

都市計画法による

開 発 行 為 の 手 引 き

作成	平成 8年	3月21日	7治開 第 391号	建設部長決裁	平成 8年4月1日施行
改訂	平成16年	3月26日	15区画 第 259号	建設部長決裁	平成16年4月1日施行
改訂	平成22年	3月26日	21区指 第1087号	建設部長決裁	平成22年4月1日施行
改訂	平成25年	3月25日	24区指 第 84号	建設部長決裁	平成25年4月1日施行
改訂	平成27年	3月26日	26区指 第 74号	建設部長決裁	平成27年4月1日施行
改訂	平成30年	3月30日	29開指 第 60号	建設部長決裁	平成30年4月1日施行
改訂	令和 2年	12月28日	2開指 第 66号	建設部長決裁	令和 3年1月1日施行
改訂	令和 4年	3月31日	3開指 第 83号	建設部長決裁	令和 4年4月1日施行
改訂	令和 5年	5月31日	5開指 第 16号	建設部長決裁	令和 5年6月1日施行
改訂	令和 6年	3月26日	5開指 第 66号	建設部長決裁	令和 6年4月1日施行
改訂	令和 7年	4月25日	7開指 第 4号	建設部長決裁	令和 7年5月1日施行
改訂	令和 8年	6月25日	8開指 第 13号	建設部長決裁	令和 8年7月1日施行

江 別 市

は じ め に

本市は、都市計画法に基づく開発許可制度により、秩序ある住みよいまちづくりを進めています。

この手引きは、開発行為の内容や許可基準、必要となる手続き等についてとりまとめたものです。

都市計画法による 開発行為の手引き

(目 次)

第1章 開発許可制度

第 1 節	都市計画について	1
第 2 節	開発許可制度の概要	1
第 3 節	用語の定義	1
第 4 節	開発許可の要否	3
第 5 節	開発行為の許可基準	4

第2章 開発行為の許可手続き

第 1 節	開発許可手続きの概要	6
第 2 節	開発事前相談	6
第 3 節	開発計画の策定	7
第 4 節	他法令との関係	7
第 5 節	事前協議	9
第 6 節	意見及び指示事項への対応	10
第 7 節	公共施設管理者との協議、同意	10
第 8 節	開発行為に関する協議先	10
第 9 節	開発許可の申請	11
第10節	申請手数料	13
第11節	許可又は不許可の通知	13

第3章 開発許可後の手続き

第1節	開発許可後の手続きの概要	14
第2節	工事の着手	14
第3節	公共施設の検査等	16
第4節	開発行為の工事の完了及び検査	16
第5節	公共施設の管理及び帰属	19
第6節	開発登録簿	19
第7節	変更許可申請等	20
第8節	地位の承継	22
第9節	工事完了公告前における建築等の制限(建築承認申請)	24
第10節	開発行為の廃止	24

第4章 建築許可等の手続き

第1節	開発許可に際して定められる建蔽率等の制限	25
第2節	開発許可を受けた土地における建築等の制限	25
第3節	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	26

第5章 国又は道等の協議の申出

27

第6章 開発審査会

28

第7章 不服申立て

28

第8章 罰則

29

別表	開発許可等申請図書	30
参考	開発許可等 申請者様式集	44

この手引きでは、法令名を凡例のように略して記述しています。

(凡 例)

法	:都市計画法(昭和 43 年 法律第 100 号)
令	:都市計画法施行令(昭和 44 年 政令第 158 号)
規則	:都市計画法施行規則(昭和 44 年 建設省令第 49 号)
細則	:江別市都市計画法施行細則(平成 25 年 江別市規則第6号)
要綱	:江別市宅地開発指導要綱
技術基準	:江別市宅地開発技術基準

第1章 開発許可制度

第1節 都市計画について

本市は計画的な市街化を図るため、全域を都市計画区域とし、市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

1 市街化区域(法第7条第2項)

既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域。

2 市街化調整区域(法第7条第3項)

市街化を抑制する区域。

第2節 開発許可制度の概要

都市計画法(以下「法」という。)に基づく開発許可制度は、無秩序な市街化を防止し、公共・公益施設が整備された安全、安心な市街地を計画的に実現することを目的とした制度です。

第3節 用語の定義

1 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。(法第4条第12項)

2 土地の区画形質の変更とは、次のいずれかに該当する行為をいいます。

(1) 区画の変更

道路、公園、排水路等の新設、変更又は廃止するもの。ただし、図面上の分合筆は区画の変更に含まれません。

(2) 形の変更(物理力の行使)

① 切土をする行為であって、当該切土の高さの平均が30cmを超えるもの

② 盛土をする行為であって、当該盛土の高さの平均が30cmを超えるもの

③ 切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さの平均が30cmを超えるもの

④ 30cmを超える切土、盛土又は切盛土をする行為であって、当該行為を行う土地の面積が500㎡を超えるもの

(3) 質の変更

農地等の宅地以外の土地を宅地とするもの

※ 土地の登記地目が宅地であっても、宅地として利用されていなかった土地の宅地化は、原則として質の変更に該当します。

3 開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいいます。(法第4条第13項)

4 建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものをいいます。(建築基準法第2条第1号)

※ 建築物の規模や基礎の有無に関わらず、プレハブ、スーパーハウス、車庫、物置等の簡易なもの他、バス、トラック、コンテナ等、一見移動ができるものでも、同一敷地で継続的に使用されているものは建築物と見なします。

- 5 建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。(建築基準法第2条第13号)
- ① 新築とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を造ることをいいます。
 - ② 増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいいます。この場合用途上不可分の建築物であれば同一棟、別棟は問いません。
 - ③ 改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異ならないものを造ることをいいます。用途、規模及び構造が著しく異なる場合は、新築又は増築として取り扱います。
 - ④ 移転とは、同一敷地内での建築物の移転をいいます。同一敷地外への移転は、新築又は増築として取り扱います。
- 6 特定工作物には、第一種特定工作物と第二種特定工作物の2種類があります。
(法第4条第11項)
- (1) 第一種特定工作物(周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物)
 - ① コンクリートプラント
 - ② アスファルトプラント
 - ③ クラッシャープラント
 - ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
 - (2) 第二種特定工作物(大規模な工作物)
 - ① ゴルフコース
 - ② 大規模な工作物(面積が1ha以上のもの)で、次に掲げるもの
 - a) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動・レジャー施設である工作物
 - b) 墓園
 - ③ 第二種特定工作物に含まれないもの
 - a) 博物館法に規定する施設
 - b) キャンプ場、ピクニック場、スキー場、マリナー等
 - ④ 第二種特定工作物の併設施設として、一体のものとして許可できるもの(宿泊施設や第二種特定工作物の利用者以外のための休憩施設などは該当しません)
 - a) ゴルフ場のクラブハウス
 - b) ゴルフ打放し練習場の打席
 - c) 管理事務所
 - d) 休憩所、小屋
 - e) 更衣室(シャワー室、浴室を含む)
 - f) 倉庫(車庫、カート置場、目土庫、肥料庫、用具庫等)
 - g) トイレ
 - h) 墓地、ペット霊園の納骨堂(火葬場は該当しません)
 - ⑤ 第二種特定工作物の併設施設として、該当しないもの
 - a) 特定工作物の利用者以外の者が主たる利用者である休憩施設、レストラン
 - b) 墓地、ペット霊園における火葬場
 - c) 宿泊施設

第4節 開発許可の要否

開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長又は知事の許可を受けなければなりません。(法第 29 条第 1 項)

ただし、国又は北海道(以下「道」という。)等が行う開発行為については、当該国等の機関と市長又は知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。(法第 34 条の 2 第 1 項)

開発許可の要否概要(法第 29 条、34 条)

区分 区域	1 許可を要する開発行為	2 許可を要しない開発行為	備 考
市街化区域	法第 29 条第 1 項第 3 号～第 11 号に該当するもの以外で、開発区域面積が 1,000 ㎡以上のもの	法第 29 条第 1 項第 3 号～第 11 号に該当するもの又は開発区域面積が 1,000 ㎡未満のもの	—
市街化調整区域	法第 34 条第 1 号～第 14 号に該当するもの及び第二種特定工作物(面積要件なし)	農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物や公益上必要と認められる建築物等(面積要件なし)	左記以外のは開発行為不可

1 許可を要する開発行為

次のいずれかに該当する開発行為を行おうとする者は、許可を受ける必要があります。

- (1) 市街化区域内で行う開発行為でその開発区域面積が、1,000 ㎡以上のもの
- (2) 市街化調整区域で行う開発行為(面積規模による除外規定はありません)

2 許可を要しない主な開発行為

主に次に掲げる開発行為は許可を要しません。(法第 29 条第 1 項ただし書き)

- (1) 市街化区域内で行う開発行為でその開発区域面積が、1,000 ㎡未満のもの。
ただし、1,000㎡以上の一団の土地を同一の者又は複数の者が、許可を要しない規模に分割して数回に分けて開発行為を行う場合であっても、各々の開発行為について同一性があると認められるときは、一体の開発行為として開発許可を要することとなります。(法第 29 条第 1 項第 1 号)
- (2) 市街化調整区域内で行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の住居の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの(法第 29 条第 1 項第 2 号)
- (3) 公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺地域における土地利用及び環境の保全を図る上で支障のないもの(法第 29 条第 1 項第 3 号)
- (4) 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 10 号)
- (5) 通常管理行為、軽易な行為等
工事等において、ある一定期間に供される仮設建築物、適法に立地している建築物の附属建築物(車庫、物置等)の建築の用に供する目的で行う開発行為等です。(法第 29 条第 1 項第 11 号、法第 43 条第 1 項第 5 号)

第5節 開発行為の許可基準

1 開発行為の許可基準(技術基準)

開発許可の技術基準は、開発行為の分類毎に次のとおり適用範囲が区分されています。

(1) 開発行為の分類

1 自己居住用	自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行なう開発行為 ・開発行為を施行する主体(個人)が自己の生活の本拠として使用するもの
2 自己業務用	自己の業務に供する建築物の建築又は特定工作物を建設する目的で行う開発行為 ・当該建築物内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もの ・分譲又は賃貸を目的とするものは該当しません。
3 その他(非自己用)	1及び2以外の目的で行う開発行為 ・同一の開発行為において自己用とその他(非自己用)の二つの目的がある場合は、原則、その他となります。

(2) 技術基準の適用区分

許 可 基 準	自己 居住 用	自己業務用			その他			備 考
	住 宅	建 築 物	第一 種特 定工 作物	第二 種特 定工 作物	建 築 物	第一 種特 定工 作物	第二 種特 定工 作物	
1 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
2 公共空地等の確保	×	○	○	○	○	○	○	
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	○	
4 給水施設	×	○	○	○	○	○	○	
5 地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
6 公共公益施設の配分	△	△	△	△	○	○	△	△:目的に照らし半断
7 宅地の防災・安全措置	○	○	○	○	○	○	○	
8 災害危険区域等の開発禁止	×	×	×	×	○	○	○	
9 樹木の保存・表土の保全	○	○	○	○	○	○	○	
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○	
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○	○	
12 申請者の資力・信用	×	△	△	△	○	○	○	△:1ha 以上に適用
13 工事施行者の能力	×	△	△	△	○	○	○	△:1ha 以上に適用
14 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	

2 市街化調整区域における開発行為の許可基準

市街化調整区域における開発行為の許可基準は次のとおりです。

(1) 第二種特定工作物の建設の用に供するもの

(2) 法第34条各号に該当するもの

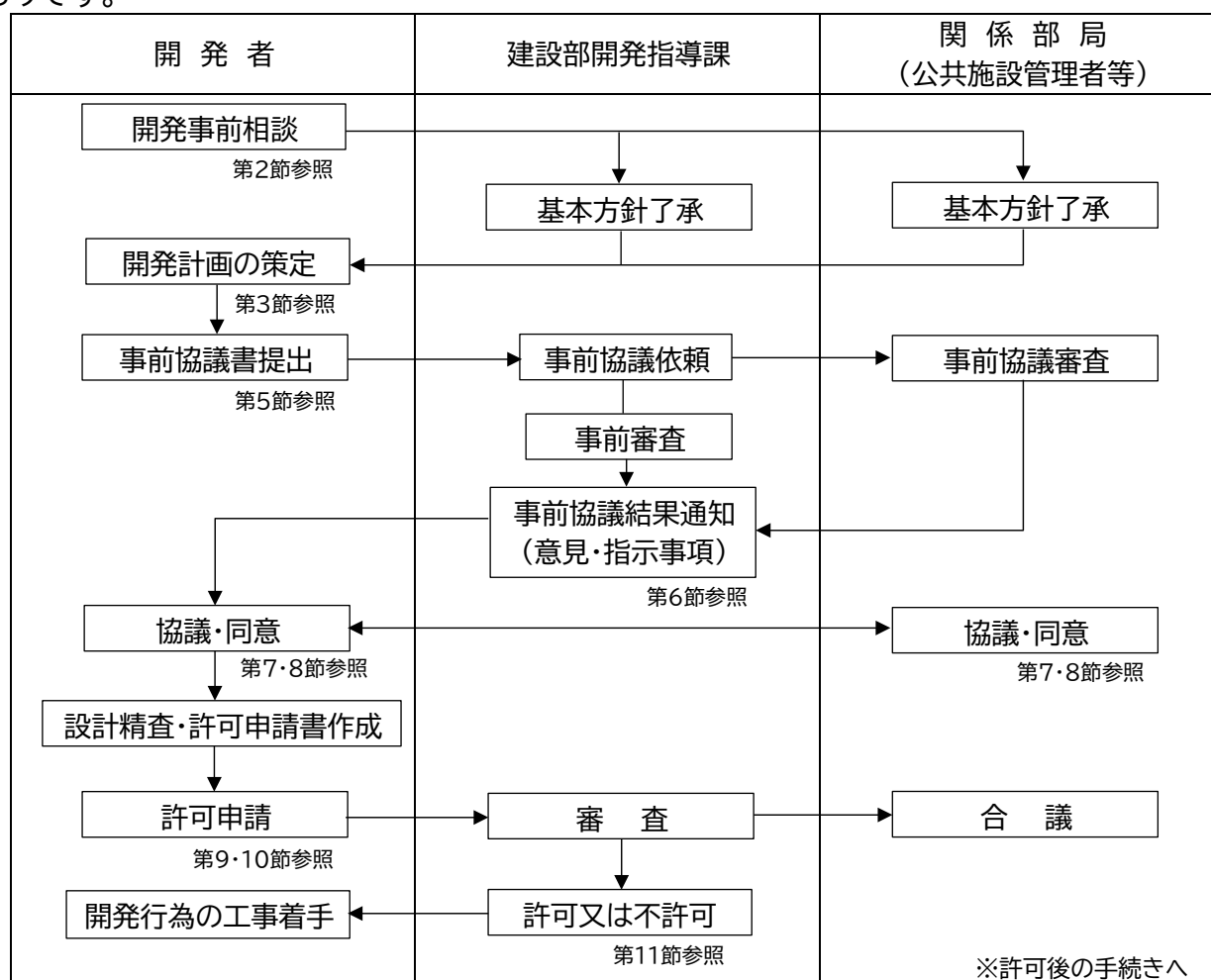
※ 本市の市街化調整区域における開発行為の許可対象は次表のとおりですが、許可の最終判断は対象案件の個別具体的な内容に基づき行います。(規模、立地条件、他法令等により規制されている場合があります。)

