

開発許可申請等手続マニュアル



T S U C I T Y

令和7年4月
津 市

は じ め に

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として制定されました。これにより、技術基準や立地基準の適合性の審査を通じて、必要となる公共施設等の整備など良好な宅地水準を確保すること、また、都市計画に定められた土地の適正利用を確保する役割を有しているのが開発許可制度です。

特に近年は、市街地の拡散と人口減少・高齢化の進展により低密度な市街地が形成され、既存市街地における空家や空地の発生、将来的なインフラの維持・更新に係るコストの増大等の懸念が生じていることから、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっています。また、気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応することが急務になっています。こうしたことから、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度と相まって、まちづくりの将来像を示す津市都市マスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となってきています。

本市におきましては、地域の実状を踏まえ、「津市開発事業に関する指導要綱」や「津市開発技術基準」等により、種々の点について開発事業関係者の皆様のご理解、ご協力をお願いしているところです。

本書は、このような開発許可等の申請手続に関し、皆様方の一層のご理解、ご協力のもと、業務がより適正かつ効率的になされるためのガイドブックとしてご利用いただけるよう作成したものです。

なお、紙面の都合上、各項目にそれぞれの手続事務に関する重要ポイントを中心に記述していますので、都市計画法等の関係規定の条項解説書である三重県の「開発許可制度事務ハンドブック」や「宅地等開発事業に関する技術マニュアル」等とあわせてご利用いただき、特殊なケースやより詳細な事項につきましては、別途ご確認いただきますようお願いします。

最後に、本書は、より活用しやすい手続マニュアルを目指し、今後も法改正等に伴う改訂なども予定していますので、皆様方のご意見、ご要望をいただければ幸いです。

令和7年4月

津 市

【凡 例】

法	都市計画法
令	都市計画法施行令
規 則	都市計画法施行規則
県細則	都市計画法施行細則（三重県）
盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法 ※三重県による許可
県事務処理条例	三重県の事務処理の特例に関する条例
宅開条例	三重県宅地開発事業の基準に関する条例
ユニバーサルデザイン条例	三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例
ユニバーサルデザイン規則	三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例施行規則
県ハンドブック	開発許可制度事務ハンドブック（三重県）
県技術マニュアル	宅地等開発事業に関する技術マニュアル（三重県）
市規則	津市都市計画法施行取扱規則
市優宅規則	土地譲渡益重課税制度及び長期譲渡所得課税の特例制度に係る優良宅地認定事務に関する規則
指導要綱	津市開発事業に関する指導要綱
市技術基準	津市開発技術基準
開発許可	都市計画法第29条に基づく開発行為の許可

- ◎ 本書は、「本文」、「メモ」、「図」、「表」、「関係条例」等から構成されており、「メモ」は、専ら本文の補足事項や特記事項を「図」は、専ら事務手続フローを、「表」は、関係法令の条項や基準等を取りまとめたものです。
- ◎ 各表中の法令条項や基準等は、簡略化した表現となっていますので、詳細については、県ハンドブック等で確認してください。
- ◎ 本文中の県ハンドブックのページ数は令和6年2月発行のもの、県技術マニュアルのページ数は、平成30年9月発行のものです。

目 次 // Contents

I. 開発許可等を要する範囲 4

1. 開発許可の申請が必要な場合	4
2. 指導要綱に基づく届出を要する場合	4
3. 市街化調整区域での開発・建築行為等について	9
4. 一体の開発行為について	9
5. 雨水浸透阻害行為について	9

II. 開発許可の申請が必要な場合 10

1. 事前協議	10
(1) 法第32条協議	10
(2) 協議手法	15
(3) ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議	18
2. 開発許可申請の手続等	19
(1) 法第29条許可申請	19
(2) 許可基準等	19
(3) 審査等	21
(4) 許可	21
3. 開発許可後の手続等	22
(1) 工事着手の届出	22
(2) 中間検査の申出	22
(3) 工事完了の届出	24
(4) 開発行為に関する工事の検査済証等の交付	25
(5) 開発行為に関する工事の完了の公告	25
(6) 工事完了までのその他の手続（該当する場合）	27
4. 公共施設等の帰属、管理	29
(1) 公共施設等の帰属	29
(2) 公共施設等の管理	30

Ⅲ. 指導要綱に基づく届出を要する場合 31

1. 届出	31
2. 協議	31
3. 確認	31
4. 公共施設等の寄付、管理	31
5. 注意事項	31

Ⅳ. 市街化調整区域内で建築許可等の申請が必要な場合 33

1. 法第42条許可申請	33
2. 法第43条許可申請	34
3. 既存宅地確認申請（旧法第43条第1項第6号ロ）	35

Ⅴ. その他の申請手続 37

1. 適合証明書の交付申請をされる場合	37
2. 開発登録簿の閲覧等を申請される場合	37
3. 優良宅地認定の申請をされる場合	37

Ⅵ. その他 39

1. 基本事務フロー図（標準処理期間等）	39
2. 線引都市計画区域の手順分岐フロー図（建築確認申請までの 手続き一覧）	41
3. チェックシート	43
4. 申請書類等様式一覧	57
5. 許可申請手数料等一覧	102

I. 開発許可等を要する範囲

1. 開発許可の申請が必要な場合

本市において、開発行為(法第4条第12項に規定する開発行為をいう。)を行う場合は、特定の開発行為を除き、あらかじめ、本市の許可が必要となります。(法第29条)

平成18年1月の合併によって、本市には、都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域、非線引区域)、都市計画区域外など、都市計画法上様々な種類の区域が存在することになりました。それぞれの区域によって、取扱いが異なりますので、どのような手続きを必要とするかについては、図1-1を参考にしつつ個別にご相談ください。

なかでも、市街化調整区域は、建築行為等について厳しい規制がありますので、慎重にご計画ください。

なお、市街化区域については平成11年4月に、市街化調整区域については平成14年4月に三重県知事から開発許可権限を受任し、本市で許可事務を行ってきました。平成18年1月の合併からは、新市の区域についても津市が開発許可を行っています。(県事務処理条例第2条第2項)

※開発区域が本市と他の県、市にわたる場合は、別途ご確認ください。

2. 指導要綱に基づく届出を要する場合

本市では、上記1による許可を要しない場合であっても、開発区域の面積が500㎡以上の開発行為や資材置場、駐車場造成等で行う500㎡以上の土地の区画形質の変更(以下「開発事業」という。)に該当する場合には、指導要綱に基づく届出をお願いしています。(指導要綱第2条、第3条)

※本市では、太陽光発電パネル、携帯電話基地局等の建築物に該当しない工作物を設置する目的で行う造成行為は、開発許可等の対象としていません。

メモ1 宅開条例について

本市における都市計画区域外で行う開発区域の面積が3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、平成19年4月1日から権限を受任し、本市で確認事務を行っていましたが、令和7年5月26日に盛土規制法に基づく区域指定がされることに伴い、宅開条例が廃止されます。

よって、区域指定後は、盛土規制法の許可及び指導要綱に基づく届出が必要となります。

図 1-1 開発許可等の手続きの要否概要図

区 分	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域非線引き		都市計画区域外
面積・旧市町村名	津・久居・河芸・香良洲	津・久居・河芸・香良洲	芸濃	安濃	久居・芸濃・美里・一志・白山・美杉
10,000 m ² 以上					法 29 条 2 項
3,000～10,000 m ² 未満	法 29 条 1 項	法第 29 条第 1 項	法 29 条 1 項	法 29 条 第 1 項	宅開条例 (条例廃止後、指導要綱)
1,000～3,000 m ² 未満		法第 43 条第 1 項			
500～1,000 m ² 未満	指導要綱	法第 34 条各号 (11 号、12 号除く)			指導要綱
0～500m ²	不 要				不 要

(注)

・ 上記は、あくまでも概要図ですので、要否の確認については必ず開発指導室で確認をしてください。

なお、線引都市計画区域内については、次頁の図 1-2 に詳細を掲載してありますので、参考にしてください。

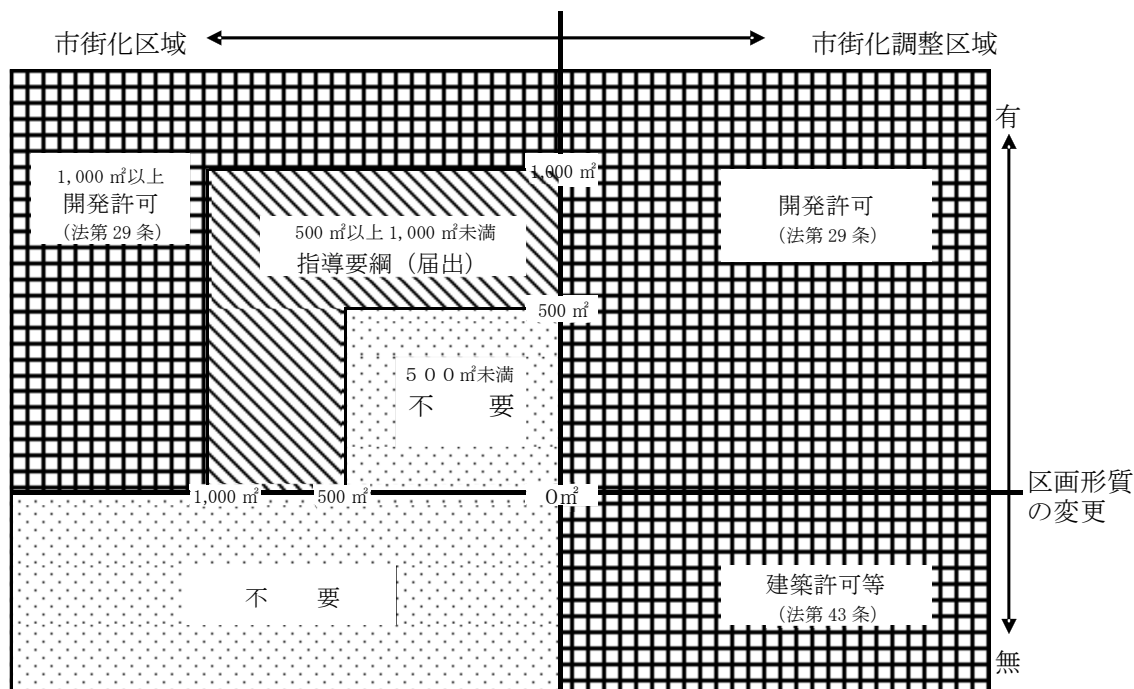
・ 令和7年5月26日に盛土規制法に基づく区域指定がされることに伴い 宅開条例が廃止されるため、区域指定日以降、指導要綱の届出を行ってください。

メモ2 市街化区域・市街化調整区域決定（いわゆる線引き）の時期について

昭和45年8月31日 旧津市(津市高野尾町、大里を除く)、旧久居市、旧河芸町、旧香良洲町
昭和53年3月31日 津市高野尾町、大里

図 1-2 線引都市計画区域内の開発許可等に係る手続の要否

◆ (建築物の建築を伴う場合)

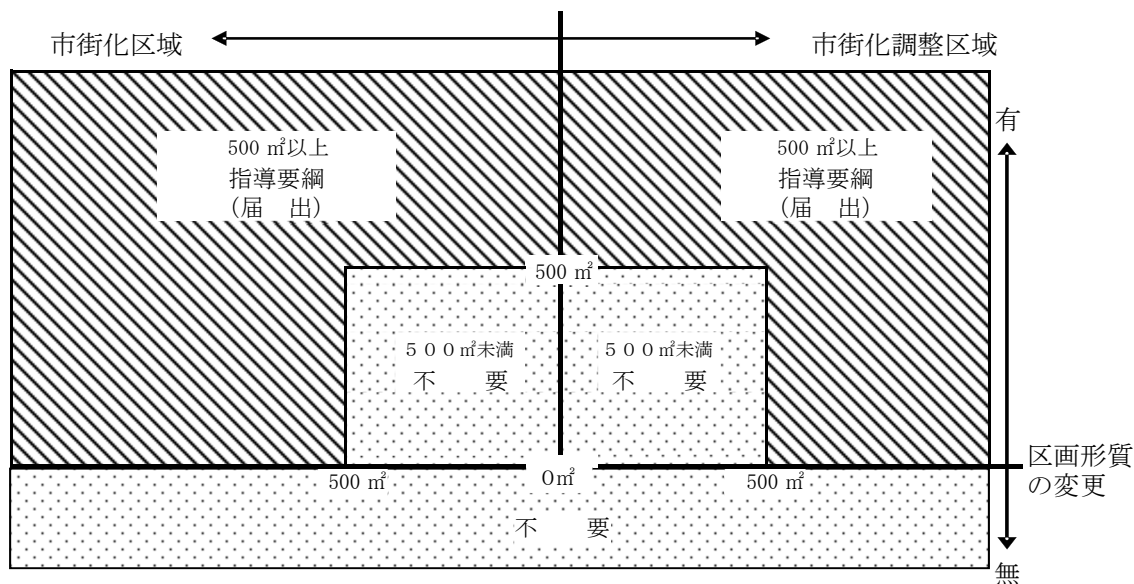


(注)

- ・法第 29 条ただし書各号のいずれかに該当する開発行為は、許可不要です。
ただし、法第 29 条第 1 号、第 2 号並びに第 11 号の開発行為で開発区域の面積が 500 m²以上の場合は、指導要綱に基づく届出をお願いします。
- ・建築許可等(法第 43 条)については、P.9、35～36 を参照してください。
- ・詳しくは、線引都市計画区域内の手順分岐フロー図(P.41、42)を参照してください。

※開発許可や指導要綱の届出等の要否は、個別に審査いたしますので、必ず開発指導室までご確認ください。

◆ (建築物の建築を伴わない場合)



メモ3 開発行為の定義

「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)

- ※ 区画の変更とは、道路、水路等の公共施設を新設、廃止し土地を物理的に分割または併合することが該当するため、土地の分合筆のみ行う場合は該当しません。
- ※ 形の変更とは、30cm以上の切土、盛土による土地の高さの変更をいいます。
- ※ 質の変更とは、農地、山林等を駐車場等の宅地同等の利用をする場合の変更をいいます。なお、質に関しては、本市では、原則、現況で判断しており、登記地目のみで判断していないため、開発指導室までご相談ください。

メモ4 市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域に係る開発行為については、法第34条各号（11号及び12号指定区域なし）のいずれかの許可基準に適合していることが必要となりますので、あらかじめ確認をしてください。(県ハンドブック参照)

メモ5 指定確認検査機関等からの照会

本市では、建築しようとする建築物の敷地面積が500㎡以上で区画形質の変更がない場合でも、指定確認検査機関等からの照会に対応するため、開発行為等に該当しない旨を書面により交付可能です。

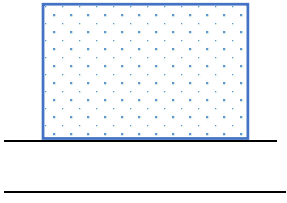
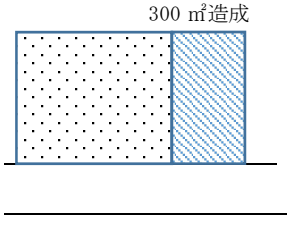
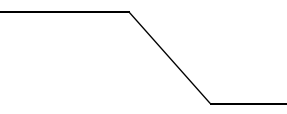
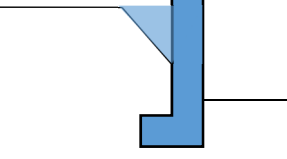
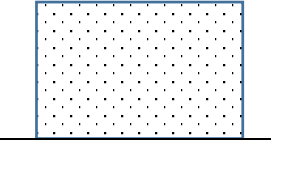
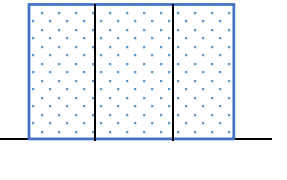
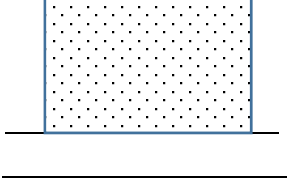
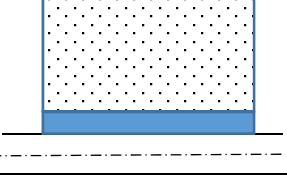
指定確認検査機関等によって、求められる書類が異なりますので、指定確認検査機関等と協議していただき、開発指導室へご相談ください。

(例：協議録の提出、適合証明書の交付等)

メモ6 大規模開発（旧法第34条10号イ）

調整区域内での5ha以上の開発行為を許可できるとする基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)が平成19年11月30日に施行されたことに伴い、廃止されました。

(区画形質の変更に該当しないものの一例)

番号	現況	計画	備考
図 1			・ 30cm 以上の地盤高さを 変更する範囲が 500 m²未満の場合 (市街化調整区域を除く)
図 2			・ 土羽から構造物に変 更する場合 (形の変更ではない)
図 3			・ 分筆のみの場合 (区画の変更ではない)
図 4			・ 2項道路でセットバ ックのみ行う場合 (区画の変更ではない)

上記以外で一定規模の土地を改変する場合は、開発行為に該当する場合がありますので開発指導室までご相談ください。

3. 市街化調整区域での開発・建築行為等について

市街化調整区域での開発行為、建築行為等については厳しい規制があります。

基本的には、特定の要件がある場合を除いて建築が認められず、また認められる場合も許可を必要とすることになりますので、計画をされる場合は、必ず事前にご相談いただくようお願いします。なお、当該規制は、開発行為、建築行為等の規制であり、土地及び建物の売買に関する規制ではありません。

適正に建築された建築物がある場合は、同用途、同規模、同種の構造であれば、建替えは可能となりますが、建築された時期により都市計画法上の取り扱いや手続きが異なるため、建築年度、建築時の要件（分家住宅、農家住宅等）をご確認いただき、開発指導室までご相談ください。

- ・開発行為を伴うものは、法第 29 条の開発許可を必要とします。
- ・法 29 条の開発許可を受けた開発区域内であっても、予定建築物等以外の建築物等の建築などを行う場合は、法第 42 条の許可が必要です。

（例：事業用地に専用住宅を建設、専用住宅用地に店舗建設等）

- ・開発行為のない建築物の建築等についても、法第 43 条の許可を必要とします。

いずれの場合も市街化調整区域の許可基準に適合するなどの一定の要件が必要となります。（P. 33～P. 36）

4. 一体の開発行為について

良好な都市環境の整備を図るため、一団の土地において複数の開発行為が行われる場合、異なる事業者であっても、開発地の位置関係等、事業計画により客観的にみて一体の事業であると判断されるものは、先行した開発事業も含め一体の開発行為とみなし、全体の開発区域相応の基準を満たす必要があります。詳細につきましては、開発指導室までご相談ください。

