

第14章 その他の事務処理上の運用基準

第69 許可又は不許可、許可等の条件

(許可又は不許可の通知)

法第35条

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

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(許可等の条件)

法第79条

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

1 許可又は不許可の処分（法第35条）

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

(1) 相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為に係る審査請求の対象となる場合がある。

(2) 許可又は不許可の処分は必ず文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(3) 許可、不許可の通知

ア 市長は許可の決定をしたときは、開発行為許可通知書（規制に関する規則様式第7号）を申請者に通知する。

イ 市長は不許可の決定をしたときは、開発行為不許可通知書（規制に関する規則様式第8号）を申請者に通知する。

(4) 許可、不許可の処分

ア 許可の処分は、開発行為許可通知書に所要の事項を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。

イ 不許可の処分は、開発行為不許可通知書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。

ウ 不許可の処分を行ったときは、関係行政庁に当該開発行為不許可通知書の写しを添えて処分を行った旨通知することとする。

2 許可の条件（法第79条）

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

具体的な条件は次による。

(1) 工事施工中の防災措置

(2) 開発行為の廃止に伴う措置

ア 工事により損壊した公共施設の機能回復措置

イ 廃止後の防災措置

(3) その他の開発行為の適正な施工を確保するための措置

ア 工事着手の時期又は工事完了の時期の指定

イ 公共施設整備の順序等の制限

ウ その他都市計画上必要な措置

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。

3 工事着手届、工事工程届

開発許可を受けた者及び工事施行者が開発行為に関する工事に着手したときは、すみやかに規制に関する規則第9条の規定により、開発行為に関する工事着手届出書（規制に関する規則様式第13号）及び開発行為に関する工事工程届出書（規制に関する規則様式第14号）を市長に提出しなければならないことから、開発行為許可通知書に添付し届出に関する注意喚起を促すものとする。

第70 開発行為の廃止

(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。

- 1 本条は、開発行為に関する工事の廃止についての規定である。
 - (1) 開発行為に関する工事の廃止は、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、申請者の資力信用、工事施行者の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。
 - (2) 開発行為に関する工事の廃止は、開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは、法第35条の2に基づく手続（開発行為の変更の許可）を必要とする。
- 2 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、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

省令第32条

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

- (1) 開発行為に関する工事の廃止の届出があった場合には、当該開発行為に関する開発登録簿（規制に関する規則様式第30号）を閉鎖しなければならない。（省令第37条）
 - (2) 開発行為の廃止の届出は、開発行為に関する工事の廃止の届出書に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現況写真を添付して1部提出する。
- 3 工事完了期間を徒過してなお工事未着工の場合等における措置
市長は、例えば、工事完了期間を徒過してなお工事未着工のもの、又は工事には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、適宜開発許可を受けた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指導して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、この場合の取り消しは、法第81条各号の要件に該当せず、明文の根拠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、条理上当然これを取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参照）。
*このような将来に向けての取り消しは、講学上、「撤回」と呼ばれているが撤回により相手方に不利益を与える場合には、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する必要がある。

第71 公共施設の管理

(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。

- 1 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に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、市において引き継ぐべきことを規定したものである。

*「開発行為に関する工事」とは、開発行為を行う場合は、一般的に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う開発行為に含まれない場合があるため、この場合の当該工事をいう。

*「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合である。

*「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とき」とは、市との協議の結果、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、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市がその管理をすることが望ましい。

(1) 法第32条第2項協議

法第32条第2項の協議に関する規定は、協議がととのうことを必要としないと解されるが、市との協議がととのわない場合、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、管理者について別段の定めをしない限り市が管理することとなる。

しかし、市との協議がととのわない場合には、開発行為等により設置された公共施設の管理を円滑に引き継ぐことは実際には困難であるし、多くの問題が生ずることとなるおそれがあるので、事前にできる限り十分協議をととのえておくことが望ましい。

(2) 管理権の帰属

本条は、管理権の帰属について規定したものにすぎず、管理権そのものの内容を規定したのではない。従って、当該公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、当該管理行為に係る別途の法律上の根拠を必要とするものと解される。すなわち、道路法等の法に基づく公共施設として管理するためには、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要がある。

(3) 公共施設の管理及び帰属の適正化

ア 法第32条第2項の協議における法律関係の明確化

法第32条第2項の協議においては、帰属を受ける公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発許可を申請しようとする者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

この点については、開発許可権者（市長）においても設置される公共施設が、管理及び帰属の

面からも適正に機能するようその設計等の審査に際し、法第32条第2項の協議において公共施設の管理及び帰属に関する法律関係が十分明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の関係権利者の同意は、開発行為等を行うこと自体についての同意であるにとどまり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではない。従って、開発区域のうち当該公共施設の設置を予定している用地を開発許可を申請しようとする者以外のものが所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに開発許可を申請しようとする者において、当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための措置を講ずる必要がある。

