

## 第7章 開発許可に関するその他の手続き

### 1 事前の手続き

#### (1) 開発審査会への事前相談

市街化調整区域内における開発又は建築行為等で、法第34条第14号又は政令36条第1項第3号の開発審査会提案基準に該当するものは、次号の「指導要綱に基づく事前協議」の手続きを行う前に、開発又は建築行為等について、開発審査会の議を経る必要があります（包括承認基準に該当するものは許可後に開発審査会に報告します。）。事前相談には、事業概要書（様式-38、39頁参照）と下記図書の提出が必要です。

詳細については、開発指導課へご相談ください。

順序	書類の名称	縮尺	内容
1	事前相談書	—	作成例に沿って作成（様式-40頁参照）
2	理由書	—	以下の項目に沿って作成（箇条書きは不可） ・相談地の所有、利用の経緯 ・当該地を選定した理由 ・申請者が法人の場合は、事業内容の説明
3	法人の登記事項証明書 又は住民票	—	審査会開催日から3か月以内で、現に効力を有するもの
4	開発位置図	1/20,000以上	・都市計画図を使用 ・方位、縮尺を記載 ・相談地を朱線で明示、相談地と記入
5	付近現況図	1/2,500	・白地図を使用 ・方位、縮尺を記載 ・相談地を朱線で明示、相談地と記入 ・連携施設がある場合は連携施設の位置を明示し直線距離を記載
6	公図の写し		・相談地を朱線で明示 ・相談地の地目、所有者、地積を記載
7	土地の登記事項証明書	—	審査会開催日から3か月以内で、現に効力を有するもの
8	土地利用計画図	1/500以上	・相談地を朱線で明示し、方位、縮尺を記載 ・相談地前面の道路の幅員を記載 ・建築物と境界の距離を記載 ・駐車計画を図示し、台数を記載 ・給水経路、排水経路を明示（浄化槽処理の場合は人槽を記載）
9	建物平面図	1/200以上	・各室名称を記載 ・別途面積表を添付 ・設計者の氏名を記載
10	建物立面図	1/200以上	・最高高さを記載 ・設計者の氏名を記載

11	現況写真	—	・申請地を2方向以上から撮影し、朱線で明示
12	他法令の手続き状況等	—	農振除外、福祉部局との手続き等
13	その他	—	申請に際し、関連資料がある場合は添付

なお、各図書の右下には、添付順序の通し番号を記載してください。

相談内容により、記載内容の変更を求める場合があります。

## (2) 指導要綱に基づく事前協議

高崎市は、「高崎市宅地開発指導要綱（平成3年高崎市告示第55号）」と「高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成3年高崎市告示第56号）」を定めています。高崎市宅地開発指導要綱第2条及び高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱第3条の規定による規模以上の開発行為又は中高層建築物の建築を行う事業者は、その計画について周辺住民等へ周知するとともに、市と協議をしてください。

また、開発許可を必要としない開発行為又は建築行為であっても本要綱の対象となる場合がありますので、詳しくは、「高崎市宅地開発指導要綱」及び「高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を参照してください。

## 2 公共施設の管理者の同意、協議（法第32条、令第23条）

（公共施設の管理者の同意等）

**法第三十二条** 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

（開発行為を行なうについて協議すべき者）

**令第二十三条** 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第九号に規定する **一般電気一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者**及びガス事業法第二条第六項に規定する一般ガス事業者

四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

本条は開発行為をしようとする者が、あらかじめ関連公共施設の管理者の同意を得る等により、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を確保することを規定したものです。

### (1) 同意

開発行為に関係のある既存の公共施設の管理者の同意を得ることは、公共施設の機能を損なわず、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせるため必要とされます。公共施設には以下の2つがあります。

ア 開発区域内にあるもの

イ 開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されるもの

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然ですが、用地の所有者の同意をも要するとの解釈するのが適当と考えられます。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されているとみなされる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法第40条の規定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ときには、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意を持って足りると考えてよいものとされています。

## (2) 協議

開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期するため、管理者となるべきものとあらかじめ協議を行わせる趣旨であり、「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条の規定によって原則として市となっています。特例として他の法令による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ます。

