

第4章 開発許可申請等

第1節 申請手続きの概要（法第30条、第35条）

（1）開発許可申請及びその処分

開発行為の許可を受けようとする者は、法第30条（許可申請の手続き）、規則第15条（開発許可の申請の記載事項）、第16条（開発許可の申請）及び第17条（開発許可の申請の添付図書）に基づき所定の書類を整理し、「**開発行為許可申請書**（第1号様式又は第2号様式）」に添付して、当該申請に係る土地の所在地を管轄する市町村長を経由し、許可権者（知事）に提出しなければならない。（富山市、高岡市の区域にあつては、市長が許可権者となる。）

なお、許可権者は、許可又は不許可の処分を文書によって申請者に通知しなければならないが、開発区域内に農用地等があり、農地転用等の他の法令による許可等が必要な場合には、当該許可権者等と連絡調整のうえ、原則として同時に許可することとなっている。

（2）工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができる。この場合工事の完了は工区単位で取り扱い、法第37条の建築制限も解除されることとなる。従って、全体の工事完了前に建築着工したい場合は、必要に応じて「工区」を設定して申請することが必要である。

（3）予定建築物等

開発行為の許可申請にあたっては、必ず予定建築物等の用途、敷地の規模、配置を確定することとされている。これは、

ア 予定建築物等の用途は、法第33条第1項第1号及び法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断基準となるものであること。

イ 予定建築物等の敷地の規模、配置は、法第33条第1項第2号～第5号までの基準の適用の根拠となるものであること。

等からである。

（4）工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等の如何によって工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相異があることから、申請書の記載事項となっている。

（5）開発許可申請者

開発許可制度では申請者が誰かによりその取り扱いが異なるので、原則として申請者と予定建築物等の利用者は同一であるものとする。

申請者と予定建築物等の利用者が異なる場合には、その理由及び土地・建物の賃貸を証する書面を添付するものとする。

（6）自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別

開発許可申請書には、「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」を記載することになっている。

これは、それぞれの開発行為では許可基準が異なるためであり、次の点に留意すること。

ア 「自己の居住の用に供するもの」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用することであり、申請者は自然人に限られる。

イ 「自己の業務の用に供するもの」とは、予定建築物等が自己の業務に係る経済活動に継続的に使用されることである。

なお、分譲又は賃貸を目的とする住宅の建築若しくは宅地造成のように予定建築物等が住宅に該当するものは、これに該当しない。

ウ 「その他のもの」とは、上記以外の非自己用の建築物を予定建築物等とするものであり、具体例としては、分譲を目的とする宅地造成、貸事務所、貸店舗、社宅等が該当する。

(7) 既存権利の届出

自己用の建築物を建築する目的で所有していた土地が、区域区分の決定又は変更により市街化調整区域に編入されることとなった場合において、法第34条第13号に基づき当該目的に係る開発許可を受けるためには、当該決定又は変更の日から起算して6月以内に「**既存権利者届出書**(第14号様式)」を許可権者(知事)に提出しなければならない。

第2節 開発許可申請書等

提出する書類は、別表の順序によりA4版に製本して申請するものとする。

第3節 変更許可申請等(法第35条の2)

(1) 変更許可が必要な場合

開発許可を受けた者が次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可番号を記載した「**開発行為変更許可申請書**(第3号様式)」を許可権者(知事)に提出して変更許可を受けなければならない。

ア 開発区域(開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区)の位置、区域、規模

イ 予定建築物等の用途

ウ 開発行為に関する設計

エ 工事施行者(非自己用の開発行為又は自己業務用の1ha以上の開発行為であって、施行主体が変更される場合に限る。それ以外の場合は軽微な変更として取り扱う。)

オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別

カ 市街化調整区域内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

キ 資金計画

しかし、以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更によりもはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となる。

