
第 1 部 開発許可制度

第1章 開発行為の許可に関する規定（法第29条）

第1節 開発行為の許可

都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（指定都市等の区域にあつては当該指定都市等の長）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの。

二（略）

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同条第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2～3（略）

本条は、開発行為の許可に関する規定である。本条の許可は、開発行為についての許可であり、建築物自体の用途、構造、設備等を対象とする建築確認とは異なるので、建築物の建築や特定工作物の建設に関して、建築基準法の確認を要する事項については、別途建築基準法による建築確認の手続きを要する。

その際、法第37条第1号に基づき、建築物の建築等についての制限解除を認めた場合等開発行為と建築物の建築等とが同時に行われる場合にはその時点で開発許可と建築確認の両者を具備する必要がある。

「法第29条第1項第1号の政令で定める規模」は、品川区内では500㎡以上である（令第19条第2項より）。

また、開発区域が隣接区にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の開発許可権者にある。この場合、開発許可申請は各開発許可権者にあてて、同一申請書にて行う必要がある。そして、それぞれの開発許可権者が連携して審査を行い、許可あるいは不許可の処分が同時に行われる。

都市計画法は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することと、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

そこで、既に市街地を形成している区域と優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に区域区分した制度を担保する手段として、開発許可制度が創設され、必要な公共施設の整備を義務付けています。

第2節 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物

法29条第1項第3号は、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物に係る開発行為を適用除外としたものである。これらの建築物はおおむね次のように分類できる。

- ① 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの
- ② 一定の集客性はあるが、立地にあたり他制度による許認可等を要するもの
- ③ ①及び②以外の公共公益施設であって、一定の集客性があるが、すでに形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地（バラ建ち）せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらす恐れがないもの

具体的には、令第21条に定められている。

都市計画法施行令第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 (略)
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 (略)
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同行に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第16号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法第 15 条の 6 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第 27 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 (略)
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはゴミ処理施設である建築物又は浄化槽法第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 (略)
- 二十四 自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 (略)
- 二十六 国、都道府県等、市町村、市町村がその組織に加わっている一部の事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 82 条の 2 に規定する専修学校又は同法第 83 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍
- 二十七～三十 (略)

都市計画法施行規則第 17 条の 2

令第 21 条第 26 号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

都市計画法施行規則第 17 条の 3

令第 21 条第 26 号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

第3節 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為

法第29条第1項第11号によって適用除外となる行為は、具体的には令第22条各号に規定されている。同条においては、通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずる恐れのないものが適用除外とされている。

都市計画法施行令第22条

法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は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建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 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建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 (略)

令第22条第1号は、仮設建築物又は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は長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築又は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。

同条第2号は、車庫、物置等の主たる建築物に付属して建築される建築物は、規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、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。

第2章 定義

第1節 開発行為の定義

都市計画法第4条

1～9 (略)

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらす恐れがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「開発行為」とは、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目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15～16 (略)

第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。（令第1条の2）

開発行為の面積要件は以下のとおりである。

- ① 建築物及び第一種特定工作物の用に供する目的の場合： 500㎡以上
- ② 第二種特定工作物（ゴルフコースを除く。）の建設の用に供する目的の場合： 1ha以上
- ③ ゴルフコースの用に供する目的の場合： 500㎡以上

※ 下記の場合は、開発行為に該当しない。

- ・露天の駐車場、露天の資材置き場等を用途とする場合。

第2節 特定工作物の定義

都市計画法施行令第1条

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシュープラント
 - 三 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁場整備法第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第14号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。
- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
 - 二 墓園

- (1) 第一種特定工作物： 令第1条第1項に定める工作物
- (2) 第二種特定工作物： ゴルフコース及び令第1条第2項に定める工作物
- (3) 墓園の取扱い

付属建築物を併設する墓園について、区画形質の変更があり開発許可を受ける必要がある場合には、開発許可行為の主たる目的を第二種特定工作物を建設するものとして取り扱い、付属建築物を含めて一体的に開発許可を受けることができる。

なお、主たる目的を第二種特定工作物の建設とみなすことができる付属建築物の要件については、以下のとおりとする。

- ① 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- ② 建築物は原則として1棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- ③ 建築物の延べ面積の合計は、墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項又は第2項の許可を受ける墓地の区域の面積）の2%を限度とする。

第3節 公共施設の定義

都市計画法第4条第14項

この法律において「公共施設」とは道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

都市計画法施行令第1条の2

法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1項第1号）をいう。

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を指すものと考えてよいが、同法第10条第1項に規定する排水設備（公共下水道に流入させるための排水施設）は、公共の用に供するものとは解し難いので、これを含まない。

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）を含む。

第3章 区画形質の変更の判断基準

第1節 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一段の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替あるいは新設等により、一段の土地利用形態を変更することをいう。

※ 旧宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当する。

下記の場合は、区画変更には該当しないものとする。

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更。
- ② 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線までセットバックして道路状に整備する場合。
- ③ 要綱等により、建築基準法第42条の道路境界線を越える区道等として道路整備を行う場合。
- ④ 管理者において、単に赤道、水路等の用途廃止、売り払い、付替え等を行う場合。

