

都 市 計 画 法

開 発 許 可 関 係 事 務

《 審 査 基 準 ・ 標 準 処 理 期 間 》

令 和 3 年 4 月

三 芳 町

都 市 計 画 課

## この資料の利用上のご注意

この資料は、当課で所管している申請に対する処分（以下「許認可等」という。）に係る審査基準、標準処理期間等を、行政手続法第5条第3項及び第6条の規定により公にするもので、処分の根拠条項順に登載しています（適用除外については登載していません。）。

この資料をご覧になる場合には、次のような点にご注意ください。

なお、ご不明の点は、担当の職員におたずねください。

### 1 関連する法令の規定及び解釈文書等

許認可等に関する法令の趣旨を明らかにするもので、関連する法令の規定には、根拠条項以外に当該許認可の要件等に関する法令の規定がある場合にその規定を記載しています。

また、解釈文書等には、根拠条項又は関連する法令の規定についての解釈の関する文書等（条文解釈、解釈文書等）がある場合に、その文書等の名称を記載しています。

### 2 審査基準

審査基準とは、行政庁が許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準のことで、各行政庁が定めることとされています。

ただし、次のような場合には、審査基準は設定できませんので、「設定できません。（理由：①）」のように表示しています。

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定めつくされている場合
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる場合
- ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難な場合

また、行政上特別の支障があり、公益上の観点から審査基準を公にできない場合がありますが、この場合には「公にできません。（理由：……）」と表示しています。

### 3 標準処理期間

(1) 標準処理期間とは、申請が行政庁の事務所に到達してから処分をするまでの通常要すべき、標準的な目安となる期間のことですので、申請の内容や申請の混み具合などによって、実際の処理期間がこれを超えることがあります。

(2) 国、県の機関などと協議する必要がある場合には、協議機関と協議期間を示しています。

協議期間が全く予測できない場合には、「(〇〇との協議に要する期間を除く。）」のように表示しています。

(3) 次のような期間は処理期間に算入されませんので、御注意ください。

- ① 申請を補正するために要する期間
- ② 行政庁の執務が行われない休日（土曜日・日曜日、国民の祝日に関する法律の休日、

12月29日から1月3日まで)

例えば…、

標準処理期間が10日の場合で、途中で土曜日・日曜日が2回入るときは、標準処理期間の末日は、暦の上では申請の日から14日後となります。

③ 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間

④ 審査のために必要なデータを追加するための期間

(4) 許認可等の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動する場合など、標準処理期間を設定することができないものは、「設定できません。(理由：……)」と表示しています。

## 【審査基準、標準処理期間等の標準書式 本文】

申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

- 1 許認可の内容 ○○事業の許可
- 2 根拠法令・条項 ○○に関する法律（昭和35年法律第7号）第21条の2第6項
- 3 関連する法令の規定・解釈文書等
  - (1) 関連する法令の規定  
○○に関する法律施行令（昭和35年政令第3号）第5条第3項（欠格条項）
  - (2) 解釈文書等  
『○○に関する法律逐条解説』（□□出版・昭和36年）

### 4 審査基準

[例1]

○○に関する法律第21条の2第6項の「その他都道府県が適当と認めるとき」とは、次のすべての要件に該当するときとする。

ア 申請者が□□免許を有すること。

イ 専任の□□管理者を1人以上置くこと。

ウ 作業場の面積が□□平方メートル以上であること。

エ ………

[例2]（他の文書等を引用する場合。当該文書等を添付すること。）

「○○事業許可基準」（昭和35年9月1日△△省△△局△△課長通知）

「○○事業許可基準の運用について」（昭和35年10月1日埼玉県△△部長決裁）

[例3]（審査基準を設定することができない場合）

設定できません。（理由：①）

[例4]（審査基準は設定されているが公にすることができない場合）

公にできません。（理由：……）

### 5 審査基準設定の経緯

新規設定：平成15年4月1日備付け

変更：平成7年○月○日備付け、平成7年○月○日備付け

### 6 標準処理期間

[例1]（許認可等に係る物件の規模等により異なる場合）

売場面積が100平方メートル以上の場合にあつては、10日

売場面積が100平方メートル未満の場合にあつては、5日

[例2]（協議期間がある場合）

協議期間5日（○○大臣と協議）、行政庁における審査10日、計18日

[例3]（協議機関があるが協議期間が予測できない場合）

15日（△△大臣との協議に要する期間を除く。）

[例4]（標準処理期間を設定できない場合）

設定できません。（理由：……）

## 7 標準処理期間設定の経緯

新規設定：平成15年4月1日備付け

変更：平成7年〇月〇日備付け、平成7年〇月〇日備付け

## 8 許認可等を行う権限を有する行政庁

[例1]（許認可等に係る物件の規模等により異なる場合）

売場面積が100平方メートル以上の場合にあつては、知事

売場面積が100平方メートル未満の場合にあつては、店舗を設けようとする場所を管轄する△△事務所長

## 9 担当機関（申請先）

売場面積が100平方メートル以上の場合にあつては、△△部△△課△△係

売場面積が100平方メートル未満の場合にあつては、店舗を設けようとする場所を管轄する△△事務所△△課

## 申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

- 1 許認可の内容  
開発許可申請
- 2 根拠法令・条項  
都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条
- 3 関連する法令の規定・解釈文書等
  - (1) 関連する法令の規定  
都市計画法第33条、第34条  
都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条～第30条  
都市計画法施行規則（昭和44年省令第101号）第20条～第28条  
都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第2号）第2条～第3条  
都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成17年規則第5号）第2条～第3条
  - (2) 解釈文書等  
『都市計画法に基づく 開発許可制度の解説（令和2年4月版）』（令和2年10月発行）  
〔編集 埼玉県都市整備部都市計画課〕
- 4 審査基準  
《別紙1》のとおり
- 5 審査基準設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け  
変更：平成19年11月30日備付け  
令和 3年4月1日備付け
- 6 標準処理期間  
18日
- 7 標準処理期間設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け  
変更：令和 3年4月1日備付け
- 8 許認可等を行う権限を有する行政庁  
町長
- 9 担当機関（申請先）  
都市計画課 開発建築担当

