

# 那覇市開発許可制度に関する運用基準

平成30年4月1日

まちなみ共創部 建築指導課

# 目 次

## 〈 事 務 手 続 編 〉

### I 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の趣旨	・・・ 1
第2節 主な用語の定義	・・・ 2
第3節 制度のあらまし	・・・ 10
第4節 開発許可の手続きの流れ	・・・ 15

### II 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為	・・・ 17
第2節 許可を要しない開発行為	・・・ 17
第3節 開発許可の特例	・・・ 24
第4節 開発許可と建築確認	・・・ 25

### III 開発許可の基準

第1節 技術基準	・・・ 26
1. 技術基準	・・・ 26
2. 住区・街区の構成	・・・ 26
3. 道路	・・・ 26
4. 公園等	・・・ 34
5. 消防水利	・・・ 35
6. 排水施設	・・・ 35
7. 水道施設	・・・ 37
8. 擁壁	・・・ 38
9. 公共公益施設等	・・・ 39
10. 環境影響評価について	・・・ 39
11. 防災措置に関する基本的留意事項	・・・ 39
12. 景観に関する事項	・・・ 40
13. 建築協定に関する事項	・・・ 40
第2節 技術基準の特例	・・・ 40
第3節 市街化調整区域の許可基準	・・・ 40

## IV 開発行為許可申請手続

第1節 許可申請までの手続	・・・	69
1. 事前協議	・・・	69
2. 公共施設管理者等の同意及び協議	・・・	70
3. 権利者の同意	・・・	70
4. 他法令等との調整等	・・・	71
第2節 開発許可申請	・・・	72
1. 申請書の提出	・・・	72
2. 手数料	・・・	72
3. 申請書	・・・	73
4. 開発許可申請図書の作成について	・・・	74
5. 設計者の資格	・・・	74
第3節 許可及び不許可	・・・	75
1. 許可及び不許可の処分	・・・	75
2. 不服申立て	・・・	75

## V 開発許可後の手続

第1節 開発工事の着手から工事完了までの手続	・・・	76
1. 工事着手届	・・・	76
2. 開発行為変更許可	・・・	76
3. 変更届出	・・・	78
4. 工事完了公告前の建築制限等	・・・	79
5. 開発行為の廃止	・・・	79
6. 地位の承継	・・・	80
7. 工事完了の検査	・・・	81
第2節 公共施設の管理・帰属	・・・	82
1. 公共施設の管理	・・・	82
2. 公共施設の用に供する土地の帰属	・・・	82
第3節 開発登録簿	・・・	84
1. 開発登録簿の目的	・・・	84
2. 登録の内容	・・・	84
3. 開発登録簿の閲覧	・・・	85

第4節 建築物の形態制限	・・・85
1. 制限の内容	・・・85
2. 特例許可	・・・85
3. 許可申請手続	・・・86
第5節 予定建築物等以外の建築等の許可	・・・86
1. 例外許可基準	・・・86
2. 許可申請手続	・・・87

## VI 市街化調整区域内の建築許可等

第1節 規制の目的及び内容	・・・88
第2節 許可不要の建築行為等	・・・88
1. 法第29条第1項ただし書きに準ずる建築行為	・・・88
2. 既存建築物の増築、改築、用途の変更及び所有者の変更	・・・89
第3節 建築許可基準	・・・90
1. 技術基準	・・・90
2. 立地基準	・・・90
3. 建築許可の特例	・・・91

### 〈 法 令 編 〉

・ 那覇市開発行為の許可等に関する条例	・・・92
別表（開発行為許可等申請手数料表）	・・・94
・ 那覇市開発行為の許可等に関する規則	・・・99

### 〈 様 式 編 〉

○ 開発行為許可申請図等一覧	・・・106
○ 申請図書一覧	
開発行為許可申請	・・・111
開発行為協議申出	・・・113
工事着手届出	・・・115

開発行為変更許可申請	・・・	116		
開発行為変更協議申出	・・・	117		
開発行為変更届出	・・・	118		
工事完了届出	・・・	119		
公共施設工事完了届出	・・・	120		
開発工事完了公告前建築等承認申請	・・・	121		
工事廃止届出	・・・	122		
建築物特例許可申請	・・・	123		
予定建築物等以外の建築等許可申請	・・・	124		
建築物等の建築等許可申請	・・・	125		
地位の承継届出	・・・	126		
地位の承継承認申請	・・・	127		
○都市計画法施行規則に定められた様式				
別記様式第2	・・・	開発許可申請書	・・・	128
別記様式第3	・・・	資金計画書	・・・	129
別記様式第4	・・・	工事完了届出書	・・・	131
別記様式第5	・・・	公共施設工事完了届出書	・・・	132
別記様式第8	・・・	開発行為に関する工事の廃止の届出書	・・・	133
別記様式第9	・・・	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	・・・	134
○那覇市開発行為の許可等に関する規則に定められた様式				
第1号様式	・・・	開発計画事前協議申請書	・・・	135
第2号様式	・・・	開発計画説明書	・・・	136
第3号様式	・・・	設計者の資格に関する申告書	・・・	138
第4号様式	・・・	申請者の資力及び信用に関する申告書	・・・	139
第5号様式	・・・	申請者の事業経歴書	・・・	140
第6号様式	・・・	工事施行者の能力に関する申告書	・・・	141
第7号様式	・・・	工事施行者の工事経歴書	・・・	142
第8号様式	・・・	設計説明書	・・・	143
第9号様式	・・・	従前の公共施設一覧表	・・・	144
第10号様式	・・・	新設する公共施設一覧表	・・・	145
第11号様式	・・・	付替えに係る公共施設一覧表	・・・	146
第12号様式	・・・	工事概要書	・・・	147

第13号様式	・ ・ ・ ・ 開発行為施行等同意書	・ ・ ・ 148
第16号様式	・ ・ ・ ・ 開発行為協議申出書	・ ・ ・ 149
第18号様式	・ ・ ・ ・ 開発許可標識	・ ・ ・ 150
第19号様式	・ ・ ・ ・ 開発行為変更許可申請書	・ ・ ・ 151
第21号様式	・ ・ ・ ・ 開発行為変更届出書	・ ・ ・ 152
第22号様式	・ ・ ・ ・ 開発行為変更協議申出書	・ ・ ・ 153
第24号様式	・ ・ ・ ・ 工事着手届出書	・ ・ ・ 154
第25号様式	・ ・ ・ ・ 開発工事完了公告前の建築等承認申請書	・ ・ ・ 155
第27号様式	・ ・ ・ ・ 建築物特例許可申請書	・ ・ ・ 156
第28号様式	・ ・ ・ ・ 建築物概要書	・ ・ ・ 157
第30号様式	・ ・ ・ ・ 予定建築物等以外の建築等許可申請書	・ ・ ・ 158
第32号様式	・ ・ ・ ・ 予定建築物等以外の建築等協議申出書	・ ・ ・ 159
第35号様式	・ ・ ・ ・ 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協議申出書	・ ・ ・ 160
第37号様式	・ ・ ・ ・ 地位承継届出書	・ ・ ・ 161
第38号様式	・ ・ ・ ・ 開発許可に基づく地位の承継承認申請書	・ ・ ・ 162
第41号様式	・ ・ ・ ・ 開発登録簿閲覧申請書	・ ・ ・ 163
第42号様式	・ ・ ・ ・ 開発登録簿の写しの交付請求書	・ ・ ・ 164
第43号様式	・ ・ ・ ・ 開発許可不要証明申請書	・ ・ ・ 165
○その他様式		
指定様式①	・ ・ ・ ・ 開発行為事前協議結果報告書	・ ・ ・ 166
指定様式②	・ ・ ・ ・ 開発行為事前説明報告書	・ ・ ・ 167
指定様式③	・ ・ ・ ・ 敷地別概要書	・ ・ ・ 169
協議様式④	・ ・ ・ ・ 関係土地等一覧表	・ ・ ・ 170
指定様式⑤	・ ・ ・ ・ 開発区域内権利者一覧表	・ ・ ・ 171

# 那覇市開発許可制度に関する運用基準

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という）、同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という）、同法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という）及び都市計画法に基づく那覇市開発行為の許可等に関する条例（平成24年12月28日条例第70号。以下「条例」という）、那覇市開発行為の許可等に関する規則（平成24年12月28日規則第53号。以下「市規則」という）に定めるもののほか、必要な基準を定めるものとする。

## I 開発許可制度の概要

### 第1節 開発許可制度の趣旨

都市計画法に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき「市街化区域」と原則として市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

沖縄県においては、昭和49年8月1日に本市及び10市町村を含めた区域（那覇広域都市計画区域）が市街化区域及び市街化調整区域に区分され、開発許可制度が施行されました。更に昭和50年4月都市計画法の一部改正に伴い、県内全域の都市計画区域にも開発許可が実施されることになりました。

また、平成13年5月より、都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域においても、一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為については許可が必要となりました。

そして、現在、我が国は人口減少・超高齢化社会を迎えるという、大きな時代の転換点にあり、一方、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外化が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行しています。

このため、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保すること及び都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが重要であるという認識の下、平成19年11月30日より、都市計画法の一部改正に伴い、市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、今まで開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、県、指定都市、中核市等が行う一定の開発行為（宿舍・庁舎等）については開発許可を要することとなりました。

## 第2節 主な用語の定義

### (1) 都市計画区域（法第5条）

市又は町村（人口、就業者数その他が政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域で都道府県が指定したものをいいます。

### (2) 市街化区域（法第7条第2項）

都市計画区域で既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

### (3) 市街化調整区域（法第7条第3項）

都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域をいいます。

### (4) 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

- ①「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1号）をいいます。
- ②「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道をいいます。
- ③「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）も含みます。

### (5) 開発行為の定義（法第4条第12項）

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。

- ①「主として建築物の建築又は特定工作物の用に供する目的」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。従って、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為には該当しません。ただし、このような場合でも、3,000㎡以上の土地の区画形質の変更については、「県土保全条例」に基づく開発行為に該当する可能性があるため、沖縄県の所管課（土地対策課）と調整が必要です。

ア 建築物（法第4条第10項、建築基準法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくはへい、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設。

イ 建築（法第4条第10項、建築基準法第2条第13号）

建築物を新築、増築、改築又は移転すること。

ウ 特定工作物（法第4条第11項、政令第1条）

・第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいいます。

・第二種特定工作物

ゴルフコース、その他規模が1ヘクタール以上の運動・レジャー施設である工作物（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他）及びその規模が1ヘクタール以上の墓園をいいます。

②「土地の区画形質の変更」とは、

土地の区画又は形質の変更をいいます。

ア 区画の変更

土地の利用形態としての区画の変更をいいます。建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として新たに公共施設を整備し、かつ一団の土地を分割し宅地分譲を行う場合などがこれに該当し、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は該当しません。

ただし、法第34条第11号及び12号に基づく区域が指定された後における分合筆については区画の変更とみなします。

イ 形質の変更

土地の形状及び性質の変更をいいます。建築物又は特定工作物の敷地の用に供する目的で、切土、盛土等を行って土地の物理的形狀を変更する場合（※1）や開発区域内に道路などの公共施設を整備する場合、建築物の建築に伴い、農地等の宅地以外の土地が宅地に変更される場合等（※2）がこれに該当します。

※1「形」の変更について

開発行為にあたる切土、盛土等は、ほぼ平坦な地形において、切土、盛土の程度が1,000㎡未満の開発区域の場合は平均で50cm以上、1,000㎡以上の開発区域の場合は平均で30cm以上を目安とします。また、「ほぼ平坦な地形」については、盛土の最大高さが1m以下又は切土の最大高さが2m以下を目安とします。なお、建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土

地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しません。したがって、平均及び最大高さの算出については、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為の範囲については除くものとします。

次の(ア)～(エ)のいずれかに該当する場合、「形」の変更となります。(※ただし、a～cに該当するものを除く。)

- (ア) 盛土の最大高さが1 mを超える場合
- (イ) 切土の最大高さが2 mを超える場合
- (ウ) 切土と盛土の高低差が2 mを超える場合
- (エ) 切土、盛土の程度が1,000㎡未満の開発行為で平均50cm以上の場合又は1,000㎡以上の開発行為で平均30cm以上の場合

<形の変更の適用除外となる行為>

- a 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為
- b 建築基準法第42条第2項の規定により、道路の中心後退のためにおこなわれるもの
- c 既存の擁壁を同位置で造りかえるもの（2 mを超える擁壁は、建築基準法第88条第1項に基づき、別途工作物確認申請が必要となる場合があります。）

## ※2 「質」の変更について

建築物の建築に伴い、登記簿上の地目が宅地及び雑種地以外の土地を宅地に変更する場合は開発行為とみなされます。ただし、相当期間既に建築物の敷地となっていた場合、又は同様な状態にある場合においては、本市建築指導課開発審査担当までご相談下さい。

(参考) 地目の種類と主な地目の説明

宅地、田、畑、原野、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、境内地、運河用地、水道用地、墓地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、鉄道用地、学校用地、雑種地					
宅	地	建物の敷地およびその維持若しくは効用を果たすために必要な土地			
田		農耕地で用水を利用して耕作する土地			
畑		農耕地で用水を利用しないで耕作する土地			
原	野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地			
塩	田	海水を引き入れて塩を採取する土地			
鉱	泉	地	鉱泉（温泉を含む。）の湧出口およびその維持に必要な土地		
池	沼		かんがい用水でない水の貯留地		
山	林		耕作の方法によらないで竹木の生育する土地		
牧	場		家畜を放牧する土地		
境	内	地	境内に属する土地で、「本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の目的達成のために供される建物および工作物がある一画の土地」（宗教法人法第3条第2号）、および「参道として用いられる土地」（同第3号）		
運	河	用	地	「水路用地及び運河に属する道路、橋梁、堤防、護岸、物揚場、繫船場の築設に要する土地」（運河法第12条第1項第1号）、または「運河用通信、信号に要する土地」（同第2号）	
水	道	用	地	もっぱら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場、水道線路に要する土地	
墓	地			人の遺体または遺骨を埋める土地	
要	悪	水	路	かんがい用または悪水排泄用の水路	
た	め	池		耕地かんがい用の用水貯溜池	
	堤			防水のために築造した堤防	
井	溝			田畝または村落の間にある通水路	
保	安	林		森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地 現況主義によらない。	
公	衆	用	道	路	一般交通の用に供する道路（道路法による道路であるかどうかを問わない）
公	園			公衆の遊樂のために供する土地	
鉄	道	用	地	鉄道の駅舎、附属施設および路線の敷地	
学	校	用	地	校舎、附属施設の敷地および運動場	
雑	種	地		以上のいずれにも該当しない土地	

③ 開発行為の一体性の判断基準（開発許可の可否についての判断）

開発許可制度は、良好な市街地の形成を担保するため、開発行為を行おうとするものに一定の都市基盤の確保を求めるものです。

この基準は、こうした開発許可制度の趣旨に反した、いわゆる「開発許可逃れ」を未然に防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、基本的な判断基準を定めたものです。

先行する開発行為の完了日（開発行為の完了公告日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定の通知日、建築物の完了については建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日）から、3年未満に隣接地において新たに開発行為等が行われる場合で、以下のいずれかに該当する場合は一体開発とみなします。

ア 先行する開発行為と開発事業者が実質的に同一である場合、土地所有者が同一である場合又は工事施工者、土地の利用形態等から勘案して、関連性が認められる場合。

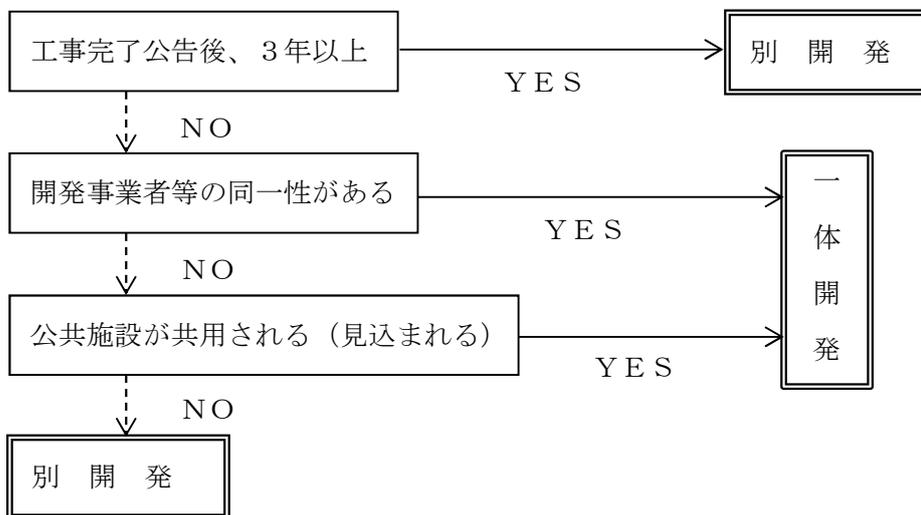
イ 先行する開発行為により整備される道路等の公共施設を共用する場合、又は土地の分筆状況等から共用することが見込まれる場合等、両者間において土地の一体的利用が見込まれる場合。

なお、見込まれる範囲については、当該開発区域の筆の所有関係、区画の状況、標準的規模の敷地面積等を勘案し適用する。

また、隣接する土地が、既存の道路や水路等で隔てられている場合であっても、上記を考慮した上で一体性を判断する。

ウ 全体としては許可を要する規模の一団の土地を複数の者が個々に開発する場合で、各々では許可不要であっても、土地利用の目的、造成工事の期間など客観的にみて一体の開発行為と判断できる場合。

〈 開発行為の一体性の判断フロー 〉



〈一体の開発行為とみなされる部分の面積の算定について〉

(既存建築物がある場合等の除外)

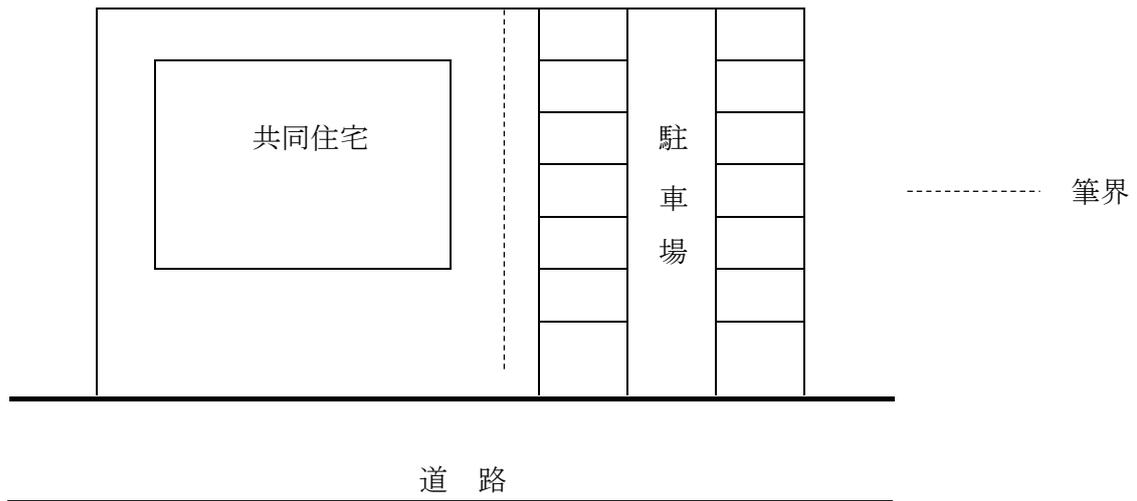
- a 建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日から3年以上経過している建築物の存する敷地は除外することができる。

(建築不可能地の除外)

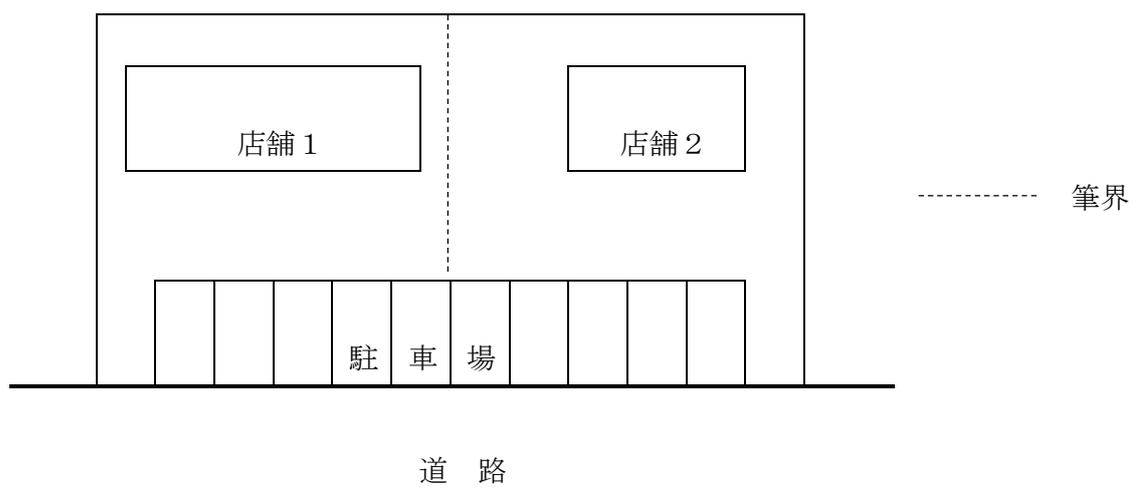
- b がけ等、客観的にみて建築が不可能な筆で、開発行為又は工作物等の設置を行わない場合はこれを除外することができる。

※参考例はあくまで一例にすぎず、条件等が異なる場合には、一体開発とみすことがあります。このため、疑義がある場合には、本市建築指導課開発審査担当まで事前にご相談下さい。

【参考例1】開発事業者等の同一性について



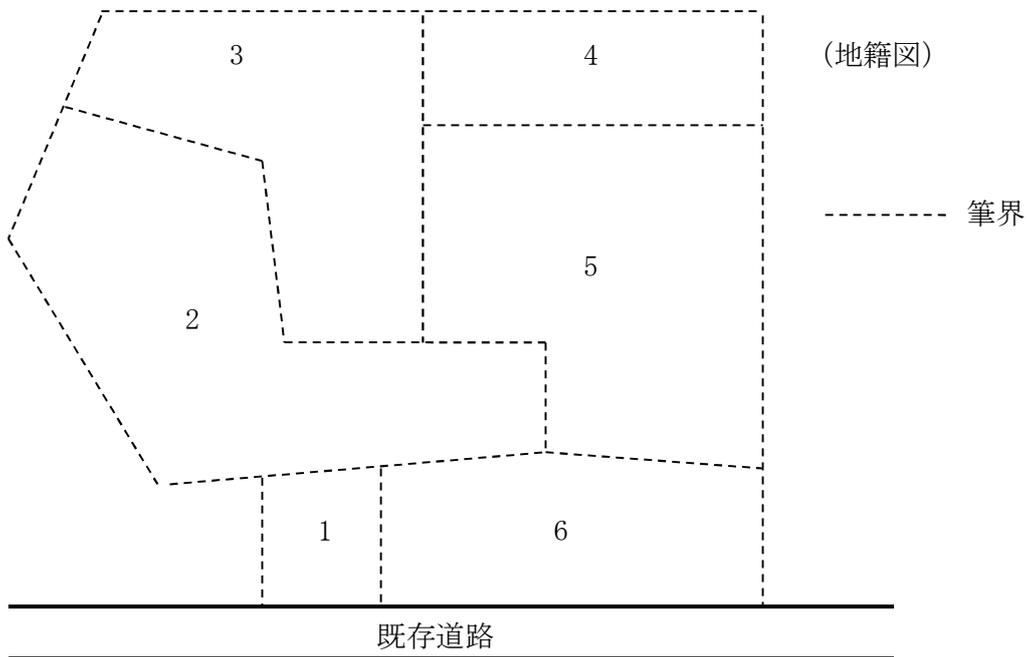
・隣地において、駐車場整備がなされ、新築する共同住宅敷地と、自由に行き来が可能で、客観的にみて入居者の利用が予想される場合。→ 一体の開発



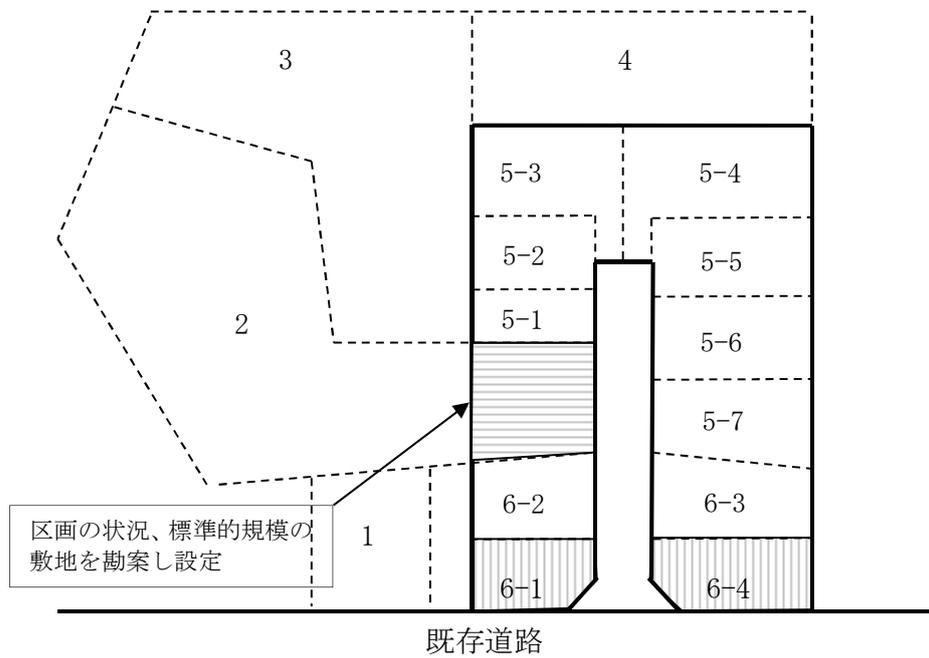
・事業者、土地の所有者も別であるが、駐車場を共用する等の土地の一体的利用が行われる。→ 一体の開発

【参考例2】 一体の開発とみなす範囲（宅地開発）

開発前



開発後



- 実線部分を一体の開発区域とみなす。  
ただし、既存道路に接続している6-1、6-4番（縦ハッチ部分）については、一体の開発を行わない場合に開発面積から除外することができる。
- 2番の筆の一部（横ハッチ部分）については、「公共施設の共用が見込まれる範囲」として、開発面積に算入する。

### 第3節 制度のあらまし

#### (1) 開発許可（法第29条）

区域区分を定めた都市計画区域（線引き都市計画区域）

##### ① 市街化区域

1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

##### ② 市街化調整区域

面積に関わらず、開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

#### (2) 予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条）

開発許可については、予定建築物等の用途、その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設の規模等が決定されており、また、市街化調整区域においては一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設については認められていないため、市街化調整区域において予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を建築又は建設する際は市長の許可が必要です。

#### (3) 建築等許可（法第43条）

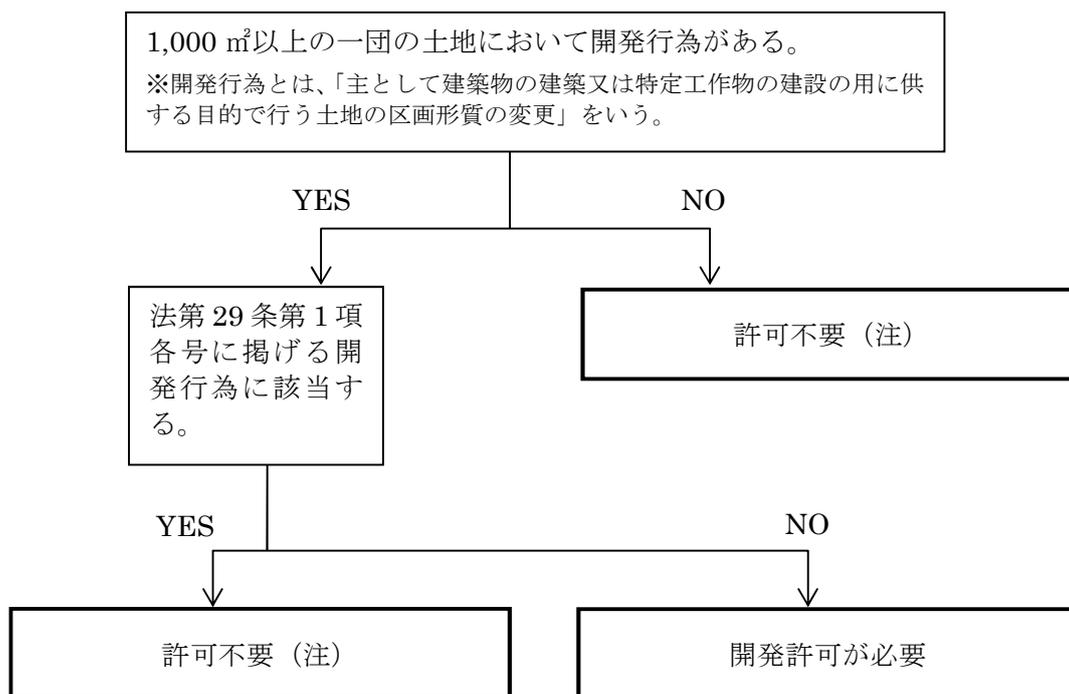
市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であるという趣旨から、開発許可を受けた区域以外の土地に開発行為を伴わずに建築物又は特定工作物を建築又は建設する場合においても市長の許可が必要です。

(4) 開発許可等申請手続きの可否の判断について

都市計画法に基づく開発許可の手続きが必要かどうかの判定については、区域によって異なります。各区域における開発許可等の可否の判定方法は次のとおりです。

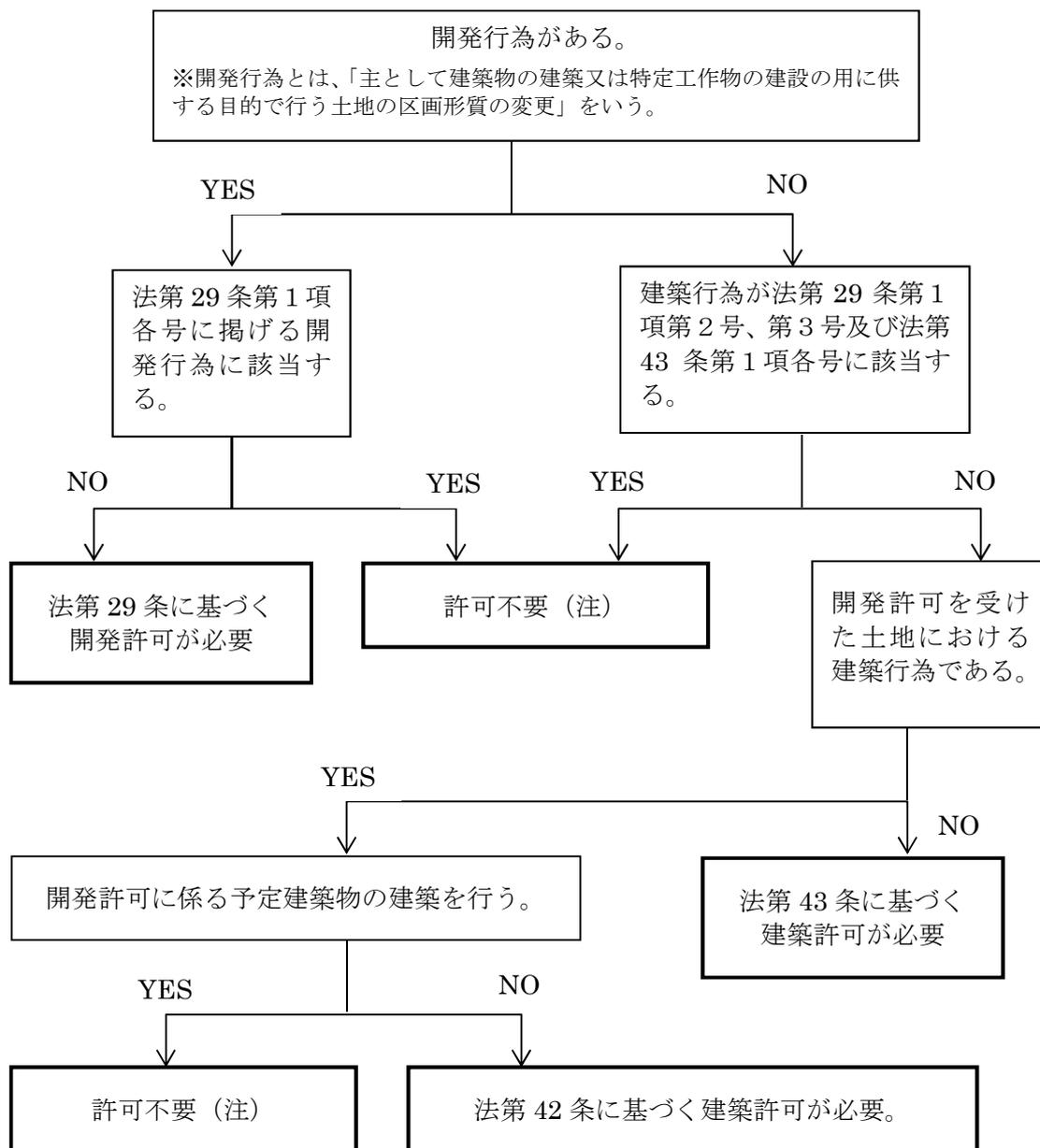
【区域区分を定めた都市計画区域（線引き都市計画区域）】

①市街化区域



(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000m<sup>2</sup>以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

