び型枠の取外し後の出来上りの寸法が明確に判断できるような箱尺などをあて、かつ開発事業名、工種、撮影年月日、位置（測点）、設計略図及び寸法（設計・実測）を記入した小黒板を置き、撮影すること。
- (2) 工事着手前及び工事竣工写真  
全景を原則とし、同位置から撮影すること。
- (3) 側溝、排水、用水施設  
基礎工は、概ね延長50mに1箇所程度の割合で、幅、厚さを撮影すること。
- (4) 石積及び擁壁  
概ね延長50mに1箇所程度の割合で基礎地盤の状況、基礎の形状、裏込厚、構造物の幅、高さ（法長、マーキング）等を撮影すること。
- (5) 盛土  
盛土をする場合においては、一層の仕上がり厚を30cm以下とし、ローラー等で締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置をしたことが判断できるように撮影すること。
- (6) 管渠工  
断面形状と全景が判断できるように撮影すること。  
基礎工は、概ね延長50mに1箇所程度の割合で幅、厚さを撮影すること。
- (7) 鉄筋コンクリート構造物（橋台、橋脚、洪水調整池等）  
不可視となる部分の形状、寸法及び主鉄筋・配筋鉄筋のピッチ等の配筋状況は、撮影すること。
- (8) 水道施設  
概ね延長50mに1箇所程度の割合で、埋設深さ、表示テープ、掘削幅、埋戻転圧（中間転圧）を撮影すること。  
水圧試験、仕切弁筐の撮影及び予定線は、適宜に撮影すること。
- (9) 防火水槽  
基礎工については、幅、厚さを撮影すること。また、埋設状況も撮影すること。  
現場打ちの防火水槽は、配筋状況、型枠の取外し後の出来上りの寸法を撮影すること。

**表10 工事完了検査標準内容（その1）**

検査に際しての留意事項		<p>1 事業者は、開発許可の内容どおりに工事が完了したかどうかの確認を十分行ったのち完了検査を受けてください。</p> <p>2 工事完了検査の申し出は、各管理者との日程調整がありますので、それらの期間を十分見込んで行ってください。</p> <p>3 本市の開発許可に係る検査は、以下の要領で行います。また、原則として造成工事及び各公共施設を同時に行いますので、当日は対応可能な人員、必要な機材（レベル、テープ、はしご、マンホールを開ける用具、懐中電灯等）の用意をお願いします。</p>	
	項目	現場検査内容	摘要
開発指導担当による検査	開発区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>境界杭</li> <li>隣接地の状況</li> <li>区画（面積・数等）以上の確認</li> </ul>	
	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎地盤</li> <li>根入れ、高さ、天端幅等寸法、壁面勾配</li> <li>配筋（間隔、径）</li> <li>水抜き（数量、径、長さ、吸出防止材）</li> <li>裏込め（Co、裏込め材の厚さ）以上の確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 高さ2mを超える場合は、資料等により地耐力確認</li> <li>・資料、工事写真</li> <li>・現場の確認</li> </ul>
		<p>※ 擁壁の基礎地盤については、現場の地耐力を確認して、設計上必要な強度がないと判断される場合は、入れ替え・安定処理等の対策を行い、設計強度以上にして施工すること。 （高さ2.0mを超える場合は、工事完了検査時にこれらについて確認を行う。ただし、公共施設は、別途管理者の基準によるので、事前に協議し、その結果に基づき施工管理を行うこと。）</p>	
	法面	<ul style="list-style-type: none"> <li>法面勾配</li> <li>法面保護工仕上り状況</li> <li>以上の確認</li> </ul>	
	宅地等造成	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅盤高さ</li> <li>整地状況</li> <li>以上の確認</li> </ul>	
	排水施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水柵（泥だめ及び各寸法、仕上り）</li> <li>汚水柵（泥だめ及び各寸法、仕上り）</li> <li>取り付け管施工状況</li> <li>以上の確認</li> </ul>	公共下水道以外の柵等の施設
区域外の工事については、必要に応じ上記に準じた確認を行います。			

