

第2 開発計画と許可申請

1 用地の選定と開発計画

開発予定地の選定に当たっては、水害、がけくずれ、地すべり等の危険のおそれのある土地を避けることはもちろんのこと、当該土地並びに周辺における公共、公益施設の現状や都市計画の内容、都市計画事業の進捗状況を調査し、当該開発計画を行ううえでどのような問題点が生じるかを考察する必要があります。また、土地についての規制を定めた様々な法令もあり、これを満たしていることも必要です。これらの事項について十分な調査、検討を怠ると思わぬ事業費の増大をきたす等事業計画に多大な影響を与えますので、地区選定は特に慎重な配慮が必要です。

2 開発計画事前協議等

都市計画法の意図する目的を十分に果たすとともに開発許可申請者の利便を図るため、許可申請に先立ち事前相談のほか関係部局、関係機関で構成する開発計画事前協議会において、開発に係る総合調整を図ることとしています。

(1) 事前相談

許可申請書の作成及び手続き方法、設計上の注意等についての相談を住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課で受けております。

特に市街化調整区域内で開発行為を行う場合は、必ず事前相談を受けてください。

(2) 開発予定標識の設置

開発計画事前協議申請日の14日前までに開発予定標識(様式3)を設置し、設置後速やかに開発予定標識設置報告書(様式4)(開発予定標識を撮影した写真(遠景、近景)、開発区域位置図を添付すること)を開発・盛土指導課に提出してください。(高さが10m以下の自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為については不要です。)

なお、予定標識の近景の写真は、標識へ記載された内容が明確に判るものとしてください。

(3) 事前説明

近隣住民に対し、開発計画に関する説明を行い、事前協議申請日までに事前説明報告書(様式6)に、近隣説明で使用した別表(2-1)の図書を添えて、住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課に提出してください。(高さが10メートル以下の自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為については不要です。)事前説明の方法は福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例を準用します。

ただし、事前説明対象のうち事前協議の対象となっている、福岡市が所有する里道、水路については、説明対象から除きます。

(4) 開発計画事前協議会

毎週水曜日の正午(本市の休日の場合は前日の正午)締切で、原則として翌々週の火曜日に現地審査を開催します。また、必要に応じて関係各課と個別協議を行ってください。

(5) 開発計画事前協議申請書の作成要領

開発計画事前協議申請書(様式1)に別表(2-2)の図書を添えて、住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課へ提出してください。提出は紙1部と電子データで提出してください。

ア 電子データの提出

- ・電子データはPDF形式として1つのファイルとしてください。
- ・図面等は13MBを超えない範囲で可能な限り鮮明なものとしてください。(なるべくCAD等から直接PDF化したものとしてください。)
- ・窓口で修正が生じた場合は、職員の指示に従ってください。
- ・提出の締切を厳守してください。
- ・電子データは以下の要領で電子メールに添付して送付してください。

提出先 「kaihatsu-zumen@city.fukuoka.lg.jp」

メール件名 「(事前協議申請書) ●●区●●丁目 (申請者名)」

ファイル名 「(事前協議申請書) ●●区●●丁目 (申請者名).pdf」

イ 開発計画説明書（様式 2）

開発行為を行う理由（市街化調整区域の場合）、予定建築物（用途、構造、階数、延べ面積、高さ）、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例の適用の有無、計画戸数及び人口、進入路及びその他の道路計画、排水計画及び下水道計画、上水道給水計画、公共・公益施設、開発工事施行年度計画、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、公共施設整備計画、街区設定計画及びその他必要事項を記入してください。

ウ 添付図書

図面は方位、方向を揃えて提出してください。

(ア) 開発区域位置図（縮尺 1/1,000～1/5,000 程度の都市計画図）

(イ) 公図（字図）

道路（茶色着色）、水路（水色着色）、開発区域及び周辺の所有者、地目、地積を明示し、転写者の記名をすること。

(ウ) 現況図（1/300～1/1,000 の縮尺）

地形、開発区域の境界並びに開発区域の周辺の用途地域、都市計画、道路及び水路を色分けしてください。道路幅員、水路幅を明示してください。また、複数の用途地域に跨っている場合は、用途地域等の境界線を明示してください。

(エ) 土地利用計画図（1/300～1/1,000 の縮尺）

開発区域の境界、道路、公園、上下水道その他公共施設の位置及び形状、擁壁の位置及び構造、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益施設などについて、凡例等を用い明示してください。

(オ) 造成計画平面図（1/300～1/1,000 の縮尺）及び断面図

開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ、のり面、及び擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配を記入してください。

(カ) 給排水計画平面図（1/300～1/500 の縮尺）

給水施設の位置、形状、消火栓の位置、集水区域の区域界、排水区域の区域界並びに排水施設の位置、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称を記入してください。

(キ) 樹木及び樹林の調査図（1/300～1/1,000 の縮尺）

開発規模が 1ha 以上の開発については、原則として樹木（高さ 10m 以上）の位置・樹種・樹高・胸高直径、及び樹林（高さ 5m 以上、かつ、面積 300 m² 以上）の位置・種類を記入してください。

(6) 開発計画事前協議会終了後の準備

事前協議会を終了し許可申請書を提出する前に次のような準備をする必要があります。

ア 開発行為に関係のある公共施設の管理者と協議し、同意を得ること。

イ 大規模開発の場合は、法に定める者と協議を行うこと。

ウ 開発行為の妨げとなる権利を有する者の施行同意を得ること。

エ 他の法令により許認可等を必要とするものについては、その手続きを行うこと。

(7) 同意協議の手続

同意協議が必要な場合（別表 1 参照）は協議願書「都市計画法第 32 条による協議について」（様式 8）を表紙にして必要書類を綴じて、同意協議の必要な関係部局に提出してください。

