

法第 35 条 許可又は不許可の通知

(許可又は不許可の通知)

法第 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。

1. 許可又は不許可の処分

開発許可申請があったときは、許可権者は遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

- (1) 相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為に係る不服審査（許可権者に対する異議申立て又は開発審査会に対する審査請求、別項「不服申立て」参照）の対象となる場合がある。
- (2) 許可又は不許可の処分は必ず文書をもって当該申請者に通知しなければならない。
- (3) 許可の処分は開発許可通知書に所要の事項を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。
- (4) 不許可の処分は、不許可とする旨の文書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。
- (5) 不許可の処分を行ったときは、関係行政庁に当該不許可通知書の写しを添えて処分を行った旨通知することとする。

2. 工事着手届（細則第 8 条の 4）

開発行為の許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書（別記第 5 号様式の四）を知事に提出しなければならない。

3. 審査請求に関する教示

不許可通知に付する審査請求に関する教示は次により行うものとする。

「(教示) この処分不服がある場合は、行政不服審査法第 5 条第 1 項及び第 14 条並びに都市計画法第 50 条第 1 項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に千葉県開発審査会に対し審査請求することができる。」

なお、この教示は法第 81 条第 1 項の規定による監督処分に関する命令書にあっても付記することとなる。

法第 79 条 許可等の条件

(許可等の条件)

法第 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。

1. 許可の条件

この法律の規定による許可又は承認には、都市計画上必要な条件を付することができる。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。

具体的な条件として、次のようなものが考えられる。

- (1) 工事施工中の防災措置
- (2) 開発行為の廃止に伴う措置
 - ア 工事により損壊した公共施設の機能回復措置
 - イ 廃止後の防災措置
- (3) その他の開発行為の適正な施工を確保するための措置
 - ア 工事着手の時期又は完了の時期の指定
 - イ 公共施設整備の順序等の制限
 - ウ その他都市計画上必要な措置

なお通常、許可に対する条件としては、次の例を標準として必要に応じて、これに必要な事項を付加した条件を付すものとする。

- (4) 許可に対する条件（例文）については様式集参照のこと。

法第 36 条 工事完了の検査

(工事完了の検査)

法第 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。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為(同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第 53 条第 2 項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

省令第 29 条 法第 36 条第 1 項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

省令第 30 条 法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

(工事完了公告)

省令第 31 条 法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

1. 工事完了届出

(1) 開発許可を受けた工事が次の区分により完了したときは、開発許可を受けた者は規則に定める完了届を提出して検査を受けなければならない。

ア 開発区域全部の工事を完了したとき。

イ 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき。

ウ 公共施設の工事を完了したとき。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的だからである。ただし、これは必ず公共施設を分離して検査を受けることとする規定ではないから都市計画街路の築造等の特別の場合を除いては、通常上記のア又はイの段階で包括的に検査を受けることとなる。

(2) 工事完了届出書

工事完了の届出は次により作成した工事完了届出書により行う。

1) 上記ア又はイの場合

① 工事完了届出書（省令第 29 条別記様式第四）

（添付書類 県細則第 9 条）

② 当該工事の完成図（省令第 16 条第 4 項に規定する造成計画平面図の例により作成したもの）

③ 開発区域又は工区に含まれる地域の名称一覧表

2) 上記ウの場合

① 公共施設工事完了届出書（同上別記様式第五）

（添付書類 同上）

② 当該工事により設置された公共施設の用に供する土地の地積図（縮尺 500 分の 1 以上）

(3) 提出部数等

工事完了届出書の提出部数は 4 部とし、市町村開発担当課及び県出先事務所開発担当課において各 1 部を保管し、2 部を都市整備局長に進達する。

2. 工事完了の検査及び検査済証の交付

工事完了の検査は、それぞれの完了部分が設計ならびに許可に付した条件に適合しているかについて検査を行う。なお、排水管の埋設工事又は擁壁の築造工事等は工事完了後外見から検査することが困難な工事については許可に付する条件による工事工程届の提出により随時工事中における検査を行うこと。または工事写真の提出を求めることにより判定することができる。

(1) 工事検査復命書等

工事検査の復命は開発行為に関する工事（完了）検査復命書（昭和 45 年 9 月 22 日付宅第 455 号土木事務所長あて様式第六）により行うこととし、工事検査時において行う工事関係事項の指示は開発行為に関する工事関係指示票（同上様式第七）により行うこととする。

(2) 検査済証の交付

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していると認めるときは、開発行為に関する工事の検査済証（省令第30条別記様式第六）又は公共施設に関する工事の検査済証（同上別記様式第七）を交付するとともにその旨を関係市町村長及び県の出先機関の長に通知し、かつ開発登録簿に登録する。

3. 工事完了の公告

(1) 上記の検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨を次の事項を明示して公告しなければならない。

ア 開発行為に関する工事を完了した場合

(ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

(イ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

イ 公共施設に関する工事を完了した場合

(ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

(イ) 公共施設の種類、位置及び区域

(ウ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

(2) 平成19年度より、県報登載を止め、工事完了公告は都市計画課で扱う1ha以上の開発行為も含めて、開発区域を所管する各出先機関の掲示板への掲示により行うこととなった。なお、出先事務所長扱いの案件は事務所長名で、都市計画課扱いのものは知事名で公告することとなる。

(3) 完了公告の効果

工事完了の効果は検査ならびに検査済証の交付によるものではなく、工事完了公告をもって初めて発生する。

1) 公告のあったとき以後において開発区域内の宅地における建築が行い得る。（法第37条）

2) 公告の日の翌日において開発行為により設置された公共施設の管理はそれぞれの管理者に属する。（法第39条）

3) 公告の日の翌日において（法第40条）

(ア) 従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に帰属する。

(イ) 代替として設置された新たな公共施設用地は、従前の公共施設用地の所有者（国又は地方公共団体）に帰属する。

(ウ) 新たに設置された公共施設用地（(イ)及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除く）はそれぞれの管理者に帰属する。

4) 公告があったとき以後は開発区域内において予定建築物以外の建築物の建築等は禁止される。（法第42条）

(4) 工事完了届出様式
様式集参照のこと。

法第 38 条 開発行為の廃止

<p>(開発行為の廃止)</p> <p>法第 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。</p>	<p>(開発行為に関する工事の廃止の届出)</p> <p>省令第 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、別記様式第八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なうものとする。</p> <p>(登録簿の閉鎖)</p> <p>省令第 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。</p>
--	---

開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を届け出なければならない。

ア 開発行為に関する工事の廃止は、その周辺地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害する等のおそれがあるので、許可する際の基準として申請者の資力信用、工事施行者の事業施工能力を審査するとともに、許可の条件として万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっている。

