

資料集

資料一覧

1. 許可申請手数料等
2. 都市計画法第34条第14号許可に係る運用基準
3. 工事についての注意事項
4. 「一体の行為」の判断フロー

許可申請手数料等

- 開発行為許可申請手数料（法第29条第1項）

開発区域面積	自己の居住用	自己の業務用	その他
0. 1ha 未満	8, 600円	13, 000円	86, 000円
0. 1ha 以上 0. 3ha 未満	22, 000円	30, 000円	130, 000円
0. 3ha 以上 0. 6ha 未満	43, 000円	65, 000円	190, 000円
0. 6ha 以上 1 ha 未満	86, 000円	120, 000円	260, 000円
1 ha 以上 3 ha 未満	130, 000円	200, 000円	390, 000円
3 ha 以上 6 ha 未満	170, 000円	270, 000円	510, 000円
6 ha 以上 10 ha 未満	220, 000円	340, 000円	660, 000円
10 ha 以上	300, 000円	480, 000円	870, 000円

- 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2第1項）

次に掲げる額を合算した額（その額が870, 000円を超えるときは、870, 000円）

ア（設計変更）	開発区域面積に応じた開発許可申請手数料に10分の1を乗じて得た額
イ（新たな土地の編入）	新たに編入される開発区域面積に応じた開発許可申請手数料の額
ウ（その他）	10, 000円

- 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条第2項ただし書）

46, 000円

- 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

26, 000円

- 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料（法第43条第1項）

敷地面積	手数料
0. 1ha 未満	6, 900円
0. 1ha 以上 0. 3ha 未満	18, 000円
0. 3ha 以上 0. 6ha 未満	39, 000円
0. 6ha 以上 1 ha 未満	69, 000円
1 ha 以上	97, 000円

- 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

開発区域面積	自己の居住用	自己の業務用	その他
1ha 未満	1, 700円	1, 700円	17, 000円
1ha 以上		2, 700円	

- 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第5項）

470円

- 開発行為等証明書交付手数料（省令第60条）

4, 600円

都市計画法第34条第14号許可に係る運用基準

西宮市開発審査会

平成20年5月22日
第1回 開発審査会終了時点

－ 西宮市基準改正 経緯 －

平成20年5月22日 承認（平成20年5月22日 第1回 開発審査会承認）
対象：特例措置基準

－ 目 次 －

1 特例措置基準

- (1) 特例措置基準 1 (区域区分日前から所有する土地に建つ住宅) …… 1
- (2) 特例措置基準 2 (災害危険区域等からの移転のための建築物) …… 9
- (3) 特例措置基準 3 (旧住造法団地内の住宅) …… 11
- (4) 特例措置基準 4 (収用対象事業による立退き) …… 12
- (5) 特例措置基準 5 (運動・レジャー施設及び墓園等の管理施設) …… 16
- (6) 特例措置基準 6 (小規模な社寺仏閣及び納骨堂) …… 18
- (7) 特例措置基準 7 (農業者用住宅等から自己が引き続き居住する住宅への用途変更) …… 19

1 特例措置基準

(1) 特例措置基準1 (区域区分日前から所有する土地に建つ住宅)

当該市街化調整区域に、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から所有する土地に、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く）を建築するもので、次の〔Ⅰ共通要件〕のすべての要件及び〔Ⅱ区分要件〕1～3のいずれかの区分に応じそのすべての要件に該当するもの。

〔Ⅰ 共通要件〕

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
 - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
 - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの。
 - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの。
 - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの。
- (2) 建築予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (3) 予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は280㎡以下、かつ、敷地面積が500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

〔Ⅱ 区分要件〕

1 世帯分離のための住宅（分家住宅）

- (1) 区域区分日前から市街化調整区域に存する元世帯（以下「本家」という。）に、その世帯構成員として同居しているか又は同居していた者（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る）が、婚姻等により世帯分離（以下「分家」という。）をする場合であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。

2 調整区域に住む者の住宅

- (1) 申請者は、区域区分日前から市街化調整区域に継続して居住しているか又は居住していた者であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。
- (3) 申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。
 - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき、又は2以上の世帯が同居する住宅から世帯分離をするとき。
 - イ 現に居住している住居について狭小過密（最低居住水準未滿）、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があるとき。
 - ウ 疾病、公害により転地がやむを得ないとき。
 - エ Uターンにより故郷に定住するとき。

3 既存集落における住宅

- (1) 建築予定地は、市街化調整区域において、5ha以内の区域内に50以上、3ha以内の区域内に45以上、又は2ha以内の区域内に35以上の建築物が50m以内の敷地間隔で連たんする既存集落内に存すること。
- (2) 申請者及び申請者の現住居が、Ⅱ2(3)アからエのいずれかに該当し、生活環境を改善するた

めに新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

[共通事項]

ア 土地の取得（相続等）について

区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合、又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等あるいは換地がなかったものと見なし、土地取得要件を判断する。

また、申請地の専用通路部分を区域区分日後新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当と判断し得るものについても、土地取得要件に適合するものとする。

イ 相続等により承継されたものについて

相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。

ウ 相続等により承継されることが確実なものについて

死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされたものであること。

エ 夫婦等連名の取り扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

オ 敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

また、「建築計画に対して過大な規模の敷地とならない」とは、敷地面積が、建築面積を0.3で除した面積以下とすることを指導の目安とする。

カ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

[世帯分離のための住宅（分家住宅）]

ア 分家住宅の意味について

分家住宅とは、その世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅であり、通常、子若しくは兄弟等が結婚、又は子の出産により世帯分離する場合必要となる住宅をいう。したがって、単に本家の子であることだけでは、一般的に分家住宅に必要性は認められないため、本基準には該当しない。

なお、子が分家することにより、本家に居住する子が全くなくなる場合でも、本基準は適用可能とする。

イ 分家住宅対象世帯について

本基準に該当する世帯は、従来より市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯であり、必ずしも農家に限られない。

ウ 区域区分日以後に生まれた者の取り扱いについて

区域区分日以後に生まれた者であっても、本家が区域区分日より前に存すれば同居しているか又は同居していた者とみなす。

エ 婚姻等による世帯分離について

「婚姻等により世帯分離をする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。

- ① 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
- ② 既に別世帯を構成している世帯が、Uターンし故郷に定住する場合

