

開発申請の手引き

八尾市建築部審査指導課

目 次

開発指導要綱の概要

1. 開発事業等の適用区分	1
2. 開発指導要綱の概要	3
開発指導要綱の構成	7

小規模要綱協議申出

1. 小規模要綱協議申出	8
2. 開発指導要綱の適用	9

開発許可申請・要綱開発申請等

I 事前協議・32条個別協議・各課協議等

1. 申請の流れ	10
2. 事前協議制度	12
事前協議書の添付図書	12
3. 32条個別協議・各課協議	14

II 32条協議申請・要綱開発申請

開発許可申請・要綱開発申請添付図書一覧	15
---------------------	----

III 開発許可申請

1. 自己用・非自己用	15
2. 開発許可の基準	16
3. 開発許可の基準（市街化調整区域の立地基準）	17
提案基準	18
包括議決基準	19
4. 開発許可申請図書の作成要領	20
(1) 添付書類（要綱開発申請を含む）	20
(2) 添付図面（要綱開発申請を含む）	22
5. 工事着手届及び開発許可標識の設置等	
(1) 工事着手届	25
(2) 開発許可標識の設置	25
(3) 工事施行における注意事項	25

6.	開発変更許可申請等	
(1)	開発変更許可申請	26
(2)	要綱開発変更申請等	27
7.	開発許可申請以外の各種諸手続	
(1)	開発許可申請人の地位承継届（一般承継）	27
(2)	開発許可申請人の地位承継申請（特定承継）	28
(3)	建築承認申請	29
(4)	開発行為の廃止届等	29
(5)	取下願	30
IV	検査関係手続	
1.	留意事項	30
	工事完了届出書添付図書	31
2.	写真管理基準	32
V	公共施設等移管手続	
1.	公共公益施設の用地の所有権移転手続	32
2.	公共施設移管手続	33
道路位置指定		
1.	道路位置指定	34
2.	道路位置指定申請	34
3.	道路位置指定の廃止等	34
4.	道路位置指定の手順概要	35
5.	道路位置指定申請図書の作成要領	36
そ の 他		
	主な協議課の内容、電話番号	38
	別表1 法第32条及び開発指導要綱協議関係課必要図書一覧	39
	別表2 開発・道路位置指定申請手数料一覧表	40

はじめに

八尾市では、開発事業に対する規制緩和を図る中で、最小限の規制を行いながら、社会・経済情勢の変化に対応し、安全性の確保、良好な居住環境の形成、さらには定住魅力ある都市環境の創出を図るため、平成8年10月1日から内容を全面的に検討し、抜本的な見直しを行った新しい開発指導要綱（以下「要綱」という。）を実施しています。この改正では、要綱等の運用についても、より一層の公平の確保と透明性の向上に努めております。

都市計画法（以下「法」という。）の開発許可及び宅地造成及び特定盛土等規制法の宅地造成等に関する工事の許可並びにこれらの関連事務については、平成3年10月1日に大阪府から事務委任を受け、市街化区域に限り行ってきましたが、平成13年4月1日からは、特例市の指定を受けて、八尾市全域について行うことになりました。

この手引きは、要綱の概要及び開発許可をはじめとして、開発申請を行うにあたっての手続きの概要を示したものです。

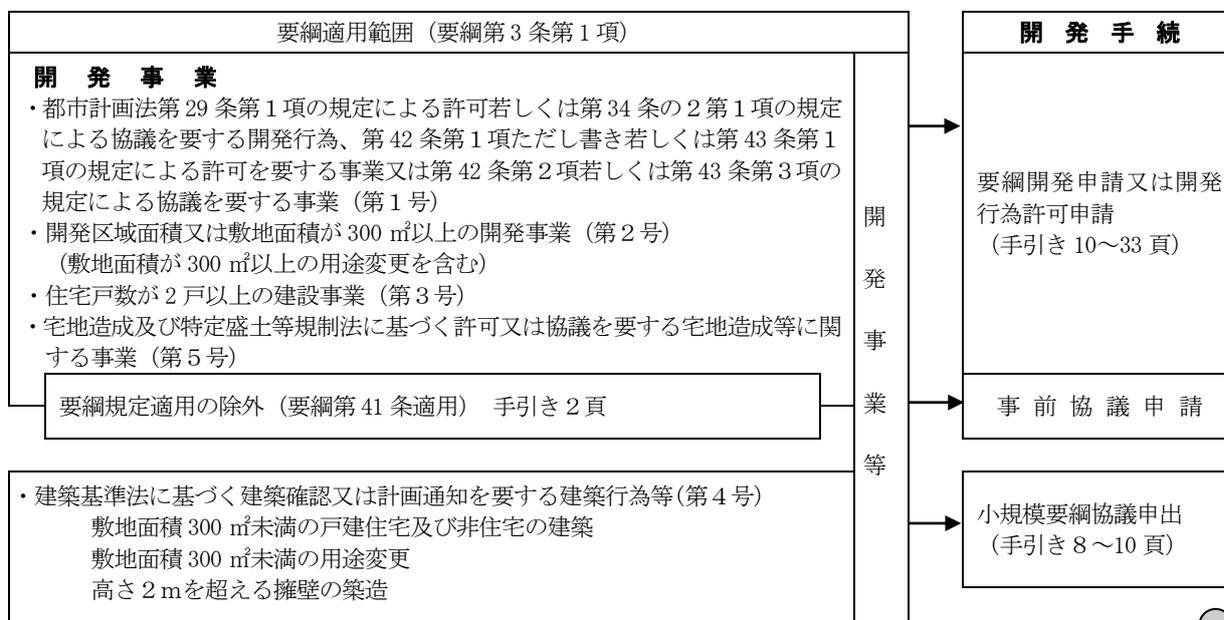
開発指導要綱の概要

1. 開発事業等の適用区分

要綱の適用範囲については、開発区域面積及び住宅戸数の開発規模に関係なく、すべての建築確認を必要とする建築行為等が該当することになります。

要綱の具体的な適用及び開発手続きは、開発規模によって異なります。

要綱の適用範囲と開発手続きは、次のとおりです。



要綱第3条第2項では、都市環境の保全、公共施設整備、適正かつ合理的な土地利用を図るため、上表の事業完了後（開発検査済証交付、建築確認）1年以内において、当該開発事業等の完了した区域及び隣接地における連続又は継続した2以上の開発事業等については、一つの開発事業等とみなす場合がありますので、注意してください。

(1) 開発事業

開発事業とは、都市計画法に基づく開発許可及び建築許可（要綱第3条第1項第1号）のほか、「開発区域面積又は敷地面積が300㎡以上の開発事業（敷地面積が300㎡以上の用途変更を含む）（同第2号）、住宅（併用住宅を含む）戸数が2戸以上の建設事業（同第3号）、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第15条に基づく許可又は協議を要する宅地の造成事業（同第5号）」をいい、要綱の適用を受けます。

開発事業の申請手続きは、開発行為に該当し開発許可が必要な場合は、開発許可申請、その他は要綱に基づく要綱開発申請となります。

要綱開発申請の手続きは、様式等が異なるだけで、基本的には、開発許可申請と同じです。

(2) 開発許可

市街化区域（500㎡以上）及び市街化調整区域において開発行為をしようとする者は、必要に応じて、法に基づき、八尾市長の許可を受けなければなりません。

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をいいます。この土地の区画形質の変更とは、宅地造成に伴う（建築物等の敷地のための）道路の新設等や切土、盛土等をいいます。

※ 特定工作物には、第1種特定工作物（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、危険物の貯蔵槽等）と第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の運動・レジャー施設及び墓園）があります。

市街化区域で開発区域面積が500㎡以上であっても開発行為に該当しない場合には、開発許可が不要となりますが、要綱に基づく要綱開発申請は必要となります。

(3) 小規模要綱協議申出

小規模要綱協議申出とは、開発事業に該当しない建築確認を必要とする建築行為、用途変更及び擁壁の築造について、要綱に定める事項に関して協議を行うための手続きです。

小規模要綱協議申出については、開発事業と異なり、要綱の一部を適用除外とし、大幅な簡素化を図っています。

(4) 要綱規定適用の除外

要綱第41条に規定する、(1)既存建築物の建て替え、増築等、(2)開発事業に係る公共施設の整備が生じないもの、かつ1.0m以上の造成行為及び擁壁設置工事が無いもの等、(3)都市計画法第42条第1項ただし書き若しくは第43条第1項の規定による許可又は第42条第2項を要する事業に該当する場合は、要綱第41条を適用し、開発手続きの各課協議、要綱開発申請等を緩和することができる場合がありますので、事前に審査指導課まで相談してください。この場合の申請手続きは、事前協議申請とし、その内容については、小規模要綱協議申出に準じています。ただし、共同住宅・長屋住宅の建て替えについては、開発事業として要綱開発申請が

必要となります。

2. 開発指導要綱の概要

開発指導要綱は、要綱、開発指導要綱施行基準（以下「施行基準」という。）、開発指導要綱施行細則（以下「要綱施行細則」という。）、別途基準等から構成しています。

施行基準は、要綱を実施するにあたっての技術基準等の具体的な事項、要綱施行細則は、様式、添付図書を定めたものです。

要綱・施行基準等の構成は、7頁に示しています。この表は、要綱各条項に対する施行基準、別途基準等が対照できるようになっています。

開発申請を行うにあたって、要綱の留意する主な内容は、次のとおりです。

(1) 接続道路

開発区域面積の規模に応じて、接続道路（開発区域が接する既存道路及び開発区域内の主要な道路が接続する既存道路）幅員を、施行基準で定めています。

この基準は、法の開発許可基準、都市計画法施行令（以下「令」という。）第25条第2号及び第4号の基準にもなります。

なお、この道路幅員は、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」（昭和58年8月2日建設省計民発第54号）の4幅員・勾配等の幅員に準じる現況幅員です。

⇒ 施行基準第1 3. 接続道路（要綱集29頁）

この⇒の表示は、「建築・開発等に関する要綱集」29頁に、「施行基準第1 3. 接続道路」を掲載しており、これを参照していただくために表したものです。

※接続道路基準の一体開発に関する運用基準

接続道路基準に適合しないため、やむを得ず開発区域を分割する場合の連続、継続事業については、接続道路基準等に関しては一体開発と見なさず、前開発事業の検査済証の交付日から次の開発事業の手続きを行うことが可能です。この場合には、新設道路の整備等は、全体計画での要綱に適合するなどの条件があります。

(2) 敷地規模等

戸建住宅・長屋住宅の敷地規模について、用途地域に応じた敷地規模標準を定めています。

なお、この敷地規模については、既存住宅の建て替え、既利用地等の土地利用の計画上及びその他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合には、施行基準第6に緩和規定を設けています。

市街化調整区域においても、敷地規模標準を定めていますが、法及び関係法令に敷地制限の定めがある場合には、その基準が優先します。また、建築物の立地規制もありますので、市街化調整区域の土地利用計画については注意してください。

⇒ 別表2 敷地規模標準表（要綱集 21 頁）

⇒ 施行基準第6 敷地規模等に関する事項（要綱集 49 頁）

(3) 世帯向共同住宅・単身者向共同住宅・寮

共同住宅については、世帯向・単身者向に区分し、世帯向共同住宅には、居住水準を確保するため、用途地域に応じた住宅の専用床面積を定めています。

また、単身者向共同住宅については、建築できる用途地域及び専用床面積等を次のとおり定めています。世帯向との併用については、単身者向共同住宅の取扱基準7（要綱集 115 頁）を参照のこと。

単身者向共同住宅の主な指導基準

- | | |
|-------------|--|
| ・ 建築できる用途地域 | 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域
近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域 |
| ・ 専用床面積 | 25㎡以上40㎡未満
但し単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした単身者向共同住宅の場合は18㎡以上とすることができる。 |
| ・ 駐車場設置基準 | 自動車については計画戸数の30%以上、自転車については1戸当たり1台以上 |
| ・ 管理体制の明確化 | |