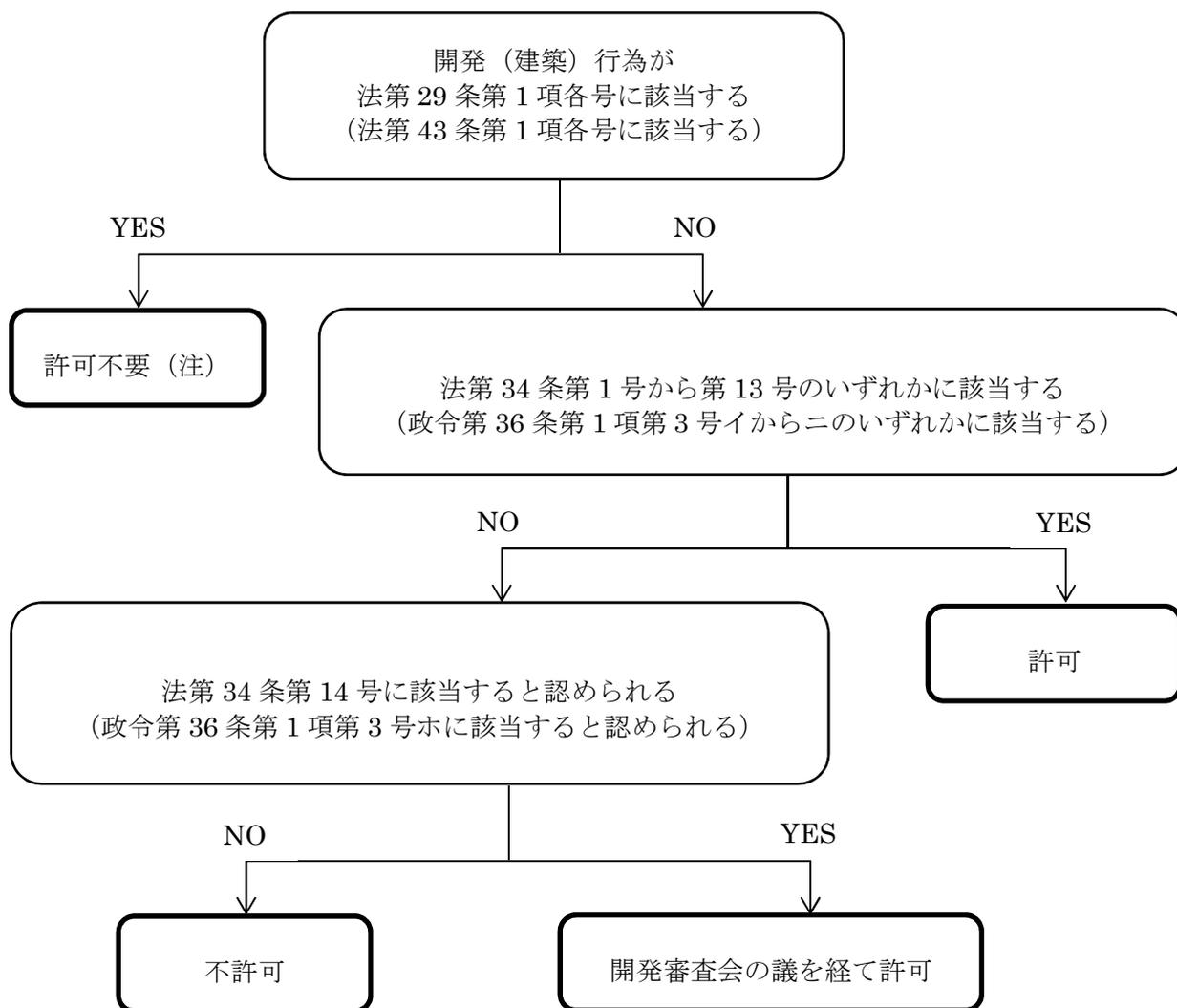
②市街化調整区域



(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

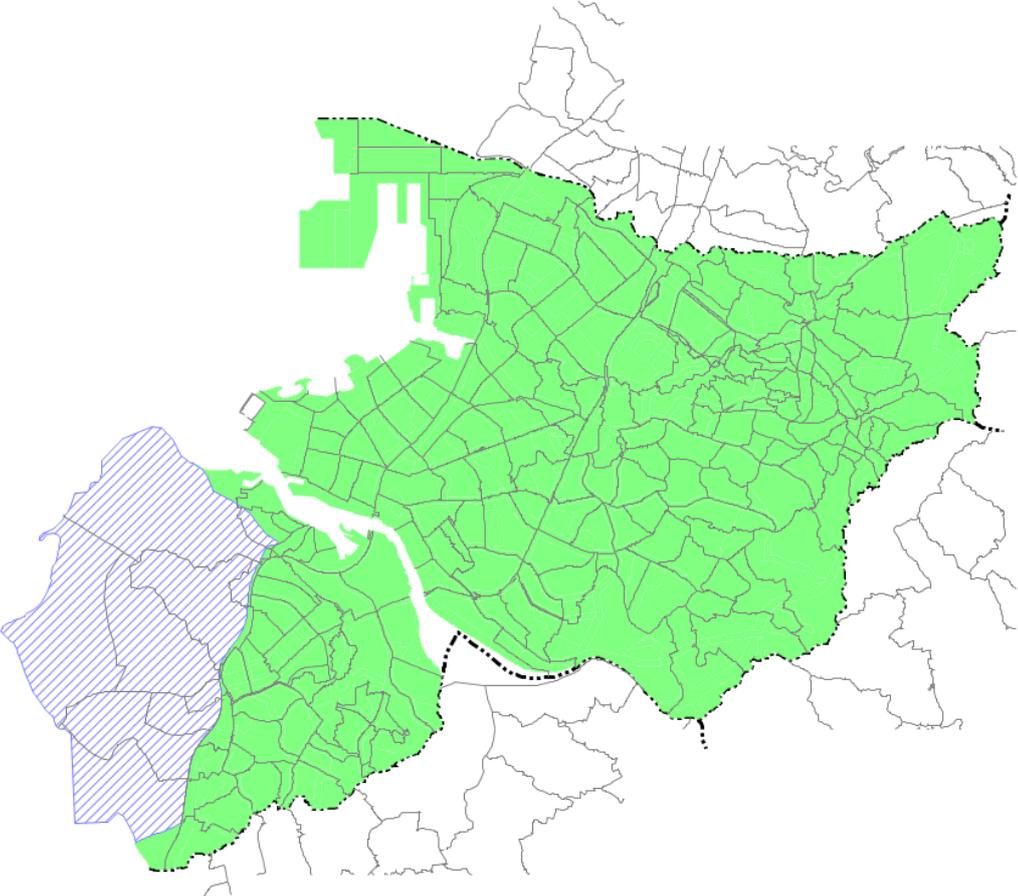
(5) 市街化調整区域における開発（建築）許可の判断について

市街化調整区域内においては、市街化を抑制する観点から建築行為が制限されており、建築行為を行う際には事前に市長の許可が必要になります。許可の可能性の有無については次のフローチャートを参考にしてください。なお、フロー図の（ ）内は、建築行為のみの場合です。



(注) 許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

那霸市区域图

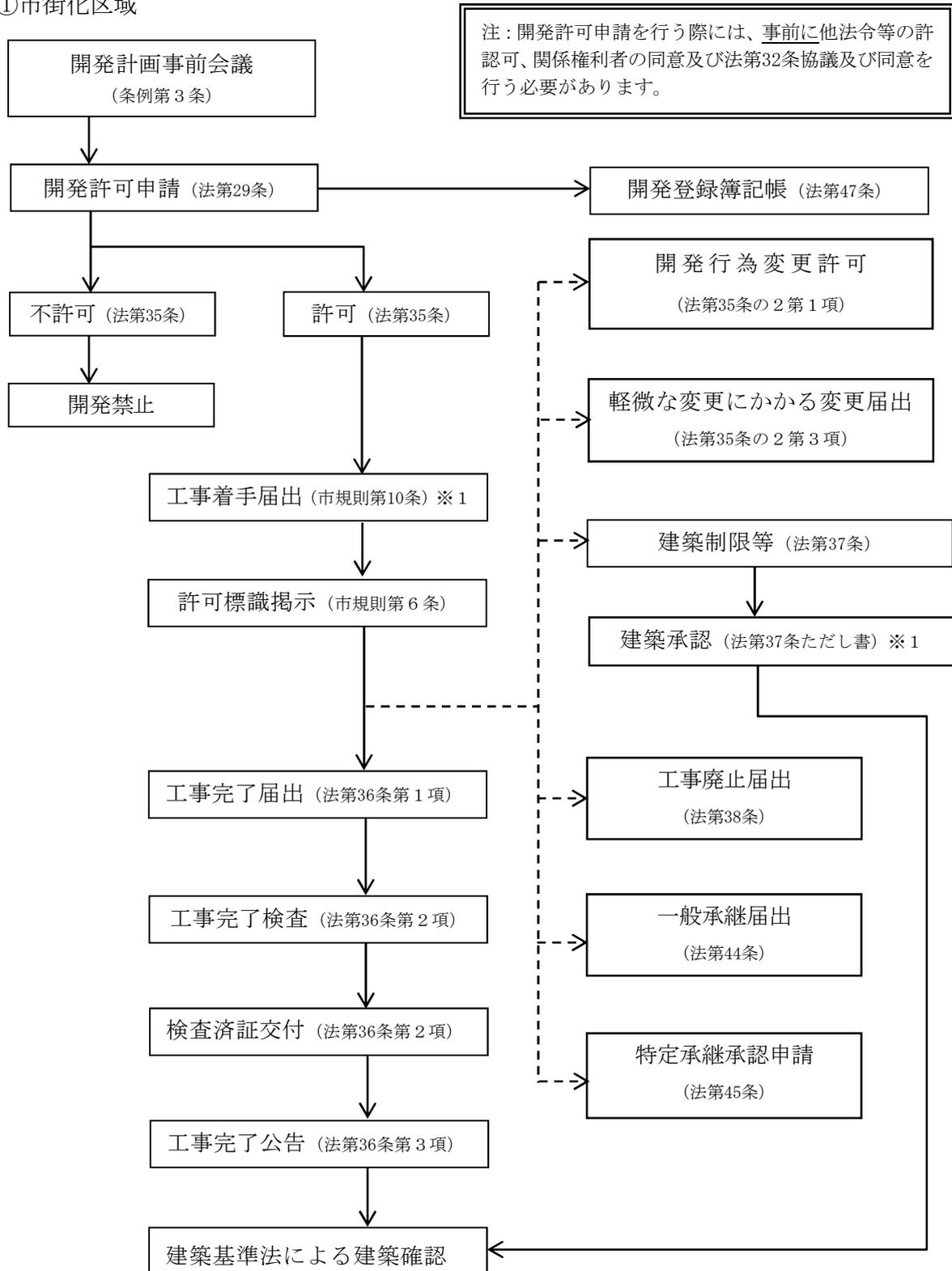


- 市街化区域
- ▨ 市街化調整区域

## 第4節 開発許可の手続きの流れ

### (1) 区域区分を定めた都市計画区域（線引き都市計画区域）

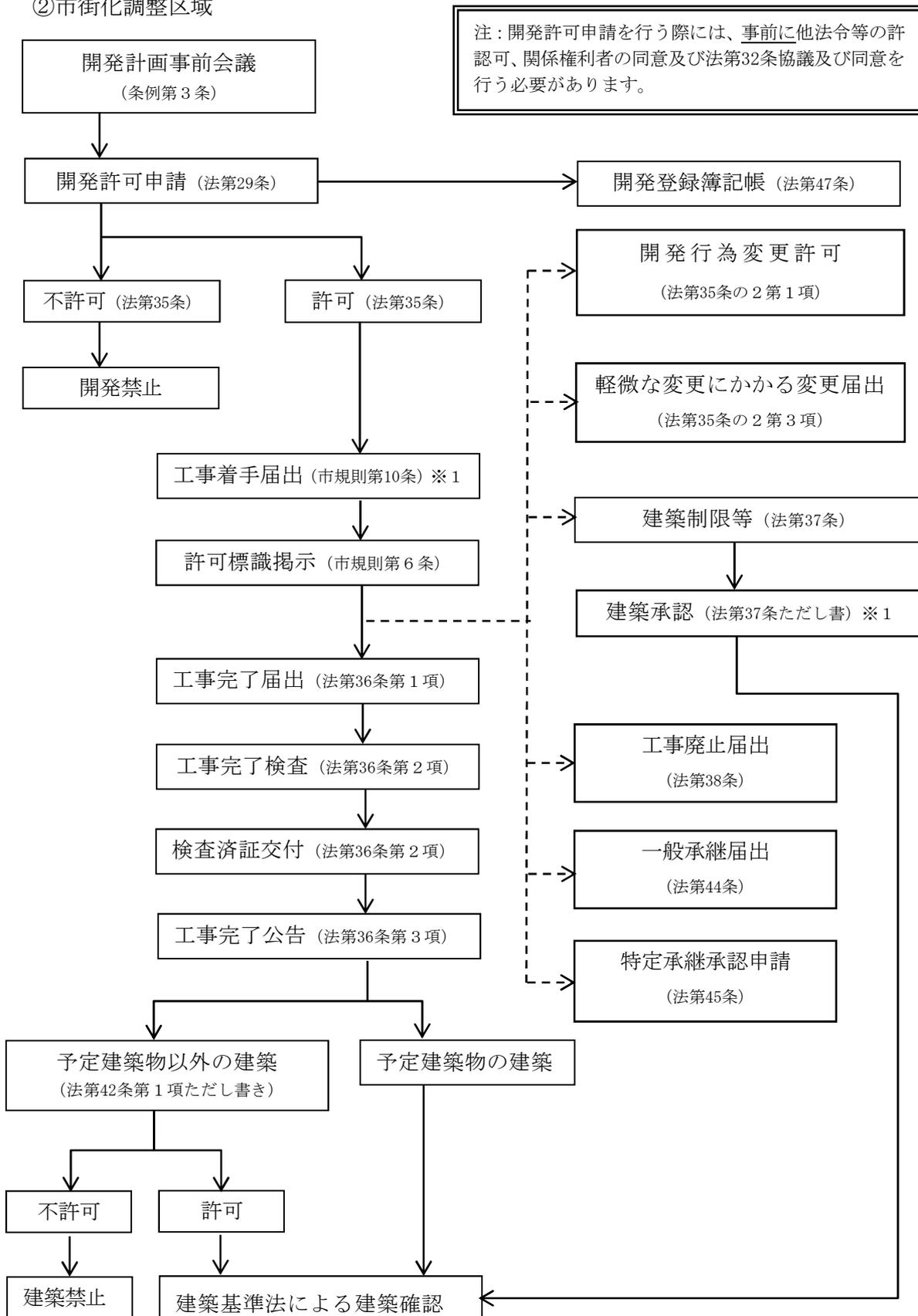
#### ①市街化区域



※1：建築確認申請は開発工事着手前に提出することができます。

※2：法第37条ただし書に基づく承認を受けた場合であっても、建築基準法だけでなく開発の工事完了届の提出が必要です。

②市街化調整区域



注：開発許可申請を行う際には、事前に他法令等の許認可、関係権利者の同意及び法第32条協議及び同意を行う必要があります。

※1：建築確認申請は開発工事着手前に提出することができます。

※2：法第37条ただし書きに基づく承認を受けた場合であっても、建築基準法だけでなく開発の工事完了届の提出が必要です。

## Ⅱ 開 発 行 為 の 許 可

### 第 1 節 許可を要する開発行為（法第29条第 1 項及び第 2 項）

下表の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。なお、開発区域が本市と他市町村にまたがる場合については、市長及び沖縄県知事の許可を受けなければなりません。

区 域 項 目	区域区分が定められている都市計画区域（線引き都市計画区域）	
	市街化区域	市街化調整区域
建築物を建築する目的で行なう開発行為	開発区域が1,000㎡以上の場合	面積制限なし
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為		
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	次に掲げるものでその規模が10,000㎡以上の工作物 ・ゴルフコース、野球場、陸上競技場その他の運動レジャー施設 ・墓園	

※開発区域が 2 以上の区域にわたる場合（開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合）は、規模にかかわらず、開発区域全体が許可の対象となります。（法第29条第 3 項、政令第22条の 3）

### 第 2 節 許可を要しない開発行為（法第29条第 1 項ただし書）

上記にかかわらず、次に掲げる開発行為の許可は不要です。

**(1) 市街化区域内又は区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域における小規模開発（法第29条第 1 項第 1 号、政令第19条第 1 項）**

市街化区域内において行う開発行為で、その規模が1,000㎡未満のものは許可を要しません。ただし、全体としては許可を要する規模の一団の土地を複数の者が個々に開発する場合は、各々では許可不要であっても、土地利用の目的、造成工事の期間など客観的にみて一体の開発行為と判断できる場合は、全体で許可を要することとなります。

**(2) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における農林漁業用施設で、政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築のための開発行為（法第29条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号）**

市街化調整区域で農林漁業に従事する者が、業務又は居住の用に供するために行う開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA―農業、B―林業・狩猟業又はC―漁業・水産養殖業の範囲であり、季節的なものは該当しますが、家庭菜園等生業でないものは該当しません。

農林漁業従事者の判断基準は、市の発行する申請前年度の「農林漁業従事者証明書」等の記載事項から、以下のものが確認できるものに限られます。

- ① 農林漁業収入が15万円以上であること。
- ② 農業従事者の場合は耕地面積が1,000㎡以上、農業以外の従事者の場合は生産物の出荷証明や組合員の所属員証等の確認できる資料があること。
- ③ 年間農林漁業従事日数が60日以上であること。

また、申請地と耕作地の位置については、同一又は隣接市町村であることも条件です。さらに、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物については、当該農業従事者世帯が自己の居住の用に供する住宅を所有していないことが条件になります。

農林漁業従事者には、

- ① 被傭者を含みます。
- ② 兼業者を含みます。
- ③ 臨時的と認められるものは含みません。
- ④ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りません。

#### 農林漁業用施設等で開発許可の不要なものとして政令で定めるもの

ア. 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物(生産物の一次的集荷のためのものに限る)

(例) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、<sup>ふ</sup>卵育<sup>すう</sup>雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷捌き施設 等

イ. 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

(例) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設

ウ. 家畜診療の用に供する建築物

エ. 農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物

(例) 用排水機、取水施設 等

オ. 上記以外の農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物で主として当該市街化調整区域内において生産されるものの用に供される施設については、本号には該当しませんが、法第34条第4号の規定を適用して許可することが考えられます。

主として、堆肥の貯蔵を行うための堆肥舎については本号に該当しますが、堆肥の製造を行うものの用に供する建築物については本号に該当しません。当該市街化調整区域での堆肥

の製造を行うことの必要性、規模、構造及び設備が適切であるか否か等を勘案して、法第34条第4号後段を適用して許可することも考えられます。

**(3) 公益上必要な建築物のための開発行為（法第29条第1項第3号）**

都市にとって公益上必要不可欠で、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物のための開発行為は許可を要しません。

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び、国・県等が行う一定の開発行為（宿舎・庁舎等）については開発許可を要するものとされました。

**□法第29条第1項第3号の政令で定める施設**

×は該当しない施設(法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホで許可できる場合あり。)

令第21条 該当号	公益施設	具体例	根拠法令
1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道又は軌道法の軌道若しくは無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業、貨物自動車運送事業法の特別積合せ貨物運送の施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミ	車庫、整備工場、バス停留所、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設、車庫、休憩・睡眠施設 一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法

	ナル施設	寮、福利厚生施設	
7	港湾法の港湾施設 漁港漁場法の漁港施設	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船員・労務者の休泊所、診療所)、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法
8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は侵食防止施設(堤防、突堤)管理施設	海岸法
9	航空法の公共用飛行場の機能施設 飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂)、格納庫 航空保安施設、修理工場、管理事務所、組立整備工場、燃料貯蔵施設	航空法
10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
11	郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する郵便業務施設 ×日本郵便株式会社が設置する業務施設、小包取扱業務施設・郵便貯金業務施設	日本郵便株式会社法
12	電気通信回線設備	認定電気通信事業	電気通信事業法
13	放送法の放送事業の放送施設	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設  ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般電気事業(一般の需要に応じ電気を供給)及び卸売電気事業(一般電気事業者への供給)のための発電所、変電、送電、配電所 ×特定規模電気事業用電気工作物等(法第2条1項7号) 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、制圧設備 ×事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設	電気事業法  ガス事業法
15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、送水、排	水道法

	水道施設  工業用水道事業法の工業用水道施設  下水道法の公共下水道及び都市下水路施設	水施設でその者が管理する施設  ×事務所  同上  汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設、ポンプ場	工業用水道事業法  下水道法
16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
17	図書館法の図書館  博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法第34条の法人が設置する図書館  ×学校に付属する図書館または図書室  地方公共団体、一般社団法人もしくは一般財団法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法  博物館法
18	公民館	社会教育法第20条による公民館  ×地区・町内会が設置する公民館	社会教育法
19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、障害者職業能力開発校、職業能力開発促進センター、職業能力開発短期大学、職業能力開発大学校、職業能力開発総合大学  ×事業所内職業訓練施設(共同職業訓練施設)	職業能力開発促進法
20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場(位置について建築基準法第51条の制限あり)  ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律
21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の死亡獣畜処理施設	と殺解体施設  死亡獣畜取扱場、化製場  ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法  化製場等に関する法律
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設  (し尿処理施設又はごみ処理施設)  ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律  浄化槽法
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場	卸売市場法

24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
26	国、都道府県、市町村及び一部事務組合等の建築物	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同調理場、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎 ×県庁、支庁、市町村役場、県警察本部 消防水利施設 農林漁業集落排水事業の用に供する施設 ×公営住宅、競輪場	地方自治法 学校教育法 学校給食法 社会福祉法 医療法 消防法 浄化槽法
27	日本原子力研究開発機構の研究施設	日本原子力研究施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法
28	水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
29	宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

#### (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）

知事等の認可を受けて都市計画法による都市計画事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

#### (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）

知事等の認可を受けて土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。ただし、事業外として行う以下のような開発行為については、別途許可が必要となります。

- ①土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成
- ②土地区画整理事業の完了後に行う区画形質の変更(例えば、換地処分完了後において新たに造成行為を行う場合)

**(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第6号）**

知事等の認可を受けて都市再開発法による市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

**(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第7号）**

知事等の認可を受けて大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

**(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第8号）**

知事等の認可を受けて密集市街地整備法による防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

**(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、竣功認可に伴う告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）**

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて開発行為を行う場合は、別途公有水面埋立法による許可が必要となるため、都市計画法上の許可は要しません。

**(10) 非常災害時の応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）**

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、許可を要しません。

非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準になりますので、原則としては建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が該当します。

**(11) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）**

無秩序な市街化の防止という本法の見地から、著しい弊害を起こすおそれのない通常の管理行為等は許可を要しません。具体的には政令第22条に規定されています。

①仮設建築物の建築又は一時的使用の第一種特定工作物の建設の用に供する目的の開発行為（第1号）

仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用する目的で建築する建築物をいい、建築基準法第85条に規定する仮設建築物が該当します。

なお、一定期間を経過した後に除却してまた建築する場合は、継続して使用される建築物であるため、仮設建築物には該当しません。

②車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的の開発行為（第2号）

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物

をいい、その用途、規模、機能等から判断されるものであり、主たる建築物の規模とのバランスが合理的でなければなりません。

従って、主たる建築物の敷地と一体性が認められない敷地に建築される附属建築物や自己の業務用の倉庫等は原則として許可を要します。

なお、政令第35条第1号の規定により法第43条の建築許可が不要とされているのは、既存の敷地内において行う車庫等の建築に限られるので、市街化調整区域内において、既存の敷地外（隣接地を含む）に車庫等を建築するには、法第43条の許可が必要になります。

③建築物の増築等で当該増築に係る床面積が10㎡以内であるものの用に供する目的の開発行為（第3号）

建築確認を要しないような小規模の開発行為について、適用除外とされているものです。

従って、開発許可を受けた建築物であって、敷地を拡張して増築する場合は許可を要します。

④建築物の改築等で、用途変更を伴わないもの等の用に供する目的又は、当該改築に係る床面積が10㎡以内であるものの用に供する目的の開発行為（第4号、第5号）

改築とは、従前の建築物等と同一の敷地内で、かつ規模及び構造もほぼ同一であることを要します。

⑤市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物の建築を目的で行う開発行為（第6号）

次に掲げる要件すべてに該当する建築物は許可を要しません。

ア．当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。

イ．開発区域の面積が100㎡以内であること。

ウ．当該建築物の床面積の合計が50㎡以内で、かつ総床面積の50%以上が当該業務の用に供する部分であること。

### 第3節 開発許可の特例（法第34条の2）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで開発許可不要であった国・県・中核市、事務処理市町村等（以下「国等」という。）が行う開発行為については、法第29条第1項第3号（政令第21条）で許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。しかし、その場合、国等と開発許可権者の関係について、開発許可権者が申請者（市等）に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方が協議し、協議が成立することをもって許可があったものとみなすと

する当該特例制度が設けられました。

協議の際には、法第32条（公共施設の管理者の同意等）が協議を行おうとする国等について、法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）が協議を成立させる場合について、協議が成立した場合は法第47条第1項（開発登録簿）が準用されます。

また、協議成立によって開発許可をうけたものとみなされることから、協議成立後は他の開発行為と同様に法第36条（工事完了検査）、法第37条（建築制限）、法第38条（開発行為の廃止）などの規定が適用されます。

#### **第4節 開発許可と建築確認**

開発許可制度は開発行為に対する規制であり、建築基準法による建築確認制度は建築物に対する規制であって、ともにあいまって健全な都市づくりを図るものであり、開発行為と建築行為が一体として行われる場合においては、許可と確認がともに必要です。

開発許可手続と建築確認手続の関係については、その計画が法第29条第1項又は第2項、法第35条の2及び法第41条から法第43条までの規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないこととされています（建築基準法施行規則第1条の3第1項）。

これに対応して、省令第60条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができることとされています（許可不要証明）。

## Ⅲ 開発許可の基準

開発行為の許可基準は、主に「技術基準（法第33条）」と「市街化調整区域における立地基準（法第34条）」の2つで構成されています。

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図る区域ですから「技術基準」のみを満足すれば足りませんが、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、スプロール対策上支障がないものか、支障があってもこれを容認すべき特別の必要性があるものでなければ許可はできません。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、「技術基準」と「市街化調整区域における立地基準」の2つを満足しなければならないこととなります。

### 第1節 技術基準（法第33条）

#### 1. 公共の用に供する空地の配置

開発行為を行う者が設置すべき公共の空地（道路、公園、緑地及び広場等）は、開発区域の規模、形状、周辺の状況等を勘案して設置しなければならない。

#### 2. 住区・街区の構成

##### （1）住区の構成

住区は、街区を集合体として、適正な規模の道路、公園及び排水施設等の公共施設並びに公益的施設を配置して、良好な住環境を構成するように定めなければならない。

##### （2）街区の規模

戸建て住宅の街区は、開発区域内の状況を考慮して配置するものとし、その規模は、次の各号によらなければならない。

- ①街区の大きさは、長辺80mから120mまで、短辺30mから50mまでを標準とする。
- ②一画地の面積は、条例第6条に規定する規模とする。

#### 3. 道路

##### （1）道路の区分

開発区域内における道路の計画に当たっては、発生交通量及び交通施設等の交通計画を勘案し、道路の区分は、次の各号によらなければならない。

##### ①幹線道路

開発区域内の骨格となるもので、開発区域外からの交通を区域内に導入し、又は開発区域内相互の連絡をする道路

##### ②主要区画道路

幹線道路からの交通を街区に導入し、又は街区の相互を連絡する道路

##### ③一般区画道路

開発区域内の区画構成の基本となり、専ら宅地への沿道サービスを目的とするための

道路で、その画地に関係のない通過交通を排した道路

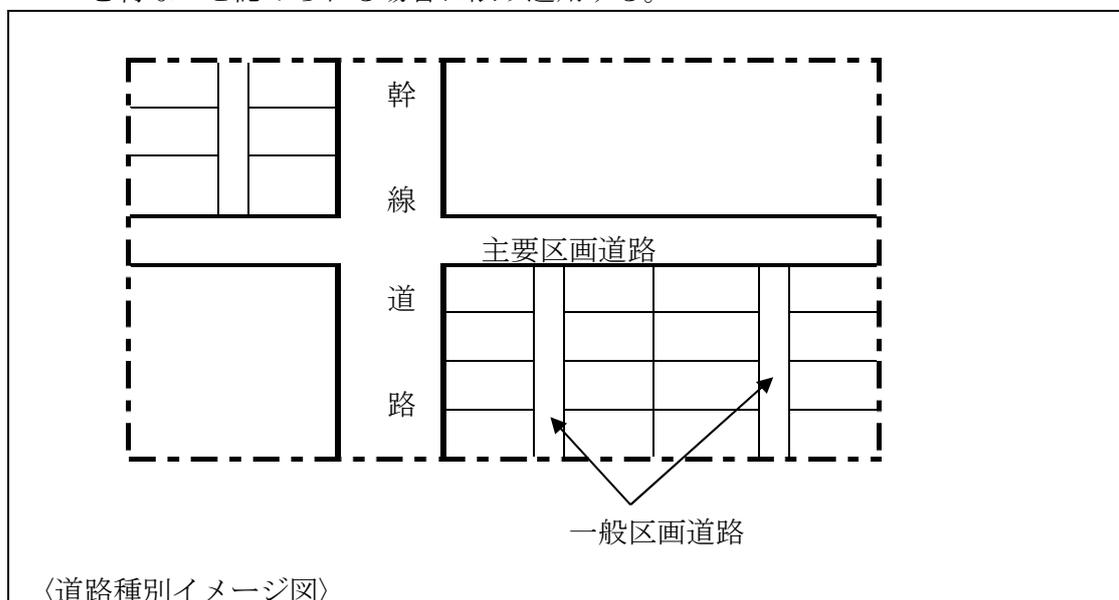
(2) 道路の幅員

開発区域内の道路の幅員は、予定建築物の用途及び開発区域の規模に応じ、表-1によらなければならない。

(表-1)

		1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20.0ha未満	20.0ha以上
住宅	一般区画道路	6.0m以上 (4.0m以上)			
	主要区画道路	6.0m以上		9.0m以上	
	幹線道路				12.0m以上
住宅以外	一般区画道路	6.0m以上			
	主要区画道路	9.0m以上			
	幹線道路	9.0m以上		12.0m以上	

(注) ( ) 内は、小区間 (120m以内) で、一般区画道路のうち地形上やむを得ないと認められる場合に限り適用する。



(3) 開発区域外道路との接続

開発区域外の道路と開発区域内の道路を接続する方法は、次の各号によらなければならない。

- ①同一箇所において、同一平面上で5以上交差させないこと。

②同一平面上で交差し接続する場合は、必要に応じて屈折車線、変速車線若しくは交通島を設け、又は隅角部を切り、かつ適当な見通しのできる構造とすること。

(4) 歩車道の分離

開発区域内道路及び接続道路で、歩車道を分離する場合のそれぞれの幅員は、表-2を標準とする。

ただし、地形その他の状況により、やむを得ないと認められたときは、片側にのみ歩道を設けることができる。

(表-2)

