

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になります。

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、周辺の環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 開発行為の変更の許可等

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、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

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

【第31条】 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項から第4項までの規定を準用する。

(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。

- 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
- 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。
- 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

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、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20ha（一般電気事業者、鉄道事業者等との協議に係る場合は40ha）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、敷地と敷地の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1ha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3節 地位の承継

法律

(許可に基づく地位の継承)

【第44条】 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。

【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。

1. 法第44条及び第45条の趣旨

法第44条及び第45条は、開発許可を受けた者の一般承継人、又は承認に基づく特定承継人の地位の承継を定めたものです。

法第44条にいう一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の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）をいいます。

一般承継人は、開発許可等を受けた地位を当然に承継することとなります。

特定承継人とは、一般承継人以外で、許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者をいいます。

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、適法に開発行為等を継続して行う権能、工事完了の届出義務など、許可権者との関係における地位となります。なお、土地所有権者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

2. 特定承継

特定承継は、開発許可が特定の者に対して行われるものであることから、土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行するための権原を取得した者であっても開発行為を行うためには、改めて承認を受ける必要があります。

承認権者は、主として次に掲げる要件について承継の存否を判断することとなります。

- (1) 適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。
- (2) 開発許可どおりの行為を完了させる能力を有しているかどうか。

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5節 開発行為の廃止

法律

(開発行為の廃止)

【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、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。

規則

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

【第32条】 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なうものとする。

1. 法第38条の趣旨

開発行為は土地に対する物理力の行使を意味し、これが実施の途中で中止される場合には、防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性もあるため、開発者に開発行為を途中で廃止する際の届出義務を課したものです。

2. 防災措置

開発行為等の廃止は届出をすることをもって足りることになりますが、福島県においては、開発許可時に許可の条件として、「開発行為に関する工事を中止又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。土地の形質の変更等によって周辺の地域に、排水及び水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。」を付していますので、開発者は、適切に当該措置を行った後に廃止届を提出することとなります。

3. 廃止の区域

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全体について廃止することとなり、開発区域の一部を廃止しようとする場合は、法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可申請によることとなります。

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七十二条第一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。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四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四項第一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五十三条第二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。

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つては別記様式第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つては別記様式第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 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域がある

ときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

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7節 開発登録簿

法律

(開発登録簿)

- 【第46条】 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。
- 【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ったとき、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、請求があったときは、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。

規則

(開発登録簿の記載事項)

- 【第35条】 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。

(開発登録簿の調製)

- 【第36条】 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。
- 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。

(登録簿の閉鎖)

- 【第37条】 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。

(登録簿の閲覧)

- 【第38条】 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。

福島県開発登録簿閲覧規則

(登録簿の閲覧)

【第1条】 都市計画法（昭和43年法律第100号）第46条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、この規則の定めるところにより福島県開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）において公衆の閲覧に供するものとする。

(閲覧所の場所)

【第2条】 登録簿の閲覧所は、開発許可に係る工事が行なわれる土地の所在地を所轄する福島県建設事務所（以下「建設事務所」という。）に置く。

(閲覧時間)

【第3条】 登録簿の閲覧時間は、次条の定期休日を除き、午前8時45分から午後5時までとする。

(定期休日)

【第4条】 閲覧所の定期休日は、福島県の休日を定める条例（平成元年福島県条例第7号）第1条第1項に規定する県の休日とする。

(無料閲覧)

【第5条】 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧手続)

【第6条】 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧名簿（別記様式）に所定の事項を記入し、所轄の建設事務所の長に提示しなければならない。

(遵守事項等)

【第7条】 登録簿を閲覧する者は、登録簿の閲覧に関し所轄の建設事務所の長の指示に従うとともに、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- 一 登録簿を閲覧所の外に持ち出さないこと。
- 二 登録簿を破損又は汚損しないこと。

2 前項の規定に違反した者に対しては、その閲覧を停止し、又は禁止するものとする。

開発登録簿は、一般の第三者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際して、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため、公衆の閲覧に供するよう、調製保管されるものです。

1. 登録の内容

開発登録簿には、次の内容が登録されています。

- ア 開発許可の年月日
- イ 予定建築物の用途（開発区域が用途地域内等にある場合を除く。）
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ その他開発許可の内容（許可条件）
- オ 法第41条第1項による制限の内容及び例外許可の状況
- カ 地位の承継者の住所、氏名
- キ 検査の状況、完了年月日
- ク 変更許可及び変更届出の状況

ケ 監督処分の経過

コ 法第37条第1号、第41条第2項ただし書及び第42条第1項ただし書の許可並びに法第42条第2項の協議の状況

サ 土地利用計画図

なお、開発行為が廃止された時は、登録簿は閉鎖されます。

2. 閲覧

(1) 閲覧所

福島県では、規則第38条の規定に基づき、福島県開発登録簿閲覧規則を定め、各建設事務所に開発登録簿閲覧所を設けています。

(2) 手続

閲覧所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入の上、係員の指示に従い閲覧します。

なお、登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要となります。

関連通知・通達等

平成10年 10都第248号土木部長通知 (記5 開発登録簿関係)

平成9年 9都第386号土木部長通知 (記4 法第35条の2)

平成5年 5都第686号土木部長通知 (記2 変更許可等の規定の整備 記5 開発登録簿の記載事項の追加等 記7 地位の継承)