建 築 物 等 の 用 途	該 当 号
1 主として開発区域周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売・加工・修理等の業務用の店舗、事業場等 ※ 周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象とする小・中学校、診療所、通所系の老人福祉施設、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等の用に供する建築物等が該当します。(施設に応じて敷地面積や建築規模について制限があります。)	第 1 号
2 市街化調整区域内の鉱物・観光等の資源の有効利用上必要な建築物 ※ 市街化調整区域内の資源に限定され、温泉は該当しません。	第 2 号
3 農林漁業用施設(許可不要のもの以外のもの)、市街化調整区域で生産される農林水産物の処理・貯蔵・加工用建築物 ※ 当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする業種(畜産食料品製造業、野菜等かん詰、農産保存食料品製造業等)で、農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物が該当します。	第 4 号
4 市街化調整区域内に現存する工場の事業に密接に関連する事業で、事業活動の効率化のため市街化調整区域に必要な建築物 ※ 市街化調整区域内の既存の工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るために必要な建築物等を許可対象としています。	第 7 号
5 火薬類の貯蔵・処理用の火薬庫、火薬類の製造所	第 8・9 号
6 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道路管理施設、沿道サービス施設(休憩所又は給油所)である建築物 ※ 国道、道道に面していること	第 9 号
7 地区計画の区域内で地区計画の内容に適合する建築物 (本市では大麻地区、大麻元町地区が該当事例としてあります。)	第 10 号
8 開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めるもの ※ 北海道開発審査会付議基準は次のとおりです。(以下、付議可能なものを列記していますが、それぞれに要件があります。) 基準1(個別許可:道許可) (1)宗教施設、(2)研究施設、(3)業務上必要な施設、(4)悪臭騒音施設等、(5)学校(周辺居住者以外を対象とし、義務教育課程以外のもの)、(6)自動車教習所、(7)欠番、(8)有料老人ホーム、(9)地域指定市町村に立地する工場等、(10)特定流通業務施設、(11)介護老人保健施設、(12)第二種特定工作物に係る併設建築物等、(13)グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物(複数の用途があるもの)、(14)社会福祉施設、(15)医療施設、(16)その他 基準2(包括承認:市許可) (1)届出もれの住宅等(該当なし)、(2)自己の居住用住宅、(3)公益施設の住宅、寮等、(4)分家住宅、(5)収用対象建築物等、(6)地区集会所等、(7)災害危険区域等に存する建築物等の移転、(8)既存建築物の建替、(9)1ha 未満の運動・レジャー施設等に必要な施設、(10)第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設、(11)産業廃棄物処理等に必要な施設、(12)線引決定の日以前の造成宅地(該当なし)、(13)グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物(単一用途のもの)、(14)風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物、(15)学校(周辺居住者以外を対象とし、義務教育課程のみのもの)、(16)地域経済牽引事業の用に供する施設、(17)一般住宅への用途変更、(18)地域再生を目的とする既存建築物の用途変更	第 14 号

第2章 開発行為の許可手続き

第1節 開発許可手続きの概要

開発行為の許可を受けるには、様々な手続きが必要です。概ねの流れについては次のとおりです。



※ これは市長が許可する場合の手続きの流れです。知事が許可する場合の手続きは、北海道建設部まちづくり局都市計画課の「都市計画法による開発許可制度の手引」によりますが、市の基準に合致する必要がありますので、事前協議まではこれによります。

第2節 開発事前相談

開発計画の策定を手戻りのない円滑なものとするため、市では開発行為に際して、開発の適否、開発許可の要否、道路、下水道等公共施設の整備方針等についての事前相談を受け付けています。

1 開発指導課との事前相談

開発計画、開発の適否、開発許可の要否等について相談し、また、他に相談が必要な公共施設管理者等の関係部局を確認して下さい。

2 関係部局との事前相談

開発計画は、土地利用計画及び道路、下水道等の公共施設整備計画との整合を図る必要があることから、開発により整備する公共施設の整備方針等について相談して下さい。

3 大規模開発等を行う場合の協議先

大規模な開発を行う場合は、上記の事前相談とは別に次表に基づきあらかじめ協議しなければなりません。(令第23条、都市計画法運用指針)

開発面積	協議先
5ha以上	北海道公安委員会(江別警察署)
20ha以上	義務教育施設の設置義務者(市教育委員会) 水道事業者(市水道部)
40ha以上	電気及びガス事業者 鉄道事業者(JR北海道)及び私鉄等交通機関

※ 北海道公安委員会との協議については、規模要件のほか大規模店舗、配送センター、レジャー施設等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものも必要です。

第3節 開発計画の策定

開発計画は、事前相談の結果及び都市計画法、江別市宅地開発指導要綱(以下「要綱」という。)及び江別市宅地開発技術基準(以下「市技術基準」という。)の基準を十分把握し、基本設計に誤りがないようにする必要があります。

また、他法令による規制がある場合もありますので、十分調査願います。

第4節 他法令との関係

開発行為を行う場合には、他法令との関係が多くありますので関係法令等を十分調査し、協議が必要な関係部局と事前に協議を行う必要があります。

1 宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)との関係

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内の土地で、盛土規制法の許可等を要する規模の宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合、盛土規制法第13条及び第31条の規定に適合していることが必要です。なお、開発許可を受けて行われる行為については、盛土規制法の許可等は受けたものとみなされ(みなし許可)、許可又は届出は不要ですが、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等が必要となる場合があります。

2 都市再生特別措置法との関係

居住誘導区域外における住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の立地に係る建築行為等、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合は、届出が必要になります。

3 農地法との関係

農地転用が開発許可を要する場合は、次のとおりとなります。(農地法第4条及び第5条)

(1) 市街化区域内における農地転用

農地転用の届出には、開発許可を受けたことを証する書面が添付書類として必要です。

(2) 市街化調整区域内における農地転用

農地転用と開発行為とは、同時に許可することとされています。(4haまでは知事許可、4haを超えるものは農林水産大臣と要事前協議)

4 森林法との関係

森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林において、1ha以上の開発行為を行うときは、都市計画法に基づく許可とは別に知事の許可を受けなければなりません。

この両法に基づく許可をするときは、同時に処分することとされています。

5 建築基準法との関係

建築物の建築をしようとする場合には、都市計画法の開発許可等とは別に、建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。

(建築基準法第6条)

なお、予定建築物の建築確認申請は、開発許可後に可能となりますが、建築行為は開発行為の完了公告があるまで原則として行えません。

6 文化財保護法との関係

開発行為を行おうとする者は、埋蔵文化財に関し次の手続きが必要です。(文化財保護法第93条及び第96条)

- (1) 申請に先立って埋蔵文化財の有無を確かめる必要があります。
- (2) 埋蔵文化財の包蔵地として周知されている土地で調査以外の目的で土木工事等を行なう場合、着手60日前までに文化財保護法第93条に基づく書面をもって教育委員会を通じて北海道教育委員会へ届け出なければなりません。
- (3) 施工中埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに工事を中止し、文化財保護法第96条に基づく届出書を教育委員会を通じて北海道教育委員会へ提出し、指示を受けなければなりません。

7 農業振興地域の整備に関する法律との関係

農業振興地域について市が定めた農業振興地域整備計画の中の農用地利用計画において、農用地等として利用すべき土地の区域(農用地区域)内では、原則として開発行為が認められていないため、知事の許可等の手続きを経て市の農用地利用計画を変更し、農用地区域から除外しなければなりません。(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)

なお、この手続きは農地転用許可に先行して行わなければなりません。

8 道路法との関係

認定道路区域内の掘削等については、事前に道路管理者の許可が必要です。(道路法第32条)

また、開発事業地内の道路占用施設の工事に当たっては、手戻りのないよう道路造成工事等との調整を十分に行わなければなりません。

9 自然公園法等との関係

道立自然公園野幌森林公園のうち特別地域については、事前に知事の許可が必要です。また、普通地域については、事前に知事に届け出る必要があります。(自然公園法及び北海道立自然公園条例)

10 高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）との関係

高齢者や障がい者などの自立した日常生活や社会生活を確保するために道路、都市公園、建築物等に対して、バリアフリー化基準（移動等円滑化基準）への適合が必要となる場合があります。

11 他の法令で禁止又は制限される場合

- ① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域（本市域には指定区域はありません。）
 - ② 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜崩壊危険区域（本市域には指定区域はありません。）
 - ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条の土砂災害特別警戒区域（本市一部指定区域あり。）
 - ④ 森林法第 25 条の保安林又は同法第 41 条第 1 項若しくは第 2 項の保安施設地区
- なお、制限のかかる区域での開発行為は知事の許可が必要となります。
詳細は、北海道建設部都市計画課にお問い合わせ下さい。

12 上記に記載のほか、土地等に係る法令は数多くありますので、関係する法令等を十分調査する必要があります。

13 特定の開発行為

都市計画法に基づく開発行為に該当しないスキー場、キャンプ場、資材置場等の造成で、その面積が 1ha 以上の場合は、北海道自然環境等保全条例に基づく知事の許可が必要となります。

詳細は、北海道石狩振興局保健環境部環境生活課地域環境係にお問い合わせ下さい。

第5節 事前協議

多岐にわたる関係部局との協議・調整や手続きを手戻りなくより円滑なものとするため、開発許可申請の前に開発計画の審査や協議・調整を行う事前協議制度を設けています。

1 事前協議に必要な図書

開発許可の事前協議を申し出る場合は、宅地開発事前協議申出に必要な図書を用意、作成し、提出して下さい。申請に必要な図書は別表「開発許可等申請図書」のとおりです。（提出部数は、正本 1 部、副本 1 部です。）

2 事前協議の結果通知

事前協議の終了後、関係部局からの意見及び指示事項を添えて事前協議の結果を通知します。ただし、結果通知後、内容に重要な変更が生じた場合又は 3 か月を経過した後に許可申請書を提出しようとする場合は、原則として新たに事前協議が必要となります。

第6節 意見及び指示事項への対応

事前協議の結果通知に添付されている意見及び指示事項について、関係部局と協議し必要に応じて設計を修正するとともに、対応結果を処理報告書に具体的に記載して下さい。

第7節 公共施設管理者との協議、同意

開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者(管理することとなる者を含む。)と協議し、同意を得て下さい。(法第32条第1項及び第2項)

※ 公共施設の範囲

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいますが、水道及び消火栓についても準用します。(法第4条第14項)

第8節 開発行為に関する協議先

開発行為に関する協議先等は、次表を参考に必要な協議を行って下さい。

(令和8年7月1日現在)

機関名	部 局 名	担 当 課	担 当 係	摘 要
江別市	建設部	開発指導課	開発指導係	開発行為等の許可、指導、手続き総括
		都市建設課	道路整備係 公園係	市施行道路工事 公園の設計協議、引継
		建築指導課	建築確認係 建築指導係	建築確認申請 建築許可申請、中高層建築物
		土木事務所 道路管理課	維持係 管理係	道路施設の維持補修 道路施設の設計協議、引継、道路使用、 道路占用手続
		治水課 雪対策課	治水係	河川の設計協議、引継
			雪対策係	市道の除排雪
	企画政策部	都市計画課	計画係	用途地域等の土地利用計画、都市計画施設、 公拡法の届出、国土法の届出、駐車場法の届出、 都市再生特別措置法の届出
	生活環境部	市民生活課	市民活動係 交通防犯担当	自治会の加入・新設、防犯灯の協議・引継 交通安全対策
		環境室 環境課	環境保全係 自然環境担当	環境対策、公害関係法令対象施設、特定建設作業、 飲用井戸 緑化計画、環境緑地保護地区内行為、市指定保存樹 木等
		廃棄物対策課	庶務係 指導係 減量推進係	浄化槽 ごみステーションの設置(住宅地造成の場合) 産業廃棄物処理施設
	経済部	農業振興課	農政係 農村環境整備係	農振法関係、地域森林計画対象民有林、 農業用排水施設、農業水利、土地改良事業関係
		商工労働課	商工労働・商店街 担当	商工業の振興
		企業立地推進室 企業立地課	企業立地担当	工業団地関係、工場立地法の届出
	教育部	総務課	総務係	学童通学路の交通安全、学校配置
		郷土資料館	文化財係	埋蔵文化財調査・発掘
	農業委員会	事務局		農地法関係(農地転用)
	水道部	総務課	財務係	下水道受益者負担金
		下水道施設課	維持管理係・計画係	下水道(汚水・雨水)施設の設計協議、引継
		水道整備課	工務係・計画係 給排水指導担当	水道配水管及び消火栓の設計協議、工事受託 給水施設
	消防本部	警防課	警防係	消防水利(消火栓・防火水槽)施設の設計協議、引継
自治会		自治会長		自治会への加入、防犯灯の設置等協議・引継

