

開発行為の手引き

【亀山市開発行為審査要綱編】



令和7年5月26日版

■ 亀山市開発審査要綱とは（告示第 1 条）

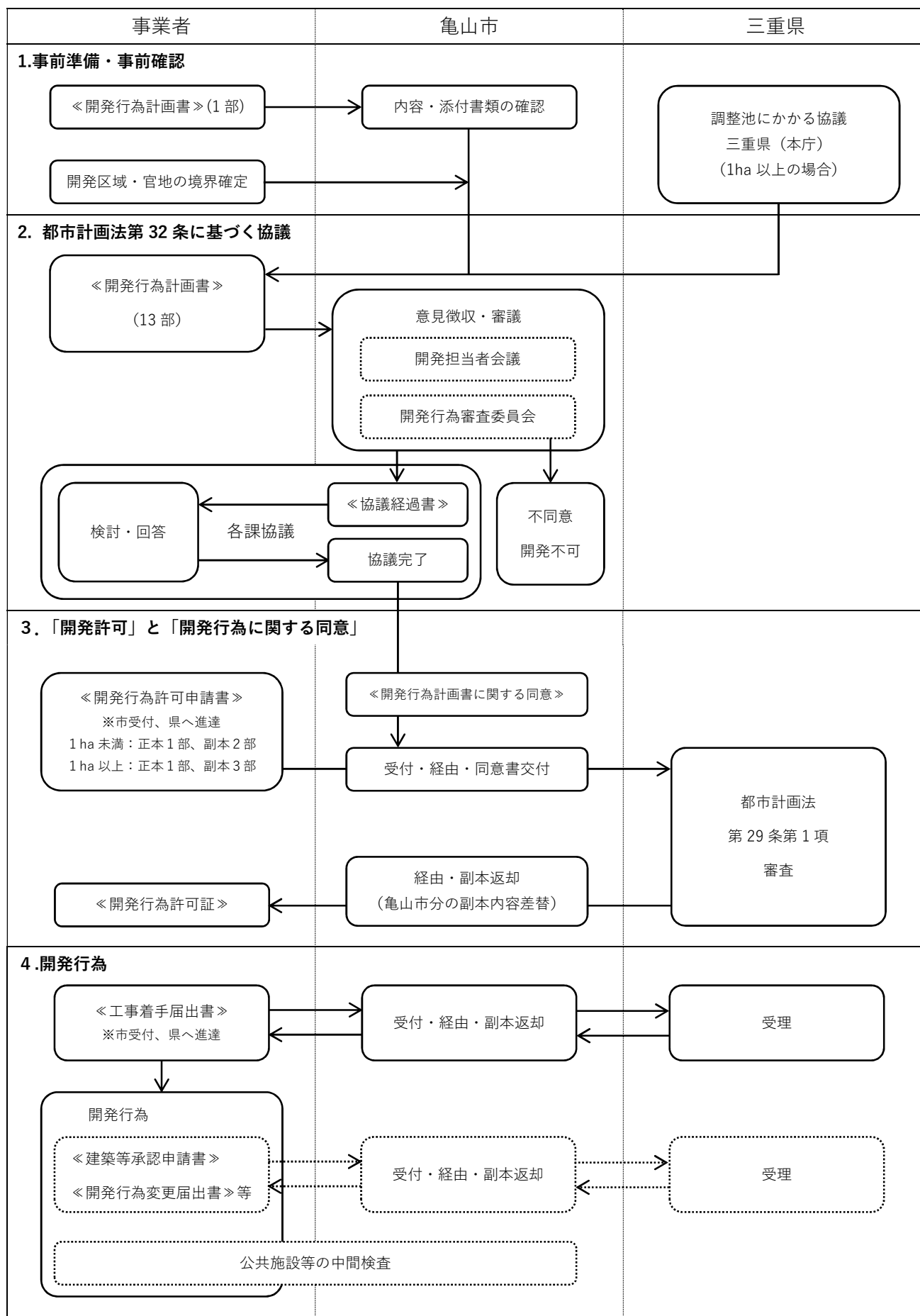
この要綱では、市の健全な発展と住みよいまちづくりを図るため、都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法等の定めがあるもののほか、開発行為の適正な審査及び指導に関し必要な事項を定めています。

