

## 第2節 開発行為の変更許可

### 都市計画法

(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。

### 都市計画法施行令

(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かか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。

----- 都市計画法施行規則 -----

(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

## 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を変更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き、変更許可を受けなければなりません。

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の同一性を失ったものになる場合は、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。

なお、変更しようとする内容により許可要件そのものを欠くことになる場合には、開発行為の廃止として取り扱います。

## 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。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になります。

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扱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、初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 変更許可と変更届

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) 予定建築物等の敷地の形状の変更

##### ア 変更許可が必要なもの

- 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  
敷地の一つ一つの規模が10分の1未満しか増減していなくても許可が必要となります。
- 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、許可が必要となります。

##### イ 変更の届出でよいもの

- ① 敷地と敷地と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、敷地の規模の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) 工事の着手予定年月日又は工事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。