イ 開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第 29 条の規定による開発行為の変更の許可申請により処理する。

ウ 開発行為の廃止の届け出があった場合には、当該開発行為に関する開発登録簿を閉鎖しなければならない。

エ 開発行為の廃止の届出は、開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令第 32 条別記様式第八）に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現況写真（名刺判以上）を添付して 4 部提出する。

オ 開発行為の廃止届出様式
様式集参照のこと。

法第 39 条・40 条 公共施設の管理及び土地の帰属

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第 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)

法第 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 1 号法定受託事務（以下単に「第 1 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

(法第 40 条第 3 項の政令で定める主要な公共施設等)

政令第 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。

- 一 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
- 二 河川

政令第 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。

(費用の負担の協議に関する書類)

省令第 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。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 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
- 四 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

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。	
--	--

1. 公共施設の管理者（法第 39 条）

(1) 本法では、開発行為を行う場合に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、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理を定めたものである。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

イ 法第 32 条第 2 項の協議によって別に管理者を定めたとき。

法第 32 条第 2 項の協議が整わない公共施設についても、法律的には市町村が管理することとなる。しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であるし、多くの問題が生じることとなる恐れがあるので、事前にできるかぎり十分協議を整えておくことが望ましい。

(2) 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

ア 道路法の道路管理者……道路法の認定、区域の決定を必要とする。

イ 河川法の河川管理者

ウ 土地改良区

(3) 協議による管理者の特定

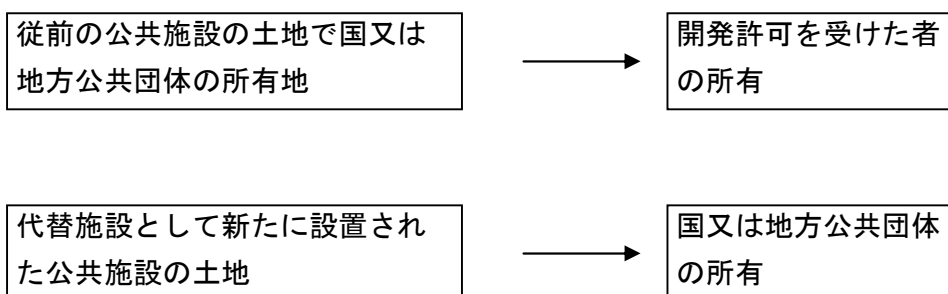
ア 法第 32 条の協議により、開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。一般に宅地分譲又は、住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものとする。管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに永続性について充分審査を行う。

イ 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第 40 条第 3 項の費用負担とからんで県又は国などに管理者を特定することがある。

2. 土地の帰属（法第 40 条）（政令第 32 条、第 33 条）

(1) 従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合

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てこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において次のように土地の帰属が変更されることとなるが、この帰属について不動産登記法による登記が必要である。



ア このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきであるが本法が公共的な施設の整備を課したことと関連して、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として定められた規定である。

イ この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有にかかる場合のみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

ウ 「開発許可を受けた者」とは、複数事業の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきであろう。

エ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果すもので、その構造規模が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合もある。また新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設の土地の帰属

前記(1)に定めるほか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、法第36条の完了公告の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。

即ち、

ア 原則として市町村

イ 他の法令による管理者があるときは、その管理者(国又は地方公共団体の機関の管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。)

ウ 協議によって管理者を特定し、その事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

3. 都市施設の費用負担

都市地域における土地利用の合理化を図るため、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確化する必要がある。その場合、市街化区域内の根幹的施設については国又は地方公共団体が、その他の施設(市街化区域内の支線的施設及び市街化調整区域内の施設)については開発行為を行う者が負担することが合理的であるとの考え方に立って本項が規定されたのである。

(1) 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市街化区域内の根幹的公共施設は、法第40条第2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もののうち、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(管渠は除く)、運河、水路及び河川である。

(2) 負担を求めることのできるのは、市街化区域内における上記の公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の額の全部又は一部であって、市街化区域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、工事費等は含まれない。

(3) 負担を求めることのできるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり土地の取得価額の全部又は一部ではない。開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得するケースが多いし、又祖先から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価額を正確に把握することは困難であるし、適当でないからである。

(4) 「取得に要すべき費用の額」を算定するには、開発行為の着手時を基準とする場合と、国又は地方公共団体に帰属することとなる時期(法第36条第3項の公告の日の翌日)を基準とする場合があるが、開発行為の着手時の方が適当であろう。この場合地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とする。

(5) 土地の取得に要すべき費用の負担を求めるためには従前の所有者(法第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もの)は、政令第33条に定める手続を経なければならない。

法第 37 条 工事完了公告前の建築

(建築制限等)

法第 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。

- 一 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。
- 二 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. 工事完了前の建築制限 (法第 37 条)

法第 37 条の建築制限等は開発区域内の土地において工事の完了公告のあるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為（特に公共施設整備）が許可どおり行われることを担保しようとするものである。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施工のための工事用の仮設建築物又は特定工作物
- (2) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者で、その開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に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場合
- (3) 知事が支障ないものとして認める場合。

本条のただし書の適用は個々のケースごとに開発行為の進捗度及び施工中の防災措置などについて、開発許可を受けた者及び工事施行者が知事と協議し、建築又は建設の必要性などを勘案して行われるが、おおむね次に掲げる場合は承認するものとする。

- (ア) 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為における建築物の建築
- (イ) 自己の業務の用に供する建築物の建築（特定工作物の建設）を目的とする開発行為の建築物の建築（特定工作物の建設）
- (ウ) 公共施設（道路、公園、調整池等）及び公益的施設（官公署、地区センター等）の工区を先行的に整備する場合。（本承認時期は、当該敷地が接する道路の検査済証交付後とする。）
- (エ) 建築工事との一体施工が必要な宅地の造成工事で、宅地の造成工事と建築工事とを分離して行う事が物理的に又は施工管理上・品質管理上支障があるもの（建築物自体が雨水貯留機能を有する場合、建築物が擁壁を兼ねる場合、建築物が擁壁・管路等の構造物に近接して施工される場合等）

なお、「法第 36 条第 3 項の規定による工事完了の公告があるときまで、建築物及び特定工作物の使用（入居または営業もしくは操業の開始）をしないこと」を条件として付するものとする。

(4) 承認申請

事前建築承認の申請は工事完了公告前の建築等承認申請書(細則第10条別記第6号様式)に次の図書を添付した申請書を正本1部、副本3部とし、経由にあたっては正副本4部をすべて進達することとする。ただし、県の出先機関の長の取扱い分については、正本1部、副本2部とする。

