

・ 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）等の寄附用地がない場合は、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) 排水管路勾配 (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。

4. 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。