

第9章 変更の許可等

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つ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つ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係があ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つ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つては、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10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第1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1,000㎡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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、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の変更

細則第4条（開発行為変更許可申請）

開発許可を受けた者は、法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可（以下「変更許可」という。）を受けようとするときは、開発行為変更許可申請書（第5号様式）に、省令第28条の3の規定による図書のほか、第2条各号に掲げ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えて、知事に提出しなければならない。

細則第5条（軽微な変更の届出）

法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書（第6号様式）に、その変更内容を明らかにする書類を添えて、行わなければならない。

[審査基準2]

開発許可を受けた者は、当該開発許可後から工事完了公告までの間において当該開発許可の内容について変更が生じた場合は、変更許可申請又は変更の届出をしなければならない。

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が行われる場合には、新たな開発許可が必要となる。

また、開発許可を受けた者（申請者）にかかる変更については、「第14章 許可に基づく地位の承継」に基づいた手続きが必要となる。

1. 変更許可申請

許可を受けた開発行為について、次の（１）～（７）に掲げる内容を変更するときは変更許可を受けなければならない。なお、軽微な変更（省令第28条の4）の場合は、変更許可は不要であるが、変更届を行う必要がある。

- （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
- （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）工事施行者
- （５）自己用・自己外、居住用・業務用の別
- （６）市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- （７）資金計画

変更許可申請にかかる申請書の様式及び添付図書は、細則第4条で定めている。変更許可申請書の主な添付図書は次のとおりである。

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 変更内容が多数の場合は変更概要書
- ④ 変更にかかる設計図書等

（申請書及び設計図書等については、変更前を（黄）で示し、変更後を（赤）で示すこと。）

2. 変更届

次に掲げる軽微な変更をしたときは変更届を行わなければならない。

- （１）予定建築物等の敷地の形状の変更
ただし、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、住宅以外の建築物又は第1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1,000㎡以上となるものは変更許可を要する。
- （２）工事施行者の変更
ただし自己居住用、自己業務用の建築物又は特定工作物で1ha未満のもの以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限り、主体の変更は該当しない

(3) 工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日

変更届にかかる届出書の様式及び添付図書は、細則第5条で定めている。変更届の主な添付図書は次のとおりである。

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 敷地規模の変更に係るものは、土地利用計画図、面積求積図
（設計図面は、変更前を（黄）で示し、変更後を（赤）で示すこと。）
- ④ 自己外又は1ha以上の自己業務用にかかる開発行為で工事施行者の氏名、名称、住所の変更については、工事施行者の登記事項証明書（個人の場合は住民票）、建設業の許可の写し

第 10 章 工事完了の検査

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つたときは、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。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第 7 2 条第 1 項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第 7 3 条第 1 項に規定する特定開発行為(同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第 5 3 条第 2 項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

省令第 29 条（工事完了の届出）

法第 36 条第 1 項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

省令第 30 条（検査済証の様式）

法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

省令第 31 条（工事完了公告）

法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 略

細則第 1 1 条（工事完了公告の方法）

省令第 3 1 条に規定する工事の完了公告は、奈良県公報に登載して行うものとする。

[審査基準 2]

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を完了したときは、当該工事が当該開発許可の内容に適合していることを確認できるよう、工事写真を添えて工事完了届出書等を提出しなければならない。（工事写真撮影要領は、参考資料 P.149 参照）

第 1 1 章 建築制限等

法第 3 7 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 3 3 条第 1 項第 1 4 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。

細則第 1 2 条（建築制限等の緩和申請）

法第 3 7 条第 1 号の規定による知事の承認を受けようとする者は、建築制限等緩和申請書（第 1 0 号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域位置図（縮尺 5 万分の 1 以上のもの）
- 二 開発区域の計画平面図
- 三 建築物等の配置図（縮尺 1 0 0 分の 1 以上のもの）
- 四 その他知事が必要と認めるもの

[審査基準 2]

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、知事が認めた場合等にあっては、この限りでない。

建築制限等緩和申請の申請書の様式及び添付書類については、細則第 1 2 条で定めている。建築制限緩和申請に必要な添付書類とは、次のとおりである。

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 開発区域位置図
- ④ 開発区域の造成計画平面図
- ⑤ 建築物等の配置図
- ⑥ 工程表
- ⑦ 建築計画図面（平面図、立面図）
- ⑧ 建築面積・延べ床面積求積図
- ⑨ 理由を説明する図面等（擁壁と建築物基礎の断面詳細図等）

