

開発許可の法と実務（三）完

目次

序

第一章 概説

一 土地行政における開発許可制度

二 開発許可制度における諸活動形式

第二章 開発行為

一 現行実定法における開発行為の事例

二 都市計画法における開発行為

三 開発行為の該当性についての問題

四 開発行為の該当性判断の処分性

第三章 開発許可の法的性質

一 開発許可の行政行為における性質

荒

秀

- 二 申請の取り下げ
  - 三 許可の付款
  - 四 許可の承継
  - 五 許可の職権取消しと撤回
  - 六 違法性の承継
  - 七 許可の通知
  - 八 許可の変更
  - 九 許可の失効等
  - 一〇 開発許可行為の羈束性、裁量性
- 第四章 開発許可手続
- 一 開発許可権限者
  - 二 開発許可不要の場合
  - 三 開発許可手続
  - 四 公共施設の利用者との関係 (三二条の同意・協議)
- 第五章 開発許可基準 三三条と三四条
- 一 三三条
  - 二 三四条 (以上 その一)
- 第六章 開発許可後の問題
- 一 工事完了の届出、検査、公告
  - 二 建築制限の指定、解除等

三 開発行為の廃止

四 公共施設の管理・代替施設の帰属

五 開発登録簿の閲覧請求・情報公開

第七章 監督処分、立入検査

第八章 権限の委任、大都市の特例

第九章 建設大臣の報告、資料の提出請求並びに勧告、助言及び国・自治体の援助

第一〇章 不服申立て

第十一章 開発審査会

第十二章 罰則（以上 その二）

第十三章 その他の諸問題

一 開発許可と地方分権

二 開発許可と行政手続

三 開発許可と情報公開

四 開発許可と環境

五 開発許可と違反是正措置、代執行及び行政罰

六 開発許可と受益者負担、原因者負担、開発利益、宅地開発税

七 開発許可と開発審査会による事後救済

第十四章 開発許可判例概観

一 処分性

二 訴えの利益

① 原告適格

② 訴えの利益（狭義）

三 その他の原告適格

四 被告適格

五 無名抗告訴訟

六 執行停止

七 訴訟の承継

八 住民訴訟

九 不服審査法上の問題

一〇 国家賠償

開発許可関係判例一覧表

資料編

## 第一章 その他の諸問題

### 一 開発許可と地方分権

#### 開発許可権限の分権

夙に地方分権が主張され行政改革の一環として地方分権推進計画が策定されているが、開発許可行政は機関委任事務ではあったものの、例えば三四条一〇号ロに関する通達の実施内容等の相当部分は県の地域的特殊性の尊重からそれぞれの自主性にゆだねられていた面があり、又実務的にも開発行政施行後三〇年余の経験を有していること

から考えるとすでに分権が相当浸透していて、大変革と言えない面もある。

また、従来は機関委任事務であるから地方自治法一五一条又は職務執行命令（訴訟）によるとされていたものの、現実には米軍基地の使用に関するような国際的にも重要な特別事項についてはともかく、開発許可行政などについてはこれらが用いられることはなかった。委任市の不許可処分につき県開発審査会が取り消し裁決を下しても、市が裁決の拘束力を無視して現実にこれに従わなければこれに対する強制方法としては、機関委任事務として県または国が監督処分を行使することになるのだが、蟻を殺すに蕃刀を振るうに等しいことから到底これをなしえず、なされたことを聞かない。その意味では機関委任事務としての権力は行使されなかったとも言える。自治事務になれば尚更のことであるから、国又は県はかかる事態に対処するための特別措置を講じて置くこと並びに司法的対応を備えて置く必要がある。

また、分権化されて自治事務となるとしても、開発許可の規制がすべて当該自治体の条例のみに基づいて行われるまでの分権化ではなく、結局は現行の都市計画法上の開発許可規定が基礎となることになろう。とすれば、開発行政事務の自治事務としての分権は、機関委任事務から現行法上の団体委任の事務に移行するのであろうか。自治事務と法定受託事務との中間的分権化と言えるかもしれない。

ところで地方分権推進計画により現在構想されている開発許可に関する点を見ると、開発審査会を中核市にも設置すること（法七八条）のほか、人口二〇万人以上の市への権限委譲として「建設省」関係の事項を挙げると以下の通りである。

「⑦開発行為の許可等 平成一一年の通常国会に法律案の提出が予定されているもの。

都道府県知事、指定都市の長及び中核市の長が処理している開発行為の許可、既存権利の届出の受理、開発許可処分  
の通知、開発行為の変更の許可、工事完了届けの受理、完了検査など、工事完了公告前の建築許可、開発行為  
の廃止届けの受理、開発区域内における建ぺい率などの制限の指定、開発許可を受けた土地における建築等の許  
可、開発許可を受けた土地以外の土地における建築などの許可、許可に基づく地位の承継の承認、開発登録簿の調  
整・保管、開発登録簿の写しの交付、開発許可を受けた者に対する報告徴収・勧告等、開発許可を受けた者に対す  
る監督処分、立ち入り検査及び未線引き区域における開発許可(都市計画法二九条、三四条、三五条の二第一項、  
第三項及び第四項、三六条、三八条、四一条、四二条一項、四三条一項、四五条、四六条、四七条一項、五項、八  
〇条一項、八一条一項、八二条一項、付則四項)については、人口二〇万以上の市へ委譲する。

準用河川における開発許可の申請者に対して与える同意など

⑧都市計画施設又は市街地開発事業の区域内における建築の許可

都道府県知事、指定都市の長及び中核市の長が処理して居る都市計画施設又は市街地開発事業の区域内における  
建築の許可(法五三条一項)については、人口二〇万以上の市へ委譲する

⑨都市計画事業の施行区域内における建築等の許可

都道府県知事、指定都市の長及び中核市の長が処理している都市計画事業の施行地区内における建築等の許可  
(法六五条一項)については、人口二〇万以上の市へ委譲する。

⑩市街地再開発事業の施行地区内における建築等の許可等

都道府県知事、指定都市の長及び中核市の長が処理している市街地再開発事業の施行地区内における建築等の許  
可等(都市再開発法六六条)について

⑪土地区画整理事業の施行区域内の建築校医などの許可、許可に当たっての施行者に対する意見聴取、原状回復命令、代執行（略）

⑫住宅地区改良事業の改良地区内における建築等の許可等（略）

また、国と地方公共団体との間の係争処理の方法として、国が地方公共団体に関与し、これに不服あるとき地方公共団体は総理府に設置される「国地方係争処理委員会」に審査の申し出を行い、同委員会は国に対し勧告又は通告を、地方公共団体に通告をする。勧告を受けた国は勧告に即し必要な措置を採る。これらに対し地方公共団体は不服あるときは高等裁判所に訴訟を提起することとされている。

また、都道府県と市町村の関係としては基礎的、広域的役割分担をすることにより条例の定めるところにより、都道府県は市町村に事務の委託をすることができると、また、係争処理については現行の自治紛争調停制度を見直すこととしている（最終的には司法手続きによる解決を図る）。

