

開発行為の手引き

令和3年4月

(令和5年7月改正)

岩見沢市建設部都市計画課

目 次

<事務編>	1
第1章 開発行為の許可及び同意	2
1 許可及び同意を要する開発行為	2
2 許可及び同意不要の開発行為	2
第2章 開発行為事務工程	4
1 開発行為事務工程表（法29条及び指導要綱）	4
2 開発行為事務工程表（指導要綱）	5
第3章 事務手続き	6
1 事前打合せ	6
2 事前審査申請書	7
3 許可申請書又は協議申出書	7
4 工事着手届	8
5 既成部分検査願	8
6 公共施設等工事完了検査	8
7 工事完了検査	9
8 帰属申出書	9
9 変更申請	11
10 地位の継承	11
11 工事の廃止	11
<技術基準>	12
第4章 技術基準	13
第1節 道路	13
第2節 公園及び緑地	13
第3節 宅地	14
第4節 上水道	14
第5節 下水道	15
第6節 集会施設用地	15
第7節 防災措置及び軟弱地盤対策工	16
<様式集>	17
様式1 開発行為事前審査申請書	18
様式2 開発行為協議申出書	19
様式3 既成部分検査願	20
様式4 公共施設等工事完了届出書	21
様式5 帰属申出書	22
様式6 登記承諾書	24
様式7 協定書	25

< 事務編 >

(凡 例)

法 : 都市計画法 (昭和43年 法律第100号)
政令 : 都市計画法施行令 (昭和44年 政令第158号)
省令 : 都市計画法施行規則 (昭和44年 建設省令第49号)
指導要綱: 岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱

第1章 開発行為の許可及び同意

1. 許可及び同意を要する開発行為

(1) 都市計画区域内において行う開発行為

岩見沢都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に法第29条第1項による開発許可及び指導要綱による同意を受けなければならない。ただし、下記2に掲げる開発行為については、この限りではない。

(2) 都市計画区域外において行う1ha以上の開発行為

岩見沢都市計画区域外において、1ha以上の開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に法第29条第2項による開発許可及び指導要綱による同意を受けなければならない。ただし、下記2に掲げる開発行為については、この限りではない。

※許可及び同意を要する開発行為の規模

区域	法第29条による開発許可が必要となる開発行為の規模 (許可権者：空知総合振興局長、北海道知事(50ha以上))	指導要綱による同意が必要となる開発行為の規模 (同意権者：岩見沢市長)
都市計画区域内	3,000㎡以上	1,000㎡以上
都市計画区域外	1ha以上	1ha以上

2. 許可及び同意不要の開発行為

(1) 法第29条による許可が不要の開発行為

ア 法第29条第1項第1号から第11号及び第2項第1号から第2号に該当する開発行為

(2) 指導要綱による同意不要の開発行為

次のいずれかに該当する場合は指導要綱が適用されない。ただし、市長が特に必要と認めるときは指導要綱を適用する。

ア 指導要綱第3条に規定する都市計画区域内における1,000㎡未満の開発行為及び都市計画区域外における1ha未満の開発行為

イ 法第29条第1項第2号から第11号及び第2項第1号から第2号に該当する開発行為

ウ 法第29条による許可が不要の開発行為であり、開発区域内の全ての宅地が(宅地分譲を含む)建築基準法(昭和25年法律第201号)の接道義務を既に満たしており(都市計画区域外は除く)、次に示す排水に関する基準を全て満たしている場合

