

### 第3章 開発許可申請（法第30条・31条・35条の2・78条・86条）

#### 第1節 京都府における開発許可の手続

##### 1 組織及び役割

###### (1) 京都市域について

法第3章第1節（開発許可制度関係）の規定による知事の権限については、指定都市等（指定都市及び中核市）の区域内にあっては、当該指定都市等の長が行うこととされているため、京都市域については、京都市長が開発許可制度関係の権限を有する。

開発許可の基準及び手続については、京都市長が別途定めているため、京都市域の開発行為は、下記の開発許可事務担当課に相談すること。

開発許可事務担当課名  
京都市 都市計画局 都市景観部 開発指導課 075-222-3558

###### (2) 京都市を除く府内の市町村について

###### ア 事務処理特例市町村について

地方自治法第252条の17の2においては、知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができることとされている。本府では、京都府の事務処理の特例に関する条例により、亀岡市については都市計画法の開発許可等に係る事務の全部を同市が行う旨を定め、亀岡市域においては亀岡市長が事務処理市町村（法第33条第6項）であり開発許可制度関係の権限を有している。

開発許可の基準及び手続については、亀岡市長が別途定めているので、亀岡市域の開発行為は、下記の開発許可事務担当課に相談すること。

開発許可事務担当課名  
亀岡市 まちづくり推進部 都市計画課 開発許可係 0771-25-5047

###### イ その他の市町村について

京都市及び亀岡市を除いて、府内には、中核市及び条例によって開発許可に関する知事の事務を処理する市町村はないため、開発許可制度関係の権限は知事が有する。

###### (3) 府内（京都市及び亀岡市を除く。）の開発許可関係の相談窓口及び受付窓口について

開発許可関係の相談等の窓口は、計画地を所管している土木事務所建築住宅課が行う。

所管区域	窓 口	住所及び電話番号
向日市、長岡京市、大山崎町	乙訓土木事務所 建築住宅課	〒617-0006 向日市上植野町馬立8 075-931-2478
宇治市、城陽市、八幡市、 京田辺市、久御山町、井手町、 宇治田原町	山城北土木事務所 建築住宅課 開発指導係	〒610-0331 京田辺市田辺明田1 0774-62-0624
木津川市、笠置町、和束町、 精華町、南山城村	山城南土木事務所 建築住宅課	〒619-0214 木津川市木津上戸18の1 0774-72-9521

南丹市、京丹波町	南丹土木事務所 建築住宅課	〒622-0041 南丹市園部町小山東町藤ノ木21 0771-62-0364
舞鶴市、綾部市	中丹東土木事務所 建築住宅課	〒623-0012 綾部市川糸町丁畠10-2 0773-42-8785
福知山市	中丹西土木事務所 建築住宅課	〒620-0055 福知山市篠尾新町1丁目91 0773-22-5144
宮津市、京丹後市、伊根町、 与謝野町	丹後土木事務所 建築住宅課	〒626-0044 宮津市字吉原2586の2 0772-22-2703

## 2 開発審査会（法第78条）

（開発審査会）

法第78条 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
  - 一 破産者で復権を得ない者
  - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
  - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
  - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

### (1) 京都府開発審査会

京都府開発審査会は、法第78条の規定により昭和45年3月10日に設立され、委員7名で組織する（京都府開発審査会条例（京都府条例第7号）第3条）。

京都府開発審査会の庶務は建設交通部で処理されている（京都府開発審査会条例第7条）。

### (2) 京都府開発審査会が審査をする内容

- ・ 法第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決
- ・ 法第34条第十四号に規定する市街化調整区域の開発行為
- ・ 令第36条第1項第三号ホに規定する市街化調整区域の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 令第36条第1項第三号ホに該当する場合の法第42条第1項ただし書に規定する市街化調整区域の予定建築物等以外の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 法第34条第十一号の区域の指定と変更及び区域の用途の指定と変更等への意見等

### 3 土木事務所長への知事権限の委任

○地方自治法	
昭和22年法律第67号	
第153条 普通地方公共団体の長は、その権限に属する事務の一部をその補助機関である職員に委任し、又はこれに臨時に代理させることができる。	
② 普通地方公共団体の長は、その権限に属する事務の一部をその管理に属する行政庁に委任することができる。	