■ 開発行為計画書の提出が必要な開発行為（告示第 2 条、第 3 条）

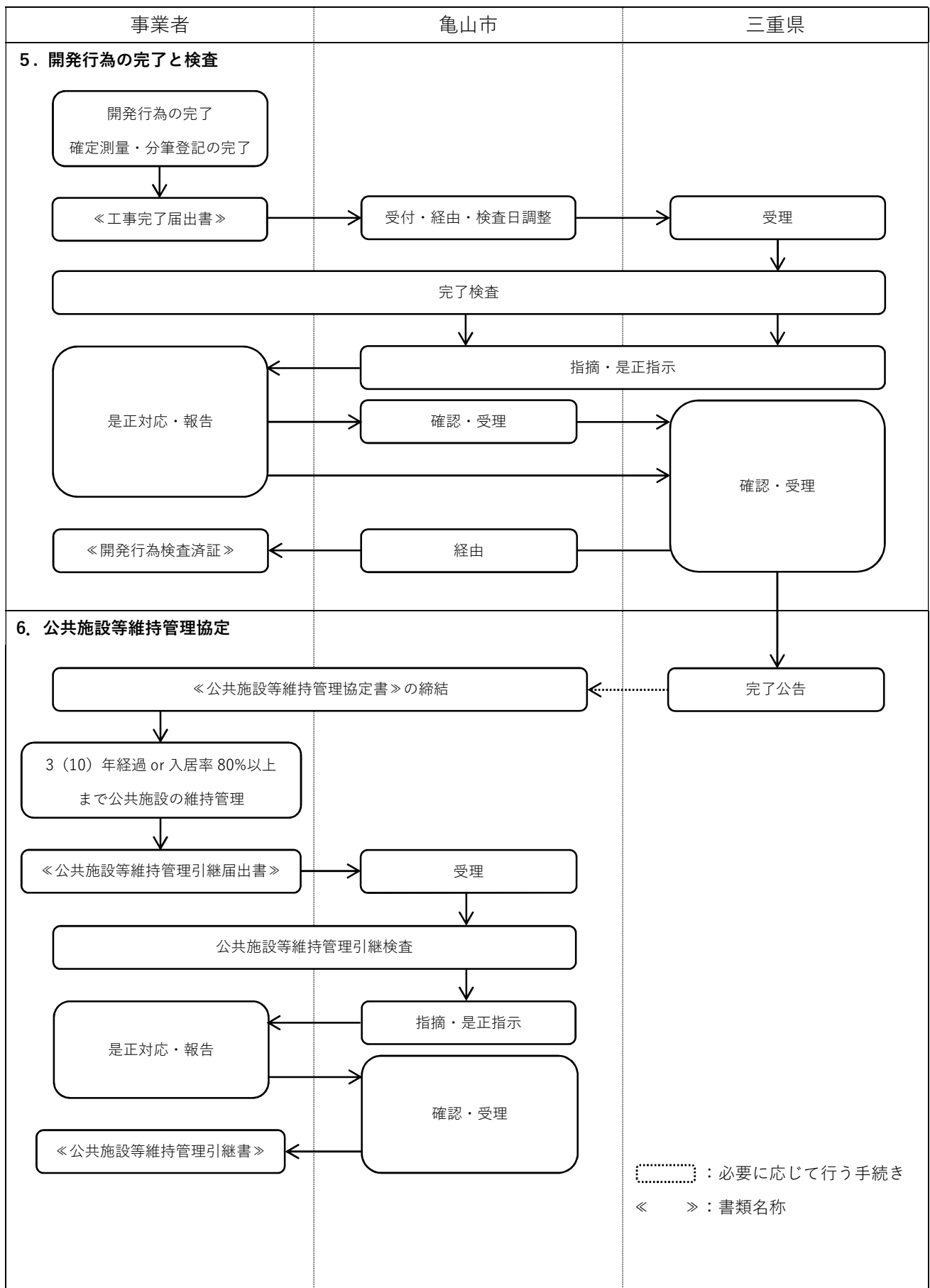
- （１） 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項に規定する「開発行為」のうち、同法第 29 条の許可を要するもの
- （２） 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 2 条第 2 号から第 4 号に規定する「宅地造成等」で都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為に該当するもの
- （３） 亀山市環境保全条例第 2 条第 6 号に規定する「市長が特に環境保全上必要と認める行為」

