

# 第1章 総説

## 第1節 開発許可制度創設の背景

開発許可制度は、昭和43年に制定された新都市計画法において初めて創設された区域区分の制度を担保するものとして、同法により併せて創設されたものである。その背景には、昭和30年代に始まる我が国の高度経済成長に伴う大都市周辺でのいわゆるスプロール現象がある。大都市周辺の農地や山林がいわゆる「バラ建ち」のごとき単発的開発により蚕食的に宅地化された結果、無秩序な市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されることとなったのである。

このような不良市街地が一旦形成されると、地方公共団体は後追的に極めて非効率的な公共投資を余儀なくされることともなるため、このようなスプロールの弊害を除去して、都市住宅における健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要とされた。

このため、都市計画法では、都市計画区域を、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に市街化を促進する区域として位置づけられた市街化区域と、当面市街化を抑制する区域として位置づけられた市街化調整区域に分けること（線引）として、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしたのである。

このような市街化区域及び市街化調整区域に区分する制度を担保するものとして創設されたものが開発許可制度である。すなわち、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（＝開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、開発行為に対して一定水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては、原則として開発行為を行わないこととして、これらの目的を達成しようとしたものである。

## 第2節 開発許可制度の概要

### 1 意 義

開発許可制度は、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地の区画形質の変更」＝開発行為をしようとする場合には、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければならないとする制度である。制度創設当初は、市街化区域及び市街化調整区域を対象としていたが、昭和49年の法改正により未線引き都市計画区域（現非線引き都市計画区域）にも適用され、さらに平成12年の法改正により都市計画区域外にも適用されることとなった。

また、一般に開発許可制度という場合には、一度開発許可を受けた土地における、予定建築物等以外の建築物等の新築や予定建築物以外への用途変更などの許可や、市街化調整区域内の開発許可を受けた区域以外の土地で、既に宅地的利用のなされている土地等における建築の許可も含まれている。すなわち、既に宅地化された土地において行う新たな開発行為を伴わない建築行為等であっても、これを規制の対象に含めなければスプロール化を抑止するという開発許可制度の目的を達することができないことから、これらも含めて広く開発許可制度とされているものである。

### 2 開発許可の基準

開発許可の基準は、大別して技術基準と立地基準とに分かれる。技術基準とは、法第33条に規定されているものであり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。すなわち、開発区域内外の道路、開発区域から排出される雨水や汚水の処理、公園や緑地の確保等がそれに当たる。技術基準は、全ての開発行為に対して等しく適用されるものである。

これに対して、立地基準とは、法第34条に規定されているものであり、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域において、開発行為が認められる場合を限定的に示したものである。同じく「開発許可基準」とは言っても、許可を受けられる前提で満たすべき基準を示した技術基準とは、その性格を異にする。

市街化調整区域は、原則として開発行為が認められない区域であるため、そもそも当該市街化調整区域において開発行為を行わなければならない必要性が問題とされる。そこで、従来から営まれている日常生活や農業等の生産活動に必要な建築物等一定の類型を定め、かかる類型に適合するものに限って、立地基準を満たすものとし、許可の対象としたものである。従って、外形上、同様の建築物であっても、誰が使用するのかによって立地基準を満たすかどうかに分かれる場合も多いので、慎重な審査を要する。

さらに、市街化調整区域における開発行為のうち、法による類型化になじまないものについては、各都道府県、政令指定都市及び中核市に設置された開発審査会の議を経て、許可できることとしている。本県では、この開発審査会への付議に関して、あらかじめ同審査会が基準を設けている。これを「栃木県開発審査会提案基準」という。現在、開発審査会への付議は、基本的にこの基準に沿って行われている。

なお、全ての開発行為に共通の技術基準及び市街化調整区域における開発行為であって開発審査会に付議されるもの以外のものに関する立地基準の双方の審査基準として、「栃木県開発許可等審査基準」が定められている。

