

# 開発許可制度の手引き (手続き編)

令和8年4月

八 戸 市



# 目次

目次	1
第1章 総則	2
第1節 本手引きの目的	2
第2節 用語の説明	2
第2章 申請手続きの流れ	4
第1節 市街化区域内の開発相談フロー	4
第2節 市街化調整区域内の開発相談フロー	5
第3章 手続きの標準処理期間	6
第1節 市街化区域内の開発許可手続き	6
第2節 市街化調整区域の開発許可（建築許可）手続き	7
第3節 開発審査会の手続き	8
第4節 市街化調整区域の許可不要手続き	9
第4章 事前相談	10
第1節 開発行為の有無に関する事前相談	10
第2節 公共（公益）施設に関する事前相談	11
第3節 市街化調整区域内の事前確認	12
第5章 都市計画法の適合証明（60条証明）	14
第6章 開発行為の工事管理及び完了手続き	15
第1節 開発行為の工事管理	15
第2節 開発行為の変更	15
第3節 開発行為の完了検査	15
第4節 公共（公益）施設の帰属	15

- 付属資料－1 擁壁工写真撮影箇所一覧表  
付属資料－2 公共（公益）道路施設工事 施工管理基準  
付属資料－3 下水道工事写真撮影箇所一覧表

## 第 1 節 本手引きの目的

八戸市では、建築確認申請時に確認検査機関等から都市計画法（以下、「法」という）上の許可の要否等について判定を求められる場合に迅速に対応できるよう、また、開発行為等の構想段階で、当該開発行為等の実施に必要な技術基準や市街化調整区域の立地基準等について、あらかじめ確認することにより、その後の許可申請等に係る手続の円滑化を図ることを目的として事前相談を受付けております。本手引きは事前相談から許可申請、完了検査に至るまでの手続きなどをスムーズに進めるため、八戸市開発許可制度の手引き（制度編）に定める内容を補完するものであります。

また、本手引きの内容は申請の多い手続きについて主に記載しております。本手引きに記載のないものについては、別途ご相談ください。

## 第 2 節 用語の説明

### 【土地利用計画区域】

事業を実施する際に一体的に土地利用を行う区域全体をいう。計画区域には駐車場等の建築を伴わない区域も含めるものとする。（いずれも計画区域内に建築物の建築及び工作物の建設を行う場合）

### 【開発行為】

八戸市開発許可制度の手引き（技術編）の第 1 章第 2 節に記載している内容及び八戸市開発許可制度の手引き（制度編）の第 1 章第 3 節に記載している内容をいう。

