

Ⅱ. 開発許可の申請が必要な場合

1. 事前協議

(1) 法第32条協議

開発許可の申請をする場合には、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意が必要となります。また、開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならないと規定されています。(法第32条第1項、第2項)

法第32条に基づく協議に際しては、法第33条の許可基準、指導要綱等に基づき設計のうえ、「公共施設管理者との協議申出書」(P. 61参照 以下「協議申出書」という。)に必要書類を添付し、2部(正本1部、副本1部。以下同じ。)提出してください。

なお、後日、協議を円滑に進めるため、協議用図書(P. 18の表4参照)の提出をお願いします。

メモ7 協議申出書の作成の前には

●地元説明(協議、調整)等

開発区域からの排水により影響を受ける一次放流先が農業用の用排水施設である場合等には、あらかじめ、当該管理者と協議、調整してください。(表2参照)

また、開発行為の施行に際しては、開発区域の周辺関係者(地元自治会等)に対し「地元自治会等の周辺関係者への説明要領」(P. 13)を参考のうえ、開発計画の規模、目的に応じた必要な事項の説明(協議、調整)を行い、周辺関係者説明結果報告書(P. 14)にまとめ、公共施設管理者との協議申出書受付までに提出してください。

●事前調整

住宅地開発等の公共施設整備を伴う開発行為の場合には、あらかじめ、道路、公園、下水道、上水道等の公共施設の配置計画等について開発指導室及び公共施設管理者と協議、調整をしていただき、事前協議結果報告書(P. 15)にまとめ、公共施設管理者との協議申出書受付までに提出してください。また、開発区域の面積が0.8ha以上の場合、開発区域周辺の既設排水施設に対する影響が大きいため、洪水調整池の設置を含め、排水協議(河川排水推進室)をしていただき、これに基づいて設計をしてください。

メモ8 協議申出書の作成要領

チェックシート(P. 46、47、51～53)に基づき作成してください。

メモ9 市以外に必要な法第32条協議

国、県等に関係する開発行為の場合は、別途、当該管理者等と協議を行ってください。(表1を参照してください。)

図2 事前協議

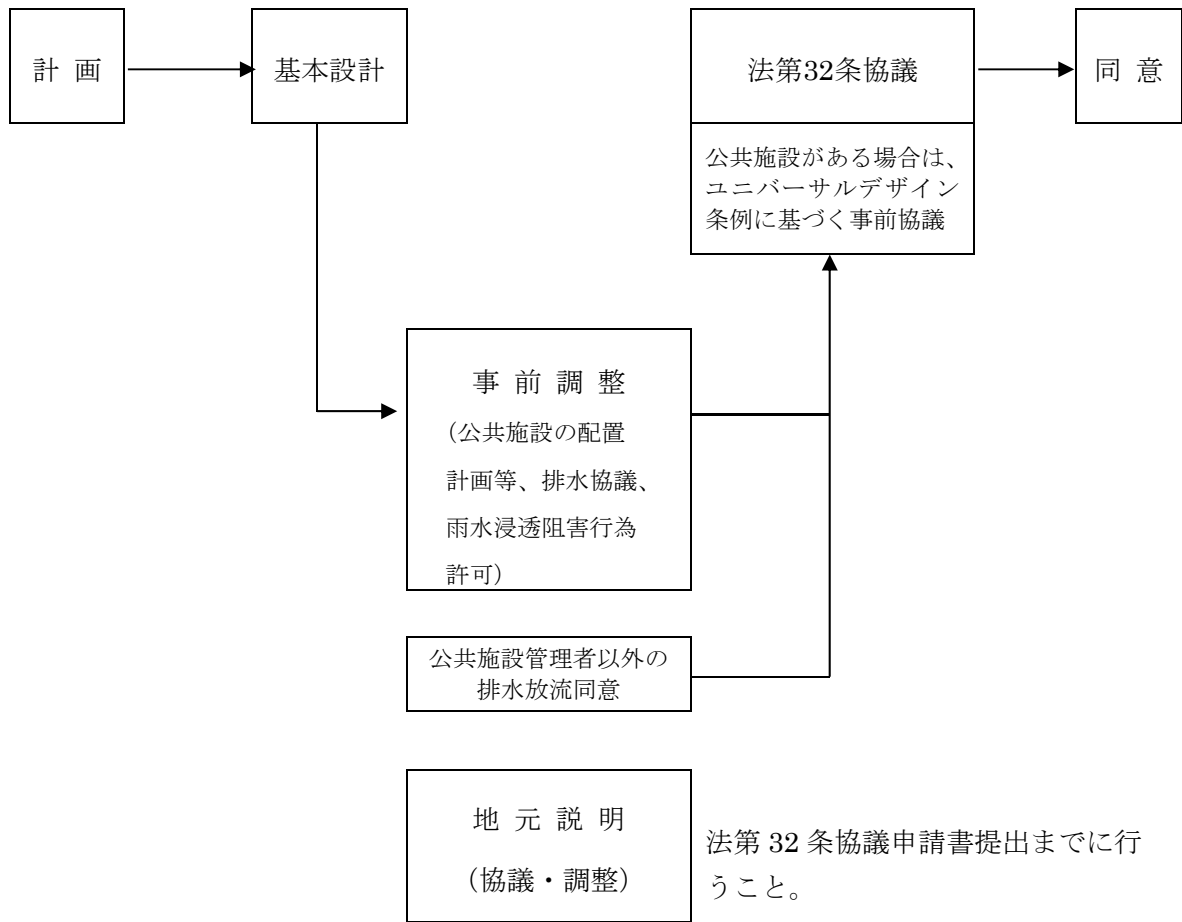


表1 市以外に必要な法第32条協議

令第23条に定める者との協議 (開発区域の面積が20ha以上の場合)	義務教育施設の設置義務者 水道事業者 一般電気事業者(開発区域の面積が40ha未満の場合を除く。) 一般ガス事業者 (同上) 鉄道事業者、軌道経営者 (同上)	
国等の公共施設管理者との協議	国有財産法(用途廃止) 河川法(占用、加工) 道路法(占用、加工)	三重県津建設事務所(国の直轄管理の場合は、別途確認してください。)
	農地法(国有農地の払下げ)	三重県農地調整課
特定都市河川流域内における雨水浸透阻害行為許可		三重県県土整備部河川課