協議の結果、別に管理者を定めることができますが、この場合も市との協議を前提とします。

協議については開発行為の実施と公共施設の整備に調整を図るものであり、法第33条及び関連政省令に規定されていますが、開発行為を行うものに特別の負担を課す趣旨ではありません。また、法第30条（協議の経過を示す書面）並びに法第39条（公共施設の原則的に市管理）の規定から判断すると、法律上は必ずしも協議の整うことを必須の要件としていません。協議の整わないときは、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、市長は申請者と管理者と双方の言い分並びに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うこととなります。

従って、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受受理し、許可基準に適合する限り許可できるものとされています。

なお、協議の整うことを要件としていませんが、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えると、できる限り協議の整うことが望ましいことはいうまでもありません。

令第23条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置者等を規定しており、次の表の者と協議することとなっています。

開発区域の規模	20ha 未満	20ha 以上～40ha 未満	40ha 以上
協議の相手	市（他法令管理者）		
	水道事業者、下水道事業者（処理区域に限る）		
	義務教育施設設置者		
	電気事業者、ガス事業者		
			鉄軌道経営者

協議先が本市のみの場合は、法第29条開発行為等許可申請と法第32条協議申請を同時に行うことができます。

### 3 変更許可申請及び変更届（法第35条の2、令第31条の2、規則第28条の2、第28条の3、第28条の4、市規制規則第6条）

（変更の許可等）

**法第三十五条の二** 開発許可を受けた者は、第三十条第一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、第二十九条第一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、同条第二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満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 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第三十一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、第三十二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、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一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、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三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、第四十七条第一項中「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二号から第六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 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

**令第三十一条** 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

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

2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（変更の許可の申請書の記載事項）

**規則第二十八条の二** 法第三十五条の二第二項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 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

**規則第二十八条の三** 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項から第四項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

**規則第二十八条の四** 法第三十五条の二第一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十分の一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、当該敷地の規模が千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(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。)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(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一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

(開発許可の変更)

**市規制規則第6条** 開発許可を受けた者が、当該開発許可に係る事項を変更しようとするときは、変更に係る事項が開発行為に関する設計以外の場合にあつては変更説明書を、設計の場合にあつては変更説明書及び変更説明図を添付して市長に申請しなければならない。

- 2 前項の変更説明書は、当該変更の理由及び変更の概要を記載したもの、変更説明図は、当該変更前の設計図に変更後の設計の概要を明示したものとする。(縮尺 1/500 以上)
- 3 市長は、第1項の申請に係る許可をしたときは、開発行為変更許可通知書(様式第7号の2)を申請者に交付する。
- 4 前項の規定による開発行為許可通知書の交付は、第1項の申請書の副本1通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は開発許可の変更の許可などについて規定したものです。

**(1)変更許可申請**

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項（法第30条第1項各号に掲げる事項）を変更しようとする場合は、開発行為変更許可申請書（様式-19頁参照）及び変更に係る事項を記載した図面等を市長に提出し、許可を受けなければなりません。

- ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- イ 開発区域内の予定建築物等の用途
- ウ 開発行為に関する設計（変更届に係るものを除く。）
- エ 工事施行者（変更届に係るものを除く。）
- 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ける開発行為にあつては、法第34条の該当号及び理由
- キ 資金計画（自己の居住用又は1ヘクタール未満の自己の業務用の開発行為を除く。）

なお、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り、それ以外の変更については本条の適用は受けません。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。

また、頻繁に変更が生じることが予想される場合には、事前に申し出をすることにより、逐一許可申請を行うのではなく、一括して処理することも可能です。

**(2)変更届**

次に掲げる変更許可申請を要さない軽微な変更（規則第28条の4各号に掲げる事項）をした時は、開発行為変更届出書（様式-20頁参照）及び変更に係る事項を記載した図面等を市長に提出しなければなりません。

- ア 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、次のものは変更許可が必要です。）
  - (7) 予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴う場合
  - (イ) 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1,000平方メートル以上となる場合
- イ 工事施行者の変更（非自己用又は1ヘクタール以上の自己の業務用の開発行為にあつては、工事施行者の氏名（名称）、住所が変更になる場合に限る。）
- ウ 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

#### 4 完了公告以前の建築等制限（法第37条、市規制規則第15条）

（建築制限等）

**法第三十七条** 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三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 第三十三条第一項第十四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。