### 【技術基準】

法第 33 条の内容をいう。八戸市開発許可制度の手引き（技術編）は法第 33 条の技術基準を補完するものである。

### 【公共施設】

道路（位置指定道路も含む）施設、公園施設、下水道施設、排水路施設などをいう。

### 【公益施設】

水道施設、集会施設、清掃施設などをいう。

### 【事前協議】

開発指導要綱第 7 条に基づく事前協議をいう。

### 【法 32 条協議】

都市計画法第 32 条に基づく、公共施設（公益施設含む）の管理者と協議を行うことをいう。

**【事前相談】**

都市計画法の開発許可制度の規制に関する事前相談であり、許可申請を行う前に法適用が可能かどうかの判断をする場合に行う相談をいう。（事前協議とは異なる。）

**【相談地】**

許可申請が不要、または許可申請が必要だがその前の事前相談における対象の土地をいう。

**【標準処理期間】**

届出や申請を行ったあとの行政内部の手続きの目安期間をいう。ただし、申請内容やその規模によって、期間は前後する。

**【盛土規制法みなし許可】**

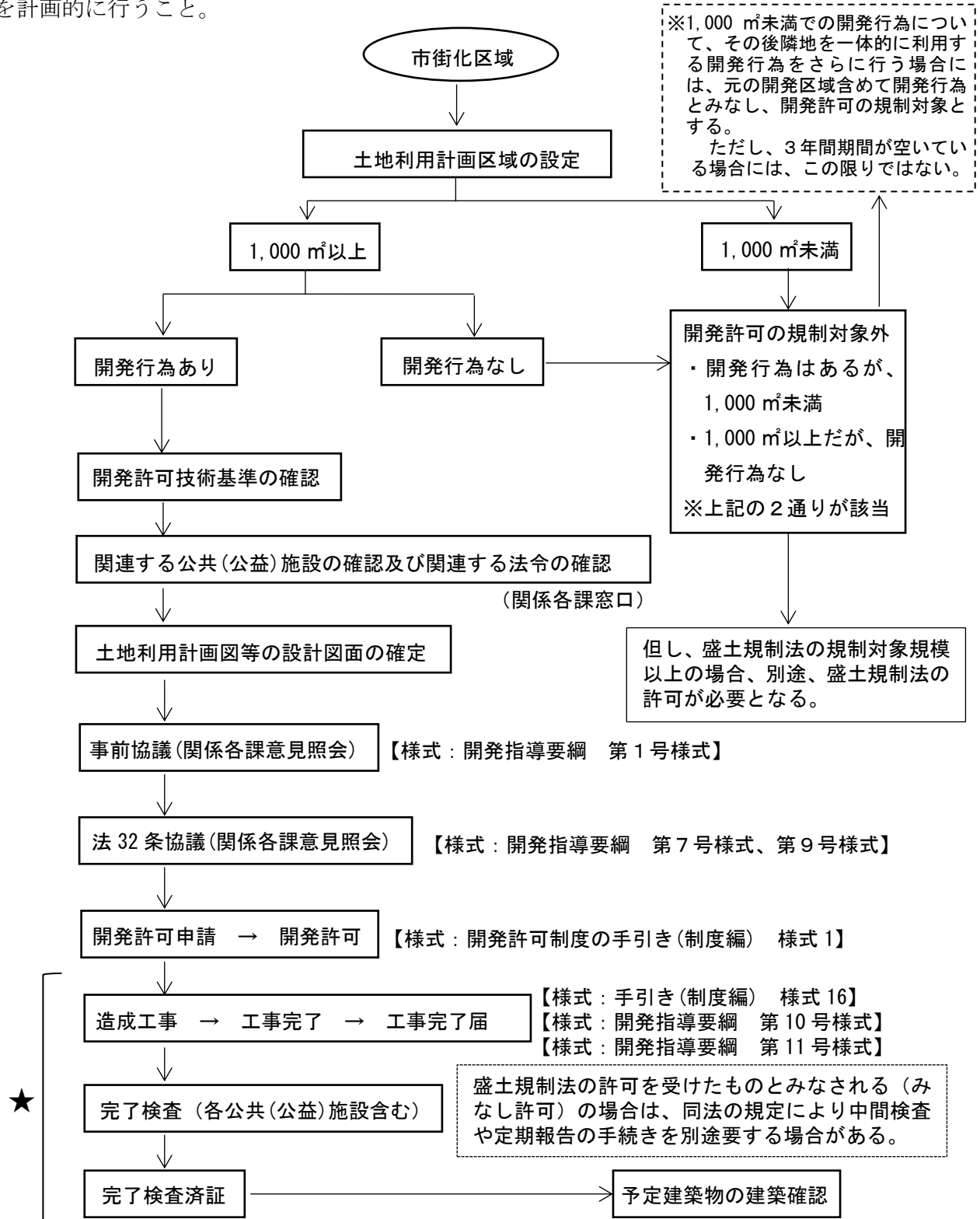
盛土規制法第 15 条第 2 項又は第 34 条第 2 項により、規制区域における許可対象工事で、区域指定後に都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項による開発許可を受けた開発行為は、盛土規制法による許可を受けたものと見なします。

## 第2章 申請手続きの流れ

申請手続きの流れについては、以下を参考に手続きを進めてください。なお、以下の流れは標準的な流れであり、申請内容によっては、異なる場合もあるため、その都度確認しながら進めるようにしてください。なお、開発許可が不要の場合でも盛土規制法の許可が必要な場合がありますので、詳しくは「宅地造成及び特定盛土等規制法の手引き」をご覧ください。