オ Uターンについて

Uターンは、市街化区域又は建築予定地が存する市町の区域外からのUターンに限る。

カ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 分家する者と本家との関係を示す図書（戸籍謄本）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 本家の世帯構成員として同居していたこと等を証する図書（住民票等）
- 5 分家を行う必要性を示す図書（住民票又は婚約証明）
- 6 Uターン者においては、当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないことを示す図書（勤め先の所在等）
- 7 既存の集落内又は近接地で公共施設の整備された区域内であることを示す図書（附近見取り図）
- 8 本家の位置図
- 9 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[市街化調整区域に住む者の住宅]

ア 老朽化について

老朽化した現住居を改築するにあたり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限り適用する。

イ Uターンについて

Ⅱ 2（3）エのUターンは、区域区分日前から建築予定地周辺（同一又は隣接大字）に居住していた者が、現在、市街化区域又は建築予定地が存する市町の区域外に居住している場合に限り適用する。

ウ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（住民票等）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 Ⅱ 2（3）を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 6 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[既存集落における住宅]

ア 既存集落について

- 1 II 3 (1) の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。
- 2 II 3 (1) の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

イ 老朽化について

老朽化した現住居を改築するにあたり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限り適用する。

ウ Uターンについて

II 3 (2) エのUターンは、区域区分日前から建築予定地周辺（同一又は隣接大字）に居住していた者が、現在、市街化区域又は建築予定地が存する市町の区域外に居住している場合に限り適用する。

エ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 既存集落内であることを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 II 3 (2) で準用するII 2 (3) を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 6 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[基準くずれの例示]

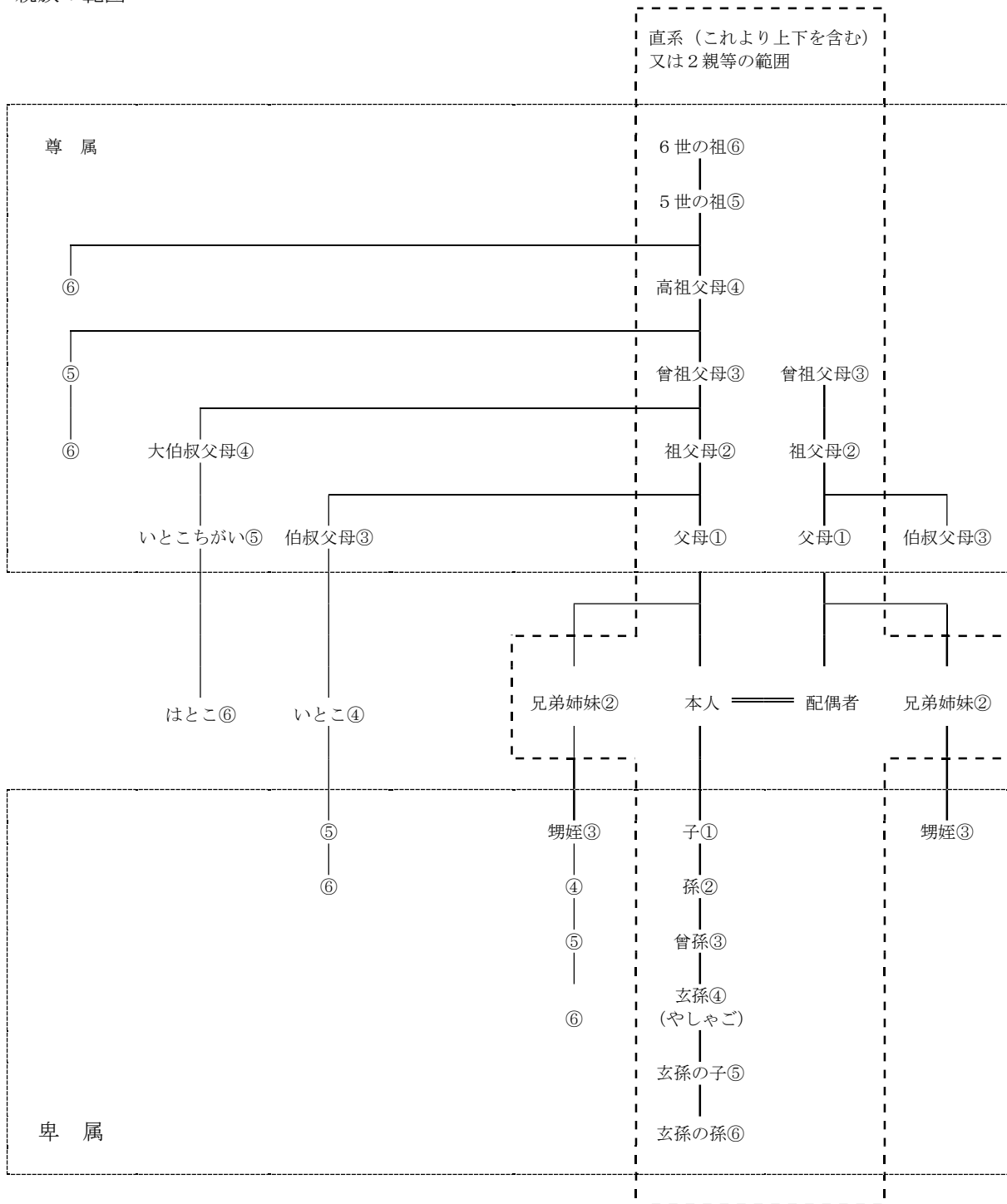
[世帯分離のための住宅（分家住宅）] で、単身者用の住宅を必要とする理由が、下記のいずれかで、真にやむを得ない事情が認められる場合には、個別案件として取り扱うものとする。

なお、[市街化調整区域に住む者の住宅] 及び [既存集落における住宅] については、単身者用住宅は認めない。

- ① 配偶者との死別、離婚等による帰郷
- ② 兄弟（姉妹）の結婚又は既兄弟（姉妹）世帯の帰郷同居に伴う2又は3世帯同居
- ③ 加齢等による親世帯からの独立（農家の後継者が独立する場合を含む）

(参 考)