道路幅員	車道	歩道
10.0m	6.0m	2.0m×2
13.0m	9.0m	2.0m×2

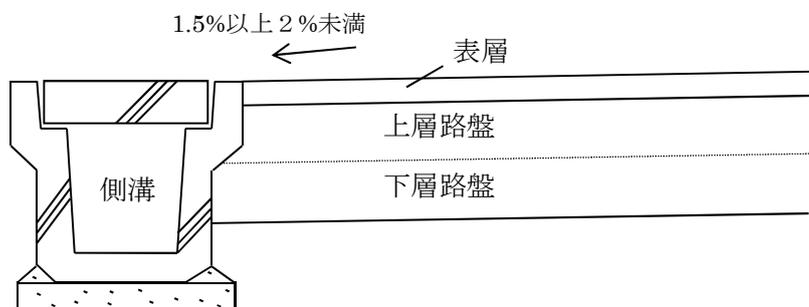
(5) 道路の舗装

開発行為により設けられる道路は、次の各号により舗装するように努めなければならない。

①開発行為の面積が5ヘクタール以上の開発区域内の道路の場合は、社団法人日本道路協会のアスファルト舗装要綱に基づきA交通を採用したアスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とする。

ただし、一般区画道路の場合は、次の図を標準とする。

②開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発区域内の道路の場合は、次の図を標準とする。



アスファルト舗装		
表層	密粒度 (13mm)	50mm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	150mm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	150mm
すべり止め効果のある舗装		
表層	開粒度・改質アスコンⅡ型	50mm
基層	粗粒度アスコン	50mm
上層路盤	粒度調整碎石 (M-40)	150mm
下層路盤	クラッシャーラン (C-40)	200mm

※路床が軟弱な場合は、良質な切込碎石等を用いて路床土を入れ替え、十分な締固めを行うものとする。

## (6) 道路の縦断勾配

道路の縦断勾配は、次の各号によらなければならない。

- ①開発区域内の幹線道路は、縦断勾配7%以下になるよう努めなければならない。
- ②省令第24条第3号ただし書にいう、小区間は、開発区域内の一般区画道路及び主要区画道路で、その延長がおおむね80m程度のものとし、縦断勾配が9%を超える場合は、すべり止め舗装をしなければならない。

## (7) 道路の横断勾配

開発区域内の道路の横断勾配は、路面の種類に応じ、次の各号によらなければならない。

- ①セメントコンクリート舗装及びアスファルト舗装

1.5% から 2.0% まで

- ②その他の場合

3.0% から 5.0% まで

## (8) 道路の曲線半径

開発区域内の主要な道路の曲線半径等は次の各号によらなければならない。

- ①曲線半径は、60m（地形の状況によりやむを得ないと認められたとき30m）以上とする。
- ②視巨は、40m（地形の状況によりやむを得ないと認められたとき30m）以上とする。
- ③車道の曲線部は曲線半径に応じ、車道幅を適切に拡幅すること。
- ④曲線半径は、地形の状況その他特別な理由によりやむを得ない場合においては、片勾配を付さないことができる。

## (9) 階段上道路

開発区域内の道路を階段状とするときは、次の各号に適合しなければならない。

- ①一般区画道路で、通行、避難の安全上支障がないと認められること。
- ②階段全体の高さが7m以下で、かつ高さ4m以内ごとに幅1.5m以上の踊り場が設けられていること。
- ③構造は、セメントコンクリート造とし、路面30cm以上、蹴上げ15cm以下とすること。
- ④原則として両側に手摺りが設けられていること。
- ⑤原則として自転車スロープが設けられていること。

## (11) 袋路状道路

道路は通り抜けを原則とする。やむを得ず開発区域内の道路を袋路状とするときは、次の各号に適合しなければならない。

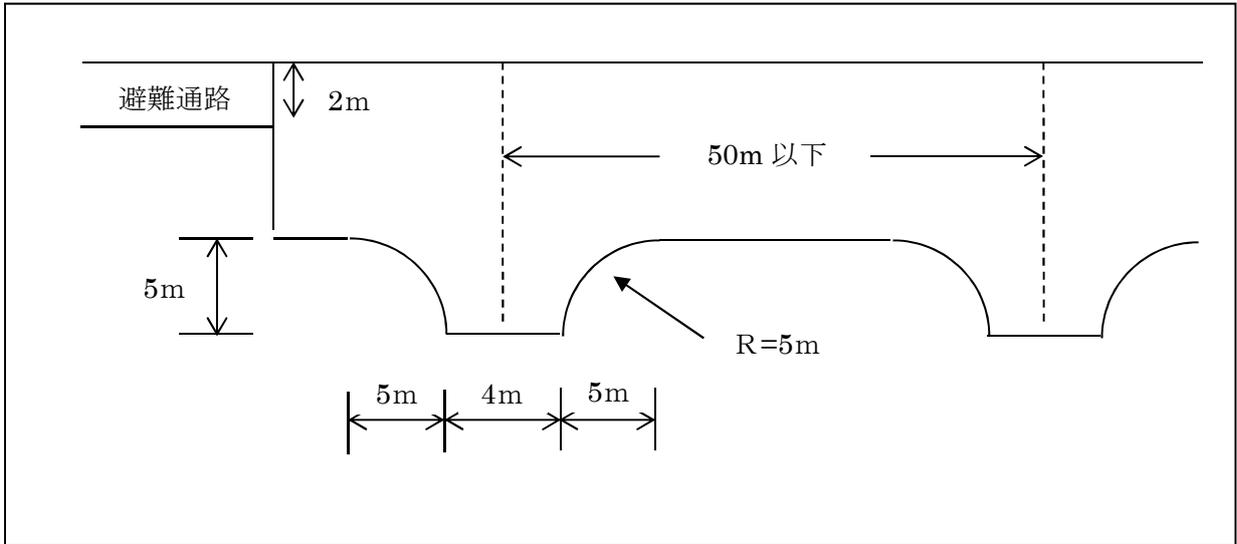
- ①幅員は、6m以上（延長が35m以下の場合は、幅員4m以上とすることができる。）とする。
- ②延長が50mを超える場合は、50m以内毎および先端部分に1カ所転回広場の設置を要する。ただし、先端部から35m以内に転回広場がある場合は先端部の転回広場は設置することを要しない。
- ③当該袋路地部分の先端部には幅員2m以上を原則とする避難通路を設け、その先は避難上有効な公共空地と接続しなければならない。ただし、以下の場合の袋路地の先端部については避難通路を設置することを要しない。

ア 接続道路までの避難距離が50m以内である場合の袋路地の先端部。

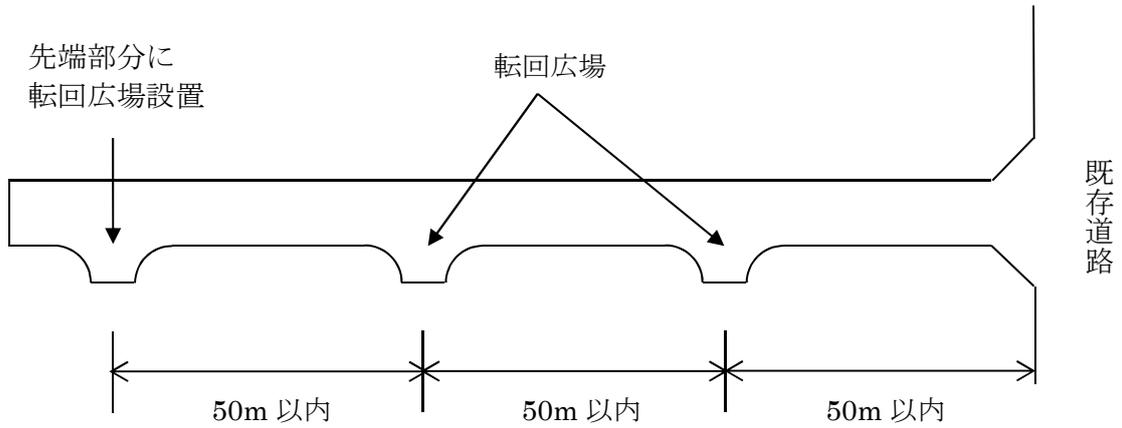
イ 避難通路を有する袋路地の先端部から避難距離が50m以内である他の袋路地の先端部。

- ① 転回広場及び避難通路は、図-1の規格以上とする。
- ② 転回広場には、容易に消失しない文字等で駐車禁止の表示をおこなうこと。

(図-1)

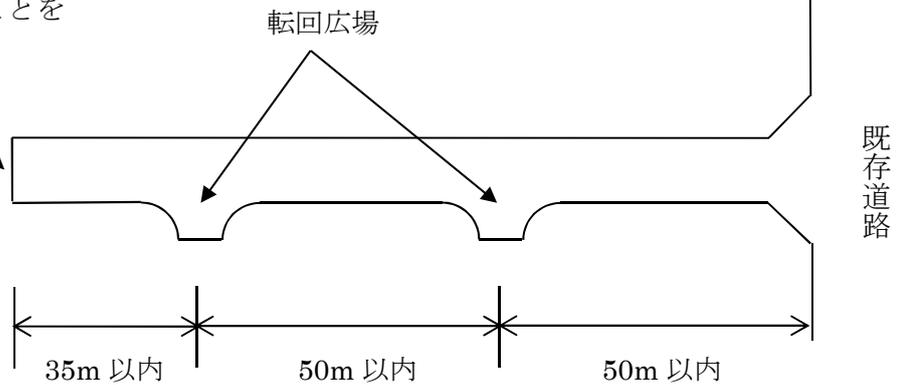


要件②



延長が 50m を超える場合は、50m 以内毎  
及び先端部分に 1 カ所転回広場の設置を  
要する。

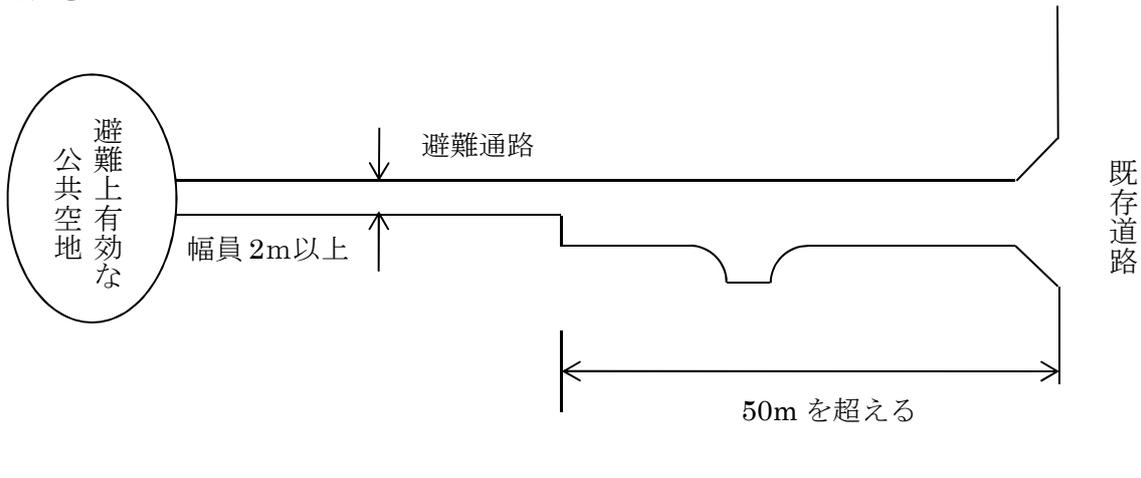
35m 以内であれば  
先端部の転回広場  
は設置すること  
を要しない。



ただし、先端部分から 35m 以内に転回広場が  
ある場合は先端部の転回広場は設置すること  
を要しない。

※35m を超える場合は、  
転回広場が必要となる。

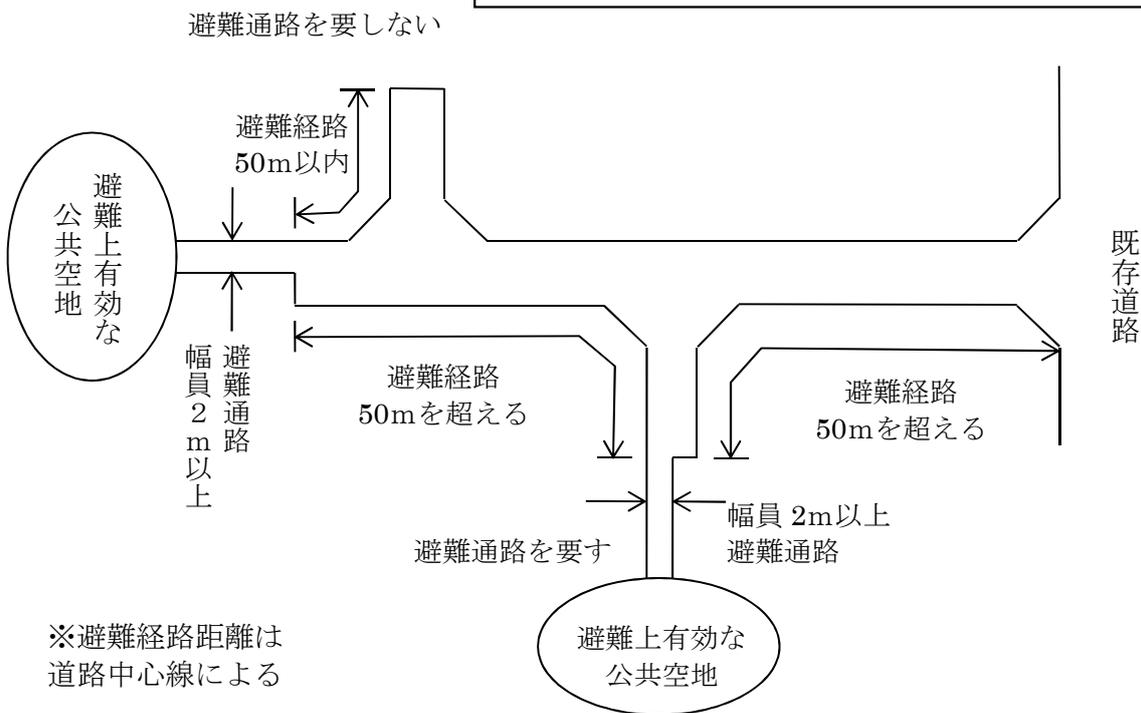
要件③



当該袋路地部分の先端には、幅員 2m 以上を原則とする避難通路を設け、その先は避難上有効な公共空地と接続しなければならない。

※L が 50m 以内の場合は  
避難通路の設置を要しない。

ただし、以下の場合の袋路地の先端部については  
避難通路を設置することを要しない。  
イ 避難通路を有する袋路地の先端部から避難距離が 50m 以内である他の袋路地の先端部



※避難経路距離は  
道路中心線による

(11) 既存の道路

①開発区域の主要な出入口が接する既存の道路は、歩行者専用道路または階段等、自動車の通行に支障があるものでないこと。

②政令第25条第4号に規定する「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない道路」は、有効幅員4m以上の道路とする。

(12) 道路のすみ切長さ

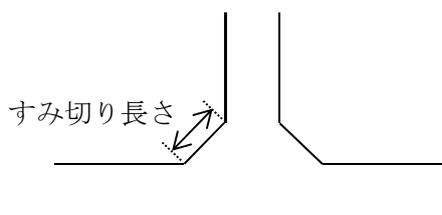
開発区域内道路の交差はできる限り直角に近い角度で交差させることとし、交差することによってできる街角は、相互道路の幅員により表-3に定めるすみ切り長としなければならない。なお、道路は、同一箇所において、同一平面上で5以上交差させてはならない。

(表-3)

道路幅員	12m	10m	8m	6m	4m
12m	6	5	5	5	
	8	6	6	6	
	5	4	4	4	
10m	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	2
8m	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	2
6m	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	2
4m		3	3	3	3
		4	4	4	4
		2	2	2	2

上段：交差角 90° 前後  
 中段： 60° 前後  
 下段： 120° 前後

(単位：m)



(13) 安全施設

開発区域内の道路及び接続道路のうち、交通事故の防止を図る必要がある区間には、ガードレール、フェンス等の防護施設を設置しなければならない。

(14) 設計荷重

開発区域内の道路に設置する構造物については、設計荷重25トンを基準としなければならない。

(15) 道路の構造

道路の構造については、この基準に定めるほか、「道路構造令」(昭和45年政令第320号)の基準に準じなければならない。また、那覇市道として路線認定させる道路については「那

那覇市道路の構造の技術的基準等を定める条例」（平成25年3月29日条例第3号）、那覇市道路の構造の技術的基準を定める規則（平成25年3月29日規則第30号）及び「那覇市道の路線認定基準規程（平成8年4月1日訓令第7号）に準じなければならない。

#### 4. 公園等

##### (1) 規模

公園、緑地及び広場（以下、公園等という。）は、条例第5条に規定する規模とする。  
なお、同条第1項第1号の「当該開発区域の境界から250メートル以内」とは、当該開発区域の主要な出入り口の境界から直線距離で250メートル以内を指すこととする。ただし、地形や道路状況を勘案し、著しい高低差がある場合、通行上支障があると考えられる場合には協議によって決定する。また、政令第25条第6号ただし書き「開発区域の周辺」についても同様とする。

##### (2) 種別

設置する公園等の種別は、原則として公園とすること。

##### (3) 立地条件

公園等の立地条件は次の各号によらなければならない。

- ①原則として一団の敷地とすること。
- ②公園及び広場は狭小不整形な未利用地及びがけ下の土地等に設けてはならない。
- ③公園及び広場は高压送電線の下土地及び高压送電塔の敷地を含んだりしてはならない。

##### (4) 形状

- ①公園及び広場は、利用のしやすさや安全性を考慮して矩形とし、見通しのよいものとする。
- ②公園等の勾配は、原則15度以下とする。

##### (5) 出入口

公園の出入口は次の各号によらなければならない。

- ①公園の出入口は、公園の利用者のために適切な位置及び箇所数をそなえるとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。
- ②公園の出入口には、消防活動並びに公園の規模及び利用状況等により必要なものを除き、原則として自動車の進入を防止する車止め等を設け、利用者の安全を図ること。

##### (6) 構造

公園の構造は「都市公園法」、「那覇市公園条例」及び「那覇市公園施設等の設置基準を定める規則」等関係法令に準ずること。

##### (7) 公園施設

公園施設（都市公園法第2条第2項で規定する公園施設をいう。）の設置については、本市公園管理課と協議すること。

##### (8) その他の技術上の基準

前各項に定めるほか必要な技術上の基準は、本市公園管理課と協議すること。

## 5. 消防水利

### (1) 基本計画

開発区域における消防水利は、地域の開発計画、自然条件及び開発状況を勘案して計画しなければならない。

### (2) 消防水利の基準

設置する消防水利の基準については、「那覇市消防本部開発行為に伴う消防水利施設の設置指導要綱」に基づくものとする。

## 6. 排水施設

### (1) 計画

排水施設は、開発区域を含む集水区域全体を考慮し、すべての汚水及び雨水を支障なく排除することができるものであり、かつ、当該開発行為及びこれに伴う施設整備によって、周辺の地域に支障を与えないようにすること。また、当該排水施設について本市の公共下水道事業計画に適合していること。

### (2) 排除方式

原則として、自然流下による分流式とすること。

### (3) 排水施設の接続先

①排水施設は、接続先の排水能力、利水の状況等を勘案して汚水及び雨水を適切に排出できる開発区域外の排水施設又は海、湖沼、河川その他公共の水域に接続させること。この場合、当該開発区域外の小河川、水路の流下能力が十分でない場合は、洪水調整のため、一時、雨水を調整池等に貯留して調整すること。

②排水施設の接続先の管理者と協議すること。

### (4) 計画汚水量

汚水管きよの断面は、本市の公共下水道事業計画に定める量により算出すること。

### (5) 計画雨水量

雨水管きよの断面を定める計画水量は、計画雨水量に湧水等を加えたものとする。

① 計画雨水量の算定方法としては、合理式とする。

$$Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$$

Q：計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec)、C：流出係数

I：降雨強度 (mm/h)、A：排水面積 (ha)

### ② 流出係数

流出係数は(表-5)～(表-7)による。

(表-5)

工種別基礎流出係数 (宅地造成完了後等)

種 別	流出係数
屋根	0.90
道路	0.85
その他の不透面	0.80
水面	1.0
間地	0.20
芝、樹木の多い公園	0.15

(表-6) 用途別総括流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
市営住宅などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

(表-7) 地山状態の流出係数

種 別	流出係数	種 別	流出係数
路面及び法面	0.70~1.00	市 街	0.60~0.90
急峻な山地	0.75~0.90	森林地帯	0.20~0.40
緩い山地	0.70~0.80	山地河川流域	0.75~0.85
起伏のある土地及び樹林	0.50~0.75	平地小河川流域	0.45~0.75
平坦な耕地	0.45~0.60	半分以上平地の 大河川流域	0.50~0.75
たん水した水田	0.45~0.75		

③ 降雨強度式は次のとおりとする。

$$I = \frac{8700}{(t + 48)}$$

I : 降雨強度 (mm/時)

t : 流達時間 (分)・・・t = t<sub>1</sub> + t<sub>2</sub>t<sub>1</sub>: 流入時間 t<sub>1</sub>=7分とする。t<sub>2</sub>: 流下時間 (分)・・・ℓ/V

ℓ : 流路の延長 (m)

V : 管きよの平均流速 (m/分)

(6) 管きよの断面算定式

管きよの断面算定式は次のとおりとする。

$$Q = A \times V$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

V = 流速 (m/秒)

n = 粗度係数

I = 勾配 (分数又は小数)

Q = 流量 (m<sup>3</sup> /秒)

R = 径深 A/P (m)

A = 断面積 (m<sup>2</sup>)

P = 流水の潤辺長 (m)

(7) 流速

汚水管きよは、計画汚水量に対し、流速を最小0.6m/秒、最大3.0m/秒とする。なお、地形等その他の理由で最大流速3.0m/秒を超える場合は、管きよの損傷を防ぐよう設計されていること。

また、雨水管きよは、計画雨水量に対し、流速を最小0.8m/秒、最大3.0m/秒とする。なお、地形等その他の理由で最大流速3.0m/秒を超える場合は、特に管きよ及び放流先の損傷並びに溢水をふせぐよう設計されていること。

(8) 管きよの最小管径

汚水管きよの最小管径は、200mmを標準とする。

雨水管きよの最小管径は、300mmを標準とする。

(9) 管きよの種類

汚水管きよは、遠心力鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニール管等を用いなければならない。

また、雨水管きよは、鉄筋コンクリート、無筋コンクリート等を用いなければならない。

(10) その他の技術上の基準

前各項に定めるほか必要な技術上の基準は、本市と協議すること。

## 7. 水道施設

(1) 水道施設の計画

開発区域内における水道施設の規模並びに配置の設定は、当該開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途に基づき定めなければならない。

## (2) 水道施設の設置基準

法第33条第4号の基準については、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議を行い、かつ、当該水道事業者からの給水を受ける場合には、協議が整っていることをもって基準に適合しているものとする。

なお、開発区域が給水区域に含まれていない場合は、水道法に基づく技術上の基準に適合していなければならない。

## 8. 擁壁

### (1) 宅地の安全性

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

### (2) 参考図書

宅地の安全性については「宅地防災マニュアル（最近改正：平成19年3月28日国都開第27号）」に基づき検討をおこなうこと。また、擁壁の安定計算及び構造計算については、「宅地防災マニュアル」及び「建築基礎構造設計指針（発行：日本建築学会）」に基づき計算を行うこと。なお、当該図書に記載のないもの及び、道路擁壁等については「道路土工各指針（発行：日本道路協会）」を参考とすることができるものとする。

### (3) 審査対象擁壁

1 mを超える擁壁については、安定計算及び構造計算を行うこと。

### (4) 地震時の検討

2 mを超える擁壁については、中規模及び大規模地震時の検討を行うこと。

### (5) 大臣認定擁壁

宅地造成等規制法施行令第14条に基づき国土交通大臣の認めた擁壁については、支持地盤の検討以外の安定計算及び構造計算を省略することができるものとする。なお、当該擁壁の認定書及び仕様書（パンフレット等）を添付すること。

ただし、擁壁天端へのフェンスの設置等により大臣認定擁壁から外れる場合は安定計算及び構造計算を要する。

### (6) 間知ブロック積み擁壁

高さは5 m未満とすること。また、擁壁上部が斜面地の場合は、土質に応じた勾配線が斜面と交差した点までの垂直高さを崖高さと仮定し、擁壁はその高さに応じた構造とすること。

### (7) 開発区域外の既存擁壁

開発区域外の既存擁壁については、危険性を増大させないように開発計画を定めること。

(8) 開発区域内の既存擁壁

安全性が確認できない擁壁については、原則として造り替えを行うこと。

(9) 積載荷重

擁壁に作用する積載荷重は、原則として10kN/m<sup>2</sup>の均等荷重をかけることとする。

(10) 土質調査

擁壁設計に用いる土質定数は、原則として土質調査・原位置試験に基づき求めたものを使用すること。なお、安定性の検討を行う際のせん断定数及び粘着力については三軸圧縮試験により求めるものとする。

## 9. 公共公益施設等

開発区域における利便の増進、環境の保全が図られるよう公共施設、学校、その他の公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が定められていること。

開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は法第33条第1項第2号から第4号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益施設はそれぞれの施設の管理予定者と協議したうえで設置するものとする。

## 10. 環境影響評価について

開発行為が、環境影響評価法（平成9年法律第81号）及び沖縄県環境影響評価条例（平成12年条例第77号）に規定する対象事業に該当する場合は、同法及び同条例に基づく所定の手続きが必要となり、開発行為許可申請書に同法及び同条例に基づく環境影響評価書を添付するものとする。

## 11. 防災措置に関する基本的留意事項

開発事業における防災措置は、次の各事項に留意して行うものとする。

①開発事業の実施に当たっては、開発事業区域の気象、地形、地質、地質構造、土質、環境、過去の災害記録、不発弾の有無、土地利用状況等について必要な調査を行い、その結果を踏まえて適切な措置を講じるとともに調査資料を申請書に添付提出すること。

また、上記の調査を踏まえ安全性確保のため必要があると認められる場合は、開発事業区域周辺も含めて調査を行い、調査資料を申請書に添付提出すること。

②開発事業における防災措置の検討に当たっては、開発事業全体の設計・施工計画との整合性に留意すること。

③工事施工中における濁水、土砂の流出等による災害及び障害を防止するために必要な措置を講じること。

④他の法令等による行為規制が行われている区域で開発事業を実施する場合には、関係諸機関と調整、協議を行い、協議結果の写しを申請書に添付すること。

## 12. 景観に関する事項

### (1) 計画

「那覇市景観計画」に規定する景観形成基準に基づく計画とすること。

### (2) 擁壁の形態

擁壁は勾配を持たせる、ひな壇上に分節化するなど、圧迫感の軽減に努めること。

### (3) 樹木の保存

開発区域内に既存樹木がある場合は、保存または移植に努めること。

### (4) 緑化

那覇市緑の基本計画に基づき、開発区域の10%以上の緑化に努めること。

## 13. 建築協定に関する事項

条例第4条に基づく建築協定は、原則として完了公告前までに締結するよう努めること。

## 第2節 技術基準の特例

### (1) 技術基準の条例による強化又は緩和（法第33条第3項）

本市では条例により公園・緑地又は広場の規模について、開発面積の5%以上設置することとしています。（条例第5条）

### (2) 建築物の敷地面積の最低限度に関する基準の条例による追加（法第33条第4項）

本市では条例により135㎡～150㎡の範囲で敷地面積の最低限度を定めています。（条例第6条）

### (3) 景観計画区域内の開発行為の制限（法第33条第5項）

景観法第8条第2項第1号の景観計画区域内における開発行為の制限の規定です。景観行政団体が、届出勧告制による行為規制を原則とする景観計画区域において、より担保力の強い規制手法によって良好な景観の形成を図る必要が存すると判断した場合に、開発許可基準の追加を行う条例の制定により、良好な景観の形成を実現することを可能とする趣旨で制定されたものです。

許可基準追加条例の内容としては、切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度や予定建築物の敷地面積の最低限度等があります。

本市は本条における制限は行っておりません。

## 第3節 市街化調整区域の許可基準(法第34条)

市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準のほかに法第34条各号のいずれかに適合するものでなければ、許可は与えられません。

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となります。

なお、第二種特定工作物は、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を引き起こすおそれもないので、法第34条の規定は適用されません。

#### (1) 周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗等（第1号）

市街化調整区域といえども、その周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物やそこに居住する者の日常生活に必要な施設については許可できることとされています。したがって、周辺地区以外の者を対象とする施設、著しく規模の大きい施設については認められません。

##### ①周辺居住者が利用する公益上必要な建築物

主として周辺居住者が利用する保育所（認可外保育所は②に該当）、幼稚園、小学校や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は厚生保護事業法第2条第1項に規定する厚生保護事業の用に供する施設等です。

##### ②日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業その他の業務を営む店舗等

原則として建築物の床面積は500㎡以内であることとし、テナント方式にはしないことが条件です。

（具体例）

日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、はり・きゅう・あんま業、自動車修理工場等（詳細については別表1を参照してください。）

#### (2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等（第2号）

開発行為を認容すべき特別の必要性があるものについて、許可できることとされています。

なお、ここでいう「資源」は当該市街化調整区域内にあるものに限定され、また、有効な利用という観点から、資源の産地から距離のあるものは認められません。

##### ①鉱物資源の利用上必要な建築物等

鉱物の採鉱、選鉱、その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地

質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供される建築物等が該当します。

(具体例)

日本標準産業分類D-1鉱業に属する事業、当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等

なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業は該当しません。

②観光資源の利用上必要な建築物等

「観光資源」とは史跡、名勝、文化財、温泉、優れた自然の風景地等を言います。

(具体例)

鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設、その他これらに類する施設

③その他の資源

その他の資源には水が含まれます。

(具体例)

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設

なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しません。

### (3) 特別な気象条件等を必要とする建築物等 (第3号)

政令が未制定であるため、本号により許可されるものはありません。

### (4) 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工施設のための建築物等 (第4号)

本号による開発行為は市街化の一部と考えるべきでないこと、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物等の処理加工等については、これを産地において速やかに行う等の必要があるため許可できることとされています。

①本号前段に該当するもの

法第29条1項第2号に該当しない農林漁業用施設のうち、農林漁業の用に直接、第一次的に供されるもの。したがって、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物等第二次的に供されるものは該当しませんので、別途本号後段への該当を検討することになります。

②本号後段に該当するもの

(具体例)

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

#### (5) 特定農山村法による所有権移転等促進計画の利用目的に該当する開発行為（第5号）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設の整備に関する法律に基づく所有権移転等促進計画（都道府県知事の承認の上、公告されたものに限る。）に定める利用目的に従って行う開発行為について、開発許可できることとしています。これは、所有権移転等促進計画に定められた土地の全部又は一部が市街化調整区域内にあり、かつ、所有権の移転等が行われた後に、農林業等活性化基盤施設の用に供されることとなる場合には、所有権移転等促進計画は都道府県知事の承認を受けなければならないこととなりますが、この承認の際に、都道府県知事が農林業等活性化基盤施設の立地について、都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号のいずれかの規定に適合するか否かの観点から、あらかじめ審査することとなり、開発許可の審査段階で改めて法第34条適合性を審査する必要がないからです。

なお、第一種特定工作物については、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物であり、特定農山村地域内の市街化調整区域において、特例により立地を許容する農林業等活性化基盤施設としては不相当と考えられますので、特例の対象とはなっていません。

#### (6) 中小企業の事業の共同化、集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物等（第6号）

中小企業の振興の重要性から、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等を行うものに限って許可できることとされています。

#### (7) 既存工場との密接な関連を有する建築物等（第7号）

許可しようとする時点において工場の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものの建築等を目的とした開発行為については特別な必要があるものとして許可できるものとされています。「密接な関連」とは、人的組織的関連や資本的関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目して判断します。具体的には少なくとも以下に示すものに該当する必要があります。

① 自己の生産物の50%以上を原料又は部品として既存工場に納入する事業所

② 既存工場から自己の事業の原料又は商品の50%以上を購入する事業所

本号の運用にあたっては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱って差し支えないこととされています。

#### (8) 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等（第8号）

火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫の建築を目的とする開発行為は、市街化調整区域内で行うことが保安距離の確保等からみて、やむを得ないものとして許可できることとされています。

なお、本号で認められている建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫に限定されており、石油貯蔵施設等のそれ以外の危険物貯蔵施設等については、危険物の処理又は貯蔵のための施設であるという理由のみでは許可の対象とはなりません。