### 第1節 市街化区域内の開発相談フロー

市街化区域における開発の相談に関する手続きについて、以下のフロー図を参考に手続きを計画的に行うこと。

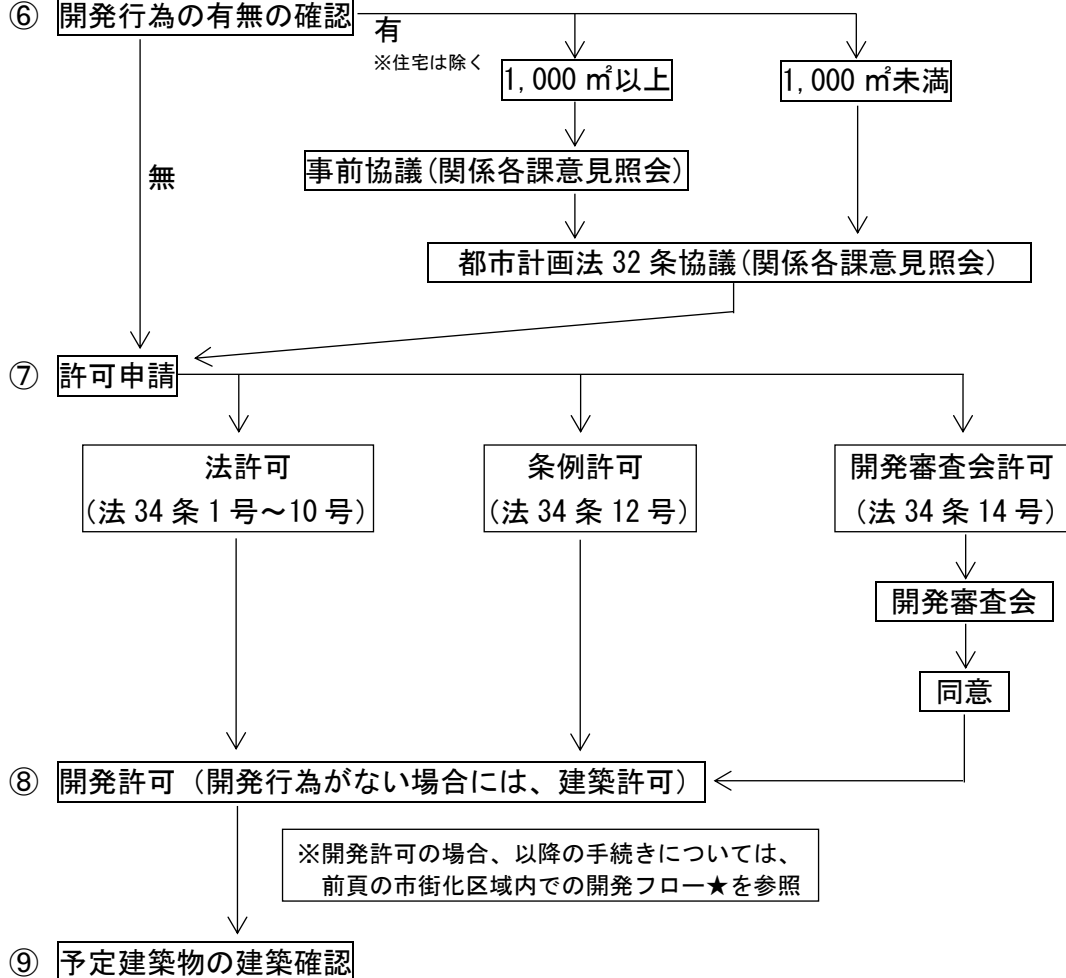


## 第2節 市街化調整区域内の開発相談フロー

市街化調整区域における開発の相談に関する手続きについて、以下のフロー図を参考に手続きを計画的に行うこと。

### 【許可必要な場合】

- ① 建築指導課へ窓口相談（法適合の可能性の相談） ← 詳しくは、「第4章\_事前相談」参照
- ② 都市計画法及び運用手引き等の許可基準に合致しているかどうか確認
- ③ 許可基準に該当の可能性がある場合には、事前相談提出書類リスト配布
- ④ 事前相談（相談書類を建築指導課へ提出）
- ⑤ 事前相談の回答（建築指導課より電話連絡）
- ⑥ 開発行為の有無の確認



