

都市計画法による

開発行為の手引き

令和7年4月

札幌市都市局

目次

事務編

第1章 開発許可制度	1
第1節 開発許可制度等の概要	1
第2節 開発行為、建築行為の定義（都市計画法第4条）	1
第3節 開発区域（都市計画法第4条）	4
第4節 許可不要の開発行為（都市計画法第29条）	5
第5節 開発許可基準（都市計画法第33条）	9
第6節 市街化調整区域の開発許可立地基準（都市計画法第34条）	10
第2章 開発許可の手続き	14
第1節 開発許可の流れ	14
第2節 事前の手続き（札幌市宅地開発要綱第34条、37条）	15
第3節 公共施設管理者等の同意、協議（都市計画法第32条）	17
第4節 事前公開制度（札幌市宅地開発要綱第36条）	20
第5節 開発許可申請（都市計画法第30条）	21
第6節 他法令との関係	27
第3章 開発許可後の手続き	29
第1節 工事着手届、開発許可済標識等（札幌市都市計画法施行細則第10、25条）	29
第2節 建築等の制限（都市計画法第37条）	29
第3節 開発行為の変更許可等（都市計画法第35条の2）	30
第4節 工事の中間確認	31
第5節 完了検査（完了届・検査済証・公告）（都市計画法第36条）	35
第6節 開発行為の廃止等（都市計画法第38条）	38
第7節 公共施設の土地の帰属（都市計画法第40条）	38
第8節 開発行為に関する建築物の建ぺい率等の制限等（都市計画法第41、42条）	39
第9節 開発許可に基づく地位の承継（都市計画法第44、45条）	39
第10節 開発登録簿（都市計画法第46、47条）	40
第4章 市街化調整区域の建築許可	41
第1節 建築許可の概要（都市計画法第43条）	41
第2節 建築許可基準（都市計画法施行令第36条）	41
第3節 許可手続き	42

第 5 章 監督処分	44
第 1 節 監督処分の対象（都市計画法第 81 条）	44
第 2 節 監督処分の内容（都市計画法第 81 条）	44
第 3 節 処分の事前手続（行政手続法第 13 条）	44
第 4 節 監督処分の公示（都市計画法第 81 条）	45
第 5 節 立入検査（都市計画法第 82 条）	45

第 6 章 不服申立て	46
--------------------------	----

第 7 章 開発審査会	47
第 1 節 開発審査会の組織（都市計画法第 78 条）	47
第 2 節 開発審査会の権限に属する事項（都市計画法第 78 条）	47
第 3 節 開発審査会の事務手続	47

技 術 編

第 8 章 開発事業計画	48
第 1 節 基本計画等	48
第 2 節 土地利用計画等	48
第 3 節 他法令等による基準	50

第 9 章 防災計画	53
第 1 節 宅地の安全性（都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号）	53
第 2 節 災害危険区域等の除外（都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号）	69
第 4 節 工事中における災害の防止	69
第 5 節 防災計画図書（札幌市宅地開発要綱第 6 条）	73

第 10 章 技術基準一般	75
第 1 節 道路（都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号）	75
第 2 節 公園及びプレイロット（都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号）	85
第 3 節 下水道（都市計画法第 33 条第 1 項第 3 号）	90
第 4 節 排水施設（都市計画法第 33 条第 1 項第 3 号）	93
第 5 節 給水施設（都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号）	95
第 6 節 消防水利（都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号）	97
第 7 節 河川（札幌市宅地開発要綱第 26、27 条）	98
第 8 節 流出抑制施設等（札幌市宅地開発要綱第 28、29 条）	100

第 9 節	樹木の保存及び表土の保全（都市計画法第 33 条第 1 項第 9 号）	104
第 10 節	緩衝帯（都市計画法第 33 条第 1 項第 10 号）	106
第 11 節	公害に関する注意事項	107
第 12 節	工事施行における注意事項	108
※	許可申請設計図面	図 1～図 27
※	工事完了図面例	完 1～完 5
※	各種申請書等の様式集	様 1～様 70
※	参考資料	参 1～参 21

凡 例

法	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
政令	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
省令	都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）
細則	札幌市都市計画法施行細則（昭和 47 年規則第 76 号）
盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
建基法	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
行審法	行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）
基準	札幌市開発許可等審査基準（平成 6 年制定）
要綱	札幌市宅地開発要綱（昭和 48 年制定）

事 務 編

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可制度等の概要

1 都市計画区域

都市計画区域とは、自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量等の現況や推移を勘案して、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地域として定めるものです。本市においては、南西部に広がる国有林を除く 57,584ha が指定されています。これは、市域（112,126ha）の約半分に相当する面積です。

また、法においては、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を区分して、すで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市街化区域（25,034ha）として定め、当分の間市街化を抑制する区域を市街化調整区域（32,550ha）として定めるものとされています。

※この項中の面積は、令和7年4月1日現在のものです。

2 開発許可制度

法は、このような計画的市街化あるいは市街化の抑制を実際に行うために、開発者が一定の開発行為（主として建築物の建築等を行うことを目的とする宅地造成等）を行う場合には、法第29条第1項に基づき、都道府県知事（政令指定都市である本市の場合は市長）の許可を受けなければならないと規定しています。

これが開発許可制度であり、本市では、市街化区域においては規模が 1,000 m²以上である開発行為が許可の対象となります。

開発許可の基準には、公共施設等の整備基準、宅地の安全性などさまざまなものがありますが、これらの基準のほか、市街化調整区域内の開発行為については、市街化の抑制のため、法に列挙された特にやむを得ないもの以外は許可できないこととされています。

3 札幌市宅地開発要綱

本市においては、本市の特質を生かした良好な街づくりを推進するため、宅地開発に関する総合的な指針として、「札幌市宅地開発要綱」を定めています。

これは、法その他関係法令の基準を補完するものであり、これに基づき、本市内で行われる開発行為を対象として公共公益施設の整備基準等についての指導を行っています。

第2節 開発行為、建築行為の定義（法第4条）

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12項・基準第3条の2）

- 1 「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱もしくは壁を有するもの、これに附属する門もしくは塀、観覧のための工作物又は地下も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をいい、建築設備を含むものです。（法第4条第10項・建基法第2条第1号）
- 2 「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。（建基法第2条第13号）
 - (1) 「新築」とは、新たに建築物を造ることであって、改築に該当する場合は除かれます。
 - (2) 「増築」とは、既にある建築物の床面積を増加させることであって、改築に該当する場合は除かれます。
 - (3) 「改築」とは、建築物の全部もしくは一部を除却し、又は建築物の全部もしくは一部が災害によって滅失し

た後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいいます。建築物の全部もしくは一部を除却し、又は建築物の全部もしくは一部が滅失した後、用途、規模又は構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることは、新築又は増築として取り扱います。

(4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。建築物をある敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地における新築又は増築として取り扱います。

3 「特定工作物」には、第一種特定工作物と第二種特定工作物があります。(法第4条第11項)

(1) 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある次に掲げる工作物をいいます。

(政令第1条第1項・基準第1条)

- ① コンクリートプラント
- ② アスファルトプラント
- ③ クラッシャープラント
- ④ 危険物の貯蔵・処理用工作物（電気事業法に規定する電気工作物、ガス事業法に規定するガス工作物等の公益上必要な工作物を除く。）

(2) 「第二種特定工作物」とは、次に掲げる工作物をいいます。(政令第1条第2項・基準第1条の2)

- ① ゴルフコース
- ② 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設のうち、規模が1ha以上のもの
- ③ 規模が1ha以上の墓園

※1 「その他の運動・レジャー施設」とは、運動の場及びレジャー活動の場が主として屋外であるものをいいます。

※2 博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設等は、運動・レジャー施設とはいえないため、第二種特定工作物には該当しません。

※3 運動・レジャー施設であっても、工作物とはいえない自然地形を生かしたキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ、モトクロス場等は、第二種特定工作物には該当しません。

※4 「墓園」には墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）によらないペット霊園も該当します。

(3) 特定工作物の管理上又は利用増進上必要不可欠であり、物理的及び機能的にみて社会通念上当該工作物に一体不可分のものとして附属的に併設される建築物（以下「併設建築物」という。）は、当該工作物に包含されるものとみなします。(基準第2条)

※1 併設建築物で第二種特定工作物と一体のものとして開発許可を行うものの例

- ① ゴルフ場のクラブハウス
- ② ゴルフ打放し練習場の打席
- ③ 管理事務所
- ④ 休憩室
- ⑤ 更衣室（シャワー室、浴室を含む。）
- ⑥ トイレ
- ⑦ 墓地、ペット霊園の納骨堂

※2 併設建築物に該当しないものの例

- ① 特定工作物の利用者以外の者が主たる利用者である休憩施設、レストラン
- ② 墓地、ペット霊園における火葬場
- ③ 宿泊施設

4 「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいいます。(基準第3条)

- (1) 切土又は切盛土によって高さが2mを超えるがけができるもの
- (2) 盛土によって高さが1mを超えるがけができるもの
- (3) (1)及び(2)に該当しない盛土であって高さが2mを超えるもの
- (4) 切土又は盛土をする行為であって、当該切土又は盛土をする面積が500㎡を超えるもの
- (5) 宅地以外の土地を利用する行為
- (6) 道路を新設又は変更する行為

※1 (1)~(4)について

- ① (1)及び(2)に規定する「がけ」とは、地表面が水平面に対し30°を超えて傾斜している土地をいいます。
- ② 防災措置が不要な盛土等は、(1)~(4)に該当しません。

例 凹地(池等)を埋める行為で当該区域の内外に段差を生じないもの

- ③ 建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる行為は、(1)~(4)に該当しません。

例1 建築における基礎打、土地の掘削

例2 建物解体における底地部分の埋戻し

例3 樹木の伐採、抜根の埋戻し

- ④ 敷地地盤高を変更する場合で、変更高が30cm以内のものは、(4)に該当しません。

※2 (5)について

- ① 「宅地」とは、次のいずれかに該当する一団の土地をいいます。

ア 新たに上水道(配水管)及び下水道(下水道管)の整備を要しない既存の道路(※3に同じ。)に接する一団の土地

イ 予定建築物の用途が札幌市開発許可等審査基準第15条の2に規定する自己居住用の住宅のみである一団の土地

- ② ①に該当しないもので、次のいずれかに該当する土地の面積の合計が9割以上を占める一団の土地は宅地とみなします。

ア 土地登記記録の地目が1年以上前から宅地である土地

イ 固定資産課税台帳の課税地目が宅地である土地

ウ 建築物(仮設建築物を除く。)の敷地として利用されている土地

エ 開発許可を得た事業が完了した区域、旧住宅地造成事業(旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第2条第2項に定めるもの。以下同じ。)が完了した区域、土地区画整理事業(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第2条第1項に定めるもの。以下同じ。)により仮換地の指定又は換地処分が行われた区域及び市、地方住宅供給公社等が開発事業を行った区域内の土地

※3 (6)について

「道路」とは、建基法第 42 条の道路をいいます。

第 3 節 開発区域（法第 4 条）

1 開発区域

開発区域とは、開発行為を行う区域を含む一団の土地であって、開発計画により次に掲げる土地として開発者が利用を定めた土地の区域をいいます。（法第 4 条第 13 項・基準第 4 条）

(1) 予定建築物の敷地及び予定する特定工作物の敷地

(2) 新設される公共施設用地

※ 1 (1)について

「敷地」とは建築確認申請における申請敷地、及び当該申請敷地を利用する際に必要となる用地（駐車場、通路、雨水貯留池等）をいいます。

※ 2 道路の新設が行われる開発行為の特例

道路の新設が行われる開発行為にあつては、次に示す「一体の土地の区域」に該当する場合を除き、既存道路に面する敷地は開発区域に該当しません。

2 一体の土地の区域

区画形質の変更、建築、造成行為又は土地利用が行われた区域（以下「先行区域」という。）の隣接区域において、区画形質の変更、建築、造成行為又は土地利用が行われる場合で、かつ、次のいずれかに該当する場合は、両区域は一体の土地の区域であるものとします。（基準第 5 条）

(1) 先行区域と一体的な土地利用を行う場合

(2) 先行区域と同一の造成主が建築目的の造成行為を行う場合

(3) 先行区域及び隣接区域の行為がどちらも開発行為の場合であつて、両区域の開発者が同一である場合

(4) 先行区域及び隣接区域の行為がどちらも開発行為の場合であつて、両区域の土地所有者が同一である場合

※ 1 「隣接区域」とは、先行区域に隣接する敷地を指し、既存道路や河川等で分断される場合は該当しません。

※ 2 「一体的な土地利用」とは、新たに設けられた公共施設（道路・下水道・上水道等）を共用する関係にある敷地をいいます。

※ 3 上記(1)～(4)に該当する場合でも、次のいずれかに該当する場合は「一体の土地の区域」に該当しません。

① 先行区域の行為の完了時期と隣接区域の行為の開始時期との間隔が 1 年以上である場合

② 先行区域又は隣接区域の開発行為が法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号までのいずれかに該当する場合