以下問題点として考えられることを述べる。

（一）建築審査会は人口二〇万人以上の特定行政庁におかれるのに、なぜ開発審査会は県、政令都市、中核市以外の二〇万以上の市にはおかないのか。建築審査会は審査請求に対する裁決権のほか同意権を有している。建議権も与えられている。開発審査会はこの意味では建築審査会より弱い権限しか与えられていない。市に開発許可権限を与えるならば同時に開発審査会権限も与えるべきではないか。また、建築審査会と開発審査会は地方公共団体の付属機関として同格である。ただ、開発審査会の場合は三四条一〇号の一号のような土地利用という観点からは大規模の開発行為も取り扱うのに対し、建築審査会の場合は原則的に一軒の建築物を取り扱うこととなっている。せいぜい大規模でも特定街区や総合設計の程度のものに限られる。しかし、建築の場合でも一団地の設計のような

場合もあり、特に東京のように現在の都市の中の総合設計などは、都市計画に大きな影響を与えるものも少なくない。したがって、必ずしも建築審査会の権限の方が小規模のものに限定されているとは言えない。開発審査会の委員の選任が建築審査会に比して困難なのか。法的には両者の構成メンバーとして要求される資格はほぼ同一である。したがって開発審査会を人口二〇万以上の権限庁に広く与えないことは、開発行政を中央に温存して置きたいと言う意図が見えかくれる。特定行政庁の様に一定規模により審査会の設置を定めるのが妥当である。

(2) 許可基準としての通達廃止されることとなる。例えば、もともと三四条一〇号イ等の具体的内容を政令・省令でなく通達で定めて居たこと自体が行政立法上問題であったのであるが、それは別として、分権によりこれらは条例で定めることが必要となる。この場合、人口二〇万未満の自治体は県の権限の下に置かれることとなり、そのため、権限主体は県・指定都市と人口二〇万以上の市の二つの主体に大別されることになるが、人口二〇万以上の市はそれぞれの考慮に基づき各自条例を作成することになるとすれば、県条例の果たす統制的役割が問題となろう。何故ならば、多かれ少なかれ財産権に対する制約にかかわるから平等原則の原理が働くからである(本来的には国家的一律性が求められる面があることを否定できないのであるが、土地の属地的性質から県の範囲内における単位での平等性を認めることは違憲とはならないであろう)。

(3) 人口二〇万未満の市においては県の権限の下に置かれるが、地方分権の基本理念に従えば当該市町村の意思を尊重しなければならない。当該市町村長との協議、議会の承認、住民意思の反映方法を定めた県と市町村の共管条例の制定が必要となる。二〇万以上の市と県との間でも協議・調整が必要となるが、協議が成立しない場合の調整方法として現行の自治紛争調停制度と別に紛争調整機関等を設置し、それによる調整が整わないときは当該市の意思を優先すると言う形をとる方式が考えられる。



（4） 公共施設の管理との関係

許可権限者が県または権限市であり公共施設の管理者が国、県、市町村などがあり、両者が同一である場合と、異なる場合が生ずる。開発許可権限者と公共施設の管理者が同一であるとき、現行の協議書・同意書の添付が必要か否かは問題で、いたずらに許可申請書の受付についてトラブルを生ぜしめるおそれがある。

（5） 開発許可と住民参加

現行都市計画法が都市計画決定のための公聴会、都市計画案の縦覧・意見書の提出を規定していること、そしてこれとて十分な満足すべき成果が得られているとは言えないことは周知のことである。また、開発許可については直接環境影響を受ける近隣住民、利害関係人は法的には全く無視され公聴会等で意見を聴取される機会は全く与えられていない。建築基準法四八条の例外許可の場合と対比するといささか疑問とされる。建築の場合は小さな家の建築でも四八条の例外許可に該当すれば聴聞会が開かれるのに、開発許可の場合は三四条一〇号アのような大規模開発もあり周辺環境上の影響大な場合もあるのに、かかる場合に住民意思を全く聞かなくてよいとされている。そのため指導要綱による事前手続として事前協議、事前説明会、行き過ぎとも批判されている事前同意制度などがその不備を補う役目を果たしていた。場合によっては、開発許可区域内の三四条一四項の不同意の者も工事完了後は同区域内においては建築禁止がなされるような強い制限を受ける事となっており、かつ直接憲法上の請求権が認められているとは言え、立法者としては補償を必要とする場合には明文規定を置くのが一般であるのに、この場合は補償規定も置かれて居ないのであるが、これに対して何らの聴聞も受けないことはいかがなものであろうか。

ここに許認可手続への住民参加の問題が議論されて来たのであるが、住民自治が地方自治の根幹であることに鑑みれば、地方分権の理念は国と自治体の関係だけでなく、いかに住民が参加するかの問題として重要な課題であ

る。参加住民の範囲の決定方式、許可案件毎に（代表）住民投票する考え方、過半数方式か、多くの代替案等提出されたときの決定方式、議会決定方式、議会決定と住民投票の併合方式等多くの問題が検討されなければならない。一般的に範囲の決定が困難であるということを経由に一律的・全般的に参加制度が排除される思考方式は排されるべきで、影響を強く受ける範囲内の者に限定してもよいから、これらの者の意見反映を図る制度を採用すべきである。

また、許可の段階の場合だけでなく審査請求審理への参加（陪審、参審制）もより強く要請される。つまり、許可段階の場合として三四条一〇号で開発審査会が付議に参加して居る訳で、それに対し与えられた許可が審査請求を受けた場合、開発審査会の事後審査の項で触れるように、自己が一度下した判断をその判断を下したのが見直すと言ふことになり、常識上公正な判断を期待し得ないのである。このような場合に直接影響を受ける近隣住民又は関係者の意見を聴くことは重要な事ではないかと思われる。この場合の参加形式として、陪審制あるいは参審制等も検討されよう。

（６） 開発許可と条例・要綱 開発行為から自然環境、都市環境などを守るため多くの自治体が条例を制定し、曾ては法律先占論による法律との関係からの条例制定権の限界論が華々しく戦わされた。しかし、国際化に伴う国と自治体の役割分担、自治体の能力の向上、情報の独占化がなし得なくなったことなどに支えられた自治推進論の優勢により、形式的法理論を打ち破り多くの条例が制定されるに至った。その数例を示せば、県土保全条例、土地利用調整条例、環境アセスメント条例、自然環境保全条例、まちづくり条例、湖沼富栄養化防止条例、各種の自然・都市景観条例、自然海浜保全条例、地下水採取規制条例、地下水質保全条例、都市環境・住環境・教育環境・交通環境に関するものとしてパチンコ店・ラブホテル建築規制条例、歴史と自然を生かしたまちづくり景観条

例、樹林などの保護及び緑化の推進に関する条例、風致地区条例、リゾート地域景観形成条例、ふるさとの風景を守り育てる条例、法律の委任条例として、美観条例、建築基準条例、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例屋外広告物規制条例等多様である。