親族の範囲



○数字は親等を表す。

血 族

姻 族

【用語の解説】

- ・尊属：親等上の父母同列かそれより上位の系統に位置する者。父母、祖父母、伯叔父母等。
- ・卑属：親等上の子と同列かそれより下位の系統に位置する者。子、孫、甥姪等。
- ・直系：父祖から子孫への親子の関係でつながる系統。

<注>それぞれの配偶者の親等は同じである（例：3親等の配偶者は3親等である。）縁組による養子は、縁組みの日から親族の子として取り扱う。

（この場合は、実親とその血族との親族関係は継続する。ただし、実親とその血族との親族関係が終了する養子縁組（「特別養子」という。）の場合を除く。）

(別 紙) 事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地登記簿謄本又は家屋登記簿謄本	その他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	謄本は家屋登記簿謄本とする
借家	○	○	○	○	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立ち退きすることが確実であることを示す書面
被災	○	○	○	○	被災(罹災)証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	○	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書

兵庫県下の公証役場の所在地・電話番号一覧表

名 称	所 在 地	電 話 番 号
神戸合同公証人役場	神戸市中央区江戸町95 リクルート神戸ビル8階	078-391-1180(代)
姫路東公証人役場	姫路市宮の町385 永井ビル3階	0792-23-0526
姫路西公証人役場	姫路市北条口2-18 宮本ビル2階	0792-22-1054
尼崎合同公証人役場	尼崎市昭和通7-234 あさひ銀行ビル2・4階	06-6411-2777(代)
明石公証人役場	明石市本町1-1-32 明石商工会館ビル3階	078-912-1499
伊丹公証人役場	伊丹市伊丹1-6-2 丹兵ビル2階	0727-72-4646
加古川公証人役場	加古川市加古川町北在家65 永田ビル2階	0794-21-5282
龍野公証人役場	たつの市龍野町富永300-13 関ビル2階	0791-62-1393
洲本公証人役場	洲本市本町2-3-13 富本ビル3階	0799-24-3454
豊岡公証人役場	豊岡市寿町11-2 第二千代田ビル305号	0796-22-0796

公正証書作成の手続

1回目

公証役場に贈与者又は受贈者が以下の必要書類等を用意して、出向く。

- ア 贈与者の印鑑証明
- イ 受贈者の印鑑証明
- ウ 土地の登記簿謄本
- エ 固定資産評価証明書
- オ 贈与者、受贈者の職業のメモ（無しの場合その旨を記載）

2回目

贈与者、受贈者双方が以下の必要書類等を用意して、出向く。

- ア 贈与者の実印
- イ 受贈者の実印
- ウ 手数料及び用紙代 (2,000円程度)

この日に、公正証書の正本及び謄本が受け取ることができる。

※ 添付している下記の公正証書の例文では、第4条に執行者として弁護士を指定するとされているが、執行者を受贈者とする公正証書が通常である。

◎ 死因贈与契約 例示

平成〇〇年第〇〇号

死因贈与契約公正証書

本職は、当事者の囑託により、左の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

第一条 甲村真（以下、甲という。）は、その所有にかかる後記不動産を乙山弘己

（以下、乙という。）に贈与することを約し、乙は、これを受諾した。

第二条 右贈与は贈与者・甲の死亡によって効力を生じる。

第三条 当事者は、本不動産について、受贈者・乙のために、始期付所有権移転の仮登記をするものとする。贈与者・甲は、受贈者・乙が右仮登記手続を申請することを承諾した。

※第四条 甲は、本契約の執行者として、次の者を指定する。

鎌倉市〇〇町一〇〇番地一号 弁護士 丙川三郎（昭和〇〇年一月二日生）

「受贈者 乙山弘己（昭和〇〇年一〇月三〇日生）」

贈与物件目録

鎌倉市〇〇通り一番 宅地 二〇〇平方メートル

本旨外要件

鎌倉市〇〇町一丁目五番地

贈与者 会社役員

右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。 甲村 真（昭和〇〇年六月一五日生）

横浜市〇〇町三丁目五八番地

受贈者 会社員

右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。 乙山弘己（昭和〇〇年一〇月三〇日生）

この証書は、平成〇〇年三月二五日本職役場において法律の規定に従い作成し、列席者に閲覧させたところ、各自これを承認し本職と共に左に署名押印する。

東京都千代田区〇〇町二丁目一番地

東京法務局所属公証人

嘱託人乙山弘己の請求により、前同日正本一通を交付した。

東京都千代田区〇〇町二丁目一番地

東京法務局所属公証人

甲村 真 印

乙山弘己 印

丁藤太郎 印

(2) 特例措置基準2 (災害危険区域等からの移転のための建築物)

市街化区域又は市街化調整区域に現に存する建築物を、現敷地内での改善が困難なため移転しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

(1) 現建築物が次の区域内に存するものであること。

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、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第8条第1項の土砂災害特別警戒区域又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

イ かけ崩れ等による災害を防止する目的で法律等の定めるところにより勧告、命令を受けた区域

(2) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであり、市町がその旨認めたものであること。

(3) 予定建築物は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。

ア 住宅について

住宅の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)が280㎡以下、又は建て替え前の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500㎡以下、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。

また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

イ 住宅以外について

建築物の延べ面積及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。

また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設(更衣室、浴室、食堂、休憩室等)の延べ面積を1.5倍の枠外とすることができる。

ただし、福利厚生施設について全面的に1.5倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

ア 夫婦等連名の取り扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

イ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室(居室、炊事室、便所、浴室等を除く。)、未造作の小屋裏(建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。)、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

なお、延べ面積は、原則として280㎡以下とするが、建て替え前の延べ面積の1.1倍が280㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

ウ 住宅の敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積(上限500㎡)から除くことができる。

また、「敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならない」とは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを指導の目安とする。（住宅以外も同じ。）

なお、敷地面積は、原則として500㎡以下とするが、建て替え前の敷地面積の1.1倍が500㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

エ 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図るために必要なものであり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。

オ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 (1)のアに該当するものについては、位置図（各規制区域と現建築物の位置関係を示すこと。）
- 3 (1)のイに該当するものについては、勧告若しくは命令書の写し
- 4 現建築物の平面図
- 5 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであることを認める市町長の意見書
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

[基準くずれの例示]