都市計画法第37条（建築制限緩和）の承認基準

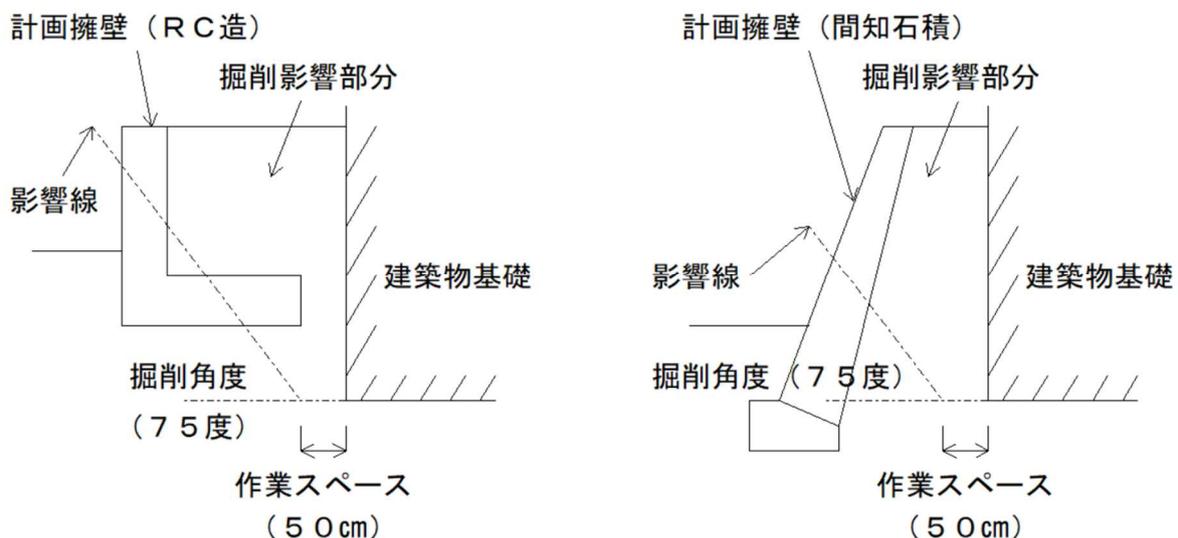
開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、知事が認めた場合等にあつては、この限りでない。

都市計画法第37条第1号に規定する「その他都道府県知事が支障ないと認めたとき」とは、次のいずれかの承認要件に該当する必要がある。

建築制限等緩和申請の申請書の様式及び添付書類については、細則第12条で定めている。

【承認要件】

1. 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設する必要がある場合
2. 開発区域内に先行的に既存の建築物等を移転し、もしくは改築等する必要がある場合
(例) 収用移転等で先行的に開発区域内に建築物を移転する必要がある場合や開発区域内の既存建築物を改築する必要がある場合など
3. 建築物等を宅地の造成と同時に行う必要があり、これを切り離して施工することが不適当である場合
(例1) 開発行為に必要な貯留施設（調整池）、防火水槽等を建築物内に設ける場合
(例2) 地下式BOXガレージを設置する場合、もしくは建築物の基礎・BOXガレージが開発行為の土留め構造物となる場合
4. 建築物等の基礎等が開発行為による構造物（擁壁等）に影響する場合
(例) 計画擁壁を先に築造すると建築物の基礎築造時に計画擁壁に影響を与えてしまう場合



※上図における掘削影響部分の範囲は、掘削角度を75度とし、建築物からの水平距離（作業スペース）は50cmを標準とする。

5. 仮設建築物（建築基準法第85条第5項に規定する仮設許可を得たもの。）を開発区域内に建築する場合

(例) モデルハウスを仮設許可でもって建築する場合

6. その他上記と同等の相当な理由がある場合

〈留意事項〉

- ア U字溝など簡易な構造物のみに影響が有る場合は建築制限緩和の対象としない。
- イ 建築制限等緩和申請時には、前面道路が完成している、若しくは概成（既存道路から申請地に至る道路が概ね造成され、道路の位置が概ねわかり、工事用車両が通行可能な状況であること）されていること。
- ウ 原則として、承認を受けた建築物は、開発許可の検査済証の交付を受けた後でなければ使用してはなりません。

第 1 2 章 開発行為の廃止又は休止

法第 3 8 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 3 2 条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

法第 3 8 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八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なうものとする。

細則第 1 0 条（工事の休止又は再開の届出）

開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事の施行を 1 月以上にわたり休止しようとするとき、又は休止の届出をした工事を再開したときは、開発行為に関する工事の休止・再開届（第 9 号様式）により、その旨を知事に届け出なければならない。

[審査基準 2]

