

付 録

開発許可の申請・審査のポイントについて（令和7年度版）

開発許可の申請書は、審査のポイントを踏まえて作成すれば、申請書の補正等による手戻りが少なくなり、申請する側、審査する側の双方に有益であると考えられます。

そこで、これまで県が開発許可の申請を審査するポイントとしていたものを、申請する側の立場に立って再整理しましたので御活用ください。

また、別添のとおり、開発許可申請チェックリストを作成しました。

開発許可の申請書に添付することにより迅速な審査に資するものと考えられますので、添付を推奨します。

0 全般的事項

- (1) 設計図書（都市計画図又は公図写といった原図に着色しただけのような図面等も含む）には、**設計者の記名**がされているか、確認のこと。
- (2) 補正対応等を含む許可申請手続を、申請者本人ではなく代理者が行う場合は、申請者本人から代理者への**委任状**を添付すること。（委任状は、必ず、委任者本人の意思に基づいて作成すること。）

1 申請書

- (1) 『申請年月日』の記載を確認。空欄のまま提出されることがあるので注意。
- (2) 『申請者の住所、氏名又は名称』を確認。

住所は略さず正確に記載する。添付されている住民票や法人登記簿等の記載を確認し、そのとおりに記載する。

（例：「一丁目2番3号」。「1-2-3」などと略さない。）

【留意事項】

- ・ 申請者の住所及び氏名（個人）又は名称（法人）は、許可指令書の記載事項及び完了公告における公告事項であることから、略さずに記載すること。

- (3) 『開発区域に含まれる区域の名称』

ア **地番順**に並んでいるか、**地番の記載漏れ**はないか、公図写しや土地登記事項証明書と照合すること。

イ 一筆の一部を開発区域とするものは、「**〇〇番〇の一部**」というように記載されているか。

ウ **認定外道路、水路（いわゆる赤線、青線）を見落とししていないか**。これらがある場合、「・・・、〇〇番〇及び〇〇番〇並びにこれらの区域に介在（隣接・隣接介在）する認定外道路及び水路」のように記載する。

エ 記入欄が狭い場合は、別紙に記載することも可。

【留意事項】

- ・ 許可指令書の記載事項、完了公告における公告事項となることから、地番の誤り・漏れ、認定外道路及び水路の有無・位置については、念入りに確認する必要がある。
- ・ 「隣接」「介在」「隣接介在」の表現については、認定外道路及び水路と地番のある土地との位置関係により使い分ける。

- (4) 『開発区域の面積』

㎡単位（小数点第2位まで）で求積図と照合する。

【留意事項】

- ・ 不動産登記法第34条及び不動産登記規則第100条により、宅地の地積は1平方メートルの100分の1未満の端数を切り捨てて表示することとされている。
- ・ 開発区域の面積は、区域内の宅地等を区画ごとに個別求積したものを合算すると端数処理によって差が生じやすく、工事着手後に変更許可申請を要する場合もあるため、区域全体を一括求積したものを記載することが望ましい。

- (5) 『予定建築物等の用途』

ア 予定建築物は**全て記入しているか、土地利用計画図と照合すること。**(原則として、用途地域の指定のない地域及び市街化調整区域においては、予定建築物に表示されていないものは建築できない。)

イ **表現は適切か。(建築基準法上の表現か。)**

ウ **用途地域に適合した建築物か。**

エ 既存建築物を含めた開発の場合、その建築物も含めているか。

オ **工場などの場合は、何の工場か括弧書きで具体的に記載すること。**

【留意事項】

- ・ 開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途が適合していることが必要である(法第33条第1項第1号)。(第1号の基準は、用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で立地が否定されることによる混乱を避けるため、開発行為の段階であらかじめ確認する必要があるという趣旨である。)
- ・ 予定建築物の表現については、「一戸建専用住宅」「店舗(農産物直売所)」「木材加工工場(工場棟、ボイラー棟、事務所)」「機械組立工場、事務所、倉庫、宿直室」「クリーニング工場、倉庫、休憩室、車庫」「産業廃棄物中間処理施設」等、具体的に記載すること。

(6) 『工事施行者住所氏名』

ア 住所・地番が正確に記載されているか。

イ 「未定」として申請される場合があるが、**申請者が公共団体等の場合で、「内部規程等で入札手続きは諸法令の手続完了後に行うため」といった内容の理由以外には認められない。**

上記により「未定」として許可した場合は、事後に以下の手続が必要となる。

- ① 「非自己用」又は「1ha以上の自己業務用」の開発の場合、工事施行者が決定した時点で**変更許可申請の手続を要し、施行能力を審査**することとなる。変更許可手数料については、**手続等に関する要領(p-226、228)**に示す「その他の変更」が適用となる。

→ 「非自己用」又は「1ha以上の自己業務用」の開発の場合、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限り、許可は不要である(ただし、変更届の手続が必要)。それ以外の変更(工事施行者の主体の変更)については、変更許可を要する。

- ② 「1ha未満の自己業務用」又は「自己居住用」の開発の場合、施行能力は審査対象外であることから、工事施行者が決定した時点で**変更届の手続**をとる必要がある。**(変更許可ではないことに注意する。)**

→ 「1ha未満の自己業務用」又は「自己居住用」の開発の場合、工事施行者の主体が変更される場合であっても、許可は不要である。

ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内及び同法第26条第1項の特定盛土等規制区域内においては、自己か非自己かに関わらず全ての行為において、施行能力を審査することとなるため、変更許可申請の手続きを要する。

【留意事項】

- ・ 工事施行者住所氏名の欄を「未定」と記載できる場合は限定的に考えている。
- ・ 工事施行者が確定した場合でも、開発区域の面積、自己・非自己の別に応じて、その後の手続が異なる。