種類	明示すべき事項	縮尺	摘要
位置図	建築物を建築しようとし又は特定工作物を建設しようとする土地(以下「敷地」という。)の位置	任意	県開発行為等規制 細則第10条 第2項
区域図	敷地の区域、形状、敷地の面積(位置図にまとめて図示してもよい)		
配置図	敷地内における建築物又は特定工作物の位置	1/500 以上	
平面図	建築物又は特定工作物の平面図、構造及び規模(建築物の延べ面積、建築面積)	1/200 以上	
立面図	建築物又は特定工作物の2面以上の立面図、建築物の高さ		
防災施行計画書	施工中の防災措置等の概要(緊急時の連絡体制、土砂流出防止対策、周辺環境保全対策) ※自己の居住及び小規模な自己の業務の用に供する開発行為を除く。	任意	
近接施工図書	先行して設置される構造物(擁壁等)と建築物の基礎構造及び近接距離を示す断面図、建設機械の配置を示す施工計画平面図(配置図等にまとめて図示してもよい) ※上記(3)(イ)の場合	1/500 以上	

(5) 工事完了公告以前の建築承認申請様式
様式集参照のこと。

法第 41 条 市街化調整区域内における建築の特例

(建築物の建ぺい率等の指定)

法第 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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

1. 市街化調整区域における開発許可に際して定められた建ぺい率等の制限

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。(法第 13 条第 1 項第 7 号後段) 従って、用途地域を前提とした高度地区、高度利用地区等も定めることは不可能である。このため建築面積の建ぺい率、建築物の高さ等の制限をすべてに課することは、原則として不可能である。しかし相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には、開発の目的、周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので、開発行為について個別的に必要に応じてこのような制限を定めこれを規制することとしたものである。

(2) 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

ア 建ぺい率、建築基準法第 53 条

イ 高さ、" 第 55 条、第 56 条、第 56 条の 2

ウ 壁面の位置、" 第 46 条、第 47 条

エ その他、建築物の敷地、構造、設備に関する制限

建築基準法第 61 条、第 62 条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準など本条の制限を定める場合とは、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域を含む）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

(3) 制限の効力

ア 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、特に別途公告の必要はない。

イ 本条制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域制に依りて形態に関する地域、地区割が総合的に定められ、本条の制限の必要がなくなり、この場合は登録簿の制限内容を抹消する。

(4) 例外許可

ア 法第 41 条第 2 項ただし書の許可の申請は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書（細則第 12 条別記第 7 号様式）に細則第 10 条第 2 項に掲げる図面および知事が必要と認める図書を添付した申請書 4 部を提出して行う。

イ 許可の運用にあたって建築基準法第 53 条、第 55 条、第 56 条、第 56 条の 2 等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うものとする。

法第 42 条 予定建築物以外の建築

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第 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等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、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. 開発許可のあつた土地における建築物の用途の制限（法第 42 条）

(1) 開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建築する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可が与えられる。従って予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

(2) 制限の効力

ア 本条の制限は法第 41 条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らされる。

イ 本条の制限は建築物等の新設のみならず、用途の変更も規制している。なお本条制限はその土地（建築物の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等の用途を一にする増築については制限がない。従って本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築が行われる場合には許可を要しない。

ウ 本条制限は法第 41 条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

(3) 例外許可

ア 法第 42 条第 1 項ただし書の許可の申請は予定建築物以外の建築等許可申請書（細則第 13 条別記第 8 号様式）に細則第 10 条第 2 項に掲げる図面及びその他知事が必要と認

める図書を添付した申請書4部を提出して行う。

イ 市街化調整区域における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

(ア) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物

(イ) 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。

(ウ) 法第34条第1号から第12号までに該当し、その用途が法第33条第1項を満足させる場合。

(エ) 既存適法建築物の用途変更を伴う増改築等に該当する場合。

(4) 予定建築物以外の建築物許可申請様式
様式集参照のこと。

法第 43 条 開発許可を受けた土地以外の土地における建築

(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)

法第 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。

- 一 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 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
- 五 通常の管理行為、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。

(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)

政令第 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。

- 一 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
- 二 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の管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第 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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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)

政令第 36 条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、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。

一 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っては、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措置が講ぜられていること。

二 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。

三 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号口から二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。

(建築物の新築等の許可の申請)

省令第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第九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	(一) 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 (二) 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

1. 建築等の許可（法第 43 条第 1 項）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域においては、知事の許可を受けなければ、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 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、又は用途を変更して上記以外の建築物としてはならない。

ア 法第 29 条第 1 項第 2 号または第 3 号に規定する建築物

(ア) 第 2 号 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設

(イ) 第 3 号 公益上必要な施設

イ 市街化調整区域において許可を受けていない土地について、次の行為により法第 29 条第 1 項第 2 号または第 3 号に規定する建築物以外の建築物にしようとする者は、当該行為着手前に知事の許可を受けなければならない。

(ア) 建築物の新築又は第一種特定工作物の新設

(イ) 用途の変更を伴う改築

(ウ) 用途の変更を伴う増築

(エ) 建築行為を伴わない用途の変更

ウ 主たる目的が建築物の建築に係るものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域（野外運動場等）内についても、建築物（クラブハウス、更衣室等）の新築又は第一種特定工作物の新設に際しては、法第 43 条第 1 項の許可を受けなければならない。

エ 本項の対象となる土地は、市街化調整区域内の宅地（宅地とみなす土地を含む。）である。

2. 適用除外

制限対象外の行為として、法第 43 条第 1 項ただし書は、同第 1 号から第 5 号までに掲げるものについて適用除外としている。

なお、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物とする場合には、当然許可を要しない。

第 1 号 都市計画事業の施行として行う行為

第 2 号 非常災害時の応急建築物の建築等

第 3 号 仮設建築物（建築基準法第 85 条第 2 項及び第 5 項）

第 4 号 一定の開発行為が行われた土地の区域内における行為

（一定の開発行為、政令第 34 条）

(ア) 都市計画事業として行った開発行為（法第 29 条第 4 号）の区域内における行為

(イ) 土地区画整理事業として行った開発行為（法第 29 条第 5 号）の区域内における行為

(ウ) 市街地再開発事業として行った開発行為（法第 29 条第 6 号）の区域内における行為

(エ) 住宅街区整備事業として行った開発行為（法第 29 条第 7 号）の区域内における行為

(オ) 防災街区整備事業として行った開発行為（法第 29 条第 8 号）の区域内における行為

(カ) 公有水面埋立事業として行った開発行為（法第 29 条第 9 号）の区域内における行為

(キ) 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けて行った開発行為の区域内における行為

第5号 通常の管理行為、軽易な行為(政令第35条)