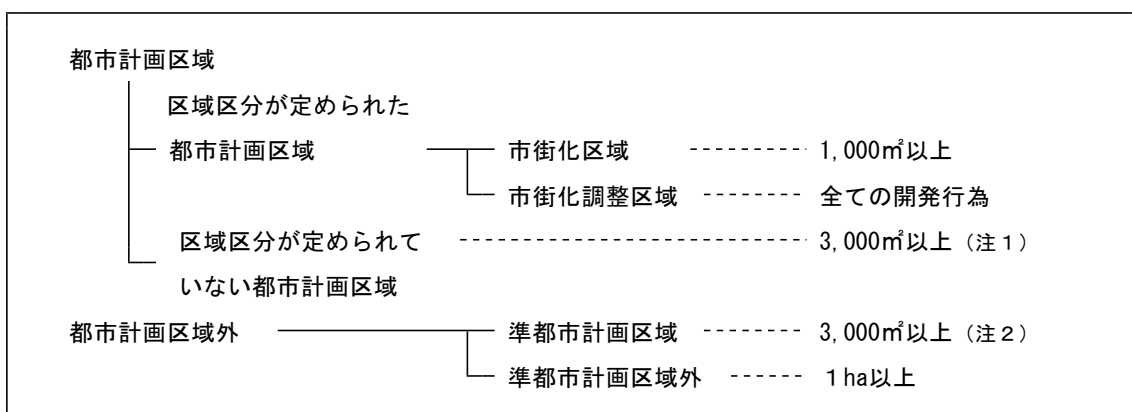
### 3 開発行為に対する許可

#### (1) 規制対象となる開発面積

規制対象となる開発面積は、都市計画区域等の区分により異なる。これを区域ごとに示すと次のとおりとなる。

なお、市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合には、都道府県（指定都市等又は事務処理市の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市）の条例で、政令の定める範囲内で許可対象面積を別に定めることができるとされている。

#### 規制対象となる開発面積



（注1）宇都宮市のうち上河内都市計画区域に係る区域、栃木市のうち西方都市計画区域に係る区域及び日光都市計画区域については、市の条例により1,000㎡以上が許可対象である。

（注2）本県において準都市計画区域の指定はない。

#### (2) 規制対象となる開発行為

規制対象となる開発行為とは、主として建築物の建築や、工作物の建設を目的として土地の区画形質を変更する行為を指し、それらを目的としない単なる土地の造成は開発行為には該当しない。

開発許可制度が創設された当初は、規制の対象としては「建築物」の建築を目的とする場合に限られていたが、昭和49年の法改正によって、「建築物」とはみなされない「工作物」に係る開発行為についても規制の対象に加えられた。この「工作物」は、さらにコンクリートプラント等周辺の地域の環境に悪影響を与えるおそれのある第一種特定工作物とゴルフコース等の大規模な工作物である第二種特定工作物とに分かれる。

いずれにしても、建築等を目的とする行為がそもそも規制の対象となる開発行為に該当するか否かは、制度の目的から合目的的に判断されるものであり、その基準等については、後に詳述する。

#### 4 建築行為等に対する許可

ここで規制対象となるのは、第一に市街化調整区域内において開発行為を伴わずに行われる建築行為等である。すなわち、市街化調整区域内は市街化が抑制され、開発行為が規制されている区域であるが、既に線引き前から宅地化されている土地において、開発許可も必要なく建築行為が自由になされると、市街化調整区域の市街化を抑制するという趣旨を全うすることができない。そこで、このような土地において、建築物の新築、改築及び用途の変更を行う場合には、あらかじめ知事の許可を必要とするものとし、建築行為等も規制の対象とされたものである。

第二に開発許可を受けた区域において、許可を受けた予定建築物等以外の建築物等の新築、改築、用途変更などの行為についての規制である。開発許可制度においては、予定建築物等の用途を明らかにした上で、当該開発行為の目的に即した公共施設等の規模等が決められていたり、市街化調整区域内においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の建築物の建築等を目的とした開発行為は認められない。従って、開発許可を受けた区域内において、予定建築物以外の建築物の建築が無制限になされると、開発許可制度による規制の効果が著しく失われることになってしまうので、開発許可を受けた区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限がなされたものである。

#### 5 適用除外

開発許可制度は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分した目的である、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するとともに、都市計画区域内の開発行為について良好な宅地水準を確保することを目的として創設されたものである。しかし、そのような目的に照らしても、許可制度にかからしめる必要がないと判断されるものなど、一定の行為については、適用除外として許可を不要としている（法第29条第1項ただし書、第2項ただし書、法第43条第1項ただし書）。かかる適用除外については、これをその趣旨から次の4つに大別することができる。