※ 4 先行区域と隣接区域の行為がいずれも法第 29 条による開発許可を受ける場合にあつては、次のいずれかに該当する場合は「一体の土地の区域」に該当しません。

① 先行区域、隣接区域を一体の土地の区域としても令第 25 条に規定する公園・緑地・広場（以下「公園等」という。）の整備を要しない場合

② 先行区域、隣接区域それぞれで公園等を整備し、一体の土地の区域全体で必要となる公園等が確保される場合

③ 先行区域、隣接区域のどちらか一方で公園等を整備し、一体の土地の区域全体で必要となる公園等が確保される場合

※5 一体の土地の区域とみなされた場合は、当該区域全体において法第29条の該当及び許可の要否を判断するものとします。

3 開発行為の規模

開発行為の規模とは、開発区域及び開発区域外において開発行為に関する工事を行う区域（関連区域）をいいます。ただし、既存認定道路区域内の歩道整備、私費工事（歩道切下げ等）等、本市等が管理する公共施設を工事する場合、当該部分を除きます。（基準第6条）

市街化区域内においては、規模が1,000㎡以上である開発行為を行う場合に、開発許可を得る必要があります。

第4節 許可不要の開発行為（法第29条）

市街化区域又は市街化調整区域において開発行為をしようとする者は、あらかじめ本市の許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる開発行為についてはこの限りではありません。

1 市街化区域内において行う開発行為で、その規模が1,000㎡未満であるもの（法第29条第1項第1号・政令第19条第1項）

2 市街化調整区域内において行う開発行為で、農業、林業もしくは漁業の用に供す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用に供する目的で行うもの（法第29条第1項第2号・基準第9条・第10条）

(1) 「農業、林業もしくは漁業」とは、日本標準産業分類A―農業、林業、B―漁業に属する業種であって、主として当該市街化調整区域において行われるものをいいます。（基準第7条）

(2) 「農業、林業もしくは漁業の用に供する建築物」とは、農林漁業を営む者又は農業協同組合が建築する下記に掲げる建築物であって、収穫物の増加、家畜又は大型器具機械の新規購入、耕作地等の改良等の経営上の理由により、建築が必要不可欠であり、かつその規模が適正であると判断されるものをいいます。（政令第20条・基準第8条）

① 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

③ 家畜診療の用に供する建築物

④ 用排水機、取水施設等農用地の保全もしくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

⑤ 上記①～④に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

3 駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち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建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（表1-4-1参照）で、建築物の建築について当該建築物に係る関係法令の所管庁又は所管部局がその開設が確実であると認めたもの（法第29条第1項第3号・政令第21条・基準第11条）

- 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）
- 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）
- 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）
- 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）
- 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）
- 9 公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）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行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号）
- 10 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）
- 11 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるもの等（法第 29 条第 1 項第 11 号）
 - (1) 建基法第 85 条に規定する仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 1 号・基準第 12 条）
 - (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 2 号）
 - ※ 「附属建築物」とは、主たる建築物に附属して、同一の敷地内に建築される、それぞれ延床面積が 30 m² 以内の車庫、物置等で、それ自体独立の機能を果たさないものをいいます。（基準第 13 条）
 - (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 m² 以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 3 号）
 - (4) 法第 29 条第 1 項第 2 号もしくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 4 号・基準第 14 条・第 14 条の 2）
 - ※ 「建築物の改築」とは、従前の建築物（法に違反していないものに限る。）の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の用途を有する建築物を建築する場合で、次のいずれかに該当するものをいいます。
 - なお、延床面積には同一建築敷地内の車庫、物置部分も含まれます。
 - ① 従前の建築物の全部又は一部を除却し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内の建築物を新築する場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の 1.5 倍が 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）未満の場合は、当該面積以内とします。
 - ② 従前の建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内である場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の 1.5 倍が 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）未満の場合は、当該面積以内とします。
 - ③ 従前の建築物の移転を行う場合
 - (5) 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 m² 以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 5 号）

表 1-4-1 公益上必要な建築物

政令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令
政令 第21条	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は含まない。)	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理者事務所、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、野外音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の鉄道・索道、軌道法の軌道及び無軌条電車の事業施設	駅舎、検査場、信号所、変電所、保線係員詰所、車庫、車両等の修理場、機械等の保管倉庫 (民衆駅、バス施設は含まない。)	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用施設及び貨物自動車運送事業法の特別積合せ貨物運送の用に供する施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、バス停留所、貨物積卸施設、倉庫、休憩所 一般自動車ターミナル、管理事務所 (一般貸切旅客は含まない。)	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	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)、港湾厚生施設(船舶乗組員の休泊所、診療所)、廃棄物処理施設、港湾公害防止施設、管理施設、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進入又は浸食防止施設(堤防、突堤)	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	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事業施設	日本郵便株式会社法
	12	認定電気通信施設	認定電気通信事業施設	電気通信事業法
	13	放送法による放送事業用の放送施設	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業、発電事業のための発電所、変電所等(小売電気事業及び特定卸供給事業は含まない) 一般ガス導管事業、特定ガス導管事業、ガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備等(ガス小売事業は含まない)	電気事業法 ガス事業法

表 1-4-1 公益上必要な建築物

政令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令
政令第21条	15	水道法の水道事業・水道用水供給事業の水道施設 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道施設	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、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設（事務所は含まない。） 終末処理場、ポンプ場	水道法 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、財団法人又は社団法人が設置する図書館（学校に附属するものを除く。） 地方公共団体、財団法人、社団法人、宗教法人、日本赤十字社又は日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
	18	社会教育法の公民館	（町内会等が設置する地区集会所は含まない。）	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	国、地方公共団体、独）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、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校	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	（墓地、ペット霊園、ペット火葬施設は含まない。）	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化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 （魚介類及び鳥類の処理場は含まない。）	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 浄化槽法の浄化槽	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は除く。） 浄化槽	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、地方卸売市場のための施設である建築物、地方公共団体が設置する市場	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ための施設	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・一部事務組合等の研究所・試験所その他の直接事務事業施設	（学校・専修学校・各種学校、社会福祉施設・更正保護施設、病院・診療所・助産所、多数の者の利用に供する庁舎、常駐を要しない職員の宿舎は含まない。）	
	27	国研）量子科学技術研究開発機構の研究施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設	国研）量子科学技術研究開発機構法
	28	国研）日本原子力研究開発機構の研究施設	日本原子力研究開発機構の研究施設	国研）日本原子力研究開発機構法
	29	独）水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源施設	独）水資源機構法
30	国研）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	国研）宇宙航空研究開発機構法	
31	国研）新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設	国研）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	

第5節 開発許可基準（法第33条）

開発行為の許可を受けるには、設計が、法第33条等に規定する開発許可の基準に適合していなければなりません。この開発許可の基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として定められています。

開発許可基準の主な項目は次のとおりです。なお、(1)～(6)の詳細については技術編を参照してください。

- (1) 用途地域等との適合（法第33条第1項第1号）
- (2) 道路、公園、排水施設、給水施設等の配置、構造の適正化（法第33条第1項第2号・第3号）
- (3) 地区計画等との適合（法第33条第1項第5号）
- (4) 公共施設、公益施設及び建築物の用途配分の適正化（法第33条第1項第6号）
- (5) 地形地質等の見地からの安全上の措置、防災上の措置、環境保全上の措置（法第33条第1項第7号）
- (6) 輸送上その他の見地からの立地条件の適正化（法第33条第1項第11号）
- (7) 開発行為の許可を申請する者（以下、「開発許可申請者」という。）の資力・信用（法第33条第1項第12号）

非自己用の開発行為又は規模が1ha以上の自己業務用の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければなりません。これは、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の事業実績等から、誠実に許可条件等を遵守し当該事業を遂行していくことができるかどうかを確認するとともに、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを担保しようとするものです。（政令第24条の2）

① 資力

「資力」がある場合とは、資金計画書における用地費及び工事費の合計額を自己資金及び借入金により確保している場合をいいます。ただし、銀行等の金融機関以外の法人又は個人から借入を行う場合は、当該法人又は個人において当該借入金に相当する自己資金を有していることを必要とします。（基準第65条）

※ 自己資金の額は金融機関の預金残高証明書により、また、借入金の額は金融機関等の融資証明書により確認します。なお、証明書は申請時の前1か月以内に発行されたものに限りします。

② 信用

「信用」がある場合とは、次に掲げる基準のすべてを満たす場合をいいます。（基準第66条）

ア 開発許可申請者が個人の場合は所得税、法人の場合は法人事業税の滞納がないこと

イ 開発許可申請者（法人の場合は、その役員を含む。）において、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がないこと

ウ 開発許可申請者が法人の場合は法人登記があること

エ 開発許可申請者（法人の場合は、その役員を含む。）が、法に基づく監督処分を受けている者又はこれと同等の者でないこと。

※ 法人事業税及び所得税の納付状況については、発行可能な最新の情報が反映されている納税証明書により確認します。また、共同開発の場合は、共同開発者全員がそれぞれア～エを満たす必要があります。

(8) 工事施行者の能力

非自己用の開発行為又は規模が1ha以上の自己業務用の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力がなければなりません。「能力」がある場合とは、次に掲げる基準の

すべてを満たす場合をいいます。(法第 33 条第 1 項第 13 号・政令第 24 条の 3・基準第 67 条)

- ① 建設業の許可を受けていること
- ② 当該開発行為に関する工事と同程度の工事経歴があること
- ③ 法人登記がされていること

(9) 関係権利者の施行同意

開発行為の許可を受けようとする場合は、開発行為をしようとする土地もしくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者のすべての同意を得るようにしてください。

(法第 33 条第 1 項第 14 号・基準第 70 条)

- ① 「土地」についての「妨げとなる権利を有する者」とは、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。(基準第 68 条)

※1 共有の土地又は借地権があるときは、その共有物ごとに全員の同意を必要とします。

※2 鉱業権が設定されているという事実のみで「妨げとなる権利」を有するとはいえません。

- ② 「建築物その他の工作物」についての「妨げとなる権利を有する者」には、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者も含みます。(基準第 69 条)
- ③ なお、用水路（農業用水路）に係る整備については、水利権等の複雑な問題があるので、十分調査を行ってください。

第 6 節 市街化調整区域の開発許可立地基準（法第 34 条）

市街化調整区域における開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行うものを除く。）については、法第 33 条の技術基準に加えて、法第 34 条各号のいずれかに該当するものでなければ許可を受けることはできません。法第 33 条は、市街地として最低限必要な水準を確保するため基準を定めているのに対し、法第 34 条は、市街化調整区域においてスプロール防止の観点から許容し得る開発行為を限定したものです。

1 市街化調整区域において例外的に許容される開発行為

- (1) 主として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・修理等の業務用の店舗、事業場等（法第 34 条第 1 号・政令第 29 条の 5・第 21 条第 26 号イ～ハ・基準第 71 条）

本号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるため必要なものは許可の対象とされたものです。一般的には、小・中学校、診療所、通所系の老人福祉施設、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等の用に供する建築物などが考えられますが、あくまでも主たる利用者は周辺の市街化調整区域に居住する者であり、本市においては市街化区域と市街化調整区域の既存住宅地が近接している区域がほとんどであるため、原則として本号に該当しません。

- (2) 市街化調整区域内の鉱物・観光等の資源の有効利用上必要な建築物等（法第 34 条第 2 号）

本号は、市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為であり、これを許可し得るとしたのは、鉱物資源、観光資源等の国土の資源を有効に利用するこ

とが国土の均衡ある発展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定されて、無秩序な市街化が図られることも少ないと考えられたからです。鉱物、観光その他の資源の有効活用に必要な建築物等には次のようなものがあります。

① 「鉱物資源の有効な利用に必要な建築物」には、日本標準産業分類のC－鉱業に関する事業に加え、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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物、鉱物の採掘、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するものが該当し、産業分類のE－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業等は該当しません。(基準第72条)

② 「観光資源」とは、歴史的な経緯、観光客の集客数等から客観的に判断して認められる景勝地、建築物、工作物等のうち、本市の観光振興施策及び方針に適合するものをいいます。また、「観光資源の有効な利用に必要な建築物」とは、観光資源の観賞のための展望台その他の利用に必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当します。(基準第73条・第74条)

③ 「その他の資源」としては、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当しますが、当該水を原料、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。ただし、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当します。なお、本号の資源は当該市街化調整区域内にある資源に限定されます。また、本市においては温泉の湧出のみでは資源とは認めておりません。(基準第75条)

(3) 農林漁業用建築物（許可不要のもの以外のもの）、市街化調整区域で生産される農林水産物の処理・貯蔵・加工用建築物等（法第34条第4号・基準第76条・第76条の2）

市街化調整区域内においては、当分の間農業などの第一次産業が継続して営まれるものと考えられますが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきでなく、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の処理加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があるため、許可し得ることとしたものです。農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等としては、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業種の用に供するための開発行為が該当します。その業種としては、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等です。

(4) 都道府県が国又は独）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行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業用建築物（法第34条第6号・基準第77条）

中小企業の振興の重要性にかんがみて、都道府県が国又は独）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ための開発行為について、許可し得ることとしたものです。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ない場合に例外的に許可対象としているものです。

(5) 市街化調整区域内に現存する工場の事業に密接に関連する事業で、事業活動の効率化のため市街化調整区域に必要な建築物等（法第34条第7号・基準第78条）

市街化調整区域内の既存の工場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のための開発

行為を特別の必要があるものとして、許可対象としているものです。ここでいう「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうのであって、「密接な関連を有する」というためには、既存工場に対して自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入している場合であって、かつ、それらが既存工場の生産物の原料又は部品の 50%以上を占める場合である等の関係が必要とされています。

(6) 火薬類の貯蔵・処理用の火薬庫、火薬類の製造所（法第 34 条第 8 号・政令第 29 条の 6・第 29 条の 8）

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等は、事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされていることが一般である市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないことから、許可し得ることとしたものです。

