

第7章 開発行為の変更許可等

1 変更の許可等（法第35条の2）

【法】

（変更の許可等）

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一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、第二十九条第一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、同条第二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、第一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 第三十一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、第三十二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、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一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、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三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、第四十七条第一項中「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 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三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）

第三十一条 第二十三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三十五条の二第四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 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール(同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール)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)

第二十八条の二 法第三十五条の二第二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)

第二十八条の三 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二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、第十七条第二項及び第三項の規定を準用する。

(軽微な変更)

第二十八条の四 法第三十五条の二第一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、当該敷地の規模が千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(開発区域の面積が一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

〔取扱規則〕

(開発行為変更許可申請書)

第8条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、第12号様式による。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 第6条各号に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更となるもの
- (2) その他市長が必要と認める図書

(開発行為の変更協議申出)

第8条の2 法第35条の2第4項において準用する第34条の2第1項に規定する協議の申し出は、開発行為変更協議書(第12号様式の2)によらなければならない。

2 前項の協議書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 第7条の2第2項各号に掲げる図書のうち、当該開発行為の変更に伴いその内容が変更となるもの
- (2) その他市長が必要と認める図書

(開発行為変更届)

第9条 法第35条の2第3項に規定する届出は、開発行為変更届(第13号様式)によらなければならない

2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 省令第28条の4第1号に規定する予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、その内容を明示した図書
- (2) その他市長が必要と認める図書

【開発許可条例】

(住所等変更届)

第16条 法第3章及び法第65条第1項の規定に基づく許可(以下単に「許可」という。)を受けた者は、当該許可に係る行為の完了前に住所又は氏名(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)に変更が生じたときは、速やかに住所等変更届を市長に提出しなければならない。

〔取扱規則〕

(住所等変更届)

第26条 開発許可条例第16条に規定する住所等変更届は、第26号様式による。

・ 申請様式一覧

開発行為変更許可申請書：第12号様式(取扱規則第8条第1項関係)

開発行為変更協議書：第12号等式の2(取扱規則第8条の2第1項関係)

開発行為変更届：第13号様式(取扱規則第9条第1項関係)

住所等変更届：第26号様式(取扱規則第26条関係)

2 変更許可・届出の取扱い指針

目 的

この指針は、法第 35 条の 2 に規定する変更の許可等について、適切な運用を図ることを目的とする。

第 1 変更許可（法第 35 条の 2 第 1 項）

（1）開発区域の位置、区域、規模（法第 30 条第 1 項 1 号）

- ① 開発区域の変更
- ② 工区数の変更
- ③ 工区の区域変更
- ④ 区画数の変更

（2）予定建築物等の用途（法第 30 条第 1 項 2 号、省令第 15 条第 2 号）

- ① 予定建築物の用途変更
- ② 自己居住、自己業務、その他の変更

（3）開発行為に関する設計（法第 30 条第 1 項 3 号）

原則として、開発行為に関する設計の変更のうち、法第 33 条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。

① 公共施設

法第 32 条に規定される同意、協議の変更

（1）道路

道路の位置、形状及び幅員の変更

（2）法に規定される義務設置公園、広場及び緑地

公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更

（3）排水施設等

- ・排水路の位置、構造及び能力の変更
- ・公共ますの新設、増減及び廃止

（4）消防水利施設

消防水利施設の位置、構造及び能力の変更

（5）法第 32 条の協議対象かつ、市に帰属される施設

当該施設の位置、形状及び規模の変更

② 法第 33 条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等

（1）給水施設

給水施設の構造及び能力の変更

（2）樹木の保存、表土の保全

保存、保全する位置、形状及び規模の変更

（3）緩衝帯

緩衝帯の位置、形状及び規模の変更

③ 敷地の形状

造成計画地盤面高の変更

④ 擁壁

擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法の変更

⑤ 法面

法面勾配の変更

⑥ 地盤改良

地盤改良の工法の変更

(4) 工事施行者（法第 30 条第 1 項 4 号）

① 工事施行者の変更で、軽微な変更届けで扱える変更以外の変更

(5) 法第 34 条の該当号の別（法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 3 号）

① 法第 34 条の該当号及びその理由の変更

(6) 資金計画（法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 4 号）

① 資金計画の変更

第 2 軽微な変更届（法第 35 条の 2 第 3 号）

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更（省令第 28 条の 4 第 1 号）

① 敷地の変更で次に掲げるもの

(1) 敷地の規模の 1/10 未満の増減

(2) 住宅以外の建築物及び第 1 種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が 1,000 m²未満かつ、変更後の敷地の規模も 1,000 m²未満のもの。または、当初から敷地の規模が 1,000 m²以上のもの。

