

第8章 その他

1 建築確認申請者に対する都市計画法に適合する旨の書面交付（規則第60条、市規制規則第24条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第六十条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

（開発行為又は建築に関する証明書の交付申請）

市規制規則第24条 省令第60条の規定により、法第29条及び第35条の2又は法第41条から法第43条までの規定に適合している旨の証明書の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（様式第25号）に第18条第1項第1号から第7号までに掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請に係る証明をしたときは、開発行為又は建築に関する証明書（様式第26号）を申請者に交付する。

3 前項の規定による開発行為又は建築に関する証明書の交付は、第1項の申請書の副本1通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

建築基準法は、いわゆる建築確認において、その計画が都市計画法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定のすべてに適合していることも、確認を受けるべき内容としています。そこで、建築基準法施行規則は、建築確認の申請に当たっては、原則として、その計画が先の都市計画法の規定に適合していることを証する書面（以下「適合証明書」という。）を添付することとしています。

これを受け都市計画法施行規則第60条は、建築確認を受けようとする者は開発許可権者に対し適合証明書の交付を求めることが出来るとしています。

なお、適合証明は法文に適合していることを証明する、つまり条文に基づく許可の処分をしたもの及び許可が不要と規定されているものが対象です。

適合証明の交付申請書の様式については、様式-35頁を参照してください。

2 不服申立て（法第50条、第51条）

（不服申立て）

法第50条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一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八十一条第一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（平成二十六年法律第六十八号）第二十三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、行政不服審査法第二十四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 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

法第五十一条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による処分による不服がある者は、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 行政不服審査法第二十二条の規定は、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。

この条文は、開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立ての規定です。開発許可等の処分等に関する不服申立てについては、法第50条及び第51条が、特別法として、行政不服審査法に優先して適用されます。そのため、法第50条第1項に掲げる事項に関する審査請求については、開発審査会に対し審査請求を行います。開発審査会で処理することとされている理由として、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が挙げられます。

法第50条第1項で規定する開発審査会に対する審査請求の対象となる事項は次表のとおりです。

該当条項	内 容	
法第29条第1項又は第2項	開発行為の許可	処分若しくは不作為（法令に基づく申請に対し相当な期間が過ぎても処分をしないこと）
法第35条の2第1項	開発行為の変更の許可	
法第41条第2項ただし書	形態制限を定めた場合の制限以外の建築許可	
法第42条第1項ただし書	予定建築物以外の建築等の許可	
法第43条第1項	建築等の許可	
法第81条第1項	上記の規定に違反した者に対する監督処分	

また、都市計画法第50条第1項に掲げる処分又は不作為以外のものについては、開発審査会に審査請求をすることができず、行政不服審査法に基づき行うこととなります。

3 開発審査会（法第78条、令第43条）

（開発審査会）

法第七十八条 第五十条第一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、委員五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 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一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 第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

令第四十三条 法第七十八条第八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。

本条は開発審査会の組織及び運営に関して定められた規定です。

（1）開発審査会の組織

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者のうちから、知事又は指定都市等の長が任命した5人以上の委員によつて構成されており、都道府県及び指定都市等に置くこととされています。

高崎市では、高崎市開発審査会条例（平成13年3月26日条例第24号）により、委員7人で組織されています。

(2) 開発審査会の権限

ア 審査請求に対する裁決（法第50条第1項前段）

開発許可等の処分若しくはこれに係る不作為又はこれらに違反した者に対する監督処分に関する審査請求に対する裁決を行います。

イ 市街化調整区域における次の開発許可に関する審議（法第34条第14号、令第36条第1項第3号ホ）

市街化区域で行うことが困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

ウ 市街化調整区域内の区画整理事業の審議

個人施行又は組合施行の土地区画整理事業の知事認可の際の審議（土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項）

4 違反行為に対する罰則等（法第80条、第81条、令第42条、規則第59条、第59条の2）

（報告、勧告、援助等）

法第八十条 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。

（監督処分等）

法第八十一条 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、第一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、第一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。

（公告の方法等）

令第四十二条 法第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第一項、第六十条の二第二項、第六十六条又は第八十一条第二項の公告は、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（法第五十五条第四項の規定により、法第五十七

条第二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、法第六十条の二第二項、第五十七条第一項、第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）又は第六十六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、法第八十一条第二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。

規則第五十九条 法第八十一条第二項の公告をした場合における令第四十二条第三項の規定による掲示は、その公告をした日から十日間しなければならない。

（公示の方法）

規則第五十九条の二 法第八十一条第三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の公報への掲載とする。

(1) 報告、勧告、援助等（法第80条）

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す。

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、本法の規定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なりません。また、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ます。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されることとなります。

(2) 監督処分等（法第81条）

許可権者は、都市計画法による命令に従わない者、承認等処分に違反した者、違反の事実を知って違反物件を譲り受けたり、使用する権利を取得したりした者、不正な手段により許可等を得た者等に対して、許可、承認、確認の取り消し等を行い、工事その他の行為の停止、除却、移転等是正措置をとることを命ずることができることになっています。

また、監督処分に係る物件について、監督処分が行われていることが公示されることになり、その方法は標識の設置及び掲示板への掲示となります。

許可等を取り消す不利益処分をしようとするとき及び許可権者が相当と認めるときにおいては、行政手続法（平成5年法第88号）第13条の規定により聴聞を行い、その他の場合には弁明の機会を付与することになります。

法律により直接命ぜられ、また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、当該行政庁は代執行をすることができます。