○排水に関する基準（法第33条第3項 開発許可の基準）

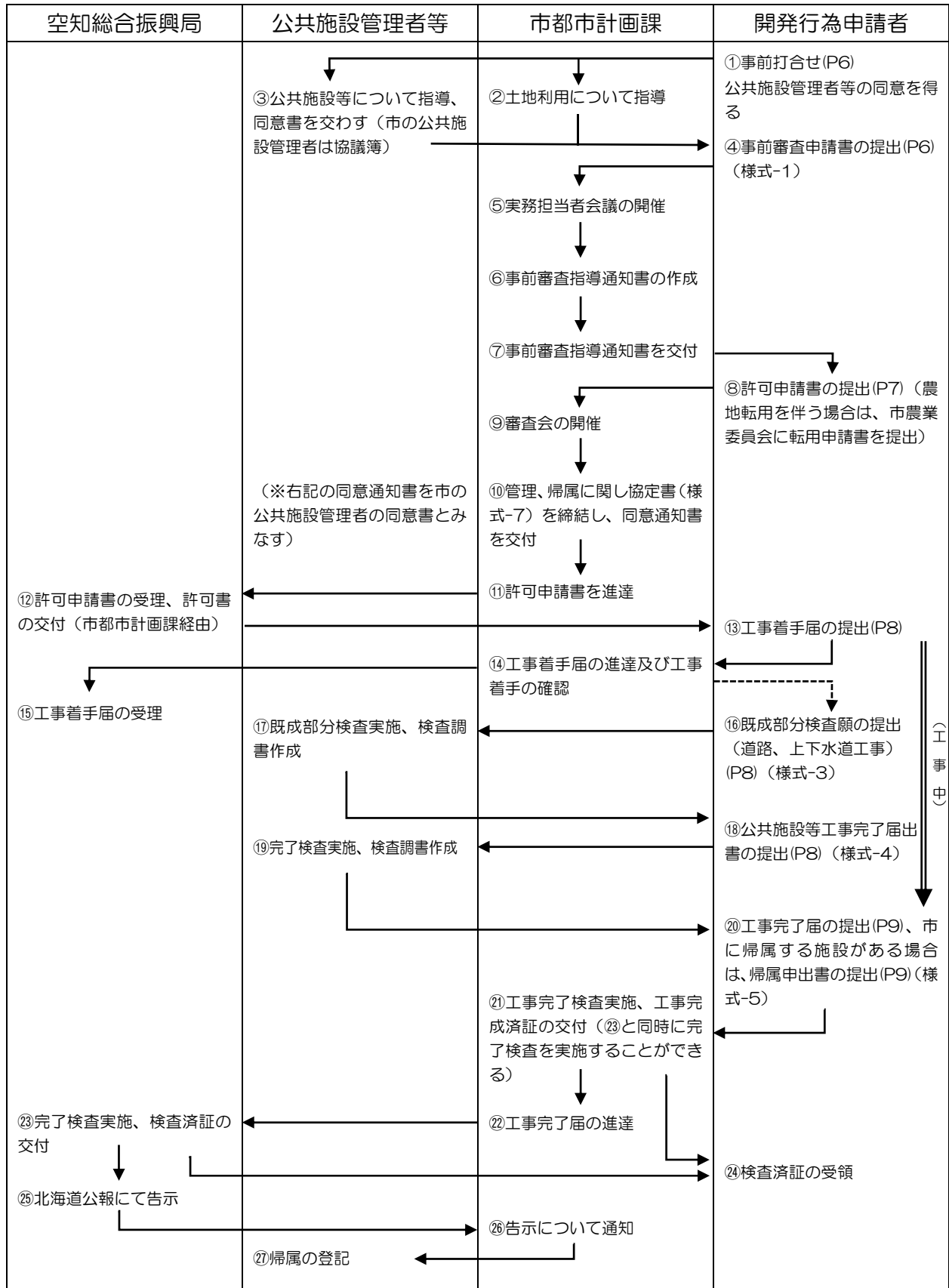
指導要綱適用の有無を確認するため、都市計画区域内における1,000㎡以上及び都市計画区域外における1ha以上の開発行為（(2)イを除く）並びに建築行為等は次の事項が全て満たされるかどうかの協議を行う必要がある。

- 排水施設が開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から想定される雨水を有効に排出できること
- 排水の流末が整備されていること

