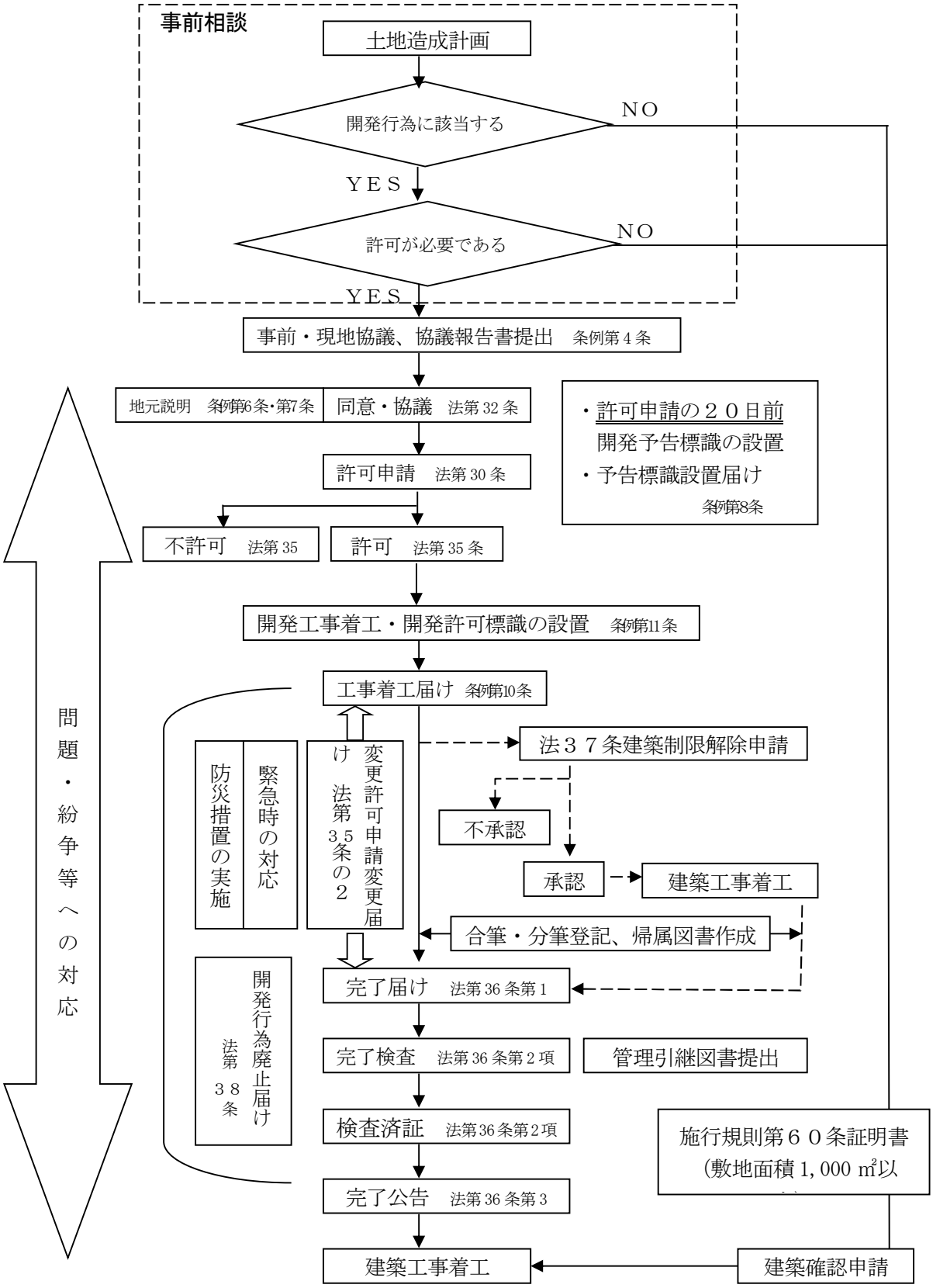
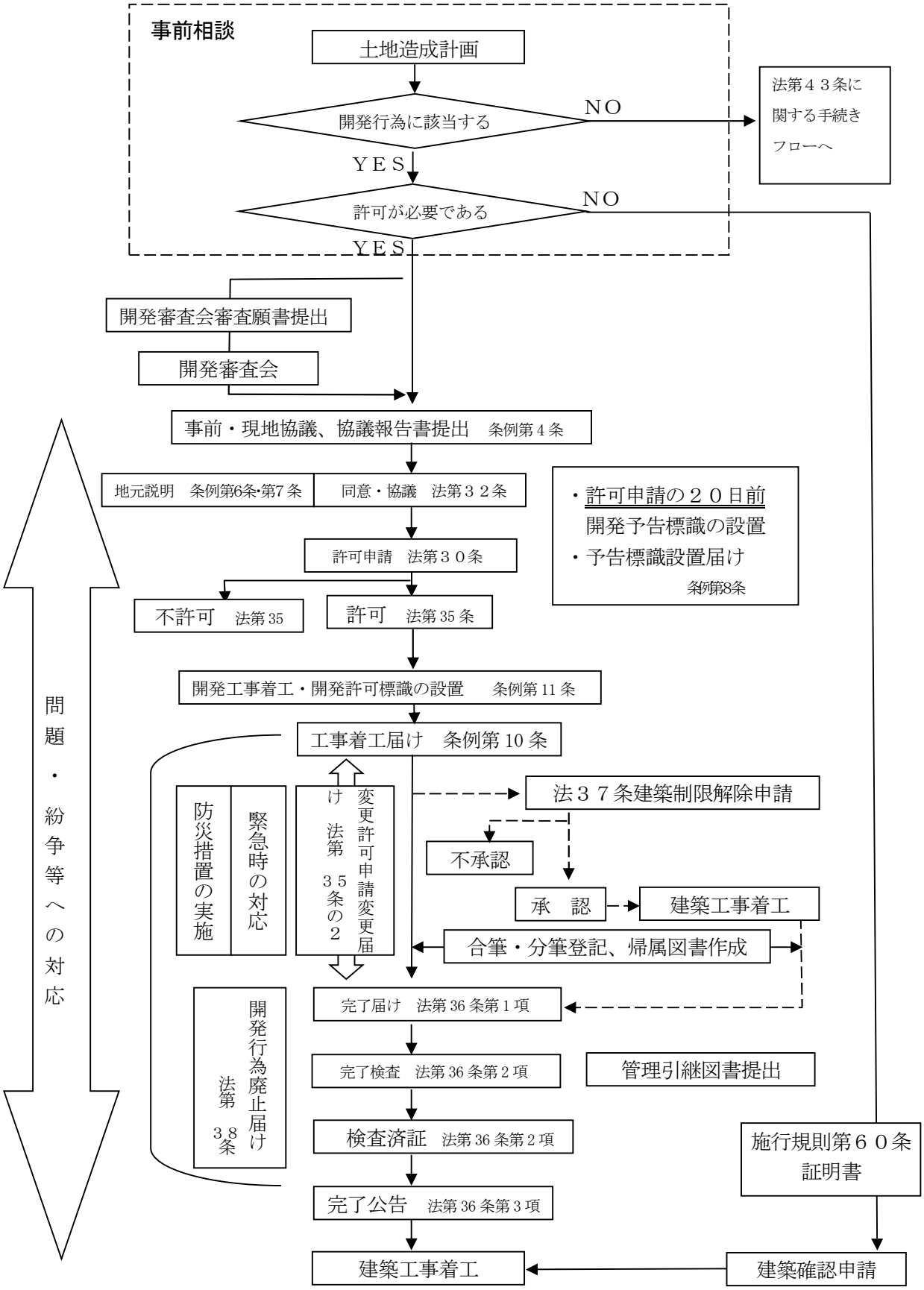
第４章　開発行為の手続