(7) 『工事着手予定年月日』

ア **許可日が予定日を過ぎてしまう場合が想定されるときは、「許可の日から」と記載**することも可能である。
この場合、許可指令書の「工事着手予定年月日」欄には、**許可日を記載して交付**することとなる。

イ 変更許可申請の場合は、**当初許可に係る着手日を記載**すること。

(8) 『工事完了予定年月日』

延長する場合は変更の届出が必要となることから、**余裕のある予定日**とすべきである。

(9) 『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』

「自己の居住用」、「自己の業務用」又は「非自己用」と記載すること。それぞれの区分については、**審査基準（p-70～）**を参考のこと。

【留意事項】

- ・ 「自己」か「非自己」かによって、適用される技術基準その他の基準、市街化調整区域における基準の適用に違いがある。

(10) 『法第34条の該当号及び該当する理由』

市街化調整区域における開発行為の場合に記載する。

【留意事項】

- ・ 盛岡広域都市計画区域の市街化調整区域における開発行為についてのみであるが、市街化調整区域における立地基準を規定している法第34条のどの号に該当するのかを記載することとしている。
- ・ 記載の例としては、「法第34条第14号に該当（農家等の世帯分離に伴う住宅）」「法第34条第1号に該当（日常サービス店舗）」等となる。

(11) 『その他必要な事項』

他法令の許可（農地転用許可、林地開発許可など）を必要とする場合はその旨を、変更許可申請の場合は当初許可の日付、番号等を記載すること。

→ 記載例：「農地法第5条許可申請中」、「当初許可：平成〇年〇月〇日 都第〇ー〇号」

2 手数料（県証紙）

- (1) 申請手数料は県証紙で納付する。額は**手続等に関する要領（p-226～）**を参照して、**定められた額が貼付されているか確認**のこと。
- (2) 既に開発許可を得た区域の隣接地を追加して**一体として開発する場合等は、申請に係る開発区域は前回開発区域プラス今回開発区域の合計面積となるが、手数料は今回開発区域に係る面積のみが対象となるので注意**のこと。

3 位置図

市町村発行の都市計画図を使用すること（小規模なものは、カラーコピーで可）。

【留意事項】

- ・ 方位、開発区域の位置、主要交通機関からの経路等を図示すること。

4 区域図

- (1) 住宅地図のコピーは不可。1/2,500程度の都市計画図とする。
- (2) **開発区域が正しく表示されているか、都市計画道路などの計画が付近にあるときはそれも図示されているか、確認**すること。
- (3) **接続道路、進入路の名称、幅員等を明示**すること。
- (4) 隣接区域に**既開発区域がある場合は、適宜、それらを表示**すること。

【留意事項】

- ・ 方位、開発区域の境界（赤線囲い）、区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の幅員及び名称を図示する。

5 公図（不動産登記法第14条地図）の写し

- (1) **法務局発行のもの**を、開発区域及び区域内施行区域のすべての地番が含まれる形で取得し、着色等を行った上で添付すること。（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）
- (2) 道路及び水路は、区域内のみでなく**周辺部も着色**すること。
- (3) **区域外施行箇所**を図示しているか。

- (4) 字界、字名、地番、縮尺、開発区域、工区界（工区分けがある場合）が明確に表示されているか。
- (5) 国土調査、土地区画整理事業や土地改良事業の換地処分が完了していない区域の場合、開発区域の形状が現況と一致しないので、隣接する関係権利者立会いの上で開発区域を確定しているか確認が必要となる。（場合によっては、一筆測量図や立会確認図を添付する必要がある。）
- (6) 国土調査等を実施していない区域や大規模な開発で公図が数葉に分かれる場合、参考図として一葉に集成したものを添付すること。

【留意事項】

- ・ 方位、開発区域の境界（赤線囲い）、区域外施行区域の境界（橙線囲い）、公共用地の着色（道路→赤、水路→青）

6 登記簿謄本（登記事項証明書）

- (1) 開発区域内、区域外施行箇所の土地の登記簿謄本（登記事項証明書）は全て添付すること。
- (2) 既に開発許可を取得した区域を含む一体開発については、今回開発に係る部分のみの登記簿謄本（登記事項証明書）で可。また、開発区域内に既存の建築物があるときは、建物登記簿謄本（登記事項証明書）も必要。未登記建物の場合は資産証明書を添付。
- (3) コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可。また、謄本の日付が古すぎないかを確認すること。権利者が既に変わっている可能性もあるので、あまりに古ければ取り直す必要がある。（一応3ヶ月以内を目安としている。）
- (4) 国・県等の開発協議については、地番、権利者の住所氏名を明記した一覧表で代用可としている。（公文書であるという位置付けから、市町村申請の場合も同様に扱う。）

7 資金計画書

資金計画書は、開発行為を行う資金等をどのような手段で調達するのかを審査するものである。したがって、工事完了後に発生する宅地処分収入等を用地費又は工事費等に見込むことは通常認められない。（一般的には、開発行為に係る資金は、自己資金又は借入金が中心となる。）

【留意事項】

- ・ 申請者が開発行為を行うための資力を有しているかどうかの審査である。
- ・ 資金計画については、処分収入を過大に見積もっていないかどうか留意する。

8 設計説明書

- (1) 自己居住用を除く全ての申請に添付が必要である。
- (2) できる限り設計説明書に明記すること。（例えば、排水処理方法や汚水雑排水の放流許可を建築確認申請時に申請する場合等。）
- (3) 公共施設の面積、管理者、用地の帰属先は正確に記載されているか、確認する。（32条協議書、求積図と照合。）
- (4) 公園等は、有効面積で開発区域面積の3パーセント以上を確保しているか、確認する。（※例外あり。）

9 求積図

- (1) 開発区域求積図は念入りにチェックする必要がある。新旧公共施設用地、公園有効面積、宅地割、区域外施行箇所、工区分けがあるときは工区別、開発の内容に応じそれぞれの求積図が必要となる。
- (2) 三斜求積の場合、何箇所かスケールをあてて数値が正しいか確認する。
- (3) 図面と計算とで値が違っていることがあるので、計算ミスがないか等を含めて確認する。
- (4) 設計説明書や各種平面図、同意書と数値が合っているかも確認する。