3 開発許可申請書等の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、計画図面その他必要な書類（別表 2-3）を作成し申請しなければなりません。書類、図面等の作成には、都市計画法、施行令、施行規則、条例及び市規則によるほか以下の要領で作成してください。

注 1 開発規模、開発地の状況、利用目的、法第 34 条適用条項等によって申請書類の内容が異なる場合がありますので注意してください。

注 2 設計図面には、設計者が記名をしてください。

注 3 ※印を付した書類は、自己の居住用又は自己の業務用のための開発行為で規模が 1ha 未満の場合は不要です。○印を付した書類は、1ha 未満の開発行為については不要です。

★ 自己の居住用・・・ 開発行為を施行する主体みずからの生活の本拠として使用することをいい、当然自然人に限られ、会社が従業員宿舍の建設、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は該当しない。

★ 自己の業務用・・・ 当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済的活動が行われることであり、分譲住宅、賃貸のための住宅の建設、貸事務所、貸店舗等のための開発行為は該当しない。

注 4 法人による開発許可の申請において、その申請者が、代理人である支店の場合は以下のことに留意して申請を行ってください。

1. 「開発計画事前協議申請」は、本店、支店どちらで行ってもかまいません。

2. 「法第 32 条協議」は、本店、支店どちらで行ってもかまいません。

3. 「開発許可」申請時には、

ア 本店の法人登記簿謄本、最近の事業年度における法人税（国税）に関する納税証明書、宅地造成に関する事業経歴書を添付してください。

イ 申請者欄の記載は、本店の住所、法人名、代表者名を記入し、上記代理人として支配人（支店）の住所、支配人名（法人支店名及び支店長名）を記入してください。

ウ 代理人が、支配人登記をしている支店の支配人以外の場合は、本店の委任状及び印鑑証明書を添付してください。

4. 開発許可後のその他の申請、届出等（開発変更許可、地位承継届及び地位承継承認申請は除く）は支店で行ってもかまいません。（着手届等）

5. 開発工事の完了公告は、開発者名を本店で公告します。

[開発許可申請書ほか関係書類]

(1) 開発行為許可申請書（様式 9 の 1、9 の 2）

申請書に必要事項記載のうえ、次に列記する必要書類、図面を添付して正本 1 部、副本 1 部（正本は様式 9 の 1、副本は様式 9 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの）を住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課に提出してください。

(2) 法人の申請については、法人の登記簿謄本（個人の申請の場合は住民票）を添付してください。

(3) 法第 34 条各号に関する申請については、市長が必要と認める書類を添付してください。

(4) 資金計画書（様式 10）

書式の示す方法で算定のうえ記載し添付してください。

(5) 申請者の納税証明書

法人は最近の事業年度における法人税（国税）に関する納税証明書を、個人は最近の事業年度における所得税（国税）に関する納税証明書を添付してください。

(6) 申請者の事業経歴書（様式 11）

宅地造成に関する経歴を記載してください。

(7) 暴力団員等に該当しないことの誓約書（様式 34）

申請者による誓約書を提出してください。本人であることを確認するための書類（健康保険証又は運転免許証の写し、個人・法人の印鑑証明書等のうちいずれか）を添付してください。

(8) 工事施行者の法人登記簿謄本

工事施行者の法人登記簿謄本（個人は住民票）を添付してください。

(9) 建設業者許可済であることを証する書類

工事施行業者が建設業法第 3 条に規定する建設業者許可済であることを証する書類を添付してください。計画内容に対する該当業種の許可が必要です。

(10) 工事施行者の工事経歴書（様式 12）

宅地造成に関する経歴を記載してください。

(11) 設計者の資格調書（様式 13）

必要事項を記載してください。開発許可が 1ha 以上のものについては卒業証明書又は設計資格に関する免許証（写の場合は原本と照合します。）を添付してください。

(12) 設計説明書（様式 14）

設計説明書に必要事項を記載のうえ添付してください。また公共の用に供する土地の管理帰属に関する事項については、（公共施設の整備計画）に記載してください。開発区域を工区に分割したときは「開発区域内の土地の現況」及び「土地利用計画図」の工区別の内訳表を添付してください。

(13) 開発行為に関する同意の一覧表（様式 15 の 1、15 の 2）

開発行為の実施に伴って変更又は廃止される公共施設や、新たに設置される公共施設等については、その管理者と協議してください。

(14) 権利者の施行同意書（様式 16）

開発行為の施工等の妨げとなる権利を有する土地所有者等について同意を得て、様式の一覧表に必要事項を記載し、それぞれの同意者の本人であることを確認するための書類（健康保険証又は運転免許証の写し、個人・法人の印鑑証明書等のうちいずれか）を添付してください。

(15) 土地の登記簿謄本

当該開発区域内の土地の登記事項証明書を添付してください。

(16) 公図（字図）

開発区域及びその周辺の町名と地番、道路（里道）、水路が表示された法務局備え付けのものの写しに開発区域の境界を朱書きで示したものを添付してください。

なお、道路（茶色着色）、水路（水色着色）、開発区域及び周辺の所有者、地目を記入し、転写者の記名をしてください。

(17) 他の法令に関する許可等の写し

開発行為に関し、他の法令等に基づき許可等を必要とする場合は、その写しを添付してください。なお、手続き中のものについては、その状況を示す書面を添付してください。

[設計図書ほか関係書類]

