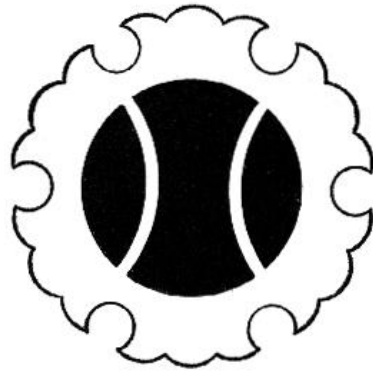


開発許可申請の手引き



平成 31 年 4 月

小千谷市建設課都市整備室

目 次

1. 開発許可制度の概要.....	1
1) 開発許可制度について.....	1
2) 小千谷市の都市計画区域について.....	1
3) 開発許可等の手続きの要否概要表.....	1
2. 開発行為の定義.....	1
1) 開発行為の定義.....	1
2) 「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」について.....	2
3) 建築物又は特定工作物の定義.....	2
4) 土地の区画形質の変更.....	2
5) 自己用（居住・業務用）及び「非自己用」について.....	3
6) 開発区域の定義.....	3
7) 開発区域の捉え方.....	3
3. 許可手続きについて.....	4
1) 開発許可に関連する申請から建築確認申請までの事務手続きフロー図.....	4
2) 小千谷市開発行為指導要綱に基づく事前協議について.....	5
3) 開発許可申請について.....	7
4. 許可後の手続きについて.....	12
1) 開発許可後の各種手続きについて.....	12
5. その他.....	15
1) 開発行為申請関連に係る標準処理期間.....	15
2) 開発行為許可申請手数料.....	15
6. 留意事項について.....	15
1) 調整池について.....	15
2) 農業委員会との連絡調整.....	16

1 開発許可制度の概要

1). 開発許可制度について

開発許可制度は、昭和 43 年に制定された都市計画法（以下「法」という。）に基づき、都市郊外部へのスプロール現象（バラ建ち、無秩序な市街化）の抑制、公共施設や排水設備等の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を目的として設けられた制度です。

2). 小千谷市の都市計画区域について

小千谷市には、以下の 2 つの区域があります。

①都市計画区域：非線引き都市計画区域

②都市計画区域外：(真人、岩沢、東山)

※市街化区域、市街化調整区域及び準都市計画区域はありません。

3). 開発許可等の手続きの要否概要表

都市計画区域内	県要綱	都市計画法第 29 条	市要綱
開発区域 1,000 m ² 以上	—	—	○
3,000 m ² 以上	—	○	○
20,000 m ² 以上	○	○	○

都市計画区域外	県要綱	都市計画法第 29 条	市要綱
開発区域 1,000 m ² 以上	—	—	都市計画区域外 は対象外
10,000 m ² 以上	—	○	
20,000 m ² 以上	○	○	

・ 県要綱：新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱

・ 市要綱：小千谷市開発行為指導要綱

2 開発行為の定義

1). 開発行為の定義

法第 4 条第 12 項において、「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う。」と規定されています。

2). 「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」について

土地利用の目的・物理的形狀等からみて、その主たる利用目的が建築物の建設又は特定工作物の建設にかかるものであることをいいます。従って、建築物の建設又は特定工作物の建設を目的としない土地の区画形質の変更は開発行為に該当しません。

【開発行為に該当しないものの例】

- ①土取り場で行われる土砂採取における造成
→土砂の採取が主たる目的であり、平坦な土地の造成は副次的なものであるため。
- ②建築物等の上屋の無い、いわゆる「青空駐車場」の造成
→建築物・工作物を伴わないことから、開発行為にあたらぬ。

3). 建築物又は特定工作物の定義

①「建築物」及び「建築」（法第4条第10号）

「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいいます。

②「特定工作物」（法第4条第11号）

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令第1条で定めるものをいいます。

・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建築基準法施行令第116条第1項に定める危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

・第二種特定工作物

ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物及び墓園。（開発面積が10,000㎡以上のものに限る）

4). 土地の区画形質の変更

土地の「区画の変更」、「形質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合をいいます。（法第4条第12項）

①区画の変更

区画とは、1軒の住宅敷地などの物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことで、「区画の変更」とは区画の範囲を変更することをいいます。

