

第8章 開発許可を受けた後の手続等

第1節 開発許可後の進行管理

開発許可を受けた者は、適法に開発行為を行うことができることとなりますが、工事施行中適切な防災措置を講ずること、開発行為が予定した期間内に完了すること等が求められます。また、開発区域には法第37条の建築制限がかかることとなります。

開発許可を受けながら、工事完了の意思がなくそのまま放置されると、周辺的环境等に重大な影響を及ぼすおそれがありますので、中断していると見受けられるものについては、工事の施行状況及び完了する意思の有無等について報告を求めることがあります。さらに場合によって、当該開発許可を取消すこともあり得ますので、開発者においても、開発行為の進捗を踏まえ、適切な手続を行う必要があります。

第2節 開発行為の変更

法律

(変更の許可等)

【第35条の2】 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、前3条、第41条の規定は第1項の規定による許可について、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

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

【第31条の2】 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 協議すべき者に係る公益的施設的设计

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20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

規則

(変更の許可の申請書の記載事項)

【第28条の2】 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

(変更の許可の申請書の添付図書)

【第28条の3】 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項及び第3項の規定を準用する。

(軽微な変更)

【第28条の4】 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。

- 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1,000平方メートル以上となるもの
- 2 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1ヘクタール以上のものを除く。）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。
- 3 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

1. 法第35条の2の趣旨

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとするときは、規則第28条の4に規定する場合を除いて変更許可を受ける必要があります。しかし、当該変更により、当初許可時における開発行為の内容と同一性を失ったものとなる場合には、変更としては扱えないため、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

なお、市街化調整区域内の大規模開発行為で、区域を減少し、開発区域が5ヘクタール未満になる場合等、変更しようとする内容により許可要件そのものを欠くことになる場合には、開発行為の廃止として取り扱います。

2. 変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、変更許可申請書を市町村経由で各建設事務所長に提出することとなりますが、当該申請書には、変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号を記載し、設計説明書、開発行為変更概要書、図面等が新旧対照できるように朱書き等で記入したものを添付することとなります。

なお、図面等の縮尺等及び明示すべき内容等については、開発許可申請に係るものと同様です。

また、設計変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更については各建設事務所長と事前協議を行って了解を得ることとし、許可手続は一括して行う取り扱いとすることも可能です。

3. 公共施設管理者等との協議

本条第4項の規定により、開発行為に関係がある公共施設等について変更しようとする場合には、当該変更について再度、同意取得または協議を行う必要があります。

なお、開発区域の区域又は規模の変更により、はじめて開発区域の面積が20ヘクタール（一般電気事業者、鉄道事業者等との協議に係る場合は40ヘクタール）以上となる場合には、政令第23条の協議が新たに必要となります。

4. 変更届

本条第3項の規定により、規則第28条の4に規定する事項について変更した場合には、遅滞なく市町村を経由して各建設事務所長に変更届を提出する必要があります。

予定建築物の敷地の形状の変更とは、例えば、敷地と敷地間の境界線を変更等する場合がありますが、敷地の数が変わる場合については、許可が必要となります。また、当初から敷地の規模が1,000㎡以上である住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地については、敷地規模の1/10以上の増減を伴わなければ許可は不要です。

また、非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ヘクタール以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、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。

第6節 完了検査

法律

(工事完了の検査)

【第36条】 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るときは、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。

規則

(工事完了の届出)

【第29条】 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4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5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。

(検査済証の様式)

【第30条】 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っては別記様式第6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っては別記様式第7とする。

(工事完了公告)

【第31条】 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っ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っては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種別、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。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完成した時、完了届を提出して検査を受けなければなりません。

なお、福島県においては「工事完了検査事務処理要領」を定め、完了検査に関する事務を行っています。

1. 完了検査の内容

- (1) 完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているかどうか。
- (2) 排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事完成後明視できないものについては、工事写真や工事中の随時の現地立会などにより検査を行います。

- (3) 工事が開発許可の内容に適合していないと認められたときは、工事の手直しをしなければなりません。

2. 完了公告

- (1) 完了検査に合格すれば、速やかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。
- (2) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理の引継ぎ、土地の帰属など）は、検査でなく公告があつて初めて発生します。

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。

正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

- (3) 福島県では、各建設事務所の公衆の見やすい場所に設置する掲示板に掲示して公告することとしています。

第4節 工事完了公告前の建築制限

法律

(建築制限等)

【第37条】 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。

1. 法第37条の趣旨

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に実施されることを担保するため、工事完了の検査の公告までの間は、開発区域内における建築物の建築等を禁止するとしたものです。しかし、工事工程上等から当該建築制限を行わないほうが合理的であることもあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととされています。

2. 建築等の承認

本条第1号に規定する建築等の承認は、建築等をしようとする者の承認申請に基づき、個々のケース毎に工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可内容の担保性、当該建築等の必要性等を勘案して行われ、承認の際、法第79条の規定により完了公告前における使用を制限する等の条件が付される場合もあります。

第2節 許可の条件

法律

(許可等の条件)

【第79条】 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ってはならない。

本条は、開発許可を行う際に必要な条件を具体的に明記することができる旨規定しており、福島県において許可する場合には、一般的に、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の条件並びに当該開発行為を廃止する場合の災害防止に必要な条件が付され、さらには、個別具体的に都市計画上必要な条件が付されることもあります。

