

第3章 開発許可申請

第1節 定義

1 開発許可申請書

開発許可を受けようとする者は、法第30条（許可の手続き）、規則第15条（開発許可書の記載事項）、規則第16条（開発許可の申請）、規則第17条（開発許可の申請の添付図書）及び天草市都市計画法施行細則（以下、「市規則」といいます。）の定めるところにより、次表に掲げる図書を整備して、開発行為許可申請書に添付して市長に提出しなければなりません。

(1) 工区の設定

規模の大きい開発行為を行う場合、開発区域の中に工区を設定して申請することができます。

工区を設定した場合、工事の完了は工区単位で取扱います。また、法第37条の建築制限も工区単位で解除されることとなります。

(2) 予定建築物等

(ア) 用途

予定建築物等の用途は、申請の内容が法第33条及び法第34条に基づく許可基準に適合するかどうかを判断するうえで重要な要素となりますので、申請書に具体的かつ明確に記載する必要があります。

(イ) 配置

予定建築物等の配置は、法第33条第1項第2号から第5号までの適用について判断する際の重要な要素となりますので、設計に当たっては街区のみでなく、個々の敷地の形態まで明確にする必要があります。

(ロ) 規模

予定建築物等の規模が許可の判断の重要な要素となる場合には、建築面積や延べ床面積を明確にする必要があります。

表：開発許可申請添付図書（共通）

名称	明示すべき事項	縮尺	備考
設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設計画等		自己居住用については設計概要書で可
開発区域位置図	開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路名称、排水先の河川への経路、学校、その他目標となる地物及び方位	1/50,000 以上	
開発区域図	開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲において県境・市町村境・都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したもの、方位、地形、開発区域の境界（赤枠）等	1/2,500以上	
現況図（平面図・断面図）	方位、地形、開発区域の境界（赤枠）、開発区域内及びその周辺の公共施設並びに令第28条の2第1項に規定する高さ10m以上の健全な樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する高さ1mを超える切土又は盛土の部分の表土の状況等	1/2,500以上	1) 等高線は2mの標高差を示すもの 2) 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては1ha以上のもの
土地の公図の写し	開発区域の境界（赤枠）、土地の地番、土地の形状等		

土地利用計画図	方位、開発区域の境界（赤枠）、工区界、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用途、公共的施設の位置及び形状、樹木又は樹木の集団並びに緩衝帯の位置及び形状等	1/1,000以上	
造成計画平面図	方位、開発区域の境界（赤枠）、切土（赤色）又は盛土（緑色）をする土地の部分の色分け、がけ及び擁壁の位置、道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号、縦横断線の位置と記号、工区界、地形（等高線）、宅地の地盤及び面積等	1/1,000以上	1)小規模開発の場合は、土地利用計画図に合わせて図示してもよい 2)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
造成計画断面図	切土（赤色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面、がけ及び擁壁の位置等	1/1,000以上	
排水施設計画平面図	排水区域の区域界、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、放流先の名称、排水施設の記号、集水系統ブロック別の記号等	1/1000以上	
排水施設構造図	構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樹、吐口等）	1/100以上	1)終末処理施設を設けた場合はその図書を添付すること
給水施設計画平面図	給水施設の位置・形状・内のり・寸法及び取水方法、消火栓の位置等	1/1000以上	1)小規模開発の場合は排水施設計画平面図に合わせて図示してもよい
防火水槽構造図		1/50以上	
がけの断面図	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）、切土及び盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法等	1/100以上	1)切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生じるがけが1mを超えるがけ又は切土と盛土をとを同時にした土地の部分に生じる高さ2mを超えるがけについて作成すること 2)壁面で覆われるがけ面については、設計条件を示すこと
擁壁の断面図	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、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質、水抜き穴の寸法及び間隔、基礎杭の位置・材料及び寸法等	1/50以上	1)練積造を除き、構造計算書又は大臣認定書の写し及び製造工場認証証明書を添付すること
その他公共施設等の計画平面図・断面図・構造図	公園・緑地・調整池・緩衝帯等	適宜	
求積図	開発区域全体の求積図、新旧公共施設の求積図、公益的施設の求積図	1/1000以上	1)三斜式又は座標式によること
予定建築物等の計画平面図・立面図		適宜	1)規模、建ぺい率、容積率、高さ等を明示すること