5. 雨水浸透阻害行為について

特定都市河川浸水被害対策法に基づき中村川流域、波瀬川流域、赤川流域が特定都市河川及び特定都市河川流域に令和 5 年 3 月 31 日に指定され、本市においては、一志町地区が当該対象流域となっております。当該流域内の宅地等以外の土地で 1,000 m²以上の雨水浸透阻害行為（土地の締固め等による雨水流出量を増加させる行為）を行う場合は、三重県県土整備部河川課と協議を行い、対策工事などを実施するとともに、雨水浸透阻害行為の許可が必要となります。

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」（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. 17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、調整のうえ、排水放流に係る協議記録を協議申出書に添付してください。なお、本市以外が所有権等を有する施設を利用する場合は、同意書又は許可書を添付してください。（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、調整をしていただくようお願いします。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. 44、45、49～51）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

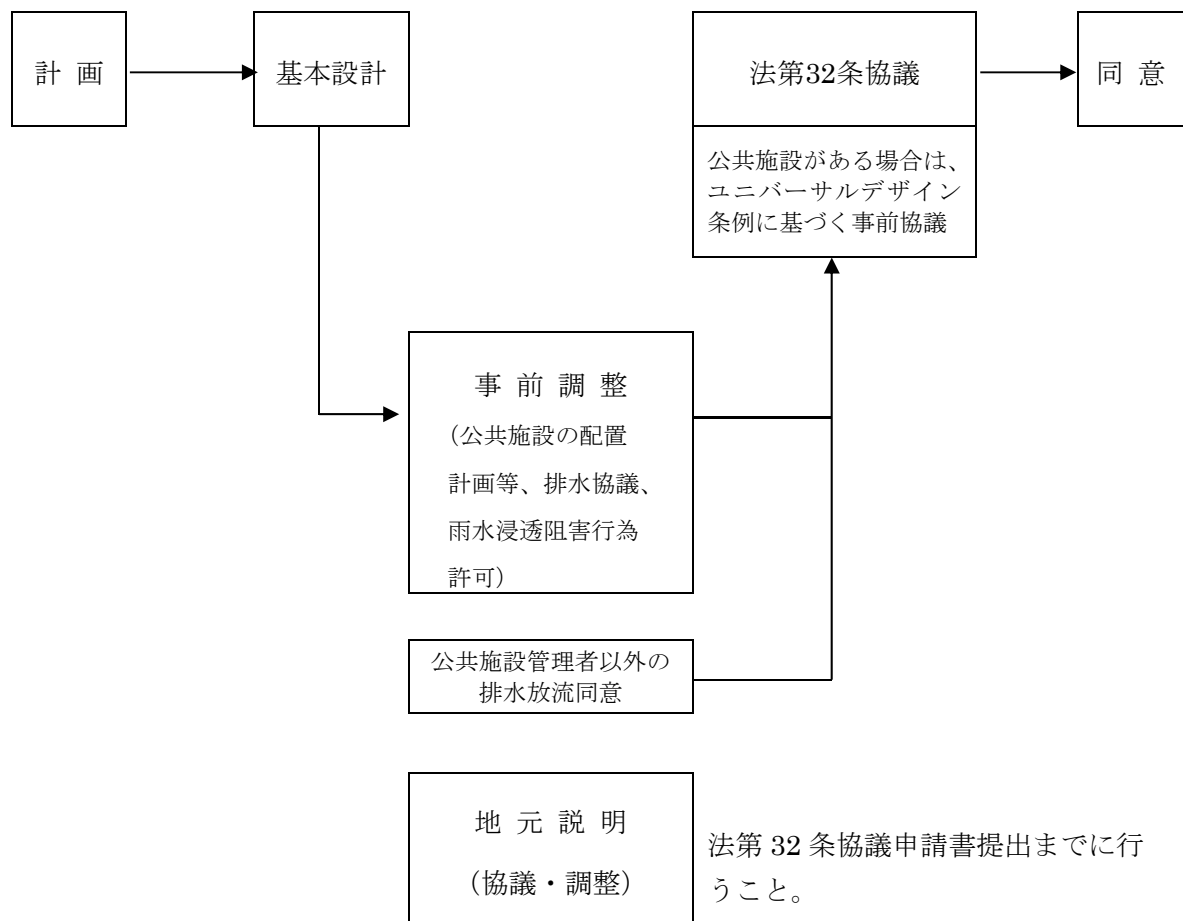


表1 市以外に必要な法第32条協議

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 排水協議等を要する範囲

一 次 放 流 先	協議申出書、 指導要綱届出 書の提出時	二 次 放 流 先 以 降
公共の管理者以外の施設 (土地改良区、私設管等)	同 意	原則、協議等不要であるが、下記の場合は、関係者へ 周知してください。 ①一次放流先と一体的に影響があると認められる、公共の 管理者以外の施設へ放流する場合（一次放流先施設との距 離が概ね100m以内） ②二次放流先以降で影響があると認められる、公共の管理 者以外の施設へ放流する場合（一次放流先施設との距離が 概ね500m以内）
公共の管理者の施設 (国、県、市)	協 議 (法32条同意)	
農業用排水施設で慣行的 に管理されている施設 (慣行的権限による管理)	協 議	
◎ 自治会等へは、「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を行ってください。		
追記 ・ 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・調整を要する。 ・ 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。（参考：「周辺関係者説明結果報告書」）

● 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思われる者（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思われる者
- ・ 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

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
○ 月 ○ 日	＜例文＞ ○○自治会 会長 ○○様	※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。 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。
○ 月 ○ 日	○○○番地 ○○○○様	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。
○ 月 ○ 日	○○○番地 ○○○○様	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。
年 月 日 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。 事業者 住所 氏名 印		

(2) 協議手法

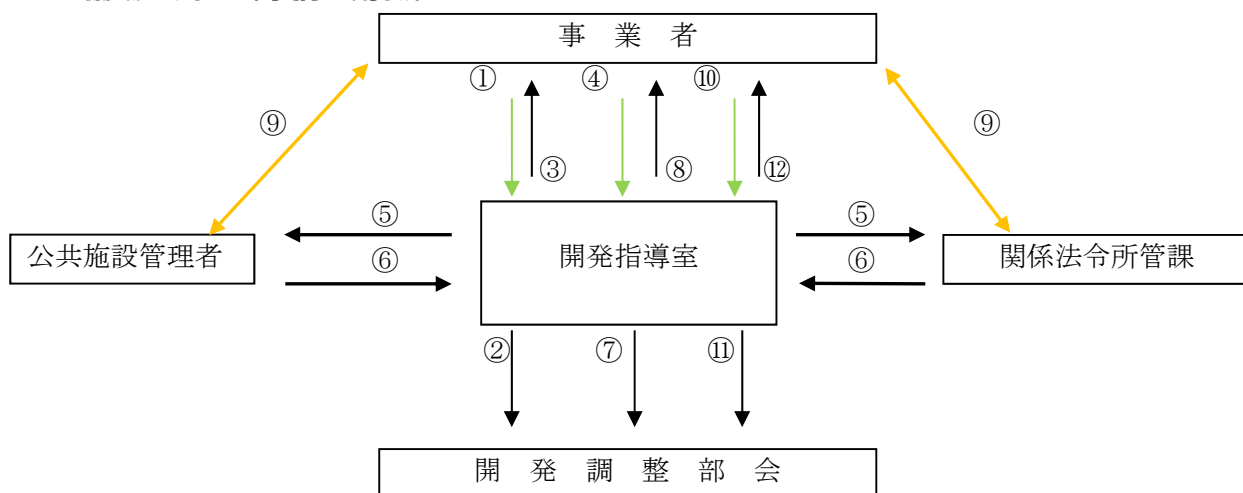
本市では、「津市開発事業調整部会」（以下「開発調整部会」という。）を設置し、このなかで、開発行為に係る協議を行っています。

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. 39、40を参照

- ◆ 協議用図書については、P. 17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

表4 協議用図書一覧

令和7年4月1日時点

協議図書 協議部課 部 課		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
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	・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。

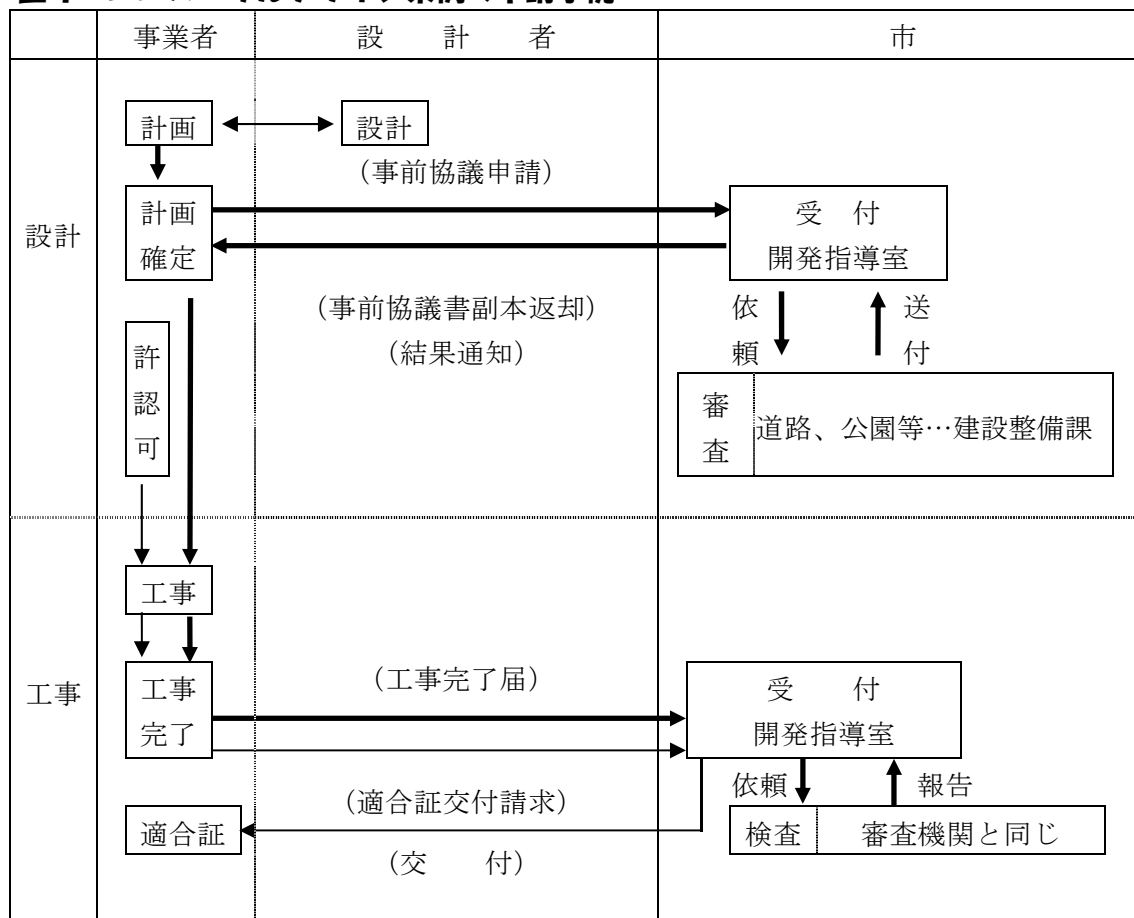
事前協議書の提出部数は2部で、添付書類は、整備基準適合表、付近見取図、配置図、平面図、詳細図です。

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. 24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

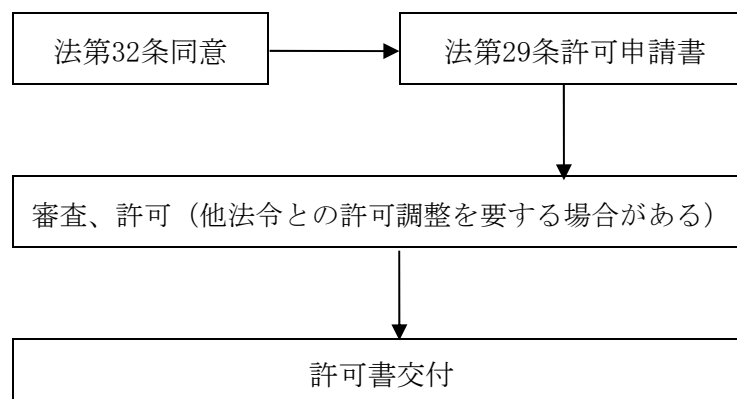
(1) 法第29条許可申請

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.47)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



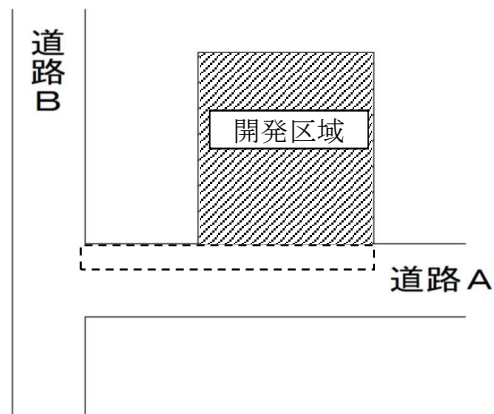
(2) 許可基準等

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

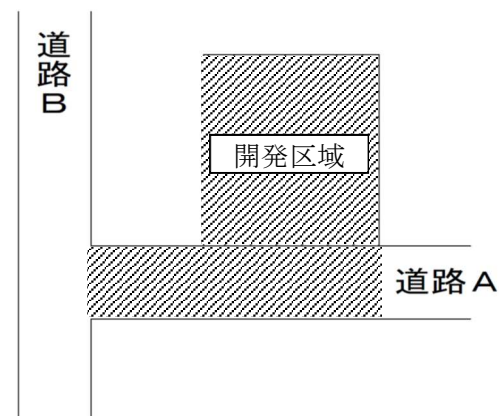
道路A：建築基準法第42条第1項第1号道路

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

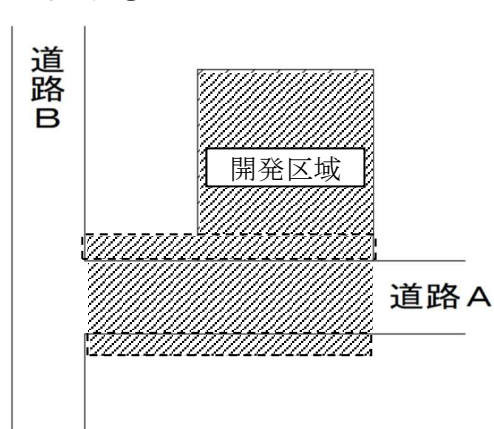
道路A：建築基準法の道路に該当しない

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

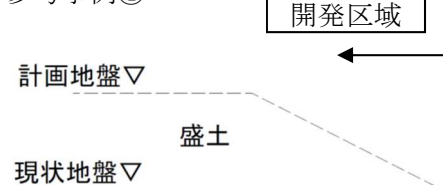
道路A：建築基準法第42条第2項道路

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項に基づき、宅地造成等工事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。

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10-4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. 23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. 27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	幅員計測、上層及び下層路盤厚の計測、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工務課との協議による	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
		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.29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		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。 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、それらの期間を十分見込んで行ってください。 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。	
	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	・境界杭 ・隣接地の状況 ・区画（面積・数等）	
	擁 壁	・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）	※義務擁壁については平板 載荷試験による地耐力の 確認 ・資料、工事写真 ・現場の確認
		※ 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。 （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。）	
	法 面	・法面勾配 ・法面保護工仕上り状況	
	宅地等造成	・宅盤高さ ・整地状況	
	排水施設	・雨水桝（泥だめ及び各寸法、仕上り） ・汚水桝（泥だめ及び各寸法、仕上り） ・取り付け管施工状況	公共下水道以外の桝等の施設
	ごみ一時集積所	・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 管 理 者 に よ る 検 査	下水道管	・マンホール、本管、取付管、桝等の施工状況の確認	
	排 水 路	・境界杭 ・三方水路、ボックス、桝泥だめ、桝蓋の規格 ・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（集水桝泥だめ・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. 52）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. 55）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. 55）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
		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
		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
		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、所有者は当該土地に所有権以外の他の権利が設定されていない状況としてください。なお、所有権以外の他の権利が設定されていると検査済証の交付は、行いません。

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。
	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			現況地目にする

※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。

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) ごみ一時集積場所在地

ごみ一時集積場所在地を確保する場合、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在地については、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。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

Ⅲ. 指導要綱に基づく届出を要する場合

1. 届出

指導要綱に基づく開発事業（P. 4参照）を行う場合には、あらかじめ、「開発事業届出書」の提出をお願いしています。

この場合の住宅地開発における宅地の平均区画面積は、有効宅地面積165㎡以上としてください。

届出に際しては、当該届出書に、チェックシート（P. 46）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。なお、後日、協議を円滑に進めるため、協議用図書（P. 17の表4参照）の提出をお願いします。

2. 協議

開発事業届出書を提出していただくと、開発調整部会を通じて協議を行います。

詳細は、協議手法（P. 15の図3）を参照してください。

3. 確認

上記により協議が終了しますと、確認済書を交付します。但し、指定道路築造承認通知並びに、農地転用許可がある場合は同日付での交付となります。

（建築確認申請書の提出時期は、確認済書の交付後をお願いしています。但し、位置指定道路にて接道要件を満足させる場合は、道路位置指定後となります。）

4. 公共施設等の寄附、管理

指導要綱に基づく開発事業により設置された公共施設等については、開発許可の場合の帰属に準じた取扱いとしていますので、P. 29を参照のうえ、寄附及び管理引継に係る手続きをお願いします。

必要書類は、P. 29、30のとおりです。なお、P. 30の「工事完了に係る公告の日」は「工事完了の日」と読み替えてください。

5. 注意事項

届出とありますが、技術基準及び審査期間は、開発許可審査と同程度となりますので、事業計画のスケジュールに対しては余裕をもってご計画ください。また、擁壁の工作物申請、盛土規制法の許可等は、各種法令に沿って申請が必要になります。