第2節 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為をいう。

1 対象となる造成行為

原則として、現況地盤と造成後の地盤とを比較して、切土又は盛土が1mを超える造成行為を行う場合は形の変更とする。開発区域内の一部分でも1mを超える切土又は盛土が生じる場合は形の変更にあたり、切土又は盛土を行う面積や容積にはよらないものとする。なお、過去1年以内に造成行為が行われた土地を宅地化する場合、現況地盤は造成行為の前の地盤を対象とする。

2 対象外となる造成行為

下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。

- (1) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎工事等（根切り）のために行う場合。
- (2) 建築基準法第42条の道路境界線を越えて、行政指導により道路又は歩道状空地等を整備する場合。
- (3) 宅地等において次に示す部分的な切土又は盛土を行う場合。
 - ア 既存のがけ面を擁壁で補強する場合。
 - イ 擁壁を造り替える場合。ただし、原則として同一形状のものとする。
 - ウ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段の設置又は撤去。ただし、通常考え得る必要最小限の規模であること。
 - エ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う駐車場（地下車庫やカーポート）の設置又は撤去。ただし、通常考え得る必要最小限の規模であること。なお、宅地の土地利用が戸建住宅の用に供する場合のみの適用とする。

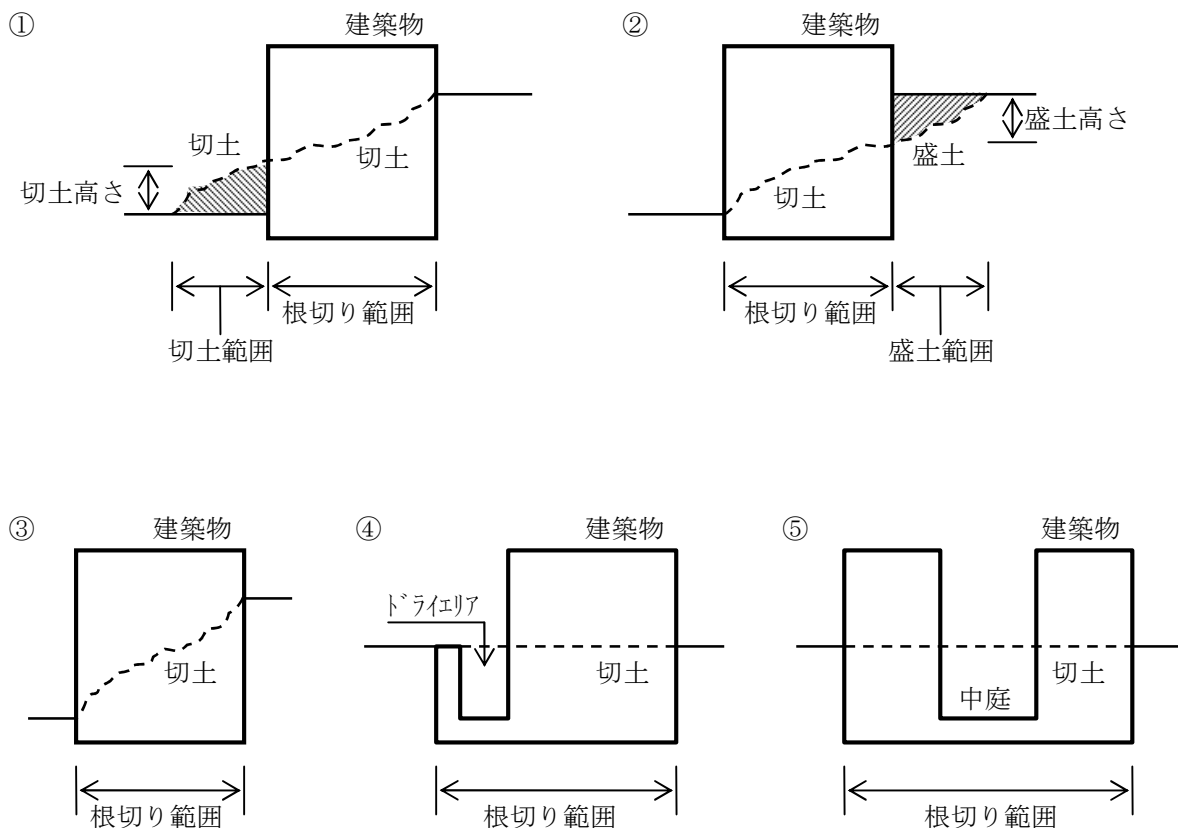
注) 既存の宅地とは、開発許可等によって適正に宅地造成が完了した宅地をいう。

開発許可等によって宅地造成が完了した宅地とは、第3節 質の変更(5)～(9)のいずれかに該当する土地及び宅地造成等規制法の許可により造成された宅地をいう。

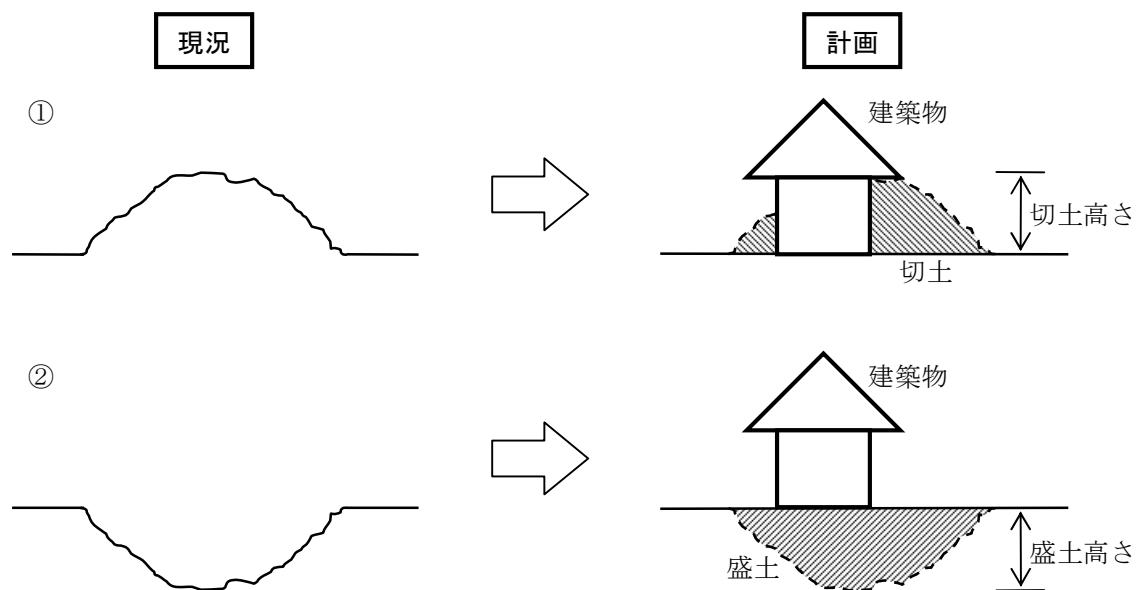
注) 駐車場は、通常考えられる必要最小限の規模であること。

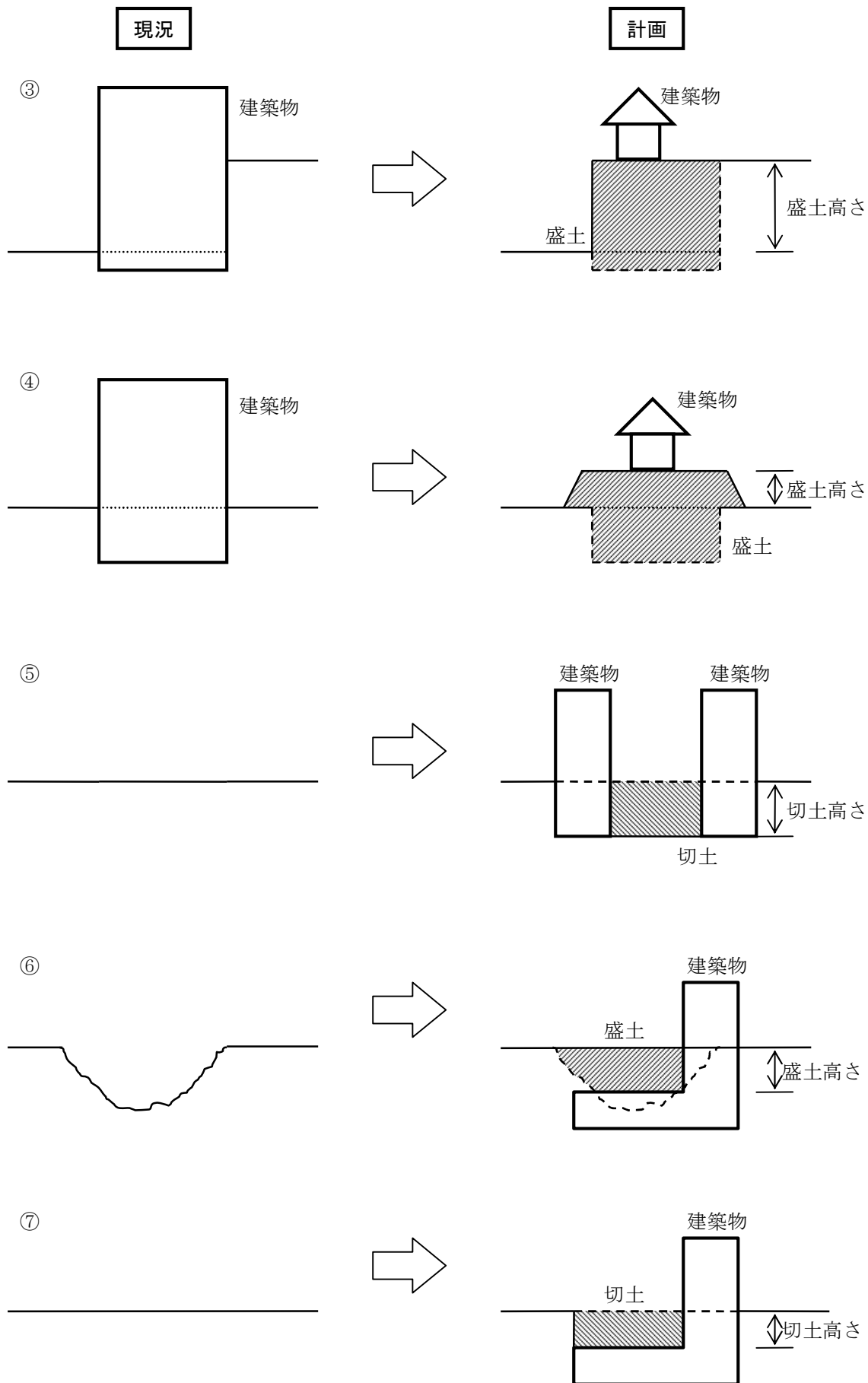
3 具体的解釈基準

(1) 第 2 項第 1 号に規定する建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎工事等（根切り）は、次に掲げる場合（図中「根切り範囲」とする）。