第 2 章 開発行為事務工程

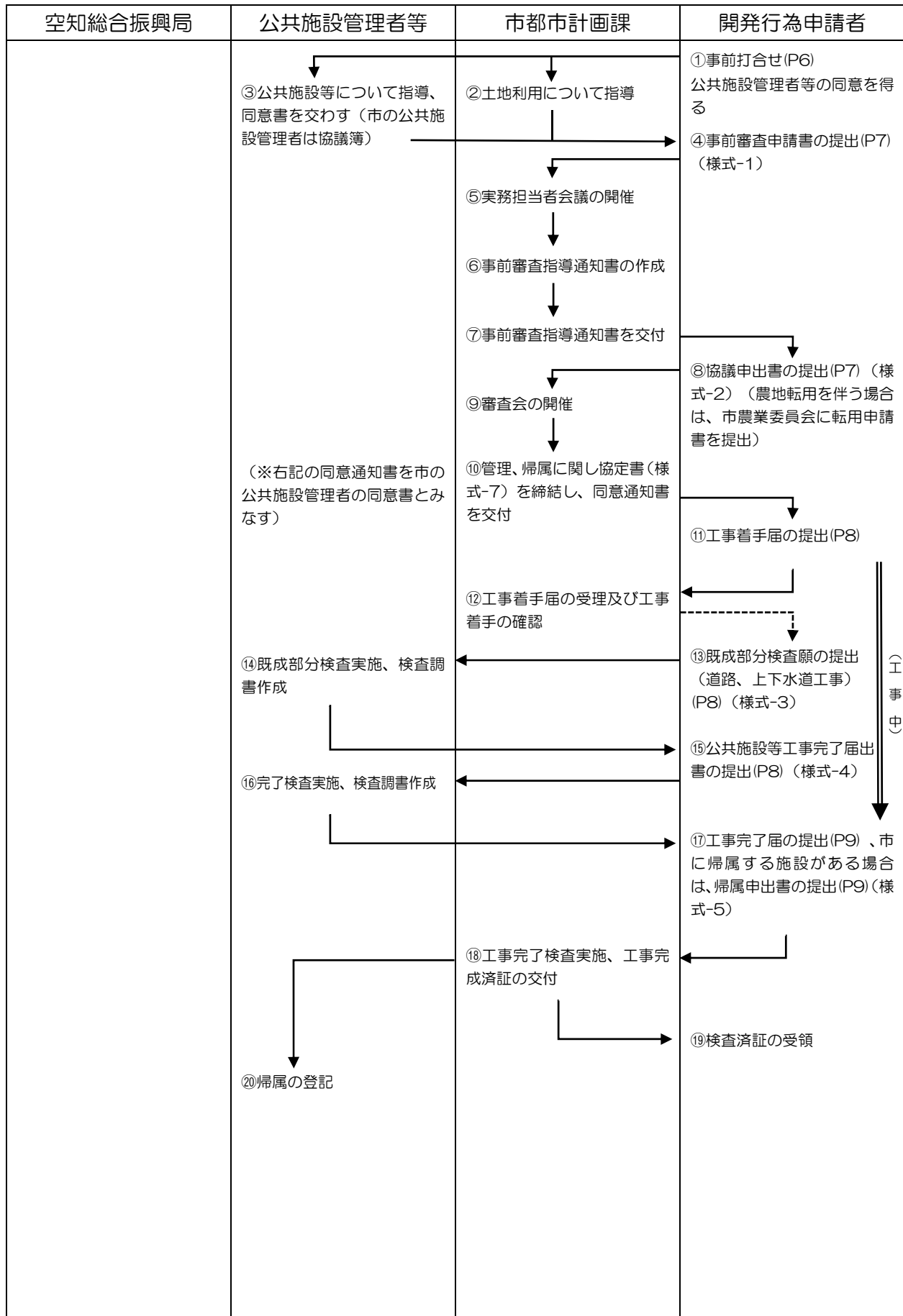
1. 開発行為事務工程表（法第 29 条及び指導要綱）

◎都市計画区域内 3,000 m²以上又は都市計画区域外 1ha 以上の開発の場合



2. 開発行為事務工程表（指導要綱）

◎都市計画区域内 1,000 m²以上 3,000 m²未満の開発の場合



第3章 事務手続き

1. 事前打合せ

開発行為により新たに設置される公共、公益施設並びに公共、公益用地（以下、公共施設等）は、工事完了後、岩見沢市が帰属を受け管理するため、岩見沢市の設置基準に適合するものでなければならない。このため、公共施設等の設置は、各公共施設の管理者等と協議し、施行の同意を得ること。