京都府は、「京都府広域振興局の長等に権限を委任する規則」(昭和31年京都府規則第7号)において、開発行為の許可等に係る権限の一部を土木事務所長に委任している。

#### (1) 権限区分の概要

		開発区域の面積 (㎡)		
		【注】 500 1,000	3,000	10,000
都市計画区域	市街化区域			
	市街化調整区域			
	非線引き区域			
都市計画区域外				

開発許可不要
  土木事務所長許可
  知事許可

【注】 法第29条第1項第一号の規定により定められた規模とは、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町及び精華町の市街化区域内においては500㎡となり、福知山市及び舞鶴市の市街化区域では1,000㎡となる。

なお、京都府においては、準都市計画区域(法第5条の2)を定めていない。

#### (2) 権限委任の改正経過

開発許可制度に係る土木事務所長への委任は、平成9年3月31日までは、市街化区域又は非線引き区域での自己の居住又は自己の業務を目的とする開発行為で開発区域の面積が5,000㎡未満のものが対象であった。

#### (3) 開発区域が他府県等(京都市及び亀岡市を含む。)にわたる開発行為について

##### ア 許可権限

開発区域が他府県等にわたる開発行為の許可は、当該開発区域の属する行政区域を所管する知事が行う。この場合の開発許可申請は、関係知事あてそれぞれに同一の申請書により行う。

##### イ 許可対象規模

開発区域の面積(他府県等の区域の面積を含めた合計)が、政令で定めた規模を超えた場合は、府域の面積の大小にかかわらず、開発許可が必要である。

#### (4) 開発区域が2以上の土木事務所にわたる開発行為の取扱いについて

2以上の土木事務所の所管区域にわたる開発行為は、最も面積が大きな開発区域を所管する土木事務所が開発行為許可申請書を受け付ける。

#### 4 港務局の長に対する権限の委任（法第86条）

（都道府県知事の権限の委任）

法第86条 都道府県知事は、第3章第1節の規定によりその権限に属する事務で臨港地区に係るものを、政令で定めるところにより、港務局の長に委任することができる。

（港務局の長に対する権限の委任）

令第44条 法第86条の規定による都道府県知事の権限に属する事務の委任は、次に掲げる事務について行うものとする。

- 一 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）の規定による竣功認可を受けた埋立地に係る事務
- 二 港湾法第39条第1項の規定により指定された分区に係る事務（前号に掲げるものを除く。）

法第86条は、開発許可に係る事務で臨港地区に係るものを、令第44条に定めることにより、港務局の長に委任することができることとしたものである。

令第44条第一号は、公有水面埋立法の規定による知事の職権は港湾区域内では港湾管理者（港湾法第2条第1項）の長が行うこと（港湾法第58条第2項）及び臨港地区は港湾を管理運営するため定める地区とされていること（法第9条第22項）から定められた。

令第44条第二号は、港湾法第39条第1項の規定で指定された分区は、港湾管理者としての地方公共団体が、条例で建築、用途変更等についての規制を行う（港湾法第40条）ため、開発行為の規制も同様に行えるように事務を委任できる旨が定められた。

## 第2節 開発許可等における事前協議手続

### 1 事前協議手続

#### (1) 目的

事前協議手続とは、開発行為又は建築等（法第42条第1項ただし書、法第43条第1項）の許可申請に先立ち、当該開発行為又は建築等の計画の内容について関係行政機関（2(4)イ参照）と関係法令に基づき必要となる事項等を合同で協議することで、開発行為又は建築等に係る計画者の負担軽減と、事務手続の円滑化・迅速化を図るための制度である。

