V 開発許可後の手続

第1節 開発許可後の進行管理

開発許可制度の適正な運用を図るとともに、宅地造成に伴う災害を未然に防止するため、開発許可をなした者は、次の点に留意して開発許可後の進行管理に努めなければならないこととされています。

- (1) 工事施行状況の報告を求める等工事の実施状況の把握に努めること。
- (2) 工事完了公告前の建築を防止するため、建築確認担当部局と連絡を取りつつ、開発許可の現地を巡回すること。
- (3) 市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途変更について把握に努めること。
- (4) 工事完了予定年月日を過ぎても工事完了の届出がないものについては、進行状況、工事続行の意思等について法第80条の規定に基づき報告を求めることとし、そのうえで、工事完了又は廃止の手続きの時期を明らかにするよう指導すること。
- (5) 上記指導にかかわらず、工事完了又は廃止の手続きについて時期を明らかにしない開発者については、法第80条の規定に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告すること。
- (6) 廃止の意思がありながら、廃止の手続きをせず若しくは廃止時期を明らかにしないもの又は工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思ないし能力を欠いていると認められるものについては、許可を取り消すこと。
- (7) 工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者が法第37条、第41条等の規定により権利の行使の制限を受けているものについては、地権者と開発者の利益を比較のうえ、許可を取り消しても差し支えないこと。
- (8) 許可を受けた者が誓約書等（暴力団等に該当しない旨等）に違反する恐れがある場合には、暴力団排除対策担当部局に照会のうえ、法第81条の規定に基づき、開発許可を取り消すことも含めて検討すること。

なお、法第34条の2の規定による開発協議が成立した場合は、開発許可があったものと見なすとされていることから、開発協議成立後は、開発許可と同様の手続が必要になります。

第2節 開発工事の着手から工事完了までの手続

1. 工事着手届（県規則第5条・第6条）

開発許可を受けた工事に着手しようとするときは、現場管理者を定め、工事着手届出書に主要な工事工程表及び現況写真を添付して、知事に提出しなければなりません。

また、工事着手の日から工事完了公告があるまでの間は、工事現場のうち公衆の見やすい場所に開発許可標識を掲示しなければなりません。

2. 変更許可（法第35条の2第1項）

許可を受けた開発行為の内容を変更しようとするときは、変更許可を受ける必要があります。

許可の対象となるのは、開発許可後（工事着手前を含む。）で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については本条の適用はありません。また、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については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）との関連ですが、開発許可時に盛土規制法の許可対象に該当せず、変更時に盛土規制法の許可対象となる場合は、盛土規制法の許可を

受ける必要があります。(IV開発行為許可申請手続 第1節許可申請までの手続 4他法令との調整等

(4) 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)参照)

(1) 変更許可を必要とする場合

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を変更する場合に変更許可を要することとなりますが、具体的には次のような場合です。ただし、その内容によっては変更届出で足りる場合もありますので、詳しくは次項「3. 変更届出」を参照してください。

ア. 開発区域の増加、減少又は一部廃止等の位置、区域、規模の変更

イ. 開発区域を工区に分けたときは、工区の増加、減少又は一部廃止等の位置、区域、規模の変更

ウ. 予定建築物等の用途又は敷地の規模の変更

エ. 設計(設計説明書、設計図、造成内容及び公共施設の位置・規模・設計・管理者・帰属等)の変更

オ. 工事施行者の変更

カ. 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更

キ. 市街化調整区域の開発行為については、法第34条の該当号及びその理由の変更

ク. 資金計画

(2) 変更許可申請手続

変更許可の申請手続は、開発許可申請に準じ、開発行為変更許可申請書を提出して行うこととなります。

なお、申請書には開発許可申請書に添付する図書(法第30条第2項)のうち、その内容が変更されるものを添付しなければなりません。また、変更理由書及び変更事項一覧書(様式任意)も添付してください。

(3) 変更許可に準用される規定

変更の許可については、開発許可に関する手続規定及び開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定が準用されています。

