第４編　雑則等

９章　雑則等

9.1　開発登録簿

都市計画法第四十六条（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ったとき、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。

都市計画法施行規則第三十五条（開発登録簿等の記載事項）

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、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とする。

都市計画法施行規則第三十六条（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、第十六条第四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三十七条（開発登録簿の閉鎖）

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三十八条（登録簿の閲覧）

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　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 階の住宅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。

9.2　国および地方公共団体の援助

> 都市計画法第四十八条（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者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およ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。

9.3　開発審査会

9-3-1　不服申し立て

> 都市計画法第五十条（不服申立て）
>
> 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これに係る不作為（行政不服審査法（昭和三十七年法律第百六十号）第二条第二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八十一条第一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 項に掲げる規定に基づく処分についての審査請求およ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。

9-3-2　審査請求と訴訟との関係

> 都市計画法第五十二条（審査請求と訴訟との関係）
>
> 第五十条第一項に規定する処分の取消しの訴え（前条第一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。

9-3-3　開発審査会

> 都市計画法第七十八条（開発審査会）
>
> 第五十条第一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。
>
> ２～７（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。

9.4　雑則

9-4-1　許可等の条件

都市計画法第七十九条（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なら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、および、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。

9-4-2　報告、勧告、援助等

都市計画法第八十条（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。

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または承認を受けたものに対し、必要な報告もしくは資料の提出を求め、または勧告もしくは助言をする権限について規定したものである。

報告もしくは資料の提出を求めうる事項または勧告も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または資料の提出を求められ、それに応ぜず、または虚偽の報告も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。

勧告または助言とは、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、勧告または助言の権限がある機関の勧告または助言があった場合には、相手方は勧告また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。

9-4-3　監督処分等

都市計画法第八十一条（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四十二条（公告の方法）

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（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。

都市計画法施行規則第五十九条

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。

都市計画法施行規則第五十九条の二（公示の方法）

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っては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあっ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およびその状況、監督処分の有無、譲渡人およ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、また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になる。

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また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およ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 年以下の懲役または 50 万円以下の罰金に処される。

法第 81 条第 2 項本文中の「過失がなくて」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、他の公共団体の長また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およびその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者またはその命じた者も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（令第 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、管理者または占有者は、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、さらに暴行または脅迫を加えて標識の設置を拒みまた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。

9-4-4　立入検査

都市計画法第八十二条（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、また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。

9-4-5　罰則

都市計画法第九十一条

第八十一条第一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。

都市計画法第九十二条

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　第二十五条第五項の規定に違反して、同条第一項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者

二　第二十六条第一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の許可を受けないで土地に試掘等を行った者

三　第二十九条第一項若しくは第二項又は第三十五条の二第一項の規定に違反して、開発行為をした者

四　第三十七条又は第四十二条第一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　第四十一条第二項の規定に違反して、建築物を建築した者

六　第四十二条第一項又は第四十三条第一項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七　第四十三条第一項の規定に違反して、建築物を建築士、又は第一種特定工作物を建設した者

八　第五十八条の七の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をしたもの

都市計画法第九十三条

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　第五十八条の二第一項又は第二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　第八十条第一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　第八十二条第一項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

都市計画法第九十二条

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九十一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。

都市計画法第九十六条

第三十五条の二第三項または第三十八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。法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人または人の業務を処理し、また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または人に対しても罰金刑を科することにしているのである。