(ア) 既存建築物の敷地内における車庫、物置等附属建築物の建築

(イ) 用途の変更を伴う改築

用途の変更を伴う増築

建築行為を伴わない用途変更

で、その改築または用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内のもの

(ウ) 調整区域内居住者の自営する日常生活品の販売店等で延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計)が50㎡以内のもの(業務用部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。)の新築

(エ) 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

第4号については、法第29条に規定する各事業により造成分譲等された土地等において、その行為(建築等)の主体を問わず適用除外となる。ただし、当該土地について新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることが必要である。

3. 許可の基準

許可の基準は政令第36条第1項第1号により敷地の基準を、同項第3号において建築物又は第一種特定工作物に係る基準を定めているので、申請にかかる敷地ならびに建築物がそれぞれの基準に適合した場合に許可することとなる。

(1) 敷地の基準

ア 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況ならびに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するよう配置されていること。なお、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。

(注) 自己の居住用または敷地面積1,000㎡以下の自己の業務の用に供するものについては、敷地内処理を認める。

イ 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措置が講ぜられていること。

(2) 建築物に係る基準

申請にかか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。

ア 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

第1号 日用品販売店舗等、郵便業務施設等

第2号 鉱物、観光及び水資源の有効利用上必要な建築物

(第3号 政令未制定のため該当施設なし)

第4号 農林漁業用施設(政令第20条に掲げる施設を除く。)及び農林水産物の処理、貯蔵又は加工施設

第5号 特定農山村法による地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等

第6号 県が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設

第7号 既存工場と密接な関連を有する工場等

第8号 危険物の貯蔵又は処理施設

第9号 道路管理施設、休憩所又は給油所等及び火薬類の製造所

第10号 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等

イ 法第34条第11号の条例で指定する区域における建築物又は第一種特定工作物

ウ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域に建築し、又は建設することが困難

または著しく不相当と認められるもので条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（法第 34 条第 12 号に同じ）

エ 既存の権利者の届出（法第 34 条第 13 号）をした者が 5 年以内に建築する自己用建築物、又は第一種特定工作物（届出の目的とした建築物又は第一種特定工作物）

オ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域に建築し、又は建設することが困難または著しく不相当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの（法第 34 条第 14 号に相当するもの）

なお、本号の基準の運用については、法第 34 条の基準の運用に準じて取扱うものとする。（法第 34 条 市街化調整区域の許可基準参照）

4. 許可申請の手続き

(1) 許可申請書

法第 43 条第 1 項の許可を受けようとする者は、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（省令第 34 条別記様式第九）を正本とし、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通知書（別記様式その五）を副本とし、それぞれ次に掲げる図書を添付した許可申請書正本 1 部、副本 3 部を提出しなければならない。なお、正本は原本とし、副本についてはコピー等でよい。

（添付すべき図書）

ア 添付書類

- (ア) 申請者の住民票の写し
- (イ) 土地の登記事項証明書
- (ウ) 建築理由書
- (エ) 既存の権利を証する書類（政令第 36 条第 1 項第 3 号二に該当する場合）

イ 添付図面

- (ア) 都市計画図（S=1 /10,000 以上）（位置図を兼ねる）
- (イ) 付近見取図（S=1 /2,500 以上）
- (ウ) 公 図（S=1 /600 以上）
- (エ) 敷地現況図（S=1 /100 程度）
- (オ) 敷地求積図（S=1 /100 程度）
- (カ) 敷地断面図（S=1 /100 程度）
- (キ) 予定建築物の配置図、平面図、立面図（2 面以上）（S=1 /100 以上）
- (ク) 排水施設の種類及び規模（S=1 /50 以上）
- (ケ) がけ及び擁壁の断面図（S=1 /50 以上）

(2) 申請書の処理

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の経由ならびに処理は、建築許可申請フローに掲げるとおりである。

5. 建築許可申請フロー及び申請様式

様式集参照のこと。

法第 44 条・45 条 許可の承継

(許可に基づく地位の承継)

法第 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。

法第 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. 一般承継人 (法第 44 条)

法第 44 条は開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 一般承継人とは相続人のほか、合併後存続する法人(吸収合併の場合)又は合併により設立された法人(新設合併の場合)を指す。

(2) 一般承継人は被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然引き継ぐものとする。

(3) 「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う。次のような事項がある。

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ことができる権能

エ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ているという地位

オ 工事完了、工事廃止の届出の義務

(4) 一般承継のあったときは、次の承継したことを証する書類を添えて、その旨を許可承継届出書(細則第 14 条別記第 9 号様式)を知事に届け出なければならない。

ア 相続による承継にあつては被承継者の除籍謄本および承継者の戸籍抄本その他承継を証する書類

イ 法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記事項証明書、その他承継を証する書類

(5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは承継の届出とともに工事の廃止届を出さなくてはならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は当然行わなければならない。

2. 特定承継人 (法第 45 条)

法第 45 条は開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得したものである。

(2) 一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て、その地位を承継することができる。

承継の承認を受けようとする者は開発許可承継承認申請書(細則第 15 条別記第 10 号様式)に次の書類を添えて申請しなければならない。

ア 承認を受けようとする者が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ことを証する書類(土地の登記事項証明書、売買契約書写し(印鑑証明書添付)等)

イ 承認申請者の資力および信用に関する書類

(細則第7条第1項第3号に掲げるもの)

ウ 承認を与えるかどうかの判断の基準は主として申請者が適法に当該開発区域内の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どうか、当初の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どうかによる。

エ 承継の承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出すること。

3. 承継申請様式

様式集参照のこと。

法第 46 条・47 条 開発登録簿

(開発登録簿)

法第 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。

法第 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。

- 一 開発許可の年月日
- 二 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
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前 3 号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
- 六 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なった場合において、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。

(開発登録等の記載事項)

省令第 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)

省令第 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)

省令第 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)

省令第 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則を告示しなければならない。

1. 調製ならびに保管

- (1) 開発登録簿の調製並びに保管は各許可権者で行うこととする。
- (2) 開発登録簿の様式（細則第 11 号様式）

2. 閲覧申請及び写しの交付申請様式

様式集参照のこと。

法第 50 条・51 条・52 条 不服申立て

(不服申立て)

法第 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（行政不服審査法（昭和 37 年法律第 160 号）第 2 条第 2 項に規定する不作為をいう。）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不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。

2 開発審査会は、前項の規定による審査請求を受理した場合においては、審査請求を受理した日から 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、あらかじめ、審査請求人、処分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なわなければならない。

法第 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。

(審査請求と訴訟との関係)

法第 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。

1. 不服申立て

法第 29 条、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法第 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等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会に対して審査請求することができることとしたのである。