メモ20 工事の検査（指導要綱に基づく開発事業）

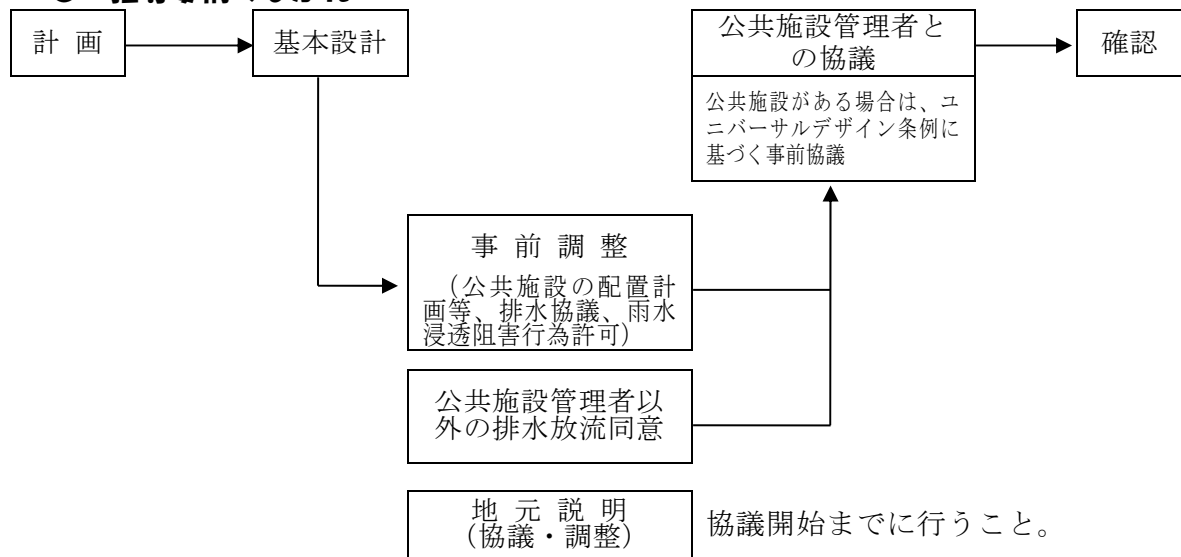
指導要綱に基づく開発事業については、工事完了検査を行っていませんので、あくまで事業者の責任において施行してください。

ただし、寄附されることとなる公共施設については、中間検査及び完了検査を受けてください。（建築基準法に基づく位置指定道路を築造した場合の完了検査については、日程調整のうえ、同時に行います。）詳しくは、P. 32の図6を参照してください。

なお、寄附されることとなる公共施設の工事完了検査を行うにあたり、事前に工事写真等の書類を提出してください。

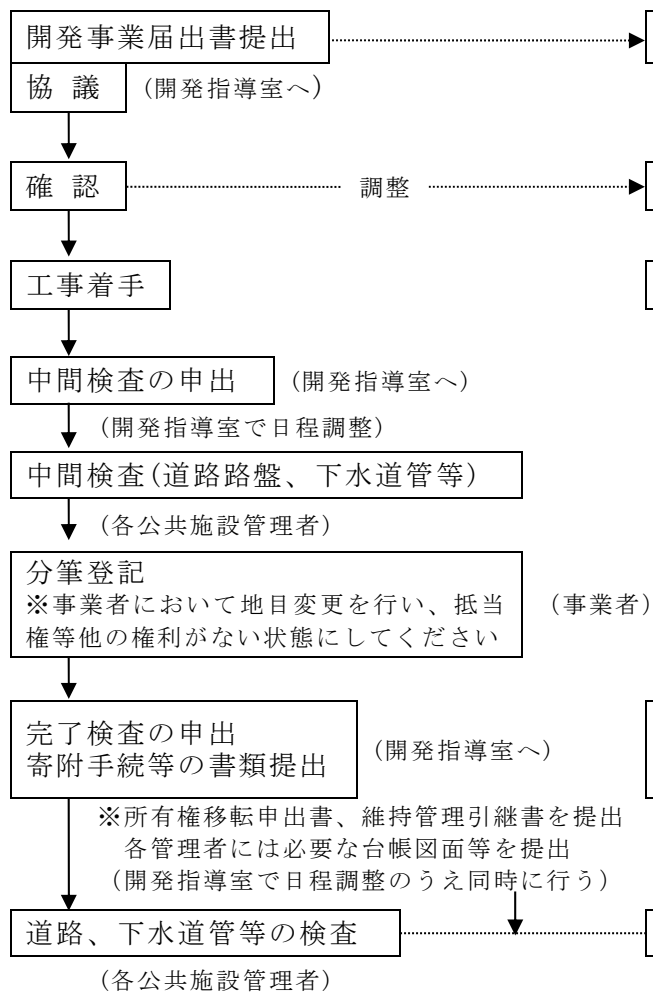
図6 指導要綱

● 指導要綱のながれ

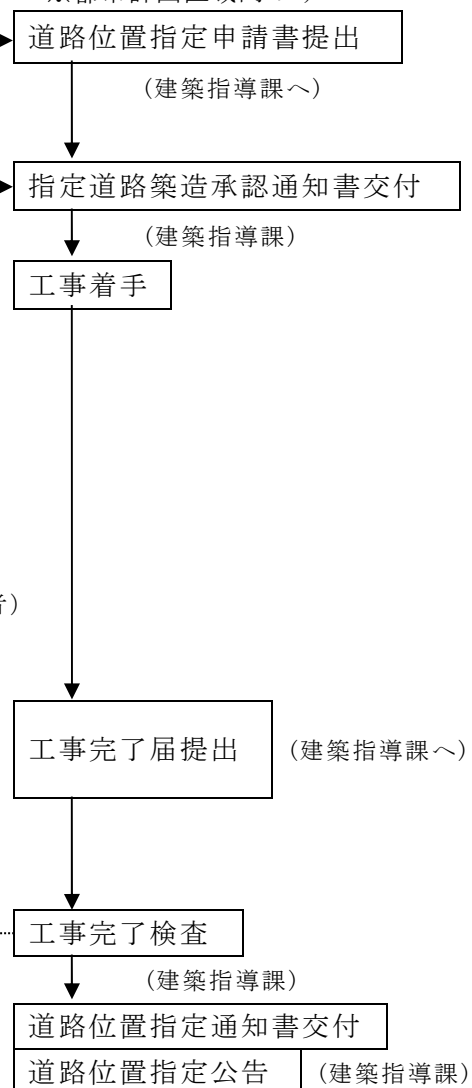


● 公共施設に係る工事の検査

◆ 指導要綱に基づく手続



◆ 建築基準法に基づく手続 (位置指定道路を築造する場合) ※都市計画区域内のみ



IV. 市街化調整区域内で建築許可等の申請が必要な場合

1. 法第42条許可申請

開発許可を受けた開発区域内においては、法第36条第3項の工事完了に係る公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等又は新設を行ってはならないとされています。(法第42条第1項)

ただし、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域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して本市の許可を得たときは、この限りではありません。

法第42条の「ただし書」に基づく許可申請に際しては、「予定建築物等以外の建築等許可申請書」に、チェックシート(P.53)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。

メモ21 法第42条の注意事項

当該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場合は、建築基準法等により用途が制限されているため、法第42条の制限は適用除外となっています。

都市計画区域外及び非線引き区域内での用途地域未設定の区域においても、開発許可時の予定建築物以外を建築する際は、法第42条が適用されます。

2. 法第43条許可申請

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、本市の許可を受けなければ、制限対象外のもの（メモ22、表11参照）を除き、建築物の新築等又は第一種特定工作物の新設を行うことはできません。（法第43条第1項）

法第43条に基づく許可を受けることができるのは許可基準に適合する場合です。

許可申請に際しては、「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書」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。

メモ22 既存敷地内の増改築（建て替え等）

調整区域であっても、既存敷地内に従前と同一の用途（下記に注意事項）のもので、規模が従前の床面積の1.5倍以内（住宅にあっては、これを越えて280㎡まで可）の建築物を増改築する場合は、法第43条の許可は不要です。なお、従前とは線引き時点を指します。

この場合、建築確認申請時に適合証明書（P.90）が必要となりますので、土地建物の全部事項証明書等の建築年が確認できる書類、現況写真（2方向以上）、その他必要な書類を添えて申請手続きを行ってください。

上記の規模以上となる場合は、法第43条の許可が必要となります。

注意事項：市街化調整区域は、建築物の利用方法及び所有者に制限を設けているため、それらを変更する場合は、許可手続きが必要となる場合があるため、開発指導室にご相談ください。

表11 建築物の建て替え等の都市計画法上の取扱い

線引き前から建築されていた建築物及び既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建て替え等の取扱い

用途変更の有無	自己・非自己の別	従前の規模に対する倍率	都市計画法上の手続の要否
用途変更なし	自己用	1.5倍以内	手続不要（*1）
		1.5倍超える	法第43条許可要（提案基準9等適用）
	非自己用	1.5倍以内	手続不要（*1）
		1.5倍超える	法第43条許可要（提案基準9等適用）
用途変更あり	自己用	全ての規模	原則不可であり、新規建築物として法第34条許可基準を満たす必要あり
	非自己用	全ての規模	

*1：建築確認申請時に適合証明書が必要になります。

3. 既存宅地確認申請（旧法第 43 条第 1 項第 6 号ロ）

既存宅地制度は、改正法（平成 13 年 5 月 18 日施行）の経過措置が平成 18 年 5 月 17 日に切れたことに伴い完全に廃止されました。

詳しくは、下記メモ 23 を参照してください。また、よくある問い合わせは、表 12 にまとめてありますので「既存宅地制度の廃止に関する Q & A」を参照してください。

メモ 23 法改正（既存宅地制度の廃止）

平成12年5月19日に改正法が公布（平成13年5月18日施行）され、開発許可制度についても、一部見直しが行われました。

大きな改正点としては、既存宅地制度（法第43条第1項第6号）が廃止されたことです。既存宅地制度は、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築されること、建築に伴う排水や安全性の基準が適用されていないことなど種々の問題が顕在化してきたことから廃止されたものです。

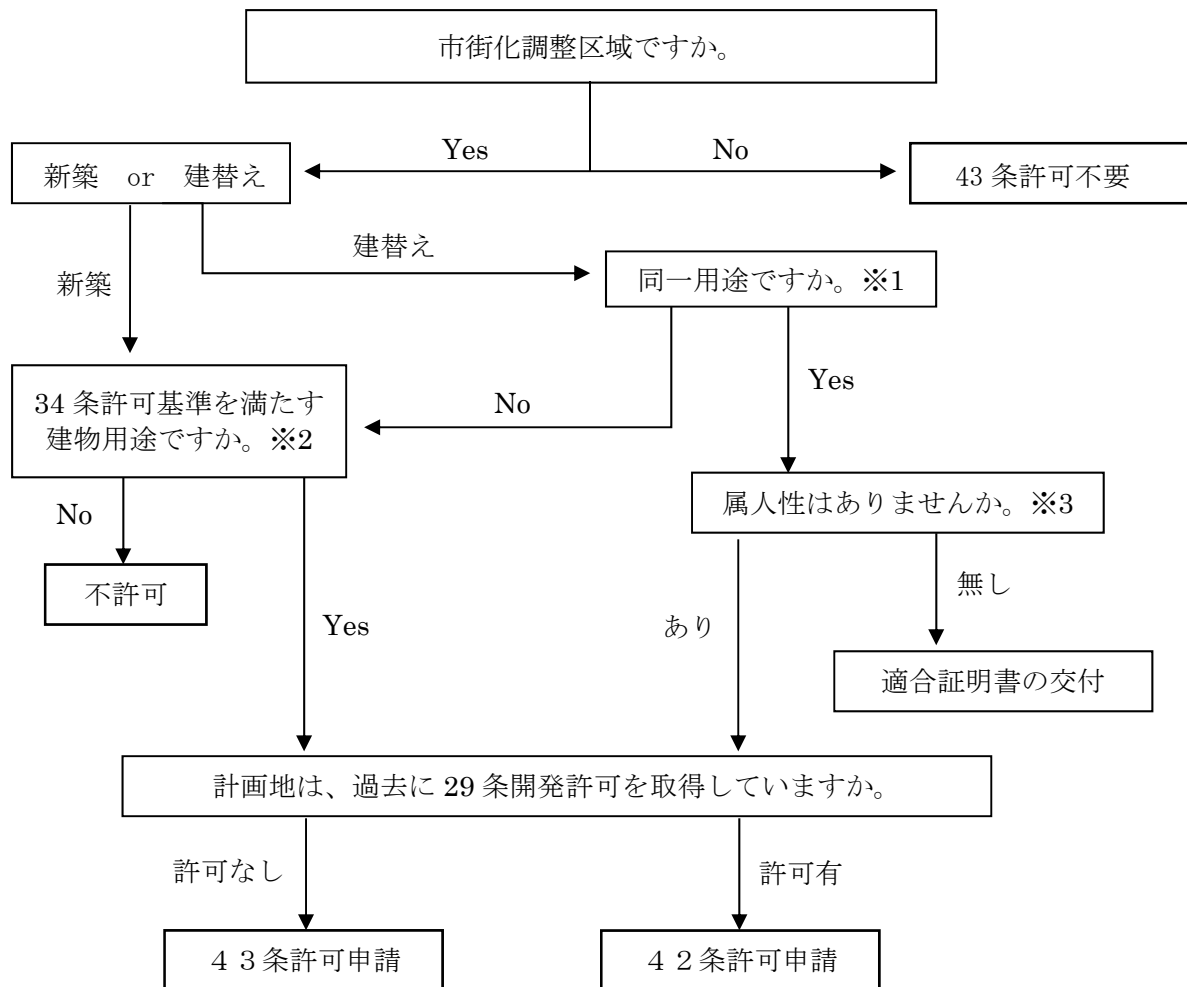
しかし、改正法が施行された平成13年5月18日から5年間については、経過措置規定によって、既存宅地の確認を受けた土地については、その間（平成18年5月17日まで）自己用に限り、従来どおり許可不要で建築できることになっていました。

この経過措置が、平成18年5月17日に切れましたので、既存宅地制度は名実ともに完全に廃止されたこととなります。

表 12 既存宅地制度の廃止に関する Q & A

Q1 既存宅地制度を受けた土地に建築をすることはできないのか。	A1 既存宅地制度が廃止され、平成18年5月17日に5年間の経過措置も切れましたので、自己用であっても建築をすることは原則できません。ここに建築ができるものは、法第34条の規定に該当するものだけとなります。
Q2 既存宅地制度で、すでに建築されている建築物を建て替えることは可能か。	A2 既存宅地の確認を受けた土地に適正に建築された建築物であれば、同規模、同用途、同種の構造であれば建て替えは可能です。 ※ 詳細については、開発指導室にご相談ください。
Q3 Q2の場合、いわゆる第3者建築も認められるのか。	A3 既存宅地制度によって建築された建築物は、申請者（建築主）の要件を問いませんので（属人性がない状態）、前所有者と異なる人の建築も認められます。 ※ ただし、上記にもあるように用途変更がある場合は認められません。

《市街化調整区域内で建築許可等の申請フロー》



※1：同一用途とは、建物の利用方法が変わらないものを指します。

※2：立地基準、建物規模等許可に際し特定の条件があるため開発指導室にご確認ください。

例：店舗・・・市街化区域より 100m以上の離隔を有し、同市街化調整区域内に概ね 50 戸以上の住宅があること。等

※3：属人性とは、特定の条件を満たす人が建築したものをいいます。（農家住宅等）

V. その他の申請手続

1. 適合証明書の交付申請をされる場合

建築確認申請書の提出の際（特に市街化調整区域における建築）に、その計画が都市計画法の規定に適合している旨の証明書の添付が必要となる場合があります。（規則第60条）

交付申請に際しては、「都市計画法の規定に適合していることを証する書類の交付申請書」に、位置図、配置図、建築物の平面図・立面図、適合する旨の書類を添付のうえ、2部提出してください。

なお、リフォーム等の建築確認申請書の提出を行わない場合は、証明書の交付はしてありません。

2. 開発登録簿の閲覧等を申請される場合

開発登録簿は、開発許可をしたときに作成し、以後、登録内容に追加もしくは変更を生じた都度調製し、閲覧に供することとしています。

閲覧時におきましては、津市庁舎管理規則第8条において、開発登録簿の写真の撮影、録画は禁止しております。

3. 優良宅地認定の申請をされる場合

良好な宅地の円滑な供給を図る観点から租税特別措置法において短期土地譲渡益重課の適用除外又は特定長期譲渡所得課税の適用の対象となる土地等の譲渡が定められており、このうち、優良宅地の認定が必要とされる宅地造成事業にあつては、優良宅地認定基準を具備している場合に申請をされると認定証を交付することになります。

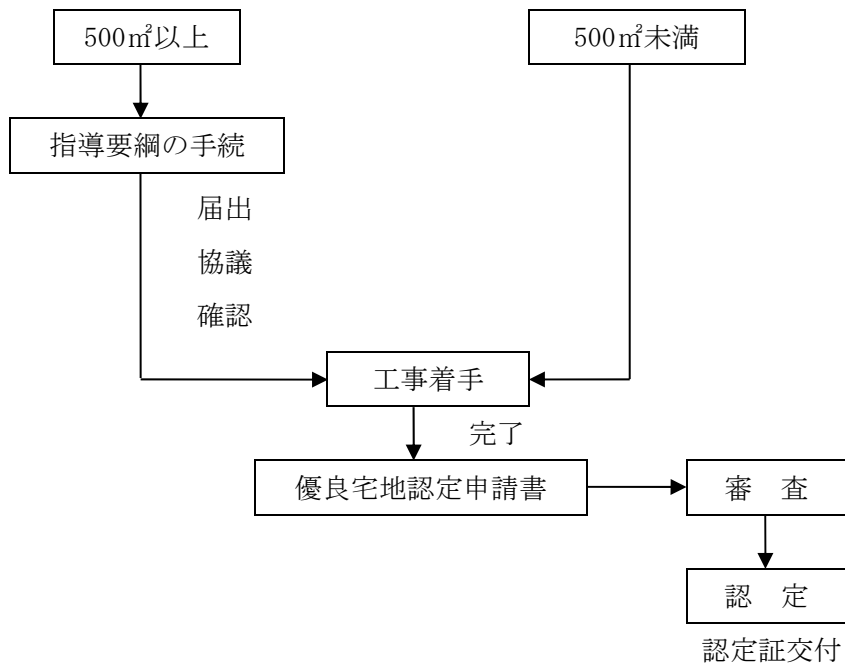
なお、法第29条の開発許可に基づく1,000㎡以上の宅地造成事業の場合には、工事検査済証等の写しで対応が可能であるため、申請の必要はありません。