北海道 開発局	札幌開発建設部 札幌道路事務所又は札幌道路事務所当別分庁舎 札幌河川事務所又は江別河川事務所	国が管理する道路 国が管理する河川 特定都市河川浸水被害対策法
北海道	空知総合振興局 札幌建設管理部当別出張所又は 札幌建設管理部事業室事業課	道が管理する道路、河川
	建設部まちづくり局都市計画課宅地係	宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)に 基づく許可申請等に係る事項
	建設部土木局河川砂防課	特定都市河川浸水被害対策法に基づく 雨水浸透阻害行為許可申請に係る事項
	環境生活部環境局循環型社会推進課	土壌汚染対策法 (3,000 m ³ 以上の形質変更の場合、届出が必要)
	石狩振興局保健環境部環境生活課	北海道自然環境等保全条例(1ha を超える特定の 開発行為)
	石狩振興局産業振興部建設指導課	景観法の届出
旭川ガス(株)江別支社		都市ガス供給施設
北海道電力(株) 及び(株)NTT 東日本		電柱建設、電力及び電話供給施設
北海道公安委員会(江別警察署)		開発面積が5ha 以上又は交通の集中発生が予想さ れる場合、意見聴取を要する

第9節 開発許可の申請

許可申請は、この章に記載している手続きを経た後、申請に必要な図書を用意、作成し、開発指導課に提出して下さい。(法第30条)

ただし、必要な書類が不足し、又は重大な錯誤が認められた場合は、受理しません。

1 許可権者

本市は、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する知事の権限に属する事務の一部について、権限の委譲を受けています。

区 分		許可権者
市街化区域		市長
市街化 調整区域	立地基準・法第34条1～13号に該当するもの ・法第34条第14号のうち北海道開発審査会包括 承認案件に該当するもの	市長
	立地基準・法第34条第14号で北海道開発審査会の議を経る ものに該当するもの(包括承認案件を除く)	知事

2 許可申請に必要な図書

許可申請を行う場合は、別表「開発許可等申請図書」にある書面及び図面を提出して下さい。

提出部数

許可権者	提出部数	許可後の保管者
市長	正本1部 副本1部	正本(市長) 副本(申請者)
知事	正本1部 副本3部	正本(知事) 副本(振興局長1部、市長1部、申請者1部)

※ 申請書は余裕を持ったA4判のハードファイルにつづって下さい。

※ 盛土規制法のみなし許可に該当する場合は、副本1部を追加で提出して下さい。

3 許可申請図書作成における留意事項

(1) 工区分

開発区域には、工区を設定することができます。この場合、工区に関する申請図書には工区別内訳書が必要です。

- ① 工区ごとに技術基準に適合する必要があります。
- ② 工区ごとに工事完了検査を受けることができますが、完了時には道路、下水道等の公共施設の供用が可能であるとともに、一つの開発区域として完結する工区として設定して下さい。

(2) 開発区域に含まれる地域の名称

開発区域に含まれる地域の名称は、土地登記事項証明書の所在地及び地番と一致していなければなりません。

- ① 開発区域の土地が3筆以下の場合は、地番全てを記載して下さい。
(例) 江別市高砂町6番1、6番2、7番1
- ② 開発区域の土地が4筆以上の場合は、代表地番ほか何筆と記載し、別途一覧表を添付して下さい。

(例) 江別市高砂町6番1ほか4筆

土地一覧表

番号	所在及び地番	所有者	地目	面積 (㎡)	権利種別	同意 状況
1	江別市高砂町6番1	江別市	宅地	2,796.48	所有権	同意
2	同 6番2	江別市	宅地	2,020.65	所有権	同意

(3) 予定建築物等の用途

予定建築物(工作物)の用途が複数ある場合は、それぞれの用途を具体的に記載して下さい。

また、一般戸建住宅地の造成については、造成区画数を記載して下さい。

なお、分譲宅地を目的とする場合は、分譲目的の予定建築物の後に括弧書きで区画数を記載して下さい。

4 設計者の資格

開発区域の面積が1ha以上の場合は、設計図書を作成するには設計者の資格が必要です。
(法第31条)

第10節 申請手数料

開発指導課において許可申請書の受理時に納付書を発行しますので、指定金融機関にて納付し、領収書の写しを提出して下さい。

許可申請の手数料は、次表のとおりです。

なお、手数料は、不許可となった場合又は申請を取り下げた場合においても、還付しません。

開発行為の分類	開発区域面積	手数料(円)
自己居住用	0.1ha 未満	8,600
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	22,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	43,000
	0.6ha 以上 1.0ha 未満	86,000
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	130,000
	3.0ha 以上 6.0ha 未満	170,000
	6.0ha 以上 10.0ha 未満	220,000
	10.0ha 以上	300,000
自己業務用及び特定工作物	0.1ha 未満	13,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	30,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	65,000
	0.6ha 以上 1.0ha 未満	120,000
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	200,000
	3.0ha 以上 6.0ha 未満	270,000
	6.0ha 以上 10.0ha 未満	340,000
	10.0ha 以上	480,000
その他(非自己用)	0.1ha 未満	86,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	130,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	190,000
	0.6ha 以上 1.0ha 未満	260,000
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	390,000
	3.0ha 以上 6.0ha 未満	510,000
	6.0ha 以上 10.0ha 未満	660,000
	10.0ha 以上	870,000

第11節 許可又は不許可の通知

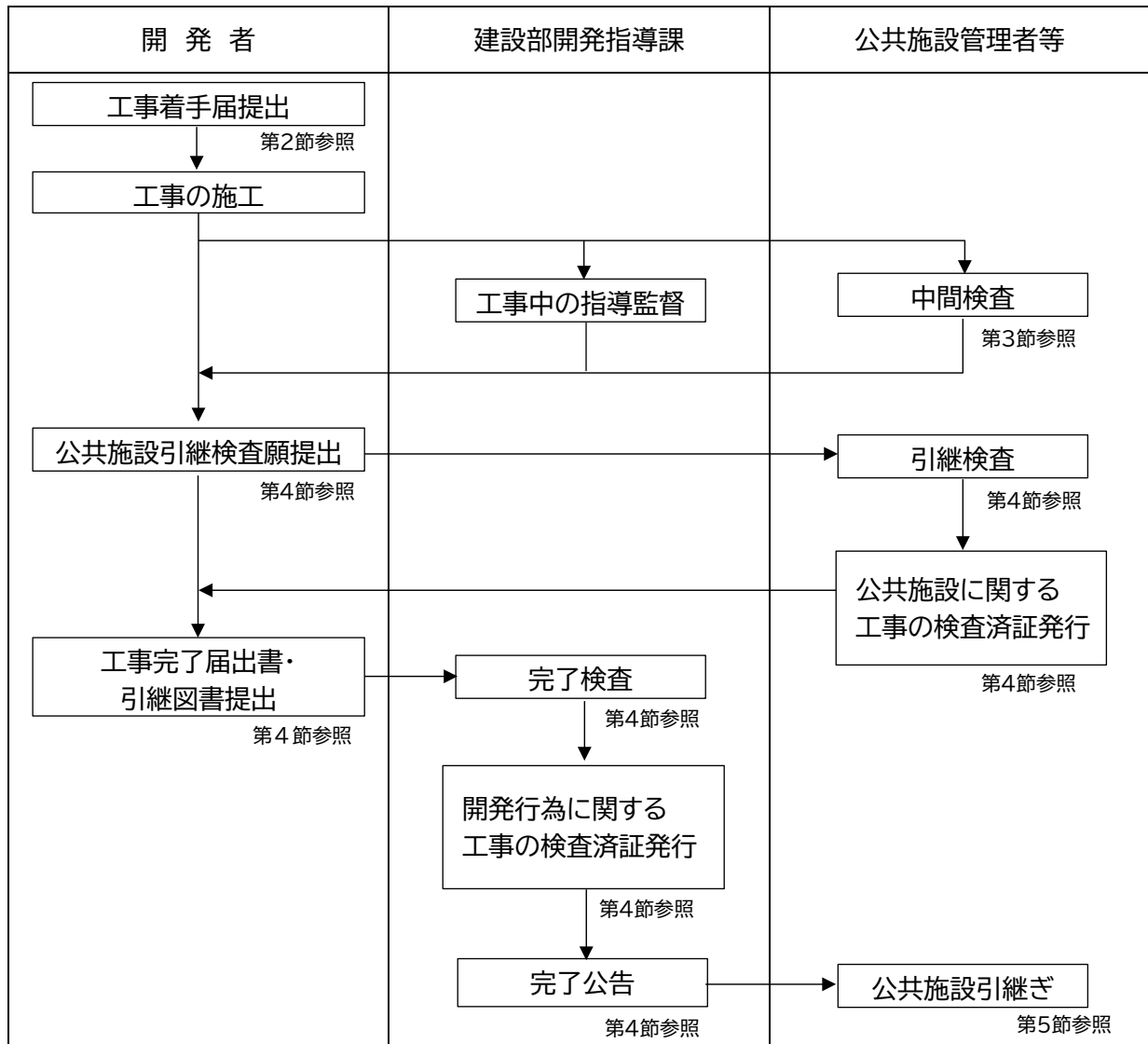
許可申請書の内容を審査し、受理後、原則、1か月以内に許可又は不許可の通知を行います。(法第35条第1項及び第2項)

処分結果に不服がある場合は、北海道開発審査会に対し審査請求を行うことができます。

第3章 開発許可後の手続き

第1節 開発許可後の手続きの概要

開発行為の許可を受けた後においても、開発行為の工事が完了し、建築行為等を行うまでには、引き続き様々な手続きが必要です。概ねの流れについては次のとおりです。



第2節 工事の着手

開発行為の工事に当たっては、事前協議で付した意見及び指示事項並びに許可条件を遵守し、丁寧な施工を心掛けて下さい。

また、工事着手前に必要な許可及び届出については、事前に必ず確認して下さい。

1 工事着手届

工事に着手したときは、次により遅滞なく工事着手届を提出しなければなりません。(細則第12条)

なお、工事着手届を着手前に届けることも可能です。

番号	書類の名称	部数	備 考
1	工事着手届	1	細則第14号様式
2	工事現場専任技術者届	1	江別市様式16
3	工事現場専任技術者工事経歴書	1	江別市様式17

4	工事工程表	1	江別市様式 18
5	緊急時連絡先表	1	江別市様式 19

※ 知事許可の場合、北海道の手引きを参照のこと。

2 許可標識の掲示

開発許可後、当該工事に着手したときは、当該開発区域内の見やすい場所に当該開発行為に関する工事完了公告の日まで、開発許可済標識を掲示しておかなければなりません。(細則第 13 条)

3 工事中の留意事項

工事中は、次の事項について留意し、必要に応じ指導監督を受けて下さい。

- ① 許可に当たり附加された条件を遵守して下さい。
- ② 許可内容に変更が生じた場合は、変更工事を行う前に開発指導課と協議し、すみやかに変更の手続きを行って下さい。
- ③ 積雪時期の完了検査は検査不能となるので、検査時期は積雪時期を避けるよう計画して下さい。
- ④ 防災工事が完了したときは、開発指導課へ連絡し確認を受けて下さい。また、工事工程に変更が生じたときも、すみやかに連絡し指示を受けて下さい。
- ⑤ 工事区域の外郭境界を明示し、隣接地に支障のないよう工事を行って下さい。また、周辺の道路及び住民の交通安全について、各種標識、防護柵の設置等の安全対策に努めて下さい。
- ⑥ 大雨警報等により災害が発生すると予想されるときは、災害防止のための措置を取って下さい。また、災害が発生したときは、すみやかにその状況と措置した内容について開発指導課に報告して下さい。
- ⑦ 工事施工のために使用する道路は、使用中努めて汚損しないようにし、常に清掃、補修を実施するとともに、工事完了後は直ちに使用前の状態まで復旧して下さい。
- ⑧ 既設道路の横断管埋設又は道路沿いに工事を施工する場合は、道路管理者及び所轄警察署長の許可を受けて下さい。また、道路の通行止め、片側通行等の必要がある場合は、所定の交通標識を設置して下さい。
- ⑨ 完了検査の際、目視できなくなる構造物の鉄筋組立等を施工するときは、写真により施工状況を記録するとともに段階確認等を受けて下さい。
- ⑩ 各敷地境界標(杭)は、完了検査までに設置して下さい。
- ⑪ 工事の施工状況は、開発許可書に添付する「現場写真撮影要領」により記録して下さい。

第3節 公共施設の検査等

公共施設の工事がある場合は、開発行為の工事として検査する前に、次により管理者毎に中間検査及び引継検査を受けて下さい。検査合格後に各管理者から公共施設検査済証が発行されますので、当該検査済証の写しを開発行為工事完了届出書に添付の上、提出して下さい。各管理者と日程を調整し次の書類を担当課に提出します。

1 道路

- ① 中間検査として路床工、路盤工の完成時、その他担当課の指示による。
公共施設中間検査願(江別市様式20)、担当課が指示する図面
- ② 引継検査として舗装工完成時、その他担当課の指示による。
公共施設引継検査願(江別市様式21)、担当課が指示する図面

2 公園

公共施設引継検査願(江別市様式21)、その他担当課の指示による。

3 公共下水道

中間検査及び引継検査については、水道部下水道施設課が別に定める開発行為設計施工要綱に基づき依頼して下さい。

4 消防水利

公共施設引継検査願(江別市様式21)、その他担当課の指示による。

5 水道

水道部水道整備課の指示による。

6 その他の公共公益施設

各担当課や企業の担当者と日時を調整し、必要提出書類等については各担当課と協議して下さい。

第4節 開発行為の工事の完了及び検査

開発行為の工事の進捗状況等により段階確認を行いますので、開発指導課と協議し日程を調整して下さい。なお、これとは別に適時現地確認を行います。

開発行為の工事が完了したときは、工事完了届を提出し、完了検査を受けなければなりません。(法第36条第1項及び第2項)