**表10 工事完了検査標準内容（その2）**

	項目	現場検査内容	摘要
公共施設管理者による検査	下水道管	・マンホール、本管、取付管、柵等の施工状況の確認	
	排水路	・境界杭 ・三方水路、ボックス、柵泥だめ、柵蓋の規格 ・流末水路との接続の施工状況、天端高以上の確認	・出来形管理資料 ・工事写真提出
	調整池	・境界杭 ・調整容量、オリフィス及び関係構造物以上の確認	・出来形管理資料 ・工事写真提出
	道路	・基準高（センター・側溝） ・境界杭、舗装厚（コア抜取）、道路排水施設等（集水柵泥だめ・側溝蓋・流末水路との接続）、交通安全施設等以上の確認 ・区域外施工（占用加工）の検査	・出来形管理資料 ・工事写真提出
	公園	・境界杭 ・遊具（塗装、錆、取付、動き等）、水道施設（通水）、電気施設（点灯）、樹木（樹姿、枝葉の発芽状況、幹、樹形の損傷、支柱の取付）等以上の確認	
	上水道	・境界杭、給水位置（青いピン）の明示、バルブ筐の施工状況、予定線の水圧・水量、完成図（管路図）との照合、その他水道施設構造物の施工状況以上の確認	
	消火栓	・ボックス内、標識、路面表示の施工状況の確認 ・蓋の開閉、通水試験	
	防火水槽	・蓋、水位の確認	・工事写真提出
	公益施設用地	・境界杭、宅盤等の整備状況の確認	

**表11 許可から完了までの流れ**

	事業者	市（開発指導室）	市（公共施設管理者）
開発許可	←	○	
工事着手届	○ →		
中間検査申し出	○ →		
中間検査		○	○
工事完了届出書	○ →		
工事完了検査		○	○
検査済証	←	○	
工事完了公告		○	

※中間検査、完了検査とも指摘事項があれば、手直し終了後、確認を受けてください。

## (6) 工事完了までのその他の手続（該当する場合）

ア 開発許可の内容を変更しようとする場合は、法第35条の2第1項に基づく開発行為変更許可申請が必要となります。この場合は、法第29条に基づく許可申請の場合と同様に、あらかじめ法第32条に基づく協議から行ってください。

ただし、軽微な変更の場合は、変更届によることができますので、あらかじめ、協議してください。（法第35条の2第3項）

変更に係る許可申請又は届出に際しては、「開発行為変更許可申請書」又は「開発行為変更届出書」に、位置図、変更理由及び変更箇所、土地利用計画図、変更関係図書（前後）を添付のうえ、2部提出してください。（P30の表 1 2 参照）

イ 法第37条「ただし書」に該当する場合には、法第37条に基づく承認申請を行うことができます。承認申請に際しては「建築等承認申請書」に、チェックシート（P. 53）に記載した必要書類を添付のうえ、2部提出してください。

ウ 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場合は、法第45条に基づく地位承継承認申請を行うことができます。承認申請に際しては、「地位承継承認申請書」に、チェックシート（P. 56）に記載した必要書類を添付のうえ、2部提出してください。

また、相続人その他の一般承継人は、法第44条に基づく規定により、被承継人が有していた地位を承継することになります。この場合には、「地位承継届出書」に、チェックシート（P. 56）に記載した必要書類を添付のうえ2部提出してください。

**表12 開発行為の変更に係る手続**

項目	変更内容	許可又は届出
開発区域	1 開発区域の位置、区域の変更	変更許可
	2 工区の変更	
用途	3 予定建築物等の用途の変更	変更許可
設計	公共施設 4 公共施設の位置、規模、設計の変更及び管理・帰属事項の変更（5を除く。）	変更許可
	公共施設 5 公共施設の変更のうち、設計説明書の変更を伴わないもので、規格が同等以上のものへの変更	変更届
	公共施設以外 6 公共施設以外の設計の変更（7～9を除く。）	変更許可
	公共施設以外 7 法第33条の技術基準の審査対象外のものの変更	変更届
	公共施設以外 8 予定建築物の敷地規模の10分の1未満の変更（住宅用以外の敷地規模の変更で、結果として1,000㎡以上となる場合を除く。）	
その他 9 他法令で整理する区域外の箇所の変更で、関係所管課の確認を得たもの		
工事施行者	10 工事施行者の変更（11、12を除く。）	変更許可
	11 工事施行者の変更（自己居住用又は1ha未満の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合）	変更届
	12 工事施行者の名称又は住所の変更（その他用又は1ha以上の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合） ※代表者名の変更は届出不要	
その他	13 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更	変更届
	14 法第34条の適用号及び理由の変更	変更許可
	15 資金計画の変更（その他用又は1ha以上の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合）	
(注) 提出する前にあらかじめ確認をしてください。		

