

第10章 変更の許可等

(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^(政令第22条の2)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^(省令第28条の4)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^(省令第28条の2)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^(政令第31条)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)

政令第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。

（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。

- 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）

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項までの規定を準用する。

（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。

- 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

八潮市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

（変更の許可の申請）

第5条 法第35条の2第1項の許可を受けようとする者は、開発許可事項変更許可申請書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

2 法第35条の2第4項の規定において準用する法第34条の2第1項の規定による開発行為の変更に係る協議（以下「開発行為の変更協議」という。）を行おうとする者は、開発行為変更協議申出書（様式第8号の2）により市長に協議を申し出なければならない。

3 第1項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、第2条第2項各号に掲げる書類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。

4 第2項の開発行為変更協議申出書には、法及び省令に規定するもののほか、第2条第1項第1号並びに同条第2項第1号、第2号及び第5号に定める書類のうち、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。

(軽微な変更の届出)

第6条 法第35条の2第3項の規定による届出は、開発許可事項変更届出書(様式第9号)を市長に提出して行わなければならない。

(変更の許可等を受けた者等の遵守事項)

第7条 第3条第1項第2号から第5号までの規定は、法第35条の2第1項の変更の許可を受けた者、開発行為の変更協議が成立した者及び同条第3項の軽微な変更の届出をした者の遵守事項について準用する。

〈解説〉

法第35条の2は、開発許可を受けた後に許可の内容を変更する場合で、かつ、同一性が失われるような変更でない場合には、変更許可で対応できることについて規定されています。また、許可内容の変更のうち、省令で定められている軽微な変更は、変更事項を許可権者に届け出ます。

なお、変更許可及び届出の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前に、開発許可を受けた内容を変更しようとする場合です。

1 変更許可

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許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、省令第28条の4で定める軽微な変更を除き、変更許可を受けなければなりません。

変更許可申請書は、省令第28条の2の事項を記載できる様式を許可権者が定めるとされています。このため変更許可の申請は、市手続規則第5条で定める様式に変更部分についてその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

なお、変更許可を要するのは、以下の事項を変更しようとする場合です。

- (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の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者
- (5) 自己居住用、自己業務用、その他の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、法第34条の該当する号及びその理由
- (7) 資金計画

2 軽微な変更

開発許可の変更のうち、省令第28条の4の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。変更の届出は、市手続規則第6条で定める様式に変更部分のみその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

軽微な変更は、以下の事項を変更する場合です。

(1) 開発行為の設計の変更のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の各敷地の形状変更

ただし、以下のものについては、変更許可を受ける必要があります。

ア 予定建築物等の各敷地の規模を10分の1以上増減するもの

イ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が1,000㎡未満で、変更後の敷地面積が1,000㎡以上となるもの

(2) 工事施行者の変更

ただし、自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要があります。

(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

(4) 放流先が変わらないが最終柵の位置の変更

(5) 義務擁壁でない土留め、塀、柵等の仕様の変更

(ブロックの厚さ、段数、配筋ピッチ等)

(6) 敷地の一部の造成高の変更

3 準用規定

変更許可は、開発許可の申請手続に関する規定等、以下の規定が準用されます。

なお、開発登録簿への登録については変更届の場合にも準用されます。

(1) 法第31条（設計者の資格）

(2) 法第32条（公共施設の管理者の同意等）

ア 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発行為に関係がある公共施設に関する事項や開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項を変更しようとする場合には、改めて公共施設の管理者の同意、協議が必要になります。

イ 公益的施設の管理者と再協議が必要な場合

(ア) 当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行った開発行為に関する事項のうち、以下の事項を変更しようとする場合には、公益的施設の管理者との再協議が必要になります。

- ・ 開発区域の位置、区域又は規模
- ・ 予定建築物等の用途

・協議をするべき者に係る公益的施設的设计

(イ) 当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行う必要がなかった開発行為について、開発区域又は規模の変更により、はじめて20ヘクタール（一般電気事業者等との協議については40ヘクタール）を超えることとなる場合には、公益的施設の管理者との再協議が必要になります。

(3) 法第33条、第34条（開発許可の基準）

ア 開発審査会の議を経て許可を受けた開発行為において、次の法第30条第1項各号の変更申請については、開発審査会への付議を省略することができます（昭和60年3月27日開発審査会決定、平成6年4月1日変更）。

(ア) 第1号の開発区域の規模の変更において、変更後の開発区域面積が、当初許可を受けた開発区域面積の5%未満の増減の範囲内であり、かつ、その増減が500m²（旧法第34条第10号イの場合は1ヘクタール）未満である場合

(イ) 第3号の設計の変更

(ウ) 第4号の工事施行者の変更

(エ) 第5号の資金計画の変更

イ 変更の許可は変更事項に係る基準についてのみ審査の対象となります。例えば、当初の許可から法第33条第1項各号の規定に係る変更のみである場合には、法第34条各号に適合しているか否かを改めて問われるものではありません。

(4) 法第35条（許可又は不許可の通知）

(5) 法第41条（建築物の建ぺい率等の指定）

(6) 法第47条第1項（開発登録簿への登録）

(7) 市手続規則第3条第1項第2号から第5号