1 完了検査の時期

完了検査を受ける時期は次に掲げる工事が完了した時期です。

- ① 開発区域全部の工事が完了したとき。
- ② 工区を分けて開発許可を受けた場合は、工区全部の工事が完了したとき。

2 工事完了に伴って必要となる書類

(1) 工事完了届に必要な書類

工事完了の届出に必要な書類は次表のとおりです。公共施設がない場合は公共施設に関連する書類はありません。

番号	書類の名称	部数	備 考
1	工事完了届出書	1	省令別記様式第 4
2	位置図、土地利用計画図	1	
3	完了実測図	1	土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等に実測値を朱書すること。 実測値は、開発区域及び区画の面積、辺長及び高さ、道路及び排水等の延長、高さ及び勾配等を表示。
4	工事記録写真	1	着工前と完了後の対比写真、撮影位置図を添付のこと。 別途、工種毎の記録写真をまとめたものを提出のこと。 (完了検査後に返却します。)
5	公共施設検査済証(写)	各 1	道路、公園、下水道、水道、ガス等の公共公益施設に係る各施設管理者による検査を受けたことを証する書類。
6	公共施設用地の地積測量図	各 1	写しでも可。 分筆登記済証の写しでも可。
7	公共施設用地の登記事項証明書	各 1	地目変更登記が完了検査後となる場合は、地目変更登記後に改めて提出のこと。
8	不動産目録	2	地目変更登記に必要な場合は提出。 1 部を検査済証に添付、契印をして返却します。

(2) 完了検査前に提出する書類

開発行為において公共施設を整備した場合は、完了検査の前までに次表の書類を提出して下さい。(提出がなかった場合は、完了検査を行いませんので注意願います。)

番号	書類の名称	部数	備 考
1	登記原因証明情報兼登記承諾書	1	江別市様式 25
2	土地所有者の印鑑証明書	1	
3	法人登記事項証明書	1	土地所有者が法人の場合
4	公共施設無償提供申出書	各 1	江別市様式 26 道路、公園、下水道、消防水利施設等を市へ引継ぐ場合に提出すること。
5	公共施設用地調書	各 1	江別市様式 27～29 市へ引継ぐ公共施設用地がある場合に提出のこと。

(3) 完了検査前に提出する引継図書

公共施設等の引継ぎや管理に要する図書が必要ですので、次表のとおり提出して下さい。

番号	書類の名称	部数	備 考
1	防犯灯無償提供申出書	1	江別市様式 26 の 2 防犯灯設置後に写しを提出のこと。
2	防犯灯受領書	1	江別市様式 30 防犯灯を自治会等へ引継ぎ後、写しを提出のこと。
3	土地利用計画図	1	A3 判より大きい図面の場合は、A3 判へ縮小した図面も提出のこと。 PDF データを提出のこと。(CD-R 等)
4	公共施設台帳図 (1/500 以上)	別途 指示	座標計算書(開発区域境界、公共施設用地)を添付のこと。 A3 判より大きい図面の場合は、A3 判へ縮小した図面も提出のこと。 PDF データを提出のこと。(CD-R 等) 完了検査までに記載内容の確認を受けること。
5	道路占用物件図 (1/500 以上)	別途 指示	A3 判より大きい図面の場合は、A3 判へ縮小した図面も提出のこと。 PDF データを提出のこと。(CD-R 等) 完了検査までに記載内容の確認を受けること。

※ この他に各公共施設管理者より別途提出指示のあった図書については、直接、提出して下さい。

3 工事完了検査

工事完了検査は、次の要領で行います。

- ① 工事完了検査は、申請者及び工事施工者が立会いのもとで行います。
なお、必要に応じ業務の委託を受けた者も立会うものとします。
- ② 開発区域界、公共施設用地及び区画の境界標については、現地において実測し、分筆図(土地家屋調査士の作成したもの)と照合のうえ確認します。
- ③ 設計図面毎に実測図と照合し確認します。
- ④ 給水施設の能力及び水質並びに消火栓、防火水槽及び終末処理施設の能力は、施設管理者の検査済証等により許可内容に適合しているかどうかを確認します。
- ⑤ 不合格としたものについては、許可権者が定めた期限内に手直し工事を行わなければなりません。
なお、期限内に手直し工事が行なわれないときは、法第 81 条の監督処分等の対象となります。

4 検査済証の発行と完了公告

工事完了検査に合格したときは、申請者に検査済証を交付し、工事完了の公告を次により掲示します。(法第 36 条第 2 項及び第 3 項)

なお、各公共施設は、この公告の日の翌日において各管理者に管理が引き継がれ、用地は帰属します。(法第 39 条及び第 40 条)

掲示場の名称	江別市役所前 大麻出張所前
--------	------------------

第5節 公共施設の管理及び帰属

1 公共施設の管理引継ぎ

- (1) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設を設置したときは、開発行為の工事の完了検査前までに、公共施設の引継図書を提出して下さい。

※ 道路用地は道路管理者との協議に基づいて路線毎に1筆地となるよう分合筆を行うとともに、地目を「公衆用道路」に変更登記して下さい。

- (2) 公共施設の管理引継ぎに際して、第4節2.「工事完了に伴って必要となる書類」に掲げる図書を開発指導課へ提出して下さい。また、これとは別に各施設管理者から資料を求められたときは、直接各管理者へ提出して下さい。

2 公共施設の管理

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設は、開発行為の完了公告の日の翌日において、次の場合を除き市の管理となります。(法第39条)

- ① 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。
- ② 法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき。

3 土地の帰属

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、開発行為の完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者(その者が国の機関であるときは国、地方公共団体であるときは当該地方公共団体)に帰属することになります。(法第40条)

- ① 従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されたとき
 - a) 従前の公共施設の土地 → 開発許可を受けた者
 - b) 新たな公共施設の土地 → 従前の公共施設管理者
- ② ①以外の公共施設の土地 → 当該公共施設管理者

第6節 開発登録簿

江別市では、開発登録簿を調製、保管しています。(法第46条)

1 開発登録簿の内容

開発登録簿は、調書及び土地利用計画図により組成し、許可の内容等を登録しています。(法第47条第1項から第4項及び第6項)

2 開発登録簿の閲覧及び写しの交付

開発登録簿は、開発登録簿閲覧場所(本市では建設部開発指導課)において閲覧できます。

また、所定の請求書により開発登録簿の写しの交付が受けられます。(法第47条第5項)

交付手数料	用紙1枚につき470円
-------	-------------

※ 大きな図面は分割して写しを取る必要がありますので、枚数が多くなる場合があります。

また、古い開発許可に関して、図面の管理上の都合から閲覧、写しの交付に時間を要する場合がありますので、事前にお電話での確認をお願いします。

第7節 変更許可申請等

1 開発行為の変更の許可

許可を受けた開発行為の設計等を変更する場合は、開発行為の変更許可を受けて下さい。

なお、軽微な変更の場合は、開発行為変更届を提出して下さい。(法第35条の2第1項)

(1) 変更許可が必要なもの

次に掲げる内容を変更する場合は、変更許可が必要となります。

- ① 開発区域(工区)の位置、区域及び規模
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 設計
- ④ 工事施行者(変更届の対象外)
- ⑤ 自己居住用、自己業務用、その他の開発行為の別
- ⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為における法第34条の該当各号及びその理由
- ⑦ 資金計画(自己居住用及び1ha未満の自己業務用を除く)

(2) 変更許可申請に必要な図書

変更許可を受けようとする場合は、次表に掲げる開発行為変更許可申請書に必要な図書を添付し提出して下さい。(提出部数は、正本1部、副本1部です。)

図書の名称	備 考
開発行為変更許可申請書	細則第11号様式
計画変更の理由書	
許可申請に提出する図書	別表「開発許可等申請図書」の中で必要な図書

(3) 変更許可申請に係る留意事項

- ① 開発行為変更許可申請は、開発許可申請と同様な手続きで行いますが、区画変更の内容に該当するものがない図書は提出する必要はありません。ただし、位置図及び土地利用計画図は、変更の有無にかかわらず提出して下さい。
- ② 許可申請時の図書で変更する部分の書類は、変更後を赤字で、変更前を黒字で併記し、新旧の対照を明確として下さい。
- ③ 開発行為の目的、開発区域の面積等の要件により書類提出の要否が分かれるものについて、変更により書類提出が必要な開発行為となる場合は、当該次項に変更がなくても必要書類の提出が必要になります。
- ④ 公共施設の新設又は改変等のある変更の場合は、法第32条に基づく協議等について再度必要となりますので、事前に各公共施設の管理者と打合せを行って下さい。
- ⑤ 変更事項が複数にわたる場合、一括して処理することもありますので、開発指導課と協議して下さい。

(4) 変更申請手数料

変更許可申請書の受理時に納付書を発行しますので、指定金融機関にて納付し、領収書の写しを提出して下さい。許可申請の手数料は、次表のとおりです。

変更内容	開発行為の分類	開発区域面積	手数料(円)
設計変更	自己居住用	0.1ha未満	860
		0.1ha以上 0.3ha未満	2,200
		0.3ha以上 0.6ha未満	4,300
		0.6ha以上 1.0ha未満	8,600
		1.0ha以上 3.0ha未満	13,000
		3.0ha以上 6.0ha未満	17,000

	自己業務用	6.0ha 以上 10.0ha 未満	22,000
		10.0ha 以上	30,000
		0.1ha 未満	1,300
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	3,000
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	6,500
		0.6ha 以上 1.0ha 未満	12,000
		1.0ha 以上 3.0ha 未満	20,000
		3.0ha 以上 6.0ha 未満	27,000
		6.0ha 以上 10.0ha 未満	34,000
	10.0ha 以上	48,000	
	その他(非自己用)	0.1ha 未満	8,600
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	13,000
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	19,000
		0.6ha 以上 1.0ha 未満	26,000
		1.0ha 以上 3.0ha 未満	39,000
		3.0ha 以上 6.0ha 未満	51,000
		6.0ha 以上 10.0ha 未満	66,000
		10.0ha 以上	87,000
区域編入		自己居住用	0.1ha 未満
	0.1ha 以上 0.3ha 未満		22,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満		43,000
	0.6ha 以上 1.0ha 未満		86,000
	1.0ha 以上 3.0ha 未満		130,000
	3.0ha 以上 6.0ha 未満		170,000
	6.0ha 以上 10.0ha 未満		220,000
	10.0ha 以上		300,000
	自己業務用及び 特定工作物		0.1ha 未満
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	30,000
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	65,000
		0.6ha 以上 1.0ha 未満	120,000
		1.0ha 以上 3.0ha 未満	200,000
		3.0ha 以上 6.0ha 未満	270,000
		6.0ha 以上 10.0ha 未満	340,000
		10.0ha 以上	480,000
		その他(非自己用)	0.1ha 未満
	0.1ha 以上 0.3ha 未満		130,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満		190,000
	0.6ha 以上 1.0ha 未満		260,000
	1.0ha 以上 3.0ha 未満		390,000
	3.0ha 以上 6.0ha 未満		510,000
	6.0ha 以上 10.0ha 未満		660,000
	10.0ha 以上		870,000
その他の変更	例:工区割、資金計画書、工事施行者の変更等		10,000
変更申請手数料の限度額		870,000	

- 注 1. 変更許可申請の手数料は、変更内容により 3 項目に分かれていますが、2 項目以上に該当する場合は各項目により算定した額の合計額となります。ただし、その限度額は 870,000 円です。
2. 開発区域を工区に分割しその一部の工区が既に完了している場合は、手数料算定の対象とする面積は未完成工区的面積となります。

2 開発行為の変更届

許可を受けた開発行為について、次の軽微な変更をした場合は、遅滞なくその旨を示した変更届を提出して下さい。(法第 35 条の 2 第 3 項)

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状。ただし、次に掲げるものを除く。
 - a) 予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴うもの
 - b) 住宅以外の建築物又は第 1 種特定工作物の敷地の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの
- (2) 工事施行者(自己居住用及び 1ha 未満の自己業務用、並びに工事施行者の名称及び住所に限る。)
- (3) 工事の着手予定年月日及び完了予定年月日(工期の変更)
なお、変更の届出は、次表に掲げる開発行為変更届に次の必要な書類を添付して提出して下さい。

図書の名称	備 考
開発行為変更届書	細則第 12 号様式
土地利用計画図	敷地の形状の変更がある場合
工事工程表	工期の変更がある場合

3 開発許可の内容と同一性を失う変更

許可を受けた開発行為の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受ける必要がありますので、開発指導課へ相談して下さい。

第8節 地位の承継

開発許可に基づく地位の承継には、一般承継と特定承継の二つがあり、それぞれの規定は次のとおりです。

1 開発許可に基づく地位

開発行為の許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の全てをいい、具体的には次に掲げるような事項をいいます。

- (1) 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項に規定する建築行為を行うことができる権能
- (2) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- (3) 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- (4) 工事完了、工事廃止の届出義務等

2 一般承継

開発許可を受けた者の相続人、合併後存続する法人又は合併により新たに設立される法人は、一般承継人として、被承継人が有していた許可に基づく地位を承継します。(法第 44 条)

※ 相続人とは、民法第 887 条、第 889 条及び第 890 条に該当する者を示すと考えられることから、これ以外の者が届け出る場合は、相続したことを証する書類が別途必要です。

(1) 承継の届出

一般承継人は、開発許可の地位の承継があったときはその旨を遅滞なく届け出なければなりません。(細則第 22 条)

なお、届出に必要な書類は次表のとおりです。

書 類	備 考
開発許可等に基づく地位の承継届出書	細則第 21 号様式
一般承継人であることを示す書類	相続の場合は戸籍全部事項証明書等 合併の場合は法人登記事項証明書

(2) 承継に係る留意事項

一般承継人に事業を継続する意思がない場合は、上記届出を提出すると共に工事廃止の届出を提出しなければなりません。この場合において、廃止に伴う許可の条件を履行する必要があります。(法第 38 条)

3 特定承継

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原(以下「開発行為に関する権原」という。)を取得した者は、市長の承認を得ることにより特定承継人として地位を承継することができます。(法第 45 条)

(1) 承継の申請

特定承継の承認申請は、下表の書類を添付して行って下さい。

書 類	備 考
開発許可に基づく地位の承継承認申請書	細則第 22 号様式
開発許可書の写し	
開発行為に関する権原を取得したことを証する書類	土地登記事項証明書又は土地売買契約書(写)等、工事請負契約書(写)等
資金計画書	1ha 以上の開発に限る。
申請者の資力及び信用に関する書類	1ha 以上の開発に限る。ただし、自己居住用を除く。
位置図	
地番図	公図に開発区域界を表示のこと。
土地利用計画図	

