

第 1 1 章 申請等の手続き

I 申請等の手続き

1 開発計画事前協議の手続き

(1) 開発計画事前協議の手続き

「天津市開発許可事務処理フロー」・「天津市宅造許可事務処理フロー」参照

- ・市街化区域 : 1, 0 0 0 m²以上
- ・市街化調整区域 : すべて
- ・都市計画区域外 : 1 0, 0 0 0 m²
- ・宅地造成工事規制区域 : 5 0 0 m²超 (対象面積については切土又は盛土を行う土地の面積)

(2) 事前協議書

- ・提出部数 開発調整課審査用 1 部
関係課意見照会用 本市が指示する部数
- ・必要な書類 都市計画法に基づく場合は、「都市計画法（開発許可）のチェックリスト（書類）（図面）」参照
宅地造成等規制法に基づく場合は、「宅地造成等規制法のチェックリスト（書類）（図面）」参照

2 都市計画法第 3 2 条協議の手続き

(1) 法第 3 2 条協議の手続き

「天津市開発許可事務処理フロー」参照

(2) 法第 3 2 条協議書

- ・提出先 各公共施設等管理者
- ・提出部数 公共施設等管理者用 該当する部数
- ・必要な書類 「都市計画法（開発許可）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

3 都市計画法第 2 9 条許可申請の手続き

(1) 許可申請の手続き

「天津市開発許可事務処理フロー」参照

(2) 許可申請書

- ・提出部数 許可申請書、許可通知書 各 1 部
- ・必要な書類 「都市計画法（開発許可）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

4 都市計画法第35条の2変更許可申請の手続き

(1) 変更許可申請の手続き

公共施設の変更を伴う場合は、法第32条に基づく変更協議から行うこと。なお、変更内容が多岐にわたるものは、事前審査の変更から行う場合がある。

(2) 変更許可申請書

- ・提出部数 変更許可申請書、変更許可通知書 各1部
- ・必要な書類 「都市計画法（開発許可）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

(3) 変更許可申請書作成要領

都市計画法に基づく開発許可条件書に記載されている作成要領によること。

5 都市計画法第35条の2第3項変更届の手続き

(1) 変更届出の手続き

第6章第VII節第2項に定義する軽微な変更が生じた場合は、遅滞なく変更届出書を提出すること。

(2) 変更届出書

- ・提出部数 変更届出書 1部
- ・必要な書類 変更のあった図書

6 都市計画法第37条の手続き

(1) 建築制限等解除申請の手続き

建築等制限解除は、事前に開発区域内における建築制限等の解除承認申請書を提出すること。

(2) 解除承認申請書

- ・提出部数 解除承認申請書 3部
- ・必要な書類 「都市計画法（開発許可以外）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

7 都市計画法第41条の手続き

(1) 建築物特例許可申請の手続き

市街化調整区域において、建築の建ぺい率等の指定の解除を行なう場合は、建築物特例許可申請書を提出すること。

(2) 建築物特例許可申請書

- ・提出部数 建築物特例許可申請書 3部
- ・必要な書類 「都市計画法（開発許可以外）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

8 都市計画法第42条の手続き

(1) 予定建築物等以外の建築等許可申請の手続き

市街化調整区域において、開発許可を受けた土地における予定建築物の用途の変更を行う場合は、予定建築物等以外の建築等許可申請書を提出すること。

(2) 予定建築物等以外の建築等許可申請

- ・提出部数 予定建築物等以外の建築等許可申請 2部
- ・必要な書類 「都市計画法（建築許可）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

9 都市計画法第43条の手続き

(1) 建築物の新築、改築も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の手続き

市街化調整区域において、開発許可を受けた土地以外の土地において建築物の新築、改築もしくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出すること。

(2) 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

- ・提出部数 建築物の新築、改築も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 2部
- ・必要な書類 「都市計画法（建築許可）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

10 都市計画法第44条の手続き

(1) 地位承継承認届出の手続き

開発許可を受けた者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の権限を承継した者は、地位承継届出書を提出すること。

(2) 地位承継承認申請

- ・提出部数 地位承継届出書 2部
- ・必要な書類 変更のあった図書

11 都市計画法第45条の手続き

(1) 地位承継承認申請の手続き

開発許可を受けた者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の権限を取得した者は、地位承継承認書申請書を提出すること。

