第８章　開発審査会

（法第 78 条）
　第 50 条第１項前段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つたときは、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　職務上の業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項前段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。

（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　開発審査会事務

開発審査会の処理すべき事務は次のとおりである。

１　法第 50 条第１項前段に規定する審査請求に対する裁決
２　市街化調整区域における開発許可及び建築許可に関する議決
・　法第 34 条第 14 号に該当する開発許可
・　令第 36 条第１項第３号ホに該当する建築許可
３　市街化調整区域における個人施行及び組合施行の土地区画整理事業（土地区画整理法第９条第２項）の認可に関する議決
４　法第 78 条第１項に定める事項に加え、県条例により定められた、法第 34 条第 11 号に基づく開発指定区域の指定及び法第 34 条第 12 号に基づく特別指定区域の指定に関すること、その他開発許可制度に関する重要事項

法第 87 条の３及び令第 45 条の規定により、指定都市、中核市及び施行時特例市についても、開発審査会が置かれることとなるが、地方自治法第 252 条の 17 の２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（事務処理市）においては、県の開発審査会を利用することとなる。

（土地区画整理法第９条第２項）
　都道府県知事は、都市計画法第７条第１項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第４条第 12 項に規定する開発行為が同法第 34 条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第４条第１項に規定する認可をしてはならない。

２　兵庫県開発審査会条例等

（１）兵庫県開発審査会条例（昭和 44 年兵庫県条例第 51 号）

（趣旨）
第１条　この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 78 条第８項の規定に基づき、兵庫県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関して必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）
第２条　審査会は、法第 78 条第１項に定める事項のほか、知事の諮問に応じて、次に掲げる事項を調査審議する。
(1) 都市計画法施行条例（平成 14 年兵庫県条例第 25 号。以下「条例」という。）第５条第３項（同条第９項において準用する場合を含む。）の規定による指定区域の指定又は変更に関すること。
(2) 条例第６条第２項において準用する条例第５条第３項又は第９項の規定による集落の認定又は認定の変更に関すること。
(3) 条例第８条第３項（同条第７項において準用する場合を含む。）の規定による特別指定区域の指定又は変更に関すること。
(4) 特別指定区域における法第３章第１節の規定による許可に関すること。
(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 10 条第１項の規定による宅地造成等工事規制区域の指定に関すること。
(6) 宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第１項の規定による特定盛土等規制区域の指定に関すること。
(7) 宅地造成及び特定盛土等規制法第 45 条第１項又は第２項の規定による造成宅地防災区域の指定又は解除に関すること。
(8) 前各号に掲げるもののほか、開発行為等の規制又は宅地造成等に伴う災害の防止についての重要事項に関すること。

（組織）
第３条　審査会は、委員７人で組織する。

（委員の任期）
第４条　委員の任期は、２年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、委員は、再任されることができる。

（特別委員）
第５条　審査会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、特別委員若干人を置くことができる。
２　特別委員は、学識経験のある者のうちから、知事が委嘱する。
３　特別委員は、当該特別の事項の調査審議が終了したときは、解任されるものとする。

（会長）
第６条　審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。
２　会長は、会務を総理し、審査会を代表する。
３　会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（議事）
第７条　審査会は、会長が招集する。
２　審査会は、会長（会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）及び３人以上の委員が出席しなければ、会議を開くことができない。
３　審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（幹事）
第８条　審査会に、幹事若干人を置く。
２　幹事は、県の職員のうちから、知事が任命する。
３　幹事は、会長の命を受けて所掌事務について、委員を助ける。

（補則）
第９条　この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関して必要な事項は、審査会が定める。

附　則
（施行期日）
１　この条例は、公布の日から施行する。
（招集の特例）
２　この条例の施行の日以後最初に開かれる審査会は、第４条第１項の規定にかかわらず、知事が招集する。

附　則
この条例は、平成 12 年４月１日から施行する。

附　則
この条例は、平成 14 年４月１日から施行する。

附　則
この条例は、平成 21 年４月１日から施行する。

附　則
この条例は、平成 27 年４月１日から施行する。

附　則
この条例は、令和５年５月 26 日から施行する。

（２）兵庫県開発審査会運営規程

（趣旨）
第１条　この規程は、兵庫県開発審査会条例（昭和 44 年兵庫県条例第 51 号。以下「条例」という。）第９条の規定に基づき、兵庫県開発審査会（以下「審査会」という。）の議事及び運営に関して必要な事項を定めるものとする。

（定例会及び臨時会）
第２条　審査会は、定例会及び臨時会とする。
２　定例会は、毎月１回開催するものとする。ただし、審議事項がない場合は、この限りでない。
３　臨時会は、会長が必要と認めたときに、これを招集する。

（会議の招集）
第３条　会長は審査会の５日前までに会議に付すべき議案を添えて開催の日時及び場所を委員（特別委員を含む。以下同じ。）に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

（オンライン会議システムを利用した出席）
第４条　会長が必要と認めるときは、委員は、オンライン会議システム（映像と音声の送受信によ

り相手の状態を相互に認識しながら通話をする方式をいう。）を利用して会議に出席することができる。
２　前項の規定によるオンライン会議システムの利用に当たっては、兵庫県テレビ会議システム運用管理要綱その他情報セキュリティ対策に係る規程を遵守するものとする。

（委員以外の者の会議への出席）
第５条　会長は、調査審議のため必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を述べ、又は説明させるものとする。
２　委員及び幹事は、前項の目的をもって委員以外の者を会議に出席させることについて、会長に提案することができる。

（書面等による議決）
第６条　会長は、やむを得ない事由により会議を開くことができないと認める場合においては、書面又は電磁的方法により審議を行い、その結果をもって審査会の議決に代えることができる。

（会議の非公開）
第７条　会議は、次の各号に該当する場合を除き、非公開とする。
(1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 50 条第３項の規定による審査請求に関する口頭審理を行う場合
(2)条例第２条第１号から第３号までに掲げる事項を調査審議する場合（情報公開条例（平成 12 年兵庫県条例第６号）第６条各号に該当すると認められる情報を含む事項を審議する場合及び審査会を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障を生ずると認められる場合において、審査会を公開しない旨の議決をしたときを除く。）

（特別委員の調査審議事項）
第８条　特別委員は、次の各号に掲げる議事には加わらないものとする。
(1) 法第 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
(2) 法第 34 条第 14 号に規定する開発許可、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第１項第３号ホに規定する建築許可その他の法に基づく許可に係る付議議案(都市計画法施行条例（平成 14 年兵庫県条例第 25 号）第８条第４項に係るものを除く。）に関する議事

（議事録）
第９条　会長は、議事録を調整し、次の事項を記載するものとする。
(1) 会議の開催日時及び場所
(2) 会議に出席した委員の氏名
(3) 会議の開催又は委員の出席の方法に関する事項
(4) 議題、議事の要旨及びその結果
(5) その他会長が必要と認めた事項
２　議事録は、会長が確認して確定する。
３　議事録は、情報公開条例第６条各号のいずれかに該当すると認められる事項を除き公開するものとする。

（委任）
第 10 条　この規程に定めるもののほか、審査会の運営に関して必要な事項は、会長が定める。

附　則
この規程は、昭和 61 年 10 月 14 日から施行する。
附　則
この規程は、平成 14 年４月９日から施行する。
附　則
この規程は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附　則

この規程は、平成 27 年４月１日から施行する。

附　則

この規程は、令和２年７月 14 日から施行する。

附　則

この規程は、令和７年８月１日から施行する。

附　則

この規程は、令和８年１月９日から施行する。

様 式 1

〔報告〕特例措置基準

番号	申請者の 住所・氏名	開発区域の所在	地目 敷地面積	建築物の用途 建築面積 延べ面積	構造	許可年月日 許可番号 該当基準
1			㎡	㎡ ㎡		－ 特例
2			㎡	㎡ ㎡		－ 特例
3			㎡	㎡ ㎡		－ 特例
4			㎡	㎡ ㎡		－ 特例
5			㎡	㎡ ㎡		－ 特例
6			㎡	㎡ ㎡		－ 特例

上記案件は、令和８年３月12日第574回開発審査会までに承認された特例措置基準に適合している。

様 式 2

県民局等から開発審査会への付議書等文例
（付議（本審）２件、事前協議２件の場合）

○○第　　号
令和　年　月　日

兵庫県開発審査会
　会　長　○　○　○　○　様

○○○県民局長　○　○　○　○

市街化調整区域内における建築物の開発許可等について

市街化調整区域内における開発許可等について、下記１のとおり付議します。
また、開発計画等について、下記２のとおり事前協議します。

記

１　付議案件

番　号	付　議　内　容	該当条項 (該当基準)
1	○○市（町）における工場の開発許可について 第XXX回開発審査会事前協議にて了承済み	法第34条 第14号 （提案○）
2	○○市（町）における専用住宅の新築許可について	令第36条 第１項第 ３号ホ （提案○）

２　事前協議案件

番　号	協　議　内　容	該当条項 (該当基準)
1	○○市（町）における有料老人ホームへの用途の変更計画について	令第36条 第１項第 ３号ホ （提案○）
2	○○市（町）におけるコンクリートの破砕施設の新設計画について	令第36条 第１項第 ３号ホ （提案○）

様 式 3

県民局等から建築指導課への許可申請書等（本庁許可案件）進達文例
（許可申請書２件、開発（建築等）計画事前審査願２件の場合）

事　務　連　絡
令和　年　月　日

まちづくり部建築指導課長　様

○○○県民局○○土木事務所まちづくり参事

市街化調整区域内における建築物の開発許可申請書等の進達について

標記のことについて、下記のとおり進達します。

記

1　許可申請書

番号	申請者住所・氏名 開発区域に含まれる地域の名称、建築物を建築しようとする土地の所在等	予定建築物等の用途	該当条項
1	○○市○○XXX 番 X 社会福祉法人　代表理事　○○○○ ○○市○○字○○○XXX 番 XX　外 X 筆	介護老人福祉施設及び老人デイサービスセンター	法第 34 条第 14 号
2	○○市○○XXX 番 X ○○○○ ○○市○○字○○○XXX 番 XX	専用住宅	令第 36 条第１項第３号ホ

2　開発（建築等）計画事前審査願

番号	願出者住所・氏名 開発区域に含まれる地域の名称、建築物を建築しようとする土地の所在等	予定建築物等の用途	該当条項
1	○○市○○XXX 番 X 株式会社○○　代表取締役　○○○○ ○○市○○字○○○XXX 番 XX　外 X 筆	○○を製造する工場	法第 34 条第 14 号
2	○○市○○XXX 番 X ○○○○、○○○○ ○○市○○字○○○XXX 番 XX	喫茶店兼用住宅	令第 36 条第１項第３号ホ

3　意見欄

許可申請書１及び２について、形式的審査及び技術基準に係る実質的審査の結果支障なし 開発（建築等）計画事前審査願１及び２について、支障なし

様 式 4

調　書

<table>
<tr><td rowspan="2">申 請 者</td><td>住　所</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>氏　名</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称又は建築物を建築使用とする土地の所在等</td><td colspan="6">○○郡○○町○○字○○○XXX番X,YYY番Y,ZZZ番Zの一部</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開発区域の面積又は建築物を建築しようとする土地の面積等</td><td rowspan="2">○○○.○○
【小数点以下２桁】
㎡</td><td rowspan="2">土地の地目</td><td>農　地</td><td>㎡</td><td>宅　地</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>山　林</td><td>㎡</td><td>その他</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途</td><td colspan="6">○○○○○</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築工事等の種類</td><td colspan="6">新築【又は用途変更（※開発許可の場合は不要）】</td></tr>
<tr><td colspan="2">建 築 面 積</td><td colspan="2">【小数点以下２桁】　㎡</td><td colspan="2">建築物の延べ面積</td><td>【小数点以下２桁】　㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の構造</td><td colspan="6">○○造○階建て</td></tr>
<tr><td colspan="2">特 記 事 項</td><td colspan="6">令和○年○月　第○○○回開発審査会事前協議了承済み【本申請のみ】</td></tr>
<tr><td>周囲の状況</td><td colspan="7">申請地は、○○○電鉄○○線「○○」駅○○【方位】約○．○㎞に位置し、周囲は「○○【例：住宅、田、山林】」、「○○」及び「○○」です。</td></tr>
<tr><td>調査意見</td><td colspan="7">【状況、基準に該当していること、やむを得ない事情や周辺の土地利用への影響等の内容が分かるように簡潔に表現する。】
（記載例）
本件は、近傍の市街化区域内に立地するこども園を計画地に建替え移転するものです。この施設は昭和５年の開設以来、託児所・保育園として運営されてきましたが、幼保連携型認定こども園に移行した際に園舎が施設基準に適合せず、早急な対応を求められることとなったものです。また、施設としても建替えが急務となっていますが、現在の敷地が狭あいであり周辺に適地がないことから、今回の計画地が選定されました。市からは土地利用計画上支障ないこと及び住民福祉の向上と地域活力の確保に資する計画であるとの意見があり、その必要性が認められることから許可相当と考えます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">該 当 条 文
(該 当 基 準)</td><td colspan="6">都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ【又は都市計画法第34条第14号】
（提案基準○）【又は（個別）】</td></tr>
</table>

様 式 5

〔報告〕個別特例承認

番号	申請者の住所・氏名	開発区域の所在	地目 敷地面積	建築物の用途 建築面積 延べ面積	構造	事前協議 許可年月日 許可番号
1			㎡	㎡ ㎡		第　回 開発審査会
2			㎡	㎡ ㎡		第　回 開発審査会
3			㎡	㎡ ㎡		第　回 開発審査会
4			㎡	㎡ ㎡		第　回 開発審査会
5			㎡	㎡ ㎡		第　回 開発審査会
6			㎡	㎡ ㎡		第　回 開発審査会

上記案件は、開発審査会事前協議にて個別特例承認されたものである。

参 考 1 ：参考様式の追加

建築指導課から開発審査会への事前協議書文例
（事前協議２件の場合）

建指　第　　号
令和　年　月　日

兵庫県開発審査会会長　様

兵庫県知事　○　○　○　○

市街化調整区域内における建築物の開発計画等について

このことについて、下記のとおり事前協議します。

記

番　号	内　容	該当条項
1	○○市（町）における工場の開発計画について	法第 34 条 第 14 号
2	○○市（町）における一般住宅への用途の変更計画について	令第 36 条 第１項第 ３号ホ

参 考 2

建築指導課から開発審査会への付議書（諮問）文例
（付議（本審）２件の場合）

諮問第〇号

兵庫県開発審査会

市街化調整区域内における建築物の開発許可等について

このことについて、下記のとおり諮問します。

記

番　号	内　容	該当条項
1	○○市（町）における工場の開発許可について	法第 34 条第 14 号
2	○○市（町）における一般住宅への用途の変更許可について	令第 36 条第１項第３号ホ

令和〇年〇月〇日

兵庫県知事　〇　〇　〇　〇

参 考　3

事前協議に対する開発審査会からの回答文例
（建築指導課の案件（２件、個別特例承認有り）の場合）

兵開審　第○号
令和○年○月○日

兵庫県知事　○　○　○　○　様

兵庫県開発審査会
会長　○　○　○　○

市街化調整区域内における建築物の開発許可等について（回答）

令和○年○月○日付け建指第 XXXX 号で協議のあった標記のことについて、第 XXX 回兵庫県開発審査会において、下記のとおり了承されましたので、通知します。

記

番　号	内　容	意 見 欄
1	○○市（町）における工場の開発許可について	特になし
2	○○市（町）における一般住宅への用途の変更許可について	個別特例承認とする

参 考　4

付議（諮問）に対する開発審査会からの答申文例
（建築指導課の案件（２件）の場合）

兵開審　第○号
令和○年○月○日

兵庫県知事　○　○　○　○　様

兵庫県開発審査会
会長　○　○　○　○

市街化調整区域内における建築物の開発許可等について（答申）

令和○年○月○日付け第 XX 号で諮問のあった標記のことについて、第 XXX 回兵庫県開発審査会において審議した結果、下記のとおり議決しましたので、答申します。

記

番　号	内　容	結　果
1	○○市（町）における工場の開発許可について	同　意
2	○○市（町）における研修所への用途の変更許可について	同　意

参 考　5

事前協議に対する開発審査会からの回答基づく願出者等への通知文例
（建築物の開発許可の場合）

事 前 審 査 結 果 通 知 書

建指　第　　号
令和〇年〇月〇日

株式会社〇〇〇〇
　代表取締役　〇　〇　〇　〇　様

兵庫県まちづくり部建築指導課長

下記の事前審査願については、第 XXX 回兵庫県開発審査会において、了承されましたので通知します。

ついては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）に基づく許可の申請手続を進めてください。

記

事前審査願の種別	開発計画事前審査願（法第 29 条第 1 項に基づく開発行為許可申請に係る事前審査願）
願出者	〇〇市〇〇字〇〇XXXX 番 株式会社〇〇〇〇　代表取締役　〇〇　〇〇
開発区域又は敷地の位置	〇〇市〇〇字 XXXX 番、〇〇字 XXXX 番の一部
予定建築物等の用途	物品販売店舗
開発区域又は敷地の面積	X,XXX.XX ㎡
該当基準	法第 34 条第 14 号

注)　許可申請書には、本通知書(写し)を添付してください。

事　務　連　絡
令和〇年〇月〇日

〇〇〇県民局
　〇〇土木事務所まちづくり参事　様

まちづくり部建築指導課長

事前審査結果通知書について(依頼)