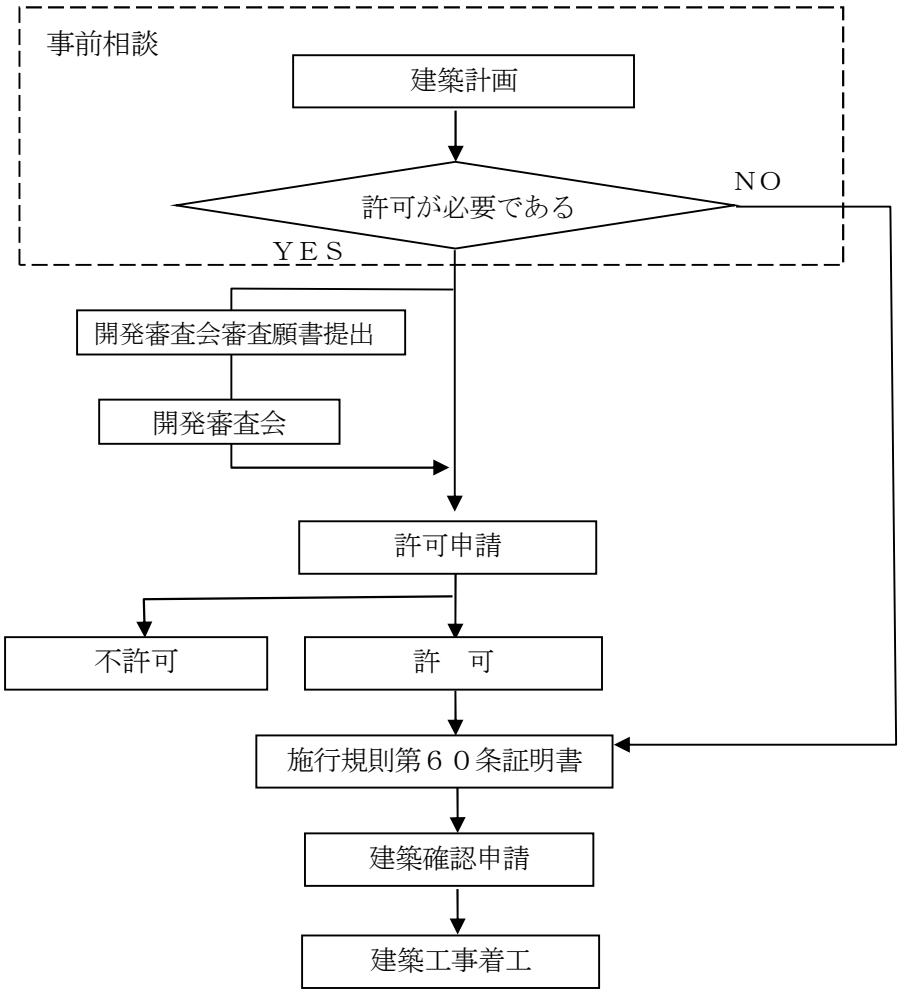
■都市計画法第２９条に関する手続きフロー（市街化区域）



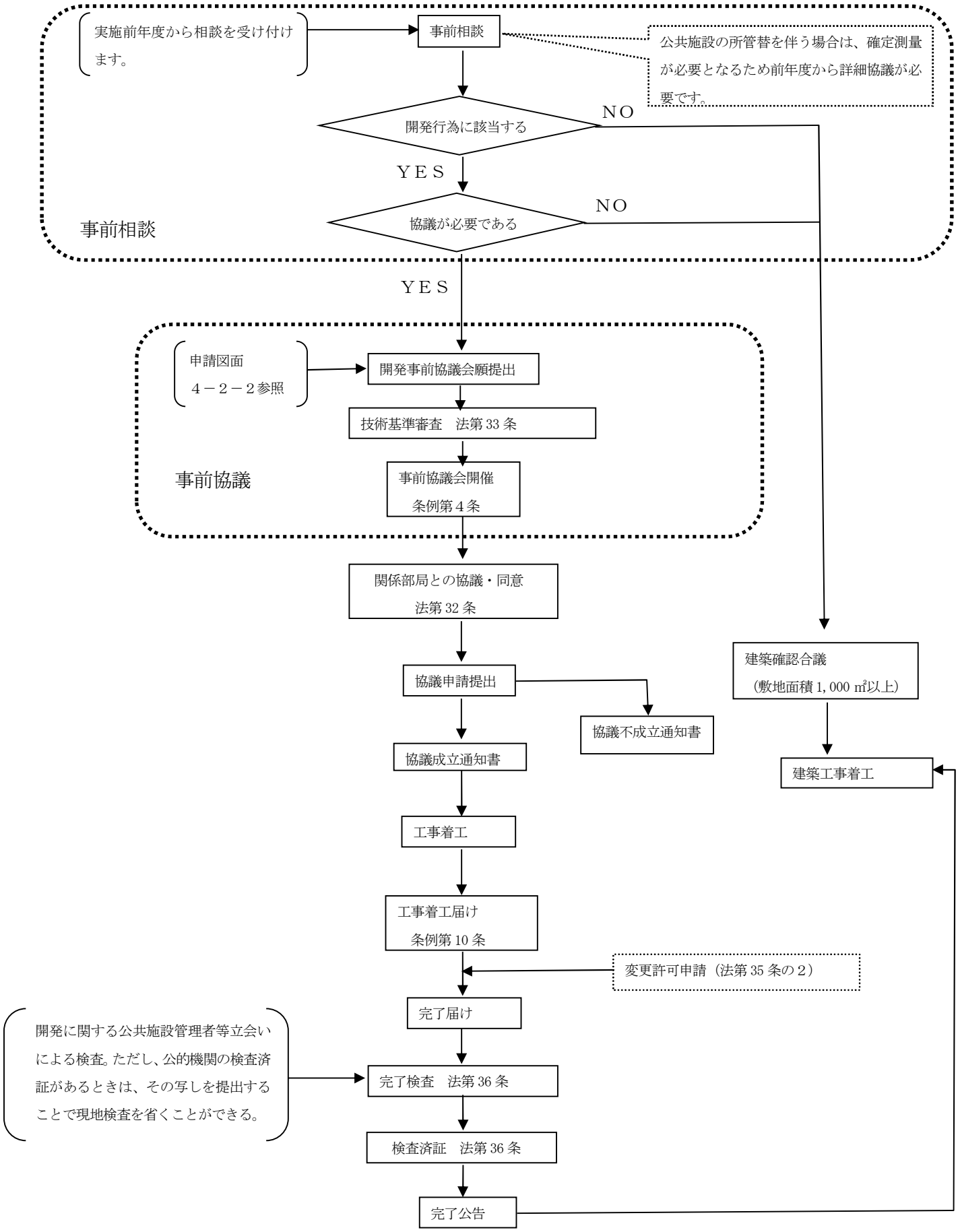
■都市計画法第２９条に関する手続きフロー（市街化調整区域）



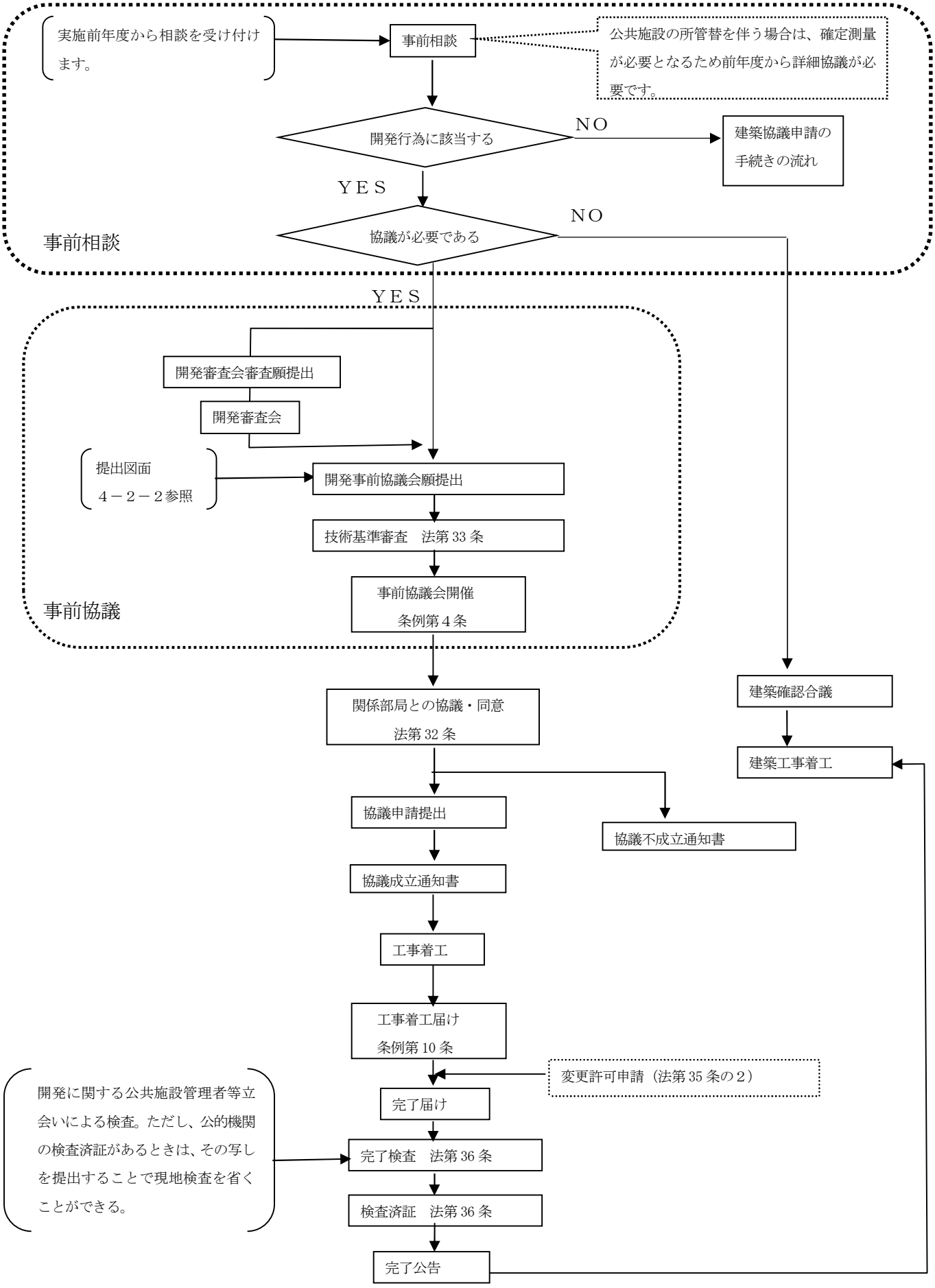
■都市計画法第４３条に関する手続きフロー（市街化調整区域）



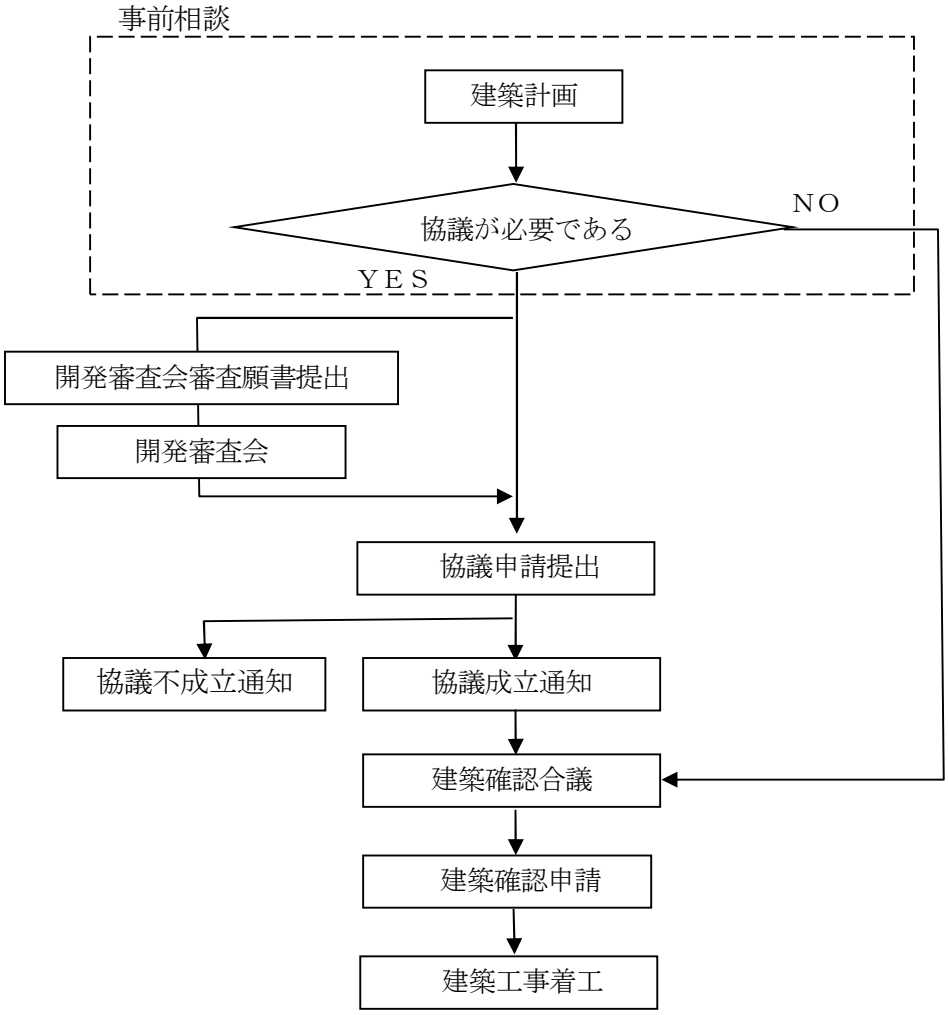
協議申請（国・県・市等）の手続きの流れ（市街化区域）



協議申請（国・県・市等）の手続きの流れ（市街化調整区域）



建築協議申請（国・県・市等）の手続きの流れ（市街化調整区域）



公共公益施設許可対象表

（市街化調整区域においては、開発行為のみでなく建築行為、用途変更を含みます。）

許可が必要なもの（政令第 21 条参照）

学校、社会福祉施設、更生保護施設及び病院等のための開発行為
庁舎（市役所）
公営住宅のための開発行為
公営競輪（競艇）場のための開発行為
公共団体が分譲目的で行う開発行為
市街化調整区域内の法改正前からの公営分譲地における建築行為