ア 開発許可の申請手続に関する規定

- ・第31条(設計者の資格)
- ・第32条(公共施設の管理者の同意等)
- ・第33条・第34条(開発許可の基準)
- ・第35条(許可又は不許可の通知)

イ 開発許可の際に付随的に行う処分等の手続に関する規定

- ・第41条(建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定)
- ・第47条第1項(開発登録簿の記載)※届出にも準用

特に第32条が準用される場合、すなわち、公共施設管理者と再協議等が必要な場合及び公益的施設管理者と再協議が必要な場合は、以下のように限定されています。

① 公共施設

開発行為に関係がある公共施設を変更しようとする場合に公共施設の管理者の同意が、また、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに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に公共施設の管理者との協議が改めて必要となります。

② 公益的施設

法第32条及び令第23条に規定する公益的施設の管理者(義務教育施設設置義務者、水道事業者、

一般送配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者)との協議を行った開発行為に関する事項のうち、20ha以上(一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者は40ha以上)のものを変更しようとする場合に、同管理者との協議が改めて必要となります。

ア 開発区域の位置、区域又は規模

イ 予定建築物等の用途

ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

なお、ア、イ及びウ以外の事項についても、個別具体の事例において、変更されると適時適切な公益的施設の整備に影響があると考えられる場合には、公益的施設管理者との再協議が必要になると考えられます。

また、技術基準については、一般に申請時の最新の技術基準が適用されますが、変更許可の申請の際は、変更に係る事項のみが審査されるため、変更に係る事項以外は従前の技術基準が適用されることとなります。

(4) 変更の協議(法第35条の2第4項)

法第34条の2の開発協議成立後、開発行為の内容を変更しようとする場合は、変更の協議が必要です。その場合の手続きは、変更許可と同様になります。

3. 変更届出(法第35条の2第3項、県規則第7条)

変更許可については前述のとおりですが、このうち軽微な変更については許可不要とされ、替わりに知事に変更届出をしなければならないとされています。

(1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更

例えば、敷地と敷地間の境界線を変更する場合等が考えられます。

ただし、以下のものについては変更の許可が必要です。

- ① 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの
- ② 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

第2種特定工作物については、敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は開発区域の変更となり、許可が必要となります。また、敷地の数が変わる場合については、敷地一つの規模が1/10未滿しか増減していなくとも、許可が必要となります。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で、予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減のほかは許可が必要となるものは、当初の敷地の規模が1,000㎡未滿で、変更後の敷地の規模が1,000㎡以上となる場合であり、したがって、当初から敷地の規模が1,000㎡以上である場合は許可が不要です。

(2) 工事施行者の変更

変更許可を要するか、又は変更届出で足りるかについては、下表を参照してください。

		開発行為の別		
		自己用		非自己用
		居住用	業務用	
			1 ha 未滿	1 ha 以上
工事施行者	氏名 名称 住所	変更届出		
	主体	変更許可		

(3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

開発許可標識の修正を行わなければなりません。

開発区域を工区分けしている場合にあっては、各工区毎の工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日に変更となる場合にあっては届出が必要です。

(4) その他

変更許可を要するもの及び上記(1)から(3)の変更届出を要するもののほか、次に掲げる事項について変更があった場合は速やかに届け出るとともに、開発許可標識の修正を行わなければなりません。

- ① 開発行為者の氏名若しくは名称又は住所
- ② 設計者の氏名又は住所
- ③ 工事施行者の氏名若しくは名称又は住所
- ④ 現場管理者の氏名又は住所
- ⑤ 主たる事務所の所在地
- ⑥ 法人である場合は、その代表者の氏名

なお、ここに掲げた変更については、単なる氏名又は住所等の変更をいうのであって、許可内容そのものの変更を含まないのはもちろんです。したがって、例えば開発行為者、設計又は工事施行者そのものが変更なる場合は、地位の承継なり変更許可なりを受ける必要があります。