※（２）については、現在の運用では開発行為計画書の提出は不要です。今後、三重県の手続きが見直された場合、提出していただく可能性があります。

■都市計画法にもとづく手続きの流れ（１）（告示第３条～第９条）



■都市計画法にもとづく手続きの流れ（２）（告示第３条～第９条）



■手続きの解説（告示第3条～第9条）

1. 事前準備と事前確認

- (1) 事前準備として、以下の作業を行ってください。
 - a.開発区域・官地の境界確定
 - b.調整池にかかる三重県（本庁）との協議（1 ha 以上の場合）
- (2) 各課協議での不備事項を減らすため、事前に書類の確認を行っています。建築開発グループ（以下、「当グループ」という）に書類一式（開発行為計画書、添付書類及び開発行為計画書添付書類確認表（事業者にて内容記入のこと）。以下、「開発行為計画書等」という。）を提出してください。事前確認の期間は概ね2～3週間です。

2. 都市計画法第32条に基づく協議

- (1) 「1. 事前準備と事前確認」が終わりましたら、当グループに正式な開発行為計画書等を13部（正本1部、副本12部）提出してください。
- (2) 開発行為計画書等が提出されましたら、当グループで各課に配布し、概ね3週間の意見徴収期間を設けます。亀山市は、必要に応じて開発担当者会議、開発行為審査委員会を開き、事業内容について審議します。
- (3) 各課より意見が記載された協議経過書が当グループに提出されたら、事業者に送付します。
- (4) 事業者は、協議経過書の意見について各課と協議を行ってください。
- (5) 各課との協議が完了しましたら、事業者回答欄を記入し、誓約書に記名押印した協議経過書を各課に提出してください。協議経過書は、各課の決裁を経て当グループに集約します。
- (4) 開発区域内に官地がある場合は、「用途廃止依頼書」を管理者に提出して下さい。

3. 「開発許可」と「開発行為に関する同意」

- (1) 各課の決裁を経た協議経過書が揃うと、当グループから事業者ご連絡をしますの
で、都市計画法第29条第1項の許可（以下、開発行為許可）申請書を当グループ
に提出して下さい。
【1 ha 以上】 提出部数4部
【1 ha 未満】 提出部数3部
- (2) 亀山市は、開発行為許可申請書受理後『開発行為に関する同意』（以下、同意書）を
事業者に対し発行するとともに、同意書の写しを添付して開発行為許可申請書を三
重県へ進達します。
- (3) 亀山市では、三重県が開発行為許可権者となります。開発規模に応じて下記の部署
で審査が行われます。

【1 ha 以上】三重県 県土整備部 建築開発課 開発審査班

【1 ha 未満】四日市建設事務所 建築開発室

- (4) 三重県にて開発行為許可証が発行されると、当グループに送付されます。送付された開発行為許可証に亀山市の経由印を押印した上で、事業者にお渡しします。また、お受け取りの際には亀山市保管分の開発行為許可申請書の副本の差し替えをお願いします。この際に同意書の原本もお渡しします。

4. 開発行為

- (1) 開発行為にあたっては、工事状況等に応じて以下の書類を提出して下さい。提出部数は許可申請書と同様です。様式等、詳細については三重県にご確認ください。
- ・ 工事着手届出書
 - ・ 工事完了届出書
 - ・ 建築等承認申請書
 - ・ 開発行為変更届出書
 - ・ 工事中止届出書
 - ・ 工事再開届出書
 - ・ 工事の廃止の届出書
- (2) 公共施設には、中間検査を実施するものがありますので、事前に「開発行為許可申請に係る公共施設の中間検査について」をご参照いただき、手続きを行ってください。

5. 開発行為の完了と検査

- (1) 開発行為が完了後、確定測量を実施し、土地の分筆登記を行ってください。
- (2) 上記登記の後、工事完了届出書を亀山市に提出して下さい。また、公共・公益施設の帰属について「開発行為に伴う公共施設の帰属・寄附について」をご参照いただき、工事完了届出書と併せて関係各課に提出して下さい。
- 完了検査日については、三重県と亀山市、並びに事業者の3者で日程調整の上決定します。工事完了届出書に添付する工事写真等を検査前に確認する必要があることから、届出書の提出から検査までは2週間以上の期間を確保してください。
- (3) 検査では、帰属する公共・公益施設を検査するため帰属先の担当者も出席します。大きな開発行為については、施設毎、複数班に分かれて検査する場合もありますので、円滑な検査実施のためご準備をよろしくお願いします。
- (4) 上下水道施設については、指定業者より各担当部局に直接完了届が提出され、(3)の検査とは別に検査を行う運用としていますので、指定業者による手続きを忘れずをお願いします。
- (5) 検査において、指摘事項があった場合は、写真等により是正報告を行ってください。