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、委任状（委任する場合のみ）、許可通知書の原本及び副本、理由書、廃止時点の現況図・写真、工事により損なわれた公共施設の回復計画及び災害防止計画を添えて「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を提出しなければならない。

なお、開発行為の廃止の届出があった場合は、開発登録簿は閉鎖される。（P.99 省令第 37 条参照）

また、許可を受けた開発行為に関する工事を休止等するときについても、所要の届出が必要となる。（細則第 1 0 条）

第 13 章 開発行為等により設置された公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

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（その者が地方自治法第 2 条第 9 項第 1 号に規定する第 1 号法定受託事務（以下単に「第 1 号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第 32 条第 2 項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第 36 条第 3 項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

政令第 32 条（法第 40 条第 3 項の政令で定める主要な公共施設等）

法第 40 条第 3 項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員 12 m 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
- 二 河川

政令第 33 条

法第 40 条第 3 項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第 36 条第 3 項の規定による公告の日から起算して 3 月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

省令第33条（費用の負担の協議に関する書類）

令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

[審査基準1]

1-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。

しかしながら、一部の市町村にあっては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続の遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び地域住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

- (1) 法第32条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第32条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではないので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工

事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

- (2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第39条及び第40条の趣旨に従い極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

（中略）

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争の防止に努めること。（以下、(3)及び(4)略）

〔審査基準2〕

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。

ついでには、公共施設等の管理及び帰属に関しては、法第32条の協議において、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図るなどして、法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが必要である。

〈留意事項〉

ア 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合である。

イ 「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とき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市町村がその管理をすることが望ましい。

第 14 章 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

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。

細則第 14 条（開発許可等に基づく地位の承継の届出）

法第 44 条の規定により、被継承人が有していた地位を承継した者は、開発許可等に基づく地位承継届（第 12 号様式）にその事実を証するに足る書類を添えて、知事に届け出なければならない。

細則第 15 条（開発許可に基づく地位の承継承認申請）

法第 45 条の規定により、被承継人が有していた地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書（第 13 号様式）に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 工事を施行する権原を取得したことを証するに足る書類
- 二 法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類

[審査基準 1]

1-16 法第 45 条関係

自己業務用の開発行為で 1ha 以上のものについては、申請者の資力・信用に関する基準が適用されるが、法第 45 条に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、同基準の適合性の審査を行うことが望ましい。

[審査基準 2]

法第 44 条は、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について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

「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）を指す。

法第44条に該当する事実が生じた場合は、次の図書を添えて地位承継届を提出しなければならない。(細則第14条)

- ① 委任状(委任する場合のみ)
- ② 許可通知書の写し
- ③ その事実を証するに足りる書類(法人の登記事項証明書(個人の場合は戸籍抄本))

法第45条は、法第44条に規定する一般承継人以外の者で、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、知事の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる旨を規定したものである。

法第45条の規定に基づく承認を申請しようとする者は、次の図書を添えて地位承継承認申請書を提出しなければならない。(細則第15条)

- ① 委任状(委任する場合のみ)
- ② 許可通知書の写し
- ③ 権原を取得したことを証する書類
 - ・ 開発行為に関する工事施行の妨げとなる権利者同意書(地積図、登記事項証明書)
 - ・ 開発行為施行同意概要書
 - ・ 開発行為についての協議報告書
 - ・ 消防同意書等
- ④ 申請者の資力、信用に関する書類(法第33条第1項第12号に規定する開発行為のみ)
 - ・ 資金計画書
 - ・ 法人の登記事項証明書(個人の場合は住民票)
 - ・ 事業経歴書
 - ・ 納税証明書(法人税、所得税)

〈留意事項〉

ア 「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義務の総体をいい、以下に掲げるようなものがある。

(ア) 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機能

(イ) 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、変更の機能

(ウ) 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

(エ) 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

イ 株式会社の申請において代表取締役が変更になった場合、個人の申請において婚姻等により氏名が変更になった場合、法人又は個人の住所が変更になった場合等は、法第44条の対象とはならないが、住所(氏名)変更届の提出が必要である。

住所（氏名）変更届

年 月 日

奈良県知事

土木事務所長 殿

住所
開発者
氏名 印
(電話番号)

住所（氏名）を次のように変更したので届けます。

開発許可年月日 及び番号		年 月 日 第 号
変更事項	変更後	
	変更前	

- (添付図書) ・ 委任状 (委任する場合のみ)
- ・ 許可通知書の写し
 - ・ 新住所 (氏名) を証する書類
(個人の場合は住民票、戸籍抄本。法人の場合は法人登記事項証明書)

第15章 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1種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3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

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

省令第35条（開発登録等の記載事項）

法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

省令第36条（開発登録簿の調製）

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

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つた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