(2) 切土及び盛土の高さの算定は前号①及び②の図中に掲げるもののほか、次に掲げるとおりとする。





第3節 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいう。

1 宅地とする場合

建築物の建築を目的とし、宅地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

本「質の変更」の基準において、「宅地」とは、下記の各号のいずれかに該当する土地をいい、これらの土地以外である土地を宅地とする場合は、質の変更とする。

- (1) 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の用に供しない土地並びに仮設建築物及び違反建築物*の敷地として利用されている土地を除く。本項①についても同様。）
- (2) 不動産登記法に基づく土地登記事項証明書の地目が、「宅地」であるか否かを判断する日（以下、「基準日」）の5年以前から継続して宅地である土地。なお、土地登記事項証明書の地目が宅地である日とは、登記の日付による。ただし、「質の変更」の適用日（平成23年7月1日）から5年経過するまでは、適用日以前より現在まで継続して「宅地」となっているものを「宅地」として認める。
- (3) 地方税法に基づく固定資産税課税台帳における地目が、基準日の5年以前から継続して宅地である土地（予定建築物の敷地となる土地のすべてを国又は地方公共団体が保有していたもので、過去に建築物が存し、かつ、建築物除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化がない土地における固定資産税課税台帳の地目が宅地である土地を含む。）。ただし、「質の変更」の適用日（平成23年7月1日）から5年経過するまでは、適用日以前より現在まで継続して「宅地」となっているものを「宅地」として認める。
- (4) 建築物の敷地として利用されていた土地で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状況に変化のない土地（当該建築物が除却された日から、5年以上経過した土地は除く。）。
- (5) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為（順に、都市計画事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為）が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地。
- (6) 法第29条第1項第5号に該当する開発行為（土地区画整理事業の施行として行う開発行為）の認可を受けた区域内で、土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後の土地。
- (7) 法第29条第1項第9号に該当する開発行為（公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同条第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為）が行われた土地の区域で、公有水面埋立法第22条第2項の規定による告示がなされた土地。
- (8) 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物の定められてない土地を除く。）。
- (9) 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地
- (10) 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置が指定されたときに、建築物の敷地に供することとされた土地

※ 建築物を建て替え又は一部除却等により（敷地の変更等は伴わないで）違反の是正が可能である建築物は除く。

2 特定工作物の用に供する土地とする場合

特定工作物の建設を目的とし、特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする場合は、質の変更とする。

ただし、上記の規定にかかわらず、特定工作物の建設の用に供することを目的とした開発行為が行われた土地の区域で、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は適法に立地している既存の特定工作物の土地におけるものは除く。

なお、第一種特定工作物と第二種特定工作物の間で用途を変更する場合は質の変更があるものとする。

○ 経過措置

この「質の変更」について、平成24年8月1日までに建築確認申請が受け付けられた案件は、本基準は適用せず、なお従前の例による。

第4章 開発区域の取り方

第1節 開発区域

都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

1 原則として開発区域に含まれる土地

- (1) 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に連たんして所有している土地*（隣地が土地の登記簿謄本上同一所有者の場合）。隣地が別所有者で区域から除く場合は、土地の登記事項証明書で確認できること。なお、開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地については、開発区域に含めないものとする。
- (2) 開発申請区域に連たんする土地*で、同一申請者による従前の開発行為等が完了していない（完了が公告されていない）土地。
- (3) 開発申請区域に連たんする土地*で、前号によるもののほか、同一の事業と認められる開発行為等が完了していない（完了が公告されていない）土地。
- (4) 開発許可申請以前に同一の所有だった土地が申請時点で別所有者の土地である場合に、当開発行為によって初めて接道することとなる土地。
- (5) 隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合、その構造物の範囲を含む土地。（図1.1参照）

*連たんする土地とは：

申請地に接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とはみなさない。また、共有地も連たんする土地とはみなさない。ただし、赤道、水路等のいわゆる法定外公共物により分断される場合や、法定公共物で分断されていても公益上特に必要と認められる場合については、分断された土地も申請区域に含めるものとする。

