

第8章 開発許可を受けた後の手続等

第1節 開発許可後の進行管理

開発許可を受けた者は、適法に開発行為を行うことができることとなりますが、工事施行中適切な防災措置を講ずること、規則第15条の規定において工事の着手予定日及び完了予定日が申請書の記載事項とされていることから開発行為が予定された期間内に完了することが望まれます。

また、開発区域には法第37条の建築制限がかかることとなります。

開発許可を受けながら、工事完了の意志がなくそのまま放置されると、周辺の環境に重大な影響を及ぼすおそれがありますので、中断していると見受けられるものについては、許可権者が、工事の施行状況及び完了する意思の有無等について報告を求めることがあります。さらに場合によって、当該開発許可を取り消すこともあり得ますので、開発者においても、開発行為の進捗を踏まえ、適切な手続を行う必要があります。

第2節 開発行為の変更許可

法律

(変更の許可等)

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を変更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 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2号から第6号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。

政令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

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。

- (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 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3号又は第4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。

省令

(変更の許可の申請書の記載事項)

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)

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)

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
- (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。
- (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

運用指針

I-9 法第35条の2関係(変更許可等)

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

(1)適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

(2)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が行われる場合には、新たな開発許可が望ましいこと。

(3)変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。

① 令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。

② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令及びガス工作物の技術上の基準を定める省令に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般送配電事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

(4)設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめず、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

(5)変更の許可の申請等の手続

① 変更の許可の申請書及び変更の届出書の様式については、一例として別記様式第3を参考とされたい。

② 変更の許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載を求めないこととし、記載に当たっては変更の前後の内容が対照となるようにすること。

③ 変更の許可の申請書の添付図書は、当初の開発許可の申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付させること。

(6)他の機関との調整

① 大規模な変更（40ha以上の開発区域の位置の変更又は開発区域の面積が40ha以上増減し、かつ、開発許可権者が6000人以上の人口の増減をもたらすものと認める変更（新たな開発許可をとる必要があるものを除く。））である場合は、あらかじめ十分な時間的余裕をもって運輸担当部局と連絡調整すること。

② 開発許可権者が鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から問題があると認める場合（開発区域の面積の増減が40haに満たないものであっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周囲の状況からみて同等以上の人口増減をもたらすと認める場合）は、運輸担当部局と連絡調整すること。

③ 開発行為の変更の許可と農地法に基づく農地転用許可については、都市計画法運用指針IV-3-2 4. に準じて、農地転用許可権者と十分な連絡調整を行うこと。

④ 法第35条の2第1項の規定による変更の許可に際しては、都道府県の開発許可担当部局は、林務担当部局とあらかじめ十分な連絡調整を行うこと。

⑤ 開発許可を受けた者が、法第35条の2第3項の規定により軽微な変更をした旨を都道府県知事に届け出た場合には、遅滞なく、届出があった旨及び当該届出の内容を、当該開発許可に係る調整を行った農地転用許可権者及び都道府県の林務担当部局に連絡すること。

1 法第35条の2の趣旨

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとするときは、規則第28条の4に規定する場合を除いて変更の許可を受ける必要があります。

しかし、当該変更により、当初許可を受けた開発行為の内容と同一性を失ったものとなる場合には、変更として扱えないため、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

2 変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、変更許可申請書を許可権者に提出することになりますが、当該申請書には、変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号を記載し、設計説明書、開発行為変更概要書、図面等が新旧対照できるように朱書き等で記入したものを添付することとなります。

なお、図面等の縮尺等及び明示すべき内容等については、開発許可申請に係るものと同様です。

また、設計変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更について許可権者と事前に協議を行い、了解を得て、許可手続を一括して行う取り扱いとすることも可能です。

3 公共施設管理予定者との協議

本条第4項の規定により、開発行為に関係がある公共施設等について変更しようとする場合には、当該変更について再度、同意取得又は協議を行う必要があります。

なお、開発区域の区域又は規模の変更により、はじめて開発区域の面積が20ha（一般電気事業者、鉄道事業者等との協議に係る場合は40ha）以上となる場合には、令第23条の協議が新たに必要になります。

4 変更届

本条第3項の規定により、規則第28条の4に規定する事項について変更した場合には、遅滞なく許可権者に変更届を提出する必要があります。

(1) 予定建築物の敷地の形状の変更

ア 変更の許可が必要なもの

- ① 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
- ② 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
- ③ 敷地の数が変わる場合
敷地一つ一つの規模が10分の1未満しか増減していなくても、許可が必要になります。
- ④ 第二種特定工作物
敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は、開発区域の変更となり、許可が必要になります。

