

【第 5 章】

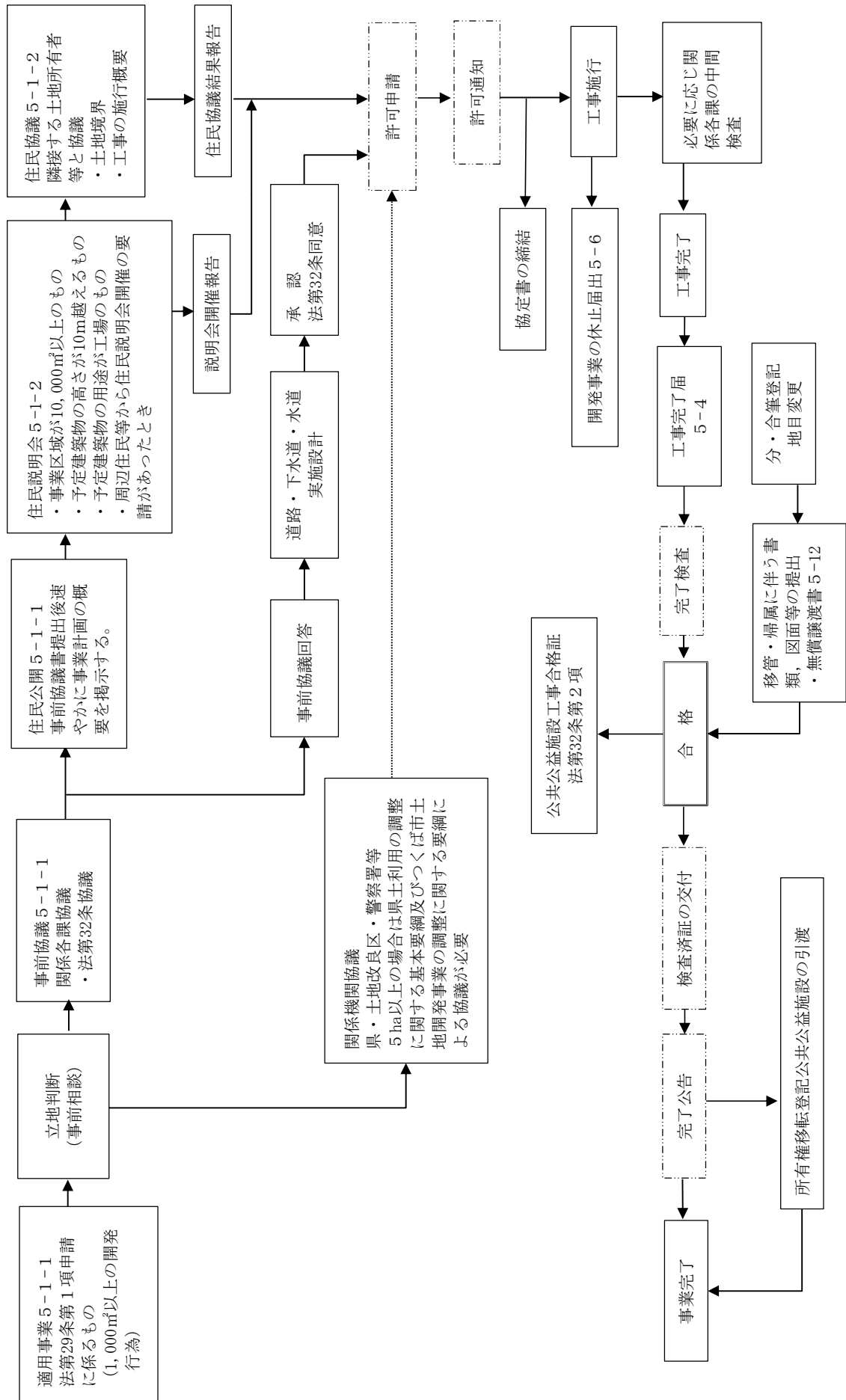
開発許可申請等手続き

5-1 開発許可申請の手続き

5-1-1 1,000㎡以上の開発行為に係る事前協議

- (1) 1,000㎡以上の開発行為を行おうとする事業者は、事務手続きを円滑に進めるため、事前に市長と協議をしなければならない。ただし、次に掲げる開発行為を除く。
- ア 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
 - イ 完了した開発行為の開発区域内で行う開発行為で新たな公共公益施設を設置しないもの
 - ウ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づき施行された区域内で行う開発行為で新たな公共公益施設を設置しないもの
 - エ 土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業をいう。）が施行された区域内で行う開発行為で新たな公共公益施設を設置しないもの
 - オ 法第29条第1項第1号、第2号及び第4号から第11号までに規定する開発行為
- (2) 前項の規定による協議は、開発事業事前協議書（参考様式第1号）を提出することにより、法第32条に規定する市長の同意に係る協議と合わせて行うことができる。
- (3) 前項の開発事業事前協議書には、次に掲げる書類を添付すること。
- ア 事業計画書（設計説明書）
 - イ 位置図
 - ウ 公図の写し
 - エ 開発区域の土地明細書
 - オ 開発行為同意書（様式第7号）の写し
 - カ 土地利用計画図
 - キ 給排水計画図
 - ク 建築平面図（建築物を建築する計画がある場合に限る。）
 - ケ 建築立面図（建築物を建築する計画がある場合に限る。）
- (4) 事前協議が調ったときは、市長は、事業者に対し事前協議回答書を交付するものとし、必要に応じて協定を締結するものとする。
- (5) 事前協議の内容に変更が生じた場合は、再度市長と協議しなければならない。ただし、道路内での埋設物等の軽微な位置の変更及び事業期間の変更の場合は、事前協議を再度要しないが、図面等の届出は要するものとする。

開発行為手続フロー



5-1-2 住民公開

(1) 公民公開の原則

当該開発行為が地域における現在の環境及び将来のまちづくりに対して及ぼす影響が大きいことに鑑み、事業者は、事前に事業計画の概要を、容易に公衆の縦覧に供することができる場所にお知らせ（参考様式第3号）を掲示し、地域の住民に公開しなければならない。

なお、掲示する期間は、事前協議を申し出た日から、当該対象開発行為が完了する日までの間とする。

(2) 住民説明会

事業者は、次のいずれかに該当するときは、開発区域の周辺おおむね100m以内に居住する者及び土地の所有者（土地の使用に関する権利を有する者を含む。）に対し住民説明会（その開催方法は、住民自治組織の代表、住民自治組織がないときは、ブロック、班単位で協議し、住民説明会の対象範囲及び開催方法を決定するものとする。）を開催する。それらの結果は、住民説明会開催報告書（参考様式第4号）により市長に報告しなければならない。ただし、つくば市中高層建築物等指導要綱（昭和63年つくば市告示第178号。）第12条の規定に基づき住民説明会等を行う場合は、これと合わせて開催することができる。

ア 開発区域の面積が10,000㎡以上の開発行為を行うとき。

イ 市街化調整区域内で予定建築物の高さが10mを超える開発行為（開発区域の面積が1,000㎡以上のものに限る。）を行うとき。

ウ 予定建築物の用途が工場又は研究所の開発行為（開発区域の面積が1,000㎡以上のものに限る。）を行うとき。

エ 周辺住民等から住民説明会の開催の要請があったとき。

(3) 住民協議等

事業者は、事前に開発区域に隣接する土地に居住する者及び土地の所有者（土地の使用に関する権利を有する者を含む。）と境界について確認し、開発行為の計画について説明をしなければならない。

なお、事業者は、説明結果を、住民協議報告書（参考様式第5号）により市長に報告するものとする。

5-1-3 許可申請の手続き（法第30条、省令第15条、第16条、第17条）

（許可申請の手続）

法第30条 前条第1項又は第2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。

- （1） 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
 - （2） 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
 - （3） 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
 - （4） 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。）
 - （5） その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2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。

（開発許可の申請書の記載事項）

省令第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- （1） 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- （2） 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- （3） 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- （4） 資金計画