次に、寮については、「単身者向共同住宅等に関する指導基準」第4条にて、具体的な基準があります。

⇒ 別表3 共同住宅（世帯向）専用床面積表（要綱集 21 頁）

⇒ 単身者向共同住宅等に関する指導基準（要綱集 112 頁）

(4) 駐車施設（駐車場・駐輪場）

共同住宅（世帯向）については、用途地域に応じた駐車施設設置基準、商業・業務系用途は、予定建築物の用途及び近隣・商業地域、その他地域別の延べ床面積に応じた駐車施設設置基準を定めています。

なお、区域外駐車、駅周辺の駐車施設基準、駐車スペース等は、施行基準で規定しています。

特に、施行基準では、商業・業務系の用途において、予定建築物の用途、使用状況等からの駐車需要と要綱の駐車施設設置基準とが著しく異なる場合には、設置基準を緩和できることもありますので、審査指導課まで相談してください。

⇒ 別表4 共同住宅（世帯向）駐車施設の設置台数基準表（要綱集 22 頁）

⇒ 別表5 商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準表（要綱集 23 頁）

(5) 公園等の設置

開発事業に伴う公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の設置については、予定建築物の用途（戸建住宅・長屋住宅、非住宅の別）、開発形態（単体・面的の別）等によって、設置が必要な開発規模（開発区域面積）、設置する公園等の面積、管理及び用地の帰属等が異なります。

なお、開発事業の完了した区域及び隣接地の連続又は継続事業に関する公園等の設置基準については、2年以内の適用となりますので注意してください。

また、要綱での公園等の設置のほか、八尾市緑化条例施行規則の規定する「開発等緑化基準」に基づく、開発区域内の緑化があります。

⇒ 要綱第18条公園等（要綱集 6 頁）

⇒ 施行基準第3公園等に関する事項（要綱集 40 頁）

⇒ 公園等の帰属等に係る要綱第18条第2項ただし書きの基準（要綱集 111 頁）

公園等の設置に関する基準の概要は、次表のとおりです。

予定建築物の用途・開発規模	設置する公園等の面積	公園等の管理・用地帰属等
戸建・長屋住宅 3,000 m ² 以上 非住宅（複数敷地面的開発） 3,000 m ² 以上	開発区域面積の3%以上 （最小100 m ² ）	市管理 ・公園用地は、市に帰属
共同住宅 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	開発区域面積の3%又は計画戸数 3.5 m ² /戸で算出したいずれか大きい面積	事業者自主管理公園等 ・公園等用地は、事業者等所有地（敷地面積算入可）
共同住宅 3,000 m ² 以上	開発区域面積の3%又は計画戸数 3.5 m ² /戸で算出したいずれか大きい面積	市管理 ・公園用地の内、開発区域面積の3%以上（最小100 m ² ）は、市に帰属。その他の区域は、事業者等所有地（敷地面積算入可）
非住宅（一敷地単体開発） 1,000 m ² 以上	開発区域面積の3%以上	事業者自主管理公園等 ・公園等用地は、事業者等所有地（敷地面積算入可）

- ・複数敷地面的開発
開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発をいいます。
- ・一敷地単体開発
既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発をいいます。
- ・事業者自主管理公園等
公園等の用地は、事業者、分譲後の譲受者共有等の敷地所有者の所有とし、事業者、管理組合等が自主管理する公園等をいいます。

(6) 公益施設

要綱では、開発事業の規模に応じて、必要な集会所・保育所・学校等の公益施設を定めています。

集会所については、開発区域面積 1ha 以上又は住宅戸数が 100 戸以上の開発事業で設置が必要になります。

⇒ 別表 1 公益施設の設置基準 (要綱集 20 頁)

⇒ 施行基準第 9 集会所に関する事項(要綱集 55 頁)

(7) 防災施設

阪神・淡路大震災を契機として、市民の安全性に対する意識が高まっており、安全で良好なまちづくりが求められております。要綱では、開発事業に伴って、次のとおり防災施設の整備が必要となります。

耐震性防火水槽	要綱第 34 条第 2 項 開発区域面積 5,000 m ² 以上 耐震性防火水槽の設置
防災備蓄倉庫	開発規模 設置を必要とする開発事業 戸建住宅等 100 戸以上 共同住宅 開発区域面積 5,000 m ² 以上 5 m ² 以上の防災備蓄倉庫の設置
雨水流出抑制施設	八尾市特定都市河川流域における浸水被害拡大防止のための雨水の流出抑制に関する条例の定めるところにより、雨水流出抑制施設の設置 設置を必要とする開発事業 開発規模 ・開発許可を必要とする開発行為 ・500 m ² 以上の開発事業

⇒ 施行基準第 10 防災倉庫に関する事項(要綱集 56 頁)

開発指導要綱の構成

凡 例

□ 別途基準等
 →様式 施行細則の
 指定様式を示す
 施行基準は、要綱施行基準
 Pは、建築・開発等に関する
 要綱集の掲載頁を示す

・第1条	目的	P1			
・第2条	定義	P1			
・第3条	適用範囲	P2			
・第4条	事前協議等	P2	→・事前協議申請書(様式第1号) →・要綱開発申請書(様式第2号)		
・第5条	協定の締結等	P3	→・協定書(様式第3号) →・開発同意書(様式第4号)		
・第6条	開発事業の変更	P3	→・要綱開発変更申請書(様式第5号)		
・第7条	開発事業の廃止	P3	→・要綱開発廃止届出書(様式第6号)		
・第8条	地位の承継	P4	→・地位承継承認申請書(様式第7号)		
・第9条	小規模協議申出等	P4	→・小規模開発協議申出書(様式第8号) →・要綱協議回答書(様式第9号)		
					小規模要綱協議取扱要領・道路後退指導基準
・第10条	工事完了届出書	P4	→・工事完了届出書(様式第10号) →・検査済証(様式第11号)	施行基準 第5検査 P48 ・検査の補足事項	写真管理基準 P116
・第11条	建築制限	P4	→・建築承認申請書(様式第12号)	施行基準 第11その他事項P57	
・第12条	公共公益施設整備の原則	P4			
・第13条	公共公益施設の施行及び経費負担の原則	P5	(公共施設の整備基準)		開発指導要綱施行基準 別表1公益施設設置基準 P20
・第14条	土地利用計画	P5	総合基本計画との整合		
・第15条	開発の規模等	P5	3項細切れ開発の防止		
・第16条	道路	P5		施行基準 第1道路 P25	
・第17条	排水	P6		施行基準 第2排水 P34	
・第18条	公園等	P6		施行基準 第3公園等 P40	
					非住宅等公園設置帰属緩和基準 P111
・第19条	自然環境の保全及び緑化	P7		施行基準 第11その他事項 P57 単身者向共同住宅 戸当たり公園算定 基準 1.2㎡/戸	
					開発等緑化基準(緑化条例施行規則) P123
・第20条	敷地等の規模	P7		施行基準 第6敷地規模 P49 ・敷地規模等の緩和基準	
	別表2敷地規模標準表・別表3共同住宅専用床面積表	P21			
・第21条	単身者向共同住宅	P8			単身者向共同住宅等指導基準 P112
・第22条	寮等	P8			
・第23条	駐車場	P8		施行基準 第7駐車施設 P52 ・駐車スペース ・区域外駐車	
			別表4共同住宅の駐車施設の設置基準表 P22 別表5商業・業務系駐車施設 P23		
・第24条	建築協定等のまちづくり制度の活用	P9			
・第25条	準工業地域、工業地域の住宅計画	P9		施行基準 第8工業地域の住宅 P53 ・1項緩衝帯等 →八尾市生活環境の保全と創造に関する 条例第40条	
・第26条	公害の防止	P9			
・第27条	交通安全施設等	P10			
・第28条	文化財の保護等	P10			
・第29条	店舗等の開発	P10			
・第30条	上水道の整備	P10			水道別途基準
・第31条	廃棄物の処理等	P10			
・第32条	し尿の処理等	P10			
・第33条	消防水利施設等	P11			消防別途基準 P127
・第34条	耐震性防火水槽	P11			
・第35条	宅地防災	P11		施行基準 第4造成 P43	
・第36条	防災備蓄倉庫	P11		施行基準 第10防災倉庫 P56	
・第37条	共同住宅の管理等	P12			防災備蓄倉庫の設置に関する指導基準
・第38条	工事の施行	P12			
・第39条	公共公益施設の帰属等	P12		施行基準 第5検査・帰属・移管 P48	
・第40条	工事の保障期間	P13			
・第41条	要綱規定適用の除外	P13	4条4項・5条～8条・10条・11条・16条・17条・20条・23条緩和		
・第42条	計画開発の特例	P13			
・第43条	要綱遵守の原則	P13			
・第44条	適用の除外	P14			
・第45条	その他	P14			
・(様式等)		P89～			

小規模要綱協議申出

1. 小規模要綱協議申出

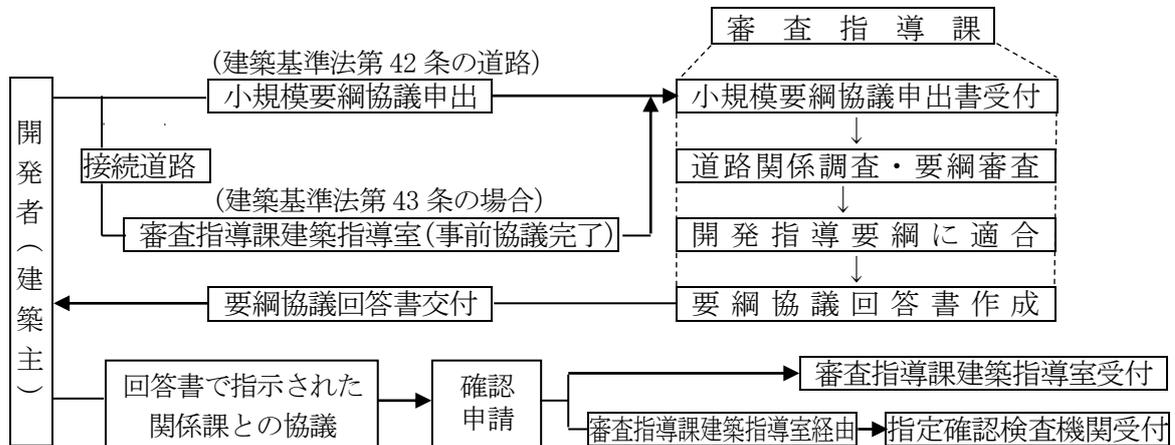
専用住宅（敷地面積 300 m²未満、住宅戸数 1 戸）及び敷地面積が 300 m²未満の住宅以外の建築物の建築を行う場合には、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認申請書を提出する前に、小規模要綱協議申出による要綱協議が必要となります。また、確認申請の必要な用途変更及び擁壁の築造も対象になります。

ただし、開発区域面積又は敷地面積 300 m²以上及び住宅戸数 2 戸以上の建設事業等の開発事業に該当する場合には、これらの区域（敷地）内の個々の建築行為については、小規模要綱協議申出による要綱協議は必要ありません。

(1) 小規模要綱協議申出の流れ

小規模要綱協議申出の手続きの流れの概要は、次のとおりです。

（市街化調整区域の場合は、必ず事前相談を行ってください。）



(2) 小規模要綱協議申出の添付図書

小規模要綱協議申出書に次の図書を添付して、正副各 1 部提出してください。

図書の名称	縮尺	備考
小規模要綱協議申出書		・市指定様式(様式第 8 号)
地籍図		・法務局より取得した公図 (転写場所、年月日及び転写した者の氏名を記入のこと。)
位置図(付近見取図)	1/2500 以上	
土地利用計画図(配置図)	1/200 以上	・敷地求積表を明示 ・住宅以外の用途では、駐車施設(駐車マス)の位置を明示
建築物平面図・立面図等	1/200 以上	・最高高さがわかる図面
登記事項証明書 [土地・建物]		・敷地が、要綱別表 2 の敷地規模標準未満の場合 [土地・建物とも] 及び申請地が一部申請 (道路後退により、一部申請となる場合を除く。) の場合 [土地のみ] 等
委任状		・申請を委任する場合