下記の事前審査の結果通知書（別添）を送付しますので、願出者に交付するとともに、本申請を行うよう指示願います。
なお、〇〇市へは別途通知していることを申し添えます。

記

県民局等 進達年月日	願出者 開発区域又は敷地の位置	予定建築物等の用途	該当基準
令和〇年〇月〇日	〇〇市〇〇字〇〇XXXX番 株式会社〇〇〇〇 代表取締役　〇〇　〇〇 〇〇市〇〇字XXXX番、〇〇字XXXX番の一部	物品販売店舗	法第34条第14号

事　務　連　絡
令和〇年〇月〇日

〇〇市〇〇部長　様

兵庫県まちづくり部建築指導課長

事前審査結果通知書について(通知)

下記の願出者に対し、本申請を行うよう指示しましたので通知します。

記

進達番号 及び年月日	願出者 開発区域又は敷地の位置	予定建築物等の用途	該当条項
〇〇第XX号 令和〇年〇月〇日	〇〇市〇〇字〇〇XXXX番 株式会社〇〇〇〇 代表取締役　〇〇　〇〇 〇〇市〇〇字XXXX番、〇〇字XXXX番の一部	物品販売店舗	法第34条第14号

3　兵庫県開発審査会説明図書作成要領

開発審査会の審査・説明用に供するための図書の作成要領を以下のとおり定める。

【説明図書】

Ⅰ　位置図

〔目的〕

当該申請地の所在する市町の都市基盤施設等との関係を示し、中心市街地と申請地の位置及び状況を明確にすることを目的とする。

〔仕様〕

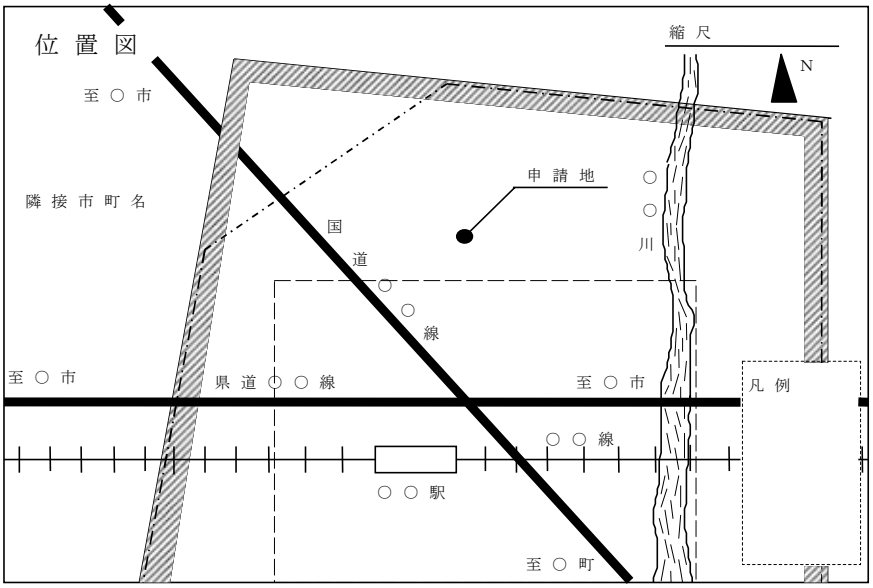
・基　図　：各市町作成の都市計画総括図（用途地域記載のもの）を使用する。

・サイズ　：Ａ３程度とする。

〔記入内容〕

項　　目	表示方法	色
市 町 界		黒
都市計画区域界		黒
市街化区域界		赤
鉄 軌 道	○○線 ○○駅	黒
道　　路	国道○○号	赤
河　　川	○○川	青

〔作成例〕



・拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とする。

・色むらがでないようにしっかりと明示・着色する。

・申請地は赤で着色する等分かりやすく明示する。

Ⅱ　付近見取図

〔目的〕

当該申請地の土地利用状況を説明し、申請地での立地の適否を審査することを目的とする。

〔仕様〕

・基　図　：１／2,500 の白図を使用する。
・サイズ　：Ａ３ 程度とする。
・記入内容：申請地を中心とする半径 500m内の建築物の用途を表す。

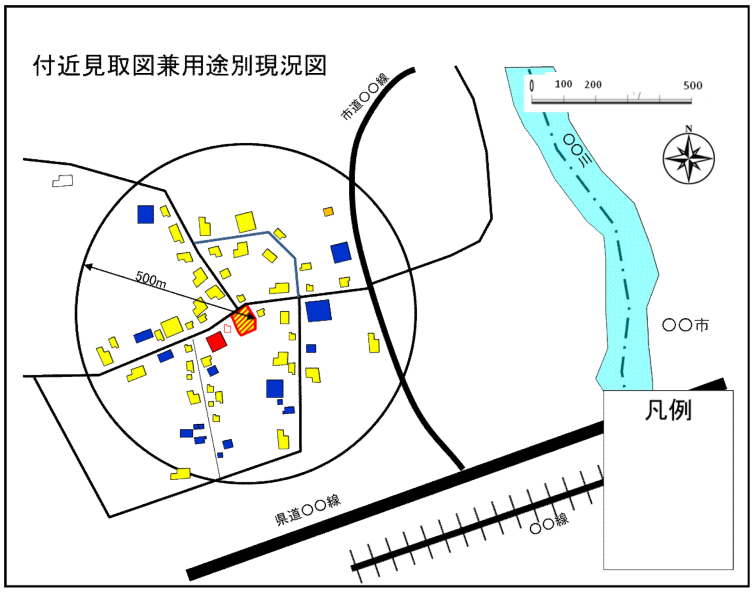
〔記入内容〕

・申請地を中心とする半径 500m内の建築物の用途を表す。

建築物用途	色	建築物用途	色
住　　宅	黄	公共公益施設	茶
工場・倉庫	青	そ の 他	適宜
店舗（併用住宅を含む。）	赤		

・拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とする。
・色むらがでないようにしっかりと明示・着色する。
・申請地は赤で着色する等分かりやすく明示する。

〔作成例〕



Ⅲ　土地利用計画図

〔目的〕

当該申請地内の土地利用計画を表し、計画の規模等を審査することを目的とする。

〔仕様〕

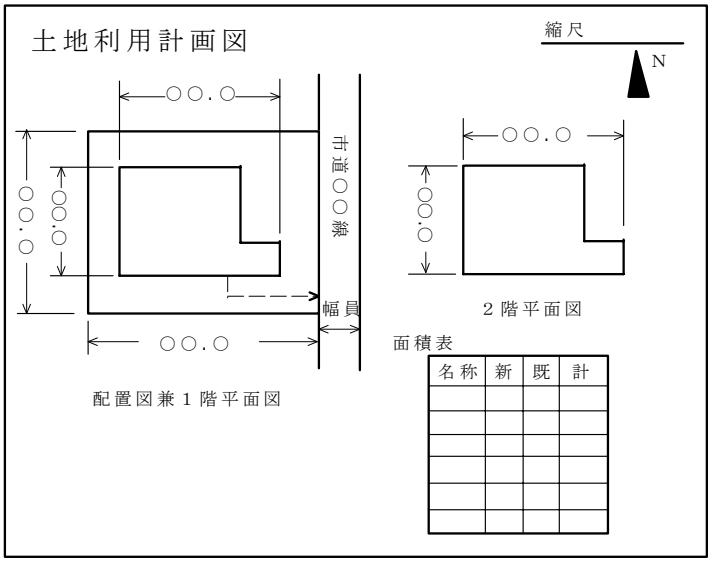
・基　図　：用紙、縮尺は適宜とする。
・サイズ　：Ａ３程度

〔記入内容（一敷地の単体的な開発（建築）行為の場合)〕

①　申請建築物の配置図（１階平面図を兼ねることも可とする。）と各階平面図を明記する。
なお、寸法線、方位、排水経路、縮尺、接続道路等も記入する。
申請地は赤で着色する等、分かりやすく明示する。

②　敷地面積、建築面積、延べ面積（各階及び合計)、用途別床面積等を適宜図面中に記入する。
なお、既存建築物がある場合は、既設及び新設についてそれぞれ記入する。

〔作成例（一敷地の単体的な開発（建築）行為の場合)〕



〔記入内容（その他の場合)〕

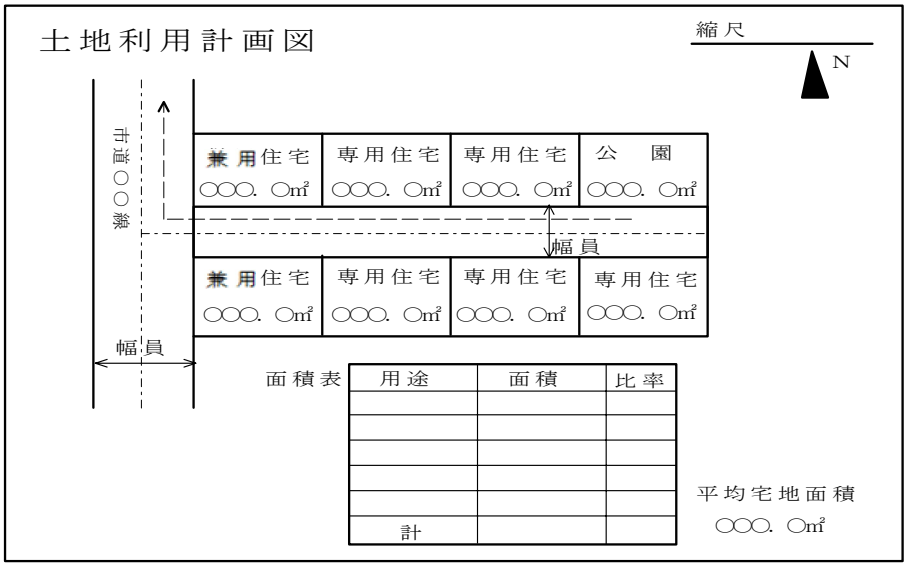
① 申請区域内の土地利用、予定建築物、排水経路等を明記する。
申請地は赤で着色する等、分かりやすく明示する。

② 取付道路及び開発区域内道路の幅員を記入する。

③ 土地利用面積表

土地利用	色	土地利用	色
宅　　地	黄	雨水経路	青
道　　路	青	汚水経路	赤
公　　園	赤	そ の 他	適宜
公益施設	うす茶		

〔作成例（その他の場合)〕



・　拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とする。
・　隣接地等、申請地周辺の土地利用についても表現する（例えば、建築敷地の場合は、壁面線を表現する程度で可。)。
・　大規模な造成を行う場合等については、必要に応じて断面図を付け加える（別図としても可。)。

Ⅳ　現況写真

申請区域の地形（起伏の有無、排水の状況等）、前面道路（申請区域との接道の状況等）及び隣接地の土地利用の状況が分かる写真を撮影し提出すること（用途変更等、既存建築物を利用した計画の申請の場合は、当該建築物の全影及び内部が分かる写真を追加する。）。

Ⅴ　補足説明図

〔目的〕

本申請に係る特殊事情（既存施設の改善計画、周辺整備計画等）を補足的に説明することを目的とする。

〔対象〕

本図面の提出についての指示は、開発審査会事務局（建築指導課）が行う。

〔仕様〕

特段の定めはないが、本案件の特殊状況を十分に説明し得る内容であること。

【電子データによる図書の提出】

上記図面等は電子データによる提出も可とする。

なお、提出前に開発審査会事務局（建築指導課）と十分協議調整すること。

〔仕様〕

提出は画像ファイルによるものとし、ファイル形式は PDF 形式又は JPEG 形式とする。

スキャナによる取り込み画像とする場合は、Ａ３／24bit フルカラー／解像度 150dpi を標準とする。

〔提出先〕

開発審査会事務局（建築指導課）：kenchikushidouka@pref.hyogo.lg.jp

※　電子メールの総容量が、10.0MB を超える場合は電子データの提出方法について、建築指導課と協議調整を行うこと。

【説明図書の位置付け】

開発審査会において、開発区域周辺の状況等を踏まえた審議を行うため、通常の許可申請の添付図書に加え、上記の説明図書の作成及び提出を申請者に求めている。これら説明図書は、開発審査会の審議に直接関わり、また、審査を必要とするものであるため、県規則第４条第９号（第８条の２第７号）に掲げる「知事が必要と認める図書」に位置付けられるものである。

第９章　許可又は不許可

１　許可又は不許可の通知

（法第 35 条第１項）
　都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

開発許可の申請があったときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取り扱えないが、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。

（法第 35 条第２項）
　前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

書面によらないでなされた処分は、無効である。
処分の効力発生時期は、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に到達したときである。到達とは、相手方が受領し得る状態に置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態を生じたと認められれば到達したことになる。
明文の規定はないが、法第 30 条の規定による許可申請に当たり申請書及び添付書類に不備があるときで、許可権者がその補正を求めてもなお補正がなされないときは、当該申請を不許可とすべきである。

２　許可の条件

（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。

開発許可には、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施行中の防災措置、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条件を具体的に明記して付す。
なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すべきである。
また、法第 43 条に基づく許可に際して、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と解される。
「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越えて私権を制限する場合を指す。

（１）開発許可の条件
　一般的な開発にあっては次の条件

１　開発行為に関する工事の施行に当たっては、当該開発行為の適正な施行を確保するために、必要な専門知識及びその応用能力を有する工事管理者を置くこと。
２　開発行為に関する工事の施行中は、土砂の流出などの災害が生じないような防災措置を講じるほか、別添「工事についての注意事項」を遵守すること。（工程報告の時期等については担当課の指示を受けること。）
３　開発行為に関する工事が完了したときには、当該工事が開発許可に係る設計図書等の内容と相違なく完了した旨の、工事施行者及び工事監理者の作成した工事報告書（工事中の埋設部分について、寸法及び撮影箇所を明示の上、撮影した写真など報告に必要な資料を添付したものに限る。）を工事完了届出書に添えて提出すること。
４　開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事によって損なわれた公共施設の機能回復及び当該工事によって生ずる災害の防止のために必要な措置を講じるとともに、当該公共施設の機能回復計画書及び災害防止計画書を開発行為に関する工事の廃止の届出書に添えて提出すること。

（2）規模及び用途制限

市街化調整区域において許可要件に規模制限及び用途制限がある場合は条件を加える。

- 法第 34 条第 1 号店舗で規模制限を受けるもの
  （例）延べ面積の合計が 200 ㎡を超えることとなる増築・改築はできません。
- 法第 34 条第 1 号の自動車修理工場
  （例）延べ面積の合計が 300 ㎡を超えることとなる増築・改築はできません。
- 収用事業による立退きにおいて
  （例）規制を受ける用途　　□□業工場
  規模制限　　床面積　　○○㎡
  上記床面積を超えることとなる増築・改築を行うときは、法第 42 条（建築許可にあっては法第 43 条）の規制を受けることとなります。
- 建築物の用途について
  （例）建築物の使用について（ご注意）
  市街化調整区域内においては開発許可又は建築許可を受けた建築物の用途（○○○）以外の用途に使用されると都市計画法に違反しますので注意してください。
- 令第 36 条第 1 項第 3 号ホの専用住宅
  （例）延べ面積の合計が 280 ㎡を超えることとなる増築・改築をする場合は、許可が必要な場合がありますので注意してください。

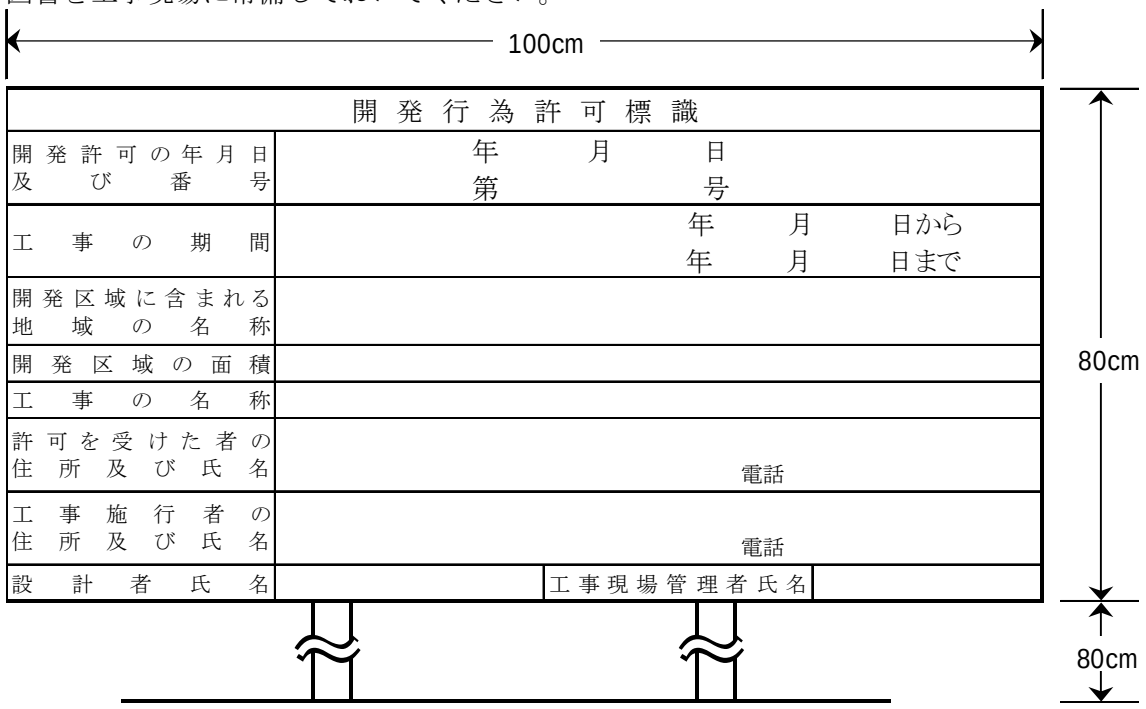
3　許可に際しての指示事項

開発許可に際しては次の（1）、（2）の内容の注意事項を指示事項として許可書に添えて交付するものとする。

（1）工事についての注意事項

1　開発許可の表示

都市計画に関する手続等を定める規則（昭和 45 年兵庫県規則第 42 号）第 6 条に定められた様式の開発行為許可標識を工事期間中、現場の見やすい場所に掲示してください。なお、許可に係る設計図書を工事現場に常備しておいてください。