## 【開発行為の許可：審査基準】

(1)	用途地域への適合（法第33条第1項第1号）	設定できません。 （理由：①）
(2)	道路・街区計画（法第33条第1項第2号）	別添1《技術基準》のとおり
(3)	公園、緑地及び広場の計画（法第33条第1項第2号）	別添1《技術基準》のとおり
(4)	消防水利（法第33条第1項第2号）	設定できません。 （理由：①）
(5)	排水施設（法第33条第1項第3号）	別添1《技術基準》のとおり
(6)	給水施設（法第33条第1項第4号）	別添1《技術基準》のとおり
(7)	地区計画への適合（法第33条第1項第5号）	設定できません。 （理由：①）
(8)	公共・公益施設（法第33条第1項第6号）	設定できません。 （理由：②）
(9)	切土・盛土計画（法第33条第1項第7号）	別添1《技術基準》のとおり
(10)	危険区域等の除外（法第33条第1項第8号）	設定できません。 （理由：①）
(11)	樹木の保存・表土の保存（法第33条第1項第9号）	設定できません。 （理由：②）
(12)	緩衝帯（法第33条第1項第10号）	設定できません。 （理由：②）
(13)	輸送施設40ヘクタール以上（法第33条第1項第11号）	設定できません。 （理由：②）
(14)	申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）	設定できません。 （理由：②）
(15)	工事施工者の能力（法第33条第1項第13号）	設定できません。 （理由：②）
(16)	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	設定できません （理由：①）

(17)	開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等 (法第34条第1号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(18)	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設 (法第34条第2号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(19)	特別の自然的条件を必要とする施設 (法第34条第3号)	設定できません。 (理由：政令未制定のため、本号により許可されるものはありません。)
(20)	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設 (法第34条第4号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(21)	特定農山村地域における農林業等活性化施設 (法第34条第5号)	設定できません。 (理由：本号により許可されるものはありません。)
(22)	中小企業の共同化・集団化のための施設 (法第34条第6号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(23)	市街化調整区域内の既存工場の関連施設 (法第34条第7号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(24)	危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設 (法第34条第8号)	設定できません。 (理由：①)
(25)	市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適當な施設 (法第34条第9号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(26)	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 (法第34条第10号)	設定できません。 (理由：地区計画又は集落地区計画が定められていないため、本号により許可されるものはありません。)
(27)	条例で指定した集落区域内における開発行為 (法第34条第11号)	設定できません。 (理由：条例未制定のため、本号により許可されるものはありません。)
(28)	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為 (法第34条第12号) (町条例第3条)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(29)	既存権利の届出に基づく開発行為 (法第34条第13号)	別添2《開発許可の立地基準》のとおり
(30)	開発審査会の議を経て許可する開発行為 (第34条第14号)	設定できません。 (理由：③)



(31)	開発許可の特例 (法第34条の2)	別添2《開発許可の立地基準》 のとおり
------	----------------------	------------------------

※ 個別具体的案件により、その他の法令に適合していること。

## 申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

### 1 許認可の内容

開発許可事項変更許可申請

### 2 根拠法令・条項

都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2第1項

### 3 関連する法令の規定・解釈文書等

#### (1) 関連する法令の規定

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第31条

都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第28条の2～第28条の4

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第2号）第2条～第3条

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成17年規則第5号）第2条～第3条

#### (2) 解釈文書等

『都市計画法に基づく 開発許可制度の解説（令和2年4月版）』（令和2年10月発行）

〔編集 埼玉県都市整備部都市計画課〕

### 4 審査基準

【開発行為の許可：審査基準】に同じ。なお、解説は《別紙2》のとおり

### 5 審査基準設定の経緯

新規設定：平成17年4月1日備付け

変更：平成19年11月30日備付け

令和 3年4月1日備付け

### 6 標準処理期間

16日

### 7 標準処理期間設定の経緯

新規設定：平成17年4月1日備付け

変更：令和 3年4月1日備付け

### 8 許認可等を行う権限を有する行政庁

町長

### 9 担当機関（申請先）

都市計画課 開発建築担当

## (変更の許可等)

**法第35条の2** 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令<sup>(政令第22条の2)</sup>で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令<sup>(省令第28条の4)</sup>で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令<sup>(省令第28条の2)</sup>で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令<sup>(政令第31条)</sup>で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

## (開発行為の変更について協議すべき事項等)

**政令第31条** 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

- 2 第23条に規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール(同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール)以上となる場合について準用する。

## (変更の許可の申請書の記載事項)

**省令第28条の2** 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項

二 変更の理由

三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

**省令第28条の3** 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までに規定を準用する。

(軽微な変更)

**省令第28条の4** 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

本条は、開発許可を受けた後に許可の内容を変更する場合で、かつ、同一性が失われるような変更でない場合には、変更許可で対応できることを規定したものである。また、許可内容の変更のうち、省令で定められている軽微な変更は、変更事項を許可権者に届け出る。

なお、変更許可及び届出の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前に、開発許可を受けた内容を変更しようとする場合である。

## 1 変更許可

開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、省令第28条の4で定める軽微な変更を除き、変更許可を受けなければならない。

変更許可申請書は、省令第28条の2の事項を記載できる様式を許可権者が定めることとされている。このため変更許可の申請は、町手続規則第5条で定める様式に変更部分についてその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行う。

なお、変更許可を要するのは、以下の事項を変更しようとする場合である。

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途

- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者
- (5) 自己居住用、自己業務用、その他の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、法第34条の該当する号及びその理由
- (7) 資金計画

## 2 変更届（軽微な変更）

開発許可の変更のうち、省令第28条の4の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければならない。変更の届出は、町手続規則第6条で定める様式に変更部分のみその前後が対照できるように記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行う。

軽微な変更は、以下の事項を変更する場合である。

- (1) 開発行為の設計の変更のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の各敷地の形状変更
  - ただし、以下のものについては、変更許可を受ける必要がある。
    - ア 予定建築物等の各敷地の規模を10分の1以上増減するもの
    - イ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が1,000㎡未満で、変更後の敷地面積が1,000㎡以上となるもの
- (2) 工事施行者の変更
  - ただし、自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為以外の変更については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要がある。
- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

## 3 準用規定

変更許可は、開発許可の申請手続に関する規定等、以下の規定が準用される。

なお、開発登録簿への登録については変更届の場合にも準用される。

- (1) 法第31条（設計者の資格）
- (2) 法第32条（公共施設の管理者の同意等）
  - ア 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合
    - 開発行為に関係がある公共施設に関する事項や開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項を変更しようとする場合には、改めて公共施設の管理者の同意、協議が必要になる。
  - イ 公益的施設の管理者と再協議が必要な場合
    - (ア) 当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行った開発行為に関する事項のうち、以下の事項を変更しようとする場合には、公益的施設の管理者との再協議が必要になる。
      - ・ 開発区域の位置、区域又は規模