次の要件に該当し、真にやむを得ない事情が認められる場合には、個別案件として取り扱うものとする。

労働環境の改善・整備、あるいは品質管理の強化等を図るために、従前の建築物に含まれない管理施設を新設又は増設する必要がある、その部分を含めると延べ面積が従前の1.5倍を超える場合。

※ 管理施設：事務所（研究開発部門も含む。）、倉庫（倉庫業の倉庫、運送業の倉庫及び生産工程上必要となる倉庫を除く。）等

(3) 特例措置基準3 (旧住造法団地内の住宅)

市街化調整区域に存する旧住宅地造成事業に関する法律（以下「旧住造法」という。）第4条の規定により認可を得た住宅団地において、同法第12条第3項の規定による完了公告のあった後、開発を行う場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 予定建築物の用途は、戸建ての住宅又は第一種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅であること。
- (2) 当該開発行為により、旧住造法第4条の認可に係る事業計画に著しい支障をきたさないものであること。
- (3) 開発行為により設置される公共施設及び公共施設の用に供する土地は、原則としてその公共施設の存する市町に管理、帰属することが確実であること。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

ア 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 旧住造法の区域内であることを示す図書
- 3 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(4) 特例措置基準4 (収用対象事業による立退き)

土地収用法第3条各号の一に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、土地及び建築物が収用され、建築物を移転又は除却しなければならない場合において、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 収用される土地（以下「起業地」という。）及び建築物を所有する者が、起業地周辺等に、自ら代替建築物を建築するものであること。
- (2) 当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の所有している土地又は代替地として取得する土地であること。
- (3) 起業地は、原則として市街化調整区域内の土地であること。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合に限り、起業地が市街化区域内の土地である場合も適用する。
 - ア 事前に申請者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、市街化区域に土地を見つけることができない理由について確認がなされる場合であって、申請者が従前から市街化調整区域内に次のいずれにも該当する適切な土地を保有しており、あえて市街化区域内に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合
 - ア) 優良な農地に囲まれた土地でないこと
 - イ) 災害の恐れのないこと
 - イ 事前に起業者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、かつ、市街化区域に土地を見つけることができない理由について確認がなされる場合であって、起業者において、次のいずれにも該当する適切な土地のあっせんがなされる場合
 - ア) 優良な農地に囲まれた土地でないこと
 - イ) 災害の恐れのないこと
- (4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであり、市町がその旨認めたものであること。
- (5) 予定建築物は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。
 - ア 住宅について
住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280㎡以下、又は建て替え前の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500㎡以下、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。
 - イ 住宅以外について
建築物の延べ面積及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。
なお、敷地の一部が収用される場合で利用可能な土地が残る場合は、その規模要件については、残地部分を含んで判断を行なうものとする。
予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等）の延べ面積を1.5倍の枠外とすることができる。
ただし、福利厚生施設について全面的に1.5倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

ア 起業者と開発（建築）許可権者の事務連携について

起業者と開発（建築）許可権者との事前協議が円滑に行われるよう、年度当初等に事前協議を要することを相互に確認するよう努めるものとする。

イ 収用対象事業について

建築物及び土地が収用されることが明確であり、申請書に収用証明書が添付されるとともに、当該収用の内容（収用する土地、補償する建物、補償工法）について、起業者が開発（建築）許可権者に文書で報告するものを対象とする。

ウ 収用移転先地について

収用対象事業により立退き移転する者の移転先を現居住地等の周辺等に確保できない場合で、移転先地が次に該当する場合、同一市町又は隣接市町への移転も特例措置基準の範囲として取り扱う。

- ① 同一生活圏の範囲にある場合
- ② その他合理的事情がある場合

1) 道路及び交通手段の発達等により生活圏域が広がり、同一市町又は隣接市町の移転先地についても申請者の居住地等とほぼ同一の生活圏であるとみなすことができる場合があるからである。

2) 合理的事情の例示

- (1) 地縁性がある場合
- (2) 同一都市計画区域内の市町で、申請者にとって同一生活圏とみなされる市町へ移転する場合
- (3) 移転先地に関連工場がある場合
- (4) 移転先地が当該工場の原材料産地である場合

エ 借地・借家の収用移転について

借地・借家が収用される場合で下表に該当するものも特例措置基準の範囲として取り扱う。(ただし借地の場合は土地の所有者が、借家の場合は建築物及び土地の所有者が収用移転を行わないこと。)

申請者		当該建築物の所有者	当該土地の所有者
借地人	個人	申請者	2親等以内の親族
	法人		法人の役員
借家人	個人	2親等以内の親族	申請者または2親等以内の親族
	法人	法人の役員	申請者または法人の役員

上表の場合でも、申請者が所有する土地に申請者が自ら建築物を建築することとするが、従前と同様の借地・借家関係を継続する場合も特例措置基準の範囲として取り扱う。

オ 夫婦等連名の取り扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

カ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

なお、延べ面積は、原則として280㎡以下とするが、建て替え前の延べ面積の1.1倍が280㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

キ 住宅の敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

また、「敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならない」とは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを指導の目安とする。（住宅以外も同じ。）

なお、敷地面積は、原則として500㎡以下とするが、建て替え前の敷地面積の1.1倍が500㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

ク 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図ることを目的とするものであり、他の用途等に使用されないことが確認できるものであること。

ケ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 収用証明書
- 3 配置図及び平面図（収用対象建築物及び予定建築物）
- 4 収用移転前後の面積表（敷地及び延べ面積）
- 5 収用される土地及び申請地の登記簿謄本
- 6 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであることを認める市町長の意見書
- 7 起業者が土地をあっせんする場合は、土地のあっせん契約書の写し
- 8 その他、特別な事情が有する場合は、これを説明するために必要な図書

[基準くずれの例示]

次の要件のいずれかに該当し、真にやむを得ない事情が認められる場合には、個別案件として取り扱うものとする。

① 隣接しない市町への収用移転

本基準は、同一市町又は隣接する市町内における収用移転に限られるが、移転先の市町が起業地の存する市町と隣接しない場合については、下記の全ての要件が整う場合。

ア) 移転先地について次に例示する合理的事情があるもの。

- ・ 地縁性がある場合
- ・ 同一都市計画区域内の申請者にとって同一生活圏と見なされる市町へ移転する場合

※ 同一生活圏：現住居を中心とした一体の生活圏で、通学圏域、商業圏域等から隣接市町と一体とみなされる圏域をいう。

- ・ 移転先地に関連工場がある場合
- ・ 移転先地が原材料の産地である場合

イ) 起事業者の依頼を受けた受け入れ先市町が、都市計画等の行政計画上、及び移転先地周辺の土地利用並びに環境上支障がないとして同意が得られるもの。

② 借地、借家の収用移転について

本基準は、自らが収用対象建築物及び当該土地を所有している場合に限られ（ただし、個人の場合は2親等以内の親族が、法人の場合は法人の役員が土地、建物、又は土地及び建物を所有する場合を含む。）、それ以外の借地、借家人は対象とならない。