土地の単なる分合筆や所有権等の権利関係の変更は、ここでの「区画の変更」には該当しません。

②形質の変更

「形質の変更」とは、切土・盛土等の造成工事の施工や、農地や山林等を宅地にする場合をいいます。

ただし、建築物の建築等で不可分な一体工事と認められる基礎打ち・土地の掘削や非宅地であっても宅地並みに課税されている土地の場合等には「形質の変更」に

含まれない場合もあります。

5). 自己用（居住・業務用）及び「非自己用」について

開発行為によって建設される建築物又は特定工作物の種類、及びこれらが自己の居住の用又は自己の業務の用に供される場合とそれ以外の場合により許可基準が異なることがあります。

①自己の居住の用

開発行為を施行する者が自らの生活の本拠として使用する場合。

※住宅以外の建築物等、社宅、従業員宿舍及び共同住宅等の建築は該当しません。

②自己の業務の用

開発行為を施行する者がその場所において継続的に自己の業務に係る店舗、工場、事業所等の建築等を行う場合。

※宅地分譲、分譲又は賃貸を目的とした住宅、店舗、工場、事務所等（自己の業務以外）の建築等は該当しません。

③その他（非自己用）

「自己の居住の用」及び「自己の業務の用」に該当しない場合。

6). 開発区域の定義

「開発行為をする土地の区域」とは、「開発行為の形態」に応じた各々の「開発区域（公共施設を含む）」をいいます。また、開発区域には開発区域とこの区域に関連して整備される道路、水路等の公共施設部分も含まれます。なお、申請された開発行為が「完了公告日」から一定期間を経過していない開発行為（以下「先行開発行為」という。）に関連している場合の区域拡大等の開発行為は、当該開発行為と先行開発行為は一体の開発区域を構成するものとみなします。

一定期間とは、本市においては 3年間としています。ただし、隣接地で同一事業者が同一事業のため開発を行う場合に当初開発から計画的にあったと認められる場合、一体開発として取り扱います。

7). 開発区域の捉え方

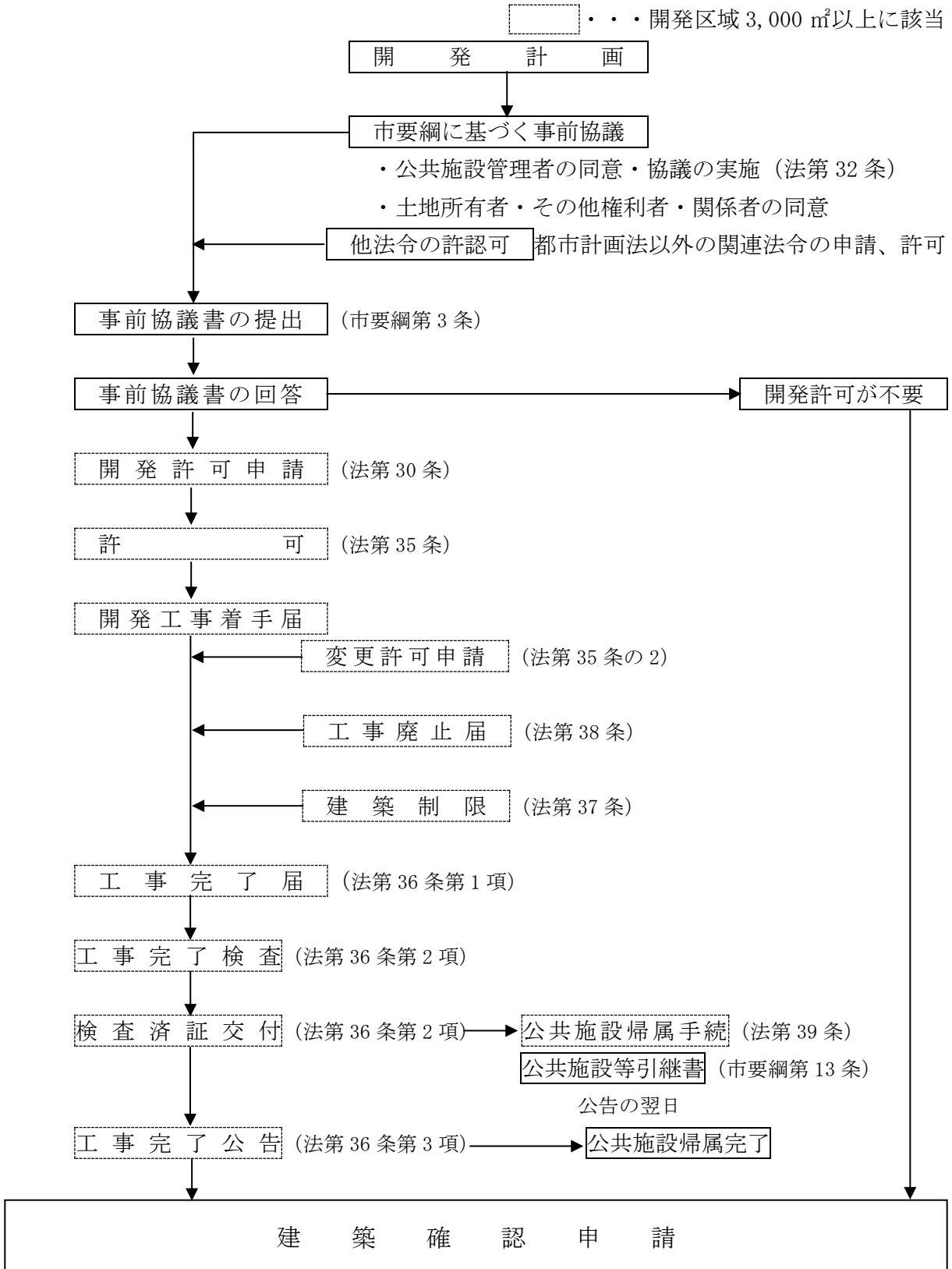
①建築物の土地に隣接する区域で、駐車場のように建築物の敷地と一体的に造成・利用を図る土地は開発区域に含まれます。