### 【許可不要な場合】（建替え、増築など）※第三者による建替え・増築は許可必要

- ① 建築指導課へ窓口相談（法適合の可能性の相談） ← 詳しくは、「第4章\_事前相談」参照
- ② 都市計画法及び運用手引き等の許可基準に合致しているかどうか確認
- ③ 許可不要の可能性がある場合には、事前相談提出書類リスト配布
- ④ 事前相談（相談書類を建築指導課へ提出）
- ⑤ 事前相談の回答（建築指導課より電話連絡）
- ⑥ 予定建築物の建築確認

※但し、開発許可不要であっても盛土規制法の規制対象規模以上の工事を含む場合、別途、盛土規制法の許可が必要となる。

### 第3章 手続きの標準処理期間

申請手続きの標準処理期間については、以下を参考に手続きを進めてください。なお、以下の内容は標準的なものであり、申請内容によっては、異なる場合もあるため、その都度確認しながら進めるようにしてください。

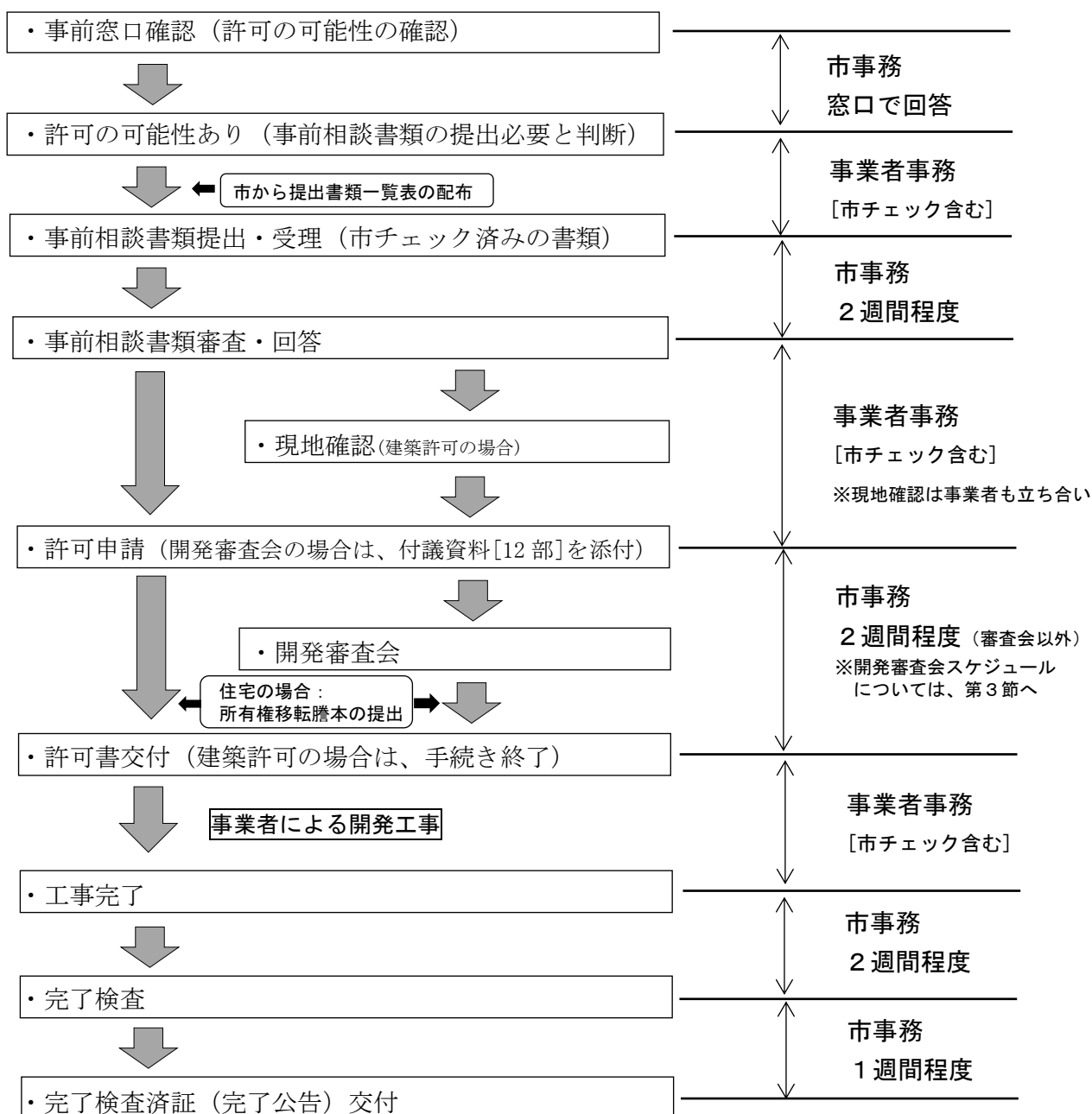
#### 第1節 市街化区域内の開発許可手続き

市街化区域における開発に関する標準処理期間について、以下を参考に手続きを計画的に行うこと。（開発事業者事務に要する日数については、事業者毎で異なる。）



## 第2節 市街化調整区域の開発許可（建築許可）手続き

市街化調整区域における開発に関する標準処理期間について、以下を参考に手続きを計画的に行うこと。（開発事業者事務に要する日数については、事業者毎で異なる。）



※市街化調整区域でも、土地利用計画区域が1,000㎡を超え、かつ開発行為がある場合には、開発指導要綱による事前協議が必要となります。

※また、土地利用計画区域の規模に係わらず、公共施設の設置及び既設の公共施設の改廃がある場合には、法第32条協議が必要となります。

