

第3章 開発許可申請 (法第30条・31条・35条の2・78条)

第1節 亀岡市における開発許可の手続

1 組織及び役割

(1) 開発許可関係の相談窓口及び受付窓口について

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とされている。京都府では、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本市に委任する旨が定められており、開発許可制度関係の事務を亀岡市が行っている。

本市における開発許可関係の相談等の窓口は、亀岡市まちづくり推進部都市計画課が行う。

開発許可事務担当部署

亀岡市まちづくり推進部 都市計画課 0771-25-5047 (直通)

【参考：京都府における権限委任の改正経過について】

本市に都市計画法の開発許可等に係る事務が委任される平成29年3月31日までは、京都府では「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おり、市街化区域又は非線引き区域での開発区域の面積が1ha未満の開発行為が対象とされていた。

なお、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。

(2) 開発区域が他の行政区域にまたがる開発行為について

ア 許可権限

開発区域が他の行政区域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許可権者が行う。この場合の開発許可申請は、各許可権者あてに同一のもので行う。

イ 開発の規模

開発区域の面積(他の行政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、市域の開発区域の面積の大小に関わらず、開発許可が必要である。

2 京都府開発審査会 (法第 78 条)

<p>(開発審査会)</p> <p>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。</p> <p>2 開発審査会は、委員五人以上をもって組織する。</p> <p>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優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。</p> <p>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。</p> <p>一 破産者で復権を得ない者</p> <p>二 拘禁刑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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--

(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 日に設置され、委員 7 人で組織されている (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京都府建設交通部建築指導課で処理されている (京都府開発審査会条例第 7 条)。

本市における案件も京都府と同様に当審査会で審査される。

(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 1 項第十四号に規定する市街化調整区域における開発行為
- ◆ 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

第2節 開発許可等における事前協議手続

1 事前協議手続の目的

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 事前協議会

(1) 対象

開発行為又は建築等の計画が、市街化調整区域内の開発計画又は建築等計画で京都府開発審査会に付議するもの（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。）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、市長が必要と認める場合は開催する。

(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、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。

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、京都府管理道路（国道、府道等）に接する開発（建築等）計画は、道路管理者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

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」を亀岡市まちづくり推進部都市計画課開発係に提出する。

イ 会議出席者

会議出席者は、原則として、計画者、亀岡市まちづくり推進部都市計画課、計画地を所管する

関係行政機関（南丹広域振興局農林商工部、南丹保健所及び南丹土木事務所）とする。

なお、大規模店舗等の場合は京都府警察本部交通規制課又は所轄警察署、新たな公共施設を設置する場合はその管理を予定する者も、必要に応じて会議に出席する。

ウ 開催日時

開催日時は、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 事前協議手続の終了

市長は、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。

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。

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。）にあっては、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っては、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っては、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っては、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	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と。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては、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 宅地開発条例に基づく協議

開発許可を受けようとする者は、宅地開発条例に基づく協議が必要であるため、都市計画法に基づく開発許可の申請に先立ち、亀岡市まちづくり推進部都市計画課開発係に開発行為等協議申請書を提出する。

宅地開発条例に基づく協議が完了し、市長の同意が得られた場合は覚書を締結することとなるが、本市と都市計画法第32条に基づく同意及び協議が必要となる場合については、宅地開発条例に基づく協議完了届の届け出時に、都市計画法第32条に基づく協議書を提出する。

「亀岡市宅地開発等に関する条例に基づく開発協議の手引」及び申請等様式は、亀岡市のホームページからダウンロード可能となっている。

「亀岡市宅地開発等に関する条例に基づく開発協議の手引」及び申請等様式ダウンロード

— 亀岡市ホームページ —

<https://www.city.kameoka.kyoto.jp/soshiki/32/3710.html>

2 開発許可申請書

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、申請図書を亀岡市まちづくり推進部都市計画課開発係に提出する。

「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、亀岡市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

— 亀岡市ホームページ —

<https://www.city.kameoka.kyoto.jp/soshiki/32/3711.html>

3 開発許可申請に当たっての留意事項

(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。

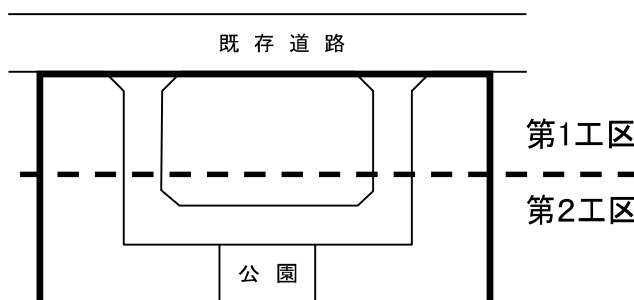
(2) 「工区」について

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工区ごとの内容の両方を記載する。

ア 技術基準の適合

工区ごとに部分完了検査を受ける予定の場合は、各工区の完了時点において開発許可の技術基準に適合する計画であること。

【悪い例】



左図の第1工区は、
技術基準に適合しない。
(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 条に基づく同意及び協議を工区ごとに行わ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、敷地の規模及び区画を記載する。

(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と協議を行い、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 項の規定により開発行為によって新たに設置される公共施設等がある場合は、開発許可申請者は、新たに設置される公共施設の管理者となる者等と協議を行い、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 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十分の一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1000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っては、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 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】

- ◆ **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
- ◆ **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を変更する場合**
- ◆ **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
 - 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
(いずれの場合にも法第32条の同意及び協議の手続が必要)
 - 構造物の設計の変更を行う場合
- ◆ **工事施行者を変更する場合**
(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。)
- ◆ **自己用・非自己用、居住用・業務用の別を変更する場合**
- ◆ **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**
- ◆ **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の期間に行うこと。
- ◆ 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、あらかじめ協議調整した上で、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条に規定する同意及び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】