(2) 軽微な変更

変更の内容が次に掲げる軽微な変更の場合は、「**開発行為変更届出書**（第4号様式）」により、変更した旨を遅滞なく許可権者（知事）に届け出なければならない。

ア 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更

イ 工事施行者の変更（氏名・名称又は住所の変更及び自己用の開発行為（業務用の場合は1ha未満のものに限る。）である場合。）

ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

第4節 設計者の資格（法第31条）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれがあるもの、あるいは設計について専門的な能力を要するものについての設計の適正を期するため、次のような設計者の資格を定めている。

(1) 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事の場合（規則第19条第1号）

ア 大学（短期大学を除く）で右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者	①土木、建築、都市計画、造園 ②宅地開発
イ 短期大学において右欄①の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、②に関する技術に関して3年以上の実務経験を有する者	同 上
ウ 上記の者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して4年以上の実務経験を有する者	同 上
エ 高等学校、旧中等学校において、右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して7年以上の実務経験を有する者	同 上
オ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち右欄①の部門に合格した者で、②に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者	①建設、上下水道、衛生工学 ②宅地開発
カ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者	
キ 右欄①を含む②に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録講習機関が行う講習を修了した者	①宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験 ②土木、建築、都市計画、造園
ク 国土交通大臣が上記ア～キに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者	
大学（短期大学を除く）の大学院又は専攻科、旧大学の研究科に1年以上在学して、右欄①の事項を専攻した後、②に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者 （昭和45年建設省告示第38号）	①土木、建築、都市計画、造園 ②宅地開発

(2) 開発区域の面積が20ha以上の工事の場合（規則第19条第2号）

前記のいずれかに該当する者で、開発区域が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に従事した経験を有する者

第5節 公共施設の管理者の同意（法第32条）

(1) 同意

開発行為をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係のある既存の公共施設の管理者と協議し、同意を得なければならない。これは、既存の公共施設の機能を損なうことなく、かつ、その変更を伴うときはそれを適正に行うことが必要なためである。

なお、開発区域外であっても、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設がある場合には同意が必要となる。

(2) 協議

開発行為により新たに設置される公共施設の管理を適正に行うため、管理者となるべき者とあらかじめ協議を行うこととされている。

「設置される公共施設を管理することとなる者」とは、法第39条の規定により原則として地元市町村となっている。但し、他の法令に基づく管理者が別にあるときは、その管理者と協議することとされている。

協議については、法律上必ずしも協議が整うことは必須の要件とされていない。しかし、開発行為の完了後における公共施設が適切に管理されるためには、申請前に協議が整う事が望ましいことはいうまでもない。

協議が整わないときは協議の経過を示す書面を添付させ、協議の経過内容を十分了知し許可又は不許可処分を行うものとする。

(3) 変更許可に係る同意、協議

ア 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設の変更をしようとする場合に公共施設の管理者の同意が、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は公共施設の管理者との協議が改めて必要となる。

イ 公益的施設の管理者と再協議が必要な場合

(ア) 当初の開発許可の際に法第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、一般電気事業者、一般ガス事業者、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、次の事項を変更しようとする場合

には再度公益的施設の管理者と協議が必要となる。

- a 開発区域の位置、区域又は規模
- b 予定建築物等の用途
- c 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

(イ) 当初の開発許可を受けた開発行為の開発区域面積が令第23条所定の面積未満であったため、公益的施設の管理者との協議を行う必要のなかった開発行為について、その開発区域又は規模の変更により、はじめて20ha（一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議については40ha）を超えることになる場合には、変更許可申請の前に公益的施設の管理者との協議が必要となる。

(参考) 大規模開発について協議すべき相手

区 分	～20ha未満	20～40ha	40ha以上
協 議 の 相 手	市 町 村 （又は他の法令管理者）		
		義 務 教 育 施 設 設 置 者	
		水 道 事 業 者	
		一般電気事業者 一般ガス事業者	
		鉄 道 事 業 者 軌 道 経 営 者	