5 開発登録簿（法第46条、第47条、規則第35条、第36条、第37条、第38条、市規制規則第23条）

（開発登録簿）

法第四十六条 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。

法第四十七条 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 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第四十一条第一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、第三十六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 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二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、第八十一条第一項の規定による処分により第一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。

（開発登録等の記載事項）

規則第三十五条 法第四十七条第一項第六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。

- 1 法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨
- 2 法第四十五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

（開発登録簿の調製）

規則第三十六条 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、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

規則第三十七条 都道府県知事は、法第三十八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。

（登録簿の閲覧）

規則第三十八条 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。

（開発登録簿の写しの交付申請）

市規制規則第23条 法第47条第5項の規定により開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（様式第24号）を市長に提出しなければならない。

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等について定めた規定です。

(1) 登録簿の調製、保管義務の目的

開発許可制度では、開発行為を始め、関連する建築行為、用途の変更を規制することとしていますが、一般の第三者が当該土地の取引その他で不測の損害を被ることのないように、制限の内容を知らせるために備えることになっています。

また、同時に、建築基準法の確認等で開発許可制度が確保され、かつ特定行政庁が常時当該土地の状況を把握できることにもなります。

(2) 登録の内容

- ア 開発許可年月日
- イ 予定建築物等の用途、敷地の規模
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ 許可の条件等の内容
- オ 法第41条の制限の内容
- カ 地位の承継者
- キ 土地の表示
- ク 検査の状況、完了年月日
- ケ 完了公告年月日

(3) 閲覧

開発指導課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、窓口にて一般の閲覧に供しています。

なお、開発登録簿閲覧申込書（様式-33頁参照）が必要となります。

(4) 閲覧登録簿の写しの交付

法第47条第5項に基づき、開発登録簿の写しの交付を開発指導課に求めることができます。当該申請は開発登録簿の写し交付申請書を市長に申請します。なお、開発登録簿の写し交付申請書（様式-34頁参照）と申請手数料が必要となります。

6 申請手数料（高崎市開発行為許可等手数料条例第2条）

（単位：円）

（平成13年5月18日改正）

区分	開発区域の面積	自己居住用	自己業務用	その他	法第35条の2 （変更許可）
法第29条 第1項又は 第2項 （開発許可）	0.1 ha未満	8,600	13,000	86,000	①設計変更（開発区域減を含む） 左の金額の1/10 ②敷地増 敷地増加分に対応した左の金額と同じ ③その他の変更 10,000円 ④変更が①～③に重複する場合 その合計金額 （ただし上限額 870,000円）
	0.1 以上 0.3 ha未満	22,000	30,000	130,000	
	0.3 以上 0.6 ha未満	43,000	65,000	190,000	
	0.6 以上 1.0 ha未満	86,000	120,000	260,000	
	1.0 以上 3.0 ha未満	130,000	200,000	390,000	
	3.0 以上 6.0 ha未満	170,000	270,000	510,000	
	6.0 以上 10.0 ha未満	220,000	340,000	660,000	
	10.0 ha以上	300,000	480,000	870,000	
法第41条第2項ただし書（建築面積の割合等の特例許可）					46,000
法第42条第1項ただし書（開発許可を受けた土地における建築許可）					26,000
法第43条第1項 （開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可）	敷地面積				
	0.1 ha未満				6,900
	0.1 以上0.3 ha未満				18,000
	0.3 以上0.6 ha未満				39,000
	0.6 以上1.0 ha未満				69,000
	1.0 ha以上				97,000
法第45条 （地位の承継承認）	開発区域面積	自己居住用	自己業務用	その他	
	1.0 ha未満	1,700	1,700	17,000	
	1.0 ha以上	1,700	2,700	17,000	
法第47条第5項（開発登録簿の写し交付）			用紙1枚につき470		

7 申請書及び届出書の提出部数

申請書及び届出書の提出部数は、次の表の通りです。

手続き等	根拠法令	正	副	添付図書
開発行為許可（協議）申請	法第29条	1	1	147頁参照
開発行為の変更許可申請	法第35条の2	1	1	変更に係る箇所 175頁参照
開発行為の変更届出	法第35条の2	1		変更に係る箇所 175頁参照
工事着手の届出	市規則第10条	1		開発許可通知書及び変更許可通知書
工事完了の届出	法第36条	1	1	166頁参照
一般承継の届出	法第44条	1		185頁参照
特定承継申請	法第45条	1	1	185頁参照
工事完了公告以前の建築等承認申請	法第37条	1	1	178頁参照
開発行為の工事の廃止届	法第38条	1		180頁参照
開発許可等の申請の取下の届出		1		
建築許可申請	法第43条	1	1	138頁参照
建築物の特例許可申請	法第41条	1	1	181頁参照
予定建築物等以外の建築物の許可申請	法第42条	1	1	183頁参照

8 標準処理期間

標準処理期間は、次の表のとおりです。

許認可等	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	法第29条	30日 農地転用を伴う場合は45日
開発行為の変更許可	法第35条の2	14日
工事完了公告以前の建築等承認	法第37条	14日
予定建築物以外の建築物の許可	法第42条	30日
建築許可 (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	30日

下記期間は標準処理期間から除外します。

- (1) 申請に不備のある場合の補正に対する指導期間や返却期間
- (2) 申請の途中で、申請者が自ら申請内容を変更するために要した期日
- (3) 申請者が他の手続きを必要とする場合のその手続きに要した期日
- (4) 執務が行われない休日（日曜日、土曜日、12月29日から1月3日まで、国民の祝日に関する法律に定める休日）
- (5) 開発審査会等に付議するために要する日数