※ 資金計画書、申請者の資力及び信用に関する書類は、別表「開発許可等申請図書<書類>」を参照のこと。

(2) 承継に係る留意事項

- ① 特定承継に当たっては、開発行為に関する権原を適法に取得したかどうかのほか、当初の許可どおり開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか審査します。
- ② 地位の承継は、原則、開発区域全体を対象としますが、開発区域を工区に分割しその一部が既に完了しているときは、完了公告済みの工区を含んで承継する必要はありません。
- ③ 承継に当たり開発行為の内容に変更が生じる場合は、別途変更許可申請等が必要となります。

(3) 承継承認申請手数料

承認申請の受理時に納付書を発行しますので、指定金融機関にて納付し、領収書の写しを提出して下さい。承継承認申請の手数料は、次表のとおりです。

開発行為の分類	開発区域面積	手数料(円)
自己居住用、自己業務用、特定工作物	1.0ha 未満	1,700
自己業務用、特定工作物	1.0ha 以上	2,700
その他(非自己用)		17,000

(4) 特定承継できない許可の地位

次に掲げる開発許可の地位については、特定承継できません。

- ① 法第 34 条第 13 号に該当するものとして開発行為の許可を受けた者の地位
- ② 法第 43 条第 1 項に規定する建築許可を受けた者の地位

第9節 工事完了公告前における建築等の制限(建築承認申請)

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告(法第 36 条第 3 項)があるまでの間は建築物等の建築等を行うことはできません。ただし、次に掲げる場合はこの限りではありません。(法第 37 条)

- ① 当該開発行為の工事に関する工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物を建設する場合
- ② やむを得ない理由により市長が支障がないと認めた場合
- ③ 開発行為の工事を行う土地及び建物に開発行為の妨げとなる権利を有し施行に関して同意していない者が、その権利を行使して行う建築物の建築及び特定工作物を建設する場合

1 建築承認の申請

開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了公告前にやむを得ない理由により建築物等の建築等を行おうとするときは、市長に承認申請しなければなりません。(法第 37 条第 1 号)

なお、申請に必要な図書は別表「開発許可等申請図書」のとおりです。(提出部数は、正本 1 部、副本 1 部です。)

2 建築承認の申請に係る留意事項

(1) 承認申請前に行うべき工事

- ① 建築工事に当たり道路、下水道等の公共施設整備が必要な場合は、公共施設の機能が確保できるよう工事が進捗していなければなりません。
- ② 建築工事により、開発区域周辺に溢水等の被害が生じないように工事が進捗している又は防災工事等が完了していなければなりません。

(2) 承認できないもの

一般戸建住宅地の分譲を目的とする開発行為においては、建築承認は認められません。

第10節 開発行為の廃止

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、次表に掲げる開発行為に関する工事の廃止の届出書に必要な図書を添付し提出して下さい。(法第 38 条)

なお、工事を途中で廃止することにより、開発区域周辺に溢水等の被害を及ぼしたり公共施設の機能を阻害したりするおそれがある場合は、防災のための必要な措置を講じて下さい。

廃止届に必要な図書

図書の名称	備 考
開発行為に関する工事の廃止の届出書	省令別記様式第 8
工事の状況図	工事に着手していない場合は不要(以下同じ)
現況写真	撮影方向を明記した図面を添付
公共施設の機能回復及び防災措置の内容を表した図面	

第4章 建築許可等の手続き

第1節 開発許可に際して定められる建蔽率等の制限

市街化調整区域内で開発行為をする場合において必要があると認めるときは、許可をする開発区域内の土地について、建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることがあります。これらが定められた土地の区域内においては、これらの制限に反する建築物を建築することはできません。(法第41条第1項及び第2項)

ただし、市長が当該区域内及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認め許可した場合は、この限りではありません。(法第41条第2項ただし書き)

また、制限内容は開発登録簿に記載され、一般に公開されます。(法第47条第1項第5号)

1 当該許可申請に関する事項は次のとおりです。

(1) 許可申請に必要な書類

当該許可申請を行おうとする者は、別表「開発許可等申請図書」に掲げる図書を提出して下さい。(提出部数は、正本1部、副本1部です。)

(2) 申請手数料

申請書受理時に納付書を発行しますので、指定金融機関にて納付し、領収書の写しを提出して下さい。

申請手数料	46,000円
-------	---------

第2節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

市街化調整区域で開発許可を受けた土地において、工事完了公告があった後は、次の行為はできません。(法第42条第1項)

① 予定建築物等以外の建築物の新築

② 予定建築物等以外の特定工作物の新設

③ 建築物を改築し、予定建築物等以外の建築物とする行為

④ その用途を変更して、予定建築物等以外の建築物とする行為

ただし、市長が当該開発区域における利便の増進上若しくはその周辺地域における環境の保全上支障がないと認めた場合及び用途地域が定められているときは、この限りではありません。(法第42条第1項ただし書き)

1 予定建築物等以外の建築等の許可

予定建築物等以外の建築等の許可要件は次のとおりです。

(1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の住居の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの(法第29条第1項第2号)

(2) 公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺地域における土地利用及び環境の保全を図る上で支障のないもの(法第29条第1項第2号)

(3) 都市計画事業として行うもの(法第43条第1項第1号)

(4) 非常災害のための応急措置として行うもの(法第43条第1項第2号)

(5) 仮設建築物の新築(法第43条第1項第3号)

(6) 通常管理行為、軽易な行為等(法第43条第1項第5号)

(7) 法第34条各号(第13号を除く。)に該当するもの

2 許可申請について

(1) 許可申請に必要な書類

当該許可申請を行おうとする者は、別表「開発許可等申請図書」に掲げる図書を提出して下さい。(提出部数は、正本 1 部、副本 1 部です。)

(2) 申請手数料

申請書の受理時に納付書を発行しますので、指定金融機関にて納付し、領収書の写しを提出して下さい。

申請手数料	26,000円
-------	---------

第3節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

市街化調整区域のうち開発許可を受けていない区域において、原則、建築物の新築や第一種特定工作物の新設をしたり、建築物の改築や用途を変更して予定建築物以外の建築物にすることはできません。ただし、次に掲げる建築物等の建築等はこの限りではありません。(法第 43 条第 1 項)

1 許可を要しない建築物等の建築等

次のいずれかの目的で行う建築物等の建築等は、許可不要で行えます。

- (1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の住居の用に供する建築物の建築(法第 43 条第 1 項本文)
- (2) 公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺地域における土地利用及び環境の保全を図る上で支障のない建築物の建築(法第 43 条第 1 項本文)
- (3) 都市計画事業として行うもの(法第 43 条第 1 項第 1 号)
- (4) 非常災害のための応急措置として行うもの(法第 43 条第 1 項第 2 号)
- (5) 仮設建築物の新築(法第 43 条第 1 項第 3 号)
- (6) 公有水面埋立法に基づく埋立地で、竣工公告前に知事の許可を受けて行うもの(法第 43 条第 1 項第 4 号)
- (7) 通常管理行為、軽易な行為等(法第 43 条第 1 項第 5 号)

2 許可を要する建築物等の建築等

建築物等の建築等を行おうとする者は、あらかじめ市長又は知事の許可を受けなければなりません。ただし、許可を受けるためには、次に掲げる基準のいずれにも該当していなければなりません。(法第 43 条第 1 項及び第 2 項)

なお、国又は道等が行う行為については、市長又は知事との協議が成立したことをもって許可があったものと見なします。(法第 43 条第 3 項)

(1) 技術基準

建築物等の敷地が次のいずれにも適合していること。(都市計画施行令(以下「令」という。)第 36 条第 1 項第 1 号)

- ① 排水施設が当該敷地及びその周辺に被害が生じないよう適当に配置されていること(令第 36 条第 1 項第 1 号イ)
- ② 宅地の防災及び安全措置が講じられていること。(令第 36 条第 1 項第 1 号ロ)

※ 技術基準は、令第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定を準用する。

(2) 立地基準

建築物等の用途が次のいずれかに該当していること

- ① 法第 34 条第 1 号から第 10 号に該当するもの(令第 36 条第 1 項第 2 号イ)

- ② 建築物等の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの(令第36条第1項第2号ホ)

3 許可申請について

(1) 許可申請に必要な書類

当該許可申請を行おうとするときは、別表「開発許可等申請図書」に掲げる図書を提出して下さい。(提出部数は、正本1部、副本1部です。)

なお、知事が許可する場合の手続きは、北海道建設部まちづくり局都市計画課の「都市計画法による開発許可制度の手引」を参照願います。

(2) 申請手数料

許可申請受理時に納付書を発行しますので、指定金融機関にて納付し、領収書の写しを提出して下さい。許可申請の手数料は、次表のとおりです。

敷地面積	手数料(円)
0.1ha 未満	6,900
0.1ha 以上 0.3ha 未満	18,000
0.3ha 以上 0.6ha 未満	39,000
0.6ha 以上 1.0ha 未満	69,000
1.0ha 以上	97,000

第5章 国又は道等の協議の申出

開発許可制度において、国又は道等が市長又は知事との協議が成立することをもって、許可等があったものと見なします。(法第34条の2第1項)

また、法第32条に規定する公共施設管理者の同意等及び法第41条に規定する建蔽率等の制限の指定について準用します。(法第34条の2第2項)

1 開発許可申請等に代わる協議申出

(1) 開発行為の協議

開発行為の協議を申し出る場合は、別表「開発許可等申請図書」に掲げる図書を提出して下さい。(法第34条の2第1項)

(2) 開発行為の変更協議

開発行為の変更の協議を申し出る場合は、次表に掲げる開発行為変更協議書に必要な図書を添付し提出して下さい。(法第35条の2第4項)

図書の名称	備 考
開発行為変更協議書	細則第13号様式
計画変更の理由書	
許可申請に提出する図書	別表「開発許可等申請図書」の中で必要な図書

2 建築許可等に代わる協議申出

建築許可等に代わり協議を申し出る場合は、許可申請図書のうち申請書に代え次表の協議書を提出することになります。

なお、協議に必要な図書のうち土地所有者等の同意書、資金計画書等はありませんので、事前にご確認下さい。

法第42条第2項の協議	細則第19号様式
法第43条第3項の協議	細則第20号様式

※ 法第41条第2項ただし書きの許可は、対象外となります。

第6章 開発審査会

道は、知事の附属機関として北海道開発審査会を設置しています。

開発審査会は、開発行為等の許可等の処分及びこれに係る不作為並びに監督処分についての審査請求に対しての裁決及び市街化調整区域における特例的な許可に関する審議を行なっています。(法第 78 条)

第7章 不服申立て

開発行為等の許可等の処分及びこれに係る不作為並びに監督処分に不服がある場合、審査請求又は異議申立てができます。(法第 50 条及び第 51 条、行政不服審査法)

1 処分についての審査請求

「処分」とは、行政処分(許可、認可等)のほか公権力の行使に当たる事実上の行為を含みます。

(1) 開発審査会に対して行なう審査請求の範囲(法第 50 条第 1 項に掲げる処分)

- ① 法第 29 条第 1 項の許可(開発許可)
- ② 法第 35 条の 2 第 1 項の許可(変更の許可)
- ③ 法第 41 条第 2 項ただし書きの許可(市街化調整区域における建築物の特例許可)
- ④ 法第 42 条第 1 項ただし書きの許可(開発許可を受けた土地における建築等の制限の許可)
- ⑤ 法第 43 条第 1 項の許可(市街化調整区域内の建築等の許可)
- ⑥ 法第 81 条第 1 項の監督処分

(2) 市長に対して行なう審査請求の範囲(法第 50 条第 1 項に掲げるものの以外の処分)

上記(1)以外の処分

- ① 法第 37 条第 1 項の承認
- ② 法第 45 条の承認

※ 処分に対する異議申立てはできません。

2 不作為についての不服申立て

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間何らかの処分その他公権力の行使に当たる行為をなすべきにもかかわらず、これをしないことをいいます。

行政庁の不作為についての不服申立ては、「異議申立て」、「審査請求」のいずれかを選択でき、その申立先は次の区分のとおりです。

(1) 異議申立て

不作為庁(市長)に対して行うことができます。

(2) 審査請求

- ① 上記1(1)は、北海道開発審査会に対して行うことができます。
- ② 上記1(2)は、市長に対して行うことができます。

※ この章内において、許可等を行うものが知事(道)の場合は、市長を知事と読み替えます。

第8章 罰則

開発許可制度における違反等の罰則は次表のとおりです。

番号	違反等の対象	適用条項	罰則内容
1	法第 81 条第 1 項の規定による命令に違反した者	法第 91 条	1 年以下の拘禁刑又は 50 万円以下の罰金
2	法第 29 条第 1 項又は第 35 条の 2 第 1 項の規定による許可を受けずに開発行為を行った者	法第 92 条	50 万円以下の罰金
3	法第 37 条、第 41 条第 2 項、第 42 条第 1 項及び第 43 条第 1 項の規定による建築制限に違反して建築行為等をした者		
4	法第 80 条第 1 項の規定による報告若しくは資料の提出を拒否又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者	法第 93 条	20 万円以下の罰金
5	法第 82 条第 1 項の規定による立ち入り検査を拒否、妨害又は忌避した者		
6	法第 35 条の 2 第 3 項又は第 38 条の規定による廃止届けをしなかった者又は虚偽の届出をした者	法第 96 条	20 万円以下の過料

※ 法人の代表者、代理人、使用人、その他従業者、又は、人の代理人、使用人、その他従業者がその法人又はその人の業務又は財産に関して、上記の違反行為をした場合には、行為者を罰すると共に、その法人又はその人に対してそれぞれの罰金が科されます。

別表 開発許可等申請図書

申請図書は原則、以下の表中で、●は事前協議申請、○は許可申請 にそれぞれ必要であることを示します。そのうち、該当対象の無い図書については作成不要です。

図面については、・ 図面の大きさはA3判(又はA2判)が望ましい。

- ・ 極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
- ・ 見易いことが重要であるので、必要により明示内容、縮尺を適時変更して良い。

※ 各書類は押印を要しません。

本人確認資料は、運転免許証、健康保険証、印鑑証明書等の住所、氏名、生年月日が確認できる公的書類の写しを添付して下さい。(印鑑証明書は申請時の3ヶ月以内に発行されたもの)