※地籍図及び登記事項証明書[土地・建物]については、受付日から 3 カ月以内のもの。

(3) 要綱協議回答書の交付（指導・指示事項）

小規模要綱協議申出書は、審査指導課において道路関係の調査等を行い、要綱に適合している場合には、要綱に関する協議事項及び確認申請を提出するにあたっての関係法令等による必要な協議先（関係課等）並びに道路後退等について、指示・指導を記載した要綱協議回答書（様式第9号 各関係機関協議先指示書）を交付し、確認申請書を提出するための表紙（以下「確認申請表紙」という。）もお渡しします。

① 道路関係

敷地に接する道路（公道で建築基準法第42条の道路及び位置指定道路）は、国道・府道・私道等を除いて、審査指導課で調査します。なお、建築基準法第43条第2項空地を主接続道路として利用する場合には、小規模要綱協議申出書の提出前に所定の手続きを完了しておいてください。

② 関係法令等による協議先（関係課等）

開発者（建築主）は、指示された関係課等と協議を行い、手続きが必要な場合はそれぞれの手続きを行ってください。なお、協議結果等については、「確認申請」及び「確認申請表紙」裏面の意見欄に必要な裏書きを受けてください。

(4) 確認申請の提出

協議回答書で指示された関係課等との協議が完了しましたら、確認申請を行ってください。（指定確認検査機関に申請する場合は、審査指導課建築指導室の経由手続きが必要です。）

(5) 小規模要綱協議申出の変更

協議回答書の交付後に、予定建築物の用途及び土地利用計画の変更が生じた場合には、新たな小規模要綱協議申出が必要となります。

2. 開発指導要綱の適用

小規模要綱協議申出について、要綱の主な項目の適用の有無は、次のとおりです。

項 目	適用有無	備 考
事前協議・各課協議	無	5階・軒高15m消防別途協議必要
要綱開発申請（本協議）	無	小規模要綱協議申出制度
工事完了届出・検査制度	無	
道路整備施行基準（道路後退）	無	建築基準法（中心後退は2m）
戸建住宅の敷地規模	有	既存住宅等の緩和基準有
駐車場・駐輪場	有	

(1) 戸建住宅の敷地規模

要綱第20条第1項に基づく別表2の敷地規模標準が適用されます。ただし、既存住宅の建て替え及び同条第1項ただし書き（要綱施行基準第6）に該当する場合は、緩和されます。

⇒ 施行基準第6敷地規模等に関する事項(要綱集49頁)

(2) 非住宅の駐車施設

要綱第23条第2項に基づく別表5の商業・業務系用途駐車施設の設置台数基準が適用されます。ただし、同項ただし書き(要綱施行基準第7の2.(2)②等)に該当する場合は、緩和することができます。

この緩和規定を適用する場合には、「駐車施設に関する調書」が必要となります。

(3) 消防活動空地に関する消防長との協議

要綱第33条第1項第2号に規定する地階を除く階数が5階以上の建築物又は軒高が15m以上の建築物に該当する場合は、消防長との協議が必要ですので、協議回答書の交付までに消防本部予防課と必要な協議を完了してください。

(4) 緑化協議

- ① 事業者は、開発事業等の前に農とみどりの振興課に緑化協議書を提出してください。
- ② 農とみどりの振興課では、提出された緑化協議書を受付し「八尾市開発等緑化基準」に基づいて植栽地(緑化基準面積)を算出し回答します。
- ③ 事業者は、回答された内容に基づいて緑化に努めなければなりません。
- ④ 確認申請の際には、「確認申請表紙」裏面の意見欄に農とみどりの振興課の裏書きが必要です。

(5) 道路後退等

小規模要綱協議申出による道路後退等については、要綱施行基準が適用されませんので、道路後退幅員は、建築基準法第42条第2項のとおり中心後退2m又は一方後退4mです。

従って、この小規模要綱協議申出に伴う後退用地の帰属(寄付)、要綱の検査制度の適用はありません。

ただし、「八尾市小規模要綱協議申出に係る道路後退用地整備基準」に基づく後退杭等の設置、また、希望により市費による市道の後退用地の道路舗装を行います。

開発許可申請・要綱開発申請等

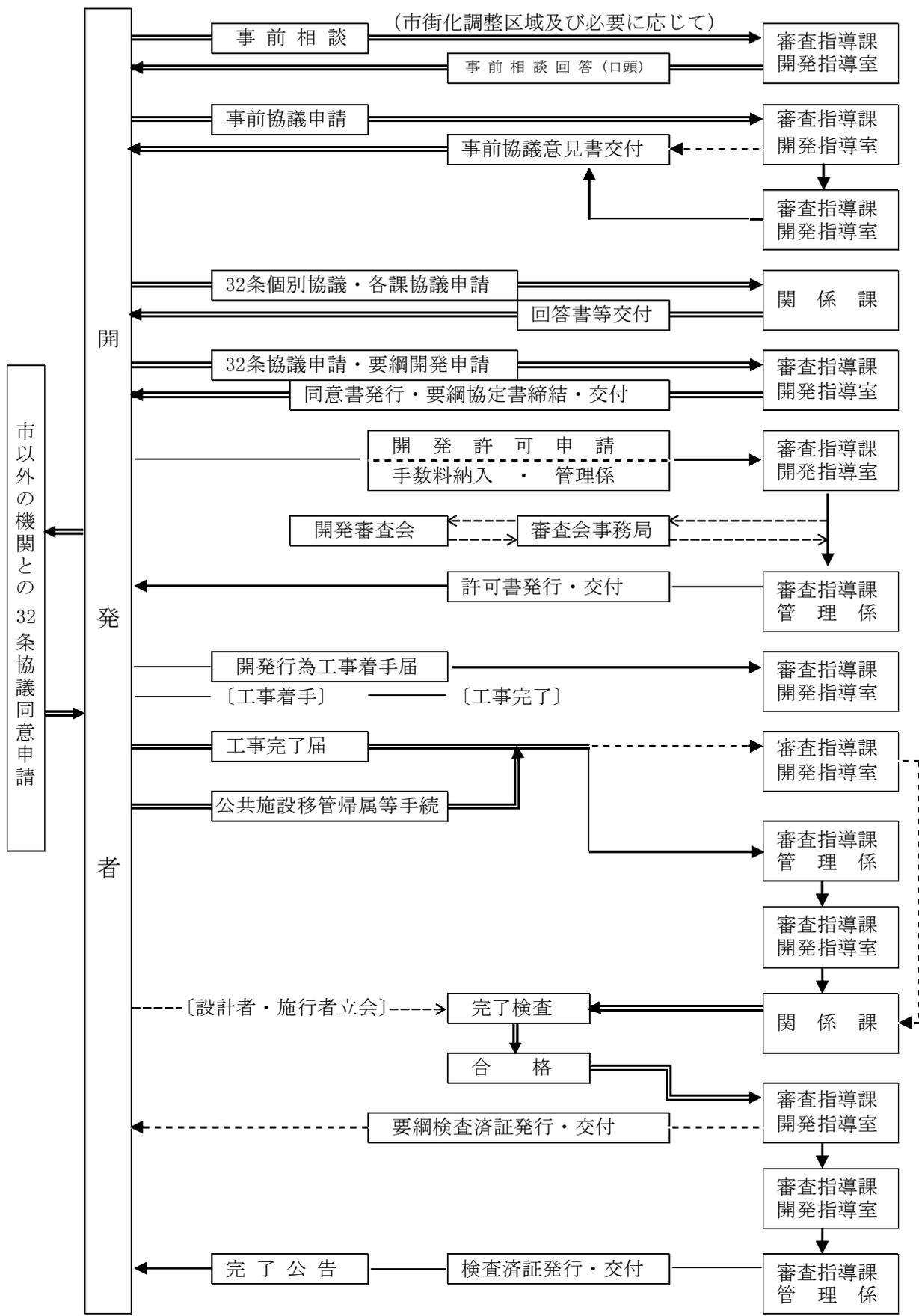
開発事業の実施に伴う開発許可申請及び要綱開発申請の手続きは、次の手続き区分になります。

I 事前協議・32条個別協議・各課協議等

1. 申請の流れ

法に基づく開発許可及び要綱に基づく要綱開発申請における事前協議から検査済証の交付までの手続き(申請)の流れは、次図のとおりです。

なお、要綱の小規模要綱協議申出については、8頁に示しています。



凡例

==== 開発許可及び要綱開発申請

———— 開発許可

----- 要綱開発申請

2. 事前協議制度

開発許可申請、宅地造成等に関する工事の許可申請及び建築基準法の道路位置指定申請を行うときは、事前協議制度を設けていますので、法に基づく申請に先立って、あらかじめ事前協議を行ってください。ただし、要綱に規定する開発事業を行うときには、「八尾市開発指導要綱」に基づく事前協議が必要となります。

なお、法による開発許可申請の事前協議と要綱による事前協議の手続きは、要綱の事前協議申請書であわせて処理を行います。

(1) 事前協議書の添付図書及び作成要領

事前協議申請書は、原則として下表により作成してください。

(2) 協議方法

事前協議申請書は、正副各1部を審査指導課に提出してください。

なお、新たに開発区域内に道路を整備する開発行為については、事前協議の段階で公共施設担当課と調整を行いますので、正1部、副3部を提出してください。又、下記添付書類に加え、道路計画縦断図及び下水道縦断図を添付してください。

事前協議は、協議関係課及び指示・指導事項を記載した意見書を交付します。

(3) 大規模開発等

開発区域面積が0.5ha以上又は住宅戸数が100戸以上等の開発事業については、関係課による開発問題協議会を開催し、基本的な事項について、関係各課との調整を行いますので、審査指導課に相談してください。

事前協議書の添付図書

図書の名称	明 示 事 項	縮 尺	備 考
事前協議申請書			市指定様式（様式第1号）
委 任 状	申請の手続きを第3者に委任する場合に添付し、委任を受ける者の住所・氏名・電話番号を記入のこと。また申請者が法人の支店の場合は、本店からの申請代理の委任状が必要です。		
※ 官民境界明示指令書	官民境界線を朱線で明記すること。		開発区域内又は区域に接する場合、添付すること。
設 計 説 明 書			市指定様式
登 記 事 項 証 明 書 [土 地]			正本・副本に原本又は写しを添付すること。 受付から3カ月以内のもの。
地 籍 図	里道、市道等を赤、水路を青で明示し、申請区域を淡黄色で明確にすること。	1/2500 以上	法務局より取得した公図。 受付から3カ月以内のもの。 (写しの場合は転写場所、年月日及び転写した者の氏名を記入すること。)
現 場 写 真			開発区域内及び周辺の状況がわかるもの。