(7) 円滑な道路交通の確保のため適切な位置に設けられる給油所等（法第 34 条第 9 号・政令第 29 条の 8・基準第 79 条）

建築物等のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に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といえます。通常認容し得る建築物等には、例えば予定建築物の用途がガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド若しくは水素スタンドで適切な位置に設けられる給油所である建築物等があります。

(8) 地区計画の区域又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等（法第 34 条第 10 号）

市街化調整区域においては、区域区分設定以前から存在する住宅地における既存のコミュニティの維持や、市街化区域に囲われた市街化調整区域における適切な土地利用への誘導等を目的に地区計画を決定しています。これらの地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから、許可し得ることとしたものです。

(9) 法第 34 条第 1 号から第 13 号に掲げるもののほか、都道府県知事（指定都市においては市長）が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれなく、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るもの（法第 34 条第 14 号）

法第 34 条第 1 号から第 13 号までの規定に該当しないものであっても、一定の要件に該当するものによっては、市長が開発審査会（法第 78 条）の議を経て許可し得ることを定めたものです。

通常本号に該当するものとしては、例えば次のような建築物の用に供する開発行為があります。（基準第 81 条）

- ① 分家住宅を建築する場合
- ② 収用対象事業の施行により、除却する建築物等の代替となるものの建築等をする場合
- ③ 産業廃棄物処理施設等を建築する場合
- ④ 農業交流関連施設を建築する場合
- ⑤ 大規模再生可能エネルギー関連施設を建築する場合

なお、本号に該当する開発行為は、本市の土地利用計画等の支障とならないよう行うこととし、原則として次表に掲げる地域で行うことはできません。（基準第 80 条）

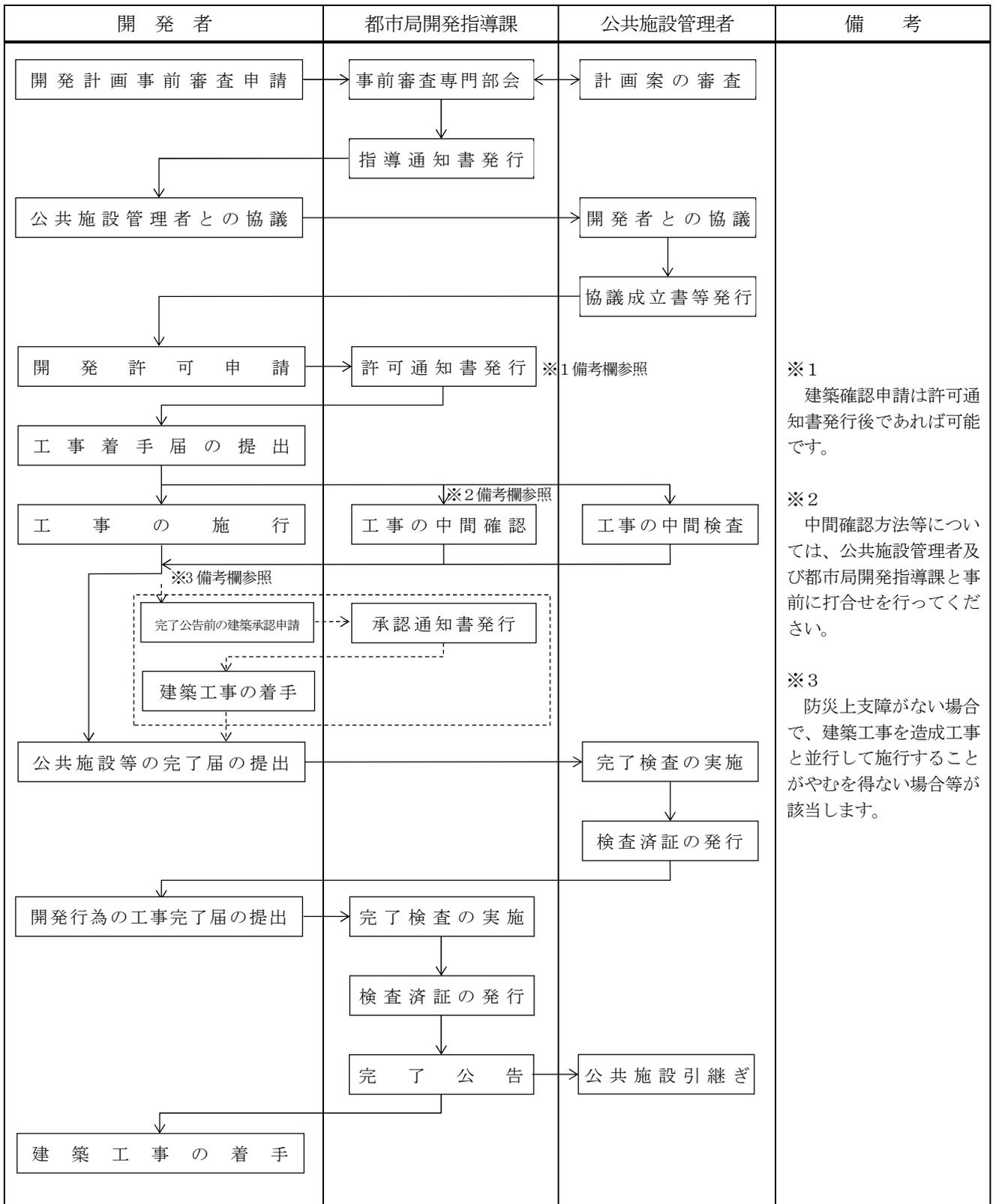
表 1-6-1 保全すべき区域等

1	農地法に規定する集团的優良農地（おおむね 10ha 以上の規模の一団の区域内にある農地で、良好な営農条件を備えている農地）
2	農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
3	砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に規定する砂防指定地
4	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する鳥獣保護区
5	都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に規定する特別緑地保全地区
6	自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する自然公園区域
7	森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林又は保安林予定森林
8	森林法に規定する地域森林計画対象民有林
9	札幌市緑の保全と創出に関する条例（平成 13 年条例第 6 号）に規定する山岳地域
10	北海道自然環境等保全条例（昭和 48 年条例第 64 号）に規定する環境緑地保護地区、自然景観保護地区又は学術自然保護地区
11	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に規定する風致地区
12	地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
13	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
14	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
15	文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく史跡、名勝、天然記念物等保全を必要とする地域
16	災害防止等のため市長が特に保全すべき土地として認めた区域
17	その他法令等により保全することとされている区域

第2章 開発許可の手続き

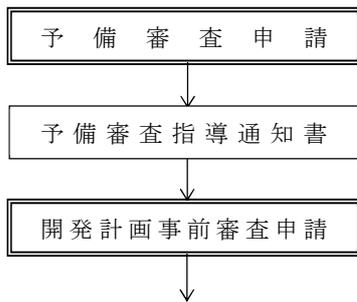
第1節 開発許可の流れ

1 市街化区域(図2-1-1)



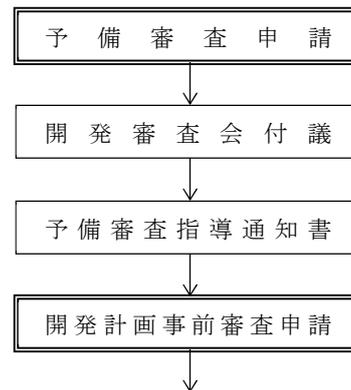
2 市街化調整区域

(1) 法第34条第1～13号 (図2-1-2)



以下1 市街化区域 (図2-1-1) と同じ

(2) 法第34条第14号 (図2-1-3)



以下1 市街化区域 (図2-1-1) と同じ

注 1) は開発者が行う手続きです。

注 2) 開発審査会包括承認案件の場合は、開発許可後の直近の開発審査会で報告 (第7章第3節参照)

第2節 事前の手続き (要綱第34条、第37条)

開発許可申請者は、開発事業の施行に関し必要な手続きを行う場合は、あらかじめ本市の事前審査を受けることが必要です。これは、開発計画が法及び要綱の基準に適合しているかどうかを総合的に審査するもので、開発許可申請者に対して技術的方向性及び当該計画に係る協議先を提示するものであり、開発許可申請手続きの簡略化、迅速化を図ることを目的としています。(要綱第34条)

なお、市街化調整区域において開発行為を行う場合は、開発計画が法第34条各号のいずれかに該当するか否かについて、事前審査の前に予備審査申請を行ってください。申請があった場合は、その結果を予備審査指導通知書として発行します。(要綱第37条)

1 予備審査申請 (市街化調整区域の場合)

次表に掲げる書類及び図書を提出してください。(正本1部)

申請書類		備考
予備審査申請書	(様-1)	—
建築計画概要書	(様-2)	—
建築理由書	—	個々の建築計画について、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當で当該申請地での建築が必要不可欠な理由を具体的に記載すること。
土地登記事項証明書	—	申請時の前3か月以内に発行された原本を添付すること。
土地調査立入承諾書	(様-3)	土地所有者と申請者が異なる場合に必要。
公共施設の管理者等との協議経過書	(様-4)	給水、排水(し尿、雑排水、雨水)等の管理者との協議経過を記載すること。

位 置 図	—	方位、敷地の位置及び周辺の公共施設等がわかる最新の地形図を用いること。
地 番 図	—	土地の住所及び地番を明示し、地番界及び建築予定地の境界がわかるようにすること。
配 置 図 (土地利用計画平面図)	—	予定建築物等の位置、既存道路の名称・位置・幅員、排水施設の位置・種類、排水方向、吐口の位置、放流先の名称、現況地盤高・計画地盤高、造成面積及び最高切土高・最高盛土高等を明示すること。
造成計画平面図	—	現況地盤高・計画地盤高、造成面積及び最高切土高・最高盛土高等を明示すること。(造成がある場合)
造成計画断面図	—	区域境界の位置、最高切土・最高盛土の位置及び高さを明示すること。(造成がある場合)
予定建築物の 平面図・立面図	—	各階平面図及び各方位からの立面図を添付し、立面図には最高高さを明示すること。
その他市長が必要 と認める書類	—	それぞれの建築許可等について必要な書類が異なりますので、詳しくは都市局開発指導課で確認すること。(自己用住宅の場合は住民票、地区計画区域内の建築については「地区計画等の区域内における行為の届出書」の(写)、既存建築物の建替の場合は建築確認の副本等)

2 開発計画事前審査申請

次表に掲げる書類及び図書を提出してください(正副各1部)

申請書類		備 考
開発計画事前審査申請書	(様-5)	開発区域の面積は、ha(小数点第3位以下切り捨て)で記入すること。
開発計画の計画概要書	(様-8、様-9)	共同住宅、業務系建築物の場合に必要
土地登記事項証明書	—	申請時の前3か月以内に発行された原本を添付すること。
土地立入承諾書	(様-7)	土地所有者と申請者が異なる場合に必要。公有地の場合には必要なし。
開発区域位置図	(図-1参照)	原則として縮尺5,000分の1以上の最新の地形図に、開発区域に接する既存道路の名称・位置・幅員等を明示すること。
開発区域図 (地番図)	(図-2参照)	原則として縮尺2,500分の1以上の地番図で、開発区域周辺の状況が把握できるものとし、土地の住所、地番、開発区域内の計画道路及び公園等の位置を明示すること。
土地利用計画平面図	(図-5、図-25参照)	縮尺1,000分の1以上で、開発区域の境界、道路、公園、その他の公共の用に供する空地の形状・寸法、予定建築物等の敷地の形状・寸法及び関連区域を明示し、土地利用計画表を表示すること。また、共同住宅等にあつては予定建築物等の配置を明示すること。
造成計画平面図	(図-6、図-26参照)	縮尺1,000分の1以上で、道路の位置、形状、幅員、勾配及び関連区域、切土、盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置及び寸法を明示すること。

造成計画断面図	(図-7 参照)	縮尺縦 200 分の 1 以上、横 1,000 分の 1 以上で、開発区域等の境界位置、道路、擁壁等の構造物の位置・形状・寸法及び現況地盤高・計画地盤高を明示すること。
予定建築物の平面図・立面図	—	各階平面図及び各方位からの立面図を添付し、立面図には最高高さを明示すること。
その他市長が必要と認める書類	—	—

3 事前審査と指導通知書の発行

(1) 事前審査

本市の内部委員会である札幌市宅地指導委員会（事前審査専門部会）が、開発計画案を審査します。（札幌市内部委員会等に関する規程第 2 条）

(2) 指導通知書の発行

札幌市宅地指導委員会で審査された結果は、指導通知書により通知します。

なお、指導通知書の有効期間は、開発計画については通知書を発行した日から起算して 6 か月です。有効期間内に開発許可申請等ができない場合は、理由を明示した開発行為許可申請等提出期限の延期願（様-11）を提出することによって、有効期間を延長することができます。

4 開発計画事前審査変更申請

申請した内容を変更する場合は、次表に掲げる書類及び図面を提出してください。

申請書類		備 考
開発計画事前審査変更申請書	(様-10)	—
開発計画事前審査指導通知書（原本）	—	—
土地登記事項証明書	—	区域拡大の場合に必要
土地立入承諾書	(様-3)	区域を拡大した部分の土地所有者と申請者が異なる場合に必要
新旧比較図	—	変更前と変更後を対比した土地利用・造成計画平面図を添付すること。（共同住宅、業務系建築物の場合は開発行為の計画概要書を添付すること）
その他市長が必要と認める書類	—	変更の内容に応じて、開発計画事前審査申請と同様の書類等を添付すること。