イ 変更の届出でよいもの

- ① 敷地と敷地間の境界線を変更する場合

② 当初から敷地の規模が1,000㎡以上である住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地において、敷地の規模が10分の1以上の増減を伴わないもの

(2) 工事施行者の変更

非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可が不要となり、主体が変更される場合には許可が必要となります。なお、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者の主体が変更される場合であっても許可は不要です。

(3) 工事の着手予定又は完了予定年月日の変更

資金計画等に影響のないものに限り、許可が不要です。

(4) その他市長が軽易な変更と認める場合（例外規定）

本条第1項ただし書の規定については、規則第28条の4で定める軽微な変更を行う場合に認めておりますが、事務手続の簡素化及び迅速化等の意味から、次に掲げる「その他市長が軽易な変更と認める場合」についても本条第3項の規定に基づく変更の届出として取り扱います。

ア 許可条件による変更

イ 工法の変更を伴わない構造物の補強又は強度に影響のない位置、寸法等の変更

- ① 二次製品等で同等製品の変更が該当します。
- ② 構造計算を伴って構造物の寸法を変更する場合は該当しません。
- ③ 隣接地に影響を及ぼす可能性のある場合は該当しません。

ウ 許容排水量以内における排水施設の寸法、位置等の変更で著しく流速の変わらないもの

- ① 二次製品等で同等製品の変更が該当します。
- ② 排水量計算を伴って排水施設の寸法を変更する場合は該当しません。
- ③ 隣接地に影響を及ぼす可能性のある場合は該当しません。

エ 防災措置等で工事中の仮設構造物の変更

オ 開発許可申請者の住所及び代表者の変更

※ただし、開発許可申請者の変更については法第45条の規定による承継が必要になります。

カ その他市長が認めたもの

第3節 地位の承継

法律

(許可に基づく地位の承継)

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。

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。

運用指針

I-15 第45条関係

自己業務用の開発行為で1ha以上のものについては、申請者の資力・信用に関する基準が適用されるが、法第45条に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、同基準の適合性の審査を行うことが望ましい。

1 法第44条及び第45条の趣旨

法第44条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人、法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発行為の許可に基づく地位の承継を規定したものです。

「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、適法に開発行為等を継続して行う権能、工事完了の届出義務など、次のようなものが許可権者との関係における地位となります。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 工事完了又は工事廃止の届出義務

なお、有権者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

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もつ地位であるので、法第44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ものであっても、開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けなければならない。

しかし、第三者が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一般的なので、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ものです。

なお、法第45条は、法第44条と異なり、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ありません。

2 一般承継

法第44条に規定する一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の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）をいいます。

一般承継人は、開発許可又は第43条第1項の建築許可を受けた地位を当然に継承することになりますが、実務上は許可権者において当該事実を了知しなければならないことから、承認すべき事情が生じたときには、遅滞なく許可権者にこの旨を届け出る必要があります。

なお、一般承継人は、継続して開発行為を行う意思がない場合には、法第38条に規定する開発区行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

3 特定承継

法第45条に規定する特定承継人とは、一般承継人以外で、許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者で、かつ、許可権者から承認を受けたものをいいます。

許可権者が承認するにあたり、主として次に掲げる要件について承継の存否を判断することになります。

- (1) 適法に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ていること。
- (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で開発区域の面積が1 ha未満のもの以外の開発行為にあつては、当初の開発許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を有していること。

第4節 工事完了公告前の建築制限

法律

(建築制限等)

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。

1 法第37条の趣旨

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に実施されることを担保するため、工事完了の検査及び公告までの間は、開発区域内の土地において行われる建築物の建築等を禁止することとしたものです。しかし、工事の工程上等から当該建築制限を行わない方が合理的な場合もあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととしたものです。

本条ただし書の規定は、本条の趣旨に鑑み開発行為の工事の工程上又は施行上やむを得ない場合に適用すべきであり、むやみに認められるものではありません。

なお、本条第1号の「特定工作物を建設する」とは、その全体を完成することに限られず、例えば、ゴルフ場でクラブハウスを造るなど特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることなどをいいます。

2 建築等の承認

(1) 第1号の適用

本条第1号に規定する建築等の承認は、建築しようとする者の承認申請に基づき、個々の事例毎に工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可の内容の担保性、当該建築物等の必要性等を勘案して行われます。

支障がないと認めて承認する際には、建築物の建築等の目的が達成されることにより、開発行為の完了の手続きまで至らずに放置されるおそれもあることから、公益的施設以外の住宅や業務施設等については、法第79条の規定により開発行為の完了公告前における使用を制限する等の条件が付される場合があります。