2　設計変更

許可後、申請内容の変更などの設計変更をする場合は、その変更に係る工事についてあらかじめ変更許可を受けてから着手してください。なお、地番の分合筆に伴う確定測量の結果、開発区域の面積に増減が生じる場合は変更許可の対象となりますので開発許可権者の指示を受けてください。

3　工程報告

工事監理者は別表の各工程に達したときには、関係書類の整理をしておいてください。
また、担当者から請求があったときは速やかに提出してください。

工程報告表（別表）

年　　月　　日
兵庫県指令○○第　　号（　　）

工　程　報　告	月／日	意　見　欄
1　防災施設埋設部分設置時	／	
2　盲暗渠敷設時	／	
3　段切完了時	／	
4　水路基礎完了時	／	
5　主要な暗渠敷設時	／	
6　道路側溝下の基礎栗石敷設時	／	
7　舗装工事着工前	／	
8　擁壁根切完了時	／	
9　ＲＣ擁壁基礎配筋完了時	／	
10　ＲＣ擁壁壁配筋完了時	／	
11　練石積造擁壁基礎完了時	／	
12　練石積造擁壁の全高の 1/2 の築造時	／	
13　各種検査（地耐力等）時	／	
14	／	
15	／	

4　他の法令との関連

開発許可は建築物の敷地等を形成する行為についての許可です。他の法令による許認可は別に手続を必要としますので、他の法令に抵触する工事については所定の手続を完了した上で着手してください。

5　工事中の防災

工事中は現場管理者を常駐させるとともに、危険防止、風水害防止及び公害防止等常に必要な措置をとった上で工事を進めてください。なお、工事場所内外を問わず、人命財産その他に危害を及ぼさないよう措置し、不慮の災害を起こさないよう注意してください。

6　完了届

開発区域の全部（工区に分けて許可を受けた場合はそれぞれの工区）の工事を完了した場合は、工事完了届を提出し検査を受けてください。

7　完了検査と完了公告

検査の結果、開発許可の内容に適している場合は、検査済証を交付します。なお、完了の公告は兵庫県公報に登載して行います。

8　建築物の建築

開発行為の完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできません。

9　開発登録簿

開発許可の内容は開発登録簿に登録され、一般者への閲覧及び写しの交付を行っています。建築基準法による確認申請書には、原則としてこの写しを添付してください。ただし、自己用の許可においては、許可書の写しでも可とします。

10　工事の廃止届

開発行為を廃止する場合は、廃止時点における現況図及び公共施設の回復計画及び災害防止計画を添えて開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。

11　宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に定める宅地造成又は特定盛土等に

関する工事の許可を受けたとみなされる場合は、開発行為の手続とは別に以下の各号の手続等が必要になります。

(1)標識の掲示

宅地造成及び特定盛土等規制法第 49 条の規定に基づき宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則様式 23 の宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識を工事期間中、現場の見やすい場所に掲示してください。また、許可に係る書類を工事現場に常備しておいてください。

(2) 定期の報告（同法で規定する定期の報告を要する規模の工事に限る。）

許可を受けた日から３箇月ごとに工事の実施状況を報告してください。

(3) 中間検査（同法で規定する特定工程を含む場合であって、中間検査を要する規模の工事に限る。）

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程を終えた場合は、特定工程終了報告書、工事写真(施行中及び特定工程終了時)及び試験結果報告書を添えて中間検査申請書を提出し検査を受けてください。

(4) 工事の中止の届出

工事を中止しようとする場合は、災害防止計画書を添えて工事の中止届出書を提出してください。

(5) 工事の再開の届出

中止した工事を再開しようとする場合は、工事の再開届出書を提出してください。

(6) 工事廃止の届出

工事を廃止しようとする場合は、廃止時点における災害防止計画書を添えて工事の廃止届出書を提出してください。

【宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則様式 23】

様式第二十三〔第87条〕

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識

90センチメートル以上

70センチメートル以上

	{宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 特定盛土等に関する工事の届出} 済標識		
1	工事主の住所氏名		見取図
2	許可番号	第　　号	
3	許可又は届出年月日	年　月　日	
4	工事施行者の氏名		
5	現場管理者の氏名		
6	盛土又は切土の高さ	メートル	
7	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル	
8	盛土又は切土の土量	盛土　立方メートル 切土　立方メートル	
9	工事着手予定年月日	年　月　日	
10	工事完了予定年月日	年　月　日	
11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先		
12	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先		

50センチメートル以上

［注意］

1　１欄の工事主、４欄の工事施行者又は５欄の現場管理者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

2　２、３、９及び10欄は、許可証の交付を受けた工事においては、当該許可証の許可番号、許可期間をそれぞれ記入してください。

（2）開発工事に関する写真撮影についての注意事項

1　写真撮影の目的

開発工事完了後、検査困難な箇所の形状寸法及び工事施行状況等について撮影記録し、完了検査の資料とします。

2　写真撮影の箇所等

（1）現況写真（工事施行前）

ア　全景（少なくとも２方向か２種類以上）

イ　公共施設（里道、水路、流末、池等）の状況

（2）施行中の写真

ア　仮設工事

(ｱ) 仮設構造物等（排水路、遊水池、沈砂地、防護施設等）

(ｲ) その他

イ　整地工事

(ｱ) 伐開、抜根、焼却

(ｲ) 盲暗渠その他の埋設構造物（寸法明示のこと。）

(ｳ) 段切の状況

(ｴ) 法面保護

(ｵ) その他（盛土部の締固め、竣工状況など）

ウ　擁壁工事

(ｱ) 床掘（寸法明示のこと。）

(ｲ) 練石積造擁壁工及び透水層（寸法明示のこと。）（基礎、ＧＬ高、ＧＬより高さ１ｍごと、天端等）

(ｳ) 鉄筋コンクリート造擁壁工及び配筋状況（寸法明示のこと。）（踵板、前壁、控壁、すべり止、透水層等）

(ｴ) 水抜穴の設置状況（寸法明示のこと。）

(ｵ) その他（竣工状況など）

エ　排水施設工事

(ｱ) 掘削

(ｲ) 管渠の敷設状況（寸法明示のこと。）

(ｳ) 水路等の構造物（寸法明示のこと。）

(ｴ) その他（マンホール、インバート、竣工状況など）

オ　道路工事

(ｱ) 路床、路盤の転圧状況

(ｲ) 舗装の状況

(ｳ) 側溝（寸法明示のこと。）

(ｴ) その他（幅員、竣工状況など）

カ　その他

(ｱ) 杭打の状況

(ｲ) 各種試験等の状況（地耐力、路床面の支持力等）

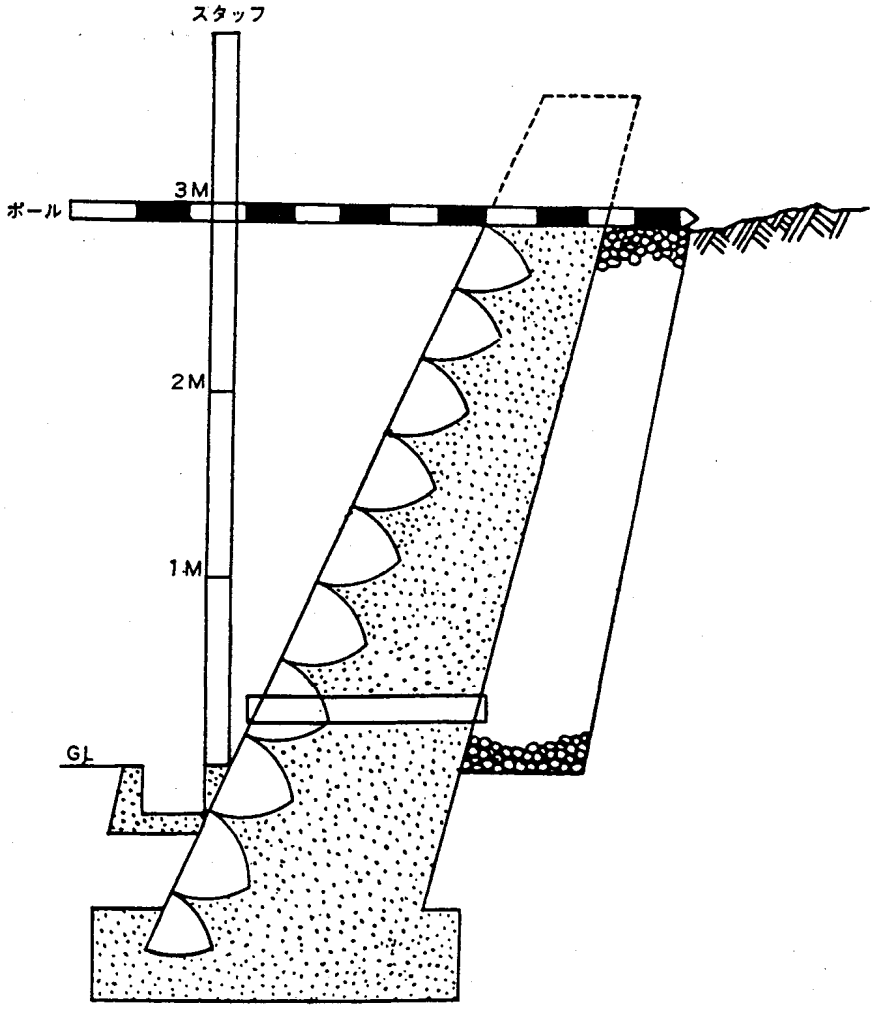
(ｳ) その他（竣工状況など）

3　写真撮影の方法

各種構造物等寸法を明示して撮影する場合は、全てスタッフ、ポール等の測定器具をあて構造物等の寸法が明確に読みとることができるようにするとともに、撮影箇所、撮影年月日、構造物の内容等を記入した黒板を掲示して撮影してください。擁壁にあっては、種別（構造、擁壁高さ等）ごとに撮影箇所を定めて、各々の箇所について、床堀、基礎、ＧＬ高、ＧＬより１ｍごとの高さ及び天端の部分を工程に応じて撮影してください。なお、撮影箇所は１街区の各辺少なくとも１箇所以上定めてください。

〔撮影例〕　黒板、ホワイトボード等に以下の内容を記入

工事名	○○○開発工事
開発許可	兵庫県指令○○（建）第○○○号（　　）
撮影年月日	令和○年○○月○○日
撮影箇所	Ｎｏ．８
内容	石積擁壁（Ｈ＝3.5m）
	ＧＬより３m上り
	勾配　　５分



第10章　完了検査

1　工事完了届

（法第36条第１項）
　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。

公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り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であるからである。

2　工事完了届の様式

（規則第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４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５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。

工事完了届は次に掲げる図書２部（１部は市町の控分）を、市町を経由して提出する。

工事完了届	公共施設完了届
①　工事完了届出書 （別記様式第４（規則第29条関係）） ②　設計説明書 ③　工事概要書 ④　公共施設の管理帰属一覧表 ⑤　位置図 ⑥　土地利用計画図 ⑦　造成計画平面図 ⑧　排水計画平面図 ⑨　公共施設詳細図 ⑩　工事状況報告書 Ⅰ）工事報告書　※１ Ⅱ）工事写真 Ⅲ）試験結果等　※２	①　公共施設工事完了届出書 （別記様式第５（規則第29条関係）） ②　設計説明書 ③　公共施設の管理帰属一覧表 ④　位置図 ⑤　造成計画平面図 ⑥　公共施設詳細図 ⑦　工事写真

※１　工事報告書は所管県民局等の長あてに工事施行者及び工事監理者が連名で行い、開発行為に関する工事（工程、工事経過、施行内容等）が開発許可に係る内容と相違なく竣工した旨を明記し報告する。

※２　設計図書（仕様書､図面）で示された試験等、開発行為の遂行中に得られた資料を添付する。

様式例示

工事状況報告書

年　　月　　日

開発許可権者　様

工事監理者氏名
電話（　　）　　－　　番
電子メール
工事施行者氏名
電話（　　）　　－　　番
電子メール

都市計画法第29条第１項（２項、第35条の２第１項）の規定により許可を受けた下記開発工事は開発許可に係る内容に相違なく施行したことを報告します。

記

１　許可番号　　兵庫県指令　　第　　－　　－　　号（　　）
２　許可年月日　　年　　月　　日
３　開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　完了検査

（法第36条第２項）

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たときは、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。

完了検査は、原則として、地元市町、開発者、工事施行者、設計者及び各公共施設の管理者の立会いを求めて行う。

なお、検査に際しては工事関係者に次の点を指示して、完了検査の円滑化を図る。

(1) 現地に開発許可書を用意させること。
(2) 完了検査を受けようとする区域を現地においてポール、旗等で明示させること。
(3) 道路、公園、緑地等の公共施設の施設番号、幅員、面積、管理者、帰属者名を表示した一覧表を現地に用意しておくこと。

開発許可の内容には、許可に付された条件が当然含まれる。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きは、所管県民局等の長は検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地について建築も禁止されたままであるし（法第37条）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、第40条等）も生じないこととなる。

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たときは、都道府県知事は開発登録簿にその旨を登録しなければならないとされている（法第47条第２項）ので、その旨が一般に周知されることとなる。

４　検査済証の様式

（規則第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６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７とする。

5　工事完了公告

（法第 36 条第３項）

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。

（１）工事完了公告の内容

（規則第 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っ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っ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）工事完了公告の方式

（県規則第７条）

省令第 31 条に規定する工事の完了の公告は、兵庫県公報に登載して行うものとする。

6　盛土規制法に基づく完了検査との関係について

（１）宅地造成等工事規制区域内における完了検査について

盛土規制法第 15 条第２項の規定により、同法第 12 条第１項の許可を受けたとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、法第 36 条第１項の規定による届出を行うことで、盛土規制法第 17 条第１項の規定による完了検査の申請をしたものとみなされる。また、法第 36 条第２項の規定による検査済証を交付されたときは、盛土規制法第 17 条第２項の規定による検査済証を交付されたものとみなされる。

（２）特定盛土等規制区域内における完了検査について

盛土規制法第 34 条第２項の規定により、同法第 30 条第１項の許可を受けたとみなされた特定盛土等に関する工事は、法第 36 条第１項の規定による届出を行うことで、盛土規制法第 36 条第１項の規定による完了検査の申請をしたものとみなされる。また、法第 36 条第２項の規定による検査済証を交付されたときは、盛土規制法第 36 条第２項の規定による検査済証を交付されたものとみなされる。

第 11 章　工事完了公告前の建築制限等

1　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。

本条は、開発区域内の土地で工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止しようとする趣旨の規定である。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し、又は特定工作物を建設してはならない。

本条でいう特定工作物を建設するとは、その全体を完成することに限られず、ゴルフ場のクラブハウスを建築する等の特定工作物がその目的に沿った使用ができるようにすることをいうと解するため、附属建築物を建築することも含むものである。ただし、次に該当するものはこの限りでない。

（１）当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
（２）第 33 条第１項第 14 号に規定する同意を与えていない者（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限の行使として建築物又は特定工作物を建築又は建設するとき。しかし、当該者が建築又は建設を行おうとする場合には、そのための宅地造成等について、別途法第 29 条の許可を要する場合がある。
（３）知事が支障ないものとして認めたとき。本条の承認は個々のケースごとに開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して、県規則第８条の申請によって行う。

（県規則第８条第１項）
　法第 37 条第１号の規定により開発工事の完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第５号）に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。
(1) 付近見取図
(2) 配置図
(3) 前２号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

添付図書

1	開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第５号）
2	付近見取図
3	配置図
4	各階平面図
5	２面以上の立面図
6	理由書
7	理由に係る図面
8	工程表（開発工事と建築等工事の完了の時期が分かるようにする。）
9	造成計画平面図
10	防災計画書及び防災計画図
11	進捗状況報告書（毎月初旬に前月 25 日締めのものを月例報告書として提出する。）
12	建築工事の安全管理計画書
13	その他知事が必要と認める図書

2　建築等の承認基準

工事完了公告前の建築等の承認をするに当たり、建築基準法の接道要件等を満足し、開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に被害が生じるおそれがない、工事施行に際して安全性が確保できる、開発行為の完了に支障がない、工事完了公告前に建築物等を使用するおそれがない等、次の要件を全て満足する場合は、工事完了公告前の建築物の建築等の制限を解除できることとする。