表2 排水同意を要する範囲について

津市開発事業に関する指導要綱第9条（利害関係者等の意見の尊重等）に基づき、申請者において下記の表を目安として排水に関する対応を行ってください。

施 設		一次放流先 の場合	二次放流先以降 の場合	
			100m 以内	100m を超え 500m 以内
公共の管理者の施設 (国、県、市)	排水施設 ため池	協 議 (法第32条 同意は必要)	-	
公共の管理者 以外の施設 (私設管、土地改良区等)	用排水施設	同 意 (注3)	周知 (注1)	不要 (注2)
	ため池		協議 (注1)	
農業用用排水施設 で慣行的に管理され ている施設 (水利組合 等)	用排水施設 ため池	説 明 (協議・調整)	不要 (注1)	-
<p><定 義></p> <ul style="list-style-type: none"> ・一次放流先とは、開発区域からの排水を直接放流する施設とする。 ・二次放流先以降とは、一次放流施設に接続する所有者又は管理者が異なる施設とする。 <p><追 記></p> <p>(注1) 一次放流先と一体的に影響があると認められる場合は、一次放流先の場合と同様の対応とする。</p> <p>(注2) 一次放流先と一体的に影響があると認められる場合、用排水施設の場合は周知を行い、ため池の場合は協議を行う。</p> <p>(注3) 排水同意書の本市への提出は不要とし、周辺関係者説明結果報告書(P.14)に同意を得た旨を記入する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海洋への直接放流又は二次放流先以降においても、漁業活動に影響があると認められる場合は、当該関係者と協議・調整を行う。 ・以上を基本とし、開発の規模、用途、距離等により下流域への影響が画一的でない場合は、関係所管と協議し、判断するものとする。 				

メモ10 地元自治会等の周辺関係者への説明要領

● 周辺関係者への説明を行うにあたって

周辺関係者への説明や調整を行い、トラブルを未然に防ぐことは、結果的には計画の円滑な施行につながるとともに、ひいては開発区域（住民や商業施設等）が新たな地域社会の一員として受け入れられるための大切な作業です。

このような趣旨から、本市では、指導要綱（第9条）に基づく周辺関係者への説明を義務づけています。32条協議申請時または指導要綱届出時に説明内容及びその結果をまとめて提出してください。

● 具体的な手順

① 周辺関係者の確認

- ・地元自治会（地域連携課または支所等で確認のうえ位置図へも記入してください）
- ・隣接地の居住者、所有者他
- ・工事に伴う影響を受けるとされる者（通行止め、断水、土砂搬入出経路等）
- ・排水の放流に伴う影響を受けるとされる者
- ・その他必要と思われる者

② 周辺関係者への説明内容の整理

- ・開発計画の概要（規模、目的、施設の配置）
- ・工事の概要（工事施行者、工事期間、工事安全計画、工事に伴う影響）
- ・開発後の排水計画（放流の工法、量、質）
- ・開発後の交通安全の確保
- ・駐車場の確保
- ・ごみ一時集積所の新設
- ・その他開発により影響を受けることが予想される事項（擁壁設置に伴う景観の変更等）

③ 周辺関係者への説明方法等

事業者等から周辺関係者に対して、図面等で、各戸別、あるいは説明会を開く等の方法を関係自治会と協議し、開発計画の概要、交通への影響及び工事中の諸問題等の対策について説明（協議・調整）を行ってください。また、万一問題が生じた場合には、話し合いの場を持つなどして、誠意をもって対応してください。

④ 周辺関係者説明結果報告書の作成

位置図に自治会、隣接関係者を明記するとともに、上記の内容を報告書(P. 14)にまとめて32条協議申請時または指導要綱届出時に提出してください。

※ なお、予定建築物が3階以上または高さ10m以上の場合は、建築指導課から近隣関係者説明報告書の提出を求められますので、事前に確認してください。

周辺関係者説明結果報告書（記入例）

件名 （事業者名）の（開発地名）地内における（行為の目的）		
説明 年月日	関係者名等 (自治会名、役職、氏名 等)	説明内容
○年○ 月○日	○○自治会 会長 ○○様	<p>※説明した事象だけでなく、説明した結果がどのようなであったか記載してください。 また、自治会員への周知方法（回覧等）についても記載してください。</p> <p>当該事業計画を説明し、防犯灯を設けること及び自治会員には事業計画を回覧板で周知することで計画内容に了解をいただきました。</p>
○年○ 月○日	○○○番地 ○○○○様	<p>当該事業計画を説明し、一部樹木の枝払いを行うこと、フェンス基礎部に土当てを行うことの了解をいただき、計画内容に了解をいただきました。</p>
○年○ 月○日	○○○番地 ○○○○様	<p>遠方の為、資料を郵送しました。 後日連絡があり、計画内容に了解をいただきました。</p>
<p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>上記のとおり周辺関係者へ説明しました。 このことに関して、周辺住民からの苦情等があるなど、万一問題が生じた場合は、話し合いに積極的に応じ誠意をもって対応いたします。</p> <p style="text-align: right;">申請者 住所 氏名</p>		