(18) 工事仕様書

必要に応じて添付してください。

(19) 設計図

設計図面は、「設計図の作成要領」(別表 3) 及び設計製図凡例 (別表 4) に基づき作成してください。

(20) 計算書

ア 流量計算書

雨水、汚水等の水量計算については、福岡市開発技術マニュアルにより算出し、添付してください。なお、排水流域図、排水施設計画平面図等との照合符号を記入してください。

イ 構造計算書

鉄筋コンクリート造擁壁、無筋コンクリート造擁壁、ボックスカルバート、橋梁等の工作物を設置するとき作成してください。なお、設計図との照合符号を記入してください。

ウ 安定計算書

擁壁及び長大のり面等を施工する場合は安定計算書を作成し添付してください。

エ 工作物等の施設の能力に関する計算書

終末処理施設、給水施設等の能力について計算書を作成し添付してください。

(21) その他

市長が必要と認める図書については、その指示に従い提出してください。

4 その他の申請、届出等

(1) 工事着手届 (様式 21)

工事に着手したときは、当該開発区域に掲示している開発行為許可標識 (様式 18) を撮影した写真 (遠景、近景) を添付し、すみやかに工事着手届出書を提出してください。

工事管理者の連絡先は、休日、夜間、年末年始などの際の工事現場での不測の事態において、本市から工事管理者へ速やかに連絡が取れるよう、緊急連絡先についても記載してください。

なお、許可標識の近景の写真は、標識へ記載された内容が明確に判るものとしてください。

(2) 開発行為変更許可申請書 (様式 19 の 1、19 の 2)

ア 設計の変更の場合

(イ) 開発許可申請と同じ要領で作成し、申請してください。

(ロ) 変更許可申請書、設計説明書及び設計図面は、変更後を朱書とするなど、新旧が対照できるように作成してください。

(ハ) 開発行為に関する工事をしようとする土地が、新たに編入されない場合は、土地登記簿謄本及び公図 (字図) は必要ありません。

イ その他の変更の場合

変更事項のみを申請してください。

(3) 開発行為変更届出書 (様式 20)

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。

(4) 工事完了届出書 (様式 22)

工事が完了 (工区に分けた場合は工区別) した場合は工事施工状況報告書として、位置図、公図 (原則として分合筆済)、土地利用計画 (竣工) 図及び工事写真 (工種毎にインデックスラベルを付けること) 等を添付 (必要部数) して工事完了届出書を開発・盛土指導課に、また公共施設の引継書を各管理者に提出し、完了検査を受けてください。毎週水曜日の正午 (本市の休日の場合は前日の正午) 締切りで、原則として翌週の木曜日に完了検査を行います。(祝日や天候等の影響により変更になる場合

があります。)なお、竣工図は作成者の記名が必要です。検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。位置図、土地利用計画(竣工)図については、電子データによる提出も必要です。作成・提出方法については、後掲の「6 開発登録簿用図面の作成・提出方法」を参照ください。

(5) 公共施設工事完了届出書(様式 23)

公共施設の工事のみが完了した場合は、竣工図、公共施設の用に供する土地の地積図並びに工事写真を添付して公共施設工事完了届出書を提出し完了検査を受けてください。検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。

(6) 開発行為に関する工事の廃止の届出書(様式 24)

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。届出書には、当該工事の廃止の理由書、当該工事の廃止に伴う今後の措置、当該工事の廃止時における当該土地の現況図、廃止に伴い損なわれた公共施設の回復計画及び災害防止計画を示す図書を添付してください。

(7) 地位承継届出書(様式 30)

届出書に必要事項を記載のうえ、必要図書(相続の場合は承継者の戸籍謄本等、合併の場合は合併後の法人の登記簿謄本)を添付して提出してください。

(8) 地位承継承認申請書(様式 31 の 1、31 の 2)

申請書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して正本 1 部、副本 1 部(正本は様式 31 の 1、副本は様式 31 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの)を提出してください。

(9) 工事完了公告前の建築物又は特定工作物の建築又は建設承認申請書(様式 25 の 1、25 の 2)

申請書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して正本 1 部、副本 1 部(正本は様式 25 の 1、副本は様式 25 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの)を提出してください。

(10) 市街化調整区域内における建築物特例許可申請書(様式 26 の 1、26 の 2)

申請書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して正本 1 部、副本 1 部(正本は様式 26 の 1、副本は様式 26 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの)を提出してください。

(11) 予定建築物以外の建築等許可申請書(様式 28 の 1、28 の 2)

申請書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して正本 1 部、副本 1 部(正本は様式 28 の 1、副本は様式 28 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの)を提出してください。

(12) 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(様式 29 の 1、29 の 2)

申請書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して正本 1 部、副本 1 部(正本は様式 29 の 1、副本は様式 29 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの)を提出してください。

(13) 開発行為等適合・開発行為非該当証明申請書(様式 32 の 1、32 の 2)

申請書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して正本 1 部、副本 1 部(正本は様式 32 の 1、副本は様式 32 の 2 をそれぞれ表紙に綴じたもの)を提出してください。

(14) 開発許可を受けずに開発された土地における行為届出書(様式 33)