(1) 不服のある者が開発審査会に対して審査請求をすることができるのは、これらの規定に基づく処分についての審査請求及びこれらの処分に係る不作為についての審査請求である。

なお、本法に基づく処分であつて本条に規定されているもの以外のもの（法第 37 条、第 45 条の規定に基づく承認等）については、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対する異議申立てを行うことができる（行政不服審査法第 6 条第 1 号）。

(2) 事務処理市町村の長等が許可権者となっている場合においても、第 1 項に掲げる審査請求は都道府県が開発審査会に対して行うこととなる。

(3) 本条に掲げる処分に係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、異議申立てを行うことができる（行政不服審査法第 7 条）。

(4) 政令市・中核市・特例市の指定日以前に都道府県が行った処分又は当該政令市等の指定を受けた市が事務処理市として行った処分に対する審査請求については、都道府県開発審査会に対して行うことになる。

2. 審査請求

審査請求の手續その他については、他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用される。

法第 78 条 開発審査会

(開発審査会)

法第 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 人以上をもつて組織する。

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。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、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。

- 一 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。
- 二 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。

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

政令第 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。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
- 二 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。
- 三 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者。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。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、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。

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の審査及び裁決

次のア～オの規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為についての審査請求、またはこれらの規定に違反した者に対する法第 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に関して、審査及び裁決を行う。

ア 法第 29 条第 1 項又は第 2 項（開発行為の許可）

イ 法第 35 条の 2 第 1 項（開発行為の変更の許可）

ウ 法第 41 条第 2 項ただし書（市街化調整区域内における建築物の特例の許可）

エ 法第 42 条第 1 項ただし書（予定建築物以外の建築等の許可）

オ 法第 43 条第 1 項（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の許可）

(2) 市街化調整区域における次に掲げる許可に関する議決

ア 法第 34 条第 14 号に該当する開発行為の許可

イ 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築等の許可

2. 設置及び組織等

(1) 開発審査会の設置、組織及び運営については千葉県行政組織条例（次頁）のとおりである。

(2) 開発審査会は都道府県と指定都市、中核市及び特例市にのみ設置することとされているので、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定により、開発行為等の規制に係る事務を処理することとされた市町村においても、県の開発審査会が事務を行う。

(3) 開発審査会の事務局は、千葉県組織規程により県土整備部都市整備局都市計画課に置く。

千葉県行政組織条例（抄）

（組織等）

第 29 条（中略）

- 2 法令の規定により設置された附属機関のうち、その組織等について条例で定めることとされている各附属機関の組織、委員の構成、定数及び任期は、別表第四のとおりとする。

（会長及び副会長）

第 30 条 会長又は委員長（以下「会長」という。）（中略）は、委員の互選によつてこれを定める。

- 2 会長は、当該附属機関の事務を総理し、当該附属機関を代表する。
- 3 略
- 4 副会長が置かれていない附属機関（千葉県障害者介護給付費等不服審査会を除く。）にあつては、会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する者が会長の職務を代理する。

（委員の任命等）

第 31 条 委員は、知事が任命又は委嘱する。

- 2 委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会議）

第 32 条 附属機関の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ、開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは議長の決するところによる。（略）

（会議の運営等）

第 34 条 この条例で定めるもののほか、附属機関の議事及び運営に関し必要な事項は、会長が定める。

（規則への委任）

第 35 条（中略）

- 2 各附属機関の庶務は、規則で定める機関においてこれを処理する。

（知事への委任）

第 37 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、知事が定める。

別表第四

附属機関名	組 織	構 成	定 数	任 期
千葉県開発審査会	会 長 委 員		7 人	2 年

第3章 違反行為に対する監督処分

法第80条 報告、勧告、援助等

(報告、勧告、援助等)

法第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、市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。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

開発許可権者（知事、県事務所長）は、法に基づく許可、又は、承認を受けた者に対して当該事項につき法の施行のため必要な限度内で報告、又は、資料の提出を求めることならびに勧告又は助言をすることができる。

なお、法第80条の規定に基づく報告、又は、資料を求められた者が、これを提出しないか、虚偽の報告等をした場合は、法第93条の規定により20万円以下の罰金に処せられることとなるので、法に基づいて報告を求める場合は「法第80条の規定に基づき」と明記する。

法第81条 監督処分

(監督処分等)

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、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つてした許可、認可若しくは承認を取り消し、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。

一 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つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等

(公告の方法等)

政令第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、都道府県知事若しくは市長（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いるときは、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、

<p>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</p> <p>二 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</p> <p>三 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</p> <p>四 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</p> <p>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、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、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市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。</p> <p>3 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>3 都道府県知事又は市長は、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。</p>
---	---

1. 監督処分

(1) 監督処分の対象

県知事は、次に掲げる者に対して都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

ア この法律若しくはこの法律の命令（政令、省令、条例、細則等）の規定に違反した者。

又は、違反の事実を知っていて、その違反物件を譲り受けたり、賃貸借等により使用の権利を取得した者。

イ 法律等の規定に基づく処分に違反した者。

ウ 法律等の規定に違反した工事の注文主、工事施行者（請負工事の下請人を含む）。

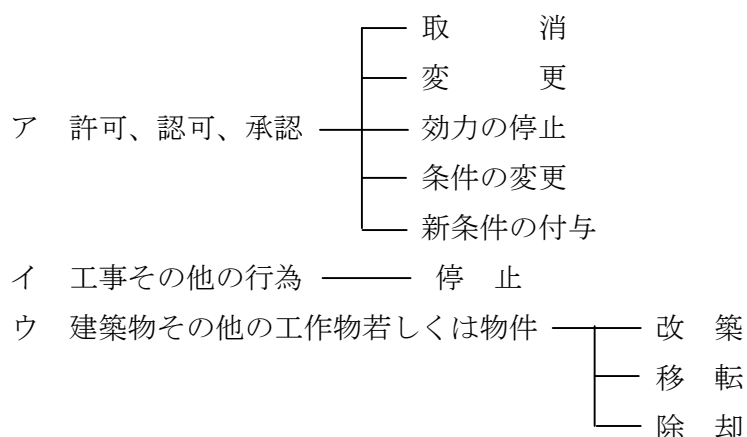
エ 法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、工事施行者。

オ この法律の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反した者。

カ 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) 監督処分の内容

命ずることのできる処分の内容は、次のとおりであり、違反是正のために必要と認められるものを選んで命ずることとなる。是正命令書は、令達文書により行い教示を付する。



（この場合は相当の期限を定めて命ずることになる。）

エ その他の違反是正のため必要な措置（使用禁止等）

(3) 監督処分後の措置

監督処分した場合は、この旨を千葉県報により公告するとともに、違反の現場に標識を設置することとなる。

ア 公告の内容は、処分該当条項、処分した者の氏名、住所、処分対象となった土地、建物（工作物）等の所在地、処分の内容及び処分年月日である。また、水道事業者等に供給の申込みの承諾保留の協力を依頼した場合はその旨を記載する。

