

第5章 許可及び不許可

第1節 許可及び不許可の処分

都市計画法

(許可又は不許可の通知)

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

伊達市行政手続条例

(理由の提示)

第8条 行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、条例等に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であって、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかであるときは、申請者の求めがあったときにこれを示せば足りる。

2 前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

本条は、開発許可に対する処分の適正な処理と通知について規定したものです。

(1) 法第35条第1項は、開発許可の申請があったときは、許可又は不許可の行政処分を遅滞なく行うべき旨を定めたもので、伊達市では次表のとおり標準処理日数を定め、適正かつ迅速な執行を確保することとしています。

なお、申請書や添付書類に不備があった場合には、相当の期間内に補正することが求められ、補正に要した期間は処理日数に算入されません。

(2) 標準処理期間を経過しても何らの処分がないときは、法第50条第1項の規定に基づく不作為の不服申立てができることになる場合があります。

(3) 法第35条第2項は、開発許可又は不許可の行政処分については文書をもって通知すべき旨を定めたものです。

処分の効力が発生する時期は、民法第97条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者である申請者に到達したときになります。

「到達」とは、相手方が受領し得る状態におかれることであって、相手方が現実に了知しなくても社会通念上了知し得るべき客観的状态を生じたと認められれば到達したことになります。

(4) 書面によらないでされた処分は、無効になります。

(5) 伊達市行政手続条例(平成18年1月1日条例第12号)第8条の規定により、不許可の処分をするときは、同時に不許可の理由も示さなければなりません。ただし、法令に定められている場合であって、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかであるときは、申請者の求めがあったときにこれを示せば足りるものです。

(6) 法第 30 条の規定による許可申請にあたり申請書及び添付書類に不備があり、許可権者がその補正を求めてもなお、補正がされないときは、当該申請を不許可とします。

■標準処理日数

許認可等の事務	市	備考
法第 29 条の規定による開発行為の許可(開発審査会に付議するもの及び第二種特定工作物に係るもの)	60	開発審査会の審査に要する日数を除く。
同上(上記以外のもの)	40	
法第 35 条の 2 第 1 項の規定による開発行為の変更許可	40	
法第 36 条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	25	他の法令による検査に要する日数を除く。
法第 37 条第 1 号の規定による工事完了公告前の建築等の承認	25	
法第 41 条第 2 項ただし書の規定による建築物の建築の特例許可	50	
法第 42 条第 1 項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築等の許可	30	
法第 43 条第 1 項の規定による開発区域外における建築等の許可(開発審査会に付議するもの)	50	開発審査会の審査に要する日数を除く。
同上(上記以外のもの)	30	
法第 45 条の規定による地位の承継承認	8	
規則第 60 条の規定による適合の証明	15	他部局との調整に要する日数を除く。

第2節 許可等の条件

都市計画法

(許可等の条件)

第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

本条は、開発許可等に際して都市計画上必要な条件を付することができることを規定したものです。

- (1) 開発許可には、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施工中の災害防止措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な措置等の条件を具体的に明記して付すこととなります。
- (2) 法第43条に基づく建築等の許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付すことも可能であると解されますので、必要な条件を付す場合があります。
- (3) 「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を超えて、私権を制限する場合をいいます。

第3節 建築物の制限

都市計画法

(建築物の建ぺい率等の指定)

第 41 条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りではない。

本条は、用途地域の定めのない土地の区域における開発行為について、将来の計画的な市街化を図るうえで必要がある場合には、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限をすることができることを規定したものです。

(1) 用途地域の定められていない土地の区域における建ぺい率は 60%、容積率は 200%が一般的ですが、これらの数値はかなり大きいものであるため、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等により制限を定めます。

(2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、開発許可の際に定められるもので、開発許可と関係なく第 1 項の規定による制限を変更し、又は付加することはできません。なお、当該制限の指定ができる許可は、法第 35 条の 2 第 1 項の規定に基づく変更許可を含みます。

(3) 制限の内容

当該制限の内容は、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、次に掲げるものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割又は統合の禁止その他の建築物の敷地、構造、設備に関する制限

(4) 制限の効力

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。この場合、制限を受ける者は、開発許可を受けた者に限定されず、当該制限を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者となります。

なお、制限の内容は、開発登録簿に記載されており、閲覧することができます。また、当該制限が定められた区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当該制限を撤回するまでは、その効力は失われなないこととなります。

(5) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

第6章 建築行為の許可

第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

都市計画法

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域が定められているときは、この限りでない。

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

1 法第42条の趣旨

開発行為は、予定建築物の用途、規模等が勘案されて許可されますが、当該許可後に本来であれば許可にならなかった内容の建築物が建築されたり、改築又は用途が変更され予定外の建築物となることは制度の趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定められていますので、本条の適用はありません。

したがって、本条の規制の対象となるものは、市街化調整区域内、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域内における法第29条第1項の規定により許可を受けた開発区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における法第29条第2項の規定により許可を受けた開発区域内についてのものとなります。

また、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途の変更の規制はありません。

2 制限の効果

本条の規制は、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内において新築、改築又は用途の変更をしようとするすべての者に及びます。開発区域内にどのような用途の建築物等が予定されているかは開発登録簿を閲覧することにより確認できます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については、延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき床面積が30㎡以内であれば、予定建築物の範囲内であると解して許可を要しません。

自己居住用建築物以外のその他の建築物は、建替え後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以内であれば、許可を要しません。

なお、開発区域内の土地に用途地域等が定められた場合には、本条の制限は自動的に消滅します。

3 例外許可基準

建築、又は改築あるいは用途を変更しようとする建築物が、次のいずれかに該当する場合は、例外的に建築行為が許可されます。

- (1) 法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号又は法第 34 条の 2 第 1 項に規定する建築物である場合
- (2) 法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで又は第 5 号に該当する場合
- (3) 法第 34 条第 1 号から第 12 号までに該当する用途の建築物等で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号に規定する道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準及び給水施設に関する基準に適合し、かつ、法第 41 条第 1 項の建ぺい率を指定する際に想定した用途が予定されているときは、想定した用途にも適合するものである場合
- (4) 改正前の法第 34 条第 10 号イ(大規模開発)に該当して許可を受けた土地における、当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 5 号までに規定する基準に適合するものである場合
- (5) 市街化調整区域内の既存集落、大規模既存集落、又は法第 34 条第 11 号若しくは同条第 12 号の規定に基づく条例の規定により指定された地域の区域内若しくはその周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね 10 年間をいうものとする。ただし、生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (6) (5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (7) 市街化調整区域における工場等の業務用施設の上記(1)から(4)までに該当しない建築物への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により施設規模、従業員数、業務内容等から従前と同程度の営業活動(事業規模)であると判断され、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等やむを得ない理由により用途の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (8) 法第 34 条第 14 号に該当する建築物で、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 5 号までに規定する基準に適合するものである場合

4 建築物の用途変更

建築物の用途変更は次の表のイ欄相互又はロ欄相互の変更をいいます。

〈建築物の用途区分〉

イ	ロ
住宅	① 一戸建専用住宅(一般住宅) ② 〃 (農家住宅、法第 29 条第 1 項第 2 号該当) ③ 〃 (分家住宅、法第 34 条第 14 号該当) ④ 〃 (収用移転住宅、法第 34 条第 14 号該当) ⑤ 長屋建専用住宅、共同住宅 ⑥ 寮 (法第 34 条第 14 号該当) ⑦ 〃 (法第 34 条第 14 号該当以外) ⑧ 併用住宅 ※併用住宅については、住宅部分以外の施設による区分を行うものとする。
公益施設	① 文教施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ② 文教施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外) ③ 社会教育施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ④ 〃 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外) ⑤ 医療施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑥ 〃 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外) ⑦ 社会福祉施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑧ 〃 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外) ⑨ 公共建物(法第 29 条第 1 項第 3 号、第 4 号該当) ⑩ 宗教施設(法第 34 条第 14 号該当) ⑪ 〃 (法第 34 条第 14 号該当以外) ⑫ 交通施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑬ 〃 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外) ⑭ 公共事業施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑮ 通信施設(法第 29 条第 1 項第 3 号該当) ⑯ 〃 (法第 29 条第 1 項第 3 号該当以外)
農業漁業施設	① 農林漁業施設(法第 29 条第 1 項第 2 号該当) ② 農林水産物貯蔵施設(法第 34 条第 4 号該当) ③ 農林水産物処理加工施設(法第 34 条第 4 号該当)
鉱工業施設	① 鉱業施設(法第 34 条第 2 号該当) ② 〃 (法第 34 条第 2 号該当以外) ③ 火薬類製造、貯蔵施設(法第 34 条第 7 号、第 8 号該当) ④ 工場(法第 34 条第 6 号該当) ⑤ 〃 (法第 34 条第 6 号該当以外) ※工場については、日本標準分類の中分類による区分を行うものとする。

商業施設	①店舗 ※店舗については、日本標準分類の細分類による区分を行うものとする。 ②事務所 ③宿泊施設 ④倉庫 ⑤運動施設 ⑥観光施設(法第34条第2号該当) ⑦ 〃 (法第34条第2号該当以外) ⑧車庫、駐車場
特殊都市施設	①卸売市場 ②と畜場 ③汚物処理場 ④ごみ処理場 ⑤火葬場 ⑥産業廃棄物処理場
この他に (1)「自己用の建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。 (2)「法第34条第13号の既存の権利に係る建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。 (3)「法第34条第14号で特殊な理由により許可された建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。	

5 本条第2項に規定する協議

国等が行う開発行為については、当該国等の機関と許可権者との協議が成立することをもって許可があったものとみなします。

- (1) 国等が行う行為については、当該国等の機関は開発許可権者と協議をするだけでは足りず、当該協議を成立させなければなりません。
- (2) 第2項に規定する国とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国とみなす旨の規定のある団体が該当します。
 - ① 国立大学法人
 - ② 独立行政法人空港周辺整備機構
 - ③ 独立行政法人国立高等専門学校機構
 - ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - ⑤ 独立行政法人都市再生機構
 - ⑥ 独立行政法人森林総合研究所 等

第2節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

都市計画法

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (3) 仮設建築物の新築
 - (4) 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

都市計画法施行令

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- (3) 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- (4) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第 36 条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

(1) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な処置が講ぜられていること。

(2) 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定は、前項第 1 号に規定する基準の適用について準用する。

1 法第 43 条の趣旨

本条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一特定工作物の建設について、法第 29 条におけるのと同様に市街化を抑制し、スプロール対策を講ずるため、開発行為を伴わずに行われる建築行為等についてもこれを制限するものです。なお、第一種特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、法第 42 条と同様、本条においても用途変更に関する規制はありません。また、第二種特定工作物は、市街化調整区域に関する規制は受けないので本条の適用はありません。