イ 管理の引継ぎ及び帰属

公共施設については、他の法律に基づく管理者が別にある場合を除き、法第39条及び40条の趣旨に従い、「極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市（本市）においてこれを引き継ぐ」ものとし、特にやむを得ない事情により開発許可を受けた者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっても、当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け、基本的な管理権の所在を明確にしておく必要がある。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発許可を受けた者に行わせる場合には、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、帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずる必要がある。

なお、法第40条の規定は、当該公共施設の用に供する土地の帰属の一般的ルールを定めたものに過ぎず、当該規定が登記原因とはなり得ても当該土地について第三取得者が生じた場合等においては、当該規定のみをもって所有権の帰属を主張できず、民事法上の取扱により原則として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

また、例えば市道認定基準に該当しない道路等いわゆる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帰属のみを受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争防止に努める必要がある。

更に、帰属関係をあいまいにしたまま開発許可を受けた者に管理を行わせ、加えて当該土地に対して固定資産税を課す等の事例も見受けられるが、このような場合には、民事上のいわゆる禁反言の原則により、所有権自体の主張もなし得ないことも懸念されるので、このような取扱いをすることのないよう厳重な注意が必要である。

ウ 登記手続

公共用地に帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る囑託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等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と密接に連絡調整を図り、確実な帰属に遺憾のないよう取扱うこと。

この場合、開発許可を受けた者側に正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の関係書類の提出がない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保し、帰属手続の促進を図ることもやむを得ない。

また、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発許可を申請しようとする者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えない。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

1～3 略

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

第72 公共施設の土地の帰属

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第40条

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

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、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。

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

政令第32条

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

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

政令第33条

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

(費用の負担の協議に関する書類)

省令第33条

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

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

- 1 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な公共施設を設置する場合（第1項）

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と関連して、代替的な機能を有する公共施設が配置される場合には、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うえで便宜であると考えられるので、国有財産法（昭和23年法律第73号）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ものである。

ア 「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って、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、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、必ずしも新旧が等価であることを要しない。

イ 「開発許可を受けた者」とは、開発許可を受けた者が複数の場合はすべての者をいう。

ウ 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。

エ 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなる。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の土地所有者に帰属することとしなかったのは、開発許可を受けた者が開発行為又は開発行為に関する工事が施行される土地の全部の所有者であるのが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属することとした方が事務処理上便宜であると考えられたからである。なお、この帰属についても、不動産登記法による登記が必要となるのは当然である。

(2) 新設の公共施設の用に供される土地の帰属（第2項）

前記(1)に規定するほか、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36条第3項の完了公告の日の翌日において法第39条の規定により定められた次による当該公共施設を管理すべき者に帰属する。

ア 原則として市

イ 道路法等他の法令に基づく管理者が別にあるときは、当該管理者（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。）

ウ 法第32条第2項の協議により、開発許可を受けた者が自ら管理する場合には、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、建築確認の際の建蔽率、容積率の算定に混乱を生じさせないように分筆を行わせることが適当である。

(3) 都市施設の費用負担（第3項）

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

ア 本項によって負担を求めることができるのは、市街化区域における政令第32条に定める根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部であり、市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。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のではなく、少なくとも政令第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。従って、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。

*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、開発許可を受けた者が自ら負担すべきものであると考える。

イ 本項によって土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる市街化区域内の根幹的公共施設は、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もののうち、政令第32条に定めるものである。

ウ 負担すること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。これは、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機会が多いし、また祖先から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価額を正確に把握することは困難であるし、適当でないからである。

エ 「取得に要すべき費用の額」を算定するには、開発行為の着手時を基準とする場合と国又は地方公共団体に帰属することとなる時期（法第36条第3項の公告の日の翌日）を基準とする場合が考えられるが、開発行為の着手時を基準とすることが適当であり、さらに、地価公示法（昭和44年法律第49号）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と考えられる。

*「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、あるいはどの程度を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決定すべきである。

オ 本項によって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うる者は、従前の土地所有者（法第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者）である。

*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たいるが、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、従前の土地所有者である点に留意する必要がある。

カ 本項に基づき負担を請求するにあたっては、政令第33条に定める手続を経なければならない。

キ 本項に規定する請求権は、講学上の形成権ではない。従って、国又は地方公共団体が従前の土地所有者からの求めに対して応じなければ、本項の規定は無意味になる。しかし、本項の規定がおかれた趣旨を考えれば、国又は地方公共団体は、従前の土地所有者からの求めがあればその範囲内において誠実に何らかの意思表示をする義務が生ずると考えるべきである。