申請後は再度札幌市宅地指導委員会に付議し、変更指導通知書を交付します。ただし、公共公益施設の整備内容に影響しない軽微な変更の場合は宅地指導委員会への付議が省略されます。

5 申請の取下げ

申請を取り下げる場合は、事前審査申請取下げ書（様-12）に指導通知書（原本）を添付して提出してください。

第 3 節 公共施設管理者等の同意、協議（法第 32 条）

1 開発許可申請者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者と協議し、その管理者の同

意を得、かつ、当該開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。これは、開発行為の円滑な施行及び開発行為により設置される公共施設の管理の適正等を期するためです。(法第32条・要綱第35条)

- (1) 「開発行為に関係がある公共施設」とは、次に掲げるものとします。
 - ① 開発区域内にある既存の公共施設
 - ② 開発区域外にあって、開発区域内に新設する道路を接続することとなる既存道路
 - ③ 開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設
 - ④ その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなる公共施設
- (2) 「公共施設の管理者」から協議成立書等の交付を受けたものは、協議をし、かつ、同意を得たものとします。また、「管理することとなる者」から協議成立書等の交付を受けたものは、協議を経たものとします。(基準第20条・第21条)
- (3) 河川・農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等は、公共施設管理者ではありませんが、必要に応じて十分協議、調整を行うものとします。

2 開発区域の面積が20ha以上の開発行為について、開発許可申請者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあっては、(3)及び(4)に掲げる者を除く。)と協議しなければなりません。これは、大規模な開発行為を施行する場合、事前に下記の管理者等と協議を行うことにより、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に整備を行いうるようにするためです。(政令第23条)

- (1) 義務教育施設(小、中学校)の設置義務者
- (2) 水道事業者
- (3) 一般送配電事業者及び一般ガス導管事業者
- (4) 鉄道事業者及び軌道経営者

3 公共施設の協議先等

主な公共施設の協議先及び提出書類等は次表のとおりです。

公共施設	協議先	提出書類等
道 路	建設局道路管理課	「開発行為に伴う道路の実施協議申出書」(様-13~様-20)による。
	建設局管理測量課	「開発行為に係る測量成果の審査願」(様-21)による。
下 水 道	下水道河川局施設管理課	「開発行為に伴う下水道施設等の事前協議申出書」(様-23)及び「開発行為に伴う下水道施設等の実施協議申出書」(様-24)による。
水 道	水道局給水装置課	「開発事業に伴う水道施設等の実施協議申出書」(様-27、様-28)による。
河 川	国)北海道開発局札幌開発建設部札幌河川事務所 道)札幌建設管理部 市)下水道河川局河川管理課	「開発行為に伴う河川施設の協議申出書」(様-32)による。
防 火 水 槽	消防局消防救助課	「開発事業に伴う防火水槽等の協議書」(様-33、様-34)による。
公 園	建設局みどりの推進課	—
プレイロット	都市局開発指導課	「札幌市に引き継がない公園の整備内容等に関する協定書」(様-40)による。

4 その他の協議先等

その他の協議事項及び協議先には次表に掲げるようなものがあります。

協議事項	協議先	協議事項	協議先
地区計画	まちづくり政策局 都市計画課 都市局建築安全推進課	街路樹、現状変更行為、風致地区、環境緑地保護地区、学術自然保護地区、自然景観保護地区、特別緑地保全地区、地域森林計画対象民有林（規模が1ha以下のもの）	建設局みどりの管理課
土地売買等の届出、東部地域開発基本計画、住区整備基本計画	まちづくり政策局 都市計画課	地域森林計画対象民有林で規模が1haを超えるもの（太陽光発電設備の設置を目的とする場合は、規模が0.5haを超えるもの）	道）石狩振興局林務課
景観計画（重点）区域内の行為の届出	まちづくり政策局 地域計画課	地域森林計画対象民有林となっている土地の取得の届出（国土利用計画法に基づく届出をした場合を除く）	建設局みどりの管理課
都市計画道路	まちづくり政策局 交通計画課 建設局道路課	合併処理浄化槽、事業系廃棄物等保管場所	環境局事業廃棄物課
大規模小売店舗	経済観光局商業・経営支援担当課	共同住宅ごみ集積場所（ごみステーション）等の設置	所管の清掃事務所
用途地域の建築制限	都市局建築確認課 都市局建築指導部 管理課	市道への取付け・掘削、土砂・資材の運搬経路	各区土木部維持管理課
中高層建築物	都市局建築安全推進課	工事中の公害防止対策、工場騒音防止対策、浄化槽処理水の放流、地下水利用、悪臭防止対策、土壌汚染対策、地下掘削工事、交通騒音防止対策	環境局環境対策課
一団地認定	都市局建築指導部 管理課	環境影響評価	環境局環境共生担当課
埋蔵文化財	市民文化局文化財課 （埋蔵文化財センター）	専用水道、簡易専用水道、自己水源による給水、10㎡以下の受水槽の設置 特定建築物の衛生環境	保健福祉局生活環境課
接続負担金、水質規制、市街化調整区域工事分担金	下水道河川局排水指導課	農地転用	農業委員会
雨水貯留池等の流出抑制施設	下水道河川局河川管理課	農業用水路	経済観光局農業支援センター
集会所用地	市民文化局区政課	市有地の取扱い	財政局管財課
指定道路の廃止	都市局道路確認担当課	国有地の取扱い	国）財務局管財部
事前公開、工事中の防災措置、盛土規制法に関する届出	都市局開発指導課	児童生徒の安全対策（開発区域が通学路に面している場合）	教育委員会学校施設課
街路灯	建設局道路維持課 各区土木部維持管理課		

5 協定書等の締結

(1) 地区計画等の導入

開発区域の面積が3ha以上の開発行為を行う場合は、地区計画導入等の住環境保全のための方策について、あらかじめまちづくり政策局都市計画課と協議してください。（要綱第4条第2項）

(2) 東部地域開発基本計画の区域内における開発事業

東部地域開発基本計画の区域内で開発事業を行う場合は、あらかじめまちづくり政策局都市計画課と協議してください。（要綱第5条）

(3) 公園に係る負担

合は、あらかじめ都市局開発指導課と協議し、本市と協定書（様-40）を取り交わしてください。添付図書は次のとおりです。（要綱第 20 条第 2 項）

- ① 位置図
- ② 求積図（開発区域面積、プレイロット面積）
- ③ 土地利用計画平面図
- ④ プレイロット詳細図

※ 協定書と添付図書は割印のうえ、正本 2 部及び副本 1 部を提出してください。

第 4 節 事前公開制度（要綱第 36 条）

事前公開制度は、開発許可申請者が開発事業の施行に際して、事前に当該事業の概要を周辺住民等に公開することにより、周辺住民等が事業内容を知らないことによるトラブルを未然に防止し、当該事業を円滑に進めることを目的とするものであって、周辺住民等の同意を求めるものではありません。

1 開発事業の事前公開

- (1) 開発許可申請者は、開発事業を行うときは、開発事業計画の概要を記載した表示板を設置し、併せて、開発区域に隣接する土地の所有者及び居住者に、当該計画の概要を説明してください。また、周辺住民からの問い合わせがあった場合にも、計画の概要を説明してください。（要綱第 36 条第 1 項）
- (2) 開発許可申請者は、開発事業計画の概要を公開したことについて、本市にその内容を報告してください。

2 事前公開の方法

- (1) 表示板は、所定の様式（様-48）により作成することとし、開発計画事前審査指導通知書の交付後速やかに、開発区域内の公道沿い（目立つ場所が望ましい。）に 1 枚以上設置してください。また、設置期間は、「開発許可済標識」（様-57）を設置するまでとします。
- (2) 周辺住民等への説明は、個別訪問、説明会の開催、事業計画概要の郵送等の方法により、説明書（「開発事業計画のお知らせ」（様-49）及び設計図書（位置図、土地利用計画図、造成計画図等））に基づいて説明してください。（要綱第 36 条第 2 項）

3 公開内容の報告

- (1) 表示板の設置状況については、設置箇所の位置図及び設置状況の写真を提出してください。
- (2) 周辺住民等への説明状況については、「開発事業の事前公開に関する報告書」（様-45）及び「説明実施状況一覧」（様-46）を提出してください。
- (3) 隣接する土地については、その所有者が分かるように土地の登記事項証明書又は登記事項要約書を上記報告書等に添付してください。

第5節 開発許可申請（法第30条）

開発計画事前審査指導通知書に基づいて、各関係機関との協議がすべて終了し、同意が得られれば、開発許可の申請をすることができます。

申請に当たっては、次の要領に基づいて必要な書類等を作成し、提出してください（正副各1部）。（法第30条・省令第15条・第16条・第17条・細則第4条・第5条・第6条・基準第15条・第15条の2・第16条・第17条）

1 開発許可申請に必要な書類

開発行為の許可申請に必要な書類は、次表のとおりです。

申請書類		備考
開発行為許可申請書	(様-42)	許可申請を支店登記されていない支店等へ委任する場合には、委任状、印鑑証明書を添付すること。（＜注意＞(2)参照）
開発計画事前審査指導通知書（写）	—	—
公共施設の管理者等に関する協議の経過書	(様-43、様-44)	各協議先毎に協議経過書、協議成立通知書等（写）の順に綴ること。
公共施設の管理者等の協議成立通知書等（写）		
土地登記事項証明書	—	開発区域及び関連区域内のすべての土地について添付すること。（＜注意＞(2)参照）
開発行為の施行等同意書（関連区域も含む。）	(様-45)	① 同意書に印鑑証明書を添付すること。（＜注意＞(2)参照） ② 開発行為の妨げとなる権利が設定されている場合は、その権利者の同意書（印鑑証明書添付）を添付すること。 ③ 現住所と登記上の住所が一致しない場合は、住民票、戸籍附票、不在証明等で異動が確認できるようにすること。 ④ 登記名義人が死亡している場合は、相続人が確定できる書類及び各相続人からの同意書を添付すること。
開発事業の事前公開に関する報告書	(様-46～様-49)	① 隣接地の登記事項証明書又は登記事項要約書を添付すること。（＜注意＞(2)参照） ② 表示板の設置状況を写した写真を添付すること。 ③ 説明に使用した資料を添付すること。 ④ 説明実施状況一覧を添付すること。
設計説明書	(様-50、様-51)	—
設計者の資格に関する申告書	(様-52)	開発面積が1ha以上の場合並びに宅地造成等工事規制区域内で盛土規制法施行令第21条に該当する場合及び特定盛土等規制区域内で盛土規制法施行令第31条に該当する場合は、卒業証明書・資格証明書又は建築士法による登録済証明書等の写を添付すること。
資金計画書※	(様-53、様-54)	—
宅地利用計画書※	(様-55)	—
土地所有者との土地売買契約書（写）※	—	—
開発許可申請者の資力信用に関する書類※	—	
(1) 法人		
法人登記事項証明書	—	＜注意＞(2)参照
法人事業税に関する納税証明書	—	① 管轄都道府県税務事務所で交付を受けること。 ② 納税証明書は発行可能な最新の情報が反映されているものを添付すること。（＜注意＞(2)参照）
財務諸表	—	決算報告書等
預金残高証明書	—	申請時の前1か月以内に発行された証明書を添付すること。

融資額証明書	—	① 融資を受ける場合に必要。銀行以外から融資を受ける場合は融資証明書のほか、融資者の資力に関する書類も添付すること。 ② 申請時の前1か月以内に発行された証明書を添付すること。
工事請負契約書	—	契約書によらない場合は、発注書及び請書を添付すること。
工種別工事費を記載した書類	—	工事見積書等
事業経歴書	—	開発行為に関する経歴書等
(2) 個人		
所得税に関する納税証明書	—	① 管轄税務署で交付を受けること。 ② 納税証明書は発行可能な最新の情報が反映されているものを添付すること。(＜注意＞(2)参照)
預金残高証明書	—	申請時の前1か月以内に発行された証明書を添付すること。
融資額証明書	—	① 融資を受ける場合に必要。銀行以外から融資を受ける場合は融資証明書のほか、融資者の資力に関する書類も添付すること。 ② 申請時の前1か月以内に発行された証明書を添付すること。
工事請負契約書	—	契約書によらない場合は、発注書及び請書を添付すること。
工種別工事費を記載した書類	—	工事見積書等
事業経歴書	—	開発行為に関する経歴書等
工事施行者の能力に関する書類※	—	
(1) 法人		
法人の登記簿謄本	—	＜注意＞(2)参照
工事経歴書	—	開発行為等の土木工事に関する経歴書等
建設業法第3条第1項に規定する建設業の許可通知書(写)	—	
(2) 個人		
工事経歴書	—	開発行為等の土木工事に関する経歴書等
建設業法第3条第1項に規定する建設業の許可通知書(写)	—	
(1) その他法令等の許認可を要する場合は、それを証するもの。		
(2) その他必要と認める書類		

＜注 意＞

- (1) 自己用の開発行為は、※印のあるものは原則として必要ありませんが、規模が1ha以上の場合は必要となります。
- (2) 各種証明書等は、申請時の前3か月以内に発行されたものを添付してください。
- (3) その他、開発許可申請書類の作成上の注意事項については様-41を参照してください。

2 開発許可申請に必要な設計図面

開発行為の許可申請に必要な設計図書等は、次表のとおりです。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1/50,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域(区域線は赤色・太線表示) ・ 開発区域周辺の住所 	最新の現況図を用いること。(図-1参照)

