

第8 許可又は不許可の通知

法第35条

(許可又は不許可の通知)

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

開発許可申請があつたときは、許可権者は遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

(1) 許可の処分は、「開発行為許可通知書」(細則第4条別記第5号様式)に所要の事項を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。

(2) 不許可の処分は、「開発行為不許可通知書」(細則第4条別記第6号様式)不許可とする旨の文書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。

(3) 不許可の処分を行ったときは、関係行政庁に当該不許可通知書の写しを添えて処分を行った旨通知することとする。

(4) 工事着手の届出等

開発行為の許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに「工事着手届出書」(細則第7条別記第11号様式)及び「開発行為に関する工事工程届出書」(別記様式その1)正本1部副本1部を市長に提出しなければならない。また当該許可のあった旨の標識(細則第17条別記第28号様式)を施行区域内の見やすいところに表示しなければならない。併せて標識の表示状況写真を工事着手届書に添付する。

第9 工事完了の検査

法第36条

(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。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72条第1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73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4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4項第1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53条第2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。

省令第29条から第31条第1項

(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四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五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六とし、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七とする。

(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。

(1) 工事完了届出

1) 概要

開発許可を受けた工事が次のア～ウのいずれかにより完了したときは、開発許可を受けた者は省令第29条に定める完了届を提出して検査を受けなければならない。なお、ウについては、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査し、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であるとの観点から公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切離して届け出ることができるとしたものであるが、必ずしも公共施設を分離して検査を受けることとする規定ではない。このため、都市計画街路の築造等の特別の場合を除いては、通常どおりア又はイの段階で包括的に検査を受けることとなる。

ア 開発区域全部の工事を完了したとき。

イ 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき。

ウ 公共施設の工事を完了したとき。

2) 工事完了届出書

工事完了の届出は次により作成した工事完了届出書により行う。

ア 上記1). ア又は1). イの場合・・・工事完了届出書（省令第29条別記様式第四）

イ 上記1). ウの場合・・・公共施設工事完了届出書（省令第29条別記様式第五）

3) 添付図書（細則第8条各号）

ア 確定測量図

イ 開発区域区域図

ウ 工事完成図（土地利用計画図及び排水施設計画平面図の例により作成したもの）

エ その他市長が必要と認める図書

① 工事写真（施工前、施工中、施工後）

② 電子データ（CD媒体）

※設計説明書、公共施設管理者同意書又は協議書、開発区域区域図、公図の写し、求積図、土地利用竣工図、造成計画平面（断面）図、道路縦断図、排水計画竣工図、給水計画竣工図、排水関係縦断図、がけの断面図、擁壁の断面図、消防水利平面図、各種構造図、緑地図、構造計算書、安定計算書、水利計算書等

※PDF形式とし、上記の添付書類の名称と同じファイル名で作成し格納

③ 公共施設用地の帰属申請書及び添付書類一式

※分筆、地目変更、抵当権抹消等が必要

④ その他

4) 提出部数等

「工事完了届出書」又は「公共施設工事完了届出書」正本1部、副本1部を市長に提出する。

(2) 工事完了の検査及び検査済証の交付

1) 工事完了の検査

工事完了の検査は、それぞれの完了部分が設計並びに許可に付した条件に適合しているかについて、図書及び現地の検査を行う。検査にあたっては、細則第8条第4号の規定に定める図書として、下記に定めるもの等を提出する。

ア 工事写真（特に、工事完了後外見から検査することが困難な部分（工事着手前の開発区域、根切り、段切り、地盤改良、基礎、埋設される構造物（舗装、管渠、地下貯水槽、擁壁の根入れ等）の部分、鉄筋コンクリート構造物の配筋等）の寸法及び施工状況等は必ず添付する。）

イ 工事に関する品質を証する書類（納入材料・製品の品質を証する書類等（出荷証明、納入伝票等））

ウ 施工の品質を証する書類（現場採取したコンクリートの強度・地盤改良の強度・擁壁等構造物の支持地盤の強度を証する書類等）

2) 検査済証の交付

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合していると認めるときは、開発行為に関する工事の検査済証（省令第30条別記様式第六）又は公共施設に関する工事の検査済証（省令第30条別記様式第七）を交付すると共に開発登録簿に登録する。

(3) 工事完了の公告

1) 上記の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を次の事項を明示して公告しなければならない。

ア 開発行為に関する工事を完了した場合

- ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- ② 開発許可を受けた者の住所及び氏名

イ 公共施設に関する工事を完了した場合

- ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- ② 公共施設の種類、位置及び区域
- ③ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