2 許可不要の建築行為

本条の許可が不要となる建築行為の範囲は、法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号に規定する開発行為に準じていますので「第 2 章 第 2 節 許可不要の開発行為」を参照してください。

なお、法第 43 条第 1 項第 5 号に該当する建築物については、以下のものも該当します。

- (1) 建築物の建築等を目的としない(農転申請時における目的等で判断する。)で造成され、現に一定の目的(露天駐車場、資材置場、自販機設置等)で利用されている土地の区域内で、当該土地の利用状況を変更しない範囲内で行う、管理上必要最小限(床面積 30 ㎡以下とする。)の施設である建築物
なお、露天駐車場を中古車販売店としたり、露天資材置場を作業場とするなど、当該建築によって新たに営業、販売等の機能を付加、転用するものについては、規模の大小にかかわらず該当しません。
- (2) バス待合所
バス利用者の滞留スペースとして利用されている土地の区域に建築する建築物(床面積 30 ㎡以下とする。)が該当します。
- (3) 農産物販売所
生産者が自らの生産物を直接販売するため自己の保有する農地等の区域内に建築する建築物(床面積 30 ㎡以下とする。)が該当します。
- (4) コイン精米所
設置者、想定利用者等から令第 22 条第 6 号又は第 35 条第 3 号への該当性を判断します。
また、その規模から当該規定に該当しない場合でも、法第 34 条第 1 号に規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。
- (5) 観光農園(第二種特定工作物であるものを除く。)の附属施設で、入園受付等の管理業務の用に供する建築物(床面積 30 ㎡以下とする。)
なお、当該建築物が物品販売の用に供される場合で、当該販売が仕入れを伴わず、主として観光農園利用者に限定した生產品の販売であるときには該当しますが、それ以外は通常の商品販売の業務に供する建築物として法第 34 条第 1 号に規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。
- (6) 令第 22 条第 2 号に該当して許可不要となる開発行為が行われた区域において行う当該開発行為の目的である附属建築物また、次の範囲内で従来の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一敷地内の位置に同一人が、用途、構造、規模がほぼ同一である建築物等を建築する場合は、本条の規定による規制の対象とはなりません。

ただし、従来の建築物は、適法に建築され、かつ、適正に使用されてきた等の適法性が前提となります。

ア 法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の建替え又は増築

建替え又は増築後の建築物の延べ床面積が 280 m²以内(従前の許可面積が 280 m²を超える場合は当該面積以内)のもの

イ ア以外の自己居住用建築物の建替え又は増築

建替え又は増築後の建築物の延べ床面積が 280 m²以内又は従前の建築物の延べ床面積の 1.5 倍以内のもの

ウ ア、イの附属建築物の増築

車庫については床面積が延べ床面積 45 m²以内、物置等のその他の附属建築物については一用途につき延べ床面積 30 m²以内のもの

エ 自己居住用建築物以外の建築物の建替え又は増築

建替え又は増築後の建築物の延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積の 1.5 倍以内のもの

■法第 43 条建築許可と法第 29 条開発許可における許可不要の行為

建築許可規定		許可不要の開発行為及び建築行為	開発許可規定	
法 43 条第 1 項各号	政令		法 29 条第 1 項各号	政令
本文		農林漁業用建築物 公共公益施設(学校、社会福祉施設、病院・診療所・助産所、庁舎除く)	第 2 号 第 3 号	20 条 21 条
第 1 号 第 2 号	34 条第 1 号	他法令等による開発行為 都市計画事業	第 4 号	
第 4 号	34 条第 1 号	土地区画整理事業	第 5 号	
		市街地再開発事業	第 6 号	
		住宅街区整備事業	第 7 号	
		防災街区整備事業	第 8 号	
		公有水面埋立法の埋立地	第 9 号	
	34 条第 2 号	旧住宅地造成事業		
第 2 号		非常災害のための応急措置	第 10 号	
第 3 号		通常管理行為、軽易な行為 仮設建築行為	第 11 号	22 条 第 1 号
第 5 号	35 条第 1 号	附属建築物		第 2 号
	35 条第 2 号	10 m ² 以内の建築物の増築・増設		第 3 号
		用途変更を伴わない改築・増築 用途変更を伴う改築で 10 m ² 以内		第 4 号 第 5 号
	35 条第 3 号	調整区域内の日用品店 (延床面積 50 m ² 以内かつ業務用部分が 1/2 以上で、調整区域居住者が自ら営むもので開発区域面積が 100 m ² 以内のもの)		
	35 条第 4 号	一時使用の第 1 種特定工作物		第 1 号

3 建築許可基準

本条第2項の政令に定める許可の基準は、令第36条に規定しています。

(1) 技術基準（令第36条第1項第1号、第2号）

本条の建築許可は、既に宅地化された土地において行う建築物の建築についてのものですので、技術基準の適用は、法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の軟弱地盤の対策等に関する基準(用途の変更の場合にあっては除く)及び第5号の地区計画への適合等に関する基準に限定されます。

(2) 立地基準（令第36条第1項第3号）

建築等許可の立地基準は、法第34条各号及び法42条の例外許可基準とほぼ同様です。

なお、線引き以前より存する自己の居住の用に供する建築物については、使用主体による区分をしないので、その変更については許可を要しません。

また、これら以外で立地基準に該当するものとして令第36条第1項第3号ホ(法第34条第14号に対応)に規定する市街化を促進するおそれが無いと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、第4章第2節で説明している福島県開発審査会基準と同様です。

■法第43条建築許可と法第29条開発許可の立地基準

建築許可 立地基準	立地基準内容	開発許可 立地基準
政令第36条 第1項3号	主として市街化調整区域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物(学校、社会福祉施設、診療所・助産所、庁舎)	法第34条 第1号
イ	日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等	第2号
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	
	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等	
	農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物	
	農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	
	既存の工場と密接な関連を有する建築物等	
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	
	特殊な建築物等(沿道サービス施設)	
	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	
ロ	市街化区域に隣接する地域内での開発行為	第11号
ハ	条例で定める市街化の促進等のおそれがないと認められる開発行為	第12号
ニ	「既存の権利」の行使のための建築物等	第13号
ホ	知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	第14号

4 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築

本条第1項において「市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において」と規定していることから、敷地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合であっても、市街化調整区域内の部分に建築等の行為が及ばない限り、本条の規定はありません。

逆に、市街化調整区域に建築等の行為が及ぶ場合は、市街化区域に存する土地も含めた一団の土地の区域を市街化調整区域内における建築等の行為として本条を適用します。

5 敷地拡張と増築の範囲

法第43条で規制の対象外とされる例として令第35条第1項に規定する附属建築物の建築がありますが、建築は「既存の建築物の敷地内」に限られます。建築基準法では「増築」として取り扱われる建築物を建築する場合でも、都市計画法上は、既存の建築物と同棟、別棟を問わず「新築」として取り扱います。

よって、やむを得ない理由により既存の建築物の敷地外を造成して附属建築物である車庫等(車庫は45㎡以内、その他の附属建築物については、一の用途につき30㎡以内)を建築する場合、建築基準法上「増築」として取り扱われ、また、開発許可上は、法第29条第1項第11号の規定により開発許可が不要となりますが、法第43条の建築の許可が必要になります。その際の拡張する敷地の面積は、建築物の規模により適切な面積とします。なお、敷地拡張する面積が30㎡以下である場合には、許可不要として取り扱います。

また、既存の建築物と規模、構造、設計等が同程度のものは改築としますが、この場合、従前の建築物の延べ面積を超える一定規模の範囲、いわゆる建築基準法における「増築」にあたるものについても都市計画法上は、「改築」として取り扱います。

6 本条第3項に規定する協議

国又は都道府県等が行う建築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

国又は都道府県とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国又は都道府県とみなす旨の規定のある団体が該当します。

7 既存宅地制度の廃止について(平成12年改正)

改正前法第43条第1項第6号の規定により、市街化区域に隣接・近接している等一定の要件を満たす土地であって、市街化調整区域に指定された際に既に宅地であった旨の知事の確認を受けた土地における建築等は用途を問わず許可を要しませんでした。しかし、当該土地の周辺の土地との調和が図れないなどの問題があり、平成12年の都市計画法の改正により、改正法の施行日である平成13年5月18日をもって廃止されました。

法改正の経過措置として、改正法施行日までに既存宅地の確認を受けた土地については、自己用建築物(自己居住用住宅及び自己業務用の建築物)に限り5年間の経過措置が設けられ、許可不要の扱いでしたが、平成18年5月18日をもってこの経過措置が終了しました。

本市においては、5年間の経過措置終了後も、旧既存宅地の要件を満たす自己用住宅の建築については、福島県開発審査会の議を経て許可しておりましたが、平成20年9月30日をもってこの取り扱いも廃止されました。

よって、既存宅地の確認を受けた土地及びその区域にある建築物についても、それ以外の市街化調整区域の土地、建築物と同じ都市計画法の制限がかかります。

1 第7章 開発行為の許可申請手続

第1節 許可申請の手続

1 許可権者

開発許可の許可権者は、基本的には都道府県知事ですが、福島県においては、中核市である福島市、郡山市及びいわき市、あるいは、特例条例により権限を委譲されている、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、南相馬市、伊達市及び田村市が許可権者となります。

2 許可申請書の提出先

開発許可の申請は、開発しようとする土地の存する区域を所管している市町村にすることになります。なお、中核市及び委任市以外の市町村においては、要件審査を行い、それぞれの区域を管轄している県建設事務所に申請書を進達することになります。また、複数の市町村にまたがる区域を対象とする開発行為の場合は、当該市町村それぞれに申請しなければなりません。

3 許可申請書

申請する場合は、申請書を提出することになりますが、申請書は、正本1部と経由機関の数に応じた副本が必要です。また、申請書には図面等の添付が義務づけられています。

それぞれの市町村及び県において、申請手続に関する規則等を定められていますので、当該規則等に従って作成することになります。

都市計画法

(許可申請の手続)

第30条 前条第1項又は第2項の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げ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。

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の用途
- (3) 開発行為に関する設計(以下この節において「設計」という。)
- (4) 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施工する者をいう。(以下同じ。))
- (5) その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

都市計画法施行規則

(開発許可の申請書の記載事項)

第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(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。))にあつては、第4号に掲げるものを除く。)とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- (2) 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- (3) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由
- (4) 資金計画
- (開発許可の申請)
- 第 16 条 法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けようとする者は、別記様式第 2 又は別記様式第 2 の 2 の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 2 法第 30 条第 1 項第 3 号の設計は、設計説明書及び設計図(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にあつては、設計図)により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。)内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。
- 4 第 2 項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500 分の 1 以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が 1ヘクタール(令第 23 条の 3 ただし書きの規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000 分の 1 以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し 30 度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第 23 条、第 27 条第 2 項及び第 34 条第 2 項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000 分の 1 以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。