(2) 地位承継承認申請

- ・提出部数 地位承継承認申請書 2部
- ・必要な書類 「都市計画法（開発許可以外）のチェックリスト（書類）（図面）」参照

12 工事着手届出書

(1) 工事着手届の手続き

開発許可を受けた者は、工事に着手する7日前に工事着手届出書を提出すること。

(2) 工事着手届

- ・提出部数 工事着手届 1部
- ・必要な書類 工事着手届、工程表、開発行為許可標識の写真（近景、遠景）、写真撮影位置図

1.3 工事完了届出書、公共施設工事完了届出書

(1) 工事完了届、公共施設工事完了届の手続き

工事が完了した者は、工事完了届、公共施設工事完了届を提出すること。

(2) 工事完了届出

必要な書類についても、大津市開発事業等工事検査要領の別記「開発事業等に係る工事の完了届から検査済証の交付まで」を参照すること。

(3) 公共施設工事完了届出

提出部数、必要な書類についても、大津市開発事業等工事検査要領の別記「開発事業等に係る工事の完了届から検査済証の交付まで」を参照すること。

1.4 開発行為に関する工事の廃止の届出書

(1) 開発行為に関する工事の廃止届の手続き

許可を受けた開発行為を廃止する場合は廃止の届出を行うこと。

(2) 開発行為に関する工事の廃止届

- ・提出部数 開発行為に関する工事の廃止届 1部
- ・必要な書類 開発行為に関する工事の廃止届書、廃止理由書、廃止した時点における現況図、写真及び廃止に伴う今後の措置、災害防止計画を示す図書

II 工事検査等

1 大津市開発事業等工事検査要領

大津市開発事業等工事検査要領

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法第36条及び宅地造成等規制法第13条に規定する工事の検査等（以下「検査」という。）について、必要な事項を定めるものとする。

(検査の種類)

第2条 検査の種類は、完了検査、中間検査、再検査及び立入検査とする。

2 完了検査とは、施行区域の安全および機能に重大な影響を及ぼすものを主体に、工事が次

により完了したときに行う検査をいう。

- (1) 開発区域全部の工事を完了したとき。
 - (2) 宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）に基づく工事の一部または全部が完了したとき。
 - (3) 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、工区の工事を完了したとき。
 - (4) 公共施設等（都市計画法（以下「都計法」という。）第4条第14項の規定による公共施設ならびに同法第33条第1項第6号の規定による公共施設および公益的施設）の工事を完了したとき。
- 3 中間検査とは、工事施工の途中において必要と認められる工程に達した時および必要がある場合に、適宜行う検査をいう。
 - 4 再検査とは、工事の手直し等の後において再度行う検査をいう。
 - 5 立入検査とは、都計法第82条第1項または宅造法第18条第1項の規定による検査をいう。

（検査の方法）

第3条 前条の検査は、「開発事業等に係る工事検査の実施方法」により工事が開発許可等の内容に適合しているかどうかについて検査するものとする。

- 2 開発事業等に係る工事のうち公共施設等の検査については、前項に定めるもののほか、当該公共施設等を管理することとなる者（以下「公共施設等管理者」という。）の定める工事検査の方法により、その適否を検査するものとする。

（検査員）

第4条 検査員は、開発調整課および各公共施設等管理部署の担当職員とする。

（検査結果の通知等）

第5条 検査員は、検査を終了したときは、すみやかにその結果を「開発（宅造）許可工事完了検査調書」（以下「検査調書」という。）により通知するものとする。

- 2 検査員は、第3条の検査により工事が許可の内容に適合していないと認めたときは、検査調書の指示事項により、工事等の手直しを指示するものとする。
- 3 事業者は、前項の工事の手直しが完了したときは、「工事完了検査是正報告書」（以下「是正報告書」という。）（様式-検1）を市長に提出しなければならない。

（工事完了検査済証の交付）

第6条 市長は、完了検査の結果、工事が開発許可・宅造許可の内容に適合すると認められたときは、事業者に工事の検査済証を交付するものとする。

附 則

この要領は、平成22年4月27日から施行する。

附 則

この要領は、平成23年4月 1日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年7月 1日から施行する。