い。全ての指摘事項の是正が完了すると、三重県より検査済証が発行され、許可証と同様に亀山市の経由印を押印後事業者に連絡しますので、お受け取りをお願いします。

6. 公共施設等維持管理協定

(1) 公共施設等維持管理協定書の締結

亀山市では、帰属された公共施設に係る維持管理協定書の締結をお願いしています。これは、専用住宅の宅地造成開発等において、建築物の建築に際し公共施設の汚損・破損が発生し、多くの修繕費が生じているためです。

このことから、公共施設の適切な維持保全を目的に、一定の期間、または、一定の条件に達するまで、事業者による公共施設の維持管理をお願いしています。

協定書は、開発行為の完了公告を確認後、亀山市が2部作成し事業者に送付しますので、内容ご確認の上、記名押印の上ご返送ください。事業者の押印後に亀山市も押印し、1部を事業者に送付します。協定書は公共施設等維持管理の引継ぎまで保管してください。

(2) 公共施設等維持管理の引継ぎ

公共施設等の維持管理について一定の期間の経過、または、一定の条件に達した場合、公共施設等の維持管理を亀山市に引き継ぎますので、「公共施設等維持管理引継届出書」を提出してください。

届出書受領後、引継ぎ検査を行います。開発行為の完了検査同様、指摘事項があれば写真等により是正報告を行ってください。是正が完了すると「引継書」を亀山市より事業者に発行し、引継ぎが完了します。

■開発行為の計画・設計

開発行為を計画・設計するにあたっては、次の点に留意してください。

《道 路》（管理G、道路保全G、農林施設G、建築開発G）

開発区域に接する道路及び開発区域内に新設する道路の幅員等については、都市計画法等関係法令に基づき道路管理者等と事前に協議すること。また、開発区域に接する道路が開発可能な道路か事前に確認すること。

《官民境界確定》（管理Gほか公共用地管理部署）

開発区域・面積を確定させるため、隣接地及び開発区域内の公共用地との境界を確定すること。

《雨水排水》《調整池》（農林施設G、道路整備G、河川流域G）

1. 開発面積に関わらず、主要な水路などの放流先（一次放流先）までの排水計算・検討を行い、流下能力に支障が生じない計画とすること。
2. 一次放流先が農業用水路の場合は、水利団体等とも、排水協議を行うこと。
3. 開発面積が1ha以上で、調整池を設置する場合は、開発許可権者である三重県と事前に協議すること。

《公園》《緑地》（市街地整備G）

開発区域内に新設する公園・緑地の位置及び形状については、都市計画法等関係法令に基づき公園管理者等と事前に協議すること。

《景観法》（都市計画G）

景観計画区域内において、開発行為を行う場合は景観法に伴う届出が必要となる場合があるので事前に協議すること。

《立地適正化計画に基づく事前届出》（都市計画G）

都市再生特別措置法第88条第1項及び第108条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において特定の行為を行う場合は亀山市立地適正化計画に基づく事前届出が必要となる場合があるので事前に協議すること。

《農地転用》（農林政策G、農業委員会）

農地を農地以外の土地にするためには、農地法に基づく農地転用の手続きが必要である。農地転用は開発と同時許可になるため、申請時期に注意すること。

《森林の伐採》（森林法第10条の8）（農林政策G）

森林の伐採を行う場合は、伐採及び伐採後の造林の届出が必要である。届出対象森林は地域森林計画の対象の森林（民有林）である。伐採面積が1haを超える場合や保安林の場合は県知事の許可が必要となる。自己が所有する森林においても届出は必要となるため注意すること。

《ごみ集積所》（廃棄物対策G）

ごみ集積所を新設・拡張する場合は、位置及び形状について事前に協議すること。

《事業所・工場等の建設》（亀山市環境保全条例第10条）（環境課環境創造G）

事業所・工場等の建設にあたり、環境保全の推進のため必要と認める場合は、環境保全協定を締結していただくことがあります。

《上水道》《生活排水》（上水道工務G、下水道工務G）

開発区域内に上水道を引き込む場合は、安定した水の供給が可能であるか水量・水圧等の検討を行う必要があるため、水道施設管理者と事前に協議すること。また、生活排水処理については、管理者と事前に協議すること。

