

第2章 開発行為の許可

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 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（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）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、この限りではない。

(1)～(11) 略

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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。

規則

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

【第60条】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2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っては当該指定都市等の長とし、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条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村長が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

- (1) 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法第29条第1項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第2項に定めるところにより、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければなりません。
- (2) 本条の許可は開発行為についての許可ですから、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手続を要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することになり、これに対応して規則第60条により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交付を受けることができることとされています。
- (3) 法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができるとされ、福島県においては、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な事項並びに当該開発行為を廃止する際に必要な公共施設の機能回復、災害防止のため必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。

- (4) 本条の許可は一般的な禁止を特定の場合に解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続についても当然別途必要となります。

いわき市開発許可申請等に係る事務処理要領

(目的)

第1条 この要領は、開発許可申請等に関する事務処理の迅速化及び合理化を図り、もって申請者への利便性と公平性を確保することを目的とする。

(許可、承認等)

第2条 市長が申請書を受付したときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認められた時は許可指令書(様式1～2)により通知するものとし、不適当であると認められた時は、理由を明示して不許可指令書(様式3)又は、不承認書(様式4～5)により通知するものとする。

(他法令との調整)

第3条 当該申請に関する処分等にあたっては、農地法、森林法等関係のある他法令の審査状況、許可の可能性と十分に整合を図って行うものとする。

(標準処理日数)

第4条 許可申請等の受理から許可までの期間は、別表に定めるところによるものとする。

(勧告、助言等)

第5条 市長は、必要に応じて許可を受けた者から報告、若しくは資料の提出を求めて開発行為の進行管理に努め、許可を受けたものに必要な勧告、助言を行うものとする。

(事前相談)

第6条 開発行為を計画しようとする者は、あらかじめ開発等事前照会申請書(様式6)を提出し、都市計画法に基づく諸問題について、事前に回答を得なければならない。ただし、開発行為に基づく立地基準、技術基準に明らかに合致しているものと認められるものについてはこの限りではない。

(事前相談の事務処理の迅速化)

第7条 市長は、申請者から前条の申請を受理したときは、14日以内に回答しなければならない。ただし、相談内容等により、この期間内に処理できない場合には、申請者にその旨を通知するものとする。

(回答の有効期限)

第8条 申請者が得た回答は、原則としてその有効期間を回答日から6ヶ月とする。ただし、この期間内に申請の内容を変更したり、地域の状況等が変化すると認められる場合には、申請者は、変更理由書を添えて開発等事前照会申請書を提出し、新たに市長の回答を得なければならない。

附則

この要領は、平成11年4月1日から施行する。

(別表)

いわき市開発許可に関する標準処理日数

許認可等事務	根拠法令条項	標準処理日数	備考	整理番号
都市計画区域内の開発行為の許可	都市計画法第 29 条	5 0	開発審査会の審査に要する日数を除く	1
上記の変更許可	同法第 35 条の 2 第 1 項	4 0		2
開発行為の工事完了検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	同法第 36 条第 2 項及び第 3 項	2 5	書類の補正、現場の手直し工事とその確認に要する日数は含まない。	3
開発行為完了前の建築物の建築等の承認	同法第 37 条第 1 項	2 5		4
建築物の敷地面積に対する建築面積等の許可	同法第 41 条第 2 項	4 0		5
予定建築物等以外の建築物等の許可	同法第 42 条第 1 項	2 5		6
開発許可を受けた土地以外の区域内の建築等の許可	同法第 43 条第 1 項	4 0	開発審査会の審査に要する日数を除く	7
開発許可の地位の承継承認	同法第 45 条	8		8
開発行為又は建築に関する証明書の交付	同法施行細則第 60 条	1 5		9

標準処理期間の設定に係る期間の算定

期間：申請が到達した日から起算して、当該申請に係る処分を行うまでの日数

ただし、次の日数は含まないものとする。

- 1 申請の文書の不備、その他の理由により申請の文書の補正、追加等に要する日数
- 2 申請の途中で申請する者が自ら申請内容を変更するために要した日数
- 3 申請する者が他の手続を必要とする場合のその手続に要した日数
- 4 日曜日及び土曜日
- 5 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日並びに 1 月 2 日、同月 3 日及び 12 月 29 日から同月 31 日までの日数
- 6 基間の最終日が休日の場合は、翌日とする。