ただし、下記の全ての要件が整う場合。

ア) 借地の場合は土地の所有者が、借家の場合は建築物及び土地の所有者が収用移転を行わないこと。

イ) 申請者となる借地又は借家人に対して、収用証明等が出されること。

ウ) 申請地は申請者が従前から所有している土地、若しくは起事業者から斡旋を受け取得する土地であること。

③ 労働環境の改善・整備、あるいは品質管理の強化等を図るために、従前の建築物に含まれない管理施設を新設又は増設する必要がある、その部分を含めると延べ面積が従前の1.5倍を超える場合

※ 管理施設：事務所（研究開発部門も含む）、倉庫（倉庫業の倉庫、運送業の倉庫及び生産工程上必ず必要となる倉庫を除く）等

(5) 特例措置基準5 (運動・レジャー施設及び墓園等の管理施設)

市街化調整区域における次の運動・レジャー施設等に併設される建築物で、当該施設の管理上、又は利用上最小限必要不可欠なもの。

- (1) 第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設及び墓園
- (2) 自然休養村整備事業の用に供する施設
- (3) ゴルフ打放し練習場

注1 前記(1)の第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設とは、開放性が高く、かつ、相当規模の空地を必要とする施設で、次に掲げるものをいう。

ア キャンプ場、スキー場等、施設全体が第二種特定工作物に該当しないもの。

イ 第二種特定工作物相当施設であるが、規模要件に欠けるため、当該特定工作物として位置付けできないもの。

注2 第二種特定工作物の用途に該当しないもの(前記(2)及び(3))については、環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであり、市町がその旨認めたものであること。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

ア ゴルフ打ち放し練習場について

打席が建築物であるゴルフ打放し練習場は、建築物を目的としたものであり、第2種特定工作物には該当しないため、本基準が適用される。

打席が建築物でない場合は第2種特定工作物となり、法第34条は適用されない。

イ 区域の取り方

許可をする区域は一体的に造成される土地を含むものとする。

ウ 注1アの「スキー場等」について

マリナー等の海洋型運動・レジャー施設を含むものとする。

また、マリナー等の海洋型、運動・レジャー施設において付属の管理施設(管理事務所、施設利用者のための休憩所、艇庫、修理施設等をいう。(宿泊施設は該当しない。))を建築する場合は、当該施設を含めた運動・レジャー施設の計画が次の全ての要件に該当すること。

- (1) 申請者が、ヨット、モーターボート、ジェットスキー等を所有していること。
[確認資料] 船舶検査証書等
- (2) 申請者が4級小型船舶操縦士以上の資格を有しているか、有資格の従業員等がいること。
[確認資料] 免許書の写
- (3) 管理施設である、建築物の高さは15メートル以下であること。(高さは建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。)
- (4) 管理施設が立地する敷地は海域に接していること。
- (5) 運動・レジャー施設の計画については、海岸法、港湾法、自然公園法等関連する他法令による許認可が得られる見込みがあること。
- (6) 当該計画について、地元市町長の支障なしとの意見が得られること。
- (7) 地元の漁業組合等と事前に協議がなされ、おおむねの了解が得られていること。

エ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設であることを証する図書
- 3 第二種特定工作物の用途に該当しないものについては、環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであることを認める市町長の意見
- 4 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(6) 特例措置基準6 (小規模な社寺仏閣及び納骨堂)

市街化調整区域内の計画予定地周辺に居住する信者のための社寺仏閣又は納骨堂を建築しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 建築しようとする者は、宗教法人法第14条の規定に基づき認証を受けた宗教法人であること。
- (2) 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂及び庫裡等宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び当該開発区域の周辺の地域に居住している信者を教化育成することを目的とするものであること。なお、納骨堂については、社寺仏閣と同一の敷地に併設するもので、墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項の許可を受けることが確実であると見込まれるものであること。ただし、宗教法人が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者のための宿泊施設は含まない。
- (3) 予定建築物の規模は、敷地面積が2,000㎡以下で、かつ、延べ面積が500㎡以下であること。
- (4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであり、市町がその旨認めたものであること。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

ア 信者の分布について

基準前文中の「市街化調整区域に居住する信者」は、原則として申請地の存する市町及び隣接市町内を範囲とし、市街化調整区域に居住する信者が過半であること。

イ 予定建築物の規模について

予定建築物の規模は、市街化調整区域に居住する信者数に応じ、宗教活動の実態、運営計画を考慮した計画であること。

ウ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域内に過半の信者が存することを示す図書 (分布図、地区ごとの分布表等)
- 3 宗教法人の謄本
- 4 環境保全について十分配慮された計画であるとともに土地利用上支障がないものであることを認める市町長の意見書
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(参 考)

(3) の規模 (面積) 要件を超えるものについても、(1)、(2) 及び (4) の要件に該当するものであって、敷地面積が5,000平方メートル以下で、かつ、延べ面積が2,000平方メートル以下のものについては、提案基準に該当する。

(7) 特例措置基準7 (農業者用住宅等から自己が引き続き居住する住宅への用途変更)

市街化調整区域に都市計画法に適合して建築された住宅を、引き続き住み続ける自己の居住の用に供する住宅に用途変更をしようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 次のいずれかに該当する用途変更であること。
 - ア 法第29条第1項第2号の規定により農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に該当するものとして建築された住宅から、農業等従事者住宅以外の住宅に用途変更をするとき。
 - イ 兼用住宅から、専用住宅に用途変更するとき。
 - ウ 法第34条第14号の許可により許可を受け建築された自己の居住の用に供する住宅において、許可をうけた者以外の住宅に用途変更するとき。
- (2) 10年以上適法に使用しているか又は次のいずれかである場合。
 - ア 許可等を受けた者の死亡により、建築時の条件を満たさなくなった場合。
 - イ 許可等を受けた者が、身体障害等やむを得ない事情により建築時の条件を維持することが出来ないと認められる場合。
- (3) 用途変更と併せて住宅の増改築をする場合は、増改築後の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)が280㎡以下であること。ただし、既存建築物の住宅部分の延べ面積が280㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