防災工事計画平面図	方位、等高線、計画道路線、断切位置、へドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水経路、防災措置機関等	1/1,000以上	1)原則として1ha以上の造成の場合に添付すること
防災施設構造図		1/100以上	1)原則として1ha以上の造成の場合に添付すること
流量計算書			
公共施設の所有者・管理者の同意書	同意の内容を明確にすること		1)開発行為が影響を及ぼす可能性のある既存の公共施設者の同意 2)正本に原本を添付すること
公共施設管理者との協議経過書	協議の内容を明確にすること		1)開発行為により新たに設置する公共施設の管理予定者との協議 2)正本に原本を添付すること
開発行為等同意書			1)開発行為の施行の妨げとなる権利（所有権、抵当権、根抵当権、賃借権、地役権等）を有する者の同意 2)許可を行う時点までに全ての同意を得ること 3)正本に原本を添付すること
同意者の印鑑証明書			
開発区域内の土地登記簿謄本			1)道路や水路等を含む 2)正本に原本を添付すること
資金計画書	収支計画、年度別資金計画等 ※国、都道府県等にあつては、予算書又は事業計画書		1)自己の居住用の開発行為又は1ha未満の自己業務用の開発行為を除く
申請者の資力・信用に関する申告書	添付書類：法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）の写し、事業経歴書、法人税又は所得税の納税証明書等		1)自己の居住用の開発行為又は1ha未満の自己業務用の開発行為を除く
工事施行者の能力に係る申告書	添付書類：法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）の写し、事業経歴書、法人税又は所得税の納税証明書、建設業許可書の写し等		1)自己の居住用の開発行為又は1ha未満の自己業務用の開発行為を除く *工事施行者とは、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施工するものをいう
設計者資格申告書	資格を有することを証する証明書等		1)1ha以上の開発行為に限る
法第34条各号に該当することを証する書類	(別表参照)		
その他知事が必要と認めた書類	(代表的な書類の例示) 任意的提出資料：委任状（必要に応じ）、必要的提出資料：現場写真（東西南北から写したもの）		