- ・ 予定建築物等の用途
  - ・ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- (イ) 当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行う必要がなかった開発行為について、開発区域又は規模の変更により、はじめて20ヘクタール（一般電気事業者等との協議については40ヘクタール）を超えることとなる場合には、公益的施設の管理者との協議が必要になる。
- (3) 法第33条、法第34条（開発許可の基準）
- ア 開発審査会の議を経て許可を受けた開発行為において、次の法第30条第1項各号の変更申請については、開発審査会への付議を省略することができる（昭和60年3月27日開発審査会決定、平成6年4月1日変更）。
- (ア) 第1号の開発区域の規模の変更において、変更後の開発区域面積が、当初許可を受けた開発区域面積の5%未満の増減の範囲内であり、かつ、その増減が500㎡（旧法第34条第10号イの場合は1ヘクタール）未満である場合
- (イ) 第3号の設計の変更
- (ウ) 第4号の工事施行者の変更
- (エ) 第5号の資金計画の変更
- イ 変更の許可は変更事項に係る基準についてのみ審査の対象となる。例えば、当初の許可から法第33条第1項各号の規定に係る変更のみである場合には、法第34条各号に適合しているか否かを改めて問われるものではない。
- (4) 法第35条（許可又は不許可の通知）
- (5) 法第41条（建築物の建蔽率等の指定）
- (6) 法第47条第1項（開発登録簿への登録）
- (7) 町手続規則第3条第1項第2号から第5号

## 申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

- 1 許認可の内容  
工事完了公告前の建築等の承認
- 2 根拠法令・条項  
都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条第1号
- 3 関連する法令の規定・解釈文書等
  - (1) 関連する法令の規定  
なし
  - (2) 解釈文書等  
『都市計画法に基づく 開発許可制度の解説（令和2年4月版）』（令和2年10月発行）  
〔編集 埼玉県都市整備部都市計画課〕
- 4 審査基準  
解説を含み《別紙3》のとおり
- 5 審査基準設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け
- 6 標準処理期間  
3日
- 7 標準処理期間設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け  
変更：令和3年4月1日備付け
- 8 許認可等を行う権限を有する行政庁  
町長
- 9 担当機関（申請先）  
都市計画課 開発建築担当

(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、開発許可を受けた開発区域内の土地で、工事完了公告までの間の建築、建設行為の制限を定めた規定である。工事完了公告が行われるまでの間は、原則として建築物の建築や特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保することとしたものである。

開発許可制度は、必要な公共施設の整備を開発者に義務づけ、良質な宅地水準の確保を目的の一つとしている。開発行為に関する工事が完了する前に建築物の建築等が行われると、開発許可どおりの公共施設の整備が行われず、開発許可制度の目的が達成できなくなるおそれがあり、それを防止するために設けられた規定である。

## 1 工事完了公告前の建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはならない。

なお、特定工作物の建設を目的とした開発行為で特定工作物に併設する建築物の建築が予定されている場合、併設建築物の建築は開発行為の主たる目的ではないが、本条により建築物の建築が制限されているので、本条の規制の対象となる。例えば、ゴルフ場を目的とした開発行為でクラブハウスを建築する場合、後述する本条第1号の開発許可権者の承認なしに建築工事を行うことはできない。

## 2 許可権者が支障ないと認めたとき

第1号の建築物を建築等することを「許可権者が支障ないと認め」られる場合は、開発行為と建築行為が密接な関係にあるため、工事工程上の理由等により建築工事と切り離して施工することが不相当であり、開発工事と建築工事とを同時に行ったとしても開発区域及びその周辺的安全性に支障がない場合のことをいう。例えば、既存の建築物を開発区域内に移転する場合、自己用の建築物や高層建築物を宅地造成と同時に行う場合等が考えられる。

また、第二種特定工作物の開発許可に際しては、例えば運動場の建設のように、開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も、本号に該当すると考えられる。

ただし、本条が原則として工事完了公告前の建築等を禁止している趣旨を踏まえると、



本条ただし書の規定は、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に限定して適用すべきであって、むやみに認められるべきではない。

例えば、道路や公園等の公共施設を新たに整備する必要のある開発行為では、建築行為の前にそれらの公共施設が適切に整備されている必要があるため、公共施設の部分の完了検査を先行して行い、その完了公告後に承認を行わなければならない。

また、大規模な切土・盛土を伴う造成や地盤改良を要する開発行為についても、建築行為より前に開発区域の安全性を十分確認する必要があるため、原則として工事完了公告前の建築行為について支障がないとは認められない。

### 3 開発行為に未同意の権利者が行う建築等

第2号は、法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者が建築物等を建築することを制限しないことを定めている。開発行為を申請する際に法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、開発許可を受けた区域内の自己の権利を有する土地について、他の者が行う開発区域に含まれることに何ら同意の意思表示をしていない。他の者が開発許可を受けたことにより、同意の意思表示をしていない者が自ら行う建築等に制限を課せられるのは不当であることから、本号の規定が設けられた。なお、このような法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者が建築物の建築を行う場合にも開発許可制度は当然に適用になるので、その行為が制限される場合もある。

#### 法第37条第1号審査基準

開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

- 1 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。
- 2 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
- 3 開発区域が現地において明確にされていること。
- 4 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工事がほぼ完了していること。
- 5 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
- 6 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

#### 〈承認に付する条件〉

本条の承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものであって、完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではないため、原則として工事完了公告前に建築物等を使用することは認められない。このため、法第37条の承認に際しては、原則として次の条件を付することとする。

条件 工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

## 申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

- 1 許認可の内容  
予定建築物等以外の建築等の許可
- 2 根拠法令・条項  
都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項・第2項
- 3 関連する法令の規定・解釈文書等
  - (1) 関連する法令の規定  
なし
  - (2) 解釈文書等  
『都市計画法に基づく 開発許可制度の解説（令和2年4月版）』（令和2年10月発行）  
〔編集 埼玉県都市整備部都市計画課〕
- 4 審査基準  
解説を含み《別紙4》のとおり
- 5 審査基準設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け  
変更：平成23年4月1日備付け  
令和 3年4月1日備付け
- 6 標準処理期間  
4日
- 7 標準処理期間設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け  
変更：令和 3年4月1日備付け
- 8 許認可等を行う権限を有する行政庁  
町長
- 9 担当機関（申請先）  
都市計画課 開発建築担当

