

第4章 開発許可後に必要となる手続き等

第1節 工事着手届等（細則第12条、第13条）

（工事着手届）

細則第12条 法第29条第1項又は第2項の規定により開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、速やかに、別記様式第15号の工事着手届により、その旨を知事に届け出なければならない。

（標識の掲示）

細則第13条 法第29条第1項又は第2項の規定により開発行為の許可を受けた者は、許可を受けた日から工事完了の日まで当該開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に、別記様式第16号の開発許可済標識を掲示しなければならない。

【趣 旨】

開発行為の許可を受けたのち、工事に着手する際に必要となる手続きについての規定である。

【運用上の留意点】

1 工事着手届

開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときには、速やかに「工事着手届」（細則別記様式第15号）を提出しなければならない。

なお、開発許可を受けたのち、開発許可申請書に記載した工事着手予定年月日を経過しても工事に着手しない場合には、以下によることとする。

（1）工事着手予定年月日に変更が生じた場合

開発行為の変更届（法第35条の2）により、工事着手予定年月日及び工事完了予定年月日の変更を届け出ること。

（2）工事に着手する予定がなくなった場合

開発行為の廃止手続き（法第38条）を行うこと。

2 標識の掲示

開発許可を受けた者は、許可を受けた日から工事完了の日まで当該開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に「開発許可済標識」（細則別記様式第16号）を掲示しなければならない。

当該標識の材質は耐水ベニヤ板、プラスチック板等耐水性のあるものとし、表面は白地とすること。

第2節 工事完了前の建築制限等解除（法第37条）

（建築制限等）

法第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。

- （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。
- （2）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。

（建築制限等の解除の許可）

細則第16条 法第37条第1号の建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、別記様式第17号の建築制限等解除承認申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図面を添付しなければならない。

- （1）方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
- （2）当該敷地の位置及び建築物等の配置状況を明示した敷地位置図で縮尺1000分の1以上のもの
- （3）建築物等の平面図及び立面図で縮尺200分の1以上のもの

（法第37条第1号の建築等の承認）

基準第8条 法第37条第1号に規定する支障がないと認める場合とは、次の各号に該当する場合とする。

- （1）公益的施設を先行的に建設する必要があるときその他完了前に建築物の建築又は特定工作物の建設をしなければならない合理的理由があること。
- （2）開発行為が許可どおりに行われることが確実であると認められるものであること。
- （3）開発許可に係る道路及び調整池等の公共施設が概ね完了していること。
- （4）当該建築又は建設に係る工事により災害の生じることのないよう防災措置が講ぜられていること。

【趣 旨】

開発区域内の土地においては、法第36条第3項の規定による工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を制限することにより、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとする規定である。

【運用上の留意点】

1 建築制限等

開発区域内の土地においては、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、又は建設するときなどを除き、工事完了の公告があるまでの間は、建築物の建築等が制限されている。

2 建築制限等の解除

法第 37 条第 1 号において、その他知事が支障ないと認めたときには、建築制限等の解除ができることが規定されている。

当該知事が支障ないと認められる場合については、基準第 8 条に定めており、その取扱いについては、次のとおりである。

(1) 第 1 号

宅地分譲又は分譲住宅を目的とした開発許可を除き、原則として、次の要件のいずれかに該当する場合は、「その他合理的理由」があるものと扱う。

- ① 開発行為に関する工事の完了前に建築工事を行わないと、建築工事車両等により側溝等の排水施設が壊されるおそれがある場合。
- ② 建築物の基礎工事を先行して施工しなければならない等の工事工程上又は技術上の理由がある場合。

(2) 第 2 号

開発行為が許可どおりに完了する計画であることが工事工程表等により確認できること。

(3) 第 3 号

法第 4 条第 14 項に規定する公共施設のうち、道路、下水道及び消防の用に供する貯水施設等の防災上基本となる施設及び開発区域の周辺地域への溢水被害等を防止するための側溝・擁壁等の外周構造物の施工が、原則、完了していること。