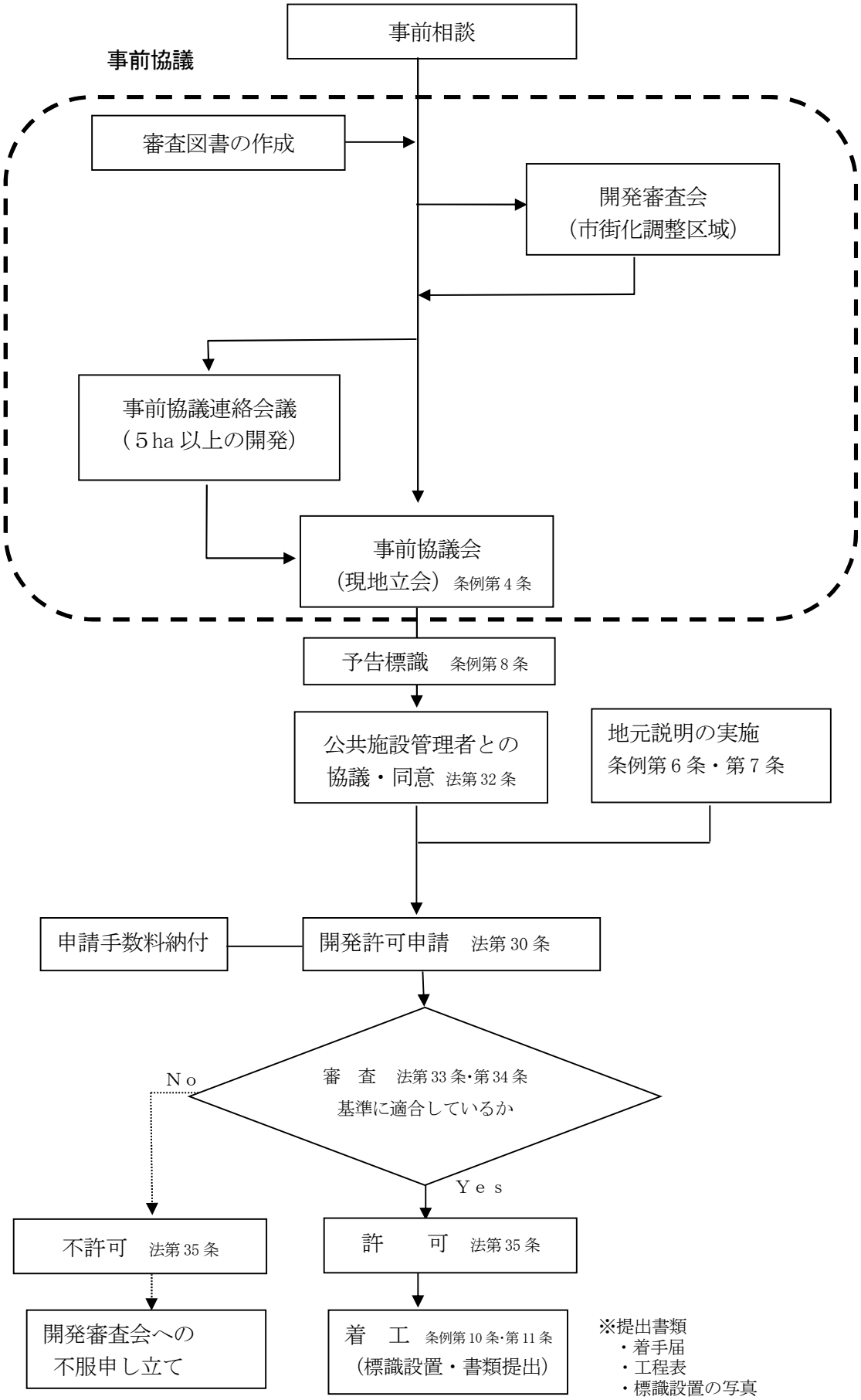
許可が不要なもの（政令第 21 条参照）

庁舎（区役所、区役所出張所）
市民センター
公営体育館のための開発行為
道路を構成する建築物のための開発行為
河川を構成する建築物のための開発行為
公園施設である建築物のための開発行為
鉄道及び索道の施設である建築物のための開発行為
石油パイプライン事業用施設である建築物のための開発行為
特別積合せ貨物運送の施設である建築物のための開発行為
港湾施設、漁港施設である建築物のための開発行為
海岸保全施設である建築物のための開発行為
飛行場内の機能確保又は利用者の利便確保に必要な建築物のための開発行為
公共の航空保安施設である建築物のための開発行為
気象等の観測又は通報施設である建築物のための開発行為
郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物のための開発行為
認定電気通信業の施設である建築物のための開発行為
放送事業の施設である建築物のための開発行為
電気工作物を設置する施設である建築物又はガス工作物を設置する施設である建築物のための開発行為
水道施設又は工業用水道施設である建築物のための開発行為
公共下水道施設である建築物のための開発行為
水防の施設である建築物のための開発行為
図書館又は博物館の施設である建築物のための開発行為
公民館の施設である建築物のための開発行為
公共職業能力開発施設である建築物のための開発行為
許可が不要なもの（政令第 21 条参照）

職業能力開発総合大学のための開発行為
公共火葬場である建築物のための開発行為
と畜場、化製場又は死亡獣畜取扱場である建築物のための開発行為
公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設又は浄化槽である建築物のための開発行為
市場の施設である建築物のための開発行為
自然公園の公園事業により建築される建築物のための開発行為
住宅地区改良事業により建築される建築物のための開発行為
原子力研究開発の施設である建築物のための開発行為
水資源開発施設である建築物のための開発行為
宇宙航空研究開発の施設である建築物のための開発行為
新エネルギー・産業技術総合開発の施設である建築物のための開発行為
石油代替エネルギーの開発及び導入の促進の施設である建築物のための開発行為

４－１　許可申請前の手続

■許可申請の手続きの流れ（着工まで）



４－１－１　都市計画マスタープランへの適合（条例第３条）

開発行為を行う場合、計画の内容が、法第１８条の２第１項の規定により市が定める「都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」に適合するように努めなければなりません。

４－１－２　事前協議（条例第４条）

開発許可に関する手続きの円滑化や迅速化を図るため、法第３２条の協議に先立ち開発行為の内容（土地利用計画、公共施設計画など）について、市長と協議しなければなりません。

（１）協議にあたっては、事前協議書（様式第３号）に許可申請図面（Ｐ２３～２５）を添付し、市長に提出してください。

（２）事前協議書が提出された場合、市長は、その内容について指導・助言を行うとともに、当該開発行為に関係のある公共施設管理者等を現場に一堂に集めて、指導・助言を受ける現地協議を行います。

ただし、公共施設の整備を伴わない開発行為については、現地協議を省略し、開発指導課による現地調査のみを行う場合があります。

なお、市長が公共施設管理者等に現地協議の実施通知を行う際に、開発者は必要な図面を配布するとともに、計画概要の説明を行ってください。

（３）現地協議が終了した後には、速やかに同協議における指導・助言等の内容を記載した事前協議報告書（様式第４号）・災害危険区域等についての確認用チェックリストを市長に提出してください。