◆ 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 未満の区画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 m²未満であったものが、1,000 m²以上に変更を行う。

◆ 工事施行者の変更（規則第 28 条の 4 第二号）

開発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 1 ha 未満の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。

◆ 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
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による1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有する土木、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られた者
- 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られたものであること。

○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と定める。

- 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 前号に関する者のほか、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37年建設省告示第1005号第四号)

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、設計の適正を期するため、設計者の資格が必要である。

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 1 ha 以上 20ha 未満の開発行為 (規則第 19 条第 1 項第一号)

(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 1 項第一号イ～ニ)

規則第 19 条第 1 項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課、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、大学等の農学部造園学科、園芸学科等の学科にあって、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 1 項第一号イ～ト)

規則第 19 条第 1 項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 1 項第一号ホ)

規則第 19 条第 1 項第一号ホの「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 1 項第一号ト)

規則第 19 条第 1 項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) が行う講習を終了した者については、令和 7 年 5 月 1 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 1 項第一号チ)

規則第 19 条第 1 項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 号により、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 1 項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 1 項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 1 項第二号)

規則第 19 条第 1 項第二号は、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のあるもの

「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」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~~に~~の経験が含まれる。

3 宅地造成及び特定盛土等規制法の適用を受ける開発行為

○宅地造成及び特定盛土等規制法

昭和36年法律第191号

(宅地造成等に関する工事の技術的基準等)

第13条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第1項ただし書に規定する工事を除く。第21条第1項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の技術的基準等)

第31条 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事（前条第1項ただし書に規定する工事を除く。第40条第1項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁等の設置その他特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

○宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

昭和37年政令第16号

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

第21条 法第13条第2項（法第16条第3項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 高さが5メートルを超える擁壁の設置
- 二 盛土又は切土をする土地の面積が1500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(設計者の資格)

第22条 法第13条第2項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 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。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 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。次号において同じ。）において、正規の土木又は建築に関する修業年限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（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後。同号において同じ。）、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 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、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者であること。
- 四 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、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者であること。
- 五 主務大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

(資格を有する者の設計によらなければならない措置等)

第31条 法第31条第2項（法第35条第3項において準用する場合を含む。次項において同じ。）

-) の政令で定める措置は、第21条各号に掲げるものとする。
2 法第31条第2項の政令で定める資格は、第22条各号に掲げるものとする。

○宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則

昭和37年建設省令第3号

(設計者の資格)

- 第35条** 令第22条第五号の規定により、主務大臣が同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であると認めたる者は、次に掲げる者とする。
- 一 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、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第19条第一号トに規定する講習を修了した者
 - 二 前号に掲げる者のほか主務大臣が令第22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であると認めたる者

○昭和37年建設省告示第1005号(宅地造成等規制法施行令第17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)

昭和37年3月29日建設省告示第1005号
改正昭和37年6月6日建設省告示第1291号
改正平成12年12月28日建設省告示第2536号
改正平成17年4月14日国土交通省告示第458号
改正令和5年5月26日農林水産省、国土交通省告示第4号

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第22条第五号の規定により、同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又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
- 二 技術士法(昭和58年法律第25号)による第二次試験のうち技術部門を建設部門、農業部門(選択科目を「農業農村工学」とするものに限る。)、森林部門(選択科目を「森林土木」とするものに限る。)又は水産部門(選択科目を「水産土木」とするものに限る。)とするものに合格した者(技術士法施行規則の一部を改正する省令(平成15年文部科学省令第36号)の施行の際現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を林業部門(選択科目を「森林土木」とするものに限る。)とするものに合格した者及び技術士法施行規則の一部を改正する省令(平成29年文部科学省令第45号)の施行の際現に技術士法による第二次試験のうちで技術部門を農業部門(選択科目を「農業土木」とするものに限る。)とするものに合格した者を含む。)
- 三 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
- 四 前三号に掲げる者のほか、主務大臣が宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第35条第一号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(平成17年4月14日国土交通省告示第458号) 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。

附則(令和5年5月26日農林水産省、国土交通省告示第4号) 抄
(施行期日)

- この告示は、公布の日から施行する。

盛土規制法の適用を受ける開発行為に関する工事のうち、高さが5メートル以上の擁壁を設置するもの、又は盛土若しくは切土をする土地の面積が1500平方メートルを超える土地に排水施設を設置するものの工事の設計については、盛土規制法に定める設計者の資格要件を満たす必要が生じる。

また、このうち、開発区域の面積が1ha以上であるものは1(3章-15参照)、20ha以上であるものは2(3章-16参照)にそれぞれ定める資格要件も併せて満たす必要がある。

なお、盛土規制法の適用を受ける開発行為は、第2章第7節による。

(1) 正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した者(盛土規制法施行令第22条第一号~第四号)

盛土規制法施行令第22条第一号から第四号までの「正規の土木又は建築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、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。

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) 主務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(盛土規制法施行令第22条第五号)

盛土規制法施行令第22条第五号については、盛土規制法施行規則第35条により、「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、規則第19条第一号トに規定する講習を修了した者」又は「主務大臣が令第22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であると認められた者」が該当する。

規則第19条第一号トに規定する講習は、1(4)と同一であり、具体的には一般財団法人全国建設研修センターが実施する「宅地造成技術講習」を指す。主務大臣が令第22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であると認められた者については、昭和37年建設省告示第1005号で、大学院等に1年以上在学して、土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者、技術士法による第二次試験のうち建設部門等指定の技術部門の試験に合格した者、一級建築士などが定められている。

なお、同告示第四号の「主務大臣が宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第35条第1号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」については、現在特段の定めはない。