ただし、防火水槽・消火栓については、消防協議が整う場合に限り、建築物の基礎工事完了までの設置を認めることができる。

また、建築物の基礎工事の掘削範囲内に設置する公共施設等で、当該承認後の施工が工事工程上やむを得ないものについては、開発区域周辺地域への溢水被害等の災害防止の措置が講じられる計画である場合に限り、暫定・代替施設等によることができる。

例として、外周構造物は、築堤、土嚢、素掘りの側溝等により溢水被害等の災害防止の措置とすることができる。

(4) 第 4 号

開発区域外周部への仮囲いの設置及び工事車両の出入口の安全確保のため誘導員の配置等、建築物の建築等の工事による事故を防止する措置が講じられる計画であること。

3 承認申請手続き

開発行為の工事完了の公告前に、建築物の建築等を行う合理的理由がある場合には、「建築制限等解除申請書」（細則別記様式第 17 号）に細則第 16 条第 2 項に掲げる書類を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 5 節）の項を参照のこと。

4 建築物等の使用制限

開発行為の完了手続きまでに至らずに放置されるケースを防止するため、法第 36 条第 2 項の規定による検査済証が交付されるまでの間、建築物の建築等の使用制限が承認の条件として付される。

そのため、規則第 60 条に規定する開発行為又は建築に関する証明願は、建築制限解除承認申請以後に提出することが望ましい。

第3節 工事完了検査等（法第36条）

（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）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つたときは、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たときは、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。（以下略）

（工事完了の届出）

規則第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4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5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）

規則第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6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7とする。

（工事完了公告）

規則第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。

2 略

【趣 旨】

開発許可の内容に適合する工事が行われることを担保するための規定である。

【運用上の留意点】

1 工事完了届

開発許可を受けた工事が次の区分により完了したときは、開発許可を受けた者は規則に定める「工事完了届出書」を提出して検査を受けなければならない。

(1) 開発区域全部の工事を完了したとき。

(2) 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。

(3) 公共施設の工事を完了したとき。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続きの処理を迅速に進めることが合理的だからである。ただし、これは必ず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ため、都市計画街路の築造等特別な場合を除いては、通常上記(1)又は(2)の段階で包括的に検査を受けることとなる。

2 工事完了後の手続き

開発行為に関する工事を完了した場合は、「工事完了届出書」（規則別記様式第4）を提出しなければならないが、詳細については、申請書及び添付図書等（第2章第5節）の項を参照のこと。

また、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事の部分が、開発行為に関する工事の完了前に終了した場合は、「公共施設工事完了届出書」（規則別記様式第5）に上記に準じた図書を添付して提出するものとする。

3 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及び許可に付した条件に適合しているかについて検査を行う。宅地、道路、下水道等各施設の外形より判断する形状及び性質の検査を原則とするが、排水管の埋設工事又は擁壁の築造工事等工事完了後外見から検査することが困難な部分の工事については、工事工程届の提出により随時工事中における検査を行うこと、又は工事写真の提出を求めることにより判定することとする。

ただし、市街化調整区域の小規模開発行為（開発区域面積1,000㎡未満）等で、工事写真により法令基準への適合状況を確認ができる場合には、現地検査を省略し、完了届に添付された工事写真による検査とすることができるものとする。

(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すると認められたときは、開発行為に関する工事の検査済証（規則別記様式第6）又は公共施設に関する工事の検査済証（規則別記様式第7）を交付するとともに、その旨を関係市町村長に通知し、かつ、開発登録簿に登録する。

なお、工事の完了検査は確認行為であるため、完了検査済証に条件を附することは原則行わない。

4 工事完了の公告

法第36条第3項に規定する工事が完了した旨の公告は、次の事項を栃木県公報に登載することにより行うものとする。

なお、中核市及び事務処理市町村における許可分については、当該市町村長が掲示等所定の方法により公告することとなる。

(1) 開発行為に関する工事を完了した場合

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

(2) 公共施設に関する工事を完了した場合

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

5 完了公告の効果等

工事完了の効果等は、検査及び検査済証の交付により生じるものではなく、工事完了公告をもって初めて発生するが、その効果等は以下のとおりである。

(1) 建築物の建築及び特定工作物の建設（法第 37 条）

公告があったとき以後において、開発区域内の土地において予定建築物等の建築又は建設が可能になる。

(2) 公共施設の管理について（法第 39 条）

開発行為及び開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、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。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条第 2 項に基づく協議により管理者について別段の定めをした場合には、それらの者の管理に属する。

