

6. 許可申請の手続き

6-1 標準処理期間

標準処理期間とは、申請書が市に提出されてから当該申請に対する処分を行うまでに、必要となる標準的な期間のことです。開発許可等の事務は、原則として下表のように標準処理期間を定めています。

ただし、「6-3 開発許可申請の手続き（フロー）」に示すように許可申請を円滑に進めるためには、公共施設管理者との協議などに時間を要しますので余裕をもった計画をお願いします。

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	法第 29 条	30 日
変更許可	法第 35 条の 2 第 1 項	30 日
工事完了の検査	法第 36 条第 2 項	20 日
建築制限等	法第 37 条	15 日
建築物の建蔽率等の指定の解除	法第 41 条第 2 項	30 日
開発許可を受けた土地における建築等の制限の許可	法第 42 条第 1 項	30 日
開発許可を受けた土地以外における建築等の制限の許可	法第 43 条第 1 項	30 日
許可に基づく地位の承継の承認	法第 45 条	30 日
開発行為又は建築に関する証明等の交付	省令第 60 条	10 日
右に掲げる期間は標準処理期間から除外する。	(1) 申請に不備がある場合の補正に対する指導期間や返却期間 (2) 申請の途中で、申請者が自ら申請内容を変更するために要した期間 (3) 申請者が他の手続を必要とする場合のその手続に要した期間 (4) 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日の日数 (5) 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日数（(4)に掲げる日数を除く。） (6) 開発審査会等に付議するために要する日数（29 条、43 条の場合）	

6-2 手数料一覧表

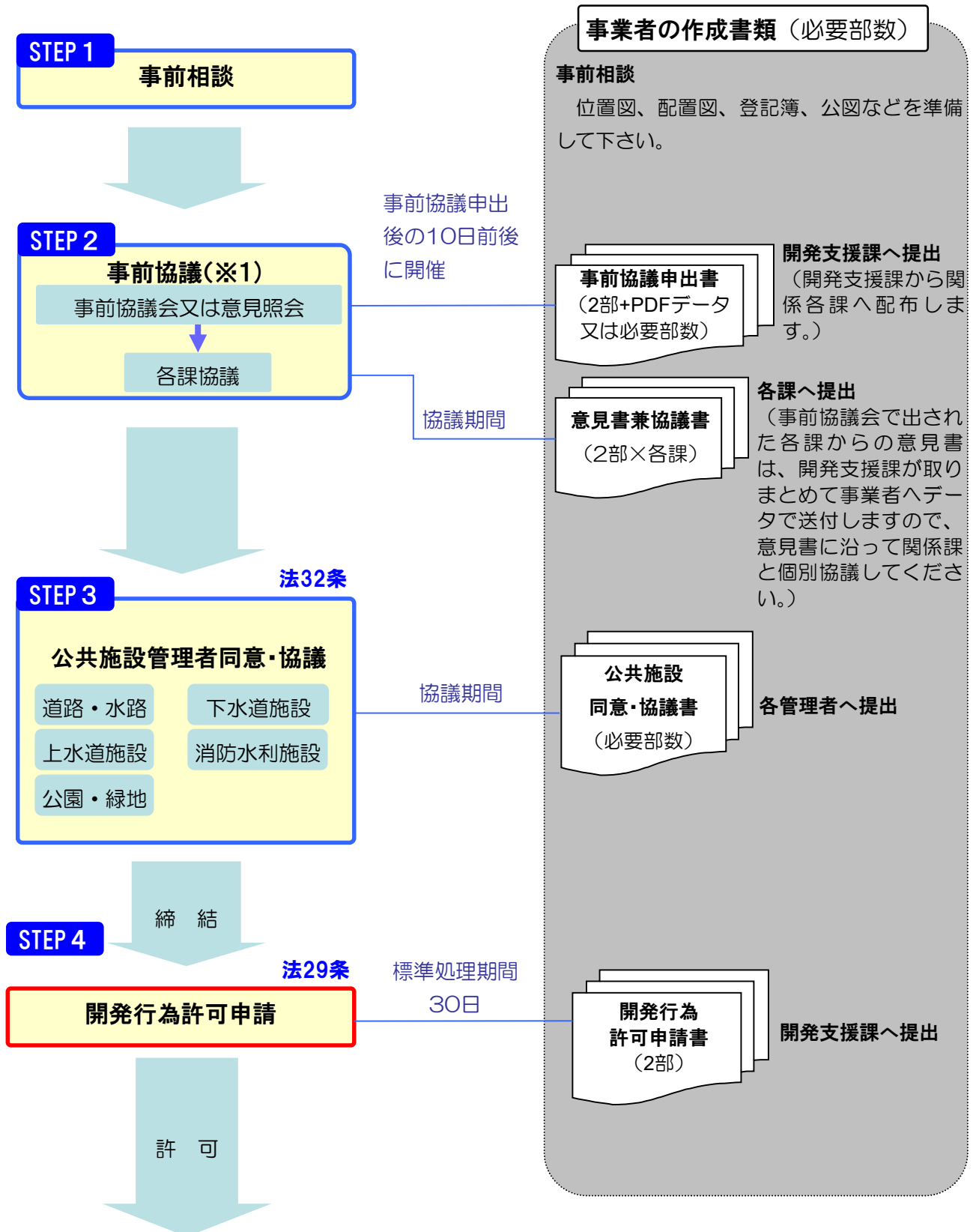
手数料は、申請時に納付してください。また、納められた手数料は返還できませんのでご注意ください。