（工事完了公告以前の建築等の承認申請）

**市規制規則第15条** 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築等承認申請書（様式第12号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物等を建築又は建設しようとする敷地の位置を表示する図書（縮尺1/2,500以上）
- (2) 現況写真
- (3) 申請理由を説明する図書
  - ア 敷地内における建築物等の位置を示す図面（縮尺1/500以上）
  - イ 建築物等の平面図及び立面図（縮尺1/500以上）
  - ウ その他工事施行詳細図や構造物等の構造図

(4) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の申請に係る承認をしたときは、工事完了公告以前の建築等承認通知書（様式第13号）を申請者に交付する。

3 市長は、第1項の申請に係る不承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築等不承認通知書（様式第13号の2）を申請者に交付する。

4 第2項の規定による工事完了公告以前の建築等承認通知書又は前項の規定による工事完了公告以前の建築等不承認通知書の交付は、第1項の申請書の副本1通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定められた規定です。

##### （1）建築又は建設の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を原則として禁止し、開発行為が原則どおり行われることを担保しようとする趣旨ですが、いずれかに該当する場合はこの限りでないものとされています。

ア 当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築又は特定工作物の建設

イ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己が権利を有する土地に権原の行使として建築又は建設する場合

ウ 市長が、支障がないものとして認めたとき。この場合の承認は個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して判断しますが、認められるケースとしては次のようなものが考え

られます。

(7) 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

(4) 建築物の建築工事と宅地造成工事と切離して行うことが工事の施行上著しく不適当と認められる場合

(5) 特定工作物に係る開発許可に際しては当該開発行為（土地の区画形質の変更）と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

## (2) 申請書及び添付書類

法第37条ただし書承認に係る様式一覧		
順序	図表の名称	説明
1	工事完了公告以前の建築等承認申請書	・市規制規則様式12号（様式-23頁）
2	申請理由書	・（1）ア～ウの該当する理由 申請書の9欄に該当理由が具体的に記載してあれば省略可
3	誓約書	・都市計画法及び建築基準法上の諸手続きが完了するまで、建築物を使用しない旨の誓約
4	位置図	・方位、縮尺を記載し、建築区域の境界を朱線で明示 ・白地図を使用すること。
5	現況写真	・申請地を2方向以上から撮影し、申請地を朱線で明示 ・申請直前のもの
6	申請理由を説明する図書	・各建物等の配置及び特に今回申請を要する部分のわかる土地利用計画図（縮尺1/500以上） ・建物平面図、立面図（設計者の氏名を記載。立面は2面以上、縮尺は1/200以上） ・申請理由となる工事部分の詳細図や構造物等の構造図
7	工程表	
8	その他	・市長が必要と認めるもの



5 開発行為の廃止（法第38条、規則第32条、市規制規則第14条）

（開発行為の廃止）

**法第三十八条** 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。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

**規則第三十二条** 法第三十八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。

（工事の廃止の届出書の添付書類）

**市規制規則第14条** 法第38条の規定による届出は、省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書に次に掲げる図書を添付して、市長に届出なければならない。

- (1) 工事の廃止の理由及び廃止後の当該土地の利用計画を明らかにする図書
- (2) 工事の廃止に係る地域を明示した図面（縮尺 1/2,500 以上）
- (3) 既に着手している工事を廃止する場合は、廃止時の土地の現況図（縮尺 1/1,000 以上）

本条は開発行為に関する工事の廃止についての規定です。

（1）開発行為の廃止

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式-24頁参照）を市長に提出しなければなりません。

工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可に際しては万一廃止した場合に必要な事後処理の条件を付すことができることとされています。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいい、開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず、法第35条の2の規定による変更許可申請により処理することになります。

（2）届出書及び添付書類

法第38条に係る開発行為に関する工事の廃止届様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1	届出書	—	・規則別記様式第8（様式-24頁）
2	理由書	—	・開発行為に関する工事の廃止の理由を記載したもの
3	位置図	1/2,500 以上	・開発区域の境界（朱線で明示）
4	土地利用計画図	1/500 以上	・当初許可に係る計画図 ・廃止後の土地利用計画図 工事に着手している場合は、次の図書を添付 ・廃止時の土地の現況図
5	現況写真	—	・申請直前のもの ・申請地を2方向以上から撮影し、申請地を朱線で明示
6	その他	—	・市長が必要と認めるもの