(3) 公共施設用地の帰属について（法第 40 条）

① 従前の公共施設に代えて公共施設が設置される場合（法第 40 条第 1 項）

公告の日の翌日において、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、開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された公共施設の用に供する土地は、国又は当該地方公共団体に帰属する。

② 公共施設が新たに設置される場合（法第 40 条第 2 項）

①及び開発許可を受けた者が自ら管理する公共施設の用に供する土地を除き、公告の日の翌日において、法第 39 条に定める管理者に帰属する。

(4) 予定建築物等以外の建築又は建設の禁止について（法第 42 条）

公告があったとき以後においては、開発区域内において、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の新築又は特定工作物の新設は原則として禁止される。また、建築物を改築又は用途変更し、予定建築物以外の建築物にする場合も同様である。

ただし、法第 42 条第 1 項ただし書による許可を受けた場合又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場合には、この限りではない。

第4節 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（規則第60条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第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の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の長とする。）に求めることができる。

（開発行為又は建築に関する証明願）

細則第26条 省令第60条の規定により、開発行為又は建築に関する証明書の交付を求めようとする者は、別記様式第27号の開発行為又は建築に関する証明願2部を知事に提出しなければならない。

【趣 旨】

建築基準法の規定による確認済証の交付にあたり、建築主事又は指定確認検査機関は、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確認することとされていることから、確認済証の交付を受けようとする者は、開発許可権者等に対し、その計画がこれら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ことができるとした規定である。

【運用上の留意点】

「開発行為又は建築等に関する証明願」（細則別記様式第27号）は都市政策課へ2部提出する。

なお、法第29条の規定に適合していることについて、開発行為又は建築に関する証明願を提出する場合、法第36条第3項に規定する完了公告又は法第37条第1号に規定する建築制限解除承認後でないと建築工事に着手することができないため注意が必要である。そのため、建築工事の事前着手防止の観点から、完了検査済証又は建築制限解除承認書の交付と同時に本証明書の交付を受けられるよう手続きを進めることが望ましい。

第5節 開発行為の廃止（法第38条）

（開発行為の廃止）

法第38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32条 法第38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8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。

（登録簿の閉鎖）

規則第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。

（開発行為廃止届出書の添付書類）

細則第17条 省令第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1）当該開発区域の現況写真図
- （2）開発行為を廃止した後における当該土地の利用計画を示す図書

【趣 旨】

開発行為に関する工事を完了しないまま放置されることとなると、その周辺地域に対して溢水の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害する等の被害が生じる可能性がある。したがって、開発行為が廃止される場合には、そのようなことのないよう事後の状況を確認する必要がある、それを担保しようとする規定である。

【運用上の留意点】

1 開発行為の廃止

開発行為の廃止は、開発行為の完了前に開発区域の全部を廃止することをいい、開発行為の完了前に部分的な廃止をしようとするときは、法第35条の2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。

2 開発行為廃止届の手続き等

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」（規則別記様式第8）に、細則第17条に掲げる図書の他、廃止理由書、災害防止計画書、公共施設の回復計画書等を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第2章第5節）の項を参照のこと。

3 許可後の進行管理等

工事着手(完了)予定年月日を過ぎても工事着手(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 条に基づき報告を求める場合がある。

開発行為等を廃止する意思がありながら廃止の手続きをしない場合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もある。

第6節 許可の承継（法第44条、第45条）

1 一般承継（法第44条）

（許可に基づく地位の承継）

法第44条 開発許可又は前条第1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。

（許可に基づく地位の承継の届出）

細則第21条 法第44条の規定により、被承継人が有していた地位を承継した者は、すみやかに、別記様式第21号の地位承継届出書によりその旨を知事に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、当該許可に基づく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。