#### (2) 構成

事前協議手続は、次の2つの会議から構成される手続である。

- ・ 開発(建築等)計画事前協議会（以下「事前協議会」という。）
- ・ 開発行為連絡会議（以下「連絡会議」という。）

### 2 事前協議会

#### (1) 対象

開発行為又は建築等の計画が次のいずれかに該当するものであるときは、原則として事前協議会を開催する。

なお、それ以外の場合でも、土木事務所長（知事の許可権限に係る計画の場合は、建築指導課長）が必要と認める場合は開催する。

ア 開発行為の目的が自己の用に供するもの\*以外で開発区域の面積が0.5ha（5,000㎡）を超える場合

イ 市街化調整区域内の開発計画又は建築等計画で開発審査会に付議（包括議決（参照：第7章第2節）を除く。）する場合（開発行為又は建築等の目的が自己の居住の用に供するもの\*を除く。）

ウ アに該当しない開発行為のうち、次のいずれかに該当する大規模店舗等

- ・ 店舗床面積3,000㎡以上の大規模小売店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に定めるものをいう。）に係る開発行為
- ・ 配送センター、レジャー施設、卸売市場等の大量の道路交通の集中・発生が予想されると認められる建築物に係る1ha（10,000㎡）以上の開発行為
- ・ 5ha（50,000㎡）以上の開発行為

【参考】 「大規模店舗等の開発許可に係る事務手続きについて」平成7年2月13日付け7建第122号建築指導課長通知

平成5年6月の都市計画法改正により自己業務用の開発行為についても法第33条第1項第二号に規定する道路等に係る基準が適用されることとなった。特に道路交通の集中・発生が予想される大規模店舗等の開発行為は、許可に当たって公安委員会の意見を聴取し、これを尊重しているため、時間的な余裕を十分もつために必要な手続を定める。

※ 「自己の用に供するもの」又は「自己の居住の用に供するもの」は、第5章第2節「○ 自己の居住用と自己の業務用の区分」を参照のこと。

#### (2) 開催時期等

事前協議会は、当該開発(建築等)計画がおおむね許可基準に適合すると認めた時期に開催する。事前協議会では、関係行政機関が所管する法令等（農地法、森林法、道路法等）を審査する上で必要な項目を協議するため、計画者は、あらかじめ関係行政機関に計画内容の説明と協議を行うこと。特に市街化調整区域内の開発(建築等)計画については、当該計画が、市街化調整区域内の立地基準である法第34条各号、令第36条第1項第三号又は法第42条第1項ただし書の許可基準のいずれかに該当することが、あらかじめ書面にて客観的かつ合理的に説明されていることが必要である。

なお、府管理道路（国道、府道等）に接する開発(建築等)計画は、土木事務所道路計画課とあらかじめ協議をし、事業中や計画中の道路計画と整合を図るよう注意すること。

**(3) 必要図書**

事前協議会は、計画者から開発(建築等)計画事前協議書の提出を受けて開催する。

開発(建築等)計画事前協議書に必要な図書は、『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載のとおりである。

**(4) 会議の運営**

**ア 書類提出先**

計画者は、「開発(建築等)計画事前協議書」を計画地を所管する土木事務所建築住宅課に提出する。

**イ 会議出席者**

会議出席者は、原則として、計画者、計画地を所管する土木事務所及び関係行政機関(広域振興局(乙訓土木事務所管内は、府農地法等所管課及び京都林務事務所)、保健所及び市町村)とし、知事の許可権限に係る計画の場合は建築指導課が加わる。

なお、大規模店舗等の場合は府警察本部交通規制課又は所轄警察署、新たな公共施設が生じる場合はその管理を予定する者も会議に出席する。

**ウ 開催日時**

開催日時は、土木事務所が計画者及び関係行政機関と調整を行い決定する。

**エ 会議内容**

計画者は、開発(建築等)計画の内容について説明を行い、関係行政機関との協議を行う。

**3 連絡会議**

**(1) 対象**

事前協議会を開催した開発計画で、開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上のもの又は建築指導課長が必要と認めたものについて、事前協議会の開催後に開催する。