4. 地位の承継（法第44条、第45条、県規則第13条、第14条）

開発許可を受けた者が開発行為を遂行できなくなった場合には、他の者が許可権者に届け出るか又は承認を受けることにより、開発行為を継続することができます。

(1) 一般承継（法第44条、県規則第13条）

法第29条による開発許可又は法第43条第1項による建築許可を受けた者の相続人その他の者は、承継後速やかに地位承継届出書に、当該地位を承継したことを証する書類を添付して知事に提出しなければなりません。（県規則第13条）

なお、一般承継人は当然にその地位を承継するので、開発行為を継続する意思がないときは、法第38条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

① 「一般承継人」とは次に掲げる者を言います。

ア. 相続人

イ. 吸収合併の場合で、合併後存続する法人

ウ. 新設合併の場合で、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義務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものが考えられます。

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権能

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、変更の権能

ウ. 公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の全部又は一部の負担を求めることができる権能

エ. 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（民法の一般原則による。）

オ. 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

カ. 許可に付された条件

(2) 特定承継（法第45条、県規則第14条）

法第29条による開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権限を取得した者は、許可権者の承認を得てその地位を承継することができます。法第43条1項による建築許可の特定承継はありません。

承認の判断基準は、適法に工事施行の権限を取得しているかどうか、当初の許可どおりに開発行為を行う能力があるかどうか等です。

承認申請をしようとする者は、承認申請書に次に掲げる図書を添付して知事に提出することとなります。

- ① 申請者の住民票の写し（法人である場合は、登記簿謄本）
- ② 申請者の事業経歴書
- ③ 申請者の定款（法人である場合）
- ④ 資金計画書
- ⑤ 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したことを証する書類

なお、以下の点に留意してください。

ア. 法第34条第13号（既存の権利の行使として行う開発行為）に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その許可の趣旨から特定承継の承認はできません。

イ. 法第36条第3項の規定による工事完了公告がなされた後においては、既に開発行為が完結していることから、開発許可に基づく地位の承継はあり得ません。

ウ. 開発許可を受けた会社が子会社を設立し、その子会社に当該開発行為を行わせることとした場合には、子会社といえども独立した法人であるため、地位を承継するには承認を要します。

エ. 開発許可に条件が付されている場合、当然、許可の条件も承継されます。

オ. 開発事業者の変更に伴い土地所有者等の同意に影響が及ぶおそれがある場合にあっては、開発許可どおりの開発行為を完遂する確実性に疑問が生じることにつながることから、権利者の同意を再度得ることが必要です。

カ. 二者連名による共同開発として許可を受けた案件において、そのうちの一者が単独で地位の承継をする場合にあっては、一般承継に該当するものを除き、特定承継の承認を要します。

5. 工事完了公告前の建築制限（法第37条、県規則第9条）

開発行為が許可どおり行われることを担保するため、工事完了公告があるまでの間は、開発区域内で建築行為等を行なうことが禁止されています。

ただし、次のような場合は建築行為等が認められます。

- (1) 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、建設する場合
- (2) 許可権者が支障ないとして承認した場合

開発行為の工程上や施工上やむを得ない場合には、工事の進捗度、造成工事と当該建築行為との関連性、開発許可内容の担保性等を勘案して承認される場合があります。具体の例としては、次の場合などが考えられます。

- ① 官公署、地区センター等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（外構工事を含む）を宅地造成と切離して行うことが不適当又は一体的に行うことが合理的と認められる場合
- ④ 公共施設の工事が完了した開発区域内の土地における建築
- ⑤ 当該開発行為と第2種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的であると認められる場合

承認申請しようとする者は、承認申請書に次に掲げる図書を添付して知事に提出することとなります。

- ① 建築物等の敷地の位置及び区域を表示する図面
- ② 敷地内における建築物等の位置を表示する図面（縮尺 1/500 以上）
- ③ 建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/200 以上）
- ④ その他知事が必要と認める書類

- (3) 法第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等を建築又は建設する場合

以上のとおりですが、この場合、開発行為を伴えば当然に開発許可を受けることを要します。

また、建物敷地内の舗装工事のみを建築外構工事として工事完了後に行う場合等にあつては、開発行為に伴う工事と外構工事の範囲の別を造成計画図等に明確に示す必要があります。