※駐車場との境界に塀、生垣、フェンスが設けられているなど、建築物の敷地と一体的な利用が物理的に不可能と認められるような場合には開発区域には含まれませんが、単に分筆した場合は、全体を開発区域として取り扱います。

②建築物の建築に伴い公共施設の改廃を行う場合には、建築物の敷地について切土・盛土等を行わない場合であっても、建築物の敷地と公共施設の用地を一体として、開発区域として取り扱います。

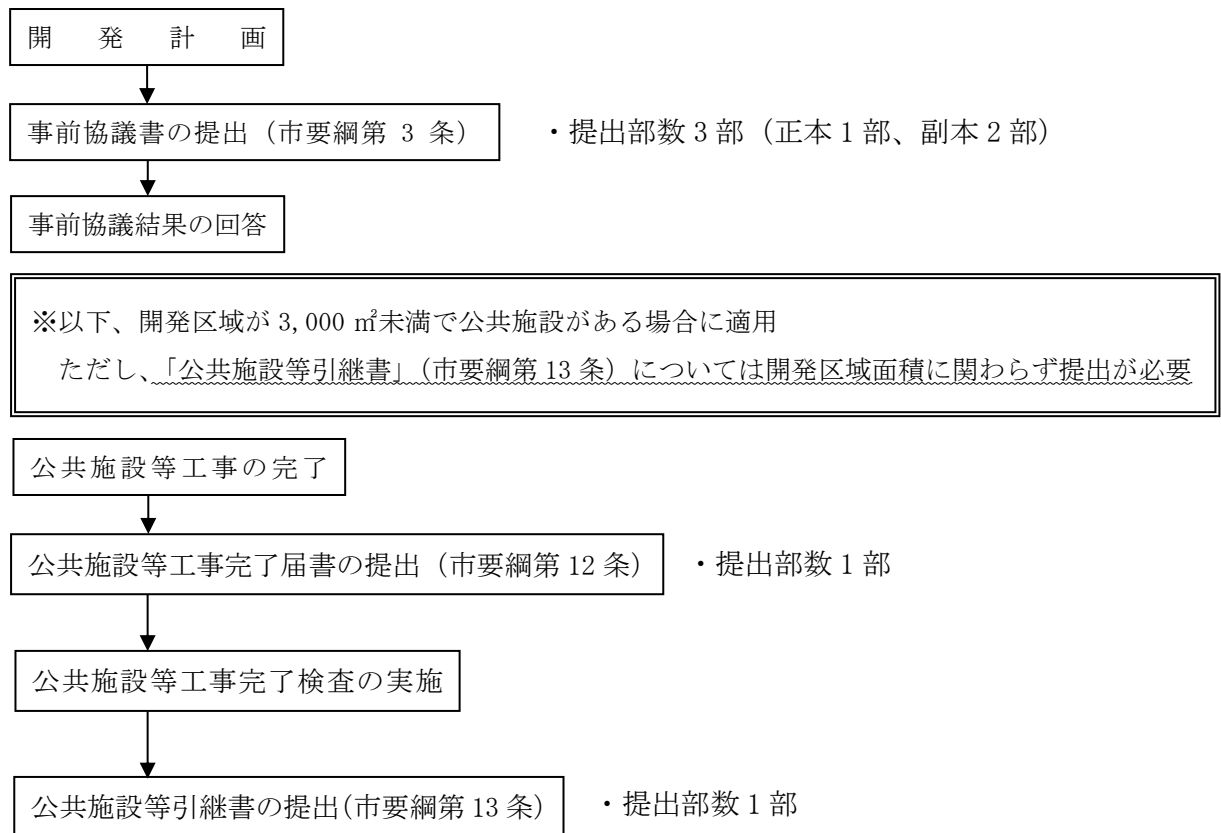
3 許可手続きについて

1). 開発許可に関連する申請から建築確認申請までの事務手続きフロー図



2). 小千谷市開発行為指導要綱に基づく事前協議について

①事前協議のフロー



②事前協議の目的

無秩序な市街化を防止し、良好な環境及び土地利用を確保するとともに、公共公益施設の整備を図り、秩序ある都市づくりを推進することを目的に、小千谷市開発行為指導要綱を制定し、同要綱第 2 条及び第 3 条により事前協議制度を運用しています。事前協議で公共施設の適正な配置等、関係部署との総合調整を図ることにより、法第 29 条申請の事務を簡素化、迅速化を図ることができます。

③適用要件

小千谷都市計画区域内で実施する開発事業で、開発区域の面積が 1,000 m²以上の場合に適用します。ただし、次に該当する開発事業については適用しません。

- ・ 自己の居住用のための開発事業
- ・ 国又は地方公共団体が行う開発事業
- ・ 市長がやむを得ない事由があると認める開発事業

④主な協議事項及び他法令の許認可について

開発を行ううえでの主な協議項目、担当課については下表のとおりです。他法令に関連する項目もあるため、該当する場合には、それぞれにおいて許可申請や届出等の所定の手続きを行ってください。