届出書に必要事項を記載のうえ、必要図書を添付して提出してください。

5 工事中の注意事項

工事の施行に当たり、次の事項に注意し災害防止に努めてください。

- (1) 工事の施行時には、現場責任者を常駐させること。
- (2) 工事の着手前に開発行為許可標識を設置すること。
- (3) 許可に係る図書を現地に常備すること。
- (4) 許可に際し付帯された条件を厳守すること。また、施工中に市より指示あるいは注意された場合はこれに従うこと。

- (5) 工事の内容に変更が予測される場合は、事前に協議を行い変更の許可申請等を行うこと。
- (6) 市規則第 16 条の工事施行状況の報告が必要な場合は、工程に達する 2 日前までに届け出なければならない。
- (7) 工事完了検査に備え下記の各種工事工程について写真記録を行うこと。下記の例示に記載がない部分においても、施工後埋戻し等により確認できない部分については、施工状況が判るよう適切に撮影を行うこと。特に構造に影響が大きい施設（橋梁、ボックスカルバートなど）は詳細に施工状況の撮影を行うこと。

ア 擁壁工事

擁壁の種類・形状ごとに整理すること。大臣認定擁壁はそれが分かるようにすること。

- (ア) 掘削の完了：掘削幅、基礎砕石の状況（幅・厚み）、捨てコンクリートの状況（幅・厚み）
- (イ) 基礎配筋の完了：上端筋、下端筋それぞれの鉄筋径、ピッチ
- (ウ) 壁配筋の完了：前面筋、背面筋それぞれの鉄筋径、ピッチ
- (エ) 各コンクリート打設の完了：基礎、底盤、堅壁などそれぞれの部位の幅・厚み等
- (オ) 練積み造擁壁を下端から 2 分の 1 の高さまで築造完了：裏込め砕石等の状況（下端等の厚み）、止水コンクリートの状況（幅・厚み）、透水マットの設置
- (カ) 練積み造擁壁築造完了：裏込め砕石等の状況（上端等の厚み）、擁壁上端幅、擁壁の高さ・勾配
- (キ) 擁壁背面の埋め戻し状況：一層ごとの厚さ、締固めごとの転圧状況、止水コンクリートの状況（幅・厚み）、透水マットの設置、水抜き穴・パイプの状況（口径）

イ 盛土工事

- (ア) 集水施設の敷設の完了：管径や暗渠寸法、砕石等の厚み
- (イ) 急傾斜面の段切りの完了：段切り幅
- (ウ) 軟弱な地盤改良等の工事の完了：地盤改良の施工中の状況についても撮影すること

ウ 下水道工事

「写真撮影要領(下水道)（福岡市道路下水道局）」を参照

エ 道路工事

「土木工事施工管理の手引き（福岡市） 8. 写真管理基準」を参照

オ 流域貯留施設工事

- (ア) 掘削の完了：掘削幅、基礎砕石（幅・厚み）、基礎コンクリート（幅・厚み）の状況・完了
- (イ) 底版の配筋の完了：鉄筋径、ピッチ
- (ウ) 床版の配筋の完了：鉄筋径、ピッチ
- (エ) オリフィスの施工完了：オリフィスの寸法、設置高

カ 水道工事

「水道工事施工管理基準〔土木編〕（福岡市水道局） [4] 写真管理基準」及び「工事書類簡素化要領 土木工事編（福岡市水道局） 別表 1」を参照

キ その他

上記各工事の着手前の状況、その他市長が必要と認める工程

- (8) 工事中は十分な防災及び保安処置を行うこと。
- (9) 隣接地との境界を明示し、隣接地に支障のない工事を行うこと。
- (10) 工事に使用する進入道路は、使用中損傷しないようにし、損傷した場合は常に補修を行い、工事完了後はただちに使用前の状態に復旧すること。
- (11) 在来道路に横断管布設又は道路沿いに工事を行う場合には、当該道路管理者及び所轄の警察署の許可が必要であり、道路の通行止、片側通行等所定の交通標識を設けること。
- (12) 工事施行のため必要な関係官公署その他に対する手続きは迅速に処理すること。
- (13) 測量標は、位置、高さの変動のないよう適切に保護すること。
- (14) 工事中は工事現場からの土砂等の流出による近隣の汚損が無いようにし、汚損した場合には清掃など適切に対処するとともに、工事が完了した場合は、工事現場の跡片付け並びに清掃を行うこと。
- (15) 工事完了に伴う必要な書類は、関係部局へ速やかに提出すること。

6 開発登録簿用図面の作成・提出方法

開発登録簿は、都市計画法第 46 条に基づいて市長が調製し保管しなければならないことになっています。開発登録簿は調書と図面で構成されており、本市ではこれらの調書と図面を保管しています。

この登録簿用図面は完了届出書と一緒に住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課へ提出していただきます。

提出媒体は紙及び電子データとします。なお、検査等により、開発登録簿用図面の修正が発生した場合、紙・電子データとも修正した図面の提出が必要です。最終の図面が提出されないと検査済証が交付できませんのでご注意ください

(1) 開発登録簿用図面の種類

ア 開発区域位置図

縮尺 1/1,000～1/5,000 程度の都市計画図に開発区域を明示してください。

イ 土地利用計画（竣工）図

開発区域の境界、道路、公園、上下水道その他公共施設の位置及び形状、擁壁の位置及び構造、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公共施設などについて、凡例等を用い明示してください。

ウ 公図（字図） ※道路の帰属がある場合

開発区域を明示してください。

(2) 開発登録簿用図面の提出方法

ア 紙ベースの図面（紙のサイズは問いません）

(ア) 工事完了届出書と一緒に住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課へ提出してください。

イ 電子データの図面（A3 サイズ）

(ア) 電子データの図面は PDF データで作成し、13MB を超えない範囲で可能な限り鮮明なものとしてください。（なるべく CAD 等から直接 PDF 化したものとしてください。）