認定申請に際しては「優良宅地認定申請書」に必要書類(1,000㎡未満はP. 92を、1,000㎡以上はP. 44、45を参照)を添付のうえ、2部提出してください。

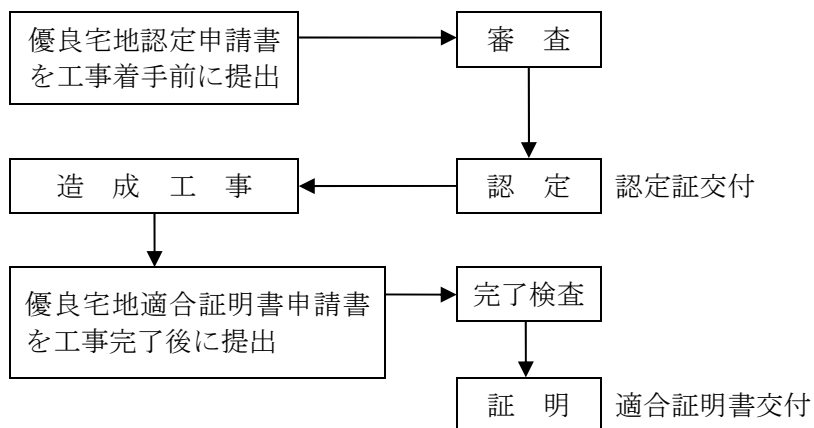
※ 時限立法で令和8年3月31日（個人は令和7年12月31日）まで重課の猶予措置が延長されています。

図7 優良宅地

◆ 1,000㎡未満の場合



◆ 1,000㎡以上の場合(開発許可が不要な造成)

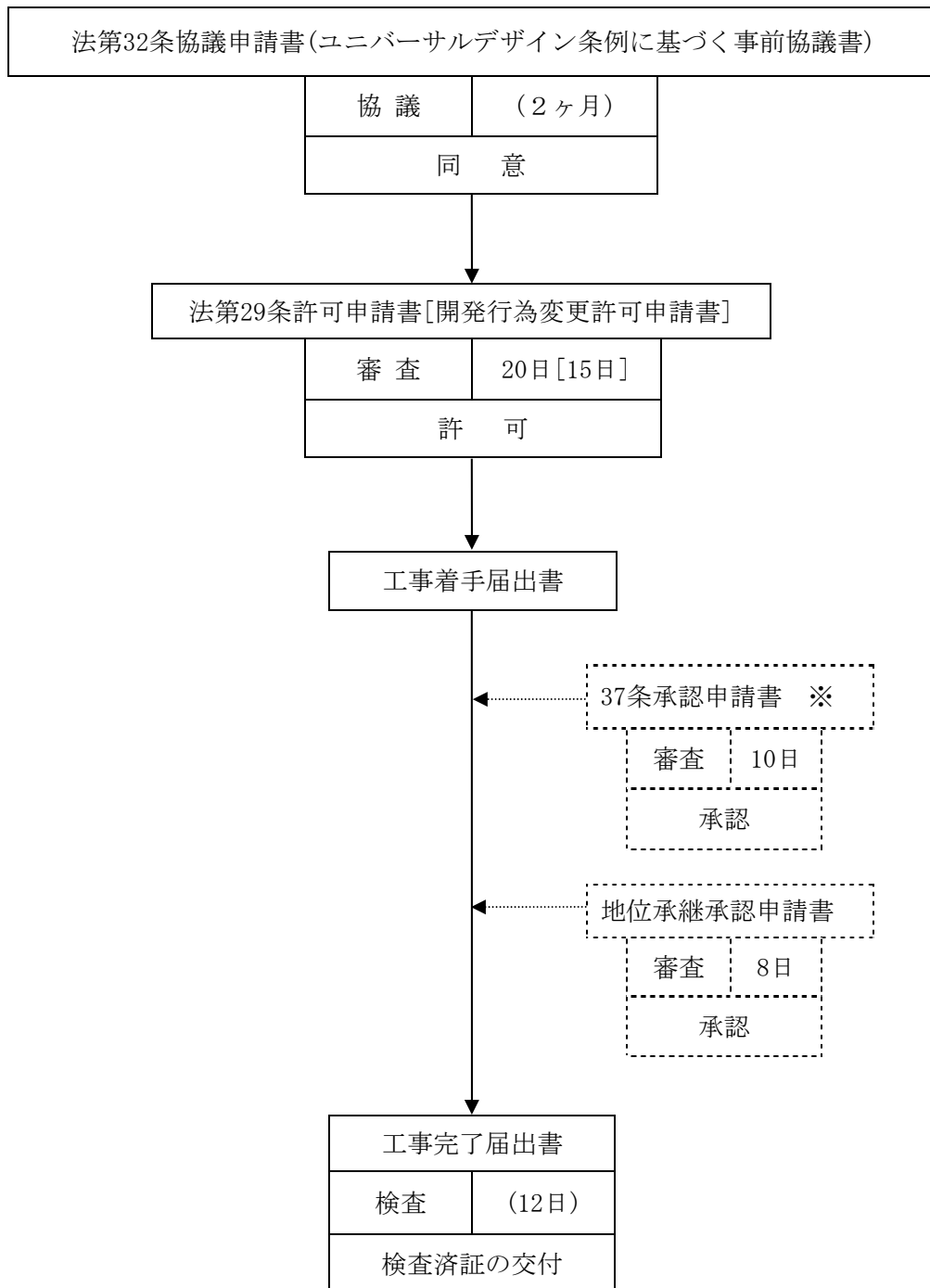


Ⅵ. その他

1. 基本事務フロー図（標準処理期間等）

見方	・括弧のない日数表示は、行政手続法の規定に基づいて定めた標準処理期間を表す。 ・括弧のある日数標示は、およその事務処理期間を表す。 ・事務処理期間は、本申請後の期間を示し、事前協議は含んでいない。
----	--

ア) 開発許可の手続



※：37条承認申請は、建築基準法上の接道要件を満たしていないと申請できません。

イ) 指導要綱の届出

指導要綱届出書	
協 議	(2ヶ月)
確認済書の交付	

ウ) 建築許可等の手続

法第42条許可申請書	
審 査	10日
許可書の交付	

法第43条許可申請書	
審 査	15日
許可書の交付	

エ) 適合証明書の交付申請

適合証明書交付申請書 (施行規則第60条)	
審査	(10日)
適合証明書交付	

オ) 開発登録簿の閲覧等

場所	開発指導室
時間	8:30～17:00
写しの交付	(7日)

カ) 優良宅地認定申請の手続

開発面積が1,000㎡未満の場合
工事完了後に申請を行う

開発面積が1,000㎡以上の場合
通常は工事検査済証等で対応可能

▼

優良宅地認定申請書	
審査、検査	(12日)
認定証の交付	

▼

優良宅地認定申請書	
審査	(14日)
認定証の交付	

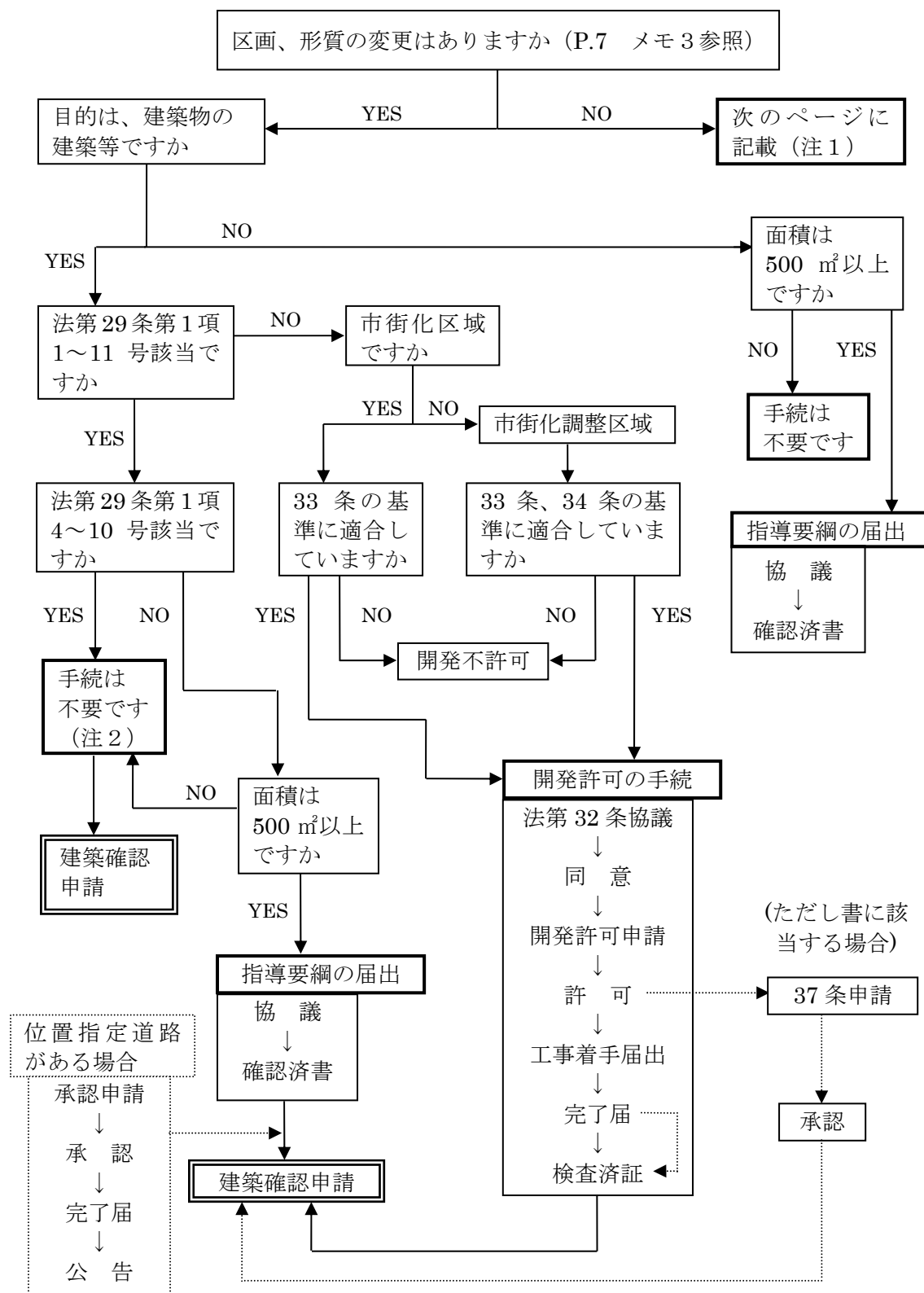
▼

工事着手

(完了後)

優良宅地適合証明申請書	
検査	(10日)
適合証明書の交付	

2. 線引都市計画区域の手順分岐フロー図（建築確認申請までの手続き一覧）

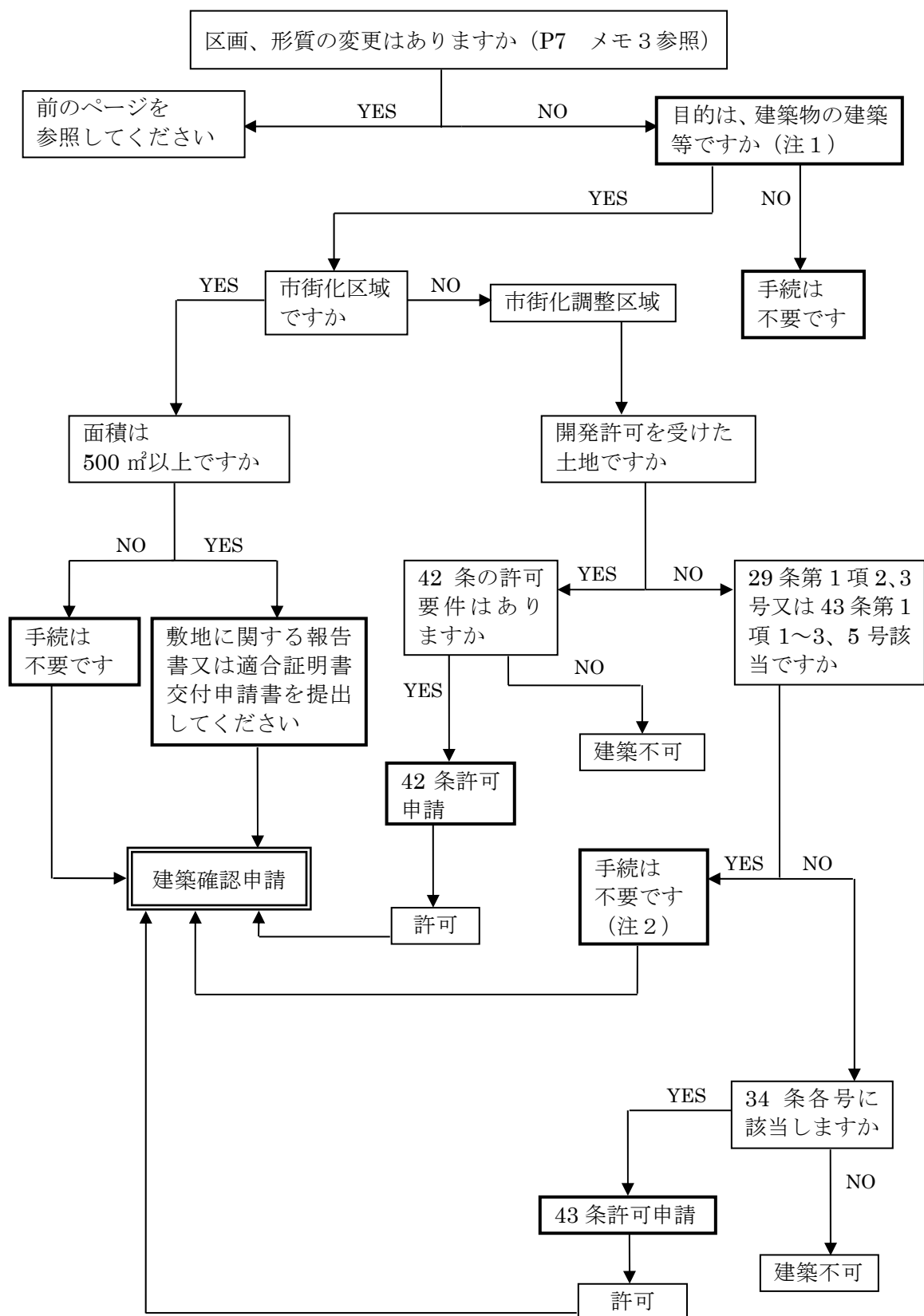


(注1) 既に宅地利用されていた場合は手続は不要です。

現状に至った経過によっては、開発行為等の扱いとなることがあります。

(注2) 要否については、指定確認検査機関と協議し、建築確認に適合証明書の添付が必要な場合は、事前に適合証明書交付申請をしてください。

(注3) 法第34条第11号及び12号に基づく区域指定は、本市ではありません。



（注1） 要否については、指定確認検査機関と協議し、建築確認に適合証明書の添付が必要な場合は、事前に適合証明書交付申請をしてください。

（注2） 法第34条第11号及び12号に基づく区域指定は、本市ではありません。

3. チェックシート

本市では、申請の種別に応じ、チェックシートを作成し、これにより受付等の事務を行っています。申請に際しては、チェックシートにより必要図面等を確認していただき、法第33条、指導要綱、市技術基準及び県技術マニュアルに基づき設計してください。

●目 次

名 称	条 項	ページ	摘 要
公共施設管理者との協議申出書	法32	44	●変更許可に係る場合についても、法第32条、法第33条及び第29条の場合を参考に確認してください。 ●優良宅地認定申請書は、規模に応じ、指導要綱又は法第32条に準拠して確認してください。
開発事業届出書	指導要綱	46	
開発行為許可申請書	法29	47	
開発許可基準	法33	49	
建築等承認申請書	法37-①	52	
予定建築物等以外の建築等許可申請書	法42-1	53	
建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	法43-1	54	
地位承継届出書、地位承継承認申請書	法44、45	55	
都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請（適合証明）	則第60条	56	

- 44 -

★公共施設管理者との協議申出書チェックシート

提出書類	明示事項	確認事項・添付書類
排水施設計画 平面図 (土地利用と併用可能)	☐ 区域赤枠 ☐ 雨水排水区域の区域界 (必要に応じて) ☐ 場内雨水の流れ方向 (一敷地利用の場合) ☐ 排水施設 (雨水、汚水) の位置、種類、寸法、勾配、流れ方向 ☐ 放流先の名称、位置、寸法、流れ方向 ☐ 吐口の位置、種類	☐ 油水分離槽の設置 駐車場目的 集合住宅、店舗、工場等目的 ☐ 排水計算書 ☐ ガケ、擁壁の排水処理
給水計画平面図 (排水平面と併用可能)	☐ 給水施設 (新設、既存) の位置、内径 ☐ 消火栓、防火水槽の位置	☐ 給水計算書
ガケ擁壁断面図 (1/50~1/20縮尺) 以下同様	☐ ガケの高さ、勾配、土質、保護方法、造成前の地盤面 ☐ 擁壁の種類、寸法、勾配 ☐ 裏込めコンクリート ☐ 擁壁の前後の地盤面 (隣地)、根入れ深さ ☐ 水抜き穴の寸法、間隔	☐ CB積み等詳細図 (ガケに該当しない部分) ☐ 擁壁安定計算書 (大臣認定の写し) ☐ 既設擁壁種類等明示 (安定検討)
道路横断図	☐ 道路幅員、横断勾配、路面・路盤詳細、道路側溝の位置、形状、寸法 ☐ 人孔の形状、埋設管の位置・形状、柵と取付管の位置・形状、占用物	☐ 歩道整備基準への適合 (ユニバーサルデザイン)
道路縦断図 (1/500~1/100縮尺)	☐ 道路記号、測点、計画高、地盤高、勾配、距離	
排水施設構造図 (1/50~1/20縮尺) 以下同様	☐ 排水施設 (開渠、暗渠、人孔、吐口、柵) の構造詳細図 ☐ 柵の泥だめ ☐ 調整池詳細図 (平面、断面、擁壁、オフィス等) ☐ 汚水処理場	☐ 容量計算書 (調整池) ☐ 構造計算書 (調整池) ☐ 容量計算書 (処理場) ☐ 雨水浸透阻害行為計算書 ☐ 雨水浸透阻害行為許可書
流末水路構造図	☐ 放流先排水路と放流口の構造詳細図	
下水道縦断図 (道路縦断図と併用可)	☐ 人孔位置・寸法、測点、排水管の種類・管径、勾配、地盤高・管底、土被り	☐ 雨水 (合流管含む) ☐ 汚水
施設詳細図	☐ 公園詳細図 (平面、断面、排水計画、遊具) ☐ 防火水槽詳細図 ☐ その他 ()	☐ 公園の出入口2か所以上 ☐ ユニバーサルデザインへの適合
防災工事平面図 (原則1ha以上)	☐ 区域界柵板 ☐ 仮設沈砂池と排水計画、防災施設の位置、形状、寸法 ☐ 構造図	
建築計画図 (1/200~1/100縮尺)	☐ 建築平面図 (用途、寸法) ☐ 床面積求積表 (必要な場合) ☐ 立面図	☐ 都計用途との整合
その他	☐ 歩道加工詳細図 ☐ 農転手続きの確認 ☐ ()	※ユニバーサルデザイン ※市街化区域以外は要調整
※市街化調整区域の場合	☐ 必要図書については、県ハンドブック参照、又はあらかじめ確認してください。	☐ 法第34条 号該当 提案基準 ()