なお、承認基準の要件の全てを満足できない場合は、必要最小限の工事に限定して、建築等の承認をすることができる。ただし、要件１については満足すること。

１　建築承認を受けようとする建築物は、建築確認を受けていること。
２　開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に開発行為に伴う被害が生じないよう造成工事の工程に合わせて次の適切な防災措置が講じられていること。
(1) 工事の工程に合わせて開発区域外に泥水、土砂等が流出しないよう仮設の水路、沈砂地等が適切に設置されるなど、防災措置が講じられることが確実であること。
(2) 法面保護工、崖や斜面地の崩壊を防止する措置等が適切に講じられていること。
(3) 仮設防災資材の準備や重機のオペレーター等の出動など、警戒警報発令時の警戒態勢が構築されていること。
３　工事施行に際して安全性確保の妨げとなるおそれがないこと。
(1) 関係機関及び関係施工業者との連絡体制が構築されていること。
(2) シート、仮囲い等仮設工事が適切に施工されること。
４　開発行為の完了に支障がないこと。
(1) 原則として土地の所有権又は借地権が取得されていること。
(2) 建築工事着手後に関係権利者等とのトラブルが発生し、工事が中止されるおそれがないこと。
５　工事完了公告前に建築物が使用されるおそれがないこと。
６　上記以外に支障が生じるおそれがないこと。

第 12 章　開発行為の廃止

（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。

（規則第 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なうものとする。

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則別記様式第８による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事に提出しなければならない。

しかし、開発行為に関する工事をむやみに中途で廃止されると、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ので、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付し得ることとしている。

従って、廃止の届出があった場合にも、付された条件を履行しているかを検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じなければならない。また、このような事態にならないように工事中の監督を厳にすべきである。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず法第 35 条の２の規定による変更許可申請により処理する。

なお、開発行為の廃止の届出をしようとする者は、開発行為許可通知書（副本）を提出すること。許可権者は、廃止届を受理した場合、開発行為許可通知書にその旨を表示し、許可台帳にも記入するとともに、開発登録簿を閉鎖する。

工事完了期間を徒過してなお工事未着工のもの又は工事に着手しているが相当期間を経過してもなお工事完了に至らないものについては、適宜事業者から報告を求める等により工事の実施状況の把握に努め、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするように指導し、必要な場合には許可を取り消す等開発行為の進行管理を適切に行う必要がある。

なお、この場合の取消しは、法第 81 条各号の要件に該当せず、明文の根拠規定を欠くものであるが、与えられた許可の本旨を没却するような状況（開発行為を行う意思ないし能力の欠缺（けんけつ）等）が生じていれば、許可の根拠を失うに至ったものとして、条理上当然にこれを取り消す権限を有するものと解すべきである（昭和 28 年 12 月９日付法制局一発第 112 号内閣法制局第一部長回答）。このような将来に向けての取消しは講学上「撤回」と呼ばれているが、判例上は、撤回権の行使によって許可を得た者の被る不利益を考慮しても、なおそれを撤回すべき公益上の必要性が高いと認められる場合には、条理上これを撤回する権限を有するものとされている（最判昭和 31 年３月２日、最判昭和 63 年６月 17 日）。

なお、工事着手予定年月日の変更は、法第 35 条の２により、開発行為変更届出書を提出すること。

伝統的理論によれば、法治主義の観点等により取消しや撤回をする権限は、処分庁が処分をする権限の中に当然内包されていると解釈されていた（取消しないし撤回自由の原則）。

しかしながら、今日では、国民の信頼保護の観点から、みだりに取消しないし撤回を行うべきではないとの学説・判例が確立しており、さらに取消しないし撤回により相手方に不利益を与える場合には、憲法第 29 条第３項の精神から相当の補償を要するとの一般的見解があることにも留意しなければならない。

第 13 章　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。

法第 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ある。すなわち、本法では、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付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、地元市町において引き継ぐべきことを規定したものである。

　開発許可を受けて施行する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管理は、法第 36 条第３項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として地元市町に引き継がれるものとされる。

本条で「開発行為に関する工事」とあるのは、一般的に開発行為を行う場合は開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行われる開発行為に含まれない場合があるからである。

１　市町以外の者の管理権限の引継ぎ

次の場合には、例外的に市町以外の者が管理権限を引き継ぐこととされる。

１　道路法､河川法等公物の管理に関する法令の規定により､公共施設の管理者が当然に定まる場合
２　法第 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場合

２の場合は、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定が置かれた趣旨を考えれば、極力地元市町がその管理をすることが望ましい。

また、やむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合においても、できる限り公告の日の翌日に地元市町が土地の帰属を受けることが望ましい。

２　法第 32 条第２項との関係

法第 32 条第２項の協議に関する規定は、当然には協議が調うことを必要としないと解されるが、市町との協議が調わない場合、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管理権はどこに帰属するかという問題が生ずる。法律的には、このような場合であっても、管理者についての別段の定めをしない限り市町が管理することとなる。

もっとも本条は、このように原則的な管理者として市町を規定しているものの、実質的には、管理者が協議に応じなければ、円滑に引き継ぐことは事実上困難であろうし、様々な問題が生ずることとなるおそれがあるので、あらかじめ可能な限り協議を調えておくことが望ましい。

（公共施設の管理及び帰属の適正化）
　市町において、管理体制の不備や財政事情等を理由として当該公共施設の管理を開発者に行わせたり、当該公共施設の用に供する土地の帰属を拒否した場合、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売され、住宅が建ってしまうなど、公共施設用地の帰属の遅れに起因するトラブル

が発生し、当該市町及び地域住民の双方にとっての問題化が懸念されることから、公共施設の管理及び帰属の適性化を図るため、許可権者としても次のことに努める必要がある。

1　法第 32 条の協議においては、帰属する公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続等について協定等を締結させるよう関係者を指導すること。

2　やむを得ない事情により、開発事業者、市町等以外の者に公共施設の管理を委ねざるを得ない場合においては、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転登記を行い市町に帰属させるよう関係者を指導すること。

3　市町道の認定基準に適合しない道路等公物管理法による管理になじまない公共施設についても当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転登記を行い市町に帰属させるよう関係者を指導すること。

4　市町が公共施設の用に供する土地の帰属をあいまいにしたまま、当該公共施設の管理を開発事業者に行わせた上、固定資産税が課されないよう市町を指導すること。

5　開発行為に関する工事の完了に際して、市町に帰属させることとしている公共施設の用に供する土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明等の関係書類の提出を行わせる等当該公共施設の管理者となるべき市町と密接に連絡調整を行うこと。

6　開発事業者の側に正当な理由がないのにもかかわらず、5 の書類の提出がない場合等にあっては、工事完了検査の実施を保留する等によって、帰属手続の促進を図ること。

7　公共施設の用に供する土地は市町へ帰属させるよう開発許可の際に指導すること。

3　管理権限と所有権等との関係

本条は、管理権限の帰属について規定したに過ぎず、管理権限の内容そのものを規定したものではない。つまり、本条を根拠として公権力の行使たる管理行為を行うことはできないということである。

したがって、公権力の行使たる管理行為を行うためには、本条による管理権限の引継ぎとともに、管理者は次のいずれかの行為によらなければ真正の管理者とはなり得ない。

1　道路法等の公物を管理する法令に基づく指定、認定等を受けること。

2　その他当該公共施設の管理権限を行使するための権原を取得すること。

第 14 章　公共施設の土地の帰属

（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。

（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

（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。

（規則第 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

本条は、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等について規定したものである。

1　従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合

第１項は、従前の公共施設を廃止してそれに代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の規定である。

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が廃止される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地やあるいは建築物等と同様に開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整

備する義務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、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが、法第 36 条第３項の公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理の上で簡便であると考えられるため、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の特例を定めた規定となっている。

また、本項は、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る。

従前の公共施設の用に供する土地が民有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等によりその権原を取得すべきである。

本項の適用を受ける従前の公共施設の用に供する土地は、法第 36 条第３項の公告の日の翌日において、開発許可を受けた者に帰属することとなる。ただし、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ことは当然である。

〔従前の公共施設に代えて〕

本項の「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨である。

したがって、その構造、規模等が同一であることを必要とせず、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る。

また、新旧の土地が等価であることも必要としない。

２　新たな公共施設を設置する場合

第２項は、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。

〔国又は地方公共団体への帰属〕

従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合等、国又は地方公共団体に公共施設の用に供する土地が帰属することを規定した法第 40 条は、公共施設の用に供する土地の帰属の一般ルールを示したもので、不動産登記法による登記上の原因とはなり得るが、登記を行わないで法第 40 条をもって第三者に対抗することはできない。

したがって、開発行為又は開発行為に関する工事によって新たに公共施設が設置された場合、当該施設の用に供する土地が市町に帰属することとなっているにもかかわらず、登記を怠っている間に登記名義人が当該公共施設を他用途に転用するとしても、これに対抗・阻止することは民事法上の取扱いからできないこととなることに留意すべきである。

なお、登記手続については、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項に「遅滞なく」の範囲において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等、当該公共施設の管理者となるべき市町等と密接に連絡調整を図り確実な帰属に努めること。

３　都市施設の整備に要する費用の負担区分

第３項は、都市施設の整備に要する費用の負担区分について定めた規定である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき地域であることから、宅地審議会の答申でも、公共施設等の根幹的公共施設については国又は地方公共団体の負担により整備すべきであるとされている。ただし、市街化区域内の根幹的でない支線的施設及び市街化調整区域内のこれら施設については開発行為を行う者の負担により整備されることが合理的である。

したがって、市街化区域において、令第 32 条に掲げられた都市計画施設である幅員 12 メートル以上の道路等根幹的公共施設を開発者が整備し、法第 40 条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は、宅地審議会の答申の趣旨等によりその土地の取得に要する費用の額の全部又は一部の負担を当該土地の帰属を受ける国又は地方公共団体に対して求めることができるとされたのである。

（1）市街化区域内の根幹的公共施設以外の施設の整備

負担を求めることができるのは、市街化区域内の根幹的公共施設であるが、市街化区域内におけるその他の公共施設、その他の区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。しかし、本項は、これらに対して負担を求めることを否定したものではなく、少なくとも令第 32 条に定める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は、負担することを求めることができる旨を規定したものと解すべきである。したがって、これらの負担割合については、本項によらず、別途当該公共施設の管理者となるべき者と協議して定めるべきである。もっとも、市街化調整区域内における公共施設については、法第７条第３項に定めるような市街化調整区域の趣旨から考えて、開発許可を受けたものが自ら負担すべきものであると考えられる。

（2）求めることができる負担の内容

負担を求めることができるのは、「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場合が多いし、また、先祖から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価格を正確に把握することは困難であるし、適当でもないからである。

「土地の取得に要すべき費用の額」のどの程度の負担を求め、あるいは負担すべきかを決定するには、困難な問題点が多いが、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して決定すべきである。

〔取得に要すべき費用の額〕

開発行為の着手時点を基準に算定することとし、算定に当たっては、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べきである。

（3）負担を求め得る者

第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合の土地の交換が行われる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地は開発許可を受けた者に帰属することとされているが、この場合でも、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地の所有者である点に留意する必要がある。

（4）負担請求の手続

国又は地方公共団体に対して、費用の負担について協議を求めようとする場合は、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、次の１から４までの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項の公告の日において当該費用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。

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

〔国又は地方公共団体の応答義務〕

法第 40 条第３項に規定される負担請求権は、負担を求めることができるとされた者の一方的な意思表示で一定の法律関係を発生させる、いわゆる講学上の形成権ではないことから、国又は地方公共団体が従前の土地の所有者からの求めに対して応じなければ、同項は無意味なものとなる。

しかしながら、本項の規定が置かれた趣旨を考えれば、国又は地方公共団体は、従前の所有者からの求めがあれば、その範囲内において誠実になんらかの意思表示をなすべき義務が生じると考えられる。

〔法第 33 条第 1 項第 14 号との関係〕

開発行為をしようとする者は、開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地につき、法第 33 条第 1 項第 14 号の同意を得る際には、本条の趣旨を十分説明し、開発行為又は開発行為に関する工事の完了後に無用の混乱が生じないよう配慮すべきと考えられ、許可権者にあっても、その点について留意すべきである。

第 15 章　建築物の建蔽率等の指定

（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、建築物の建蔽率、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。

（県規則第８条）
2　法第 41 条第２項ただし書の規定に基づき知事の許可を受けようとする者は、建築形態制限区域内における建築許可申請書（様式第６号）に、当該申請に係る次の各号に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。
(1) 付近見取図
(2) 配置図
(3) 各階平面図
(4) ２面以上の立面図
(5) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書
3　法第 34 条の２第２項（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）において準用する法第 41 条第２項ただし書の規定による協議は、同項ただし書の許可の申請の手続の例により行うものとする。

1　制限の趣旨

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものである。特定工作物に関しては、本条のごとき規制はなじまないので、規定されていない。

用途地域の定められていない土地の区域では、用途地域を前提として定められる高度地区、高度利用地区、特定街区等も定めることは不可能である。このため、建蔽率、建築物の高さ、建築物の容積率等に関する一般的な制限を個別の開発動向に応じて課すことは、原則として不可能となる。しかしながら、このような区域に建築される建築物が、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と調和しなければ、都市計画の適正な実現が阻害されることとなる。

このため、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、開発許可権者が開発許可をする場合に、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）の設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。）に代えて、直接これらの制限を行い得ることとしたのが第１項の規定である。

なお、制限を付加する場合には市町及び県の都市計画部局と十分協議を行うことが望ましい。

また、第１項の規定による制限は、開発許可（変更許可を含む。）をする場合において定められる。開発許可と関係なく、第１項の規定による制限を変更し、付加することはできない。

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　建蔽率
イ　容積率
ウ　高さ
エ　壁面の位置
オ　その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限
カ　防火地域又は準防火地域の構造制限
キ　浄化槽に関する基準

本条で必要があると認め、これらの制限を定める場合とは、その地域に用途地域等を定める必要のある場合であり、その制限の内容は想定される用途地域（用途地域を前提として定められた地域地区を含む。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。）となる。

3　制限の効力

（1）本条の規定による制限の内容は、開発登録簿（第 19 章参照）に登録することによって、一般に知らしめることとなる（法第 47 条第 1 項第 5 号）。

（2）第１項の規定による制限が定められた開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入された場合は、同項の規定による制限は当然に効力を失うものではなく、新たに地域地区が設定された場合にも重複して適用があるものと解される。しかしながら、市街化区域においては、第１項の規定による制限の内容は、用途地域を都市計画として定めることにより実現すべきであるので、実務上は、用途規制により本項の制限の目的を達成した上で、遅滞なく当該制限を撤回すべきである。この場合は、その限度において登録簿のうち本条の規定による制限に関する部分は抹消しなければならない。

（3）この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地における開発許可を受ける必要のない建築行為についても全て適用される。

4　例外許可

本条第２項ただし書の許可の運用については、前述のとおり本条の制限の用途地域を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第 53 条、第 55 条、第 56 条等に規定する制限の例外許可等の運用に準じた取扱いを基準として行うべきである。

5　添付図書

本条２項ただし書の許可を受けようとする者は、建築形態制限区域内における建築許可申請書に次の各号に掲げる図書を添付し提出する（県規則第８条第２項）。

①　付近見取図
②　配置図
③　各階平面図
④　２面以上の立面図
⑤　前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

第 16 章　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項の公告があつた後は、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　国又は都道府県等が行う行為については、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

（県規則第８条第４項）

法第 42 条第１項ただし書の規定に基づき知事の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の用途変更等許可申請書（様式第７号）に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

(1) 付近見取図
(2) 用途別現況図
(3) 前２号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内において建築等をされることが予定されている建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設の規模等が決定されることとされている（法第 33 条第１項第２号、第３号、第４号等）。また、市街化調整区域内においては、法第 34 条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされている。

したがって、当該開発区域内に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れば、本制度による規制の効果は著しく失われることとなるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築・新設、改築又は用途の変更について制限を行うこととされたものである。

１　適用範囲

１　用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、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以外の区域について適用される。したがって、実質的には、市街化区域内（用途地域を定めた非線引き都市計画区域も含む。）以外の開発区域内についての規制である。

２　開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築・新設、改築又は用途の変更を行おうとする全ての者に適用される。

２　制限の効力

１　開発許可を受けた際に当該開発区域内において予定された建築物又は特定工作物と用途が異なる建築物又は特定工作物は、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物に該当し、規制の対象となる。

２　開発許可を受けた際に当該開発区域内において予定された建築物又は特定工作物と敷地の形状が異なる※建築物又は特定工作物についても、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物として取り扱う。したがって、予定建築物等の敷地について、単なる形式的な区画の分割、統合等をして、予定建築物等と同一の用途の建築物等を新築・新設等しようとする場合も規制の対象となる。

３　開発区域内において予定された建築物の用途を変更するため、本条第１項ただし書の許可を受けた後、再度当初の用途に変更する場合は、将来に向けての混乱等を避けるため、当該許可を取り消すことが望ましい。

４　本条の対象となる土地について、用途地域等が指定されたときは、その時点で本条の規制の対象ではなくなることとなる。

5　開発許可を受けた開発区域内において新たな開発行為が生ずる場合は、本条の規制の対象とはならず、法第 29 条第１項若しくは第２項又は法第 34 条の２第１項の規制を受けることとなる。

※　「敷地の形状が異なる」とは、敷地の平面形状の変更のみならず、工事完了公告時点から当該敷地の平均高さが 50cm 以上変更される場合も含むものとする。ただし、当該変更が開発行為に該当する場合は、本条の規制の対象とはならず、法第 29 条第１項若しくは第２項又は法第 34 条の２第１項の規制を受けることとなる（枠内５参照）。