造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000 分の 1 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500 分の 1 以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内法寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500 分の 1 以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50 分の 1 以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	50 分の 1 以上	

5 前条第 4 号の資金計画は、別記様式第 3 の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第 2 項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第 17 条 法第 30 条第 2 項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

(1) 開発区域位置図

(2) 開発区域区域図

(3) 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

(4) 設計図を作成した者が第 19 条に規定する資格を有する者であることを証する書類

(5) 法第 34 条第 13 号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

2 前項第 1 号に掲げる開発区域位置図は、縮尺 5 万分の 1 以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第 1 項第 2 号に掲げる開発区域図は、縮尺 2 千 5 百分の 1 以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(建築物の新築等の許可の申請)

第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1)建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2)建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

4 工区の設定

相当規模の開発行為を行うときは、開発区域を複数の区域(工区)に分けて申請することができます。この場合、それぞれの工区ごとに法第33条の技術基準に適合することが必要ですが、開発区域全体でも適合していなければなりません。

工区に分けたときは、完了検査もそれぞれで行うことになります。

5 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

この区分は、法第33条の技術基準、法第34条の立地基準、許可申請手数料の算定等において重要なものとなります。

(1) 「自己の居住の用」に供する建築物の建築を目的とする開発行為

自然人が、自らの生活の本拠として使用する住宅の建築を目的とする土地を確保するための開発行為に限定されます。

(2) 「自己の業務の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

個人又は法人等が、継続的な経済活動のために自己の業務に使用する建築物等の建築を目的とする土地を確保するための開発行為に限定され、他の者の居住又は業務の用に供される貸家、貸事務所等の建築を目的とするものは該当しません。

(3) 「その他の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

自己の居住の用又は自己の業務の用以外の用に供する建築物等の建築を目的とする開発行為は「その他の用」に区分され、分譲宅地又は貸家、貸事務所等の建築を目的とする開発行為がこれに該当します。

なお、店舗併用住宅等区分が重複するものについては、その他の用に供する部分があるときは「その他の用」に、その他の用がなく自己の業務の用に供する部分があるときは「自己の業務の用」に区分します。

第2節 開発許可手数料

1 開発許可申請手数料

開発許可手数料は、審査のための手数料ですので不許可の場合や申請後に開発面積を縮小した場合においても還付はできません。

伊達市においては、開発許可の申請にかかる手数料は現金で納付することになります。

許可権者が県知事のときの開発許可申請手数料は、福島県収入証紙条例に基づき規定の手数料に相当する額の福島県収入証紙を申請書に添付する方法により納付することになりますが、許可権者が中核市又は委任市のときは、当該市の条例等に定める方法により納付することになります。

なお、地位の承継における「自己の居住の用」、「自己の業務の用」、「その他の用」の区分は、従前の開発許可に応じた区分になります。

2 開発行為又は建築に関する証明手数料

この証明は、都市計画法に適合した開発行為又は建築であることを証するもので、建築基準法の規定による確認を受けようとする者が、省令第60条の規定に基づき請求します。

都市計画法施行規則

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第60条 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。)に求めることができる。

3 登録簿の写し交付手数料

交付手数料は、用紙1枚あたりの単価で規定されています。

このため、1件の申請で調書1枚のほかに図面が1枚必要になれば、合計で2枚分の手数料の額を納付することになりますので、当該写しの枚数で判断することになります。

また、図面等が大きく、各機関に設置されている複写機では1枚に納まらないときは複数枚に分割することになりますが、あくまでも元の図面等の枚数で判断することになります。逆に、複数の図面等の場合は、当該図面等の枚数で判断することになります。

■開発許可申請手数料等

申請内容		手数料				
1	法第29条の開発行為の許可申請の審査	開発行為許可申請手数料	開発区域の面積 (ha)	自己居住用住宅のための開発行為	自己業務用建築物のための開発行為	その他の開発行為
			0.1 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
			0.1 以上 0.3 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
			0.3 以上 0.6 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
			0.6 以上 1.0 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
			1.0 以上 3.0 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
			3.0 以上 6.0 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
			6.0 以上 10.0 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
			10.0 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円
2	法第35条の2の開発行為の変更許可申請の審査	開発行為変更許可申請手数料	右欄に掲げるそれぞれの額の合計の額(87万円を超えるときは87万円)	既に許可を受けた開発区域に変更がなく、設計の変更を行うとき	前号に掲げる手数料の規定の額 1/10	
			開発区域の増に伴い設計の変更を行うとき	開発区域の増を伴う設計の変更を行うとき	変更前の区域面積に応じた前号に掲げる手数料の規定の額の 1/10 に増加面積に応じた前号に掲げる手数料の規定の額	
				開発区域の増に伴い設計の変更があるが、変更の理由が新たな土地の編入に起因するもの	増加面積に応じた前号に掲げる手数料の規定の額	
				開発区域の減に伴い設計の変更を行うとき	減少後の面積に応じた前号に掲げる手数料の規定の額の 1/10	
			その他	10,000 円		
3	法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の建築許可申請の審査	用途地域を定められていない土地の区域内における建築物の特例許可申請手数料	46,000 円			

4	法第 42 条第 1 項ただし書の建築等の許可申請の審査	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料		26,000 円		
5	法第 43 条の建築等の許可申請の審査	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	敷地面積 (ha)			
			0.1 未満	6,900 円		
			0.1 以上 0.3 未満	18,000 円		
			0.3 以上 0.6 未満	39,000 円		
			0.6 以上 1.0 未満	69,000 円		
		1.0 以上	97,000 円			
6	法第 45 条の地位の承継の承認申請の審査	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	敷地面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	その他
			1.0 未満	1,700 円	1,700 円	17,000 円
			1.0 以上	2,700 円	2,700 円	17,000 円
7	法第 47 条第 5 項の登録簿の写しの交付	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙 1 枚につき	470 円		
8	規則第 60 条の証明	開発行為又は建築に関する証明手数料	1 件につき	470 円		

第3節 設計者の資格

都市計画法

(設計者の資格)

第 31 条 前条の場合において、設計に係る設計図書(開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。))及び仕様書をいう。)は、国土交通省令で定める資格を有するものの作成したものでなければならない。

都市計画法施行規則

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

第 18 条 法第 31 条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

第 19 条 法第 31 条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

(1) 開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)による大学(短期大学を除く。))又は旧大学令(大正 7 年勅令第 388 号)による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限 3 年の課程(夜間において授業を行なうものを除く。))を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 3 年以上の実務の経験を有する者

ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令(明治 36 年勅令第 61 号)による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 4 年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令(昭和 18 年勅令第 36 号)による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 7 年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法(昭和 58 年法律第 25 号)による第 2 次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者

ヘ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者

ト 宅地開発に関する技術に関する 7 年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務の経験を有する者で、次条から第 19 条の 4 までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者(以下「登録講習機関」という。))がこの省令の定めるところにより行う講習(以下「講習」という。))を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

(2) 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

本条は、1 ha 以上の開発行為に関する設計図書は有資格者の作成したものでなければならない旨を定めたものです。

第8章 公共施設の管理

第1節 公共施設の管理者との同意等

都市計画法

(公共施設の管理者の同意等)

第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

都市計画法施行令

(開発行為を行うについて協議すべき者)

第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

- (1) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- (2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- (3) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- (4) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

1 法第32条の趣旨

開発許可を申請しようとする者は、開発行為の円滑な施工と公共施設の管理の適正等を確保するため、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要があります。

また、開発許可を申請しようとする者は、開発行為により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。

2 公共施設管理者の同意

- (1) 開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があることから、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければなりません。

「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域

外にあって開発区域に接続することとなる道路、水路等や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。なお、公共施設の範囲については、法第4条第14号に規定されています。

- (2) 既存の公共施設の変更、改廃を行う時や機能に影響を与える場合は、その管理者の同意を得なければなりません。この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該行為について工事施行承認等の手続きが定まっている場合は、当該個別法に基づく承認等が必要になります。

また、農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体して影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合には、水路の管理者の同意と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要になります。

- (3) 河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等に関しては、管理者の位置付けがなされていないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要がある場合においては必要な範囲において開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行う必要があります。
- (4) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の、法第33条第1項第14号の規定による同意も必要となりますが、公共施設の管理者にその用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合には、あらかじめその用地の所有者の同意は要しないこととなります。

3 公共施設管理予定者との協議

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。

協議の相手方は、道路法による道路管理者など他法令により管理者が定められている場合以外は、地元市町村(伊達市)となります。

協議の内容は、公共施設の構造等を含んだ管理に関する事項となりますが、土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項についても協議を行い得ます。

- (2) 法第32条第2項の協議については、協議が整ったこと自体が許可申請の要件とはされないため、協議途上であっても申請時には協議経過を示す書面を提出すれば足りることとなります。

しかし、協議が整わない場合の公共施設の管理については、合意のないまま市町村の管理に属することになり、実際には管理に困難を来す状況が想定されますので、極力協議を整わせるよう指導します。

4 公共施設と管理者

主な公共施設と管理者は次のとおりです。

公共施設	変更等の内容	管理者(申請先)
法定外公共物(里道等)	付け替え、廃止等	伊達市
国、県、市町村道	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者(国、県、市町村)
河川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者(国、県、市町村)
用排水路	下水等の放流等	市町村、土地改良区

5 法定外公共物

公共施設には、いわゆる法定外公共物が含まれますが、その取り扱いについては「都市計画法に基づく許可を要する開発行為に伴う国有財産である公共施設の取り扱いについて」（昭和47年建設省会発第686号会計課長通知）を参照してください。

第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

都市計画法

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第 39 条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第 40 条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者(その者が地方自治法第 2 条第 9 項第 1 号に規定する第一号法定受託事務(以下単に「第一号法定受託事務」という。))として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、(国)に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第 32 条第 2 項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者(第 36 条第 3 項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。)は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

都市計画法施行令

(法第 40 条第 3 項の政令で定める主要な公共施設等)

第 32 条 法第 40 条第 3 項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画施設である幅員 12 メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道(管渠を除く。)、運河及び水路
- (2) 河川

第 33 条 法第 40 条第 3 項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第 36 条第 3 項の規定による公告の日から起算して 3 月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

都市計画法施行規則

(費用の負担の協議に関する書類)

第 33 条 令第 33 条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第 36 条第 3 項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- (1) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- (2) 負担を求めようとする額
- (3) 費用の負担を求めようとする土地の法第 36 条第 3 項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- (4) 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

1 法第 39 条及び法第 40 条の趣旨

法 39 条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものです。

すなわち、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された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、設置された公共施設の管理は、原則として地元市町村が管理し、当該市町村に帰属することとしたものです。

法第 40 条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したのですが、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置する場合は、完了公告の日の翌日において、新設された公共施設の用に供する用地はそれを管理すべき者に帰属し、既存の公共施設用地は当該開発許可を受けた者に帰属することとしたものです。