6. 開発行為の廃止、中止及び再開（法第38条、県規則第10条）

- (1) 廃止する場合（法第38条）

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止するときは、遅滞なく、次に掲げる書類を添付して許可権者に届け出なければなりません。

- ① 当該工事を廃止した日現在における現況写真
- ② 当該工事の廃止に係る措置説明書

なお、廃止の届出があつた場合には、開発登録簿は、閉鎖されます。

- (2) 中止又は再開する場合（県規則第10条）

許可を受けた者が、開発行為を中止しようとするときは、速やかに現況写真を添付して許可権者に届け出なければなりません。

また、中止していた工事を再開しようとするときも、同様の届出が必要です。

7. 工事完了の検査（法第36条）

- (1) 工事完了届

許可を受けた者は、開発区域の全部について開発行為に関する工事が完了したときは、許可権者にその旨を届け出て完了検査を受けなければなりません。

なお、次に掲げる場合は、開発区域の全部の工事が完了していなくても、当該部分に関する工事の完了届により、当該部分の完了検査を受けることができます。

- ① 開発区域を工区に分けたときは、工事が完了した工区
- ② 公共施設に関する工事が完了した場合は、当該公共施設

- (2) 完了検査

許可権者は、工事完了の届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が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、許可を受けた者に対して検査済証を交付することとされています。

「開発許可の内容」には、許可に付された条件を含みます。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ないときは、知事は検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地について建築も禁止されたままですし（法第37条建築制限の解除）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、第40条公共施設の管理・帰属等）も生じないこととなります。

(3) 完了公告

- ① 許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨の公告をすることとされています（知事が許可した開発行為については県公報で行います）。
- ② 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理・帰属等）については、完了公告により発生します。

(参考) 盛土規制法の規定によるみなし許可又はみなし届出となる場合の手続等

当該開発行為の工事については、盛土規制法の規定が直接適用されるため、以下の手続等が必要となります。

1 工事標識の掲出（盛土規制法第 49 条）

開発許可標識（第 2 節 1. 工事着手届（県規則第 5 条・第 6 条）参照）に加えて、盛土規制法による標識を掲示する必要があります。標識の「許可番号」「許可又は届出年月日」の欄は、みなし許可となる工事については開発許可の許可番号及び許可年月日、みなし届出となる工事については開発許可の許可申請年月日を記載してください。

2 中間検査（盛土規制法第 18 条第 1 項・第 37 条第 1 項）

下表に示す規模以上で特定工程を含む場合、中間検査を受検する必要があります。

（申請窓口 … 開発許可を受けた窓口（県総合支庁建築課、事務処理市町村は当該事務処理市町村））

3 定期報告（盛土規制法第 19 条第 1 項・第 38 条第 1 項）

下表に示す規模以上で工事期間（許可日から工事完了までの期間）が 3 か月を超える場合、定期に報告する必要があります。

（提出窓口 … 開発許可を受けた窓口（県総合支庁建築課、事務処理市町村は当該事務処理市町村））

中間検査・定期報告の対象となる規模（宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域共通）
①盛土で高さ 2 m 超の崖を生ずるもの
②切土で高さ 5 m 超の崖を生ずるもの
③盛土と切土を同時に行い、高さが 5 m 超の崖を生ずるもの（①、②を除く）
④盛土で高さが 5 m 超となるもの（①、③を除く）
⑤盛土又は切土をする土地の面積が 3,000 m ² 超となるもの（①～④を除く）※標高の差が 30 cm 以上の部分の面積

第 3 節 公共施設の管理・帰属

1. 公共施設の管理（法第 39 条）

本制度では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害防止上、環境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付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、工事完了公告日の翌日において、原則として地元市町村に引き継がれるものとされています。

なお、市町村が管理しないこととなる場合として次に掲げる場合があります。

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

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をいいます。

（例）道路法の道路管理者、河川法の河川管理者

(2) 法第 32 条第 2 項の協議により、別に管理者を定めた場合

この場合としては、市町村との協議により開発者が自ら管理するような場合が考えられますが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市町村が管理することが望ましく、少なくとも土地の所有