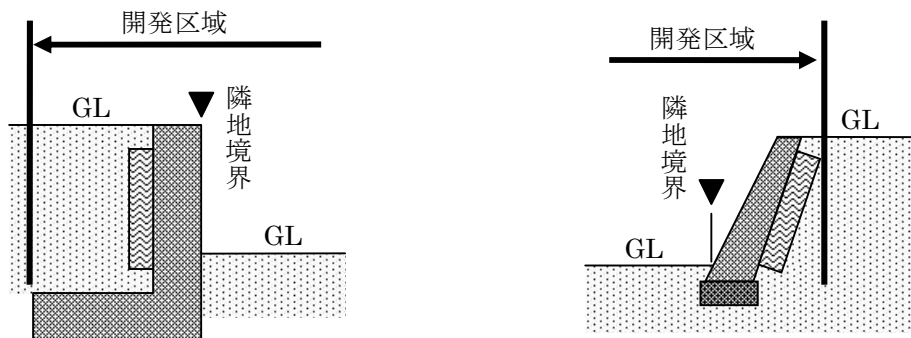
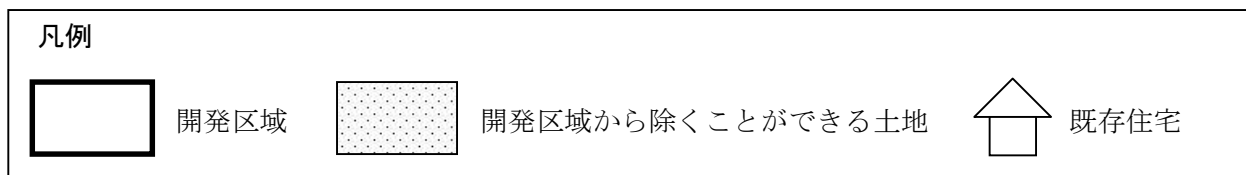


図1.1 隣接者の協力により構造物を設置する場合の開発区域の取り方

2 開発区域から除くことができる土地

- (1) すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築された建築物等の敷地等）。
- (2) 相続税支払いの必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合において、当該土地以外の連たんする土地。
- (3) その他、差し押さえ（競売物件の土地）、物納、納税猶予等に係る土地。

3 開発区域から除くことができる土地の例



(1) 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地 (図 1.2 参照)。

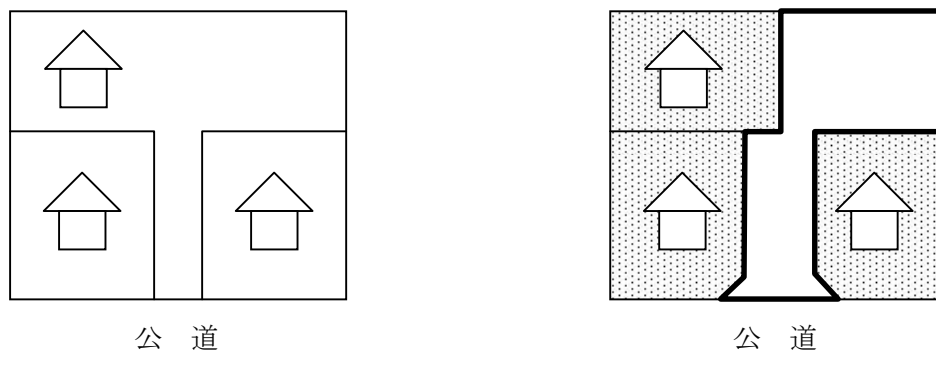


図 1.2 開発区域から除くことができる土地の例①

(2) 道路に面し、建築確認をとった敷地 (建築工事が完了)、建ぺい率や容積率からみて適当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分。(図 1.3 参照)

この場合、土地が同一所有者であっても区域から除くことができる。

なお、当該開発行為による道路に接する土地の所有者が開発区域の土地の所有者と同一でない場合は、この道路に接する土地の所有者の土地は区域から除くことができる。ただし、その場合は新たに道路に接することとなる土地の所有者の同意を得ること。同意が得られない場合については、原則として道路端を隣地より 25cm 以上離して設置すること。

(3) 同一所有者の土地の一部に駐車場として利用されている土地等 (図 1.4 参照)

月極等の駐車場として利用されていたことが認められ、契約上の理由により区域に入れることが不適当と判断できるケースなどについては区域から除くことができる。ただし、隅切りやセットバック等を行うこと。

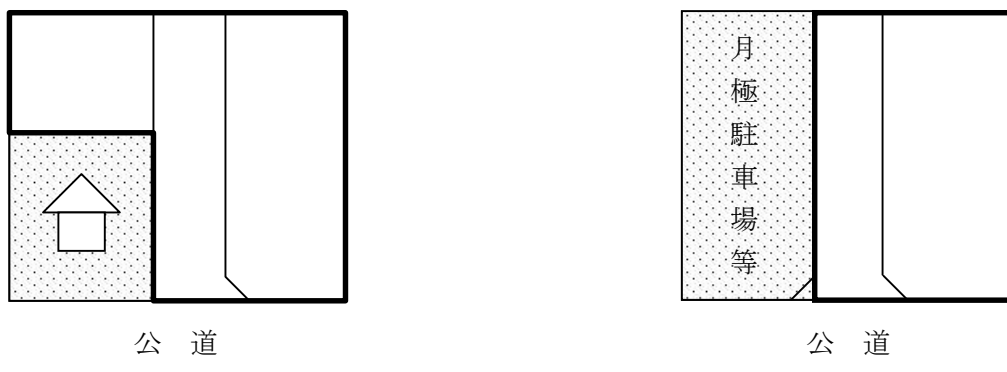


図 1.3 開発区域から除くことができる土地の例②

図 1.4 開発区域から除くことができる土地の例③

第 2 節 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

- 1 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域
- 2 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設配水管を含む。）の工事に
関する土地の区域
- 3 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域