(書類1/2)法第29条 第1項及び第2項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	● 事前協議申請 ○ 許可申請			
				自己用		非 自己用・ 他	
				居 住 用	業務用 1h a 未 満	1h a 以 上	
1	宅地開発事前協議申 出書 [江別市様式 1]			●	●	●	●
2	宅地開発の現況及び 計画調書 [江別市様式 2]			●	●	●	●
3	計画概要書 [江別市様式 3]			●	●	●	●
4	土質試験報告書		○計画地盤の高低差が1m以上となる個所がある場合は必要、 無い場合は不要とする。	●	●	●	●
5	事前協議通知書(写) 及び処理報告書 [江別市様式 8]		○事前協議での指示事項に対する処理を明記すること。	○	○	○	○
6	開発許可申請書 (法 30 規則 15) [省令別記様式第 2]	①申請年月日 ②手数料 ③申請者住所・氏名・電話番号 ④開発区域に含まれる地域の名称 ⑤開発区域の面積 ⑥予定建築物の用途 ⑦工事施工者住所・氏名・電話番号 ⑧工事着手予定年月日 ⑨工事完了予定年月日 ⑩自己の居住、自己の業務、その他の 別 ⑪法第34条の該当号及び該当する 理由 ⑫その他必要な事項	○別表5を参照のこと。 ○地番まで記入し、土地登記簿と同じ表現とすること。 ○求積図及び設計説明書の数値と一致のこと。(実測数値) ○着手年月日は「許可後の日」とすること。 ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定すること。 ○その他の場合は具体的な目的をカッコ書きにすること。(分譲住 宅等) ○該当理由は、過去の経緯、現在の状態等具体的に記載し、必要 に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○農地法、森林法等他法令に基づく許認可等を要する場合、その 手続状況を記載すること。	○	○	○	○
7	法人の登記事項証明 書・定款等 (細則 7-9)		申請者が法人の場合添付すること。		○	○	○
8	設計説明書 (規則 16-2) [細則第 3 号様式]	①施行地区名 ②設計の方針 ③工区の区分 ④開発区域内の土地の現況 ⑤土地利用計画 ⑥公共施設の整備計画	○開発行為の目的、区域内の地形、土質、出水状況、区域と周辺との 利便上の関連、計画人口、街区のとおり方、平均区画割の規模等の 土地利用上留意した点を記載すること。 ○開発区域を工区に分けた場合のみ記載し、工区区分図及び全体 図を添付すること。 ○工区を分けた場合は工区別内訳書を添付すること。 ○「住宅用地以外の宅地」の欄には、商店、工場等の用地面積を記載 し、「その他の用地」は、崖面等の未利用地の面積を記載するこ と。 ○「給水施設」には水道の種別を記載すること。		○	○	○
9	開発行為の施行に関 する同意書及び本人 確認資料並びに公図 の写し (規則 17-1-(3)) (細則 7-(2)) [細則第 5 号様式]	①権利者住所・氏名 ②物件の名称 ③所在地及び地番 ④現況用途 ⑤面積 ⑥権利の内容 ⑦利用目的	○登記事項証明書と一致すること。 ○土地・建物等の区分を記載すること。 ○申請時における畑、田、原野、山林等の現況を記載すること。 ○所有権・地上権・抵当権等の権利を記載すること。	○	○	○	○

(書類2/2)法第29条 第1項及び第2項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	● 事前協議申請 ○ 許可申請			
				自己用			非 自己 用・ 他
				居 住 用	業務用		
	1h a 未 満	1h a 以 上					
10	土地及び工作物の登記事項証明書、地番一覧表 (細則 7-(1))		○開発区域及び開発行為に関する工事の区域に係る土地及び工作物の登記事項証明書を添付すること。 ○登記事項証明書は、申請時の3か月以内に発行されたものであること。 ○区域の土地が 4 筆以上の場合、地番一覧表を添付すること。(地番、所有者名、地目、地積、権利関係、同意状況等)	● ○	● ○	● ○	● ○
11	公共施設管理者等の同意書 (法 30-2)		○公共施設管理者には、水道事業者を含む。 (同意申請は、江別市様式 40 によること。)	○	○	○	○
12	公共施設の管理者等に関する協議の経過書 (法 30-2) [細則第 4 号様式]		○江別市が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。またその場合においても、土地の帰属は市町村となっていること。 ○給水施設、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 ○江別市が管理及び帰属を受ける公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了迄に申請者が所有権を取得する等確実に管理及び帰属を行えるようにすること。	○	○	○	○
13	設計者の資格に関する申告書 (規則 17-1-(4)) [細則第 6 号様式]		○卒業証明書又は卒業証書の写しを添付すること。 ○資格試験合格証の写しを添付すること。 ○1ha 未満の自己居住用の場合は不要	○		○	○
14	資金計画書 (規則 15-4) [省令別記様式第 3] [江別市様式7] [細則第 8 号様式]	①収支計画 ②年度別資金計画 ③預金残高証明書、融資証明書 ④工種別工事費内訳書	○収支計画と年度別資金計画に記載されている各科目の金額は一致すること。(収支計画には、自己資金、借入金を記載し、借入償還金は記載しないこと) ○宅地処分収入は、宅地利用計画書と一致のこと。 ○自己資金と借入金の合計額は、用地費と工事費の3分の 1 以上であること。 ○自己資金及び借入金の額は、申請時の 10 日前以内に発行された預金残高証明書及び融資証明書により証明された金額の合計以内であること。			○	○
15	宅地利用計画書 (細則 7-(4)) [細則第 7 号様式]		○宅地分譲を目的とした場合添付すること。 ○処分方法は宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)に適合すること。				○
16	申請者の資力・信用に関する書類 (法 33-1-(12))	①法人の場合:法人登記事項証明書、定款 ②事業経歴書 ③納税証明書 ④会社概要及び関連法人等 ⑤その他許可権者が必要と認めた書類	○個人の場合は、申請者の住民票を提出すること。 ○支店長名で申請の場合は、委任状も添付すること。 ○申請時の前年のもの。 個人の場合は所得税、法人の場合は法人税・法人事業税とし、滞納がある場合は許可時迄に納税すること。 ○例:固定資産の価格の証明書、地主との土地売買契約書の写し、財務諸表(貸借対照表・損益計算書)	※	※	○	○
17	工事施工者の能力に関する書類 (法 33-1-(13))	①法人の登記事項証明書 ②事業経歴書 ③建設業の許可証明書	○共同企業体のときは、協定書を添付すること。	※	※	○	○
18	現況写真・撮影位置図 (細則 7-(9))	開発区域の現況写真及び撮影方向を明記した現況平面図	○開発区域及び周辺地の状況が判別できるよう撮影し、撮影位置図及び写真には、開発区域の境界線を赤色で明示すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
19	下水道施設計算書 (流量・管渠強度・特殊人孔構造計算等) (細則 7-(8))			● ○	● ○	● ○	● ○
20	構造計算書 (細則 7-(8))		○擁壁、橋梁等の構造物を設置するときに作成すること。 ○国土交通省等の認定品を使用する場合は、認定時の写しを添付すること。 ○沈下、地耐力についても作成すること。	○	○	○	○
21	安定計算書 (細則 7-(8))		○擁壁で保護しないがけ、軟弱地盤、谷埋め型・腹付け型大規模盛土造成地等について作成すること。	○	○	○	○
22	水理計算書、 (細則 7-(8))		○排水施設、防災施設等につき作成すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
23	工程表 (細則 7-(9))			○	○	○	○
24	許可権者が必要と認め指定する図書	①暴力団に該当しない旨の誓約書 [江別市様式42]	○代表及び役員の氏名等を記載すること。			● ○	● ○
				● ○	● ○	● ○	

※盛土規制法のみなし許可に該当する場合は、許可申請時に添付すること。

(図面1/2)法第29条 第1項及び第2項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	● 事前協議申請 ○ 許可申請			
				自己用			非 自己 用・ 他
				居 住 用	業務用		
					1h a未 満	1h a以 上	
1	開発区域位置図 (規則 17-1-(1) 規則 17-2) 1/25,000 以上	①開発区域の位置(赤色で明示のこと) ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤方位、縮尺	○原則として 1/25,000 以上の用途地域が明示されて いる都市計画図を使用すること。 ○図面を切ったときは、方位、縮尺を記載すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
2	開発区域区域図 (規則 17-1-(2) 規則 17-3) 1/2,500 以上	①土地の地番及び形状(現況図と地番図を重ね たもの) ②開発区域、市町村界、町界(隣接、近接している 場合)	○開発区域周辺も必ず入れること。 ○開発区域は赤色で明示すること。 ○方位・縮尺を記載すること。 ○町界の名称を記載すること。	○	○	○	○
3	現況図 (規則 16-4) 1/2,500 以上	①地形、建築物及び工作物 ②開発区域の境界、方位及び縮尺 ③開発区域及び開発区域の周辺の公共施設等 (色分け又は凡例) ④令第28条の2第1号に規定する樹木又は 樹木の集団の状況 ⑤令第 28 条の2第2号に規定する切土又は 盛土を行う部分の表土の状況	○等高線は2mの標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の区域外も記載すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及 び管理者毎に凡例、色分けをすること。 ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況は規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
4	地番図(求積図) 1/1,000 以上	①地番及び土地所有者 ②開発区域求積図 ③新旧公共施設求積図(許可権者が必要と認め たとき) ④区画割求積図(許可権者が必要と認めたとき)	○求積方法を明らかにし、算式も明示すること。 ○地番に土地所有者名も記入(開発区域周辺も含む)。 ○公図の調査年月日を図面に記載すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設管理者名も地番に明記すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
5	土地利用計画図 (規則 16-4) 1/1,000 以上	①開発区域の境界、方位及び縮尺 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及び敷地の規模 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 ⑧工区界 ⑨分譲の場合は宅地の整理一連番号 ⑩凡例	○凡例毎に着色すること。 ○下記は指定の色で薄く着色すること。 盛土法面…緑色、 切土法面 …茶色、 河川等 …水色、 擁壁 …赤、 宅盤 …黄、 敷地内通路…橙 ○工作物も省略せず記載すること。(寸法、材質、高さ、 延長等を記入) ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、延床面積、 用途、構造を記載すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
6	造成計画平面図 (規則 16-4) 1/1,000 以上	①開発区域の境界、方位及び縮尺 ②切土又は盛土をする土地の部分(着色) ③がけ又は擁壁の位置 ④道路の位置、形状、幅員、勾配 ⑤工区界 ⑥表土の復元等の措置 ⑦縦横断線の位置及び記号 ⑧その他必要な測点、ベンマーク、施設等	○現況図を利用して作成すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○擁壁は、種類、高さ、延長、材料等を記入すること。 ○造成計画断面図を作成した場合その断面箇所を明記 すること。 ○着色について凡例をつけること。 切土 …淡い黄色 盛土 …淡い桃色 表土の復元等の措置…橙色のハッチ 擁壁 …赤 公園・緑地 …淡い緑色 排水路 …水色	● ○	● ○	● ○	● ○
7	造成計画断面図 (規則 16-4) 1/1,000 以上	①縦横断面線記号 ②法面の処置について(例:張芝) ③基準線、区域界位置 ④現地地盤面と計画地盤面及び地盤高 ⑤がけ、擁壁、道路等の位置・形状・材質・勾配・ 寸法等及び記号 ⑥ボックス・ガレージ、暗渠排水その他構造物の位置、 形状及び記号	○断面箇所は造成計画平面図に明記すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
8	がけの断面図 (規則 16-4) 1/50 以上	①がけの高さ、勾配及び土質 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	● ○	● ○	● ○	● ○
9	擁壁の構造図、断面 図 (規則 16-4) 1/50 以上	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 ⑦基礎くいの位置、材料、寸法 ⑧展開図 ⑨水抜穴の位置、材料、径及び裏込め排水材の材料、形状	○鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要となる。 ○認定擁壁を用いるときは、下記を添付すること。 ・認定書(写し) ・認定書に付記してある仕様書 ・認定を受けたときの擁壁の一般図・配筋図	● ○	● ○	● ○	● ○
10	排水施設計画平面図 又は 下水道(汚水・雨水) 施設計画平面図 (規則 16-4) 1/1,000 以上	①排水区域の区域界 ②排水施設の位置、種類、材料、形状、 内のり寸法、勾配 ③水の流れの方向 ④吐口の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、 高さ、延長等 ⑤放流先の名称、断面 ⑥流量計算書との照合符号 ⑦擁壁の位置、種類、高さ、延長 ⑧開発区域外の排水施設	○集水区域を明示すること。(集水水系別) ○凡例を付け分かりやすくすること。 ○開発区域(赤色で明示)、方位、縮尺を明記すること。 ○必要に応じ区域外も記入すること。	● ○	● ○	● ○	● ○