2) 工事完了公告は市役所の掲示板への掲示に市長名にて行うこと。

3) 完了公告の効果

工事完了の効果は検査ならびに検査済証の交付によるものではなく、工事完了公告をもって初めて発生する。

ア 公告後において開発区域内の宅地における建築が行うことができる。（法第37条）

イ 公告の日の翌日において開発行為により設置された公共施設の管理はそれぞれの管理者に属する。（法第39条）

ウ 公告の日の翌日において（法第40条）

- ① 従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に帰属する。

- ② 代替として設置された新たな公共施設用地は、従前の公共施設用地の所有者（国又は地方公共団体）に帰属する。
 - ③ 新たに設置された公共施設用地（（イ）及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除く）はそれぞれの管理者に帰属する。
- エ 公告があったとき以後は開発区域内において予定建築物以外の建築物の建築等は禁止される。（法第42条）

第10 完了公告前の建築制限等

法第37条

(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) 本条のただし書きの適用は、個々のケースごとに開発行為の進捗度及び施工中の防災措置などについて、開発許可を受けた者及び工事施工者が市長と協議し、建築又は建設の必要性などを勘案して行われる。

(2) 本条第1号後段の「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは以下のいずれかに該当する場合について、(4)に定める通り承認申請を行い、市長から承認を受けた場合をいう。なお、当該承認の際には「法第36条第3項の規定による工事完了の公告があるときまで、建築物及び特定工作物の使用(入居または営業もしくは操業の開始)をしないこと」を条件として付するものとする。

- 1) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発行為における建築物の建築
- 2) 自己の業務の用に供する建築物の建築(特定工作物の建設)を目的とする開発行為の建築物の建築(特定工作物の建設)
- 3) 公共施設(道路、公園、調整池等)又は公益施設(官公署、地区センター等)の工区を先行的に整備する場合。(工事着手時点で当該施設の接道が確保できていない場合は、当該敷地が接する新たな道路の工事完了公告後に本承認を行うものとする。)
- 4) 建築工事又は建設工事との一体施行が必要な宅地造成で、次のア～カに掲げるような建築工事と宅地の造成工事とを分離して行う事が物理的に又は施工監理上・品質管理上支障があるもの
 - ア 建築物自体が雨水貯留機能を有する場合
 - イ 建築物が擁壁を兼ねる場合
 - ウ 建築物が擁壁、管路等の構造物に近接して施工される場合
 - エ 雨水貯留施設が駐車場等と兼用されている計画で、外構工事と一体整備の必要性があり先行して施工出来ない場合
 - オ 浸透貯留槽が出入口付近等に計画され先行設置すると工事による破損が危惧される場合
 - カ 建築工事中の工事車両等の出入口確保のために擁壁工事等が先行して施工出来ない場合
- 5) その他、特に必要があると認められる理由のあるもの。ただし、当該建築行為のため、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じない措置(防塵対策・仮排水設置等)がとられたものに限る。

(3) 上記(2)において、区域内に開発道路を築造する場合(接道の一部を開発区域として拡幅する場合を除く)は工区分けのうえ、開発道路がある工区の検査済後の承認を原則とする。

ただし、施工管理及び品質管理上支障がある場合は、開発道路施工の進捗状況(道路形態が施工され完了が確実等)により、申請を受けるものとする。

なお、工区分けの必要性について事前に当該建築物等の建築確認審査機関と調整を図るのが望ましい。

(4) 承認申請

事前建築承認の申請は、「工事完了公告前の建築等承認申請書」(細則第9条第1項別記第12号様式)に図書(同条第2項)を添付した申請書を正本1部、副本1部、市長に提出する。

また市長は、承認の決定をした時は「工事完了公告以前の建築又は建設承認通知書」(細則第9条別記第13号様式)により、不承認の決定をした時は「工事完了公告以前の建築又は建設不承認通知書」(細則第9条別記第14号様式)により、申請者に通知する。

1) 添付図書

ア 土地利用計画図に建築物又は特定工作物の敷地の場所を表示したもの

イ 開発区域区域図

ウ 建築物又は特定工作物の敷地求積図

エ 建築物又は特定工作物の平面図(縮尺1/200以上)及び2面以上の立面図(縮尺1/200以上)

オ その他市長が必要と認める図書

① 防災施行計画書

・ 施行中の防災措置等の概要(緊急時の連絡体制、土砂流出防止対策、周辺環境保全対策)

※自己の居住及び小規模な自己の業務の用に供する開発行為を除く。

② 近接施工図書

・ 先行して設置される構造物(擁壁等)と建築物の基礎構造及び近接距離を示す断面図、建設機械の配置を示す施工計画平面図(配置図等にまとめて図示してもよい)

※上記4)の場合

③ その他

第 1 1 開発行為の廃止

法第 3 8 条

(開発行為の廃止)

第 3 8 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。

省令第 3 2 条

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

第 3 2 条 法第 3 8 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八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。

省令第 3 7 条

(登録簿の閉鎖)