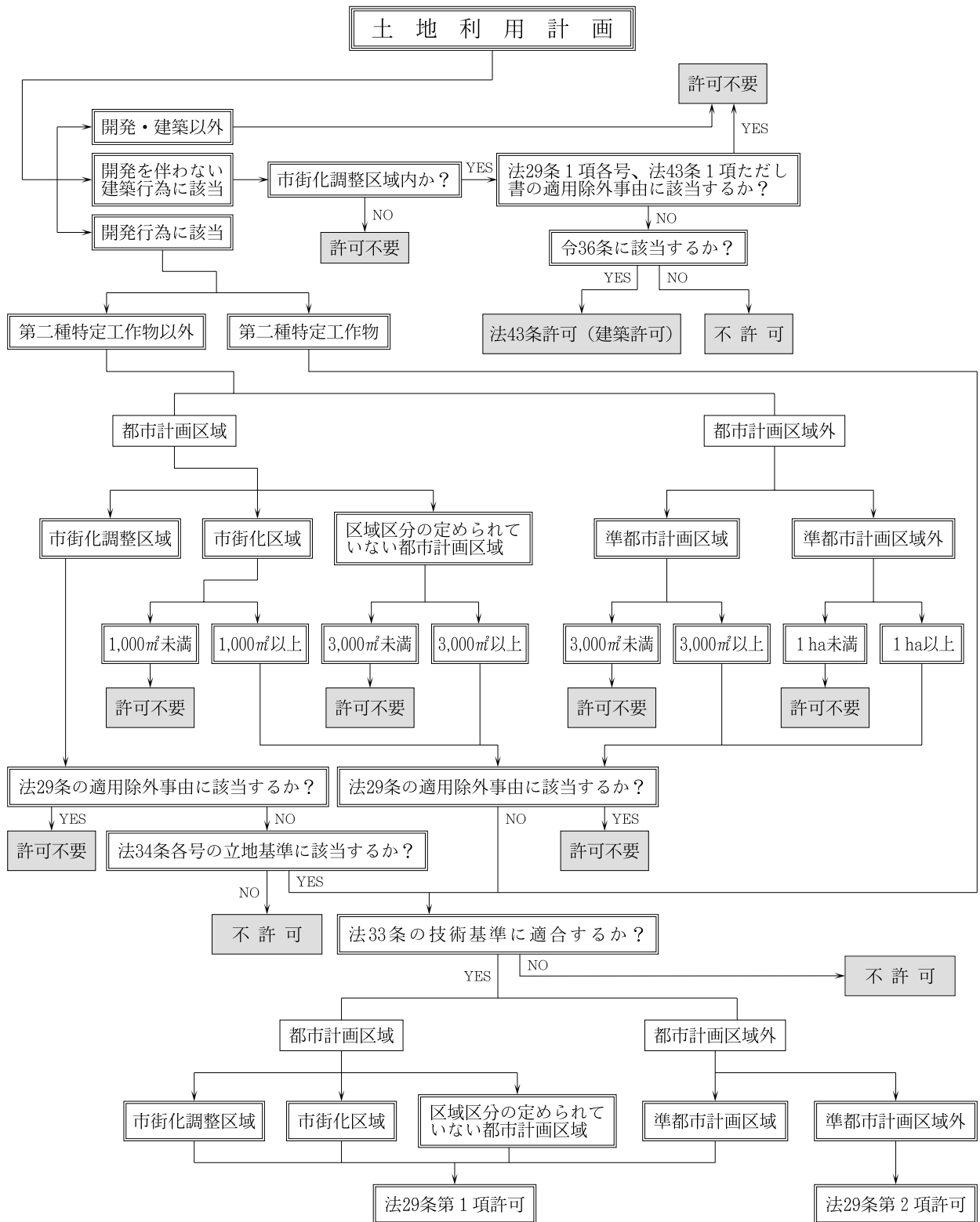
- (1) スプロール弊害を起すおそれのないもの
- (2) スプロール防除のために他に相当の手法の備わっているもの
- (3) 公益上必要なもの
- (4) やむを得ないもの