権の帰属だけは受ける必要があります。

法第32条の協議が整わないで設置された公共施設については、その管理権がどこに帰属するかという問題が生じますが、法律上はこのような場合であっても、管理者について別段の定めをしない限り、市町村の管理となります。このような場合は円滑に引き継ぐことが困難である等多数の問題が生ずることが考えられますので、事前にできる限り協議を整えておくことが必要です。

また本条は、管理権の帰属について規定したものにすぎず、管理権そのものの内容を規定したものではありません。したがって、当該公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、当該管理行為に係る別途の法律上の根拠を必要とします。すなわち、道路法等の公物管理法に基づく公共施設として管理するためには、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、公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、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。

その他、管理体制の不備や財政事情等を理由として当該公共施設の管理を開発者に行わせたり、当該公共施設の用に供する土地の帰属を拒否する事例が見受けられますが、その後、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売され、住宅が建ってしまうなど、公共施設用地の帰属の遅れに起因するトラブルが発生し、当該市町村及び地域住民の双方にとって問題化する事例も発生していますので、公共施設用地の帰属は速やかに行うようにしてください。

2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

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については、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に設置した公共施設用地の帰属

従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有である場合は、次により土地の交換を行います。

- ・従前の公共施設用地 → 開発許可を受けた者の所有
- ・新たな公共施設用地 → 国又は地方公共団体の所有

「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。

なお、第1項の規定は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されます。

民有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが必要です。

従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなります。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属するとはなっていません。これら帰属については別途不動産登記法による登記が必要となるので留意してください。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

前記(1)に定めるもの及び開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設用地は、完了公告の日の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属します。

(3) 根幹的公共施設の帰属に伴う費用負担

市街化区域内の根幹的公共施設が、国又は地方公共団体に帰属することとなる場合は、その土地の取得に要する費用の負担を求めることができます。

① 請求の対象となる施設

市街化区域内の都市計画施設で次に掲げるもの

- ア. 幅員12m以上の道路
- イ. 公園・緑地・広場
- ウ. 下水道（管渠を除く。）
- エ. 運河・水路
- オ. 河川

② 請求できる者は、工事完了公告の日において当該土地を所有していた者です。

③ 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は市町村であり、完了公告の日から3ヶ月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

なお、負担を求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり、土地の取得価額の全部又は一部ではありません。「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とすべきであり、さらに、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とすべきであると考えられます。

第1項の規定により相互帰属となる場合にあっても、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地の所有者である点に留意する必要があります。

なお、本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても不動産登記法による登記の手續が必要です。

第4節 開発登録簿（法第46条、第47条）

1. 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為をはじめ、それに関連する建築行為等、用途の変更を規制することとしていますが、これを達成するため、次のような目的で開発登録簿を調製、保管することとなっています。

- (1) 一般の第三者に対し制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図る。
- (2) 一般の第三者の土地取引等に際し、不測の損害を被ることのないよう保護を図る。
- (3) 建築基準法の確認に際して、これらの制限を違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、また、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要があること。

2. 登録の内容（法第47条）

開発登録簿は、調書及び土地利用計画図から成り、下記の内容を登録することとされています。

また、法第81条第1項の規定による処分により記載事項に変動があった場合は修正され、法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、閉鎖されます。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等の用途（用途地域等の区域内を除く。）
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容
- (5) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 地位を承継した者の住所及び氏名（特定承継）

- (7) 完了検査の状況等
- (8) 法第41条第2項ただし書許可の内容
- (9) 法第42条第1項ただし書許可の内容
- (10) 法第42条第2項の協議の内容

