

第6章 開発許可後の手続き

第1節 開発行為の変更の許可等 [法第35条の2]

開発許可を受けた者が、完了公告前に法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項の変更をしようとする場合は、開発行為等の変更の許可又は変更届の提出が必要です。なお、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の場合は、新たに開発許可を受けることが必要です。

1 変更の許可申請を必要とする変更

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模の変更
- (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の変更
- (3) 開発行為に関する設計の変更
- (4) 工事施行者の変更（非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為で、工事施工者の主体が変更される場合）
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- (6) 市街化調整区域の開発行為の場合の法34条の号及びその理由の変更
- (7) 資金計画の変更

開発行為の変更の許可申請に必要な申請書及び図書 [規則第8条の2]

- ① 開発行為変更許可申請書（規則様式第11号）
- ② 開発行為許可申請に添付した図書のうち、その内容が変更されるもの

2 変更の届出を必要とする軽微な変更

- (1) 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敷地の形状の変更（予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの、住宅以外の建築物等の敷地の増加で敷地の規模が1,000㎡以上となるものを除く。）
- (2) 工事施行者の変更。（非自己用の開発行為及び開発区域の面積が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、住所の変更に限る。）
- (3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

開発行為の変更の届出に必要な届出書及び図書

- ① 開発行為変更届出書（様式に定めはないので変更許可申請書に準じて作成すること）
- ② 開発行為許可申請に添付した図書のうち、その内容が変更されるもの

第2節 工事完了の検査 [法第36条]

1 工事完了の届出

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区分けしたときは工区）の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、その旨を許可権者に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出することもできます。これは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続きの処理を迅速に進めるためのものです。

2 工事完了の検査

許可権者は、工事完了の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、適合していると認めたときは、検査済証を交付します。

3 工事完了公告

許可権者は、検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。工事完了に伴う法律効果（公共施設の管理・公共施設の土地の帰属等）は、工事完了公告により生じます。

第3節 工事完了公告前の建築制限等 [法第37条]

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築等は次の各号に掲げる場合を除き、原則としてできません。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築等
- (2) 許可権者が次のいずれかの理由により支障がないと認めた場合
 - ① 官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建設する場合
 - ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時にを行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合
 - ④ 開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

特例許可の申請に必要な申請書及び図書 [規則第10条]

- ① 工事完了公告前における建築等承認申請書（規則様式第14号）
- ② 建築物等の開発区域内における位置図（縮尺1,000分の1以上）
- ③ 建築物等の平面図及び2面以上の断面図（縮尺500分の1以上）
- ④ その他必要と認める図書

第4節 開発行為の廃止 [法第38条]

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、次に掲げる図書を添えて、その旨を許可権者に届け出なければなりません。

廃止の届出に必要な届出書及び図書

- ① 開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令別記様式第8）
- ② 工事廃止理由書
- ③ 廃止に伴う措置を記載した書類
- ④ 工事廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1,000分の1以上）
- ⑤ 廃止時の現況図（縮尺2,500分の1以上）
- ⑥ 現況写真

第5節 公共施設の管理・帰属 [法第39条、第40条]

1 公共施設の管理

本制度では、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、工事完了公告の日の翌日に地元市町村に引き継がれるものとされています。

当該公共施設の公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、道路法等の公物管理法に基づく公共施設の場合は、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、それ以外の場合には、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要があります。

なお、市町村が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

- (1) 道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- (2) 法第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場合

2 公共施設の用に供する土地の帰属

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、工事完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

(1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、次のとおり土地の交換を行います。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の土地 → 開発許可を受けた者に帰属

代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体に帰属

「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せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一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。

(2) 新規の公共施設を設置する場合

前記(1)及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供される土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

(3) 主要な公共施設等の費用負担

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路その他の次に掲げる主要な公共施設の用に供する土地が前記(2)の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は、法第32条第2項で別定めた場合を除き、従前の所有者は、国又は地方公共団体に費用負担を求めることができます。

なお、従前の所有者とは、工事完了公告の日に当該土地を所有していた者で、請求先はその土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であり、請求期限は工事完了公告の日から起算して3月以内です。

- ① 都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- ② 河川

第6節 建築物の建ぺい率等の指定 [法第41条]

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について、開発許可権者が開発許可をする場合、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、必要があると認められるときは、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることがあります。

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築できませんが、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られる場合、又は公益上やむを得ないと認められる場合で許可権者が許可した場合は建築が認められます。

特例許可の申請に必要な申請書及び図書 [規則第12条]

- ① 市街化調整区域における開発許可に付された建築物の建築の特例許可申請書（規則様式第15号）
- ② 建築物等の開発区域内における位置図（縮尺1,000分の1以上）
- ③ 建築物等の平面図及び2面以上の断面図（縮尺500分の1以上）
- ④ その他必要と認める図書

第7節 開発許可を受けた土地における建築等の制限 [法第42条]

開発許可を受けた開発区域内では、工事の完了公告があった後は、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できません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建

建築物以外の建築物とすることもできません。ただし、許可権者が、次のいずれかの基準により、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環境保全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではありません。

なお、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区、港湾地区内の分区が定められた地域にあっては、建築基準法等で用途が制限されているので、この制限は適用されません。

(1) 市街化調整区域内における許可の基準

- ① 法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設又は従事者住宅）若しくは第 3 号（公益的施設）又は法第 34 条の 2 第 1 項（国、都道府県等が行う開発行為）に該当する場合
- ② 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
 - 第 1 号 都市計画事業として行う建築等
 - 第 2 号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
 - 第 3 号 仮設建築物の建築
 - 第 5 号 通常の管理行為、軽易な行為
- ③ 法 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物でその用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

(2) 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における許可の基準

- ① 法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設又は従事者住宅）若しくは第 3 号（公益的施設）又は法第 34 条の 2 第 1 項（国、都道府県等が行う開発行為）に該当する場合
- ② 建築物の用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 49 条又は第 50 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

特例許可の申請に必要な申請書及び図書 [規則第 13 条]

- ① 予定建築物以外の建築等の特例許可申請書（規則様式第 16 号）
- ② 建築物等の開発区域内における位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ③ 建築物等の平面図及び 2 面以上の断面図（縮尺 500 分の 1 以上）
- ④ その他必要と認める図書

第 8 節 地位の承継 [法第 44 条、第 45 条]

1 一般承継

法 29 条による開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。

(1) 「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。

- ① 相続人
- ② 合併後存続する法人
- ③ 合併により新たに設立された法人

(2) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と事務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものなどがあります。

- ① 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- ② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

- ③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

地位の承継届に必要な届出書及び添付書類 [規則第 14 条]

- ① 開発許可に基づく地位の承継届出書 (規則様式第 18 号)
- ② 地位を承継したことを証する書類

2 特定承継

法第 29 条による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、許可権者の承認を受けて、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ます。

これは、本来あらためて開発許可を受けるべきものを、事務手続の簡素化を図るために許可権者の承認をもって足りるとしたものです。

承認の基準は、申請者が適法に所有権等の権原を取得しているか、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か等です。

なお、法第 34 条第 13 号 (市街化調整委区域における既得権) に該当して開発許可を受けた開発行為については、特定承継はできません。

地位の承継届に必要な届出書及び添付書類 [規則第 15 条]

- ① 開発許可に基づく地位の承継承認申請書 (規則第 19 号)
- ② 開発区域内の土地の所有権その他の権原を取得したことを証する書類
- ③ 資金計画書 (省令別記様式第 3)
- ④ 資力・信用調書 (規則様式第 3 号)
- ⑤ その他必要と認める図書