（現地協議の通知先一覧）

通 知 先	摘　　要
総務市民局　区政推進課	・全て通知
各区役所 まちづくり整備課（管理係） （工務係）	・全て通知 ・全て通知　北九州市に譲渡された里道、水路等
都市戦略局　緑政課 都市整備局　公園管理課	面積 3,000 ㎡以上 風致地区、緑地保全地区、街路樹
上下水道局　下水道計画課	・１ｈａ以上
都市整備局　管理課 道路維持課 水環境課	・５ｈａ以上 ・５ｈａ以上 ・１ｈａ以上　防災調整池等
上下水道局　各工事事務所 管理課（給水係）	・全て通知
都市戦略局 都市計画課　（計画調整係） （土地利用係）	・市街化区域 2,000 ㎡以上、市街化調整区域 5,000 ㎡以上 ・1ｈａ以上
都市戦略局　建築審査課	・全て通知
都市戦略局　住まい支援室	・住宅系
消防局　警防課	・全て通知
各区消防署　予防課	・全て通知
都市ブランド創造局　文化企画課	・全て通知
教育委員会　企画課	・１０戸以上
財政・変革局　市政変革推進室	・集会所の建築を行い、土地を帰属する場合
産業経済局　農林課	・開発区域内、又は近接して農道、農業用水路、井堰、ため池又は林道などがある場合
各農業委員会事務局	・開発区域内、又は近接して農地、農業用水路、又はため池などがある場合
環境局　環境監視課	・全て通知
環境局　各環境センター	・ごみ置場を設置する場合
福岡県 北九州県土整備事務所	・県管理の土地（北九州市に譲渡されていない里道、水路等）がある場合
その他関係部局	・必要に応じて適宜通知

４－１－３　事前協議連絡会議

開発区域の面積が５ｈａを超えるもので、本市の進める各種施策への影響が大きいと思われる開発については、市の内部で指導や助言の方針を調整するために、事前協議に先立ち、関係部署で構成する「事前協議連絡会議」を開催しています。

事前協議連絡会議は、行政内部の会議ですが、会議を開催する場合、申請者に資料の作成や会議での計画概要の説明などをお願いすることがあります。

４－１－４　公共施設管理者の同意及び協議（法第３２条）

開発行為又は開発行為に関する工事が既存の公共施設（道路、公園、上下水道、河川、水路等）に関係ある場合には、当該公共施設の管理者と協議し、同意を得なければなりません。

また、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設がある場合は、管理することとなる者との協議をしなければなりません。

許可申請時には、各管理者との同意事項を記した公共施設管理者同意書（様式第８号）又は協議の経過を示す公共施設管理者協議書（様式第９号）を提出するものとします。

４－１－５　地区計画等の協議（条例第５条）

主として住宅の建築を目的とした開発行為で開発区域の面積が１ｈａ以上のものにあっては、将来にわたり快適な生活環境を保持する観点から、地区計画の策定、緑地協定又は建築協定の締結について所管課と協議しなければなりません。

４－１－６　地元説明の実施（条例第６条、第７条）

開発予定者は、開発許可の申請を行う前までに、開発区域の周辺住民（開発区域に隣接する土地・建物の所有者を含む）に対し、開発区域の位置、工事の施工方法及び工期、建築物の用途及び構造、公共施設の配置その他必要な事項について説明をしなければなりません。

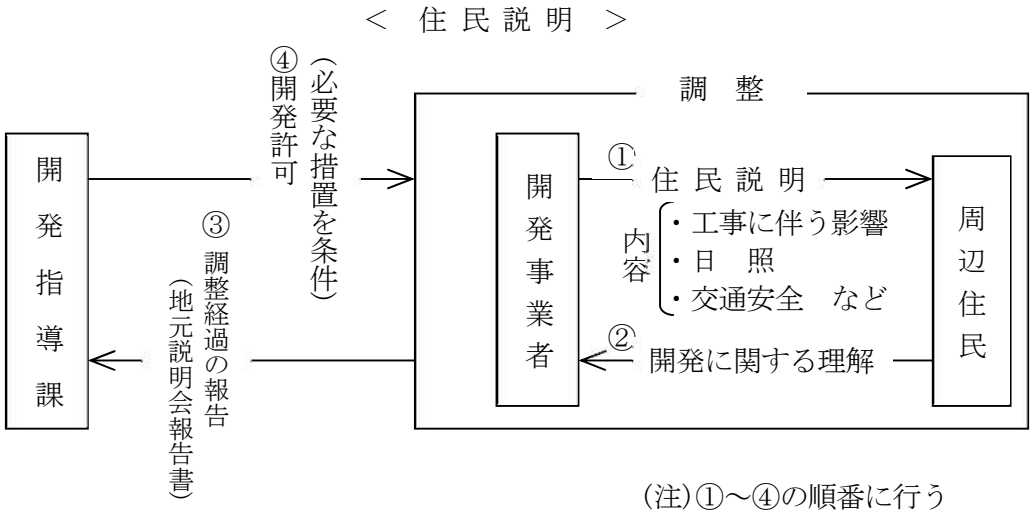
また、周辺住民へ説明をした場合は、説明した内容及び周辺住民の意見等を地元説明報告書（様式第５号）により開発指導課に報告しなければなりません。

ただし、市街化調整区域内で行う、開発面積１，０００㎡未満の開発行為については、この限りではありません。

【留意事項】

①開発予定者が行う地元説明の範囲については、住民とのトラブルを防止するため、以下の点に配慮し決定してください。
- 開発の規模や計画内容
- 工事車両の経路、施工中の交通への影響
- 崖などの地形状況
- 盛土規制法のみなし許可で大規模な盛土を行う場合

②隣接者への説明は具体な影響（境界の位置、擁壁高さ、掘削影響範囲、水抜き穴等）について説明してください。



４－１－７　開発予告標識の掲示（条例第８条）

開発予定者は、開発許可の申請をしようとする日の２０日前までに、当該開発行為の計画の概要を記載した開発予告標識（様式第１号）を開発区域内の見やすい場所に設置するとともに、標識を設置した場合は、速やかにその旨を開発予告標識設置届出書（様式第６号）により市長に報告しなければなりません。

なお、標識の設置期間は、開発行為に関する工事に着手する日までとします。

４－１－８　問題、紛争への対応（条例第１６条）

開発予定者及び、開発許可を受けたもの（以下「開発者」という。）は、開発行為に起因する問題、紛争等が生じたとき、又は生ずるおそれがあるときは、速やかに、当該問題、紛争等の内容について問題等発生報告書（様式第２６号）により市長に報告するとともに、その解決に努めなければなりません。

４－１－９　他法令による手続

他法令の許可等がある場合は、原則、同時許可となります。開発行為許可申請書には、他法令の申請状況を記載してください。

（例）
・土壌汚染対策法（届出等）
・農地法
・森林法
・福岡県土砂埋立て等による災害の発生の防止に関する条例　　など

※例示は参考に示したもので、開発行為の内容に応じて関係する法令に適切に対応してください。

４－２　許可申請手続（法第３０条）

開発許可の申請に当たっては、次の図書を市長に提出してください。

申請図書における押印に関しては、「11　関係権利者同意書」「13　委任状」の２図書のみ、自署以外の場合に記名実印、印鑑証明添付とします。なお設計図書については、これを作成したものの氏名を記載します。