(イ) PDF データは、開発区域位置図、土地利用計画（竣工）図の順で 1 つのファイルにまとめてください。ファイル名は「開発許可番号」「開発場所」「開発許可申請者名」を記載してください。

(ウ) 提出先は下記アドレスとし、メール件名は「開発許可番号」「開発場所」「開発許可申請者名」を記載してください。

提出先：「kaihatsu-zumen@city.fukuoka.lg.jp」

メール件名：「許可番号●—●_●●区●●丁目_（開発許可申請者名）」

PDF データのファイル名：「許可番号●—●_●●区●●丁目_（開発許可申請者名）」

7 その他

(1) 申請の際には福岡市収入証紙による手数料の納付が必要です。（手数料の額については、後掲の「福岡市建築関係手数料条例」を参照ください。）

(2) 申請書類は指定の用紙を使用してください。

(3) 事前相談は住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課の窓口で午前中に行っております。

(4) 工事完了届出書の提出時には、公共施設の帰属に関する協議にもとづいて登記手続き等、土地の帰属に関する事務手続きを迅速に行ってください。

別表 1

公共施設等に関する同意協議機関

公共施設等の種類	同意協議指導先	同 意 協 議・指 導 の 内 容
○ 基本計画	住宅都市みどり局 (都市計画課) (交通計画課)	基本計画(土地利用計画・人口計画・街区の規模及び構成)、公共施設の計画(区画街路・公園その他公共施設用地の配置)、都市計画道路の適否、地区計画
○ 道 路	道路下水道局 (道路利活用推進課) 各区役所 国道工事事務所 各県土整備事務所	道路の廃止、付け替え、用地の帰属 開発区域外道路との接続・道路の縦断線形・歩車道の分離・交通安全施設及び照明灯の設置・舗装の構造・道路側溝の構造・道路地下埋設物
○ 街 路 樹	住宅都市みどり局 (みどり運営課)	街路樹の樹種・配置・植樹帯の構造・樹木の帰属
○ 樹林地等の 保全	住宅都市みどり局 (みどり企画課)	樹木・樹林・表土の保全
○ 公園・緑地	住宅都市みどり局 (みどり企画課) (みどり整備課) 各区役所	公園の位置及び面積・施設の整備内容・用地の帰属
○ 下水道施設	道路下水道局 (道路利活用推進課) 各区役所	下水道施設(下水道計画・雨水管渠・污水管路・ポンプ施設・処理場)・水路の付け替え及び用地の帰属
○ 河 川	道路下水道局 (道路利活用推進課) 各区役所 県河川課 県土整備事務所	河川改修・洪水調節池及び用地の帰属
○ 農業用水路	農林水産局 (農業施設課) 県土整備事務所	水路の付け替え・改修・洪水調節及び用地の帰属
○ 消防水利	消防局 (警防課)	消火栓・防火水槽の設置
○ 上水道	水道局 (東部管整備課) (給水審査課)	給水計画及び設計、施工、施設及び用地の帰属
○ 埋蔵文化財	経済観光文化局 (埋蔵文化財課)	埋蔵文化財の調査・保存
△ 教育施設	教育委員会 (学校計画課)	教育施設(小学校・中学校・高等学校)の配置及び面積
	市民局 (コミュニティ施設整備課)	公民館の位置及び面積

福祉施設	こども未来局 (運営支援課課)	保育所等の位置及び面積
医療施設	保健医療局 (地域医療課)	診療所等の位置及び面積

公共施設等の種類	同意協議指導先	同 意 協 議・指 導 の 内 容
管理施設	市民局(区政課)	各区役所の出張所等の位置及び面積
商業施設	経済観光文化局 (政策調整課)	小売店舗等の位置及び面積
消防署	消防局(総務課)	消防署等の位置及び面積
警察署	県警察本部	交番等の位置及び面積
郵便局	九州郵政局	郵便局・郵便ポスト等の位置及び面積
公衆電話	日本電信電話(株)	公衆電話等の位置及び面積
一般廃棄物の保管 場所	環境局 (収集管理課)	一般廃棄物の保管場所の位置及び面積等
☐ 交通施設	住宅都市みどり局 (交通計画課) J R 九州(株) 西日本鉄道(株) 昭和自動車(株)	輸送対策及び駅・バス停等の位置
交通施設	公安委員会	5ha 以上の開発及び大規模店舗等の交通対策
☐ 電気施設	道路下水道局 (道路利活用推進課) 九州電力(株)	街灯等電気施設の設置
☐ ガス施設	西部ガス(株)	ガス施設の設置
公害防止 自然環境保全	環境局 (環境保全課) (環境調整課)	大気・騒音・振動・水質・土壌等に関する規制・環境影響 評価に関すること・貴重種等の保全
災害防止その他	住宅都市みどり局 (開発・盛土指導課)	がけくずれ・土砂くずれ等災害防止対策ほか都市計画法の 開発行為の規制に関すること
出入口	道路下水道局 (道路利活用推進課)	出入口位置
駐車場・駐輪場	住宅都市みどり局 (建築調整課) 道路下水道局 (駐車場施設課)	集合住宅における自動車保管場所と自転車・バイク置場の 設置に関すること 駐車場及び駐輪場等の附置義務制度に関すること