ク 開発行為をしようとする者は、本条の趣旨を、開発行為を使用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当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得る際に十分説明し、開発行為又は開発行為に関する工事の完了後、無用の混乱を生じないように、配慮すべきである。

ケ 本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても不動産登記法による登記の手続が必要である。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

1～3 略

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

第73 開発登録簿

(開発登録簿)

法第46条

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

- 1 本法では、開発行為（法第29条）を始め、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第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ねばならない。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のである。

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。

- (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1種特定工作物を除く。）の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- (5) 第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

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

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

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

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

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

(開発登録簿の記載事項)

省令第35条

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

(開発登録簿の調製)

省令第36条

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

省令第37条

都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、

登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

省令第38条

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

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

1 本条は開発登録簿について、登録すべき事項、調製及び保管の方法について規定している。

(1) 市長は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定に事項を開発登録簿（規制に関する規則様式第30号）に登録しなければならないが、法第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、その旨を附記し、法第81条第1項の規定による処分により又は法第35条の2の規定による変更の許可等により登録簿に登録された事項について変動を生じたときは、必要な修正を加え、法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、登録簿を閉鎖しなければならない。

(2) 市長は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付するために、開発登録簿閲覧所を設け、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。

(我孫子市開発登録簿閲覧規則（昭和63年規則第8号）告示：平成12年3月14日）

なお、閲覧規則においては、閲覧時間、閲覧請求手続、閲覧所内の静粛義務等を定める。

開発登録簿の写しを交付する際には、当該写しが開発登録簿の真正の写しであることを証する旨を附記すること。

(3) 登録簿の保存期間については、特段の定めはないが、登録簿の性質、用途等を考え合わせれば、当該開発許可に係る土地の全部について、法第38条の規定による開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久とする。

第74 審査請求

(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つては、当該不備が補正された日）から二月以内に、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。

- 1 本条は開発許可等の処分に関する不服申立ての規定である。
 - (1) 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その不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、千葉県開発審査会に対してするものとする。ただし、不作為についての審査請求は、千葉県開発審査会に代えて、市長に対してすることができる。なお、本法に基づく処分で本条に規定されているもの以外のもの（法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等）の処分若しくは不作為についての不服申立ては、行政不服審査法に基づき市長に対して審査請求を行うことができる。
 - * 「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間に何らかの処分その他公権力の行使にあたる行為をすべきにかかわらず、これをしないことをいう。
 - * 本市は、本条の規定に基づく処分をした場合「処分庁」、本条の規定に基づく処分に係る不作為をした場合「不作為庁」となる。
 - (2) 審査請求の手續その他については、他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用される。

第75 裁定の申請

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つ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。

- 1 本条は、鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服審査について規定したものである。
 - (1) 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。
 - (2) 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おいては、公害等調整委員会に裁定の申請をすべきであつて、審査請求をすることができない。

本条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57条第1項に基づく教示をしなければならない。

第76 報告、勧告等

(報告、勧告、援助等)

法第80条

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

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

1 本条は、開発許可権者（市長）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) 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、それに応えず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第1号の規定により処罰されることとなるので、報告若しく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こととする。

(2) 勧告若しくは助言とは、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、勧告若しくは助言の権限のある機関の勧告若しくは助言があった場合には、相手方は勧告若しく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。

第77 監督処分

(監督処分等)

法第81条

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

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

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

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。

(政令第42条 公告の方法等)

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、公報その他所定の方法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。

省令第59条

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

(公示の方法)

省令第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長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

1 本条は、開発許可権者（市長）が行う監督処分についての規定である。

(1) 市長は、本法又は本法に基づく規定又はこれらも規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画に必要限度において、本法の規定によってした許可、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、若しくは相当の期間を定めて、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命ずることができる。また、例えば、或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、当該違反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年度の法改正により措置された。

ア 違反の事実を知っていたか否かの立証は、監督処分を行おうとする行政庁が、契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断することとなる。なお、後述する公示制度の導入により、公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定されるものと考えられる。

イ 第1項第2号に該当する者のうち、誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権原のある者に対して、その権原に応じた命令を出すべきである。命令の形式については別段の制限はないが、処理の確実を期すため、書面によることが望ましい。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生ずる。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とも、相手方が了知し得べき場所に到達したらそれでよく、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになる。

