

## 第6 開発行為完了後の諸手続

### 1 公共施設の管理（法第39条）

開発行為を行った場合に一定水準の公共施設の整備を義務付けられていることに関連して、開発行為に関する工事の完了後も、設置された公共施設が適正に管理されることが必要である。

個々の施設については、原則として地元市町が管理すべきであるが、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議によって別に管理者を定めたときは、それぞれ、それらの者の管理に属することとなる。しかし、一般に開発行為を行った者自らが行う維持管理を将来にわたって期待することは困難な面があり、管理を永続的に行う可能性、その能力を十分考慮し、管理者を決定する必要がある。

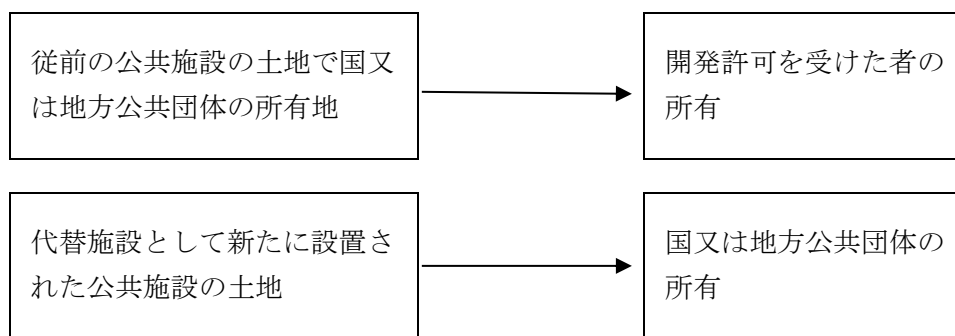
法第32条の協議が調わない公共施設についても、別段の定めがない限り、法律上は市町が管理することとなるが、実質的には協議が調わない場合には公共施設の円滑な引継ぎは困難であり、多くの問題を生じることとなるので、できる限り事前に協議を調べておく必要がある。

### 2 公共施設の帰属（法第40条）

#### （1）土地の帰属

##### ① 相互帰属

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を廃止し、これに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の日の翌日において土地が交換されることとなる。



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が廃止される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地等と同様に開発許可を受けた者が買収すること等により必要な権原を取得すべきものであるが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を開発許可を受けた者に課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が整備される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが工事の完了公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理の上で便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められたものである。

##### ② 新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の日の翌日において、法第39条に定められた管理者に帰属することになる。

### 3 建築物の形態制限（法第41条）

用途地域が定められていない土地の区域における開発許可に当たり、当該開発区域内の土地について、知事（委任市町長）が建ぺい率、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た場合、これらの制限に違反して建築物を建築することはできない。なお、制限の内容は、開発登録簿に記載されるので、建築物の建築に当たっては、確認しておく必要がある。

#### （1）制限の内容

- ① 建ぺい率
- ② 容積率
- ③ 建築物の高さ
- ④ 壁面の位置
- ⑤ 建築物の敷地、構造、設備

#### （2）特例許可

この制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該許可に係る開発区域内で建築物を建築しようとする全ての者に対し適用される。

ただし、知事（委任市町長）が、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、この限りではない。

#### （3）申請手続

制限の解除を受けようとする者は、建築物特例許可申請書を知事（委任市町長）に提出し、許可を受けなければならない。

##### ① 添付図書

|   |                          |
|---|--------------------------|
| a | 敷地の位置図（周辺公共施設を表示すること。）   |
| b | 建築物の配置図（縮尺500分の1以上）      |
| c | 建築物の各階平面図（縮尺200分の1以上）    |
| d | 建築物の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上） |

② 申請書の提出場所 市町開発担当窓口

##### ③ 申請書の提出部数

- |   |                   |    |
|---|-------------------|----|
| a | 委任市町において許可する場合    | 2部 |
| b | 土木建築事務所において許可する場合 | 3部 |
| c | 県建築指導課において許可する場合  | 4部 |