(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 国又は都道府県等が行なう行為については、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。

### 1 制限の趣旨

本条は、開発許可を受けた区域内において、工事完了公告があった後は開発許可を受けた予定建築物以外の建築物の建築を制限することを定めている。開発許可制度における道路や排水施設等の技術基準は、予定建築物等の用途等に応じて定められている。また、市街化調整区域での開発行為は、特定の用途の予定建築物であることを要件に許可されている。

したがって、開発区域内に予定建築物以外の建築物等が立地すると、開発許可制度による規制の効果が著しく失われることになるので、原則としてこれを認めず、これを行うことができるのは、本条ただし書の許可を受けた場合と開発許可を受けた土地に用途地域等が定められている場合に限定したものである。

### 2 本条の制限を受ける区域

本条の制限は、工事完了公告があった後の開発許可を受けた区域内に限られる。よって、開発許可を受けていない区域では、本条による制限はないが、市街化調整区域については、法第43条による建築等の制限がある。

また、開発許可を受けていても、工事完了公告前の時点では、本条の適用はないが、法第37条により、許可を受けた開発行為の予定建築物や特定工作物であっても建築や建設をすることができないこととされている。

なお、本条第1項ただし書後段で、建築物や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は、用途地域等（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区）が定められた地域では適用されない。市街化区域では用途地域が定められているため、実質的には、本条は適用されない。

### 3 本条の制限を受ける者

本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行なおうとする全ての者に適用される。

#### 4 本条の制限を受ける行為

本条の制限の対象とされる行為は、開発許可を受けた予定建築物等以外の建築物や特定工作物を新たに立地させることとなる行為で、以下の場合が該当する。

##### (1) 予定建築物等以外の建築物の新築や特定工作物の新設をする場合

「新築」とは新たに建築物を建築する行為である。また、既存建築物を除却して行う建築行為であっても、従前の建築物と用途や構造が著しく異なる場合には、「改築」ではなく「新築」となる。

例えば、共同住宅を除却して専用住宅を建築する（用途が著しく異なる）場合や木造の専用住宅を除却してRC造の専用住宅を建築する（構造が著しく異なる）場合には、「新築」となる。

##### (2) 既存の建築物を残すものの、「用途を変更して」予定建築物以外の建築物とすること【概説】

専用住宅を改装して飲食店とする場合など、新たな建築物が建築されないとしても、このようなケースを放置することは、開発規制の効果を著しく損なう。専用住宅と飲食店では、開発許可に際し適用される技術基準が異なることが想定され、市街化調整区域においては、飲食店を予定建築物とする開発行為では、そもそも許可要件に該当しないであろうことも考えられるからである。

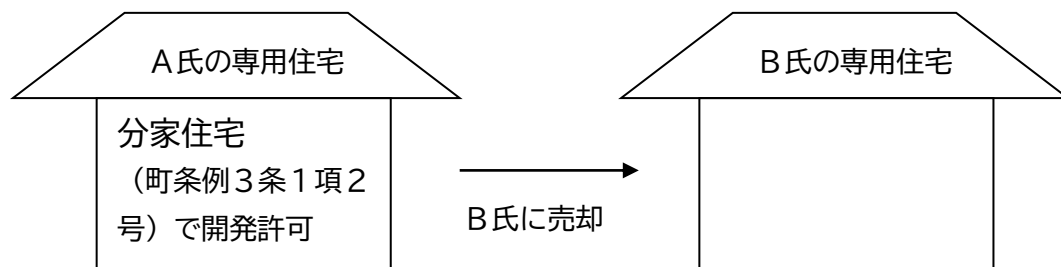
そこで、本条では、建築物の建築を伴わない既存建築物の用途変更についても制限の対象としている。

##### 【使用方法が限定されている予定建築物の用途】

先の例は、比較的イメージしやすいと思われるが、開発行為を行う者が限定された開発行為について、建築後第三者が使用する以下のような場合にも「用途」の変更として本条の制限の対象となることに注意が必要である。

##### ア 事例

例えば、市街化調整区域内で一般の住宅では許可されないものの、A氏の自己居住用専用住宅の建築を目的とした開発行為が、町条例第3条第1項第2号に該当する市街化調整区域に長期居住する者の親族の住宅（いわゆる分家住宅）であることを理由に許可されたものとする。そして、当初は予定どおりA氏の自己居住用住宅が建築され使用されたものの、その後B氏に売却され、B氏の居住に供されるとする。



##### イ 建築物の用途

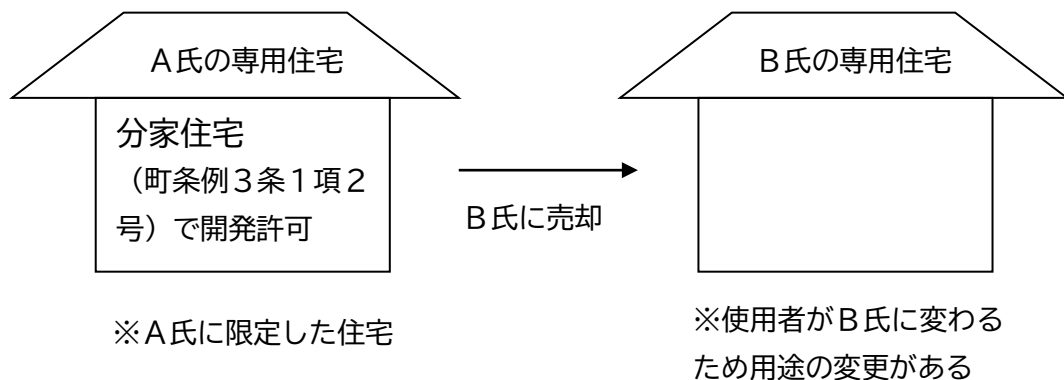
A氏の住宅であれ、B氏の住宅であれ、専用住宅であることに変わりはなく、一般的な認識はもとより、建築基準法においても用途の変更があるとは捉えない。