開発区域図 (地番図)	1/2,500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 開発区域周辺の住所、地番 開発区域内の計画道路、公園等の位置(点線で明示すること。) 	<p>開発区域周辺の地番の状況も把握できるようにすること。 関連区域がある場合、関連区域は斜線で表示すること。(図-2 参照)</p>
求積図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 開発区域の求積計算(全体) 新設公共公益施設の求積計算 	<p>求積は、三斜法又は座標計算によること(座標計算の場合は計算書を添付すること。) 関連区域がある場合、関連区域は斜線で表示し、求積計算を明示すること。(図-3 参照)</p>
現況図	1/2,500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 地形(等高線は2m以下の標高差を示すものであること。) 開発区域内及びその周辺の公共施設等の位置形状 開発区域内の計画道路、公園等の位置(点線で明示すること。) 切土(薄黄色表示)、盛土(薄赤色表示)の区分及び求積 既存建物、構造物の位置、形状等 	<p>開発区域の周辺地形も把握できるもので、平坦部において等高線で表示できない場合は、20m方眼で標高を明示すること。 30 cmを超える切盛土に関してはハッチング等で表示し求積すること。 関連区域がある場合、関連区域は斜線で表示すること。 (図-4 参照)</p>
		<ul style="list-style-type: none"> 政令第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 	<p>1ha以上の開発行爲に適用</p>
土地利用計画図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 公共公益施設の位置、形状、寸法 予定建築物等の敷地の形状及び敷地に係る予定建築物の用途 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置、形状 	<p>凡例及び土地利用計画表を表示すること。 関連区域がある場合、関連区域は斜線で表示すること。 関連整備区域がある場合、関連整備区域は、格子線で表示すること。 (図-5、図-25 参照)</p>
造成計画平面図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 切土、盛土をする部分ののり面表示 がけ又は擁壁の位置、形状、寸法 道路の位置、形状、幅員、勾配、計画高、延長 敷地の計画高 縦横断線の位置 公園、緑地その他の公共用地及び公益施設の位置、形状、名称 排水施設の位置、種類、形状 水準点の位置と高さ 予定建築物の敷地形状 その他構造物の位置、種類 	<p>凡例を示すこと。 関連区域がある場合、関連区域は斜線で表示すること。 関連整備区域がある場合、関連整備区域は、格子線で表示すること。 高さ1mを超えるがけ面を覆う擁壁については「審査対象」、それ以外の擁壁については「審査対象外」と表記すること。 切土又は盛土をする土地で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。 (図-6、図-26 参照)</p>
造成計画断面図	縦 1/200 以上 横 1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> 現況地盤高及び計画地盤高 基準線の高さ 開発区域等の境界位置 道路、擁壁等の構造物の位置、形状 	<p>造成計画平面図の縦横断線と同一線上のものとする。 (図-7 参照)</p>
排水施設計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 排水施設の位置、種類、材料、形状、内径寸法、勾配 水の流れの方向(矢印) 吐口の位置、放流先の名称 	<p>公共下水道も含めること。 下水道施設については、施設平面図、縦断図を作成すること。 (図-8 参照)</p>
排水流末詳細図	1/200 以上	<ul style="list-style-type: none"> 放流先を含めた流末施設等の詳細 	<p>必要に応じて縦断図を作成すること。</p>
給水施設計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域(区域線は赤色・太線表示) 給水施設の位置、形状、管径、取水方法 消火栓の位置 	<p>(図-11 参照)</p>

道路縦断面図	縦 1/200 以上 横 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路線名 ・ 曲線及び測点 ・ 現況地盤高、計画地盤高、切盛土の高さ、勾配 	既存道路も含めること。 (図-12 参照)
道路定規図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅員構成及び横断勾配 ・ 道路側溝及び埋設管等の位置 ・ 路盤構成 	各幅員ごとに車道及び歩道部の断面図を作成すること。 (図-13 参照)
交差点詳細図	1/100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交差点巻込み部の詳細（幅員、交差角、曲線長、縁石種別延長、雨水ます、区画線、視覚障害者誘導用ブロックの設置位置、支障物件の移設等） 	必要に応じて各交差点ごとに作成すること。 (図-14 参照)
公園施設計画平面図・断面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園施設の配置、形状等を記入すること。 	各公園ごとに作成すること（プレイロットも同様）。(図-15 参照)
公園施設詳細図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園施設の種類、形状、寸法等を記入すること。 	(図-16 参照)
がけの平面図・断面図（土工定規図）	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ がけの位置、高さ、勾配、土質 ・ 切土又は盛土をする前の地盤面 ・ がけ面の保護方法 	切土をした土地の部分に生じる高さが 2m を超えるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが 1m を超えるがけ、又は切土、盛土を同時にした土地の部分に生じる 2m を超えるがけについて作成すること。(図-17 参照)
擁壁の断面図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の寸法、勾配、根入れ ・ 擁壁の材料の種類、寸法 ・ 裏込コンクリート、裏込砕石、止水コンクリート、基礎コンクリート等の名称、寸法 ・ 透水層の位置、寸法 ・ 擁壁を設置する前後の地盤面 ・ 水抜穴の位置、材料、内径寸法 ・ コンクリートの種類 ・ 配筋図 ・ 基礎地盤の土質 ・ 基礎杭の位置、材料、寸法 	断面図は各断面ごとに作成すること。 必要に応じて、擁壁配置図を作成すること。 配筋図は断面、たて壁、底板部分について作成すること。 (図 18～図-20 参照)
擁壁の展開図	1/100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の高さ、延長 ・ 伸縮目地の位置 ・ 造成計画高及び根入れ寸法 ・ 水抜穴の位置、数量 	(図-18～図-20 参照)
工作物詳細図	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工作物の種類、形状、寸法 	道路作工、排水作工等 必要に応じて、境界石標埋設図を作成すること。 (図-21～図-23 参照)
防災計画図		<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中の防災施設の構造等 	(図-24 参照)
予定建築物の平面図・立面図		<ul style="list-style-type: none"> ・ 各階平面図及び各方位からの立面図を添付し、立面図には最高高さを明示すること。 	同一間取りの階は省略することが出来る。
各種計算書		<ul style="list-style-type: none"> ・ 流量計算書、擁壁の安定計算書、土質試験等 	必要に応じて作成すること。
その他市長が必要と認めた図書			

<注 意>

各設計図には、設計者の氏名を記載してください。

3 設計者の資格について

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為に関する工事の設計図書は、次に掲げる資格を有するものが作成したものでなければなりません。(法第 31 条・省令第 18 条・第 19 条・基準第 19 条)

(1) 開発区域の面積が 1ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事の設計者

最終学歴	課程又は資格	実務経験年数	省令第19条第1号の規定
学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学 旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学	<ul style="list-style-type: none"> 工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者 農学部造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者 	宅地造成工事の設計図書を作成又は宅地造成工事の監理を2年以上（単なる図面のトレス、土木機械の運転は含まず。）	イ
学校教育法による短期大学	<ul style="list-style-type: none"> 上記学科につき、修業年限3年の課程を修めて卒業した者（夜間において授業を行うものを除く。） 	同3年以上	ロ
	<ul style="list-style-type: none"> 上記学科につき、修業年限3年未満の課程を修めて卒業した者 	同4年以上	ハ
学校教育法による高等専門学校 旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校	<ul style="list-style-type: none"> 上記学科を修得して卒業した者 		
学校教育法による高等学校又は中等教育学校 旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校	<ul style="list-style-type: none"> 上記学科を修得して卒業した者 	同7年以上	ニ
大学院等	<ul style="list-style-type: none"> 工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を1年以上専攻した者 農学部造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を1年以上専攻した者 	同1年以上	チ
	<ul style="list-style-type: none"> 技術士法による本試験のうち、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門に合格した者 	同2年以上	ホ
	<ul style="list-style-type: none"> 建築士法による1級建築士の資格を有する者 	同2年以上	ヘ
	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通大臣の登録を受けた者（（財）全国建設研修センター）が行う講習を修了した者 	同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年以上の実務経験	ト

(2) 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事の設計者

(1)に掲げたいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験（単独で設計図書の作成を行った経験のほか、他者の指揮監督の下に設計図書の作成を行った経験も含む）を有するもの、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであることが必要です。

4 開発行為の許可申請等手数料

開発行為の許可を申請する者は、開発区域の面積に応じた額の手数料（表2-5-1）を申請時に納付してください。なお、手数料については、改定が行われる場合がありますので、許可申請時に確認してください。（札幌市都市計画法施行条例別表・基準第91条）

表 2-5-1 開発行為許可申請手数料等一覧表

手 数 料 名	金額（円）
開発行為許可申請手数料 （自己居住用）面積（ha） 0.1 未満	11,000
0.1 以上 0.3 未満	27,600
0.3 以上 0.6 未満	55,100
0.6 以上 1.0 未満	110,300
1.0 以上 3.0 未満	165,400
3.0 以上 6.0 未満	220,600
6.0 以上 10.0 未満	275,700
10.0 以上	386,000
（自己業務用） 0.1 未満	16,500
0.1 以上 0.3 未満	38,600
0.3 以上 0.6 未満	82,700
0.6 以上 1.0 未満	154,400
1.0 以上 3.0 未満	253,700
3.0 以上 6.0 未満	341,900
6.0 以上 10.0 未満	430,100
10.0 以上	606,600
（非自己用） 0.1 未満	110,300
0.1 以上 0.3 未満	165,400
0.3 以上 0.6 未満	248,200
0.6 以上 1.0 未満	330,900
1.0 以上 3.0 未満	496,300
3.0 以上 6.0 未満	650,700
6.0 以上 10.0 未満	838,200
10.0 以上	1,114,000
変更許可申請手数料 次の1から3までの合計額	限度額 (1,114,000)
1 開発行為に関する設計の変更	開発区域面積に応じた開発行為許可手数料×0.1
2 新たな土地を開発区域に編入する場合	新たに編入される開発区域面積に応じた開発行為許可申請手数料
3 その他の変更	15,400
開発許可を受けた地位の承継の承認手数料（特定承継） （自己居住用・1ha 未満自己業務用）	2,100
（1ha 以上自己業務用）	3,200
（その他）	20,500

手 数 料 名	金額（円）
開発登録簿の写しの交付手数料	500
優良宅地造成認定申請手数料 造成面積（ha） 0.1 未満	110,300
0.1 以上 0.3 未満	165,400
0.3 以上 0.6 未満	248,200
0.6 以上 1.0 未満	330,900
1.0 以上 3.0 未満	496,300
3.0 以上 6.0 未満	650,700
6.0 以上 10.0 未満	838,200
10.0 以上	1,114,000
優良宅地証明書の交付手数料	400
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（法第41条）	53,900
予定建築物以外の建築等許可申請手数料（法第42条）	29,100
市街化調整区域内の土地における建築許可申請手数料（法第43条） 面積（ha） 0.1 未満	7,700
0.1 以上 0.3 未満	20,500
0.3 以上 0.6 未満	43,600
0.6 以上 1.0 未満	77,000
1.0 以上	107,800

令和7年4月現在

注) 手数料については、改定が行われる場合がありますので、あらかじめ確認してください。

第6節 他法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法のほか、次のような法律・条例とも関係があります。

(1) 農地法（昭和27年法律第229号）

開発区域内の土地に農地が含まれ、当該農地が市街化区域に存する場合は、開発許可書の写しを添付して、着工前に農業委員会への農地転用の届出が必要です。また、当該農地が市街化調整区域内に存する場合は、都道府県知事の農地転用の許可が必要です。この場合の許可は、開発許可と同時許可になります。

(2) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）

都市緑地法に基づき、良好な都市環境を確保するために必要な緑地について指定された特別緑地保全地区内で、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を行う場合は、都道府県知事（指定都市である本市は市長）の許可を受けなければなりません。

(3) 自然公園法（昭和32年法律第161号）

国立公園又は国定公園の区域内において、当該公園の風致を維持するため指定された特別地域内で、工作物の新築・改築・増築、木竹の伐採等を行う場合は、国立公園にあつては環境大臣の、国定公園にあつては都道府県知事の許可を受けなければなりません。また、国立公園又は国定公園の区域のうち、特別地域等に指定されていない区域（普通地域）で、一定規模以上の工作物の新築・改築・増築、土地の形状変更等を行う場合は、国立公園にあつては環境大臣に、国定公園にあつては都道府県知事に届出をしなければなりません。この場合、当該公園の風景を保護するために必要があるときは、その行為を禁止もしくは制限され、又は必要な措置をとるべき旨を命ぜられることがあります。

(4) 森林法（昭和26年法律第249号）

地域森林計画の対象となっている民有林において、規模が1haを超える開発行為（太陽光発電設備の設置を目的とする場合は、規模が0.5haを超える開発行為）を行う場合は、都道府県知事の許可が必要です。この場合の許可は、開発許可と同時許可になります。

森林法に基づく上記許可を受け伐採する場合以外で、地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く）において立木の伐採を行う場合は、市長に届出をする必要があります。

保安林及び保安施設地区においては、立木竹の伐採等や開墾その他の土地の形質を変更するときは、都道府県知事の許可または届出が必要です。

また、地域森林計画の対象となっている民有林について、平成24年4月1日以降新たに土地の所有者となった場合は、市長に届出をする必要があります（国土利用計画法に基づく届出をした場合を除く）。

(5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、指定された急傾斜地崩壊危険区域内で工作物等の設置、立木竹の伐採等を行う場合は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(6) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制し、乱開発等を未然に防ぐため、土地取引について届出制を設けています。次の面積に該当する土地の取引を行った場合、権利取得者は市長に届出なければなりません。