※市事務の処理期間については、事業者事務で市チェック済みであるものの受付から回答までの期間であるため、チェックが終わっていないものについては、この期間に含まれない。

### 第3節 開発審査会の手続き

開発審査会へ付議する場合における手続き標準処理期間について、以下を参考に手続きを計画的に行うこと。

開発審査会は2ヶ月に1回開催されるものであり、次表の期限を過ぎれば、次回の開発審査会となりますので、申請代理者は申請者や関係者に周知をお願いします。

**八戸市開発審査会への付議事案の流れ**

開発審査会の開催月 : 4月、6月、8月、10月、12月、2月（偶数月）

開発審査会までの期間	事前相談、申請、事務等
概ね1ヶ月前まで	申請者：事前相談 市：申請書チェック、関係他法令との調整等
↑	申請者：開発許可申請書類及び開発審査会付議資料の準備 (適宜相談願います)
開催日14日前まで (前々週の木曜日まで)	申請者：開発許可申請書及び 開発審査会付議資料の提出
↓	市：開発審査会開催等事務手続き
開催日6日前 (前週の金曜日)	市：開発審査会委員へ資料送付
開催当日	開発審査会開催 (原則として毎月最終木曜日)

例 開発審査会開催前月

日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

申請書類準備

開発審査会開催月

日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

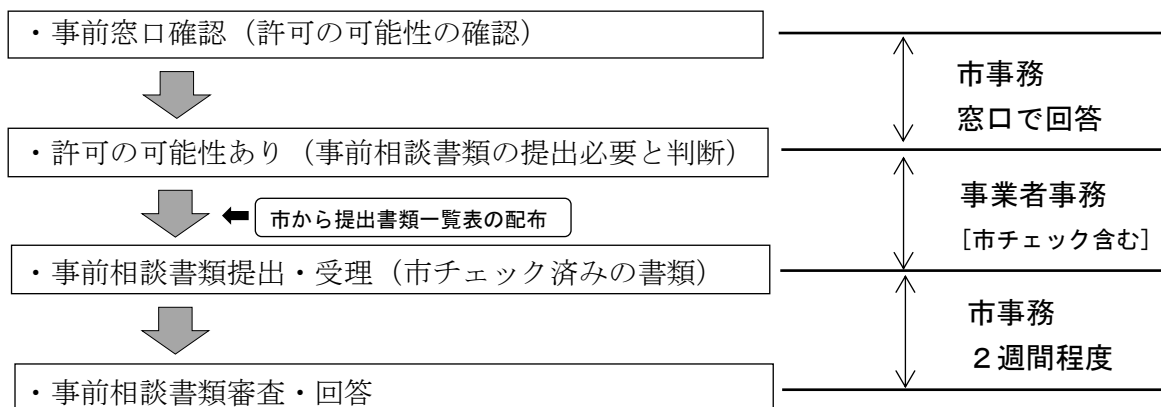
申請書提出期限

資料送付

開発審査会

## 第4節 市街化調整区域の許可不要手続き

市街化調整区域における既存建築物の建替え・増築（第三者による場合には、許可必要）について、以下を参考に手続きを計画的に行うこと。（開発事業者事務に要する日数については、事業者毎で異なる。）