建築基準法の場合と同じく機関委任事務とされながらも包括的な条例制定権限が自治体に与えられていた。今回の分権化により建築基準法の場合と共に自治事務に関する条例制定として承認されることにならなければならない。

(7) 開発許可と都市計画事業 都市計画事業は開発許可から外されていたが、開発許可が機関委任事務でなく自治事務となることにより変化が生じないのか。都市計画事業を開発許可対象に含めることはできないのか。両者は性質が別個だし、それぞれ個別法の規制するところなので異なる処理をするということであろうが、三三条、三四条規定の判断要素もあると思われるし、三四条一〇号アによる大規模住宅地開発等が実質的に果たしている効果は都市計画事業と変わらないのである。第三者の土地であっても相当数の同意が得られればそれを含めて許可を得ることができ、不同意の者でも工事完了後は開発区域での建築が禁止される制約を受け、事実上許可というよりは特許またはプリヴィレッジのような法的地位を与えられていて、都市計画事業との差が少なくなる。この意味で、三四条一〇号の小規模開発と大規模開発とを明確に区分けせずに同様に扱っていることの不合理が指摘されなければならない。

(8) 開発許可を分権化するメリット 従来国の事務として縦割り行政のため、それぞれの管轄権限が厳格な縄張りにより区分けされていたのが、地方分権により自治体の長による権限の統合化が図られ、相互の流通が良くなり、開発行政の一体化・総合化が期待されることとなり、さらには行政指導、協定並びに住民参加などの手段も取

り入れながら事案に適した柔軟な対処が可能になる事となろう。

さらに、工事完了、検査済証交付後の訴えの利益なしの一理由としては正命令は開発許可とは別個の裁量行為であることがあげられているが、かかる不合理な判決理論を打ち砕く自治体自身による総合的・直結的判断権行使の可能性の展望が開けてくる可能性が生ずる。逃げて通れない重要な立法検討課題である。

また、環境アセスメント評価手法や開発が環境にもろもろの影響を与える関係許認可も開発許可の手続きの中に包括的に組み込むことも可能になる。現行の都市計画法全体が地方分権によりどのように立法化されるかによるが、現行の都市計画法は既に述べたとおり本来は計画法と事業基礎法であるのが、スブロール阻止のために開発許可が必要となったため、従来の住宅地造成事業法を引き込んで都市計画法の中に包含させたので、これはもともと別個の開発許可法という個別法を制定すべきであったのである。地方分権の実施の際にこのことも考慮し開発行政に関する基本的かつ環境に対する包括的な立法がなされるべきであろう。

開発許可行政事務が団体事務・自治事務と言うことになれば都市計画法が基礎的な法として残っても、自治事務である限り法律は一つの指標・ガイドに止まり、地方公共団体はそれに絶対的に拘束されず自由に条例により開発許可行政を行うことができることにならなければならない。そもそも、開発行政を地方分権したならば、都市計画法が残ること自体、分権に背する尾てい骨を残すおそれがある。全国的な観点からの統一性の必要性もあるので、都市計画法を基礎とするならば団体事務的なものとなろう。また、指導要綱で定めていた内容は条例で定めることとなろう。

ただ、自治事務となったとは言え、従来行ってきた開発基準と異なる基準を一挙に条例で定め直ちに施行できるかという、これも過去の行為との平等原則の関係問題が生ずるので、経過措置を設ける必要が生じよう。

## 二 開発許可と行政手続

(1) 行政手続に関する開発許可審査基準、開発行為該当性判断の手続き、許可申請手続き、是正命令手続き等については資料編参照。

### (2) 開発許可の事前手続 事業者、地域住民との関係と内部手続

事業者・地域住民との関係 神奈川県では平成八年三月二十九日に土地利用調整条例を制定し、市街化区域と未線引都市計画区域内用途地域を除く地域において、一ヘクタール以上の開発行為、並びに相模湾などにおいて一〇〇㎡以上の埋め立て行為をしようとする場合には、個別法の許可手続前に知事に対する協議届出手続を開発業者に義務づけ総合的な調整を行い、県土の計画的利用を図ることとしている。事業者は地域住民その他の関係者に開発計画を周知し、その意見を聴くように努めなければならない。その結果を知事に報告しなければならない。知事はこの協議や周知の報告を受け、公表した審査指針に基づいて開発計画の適否を審査し、その結果を事業者に通知する。これは一種の行政指導としての勧告で法的強制力をもたないが、違反に対しては氏名などの公表によりその実効性の担保をしようとしている。法的担保は個別法に委ねた訳である。しかしこの審査結果通知書の交付を受けないで開発行為に着手した場合には知事は工事等の停止または違反是正命令などを発し得ることとしている。この審査結果通知書などを作成するときは神奈川県国土利用計画地方審議会の意見を聴くこととしている。国土利用計画法上の神奈川県計画との整合性を図るためである。

開発許可との関係については知事が許可権限を有するときは許可に当たり審査結果通知書などの内容につき配慮することとし、開発許可との整合性を図ることとしている。これは特に委任市との間で意味をもつ。

市町村で類似の条例を有しているときは当該市町村の条例が県条例以上の効果を期待できる場合には原則として県条例は適用除外される。

内部手続 神奈川県では神奈川県土地利用調整会議（以下調整会議という）を設け（神奈川県土地利用調整会議規程 平成八年九月三〇日）土地利用に関する総合的・計画的検討をすることとしている。同会議は土地利用の基本方針、土地利用にかかる諸計画の策定の調整に関すること、前述の土地利用調整条例による協議、審査指針、同条例施行規則四条九号の定める開発行為などの調整などをその権限としている。会長、副会長に副知事を当て、その他総務部長、企画部長、環境部長、農政部長、商工部長、土木部長、都市部長、企業部長、教育長により構成され、その下に調整会議で審議すべき原案の審理、軽易な案件についての方向づけをする幹事を設ける。その構成は関係課長であり、幹事長には企画部企画総務室長が当たる。施行規則の定める開発行為とは国又は公共団体が行う開発行為であるが、一般の調整区域内で行われる開発行為も規程三条三号の協議事項にかかるので、一定規模以上の開発行為も調整会議の審議対象となる。調整会議で否定的見解が出されれば許可権限者は許可し得なくなるが、それは内部的な決定であるから、それでも申請者が許可申請を提出して来れば受理拒否はできず、受理をして不許可ということになる。その意味では調整会議は重要な機能を果たしている。なお、環境アセスメントとの連絡調整も行われる。

しかし、現実には調整会議の見解と特定の政治的見解に立つ開発許可権限者でもある長とが対立する場合が見られる。この場合法的にはいかに長の決定が政治的色彩が濃厚であっても行政庁としての権限者は長であるから、内部的には長の見解に従わねばならない。対外的に違法か適法かの問題は別個の問題である。