なお、建築等計画の場合は開催しない。

**(2) 開催時期**

連絡会議は、開発計画者から、開発行為連絡会議設計説明書(以下「設計説明書」という。)の提出を受けて開催する。

**(3) 必要図書**

設計説明書に必要な図書は、『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載のとおりである。

なお、設計説明書は、事前協議会での指摘事項が検討整理されたものでなければならない。

**(4) 会議の運営**

**ア 書類提出先**

開発計画者は、設計説明書を計画地を所管する土木事務所建築住宅課に提出する。

**イ 会議出席者及び開催日時**

会議出席者は府庁内の関係各課とし、開発計画者は参加を要しない。

開催日時は建築指導課が府庁内の関係各課と調整して決定する。

**ウ 会議内容**

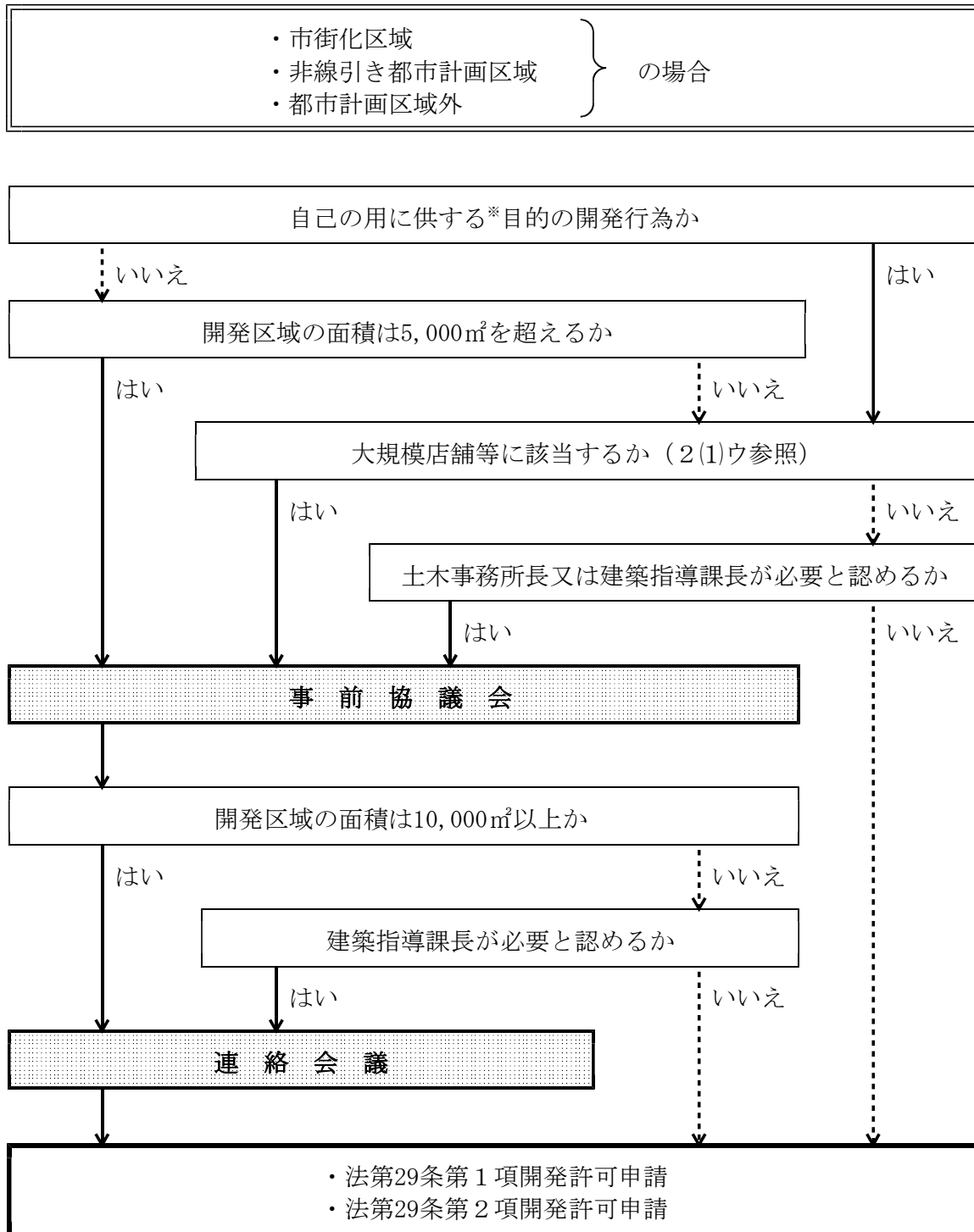
連絡会議は、府庁内の関係各課が関係法令に基づく意見を述べて、開発行為の内容と上位計画との整合を図るものである。