４－２－１－１　申請図書

	書　類　名	様　式	備　考
1	開発許可申請書（法第 29 条第１項） 〃　　（法第 29 条第２項）	様式第３１号 様式第３２号	
2	設計説明書（自己用住宅は不要）	様式第３０号	
3	資金計画書（自己用住宅又は開発面積 1ha 未満の自己業務用は不要）	様式第３３号	
4	公共施設管理者同意書	様式第８号	開発に関係する公共施設ごとに同意を得たことを証するもの
5	公共施設管理者協議書 （給水施設管理者を含む）	様式第９号	開発工事により設置される公共施設ごとに協議の経過を示すもの
6	公益的施設管理者との協議書 （開発行為に伴うごみ置場の設置について）	様式第５０号	開発工事により設置される公益的施設ごとに協議の経過を示すもの
7	設計者申告書 （開発面積1 ha 以上）	様式第１１号	〈添付書類〉　・資格証明書 ・卒業証明書　・実務従事証明書
8	申請者の資力及び信用に関する申告書（自己用住宅又は開発面積１ha 未満の自己業務用は不要）	様式第７号	〈添付書類〉 ・法人の登記事項証明書（法人でない場合は、個人番号の記載がない住民票記載事項証明書） ・納税証明書（前年度の所得税、法人税、事業税、市町村民税、固定資産税）、完納証明書・事業経歴書・誓約書（暴力団に該当しない）
9	工事施行者の工事施行能力に関する申告書（自己用住宅又は開発面積１ha 未満の自己業務用は不要）	様式第７号	〈添付書類〉 ・法人の登記事項証明書（法人でない場合は、個人番号の記載がない住民票記載事項証明書） ・建設業許可証明書・事業経歴書
10	樹木等保全調書 （開発面積1 ha 未満は不要）	―	
11	関係権利者同意書	様式第１０号	
12	登記事項証明書及び公図	―	開発区域内の土地及び家屋に係るもの
13	委任状	―	（申請等の事務を代行させる場合）
14	開発区域の現況写真	―	撮影方向、場所、撮影年月日を表示
15	地元説明報告書	様式第５号	開発面積1，０００㎡以上
16	その他、次に掲げる書類 １．擁壁安定計算書 ２．水理計算書 ３．防災計画書 ４．工事仕様書 ５．土質試験結果	―	必要に応じて別途指示します。 ※現地盤が谷埋盛土によるものは、ボーリングによる調査を指示する場合があります。

	書　類　名	様　式	備　考
	６．官民境界査定証明書		※５ｍ以上の盛土（5－8－4 注釈に該当する場合）及び５ｍ以上の擁壁（5－8－25 参照）、新しく大規模盛土を行う場合等についてはボーリング調査を必要とします。
	７．施工管理計画書		※5-8-25 参照
	８．開発区域現状と過去の比較写真		※航空写真等。

４－２－１－２　申請図書（国・県・市等）

	書　類　名	様　式	備　考
1	開発行為協議申出書（法第３４条の２）	様式第１２号	
2	設計説明書（協議申出用）	様式第５７号	
3	公共施設管理者同意書	様式第　８号	開発に関係する公共施設ごとに同意を得たことを証するもの
4	公共施設管理者協議書	様式第　９号	開発工事により設置される公共施設ごとに協議の経過を示すもの
5	開発区域の現況写真	―	撮影方向、場所、撮影年月日を表示
6	その他の書類	―	安定計算書・水利計算書・土質試験結果等必要に応じて別途指示します。

４－２－２　申請図面

	図　面	縮　尺	表示すべき事項
1	位置図	1/2,500～ 1/10,000	・方位 ・開発位置
2	区域図	1/2,500 (北九州市地形図)	・方位 ・開発区域（赤書）
3	字　図		・方位 ・開発区域及び隣接地の地番、地目、所有者の住所及び氏名
4	開発区域求積図	1/500以上	（座標法による）
5	公共施設等求積図	1/500以上	（座標法による）

6	現況図	1/500以上	・方位 ・開発区域境界（赤書） ・地形（等高線は２ｍ） ・区域内及び周辺の公共、公益的施設 ・保全すべき樹木の集団（1 ha以上） ・切盛土する部分の表土の状況 ・接続先道路の路線名と有効幅員 ・その他の敷地に接する道路の有効幅員
7	土地利用計画図 ※竣工時には、A3判縮小サイズを別に一部提出してください。	1/500以上	・方位 ・開発区域境界（赤書） ・公園、緑地、広場の位置、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・防災調節池の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては専用部分と多目的利用部分の区分） ・河川、その他公共施設の位置及び形状 ・予定建築物の形状及び面積 ・予定建築物の用途 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・擁壁の位置及び種類、地盤支持力の確認位置及び必要支持力 ※竣工図には、地盤支持力の確認結果を記載
8	造成計画平面図	1/200 ～ 1/500	・方位 ・開発区域境界（赤書） ・切土又は盛土する土地の部分（色分け） ・がけ、擁壁等構造物の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・防災調節池の位置及び形状 ・予定建築物の敷地の形状及び計画高 ・縦横断線の位置

9	造成計画断面図	1/200以上	・切土又は盛土する前後の地盤面 ・開発区域境界 ・計画地盤高
10	排水施設計画平面図 （排水施設系統図 Ｓ＝1/2,500） 排水流域流量計算図 （必要に応じて提出する）	1/200 ～ 1/500 公共下水道図面はＡ１判サイズとする	・方位 ・開発区域境界（赤書） ・排水区域境界 ・防災調節池の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・排水管の勾配及び管径 ・入孔の位置及び入孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園、その他公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状
11	排水施設縦断面図	Ｈ＝1/500 Ｖ＝1/100	・測点　　・管きょ断面寸法（㎝） ・勾配　　・管きょ延長（ｍ） ・マンホール間距離 ・地盤高（在来地盤高、計画地盤高） ・管底高 ・追加距離 ・土被り ・流入管きょとの関係 ・計画管きょの埋設位置 ・放流水面の最高、最低並びに平水位（ｍ） ・河川の横断箇所の河床高及び平水位（ｍ）
12	給水施設計画平面図 （自己用住宅は不要）	1/200 ～ 1/500	・方位 ・開発区域境界（赤書） ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状

13	がけ、擁壁の断面図	1/10～1/50	・がけの高さ、勾配及び土質、切土、盛土する前の地盤面並びにがけ面保護の方法 ・擁壁の寸法及び勾配、材料、基礎杭の位置、材料及び寸法、鉄筋の位置及び径 ・擁壁の基礎地盤の土質、必要地盤支持力とその確認方法、及び地盤支持力が不足する場合の対応方法 ・擁壁背面土の内部摩擦角とその確認方法及び不足する場合の対応方法 ※竣工図には、地盤支持力及び背面土の内部摩擦角の確認結果を記載
14	擁壁の展開図	1/100	・擁壁の高さ、延長、水抜及び目地の位置 ・基礎の形状、根入れの深さ ・隅角部の補強の位置 ・地盤改良の方法、位置、深さ、幅、配合量等
15	構造図	1/10～1/50	・道路施設構造図 ・防火水槽構造図 ・汚水処理施設構造図

〈注　意〉
1　図面には、作成者の氏名、図面の作成年月日を記入すること。
2　開発区域を工区に分けたときは、原則として最終工区に建築敷地を含み、その工区を区域図・求積図・土地利用計画図・造成計画平面図に明示すること。（3－5再掲）