3　第１項ただし書許可の取扱い

本条第１項ただし書は、開発区域における利便の増進上又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られる場合に適用できるもので、次のいずれかに該当する場合は許可を行うことができる。

1　許可申請に係る建築物が法第 29 条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物又は法第 34 条の２第１項の規定により建築される建築物である場合

2　当該申請が法第 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　許可申請に係る建築物等が法第 34 条第１号から第 12 号までに規定する建築物等でその用途(区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域内、準都市計画区域内又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内については、許可申請に係る建築物等の用途)と法第 33 条第１項第２号から第４号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

4　許可申請に係る建築物等が都市計画法施行令第 36 条第１項第３号ホに該当すると認められる建築物等でその用途と法第 33 条第１項第２号から第４号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条(用途地域)の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

5　旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして開発許可を受けた開発区域内においては、予定建築物の敷地を単なる形式的な区画の分割、統合等をして、当該予定建築物と同一の用途の建築物を新築等しようとする場合で、かつ、当該区域に法第 41 条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

6　一戸建専用住宅（分譲）の建築を目的として開発許可を受けた開発区域内において、予定建築物の敷地を単なる形式的な区画の分割、統合等をして、当該予定建築物と同一の用途の建築物を新築等しようとする場合は、当該計画が法第 33 条第１項第２号から第４号までに規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、良好な住宅環境の保全上支障がないと認められる場合

4　第２項の協議

国が行う行為については、当該国の機関と開発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される。ただし、この場合、当該国の機関は開発許可権者と協議を行うだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。

協議については、「第１項ただし書の許可の取扱い」に準じて行うこととする。

5　第２項の国とみなされる機関

第２章４の「各種団体に対する準用規定一覧」表のとおり

6　その他

（1）用途地域等の区域以外の区域における開発許可があった開発区域内についていかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなり、本条第１項ただし書の許可を行った場合も、これを登録しなければならない。

なお、開発許可を受けた開発区域内における新たな開発行為は本条の規制の対象とならないため、本条に係る開発登録簿への登録は義務付けられていないが、開発登録簿の趣旨・目的を踏まえ、当該開発行為の内容等について、開発登録簿の備考欄や土地利用計画図に付記するなどして明確化す

るものとする。

（2）建築基準法第６条又は第６条の２（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。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない（建築基準法施行規則第１条の３第１項表２の（80）の項、同第３条第５項、規則第 60 条第１項）。

（3）旧法附則第４項に該当するものとして許可を受けた土地については、新法第 29 条第１項の許可を受けた土地とみなし、許可申請に係る建築物等の用途と法第 33 条第１項第２号から第４号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合に許可又は協議を行うものとする。

（4）一戸建専用住宅（分譲）の建築を目的として開発許可を受けた開発区域内において、区画の分割、統合等をする場合は、原則として「良好な住宅環境の確保に関する指導要綱」及び市町におけるまちづくりに関する条例、要綱等に定める基準に適合させるものとする。

（5）開発許可を受けた際の敷地面積と建築物等の建築等をしようとする際の敷地面積（実測値）とが異なる場合、その差が僅少であり、かつ、法第 36 条第３項の公告後、区画の分割、統合等が行われていないことが明らかな場合は、敷地の形状の変更はないものとする。

（6）上記「３　第１項ただし書許可の取扱い」に該当するものは、県民局長又は県民センター長が許可をするものとする。ただし、市街化調整区域内において４のみに該当するものは、許可に際し、兵庫県開発審査会条例第２条第７号該当事項として開発審査会の議を経るものとし、その手続は、都市計画法施行令第 36 条第１項第３号ホの例に準じ、新築・新設等をしようとする建築物等に応じ、県民局長若しくは県民センター長又は知事が開発審査会に付議をした上で、許可をするものとする（特例措置基準に該当するものは、許可後に開発審査会へ報告する。）。

（7）造成工事を伴う法第 42 条第１項ただし書許可においては、都市計画法施行令第 36 条第１項第１号の基準を勘案するものとする。

（8）法第 42 条第１項ただし書許可に際し、必要に応じ許可申請に関係がある公共施設の管理者の意見を聴くものとする。

7　添付図書

本条第１項ただし書の規定に基づき許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の用途変更等許可申請書に下記の図書を添付し提出する。

①用途別現況図（周辺半径 500ｍの範囲）
②付近見取図
③理由書
④開発許可通知書の写し
⑤申請理由の根拠となる図面
⑥敷地求積図
⑦敷地現況図
⑧予定建築物等の図面（配置図、各階平面図、２面以上の立面図）
⑨その他知事が必要と認める図書
例　示
・敷地縦横断面図　　・土地所有者等関係権利者の同意書
・不動産登記法第 14 条地図　・土地登記事項証明書
・法第 33 条第１項第２号から第４号までの規定に関連する図書
・都市計画法施行令第 36 条第１項第１号の規定に関連する図書　　等

第 17 章　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つて、同項の許可があったものとみなす。

（規則第 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つては、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

（県規則第８条の２）

第８条の２　法第 43 条第１項の許可を受けようとする者は、省令第 34 条第１項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設許可申請書に、同条第２項に規定する図書のほか当該申請に係る次の各号に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

(1) 位置図（縮尺 25,000 分の１以上のもの）

(2) 地図等の写し

(3) 土地の登記事項証明書

(4) 敷地求積図
(5) 敷地断面図
(6) 平面図
(7) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書
2　法第 43 条第３項の規定による協議は、同条第１項の許可の申請の手続の例により行うものとする。

法第 29 条第１項の開発許可は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更（開発行為）を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものであるが、規制の効果を完全なものとするためには、開発行為の規制だけでは不充分であって、例えば、市街化調整区域に関する都市計画が決定される前に造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが必要となる。そこで、市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築行為等を本条により規制することとしたものである。

市街化調整区域では、開発行為を規制するほか、開発行為の規制をより有効なものとするために法第 42 条によって開発許可を受けた開発区域内においては予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設することを禁ずるとともに、建築物を改築することにより、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることを禁じている。これに対して、本条では、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種特定工作物の新設を規制して、市街化調整区域におけるスプロール防止の趣旨を徹底しているわけである。

1　許可を要する建築行為又は建設行為

許可を要する行為は、下記のとおりである。

1　建築物の新築又は第一種特定工作物の新設
2　建築物を改築し、又はその用途を変更して法第 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とすること。
3　主たる目的が建築物等に係るものでなく「開発行為」に該当しないとされた区域内における建築物の建築
・運動・レジャー施設又は墓園でその規模が１ha 未満のものの区域内の附属建築物（管理事務所等）
4　法第 29 条第１項第 11 号に規定する通常の管理行為、軽易な行為等のうち、既存建築物の敷地以外の土地において行う建築物の建築

本条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建替えの場合であっても、建替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当するものと解される。

2　許可不要の建築行為又は建設行為

本条の趣旨は、本質的には法第 29 条と同様であるから、本条の許可を不要とする行為の範囲は、法第 29 条第１項ただし書の行為に準ずるもの（法第 43 条第１項、令第 34 条及び第 35 条）である。

上記１に示す行為のうち適用除外となるものは、下記のとおりである。

（1）法第 43 条第１項本文に規定する適用除外となる建築行為又は建設行為

（法第 43 条第１項本文）
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。

ア　農林漁業の用に供する建築物等又は公益上必要な建築物の建築行為
　法第 29 条第１項第２号又は第３号に規定する建築物の新築、改築又は用途の変更

イ　既存建築物の敷地内における増築
　法第 43 条において、増築を適用除外とする敷地の範囲は、区域区分日前からの敷地内に限定されるものと解すべきであり、区域区分日以後に開発許可を受けずに取得した土地に建築する場合は、既存の建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上は新築として取り扱う。（昭和 48 年２月 28 日付け建設省新計宅開発第 30 号参照）
　なお、区域区分日以後に建築許可を受け建築された建築物の敷地内又は建築許可後に開発許可等を受けずに取得等した土地における増築の取扱いも同様とする。
※　建築許可を受けた建築物の増築については、上記に加え、第１章２（２）イを参照のこと。

ウ　既存建築物の敷地内における改築
　次のいずれにも該当する改築については、建築許可不要として取り扱う（開発許可運用指針（平成 13 年５月２日付け国総民第９号）Ⅲ－７－１（９）参照）。
(ｱ) 既存建築物の敷地の範囲内で行われること。
(ｲ) 用途の変更がないこと。
※　建築許可を受けた建築物の改築については、上記に加え、第１章２（２）ウを参照のこと。

（２）都市計画事業の施行による建築行為又は建設行為（法第 43 条第１項第１号）
　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

（３）非常災害のため必要な応急措置としての建築行為又は建設行為（法第 43 条第１項第２号）
　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

（４）仮設建築物の建築行為（法第 43 条第１項第３号）
　仮設建築物の新築（第２章３（８）ア参照）

（５）適用除外開発行為等の区域内における建築行為又は建設行為

（法第 43 条第１項第４号）
　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

（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

次のものが該当する。

1　都市計画事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
2　土地区画整理事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
3　市街地再開発事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
4　住宅街区整備事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
5　防災街区整備事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
6　法第 29 条第１項第９号に規定する公有水面埋立事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
7　旧住宅地造成事業に関する法律第４条の認可を受けて行った開発行為の区域内におけるもの

上記の区域内における新築、新設又は用途変更については、行為を行う者についての制限はなく、何人であっても規制対象外である。ただし、当該区域内において開発行為が生ずる場合は、法第 29 条第１項又は法第 34 条の２第１項の規制を受けることとなる。

（6）通常の管理行為として行う建築行為又は建設行為

（法第 43 条第１項第５号）
　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

（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

法第 43 条の趣旨は、本質的には法第 29 条と同様であるから、令第 35 条に定める許可を不要とする行為の範囲は、令第 22 条と同様の趣旨で、市街化調整区域におけるスプロールの防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない建築行為又は建設行為を適用除外としている。

ア　第１号は、車庫、物置等の主たる建築物に附属して建築される建築物は、規模の小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものではなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであるという点から、適用除外とされたものである。

イ　第２号に規定する小規模な改築（床面積の合計が 10 ㎡以内）又は既存建築物の一部において行う 10 ㎡以内の用途の変更は、建築基準法による建築確認の手続も要しないような小規模な行為であることから、適用除外とされたものである。

ウ　第３号に規定する建築行為は、法第 34 条第１号に該当する建築行為のうち、さらに建築行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

エ　第４号の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は、長期にわたって存するものではなく、臨時的に建設がなされるものであることに鑑み、適用除外とされたものである。

3　許可基準

（法第 43 条第２項）
　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。

（令第 36 条第１項）
　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。

建築許可に当たっては、開発許可と異なり、令第 36 条第１項第１号の技術基準に適合するものでなければ（すなわち必要な措置がなされていなければ）許可できない。これは、開発許可が法第 33 条各号に適合していれば許可をしなければならないという規定（考え方）とは異なる。

（1）技術基準

（令第 36 条第１項第１号）
　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、その排出によつ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。
（中略）
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。

本号は、法第33条第１項第３号及び第７号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準を定めている。これは、法第43条の建築等の許可の対象となるものは、ほとんどの場合、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、法第33条第１項各号に掲げる項目（同条第５号に掲げるものを除く。）のうち災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるとして、許可基準が限定されているものである。なお、建築許可の目的が用途の変更である場合においては、法第33条第１項第７号に相当する令第36条第１項第１号ロの適用が除外されているが、これは単なる建築物の用途の変更では土地の造成行為等が想定されないとの考えに基づくものである。したがって、用途の変更に伴い新たな造成行為が発生するなど、その前提に変更が生じる場合は、宅地の安全性の確保について一定の配慮が求められることになるため注意が必要である。

また、建築許可を申請する土地は、許可後に建築物を建築することが目的の土地であるため、建築基準法第43条に規定する接道義務の趣旨から、現況で道路に接道していない場合は許可できない。

（令第 36 条第１項第２号）
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。

本号は、法第 33 条第１項第５号に対応するものである。

（2）立地基準

（令第 36 条第１項第３号 ）
　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適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 29 条の９各号に掲げる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適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

　本号は、法第 34 条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するものである。

4　国又は都道府県等が行う建築行為又は建設行為の特例

（法第 43 条第３項）
　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つて、同項の許可があったものとみなす。

　国又は都道府県等とみなされる団体（第２章４の「各種団体に対する準用規定一覧」参照）が行う一定の建築行為については、国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が設立することをもって、建築物の新築等の許可があったものとみなされる。
　本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第 36 条の基準に準じて行うこととする。

第 18 章　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。

（県規則第９条）
　法第 44 条の規定に基づく被承継人の有していた開発許可又は建築許可に基づく地位を承継した者は、当該承継の事由の発生後遅滞なく、開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（様式第８号）に、承継の事由を証する書類を添えて、これを知事に提出しなければならない。

（県規則第 10 条）
　法第 45 条の規定による知事の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書（様式第９号）に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。
(1) 承継の原因を証する書類
(2) 土地の登記事項証明書
(3) 地図等の写し
(4) 土地所有者等関係権利者の同意書
(5) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

1　一般承継

　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について、許可に基づく地位の承継について規定したものである。

（１）一般承継人
　「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）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいい、一般承継人は、被承継人の有していた開発許可又は法第 43 条第１項の許可に基づく地位を承継する。

（２）許可に基づく地位
　「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、許可権者との関係において次のようなものがある。

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ことができる権能
２　公共施設の管理者との同意又は協議によって定められている公共施設の設置又は変更の権能
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又は工事廃止の届出義務

　これらの他、開発行為等によって設置される公共施設の管理者となる者との関係においては、法第 40 条第３項の費用負担を求め得る権能等も承継することとなる。
　なお、本条は、開発許可又は法第 43 条第１項の許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係について規定するものではない。

（3）工事の廃止

一般承継人は、開発許可又は法第 43 条第１項の許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意思がないときは、県規則第９条に定める地位承継の届出とともに、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らない。

（4）添付図書

ア　地位承継届出書

イ　承継の原因を証する書類

・個人の場合　戸籍謄本

・法人の場合　合併後の会社・法人の登記事項証明書

ウ　その他知事が必要と認める図書

・許可通知書（写し）他

2　特定承継

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について規定したものである。

開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位はいわゆる一身専属的な性格を持つ地位であるから、法第 44 条に規定する一般承継人を除き、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限を取得した者といえども、開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けるべきものである。しかし、現実には、第三者が土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する事例がかなりあると考えられるので、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたものである。

（1）特定承継人

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のことである。

開発許可を受けた者の特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる。

（2）開発許可に基づく地位

一般承継の場合と同じである。

（3）承認を与える場合の判断の基準

承認を行うに当たっては、次の事柄等を基準に判断すべきで、したがって、地位承継承認申請書に必要に応じて、これらのことを証する書類を添付させるべきである。

また、法第 32 条に基づく協議や同意、関係する他法令の許可等については、必要に応じて、各許可権者と協議し調整を行うこと。

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で開発区域の規模が１ha 未満のもの以外の開発行為にあっては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力・信用があるかどうか等の審査を行うこと。

１　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かどうか。
２　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。

なお、法第 34 条第 13 号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その性格上、法第 45 条による承認の申請があっても承認すべきではない。

〔一般承継と特定承継〕

一般承継とは、包括承継ともいわれ、前主の権利義務を一括して承継することである。現行法上は、相続、包括遺贈、会社合併による権利義務の承継が考えられ、通常、前主と後主は、その

権利義務について同一性、継続性が認められる。
　これに対して、特定承継は、他人の権利を個々的に取得することで、一般承継以外の承継が該当し、前主と後主との間に、当該権利義務についての継続性は、当然に認められるものではない。
　したがって、開発許可及び建築許可は一身専属的な性格を有するものであるから、一般承継を除き基本的にはあらためて許可を受けるべきものであるが、事務の簡素化を図る観点から、一定の条件の者について、開発許可権者の承認をもってこれに代えることとしている。

〔特定承継と建築許可等〕
　建築許可については、一般承継においては認められているが、特定承継においては許可権者の承認行為についての規定に含まれていないことに留意すべきである。
　これは、建築行為又は用途の変更の途中で第三者に敷地の所有権等が譲渡されることは稀であると考えられ、加えて法第 43 条第 1 項の許可を受けるための申請手続は開発許可を受けるための手続に比せば簡便であり、同項の許可を受けた者の特定承継について、事務手続の簡素化を図るため、許可に代える承認をもって足りることとする必要性が認められないからである。

（4）承認を与えない場合
　特定承継人から地位承継承認申請があった場合、承認することが適当でなく、承認を与えないときは、当初許可を受けた者から法第 38 条の廃止届を提出させて、当該許可に係る行為を完了させるべきである。

（5）添付図書
ア　地位承継承認申請書
イ　承継の原因を証する書類
　・契約書等
　・特定承継人及び被特定承継人の印鑑証明書
ウ　土地の登記事項証明書
エ　不動産登記法第 14 条地図等
オ　土地所有者等関係権利者が同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号等）を記載したもの）及び同意をした者の印鑑証明書又はその写し
カ　その他知事が必要と認める図書
　・資力・信用に関する申告書及び関係書類
　・許可通知書（写し）

第 19 章　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つた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、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つたとき、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、請求があつたときは、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。