3. 開発登録簿の閲覧（法第47条第5項、山形県開発登録簿閲覧場所及び閲覧規則、他）

開発登録簿は、許可権限に応じ下表のとおり閲覧に供し、請求に基づきその写しの交付をすることとされています。

機 関 名	担 当 課	閲 覧 範 囲
米沢市、鶴岡市、天童市	都市計画課	各市内分
酒田市	都市デザイン課	
各総合支庁	建築課	上記以外の各管内分

第5節 建築物の形態制限（法第41条）

市街化を抑制すべき区域であるために用途地域を定めないとされている市街化調整区域内の土地の区域や、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内で用途地域が定められていない土地の区域は、特定用途制限地域が定められている場合を除き、建築物の形態を規制することはできませんが、都市計画の適正な実現を図るため、開発許可に当たり用途地域に準じた制限を課することがあります。

この制限を定められた区域内では、建築物はこれらの制限に違反して建築することはできません。ただし、知事は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た場合等は建築できることとされています。

1. 制限の内容（法第41条第1項）

- ① 建ぺい率
- ② 容積率
- ③ 高さ
- ④ 壁面の位置
- ⑤ その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

第1項の規定による制限は、開発許可（変更許可を含む。）をする場合において定められます。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。設定に当たっては、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、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こととされています。当該開発区域内の土地に、用途地域が定められていないという理由だけで、当該市街化調整区域の整備、開発及び保全の方針等と無関係に、第1項の規定による制限を定めるべきではありません。

しかし、用途の定められていない地域は、建ぺい率及び容積率の上限値を比較的緩やかに定められていること等から、必要に応じて本条を活用することが効果的です。詳しくは「都市計画法第41条の規定による制限の活用について（平成11年12月13日付け都計第702号山形県都市計画課長通知）」をご参照ください。

2. 特例許可（法第41条第2項）

この制限は、許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者に対し適用されます。例外的にこの制限を解除し建築が認められるのは、次のような場合で、知事が許可したものに限られます。

- ① 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
- ② 公益上やむを得ないと認められる場合

なお、知事が許可を行うにあたっては、この制限が用途地域の指定に対応する制限であることから、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いをすることとなります。

3. 許可申請手続（県規則第11条）

特例許可を受けようとする者は、許可申請書に次に掲げる図書を添付して知事に提出することとなります。

- ① 建築物の敷地の位置及び区域を表示する図面
- ② 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/500以上）
- ③ 建築物の平面図及び立面図（縮尺1/200以上）
- ④ その他知事が必要と認めた書類

第6節 予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条）

開発許可を受けた開発区域内においては、工事の完了公告があった後は予定した建築物以外の用途の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはなりません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません。ただし、知事が開発区域における利便の増進上支障がないとして認めた場合等は、例外的に予定建築物以外の建築物を建築し、又は用途の変更ができます。

この規定は、用途地域が定められている地域については建築基準法等の規制が行われるため適用外とされており、実質的には用途地域の定められていない土地の区域内において行われる新築、改築又は用途変更について適用されるものです。また、本条による規制は、開発許可を受けた者に限らず、すべての者に適用されます。

なお、変更後の建築物等が法第29条第1項各号に定める許可不要のものである場合であっても、当然に本条ただし書による許可を要しないものではなく、許可を受けることが必要であることに注意を要します。また、開発許可を受けた区域の一部についても本条ただし書許可を受けることができます。

1. 例外許可基準

都市計画法第42条第1項ただし書に規定する「当該開発区域における利便の増進若しくは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」許可できる基準は、次のいずれかに該当するものとします。

(1) 市街化調整区域内については、

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物であること。
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当するものであること。
- ③ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、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、許可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(用途地域等)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こと。
- ④ 山形県開発審査会提案基準（提案基準第27を除く。）に該当する建築物の新築、改築又は用途の変更であること。
- ⑤ 提案基準第27に該当するもの。ただし、この場合「法第43条第1項に基づく許可を受けて建築されたもの」とあるのは「法第29条第1項又は第2項の許可を受けて建築されたもの」と読み替えるものとする。

(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内については、建築物又は特定工作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、許可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（用途地域等）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こと。

2. 許可申請手続（県規則第12条）

予定建築物等以外の建築等の許可申請手続については、前節3の手続きと同様です。