「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次のようなものが該当します。

- ① 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し、改築する場合
- ③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築と宅地の造成を切り離して施行することが不適当な場合
- ④ 第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(2) 第2号の適用

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことについて何ら賛成の意思表示をしていないので、他の者が開発許可を受けたことをもって何らかの建築等の制限が課せられることになるのは不当であることから、このような除外規定が設けられています。

しかし、当該者が建築又は建設を行おうとする場合には、そのための宅地造成について、別途法第29条の許可が必要になります。

第5節 開発行為の廃止

法律

(開発行為の廃止)

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。

省令

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

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。

1 法第38条の趣旨

本条は、開発行為に関する工事の廃止についての規定です。

開発行為は土地に対する物理力の行使を意味し、これが実施の途中で中止される場合には、防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性もあるため、開発者に開発行為を途中で廃止する際の届出義務を課したものです。

2 防災措置

開発行為に関する工事の廃止は、許可権者に届出をすることをもって足りることになりますが、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがありますので、開発行為を許可する際の基準として、一定の資力信用、工事施行能力を有することを要求するほか、許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を附し得ることとしています。

このため、開発許可時に許可の条件として、「開発行為に関する工事を中止し、又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。」及び「土地の形質の変更等によって周辺の地域に交通、排水若しくは水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。」を付していますので、開発者は、適切に当該措置を行った後に廃止届を提出することとなります。

3 廃止の区域

開発行為の廃止は、許可を受けた開発区域の全体について廃止することとなります。

開発区域の一部を廃止しようとする場合は、法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可申請によることとなります。

第6節 完了検査

法律

(工事完了の検査)

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發行爲に関する工事（当該開發行爲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。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73条第1項に規定する特定開發行爲（同条第4項各号に掲げる行爲を除く。）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。

省令

(工事完了の届出)

第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開發行爲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、開發行爲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)

第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開發行爲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、開發行爲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)

第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開發行爲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、開發行爲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 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發行爲に係るものであり、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。

運用指針

I-10 法第36条関係（工事完了検査手続の迅速化）

法第36条第3項の規定によれば、都道府県知事は同条第2項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされているが、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられる。

これについては、公共施設管理者との連絡調整を緊密にしつつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の一層の迅速化を図ることが望ましい。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完了した時には、完了届を提出して許可権者の検査を受けなければなりません。

なお、郡山市においては、「郡山市開発許可等に係る事務処理要領（平成9年3月31日制定）」を定め、完了検査に関する事務を行っております。

1 完了検査の時期

本条第1項の規定により、次に掲げる時期が完了検査の時期になりますが、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の処理を迅速に進めることが合理的であると考えられるからです。

- (1) 開発区域の全部の工事が完了したとき
- (2) 工区に分けて許可を受けたときは、工区の全部の工事が完了したとき
- (3) 公共施設に関する工事が完了したとき

2 完了検査の内容

許可権者は、開発許可を受けた者から工事完了の届出があったときは、遅滞なく、検査をしなければなりません。次のように行います。

- (1) 当該工事の完了部分が、開発許可の内容及び許可に付した条件に適合しているかどうか、現地立会により検査を行います。
- (2) 排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事等の完成後に明視できないものについては、工事写真や工事中の現地立会等により検査を行います。
- (3) 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ないと認められるときは、工事の手直し等必要な措置を講じさせ、手直し写真又は現地立会により確認をします。

なお、「開発許可の内容」には、許可に附された条件を含みますので、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ないときは、許可権者は、検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、法第37条の規定により当該宅地について建築も禁止されたままとなり、法第39条及び第40条等の工事完了に伴う各種の法律効果も生じないこととなります。

3 完了公告

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るときは、許可権者は、検査済証を交付するとともに、速やかに当該工事が完了したことを公告しなければなりません。

しかし、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取り扱いがなされている場合がありますが、結果として工事完了公告までの期間が長期化し、実質的に完成している宅地の分譲が開始できないこともあるので、許可権者は公共施設管理者との連絡調整を緊密にし、工事完了検査の手続と公共施設の帰属手続を併行的に進めることにより、工事完了手続全般の一層の迅速化を図ることとします。

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要がありますので、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあっては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

工事完了に伴う建築制限（法第37条）の解除、公共施設の管理（法第39条）、公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）等の各種の法律効果は、検査ではなく公告があって初めて発生します。

第7節 開発登録簿

法律

(開発登録簿)

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。

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) 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るときは、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、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。

省令

(開発登録等の記載事項)