ただし、当該土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を同一の開発区域と見なし、関連工事区域としては取り扱わない。

関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。開発による道路としての位置付けが必要な場合は開発区域に算入する。

第 3 節 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

(1) 開発区域外の道路

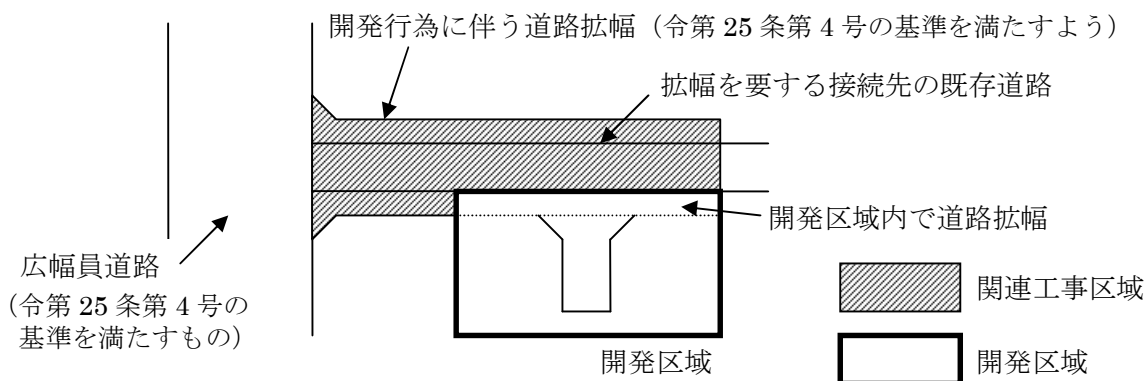


図 1.5 関連工事区域①（開発区域外の道路）

(2) 開発行為に関する工事

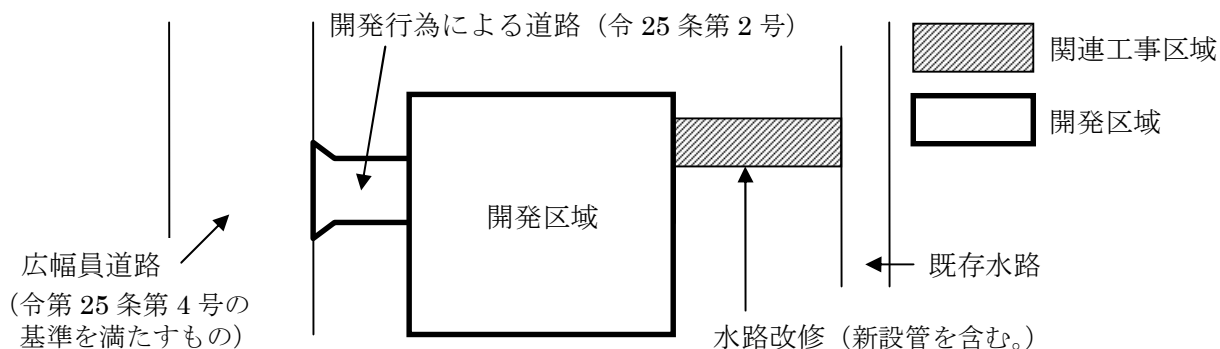


図 1.6 関連工事区域②（開発行為に関する工事）

(3) 造成協力地

宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の土地所有者の同意が得られた場合。勿論ここでいう隣地の土地所有者とは、造成協力地となる土地の所有者のことである。

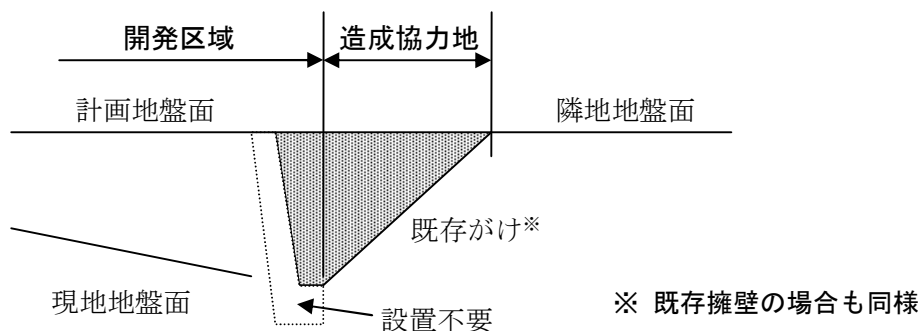


図 1.7 関連工事区域③（造成協力地における工事）

第 4 節 工区設定

法第 30 条第 1 項第 1 号に基づき、開発行為の許可申請時には、「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」を記載した申請書が必要となる。工区を設定するには、開発行為に関する工事並びに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が適切に区分けされていることが条件となる。

工区設定に関する基準については、「第 3 部第 6 章第 1 節 工区の設定に関する基準」を参照されたい。

第5章 区画変更に係る道路・河川等

第1節 区画変更に係る道路

開発行為の区画変更に係る道路とは、建築基準法第42条に定義する道路及び行政財産のうちの公共用財産である道路をいう。

1 建築基準法第42条に定義する道路

建築基準法第42条（道路の定義）

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路
 - 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1.35メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道（第1号又は第2号に該当する道にあっては、幅員4メートル以上のものに限り。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第3号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1.8メートル未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