(2) 協議手法

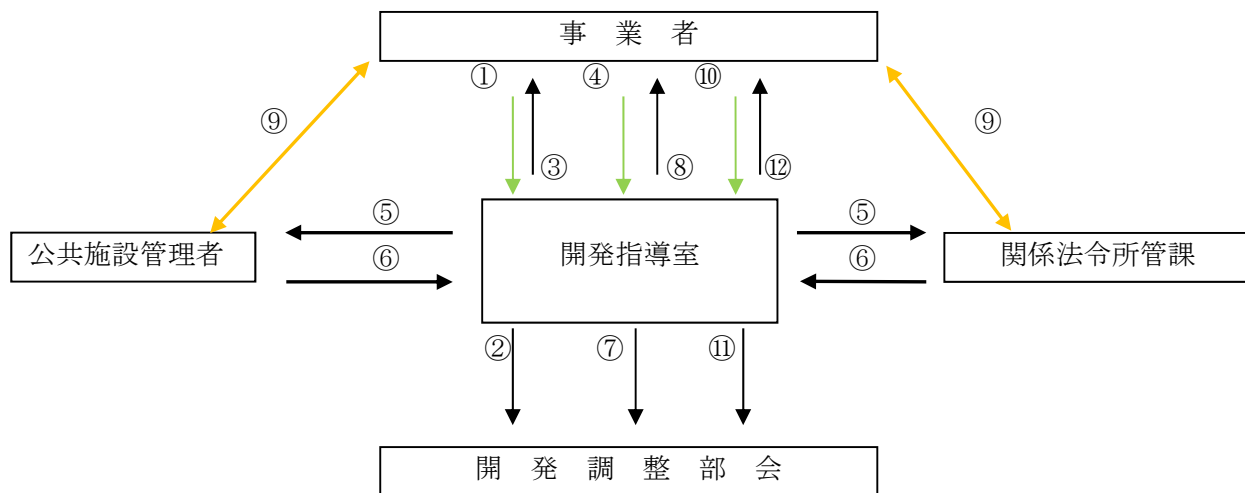
本市では、「津市開発事業調整部会」（以下「開発調整部会」という。）を設置し、このなかで、開発行為に係る協議を行っています。

また、開発調整部会については、法第33条に関する審査も併せて行っています。（P.22参照）

開発調整部会は、原則として毎週水曜日に開催していますが、付議にあたっては、開発指導室へ協議申出書（案）を1部提出し、事前に計画内容が各種法令等の基準を満たしているかなどの確認を受けて下さい。（事前確認）

なお、道路形状、排水処理方法等の事業に大きく影響を及ぼす施設に関しては、事前に公共施設管理者と協議していただき、審査中に計画内容が大きく変更しないようにしてください。

図3 協議の流れ（事前確認後）



- ① 協議申出書（開発事業届出書）提出
- ② 開発調整部会付議（1回目）協議課の決定
- ③ 協議用図書追加部数伝達
- ④ 協議用図書の追加提出
- ⑤ 協議用図書の協議課への送付
- ⑥ 意見・条件等の提出
- ⑦ 開発調整部会付議（2回目）意見・条件等の調整
- ⑧ 意見・条件等の事業者への提示
- ⑨ 意見・条件等に係る協議
- ⑩ 協議事項回答書の提出
- ⑪ 開発調整部会付議（3回目）回答内容の確認
- ⑫ 公共施設管理者の同意書（確認済書）交付

※申請書受理後、標準処理期間はP.41、42を参照

- ◆ 協議用図書については、P.18表4を参照してください。
- ◆ 開催日の前週の火曜日までに必要書類をすべて整えて提出のあった案件を議題としております。

表3 主な協議課

関係部	関係課	担当	開発の主な協議事項	場所	連絡先	
市民部	市民交流課	管理担当	防犯灯について	津市役所 3F	059-229-3252	
環境部	環境事業課	管理担当	ごみ一時集積所について	リサイクルセンター管理棟 1F (津市片田田中町1342番地1)	059-237-5311	
	環境保全課	環境保全担当	環境の保全、公害防止及び環境調査について	津市役所 6F	05-229-3259	
農林水産部	農林水産政策課	農業振興担当	農業振興地域について	津市役所 6F	059-229-3172	
	農業基盤整備課	基盤整備計画担当	水路、農道等の農業用施設における加工、占用について	津市役所 6F	059-229-3173	
農業委員会事務局		農地・農業振興担当	農地転用について	津市役所 6F	059-229-3176	
都市計画部	都市政策課	都市計画・景観担当	市街化区域界、地区計画、景観法、屋外広告物について	津市役所 5F	059-229-3181	
	建築指導課	建築安全・耐震担当	建築物のユニバーサルデザイン基準について	津市役所 5F	059-229-3187	
		建築指導担当	道路位置指定、接道について	津市役所 5F	059-229-3185	
建設部	用地・地籍調査推進課	用地担当	官地の払下げについて	津市役所 5F	059-229-3193	
		調査担当	線形等の新設道路計画、既設道路への加工、占用、公園計画について	津市役所 5F	059-229-3179	
	建設整備課	公園整備担当	公園のユニバーサルデザイン基準について	津市役所 5F	059-229-3184	
		街路整備担当	都市計画道路事業について	津市役所 5F	059-229-3195	
	河川排水推進室	河川担当	河川への接続放流について	津市役所 5F	059-229-3210	
		雨水計画担当	雨水排水計画について	津市役所 5F	059-229-3207	
上下水道事業局	水道維持課	調査・維持担当	給水計画について	上下水道庁舎 1F (津市殿村5番地)	059-237-5814	
	下水道工務課	工事担当	下水道計画について	上下水道庁舎 1F (津市殿村5番地)	059-239-1033	
上下水道管理局	営業課	負担金担当	公共下水道受益者負担金について	上下水道庁舎 2F (津市殿村5番地)	059-239-1031	
消防本部	消防救急課	消防救助担当	消火栓等の消防水利計画について	消防本部 3F (津市久居明神町2276番地)	059-254-1601	
教育委員会事務局	教育総務部	教育施設課	施設担当	幼稚園、小中学校について	教育委員会庁舎 4F (津市西丸之内37番12号)	059-229-3242
		生涯学習課	文化財担当	埋蔵文化財について	教育委員会庁舎 2F (津市西丸之内37番12号)	059-229-3251
	学校教育部	学校教育課	学務担当	小中学校の通学路について	教育委員会庁舎 2F (津市西丸之内37番8号)	059-229-3245
各総合支所	地域振興課		地域に関すること	各総合支所		