しかし、このようなケースが無条件に認められるとすると、A氏の自己居住用専

用住宅の建築に限り開発行為を許可した意義が没却されることになる。

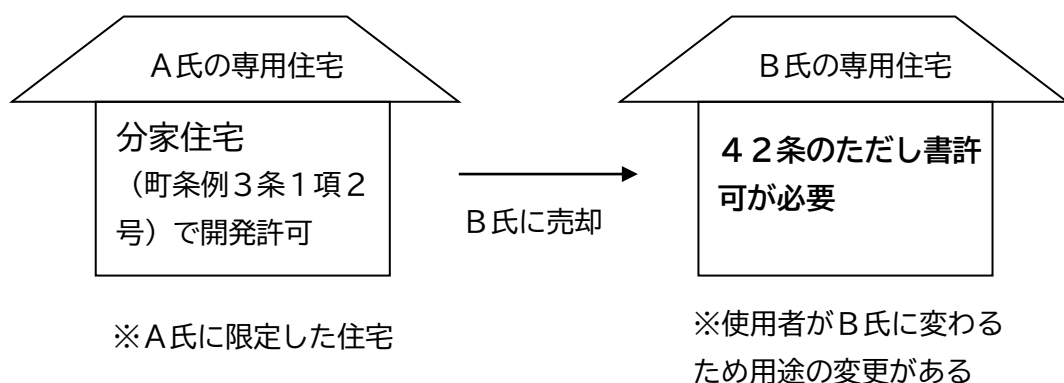
そこで、このような場合も、本条が制限する用途変更にあたるものとして取り扱うこととなる。

そもそも、建築物の用途とは建築物の使用形態の分類であるが、何に着目して分類の基準とするかによって、無限の種類がありえる。そして、何に着目するかは、分類する意義・目的により決せられる。本条の趣旨に鑑みれば、予定建築物の使用形態が特に限定されていることを要件として許可された開発行為の場合、これを本条の用途として捉えることとなる。



#### ウ 事例の具体的な取り扱い

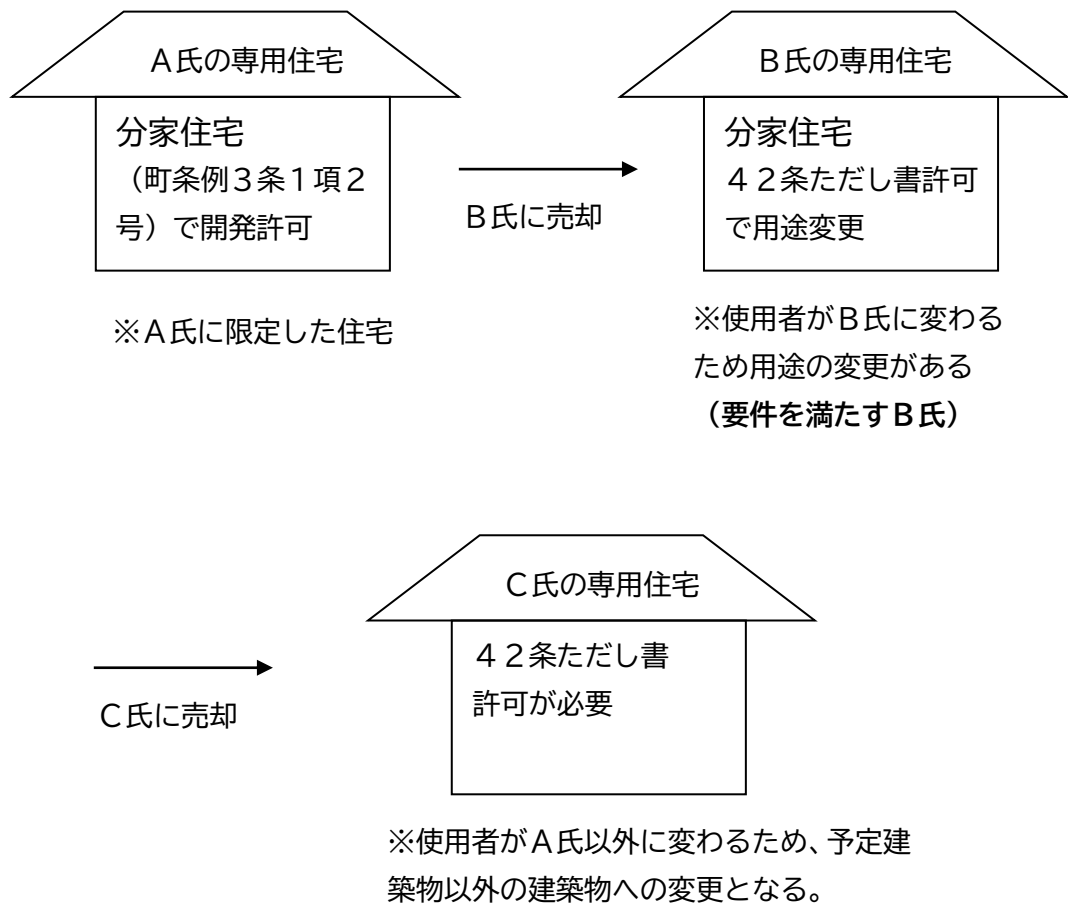
事例でいえば、当該開発許可の予定建築物は、単なる住宅ではなく、「A氏の専用住宅」であり、建築され、現存する建築物の用途も「A氏の専用住宅」である。これを「B氏の専用住宅」とする場合、用途を変更することとなり、本条ただし書の許可を受けなければ認められない。