10 協議同意書

- (1) **土地・建物権利者の同意書は原本を提出のこと。それ以外の同意書はコピーで可。**
- (2) 同意日付を確認する。
- (3) **開発者あての同意書**であるか。(申請者が法人の場合、同意書の宛名が社長個人になっている場合がある。)
- (4) 同意書のみの添付で、同意内容が不明の場合は、**同意に係る申請書のコピーを添付**すること。
- (5) 同意書の内容の詳細が不明確な場合は、協議・打合せ記録簿等を追加添付してもらうこと。
- (6) 個別事項

【留意事項】

公共施設の管理者の同意等について

- ・ 開発行為の円滑な進行、公共施設の管理の適正性等を確保する趣旨である。
- ・ 開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意、開発行為・開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者との協議を要することとしている。

ア 道路

- ① 開発行為に伴い新設される道路、開発区域内の改廃される既設道路及び区域外施行等で改修される道路が対象となる。**基本的には法第32条による同意書での確認**となるが、区域外施行等については、道路法第24条による道路工事施工承認書でも可としている。
- ② ごく軽微な改修等（変更許可の同意を含む。）のため、管理者である市町村が同意書を発行しない場合については、打合せ記録を提出すること。

イ 放流

- ① **一次放流先の水路管理者**の放流同意が添付されているか、**放流先が河川その他公共施設としての排水施設に接続しているか**確認する。

【留意事項】

- ・ 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、河川その他公共の用に供している排水施設に接続していることとし、これについては、当該施設の管理者との協議が必要である。

- ② 農業用水路の場合、土地改良区や水利権者の同意が必要である。
- ③ **雨水については、開発許可時点での同意が必要**である。汚水・雑排水は建築確認申請時に個別に管理者の同意を得ることで認める場合があるが、その条件は次のとおり。
 - ・ 自己用の開発であること。
 - ・ 非自己用で集中処理をしないもの。これらの場合、設計説明書にその旨を明記させること。

- ④ 接続する水路の工事施工承認に放流許可を含む場合がある。施工承認と放流許可は本来別のものであるが、管理者によっては「放流を認めているからこそ工事施工も承認している」ということで、特に放流許可書を発行しない場合がある。この場合は、一応管理者に確認のこと。
- ⑤ 既存の水路（認定外水路を除く。）についての同意事項をチェックのこと。（水路工事施工承認、区域編入等の同意）

ウ 公共施設管理帰属

- ① 新設する公共施設（道路、水路、公園・緑地等）の管理、用地の帰属の有無、帰属面積等を法第32条の同意書で確認する。
- ② 公共施設は、**管理帰属を受けることが原則**であるが、行き止まり道路等については、市町村で管理帰属を承諾しない場合がある。

エ 消防

消防水利（消火栓、防火水槽）について、**消防署等の同意**が添付されているか確認する。

オ 赤線青線

① 認定外道路（赤線）、水路（青線）の同意事項を確認する。

法定外公共物（認定外道路及び水路）のうち、機能を喪失したものについては、国（財務事務所）が管理しているが、機能を有するものについては、平成12年4月1日に施行された地方分権一括法により、平成17年3月末までに国から市町村に譲与された。したがって、その取扱いについては、基本的に市町村と協議し、付替え又は用途廃止（による払下げ）等の同意を得るものとする。

② 道路・水路の廃止や付替えを伴う場合は、これまで当該道水路を利用してきている者の同意を得ているか、設計者に確認する。利用権者の同意書（他の申請に添付したもののコピーでも可）の提出を求めることもある。

カ 水道

① 20ha以上の開発の場合、水道事業者の同意が必要となる。それ未満の開発でも非自己用の場合は同意を得るよう指導している。

② 給水が可能か否かの協議であり、水道施設の管理、帰属を協議するものではない。

③ 下水道を設置する場合は、その同意も得るよう指導している。

キ 土地・建物の権利者

① 区域内及び区域外施行箇所に係る**土地の登記簿謄本（登記事項証明書）**にある所有者及びその他の権利（抵当権、地上権等）者**全員の同意書（コピー不可）が必要**。既開発部分を含んだ開発行為の場合、基本的には今回開発分のみの同意書の添付で可としている。

なお、開発許可制度運用指針では、**それぞれの権利者の2／3以上の同意があれば可とされているが、無用のトラブルを避けるため、本県では全員の同意を得ることが望ましい**としている。

② 同意書の捺印は登録印（実印）であるか、**印鑑証明書（コピー不可）**と照合。

③ 権利者住所が、登記簿と印鑑証明、同意書等で異なるときは、住所の異動を証する書類（住民票、戸籍の附票等）の添付を求め、確認のこと。

④ 登記簿上の権利者が死亡している場合は、原則として**相続関係を証する書面（戸籍謄本等）とともに、相続人全員の同意書、印鑑証明書が必要**となる。相続関係説明図を添付してもらうとチェックしやすい。

⑤ 開発区域内に**建築物**があるとき（区域図、現況図で確認）は、**土地権利者と同様に同意書が必要となる**。未登記建物の場合は、資産証明書により所有者を確認のこと。

⑥ 開発協議の段階では、登記簿謄本（登記事項証明書）の項目で説明した一覧表に、同意の有無を記入してもらうことにより、同意書の提出を不要としている。

【留意事項】

- ・ 土地所有者をはじめとする開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることが必要である。（都市計画法第33条第1項第14号）
- ・ 土地・建物の登記簿謄本（登記事項証明書）で所有権者、抵当権者等を確認し、これらの者全員から同意を得られているかを審査する。印鑑証明書は、同意者の意思確認をする上で必要な書類であることから、添付を求めている。
- ・ 全員からの同意を得るように指導している。