#### (9) 特別の立地条件を必要とする建築物等（第9号）

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を認容しない理由は乏しいことから許可できることとされています。

具体的な施設等については次のとおりです。

- ①道路管理施設……高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの
- ②休憩所……自動車の運転者のための適切な規模の休憩施設で次に掲げる基準を満たすもの（いわゆるドライブインを言い、宿泊施設は含みません。）
  - ・国道、主要地方道等の道路に接している敷地であること。
  - ・原則として市街化区域から適度に離れていること。
  - ・敷地面積は1,000㎡以下であること。
  - ・店舗の客席部分の床面積は150㎡以下で、かつ、延べ面積の1/2以上であること。
  - ・適切な駐車スペースが確保されていること。目安としてはテーブル席（4名がけ）は1つにつき1台、カウンター席は2席につき1台とする。
- ③給油所等……ガソリンスタンド及びそれに類似する自動車用液化石油ガススタンド（小修理を行う自動車修理工場を含む。）
- ④火薬類製造所……火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造施設

#### (10) 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（第10号）

都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画の定められている区域内において、当該計画に適合する建築物等を建築する開発行為について許可し得ることとしています。

平成10年の都市計画法の一部改正により、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大されたことに伴い、開発許可制度上も、市街化調整区域内において地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加されました。

なお、法第33条第5号の場合の「即して」と異なり、本号の「適合する」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られます。また、開発行為の設計や予定建築物の用途のみならず、開発行為の内容が全体として、地区計画又は集落地区計画の趣旨(例えば、方針の内容)に照らして適切か否かを判断することとなります。

#### (11) 条例で定める市街化区域と一体的な地区における開発行為 (第11号)

市街化区域に隣接又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで、条例により区域を指定すれば、その区域内において許可ができることとされたものです。

なお、本市において当該区域は指定しておりません。

#### (12) 市街化を誘発せず、市街化区域では施行困難と条例で定めた開発行為 (第12号)

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものは、許可できることとされたものです。

なお、本市において当該区域は指定しておりません。

#### (13) 既存の権利の行使のための開発行為 (第13号)

既存の権利者について経過的に許可できることとしたもので、次の各項目すべてに該当しなければなりません。

##### ① 目的

土地に関する権利を有する目的は、自己の居住又は業務の用に供するものであることが必要です。したがって、宅地分譲、建売分譲の目的で分譲業者が所有している土地及び社員用住宅や有料老人ホームを建てる場合等は該当しません。

##### ② 権利

権利の取得は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要です。また、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合にも、同様に市街化調整区域に指定される前に許可を受けていることが必要です。これは、所有権のその他の権利の変動の効力は、許可があつて初めて生ずるからです。(農地法第3条第4項)

##### ③ 届出

市街化調整区域に決定又は変更された日から起算して6か月以内に次の事項を市長に届け出た場合であることが必要です。

ア. 届出をしようとする者の職業(法人の場合はその業務内容)

(自己の居住の用に供する目的の場合は不要)

イ. 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ. 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

エ. 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合には、当該権利の種類及び内容

#### ④工事期間

当該開発行為は、その土地が市街化調整区域に決定された日から5年以内に完了する必要がある、この期間を過ぎると効力を失います。また、開発行為を完了すれば足りるものであり、建築行為が完了する必要はありません。ただし、法第43条による建築許可の場合にあつては、建築行為を完了する必要があります。

なお、法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合のみ認められる特別の例外であつて、高度の属人性を有するものと解されます。したがって、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することは出来ず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条第1項に基づく開発許可又は法第43条に基づく新築等の許可を受けることができないこととなります。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は継承されません。

権利の継承については、本号の届出をした者の相続人その他一般継承人に限ります。

#### (14) その他やむを得ない開発行為 (第14号)

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別具体的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可されるとされています。

(別表1)

法第34条第1号該当表 (規模要件：床面積500㎡以内)

大分類 I 卸売業、小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
56 各種商品 小売業	561 百貨店、総合スーパー	5611 百貨店、総合スーパー	衣食住にわたる各種商品の販売。常時50人以上の従業員使用。	百貨店・デパートメントストア、総合スーパー	×
	569 その他の各種商品小売業	5699 その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売。常時50人未満の従業員使用。	百貨店・デパートメントストア、ミニスーパー、よろず屋	○
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	主として呉服及び服地を小売する事業所。	呉服、和服、反物、帯、服地、小ざれ、裏地	○
		5712 寝具小売業	主として寝具類を小売する事業所。	ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ	○
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	主として既製・注文を問わず背広服、学生服、オーバーコートなどの男子服を小売する事業所。	注文服(材料店持ちのもの)、テーラーショップ、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	主として既製・注文を問わず婦人服を小売する事業所。	婦人服、婦人服仕立業、婦人用事務服、洋裁店、レインコート、毛皮コート、ブティック(婦人服)	○
5732 子供服小売業		主として既製・注文を問わず子供服を小売する事業所。	子供服、子供服仕立業、ベビー服	○	

574 靴・履物小 売業	5741 靴小売業	主として各種の靴類を小 売する事業所。靴の小売 と修理を兼ねて行う事業 所も本分類に含まれる。	靴、ゴム靴、合成皮革靴、 プラスチック成形靴、布製 靴、地下足袋、靴付属品、 注文靴、靴ひも、靴墨	○	
	5742 履物小売業 (靴を除く)	主としてげた、草履、ス リッパなどを小売する事 業所。	履物、げた、草履、スリッ パ、サンダル	○	
	579 その他の織 物・衣服・ 身の回り品 小売業	5791 かばん・袋物 小売業	主としてかばん及びハン ドバッグ、札入れ、名刺 入れなどの袋物を小売す る事業所。	かばん、トランク、ハンド バッグ、袋物	○
	5792 下着類小売業	主として下着類を小売す る事業所。	補整着、下着、Tシャツ	○	
	5793 洋品雑貨・小 間物小売業	主として洋品雑貨及び小 間物を小売する事業所。	洋品店、装身具（貴金属製 を除く）、化粧道具、シャツ、 ワイシャツ、帽子、ネクタ イ、ハンカチーフ、ふろし き、手ぬぐい、タオル、足 袋、靴下、扇子・うちわ、 紋章、ベルト、バックル、 裁縫用品	○	
	5799 他に分類され ない織物・衣 服・身の回り 品小売業	主として傘、ステッキな ど他に分類されない衣服 及び身の回り品を小売す る事業所。	洋傘、和傘、ステッキ、白 衣	○	
58 飲食料品 小売業	581 各種食料品 小売業	5811 各種食料品小 売業	主として各種食料品を一 括して一事業所で小売す る事業所。	各種食料品店、食料雑貨店	○
	582 野菜・果実 小売業	5821 野菜小売業	主として野菜を小売する 事業所。	野菜、八百屋	○
		5822 果実小売業	主として果実を小売する 事業所。	果実、果物屋	○

583 食肉小売業	5831 食肉小売業 (卵, 鳥肉を 除く)	主として食肉及び肉製品 を小売する事業所。	肉屋、獣肉、塩蔵肉、冷凍 肉、肉製品、魚肉ハム・ソ ーセージ	○
	5832 卵・鳥肉小売 業	主として卵及び鳥肉を小 売する事業所。	卵、鳥肉	○
584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	主として各種鮮魚及び貝 類を小売する事業所。	魚屋、鮮魚、貝類、かき、 川魚、食用かえる、冷凍魚、 海藻（生のもの）	○
585 酒小売業	5851 酒小売業	主として酒を小売する事 業所。	酒屋	○
586 菓子・パン 小売業	5861 菓子小売業 (製造小売)	主として各種の菓子類、 あめ類を製造してその場 所で小売する事業所。	洋菓子、和菓子、干菓子、 だ菓子、せんべい、あめ、 ケーキ、まんじゅう、もち、	○
	5862 菓子小売業 (製造小売で ないもの)	主として各種の菓子類、 あめ類を小売する事業所 (製造小売を除く)。	焼いも屋、甘ぐり、アイス クリーム・アイスクランデ ー、ドーナッツ	○
	5863 パン小売業 (製造小売)	主として食パン、コッペ パン、菓子パンなど各種 のパン類を製造してその 場所で小売する事業所。	パン	○
	5864 パン小売業 (製造小売で ないもの)	主として食パン、コッペ パン、菓子パンなど各種 のパン類を小売する事業 所（製造小売を除く）。		○
589 その他の飲 食料品小売 業	5891 コンビニエン ストア	主として飲食良品を中心 とした各種最寄り品を小 売する事業所。	コンビニエンスストア	○
	5892 牛乳小売業	主として牛乳を小売する 事業所。	牛乳、牛乳スタンド	○

5893 飲料小売業	主として酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業所。	清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料	○
5894 茶類小売業	主として各種の茶（緑茶、紅茶など）及び類似品（ココア、コーヒーなど）を小売する事業所。	茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶	○
5895 料理品小売業	主として各種の料理品（折詰料理、惣菜など）を小売する事業所。	惣菜、折詰、揚物、駅弁、調理パン（サンドイッチ、ハンバーガーなど他から仕入れたもの又は作り置きのもの）、おにぎり、すし（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）、煮豆、持ち帰り弁当屋（他からしいれたもの又は作り置きのもの）、ピザ小売業（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）	○
5896 米穀類小売業	主として米麦、雑穀及び豆類を小売する事業所。	米麦、雑穀、豆類	○
5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	主として豆腐、こんにゃく、納豆、漬物、かまぼこ、ちくわなどの加工食品を小売する事業所。	豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、たい味そ、ちくわ、おでん料理	○
5898 乾物小売業	主として水産物及び農産物の乾物を小売する事業所。	乾物、干魚、干びょう、麩、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐、干しのり、くん製品、海藻（乾燥したもの）	○

		5899 他に分類されない飲食料品 小売業	主として他に分類されない飲食料品を小売する事業所。	氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品（ヨーグルト、バター、チーズなど）、調味料（塩、味噌、しょう油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味とうがらしなど）	○
59 機械器具 小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車） 小売業	主として自動車（新車）を小売する事業所。	自動車（新車）	×
		5912 中古自動車小売業	主として中古自動車を小売する事業所。	中古自動車	×
		5913 自動車部分品・附属品小売業	主として自動車の部分品及び附属品を小売する事業所。	自動車部分品・附属品、自動車タイヤ、カーアクセサリ、カーエアコン、カーステレオ	×
		5914 二輪自動車小売業	主として二輪自動車（原動機付自転車を含む）及びその部分品、附属品を	二輪自動車、スクータ、原動機付自転車、二輪自動車部分品・附属品	○
592 自転車小売業	5921 自転車小売業	主として自転車及びその部分品、付属品を小売する事業所。	自転車、リヤカー、自転車・同部分品・附属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	○	
593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	主としてテレビジョン受信機、ラジオ受信機、電気冷蔵庫、電熱器、電気アイロン、電球など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所。	電気機械器具、テレビジョン受信機、電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、電気音響機械器具（ステレオ、MDコンポなど）、扇風機、電気医療機械器具、電気井戸ポンプ、CDプレーヤー、DVDレコーダ、ビ	○	

				デオカメラ、録音・録画ディスク（記録されていないもの）、電話機、電気毛布、ホットカーペット、デジタルカメラ、携帯電話	
		5932 電気事務機械器具小売業 （中古品を除く）	主としてパーソナルコンピュータ、プリンターなど各種の電気事務機械器具及びその部分品・附属品を小売する事業所。	パーソナルコンピュータ、データ保存用CD・DVD（記録されていないもの）、パソコンソフト（ゲーム用ソフトを除く）	○
		5939 その他の機械器具小売業	主としてその他の機械器具を小売する事業所。	ガス器具、ミシン・編機・同部分品、石油ストーブ、度量衡器、タイプライタ、金庫、浄水器	○
60 その他の 小売業	601 家具・建具 ・畳小売業	6011 家具小売業	主として各種の家庭用家具を小売する事業所。	家具、洋家具、和家具、いす、机、卓子、ベッド、つい立、びょうぶ、浴槽、額縁、本箱、鏡台、じゅうたん、カーテン	×
		6012 建具小売業	主としてふすま、障子、その他の建具を小売する事業所。	建具、木製建具、金属製建具、建具屋	×
		6013 畳小売業	主として畳、ござ、花むしる類を小売する事業所。	畳、ござ、花むしる	×
		6014 宗教用具小売業	主として各種の宗教用具を小売する事業所。	仏具、神具	×
	602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	主として家庭用その他各種の金物雑貨などを小売する事業所。	金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶	○

	6022 荒物小売業	主としてほうき、ざる、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ろうそくなどあるいはこれらのものを合わせ小売する事業所。	荒物屋、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご、バスケット、竹細工、わら製品、縄、しゅろ細工、ろうそく、マッチ、行李、ポリバケツ、ゴムテープ・荷造ひも、農業用ビニールシート	○
	6023 陶磁器・ガラス器小売業	主として各種の陶磁器及びガラス器を小売する事業所。	瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器（陶磁器製、ガラス製のもの）、花器（陶磁器製、ガラス製のもの）	○
	6029 他に分類されないじゅう器小売業	主として他に分類されないじゅう器を小売する事業所。	漆器、茶道具、花器（陶磁器製、ガラス製のものを除く）、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	×
603 医薬品・化粧品小売業	6031 ドラッグストア	主として健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品を小売する事業所。	ドラッグストア	○
	6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）	主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業所。	薬局（一般用医薬品の小売を主とするもの）、薬店、漢方薬、生薬、薬種	○
	6033 調剤薬局	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所。	薬局（調剤を主とするもの）、調剤薬局、ファーマシー（調剤を主とするもの）	○
	6034 化粧品小売業	主として化粧品を小売する事業所。	化粧品、香水、香油、おしろい、整髪料、石けん（化粧品、洗顔、薬用のもの）、歯磨、シャンプー、白髪染	○

604 農耕用品小 売業	6041 農業用機械器 具小売業	主として農業用機械器具 を小売する事業所。	農業用機械器具、すき・く わ・かま、鳥獣害防除器畜 産用器具、養蚕用機器、耕 うん機、ハンドトラクタ、 コンバイン	○
	6042 苗・種子小売 業	主として苗及び種子を小 売する事業所をいう。	種苗、苗木、種子	○
	6043 肥料・飼料小 売業	主として肥料、農薬及び 飼料を小売する事業所を いう。	肥料（化学肥料、有機質肥 料、複合肥料など）、飼料、 農薬、園芸用土	○
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタ ンド	計量器付の給油ポンプを 備え、主として自動車そ の他の燃料用ガソリン、 軽油及び液化石油ガス（L P G）を小売する事業所。	ガソリンスタンド、給油所、 液化石油ガス（L P G）ス タンド	○
	6052 燃料小売業 （ガソリンス タンドを除 く）	主として灯油、プロパン ガス、石炭、まきなどの 燃料を小売する事業所。	薪炭、練炭、豆炭、石炭、 プロパンガス、灯油	○
606 書籍・文房 具小売業	6061 書籍・雑誌小 売業（古本を 除く）	主として書籍及び雑誌を 小売する事業所。	書店、洋書取次店、楽譜	○
	6062 古本小売業	主として古書籍、古雑誌 などの古本を小売する事 業所。	古本屋、古書籍、古雑誌	○
	6063 新聞小売業	主として新聞を小売する 事業所。	新聞販売店、新聞取次店	○

	6064 紙・文房具小 売業	主として紙、紙製品及び 文房具を小売する事業所。	洋紙、板紙、和紙、ふすま 紙、障子紙、帳簿類、ノー ト、万年筆、鉛筆、ペン、 インキ、すずり、筆、朱肉、 製図用具、そろばん、手工 材料、絵画用品（水彩絵具、 毛筆、パレット、画架など）	○
607 スポーツ用 品・がん具 ・娯楽用品 ・楽器小売 業	6071 スポーツ用品 小売業	主として各種のスポーツ 用品を小売する事業所。	運動具、スポーツ用品、ゴ ルフ用品、釣具、狩猟用具、 スポーツ用靴（スキー靴、 スケート靴、登山靴、スパ イクシューズなど）、運動衣 （野球用ユニホーム、剣道 着、柔道着など）、ジェット スキー、サーフボード、登 山用品（登山ザック、登山 用テントなど）	○
	6072 がん具・娯楽 用品小売業	主としてがん具及び娯楽 用品を小売する事業所。	おもちゃ屋、人形、模型が ん具、教育がん具、羽子板、 娯楽用品（囲碁、将棋、マ ージャン、トランプ、花札、 かるたなど）、テレビゲーム 機、ゲーム用ソフト	○
	6073 楽器小売業	主として各種の楽器及び レコードを小売する事業 所。	洋楽器、ピアノ、和楽器、 三味線、レコード・ミュー ジックテーブル、コンパク トディスク（音楽用のもの）	○
608 写真機・時 計・眼鏡小	6081 写真機・写真 材料小売業	主として写真機及び写真 材料を小売する事業所。	写真機、撮影機、映写機、 写真感光材料、写真フィル ム	○

売業	6082 時計・眼鏡・ 光学機械小売 業	主として時計、眼鏡及び 光学器械並びに附属品を 小売する事業所。	時計屋、眼鏡、コンタクト レンズ、双眼鏡、望遠鏡	○
609 他に分類さ れない小売 業	6092 たばこ・喫煙 具専門小売業	専らたばこ及び喫煙具を 小売する事業所。	たばこ・喫煙具専門	○
	6093 花・植木小売 業	主として花及び植木を小 売する事業所。	花屋、切花、フローリスト、 植木、盆栽	○
	6094 建築材料小売 業	主として木材、セメント、 板ガラスなどの建築材料 を小売する事業所。	木材、セメント、板ガラス、 ブロック、プラスチック建 材	×
	6095 ジュエリー製 品小売業	主として金・銀加工製品 及び宝石類を小売する事 業所。	宝石、金製品、銀製品、白 金製品、装身具（貴金属製 のもの）	×
	6096 ペット・ペッ ト用品小売業	主として犬、猫、小鳥、 熱帯魚などのペット及び ペットフード、ペット用 品を小売する事業所。	ペットショップ、愛がん用 動物、観賞用魚、ペットフ ード	×
	6097 骨とう品小売 業	主として骨とう品を小売 する事業所。	骨とう品	×
	6098 中古品小売業 （骨とう品を 除く）	主として中古の衣服、家 具、楽器、運動用品、靴 など他に分類されない中 古品を小売する事業所。	中古衣服、古道具、中古家 具、古建具、古楽器、古写 真機、古運道具、中古靴、 古レコード、中古CD、リ サイクルショップ（中古電 気製品小売業、古本屋を除 く）	×
	6099 他に分類され ないその他の	主として他に分類されな いその他の商品を小売す る事業所。	美術品（骨とう品を除く）、 名刺、印章、印判、帆布、 造花、標本、旗ざお・物干	×

				業（個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの）、荷車（中古品を含む）、古切手、郵趣品（記念切手類、同収集品）、古銭、教育用磁気テープ、石けん（化粧品、洗顔、薬用以外のもの）、絵画、金・銀・白金地金、録画テープ（記録済みのもの）	
--	--	--	--	---	--

## 大分類 J 金融業、保険業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号
62 銀行業	622 銀行（中央銀行を除く）	6221 普通銀行	主として預金の受入れ、資金の貸付け、為替取引等の業務を行う事業所をいう。ただし、信託銀行、その他の銀行を除く。	都市銀行、地方銀行、第二地方銀行協会加盟の地方銀行	○
		6222 郵便貯金銀行	郵政民営化法等により銀行業を行う事業所。	ゆうちょ銀行	○
		6223 信託銀行	主として信託業務を行う銀行の事業所。	信託銀行	×
64 貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	641 貸金業	6411 消費者向け貸金業	主として消費者向けに金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介を行う事業所。	消費者向け無担保貸金業者、消費者向け有担保貸金業者	×
		6412 事業者向け貸金業	主として事業者向けに金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介を行う事業所。	事業者向け貸金業者、手形割引業者、日賦貸金業者	×

大分類 K 不動産業、物品賃貸業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号
70 物品賃貸業	709 その他の物品賃貸業	7092 音楽・映像記録物賃貸業	主としてコンパクトディスク、ビデオテープなどの音楽・映像記録物を賃貸する事業所。	レンタルビデオ、レコード賃貸、ミュージックテープ・CD賃貸	○
		7093 貸衣しょう業	主として冠婚葬祭用、パーティ用などの衣しょうを賃貸する事業所。	貸衣しょう（映画・演劇用を除く）、レンタルブティック	×
		7099 他に分類されない物品賃貸業	他に分類されない物品を賃貸する事業所。	貸テレビ、貸本屋、貸楽器、貸美術品、貸ふとん、貸植木、貸花環、貸ピアノ、医療・福祉用具賃貸	×

大分類 L 学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号 該当
74 技術サービス業  (他に分類されないもの)	741 獣医業  写真業	7411 獣医業	獣医学上の内科的、外科的、歯科的サービスを提供する事業所。	獣医、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック	○
		7461 写真業（商業写真業を除く）	主として肖像撮影、フィルム現像、焼付、引伸を行う事業所及びフィルム複写を行う事業所。	写真撮影、写真館、街頭写真	○
		7462 商業写真業	主として広告、出版及びその他の業務的使用者のための写真業を行う事業所。	商業写真、宣伝写真、出版写真、広告写真、芸術写真	×

大 分 類 M 宿泊業、飲食サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
76 飲食店	761 食堂，レストラン（専門料理店を除く）	7611 食堂，レストラン（専門料理店を除く）	主として主食となる各種の料理品をその場所で飲食させる事業所。	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン（各種の料理を提供するもの）	○
		762 専門料理店	7621 日本料理店	主として特定の日本料理（そば、うどん、すしを除く）をその場所で飲食させる事業所。	てんぷら料理、うなぎ料理、川魚料理、精進料理、鳥料理、釜めし屋、お茶漬屋、にぎりめし屋、沖縄料理、とんかつ料理、郷土料理、かに料理、牛井、ちゃんこ鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き、懐石料理、割ぼう料理
		7622 料亭	主として日本料理を提供し、客に遊興飲食させる事業所をいう。	料亭、待合	×
		7623 中華料理店	主として中華料理をその場所で飲食させる事業所。	中華料理、上海料理、北京料理、広東料理、四川料理、台湾料理、餃子、ちゃんぽん	○
		7624 ラーメン店	主としてラーメンをその場所で飲食させる事業所をいう。	ラーメン、中華そば	○
		7625 焼肉店	主として焼肉（自ら網で焼くもの）をその場所で飲食させる事業所。	焼肉	○

	7629 その他の専門料理店	主として他に分類されない特定の料理をその場所で飲食させる事業所。	西洋料理、フランス料理、イタリア料理、スパゲティ、朝鮮料理、印度料理、カレー料理、エスニック料理、無国籍料理	○
763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	主としてそばやうどんなどをその場所で飲食させる事業所。	そば、うどん、きしめん、ほうとう	○
764 すし店	7641 すし店	主としてすしをその場所で飲食させる事業所。	すし	○
765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール	主として酒類及び料理をその場所で飲食させる事業所	大衆酒場、居酒屋、焼鳥、おでん、もつ焼、ダイニングバー、ビヤホール	×
766 バー、キャバレー、ナイトクラブ	7661 バー、キャバレー、ナイトクラブ	主として洋酒や料理などを提供し、客に遊興飲食させる事業所。	バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×
767 喫茶店	7671 喫茶店	主としてコーヒー、紅茶、清涼飲料などの飲料や簡易な食事などをその場所で飲食させる事業所。	喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	○
769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店	主としてハンバーガーをその場所で飲食させる事業所。	ハンバーガー店	○
	7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	主としてお好み焼き、焼きそば、たこ焼をその場所で飲食させる事業所。	お好み焼き、焼きそば、たこ焼、もんじゃ焼	○

	7699 他に分類されないその他の飲食店	主として大福、今川焼、ところ天、汁粉、湯茶など他に分類されない飲食料品をその場所で飲食させる事業所。	大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉、甘味処、アイスクリーム、サンドイッチ専門店、フライドチキン、ドーナツ、ドライブイン（飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの）	○
--	-------------------------	--	--	---

## 大 分 類 N 生活関連サービス業、娯楽業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服その他の繊維製品及び皮革製品を原型のまま選択する事業所。	洗濯、クリーニング、ランドリー、クリーニング工場	○
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行う事業所。	洗濯物取次所、クリーニング取次所	○
		7813 リネンサプライ業	繊維製品を使用させるために貸与し、その使用後回収して洗濯し、更にこれを貸与することを繰り返して行う事業所。	リネンサプライ、貸おむつ、貸おしぼり、貸ぞうきん、貸モップ	×
	782 理容業	7821 理容業	主として頭髪の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業所。	理容店、理髪店、バーバー、床屋	○
783 美容業	7831 美容業	主としてパーマネントウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業所。	美容室、美容院、ビューティサロン	○	

	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	日常生活の用に供するため、公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所。	銭湯	○
	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業	薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所。	温泉浴場、蒸しぶろ、砂湯、サウナぶろ、スパ、鉱泉浴場、健康ランド、スーパー銭湯	×
	789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	個人の注文によって、衣服などを分解し、洗張、湯のし、染抜などを行う事業所及び衣類、織物などの染色を行う事業所。	洗張、張物、湯のし、染抜、染物屋、京染屋、丸染屋、染直し、色揚、染物取次	×
7892 エステティック業		手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体系を整えるなどの指導又は施術を行う事業所。	エステティックサロン、美顔術、美容脱毛	×	
7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場など主として個人に対して身の回りの清潔を保持するためのサービスを提供する事業所。	コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー、マニキュア、ペディキュア、ネイルサロン、ソープランド	×	
79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所。	衣服裁縫（材料個人持ちのもの）、衣服修理、更生仕立直し、裏返し、和・洋服裁縫（材料個人持ちのもの）	○
	794 物品預り業	7941 物品預り業	一時的に物品を預かる事業所。	手荷物預り、荷物一時預り、自転車預り、コインロッカー	○
	795 火葬・墓地	7951 火葬業	主として死体の火葬を業務とする事業所。	火葬、火葬場	×

管理業	7952 墓地管理業	墓地の管理を行う事業所。	墓地管理、霊園管理事務所、納骨堂	×
796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業	主として死体埋葬準備、葬儀執行を業務とする事業所。	葬儀、斎場、葬儀会館	×
	7962 結婚式場業	主として挙式、披露宴の挙行など婚礼のための施設・サービスを提供する事業所。	結婚式場	×
	7963 冠婚葬祭互助会	婚礼のための施設・サービスの提供及び葬儀執行の業務を一体として行う事業所。	冠婚葬祭互助会	×
799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀類などを賃加工する事業所。	小麦粉賃加工、菓子賃加工、精米賃加工	○
	7992 結婚相談業、結婚式場紹介業	主として結婚相手の紹介、婚礼のための相談などを行う事業所及び婚礼のための施設の紹介、あっせんを行う事業所。	結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介業、結婚式場紹介	×
	7993 写真現像・焼付業	主としてフィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所。	写真現像、焼付、写真修整、D P E 取次	○
	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	主として他に分類されない個人サービスを提供する事業所。	易断所、観相、観光案内（ガイド）、靴磨き、ペット美容室、犬猫霊園管理事務所、運転代行、チケット類売買、宝くじ売さばき	×
			認可外保育所（保育所担当部局との協議が行われ特に問題がないもの）、古綿打直し	○

大 分 類 0 教育、学習支援業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	小学生、中学生、高校生などを対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行う事業所。	学習塾（各種学校でないもの）、進学塾（各種学校でないもの）、予備校（各種学校でないもの）	○
	824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業	主として音楽に関する技能・技術を教授する事業所。	ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所、ギター教授所、三味線教授所、琴教授所、尺八教授所、声楽教授所、歌謡教授所、カラオケ教室、長唄指南所	○
		8242 書道教授業	主として書道を教授する事業所。	書道教授所、書道教室	○
		8243 生花・茶道教授業	主として生花・茶道を教授する事業所。	生花教授所、華道教授所、茶道教授所	○
		8244 そろばん教授業	主としてそろばんを教授する事業所。	そろばん教授所、そろばん塾（各種学校でないもの）	○
		8245 外国語会話教授業	主として外国語会話を教授する事業所。	英会話教授所、英会話教室（各種学校でないもの）、外国語会話教室（各種学校でないもの）	○

		8246 スポーツ・健康教授業	スポーツ技能、健康、美容などの増進のため、指導者が柔道、水泳、ヨガ、体操などを教授することを主たる目的とする事業所。	スポーツ・健康教授所、スイミングスクール、ヨガ教室、気功術教授所、テニス教室、バレーボール教室、エアロビクス教室、リズム教室、体操教室、ゴルフスクール、柔道場（教授しているもの）、剣道場（教授しているもの）、サーフィン教室、ダイビングスクール	○
		8249 その他の教養・技能教授業	他に分類されない教養、技能、技術などを教授する事業所をいう。	囲碁教室、編物教室、着物着付教室、料理教室、美術教室、工芸教室（彫金、陶芸など）、教養講座、舞踏教授所（日本舞踊、タップダンス、フラダンスなど）、ダンス教室、ジャズダンス教室、フラワーデザイン教室、カルチャー教室（総合的なもの）、家庭教師、パソコン教室	○

## 大分類 P 医療、福祉

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所。	あん摩、マッサージ、指圧、はり、きゅう、柔道整復	○

大 分 類 Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局	郵便貯金銀行、郵便保険会社、郵便事業会社及び市町村等からの委託を受けることなどにより、複合的に各種サービスを提供する事業所。	郵便局株式会社	○
87 協同組合	871 農林水産業 協同組合	8711 農業協同組合	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、更生事業等を複合的に行う事業所。	農業協同組合（各種事業を行うもの）	○
		8712 漁業協同組合	〃	漁業協同組合（各種事業を行うもの）	○
		8713 水産加工業協同組合	〃	水産加工業協同組合（各種事業を行うもの）	○
		8714 森林組合	〃	森林組合（各種事業を行うもの）	○
	872 事業協同組合	8721 事業協同組合	〃	織物協同組合（各種事業を行うもの）、ニット工業協同組合（各種事業を行うもの）、青果物商業協同組合（各種事業を行うもの）	○

大分類 R サービス業（他に分類されないもの）

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	法第34条第1号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業  (自動車整備業の用に供する建築物については、敷地面積1,000㎡以下、床面積の合計250㎡以下まで認めるものとする。)	8911 自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う事業所。	自動車整備、自動車修理、オートバイ整備修理	○
		8919 その他の自動車整備業	主として自動車の車体や電装品、タイヤ等の部分品の整備修理、自動車エンジンの再生、自動車の清掃などを行う事業所。	自動車電装品整備、自動車タイヤ修理、自動車タイヤ整備、自動車車体整備、自動車車体修理、自動車蓄電池修理、自動車ブレーキ修理、自動車溶接（自動車修理のためのもの）、自動車再塗装、自動車清掃、自動車洗車	○
				自動車エンジン再生	×
90 機械等修理業	901 機械修理業 (電気機械器具を除く)	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）	一般機械の修理を行う事業所。	農機具（農業用トラクタ修理、ガーデントラクタなど）	○
				機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理、フォークリフト整備	×
		9012 建設・鉱山機械整備業	建設機械及び鉱山機械の整備修理を行う事業所。	建設用トラクタ整備、掘削機整備、建設用クレーン整備、整地機整備、基礎工事用機械整備、鉱山機整備	×
902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	電気機械器具の修理を行う事業所。	ラジオ修理、テレビ修理、電機冷蔵庫修理、変圧器修理	○	

903 表具業	9031 表具業	ふすま、びょうぶ、巻物、掛物などの布はく又は紙はりを行う事業所。	表具、表装、経師、びょうぶ張、ふすま張、障子張	×
909 その他の修理業	9091 家具修理業	家具の修理を行う事業所。	家具修理、いす修理	×
	9092 時計修理業	時計（電機時計を含む）の修理を行う事業所。	時計修理、電機時計修理	○
	9093 履物修理業	履物の修理を行う事業所。	靴修理、革靴修理、ゴム靴修理、ブック靴修理、げた修理	○
	9094 かじ業	主として注文で手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所。	手工鍛造、かじ、農業用器具修理（手工鍛造によるもの）	○
	9099 他に分類されない修理業	他に分類されないその他の修理を行う事業所。	金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、オルガン調律・修正、三味線修理、三味線・太鼓張替、くら・馬具修理、かばん・袋物修理、洋傘修理、装身具修理、のこぎり目立、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ業、たる・おけ修理、ゴム製品修理（自動車タイヤ、ゴム靴の修理を除く）、メタリコン修理、眼鏡修理、計量器修理、畳裏返し	×