※計画によっては、他にも関連する法令がありますので、十分調査をお願いします。

協議項目	担当課・係	内 容	電話番号
開発行為	建設課 都市整備室	開発行為にかかる全般	(0258) 83-3514
大規模開発	新潟県 (用地・土地利用課)	新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱に基づく事前協議 (20,000 m ² 以上)	(025) 280-5396
法定外公共物	建設課 国土調査係	境界確認、使用許可	(0258) 83-3514
	総務課 庶務管材係	払下げ	(0258) 83-3506
農振除外	農林課 農政係		(0258) 83-3510
農地転用	農林課内 農業委員会事務局		(0258) 83-3510
公園、緑地	建設課 都市整備室	配置、構造、管理、帰属	(0258) 83-3514
市道	建設課 管理克雪係	廃止・付替、管理・帰属、乗入協議 排水、幅員・構造 等	(0258) 83-3514
普通河川	建設課 管理克雪係	河川への接続（放流）等	(0258) 83-3514
上下水道	ガス水道局 宅内設備係	給水施設の計画・管理・帰属 下水道への接続、構造・管理・帰属	(0258) 82-4115
消防水利	消防本部 警防課	消火栓・防火水槽の設置・構造・管理・帰属	(0258) 83-0237
文化財	にぎわい交流課 (「ホントカ。」内)	埋蔵文化財の調査・保存	(0258) 82-2724
県道 県管理国道	新潟県 (長岡地域振興局 行政第1係)	乗入協議、側溝への排水処理等	(0258) 38-2619
一級河川	新潟県 (長岡地域振興局 行政第2係)	河川への接続（放流）等	(0258) 38-2639
立地適正化計画	建設課 都市整備室	都市機能誘導区域、居住誘導区域	(0258) 83-3514