都市計画法上は「相当数の同意」と規定され、国の技術的助言である開発許可制度運用指針においては「所有権者、抵当権者等のそれぞれの3分の2以上の同意」とされているが、開発許可を得たからといって未同意の土地について私法上の権原を取得するわけではなく、同意がない限り工事はできないことから、県としては、原則として、許可時点までには全員の同意を得よう求めている。

11 設計資格

1 ha以上の開発行為の場合に、省令第19条に該当する資格を有しているか、**卒業証明書（原則として原本）又は修**

了証書の写しと経歴書により確認のこと。なお、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、必要な条件が異なるため留意のこと。

【留意事項】

- ・ 開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの又は設計について専門的な能力を要するものについては、設計の適正を期すため、省令第19条において設計者の資格を定めている。

12 施行能力（非自己用、1 ha以上の自己用（自己居住用を除く。））

法人登記簿謄本（法人登記事項証明書）、建設業許可証明書及び事業実績（経歴）書の写しにより確認のこと。なお、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、必要な条件が異なるため留意のこと。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、全ての開発許可案件で必要となる。

【留意事項】

- ・ 工事施行者に開発行為に関する工事を完成するための能力があるかどうかの審査である。
- ・ 過去の事業実績等を記載した書類として、原則として、法人登記簿謄本（法人登記事項証明書）、建設業許可証明書、事業実績（経歴）書等の提出を求める。

13 資力信用（非自己用、1 ha以上の自己用（自己居住用を除く。））

- （1） 資金計画書の支出相当分の資金力があるか、**預金残高証明書又は融資証明書**（コピー不可）により確認のこと。

（公共団体等の場合は**予算書の写し**で確認。）

- （2） 住民票又は法人登記簿謄本等により信用を確認する。（申請者の住所及び氏名・名称を確認する必要からも、原則として提出を求めている。）

- （3） 信用状況等の審査の一環として、暴力団をはじめとした反社会的勢力の構成員でないことを確認するため、「誓約書」及び「役員等一覧表」の提出を求め、県警への照会を行う。

- （4） 宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、全ての開発許可案件で必要となる。

【留意事項】

- ・ 資産状況等を示す書類として、残高証明書又は融資証明書のほか、**手続等に関する要領（p-200 開発許可申請添付図面一覧表）**に記載の関係書類の提出を求める。
- ・ これらの書類が申請者の名義であることを確認する。法人とその代表者個人等、名義が一致しない場合には、その資力を担保するための念書等の提出や、これらの書類に合わせてそもそも申請者の氏名・名称を一本化する等の工夫が必要である。
- ・ 公共団体が開発許可申請者の場合、予算化されていなければ工事費として執行することができないことが明らかであることから、予算書の写しの提出を求める。

14 土地利用計画図（以下図面関係は、**手続等に関する要領（p-207～（別紙1、別紙2））**参照）

- （1） **土地利用計画図**は、開発登録簿により永久保存となるので特にしっかり作成する必要がある。

- （2） ラインマーカーでの着色は不可（色が経年劣化で飛んでしまうため）。

- （3） 道路、水路、公園、緑地の着色は、**公共施設として位置付けるもののみ**行い、**その他はすべて宅地（黄色）の着色**とすること。

- （4） **公共施設として位置付けられた施設は、たとえ開発者管理といえども、原則として他の用途に利用されないものとなる。**したがって、公共施設として位置付ける必要のない敷地内通路、基準以上の緑地等は、後日の土地利用や建築物の増改築を考えた場合、宅地の位置付けとしておくことが好ましい。

- （5） 道路幅員（接続道路も含む。）、道路・水路等の名称、消防施設、予定建築物の配置（非自己用は建築物の用途の記載のみで可）、宅地割、造成後の土地の形状、工区割があるときは工区界、緩衝帯を設けるときはその幅員が**それぞれ明確に表示されているか確認**のこと。

- (6) 造成完了後の図面（完成形で作成したもの）か確認のこと。

【留意事項】

- ・ 開発区域の境界、予定建築物の形状・用途、道路の幅員、区域外施行区域の境界、放流先の位置・名称等を図示・記載する。
- ・ 開発登録簿を構成するのは調書及び図面となっているが、この図面は土地利用計画図とすることとされている（省令第36条）。ゆえに、土地利用計画図は、法律上、閲覧及び写しの交付の対象となるため、適正に作成してもらう必要がある。
- ・ なお、許可指令書、検査済証、設計説明書、位置図、区域図、公図の写し等は、開発登録簿を構成するものではなく、したがって閲覧・写しの交付の対象とはならないが、これらも追加して保管するようにしている。

15 造成計画平面図・断面図

- (1) **切土・盛土の表示、着色が相互に一致しているか**確認する。
- (2) **区域外施行箇所**に切土・盛土があるときは、**その部分も着色**すること。
- (3) 工区分けがあるときは**工区界が記入**してあるか確認する。
- (4) 法面処理方法（種子吹き付け等）を明示しているか確認する。

【留意事項】

- ・ 造成計画平面図：切土・盛土の色別（切土→赤、盛土→青）、がけ又は擁壁の位置及び形状等
- ・ 造成計画断面図：切土又は盛土の前・後の地盤高・計画高、法面勾配、法面保護方法等
- ・ 切土をする場合においては地滑り防止等に対して講じようとする措置を、盛土をする場合においては現況地盤の沈下等に対して講じようとする措置を記載する（これらの事項を記載した書面を提出させる）こととしている。

16 排水施設計画平面図

排水施設計画平面図は、区域内のほか**流末までの計画図**かどうか、**放流先の名称**が記入されているか確認する。**放流先水路の管理者も明示**することが好ましい。