- (注) 1. 本表以外の業種でも、通達及び行政実例等により運用する場合があります。  
2. 分類は、日本標準産業分類(平成19年11月改訂 総務省)による。

## IV 開発行為許可申請手続

### 第1節 許可申請までの手続

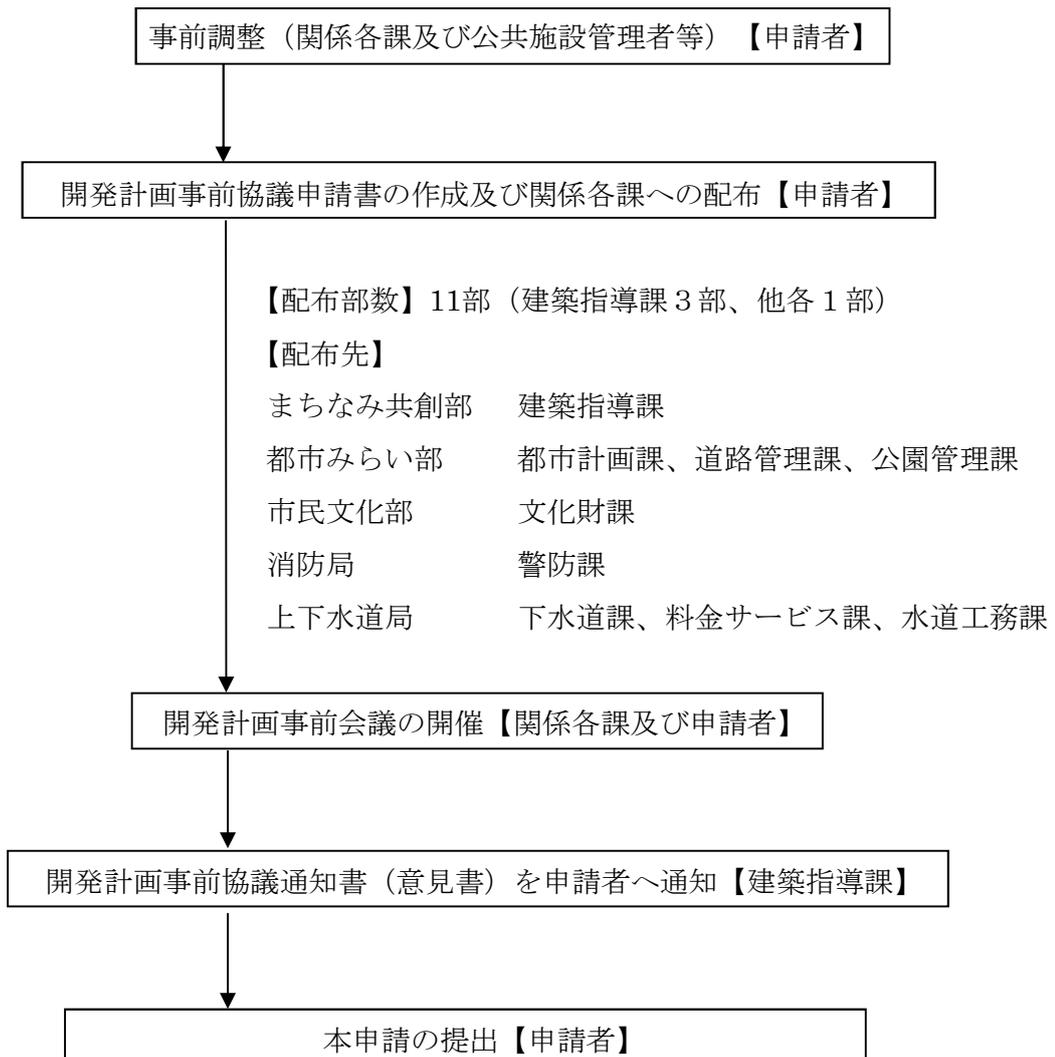
#### 1. 事前協議

本市では条例により法第29条第1項又は法第35条の2第1項の許可を受けようとする者並びに法第34条の2の協議をしようとする者は、開発許可申請前に事前協議をおこなわなければならない。（条例第3条）

##### (1) 事前協議の趣旨

事前協議は、開発の基本計画段階で本市の関連部局において種々の観点から検討し、当該開発の実施にあたり必要となる許認可、立地上の可否等の主要事項についてあらかじめ事業者意見に意見を通知して設計等の参考とさせることを目的としています。

##### (2) 事前協議の流れ



## 2. 公共施設管理者等の同意及び協議(法第32条)

### (1) 公共施設管理者の同意(第1項)

開発行為に関する工事により既存の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるため、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既存の公共施設を管理する者と協議を行い、同意を得なければなりません。

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意までは要しません。また、法第40条第1項(公共施設の用に供する土地の帰属)の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、同項の規定により特例が認められたものとして、公共施設の管理者のみの同意で足りります。

### (2) 公共施設管理予定者等との協議(第2項)

開発行為により設置される公共施設の管理を適切に行う必要から、あらかじめ公共施設を管理することとなる者等と、設計、土地の帰属、費用の負担等について協議しなければなりません。

協議事項		協議すべき者	摘要
新たに設置される公共施設	道 路	道路管理課	
	公 園	公園管理課	
	消防水利	消防局 警防課	
	そ の 他	各公共施設管理者	
教育施設		義務教育施設の設置義務者	20ha以上の開発 (ただし、40ha未満の開発においては電気、ガス、鉄道及び軌道の協議は不要)
下 水 道		下水道管理者	
水 道		水道事業者	
電 気		一般電気事業者	
ガ ス		一般ガス事業者	
鉄道・軌道		鉄道事業者・軌道経営者	

## 3. 権利者の同意(法第33条第1項第14号)

開発行為をしようとする場合は、当該開発行為等の実施の妨げとなる次に掲げる権利者それぞれの相当数の同意が必要になります。

- (1) 当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- (2) 当該開発行為をしようとする土地の区域内にある建築物、その他の工作物の権利者

- (3) 当該開発行為に関係のある工事をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- (4) 当該開発行為に関係のある工事をしようとする土地の区域内にある建築物、その他の工作物の権利者

「権利者」の範囲

土地……所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

工作物……所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

「相当数の同意」の要件

- (1) 権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ていること。
- (2) 権利を有するすべての者のうち、所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ていること。
- (3) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

以上の3つをすべて満たしていることが許可の要件です。

#### 4. 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかに他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめそれぞれの法律等との調整が必要になります。

(1) 農地法

市街化区域における農地転用の届出には、開発許可の写しを添付する必要があります。市街化調整区域の場合は、農地転用許可申請と同時に開発許可申請を行って下さい。(担当課は、本市商工農水課です。)

(2) 森林法

施行区域が森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林を含み、しかも、その含まれる民有林の規模が1haを超える場合は、森林法に基づく開発許可を受けることが必要になります。都市計画法に基づく開発許可とは別に申請をして下さい。(担当課は、沖縄県農林水産部森林管理課です。)

(3) 国土利用計画法

一定面積以上の一団の土地取引について、権利取得者は、契約(予約を含む)を締結した日から2週間以内に土地の利用目的及び取引価格等について、市長に届けなければなりません。(担当課は、本市都市計画課です。)

取引の規模については、次のとおりです。

- ①市街化区域・・・2,000㎡以上
- ②市街化区域以外の都市計画区域・・・5,000㎡以上
- ③その他の区域・・・10,000㎡以上

(4) 沖縄県県土保全条例

3,000㎡以上の開発行為をしようとする者は、知事の許可が必要です。ただし、都市計画法に基づく開発許可等他法令に基づく許認可が必要な開発行為については許可不要となる場合があります。（担当課は、沖縄県企画部土地対策課です。）

(5) 宅地建物取引業法

個人が自己所有の土地を複数回売買すること及び宅建業者が許可を受ける前の土地について仲介等を行うこと等は、宅地建物取引業法で禁止されています。

（担当課は、沖縄県土木建築部建築指導課です。）

(6) 自然公園法

開発区域に、自然公園法等により指定される区域を含む場合は、担当課である沖縄県環境部自然保護課と事前調整を行ってください。

(7) 河川課協議

開発区域の面積規模が1ha以上の場合は、開発行為許可申請前に沖縄県土木建築部河川課と協議を行ってください。

(8) 沖縄県赤土等流出防止条例

沖縄県内で、1,000㎡以上の土地に対して事業行為を行う場合、沖縄県赤土等流出防止条例に基づく届出・通知の義務があります。

（担当課は、沖縄県環境部環境保全課です。）

## 第2節 開発許可申請

### 1. 申請書の提出

許可申請書の提出先は、本市建築指導課です。なお、開発区域が複数の市町村にわたる場合は、開発区域の存する市町村にそれぞれ提出することとし、本市以外については沖縄県において審査をおこないます。

### 2. 手数料（条例第14条）

開発許可申請にあたっては、手数料を徴収することとなっています。申請書の受付後、納付書を発行いたしますので、本市指定の金融機関において納付してください。（詳しくは「別表 開発行為許可等申請手数料表（P94）」をご覧ください。）

### 3. 申請書（法第30条第1項）

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出することとされています。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができます。この場合、工事完了検査（法第36条）は工区単位で行いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合していることが必要になります。

また、完了した工区については、法第37条の建築制限等が解除されます。

- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途（予定建築物等の用途）

開発許可に関する処分を行うにあたり、法第33条及び法第34条の基準の適用が、予定建築物等の用途により勘案され、また、許可後は開発区域内において予定建築物等以外の建築等は規制される（法第42条）ため、許可申請にあたっては予定建築物等の用途を確定させる必要があります。

- (3) 開発行為に関する設計

「4. 開発許可申請図書作成について（P74）」を参照してください。

- (4) 工事施行者

工事施行者とは、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行するものをいいます。工事施行者の技術的能力等の如何により、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな相違がある点に鑑み審査の対象とされています。

工事施行者を開発許可の前に定めることは困難な場合も考えられますが、原則、許可時までには確定し、記載しなければなりません。

なお、工事施行者を変更することとなった場合は、変更許可等を受ける必要がありますが、詳しくは変更許可の解説（P78）を参照してください。

- (5) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

- (6) 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  
開発行為の目的の別によって法第33条の適用条項が異なるため、記載することとされています。

- ① 自己の居住の用に供するもの

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨ですから、当然、申請者は自然人（※）に限られます。

したがって、次に掲げるものは該当しません。

- ・会社の寮、社宅
- ・別荘（生活の本拠として考えられないため）
- ・賃貸住宅

#### ※自然人

法人と区別して生物としての人を指す時の法律用語。法人以外の人を自然人と呼びます。

② 自己の業務の用に供するもの

当該建築物内等において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。

したがって、次に掲げるものが該当します。

- ホテル、旅館、結婚式場、倉庫業、企業の従業員のための福利厚生施設、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園

これに対し、次に掲げるものは該当しません。

- × 分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫、墓園（区画の所有権を分譲するもの及び、永代供養料又は永代管理料という形態で運営されるもの）

③ その他のもの（非自己用）

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

開発区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

- (7) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由

- (8) 資金計画

#### 4. 開発許可申請図書の作成について

開発行為の許可を受けるには、申請書、設計図、その他必要な書類を作成して申請しなければなりません。設計図、書類等の作成には都市計画法、同法施行令、同法施行規則および那覇市開発行為の許可等に関する規則によるほか、次の要領で作成してください。

- (1) 開発規模、開発地の状況、利用目的、法第34条適用条項によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意してください。
- (2) 設計図、書類等の大きさは、すべて日本工業規格A4判にしてください。ただし、設計図書は屏風折りとし、上記判に統一して納袋してください。この場合、納袋した設計図の目録を袋の表に記載してください。
- (3) 設計図は、設計者が記名および押印したものを提出してください。
- (4) 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに該当する場合には、開発審査会に付議するための資料を追加していただきます。

※作成要領は「P111 開発行為許可申請図書一覧」を参照してください。

#### 5. 設計者の資格（法第31条）

1 ha以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下表の資格を有する必要があ

り、設計者資格証明書を添付しなければなりません。

(設計資格一覧表)

開発区域の面積	修 学 先 等	土木、建築 都市計画 造園修学者	宅地開発に 関する技術 実 務 経 験
1 ha～20ha	イ. 大学、旧大学令の大学	卒 業	2年以上
	ロ. 短大(昼間、修業年限3年)	卒 業	3年以上
	ハ. 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒 業	4年以上
	ニ. 高校、旧中等学校令の中学	卒 業	7年以上
	ホ. 技術士法による本試験のうち、建設部門、水道部門、 衛生工学部門に合格した者		2年以上
	ヘ. 建築士法による一級建築士の資格者		2年以上
	ト. 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を含む土木、 建築、都市計画又は造園に関する10年以上実務経験を有する者で、 国土交通大臣認定講習(※)の修了者		
	チ. 国土交通大臣がイからトと同等と認めた者		
20ha～	イ～チに該当する者で20ha以上の総合的な設計の経験者等		

(※) (社)全国住宅地協会連合会及び(社)日本宅地開発協会主催の宅地造成技術講習会

### 第3節 許可及び不許可

#### 1. 許可及び不許可の処分(法第35条)

開発許可の申請があったときには、遅滞なく、文書をもって当該申請者に許可又は不許可の処分を通知しなければならないとされています。

なお、不許可処分とする場合は、その理由を併せて通知することとなります(行政手続法第8条)。

#### 2. 不服申立て(法第50条)

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく申請について、相当期間が経過しているにもかかわらず、許可又は不許可の処分がなされない場合(「不作為」という。)、又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、開発審査会に対し審査請求をすることができます。

## V 開発許可後の手続

### 第1節 開発工事の着手から工事完了までの手続

#### 1. 工事着手届(市規則第10条及び第6条)

開発許可を受けた工事に着手したときは遅滞なく工事着手届出書(第24号様式)を市長に提出しなければなりません。

また、工事着手の日から工事完了公告があるまでの間は、工事現場のうち公衆の見やすい場所に開発許可標識(第18号様式)を掲示しなければなりません。

※作成要領は「P115 工事着手届出図書一覧」を参照してください。

#### 2. 開発行為変更許可(法第35条の2第1項、市規則第7条)

許可を受けた開発行為の内容を変更しようとするときは、変更許可を受ける必要があります。

許可の対象となるのは、開発許可後(工事着手前を含む。)で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については本条の適用はありません。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

##### (1) 変更許可を必要とする場合

法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更する場合に変更許可を要することとなりますが、具体的には次のような場合です。ただし、その内容によっては変更届出で足りる場合もありますので、詳しくは3. 変更届出の解説を参照してください。

- ①開発区域の増加、減少又は一部廃止等の位置、区域、規模の変更
- ②開発区域を工区に分けたときは、工区の増加、減少又は一部廃止等の位置、区域、規模の変更
- ③予定建築物等の用途又は敷地の規模の変更
- ④設計(設計説明書、設計図、造成内容及び公共施設の位置・規模・設計・管理者・帰属等)の変更
- ⑤工事施行者の変更(P78を参照)
- ⑥自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- ⑦市街化調整区域の開発行為については、法第34条の該当号及びその理由の変更
- ⑧資金計画の変更

##### (2) 変更許可申請手続

変更許可の申請手続は、開発許可申請に準じ開発行為変更許可申請書(第19号様式)を提出して行うこととなります。

なお、申請書には開発許可申請書に添付する図書(法第30条第2項)のうちその内容が変更されるものを添付し、また、変更理由書及び変更事項一覧書(様式任意)を添付します。

※作成要領は「P116 開発行為変更許可申請図書一覧」を参照してください。

### (3) 変更許可に準用される規定

変更の許可については、開発許可に関する手続規定及び開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定が準用されています。

#### ① 変更の許可に準用される手続規定

- ・ 第31条 (設計者の資格)
- ・ 第32条 (公共施設の管理者の同意等)
- ・ 第33条、第34条 (開発許可の基準)
- ・ 第35条 (許可又は不許可の通知)

#### ② 開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定

- ・ 第41条 (建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定)
- ・ 第47条第1項 (開発登録簿の記載) ※届出にも準用

特に第32条が準用される場合、すなわち、公共施設管理者と再協議等が必要な場合及び公益施設管理者と再協議が必要な場合は、以下のように限定されています。

#### ア 公共施設

開発行為に関係がある公共施設を変更しようとする場合に公共施設の管理者の同意が、また、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合に公共施設の管理者との協議が改めて必要となります。

#### イ 公益的施設

法第32条及び法令第23条に規定する公益的施設の管理者(義務教育施設設置義務者、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)との協議を行った開発行為に関する事項のうち、20ha以上(一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者は40ha以上)のものの変更をしようとする場合に公益的施設の管理者との協議が改めて必要となります。

##### (ア) 開発区域の位置、区域又は規模

##### (イ) 予定建築物等の用途

##### (ウ) 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

なお、(ア)、(イ)及び(ウ)以外の事項についても、個別具体の事例において、変更されると適時適切な公益的施設の整備に影響があると考えられる場合には、公益的施設管理者と開発者とが再協議をする必要があると考えられます。なお、再協議があった場合はその内容を示す書面を添付すること。

また、当初許可時と変更の許可時との間に許可基準が改正された場合、変更許可

については改正後の技術基準が適用されることとなるが、この場合、変更の許可の申請に際しては変更に係る事項のみ審査されるので、変更に係る事項に関する基準以外の基準は適用されません。

### 3. 変更届出（法第35条の2第3項、市規則第8条）

変更許可については前述のとおりですが、このうち軽微な変更については許可を要せず、これにかわり市長に変更届出をする必要があります。

#### (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更

例えば、敷地と敷地間の境界線を変更する場合等が考えられます。

ただし、以下のものについては変更の許可が必要です。

① 予定建築物等の開発区域内の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの（開発区域の増減については1/10未満の増減であっても変更許可が必要となります。）

② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

第二種特定工作物については、敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は開発区域の変更となり、許可が必要となります。また、敷地の数が変わる場合については、敷地一つ一つの規模が1/10未満しか増減していなくとも、許可が必要となります。住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加で、予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減のほかに許可が必要となるものは、当初の敷地の規模が1,000㎡未満で、変更後の敷地の規模が1,000㎡以上となる場合であり、したがって、当初から敷地の規模が1,000㎡である場合は許可が不要です。

#### (2) 工事施行者の変更

変更許可を要するか、又は変更届出で足りるかについては、下表を参照してください。

開発行為の内容 変更内容	自己用		非自己用
	居住用	業務用	
		1 ha未満	
氏名（名称）の変更	変更届出		
住所の変更			
主体そのものの変更			

#### (3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

開発許可標識の修正を行わなければなりません。

開発区域を工区分けしている場合にあっては、各工区毎の工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日に変更となる場合にあっては届出が必要です。

※作成要領は「P118 開発行為変更届出図書一覧」を参照してください。

#### 4. 工事完了公告前の建築制限等（法第37条、市規則第14条）

開発行為が許可どおり行われることを担保するため、工事完了公告があるまでの間は、開発区域内に建築行為等を行うことは原則、禁止されています。

ただし、次のような場合は建築行為等が認められます。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき。
- (2) 市長が支障ないとして承認した場合

これに該当するものとしては、次のような場合が考えられます。

- ① 官公署、地区センター等公益的施設を先行的に建設する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
- ③ 建築物の建築等と宅地造成とを切り離して行うことが不適当な場合
- ④ 当該開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的であると認められる場合

承認申請をしようとする者は、承認申請書（第25号様式）を市長に提出して行うこととなります。

※作成要領は「P121 開発工事完了公告前建築等承認申請図書一覧」を参照してください。

なお、本承認は限定された場合のみ認められるものなので、本来の目的である開発行為が許可どおりに行われることの担保がない場合においては、支障がないと判断されない場合もあります。

- (3) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物等を建築又は建設する場合

以上のとおりですが、この場合、開発行為を伴えば当然に開発許可を受けることを要します。

#### 5. 開発行為の廃止（法第38条、市規則第13条）

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止するときは、遅滞なく、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（別記様式第8）を市長に届け出なければなりません。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害をおよぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施工者の工事施工能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっています。

従って、廃止届が提出された場合にも、付された条件を履行しているか検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させることとなります。また、このよ

うな事態にならないように工事中の監督を厳にすることが必要となってきます。

※作成要領は「P122 工事廃止届出図書一覧」を参照してください。

## 6. 地位の承継(法第44条、第45条、市規則第20条、第21条)

開発許可を受けた者が開発行為を遂行できなくなった場合には、他の者が市長に届け出るか又は承認を受けることにより、開発行為を継続することができます。

### (1) 一般承継(法第44条、市規則第20条)

法第29条による開発許可又は法第43条第1項による建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。地位を承継した者は、承継後速やかに地位承継届出書(第37号様式)に、当該地位を承継したことを証する書類を添付して、当該承継の事由の生じた日から7日以内に市長に提出しなければなりません。

※作成要領は「P126 地位の承継届出図書一覧」を参照してください。

なお、一般承継人は当然にその地位を承継するので、開発行為を継続する意思がないときは、法第38条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

#### ① 「一般承継人」とは次に掲げる者を言います。

ア. 相続人

イ. 吸収合併の場合で、合併後存続する法人

ウ. 新設合併の場合で、合併により新たに設立された法人

#### ② 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば、市長との関係では次に掲げるものが考えられます。

ア. 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

イ. 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ. 公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の全部又は一部の負担を求めることができる権能

エ. 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位(民法の一般原則による。)

オ. 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

カ. 許可に付された条件

### (2) 特定承継(法第45条、市規則第21条)

法第29条による開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権限を取得した者は、市長の承認を得てその地位を承継することができます。なお、法第43条第1項による建築許可の特定承継はありません。

承認の判断基準は、適法に工事施行の権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりに開発行為を行う能力があるかどうか等です。

※作成要領は「P127 地位の承継承認申請図書一覧」を参照してください。

なお、以下の点に留意してください。

- ① 法第34条第13号（既存の権利の行使として行う開発行為）に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その許可の趣旨から特定承継の承認はできません。
- ② 法第36条第3項の規定による工事完了公告がなされた後においては、既に開発行為が完結していることから、開発許可に基づく地位の承継はあり得ません。
- ③ 開発許可を受けた会社が子会社を設立し、その子会社に当該開発行為を行わせることとした場合には、子会社といえども独立した法人であることから、地位を承継するには承認を要します。
- ④ 開発許可に条件が付された場合の、当該許可の地位承継にあつては、当然、許可の条件も承継されます。
- ⑤ 開発事業者の変更に伴い土地所有者等の同意に影響が及ぶおそれがある場合にあつては、開発許可どおりの開発行為を完遂する確実性に疑問が生じることにつながることから、権利者の同意を再度得ることが必要です。
- ⑥ 二者連名による共同開発として許可を受けた案件において、そのうちの二者が単独で地位の承継をする場合にあつては、一般承継に該当するものを除き、特定承継の承認を要します。

## 7. 工事完了の検査（法第36条、市規則第11条）

### (1) 工事完了届

許可を受けた者は、開発区域の全部について開発行為に関する工事が完了したときは、市長にその旨を届け出て完了検査を受けなければなりません。

※作成要領は「P119 工事完了届出図書一覧」及び「P120 公共施設工事完了届出図書一覧」を参照してください。

なお、次に掲げる場合は、開発区域の全部の工事が完了していなくても、当該部分に関する工事の完了届により、当該部分の完了検査を受けることができます。

- ① 開発区域を工区に分けたときは、工事が完了した工区
- ② 公共施設に関する工事が完了した場合は、当該公共施設

公共施設については、区域を明確にする必要があるため工事完了届を提出する際までに分筆登記を行ってください。

### (2) 完了検査

市長は、工事完了の届出（別記様式第5）があつたときは、遅滞なく、当該工事が許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、許可

を受けた者に対して検査済証を交付することとされています。

「開発許可の内容」には、許可に付された条件を含みます。検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないときは、市長は検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地について建築も禁止され（法第37条建築制限の解除）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、第40条公共施設の管理・帰属等）も生じないこととなります。

## 第2節 公共施設の管理・帰属

### 1. 公共施設の管理（法第39条）

本制度では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害防止上、環境整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務付けたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、工事完了公告の日の翌日において、原則として本市に引き継がれるものとされています。

なお、本市が管理しないこととなる場合として次に掲げる場合があります。

- (1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

いわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合をいいます。

（例）道路法の道路管理者、河川法の河川管理者

- (2) 法第32条第2項の協議により、別に管理者を定めた場合

この場合としては、公共施設管理者との協議により開発者が自ら管理するような場合が考えられますが、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売されること等により、その機能が失われないよう十分な管理体制が必要となります。

### 2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地については、完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

- (1) 従前の公共施設に代えて新たに設置した公共施設用地の帰属（第1項）

従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有である場合は、次により土地の交換を行います。

従前の公共施設用地 → 開発許可を受けた者の所有

新たな公共施設用地 → 国又は地方公共団体の所有

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数

であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

なお、この規定は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されます。

民有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが必要です。

従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなります。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属するとはなっていません。これら帰属については別途不動産登記法による登記が必要となるので留意してください。

## (2) 新設の公共施設用地の帰属（第2項）

前記(1)に定めるもの及び、開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設用地は、完了公告の日の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属します。

## (3) 根幹的公共施設の帰属に伴う費用負担（第3項）

市街化区域内の根幹的公共施設が、国、県又は地方公共団体に帰属することとなる場合はその土地の取得に要する費用の負担を求めることができます。

### ① 請求の対象となる施設

市街化区域内の都市計画施設で次に掲げるもの

- ア. 幅員12m以上の道路
- イ. 公園・緑地・広場
- ウ. 下水道（管渠を除く。）
- エ. 運河・水路
- オ. 河川

② 請求できる者は、工事完了公告の日において当該土地を所有していた者です。

③ 請求先は、その土地の帰属することとなる国、県又は市町村であり、完了公告の日から3か月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

なお、負担を求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり、土地の取得価額の全部又は一部ではありません。「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とすべきであり、さらに、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とすべきであると考えられます。どの程度の負担を求め、あるいはどの程度を負担すべきか決定するには、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して決

定すべきと考えられます。

第1項の規定により相互帰属となる場合にあっては、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地の所有者である点に留意する必要があります。

なお、本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても不動産登記法による登記の手続が必要です。

### 第3節 開発登録簿（法第46条、第47条）

#### 1. 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為をはじめ、それに関連する建築行為、用途の変更等を規制することとしていますが、これを達成するため次のような目的で、開発登録簿を調製し保管することとなっています。

- (1) 一般の第三者に対し制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図る。
- (2) 一般の第三者の土地取引等に際し、不側の損害を被ることのないよう保護を図る。
- (3) 建築基準法の確認に際して、これらの制限を違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、また、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要があること。

#### 2. 登録の内容（法第47条）

開発登録簿は、調書及び土地利用計画図から成り、下記の内容を登録することとされています。

また、法第81条第1項の規定による処分又は法第35条の2の規定による変更の許可等により記載事項に変動があった場合は修正され、法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、閉鎖することとされています。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等の用途（用途地域等の区域内を除く。）
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容
- (5) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 地位を承継した者の住所及び氏名（特定承継）
- (7) 完了検査の状況等
- (8) 法第41条第2項ただし書許可の内容
- (9) 法第42条第1項ただし書許可の内容
- (10) 法第42条第2項の協議の内容

### 3. 開発登録簿の閲覧（法第47条第5項）

開発登録簿は、本市建築指導課において閲覧に供し、請求に基づきその写しを交付します。

※交付をする場合に手数料が必要です。（1枚につき470円 条例第14条）

## 第4節 建築物の形態制限（法第41条）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、用途地域を定めないとされているため、特定用途制限地域が定められている場合を除き、建築物の形態を規制することはできません。また、用途地域が定められていない土地の区域についても特定用途制限地域が定められている場合を除き、建築物の形態を規制することはできません。そこで、都市計画の適正な実現を図るため、開発許可に当たり用途地域に準じた制限を課することがあります。

この制限を定められた区域内では、建築物はこれらの制限に違反して建築することはできません。ただし、市長がその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めた場合等は建築できることとされています。

### 1. 制限の内容（法第41条第1項）

- (1) 建ぺい率
- (2) 容積率
- (3) 高さ
- (4) 壁面の位置
- (5) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

第1項の規定による制限は、開発許可（変更許可を含む。）をする場合において定められます。開発許可と関係なく、第1項の規定による制限を変更し、又は付加することはできません。設定に当たっては、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることとされています。

### 2. 特例許可（法第41条第2項、市規則第15条）

この制限は、許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者に対し適用されます。

例外的にこの制限を解除し建築が認められる場合とは、次のような場合で市長が許可したものに限られます。

- (1) 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認められる場合

(2) 公益上やむを得ないと認められる場合

なお、市長が許可を行うにあたっては、この制限が用途地域の指定に対応する制限であることから、建築基準法第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さ制限）、第57条（高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さ制限）、第58条（高度地区内の高さ制限）等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いをすることとなります。

### 3. 許可申請手続

特例許可を受けようとする者は、「建築物特例許可申請書（市規則 第27号様式）」を市長に提出することとなります。

※作成要領は「P123 建築物特例許可申請図書一覧」を参照してください。

## 第5節 予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条、市規則第16条）

開発許可を受けた開発区域内においては、工事の完了公告があった後は予定した建築物以外の用途の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはなりません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません。ただし、市長が開発区域における利便の増進上支障がないとして認めた場合等は、例外的に予定建築物以外の建築物を建築し、又は用途の変更ができます。

この規定は、用途地域が定められている地域については建築基準法等の規制が行われるため適用外とされており、実質的には用途地域の定められていない土地の区域内において行われる新築、改築又は用途変更について適用されるものです。また、本条による規制は、開発許可を受けた者に限らず、すべての者に適用されます。

なお、変更後の建築物等が法第29条第1項各号に定める許可不要のものである場合であっても、当然に本条ただし書による許可を要しないものではなく、許可を受けることが必要であることに注意を要します。また、開発許可を受けた区域の一部についても本条ただし書許可を受けることができます。

### 1. 例外許可基準

都市計画法第42条第1項ただし書に規定する「当該開発区域における利便の増進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認め」許可できる基準は、次のいずれかに該当するものとします。

市街化調整区域内については、

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物であること。
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する建築物であること。

- ③ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条（特別用途地区の制限）、第49条の2（特定用途制限地域）若しくは第50条（用途地域等における建築物の敷地等に対する制限）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

## 2. 許可申請手続

予定建築物等以外の建築等の許可申請手続については、「予定建築物以外の建築等許可申請書（市規則 第30号様式）」を市長に提出して下さい。

※作成要領は「P124 建築物等の建築等許可申請図書一覧」を参照してください。

## VI 市街化調整区域内の建築許可等

### 第1節 規制の目的及び内容（法第43条第1項本文）

市街化調整区域内においては、スプロール防止の趣旨を徹底するため開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課すこととされています。

このため、開発許可を受けた土地以外の土地においては、市長の許可を受けなければ、農林漁業用施設である建築物又は公益上必要な建築物以外の建築物等の新築、改築又は用途変更はできません。

### 第2節 許可不要の建築行為等（法第43条第1項ただし書）

#### 1. 法第29条第1項ただし書に準ずる建築行為

本条における規制は、法第29条第1項の規制の主旨と同様であり、法第29条第1項ただし書により開発行為の許可が不要とされている開発行為に準じる建築行為等については本条においても許可不要とされていますので、詳細については「Ⅱ開発行為の許可 2. 許可を要しない開発行為」及び下表を参照してください。

□許可不要案件対応表（建築許可と開発許可）

法第43条第1項 該当号	政令 ○条	内 容	対応する法第29条第	
			項○号	対応する 政令○条
本文		農林漁業用施設、公益上必要な建築物	2, 3	
1		都市計画事業の施行として行うもの	4	
2		非常災害時の応急措置として行うもの	10	
3		仮設建築物	11	22条1号
4	34条1号	都市計画事業の施行として行うもの	4	
		土地区画整理事業の施行として行うもの	5	
		市街地再開発事業の施行として行うもの	6	
		住宅街区整備事業の施行として行うもの	7	
		防災街区整備事業の施行として行うもの	8	
		公有水面埋立法の埋立地にて行うもの	9	
	34条2号	旧住宅地造成事業の施行として行うもの		
5	35条1号	附属建築物（車庫、物置等）	11	22条2号
	35条2号	10㎡以内の改築・用途変更		22条3, 4,