平成20年5月22日 第1回開発審査会承認済
基準適用年月日 平成20年5月22日

ア 10年以上適法に使用しているとは

用途変更をしようとする建築物に、10年以上居住しているか居住していたことが住民票等で確認できるものであること。

なお、農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物を建築した者の相続人が、引き継いで農業等の業務を営んだ場合など、相続人が建築時の条件を引き継いだ場合はその期間も合算して良い。

イ 申請者の取り扱いについて

申請者になり得る者は、許可等を受けた者及びその相続人とする。また、増改築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で申請者になることが出来る。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室(居室、炊事室、便所、浴室等を除く。)、未造作の小屋裏(建築基準法上、床面積に算入されるものを含む)、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

[区域区分日前の兼用住宅の取扱い]

ア 区域区分日前から継続して存する兼用住宅を専用住宅に用途変更する場合も(1)イに該当するものとして取り扱う。

工事についての注意事項

- 1. 開発許可の表示** 西宮市都市計画法施行細則第5条に定められた様式の開発許可標識を工事期間中、現場の見やすい場所へ掲示してください。なお、許可にかかる設計図書を工事現場に常備しておいてください。
- 2. 設計変更** 許可後、申請内容の変更などの設計変更が必要となった場合は、その変更にかかる工事については、あらかじめ変更許可を受けてから着手してください。なお、地番の分合筆に伴う確定測量の結果は変更許可の対象となる場合がありますので、市担当者の指示を受けてください。
- 3. 工程報告** 工事を進めるにあたっては西宮市開発関係担当課とよく連絡を保ち、その指示事項を遵守してください。市担当者から工事報告の指示を受けた場合は、後記の現場審査表に掲げる工程に達する7日前までに西宮市開発審査課へ工程報告をしてください。
- 4. 他の法令との関連** 開発許可は建築物の敷地を形成する開発行為についての許可です。他の法令による許認可は別に手続きを必要としますので、他の法令に抵触する工事については所定の手続きを完了した上で着手してください。
- 5. 工事中の防災** 工事中は現場責任者を常駐させるとともに、危険防止、風水害防止及び公害防止など常に必要な措置を採った上で、工事を進めてください。なお、工事現場内外を問わず、人命財産その他に危害を及ぼさないよう措置し、不慮の災害が起きないように注意してください。
- 6. 完了届** 開発区域の全部（工区に分けて許可を受けた場合はそれぞれの工区）の工事を完了した場合は工事完了届出書及び工事完了報告書を提出し、検査を受けてください。
- 7. 完了検査と公告** 完了検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。なお、完了の公告は西宮市の公告方式で行います。
- 8. 建築物の建築** 開発行為の完了の公告があるまでは原則として建築物の建築は出来ません。ただし、都市計画法第37条第1号の建築承認がある場合はこの限りではありません。
- 9. 開発登録簿** 開発許可の内容は開発登録簿に登録し、一般の閲覧に供し、写しの交付を行っています。
- 10. 工事の廃止届** 開発行為を廃止する場合は、廃止時点における現況図及び公共施設の回復計画及び災害防止計画を添えて開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。

開発許可通知書に付けて工事現場に常備しておいてください。

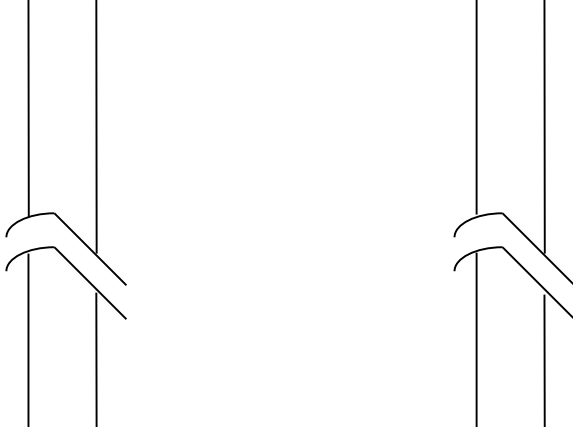
完了検査について

完了検査は西宮市開発審査課が、開発者、工事施行者、工事監理者、現場責任者及び設計者の立会いのうえ行います。

検査の受け方

- I. 開発者は現地に開発許可書を用意すること。
- II. 工事監理者は完了検査を受けようとする区域を現地においてポール、旗等で明示すること。
- III. 工事施行者は現地にポール、スタッフ、テープ、レベルを用意すること。
- IV. 工事監理者は道路、公園、緑地等の公共施設について公共施設の一覧表に対応した施設番号、幅員、面積、管理帰属者名を各々の現地に表示しておくこと。

開発許可標識の様式

←———— 100 センチメートル ———→			
開発行為許可標識			
		西宮市許可	第 年 月 日 号
工 事 の 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで		
工 事 の 場 所 の 所 在 及 び 地 番			
施 工 面 積			
工 事 の 名 称			
事 業 主 住所 氏名	電話 () - 番		
工 事 施 行 者 住所 氏名	電話 () - 番		
設 計 者 氏 名	工 事 現 場 監 理 者 氏 名		
			
↑ 80 センチメートル ↓			
↑ 80 センチメートル ↓			

工事着手届

年 月 日

西宮市長 殿

届出者 住所

氏名

電話 () ー 番

下記の工事について着手しますので、届け出ます。

着 手 年 月 日	年 月 日
許 可 番 号	第 号
許 可 年 月 日	年 月 日
工 事 場 所	西宮市
工 事 施 行 者	住 所 名 称 電 話
	現 場 事 務 所
	現 場 代 理 人
	緊 急 連 絡 先