これらについては、開発許可制度の適用除外であるので、技術基準及び立地基準ともに規制は及ばない。

#### 6 開発行為等許可事務フロー図

以上において述べた開発行為等許可事務のフロー図を示すと次頁のとおりである。

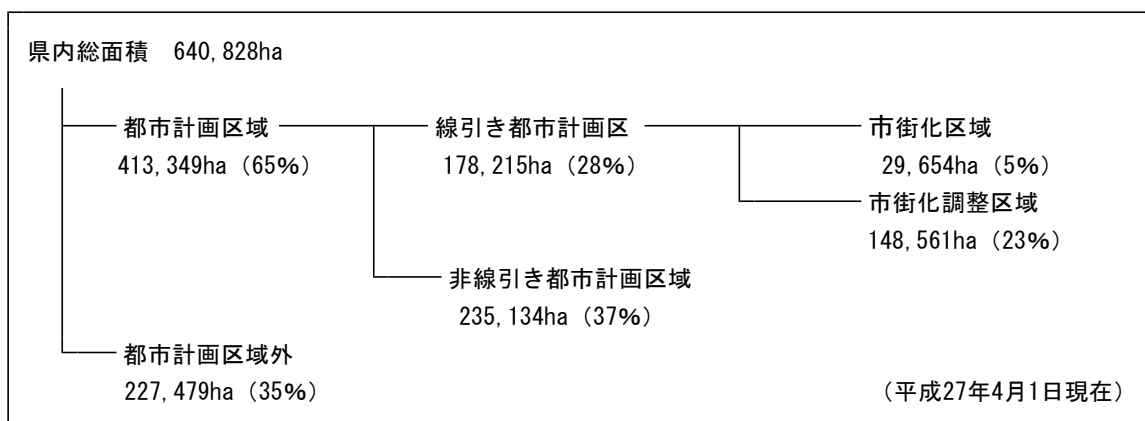
# 栃木県開発行為等許可事務フロー図



### 第3節 本県における開発許可制度の沿革

本県における開発許可制度は、昭和44年の新都市計画法の施行を受けて、昭和45年に線引制度が導入されたときに始まる。すなわち、同年に3都市計画区域22市町が市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を定め、その後の都市化の動向等にあわせて、昭和52年、昭和59年、平成2年、平成9年、平成16年及び平成23年に定期見直しを行い、現在に至っている。本県における土地利用に関する都市計画の現況を図示すると以下のとおりである。

栃木県における土地利用に関する都市計画の現況



本県における開発許可制度は、上記の線引制度の導入に併せて、昭和45年に栃木県開発審査会を設置し、開発審査会提案基準を制定し、昭和48年には、道路や排水などの技術基準を総合した栃木県開発許可制度運用基準が制定され、本県における現在までの開発許可制度の骨格が一応そろった。

その後の法改正に併せた重要な制度改正としては、前述した昭和49年法改正による未線引都市計画区域（現非線引き都市計画区域）における開発許可制度の適用、ゴルフ場等特定工作物への許可対象の拡大、市街化調整区域における既存宅地確認制度の創設、昭和59年の市街化調整区域における大規模開発に関する対象面積を5haまで緩和する施行細則の施行、さらに平成12年の法改正による都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用、平成16年の法第34条第8号の3（現法第34条第11号）に基づく条例の施行、平成18年5月の法改正による市街化調整区域内における大規模開発に係る開発許可基準（旧法第34条第10号イ）の廃止などが挙げられる。

以上、本県における開発許可制度の主な沿革をまとめると、次の表のとおりである。

## 開発許可制度の沿革

年 月 日	項 目
S43. 6. 15 S44. 6. 14	(新) 都市計画法の公布 (新) 都市計画法の施行 ・線引き制度、開発許可制度が導入される。
S44. 12. 20	栃木県開発審査会条例の施行 ・同条例に基づき、昭和45年に栃木県開発審査会が設置される。
S45. 10. 1	線引き実施 ・宇都宮都市計画区域、足利佐野都市計画区域、小山栃木都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が決定される。 ※ただし、宇都宮都市計画区域のうち芳賀町に係る区域については、S49. 12. 20に線引き実施
S45. 11. 26	栃木県開発審査会提案基準の制定
S48. 3. 31	栃木県開発許可制度運用基準の制定
S50. 4. 1	昭和49年改正都市計画法の施行 ・開発許可制度の適用範囲が未線引き都市計画区域（現非線引き都市計画区域）へ拡大される。 ・特定工作物が許可対象に加えられる。 ・既存宅地確認制度が創設される。
S59. 6. 1	改正都市計画法施行細則の施行 ・市街化調整区域における計画的開発について、最低規模要件が20haから5haへ緩和される。
H9. 5. 30	栃木県開発許可等審査基準の制定（栃木県開発許可制度運用基準の廃止）
H13. 5. 18	平成12年改正都市計画法の施行 ・開発許可制度の適用範囲が都市計画区域外へ拡大される。 ・既存宅地確認制度が廃止される。 ・法第34条の第8号の3の規定が追加される。
H16. 1. 1	法第34条第8号の3（現法第34条第11号）に基づく条例の施行 ・市街化調整区域において知事が指定した土地の区域内において、条例で定める用途以外の建築物の建築等を目的とした開発（建築）行為が許可可能となる。
H19. 11. 30	平成18年改正都市計画法の施行 ・公共公益施設が許可対象へ加えられる。 ・市街化調整区域における大規模開発に係る開発許可基準（旧法第34条第10号イ）が廃止される。 ・国又は都道府県等が行う開発（建築）行為について、協議を要することとされる。