## 6 建築物の形態制限（法第41条、市規制規則第16条）

（建築物の建ぺい率等の指定）

**法第四十一条** 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

（建築面積の割合等の特例許可の申請）

**市規制規則第16条** 法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者は、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申請書（様式第14号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物を建築しようとする敷地の位置を表示す図面（縮尺 1/2, 500 以上）
- (2) 敷地内における建築物の位置を示す図面（縮尺 1/500 以上）
- (3) 建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/500 以上）
- (4) 申請理由書
- (5) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の申請に係る許可をしたときは、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通知書（様式第15号）を申請者に交付する。

3 市長は、第1項の申請に係る不許可の決定をしたときは、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不許可通知書（様式第15号の2）を申請者に交付する。

4 第2項の規定による建築物の特例許可通知書又は前項の規定による建築物の特例不許可通知書の交付は、第1項の申請書の副本1通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものです。

これは、将来適正な都市計画を実現するのに支障のないよう建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を行い、建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものです。

### （1）制限の内容

- ア 容積率、建ぺい率・・・建築基準法第52条、第53条
- イ 建築物の高さ、斜線制限・・・建築基準法第55条、第56条
- ウ 壁面の位置・・・建築基準法第46条、第47条、第54条
- エ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限・・・建築基準法第61条、第62条

### （2）例外許可

当該土地の制限は、許可を受けた者に限らず、建築しようとする者すべてに規制がかかることとなりますが、ただし書において、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規定に準じ、市長がやむを得ないと認めた場合は、制限が解除される場合があります。

## (3) 申請書及び添付書類

法第41条第2項ただし書許可に係る様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1	特例許可申請書	—	市規制規則様式14号(様式-29頁参照)
2	特定許可を受けようとする理由書	—	
3	敷地位置・区域図	1/2,500以上	白地図を使用
4	建物配置図	1/500以上	
5	各階平面図及び二面以上の立面図	1/500以上	
6	その他	—	

## 7 予定建築物等以外の建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

**法第四十二条** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三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八十八条第二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。

（予定建築物等以外の建築等の許可の申請）

**市規制規則第17条** 法第42条第1項ただし書の規定に係る許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第16号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物等を建築又は建設しようとする敷地の位置を示す図面（縮尺1/2500以上）
- (2) 敷地内における建築物等の位置を示す図面（縮尺1/500以上）
- (3) 建築物等の平面図及び立面図（縮尺1/500以上）
- (4) 土地利用計画図（排水計画を含む。）（縮尺1/500以上）
- (5) 現況写真
- (6) 申請理由書
- (7) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の申請に係る許可をしたときは、予定建築物等以外の建築物等許可通知書（様式第17号）を申請者に交付する。

3 市長は、前項の申請に係る不許可の決定をしたときは、予定建築物等以外の建築物等不許可通知書（様式第17号の2）を申請者に交付する。

4 第2項の規定による予定建築物等以外の建築物等許可通知書又は前項の規定による予定建築物等以外の建築物等不許可通知書の交付は、第1項の申請書の副本1通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行おうとすることについて規定したものです。

開発許可の申請においては、将来、当該開発区域に建築又は建設する予定の特定工作物を記入し、法で定められたそれぞれの用途等の基準に適合していた場合に許可されることになっています。（市街化調整区域内においては、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されません。）

当初に予定されていた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と、開発許可制度による規制の効果が失われることとなるので、原則として、これを認めないこととしたものです。

### （1）用途地域が定められた区域は適用除外

本条による規制は、建築基準法等により用途の規制がされることから適用除外となっています。

**(2) 本規制の対象者**

開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において、新築、新設、改築又は用途の変更を行おうとする者全てに適用されます。

**(3) 法第42条ただし書許可**

ア 市街化調整区域においては次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 許可申請にかかる建築物が、法第29条第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）の場合

(イ) 法第43条第1項第1号（都市計画事業として行う建築等）、第2号（災害応急建築等）、第3号（仮設建築物の建築）、第5号（令第35条で定める建築物）に該当する場合

(ウ) 許可申請にかかる建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第12号まで及び第14号並びに政令第36条第1項第3号イからハまで及びホの規定若しくは規定に基づく基準に適合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、第4号の基準とを勘案して支障ないと認められ、かつ、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、申請の建築物等の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて、例外許可ができると認められるものである場合

イ 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、都市計画区域以外の区域内においては次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 許可申請にかかる建築物が、法第29条第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）の場合

(イ) 建築物等の用途と法第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49条又は第50条の規定に準じて許可ができると認められるものである場合。