表4 協議用図書一覧

令和8年4月1日時点

協議図書		申請書表紙・位置図・設計説明書	公図・境界確定協議書・土地等登記簿	地番表（3筆以上の場合）	排水同意書等	周辺関係者説明結果報告書	各種協議記録	求積図・公共施設の新旧対照図	現況図・土地利用計画図	造成計画平面図等・排水計画平面図	道路計画平面図・構造図等関係図面	排水施設の構造図等・流量計算書	公園施設平面図・構造図等関係図面	給水施設計画平面図等	消防水利施設計画図等	調整池の詳細図・計算書	汚水処理場の詳細図・計算書	崖擁壁の断面図・構造図・安定計算書	予定建築物の平面図・立面図	防災工事計画平面図等	その他公共施設関係図面	
部	課																					
政策財務部	検査課	○				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○	△
市民部	市民交流課	○				○	○	○	○	○	○											
環境部	環境事業課	○				○	○	○	○	○		○										
	環境保全課	○				○	○	○	○	○		○				○	○		○			
農林水産部	農林水産政策課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○				△						
	農業基盤整備課	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				△		△				△
	農業委員会事務局	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○				△						
都市計画部	都市政策課	○				○	○		○	○										○		
	建築指導課	○	○			○	○		○	○	○							○	○	○		
建設部	用地・地籍調査推進課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○		○	△
	建設整備課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○		○	△
	河川排水推進室	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○		○	△
上下水道管理局	営業課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○	○					△
上下水道事業局	下水道工務課	○			○	○	○	○	○	○	○					○	○					△
上下水道事業局	水道維持課	○	○			○	○	○	○	○			○	○								△
消防本部	消防救急課	○	○			○	○	○	○	○				○	○					○	△	△
教育総務部	教育総務課	○	○			○	○	○	○	○						○						
総合支所	地域振興課	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の平面図等の欄は、縦断面図・横断面図・各種工法図等を適宜添付。 ・△印は、該当又は関係する場合に必要。 ・上記以外の書類の提出を求めることがあります。 																					

(3) ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議

ユニバーサルデザイン条例により事前協議が必要となるのは、開発事業に伴って、歩道等（以下ユニバーサルデザイン条例記述部において「道路」という。）を新設又は改築したり、公園等を設置する場合です。該当するときは、各整備基準に基づき設計のうえ、「特定施設新築等協議申請書」（以下「事前協議書」という。）を法第32条に基づく公共施設管理者の同意書交付後に提出してください。

なお、ユニバーサルデザイン条例に基づく事務については、一部を除き、平成12年度に三重県知事から事務権限を受任し、本市では図4のとおり事務を行っています。

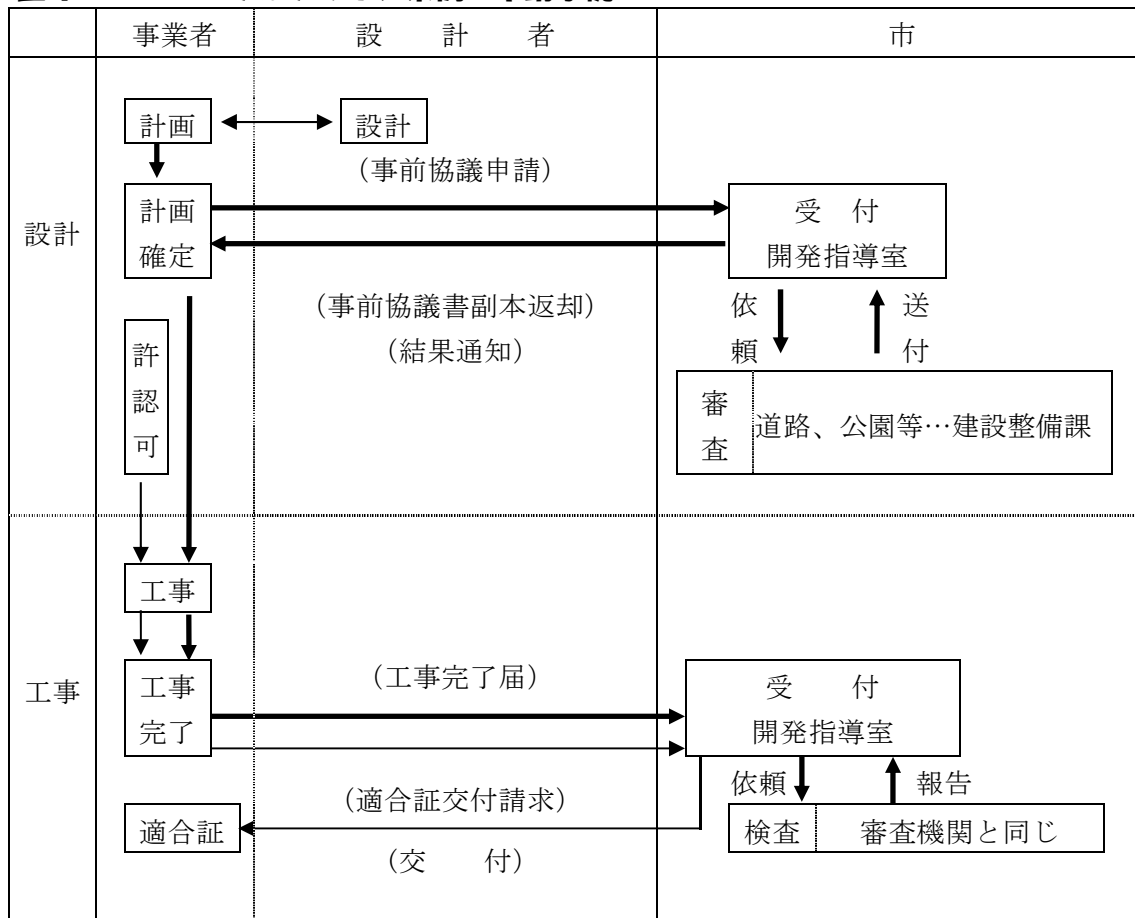
事前協議書の提出部数は2部で、添付書類は、整備基準適合表、付近見取図、配置図、平面図、詳細図です。