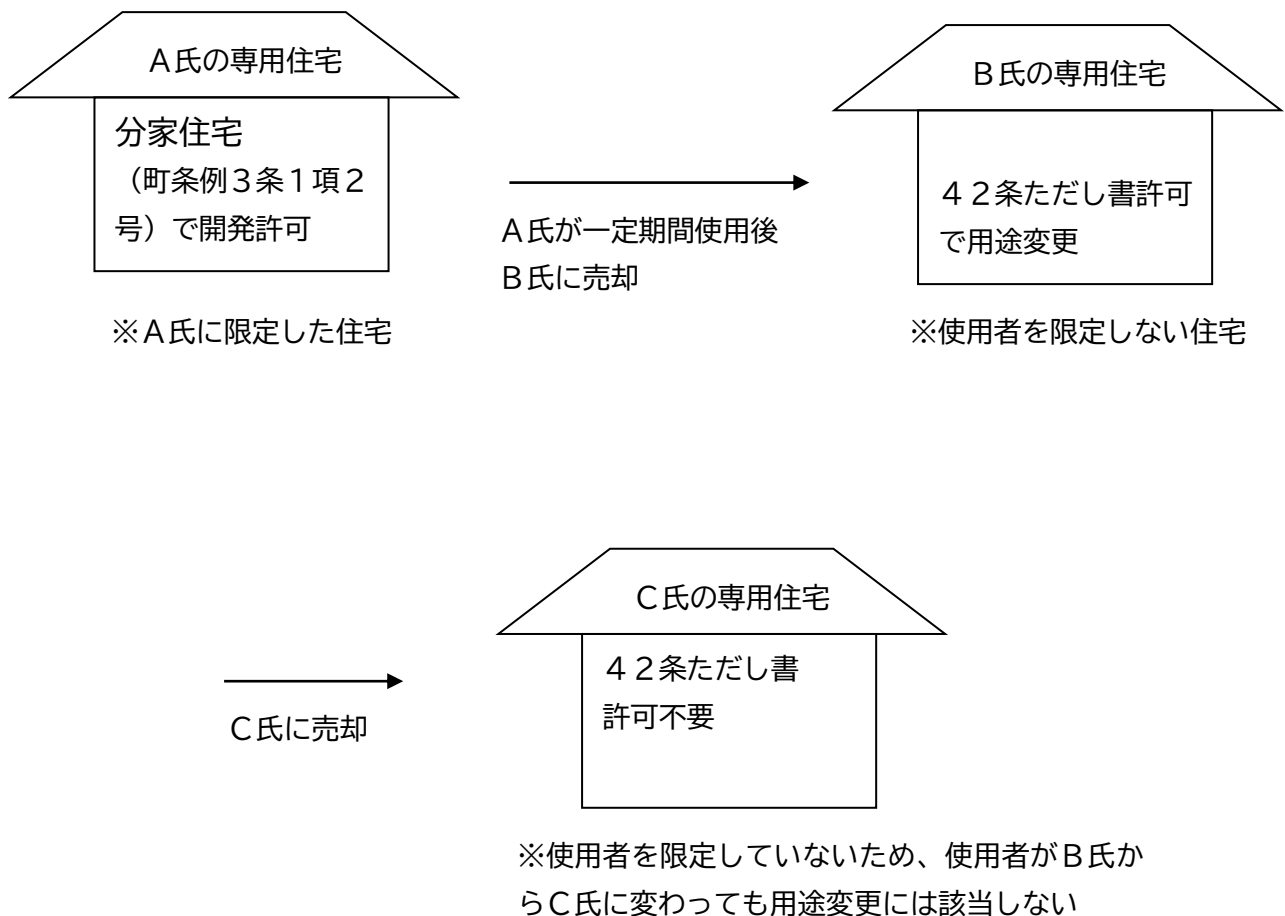
ここで、「B氏の専用住宅」とする本条ただし書許可が得られたとする。これを、さらに「C氏の専用住宅」とする場合には、本条ただし書許可の内容に応じて、二つのケースが考えられる。

一つは、そもそもB氏も自己居住用住宅を建築する目的の開発許可を得ることができる要件（例として町条例第3条第1項第2号に該当する分家住宅の開発）を備えていることから、特別に「B氏の専用住宅」へ用途を変更することに限り、本条

ただし書許可がされた場合である。この場合、B氏が居住している建築物の用途は、「B氏の専用住宅」となるため、「C氏の専用住宅」とするには用途の変更が生ずることとなる。



もう一つは、「A氏の専用住宅」としての利用が長期間継続し、専用住宅敷地としての土地利用が定着することにより、A氏の利用に限定する意義や必要性が希薄化したことを理由にB氏の居住の用に供することを認める本条ただし書許可がされた場合である。この場合には、「B氏の」専用住宅であることに特段の意義はない。したがって、当該ただし書許可に基づき「A氏の専用住宅」から用途が変更され、B氏の居住の用に供されている建築物は、居住者が特別に限定されていない「専用住宅」ということとなる。これを「C氏の専用住宅」とする場合でも、「C氏の専用住宅」は当該開発許可の予定建築物ではないが、「C氏の専用住宅」とする際に建築物の用途の変更がないことから、本条の制限の対象とはならない。



### (3) 「用途の変更を伴う」改築により予定建築物以外の建築物を建築する場合

「改築」は、そもそも従前の建築物と用途が著しく異なる建築物を建築する行為であることから、「用途の変更を伴う」改築という概念は、イメージしにくいところがある。しかし、「用途が著しく異なる」場合には「改築」に含まれるということであり、「用途が少しだけ異なる」場合も「改築」に含まれるということである。したがって、「改築」には、従前の建築物と全く同じ用途である「用途の変更を伴わない改築」と、従前の建築物と少しだけ用途が異なる「用途の変更を伴う改築」があるということとなる。

そして、「用途の変更を伴う改築」だけが本条の対象となり、「用途の変更を伴わない改築」については、本条の制限は及ばないものと解され、運用されている（用途の変更の有無については、上記（2）を参照。）。これにより、既に予定建築物以外の建築物が存在する場合、これと用途が同一な建築物の改築（用途の変更を伴わない改築）には、本条の制限は及ばない。（ただし、規模や構造が著しく異なる場合には「新築」として本条の制限を受ける。）。

本条は「建築物を改築し…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」と規定しており、既に予定建築物以外の建築物が立地している場合、既存建築物と用途の異なる建築物の改築であれば、新たに予定建築物以外の建築物とするとは言えないこと、用途の変更を伴わない改築からは都市計画的影響の変更は生じないことから、このような解釈・運用は妥当なものであると考えられる。

## 【開発許可が重複している場合】

開発許可制度も創設後半世紀が経過し、同一の土地に複数の開発許可が重複する事態が生じ始めている。

### ア 法第42条と法第42条の競合

Aを予定建築物とする開発許可（「第1の許可」）を受けた土地で、工事完了公告を経て、Aが建築され、その後、同じ土地にBを予定建築物とする開発許可（「第2の許可」）がされ、工事、検査を経て工事完了公告がされたとする。

この場合、Bを建築することは、第2の許可にとっては予定建築物の建築であって問題はない。しかし、法は本条の規制の失効について何ら規定していない。そのため、形式的にはBの建築は第1の許可にとって予定建築物以外の建築であり、本条の制限を受けることになる。そのように運用したとしても、本条ただし書許可を受けることにより、実質的な支障はないものとも言えるが、無意味な手続を求めることとなり、合理性に欠けるものといえる。