（開発許可の申請）

省令第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

- 4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。
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
にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500 以上	(1) 等高線は、2 mの標高差を示すものであること。 (2) 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1 ha（政令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1/1,000 以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、省令第23条、省令第27条第2項及び省令第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1/1,000 以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500 以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50以上	(1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 (2) 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50以上	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 開発区域区域図
- (3) 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- (4) 設計図を作成した者が省令第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- (5) 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、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
- (6) 開発行為に関する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（平成23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）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。第31条第2項において同じ。）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法第73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。第4項及び第31条第2項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺1/50,000以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺1/2,500以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1/1,000以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（申請書等の提出部数）

市施行細則第2条 法、省令及びこの規則の規定により市長に提出する申請書（第23条に規定するものを除く。）及びその添付書類の提出部数は、2部とする。

2 法、省令及びこの規則の規定により市長に提出する届出書及びその添付書類並びに第23条に規定する申請書の提出部数は、1部とする。

3 この規則の規定により市長に提出する協議書及びその添付図書の提出部数は、正本及び副本各1部とする。

（開発行為許可申請書の添付図書）

市施行細則第3条 法第29条第1項の規定による開発行為の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項に規定するもののほか、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) 開発区域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) 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為に関する工事の施行期間中の防災計画に関する書類
- (4) 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（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、次のア及びイに掲げる書類
 - ア 申請者の資力及び信用に関する申告書（様式第1号）
 - イ 工事施行者の工事施行能力に関する申告書（様式第2号）
- (5) その他市長が必要と認める書類

5-1-4 工場、研究所、倉庫の開発行為（市街化調整区域内）に係る環境景観形成の取扱い

第1 土地の管理

開発行為の区域内の土地は、建築物を建築するまでの間、環境・衛生、公害、防災等の面から常に良好な状態を保持できるよう管理者の責任をもって、維持管理をしなければならない。

第2 空地の確保

建築物は、できるだけ集約して配置し、極力有効空地を確保するものとする。

第3 外壁の後退

建築物は、次の各号に定める外壁後退距離をとらなければならない。

- (1) 幅員16m以上の都市計画道路及びその他の幅員18m以上の道路境界から20m以上。
- (2) 幅員16m未満の都市計画道路及びその他の幅員12m以上、18m未満の道路境界から15m以上。
- (3) 前各号以外の道路及び隣接土地境界から10m以上。
- (4) 公共緑地境界から10m以上。ただし、幅員16m以上の道路沿いの公共緑地境界からは、20m以上。
- (5) 規定の後退距離を設けた場合、後退後の敷地面積が後退前の敷地面積の70%以下となるときは、この限りではない。

第4 建築制限

建築物の高さは、開発行為区域周辺の景観との調和を考慮し高すぎないものとする。

第5 建築物等の基準

建築物の配置等は、次の各号の定めるところによらなければならない。

- (1) 主要な建築物は、主道路沿いに配置し従属建築物等（プラント等の屋外生産施設、倉庫、駐車場、公害防止施設等）は、主要な建築物の側面又は裏面に配置し、植栽等で目立たないようにする。
- (2) 公害防止施設（汚水処理施設等）、受変電設備、石油等の貯蔵供給設備等は、できる限り屋内に設置する。やむを得ず屋外に設置する場合は、施設周囲を植栽で囲む等道路及び隣接土地から見えないようにする。

2 建築物の意匠、形態、色彩は、次の各号の定めるところによらなければならない。

なお、色彩について、つくば市景観計画で定める景観形成基準を準用すること。

- (1) デザイン的に開発行為区域周辺の景観と不調和をきたす屋根（ノコギリ屋根等）は避ける。
- (2) 階段室、昇降機等、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分の規模及び形態は、開発行為区域周辺の景観及び建築物の本体と調和のとれたものとする。
- (3) 電気設備、冷暖房設備、換気設備、空調設備、給排水設備等の配電管、風道、煙突煙道、給水管、排水管その他これらに類する建築設備は、道路及び隣接土地から見える位置に露出させない。やむを得ず露出する場合は、景観及び建築物の本体と調和のとれたものとする。
- (4) 屋上に設ける危険防止のための手摺り、柵等は、景観及び建築物の本体と調和のとれたものとする。
- (5) フラッグポールは3基以内（社旗用のフラッグポール1基を含む。）とし屋上には設置しない。
- (6) テレビアンテナ等は、集合して設置し乱立させない。
- (7) プラント等の屋外生産施設、公害防止設備、ガス・石油等の貯蔵供給設備等の配

管類はできる限り露出させないようにする。

(8) 煙突、屋外消火栓の意匠及び色彩に充分配慮する。

(9) 建築物等に使用する色彩は、原色や周囲から突出した色彩を避け、できる限り落ち着いた色彩を基調とする。ただし、ガラス、ステンレス等開発行為区域周辺の景観を写しだす素材や自然石材のように素材そのものが色彩を持つ材料を使用する場合はこの限りでない。

3 建築物に使用する材料の材質等は、次の各号の定めるところによらなければならない。

(1) 屋根及び外壁の材料は、開発行為区域周辺の景観と調和する仕上げ材とする。(レンガ、プレキャストコンクリート、金属パネル、ガラス、タイル、天然石等を使用し、従来の工場にみられる波形スレートの使い方は避ける。)

(2) 道路又は隣接土地から見える位置に設置する工作物(屋外広告物、案内板、交通標識、柵、門扉等)の材料は、錆のつかないもの又は錆の出にくいものを使用する。

第6 出入口

事業区域から道路への通用(以下「出入口」という。)は、2箇所以内とし交差点から30m以内に設置してはならない。

なお、出入口の幅員は、最大9mとする。ただし、これにより難い特別の理由がある場合において市長の承認を受けたときは、この限りでない。

2 出入口は、前項に定めるほか、次の各号によるものとする。

(1) 幅員は、すみ切りを除いて計測する。

(2) すみ切りは、第3章開発許可技術基準を参照とする。

(3) 原則として、通路の幅員は6m以上とする。

第7 門

門(門扉を含む。以下同じ。)は、道路境界から5m以上後退して設置するものとし、高さは1.5mを超えないものとする。

2 門の規模及び形態は、キャンパスタイプの空間構成及び塀等を設置しない開放感のある景観を損なわないものとする。

3 門の色彩は、第5第2項建築物等の色彩基準に従う。

第8 塀等

塀、柵、垣の類は、原則としてその名称を問わず設置しない。ただし、次の各号に定める場合はその限りでない。

(1) 法令等の規定により柵等の設置が必要であるとき。

(2) 危険防止のため柵等を設置する以外に方法がないとき。

(3) その他柵等を設置する特別な理由があるとき。

2 柵等を設置する場合は、その位置、種類、高さ、材質、色彩等について開発行為区域周辺の景観との調和に充分配慮するとともに、開発行為区域周辺の景観を損なわないための工夫(例：植栽等で目かくしをする。)をする。

第9 照明設備

道路に面する部分に道路照明灯、防犯灯等を設置しようとするときは、担当部署と協議すること。

第10 駐車場

開発行為に伴い設置する駐車場は、次の各号に定める基準に従い設置する。

(1) 駐車場は、可能な限り道路から後退させ、目かくし(マウンド、植栽等による。)を設置する。

(2) 駐車場内には、原則として植樹帯(幅員1m以上。)を設置すること。

(3) 駐車場は、原則として透水性材料で舗装すること。

第11 電線及び電話線の地下埋設

開発区域内の屋外電線及び屋外電話線は、地下に埋設するものとする。

第12 屋外広告物

屋外広告物を設置する場合は、つくば市屋外広告物条例(平成24年つくば市条例第30号)を遵守すること。なお、詳細については、担当部署と協議すること。

第13 屋外貯蔵

事業所内における資材等は、原則として屋内貯蔵とする。ただし、ガス、石油等については、屋外タンクに貯蔵することができる。

- 2 膜材料(テント、ビニールシート等)を使用した簡易倉庫等は、原則として設置してはならない。

第14 緑地帯

開発区域のうち、道路、隣接地又は公共緑地に面する側には、次の各号に定める幅員で緑地帯を整備しなければならない。ただし、敷地面積の20%以上の緑地が確保できる場合は、この限りでない。