17 給水施設計画平面図

非自己用の場合、添付されているか確認する。

18 がけ等の断面

- (1) 区域界に沿って**擁壁を築造する場合、断面構造図に開発区域界を表示**する。このとき、**基礎部分も含め区域外には絶対はみ出さないよう計画**すること。
- (2) 宅造認定品のL型擁壁を利用する場合は、認定証の写し、支持地盤の検討により、安定計算書の添付の省略が可能。（認定条件と異なる使用（逆向き等）の場合は、安定計算書を添付すること。）

19 防火水槽等・排水計算

- (1) 防火水槽等は、消防同意との整合を確認のこと。
- (2) 排水計算において、開発区域内に駐車場等が存する場合は、将来的な舗装の有無を確認して、流出係数の確認を行うこと。

20 他法令の制限

農地転用許可、林地開発許可を要する場合は、これらの許可がないと当方の開発許可を出したとしても実質的には開発行為ができないこととなる。無用なトラブルを避けるため、**開発者は、これらの許可見込みを当該法令所管課に確認し、報告すること。（場合によっては許可権者から所管課に照会すること。）**

書類の種類・添付順序	チェック項目（明示すべき事項等）	適否	備考
共通事項	図書の大きさはA 4判となっているか		
	設計図書に設計者の記名がされているか		
申請書	申請年月日が記載されているか		
	申請者の住所（略さず正確に）氏名が記載されているか		
	開発区域に含まれる地域の名称		
	地番順に並んでいるか		
	地番の記載漏れはないか（公図写しと照合）		
	一筆の一部を開発区域とするものは「〇〇番〇の一部」と記載されているか		
	認定外道路や水路を見落としていないか		
	開発区域の面積		
	求積図と整合しているか		
	m2単位で小数点以下第2位まで記載されているか		
	実測値と登記簿とで整合しない場合は、実測値（権利者が境界立会したもの）としているか		
	設計説明書、同意書等、申請書中で整合しているか		
	予定建築物等の用途		
	予定建築物等はすべて記載されているか（土地利用計画図等と照合）		
	表現は適切か（店舗でも飲食店と物販店は異なる）		
	用途地域に適合した建築物か		
	既存建築物を含めているか		
	工場の場合は何の工場かカッコ書きで具体的に記載されているか		
	工事施工者住所名称が記載されているか（原則、公共団体等以外の場合、未定は不可）		
	工事着手予定年月日は記載されているか（「許可の日から」と記載するのが望ましい）		
	工事完了予定年月日は記載されているか		
	工事完了予定年月日は余裕のある日となっているか（延長する場合、変更届出が必要）		
	自己の住居用、自己の業務用、非自己用のいずれかが記載されているか		
	市街化調整区域の場合、法第34条の該当号及び該当する理由が記載されているか		
	変更許可申請の場合、当初許可の日付と許可指令番号がその他必要な事項に記載されているか		
副申書・進達書	他の土地利用規制に係る法令の規制区域に該当する場合はその手続き状況について確認		
	農地転用許可、林地開発許可等の進捗状況を確認		
	開発区域が災害の発生のおそれのある区域内にある場合、副申書に明記しているか		
	市町村・振興局からの意見がある場合はその手続き状況について確認		
手数料	岩手県手数料条例で定められた県証紙が貼られているか		
開発区域位置図	縮尺1/25, 000以上か		
	方位が明示されているか		
	地形が明示されているか		
	開発区域の位置が明示されているか		
	主要交通機関からの経路が明示されているか		
	各市町村発行の都市計画図が使用されているか（小規模なものはカラーコピーで可）		
開発区域区域図 （小規模な開発では現況図と兼ねてもよい）	縮尺1/2, 500以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	開発区域を明示するに必要な範囲内において県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、用途地域界等が明示されているか		
	区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の巾員及び名称が明示されているか		
	住宅地図のコピーではないか（住宅地図のコピーは不可。1／2, 500程度の都市計画図を使用）		
	都市計画道路などの計画が付近にある場合、明示されているか		
	隣接区域に既開発区域がある場合、明示されているか		
現況図	縮尺1/2, 500以上か		
	方位が明示されているか		
	地形が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設が明示されているか		
	樹木又は樹木の集団及び切土、盛土を行う部分の表土の状況が明示されているか（1 ha以上の場合）		
	等高線は2 mの標高差を示すものであるか		
	公共用地について、公道は赤、水路は青で着色されているか		
	着色は区域内のみでなく周辺部も着色されているか		
公図の写し	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	市町村の区域内の町又は字の境界が明示されているか		
	工区界が明示されているか		
	区域外施行区域の境界(橙線で囲む)が明示されているか		
	開発区域及び開発区域周辺部が明示されているか		
	法務局の公図の写しが使用されているか（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）		
	公共用地について、公道は赤、水路は青で着色されているか		
	着色は区域内のみでなく周辺部も着色されているか		
	開発区域の形状が公図と現況とで一致しない場合、隣接する関係権利者立会の上で開発区域を確定しているか（場合によっては一筆測量図や立会確認図を添付）		
	公図が数葉に分かれている場合、集成図が添付されているか		
土地登記事項証明書	開発区域、区域外施行区域すべての土地について添付されているか		
	開発区域内に既存建築物がある場合、建物登記事項証明書（未登記建物の場合は資産証明書）が添付されているか		
	コピーではないか（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）		
	申請日から3ヵ月以内に発行されたものが添付されているか		
住民票 （法人の登記事項証明書）	コピーではないか（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）		
	申請日から3ヵ月以内に発行されたものが添付されているか		
資金計画書 （非自己用及び1 ha 以上の自己の業務用の場合添付）	工事完了後に発生する宅地処分収入等を用地費及び工事費等に見込んでいないか		
	宅地処分収入等を過大に見積もっていないか		
	年度別資金計画が添付されているか（複数年度にわたる場合）		
設計説明書 （自己の居住用を除くすべての場合添付）	設計の方針が記載されているか		
	開発区域内の土地の現況が記載されているか		
	土地利用計画が記載されているか		
	公共施設の整備計画が記載されているか		
	排水処理方法が記載されているか		
	汚水雑排水の放流許可を建築確認申請時に申請する場合（自己用もしくは非自己用で集中処理を行わないもののみ認められる）、その旨記載されているか		
	公共施設の管理者、用地の帰属先、面積が正確か（同意書、求積図等と照合）		
	公園等の有効面積は審査基準Ⅱ. 5の基準をクリアしているか		
	敷地が接する道路（政令25条2号）がどの道路であるか記載されているか（接続道路（政令25条4号）がある場合は接続道路も）		
	「地盤沈下等の災害を防止するため必要な措置が講ぜられるよう設計が定められているか」を確認できる資料が添付されているか		
	概ね30cm以下の厚さの層に分けて締め固めることが記載されているか（盛土を行う場合）		
	開発者として現場条件（地質、土質、地下水位等）をどのように評価しているか記載されているか		
協議書・同意書	同意日付が記載されているか		
	同意書の同意内容が不明の場合、協議書のコピーが添付されているか		
	同意書の詳細内容が不明の場合、協議・打合せ記録簿等が添付されているか		
	土地・建物権利者の同意書は原本が添付されているか		
	開発者あての同意書になっているか（法人の場合、宛先が社長等の個人になっていないか）		
	新設する公共施設の管理、用地の帰属、面積等が確認できる同意書（協議書の場合、協議の経過を確認できる資料）が添付されているか		
（道路）	開発区域内にある既存の道路、開発区域の敷地に接する道路（接続道路がある場合は接続道路も）、開発行為の実施に伴って変更又は廃止される道路の同意書が添付されているか（区域外施行については、道路法第24条による道路工事施工承認申請書でも可）		
（河川・水路等）	一次放流先（河川その他の公共施設としての排水施設に接続していることが望ましい）の水路管理者の放流に係る同意書が添付されているか		
	農業用水路の場合、土地改良区や水利権者の同意書が添付されているか（必須ではない）		