○印のもので必要なものは、協議書を開発許可申請書に添付してください。

△印のものは面積が 20ha 以上の場合は、協議書を開発許可申請書に添付してください。

□印のものは面積が 40ha 以上の場合は、協議書を開発許可申請書に添付してください。

別表 2

提出書類一覧表

1 事前説明報告書

図書の区分	申 請 図 書 (添付書類を含む)
1	事前説明（変更）報告書（様式 6）
2	開発計画概要書（様式 5）
3	開発区域位置図
4	現況図
5	土地利用計画図
6	造成計画平面図及び断面図

2 開発計画事前協議申請書

図書の区分	申 請 図 書 (添付書類を含む)
1	開発計画事前協議申請書（様式 1）
2	開発計画説明書（様式 2）
3	開発区域位置図
4	公図（字図）
5	現況図
6	土地利用計画図
7	造成計画平面図及び断面図
8	給排水計画平面図
9	樹木及び樹林の調査図（1ha 以上の開発の場合）

3 開発許可申請書（法第 29 条第 1 項）

※は自己の居住の用及び 1ha 未満の自己の業務用の開発行為、○は 1ha 未満の開発行為については不要です。

図書の区分		申 請 図 書 (添付書類を含む)
大分類	小分類	
開 発 許 可 申 請 ほ か 関 係	1	開発行為許可申請書（様式 9 の 1、9 の 2）
	2	申請者の住民票（法人は登記事項証明書）
	3	法第 34 条の各号に関する申請に必要な図書
	4 -1	※ 資金計画書（様式 10）
	-2	※ 申請者が法人の場合は最近の事業年度における法人税（国税）に関する納税証明書、個人は最近の事業年度における所得税（国税）に関する納税証明書
	-3	※ 申請者の事業経歴書（様式 11）
	-4	※ 暴力団員等に該当しないことの誓約書（様式 34）
	-5	※ 申請者本人であることを確認するための書類（健康保険証、運転免許証の写し、個人・法人の印鑑証明書等のうちいずれか）
	5 -1	※ 工事施行者の住民票（法人は登記事項証明書）
	-2	※ 工事施行者が建設業法第 3 条に規定する建設業者許可済であることを証する書類
	-3	※ 工事施行者の工事経歴書（様式 12）
	6 -1	設計者の資格調書（様式 13）
	-2	○ 設計者の資格証明書
	7 -1	設計説明書（公共施設の整備計画）（様式 14）
	-2	工区別の内訳表（「開発区域内の土地の現況」及び「土地利用計画」）
	8 -1	開発行為に関する同意の一覧表（様式 15 の 1）
	-2	公共施設の管理者の同意等を得たことを証する書面
	-3	新たに設置される（従前の）公共施設一覧表（様式 15 の 2）
	9 -1	権利者の施行同意書（様式 16）

書 類 関 係 書 類	10	-2	権利者本人であることを確認するための書類(健康保険証、運転免許証の写し、個人・法人の印鑑証明書等のうちいずれか)
		-3	地主との売買契約書(必要な場合のみ)
		-1	土地の登記事項証明書
		-2	公図(字図)
	11		他の法令に関する許可等の写し
	12		工事仕様書
	13	-1	開発区域位置図
		-2	開発区域図
		-3	現況図(1ha 以上の場合、「樹木・樹林・表土の現況図」と兼ねることができる)
		-4	土地利用計画図(1ha 以上の場合、「樹木・樹林・表土の保全計画図」と兼ねることができる)
		-5	求積図
		-6	造成計画平面図
		-7	造成計画断面図
		-8	排水施設計画平面図
		-9	給水施設計画平面図
		-10	道路計画縦断面図
		-11	道路計画横断面図
		-12	排水施設縦断面図
		-13	がけの断面図
		-14	擁壁の断面図
		-15	排水施設構造図
		-16	道路構造図
		-17	工作物構造図
		-18	○ 防災計画書
		-19	○ 当該開発区域の現況写真
		-20	○ 排水流域図
		-21	○ 樹木・樹林・表土の現況図(1ha 以上の開発行為の場合)
		-22	○ 樹木・樹林・表土の保全計画図(1ha 以上の開発行為の場合)
	14	-1	○ 流量計算書
		-2	構造計算書
		-3	安定計算書
		-4	工作物等の施設能力に関する計算書
その他			その他市長が必要と認める図書

3 工事関係届出書等

申 請 図 書 (添付書類を含む)
工事着手届出書 (様式 21)
工事施工状況報告書 (市規則第 16 条)
工事完了届出書 (様式 22)
公共施設工事完了届出書 (様式 23)
開発行為に関する工事の廃止の届出書 (様式 24)

4 許可に基づく地位の承継

(1) 地位承継届出書 {一般承継} (法第 44 条)

図書の区分	申 請 図 書 (添付書類を含む)
1	地位承継届出書 (様式 30)
2	承継の事由を証する書類
3	開発区域位置図
4	公図(字図)

(2) 地位承継承認申請書〔特定承継〕（法第 45 条）

※は自己の居住の用及び 1ha 未満の自己の業務の用の開発行為については不要です。

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	地位承継承認申請書 (様式 31 の 1、31 の 2)
2	承継の事由を証する書類
3	土地の登記簿謄本
4	開発区域位置図
5	公図（字図）
6	土地所有者等関係権利者の同意書
7	申請者の住民票、法人の場合は、登記簿謄本
8	※申請者の所得税（国税）に関する納税証明書、法人の場合は、法人税（国税）
9	※申請者の事業経歴書
10	その他市長が必要と認める図書

