

第6章 許可後の手続き

第1節 開発行為の許可標識の掲示

開発許可を受けた者は、富山県都市計画法施行規則（昭和46年富山県規則第28号）（以下「県施行規則」という。）第2条により、「**開発行為許可標識**（第18号様式）」を当該開発行為に係る工事の期間中、工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。

第2節 工事完了の検査（法第36条）

（1）工事完了の届出

開発許可を受けた者は、当該開発区域（工区に分けたときは工区）の全部について開発行為の工事及び公共施設の工事（公共施設がある場合）を完了したときは「**工事完了届出書**（第5号様式）」及び「**公共施設工事完了届出書**（第6号様式）」を許可権者（知事）に提出して検査を受けなければならない。

（2）完了公告

完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合していると認めたときは、許可権者（知事）は速やかに検査済証を交付するとともに、遅滞なく当該工事が完了した旨を公告する。

なお、工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の市町村への引継ぎ、土地の帰属等）は公告の翌日から発生することとなる。

第3節 建築又は建設の制限（法第37条）

（1）建築行為等の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、原則として何人も建築物を建築し又は特定工作物を建設すること（以下「**建築行為等**」という。）はできない。ただし、次の場合には工事完了公告前であっても**建築行為等**ができる。

ア 当該開発行為に関する工事用の仮設の建築物又は特定工作物について行うとき。

イ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、自己の権利を有する土地にその権利の行使として行うとき。

ウ 許可権者（知事）が支障無いものと認めたとき。

なお、この場合の許可権者（知事）の承認は個々のケースごとに開発行為の進捗度、建築行為等の必要性などを勘案して行われるが、事前着工が認められるものとしては次の場合が該当する。

（ア）官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建設する場合。

（イ）自己用の建築物の建築工事と造成工事とを切り離して行うことが工事の施工上著しく不相当と認められる場合。

（ウ）既存の建築物等を開発区域内に移転し、改築する場合。

(エ) 特定工作物に係る開発許可にあつては、当該開発行為と特定工作物の建設とを一体的に行うことが合理的と認められる場合。

なお、相当規模の開発行為について建築行為等を急ぐ場合には「工区」を設定し、「工区」毎に完了検査を受けることが望ましい。

(2) 事前着工の承認

開発行為完了公告前に建築行為等を行おうとする者は、「**開発行為完了公告前の建築等承認申請書**（第8号様式）」を許可権者（知事）に提出して許可を得なければならない。

第4節 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する場合には「**開発行為に関する工事の廃止の届出書**（第7号様式）」を許可権者（知事）に提出しなければならない。

しかし、工事がむやみに廃止されるとその周辺の地域に土砂の流失、溢水等の被害を及ぼしたりするので、宅地防災上必要な措置が講じられているかどうかを調査する必要がある。

なお、開発行為の廃止とは、許可を受けた開発行為の全部について廃止することをいい、開発行為の一部を廃止する場合は、変更許可申請により処理することとなる。

第5節 公共施設の管理（法第39条）

開発行為を行う場合に、災害の防止や環境の保全上の観点から一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して設置された道路、公園等の公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、それらの施設は原則として地元市町村の管理に属することとなる。

但し、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により別に管理者を定めたときはそれらの者の管理に属することとなる。

なお、法第32条第2項の協議が整わない公共施設についても法律上は市町村が管理することとなるが、協議が整わない場合には管理を引き継ぐことは困難であり、多くの問題を生じることとなるので事前にできる限り協議を整えておくことが必要である。

第6節 公共施設の土地の帰属（法第40条）

(1) 相互帰属

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設を廃止しこれに代わる新たな公共施設を設置する場合には、法第36条の完了公告の翌日において相互に土地の帰属がなされることになる。

これは、本来土地の権利の変動については契約による譲渡又は交換によって行うべきものであるが、本法が公共的な施設を設置すべき義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合にはその敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事

務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法（昭和23年法律第73号）及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例を定めたものである。

従って、当然従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体（以下「国等」という。）の所有に係る場合にのみ適用される。

（2）新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の翌日において法第39条に定められた管理者に帰属する。

なお、本条の規定による（1）（2）の土地の帰属を実効あるものとするため、不動産登記法（平成16年法律第123号）による登記が必要である。

（3）主要な公共施設の負担

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国等の負担において整備すべきものとされている。

この趣旨から、開発許可を受けた者が都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設を設置し、国等にその土地が帰属することとなる場合には、所有者はその土地の取得費用の全部又は一部の負担を国等に求めることができる。

第7節 建築物の形態等の制限（法第41条）

（1）趣旨

市街化調整区域は当分の間、市街化を抑制すべき区域であり、原則として用途地域は定められないが、市街化調整区域といえども法第34条の規定に該当する場合には開発行為が許可されることから、必要な場合は将来良好な都市計画を実現するために支障のないよう、建築物の建ぺい率、高さ、壁面の位置、その他建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を定めることができるとされている。

なお、これらの制限の内容は、開発登録簿に登録することにより一般に知らしめることとなる。

（2）例外許可の取扱い

この制限は当該開発区域内の土地に付されたものであり、許可を受けた開発行為ばかりでなく、その土地における開発許可を必要としない建築行為に対しても適用される。ただし、許可権者（知事）が、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外規定に準じてやむを得ないと認めるときにはこの制限が解除されるが、この場合は「**建築形態制限区域内における建築許可申請書**（第9号様式）」を提出して許可を受けなければならない。

第8節 許可に基づく地位の承継

（1）一般承継（法第44条）

開発許可又は建築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こととなる。

ア 「一般承継人」とは、相続人のほか、吸収合併の場合に合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいう。

イ 法第44条の「許可に基づく地位」には、許可を受けたことによって発生する権利と義務の全体をいい、次の事項が該当する。

- (ア) 適法に開発行為又は法第43条の建築等を行うことができる権能
- (イ) 公共施設の管理者等との同意、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
- (ウ) 法第40条第3項の費用の負担を求める権能
- (エ) 土地所有者等との関係における工事につき同意を得ている地位
- (オ) 工事完了及び工事廃止の届出の義務

ウ 一般承継があったときは、「**開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（一般承継）**（第12号様式）」を許可権者（知事）に提出しなければならない。

また、事業を継続する意志がないときは、承継の届出と共に、法第38条に基づく工事の廃止届（第4節を参照）を提出しなければならない。

(2) 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者の特定承継人は、許可権者（知事）の承認を受ければ、開発許可に基づく地位を承継することができる。（法第43条第1項の建築許可に基づく地位を承継することはできない。）

ア 「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域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をいう。

イ 特定承継人は一般承継人とは異なり、許可権者（知事）の承認を得てその地位を承継することができることから、「**開発許可に基づく地位承継承認申請書（特定承継）**（第13号様式）」に次の書類を添えて申請しなければならない。

- (ア) 承継の原因を証する書類
- (イ) 規則第16条第5項に規定する資金計画書
- (ウ) 法第33条第1項第12号に規定する資力信用に関する書類
- (エ) 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類

ウ 承認を与えるための判断基準は、申請者が適法に土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得しているか、当初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があるかである。

第9節 建築確認のための適合証明（規則第60条）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、許可権者（知事）に対し、その計画が法第29条、第35条の2、第41条、第42条、第43条又は第53条の規定に適合していることの証明を受けることができる。

なお、この場合は「適合証明書交付申請書（別紙12）」を提出しなければならない。