第 3 7 条 都道府県知事は、法第 3 8 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。

開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を届け出なければならない。

- (1) 開発行為に関する工事の廃止は、その周辺地域に対し溢水等の被害を及ぼすほか、公共施設の機能を阻害する等のおそれがあるので、許可する際の基準として申請者の資力信用、工事施行者の事業施工能力を審査するとともに、許可の条件として万一廃止した場合に必要な措置を要求することができるようになっている。
- (2) 開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第 2 9 条の規定による開発行為の変更の許可申請により処理する。
- (3) 開発行為の廃止の届け出があった場合には、当該開発行為に関する開発登録簿を閉鎖しなければならない。
- (4) 開発行為の廃止の届出は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」(省令第 3 2 条別記様式第八)に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する。また細則第 1 0 条に規定する以下のア～エの図書を添付して正本 1 部、副本 1 部を市長に提出する。
 - ア 工事廃止の理由を記載した書類
 - イ 開発区域区域図
 - ウ 工事廃止に係る土地の区域内に講ぜられた防災上の措置を記載した図書及び写真
 - エ その他市長が必要と認める図書

第12 開発行為等により設置された公共施設の管理

法第39条

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(1) 公共施設の管理者の原則

本法では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設の整備を義務付けたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理を定めたものである。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

イ 法第32条第2項の協議によって別に管理者を定めたとき。

(2) 協議が整わない場合

法第32条第2項の協議が整わない公共施設についても、法的には市町村が管理することとなる。しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であるし、多くの問題が生じることとなる恐れがあるので、事前にできるかぎり十分協議を整えておくことが望ましい。

(3) 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

ア 道路法の道路管理者（道路法の認定、区域の決定を必要とする。）

イ 河川法の河川管理者

ウ 土地改良区

(4) 協議による管理者の特定

1) 法第32条の協議により、開発者自らが管理する場合で、建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに持続性について充分審査を行う。

2) 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担と絡んで県又は国などに管理者を特定することがある。

第13 土地の帰属

法第40条

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた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は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

政令第32条・第33条

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

第32条 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員十二メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

省令第33条

(費用の負担の協議に関する書類)

第33条 令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二 負担を求めようとする額

三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

(1) 従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合（法第40条第1項）

1) 開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属（所有権移転）は、法第36条の完了公告の翌日において、次のア又はイのとおりに取り扱うこととなる。

ア 従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地であるものは、開発許可を受けた者の所有となる。

イ 代替施設として新たに設置された公共施設の土地は、国又は地方公共団体に帰属する。この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

2) このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきであるが本法が公共的な施設の整備を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例として定められた規定である。

3) この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有にかかる場合のみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

4) 「開発許可を受けた者」とは、複数事業の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきである。

5) 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果すもので、その構造規模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も、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合もある。また新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設の土地の帰属（法第40条第2項）

第1項の規定に定める交換される土地を除いて、開発行為及び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の用地は、法第36条の完了公告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する。

(3) 都市施設の費用負担（法第40条第3項）

都市地域における土地利用の合理化を図るため、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確化する必要がある。その場合、市街化区域内の根幹的施設については国又は地方公共団体が、その他の施設（市街化区域内の支線的施設及びその他の区域内の施設）については開発行為を行う者が負担することが合理的であるとの考え方に立って第3項が規定された。

1) 従前の所有者が土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる市街化区域内の根幹的公共施設は、法第40条第2項の規定によ

り国又は地方公共団体に帰属することとなるもののうち、都市計画施設である幅員 12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠は除く）、運河、水路及び河川である。

- 2) 負担を求めることのできるのは、市街化区域内における上記の公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の額の全部又は一部であって、市街化区域におけるその他の公共施設、その他の区域における公共施設、築造費、工事費等は含まれない。
- 3) 負担を求めることのできるのは、「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ない。開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得するケースが多いし、又祖先から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価額を正確に把握することは困難であるし、適当でないからである。
- 4) 「取得に要すべき費用の額」を算定するには、開発行為の着手時を基準とする場合と、国又は地方公共団体に帰属することとなる時期（法第36条第3項の公告の日の翌日）を基準とする場合があるが、開発行為の着手時の方が適当であろう。この場合地価公示法第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る。
- 5) 土地の取得に要すべき費用の負担を求めるためには従前の所有者（法第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していたもの）は、政令第33条に定める手続を経なければならない。

第14 開発許可を受けた土地における建築等の制限

法第42条

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上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て許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(1) 開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建築する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可が与えられる。従つて予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

(2) 制限の効力

1) 本条の制限は法第41条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らされる。

2) 本条の制限は建築物等の新設のみならず、用途の変更も規制している。なお本条制限はその土地(建築物の敷地)に付されたものであるが、従前の建築物等の用途を一にする増築については制限がない。従つて本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築が行われる場合には許可を要しない。

3) 本条制限は法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

(3) 例外許可

1) 法第42条第1項ただし書の許可の申請は予定建築物以外の建築等許可申請書(細則第12条別記第18号様式)に細則第12条2項に掲げる図書を添付した申請書を正本1部、副本1部、市長に提出する。

また市長は、許可の決定をした時は「予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の建設許可通知書」(細則第12条別記第19号様式)により、不許可の決定をした時は「予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の建設不許可通知書」(細則第12条別記第20号様式)により、申請者に通知する。

