浜 松 市 開 発 審 査 会 付 議 申 請 の 手 引

浜松市都市整備部土地政策課
平成１２年４月１日作　　成
令和　７年４月１日最終改正

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに係る、浜松市開発審査会付議申請は以下によること。

１ 事務処理手順

① 関係法令等の許可又は承認等（農用地利用計画変更承認（農用地除外）、土地利用事業の届出等）

※土地利用事業の手続きは措置報告書の届出が終了していること。

※造成計画等は、開発担当者と協議が終了したものとすること。

② 開発審査会付議事前協議及び現地調査

・ 事前協議に必要な書類を提出すること。

申請書「正本の写し」開発審査会開催の前月１５日まで　　１部

※地域振興のための工場等は上記部数に１部追加

（１５日が閉庁日の場合は、直前の開庁日とする。）

③ 関係法令等の調整、内容確認後、開発審査会付議の判定

④ 開発審査会付議申請書の作成部数・提出期限（本庁　土地政策課に提出すること）

・ 事前協議が整ったものについて申請書を提出すること。

申請書「正本」　　開発審査会開催の前月末日まで　　１部

申請書「正本の写し」　　６部

※申請地が浜名区・天竜区の場合は上記部数に１部追加

申請書「副本」　　開発審査会開催の１５日以上前まで　　８部

（必要に応じ、現地確認 （開発審査会前の現地再調査　申請人及び代理人立会））

⑤ 開発審査会開催 （毎奇数月末あたりに開催）

⑥　開発審査会付議結果の通知

⑦　都市計画法に基づく開発行為又は建築行為の許可申請手続き

2 提出図書等　（○印は必要な図書、△印は事業内容によっては必要な図書）

	添付図書	正本	副本
①	開発審査会付議申請書	○	○
②	事業概要書	○	○
③	申請者の概要又は履歴書	○	○
④	資金計画書	○	○
⑤	位置図	○	○
⑥	周辺状況図	○	○
⑦	申請地現況写真	○	○
⑧	土地利用計画図	○	○
⑨	土地断面図	○	○
⑩	建物各階平面図	○	○
⑪	建物立面図	○	○
⑫	施設完成予想図	○	○
⑬	公図写	○	○
⑭	土地登記事項証明書	○	―
⑮	申請者住民票又は法人登記簿謄本	○	―
⑯	敷地求積図	○	―
⑰	その他必要な図面及び添付書類	△	△
提出部数		正本 1 写し 6	8

○ すべてクリップ留めで提出すること。

○ 下記のとおりページを振ること。（付議申請書を「3」ページとし以下通し番号とする。）

・A4は下部中央

・A3は下部右端

※1～2ページは市が調書を作成する。

３ 各図書の作成要領

① 付議申請書　（別添「第１号様式」及び記載例参照）

1) 「正本」欄外（用紙右下）に申請代理人氏名及び連絡先を記入すること。

2) 「土地の所在地番」は申請地の全筆を記入すること。
ただし記入欄が不足する場合は「○○番外○○筆」と記し、申請土地一覧を添付すること。

3) 土地面積は地目ごとに公簿面積を記入し、合計面積は公簿面積、実測面積を記入すること。

4) 増設申請の場合、「１土地の所在地番」「2土地の地目及び面積」「3 建物の用途及び面積」欄は、既存と増設を区分し、既存と増設の合計数値も記入すること。

5) 「都市計画法該当条項号」は係員と協議し記載すること。

② 事業概要書　（別添「第２号様式」及び記載例参照）

1) 「１.目的」は、次の事項を記載すること。

- 創業年月、現事業所の位置と設置年
- 何をしている事業所なのか具体的に記載
（製造品目、製造工程、営業内容等）
- 今回の申請に至った理由、課題
- 現事業所で解決できない理由
- 開発地の選定理由
- 開発後の現事業所の利用

※必要に応じ、参考資料として現在の事業所の位置図を添付

2) 「２．運営方法」は、次の事項を具体的に記載すること。

- 操業時間（勤務体制等）
- 従業員計画
- 機器類設置計画
- 環境（騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚染、光害、その他）への対策
- 交通計画（搬出搬入計画（車両種別（ｔ数）、日台数、出入時間）、通勤車両出入時間等）