**4 事前協議手続の終了**

土木事務所長又は建築指導課長は、事前協議会の結果を計画者及び関係行政機関に通知する。また、建築指導課長は、連絡会議の結果を計画者及び関係行政機関に通知する。

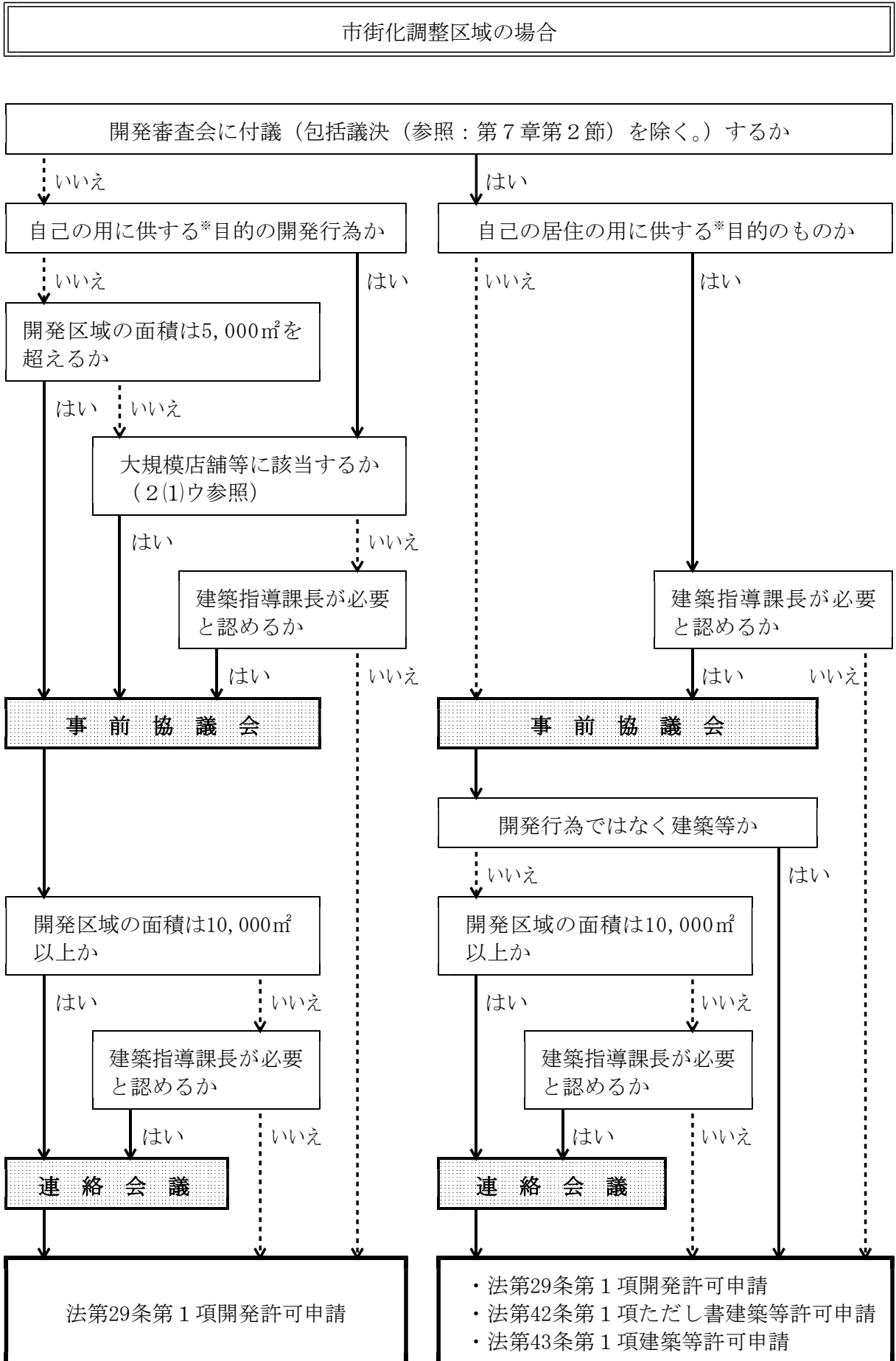
なお、当該開発(建築等)計画が許可基準に適合しない等の問題が明らかになった場合は、再度、事前協議手続を行うことがある。