（規則第 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、次に掲げるものとする。
一　法第 33 条第１項第８号ただし書に該当するときは、その旨
二　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

（規則第 36 条）
　開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。
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。

（規則第 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つた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（規則第 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。

法第 46 条は、開発登録簿の調製及び保管について、法第 47 条は、開発登録簿の登録すべき事項、調製及び保管の方法について、それぞれ規定している。

1　開発登録簿の目的

開発許可制度においては、開発行為（法第 29 条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第 37 条、第 41 条及び第 42 条）、用途の変更（第 42 条）を規制することとしているが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引

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らなければならない。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要がある。そこで本法では、開発許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、これらの目的を達しようとしているものである。

1　開発行為の内容等を周知し、一般の第三者が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らなければならない。
2　建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要がある。

2　開発登録簿の登録内容

開発登録簿は調書及び規則第16条第４項の土地利用計画図で構成され、次の内容を登録する。

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　１から３までのほか、開発許可の内容（開発区域の土地の表示、許可条件等）
5　法第41条第１項の規定による制限の内容
6　法第41条第２項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
7　法第42条第１項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
8　法第42条第２項の規定による協議が成立した場合、その内容
9　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
10　法第36条による完了検査を行った場合、工事の開発許可の内容への適合の状況、検査済証交付年月日・番号及び工事完了公告年月日
11　法第33条第１項第８号ただし書に該当する許可があった場合、その旨
※　４開発許可の内容のうち許可条件とは、第９章２の「許可の条件」(1) 開発許可の条件及び(2)規模及び用途制限の内容が該当する。ただし、(1)開発許可の条件２に基づき許可通知書に添付する「工事についての注意事項」の内容は、これに含まない。
※　６から８までについては、平成４年改正後の都市計画法（平成５年６月施行）に基づく許可を行ったもの、11 については令和２年改正後の都市計画法（令和４年４月施行）に基づく許可を行ったものについて適用する。

3　開発登録簿兵庫県閲覧所閲覧規程（昭和45年兵庫県告示第51号）

（趣旨）
第１条　この規程は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第38条第２項の規定に基づき、同条第１項に規定する開発登録簿兵庫県閲覧所（以下「閲覧所」という。）における都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第46条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧に関して必要な事項を定めるものとする。
（登録簿の閲覧時間等）
第２条　閲覧所における登録簿の閲覧時間は、午前９時から午後５時までとする。
２　閲覧所の休日は、次に掲げる日とする。
(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、同月３日及び12月29日から同月31日まで
(4) 国の行事の行われる日で、知事が定める日
３　知事は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前２項の規定にかかわらず、臨時に閲覧時間を伸縮し、又は休日を設けることがある。この場合においては、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。
（閲覧の手続）

第３条　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿にその住所及び氏名並びに閲覧理由を記入して閲覧の申請をしなければならない。

（閲覧所以外の場所での閲覧の禁止）

第４条　登録簿は、閲覧所以外の場所で閲覧してはならない。

（閲覧の停止又は拒否）

第５条　知事は、登録簿を閲覧し、又は閲覧しようとする者が、次の各号のいずれかに該当するときは、登録簿の閲覧の停止を命じ、又は閲覧の申請を拒否することがある。

(1) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はこれらのおそれがあると認められる者

(2) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

(3) この規程に違反した者又は係員の指示に従わない者

（登録簿の写しの交付手続）

第６条　法第 47 条第４項の規定により登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書（別記様式）に、所定の手数料を添えて、これを知事に提出しなければならない。

附　則

この規程は、昭和 45 年１月 20 日から施行する。

前　文(抄)（平成元年５月 12 日告示第 789 号）

平成元年５月 13 日から施行する。

附　則（平成４年 11 月６日告示第 1594 号の３）

この告示は、平成４年 11 月７日から施行する。

附　則（平成７年６月 30 日告示第 952 号の２）

この告示は、平成７年７月１日から施行する。

附　則（平成 26 年３月 14 日告示第 233 号）

この告示は、平成 26 年３月 14 日から施行する。

別記様式（第６条関係）

※手数料証紙貼付欄（謄本用紙１枚につき証紙を貼付すること。）

開発登録簿謄本交付申請書

兵庫県知事　　様

年　　月　　日

申請者　住　所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

電　話(　　)　　－　　番

電子メール＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

登　録　番　号	第　　号
開発許可年月日	年　　月　　日
開発許可番号	第　　号
謄本交付申請通数	通
使　用　目　的	

日本工業規格Ａ列４番

４　開発登録簿兵庫県閲覧所の場所（昭和 50 年兵庫県告示第 681 号の 11）

都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 38 条第１項の規定による開発登録簿兵庫県閲覧所の場所は、開発行為に係る土地を所管する県民局又は県民センター内とし、昭和 50 年４月１日から施行する。

昭和 45 年兵庫県告示第 52 号（開発登録簿兵庫県閲覧所の指定）は、昭和 50 年３月 31 日限り、廃止した。

前　文(抄)（昭和 54 年４月１日告示第 763 号の７）

昭和 54 年４月１日から施行する。

前　文(抄)（平成 13 年８月 21 日告示第 1093 号）

平成 13 年４月１日から適用する。

前　文(抄)（平成 26 年３月 31 日告示第 303 号の 10）

平成 26 年４月１日から施行する。

第 20 章　許可申請等手数料

（地方自治法第 227 条）
　普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体の事務で特定の者のためにするものにつき、手数料を徴収することができる。

（地方自治法第 228 条第１項）
　分担金、使用料、加入金及び手数料に関する事項については、条例でこれを定めなければならない。

（使用料及び手数料徴収条例（平成 12 年兵庫県条例第 12 号）第２条第２項）
　県は、地方自治法第 227 条の規定により、特定の者のためにする事務につき、別表第２から別表第４までに定める手数料を徴収する。（別表第２から別表第４まで略）

開発許可に係る手数料は、地方自治法に基づき、許可事務を行う地方公共団体が定めることとなっている。よって、政令市、中核市、施行時特例市及び事務処理市は、それぞれ手数料条例を別に定めている。

1　開発許可等の手数料の根拠

兵庫県における開発許可等の手数料の根拠は次のとおりである。

（平成 21 年４月１日改定）

No.	行　　為	使用料及び手数料徴収条例	別　表
1	開発行為許可申請（法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可の申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(1)
2	開発行為変更許可申請（第 35 条の２の規定に基づく開発行為の変更許可の申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(2)
3	完了公告前建築等承認申請（法第 37 条第１号の規定に基づく完了公告前の建築等の承認の申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(3)
4	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請（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。）の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(4)
5	予定建築物等以外の建築等許可申請（法第 42 条第１項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(5)
6	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（法第 43 条の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(6)
7	開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第 45 条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認申請に対する審査）	第２条第２項	第４　48(7)
8	開発登録簿の写しの交付（法第 47 条第５項（法第 34 条の２第２項（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定に基づく開発登録簿の写しの交付）	第２条第２項	第４　48(8)
9	法施行規則第 60 条第１項の証明書の交付	第２条第２項	第４　48(9)
10	建築許可等諸証明	第２条第２項	第４　48(10)

2　開発許可等の手数料

兵庫県における開発許可等の手数料は次のとおりである。

No.	内　容　等	開発区域の面積等	手数料額
1	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の場合	0.1ha 未満	8,600 円
		0.1ha 以上　0.3ha 未満	22,000 円
		0.3ha 以上　0.6ha 未満	43,000 円
		0.6ha 以上　1.0ha 未満	86,000 円
		1.0ha 以上　3.0ha 未満	130,000 円
		3.0ha 以上　6.0ha 未満	170,000 円
		6.0ha 以上　10.0ha 未満	220,000 円
		10.0ha 以上	300,000 円
	主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合	0.1ha 未満	13,000 円
		0.1ha 以上　0.3ha 未満	30,000 円
		0.3ha 以上　0.6ha 未満	65,000 円
		0.6ha 以上　1.0ha 未満	120,000 円
		1.0ha 以上　3.0ha 未満	200,000 円
		3.0ha 以上　6.0ha 未満	270,000 円
		6.0ha 以上　10.0ha 未満	340,000 円
		10.0ha 以上	480,000 円
	その他の場合	0.1ha 未満	86,000 円
		0.1ha 以上　0.3ha 未満	130,000 円
		0.3ha 以上　0.6ha 未満	190,000 円
		0.6ha 以上　1.0ha 未満	260,000 円
		1.0ha 以上　3.0ha 未満	390,000 円
		3.0ha 以上　6.0ha 未満	510,000 円
		6.0ha 以上　10.0ha 未満	660,000 円
		10.0ha 以上	870,000 円
2	（ア）開発行為に関する設計の変更（(イ)のみに該当する場合を除く。）	開発区域の面積（(イ）に掲げる変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ、1に定める金額に相当する額に 10 分の 1 を乗じて得た額	
	（イ）新たな土地の開発区域への編入に係る法第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事項の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ、1に定める金額に相当する額	
	（ウ）その他の変更	10,000 円	
	※　変更の内容に応じ、870,000 円を限度額として（ア）～（ウ）を組み合わせ、手数料額を決定する。 ただし、設計の変更と不可分のその他の変更が行われる場合は（ア）のみ、可分の場合は（ア）及び（ウ）を合算して手数料額を決定する。		
3	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係る開発区域内における建築等の場合	（公告に係る開発区域の面積）	
		0.1ha 未満	1,000 円
		0.1ha 以上　0.3ha 未満	2,500 円
		0.3ha 以上　0.6ha 未満	4,900 円
		0.6ha 以上　1.0ha 未満	9,700 円
		1.0ha 以上　3.0ha 未満	14,500 円
		3.0ha 以上　6.0ha 未満	19,400 円
		6.0ha 以上　10.0ha 未満	24,200 円
		10.0ha 以上	33,900 円

No.	内　容　等	開発区域の面積等		手数料額
3	住宅以外の建築物で主として自己の業務の用に供するものの建築又は主として自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為に係る開発区域内における建築等の場合	（公告に係る開発区域の面積）		
		0.1ha 未満		1,500 円
		0.1ha 以上	0.3ha 未満	3,400 円
		0.3ha 以上	0.6ha 未満	7,300 円
		0.6ha 以上	1.0ha 未満	13,600 円
		1.0ha 以上	3.0ha 未満	22,300 円
		3.0ha 以上	6.0ha 未満	30,000 円
		6.0ha 以上	10.0ha 未満	37,700 円
		10.0ha 以上		53,200 円
	その他の場合	（公告に係る開発区域の面積）		
		0.1ha 未満		9,700 円
		0.1ha 以上	0.3ha 未満	14,500 円
		0.3ha 以上	0.6ha 未満	21,800 円
		0.6ha 以上	1.0ha 未満	29,000 円
		1.0ha 以上	3.0ha 未満	43,500 円
		3.0ha 以上	6.0ha 未満	57,100 円
		6.0ha 以上	10.0ha 未満	73,500 円
		10.0ha 以上		97,600 円
4	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。）の規定に基づく建築の許可の申請			46,000 円
5	法第 42 条第１項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請			26,000 円
6	法第 43 条の規定に基づく建築等の許可の申請	0.1ha 未満		6,900 円
		0.1ha 以上	0.3ha 未満	18,000 円
		0.3ha 以上	0.6ha 未満	39,000 円
		0.6ha 以上	1.0ha 未満	69,000 円
		1.0ha 以上		97,000 円
7	法第 45 条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認申請	自己用（居住用）		1,700 円
		自己用（業務用）	1ha 未満	1,700 円
			1ha 以上	2,700 円
		その他		17,000 円
8	法第 47 条第５項（法第 34 条の２第２項（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定に基づく開発登録簿の写しの交付	交付時に土地利用計画図を添付しない場合		１通につき 400 円
		交付時に土地利用計画図を添付する場合		１通につき 800 円
9	都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 60 条第１項の規定に基づく証明書の交付			１通につき 4,600 円
10	法第 43 条の規定に基づく建築許可又は都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）第１条の規定による改正前の法第 43 条第１項第６号ロの規定に基づく建築許可不要宅地の確認に関する台帳記載事項証明書の交付			１通につき 400 円

（1）「1　開発行為許可申請（法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可の申請に対する審査）」に係る内容が「自己用」「その他」の両方にまたがる場合は、「その他」の手数料額によること。なお、「自己の居住の用」「自己の業務の用」の両方にまたがる場合は、「自己の業務の用」の手数料額によること。

（2）「2　開発行為変更許可申請（第 35 条の２の規定に基づく開発行為の変更許可の申請に対する審査）」のうち「（ウ）その他」に該当するものは次に掲げるものである。

ただし、設計の変更に伴い次の変更が不可分で併せて行われる場合には、「（ア）設計の変更」に含めて取り扱う。

1　公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
2　予定建築物等の用途の変更
3　工区の変更
4　資金計画の変更
5　工事施行者の変更
6　確定測量による変更
7　設計者の変更（開発区域が１ha 以上のもの）

（3）既存建築物の増築で、敷地増を伴う場合、法第 43 条の規定に基づく建築等の許可の申請手数料額の算定の際の敷地については、増加後の敷地全てを対象とする。

3　都市計画法に関する手数料の免除

（使用料及び手数料徴収条例）

第３条　知事等は、貧困その他特別の理由があると認めるときは、使用料及び手数料の全部又は一部を免除することができる。

（都市計画法に関する手数料の免除に係る要綱）

（目的）

第１　この要綱は、使用料及び手数料徴収条例別表第４　48 の部に定める都市計画法に関する手数料について、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は特定工作物が災害を受けたことにより、建築物の建築等をしようとする場合における、同条例第３条に基づく免除の取扱いを規定することにより、事務の適正かつ合理的な運用を図ることを目的とする。

（手数料の免除）

第２　知事は、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は特定工作物が災害を受けたことにより、建築物の建築、改築若しくは用途変更若しくは特定工作物の新設をしようとする場合、又は開発行為をしようとする場合においては、別表１に定める手数料を全額免除することができる。

（申請）

第３　手数料の免除を受けようとする者は、開発行為許可等申請書を提出する際に、別記様式の申請書に地方公共団体の発行する罹災証明書を添えて知事に提出しなければならない。

附　則

この要綱は平成 12 年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は平成 21 年４月１日から施行する。

別表１

(1) 開発行為許可申請手数料
(2) 開発行為変更許可申請手数料
(3) 完了公告前建築等承認申請手数料
(4) 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料
(5) 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料
(6) 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
(7) 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料
(8) 開発登録簿の写しの交付手数料
(9) 開発許可等不要証明手数料
(10) 建築許可等諸証明手数料

第 21 章　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その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。

（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、審査請求をすることができない。
２　行政不服審査法第 22 条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

法第 50 条は開発許可等の処分に関する不服申立てについて、法第 51 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ている。
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をすることができるとしている。

１　不服申立ての意義

（１）不服申立て
　行政庁の「処分」又は「不作為」に不服がある者は、法律に特別な定めがある場合を除くほか、処分をした行政庁（処分庁）又は不作為に係る行政庁（不作為庁）の上級行政庁等（行政不服審査法第４条又は他の法令の規定により審査請求をすべき行政庁：審査庁）に対して審査請求をすることができる。（行政不服審査法第４条第１項）

（２）処分についての審査請求
　不服申立てにおける「処分」とは、行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為を指す。（行政不服審査法第１条第２項）
　処分についての審査請求は、行政庁の処分に不服がある者がすることができるとされている。「不服がある者」とは、判例において、当該処分について審査請求をする法律上の利益がある者、すなわち、行政事件訴訟法第９条に規定する原告適格を有する者の具体的範囲と同一であり、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され、又は必然的に侵害されるおそれがある者、と解されている。

（法による処分－その１）
　法は、開発審査会に対して審査請求をすることができる処分として、具体的に次の行為を掲げている。
１　法第 29 条第１項若しくは第２項の許可又は不許可
２　法第 35 条の２第１項の許可又は不許可
３　法第 41 条第２項ただし書の許可（又は実質的な不許可）
４　法第 42 条第１項ただし書の許可（又は実質的な不許可）
５　法第 43 条第１項の許可（又は実質的な不許可）
６　１から５まで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