2 代替公共施設

法第 40 条第 1 項は、従前の公共施設を廃止してそれに変わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換について規定したもので、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の所有に係る場合についてのみ適用されます。

従前の公共施設に代わる新たな公共施設とは、従前の公共施設の機能に変わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要しません。したがって、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることも要しません。

3 新設公共施設

法第 40 条第 2 項は、同条第 1 項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを規定したものです。

4 公共施設の適正な管理及び帰属

開発行為により設置され、申請者の管理、帰属となった公共施設用地が、その後、第三者へ転売されて住宅が建ってしまう等、公共施設の機能が失われ、本市及び地域住民の双方にとって問題となる事態の発生も考えられますので、法第 32 条の協議においては、開発者と本市の間で公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続き等について法律関係が明確となるようにする必要があります。

- (1) 法第 33 条第 1 項第 14 号の開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として、設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではありませんので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに、開発者において当該土地の所有権を取得し、工事完了届出までに分筆及び地目変更登記を完了させる必要があります。
- (2) やむを得ない事情により開発行為者が公共施設の管理を行う場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは市に帰属することとして基本的な管理権の存在を明確にし、公共施設の継続的な存置を担保するとともに、別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずるべきこととされています。
- (3) 公共施設の用に供する土地の帰属手続きに関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第 36 条第 2 項又は第 3 項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属にかかる嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の提出を行わせる等、確実な帰属に遺漏のないよう準備し、工事完了届出時に併せて提出するものとします。

なお、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合にあっては、一時工事完了検査の実施等を保留する場合があります。

5 帰属される道路の管理基準(平成 30 年 11 月 9 日施行)

都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為により、本市に帰属された道路(以下「開発道路」という。)の管理方針について定めています。

基本的に市に帰属された開発道路は、市道に認定するものですが、次に掲げるものについては、この限りではありません。

- (1) 都市計画法施行規則第 24 条第 5 号ただし書きの規定に該当する路線
- (2) その他、道路管理者が市道認定すべきものではないと判断した路線

なお、市道に認定されない開発道路の管理について、都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設管理予定者との協議において、道路管理者から開発申請者へ道路管理協定を締結するよう求めています。

6 基幹施設の費用負担

法第 40 条第 3 項は、開発者が政令第 32 条に定める都市計画で定められた市街化区域内の基幹施設を整備し、法第 40 条の規定により当該施設が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合に、工事完了の公告の日に当該土地を所有していた者は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体に対して、取得に要する費用の負担を求めることができるとしたものです。

なお、法第 32 条に規定する協議において、別段の定めをした場合には、本項の適用はなく、その定めた内容により費用負担の区分が定まります。

- (1) 本項によって負担を求めることができるのは、市街化区域における政令第 32 条に定める根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部とされており、市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まれ

ません。

- (2) 本項の規定による費用の請求は、完了公告の日から3ヶ月以内に、省令第33条に定める書類を、請求先となる国又は当該地方公共団体に提出することにより行います。

第9章 開発許可を受けた後の手続等

第1節 開発許可後の進行管理

開発許可を受けた者は、適法に開発行為を行うことができることとなりますが、工事中の防災措置や開発行為が予定した期間内に完了すること等が求められます。

また、開発区域には法第37条の建築制限がかかることとなります。

開発許可を受けながら、工事完了の意思がなくそのまま放置されると、周辺の環境等に重大な影響を及ぼすおそれがありますので、工事の施工状況、完了の意思の有無等についての報告を求めることがあります。さらに場合によって、当該開発許可を取り消すこともあり得ますので、開発者においても、開発行為の進捗を踏まえ、適切な手続を行う必要があります。

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滿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的设计

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項及び第3項の規定を準用する。

(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 m²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 敷地と敷地間の境界線を変更する場合
- ② 当初から敷地の規模が、1,000 m²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。

第3節 地位の承継

都市計画法

(許可に基づく地位の承継)

第44条 開発許可又は前条第1項の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。

第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内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は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

1 法第44条及び第45条の趣旨

法第44条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人、第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発行為の許可に基づく地位の承継を規定したものです。

「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のようなものが許可権者との関係における地位となります。

- ① 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行う権能
(特定承継には、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定がありません。)
- ② 公共施設の管理者との同意、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
- ③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

なお、権利を有する者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

2 一般承継

一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の合併後存続する法人(吸収合併の場合)又は合併により新たに設立された法人(新設合併の場合)をいいます。

一般承継人は、開発許可又は第43条第1項の許可に基づく地位を当然に継承しますが、実務上は許可権者において当該事実を了知しなければならないことから、承認すべき事情が生じたときは、遅滞なく許可権者にこの旨の届出を行うこととなります。

また、開発行為を行う意思がないときは、法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

3 特定承継

特定承継人とは、一般承継人以外で許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施工する権原を取得した者で、かつ、許可権者から承認を受けた者をいいます。

許可権者の承認にあたっては、次に掲げる要件について、承継の存否を判断することとなります。

- (1) 適法に当該開発区域内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ていること。
- (2) 開発許可どおりの開発行為を完了させる能力を有していること。

第4節 工事完了公告前の建築制限

都市計画法

(建築制限等)

第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- (2) 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

1 法第37条の趣旨

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に施行されることを担保するため、工事完了の検査及び完了公告までの間は、開発区域内の土地において行われる建築等を禁止としたものです。しかし、工事の工程上等から当該建築等の行為の制限を行わない方が合理的である場合もあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととしたものです。

2 建築等の承認

本条第1号に規定する許可権者の承認は、建築しようとする者の承認申請に基づき、個々の事例ごとに工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可の担保性、当該建築物等の必要性などを勘案して行われます。

しかし、本条ただし書の規定は、本条の趣旨にかんがみ開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合に適用すべきであって、むやみに認められるものではありません。

また、支障がないと認めた場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されることによって、開発行為の完了手続までに至らずに放置されている事例もあることから、法第79条の規定により開発行為完了前における使用の制限等の条件を付す場合があります。

【許可要件】(平成30年10月2日より施行)

- (1) 官公署、行政センター、その他の公益施設を先行的に建設する場合
- (2) 公共施設の設置が伴う場合
 - ア 建築時に道路や水路等の公共施設の撤去再設置が伴うもの。
ただし、道路、排水施設、公園等の公共施設が概ね完了していること。
 - イ 雨水貯留施設が構造上建築工事に干渉することで、先行施工により手戻りが生じるもの。
ただし、駐車場の表面を利用した貯留施設の場合は、構造上やむを得ないものとする。
- (3) 公共施設の設置が伴わない場合
 - ア 既存の建築物等を開発区域内へ移転し、改築するもの
 - イ 建築物の施工に際し擁壁等と近接し破損するおそれがあり、その構造上において開発行為と建築等を切り離して施工することが不適當なもの。

【共通要件】（平成 30 年 10 月 2 日より施行）

- （1）開発行為の検査済証の交付があるまでは、建築物等の使用を制限する旨の条件を附することを容認していること。（開発行為者の念書）
- （2）代理人の設計者及び工事施行者がともに法第 37 条の制限の遵守について誓約すること。（工事施行者等の誓約書）

第5節 開発行為の廃止

都市計画法

（開発行為の廃止）

第 38 条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

都市計画法施行規則

（開発行為の関する工事の廃止の届出）

第 32 条 法第 38 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第 8 による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行うものとする。

1 法第 38 条の趣旨

本条は、開発行為に関する工事の廃止についての規定です。

開発行為は土地に対する物理力の行使を意味し、これが実施の途中で中止される場合には、防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性もあるため、開発者に開発行為を途中で廃止する際の届出義務を課したものです。

2 防災措置

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるため、本法では、開発行為を許可する際の基準として、一定の資力信用、工事施行能力を有することを要求するほか、許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を附し得ることとしています。

このため、開発許可時に許可の条件として、「開発行為に関する工事を中止し、若しくは廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、又は土地の形質の変更等によって周辺の地域に排水及び水利上の支障をきたし、若しくは土砂崩れ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。」を付しています。

開発者は、適切に当該措置を行った後に廃止届を提出することとなります。

3 廃止の区域

開発行為の廃止は、許可を受けた開発区域全体について廃止することになります。

開発区域の一部を廃止しようとする場合は、法第 35 条の 2 第 1 項の規定に基づく変更許可申請によることとなります。

第6節 完了検査

都市計画法

(工事完了の検査)

第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完了した時には、完了届を提出して許可権者の検査を受けなければなりません。

なお、伊達市においては「伊達市開発許可に関する工事検査事務処理要領(平成27年4月1日制定)」を定め、完了検査に関する事務を行っています。

1 完了検査の時期

本条第1項の規定により、次に掲げる時期が完了検査の時期になります。

- (1) 開発区域全部の工事が完了したとき
- (2) 工区に分けて許可を受けたときは、工区に係る部分の工事の全部が完了したとき
- (3) 公共施設に関する工事が完了したとき

2 完了検査の内容

許可権者は、開発許可を受けた者から工事完了の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容(許可に付された条件を含みます。)に適合しているかどうかを検査しなければなりません。この場合、排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事等完成後に明視できないものについては、工事写真、工事中の現地立会等により行うことになります。

なお、検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないと認めるときは、工事の手直し等必要な措置を求め、手直し写真又は現地立会により確認をします。

3 完了公告

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めるときは、許可権者は、検査済証を交付するとともに、速やかに当該工事が完了したことを公告しなければなりません。

また、公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要がありますので、正当な理由がなく必要な登記承諾書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を保留する場合があります。

工事完了に伴う建築制限(法第 37 条)の解除、公共施設の管理(法第 39 条)、公共施設の用に供する土地の帰属(法第 40 条)等の法律効果は公告があつて初めて発生します。

よつて、完了公告があるまで当該開発区域内における建築ができません。

第7節 開発登録簿

都市計画法

(開発登録簿)

第46条 都道府県知事は、開発登録簿(以下「登録簿」という。)を調製し、保管しなければならない。

第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等(用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。)の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- (5) 第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

都市計画法施行規則

(開発登録簿等の記載事項)

第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

(開発登録簿の調製)

第36条 開発登録簿(以下「登録簿」という。)は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所(以下この条において「閲覧所」という。)を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規制を告示しなければならない。

1 法第 46 条の趣旨

開発登録簿は、一般の第三者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため、公衆の閲覧に供するよう、調製・保管されるものです。

2 登録の内容

開発登録簿は、調書と規則第 16 条第 4 項の規定により定めた土地利用計画図により組成され、次の内容が登録されています。

なお、開発行為が廃止された時は、登録簿は閉鎖されます。

ア 開発許可の年月日

イ 予定建築物の用途(用途地域等の区域内は除く。)

ウ 公共施設の種類、位置及び区域

エ その他開発許可の内容(許可条件)