開発事業等に係る工事検査の実施方法

1 検査の目的

- (1) 完了検査は、工事が開発許可・宅造許可の内容に適合しているかどうかについて確認することを目的とする。
- (2) 中間検査は、工事が申請書等に基づき適正に施工されているかどうかを工事中に検査し、施工管理の状況、品質管理状況および施工地区周辺との関連等を把握することを目的とする。

2 検査の実施方法

- (1) 事業者は、開発事業等に係る工事が完了したときは、都市計画法にあっては工事完了届出書（様式22、23）、宅地造成等規制法にあっては工事完了検査申請書（様式56）を提出または申請し、検査を受けなければならない。
- (2) 中間検査は、盛土面積が3,000㎡以上または盛土高さが5m以上の盛土工事、高さが2mを超える鉄筋コンクリート擁壁工事について行うものとし、そのほか工事の規模、工法等に応じて、検査員と打ち合わせのうえ工事を指定し、適宜行うものとする。なお、実施の時期は次のとおりとし、事業者は、実施の工程に達する概ね1週間前までに中間検査依頼書（様式-検2）を提出し、完了検査時と同様の検査を受けなければならない。
 - ① 盛土工事については、原地盤処理（地盤改良、段切り施工等も含む）および地下排水処理の完了後、盛土材投入前の段階で行う。
 - ② 鉄筋コンクリート擁壁工事については、基礎配筋工事および壁体配筋工事がそれぞれ完了した段階で行う。
 - ③ そのほかの指定工事については、検査員の指示によるものとする。
- (3) 検査員は、事業者等（設計者、工事施行者を含む）で工事内容の説明できる者に立会を求め検査を実施する。
- (4) 検査は、事業者等で準備された関係図書による審査、目的物の目視および検測により行うこととし、主な検査項目は次のとおりとする。
 - ① 開発区域の位置、面積、形態が開発許可の内容と合致していること。
 - ② 雨水等の排水処理施設が、適当な配置、構造で適切に施工されていること。
 - ③ 切土および盛土のり面の安定が図られていること。
 - ④ 盛土地盤がゆるみ、沈下または崩壊が生じないように締固め等の対策が講じられていること。
 - ⑤ 崖面は、擁壁あるいは保護工により崩壊または土砂が流出しないよう対策が講じられていること。
 - ⑥ 擁壁が適切に施工されていること。
 - ⑦ 軟弱地盤等地盤条件が悪い場合は、地盤改良工事等の対策が講じられていること。
 - ⑧ 開発事業の周辺へ溢水等の被害が及ばないように対策が講じられていること。

⑨ 他の法律により、災害防止のための規制が行われている土地における開発事業の場合は、それぞれの法律に対応する対策が講じられていること。

⑩ その他、開発許可・宅造許可の内容と適合していること。

(5) 検査員は、工事写真等により設計図書どおりの施工ができているか確認できないものについては、次のとおり掘削や抜取り確認などを指示および要求することができる。

① 擁壁の背面を掘削し、躯体の寸法、根入れおよび裏込材の厚さ等を測定する。また、裏込コンクリートの打設状態、水抜パイプの設置状況等をあわせて確認する。

② 鉄筋使用の構造物において写真により確認困難な場合は一部解体し確認する。

③ 掘削や抜取りによる検査の結果は、写真等により記録すること。

(6) 宅地造成工事の代表的な工種は、表-1を参考に出来形管理を行うこと。

3 検査の準備

事業者等は、検査の実施にあたり、工事内容、出来形等について裏付けとなる関係図書を整備すること。

なお、主な準備内容は次のとおりとする。

(1) 工事完了届出書または工事完了検査申請書には、次の図書を添付すること。

(別記「開発事業に係る工事の完了届から検査済証の交付まで」手順1参照)

① 工事写真 (A4版)

② 確定測量図 (申請図書の求積図と対比できるもの)

③ 施工管理および品質管理に関する資料

④ 自主検査報告書 (様式-検3) (別記「開発事業に係る施工段階チェックシート」参考)