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 法第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継承した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

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)

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)

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。

運用指針

I-16 第46条・第47条関係

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるため、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

- (1) 登録簿の保存期間は、当該開発許可に係る土地の全部について、開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久であること。
- (2) 施行規則第36条第1項に規定する調書の様式については、一例として別記様式第9を参考とされたいこと。
- (3) 開発規制に関する情報の開示や違反行為の防止のより一層の充実を図るため、開発登録簿に、法第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ったとき、又は同条第2項の協議が成立したときに、その旨を付記することが望ましい。その方法については、各許可権者において適宜その方法を定めることが望ましいが、方法の一例として、別記様式第9の備考欄を活用すること等が考えられること。

郡山市開発登録簿閲覧規則（平成9年1月31日郡山市規則第3号）

（登録簿の閲覧）

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第46条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、この規則の定めるところにより郡山市開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）において公衆の閲覧に供するものとする。

（閲覧所の場所）

第2条 閲覧所は、郡山市役所都市構想部開発建築指導課に置く。

（閲覧時間及び休日）

第3条 登録簿の閲覧時間は、次に掲げる日を除く日の午前8時30分から午後5時までとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 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
- (3) 1月2日、1月3日及び12月29日から12月31日まで

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要があると認めるときは、閲覧時間を変更し、又は臨時に休日とすることができる。

（無料閲覧）

第4条 登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧の手続）

第5条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧台帳に所定の事項を記入しなければならない。

（遵守事項）

第6条 登録簿を閲覧する者は、これを外部に持ち出し、損傷し、若しくは汚損し、又はこれに加筆等の行為をしてはならない。

(閲覧の禁止等)

第7条 市長は、この規則に違反する者又は係員の指示に従わない者に対し、登録簿の閲覧を中止させ、又は禁止することができる。

1 法第46条の趣旨

本法では、開発行為（法第29条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）又は用途の変更（法第42条、第43条）を規制することとしていますが、このためには、一般の第三者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、これらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要があります。

本条では、これらの目的を達成させるため、許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、公衆の閲覧に供するよう、調製及び保管する必要があることを規定しています。

2 法第47条の趣旨

本条では、開発登録簿について、登録すべき事項、調製及び保管の方法について規定しています。

3 開発登録簿の調製及び保管

(1) 許可権者は、開発許可をしたときは、当該開発許可に係る土地について、一定の事項を開発登録簿に記載しなければなりません。次のような事項についても記載する必要があります。

ア 法第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、その旨を附記します。

イ 法第81条第1項の規定による処分により、開発登録簿に登録された事項について変動が生じたときは、必要な修正を加えます。

ウ 法第35条の2の規定による変更の許可等により、開発登録簿に登録された事項について変動が生じたときは、必要な修正を加えます。

エ 法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、開発登録簿を閉鎖しなければなりません。

(2) 許可権者は、開発登録簿を調製し、常に公衆の閲覧に供するよう保管し、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ために、開発登録簿閲覧所を設け、その開発登録簿閲覧規則を定めるとともに、当該開発登録簿閲覧所の場所及び開発登録簿閲覧規則を告示しなければなりません。

(3) 開発登録簿の保存期間については特段の定めはありませんが、開発登録簿の性質、用途等から当該開発許可に係る土地の全部について、法第38条の規定による開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久に保存することとなります。

4 開発登録簿の内容

開発登録簿は、調書と規則第16条第4項の規定により定めた土地利用計画図により組成されますが、調書の様式については特段の定めはありません。したがって、郡山市においては、次の内容を記載することとしています。

- ア 開発許可の年月日
- イ 予定建築物の用途（開発区域が用途地域内等にある場合は除く。）
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ その他開発許可の内容（許可条件）
- オ 法第41条第1項による制限の内容及び例外許可の状況
- カ 地位の承継者の住所、氏名
- キ 検査の状況、完了年月日
- ク 変更許可及び変更届出の状況
- ケ 監督処分経過
- コ 法第37条第1項、第41条第2項ただし書及び第42条第1項ただし書の許可並びに法第42条第2項の協議の状況
- サ 土地利用計画図
- シ 法第33条第1項第8号ただし書への該当

5 開発登録簿の閲覧

(1) 開発登録簿閲覧所

郡山市においては、規則第38条の規定に基づき「郡山市開発登録簿閲覧規則（平成9年1月31日郡山市規則第3号）」を定め、郡山市都市構想部開発建築指導課に設けています。

(2) 閲覧手続

開発登録簿閲覧所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入の上、係員の指示に従い閲覧します。

なお、開発登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要になります。