★開発事業届出書チェックシート

提出書類	明示事項	指示事項
届出書	☐ 未記入箇所の有無	☐ 正副2部
位置図	☐ 都計道路入り都計図へ区域赤枠 ☐ 排水経路（青線明示） ☐ 特定都市河川流域	☐ 都計用途との整合 ☐ 文化財有りは生涯学習課へ ☐ 農用地除外 ☐ 通学路の状況
公図 (インターネット版不可)	☐ 区域赤枠 ☐ 赤道、青道明示 ☐ 地権者明示	☐ 集合図 ☐ 原本
土地登記簿謄本 (インターネット版不可)	☐ 土地登記簿謄本 ☐ 地番表（3筆以上の場合）	
境界確定協議書	☐ 民・民 ☐ 官・民も済なら添付	
排水同意書等 (原則、一次放流先で判断)	☐ 一次放流先同意書 ☐ 排水協議録 ☐ 不要	※ ☐ 農業用水路 ☐ ため池 一次 ☐ 側溝 ☐ 暗渠 ☐ その他（ ）
周辺関係者説明	☐ 周辺関係者説明要領を指導	☐ 地縁団体等地元への説明
土地利用計画図 (1/500~1/100縮尺) 以下同様	☐ 区域赤枠 ☐ 予定建築物の用途、床面積、階数、戸数 ☐ 道路の形状、幅員 ☐ 公園又は緑地（3,000㎡以上）	☐ 駐車場確保 戸建て住宅各2台、共同住宅各1台以上 店舗等——規模に見合う駐車場等 ☐ ごみ一時集積所の確保
造成計画平面図 (土地利用と併用可能)	☐ 区域赤枠 ☐ 断面線（最低、縦横） ☐ 計画高 ☐ 切土(黄)、盛土(赤)の色分け ☐ ガケ（法面）、擁壁の位置、形状、高さ ☐ 区域内外の道路幅員、勾配、角きり長 ☐ 区域外施工箇所	☐ 区域外施工同意
造成計画断面図	☐ 区域境界 ☐ 切土(黄)、盛土(赤)の色分け ☐ 造成前後の地盤面、地盤高	
排水施設計画平面図 (土地利用と併用可能)	☐ 区域赤枠 ☐ 場内雨水の流れ方向 ☐ 排水施設(雨水、汚水)の位置、種類、流れ方向 ☐ 放流先排水路の位置、流れ方向、寸法	☐ 油水分離槽の設置 駐車場目的 集合住宅、店舗、工場等目的
ガケ擁壁断面図 (1/50~1/20縮尺) 以下同様	☐ ガケの高さ、勾配、保護方法、造成前の地盤面 ☐ CB積等詳細図（擁壁設置不要の場合） ☐ 擁壁の種類、寸法、前後の地盤面、根入れ深さ ☐ 水抜き穴の寸法、間隔	☐ 擁壁安定計算書 (大臣認定の写し) ☐ 既設擁壁種類等明示 (安定検討)
排水施設構造図 流末水路構造図 (1/50~1/20縮尺) 以下同様	☐ 桝の泥だめ ☐ 桝から側溝等への取付詳細図 ☐ 下水道縦断図（工法図、人孔詳細図） ☐ 排水路詳細図 ☐ 放流先排水路と放流口の構造詳細図	☐ 排水計算書 ☐ 雨水浸透阻害行為計算書 ☐ 雨水浸透阻害行為許可書
その他必要図書	☐ 設計説明書 ☐ 道路横断図（幅員、勾配、舗装構成） ☐ 道路縦断図（必要に応じて） ☐ 公園平面図及び詳細図	※公共施設がある場合 又は宅地分譲の場合
	☐ 求積図（宅地、公共施設別） ☐ 給水計画平面図	※宅地分譲の場合 ☐ 区画面積は原則として165㎡以上
	☐ 農転手続きの確認	市街化区域以外は要調整

★開発行為許可申請書（市許可）チェックシート（□29条 □35条の2）

項 目	必 要 図 書	備 考	
申請書	☐ 未記入箇所のチェック	正副2部	
添付図書	☐ 法第32条添付図書の確認	32条協議書で確認	
公共施設管理者の 同意書 (同管理予定者との 協議)	☐ 市（同意書、協議経過書） ☐ 国有財産法（用途廃止） ☐ 河川法（工事承認、占用等） ☐ 道路法（工事承認、占用等） ☐ 農地法（国有農地、開拓財産の売渡） ☐ 義務教育施設の設置義務者 ☐ 水道事業者 ☐ 一般電気事業者 ☐ 一般ガス事業者 ☐ 鉄道事業者・軌道経営者	 国・県 施行令第23条	
国有地の払い下げ	☐ 国有地（財務省所管普通財産）	同申請書の写し	
資金計画書	☐ 収支計画書 ☐ 年度別資金計画	自己業務用1ha以上 その他用	
資力・信用	☐ 申告書 ☐ 納税証明書（所得税又は法人税） ☐ 納税証明書（事業税） ☐ 法人登記簿（個人は住民票） ☐ 事業経歴書 ☐ 宅地建物取引業の免許の写し ☐ 貸借対照表 ☐ 損益計算書		
工事施行者の能力	☐ 申告書 ☐ 納税証明書（所得税又は法人税） ☐ 納税証明書（事業税） ☐ 法人登記簿（個人は住民票） ☐ 事業経歴書 ☐ 建設業の登録証明書		
設計者資格証明書	☐ 証明書 ☐ 卒業証明書	1ha以上	
★手数料（納付書）	☐ 領収書写し添付	納付書により納付	
規模／目的	自己居住用(単位:円)	自己業務用(単位:円)	その他用(単位:円)
0.1ha未満	☐ 8,600	☐ 13,000	☐ 86,000
0.1ha以上 0.3ha未満	☐ 22,000	☐ 30,000	☐ 130,000
0.3 0.6	☐ 43,000	☐ 65,000	☐ 190,000
0.6 1	☐ 86,000	☐ 120,000	☐ 260,000
1 3	☐ 130,000	☐ 200,000	☐ 390,000
3 6	☐ 170,000	☐ 270,000	☐ 510,000
6 10	☐ 220,000	☐ 340,000	☐ 660,000
10	☐ 300,000	☐ 480,000	☐ 870,000
変更許可申請手数料	☐ 設計変更は上記の1/10 ☐ 区域編入は上記の額 ☐ その他の変更は10,000円 手数料額（円）		

★審査等

1. 国及び県の許認可

確認日

1

/

2

/

3

/

29(審査)

許可権者	該当	通知日 (該当法令等)	備 考
国	☐ 無 令和 年 月 日 ☐ 有 ☐ 国有財産の払下げ ☐ 道路法 (占用、加工) ☐ 河川法 (占用、加工) ☐ () ☐ ()		
県	☐ 無 令和 年 月 日 ☐ 有 ☐ 国有財産の払下げ ☐ 道路法 (占用、加工) ☐ 河川法 (占用、加工) ☐ 雨水浸透阻害行為 ☐ () ☐ ()		
市	☐ 無 令和 年 月 日 ☐ 有 ☐ 国有財産の払下げ ☐ 道路法 (占用、加工) ☐ 河川法 (占用、加工) ☐ 公園 (占用、加工) ☐ 法定外公共物 (占用、加工) ☐ () ☐ ()		

2. 審査

項 目	審査対象	内 容
法第32条協議	☐ 対象 ☐ 対象外	☐ 協議内容の反映
境界確定	☐ 対象 ☐ 対象外	☐ 官民境界確定協議書添付
法第33条 第14号	☐ 対象 ☐ 対象外	☐ 財務省の抵当権削除 (登記簿差替)
法第33条 第12号	☐ 対象 ☐ 対象外	☐ 申請者の資力・信用申告書 ☐ 資金計画
法第33条 第13号	☐ 対象 ☐ 対象外	☐ 施行者の施行能力申告書
法第31条	☐ 対象 ☐ 対象外	☐ 設計者資格証明書
※その他の法第33条の基準は、法第32条協議で審査済		

3. 許可調整 (☐ 有 ☐ 無)

許可調整事項	許可調整日
☐ 農地転用	令和 年 月 日
☐ ()	令和 年 月 日
☐ ()	令和 年 月 日

★開発許可基準チェックシート

区 分	許 可 基 準	チェック	自居	自業	他	法(33)	令	規 則	摘 要	関係課
1. 公共施設	1 開発区域の規模・形状及び周辺の状況、開発区域の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途を勘案して、環境の保全上、火災の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置 (分譲の平均区画面積は165㎡以上)	☐	—	○	○	2			①工区の設定は適切であること	開発指導室 都市政策課 建設整備課 用地・地籍調査 推進課 消防救急課 下水道工務課 水道維持課
	2 都市計画への適合性	☐	—	○	○	2				
1-1 道 路	1 開発区域内外の道路の機能の有効性	☐	—	○	○	2	25-1		県技術マニュアル 5. 6	建設整備課 用地・地籍調査 推進課
	2 敷地へ接する道路の幅員(区域内道路) ① 住宅地造成→6m ② 上記以外→9m以上 ③ 小区間で通行上支障がない場合→4m ④ 既存道路でその幅員4m以上の場合→通行の安全上、事業活動の効率上支障なしと認められる時	☐ ☐ ☐ ☐	—	○	○	2	25-2	20 2002		
	3 調整区域20ha以上→敷地から250m以内に幅員12m以上の道路	☐	—	○	○	2	25-3		3指導要綱 (幹線道路※住宅 5ha、非住宅 2. 5haから)	
	4 開発事業区域に接する既存道路 ① 原則9m(住宅目的のとき6. 5m以上) ② 津市開発技術基準第14 幅員4. 0m以上の公衆用道路 既設道路改修による確保(拡幅なし) 既設道路拡幅による確保(6. 0m以上)	☐ ☐ ☐ ☐	—	○	○	2	25-4			
	5 区域内幅員9m以上の道路は歩車道分離	☐	—	○	○	2	25-5	24-7	①指導要綱(アス ファルト舗装)	
	6 技術的細目 ① 安全、円滑な交通に支障のない道路 ② 適当な排水施設 ③ 縦断勾配→原則9%以下、やむを得ない小区間に限り12%以下 ④ 階段状でないこと(歩行者用は可) ⑤ 公共施設管理者が認める形状 (例外) 接統計画有りの場合、転回広場等有りの場合等通行上支障がない場合は可 ⑥ 歩道のない道路の平面交差→適当な長さの街角せん除 ⑦ 歩道は、工作物による分離	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	—	○	○	2	29	24-1 24-2 24-3 24-4 24-5 24-6 24-7	②市技術基準(原則6%以下) ⑦ユニバーサルデザイン条例 (歩道整備)	
1-2 公 園 ・緑 地 ・広 場	1 0. 3ha~5ha→3%以上の公園、緑地又は広場 (住宅地以外で一敷地利用の場合は緑地)	☐	—	○	○	2	25-6		県技術マニュアル 10	建設整備課 用地・地籍調査 推進課
	2 5ha以上は、1箇所300㎡以上で3%以上の公園	☐	—	○	○	2	25-7	21-1	指導要綱 (計画 人口考慮) ・3. 5人×3㎡ (6㎡)×戸数 ・中高層は協議 (1戸6㎡)	
	3 5ha~20ha未満→1000㎡以上が1箇所以上	☐	—	○	○	2	25-7	21-2		
	4 20ha以上→1000㎡以上が2箇所以上	☐	—	○	○	2	25-7	21-2		
	5 技術的細目 ① 1000㎡以上の公園は、2以上の出入口 ② 交通量の多い所→へい等利用者の安全確保の措置 ③ 適正な形状及び勾配(平均勾配15°程度) ④ 適当な排水施設	☐ ☐ ☐ ☐	—	○	○	2	29	25-1 25-2 25-3 25-4	⑥ユニバーサルデザイン条例 (乗入口、園路幅 は120cm以上、 園路縦断勾配は4 %(8%)以下)	

★開発許可基準チェックシート

区 分	許 可 基 準	チェック	自居	自業	他	法(33	令	規 則	摘 要	関係課
1-3 排水施設	1 10年の降雨強度確率、附随排水、区域の状況を考慮して管渠の勾配及び断面(溢水等が生じない構造で施設配置)	☐	☐	☐	☐	3	26-1	22	県技術マニュアル 1. 2. 3	河川排水推進室 下水道工務課 農業基盤整備課 用地・地籍調査推進課
	2 区域外の排水施設、公共水域、海域への接続。能力により貯留施設	☐	☐	☐	☐	3	26-2			
	3 汚水は暗渠排水	☐	☐	☐	☐	3	26-3			
	4 住宅用20ha以上→終末処理施設(下水管渠への放流の場合を除く。)	☐	—	—	☐	3			指導要綱(2. 5ha又は戸数100戸以上の場合)	建築指導課 環境保全課
	5 技術的細目 ①堅固で耐久力のある構造 ②漏水を最小限度にする措置 ③公共の用に供するものは、維持管理上適正な位置 ④公共の用に供する暗渠の内のり幅は、20cm以上	☐ ☐ ☐ ☐	☐	☐	☐	3	29	26-1 26-2 26-3 26-4		河川排水推進室 下水道工務課 農業基盤整備課 用地・地籍調査推進課
	⑤柵、又はマンホールを設置(暗渠排水の場合) ・管渠の始まる箇所 ・流路の方向、勾配又は横断面の著しく変化する箇所 ・管渠の長さが、内径又は内のり幅の120倍をこえない範囲において必要な箇所 ⑥柵又はマンホールには蓋を設置(汚水には密閉型)	☐ ☐ ☐ ☐	☐	☐	☐	3	29	26-5 26-6	④市技術基準 (污水管径最小100mm)	
	⑦柵又はマンホールの底には地表水対策として15cm以上の泥だめ、汚水対策として相当幅のバットを設置	☐	☐	☐	☐	3	29	26-7		
1-4 消防施設	消防法第20条第1項への適合	☐	—	☐	☐	2	25-8		市技術基準 一千㎡以上、10万㎡防火水槽	消防救急課
1-5 給水施設	需要に支障をきたさないような構造及び能力で配置	☐	—	☐	☐	4				水道維持課
2. 用途配分の適正化	1 用途地域、流通業務地区等へ適合(用途地域が定められていないときは建築基準法48条等への適合)	☐	☐	☐	☐	1イ ロ				都市政策課
	2 区域内建築物等の適正な配分	☐	☐	☐	☐	6				開発指導室
	3 地区計画の内容に即して設定	☐	☐	☐	☐	5				都市政策課
	4 住宅用20ha以上の開発行為について公益的施設用地の確保→教育、医療、交通、販売(周辺の状況により判断)	☐	—	—	☐	6	27		指導要綱(購買施設10ha)	開発指導室 教育総務課
3. 安全・防災措置 3-1 地盤、がけ	1 軟弱地盤、がけくずれ、出水のおそれ等→地盤改良、擁壁等排水施設の措置	☐							県技術マニュアル 7. 8. 9	開発指導室 建築指導課
	2 技術的細目 ① 軟弱地盤の場合地盤沈下・区域外隆起→土の置き換え、水抜き等の措置	☐					28-1			
	② がけが生じる場合には上端に続く地盤面→法面の侵食防止対策	☐	☐	☐	☐	7	28-2			
	③ 切土後にすべりやすい土質がある場合→くい打ち、土の置換等のすべり対策	☐					28-3			
	④ 盛り土をする場合30cm以下の層毎に閉め固め	☐					28-4			
	⑤ 傾斜地の盛土→すべり面対策として段切り等の措置	☐					28-5			
	⑥ がけ面の保護→擁壁、石張り、芝張り、モリ吹き付け等 ※擁壁→(・切土、切盛土により生じる2mを超えるがけ) (・盛土により1mを超えるがけ)	☐					28-6	23		
	⑦ 切土、盛土において、地下水による崖崩れ、土砂流出のおそれがある場合→地下水の有効かつ適切に排出する排水施設の設置	☐					28-7	22-2		

