

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つたときは、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。

行政事件訴訟法 (昭和37年法律第139号)

(抗告訴訟)

第3条 この法律において「抗告訴訟」とは、行政庁の公権力の行使に関する不服の訴訟をいう。

2 この法律において「処分の取消しの訴え」とは、行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為(次項に規定する裁決、決定その他の行為を除く。以下単に「処分」という。)の取消しを求める訴訟をいう。

3 この法律において「裁決の取消しの訴え」とは、審査請求、異議申立てその他の不服申立て(以下単に「審査請求」という。)に対する行政庁の裁決、決定その他の行為(以下単に「裁決」という。)の取消しを求める訴訟をいう。

4 この法律において「無効等確認の訴え」とは、処分若しくは裁決の存否又はその効力の有無の確認を求める訴訟をいう。

5 この法律において「不作為の違法確認の訴え」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分又は裁決をすべきであるにもかかわらず、これをしないことについての違法の確認を求める訴訟をいう。

6 この法律において「義務付けの訴え」とは、次に掲げる場合において、行政庁がその処分又は裁決をすべき旨を命ずることを求める訴訟をいう。

(1) 行政庁が一定の処分をすべきであるにもかかわらずこれがされないとき(次号に掲げる場合を除く。)

(2) 行政庁に対し一定の処分又は裁決を求める旨の法令に基づく申請又は審査請求がされた場合において、当該行政庁がその処分又は裁決をすべきであるにもかかわらずこれがされないとき。

7 この法律において「差止めの訴え」とは、行政庁が一定の処分又は裁決をすべきでないにもかかわらずこれがされようとしている場合において、行政庁がその処分又は裁決をしてはならない旨を命ずることを求める訴訟をいう。

民法 (明治29年法律第89号)

(隔地者に対する意思表示)

第97条 遠隔地に対する意思表示は、その通知が相手方に到着した時からその効力を生ずる。

2 隔地者に対する意思表示は、意表者が通知を発した後に死亡し、又は行為能力を喪失したときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

行政手続法（平成5年法律第88号）

（理由の提示）

第8条 行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、法令に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であつて、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかであるときは、申請者の求めがあつたときにこれを示せば足りる。

2 前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

(1) 本条の趣旨

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。

ア 第1項は、開発許可の申請があつたときは、許可又は不許可の行政処分を遅滞なく行うべき旨を定めたものです。郡山市においては、標準処理期間を事前に定め、補正の必要のない適正な申請に対して迅速な執行を確保することとしております。

したがって、標準処理期間を経過しても何らの処分がないときは、法第50条第1項の規定に基づく不作為の不服申立てができることになる場合があります。

なお、申請書や添付書類に不備があつた場合には、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」にあたるものではありません。

イ 第2項は、開発許可又は不許可の行政処分については文書をもって通知すべき旨を定めたもので、書面によらないでされた処分は、無効になります。処分の効力が発生する時期は、民法第97条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者である申請者に到達したときになります。「到達」とは、相手方が受領し得る状態におかれることであつて、相手方が現実的に了知しなくても社会通念上了知し得るべき客観的状态を生じたと認められれば到達したことになります。

ウ 法第30条の規定による許可申請にあたり申請書及び添付書類に不備があり、許可権者がその補正を求めても、なお、補正がされないときは、当該申請を不許可とします。

(2) 行政手続法第8条の趣旨

行政手続法第8条の規定により不許可の処分をするときは、同時に不許可の理由も書面により示さなければなりません。ただし、法令によって定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標あるいはその他の客観的指標により明確に定められている場合において、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかである場合には、申請者の求めに応じてこれを示せば足りることとなります。

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つてはならない。

運用指針

I-17 第79条関係

法第29条の許可には、特に必要がないと認める場合を除き、法第79条の規定により、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機能を回復し、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ことが望ましい。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すことが望ましい。

(1) 本条の趣旨

開発許可を行う際に、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

ア 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災害防止措置、開発行為の適正な施行を確保するための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機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するために必要な措置等の条件を具体的に明記して付すこととなります。

イ 都市計画上必要な条件は、申請者の「不当な義務」とならない範囲に限られますので、「市長が公益上必要と認められるときは、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保留するようなものは附することができません。

ここで「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越えて、私権を制限する場合をいいます。

(2) 法第43条の適用

法第43条に基づく建築等の許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付す場合があります。

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。

運用指針

I-12 第41条関係

(1) 第1項の制限の定め方

本条は、市街化調整区域においては、原則として用途地域が定められないこととされているので、都市計画上必要がある場合に、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。以下同じ。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。以下同じ。）に代えて、直接これらの制限を行い得ることとした規定であるので、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域を想定し、当該用途地域に係る制限に準ずる建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることが望ましい。

(2) 第2項ただし書の許可

第2項ただし書の許可の運用については、建築基準法第53条（建ぺい率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うことが望ましい。

(1) 本条の趣旨

用途地域の定められていない土地の区域内で、開発許可を受けた区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限をすることができることを規定したものです。

特定工作物に関しては、本条の規定の制限はありません。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、用途地域において定められる建築物の形態等に関する一般的な制限はありませんが、特に旧法第34条第10号イ該当要件の開発行為のようなものが許可され、許可の時点では予定建築物の規模等が特定されないものもあるため、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、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を行い得ることとしたものです。

用途地域の定められていない土地の区域における建ぺい率は60%、容積率は200%が一般的

ですが、これらの数値はかなり大きいものであるため、必要に応じて積極的に活用する必要があります。

なお、開発許可を受けた区域内において地区計画を策定することにより、建築物等に関する制限を行うことも考えられます。

(2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、許可の際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項の規定に基づく変更許可を含みます。

(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、必要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相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、その内容は次に掲げるものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割又は統合の禁止等その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

(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。この場合、制限を受ける者は、開発許可を受けた者に限定されず、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となります。

制限の内容は、開発登録簿に記載されており、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、その効力は失われなないこととなります。

(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物について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。