(図面2/2)法第29条 第1項及び第2項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	● 事前協議申請 ○ 許可申請			
				自己用			非 自己用・ 他
				居 住 用	業務用		
	1h a 未 満	1h a 以 上					
11	下水道(汚水・雨水) 施設縦断面図 (細則 7-(7)) 縦 1/200 以上, 横 1/1,000 以上	①人孔の種類、形状、位置、縮尺 ②排水管の勾配、管径、土被り、管底高 ③地盤高、計画地盤高	○道路縦断面図にまとめて図示しても良い。	● ○	● ○	● ○	● ○
12	下水道(汚水・雨水) 排水区分割平面図 1/1,000 以上			● ○	● ○	● ○	● ○
13	排水施設構造図 (細則 7-(7)) 1/50 以上	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水樹、吐口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのかを分かりやすくすること。	● ○	● ○	● ○	● ○
14	流末水路構造図 (細則 7-(7)) 1/50 以上	①放流先の水路、河川の構造詳細図(常水面も表示) ②放流口の排水施設の構造詳細図	○遊水池等の場合はその構造を明示すること。	● ○	● ○	● ○	● ○
15	道路定規図 (細則 7-(7)) 1/50 以上	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、寸法、法面保護 ③雨水樹及び取付管の形状 ④埋設管及び人孔の位置、勾配形状、寸法、材質 ⑤道路の横断勾配 ⑥植樹樹の位置、形状、寸法 ⑦幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示すること。 ○法面があるときは、その処置も記載すること。 (例:張芝)		● ○	● ○	● ○
16	道路横断面図 (細則 7-(9)) 1/100 以上		○許可権者が必要と認めたときに添付すること。		○	○	○
17	道路縦断面図 (細則 7-(7)) 縦 1/200 以上, 横 1/1,000 以上	①距離、測点 ②地盤高、計画高 ③基準線 ④切盛の高さ ⑤勾配及び道路排水計画高 ⑥構造物の種類、位置、形状、材質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。		● ○	● ○	● ○
18	防災工事計画平面図 (細則 7-(9)) 1/1,000 以上	①方位、縮尺、開発区域の境界 ②地形(等高線等) ③計画道路等の位置等 ④防災施設の位置、形状、寸法、名称、材質 ⑤防災施設の設置時期及び期間 ⑥軟弱地盤除却位置、除却深さ ⑦表土の除却位置 ⑧工事中の雨水、排水系路、工事中用防災施設 ⑨擁壁、工作物等の位置、形状、材質、内のり寸法	○必要に応じて防災設計図書を別途作成すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。		○	○	○
19	防災施設構造図 (細則 7-(9)) 1/50 以上	○防災施設構造詳細図	○防災調節池、調整池、沈砂池、仮排水路、暗渠排水及び法面保護等防災施設について作成すること。		● ○	● ○	● ○
20	給水施設計画平面図 (規則 16-4) 1/500	①開発区域の境界 ②給水施設の位置、形状、材質及び内径 ③取水方法及び位置 ④消火栓の位置及び種類 ⑤ポンプ、貯水、浄水施設等の位置、材質	○排水施設計画平面図にまとめて図示しても良い。 ○区域界を赤色で明示すること。 ○郊外地区 1/1,000、市街地1/500 ○A2版とする。書類に添付する場合は縮小版で良い。		● ○	● ○	● ○
21	予定建築物及び工作物等の立面及び平面図 (細則 7-(9)) 1/100 以上	①方位、縮尺、凡例 ②間取り ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) ⑧建蔽率及び容積率(計算式も記入) ⑨軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則4面以上の立面図とする。 ○床面積、延べ面積、建築面積、建蔽率、容積率の計算式を記入すること。 ○宅地の造成のみの場合は不要	○	○	○	○
22	その他公共、公益施設計画平面図 (細則 7-(9)) 1/100 以上			● ○	● ○	● ○	● ○
23	仕様書(細則 7-(9))		○道の土木工事共通仕様書に準じて工事を行わない場合に提出すること。	○	○	○	○
24	その他の工作物についての詳細図 (細則 7-(9))			● ○	● ○	● ○	● ○
25	その他許可権者が必要と認め指示する図面 (細則 7-(9))	○撤去平面図等	○現況図を基に撤去する構造物等を明示すること。	● ○	● ○	● ○	● ○

(書類)法第41条 第2項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書 (法 41-2) [細則第 17 号様式]	①申請年月日 ②手数料 ③申請者住所・氏名・電話番号 ④開発許可番号及び年月日 ⑤建築物を建築しようとする土地の所在、地番、面積 ⑥建築物の用途 ⑦開発許可の際付した建築物の制限の内容 ⑧申請の内容 ⑨工事着手予定年月日 ⑩工事完了予定年月日 ⑪その他必要な事項	○第 4 章第 1 節を参照のこと。 ○番地等まで記載し、法人名、代表者名は登録簿と一致すること。 ○数値は図面と一致していること。 ○用途は具体的に全て記載すること。 ○開発許可書から転記すること。 ○申請しなくなつた経緯、理由等を具体的に記載し、建築物等の内容、概要等を記載。必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令による許認可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。	○
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料			○
3	その他許可権者が必要と認め指定する図書	○許可書の写し ○登記事項証明書 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画書	○現況図に敷地境界線を赤色で明示し、撮影方向が分るよう記載し、建物敷地及び排水施設の状況が確認できるよう撮影すること	○

(書類)法第42条 第1項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書 (法 42-1) [細則第 18 号様式]	①申請年月日 ②手数料 ③申請者住所・氏名・電話番号 ④開発許可番号及び年月日 ⑤予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物を新築し、若しくは新設しようとする土地又は改築し、用途を変更しようとする建築物の存する土地の所在、地番及び面積 ⑥予定建築物等の用途 ⑦予定建築物の変更の申請内容 ⑧その他必要な事項	○第 4 章第 2 節を参照のこと。 ○番地等まで記載し、法人名、代表者名は登録簿と一致すること。 ○数値は図面と一致していること。 ○許可されている用途を記載すること。 ○具体的に記載すること。 ○建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の新築、改築又は用途の変更をすることについて、他の法令による許認可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。	○
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料			○
3	その他許可権者が必要と認め指定する図書	○許可書の写し ○登記事項証明書 ○現況写真 ○撮影位置図 ○地番図	○現況図に敷地境界線を赤色で明示し、撮影方向がわかるよう記載し、建物敷地及び排水施設の状況が確認できるよう撮影すること	○

(図面)法第41条 第2項及び 法第42条 第1項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	位置図 1/25,000 以上	①開発区域の位置(赤色で明示のこと) ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤方位、縮尺	○原則として 1/25,000 以上の用途地域が明示されている都市計画図を使用すること。 ○図面を切ったときは、方位、縮尺を記載すること。	○
2	付近見取図 (細則 17-2、細則 18-2) 1/2,500 以上	①地形、建築物及び工作物 ②開発区域の境界、方位及び縮尺 ③開発区域及び開発区域の周辺の公共施設等(色分け又は凡例) ④令第 28 条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ⑤令第 28 条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	○等高線は2mの標高差を示すこと。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺も記載すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及び管理者毎に凡例、色分けすること。 ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況は規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。	○
3	敷地現況図 (細則 17-2、細則 18-2) 1/2,500 以上	開発許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの	○少なくとも、下記が記載されていること。 ①方位 ②敷地の境界 ③建築物の位置 ④接続道路 ⑤がけ及び擁壁の位置 ⑥排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向 ⑦吐口の位置及び保護工 ⑧放流先の名称、水位	○
4	建築物の各階平面図 (細則 17-2、細則 18-2)	①方位、縮尺、凡例 ②間取り ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口・防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) ⑧建蔽率及び容積率(計算式も記入)		○
5	建築物の立面図 (細則 17-2、細則 18-2)	①方位、縮尺、凡例 ②間口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	原則として 4 面以上の立面図とする。	○

(書類)法第43条 第1項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書 (法 43-1) [省令別記様式第 9]	①申請年月日 ②手数料 ③申請者住所・氏名・電話番号 ④建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積 ⑤建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途 ⑥改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途 ⑦建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は令第 36 条第 1 項第 3 号からまでのいずれかの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由 ⑧その他必要な事項	○第 4 章第 3 節を参照のこと。 ○番地等まで記載し、法人名、代表者名は登録簿と一致すること。 ○数値は図面と一致し、登記簿が添付されているときは、地番が一致していること ○具体的に記載すること。 ○理由は、申請者が必要となった経緯等を具体的に記入し、必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令による許認可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。	○
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料			○
3	土地所有者等の同意書及び本人確認資料	①権利者住所・氏名 ②物件の名称 ③所在地及び地番 ④現況用途 ⑤面積 ⑥権利の内容 ⑦利用目的	開発許可申請に準じること。 ○登記事項証明書と一致すること。 ○土地・建物等の区分を記載すること。 ○申請時の現況を記載すること。 ○所有権・地上権・抵当権等の権利を記載すること。	○
4	登記事項証明書		開発許可申請に準じること。 ○開発区域及び工事の区域に係る土地及び工作物の登記事項証明書を添付すること。 ○登記事項証明書は、申請時の3か月以内に発行されたものであること。 ○権利者毎の一覧表を添付すること。(地番、所有者名、地目、地積、権利関係、同意状況等)	○
5	排水施設が令第 36 条に該当することが確認できる図書	○調査、図面 ○水理計算書		○
6	その他許可権者が必要と認め指定する図書	○現況写真 ○撮影位置図	○現況図に敷地境界線を赤色で明示し、撮影方向がわかるよう記載し、建物敷地及び排水施設の状況が確認できるよう撮影すること	○

(図面1/2)法第43条 第1項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	位置図 1/25,000 以上	①開発区域の位置(赤色で明示のこと) ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤方位、縮尺	○原則として 1/25,000 以上の用途地域が明示されている都市計画図を使用すること。 ○図面を切ったときは、方位、縮尺を記載すること。	○
2	地番図 1/2,500 以上	①土地の地番、形状(現況図と地番図を重ねたもの) ②開発区域、市町村界、町名、都市計画区域界	○開発区域周辺も必ず入れること。 ○開発区域は赤色で明示すること。 ○方位、縮尺を記載すること。 ○町界の名称を記載すること。	○
3	付近見取図 (省令 34-2) 1/2,500 以上	①地形、建築物及び工作物 ②開発区域の境界、方位及び縮尺 ③開発区域及び開発区域の周辺の公共施設等(色分け又は凡例) ④令第 28 条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ⑤令第 28 条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	○等高線は2mの標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺も記載すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及び管理者毎に凡例、色分けすること。 ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況は規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。	○

(図面2/2)法第43条 第1項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
4	敷地現況図 (省令 34-2) 1/2,500 以上	開発許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの	○少なくとも、下記を記載すること。 ①方位 ②敷地の境界 ③建築物の位置 ④接続道路 ⑤がけ及び擁壁の位置 ⑥排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向 ⑦吐口の位置及び保護工 ⑧放流先の名称、水位 ○土地利用計画図、排水施設計画平面図に分けても良い。	○
5	宅地断面図	①排水の方向 ②予定建築物の位置		○
6	工作物の詳細図			○
7	水路断面図		○既設の整備状況が確認できること。	○
8	建築物の各階平面図	①方位、縮尺、凡例 ②間取り ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口・防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) ⑧建蔽率及び容積率(計算式も記入)		○
9	建築物の立面図	①方位、縮尺、凡例 ②間口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則として 4 面以上の立面図とする。	○

(書類)法第37条

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	建築承認申請書 (法 37) [細則第 16 号様式]	①申請年月日 ②申請者住所・氏名・電話番号 ③開発許可を受けた者の住所及び氏名 ④開発区域の名称 ⑤開発許可番号及び年月日 ⑥開発区域の面積 ⑦建築申請地区面積 ○予定建築物の用途 ○開発行為中に建築する理由 ○他法令による建築制限地域又は地区の名称 ○戸数及び面積 ○構造 ○工期	○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○専用住宅の場合は開発区域の面積と同一となるが、ゴルフ場の場合等は土地利用計画の数値及び図面と合わせること。 ○この申請する建築物を具体的に記入すること。 ○申請するに至った経緯を具体的に記載すること。 ○法第 41 条の制限を受けている場合はその内容を記載すること。 ○図面と一致すること。 ○図面と一致すること。 ○工程表と一致すること。	○
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料		○施工上の理由のときは、具体的に記載すること。 ○ゴルフ場等の大規模な工事では、建築物毎に手戻りの数量等を具体的に記載すること。 ○排水処理等の防災工事が完了していることを確認できる資料を添付すること。(写真、出来高調書、その他)	○
3	工程表		○開発行為の工程表 ○建築行為の工程表	○
4	防災工事施工状況写真	○防災工事の完了状況を撮影した写真	○排水処理等の防災工事が完了したことが確認できる写真。	○
5	同意書		○申請者が開発行為者と異なる場合は、建築することについて開発行為者の同意書、印鑑証明書を添付すること。	○
6	許可書の写し			○

(図面) 法第37条

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	位置図 1/25,000 以上	①開発区域の位置(赤色で明示のこと) ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤方位、縮尺	○原則として 1/25,000 以上の用途地域が明示されている都市計画図を使用すること。 ○図面を切ったときは、方位、縮尺を記載すること。	○
2	土地利用計画図 1/1,000 以上	①開発区域の境界、方位及び縮尺 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及び敷地の規模 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 ⑧工区界 ⑨分譲の場合は宅地の整理一連番号 ⑩凡例	○凡例毎に着色すること。 ○下記は指定の色で薄く着色すること。 盛土法面…緑色、切土法面…茶色、 河川等…水色、擁壁…赤、 宅盤…黄、敷地内通路…橙 ○工作物も省略せず記載すること。(寸法、材質、高さ、延長等を記入) ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、延べ床面積、用途、構造を記載すること。	○
3	造成計画平面図 1/1,000 以上	①開発区域の境界、方位及び縮尺 ②切土又は盛土をする土地の部分(着色) ③がけ又は擁壁の位置 ④道路の位置、形状、幅員、勾配 ⑤工区界 ⑥表土の復元等の措置 ⑦縦横断線の位置及び記号 ⑧その他必要な測点、ベンチマーク、施設等	○現況図を利用して作成すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○擁壁は、種類、高さ、延長、材料等を記入すること。 ○着色について凡例をつけること。 切土…淡い黄色 盛土…淡い桃色 表土の復元等の措置…橙色のハッチ 擁壁…赤 公園・緑地…淡い緑色 排水路…水色	○
4	建築物の配置図 1/1,000 以上	①方位、縮尺、凡例 ②建築物の位置、形状 ③建築物の求積	○現況図を利用して作成すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。	○
5	建築物の各階平面図	①方位、縮尺、凡例 ②間取り ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口・防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) ⑧建蔽率及び容積率(計算式も記入)		○
6	建築物の立面図	①方位、縮尺、凡例 ②間口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則として 4 面以上の立面図とする。	○
7	その他許可権者が必要と認め指定する図書	○施工上の理由が説明できる図面		○