	35条3号	調整区域内日用品店（自ら業務を営むもの）		22条6号
	35条4号	一時使用の第一種特定工作物		22条1号

## 2. 既存建築物の増築、改築、用途の変更及び所有者の変更

市街化調整区域内に存する既存建築物の増改築、用途の変更及び所有者の変更については、建築した時期や建築した要件等により取扱いが異なります。

(1) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前（いわゆる「線引前」。）に建築された建築物の場合

用途の変更を伴わない所有者の変更	許可不要
線引時点の建物所有者が行う従前敷地内での用途の変更を伴わない同規模の改築・増築	
上記以外の増築、改築若しくは用途の変更	許可が必要

\*構造の変更を伴う場合も「改築」とみなす。（以下同じ）

\*「同規模の改築」とは床面積の合計が線引き時点の床面積の合計の1.5倍以内のものとする。（以下同じ）

\*「同規模の増築」とは床面積の合計が線引き時点の床面積の合計の2倍以内のものとする。（以下同じ）

(2) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後（いわゆる「線引後」。）に建築された建築物の場合

許可等を受けた者（許可不要を含む）が従前敷地内で行う用途の変更を伴わない同規模の改築・増築（ただし、許可等の内容により、床面積に制限がある場合はその範囲内に限る）	許可不要
上記以外の増築、改築若しくは用途の変更	許可が必要
許可を受けた建築物の所有者の変更	
宅地分譲地、既存宅地、法第34条第11号による住宅、法第34条第12号による住宅及び法第34条第1号による店舗等（許可等の内容が属人性を有しないもの）	許可不要
分家住宅及び収用対象事業による移転建築物等（許可等の内容が属人性を有するもの）	許可が必要
許可を必要とせず建築された建築物の所有者の変更	
農業従事者等の住宅を農業従事者等以外の者が取得する場合	許可が必要
上記以外の建築物の所有者の変更	許可不要

(注) 法34条第1号により許可された店舗など床面積の許可基準がある場合は、許可基準内での増改築は許可不要。

同規模の改築・増築の床面積について、旧既存宅地制度で取り扱われた建築物の基準床面積は、(1)「\*」の線引き時点を「都市計画法改正時点(H13.5.18)」と読み替える。

- (3) 都市計画法改正(平成18年5月31日制定、平成19年6月30日施行)前の同法第29条第1項第3号、第4号、及び第43条第1項第1号の規定に基づき許可不要として扱われ建築された建築物の場合は、前記(1)の表によるものとする。

### 第3節 建築許可基準(法第43条第2項、政令第36条)

#### 1. 技術基準(政令第36条第1項第1号及び第2号)

建築許可の技術基準は、既に宅地になっている土地における行為であることから、次の2つの基準に適合することを要件としています(用途変更にあつては、(2)は適用しません)。(1)及び(2)については、政令第26条(排水)、同第28条(防災・安全)、同第29条(道路・公園等、排水、防災安全)の規定が準用されます。

- (1) 排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に溢水等の被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- ① 当該地域における降水量
  - ② 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
  - ③ 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
  - ④ 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
- (2) 地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれの多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。
- (3) 都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画の定められている区域内においては、建築物等の用途が当該計画に適合していること。

#### 2. 立地基準(政令第36条第1項第3号)

建築許可の立地基準も、市街化調整区域における開発行為の許可基準である法第34条とほぼ同様の基準であるので詳細については「Ⅲ開発許可の基準 第3節 市街化調整区域の許可基準」及び下表を参照してください。

立地基準対応表(建築許可と開発許可)

政令第36条第1項第3号該当	内 容	対応する法第34条該当号
イ	周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗等	1

	鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等	2
	特別な気候条件を必要とする建築物等	3
	農林漁業用施設、農林水産物の処理施設のための建築物等	4
	特定農山村法による所有権移転促進計画の利用目的に該当する 開発行為	5
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	6
	既存工場との密接な関連を有する建築物等	7
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	8
	特別の立地条件を必要とする建築物等	9
	地区計画区域内等の建築物	10
ロ	市街化区域に隣接近接する地域のうち条例で指定する区域の開 発行為	11
ハ	条例で指定した市街化を促進するおそれのないと認められる開 発行為	12
ニ	既存の権利の行使のための建築行為等	13
ホ	その他やむを得ない建築行為等	14

### 3. 建築許可の特例（法第43条第3項）

平成18年の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）により、これまで開発許可不要であった国・県等（以下「県等」という。）が行う開発行為については、法第29条第1項第3号（政令第21条）で許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。その場合、双方が協議し、協議が成立することをもって許可があったものとみなすとする当該特例制度が設けられました。

協議の際には、法第32条（公共施設の管理者の同意等）が協議を行おうとする県等について、法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）が協議を成立させる場合について、協議が成立した場合は法第47条第1項（開発登録簿）が準用されます。

#### 附 則

（適用期日）

- 1 この基準は、平成30年4月1日から適用する。

（経過措置）

- 2 この基準の適用期日前の申請等については、なお従前の例による。

## 第 1 章 総則

### (目的)

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 3 章第 1 節及び都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)第 3 章第 1 節の規定に基づく開発行為等の規制に関する事項並びに法第 78 条第 8 項の規定に基づく那覇市開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるとともに、その他開発許可等に関し必要な事項を定めることにより、良質な開発行為等を誘導し、もって良好な都市環境の形成に寄与することを目的とする。

### (定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。)において使用する用語の例による。

## 第 2 章 事前協議等

### (事前協議)

第 3 条 法第 29 条第 1 項又は法第 35 条の 2 第 1 項の許可を受けようとする者及び法第 34 条の 2 の協議(法 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)をしようとする者は、法第 32 条の協議に先立ち、規則で定めるところにより、公共施設等(道路、公園、広場、集会所、上下水道、消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。)の設置及び整備その他土地利用に関することについて市長と協議しなければならない。

### (地区計画等の活用等)

第 4 条 住宅地の分譲を主たる目的とした開発行為を行う者は、地区計画等の活用又は建築協定の締結に努めなければならない。

## 第 3 章 開発許可の基準等

### (公園等の規模)

第 5 条 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為において設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計は、当該開発行為が次の各号のいずれにも該当する場合にあっては、法第 33 条第 3 項の規定により、政令第 25 条第 6 号本文の規定にかかわらず、当該開発区域の面積の 5 パーセント以上としなければならない。

(1) 当該開発区域の境界から 250 メートル以内に、地方公共団体が設置する公園、緑地又は広場が存しないとき。

(2) 予定建築物等の用途が、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅のとき。

2 前項の規定は、政令第 25 条第 7 号の規定にかかわらず、開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為において設置すべき公園、緑地又は広場(予定建築物等の用途が住宅である場合は、公園)の面積の合計について準用する。この場合において、予定建築物等の用途が住宅であるときは、前項中「公園、緑地又は広場」とあるのは「公園」と読み替えるものとする。

3 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為について法第 29 条第 1 項又は法第 35 条の 2 第 1 項の許可を受けようとする者は、面積が 150 平方メートル以上の公園、緑地又は広場

を1か所以上設置しなければならない。ただし、政令第25条第6号ただし書に規定する場合に該当するときは、この限りでない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、地区計画等又は建築協定により、当該各号に掲げる数値を超える数値が定められた区域内については、この限りでない。

(1) 市街化区域内において行う開発行為で、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅の建築を目的とする場合は、135平方メートルとする。

(2) 市街化調整区域内において行う開発行為で、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅の建築を目的とする場合は、150平方メートルとする。

#### 第4章 那覇市開発審査会

(組織)

第7条 那覇市開発審査会(以下「審査会」という。)は、委員7人で組織する。

(委員の任期)

第8条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第9条 審査会に会長を置き、委員の互選でこれを定める。

2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第10条 審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下この条において同じ。)が招集し、会長がその議長となる。

2 審査会は、会長を含む委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 会議は、公開する。ただし、採決の評議その他会長が公開を不相当と認めるときは、この限りでない。

(委員でない者の出席)

第11条 審査会において必要があると認めるときは、議事に関係のある者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(幹事及び書記)

第12条 審査会に、幹事及び書記若干人を置く。

2 幹事及び書記は、市職員のうちから、市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受けて審査会の事務を処理する。

4 書記は、幹事の命を受けて審査会の事務に従事する。

(委任)

第13条 第7条から前条までに定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

## 第5章 手数料

### (手数料の額)

第14条 開発行為の許可を申請する者等は、別表に掲げる手数料の額を納付しなければならない。この場合において、当該手数料の額は、別表の手数料の額の欄に特別の計算単位の定めのあるものについてはその計算単位につき、その他のものについては1件につきそれぞれ別表に掲げる額とする。

### (手数料の徴収)

第15条 手数料は、申請の際に徴収する。ただし、市長が特別な理由があると認めるときは、この限りでない。

### (手数料の減免)

第16条 市長は、特別な理由があると認めるときは、手数料を減免することができる。

### (手数料の不還付)

第17条 既に納めた手数料は、還付しない。ただし、市長が特別な理由があると認めるときは、この限りでない。

## 第6章 雑則

### (委任)

第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

### 付 則

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前に既に都市計画法第32条の協議の申請を行った者については、第3条及び第3章の規定は、適用しない。

### 別表(第14条関係)

事務	手数料の名称	区分	手数料の額	
1 法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可の申請又は法第34条の2第1項の規定に基づく開発行為の協議に対する審査	開発行為許可申請等 手数料	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	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合	8,600円
			開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合	22,000円
			開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満の場合	43,000円
			開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満の場合	86,000円

			開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満の場合	130,000 円
			開発区域の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満の場合	170,000 円
			開発区域の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満の場 合	220,000 円
			開発区域の面積が 10 ヘクタール以上の場 合	300,000 円
		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	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール未満 の場合	13,000 円
			開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満 の場合	30,000 円
			開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満 の場合	65,000 円
			開発区域の面積が 0.6ヘクタール以上1 ヘクタール未満の場 合	120,000 円
			開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満の場合	200,000 円
			開発区域の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満の場合	270,000 円
			開発区域の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満の場	340,000 円

			合	
			開発区域の面積が 10 ヘクタール以上の場 合	480,000 円
		その他の開発行為	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール未満 の場合	86,000 円
			開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満 の場合	130,000 円
			開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満 の場合	200,000 円
			開発区域の面積が 0.6ヘクタール以上1 ヘクタール未満の場 合	260,000 円
			開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘ クタール未満の場合	390,000 円
			開発区域の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘ クタール未満の場合	510,000 円
			開発区域の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満の場 合	660,000 円
			開発区域の面積が 10 ヘクタール以上の場 合	870,000 円
2 法第 35 条の 2 第 1 項の 規定に基づく開発行為の 変更許可の申請又は同条 第 4 項において準用する法 第 34 条の 2 の規定に基づ	開発行為変更許可申 請等手数料			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、870,000 円とする。 (1) 開発行為に関する設

く協議に対する審査			計の変更(2)のみに該当する場合を除く。)については、開発区域の面積(2)に規定する変更を伴う場合にあっ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っては縮小後の開発区域の面積)に応じ1の項に規定する額に10分の1を乗じて得た額 (2) 新たな土地の開発区域への編入に係る法第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1の項に規定する額 (3) その他の変更については、10,000円
3 法第41条第2項ただし書(法第34条の2第2項又は法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	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		46,000円
4 法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請又は同条第2項の規定に基づく建築等の許可の協議に対する審査	予定建築物等以外の建築等許可申請等手数料		26,000円
5 法第43条第1項の規定に基づく建築等の許可の申請又は同条第3項の規定に基づく建築等の許可の協議に対する審査	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等手数料	敷地の面積が0.1ヘクタール未満の場合	6,900円
		敷地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合	18,000円
		敷地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満の場合	39,000円

		敷地の面積が 0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の場合	69,000 円
		敷地の面積が 1 ヘクタール以上の場合	97,000 円
6 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に対する審査	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	承認を受けようとする者が行おうとする開発行為が、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ものである場合	1,700 円
		承認を受けようとする者が行おうとする開発行為が、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ものであって、開発区域の面積が 1 ヘクタール未満のものである場合	1,700 円
		承認を受けようとする者が行おうとする開発行為が、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ものであって、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上のものである場合	2,700 円
		承認を受けようとする者が行おうとする開発行為が、その他のものである場合	17,000 円
7 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	開発登録簿の写しの交付手数料		用紙 1 枚につき 470 円
8 法第 29 条第 1 項の許可を要しないことの証明書の交付	開発許可不要証明書の交付手数料		5,000 円

## 第 1 章 総則

### (趣旨)

第 1 条 この規則は、那覇市開発行為の許可等に関する条例(平成 24 年那覇市条例第 70 号。以下「条例」という。)の施行その他都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)に基づく開発行為の許可等の手続について必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

## 第 2 章 開発許可の手続等

### 第 1 節 事前協議等

#### (事前協議)

第 3 条 条例第 3 条の規定による協議をしようとする者は、開発計画事前協議申請書(第 1 号様式)に、次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 開発計画説明書(第 2 号様式)
- (2) 開発区域位置図(縮尺 5,000 分の 1 のもの)
- (3) 開発区域内の土地の公図の写し
- (4) 現況図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (5) 土地利用計画図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (6) 造成計画平面図及び断面図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (7) 給排水計画平面図(縮尺 500 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)

2 前項の場合において、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上であるときは、同項各号に掲げる図書のほか、樹木及び樹林の調査図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)を添付しなければならない。

#### (開発許可の申請等)

第 4 条 法第 29 条第 1 項の許可を受けようとする者は、法第 30 条第 1 項の申請書に、同条第 2 項に規定する書面及び図書のほか、次に掲げる図書(主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が 1 ヘクタール以上のものを除く。)にあっては、第 2 号から第 9 号までに掲げる図書を除く。)を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 設計者の資格に関する申告書(第 3 号様式)
- (2) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第 4 号様式)
- (3) 申請者の住民票(申請者が法人である場合にあっては、登記事項証明書)
- (4) 申請者の所得税(申請者が法人である場合にあっては、法人税)に関する納税証明書
- (5) 申請者の事業経歴書(第 5 号様式)
- (6) 工事施行者の能力に関する申告書(第 6 号様式)
- (7) 工事施行者の住民票(工事施行者が法人である場合にあっては、登記事項証明書)
- (8) 工事施行者が建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 3 条に規定する許可を受けていることを証する書類

- (9) 工事施行者の工事経歴書(第 7 号様式)
- (10) 開発区域内の土地の登記事項証明書
- (11) 開発区域内の土地の公図の写し
- (12) 開発面積求積図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (13) 道路縦横断面図(縮尺 500 分の 1 以上のもの)
- (14) 工作物の構造図(縮尺 50 分の 1 以上のもの)
- (15) 排水流域図(縮尺 1,000 分の 1 以上のもの)
- (16) 排水施設縦横断面図(縮尺 500 分の 1 以上のもの)
- (17) 防災計画書
- (18) 開発区域の現況写真
- (19) その他市長が必要と認める図書

2 前項第 12 号から第 17 号までに掲げる図書には、必要に応じて計算書を添付しなければならない。

3 都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。)第 16 条第 2 項の設計説明書は、設計説明書(第 8 号様式)によるものとし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 従前の公共施設一覧表(第 9 号様式)
- (2) 新設する公共施設一覧表(第 10 号様式)
- (3) 付替えに係る公共施設一覧表(第 11 号様式)
- (4) 工事概要書(第 12 号様式)
- (5) その他市長が必要と認める図書

4 省令第 17 条第 1 項第 3 号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発行為施行等同意書(第 13 号様式)
- (2) 法第 33 条第 1 項第 14 号の同意をした者の印鑑証明書

5 市長は、法第 35 条第 1 項の規定による許可の処分をしたときは開発行為許可通知書(第 14 号様式)を、不許可の処分をしたときは開発行為不許可通知書(第 15 号様式)を第 1 項の規定による申請をした者に対し交付するものとする。

(開発行為の協議の申出等)

第 5 条 法第 34 条の 2 第 1 項の協議をしようとする者は、開発行為協議申出書(第 16 号様式)に、法第 30 条第 2 項に規定する書面及び図書のほか、前条第 1 項各号(第 2 号から第 9 号までを除く。)に掲げる図書を添付して市長に申し出なければならない。

2 前条第 2 項から第 4 項までの規定は、前項の場合に準用する。

3 市長は、第 1 項の協議が成立したときは、同項の規定による申出をした者に対し、開発行為協議同意通知書(第 17 号様式)を交付するものとする。

第 2 節 開発許可後の手続等

(開発許可標識の設置)

第 6 条 法第 29 条第 1 項又は法第 35 条の 2 第 1 項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手した日から法 36 条第 2 項の検査済証の交付を受ける日までの間、当該許可に係る工事を行う場所において、公衆の見やすい位置に開発許可標識(第 18 号様式)を設置しなければならない。

(開発行為変更許可の申請等)

第 7 条 法第 35 条の 2 第 1 項の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書(第 19 号様式)に、

変更事項が法第 30 条第 1 項第 3 号の設計の場合にあつては変更説明書及び変更設計図を、その他の場合にあつては変更説明書を添付して市長に申請しなければならない。

2 前項の変更説明書は、変更の理由及び変更の概要を記載したものでなければならない。

3 第 1 項の変更設計図は、変更前の設計図に変更後の設計の概要を明示したものでなければならない。

4 市長は、法第 35 条の 2 第 1 項の許可をしたときは、第 1 項の規定による申請をした者に対し、開発行為変更許可通知書(第 20 号様式)を交付するものとする。

(軽微な変更の届出)

第 8 条 法第 35 条の 2 第 3 項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書(第 21 号様式)によるものとする。

(開発行為変更協議の申出等)

第 9 条 法第 35 条の 2 第 4 項において準用する法第 34 条の 2 第 1 項の協議をしようとする者は、開発行為変更協議申出書(第 22 号様式)に、変更事項が法第 30 条第 1 項第 3 号の設計の場合にあつては変更説明書及び変更設計図を、その他の場合にあつては変更説明書を添付して市長に申し出なければならない。

2 第 7 条第 2 項及び第 3 項の規定は、前項の場合に準用する。

3 市長は、第 1 項の協議が成立したときは、同項の規定による申出をした者に対し、開発行為変更協議同意通知書(第 23 号様式)を交付するものとする。

(工事着手の届出)

第 10 条 法第 29 条第 1 項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、速やかにその旨を工事着手届出書(第 24 号様式)により市長に届け出なければならない。

(工事完了の届出)

第 11 条 法第 36 条第 1 項の規定による届出をしようとする者は、省令第 29 条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書に、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 工事完成図

(2) その他市長が必要と認める図書

2 前項の公共施設工事完了届出書には、同項第 1 号の工事完成図のほか、工事により設置された公共施設の用に供する土地の地積図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)を添付しなければならない。

3 第 1 項第 1 号の工事完成図は、省令第 16 条第 4 項の規定による設計図の作成方法に準じて作成したものでなければならない。

(工事施行状況の報告等)

第 12 条 前条第 1 項に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書を提出する場合には、同時に、次の表の左欄に掲げる工事の種類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる報告事項について、その位置及び施行状況を明らかにした写真その他の資料による報告書を市長に提出しなければならない。

工事の種類	報告事項
1 擁壁工事(高さが 1 メートルを超えるものに限る。)	1 鉄筋コンクリート造擁壁の基礎くい耐力並びに基礎及び壁体の配筋 2 練積み造擁壁の床掘及び基礎並びに壁体の厚さ又は組石材及び裏込めコンクリートの厚さ 3 擁壁の水抜穴及びその周囲と透水層の状況

2 盛土工事	1 主要な集水施設の施行状況 2 急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切りその他の措置
3 排水施設工事	暗渠 <sup>きよ</sup> の敷設状況
4 道路工事	舗装工事開始前の路床の状況
5 貯水施設工事	底版及び床版の配筋状況
6 その他市長が指定する工事	市長が必要と認めるもの

(工事の廃止の届出)

第 13 条 法第 38 条の規定による届出をしようとする者は、省令第 32 条の開発行為に関する工事の廃止の届出書に、次に掲げる事項を記載した図書を添付しなければならない。

- (1) 工事の廃止の理由
- (2) 工事の廃止時における土地の状況
- (3) 工事の廃止に伴う今後の措置
- (4) その他市長が必要と認める事項

(開発工事完了公告前の建築等承認の申請等)

第 14 条 法第 37 条第 1 号の規定による承認を受けようとする者は、開発工事完了公告前の建築等承認申請書(第 25 号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 建築物又は特定工作物の敷地の位置及び区域を表示する図面(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (2) 建築物又は特定工作物の敷地内における位置を示す図面(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (3) 建築物又は特定工作物の平面図及び立面図(縮尺 200 分の 1 以上 100 分の 1 以下のもの)
- (4) その他市長が必要と認める図書

3 市長は、第 1 項の承認をしたときは、同項の規定による申請をした者に対し、開発工事完了公告前の建築等承認通知書(第 26 号様式)を交付するものとする。

(建築物の特例許可の申請等)

第 15 条 法第 41 条第 2 項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(第 27 号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 建築物概要書(第 28 号様式)
- (2) 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地周辺の公共施設を明示したもの)
- (3) 敷地現況図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のものとし、敷地の境界及び建築物の位置を明示したもの)
- (4) 建築物平面図(縮尺 200 分の 1 以上 100 分の 1 以下のものとし、当該許可の申請が建築物の高さの制限に係るときは、高さを表示する立面図を含む。)
- (5) その他市長が必要と認める図書

3 市長は、第 1 項の許可をしたときは、同項の規定による申請をした者に対し、建築物特例許可通知書(第 29 号様式)を交付するものとする。

(予定建築物等以外の建築等許可の申請等)

第 16 条 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(第 30 号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前条第 2 項の規定は、前項の場合に準用する。この場合において、「建築物」とあるのは、「建築物又は特定工作物」と読み替えるものとする。

3 市長は、第 1 項の許可をしたときは、同項の規定による申請をした者に対し、予定建築物等以外の建築等許可通知書(第 31 号様式)を交付するものとする。

(予定建築物等以外の建築等協議の申出等)

第 17 条 法第 42 条第 2 項の協議をしようとする者は、予定建築物等以外の建築等協議申出書(第 32 号様式)により市長に申し出なければならない。

2 前条第 2 項の規定は、前項の場合に準用する。

3 市長は、第 1 項の協議が成立したときは、同項の規定による申出をした者に対し、予定建築物等以外の建築等同意通知書(第 33 号様式)を交付するものとする。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可の申請等)

第 18 条 法第 43 条第 1 項の許可を受けようとする者は、省令第 34 条に規定する図書に、第 15 条第 2 項各号(第 2 号及び第 3 号を除く。)に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。この場合において、同項第 1 号及び第 4 号中「建築物」とあるのは、「建築物又は第一種特定工作物」と読み替えるものとする。

2 市長は、前項の許可をしたときは、同項の規定による申請をした者に対し、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通知書(第 34 号様式)を交付するものとする。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の協議の申出等)

第 19 条 法第 43 条第 3 項の協議をしようとする者は、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協議申出書(第 35 号様式)に、省令第 34 条第 2 項に規定する図書のほか、第 15 条第 2 項各号(第 2 号及び第 3 号を除く。)に掲げる図書を添付して市長に申し出なければならない。この場合において、同項第 1 号及び第 4 号中「建築物」とあるのは、「建築物又は第一種特定工作物」と読み替えるものとする。

2 市長は、前項の協議が成立したときは、同項の規定による申出をした者に対し、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協議同意通知書(第 36 号様式)を交付するものとする。

(許可に基づく地位の承継の届出)

第 20 条 法第 44 条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、当該承継の事由が生じた日から 7 日以内に、地位承継届出書(第 37 号様式)に、地位を承継したことを証する書類を添付して市長に提出しなければならない。

(開発許可に基づく地位の承継承認の申請等)

第 21 条 法第 45 条の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位の承継承認申請書(第 38 号様式)に、次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (2) 第 4 条第 1 項第 2 号から第 5 号までに掲げる図書
- (3) その他市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の承認をしたときは、同項の規定による申請をした者に対し、開発許可に基づく地位

承継承認通知書(第 39 号様式)を交付するものとする。

### 第 3 章 開発登録簿の調製及び閲覧等

(開発登録簿の調書の様式)

第 22 条 省令第 36 条第 1 項の開発登録簿(以下「登録簿」という。)の調書は、開発登録簿(調書)(第 40 号様式)によるものとする。

(登録簿の閲覧所)

第 23 条 省令第 38 条第 1 項の開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)を都市計画部建築指導課に置く。

(閲覧時間等)

第 24 条 登録簿の閲覧時間は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

2 閲覧所の休日は、次のとおりとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日
- (3) 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日(前号に掲げる日を除く。)
- (4) 6 月 23 日(慰霊の日)

3 市長は、登録簿の整理その他特別の理由により必要があると認めるときは、前 2 項の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は閲覧に供しない日を設けることができる。この場合においては、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

(閲覧手続)

第 25 条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申請書(第 41 号様式)を市長に提出しなければならない。

(持ち出しの禁止)

第 26 条 登録簿は、閲覧所の外へ持ち出してはならない。

(閲覧の停止等)

第 27 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

- (1) この規則の規定に違反した者又は係員の指示に従わない者
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 登録簿の閲覧に際して、他人に迷惑を及ぼした者又はそのおそれがあると認められる者

(登録簿の写しの交付請求)

第 28 条 法第 47 条第 5 項の規定により登録簿の写しの交付を請求しようとするものは、開発登録簿の写しの交付請求書(第 42 号様式)を市長に提出しなければならない。

### 第 4 章 雑則

(工事完了公告)

第 29 条 省令第 31 条第 1 項に規定する工事の完了の公告は、那覇市公報に登載して行うものとする。

(開発許可を要しないことの証明)

第 30 条 法第 29 条第 1 項の許可を要しないことの証明を申請しようとする者は、開発許可不要証明申請書(第 43 号様式)に、実施する事業に係る次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 事業区域位置図(縮尺 5,000 分の 1 のもの)
- (2) 現況図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (3) 土地利用計画図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (4) 敷地求積図(縮尺 1,000 分の 1 以上 300 分の 1 以下のもの)
- (5) 敷地縦横断面図(縮尺 200 分の 1 以上のもの)
- (6) 事業区域内の土地の登記事項証明書
- (7) 事業区域内の土地の公図の写し
- (8) 建築物の配置図、平面図及び立面図(縮尺 200 分の 1 以上のもの)
- (9) 現況写真(撮影の位置及び方向を示す図を含む。)
- (10) その他市長が必要と認める図書

2 前項の規定による証明は、開発許可不要証明書(第 44 号様式)を交付することにより行うものとする。  
(提出書類の部数)

第 31 条 法、省令及びこの規則の規定により市長に提出する次に掲げる申請書又は申出書及びこれらに添付する図書の提出部数は、正本 1 部及び副本 1 部とする。

- (1) 法第 30 条第 1 項の申請書
- (2) 開発行為協議申出書
- (3) 開発行為変更許可申請書
- (4) 開発行為変更協議申出書
- (5) 開発工事完了公告前の建築等承認申請書
- (6) 建築物特例許可申請書
- (7) 予定建築物等以外の建築等許可申請書
- (8) 予定建築物等以外の建築等協議申出書
- (9) 省令第 34 条第 1 項の建築物の新築、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
- (10) 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協議申出書
- (11) 開発許可に基づく地位の承継承認申請書
- (12) 開発許可不要証明申請書

2 前項の規定にかかわらず、市長は、必要があると認めるときは、別に提出部数を指示することができる。

(補則)

第 32 条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

付 則

1 この規則は、平成 25 年 4 月 1 日(以下「施行日」という。)から施行する。

2 施行日前に沖縄県都市計画法施行細則(平成 17 年沖縄県規則第 19 号)第 14 条の規定により設置された開発行為許可標識については、施行日以後においては、第 6 条の規定により設置された開発許可標識とみなす。

## 開発行為許可申請図等一覧

No	名称	縮尺	明示事項
1	図面目次		添付図面の目次
2	開発区域位置図	1/2,500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位、メッシュ</li> <li>② 開発区域の位置(赤色)</li> <li>③ 道路、河川等の公共施設、学校その他目標となるもの</li> <li>④ 開発区域及びその周辺にある都市計画施設の位置、名称</li> <li>⑤ 用途地域及びその他の規制区域等</li> <li>⑥ 開発区域から排水する雨水、汚水の経路</li> <li>⑦ 開発区域から接続する排水施設の位置、名称(青色)</li> </ul>
3	現況図 (開発区域区域図)	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域の境界(赤色)</li> <li>③ 土地の地番、筆界</li> <li>④ 地形(2mの標高差を示す等高線及びBM位置と高さ)</li> <li>⑤ 開発区域内及びその周辺の道路、河川、水路、その他の公共施設の位置、名称及び形状</li> <li>⑥ 既存敷地・建築物、工作物等及び擁壁等の位置</li> <li>⑦ 令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況</li> </ul> <p>※開発区域の面積が1ha以上の場合に添付</p>
4	土地利用計画図	1/1,000～1/300	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域の境界線(赤色)及び工区の境界線(青色)</li> <li>③ 開発区域内外の道路の名称・位置・形状・幅員及び交点の計画高</li> <li>④ 公園その他の公共施設、公共用の空地の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>⑤ 排水施設の位置、形状及び排水方向</li> <li>⑥ 雨水流出抑制施設の位置・形状・容量</li> <li>⑦ 消防水利の施設の位置・形状・容量</li> <li>⑧ 予定建築物等の敷地の形状、土地利用区分・街区番号・宅地番号・計画高・面積</li> <li>⑨ 予定建築物の位置、用途、面積、階数及び戸数</li> <li>⑩ 植栽する樹木、芝張り等の位置、規格、面積</li> <li>⑪ 樹木又は、樹木の集団の位置並びに緑樹帯の位置</li> <li>⑫ 緩衝帯の位置・形状・幅員</li> <li>⑬ がけの位置・形状</li> <li>⑭ 擁壁の位置・種類及び高さ</li> <li>⑮ 公益的施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>⑯ 都市計画施設の位置・形状・名称</li> <li>⑰ 土地利用計画の区分表(道路・公園・水路の計、公益用地宅地・雨水貯留施設の計、その他及び合計)</li> <li>⑱ 凡例(着色して明示) 道路(茶)、公園・緑地(緑)、排水施設(青)、消防水利(赤)</li> </ul>
5	求積図及び求積表	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 開発区域の全面積</li> <li>② 敷地別の用途地域毎の面積計算</li> <li>③ 従前の公共施設の面積</li> <li>④ 新設の公共施設の面積</li> <li>⑤ 設計説明書の土地利用計画欄の一般宅地、公益的施設道路、公園、その他の面積の根拠となるもの</li> <li>⑥ 未利用地の面積</li> <li>⑦ 画地の確定面積</li> </ul> <p>※実測図による三斜法(計算書添付)又は座標計算</p>

6	造成計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域(赤線)及び工区(青線)の境界</li> <li>③ 切土部分(黄色)又は盛土部分(赤色)の土地の区分</li> <li>④ 縦横断線の位置と符号</li> <li>⑤ BM位置及び高さ</li> <li>⑥ 道路計画高1mごとの等高線</li> <li>⑦ がけ、擁壁の位置、種別、寸法並びに構造図及び照合記号</li> <li>⑧ 法面の位置・勾配及び高さ</li> <li>⑨ 道路の中心線・幅員・測点・勾配・延長・交差点の計画高</li> <li>⑩ 排水施設の位置、種別、形状、材質、内のり寸法、排水方向 勾配、構造図、照合記号</li> <li>⑪ 公園その他の公共の用に供する空地の位置、形状(緑書)</li> <li>⑫ 公益的施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>⑬ 消防水利施設の名称、位置、形状及び規模</li> <li>⑭ 都市計画施設の位置・形状・名称</li> <li>⑮ 予定建築物等の敷地の形状、土地利用区分・街区番号・宅 地番号・計画高・面積</li> <li>⑯ 凡例</li> </ul>
7	造成計画縦横断面図	1/300 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 測点番号(造成計画平面図における縦横断面線と同一線上 のものとして、その符号を記入)</li> <li>② 区域境界位置</li> <li>③ 単距離、追加距離及び切土(黄色)、盛土(赤色)別の高さ</li> <li>④ 現況地盤高(細線)及び土質種別</li> <li>⑤ 計画地盤高(太線で記入、各ブロックの計画高を明示)</li> <li>⑥ 切土、盛土の断面積(縦横断面のいずれかの一方を記入)</li> <li>⑦ 3m以上の盛土斜面、5m以上の切土斜面がある場合にはス テップ記載</li> <li>⑧ 基準線(D. L)</li> <li>⑨ がけ、擁壁、道路、河川、水路等の構造物の位置、形状及び 規模及び記号</li> <li>⑩ 現地盤面の段切の位置及び形状</li> <li>⑪ 土羽の位置、形状、規模、勾配</li> <li>⑫ 計画工作物の位置、形状、規模及び記号</li> </ul>
8	道路計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域の境界</li> <li>③ 道路交点・宅地・公園その他の公共施設の計画高</li> <li>④ 路線番号</li> <li>⑤ 側点</li> <li>⑥ 縦横勾配・延長</li> <li>⑦ 曲線半径</li> <li>⑧ 縦断曲線延長</li> <li>⑨ 勾配変化点の高さ及び区間距離</li> <li>⑩ 道路側溝のL型及びU字溝の種別</li> <li>⑪ 道路側溝のふた、グレーチングの種別及び流水方向</li> <li>⑫ 舗装種別</li> <li>⑬ 安全施設の位置・形状・ガードレール等</li> <li>⑭ 歩道及び切下げ位置・形状</li> <li>⑮ 帰属する道路区域</li> <li>⑯ 在来公道の位置・形状</li> </ul>