#### 第4節 本県における開発許可制度の流れ

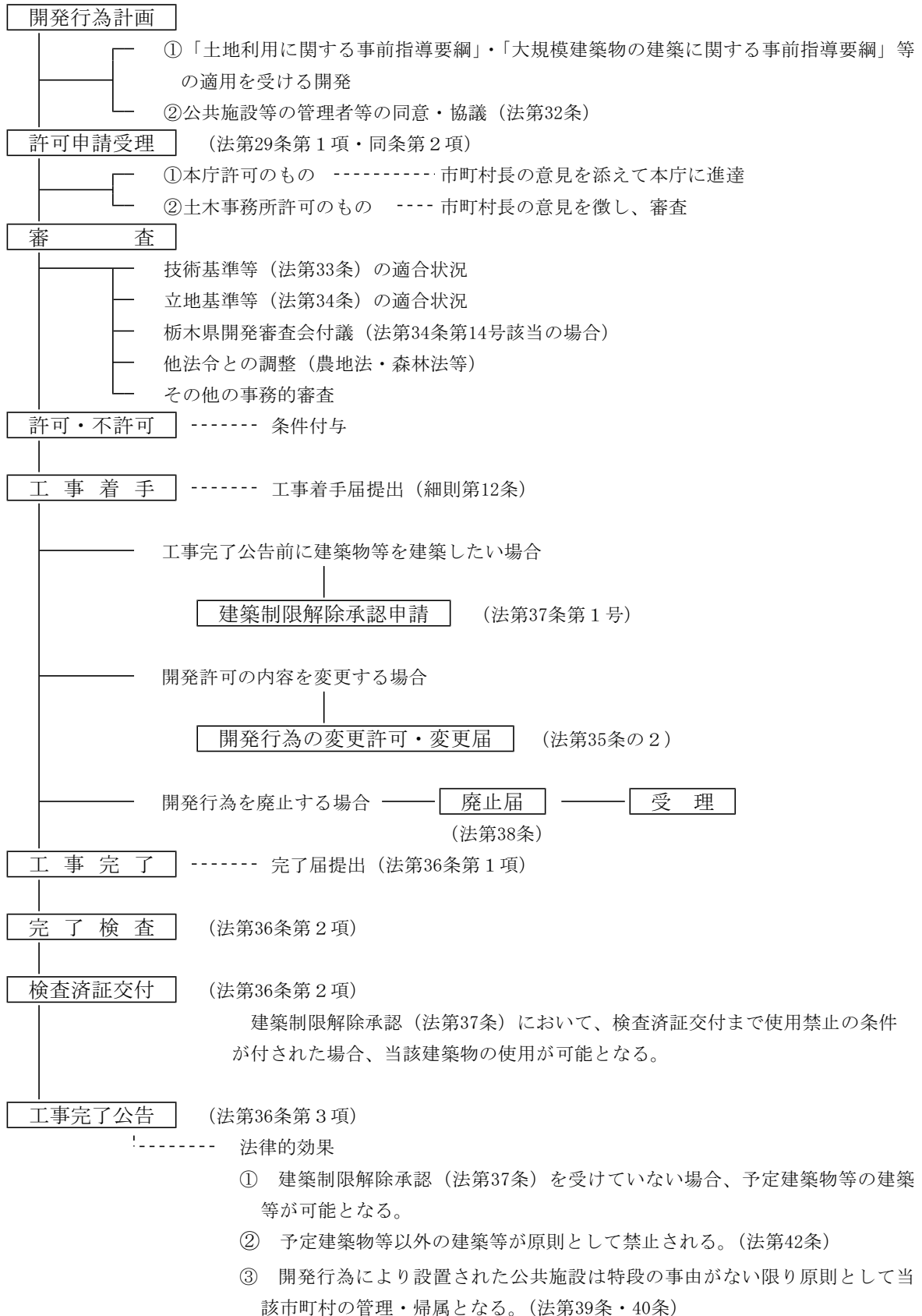
開発許可制度は、対象となる土地が農地や山林である場合が多いため、いくつもの法制度が複雑に適用されることとなる。そうして、各法制度も法令により定められた基本的事項のほかに、各都道府県の実情により、その細部については、県により取扱いが異なる場合も少なくない。したがって、具体的に開発行為を進める場合には、それらを十分に確認することが必要となる。