⑤事前協議書の提出について

開発計画について、関係機関と協議し、事前協議書を提出してください。事前協議書の受付後、関係課で内容を確認し、その結果を申請者に通知します。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】正本1部、副本2部

開発事業計画事前協議書、設計説明書、開発区域位置図、現況図（開発区域図）、求積図、造成計画平面図、土地利用計画平面図、給水計画平面図、各施設の構造図（平面図、断面図、側面図等）

⑥公共施設等の整備について

開発計画において公共施設等を整備する場合の手続きについては下記のとおりです。

(1)公共施設等の工事完了届出書について（市要綱第12条）

公共施設等の工事が完了したときは、公共施設等工事完了届出書を提出して下さい。届出に基づき完了検査を実施します。なお、開発区域面積が3,000㎡を超える場合には、法第36条第1項の規定による届出が必要となりますので、提出不要です。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1部

公共施設等工事完了届出書、写真

(2)公共施設等の引継ぎについて（市要綱第13条）

工事完了検査後、速やかに公共施設等引継書を提出してください。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1部

公共施設等引継書、公共施設等の完成図（公共施設等の管理に必要な一切の詳細図）、土地の登記簿謄本（帰属（移管）する土地の登記簿謄本）、その他市長が必要と認める書類

3). 開発許可申請について

開発者は事前協議の協議結果通知を受け、関係機関との協議が全て完了した後に都市計画法第29条に基づく開発許可申請を行ってください。

なお、開発許可申請には手数料が発生しますので、所定の納付書により納付してください。

【提出先】建設課都市整備室

①開発許可申請添付図書一覧 正副各1部提出

A: : 自己の居住用

B: : 自己の業務用

C: : その他

「○」: 添付必要

「×」: 添付不要

「△」: 1ha以上添付必要

【書 類】

	添付書類	法令	説明、注意事項	A	B	C
1	開発行為許可申請書	法-30 規則-15	他法令の許認可が必要な場合は手続き状況を記入すること	○	○	○
2	設計説明書	規則-16-2	開発の目的、必要性等を明確に記入する	×	○	○
3	委任状		代理人による申請並びに補正を行う場合	○	○	○
4	土地所有者等関係権利者の同意書	規則-17-1-(3)	署名（自筆）と押印があるもの	○	○	○
			権利の種別：所有権、地上権、抵当権、地役権、賃借権等	○	○	○
5	町内会長の同意書			×	○	○
6	土地の登記事項証明書		申請時以前6ヶ月以内のものとする	○	○	○
7	農用地除外証明書		農業振興地区域内の農地の場合	○	○	○
8	公共施設に関する同意書	法-32-2	開発区域に道路、水路、河川、下水、消防施設を設置する場合	○	○	○
9	公共施設管理予定者との協議書	法-32-2	新たに設置される公共施設の管理者との協議書・同意書	○	○	○
10	従前の公共施設の一覧表		従前の公共施設がある場合	×	○	○
11	新設する公共施設の一覧表		新たに設置される公共施設がある場合	×	○	○
12	付替えに係る公共施設の一覧表		付替えに係る公共施設がある場合	×	○	○
13	設計者の資格に関する書類	規則-17-1-(4) 令-18	資格証明書のコピー等	○	△	○
14	資金計画書	規則-15-(4)		×	△	○
15	申請者の資力及び信用調書	法-33-1-(12)	前年度の納税証明書（法人税又は所得税及び事業税）	×	△	○
			個人の場合は所得税、法人の場合は法人税（税務署発行のもの）	×	△	○
			申請者の業務経歴書	×	△	○
16	法人の登記簿謄本		申請者が法人の場合	×	△	○

	添付書類	法令	説明、注意事項	A	B	C
17	工事施行者の工事能力調書	法-33-1-(13)	工事施工者の建設機械目録、技術者の名簿及び工事経歴書	×	△	○