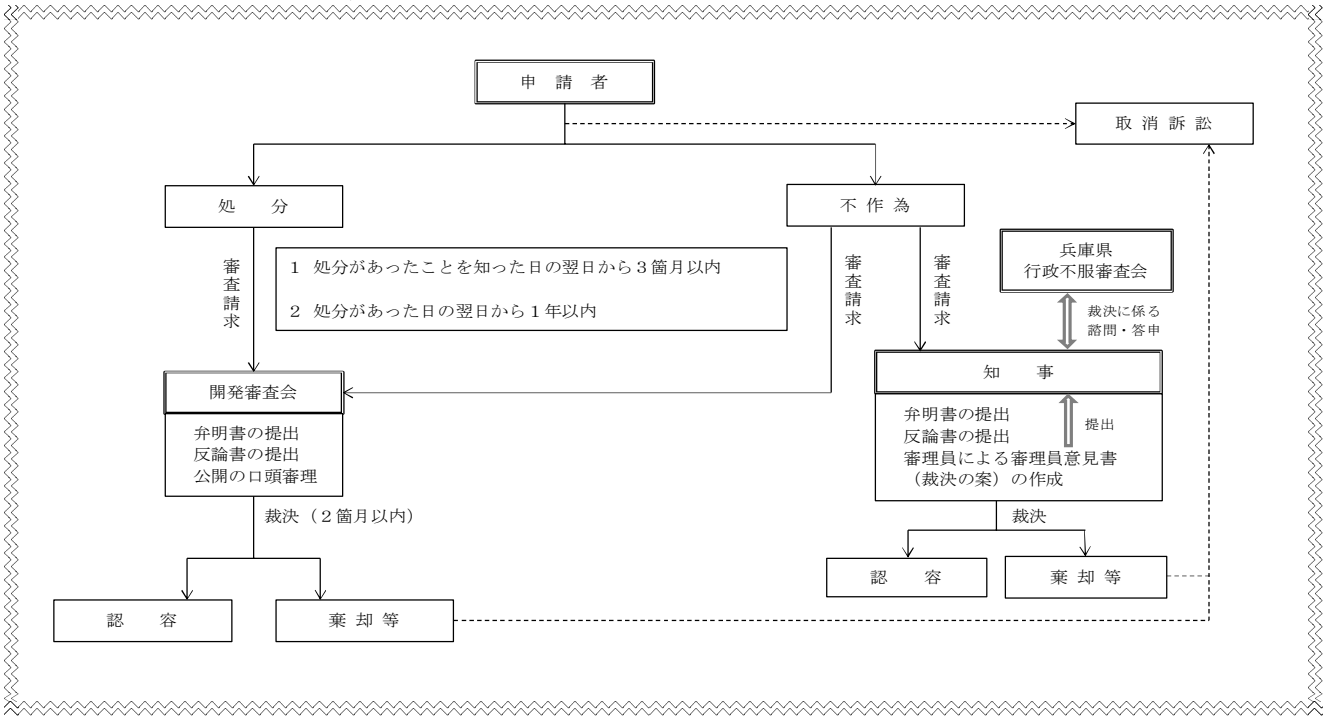
（法による処分－その２）
　法に基づく行為であって、「処分」に該当すると考えられる次に掲げる行為については、その権限を知事から県民局長又は県民センター長に委任されていることから、行政不服審査法第４条第４号の規定に基づき、処分庁である県民局長又は県民センター長の上級行政庁に当たる知事に対する審査請求を行うことができる。
１　法第 37 条第１号の完了公告前の建築等の承認（又は実質的な不承認）
２　法第 45 条の開発許可を受けた地位の承継の承認（又は実質的な不承認）

（３）不作為についての審査請求
　不服申立てにおける「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、何らの処分に当たる行為をしないことをいう。
　不作為についての審査請求は、「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」、すなわち、当該不作為に係る申請をした者のみがすることができる。行政事件訴訟法第37条の「不作為の違法確認の訴えは、処分又は裁決についての申請をした者に限り、提起することができる」との規定と同じ趣旨であり、処分についての審査請求とは異なる。

（法における不作為の不服申立て）
　法は、法第 50 条第１項に定められた行為に関する「不作為」の不服申立てについて、開発審査会又は当該不作為に係る知事に対して審査請求をすることができるとしている。

２　手　続

法第 50 条第１項に係る審査請求に関する手続の一般的フローは次のとおりである。



以下、主に開発審査会に対する審査請求について、上の流れに従い、それぞれ解説する。

（1）審査請求書の提出

審査請求書が行政庁に提出された場合、まずこれが適法に提起されたものであるか否かの判断を行わなければならず、これを要件審理という。

要件審理を行う事項は次のとおりである。

ア　審査請求をすることができる者がしたものであるか。

イ　審査請求をすることができる処分又は不作為に対してなされたものであるか。

ウ　審査請求をすることができる期間を徒過していないか。

エ　審査請求書の記載事項に不備はないか。

オ　審査請求人が法人の代表者若しくは管理人、総代又は代理人である場合、その資格を証する書面が添付されているか。

カ　不作為に係る審査請求の場合、開発審査会と知事の両方に対して行っていないか。

エ及びオの要件に不備があり、不適法なものである場合には、相当の期間を定めての補正を命じなければならない。

補正がなされれば、その審査請求は当初から適法なものとして取り扱われることとなる。

アからウまでについては、不適法であっても補正することができない事項である。

補正させることができないことが明らかな場合又は補正命令に応じない場合には不適法却下される。

カについては、後からなされた審査請求は不適法であり、却下をまぬがれないものであり、同時に行われた場合には、両方不適法却下になることを審査請求人に説明し、どちらかを取り下げるよう指導する。（※片方を取り下げた後は、残りの審査請求については適法なものとなる。）

（2）審査請求人

行政庁の行政処分に不服がある者の全てが審査請求をすることができるものではなく、一定の条件を備えた者が審査請求をすることができるものとされている。

（処分についての審査請求）

違法又は不当な行政処分により直接に自己の権利利益を侵害された者又は必然的に侵害されるおそれのある者

これに該当する者は、行政処分の相手方、第三者を問わず、また、自然人、法人、法人格のない社団・財団を問わない。

（不作為についての審査請求）

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

現実に申請した者であればよく、その申請が適法であるか不適法であるかは問題ではない。

不作為についての審査請求をすることができるのは、①「法令に基づき行政庁に対して処分を申請した者」が審査請求人であること、②「相当期間」が経過していること、③行政庁の不作為があること、を充足する場合である。

審査請求は、自然人、法人のほか、法人格のない社団・財団が行ったり、多数人が共同して行ったり、代理人名で行ったりすることができる。

（法人格のない社団・財団）

権利能力なき社団・財団ともいわれ、その成立要件は、団体としての組織を備え、多数決原則が行われ、 構成員の変更にかかわらず団体が存在し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していることであり、代表者又は管理人の定めがあるものは、その名で審査請求をすることができる。

（総代）

多数人が共同して審査請求をしようとするときは、３人を超えない範囲で総代を互選することができ、共同審査請求人が総代を互選しない場合に必要があると認めるときは、審査庁は総代の互選を命じることができる。

総代は、各自、他の共同審査請求人のために、審査請求の取下げを除き当該審査請求に関する一切の行為をすることができ、総代以外の審査請求人は、総代を通じてのみ審査請求に係る行為ができる。

総代が２人以上の場合に、共同審査請求人に対する通知その他の行為は、１人の総代に対してすれば足りる。

（代理人による審査請求）

審査請求は、代理人によってすることができる。

代理人は、取り下げについて特別の委任を要する他は、各自、審査請求人のために当該審査請求に関する一切の行為ができる。

（参加人）

利害関係人は、開発審査会の許可を得て参加人として審査請求に参加できる。また、開発審査会は、必要があると認めたときは、利害関係人に対し、参加人として審査請求に参加を求めることができる。

審査請求への参加は、代理人によってすることができる。

（３）審査請求をすることができる期間

法令に基づく処分その他の行為の効力の早期安定を図るため、審査請求をすることができる期間は行政不服審査法によって定められている。

（処分についての審査請求）

ア　審査請求期間

審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内にしなければならない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

イ　客観的審査請求期間

審査請求は、処分があった日の翌日から起算して一年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

ウ　郵送日数不算入の原則

審査請求書を郵便又は民間事業者による信書の送達便等で提出した場合における審査請求期間の計算については、送付に要した日数は、算入しない。

（不作為についての審査請求）

不作為についての審査請求については、行政庁の不作為が対象となることから、その申立て期間は定められていない。

（４）審査請求の方式

審査請求は、審査請求書の提出により行わなければならない。行政不服審査法の規定により口頭ですることも可能とされているが、都市計画法は予定しておらず、書面によらねばならない。

（処分についての審査請求）

次の内容を記載した審査請求書を正副２通提出しなければならない。

ただし、行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成 14 年法律第 151 号。以下「情報通信技術利用法」という。）第３条第１項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して審査請求がされた場合には、審査請求書の正副２通が提出されたものとみなす。

（様式は定められておらず、記載内容が漏れていなければよい。）

審査請求書には、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

①　審査請求人が個人の場合はその氏名、法人その他の団体の場合は名称並びに住所又は居所

②　審査請求に係る処分の内容

③　審査請求に係る処分があったことを知った年月日

④　審査請求の趣旨及び理由

⑤　処分庁の教示の有無及びその内容

⑥　審査請求の年月日

⑦　審査請求人が、法人の場合は代表者、法人格のない社団・財団の場合は代表者又は管理人、総代を互選した場合は総代、代理人によって審査請求をする場合には代理人のそれぞれ氏名及び住所

※　審査請求書には、審査請求人（法人の代表者又は管理人、総代、代理人の場合はそれぞれの者）が押印しなければならない。

（不作為についての審査請求）

次の内容を記載した正副２通を提出しなければならない。

ただし、行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成 14 年法律第 151 号。以下「情報通信技術利用法」という。）第３条第１項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して審査請求がされた場合には、審査請求書の正副２通が提出されたものとみなす。

（様式は定められておらず、記載内容がもれていなければよい。）

①　審査請求人が個人の場合はその氏名、法人その他の団体の場合は名称並びに住所又は居所

②　当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日

③　審査請求の年月日

④　審査請求人が、法人の場合は代表者、法人格のない社団・財団の場合は代表者又は管理人、総代を互選した場合は総代、代理人によって審査請求をする場合には代理人のそれぞれ氏名及び住所

※　審査請求書には、審査請求人（法人の代表者又は管理人、総代、代理人の場合はそれぞれの者）が押印しなければならない。

※　これらの記載事項について不備がある等の不適法な状態のときは、相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

相当の期間とは、当該補正箇所を補正するのに要する社会通念上必要とされる期間であり、個々の事例によって判断されることとなる（通常、10 日から２週間程度として取り扱っている。）。

（５）代表者の資格の証明等

審査請求人が法人の代表者若しくは管理人、総代又は代理人である場合、その資格を証する書面が添付されなければならない。

〔代表者の資格の証明等〕

代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格は、書面で証明しなければならない。

代理人が審査請求の取下げを行う権限を特別に委任されていることを証明する場合も同様である。

代表者若しくは管理人、総代又は代理人がその資格を失ったときは、審査請求人がその旨を審査庁に書面で届け出なければならない。

（６）弁明書及び反論書等

審査請求において、審査庁が審査請求を受理したときは、審査請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書の提出を求めることができる。

（弁明書）

弁明書の様式・内容は法定されておらず、処分庁の裁量に委ねられている。

弁明書は、正副２通（情報通信技術理法法第３条第１項に基づく提出があった場合は、正副２通が提出されたものとみなす。）を弁明書提出通知書に添え、指定期間内に審査庁に提出しなければならない。

なお、弁明書の提出は１回に限られず、必要があれば、再弁明書の提出が認められるとされている。

弁明書の副本は、処分庁からの弁明書であること、処分庁の弁明に対する反論書が提出できること、反論書を提出すべき期間等を記載した書面とともに、審査請求人及び参加人に送付しなければならない。

（反論書・意見書）

反論書は、審査請求人が、弁明書に対する反論がある場合に提出するものである。

反論書を提出するかどうかの判断は、審査請求人の判断に委ねられており、処分庁から弁明書

の提出がない場合には、審査請求人に反論書の提出を求めることを要せず、また、反論書が提出されないことをもって、当然に審査請求を棄却する理由とすることはできない。
　反論書を提出すべき期間を定められた場合には、この期間内に提出しなければならないが、期間の設定は合理的なものでなければならない。
　反論書は１回限りのものではなく、再反論書の提出が認められるとされている。
　また、意見書は、参加人が、審査請求に関して意見がある場合に提出するものである。

審査請求人から反論書の提出があったときは参加人及び処分庁（又は不作為庁）に、参加人から意見書の提出があったときは審査請求人及び処分庁（又は不作為庁）に、それぞれその副本を送付する。

（7）審　理

審査請求における審理は、書面審理を原則とし、かつ、職権審理主義に重点を置いた手続となっている。

ただし、職権主義、書面主義のみによるのではなく、開発審査会が裁決をしようとする場合は、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わなければならない。

口頭審理については、行政不服審査法において口頭意見陳述の際の手続の規定が整備されていることから、当該規定を準用することとなった。

（公開口頭審理）
　審査請求に対して、開発審査会が裁決を行う場合にはあらかじめ公開による口頭審理を行わなければならないとされている。このことは、審査請求人、処分庁その他の関係人に口頭で意見を述べる機会を与え、審理の公正を図ろうとしていると考えられる。
　ただし、審査請求書の補正を命じた場合に、審査請求人が一定期間内に補正を行わないときは、裁決で審査請求を却下することができ、この場合には公開による口頭審理を行わなくてもよい。
　また、当該審査請求が、要件審理の結果、審査請求を行えない者から提起されたものであったり、当該審査請求が期間を徒過したものである等の事情が明らかな場合には、公開口頭審理を行わないで当該審査請求を却下することは差し支えない。

（開発審査会の証拠調べ）
　開発審査会は、職権で、参考人の陳述及び鑑定の要求、関係物件の提出要求、検証の実施、審査請求人又は参加人の審尋を行うことができる。

（審査請求人及び参加人の権利）
　審査請求人及び参加人には、証拠書類等の提出権、開発審査会の証拠調手続の発動を促す各種の申立権、証拠調手続に立ち会う権利、提出物件の閲覧請求権が保障されている。

（8）裁　決

開発審査会は、審査請求がされた日（審査請求書の補正を命じた場合はその補正がなされた日）から２箇月以内に裁決を行わなければならないとされている。

なお、判例では、この２箇月以内という裁決を行う期間についての訓示規定であると解しており、この期間経過後になされた裁決も有効であるとしている。ただし、この期間が経過したにもかかわらず、裁決がなされないとして、開発審査会に不作為があるとして裁判所に違法確認の訴えを提起することができると考えられる。

（処分についての審査請求に対する裁決：却下の裁決）
　却下の裁決とは、要件審理の結果、適法要件を欠く不適法な審査請求に対して、本案の審理を拒否する旨の裁決で、いわゆる門前払いである。
　審査請求に対して、開発審査会が却下の裁決を行うのは次のような場合である。
①　審査請求が法定の期間経過後になされたものであるとき。
②　審査請求することができない事項についてなされた審査請求であるとき。
③　審査庁を誤ってした審査請求であるとき。
④　審査請求を行えない者がした審査請求であるとき。
⑤　審査請求人が開発審査会の補正命令に応じなかったとき。
⑥　審査請求の目的が消滅したとき。

（処分についての審査請求に対する裁決：棄却の裁決）
　審査請求に対して、開発審査会が棄却の裁決を行うのは、本案について審理を行ったものの、審査請求に理由がなく、原処分を是認する場合である。
　このことによって、原処分の効力が強められるものではなく、また、原処分庁が自ら処分の取消し又は変更をなすことを妨げるものではない。

（処分についての審査請求に対する裁決：事情裁決）
　審査請求に理由がある場合でも、原処分を取り消すことによって公の利益に著しい障害を生ずる場合において、審査請求人の受ける損害の程度、その損害の賠償又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮した上、原処分を取り消すことが公共の福祉に適合しないと認められるときは、開発審査会は、裁決で当該審査請求を棄却することができる。ただし、この場合、裁決の主文で、原処分が違法又は不当であることを宣言しなければならない。

（処分についての審査請求に対する裁決：認容の裁決）
　審査請求に理由がある場合は、開発審査会は、裁決で原処分の全部又は一部を取り消す。

（不作為についての審査請求に対する裁決）
　審査請求が不適法な場合は、裁決で却下し、審査請求に理由がない場合は、裁決で棄却することは、処分についての審査請求と同様である。
　審査請求に理由がある場合は、開発審査会は、裁決で当該不作為が違法又は不当である旨を宣言する。

（９）審理員等
　審査庁が知事である場合、審理の公正性・透明性を高めるため、知事から審理員として指名を受けた職員が審査請求の審理を行い、審理員意見書を知事に提出する。知事は、一定の場合を除き、条例に基づいて設置された兵庫県行政不服審査会に諮問し、その答申を受け、裁決しなければならない。

（10）裁決の方式
　裁決は、審査庁が記名押印した裁決書によらなければならない。
　裁決書には、裁決に対する判断を主文として掲げ、事案の概要、審理関係人の主張の要旨及び判断に至った理由を明示しなければならない。

3　審査請求と取消訴訟

法第 50 条第１項に規定する処分（本節〔法による処分（その１）〕）について、行政事件訴訟法第３条第２項の処分の取消訴訟を提起するためには、当該処分について開発審査会に対して審査請求を行い、その裁決を得なければならなかったが、平成 28 年４月１日の改正法の施行により、開発審査会に対する審査請求を行わずとも、ただちに取消訴訟を提起できることとなった。

4　不服申立ての特例

法第 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関し、鉱業等との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断については、これら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすることができるものとしたものである。

具体的な事例としては、例えば、市街化調整区域内において鉱業権者から法第 34 条第２号に該当するとして開発行為の許可の申請があった場合において、鉱物資源の有効な利用のためにはその必要がないとして不許可処分をしたときに、当該鉱業を営むために必要不可欠であるとして不服申立てを行う場合、宅地開発に伴い大規模な洪水調整池が設置されることにより、鉱業権者から洪水調整池の周辺での鉱物の掘採に対し水圧等の影響が著しいとして不服申立てを行う場合等がこれに該当する。

不服の理由が鉱業等との調整に関するものである場合には、公害等調整委員会に裁定の申請をすべきであって、開発審査会に対して審査請求をすることはできない。

（教　示）

法第 51 条第１項に基づく裁定の申請をすることができる処分を行う際には、行政不服審査法第 82 条第１項による教示をしなければならない。

実務においては、明らかに鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服申立てが予想されない場合を除いて、審査請求をすることができる旨と併せて裁定の申請ができる旨の教示を行うことが適当である。