【参考：標準処理期間】

本市では、行政手続法の規定を受け、平成６年１０月１日より標準処理期間に関する基準を設けています。

許　認　可　等　窓　口　事　務　名	標準処理期間
開発行為の許可（５ｈａ未満）	３０日
開発行為の許可（５ｈａ以上）	４５日
開発行為の変更許可	３０日
建築制限解除の承認	１５日
予定建築物等以外の建築等の許可	３０日
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	３０日
市街化調整区域内における建築許可不要宅地の確認	１５日
開発許可を受けた地位の承継の承認	２０日
住宅地造成事業の事業計画等の変更認可	３０日
宅地造成に関する工事の許可	３０日
宅地造成に関する工事の完了検査	２０日
租税特別措置法に基づく優良宅地の認定	２０日
租税特別措置法に基づく優良宅地の証明	１０日
許可申請手数料の減免	７日

４－３　許可後の手続

４－３－１　許可標識の設置（条例第１１条）

開発者は、開発行為に関する工事に着手した日から当該工事の完了の公告の日までの間、当該開発行為の概要を記載した開発許可標識（様式第２号）を開発区域内の見やすい場所に設置しなければなりません。

また、開発者は、前項に規定する期間、当該開発行為を行う現場に設計図を備えておかなければなりません。

４－３－２　工事着手の届出（条例第１０条）

開発者は、開発行為に関する工事に着手した場合、工事着手届出書（様式第１３号）に次の図書を添付して市長に提出しなければなりません。

（１）工事工程表
（２）開発許可標識設置の写真
（３）緊急時の体制及び対応に関する書面（都市計画法第79条の規定に基づく条件）
（４）防災計画書（必要に応じて）

４－３－３　緊急時の対応（条例第１４条）

開発者は、開発行為に関する工事の施工に伴い災害が発生し、又は発生するおそれが生じたときは、直ちに必要な応急処置を講じなければなりません。

また、開発者は、応急処置を講じたときは、直ちに応急処置報告書（様式第２４号）にその災害の状況及び当該応急処置の内容を示した図面を添付して市長に報告しなければなりません。

４－３－４　防災措置の実施（条例第１５条）

開発者は、開発行為を廃止し、又は休止しようとするときは、既に施工された工事によって災害又は事故が発生し、周辺住民に対し被害を及ぼすことのないよう、必要な防災措置を講じなければなりません。

また、開発者は、防災措置を講じたときは、速やかに防災措置報告書（様式第２５号）に当該防災措置の内容を示した図面を添付して市長に報告しなければなりません。

４－３－５　変更許可申請の手続（法第３５条の２）

開発許可を受けた開発行為を変更しようとする者は、変更部分を赤書きした開発行為変更許可申請書（様式第１４号）に次の図書を添付して市長に提出しなければなりません。

（１）変更に係る図書（設計図についても変更部分を赤書きし、申請図面一式を提出すること。）

４－３－６　変更許可に係る準用（条例第９条）

「４－１－２ 事前協議」、「４－１－５ 地区計画等の協議」、「４－１－６ 地元説明の実施」については、変更許可の際にも必要となります。ただし、変更の内容が軽微なもので、市長が必要ないと認めるときはこの限りではありません。

４－３－７　軽微な変更の届出（施行規則第２８条の４）

開発許可を受けた開発行為を変更しようとする者で、次の事項について変更するときは、開発行為変更届出書（様式第１６号）を市長に提出しなければなりません。

（１）設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除きます。

ア　予定建築物等の敷地の規模の１／１０以上の増減を伴うもの
イ　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

（２）自己用の工事施行者の変更（開発区域の面積が１ｈａ以上のものを除く）。
非自己用の場合は別個人・別法人への変更ではなく、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限ります。

（３）工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

（４）当該開発許可を受けた者又は設計者の住所又は氏名の変更（（２）と同様）。

４－３－８　一般の地位承継の届出（条例第１２条）

開発者の相続人その他一般承継人は、法第４４条の規定により、被承継者が有していた当該開発行為に基づく地位を継承した場合、遅滞なく一般の地位承継届出書（様式第２２号）に当該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りません。

４－３－９　特定の地位承継の承認申請の手続（条例第１３条）

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ようとする者は、特定の地位承継承認申請書（様式第２３号）に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければなりません。

ただし、当該承継に係る開発行為が主として、自己用住宅又は開発区域面積が１ｈａ未満の自己の業務の用の場合にあっては、（２）、（３）は不要です。

（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
（３）工事施行者の工事施行能力に関する申告書
（４）その他市長が必要と認める図書（資金計画書、開発行為施行同意書、印鑑証明書等）
（５）委任状

４－３－１０　開発行為の廃止の届出（法第３８条）

開発者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、工事の進捗状況に応じて災害を防止するための必要な措置を講じるとともに、開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式第３８号）に次の図書を添付して市長に提出しなければなりません。

（１）工事の廃止の理由を記載した文書
（２）防災措置報告書（様式第２５号）

４－３－１１　建築制限（法第３７条）

開発区域内の土地では、工事完了公告があるまで、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはなりません。ただし、開発行為に関係する工事用の仮設建築物や特定工作物を建築・建設するとき、「その他市長が支障ないと認めたとき」はこの限りではありません。

【建築制限の解除手続き】

開発行為の完了公告前に建築等を行うため、法第３７条第１号の承認を受けようとするときは、工事完了公告前の建築等承認申請書（様式第１７号）に次の図書を添付して市長に提出しなければなりません。

（１）建築物又は特定工作物の敷地の位置及び区域を示した図面
（２）建築物又は特定工作物の位置、形状を示した図面（縮尺1/500以上）

【ただし書き規定の運用基準】

本市では、法第３７条第１号に規定する「その他市長が支障ないと認めたとき」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とします。

（１）官公署、地区センター、その他の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）第二種特定工作物の建設を開発行為と一体的に行うことが合理的と認められる場合。
（４）自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と切り離して施工することが不適当な場合。
（５）中高層建築物・共同住宅の建築を宅地の造成と切り離して施工することが不適当な場合で、次のいずれかに該当するもの。

ア　開発行為によって築造された公共施設の破損の恐れがある場合。（この場合、敷地工事が概成した時点で承認申請を行うこと。）
イ　擁壁と建築物が一体構造である場合。

なお、上記の規定に基づく承認を受けた場合、開発行為の工事完了公告前に、当該承認に係る建築物又は特定工作物を使用することはできません。

また、許可した開発区域内に掘り込み車庫などを事前に建築する際にも、制限解除の申請が必要です。

４－３－１２　完了検査（法第３６条）

開発者は、開発行為に関する工事を完了したときは、次に掲げる図書を市長に提出しなければなりません。

（完了検査の提出図書一覧）

図　書　名		備　　考
1	工事完了届出書	様式第３４号
2	工事写真	着工前、工事中、竣工
3	竣工図	許可申請時の図の作成方法に準じる ※土地利用計画図には、地盤支持力の確認結果を記載すること。 ※擁壁の断面図には、地盤支持力及び背面土の内部摩擦角の確認結果を記載すること。
4	地番一覧表	様式第４０号
5	登記関係書類	公共帰属用地の所有権移転書類一式
6	かし担保に関する協定書	公共施設・給水施設の公共帰属がある場合
7	地盤支持力等報告書	地盤支持力、裏埋め土（盛土）内部摩擦角等の調査結果