ただ長の暴走を防ぐためこの調整会議に学識経験者等の第三者を含め、あるいは直接の利害関係者を含めた第三

者の意見聴取を義務づける制度は採用できないものであろうか。

（３） 開発許可と議会

開発許可に関連し議会に請願、陳情がなされることが少なくない。現実問題として議員としては選挙民の票を考へるから地元住民の声を無視することは困難なようである。したがって適法と解される開発許可であっても住民の反対運動による請願が採択される。結果的には長い間店晒しにおかれるのであるが、採択されると、法的には行政側を拘束するものではないが現実には行政側の行動を束縛することとなる。この問題については（一）二九頁で触れた。

（４） 審査処理期間 標準処理期間についてはすでに述べた。

処理期間の規定なき場合であっても相当期間内に処理されるべきであるから、旧法を適用して処分できるのでに不作為のまま放置したため厳格化された新法により不許可にしたのは違法とされる（平成元・九・二五 神戸地裁判タ七一九・一三四、判自六八・八一）。

（５） 付記理由 資料編 開発行為不許可通知書参照

（６） 開発許可と行政指導（指導要綱）・協定

行政指導 建築開発指導要綱の実体上の行き過ぎに対する要綱の見直し、行政手続法によるコントロール、県の要綱に基づく事前協議の經由機関として市町村が申請書を受理しないことにより生じた問題等。

① 開発許可と行政指導（指導要綱）

開発・建築に関し自治体の約三分の一が指導要綱を制定していること、児童数の減少から学校用地の負担金の不平等の外、バブルはじけによる業者への過度の負担への配慮等から、其の行き過ぎが論議され要綱の見直しが求

められ、また、手続的観点からも見直しが求められ行政手続法によるコントロールがなされることになったことは衆知のことである。

都市計画法は都市計画行政を国の事務とし、これを機関委任事務として自治体の長に委任する建前を取り、従って立法面でも自治条例に委ねる方式は採っていなかった(同法五八条の風致地区における建築規制条例は例外)。しかし、本来まちづくりは、広域、基礎的の区別はあるものの当該地域に住む住民に直接影響を与えるものであるから、当該自治体・住民はその主導権を行使することを望む。しかし条例制定権の限界理論に阻まれて指導要綱による行政指導の手段に頼らざるを得なかった。これは自治体の生活の知恵、ないしは英知とも言うべきものであった。その多くは指導要綱という文書により、また法制度上議決権行使がなし得ないために取らざるを得なかった全員協議会という実質は議会の議決と同質の意志決定に基礎をおいての手段がとられた。これは、行政指導の行き過ぎの名の下に、国の行政指導と一緒くたにされて、行政手続法で規制されることとなったのは、極めて疑問視される所で、国の行政指導と自治体の行政指導を区別して規定すべきであった。

しかし、開発問題が、純粹に良好な住みよいまちづくりの理念にリードされて行われるならば容易に実現できるのであるが、例えばバブルにより企業が調整区域に有していた土地の利用を認めなければならなくなったり、また開発に伴う公共事業の施工、公共施設の設置・管理は民間事業者と密接な関係を持つこととなり、また日本経済、なかんずく日本建設業界の動向さらには不良債権処理問題からの土地問題の対策、ひいてはこれに重要な影響を及ぼす国際経済界との関係から、その歩む道が方向づけられていることも見逃せない。これらの問題は一自治体の問題でなく国家的視野に立って決定しなければならぬ問題である。また、このようなことは別に、事務の本来の性質から国際空港、軍事基地等そもそも一自治体に任せられない全国的事業も存する。このような状況の中で分権



化も多くの障害があるが、其の中で地元住民のための良好なまちづくりのための行政指導の役割が重要であることも否定できない。

以下、開発許可と行政指導に関する従来の判例を概観する。

- (1) 行政指導に処分性がないことについては学説上若干の異論はあるものの是認されている。知事が内部規則としての土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく計画についての事前協議の申し出でを拒否した措置は抗告訴訟の対象たる処分にあたらないとされている。（昭和六三・五・二七 静岡地裁同旨 昭和六三・一〇・三一 東京高裁）。また、県の要綱による開発協議申請書の市長による不受理は行政指導であり、裁量行為であり、申請人は直接県に申請できるからなら権利侵害を受けないとして処分性を否定している。（平成六・八・一〇 神戸地裁 判自 一二九・五八）。しかし許可申請が行政指導により市町村経由とされている場合に、それが拒否されたとき許可申請の拒否処分として処分を認めるかにつき、平成四・一〇・二八千葉地裁はこれを肯定している（平成六・八・一〇 神戸地裁、平成一・一・二三 名古屋高裁金沢支部 昭和六三・五・二七 静岡地裁同旨 昭和六三・一〇・三一 東京高裁）。なお、漁業協同組合の同意書添付要求は行政指導とした判例がある（平成三・一・二五 大阪高裁 判タ 七五〇・一六二）。

- (2) 行政指導と平等原則 行政指導が法的効力を持たないものであっても、行政側がそれを住民・国民に不平等に行使用することになればそれは平等原則に反することになる。

調整区域内での飲食店のための開発許可につき許可見込のないことを伝えられたのでその土地を売却し、それを購入したものが許可を受けたことに対し、平等原則違反を主張したのに対し、譲受人の計画と内容が相違する等の事情から平等原則違反にならず、国家賠償が否定された事例がある（平成元・一一・二八 神戸地裁 平成二・一

○・四 大阪高裁 判時 一三七五・七四。

(3) 行政指導と国家賠償

i 教育施設、公園、上下水道等の公共施設整備のための費用及び用地の提供などを求める指導要綱に基づき、市が事業主に教育施設設置の費用寄付を求めた行政指導が違法な公権力にあたらないとされた事例。(昭和六三・三・二九 東京高裁)

ii 指導要綱に基づく整備金の納付を求める指導が、業者の任意の協力を前提とする限り、法令に直接規定がなくとも違法とは言えず、また、市の担当職員の行為が限度を越えたものとは言えないとした例(昭和六三・一・一八 神戸地裁)

iii 市長、農業委員会が開発許可申請、事業変更申請書を、行政指導に従わないことを理由に、申請者が行政指導に従わない旨を明白に示しているにもかかわらず、進達しないことを違法と断じながら、現実に損害はないと判断した事例(平成元・三・三一 金沢地裁)

iv 要綱と平等原則 平成元・一一・二八 神戸地裁 平成二・一〇・四 大阪高裁

v 要綱に基づく公共公益施設負担金平成六・六・三大阪高裁判例時報一五一八・二九

vi 平成六・一・一七浦和地裁 判時 一五一三・一四〇 判自 一二五・九一 調整区域内の土地につき、町の税務課長が虚偽の宅地課税証明書を作成し、これに九折りその土地が既存宅地として宅地開発が可能と信じて高額な代金を支払ったことによる損害との間に相当因果関係があるとされた事例

② 開発許可と行政契約(開発協定等)