また、岩見沢市以外の公共施設の管理者等とも同様の協議を必要とする。

(1) 許可申請書又は協議申出書を提出する前の準備

- ア 位置図
- イ 地番図（開発区域内及びその周辺）
- ウ 現況図（開発区域内及びその周辺）
- エ 土地利用計画図（開発区域内及びその周辺）

(2) 都市計画課との打合せ

- ア 事前打合せ資料を検討、協議
- イ 協議の必要な市各担当課の指示を受ける

(3) 市各担当課との打合せ

同意の条件について協議を行うこと。その際に必要となる資料は次のとおり

- ア 造成計画平面図
- イ 造成計画縦断面図（区域外も分かるもの）
- ウ 作工物詳細図
- エ その他担当課が必要と認める図書

※注)

- ・市の公共施設管理者とは協議簿を交わす（同意書は審査会後に交付）

(4) 岩見沢市以外の公共施設等管理者との打合せ

- ア 国道・道道・河川・水路等関係する管理者との協議

※注)

- ・同意を得たことを証する書面の様式は、各公共施設等の管理者の指示に従う

(5) 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意

※注)

- ・同意を得たことを証する書面の様式は、「都市計画法による開発許可制度の手引（北海道建設部まちづくり局都市計画課）」（以下、「開発許可制度の手引」）に基づき作成すること

2. 事前審査申請書

各公共施設等の管理者事前打合せを行い施行の同意等を得た場合は、「開発行為事前審査申請書（様式-1）」を提出すること。

(1) 申請図書の作成にあたっては、「開発許可制度の手引」の開発許可申請添付図書一覧に基づき作成すること

※注)

- ・ 開発許可申請添付図書一覧の「開発許可申請書」を「開発行為事前審査申請書」に読み替えて適用する
- ・ 申請書及び設計図書はA4版に製本すること
- ・ 表紙及び背表紙にタイトル文字を入れること
- ・ インデックスをつけること

(2) 提出部数 正本 1部

(3) 提出先 市都市計画課

3. 許可申請書又は協議申出書

「開発行為事前審査指導通知」を受領した場合は、指導内容に従い、速やかに「開発行為許可申請書」又は「開発行為協議申出書（様式-2）」を提出すること。なお、1年を経過して未提出の場合は、再度事前審査を受けることになるので留意すること。

(1) 申請図書の作成にあたっては、「開発許可制度の手引」の開発許可申請添付図書一覧に基づき作成すること

※注)

- ・ 許可申請の場合は、「開発行為協議申出書」の提出は不要とする
- ・ 協議申出の場合は、開発許可申請添付図書一覧の「開発許可申請書」を「開発行為協議申出書」に読み替えて適用する
- ・ 協議申出の場合は、申請手数料は不要とする
- ・ 申請書及び設計図書はA4版に製本すること
- ・ 表紙及び背表紙にタイトル文字を入れること
- ・ インデックスをつけること

(2) 提出部数

ア 「開発許可申請書」の場合

正本 1部（空知総合振興局用）

副本 2部（岩見沢市用1部、申請者返還用1部）

イ 「開発行為協議申出書」の場合

正本 1部（岩見沢市用）

副本 1部（申請者返還用）

(3) 提出先 市都市計画課

4. 工事着手届

「同意通知書（及び許可書）」を受領後に工事に着手したときは、速やかに「工事着手届」を提出すること。

(1) 「工事着手届」の作成にあたっては、「開発許可制度の手引」に基づき作成すること

※注)

- ・許可済標識の設置が確認できる写真を添付すること

(2) 提出部数 1部

(3) 提出先 市都市計画課

5. 既成部分検査願

完了検査の際、明視できなくなる次の公共施設等（既成部分）を施工したときは、「既成部分検査願（様式-3）」を提出して検査を受けること。

(1) 検査の依頼先

ア 道路（路床、路盤、道路付帯施設）	建設部建設管理課
イ 上水道	水道部業務課
ウ 下水道（公共下水道）	水道部業務課

(2) 検査時に必要な図書

ア 既成部分検査願	
イ 出来形図等関係図書	担当課の指示による

(3) 提出部数 1部

(4) 提出先 各施設管理者

6. 公共施設等工事完了検査

公共施設等に関する工事が完了した時は、速やかに「公共施設等工事完了届出書（様式-4）」を提出して検査を受けること。

(1) 検査の依頼先

ア 道路（道路付帯施設を含む）及び取付道路	建設部建設管理課
イ 公園、緑地	建設部公園緑地環境課
ウ 上水道	水道部業務課

工 下水道（公共下水道）	水道部業務課
才 街路灯	建設部建設管理課
力 消火栓、防火貯水槽	岩見沢地区消防事務組合警防課
キ その他（町会管理物等）	別途協議

(2) 検査時に必要な図書

「開発許可制度の手引」に基づき作成すること

(3) 提出部数 1部

(4) 提出先 各施設管理者

7. 工事完了検査

開発区域全部の工事を完了した時は、速やかに「工事完了届出書」を提出すること。「工事完了届出書」の提出後に、完了検査（宅地関係等について）を実施する。なお、法第29条適用の開発行為の場合は、空知総合振興局による検査と同時に、市の完了検査を実施することができる。

(1) 検査時に必要な図書

「開発許可制度の手引」に基づき作成すること

(2) 提出部数 1部

(3) 提出先 市都市計画課

8. 帰属申出書

新たに設置された公共施設等がある場合は、協定に基づき岩見沢市が管理、所有するため、「工事完了届出書」と同時に「帰属申出書（様式-5）」を提出すること。

(1) 申出書は表1の「帰属申出書」添付図書一覧に基づき作成すること

※注）

- ・公共施設等の管理、帰属について開発行為施行者と岩見沢市長が「協定書（様式-7）」を締結していること
- ・開発区域内の道路、公園、防火貯水槽用地等公共用地が分筆されていること
- ・抵当権、仮登記等の設定のあるものについては、抹消登記がされていること
- ・登記簿と異なる名義人等の表示変更のある場合は、変更登記がされていること
- ・申請書及び設計図書はA4版に製本すること
- ・表紙及び背表紙にタイトル文字を入れること
- ・インデックスをつけること

表 1) 「帰属申出書」添付図書一覧

添付順序	書類名	留意事項	建設部都市計画課	建設部公園緑地環境課	建設部建設管理課	水道部業務課	建設部建設管理課	消防事務組合消防課	企画財政部財政課
			総括	公園、緑地	道路、道路付属物	上下水道	街路灯	消火栓、防火貯水槽	集会所用地
1	帰属申出書（様式-5）		○						
2	位置図	開発区域の位置を記入	○	○	○	○	○	○	○
3	公共施設等台帳		○	○	○	○	○	○	○
4	占用物件平面図		○	○	○	○	○	○	○
5	造成計画平面図 （排水施設計画平面図）		○	○	○				○
6	公園平面図		○	○					
7	給水施設計画平面図		○			○			
8	消防用水利平面図		○					○	
9	土地利用計画平面図		○						○
10	道路標準横断面		○		○	○			
11	街路灯標準図（カタログ）		○				○		
12	①登記承諾書（様式-6） ②登記簿謄本 ③印鑑証明 ④資格証明	①日付は記入しない ②抵当権、仮登記等の設定のあるものについては、抹消登記がされていること ③・登記承諾書の押印されているものと一致 ・A4 の用紙に添付 ・発効後 3 カ月以内であること ④登記を承諾する者が法人であり、かつ市外の申出者である場合に必要 ・法人の登記簿謄本 ・法人の印鑑証明	○	○	○				○
13	その他市が必要と認める書類		○	○	○	○	○	○	○