オ 法第 41 条第 1 項による制限の内容及び例外許可の状況

カ 地位の承継人の住所、氏名

キ 検査の状況、完了年月日

ク 変更許可及び変更届出の状況

ケ 監督処分経過

コ 法第 37 条第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書及び第 42 条第 1 項ただし書の許可並びに法第 42 条第 2 項の協議の状況

サ 土地利用計画図

3 閲覧

本市では、伊達市開発登録簿閲覧規則(平成 27 年 4 月 1 日制定)を定め、開発登録簿閲覧所を設けています。

閲覧場所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入して閲覧します。

なお、登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要となります。

伊達市開発登録簿閲覧規則

(登録簿の閲覧)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 46 条に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)を都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 38 条の規定により公衆の閲覧に供することについて、必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所の場所)

第 2 条 登録簿を公衆の閲覧に供するための開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)は、建設部都市整備課とする。

(閲覧時間及び休日)

第 3 条 登録簿の閲覧時間は、次の各号に掲げる日を除く日の午前 8 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

(1) 日曜日及び土曜日

(2) 国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日

(3) 1 月 2 日、1 月 3 日及び 12 月 29 日から 12 月 31 日まで

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要があると認めるときは、閲覧時間を変更し、又は臨時に休日とすることができる。

(無料閲覧)

第4条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の手続)

第5条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧台帳に必要な事項を記入しなければならない。

(遵守事項)

第6条 登録簿を閲覧する者は、これを外部に持ち出し、損傷し、若しくは汚損し、又はこれに加筆をしてはならない。

(閲覧の禁止等)

第7条 市長は、この規則又は職員の指示に従わない者に対し、登録簿の閲覧を中止し、又は禁止することができる。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

第 10 章 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

1 自己用住宅の建築及び用途変更（平成 28 年 7 月施行）

(1) 線引き前から存する自己用住宅

線引き前(昭和 45 年 10 月 15 日)から調整区域に建築されている自己用住宅は、法第 43 条第 1 項の制限を受けない許可不要の使用主体の変更(第三者への転売)ができるものとし、その自己用住宅が第三者へ使用主体の変更がなされた後に建替える場合でも、その規模が従前と同規模であれば許可不要として取り扱います。

【要件】

- ア 自己用住宅として、線引き前から建っている建築物であること。
- イ 当該敷地は、線引き前からの宅地であること。

【留意点】

- ア 線引き前からの建築物で線引き後も引続き住宅として居住されていたものであること。
- イ 自己用住宅や付属施設(車庫、物置)を調整区域において建替え又は増築する場合の規模は、いずれも建築が可能となる基準以内とする。
- ウ 建替えができる敷地は、線引き前からの宅地であった土地に限る。なお、線引き後に拡張(取得した土地を含めて使用主体の変更をするものや線引き後に拡張した土地が線引き前の宅地に合筆されているものは、許可(法第 34 条第 14 号による敷地拡張)を要する。
- エ 線引き前の併用住宅を自己用住宅に建替える場合、使用主体及び用途の変更は許可不要とする。
- オ 不動産業者等が販売を目的に線引き前住宅の使用主体を変更し、建替えを行う行為は、一般住宅から建売住宅への用途変更に該当するため認められない。
- カ 線引き前から存する建築物(適法な手続きを行い、線引き時に建築工事に着手していた建築物を含む。)※適法な手続きとは、建築基準法、農地法等の各種手続きをいう。
- キ 許可不要となる建築基準は次のとおり。

区 分	建替え又は増築できる面積の上限
自己用住宅	280 m ² 以内、又は従前の 1.5 倍以内
併用住宅	280 m ² 以内、又は従前の 1.5 倍以内
住宅用物置	30 m ² 以内
住宅用車庫	45 m ² 以内

※物置、車庫は、母屋の建替え又は増築後の面積上限には含まれない

(2) 線引き前から存する自己用住宅が滅失又は除去された後の宅地

線引き前から市街化調整区域内に自己用住宅が建っていたものの諸事情により滅失又は除去され、現在は更地となっている宅地において、次の全ての要件を満たす自己用住宅を建築する場合に限り使用主体の変更及び建築行為を認めることとして取り扱います。

【要件】

- ア 滅失又は除去された自己用住宅は、線引き前からの建築物で線引き後も引続き住宅として居住されていたものであること。
- イ 当該敷地は線引き前からの宅地で、造成が不要の土地であること。
- ウ 建築予定の専用住宅及び付属建物の規模は、調整区域における建築基準内であること。

【留意点】

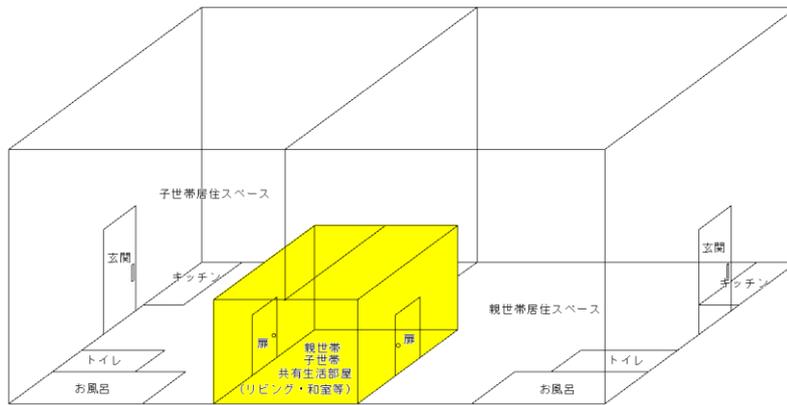
ア 農家住宅の屋敷替えや収用住宅の移転に伴い、従前の住宅が除去された土地(宅地)は該当しない。

イ 併用住宅や建売住宅、宅地の分譲は認められない。

ウ 線引き後に敷地拡張した土地が線引き前の宅地に合筆されている場合は合筆前の宅地部のみが該当となり、従前の土地に分筆を要しない。

2 二世帯住宅の建築 (平成 28 年7月施行)

(1) 同棟構造の場合



【要件】

ア 二世帯に共有の生活の場を必ず設け、行き来可能な構造とすること。

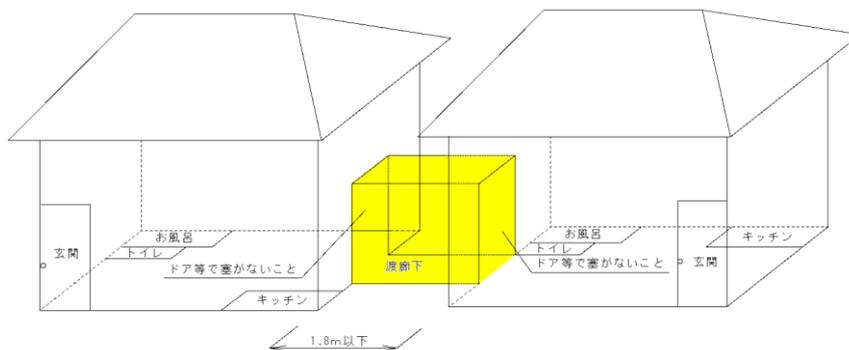
イ 建築基準法にいう、いわゆる「長屋」「共同住宅」に該当しないものであること。

【留意点】

ア 二世帯に「共有」の「行き来可能」な「生活区間」であり、二世帯の団欒の場であることから、単なる共有施設(例えば、納戸等の格納スペース)でないこと。

イ 住宅の延床面積は280㎡以下とする。ただし、いわゆる農家住宅については、面積制限を設けない。

(2) 別棟連結構造の場合



【要件】

ア 一住宅の行き来のための、いわゆる「廊下」で繋がっていること。

イ 建築基準法にいう、いわゆる「長屋」「共同住宅」に該当しないものであること。

【留意点】

ア 扉等で塞がれた構造とはしないこと。

- イ 部屋間を移動するための通路であるため、通常の階段・通路と同様に考えるもの。
- ウ 廊下の延長は、1.8m以下とすること。

3 自己用住宅の「離れ」の建築（平成28年7月施行）

市街化調整区域における自己の居住の用に供する用途として、いわゆる住宅用の「離れ」を同一の敷地内に建築する場合の取扱運用を定めたもので、以下の基準に該当するものは許可不要として取り扱います。

(1) 「離れ」とは

同一敷地内の住宅の母屋に近接し、別棟で建てられる住宅用の附属建築物で、独立した戸建て住宅の機能がなく用途上不可分の建築物をいう。

(2) 許可不要の要件

ア 共通事項

- ① 自己の専用住宅の用途として使用するものであり、賃貸ではなく、同一世帯のものが利用するものであること。
- ② 同一敷地内に建築できる「離れ」は、母屋に加え1棟までとする。
- ③ 「離れ」に設けることができる水廻りを有する諸室又は機能は、キッチン、トイレ、浴室のうち「2つ」までを上限とし、全ての諸室又は機能は設置できない。
- ④ 水廻りとなる諸室又は機能の扱いは、次のとおりとする。
 - a シャワールームは浴室とみなす。
 - b トイレと浴室からなるユニットバスは、2室の機能を有するものとみなす。
 - c いわゆるミニキッチンは、台所とみなす。

イ 一般専用住宅(非農家)の場合

- ① 別棟で建築できる「離れ」の面積の上限は概ね30㎡以内、住宅面積(母屋+離れ)の上限は280㎡以内とする。
- ② 「離れ」は、物置や車庫の附属建築物と同一棟に併設することができる。なお、この場合の面積は、物置30㎡以内、車庫45㎡以内とする。
- ③ 住宅の建替えに伴い、既存の母屋の現状に手を加えず、「離れ」として用途変更し使用する場合、本運用基準に概ね適合し、過大でなく附属建築物として適正な規模と認められるものは許可不要として容認する。なお、将来当該建築物を建て替える際は、附属建築物の基準面積以内により建築しなければならない。

ウ 農家住宅の場合

- ① 「離れ」の建築について面積の制限は受けないが、母屋の規模未満を原則とする。
- ② 「離れ」は、農業用の物置、車庫、作業場等の同一棟に併設することができる。

4 既存宅地確認を受けた土地における既存建築物（平成 28 年 7 月施行）

改正前法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による既存宅地の確認を受けた市街化調整区域内の土地に存する既存建築物の取扱いは、以下のとおり運用することとします。

【留意点】

ア 既存宅地確認により適法に建築された既存建築物(以下「既存宅地確認済建築物」という。)の用途変更を伴わない増築又は改築(建て替え)は、「線引き以前より存する建築物」と同じ取扱いとする。

イ 既存宅地確認済建築物の使用主体の変更(第三者への転売)は、許可不要とする。

ウ 既存宅地確認済建築物が解体又は除却された土地において、従前と同じ用途及び規模の建物を建築する場合は、許可不要とする。

なお、既存宅地確認を受けた後、建物が建築されなかった更地の土地における建築行為は、現行の都市計画法による建築制限を受けることとなる。

第11章 不服申立て

都市計画法

(不服申立て)