- (1) 幅員16m以上の都市計画道路及びその他の幅員18m以上の道路境界から15m以上
- (2) 幅員16m未満の都市計画道路及びその他の幅員12m以上、18m未満の道路境界から10m以上
- (3) 前各号以外の道路及び隣接土地境界から5m以上
- (4) 公共緑地境界から5m以上。ただし、幅員16m以上の道路沿いの公共緑地境界からは、15m以上

第15 植栽基準

緑地帯等は、緑の豊かさ、開放的な雰囲気を生み出すと同時に緑地帯及び建築物等と調和するような植栽にするものとする。

- 2 空地は、樹木又は地被植物等により緑地を図り、快適な環境を創造するものとする。
- 3 植栽は、工場、研究所、倉庫の開発行為の完了検査時までに完了させるものとする。

第16 緑地の維持管理

緑地は、適時、樹木等の病虫害の防除、施肥、除草等を行い良好な緑地の維持管理に努めるものとする。

- 2 樹木等の枯死、病虫害、盗難又は破損が生じたときは、同種、同等品を補植しなければならない。

第17 環境景観整備計画承認申請書の提出

事業者は、環境景観整備計画承認申請書(参考様式第16号)を作成し、正本1部、副本1部を市長に提出するものとする。

- 2 前項の承認は、環境景観整備計画を変更する場合に準用する。

3 添付書類

- (1) 全体配置図(縮尺1/500以上)
 - ア 図面には、方位及び縮尺を明示すること。
 - イ 図面には、建築物、工作物、緑地等の名称、高さ、長さ、幅等の寸法、階数等を表示すること。
- (2) 参考様式第18号の各項目に記載した図面、書類等
- (3) その他(パンフレット、カタログ等)

※ 参考様式第18号等の記載上の注意事項

- (1) 4 建築物は、各棟ごとに記載すること。(例：建築物〔事務所棟〕、建築物〔研究所棟〕、建築物〔工場棟〕、建築物〔〇〇棟〕)
- (2) 5 工作物（地下工作物を除く。）は、プラント等の屋外生産施設、公害防止施設、貯蔵タンク、案内板、構内交通標識、屋外消火栓、フラッグポール等について各種類ごと（種類が同一でも形態、規模等が異なる場合は別に記載する。）に記載すること。(例：工作物〔污水处理施設〕、工作物〔焼却炉〕、工作物〔構内交通標識〕等)
- (3) 工作物のその他の欄には、半地下構造の場合その旨、景観への配慮をした場合その内容等を記載すること。
- (4) 工作物の添付書類は、それぞれの種類に応じて必要な図面等とする。
- (5) 7 門及び8 塀等については、種類、景観、規模、形態等が異なる場合は、別に記載する。
- (6) 14土地利用の表中、1 生産施設用地とは、生産のための設備及びその付属施設、原材料の貯蔵タンク、消防法令上の保安空地、原材料及び製品の保管等の用地をいい、2 公害防止施設用地には煙道、排水路等を含む。3 事務所棟用地には事務所のほか、食堂、更衣室等の厚生施設、野球場、テニスコート等の運動施設の用地をいう。
- (7) 環境景観整備計画変更承認申請書は、変更前と変更後の内容が明確となるように記載すること。
- (8) 環境景観整備計画変更承認申請書の添付書類は、変更後配置図及び当該変更項目の添付書類のうち必要なものとする。ただし、大幅な変更の場合は、全部とする。

5-1-5 開発許可申請者と農地転用許可申請者の整合

開発許可申請者と農地転用許可申請者とは同一であることが原則的であるが、次の者については例外的に認める。

都市計画法の許可申請者	農地法の許可申請者
夫又は妻のみ	夫及び妻の連名
夫及び妻の連名	夫又は妻のみ

※ 例外を認めているのは夫婦間のみであり、兄弟姉妹や親子の場合は認めていない。

条例第6条第1項第2号については、申請地は申請者が所有する土地又は取得する土地となっており、農地法の許可申請者が夫及び妻の連名で、1/2持ち分所有とし、都市計画法の許可申請者が夫又は妻のみの場合、申請者が1/2持ち分所有となり、申請者がすべて所有する土地又は取得する土地ではないので、条例第6条第1項第2号の基準は満たさない。

しかし、申請者が条例第6条第1項第2号の土地取得等要件以外の基準をすべて満たせば、夫婦間のみ認めるものとする。

5-2 設計者の資格（法第31条、省令第19条）

（設計者の資格）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（設計者の資格）

省令第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 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年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

2 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が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関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

5-3 公共施設の管理者の同意、協議（法第32条、政令第23条）

（公共施設の管理者の同意等）

法第32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2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2項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

政令第23条 開発区域の面積が20ha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40ha未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- （1） 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
- （2） 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- （3） 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- （4） 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

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

市施行細則第4条 法第30条第2項に規定する法第32条に規定する同意を得たことを証する書面は、公共施設管理者開発行為同意書（様式第3号）によるものとする。

2 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、設計説明書（様式第4号）によるものとし、設計説明書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1） 新たに設置される公共施設の管理者等に関する調書（様式第5号）
- （2） 従前の公共施設の管理者等に関する調書（様式第6号）
- （3） 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図

3 省令第17条第1項第3号に規定する法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類は、開発行為同意書（様式第7号）によるものとする。

4 省令第17条第1項第4号に規定する設計図を作成した者が省令第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類には、設計者の資格に関する申告書（様式第8号）を添付しなければならない。

【解説】

開発許可を申請しようとする者は、事前に開発行為に関係がある公共施設管理者と個別に協議し、公共施設管理者開発行為同意書（様式第3号）を取得し、開発行為許可申請書に添付しなければならない。

ただし、開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為については、同意に係る書面を都市計画法第29条、第43条チェックリスト（参考様式21号）をもつて代替できるものとする。

5-4 開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（法第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）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って、開発許可があったものとみなす。

2 法第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、法第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、法第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（開発許可の特例に係る協議）

市施行細則第4条の2 法第34条の2第1項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、開発許可の特例に係る協議書（様式第8号の2）を市長に提出するものとする。