なお、一定の建築物については、建築確認申請の前に、ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議が必要となります。詳しくは、市建築指導課でお尋ねください。

メモ11 ユニバーサルデザイン条例に基づく工事完了届

ユニバーサルデザイン条例の対象となった道路、公園等の工事が完了したときは、開発行為に関する工事完了届出書と併せて「特定施設工事完了届出書」を提出してください。詳しくは、P. 25を参照してください。

図4 ユニバーサルデザイン条例の申請手続



2. 開発許可申請の手続等

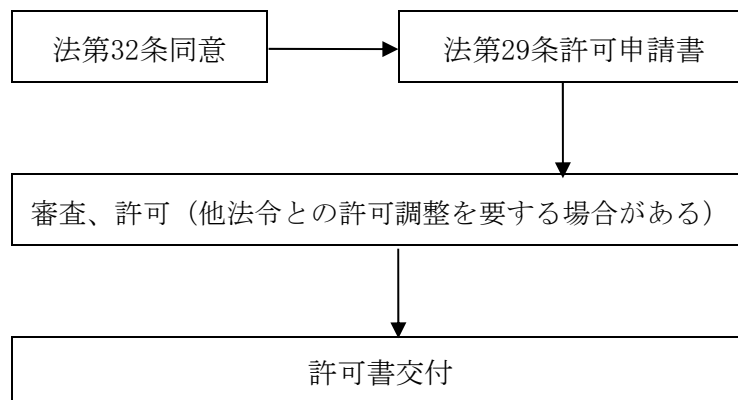
(1) 法第29条許可申請

法第29条に基づく「開発行為許可申請書」に必要な書類を添付のうえ、2部提出してください。

メモ12 法第29条許可申請書の作成要領

市街化区域、市街化調整区域等のいずれの場合も、チェックシート(P. 49)に基づき作成してください。

図5 法第29条許可申請の流れ



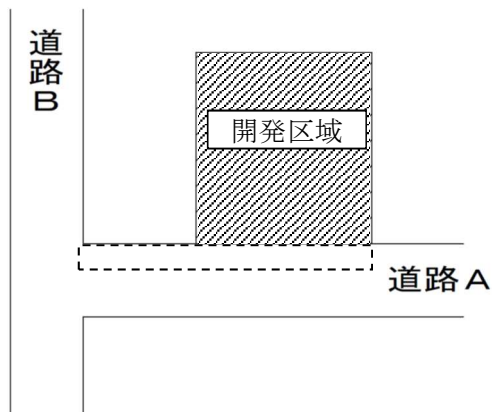
(2) 許可基準等

本市では、法（33条、34条）、指導要綱、市技術基準及び県技術マニュアルを適用しているため、これに基づき設計してください。また、ユニバーサルデザイン条例にも適合した内容で設計してください。

開発区域の考え方について、次頁を参考としてください。

開発区域の考え方

参考事例①



既設道路の状況

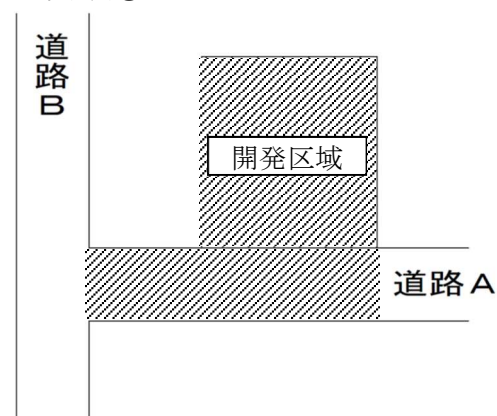
道路A：建築基準法第42条第1項第1号道路

道路B：建築基準法第42条第1項第1号道路

道路Aに開発区域の排水経路確保のため、道路側溝を新設する。

⇒ 開発区域外工事として、開発区域に含まない。

参考事例②



既設道路の状況

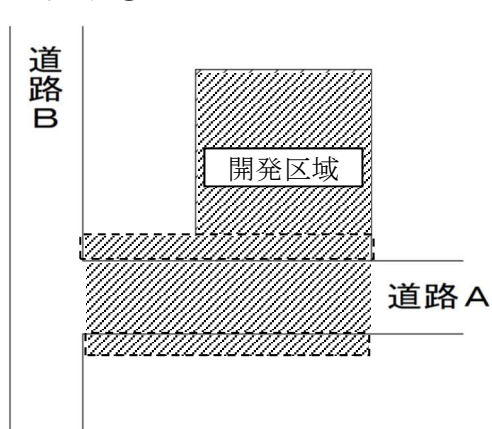
道路A：建築基準法の道路に該当しない

道路B：建築基準法第42条第1項第1号道路

⇒ 道路Bに接続するまで道路Aを開発区域内道路とし、開発区域に含む。

(道路Aは、幅員6.0m以上が必要)