図書の名称	明 示 事 項	縮 尺	備 考
位 置 図	(1) 方位 (2) 地形 (3) 開発区域の境界	1/2500 以上	区域を朱線で囲む。
現 況 図	(1) 方位 (2) 開発区域の境界 (3) 土地の地番及び形状 (4) 公共施設の位置及び形状 (5) 表土の状況	1/200 以上	
土 地 利 用 計 画 図	(1) 方位 (2) 開発区域の境界 (3) 工区界 (4) 公共施設の位置及び形状 (5) 予定建築物の敷地の形状及び規模 (6) 敷地に係る予定建築物の用途	1/200 以上	・予定建築物の用途は住宅、 共同住宅、店舗、〇〇工場と 具体的に各敷地毎に記入する こと。
※ 造 成 計 画 平 面 図	(1) 方位 (2) 開発区域の境界 (3) 切土又は盛土の色別 (4) 崖又は擁壁の位置及び形状 (5) 道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号 (6) 縦横断線の位置及び記号 (7) 工区界 (8) 道路中心線とその交差角 (9) 地形 (10) 宅地の計画高	1/200 以上	・切土の場合は黄色、盛土の 場合は赤色にて色別する。 ・等高線は細線にて記入する こと。
※ 造 成 計 画 断 面 図	(1) 造成計画平面図(6)に当たる記号 (2) 切土又は盛土をする前後の地盤面 (3) 地盤面（基準高を入れる） (4) 切土又は盛土の色別	1/200 以上	・高低差の著しい箇所につい て作成すること。
排 水 計 画 平 面 図	(1) 排水施設の位置、種類、材料、形状（内 法寸法、勾配）、水の流れ (2) 吐口の位置 (3) 放流先の名称 (4) 集水系統のブロック別の色分け (5) 放流先排水路までの形状及び寸法	1/200 以上	
※ 各 施 設 構 造 図	(1) 排水施設構造詳細図 開渠、暗渠、人孔、排水管、雨・汚水枳	1/200 以上	
求 積 図	(1) 開発区域内全体の求積表 (2) 開発区域内の宅地及び公共施設の求積表	1/200 以上	
※ 予 定 建 築 物 の 平 面 図 立 面 図 断 面 図	(1) 建築面積及び床面積 (2) 階数及び高さ	1/200 以上	・予定建築物の建築計画が確 定していない場合は省略する ことができる。
※ 登 記 事 項 証 明 書 〔 商 業 〕			・開発許可申請で、法人が自 己業務用で申請する場合に正 本に原本又は写しを添付する こと。（受付から3か月以内 のもの。）

※印 該当する場合又は必要がある場合に添付

3. 32 条個別協議・各課協議

提出された事前協議書は、協議先及び指示・指導事項を付した事前協議意見書を交付し返却しますので、開発者は、指示された関係各課と協議を行ってください。

開発許可の場合には、道路、公園、下水道、河川等の公共施設関係課との協議は、法第 32 条に基づく「公共施設管理者の同意等」の協議になります。

(1) 32 条個別協議・各課協議の提出図書

協議される課によって提出図書が異なりますので、開発者は、別表「法第 32 条及び開発指導要綱協議関係課必要図書一覧」により、協議図書を関係課に提出してください。

(2) 協議方法

この協議は、開発者が各関係課に個別に行うものであり、32 条個別協議・各課協議の協議方法については、協議される関係課によって異なりますので、開発者は、協議される関係課の指導に従ってください。

協議が完了すれば、関係課では同意書(回答書)等の交付をします。

(3) 市以外の機関との 32 条協議等

市以外の機関との 32 条協議等については、事前協議で協議先を指示しますので、指示された協議先の指導に従い、その結果を「同意協議経過書」で報告し、必要に応じて同意書等を添付してください。

II 32 条協議申請・要綱開発申請

32 条個別協議・各課協議が完了すると、32 条協議申請・要綱開発申請を行ってください。

32 条協議申請は、法第 30 条で規定している「32 条同意書」を交付するための申請です。この同意書は、消防及び水道を除く、協議を行った市関係の公共施設管理者の同意を取りまとめたもので、八尾市長名で交付します。

要綱開発申請は、要綱第 4 条第 4 項に基づく申請ですが、開発許可の場合には、32 条協議申請とあわせて行い、要綱に適合していると認めたときは、八尾市と開発者で協定の締結を行います。

要綱開発申請の場合には、協定の締結後、開発者に「開発同意書」を交付します。

(1) 添付図書及び作成要領

32 条協議申請・要綱開発申請は、開発許可申請及び要綱開発申請の区分に従って、次表により作成し、正副各 1 部を審査指導課に提出してください。

- ① 申請手続きを代理人が行う場合は、委任状を必ず添付してください。
- ② 申請者（開発者）の印鑑が必要な申請書類には、実印で押印及び捨印してください。
- ③ 開発行為許可申請書・開発区域に含まれる地域の名称一覧表・要綱開発申請書・協定書に訂正が生じた場合は、代理人の印では訂正できません。

- ④ 申請書の添付図書は、関係各課と協議が完了した図面で作成してください。なお、土木管財課・下水道管理課については、図面に各課の「経由の印」が必要です。
- ⑤ 申請書は、A4判のファイル等に綴じてください。
- ⑥ 事前協議、各課協議及び32条協議申請・要綱開発申請において、各協議内容に変更が生じた場合は、再度協議が必要になります。

開発許可申請・要綱開発申請添付図書一覧

開 発 許 可 申 請	要 綱 開 発 申 請
開 発 行 為 許 可 申 請 書	要 綱 開 発 申 請 書
法第32条による協議について (※市指定様式)	_____
協 定 書 (様式第3号) (実印・捨印)	協 定 書 (様式第3号) (実印・捨印)
開発許可申請書の添付図書 (20頁～24頁をご覧ください。)	開発許可申請書の添付図書 ※ ただし、公共施設一覧表・設計者の資格に関する調書・開発者の資力及び信用に関する調書・工事施行者に関する調書・資金計画書は不要です。
事前協議書原本一式 (正本に添付)	事前協議書原本一式 (正本に添付)
<p>添付書類のうち、市が指定する用紙については、開発許可と要綱申請では、様式が異なります。</p> <p>なお、申請書等の指定様式は、事前協議を返却する際に、それぞれの申請用紙一式をお渡しします。</p>	

Ⅲ 開 発 許 可 申 請

開発許可申請の手続き及びこれに関連する諸手続きについて規定したものです。なお、要綱に基づく要綱開発申請については、一部準用しています。

32条協議及び要綱の開発手続きが完了すると、開発許可申請を行ってください。

なお、開発許可申請には、手数料が必要になります。

1. 自己用・非自己用

開発行為許可申請書には、「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のもの」の別を記載してください。この区分により、添付書類及び技術基準の適用が異なります。

「自己の居住の用に供する」とは、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ありますので、当然自然人に限られ、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為はこれに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物において継続的に自己の業務に係る経済活動が

行われることであり、文理上この場合には住宅を含まないので分譲若しくは賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当せず、貸事務所、貸店舗、貸倉庫等も該当しません。

ただし、ホテル、旅館、結婚式場、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、企業の従業員のための福利厚生施設等はこれに該当します。

「その他のもの」は、「自己の居住の用に供する」「自己の業務の用に供する」に該当しないものをいいます。

自 己 用	非 自 己 用 (そ の 他)
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館 ・結婚式場 ・老人保健施設（平面計画により利用形態を判断） ・会社自ら建設する工場及び工場事務所内の福利厚生施設 ・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 ・保険組合、共済組合が設置する宿泊施設、レクリエーション施設 ・モータープール（管理事務所があるもの） ・学校法人の建設する学校 ・自治会等が設置する地区集会所 	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲 ・貸事務所 ・貸工場 ・分譲、賃貸のための店舗 ・貸倉庫 ・有料老人ホーム ・貸コンクリートプラント ・分譲、賃貸のための墓園の造成 ・寮及び社宅

2. 開発許可の基準

開発許可を受けるには、次の基準に適合していなければなりません。なお、自己用の開発行為や特定工作物の建設を目的とする開発行為については、不要の場合もあります。

- (1) 予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること。
- (2) 道路・公園・広場その他の公共の用に供する空地が適正に配置されていること。
- (3) 排水施設は雨水・汚水を有効に排出できること。
- (4) 給水施設は需要に支障をきたさない構造及び能力であること。
- (5) 公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が適正であること。
- (6) 地盤の改良・擁壁の設置等安全上必要な措置がなされていること。
- (7) 災害危険区域・急傾斜地崩壊危険区域など開発不適地を区域に含まないこと。
- (8) 1ha 以上の開発行為については、植物の育成上必要な樹木の保存等必要な措置がなされていること。
- (9) 1ha 以上の開発行為については、騒音・振動等による環境悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されていること
- (10) 40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道の便に支障がないこと。
- (11) 申請者に、開発行為に必要な資力、信用があること。
- (12) 工事施行者に工事を完成するための必要な能力があること。
- (13) 開発区域内において工事の妨げとなる権利を有するものの同意を得ていること。

3. 開発許可の基準（市街化調整区域の立地基準）

市街化調整区域内において開発許可を受けるには、「2. 開発許可の基準」（法第 33 条）に適合していることの他、次の立地基準のいずれかに適合していなければなりません。（法第 34 条）

- (1) 日常生活上必要な物品の販売、加工、修理を営むための店舗等施設。
- (2) 鉱物資源、観光資源の有効利用上必要な施設。
- (3) 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設。
- (4) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による所有権移転等促進計画に従って行なわれる農林業等活性化基盤施設。
- (5) 中小企業団地等、中小企業共同化、集団化に寄与する工場、店舗等の施設。
- (6) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連（生活活動上）のある工場等の施設。
- (7) 火薬類取締法に規定する火薬庫等の施設。
- (8) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる給油所・ドライブイン等の施設。
- (9) 地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域で行うもので、当該地区計画の内容に適合するもの。
- (10) 開発審査会の議を経たもの。

なお、市街化調整区域内においては開発行為を伴わない建築等を行う場合についても上記と同様の立地制限があり、八尾市長の許可を必要とします。（法第 43 条第 1 項）

また、法第 43 条第 1 項の許可申請には、手数料が必要になります。

上記(10)の開発審査会へは、法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当すると判断したものについて上程します。なお、八尾市では法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するとの判断については、「都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）を定めて運用しています。

判断基準の中では、

1. 市街化を促進するおそれのないこと考え方
2. 市街化区域内開発の困難性又は不適當性
3. 開発制限区域

上記が規定されており、法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホの運用については、この「判断基準」のもとに次の 3 分類に大別し取り扱っています。

- (1) 提案基準によるもの
- (2) 包括議決基準によるもの
- (3) その他やむを得ないとして認められるもの

○ 提案基準

「提案基準」は、「判断基準第6」の規定により開発審査会に付議するもののうち、定型的なものについて定めているもので、次のとおり1から10までの基準があります。

八尾市開発審査会提案基準

<p>● 提案基準 1 (取用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱い) この基準は、土地取用事業により、建築物又は工作物の移転が行われる場合において、当該移転に係る代替建築物のための開発又は建築等を、一定の要件に該当すればやむを得ないものとして容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 2 (自己の居住のための既存宅地における建築許可について) (平成13年5月17日限り廃止)</p>
<p>● 提案基準 3 (市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等が通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合等の取扱い) この基準は、市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等が通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する際に行う開発又は建築を、一定の要件に該当すればやむを得ないものとして容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 4 (旧住造法完了地区内における開発行為) この基準は、「旧住宅地造成事業に関する法律」に基づき事業の完了した施行地区で、事業計画宅地となっていた土地において行う住宅地の開発を、一定の要件に該当すればやむを得ないものとして容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 5 (50以上の建築物が連たんしている地域において自己用住宅を建築する場合の取扱い) この基準は、50以上の建築物が連たんしている地域における自己用住宅のための開発又は建築等を、一定の要件に該当すればやむを得ないものとして容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 6 (市街化調整区域の既存宅地における開発行為の取扱い) (平成14年5月17日限り廃止)</p>
<p>● 提案基準 7 (市街化調整区域における既存工場の用途変更の取扱い) この基準は、適法に建築され、適法に使用された市街化調整区域内における既存工場の特にやむを得ない事情による用途の変更を、一定の要件に該当すれば容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 8 (既存建築物の敷地における一戸建専用住宅等の建築を目的とする開発等の取扱い) この基準は、市街化調整区域に指定されていた時点で、すでに建築物の敷地として利用されていた土地における開発又は建築を、市街化を促進するおそれがないと判断して、一定の要件に該当すれば容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 9 (既存建築物の用途変更を伴う建て替えを目的とする開発行為等の取扱い) この基準は、長期に継続して存している適法に建築された建築物の用途変更を伴う建て替えを目的とする開発及び建築を、一定の要件に該当すれば容認するためのものです。</p>
<p>● 提案基準 10 (長屋住宅の建て替えを目的とする開発行為等の取扱い) この基準は、長屋住宅の老朽化に伴う建て替えの際に、共同建て替えが困難な場合には、個別の建て替えを一定の要件に該当すれば容認するためのものです。</p>