## 5 事前協議手続フロー



※ 「自己の用に供する」又は「自己の居住の用に供する」は、第5章第2節「○ 自己の居住用と自己の業務用の区分」を参照のこと。





### 第3節 開発許可申請 (法第30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。

- 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)

規則第15条 法第30条第1項第五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1ヘクタール以上のものを除く。)にあつては、第四号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 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
- 三 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
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

規則第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、別記様式第二又は別記様式第二の二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項第三号の設計は、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令第28条の2第	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートル標高差を示すものであるこ

	一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況		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ヘクタール(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	1,000分の1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。以下のこの項、第23条、第27条第2項及び第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	1,000分の1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	1,000分の1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	500分の1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	500分の1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	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートル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2メートル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	50分の1以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三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その氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

規則第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。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第33条第1項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第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
- 五 法第34条第十三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っては、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

六 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項第一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 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1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項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1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項第六号に掲げる地形図は、縮尺1,000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第一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項第二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。

## 1 開発行為許可申請書

開発許可を受けようとする者は、法令等に定められた様式で、申請図書を土木事務所建築住宅課に提出する。

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』及び申請等様式は京都府のホームページからダウンロードが可能となっている。

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』及び申請等様式 ダウンロード  
 — 京都府ホームページ —  
<http://www.pref.kyoto.jp/kenchiku/kaihatsutebiki.html>

## 2 申請に当たっての注意事項

### (1) 「申請者」について

支配人登記がなされている法人の支店の場合、支店長名で申請することができ、その場合の申請者の住所地は、支店の所在地を記載する。

屋号や権利能力のない社団（自治会等）の場合は、個人名で申請する。その場合、申請者の氏名に個人名に併せて屋号や自治会名を記載してもよいが、申請者の住所地は、申請者個人の住所地のみを記載する。

在留外国人の場合、外国人登録されている氏名を日本語表記で記載するが、印鑑登録で確認できる場合は、通称名で申請することもできる。

### (2) 「工区」について

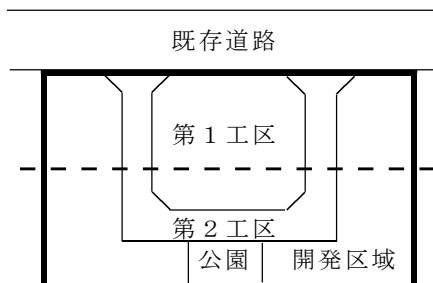
開発区域を工区に分割して申請する場合は、申請図書には、開発区域全体の内容と各工区の内容の両方を記載する。

#### ア 技術基準の適合

工区ごとに完了検査を受ける予定の場合は、工区ごとに開発許可の技術基準に適合していなければならない。

×（工区ごとに技術基準に適合していない例）

下図の第1工区は、技術基準に適合していない（袋路状道路、公園が未設置）。



#### イ 法第32条の同意と協議について

工区ごとに完了する場合は、法第32条の同意と協議を工区ごとに受けなければならない場合がある。

**(3) 予定建築物について**

許可申請図書には、予定建築物の用途、敷地の規模及び敷地境界線を記載する。

**(4) 工事施行者について**

工事施行者の技術的能力等は、これにより工事中の防災措置あるいは工事の結果などに相違が生じるため、開発許可申請の審査対象である。

法第33条第1項第十三号が適用される開発行為の場合、工事施行者はあらかじめ決定されていなければならない。

なお、工事経歴書の実績と開発行為の工事規模が極端に違う場合は、次のいずれかの資料で法第33条第1項第十三号の基準を満たすことを確認する。

- ・ 技術的能力が向上したこと（経験のある技術者を新たに雇用したこと、経験のある業者の指導を受けることができる等）。
- ・ 高度な技術力を必要としない工事であること。