※市事務の処理期間については、事業者事務で市チェック済みであるものの受付から回答までの期間であるため、チェックが終わっていないものについては、この期間に含まれない。

## 第4章 事前相談

事前相談については、以下を参考に窓口相談ください。なお、以下の内容は標準的なものであり、相談内容によっては、異なる場合もあるため、その都度確認しながら進めるようにしてください。

### 第1節 開発行為の有無に関する事前相談

市街化区域において一体的利用地が 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地において建築を行う場合（市街化調整区域の場合には敷地面積に係わらず全ての建築行為を行う場合）には、都市計画法の開発許可が必要であるかどうかの確認を、建築確認申請を行う前にご相談ください。

開発行為の相談なしに建築が行われた場合で、その後開発が必要であると判断された場合には、即刻工事の中止を行い、開発許可手続きの申請が必要となります。場合によっては、施工済みの工作物の撤去も必要となります。

#### ○事前相談に必要な書類

- ・ 土地謄本
- ・ 公図
- ・ 現況写真
- ・ 住宅地図
- ・ 土地利用計画図（敷地内の擁壁を明記すること[新設、既設の別、高さ等を明記]）
- ・ 現況と計画の地盤高の違いがわかる資料（計画地縦横断図など）
- ・ その他必要な書類

#### 【一体的利用地（一体的な開発行為）に該当するもの】

- ・ それぞれの計画地同士が物理的な区切りがなく、行き来（利用）可能である土地
- ・ 設置する公共施設（道路、水道、下水道など）が利用可能となる土地
- ・ 全体計画の中で、資金計画上、工期を分ける場合（3年以上期間を空ける場合も含む）においては、全体計画の総計画地

#### 【開発行為（区画形質の変更）に該当するもの】

##### ① 区画の変更

- ・ 建築基準法の道路を築造する場合
- ・ 水路や農道などの公共施設の改築または廃止をする場合など

##### ② 形の変更

- ・ 敷地面積に平均して 50cm の切盛土を行う場合
- ・ 1 m以上の擁壁（土留め）を設置する場合
- ・ 1 m以上の盛土及び 2 m以上の切土によって崖面（30 度以上）に造成する場合など

##### ③ 質の変更

- ・ 1,000 m<sup>2</sup>以上の現況農地を宅地化する場合 [市街化区域の場合]
- ・ 農地法の適用を受ける農地の宅地転用を行う場合 [市街化調整区域の場合]

※①、②、③は要約であるため、詳しくは手引きの制度編、技術編を確認ください。

## 第2節 公共（公益）施設に関する事前相談

開発行為に伴って、既存の公共施設の改廃および公共施設を新設する場合には、それぞれの公共施設の所管部署と事前相談を行う必要があります。以下に一例を紹介しますので、以下のような場合などには、所管部署と事前相談をお願いします。

なお、所管部署との事前相談を行う前に、都市計画法の技術基準の調整が必要なため、担当部署に相談する前に建築指導課と事前相談をお願いします。

### 【既設の公共施設】

内 容	公共施設	主な所管部署
開発区域内雨水排水及び合併処理浄化槽処理水の接続の可否 ・接続方法の詳細 ・既存排水施設の排水能力（集水区域と算定方法） ※開発区域内排出流量については、建築指導課の指示の基、算定をお願いします。	道路側溝	道路維持課
	水路	港湾河川課
	農業用排水路	土地改良区等
	雨水管	下水道施設課
既存水路及び農道などの公共施設の付け替え及び廃止	農道	道路維持課
	水路	港湾河川課
	用排水路	土地改良区等
水道の給水管延長など	水道	八戸圏域水道企業団
消防水利施設の利用	消火栓等	八戸消防本部