○ 包括議決基準

八尾市では、開発審査会に付議するもののうち、典型的なもので、特に問題のないと考えられるものについては、あらかじめ、開発審査会の了承を得て「包括議決基準」を定め、これに該当するものは許可後に開発審査会に報告することとなっています。

包括議決基準については、以下のとおり①から⑭まで定めています。

- ①老朽等による建替え
- ②廃 止
- ③収用事業による移転
- ④運動・レジャー施設及び墓園の附属建築物
- ⑤第一種特定工作物の附属建築物
- ⑥廃 止
- ⑦廃 止
- ⑧廃 止
- ⑨廃 止
- ⑩市街化調整区域に本拠を有する世帯の分家住宅
- ⑪連たん地域内の自己用住宅
- ⑫線引き前造成地における開発行為等
- ⑬既存建築物の敷地における建築許可
- ⑭開発審査会の議を経て許可した計画変更

「判断基準」・「提案基準」・「包括議決基準」の詳しい内容については、別途作成の冊子をご参照ください。

なお、開発審査会付議案件については、「開発審査会資料作成要領」に基づいて作成した会議資料の提出が必要となります。

4. 開発許可申請図書の作成要領

許可申請書は、次表により作成し、正副各1部を審査指導課に提出してください。

(1) 添付書類 ※印の用紙については、必ず八尾市指定のものを使用してください。

(右の番号に従って上から順に綴じること。)

書類名	法29条			開発指導要綱	留意事項	綴じる順
	自己居住	自己業務	その他			
※ 開発行為許可申請書 ※ 要綱開発申請書	○ —	○ —	○ —	— ○		1
※ 開発区域に含まれる地域の名称一覧	○	○	○	—	地番の若い順に、町名、地番、地積（公簿）、所有者、その他の権利者を記入すること。	2
協定書	○	○	○	○	町名、地番、開発区域面積、(乙)欄に開発者の住所及び名称を記入し、実印を押印すること。(捨印含む)	3
委任状	○	○	○	○	申請の手続きを第三者に委任する場合に添付し、委任を受ける者の住所・氏名押印・電話番号を記入のこと。また申請者が法人の支店の場合は、本店からの申請代理の委任状が必要である。申請者は実印にて押印のこと。	4
申請者の印鑑証明書	○	○	○	○	32条協議の受付日から3カ月以内のものを添付すること。法人の場合は、代表者事項証明書も添付すること。正本に原本、副本に写しを添付すること。	5
※ 設計説明書	○	○	○	○	実測で記入のこと。	6
※ 法第32条、令第23条の規定による同意、協議書の経過書	○	○	○	—	申請者が協議した月日順に協議事項を詳細に記載すること。	7
※ 設計者の資格に関する調書	—	○	○	—	調書以外に卒業証明書又は免許証（写しの場合は、原本と照合します）を添付すること。ただし、1ha未満の開発行為の場合は不要。	8
※ 開発者の資力及び信用に関する調書	—	○	○	—	調書以外に業務経歴書、宅地建物取引業の免許証等の写し、暴力団等に該当しない旨の誓約書、2年間の納税証明書(2種類)、預金残高証明書等を添付すること。なお、業務経歴がない場合でも、その旨を記載すること。 自己居住・自己業務（1ha未満）の場合は不要。	9
※ 資金計画書	—	○	○	—	当該開発行為に関する収支計画、年度別資金計画書等。 自己居住・自己業務（1ha未満）の場合は不要。 * 工事費の額が500万円以上の場合は、工事着手の7日前までに、建設リサイクル法に基づく届出が必要です。 (別途「建設リサイクル法に関する届出の手引き」参照)	10
※ 工事施行者に関する調書	—	○	○	—	調書以外に事業経歴書、建設業の登録証明書等を添付すること。 自己居住・自己業務（1ha未満）の場合は不要。	11

書類名	法29条			開発指導要綱	留意事項	綴じる順
	自己居住	自己業務	その他			
法第32条に基づく同意書等	○	○	○	○	市・府・国等の公共施設管理者の同意、協議を証する書面 市では土木管財課、土木建設課、下水道管理課、農とみどりの振興課、環境事業課、教育委員会等、府では八尾土木事務所等	12
※公共施設一覧表	○	○	○	—	従前の公共施設及び新たに設置される公共施設がない場合でもその旨を記載のうえ添付すること。	13
※権利者の同意書	○	○	○	△	開発区域及びその関連工事の区域内の土地又は工作物について開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる所有権、地上権、抵当権等の権利者の同意書、各権利者の印鑑証明書（32条協議の受付日から3カ月以内のもの、法人の場合は、代表者事項証明書も要）を添付すること。 要綱開発申請の場合は、道路（後退を含む）等の寄付用地がない場合は、所有権以外の権利者の同意は不要。	14
水利権者協議経過書	○	○	○	○	<u>雨水、汚水を放流する水路の水利権者との協議経過書</u> ・協議経過書には、協議相手方、申請箇所、協議日時、協議内容、作成日、作成者の住所、氏名を記載すること。ただし、水利権者が所有、管理する水路の場合は、同意書が必要な場合があります。	15
令23条の規定による大規模開発の場合に必要な協議書	○	○	○	—	20ha以上の開発行為の場合 ①義務教育施設の設置義務者 ②水道法第3条第5項に規定する水道事業者 40ha以上の開発行為の場合 ③電気及びガス事業者 ④鉄道事業者及び軌道経営者	16
登記事項証明書 [土地]	○	○	○	○	上記関係権利者の権利を明らかにしたもの（受付日から3カ月以内のもの） 正本に原本、副本に写しを添付すること。	17
地籍図	○	○	○	○	法務局より取得した公図に、里道、市道等を赤、水路を青で明示し、開発区域を淡黄色で明確にすること。（受付日から3カ月以内のもの）。写しの場合は、転写場所、年月日及び転写した者の氏名を記入すること。	18
工場危険物調書	—	○	○	○	予定建築物の用途が、工場、危険物貯蔵庫等の場合に必要。	19
現況写真	○	○	○	○	撮影場所、方向等を表示した図面を添付すること。	20
消防長の同意書	○	○	○	○		21
給水が可能であることを証明する書面	○	○	○	○		22
その他の関係法による許可書等	○	○	○	○	関連法に基づき許認可等が必要な場合に必要。	23
道路明示指令書	○	○	○	○	施行区域内及び周辺に接している場合に必要。（要原本照合）	24
河川水路明示指令書	○	○	○	○	同上	25
里道明示指令書	○	○	○	○	同上	26
都市計画施設明示指令書	○	○	○	○	都市計画施設を含む場合のみ必要。（要原本照合）	27

(2) 添付図面

(各設計図面の作成者は、必ず記名してください。)

図書の名称	明 示 事 項	縮 尺	備 考
開 発 区 域 位 置 図	(1) 方位 (2) 地形 (3) 開発区域の境界 (4) 開発区域内及び開発区域周辺の公共施設 (5) 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 (6) 開発区域外からの集水状況	1/2500 以上	・開発区域は赤線で囲むか、着色しておくこと。 ・等高線は2mの標高差を示すものであること。 ・建築確認申請の際の付近見取図に相当するもの。
現 況 図	(1) 方位 (2) 開発区域境界線 (3) 土地の地番及び形状 (4) 公共施設の位置及び形状 (5) 表土の状況 (6) 地形（現況地盤高等）	1/200 以上	
土 地 利 用 計 画 図	(1) 方位 (2) 開発区域の境界 (3) 工区界 (4) 公共施設の位置及び形状 (5) 予定建築物の敷地の形状及び規模 (6) 敷地に係る予定建築物の用途 (7) 公益的施設の位置及び形状 (8) 樹木並びに緩衝帯の位置及び形状 (9) 接続道路の種類、名称、幅員	1/200 以上	・図面は開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので、明確に表示すること。 ・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、〇〇工場と具体的に各敷地毎に記入すること。 ・別途白焼きにして、袋に入れること。
造 成 計 画 平 面 図	(1) 方位 (2) 開発区域の境界 (3) 切土又は盛土の色別 (4) 崖又は擁壁の位置及び形状 (5) 道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号 (6) 縦横断線の位置及び記号 (7) 工区界 (8) 道路中心線とその交差角 (9) 地形 (10) 宅地の計画高	1/200 以上	・切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色にて色別すること ・等高線は細線にて記入すること。
造 成 計 画 断 面 図	(1) 造成計画平面図(6)に当たる記号 (2) 切土又は盛土をする前後の地盤面 (3) 地盤面（基準高を入れる） (4) 切土又は盛土の色別 (5) 道路、隣接地との高さ	1/200 以上	・高低差の著しい箇所について作成すること。
排 水 計 画 平 面 図	(1) 排水施設の位置、種類、材料、形状（内法寸法、勾配）、水の流れの方向 (2) 吐口の位置 (3) 放流先の名称 (4) 排水施設の記号 (5) 集水系統のブロック別の色分け (6) 放流先排水路までの形状及び寸法	1/200 以上	

図書の名称	明示事項	縮尺	備考
道路計画横断面図	(1) 路面、路盤の詳細 (2) 人孔の形状（点線にて記入） (3) 雨水枿及び取付管の形状 (4) 道路側溝の位置、形状、寸法 (5) 埋設管の位置 (6) 道路横断勾配 (7) 幅員	1/20 以上	
道路計画縦断面図	(1) 測点 (2) 勾配 (3) 計画高 (4) 地盤高 (5) 単距離 (6) 追加距離 (7) 道路記号 (8) 基準線	1/200 以上	
下水道縦断面図	(1) 人孔記号 (2) 人孔深さ (3) 人孔の種類及び位置 (4) 測点 (5) 排水管渠勾配 (6) 人孔間距離 (7) 管径 (8) 土被り (9) 計画地盤高 (10) 地盤高 (11) 管底高	1/200 以上	・道路計画縦断面図にまとめて図示してもよい。
給水施設計画平面図	(1) 給水施設の位置、形状、内法寸法及び取水方法 (2) 消火栓の位置	1/200 以上	
崖・擁壁の断面図	(1) 崖の高さ、勾配 (2) 擁壁の寸法及び勾配 (3) 擁壁の材料の種類及び寸法 (4) 裏込コンクリートの寸法 (5) 透水層の位置及び寸法 (6) 擁壁を設置する前後の地盤面 (7) 基礎地盤の土質 (8) 水抜穴の寸法、間隔 (9) 崖面の保護の寸法 (10) 基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/20 以上	・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要。
求積図	(1) 開発区域内全体の求積表 (2) 開発区域内の宅地及び公共施設の求積表	1/200 以上	
排水施設構造図	(1) 排水施設構造詳細図 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水枿吐口	1/20 以上	

図面の名称	明 示 事 項	縮 尺	備 考
流末水路構造図	(1) 放流される水路、河川の構造詳細図 (2) 放流口の排水施設の高さ、構造詳細図 (3) 放流される水路及び河川の常水面	1/20 以上	・池の場合は池の構造
予定建築物の 平面図 立面図 断面図	(1) 建築面積及び床面積 (2) 階数及び高さ	1/200 以上	
計 算 書	(1) 擁壁の構造安定計算書 (コンクリート造の場合) (2) 崖の安定計算書 (擁壁で覆う場合は必要なし。) (3) 水理計算書		・高さ5mを超える擁壁及び切盛する面積が1,500㎡を超える排水施設の設計は、資格が必要です。

5. 工事着手届及び開発許可標識の設置等

(1) 工事着手届

開発者は、工事に着手する前に工事現場管理者を定め、市の指定用紙「開発行為工事着手届」に必要事項を記載のうえ、審査指導課まで提出してください。

(2) 開発許可標識の設置

開発許可を受けたときは、速やかに許可を受けた区域内の見やすい位置に、開発許可標識を設置してください。

標識は、下記の様式により作製してください。

なお、標識設置については、写真撮影し工事完了届出書に添付してください。

開 発 許 可 標 識	
許可年月日及び許可番号	年 月 日 八尾市指令 開第 号
開発区域の所在地及び面積	八尾市 (m ²)
予定建築物の用途	
許可を受けた者の住所及び氏名 (法人にあつては、名称)	
工事施行者の住所及び氏名 (法人にあつては、名称)	
工事現場管理者の氏名	連絡先電話
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで

90センチメートル以上

60センチメートル以上

(3) 工事施行における注意事項

開発行為の工事施行にあたっては、次の事項に注意してください。

- ① 工事施行中、事業計画に変更又は支障を生ずる等重要な事項について、関係官公署、その他関係先と折衝をしたとき又は折衝を受けたときは、速やかにその内容を審査指導課に報告してください。
- ② 他の法令による許可、認可等を要する場合は、その手続きを完了したうえで着手してください。
- ③ 工事施行中に、埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止するとともに、審査指導課にその旨を報告し、指示に従ってください。
- ④ 許可を受けた計画に変更が生じた場合には、事前に市長の変更許可を受けてください。
- ⑤ 工事の施行状況、特に擁壁の配筋、裏込コンクリート等、工事完了後見えなくなる部分は、それぞれの工程中に写真を撮影し、整理して工事完了届出書に添付してください。

6. 開発変更許可申請等

(1) 開発変更許可申請

開発許可を受けた者が、次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可の許可番号を記載した申請書等を提出して変更許可を受けなければなりません。

(法第 35 条の 2 第 2 項、都市計画法施行規則第 28 条の 2、第 28 条の 3)

- ① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- ② 開発区域内において予定される建築物等
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 工事施行者
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- ⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由
- ⑦ 資金計画

ただし、上記の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更により、もはや当初の開発行為と同一性が認められないような場合には、新規の開発許可が必要となります。

一方、変更の内容が下記に掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅滞なく変更した旨を届け出ることにより足りることとされています。(法第 35 条の 2 第 3 項、都市計画法施行規則第 28 条の 4)

- ◇ 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更
- ◇ 工事施行者の変更（非自己用、1ha 以上の自己業務用開発については、工事施行者の氏名・名称又は住所変更に限られ、例えば、A 施行者から B 施行者への変更は許可が必要となります。）
- ◇ 工事予定年月日又は工事完了予定年月日

それぞれの申請には、開発行為変更許可申請書又は開発行為変更届出書の指定用紙が必要です。添付図書は、次の図書により、開発行為変更許可申請の場合正副各 1 部を、開発行為変更届出の場合正本 1 部を審査指導課に提出してください。

書 類 名	正 本	副 本
開発行為変更許可申請書又は開発行為変更届出書	1 部	1 部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1 部	写 1 部
変 更 理 由 書	1 部	写 1 部
設 計 説 明 書	1 部	1 部
※変更に係る書類及び図書	1 部	写 1 部

※変更内容によって書類及び図書が異なります。

開発変更許可申請における設計説明書は、新旧に分け変更前は朱書きしてください。

その他設計図書も、変更前は朱書きし、新旧が対照できるように作成してください。

なお、開発変更許可申請には、手数料が必要になります。

(2) 要綱開発変更申請等

要綱開発の協定締結後に、開発区域の位置、区域、予定建築物等の用途及び公共施設に関する設計等を変更しようとする場合は、法に準じて「要綱開発変更申請」が必要になります。

また、開発許可と異なり、完了公告及び要綱検査済証の交付後であっても、変更が生じた場合は、要綱開発申請又は要綱開発変更届が必要になる場合がありますので、審査指導課に相談してください。

7. 開発許可申請以外の各種諸手続

この項は、開発許可申請以外の各種諸手続きについて示していますが、要綱開発申請については、開発許可に準じた諸手続きが必要になります。

(1) 開発許可申請人の地位承継届（一般承継）

一般承継とは、相続や法人の合併による承継をいいます。承継をしたときは、速やかに市長に届出なければなりません。

届出は、次の図書により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

(ア) 相続による場合

書 類 名	正 本	副 本
※地位承継届出書	1 部	1 部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1 部	写1部
被相続人の死亡届及び戸籍謄本 又は相続登記された登記事項証明書[土地]	1 部	写1部
承継人（相続人）の印鑑証明書	1 部	写1部
他の相続適格者の合意を証する書面 （登記事項証明書[土地]で相続登記が確認できる 場合は、不要）	1 部	写1部
承継する開発許可書の写し	写1部	写1部
誓 約 書(実印)	1 部	写1部

※要綱の場合は、地位承継承認申請書（様式第7号）になります。

(イ) 合併による場合

書 類 名	正 本	副 本
※地位承継届出書	1 部	1 部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1 部	写1部
閉鎖事項証明書	1 部	写1部

書 類 名	正 本	副 本
合併決議書の写し	写1部	写1部
承継人の印鑑証明書	1部	写1部
新代表者の代表者事項証明書	1部	写1部
承継する開発許可書の写し	写1部	写1部
誓 約 書(実印)	1部	写1部

※要綱の場合は、地位承継承認申請書（様式第7号）になります。

(2) 開発許可申請人の地位承継申請（特定承継）

特定承継とは、開発区域の土地の所有権等工事を施行する権原の取得による承継をいいます。承継しようとするときは、一般承継と異なり、速やかに市長の承認を受けなければなりません。

申請は、次の図書により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

なお、地位承継承認申請には、手数料が必要になります。

書 類 名	正 本	副 本
※地位承継承認申請書	1部	1部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1部	写1部
理由書（承継の原因）	1部	写1部
誓 約 書(実印)	1部	写1部
承継人の印鑑証明書	1部	写1部
承継人代表者の代表者事項証明書（法人の場合）	1部	写1部
承継を証する書面 （売買契約書・同意書・登記事項証明書[土地]）	1部	写1部
*過去2ヶ年の納税証明書	1部	写1部
*残高証明書	1部	写1部
*資金計画書	1部	写1部
*営業報告書	1部	写1部
*他法令の登録証明書 （建設業・宅地建物取引業・登記事項証明書[商業] 等）	1部	写1部
承継する開発事業の協定書の原本 及び承継人による協定書	原 本 1部	— 1部

※要綱の場合は、地位継承承認申請書（様式第7号）になります。また、残高証明書等の*印の書類は不要です。

(3) 建築承認申請

許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。ただし、特別の理由により建築又は建設する必要があるときは、市長の承認を受けてください。

なお、この市長の承認は、個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案しますので、申請の前に必ず事前相談を行ってください。

申請は、次の図書により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

なお、建築承認申請には、手数料が必要になります。

書 類 名	正 本	副 本
※建築(建設)承認申請書	1 部	1 部
(「承認を要する理由」は別紙でも可)	(1部)	(1部)
委任状(申請・受領等を委任する場合)	1 部	写1部
誓 約 書(実印)	1 部	写1部
開 発 区 域 位 置 図 縮尺1/2500以上	1 部	1 部
土地利用計画図(正本には別途白焼を袋に) 〃 1/200 〃	1 部	1 部
排 水 計 画 平 面 図 〃 1/200 〃	1 部	1 部
造成断面図(2面) 〃 1/200 〃	1 部	1 部
建築平面図、立面図 〃 1/200 〃	1 部	1 部
基 礎 伏 図 〃 1/200 〃	1 部	1 部
建築基礎、排水施設及び擁壁との関連図 〃 1/20 〃	1 部	1 部
工 程 表	1 部	1 部
当該許可及び変更許可書の写し	写1部	写1部
当該許可申請書及び変更許可申請書の写し	写1部	写1部

※要綱の場合は、建築承認申請書(様式第12号)になります。

※八尾市に帰属(寄付)する土地がある場合、所定の書類の提出が必要です。(P.32 Vを参照)

(4) 開発行為の廃止届等

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければなりません。

開発行為の廃止とは、許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいいます。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するしないにかかわらず、変更許可申請により処理することとなります。

なお、要綱申請の場合は、「要綱開発工事廃止届出書(様式第6号)」になります。

廃止届は、次の書類により、1部を審査指導課に提出してください。

書 類 名
開発行為に関する工事の廃止の届出書
委 任 状
理 由 書
廃止する開発行為に係る許可原本

※ 開発行為に関する工事を途中で廃止した場合は、廃止した時点における現況図、工事に伴い損なわれた公共施設の復旧計画及び廃止後の災害防止計画を示す図面を添付してください。

(5) 取 下 願

すでに受理し、審査中の申請や届出について、申請者側の都合（計画の取り止め、設計の変更その他の理由）により、当該申請を取り下げの場合は、次の書類により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

書 類 名	正 本	副 本
取 下 願	1 部	1 部
委 任 状	1 部	写1部

IV 検 査 関 係 手 続

1. 留意事項

(1) 開発者は、開発事業による工事が完了した場合には、要綱第10条第1項に基づく工事完了届出書（様式第10号）を、市長に提出しなければなりません。

なお、開発許可に係る場合は、法第36条第1項による工事完了届出書（都市計画法施行規則別記様式第四）を提出するものとします。

(2) 市長は、前号に規定する届出があったときは、要綱第10条第2項に基づく完了検査を実施します。

なお、法第36条第2項に基づく完了検査は、要綱の完了検査とあわせて実施します。

この検査は、当該開発行為等による工事が開発同意及び開発許可の内容に適合しているか否かについて検査を行い、適合していると認められるときは開発者に要綱第10条第2項に基づく検査済証（様式第11号）を、また、開発許可に係る場合には法第36条第2項の検査済証（都市計画法施行規則別記様式第六）を交付します。

(3) 開発者は、前号の検査の結果、適合していない場合は、開発者の負担において是正しなければなりません。

(4) 検査は、原則として毎週火・木曜日の午後に行います。

なお、工事完了届出書は、当該検査の前々日までに提出してください。また、検査件数の多い場合は、検査日を順次繰下げます。

- (5) 検査当日は、設計者及び工事施行者も立会し、検査が円滑に実施できるようにしてください。
- (6) 検査の立会時間は、検査日前日の午後か当日の午前中に、電話等により確認してください。
- (7) 現場状況により、特に必要と認めるときは、中間検査を実施します。また、必要と認めるときは、随時立入検査を行うことがあります。
- (8) 防火水槽の設置がある場合は、消防本部が実施する防火水槽の検査（水張検査を含む。）に合格しなければ、検査済証の交付はできません。
- (9) 工事完了届出書の提出部数は正本1部とし、その添付図書は、次表に定めるとおりとなります。
 なお、公共施設の帰属（寄付）・移管がある場合でその図書について、工事完了届出書の図書を兼ねる場合には、正本1部、帰属（寄付）用2部 計3部、（ただし、帰属公園及び防火水槽がある場合には、それぞれ帰属・移管のための図書が必要になります。）が必要になります。
- (10) 工事施工写真は、「写真管理基準」（32頁）に従って作成し、検査時に持参ください。
- (11) 帰属（寄付）物件がある場合は、「公共施設等移管手続」（32頁）に定める図書を提出してください。

工事完了届出書添付図書

添 付 図 書	明 示 事 項 ・ 留 意 事 項
工 事 完 了 届	開発許可申請(様式第四)、要綱開発申請(様式第10号)
開発行為許可書写し又は同意書写し(要綱)	その後の変更許可書(要綱変更同意書)の写しを含む。
開発行為許可申請書写し又は要綱開発申請書(要綱)	その後の変更許可申請書(要綱変更申請書)の写しを含む。
委 任 状	申請・受領等を委任する場合
新旧地番対照表	分筆、合筆等を行った場合(指定用紙)
登記事項証明書[土地]	〃
地 籍 図	〃 新地番が確定しているもの
位 置 図	1/2500の白地図
土地 利用 計 画 図	開発許可の場合には、別途白焼を袋に入れること
造 成 完 了 平 面 図	
造 成 完 了 断 面 図	土地造成の断面図、横断面図
排 水 完 了 平 面 図	
排 水 完 了 横 断 図	
排 水 完 了 縦 断 図	