9	道路縦横断面図	道路縦断面図 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 測点</li> <li>② 単距離</li> <li>③ 追加距離</li> <li>④ 地盤高</li> <li>⑤ 計画高</li> <li>⑥ 道路縦断勾配(%)</li> <li>⑦ DL線</li> <li>⑧ 現況地盤高(細線)、計画地盤高(太線)をプロットしたもの</li> <li>⑨ 切土(黄色)、盛土(赤色)別の色分け</li> </ul>
		道路横断面図 1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 幅員構成(車道、歩道、中央帯、停車帯、自転車帯、自転車歩行者通行帯、路肩等による構成幅員)</li> <li>② 道路横断勾配(%)</li> <li>③ 中央高からの高低差</li> <li>④ 中心線からの単距離及び追加距離</li> <li>⑤ 測点及び路線番号</li> <li>⑥ 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法</li> <li>⑦ 道路側溝の位置、形状及び寸法</li> <li>⑧ 埋設管の位置、形状及び寸法</li> <li>⑨ 雨水枿及び取付管の位置、形状及び寸法</li> <li>⑩ 人孔の種類、位置、管径、土被り、管低高及び記号</li> </ul>
10	排水施設計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域の境界線(赤色)</li> <li>③ 排水施設の位置・種別・形状・材質・号線番号・管径・勾配号線間距離・人孔間距離・人孔・雨水ます・接続雨水ます接続汚水ますの位置・形状それら取付管の記号</li> <li>④ 側溝の種別、ふた又はグレーチングの有無及び流水方向</li> <li>⑤ 排水管を既設の公共下水道に接続する場合にあっては、その位置、管径</li> <li>⑥ 汚水処理場、雨水貯留施設等の位置及び形状</li> <li>⑦ 放流先河川等の名称及び断面及び寸法</li> <li>⑧ 放流吐口の位置</li> <li>⑨ 道路交点・宅地・公園・その他の公共施設の計画高</li> <li>⑩ 開発区域内外の集水状況を示す流水の方向</li> <li>⑪ 集水系統ブロック別の色分け(淡色)及び流量計算書との照合記号</li> <li>⑫ 道路、公園その他の公共施設、公益的施設及び予定建築物等の敷地等の計画高</li> <li>⑬ 凡例</li> </ul>
11	排水施設縦断面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 排水施設記号</li> <li>② 測点</li> <li>③ 単距離</li> <li>④ 追加距離</li> <li>⑤ 地盤高</li> <li>⑥ 計画高</li> <li>⑦ 排水渠勾配、管底高及び管径</li> <li>⑧ 基準線(D. L)</li> <li>⑨ 地盤高(細線)、計画高(太線)をプロットしたもの</li> <li>⑩ 切土(黄)、盛土(茶)別の色分け</li> <li>⑪ 人孔の種類、位置、管径、距離、土被り、管低高</li> </ul>

12	排水施設構造図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 排水施設の記号</li> <li>② 開きよ、暗きよ、落差工、人孔、雨水桝、吐口等の構造</li> <li>③ 放流先河川等の名称及び断面及び水位(低水位、高水位)吐口の水位</li> </ul>
13	給水施設計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域の境界(赤色)</li> <li>③ 給水区域の区域界</li> <li>④ 給水施設の位置、種類、形状、材料、内法寸法及び規模</li> <li>⑤ 給水方向、管径、水量及び高低差</li> <li>⑥ 市水道と接続する位置及び規模</li> <li>⑦ 取水方法及び位置</li> <li>⑧ 都市計画において定められた給水施設</li> </ul>
14	がけの断面図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① がけの記号</li> <li>② がけの高さ、勾配</li> <li>③ 土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)</li> <li>④ 切土、盛土をする前の地盤面</li> <li>⑤ がけ面の保護の方法</li> <li>⑥ がけ面保護構造、種別、材料及び規模</li> <li>⑦ 区域境界位置</li> </ul>
15	擁壁の断面図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 擁壁の記号</li> <li>② 擁壁各部の寸法及び勾配</li> <li>③ 擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>④ 裏込めコンクリートの寸法</li> <li>⑤ 透水層の位置及び寸法並びにその材料</li> <li>⑥ 擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>⑦ 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</li> </ul>
16	擁壁の構造図	1/50~1/20	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 練石積擁壁 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 擁壁のり勾配及び高さ</li> <li>イ 石材寸法</li> <li>ウ 裏込コンクリートの品質、寸法(天端、地盤面、基礎位置)</li> <li>エ 基礎構造、材料、品質、寸法</li> <li>オ 透水層・透水マットの位置及び寸法</li> <li>カ 擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土土羽勾配の高さ</li> <li>キ 水抜穴の位置、材料及び内径寸法</li> </ul> </li> <li>② 鉄筋コンクリート擁壁 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 擁壁寸法(正面図、平面図、断面図等の作成)</li> <li>イ 使用コンクリートの品質</li> <li>ウ 鉄筋寸法及びかぶり寸法(配筋図)</li> <li>エ 施行目地及び伸縮目地の位置構造及び寸法</li> <li>オ 基礎構造の種別及び寸法</li> <li>カ 透水層・透水マットの位置寸法</li> <li>キ 擁壁を設置する前後の地盤及び土質 <ul style="list-style-type: none"> <li>天端より土羽を打つ場合は、その勾配及び寸法</li> </ul> </li> <li>ク 水抜穴の位置、材料及び寸法</li> </ul> </li> <li>③ 無筋コンクリート擁壁その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>①及び②に準ずる</li> </ul> </li> <li>④ 大臣認定擁壁の認定証の写し</li> </ul>

17	防火水槽の構造図	1/50～1/20	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 躯体形状・寸法</li> <li>② 各部配筋状況</li> <li>③ 基礎・各部断面図</li> <li>④ 土被り寸法</li> <li>⑤ 蓋平面図</li> <li>⑥ コンクリート・鉄筋の品質</li> <li>⑦ 付帯工作物等の構造・仕様(フェンス・柵・車止め・芝張り等)</li> <li>⑧ 型式認定証の写し(型式認定製品を使用する場合)</li> </ul>
18	公園施設計画平面図	1/200～1/100	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位、縮尺</li> <li>② 公園の境界</li> <li>③ 施設の位置、名称、形状、規格</li> <li>④ 主要地点の計画高</li> <li>⑤ 占用物件の位置、名称、形状</li> <li>⑥ 周辺の状況</li> <li>⑦ 断面の位置</li> <li>⑧ 凡例</li> </ul>
19	工作物の構造図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 橋梁</li> <li>② ガードレール等の道路付属工作物</li> <li>③ ボックスカルバート</li> <li>④ 雨水流出抑制施設(貯留槽)</li> </ul>
20	擁壁の構造計算書		土質調査報告書添付
21	排水の流量計算書		雨水及び汚水の流量計算書(排水流域図添付 1/1,000 以上)
22	防災計画平面図	1/1,000～1/300	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 沈砂池の位置及び規模 ※赤土等流出防止対策等(計算書添付)</li> <li>② 柵工、切り回し水路等の位置及び構造</li> <li>③ 防災計画並びに防災措置体制の具体的計画</li> </ul>
23	予定建築物計画図	1/100以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 求積図(建築面積・延床面積・建ぺい率・容積率)</li> <li>② 平面図</li> <li>③ 立面図</li> </ul>
24	公図に基づく公共施設新旧対照図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 開発区域の境界(朱書)</li> <li>③ 既存、廃止、新設の公共施設の位置及び対照番号</li> <li>④ 新設道路:赤色に着色</li> <li>⑤ 新設水路:緑色に着色</li> <li>⑥ 既存道路:茶色に着色</li> <li>⑦ 既存水路:青色に着色</li> <li>⑧ 廃止道路:黄色に着色</li> <li>⑨ 廃止水路:空色に着色</li> </ul>
25	その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・がけ(高盛土)の安定計算書</li> <li>・消防用活動空地及び通路の位置・構造図</li> <li>・ごみ収集場(付近見取図、配置図、立面図)</li> <li>・樹木の保存・表土の保全に関する計画書</li> </ul>

1 申請図は正本・副本に各1部添付してください。ただし、開発区域位置図及び土地利用計画図は、開発登録簿用として、正本及び副本とは別に、A3一部および、電子データ(PDFデータ)を提出してください。

2 図面には、縮尺、図面番号及び作成した者の記名押印をしてください。ただし、開発登録簿用として提出する開発区域位置図及び土地利用計画図については、押印は不要です。

開発行為許可申請 図書一覧(法第29条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	開発行為許可申請書(省令第16条 別記様式第2)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	事前協議等報告	開発行為事前協議結果報告書(指定様式①) ※1 開発行為事前説明報告書(指定様式②) ※2
5	資金計画 ※3	①資金計画書(省令第16条 別記様式第3) ※4 ②預金残高証明書(自己資金の場合) ※9 ③融資証明書(借入金の場合) ※9
6	設計説明書 ※5	①設計説明書(規則第8号様式) ②従前の公共施設一覧表(規則第9号様式) ③新設する公共施設一覧表(規則第10号様式) ④付替えに係る公共施設一覧表(規則第11号様式) ⑤工事概要書(規則第12号様式) ⑥敷地別概要書(指定様式③) ※6
7	公共施設同意等	①公共施設に関する管理者等の同意書・協議書の写し ※7 ②協議経過書(任意様式) ※8
8	同意書	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※9 ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式④) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式⑤) ④公図の写し ※9 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※9 ※12 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※9 ⑦住民票等 ※9 ※10 ⑧法人の登記事項証明書 ※9 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※9 ※11
9	申請者申告書 ※3	①申請者の資力及び信用に関する申告書(規則第4号様式) ②住民票(個人)又は登記事項証明書(法人) ※9 ③納税証明書(所得税・法人税・事業税) ※9 ④申請者の事業経歴書(規則第5号様式)
10	工事施行者申告書 ※3	①工事施行者の能力に関する申告書(規則第6号様式) ②住民票(個人)又は登記事項証明書(法人) ※9 ③建設業許可通知書の写し ④工事施行者の工事経歴書(規則第7号様式)
11	設計者資格申告書 ※13	①設計者の資格に関する申告書(規則第3号様式) ②設計者の資格要件適合証明書類 ※14
12	現況写真	開発区域の現況写真(撮影方向図添付)
13	申請図	開発行為許可申請図等一覧を参照
14	その他	その他市長が必要と認める図書

- 1 申請書は正本・副本各1部提出してください。
- 2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。
- 3 申請書にはインデックス等の見出しを付けて容易に検索が容易な綴じかたとしてください。

## 注意事項

- ※1 開発計画事前協議通知書に記載があった協議等の結果等について、明記してください。
- ※2 開発計画事前協議通知書に記載があった事前説明の結果等について、明記してください。
- ※3 自己の居住用の場合、自己の業務用で開発区域の面積が1ha未満の場合は、添付不要です。
- ※4 資金計画書の各工事費の算定については、以下のとおりとしてください。

整地工事費	伐採、暗渠、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等に関する費用
道路工事費	路盤工、道路側溝、砂利敷、舗装等に関する費用
排水工事費	公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝、遊水池に関する費用
終末処理施設工事費	汚水の最終処理施設に関する費用
公園施設工事費	公園内の植樹、遊具施設等に関する費用
附帯工事費	仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して必要な費用

- ※5 自己の居住用の場合は添付不要です。ただし公共施設が存する場合は、該当図書を添付してください。
- ※6 開発区域が異なる複数の用途地域にまたがる場合に添付してください。
- ※7 公共施設に関する管理者等の同意書及び協議書の原本は、副本へ添付してください。
- ※8 公共施設管理者以外の関係課等との協議内容の詳細を記載してください。
- ※9 申請時以前3ヵ月以内に作成されたもので、現に効力を有するもの（副本は写し可）を添付してください。
- ※10 登記事項証明書と印鑑登録証明書で、権利者の住所が異なる場合に添付してください
- ※11 権利者の死亡等により権利者以外が承諾する場合、権利者との関係を証明する資料として、添付してください。
- ※12 登記事項証明書は、証明書ごとに番号を付して同意書の各欄と符合させてください。
- ※13 開発区域の面積が1ha未満の開発行為は、添付不要です。
- ※14 卒業証明書、実務経験証明書及び1級建築士免許証の写しとしてください。

開発行為協議申出 図書一覧(法第34条の2第1項)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申出書	開発行為協議申出書(規則第16号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	事前協議等報告	開発行為事前協議結果報告書(指定様式①) ※1 開発行為事前説明報告書(指定様式②) ※2
5	設計説明書 ※3	①設計説明書(規則第8号様式) ②従前の公共施設一覧表(規則第9号様式) ③新設する公共施設一覧表(規則第10号様式) ④付替えに係る公共施設一覧表(規則第11号様式) ⑤工事概要書(規則第12号様式) ⑥敷地別概要書(指定様式③) ※4
6	公共施設同意等	①公共施設に関する管理者等の同意書・協議書の写し ※5 ②協議経過書(任意様式) ※6
7	同意書	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※7 ※8 ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式④) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式⑤) ④公図の写し ※7 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※7 ※9 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※7 ※8 ⑦住民票等 ※7 ※10 ⑧法人の登記事項証明書 ※7 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※7 ※11
8	工事施行者申告書 ※12	①工事施行者の能力に関する申告書(規則第6号様式) ②住民票(個人)又は登記事項証明書(法人) ※7 ③建設業許可通知書の写し ④工事施行者の工事経歴書(規則第7号様式)
9	設計者資格申告書 ※13	①設計者の資格に関する申告書(規則第3号様式) ②設計者の資格要件適合証明書類 ※13
10	現況写真	開発区域の現況写真(撮影方向図添付)
11	申請図	開発行為許可申請図等一覧を参照
12	その他	その他市長が必要と認める図書

1 申請書は正本・副本各1部提出してください。  
2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。  
3 申請書にはインデックス等の見出しを付けて容易に検索が容易な綴じかたとしてください。

## 注意事項

- ※1 開発計画事前協議通知書に記載があった協議等の結果等について、明記してください。
- ※2 開発計画事前協議通知書に記載があった事前説明の結果等について、明記してください。
- ※3 自己の居住用の場合は添付不要です。ただし公共施設が存する場合は、該当図書を添付してください。
- ※4 開発区域が異なる複数の用途地域にまたがる場合に添付してください。
- ※5 公共施設に関する管理者等の同意書及び協議書の原本は、副本へ添付してください。
- ※6 公共施設管理者以外の関係課等との協議内容の詳細を記載してください。
- ※7 申請時以前3ヵ月以内に作成されたもので、現に効力を有するもの(副本は写し可)を添付してください。
- ※8 開発区域内に協議申出者以外の開発行為の施行の妨げとなる権利者等がない場合は添付不要です。
- ※9 登記事項証明書は、証明書ごとに番号を付して同意書の各欄と符合させてください。
- ※10 登記事項証明書と印鑑登録証明書で、権利者の住所が異なる場合に添付してください
- ※11 権利者の死亡等により権利者以外が承諾する場合、権利者との関係を証明する資料として、添付してください。
- ※12 自己の居住用の場合、自己の業務用で開発区域の面積が1ha未満の場合は、添付不要です。
- ※13 開発区域の面積が1ha未満の開発行為は、添付不要です。
- ※14 卒業証明書、実務経験証明書及び1級建築士免許証の写しとしてください。

## 工事着手届出 図書一覧 (那覇市規則第10条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	届出書	工事着手届出書(規則第24号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
5	工程表	工種別の工事工程表(任意様式) ※開発区域面積が1ha未満の場合は省略可
6	農地転用書類	①農地転用届出受理通知書の写し(市街化区域の場合) ②農地転用許可通知証の写し(市街化調整区域の場合) ※農地転用のある場合
7	建設業許可証	工事施行者の建設業許可証の写し
8	現況写真	開発区域の現況及び開発許可標識設置状況写真 ※標識については、近景及び遠景を適宜撮影
9	その他	他法令による許認可等の進捗状況報告書(任意様式) (他法令による許認可等のある場合)

1 届出書は正本1部を提出してください。  
2 届出書はA4縦、フラットファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。  
3 届出書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。  
4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

開発行為変更許可申請 図書一覧 (法第35条の2第1項、那覇市規則第7条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	開発行為変更許可申請書(規則第19号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	変更説明	変更説明書(任意様式) 変更の理由、変更内容対照表(変更前・変更後)
7	資金計画書 ※1 ※2	①資金計画書(省令第16条 別記様式第3) ※3 (収支計画・年度別資金計画) ②預金残高証明書(自己資金の場合) ※7 ③融資証明書(借入金の場合) ※7
8	設計説明書 ※1 ※4	①設計説明書(規則第8号様式) ②従前の公共施設一覧表(規則第9号様式) ③新設する公共施設一覧表(規則第10号様式) ④付替えに係る公共施設一覧表(規則第11号様式) ⑤工事概要書(規則第12号様式) ⑥敷地別概要書(指定様式③) ※5
9	公共施設同意等 ※1	①公共施設に関する管理者等の同意書・協議書の写し ※6 ②協議経過書(協議内容の詳細を記載)(任意様式)
10	同意書 ※1 ※11	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※7 ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式④) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式⑤) ④公図の写し ※7 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※7 ※10 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※7 ⑦住民票等 ※7 ※8 ⑧法人の登記事項証明書 ※7 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※7 ※9
11	工事施行者申告書 ※1 ※2	①工事施行者の能力に関する申告書(規則第6号様式) ②住民票(個人)又は登記事項証明書(法人) ※7 ③建設業許可通知書の写し ④工事施行者の工事経歴書(規則第7号様式)
12	変更設計図 ※1 ※12	変更に係る設計図面(変更前・変更後)
13	その他	その他市長が必要と認めるもの

- 1 申請書は正本・副本各1部提出してください。
- 2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。
- 3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。
- 4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

## 開発行為変更協議申出 図書一覧 (法第35条の2第4項)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申出書	開発行為変更協議申出書(規則第22号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	変更説明	変更説明書(任意様式) 変更の理由、変更内容対照表(変更前・変更後)
8	設計説明書 ※1 ※2	①設計説明書(規則第8号様式) ②従前の公共施設一覧表(規則第9号様式) ③新設する公共施設一覧表(規則第10号様式) ④付替えに係る公共施設一覧表(規則第11号様式) ⑤工事概要書(規則第12号様式) ⑥敷地別概要書(指定様式③) ※3
9	公共施設同意等 ※1	①公共施設に関する管理者等の同意書・協議書の写し ※4 ②協議経過書(協議内容の詳細を記載)(任意様式)
10	同意書 ※1	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※5 ※6 ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式④) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式⑤) ④公図の写し ※5 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※5 ※7 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※5 ※6 ⑦住民票等 ※5 ※8 ⑧法人の登記事項証明書 ※5 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※5 ※9
11	工事施行者申告書 ※1	①工事施行者の能力に関する申告書(規則第6号様式) ②住民票(個人)又は登記事項証明書(法人) ※5 ③建設業許可通知書の写し ④工事施行者の工事経歴書(規則第7号様式)
12	変更設計図 ※1 ※10	変更に係る設計図面(変更前・変更後)
13	その他	その他市長が必要と認めるもの

1 申請書は正本・副本各1部提出してください。

2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。

3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。

4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

## 開発行為変更届出 図書一覧（法第35条の2第3項、那覇市規則第8条）

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	届出書	開発行為変更届出書(規則第21号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	変更説明書	変更説明書(任意様式) 変更内容対照表(変更前・変更後)
7	変更設計図等	①土地利用計画図 ②工事施行者に関する変更に関する資料 ③開発工事の妨げとなる権利者の変更に係る同意書等
8	その他	その他市長が必要と認めるもの

1 届出書は正本1部を提出してください。  
 2 届出書はA4縦、フラットファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。  
 3 届出書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。  
 4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

### 1 変更届出の対象となる軽微な設計の変更

- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更(敷地間の境界線の変更)で、敷地の規模の増減が1/10未満のもの
- (2) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が、増加(1,000㎡以上の敷地となるもの)するもの

### 2 変更届出の対象となる設計の変更以外の変更

- (1) 自己の居住用で、工事施行者の氏名(名称)及び住所の変更又は工事施行者が替わる場合
- (2) 自己の業務用(1ha未満)で、工事施行者の氏名(名称)及び住所の変更又は工事施行者が替わる場合
- (3) 自己の業務用(1ha以上)で、工事施行者の氏名(名称)及び住所が替わる場合
- (4) 非自己用で、工事施行者の氏名(名称)及び住所が替わる場合
- (5) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

工事完了届出 図書一覧 (法第36条第1項、那覇市規則第11条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	届出書	工事完了届出書(省令第29条 別記様式第4)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	①開発行為許可等の通知書の写し ②開発工事完了公告前の建築等承認通知書の写し
6	工事施行者資料	①工事施行者の住所を明記した書類 ②工事施行者の建設業許可証の写し
7	施行状況写真	以下の工事の施行状況写真 1 擁壁工事 ・鉄筋コンクリート造擁壁の基礎及び壁体の配筋 ・練積み擁壁の床掘及び基礎並びに壁体の厚さ又は組石材及びコンクリートの厚さ ・擁壁の水抜穴及びその周囲の透水層の状況 2 盛土工事 ・主要な集水施設の状況 ・急傾斜面に盛土するする場合における盛土前の段切り、その他の措置の状況 3 排水施設 ・暗渠の敷設状況
8	完了写真	開発工事の完了写真適宜
9	工事施行資料	以下の工事の施行に関する資料 ①コンクリート強度試験表 ②鉄筋コンクリート造擁壁の基礎くい耐力
10	公図の写し	開発区域の公図の写し (開発行為許可後に分筆、合筆があった場合)
11	工事完成図	土地利用計画図等
12	その他	その他市長が必要と認めるもの
<p>1 届出書は正本1部を提出してください。 2 届出書はA4縦、フラットファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。 3 届出書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。 4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。</p>		

## 公共施設工事完了届出 図書一覧 (法第36条第1項、那覇市規則第11条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	届出書	公共施設工事完了届出書(省令第29条 別記様式第5)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	工事施行者資料	①工事施行者の住所を明記した書類 ②工事施行者の建設業許可証の写し
7	公共施設帰属資料	公共施設帰属手続経過報告書(任意様式) (公共施設、公共施設の用に供する土地の帰属手続の状況)
8	施行状況写真	以下の公共施設工事の施行状況写真 1 道路工事 2 公園工事 3 排水施設工事 4 消防水利工事 ・貯水槽の基礎、底版等の配筋の状況 ・コンクリート製二次製品貯水槽の設置状況
9	完了写真	各公共施設の工事完了状況
10	工事施行資料	①コンクリート強度試験表 ②舗装前の路盤の支持力表 ③その他公共施設に関する工事の試験結果等
11	公図の写し	公共施設の用に供する土地のもの
12	完成図	①土地利用計画図 ②公共施設工事に関するもの
13	その他	その他市長が必要と認めるもの
<p>1 届出書は正本1部を提出してください。                  2 届出書はA4縦、フラットファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。                  3 届出書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。                  4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。</p>		

開発工事完了公告前建築等承認申請図書一覧（法第37条第1号、那覇市規則第14条）

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	開発工事完了公告前の建築等承認申請書(規則第25号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	理由書	理由書(任意様式) (完了公告前に建築等を行う理由)
7	工程表	工事工程表(任意様式) ①工種別の工事工程表 (造成工事、建築工事、外構工事等)
8	現況写真	開発区域の現況写真(撮影方向図添付)
9	申請図	敷地関係 縮尺1/1000～1/300 ①土地利用計画図 ②敷地縦横断面図 建築物関係 縮尺1/200～1/100 ①求積図 ②配置図 ③平面図 ④立面図
10	その他	その他市長が必要と認めるもの

1 申請書は正本・副本各1部提出してください。  
 2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。  
 3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。  
 4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

## 工事廃止届出 図書一覧 (法第38条、那覇市規則第13条)

No	名 称	指定様式、内容及び添付図書
1	届出書	開発行為に関する工事の廃止の届出書 (省令第32条 別記様式第8)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	理由書	工事の廃止の理由書
7	公共施設協議資料	公共施設管理者協議等経過報告書(任意様式) (工事廃止に伴う公共施設管理者との協議等の経過)
8	現況説明書	現況説明書(任意様式) (開発行為に関する工事の進捗状況等)
9	現況図	届出時の開発区域内外の現況を明示
10	現況写真	開発区域の現況写真(撮影方向図添付)
11	施行状況写真	施行済の開発工事の施行状況 1 擁壁工事 ・鉄筋コンクリート造擁壁の基礎及び壁体の配筋 ・練積み擁壁の床掘及び基礎並びに壁体の厚さ又は組石材及びコンクリートの厚さ ・擁壁の水抜穴及びその周囲の透水層の状況 2 盛土工事 ・主要な集水施設の状況 ・急傾斜面に盛土するする場合における盛土前の段切り、その他の措置の状況 3 排水施設 ・暗渠の敷設状況
12	工事関係資料	施行済の開発工事の資料 ①コンクリート強度試験表 ②鉄筋コンクリート造擁壁の基礎くい耐力
13	工事廃止計画書	今後の工事の廃止に伴う措置等の計画
14	工事廃止計画図	今後の措置等の計画図
15	その他	その他市長が必要と認めるもの
16	開発行為許可通知書	開発行為許可通知書の原本

- 1 届出書は正本1部を提出してください。
- 2 届出書はA4縦、フラットファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。
- 3 届出書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。
- 4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

## 建築物特例許可申請（法第41条第2項、那覇市規則第15条）

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	建築物特例許可申請書(規則第27号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	①開発行為許可等の通知書の写し ②開発工事に関する工事の検査済証の写し
6	現況写真	区域の現況写真(撮影方向図添付)
7	建築物概要書	建築物概要書(規則第28号様式)
8	申請図	敷地関係 縮尺1/1000～1/300 ①敷地現況図(敷地の境界及び建築物の位置) 建築物関係 縮尺1/200～1/100 ①求積図 ②配置図 ③平面図 ④立面図
9	その他	その他市長が必要と認めるもの

1 申請書は正本・副本各1部提出してください。  
2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。  
3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。  
4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

予定建築物等以外の建築等許可申請図書一覧 (法第42条第1項、那覇市規則第16条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	予定建築物等以外の建築等申請書(規則第30号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	①開発行為許可等の通知書の写し ②開発工事に関する工事の検査済証の写し
6	理由書	予定建築物等以外の建築等を行う理由
7	公共施設協議資料	公共施設管理者協議等経過報告書(任意様式) (公共施設管理者との協議等の経過)
8	同意書	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※1 ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式③) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式④) ④公図の写し ※1 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※1 ※4 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※1 ⑦住民票等 ※1 ※2 ⑧法人の登記事項証明書 ※1 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※1 ※3
9	建築物等概要	①建築物概要書(規則第28号様式) ②立地基準等適合証明書類(任意様式) ※5
10	申請図	敷地関係 縮尺1/1000~1/300 ①敷地現況図(敷地の境界及び建築物の位置) ②土地利用計画図 方位、敷地の位置及び予定建築物の位置 ③給排水施設平面図 建築物関係 縮尺1/200~1/100 ①配置図 ②平面図 ③立面図
11	現況写真	区域の現況写真(撮影方向図添付)
12	その他	その他市長が必要と認めるもの

1 申請書は正本・副本各1部提出してください。  
 2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。  
 3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。  
 4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。

- ※1 申請時以前3ヵ月以内に作成されたもので、現に効力を有するもの(副本は写し可)を添付してください。  
 ※2 登記事項証明書と印鑑登録証明書で、権利者の住所が異なる場合に添付してください  
 ※3 権利者の死亡等により権利者以外が承諾する場合は、権利者との関係を証明するための資料として、添付してください。  
 ※4 登記事項証明書ごとに番号を付して同意書の各欄と符合させてください。  
 ※5 法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条第1号から第12号に規定するものであることの証明書等を、添付してください

## 建築物等の建築等許可申請 図書一覧 (法第43条第1項、那覇市規則第18条)

No	名 称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	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(省令第34条 別記様式第9)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	付近見取図	・方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示 ・区域内において排水される雨水、汚水の河川への経路を明示
5	建築物概要書	①建築物概要書(規則第28号様式) ②立地基準等適合証明書類(任意様式) ※5
6	同意書	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※1 (地籍未確定地域は隣接地主等関係権利者も含む) ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式③) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式④) ④公図の写し ※1 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※1 ※4 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※1 ⑦住民票等 ※1 ※2 ⑧法人の登記事項証明書 ※1 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※1 ※3
7	申請図	敷地関係 縮尺1/1000～1/200 ①求積図(3斜法により算定、小数点以下第2位まで計算) ②区域図(配置図) 方位、区域の境界(朱書)、土地の形状、建築物の位置 ③敷地縦横断面図 側点(側点間隔30m以内)、区域境界位置、基準点(D.L) 現地盤面と計画地盤面 ④排水施設計画平面図 方位、区域の境界(朱書)、排水施設の位置、種類、形状 内のり寸法、勾配、流水方向、放流先河川等の名称 建築物関係 縮尺1/200～1/100 ①求積図 ②平面図 ③立面図
8	現況写真	区域の現況写真(撮影方向図添付)
9	その他	その他市長が必要と認めるもの
<p>1 申請書は正本・副本各1部提出してください。</p> <p>2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。</p> <p>3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。</p> <p>4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。</p>		

- ※1 申請時以前3ヵ月以内に作成されたもので、現に効力を有するもの(副本は写し可)を添付してください。
- ※2 登記事項証明書と印鑑登録証明書で、権利者の住所が異なる場合に添付してください
- ※3 権利者の死亡等により権利者以外が承諾する場合は、権利者との関係を証明するための資料として、添付してください。
- ※4 登記事項証明書ごとに番号を付して同意書の各欄と符合させてください。
- ※5 法第34条第1号から第12号に規定するものであることの証明書等を、添付してください

## 地位の承継届出 図書一覧 (法第44条、那覇市規則第20条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	届出書	地位承継届出書(規則第37号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	証明書類	①承継者の戸籍謄本(相続の場合) ②合併後の法人の登記簿謄本(合併の場合)
7	土地利用計画図	方位、敷地の位置及び予定建築物の位置
8	その他	その他市長が必要と認めるもの
<p>1 申請書は正本・副本各1部提出してください。</p> <p>2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。</p> <p>3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。</p> <p>4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。</p>		

## 地位の承継承認申請 図書一覧 (法第45条、那覇市規則第21条)

No	名称	指定様式、内容及び添付図書
1	申請書	開発許可に基づく地位の承継承認申請書(規則第38号様式)
2	委任状	代理人が申請手続き等を行う場合に添付
3	図書目次	添付図書の目次
4	開発区域位置図	方位、開発区域の位置(朱書)及び周辺の公共施設を明示
5	許可通知書等	開発行為許可等の通知書の写し
6	証明書類	開発工事を施行する権限を取得した事を証明する書類 (開発許可に基づく地位の承継に関する合意書等)
7	申請者申告書	①申請者の資力及び信用に関する申告書(規則第4号様式) ②住民票(個人)又は登記事項証明書(法人) ※1 ③納税証明書(所得税・法人税・事業税) ※1 ④申請者の事業経歴書(規則第5号様式)
8	同意書	①開発行為施行等同意書(規則第13号様式) ※1 ②開発区域関係土地等一覧表(指定様式③) ③開発区域内権利者一覧表(指定様式④) ④公図の写し ※1 開発区域内の土地(隣接地関係土地も含む) 隣接地地番・開発区域の境界(朱書) ⑤土地又は建物の登記事項証明書 ※1 ※4 開発区域内及び関係土地・建物のもの ⑥印鑑登録証明書 ※1 ⑦住民票等 ※1 ※2 ⑧法人の登記事項証明書 ※1 ⑨戸籍(又は除籍)謄本 ※1 ※3
9	土地利用計画図	方位、敷地の位置及び予定建築物の位置
10	その他	その他市長が必要と認めるもの
<p>1 申請書は正本・副本各1部提出してください。</p> <p>2 申請書はA4縦、ドッチファイルへの左とじとし、背表紙及び表面に申請名・申請位置・申請者名を貼り付けてください。</p> <p>3 申請書にはインデックス等の見出しを付け、容易に検索が容易な綴じかたとしてください。</p> <p>4 指定様式については、ホームページからダウンロードしたものを使用してください。</p>		

