

既開発中のものが市街化調整区域となった場合の法第43条第1項の許可	法43条1項 令36条1項3号ホ
-----------------------------------	---------------------

◎ 立地基準編第6章（P132～P137）

既開発中のものが市街化調整区域になった場合の法第43条第1項の許可等については、次のとおりとする。

1 既開発中のものの届出、許可等について

開発許可を受けた土地以外の土地における既開発中のもの（適法に開発行為がなされ、当該開発行為がおおむね完了しているもの）が都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった場合は、別紙「市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準」により行うものとする。

市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準

開発許可を受けた土地以外の土地における既開発中のもの（適法に開発行為がなされ、当該開発行為がおおむね完了しているもの）が都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった場合は、下記により取り扱う。

記

1 次の(1)及び(2)の要件に該当するものについては、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものとする。

(1) 開発行為に係る土地が次の内容のすべてに該当し、開発審査会の議を経たものであること。

ア 原則として区域区分に関する都市計画の決定又は変更の日（以下「区域決定等の告示の日」という。）において、開発行為がおおむね完了し、又は完了した土地であること。

ただし、宅地造成等規制法、農地法等他法令において許可等を必要とするものは区域決定等の告示の日までにこれらの許可等を受けていること。

イ 開発行為者が区域決定等の告示の日までに原則として所有している土地であること。

ウ 開発行為の行われている土地は、原則として都市計画法及び宅地造成等規制法に関する基準に適合しており、必要な公共施設等が整備された良好な宅地であること。

なお、当該開発行為の目的は、一戸建専用住宅のための宅地分譲に限る。

(2) 建築行為が次の内容のすべてに該当するものであること。

ア 上記1(1)の土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利（以下、「土地の所有権等」という。）を取得した者が、自己の居住の用に供する専用住宅を建築するものであること。

イ 区域決定等の告示の日から起算して5年以内に完了するものであること。

2 手続等については、次のとおりとする。

(1) 開発行為者は、区域決定等の告示の日から3ヶ月以内に（別紙）の1に定める届出図書を所管土木事務所へ4部提出すること。

(2) 上記2(1)の届出図書の受理については、開発審査会の議を経た後、県建築課より（様式2）により届出者あて通知し、その写しを所管土木事務所長及び市町村長に送付する。

(3) 開発行為者は、上記2(2)の受理通知を受けた後、当該開発行為を完了したときは、工事完了届（様式3）を市町村及び土木事務所を経由して県建築課長に提出し、検査済証（様式4）の交付を受けること。

なお、検査済証の交付を受けないで当該届出を行った土地を譲渡した場合は、当該届出の権利を放棄したものとする。

(4) 上記2(3)の検査済証の交付を受けた土地の所有権等を開発行為者から取得した者が、法第43条第1項の許可申請を行う際の提出図書は、（別紙）の2のとおりとする。

- 1 開発行為者の届出図書
 - (1) 開発行為者届出書……(様式1)
 - (2) 開発行為者が区域決定等の告示の日までにその土地を所有していたことを確認できる書類
 - (3) 開発行為の計画図書
 - 全景写真
 - 附近見取図
 - 土地利用計画図
 - 造成計画平面図
 - 宅地等の丈量図
 - 造成前の現況図
 - 公共施設計画平面図
 - 排水施設計画平面図
 - 擁壁、がけの断面図、展開図
 - 宅地の縦横断面図
 - 土地の登記事項証明書、地籍図
 - 他法令の許可等を必要とするものは当該許可を受けていることを証する書類
(例)・宅地造成等規制法許可通知書 [写]
 - ・農地転用届出受理通知書 [写]
 - ・道路位置指定通知書又は道路の築造開始の通知書 [写]、等
 - その他知事が必要と認める図書

- 2 法第43条第1項の許可申請を行う際の提出図書
 - (1) 規則第34条第1項に規定する許可申請書
 - (2) 規則第34条第2項に規定する図面(付近見取図、敷地現況図)
 - (3) 土地の登記事項証明書等土地の所有権等を有することを確認できる書類
 - (4) 検査済証(様式4)の写し
 - (5) 開発行為者が検査済証の交付を受けた際の土地利用計画図の写し(自己の宅地が明確となるように赤線で囲む。)
 - (6) 建築物の計画図(配置図、平面図、立面図)
 - (7) 敷地断面図
 - (8) その他知事が必要と認める図書

開 発 行 為 者 届 出 書

年 月 日

奈良県知事

殿

住 所
届出者 会 社 名
代表者氏名

印

下記のとおり届け出ます。

記

1 届出者の職業 (法人は業務内容)		宅地建物取引業免許番号	免許年月日
届出をする土地	2 所在及び地番 (開発区域の全地番)		
	3 地目及び地積	地積	m ²
4 権利を有していた目的			
5 権利の種類、内容		所有権、所有権以外の権利	
6 所有権移譲(分譲)の時期			
7 他法令の許可年月日 及び番号	許可の名称		
	年 月 日 第 号		
受 付			

(様式2)

建 第 号
年 月 日

様

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課長

開発行為者届出書の受理について（通 知）

年 月 日付けで届出のあった開発行為者届出書を受理したので通知します。

なお、開発行為が完了したときは、工事完了届を提出し、検査を受けてください。
検査済証の交付を受けないで当該届出した土地を譲渡した場合は、当該届出の権利を放棄したものとします。

工 事 完 了 届

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課長 殿

開発行為者
住所・氏名

印

工 事 完 了 年 月 日	年 月 日
届 出 番 号	第 号
届 出 受 理 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域	
開 発 面 積 ・ 区 画 数	m ² 区画
備 考	
※ 受 付 年 月 日	年 月 日

検 査 済 証

第 号

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課長

下記に係る開発行為は、「市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準」による届出の内容に適合していることを証明する。

記

- 1 受 理 番 号
- 2 開 発 区 域
- 3 開 発 面 積 及 び
宅 地 区 画 数
- 4 届出者住所・氏名

(注意)

当該土地購入者には当該検査済証の写し及び土地利用計画図の写しを渡してください。
なお、当該土地購入者は区域区分に関する都市計画の決定又は変更の日
(年 月 日)より起算して5年以内に自己の居住の用に供する専用住宅
を都市計画法第43条第1項の許可を受けて建築行為を完了しなければなりません。