#### 4 予定建築物等の以外の建築等の許可（法第42条）

開発許可を受けた開発区域内で工事の完了公告があった後は、予定した建築物以外の用途の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならない。また、その用途を変更して開発許可に係る予定建築物以外の建築物とすることもできない。

ただし、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知事（委任市町長）が認めて許可したとき又は当該開発区域の土地について用途地域等が定められているときは、この限りではない。

##### (1) 第1項ただし書が通常認められる場合の基準

|   |  |
|---|--|
| a | 法第29条第1項第2号に定める農林漁業用の一定の建築物又は農林漁業者用住宅である場合   |
| b | 法第29条第1項第3号に定める公益上必要な建築物である場合  |
| c | 法第34条の2第1項に定める国、県等が行う場合  |
| d | 都市計画事業の施行として行う場合   |
| e | 非常災害のため必要な応急措置として行う場合  |
| f | 仮設建築物である場合   |
| g | 通常の管理行為、軽易な行為として行う場合   |
| h | 非線引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及び都市計画区域外の区域において、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がないと認められ、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条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合 |
| i | 市街化調整区域内において、法第34条第1号から第12号までの建築物又は第一種特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する許可基準とを勘案して支障がないと認められ、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48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           |
| j | 市街化調整区域内において、改造、増築又は建替により既存の建築物の用途の変更をする場合であって、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に係る開発審査会の付議基準に該当するもの  |
| k | 市街化調整区域内において、法第34条第1号から第13号までのいずれかの号に該当することにより許可を受けた開発行為に係る建築物について、その実質的な用途の変更はないものの、当該建築物の転売等による使用主体の変更その他の自然的、社会的又は経済的条件の変化により、法第34条の該当号に規定する建築物に該当しなくなるもの   |

##### (2) 国が行う行為（法第42条第2項）

国が行う行為については、当該国の機関と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みなされる。

なお、次に掲げる者についても、国と同等とみなされ、本項の特例が適用される。

- ① 国立大学法人
- ② 独立行政法人国立高等専門学校機構

- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ⑤ 独立行政法人空港周辺整備機構

### (3) 申請（協議）手続

制限の解除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又は予定建築物等以外の建築等協議申出書を知事（委任市町長）に提出し、許可又は同意を得なければならない。

#### ① 添付図書

|   |                       |
|---|-----------------------|
| a | 予定建築物の配置図（縮尺500分の1以上） |
| b | 予定建築物の平面図（縮尺200分の1以上） |
| c | 建築物の立面図               |
| d | 排水計画                  |
| e | 予定建築物の敷地の位置           |
| f | 周辺の公共施設の配置図           |
| g | その他の図書                |

② 申請書（申出書）の提出場所 市町開発担当窓口

③ 申請書（申出書）の提出部数

- a 委任市町において許可（協議）する場合 2部
- b 土木建築事務所において許可（協議）する場合 3部
- c 県建築指導課において許可（協議）する場合 4部

## 5 工事完了公告後の区画割の変更届

### (1) 趣旨

開発許可を受けて造成した宅地について、当該工事の完了公告後、宅地の区画割を変更し、細分化して分譲が行われると、適切な宅地の区画割のもとに行われた開発許可を無にし、スラム化を招くことから、これを未然に防止するための制度である。

### (2) 届出が必要な場合

開発許可を受けた造成主が、開発許可を受けた宅地の区画を分割して分譲する場合は、区画割の変更届を提出すること。

### (3) 届出手続

#### ① 添付図書

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| a | 位置図                                 |
| b | 土地利用計画図（変更前及び変更後のもの）                |
| c | 区画割の確定測量図（変更前及び変更後のもの）              |
| d | 汚水処理場の処理能力が分かる書類（利用人員が増加する場合）       |
| e | 区画割りの増加に伴う給排水施設的能力、下水流下能力の有無を検討した書類 |

② 届出書の提出場所 市町開発担当窓口

③ 届出書の提出部数

委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部