開発許可は既に述べたごとく場合によっては単なる自由の回復を越えた一種の特許的性格を有するとも言える。

宅地造成のような場合と、企業用施設のための開発などと、開発目的により相違するが、この許可に当たり行政と開発者との間で両当事者の間、特に申請者の自由な合意意思により法令上の規制を上乗せできる場合も有り得る。かかる合意（開発協定などと呼ばれる）の法的性質につき次のような判例がある。

i 宅地開発指導要綱に基づく公共公益施設負担金の支払いを求める協定は負担金の額、開発の場所及び個数、排水の方法などを定めるもので行政庁の権力作用に関係ないから行政契約にあらず、開発事業申請の場合町の公共公益施設の整備費用の一部負担を合意した私法上の無名契約である（平成元・五・二三 大阪高裁）。

ii 要綱による公共公益負担金協定は負担金額、開発場所、排水方法を定めるもので権力作用でないから行政契約にあらず、私法上の無名契約である（平成元・五・二三 大阪高裁）。

iii 指導要綱に基づく開発協定の内容が開発の基本となる事項、開発の一、規模を確認し、負担金の具体的な金額及び納入の期限、方法を合意し、排水の処理、道路、ガスの供給等を定めるもので公法上の効果の発生を目的とするものでないから、公法上の契約にあたらない（平成元・一〇・三一 東京高裁）。

iv 開発協力金・開発負担金支払い契約は私法上の贈与契約 法律の根拠規定なくとも法治主義を潜脱する特段の事情が認められなければ私法上有効、法律上の根拠規定なくとも憲法八四条、地方財政法七〇三条の三に違反しない（平成元・五・二三 大阪高裁）。

給水契約締結の拒否 指導要綱に従わない旨の明白な意思表示に対し留保したことは拒否にあたる。

### 三 開発許可と情報公開

現行法の四六条で知事は四七条所定事項を登録した開発登録簿を調整・保管し、常に公衆の閲覧に供するよう保

管し、請求があれば其の写しを交付しなければならないこととされている。また、許可を受けた者は規則により標識の設置が義務づけられているから、其の限度で公衆は開発許可がなされたことを知り得る可能性がある。しかし、より具体的な細部は、法的には定められておらず事業者からなされる説明会等で知るほかない。

現実に建築・開発等の許可については一般人は気づかないし、また知り得ない専門技術的なことが多い。典型的なことは建築で言えば構造に関する法規、開発で言えば崖崩れや出水等に対する地盤・地下水流の安全性等の技術的基準が一例である。しかしこれらはあらかじめ公開されることはない。建築基準法九三条の二の確認申請書に関する閲覧請求、都市計画法四七条の五の開発登録簿の閲覧請求につき知り得る事項、又は行政手続法(条例)等により公表される基準等が現在法的に住民が取得し得る唯一の資料であり、その他は業者側の説明会などで配布される資料に頼らざるを得ない事となるが、これでは住民は違法ではないかとその安全性を疑いつつも明確にその違法性を主張できる資料を全く持ちえないと言ってもよい。これでは不要な審査請求・訴訟の提起につながり、また、訴訟を起こして初めてその違法・適法の根拠資料を得ることとなる。極端な場合は審査請求の段階に至っても処分庁は処分理由を明示せず、審理の場合でも不明確にしたまま過ごそうとする傾向がない訳ではない。結局争うとする住民の場合は訴訟で文書提出命令を求めるという労力を強いられるのが現状である。他の法令、例えば宅地造成規制法、急傾斜地の災害の防止に関する法律における許可処分を争う場合においても同様であるが、これらにはかかる不十分な情報公開の規定さえない。また、自治体の情報公開条例があればまだしも、それが無いときはこれを争う近隣住民はまさに闇に黒牛を追うに等しい状況におかれる。言わば不服審査請求や訴訟でまともに違法を争えないシステムになっているのである。言わば、この場合不服審査は形骸化し、また、憲法上保障されている裁判を受ける権利は実質的に侵害されていると言えるのである。しかし判例には、いかなる範囲の公文書を公開するかは

立法政策の問題で、その必要性和不必要性、県民一般の利害と公益性を比較考慮のうえ規定したものであるから、条例で定めている以上に、個別的に公開・非公開の比較考慮をして決定すべき旨の規定をおいていないから、かかる比較考慮は許されないとしているものがある（平成六・五・三一 高松高裁 判例タ 八五四・一〇五）。

合議体の場合の決定については議事録が作成されるが、許認可等の行政決定が単独機関により行われる関係資料の適正な作成、確保手続はより重要問題である。その他、単独機関の意思形成過程の基礎資料となる土地利用調整委員会の審議議事録、環境アセスメント審議会の議事録、公共施設管理者と申請者との協議内容、同意書等、諸関係機関との議事内容の真正性の確保並びにこれらの公開の問題が生じ得よう。

なお、情報公開は住民からの請求を待つてのみでなく、行政側が積極的に行う事が望ましく、より積極的に行政の流れを住民が知りうるように拡大する事が必要である。例えば環境アセスメントの公表のように請求されなくても公表するような仕組みが必要である。東京都ではその方向で検討をしているようである。また、東京都の建築審査会では審査会の裁決集を年報として公表しているが、判例集が公表されているように他の自治体でも積極的に公表することが望まれる。建設省も再審査請求の裁決は他の自治体に、また研究者や他の関係行政機関にも大きな参考になるものであるから、公表されるべきであらう。しかし、個人情報保護の点は十分考慮しなければならぬ。

開発許可関係で情報公開の対象となり得る資料を挙げると、開発許可申請書、宅地造成許可申請書、設計説明書、土地利用面積表、従前の公共施設の一覧表、新設する公共施設の一覧表、付け替えにかかる公共施設の一覧表、水道局協議書、公共施設の所有者及び管理者の同意書及び協議書、開発区域の範囲内権利者一覧表、開発行為の施工同意書、印鑑証明書、開発区域内の土地の登記簿謄本、資金計画書、法人登録簿謄本、融資証明書、残高証

明書、工事施工者の能力に関する申告書、法人登録簿謄本、納税証明書（法人税、事業税）、事業経歴書、設計者の資格に関する申告書、建築士免許証、委任状、防災工事施工計画書、調整池の水理計算、公園架台の構造計算書、汚水槽の構造計算書、盛土安定計算書、敷地内地盤調査報告書。図面として、位置図、公図写し、実測図、境界査定図、現況図、区域図、新旧対象平面図、土地利用計画図、造成計画平面図、公園計画平面図、プレイロット平面図、サブアプローチ平面図、予定建築物断面図、盛土部分現況図、旧地盤排水槽想定図、切土盛土面積表、給水計画平面図、屋外、雨水、汚水排水施設計画図、鉄筋コンクリート構造、鉄筋標準図、伏せず、軸組図、大梁・小梁・柱・床板・壁・基礎のリスト、ラーメン詳細図等のほか建築審査会、開発審査会に関する委員名簿、審議内容、公聴会の記録などが考えられる。

これらのうち申請者の信用・資力、工事施工者の能力がプライバシーにかかわるであろう。しかしこれらの法的要件をどのような資料を根拠としてどのような手続で判断するかは公開されるべきであろう。また、開発区域内の権利者一覧表、同意書、登記簿、工事計画書など開発行為の安全性を示す資料等は公開されるべきであろう。申請者や施行者の納税証明書などもプライバシーに拘わるものであるが、事業が途中で中止、廃止されることから生ずる災害の危険性を思うと公開されるべきではなからうか。開発許可の場合は、建築確認のような居住者の日常生活に拘わるような事項は少ないと思われる。