① 市街化区域 …………… 2,000㎡以上

- ② 市街化調整区域 …………… 5,000 m²以上
- ③ 都市計画区域外 …………… 10,000 m²以上

(7) 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）（昭和 47 年法律第 66 号）

土地の所有者（売り主）は、次の面積に該当する土地の取引をしようとする場合は、公拡法により事前に市長に届出なければなりません。

- ① 市街化区域 …………… 5,000 m²以上
- ② 都市計画施設内 …………… 200 m²以上

(8) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

建築物の建築については、開発許可を受けた土地においても、建築基準法による建築確認を受けなければなりません。

(9) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

埋蔵文化財包蔵地内については、本市と事前協議が必要です。

(10) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

土地の形質を変更する面積（現状地盤から一度でも掘削・盛土する敷地の合計面積）が一定規模以上（3,000 m²以上。ただし、有害物質使用特定施設を廃止した事業場の敷地の場合は 900 m²以上）の場合には、事前に市長に届け出なければなりません。届出後、土地の所有者は土壌汚染の調査を命じられることがあります。

調査の結果、基準不適合の土壌があった場合には、指定区域としての指定、土地の形質変更の制限、状況により汚染除去等の措置の指示などを受けることになります。

(11) 札幌市緑の保全と創出に関する条例（平成 13 年条例第 6 号）

風致地区及び敷地面積が 1,000 m²以上の土地において、建築物の建築、宅地の造成、樹木の伐採、物件のたい積等を行う場合は、市長の許可を受けなければなりません。

(12) 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）及び札幌市環境影響評価条例（平成 11 年条例第 47 号）

一定規模以上の開発事業又は発電所等の施設の設置であって、「環境影響評価法」又は「札幌市環境影響評価条例」の対象事業に該当するものは、環境影響評価の手続が必要です。この場合、事業の計画段階での計画段階環境配慮書の作成・公表を経て、環境影響評価を行い、環境影響評価書を作成・公表しなければ事業に着手することができません。

(13) その他の法令等との関係

道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）、砂防法（明治 30 年法律第 29 号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）、大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）、その他開発行為に関係する各種の法律、条例等がありますので、確認のうえ、必要に応じて、都市計画法の開発行為許可申請とは別に許可等の所定の手続きをしなければなりません。

第3章 開発許可後の手続き

第1節 工事着手届、開発許可済標識等（細則第10条、第25条）

1 工事着手届

工事に着手したときは、すみやかに、次表に掲げる書類（正本1部）を提出してください。（細則第10条）

申請書類		備考
工事着手届	(様-56)	—
工程表	—	—
農地転用届の受理通知書（写）又は農地転用の許可書（写）	—	開発区域が農地である場合に添付すること。

2 開発行為の許可済標識の掲示

工事に着手したときは、すみやかに、開発区域内の見やすい場所に、開発許可済標識（様式 29、様-57）を開発行為の工事完了公告の日まで掲げてください。（細則第25条）

第2節 建築等の制限（法第37条）

1 建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、原則として、工事の完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。（法第37条）

2 工事完了公告前の建築等の承認

(1) 建築等の承認を受けようとする予定建築物等の敷地が既存道路に面し、かつ、防災上支障がない場合（擁壁及びのり面造成、のり面等の排水処理及び雨水貯留池の造成のいずれもがほぼ完了している場合）であって、次のいずれかに該当する場合には、この制限を解除することができます。（基準第82条）

- ① 公的機関等が公益的施設等を先行的に建築する場合
- ② 公的機関等の用地買収等により、立退きがせまられており、その代替地を開発区域内に求めなければならない場合
- ③ 自己用住宅、共同住宅、業務系建築物及び特定工作物を建築又は建設する場合で、造成工事と並行して建築（建設）することがやむを得ない場合。ただし、この場合、法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告があるまで当該建築物等を使用することができません（共同住宅内のモデルルームとして使用する場合を除く。）。
- ④ 開発区域内の支障となる既存の建築物等を移転又は改築する場合
- ⑤ 展示用住宅（モデルハウス又はモデルルーム）を建築する場合で、当該展示用住宅が存する開発区域（工区分けしている場合は工区）における造成工事が80%以上完成している場合。なお、承認を受けることができる戸数は、当該開発区域全体又は工区の計画戸数の5%程度とする。

※ 「造成工事が80%以上完成している場合」とは、開発区域又は工区内の宅盤整備がおおむね完了し、新設道路の縁石、路盤の築造が完了している状態をいう。

(2) 次表に掲げる書類を提出し、承認を受けた後、建築工事に着手してください。(細則第 14 条の 2)

申請書類	様式	備考
工事完了公告前の建築等承認申請書	(様-67)	—
開発区域位置図	(図-1 参照)	開発行為許可申請と同様のものとする。
土地利用計画図	(図-5、図-25 参照)	〃
造成計画平面図	(図-6、図-26 参照)	〃
予定建築物等の配置図	—	—
予定建築物等の各階平面図	—	同一間取りの階は省略することができる。
予定建築物等の立面図	—	—
その他市長が必要と認める図書	—	—

※ 建築物等に変更が生じた場合には、再度、都市局開発指導課と協議してください。

第 3 節 開発行為の変更許可等 (法第 35 条の 2)

1 開発行為の変更許可

(1) 許可を受けた開発行為について、次に掲げるような事項を変更する場合は、許可を受ける必要があります。

(法第 35 条の 2 第 1 項・第 4 項・政令第 31 条)

例) ア 開発区域 (工区) の位置、区域、規模

イ 予定建築物 (特定工作物を含む。) の用途

ウ 設計 (道路配置、公園の位置、宅盤の高さ、区画割数等)

エ 工事施行者 (自己居住用又は 1ha 未満の自己用開発の場合を除く。)

オ 設計者 (1ha 未満の場合を除く。)

カ 資金計画書

キ その他

なお、変更後の開発行為が、当初の開発行為の許可の内容と同一性を失うような、大幅な変更である場合 (例：宅地分譲を業務系開発とするような区域全体の土地利用が大きく変わる場合等) については、新たな開発行為の許可を受けることが必要となります。

また、変更許可申請の前提として、変更する内容に関して公共施設管理者等との協議が必要となりますが、この手続きにおいて事前審査専門部会に再度付議する場合があります。

(2) 変更許可を受けようとする者は、次表に掲げる書類 (正副各 1 部) を提出してください。(法第 35 条の 2 第 2 項・省令第 28 条の 2・第 28 条の 3・細則第 11 条)

申請書類		備考
開発行為変更許可申請書	(様-59)	—
開発行為変更概要書	(様-60)	変更前と変更後を対比した内容を記載すること。
開発計画事前審査変更指導通知書 (写)	—	変更に係る事前審査を受けた場合に添付すること。
公共施設の管理者等に関する協議の経過書	(様-43、様-44)	協議等の内容を変更する場合に添付すること。

公共施設の管理者等の同意又は協議書	—	同意書、協議書等の内容を変更する場合に添付すること。
開発行為の施行等同意書	(様-45)	新たな土地を開発区域に編入する場合に添付すること（関連区域を含む。）。
開発行為の事前公開に関する報告書	(様-46、様-47)	新たに隣接する土地が生じる場合に添付すること。
設計説明書	(様-50、様-51)	記載事項を変更する場合に添付すること。
設計者の資格に関する申告書	(様-52)	設計者を変更する場合に添付すること。
資金計画書	(様-53、様-54)	資金計画を変更する場合に添付すること。
宅地利用計画書	(様-55)	土地の区分・分譲等を変更する場合に添付すること。
土地所有者との土地売買契約書(写)	—	新たに取得する土地の所有権移転登記が完了していない場合に添付すること。
開発許可申請者の資力信用に関する書類	—	開発者の資力信用に関わる変更をする場合に添付すること。
工事施行者の能力に関する書類	—	工事施行者を変更する場合に添付すること。
新旧比較図	—	変更前と変更後を対比した土地利用・造成計画平面図等を添付すること。（共同住宅、業務系建築物の場合は開発行為の計画概要書を添付すること）
その他市長が必要と認める書類	—	変更の内容に応じて、開発行為許可申請書と同様の書類等を添付すること。

2 開発行為の変更届

(1) 許可を受けた開発行為について、前記 1 に該当しない、次に掲げるような軽微な事項を変更しようとする場合は、届出が必要です。（法第 35 条の 2 第 3 項・省令第 28 条の 4）

例) ア 開発区域面積（測量精査による微小な変更）

イ 開発者・工事施行者の社名、住所、代表者氏名

(2) 軽微な事項を変更する場合は、開発行為変更届出書（様-61、正本 1 部）を提出してください。なお、必要に応じて、開発行為変更許可申請に準ずる書類を添付してください。（細則第 11 条の 2）

第 4 節 工事の中間確認

工事現場等管理者は、工事施行中の確認事項（試験及び資料等）について、着手後すみやかに都市局開発指導課の担当者（以下「担当者」という。）と打合せをしてください。なお、確認する項目及び工程は工事確認フロー（図 3-4-1）及び以下の内容を参考にしてください。

土木工事の一般的事項及び施工管理データの様式等については、「土木工事共通仕様書」（監修 札幌市財政局工事管理室）に準拠することとし、特に留意すべき事項は以下のとおりです。

1 確認事項

(1) 二次製品の品質管理資料

二次製品の形状、寸法、製造工場は写真により確認しますが、擁壁等の重要構造物については試験成績表を

提出してください。

(2) 生コンクリートの配合設計報告書等

工場は、原則として JIS マーク表示許可工場とし、強度を指定した場合は配合設計報告書を提出してください。また、強度試験における供試体は標準養生のものとしてください。

(3) 凍上抑制層材料について

砂は、75 μ mふるいの通過量が6%以下、また、火山灰は、75 μ mふるいの通過量が20%以下であり、強熱減量が4%以下であれば使用できますが、一般に軟弱な地盤と思われる工事区域については、極力砂を使用してください。

(4) 擁壁工事の埋戻し土について

擁壁工事において、背面部の埋戻し土を指定した場合は、土の性状（土質の分類）を確認出来る試験表及び資料を提出してください。

(5) 路盤等の出来形確認について

路盤の締固め完了後、その仕上がり状態及び凍上抑制層を含めた出来形（厚さ等）の確認をしますが、測定場所については、管理基準による箇所数に応じ、事前に担当者と打合せをしてください。

2 中間確認及び検査

(1) 道路について

工事開始前に基準高さ（丁張確認）の確認を行い、以下の確認及び検査が必要な場合があります。

- ① 排水等（雨水ます等設置、取り付け管等）のうち確認が必要なもの。
- ② 路床の基準高の確認、路盤検査（既存道路取り付け部含む）
- ③ 道路付属物（縁石等の設置、フェンス等の設置、標識等の設置）のうち確認が必要なもの。
- ④ その他、確認が必要なもの。

(2) 擁壁について

次に掲げる擁壁を設置する場合は、それぞれの項に掲げる時点において中間確認が必要です。

- ① 鉄筋コンクリート擁壁：配筋完了時（コンクリート打設前）
- ② 無筋コンクリート擁壁：型枠設置完了時（コンクリート打設前）
- ③ 練 積 み 擁 壁：基礎コンクリート打設完了時（ブロック積施工前）
地盤面までのブロック積完了時（埋戻し前）
- ④ プレキャスト擁壁：擁壁設置時（施工中）

※擁壁工事の施行前には、現地の地耐力の確認が必要となりますので、事前に担当者と打合せを行ってください。

(3) 盛土規制法による中間検査について

盛土規制法の宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内で開発許可を受けた場合、同法の許可を受けたものとみなされるため、同法第18条第1項または同法37条第1項により、同法施行令第24条または同法施行令第32条による特定工程を含む工事を行う場合は、中間検査が必要となります。検査を要する対象や申請手数料等の詳細につきましては、「宅地造成及び特定盛土等規制法の規定に基づく許可申請の手引き」にてご確認ください。