### 【新設の公共施設】

内 容	公共施設	主な所管部署
道路の新設に関する事項 ・形状 ・既存道路との接続方法 など	道路	道路維持課
公園の新設に関する事項 ・配置場所と形状 ・遊具等の配置 など	公園	公園緑地課
清掃施設 ・配置、形状、構造 など	ごみ集積所	清掃事務所
排水施設 ・配置、形状、構造 など	排水路 調整池	港湾河川課
下水道施設 ・配置、形状、構造 など	污水管 雨水管	下水道業務課 下水道建設課 下水道施設課
水道施設 ・配置、形状、構造 など	給水管	八戸圏域水道企業団
消防水利施設 ・配置、形状、構造 など	消火栓	八戸消防本部

### 第3節 市街化調整区域内の事前確認

市街化調整区域において建築を計画する場合には、都市計画法の立地基準に該当するかどうかの事前確認を行う必要がありますが、その際に以下の留意事項を参考に事務を進めてください。

#### ○事前確認に必要な書類及び確認事項

- ・土地謄本
- ・公図
- ・住宅地図
- ・建築主の情報（入居予定家族構成、周辺での居住歴[実家の場所]、土地所有者との関係）
- ・相談地に建築する理由
- ・他に適地を有していないかどうかの確認（市街化区域の土地・建物、市街化調整区域の建物の有無）
- ・家屋謄本（既存の建替えの場合）

※許可基準は立地要件が重要な基準と申請者要件が重要な基準があるため、様々な情報が必要です。

以下に例として、住宅の場合の主な確認事項を記します。(主な許可条件のみ記載しておりますので、必ずしも下記に該当すれば許可されるものではありません。)

#### ●申請地周辺の生活本拠保有者の自己用住宅（通称：10年居住）（条例第4条3号による許可）

- ・相談地の集落性（建築物の建ち並び状況）
- ・10年以上居住している場所の集落性（相談地と同じ集落であるかどうか）
- ・入居予定家族が保有する適地の有無
- ・相談地の面積が200㎡以上500㎡未満

#### ●既存造成団地の自己用住宅（開発審査会提案基準\_第1による許可）

- ・謄本より相談地が線引き以前（昭和46年3月20日以前）の造成地であるかどうか
- ・周辺の状況（団地かどうか）
- ・市内居住歴の有無
- ・入居予定家族が保有する適地の有無
- ・相談地の面積が200㎡以上500㎡未満

#### ●住宅の属人性の変更（開発審査会提案基準\_第22による許可）

- ・既存建築物の適法性（建築確認等の有無）
- ・既存建築物の建築主（属人性主）による適正な使用歴（10年以上かどうか）
- ・使用歴が10年未満の場合には、「譲り渡すことのやむを得ない事情」の有無
- ・入居予定家族が保有する適地の有無

#### ●農漁業従事者の自己用住宅（許可不要）

- ・農業従事者の証明（農地基本台帳記載事項証明書[経営欄に相談者の氏名があること]）
- ・漁業従事者の証明（鮫浦又は南浜漁業協同組合の正会員証明書）
- ・相談地の近辺に耕作地又は漁業地があること
- ・耕作地が相当規模あること
- ・入居予定家族が保有する適地の有無
- ・相談地の面積が1,000㎡未満であること

● **既存建築物の建替え・増築**（許可不要）

- ・ 既存建築物の適法性（建築確認の有無等）
- ・ 建替え主が従前建築主と同一か、もしくは既存建築物の相続者であること
- ・ 法以前建築物の場合は、建替え主が建物の所有者であること（若しくは、なる予定であること）

◆ **共通事項**

- ・ 許可申請地は許可交付時まで許可申請者の自己所有地とすること
- ・ 建築確認申請者は、許可者の単独申請か、許可者が連なる連名申請であること
- ・ 許可申請時点で申請地は分筆すること
- ・ 境界杭がない場合は、申請時まで杭を明示すること（境界立会が必要な場合には、実施すること）
- ・ 申請地は実測で面積を算定し、申請すること