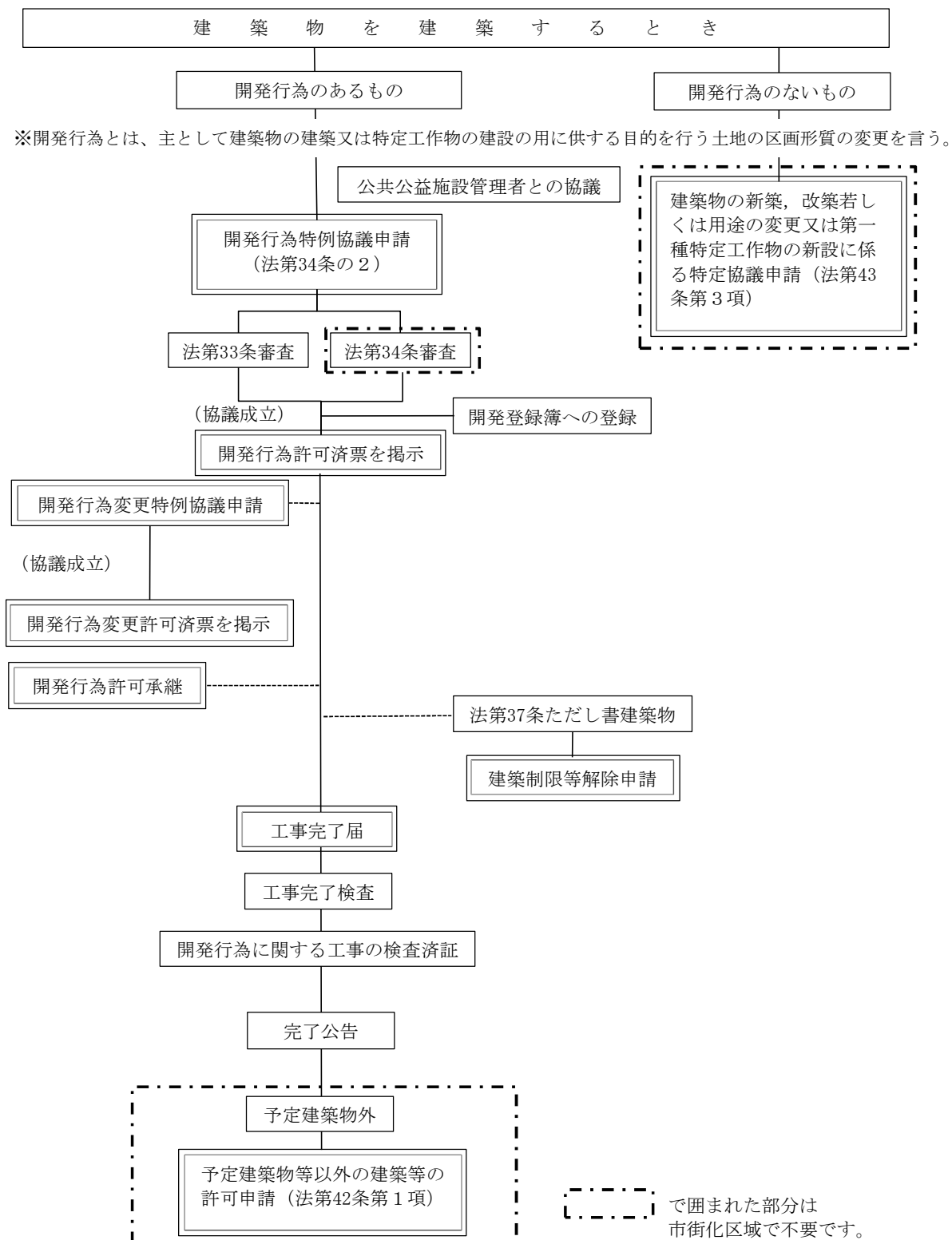
2 特例協議の申請書及び添付書類

【開発行為特例協議申請】

- (1) 開発行為に係る協議書（様式8号の2）
- (2) 公共施設管理者等との協議・同意等の結果申出書（参考様式第6号）
- (3) 事業計画説明書（参考様式第7号）
- (4) 設計説明書（参考様式第8号）
- (5) 開発区域位置図（1／10,000）
- (6) 開発区域図（1／2,500）
- (7) 土地利用計画図
- (8) 造成計画平面図、造成計画断面図
- (9) 排水施設計画平面図、給水施設計画平面図
- (10) 開発区域となるべき土地の公図の写し
- (11) 開発区域となるべき土地の土地利用明細表
（土地の所在地、地番、地目、地積、所有者を各々記入した一覧表）
- (12) その他市長が必要と認める図書

＜参 考＞

【特例協議の手続きフロー】



5-5 許可又は不許可の通知（法第35条）

（許可又は不許可の通知）

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（開発行為の許可又は不許可の通知）

市施行細則第5条 法第35条第2項（第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する通知は、許可の処分にあつては開発行為（変更）許可書（様式第9号）、不許可の処分にあつては開発行為（変更）不許可通知書（様式第10号）により行うものとする。

（開発行為許可標識の掲示）

市施行細則第7条 開発許可を受けた者は、開発行為（変更）許可標識（様式第13号）を、工事期間中、当該開発区域内の見やすい場所に掲示しておかなければならない。

5-6 工事の施行

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（工事着手の届出等）

市施行細則第8条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に係る工事に着手しようとするときは、開発行為工事着手届出書（様式第14号）を市長に提出しなければならない。

- 2 開発許可を受けた者は、当該開発行為に係る設計図書を工事現場に備えておかなければならない。

（工程の報告等）

市施行細則第9条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に係る工事が別表に掲げる工程に達する日のそれぞれ3日前までに、その旨を市長に報告しなければならない。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であって、開発区域の面積が1ha未満のものである場合にあっては、この限りでない。

- 2 工事施行者は、別表（つくば市都市計画法施行細則 別表（第9条関係））に掲げる工程に達したときは、その都度、工事部分の位置及び施行状況を撮影年月日が明示できる方法で撮影し、資料として整備しておかなければならない。

5-6-1 工事の施行

- （1）事業者は、開発事業に関する工事の施行に当たっては、関係法令及び市施行細則に基づく協議の結果を誠実に履行するとともに、設計書と異なる工事を施行してはならない。

ア 開発事業の工事に伴い使用することとなる道路は、その機能を損なうことのないよう配慮しなければならない。

イ 事業者は、開発事業に関する工事の施行に当たっては、騒音、振動、砂塵、地下水の枯渇、排水の処理等について近隣住民等に被害が生じないよう必要な措置を講じなければならない。

ウ 事業者は、開発事業に関する工事を休止するときは、開発事業工事休止届出書（参考様式第9号）を速やかに市長に届け出るとともに、工事現場における事故等を防止するために必要な措置を講じなければならない。

5-6-2 つくば市に移管する公共公益施設の工事

- （1）事業者は、つくば市に移管する公共公益施設の工事について、工事着手、完了その他の状況を公共公益施設工事完了（中間）届出書（参考様式第10号）を市長に届け出るとともに、つくば市の完了検査及び必要に応じた中間検査を受けなければならない。

- （2）市長は、前項の検査の結果、当該工事が適正に行われたと認めたときは、事業者に対し公共公益施設工事検査完了（中間）合格通知書（参考様式第11号）を交付するものとする。

5-7 変更許可申請及び変更届（法第35条の2、政令第31条、省令第28条の2、第28条の3、第28条の4）

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、法第30条第1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、法第29条第1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2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1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 法第31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、法第32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、法第33条、法第34条、前条及び法第41条の規定は第1項の規定による許可について、法第34条の2の規定は第1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、法第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3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、法第47条第1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2号から第6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1項又は第3項の場合における次条、法第37条、法第39条、法第40条、法第42条から法第45条まで及び法第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3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）

政令第31条 政令第23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35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の位置、区域又は規模
 - (2) 予定建築物等の用途
 - (3) 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 政令第23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20ha（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ha）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）

省令第28条の2 法第35条の2第2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。

- (1) 変更に係る事項
- (2) 変更の理由
- (3) 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

省令第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2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17条第2項から第4項の規定を準用する。

(軽微な変更)

省令第28条の4 法第35条の2第1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。

(1) 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1/10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1,000㎡以上となるもの

(2) 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（開発区域の面積が1ha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。

(3) 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

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

(変更の許可及び変更の届出)

市施行細則第6条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、開発行為変更許可申請書（様式第11号）によるものとする。

2 前項の申請書には、第3条及び第4条に規定する図書のうち、当該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。

3 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書（様式第12号）により行うものとする。

(開発行為変更許可の特例に係る協議)

市施行細則第6条の2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の協議を行おうとする者は、開発行為変更許可の特例に係る協議書（様式第12号の2）を市長に提出するものとする。