(4) その他

確認する事項については、事前に担当者と内容及び確認方法（現地立会、写真管理報告等）について打合せを行ってください。

(5) 日程調整

現場の円滑な管理を行うため、現場立会の日時等については余裕をもって担当者と調整してください。

工事確認フロー

◎：現場立会
☆：確認事項

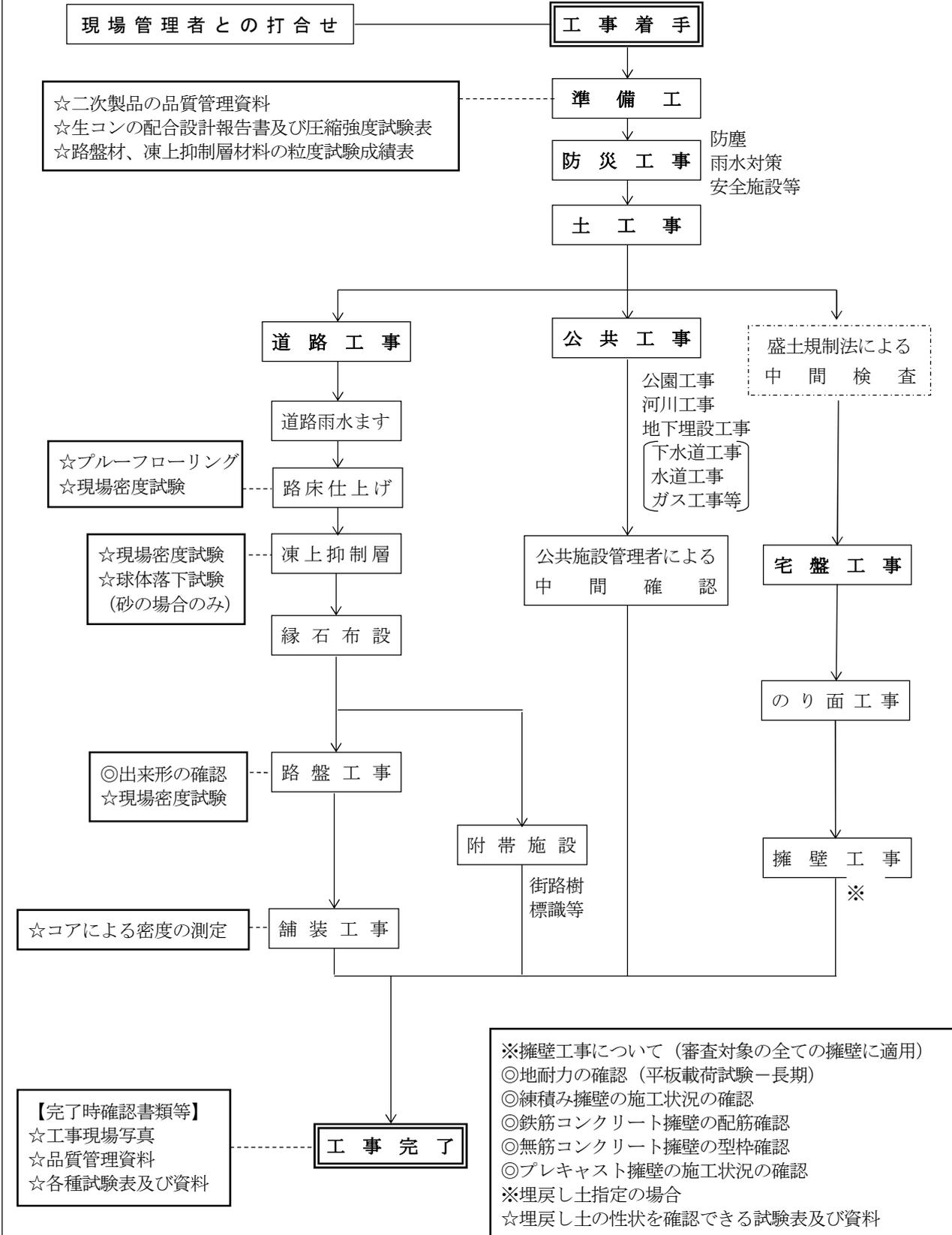


図 3-4-1 工事確認フロー

第5節 完了検査（完了届・検査済証・公告）（法第36条）

開発許可を受けた者は、開発区域（工区を分けた場合にはその工区）において、当該開発行為に関する工事の全部を完了したときは、その旨を届け出なければなりません。この届け出は、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出することもできます。（法第36条）

市長は、この届け出があったときは、遅滞なく当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認めるときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付し、工事が完了した旨を公告します。

1 届け出前の準備

(1) 分筆登記

開発区域内の宅地、公共施設（道路、公園等）の用に供する土地を分筆登記してください。その際、次のことに留意してください。

- ① 公共施設の用に供する土地に据置地がある場合、必ず更正登記をしてください。
- ② 現地を実測した結果、登記簿上の地積や辺長と異なる場合等は、必ず更正登記をしてください。

(2) 公共施設の用に供する土地の権利に関する登記

- ① 公共施設の用に供する土地に抵当権、仮登記等があるものは、必ず抹消登記をしてください。
- ② 公共施設の用に供する土地の所有者の住所氏名が印鑑証明書と一致しない場合は、所有権登記名義人表示変更登記をしてください。
- ③ 公共施設の用に供する土地の所有者が亡くなっている場合は、現在の所有者へ所有権移転登記を行ってください。
- ④ 公共施設の用に供する土地の所有者への所有権移転原因が譲渡担保となっている場合は、所有権移転原因の更正等により土地所有者を明確にしてください。

(3) 新設の道路がある場合

建設局管理測量課による測量業務の完了検査を受けてください。

(4) 新設の水道施設がある場合

水道局給水装置課によるしゅん功検査を受けてください。

(5) 新設の下水道施設がある場合

下水道河川局施設管理課によるしゅん功検査を受けてください。

(6) 新設の防火水槽がある場合

消防局施設管理課による完了検査を受けてください。

(7) 河川に係る新設の施設がある場合

河川管理者による完了検査を受けてください。

(8) 現状変更行為等の許可、風致地区内行為等の許可、街路樹植栽の協議のある場合

建設局みどりの管理課へ現状変更行為等完了届、風致地区内行為等完了届、街路樹植栽終了報告書を提出してください。

(9) 街路灯設置の協議がなされているが、完了検査時まで設置できない場合

建設局道路維持課と開発行為に伴う街路灯の設置に関する協定の手続きをしてください。

(10) 開発区域内に建基法上の位置指定道路がある場合

都市局道路確認担当課で位置指定道路の廃止手続きをしてください。

2 完了届及び必要書類の提出

工事が完了した旨を届け出る場合は、前記の準備を終えたのち、次表に掲げる書類等を提出してください。(省令第29条・細則第13条)

必要書類			備考
工事完了届出書		(様-68)	開発区域に含まれる地域の名称の表記は、公共施設台帳の「開発区域に含まれる地域の名称」と表記を揃えること。
公共施設台帳		(完-2)	PDF及びCADデータ
道路占用物件平面図		(完-3)	PDF及びCADデータ
分筆登記済証(写)		—	
地積測量図(写)		—	
登記全部事項証明書		—	公共施設の用に供する土地のもの
登記原因証明情報兼承諾書		(様-69)	
添付書類	印鑑証明書	—	できる限り発行後3か月以内のもの
	法人登記事項証明書 又は代表者事項証明書	—	承諾者が法人の場合に、できる限り発行後3か月以内のもの
	その他	—	戸籍謄本等
農地転用届出書又は許可書(写) 又は現況証明書(写)		—	農地を転用した場合に添付すること。
現状変更行為等完了届又は 現状変更行為等適合通知書(写) 風致地区内行為等完了届又は 風致地区内行為等適合通知書(写) 街路樹植栽終了報告書(写)		—	許可又は協議がある場合に添付すること。
街路灯設置に関する協定書		—	完了時に街路灯が未設置の場合に添付すること。
公共施設 検査済証 (写)	測量業務完了通知書	—	新設の道路がある場合
	水道	—	新設の水道施設がある場合
	下水道	—	新設の下水道施設がある場合
	河川	—	河川に係る新設の施設がある場合
	防火貯水槽	—	新設の防火水槽がある場合
道路の位置指定等通知書(写)		—	開発区域内に位置指定道路があり、廃止手続きを行った場合
工事写真		—	検査終了後、返却します。 「開発行為の工事写真撮影要領」 (参-16、参-17) 参照

品質管理資料・各種試験結果表	—	検査終了後、返却します。	
舗装コア	—	第4節「工事の中間確認」参照	
橋梁設置の場合	権利譲渡申請書	—	開発区域内に橋梁を設置した場合で道路管理者に引き継がれる場合などに添付すること。
	地位承継書承諾書		
	橋梁構造図原図		
	橋梁構造計算書		
その他市長の指示する書類等	—	—	

3 完了検査

(1) 検査実施についての注意事項

完了届の提出があれば、本市は書類審査、図面審査、現地調査を行い、本市の指定した日時にしゅん功状況等の完了検査を行います。工事が完了していない場合や、提出書類の不足・不備がある場合は完了検査を実施できません。

したがって、開発許可を受けた者や工事施行者等の日程上の都合とは別に、工事の遅れ、書類整備の遅れはそのまま検査の実施の遅れとなりますので、十分留意してください。

なお、新設道路がある場合や分筆した土地の筆数が多い場合など、検査に時間を要する場合は、本市の指定した日時に行う本検査より前に、仮検査を行います。

(2) 検査の内容

- ① 工事完了した開発区域が設計及び許可に付した条件に適合し、適正に施行されているかどうかについて行います。
- ② 切土工事、盛土工事、及び道路、擁壁等の基礎工事など完成後目視できないものについては、工事写真や工事中の随時の現場立会などにより検査を行います。

(3) 検査済証の交付

検査の結果、合格した場合は検査済証を開発者に交付します。

4 完了公告

検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。完了公告の翌日から、開発行為により設置された公共施設は本市に帰属します。開発者においては、各公共施設の管理者の指示に基づいてすみやかに引継ぎを行ってください。

第6節 開発行為の廃止等（法第38条）

1 開発行為の廃止

開発行為に関する工事を廃止するときは、防災工事を行ったうえで、次表に掲げる書類（正本1部）を提出してください。（法第38条・省令第32条・細則第15条）

なお、この場合、廃止届を提出する前に、都市局開発指導課と協議してください。

申請書類	様式	備考
開発行為に関する工事の廃止届出書	(様-65)	—
開発許可通知書（原本）	—	—
廃止の理由書	—	—
廃止時の工事の状況説明書及び工 事の状況図	—	—
公共施設の機能の回復及び防災等 の措置を記載した書類	—	—

2 開発行為の中止、再開

工事に着手した開発行為を一時（概ね1か月以上）中止する場合は、「工事の中止届」（様-66、正本1部）を提出してください。

また、工事に再着手する場合は、再度、着手届を提出してください（第3章第1節参照）。

第7節 公共施設の土地の帰属（法第40条）

1 無償帰属

本市が管理する公共施設の用に供する土地は、完了公告の翌日に本市に帰属します。帰属の手続きについては、都市局開発指導課で行います。（法第40条第2項）

2 相互帰属

開発行為又は開発行為に関する工事により、本市が管理する従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置した場合は、完了公告の翌日において本市と開発許可を受けた者の間で、相互に土地の帰属を行います。従前の公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地や建物と同様に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べきですが、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理のうえで便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例を定めたものです。なお、「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機能を有す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も、こ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。（法第40条第1項）

また、帰属の手続きについては、各公共施設の管理者が手続きを行います。

第8節 開発行為に関する建築物の建ぺい率等の制限等（法第41条、第42条）

1 建築物の敷地面積に対する建築面積等の指定

市長は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について許可をする場合に、必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建ぺい率、容積率、壁面の位置等に関する制限を定めることができます。（法第41条第1項）

この場合、環境保全上支障がないか、又は、公益上やむを得ないものとして市長が許可したとき以外は、これらの制限に反して建築物を建築することができません。（法第41条第2項）

また、この制限は、開発許可を受けた者のみならず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者に適用されます。

2 開発許可を受けた土地における建築等の制限

開発許可を受けた区域内のうち、用途地域等が定められていない土地においては、完了公告後は、当該許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定建築物以外のものとしてはならないこととされています。（法第42条第1項・細則第17条）

また、この制限は、開発許可を受けた者のみならず、当該土地の区域内に新築、改築又は用途の変更等を行おうとするすべての者に適用されます。（基準第84条・第85条第1項）

ただし、地区計画が定められている区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築等を行う場合には、許可を受けられる場合がありますので、都市局開発指導課に相談してください。（基準第85条第2項）

第9節 開発許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

1 一般承継

(1) 開発許可を受けた者（被承継人）の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に関する地位を承継します。

なお、一般承継人とは次のようなものを指します。（法第44条・基準第90条・第90条の2）

- ① 相続人
- ② 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- ③ 合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）
- ④ 会社分割により開発事業を引き継いだ法人

(2) 一般承継人となった者は、次表に掲げる書類（正本1部）を提出してください。（細則第19条）

提出書類		備考
開発（建築等）許可に基づく地位の承継届出書	（様-62）	—
承継人の戸籍謄本 土地登記事項証明書	—	相続の場合に添付すること。
合併・分割後の法人登記事項証明書	—	合併等の場合に添付すること。

2 特定承継

- (1) 開発許可を受けた者（被承継人）から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継（特定承継）することができます。（法第 45 条・基準第 90 条の 2・第 90 条の 3）
- (2) 特定承継しようとする者は、次表に掲げる書類（正本 1 部）を提出し、承認を受けてください。（細則第 20 条）

提出書類	様式	備考
開発許可に基づく地位の承継の承認申請書	(様-63)	—
確認書	(様-64)	—
土地登記事項証明書	—	—
開発計画及び実施計画事前審査指導通知書（写）	—	—
資金計画書	(様-53、様-54)	—
特定承継人の資力信用に関する書類	—	—
工事施行者の能力に関する書類	—	工事施行者を変更する場合に添付すること。
工事請負契約書（写）	—	—

※ 1 開発行為の施行等同意書の添付は原則として不要です。

※ 2 なお、承継の態様によってはその他の書類等が必要となる場合もありますので、都市局開発指導課に確認してください。

第 10 節 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

市長は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について開発登録簿（調書及び図面）を作成し、次に掲げる事項を登録しなければなりません。（法第 46 条・第 47 条・省令第 35 条・第 36 条・第 37 条・細則第 21 条）

なお、この開発登録簿は、閲覧できるとともに、手数料（1 枚につき 500 円）を納付し、写しの交付を受けることができます。（省令第 38 条・札幌市都市計画法施行条例別表・札幌市開発登録簿閲覧規則）

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 開発許可の内容
- (5) 法第 41 条第 1 項による制限の内容
- (6) 法第 36 条の規定による完了検査の結果
- (7) 法第 41 条第 2 項ただし書の規定による許可があった旨
- (8) 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可があった旨
- (9) 法第 42 条第 2 項の協議が成立した旨
- (10) 特定承継した者の住所及び氏名