2) 市街化調整区域における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

(開発許可制度運用指針 I-13, 千葉県開発審査会の運用(下記ウ))

ア 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物である場合

イ 法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

ウ 法第34条第1号から第12号までに該当する建築物で、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るものである場合

3) 区域区分が定められていない都市計画区域で用途地域が定められていない区域(非線引き白地地域)における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

ア 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物である場合

イ 建築物の用途と法第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)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場合

4) 本条第2項の規定について、協議の書式及び添付書類等は、法第34条の2(第3. 開発行為, 建築行為等の協議)を参照する。

(4) 用途変更の有無の判断

1) 申請に係る建築物等と「予定建築物等の用途」とを比べた場合、建築基準法でいう「用途」においては同一であっても、開発許可の内容とされている「予定建築物等の用途」に鑑み、これと異なると判断される場合、それは予定建築物等では無いとする。

2) 法第42条及び法第43条の用途変更は、原則として別表(昭和46年3月1日付け、県土木部長通知、「開発許可制度に関する事務の取扱いについて」準用)(ロ)の欄上下間の変更を用途変更とするが、別表に無き用途の場合も含めて、申請内容を十分に検討したうえで判断することとなる。

3) 「予定建築物等の用途」のための開発が属人要件(農家住宅, 親族住宅等)で許可された場合、建築基準法上は、「予定建築物等の用途」の範囲に含まれるが、原則としてここではその範囲に含まれない。

別表 建築物の用途の分類表

	イ	ロ	ハ	備考
	大分類	中分類	小分類（具体例）	
住宅施設	専用住宅	一戸建住宅，長屋		
	共同住宅，寄宿舎	低層共同住宅，中層共同住宅，高層共同住宅 低層寄宿舎，中層寄宿舎，高層寄宿舎		
施設 倉庫	危険物倉庫	危険物倉庫		
	倉庫業用倉庫	倉庫業用倉庫		
	一般倉庫			
一般店舗施設	建材店舗	材木店，銘木店，建材店		
		ガラス店，塗料店，建築金物店		
	機械類販売店舗	自動車販売店，機械機具販売店		
	飲食店舗	そば屋，すし屋		
		日本料理店，西洋料理店，中華料理店		
		喫茶店		
	風俗営業店舗	料亭		
		バー，キャバレー，ナイトクラブ，舞踏場，特殊浴場 パチンコ店，碁会所，麻雀クラブ，玉突場		
	趣味愛好品店舗	書籍店，絵画材料店，美術工芸店，古美術骨とう店		
		華道具店，茶道具店，生花・造花店		
		装身具店，貴金属宝石店，カメラ店		
		がん具店，模型店		
楽器レコード店，釣具店，スポーツ用品店				
愛がん動物販売店，鑑賞用魚類販売店				
日常生活上必要な店舗	日用品店舗	銃砲刀剣類販売店		
		文房具店，紙店		
		燃料販売店		
		米穀類販売店，酒類販売店，牛乳販売店		
		雑貨店，菓子店，パン店，青果物店		
		八百屋，肉屋，魚屋，漬物店，豆腐店，乾物店		
		薬局，化粧品店，医薬品販売店		
		金物店，セトモノ店，電気器具店，漆器具店， 家庭用計量機器販売店		
		時計店，眼鏡店		
	日用サービス店舗	生地店，呉服店，洋品洋装衣料店，糸・毛糸店，裁縫材料店		
		くつ履物店，かさ雨具店，帽子店，足袋・袋物店		
		家具調度用品店，寝具店		
		理容店，美容店		
		クリーニング店		
		公衆浴場		
日用品修理加工施設	新聞販売店			
	ガソリンスタンド，自動車用液化ガススタンド，自動車用天然ガス燃料供給施設			
	大衆食堂			
	農機具等の修理加工店，漁業機具等の修理加工店			
	自転車店，電気器具修理加工店，家庭用品修理加工店			
	かさ・雨具修理加工店，くつ履物修理加工店			

第15 市街化調整区域内の建築制限

法第43条

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

政令第34条～第36条

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため

必要な物品の販売，加工，修理等の業務を営む店舗，事業場その他これらの業務の用に供する建築物で，その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で，当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては，当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は，次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ，法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては，ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が，次に掲げる事項を勘案して，敷地内の下水を有効に排出するとともに，その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模，形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下，崖崩れ，出水その他による災害を防止するため，当該土地について，地盤の改良，擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては，当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し，若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ，かつ，市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として，都道府県の条例で区域，目的又は用途を限り定められたもの。この場合において，当該条例で定める区域には，原則として，第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し，又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し，又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

省令第34条

(建築物の新築等の許可の申請)

第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

(1) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域においては、市長の許可を受けなければ、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を増築・改築し、又は用途を変更(新築・増築は問わない)して上記以外の建築物としてはならない。