【趣 旨】

本条は、相続又は法人の合併等が行われた場合の取扱いについて規定したものである。

【運用上の留意点】

(1) 一般承継人

ア 一般承継人は、被承継人の有していた開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を、当然に引き継ぐ。

イ 一般承継人とは、相続人のほかに、合併後に存続する法人又は合併により新たに設立された法人を指す。

ウ 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、主として次のような事項がある。

(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又は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) 土地所有者との関係において、開発を行うことにつき同意を得ているという地位

(エ) 開発許可に条件が附された場合であってその許可の地位を承継することとなる場合には許可条件も承継される。

エ 一般承継人に事業を継続する意思のないときは、承継の届出とともに工事の廃止届を提出しなければならない。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。

オ 法第44条の「地位の承継」は、工事完了公告前に行われる届出行為であり、開発行為の完了公告後に、例えば、金融機関から資金貸付を受けるために名義を変えて（息子の名前等）建築申請してきた場合には、法第44条の適用はないものである。

(2) 承継の手続き等

一般承継のあったときは、「地位承継届出書」（細則別記様式第21号）に細則第21条に掲げる図書を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第2章第5節）の項を参照のこと。

2 特定承継（法第 45 条）

法第 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。

（開発行為の承継申請）

細則第 22 条 法第 45 条の規定により、開発許可に基づく地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、別記様式第 22 号の開発行為承継承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の書類を添付しなければならない。

（1）第 8 条第 2 号に掲げる書類

（2）開発許可を受けた者から必要な権原を取得したことを証する書類

【趣 旨】

開発許可を受けた者の地位は一身専属的な性格を持つものであるから、一般承継人を除いては、開発許可を受けた者からその権利を取得した者であっても、本来であれば改めて開発許可を受けることが望ましい。しかし、現実には、第三者が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原を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する事例が多いことから、事務簡素化の観点から開発許可権者の承認をもって足りることとしたものである。

【運用上の留意点】

（1）特定承継人

ア 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等工事を施行する権原を取得した者である。

イ 特定承継人は、許可権者の承認を得て、開発許可に基づく地位を承継することができる。

（2）承継の判断基準

ア 特定承継人が地位の承継の承認を受けようとする場合、許可権者は、次に掲げる事項を勘案し承認するものとする。

（ア）適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。

（イ）当初の許可どおりの開発行為を完了する能力を有しているかどうか。

イ 法第 34 条第 14 号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為等で、属人性のある開発行為については、原則として特定承継を承認できない。

承認を与えない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させるものとする。

ウ 本条には法第 43 条第 1 項の許可に基づく地位の承継についての規定はないが、建築行為等の途中で第三者に所有権等が譲渡されることは極めて稀であるからである。

エ 法第 36 条第 3 項の規定による工事完了公告後においては、法第 45 条に基づく地位の承継はあり得ない。

オ 甲、乙の二者による共同開発として開発行為の許可を受けた開発行為について、その後の事情の変化により、甲単独の開発行為として事業を継続しようとする場合には、法第 45 条に基づく地位の承継を要する。

カ 開発許可を受けた会社が子会社を設立し、当該開発行為を行わせることとした場合、法第 45 条に基づく地位の承継を要する。

キ 開発許可に条件が付された場合であってその許可の地位を承継することとなる場合には、許可条件も承継される。

ク 開発許可に基づく地位の中には、土地所有者等から工事について同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）を得ているという地位も含まれるので、原則としては新たに同意を得る必要はないが、承継に伴い当該同意に影響が生じる場合には、新たに同意を得る必要がある。

(3) 承継の手続き等

承継の承認を受けようとする者は、「開発行為承継承認申請書」（細則別記様式第 22 号）に細則第 22 条に掲げる書類を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 5 節）の項を参照のこと。

第7節 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に際して定められる建蔽率等の制限（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

法第41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、建築物の建蔽率、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。

（用途地域の定められていない土地の区域内における建築物の特例許可申請）

細則第19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、別記様式第19号の建築物特例許可申請書を知事に提出しなければならない。

- 2 前項の申請書には、次に掲げる図書を、添付しなければならない。

- （1）第16条第2項第1号から第3号までに掲げる図面
- （2）敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置を明示した敷地現況図で縮尺500分の1以上のもの