本県における開発許可制度も、都市計画法のほかに多数の法律や県の定めた要綱等による規制がある。本書においては、都市計画法に基づく開発許可制度のみを説明しているものであるので、他法令による制度については、それぞれの制度について確認する必要がある。

本県における都市計画法に基づく開発許可制度の主要な流れは、次の図のとおりである。



## 開発許可制度の主な流れ



## 第5節 開発許可行政

### 1 開発許可の権限

(開発行為の許可)

**法第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項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、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、この限りでない。

(1) 以下 省略

(指定都市の権能)

**地方自治法第252条の19** 政令で指定する人口50万以上の市（以下「指定都市」という。）は、次に掲げる事務のうち都道府県が法律又はこれに基づく政令の定めるところにより処理することとされているものの全部又は一部で政令で定めるものを、政令で定めるところにより、処理することができる。

(1) 以下 省略

(中核市の権能)

**地方自治法第252条の22** 政令で指定する人口20万以上の市（以下「中核市」という。）は、第252条の19第1項の規定により指定都市が処理することができる事務のうち、都道府県がその区域にわたり一体的に処理することが中核市が処理することに比して効率的な事務その他の中核市において処理することが適当でない事務以外の事務で政令で定めるものを、政令で定めるところにより、処理することができる。

2以下 省略

(条例による事務処理の特例)

**地方自治法第252条の17の2** 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2以下 省略

法第3章第1節（開発許可等の規制）に関する事務は、都道府県知事、指定都市の長、中核市の長が、その権限を行うこととされている。

なお、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例により、市町村が処理することと定めることができ、この場合、当該事務は、当該市町村（事務処理市町村）の長が行うこととされている。

(1) 条例による事務処理の特例

知事の権限に属する開発許可事務の委任については、昭和47年10月1日から宇都宮市長、

足利市長及び小山市長に行われてきたが、平成8年4月1日から宇都宮市が中核市に指定されたため、同市については法律に基づき、直接権限を有することとなった。

平成12年4月1日の地方分権一括法の施行に伴い、開発許可に関する事務は自治事務に位置づけられ、また、地方自治法の改正により、条例による事務処理の特例（地方自治法第252条の17の2第1項）が規定され、知事の権限に属する事務を市町村が処理できることとなった。県では、「栃木県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」を制定し、平成12年4月1日から足利市及び小山市について、平成15年4月1日から栃木市において、平成18年4月1日から佐野市において、平成21年4月1日から日光市において、平成22年4月1日から鹿沼市において、平成24年4月1日から大田原市において、平成26年4月1日から那須塩原市において開発許可に関する事務を行うことができることとした。

この条例に基づき開発許可に関する事務を行うことができることとされた市町村においては、当該市町村の区域内における開発許可制度による許可若しくは承認の申請又は届出は、当該市町村の長に対して行われることになり、当該市町村長は、これらの申請等の処理とあわせて監督処分並びに開発登録簿の調製等を行い、また、法第34条第11号に基づく条例を制定する権限を有することになる。ただし、開発審査会は、県及び指定都市等にのみ設置されるものであるから、許可に際しての同意並びに不服審査に関する審理、裁決等は、県の開発審査会において行われることになる。

