

第4章 許可及び不許可

第1節 許可及び不許可の処分

法律

(許可又は不許可の通知)

【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。

本条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものです。

第1項は、処分を遅滞なく行うべき旨を定めたもので、福島県では次表のとおり標準処理日数を定め、適正な（補正の必要のない）申請に対して迅速な執行を確保することとしています。

なお、申請書や添付書類に不備があった場合には、相当の期間内に補正することが求められ、補正に要した期間は処理日数に算入されません。

また、標準処理日数を経過したことをもって、直ちに行政事件訴訟法第3条第5項にいう、「不作為の違法」に当たるものではありません。

第2項は、処分の通知について定めたもので、書面によらないでなされた処分は、無効となります。

また、不許可処分等が行われる場合には、その理由が書面で示されることとなります。

なお、申請内容の一部が開発許可基準に適合していない場合には、分割することが著しく不適當でない限りその部分を除いた開発区域についてのみ許可されることもあります。

別 表

番号	許 認 可 等 事 務	市 町 村	建設事務所	都市計画課	合 計	備 考
1	都市計画法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可（開発審査会に付議するもの及び5ha以上の第2種特定工作物に係るもの）	10	19	10	39	開発審査会の審査に要する日数を除く。
2	同上（上記以外のもの）	10	19	—	29	
3	都市計画法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更許可	10	15	—	25	
4	都市計画法第36条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	5	15	—	20	
5	都市計画法第37条第1号の規定による工事完了公告前の建築等の承認	—	20	—	20	
6	都市計画法第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による建築物の建築の特例許可	5	9	—	14	
7	都市計画法第42条第1項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物等の建築等許可	5	9	—	14	
8	都市計画法第43条第1項の規定による市街化調整区域における建築等許可（開発審査会に付議するもの）	5	9	5	19	開発審査会の審査に要する日数を除く。
9	同上（上記以外のもの）	5	9	—	14	
10	都市計画法第45条の規定による開発許可の地位の承継承認	3	5	—	8	
11	都市計画法施行規則第60条の規定による適合の証明	—	14	—	14	他部局との調整に要する日数を除く。

注1 処理日数は、処理機関に到達した日の翌日から、送付（副申）した日又は処分等の文書を申請者に発送若しくは手交した日までの期間とする。

注2 処理日数には、申請の補正等に要する日数、福島県の休日等を定める条例に規定する県の休日は含まない。

第2節 許可の条件

法律

(許可等の条件)

【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るものであってはならない。

本条は、開発許可を行う際に必要な条件を具体的に明記することができる旨規定しており、福島県において許可する場合には、一般的に、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の条件並びに当該開発行為を廃止する場合の災害防止に必要な条件が付され、さらには、個別具体的に都市計画上必要な条件が付されることもあります。

しかし、条件は、都市計画上必要とされるもので、申請者の不当な義務とならない範囲に限られますので、「知事が公益上必要と認めるときは、いつでも開発許可を取り消すことができる」とするなど、許可権者に一方的な取消権を留保するようなものは付されません。

第3節 建築物の制限

法律

(建築物の建ぺい率等の指定)

【第41条】 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1) 本条の趣旨

用途地域の定めのない土地の区域における開発行為について、将来の計画的な市街化を図る上で必要がある場合には、開発許可権者は、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を行い得るとしたのが、本条第1項の規定の趣旨です。

特に許可時点では予定建築物の規模等が特定されない開発行為の場合に制限を定めます。

(2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、許可の際（変更許可を含む。）に定められるもので、開発許可と関係なく第1項の規定による制限を変更し又は付加することはできません。

なお、当該制限の指定ができる許可には、法第35条の2第1項の規定に基づく許可を含みます。

(3) 制限の内容

当該規定による制限は、開発行為が行われる区域について、適当と認められる用途地域を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、その内容は次のようなものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割・統合の禁止等その他建築物の敷地構造、設備に関する制限

(4) 制限の効力

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。

制限を受ける者は、開発許可を受けた者のみに限らず、当該制限の指定を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者です。

制限の内容は、開発登録簿に登録されており、登録簿閲覧所で閲覧することができます。

なお、当該制限が定められた開発区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当該制限を撤回するまでは、その効力は失われません。

(5) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

関連通知・通達等

平成13年	13都第968号	土木部長通知	(記1 形式審査について 記2 知事(建設事務所) への送付について 記3 標準処理期間について)
平成6年	6都第963号	都市計画課長通知	(行政手続法の施行に伴う留意事項)