8　都市計画法第 35 条の 2 の取扱指針

（平成 10 年８月１日施行）

1　変更許可（法第 35 条の 2 第 1 項）

法 30 条	規 15 条	項　　目	変　　更　　内　　容
1 項 1 号		1　開発区域の位置、区域、規模	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
1 項 2 号		2 予定建築物の用途	① 予定建築物の用途変更 ② 自己用、自己用外等の別の変更
1 項 3 号		3 開発行為に関する設計	◎ 原則として、開発行為に関する設計の変更のうち第 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 ・公共マスの新設、増減設及び廃止 (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、当該市町村へ帰属される施設 ・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、構造及び工法等の変更 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
1 項 4 号		4 工事施行者	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
1 項 5 号	1 項 3 号	5 法第 34 条の該当号の別	法第 34 条の該当号及びその理由の変更
	1 項 4 号	6 資金計画	資金計画の変更

2　軽微な変更届（法第 35 条の 2 第 3 項）

規 28 の 4	項　　目	変　　更　　内　　容
1 号	1 予定建築物等の敷地の形状の変更	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 平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も 1,000 平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が 1,000 平方メートル以上のもの。
2 号	2 工事施行者	① 開発区域面積 1.0 ヘクタール未満、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 号	3 工事着手又は完了日	工事着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

（変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱い）

3　上記に掲げる項目以外の取扱いについては、必要な措置を各処分庁の判断において講じることとする。

（取扱いの時期）

4　原則として、変更がなされるその都度行うものとする。

変更許可・届出内容の取扱い指針の解説

（平成 10 年８月１日施行）

1　変更許可（法第 35 条の 2 第 1 項）

項　　目	変　　更　　内　　容
1 開発区域の位置、区域、規模	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

（解　説）①　「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。
③　「工区の区域変更」は、開発区域の拡大縮小等の変更と同様

2 予定建築物の用途	① 予定建築物の用途変更 ② 自己用、自己用外等の別の変更

（解　説）

- 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、変更許可として取り扱う。
- 変更後の技術審査項目が変更前に追加される場合は、新たな開発許可として取り扱う。

ex.1　専用住宅（自己居住用）→専用住宅（自己用外）　　開発許可
ex.2　共同住宅（自己用外）　→専用住宅（自己用外）　　変更許可
ex.3　共同住宅（自己用外）　→専用住宅（自己居住用）　　変更許可

3 開発行為に関する設計	◎ 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 ・公共マスの新設、増減設及び廃止 (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、当該市町村へ帰属される施設 ・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、構造及び工法等の変更 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

（解　説）

① 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を要する。

ex.1　市町村管理→自主（事業者）管理

（1）「道路形状」とは、道路線型及び勾配を示し、舗装仕様の変更は含まない。

（2）「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、各市町村開発指導要綱等による公園、広場及び緑地は含まない。

（3）「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ものとする。

（4）「法第 32 条の協議対象かつ、当該市町村へ帰属される施設」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、当該市町村へ帰属される施設をいう。

ex.1　協議対象であるゴミ置場（プロパン置場、消化器置場、大規模開発における集会施設等公益施設）の位置、面積の変更

② 公共施設以外であっても、法に規定される技術審査を要する施設等は変更許可の対象とする。

（1）「自己居住用」の場合は変更許可を要しない。

（2）開発区域の規模が 1.0 ヘクタール以上の場合のみとする。

③ 地盤高の変更とは、30 センチメートルを超える変更の場合をいう。

④・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。

ex.1　切土部分に高さ 2.0 メートルを超える擁壁を設置するもの。

ex.2　盛土部分に高さ 1.0 メートル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。

ex.1　擁壁の高さ増に係る変更(変更後切土部分に高さ 2.0 メートルを超える擁壁を設置するもの、又は盛土部分に高さ 1.0 メートルを超える擁壁を設置するものを含む)。

ex.2　擁壁の底盤、配筋の変更。

ex.3　擁壁のタイプ変更（H=2.0 メートルタイプ→H=3.0 メートルタイプ)。

ex.4　擁壁の透水層の変更。

・再度技術審査を必要とする擁壁への変更。

ex.1　地耐力の再審査を必要とする擁壁の変更。

ex.2　上部擁壁高さの変更によって下部擁壁への載加重の影響等を再度審査しなければならない場合。

4 工事施行者	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 34 条の該当号及びその理由の変更
6 資金計画	資金計画の変更

（注）当初許可が開発審査会への附議によるものは、変更許可に際し再度審査会への附議を要する場合がある。

2　軽微な変更届（法第 35 条の 2 第 3 項）

項　　目	変更内容
1 予定建築物等の敷地の形状の変更	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 平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も 1,000 平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が 1,000 平方メートル以上のもの。
2 工事施行者	① 開発区域面積 1.0 ヘクタール未満、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 工事着手又は完了日	工事着手予定年月日又は完了予定年月日の変更