

9 開発行為の変更許可（法第35条の2）

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更の許可を受けなくてはならない。ただし、軽微な変更の場合は届出で足りる。

[変更許可]

- (1) 開発区域の位置、区域及び規模の変更
- (2) 予定建築物等の用途の変更
- (3) 開発行為に関する設計の変更
- (4) 工事施行者の変更
- (5) 自己・非自己居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域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

※ なお、変更許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更である。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となる。

[軽微な変更]

- (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、予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの若しくは住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模が1,000㎡以上となるものは変更許可が必要である。
- (2) 工事施行者の変更（自己用住宅及び1ha未満の自己の業務用の目的で行う開発行為以外の開発行為にあっ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

10 工事完了の検査（法第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毎。）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、その旨を市長に届出なければならない。

工区分けは、5ha以上の開発行為について該当する。

11 工事完了公告前の建築行為等の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発工事完了公告があるまで、建築物を建築したり特定工作物を建設することはできない。ただし、その開発行為に関係ある工事用の仮設建築物又は特定工作物、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行う建築物又は特定工作物及び特に市長が開発行為と並行して建築又は建設することの支障がないと認められた建築物又は特定工作物の場合はこの限りではない。

1 2 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく市長に届出なければならない。

1 3 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第39条、40条）

開発行為によって設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第32条の協議によって別に定めたとき以外は、工事完了公告の翌日から市が管理することとなる。また、これらの公共施設の敷地も、工事完了公告の翌日から市に帰属することとなる。

なお、詳細については、「都市計画法第32条の規定に基づく協議及び公共施設の用に供する土地の帰属と管理の手引き」を参照のこと。

1 4 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第41条、42条）

（1）形態制限（法第41条）

市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域内での開発許可に際して、許可の条件として、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等に関する制限を定めることができる。この場合、建築物はこれらの制限に適合することが必要である。ただし、市長が許可した場合は、この限りではない。

（2）用途制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内においては、工事完了公告があった後は建築物の用途を、開発許可に係る予定建築物等以外のものとする事は制限されている。ただし、用途地域等の指定のある場合又は市長の許可を得たものについてはこの限りではない。

1 5 開発許可を受けていない土地における建築等の制限（法第43条）

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、法第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、許可を受けなければならない。ただし、次の場合は許可不要である。

（1）都市計画事業の施行として行う場合（第1号）

（2）非常災害時の応急措置として行う場合（第2号）

（3）仮設建築物の新築（第3号）（仮設建築物とは建築基準法第85条に該当するもの）

（4）次に掲げる開発行為が行なわれた土地の区域内において行われる場合（第4号）

ア）都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業として行う開発行為

イ）旧宅地造成事業に関する法律の認可を受けた開発行為

（5）通常の管理行為、軽易な行為（第5号）

16 地位の承継（法第44条，45条）

開発行為の許可に基づく地位は受け継ぐことができるが，届出又は承認が必要である。

（1）一般承継（法第44条）

法第29条の規定に基づく開発許可又は法第43条の規定に基づく建築許可を受けた者の一般承継人は，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場合は市長にその旨を届出なければならない。

なお，一般承継人とは次のようなものをいう。

- ア) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- イ) 合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）
- ウ) 相続人

（2）特定承継（法第45条）

一般承継を除き，法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者から，土地の所有権その他工事の施行のために必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継する場合は市長の承認を得なければならない。

「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，義務のすべてをいい，次のような事項がある。

- ア) 適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）若しくは用途の変更を行いうる権能
- 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) 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，工事廃止の届出義務

17 開発登録簿（法第46条，47条）

（1）開発登録簿の趣旨

開発許可制度では，開発行為をはじめ関連する建築行為，用途の変更等を規制している。このため，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と同時に土地取引に際し不測の損害をこうむることのないようにするため開発登録簿を備えることとされている。