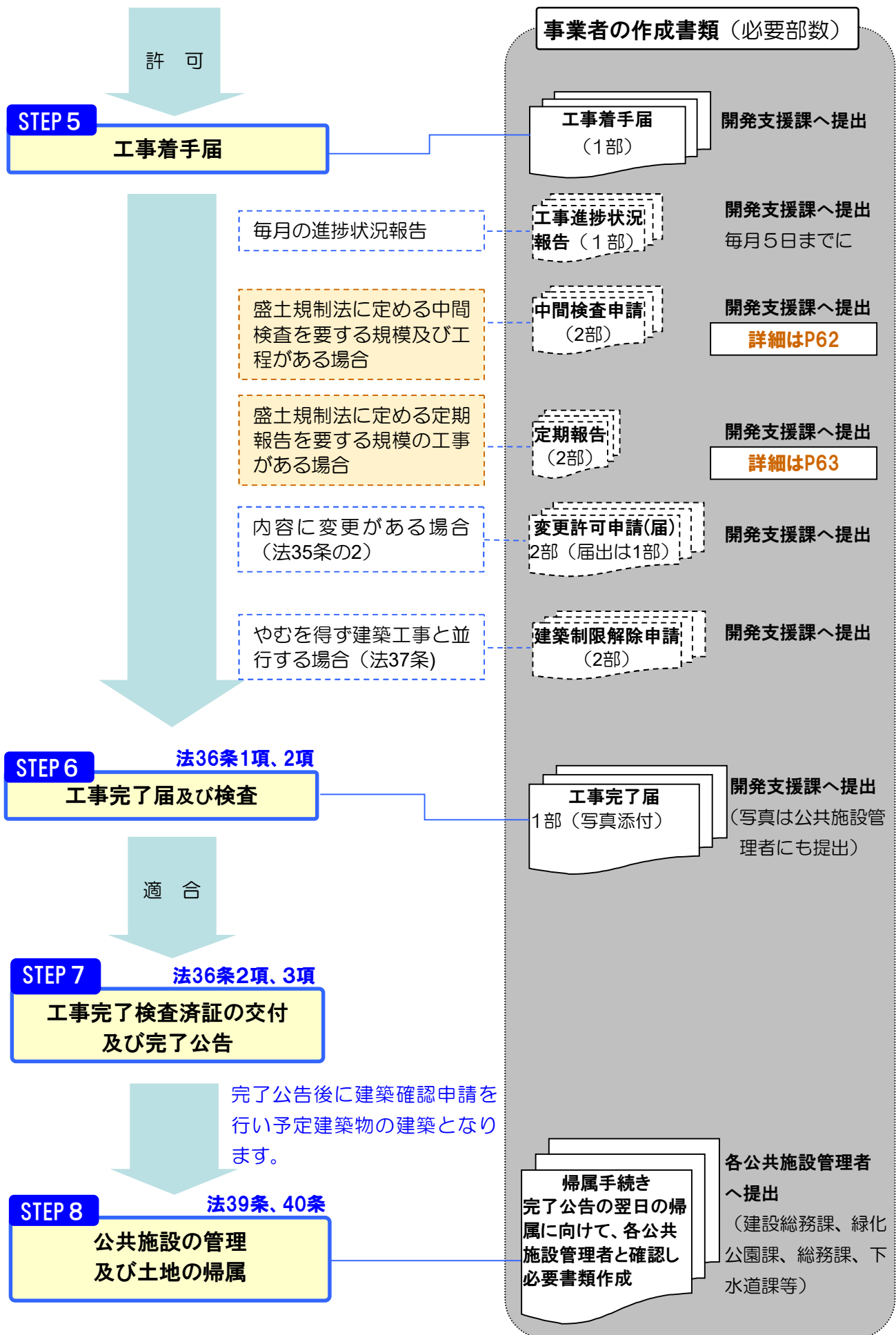
区 分		開発行為許可申請手数料			開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料			
		(法第29条)						
		(1)自己居住用	(2)自己業務用	(3)その他	(法第43条)			
開発区域の面積	0.1 ha 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円	6,900 円			
	0.1 ha 以上 0.3 ha 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円	18,000 円			
	0.3 ha 以上 0.6 ha 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円	39,000 円			
	0.6 ha 以上 1.0 ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円	69,000 円			
	1.0 ha 以上 3.0 ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円	97,000 円			
	3.0 ha 以上 6.0 ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円				
	6.0 ha 以上 10.0 ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円				
	10.0 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		下記(イ)(ロ)(ハ)の合計額					
(法第35条の2)								
(イ)設計の変更		上記の1／10						
(ロ)区域編入		上記の額						
(ハ)その他の変更		10,000 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)		(1)自己居住用 又は 1ha 未満 の自己業務用	(2)1ha 以上の 自己業務用	(3)その他	(許可の取り直し)			
		1,700 円	2,700 円	17,000 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項ただし書き)		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項ただし書き)		26,000 円						
開発登録簿の写しの交付申請手数料		470 円/枚						
開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請手数料(省令第60条)		300 円						