(2) 適用除外

法第43条第1項本文及びただし書きでは、次のア～エに該当するものについて制限の対象外としている。

ア 法第29条第1項第2号又は第3号に掲げる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設並びに用途変更により法第29条第1項第2号又は第3号に掲げる建築物又は第一種特定工作物とすること(法第43条第1項本文)

イ 法第43条第1項第1号から第3号までに掲げるもの

ウ 法第43条第1項第4号に掲げるもの(政令第34条に規定する各事業により造成

分譲された土地において、その行為（建築等）の主体を問わず適用除外となるが、当該土地について新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることが必要である。）
エ 法第43条第1項第5号に掲げるもの（政令第35条第3号に規定される行為については、法第34条第1号の審査基準を満足すること。）

（3）許可の基準

法第43条第1項本文の許可については、政令第36条第1項各号により許可基準を定めているので、申請にかかる敷地ならびに建築物が当該基準に適合している場合に許可することとなる。なお、当該許可基準のうち、次の通り特記事項を取り扱う。

- 1) 第1号イについて、雨水排水の区域外放流先を確保できない場合であって、自己の居住用または敷地面積 3,000 平方メートル未満の自己の業務の用に供するものについては、敷地内での浸透処理を認める。（確保すべき貯留量等の技術基準については、第6開発許可の基準 2.（5）、3.ウ参照）
- 2) 第3号については、法第34条の基準の運用（第9 市街化調整区域の許可基準）に準じて取扱うものとする。なお、同号ハについては法第34条第12号と同様である（条例第8条で同一の区域を指定している。）ほか、同号ホについては法第34条第14号と同様である。

（4）許可申請の手続き

法第43条第1項の許可を受けようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（省令第34条別記様式第九）に、省令第34条第2項及び細則第13条第1項各号に掲げる図書を添付した許可申請書を正本1部、副本1部、市長に提出する。

また市長は、許可の決定をした時は「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書」（細則第13条別記第21号様式）により、不許可の決定をした時は「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設不許可通知書」（細則第13条別記第22号様式）により、申請者に通知する。

- 1) 省令第34条第2項で定める添付図書
 - ア 付近見取図
 - イ 敷地現況図
- 2) 細則第13条第1項各号で定める添付図書
 - ア 住民票等
 - イ 申請理由書
 - ウ 建築物又は第一種特定工作物の敷地を明らかにする公図の写し
 - エ 建築物又は第一種特定工作物の敷地となるべき土地の登記事項証明書
 - オ 建築物又は第一種特定工作物の敷地の求積図
 - カ 建築物又は第一種特定工作物の敷地の配置図（縮尺 1/500 以上）、平面図（縮尺 1/200 以上）及び2面以上の立面図（縮尺 1/200 以上）
 - キ 建築物又は第一種特定工作物の敷地の現況図及び断面図
 - ク その他市長が必要と認める図書

（5）法第43条第3項の規定について

協議の書式及び添付書類等は、法第34条の2を参照する。

(6) 用途変更について

第14 開発許可を受けた土地における建築物等の制限(4)を参照する。

第16 許可の承継

法第44条・第45条

(許可に基づく地位の承継)

第44条 開発許可又は前条第一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. 一般承継人(法第44条)

法第44条は開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 一般承継人とは相続人のほか、合併後存続する法人(吸収合併の場合)又は合併により設立された法人(新設合併の場合)をいう。

(2) 一般承継人は被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然に引き継ぐものとする。

(3) 「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、次のような事項がある。

ア 適法に開発行為又は法第43条の建築等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 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能

エ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ているという地位

オ 工事完了、工事廃止の届出の義務

(4) 一般承継のあったときは、次の承継したことを証する書類を添えて、その旨を「許可に基づく地位の承継届出書」(細則第14条別記第23号様式)を正本1部、副本1部、市長に提出する。

ア 相続による承継にあつては被承継者の除籍謄本および承継者の戸籍謄本その他承継を証する書類

イ 法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記事項証明書、その他承継を証する書類

(5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは承継の届出とともに工事の廃止届を出さなくてはならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は当然行わなければならない。

(6) 市長は、許可に基づく地位の承継届出書の提出があつたときは、当該届出書を受理した旨の通知書を交付するものとする。

2. 特定承継人（法第45条）

法第45条は開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得したものである。

(2) 一般承継人と異なり、特定承継人は市長の承認を得て、その地位を承継することができる。

1) 承継の承認を受けようとする者は「開発許可に基づく地位の承継承認申請書」（細則第15条別記第24号様式）に次の書類を添えて、正本1部、副本1部を市長に提出する。

2) 添付図書

ア 開発行為許可通知書（開発行為に変更があった場合は、開発行為変更許可通知書を含む）の写し

イ 開発区域区域図

ウ 申請者の資力および信用に関する書類

エ 資金計画書及び工事施行者が発行する工事費の内訳明細書、自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

オ 承認を受けようとする者が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ことを証する書類（土地の登記事項証明書、売買契約書写し（印鑑証明書添付）等）