※1 申請時以前3ヵ月以内に作成されたもので、現に効力を有するもの(副本は写し可)を添付してください。

※2 登記事項証明書と印鑑登録証明書で、権利者の住所が異なる場合に添付してください

※3 権利者の死亡等により権利者以外が承諾する場合は、権利者との関係を証明するための資料として、添付してください。

※4 登記事項証明書ごとに番号を付して同意書の各欄と符合させてください。

## 開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 平成 年 月 日 那覇市長 宛 <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">                     許可申請者 住所                       氏名 <span style="float: right;">印</span> </div>		※ 手数料確認欄 年 月 日 確認者 円
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	平成 年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	平成 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	
	8 法第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	平成 年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号	

備考1 ※印のある欄は記入しないこと。

- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 3 「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なわれる場合に記入すること。
- 4 「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入すること。

## 資金計画書

## 1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収    入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	補 助 負 担 金	
	自 己 資 金	
	計	
支       出	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	
	擁 壁 工 事 費	
	付 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	計	



## 工事完了届出書

平成 年 月 日

那覇市長 宛

届出者 住所

氏名

印

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(許可番号平成 年 月 日第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

### 記

- 1 工事完了年月日 平成 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	平成 年 月 日 第 号
※ 検査年月日	平成 年 月 日 第 号
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	平成 年 月 日

備考 1 届出者が法人の場合は、氏名は、法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第5(第29条関係)

## 公共施設工事完了届出書

平成 年 月 日

那覇市長 宛

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事(許可番号平成 年 月 日第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

### 記

- 1 工事完了年月日 平成 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
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受付番号	平成 年 月 日 第 号
※ 検査年月日	平成 年 月 日 第 号
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	平成 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	平成 年 月 日

- 備考 1 届出者が法人の場合は、氏名は、法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第8(第32条関係)

## 開発行為に関する工事の廃止の届出書

平成 年 月 日

那覇市長 宛

届出者 住所

氏名

印

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

### 記

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

備考 1 届出者が法人の場合は、氏名は、法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 ※印のある欄は記載しないこと。

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

<p>都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第一種特定工作物</p> <p>新築 改築 用途の変更 新設</p> <p>の許可を申請します。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>那覇市長 宛</p> <p>許可申請者 住所 氏名</p>	<p>※ 手数料確認欄</p> <p>年 月 日</p> <p>確認者</p> <p>円</p>
<p>1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p>平方メートル</p>
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>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号まで又は令第36条第1項第3号ロからホ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事及びその理由</p>	
<p>5 その他必要な事項</p>	
<p>※ 受付番号</p>	<p>平成 年 月 日 第 号</p>
<p>※ 許可に付した条件</p>	
<p>※ 許可番号</p>	<p>平成 年 月 日 第 号</p>

備考1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 ※印のある欄は記入しないこと。

3 「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1号様式(第3条関係)

開発計画事前協議申請書																																													
<p>那覇市長 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所</p> <p style="text-align: center;">氏名 <span style="float: right;">印</span></p> <p style="text-align: center;">(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)</p> <p style="text-align: center;">電話番号</p>	<p>年 月 日</p>																																												
<p>那覇市開発行為の許可等に関する条例第3条の規定により、事前協議を申請します。</p>																																													
<p>開発計画概要</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">開発区域の位置</td> <td colspan="3">那覇市</td> </tr> <tr> <td>開発区域の面積</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">平方メートル</td> </tr> <tr> <td>開発行為の目的</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="vertical-align: top;"> <p>開発区域に含まれる地域地区等</p> </td> <td>区域区分</td> <td><input type="checkbox"/> 市街化区域</td> <td><input type="checkbox"/> 市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>地区計画</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>風致地区</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>都市施設(法第11条)</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>地すべり防止区域</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>急傾斜地崩壊危険区域</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>災害危険区域</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>その他の区域等</td> <td><input type="checkbox"/> 外</td> <td><input type="checkbox"/> 内( )</td> </tr> <tr> <td>設計者</td> <td colspan="3"> <p>住所</p> <p>氏名</p> <p>電話番号</p> <p>資格の種類( )</p> </td> </tr> </table>	開発区域の位置	那覇市			開発区域の面積	平方メートル			開発行為の目的				<p>開発区域に含まれる地域地区等</p>	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	用途地域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	地区計画	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	風致地区	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	都市施設(法第11条)	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	地すべり防止区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	急傾斜地崩壊危険区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	災害危険区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	その他の区域等	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )	設計者	<p>住所</p> <p>氏名</p> <p>電話番号</p> <p>資格の種類( )</p>		
	開発区域の位置	那覇市																																											
	開発区域の面積	平方メートル																																											
	開発行為の目的																																												
	<p>開発区域に含まれる地域地区等</p>	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域																																									
用途地域		<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																										
地区計画		<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																										
風致地区		<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																										
都市施設(法第11条)		<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																										
地すべり防止区域		<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																										
急傾斜地崩壊危険区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																											
災害危険区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																											
その他の区域等	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内( )																																											
設計者	<p>住所</p> <p>氏名</p> <p>電話番号</p> <p>資格の種類( )</p>																																												
<p>添付図書</p>	<p>(1) 開発計画説明書(第2号様式)</p> <p>(2) 開発区域位置図(縮尺5,000分の1のもの)</p> <p>(3) 開発区域内の土地の公図の写し</p> <p>(4) 現況図(縮尺1,000分の1以上300分の1以下のもの)</p> <p>(5) 土地利用計画図(縮尺1,000分の1以上300分の1以下のもの)</p> <p>(6) 造成計画平面図及び断面図(縮尺1,000分の1以上300分の1以下のもの)</p> <p>(7) 給排水計画平面図(縮尺500分の1以上300分の1以下のもの)</p> <p>(8) その他( )</p>																																												
<p>※受付処理欄</p>																																													

注 ※印のある欄は、記入しないでください。



(裏)

9 開発区域内の土地の現況									
(1) 地目別現況									
区分	宅地	農地	山林	その他	合計				
面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
比率	%	%	%	%	100%				
(2) 所有者別現況									
区分	自己所有	買収予定	地主還元	その他	合計				
面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
比率	%	%	%	%	100%				
10 資金計画									
開発(施行)費	千円	自己資金	千円	借入金	千円				
11 土地利用計画									
区分	住宅用宅地	公共の用等に供する空地	住宅用宅地以外の宅地	その他の土地	合計	※公共の用等に供する空地の面積は、12の欄中の合計の面積を記入してください。			
面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
比率	%	%	%	%	100%				
12 公共公益施設整備計画(公共の用等に供する空地)									
区分	道路	公園	貯水施設	水道、電気、ガス施設	汚物処理場、ごみ焼却場	河川、運河その他水路	学校図書館等教育施設	※各比率は、12の欄中の合計の面積に対する各施設の面積の割合を記入してください。	
面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
比率	%	%	%	%	%	%	%		
区分	病院等医療施設	保育施設	社会福祉施設	官公庁施設	商業施設	50戸以上の集団住宅、附帯施設	その他公共施設		合計
面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
比率	%	%	%	%	%	%	%		100%
13 街区設定計画									
個人住宅用宅地規模	150m <sup>2</sup> 未満	150m <sup>2</sup> 以上180m <sup>2</sup> 未満	180m <sup>2</sup> 以上200m <sup>2</sup> 未満	200m <sup>2</sup> 以上250m <sup>2</sup> 未満	250m <sup>2</sup> 以上	合計			
宅地数									
14 その他必要事項									

注 1 開発区域の工区を分けるときは、11、12、13及び14の欄については、必ず工区別に記載した内訳を添えてください。

2 土地利用計画、公共公益施設整備計画、街区設定計画については、11、12及び13の欄に記入するほか、次の事項を添付図面に明記してください。

- (1) 公共の用に供する土地帰属区分及びその配置
- (2) 街区の配置及びその番号
- (3) 予定される建築物の配置、規模、構造及び用途
- (4) 住宅用地及び公共用地以外の土地の配置及び用途
- (5) 貯水槽、消火栓その他の消防水利施設の位置
- (6) その他必要事項

設計者の資格に関する申告書

年 月 日

那覇市長 様

設計者 住所

氏名 印

生年月日 年 月 日

電話番号

都市計画法第31条に規定する資格については、次のとおりです。

建築士法等による資格	資格内容		取得年月日		登録又は合格番号	
	<input type="checkbox"/> 技術士( 部門) <input type="checkbox"/> 1級建築士 <input type="checkbox"/> その他( )					
最終学歴	学校名		学科名		修業年数 年	
	年 月 日		卒業、中退			
実務経歴	勤務先	所在地	職名	在職期間(合計年月)		
				年 月から	年 月まで	
				年 月から	年 月まで	
				年 月から	年 月まで	
設計経歴	事業主体	工事施行者	工事施行場所	面積	許認可の番号及び年月日	
				m <sup>2</sup>	第 年 月 日	
				m <sup>2</sup>	第 年 月 日	
				m <sup>2</sup>	第 年 月 日	
都市計画法施行規則第19条の該当資格		<input type="checkbox"/> 1号 イ ロ ハ ニ ホ ヘ ト チ <input type="checkbox"/> 2号				

- 注 1 最終学歴の欄には、設計資格に関係のある学歴を記入してください。  
 2 実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入してください。

第4号様式(第4条関係)

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

那覇市長 様

申請者 住所

氏名 印

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

電話番号

都市計画法第33条第1項第12号に規定する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		資本金		千円	
法令による登録等					
従 業 員 数					
前 年 度 事 業 量		千円	資産総額	千円	
前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税		千円	事業税 千円	
主たる取引金融機関					
工事管理者住所氏名					
役員略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他

注 法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による免許、建設業法による建設業の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入してください。

第5号様式(第4条関係)

申請者の事業経歴書						
	工事名	工事施行者名	工事施行場所	面積	許認可番号 及び年月日	着工及び 完了の年月
開 発 行 為 の 経 歴				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了

第6号様式(第4条関係)

### 工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

那覇市長 様

工事施行者 住所

氏名 印

(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

電話番号

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

設 立 年 月 日		資本金		千円	
法令による登録等					
従 業 員 数	事務 人	技術 人	労務 人	合計 人	
前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税	千円	事業税	千円	
主たる取引金融機関					
建設業法第26条第1項の主任技術者の住所及び氏名					
技術者略歴	職名	氏 名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他

注 法令による登録等の欄には、建設業法による建設業の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入してください。

第7号様式(第4条関係)

工事施行者の工事経歴書						
	注文主の氏名 又は名称	元請、下 請の別	工事名及び工 事施行場所	面積	許認可番号及び 年月日	着工及び完了 の年月
開 発 行 為 の 経 歴				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了
				m <sup>2</sup>	第 号 年 月 日	年 月着工 年 月完了

第8号様式(第4条関係)

設計説明書								
設計者 住所 氏名 電話番号								
設計の方針	開発行為の目的							
	基本方針							
地域地区等	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域		用途地域等					
	地区計画区域 内・外		その他					
開発区域内の現況	区分	宅地	農地	山林	里道、水路等	その他	合計	
	面積	m <sup>2</sup>						
	比率	%	%	%	%	%	100%	
土地利用計画	区分	建築物敷地		公共施設用地			その他	合計
		一般宅地	公益的施設	道路	公園	その他		
	面積	m <sup>2</sup>						
	比率	%	%	%	%	%	100%	
公益的施設の整備計画	公益的施設の名称		敷地面積	管理者		整備計画(建設時期等)		
消防水利施設	<input type="checkbox"/> 貯水槽 基 <input type="checkbox"/> 消火栓 カ所 <input type="checkbox"/> その他							
住宅の戸数等	予定戸数 戸		計画人口 人		人口密度 人/ha			

- 注 1 開発行為の目的の欄には、住宅地分譲、社員住宅、工場建設等の区分を記入してください。
- 2 基本方針の欄には、計画上、周辺地との関連や施行地の問題で特に注意した事項を記入してください。
- 3 開発区域内の土地の現況及び土地利用計画の欄については、開発区域を工区に分割したときは、工区別の内訳表を添付してください。
- 4 公益的施設の整備計画の欄には、都市計画法第29条第1項第3号に規定する建築物及び都市計画法施行令第27条に規定する公益的施設について記入してください。

従前の公共施設一覧表

従前の公共施設 の名称	番号	廃止、付替 え又は拡 幅等の別	概要			管理者		所有者		摘要
			延長 (m)	幅員(m) 又は管径 (mm)	面積 (㎡)	名称	同意の 有無	名称	同意の 有無	

- 注 1 従前の公共施設の名称の欄には、道路、公園等の種別ごとに記入してください。  
 2 番号の欄には、造成計画平面図に付した番号を記入してください。  
 3 同一物件に管理者又は所有者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。  
 4 管理者と所有者が同一の場合には、所有者の名称及び同意の有無の欄は、記入しないでください。

新設する公共施設一覧表

新設する公共施設の名称	番号	概要			管理者となるべき者の名称	協議成立、協議中の別	摘要
		延長(m)	幅員(m)又は管径(mm)	面積(m <sup>2</sup> )			

- 注 1 新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
- 2 番号の欄には、造成計画平面図に付した番号を記入してください。
- 3 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。
- 4 同一物件に管理者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。
- 5 拡幅の場合は、造成計画平面図において従前の公共施設に付した番号、幅員等を摘要の欄に記入してください。

付替えに係る公共施設一覧表

従前の公共施設			付替えに係る公共施設		付替え後における従前の公共施設用地の帰属	摘要
名称	番号	土地所有者の名称	名称	番号		

- 注 1 都市計画法第40条第1項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入してください。
- 2 従前の公共施設の番号の欄には、造成計画平面図に付した番号を記入してください。
- 3 付替えに係る公共施設の欄には、従前の公共施設に対応する施設の公共施設の名称及び番号を記入してください。

工事概要書

整地工事	切 土	面積	m <sup>2</sup>	土量	m <sup>3</sup>
	盛 土	面積	m <sup>2</sup>	土量	m <sup>3</sup>
	擁 壁	番号・記号	構造	高さ	延長
	がけ、法面の保護	番号・記号	工法	法長	延長
その他					
道路工事	側 溝	番号・記号	種類	寸法	延長・数量
	街 渠				
	路 盤 工				
	舗 装				
橋梁その他の工作物	番号・記号	種類	寸法	数量	
その他					
排水工事	公共の用に供する排水施設	番号・記号	種類	内のり寸法	延長
	敷地内の排水施設				
その他					
給水施設工事	給水施設	番号・記号	種類	寸法	延長・数量
公園等施設工事	植 栽				
	遊具施設				
その他					
消防施設工事	消 火 栓	番号・記号	種類	寸法	延長・数量
	貯 水 槽				
その他の工事					

- 注 1 所定の欄に記入できない場合は、別紙に記入してください。  
 2 番号・記号の欄には、設計図に付した番号又は記号を記入してください。  
 3 その他の工事の欄には、終末処理施設、遊水池等について記入してください。

開発行為施行等同意書

開発許可申請者 住所  
 氏名  
 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

私が権利を持つ土地又は建築物その他の工作物について、上記の開発許可申請者が開発行為を施行し、又は開発行為に関する工事を実施することに同意します。

権利の 対象物	所在地	地積等	権利の 種 別	同意年月日	同意をした者の 住所及び氏名	印

- 注 1 所在地の欄には、同意の対象となる土地、建築物及びその他の工作物の所在を地番まで記入してください。  
 2 権利の種別の欄には、所有権、賃借権、地上権、抵当権その他の権利を記入してください。なお、共有の場合には、その旨を同欄に明記してください。  
 3 同意をした者の印鑑証明書を添付してください。

第16号様式(第5条関係)

開発行為協議申出書		
年 月 日		
那覇市長 様		
協議申出者 所在地		
名 称		
印		
電話番号		
都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の協議を申し出ます。		
開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称	那覇市
	開発区域の面積	平方メートル
	予定建築物等の用途	
	工事施行者の住所及び氏名	
	工事着手予定年月日	年 月 日
	工事完了予定年月日	年 月 日
	自己の業務の用に供するもの又はその他のものの別	
	法第34条の該当号及び該当する理由	第 号 理由
	その他必要な事項	
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 協議の成立に当たり付した条件		
※ 同意の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 手数料		

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 2 工事施行者の住所及び氏名の欄は、法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。
- 3 法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、申出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のみ記入してください。
- 4 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、その手続きの状況を記入してください。

第18号様式(第6条関係)

開 発 許 可 標 識	
許 可 番 号	第 号
許 可 年 月 日	年 月 日
許 可 者	那覇市長
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称	那覇市
開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
工 事 の 名 称	
予定建築物等の用途	
許 可 を 受 け た 者	住所 氏名
工 事 施 行 者	住所 氏名 電話番号
工 事 監 理 者	氏名
主 任 技 術 者	氏名
工事着手予定年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
90センチメートル以上	

90センチメートル以上

- 注 1 この標識は、白地に黒書きとし、雨水等により記載内容が不鮮明とならないようにしてください。
- 2 この標識の製作及び設置に当たっては、強風等より破損し、又は倒壊しない材料、構造及び設置方法を用いてください。
- 3 この標識は、標識の下端と地面の間が80センチメートル以上となるように設置してください。

開発行為変更許可申請書		
年 月 日		
那覇市長 様		
申請者 住所		
氏名 印		
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)		
電話番号		
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。		
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称	那覇市
	開発区域の面積	平方メートル
	予定建築物等の用途	
	工事施行者の住所及び氏名	
	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又はその他のものの別	
	法第34条の該当号及び該当する理由	第 号 理由
	その他必要な事項	
開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
変更の理由		
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 変更許可に付した条件		
※ 変更許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 手数料		

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 2 工事施行者の住所及び氏名の欄は、法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。
- 3 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の変更が市街化調整区域内において行われる場合にのみ記入してください。
- 4 その他必要な事項の欄は、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、その手続きの状況を記入してください。
- 5 開発行為の変更の概要(その他必要な事項の欄を除く。)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記入してください。

開発行為変更届出書	
	年 月 日
那覇市長 様	
届出者 住所	
氏名	印
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
電話番号	
都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の軽微な変更について、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 開発許可の年月日及び番号	
年 月 日 第 号	

注 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入してください。

開発行為変更協議申出書		
年 月 日		
那覇市長 様		
協議申出者	所在地	
名称	印	
電話番号		
都市計画法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定により、開発行為の変更の協議を申し出ます。		
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称	那覇市
	開発区域の面積	平方メートル
	予定建築物等の用途	
	工事施行者の住所及び氏名	
	自己の業務の用に供するもの又はその他のものの別	
	法第34条の該当号及び該当する理由	第 号 理由
	その他必要な事項	
開発協議の同意年月日及び番号	年 月 日 第 号	
変更の理由		
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 変更協議の成立に当たり付した条件		
※ 協議同意の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
※ 手数料		

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 2 工事施行者の住所及び氏名の欄は、法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。
- 3 法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、申出に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合にのみ記入してください。
- 4 その他必要な事項の欄は、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、その手続の状況を記入してください。
- 5 開発行為の変更の概要(その他必要な事項の欄を除く。)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記入してください。

第24号様式(第10条関係)

工事着手届出書		
年 月 日		
那覇市長 様		
届出者 住所		
氏名 印		
(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)		
電話番号		
開発行為に関する工事に着手したので、那覇市開発行為の許可等に関する規則第10条の規定により届け出ます。		
開発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	那覇市	
工事着手年月日	年 月 日	
工事 監理者	住所	
	氏名	
	電話番号	
	資格、免許等	
主任 技術者	住所	
	氏名	
	電話番号	
	資格、免許等	
※ 受付 処理 欄		

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。  
 2 開発許可標識の設置状況を撮影した写真(遠景及び近景)を添付してください。

第25号様式(第14条関係)

<b>開発工事完了公告前の建築等承認申請書</b>	
年 月 日	
那覇市長 様	
申請者 住所	
氏名 <span style="float: right;">印</span>	
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称 及び代表者の氏名)	
電話番号	
都市計画法第37条第1号の規定により、開発工事完了公告前の <span style="float: right; font-size: 2em;">}</span>	
の承認を申請します。	
開発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	那覇市
開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
予 定 建 築 物 等 の 用 途	
予 定 建 築 物 等 の 棟 数 及 び 戸 数 又 は 数	
申 請 の 理 由	
※ 受付欄	※ 承認欄
※ 備考	

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第27号様式(第15条関係)

建築物特例許可申請書	
年 月 日	
那覇市長 様	
申請者 住所	
氏名 印	
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
電話番号	
都市計画法第41条第2項ただし書の規定による許可を申請します。	
開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
開発許可に当たり付された制限の内容	
建築物の用途	
建築物を建築しようとする土地の所在及び地番	那覇市
受けようとする許可の具体的内容	
申請の理由	
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 許可に付した条件	
※ 許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
※ 手数料	
※ 備考	

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

建築物概要書

主要用途								
	建築面積	延べ面積	敷地面積		建ぺい率及び容積率			
申請部分	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			建ぺい率			
申請以外の部分	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			%			
合計	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		容積率			
%								
建築物の棟別の概要								
棟番号	用途	工事の種別	構造	階数	建築面積	延べ面積	外壁の仕上げ	最高の高さ
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
備考								

第30号様式(第16条関係)

<p>予定建築物等以外の建築等許可申請書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	
<p>那覇市長 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所</p> <p style="text-align: center;">氏名 <span style="float: right;">印</span></p> <p style="text-align: center;">(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)</p> <p style="text-align: center;">電話番号</p> <p>都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、予定建築物等以外の</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 5px;">{</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <span style="font-size: 1.5em;">建築物の</span> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <span style="font-size: 1.2em;">新 築</span>  <span style="font-size: 1.2em;">改 築</span>  <span style="font-size: 1.2em;">用途の変更</span> </div> </div> </div> <div style="font-size: 3em; margin-left: 5px;">}</div> </div> <div style="margin-left: 20px;">の許可を申請します。</div> </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <span style="font-size: 1.5em;">特定工</span> <span style="font-size: 1.5em;">作物の</span> <span style="font-size: 1.5em;">新設</span> </div> </div> </div>	
<p>開発許可の年月日 及び番号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>予定建築物等の用途</p>	
<p>建築等をしようとする 土地の所在及び地番</p>	<p>那覇市</p>
<p>予定建築物等以外の 建築物等の用途</p>	
<p>予定建築物等以外の 建築等の理由</p>	
<p>法第34条の該当号 及び該当する理由</p>	<p>第 号 理由</p>
<p>※ 受付番号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>※ 許可に付した条件</p>	
<p>※ 許可番号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>※ 手数料</p>	
<p>※ 備考</p>	

注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、建築等を行う建築物等が法第34条第1号から第12号までのいずれかに該当する場合にのみ記入してください。

第32号様式(第17条関係)

<p>予定建築物等以外の建築等協議申出書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	
<p>那覇市長 様</p> <p>協議申出者 所在地</p> <p>名 称 印</p> <p>電話番号</p> <p>都市計画法第42条第2項の規定により、予定建築物等以外の</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">[</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 5px;"> <span style="margin-right: 5px;">建築物の</span> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 5px;">新 築</div> <div style="margin-bottom: 5px;">改 築</div> <div style="margin-bottom: 5px;">用途の変更</div> </div> </div> </div> <div style="margin-top: 5px;">]</div> </div> <div style="margin: 0 10px;">) の協議を申し出ます。</div> <div style="font-size: 3em; margin-left: 10px;">[</div> </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-bottom: 5px;">特定工作物の新設</div> </div> </div>	
<p>開発協議の同意の 年 月 日 及び 番号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>予定建築物等の用途</p>	
<p>建築等を行おうとする 土地の所在及び地番</p>	<p>那覇市</p>
<p>予定建築物等以外の 建築物等の用途</p>	
<p>予定建築物等以外の 建築等の理由</p>	
<p>法第34条の該当号 及び該当する理由</p>	<p>第 号 理由</p>
<p>※ 受付番号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>※ 協議の成立に当たり付した条件</p>	
<p>※ 同意の年月日及び番号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>※ 手数料</p>	
<p>※ 備考</p>	

注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、建築等を行う建築物等が法第34条第1号から第12号までのいずれかに該当する場合にのみ記入してください。



第37号様式(第20条関係)

地位承継届出書	
年 月 日	
那覇市長 様	
届出者 住所	
氏名 印	
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
電話番号	
都市計画法第44条の規定により同法〔第29条第1項〕の許可に基づく地位を承継したの 〔第43条第1項〕	
で、届け出ます。	
許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号
許可に係る地域の名称	那覇市
被承継人の住所及び氏名 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
承 継 の 原 因	
承 継 年 月 日	年 月 日
※受付処理欄	

注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 承継の原因が相続の場合は承継者の戸籍謄本等を、合併の場合は合併後の法人の登記事項証明書を添付してください。

第38号様式(第21条関係)

開発許可に基づく地位の承継承認申請書	
年 月 日	
那覇市長 様	
申請者 住所	
氏名 印	
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
電話番号	
都市計画法第45条の規定により、開発許可に基づく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	那覇市
被承継人の住所及び氏名 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
権原取得の原因	
権原取得年月日	年 月 日
※ 受付処理欄	
※ 手数料	

注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (2) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第4号様式)
- (3) 申請者の住民票(申請者が法人である場合にあつては、登記事項証明書)
- (4) 申請者の所得税(申請者が法人である場合にあつては、法人税)に関する納税証明書
- (5) 申請者の事業経歴書(第5号様式)
- (6) その他市長が必要と認める図書

第41号様式(第25条関係)

### 開発登録簿閲覧申請書

那覇市長 様

年 月 日

申請者 住所

氏名

印

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称  
及び代表者の氏名)

電話番号

次のとおり、開発登録簿の閲覧をしたいので、那覇市開発行為の許可等に関する規則第25条の規定により申請します。

閲覧の目的
開発許可(協議同意)の年月日及び番号 年 月 日 第 号
開発許可(協議同意)を受けた者の住所及び氏名 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
開発区域に含まれる地域の名称 那覇市
※備考

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第42号様式(第28条関係)

### 開発登録簿の写しの交付請求書

那覇市長 様

年 月 日

申請者 住所

氏名 印

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称  
及び代表者の氏名)

電話番号

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請求します。

請求の目的		
開発許可(協議同意)の年月日及び番号 年 月 日 第 号		
開発許可(協議同意)を受けた者の住所及び氏名 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)		
開発区域に含まれる地域の名称 那覇市		
請 求 の 内 訳		
開発登録簿(調書)	土地利用計画図	※手数料
通	通	円

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

第43号様式(第30条関係)

<b>開発許可不要証明申請書</b>	
那覇市長 様  <div style="text-align: right;">年 月 日</div> 申請者 住所  氏名 印 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)  電話番号	
次の事業について、都市計画法第29条第1項の許可を要しないことの証明を申請します。	
事業を実施する者の住所及び氏名	
事業区域の位置	那覇市 地目( ) 地積(実測)( m <sup>2</sup> )
事業区域に含まれる地域地区等	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 用途地域( )
事業の目的	
建築物等の概要	用途
	構造 造 階建 高さ m 棟 戸
	規模 建築面積 m <sup>2</sup> 延べ面積 m <sup>2</sup>
	工種の種類 <input type="checkbox"/> 新築(新設) <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> その他
証明の使用目的	<input type="checkbox"/> 建築確認申請 <input type="checkbox"/> 道路位置指定申請 <input type="checkbox"/> その他
※審査経過	1 調査事項 <input type="checkbox"/> 現地調査( 年 月 日) <input type="checkbox"/> その他( )
	2 該当事項 <input type="checkbox"/> 都市計画法第4条第12号の開発行為に非該当 <input type="checkbox"/> 都市計画法適合(法第 条第 項 号該当)
※受付	年 月 日 第 号
※決裁	年 月 日
※処理欄	

注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 事業を実施する者の住所及び氏名の欄は、法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

## 開発行為事前協議結果報告書

平成      年      月      日

那覇市長 宛

申請者住所  
申請者氏名  
設計者氏名  
担当者・連絡先

開発計画事前協議通知書(平成      年      月      日 那都建第      号)に記載のあった事項に関する関係課等との協議等について、以下のとおり報告します。

関係課名	意見の内容	協議結果等

指定様式②

## 開発行為事前説明報告書

年 月 日

那覇市長 様

開発事業者 住所(法人の場合は所在地)

氏名(法人の場合は名称及び代表者の氏名)

⑩

以下のとおり、開発行為についての近隣住民への事前説明会等を実施したので報告します。

開発区域の位置	那覇市			
開発行為の目的				
設計者の住所氏名	住所	電話番号		
	氏名	担当者		
事前説明の概要	説明対象区域	那覇市		
		※説明対象者の建築物等の位置(番号)は図面参照		
	説明会等	開催日時		
		開催場所		
		説明会出席者	人 ※説明対象者は別添の名簿参照	
		個別説明対象者	人 ※説明対象者は別添の名簿参照	
報告事項	提示関係図書 ・開発計画概要書 ・開発区域位置図 ・現況図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図及び縦横断面図			
※ 受付処理欄				

注 1 ※印の欄は記入しないでください。

番号	所有者等の区分	氏名		住所		説明年月日
		説明方法	意見等			
1	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
2	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
3	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
4	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
5	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
6	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
7	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
8	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
9	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				
10	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 居住者					
		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会				

### 敷地別概要書

敷地 ①	予定建築物の用途				
	敷地面積等	敷地面積	m <sup>2</sup>		
		用途地域			
		面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		敷地面積に占める割合	%	%	%
	敷地が接する区域内道路の幅員		m	m	m
	敷地が接する区域外道路の幅員		m	m	m

敷地 ②	予定建築物の用途				
	敷地面積等	敷地面積	m <sup>2</sup>		
		用途地域			
		面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		敷地面積に占める割合	%	%	%
	敷地が接する区域内道路の幅員		m	m	m
	敷地が接する区域外道路の幅員		m	m	m

敷地 ③	予定建築物の用途				
	敷地面積等	敷地面積	m <sup>2</sup>		
		用途地域			
		面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		敷地面積に占める割合	%	%	%
	敷地が接する区域内道路の幅員		m	m	m
	敷地が接する区域外道路の幅員		m	m	m

指定様式④

関係土地等一覧表				
申請に係る土地等又は関係する土地等の一覧				
① 開発区域 の内外の別	② 地目又は 物件の種類	③ 物件の所在地・家屋番号	④ 面積(㎡)	⑤ 登記事項証明書
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
⑥ 備考				

- 1 この一覧表には、開発区域内の土地、建築物又は開発工事に関する土地等をすべて記載してください。
- 2 ①欄には、開発区域内、開発区域外の別を記入してください。
- 3 ②欄には、土地の場合は地目、建物の場合は居宅、共同住宅等と記入してください。
- 4 ⑤欄には登記事項証明書の発行日を記入してください。※申請日より3カ月以内のもの
- 5 ⑥欄には、関係土地等について特記事項について記入してください。

指定様式⑤

開発区域内権利者一覧表					
申請に係る土地又は関係する土地等					
① 対象となる物件	② 対象となる物件の所在地・家屋番号	③ 地目・種類	④ 面積(m <sup>2</sup> )		
上記の物件に権利を有する者の一覧表					
	⑤ 権利の種別	⑥ 権利者の住所・氏名	⑦ 印鑑証明	⑧ 住民票等	⑨ 同意
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
⑩ 備考					

- 1 ①欄には、土地、建物のいずれかを、③欄には、地目又は建物の種類・構造を記入してください。
- 2 ⑤欄には、登記事項証明書の権利部(甲・乙区)の権利種別(所有権(持分)、抵当権等)を記入してください。
- 3 登記事項証明書と印鑑登録証明書の住所が異なる場合は、転居等が確認できる住民票等を添付してください。
- 4 ⑦～⑧欄には印鑑登録証明書、住民票の発行日を記入してください。※申請日より3カ月以内のもの
- 5 ⑨欄は、記入しないでください。⑩欄には、権利者について特記事項があればそれを記入してください。