

## 第7章 許可後の手続き等

### 1. 開発許可後の進行管理

開発許可制度の適正な運用を図るため、特に次の点に留意し、許可後の進行管理に努めることとしています。

#### ① 工事の実施状況の把握

- (5ha以上の大規模開発の場合はおおむね2か月毎に施工状況報告を提出してもらいます)
- ② 工事完了公告前の建築の防止・・・現地の巡回の強化
  - ③ 適宜建築物の用途の確認・・・特に市街化調整区域
  - ④ 工事完了予定年月日に基づく工事施行意思の確認
  - ⑤ 廃止の意思があり、手続き遅延の場合の許可の取消し
  - ⑥ 廃止の意思不明確でも地権者等の権利保護が必要な場合の取消し
  - ⑦ 5ha以上の大規模開発において特に必要と認められる場合の中間検査の実施

### 2. 開発行為の変更許可

#### 法第35条の2（変更の許可等）

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあっては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあっては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関する公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であって政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及

び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

#### 政令第31条（開発行為の変更について協議すべき事項等）

第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ha（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあっては、40ha）以上となる場合について準用する。

#### 省令第28条の2（変更の許可の申請書の記載事項）

法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

#### 省令第28条の3（変更の許可の申請書の添付図書）

法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

#### 省令第28条の4（軽微な変更）

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの
  - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000m<sup>2</sup>以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

開発許可を受けた後に開発許可を受けた計画の内容や工事施行者を変更しようとするときは、原則として変更許可を受けなければなりません。ただし、許可の対象となるのは開発許可後で、かつ、完了公告前の変更に限ります。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を

受ける必要があります。

(1) 具体的には、以下の事項を変更しようとする場合に、許可が必要となります。

- ① 開発区域（工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- ② 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- ⑤ 工事施工者
- ⑥ 資金計画（1ha未満の自己の居住用又は業務用の目的で行う開発行為については除く）
- ⑦ 市街化調整区域内において行う開発行為の場合は、該当する法第34条の号及びその理由

(2) 変更許可を受ける場合は、変更許可申請書（P. 129 市規則様式第4号）に開発行為の変更に伴いその内容が変更される図書を添付して市長に提出しなければなりません。

なお、開発許可の変更は、新規の開発行為に関する許可と同様、変更後の内容が法第33条及び第34条（市街化調整区域の場合に限ります）に規定する要件に適合するものでなければ許可されません。

(3) 次に掲げる事項に該当する場合は許可は要しませんが、「軽微な変更」として届出書（P. 130 市規則様式第5号）を市長に提出しなければなりません。

① 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更

ただし、次の場合は変更許可が必要となります。

イ 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000m<sup>2</sup>以上となるもの。

② 工事施工者の変更

ただし、非自己用の開発行為及び開発区域面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施工者の氏名、名称、住所の変更に限り許可が不要となり、主体が変更される場合には許可が必要となります。

なお、自己居住用の開発行為及び開発区域面積が1ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施工者の主体が変更される場合であっても許可は不要となります。

③ 工事の着工予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(4) 開発行為に関係がある既存の公共施設又は新たに設置される公共施設に関する事項に該当する場合には、法第32条の規定による同意又は協議を再度行うことが必要です。

### 3. 開発行為の廃止

#### 法第38条（開発行為の廃止）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

#### 省令第32条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行うものとする。

#### 省令第37条（登録簿の閉鎖）

都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したとき、遅滞なくその旨を市長に届出なければなりません。この届出は、開発行為に関する工事の廃止の届出書（P. 124 省令別記様式第8）を提出して行います。

### 4. 許可に基づく地位の承継

#### 法第44条（許可に基づく地位の承継）

開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

#### 法第45条（許可に基づく地位の承継）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

(1) 法第44条の一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

一般承継人は、開発行為を行う意思がないときは、法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

(2) 開発許可を受けた者の一般承継人以外の者（特定承継人）は、市長の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。承認申請を行う場合、承認申請書（P. 142 市規則様式第16号）及び市規則第2条第3号に規定する書類を提出して行います。

特定承継の承認については、次の要件をすべて満たす必要があります。

- ① 適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- ② 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

## 5. 工事完了公告前の建築制限等

### 法第37条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

開発行為が許可の内容に従って行われることを担保するため、工事完了の検査及び完了公告があるまでは原則として建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

ただし、次のいずれかに該当するものに限り、工事完了公告前に建築等を行うことができます。

- ① 当該開発行為に関する工事用の仮設建設物又は仮設工作物
- ② 市長が支障がないものとして承認した場合
- ③ 当該開発行為の関係権利者で当該開発行為に同意していない者が、その権利の行使として建築等を行う場合

(1) 上記②に基づき、市長は支障がないものとして承認する場合は、当該開発行為の工程上や施行上やむを得ない場合であって、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

- ア 災害があった場合の応急仮設建築物
- イ 駅舎、官公署等の公益的施設を先行的に建設する場合
- ウ 開発区域内に既存の建築物等を移転し、又は改築する場合
- エ その他次の条件を全て満たす場合

- ① 原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物等であること
- ② 建築行為等が宅地の造成と同時に施行することが必要であることが、社会通念上相当な理由があるものと認められること
- ③ 建築物等が工事完了公告前に使用開始されるおそれがないこと