公共施設管理者等との日程調整の後、完了検査を行います。また、公共施設の検査に必要な図書等については各管理者の指示に従ってください。

（完了検査の提出図書一覧　国・県・市等）

図　書　名		備　　考
1	工事完了届出書	様式第３４号
2	工事写真	着工前、工事中、竣工
3	竣工図	許可申請時の図の作成方法に準ずる

・公共施設管理者等との日程調整の後、完了検査を行います。また、公共施設の検査に必要な図書等については各管理者の指示に従ってください。
・公的機関の検査済証があるときは、その写しを提出することで現地検査を省くことが出来る。

【完了検査前の留意事項】

（１）土地の分筆・合筆は、完了の届出前に必ず行ってください。

（２）開発区域内に無番の土地（里道、水路等）がある場合は、**表示、保存登記**が必要ですので、許可後、早期に手続きをしてください。

（３）帰属する土地が次の事項のいずれかに該当するときは、上記の図書の提出前に、登記事項の変更又は抵当権等の抹消の登記を済ませておいてください。

ア　登記事項証明書上の面積と実測面積とに差異があるとき。
イ　登記事項証明書上の土地所有者、住所等に変更があるとき。
ウ　抵当権、その他所有権以外の権利の設定がなされているとき。
エ　所有権が開発者になっていないとき。

（4）公共用財産の用途廃止申請をしているものは、売払い処分を証するものを提出してください。

（5）位置図、土地利用計画図については、Ａ３判サイズを別途３部提出してください。

４－３－１３　検査済証の交付（法第３６条）

市長は、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、開発行為に関する工事の検査済証（様式第３６号）を開発者に交付します。

なお、本市では、公共帰属する施設がある場合、４－３－16 に示す帰属関係図書と引換えに交付します。

４－３－１４　工事完了公告（法第３６条）

市長は、前記の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。この公告は、北九州市公報に登載して行います。

４－３－１５　公共施設の管理（法第３９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は、工事完了公告の翌日に本市の管理に属します。

ただし、他の法律にもとづく管理者が別にあるとき、又は法３２条の協議において別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属します。

４－３－１６　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従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の翌日、開発者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、同日、それぞれ国又は地方公共団体に帰属します。

また、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は、開発者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の翌日、法第３９条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

【土地の帰属手続き】

法第４０条の規定に基づき、北九州市に帰属することになる土地を含む開発行為を行った場合は、当該開発行為の検査済証の交付を受ける前までに、次に掲げる図書を作成し、各公共施設管理者の審査を受けた後、開発指導課へ提出してください。

図書は、所有権移転登記で使用するもののほか、各公共施設管理者が帰属後に維持管理を行っていくために必要な部数を提出してください。具体的な部数は、帰属する施設の種類等により異なりますので、各公共施設管理者の指示に従ってください。

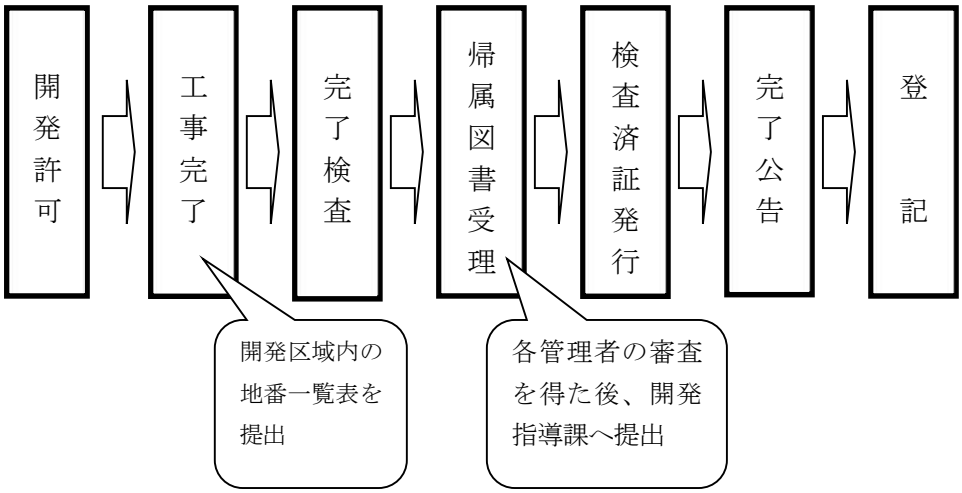
（公共施設の帰属関係図書一覧表）

図　書　名		備　　考
1	登記承諾書	
2	印鑑証明書	法人の場合は、不動産登記法第１７条の規定に基づく資格証明書及び印鑑証明書
3	土地の登記事項証明書	
4	境界現地確認書	法第４０条第１項の規定により開発許可を受けた者に帰属する場合に必要
5	位　置　図	
6	土地利用計画図	許可申請時の作成方法に準じる
7	公共施設等の地積求積図	新たに設置された公共施設等及び従来の公共施設等について各筆ごとに作成すること
8	土地所在図	
9	字　　図	公図
10	登記依頼調書	
11	公園詳細図	公園がある場合

※開発者に帰属する土地がある場合、手続きのため、登録免許税（印紙）が必要となります。

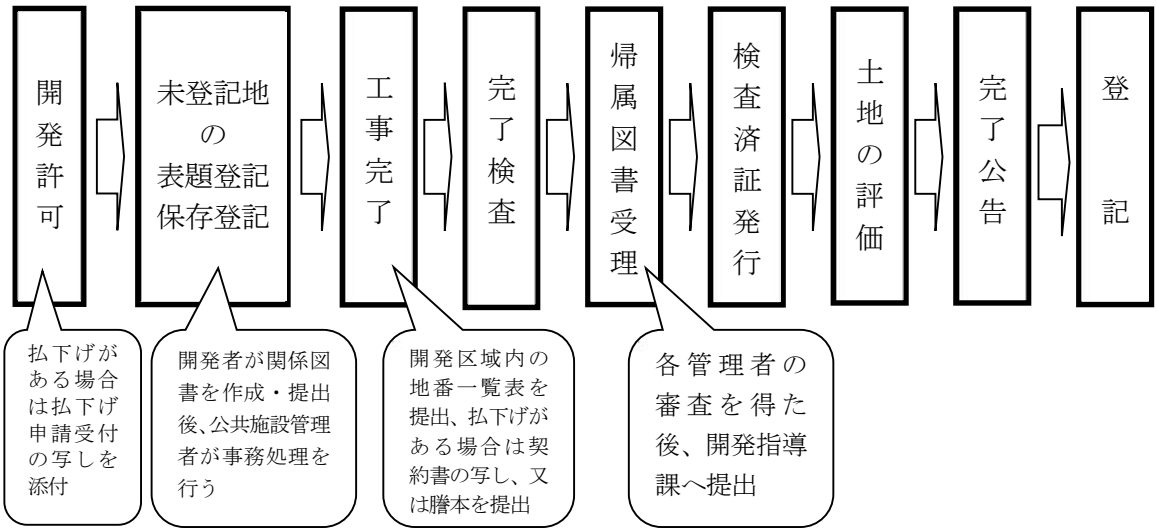
【土地の帰属の事務処理】

（1）開発区域内に未登記（無地番）の土地がないもの、又は未登記の土地の所有権を移転する必要がないもの



（2）開発区域内に市所有の未登記の土地（水路敷等）があり、開発者に払い下げ、又は法第４０条第１項の交換があるもの

（3）法定外の公共物等(里道、水路敷等)については、各管理者と協議し帰属してください。



＊国・県・市等の土地の所管換事務は開発者と各管理者と協議のうえ、処理してください。