## 4. 公共施設等の帰属、管理

### (1) 公共施設等の帰属

法第32条に基づく協議において本市の同意を得て設置される公共施設及び公益施設に係る土地については、工事完了に係る公告の日の翌日に本市に帰属（公益施設の場合の寄付を含む。以下同じ。）していただくこととなっています。

なお、本市への帰属（所有権移転登記）に必要な提出書類は、P. 32の表13に記載していますので、各公共施設等毎に4部作成のうえ工事完了届出書と同時に提出してください。

ただし、国有地及び本市所有の公共施設がある場合等、相当な理由により同時に提出できないときは、事前に協議して了解を得てください。

また、帰属対象となる土地の現況への地目変更手続きは、事業者において行っていただき、所有者は当該土地に所有権以外の他の権利が設定されていない状況としてください。

### (2) 公共施設等の管理

法第32条に基づく協議において本市の同意を得て設置された公共施設等については、工事完了に係る公告の日の翌日から本市が管理します。

なお、管理引継に必要な提出書類は、P. 32の表13に記載していますので、各公共施設等毎に2部作成のうえ、工事完了届出書と同時に提出してください。

#### **メモ18 事業者等が所有又は管理する公共施設等**

開発行為により設置される公共施設等のうち、次に掲げるものについては、事業者又は受益者で所有、管理していただくこととしています。

- ・ごみ集積所           ・ 暫定調整池           ・ 終末処理施設
- ・ 定期借地権を活用した開発行為で事業者が管理する公共施設等
- ・ その他協議により本市が管理しないこととなったもの

**表13 公共施設等の帰属・管理引継の提出書類**  
(帰属)

	書類名	縮尺等	提出部数	備考
所有権移転	申出書 位置図 土地利用計画図 登記承諾書(原本2部) 印鑑証明書 土地登記簿謄本 (土地登記事項証明書) 公図の写し 確定測量図 事業者資格証明書 又は会社登記簿謄本	1/2500	各公共施設等 毎に正本1部 副本3部  ※登記承諾書 は原本2部	現況地目にする  津地方法務局管轄外の 事業者のみ

(管理引継)

	書類名	縮尺等	提出部数	備考
道路施設	位置図 台帳 平面図 縦断面図 標準横断面図 各構造図 占用物件平面図	1/2500 指定用紙 1/500程度 適宜 " " 1/500程度	正本1部	※図面テーパー(キット等)で 提出
排水施設	下水道台帳 位置図 縦断面図 標準横断面図 各構造図	指定用紙 1/2500 適宜 " "	正本1部	
消防水利施設	位置図 平面図 構造図	1/2500 1/500程度 適宜	正本1部	
公園施設	位置図 公園台帳 平面図 各構造図 全景写真(カラー)	1/2500 指定用紙 適宜 " A4	正本1部	※図面テーパー(キット等)で 提出 給配管及び電気設備等  遊具設置写真含む
上水道施設	位置図 完成図(管路図) 弁・栓台帳 戸番図 寄附採納願 工事日報 工事写真 水圧検査記録書 その他局の指示する書類	1/2500 1/2500、A2 指定用紙 1/500、A2 指定用紙 " 適宜	正本1部	※大規模開発等の場合に あつては、「完成図」及び 「戸番図」の原図も添付
用水施設	位置図 平面図 縦断面図 標準横断面図 各構造図	1/2500 1/500程度 適宜 " "	正本1部	
公益施設	位置図 平面図 各構造図	1/2500 1/500程度 適宜	正本1部	

開発指導室への提出書類  
(申出書、位置図、設計説明書、土地利用計画図、各公共施設等の平面図)