そもそも本条の規制の趣旨は、冒頭に記したとおり、当該地で完了している開発行為にふさわしい建築物の立地を確保することである。事例の場合、当該地で建築することがふさわしい建築物はBとなっている。

そこで、複数の開発許可が重複する場合の本条第1項で規定する「開発許可」とは、事例でいう第2の許可、一般的には直近の許可であると解すべきであると考ええる。

これにより、事例の場合には、本条ただし書の許可は不要であるとの運用になる。

### イ 法第37条と法第42条の競合

上記アは、第1の許可、第2の許可ともに工事が完了し、完了公告がされた場合である。しかし、同じ土地に甲許可と乙許可の二つの開発許可があり、甲許可は工事完了公告を経ているものの、乙許可の工事が未完の場合、甲許可に基づいては本条の規制が、乙許可に基づいて法第37条の規制が重複してかかることが考えられる。

そこで、法第37条の規定する「開発許可」についても、複数の開発許可が重複する場合には、直近の許可を指すものと解すべきと考ええる。未完の乙許可が先であれば、新しい甲許可の工事が完了しているにもかかわらず、乙許可の工事を担保するための法第37条に基づく建築制限を残す必要はないからである。

なお、乙許可が直近の許可であり、かつ、法第37条第1号の建築承認（公告前建築承認）を受けた場合、その建築行為には、上記アの運用により、甲許可に基づく法第42条の制限は及ばないこととなる。

## 【開発許可における敷地と現況敷地が異なる場合】

### ア 問題の所在

都市計画法における開発行為は、「主として建築物の建築の用に供する目的で行う」土地の区画形質の変更である以上、既存建築物の敷地変更は、改築などの建築行為を伴わない限り、開発行為に該当しない。また、法第29条第1項第11号に基づく政令第22条第4号により、用途の変更を伴わない改築の用に供する目的で行う開発行為については、許可不要とされている。

このため、開発行為から相当の期間が経過している場合、前面道路の拡幅整備に伴う用地買収や隣地との境界変更などにより、現況の敷地が開発許可の敷地と異なっていることも珍しくない。このように敷地に変更があるにせよ、その敷地が開発許可を受けた開発区域内に収まるものであれば、本条だけが適用されることは明らかである。しかし、市街化調整区域において、敷地が開発区域以外の土地を含んでいる場合には、本条と法第43条の競合が問題となる。すなわち、どちらか一方が適用されるのか、両方が適用されるのかという問題である。



## イ 考え方

まず、法第42条は、開発区域内の土地が開発工事により、予定建築物を建築するのに相応しい状況に整備されていることを前提に、土地と建築物のマッチングを図るものである。

したがって、法第42条は、このマッチングを図るべき場合に適用され、その必要がない場合には適用されないものとするのが趣旨に沿った解釈・運用であると考えられる。

また、法第43条の制限が開発許可を受けた開発区域に及ばない理由は、そこでは、市街化調整区域であるものの許可された開発行為に基づく法第42条による建築物の立地制限に服するからであると考えられる。いわば、法第43条による規制が一般法的規制であるのに対し、法第42条による規制が法第43条に優先する特別法的規制と捉えることができる。

そうすると、法第43条の制限は、法第42条の制限の対象となる建築行為等には及ばないものと解される。

そして、法第34条が「市街化調整区域に係る開発行為」と規定しているのに対し、法第42条及び法第43条は、「区域内においては・・・してはならない」と異なる文言による規定となっている。

## ウ 具体的な取り扱い

以上のことから、開発区域外の面積が小さく、また、接道などの重要な部分を占めないなど、全体として開発区域内において行われると評価するべき場合には、法第42条だけが適用され、法第43条の制限は及ばないものとする運用が妥当であると考えられる。

一方、相当面積の開発区域外の土地を含み、開発許可の予定建築物の建築を求めるべきであるとは認められない建築行為等の場合には、法第42条は適用されず、その結果、法第43条が適用されるものと解される。

なお、いずれの場合であっても、当該建築行為のために敷地の変更があるときは、開発行為があることになる。

## 5 法第42条第1項ただし書許可

### (1) 本条ただし書許可の性格

本条ただし書許可は、予定建築物以外の建築物の建築や用途変更して予定建築物以外のものにするを許可するものであって、開発許可に係る予定建築物の内容そのものを変更するものではない。

したがって、この許可を受けて予定建築物以外のものに用途変更した後、再び予定建築物の用途に変更する場合には、本条の許可は必要ない。

また、この許可を受けて予定建築物以外の建築物が建築されていて、これと同じ用途の改築をする場合、本条の許可を要する改築には該当しない。

なお、開発許可権者は、本条ただし書許可を行った場合、法第47条第3項により、開発登録簿にその内容を記載する。

### (2) 技術基準による制限

本条ただし書許可は、許可権者が「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」と認めたときすることができる」と規定されている。

これを技術基準の観点から具体化すると、本条ただし書の許可申請に係る土地の状況が、当該申請に係る建築物を予定建築物とする開発許可申請があった際に、法第33条の技術基準に適合する状況にあることを必要とする。

### (3) 立地基準による制限

法は、市街化調整区域における本条ただし書許可についても、開発許可の際の法第34条に準じるべきことを明文をもって規定してはいない。

しかし、本条が適用される建築行為等である場合、上述のとおり法第43条は適用されないことから、市街化調整区域における本条ただし書については、市街化調整区域における立地規制（法第34条・政令第36条第1項第3号）の効果が損なわれることがないよう、当該規制との均衡を図る必要がある。

したがって、市街化調整区域における本条ただし書許可においては、原則として、市街化調整区域での立地基準に適合することにより、「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」との要件に適合するものとする。

## 法第42条審査基準

### 【全域における技術基準】

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

### 【市街化調整区域における立地基準】

市街化調整区域における都市計画法第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

- 1 許可申請等に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 2 許可申請等が法第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 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- 4 次の(1)、(2)のいずれにも該当する場合
  - (1) 開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。
    - ア 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合
    - イ 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の(ア)から(オ)のいずれかに該当する場合

- (ア) 破産手続開始の決定がなされた場合
- (イ) 主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻
- (ウ) 生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居
- (エ) 主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居
- (オ) 現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定