ウ 「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当する。

エ 行政手続法（平成5年法律第88号）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。

(2) 不利益処分をしようとする場合の手続

行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

ア 次のいずれかに該当するとき 聴聞

- (ア) 許認可を取り消す不利益処分をしようとするとき。
- (イ) (ア)に規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。
- (ウ) 名あて人が法人である場合におけるその役員の解任を命ずる不利益処分、名あて人の業務に従事する者の解任を命ずる不利益処分又は名あて人の全員である者の除名を命ずる不利益処分をしようとするとき。
- (エ) (ア)から(ウ)までに掲げる場合以外の場合であって行政庁が相当と認めるとき。

イ ア(ア)から(エ)までのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

(3) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）の特例

第2項は行政代執行法の特例を定めたものである。行政代執行法第2条は、法律により命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により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（市）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。

このため、第1項の規定に基づく市長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、互にかくしていること等のために、相当の努力をしても相手方を確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ため規定したものである。

ア 「過失がなくて」とは、開発許可権者（市長）の立場として、「普通に要求される注意をして」ということである。

イ 第2項に該当する措置は、当然他人が代わってなすことのできる行為に限られる。義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなる。

ウ 「命じた者」とは、開発許可権者（市長）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。

エ 第2項の規定により代執行を行おうとする場合においては、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、開発許可権者（市長）又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行うべき旨を公報その他所定の手段により公告するとともに、公告した日から10日間、その公告のないよう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。「公報その他所定の手段」とは、公告を行う場合に通常とられている方法であり、公告が公報の代わりに特定の新聞に掲載することによって行われている場合は、当該新聞に掲載することがこれに該当する。公報その他所定の手段によるほか、掲示が必要であり、これを欠いた場合は、公告があったことにはならない。

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

(4) 公示の方法

ア 公示の方法は、必ず標識の設置（法第81条第3項）を行うとともに、我孫子市公告式条例の規定により公告をあわせて行う必要がある。

イ 標識の設置は、違反物件の敷地内に設置することができるが（法第81条第4項）、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。

違反物件の敷地内に設置することができることとしたのは、この設置によって、損失を被っ

たとしてもその賠償の必要がないことを意味している。ただし、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲内に限られることは当然であり、必要以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではない。

ウ 法第81条第4項により、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受忍すべきこととされているが、この受忍義務に違反したとしても本法上これを直接罰する規定はないが、別途、法第81条第1項により、監督処分が課せられることがあり得るほか、公文書遺棄罪（刑法第258条）に、暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者は公務執行妨害罪（刑法第95条）に該当するものと考えられる。

エ 監督処分の公示制度の趣旨を全うする観点から、その他、開発登録簿に監督処分をした旨及びその内容を付記することも有効であると考えられるので、その具体的な措置についても併せて検討することが望ましい。

(5) その他違反に対する措置

その他違反に対する措置は、「我孫子市違反宅地開発事業事務処理要領」によるものとする。

第78 立入検査

(立入検査)

法第82条

国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、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る工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪防止のために認められたものと解してはならない。

1 本条は、立入検査に関し規定したものである。

(1) 法第81条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となる。この場合、それらの権限を行おうとする者は、土地の所有者、占有者等との話し合いにより立ち入ることはもちろん差し支えないし、むしろそのように努めるべきである。しかし、話し合いが成立せず、又はそれができない場合には、当然土地への立ち入りができないとすれば、法第81条に関する事務の執行は不可能となる。このため、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、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものである。

立ち入ることができる者は、法第81条の規定による権限を行うため必要がある開発許可権者（市長）又はその命じた者若しくは委任した者である。

(2) 第1項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、身分証明書を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示しなければならない（第2項、第3項）。身分証明書を携帯するのは、立ち入ることができる権限を有する者であることを明らかにする趣旨であるから、身分証明書は各個人が所持しておく必要がある。身分証明書を所持しないで立ち入りを行った場合には、土地の所有者、占有者等は、これらの立ち入りを拒むことができるが、立ち入りの権限が有効に成立している場合には、相手がこれを拒まない限り、立ち入りを行っても違法ではない。

- (3) 第4項は、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、搜索及び押収を受けることのない権利は侵されず、それは憲法第35条に規定されているところであって、このように憲法が刑事手続における立ち入りについて令状主義をとっているので、令状のない本条の立ち入りは、第1項に規定する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を注意的に規定したものである。
- (4) 第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の罰金に処せられる（法第93条第3号）。
- (5) 法第36条第2項の規定により工事完了の検査を行おうとする場合においては、当然に本条により立ち入ることができるが、開発許可等の申請があった場合に、当該許可等の申請があった場合に、当該許可等をするために必要となる土地の立入検査についての規定はない。これは、そのような場合、土地の所有者又は占有者が立ち入りを拒めば、開発許可等を行うことが不可能となるので、所有者等は積極的に開発許可権者（市長）又はその命じた者若しくは委任した者の立ち入りを認めると思われるからである。