建築基準法第42条に定義されている道路のうち、

- ① 第1項第3号は、建築基準法が適用されるに至った際（昭和25年11月23日）、または、新たに都市計画区域となった際に現に存在する道。この場合、公道、私道の区別はない。私道の場合は特に道の境界線または道路幅員が明確であるものをいう。

- ② 第 1 項第 5 号は、土地を建築物の敷地に利用しようとするため、道路法等によらないで、建築基準法施行令第 144 条の 4 の基準に従って築造する道路で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。(いわゆる位置指定道路)

道路法第 2 条第 1 項 (道路の定義)

この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となってその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で、当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。(参考：この場合、同法第 18 条第 2 項に規定する道路の供用開始の公示があったものをいう。)

道路法第 3 条 (道路の種類)

道路の種類は、次に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

この他、道路法の道路以外の道路として次のものがある。

- 一般自動車道…… } 道路運送法による道路
- 専用自動車道…… }
- 林道……………森林法による道路
- 農業用道路……………土地改良法による道路
- 臨港道路……………港湾法による道路
- 園路……………自然公園法、都市公園法による道路
- 鉱業用道路……………鉱業法による道路
- 位置指定道路……建築基準法による道路
- 里道……………公共団体が所有する道路的な形態の道路
- 私道……………私人の所有権に基づく道路
- 赤道……………公有地で道路的な形態の土地 (法定外公共物)

以上に分類することができるが、道路法の道路以外の道路も、公共用財産 (私道は除く。) であるので、開発行為の区画変更に係る道路とする。なお、私道の場合、建築基準法第 42 条に該当する道路 (位置指定道路及び開発行為による道路等) は開発行為の区画変更に係る道路とする。

2 公共用財産である道路

国又は公共団体の財産は、下記のように分類することができるが、開発行為に係る道路は、原則として公共用財産である道路であること。

① 行政財産

- 公用財産……………庁舎、学校、病院等
- 公共用財産……………道路、河川、公有水面等
- 皇室用財産……………皇居、御所等
- 企業用財産……………造幣局、印刷局等

② 普通財産 (行政財産以外は一切の公有財産。)

第2節 区画変更に係る河川等

開発行為に係る河川、水路等の変更についても区画の変更となり、開発行為の許可が必要である。(管理者の申し出により、水路等の用途廃止、売り払い、付替え等があった場合を除く。)

1 河川法の適用を受けるもの

種別	区間	管理者
一級河川	政令指定区間外	国土交通大臣（直轄管理、河川法第9条）
二級河川	政令指定区間	都道府県知事（河川法第9条第2項）
	全区間	都道府県知事（河川法第10条）
準用河川	全区間	区市町村（河川法第100条）

2 河川法の適用を受けないもの

種別	区間	管理者
普通河川・水路	全区間	区市町村長
公共溝渠	全区間	区長
用水路	全区間	水利組合他

注) 普通河川とは、一級河川、二級河川及び準用河川以外の河川をいう

<参考>

青道（青線）：

青道とは、河川法が適用又は準用されない水路で、公図上に青線で表示されたもの。青道は従来公共用財産としての国有地であったが、地方分権一括法等に基づき、赤道とともに区市町村へ譲渡された。

第6章 開発登録簿

都市計画法第46条（開発登録簿）

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。

都市計画法第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 前三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監視必要な事項は、国土交通省令で定める。

都市計画法施行規則第35条（開発登録簿等の記載事項）

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。

都市計画法施行規則第36条（開発登録簿の調製）

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。

都市計画法施行規則第37条（開発登録簿の閉鎖）

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。

都市計画法施行規則第38条（登録簿の閲覧）

都道府県知事は、当老母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 開発登録簿の目的

都市計画法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けている。これらの制限の内容について、一般の第三者に知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、不測の損害の発生を防止する必要がある。そこで、開発許可後は開発登録簿を調製し、保管することでこれらの目的を達しようとしているのである。

2 開発登録簿の閲覧等

開発登録簿は品川区役所本庁舎6階の都市計画課窓口で閲覧することができます。なお、開発登録簿の写しが必要な場合は、交付（有料）を求めてください。

第7章 国及び地方公共団体の援助

都市計画法第48条（国及び地方公共団体の援助）

国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けたに対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるものとする。

法第48条は、市街化区域の計画的市街化を積極的に推進するため、民間の開発行為に対しては国及び地方公共団体が援助に努める旨の規定を設けたものである。

同条は、国と地方公共団体が、今後、立法措置と行政運用によって、市街化区域内で行われる民間の良好な開発行為を積極的に援助するための措置を講ずるように努力すべきであるという一般的原則を宣言した規定であって、例えば同条によって特定の地方公共団体が特定の者の開発行為に対して直接援助をすべき義務を負うという趣旨のものではない。

第8章 開発審査会

第1節 不服申し立て

都市計画法第50条（不服申し立て）

第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為（行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第2条第2項に規定する不作為をいう。）又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。

2 開発審査会は、前項の規定による審査請求を受理した場合においては、審査請求を受理した日から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

不服のある者が開発審査会に対して審査請求をすることができるのは、法第50条第1項に掲げる木手に基づく処分についての審査請求及びこれらの処分に係る不作為についての審査請求である。

なお、都市計画法に基づく処分で法第50条に定められているもの以外のもの（法第37条第1号等）については、行政不服審査法に規定されている一般側に基づき、開発許可権者に対する異議申し立てを行うことができる（行政不服審査法第6条第1号）。法第50条に掲げる処分に係る不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で、異議申し立てを行うことができる。

審査請求の手続きその他については、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2節 審査請求と訴訟との関係

都市計画法第52条（審査請求と訴訟との関係）

第50条第1項に規定する処分の取消しの訴え（前条第1項の規定により公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。）は、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。

法第50条第1項に規定する処分についていわゆる「訴願前置主義」の原則を採用したのは、開発許可等に関する係争案件については、その件数が少なくないことが予想されること、その処理については専門的な行政上の知識を要する場合が少なくないこと等を勘案し、訴訟により解決を図る前に専門的な審査機関による行政上の再検討を経ることとすることが適当であると考えられることによるものである。

第3節 開発審査会

都市計画法第78条（開発審査会）

第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権原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。

2～7（略）

品川区においては東京都の開発審査会を利用することとなる。

第9章 雑則

第1節 許可等の条件

都市計画法第79条（許可等の条件）

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ものに不当な義務を課するものであってはならない。

法第79条は、開発許可等について都市計画上必要な条件を付することができることを規定したものである。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昨日を回復し、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べきである。なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他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。本文中「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超えて私権を制限する場合を指す。

第2節 報告、勧告、援助等

都市計画法第80条（報告、勧告、援助等）

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、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は商人を受けた者に対し、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、又は必要な韓国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。

法第80条は、開発許可権者が、都市計画法の規定に基づく許可又は承認を受けたものに対し、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。

報告若しくは資料の提出を求めうる事項又は勧告若しくは助言することができる事項は、都市計画法の施行のため必要な限度に限られる。なお、法第80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ものは、法第93条第2号の規定により処罰されることとなる。

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器官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。

第3節 監督処分等

都市計画法第81条（監督処分等）

国土交通大臣都道府県知事又は指定都市等の長は、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ってした許可、認可若しくは承認（都市計画の決定または変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）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、移転若しくは除去その他違反を是正するため必要な措置を取ることが命ぜることができる。

- 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って、当該違反に係る土地若しくは工作物等の譲り受け、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。）また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
- 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ぜべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事または指定都市等の長は、

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指定都市等の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、都道府県知事又は指定都市等の長は、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。

都市計画法施行令第42条（公告の方法）

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（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者がいるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地再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。

都市計画法施行規則第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。

都市計画法施行規則第59条の2（公示の方法）

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、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県知事の公報への掲載とする。

法第81条第1項第1号における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、公示制度の導入により、工事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。

命令の形式については別段の制限はないが、処理の確実を期するため、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を指し、相手方が現実に了知しなくとも、相手方が了知し得るべき場所に到達することをもって足り、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したこととなる。

法第81条第1項第4号本文中の「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。

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。

法第81条第1項の規定による命令に違反した者は、法第91条の規定に基づき1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処される。

法第81条第2項本文中の「過失がなく」とは、開発許可権者の立場として通常要求される注意をしていることを指す。また、「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。

法第81条第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（令42条第1項）、公告をした日から10日間、その公告の内容を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（令42条第3項、規則第59条）。「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、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当たっては初日不算入の原則により、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日目まで掲示を継続する必要がある。

法第81条第3項の規定による公示の方法は、必ず標識の設置を行なうとともに、公報への掲載を合わせて行うことが必要である（規則第59条の2）。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、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すること。

法第81条第4項において、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。

また、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受任すべきこととされている。この受忍義務に違反したとしても都市計画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されることがあり得るほか、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）に該当するものと解される。

第4節 立入検査

都市計画法第82条（立入検査）

国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の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、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

法第81条の規定による監督処分を行おうとする際には、場合に当該土地に立ち入ることが必要となる場合がある。この場合、土地の所有者、占有者等の同意を得て立ち入ることが望ましいが、協議が整わず、又はそれができない場合には、法第81条に関する事務の執行が不可能となってしまう。そこで、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、必要な検査を行えるようにしたものである。

法第82条本文中における「命じた者」と「委任した者」については、前節を参照すること。

第10章 罰則

都市計画法第91条

第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事または指定都市等の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。

都市計画法第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ずに障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けずに土地に試掘等を行った者
- 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、建築物を建築士、又は第1種特定工作物を建設した者
- 八 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をしたもの

都市計画法第 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

都市計画法第 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書く本条の罰金刑を科する。

都市計画法第 96 条

第 35 条の 2 第 3 項または第 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。

法第 91 条は、法第 81 条第 1 項の規定による開発許可権者の命令に違反した者に対しては、その者が開発行為等を施行しようとする者であるか否かを問わず、法第 92 条よりも重い処罰がなされることを規定したものである。

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あたって、法第 91 条から法第 93 条の違反の行為を下場合は、現実にも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なっているのである。