イ 標識の規格、案文等については、別紙（千葉県開発行為等規制細則第12号様式の2）のとおりである。

(4) 聴聞

知事が、監督処分（処分又は必要な措置をとることの命令）を行おうとするときは、あらかじめ監督処分を行おうとする相手方について、聴聞をしなければならない。

法第 91 条・92 条・92 条の 2・93 条・94 条・96 条 罰則

法第 91 条 第 81 条第 1 項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市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。

法第 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。

- 一 第 25 条第 5 項の規定に違反して、同条第一項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 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ないで障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けないで土地に試掘等を行つた者
- 三 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
- 四 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
- 五 第 41 条第 2 項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 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
- 七 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
- 八 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

法第 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。

法第 93 条 次の各号の一に該当する者は、20 万円以下の罰金に処する。

- 一 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
- 二 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
- 三 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

法第 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者が、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。

法第 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4章 その他の法律との関係

第1. 建築基準法との関係（省令第60条の証明書等）

開発行為等の規制（開発許可制度）は、最終的に建築基準法の規制に期待することになり、その適切な制限のもとに建築物が建築されて初めてその目的を達することとなる。

従って、建築基準法に関する行政が、開発許可制度に伴う各種の建築制限について、適正に守られているかどうかをチェックすることが必要となろう。

このため省令第60条において、建築基準法の規定に基づく確認を申請しようとする者は、開発許可権者にその計画が都市計画法の制限に抵触しない旨の証明書の交付を求めることの規定をおくとともに、同省令附則において、建築基準法施行規則第1条により、確認申請書（大規模な模様替、修繕にかかるものを除く。）に次に掲げる都市計画法各条の規定に適合していることを証する書面を添付しなければならないこととされている。

ア 法第29条第1項又は第2項（開発行為の制限）

イ 法第35条の2第1項（開発行為の変更の制限）

ウ 法第41条第2項（市街化調整区域内の開発許可に際し指定された建ぺい率等の制限）

エ 法第42条（予定建築物以外の建築等の制限）

オ 法第43条第1項（市街化調整区域内の開発許可を受けない土地における建築等の制限）

上記の「証する書面」については、下記の「証明書等の取扱い」により処理するものとする。

すなわち、次表の項目に該当するものについては、証明書を交付する。

これ以外のものについては「開発行為等に関する申告書」に申請者自ら所要事項を記載させ、これについて市町村開発許可担当課において確認し、開発許可制度に適合したものについて建築確認申請書を受け付け、県事務所長（又は本庁建築指導課長）が再確認することとする。ただし、この申告書手続きは、建築確認の民間開放による指定確認検査機関による建築確認については適用しない。

証明書交付によるもの

条文(法、令)	建築物の種類	条 件
＜市街化区域、非線引都市計画区域＞		
29条2号	農林漁業用建築物(市街化区域を除く)	農家住宅(敷地面積が規制規模以上のもの)
		農家住宅以外の農林漁業用建築物(敷地面積が規制規模以上のもの)
29条3号	公益上必要な建築物	敷地面積が規制規模以上のもの(公益性が明確なものは除く)
令22条2号	附属建築物	敷地の増加を伴い、かつその面積が規制規模以上のもの
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大規模開発の区域内など開発許可書等の添付ができないもので、かつ用途地域が無指定の場合
＜市街化調整区域＞		
29条2号	農林漁業用建築物(新築)	農家住宅
		農家住宅以外の農林漁業用建築物
29条3号	公益上必要な建築物	新築・用途変更(公益性が明確なものは除く)
令22条6号 令35条3号	日常生活用品の販売・加工等の業務用の建築物	50㎡以内の調整区域内居住者の自己業務用建築物の新築
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大きな住宅団地開発の区域内の建築などで、開発許可書等の添付ができないもの
29条 43条	既存適法建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築	用途変更を伴わない場合に限る(既存部分の適法性が建築確認等で確認できる場合等を除く)

証明書等の取扱い

都市計画法施行規則第 60 条の証明書等の取扱いについて

- 1 前記に該当する開発行為又は建築に関しては、証明書交付申請書(別記様式その一)により申請させ、証明書を交付することとする。この場合において、証明書の交付申請は、市町村を経て県事務所に申請書を提出させて行わせるものとする。
- 2 前記以外の事例に関しては、開発行為等に関する申告書(別記様式その二)により建築確認申請者に所要の事項を記載させ、当該記載事項を市町村開発許可担当部課において確認のうえ、当該申告書を建築確認申請に添付させることにより証明書の添付に代えるものとする。
- 3 前記 2 による建築確認申請書の取扱いに当たっては、市町村開発許可担当部課における申告書の確認結果が申告書確認欄の 1 に該当する場合は、市町村建築確認申請書受付担当部課において当該建築確認申請書を県事務所に進達することとし、申告書の確認結果が申告書確認欄の 2 又は 3 に該当する場合は、当該建築確認申請者に対し別途都市計画法に基づく証明書の交付又は、許可を受けるよう指示したうえで、当該建築確認申請書の受付をしないものとする。
- 4 申告書確認上の留意事項
 - (1) 申告書(別記様式その二)12 の(1)のイ、ウ、キ若しくはク又は(2)のアのいずれかに該当する事例で、当該事業に属する建築物以外の建築物の建築については、当該事業等の完了検査等の有無又は、当該事業実施期間中における建築の許可若しくは、承認等の必要性についても確認することとする。
 - (2) 12 の(1)のウ又は(2)のアの(ア)のいずれかに該当する事例についての開発行為の許可の必要性の有無の判定に当たっては、当該土地区画整理事業の完了公告の有無によるものとし、完了公告後にあつては、開発行為の許可を受けるべきものとして扱うこととする。

また、完了公告前にあつては、事業計画以外の実開発行為はありえないので、開発行為の許可は不要(適用除外)となっているが、別途土地区画整理法第 76 条の規定による行為許可が必要となる。
 - (3) 確認欄の記載に当たっては、12 の(1)から(3)の欄中のいずれかに該当する場合は、おおむね確認欄の 1 に相当するものとし、(4)欄に該当する場合は 2 に相当するものとし、(5)又は(6)欄のいずれかに該当する場合は 3 に相当するものとして扱うこととする。

(1) 建築確認申請にあたって確認すべき事項

ア 市街化区域内（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を含む）の確認申請

- (ア) 開発行為の有無
- (イ) 開発区域が1,000平方メートル（政令で定める規模）以上かそれ未満か
- (ロ) 開発許可済みか未済か
- (ハ) 工事完了公告済みか未済か
- (ニ) 完了公告以前の建築承認済みか未済か
- (ホ) 開発許可区域内か外か