参考事例③



既設道路の状況

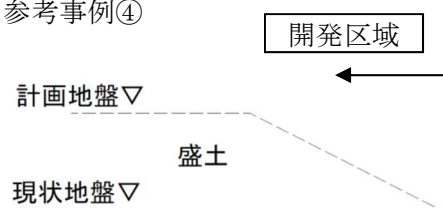
道路A：建築基準法第42条第2項道路

道路B：建築基準法第42条第1項第1号道路

⇒ 道路Bに接続するまで道路Aを開発区域内道路とし、道路後退部及び既設道路部分も開発区域に含む。

(道路Aは、道路後退し幅員6.0m以上が必要)

参考事例④



盛土が、法第33条の技術基準の審査対象(崖)となるため法尻まで開発区域に含む。

(3) 審査等

法第29条許可申請に係る審査

本市で行われる開発事業については、あらかじめ、法第32条に基づく協議において、法第33条（12号、13号を除く。）に関する審査を併せて行っています。

したがって、法第29条許可申請書が提出されたときは、法第31条、法第33条（12号、13号）及び他法令との適合性について審査します。

(4) 許可

本市内で行われる開発事業に係る許可申請については本市が許可事務を行っています。

開発事業区域が他の行政区域にわたる場合は、本市及び開発区域がわたる行政庁の双方にて開発許可手続きを行ってください。（例：津市と鈴鹿市 ⇒ 津市と鈴鹿市に許可申請）

メモ13 盛土規制法との関係について（みなし許可）

盛土規制法第15号第2項及び盛土規制法第34号第2項に基づき、宅地造成等工事規制区域内及び特定盛土等規制区域内において法第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けたものとみなされるため、別途盛土規制法の許可は不要となります。（みなし許可）

なお、みなし許可となる場合、下記の点にご注意ください。

- ・法第33条第1項第7号に基づき、盛土規制法の技術基準が適用されます。
- ・法第33条第1項第12号および13号に基づき、自己居住用や自己業務用であっても「申請者の資力信用」「工事施行者の能力」の審査が必要となります。
- ・「高さ5mを超える擁壁の設置」又は「1,500㎡を超える土地における排水施設設置」がある場合は、盛土規制法第13条第2項及び第31条第2項に基づき、設計者資格が必要となります。
- ・開発工事に着手するときは、開発行為許可標識と併せて、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識を掲示してください。（様式は三重県の盛土規制法のHPよりダウンロードしてください。）
- ・規模や工程に応じて、盛土規制法に基づく中間検査・定期報告が必要となる場合がありますので、詳細については三重県県土整備部建築開発課へお問い合わせください。

メモ14 他法令による協議が必要な場合

開発許可申請の内容により三重県の当該関係課から協議を求められる場合があります。

メモ15 他法令による許可申請が必要な場合

開発許可申請の内容により他法令による許可申請が必要となる場合があります。

この場合には、開発許可と他法令に基づく許可について、許可日の調整を行っています。他法令の関係協議先については、県ハンドブック10-15土地関係諸法令による開発規制を参照してください。

3. 開発許可後の手続等

(1) 工事着手の届出

開発工事に着手する前には、「工事着手届出書」を2部提出してください。添付書類は、位置図と工程表、土砂の搬入出経路です。

(2) 中間検査の申出

開発行為により設置される公共施設のうち、道路、下水道管等、防火水槽については、本市の各施設管理者による中間検査を受けていただくことになります。(P. 24の表5参照)

また、中間検査の申出については、各施設管理者との日程調整による日数も考慮のうえ開発指導室へ行ってください。

なお、その他の部分についても開発指導上、又は事業者からの要請により必要と認められる場合には、中間検査を実施することがあります。

メモ16 工事完了までのその他の手続（該当する場合）

- 工事完了までに、次の事項に該当する場合は、手続が必要となります。
詳しくはP. 28を参照してください。
 - ・ 法第35条の2変更許可（変更届）
 - ・ 法第37条建築制限等の「ただし書」
 - ・ 法第44、45条の地位の承継
- 開発行為に関する工事を廃止した時は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を下記の書類を添付のうえ、2部提出してください。（法第38条）
 - ・ 廃止の理由書
 - ・ 廃止時の土地の現況及び今後の用途を明示する書類（工事に着手している場合のみ）
 - ・ 廃止した部分を明示する書類（開発区域の一部を廃止した場合のみ）

表5 中間検査標準内容

工種	検査時期	事前提出資料	現場検査内容	
道路	上層路盤施工完了後	路床CBR試験結果 下層路盤の現場密度試験結果	幅員計測、上層及び下層路盤厚の計測、上層路盤の現場密度試験、プルフローリング	
上水道	指定給水装置工事業者と水道維持課との協議による	特になし	材料検収、本管連絡立会、水圧検査、水質検査 (給水管接続のみは不要)	
下水道	埋管工事施工完了後 (埋め戻し後)	TVカメラ調査結果のDVD-R	マンホール内部の仕上がり、目視及びミラーによる埋設管敷設状況、管底高及び埋設長の検測	
防火水槽	現場打	鉄筋組立完了後	特になし	配筋検査
	二次製品	躯体完成後 (埋め戻し前)	特になし	各部の計測及び目視検査 コンクリート品質管理資料の確認
	二次製品	躯体完成後 (埋め戻し前)	特になし	各部の計測及び目視検査