(書類・図面)法第45条

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	許可申請
1	開発許可に基づく地位の承継承認申請書 (法 45) [細則第 22 号様式]	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所・氏名・電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○開発許可に含まれる地域の名称 ○被承継人の住所及び氏名 ○承継年月日 ○承継の理由 ○工事予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項	○第 3 章第 8 節を参照のこと ○番地等まで記載し、法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しと一致すること。 ○許可書の区域と一致すること。 ○必要に応じ根拠となる資料を添付すること。	○
2	開発許可書の写し			○
3	土地の所有権、工事施工に関する権限等 を取得したことを証する書類	○登記事項証明書 ○開発行為の施行に関する同意書及び本人確認資料 ○契約書 ○協定書	○当初の許可申請者の同意等(権限の委譲)についての書類があることが望ましい。	○
4	承継人が法人の場合には、法人の登記事項証明書及び定款等			○
5	資金計画書 (細則 23-2) [省令別記様式 3]		○自己居住用及び発区域面積が1ha 未満の自己業務用の開発行為の場合は不要。	○
6	申請者の資力信用に関する書類 (細則 23-2)	○納税証明書 ○固定資産の価格証明書(法人にあっては財務諸表) ○預金残高証明書(融資額証明書) ○工種別工事費を記載した書類 ○事業経歴書 ○売買契約書の写し	○必要と認められる書類を添付すること。 ○その他にも資力信用に関して必要と認められる書類があれば提出すること。 ○自己居住用及び発区域面積が1ha 未満の自己業務用の開発行為の場合は不要。	○
7	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○
8	開発区域位置図			○
9	地番図			○
10	土地利用計画図			○

(書類)法第34条の2 第1項

番号	図書の名称 (法令) [様式]	明示すべき事項	注意事項	備考
1	開発協議書 (法 34 の 2 細則 9-2) [細則第 10 号様式]	①協議年月日 ②協議者住所・氏名・電話番号 ③開発区域に含まれる地域の名称 ④開発区域の面積 ⑤予定建築物の用途 ⑥工事施工者住所・氏名・電話 ⑦工事着手予定年月日 ⑧工事完了予定年月日 ⑨自己の業務の用に供するもの、その他のものの別 ⑩法第 34 条各号のいずれの開発行為に相当するかの記載及びその理由 ⑪その他必要な事項	○求積図及び設計説明書の数値と一致のこと。(実測数値) ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定すること。 ○「自己の業務」又は「その他」と記入し、「その他」の場合には、具体的な目的をカッコ書きすること。(例(公営住宅)等) ○該当理由は、過去の経緯、現在の状態等具体的に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○農地法、森林法等他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続状況を記載すること。	
2	設計説明書 (細則 9-2-(2)) [細則第 3 号様式]	①施行地区名 ②設計の方針 ③工区の区分 ④開発区域内の土地の現況 ⑤土地利用計画 ⑥公共施設の整備計画	○開発行為の目的、区域内の地形、土質、出水状況、開発区域と周辺の利便上の関連、計画人口、街区の取り方、平均的区画割の規模等の土地利用上特に留意した点を記載すること。 ○開発区域を工区に分けた場合のみ記載し、工区分図及び全体図を添付すること。 ○工区を分けた場合は工区別内訳書を添付すること(公共施設の整備計画を含む)。「その他の用地」は、かけ面などの未利用地の面積を記載すること。 ○「給水施設」には水道の種別を記載すること。	
3	公共施設管理者等の同意書 (法 32 細則 9-2-(1))		○公共施設管理者には、水道事業者を含む。 ○新たに水道法の適用を受ける水道(上水道、簡易水道又は専用水道)によって給水を行う場合は水道事業者の認可指令書又は専用水道の確認書を添付すること。	
4	公共施設の管理者等に関する協議の経過書 (法 32 細則 9-2-(1)) [細則第 4 号様式]		○江別市が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。またその場合においても、土地の帰属は市町村となっていること。 ○水道、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 ○江別市が管理及び帰属を受ける公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに申請者が所有権を取得する等確実に管理及び帰属を行えるようにすること。	
5	現況写真・撮影位置図 (細則 10-2-2-(4))	○撮影方向を明記した現況平面図	○開発区域及び周辺地の状況が判別できるよう撮影し、撮影位置図及び写真には、開発区域の境界線を赤色で明示すること。	
6	許可権者が必要と認め指定する図書	○構造計算書 ○安定計算書 ○流量計算書	○鉄筋コンクリート擁壁、無筋コンクリート擁壁その他擁壁その他橋梁等の構造物を設置するときに作成すること。 ○国土交通省等の図面等を使用したときはその写しを提出すること。 ○沈下、地耐力等についても作成すること。 ○擁壁で保護しないがけ、軟弱地盤、谷埋め型・腹付け型大規模盛土造成地等について作成すること。 ○排水施設、下水道施設、防災施設等について作成すること。	

(図面1/3)法第34条の2 第1項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	備考
1	開発区域位置図 (細則 9-2-(1)) 1/25,000 以上	①開発区域の位置(赤色で明示のこと) ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤方位、縮尺	○原則として 1/25,000 以上の用途地域が明示されている都市計画図を使用すること。 ○位置図は極力切らないこと。(止むを得ず図面を切ったときは、方位、縮尺を記載すること。)	
2	開発区域区域図 (細則 9-2-(1)) 1/2,500 以上	①土地の地番及び形状(現況図と地番図を重ねたもの) ②開発区域、市町村界、町界、都市計画区域界(隣接、近接している場合)	○開発区域周辺も必ず入れること。 ○開発区域は赤色で明示すること。 ○方位、縮尺を記載すること。 ○町界の名称を記載すること。	
3	現況図 (細則 9-2-(2)) 1/2,500 以上	①地形、建築物及び工作物 ②開発区域の境界、方位及び縮尺 ③開発区域及び開発区域の周辺の公共施設等(色分け又は凡例) ④令第 28 条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ⑤令第 28 条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	○等高線は2mの標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の区域外も記載すること。 ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及び管理者毎に凡例、色分けをして記入すること。	

(図面2/3)法第34条の2 第1項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	備考
4	土地利用計画図 (細則 9-2-(2)) 1/1,000 以上	①開発区域の境界、方位及び縮尺 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及び敷地の規模 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 ⑧工区界 ⑨分譲の場合は宅地の整理一連番号 ⑩凡例	○凡例毎に着色すること。 ○下記は指定の色で薄く着色すること。 盛土法面…緑色、切土法面…茶色、 河川等…水色、擁壁…赤、 宅盤…黄、敷地内通路…橙 ○工作物も省略せず記載すること。(寸法、材質、高さ、延長等を記入) ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、延べ床面積、用途、構造を記載すること。	
5	造成計画平面図 (細則 9-2-(2)) 1/1,000 以上	①開発区域の境界、方位及び縮尺 ②切土又は盛土をする土地の部分(着色) ③がけ又は擁壁の位置 ④道路の位置、形状、幅員、勾配 ⑤工区界 ⑥表土の復元等の措置 ⑦縦横断線の位置及び記号 ⑧その他必要な測点、ベンチマーク、施設等	○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、その部分を明示すること。 ○現況図を利用して作成すること。 ○区域界を赤色で明示し、方位、縮尺を明記すること。 ○擁壁にあっては、種類、高さ、延長、材料等を記入すること。 ○造成計画断面図を作成した場合は、その断面箇所を明記すること。 ○着色について凡例をつけること。 切土…淡い黄色 盛土…淡い桃色 表土の復元等の措置…橙色のハッチ 擁壁…赤 公園・緑地…淡い緑色 排水路…水色	
6	造成計画断面図 (細則 9-2-(2)) 1/1,000 以上	①縦横断面線記号 ②法面の処置について(例:張芝) ③基準線、区域界位置 ④現地盤面と計画地盤面及び地盤高 ⑤がけ、擁壁、道路等の位置・形状・材質・勾配・寸法等及び記号 ⑥ボックスガレージ、暗渠排水その他構造物の位置、形状及び記号	○高低差の著しい箇所について記載すること。 ○断面箇所は造成計画平面図に明記すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括したものであること。	
7	がけの断面図 (細則 9-2-(2)) 1/50 以上	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。	
8	擁壁の構造図、断面図 (細則 9-2-(2)) 1/50 以上	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 ⑦基礎くい位置、材料、寸法 ⑧展開図 ⑨水抜穴の位置、材料、径及び裏込め排水材の材料、形状	○鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要となる。 ○認定擁壁を用いるときは、下記を添付すること。 ・認定書(写し) ・認定書に付記してある仕様書 ・認定を受けたときの擁壁の一般図、配筋図	
9	排水施設計画平面図 又は 下水道(汚水・雨水) 施設計画平面図 (細則 9-2-(2)) 1/1,000 以上	①排水区域の区域界 ②排水施設の位置、種類、材料、形状、内 のり寸法、勾配 ③水の流れの方向 ④吐口の位置、種類、材料、形状、内 のり寸法、高さ、延長等 ⑤放流先の名称、断面 ⑥流量計算書との照合符号 ⑦擁壁の位置、種類、高さ、延長 ⑧開発区域外の排水施設	○集水区域を明示のこと。(集水水系及び管毎の色分け) ○凡例を付け分かりやすくすること。 ○開発区域(赤色で明示)、方位、縮尺を明記すること。 ○必要に応じて区域外も記入すること。	
10	排水施設構造図 (細則 9-2(3)) 1/50 以上	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水樹、吐 口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのか分かりやすくすること。	
11	流末水路構造図 (細則 9-2(3)) 1/50 以上	○放流先の水路、河川の構造詳細図(常水 面も表示) ○放流口の排水施設の構造詳細図	○遊水池などの場合はその構造を明示すること。	
12	道路定規図 (細則 9-2-(3)) 1/50 以上	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、寸法、法面保護 ③雨水樹及び取付管の形状 ④埋設管及び人孔の位置、勾配形状、寸 法、材質 ⑤道路の横断勾配 ⑥植樹樹の位置、形状、寸法 ⑦幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示すること。 ○法面があるときは、その処置についても記載すること。(例:張芝)	

13	道路縦断面図 (細則 9-2-(3)) 縦 1/200 以上, 横 1/1,000 以上	①距離、測点 ②地盤高、計画高 ③基準線 ④切盛の高さ ⑤勾配及び道路排水計画高 ⑥構造物の種類、位置、形状、形質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。 ○幹線街路、主要区画街路(幅員 6~12m)、特殊道路及び 4%以上の勾配のある道路について作成すること。	
----	---	---	---	--

(図面3/3)法第34条の2 第1項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	備考
14	給水施設計画平面図 (細則 9-2-(2)) 1/500	①開発区域の境界、方位、縮尺 ②給水施設の位置、形状、材質及び内径寸法 ③給水方法及び位置 ④消火栓の位置及び種類 ⑤ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状形質	○排水施設計画平面図にまとめて図示しても良い。 ○開発区域(赤色で明示)、方位、縮尺を明記すること。 ○郊外地区については1/1,000 ○A2版とする。書類に添付する場合は縮小版で良い。	
15	下水道縦断面図(雨水、汚水、放流等) (細則 9-2-(3)) 縦 1/200 以上, 横 1/1,000 以上	①人孔の種類、形状、位置、間隔 ②排水管の勾配、管径、土被り、管底高 ③地盤高、計画地盤高	○道路縦断面図にまとめて図示しても良い。	
16	予定建築物及び工作物等の立面及び平面図 (細則 9-2-(3)) 1/100 以上	①方位、縮尺、凡例 ②間取り ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式も記入) ⑧建蔽率及び容積率(計算式も記入) ⑨軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則4面以上の立面図とする。 ○床面積、延べ面積、建築面積、建蔽率、容積率の計算式を記入すること。	
17	その他の工作物についての詳細図			
18	その他許可権者が必要と認め指示する図面(細則 9-2-(4))			

(書類)法第43条 第3項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	備考
1	建築物の新築、改築 若しくは用途変更又は 第一種特定工作物 の新設協議書 (細則 21-1) [細則第 20 号様式]	①協議年月日 ②協議者住所・氏名・電話番号 ③建築物を建築しようとする土地、用途の変更をし ようとする建築物の存する土地又は第一種特定工 作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目 及び面積 ④建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物 又は新設しようとする第一種特定工作物の用途 ⑤改築又は用途の変更しようとする場合は、既存 の建築物の用途 ⑥建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物 又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第1号から第 10 号まで又は政令第 36 条第 1項第3号口からホまでのいずれの建築物又は第一 種特定工作物に該当するかの記載及びその理由 ⑦その他必要な事項	○番地等まで記載し、法人名、代表者名は登録簿と一致 すること。 ○数値は図面と一致し、登記簿が添付されているときは、 地番が一致していること。 ○用途は具体的に記載すること。 ○理由は、協議が必要となった経緯等を具体的に記入し、 必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令による許可、認可等を要する場合は、その手続 の状況を記載すること。	
2	理由書及び必要に応 じて根拠となる資料 (細則 21-2-(2))			
3	その他許可権者が必 要と認め指定する図 書 (細則 21-2-(2))	○現況写真 ○撮影位置図	○現況図に敷地境界線を赤色で明示し、撮影方向がわかる よう記載し、建物敷地及び排水施設の状況が確認できるよ う撮影すること	

(図面)法第43条 第3項

番号	図書の名称 (法令) 縮尺	明示すべき事項	注意事項	備考
1	位置図 (細則 21-2-(2)) 1/25,000 以上	○開発行為許可申請の開発区域位置図に準ずる		
2	地番図 (細則 21-2-(2)) 1/2,500 以上	○開発行為許可申請の開発区域区域図に準ずる		
3	附近見取図 (細則 21-2-(1)) 1/2,500 以上	○開発行為許可申請の現況図に準ずる		
4	敷地現況図 (細則 21-2-(1)) 1/2,500 以上	開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計 画平面図の内容を記載したもの	○少なくとも ①方位、②敷地の境界、③建築物の位置、 ④接続道路、⑤がけ及び擁壁の位置、⑥排水施設の位 置、種類、断面、勾配、流水方向、⑦吐口の位置及び保護 工、⑧放流先の名称、水位 が記載されていること。 ○土地利用計画図、排水施設計画平面図に分けても良い。	
5	宅地断面図	①排水の方向 ②予定建築物の位置		
6	工作物の詳細図			
7	水路断面図		○既設の整備状況が確認できること。	
8	建築物の各階平面図 (細則 21-2-(1))	①方位、縮尺、凡例 ②間取り ③各室の用途 ④壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤通し柱 ⑥間口・防火戸の位置並びに延焼のおそれのある 部分の外壁の構造 ⑦各階の床面積、延べ面積及び建築面積(計算式 も記入) ⑧建蔽率及び容積率(計算式も記入)	○床面積、延べ面積、建築面積、建蔽率、容積率の計算式 を記入すること。	
9	建築物の立面図 (細則 21-2-(1))	①方位、縮尺、凡例 ②間口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③軒の高さ及び建物の高さ	○原則として 4 面以上の立面図とする。	