2 前項の協議書には、第4条の2第2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するものとする。

開発許可の変更の取扱い一覧（法第35条の2）

申請関係が必要なもの

変 更 事 項	大規模開発 (1,000㎡以上)		小規模開発 (1,000㎡未満, 質の変更のみ)	
	変更許可	変更届	変更許可	変更届
◇開発区域の位置、区域及び規模（法30-1-1）				
開発区域の位置、区域及び規模の変更	○	—	○	—
※測量誤差による面積の増減は、工事完了届出の添付書類（確定測量図）で処理する。				
◇予定建築物等の用途（法30-1-2）				
予定建築物の用途の変更	○	—	○	—
◇開発行為に関する設計（法30-1-3）				
公共・公益的施設（道路、公園、緑地、水路、防火貯水槽、ガス施設、ゴミ置場等）の変更（管理者との協議を要するもの）	○	○ （ガス・ゴミ置場等の位置の変更の場合）	○	○ （ガス・ゴミ置場等の位置の変更の場合）
区画数の変更	○	—	—	—
〃（他の基準の変更を伴わない場合）	—	○	—	—
予定建築物等の敷地形状の変更（敷地規模の1/10以上の増減、住宅以外の敷地の増減を伴うもので1,000㎡以上となるもの）	○	—	—	—
予定建築物の敷地形状の変更（上記以外の場合）	—	○	—	—
切土・盛土の変更（形の変更を伴う場合）	○	※変更内容によっては、変更届による取扱いも可とする	○	—
〃（上記以外の場合）			—	○
がけ・擁壁の位置の変更			—	○
がけの処理方法の変更（がけ高さ、処理方法）				
擁壁の工法の変更				
擁壁の寸法の変更（高さ、勾配）	○	—	—	—
道路の変更（位置、形状、幅員）	○	—	—	—
排水処理方法の変更（敷地外放流から浸透施設への変更等）	○	—	—	○
排水放流先の変更	○	—	—	○
排水処理の位置・経路等の変更	—	○	—	※
給水施設の位置・経路等の変更	—	○	—	※
取水方法の変更	○	—	—	○
床面積の変更	—	○	—	○
〃	—	○	—	※
（自己用住宅の場合で床面積の変更が1/10以下のもの）	—	○	—	※
◇工事施行者（法30-1-4）				
工事施行者の変更 （自己用1ha以上、非自己用の開発行為の場合）	○	—	○	—
〃（上記以外の場合：自己用1ha未満）	—	○	—	○
◇その他省令で定める事項（法30-1-5）				
工事着手・完了予定日の変更	—	○	—	○
自己用・非自己用、居住用・業務用に係る変更	○	—	○	—
法34条の号及び理由に係る変更	○	—	○	—

- ・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る。
- ・※印のものは、完了時に変更図面の提出による取扱いでも可とする。
- ・法第34条第14号及び平成19年11月30日以前に法第34条第10号ロの規定により開発審査会に付議された開発許可に係る変更許可について、変更内容が法第30条第1項第3号及び第4号に関する事項のみで、法第34条各号の立地基準に関する変更がない場合には、変更許可に際して開発審査会への再度の付議は省略できるものとする。

5-8 工事完了検査及び公告（法第36条、省令第29条、第30条、第31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。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。

（工事完了の届出）

省令第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うものとする。

（検査済証の様式）

省令第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）

省令第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うものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、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に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（工事完了届出書の添付図書）

市施行細則第10条 省令第29条に規定する工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （１） 確定測量図
- （２） 新たに設置された公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類
- （３） 出来形対照図

（工事完了の公告）

市施行細則第11条 省令第31条に規定する工事完了の公告は、つくば市公告式条例（昭和62年つくば市条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場に掲示して行う。

5-9 工事完了公告以前の建築等制限（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1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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認）

市施行細則第12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、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第15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。

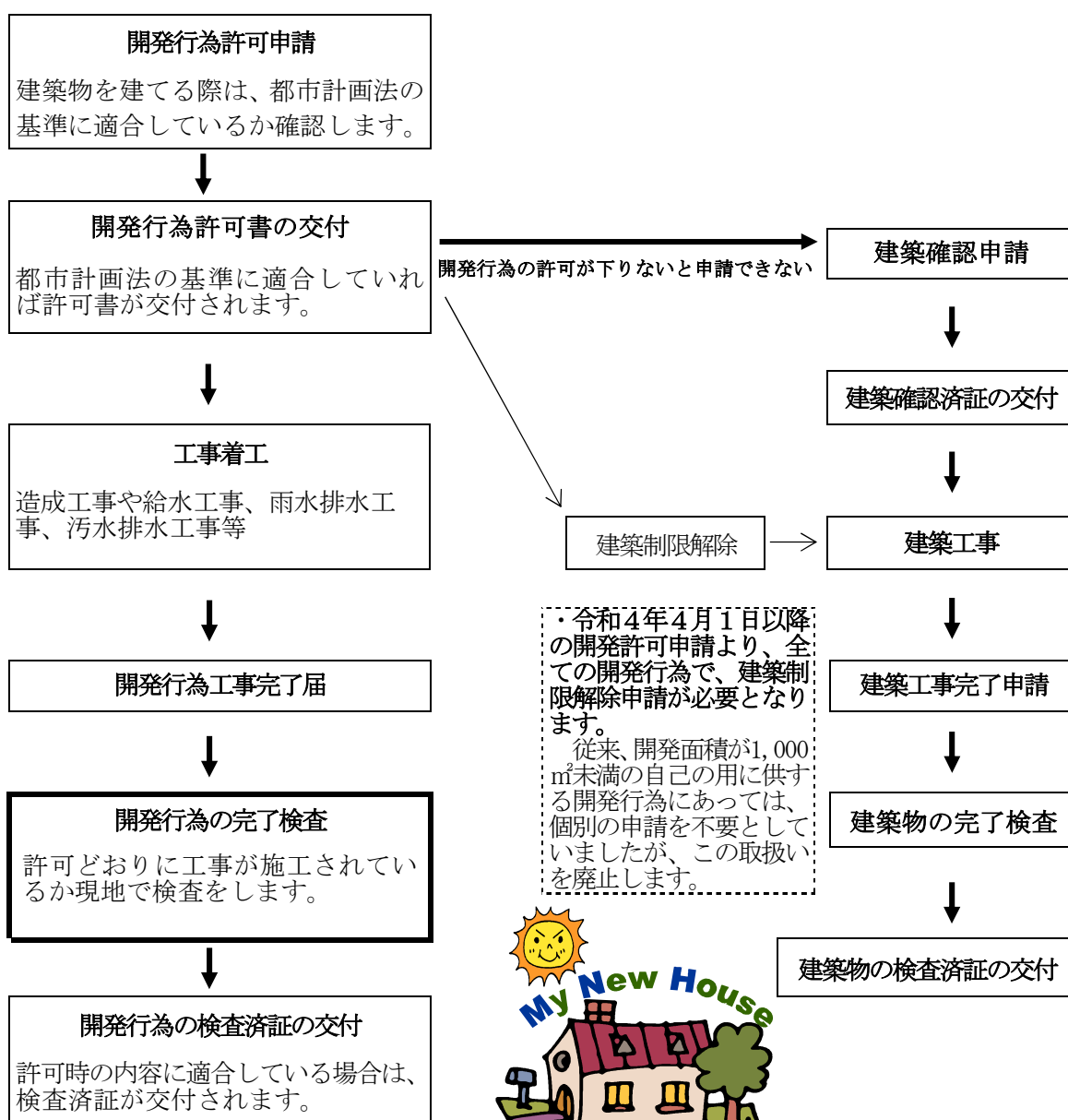
- （１） 土地利用計画書
- （２） 建築平面図
- （３） 排水計画図
- （４） その他市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の規定による承認の申請があったときは、承認又は不承認の決定をし、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認通知書（様式第16号）又は工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設不承認通知書（様式第17号）により申請者に通知するものとする。

〈参 考〉

重要

開発行為の完了検査は法律で義務付けられています。必ず受けてください。（都市計画法第36条第1項）



・開発行為の工事が完了しても、検査済証の交付を受けていない場合は、将来の増築や建替え、用途の変更ができないという事態になりますので完了検査は必ず受けるようお願いします。
（市役所での手数料はかかりません。）

〈参 考〉

【開発行為工事完了検査を受けるためのチェック事項等】

＜開発行為工事完了検査前の再度確認事項＞

- ☐ 境界杭は、移動しない賢固な物が設置されているか
- ☐ 測量図と現地があっているか
- ☐ 構造物が境界の外に出ていないか
- ☐ 構造物は許可どおりに施工されているか
- ☐ 計画地盤の高さと現地があっているか
- ☐ 構造物にクラック（ひび割れ）等がないか
- ☐ 土地利用計画図と現地があっているか
- ☐ 給排水計画図と現地があっているか
- ☐ 雨水浸透枳の施工は適切か
- ☐ 建築物の計画変更（位置含む）はないか
- ☐ 道路法24条施工承認（出入口口U字溝蓋付に交換等）
- ☐ その他