添 付 図 書	明 示 事 項 ・ 留 意 事 項
道路計画縦横断図	
各種施設構造図	道路側溝等公共施設図
公園施設図	公園施設の明示（遊具、植樹、フェンス等）
工事施行写真	検査時に確認
そ の 他	道路占用許可書・道路工事施行承認書・掘削許可書写し 指示された図面

2. 写真管理基準

- (1) この基準は、施行に際して行う写真による管理の基準を示したものである。
- (2) 工事写真の撮り方
 - ① 工事写真を撮る場合は、全景を撮りそれから詳細部分を撮る。
 - ② 詳細写真は、箱尺又はリボンテープ等を用いて寸法が分かるように撮る。
 - ③ 詳細写真には、黒板を当てること。なお、黒板の表示は、工事名、施行者名、撮影年月日、断面及び配筋等撮影の目的となる内容を明記する。
- (3) 工事写真の整理方法
 - ① アルバムの整理は、工事全体の流れが分かるものを作成し、工事毎に工事過程（着手前、施行状況、出来高管理、完成等）が容易に把握できるようにする。
 - ② 施行状況、安全管理、使用材料、品質管理、出来高管理等はそれぞれ分類して整理する。
- (4) その他の一般事項
 - ① 写真は、サービスサイズの大きさとし、かつ、カラー写真とする。
 - ② 撮影箇所が分かりにくい場合には、写真と同時に見取り図等をアルバムに添付する。
- (5) 留意点

上記内容を写真で確認できない場合は、現場確認時において目視検査を行うものとする。

V 公共施設等移管手続

開発行為及び要綱の開発事業により設置された公共公益施設を市に移管するときは、それぞれの施設に応じた図書を必要としますので、次の要領に従って作成し、工事完了届出書とあわせて審査指導課に提出してください。

なお、所有権移転手続及び移管手続が完了していない場合は、検査済証は交付できませんので、必ず所定の手続きをしてください。また、建築承認（要綱による準用を含む。）を受ける場合にも、所定の書類の提出が必要になります。

1. 公共公益施設の用地の所有権移転手続

開発行為及び要綱の開発事業に伴い整備された公共公益施設の用地で、八尾市に帰属（寄付）する土地（所有権を八尾市に移転することとなる用地）については、当該土地を分筆し、所有権以

外の権利を抹消させたいえ、次の書類を提出してください。

所有権移転手続必要書類一覧

都市計画法の開発許可の場合	開発指導要綱の場合
開発行為帰属申出書（1通）	開発事業寄付申出書（1通）
開発許可、要綱いずれの場合にも必要な書類 (1) 登記承諾書（1通） (2) 登記原因証明情報（1通） (3) 登記事項証明書[土地]（1通） (4) 印鑑証明書（1通。法人の場合は、代表者事項証明書も必要） (5) 地籍図（1通。水路敷を青色、里道敷を赤色、開発区域を淡黄色で着色） (6) 地積測量図（1通） ※ ① 用紙については、市の指定用紙を使用してください。 ② 登記承諾書及び登記原因証明情報は、開発許可と要綱では様式が異なります。 ③ 印鑑は必ず実印で押印・捨印してください。	

2. 公共施設移管手続

八尾市に帰属（寄付）する公共施設については、法第 36 条第 3 項の完了公告日の翌日又は要綱第 10 条第 2 項の規定による検査済証の交付の日の翌日において、八尾市が管理することになりますので、移管のため次の書類を提出してください。

なお、公共施設移管の書類は、用地の帰属（寄付）の有無にかかわらず、八尾市に帰属（寄付）する施設がある場合は、すべて提出してください。

必要図書 公共施設の種類の種類	地籍図	位置図	土地利用計画図	排水完了平面図	排水完了縦断面図	道路計画縦横断面図	各施設構造図	公園施設図	求積図（帰属）
道路施設	○	○	○	○	○	○	○		○
排水施設	○	○	○	○	○	○	○		○
公園施設	○	○	○					○	○
防火水槽	○	○	○					○	○

- ※ ① 公共施設種類及び内容に応じて、提出図書が異なります。
 ② 公共施設毎に編冊してください。なお、工事完了届出書の図書で提出することができます。（本手引き 31 頁）

道路位置指定

1. 道路位置指定

道路位置指定とは、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づき、土地を建築物の敷地として利用するために、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法によらないで築造する道を、特定行政庁（八尾市長）が建築基準法上の道路としてその位置の指定を行うことです。

道路位置指定を受けた道路を「位置指定道路」といい、私道ですが、建築基準法上の道路として、建築行為の禁止等の制限があります。

八尾市における道路位置指定の取扱いは、開発区域面積が 500 m²未満で、接続する道路が位置指定道路等であるため、新たに築造される道路が市に帰属（寄付）できない場合に限り、道路位置指定を行っています。

従って、これ以外に新たに建築物の敷地として利用するために築造される道路は、開発許可又は要綱開発申請により、完了公告日の翌日又は要綱検査済証の交付日の翌日において、市に帰属（寄付）し、市が管理する道路となります。

道路位置指定にあたっては、要綱の開発事業に該当する場合は、要綱（施行基準を含む。）が適用されるほか、建築基準法施行令第 144 条の 4（道に関する基準）に適合しなければなりません。

2. 道路位置指定申請

道路位置指定を受けようとする者は、建築基準法施行規則及び八尾市建築基準法施行規則に基づき、「道路の位置指定申請書」により、必要な図書を提出し、指定を受けなければなりません。

要綱の開発事業に該当する場合は、要綱開発申請とあわせて処理を行いますので、道路位置指定は、要綱の検査済証の交付日となります。

3. 道路位置指定の廃止等

位置指定道路を廃止又は変更しようとする者は、八尾市長の承認を受けなければ、廃止等できません。

この廃止等の手続きは、「道路の位置指定廃止・変更申請書」により、必要な図書を提出し、指定の手続きに準じて行います。

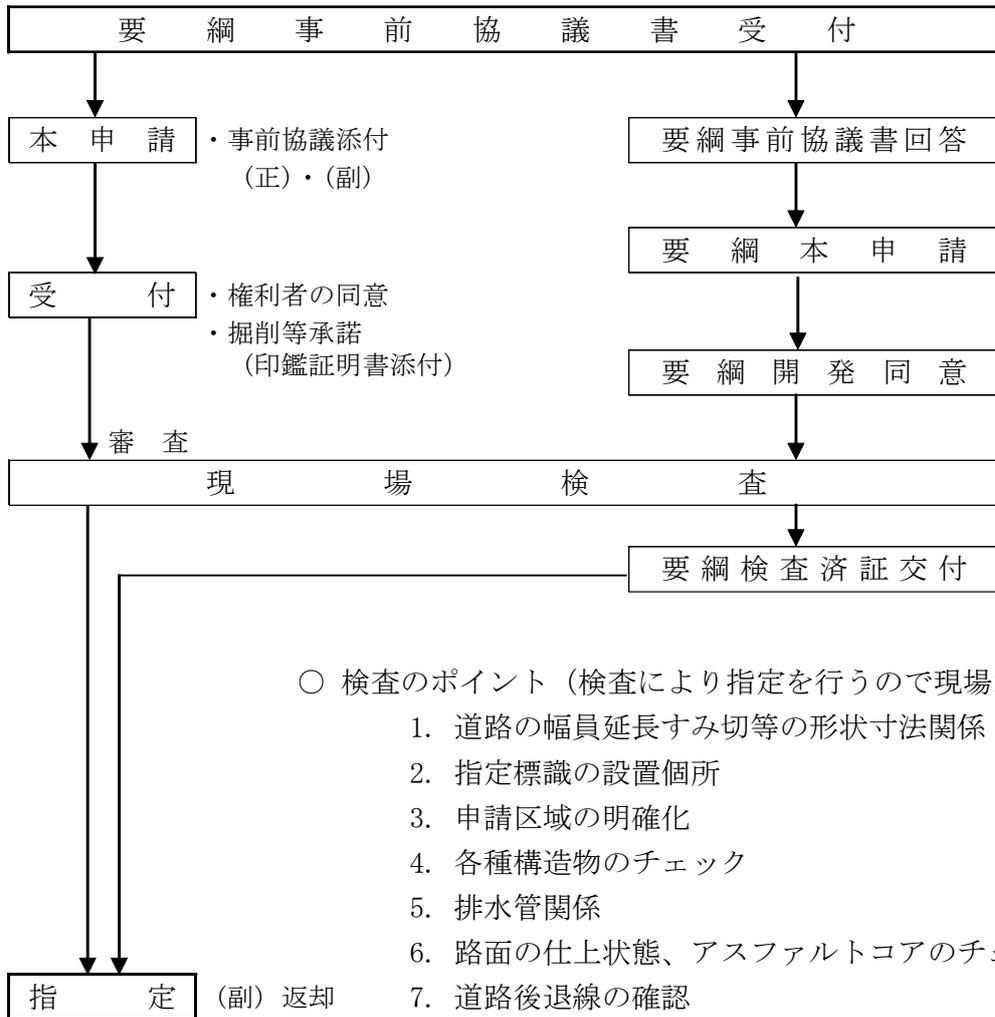
廃止又は変更にあたっては、廃止等を受けようとする道路にかかる土地の所有者、抵当権者等の承諾書（当該道路を前面道路として利用している者の承諾書を含む。）等が必要なほか、変更（一部廃止等）では、建築基準法施行令第 144 条の 4（道に関する基準）等の道路位置指定基準に適合しなければ、変更等できません。

なお、道路位置指定の指定・廃止等の手続きについては、事前協議制度が適用されますので、指定・廃止等の可否について、事前に審査指導課まで相談してください。

また、道路位置指定の指定・廃止等の申請には、手数料が必要になります。

4. 道路位置指定の手順概要

位置指定道路（指定・変更・廃止）



○ 検査のポイント（検査により指定を行うので現場が主体となる。）

1. 道路の幅員延長すみ切等の形状寸法関係
2. 指定標識の設置個所
3. 申請区域の明確化
4. 各種構造物のチェック
5. 排水管関係
6. 路面の仕上状態、アスファルトコアのチェック
7. 道路後退線の確認
8. 明示関係の確認

◇ 市への帰属できない道路（42条）からの道路新設又は延長。
開発区域については道路（新設）部分を含めて500㎡未満とする。

○ 位置指定道路（指定・廃止）の事前協議書添付書類

- ① 事前協議書
- ② 委任状
- ③ 理由書
- ④ 位置図（付近見取り図）
- ⑤ 地籍図（公図の写し）
- ⑥ 権利者調書（地名、地番、地目、公簿面積、実測面積、所有者、権利関係者等）
- ⑦ 土地利用計画図
- ⑧ 登記事項証明書[土地]（必要に応じ）
- ⑨ 位置指定道路図面の写し（廃止の場合）

5. 道路位置指定申請図書の作成要領

(1) 申請書類の提出

- (ア) 申請書は、正副各1部とし、A4判のファイル等で左綴じとすること。
- (イ) 申請書の正本に、事前協議書の原本を添付すること。
- (ウ) 正本に添付する指定図面は、正副各一部及び原図を添付すること。指定後は、副本を申請者に返却します。

(2) 申請書の記載

項 目		留 意 事 項
1. 申 請 者		・申請者とは、土地所有者及び委任された者。なお、連絡のために電話番号を記入すること。
2. 位 置 欄	(1) 地番、地目	・道路部分のみの地名、地番、地積等を記載すること。(分筆されていない場合は当該部分の一部として) ・登記事項証明書[土地]に記載されたそのままを記入し、合計欄には公簿の合計並びに実測値を()書きにて記入すること。又、記載の面積は、平方メートル単位で記入し、小数点以下2位まで記入すること。
3. 道 路 欄	(1) 道路番号 (2) 道路幅員及び延長 (3) 道路面積 (4) 道路方向	・番号は、1号、2号・・・とし、道路が曲折したり、幅員が変化するとともに個々に番号をつけ、図面の番号と一致させること。 ・個々の道路について、幅員及び延長をメートル単位で記入し、小数点以下2位まで記入すること。 ・個々の幅員に延長を乗じたもの及びすみ切部分を平方メートル単位で記入すること。 すみ切部分とは、道路と道路が交差する場合、敷地のすみを頂点とする長さ2m以上の等辺をもつ二等辺三角形の部分のいう。 ・方向は、常にN(北)よりE(東)、S(南)の方向に測り、180°未満の場合を記載すること。
4. 工事着手及び完成期日	(1) 着手(予定)期日 (2) 完成(予定)期日	・道路の工事着手予定年月日を記入すること。 ・道路の工事完成予定年月日を記入すること。