カ その他市長が必要と認める図書

(3) 承認を与えるかどうかの判断の基準は主として申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによる。また市長は、承認の決定をした時は「開発許可に基づく地位の承継承認通知書」（細則第15条別記第25号様式）により、不承認の決定をした時は「開発許可に基づく地位の承継不承認通知書」（細則第15条別記第26号様式）により、申請者に通知する。

(4) 承継の承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出すること。

第17 開発登録簿

法第46条・第47条

(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 前三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つたとき、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、請求があつたときは、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。

省令第35条～第38条

(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、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 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

(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、調書及び図面をもつて組成する。

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つた場合は、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。

細則第16条

(開発登録簿の調書)

第16条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、成田市開発登録簿（別記第27号様式）とする。

開発登録簿の調製及び保管並びに閲覧等については次のとおり。

- (1) 開発登録簿の様式（細則第16条第27号様式）
- (2) 本市において省令第38条第2項に規定する「閲覧規則」とは、「成田市開発登録簿閲覧規則」であり、「閲覧所」とは、閲覧規則第2条の規定により都市計画主管課（開発許可担当課）である。
- (3) 開発登録簿の閲覧は、閲覧所に備え付けてある「閲覧簿」（閲覧規則第3条別記第1号様式）に必要な事項を記入する。
- (4) 開発登録簿の写しの申請は、「開発登録簿写し交付申請書」（閲覧規則第7条別記第2号様式）により1部を市長に提出する。

第18 他法令との関係

1. 建築基準法との関係

(1) 開発行為又は建築に関する証明書等

省令第60条

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

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っ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。）にあっ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っ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っ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っては当該市の長とする。）に求めることができる。

1) 証明書の概要

開発行為等の規制（開発許可制度）は、最終的に建築基準法の規制により建築物が建築されて初めてその目的を達する。

このため本条第1項において、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、その計画が建築基準法施行規則第1条の3第1項第1号ロ、（1）表2（76）～（80）に掲げる法第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項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができる。

また、本条第2項において、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第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市長に求めることができる。

2) 証明書交付申請の手続き

省令第60条の証明書の交付を受けようとする者は、「開発行為又は建築に関する証明書交付申請書」（細則第18条別記第29号様式）に、細則第18条第2項に掲げる

図書を添付した申請書を正本1部、副本1部、市長に提出する。

また市長は、申請内容を適当と認めた時は、「開発行為又は建築に関する証明書」(細則第18条別記第30号様式)により申請者に交付する。

3) 開発行為等に関する申告書の概要

開発行為等に関する申告書は、省令第60条の証明対象事項及び証明対象事項以外(法第29条の開発許可(旧宅地造成事業に関する法律に基づく認可を含む。)等を要するもの及びそれ以外のものをいう。)に関して法第3章第1節の規定に適合すること等を判断するものである。また、申告書は、本市の建築主事に建築確認申請書を提出する場合にのみ添付書類として取扱うことができる。

4) 証明書交付申請又は申告書提出にあたっての注意点

本市の建築主事に建築確認申請書を提出する場合に、省令第60条の証明対象事項に関する証明については、当該建築主事に、証明書又は申告書どちらの書類が必要であるか(必要の有無を含めて)事前に確認すること。

証明書交付の例

条文(法、令)	建築物の種類	条 件
<市街化区域, 非線引都市計画区域>		
法29条1項本文	—	開発行為に該当しないこと
法29条1項2号	農林漁業用建築物 (市街化区域を除く)	農家住宅(敷地面積が規制規模以上のもの)
		農家住宅以外の農林漁業用建築物(敷地面積が規制規模以上のもの)
法29条1項3号	公益上必要な建築物	敷地面積が規制規模以上のもの(公益性が明確なものは除く)
令22条2号	附属建築物	敷地の増加に伴い、かつその面積が規制規模以上のもの
法42条1項	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大規模開発の区域内など開発許可書等の添付ができないもので、かつ用途地域が無指定の場合
<市街化調整区域>		
法29条1項2号	農林漁業用建築物(新築)	農家住宅
		農家住宅以外の農林漁業用建築物
法29条1項3号	公益上必要な建築物	新築・用途変更(公益性が明確なものは除く)
令22条6号 令35条3号	日常生活用品の販売・加工等の業務用の建築物	50㎡以内の調整区域内居住者の自己業務用建築物の新築,
法42条1項	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大きな住宅団地開発の区域内の建築などで、開発許可書等の添付ができないもの
法43条1項本文	農林漁業用建築物 公益上必要な建築物	開発行為を伴わずに左記の建築物を建築すること
法29条 法43条	既存適法建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築	用途変更を伴わない場合に限る(既存部分の適法性が建築確認等で確認できる場合等を除く) 近接した時期に行われる増改築は一体のものとしなす