(2) 工事施行者の変更（省令第 28 条の 4 第 2 号）

① 開発区域面積 1.0ha 未満、かつ、自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更

② 自己用外の開発行為で、工事施行者の代表者氏名、名称又は住所のみの変更

(3) 工事着手または完了予定日の変更（省令第 28 条の 4 第 3 号）

① 工事予定年月日又は完了予定年月日の変更

第 3 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱いは、個別判断とする。

第 4 取扱いの時期は、原則として、変更がなされるその都度行う。

第 5 市街化調整区域内で当初許可が開発審査会へ附議したもののうち、軽微な変更以外のもので、開発区域の位置、区域の増による変更、及び予定建築物等の用途の変更にについては、再度開発審査会への附議が必要となる。

附則 この指針は、平成 16 年 4 月 1 日から実施する。

変更許可・届出の取扱い指針の解説

第1 変更許可（法第35条の2第1項）

（1）開発区域の位置、区域、規模（法第30条第1項1号）

① 開発区域の変更

（解説）

「開発区域の変更」は、等面積ではあるが区域を変更する場合も変更許可に該当する。

② 工区数の変更

③ 工区の区域変更

（解説）

「工区の区域変更」は、開発区域の拡大縮小等の変更と同様。

④ 区画数の変更

（2）予定建築物等の用途（法第30条第1項2号、省令第15条第1項2号）

① 予定建築物等の用途変更

② 自己居住、自己業務、その他の変更

（解説）

- ・ 建築物の用途変更と、自己居住、自己業務又はその他の変更を併せて判断する。
- ・ 変更後の技術審査項目が変更前と同一または減少する場合は、変更許可とする。
- ・ 変更後の技術審査項目が変更前に追加される場合は、新たな開発許可とする。

変更許可

- | | | | |
|-------|-----------|---|------------|
| （例 1） | 共同住宅（その他） | ⇒ | 専用住宅（自己居住） |
| （例 2） | 兼用住宅（その他） | ⇒ | 専用住宅（自己居住） |
| （例 3） | 事務所（自己業務） | ⇒ | 専用住宅（自己居住） |
| （例 4） | 専用住宅（その他） | ⇔ | 兼用住宅（その他） |
| （例 5） | 共同住宅（その他） | ⇔ | 専用住宅（その他） |
| （例 6） | 共同住宅（その他） | ⇔ | 事務所（自己業務） |
| （例 7） | 専用住宅（その他） | ⇔ | 事務所（自己業務） |

開発許可

- | | | | |
|-------|------------|---|-----------|
| （例 1） | 専用住宅（自己居住） | ⇒ | 専用住宅（その他） |
| （例 2） | 専用住宅（自己居住） | ⇒ | 兼用住宅（その他） |
| （例 3） | 専用住宅（自己居住） | ⇒ | 共同住宅（その他） |
| （例 4） | 専用住宅（自己居住） | ⇒ | 事務所（自己業務） |

* 技術審査項目が変更前に追加される場合（新たな開発許可）の解釈

自己居住、自己業務、その他の区分の変更に伴い、新たに生じる33条の許可基準が、追加される場合であり、単に擁壁タイプが追加される等の審査項目は該当しない。

(3) 開発行為に関する設計（法第30条第1項3号）

原則として、開発行為に関する設計の変更のうち、法第33条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。

① 公共施設

法第32条に規定される同意、協議の変更

(解説)

公共施設として、法第32条に規定される同意協議に変更がある場合も変更許可。

(例1) 市管理 ⇒ 自主（事業者）管理

(1) 道路

道路の位置、形状及び幅員の変更

(解説)

「道路形状」とは、道路線形及び勾配を示し、舗装使用の変更は含まない。

(2) 法に規定される義務設置公園、広場及び緑地

公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更

(解説)

「義務設置公園」とは、法に規定される義務設置の公園、広場及び緑地であり、市条例等による公園、広場及び緑地は含まない。

(3) 排水施設等

- ・排水路の位置、構造及び能力の変更
- ・公共ますの新設、増減及び廃止

(解説)

「排水路の位置」はルートの変更をいう。

(4) 消防水利施設

消防水利施設の位置、構造及び能力の変更

(解説)

「消防水利施設」とは、公共施設としての貯水施設のみならず消火栓等も含む。

(5) 法第32条の協議対象かつ、市に帰属される施設

当該施設の位置、形状及び規模の変更

(解説)

「法第32条の協議対象かつ、市に帰属される施設」とは、法に規定されない義務設置の施設以外であっても、法第32条の協議対象かつ市へ帰属される施設をいう。

(例1) 協議対象であるゴミ置場、集会施設等公益施設の位置、面積の変更。

② 法第33条に規定される技術審査を要する公共施設以外の施設等

(1) 給水施設

給水施設の構造及び能力の変更

(解説)