★開発許可基準チェックシート

区 分	許 可 基 準	チェック	自居	自業	他	法(33	令	規 則	摘 要	関係課
(3-1) (地盤、 がけ)	3 擁壁に関する技術的細目 ① 構造→構造計算による安全の確認 ② 裏面排水の措置 ③ 高さが2m以上のがけ→建築基準法施行令第142条の 規定の準用	☐ ☐ ☐	○	○	○	7	28	23-1 27-1 27-1 27-2	県技術マニュアル 7. 8. 9	開発指導室 建築指導課
	3-2 区域選定	4 危険地域を開発区域に含めないこと ① 災害危険区域(建築基準法第39条第1項) ② 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項) ③ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項) ④ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防 止に関する法律)	☐ ☐ ☐	—	○	○	8	23の2		開発指導室
4. 環境保全	1ha以上の区域で適用される (※以下に該当する場合)	※	○	○	○	9 1 0	23の3 23の4			※ 開発指導室
4-1 表土保全 等	1 植物の育成の確保に必要な樹木の保存 ① 10m以上の健全な樹木、5m以上の樹木で300㎡以上 の集団については、公園、緑地等で保全を図る。 ② 区域の状況、開発目的等によっては、例外もあり 2 1mを超える切盛土が1,000㎡以上については、表土 の復元、客土、土壌改良(植栽の必要がない部分等を除く)	☐ ☐ ☐	○	○	○	9	28の2 -1 28の2 -2	23の2	県技術マニュアル 10	開発指導室 環境保全課
4-2 緩衝帯	1 騒音、振動等環境悪化のおそれのある予定建築物等の区域 界に沿った緩衝帯(開発規模→緩衝帯の幅員) 1ha~1.5ha→4m、1.5ha~5ha→5m、 5ha~15ha→10m、15ha~25ha→15m、 25ha以上→20m 2 周辺の状況(公園、緑地、河川等)によっては柔軟な対応 が可能	☐ ☐	○	○	○	1 0	28の3	23の3	県技術マニュアル 11 (工場、一特)	開発指導室 環境保全課
5. 輸送上の 見地から の立地条件	道路、鉄道等による輸送の便等から支障のないこと (40ha以上)	☐	○	○	○	1 1	24			開発指導室 建設政策課 都市政策課
6. 施行能力	1 申請者に資力、信用があること 2 工事施行者に、完成する能力があること	※許可申 請時審査	—	※ ○	○	1 2 1 3	24の2 24の3		※自己業務用は 1ha以上の場合	開発指導室
7. 権利関係 の調整	区域内の土地、建物、工作物につき、開発行為の施行又は工事 実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ているこ と。	※32条 受付時に 審査済	○	○	○	1 4			※抵当権は32条 財務省所管は29 条時、別途審査	開発指導室
8. 他法令等		☐ ③— ため池加工申請(農業基盤整備課) ☐ ④ア. 境界確認申請[農林水産省](農業委員会) ☐ イ. 国有財産買受申込[転用借受申込]同上 ☐ ⑤ア. 排水設備等取付申請(下水道工務課) ☐ イ. 準用河川の占用加工申請(用地地籍調査推進課)					☐ ⑥— ごみ集積所(環境事業課) ☐ ⑦ア. 終末処理施設届(環境保全課) ☐ イ. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(同上) ☐ ウ. 公害関係法[騒音、振動、悪臭](同上) ☐ ⑧— 文化財保護法(生涯学習課) ☐ ⑨— 福祉施策(福祉政策課) ☐ ⑩— 観光振興施策(観光振興課) ☐ ⑪— 工業振興施策(経営支援課課) ☐ ⑫— 商業振興施策[大店立地法等](商業振興労政課) ☐ ⑬— 幹線道路整備等との調整(建設整備課) ☐ ⑭— 水産施策[漁業法](水産振興室) ☐ ⑮— 町・字界変更(総務課) ☐ ⑯— 港湾施策(水産振興室) ☐ ⑰— 市街地再開発(都市政策課)			
(1) 法第32条協議と同時に行う手続 ☐ ① ユニバーサルデザイン条例に基づく事前協議 (建築指導課、開発指導室等)										
(2) 法第32条協議での意見等の回答時までに手続 ☐ ①ア. 道路施行承認[占用許可]申請(用地地籍調査推進課) ☐ イ. 市水路占用(加工)許可願(同上) ☐ ウ. 境界確認申請(同上) ☐ エ. 国有財産使用加工に伴う意見書交付願(同上) ☐ オ. 法定外道路水路用途廃止に伴う意見書交付願(同上) ☐ カ. 畦畔払い下げ申請に伴う意見書交付願(同上) ☐ ②— 公園の加工申請(用地地籍調査推進課)		(3) その他の手続、協議等 ☐ ①— 農地転用許可[届出](農業委員会) ☐ ②— 水道施設施工許可申請(水道維持課) ☐ ③ア. 三重県風致地区区内行為許可申請(都市政策課) ☐ イ. 終末処理施設[51条](同上) ☐ ④ア. 駐車場法(交通政策課) ☐ イ. 公営法(都市政策課) ☐ ウ. 都市計画施設等の区域内の建築許可申請(同上) ☐ ⑤— 危険物施設の設置許可申請(消防本部予防課)								

★建築等承認申請書チェックシート

項 目	必 要 図 書	提 出 部 数
申 請 書	☐ 未記入箇所の有無	☐ 本市の区域内は2部 ☐ 他の市町村にわたる場合は、あらかじめ確認してください。
添 付 書 類	☐ 位置図 ☐ 配置図（土地利用計画図） ☐ 予定建築物の平面図 ☐ 立面図 ☐ 断面図（必要な場合）	
公告前に建築等をしなければならない理由	☐ 公益的施設等を先行的に建築する場合 ☐ 公共施設に附帯する建築物を建築する場合 ☐ 調整池（現地貯留方式）の整備を伴う場合で先行的に建築物を建築する場合 ☐ 建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施行することが不適当な場合 ☐ 既存の建築物等を開発区域に移転し改築する場合 ☐ 第2種特定工作物に係る開発行為に際して、開発行為と第2種工作物を一体的に行うことが合理的と認められる場合 ☐ その他（ ）	
手 数 料	☐ 5, 0 0 0 円	※納付書により納付

★予定建築物等以外の建築等許可申請書チェックシート

図 書 等 の 名 称	明 示 事 項	備 考
申 請 書	☐ 未記入箇所の有無	☐ 正副 2 部
位 置 図	☐ 敷地の位置	
地積図の写し (公図)	☐ 区域赤枠 ☐ 赤道、青道明示	
地番表	☐ 3 筆以上ある場合	
土地登記簿謄本 (土地登記事項証明書)	☐ 土地登記簿謄本	
敷地求積図(縮尺1/100以上)	☐ 求積表	
敷地内配置図 (土地利用計画図) (縮尺1/100以上)	☐ 敷地の境界 ☐ 敷地周辺の道路 ☐ 建築物の位置 ☐ 吐口の位置、排水施設の位置及び名称 ☐ 道路との高低差、周辺敷地との高低差	☐ 申請部分着色 ☐ 道路幅、側溝幅 ☐ 寸法
※宅地の断面図 (造成行為の有無確認)	☐ 縦断、横断（現況図へ断面線を記入） ☐ 境界（赤色着色）	☐ 造成のない場合は、土地利用図に「現状地盤どおり」と明示
建築平面図 (縮尺1/100以上)	☐ 平面図 ☐ 立面図（用途の変更は従前の建築物の平面図も添付）	☐ 店舗等併用の場合は店舗等部分の求積
許 可 要 件 (許可要件に必要な図書については確認してください。)	☐ 法第 2 9 条該当（ ☐ 2 号 ☐ 3 号 ） ☐ 法第 4 3 条該当（ ☐ 号 ） ☐ 法第 3 4 条該当（ ☐ 号 ） ☐ 法第 3 4 条 1 4 号（提案基準 ） ☐ その他（ ） ☐ 上記のいずれかに該当する旨の書類	※ 1 号～ 3 号、 5 号のいずれか ※ 1 号～ 1 2 号のいずれか ※提案基準のいずれか ※県ハンドブックの解説オ又は②のいずれか
手 数 料	☐ 2 6 , 0 0 0 円	※納付書により納付

※印は、必要に応じて提出すること。

★建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書チェックシート

図 書 等 の 名 称	明 示 事 項	備 考
申 請 書	☐ 未記入箇所有無	☐ 正副 2 部
位 置 図	☐ 敷地の位置 ☐ 敷地から排出される雨水、汚水の放流系統	
地積図写し（公図）	☐ 区域赤枠 ☐ 赤道、青道明示	
地 番 表	☐ 3 筆以上ある場合	
土地登記簿謄本 （土地登記事項証明書）	☐ 権利者、地目、地積等を明らかにしたもの	
敷地求積図（縮尺1/100以上）	☐ 求積表	
敷地現況図 （土地利用図） （縮尺1/100以上）	☐ 敷地周辺の道路 ☐ 敷地の境界 ☐ 建築物の位置 ☐ がけ、擁壁の位置 ☐ 排水施設の位置、水の流れの方向、 吐口の位置放流先名称	☐ 申請部分着色のこと ☐ 道路幅、側溝幅 ☐ 赤線着色 ☐ 構造、寸法を記入することと水の流れ
宅地の断面図 （縮尺1/200）	☐ 縦断、横断（現況図へ断面線を記入） ☐ 境界（赤色着色）	☐ 高低 2 辺以上 （必要に応じて） 敷地勾配、道路との高低差、 附近敷地との高低差記入 のこと
断面図詳細図 （縮尺1/50）	☐ がけ、擁壁 （勾配、保護の方法、種類、水抜穴の寸法 及び間隔） ☐ 排水施設（形状、種類、各寸法）	☐ 高低差が生じる場合 種類に応じて必要
建築平面図 （縮尺1/100以上）	☐ 平面図（各室の用途を記入）、各寸法 ☐ 立面図（改築、用途の変更にあつては 従前の建築物の平面図も必要）	☐ 店舗等併用の場合は 求積表とは別に店舗 等部分の面積を求積 をすること
法第 3 4 条各号証明書	☐ 県ハンドブック記載の必要な書類	※県ハンドブック4-2-3参照
その他の確認	☐ 農地転用との許可調整	
手 数 料	☐ 0. 1 ha未満 6, 9 0 0 円 ☐ 0. 1 ha以上0. 3 ha未満 1 8, 0 0 0 円 ☐ 0. 3 ha以上0. 6 ha未満 3 9, 0 0 0 円 ☐ 0. 6 ha以上1. 0 ha未満 6 9, 0 0 0 円 ☐ 1. 0 ha以上 9 7, 0 0 0 円	※納付書により納付

★地位承継届出書チェックシート

★地位承継承認申請書チェックシート

該当条文	☐ 44条（届出） ☐ 45条（承認申請）
------	---

項 目		必 要 図 書	提 出 部 数
申 請 書 （届出書）		☐ 未記入箇所のチェック	☐ 2部 ☐ 他の市町村にわたる場合はあらかじめ確認してください。
位 置 図		☐ 区域赤枠	
権 原 等 を 証 す る 書 面	☐ 44条関係	☐ 戸籍謄本（相続人がわかるもの） ☐ 同意書（申請人以外の相続人がある場合） ☐ 法人登記簿（被承継法人との関係がわかるもの）	
	☐ 45条関係	☐ 土地登記簿謄本 ☐ 同意書又は土地売買契約書の写し （所有権を取得していない場合） ☐ 同意書（所有権以外の権利がある場合） ☐ 被承継人の同意書（所有権を取得していない場合） ☐ その他、可とする場合 （ ）	
	その他用又は 1ha以上の自己業務用	☐ 資力・信用に関する申告書 ☐ 納税証明書（所得税又は法人税） ☐ 納税証明書（事業税） ☐ 法人登記簿（個人は住民票） ☐ 事業経歴書 ☐ 宅地建物取引業の免許の写し ☐ 貸借対照表 ☐ 損益計算書	
手数料	自己居住用又は 1ha未満の自己業務用	☐ 1,700円	*納付書により納付
	1ha以上の自己業務用	☐ 2,700円	
	その他用	☐ 17,000円	

適合証明(規則第60条証明)

★都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書チェックシート

図 書 等 の 名 称	明 示 事 項	備 考
申 請 書	☐ 未記入箇所有無	※ ☐ 正副2部
位 置 図	☐ 敷地の位置 ☐ 敷地から排出される雨水汚水の放流系統	※ 都市計画図(道路入り)が望ましい。 53条に注意!
地積図写し(公図)	☐ 区域赤枠	
土地登記簿 (全部事項証明書)	☐ 権利者、地目、地積及びその履歴等を 明らかにしたもの	☐ 地目が農地の場合は、 転用を指導
敷地求積図	☐ 求積表	
敷地現況図 (土地利用図)	☐ 敷地周辺の道路 ☐ 敷地の境界(赤色着色) ☐ 建築物の位置 ☐ 排水施設の位置、水の流れの方向、 吐口の位置、放流先名称 ※ ☐ がけ、擁壁の位置	※ ☐ 道路幅、側溝幅 ※ 建基法上の道路か、 排水は支障なく放流 できるかを確認 ※ ☐ 構造、寸法、水の流れ
※ 宅地の断面図	☐ 縦断、横断(現況図へ断面線を記入) ☐ 境界(赤色着色)	☐ 造成のない場合は、 土地利用図に「現状 地盤どおり」と明示
建築平面図	☐ 平面図(各室の用途を記入)、各寸法 ※ ☐ 立面図(高さを記入)	
その他	既存建替 ☐ 建物評価証明(全部事項証明可) ☐ 建物写真(2方向以上) ☐ 土地写真(2方向以上) ☐ 既存建築物の除却等を明示 許可案件 ☐ 許可書等 適用除外 ☐ 農業従事者証明 ☐ 社会福祉施設適合証明 ☐ 免許、資格証明書など	
手数料	☐ 4,000円	*納付書により納付

※印は、必要に応じて提出すること。

4. 申請書類等様式一覧

(1) 開発関係

申請書類等	関係法令	市規則様式	県細則様式	ページ
公共施設管理者との協議申出書	法32-1、2	様式A		59
開発事業届出書		様式B		61
境界確定協議書		様式C		62
開発行為により設置した公共施設等の 所有権移転申出書		第11号の2		63
開発行為により設置した公共施設等の 維持管理引継申出書		第11号の3		64
開発行為許可申請書	法29	省令様式第2		65
設計説明書		第3号	第3号	67
資金計画書	法33-⑫	省令様式第3		69
申請者の資力及び信用に関する申告書	法33-⑫	第1号	第1号	71
工事施行者の能力に関する申告書	法33-⑬	第2号	第2号	72
設計者資格証明書	法31	第5号	第5号	73
同意証明書	法33-⑭	第4号	第4号	74
工事着手届出書		第10号	第6号の5	75
開発行為許可標識		第11号	第7号	76
開発行為変更許可申請書	法35の2-1	第7号	第6号の3	77
開発行為変更届出書	法35の2-3	第9号	第6号の4	78
工事完了届出書	法36	省令様式第4		79
既存権利届出書	法34-⑬	第6号の2	第6号	80
建築等承認申請書	法37-①	第12号	第8号	81
開発行為に関する工事の廃止の届出書	法38	省令様式第8		82
市街化調整区域内等における建築物の 特例許可申請書	法41-2ただし書	第14号	第8号の2	83
予定建築物等以外の建築等許可申請書	法42-1ただし書	第16号	第9号	84
建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は 第一種特定工作物の新設許可申請書	法43-1	省令様式第9		85
地位承継届出書	法44	第19号	第10号	86
地位承継承認申請書	法45	第20号	第10号	87
開発登録簿写し交付申請書	法47	第23号	第11号	88
建築敷地に関する報告書		様式D		89
都市計画法の規定に適合していることを 証する書面の交付申請書	規則第60条	第26号	第11号の2	90

(2) ユニバーサルデザイン条例関係

申 請 書 類 等	ユニバーサルデザイン 条 例	ユニバーサルデザイン 規則様式
特定施設新築等(変更)協議申請書	第21条第1項	第3号
整備基準適合表	第18条第1項	第2号
特定施設工事完了届出書	第22条	第4号
適合証交付請求書	第19条第1項	第1号

※様式は、三重県の条例を参照して、あて先を津市長に変えて使用してください。

(3) 優良宅地関係

申 請 書 類 等	関 係 法 令	市規則様式	ページ
優良宅地認定申請書	租税特別措置法 第28条の4第3項第7号イ 第63条第3項第7号イ 第68条の69第3項第7号イ	第2号	91
設計説明書	市規則第2条	様式E	93
優良宅地認定申請書	租税特別措置法 第28条の4第3項第5号イ 第31条の2第2項第14号ハ 第62条の3第4項第14号ハ 第63条第3項第5号イ 第68条の69第3項第5号イ	第1号	94
優良宅地適合証明申請書	市規則第6条	第5号	95
地位承継届出書	市規則第8条	第8号	96
宅地造成工事廃止届出書	市規則第7条	第7号	97

(4) 登記関係

申 請 書 類 等	関 係 法 令	ページ
登記承諾書	法第40条第1項、第2項	98
登記承諾書	指導要綱第45条	99
登記原因証明情報	法第40条第1項、第2項	100
登記原因証明情報	指導要綱台45条第2項	101

注：申請書の作成については、ご自身で作成する方法のほか、資格を持った民間の行政書士・行政書士法人に依頼する方法もあります。なお、行政書士でない者が、官公署に提出する書類の作成を業として行うことは、法律で禁止されています。

(本人や家族等による作成又は法律に定めがある場合を除きます)。

様式A

公共施設管理者との協議申出書

都市計画法第32条第1項、第2項の規定により開発行為に伴う公共施設について協議します。

年 月 日

(あて先) 津市長

申出者 住 所

氏 名

印

電話

連絡先 氏 名

電話

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域の所在地			
	2 開発区域の面積	地 目	公 簿 m ²	実 測 m ²
	3 予定建築物の用途			
	4 自己用その他用別	☐ 自己の居住用 ☐ 自己の業務用 ☐ その他のもの		
	5 都 市 計 画 区 域	☐ 市街化区域（用途地域： ） ☐ 市街化調整区域 ☐ 非線引 ☐ 都市計画区域外		
	6 設計者住所・氏名			
備 考		電 話	受 付	

添付書類（図面等）に○印のこと

令第23条の規定による大規模開発の場合の必要な協議書	開 発 区 域 位 置 図
	開 発 区 域 区 分 図
土 地 の 公 図 写 し	現 況 図
地 番 表	土 地 利 用 計 画 図
土地登記簿謄本（土地登記事項証明書）	造 成 計 画 平 面 図
権利者の同意書、印鑑証明書添付	造 成 計 画 断 面 図
境界確定協議書の写し	排水施設計画平面図
水利権利者の同意書	給水施設計画平面図
設 計 説 明 書	ガケ擁壁の断面図
法第34条各号証明書	求 積 図
既存権利届出書写し	予 定 建 築 平 面 図
工 場 危 険 物 調 書	道 路 計 画 縦 断 図
そ の 他 の 同 意 書	道 路 横 断 図
	下 水 道 縦 断 図
	流 末 水 路 構 造 図
	排 水 施 設 構 造 図
	防災工事計画平面図
	防 災 施 設 構 造 図
	そ の 他 の 図 面 等

（注）○「自己業務用」とは、次のようなものを言います。

自己の住宅店舗、ホテル・旅館、結婚式場、学校法人の建設する学校、会社自から建設する工場及び工場内の福利厚生施設、モータープール（時間貸など管理事務所のあるもの）、保険組合・共済組合の行う宿泊施設・レクリエーション施設、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、倉庫業法による倉庫等

○「その他」とは、自己用以外のもので、つぎのようなものを含みます。

会社（その他法人も含む）が従業員のために行なう寮・社宅、分譲住宅・賃貸住宅及び宅地分譲、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫等

