

・ 開発変更許可申請等

(1) 開発変更許可申請

開発許可を受けた者が、次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可の許可番号を記載した申請書等を提出して変更許可を受けなければなりません。

(法第 35 条の 2 第 2 項、都市計画法施行規則第 28 条の 2、第 28 条の 3)

- ① 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、規模
- ② 開発区域内において予定される建築物等
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 工事施行者
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- ⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由
- ⑦ 資金計画

ただし、上記の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更により、もはや当初の開発行為と同一性が認められないような場合には、新規の開発許可が必要となります。

一方、変更の内容が下記に掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅滞なく変更した旨を届け出ることにより足りることとされています。(法第 35 条の 2 第 3 項、都市計画法施行規則第 28 条の 4)

- ◇ 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更
- ◇ 工事施行者の変更（非自己用、1ha 以上の自己業務用開発については、工事施行者の氏名・名称又は住所変更に限られ、例えば、A 施行者から B 施行者への変更は許可が必要となります。）
- ◇ 工事予定年月日又は工事完了予定年月日

それぞれの申請には、開発行為変更許可申請書又は開発行為変更届出書の指定用紙が必要です。添付図書は、次の図書により、開発行為変更許可申請の場合正副各 1 部を、開発行為変更届出の場合正本 1 部を審査指導課に提出してください。

書 類 名	正 本	副 本
開発行為変更許可申請書又は開発行為変更届出書	1 部	1 部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1 部	写 1 部
変 更 理 由 書	1 部	写 1 部
設 計 説 明 書	1 部	1 部
※変更に係る書類及び図書	1 部	写 1 部

※変更内容によって書類及び図書が異なります。

開発変更許可申請における設計説明書は、新旧に分け変更前は朱書きしてください。

その他設計図書も、変更前は朱書きし、新旧が対照できるように作成してください。

なお、開発変更許可申請には、手数料が必要になります。

(2) 要綱開発変更申請等

要綱開発の協定締結後に、開発区域の位置、区域、予定建築物等の用途及び公共施設に関する設計等を変更しようとする場合は、法に準じて「要綱開発変更申請」が必要になります。

また、開発許可と異なり、完了公告及び要綱検査済証の交付後であっても、変更が生じた場合は、要綱開発申請又は要綱開発変更届が必要になる場合がありますので、審査指導課に相談してください。

・ **開発許可申請以外の各種諸手続**

この項は、開発許可申請以外の各種諸手続について示していますが、要綱開発申請については、開発許可に準じた諸手続が必要になります。

(1) 開発許可申請人の地位承継届（一般承継）

一般承継とは、相続や法人の合併による承継をいいます。承継をしたときは、速やかに市長に届出なければなりません。

届出は、次の図書により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

(ア) 相続による場合

書 類 名	正 本	副 本
※地位承継届出書	1 部	1 部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1 部	写1部
被相続人の死亡届及び戸籍謄本 又は相続登記された登記事項証明書[土地]	1 部	写1部
承継人（相続人）の印鑑証明書	1 部	写1部
他の相続適格者の合意を証する書面 （登記事項証明書[土地]で相続登記が確認できる 場合は、不要）	1 部	写1部
承継する開発許可書の写し	写1部	写1部
誓 約 書	1 部	写1部

※要綱の場合は、地位承継承認申請書（様式第7号）になります。

(イ) 合併による場合

書 類 名	正 本	副 本
※地位承継届出書	1 部	1 部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1 部	写1部
閉鎖事項証明書	1 部	写1部

書 類 名	正 本	副 本
合併決議書の写し	写1部	写1部
承継人の印鑑証明書	1部	写1部
新代表者の代表者事項証明書	1部	写1部
承継する開発許可書の写し	写1部	写1部
誓 約 書	1部	写1部

※要綱の場合は、地位承継承認申請書（様式第7号）になります。

(2) 開発許可申請人の地位承継申請（特定承継）

特定承継とは、開発区域の土地の所有権等工事を施行する権原の取得による承継をいいます。承継しようとするときは、一般承継と異なり、速やかに市長の承認を受けなければなりません。

申請は、次の図書により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

なお、地位承継承認申請には、手数料が必要になります。

書 類 名	正 本	副 本
※地位承継承認申請書	1部	1部
委任状（申請・受領等を委任する場合）	1部	写1部
理由書（承継の原因）	1部	写1部
誓 約 書	1部	写1部
承継人の印鑑証明書	1部	写1部
承継人代表者の代表者事項証明書（法人の場合）	1部	写1部
承継を証する書面 （売買契約書・同意書・登記事項証明書[土地]）	1部	写1部
*過去2ヶ年の納税証明書	1部	写1部
*残高証明書	1部	写1部
*資金計画書	1部	写1部
*営業報告書	1部	写1部
*他法令の登録証明書 （建設業・宅地建物取引業・登記事項証明書[商業] 等）	1部	写1部
承継する開発事業の協定書の原本 及び承継人による協定書	原 本 1部	— 1部

※要綱の場合は、地位継承承認申請書（様式第7号）になります。また、残高証明書等の*印の書類は不要です。

(3) 建築承認申請

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、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。ただし、特別の理由により建築又は建設する必要があるときは、市長の承認を受けてください。

なお、この市長の承認は、個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案しますので、申請の前に必ず事前相談を行ってください。

申請は、次の図書により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

なお、建築承認申請には、手数料が必要になります。

書 類 名	正 本	副 本
※建築(建設)承認申請書 (実印)	1 部	1 部
(「承認を要する理由」は別紙でも可)	(1部)	(1部)
委任状 (申請・受領等を委任する場合)	1 部	写1部
誓 約 書	1 部	写1部
開 発 区 域 位 置 図 縮尺 1/2500 以上	1 部	1 部
土地利用計画図(正本には別途白焼を袋に) 〃 1/200 〃	1 部	1 部
排 水 計 画 平 面 図 〃 1/200 〃	1 部	1 部
造成断面図 (2面) 〃 1/200 〃	1 部	1 部
建築平面図、立面図 〃 1/200 〃	1 部	1 部
基 礎 伏 図 〃 1/200 〃	1 部	1 部
建築基礎、排水施設及び擁壁との関連図 〃 1/20 〃	1 部	1 部
工 程 表	1 部	1 部
当該許可及び変更許可書の写し	写1部	写1部
当該許可申請書及び変更許可申請書の写し	写1部	写1部

※要綱の場合は、建築承認申請書(様式第12号)になります。

※八尾市に帰属(寄付)する土地がある場合、所定の書類の提出が必要です。(P.32 Vを参照)

(4) 開発行為の廃止届等

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければなりません。

開発行為の廃止とは、許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいいます。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するしないにかかわらず、変更許可申請により処理することとなります。

なお、要綱申請の場合は、「要綱開発工事廃止届出書(様式第6号)」になります。

廃止届は、次の書類により、1部を審査指導課に提出してください。

書 類 名
開発行為に関する工事の廃止の届出書
委 任 状
理 由 書
廃止する開発行為に係る許可原本

※ 開発行為に関する工事を途中で廃止した場合は、廃止した時点における現況図、工事に伴い損なわれた公共施設の復旧計画及び廃止後の災害防止計画を示す図面を添付してください。

(5) 取 下 願

すでに受理し、審査中の申請や届出について、申請者側の都合（計画の取り止め、設計の変更その他の理由）により、当該申請を取り下げの場合は、次の書類により、正副各1部を審査指導課に提出してください。

書 類 名	正 本	副 本
取 下 願	1 部	1 部
委 任 状	1 部	写1部