## (2) 土木事務所長への事務委任

栃木県事務決裁及び委任規則（平成12年栃木県規則第40号）に基づき、開発許可等に係る栃木県知事の権限の一部が土木事務所長へ委任されている。

土木事務所長に委任されている事務について整理すると次表のとおりである。

項 目	開発区域面積 10,000㎡以上	開発区域面積10,000㎡未満		
		法34条第14号該当		左記以外
		審査会包括承認事案以外	審査会包括承認事案	
(1) 開発許可関係				
開発行為の許可 (法29条①②)	知 事	知 事	土木事務所長	土木事務所長
開発行為変更許可 (法35条の2①)	(変更後の開発 区域面積 10,000㎡以上) 知 事			(変更後の開発区域面 積 10,000㎡未満) 土木事務所長
開発行為変更届出	知 事			土木事務所長
工事完了届及び完了 検査(法36条)				
建築制限解除の承認 (法37条1号)				
開発行為の廃止届 (法38条)				
建築物の制限(法 41条①)				
制限を超えた建築 の許可(法41条② ただし書き)				
開発許可に基づく 地位の承継の届出 又は承認(法44条 ・45条)				
工事着手届出(法 施行細則12条)				
(2) (1)以外				
開発許可を受けた 土地における建築 等の許可(法42条 ①ただし書き)	審査会協議事案・・・・・・・・・・・・・・・・知事 上記以外・・・・・・・・・・・・・・・・土木事務所長			
市街化調整区域に おける建築の許可 (法43条①)	審査会付議事案(令36条①3号ホ該当)のうち 審査会包括承認事案・・・・・・・・土木事務所長 上記以外・・・・・・・・知事 上記以外・・・・・・・・土木事務所長			
開発行為又は建築 に関する証明書の 交付(規則60条)	土 木 事 務 所 長			

(注1) 国等が行う開発行為等(法第34条の2、法第43条第3項)及び公共公益施設(令第21条第26号イからホまでの建築物)に係るものについては、規則60条の「開発行為又は建築に関する証明書」の交付を除き、土木事務所長に委任されていない。

(注2) 開発審査会に付議を要する事案(法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホ該当)のうち、定型かつ小規模なもの等であらかじめ開発審査会の承認を得ている事案については、個別の許可の都度同意を得ることを要せず、許可後速やかにその状況を審査会に報告すれば足りるものとされている。包括承認事案として開発審査会の承認を得ている事案とは次のものをいう。

- (ア) 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅(提案基準 1)
- (イ) 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅(提案基準 2)
- (ウ) 線引き前から親族が所有する土地における住宅(提案基準 3)
- (エ) 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅(提案基準 4)
- (オ) 自己用住宅の敷地拡張(提案基準 5)
- (カ) 既存宅地の確認を受けた土地における住宅(提案基準 6)
- (キ) 地区集会所等(提案基準 7)
- (ク) 農産物直売所(提案基準 9)
- (ケ) 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物(提案基準 11)
- (コ) 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等(提案基準 12)
- (ク) 工場等の敷地拡張(開発面積が1,000㎡以下のものに限る。)(提案基準 15)
- (シ) 調剤薬局(提案基準 23)
- (ス) 収用対象事業の施行に伴う建築物(予定建築物の用途が専用住宅及び専用住宅以外であって開発面積が1,000㎡以下のものに限る。)(提案基準 25)
- (セ) 建築物の用途変更(提案基準 28)

## 2 開発審査会(法第78条)

(開発審査会)

**法第78条** 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限に属させられた事項を行なわせるため、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5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。
  - (1) 破産者で復権を得ない者
  - (2) 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ったときは、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。
  - (1) 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。
  - (2) 職務上の義務違反その他委員たるに不適し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50条第1項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2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。  
※ 下線部は、平成28年6月12日を超えない政令で定める日から「第50条第1項前段」に改まる。

栃木県開発審査会条例（昭和44年12月20日栃木県条例第34号）

（趣旨）

**第1条** この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定に基づき、栃木県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（組織）

**第2条** 審査会は、委員7人で組織する。

（委員の任期等）

**第3条** 審査会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 委員は、非常勤とする。

（会長）

**第4条** 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（招集及び議事）

**第5条** 審査会は、会長が招集する。

2 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。次項において同じ。）のほか、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した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。

（意見の聴取等）

**第6条** 審査会は、必要があると認めるときは、会議に市町村長その他の関係者又は学識経験のある者の出席を求め、その意見又は説明を聞くことができる。

（幹事）

**第7条** 審査会に、幹事若干名を置く。

2 幹事は、県職員のうちから知事が任命する。

3 幹事は、審査会の所掌事務について、委員を補佐する。

（庶務）

**第8条** 審査会の庶務は、県土整備部において処理する。

（雑則）

**第9条** この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかつて定める。

附 則（略）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成11年条例第37号）抄

（施行期日）

第1条 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成18年条例第49号）抄

（施行期日）

1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。

(1) 開発審査会の審議事項

ア 開発行為の許可（法第34条第14号）

開発許可の基準は、開発区域の一定の技術的水準を保たせるためのもの（第33条）と市街化調整区域内において開発行為を特例的に許可する場合の基準（第34条）の二つに大別される。

市街化調整区域のみに適用される法第34条では、第1号から第14号までに該当しないと許可してはならないことになっている。

そのうち第14号の規定は、次のとおりとなっており、あらかじめ開発審査会の議を経ることと規定されている。

**法第34条第14号** 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為  
(具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討して判断することになる。原則として許可して差し支えないものとして、栃木県開発審査会提案基準が定められている。)