（法第41条第2項ただし書の許可）

基準第9条 法第41条第2項ただし書の許可は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の建築物の建蔽率等の制限の例外の運用に準じて行うものとする。

【趣 旨】

用途地域が定められていない土地の区域において、都市計画上必要がある場合に、少なくとも用途地域設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に代えて、直接これらの制限を行い得ることとした規定である。この規定は、市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域のうち用途地域の定めがない区域、準都市計画区域のうち用途地域の定めがない区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において適用される。

なお、都市計画区域内については、用途の定めのない区域であっても建蔽率等の指定がされているので留意すること。

【運用上の留意点】

1 建蔽率等制限の内容

建蔽率等制限の内容は、次に掲げるものである。

- （1）容積率、建蔽率（建築基準法第52条、第53条）
- （2）建築物の高さ、斜線制限（同法第55条、第56条）
- （3）壁面の位置（同法第46条、第47条、第54条）
- （4）その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限（同法第61条、第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準等）

2 用途区分による制限

用途地域の定められていない土地の区域内における開発行為に係る土地について制限を課す場合には、原則として、当該開発行為の土地利用計画に基づく予定建築物の用途区分に従い、建築基準法に基づき都市計画で定められる建築物の建蔽率等の制限を標準にして定めること。

3 制限の効力等

- (1) 制限の定めは、開発許可又は変更許可を行う際にのみ定め得るものであり、許可と関係なく制限を変更し、又は附加することはできない。
- (2) 制限は、その土地に課されたものであることから、その土地における建築行為のすべてに対して適用されるものである。
- (3) 制限内容は、その内容を開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることができるため、別途公告等を行わない。

4 建築物特例許可の手続き等

法第 41 条第 2 項ただし書の許可を受けようとする者は、「建築物特例許可申請書」（細則別記様式第 19 号）に、細則第 19 条に掲げる図書を添付し提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 5 節）の項を参照のこと。

第 8 節 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）

法第 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。

（予定建築物等以外の建築等の許可申請）

細則第 20 条 法第 42 条第 1 項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第 20 号の予定建築物等以外の建築等許可申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、前条第 2 項各号に掲げる図面を添付しなければならない。

（法第 42 条第 1 項ただし書の許可）

基準第 10 条 法第 42 条第 1 項ただし書に規定する開発区域における利便の増進上又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る場合とは、当該申請地が市街化調整区域以外の区域のうち用途地域の定めがない区域であるときは第 1 号に該当する場合とし、市街化調整区域であるときは第 1 号に該当し、かつ、第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当する場合とする。

(1) 法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術基準並びに周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないと認められるものであること。

(2) 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること。

(3) 当該申請地が条例第 2 条第 1 項に規定する指定区域内に存する場合にあつては、条例第 3 条に規定する用途に該当しないものであること。

(4) 法第 34 条第 14 号に該当する場合にあつては、あらかじめ開発審査会の協議を経たものであること。

【趣 旨】

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築又は建設される予定の建築物等を記載させることにより、その開発行為の目的に即した公共施設等の規模、配置等を決定しているが、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れば、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、これを認めないこととしたものである。ただし、用途地域等が定められている土地については、建築基準法等による用途の制限が課せられているので、本条の対象とならない。

〔運用上の留意点〕

1 開発許可を受けた土地における建築物等の制限

開発区域内においては、法第 36 条第 3 項の工事完了公告があった後は、次の場合を除いて予定建築物以外の建築物を新築し、又は特定工作物を新設してはならず、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らない。

- (1) 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。（予定建築物等に係る制限は、法第 41 条の制限（建蔽率等の制限）と異なり、当該土地について用途地域が定められた場合は、自動的に消滅する。）
- (2) 知事が支障ないと認めて許可したとき（基準第 10 条）。