書類の種類・添付順序	チェック項目（明示すべき事項等）	適否	備考
（消防） （赤線・青線） （上水道） （土地権利者）	開発区域内にある既存の水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止される水路の同意書が添付されているか		
	消防水利について広域消防事務組合等の同意書が添付されているか		
	認定外道路（赤線）、水路（青線）の同意書が添付されているか		
	赤線・青線の改廃を行う場合は、これまで利用してきている者の同意を得ているか（利用権者同意書を求める場合もある）		
	非自己用及び20ha以上の開発行為の場合、同意書（協議書の場合、協議の経過を確認できる資料）が添付されているか（給水が可能か確認できるか）		
	開発区域及び区域外施行区域に係る土地登記事項証明書の所有者及びその他の権利（抵当権、地上権等）者全員（法定は2/3以上）の同意書（コピー不可）が添付されているか		
	印鑑証明書が添付されているか（コピー不可）		
	実印で押印されているか（印鑑証明書と照合）		
	権利者の住所が土地登記事項証明書、同意書、印鑑証明で異なる場合、住所の移動を証する書面（戸籍附票の写し、住民票）が添付されているか		
	登記事項証明書上の権利者が死亡している場合、相続関係を証する書面（戸籍謄本等）、相続関係説明図、相続人全員の同意書、印鑑証明書が添付されているか		
	開発区域に建築物がある場合、土地権利者と同様に同意書、印鑑証明書が添付されているか		
	開発協議、沿岸市町村が行う開発行為については、権利者一覧表（同意率を明示）が添付されているか		
設計者資格 （注）	資格を有することを証明する書面（卒業証明書（原則として原本）又は卒業証書の写し等）が添付されているか		
	実務経験年数を確認できる経歴書が添付されているか		
	開発区域20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計図書を作成した経験を有する者又は国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者であることを証する書類（20ha以上の場合）		
施行能力 （注）	法人の登記事項証明書が添付されているか		
	事業経歴書が添付されているか		
	建設業許可証明書が添付されているか		
	当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力があるか		
	施工計画書が添付されているか（必要な場合）		
資力信用 （注）	法人の登記事項証明（個人申請の場合は住民票）が添付されているか		
	資産状況を示す書類（残高証明書又は融資証明書）が添付されているか（コピー不可）		
	役員の履歴書、過去の事業実績等を記載した書類（納税証明書、事業経歴書）等が添付されているか（必要な場合）		
	資金計画書の支出相当分の資金力があるか（資産状況を示す書類で確認）		
	公共団体等の場合、予算書の写しが添付されているか（開発協議及び沿岸市町村が行う開発行為は不要）		
	信用があるか（法人の登記事項証明で確認）		
土地利用計画図	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	工区界が明示されているか		
	公共施設の位置、形状が明示されているか		
	予定建築物の敷地の形状が明示されているか		
	敷地に係る予定建築物の用途が明示されているか		
	公益施設の位置、形状が明示されているか		
	樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状が明示されているか		
	道路の幅員（接続道路の場合は、名称も）が明示されているか		
	区域外施行区域の境界(橙線で囲む)が明示されているか		
	既存開発完了区域がある場合はその区域(ハッチングのうえ開発許可日、許可番号、完了公告日、告示番号を記入)が明示されているか		
	放流先の位置及び名称が明示されているか		
	各区画の面積が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	等高線等は消して最終形で作成されているか		
	公共施設について、道路は茶、公園は緑、緑地広場は黄緑、排水施設は青、消防施設は赤、公共施設は紫、宅地は黄で着色されているか		
	自己用で水路占用許可をとり利用する場合は暗渠を明示の上、適宜着色されているか（占用部分はハッチング）		
	他の図面と相違がないか		
	経年変化で色が飛ぶもの（ラインマーカー等）で着色していないか		
	道路、水路、公園、緑地等の着色は公共施設として位置づけるもののみ行われているか		
	傾斜が30° 以上あるいは短辺が3 m未満の部分を経地としていないか		
	公共施設として位置づけられた施設は他の用途に利用できないことを理解しているか		
	開発区域はすべて着色されているか		
	特に利用しない部分は「未利用地」等の表現により凡例を指定し、着色されているか		
	道路幅員（接続道路等も含む）、道路・水路等の名称、消防施設、予定建築物の配置（非自己用では建築物の用途の記載のみで可）、宅地割、造成後の土地の形状、工区界、緩衝帯の幅員がそれぞれ明確に表示されているか		
	造成完了後の図面（工事着手前のコンターが消えている）か		
造成計画平面図	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	切土又は盛土の色別が明示されているか		
	がけ又は擁壁の位置及び形状が明示されているか		
	道路の位置、形状、幅員及び勾配が明示されているか		
	樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状が明示されているか		
	縦、横断線の位置、記号が明示されているか		
	工区界が明示されているか		
	宅地の境界高が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	切土・盛土の表示、着色が断面図と一致しているか		
	区域外施行区域に切土・盛土がある場合、その部分が着色されているか		
	盛土を行う場合、概ね30cm以下の厚さの層に分けて締め固めることが記載されているか（設計説明書に記載しない場合）		
	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場合、その部分が明示されているか		
	大規模開発等で一葉の図面に収まらない場合、別途に小縮尺の図面を用い一葉の図面に収めたものが添付されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
造成計画断面図 （高低差（地盤高と計画高の差）の著しいところについて作成）	縮尺1/1,000以上か		
	造成計画平面図中の横断線の記号・番号が明示されているか		
	切土又は盛土する前後の地盤高が明示されているか		
	地盤高、計画高が明示されているか		
	切土又は盛土の区別（色別）が明示されているか		
	表土保全の構造が明示されているか		
	開発区域の境界、工区界が明示されているか		
	法面勾配、法面保護方法が明示されているか		
	切土・盛土の表示、着色が平面図と一致しているか		
	区域外施行区域に切土・盛土がある場合、その部分が着色されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
道路計画平面図 （5ha以上の場合必ず添付）	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	道路の位置、形状が明示されているか		
	道路の幅員、勾配、延長が明示されているか		
	道路中心線、測点が明示されているか		
	隅切り半径、隅切り長が明示されているか		
	曲線半径が明示されているか		
	街路樹の位置が明示されているか		
	交通安全施設の位置が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		