3)「３．事業スケジュール」

・ 着工、竣工、開所の予定（年・月）を記入すること

4)「４．災害ハザード対策」は、次の事項を具体的に記載すること。

・ 該当する災害ハザードエリア

・ 災害時の対策

5)「５．その他」は、駐車場計画及び公共施設の付け替え等のある場合、次の事項を簡潔に記載すること

・ 道路（廃止）付け替えの計画

○公共施設の払い下げがある場合

＜開発前＞

畑　　㎡

雑種地　　㎡

公衆用道路　　㎡（払い下げ：市道○号線）

計　　㎡

＜開発後＞

建築敷地　　㎡

○公共施設の付け替えがある場合

＜開発前＞

畑　　㎡

雑種地　　㎡

公衆用道路　　㎡（付け替えられる道路：市道○号線）

計　　㎡

＜開発後＞

建築敷地　　㎡

付替道路　　㎡

計　　㎡

・ その他必要事項

・ 許可の履歴、線引き前宅地の根拠等

③　申請者の概要又は履歴書　（別添「第３号様式」または「第４号様式」参照）

・ 法人は「申請者の概要（第3号様式）」使用。

・ 個人は「履歴書（第4号様式）」使用。但し、個人営業の事業所は事業所の概要。（「申請者の概要（第3号様式）」を準用）

④　資金計画書　（別添「第５号様式」参照）

・ 工事費の内訳と資金の調達方法を記載すること。

⑤ 位　置　図　（Ａ３横型　縮尺:1/25000）

1) 基図は都市計画図（用途地域図）を使用すること。

2) 最寄りの市街化区域が図中にあること。

3) 図の上方を北方位とすること。

4) 記入事項

- タイトル、縮尺、方位
- 申請地の位置を赤丸で囲む。
- 主な目標物（駅、高速道路IC、国道、県道、主な市道、河川等）の名称（4～5箇所）

⑥ 周辺状況図　（Ａ３横型　縮尺:1/2500）

1) 基図は浜松市発行の地形図を使用すること。

2) 図の上方を北方位とすること。

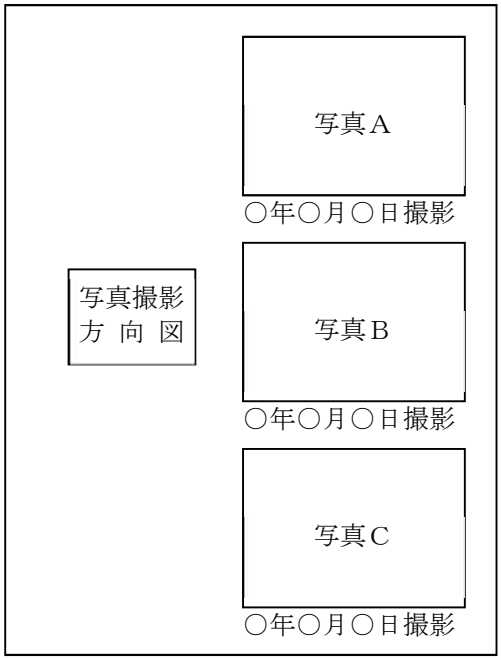
3) 申請地が図面中心となること。

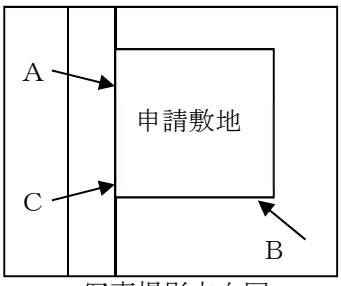
4) 記入事項

- タイトル、縮尺、方位
- 適宜着色すること。

  申請地（赤）、既存敷地部（赤でハッチング）、同一事業利用地（薄黄）、道路（薄茶）、湖水・河川・水路（薄青））
- 搬出入車両ルート
- 周辺道路の名称と幅員（とくに搬出入車両ルートとなる道路）
- その他必要と思われる事項

⑦　申請地現況写真（台紙寸法：Ａ４縦型）　【下図参照】





写真撮影方向図

1)　申請地の全容が把握できる写真を2面以上添付すること。

2)　台紙に写真撮影方向図を添付すること。

3)　申請地を赤枠で囲むこと。

4)　撮影年月日を記入すること。

⑧　土地利用計画図（Ａ３横型　縮尺1/1000以上）

1)　土地利用計画図は開発担当者との協議が終了したものを使用すること。

2)　適宜着色をすること。（建物（薄黄）、緑地（緑）、道路（薄茶）、水路・調整池（薄青））

3)　記入事項

- タイトル、縮尺、方位
- 申請地境界線（既存敷地と新設敷地の区分線）
- 道路名称、道路幅員（有効幅員を記載。開渠の場合は側溝幅を記載）
- 敷地出入口幅
- 現況GL、計画GL
- 予定建築物の位置（用途、構造、階数、高さ、出入口、建築面積、延べ床面積）
- 既存建物の位置（用途、構造、階数、高さ、建築面積、延べ床面積）
- 建物のセットバック距離
- 下水道放流経路または浄化槽の位置、種類、処理量、放流経路
- 調整池の位置、容量、放流口の位置