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（令第36条第1項第3号ホ）

市街化調整区域においては、開発行為を伴わない既存の宅地においても市街化を抑制するという趣旨から、建築物等の新築、改築、用途の変更を制限している。許可の基準は開発行為（法第33条、第34条）の例に準じて令第36条で定められている。

なお、この規定により開発審査会の議を経て許可するものは、法第34条第14号と同じ取扱いとなっている。

ウ 法第50条の規定による不服申立て審査

次に該当する処分及びこれに係る不作為、違反したものに対する監督処分についての審査請求は、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（2ヶ月以内に裁決）を要すること等の趣旨から専門的な機関である開発審査会に対して行うことができるとされている。

(ア) 第29条第1項、同条第2項（開発行為の許可）

(イ) 第35条の2第1項（変更の許可等）

(ロ) 第41条第2項ただし書（建築物の建ぺい率等の指定に係る特例許可）

(ハ) 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等の制限に係る許可）

(ニ) 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等の制限に係る許可）

(ホ) 第81条第1項（監督処分等）

エ 土地区画整理法第9条第2項（個人施行の場合の施行認可基準）及び第21条第2項（組合施行の場合の施行認可基準）による許可案件の審査

市街化調整区域と定められた区域が土地区画整理事業の施行地区に編入される場合は、その区域内で土地区画整理事業として行われる開発行為が、都市計画法第34条各号の一に該当すると認められるときでない限り認可してはならないことになっている。したがって、同法第34条第14号該当で認可するときは、同条同号の定めにより開発審査会の議を経なければならない。

(2) 設置及び組織等

- ア 開発審査会は、都道府県及び指定都市、中核市にのみ設置することとされているので、知事から開発許可権限を移譲された市町村にあっては、上記(1)の事務については県の開発審査会が処理することとなる。
- イ 開発審査会の会議は、原則として定例開催とする。

3 標準処理期間

(標準処理期間)

**行政手続法第6条** 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

〔趣 旨〕

本条は、申請の迅速な処理の確保を確保するため、行政庁において、申請が法令に定められた提出先機関の事務所に到着してから当該申請に対する処分を行うまでに要する期間の目安（標準処理期間）を定めるべき旨を規定したものである。

本条に基づき、本県においても別表のとおり開発許可事務に係る標準処理期間を定めている。

〔運用上の留意点〕

(1) 標準処理期間

開発許可事務は、それぞれ別表に定める標準処理日数の範囲内で処理するものとする。ただし、開発審査会の議を経ることを要する事案については、開発審査会の議を経た後、速やかに処理するものとする。

(2) 標準処理日数の算定

ア 標準処理日数は、申請書が土木事務所に到達した日から起算し、当該申請に対する処分を行うまでの日数とする。

イ 知事（都市計画課）担当事務における土木事務所の処理（経由）日数は、申請書が土木事務所に到達した日から起算し、発送するまでの日数とする。

(3) 次に掲げる日数は、標準処理日数に算入しない。

ア 申請書等の不備を補正するために要する日数

イ 関係他法令との調整に要する日数

ウ 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日の日数

エ 12月29日から翌年の1月3日までの日の日数（上記ウに掲げる日数を除く。）



(別 表)

○ 知事（都市計画課）担当事務

許 認 可 事 務 名		処 理 日 数		
		総日数	土木事務所	都市計画課
開発許可 (開発許可の特例)	法第29条 (法第34条の2)	40	20	20
大規模開発許可(5ha以上) (開発許可の特例)	法第29条 (法第34条の2)	55	25	30
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	35	20	15
建築制限解除	法第37条	15	5	10
建ぺい率等の特例許可	法第41条第2項	35	20	15
予定建築物以外の建築許可	法第42条第1項	35	20	15
建築許可	法第43条第1項	35	20	15
地位の承継の承認	法第45条	15	5	10
開発登録簿写し交付申請	法第47条第5項	5	—	5

○ 土木事務所長委任事務

許 認 可 事 務 名		処理日数
開発許可	法第29条	25
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	20
建築制限解除	法第37条	10
建ぺい率等の特例許可	法第41条第2項	20
予定建築物以外の建築許可	法第42条第1項	20
建築許可	法第43条第1項	20
地位の承継の承認	法第45条	10
開発行為又は建築行為に関する証明書の交付	規則第60条	10