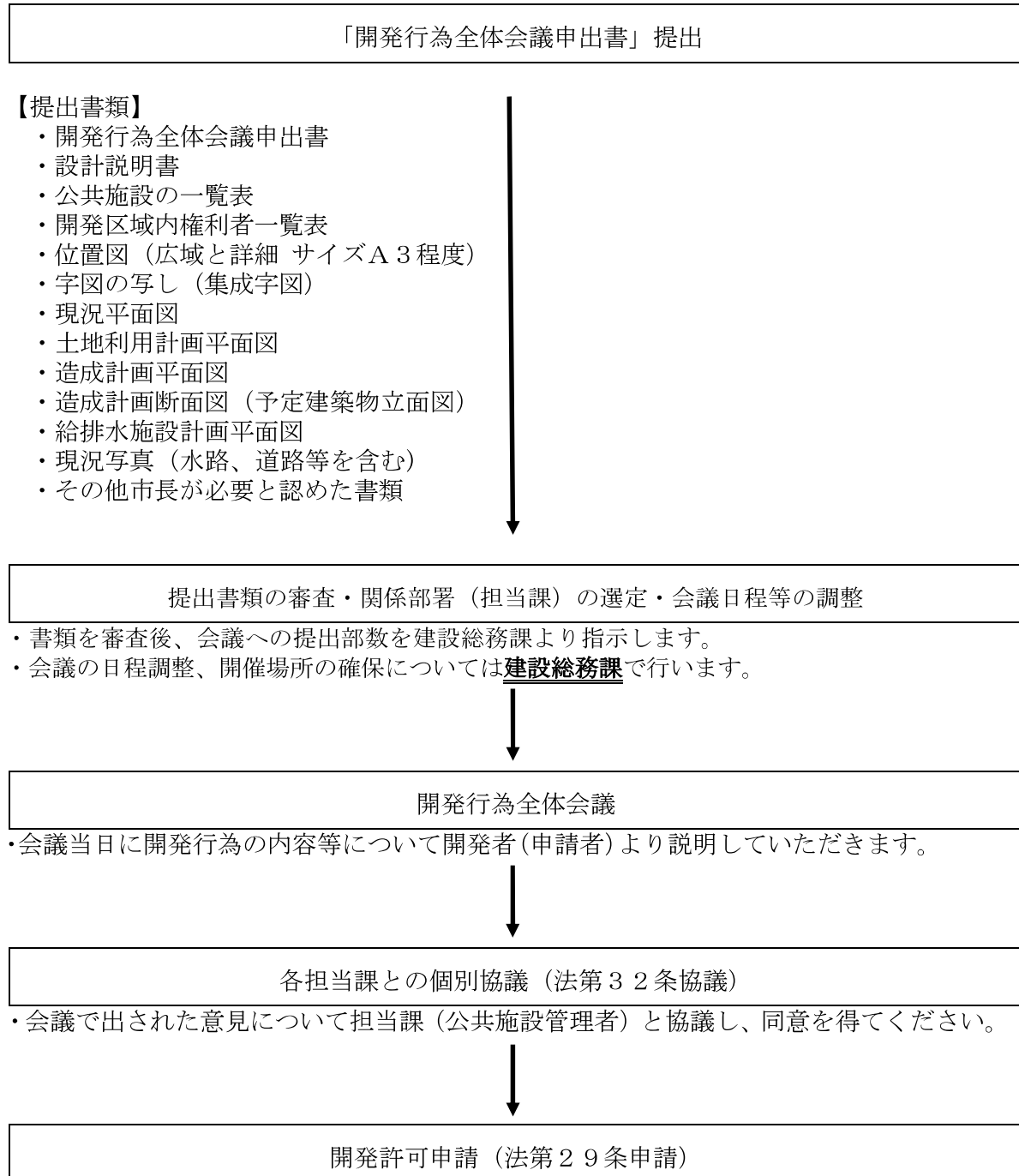
【注意】

- 1 それぞれ該当するものがない場合は添付を要しない。
- 2 設計図には、作成者が記名押印すること（法規則第16条第6項）
- 3 設計図の着色は以下によること。
 - 道路：茶色
 - 里道：黄色
 - 公園緑地：黄緑色
 - 集中浄化槽：桃色
 - 水路・防火水槽・遊水池・調整池：青色
 - 消火栓：Hを○で囲む（赤色）
 - 集会所：橙色
 - 切土：赤色
 - 盛土：緑色
- 4 提出部数は以下のとおり。
 - 正本1部及び副本1部
 - ・ 開発行為許可の申請（法第29条）
 - ・ 開発行為変更許可の申請（法第35条の2第2項）
 - ・ 開発行為の軽微な変更に係る届出（法第35条の2第3項）
 - ・ 建築制限解除の申請（法第37条第1項）
 - ・ 用途地域の定められていない土地の区域内における建築物の特例許可の申請（法第41条第2項ただし書）
 - ・ 予定建築物以外の建築物又は特定工作物の建築等の許可の申請（法第42条第1項ただし書）
 - ・ 開発行為を受けた土地以外での土地における建築物又は第1種特定工作物の建築等の許可の申請（法第43条）
 - ・ 既存権利の届け出（法第34条第9号）
 - ・ 工事完了の届出（法第36条）
 - ・ 開発行為の廃止の届出（法第38条）
 - ・ 地位の承継の申請（法第45条）
 - 正本1部
 - ・ 工事着手の届出（市細則第9条）
 - ・ 開発登録簿の写し交付申請（法第47条）
 - ・ 開発行為又は建築に関する証明書の交付申請（法規則第60条）
 - ・ 開発許可完了後の区画割変更届出書

2 開発行為に伴う全体会議

法第32条に基づく公共施設管理者との協議・同意事務を円滑に行うため、「開発行為全体会議」において、関係部署（担当課）との連絡調整を申し出ることができます。

(1) 事務手続きフロー



(2) 公共施設管理者協議の担当課

① 法第32条の規定に基づく主な協議項目及び担当課

- (市道、里道)・・・【旧本渡市区域】 土木課
【旧牛深市区域】 牛深支所建設課
【旧町区域】 各支所まちづくり推進課
- (排水路)・・・・・・【旧本渡市区域】 土木課又は農地整備課
【旧牛深市区域】 牛深支所建設課
【旧町区域】 各支所まちづくり推進課
- (調整池)・・・・・・【開発区域：5,000㎡以上 50,000㎡未満】
熊本県天草広域本部土木部工務第二課、建設総務課
下水道課（下水道区域内）土木課（その他）
【開発区域：50,000㎡以上】
熊本県土木部河川港湾局河川課、建設総務課
下水道課（下水道区域内）土木課（その他）
- (国道・県道)・・・・熊本県天草広域本部土木部維持管理課
- (消防水利)・・・・・・防災危機管理課
- (公園、緑地)・・・・都市計画課
- (上下水道)・・・・・・【旧本渡市区域】 水道課及び下水道課
【旧牛深市区域】 牛深支所建設課
【旧町区域】 各支所まちづくり推進課
- (合併浄化槽)・・・・下水道課
- (ゴミ置き場)・・・・環境施設課

② その他必要な確認項目及び担当課

- (農地に関すること)・・・・・・農業委員会
- (地下水使用、特定施設の届出等)・・・・市民生活課
- (大規模小売店舗立地法)・・・・・・産業政策課
- (建築物に関すること)・・・・・・建築課
- (文化財に関すること)・・・・・・文化課
- (林地に関すること)・・・・・・農林整備課

開発行為全体会議申出書

令和 年 月 日

(あて先)
天草市長

開発許可申請者

住 所

氏 名 ㊟

次の開発行為について、都市計画法第32条の規定により全体会議を申し出ます。

1 開発区域に含まれる地域の名称

天草市●●町字●●●●番● 田 ●,●●●●m²

2 開発区域の面積

公簿 ●,●●●●m² 実測 ●,●●●●m²

3 予定建築物の用途

●●●●●●●●

4 計画戸数（共同住宅については階数及び世帯数）

●棟

5 設計者又は連絡先

●●設計事務所 担当●● 電話090-●●●●●-●●●●●

6 添付書類

- ① 設計説明書
- ② 公共施設の一覧表
- ③ 開発区域内権利者一覧表
- ④ 位置図（広域と詳細 サイズA3程度）
- ⑤ 字図の写し（集成字図）
- ⑥ 現況平面図
- ⑦ 土地利用計画平面図
- ⑧ 造成計画平面図
- ⑨ 造成計画断面図（予定建築物立面図）
- ⑩ 給排水施設計画平面図
- ⑪ 現況写真（水路、道路等を含む）
- ⑫ その他市長が必要と認めた書類