・ 外構（柵、擁壁の位置、樹木の配置、照明灯の位置）
・ 緑地幅
・ 駐車場の位置、台数、通路の幅員
・ 面積表（敷地面積、緑地面積等　各割合も記載）
・ 植栽樹種、数一覧表
・ その他必要と思われる事項

⑨　土地断面図

・ 道路、敷地境界、地盤面等の現況と計画の詳細が分かるように作成すること。

⑩　建物各階平面図　（Ａ３横型　縮尺 1/500以上）

1)　建築確認申請図書に準ずる図面を使用すること。
2)　記入事項
・ タイトル、縮尺、方位
・ 建築面積、延床面積集計表
・ 主要な部屋の用途
・ その他必要と思われる事項

⑪　建物立面図

・ 建物の高さを記入

⑫　施設完成予想図　（Ａ３横型・カラー）

・ 予定建築物および申請敷地全体の完成予想図を作成する。

⑬　公図写し

・ 縮尺明記
・ 事業区域を赤線で囲み、公共用地は着色する。（道路は赤色、水路は水色、堤は薄墨色）
・ 事業区域及び隣接土地の土地所有者名、地目、地積を記入する。

⑭～⑯　土地登記事項証明書～敷地求積図

・ 説明省略

⑰　その他必要な図面及び添付書類

1)　住民等への説明書

周辺住民、関係自治会及びその他関係する団体等へ行った周知及び協議の経過内容及び意見等を記載し、周知先が分かる地図等を添付する。

2)　各種許認可証明書写し（農用地除外通知、土地利用委員会指導書、他）

3)　関係部署との協議記録

- 開発許可を得る場合にあっては、公共施設管理者との協議記録
- 占用、承認工事にあっては、公共施設管理者との協議記録
- 公共施設の廃止、付替がある場合にあっては、用途廃止の事前協議が終了していること
- 公安委員会との協議記録
- 土地利用事業に該当する場合にあっては、措置報告書

4)　その他、係員が指示するもの

- 開発審査会付議申請　点検票　（正本のみ添付）
- 審査会チェック表　（正本のみ添付）

第１号様式

開 発 審 査 会 付 議 申 請 書

年　　月　　日

（あて先）浜松市長

住　所
申請者　氏　名
電　話

下記の件について、浜松市開発審査会に付議されたく申請します。

１ 土地の所在地番					
２ 土地の地目及び面積	公簿面積計　　㎡ （実測面積計　　㎡）				
３ 建物の用途及び面積	用途	構造	階数	建築面積	延床面積
	合計				
４ 都市計画法該当条項号					
５ 備　　考					

【記載例】

開 発 審 査 会 付 議 申 請 書

〇〇年〇〇月〇〇日

（あて先）浜松市長〇〇〇〇

住　所　浜松市〇〇区〇〇町〇〇番地
申請者　氏　名　〇〇〇〇株式会社
代表取締役　〇〇〇〇
電　話　〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

下記の件について、浜松市開発審査会に付議されたく申請します。

１ 土地の所在地番	浜松市〇〇区〇〇町100, 101, 102, 103, 104
２ 土地の地目及び面積	宅地200.00㎡　畑5,850㎡ 雑種地3,750㎡ 公簿面積計 9,800㎡ （実測面積計9,800.50㎡）

３ 建物の用途及び面積

用途	構造	階数	建築面積	延床面積
工場①	鉄骨造	1階	1,000.50㎡	1,000.50㎡
工場②	鉄骨造	1階	2,000.00㎡	2,000.00㎡
事務所	鉄骨造	2階	250.00㎡	500.00㎡
倉庫	鉄骨造	1階	1,500.00㎡	1,500.00㎡
合計			4,750.50㎡	5,000.50㎡

４ 都市計画法該当条項号	都市計画法第34条第14号
５ 備　　考	第二種風致地区

＜申請代行者＞
浜松市〇〇区〇〇町〇〇〇－〇
〇〇〇事務所
行政書士〇〇〇〇
℡〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

第２号様式

事 業 概 要 書

１．目的

２．運営方法

１）操業時間

２）従業員計画

３）機器類設置計画

４）環境対策

騒音・振動	
悪臭	
煙害	
水質汚染	
光害	
その他	

５）交通計画

３．事業スケジュール

・着工

・竣工

・開所

４．災害ハザード対策

５．その他

【記載例【工場の場合】】

事 業 概 要 書

１．目的

当社は、昭和45年10月に会社設立し、現在、浜松市〇区〇〇町の本社工場、浜松市〇区〇〇町の第2工場で、自動車エンジン部品を製造加工（主としてプレス加工、切削加工）し、一次サプライヤーに納入しております。

当社は、原材料となる鉄やアルミ等の鋼材を10ｔ～60ｔのプレス機でプレス加工後、マシニングセンターで切削加工、ロボット溶接機にて溶接加工し、多様な部品（約20種類： 20000個／月）を製造するとともに、近年では、次世代の技術である燃料電池車用の部品の試作などの共同開発も行っています。