【図 面 等】

	添付書類	法令	説明、注意事項	A	B	C
1	開発区域位置図 S=1/50,000 以上	規則-17-1-(1) 規則-17-2	開発区域の位置を表示 (都市計画図のコピーで可)	○	○	○
2	開発区域図 S=1/2,500 以上	規則-17-1-(2) 規則-17-3	①開発区域、市町村界、字界及び都市計画区域界 ②土地の地番及び形状	○	○	○
3	現況図 S=1/2,500 以上	規則-16-4	①地形(地盤高を記入) ②開発区域の境界 ③開発区域の周辺の公共施設	○	○	○
4	求積図 S=1/500 以上		①開発区域求積図 ②新旧公共施設求積図 ③区画割求積図(土地利用区分ごとに求積)	○	○	○
5	公図の写し		備付法務局名、転写年月日等を明記し転写者が記名捺印すること	○	○	○
6	土地利用計画図 S=1/1,000 以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②公共施設の位置及び形状 ③予定建築物等の敷地の形状及び面積 ④敷地に係る予定建築物等の用途 ⑤公益的施設の位置 ⑥接続する道の名称、道路、水路の幅員記入 ⑦雨水・汚水雑排水系統記入 ⑧既存建築物が存在する場合は、その建築物の位置並びに用途床面積を記入	○	○	○
7	造成計画平面図 S=1/1,000 以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする前後の地盤面 ③がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	○	○	○
8	造成計画縦横断面図 S=1/1,000 以上	規則-16-4	①切土又は盛土をする前後の地盤面 ②計画地盤高	○	○	○

	添付書類	法令	説明、注意事項	A	B	C
9	がけの断面図 S=1/50 以上	規則-16-4	①がけの高さ、勾配及び土質	○	○	○
			②切土又は盛土をする前の地盤面	○	○	○
			③崖面の保護の方法	○	○	○
10	擁壁の断面図 S=1/50 以上	規則-16-4	①擁壁の寸法及び勾配	○	○	○
			②擁壁の材料の種類及び勾配	○	○	○
			③透水層の位置及び寸法	○	○	○
			④擁壁を設置する前後の地盤面	○	○	○
			⑤基礎地盤の土質	○	○	○
			⑥基礎杭の位置、材料及び寸法	○	○	○
11	排水施設計画平面図 S=1/500 以上	規則-16-4	①排水区域の区域界	○	○	○
			②排水施設の位置、種類、材料、形状、内径及び勾配	○	○	○
			③水の流れの方向	○	○	○
			④吐口の位置	○	○	○
			⑤放流先（河川、水路等）の名称、位置及び形状	○	○	○
			⑥予定建築物等の敷地の形状及び計画高	○	○	○
			⑦公共施設（道路、公園等）の計画高	○	○	○
			⑧調整池の位置及び形状	○	○	○
12	排水施設構造図 S=1/50 以上	法-33-3 令-26	排水施設構造詳細図	○	○	○
13	道路縦断図（道路・排水） S=1/50 以上	規則-24-3	測点、縦断勾配	○	○	○
14	道路横断図 S=1/100 以上	令-25-2~25-5	①路面、路盤の構造	○	○	○
			②道路側溝の形状、寸法	○	○	○
			③埋設管の位置及び形状	○	○	○
			④道路横断勾配及び幅員	○	○	○
15	給水施設計画平面図 S=1/500 以上	規則-16-4	給水施設の位置、形状、内径	×	○	○
16	防火施設平面図 S=1/500 以上	令-26-2	①消火栓の位置	×	○	○
			②防火水槽の位置及び構造図	×	○	○