不服審査請求により開発許可に対する救済を認めていても例えば崖崩れの危険性を疑っても周辺住民は具体的にその違法、適法についての確かめる資料を全く有していない。審査請求をしても訴訟のように請求人の方から文書提出を命令を求める明文規定はおかれておらず、現実に審査会から職権で命令を求めることも稀である。提出命令が履行されない場合処分庁に対する制裁規定は存しない。又、時には審査会委員の中には処分庁が弁明書で抽象的

に適法性を述べている内容以上に資料を求めることに抵抗を覚える者もない訳ではない。これでは違法に対する救済制度を認めていても、そもそも違法適法の根拠自体が示されなければ争うことを認めていないのと同じことになるのであるから、少なくとも審査請求制度を認めたことを根拠に、情報公開条例の存否と関係なく、処分庁は処分の適法性を具体的に示す情報の公開を示す義務があり、周辺住民は開示を求める権利があるというべきである。

情報公開において問題となるものの一つに、公開されるとしても、その公開文書が真に事実と整合しているかの問題がある。すなわち、公開文書作成の手続き自体が適正でなければならぬことである。すなわち、開発審査会が許可の付議案件につき審議・討議を行ってその議事録が作成された場合、その内容が真実であるかどうかを審査会委員自身が確認をし、それを証明する手続きが取られているとは言えないからである。つまりその議事録自体は通常事務局により作成され、委員又は審査会としての検分は行われていないのである。事務局が常に捏造するとは言えないが、経験法則から自己に不利なことは公開したがるから、審査会で事務局に不利なことが論ぜられたことが、隠蔽される可能性がないわけではない。情報公開制度の形骸化のおそれがある。また、会議内容のすべてを記録に止めるのか、要旨に止めるのかの問題がある。要旨に止めるときは許認可で決定的になったものを意図的に漏らしたり変更することの無いようなチェックが必要である。

要するに議事録の正確性確保のため審査会が確認・保証する手続きが担保されなければならない。審査会委員の全員によるものでなく二、三名の委員が交替して署名捺印し確認することも考えられる。神奈川県では一時、二名の委員が交替で議事録を確認し署名捺印を行ったことがある。次回の会議で前回の議事録の確認が行われ議事録に記録することが一般の合議体で行われているが、少なくともこのような方式をとることが必要であろう。審査請求において行われている速記録による記録起こしも改竄のおそれが全くないわけではないことも留意すべきであらう。

う。口頭審査は公開であるから口頭審査記録は公開であるが、住民が記録していることと異なる速記録となるおそれが無い訳ではないので、後に争われることを考えるとこれについても何らかの公証力を与える方法を考慮すべきであろう。

また情報公開に関連して問題となるものに書類の保存期間の問題がある。現在のように書類の保存技術が発達した時代であるから、できるだけ保存できるような努力が必要で、現行の保存期間は再検討の時期に来ているのではないであろうか。開発許可に関するものではないが参考に値する事例として平成九・一二・二六 東京地裁 判自一七七・二九は公文書が既に廃棄されていることから非開示決定の取り消しの訴えの利益なしとして却下したが、単に保存期限が経過したということだけで廃棄した措置の妥当性に疑問があるとして、勝訴行政側に訴訟費用を負担させた特殊な判決があるが、この判決も保存期間の設定・処理に問題があることを示すものといえよう。

開発許可に関する判例として以下のごときものがある。

ゴルフ場開発規制指導要綱の定める開発事業者と知事との事前協議にともない、（１）町長から知事に提出された意見書に記載された、開発事業者などの年商額、主要取引銀行名、工事施工者予定者名及び資金計画の概要の各部分（２）開発事業者から知事に提出された事前協議書及び前記意見書に添付された概要設計書のうち収支計画及び事業費内訳書の各部分、（３）右事前協議書及び前記意見書添付の決算報告書、（４）右事前協議書及び前記意見書添付の地番図に記載された、開発区域に隣接する土地の権利者個人の氏名、（５）右事前協議書及び前記意見書添付の土地利用計画図その他の計画図面のうち、（４）については北海道公文書の開示などに関する条例八条一項本文により非開示とされる個人情報に該当するが、（１）については同条例九条一項本文により非開示とされる法人などの事業などに関する情報に該当せず、また、仮に（１）を含めて（４）以外の文書（部分）にかかる情報が同



条例九条一項本文に該当するとしても、同項但し書き三号に該当するから、（４）以外の文書（部分）を非開示にすることは許されないとされた事例。（平成八・一・三一 横浜地裁 判自 一五四・六四）

北海道公文書の開示などに関する条例二一条一項が公文書の非開示の決定又は一部の開示の決定通知書にその理由を付記すべきものとしている趣旨に鑑みると、実施機関である県知事は、一部開示決定の非開示部分の取消訴訟において、右通知書に記載していなかった理由を主張することはできないとされた事例（平成九・四・三〇 札幌高裁 判自 一六九・二六 ゴルフ場開発事業事前協議書など開示決定が認められたものと非開示が認められたものの）。

開発行為に関する資料、情報の公開を受ける権利ないし利益は、これを認め得べき法的根拠なく、都市計画法もかかる権利ないし利益を保護していると解する余地はない（横浜地裁 昭和五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六）。

前出平成八・一・一三 横浜地裁では市が国際競技場建設計画のため民間業者に委託した環境調査報告書の開示が求められたのに対し、市公開条例九条一項一号の「個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別されうる者等に該当するとしてなされた非開示決定の取り消しが求められた件について、本件図面には調査時点における土地の現況利用状況が明示されており、当該土地所有者等の財産状況のみならず、土地をどのように利用しているかという私生活に関する情報も含まれているから、同号に該当する「個人に関する情報」である。また、本条例はプライバシーであるかどうか明確でない者も含め、個人に関する情報について非公開とする趣旨であると解されるから、財産状況、所得及び私生活などに関する情報なども右の「個人に関する情報」に含まれる。本条例九条一項一号が、「特定の個人が識別され、又は識別され得る」ものを非公開事由としているのは、個人のプライバ

シーを尊重するため、当該文書における特定の個人の識別可能性については、右文書そのものだけからこれが認められる必要なく、その情報のほかの、他から容易に取得できるような資料などをも総合することにより個人を識別特定できるような場合も、右非公開事由に当たるとしているものと解すべきである。

土地についてはその登記簿及び公図などを調査すればその所有者などの氏名については、容易に判断するから、これらを総合検討すれば、本件図面にその所有者などの記載がなくても、そこに記載されている、右調査時点における各筆ごとの利用状況という、個人の財産状況、所得及び私生活などに関する情報が明らかになる。したがって、本件図面は本件条例九条一項一号に該当するから、これを非公開とすることは適法であるとしている。