(注) 工事写真については、これまでのものを整理し、現場で指示があれば提示できるように準備しておいてください。

メモ17 路床CBR試験について

現状の路床が、設計CBR6%以上でない場合は、道路管理者にCBR試験結果を報告の上、路床改良等について協議を行うこととなります。

(3) 工事完了の届出

- ア 工事が完了した時は、「工事完了届出書」を、2部提出してください。(法第36条第1項)
添付書類については、開発事業工事完了届出書チェックシートにて確認し、チェックシートも併せて提出してください。なお、工事写真の提出については、開発指導室以外に各公共施設管理者にも提出してください。
- イ 工事完了に係る届出に際しては、公共施設等の帰属書類、管理引継書類（津市開発技術基準第58参照）を併せて提出してください。（公共施設を設置する場合）
帰属書類等は、P. 30の表10を参照してください。
- ウ ユニバーサルデザイン条例の対象となった道路、公園等の工事が完了したときは、開発行為に関する工事完了届出書と併せて「特定施設工事完了届出書」（2部）を提出してください。
また、「適合証」の交付を希望される場合は「適合証交付請求書」（2部）を提出してください。

(4) 開発行為に関する工事の検査済証等の交付

- ア 工事完了検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合しているときは、検査済証を交付することになります。(法第36条第2項)
- イ ユニバーサルデザイン条例の対象となった道路、公園等についても、開発行為の検査と併せて同条例に基づく完了検査を実施し、当該施設が整備基準に適合しているときは、請求に基づき適合証を交付します。

(5) 開発行為に関する工事の完了の公告

- 検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。(法第36条第3項)
公告は、市役所の掲示板に随時掲示され、津市ホームページ内にあるインターネット版津市公報でも確認できます。

メモ18 工事写真の整理

工事完了検査を受ける際には、開発事業工事完了チェックシートに基づき工事写真を整理し、工事完了届出書を提出する際必ず添付してください。また、中間検査時点でも検査に必要な写真の提示を求めることがありますので、事前に担当課と調整を行って、提示できるように整理してください。

表6 工事完了検査標準内容（その1）

検査に際しての留意事項		<p>1 事業者は、開発許可の内容どおりに工事が完了したかどうかの確認を十分行ったのち完了検査を受けてください。</p> <p>2 工事完了検査の申し出は、各管理者との日程調整がありますので、工事完了検査希望日の2週間前までに必要書類を提出してください。</p> <p>3 本市の開発許可に係る検査は、以下の要領で行います。また、原則として造成工事及び各公共施設を同時に行いますので、当日は対応可能な人員、必要な機材（レベル、テープ、はしご、マンホールを開ける用具、懐中電灯等）を用意して下さい。</p>	
	項目	現場検査内容	摘要
開発指導担当による検査	開発区域	<ul style="list-style-type: none"> 境界杭 隣接地の状況 区画（面積・数等） 	
	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 基礎地盤 根入れ、高さ、天端幅等寸法、壁面勾配 配筋（間隔、径） 水抜き（数量、径、長さ、吸出防止材） 裏込め（Co、裏込め材の厚さ） 	<p>※義務擁壁については平板載荷試験による地耐力の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> 資料、工事写真 現場の確認
		<p>※ 擁壁の基礎地盤については、現場の地耐力を確認して、設計上必要な強度がないと判断される場合は、入れ替え・安定処理等の対策を行い、設計強度以上にして施工すること。</p> <p>（工事完了検査時にこれらについて確認を行う。ただし、公共施設は、別途管理者の基準によるので、事前に協議し、その結果に基づき施工管理を行うこと。）</p>	
	法面	<ul style="list-style-type: none"> 法面勾配 法面保護工仕上り状況 	
	宅地等造成	<ul style="list-style-type: none"> 宅盤高さ 整地状況 	
	排水施設	<ul style="list-style-type: none"> 雨水柵（泥だめ及び各寸法、仕上り） 汚水柵（泥だめ及び各寸法、仕上り） 取り付け管施工状況 	公共下水道以外の柵等の施設
	ごみ一時集積所	<ul style="list-style-type: none"> 防草対策 排水処理 境界杭 	
	区域外の工事については、必要に応じ上記に準じた確認を行います。		

表7 工事完了検査標準内容（その2）

	項目	現場検査内容	摘要
公共施設 設 管 理 者 に よ る 検 査	下水道管	・マンホール、本管、取付管、柵等の施工状況の確認	
	排水路	・境界杭 ・三方水路、ボックス、柵泥だめ、柵蓋の規格 ・流末水路との接続の施工状況、天端高	
	調整池	・境界杭 ・調整容量、オリフィス及び関係構造物	
	道路	・基準高（センター・側溝） ・境界杭、舗装厚（コア抜取）、道路排水施設等（集水柵泥だめ・側溝蓋・流末水路との接続）、交通安全施設等 ・区域外施工（占用加工）の検査	
	公園	・境界杭 ・遊具（塗装、錆、取付、動き等）、水道施設（通水）、電気施設（点灯）、樹木（樹姿、枝葉の発芽状況、幹、樹形の損傷、支柱の取付）等	
	上水道	・境界杭、給水位置の明示、バルブ筐の施工状況、予定線の水圧・水量、完成図（管路図）との照合、その他水道施設構造物の施工状況	
	消火栓	・ボックス内、標識、路面表示の施工状況の確認 ・蓋の開閉、通水試験	
	防火水槽	・蓋、水位の確認	
	公益施設用地	・境界杭、宅盤等の整備状況の確認	

表8 許可から完了までの流れ

	事業者	市（開発指導室）	市（公共施設管理者）
開発許可	←	○	
工事着手届	○	→	
中間検査申し出	○	→	
中間検査		○	○
工事完了届出書	○	→	
工事完了検査		○	○
検査済証	←	○	
工事完了公告		○	

※中間検査、完了検査とも指摘事項があれば、手直し終了後、確認を受けてください。

(6) 工事完了までのその他の手続（該当する場合）

ア 開発許可の内容を変更しようとする場合は、法第35条の2第1項に基づく開発行為変更許可申請が必要となります。この場合は、法第29条に基づく許可申請の場合と同様に、あらかじめ法第32条に基づく協議から行ってください。