＜開発行為工事完了届出書添付書類＞

正副2部の提出となります

- ☐ 工事完了届出書（省令別記様式第4（第29条関係））
- ☐ 開発行為許可書の写し（開発行為変更許可書を含む）
- ☐ 委任状（申請者本人が提出する場合は不要）
- ☐ 案内図（住宅地図等）
- ☐ 公図の写し
- ☐ 確定測量図（許可済のスタンプが押印されたもの）
- ☐ 土地利用計画図（許可済のスタンプが押印されたもの）
（変更があった場合は、変更前・変更後の図面）
- ☐ 給排水計画図（許可済のスタンプが押印されたもの）
（変更があった場合は、変更前・変更後の図面）
- ☐ 排水設備工事検査済証の写し（自己用住宅に限り排水設備工事完了届出受付の写し可）
- ☐ 上水道検査結果通知書の写し（自己用住宅に限り不要）
- ☐ 開発行為工事完了検査を受けるためのチェックリスト
- ☐ その他（必要に応じて追加資料を求める場合があります）

＜開発行為工事完了検査時に持参していただく書類等＞

- ☐ 開発行為許可書及び開発行為許可申請書の副本（許可済のスタンプが押印されたもの）
- ☐ 工事写真（工事施工中埋設される部分等）
- ☐ 巻尺・スコップ等

＜開発行為工事写真チェック事項＞

雨水浸透施設については以下のいずれかによる

雨水浸透枳・4箇所の場合

- ☐ 施設全体の大きさ（掘削の状況：幅×長さ×深さ）
- ☐ 透水シートの施工状況
- ☐ フィルター層の施工状況
- ☐ 碎石の施工状況

貯留浸透施設の場合

- ☐ 施設全体の大きさ（掘削の状況：幅×長さ×深さ）
- ☐ 透水シートの施工状況
- ☐ フィルター層の施工状況
- ☐ 貯留施設（碎石、トレンチ等）の施工状況（出来形の状況：幅×長さ×深さ）

5-10 開発行為の廃止（法第38条、省令第32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）

省令第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うものとする。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書）

市施行細則第13条 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は、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1） 開発行為に関する工事を廃止する理由書
- （2） 開発行為に関する工事を廃止した当時の当該開発区域内の土地の写真
- （3） 開発行為に関する工事を廃止した当時の当該土地の現況図及び廃止に伴う措置を記載した書類

5-11 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）

法第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、法第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。

5-12 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

法第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、法第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、法第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法第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（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。

（公共公益施設の移管及び公共公益施設用地の帰属に係る手続）

（1） 事業者は、法第36条第2項に規定する検査済証が交付される日までに、公共公益施設の移管又は公共公益施設用地の帰属に必要な次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

ア 無償譲渡書（参考様式第12号）

イ 公共公益施設の移管の場合にあつては、関係各課の指示に基づく管理台帳、取扱説明書その他管理に必要な書類

ウ 公共公益施設用地の帰属の場合にあつては、登記承諾書兼登記原因証明情報（参考様式第13号）、印鑑証明書その他所有権移転登記に必要な書類

（瑕疵の補償）

（1） 事業者は、公共公益施設の設置又は管理に瑕疵があった場合は、自らの責任と負担において、これを補償しなければならない。

【解説】

公共公益施設とは、教育施設（小・中・幼・保等）、集会所、ごみ集積所、上水道、ガス供施設その他の地域住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

5-13 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

（建築物の建ぺい率等の指定）

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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（建築物の建築の特例許可の申請）

市施行細則第14条 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物の建築の特例許可申請書（様式第18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） 付近見取図
- （2） 敷地現況図
- （3） 建築物平面図及び配置図
- （4） その他市長が必要と認める図書

（建築物の建築の特例許可又は不許可の通知）

市施行細則第15条 市長は、前条に規定する許可の申請があった場合において、許可又は不許可の決定をしたときは、当該申請をした者にその旨を通知するものとする。

2 前項に規定する通知は、許可にあつては建築物の建築の特例許可書（様式第19号）、不許可にあつては建築物の建築の特例不許可通知書（様式第20号）により行うものとする。

5-14 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）

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、法第36条第3項の公告があった後は、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 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（予定建築物等以外の建築等の許可の申請）

市施行細則第16条 法第42条第1項ただし書の規定によ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の許可申請書（様式第21号）に第14条各号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。

（予定建築物等以外の建築等の許可又は不許可の通知）

市施行細則第17条 市長は、前条に規定する許可の申請があつた場合において、許可又は不許可の決定をしたときは、当該申請をした者にその旨を通知するものとする。

2 前項に規定する通知は、許可にあつては予定建築物等以外の建築等の許可書（様式第22号）、不許可にあつては予定建築物等以外の建築等の不許可通知書（様式第23号）により行うものとする。

※ 都市計画法の許可を要しない増築については、「5-16 市街化調整区域内の建築物の増築、改築及び用途変更に係る都市計画法による許可の要否の判断基準」に記載。

5-15 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、政令第34条、第35条、第36条、省令第34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）

法第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、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。

- （1） 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
 - （2） 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
 - （3） 仮設建築物の新築
 - （4） 法第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
 - （5） 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、法第33条及び法第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って、同項の許可があったものとみなす。

（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）

政令第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。

- （1） 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
- （2） 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）

政令第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。

- （1） 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
- （2） 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㎡以内であるもの
- （3） 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㎡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%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

(4) 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)

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、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。

(1) 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つては、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。

(ア) 当該地域における降水量

(イ) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(ウ) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(エ) 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。

(2) 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。

(3) 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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の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（政令第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相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 政令第26条、政令第28条及び政令第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。

(建築物の新築等の許可の申請)

省令第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9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築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	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新築の場合 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 (2) 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

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

(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申請等)

市施行細則第18条 法第43条第1項の規定による許可を受けようとする者は、省令第34条第1項に規定する建築物の新築、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に、同条第2項に規定する図面のほか、建築物の平面図及び配置図その他市長が必要と認める図書を添付して市長に提出しなければならない。

- 2 法第43条第3項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、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の許可の特例に係る協議書（様式第23号の2）に、省令第34条第2項に規定する図書並びに建築物の平面図及び配置図その他市長が必要と認める図書を添付して市長に提出するものとする。

(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又は不許可の通知)

市施行細則第19条 市長は、前条に規定する許可の申請があった場合において、許可又は不許可の決定をしたときは、当該申請をした者にその旨を通知するものとする。

- 2 前項に規定する通知は、許可にあっては建築物の新築、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書（様式第24号）、不許可にあっては建築物の新築、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（様式第25号）により行うものとする。

5-15-1 法第43条第1項第5号で定める通常の管理行為、軽易な行為その他の行為

(1) 10㎡以内の改築（政令第35条第2号関係）

建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものは、建築確認の手続きを要しない小規模な行為であることから、建築許可は不要とする。また、用途の変更を伴う場合であっても、当該用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるものは、建築許可を不要とする。

(2) 日常生活のため必要な店舗等（政令第35条第3号関係）

ア 建築行為を行う者が、当該地周辺の市街化調整区域内に居住している者であること。
この場合、「周辺」とは、当該地又は当該地が存する大字に隣接する大字の区域内までとする。

また、「居住している」とは、当該大字等の区域等に生活の根拠を有していることとし、単に住民登録をしているのみの者は除くものとする。

イ 建築物の用途は主として、当該地周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工又は修理等を行う店舗、事業場、その他これらの業務の用に供する建築物であること。対象業種については法第34条第1号許可基準4-1-2（3）における中分類のうち、織物・衣服・身の回り品小売業（57）、飲食料品小売業（58）、機械器具小売業（59）、その他の小売業（60）、一般飲食店（76）に該当するものに限る。

ウ 建築物の階数は1とし、延べ面積は50㎡以内であること（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計が50㎡以内であること）、かつ上記(イ)に規定する業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の合計の50%以上であること。

エ 敷地の面積が100㎡以内であること。

5-15-2 建築許可後の軽微な変更

都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築許可後の軽微な変更の取扱いについては、以下のとおりとし、許可の取り直しは不要とする。