（2）開発登録簿には次の事項を記載する。

① 調書

- ア) 開発許可年月日
- イ) 予定建築物等の用途
- ウ) 公共施設の種類，位置及び区域
- エ) 開発許可の内容（許可の条件等）
- オ) 法第41条の制限の内容
- カ) 地位の承継者
- キ) 検査年月日

② 土地利用計画図

（3）開発登録簿の閲覧，写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため，開発登録簿の閲覧及び写しの交付を行う。

- 開発登録簿写しの交付申請書（第22号様式）
- 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（第24号様式）

18 開発審査会（法第78条）

（1）開発審査会の組織

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者の内から、市長が任命した委員によって構成される。

（2）開発審査会の権限

ア) 法第29条、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項ただし書の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求に対する裁決。

イ) 市街化調整区域のうち、法第34条第14号、政令第36条第3号ホの規定により、市街化区域で行うことが困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進する恐れがないと認められる場合について、当該議案を審議し市長に答申する。

19 監督処分（法第81条）

市長は次のような不正行為があった場合は、その者に対して許可、承認等の取消し、工事の停止命令若しくは違反是正措置命令等の処分をすることができる。

- ア) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者。
- イ) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者。
- ウ) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者。
- エ) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者。

罰 則 規 定（法第91条、92条、93条、96条）

| 条 | 刑 | 違 反 内 容 |
|------|--------------------|--|
| 第91条 | 一年以下の懲役又は50万円以下の罰金 | (1) 市長の命令に違反した者（第81条第1項） |
| 第92条 | 50万円以下の罰金 | (2) 無許可で開発行為を行なった者（第29条） (3) 建築制限に違反して建築した者 （第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 （第42条第1項、第43条第1項） |
| 第93条 | 20万円以下の罰金 | (5) 報告若しくは資料の提供を拒否又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者 （第80条第1項） (6) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者 （第82条第1項） |
| 第96条 | 20万円以下の過料 | (7) 軽微な変更届及び開発行為の廃止届をしなかった者又は虚偽の届出をした者 （第35条の2第3項、第38条） |

20 他の法律との関係

1. 宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内において行う開発行為については、開発許可申請にて宅地造成等規制法に基づく許可基準も審査する。

2. 建築基準法

開発許可に基づいて設置された道路は、あらためて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、同法第6条及び第88条に基づく確認を要する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が、都市計画法の承認、許可及び確認を必要とする場合は、次のいずれかの書面を添付しなければならない。

- ア) 開発許可を受けた場合は検査済証（ただし、工事完了公告前の建築着工承認を受けた場合は承認証）及び土地利用計画図（都市計画法第36条、37条）
- イ) 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可証（都市計画法第41条）
- ウ) 予定建築物以外の建築許可証（都市計画法第42条）
- エ) 市街化調整区域での建築物の建築許可証及び既存宅地の確認証（旧都市計画法第43条第1号第6号）

3. 農地法

同法第4条及び第5条の規定に基づく市街化区域内における農地転用の届出には、開発許可証の写しを添付（第4条に規定に基づく届出を除く）して農地転用に着手する前に届け出ること。

市街化調整区域の場合は、開発許可申請と同時に同法第4条及び第5条の規定に基づく農地転用許可申請を行うこと。

4. 国土利用計画法

一定面積以上の土地について売買などの取引をする場合には、契約を締結した日から2週間以内に、国土利用計画法第23条に基づく土地売買等の届出をし、利用計画目的について審査を受けること。

①届出対象面積

- ア) 市街化区域…………… 2,000㎡以上
- イ) 市街化区域以外の都市計画区域…………… 5,000㎡以上
- ウ) 都市計画区域外…………… 10,000㎡以上

②事務手続き

- ア) 届出先……………松山市都市整備部 用地課

5. その他の法律との関係

優良田園住宅の建設の促進に関する法律、道路法、森林法、国有財産法、河川法、自然公園法、砂防法、農振法、文化財保護法、大規模小売店舗立地法、愛媛県土砂等の埋立等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例、その他開発行為に関係する他の法律の規制がある場合は、本法の許可申請とは別途に許認可等の申請を行うこと。