ただし、軽微な変更の場合は、変更届によることができますので、あらかじめ、協議してください。（法第35条の2第3項）

変更に係る許可申請又は届出に際しては、「開発行為変更許可申請書」又は「開発行為変更届出書」に、位置図、変更理由及び変更箇所、土地利用計画図、変更関係図書（前後）を添付のうえ、2部提出してください。（表9参照）

イ 法第37条「ただし書」に該当する場合には、法第37条に基づく承認申請を行うことができます。承認申請に際しては「建築等承認申請書」に、チェックシート（P.54）に記載した必要書類を添付のうえ、2部提出してください。

ウ 開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した場合は、法第45条に基づく地位承継承認申請を行うことができます。承認申請に際しては、「地位承継承認申請書」に、チェックシート（P.57）に記載した必要書類を添付のうえ、2部提出してください。

また、相続人その他の一般承継人は、法第44条に基づく規定により、被承継人が有していた地位を承継することになります。この場合には、「地位承継届出書」に、チェックシート（P.57）に記載した必要書類を添付のうえ2部提出してください。

表9 開発行為の変更に係る手続

項目	変更内容	許可又は届出
開発区域	1 開発区域の位置、区域の変更	変更許可
	2 工区の変更	
用途	3 予定建築物等の用途の変更	変更許可
設計	公共施設 4 公共施設の位置、規模、設計の変更及び管理・帰属事項の変更（5を除く。）	変更許可
	公共施設 5 公共施設の変更のうち、設計説明書の変更を伴わないもので、規格が同等以上のものへの変更	変更届
	公共施設以外 6 公共施設以外の設計の変更（7～9を除く。）	変更許可
	公共施設以外 7 法第33条の技術基準の審査対象外のものの変更	変更届
	公共施設以外 8 予定建築物の敷地規模の10分の1未満の変更（住宅用以外の敷地規模の変更で、結果として1,000㎡以上となる場合を除く。）	
その他 9 他法令で整理する区域外の箇所の変更で、関係所管課の確認を得たもの		
工事施行者	10 工事施行者の変更（11、12を除く。）	変更許可
	11 工事施行者の変更（自己居住用又は1ha未満の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合）	変更届
	12 工事施行者の名称又は住所の変更（その他用又は1ha以上の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合） ※代表者名の変更は届出不要	
その他	13 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更	変更届
	14 法第34条の適用号及び理由の変更	変更許可
	15 資金計画の変更（その他用又は1ha以上の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合）	
(注) 提出する前にあらかじめ確認をしてください。		

4. 公共施設等の帰属、管理

(1) 公共施設等の帰属

法第32条に基づく協議において本市の同意を得て設置される公共施設及び公益施設に係る土地については、工事完了に係る公告の日の翌日に本市に帰属（公益施設の場合の寄付を含む。以下同じ。）していただくこととなっています。

なお、本市への帰属（所有権移転登記）に必要な提出書類は、下表に記載していますので、4部作成（正1部+副3部）のうえ工事完了届出書と同時に提出してください。

ただし、相互帰属（法第40条第1項）の場合や国有地及び本市所有の公共施設がある場合等、同時に提出できないときは、事前に協議して了解を得てください。

また、帰属対象となる土地の現況への地目変更手続きは、事業者において行っていただき、所有者は当該土地の所有権以外の権利を抹消してください。

表10 公共施設等の帰属の提出書類
(帰属)

	書類名	縮尺等	提出部数	備考
所有権 移 転	申出書	1/2500	正本1部 (原本) 副本3部	所有権以外の権利は抹消すること。 現況地目にする
	位置図			
	土地利用計画図			
	登記承諾書			
	登記原因証明情報			
	印鑑証明書または会社			
	登記簿謄本			
	土地登記簿謄本			
	公図の写し			
確定測量図				

※相互帰属（法第40条第1項）の場合は、従前の公共施設用地の表題登記等が必要となる場合があるため、事前に開発指導室までご相談ください。

(2) 公共施設等の管理

法第32条に基づく協議において本市の同意を得て設置された公共施設等については、工事完了に係る公告の日の翌日から本市が管理します。

なお、管理引継に必要となる提出書類は、津市開発技術基準第58に基づき作成のうえ、工事完了届出書と同時に提出してください。

また、開発指導室へ維持管理引継申出書（P.66）に位置図、設計説明書、各種平面図を添付して1部提出してください。

公園施設における給水・電気施設など、完成後に所有者、使用者の変更届が必要なものについては、遅滞なく手続きを行って下さい。

(3) ごみ一時集積場所用地

ごみ一時集積場所用地を確保する場合、環境事業課または各総合支所地域振興課と協議の上、事業者又は使用者が所有するものを除き、当該土地のみ市へ帰属し、又は寄附することができます。なお、地域との協議において設置するごみ一時集積場所の構築物等に係る所有及び管理、並びに当該土地の管理については事業者又は使用者となります。

【市へ帰属等した場合】

	土 地		上屋・構築物	
	所有	維持管理	所有	維持管理
津 市	○			
事業者又は使用者		○	○	○

なお、既設のごみ一時集積場所用地については、平成18年1月1日以降に開発許可等により設けられたものを対象とし、寄附の申出が可能ですが、排水処理や占用物等により寄附を受けられない場合があるため、事前に開発指導室までご相談ください。

メモ19 事業者等が所有又は管理する公共施設等

開発行為により設置される公共施設等のうち、次に掲げるものについては、事業者又は受益者で所有、管理していただく場合があります。

- ・ 暫定調整池
- ・ 終末処理施設
- ・ 定期借地権を活用した開発行為で事業者が管理する公共施設等
- ・ その他協議により本市が管理しないこととなったもの