6-3 開発許可申請の手続き（フロー）

開発許可申請を行う場合は、あらかじめ公共施設の管理者などとの協議が必要です。協議が成立した後に開発申請となります。

開発申請を行い許可を受けた後、工事着手となります。工事が完了し、完了検査を受け、完了公告が終了すれば、開発行為が完了となります。





※1 市街化調整区域における自己用の住宅開発については省略される場合があります。

6-4 開発許可申請手続きに関する補足説明

STEP 1 事前相談

市街化区域及び都市計画区域外でおおむね1000㎡程度の土地又は市街化調整区域の土地に建築物を建築（新築、改築、増築）しようとするときには、事前に開発支援課へご相談ください。

この事前相談なしに計画を進めて、建築確認申請の段階で、開発許可や建築許可を受けなければならないことがわかった場合、これらの手続きに時間がかかり、着工時期が大幅に遅れることがあります。

開発支援課では事前相談の内容をもとに、開発許可等を必要とするかなどを判断します。

STEP 2 事前協議（又は意見照会）及び各課協議

事前協議は、開発行為に関連してどのような法的制約があるか、どのような公共施設の整備が必要か等について関係機関と協議をするものです。

また、許可不要となる開発行為にあっては、開発制度の趣旨及び許可基準との整合を図ることを目的とし、国・県・市等の事業者（法第34条の2の開発許可の特例）にあっても公共施設管理者等との開発協議を成立させることを目的として事前協議会を行います。

なお、この事前協議は、建築基準法施行規則第1条の3の規定による60条証明（都市計画法施行規則第60条に規定する書面）を交付する場合の協議も兼ねています。

- ①事前協議申出書は開発支援課へ提出してください。
- ②書類は開発支援課から関係各課へ配布します。
- ③事前協議時に関係各課から提出された意見書は、開発支援課がとりまとめて申請者へ送付します。
- ④協議は各課から提出された意見書に沿って個別に協議して下さい。
（意見が無かった課とは、協議する必要はありません。）

STEP 3 公共施設管理者同意・協議

法 32 条

許可申請を行う場合は、事前に開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要があります。また、開発行為により設置される新たな公共施設がある場合は、その管理予定者と協議しなければなりません。この法第32条同意・協議は、同意又は協議書に公共施設管理者が押印し締結となります。書類は、公共施設の各管理者へ必要部数を提出してください。協議の回答については、管理者が直接行います。