工事施行者を入札にて決定する場合は、申請時において工事施行者が未定であっても許可（協議）することはやむを得ないが、工事施行者が決定すれば許可を受けた者は速やかに報告を行うこと。

なお、入札に参加する者は、法第33条第1項第十三号の規定を満たす者でなければならない。

**(5) 法第32条同意・協議の図書**

開発許可申請者は、法第32条第1項の規定により開発行為に関係がある既設の公共施設管理者の同意を得た上で、その同意を得たことを証する書面を開発行為許可申請書に添付しなければならない。

また、法第32条第2項の規定により新たに設置される公共施設の管理者と協議を行い、その協議の経過を示す書面を開発行為許可申請書に添付しなければならない（詳細については第4章第1節を参照）。

## 第4節 開発行為の変更許可申請（法第35条の2）

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、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、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滿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 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、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、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、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、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、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1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第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）

令第31条 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。

- 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的设计
- 2 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20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、40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。

- 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項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第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。

- 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10分の1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

## 1 開発行為の変更許可について

開発許可を受けた者が、法第30条第1項各号に掲げる開発行為許可申請書に記載の事項を変更しようとする場合は、規則で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。

【変更許可が必要となる例】

- (1) 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、区域及び規模
  - ・ 開発区域の増加又は減少を行う場合
  - ・ 工区の変更を行う場合
- (2) 開発区域において予定される建築物若しくは特定工作物の用途又は敷地規模の変更  
(予定建築物等の用途及び敷地規模により法第33条の技術基準の適用が異なる。)
- (3) 開発行為に関する設計
  - ・ 公共施設の位置・規模等、設計の変更を行う場合（法第32条の同意・協議の手続が必要）
  - ・ 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更を行う場合（法第32条の同意・協議の手続が必要）
  - ・ 構造物の設計の変更を行う場合
- (4) 工事施行者の変更を行う場合  
(許可受人の変更は、法第44条又は法第45条の承継の規定が適用される場合がある。)
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別を変更する場合
- (6) 都市計画法第34条の該当号及びその理由（市街化調整区域での開発行為の場合）を変更する場合
- (7) 資金計画を変更する場合

## 2 変更許可の注意事項

- ・ 変更許可申請は、開発許可日以降工事完了検査の日までに行うこと。
- ・ 変更の前後の内容が分かるように記載すること。
- ・ 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は、変更許可申請ではなく新たな開発許可申請が必要となる。
- ・ 事務処理の合理化を図るために、頻繁に変更がある場合は、個々の変更については、あらかじめ土木事務所と協議調整した上、一括して変更許可の事務処理を行うことがある。ただし、開発区域の拡大や大規模な構造物の変更は、あらかじめ変更許可を受けた後に工事を行うこと。



- ・ 公共施設の設計、管理・帰属に変更がある場合は、改めて法第32条に規定する同意・協議の手続が必要である。

### 3 軽微な変更について

開発許可を受けた者が、規則第28条の4に規定する事項を変更しようとする場合は、変更届を提出しなければならない。

#### 【変更届が必要となる例】

##### (1) 予定建築物等の敷地の規模の変更（規則第28条の4第一号）

予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の敷地面積の変更を行う場合。ただし、10分の1未満の敷地面積の変更であっても、次の場合は変更許可が必要となる。

- ・ 開発行為を行う面積の変更を行う。
- ・ 区画数の変更を行う。
- ・ 予定建築物等の敷地の規模が1,000㎡未満であったものが、1,000㎡以上に変更を行う。

##### (2) 工事施行者の変更（規則第28条の4第二号）

開発行為の目的が自己の居住のためである場合又は開発区域の面積が1ha未満であって開発行為の目的が自己の業務のためである場合。

なお、その他の目的で行う開発行為については、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) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更（規則第28条の4第三号）

## 第5節 設計者の資格 (法第31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。

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

規則第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

規則第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。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール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（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）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なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、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 ロ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（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、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
  - 二 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2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
  - へ 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る者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール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20ヘクタール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の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るものであること。