**(4) 申請書及び添付書類**

法第42条第1項ただし書許可に係る様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1	予定建築物以外の建築等許可申請書	—	市規制規則様式16号（様式-31頁参照）
2	許可を受けようとする理由書	—	
3	敷地位置・区域図	1/2,500以上	白地図を使用
4	土地利用計画図	1/500以上	
5	建物平面図・立面図	1/200以上	立面図は2面以上
6	その他	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(3)法第42条第1項ただし書許可の基準に該当することを証する図書</li> <li>・開発許可を受けた者以外の者による申請の場合は、権原を証する書面</li> <li>・その他市長が必要と認めるもの</li> </ul>

**(5) 国が行う行為の場合**

当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって許可があったものと見なしますが、前項の規定を準用して判断します。

## 8 地位の承継（法第44条、第45条、市規制規則第20条、第21条）

（許可に基づく地位の承継）

**法第四十四条** 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。

**法第四十五条** 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。

（地位の承継の届出）

**市規制規則第20条** 法第44条の規定による地位の承継をした者は、速やかに開発許可を受けた地位の承継届出書（様式第20号）を市長に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、当該地位を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

（許可の承継の承認の申請）

**市規制規則第21条** 法第45条の規定に係る地位の承継の承認を受けようとする者は、開発許可を受けた地位の承継の承認申請書（様式第21号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 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
- (2) 省令第16条第5項に規定する資金計画書及び第3条に規定する書類
- (3) 第5条第1項第3号に掲げる申請者の資力及び信用に関する申告書
- (4) 申請理由書
- (5) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の申請に係る承認をしたときは、開発許可を受けた地位の承継承認通知書（様式第22号）を申請者に交付する。

3 市長は、第1項の申請に係る不承認の決定をしたときは、開発許可を受けた地位の承継不承認通知書（様式第22号の2）を申請者に交付する。

4 第2項の規定による開発許可を受けた地位の承継承認通知書又は前項の規定による開発許可を受けた地位の承継不承認通知書の交付は、第1項の申請書の副本1通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

(1) 一般承継（法第44条）

本条は、開発許可又は法第43条第1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す。相続人その他の一般承継人は、被承継人の地位を承継することとなります。その他の一般承継人とは、合併後存続する法人（吸収合併の場合）、合併によって新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

「許可に基づく地位」には、許可を受けたことによって生ずる権利はもちろんのこと、義務も当然負うこととなります。例えば、次に掲げるものが許可権者との関係において発生する権利並びに義務です。

- ・ 開発行為、建築、建設、用途の変更を行い得る権能
- ・ 公共施設の管理者との合意、協議によって定められている公共施設の設置、又は変更の権能
- ・ 土地所有者等との工事につき同意を得ている地位
- ・ 工事完了、又は工事廃止の届出義務

なお、本来は許可について地位の承継を規定したものであり、民事上の関係を規定するものではありません。

## (2)届出書及び添付書類

法第44条に係る地位の承継届様式一覧		
順序	図表の名称	説明
1	開発許可を受けた地位の承継届出書	市規制規則様式第20号(様式-25頁)
2	承継関係証書	戸籍謄本(個人の場合) 法人の登記事項証明書(法人の場合)
3	その他	土地、建物登記事項証明書

## (3)特定承継(法第45条)

本条は、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す。特定承継人とは、開発許可を受けた者から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のことをいいます。特定承継人は市長の承認を得て、開発許可に基づく地位を承継することができます。

承継の判断は、申請人が適法に土地の所有権、その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、更に自己用以外にあっては、当初の許可を承継できる資力、信用があるかどうか等が基準となります。

## (4)申請書及び添付書類

法第45条に係る地位の承継承認申請様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1	開発許可を受けた地位の承継承認申請書	—	市規制規則様式第21号(様式-26頁)
2	承継関係証書	—	法人の登記事項証明書、取得に係わる役員会議事録、売買契約書写しなど
3	申請者の資力、信用に関する申告書	—	・【法人の場合】法人の登記事項証明書、前年度の納税証明書(法人税) ・【個人の場合】履歴書、前年度の納税証明(所得税) ・預金残高証明書等(1ha未満は除く)
4	土地利用計画平面図	1/500以上	
5	その他	—	農地法、宅地造成等規制法その他関係法令による手続き状況を示す図書