5) 添付図書

ア 住民票等

- イ 申請理由書
- ウ 開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地を明らかにする公図の写し
- エ 開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地に含まれる土地の登記事項証明書
- オ 開発区域区域図又は敷地現況図
- カ 開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地の求積図
- キ 建築物又は特定工作物の配置図（縮尺 1/500 以上）、平面図（縮尺 1/200 以上）及び 2 面以上の立面図（縮尺 1/200 以上）
- ク その他市長が必要と認める図書

(2) 確認、検査等の手続上の規定の免除（建築基準法第 88 条第 4 項）

法第 29 条第 1 項又は法 35 条の 2 第 1 項の規定により許可を受けなければならない場合に設置する擁壁（いわゆる「義務擁壁」）については、建築基準法第 88 条第 4 項の規定により建築基準法の確認、検査等の手続上の規定（建築基準法第 6 条から第 7 条の 5、第 18 条（第 1 項及び第 2 3 項を除く）及び第 89 条）は免除されている。

2. 宅地造成及び特定盛土等規制法との関係

(1) みなし許可工事

盛土規制法第 15 条第 2 項（許可の特例）
2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなす。
盛土規制法第 17 条第 3 項（完了検査等）
3 第 15 条第 2 項の規定により第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第 36 条第 1 項の規定による届出又は同条第 2 項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第 1 項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。
盛土規制法第 49 条
(標識の掲示)
第 49 条 第 12 条第 1 項若しくは第 30 条第 1 項の許可を受けた工事主又は第 27 条第 1 項の規定による届出をした工事主は、当該許可又は届出に係る土地の見やすい場所に、主務省令で定めるところにより、氏名又は名称その他の主務省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

成田市は全域が盛土規制法第 10 条第 1 項の規定による「宅地造成等工事規制区域」に指定されているため、同法で規制されている規模の切土又は盛土の工事を含む開発行為について当該区域の指定以降に法第 29 条第 1 項の開発許可を受けた場合、当該工事は盛土規制法第 12 条第 1 項の許可を受けたものとみなされる（みなし許可工事）。

また、みなし許可工事が完了した際に法第 36 条第 1 項の規定による完了届をしたときは、当該届出は盛土規制法第 17 条第 1 項の完了検査申請とみなされ、当該検査により法第 36 条第 2 項の規定による検査済証の交付を受けたときは、当該検査済証は盛土

規制法第17条第2項の検査済証とみなされる。

開発行為を行おうとする者は、開発許可申請を行う前に千葉県に対して当該開発行為が盛土規制法の規制を受けるもの(みなし許可工事)に該当するのかを確認する。また、市は開発許可通知書において当該開発行為がみなし許可工事に該当するのかが、中間検査又は定期報告が必要な工事となるのかを記載するものとする。

なお、開発許可が盛土規制法のみなし許可となった場合には、当該工事現場に開発許可を受けたことを示す標識に加えて、盛土規制法の許可を受けたことを示す標識も設置しなければならない。

盛土規制法の詳細な規制内容や許可に係る技術的な基準等については、千葉県が作成した「盛土規制法に係る手引」を参照すること。

(2) 中間検査

盛土規制法第18条

(中間検査)

第18条 第12条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成又は特定盛土等(政令で定める規模のものに限る。)に関する工事が政令で定める工程(以下この条において「特定工程」という。)を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度主務省令で定める期間内に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の検査を申請しなければならない。

2 都道府県知事は、前項の検査の結果、当該特定工程に係る工事が第13条第1項の規定に適合していると認めた場合においては、主務省令で定める様式の当該特定工程に係る中間検査合格証を第12条第1項の許可を受けた者に交付しなければならない。

3 特定工程ごとに政令で定める当該特定工程後の工程に係る工事は、前項の規定による当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、することができない。

4 都道府県は、第1項の検査について、宅地造成又は特定盛土等に伴う災害を防止するために必要があると認める場合においては、同項の政令で定める宅地造成若しくは特定盛土等の規模を当該規模未満で条例で定める規模とし、又は特定工程(当該特定工程後の前項に規定する工程を含む。)として条例で定める工程を追加することができる。

5 都道府県知事は、第1項の検査において第13条第1項の規定に適合することを認められた特定工程に係る工事については、前条第1項の検査において当該工事に係る部分の検査をすることを要しない。

盛土規制法政令第23条・第24条

(中間検査を要する宅地造成又は特定盛土等の規模)

第23条 法第18条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、次に掲げるものとする。

一 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの

二 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが5メートルを超える崖を生ずることとなるもの

三 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高

さが 5 メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前 2 号に該当する盛土又は切土を除く。）

四 第 1 号又は前号に該当しない盛土であって、高さが 5 メートルを超えるもの

五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が 3,000 平方メートルを超えるもの

（特定工程等）

第 2 4 条 法第 1 8 条第 1 項の政令で定める工程は、盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程とする。

2 前項に規定する工程に係る法第 1 8 条第 3 項の政令で定める工程は、前項に規定する排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事の工程とする。