2 建築等の制限を受ける者

本条による制限は、開発許可を受けた開発区域内において新築、改築、増築又は用途の変更を行おうとする全ての者に適用される。

3 制限を受ける行為等

開発行為が完了した区域内において建築等（注 1）を行おうとする建築物等が次表の内容欄のいずれかに該当する場合には、法第 42 条の制限の対象となる。

項 目	内 容
用 途	○ 許可時における予定建築物の用途と異なる場合（注 2） ※ただし、併用住宅の取扱いについては法第 43 条参照
規 模 （市街化調整区域 の場合に限る。）	○ 許可時の延床面積に上限規模が定められている建築物（法第 43 条参照）で、 当該上限規模を超える場合 ○ 法第 34 条第 1 号に規定する店舗併用住宅（平成 17（2005）年改正前の基準 に基づくもの）で、店舗割合が規定の割合に満たない場合 ○ 許可時における予定建築物の規模と著しく異なる場合
構 造 （市街化調整区域 の場合に限る。）	○ 許可時における予定建築物の構造と著しく異なる場合

（注 1） 以下の行為をいう。

- ① 新築 新たに建築物を建築すること。
- ② 新設 新たに特定工作物を設置すること。
- ③ 改築 従前の建築物を除去した後（災害等により滅失した場合を含む。）、位置、用途、規模、構造等の著しく異ならないものを建築すること。
- ④ 増築 既存建築物の延床面積を増加させることで、増加させる部分が同一棟と別棟とを問わない。（用途上可分な関係にある建築物を除く。）
- ⑤ 用途変更 建築物を適法にある用途に使用した後に、他の用途に変更すること。

（注 2） 市街化調整区域における予定建築物等の捉え方については、建築基準法上の用途が同一でも、「提案基準 1 市街化調整区域に長期居住する者のための住宅」など、申請人に限って使用が認められ

たもの（属人性があるもの）や、法第 34 条第 1 号店舗のように延床面積の上限があるものなどがあり、それらの要件も本条にいう予定建築物等の範囲に含まれる。

4 予定建築物等の用途の周知

開発許可があった開発区域内において、いかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿に記載することによって一般に周知することとなる。

5 法第 42 条第 1 項ただし書の許可の要件

(1) 基準第 10 条第 1 号関係

用途地域の定められていない土地の区域においては、申請地の土地利用（用途）が、周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないものであるとともに、法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術基準に適合する必要がある。

なお、「周辺の土地利用の現況を勘案して支障がない」ことについては、従前の許可の内容を踏まえた上で、周辺土地の利用状況を総合的に判断することとなる。この場合、住宅地の分譲を目的として行う開発行為により許可を受けた区域（都市計画区域外を除く。）においては、地区計画区域内は地区整備計画における建築物等の用途制限に適合する場合、それ以外は第二種低層住居専用地域の用途に該当する場合は、「周辺の土地利用の現況を勘案して支障がない」ものとする。

(2) 基準第 10 条第 2 号から第 4 号関係

上記(1)に加えて、市街化調整区域においては、立地基準に適合する必要がある、次のアからエまでに該当すれば許可できることとしている。

ア 適用除外等の建築物等（審査基準に規定していないが、法文解釈上許可可能とするもの）
法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物

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

イ 基準第 10 条第 2 号に該当する場合

法第 34 条第 1 号から第 10 号の各許可要件に適合すれば、用途変更等の許可が可能である。

ウ 基準第 10 条第 3 号に該当する場合

都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例に基づく法第 34 条第 11 号の区域指定がなされた区域においては、当該区域内で立地が認められる建築物の用途（第二種低層住居専用地域で立地可能な建築物）の範囲内であれば、用途変更等の許可が可能である。

エ 基準第 10 条第 4 号に該当する場合

法第 34 条第 14 号の建築物等への用途変更を法第 42 条第 1 項ただし書の許可により行う場合については、令第 36 条第 1 項第 3 号ホにおける開発審査会提案基準との均衡に配慮し、あらかじめ開発審査会の協議を経たものについては許可できるものとしている。

6 法第 42 条第 1 項ただし書の許可の手続き等

開発許可を受けた区域内で、工事完了公告後に、予定建築物等以外の建築物等を建築する場合は、「予定建築物等以外の建築等許可申請書」（細則別記様式第 20 号）に細則第 20 条に掲げる図書を添付して提出し、許可を受けなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 5 節）の項を参照のこと。