	添付書類	法令	説明、注意事項	A	B	C
17	下水道縦断図 S=1:50 以上	令-26-2	①人孔の種類、形状、間隔等	×	○	○
			②配水管の勾配等	×	○	○
18	現況写真		4方向以上	○	○	○
19	開発区域の排水施設 平面図 S=1/500	令-26	①水理計算書を作成し、放流先の管理者の同意を得ること（自己用住宅は計算書不要）	○	○	○
			②雨水以外の下水は、暗渠により処理すること	○	○	○
20	水理計算書	令-26	排水施設、調整池等について作成すること。 3,000 m ² 以上の場合は水理計算を行うこと。その結果、下流に影響が出る場合は、雨水流出調整機能を持った施設を検討すること。（自己居住地は除く）	×	○	○
21	公共施設の占用許可書及び使用許可書の写し		関係機関に提出した協議書の写し	○	○	○
22	道路工事施行承認書の写し		開発行為に伴い道路工事が発生する場合（道路内に盛土をする行為も含む）	○	○	○
23	工程表			○	○	○
24	道路等境界確認証明書の写し		道、水路の境界の確認 境界査定図付	○	○	○
25	予定建築物の関係図面 S=1/50 以上	法-33-1-1	予定建築物が工場の場合	×	○	○
26	その他の公共施設等の計画平面図 S=1/500 以上	法-33-1-2	公園、広場等について作成	○	○	○
27	その他必要となる書類			○	○	○

該当行為がない場合は添付不要

土地利用計画図と兼用できるものは兼用可能

4 許可後の手続きについて

1). 開発許可後の各種手続きについて

①工事着手届

当該開発行為に着手した時に提出してください。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1部

工事着手届、開発許可標識の設置写真（近景と遠景）、工程表

②変更許可申請（法第35条の2第1項）

次の項目を変更する場合には、変更許可申請が必要です。また、手数料が発生します。

- (1) 開発区域の位置、区域及び規模の変更
- (2) 予定建築物の用途の変更
- (3) 開発行為に関する設計の変更
- (4) 工事施行者の変更
- (5) 自己の居住用、自己の業務用、業務外の区分の変更
- (6) 資金計画の変更（自己の居住用及び1ha未満の自己の業務用を除く）

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】正本1部、副本1部

開発行為変更許可申請書、変更に係る関係書類及び図書等（変更事項説明書、位置図、変更前後の土地利用計画図、その他変更に係る図書、図面等）

③変更届（軽微な変更）（法第35条の2第3項）

次の項目を変更する場合には、変更届の提出が必要です。

- (1) 設計変更のうち予定建築物の敷地の形状の変更。ただし、次の項目は除く。
 - ・ 予定建築物の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの。
 - ・ 住宅以外の建物等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) 工事施行者の変更。ただし、自己居住用又は1ha未満の自己業務で行う開発行為であり、それ以外は工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- (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

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1部

開発行為変更届出書、変更に係る関係書類及び図書等（変更許可申請に準じる。）

④工事完了届（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に該当する工事を完了したときは、工事完了届を市長に届け出てください。その後、検査を実施し、検査済証の交付、当該工事の完了した旨を公告します。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1 部

工事完了届出書、工事完成写真（開発工事の着手前・完了後の全景写真）、工事写真（特に地下埋設物や地下構造の分かる写真）を抜粋して添付、土地利用計画図（開発許可時と同様の項目を記入）、求積図・確定測量図（S=1/500

各区画、公共施設ごとに面積を算出すること。）、公共施設の占用工事等の検査済書（該当工事がある場合に添付）、その他必要書類と図面

⑤開発行為に関する工事の廃止届出書（法第 38 条）

許可を受けた者が、開発行為に関する工事の廃止をしたときは、遅滞なく届け出てください。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1 部

開発行為に関する工事の廃止届出書（正副各 1 部）、廃止理由書、案内図、廃止時の状況の分かる図書、現況写真（着手時と廃止時）

⑥開発許可・建築許可に基づく地位継承届出書（法第 44 条）

開発許可を受けた者の相続人その他の一般継承人が地位を継承する場合に届け出てください。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】1 部

開発許可・建築許可に基づく地位継承届出書、継承の書面（当該許可に基づく地位を継承したことを証する書面）

⑦開発許可に基づく地位継承申請書（法第 45 条）

法第 44 条を除き、開発許可を受けたものから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（特定継承人）が地位を継承する場合に届け出てください。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】正本 1 部、副本 1 部

開発許可に基づく地位継承申請書、資力証明書、同意書（土地所有者の関係権利者の同意書）

⑧完了公告前の建築等承認申請（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、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築してはならないが、ただし書きに規定する特定の
場合には制限しません。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】正本1部、副本1部