（教示に誤りがあった場合等）

教示をしなかった場合を含め教示に誤りがあり、かつ、開発審査会に提起された審査請求が法第 51 条第１項に該当すると認められる場合には、同条第２項で準用する行政不服審査法第 22 条により、開発審査会は速やかに書類を公害等調整委員会に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。

第 22 章　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、市町村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。

本条は、開発許可権者が、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ある。

１　報告若しくは資料の提出を求める、又は勧告若しくは助言をする相手方

本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象とはならない。報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をすることができる事項は、本法の施行のため必要な限度に限られる。

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２号の規定により処罰されることとなるので、報告又は資料の提出を求めるときは、本条の規定を根拠とする旨を明示して行うべきである。

２　勧告又は助言の性格

勧告又は助言とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいい、勧告又は助言の権限がある機関の勧告又は助言があった場合には、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うことになる。しかし、法律上拘束されるものではない。

３　国土交通大臣が行う助言等

普通地方公共団体の長が処理する行政事務に対して国土交通大臣が行う助言、勧告及び資料提出の要求は地方自治法第 245 条の４を根拠とすることとなる。

第 23 章　監督処分等及び立入検査

（法第 81 条）

国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、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

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

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

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

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町村長は、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町村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、都道府県知事又は市町村長は、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。

（法第 82 条）

国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村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、関係人の請求があつたときは、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。

（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　都道府県知事又は市町村長は、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。

（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。

（規則第 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、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市町村の公報への掲載とする。

1　監督処分の対象

開発許可権者は、本法又は本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定よってした許可、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、次に掲げる者に対して命ずることができる。

①　この法律の規定に違反した者
②　この法律に基づく命令（政令、省令）の規定に違反した者
③　この法律又はこの法律に基づく命令（政令、省令）の規定に基づく処分に違反した者
④　①から③までの違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等を譲り受けて、当該土地又は工作物等を使用する権利を得た者
⑤　①から③までの違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等について賃貸借その他の方法によって、当該土地又は工作物等を使用する権利を得た者
⑥　この法律の規定に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
⑦　この法律に基づく命令（政令、省令）の規定に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
⑧　この法律又はこの法律に基づく命令（政令、省令）の規定に基づく処分に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
⑨　⑥から⑧までの工事を請負契約によらないで自ら行っている者又は行った者
⑩　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
⑪　詐欺その他不正な手段によって、この法律の規定による許可、認可、承認又は確認を受けた者

例えば、ある者が無許可で開発行為を行って建築した建築物を第三者に譲渡した場合、善意の譲受人には、本条は適用されないが、当該移管の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対しては、監督処分を行うことができる。

これは、無許可で開発行為を行って建築した建築物を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等の脱法行為を防止するため、平成４年の法改正により措置された。

⑥から⑧までに該当する者については、権原のある者に対して、その権原に応じた措置をとるよう命じるべきである。

2　監督処分の内容

監督処分により違反是正のためとるべき措置を命じるに当たっては、違反行為等の態様、命令の相手方の権原の状況等を考慮し、最も効果的な措置を命じなければならない。

監督処分の内容は次のとおりで、そのいずれかを選択する。

（１）許可、認可、承認又は確認について、①取消し、②変更、③効力の停止、④条件の変更、又は⑤新条件の付与を行う。
（２）工事その他の行為の停止を命じる。
（３）建築物その他の工作物又は物件について、①改築、②移転、④除却、⑤使用禁止、⑥用途の改善等を命じる。

3　監督処分（不利益処分）をする場合の手続

行政手続法第 13 条により、許可等の取消しをしようとするとき、及び処分庁が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならない。

これは、処分の公正の確保と処分に至る行政手続の透明性の向上を図り、もって当該不利益処分の名あて人となるべき者（以下「処分の名あて人」という。）の権利保護を図る観点から、公正・透明な手続を法的に保護しつつ、処分の名あて人に対して自らの防御権を行使する機会を付与するため設けられたものである。

聴聞は処分の名あて人について、審理の場を設定した上で口頭による意見陳述、質問等の機会を与え、処分の名あて人等と処分庁側との間でのやり取りを経て事実判断を行うもので、行政手続法第３章第２節（第 15 条から第 28 条まで）及び聴聞手続規則（平成６年兵庫県規則第 59 号）の規定により行われる。

弁明の機会の付与は、処分の原因となる事実に関する意見陳述の機会を処分の名あて人等に与えるもので、行政手続法第３章第３節（第 29 条から第 31 条まで）の規定により行われる。

4　公　示

処分庁は、法第 81 条第１項により処分をし、又は必要な措置をとることを命じたときは必ず標識の設置、県公報によりその旨を公示しなければならない。

標識は、違反物件の敷地内又は工作物若しくは工作物等の敷地内に設置できるが、それに限定されるものではなく、最もよくその目的を達するのに適当な場所を選定してよい。また、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、これを拒否することはできない。

なお、標識の設置について、これを拒否した所有者、管理者又は占有者に対しては、別途法第 81 条第１項の監督処分を課すことが可能であるほか、公文書毀棄罪（刑法第 258 条）に、さらに暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み妨げた者は、公務執行妨害罪（刑法第 95 条）に該当するものと解される。

5　行政代執行

行政代執行法第２条は、法律により直接命じられ、又は法律に基づき行政庁に命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる旨規定しているので、第 81 条第１項の規定に基づく開発許可権者の命令を履行しない者がある場合には、同法の規定に基づいて代執行をすることができるが、命令を出そうとするときに、その相手方が不明であったり、相互に隠匿していること等のために、相当の努力をしても相手方が覚知することができず、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生ずることが予想されるので、第２項において行政代執行法の特例が定められている。

その手続は次のとおりである。

① 相当の期限を定め、当該措置を行うべき旨、その期限までに措置がなされない場合には、知事が当該措置を行うべき旨を県公報により告示する。

② 告示した日から起算して 11 日目まで、その告示の内容その他必要な事項をその告示に係る措置を行おうとする土地の付近その他適当な場所に掲示する。

③ 当該措置は他人が代わってなすことができる行為に限られ、行為義務者が後に判明した場合は、その者から代執行に要した費用を徴収する。

（行政代執行法に基づく代執行）

代執行とは、行政上の強制執行の手段の一つで、行政上の義務の履行がなされない場合、当該義務に係る処分を行った行政庁自らが義務者のしなければならない行為をし、又は第三者にこれをさせ、その行為に要した費用を義務者から徴収する方法である。

行政代執行法第２条に規定された、代執行を行うことができる要件は次のとおりである。

① 法律（法律の委任に基づく命令、規則及び条例を含む。）により直接命ぜられ、又は行政行為によって命ぜられた義務のうち、代替的作為義務の不履行がある場合

② 代執行以外の手段によってその履行を確保することが困難である場合

③　その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合
※　代替的作為義務とは、命令によって具体的に命じられた作為義務のうち、他の者が義務者に替わってなすことができる作為義務のことで、建築物の改築、移転、除却等はこれに該当すると考えられるが、建築物の使用停止、用途の変更等はこれに該当しない。

代執行を行うことができるのは、①から③までの要件を全て満たしている場合であって、行政庁には特に慎重な公益判断等の対応が求められており、代執行権の濫用は厳に慎まなければならない。

(行政代執行法に基づく代執行の手続)
行政代執行法に基づく代執行は次の手続により行われる。
①　あらかじめ、文書により履行期限を明示して戒告を行う。
②　戒告した履行期限までにその義務の履行がないときは、代執行令書を発し、代執行の時期、代執行の責任者、代執行に要する費用の概算を通知する。
※　緊急の場合には、例外的にこれらの手続を省略することができる。
③　代執行令書に記載した代執行の時期までに義務者が義務を履行しないときは、現実に執行を行う。
④　執行責任者は、執行に際し、証票の携帯及びその提示義務がある。
⑤　代執行に要した費用について、義務者に納付を命じる。
⑥　義務者が納付に応じないときは、国税滞納処分の例に従い、強制徴収する。

6　立入検査

法第 81 条の規定による監督処分を行うときには、違反行為に係る土地に、当該土地の所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査を行うことができる。

〔立ち入ることができる者〕
立ち入ることができる者は、法第 81 条による権限を行うため必要がある開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者である。「命じた者」とは、開発許可権者の指揮監督に服する職員をいい、「委任した者」とは、その指揮監督に服する者以外の者でその委任を受けた者をいい、他の公共団体の長又は職員等が考えられる。

〔身分証明書の携帯〕
第 82 条による立入検査をしようとする者は、立ち入ろうとする土地の所有者等の関係人から請求があった場合には、権限を有することを証明する身分証明書を提示しなければならないとされている。
身分証明書の提示がない者に対して、当該土地の所有者、占有者等は、その立入りを拒むことができる。ただし、権限を有する者について、相手がこれを拒否しない限り、立入りを行っても違法ではない。

〔犯罪捜査との関係〕
憲法は、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、捜索及び押収を受けないとする令状主義をとっており、令状のない法第 82 条の立入りは、法第 82 条第 1 項に規定された権限を行うため必要な限度においてのみ認められ、犯罪捜査のために認められたものではないことに留意しなければならない。

第 24 章　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１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 52 条第 1 項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行つた者
九　第 58 条の８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 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。

1　開発許可制度に係る罰則

都市計画法における罰則のうち、開発許可制度に係るものは次のとおりである。

適用条文	刑の内容	適用を受ける者
91 条	１年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金	知事等の命令に違反した者（第 81 条第１項違反）
92 条	50 万円以下の罰金	①　許可を受けないで、又は許可を受けた内容と異なる内容で開発行為を行った者（第 29 条第１項若しくは第２項又は第 35 条の２第１項違反） ②　制限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（第 37 条、第 42 条第１項、第 41 条第２項又は第 43 条第１項違反） ③　制限に違反して建築物の用途を違反した者（第 42 条第１項又は第 43 条第１項違反）
93 条	20 万円以下の罰金	①　報告若しくは資料の提出の要求を拒否し、又は虚偽の

		報告若しくは資料の提出を行った者(第80条第１項違反) ②　立入検査を拒否し、妨げ、又は忌避した者（第82条第１項違反）
96条	20万円以下の過料	開発許可を受けた内容の軽微な変更又は開発行為の廃止について届出をせず、又は虚偽の届出をした者（第35条の２第３項又は第38条違反）

２　法第94条の両罰規定の読み方

法第94条の両罰規定の読み方は次のとおりである。

法人の代表者
法人の代理人、使用人等の従業者　が、その法人の
人の代理人、使用人等の従業者　が、その人の　{業務 / 財産}　に関して

第91条から第93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（同項）の罰金刑を科する。

法第94条は、いわゆる両罰規定である。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を処理し、又は財産を管理するに当たって、第91条から第93条までの違反の行為をした場合は、現実にその行為をした者が各条の規定により罰則の適用を受けるのであるが、そのほかにその法人又は人に対しても罰金刑を科することにしている。

第 25 章　都市計画施設等の区域内の建築等の規制

1　市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制

（1）建築等の制限

（法第 52 条の２）

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事等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。

一　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

二　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三　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

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等との協議が成立することをもつて、前項の規定による許可があつたものとみなす。

３　第１項の規定は、市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画についての第 20 条第１項の規定による告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

（2）土地建物等の先買い

（法第 52 条の３）

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画についての第 20 条第１項（第 21 条第２項において準用する場合を含む。）の規定による告示があつたときは、施行予定者は、すみやかに、国土交通省令で定める事項を公告するとともに、国土交通省令で定めるところにより、当該市街地開発事業等予定区域の区域内の土地又は土地及びこれに定着する建築物その他の工作物（以下「土地建物等」という。）の有償譲渡について、次項から第４項までの規定による制限があることを関係権利者に周知させるため必要な措置を講じなければならない。

２　前項の規定による公告の日の翌日から起算して 10 日を経過した後に市街地開発事業等予定区域の区域内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額（予定対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積もつた額。以下この条において同じ。）及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で施行予定者に届け出なければならない。ただし、当該土地建物等の全部又は一部が文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 46 条（同法第 83 条において準用する場合を含む。）の規定の適用を受けるものであるときは、この限りでない。

３　前項の規定による届出があつた後 30 日以内に施行予定者が届出をした者に対し届出に係る土地建物等を買い取るべき旨の通知をしたときは、当該土地建物等について、施行予定者と届出をした者との間に届出書に記載された予定対価の額に相当する代金で、売買が成立したものとみなす。

４　第２項の規定による届出をした者は、前項の期間（その期間内に施行予定者が届出に係る土地建物等を買い取らない旨の通知をしたときは、その時までの期間）内は、当該土地建物等を譲り渡してはならない。

５　第３項の規定により土地建物等を買い取つた施行予定者は、当該土地に係る都市計画に適合するようにこれを管理しなければならない。

（3）土地の買取請求

（法第 52 条の４）

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができる。ただし、当該土地が他人の権利の目的となつているとき、及び当該土地に建築物その他の工作物又は立木に関する法律（明治 42 年法律第 22 号）第１条第１項に規定する立木があるときは、この限りでない。

２　前項の規定により買い取るべき土地の価格は、施行予定者と土地の所有者とが協議して定める。第 28 条第３項の規定は、この場合について準用する。

３　前条第５項の規定は、第１項の規定により土地を買い取つた施行予定者について準用する。
４　第１項の規定は、市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画についての第 20 条第１項の規定による告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

２　都市計画施設等の区域内における建築の規制

（１）一般的な規制

建築の許可

（法第 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、都道府県知事等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。

一　政令で定める軽易な行為

二　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三　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

四　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載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つて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの

五　第 12 条の 11 に規定する道路（都市計画施設であるものに限る。）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つて、当該道路を整備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 52 条の２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つた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

（令第 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。

許可の基準

（法第 54 条）

都道府県知事等は、前条第１項の規定による許可の申請があつた場合において、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。

一　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。

二　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。

三　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　階数が二以下で、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、コンクリートブロツク造その他これらに類する構造であること。

（２）事業予定地における制限

ア　知事の指定した都市計画施設の区域又は土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業以外の市街地開発事業の施行区域（事業予定地）では、法第 53 条及び第 54 条によれば許可されるべき建築行為についても知事はこれを不許可とすることができる（法第 55 条）。

この場合において、土地の買取りの申出及び届出の相手が定められているときは建築の許可を申請した者は、土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として知事（又は買取りの相手方として公告された者）に対して土地の買取りを請求できる（法第 56 条）。

イ　先買い市街化区域内の事業予定地内の土地を有償譲渡しようとする者は、その旨を知事（又は届出の相手方として公告された者）に届ける。

知事が買取るべき旨の通知をしたときは、知事との間で届出価格による売買が成立したものとみなされる（法第 57 条）。

（3）施行予定者の定められている都市計画施設の区域等における特例

市街地開発事業等予定区域に係る都市施設又は市街地開発事業等予定区域に関する都市計画の区域内（予定区域の都市計画決定を経ない場合であっても、施行予定者が定められているこれらの都市計画を含む。）においては、前記の（1）及び（2）に準じた規制内容となる。

3　風致地区内における建築等の規制

（法第 58 条）

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

2　第 51 条の規定は、前項の規定に基づく条例の規定による処分に対する不服について準用する。

「風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和 45 年兵庫県条例第 30 号）」により、風致地区内で行われる次のような行為について知事（又は中核市若しくは特例市の長）の許可が必要である。

① 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
② 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
③ 木竹の伐採
④ 土石類の採取
⑤ 水面の埋立て又は干拓
⑥ 建築物等の色彩の変更
⑦ 屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積

4　地区計画等の区域内における建築等の規制

（1）建築等の規制

許可申請に係る開発区域内の土地について、地区計画（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第 12 条の５第５項第２号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められているものに限る。）等が定められているときは、法第 33 条第１項第５号により審査される（第６章参照）。

（2）建築等の届出

地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第 12 条の５第５項第２号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、次に掲げる行為を行おうとする者は、当該行為に着手する 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法等を市町長に届け出なければならない（法第 58 条の２）。

① 土地の区画形質の変更
② 建築物の建築
③ 建築物等の用途の変更及び建築物等の形態又は意匠の変更並びに木竹の伐採（当該各行為の制限が定められている区域において行うものに限る。）

（届出を要しない行為）
① 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 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
③ 国又は地方公共団体が行う行為
④ 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
⑤ 法第 29 条第１項の許可を要する行為その他政令で定める行為

（３）届出に対する勧告

市町長は、届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

５ 都市計画事業の施行に伴う建築等の制限

（１）建築等の制限

（法第 65 条）

第 62 条第１項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第 63 条第２項において準用する第 62 条第１項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

２ 都道府県知事等は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可を与えようとするときは、あらかじめ、施行者の意見を聴かなければならない。

３ 第 52 条の２第２項の規定は、第１項の規定による許可について準用する。

（令第 40 条）

法第 65 条第１項の政令で定める移動の容易でない物件は、その重量が５トンをこえる物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ５トン以下となるものを除く。）とする。

（２）土地建物等の先買い

事業地内の土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、その旨を施行者に届け出なければならない。この場合において、施行者が届出をした者に対し届出に係る土地建物等を買い取るべき旨の通知をしたときは、施行者と届出をした者との間に売買が成立したものとみなされる（法第 67 条）。