書類の種類・添付順序	チェック項目（明示すべき事項等）	適否	備考
道路縦断図 （幹線道路、主要区画道路に ついて添付）	縮尺縦1/200以上、横1/500以上か		
	道路記号、計画高、地盤高、勾配、縦断曲線が明示されているか		
	切土、盛土の区別（着色）が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
道路断面構造図	縮尺1/50以上か		
	幅員構成が明示されているか		
	横断勾配が明示されているか		
	舗装断面が明示されているか		
	排水施設の位置、形状が明示されているか		
	埋設管の位置及び形状が明示されているか		
	幅員、構造別に表示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
排水施設計画平面図	縮尺1/500以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	排水区域の区域界が明示されているか		
	排水施設の位置、種類、材料形状のり寸法、勾配、水の流れの方向が明示されているか		
	吐口の位置が明示されているか		
	放流先の名称が明示されているか		
	排水施設の構造が明示されているか		
	集水系統ブロック別の色分及び記号が明示されているか		
	放流先水路までの形状、寸法が明示されているか		
	終末処理場を設ける場合は位置形状が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	排水施設の記号及び集水路線のブロック区分は流量計算書と合っているか		
	基準を満たした設計となっているか		
下水縦断面図	縮尺縦1/200以上、横1/500以上か		
	人孔の種類、形状、位置が明示されているか		
	人孔間隔が明示されているか		
	排水渠の勾配、管径、土被管底高が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
流末水路構造図	縮尺1/50以上か		
	放流先の水路、河川の構造詳細図（常水面も表示のこと）が明示されているか		
	放流口の排水施設の構造詳細図が明示されているか		
排水施設構造図	縮尺1/50以上か		
	開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水樹、吐口等が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
給水施設計画平面図 （非自己用及び自己の業務用 の場合添付）	縮尺1/500以上か		
	給水施設の位置、形状、内のり寸法、勾配及び取水方法が明示されているか		
	消火栓、防火水槽等の位置が明示されているか		
がけ、擁壁の断面図 （切土2m、盛土1m、切盛 土2mを超えるがけがある場 合添付）	縮尺1/50以上か		
	がけの高さ勾配及び土質（土質の種類が2層以上のときは各々の土質及びその地層の厚さ）が明示されているか		
	がけ面保護の方法が明示されているか		
	擁壁の寸法及び勾配が明示されているか		
	擁壁の材料の種類及び寸法が明示されているか		
	裏込コンクリートの寸法が明示されているか		
	透水層の位置及び寸法が明示されているか		
	擁壁を設置する前後の地盤高が明示されているか		
	水抜穴の材料、寸法間隔が明示されているか		
	基礎地盤の土質が明示されているか		
	基礎工（基礎ぐい等）の位置材料及び寸法が明示されているか		
	断面図に開発区域界が明示されているか（開発区域界に擁壁を築造する場合）		
	擁壁（基礎も含む）が開発区域外にはみ出していないか		
	基準を満たした設計となっているか		
求積図、新旧公共施設求積 図、開発区域求積図、区画割 求積図	縮尺1/500以上か		
	既存及び新設の公共施設（緑地等も含む）の求積図表が明示されているか		
	開発区域全体の求積図表が明示されているか		
	各宅地の求積図表が明示されているか（敷地分割を行う場合）		
	区域外施行区域の求積図表が明示されているか（区域外施行を行う場合）		
	工区別の求積図表が明示されているか（工区分割を行う場合）		
	求積は実測で行っているか		
	求積方法は三斜法（算式明示）または座標計算で行っているか		
	三斜求積の場合、数値が正しいか（スケールで確認）		
	図面と計算とで値が異なっていないか（計算ミスがないか）		
防災工事計画平面図 （開発地が山地で大規模の場 合添付）	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	地形（等高線等）が明示されているか		
	計画道路線が明示されているか		
	防災施設の位置、形状、寸法名称が明示されているか		
	段切位置が明示されているか		
	表土除去位置が明示されているか		
	流土計画が明示されているか		
	工事中の雨水排水系統が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
防災施設構造図 （開発地が山地で大規模の場 合添付） その他の構造図	縮尺1/50以上か		
	防災工事において設置させる施設の詳細図が添付されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
	終末処理施設を設ける場合、その設計図が添付されているか		
	防火水槽を設ける場合、その構造図が添付されているか		
	防火水槽構造図が消防同意の内容と整合しているか		
	防護柵、橋梁等がある場合、その構造図が添付されているか		
	公園等に施設を設ける場合、その配置及び構造図が添付されているか		
	その他必要と思われる構造図はないか		
	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物がある場合、その計算書（支持地盤、安定、構造）が添付されているか		
構造計算書・安定計算書	大臣認定擁壁を使用する場合、認定証の写し及び支持地盤に問題がないことを証する書面が添付されているか（認定条件以外 の使用の場合（逆向き等）は、安定及び構造計算の添付が必要。認定書に有効期限が記載されていない場合は、工場認証証明 書の添付が必要）		
	基準を満たした設計となっているか		
水理計算書	排水施設、下水道、防災施設等がある場合、その計算書が添付されているか		
	将来的な舗装の有無を考慮した上で設計を行っているか		
	基準を満たした設計となっているか		
	浸透処理を行う場合、「雨水浸透施設技術指針（案）」（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）に基づき設計されているか		
	宅地開発に伴い、恒久的な施設として堤高の低いダム（高さ15m未満）による調節池を築造する場合は、公益社団法人日本河 川協会「防災調節池技術基準（案）」により設計されているか		
	大規模な宅地開発に伴い、ダムによる調整池を築造する場合で、調整池の存置を暫定的な期間にわたるものとする場合は、公 益社団法人日本河川協会「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」により設計されているか		
土質調査書及び地盤改良計画 書	軟弱地盤及び大規模盛土造成地を含む場合、添付されているか		
	土質調査結果を踏まえ、基準を満たした設計となっているか		
その他の添付図書	開発行為前の現況写真が設計説明書のその他の欄に貼られているか（樹木の保存、表土の保全の行為が生ずる場合）		