STEP 4 開発行為許可申請

法 30 条

開発行為許可申請は、「7-1 申請に必要な図書」に記載されている図書を正副2部提出してください。

その他 変更の許可等

法 35 条の 2

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に許可申請の内容（法第30条第1項各号に掲げる事項）を変更しようとするときは、変更許可を受けなければなりません。軽微な変更(※1)の場合でも届出の必要があります。

なお、変更しようとする内容が当初許可を受けた開発行為の内容との同一性を失うなど変更として扱えない場合は、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

※1【軽微な変更 規則第28条の4】

- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更で省令第28条の4第1号で定めるもの
- (2) 工事施行者の変更で省令第28条の4第2号で定めるもの
- (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) 工作物等の変更で施行延長、施行位置等の変更内容が軽微と判断されるもの

その他 工事完了公告前の建築制限

法 37 条

開発許可を受けた土地の区域内では、工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設ができません。ただし、市長が支障ないと認めたものについては、工事完了公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設が承認されることがあります。

ただし、この場合でも、工事完了公告があるまでは、建築物又は特定工作物を使用することができません。

その他 開発行為の廃止

法 38 条

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する時は、その旨を市長に届け出なければなりません。

なお、開発行為の廃止は、開発区域の全部について廃止することをいうので、開発区域の一部を廃止しようとする場合は、変更の許可（法第35条の2）となります。

STEP 6、7 工事完了の検査

法 36 条

開発許可を受けて工事が完了したときは、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査を受ける必要があります。

検査の結果、適合していると認めたときは検査済証を交付し、工事が完了した旨を市の掲示板で公告します。

なお、法第32条協議により管理者に帰属することとなった公共施設については、原則として完了公告までに帰属申出書を各公共施設の管理者へ提出してください。

STEP 8 公共施設の管理及び土地の帰属

法 39 条、40 条

開発行為等により設置された公共施設は、開発後も適正に管理するために、原則として完了公告日の翌日に国や地方公共団体に帰属されます。

所有権移転など帰属の手続きについては、各公共施設の管理者の指示に従ってください。

その他 許可の承継

法 44 条、45 条

相続や法人の合併等により開発許可又は法第43条の許可に基づく地位を承継（一般承継）した場合には、市に届出を行ってください。

また、一般承継以外で、開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得して開発行為を行なう場合（特定承継）には、市長の承認を受ける必要があります。