(3) 添付書類

書 類 名	留 意 事 項
1. 区 域 一 覧 表	・申請に含まれる道路部分及び申請により接道する宅地部分の全ての地名、地番、地目、地積、実測面積、権利者を記載すること。
2. 委 任 状	・代理人が申請する場合は、住所、氏名、電話番号を記入のうえ押印し、申請書に添付すること。申請者は実印を押印のこと。
3. 申 請 者 の 印 鑑 証 明 書	・正本に原本を添付すること。(法人の場合は、代表者事項証明書も添付すること。)(申請前3カ月以内発行のもの)
4. 土 地 所 有 権 利 者 の 承 諾 書	・道路の敷地となる土地の所有者及びその土地にある建築物若しくは工作物の権利を有する者の承諾印。ただし、承諾印は、印鑑証明書(申請前3カ月以内発行のもの)の印と同一の印であること。
5. そ の 他 の 権 利 者 の 承 諾 書	・承諾印は印鑑証明書の印と同一の印であること。(申請前3カ月以内発行のもの)
6. 通 行 同 意	・接道が私道の場合、廃止する場合(承諾印は印鑑証明書の印と同一の印であること。)(申請前3カ月以内発行のもの)
7. 承 諾 者 及 び 同 意 者 の 印 鑑 証 明 書	・正本に原本を添付すること。(法人の場合は、代表者事項証明書も添付すること。)(申請前3カ月以内発行のもの)

書 類 名	留 意 事 項
8. 登記事項証明書[土地]	・道路の敷地となる登記事項証明書[土地]、ただし、所有者が変更し未登記の場合は不動産売買契約書を、また、土地区画整理地区内で仮換地の終了地は、仮換地指令書を添付すること。(申請前3カ月以内発行のもの)
9. 地 籍 図 (公 図)	・作成者の氏名、作成年月日等必要な事項を記入すること。
10. 水利権者との協議経過書	・Ⅲ 開発許可申請 4. 開発許可…の作成要領 (1)添付書類 (P. 20) を参照
11. 道路・里道明示指令書	・申請に含まれる道路部分及び周辺に接している場合に必要(要原本照合)
12. 河川・水路明示指令書	・同上
13. 道 路 位 置 指 定 図	・記載事項は(4)参照 正本には原図を袋に入れ綴じ込むこと。
14. 位 置 図	
15. 周 辺 現 況 図	・縮尺 1/2500 以上
16. 土 地 利 用 計 画 図	・Ⅲ 開発許可申請 4. 開発許可…の作成要領 (2)添付図面 (P. 22) を参照
17. 造 成 計 画 平 面 図	・同上 (P. 22) を参照
18. 造 成 計 画 断 面 図	・同上 (P. 22) を参照
19. 排 水 計 画 図	・同上 (P. 22) を参照
20. 道 路 ・ 排 水 計 画 縦 断 図	・同上 (P. 23) を参照
21. 求 積 図	・同上 (P. 23) を参照
22. 工 事 写 真	・Ⅳ 検査関係手続 2. 写真管理基準 (P. 32) を参照
23. その他市が要求する図面、事項	

(4) 道路位置指定図の記載事項

図 書 の 名 称	明 示 事 項 ・ 留 意 事 項
1. 付近見取図 (図面に記入) 1/2500	・最寄りの停留所、駅からの距離、学校、商店等目標となる建物をなるべく詳細に記入すること。(市販の地図を写すなどして正確に書くこと。)
2. 道路平面図 (指定測量図)	(1) 縮尺 (2) 方位 (3) 地番、地番境界 (4) 土地の所有者及びその土地にある建築物若しくは工作物について権利を有する者の氏名 (5) 土地内にある建築物及び工作物、道路及び水路の位置 (6) 指定道路の位置 (朱書き)、方向、延長、幅員及びすみ切 (7) 土地の高低、その他地形上特記すべき事項 (8) 接続道路には、種類・名称及び幅員等を記入すること。 (9) 道路位置表示法 側溝、肩石、中心抗等を記入すること。 (10) 標識の設置位置
3. 道 路 横 断 図 (図面に記入)	
4. 排水施設構造図 (図面に記入)	
5. 地 籍 図	(1) 申請地を図示すること。また、水路、里道は、色分けをして区分すること。 (2) 作成者の氏名、作成年月日等必要な事項を記入すること。

市主要関係課等

法第32条・要綱各課協議関係課等の内、市関係の主な協議先は、次のとおりです。

関係課名		協議内容	電話番号
都市整備部	都市政策課	久宝寺寺内町、用途地域、都市計画道路、都市計画公園等	072-924-3850(都市計画係)
	都市交通課	駐車場、駐輪場(要綱外)	072-924-3856(交通対策係)
	都市基盤整備課	地区計画内の開発、都市計画道路等、土地区画整理区域内の開発	072-924-3982
	土木管財課	市道、道路占用、法定外公共物占用許可、道路計画、排水(公共下水道区域外)、帰属公園等	072-924-8539(管財係) 072-924-8552(占用係)
	土木建設課	道路排水計画等及び工事に関する事 こと、市街地水路、玉串川環境保全、 バリアフリー整備	072-924-3867(計画保全係)
魅力創造部	農とみどりの振興課	緑化協議、自主管理公園等 生産緑地	072-924-3869(みどりの振興係) 072-924-9864(農の振興係)
	観光・文化財課	埋蔵文化財等	072-924-8555(文化財係)
下水道部	下水道指導課	排水(公共下水道区域) 公共下水道計画等	072-924-3861(指導係)
	下水道保全整備課	公共下水道整備計画及び工事に関する事 こと	072-924-3884(整備係) 072-924-3899(計画係)
建築部	審査指導課	開発全般、調整、位置指定道路 中高層・特定用途建築物の届出 建設リサイクル法届出、 景観計画区域等	072-924-8545(開発指導室) 072-924-8554(開発指導室) 072-924-3878(建築指導係)
環境部	環境保全課	工場、倉庫等の特定工場、土壌汚染	072-924-9359
	環境事業課	廃棄物処理、ごみ収集	072-991-6254
消防本部予防課		消防水利、消防活動空地等	072-992-2275(防火啓発係)
大阪広域水道企業団 八尾水道センター 施設整備課		上水道施設	072-923-6546(代表)

別表1

法第32条及び開発指導要綱協議関係課必要図書一覧

必要図書		法第32条協議申請書等	設計説明書	事前協議書・意見書へ写し	現場写真	明示指令書へ写し	地位簿籍	現況	土地利用計画	造成計画	造成断面	排水施設計画	給水施設計画	がけ・擁壁の断面	各施設構造	道路計画縦横断面	排水計画縦横断面	公園施設計画平面	建築物平面・立面・断面	積	消防水利施設計画平面	水利計算書へ写し	水利権者協議経過書	その他同意書へ通行等へ写し	
都市整備部	都市政策課			○	○		○	○	○										○						
	都市交通課			○	○		○	○	○											○					
	都市基盤整備課		○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○		○		
	土木管財課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
下水道部下水道指導課		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○		○		○
魅力創造部	産業政策課			○			○	○	○											○					
	農とみどりの振興課	○	○	○	○		○	○	○												○				
	観光・文化財課			○	○		○	○	○											○					
環境部	環境保全課			○			○	○	○											○					
	環境事業課	○		○	○		○	○	○											○					
消防本部予防課		○	○	○	○		○	○	○											○		○			
教育委員会	学校教育推進課		○	○			○	○	○											○					
	生涯学習課			○	○		○	○	○											○					
大阪広域水道企業団八尾水道センター施設整備課		○	○	○	○		○	○	○				○							○					

- (注) 1. 上表の必要図書以外に関係課より指示のあった図書は、提出してください。
2. 大阪広域水道企業団八尾水道センターとの協議において、消防本部の同意が必要です。
3. 上表以外で防犯灯・掲示板等の設置について、危機管理課、コミュニティ政策推進課と協議が必要な場合もあります。
4. 土壌汚染対策法及び大阪府生活環境保全等に関する条例の施行により、環境保全課への手続きが必要な場合もあります。
5. 上表以外の関係課等において、協議が必要な場合もありますので、各担当課に問い合わせください。

開発・道路位置指定申請手数料一覧表

1. 都市計画法第 29 条開発許可

(平 12.5.1 施行)

開 発 面 積		自己居住用	自己業務用	非 自 己 用
1,000㎡未満		10,000円	15,000円	100,000円
1,000㎡以上	3,000㎡未満	26,000円	36,000円	150,000円
3,000㎡以上	6,000㎡未満	51,000円	77,000円	230,000円
6,000㎡以上	10,000㎡未満	100,000円	140,000円	310,000円
10,000㎡以上	30,000㎡未満	150,000円	240,000円	460,000円
30,000㎡以上	60,000㎡未満	210,000円	320,000円	600,000円
60,000㎡以上	100,000㎡未満	260,000円	400,000円	780,000円
100,000㎡以上		360,000円	560,000円	1,000,000円

2. 都市計画法第 35 条の 2 開発変更許可

(平 12.5.1 施行)

<p>I. 設計変更及び開発区域変更</p> <p>(1)面積変更なし…従前の面積に対応する金額×1/10</p> <p>(2)面積減少…変更後の面積に対応する金額×1/10</p> <p>(3)面積増加…①従前の面積に対応する金額×1/10+増えた面積に対応する額 ……②増えた面積に対応する額(設計変更なしで面積のみ増える場合)</p> <p>(4)面積増減…従前の面積から減少分を差し引いた面積に対応する額×1/10+増えた面積に対応する額</p> <p>※ (1)~(4)の何れか一つで金額算定</p> <p>II. その他の変更</p> <p>工区変更、工事施行者変更(自己業務用で1㎡以上・非自己用)、予定建築物の用途変更等…12,000円</p> <p>※ I、II同時の場合は、合算した額(最高限度額1,000,000円)</p>

3. 都市計画法第 45 条地位承継

(平 12.5.1 施行)

用 途	開発面積	手数料	用 途	開発面積	手数料
自己業務用	10,000㎡未満	2,100円	自己居住用	-----	2,100円
	10,000㎡以上	3,200円	非自己用	-----	21,000円

4. 建築等許可(平 13.4.1 施行)

- ① 都市計画法第 41 条第 2 項ただし書 申請 1 件につき 54,000 円
- ② 都市計画法第 42 条第 1 項ただし書 申請 1 件につき 29,000 円
- ③ 都市計画法第 43 条第 1 項

敷地の面積	手数料	敷地の面積	手数料
1,000㎡未満	7,700円	3,000㎡以上 6,000㎡未満	44,000円
1,000㎡以上 3,000㎡未満	21,000円	6,000㎡以上は省略(詳細は担当課まで)	

5. 都市計画法第 37 条建築承認(平 17.5.1 施行)

申請 1 件につき 2,000 円

6. 都市計画法施行規則第 60 条証明 (平 17.5.1 施行)	許可を受けたことの証明	980円
	許可を受ける必要がないことの証明	4,800円

7. 都市計画法第 47 条開発登録簿の写し交付(平 12.5.1 施行)

申請 1 件につき 510 円

8. 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号 道路の位置指定(変更・廃止)

申請 1 件につき 77,000 円

(八尾市建築基準法施行条例第 5 条)

(平 15.5.1 施行)

開発申請の手引き

令和8年（2026年）4月 発行

編集・発行 八尾市建築部審査指導課

〒581-0003 八尾市本町1-1-1

TEL (072) 924-8545

刊行物番号 R8-19