

第5節 開発行為の変更

都市計画法第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滿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 (略)

3 (略)

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 (略)

(軽微な変更)

都市計画法施行規則第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1000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

変更許可に係る審査基準は、本章第1～4節までの審査基準を準用する。

なお、変更の許可の事務の運用に当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 運用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
- (2) 当初の開発許可の内容と同一性を著しく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である。
- (3) 変更許可等の手続については、原則として、以下の から のとおり取り扱うこととし、変更事由が発生する都度行う。なお、変更行為が見込まれる場合は、その行為に着手する前に処分庁に報告し必要な手続を取った上で着手すること。

廃止・開発許可再申請 / 取下げ・開発許可再申請

目的や計画が大幅に変更されることにより、許可を受けた内容との同一性が著しく失われる場合に用いる。廃止は開発許可又は変更許可を受けた場合に行い、取下げは開発許可の審査中に変更事由が生じたときに行う。

廃止取下げによる再申請の例

- ・ 自己用、非自己用の変更
- ・ 区域が著しく拡大される変更 等

変更許可申請

法第35条の2第1項に該当する変更の場合に用いる。

変更届（法第35条の2第1項ただし書適用）

法第35条の2第1項ただし書に規定される軽微な変更の場合に用いる。（都市計画法施行規則第28条の4）

工事等報告書（法第80条第1項適用）

法第30条第1項第3号に規定する設計を修正する場合は、工事に着手する前に提出する。なお、修正の内容により上記 変更許可申請が必要となる場合があるので、事前に処分庁に確認しその指示に従い手続を取ること。

（変更許可の対象となる例）

- ・ 区域または区画数の変更、区域面積（敷地規模の1/10未満の増減を除く）の変更
- ・ 公共施設の変更
- ・ 擁壁の位置、高さ、構造の変更 等

第6節 工事完了公告前の建築制限

都市計画法第37条

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、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、この限りではない。

- 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 (略)

第1号における「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮は、解除の理由とはならない。また、解除に当たっては、開発工事着手届を承認申請前に提出すること。

- (1) 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む。）
- (2) 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがある場合
- (3) 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- (4) 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
- (5) 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- (6) 地下車庫を築造する場合
- (7) 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合

第7節 開発行為の廃止

都市計画法第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、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。

届出は「開発行為に関する工事の廃止の届出書」によって行うこと。

第8節 適合証明書

都市計画法施行規則第60条

建築基準法第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合(法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。))にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。)に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律(令和3年法律第34号)第3条第1項の認定(同法第4条第1項の変更の認定を含む。)を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。)に求めることができる。

建築基準法では、建築確認に際し、都市計画法等に適合することを確認する旨が規定されている。これを背景に、省令では、建築確認を求めるものに対し、各許可権者が証明書を発行する事務が定められているため、建築主事に本適合証明書を提示することで、建築確認が円滑に進む可能性がある。

交付に当たっては事前に都市計画法の適合の有無を判断する必要があるため、下表を参考に書類作成の上、事前に相談することが望ましい。

1	計画概要書	様式はホームページにて公開しています
2	位置図 (1/2500程度)	住宅地図のコピーなど(主要道路、目標物等を明示)
3	公図の写し	法務局各所管支局・出張所・インターネットで取得できます(詳しくは法務局へお問い合わせください)
4	登記全部事項証明の写し	同上 必要な範囲は開発区域及び隣接地(隣接地は要約書可)
5	現況図 (1/500以上)	開発区域だけでなく、周辺の建築物、工作物、地番高、隣接地、接する道路の情報(名称・種別・幅員)等
6	土地利用計画図 (1/500以上)	新設道路、街区・敷地、予定建築物、法面・擁壁等 (本審査基準 P4-1-1-3 土地利用計画図に準じて作成してください)
7	造成計画平面図・断面図(二断面以上)	区域内及び隣接地の現況と計画の各地盤高さの比較ができるもの(切土は黄色、盛土は赤色で着色)
8	その他	計画の詳細を示す必要がある場合
9	市街化調整区域での相談の場合	目的に応じ、別途書類が必要となるため、一度ご相談ください