○都市計画法施行規則第19条第一号ホの国土交通大臣が定める部門

昭和45年1月12日建設省告示第39号  
改正平成12年12月28日建設省告示第2537号  
改正平成17年4月14日国土交通省告示第458号

都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第19条第一号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門とする。

附則(抄)  
(施行期日)

- 1 この告示は公布の日から施行する。

○都市計画法施行規則第19条第一号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者

昭和45年1月12日建設省告示第38号  
改正平成12年12月28日建設省告示第2537号  
改正平成17年4月14日国土交通省告示第458号

都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第19条第一号チの規定により、同号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者を次のとおり定める。

- 一 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。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令(大正7年勅令第388号)による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
- 二 前号に掲げる者のほか、国土交通大臣が都市計画法施行規則第19条第一号イからへ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る者

附則(抄)  
(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。  
(昭和37年建設省告示第1005号の一部改正に伴う経過措置)
- 2 第1の規定の施行前に第1の規定による改正前の昭和37年建設省告示第1005号第四号に掲げる講習を修了した者については、同号の規定は、なおその効力を有する。

(改正前の昭和37年建設省告示第1005号第四号)

- 四 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で国土交通大臣の認定する講習を修了したもの

(昭和45年建設省告示第38号の一部改正に伴う経過措置)

- 3 第2の規定の施行前に第2の規定による改正前の昭和45年建設省告示第38号第二号に掲げる講習を修了した者については、同号の規定は、なおその効力を有する。

(改正前の昭和45年建設省告示第38号第二号)

- 二 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、国土交通大臣の認定する講習(宅地造成等規制法施行令第18条第一号から第四号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件(昭和37年建設省告示第1005号)第四号の国土交通大臣の認定を受けて昭和44年以前に行なわれた講習を含む。)を修了したもの

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のあるもの、又は設計について専門的な能力を必要とするものについて、設計の適性を期するため、設計者の資格を求めるもの。

設計者の資格とは、一定の学歴と経験の組合せにより持つことができる資格である。

## 1 1ha以上20ha未満の開発行為（規則第19条第一号）

### (1) 正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した者（規則第19条第一号イ～ニ）

規則第19条第一号イからニまでの「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。また、「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。

なお、これに該当するか否かは、具体の履修科目を確認した上で、個別に判断する。

### (2) 宅地開発に関する技術の経験（規則第19条第一号イ～ト）

規則第19条第一号イからトまでに定める「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理のことであり、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。

### (3) 国土交通大臣が定める部門（規則第19条第一号ホ）

規則第19条第一号ホの「国土交通大臣が定める部門」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門と定められている。

### (4) 登録講習機関が行う講習を修了した者（規則第19条第一号ト）

規則第19条第一号トの国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を修了した者については、平成27年7月10日現在、一般財団法人全国建設研修センターが登録講習機関として国土交通省の登録を受けている。

### (5) 国土交通大臣が同等以上の知識及び経験を有すると認められた者（規則第19条第一号チ）

規則第19条第一号チについては、昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で、大学院等に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者が定められている。

なお、同告示の附則により、宅地造成等規制法に基づく国土交通大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習等を修了した者も、規則第19条第一号チに該当する（昭和37年建設省告示第1005号は、宅地造成等規制法施行令第17条第五号の規定によるもの）。

## 2 20ha以上の開発行為（規則第19条第二号）

規則第19条第二号は、特に開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の設計について、その資格を規定したものである。20ha以上の開発行為について設計者の資格を加重したのは、20ha以上の大きな規模の開発行為になれば、総合的な観点から計画を立てることが要求され、道路、水路等といった個々の施設に関する経験のみでは不十分であるという趣旨による。

### (1) 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

「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」とは、単独で設計図書の作成を行った経験を有する者のほか、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者をも含む趣旨である。

### (2) 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られたもの

「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られたもの」については、現在特段の定めはない。

なお、この経験には、法施行以前の住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の規定による認可を受けた住宅地造成事業といった開発許可に係る工事以外の工事の経験が含まれる。