第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して審査請求をするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日(行政不服審査法(平成26年法律第68号)第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日)から2月以内に裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

行政不服審査法

(目的等)

第1条 この法律は、行政庁の違法又は不当な処分その他公権力の行使に当たる行為に関し、国民が簡易迅速かつ公正な手続の下で広く行政庁に対する不服申立てをすることができるための制度を定めることにより、国民の権利利益の救済を図るとともに、行政の適正な運営を確保することを目的とする。

2 行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為(以下単に「処分」という。)に関する不服申立てについては、他の法律に特別の定めがある場合を除くほか、この法律の定めるところによる。

(処分についての審査請求)

第2条 行政庁の処分に不服がある者は、第4条及び第5条第2項の定めるところにより、審査請求をすることができる。

(不作為についての審査請求)

第3条 法令に基づき行政庁に対して処分についての申請をした者は、当該申請から相当の期間が経過したにもかかわらず、行政庁の不作為(法令に基づく申請に対して何らの処分をもしないことをいう。以下同じ。)がある場合には、次条の定めるところにより、当該不作為についての審査請求をすることができる。

(審査請求をすべき行政庁)

第4条 審査請求は、法律(条例に基づく処分については、条例)に特別の定めがある場合を除くほか、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める行政庁に対してするものとする。

(1) 処分庁等(処分をした行政庁(以下「処分庁」という。)又は不作為に係る行政庁(以下「不作為庁」という。)をいう。以下同じ。)に上級行政庁がない場合又は処分庁等が主任の大臣若しくは宮内庁長官若しくは内閣府設置法(平成11年法律第89号)第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織法(昭和23年法律第120号)第3条第2項に規定する庁の長である場合 当該処分庁等

(2) 宮内庁長官又は内閣府設置法第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織法第3条第2項に規定する庁の長が処分庁等の上級行政庁である場合 宮内庁長官又は当該庁の長

(3) 主任の大臣が処分庁等の上級行政庁である場合(前2号に掲げる場合を除く。)当該主任の大臣

(4) 前3号に掲げる場合以外の場合 当該処分庁等の最上級行政庁

(再調査の請求)

第5条 行政庁の処分につき処分庁以外の行政庁に対して審査請求をすることができる場合において、法律に再調査の請求をすることができる旨の定めがあるときは、当該処分に不服がある者は、処分庁に対して再調査の請求をすることができる。ただし、当該処分について第2条の規定により審査請求をしたときは、この限りでない。

2 前項本文の規定により再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定を経た後でなければ、審査請求をすることができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 当該処分につき再調査の請求をした日(第61条において読み替えて準用する第23条の規定により不備を補正すべきことを命じられた場合にあつては、当該不備を補正した日)の翌日から起算して3月を経過しても、処分庁が当該再調査の請求につき決定をしない場合

(2) その他再調査の請求についての決定を経ないことにつき正当な理由がある場合

(再審査請求)

第6条 行政庁の処分につき法律に再審査請求をすることができる旨の定めがある場合には、当該処分についての審査請求の裁決に不服がある者は、再審査請求をすることができる。

2 再審査請求は、原裁決(再審査請求をすることができる処分についての審査請求の裁決をいう。以下同じ。)又は当該処分(以下「原裁決等」という。)を対象として、前項の法律に定める行政庁に対してするものとする。

1 法第50条の趣旨

本条は、開発許可等の処分に関する不服申立てのうち、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくは不作為又は第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要することなどの趣旨から、専門的な第三者機関である開発審査会に対して審査請求を行うこととしたものです(行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第5条第1項第2号)。

事務処理市の長である福島市長、会津若松市長、白河市長、須賀川市長、喜多方市長、相馬市長、二本松市長、南相馬市長及び伊達市長が行った第1項に列挙した処分等については、福島県開発審査会に対して審査請求することとなります。

本法に基づく処分中、本条に規定されているもの以外の処分(法第37条第1項、第45条の規定に基づく承認等)についての審査請求は、行政不服審査法の一般則により開発許可権者(処分庁又は不作為庁)に対する審査請求を行うこととなります(行政不服審査法第4条第1号)。

なお、本条に掲げる不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で、処分庁に対する審査請求を行うことができます(行政不服審査法第3条)。

2 不服審査手続の概要

(1) 不服申立ての当事者となるのは、処分により不利益を被る個人又は法人及び不作為に係る処分その他の行為の申請をした個人又は法人になります。処分により不利益を被る者には、処分の名あて人ばかりでなく、第三者も含まれますが、当該処分により直接に法律上の権利利益を侵害された者に限られます。

- (2) 処分についての審査請求は、原則として処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月以内に行なわれなければならないが、処分があった日から1年を経過したときは、請求することができなくなります。しかし、不作為についての不服申立ては期限がありません。
- (3) 手続は、書面によって行うことが原則で、審査請求には正副2通提出します。
- (4) 審理は、当事者から提出される書面及び処分庁から提出される弁明書等の書面により行われ、双方の主張を審査庁から交互に送付して反論を求める形で進行します。
 なお、開発審査会における審査請求についての審理では、公開による口頭審理が行われます。また、審査庁が必要と認める場合には、証拠提出を求め、又は検証することもあります。
- (5) 裁決は、書面により行われ、請求期間を経過している等審査請求が不適法である場合は却下され、主張の根拠に合理性がない等審査請求に理由がない場合には棄却されます。
 審査請求に理由がある場合には、当該処分の全部又は一部を取消し、又は処分庁に対し、事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命じます。

3 不服申立ての特例

都市計画法

(不服申立て)

第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

2 行政不服審査法第18条の規定は、前項に規定する処分につき、処分庁が誤って審査請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

行政不服審査法

(誤った教示をした場合の救済)

第18条 審査請求をすることができる処分(異議申立てをすることもできる処分を除く。)につき、処分庁が誤って審査庁でない行政庁を審査庁として教示した場合において、その教示された行政庁に書面で審査請求がされたときは、当該行政庁は、すみやかに、審査請求書の正本及び副本を処分庁又は審査庁に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。

2 前項の規定により処分庁に審査請求書の正本及び副本が送付されたときは、処分庁は、すみやかに、その正本を審査庁に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。

3 第1項の処分につき、行政庁が誤って異議申立てをすることができる旨を教示した場合において、当該処分庁に異議申立てがされるときは、処分庁は、すみやかに、異議申立書又は異議申立録取書(第48条において準用する第16条後段の規定により陳述の内容を録取した書面をいう。以下同じ。)を審査庁に送付し、かつ、その旨を異議申立人に通知しなければならない。

4 前3項の規定により審査請求書の正本又は異議申立書若しくは異議申立録取書が審査庁に送付されたときは、はじめから審査庁に審査請求がされたものとみなす。

本条は、鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服審査について規定したものです。

不服の理由が、鉱業等との調整に関するものであるときは、開発審査会に対する審査請求ではなく、公害等調整委員会に裁定の申請をすることとなります。

4 審査請求と訴訟

都市計画法

(審査請求と訴訟との関係)

第 52 条 第 50 条第 1 項に規定する処分の取消しの訴え(前条第 1 項の規定により公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。)は、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。

本条は、審査請求と訴訟との関係について規定したもので、法第 50 条 1 項に規定する処分の取消の訴えについては、いわゆる「訴願前置主義」により、審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができません。

第 12 章 都市計画施設等の区域内における建築の許可

都市計画法

(建築の許可)

第 53 条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 政令で定める軽易な行為
 - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - (4) 第 11 条第 3 項後段の規定により離隔距離の最小限度及び载荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であって、当該離隔距離の最小限度及び载荷重の最大限度に適合するもの
 - (5) 第 12 条の 11 に規定にする都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であって、当該都市計画施設である道路を整理する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの
- 2 第 4 条第 2 項の規定は、前項の規定による許可について準用する。
- 3 第 1 項の規定は、第 65 条第 1 項に規定する告示があった後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

(許可の基準)

第 54 条 都道府県知事は、前条第 1 項の規定による許可の申請のあった場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

- (1) 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。
- (2) 当該建築が、第 11 条第 3 項の規定により都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令で定める場合に限る。
- (3) 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。
 - イ 階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - ロ 主要構造部(建築基準法第 2 条第 5 号に定める主要構造部をいう。)が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

(許可の基準の特例等)

第 55 条 都道府県知事は、都市計画施設の区域内の土地でその指定したものの区域又は市街地開発事業(土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業を除く。)の施行区域(以下次条及び第 57 条において「事業予定地」という。)内において行われる建築物の建築については、前条の規定にかかわらず、第 53 条第 1 項の許可をしないことができる。

ただし、次条第 2 項の規定により買い取らない旨の通知があった土地における建築物の建築については、この限りでない。

- 2 都市計画事業を施行しようとする者その他政令で定める者は、都道府県知事に対し、前項の規定による土地の指定をすべきこと又は次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により土地の指定をすべきことを申し出た者を次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めることができる。
- 4 都道府県知事は、第1項の規定による土地の指定をするとき、又は第2項の規定による申出に基づき、若しくは前項の規定により、次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方を定めるときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

都市計画法施行令

(法第53条第1項第1号の政令で定める軽易な行為)

第37条 法第53条第1項第1号の政令で定める軽易な行為は、階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転とする。

(法第53条第1項第3号の政令で定める行為)

第37条の2 法第53条第1項第3号の政令で定める行為は、国、都道府県若しくは市町村又は当該計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行うものとする。

(法第53条第1項第5号の政令で定める行為)

第37条の3 法第53条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げる建築物の建築であつて、法第12条の11に規定する建築物等の建築又は建設の限界に適合して行うものとする。

- (1) 道路法第47条の7第1項第1号に規定する道路一体建物の建築
- (2) 当該都市計画施設である道路を管理することとなる者が行う建築物の建築

(法第54条第2号の政令で定める場合)

第37条の4 法第54条第2号の政令で定める場合は、次のいずれかの場合とする。

- (1) 地下で建築物の建築が行われる場合
- (2) 道路である都市施設を整備する立体的な範囲の下に位置する空間において建築物の建築が行われる場合(前号に掲げる場合を除く。)であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合
- (3) 道路(次号に規定するものを除く。)である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物(次のいずれにも該当するものに限る。)の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合

イ 次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
- (2) 建築物の5階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
- (3) 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの

ロ その主要構造部(建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部をいう。)が次のいずれかに該当する建築物に設けられるものであること。

- (1) 建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造であること。
- (2) 建築基準法施行令第108条の3第1項第1号又は第2号に該当すること。
- (3) 建築基準法第2条第9号に規定する不燃材料(ハにおいて単に「不燃材料」という。)で造られていること。