平成五・七・一六 徳島地裁 判自 一二一・一九は、リゾート開発に關し作成された県農林水産部と林野庁治山課との協議文書、開発業者が都市計画法、森林法などの各開発許可申請の事前協議を行う下準備として提出した事前協議書などは、いまだ未成熟かつ不確定なものというべきものだから、これを公開すると当該審議もしくは将来の審議等にかかる意思形成に著しい支障を生じ、また、当該リゾート開発が既に確定したものとの印象を与えることによって県民に無用な混乱、誤解を与えるおそれがあるから、県条例所定の非公開事由に該当するとした。

平成六・一〇・一三 札幌地裁 判自 一三三・一二はゴルフ場ホール増設に關する事前協議書添付の地番図に記載された。開発区域に隣接する土地の権利者個人の氏名は、条例により非開示とされる個人情報に該当せず、また、町長が知事に提出した意見書に記載された事業者の年商額、主要取引銀行名、工事施工予定者及び資金計画の概要の部分、事業者が知事に提出した事前協議書及び前記意見書に添付された概要説明書のうち収支計画及び事業費内訳の各部分、決算報告書、計画図面などは条例本文により非開示とされる法人などの事業に關する情報に該当するとしても、同但し書きの事業活動により生ずる又は生ずる恐れある侵害から、住民の生活を保護するために開

示することが公益上必要なものは、非開示とすることが認められており、本件の場合開示により損なわれる利益はほとんど無く、反面、住民にとっては自然環境や良好な生活環境の確保に密接に結び付いた者であるから非開示とすることは認められないとした。

平成三・一〇・二八 神戸地裁 判例時報 一四三七・七七、判例タ 七九四・一〇四、判例自治 九三・一〇は開発許可に直接関連するものではないが、土地区画整理審議会の議事録はこの地権者に直接的にその影響が及ぶような事項についての審議の概要及び計画を記載したものであるから、その記載した自体から換地などの対象となる特定の個人を識別することが可能な情報を記載したものであるということができ、明らかにプライバシーを侵害することがないものとは言えないから、これを公にしないことには正当な理由があり、また換地後の測量図及び仮換地指定の前後の土地の位置関係の対象を示す図の公開請求がされた場合につき、当該図面は、それだけで個人を識別することはできないが、土地登記簿などだれでも容易に閲覧できるような情報と結合する事によって、特定の個人に関する財産状況等を判別することが可能な情報であるから此れを公にしないことが正当であるとされ、また、土地区画整理審議会委員名簿は、委員の生年月日、職業並びに自宅及び勤務先の電話番号の記載を含んでおり、それらの情報は、いずれも、委員の職務には直接関係なく、見ず知らずの他人に通常知られたくない性質のものであるから、これを公にしないことは正当であるとされた事例である。

平成八・一・三一 横浜地裁 判自 一五二・二三は情報公開と訴えの利益につき公文書の非公開決定処分がされた後、当該公文書が公開され、しかも、右非公開決定の取り消し訴訟において、当該公文書が証拠として提出されて、原告がその写しを受領するに至った場合は、右取り消し訴訟は、処分後の事情の変化により、訴えの利益がなくなるとした。

平成三・二・二二 横浜地裁 判自 八八・一二は情報公開と執行停止につき、建築確認申請書及びその付属書類の公開申し立ての一部開示決定に対する異議申し立てに応じて、非公開部分の一部（設計図書の一部、審議表、紹介用紙及び念書）取り消し決定処分に対し、設計者らがした執行停止の申し立てが、同処分によって申立人らの被る不利益は実質的なものとは言い難く、回復困難な損害を被ると認めるべき事情もないとして却下した。

平成九・一二・一七 仙台高裁 判例時報 一六四二・八九は林地開発許可申請において添付された水利権者の同意書に記載された、住所、氏名、印影は公文書の非公開を定めた秋田県公文書公開条例六条一項一号本文に「個人に関する情報」に該当するが、非公開自由の除外事由を定めた同号但し書き（三）に規定する「公開することが公益上必要と認められる」場合に該当するとした。

#### 四 開発許可と環境

土地利用は環境と密接な関係を持つ重要問題であることは多言を要しない。人間が良好な環境の中で健康に生存できての土地利用で、良好な環境の維持が土地利用の前提条件なのである。しかも、このことは全地球的な問題であると共に、時代的に後世へ継承する生命・健康と自然財産の問題でもある。

環境問題が大いに議論されていた時代に制定された土地基本法が環境について明文で「環境」の用語を規定したのは、（土地利用計画の策定等）についての一一条二項と（適正な土地利用の確保を図るための措置）についての一二条一項である。

一一条二項は「前項の場合（補注 土地利用計画の策定）において、国及び地方公共団体は、地域の特性を考慮して良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適正な転換又は良好な環境の形成もしくは保全を図るため

特に必要があると認めるときは土地利用計画を詳細に策定するものとし、地域における社会経済活動の広域的な展開を考慮して特に必要があると認めるときは土地利用計画を広域の見地に配慮して策定するものとする。」と、二条一項は「国及び地方公共団体は、土地利用計画に従って行われる良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適切な転換又は良好な環境の形成若しくは保全の確保その他適正な土地利用の確保を図るため、土地利用の規制に関する措置を適切に講ずると共に、土地利用計画に係る事業の実施その他必要な措置を講ずるものとする。」と定める。

土地基本法以外の、環境基本法、環境影響評価法、自然公園法、自然環境保全法、公有水面埋立法、国土利用計画法等さらに環境アセスメント条例を初めとする各種の条例を含めた個別法令上規定されている環境の内容は一樣ではない。

開発許可法と環境規定 都市計画に当たって環境考慮が重要であることは言うまでもない。問題は法的に都市計画法が、また、開発許可制度としてどこまでこれを抱え込むか、また抱え込んでいると解釈するかである。土地行政においてこれは一概に言えず、個別実定法の規定ならびにこれから引き出される解釈による。環境の内容、並びにその範囲は当該個別実定法により決定され原告適格の判断要素として使用される。

この観点から都市計画法及び同法の開発許可に関する実定法を見ると次のようである。

都市計画法は基本理念条項で健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを述べ（二条）、都市住民に良好な「都市環境」の形成の努力義務を定め（三条二項）、用途地域については「住居環境」の保護（九条一項七項）を謳い、特別用途地域では「環境保護」を（九条一三項）、高度地区においても「環境保護」の用語を用いている（九条一四項）。そのほか一二条の五は地区計画につき、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配

置などから見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた「良好な環境」の街区整備を図る計画として位置づけている。一二条の六の住宅高度利用地区計画においては、四項一号が「良好な都市環境」を、二号が「良好な住居の環境」を、一三条一項一号で都市計画基準として「居住環境」を、二号で「住居の環境」と「都市環境」を、九号で「良好な環境」、一〇号で「良好な住居の環境」を、一三号で「居住環境」を定め、包括的に同二項で都市計画は当該年の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び「居住環境」の整備に関する計画を定めなければならないと規定している。