開 発 事 業 届 出 書

津市開発事業に関する指導要綱の規定により開発事業の届出をします。

年 月 日

(あて先) 津市長

届出者 住 所

氏 名

印

TEL ()

連絡先 氏 名

TEL ()

開 発 事 業 の 概 要	1 開発区域の所在地			
	2 開発区域の面積	地 目	公 簿 m ²	実 測 m ²
	3 開発事業の目的			
	4 都市計画区域	☐ 市街化区域（用途地域： ） ☐ 市街化調整区域 ☐ 非線引 ☐ 都市計画区域外		
	5 設計者住所・氏名	TEL ()		
	6 工事施行者住所・氏名	TEL ()		
備 考				
添 付 図 書		1. 位置図 7. 造成計画平面図 2. 公図の写し 8. 造成計画断面図 3. 境界確定協議書 9. 排水施設計画図 4. 土地登記簿謄本 10. ガケ擁壁断面図 5. 排水放流同意書 11. 流末水路構造図 6. 土地利用計画図 12. その他必要図書		

様式C

境 界 確 定 協 議 書

開発行為申請者

(住 所)

(氏 名)

印

(申請者) が行う開発行為に伴う境界に
立ち会った結果、境界について異議ありません。

年 月 日

隣接地所在・地番

隣接地所有者

(住 所)

(氏 名)

印

(住 所)

(氏 名)

印

(住 所)

(氏 名)

印

(住 所)

(氏 名)

印

(住 所)

(氏 名)

印

第11号様式の2（第11条関係）

年 月 日

（あて先）津市長

住 所

氏 名

印

開発行為により設置した公共施設等の所有権移転申出書

下記の開発行為により設置した公共施設等（ ）に係る下記の土地については、
別添のとおり登記承諾書等を提出しますので、所有権移転登記の手続きを行われますよう
申し出ます。

記

1 許可番号 年 月 日 第 号

2 公共施設、公益施設の土地の名称及び土地の表示

土 地 の 表 示						
市	町（大字）	字	地 番	地 目	地 積	
					公 簿	実 測
津					m ²	m ²

第11号様式の3（第11条関係）

年 月 日

（あて先）津市長

事業者の所在地

事業者の名称

代表者名

印

開発行為により設置した公共施設等の維持管理引継申出書

下記の開発行為により設置した公共施設等については、津市において維持管理
されますよう申し出ます。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域又は工区に
含まれる地域の名称
- 3 維持管理を引き継ぐ
公共施設等

別記様式第 2（省令第 16 条関係）

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第 29 条第 1 項（2 項）の規定により、開発行為の許可を申請します。				
年 月 日				
(あて先) 津市長				
許可申請者 住所.....				
氏名.....印				
電話.....				
連絡先 氏名.....				
電話.....				
開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	市 街 化 区 域 市街化調整区域 非線引 都市計画区域外	所在地、地番
	2	開 発 区 域 の 面 積	地目	公簿面積 m ² 実測面積 m ²
	3	予 定 建 築 物 等 の 用 途		
	4	工 事 施 工 者 住 所 氏 名		
	5	工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日	
	6	工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日	
	7	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	自己居住用、自己業務用、その他のもの	
	8	第 34 条の該当号及び該当する理由		
	9	そ の 他 必 要 な 事 項		
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号		
※ 許可に付した条件				
※ 許 可 番 号		年 月 日 第 号		

備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。

2 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

(正本のみ添付)					
領 収 書 (写 し) 添 付 欄					
開発申請面積	m ²	手数料	円	氏 名	
添付書類 (図面等) に○印のこと					
法第32条規定による公共施設の管理者の同意書、協議を証する書面	設計説明書	開発区域位置図	求積図		
	設計者の資格に関する調書	開発区域区分図	予定建築平面図		
		現 況 図	道路計画縦断面図		
令第23条の規定による大規模開発の場合の必要な協議書	開発者の資力に関する調書	土地利用計画図	道路横断面図		
		造成計画平面図	下水道縦断面図		
	工事施工者に関する調書	造成計画断面図	流末水路構造図		
法第32条、令第23条の規定による同意協議書の経過表	資金計画書	給水施設計画平面図	防災工事計画平面図		
	権利者の同意書、印鑑証明書を添付	ガケ擁壁の断面図	防災施設構造図		
		法第34条各号証明書	その他の図面等		
土地登記簿謄本	工場危険物調書	境界確定協議書の写し			
土地の公図写し	水利権利者の同意書	占用許可書の写し			
地番表	消防の長の同意	河川法第29条の許可書の写し	※土地登記簿謄本は土地登記事項証明書に変更されています		
既存権利届出書写し	その他の同意書				
注Ⅰ 建築確認申請書は開発行為完了検査済書が発行されるまで受理されません。(ただし法第37条承認の場合を除く。) 注Ⅱ 「自己業務用」とは、次のようなものを言います。 自己の住宅店舗、ホテル・旅館、結婚式場、学校法人の建設する学校、会社自から建設する工場及び工場内の福利厚生施設、モータープール(時間貸など管理事務所のあるもの)、保険組合・共済組合の行う宿泊施設・レクリエーション施設、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、倉庫業法による倉庫等 「その他」とは、自己用以外のもので、つぎのようなものを含みます。 会社(その他法人も含む)が従業員のために行なう寮・社宅、分譲住宅・賃貸住宅及び宅地分譲、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫等					
開発許可になった時は開発行為地には右図の標識板を立て下さい。 (市規則第10条による。)	開発行為許可標識 許可年月日 年 月 日 許可番号 第 号 許可者 津市長 工事予定期間 年 月 日から 年 月 日まで 開発区域の含まれる地域の名称 開発区域の面積 予定建築物等の用途 許可を受けた者の住所又は所在地氏名又は名称及び代表者氏名 電話 工事施行者の住所又は所在地氏名又は名称及び代表者氏名 電話 工事監理者の住所氏名 電話				
	90cm以上				
				80cm以上	

設 計 說 明 書

(1) 開発行為の目的

(3) 区域外工事の有無 ア 有 イ 無

(1) 区域区分 いずれか該当するものに○印をすること。

イその他の地域地区

	宅 地	農 地	山 林	公共施設用地	その他	計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比率	%	%	%	%	%	%

	宅 地	公 共 施 設 用 地	公 益 的 施 設 用 地	そ の 他	計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比率	%	%	%	%	%

区 画 数	最 大 区 画 面 積	最 小 区 画 面 積	平 均 区 画 面 積
	m ²	m ²	m ²

	道路施設	公園施設	給水施設	排水施設	汚水施設	その他	計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比率	%	%	%	%	%	%	%

公益的施設 の名称					計
面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比 率	%	%	%	%	%

--

施設の名 称	番号	概 要			管理者	用地の 帰 属	摘要
		延長(寸法) m	幅 員 m	面 積 m ²			

- 68 -

別記様式第3（省令第16条関係）

資 金 計 画 書

1 収支計画 (単位 千円)

	科 目	金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	処 分 収 入 宅 地 処 分 収 入	
	補 助 負 担 金	
	計	
支 出	事 業 費	
	用 地 費	
	工 事 費	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	付 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	借 入 償 還 金	
	計	

2 年度別資金計画

科 目		年 度	年度	年度	年度	年度	計
支 出	事 業 費 用 地 費 工 事 費 整地工事費 道路工事費 排水施設工事費 給水施設工事費 附 帯 工 事 費 事 務 費 借 入 金 利 息 借 入 金 償 還 金						
	計						
収 入	自 己 資 金 借 入 金 処 分 収 入 宅地処分収入 補 助 負 担 金						
	計						
借 入 金 の 借 入 先							

第1号様式（第2条関係）

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
申請者 氏名又は名称及び
代 表 者 氏 名
電 話 印

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	円		
法 令 に よ る 登 録 番 号 等					
従 業 員 数	人 うち土木建築関係技術者 人				
前 年 度 事 業 量	円	資 産 総 額	円		
前 年 度 又 は 前 年 の 納 税 額	法人税又は所得税		事業税		円
工 事 監 理 者 の 住 所 及 び 氏 名	円				
役 員 略 歴	役職名	氏 名	年齢	勤務年数	資格及び免許の内容

備 考

1. 「設立年月日」、「資本金」及び「役員略歴」欄は申請者が個人の場合にあつては記入を要しない。
2. 「法令による登録番号等」欄は申請者が宅地建物取引業法による宅地建物取引業者である場合にはその旨及び免許証番号、建築士法による建築士事務所を定めている場合にはその旨及び登録番号又は建設業法による建設業者である場合にはその旨及び登録番号を記入すること。
3. 「工事監理者の住所及び氏名」欄は工事の管理を委託した場合にはその旨を併せて記入すること。
4. この申告書には、次に掲げる書類を添付すること。
 - (1) 前年度又は前年の法人税又は所得税及び事業税の納税証明書
 - (2) 法人にあつては登記簿の謄本、個人にあつては住民票
 - (3) 事業経歴書

第2号様式（第2条関係）

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
申請者 氏名又は名称及び
代表者氏名
電 話 印

都市計画法第33条第1項第13号に規定する必要な能力について、次のとおり申告します。

工事施行者の氏名又は名称及び代表者氏名					
工事施行者の住所又は所在地					
設 立 年 月 日	年 月 日	資本金			円
法令による登録番号等					
従 業 員 数	事務関係職員	技術関係職員	労 務 員	計	
	人	人	人	人	
前年度又は前年の納税額		法人税又は所得税 円 事業税 円			
建設業法第26条に規定する主任技術者の住所及び氏名					
技略 術 者 歴	職 名	氏 名	年齢	勤務年数	資格及び免許の内容
上記の申告の内容は、事実と相違ありません。 年 月 日 住所又は所在地 工事施行者 氏名又は名称及び 代表者氏名 印 電 話					

備 考

- この申告書は、工事施行者について記入すること。
- 「設立年月日」、「資本金」欄は工事施行者が個人の場合にあつては記入を要しない。
- 「法令による登録番号等」欄は工事施行者が建築士法による建築士事務所を定めている場合にはその旨及び登録番号又は建設業法による建設業者である場合にはその旨及び登録番号を記入すること。
- この申告書には、工事施行者に係る次に掲げる書類を添付すること。
 - 前年度又は前年の法人税又は所得税及び事業税の納税証明書
 - 法人にあつては登記簿の謄本、個人にあつては住民票
 - 事業経歴書

第5号様式（第5条関係）

設 計 者 資 格 証 明 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
申請者 氏名又は名称及び
代 表 者 氏 名
電 話

印

都市計画法第31条に規定する設計者の資格については、次のとおりです。

設計者氏名			設計者住所		
建築士法等 による資格	資 格 内 容		取 得 年 月 日	登 録 又 は 合 格 の 番 号	
	1 級 建 築 士 技 術 士 (部 門)		年 月 日		
学 歴	学 校 の 名 称	学 部 及 び 学 科	履 修 し た 課 程	修 業 年 限	
実 務 経 験	勤 務 先	所 在 地	職 名	実 務 経 験 年 数	
設 計 経 歴	事 業 主 体	工 事 施 行 者 名	工 事 施 行 場 所	開 発 区 域 の 面 積	許 可 年 月 日 及 び 番 号
				h a	
そ の 他 設 計 者 の 資 格 要 件 に 関 す る 事 項					
設計者は、上記のとおり都市計画法施行規則第19条第（ ）号（ ）に該当する者であることを証明する。 年 月 日 住所又は所在地 使用者 氏名又は名称及び 代 表 者 氏 名 印					

備 考

1. 「学歴」欄は、設計者の資格に関係のある学歴を記入すること。
2. 「実務経歴」欄は、宅地開発に関する技術に関係のある経歴を記入すること。
3. 「設計経歴」欄は、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経歴を記入すること。
4. 「許可の年月日及び番号」欄は、都市計画法の規定による許可の年月日及び番号を記入すること。
5. この証明書には「学歴」欄に記載した学校の卒業証明書等を添付すること。

第4号様式（第4条関係）

同 意 証 明 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
権利者 氏名又は名称及び
代表者氏名
電 話 印

私は が都市計画法の規定による開発行為を行うこと
に 年 月 日同意した。

なお、私は、当該開発行為をしようとする土地、当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の妨げとなる次の権利を有するものである。

権利の種類	物 件	所 在 地	面 積 等	摘 要

備 考

1. 「摘要」欄は、物件に第三者の権利がある場合には、その旨を記入すること。
2. 印鑑証明書を添付すること。

第10号様式（第9条関係）

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
届出者 氏名又は名称及び
代表者 氏 名 印
電 話
連絡先 氏 名
電 話

次のとおり開発行為に関する工事に着手したいので、津市都市計画法施行
取扱規則第9条の規定により届け出ます。

開発行為許可の年 月 日 及び 番 号	年 月 日 第 号		
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称			
事 業 名			
工 期	着 手 年 月 日	年 月 日	別紙工程表のとおり
	完了予定年月日	年 月 日	
連 絡 先	住 所 氏 名 電話		
工 事 施 行 者	住 所 氏 名 電話		
工 事 監 理 者 又 は 設 計 者	住 所 氏 名 電話		
権 利 関 係 者 同 意 取 得 状 況			
他 法 令 の 許 可 等 の 状 況			
備 考			

備 考 この届出書には、位置図、工程表を添付すること。

第11号様式（第10条関係）

開 発 行 為 許 可 標 識					
許 可 年 月 日	年	月	日		
許 可 番 号	第		号		
許 可 者	津市長				
工 事 予 定 期 間	年	月	日から		
	年	月	日まで		
開発区域の含まれる地域の名称					
開 発 区 域 の 面 積					
予 定 建 築 物 等 の 用 途					
許可を受けた者の住所又は所在地					
氏名又は名称及び代表者氏名				電話	
工事施行者の住所又は所在地					
氏名又は名称及び代表者氏名				電話	
工事監理者の		住所			
		氏名		電話	

9 0 cm以上

80
cm
以
上

第7号様式（第7条関係）

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
申請者 氏名又は名称及び
代表者 氏 名
電 話
連絡先 氏 名
電 話

印

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。

開 発 行 為 の 変 更 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称	市街化区域 市街化調整区域 非線引 都市計画区域外	所在地、地番	
	2 開発区域の面積	地目	公簿面積 m ²	実測面積 m ²
	3 予定建築物等の用途			
	4 工事施行者住所氏名			
	5 その他必要な事項			
開 発 行 為 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号		年 月 日 第 号		
変 更 の 理 由				
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		自己居住用・自己業務用・その他のもの		
申 請 手 数 料		円		

備 考

1. 「その他必要な事項」欄は、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
2. 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」欄は除く）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

第9号様式（第8条関係）

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年 月 日

（あて先）津市長

	住 所 又 は 所 在 地	
届 出 者	氏 名 又 は 名 称 及 び	
	代 表 者 氏 名	印
	電 話	
連 絡 先	氏 名	
	電 話	

都市計画法第35条の2第3項の規定に基づき、開発行為の変更について次のとおり届け出ます。

1 変更に係る事項	
2 変更の理由	
3 許可年月日及び番号	年 月 日 第 号

備考 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

別記様式第4（省令第29条関係）

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

（あて先）津市長

届出者 住 所

氏 名

印

検査立会人

氏 名

連絡電話番号

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号

年 月 日 第 号）を下記のとおり完了しましたので届け出します。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した開発区域又は
工区に含まれる地域の名称

*受 付 番 号	年 月 日 第 号
*検 査 年 月 日	年 月 日
*検 査 結 果	合 否
*検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
*工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

第6号様式（細則第3条関係）

既 存 権 利 届 出 書

年 月 日

（あて先）津市長

住 所 又 は 所 在 地

申請者 氏名又は名称及び

代 表 者 氏 名

印

電 話

連絡先氏 名

電 話

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。

市街化調整区域 となった年月日	年 月 日			建築又は建設しようとする 建築物又は特定工作物 の用途				
職 業 （ 法 人 に あ っ て は そ の 業 務 内 容 ）								
地 名	地 番	地 目	地 積 (㎡)	実測地積 (㎡)	当該土地の利用に関する権利			
					種 類	内 容	取得年月日	所有者氏名
* 処 理 欄								

備 考

- 「建築又は建設しようとする建築物又は特定工作物の用途」欄は、その用途を具体的に記入すること。
- 「地目」欄は、田、畑、宅地、山林等の区分を記入すること。
- 「当該土地の利用に関する権利」欄は、土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合に記入すること。
- この届出書には、次に掲げる書類を添付のこと。
 - 付近見取図（土地の形状及び周辺の状況のわかるもの1／2,500程度）
 - 土地の登記簿謄本
 - 予定建築物の配置図
 - 農地法許可書の写し（農地法の許可を受け、土地の所有権移転登記がなされていない場合）
- *印欄には記入しないこと。

第12号様式（第13条関係）

建 築 等 承 認 申 請 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
 申請者 氏名又は名称及び
 代表者 氏 名 印
 電 話
 連絡先 氏 名
 電 話

都市計画法第37条第1号の規定による承認を受けたいので、次のとおり申請します。

開発行為許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
開発区域に含まれる地域の名称 及び開発区域の面積	m ²
建築又は建設しようとする建築物又は 特定工作物の用途	
建築又は建設しようとする建築物又は 特定工作物の種類	
都市計画法第36条第3項の公告前 に建築物又は特定工作物を建築又は 建設しなければならない理由	

備 考

1. 「建築又は建設しようとする建築物又は特定工作物の種類」欄は、新築、改築、増築又は移転の別を記入すること。
2. この申請書には、次に掲げる書類を添付すること。
 - (1) 位置図
 - (2) 土地利用平面図及び造成計画平面図
 - (3) 理由書及び詳細断面図
 - (4) 予定建築物の平面図及び立面図

別記様式第8（省令第32条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

（あて先）津市長

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先 氏 名

電 話

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号
年 月 日 第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出します。

記

- 1 開発行為に関する工事を
廃止した年月日 年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の
廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の
廃止に係る地域の面積

第14号様式（第15条関係）

市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請書

年 月 日

（あて先）津市長

申請者 住所又は所在地
氏名又は名称及び
代表者氏名
電 話
印
連絡先 氏 名
電 話

都市計画法第41条第2項ただし書きの規定による許可を受けたいので、次のとおり申請します。

設計者住所氏名			
工事施行者住所氏名			
土地所有者住所氏名			
建築敷地の所在地番、 地目、地積	地目	地積 m^2	
開発許可年月日、番号	年 月 日	第	号
建 築 の 種 別	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転	建築物の用途、 構造、設備	
	申請部分	申請以外の部分	合 計
敷 地 面 積	m^2	m^2	m^2
建 築 面 積	m^2	m^2	m^2
延 べ 面 積	m^2	m^2	m^2
建築面積の敷地面積に対する割合			%
延べ面積の敷地面積に対する割合			%
建 築 物 の 高 さ			m
申 請 の 理 由			
工事着工予定年月日	年 月 日	工事完了予定年月日	年 月 日
*			