(2) 提出部数

都市計画課 1 部

関係担当課 1 部ずつ

(3) 提出先 市都市計画課

9. 変更申請

許可又は同意を受けた開発行為の内容を変更する場合には、変更許可申請を行わなければならない。

(1)申請図書の作成にあたっては、「開発許可制度の手引」に基づき作成すること

(2)提出部数

ア 「開発行為変更許可申請書」の場合

正本 1部（空知総合振興局用）

副本 2部（岩見沢市用1部、申請者返還用1部）

イ 「開発行為変更協議申出書」の場合

正本 1部（岩見沢市用）

副本 1部（申請者返還用）

(3)提出先 市都市計画課

10. 地位の承継

(1)申請図書の作成にあたっては、「開発許可制度の手引」に基づき作成すること

(2)提出部数 正本 1部 副本 1部

(3)提出先 市都市計画課

11. 工事の廃止

許可又は同意を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を提出しなければならない。

(1)申請図書の作成にあたっては、「開発許可制度の手引」に基づき作成すること

(2)提出部数 1部

(3)提出先 市都市計画課

＜技術基準＞

※「岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱」における技術基準を定めたものである

（凡例）

法 ：都市計画法（昭和43年 法律第100号）
政令 ：都市計画法施行令（昭和44年 政令第158号）
省令 ：都市計画法施行規則（昭和44年 建設省令第49号）
指導要綱：岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱

第4章 技術基準

【第1節 道路】

1. 道路の種類

指導要綱第9条における道路の種類及び幅員等の標準は、「開発許可制度の手引<技術編>」に準じる。

2. 道路計画

指導要綱第8条第2項における道路計画（道路付帯施設を含む）は、道路管理者と協議のうえ、下記を参考に決定すること。

- (1) 道路構造令の解説と運用（日本道路協会）
- (2) 岩見沢市道路の構造の技術的基準等を定める条例（岩見沢市）
- (3) 岩見沢市道路工事標準設計図集（岩見沢市）
- (4) 道路事業設計要領（北海道建設部土木局道路課）
- (5) 開発許可制度の手引<技術編>（北海道建設部まちづくり局都市計画課）
- (6) 都市整備事業実務要領（北海道建設部まちづくり局都市計画課、都市環境課）
- (7) その他管理者が必要と認める図書

3. 敷地に接する道路の最小幅員

敷地に接する道路の幅員は原則として9m以上とする。ただし、道路管理者がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

4. 出来形管理基準

出来形管理基準は、「土木工事共通仕様書（北海道建設部）」によること。

【第2節 公園及び緑地】

1. 公園の種類

指導要綱第13条における住区内公園の種類及び規模等の標準は、「開発許可制度の手引<技術編>」に準じる。

2. 公園・緑地計画

指導要綱第16条における公園・緑地に関する計画は、市公園緑地環境課と協議のうえ、下記を参考に決定すること。

- (1) 都市公園事業設計要領（北海道建設部まちづくり局都市環境課）
- (2) 開発許可制度の手引<技術編>（北海道建設部まちづくり局都市計画課）
- (3) その他管理者が必要と認める図書

3. 出来形管理基準

出来形管理基準は、「土木工事共通仕様書（北海道建設部）」によること。

【第3節 宅地】

1. 住宅市街地

指導要綱第7条第1項における住宅市街地の標準は、「開発許可制度の手引〈技術編〉」に準じる。

2. 街区

指導要綱第7条第2項における1街区の規模の標準は、「開発許可制度の手引〈技術編〉」に準じる。

3. 宅地規模

ア 指導要綱第7条第3項における新たに造成する1宅地の規模は、264㎡以上を標準とする。ただし、市が特にやむを得ないと認めた場合でも開発区域内宅地面積の平均が264㎡以上とし、最小宅地面積は200㎡以上とする。

イ 画地の形状については、ほぼ整形にする。短辺・長辺の比率は、1：1.5程度とすることが望ましい。

ウ 宅地の勾配については、宅地排水を考慮した勾配（1～2%）とすること。

エ 全ての画地は、その接する道路より概ね10cm高くすること。

4. 宅地の再分筆について

開発行為等により定められた宅地割については、原則として再分筆をしないこと。また、開発行為者が、ハウスメーカー等に土地を分譲する場合は、このことを十分に説明すること。

5. 盛土30cm以上の宅地について

造成によって、地山からの盛土が30cm以上となる宅地については、土地分譲時において、建築物基礎に考慮する旨の物件説明を必ず行うこと。

6. 予定建築物の用途変更

予定建築物の用途変更については、用途地域内を除き、原則として認めないが、やむを得ない場合は、市都市計画課と協議すること。

7. 法面工

宅地の法面は張芝工（生芝）を原則とする。

【第4節 上水道】

1. 水道施設計画

指導要綱第19条における水道施設に関する計画は、市水道課と協議のうえ、下記を参考に決定すること。

(1)水道施設設計指針（日本水道協会）

- (2) 岩見沢市水道事業標準仕様書（岩見沢市）
- (3) 開発許可制度の手引<技術編>（北海道建設部まちづくり局都市計画課）
- (4) その他管理者が必要と認める図書

2. 出来形管理基準

出来形管理基準は、「土木工事共通仕様書（北海道建設部）」「岩見沢市水道工事施工管理基準」によること。

【第5節 下水道】

1. 下水道計画

指導要綱第17条第1項における下水道に関する計画は、市下水道課と協議のうえ、下記を参考に決定すること。

- (1) 岩見沢市公共下水道事業計画（岩見沢市）
- (2) 下水道施設計画・設計指針と解説（日本下水道協会）
- (3) 下水道排水設備指針と解説（日本下水道協会）
- (4) 排水設備工事設計・施工基準（岩見沢市）
- (5) 開発許可制度の手引<技術編>（北海道建設部まちづくり局都市計画課）
- (6) その他管理者が必要と認める図書

2. 出来形管理基準

出来形管理基準は、「土木工事共通仕様書（北海道建設部）」、「下水道土木工事必携（案）（日本下水道協会）」、「排水設備工事設計・施工基準（岩見沢市）」によること。

【第6節 集会施設用地】

1. 集会施設用地の確保について

開発区域内の計画戸数が150戸以上となる場合は、下表に示す面積以上の集会施設用地を確保すること。

区分	計画戸数 150 戸以上 300 戸未満	計画戸数 300 戸以上 500 戸未満	計画戸数 500 戸以上 600 戸未満	600 戸以上
集会施設用地面積の最小値	750 m ²	900 m ²	1,000 m ²	市と協議すること

2. 留意事項

- (1) 集会用地の配置箇所は、市都市計画課と協議すること
- (2) 集会用地は、宅地と同様の整備（宅盤の整備、給排水設備の設置）を行うこと
- (3) 集会用地は、開発行為に関する工事が終了した後、無償で市に帰属すること
- (4) 集会用地の維持管理（草刈り等）は、集会所が建設されるまで開発行為申請者において行うこと

【第7節 防災措置及び軟弱地盤対策工】

1. 防災計画

防災に関する計画は、市都市計画課および関係課と協議のうえ、「開発許可制度の手引〈技術編〉」を参考に決定すること。

2. 軟弱地盤対策工

開発区域内が軟弱地盤である場合は、土質調査、試験等を行い適切な地盤処理工を講じ、宅地、道路等の安定を図ること。軟弱地盤対策工の詳細は「道路土工-軟弱地盤対策工指針」を参考にすること。

<様式集>

※注) 指導要綱のみ適用の場合、本様式集に掲載されていない様式については「都市計画法による開発許可制度の手引(北海道建設部まちづくり局都市計画課)」を参考に作成するものとする。

開発行為事前審査申請書

岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱第4条第1項の規定により、開発行為の事前審査を受けたく申請します。

年 月 日

岩見沢市長 様

申請者 住所
電話
氏名

区 分	開 発 行 為 概 要		
開発区域に含まれる地域の名称			
開発区域の面積			
予定建築物の用途			
開発地域の地域地区等			
設計者の住所氏名		電話 番号	
その他必要な事項			
備 考		受 付 欄	