第9節 開発登録簿（法第46条、第47条）

（開発登録簿）

法第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。

法第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。

- （1）開発許可の年月日
- （2）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
- （3）公共施設の種類、位置及び区域
- （4）前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- （5）第41条第1項の規定による制限の内容
- （6）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たときは、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。

（開発登録等の記載事項）

規則第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。

- （1）法33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- （2）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）

規則第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）

規則第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）

規則第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。

（開発登録簿の調書の様式）

細則第23条 省令第36条に規定する開発登録簿の調書の様式は、別記様式第23号とする。

〔趣 旨〕

開発登録簿は、開発行為に関して規制される事項（建築行為、用途変更等）を一般の者に対して知らしめることにより違反行為の防止を図るとともに、土地等の取引に際して不測の損害を被ることのないようにとの趣旨のもとに作成されるものである。

〔運用上の留意点〕

1 調製並びに保管

開発登録簿の調製並びに保管は、県土整備部都市政策課において行う。なお、中核市及び事務処理市町村における許可分については、各市町村において行う。

2 登録事項

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等（用途地域等の区域内のものを除く。）の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、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) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項（規則第35条）
 - ア 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
 - イ 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

3 登録簿の閲覧について

- (1) 閲覧所の設置場所 栃木県県土整備部都市政策課内
- (2) 閲覧時間 午前9時から午後5時

その他詳細については、栃木県開発登録簿閲覧規則及び県ホームページを参照のこと。

参 考

栃木県開発登録簿閲覧規則（昭和45年8月14日栃木県規則第67号）

最終改正 令和6年3月29日規則第4号

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第47条第5項の規定に基づく開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧及びその写しの交付に関して必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の設置）

第2条 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第1項の規定により、登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）を栃木県県土整備部都市政策課内に置く。

（登録簿の閲覧時間）

第3条 閲覧所における登録簿の閲覧時間は、毎日午前9時から午後5時までとする。

（閲覧所の定期休日）

第4条 閲覧所の定期休日は、日曜日及び土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日並びに1月2日、1月3日及び12月29日から同月31日までとする。

(閲覧所の臨時休日等)

第5条 知事は、登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を伸縮するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧の手続等)

第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、備え付けの開発登録簿閲覧申請簿（別記様式第1号）に必要事項を記入のうえ、栃木県県土整備部都市政策課長（以下「都市政策課長」という。）の承認を得なければならない。

2 登録簿の閲覧は、無料とする。

(登録簿の写しの交付申請)

第7条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書（別記様式第2号）によりその旨を知事に申請しなければならない。

(閲覧上の注意)

第8条 閲覧者は、登録簿を所定の場所で閲覧しなければならない。

2 閲覧者は、閲覧に際して、係員の指示に従わなければならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第9条 都市政策課長は、次の各号の一に該当する者の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

- (1) 前条の規定に違反した者
- (2) 登録簿を汚損し、若しくはき損し、又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

附 則（略）

別記様式第1号（略）

別記様式第2号

※ 受付 欄	整理 番号		※ 手数料欄										
開発登録簿の写し交付申請書 年 月 日 栃木県知事 様 申請者 住 所 氏 名 都市計画法第47条第5項の規定に基づき、下記により開発登録簿の写しの交付を受けたいので申請します。 記 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 開発許可年月日および番号</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">年 月 日 番号</td> </tr> <tr> <td>2 開発許可を受けた者の氏名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 開発区域の地名、地番</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 申請の理由</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 交付申請枚数</td> <td style="text-align: center;">調書 枚、土地利用計画図 枚</td> </tr> </table>				1 開発許可年月日および番号	年 月 日 番号	2 開発許可を受けた者の氏名		3 開発区域の地名、地番		4 申請の理由		5 交付申請枚数	調書 枚、土地利用計画図 枚
1 開発許可年月日および番号	年 月 日 番号												
2 開発許可を受けた者の氏名													
3 開発区域の地名、地番													
4 申請の理由													
5 交付申請枚数	調書 枚、土地利用計画図 枚												

備考 ※印のある欄は、記載しないこと