備 考

- 1 該当する□の中はレ印をつけること。
- 2 *印のある欄は記入しないこと。
- 3 この申請書には、次に掲げる図面を添付すること。
 - (1) 位置図
 - (2) 配置図（敷地の面積、建築物等の位置及び壁面の位置を記入したもの）
 - (3) 立面図（最高の高さを記入したもの）

第16号様式（第16条関係）

予定建築物等以外の建築等許可申請書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
 申請者 氏名又は名称及び
 代表者氏名 印
 電 話
 連絡先 氏 名
 電 話

都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けたいので、次のとおり申請します。

開 発 行 為 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
建築物若しくは特定工作物を建築若しくは建設しようとする土地又は用途の変更をしようとする建築物若しくは特定工作物の存する土地の所在地	
建築若しくは建設しようとする建築物若しくは特定工作物又は用途の変更後の建築物若しくは特定工作物の用途	
建築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物若しくは特定工作物の用途	
建築物若しくは特定工作物を建築若しくは建設し、又は用途の変更をしようとする理由	

備 考

この申請書には、次に掲げる図面を添付すること。

位置図（縮尺3,000分の1以上で、方位、当該建築物又は特定工作物の位置及び周辺の建築物又は特定工作物の用途を記入したもの）

別記様式第9（省令第34条関係）

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により $\left[\begin{array}{c} \text{建築物} \\ \text{第一種特定} \\ \text{工作物} \end{array} \right]$ の $\left[\begin{array}{c} \text{新築} \\ \text{改用途の変更} \\ \text{新設} \end{array} \right]$ の 許可を申請します。 年 月 日 （あて先）津市長 許可申請者住所氏名 電 話 連絡先氏名 電 話 印		* 手数料欄	
1. 建築物を建築しようとする土地又は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	所在地 地番		
	地目	公簿面積 ㎡	実測面積 ㎡
2. 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	用途	構造 建築延べ面積 ㎡	
3. 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	用途	構造 建築延べ面積 ㎡	
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が法第34条第1号から第10号まで又は令36条第1項第3号ロ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			
5. その他必要な事項			
*受付番号	年 月 日 第 号		
*許可に附した条件			
*許可番号	年 月 日 第 号		

備考

- *印のある欄は記載しないこと。
- 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

第19号様式（第18条関係）

地 位 承 継 届 出 書

年 月 日

（あて先）津市長

届出者 住所又は所在
氏名又は名称及び
代表者氏名
電話
連絡先氏名
電話
印

都市計画法第44条の規定による地位を承継したので、次のとおり届け出ます。

開発行為許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
被承継人の氏名又は名称 及び代表者氏名	
承継（権原取得）年月日	年 月 日
承継（取得）の原因	

第20号様式（第18条関係）

地 位 承 継 承 認 申 請 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所又は所在地
申請者 氏名又は名称及び
代 表 者 氏 名 印
電 話
連絡先 氏 名
電 話

都市計画法第45条の規定による地位の承継の承認を受けたいので、次のとおり申請します。

開発行為許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
被 承 継 人 の 氏 名 又 は 名 称 及 び 代 表 者 氏 名	
承 継 （ 権 原 取 得 ） 年 月 日	年 月 日
承 継 （ 取 得 ） の 原 因	
申 請 手 数 料	円

備 考

この申請書には、次に掲げる書類を添付すること。

- （1）権限を取得したことを証する書類（土地登記簿謄本等）
- （2）当該開発行為を行うために必要な資力を有することを証する書類
（第1号様式に準じて作成すること。）
- （3）土地所有者等との関係権利者の同意書
（第4号様式に準じて作成すること。）

第23号様式（第24条関係）

開 発 登 録 簿 写 し 交 付 申 請 書

年 月 日

（あて先）津市長

申請者 住 所 又 は 所 在 地
氏 名 又 は 名 称 及 び
代 表 者 氏 名
電 話 印

都市計画法第47条第5項の規定により、開発登録簿の写しの交付を受けたいので、次のとおり申請します。

開 発 登 録 簿 の 整 理 番 号	第 号
開 発 行 為 許 可 の 年 月 日 号 及 び 番	年 月 日 第 号
申 請 枚 数	調 書 枚 図 面 枚
申 請 手 数 料	円

様式D

年 月 日

(あて先) 津市長

建築主 住所

氏名

印

電話

連絡先 氏名

電話

建 築 敷 地 に 関 す る 報 告 書

今回下記敷地に建築するにあたり、次のとおり敷地盤の状況を報告します。

記

1 所在地番： 津市

2 建築敷地の面積： m²

3 地 目：

4 予定建築物： 用途（ ） 規模（ ）

5 敷地の現状に至った経緯

.....

.....

.....

.....

.....

6 今回建築にあたっての造成計画

.....

.....

.....

.....

.....

市街化区域（ ）
市街化調整区域
非線引
都市計画区域外
都市計画施設：有／無

※ 添付書類 位置図、土地利用計画図（配置図）、横断面図（2方向）、
現況写真（2方向）、その他

第26号様式（第27条関係）

都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書

年 月 日

（あて先）津市長

住 所 又 は 所 在 地
 申請者 氏 名 又 は 名 称 及 び
 代 表 者 氏 名 印
 電 話
 連絡先 氏 名
 電 話

都市計画法施行規則第60条の規定に基づき、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付を受けたいので、次のとおり申請します。

1 建築主の住所、氏名及び職業

住 所			
氏 名		職 業	

2 建築しようとする土地の所在、地番、地目及び面積並びに許可の有無等

所在地及び地番			
地 目		面 積	
開発許可、建築許可等	有・無	年 月 日	第 号

3 建築物等の用途、構造及び規模

用 途		構 造	
階 数		延 べ 面 積	

4 適合していることの証明を受けようとする条項及び号

都市計画法	第	条	第	項	第	号
-------	---	---	---	---	---	---

備 考

この申請書には、次に掲げる書類を添付すること。

- (1)位置図
- (2)配置図
- (3)平面図
- (4)その他証明に必要な書類

第2号様式（第2条関係）

優良宅地認定申請書

年 月 日 （あて先）津市長 住所（所在地） 申請者 氏名（名称） 印 連絡先 氏名 電話 租税特別措置法 { 第28条の4第3項第7号イ 第63条第3項第7号イ 第68条の6第3項第7号イ } の規定に基づき、 宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることの認定を申請します。		※手数料
造成宅地の概要	1 宅地造成区域に含まれる地域の名称 2 宅地造成区域の面積 3 宅地の用途 4 その他必要な事項	m ²
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 認定番号	年 月 日 第 号	

備考

- ※印のある欄は、記載しないこと。
- 「4 その他必要な事項」の欄には、宅地造成を行うことについて、他の法令等による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 認定申請に当たっては、申請文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。

優良宅地認定申請添付書類（正本１部・副本１部）	
1. 土地登記簿謄本（土地登記事項証明書） 2. 公図の写し 3. 位置図（１／２，５００の都市計画図） 4. 求積図 5. 土地利用計画図 6. 造成、給水、排水計画平面図 7. 造成計画断面図 8. 各工法詳細図 9. 設計説明書	
手数料（８６，０００円） 納入通知書により市指定金融機関へ納入	
* 宅地内からの雨水・汚水・雑排水は、適切に排水される工法にすること。 給水が完了していること。 境界を明確にすること（杭等を打つ）	

※ 開発区域の面積が１０００㎡未満の添付書類です。

設 計 説 明 書

1 設計の方針

- (1) 宅地造成の目的
- (2) 宅地造成に関し特に留意した事項

2 宅地造成地の土地の現況

(1) 区域区分

イ 市街化区域

(2) 地域地区

イ 用途地域

ロ その他の地域地区

(3) 土地の概要（公簿面積）

	宅 地	農 地	山 林	公共施設用地	その他	計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比率	%	%	%	%	%	%

(4) 造成地の主要道路の接続道路名 線 幅員 M

3 土地利用計画

(1) 計画の概要

	宅 地	公共施設用地	公益的施設用地	その他	計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比率	%	%	%	%	%

(2) 宅地の区画設定計画

区画数	最大区画面積	最小区画面積	平均区画面積
	m ²	m ²	m ²

(3) 予定建築物の用途（出来るだけ詳細に明示すること。）

4 団地内道路排水路等の整備状況

施設の名称	番号	概 要			適 用
		延長（寸法）	幅 員	面 積	
		m	m	m ²	

第1号様式（第2条関係）

優良宅地認定申請書

年 月 日 （あて先）津市長 住所（所在地） 申請者 氏名（名称） 印 連絡先 氏名 電話 租税特別措置法 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 第28条の4第3項第5号イ 第31条の2第2項第14号ハ 第62条の3第4項第14号ハ 第63条第3項第5号イ 第68条の6第3号第5号イ </td> </tr> </table> の規定に基づき、 宅地の造成が優良な宅地（同法第31条の2第2項第10号ハ又は第62条の3第4項第10号ハに規定する宅地の造成にあつては、住宅建設の用に供される優良な宅地）の供給に寄与するものであることの認定を申請します。		{	第28条の4第3項第5号イ 第31条の2第2項第14号ハ 第62条の3第4項第14号ハ 第63条第3項第5号イ 第68条の6第3号第5号イ	※手数料
{	第28条の4第3項第5号イ 第31条の2第2項第14号ハ 第62条の3第4項第14号ハ 第63条第3項第5号イ 第68条の6第3号第5号イ			
造成 宅地 の 概要	1 宅地造成区域に含まれる地域の名称 2 宅地造成区域を含む都市計画区域の名称 3 宅地造成区域の面積 4 宅地の用途 5 工事着手予定年月日 6 工事完了予定年月日 7 その他必要な事項	m ² 年 月 日 年 月 日		
※ 受付 番 号		年 月 日 第 号		
※ 認 定 番 号		年 月 日 第 号		

備 考

- ※印のある欄は、記載しないこと。
- 「7 その他必要な事項」の欄には、宅地造成を行うことについて、他の法令等による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 認定申請に当たっては、申請文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。

なお、申請が租税特別措置法第31条の2第2項第14号ハ又は第62条の3第4項第14号ハに基づくものでない場合には、「2 宅地造成区域を含む都市計画区域の名称」について記載しないこと。

第5号様式（第6条関係）

優良宅地適合証明申請書

年 月 日

（あて先）津市長

住所（所在地）

申請者

氏名（名称）

印

連絡先 氏名

電話

租税特別措置法 $\left(\begin{array}{l} \text{第28条の4第3項第5号イ} \\ \text{第31条の2第2項第14号ハ} \\ \text{第62条の3第4項第14号ハ} \\ \text{第63条第3項第5号イ} \\ \text{第68条の6第3項第5号イ} \end{array} \right)$ の規定に基づき、年 月 日

付け認定番号第 号の宅地造成につき、認定の内容に適合している旨の証明を申請します。

第8号様式（第8条関係）

地 位 承 継 届 出 書

年 月 日

（あて先）津市長

住所（所在地）

届出者（承継人）

氏名（名称）

印

連絡先 氏名

電話

年 月 日付け第 号をもって認定を受けた宅地の造成について、
下記のとおり認定に基づく地位を承継したので届け出ます。

記

- 1 承継年月日 年 月 日
- 2 被承継人の住所及び氏名
- 3 承継の原因

第7号様式（第7条関係）

宅地造成工事廃止届出書

年 月 日

（あて先）津市長

住 所（所在地）

届出者

氏 名（名称）

印

連絡先 氏 名

電 話

年 月 日付け第 号をもつて認定を受けた宅地の造成に関する工事を下記
のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 工事を廃止した年月日 年 月 日
- 2 工事の廃止に係る地域の名称
- 3 工事の廃止に係る区域の面積
- 4 工事の廃止理由

登 記 承 諾 書

下記土地を 敷地として令和 年 月 日 都市計画法第40条第 項により帰属しましたから、所有権移転登記を付けられることを承諾します。

令和 年 月 日

住所

氏名

印

津市長 前 葉 泰 幸 様

不 動 産 の 表 示	所 在	地 番	地 目	地 積 m ²		備 考

登 記 承 諾 書

下記土地を 敷地として令和 年 月 日 寄付しましたから、所有権移転登記を付けられることを承諾します。

令和 年 月 日

住所

氏名

印

津市長 前 葉 泰 幸 様

不 動 産 の 表 示	所 在	地 番	地 目	地 積 m ²		備 考

登記原因証明情報

1. 当事者及び不動産

- (1) 当事者 権利者(甲) 津市長 前 葉 泰 幸
義務者(乙) 住所
氏名

(2) 不動産の表示

所 在	地 番	地 目	地積(m ²)	備 考

2. 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙は、甲に対し、令和 年 月 日、本件不動産を都市計画法
第40条第 項により帰属した。
(2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

令和 年 月 日 津市法務局 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 津市西丸之内23番1号
氏名 津市長 前 葉 泰 幸

(義務者) 住所
氏名

実印

登記原因証明情報

1. 当事者及び不動産

- (1) 当事者 権利者(甲) 津市長 前 葉 泰 幸
 義務者(乙) 住所
 氏名

(2) 不動産の表示

所 在	地 番	地 目	地積 (㎡)	備 考

2. 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙は、甲に対し、令和 年 月 日、本件不動産を寄付した。
(2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

令和 年 月 日 津市法務局 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 津市西丸之内 2 3 番 1 号
 氏名 津市長 前 葉 泰 幸

(義務者) 住所
 氏名

実印

5. 許可申請手数料等一覧

名 称	手 数 料 の 額	摘 要
開発行為許可申請手数料 〔自己居住用〕	円	都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料
0.1ha未満	8,600	
0.1ha以上 0.3ha未満	22,000	
0.3 0.6	43,000	
0.6 1	86,000	主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
1 3	130,000	
3 6	170,000	
6 10	220,000	
10ha以上	300,000	
開発行為許可申請手数料 〔自己業務用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料
0.1ha未満	13,000	
0.1ha以上 0.3ha未満	30,000	
0.3 0.6	65,000	主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合
0.6 1	120,000	
1 3	200,000	
3 6	270,000	
6 10	340,000	
10ha以上	480,000	
開発行為許可申請手数料 〔その他用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料
0.1ha未満	86,000	
0.1ha以上 0.3ha未満	130,000	
0.3 0.6	190,000	上欄以外の開発行為の場合
0.6 1	260,000	
1 3	390,000	
3 6	510,000	
6 10	660,000	
10ha以上	870,000	
開発行為変更許可申請手数料	変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額 ただし、その額が、870,000円を超えるときは、その手数料の額は、870,000円とする。 ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあつては、変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積）に応じ上欄に掲げる額に10分の1を乗じて得た額 イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ上欄に掲げる額 ウ その他の変更については、10,000円	都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更許可の申請手数料

名 称	手数料の額	摘 要
建築等承認申請手数料	円 5,000	都市計画法第37条第1号の規定に基づく建築等承認申請手数料
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	円 46,000	都市計画法第41条第2項ただし書の規定に基づく市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	円 26,000	都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく予定建築物等以外の建築等の許可申請手数料
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	円 6,900	都市計画法第43条第1項の規定に基づく開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等の許可申請手数料
0.1ha未満		
0.1ha以上 0.3ha未満	18,000	
0.3 0.6	39,000	
0.6 1	69,000	
1ha以上	97,000	
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	円	都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料
自己居住用、		
自己業務用で1ha未満	1,700	
自己業務用で1ha以上	2,700	
その他	17,000	
開発登録簿の写しの交付手数料用紙1枚につき	円 470	都市計画法第47条第5項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付手数料
都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請手数料	円 4,000	都市計画法施行規則第60条の規定に基づく都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請手数料
優良宅地造成認定申請手数料	円	租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第28条の4第3項第5号イ、第31条の2第2項第15号ハ、第62条の3第4項第15号ハ、第63条第3項第5号イ、第68条の6第3項第5号イの規定に基づく優良宅地造成認定申請手数料
0.1ha未満	86,000	
0.1ha以上 0.3ha未満	130,000	
0.3 0.6	190,000	
0.6 1	260,000	
1 3	390,000	
3 6	510,000	
6 10	660,000	
10ha以上	870,000	

名 称	手数料の額	摘 要
宅地開発確認申請手数料 〔自己用〕 0.3ha以上 0.6ha未満 0.6 1	円 43,000 86,000	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第6条第1項の規定に基づく確認申請手数料 ※令和7年5月26日以降、当該条例廃止予定
〔事業用〕 0.3ha以上 0.6ha未満 0.6 1	65,000 120,000	
〔その他用〕 0.3ha以上 0.6ha未満 0.6 1	190,000 260,000	
宅地開発変更確認申請手数料 ※註	変更確認申請1件につき、次に掲げる額を合算した額 イ 開発区域の変更を伴わない設計の変更については、開発区域の面積に応じ、1の項でそれぞれの区分に規定する額に1/10を乗じて得た額 ロ 新たな土地の開発区域への編入に係る設計の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、1の項でそれぞれの区分に規定する額。ただし、当該面積が0.3ha未満のものにあつては、1の項第3欄0.3ha以上0.6ha未満のそれぞれの区分に規定する額に2分の1を乗じて得た額 ハ 新たな土地の開発区域への編入に伴う変更前の開発区域に係る部分の設計の変更については、変更前の開発区域の面積に応じ、1の項でそれぞれの区分に規定する額に1/10を乗じて得た額 ニ 開発区域の面積の縮小に係る設計の変更については、縮小後の開発区域の面積（新たな土地の開発区域への編入を伴う場合においては、当該編入に係る土地の面積を除く。）に応じ、1の項でそれぞれの区分に規定する額に1/10を乗じて得た額	
建築承認申請手数料 ※註	円 5,000	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第12条の2の規定に基づく建築承認申請手数料

※上記の手数料については、現金による窓口納付となります。

※註：宅開条例廃止後は、現場着手しているもののみ適応

開発許可申請等手続マニュアル（改訂版）

平成18年 1月 初版

平成19年12月 改訂

平成20年10月 改訂

平成24年 4月 改訂

令和 5年10月 改訂

令和 7年 4月 改訂

津市
都市計画部
開発指導室