5 建築承認及び許可申請

(1) 工事完了公告前の建築物又は特定工作物の建築又は建設承認申請書（法第 37 条第 1 号）

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	工事完了公告前の建築物又は特定工作物の建築又は建設承認申請書 (様式 25 の 1、25 の 2)
2	開発区域位置図
3	公図（字図）
4	土地利用計画図
5	各階平面図及び立面図
6	工事工程表
7	その他市長が必要と認める図書

(2) 市街化調整区域内における建築物特例許可申請書（法第 41 条第 2 項ただし書）

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	市街化調整区域内における建築物特例許可申請書 (様式 26 の 1、26 の 2)
2	建築物概要書 (様式 27)
3	付近見取図
4	公図（字図）
5	現況図
6	土地利用計画図
7	各階平面図
8	2 面以上の立面図（ただし、当該許可申請が建築物の高さの制限に関する場合）
9	土地の登記簿謄本
10	その他市長が必要と認める図書

(3) 予定建築物以外の建築等許可申請書（法第 42 条第 1 項ただし書）

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	予定建築物以外の建築等許可申請書 (様式 28 の 1、28 の 2)
2	建築物概要書 (様式 27)
3	付近見取図
4	公図（字図）
5	現況図
6	土地利用計画図
7	各階平面図及び立面図
8	敷地断面図
9	土地の登記簿謄本
10	敷地求積図
11	その他市長が必要と認める図書（現況写真等）

(4) 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（法第 43 条第 1 項）

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	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 (様式 29 の 1、29 の 2)
2	建築物概要書 (様式 27)
3	付近見取図
4	公図（字図）
5	現況図
6	土地利用計画図
7	各階平面図及び立面図
8	敷地断面図
9	土地の登記簿謄本
10	敷地求積図
11	令第 36 条第 1 項第 3 号に該当することを証する図書
12	その他市長が必要と認める図書（現況写真等）

(5) 開発行為等適合証明申請書（規則第 60 条）

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	開発行為等適合証明申請書 (様式 32 の 1、32 の 2)
2	位置図
3	現況図
4	土地利用計画図
5	敷地断面図
6	敷地求積図
7	建築物平面図及び立面図
8	土地の登記簿謄本
9	公図（字図）
10	その他市長が必要と認める図書

(6) 開発許可を受けずに開発された土地における行為届出書（条例第 16 条）

図書の区分	申 請 図 書 （添付書類を含む）
1	開発許可を受けずに開発された土地における行為届出書 (様式 33)
2	位置図
3	現況図
4	土地利用計画図
5	敷地断面図
6	敷地求積図
7	建築物平面図及び立面図
8	土地の登記簿謄本
9	公図（字図）
10	その他市長が必要と認める図書

別 表 3

設 計 図 の 作 成 要 領

図面名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
開発区域位置図	1/1000～ 1/5000	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置名称	
現況図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形 4 開発区域内及びその周辺の公共・公益施設の位置及び形状 5 行為の妨げとなる権利を有する者の工作物等の物件 6 道路、水路（河川）の幅員 7 道路交点の地盤高	・等高線は2mの標高差を示すもの ・開発区域周辺の土地利用状況を図示すること
樹木・樹林・表土の現況図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形 4 樹木又は樹木の集団状況 5 切土又は盛土の部分の表土の状況	・等高線は2mの標高差を示すもの ・樹木または樹木の集団、表土の状況にあつては規模が1ha以上のもの ・図書は煩雑にならない範囲で現況図と兼ねることができる。
土地利用計画図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域及び工区の境界（朱書き） 3 公共施設の位置及び形状 4 予定建築物等の敷地の形状 5 敷地に係る予定建築物等の用途 6 公益的施設の位置 7 緩衝帯の位置及び形状 8 給排水施設の位置、形状及び流向 9 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置形状及び名称 10 消防水利の位置及び形状 11 開発区域内外の道路の位置形状及び幅員	・道路の幅員については、幅員の増減が生じる変化点の箇所毎に明示すること。既存道路を拡幅する場合は、既存道路の部分、道路境界線を後退する部分及びこれらの全体についてそれぞれ幅員を明示すること。

樹木・樹林・表土の保全計画図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 樹木又は樹林の集団の保存及び表土の保全	・図書は煩雑にならない範囲で現況図と兼ねることができる。
造成計画平面図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域及び工区の境界（朱書き） 3 切土又は盛土の色分 4 擁壁の位置、種類及び高さ 5 道路の位置、形状、幅員、勾配、中心線、延長及び交差点の計画高 6 調整池の位置及び形状 7 敷地の形状及び計画高 8 のり面（がけを含む）の位置及び形状	・切土部は黄色の淡色 盛土部は緑色の淡色
求積図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域の面積 3 道路、水路、公園、広場等の公共・公益的施設を区別した空地の面積	・座標、三斜により算出 ・求積表のかわりに求積書を提出してもよい
造成計画断面図	1/300 ～ 1/1000	1 区域境界位置 2 基準線（D L） 3 現況地盤面と計画地盤面（高） 4 切土、盛土の色分け 5 がけ、擁壁、道路の位置、形状 6 暗渠等構造物の位置、形状	・現況線は細く、計画線は太く表示 ・切土部は黄色の淡色 盛土部は緑色の淡色 ・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したもの
排水施設計画平面図	1/300 ～ 1/500	1 方位 2 開発区域及び工区の境界（朱書き） 3 排水区域の区域界 4 水の流れの方向 5 吐口の位置 6 調整池の位置及び形状 7 都市計画に定められた排水施設の位置、形状、及び名称 8 道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 9 排水管の勾配及び管径 10 人孔の位置及び人孔間距離 11 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状敷地の形状及び計画高 12 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 13 のり面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状	・放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したもの