イ 市街化調整区域内の確認申請

- (ア) 建築物の用途（用途変更の有無）
- (イ) 建築物の位置

{	・区域指定前の敷地か追加された敷地か
	・開発行為（開発許可、区画整理等）の完了区域内か外か
- (ロ) 開発行為の有無
- (ハ) 開発許可済みか未済か
- (ニ) 工事完了公告済みか未済か
- (ホ) 完了公告以前の建築承認済みか未済か
- (ヘ) 法第41条制限の抵触の有無及び許可の有無
- (ヘ) 法第42条 "
- (ヘ) 法第43条 "

(2) 証明書の取扱い

ア 証明書交付申請書に添付する「職業を証する書類」で農林漁業従事者に関するものは、農業委員会、漁業協同組合、林業組合等の発行する証明書によることとする。

イ 農業従事者に関して農業委員会の発行する証明書については、当該申請者の農業従事者の実態について証明する書類を求めるとし、具体的には、農地転用許可申請書様式第2号の「農業経営の実態」表を用いた証明書若しくはその内容と同様の事項について証明したものを求めることとする。

ウ 証明にかかる土地が農地である場合においては、当該土地の農地転用の担当部局と調整を図ること。

(3) 開発行為等の申告書の取扱い

ア 申告書記載事項の市町村における確認事務は、必ず開発許可事務担当部課において扱うこととし、これを建築確認事務担当課のみで処理することは、絶対に避けなければならない。

イ 証明書の取扱い4の(2)末尾記載の土地区画整理法第76条の規定による行為許可を受けたものの取扱いについては、土地区画整理担当と開発許可担当との調整により、土地区画

整理事業施行地区内における開発行為については、その開発行為を当該区画整理事業の設計変更等の手続により当該土地区画整理事業中に吸収し、事業の施行として行う開発行為以外の行為を事業施行中においては発生させない旨の運用方針を了解したことに基づく取扱いであるから、この運用と異なるもの、すなわち、土地区画整理事業施行地区内で当該事業と別個に行われる開発行為については、同法第 76 条の許可を受けると否とにかかわらず、開発行為の規制を受けるものであり、開発許可を必要とする。

- (4) 60 条証明申請様式・申告書様式
様式集参照のこと。

第2. 農地法との関係

開発許可制度の設置に伴い、農地法第4条および第5条の規定に基づく農地転用許可制度の一部が改正され、市街化区域内に存する農地の転用については許可制を廃し、届出制に変更された。

また、市街化区域以外の農地の転用については、従来どおりの許可制とされているが、建築物の建築を目的とする事案については、開発許可制度に適合しているものについてのみ許可する取扱いとされた。

(1) 市街化区域内の農地転用

ア 市街化区域内の農地を転用する者は、転用に係る工事に着手する以前に、その旨を農業委員会に届け出なければならない。(農地転用許可申請書は不要である)

イ アの届出に当たって、当該転用に係る工事を行うために開発行為の許可を要する事案については、当該届出書に開発行為の許可を受けたことを証する書類を添付しなければならない。従って、開発許可を要する農地の転用については、届出の受理がされた後、工事に着手することとなる。

ウ イの「開発行為の許可を受けたことを証する書類」は、別途証明書の交付は行わず、「開発行為許可通知書」の写しをもってこれにあてることとなる。

従って、開発行為の許可通知書の交付に当たっては、開発区域に含まれるすべての土地の所在および地番を必ず許可通知書中に明記することが必要である。開発区域に含まれる土地の筆数が多数であるときは、別紙に記載し、当該許可通知書と別紙とに割印をすることとなる。

エ 農地法第5条(権利の設定もしくは移転を伴う農地の転用)に該当する事案については、開発行為の許可申請時においては申請人と農地の所有者とが異なるので、農地所有者の開発行為施行同意書を開発行為許可申請書に添付しなければならない。(権利の設定、移転は、農地転用の届出の受理書の添付がなければ登記できないこととされている。)

農地法の一部改正(昭和45年)

農地法(昭和27年法律第299号)の一部を次のように改正する。

第4条第1項第5号を次のように改める。

五 市街化区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の市街化区域と定められた区域で、同法第23条第1項の規定による協議が調ったものをいう。)内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合

第5条第1項第3号を次のように改める。

三 前条第1項第5号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

(2) 市街化区域以外の農地転用

- ア 市街化区域以外の農地の転用は、従来どおり、県知事の許可を受けなければならない。
- イ 開発行為許可申請の審査と農地転用許可申請の審査とは、同一時期に平行して審査することとし、それぞれの許可または不許可の処分は同時に行うこととする。(同時申請とする。)

第3. 宅地造成等規制法との関係

従来、宅地造成等規制区域内における開発行為については、都市計画法に基づく開発許可と宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可の両方を取得しなければならないとされていたが、平成18年の法改正により、宅地造成工事規制区域内において都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については宅地造成工事の許可が不要となり、また、開発許可を要する擁壁についても建築確認が不要となった。

第4. 租税特別措置法との関係（優良宅地認定制度）

1. 優良宅地認定制度の趣旨

土地譲渡益重課制度は、法人等の投機的な土地取得の抑制をねらいとしたものであるが、このような重課は、反面、重課されるならば売らないということで、土地供給促進の阻害要因となるおそれを有している。

そこで、宅地の供給促進に配慮するという土地税制の創設の趣旨等から、公有地の拡大の推進や、望ましい宅地の供給に資するため、国・地方公共団体等への土地譲渡や望ましい住宅、宅地の供給に寄与する民間宅地造成事業者の優良宅地の譲渡等については、利益率が適切であること等の要件のもとに、この重課制度を適用しないという課税除外措置を講じている。

この課税除外措置の対象となるものは、次の①、②、③に該当するものがある。

- ① 個人、法人が他の者より取得した土地又は土地の上に存する権利で所得の基因となる譲渡をした場合で、その年1月1日において、所有期間が5年以下のもので、都市計画法第29条の許可を受けた個人及び法人が造成した一団の宅地（1,000㎡以上）の全部又は一部の譲渡で次の要件に該当するもの。
 - (イ) その価格が適正であること。
 - (ロ) 造成が開発許可の内容に適合していること。
 - (ハ) 公募の方法による譲渡であること。
- ② 個人、法人が宅地造成につき開発許可を要しない場合において行う一団の宅地（1,000㎡以上）の全部又は一部の譲渡で、都道府県知事等の優良宅地の認定を受け前記の要件に該当するもの。
- ③ 個人、法人が造成した一団の宅地（1,000㎡未満）の全部又は一部の譲渡について、市