ハ その構造が、次に定めるところによるものであること。

- (1) 建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。
- (2) 屋外に面する部分には、ガラス(網入ガラスを除く。)、瓦、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。
- (3) 側面には、床面からの高さが1.5メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが1.5メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。
- (4) 高度地区(建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。)高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみの交通の用に供する道路である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において建築物(その構造が、渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供するものにあつては前号ハ(1)から(3)まで、その他のものにあつては同号ハ(1)及び(2)に定めるところによるものに限る。)の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合

(法第55条第2項の政令で定める者)

第38条 法第55条第2項の政令で定める者は、都道府県及び市町村とする。

都市計画法施行規則

(都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築許可の申請)

第39条 法第53条第1項の許可の申請は、別記様式第10による申請書を提出して行うものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺5百分の1以上のもの
- (2) 2面以上の建築物の断面図で縮尺2百分の1以上のもの
- (3) その他参考となるべき事項を記載した図書

(事業予定地の指定等の公告)

第40条 法第55条第4項の規定による公告は、次の各号に掲げる場合ごとに、それぞれ当該各号に定める事項を都道府県知事の定める方法で行うものとする。

(1)～(2) 略

2 略

都市計画施設内の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行うときは、知事等の許可が必要です。

福島県においては、各市の長が許可権者となり、その他の町村については、知事許可となりますので、町村が申請書を県に進達することになります。

第13章 開発審査会

都市計画法

(開発審査会)

第78条 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人又は7人をもって組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

(1) 破産者で復権を得ない者

(2) 禁錮以上に刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

(1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

(2) 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

都市計画法施行令

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

第43条 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。

(2) 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

(3) 開発審査会は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理するもの。次号において同じ。)のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

(4) 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決を行うため、福島県と中核市である福島市、郡山市及びいわき市に開発審査会が置かれています。

1 開発審査会の事務

(1) 法第 50 条第 1 項に規定する審査請求に対する裁決

会津若松市長、白河市長、須賀川市長、喜多方市長、相馬市長、二本松市長、南相馬市長、伊達市長及び田村市長が行った処分等に対する審査請求は福島県開発審査会で審査されます。

(2) 市街化調整区域における許可に関する議決

①法第 34 条第 14 号の規定に該当する開発行為の許可

②令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に該当する建築等の許可

会津若松市長、須賀川市長及び伊達市長が許可する案件は、福島県開発審査会で審査されます。

(3) 市街化調整区域内で地方公共団体等以外の者が行う土地区画整理事業を知事が認可する場合の同意

2 開発審査会の組織等

(1) 開発審査会は、地方自治法第 138 条の 4 第 3 項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

(2) 委員は、7 人とし、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政の各分野の優れた経験と知識を有する者のうちから、知事等が任命します。

第14章 監督処分

第1節 報告、勧告等

都市計画法

(報告、勧告、援助等)

第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

本条は、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものです。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第1号の規定により処罰されます。

第2節 監督処分等

都市計画法

(監督処分等)

第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

(2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

(3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

(4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を知ることができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合

においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

都市計画法施行令

(公告の方法等)

第42条 法第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2 国土交通大臣、都道府県知事(法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者)、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

3 都道府県知事は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

都市計画法施行規則

第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

(公示の方法)

第59条の2 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県の公報への掲載とする。

1 法第81条の趣旨

本条は、本法に違反した者等に対し、都市計画上必要な限度において、許可の取消しを行ったり、違反を是正するのに必要な措置をとることを命じることができること、いわゆる監督処分について定めたものです。

また、無許可の開発行為若しくは建築行為又は予定建築物の用途変更を行つた者が、当該違反建築物を第三者に譲渡した場合、当該違反の事実を知つて取得した者についても監督処分がなされます。

監督処分を行つた際には、その旨を公告し、かつ、現場の見やすいところに標識を設置することになります。

なお、建築基準法等に違反する建築物等又は建築物の敷地については、建築基準法第9条第1項の規定により、建築主、工事の請負人若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して監督処分を行うことができることとしています。

本市では、違反する行為の是正等に関する事務手続きを「伊達市違反開発行為等事務処理要領」に

定めています。

2 監督処分の内容

命ぜられる処分の内容は、違反是正の必要度に応じて決定されます。

違反の内容	処分
許可、認可	取消、変更
承認、確認	効力停止、条件の変更、新条件の付与
工事、その他の行為	停止
建築物その他工作物	(相当の期限を定めて)改築、移転、除却
その他違反是正のため必要な措置	使用禁止、改善命令

3 処分権者

処分権者	処分の範囲
中核市の長(郡山市、いわき市、福島市)	中核市域内での違反行為
特例市の長(本県には該当なし)	特例市域内での違反行為
事務処理市町村の長 (会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、南相馬市、伊達市、田村市)	事務処理市町村域内での違反行為
建設事務所長	上記以外の市町村の域内での違反行為

4 聴聞

監督処分は、行政庁が行う不利益処分にあたるため、伊達市行政手続条例(平成18年1月1日条例第12号)に定める聴聞又は弁明の機会の付与の手続きを経て行うこととなります。

処分権者は、当該処分を行うにあたって、聴聞等の結果を尊重することになります。

なお、聴聞の手順の概要は、次のとおりです。

- (1) 行政庁は、聴聞を行うにあたっては当事者に対し、聴聞を行うまでに相当な期間において、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実、聴聞の期日及び場所、聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地を書面により通知することになります。この際、聴聞の期日に出頭して意向を述べ、証拠書類等を提出し、又は出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること、聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができる旨を教示することとなります。
- (2) 当事者は代理人を選任することができますが、代理人の資格は書面で証明する必要があります。
- (3) 当事者は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができます。

- (4) 聴聞は、行政庁が指名する職員が主宰します。
- (5) 主宰者が必要と認めるときは、当事者以外の関係者に対し、聴聞に関する手続きに参加することを求め、又は参加を求める者の請求を許可することがあります。
- (6) 聴聞は、原則として非公開で行われ、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実の説明から始まります。
- 当事者は、主宰者の指示に従って、意見を述べ、証拠書類等を提出し、行政庁の職員に質問することができます。また、必要に応じて主宰者は、当事者に対し質問を発し、証拠書類等の提出を求めること又は行政庁の職員に対し説明を求めることができます。
- (7) 主宰者は、当事者の陳述の要旨等聴聞の審理経過の調書を作成し、聴聞の終結後には報告書を作成し、行政庁に提出します。また、当事者は、当該調書及び報告書の閲覧を求めることができます。

伊達市行政手続条例（平成18年1月1日条例第12号）

第2節 聴聞

(聴聞の通知の方式)

第15条 行政庁は、聴聞を行うに当たっては、聴聞を行うべき期日までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

- (1) 予定される不利益処分内容及び根拠となる条例等の条項
- (2) 不利益処分の原因となる事実
- (3) 聴聞の期日及び場所
- (4) 聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地

2 前項の書面においては、次に掲げる事項を教示しなければならない。

- (1) 聴聞の期日に出頭して意見を述べ、及び証拠書類又は証拠物(以下「証拠書類等」という。)を提出し、又は聴聞の期日への出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること。
- (2) 聴聞が終結する時までの間、当該不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができること。

3 行政庁は、不利益処分の名あて人となるべき者の所在が判明しない場合においては、第1項の規定による通知を、その者の氏名、同項第3号及び第4号に掲げる事項並びに当該行政庁が同項各号に掲げる事項を記載した書面をいつでもその者に交付する旨を当該行政庁の事務所の掲示場に掲示することによって行うことができる。この場合においては、掲示を始めた日から2週間を経過したときに、当該通知がその者に到達したものとみなす。

(代理人)

第16条 前条第1項の通知を受けた者(同条第3項後段の規定により当該通知が到達したものとみなされる者を含む。以下「当事者」という。)は、代理人を選任することができる。

- 2 代理人は、各自、当事者のために、聴聞に関する一切の行為をすることができる。
- 3 代理人の資格は、書面で証明しなければならない。
- 4 代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した当事者は、書面でその旨を行政庁に届け出なければならない。

(参加人)

第17条 第19条の規定により聴聞を主宰する者(以下「主宰者」という。)は、必要があると認めるときは、当事者以外の者であって当該不利益処分の根拠となる条例等に照らし当該不利益処分につき利害関係を有するものと認められる者(同条第2項第6号において「関係人」という。)に対し、当該聴聞に関する手続きに参加することを求め、又は当該聴聞に関する手続きに参加することを許可することができる。

2 前項の規定により当該聴聞に関する手続に参加する者(以下「参加人」という。)は、代理人を選任することができる。

3 前条第2項から第4項までの規定は、前項の代理人について準用する。この場合において、同条第2項及び第4項中「当事者」とあるのは「参加人」と読み替えるものとする。

(文書等の閲覧)

第18条 当事者及び当該不利益処分がされた場合に自己の利益を害されることとなる参加人(以下この条及び第24条第3項において「当事者等」という。)は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結する時までの間、行政庁に対し、当該事案についてした調査の結果に係る調書その他の当該不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができる。この場合において、行政庁は、第三者の利益を害するおそれがあるときその他正当な理由があるときでなければ、その閲覧を拒むことができない。

2 前項の規定は、当事者等が聴聞の期日における審理の進行に応じて必要となった資料の閲覧を更に求めることを妨げない。

3 行政庁は、前2項の閲覧について日時及び場所を指定することができる。

(聴聞の主宰)

第19条 聴聞は、行政庁が指名する職員その他規則で定める者が主宰する。

2 次の各号のいずれかに該当する者は、聴聞を主宰することができない。

(1) 当該聴聞の当事者又は参加人

(2) 前号に規定する者の配偶者、4親等内の親族又は同居の親族

(3) 第1号に規定する者の代理人又は次条第3項に規定する補佐人

(4) 前3号に規定する者であったことのある者

(5) 第1号に規定する者の後見人、後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人又は補助監督人

(6) 参加人以外の関係人

(聴聞の期日における審理の方式)

第20条 主宰者は、最初の聴聞の期日の冒頭において、行政庁の職員に、予定される不利益処分内容及び根拠となる条例等の条項並びにその原因となる事実を聴聞の期日に出頭した者に対し説明させなければならない。

2 当事者又は参加人は、聴聞の期日に出頭して、意見を述べ、証拠書類等を提出し、並びに主宰者の許可を得て行政庁の職員に対し質問を発することができる。

3 前項の場合において、当事者又は参加人は、主宰者の許可を得て、補佐人とともに出頭することができる。

4 主宰者は、聴聞の期日において必要があると認めるときは、当事者若しくは参加人に対し質問を発し、意見の陳述若しくは証拠書類等の提出を促し、又は行政庁の職員に対し説明を求めることができる。