開発行為協議申出書

岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱第4条第3項の規定により、開発行為の協議を申し出ます。

年 月 日

岩見沢市長 様

申請者 住所
電話
氏名

開 発 行 為 の 概 要	開発区域に含まれる地域の名称	
	開発区域の面積	
	予定建築物の用途	
	工事施行者 住所、氏名	
	工事着手予定年月日	
	工事完了予定年月日	
	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	その他必要な事項	
※受付番号		
※同意に付した条件		
※同意番号		

- 備考
1. ※印のある欄は記載しないこと。
 2. 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

既成部分検査願

年 月 日

岩見沢市長 様
(〇〇部〇〇課担当)

申請者 住所
電話
氏名

開発行為に関する工事のうち、下記既成部分について検査願います。

記

1. 既成部分工種

2. 開発区域の名称等

①開発許可を受けた者の住所 及び氏名	
②開発区域の名称	
③開発許可番号及び年月日	

公共施設等工事完了届出書

年 月 日

岩見沢市長 様
(〇〇部〇〇課担当)

申請者 住所
電話
氏名

開発行為に関する工事のうち、公共施設等に関する工事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. 工事を完了した公共施設

3. 開発区域の名称等

①開発区域の名称	
②開発許可（同意）番号及び年月日	

帰属申出書

年 月 日

岩見沢市長 様

申請者 住所
電話
氏名

印

岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱第5条の協定に基づき公共、公益施設並びに公共、公益用地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属について申し出ます。

新たに設置される公共施設等の引継一覧表

部課名 (管理者)	公共施設 等種類	概要			公共用地 等の所在
		幅員材質等	延長 (m)	面積 (㎡)	
建設部 建設管理課	道路				
	道路用地				
	道路付属 施設 雨水枳 雨水管 植樹枳				
水道部 業務課	汚水本管				
	汚水人孔				
	公共枳				
	雨水本管				
	雨水人孔				
	配水管				
企画財政部 財政課	集会所用地				
建設部 建設管理課	街路灯				
建設部 公園緑地環境 課	公園				
消防事務組合 警防課	消火枳				

登記承諾書

土地の表示

所 在 岩見沢市〇〇町
地 番 〇番
地 目 〇
地 積 〇平方メートル

権利者 岩見沢市

原因及び日付 年 月 日
都市計画法第40条第2項（又は協定書第2条）の規定による帰属

上記所有権移転登記することを承諾いたします。

年 月 日

住所
電話
氏名

印

協 定 書

岩見沢市と開発行為施行者〇〇〇〇(株)とは、岩見沢市〇〇町〇丁目〇番地〇ほか〇筆の開発行為（以下「当該開発行為」という。）で新たに設置される公共、公益施設並びに公共、公益用地（以下「公共施設等」という。）について岩見沢市宅地等開発行為に関する指導要綱第5条に基づき下記のとおり協定を締結する。

第1条 両者は信義を重んじ誠実に履行しなければならない。また、当該開発行為に変更を生じ本協定に変更のある場合は再度協定を締結するものとする。

第2条 当該開発行為により新たに設置される公共施設等は岩見沢市に無償で帰属するものとする。

この協定の締結を証するため本協定書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

年 月 日

岩見沢市鳩が丘1丁目1番1号
岩見沢市長

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇(株)
代表取締役 〇〇 〇〇 印

1. 開発行為の概要

開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	

2. 新たに設置される公共施設等

種類	番号	概要			管理者	用地の 帰属	摘要
		幅員寸法	延長	面積			
道路					岩見沢市	岩見沢市	
公園					岩見沢市	岩見沢市	
雨水 管渠工					岩見沢市	岩見沢市	
上水道 一式					岩見沢市	岩見沢市	
下水道 一式					岩見沢市	岩見沢市	
集会所 用地					岩見沢市	岩見沢市	
街路灯					岩見沢市	岩見沢市	
消火栓					岩見沢市	岩見沢市	