しかし、条件は、都市計画上必要とされるもので、申請者の不当な義務とならない範囲に限られますので、「知事が公益上必要と認めるときは、いつでも開発許可を取り消すことができる」とするなど、許可権者に一方的な取消権を留保するようなものは付されません。

第3節 建築物の制限

法律

(建築物の建ぺい率等の指定)

【第41条】 都道府県知事は、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をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、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できる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1) 本条の趣旨

用途地域の定めのない土地の区域における開発行為について、将来の計画的な市街化を図る上で必要がある場合には、開発許可権者は、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を行い得るとしたのが、本条第1項の規定の趣旨です。

特に法第34条第10号イ該当案件のように、許可時点では予定建築物の規模等が特定されない開発行為の場合に制限を定めます。

(2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、許可の際に定められるもので、開発許可と関係なく第1項の規定による制限を変更し又は付加することはできません。

なお、当該制限の指定ができる許可には、法第35条の2第1項の規定に基づく許可を含みます。

(3) 制限の内容

当該規定による制限は、開発行為が行われる区域について、適当と認められる用途地域を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、その内容は次のようなものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割・統合の禁止等その他建築物の敷地構造、設備に関する制限

(4) 制限の効力

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することはできません。

制限を受ける者は、開発許可を受けた者のみに限らず、当該制限の指定を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者です。

制限の内容は、開発登録簿に登録されており、登録簿閲覧所で閲覧することができます。

なお、当該制限が定められた開発区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当該制限を撤回するまでは、その効力は失われないこととなります。

(5) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

いわき市開発許可申請等に係る事務処理要領

(目的)

第1条 この要領は、開発許可申請等に関する事務処理の迅速化及び合理化を図り、もって申請者への利便性と公平性を確保することを目的とする。

(許可、承認等)

第2条 市長が申請書を受付したときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認められた時は許可指令書(様式1～2)により通知するものとし、不適当であると認められた時は、理由を明示して不許可指令書(様式3)又は、不承認書(様式4～5)により通知するものとする。

(他法令との調整)

第3条 当該申請に関する処分等にあたっては、農地法、森林法等関係のある他法令の審査状況、許可の可能性と十分に整合を図って行うものとする。

(標準処理日数)

第4条 許可申請等の受理から許可までの期間は、別表に定めるところによるものとする。

(勧告、助言等)

第5条 市長は、必要に応じて許可を受けた者から報告、若しくは資料の提出を求めて開発行為の進行管理に努め、許可を受けたものに必要な勧告、助言を行うものとする。

(事前相談)

第6条 開発行為を計画しようとする者は、あらかじめ開発等事前照会申請書(様式6)を提出し、都市計画法に基づく諸問題について、事前に回答を得なければならない。ただし、開発行為に基づく立地基準、技術基準に明らかに合致しているものと認められるものについてはこの限りではない。

(事前相談の事務処理の迅速化)

第7条 市長は、申請者から前条の申請を受理したときは、14日以内に回答しなければならない。ただし、相談内容等により、この期間内に処理できない場合には、申請者にその旨を通知するものとする。

(回答の有効期限)

第8条 申請者が得た回答は、原則としてその有効期間を回答日から6ヶ月とする。ただし、この期間内に申請の内容を変更したり、地域の状況等が変化すると認められる場合には、申請者は、変更理由書を添えて開発等事前照会申請書を提出し、新たに市長の回答を得なければならない。

附則

この要領は、平成11年4月1日から施行する。

(別表)

いわき市開発許可に関する標準処理日数

許認可等事務	根拠法令条項	標準処理日数	備考	整理番号
都市計画区域内の開発行為の許可	都市計画法第 29 条	5 0	開発審査会の審査に要する日数を除く	1
上記の変更許可	同法第 35 条の 2 第 1 項	4 0		2
開発行為の工事完了検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	同法第 36 条第 2 項及び第 3 項	2 5	書類の補正、現場の手直し工事とその確認に要する日数は含まない。	3
開発行為完了前の建築物の建築等の承認	同法第 37 条第 1 項	2 5		4
建築物の敷地面積に対する建築面積等の許可	同法第 41 条第 2 項	4 0		5
予定建築物等以外の建築物等の許可	同法第 42 条第 1 項	2 5		6
開発許可を受けた土地以外の区域内の建築等の許可	同法第 43 条第 1 項	4 0	開発審査会の審査に要する日数を除く	7
開発許可の地位の承継承認	同法第 45 条	8		8
開発行為又は建築に関する証明書の交付	同法施行細則第 60 条	1 5		9

標準処理期間の設定に係る期間の算定

期間：申請が到達した日から起算して、当該申請に係る処分を行うまでの日数

ただし、次の日数は含まないものとする。

- 1 申請の文書の不備、その他の理由により申請の文書の補正、追加等に要する日数
- 2 申請の途中で申請する者が自ら申請内容を変更するために要した日数
- 3 申請する者が他の手続を必要とする場合のその手続に要した日数
- 4 日曜日及び土曜日
- 5 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日並びに 1 月 2 日、同月 3 日及び 12 月 29 日から同月 31 日までの日数
- 6 基間の最終日が休日の場合は、翌日とする。