(1) 自己用住宅の場合

ア 新たな手続きの要らない変更

(ア) 構造、階数、平面計画の変更、及び床面積の変更が1割以下であるもの。ただし、変更後の床面積合計は200㎡以下の場合に限る。

(イ) 名義人を変更（住宅金融公庫等）する場合で、同居の夫婦、又は、同居する血族1親等、姻族1親等の者を追加する場合。

イ 変更の協議を必要とするもの

・ 床面積の変更が1割を超えるもの。ただし、変更後の床面積合計は200㎡以下の場合で、同居家族が増加する等の理由があること。

(2) 法第34条第1号の場合

ア 新たな手続きの要らない変更

・ 店舗兼用住宅（管理住宅を除く）で、住宅部分の変更が(1)のアに該当する場合。

イ 変更の協議を必要とするもの

- (ア) 店舗兼用住宅（管理住宅を除く）で、住宅部分の変更が(1)のイに該当する場合。
- (イ) 店舗部分（管理住宅を含む）の床面積の変更が1割以下（変更後の床面積が許可基準の範囲内であること。）で、構造、階数、大幅な平面計画の変更が無いもの。

(3) その他の場合（作業所、事務所等）

ア 新たな手続きの要らない変更

- ・ 住宅を併設（兼用）する場合（管理住宅を除く）で、住宅部分の変更が(1)のアに該当する場合。

イ 変更の協議を必要とするもの

- (ア) 住宅を併設（兼用）する場合（管理住宅を除く）で、住宅部分の変更が(1)のイに該当する場合。
- (イ) 住宅部分以外（管理住宅を含む）の床面積の変更が1割以下（変更後の床面積が許可基準の範囲内であること。）で、構造、階数、大幅な平面計画の変更が無いもの。

(4) 変更の協議は「軽微な変更協議書」（参考様式第14号）をもって行い、取扱いは以下による。

ア 軽微な変更協議書（以下「協議書」という。）は、開発指導課で受付する。

イ 協議書は正副2部とし、添付書類は以下とする。

- (ア) 正に既許可書の写し、副に既許可書（原本）
- (イ) 変更内容のわかる図面（変更後の配置、平面、立面図等）
- (ウ) その他変更する理由を補足するために必要な書類（家族の住民票等）

5-16 市街化調整区域内の建築物の増築、改築及び用途変更に係る都市計画法による許可の要否の判断基準

この基準は市街化調整区域に現に適法に立地している建築物の増築、改築及び用途変更について、都市計画法の許可を要しない範囲を示すものであり、原則として敷地形状の変更や新たな開発行為を伴うものには適用しない。

5-16-1 都市計画法の許可を要しない増築

次の各項に該当する増築は、法第42条及び法第43条の規定による許可を要しない。

- (1) 下記アのいずれかの土地において行う増築であって、下記イの(ア)又は(イ)に適合し、かつウの規定に適合するもの。ただし、一戸建専用住宅に係る増築については、イの規定に関わらず、建築基準法の定める容積率200%及び建ぺい率60%によることができる。

ア 敷地について

(ア) 線引日に既に存していた建築物の敷地

(イ) 廃止前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けて建築した建築物の敷地（同規定の廃止に伴う経過措置期間中に既存宅地確認を受けて建築した建築物の敷地を含む。）

イ 建築物の面積について

(ア) 線引日に既に存していた建築物又は既存宅地確認時の法施行規則第60条の規定による証明書に記載された予定建築物の延べ面積の50%以内の増築

(イ) 建ぺい率50%、容積率100%の範囲内での増築

ウ 建築物の高さについて

(ア) 増築に係る予定建築物の高さの限度は10mとする。ただし、従前の建築物の高さが10mを超えていた場合、増築に係る予定建築物の高さの限度は、当該従前の建築物の高さとする。

(イ) (ア)の規定に関わらず、増築に係る予定建築物が階数3以下の建築物である場合、予定建築物の高さの限度は、第一種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄(1)号の規制をいう。）に適合する高さとすることができる。

- (2) 線引日後に法第29条又は法第43条の規定による許可を受けた建築物の敷地（法第34条の2又は法第43条第3項の規定による協議（以下「特例協議」という。）が整った建築物の敷地を含む。）における増築であって、上記(1)中のイ及びウに該当するもの（この場合、上記(1)イ(ア)中の「線引日に既に存していた建築物又は既存宅地確認時の法施行規則第60条の規定による証明書に記載された予定建築物」を「許可時の予定建築物」と読み替える。）。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、当該各号に規定する範囲内の規定に該当するものに限る。

ア 法第34条第1号、第7号、第8号の2、第9号、第11号、第12号、第14号の規定に該当することにより許可を受けた建築物（戸建て専用住宅を除く。）。

イ 法第41条第1項の規定に基づき制限が定められた建築物に係る当該制限に適合する範囲で行う増築については、当該制限以外については、上記(1)の範囲内で行うこと。

- (3) 次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地における上記(1)中のイ及びウの範囲内で行う増築（この場合、次のアの建築物については、上記(1)イ(ア)の「線引日」を「平成19年10月1日」と読み替え、下記イ、ウ又はエの建築物については、「線引日」を「平成19年11月30日」と読み替える。）。

なお、社会福祉法第2条（昭和26年法律第45号）に規定する社会福祉事業の用に供する施設の増築については、事業を直接に規定する根拠法の変更が無く、かつ、増築後の入所定員が30人未満である場合に限り、入所系機能の付加又は入所定員の増加を伴うことができる。

ア 平成19年10月1日の前に開発許可等の適用除外により立地した郵便事業の用に供する施設である建築物

イ 平成19年11月30日の前に開発許可等の適用除外により立地した学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。以下「学校」という。）、医療法（昭和23年法律第205号）に規定する助産所、診療所若しくは病院（以下「医療施設」という。）、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物（以下「社会福祉施設」という。）又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護施設である建築物

ウ 平成19年11月30日の前に、開発許可等の適用除外により立地した国又は地方公共団体の庁舎等の建築物

エ 平成19年11月30日の前に、国、県等が行った開発行為の区域に立地した建築物（現在、許可又は特例協議の対象となっている建築物に限る。）

5-16-2 法第42条及び法第43条の許可を要しない改築

従前の建築物の全部若しくは一部の除却又は災害による従前の建築物の全部若しくは一部の滅失に伴って行う従前の建築物と用途、規模、構造がほとんど同様の建築物の建築については、法第42条及び法第43条の許可を要しない。

なお、「ほとんど同様」の範囲は次のとおりとし、階数及び構造部材等の変更の有無を問わない。

用途：従前と同一であること。

規模：上記5-16-1の（1）イ及びウに定める範囲であること。ただし、上記5-16-1の（2）各号のいずれかに該当する建築物は、当該各号に規定する範囲内のものに限る（既存建築物の立地経緯に応じて5-16-1中の（2）及び（3）の例により「線引日」の読み替えを行う。）。

5-16-3 法第42条及び法第43条の許可を要しない用途変更

次の各項のいずれかに該当する用途変更については、法第42条及び法第43条の許可を要しない。

（1）線引日後に法第29条又は法第43条の規定による許可を受けて立地し、次のアからケのいずれかに該当する建築物に係る者のみの変更

なお、ア、オ及びカに掲げる建築物については、以前に同趣旨のつくば市開発審査会付議基準第3-2の規定に基づく包括承認基準等に該当することにより許可を受けた建築物を含む。

ア 法第34条第1号に該当することにより許可を受けた建築物（住宅を併用している場合は当該住宅の立地要件が属人性を有しないものに限る。）

イ 法第34条第2号又は第4号、第7号から第11号までのいずれかに該当することにより許可を受けた建築物（第7号については、同基準内第1（2）の適用による密接関連工場の立地に限る。また、第8号の2については、従前の建築物の立地要件が属人性を有しないものに限る。）

ウ 条例第6条第1項第1号又は第8条第1号の規定に該当することにより許可を受けた建築物

エ 条例第6条第1項第5号又は第8条第5号に該当するものとして許可を受けて建築した建築物のうち、当初許可が上記アからウ及びオからケまでのいずれかに該当するもの。(属人性を有しない一戸建専用住宅に限る。)