(2) 工事完了公告前の建築等の承認は、申請書（P.138 市規則様式第12号）に次の図書を添付したものをして行います。

- ① 建築物等の配置図及び平面図（1/500以上）
- ② 建築物等の敷地の利用に関する権利を有することを証する書類  
当該敷地の土地登記簿謄本及び関係権利者の建築等についての同意書等（開発許可の同意書とは異なります）
- ③ 開発許可を受けた者の同意書
- ④ 開発許可に関する工事及び建築工事を対照した工程表等特に必要と認められる書類

## 6. 工事の完了検査及び完了公告

### 法第36条（工事完了の検査）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該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し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（以下省略）

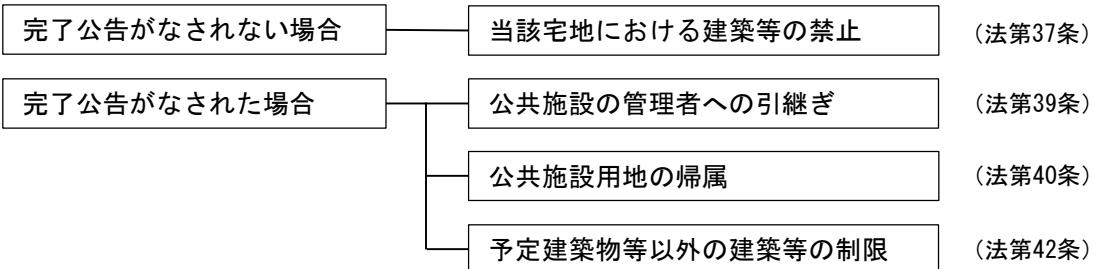
- (1) 開発行為に関する工事を完了したときは「工事完了届出書」(P. 120 省令別記様式第4)を、公共施設に関する工事を完了したときは「公共施設工事完了届出書」(P. 121 省令別記様式第5)を提出してください。

なお、事務処理の迅速化を図るうえで、許可申請時において公図と照合する地番一覧表を添付していない場合、この届出の際に添付してください。

- (2) 工事完了届出書の提出後、市長は、当該工事が開発許可の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認められる場合には「開発行為に関する工事の検査済証」(P. 122 省令別記様式第6)を、公共施設に関する工事にあっては「公共施設に関する工事の検査済証」(P. 123 省令別記様式第7)を開発許可を受けた者に交付します。

完了検査を急ぐ必要がある場合には、検査実施日について予め調整をしてください。

- (3) 工事完了の効果は、工事完了公告をもって発生します。



## 7. 公共施設の管理及び敷地の帰属

### 法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属する

ものとする。

#### 法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属するものとする。

(次項省略)

(1) 開発許可を受けて施行する開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、法第32条第2項の協議により別段の定めをしない限り、工事完了公告の日の翌日において、原則として市へ引き継がれます。

したがって、公共施設の管理が市へ円滑に移行できるように、工事完了までに開発者は当該用地を取得しておく等必要な措置を講じなければなりません。

(2) 開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置する場合は、工事完了公告の日の翌日において、新設された公共施設の用に供する土地はそれを管理すべき者に帰属し、既存の公共施設の用に供する土地は当該開発許可を受けた者に帰属します。

(3) 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要しません。したがって、従前の公共施設が複数であって、それらを一つの公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

#### (4) 確実な帰属手続きを行うための措置

- ① 当該公共施設用地の帰属手続きについては、検査済証交付後遅滞なく、嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を提出してください。
- ② ただし、開発者が地権者から所有権等を取得済みで、近い将来（完了公告後おおむね1ヶ月程度）確実に帰属手続きが行われる見通しがあると市長が認めたときは、この限りではありません。
- ③ 開発者が先行実施した開発行為に関し、正当な理由なく、①の手続きに協力しない場合は、原則として後発の開発行為に係る工事完了に伴う手続きを保留します。

## 8. 開発許可を受けた土地における建築等の制限

### 法第42条（開発行為を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物※に該当するものにあっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があったものとみなす。

#### (1) 制限の内容

開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了公告後

- ① 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を、新築又は新設してはなりません。
- ② 建築物を改築し、又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません。

この制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行おうとするすべての者に適用されます。

#### (2) 制限の特例

ただし、次に掲げる場合はこの限りではありません。

- ① 市長が当該開発区域における利便の増進上、若しくは開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認めて許可した場合
- ② 当該開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地域、特別用途制限地域、流通業務地域又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域の場合

\*「建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物」とは、コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの及びアスファルトプラントの場合は、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの等が該当します。

#### (3) 許可の基準

(2)①の許可は、次のいずれかに該当するものに限ります。

- ① 当該申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合
- ③ 当該申請に係る建築物等が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する道路、公園、給排水施設等に関する基準に適合し、かつ、当該区域に法第41条第1項の建ぺい率等の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合に、当該建築物の用途がこれに適合する場合

#### (4) 許可申請の手続き

許可申請書（P. 141 市規則様式第15号）に次の図書を添付したものを提出して行います。

- ① 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図（1/500）
- ② 土地の利用に関する権利を有することを証する書類

#### (5) 国及び国とみなされる機関が行う行為

国等が行う行為については、当該機関と市長との協議が成立することをもって(2)①の許可があつたものとみなします。協議にあたっては、(3)許可の基準をもって行います。

### 9. 開発登録簿

#### 法第46条（開発登録簿）

都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

#### 法第47条

都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
  - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物等を除く。）の用途
  - 三 公共施設の種類、位置及び区域
  - 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
  - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
  - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- （以下省略）

開発登録簿とは、開発許可内容の概要を記載した調書及び土地利用計画図であつて、誰でも閲覧が可能であり、また、登録簿の写しの交付を請求することができます（手数料が必要です）。