給水施設計画 平面図	1/300 ～ 1/500	1 方位 2 開発区域及び工区の境界（朱書き） 3 配水及び給水施設の位置、種類、材料、延長、形状、管径 4 取水方法 5 消火栓、特排弁、仕切弁、空気弁等弁栓類の位置 6 予定建築物等の敷地の形状	・取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したもの
道路計画 縦断面図	1/300 ～ 1/500	1 測点 2 勾配 3 現況地盤面（高） 4 計画地盤面（高） 5 単距離 6 基準線（D L） 7 道路記号、番号	・区域外取付道路との関連の図示に必要な範囲の外周区域を包括したもの
道路計画 横断面図	1/30 ～ 1/50	1 測点 2 勾配 3 現況地盤面（高） 4 計画地盤面（高） 5 舗装構成 6 排水施設等 7 幅員構成（車道、路肩、歩道）	
排水施設 縦断面図	1/300 ～ 1/500	1 測点 2 排水渠勾配及び管径 3 管底高 4 人孔の種類、位置及び記号 5 人孔間距離 6 基準線（D L） 7 排水施設記号	
がけの断面図	1/50 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質（土質が2種類以上あるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） 4 がけ面の保護の方法 5 現況地盤面 6 がけの前後の地盤面 7 小段の位置及び幅	・1mをこえるがけを生じるとき ・現況線は細く、計画線は太く表示

擁壁の断面図	1/50 以上	1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込めコンクリートの寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 擁壁を設置する前後の地盤面 7 基礎地盤の土質 8 基礎杭の位置、材料及び寸法 9 鉄筋の位置及び径 10 水抜穴の位置	・鉄筋コンクリートのときは配筋図要 ・水抜穴はφ75で3m²以内に1箇所
排水施設構造図	1/50 以上	1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、吐口等 3 放流河川、水路の名称断面水位（高水位、低水位）及び吐口の高さ	
道路構造図	1/50 以上	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 4 道路勾配 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法 6 街路樹の配置	・鉄筋コンクリートのときは配筋図要
工作物構造図	1/50 以上	1 施設の名称及び記号 2 施設の寸法、材料	・橋梁、終末処理施設 - 消防水利施設等
防災計画図	1/300 ～ 1/1000	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 等高線 4 計画道路、地区計画道路の位置 5 段切り位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲及び深さ 8 工事中の雨水排水経路及び流土計画 9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 10 防災施設の設置時期及び期間	・相当範囲の外周区域を包括したもの ・防災計画説明書を添付
排水流域図	1/1000 以 上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計算書との照合符号	・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものの

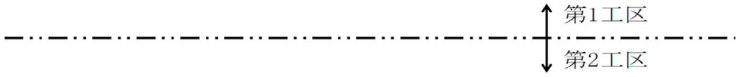
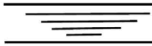
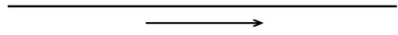
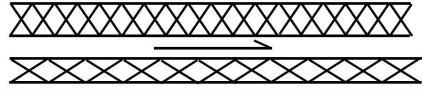
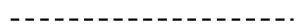
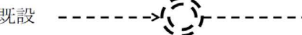
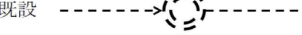
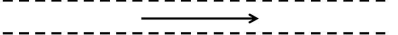
樹木・樹林・表土の保全計画図(1ha 以上の場合、「樹木・樹林・表土の保全計画図」)	1/300～ 1/1000	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 地形 4 樹木又は樹木の集団の保全計画 5 切土又は盛土の部分の表土の保全計画	・等高線は 2m の標高差を示すもの ・樹木又は樹木の集団、表土の状況にあつては規模が 1ha 以上のもの ・図書は煩雑にならない範囲で土地利用計画図と兼ねることができる。
--	------------------	---	--

別表 4

設計製図凡例

名 称	凡 例
開 発 区 域	朱 線
道 路	茶 色
水 路	水 色
切 土	黄 色 の 淡 色
盛 土	緑 色 の 淡 色
給 水 管	緑 色
汚 水 ・ 雑 排 水 管	橙 色
雨 水 管	青 色
建 築 物	桃 色
公 園 ・ 緑 地	黄 緑 色

設計製図凡例

名 称	凡 例
開発区域境界線	
工区境界	
BM・位置・高さ B	 TBM H=10.00
練積み造擁壁	
コンクリート擁壁	 重力式擁壁H=3.0  RC擁壁H=3.0
法面	  H=2.5
がけ面	 
U 型側溝	 U - 300×300
L 型側溝	 L - 500
河川	
配水管	新設  DIP-GXE ϕ 100 既設  既設 H20 DIP-KE ϕ 100
給水管	新設  ϕ 40PP 既設  既設 ϕ 40PP
仕切弁	
雨水排水(管渠)	新設  既設 
污水排水(管渠)	新設  既設 
横断暗渠	 □ - 300×300
ガードフェンス	
ガードレール	
落石防護柵	
有孔ヒューム管	
人孔	新設 {   } 既設 {   }
消火栓	消火栓(市型 or 町の式)  特殊排気弁(市型 or 町の式) 
照明灯	 () 書きで照明灯番号等記入
電柱等	九電柱  NTT柱  () 書きで電柱等番号記入