その他 開発登録簿

法 46 条

開発登録簿は、開発許可の概要、予定建築物の用途、開発区域内の建築物の形態、制限の内容及び許可の条件等を記載した調書と土地利用計画図により構成されています。

記載された内容は、一般の閲覧に供し、又、申請があればその写しの交付も行うことになっています。

なお、開発登録簿の閲覧は、市開発支援課窓口で行うことができます。

その他 開発審査会

法 78 条、34 条

都市計画法の規定により、長崎県に開発審査会が設置されています。

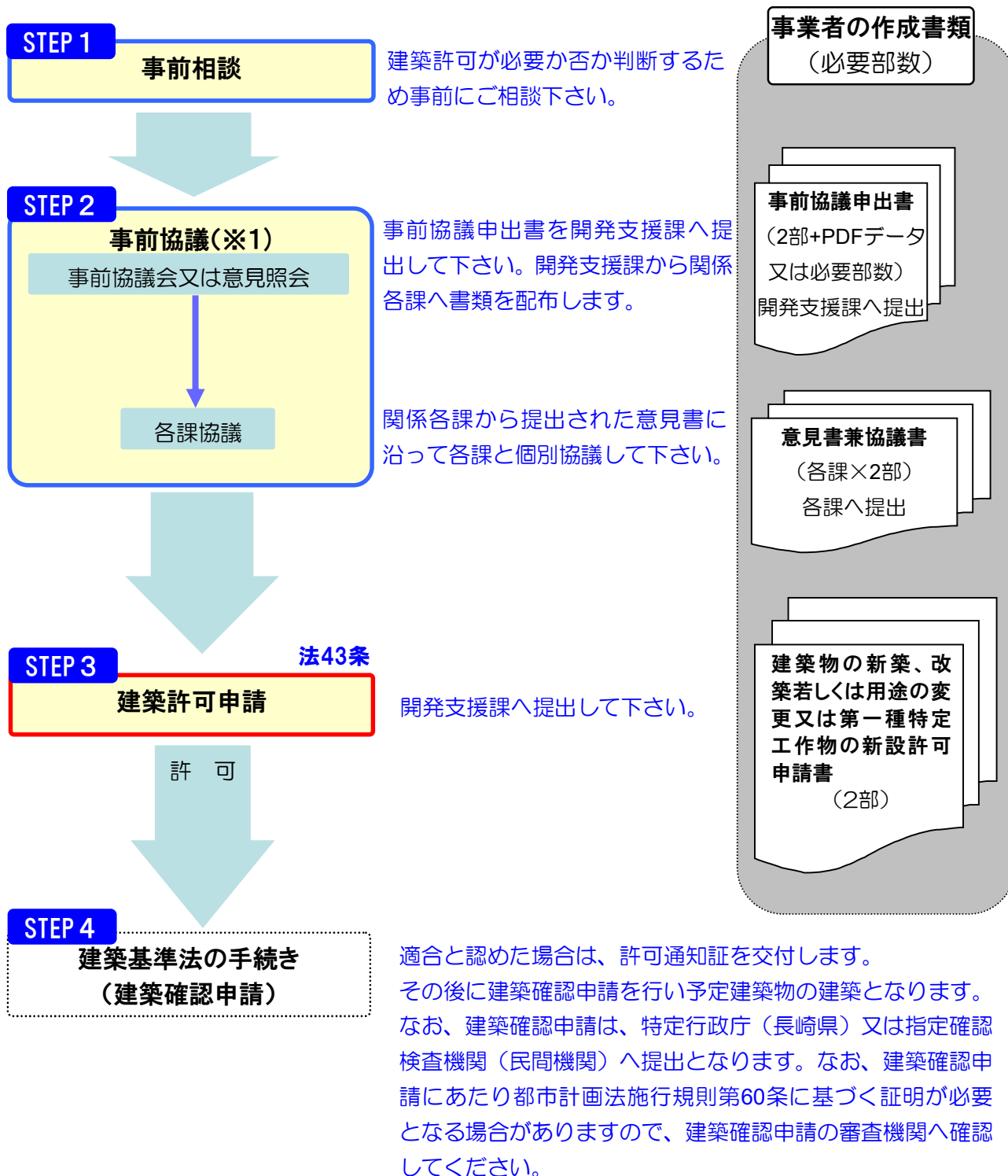
審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者のうちから、知事が任命した7人の委員によって構成されています。

開発審査会は、開発許可処分についての審査請求等に対する審議を行うほか、市街化調整区域の法第34条第14号の開発行為や政令第36条第1項第3号木の建築行為等の許可に関する審議を行います。

6-5 市街化調整区域の建築許可申請の手続き

法 43 条

市街化調整区域の土地に建築物を建築（新築、改築、増築）しようとするときには、事前に開発支援課へご相談ください。許可申請は、「7-1 申請に必要な図書」に記載されている図書を正副2部提出してください。



※1 市街化調整区域における自己用の住宅建築については省略される場合があります。

6-6 開発行為に係る主な関係課一覧表(1/2)