（注）開発区域が、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内の場合は、設計者資格、施行能力、資力信用の書類の必要要件に注意すること。詳細は各審査基準を参照のこと。

索引

【あ行】 一体開発 p- 13 一般承継 p- 55 移転 p- 18 【か行】 改築 p- 18 開発許可 p- 21 開発区域 p- 12 開発行為 p- 8 開発登録簿 p- 63 仮設建築物 p- 35 河川 p- 17 関係権利者の同意 p-154 緩衝帯 p-151 幹線道路 p- 73 既存権利 p-164、 p-190 既存集落（法34条 1号） p-157 既存宅地制度 p-174 許可権者 p-3、 p-23 許可を要しない改築 （通常の管理行為、軽易な行為） p- 33 区域外施行 p- 13 区画道路 p- 74 下水道 p- 17 建築許可 p-177 建築物、建築 p- 17 公園等（公園、緑地又は広場） p- 16、 p- 83 公共施設（道路、公園、緑地、広場、下水道、 河川） p- 16 構造〔建築物の〕 p- 36 【さ行】 市街化区域、市街化調整区域 p- 1 敷地 p- 75 敷地が接する道路 （政令第25条第 2号） p- 75	自己用 p- 70 消防水利 p- 87 申請なき既存宅地 p-184、 p-190 新築 p- 18 接続道路（政令第25条第 4号） p- 74 増築 p- 18 属人性 p-182、 p-190 【た行】 宅地 p- 11 通常管理行為、軽易な行為 p- 33 道路 p-16、 p-73 特定工作物 （第一種、第二種特定工作物） p- 18 特定承継 p- 55 都市計画区域 p- 25 土地の区画形質の変更 p- 10 【な行】 農家等の世帯分離に伴う住宅（農家分家） p-166 農業、林業又は漁業の範囲 p- 25 【は行】 非自己用 p- 70 歩道 p- 78 【ま行】 盛岡広域都市計画区域 p-3、 p- 25 盛土規制法 p-7、 p-42、 p-104 p-105～147、 p-152、 p-153 【や行】 用途変更 p-61、 p-182 予定建築物の用途 p-38、 p- 72 【ら行】 【わ行】
---	--

本冊子は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可について、岩手県が定めた基準等を次のようにまとめて掲載しているものです。

第 1 編：「都市計画法による開発許可に係る審査基準」（平成 20 年 1 月 30 日付け都第 431 号県土整備部長通知）（※）

第 2 編

Ⅵ：「都市計画法による開発許可に係る手続等に関する要領」（平成 20 年 1 月 30 日付け都第 432 号県土整備部都市計画課総括課長通知）

Ⅶ：「都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領」（平成 9 年 4 月 1 日付け都第 16 号土木部長通知）

Ⅷ：「岩手県開発審査会審査基準」（昭和 46 年 2 月 9 日制定）

※行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 5 条第 1 項の規定に基づき、岩手県が審査基準として定めたもの

基準等は、法令改正等に伴い、随時、改正を行っています。最新の基準は岩手県県土整備部都市計画課ホームページ（開発許可）で公表しています。

<https://www.pref.iwate.jp/kendozukuri/toshigesui/kaihatsu/1010013.html>