省令第38条（登録簿の閲覧）

都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

[審査基準1]

1-16 法第46条・第47条関係

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるので、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

- (1) 登録簿の保存期間は、当該開発許可に係る土地の全部について、開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久であること。
- (2) 略
- (3) 開発規制に関する情報の開示や違反行為の防止のより一層の充実を図るため、開発登録簿に、法第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2の協議が成立したときに、その旨を付記することが望ましい。その方法については、各許可権者において適宜その方法を定めることが望ましいが、方法の一例として、別記様式9の備考欄を活用すること等が考えられること。

[審査基準2]

法第46条及び第47条は、開発登録簿についての規定である。

知事は、開発許可処分をしたときは、開発登録簿を作成し保管する。

開発登録簿には、当該開発許可の概要及び法第41条に規定に基づいて付された制限の内容（建ぺい率、容積率、最低敷地規模等）等を記載している。

開発登録簿は、その開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全課に、3,000㎡未満の場合、各土木事務所（郡山土木事務所、高田土木事務所又は中和土木事務所）に備え付けており、それぞれ閲覧でき、その写しについてもそれぞれの所管庁で手数料を添えて請求できる。

（参照；参考資料P.135 奈良県開発登録簿閲覧規程）

第16章 許可等の条件

法第79条（許可等の条件）

この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

[審査基準1]

1-17 法第79条関係

法第29条の許可には、特に必要がないと認める場合を除き、法第79条の規定により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して付すことが望ましい。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すことが望ましい。

[審査基準2]

法第79条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものである。

開発許可にあつては、一般的に次の条件を附す。

- 1 工事施行地区外への土砂の流出防止等防災に努めること。
- 2 構造物は敷地境界線よりはみ出さないように施工すること。
- 3 開発行為を廃止する場合には、工事によってそこなわれた公共施設の機能を回復すること。
- 4 工事中道路上等に資材を置いて交通の妨げとならないようにすること。
- 5 工事を行う期間中、工事現場の見やすい場所に当該工事許可標識を掲示すること。
- 6 工事写真は工事写真撮影要領により完備すること。

なお、市街化調整区域における開発許可等については次の条件を付加するとともに、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限をも附し得る。

- 7 予定建築物の用途は、○○○に限定しています。それ以外の用途に許可なく使用すると都市計画法違反となります。

第17章 開発許可制度に関する標準処理期間

開発許可制度に関する標準処理期間は、行政手続法第6条に基づき事務の標準的な処理期間を定め、もって開発許可制度に関する事務の透明性の向上と迅速かつ公正な事務の執行を確保することを目的として定めたものである。

別表に定める許認可等の事務を所管する行政庁は、同表に掲げる処理期間の範囲内において処理するよう努めるものとする。

また、当該期間の範囲内で処理することが困難となる事情が発生した場合には、その理由及び処理の時期の見通しを、速やかに申請者に通知することとする。

処理期間は、許可等に係る申請書等が、所管市町村に到達した日から起算して、申請者に対し当該申請に係る処分等の決定の通知を発するまでの期間をいう。

また、開発許可、開発変更許可、法第42条ただし書許可及び法第43条第1項の許可に際し、開発審査会の議を経る必要がある場合は、別表の処理期間にそれぞれ60日を加算することとする。ただし、次に掲げる期間は、処理期間に算入しない。

ア 申請書を收受した後、所定の様式・内容等を具備していないため、当該申請書の補正の為に要する期間

イ 申請の処理の途中で、申請者が申請内容を変更する為に必要とする期間

ウ 審査のために必要な資料を追加することとなった場合に要する期間

エ 当該行政庁の執務を行わない日

(別表)

許認可等の事務	規 模	処 理 期 間
開発許可 (法第29条第1項 及び第2項)	1000㎡未満	33日
	1000㎡以上 5000㎡未満	39日
	5000㎡以上10000㎡未満	53日
	10000㎡以上	67日
開発変更許可 (法第35条の2)	1000㎡未満	26日
	1000㎡以上 5000㎡未満	32日
	5000㎡以上10000㎡未満	46日
	10000㎡以上	60日
制限緩和承認 (法第37条)	全 部	26日
法第41条第2項 ただし書許可	全 部	28日
法第42条第1項 ただし書許可	全 部	34日
市街化調整区域にお いて開発許可を受け た土地以外の土地に おける建築等の許可 (法第43条第1項)	1000㎡未満	28日
	1000㎡以上	35日
地位承継承認 (法第45条)	全 部	26日

(注) 上記処理期間のうち、市町村における申請書経由に要する期間を、それぞれ7日程度とする。