オ 条例第6条第1項第6号又は第8条第6号の規定に該当することにより許可を受けた建築物

カ 平成19年4月25日までに茨城県開発審査会提案基準、包括承認基準、旧包括承認基準によって属人性を伴わない許可を受けた建築物

キ 平成19年4月26日から平成22年5月17日までにつくば市開発審査会提案基準、包括承認基準によって属人性を伴わない許可を受けた建築物

ク 包括承認基準4により許可を受けた建築物

ケ 包括承認基準9により許可を受けた建築物

(2) 次の各号に掲げる建築物に係る者のみの変更

ア 線引き日に既に存していた建築物又は既存宅地確認を受けて建築した建築物(法第43条第1項第6号の廃止に伴う経過措置として、既存宅地確認を受け、自己用に限定して規則第60条の証明を交付された建築物については、所有者と使用者が同一であること。)

イ 平成19年10月1日の前に開発許可等の適用除外により立地した郵便事業の用に供する建築物

ウ 平成19年11月30日の前に開発許可等の適用除外により立地した学校、医療施設、社会福祉施設又は庁舎である建築物

エ 平成19年11月30日の前に開発許可等の適用除外として国、県等が行った開発行為の区域に立地した建築物

(3) 次の各号に掲げる建築物への用途変更

ア 法第34条第1号許可基準(以下「1号許可基準」という。)4-1-1に該当することにより許可を受けた建築物又は開発許可等の適用除外により立地した建築物(ただし、同許可基準4-1-1(3)ウに属する建築物を除く。)

既存建築物が該当する1号許可基準4-1-1(3)中の区分と同じ区分に該当する建築物

イ 1号許可基準4-1-1若しくは包括承認基準8に該当することにより許可を受けた社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物

直接の根拠法が同じ社会福祉事業の用に供する建築物(ただし、入所系施設と通所系施設との種別の変更を伴う場合は除き、入所系施設で定員30人未満のものを、通所系施設とみなす。)

ウ 開発許可等の適用除外により立地した社会福祉法第2条の社会福祉事業の用に供する建築物

直接の根拠法が同じ社会福祉事業の用に供する建築物

エ 1号許可基準4-1-2に該当するとして許可を受けた建築物

1号許可基準4-1-2(3)アに掲げる対象業種の中分類が同じ業種の用に供する建築物(床面積及び敷地面積が変更後の建築物の許可要件に適合するものに限る。)

(参考)用途変更に係る取扱い一覧表(法第42条・第43条)

許可条項			許可区分毎の変更手続き		備考
			29条許可	43条許可	
法第34条第1号 令第36条第1項第3号イ	公益上必要な建築物		不要	不要	・法第34条第1号許可基準4-1-1 (3)各号の区分内の用途変更に限る
	周辺サービス業店舗		不要	不要	・中分類内の用途変更に限る ・属人性を有する併用住宅は除く
法第34条第2号 令第36条第1項第3号イ	観光資源施設等		不要	不要	
法第34条第3号 令第36条第1項第3号イ	政令未制定				
法第34条第4号 令第36条第1項第3号イ	農林水産物処理施設等		不要	不要	
法第34条第5号 令第36条第1項第3号イ	特定農産地域基盤施設		42条	43条	
法第34条第6号 令第36条第1項第3号イ	中小企業共同化事業施設		42条	43条	
法第34条第7号 令第36条第1項第3号イ	既存工場の増設		42条	43条	・適用の範囲、第1(1)
	密接関連工場		不要	不要	・適用の範囲、第1(2) ・生産物の原料又は部品の50%以上を受 入あるいは納入
法第34条第8号 令第36条第1項第3号イ	危険物貯蔵施設等		不要	不要	
法第34条第8号の2 令第36条第1項第3号イ	開発不適区域内に存する建築物等		42条	43条	・当初許可等を属人性のないもの として許可した場合は不要
法第34条第9号 令第36条第1項第3号イ	沿道サービス業施設		不要	不要	
法第34条第10号 令第36条第1項第3号イ	地区計画		不要	不要	
法第34条第11号 令第36条第1項第3号ロ	区域指定	条例第4条、第5条	不要	不要	
法第34条第12号 令第36条第1項第3号ハ	区域指定	条例第6条第1項第1号 条例第8条第1号	不要	不要	
	既存集落内の 自己用住宅	条例第6条第1項第2号 条例第8条第2号	42条	43条	
	小規模集落内の 自己用住宅	条例第6条第1項第3号 条例第8条第3号	42条	43条	
	世帯分離のための 自己用住宅	条例第6条第1項第4号 条例第8条第4号	42条	43条	
	既存住宅の敷地拡張	条例第6条第1項第5号 条例第8条第5号	42条	43条	・当初許可等を属人性のないもの として許可した場合は不要
	道路位置指定 区域内の専用住宅	条例第6条第1項第6号 条例第8条第6号	不要	不要	
	公共移転	条例第6条第1項第7号 条例第8条第7号	42条	43条	
法第34条第13号 令第36条第1項第3号ニ	既存権利に基づく自己用住宅		42条	43条	
法第34条第14号 令第36条第1項第3号ホ	既設団地	申請当時県包括承認基準	不要	不要	
	既存宅地要件の住宅等	申請当時県包括承認基準	不要	不要	
		申請当時県包括承認基準	不要	不要	
	2特の付属施設	包括承認基準4	不要	不要	
上記以外の付議基準			42条	43条	

※許可のいらない用途変更の条件

- ・許可時の使用目的、条件等を変更しないこと
- ・建築物が許可に基づき適法に建築され、使用されていること
- ・申請人の変更のみであること
- ・29条許可については、法第36条第2項に基づく検査済証の交付を受けたものに限り、交付を受けていないものの変更については個別に協議すること

※許可条項の上段は29条許可、下段は43条許可に関する条項である

5-17 許可の承継（一般承継人）（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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（地位の承継の届出）

市施行細則第20条 法第44条に規定する地位を承継した者は、速やかに、開発行為許可承継届出書（様式第26号）に一般承継人であることを証する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

【解説】

・「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）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指す。

・「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、例えば、許可権者との関係において、適法に開発行為又は前条第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機能、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、土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位、工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等である。

なお、本条は、開発許可又は前条第1項の許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係について規定するものではない。

・一般承継人は、開発許可又は前条第1項の許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意思がないときは、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をしなければならない。

5-18 許可の承継（特定承継人）（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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（地位の承継の承認）

市施行細則第21条 法第45条の規定による地位の承継の承認を受けようとする者（以下「承継申請者」という。）は、地位承継承認申請書（様式第27号）に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- （1） 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であることを証する書類
 - （2） 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（開発区域の面積が1 ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、承継申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類
- 2 市長は、前項の規定による承認の申請があつたときは、承認又は不承認の決定をし、地位承継承認通知書（様式第28号）又は地位承継不承認通知書（様式第29号）により申請者に通知するものとする。

【解説】

・開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位はいわゆる一身専属的な性格を持つ地位であるから、前条に規定する一般承継人を除き、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といえども、開発行為を行うためには、本来改めて開発許可を受けるべきものである。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かなりあると考えられるので、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたのである。

なお、本条は、前条と異なり、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。建築行為又は用途の変更の途中で第三者に敷地の所有権等が譲渡されることは稀であると考えられるし、法第43条第1項の許可を受けるための申請手続は開発許可を受けるための手続に比せば簡便であり、同項の許可を受けた者の特定承継人について、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて承認をもって足りることとする必要性が認められないからである。

5-19 完了検査後の許可権者の手続き（開発登録簿の調整等）（法第46条、第47条、省令第35条、第36条、第37条、第38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
- 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 法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、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、法第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、請求があったときは、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）

省令第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、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とする。

（開発登録簿の調製）

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

- 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）

省令第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った場合は、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）

省令第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。

つくば市都市計画法施行細則（抜粋）

（開発登録簿の様式）

市施行細則第22条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、開発登録簿（様式第30号）によるものとする。

（開発登録簿の写しの交付手続）

市施行細則第23条 法第47条第5項の規定による開発登記簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（様式第31号）を市長に提出しなければならない。

つくば市開発登録簿閲覧規則（抜粋）

（閲覧の手続）

市開発登録簿閲覧規則第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申込書（別記様式第1号）に所定の事項を記入して、市長に提出しなければならない。