(2) 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が、次のアからエのいずれかに該当していること。

ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）で、建築物の高さが10m以下であるもの

エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに町が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

## 申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

### 1 許認可の内容

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

### 2 根拠法令・条項

都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項

### 3 関連する法令の規定・解釈文書等

#### (1) 関連する法令の規定

都市計画法施行令第34条～第36条

改正法附則第6条

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第2号）第4条

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成17年規則第5号）第4条～第5条

#### (2) 解釈文書等

『都市計画法に基づく 開発許可制度の解説（令和2年4月版）』（令和2年10月発行）  
〔編集 埼玉県都市整備部都市計画課〕

### 4 審査基準

《別紙5》のとおり

### 5 審査基準設定の経緯

新規設定：平成17年4月1日備付け

変更：平成23年4月1日備付け

令和 3年4月1日備付け

### 6 標準処理期間

12日

### 7 標準処理期間設定の経緯

新規設定：平成17年4月1日備付け

変更：令和 3年4月1日備付け

### 8 許認可等を行う権限を有する行政庁

町長

### 9 担当機関（申請先）

都市計画課 開発建築担当

## 【市街化調整区域の建築許可：審査基準】

(1)	排水施設、軟弱地盤の対策等 (政令第36条第1項第1号)	別添1《技術基準》 法第33条第1項第3号 法第33条第1項第7号 を準用
(2)	地区計画への適合 (政令第36条第1項第2号)	設定できません (理由：①)
(3)	法第34条第1号から第10号に規定する建築物等の建築行為 (政令第36条第1項第3号イ)	別添3《建築許可等の立地基準》のとおり
(4)	条例で指定した集落区域内における建築行為 (政令第36条第1項第3号ロ)	設定できません。 (理由：条例未制定のため、 本号により許可されるものはありません。)
(5)	市街化を促進するおそれがない等と認められる 条例で定める建築行為 (政令第36条第1項第3号ハ) (町条例第4条)	別添3《建築許可等の立地基準》のとおり
(6)	既存権利の届出に基づく建築行為 (政令第36条第1項第3号ニ)	別添3《建築許可等の立地基準》のとおり
(7)	開発審査会の議を経て許可する建築行為 (政令第36条第1項第3号ホ)	設定できません。 (理由：③)

※ 個別具体的案件により、その他の法令に適合していること。

## 申請に対する処分に係る審査基準、標準処理期間等

- 1 許認可の内容  
開発許可に基づく地位の承継の承認
- 2 根拠法令・条項  
都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条
- 3 関連する法令の規定・解釈文書等
  - (1) 関連する法令の規定  
なし
  - (2) 解釈文書等  
『都市計画法に基づく 開発許可制度の解説（令和2年4月版）』（令和2年10月発行）  
〔編集 埼玉県都市整備部都市計画課〕
- 4 審査基準  
解説を含み《別紙6》のとおり
- 5 審査基準設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け
- 6 標準処理期間  
7日
- 7 標準処理期間設定の経緯  
新規設定：平成17年4月1日備付け  
変更：令和3年4月1日備付け
- 8 許認可等を行う権限を有する行政庁  
町長
- 9 担当機関（申請先）  
都市計画課 開発建築担当

(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

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は、被承継人が有していた開発許可等に基づく地位の承継についての規定である。

開発許可や建築許可を受けた者の一般承継人となった者は、被承継人が有していた許可に基づく地位を自動的に承継される。承認については、手続不要である。

## 2 一般承継人

「一般承継人」とは、開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人を指し、開発許可を受けた者が法人の場合は、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）を指す。

## 3 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う。

例えば、許可権者との関係において、（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を禁止されていない地位、（2）公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能、（3）土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位、（4）工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等、がある。

なお、法第44条は、開発許可権者と一般承継人との関係において、許可に基づく地位の承継を規定したもので、民事上の関係について規定するものではない。

## 4 開発行為を行う意思がないとき

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、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。

## 5 特定承継

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、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。一般承継人以外の者が承継することを特定承継といい、

この場合の承継人を特定承継人という。

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。したがって、開発許可を受けた土地の区域内であっても、開発許可を受けた者以外の者が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である。しかし、開発許可を受けた者から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者は、通常、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行すると考えられるので、事務の簡素化を図るため、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。

なお、法第45条は、法第44条と異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はない。これは、建築行為等の途中で第三者に所有権等が譲り渡されることは極めて稀であると考えられ、また、法第43条第1項の許可申請手続は開発許可の申請手続に比べて簡便であることから、同項の許可を受けた者の特定承継人について、事務手続の簡素化を理由として、新たな許可に代えて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。

## 6 承認の基準

法第45条の承認がされても、開発計画について、予定建築物の用途や設計等に変更が加えられるものではなく、開発行為を行う者が変更されるにとどまる。したがって、承認するか否かの判断に際しては、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に限って審査するほか、法第33条第1項第12号で定める開発行為については、当初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を審査する。

## 7 特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可に基づく地位の承継

特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可は、その性格上、開発行為の途中で開発行為を行う者を変更することはできない。例えば、法第34条第13号の届出に基づく開発許可は、市街化調整区域となった際に自己が使用する目的で土地を取得していた者が、一定期間内に届け出た上で許可を受け、一定期間内に開発行為を完了する場合に限って許可することとしたものであり、特定の者のみが許可を受けることができるという性格を有している。

このような場合、開発許可に基づく地位の承継は、法第44条の一般承継人に限られ、法第45条により第三者がその地位を承継することは認められない。

## 8 承認の効果

法第45条による承認は、開発許可に基づく地位の承継の効力発生要件である。したがって、開発許可を受けた者と、地位を承継しようとする者の間で承継について合意がされても、開発許可権者の承認を受けるまでは、開発許可に基づく地位の承継の効力は発生しない。



## 9 開発行為に関する工事を施行する権原

「開発行為に関する工事を施行する権原」とは、開発許可を受けた者の土地の所有権のほか、開発許可を受けた者が法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得たことによって民事上の関係においても適法に開発行為に関する工事を施行することができるようになった権利まで含む。

したがって、当初許可における関係権利者の同意が、当初許可を受けた者の行う開発行為に限定してある場合等には、地位承継をしようとする者は、法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得てから地位承継の申請を行う。

### 法第45条審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

- 1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
  - (1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
  - (2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原
  
- 2 地位の承継に係る開発行為が、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1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。
  - (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
  - (2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること
  - (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること