

2 開発許可の手続等

第3章 開発許可

3.1 手続きの概要

解説

開発許可の関する手続フローは次のとおりです。

許可申請を行う場合は、事前に申請・相談窓口にご相談してください。

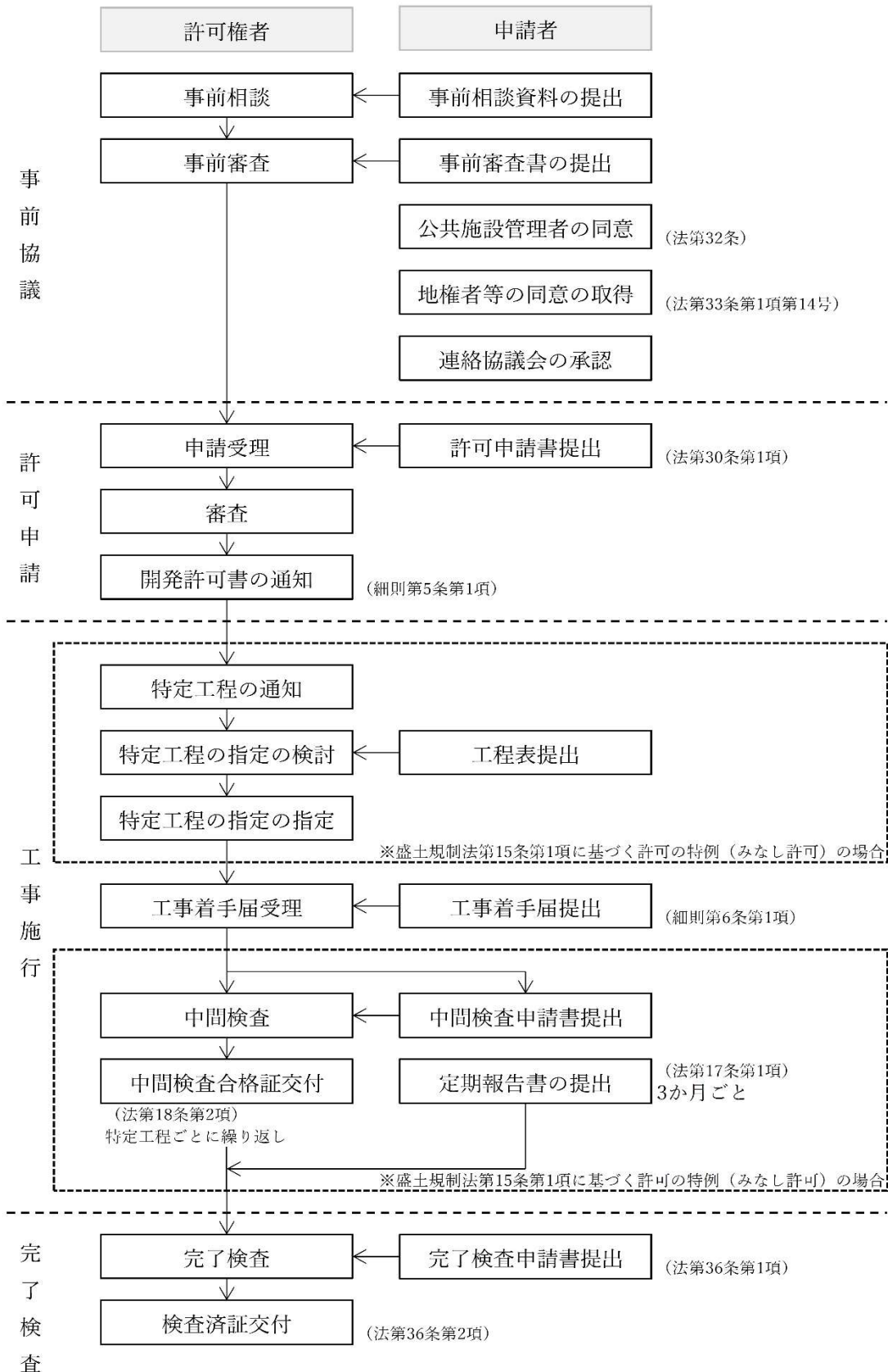


図 2-1 開発許可の手続の流れ

解説

千代田区では、開発許可等に係る所管部署の要望・指導等を調整し、良好な市街地環境の調和を図るため、「千代田区開発許可・総合設計等に係る連絡協議会」を設置しています。開発許可担当の指示に従って連絡協議会の協議手続きを進めてください。

その他、事前相談、事前審査必要な書類及び図書の詳細については、4編をご参照ください。

3.2 許可申請

【法律】

(許可申請の手続)

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げ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。

- 一 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
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(許可又は不許可の通知)

第三十五条 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、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

【細則】

(開発行為許可申請書等の様式及び添付図書)

第3条 法第29条の規定による許可を受けようとする者は、省令第16条第1項に規定する開発行為許可申請書に法第30条第2項及び省令第17条に規定する書面及び図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 法第4条第13項に規定する開発区域（以下「開発区域」という。）となるべき土地の公図の写し
- (2) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- (3) その他知事が必要と認める図書

解説

許可申請は、法及び省令で定める様式に、必要な書類及び図書を添付し、2部（正本1部、副本1部）を提出して行います。

申請書のほか、添付が必要な書類及び図書の詳細については、4編をご参照ください。

申請があった場合、下記の標準処理期間を目安に、区長は文書で許可又は不許可の処分を通知します。

表 2-1 標準処理期間

事務	標準処理期間(日)
開発行為の許可	60
開発行為の変更の許可	60
工事完了公告前の建築物の建築等の承認	20
地位の承継の承認	20
規則第60条の規定に適合していることを証する書面の交付	5
開発登録簿の写しの交付	1

第4章 許可後の手続き

4.1 標識の掲出

【細則】

(標識の掲出)

第7条 法第29条の規定による許可を受けた者は、別記第4号様式による開発許可標識を当該許可に係る開発区域内の公衆の見やすい場所に開発許可を受けた日の翌日から工事完了公告の日まで掲出しておかななければならない。

2 前項の規定にかかわらず、法第29条第1項の許可を受けたことにより、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第15条第2項の規定に基づき同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされた場合には、同法第49条の標識に次に掲げる事項を記載したものをもって前項の開発許可標識に代えることができる。

- (1) 開発許可標識である旨の表示
- (2) 開発区域に含まれる地域の名称
- (3) 開発区域の面積
- (4) 工事施行者の住所

3 法第35条の2第1項の規定による許可を受けた者又は同条第3項の規定による届出をした者は、当該許可又は届出に係る変更事項について、第1項に規定する開発許可標識又は前項に規定する開発許可標識に代える標識の内容を変更しなければならない。

解説

開発許可を受けたときは、許可日の翌日から工事完了公告の日まで図 2-2に示す標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に掲出しなければなりません。

開発行為の変更許可を受けたり、軽微な変更の届出を行ったりした場合には、標識についても当該変更に係る事項について修正を行わなければなりません。

90 センチメートル

開 発 許 可 標 識	許 可 番 号 許 可 年 月 日	第 号 年 月 日
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで	
開発区域に含まれる地域の名称		
開発区域の面積		
開発許可を受けた者の住所・氏名		
工事施行者の住所・氏名		
工事現場管理者氏名	電話 ()	

80
セ
ン
チ
メ
ー
ト
ル

この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、 にそなえてある開発登録簿をご覧ください。

図 2-2 標識の内容 (別記第 4 号様式) (細 7)

細則第7条第2項は、盛土規制法のみなし許可となる場合の対応について定めています。開発許可に係る標識と盛土規制法に基づく許可に係る標識には重複する内容が多いことから、千代田区では、盛土規制法に規定される標識に不足する項目（第1～4号）を追記することで、図 2-3に示す標識のとおり、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができます。

90 センチメートル以上

開発許可・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 標識				
1	工事主(許可を受けた者)の住所氏名		見取図	
2	許可番号	第 号		
3	許可年月日	年 月 日		
4	開発区域に含まれる地域の名称			
5	開発区域の面積	平方メートル		
6	工事施行者の住所氏名			
7	現場管理者の氏名			
8	盛土又は切土の高さ	メートル		
9	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
10	盛土又は切土の土量	盛土		立方メートル
		切土		立方メートル
11	工事着手予定年月日	年 月 日		
12	工事完了予定年月日	年 月 日		
13	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先	電話 ()		
14	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先 (開発登録簿閲覧場所)	電話 ()		

80
センチメートル以上

(地表から上方に 50 センチメートル以上離して設置すること)

図 2-3 開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねる場合の標識

4.2 開発行為の変更

【法律】

(変更の許可等)

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、3 (略)

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係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。

解説

開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る設計等を変更しようとする場合には、軽微な変更を除き、変更許可を受けなければいけません。変更許可等の手続については、原則として、変更事由が発生する都度行ってください。変更許可等に当たっての審査は、「1 開発許可制度」の「第2章 開発行為の定義と判断基準等」及び「3 開発許可の基準等」の「第7章 開発行為の許可基準」を準用し行います。

なお、変更が見込まれる場合は、その行為に着手する前に許可権者に報告し必要な手続を行ってください。

4.2.1 変更許可申請

解説

設計等を変更する場合には、変更許可申請書とともに、設計等の変更に伴いその内容が変更される書類(2部。正本1部、副本1部。)を添付して提出しなければいけません。申請書のほか、添付が必要な書類及び図書の詳細については、「4 許可申請等に必要な書類及び図面」を参照してください。

開発行為変更許可申請書
⇒「4 許可申請等に必要な書類及び図面」区様式

[変更許可の対象となる例]

- ・区域の変更、区域面積の変更
- ・公共施設の変更
- ・擁壁の位置、高さ、構造の変更 等

4.2.2 廃止・開発許可再申請／取下げ・開発許可再申請

解説

目的や計画が大幅に変更されることにより、許可を受けた内容との同一性が著しく失われる場合には、開発行為の廃止又は取下げを行い、再申請することが必要です。廃止は開発許可又は変更許可を受けた場合に行い、取下げは開発許可の審査中に変更事由が生じたときに行います。

[廃止取下げによる再申請の例]

- ・自己用、非自己用の変更
- ・区域が著しく拡大される変更 等

4.2.3 変更届（法第35条の2第1項ただし書適用）

【法律】

（変更の許可等）

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。

【省令】

（軽微な変更）

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

解説

開発行為の許可を受けた者は、軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を届け出なければいけません。

4.2.4 設計の変更に当たらない申請書類の修正

解説

設計の変更に当たらない場合でも、既に提出済の申請書類に影響がある変更が生じた際には、申請書類修正申告書に変更内容が分かる書類を添付して提出してください。

当該修正が設計の変更に当たるかどうかについては、必ず許可権者に確認してください。

4.3 工事完了公告前の建築制限

【法律】

(建築制限等)

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るとき。
- 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。

審査基準

第1号における「その他都道府県知事が支障がないと認めるとき」とは、次の要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいいます。

なお、工期の短縮を理由とした解除は認められません。また、解除に当たっては、工事着手届出書を承認申請前に提出してください。

- ① 建築物を土留めとして利用する場合（建築物と一体の構造も含む。）
- ② 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがある場合
- ③ 宅地造成工事の妨げとなる既存建築物を移転し改築する場合
- ④ 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
- ⑤ 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- ⑥ 地下車庫を築造する場合
- ⑦ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合

工事着手届出書
⇒「4 許可申請等に必要
書類及び図面」区様式

4.4 開発行為の廃止

【法律】

(開発行為の廃止)

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。

解説

許可を受けた開発行為を取りやめる場合には、開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。

開発行為に関する工事の
廃止の届出書
⇒「4 許可申請等に必要
書類及び図面」国様式

4.5 地位の承継

4.5.1 一般承継

【法律】

(許可に基づく地位の承継)

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。

【細則】

(地位の承継の届出)

第 11 条 法第 44 条の規定による承継をした者は、遅滞なく別記第 8 号様式による地位の承継届出書により、区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。

解説

開発許可を受けた工事主の相続人その他の一般承継人は、当該許可に基づく地位が承継されます。「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいいます。

一般承継人となり、地位の承継を受けた際には、地位の承継届出書を提出してください。

地位の継承届出書
⇒「4 許可申請等に必要書類及び図面」区様式

4.5.2 特定承継

【法律】

(許可に基づく地位の承継)

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。

【細則】

(地位の承継の承認)

第12条 法第45条の規定による承継の申請は、別記第9号様式による地位の承継の承認申請書を区長に提出して行うものとする。

2 前項の申請書には、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を添付しなければならない。

3 区長は、法第45条の規定に基づく承認をしたときは、別記第10号様式による地位の承継の承認書により、申請者に通知する。

解説

開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、一般承継人を除き、開発区域内の土地の所有権等を取得したとしても、本来は、改めて開発許可が必要となります。しかし、第三者が土地の所有権等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ことが多いと考えられるため、事務手続きの簡素化を図るため、本手続が設けられています。

開発許可を引き継ぐ場合には、地位の承継の承認申請書を提出し、承認を受けることが必要です。

審査基準

主として次の要件を満たしていることを確認します。

- ① 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- ② 申請者に事業計画どおりに事業を完了するための資金的能力があるかどうか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可事業を遂行していくことができること。

申請者の資力・信用
⇒「3 開発許可の基準等」
申請者の資力・信用