※上記項目は、一例であり全てではありません。

## 第5章 都市計画法の適合証明（60条証明）

都市計画法の適合証明については、建築確認申請前に窓口確認ください。八戸市の都市計画法の適合証明は、原則として窓口での**適合証明印**で対応しており、手数料は必要ありません。なお、証明書等の文書による交付を希望する場合は、手続きに相当期間を要しますので、事前にご連絡ください。

### 【都市計画法施行規則第60条】

建築基準法第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による**確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。**

### 【適合証明が可能な事例】（下記は一例であり、全てではありません。）

- ・市街化区域内で開発許可の交付を受けた場合で、その区域内で新築行為を行う場合
- ・市街化調整区域内で許可の交付を受けた場合若しくは事前相談済みの場合で、その区域内で建築行為を行う場合
- ・市街化区域内で1,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合
- ・市街化区域内で一体的利用地が不明確（1,000㎡を超す可能性がある）と建築確認審査機関が判断した場合
- ・都市計画区域外で10,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合

### 【適合証明印の手続き】

適合証明が可能な事例の場合若しくは、その他の理由で適合証明が必要な場合には、事前にその内容の許可取得ないしは事前相談した上で、以下の書類をご用意ください。

- ・建築確認申請（正本） ←適合証明印押印
- ・建築確認概要書 ←適合証明印押印
- ・事前相談時の書類（市街化区域で開発行為なしの場合のみ）

※原則として、八戸市建築指導課窓口にて対応

### 【適合証明印】

市街化	法29条 (宅分・自己・非自己) 開発行為なし
調整区域	開発・建築 法34条 号 〔分家・既存集落・連たん〕 造成団地・店舗 建替・増改築・附属
法29条2・(農・漁)3・10・11号	
備考	確認者

## 第6章 開発行為の工事管理及び完了手続き

開発許可後に行う開発行為とその後の手続きについては、以下を参考に手続きを進めてください。なお、以下の内容は標準的なものであり、申請内容によっては、異なる場合もあるため、その都度確認しながら進めるようにしてください。

### 第1節 開発行為の工事管理

開発許可後に行う開発行為は、原則として、中間検査を行わないため、工事完了届出時に添付する工事管理帳により工事内容が工事設計図面と適合していることを確認します。

なお、施工管理を適切に行われていない場合、当該工事の完了検査を執り行うことができず、場合によっては工事のやり直しを指導する必要があります。

【工事写真管理の共通項】（以下が全てではありません。付属資料の確認や所管課と協議ください。）

- ・工事着手前 写真                      ・工事完了後 写真                      （着手前と同方向からの写真）
- ・材料検測写真                      （設計値と同じものであることの確認）
- ・基礎厚、幅など                      （設計値と同じものであることの確認）
- ・各工事手順状況写真                      （転圧状況や砕石投入状況など）

### 第2節 開発行為の変更

開発行為は許可図面と同じ内容でなければ、完了検査を合格することができませんが、工事を進める上で支障となる事由が発生した場合には、工事を停止し、必ず事前協議を行った上で、変更許可を取得する必要があります。工事の再開は原則として、変更許可後となりますが、各公共施設担当課と事前調整がある場合で、技術基準を満たしている場合にはその限りではありません。

また、工事完了後に、完了測量を行った場合で、境界間の辺長が許可と異なる場合には工事完了届の際に申し出るようにしてください。許可の内容と著しく異なる場合には、変更届出もしくは変更許可が必要となる場合があります。

### 第3節 開発行為の完了検査

法第36条に基づく工事完了の検査について、同法第32条協議の内容に適合していることを補足するため、各公共施設担当課所管の施工管理基準を遵守する必要があります。また、施工管理基準に適合しているか確認を行うために、基準値が確認できる検査書類を作成し、検査を実施するようにお願いします。

本手引きの付属資料に、各工事内容に沿った写真撮影管理基準を参考と添付しておりますので、事務の参考としてください。

### 第4節 公共（公益）施設の帰属

開発行為により設置される公共（公益）施設については、管理帰属に関して特段の定めがない場合には、完了公告の翌日に市へ管理が帰属されます。しかし、土地登記簿謄本上の所有権を転する必要があるため、事業者は完了公告の後も、各公共施設が市へ帰属されるよう手続きを行ってください。