「自己用住宅」の場合は変更許可を要しない。

(2) 樹木の保存、表土の保全

保存、保全する位置、形状及び規模の変更

(解 説)

開発区域の規模が1 ha 以上の場合のみとする。

(3) 緩衝帯

緩衝帯の位置、形状及び規模の変更

(解 説)

開発区域の規模が1 ha 以上の場合のみとする。

③ 敷地の形状

造成計画地盤面高の変更

(解 説)

地盤高の変更とは、30 cmを超える変更の場合をいう。

④ 擁壁

擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、構造及び工法の変更

(解 説)

- ・切土及び盛土の変更に伴い、擁壁が新たに設置される場合をいう。
 - (例 1) 切土部分に高さ 2.0m を超える擁壁を設置するもの。
 - (例 2) 盛土部分に高さ 1.0m を超える擁壁を設置するもの。
- ・当初許可を受けた擁壁の変更
 - (例 1) 擁壁の高さ増に係る変更 (変更後切土部分に高さ 2.0m を超える擁壁を設置するもの、又は盛土部分に高さ 1.0m を超える擁壁を設置するもの)。
 - (例 2) 擁壁の底盤、配筋の変更。
 - (例 3) 擁壁のタイプ変更 (H=2.0m タイプ ⇒ H=3.0m タイプ)。
- ・再度技術審査を必要とする擁壁の変更
 - (例 1) 地耐力の再審査を必要とする擁壁の変更。
 - (例 2) 上部擁壁高さの変更によって下部擁壁への載荷重の影響等を再度審査しなければならない場合。

⑤ 法面

法面勾配の変更

⑥ 地盤改良

地盤改良の工法の変更

(4) 工事施行者 (法第 30 条第 1 項 4 号)

① 工事施行者の変更で、軽微な変更届で扱える変更以外の変更

(5) 法第 34 条の該当号の別 (法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 3 号)

① 法第 34 条の該当号及びその理由の変更

(6) 資金計画 (法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 4 号)

① 資金計画の変更

第2 軽微な変更届（法第35条の2第3項）

（1）予定建築物等の敷地の形状の変更（省令第28条の4第1号）

① 敷地の変更で次に掲げるもの

（1）敷地の規模の1/10未満の増減

（2）住宅以外の建築物及び第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が1,000㎡未満かつ、変更後の敷地の規模も1,000㎡未満のもの。または、当初から敷地の規模が1,000㎡以上のもの。

（2）工事施行者の変更（省令第28条の4第2号）

① 開発区域面積1.0ha未満、かつ、自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更

② 自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名、名称又は住所のみの変更

（3）工事着手または完了予定日の変更（省令第28条の4第3号）

① 工事予定年月日又は完了予定年月日の変更

第3 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱いは、個別判断とする。

第4 取扱いの時期は、原則として、変更がなされるその都度行う。

第5 市街化調整区域内で当初許可が開発審査会へ附議したもののうち、軽微な変更以外のもので、開発区域の位置、区域、規模の増による変更、及び予定建築物等の用途の変更については、再度開発審査会への附議が必要となる。

（解説）

開発区域の位置、区域の増による変更とは、開発区域が、当初承認された区域外の区域を追加する変更であり、あらためて立地について承認が必要であるため、変更が生じた場合は再度開発審査会に附議となる。なお、当初承認された区域内での面積のみの減は対象とならない。

また、予定建築物等の用途の変更とは、当初の用途と異なった建築物の建築のほか予定された数量と異なった建築物の新築の場合も再度開発審査会に附議となる。

開発行為変更許可申請書

都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定により、次のとおり開発行為の変更の許可を申請します。 <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</div> (あて先) 横 須 賀 市 長 <div style="text-align: center;"> 申請者 住 所 氏 名 電話番号 </div>		※ 手数料欄	
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	変 更 事 項	変 更 前	変 更 後
	開発区域に含まれる地域の名称		
	開 発 区 域 の 面 積	m ²	m ²
	予 定 建 築 物 等 の 用 途		
	工事施行者の住所及び氏名		
	自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 及びその他のものの別		
	法第 35 条の 2 第 4 項において準用 する法第 34 条の該当号及び該当す る理由		
	そ の 他 必 要 な 事 項	別添資料参照	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;"> 上記以外の変更の場合は 別添資料に変更概要を記 載する </div>
開発許可の許可年月日及び番号	年 月 日	開 第 号	
変 更 の 理 由			
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日	第 号	
※ 変更の許可に付した条件			
※ 変更の許可の許可年月日 及び番号	年 月 日	第 号	
※ (事務処理欄)			

- 備考 1 ※印の欄には記入しないでください。
- 2 「法第35条の2第4項において準用する法第34条の該当号及び該当する理由」の欄には、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を必要とする場合には、その手続の状況を記入してください。