《消防水利》（予防G）

消火栓又は防火水槽の位置（包含範囲含む）及び形状について、事前に協議すること。

《埋蔵文化財》（まちなみ文化財G）

開発区域内に周知の埋蔵文化財包蔵地や天然記念物等の文化財が存在する場合がありますため、事前に確認を行うこと。

《自治会》（地域まちづくりG）

開発に伴う工事による周辺環境への影響や開発後の交通安全の確保、排水放流への影響、ごみ処理等について、地元自治会と事前に協議すること。

《防犯灯・防災倉庫、水防・土砂災害防止》（防災安全G）

防犯灯及び防災倉庫の設置並びに浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域について、事前に確認を行うこと。

■各関係機関及び連絡先

開発行為の手続等にかかる主な関係機関は次のとおりです。

部署名	関係する主な業務	場所・連絡先
四日市建設事務所 建築開発室 建築開発課	開発行為に係る手続 (開発区域の面積が1ha未満の場合)	四日市市新正4丁目21-5 〒510-8511 TEL059(352)0684
県土整備部 建築開発課 開発審査班	開発行為に係る手続 (開発区域の面積が1ha以上の場合)	津市広明町13番地 〒514-8570 TEL059(224)3087
鈴鹿建設事務所 総務・管理室 管理課	道路(一部国道を含む)・河川等の管理、 砂防法・県土採取規制条例手続、土砂 災害警戒区域、土砂災害特別警戒区 域他	鈴鹿市西条5丁目117番地 〒513-0809 TEL059(382)8683
四日市農林事務所 森林林業室 林業振興課	自然公園法、自然環境保全条例に係 る手続き	四日市市新正4丁目21-5 〒510-8511 TEL059(352)0655
農林水産部 治山林道課 森林管理班	保安林、森林法に該当する開発行為 に係る手続き	津市広明町13番地 〒514-8570 TEL059(224)2573

■各課協議先

都市計画法第 32 条に基づく協議先は次のとおりです。

協議先			主な協議内容	公共 施設	公益 施設	その 他	場所・連絡先
建設部	建築住宅課	建築開発 G	開発行為窓口、建築確認申請、 国土利用計画法（土地売買等届出）	●			本庁舎 2 階 0595(84)5088
	建設管理課	管理 G	道路、法定外公共物（赤道・青道）の管理 狭あい道路	●			本庁舎 2 階 0595(84)5102
		道路保全 G	道路の施設管理	●			本庁舎 2 階 0595(84)5041
	土木課	道路整備 G	排水計画、砂防・急傾斜地手続	●			本庁舎 2 階 0595(84)5042
		河川流域 G	河川（調整池含む）の管理 法定外公共物（水路）の管理				本庁舎 2 階 0595(84)5079
	都市整備課	市街地整備 G	公園・緑地等の管理	●			本庁舎 2 階 0595(84)5099
		都市計画 G	景観計画、立地適正化計画				本庁舎 2 階 0595(84)5046
産業環境部	農林振興課	農林施設 G	農道・林道の管理、 法定外公共物（農業用水路）の管理	●			本庁舎 2 階 0595(84)5082
		農林政策 G 農業委員会	農地法（農地転用）の届出 森林法（伐採及び伐採後）の届出				本庁舎 2 階 0595(84)5068
	環境課	廃棄物対策 G	ごみ集積所の設置		●		総合環境センター 0595(82)8081
		環境創造 G	環境保全協定、公害防止、環境保全審議会				
	生物多様性・獣害対策室		生物多様性の保全			●	総合環境センター 0595(96)8588
上下水道部	上水道課	上水道工務 G	上水道・工業用水道施設の管理		●		関支所 2 階 0595(97)0622
	下水道課	下水道工務 G	公共下水道、農業集落排水の管理	●			関支所 2 階 0595(97)0627
消防本部 予防課		予防 G	消火栓・防火水槽の設置	●			消防庁舎 2 階 0595(82)9492
市民文化部 文化課		まちなみ 文化財 G	埋蔵文化財、重要伝統的建造物群保存地区			●	関支所 1 階 0595(96)1218
教育委員会 教育総務課		教育総務 G	通学路			●	西庁舎 2 階 0595(84)5072