町村長（造成について開発許可を受けたものである場合には、当該許可をしたもの）の認定を受け、その価格が適当なもの。

これらは、短期譲渡所得に係る重課制度の適用除外規定として定められたものである。

なお、個人の短期重課措置及び法人の短期・長期重課措置について、平成 25 年 12 月 31 日までにを行った土地等の譲渡については適用されないため、優良宅地の認定の対象となっていない。

次に個人が取得した土地を譲渡（その年の 1 月 1 日において所有期限が 5 年を越えるもの）した場合、当該譲渡所得（いわゆる長期譲渡所得）に係るものについて、昭和 54 年の法律改正により追加され、前記と同様の認定を受けることによって重課制度の規定は適用しないこととされた。（特定長期譲渡所得課税適用認定）

なお、本項が適用される区域は都市計画区域内のものとされ、また一団の宅地の面積は 1,000 m²以上のものが対象となる。また、認定の対象となる宅地は住宅建設の用に供されるものに限られている。

以上により、都市計画区域内における 1,000 m²以上の住宅地造成については、特定長期譲渡所得課税適用認定に係る事務と、短期譲渡所得に係る土地譲渡益重課適用除外認定事務は同時に行いうることになる。

2. 優良宅地認定に関する手続き図

(1) 優良宅地認定申請（租税特別措置法
 第28条の4第3項第5号イ
 第31条の2第2項第14号ハ
 第62条の3第4項第14号ハ
 第63条第3項第5号イ
 第68条の69第3項第5号イ）に関する手続き図（県土整備部都市計画課、県出先機関）

様式第1号(施行細則第2条)

認定申請書
 ※ 造成工事着手前

(施行細則第5条)

造成計画の変更認定

市町村

県出先機関

県土整備部都市整備局
 都市計画課

(1ha未満)

審査

優良宅地基準（昭和五十四年三月三十一日建設省告示第七百六十七号）

様式第6号(施行細則第6条)

優良宅地の証明書
 交付

県出先機関(1ha未満)
 市町村

様式第5号

申請者から証明書の
 交付依頼

造成工事の完了

申請者

県出先機関(1ha未満)
 市町村

様式第3号(施行細則第4条)

認定書の交付

(施行細則第3条)

認定基準に適合しないもの、又は、
 申請の手続きが規則に違反しているもの

申請者

県出先機関(1ha未満)
 市町村

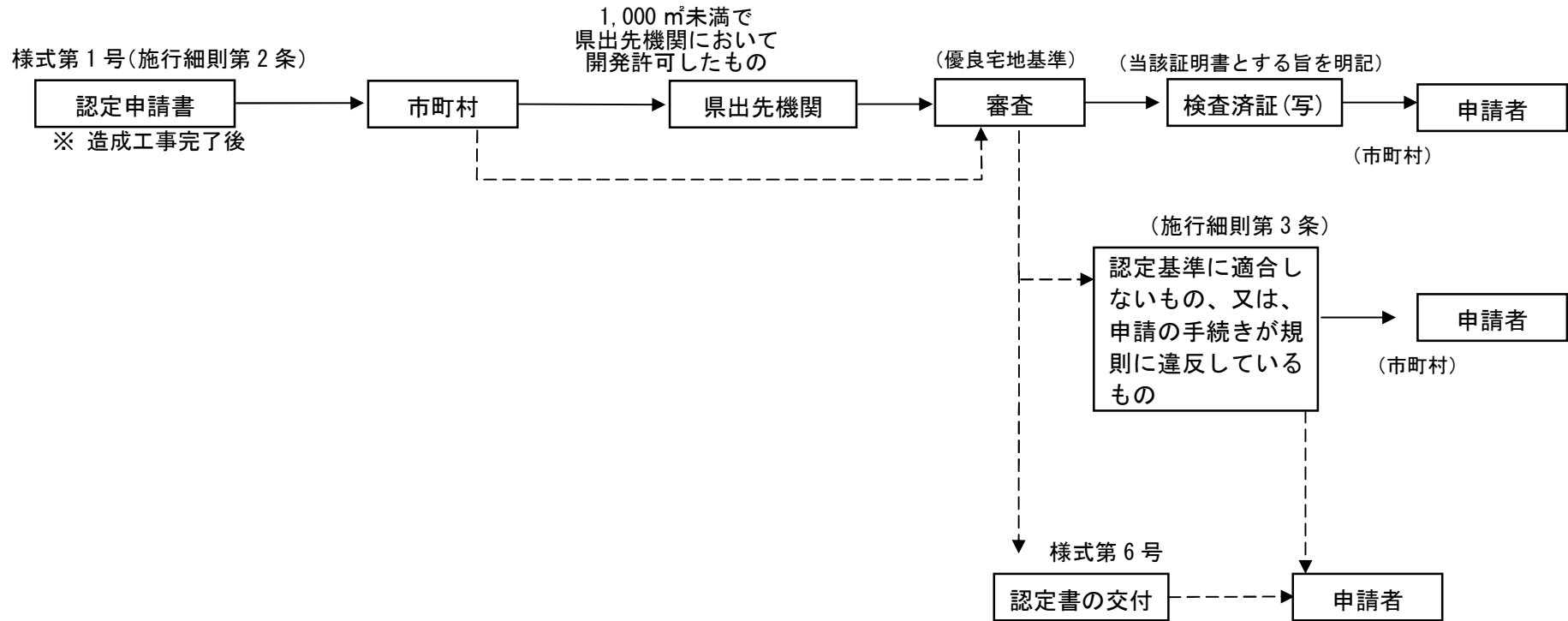
※注1 提出部数は下表のとおり

取扱区分	正	副	計
県土整備部都市計画課	1	3	4
県出先機関	1	2	3

※注2 県出先機関取り扱い分については、千葉県事務委任規則による。

※注3 施行細則＝土地譲渡益重課制度及び長期譲渡所得課税の特例制度に係る優良宅地認定事務施行細則（昭和49年5月4日規則第29号）

(2) 優良宅地認定申請（租税特別措置法 { 第 28 条の 4 第 3 項第 7 号イ
第 63 条第 3 項第 7 号イ } ）に関する手続き図（県出先機関、市町村）



3. 以下の関係法令についてはそれぞれ該当法令を参照すること。

- (1) 租税特別措置法
- (2) 土地譲渡益重課制度及び長期譲渡所得税の特例制度に係る優良宅地認定事務施行細則
- (3) 優良宅地基準（建設省告示）
- (4) 土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定及び優良住宅認定の事務の実施について（建設省通知）
- (5) 手数料（千葉県使用料及び手数料条例）