現在、自動車メーカーの生産増にともない、各種部品の需要が急増しており、24時間体制において生産対応している状況にあります。

本社工場の立地については、かつては工場が建ち並ぶ地域でしたが、近年は工場も減り、住宅、マンションが建ち並ぶ住宅地となっています。

このため、建物構造や搬出入計画等により周辺環境に配慮し操業していますが、24時間操業の為、対応が限界となっています。

また、本社管理部門と第2工場が離れていることから、非効率な運営状況にもなっているとともに、生産増にともなうライン拡張の必要性も生じていますが、現本社敷地では、周辺の状況から事業拡大は難しく、第2工場については賃貸のため、敷地内の建物増築や敷地拡張も不可能な状況にあります。

このことから、国道等の幹線道路にも近く、工場が集積する当申請地において、既存２工場を集約化した新工場を建設し、効率的な事業展開を図るものです。

なお、現在の本社工場については、売却を予定しており、第2工場については借家であるため返還をします。

２．運営方法

１）操業時間　24時間（3交代制　①8:00-16:00　②16:00-0:00　③0:00-8:00）

２）従業員計画　総従業員数83名（①33名 ②25名 ③25名）

３）機器類設置計画

製造機器：マシニングセンター20台、NC旋盤10台、60t以下プレス10台、ロボット溶接機5台

管理機器：立体自動倉庫、部品自動搬送機

測定機器：三次元測定器1台 3次元CAD2台 2次元CAD4台

附帯機器：コンプレッサー、集塵機

４）環境対策

騒音・振動	・全館空調により開口部の常時開放は行わない。 ・窓部は防音サッシ、出入口は防音シャッターを使用 ・工場外壁はALC防音パネル（厚100㎜）を使用 ・原則19:00-8:00は製品資材等の搬出入を行わない。 （別添資料）現工場での最大騒音レベルを基にした、新工場での敷地境界部の騒音レベル想定 ・プレス棟ではプレス機と基礎の間に防振マウント工法を使用
悪臭	・全館空調により開口部の常時開放は行わない。
煙害	・発生なし
水質汚染	・生産における汚染物質の使用はないが、敷地表面水による油流出防止のため、搬出入スペース周辺に排水溝および油水分離槽を4基設置する。
光害	・照明器具の照射を敷地内側に限定する。 ・敷地照明は最低限とし、22:00-6:00においては低照度の防犯灯点灯のみとする。 ・建物（看板）の壁面照明は日没-20:00までとする
その他	・敷地辺縁部に高木を配し周辺の景観に寄与するとともに、騒音、光害の対策とする。

５）交通計画

・搬入：8:00　　10tトラック（社外便）　2台　原材料納入
・搬出：9:00、16:00、17:00　10tトラック（社外便）　1台　製品出荷
・搬入搬出車両出入口：（南側）〇〇〇〇号線に一か所

・通勤車両：3交代制のため常時出入り有
・通勤車両出入口：（西側）〇〇〇〇線に二か所、（南側）〇〇〇〇号線に一か所

３．事業スケジュール

・着工　〇〇年〇月

・竣工　〇〇年〇月

・開所　○○年○月

４．災害ハザード対策

洪水浸水想定区域　○○川　想定浸水深○ｍ以上○ｍ未満

避難所（水害）又は事務所二階へ避難する

５．その他

・道路の整備計画

＜開発前＞

宅地	200.00㎡	（地番　○○町100番）
畑	5,850.00㎡	（地番　○○町101番,102番,103番）
雑種地	3,750.50㎡	（地番　○○町104番）
計	9,800.50㎡	

＜開発後＞

建築敷地	9,755.50㎡	（地番　○○町100番,101番,102番,103番）
寄付道路	45.00㎡	（地番　○○町104番）
計	9,800.50㎡	

・駐車場計画

駐車台数８５台（従業員用　７０台、社用車用　５台、来客用　１０台）

第３号様式

申 請 者 の 概 要

法人の名称

所在地

設立年月日

代表者氏名

資　本　金

売上高又は生産額	年	円
（過去５年）	年	円
	年	円
	年	円
	年	円

従業員数

取引銀行

主要取引先

事業内容

第4号様式

履　　歴　　書

氏　名		生年月日	年　　月　　日
現住所			
本籍地			※副本には消して添付
職　歴	年　　月 年　　月 年　　月		
概算年収			
特記事項			

第５号様式

資 金 計 画 書

（単位　千円）

	科　　目	金　　額
収　　入	自己資金 借入金 その他	
	計	
支　　出	用地費 造成費 建築費 建築付帯工事費 事務費 その他	
	計	

※自己資金の残高証明および借入金の融資証明書は、開発行為申請書に添付します。