宅地造成に関する工事の中間検査申出書

西宮市長

工事監理者 住所

氏名

下記の工事について中間検査を申し出ます。

許可日及び許可番号	年 月 日 第 号
工事をしている土地の所在地及び面積	西宮市 ㎡
造成主住所氏名	住所 氏名 電話 () - 番
工事施行者住所氏名	住所 氏名 電話 () - 番
検査工種	
中間検査希望日	年 月 日 ~ 年 月 日
※ 受付日	年 月 日
※ 検査日	年 月 日
※ 検査結果	
※ 備考	

※受付欄				
	※決裁欄	課長	係長	担当

開発・宅造工事に関する写真撮影についての注意事項

1.写真撮影の目的

開発工事または宅地造成工事において、完了検査立会い時点では確認することが困難な箇所の形状寸法や工事施工状況等について、工事完了届出書または宅地造成に関する工事の完了検査申請書に工事写真を添付していただき、都市計画法第36条第2項または宅地造成等規制法第13条第1項の規定による完了検査の際の資料とします。

2.写真撮影の箇所等

①現況写真（工事着手前）

- (I) 全景（敷地の状況や擁壁築造予定箇所等の状況が確認できるもの）
- (II) 公共施設（道路、里道、水路、流末、池等）の状況

②施工中の写真

(I) 防災工事

工事施工中の土砂流出防止や安全対策のために行う工事（仮設排水路、沈砂池、土留め工等）

(II) 擁壁工事（すべての審査対象擁壁の構造躯体ごとに撮影）

（写真提出時は擁壁築造の流れを構造躯体ごとにまとめて綴じてください）

(イ) 床堀（寸法明示のこと）

- ・ 支持地盤の土質状況が確認できるもの（全景及び拡大写真）
- ・ 床付け地盤の高さ（前面地盤からの根入れ寸法等を明示）
- ・ 基礎の状況（捨てコンクリート・基礎砕石等の厚み等）
- ・ 地盤改良状況^{※1}（改良厚の寸法明示、改良の施工状況、改良材の種類・量、30cm以下ごとの埋め戻し転圧状況等） ※1 地盤改良工（砕石置換を含む）を行う場合

(ロ) 練積み造擁壁（寸法明示のこと）

- ・ 基礎の寸法、組積材の控え長さ、前面地盤高(GL)での擁壁躯体の厚み、GLより高さ1m程度ごとの擁壁躯体の厚み、出隅補強、擁壁天端幅・全高さ、透水層の幅（上端・下端、及び擁壁天端からの下がり寸法）、止水コンクリート、水抜き穴、吸出防止材設置状況等

(ハ) コンクリート造擁壁（寸法明示のこと）

- ・ 配筋状況の全景、主筋径・ピッチ、かぶり、ハンチ、開口補強、出隅補強筋の径・ピッチ・幅等
- ・ 出来型の各箇所の寸法（全高さ、縦壁の厚み^{※2}、底版の幅・厚み、ハンチ、出隅補強^{※2}等）、透水層の幅（上端・下端、及び擁壁天端からの下がり寸法）、透水シートの設置状況及び擁壁天端からの下がり寸法、止水コンクリート、水抜き穴、吸出防止材設置状況等 ※2 厚みが一樣でない場合は天端と基部それぞれの写真が必要です。
- ・ 埋め戻し状況（マーカー等で印をつけ、30cm以下ごとに転圧している状況がわかるもの）

(ニ) その他（竣工状況など）

(III) 排水施設工事

(イ) 管渠の敷設状況（寸法明示のこと）

(ロ) 柵の敷設状況（寸法明示のこと）

柵については泥溜め 15cm以上確保出来ていることが確認できるもの

(ハ) 水路等の構造物（寸法明示のこと）

(ニ) その他（マンホール、インバート、竣工状況など）

(IV) 整地工事

- (イ) 伐開、伐根、表土の除去
- (ロ) 有孔管・地下埋設工その他の地下構造物（寸法明示のこと）
- (ハ) 15度以上の傾斜地盤上に盛土する場合の地山段切りの施工状況
- (ニ) 法面保護工（竣工状況）
- (ホ) 盛土部の施工状況（定規等を設置し、30cmごとに転圧している状況がわかるもの）
- (ヘ) その他（不良土砂の入れ替え、竣工状況など）

(V) 道路工事（都市計画法に基づく開発工事によって新設するものに限る）

- (イ) 路床、路盤の転圧状況
- (ロ) 舗装の状況
- (ハ) 側溝（寸法明示のこと）
- (ニ) その他（幅員、竣工状況など）

(VI) その他

- (イ) 深層改良工（柱状改良）、杭打設工（杭間距離・杭径、打設状況、竣工状況等）、待ち受け擁壁（落石防護等）、軟弱地盤対策工
- (ロ) 各種土質試験等（平板載荷試験、RI試験の状況、調査位置の全景等）
- (ハ) その他、市から指示があった工種