■その他の協議先

協議先		主な協議内容	場所・連絡先
市民文化部 まちづくり協働課	地域 まちづくり G	自治会	本庁舎 1 階 0595(84)5007
産業環境部 商工観光課	商工業振興 G	工場立地法	本庁舎 2 階 0595(84)5049
防災安全課	防災安全 G	防犯灯・防災倉庫の設置	本庁舎 2 階 0595(84)5035

■書式

提出していただく各届出書等は次のとおりです。

書式等については、市ホームページにも掲載しておりますのでご参照ください。

http://www.city.kameyama.mie.jp/shisei/2014112309577/development_format.html

届出書等種別		提出部数	内 容
1	亀山市環境保全条例による 開発行為届出書	正 2 部 副 1 部	環境保全条例による開発行為を行う際に、最初に提出して いただく様式です。
2	環境配慮事項説明書	(上記 1 に 添付)	1 の開発行為届出書に添付していただく様式です。この書 類とともに、周囲の状況を示す写真を添付してください。
3	亀山市環境保全条例による 開発行為変更届	正 2 部 副 1 部	環境保全条例による開発行為届出書の内容について、軽微 な変更を行う場合に使用してください。
4	開発行為計画書	正 1 部 副 12 部	亀山市開発行為審査要綱の規定により、開発行為を行うと きに提出してください。 ※ なお、計画の内容により、協議が必要な担当部署用に、左記の 部数とは別に計画書の提出を求める場合があります。
5	開発行為変更計画書	正 1 部 副 12 部	開発行為計画書の内容に変更が生じた場合に提出してく ださい。 ※ なお、計画の内容により、協議が必要な担当部署用に、左記の 部数とは別に計画書の提出を求める場合があります。
6	開発行為変更計画届出書	正 1 部 副 1 部	開発行為計画書の内容について、軽微な変更を行う場合に 使用してください。 ※ 軽微な変更に該当するかどうかは、建築開発グループに事前 に相談してください。
7	工事着手届出書	正 1 部 副 1 部	開発行為の工事に着手する前に提出してください。 ※ 都市計画法等の規定による工事着手届出書を提出する場合 は、この届出書の提出は不要です。
8	工事完了届出書	正 1 部 副 1 部	開発行為の工事が完了した後に提出してください。 ※ 都市計画法等の規定による工事完了届出書を提出する場合 は、この届出書の提出は不要です。
9	開発行為同意標識	—	この標識を開発行為工事現場に設置してください。 ※ 都市計画法等の規定による許可等の場合は、その規定の様式 で設置してください。
10	亀山市環境保全条例による 開発行為地位承継事前 届出書	正 1 部 副 1 部	他の事業者より、同一の開発行為を承継する場合、その承 継前に提出してください。
11	亀山市環境保全条例による 開発行為地位承継届出書	正 1 部 副 1 部	11 の届出書を提出し、その地位承継を承認された後に承継 することとなったときに提出してください。

： 亀山市環境保全条例による様式

開発行為計画書添付書類（部署別）

		正本	副 本											
		建築住宅課	事業者	建設 管理課	土木課	都市整備課	農林振興課	環境課	生物多様性 獣害対策室	上水道課	下水道課	予防課	文化課	教育 総務課
1	開発行為計画書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	住民票の写し等	○	○											
3	地番表（隣接地含む）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	登記事項証明書	○	○											
5	同意書（権利関係者）	○	○											
6	同意者の印鑑証明書	○	○											
7	協議書（利害関係者）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8	開発区域位置図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9	開発区域図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10	公図の写し	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11	求積図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12	計画平面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13	造成計画平面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
14	造成計画断面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
15	道路計画縦断面図	○	○	○	○	○	○		○	○				
16	道路断面図	○	○	○	○	○	○		○	○				
17	排水施設計画平面図	○	○	○	○	○	○		○	○				
18	排水施設構造図	○	○	○	○	○	○		○	○				
19	排水施設縦断面図	○	○	○	○	○	○		○	○				
20	給水施設計画平面図	○	○	○	○	○	○		○	○	○			
21	防災工事計画平面図	○	○	○	○	○	○		○	○	○			
22	消防水利施設等構造図	○	○	○	○	○	○		○	○	○			
23	がけ擁壁の断面図	○	○	○	○	○	○		○	○	○			
24	排水計算書	○	○	○	○	○	○		○	○				
25	建築物・工作物平面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
26	建築物・工作物立面図	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○		
13 部														

※なお、計画の内容により、上記以外の担当課より計画書を求める場合があります。