盛土規制法省令第 4 5 条

（中間検査の申請期間）

第 4 5 条 法第 1 8 条第 1 項の主務省令で定める期間は、特定工程に係る工事を終了日から 4 日以内とする。

みなし許可工事のうち、盛土規制法政令第 2 3 条各号に掲げる規模の切土又は盛土の工事において、盛土を行う前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設ける工程（特定工程）が完了した場合は、当該工程の完了日から 4 日以内に、その特定工程について技術的な基準に適合しているかの検査（中間検査）を申請しなければならない。当該中間検査に合格するまでの間、排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事の工程に進むことはできない。

中間検査の申請にあつては、盛土規制法省令の様式第十三（宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書）に、区域図（縮尺 1/2, 500）及び検査の対象となる特定工程に係る工事の内容を明示した平面図を添付して市長に提出しなければならない。

なお、中間検査に合格した排水施設については、完了検査の際にあらためて検査を要しないものと定められている。

（3）定期報告

盛土規制法第 1 9 条

（定期の報告）

第 1 9 条 第 1 2 条第 1 項の許可（政令で定める規模の宅地造成等に関する工事に係るものに限る。）を受けた者は、主務省令で定めるところにより、主務省令で定める期間ごとに、当該許可に係る宅地造成等に関する工事の実施の状況その他主務省令で定める事項を都道府県知事に報告しなければならない。

2 都道府県は、前項の報告について、宅地造成等に伴う災害を防止するために必要があると認める場合においては、同項の政令で定める宅地造成等の規模を当該規模未満で条例で定める規模とし、同項の主務省令で定める期間を当該期間より短い期間で条例で定める期間とし、又は同項の主務省令で定める事項に条例で必要な事項を付加することができる。

盛土規制法政令第 2 5 条第 1 項

（定期の報告を要する宅地造成等の規模）

第25条 法第19条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。

盛土規制法省令第48条から第50条

(定期の報告)

第48条 宅地造成又は特定盛土等に関する工事について、法第19条第1項の規定による報告をしようとする者は、当該工事が完了するまでの間、報告書に、報告の時点における盛土又は切土をしている土地及びその付近の状況を明らかにする写真その他の書類を添付して、都道府県知事に提出しなければならない。

2 略

(定期の報告の期間)

第49条 法第19条第1項の主務省令で定める期間は、3月とする。

(定期の報告の報告事項)

第50条 法第19条第1項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。ただし、第3号に掲げる事項については、2回目以降の定期の報告を行う場合に限るものとする。

- 一 工事が施行される土地の所在地
- 二 工事の許可年月日及び許可番号
- 三 前回の報告年月日

2 宅地造成又は特定盛土等に関する工事について、法第19条第1項の規定による工事の実施の状況の報告は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 報告の時点における盛土又は切土の高さ
- 二 報告の時点における盛土又は切土の面積
- 三 報告の時点における盛土又は切土の土量
- 四 報告の時点における擁壁等（法第13条第1項に規定する擁壁等をいう。）に関する工事の施行状況

3 略

みなし許可工事のうち、中間検査の対象となる規模の切土又は盛土の工事を行う開発行為については、工事期間のうち3か月ごとに当該工事の状況等を成田市長に報告しなければならない。

定期報告を行う場合は、盛土規制法細則別記第2号様式（定期報告書）を使用して市長に報告するものとする。

第19 標準処理期間

1. 標準処理期間

成田市行政手続条例第6条の規定による標準処理期間（申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常必要となる標準的な期間）については、下表のとおりである。

手続きの種類		日数
開発行為の許可（法第29条第1項）	法第34条第14号に係るもの （千葉県開発審査会諮問）	60日以内
	開発区域が1.0ha以上のもの	60日以内
	その他のもの	30日以内
開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）		30日以内
工事完了の検査及び検査済証の交付（法第36条第2項）		15日以内
工事完了公告前の建築物等の建築等の承認（法第37条第1号）		15日以内
用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可 （法第41条第2項ただし書き）		30日以内
予定建築物以外の建築物の建築等の許可（法第42条第1項ただし書き）		30日以内
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条第1項）	令第36条第1項第3号ホに係るもの（千葉県開発審査会諮問）	60日以内
	その他のもの	30日以内
許可に基づく地位の承継の承認（法第45条）		20日以内
開発登録簿の写しの交付（法第47条第5項）		1日以内
開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）		15日以内
中間検査合格証の交付（盛土規制法第18条第2項）		15日以内

2. 注意点

- (1) あくまで目安であるため、申請の内容等によっては、標準処理期間以上の処理日数がかかることも考えられる。
- (2) 書類又は現地等に修正事項があった場合等は、その修正等に要する日数を除く。
- (3) 特別な理由により標準処理期間を著しく超えることが予測される場合には、必要に応じてその理由等を申請者に通知する。
- (4) 一定規模以上の開発行為等は、許可申請等の前までに「成田市開発行為等指導要綱」に基づく事前協議の期間が別途必要となる。

※「成田市開発行為等指導要綱」の内容については、さらに別途確認が必要のため注意すること