③完了後の写真（施工中の重機等が写っているもの、整地が未完了のものとは不可）

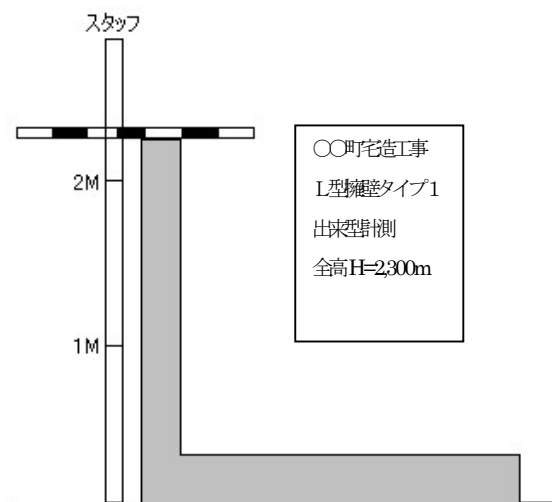
全景（現況写真撮影時と同地点を撮影したもの）

3.写真撮影の方法

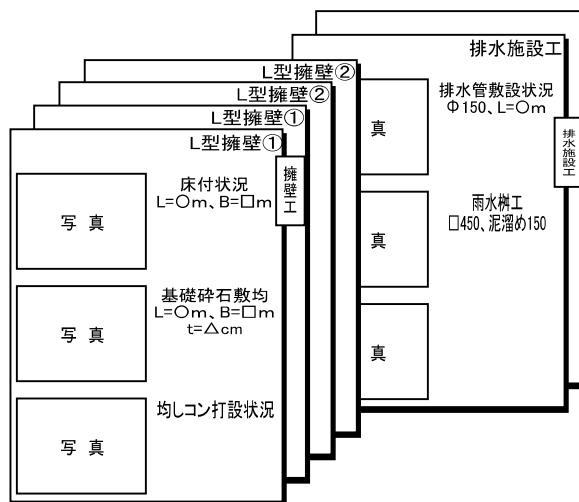
- ・各種構造物・改良厚等の寸法を確認するために撮影する場合は、すべて箱尺（スタッフ）等の測定器具を使用して、寸法が読み取ることができるよう撮影すると共に、その状況がわかるように全景の写真も撮影して下さい。
- ・撮影箇所、撮影年月日、構造物の内容等が確認できる様に、内容を記入した黒板を写し込んで撮影して下さい。（図一1参照）
- ・擁壁については、施工完了後に確認することが特に困難ですので、注意して下さい。上記の箇所以外に工事監理者が必要と判断したものについては随時撮影するようにして下さい。

4.完了検査申請書に添付する際の注意事項

それぞれの工程ごとに写真を整理し、その工程の情報を記載して下さい（図一2参照）。中間検査等で別途指示のあった場合、指示内容を記入し、写真を添付して下さい。



図一1.撮影例



図一2.記載例

完了届の提出要領

完了届は次に掲げる図書を1部作成し、西宮市開発審査課へ提出して下さい。

工 事 完 了 届
1. 工事完了届出書（別記様式第四）
2. 委任状（申請代理人を立てる場合）
3. 設計説明書（様式第3号）
4. 32条協議者からの支障のない旨の回答書
5. 公共施設の管理帰属一覧表（32条協議写し）
6. 工事概要書（様式第2号）
7. 土地利用計画図
8. 造成計画平面図
9. 擁壁配置図
10. 擁壁構造図
11. 擁壁展開図
12. 公共施設詳細図
13. 排水計画平面図
14. 工事完了報告書（※1）
15. 現場審査表
16. 工事写真
17. 試験結果等（※2）
18. 別添図書
その他市長が必要と認める図書

※1. 工事完了報告書は工事施行者及び工事監理者が連名（押印のこと）で西宮市長あてに行い、開発行為に関する工事（工程、工事経過、施工内容等）が、開発許可にかかる内容と相違なく竣工した旨を明記し、報告して下さい。

※2. 設計図書（仕様書、図面）で示された試験等、開発行為の遂行中に得られた資料を添付して下さい。

工 事 完 了 報 告 書

年 月 日

西 宮 市 長 殿

工事監理者氏名 印

工事施行者氏名 印

都市計画法〔第29条第1項
第35条の2第1項〕の規定により許可を
受けた下記開発工事は同法第33条の規定に適合する
よう適正に施工したことを報告します。

記

許 可 番 号 第 号

許 可 年 月 日 年 月 日

※工事施行者の印は社印で押印して下さい。

現場審査表

年 月 日

工程報告	月／日 工事期間	工事監理者 確認日	
1. 防災施設埋設部分 設置時	／ ～ ／		
2. 有孔管敷設時	／ ～ ／		
3. 段切完了時	／ ～ ／		
4. 水路基礎完了時	／ ～ ／		
5. 主要な暗渠敷設時	／ ～ ／		
6. 道路側溝下の基礎 栗石敷設時	／ ～ ／		
7. 舗装工事着工前	／ ～ ／		
8. 擁壁根切完了時	／ ～ ／		
9. RC擁壁基礎 配筋完了時	／ ～ ／		
10. RC擁壁壁 配筋完了時	／ ～ ／		
11. 練石積造擁壁 基礎完了時	／ ～ ／		
12. 練石積造擁壁の 全高1/2の築造時	／ ～ ／		
13. 各種検査 (地耐力等)時	／ ～ ／		
	／ ～ ／		
	／ ～ ／		

工事完了届出書

西宮市長 届出者住所 _____ 氏名 _____ 電話 () - 番 _____	年 月 日
都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事〔許可番号 年 月 日 第 - - 号 () 〕が下記 のとおり完了しましたので届け出ます。 記	
1 工事完了年月日	年 月 日
2 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称	
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	年 月 日 第 - - 号 ()
※ 工事完了公告年月日	年 月 日

法第36条第1項の規定により開発行為に関する完了届のあった上記届出書について、法第36条第2項の規定により検査済証を発行してよろしいか。

※		※	課長	係長		担当	公印確認
受付欄		決裁欄					
※	意見欄						

「一体の行為」の判断フロー

近接するA・Bの土地で行う建築(造成)行為等について、一体性を有するかは以下のフロー図により判断する。

時期的関係																
Q.工事施行時期は同時期(※1)である？																
×	○															
行為主体の同一性																
Q.事業主は同一である？																
×								○								
物理的位置関係																
Q.両計画地は実質的に隣接(※2)している？																
×				○				×				○				
土地利用目的																
Q.予定建築物の用途(※3)は同一である？																
×		○		×		○		×		○		×		○		
土地利用目的 (相互土地利用の有無)																
Q.両計画地は実質的に一体性を有する土地利用(※4)をしている？																
×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	
別	別	別(※5)	別	別(※5)	別(※5)	一体	一体	一体	別(※5)	一体	別(※5)	一体	別(※5)	一体	一体	一体

一体：一体の行為として取り扱う。

別：別の行為として取り扱う。

※1 同時期とは、Aの計画が完了する前にBの計画を行うことをいう。また完了とは、開発行為に関する工事の完了の公告、宅地造成に関する工事の検査済証の発行、道路の位置の指定の公告、建築基準法による検査済証の発行（建築行為のみの場合）等を目安とする。

※2 実質的に隣接するとは、AとBの土地が隣接あるいは連続していることをいう。

※3 予定建築物の用途とは、開発許可制度の運用基準にある建築物の用途分類表により分類し、これにより分類し難いものについては日本標準産業分類（総務省統計局統計センター）を参考にする。

※4 実質的に一体性を有する土地利用とは、AとBの土地を直接行き来することが可能な土地利用や、Aの土地利用目的に関連のある施設をBで計画すること等をいう。

※5 上記の判断フローにより別個の行為と判断されても、AとBの土地で土の受け渡しがある場合は**一体の行為**とみなす。