諫早市役所 〒854-8601

住所 諫早市東小路町 7-1

電話 0957-22-1500

所 管 事 項		担 当 課	場 所
開発 総合窓口	開発許可、市街化調整区域の建築許可など	市開発支援課	市役所 別館 3F
都市計画	用途地域、地区計画、風致地区における制限行為の許可、その他都市計画の確認など	市都市政策課	市役所 別館 3F
建築全般	建築確認、建築基準法の道路判断、福祉のまちづくり条例、建築物に係る建設リサイクル法など	県央振興局建設部 建築課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
災害リスクの高い 区域	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、砂防指定地の区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域の確認、制限行為の許可など	県央振興局建設部 管理課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
		市建設総務課 市河川課	市役所 別館 4F
	地すべり防止区域 (農林水産省所管分)	県央振興局農林部 土地改良課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
環境	土壤汚染対策法の規定による土地の形質の変更の届出(面積3千㎡以上)	県庁県民生活環境部 地域環境課	長崎市尾上町 3-1 Tel095-895-2356
	水質汚濁防止法、大気汚染防止法及びダイオキシン類対策特別措置法に係る施設の設置届	県央保健所	栄田町 26-49 Tel26-3304
	騒音、振動規制法に係る施設の届出、電波障害の防止計画、ごみ処理、地下水採取の規制など	市環境政策課	市役所 本館5F
土地	一定規模以上の土地取引の届出など	市契約管財課	市役所 本館6F
	1ha 以上の開発行為の事前協議など (都市計画法の規定による開発行為などを除く)	県庁地域振興部 土地対策室	長崎市尾上町 3-1 Tel095-895-2041
里道、 水路	境界確認、占用、用途廃止など (農道、農業用水路関係) (林道関係)	市建設総務課 (市農地保全課) (市林務水産課)	市役所 別館4F 市役所 別館3F 市役所 別館3F
道路	国道 34 号、57 号 (占用、施工承認、道路計画など)	長崎河川国道事務所 大村維持出張所	大村市富の原 2-1664 Tel55-7161
	県道、国道(207号、251号) (占用、施工承認、道路計画など)	県央振興局建設部 管理課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
	市道 (占用、施工承認、道路計画など)	市建設総務課 市道路課	市役所 別館 4F
河川	1 級河川 (占用、施工承認、放流計画など)	長崎河川国道事務所 諫早出張所	八天町 20-15 Tel22-1356
	2 級河川及び 1 級指定河川 (占用、施工承認、放流計画など)	県央振興局建設部 河港課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
	準用河川、普通河川 (占用、施工承認、放流計画など)	市建設総務課 市河川課	市役所 別館 4F
盛土等	盛土規制法に基づく規制区域、許可等の手続きなど	県土木部盛土対策室	長崎市尾上町 3-1 Tel095-895-3133

6-6 開発行為に係る主な関係課一覧表(2/2)

諫早市役所 〒854-8601

住所 諫早市東小路町 7-1

電話 0957-22-1500

所 管 事 項		担 当 課	場 所
下水道	公共下水道、農業集落排水事業への接続、合併処理浄化槽の設置など	市上下水道局下水道課	市役所 別館 2F
上水道	市水道施設による給水計画など	市上下水道局水道課	市役所 別館 1F
農地	農地の所有権移転、転用許可など	市農業委員会	市役所 別館 2F
	農用地区域の確認、農用地区域内の開発行為の許可など	市農業振興課	市役所 別館 3F
	農道の占用、施工承認、接続放流など	市農地保全課	市役所 別館 3F
森林	林道の占用、施工承認、民有林の伐採届など	市林務水産課	市役所 別館 3F
	保安林の伐採許可、林地開発の許可など	県央振興局農林部 森林土木課	永昌東町 25-8 Tel.22-0010
公園・緑地	占用、施工承認、公園・緑化計画など	市緑化公園課	市役所 別館 4F
消防水利	防火水槽、消火栓の設置など	市危機管理課	市役所 本館 4F
		諫早消防署	鷺崎町 221-1 Tel.22-0119
交通安全	交通規制標識、横断歩道の設置、通行止めなど	諫早警察署 交通課	小船越町 1036-1 Tel.22-0110
	防犯灯の設置など	市生活安全交通課	市役所 本館 7F
埋蔵文化財	包蔵地の確認、文化財調査など	市文化振興課	市役所 本館 6F
通学区域	通学区域の確認など	市教育総務課	市役所 本館 7F
社会福祉施設	保育所、学童クラブなどの児童福祉関連施設	市こども政策課	市役所 本館 2F
	介護老人施設、老人デイサービスなどの高齢者福祉関連施設	市介護保険課	市役所 本館 3F
	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための障害者福祉サービス事業関連施設	市障害福祉課	市役所 本館 1F
その他	大規模小売店舗立地法の届出（店舗面積 1 千㎡以上）	県庁産業労働部 経営支援課	長崎市尾上町 3-1 Tel.095-895-2651
	工場等設置奨励制度及び企業誘致促進地区の紹介	市企業誘致課	市役所 本館 6F
	製造業など特定工場の届出（敷地 9 千㎡以上又は建築面積 3 千㎡以上）	市企業誘致課	市役所 本館 6F
	墓地、納骨堂又は火葬場の経営許可	市環境政策課	市役所 本館 5F
	旅館業、興行場、浴場業、産業廃棄物収集運搬業などの各種営業許可	県央保健所	栄田町 26-49 Tel.26-3304
	E-til類似旅館の建築同意	市建設総務課	市役所 別館 4F