第4章 市街化調整区域の建築許可

第1節 建築許可の概要（法第43条）

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為に厳格な制限が課せられていますが、開発行為を伴わない建築行為についても同様の制限が課せられています。

市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地については、市長の許可を受けなければ、建築物の新築もしくは改築、第一種特定工作物の新設、又は既存の建築物の用途を変更することはできません。

ただし、下記に該当する建築行為等は適用除外となっており、許可を要しません。（法第43条第1項）

- 1 法第29条第1項第2号及び第3号に該当するもの
第1章第4節を参照してください。
- 2 法第43条第1項各号に該当するもの
 - (1) 都市計画事業の施行として行う建築物等
 - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物等
 - (3) 仮設建築物（建基法第85条に規定する仮設建築物とする。）（基準第87条）
 - (4) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為が行われた区域又は旧住宅地造成事業が完了した区域での建築物等（施行令第34条）
 - (5) 通常管理行為、軽易な行為
許可不要の開発行為の内容に準じます（第1章第4節11(2)参照）。（施行令第35条・基準第86条・第88条）

第2節 建築許可基準（政令第36条）

市街化調整区域で建築物又は第一種特定工作物の建築等の許可を受ける場合には、以下に掲げる技術基準及び立地基準を満たしていることが必要です。（施行令第26条・第28条・第29条・第36条第1項第1号・第2項・省令第22条・第23条・第26条・第27条・基準第46条・第47条・第48条・第49条・第50条・第51条・第53条・第53条の2・第53条の3・第54条・第55条・第55条の2・第55条の3）

1 技術基準

- (1) 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況並びに申請建築物等の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配置されていること。なお、その排出によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

※ 区域内の下水を、有効かつ適切に排出できるような、排水能力をもった放流先（流末）に接続してください（ただし、一般住宅等の小規模な建築物の建築（敷地面積が500㎡程度）を目的とした建築行為について、周囲の地形が平坦で、かつ、出水等のおそれがない場合に限り、地下浸透式にすることもできます。）。

- (2) 地盤の軟弱な土地等については、地盤改良、擁壁設置等安全上必要な措置がとられていること。

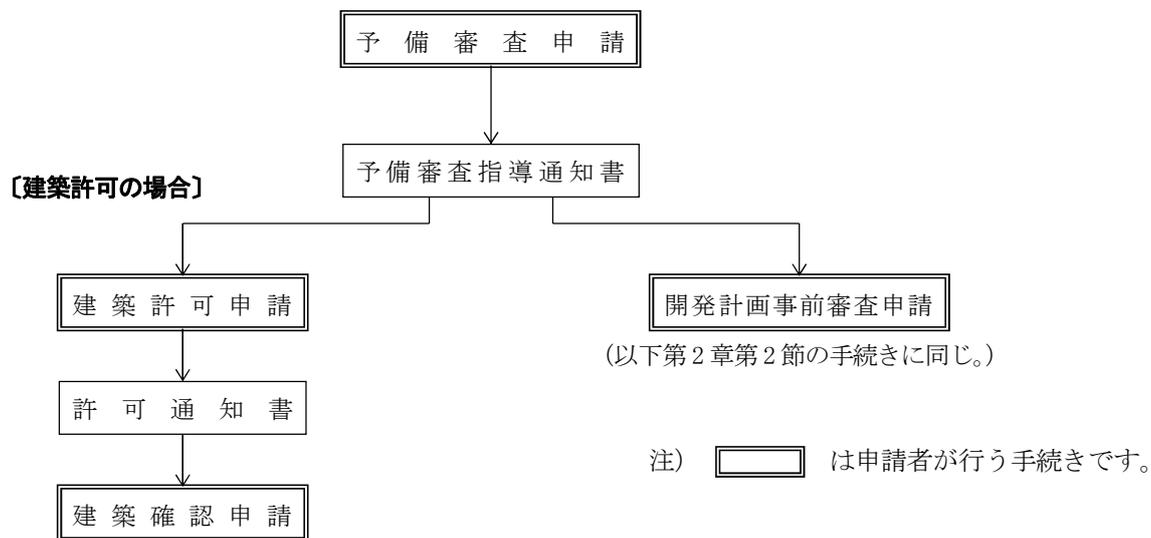
2 立地基準

開発行為の際の立地基準と同じです（第1章第6節参照）。（法第29条第1項第4号～第9号・第34条第1号～第14号・施行令第36条第1項第3号・基準第71条・第72条・第73条・第74条・第75条・第76条・第76条の2・第77条・第78条・第78条の2・第79条・第81条・第89条）

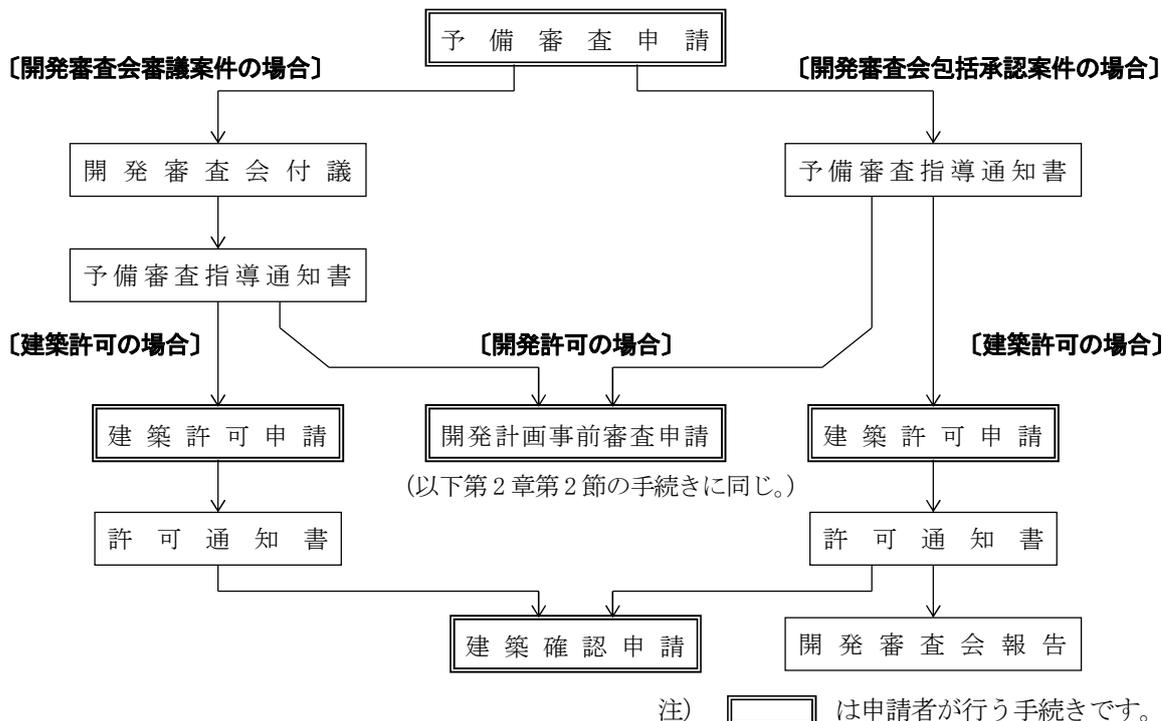
第3節 許可手続き

1 建築許可の流れ

(1) 法第34条第1～13号に該当する場合 (図4-3-1)



(2) 法第34条第14号に該当する場合 (図4-3-2)



2 事前の審査 (要綱第37条)

市街化調整区域で建築許可等の申請を行おうとするときは、予定建築物等が前節の立地基準及び技術基準に適合するかどうかについて、事前に予備審査申請を行ってください。申請があった場合は、その結果を予備審査指導通知書として発行します。(要綱第37条第1項)

なお、予備審査申請に必要な書類等は、市街化調整区域において開発行為を行う場合と同じです(第2章第2

節参照)。

3 建築許可申請及び申請手数料

予備審査指導通知書に基づいて、建築物の新築等の許可申請書(様-70)を提出してください。また、申請面積に応じた額の手数料(表 2-5-1)を申請時に納付してください。(省令第 34 条・札幌市都市計画法施行条例第 2 条・細則第 18 条第 1 項)

なお、手数料については、改定が行われる場合がありますので、許可申請時に確認してください。

第5章 監督処分

第1節 監督処分の対象（法第81条）

市長は、次に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、違反を是正するために必要な措置を命ずることが出来ます。（法第81条第1項）

- (1) 法又は法に基づく命令（政令、省令等）の規定に違反した者
- (2) 法令の規定に基づく処分に違反した者
- (3) 違反の事実を知って、その違反に係る物件を譲り受け又は使用する権利を取得した者
- (4) 法令の規定又は規定に基づく処分に違反した工事の注文主、工事施行者
- (5) 法の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (6) 詐欺その他不正な手段により、法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

第2節 監督処分の内容（法第81条）

市長が命ずる処分の内容は次のとおりです。（法第81条第1項）

- (1) 許可、認可又は承認について
 - ① 取消
 - ② 変更
 - ③ 効力の停止
 - ④ 条件の変更
 - ⑤ 新条件の付与
- (2) 工事その他の行為について
 - ① 停止
- (3) 建築物その他の工作物について
 - ① 改築
 - ② 移転
 - ③ 除却
- (4) その他違反を是正するために必要な措置について

第3節 処分の事前手続（行政手続法第13条）

市長が法第81条第1項の規定により処分をし、又は必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ処分の名あて人となるべき者（以下「名あて人」という。）に対し、許認可等の取消をしようとする場合は聴聞を、それ以外の場合は弁明の機会の付与を行います。（行政手続法第13条第1項）

これは、意見陳述の機会を与えることにより、名あて人の権利保護を図るとともに、処分の公正の確保と処分に至る行政手続の透明性の向上を図る趣旨から設けられたものです。

第4節 監督処分の公示（法第81条）

市長は、法第81条第1項の規定により処分をし、又は必要な措置を命じたときは、次の方法によりその旨を公示します。（法第81条第2項・第3項・第4項・政令第42条・省令第59条・第59条の2）

- (1) 命令に係る違反物件の敷地内に標識板を設置
- (2) 市の告示板への掲示
- (3) 札幌市公式ホームページへの掲載

第5節 立入検査（法第82条）

市長は、法第81条の規定による処分を行うため必要がある場合は、当該土地に立ち入り、必要な検査を行うことができます。（法第82条第1項）

第6章 不服申立て

(1) 下記の規定による処分についての審査請求は、本市の開発審査会に対してするものとされています。(法第 50 条、第 51 条)

- ① 法第 29 条第 1 項又は第 2 項
- ② 法第 35 条の 2 第 1 項
- ③ 法第 41 条第 2 項ただし書
- ④ 法第 42 条第 1 項ただし書
- ⑤ 法第 43 条第 1 項
- ⑥ 法第 81 条第 1 項

開発審査会は、審査請求がされた日から 2 月以内に、裁決をしなければならないとされています。

開発審査会は、裁決を行う場合においては、行審法第 24 条の規定により審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行います。

- (2) 上記(1)の①～⑤の規定に係る不作為についての審査請求は、本市の開発審査会に代えて市長に対してすることもできます。(法第 50 条)
- (3) 上記(1)の①～⑥以外の規定による処分(例：法第 37 条第 1 号、第 45 条)についての不服申立ては、市長に対して、審査請求により行うこととされています。
- (4) 上記(1)の①②④⑤の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。ただし、この場合においては、審査請求をすることはできません。(法第 51 条・公害等調整委員会設置法第 4 条)

第7章 開発審査会

第1節 開発審査会の組織（法第78条）

開発審査会は、法第78条に基づいて設置される、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

開発審査会は、委員7人をもって組織されており、委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生、又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が任命しています。（法第78条・地方自治法第138条の4第3項・札幌市開発審査会条例第2条）

第2節 開発審査会の権限に属する事項（法第78条）

開発審査会の権限に属する事項には以下に掲げるものがあります。

- (1) 法第50条第1項に規定する開発許可処分等についての審査請求等審査請求に対する裁決
- (2) 市街化調整区域における次の事案についての議決
 - ① 開発行為のうち、法第34条第14号の規定により、市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして、市長が許可しようとする場合
 - ② 開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築・改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第36条第1項第3号ホの規定により、市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして市長が許可しようとする場合
 - ③ 個人施行又は組合施行の土地区画整理事業を市長が認可する場合

第3節 開発審査会の事務手続き

- (1) 一般的な事務手続きの流れ

開発審査会は、市街化調整区域の開発行為及び建築行為等について提出された予備審査申請のうち、開発審査会の権限に属する事項についての申請がなされた場合に、開発審査会審査基準に基づき審査するものです。

開発審査会の議を経た後、市長は、予備審査の指導通知書を発行し、申請者は引き続き、建築許可申請あるいは開発行為の事前審査申請手続きに移行することになります（建築許可の手続きについては第4章、開発行為の手続きについては第2章参照）。

- (2) 開発審査会の包括承認の手続きについて

開発審査会では、審査会の議を経た後、建築等の許可の手続きを行っていますが、以下の例のように、内容が典型的なもの等については、あらかじめ市長が許可処分を行い、処分後直近の開発審査会で報告することにより、事務の迅速化を図っています。

例) ① 分家住宅を建築する場合

- ② 収用対象事業の施行により、除却する建築物等の代替となるものの建築等をする場合