5 主宰者は、当事者又は参加人の一部が出頭しないときであっても、聴聞の期日における審理を行うことができる。

6 聴聞の期日における審理は、行政庁が公開することを相当と認めるときを除き、公開しない。

(陳述書等の提出)

第21条 当事者又は参加人は、聴聞の期日への出頭に代えて、主宰者に対し、聴聞の期日までに陳述書及び証拠書類等を提出することができる。

2 主宰者は、聴聞の期日に出頭した者に対し、その求めに応じて、前項の陳述書及び証拠書類等を示すことができる。

(続行期日の指定)

第22条 主宰者は、聴聞の期日における審理の結果、なお聴聞を続行する必要があると認めるときは、更に新たな期日を定めることができる。

2 前項の場合においては、当事者及び参加人に対し、あらかじめ、次回の聴聞の期日及び場所を書面により通知しなければならない。ただし、聴聞の期日に出頭した当事者及び参加人に対しては、当該聴聞の期日においてこれを告知すれば足りる。

3 第15条第3項の規定は、前項本文の場合において、当事者又は参加人の所在が判明しないときにおける通知の方法について準用する。この場合において、同条第3項中「不利益処分の名あて人となるべき者」とあるのは「当事者又は参加人」と、「掲示を始めた日から2週間を経過したとき」とあるのは「掲示を始めた日から2週間を経過したとき(同一の当事者又は参加人に対する2回目以降の通知にあつては、掲示を始めた日の翌日)」と読み替えるものとする。

(当事者の不出頭等の場合における聴聞の終結)

第23条 主宰者は、当事者の全部若しくは一部が正当な理由なく聴聞の期日に出頭せず、かつ、第21条第1項に規定する陳述書若しくは証拠書類等を提出しない場合、又は参加人の全部若しくは一部が聴聞の期日に出頭しない場合には、これらの者に対し改めて意見を述べ、及び証拠書類等を提出する機会を与えることなく、聴聞を終結することができる。

2 主宰者は、前項に規定する場合のほか、当事者の全部又は一部が聴聞の期日に出頭せず、かつ、第21条第1項に規定する陳述書又は証拠書類等を提出しない場合において、これらの者の聴聞の期日への出頭が相当期間引き続き見込めないときは、これらの者に対し、期限を定めて陳述書及び証拠書類等の提出を求め、当該期限が到来したときに聴聞を終結することとすることができる。

(聴聞調書及び報告書)

第24条 主宰者は、聴聞の審理の経過を記載した調書を作成し、当該調書において、不利益処分の原因となる事実に対する当事者及び参加人の陳述の要旨を明らかにしておかなければならない。

2 前項の調書は、聴聞の期日における審理が行われた場合には各期日ごとに、当該審理が行われなかった場合には聴聞の終結後速やかに作成しなければならない。

3 主宰者は、聴聞の終結後速やかに、不利益処分の原因となる事実に対する当事者等の主張に理由があるかどうかについての意見を記載した報告書を作成し、第1項の調書とともに行政庁に提出しなければならない。

4 当事者又は参加人は、第1項の調書及び前項の報告書の閲覧を求めることができる。

(聴聞の再開)

第25条 行政庁は、聴聞の終結後に生じた事情にかんがみ必要があると認めるときは、主宰者に対し、前条第3項の規定により提出された報告書を返戻して聴聞の再開を命ずることができる。第22条第2項本文及び第3項の規定は、この場合について準用する。

(聴聞を経てされる不利益処分の決定)

第26条 行政庁は、不利益処分の決定をするときは、第24条第1項の調書内容及び同条第3項の報告書に記載された主宰者の意見を十分に参酌してこれをしなければならない。

第3節 弁明の機会の付与

(弁明の機会の付与の方式)

第27条 弁明は、行政庁が口頭であることを認めるときを除き、弁明を記載した書面(以下「弁明書」という。)を提出してするものとする。

2 弁明をするときは、証拠書類等を提出することができる。

(弁明の機会の付与の通知の方式)

第28条 行政庁は、弁明書の提出期限(口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その日時)までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

- (1) 予定される不利益処分内容及び根拠となる条例等の条項
- (2) 不利益処分の原因となる事実
- (3) 弁明書の提出先及び提出期限(口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その旨並びに出頭すべき日時及び場所)

(聴聞に関する手続の準用)

第29条 第15条第3項及び第16条の規定は、弁明の機会の付与について準用する。この場合において、第15条第3項中「第1項」とあるのは「第28条」と、「同項第3号及び第4号」とあるのは「同条第3号」と、第16条第1項中「前条第1項」とあるのは「第28条」と、「同条第3項後段」とあるのは「第29条において準用する第15条第3項後段」と読み替えるものとする。

5 代執行

(1) 法第81条の規定により必要な措置を命じられた者が確知できる場合(代執行)

本状の規定により必要な措置を命じられた者(以下この項において「義務者」という。)が命令を履行しない場合で、他の手続による義務履行の確保が困難であり、放置することが著しく公益に反するときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)による代執行を行うこととなります。代執行の手続きは、次のとおりです。

- ① 一定期限までに履行されないときは、義務者に対し、代執行を行う旨あらかじめ文書で戒告する。
- ② 指定の期限までに義務を履行しない場合は、代執行命令書により代執行をなすべき時期、執行責任者、費用の概算額などを義務者に通知する。
- ③ 家屋、その他工作物の除却の場合には、家屋の動産の搬出及び家屋の解体資材の引き取りについて、その所有者に通知する。
- ④ 関係機関(警察等)に対し、協力を要請する。
- ⑤ 代執行の実施
- ⑥ 代執行に要した費用を義務者から徴収する。

(2) 法第81条の規定により必要な措置を命じられた者が確知できない場合(代行)

本状の規定により必要な措置を命じようとする場合に、義務者を確知できないときは、行政庁は、自らその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

この場合において、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは、行政庁等がその措置を行う旨をあらかじめ広報等により公告しなければなりません。

また、その措置を行おうとする土地の付近に、公告の内容等を公告した日から10日間掲示しなければなりません。なお、「公告をした日から10日間」とは、公告をした日の翌日から起算されます。

措置に要した費用は、義務者が後に判明したときには、措置した行政庁でその者から徴収することとなります。

6 公告及び公示の方法

行政代執行法に基づく代執行を行う場合において、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行うべき旨を、あらかじめ公報その他の手段により公告するとともに、公告した日から10日間、その公告の内容がその他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければなりません。

(1) 公告

法第81条第2項においては、「公告」しなければならないと規定されておりますが、この方法については、令第42条において「官報、公報その他所定の手段により行わなければならない」とされております。

「公報その他所定の手段」とは、公告を行う場合に通常とられている方法であり、公告が公報の代わりに特定の新聞に掲載することによって行われている場合には、当該新聞に掲載することがこれに該当します。

また、公報その他所定の手段によるほか掲示が必要となり、これを欠いた場合は公告があったことにはなりません。

なお、10日間の期間の計算にあたっては、公報その他所定の手段による公告を行った日から起算して11日目まで掲示する必要があります。

(2) 公示

法第81条第3項においては、「公示」しなければならないと規定されており、これを欠いた場合は公告があったことにはなりません。

「公示」の方法について、規則第59条の2において、「国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県の公報への掲載とする。」としています。

なお、市長が行う場合の方法については、規定されておられませんので、当該市の公告式条例の規定により行いますが、伊達市においては、「伊達市公告式条例(平成18年1月1日伊達市条例第3号)」の規定により行うこととなります。

第 15 章 立入検査

都市計画法

(立入検査)

第 82 条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

本条は、法第 81 条の既定による監督処分を行おうとする場合、当該土地に立ち入ることが必要になりますが、この場合、土地の所有者、占有者等との話し合いにより立ち入ることが望ましい訳ですが、話し合いが成立せず、又はそれができない場合には、所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものです。

なお、立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第 93 条第 3 号の規定により処罰されます。

第16章 罰則

都市計画法

(罰則)

第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- (2) 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けずに土地に試掘等を行った者
- (3) 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- (4) 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- (5) 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- (6) 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- (7) 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- (8) 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第92条の2 第58条の8第2項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処する。

第93条 次の各号の一に該当するものは、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (2) 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- (3) 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第95条 次の各号の一に該当するものは、50万円以下の過料に処する。

- (1) 第52条の3第2項(第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第2項又は第67条第1項の規定に違反して、届出をしないで土地又は土地建物等を有償で譲り渡した者
- (2) 第52条の3第2項(第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第2項又は第67条第1項の届出について、虚偽の届出をした者
- (3) 第52条の3第4項(第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第4項又は第67条第3項の規定に違反して、同項の期間内に土地建物等を譲り渡した者

第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

第97条 第58条第1項の規定に基づく条例は、罰金のみを科する規定を設けることができる。

1 違反行為者に対する罰則

条項	違反内容	罰則
第91条	知事等の命令(監督処分)に違反した者(第81条第1項)	1年以下の懲役又は 50万円以下の罰金
第92条	① 土地の立入りを拒み、又は妨げた者(第25条第5項) ② 無許可で障害物を伐採した者又は土地に試掘等を行った者 (第26条第1項) ③ 無許可で開発行為を行った者 (第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項) ④ 建築制限に違反して建築等の行為を行った者 (第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項) ⑤ 建築制限に違反して用途を変更した者 (第42条第1項、第43条第1項) ⑥ 遊休土地に係る計画の届出をせず、又は虚偽の届出をした者 (第58条の7)	50万円以下の罰金
第92条の2	報告をせず、又は虚偽の報告をした者(第58条の8第2項)	30万円以下の罰金
第93条	① 届出をせず、又は虚偽の届出をした者 (第58条の2第1項、第2項) ② 報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の 提出をした者(第80条第2項) ③ 立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者(第82条第1項)	20万円以下の罰金
第94条	上記に掲げる違反行為者のほか、当該違反行為をさせた法人又は雇 用者等(第91条から第93条まで)	上記各欄の罰金
第95条	① 届出をしないで土地又は土地建物等を有償で譲り渡した者(第52 条の3第2項(第57条の4準用)、第57条第2項、第67条第1項) ② 虚偽の届出をした者(第52条の3第2項(第57条の4準用)、第57 条第2項、第67条第1項) ③ 期間内に土地建物等を譲り渡した者(第52条の3第4項(第57条 の4準用)、第57条第4項、第67条第3項)	50万円以下の過料
第96条	届出をせず、又は虚偽の届出をした者 (第35条の2第3項、第38条)	20万円以下の過料
第97条	風致地区内における建築等の規制に関する条例に違反した者(第58 条第1項)(注記)条例に罰金の規定は設けていない。	条例で定めた額の罰金

2 雇用者等に対する罰則(両罰規定)

法第94条は、いわゆる両罰規定で、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、違反行為をしたときは、行為者を罰するとともに、その法人又は人に対してもそれぞれ罰金刑を科することになります。