(2) 工事写真は、「大津市開発工事写真整備要領」に基づき作成しておくこと。

4 定めのない事項

この検査の実施方法に定めのない事項については、下記の文献を参考にするなど、あらかじめ開発調整課の担当職員と協議のうえ決定すること。

附則

この実施方法は、平成22年4月27日から施行する。

附則

この実施方法は、平成24年7月1日から施行する。

参考文献

- | | | | |
|--------------------|----|---------|------------|
| ・「宅地防災マニュアルの解説」 | 編集 | 宅地防災研究会 | 平成19年12月5日 |
| ・「滋賀県一般土木工事等共通仕様書」 | 監修 | 滋賀県 | 平成23年10月 |

表 - 1

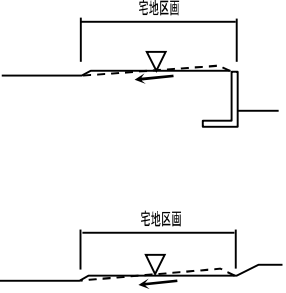
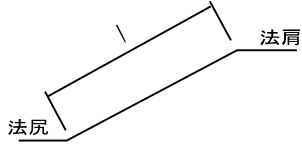
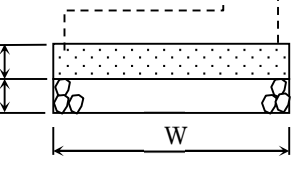
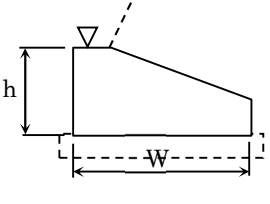
工 種	項 目	規格値(mm)		摘要	
土 工	整地土工	基準高▽	±60	 <p>1. 施工段階において排水を考慮し勾配をとった場合、これを基準高とみなすことができる。</p> <p>2. 宅地仕上げは表面を平滑に仕上げるとともに周辺地盤、道路、建物などの構造物、植栽などなじみよく表面排水が良好に行われるように仕上げなければならない。</p>	
	のり面工	切土 $l < 5m$	-200		規格値はその値に関わらず境界を越えてはならない。
		のり長 $l \geq 5m$	のり長の-4%		
		盛土 $l < 5m$	-100		
		のり長 $l \geq 5m$	のり長の-2%		
面積 A	設計値以上				
基礎工	基礎材 (碎石、栗石等) 均しコンクリート	厚さ t1 t2	設計値以上		規格値はその値に関わらず境界を越えてはならない。
		幅 W	設計値以上		
		延長 L	擁壁構造及び区画に変更が生じない範囲		
	コンクリートブロック積み等 基礎コンクリート (基礎材は前種に同じ)	基準高 ▽	±30		規格値はその値に関わらず境界を越えてはならない。
		幅 W	-30		
		高さ h	-30		
		延長 L	擁壁構造及び区画に変更が生じない範囲		

表-1 つづき

工 種		項 目	規格値(mm)		摘 要
擁壁工	現場打擁壁	基準高 ∇	± 50		<p>規格値はその値に関わらず境界を越えてはならない。</p> <p>安定計算上は安全でなければならない。</p>
		厚さ d	-20		
		裏込め厚さ b	-50		
		幅 W1 W2	-30		
		総高 $\Sigma H < 3m$	-50		
		高さ $\Sigma H \geq 3m$	-100		
		根入れ深さ h	設計値以上		
延長 L	擁壁構造及び区画に変更が生じない範囲				
プレキャスト擁壁	プレキャスト擁壁	基準高 ∇	± 50		<p>規格値はその値に関わらず境界を越えてはならない。</p>
		裏込め厚さ b	-50		
		総高 ΣH	製品規格による		
		幅 W	製品規格による		
		根入れ深さ h	設計値以上		
		延長 L	設計値		
コンクリートブロック積み等	コンクリートブロック積み等	基準高 ∇	± 50		<p>規格値はその値に関わらず境界を越えてはならない。</p> <p>安定計算上は安全でなければならない。</p>
		厚さ A	-50		
		厚さ B	-50		
		厚さ C	-50		
		厚さ D	-50		
		法長 $l < 3m$	-50		
		高さ $l \geq 3m$	-100		
		根入れ深さ h	設計値以上		
延長 L	擁壁構及び区画に変更が生じない範囲				