工事完了公告前の建築等承認申請書、位置図、土地利用計画図、建物の図面（配
置図、平面図、立面図等）、写真（現況写真と本申請時）

⑨予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条）

開発許可を受けた開発区域内においては、完了公告があった後は予定建築物以外の
建築物は建築が出来ません。ただし、下記のいずれかに該当する場合はこの限りでは
ありません。

- (1) 国及び国とみなされる機関が行う開発行為については、国等機関と小千谷市長
との協議が成立したもの。（法第42条第2項）
- (2) 開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる
場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するもの
であるもの。又は公益上やむを得ないと認められる場合。

【提出先】建設課都市整備室

【提出書類】正本1部、副本1部

予定建築物以外の建築等許可申請書、位置図、理由書、現況図及び現況写真、建
物配置図、建物平立面図、その他必要書類

5 その他

1). 開発行為申請関連に係る標準処理期間

	許 認 可 等 事 務	標準処理期間
1	小千谷市開発行為指導要綱に基づく事前協議	20 日間
2	都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可	10 日間
3	都市計画法第 35 条の 2 の規定に基づく開発行為の変更許可	20 日間
4	都市計画法第 36 条の規定による開発行為の工事完了の検査、検査済証の交付及び工事完了公告	15 日間
5	都市計画法第 37 条の規定による工事完了公告前の建築等の承認	10 日間
6	都市計画法第 41 条第 2 項ただし書の規定による建築物の建築の特例許可	10 日間
7	都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物等の建築等	10 日間
8	都市計画法第 45 条の規定による開発許可の地位の継承承認	10 日間
9	都市計画法施行規則第 60 条の規定による適合の証明	10 日間

注 1 処理日数は、市に提出した翌日から、申請者に手交又は発送した日までの期間です。

注 2 処理日数には、申請者が申請内容の訂正に要する日数、土・日・祝祭日等は含みません。

2). 開発行為許可申請手数料

小千谷市手数料条例に定めるところにより手数料を徴収します。

6 留意事項について

1). 調整池について

①調整池の計画について

新潟県土木部河川管理課作成の「大規模開発行為に伴う調整池等計画の手引（案）（設置基準編）平成 27 年 3 月」に基づき調整池の計画をお願いします。

開発面積が 1.0ha 以上の場合は、調整池を設置してください。
※将来の開発面積が 1.0ha 以上になることが予想される場合には、調整池を設置してください。また、後に隣接地を一体として開発した合計面積が 1.0ha 以上になる場合も同様に調整池を設置してください。

②開発区域が 1.0ha 未満の箇所について

開発区域が 1.0ha 未満であっても、一時放流先の排水能力について確認し、下流水路及び河川等の管理者の同意が必要になります。

一時放流先の排水能力が不十分の場合は、調整池を設置してください。

③調整池の維持管理について

- ・ 開発行為申請時に調整池の維持管理の計画書を添付してください。
- ・ 申請者で維持管理を行ってください。

2). 農業委員会との連絡調整

①開発行為の事前協議書について

- ・ 農地転用申請提出と同時かそれ以前に提出をお願いします。

②開発許可申請について

- ・ 事前協議回答後に申請をお願いします。
- ・ 許可日は農地転用の許可日と同日になります。

③農地転用申請について

- ・ 建設課で受付した開発行為事前協議書のコピーを添付して提出してください。
 - ・ 農地転用面積が 3,000 m²未満の場合、当月 10 日までに提出すれば、同月 25 日に許可が出ます。
 - ・ 農地転用面積が 3,000 m²以上の場合、当月 10 日までに提出し、同月 25 日に農業委員会で審査し、新潟県農業会議で審議後の翌月 15 日に許可が出ます。
- ※詳細につきましては、農林課農業委員会にお問い合わせください。

3). 立地適正化計画に基づく届出・勧告制度について

居住誘導区域外における住宅開発等の動き、また、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、一定の開発行為等を行う場合は、着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。なお、何らかの支障を生じると判断された場合は、市長が勧告を行う場合があります。

※詳細につきましては、建設課都市整備室にお問い合わせください。