開発許可に関する規定としては、開発許可基準を定めた三三条一項二号の「環境の保全上」、六号の「環境の保全」、四一条二項の「環境の保全上」などである。もっとも環境に関する規定が「環境」という用語が用いられているものに限定されるものでないことは言うまでもないが、制定法上特に「環境」の用語が用いられているのは大体以上のようなものである。

開発許可に関連して公共施設の管理権と環境の問題がある。法三二条の公共施設の管理者との協議・同意に関し、公共施設の管理法に具体的な環境規定があればそれになることになろう。要綱に定めあれば行政指導により行われることとなろうが、その同意・不同意を公法上の行為と解すると、要綱違反が問題となろう。

環境アセスメント、環境影響評価制度 以上のごとく開発許可についての法規制として環境保護自体はあまり具体的に重要視されていない。もとより環境保護は環境関係法令が直接の管轄権を有することとされている。しかし、開発行為は当該地域環境に少なからざる影響を直接与えるから、開発許可制度も地域環境と無関係ではいられない。そこで多くに自治体は条例又は要綱で一定の開発行為（神奈川県の場合、土地の形状の変更、工作物の建設等）について、環境保全の見地から必要な評価項目を定め、開発事業者に環境影響評価につき調査並びにそれに基

づく環境影響予測評価書案を作成させ、関係許可申請をする前に長に提出させ、それを受けた長は一定期間住民にその評価書案を公告・縦覧をさせ、又事業者に説明会などの開催等パンフレットの配布などを義務づけている。

評価書案公示後一定期間内に住民は長に意見書を提出することができることとされ、長は公聴会などを開催しなければならぬとされている。事業者は住民の意見書、関係自治体の長の意見、公聴会での意見に対する見解書を長に提出する。長はこのほか、環境評価審議会の答申、住民の意見書、関係自治体の長の意見をもとにして評価書案に対する審査意見書を作成する。事業者はこれらを踏まえて評価書案を再検討修正し環境影響評価書を作成・提出する。これを受けた長はその概要を公示し一定期間一般の縦覧に供さねばならず、事業者は縦覧期間満了まで、事業を実施してはならない。許可庁はこれを配慮して処分を行う。

環境評価を事業者に義務づけ、検討するというチェック制度を採用したことは営利迫及のあまり不注意に開発を断行する業者に一度踏みとどまらせて環境破壊につき十分な検討をさせる意味で重要な制度であるが、さらに重要なことは住民の意見を開発許可手続きに側面からではあるが取り入れようとする住民参加手続を採用したことは極めて重要であると言える。

長は許可権者に評価書を送付し許可にあたって評価書の内容を十分に考慮するよう要請する。又、事業者は事後調査計画書に基づき公示中及び工事完了後に事後調査を行い、事後調査報告書とその概要を長に提出しなければならない。知事は環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると認められる場合には、規制権限を有する者に対し、しかるべき措置を講ずるよう要請することができる。長が許可権限者である場合には当然配慮する。

条例の中には環境影響評価手続きの履行を単なる行政指導に止めず、法的に義務づけ、罰則で担保するところもある。また、その評価対象項目には典型公害のほか、自然環境、歴史的環境、景観を含める総合的アセスメントと

している所が多い。

現行の環境影響評価手法は許認可権限の中に含まれておらず、言わば事前の間接的な調査に止まり、むしろ事業・計画をスムーズに進めるに役割を果たしているとの批判もある。個別法で環境基準の精細化を図り具体的な基準の作成の努力と、代替案との比較判断のうえ最良の案を決定するような立法化が今後の課題とされよう。国の場合は環境影響評価法によるが種々批判のあることは衆知の通りであるが、現行の都市計画法上の開発許可制度からは除外されている。

このような環境アセスメント制度の中で開発許可がどう取り扱われるかであるが、東京都の条例での適用事業の中には道路の新設・改築、工場の設置又は変更、住宅団地の新設、高層建築物の新築、建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成、その他これらの事業と同程度に環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業で規則で定めるものが挙げられているから、開発許可の多くの事業はその対象に含められよう。

そして手続的には事業者の環境影響評価書を開発許可権限者が参照することになろう（神奈川県では土地利用調整審議会での検討事項となろう）。ただ、開発審査会においては、委員からの質問あれば回答されるが、特に付議資料としてあらかじめ積極的に提出される正規の手続きには含まれていない。

## 五 開発許可と違反是正措置、代執行及び行政罰

開発許可と代執行及び行政罰についてはあまり事例を聞かない。筆者の仄聞した所によれば、悪質な違反行為であるため、水道も引けず、電気、ガスも供給されないような場合でも、違反者は井戸を掘り、自家発電とポンペガスの利用で居座って居るような場合でも、是正命令を発しても代執行をしない例があるようである。そもそも是正



命令を発するかいなかについては、申請行為が認められていない訳だから現行制度では裁量行為の踰越・濫用を追求することができず、結局は救済の道は断たれるということとなる。これは極めて不合理であるから、是正命令を発するかいなかを一般の裁量行為と同じに扱うことを止め、特別な争訟制度を認めるべきではないかと思われる。また、是正命令の不履行に対しては毅然とした行政の対応が求められると思う。これは、違反行為が放置されると、多くの違反行為が放置されて居る事実を根拠に平等原則違反を逆に主張され、それに拘束されることはなくとも事実上強力な手段が採れなくなり、逆効果を重ねることとなる。建築基準法の場合には時折代執行が行われ新聞にも報道されることがあるが、開発許可の場合にも極めて悪質の場合には一罰百戒の意味で代執行や行政罰を逡巡すべきではないと思われる。

制裁措置としての給水拒否については既に他の機会で述べたのでここでは省略する。他の制度として行政刑罰でない秩序罰も検討に値する。

## 六 開発許可と受益者負担、原因者負担、開発利益、宅地開発税

### 開発許可制度と受益者負担及び開発利益

開発行政においては一般的に受益者負担・原因者負担等と開発利益の問題が論ぜられるが、これらの問題は開発許可に固有の問題でない。しかし、全く無関係ではないので、一般的な問題と共に開発許可との関連問題につき若干触れることとする。

開発許可制度の中において、新設の公共施設・土地の自治体への帰属、または既存の施設の変更、整備施設の帰属が定められている。これは一面では公共施設を自治体に帰属させるから業者としては財産の抛出を強制させられ

ることになるが、帰属させられた自治体はむしろその維持、管理の負担を負い、経費の支出を余儀なくされる。本来からすれば、開発者、特に大規模の開発事業（住宅地の分譲）において自己の責任で維持負担するか、あるいはそれを購入した所有者が維持負担するのが常道のように思われる。この意味では開発利益の還元というよりは、受益者負担ないしは原因者負担として捉えられるべきものと言える。

ところで新たに設置される公共施設については、設置者である開発者又は開発土地または建築物の所有者の公共施設の維持管理が円滑に行かないような場合が生じたときにはじめて自治体が関与すればよく、初めから自治体が負担することにするのは、当該開発許可に基づく事業が都市計画事業に準ずるものとして見られているからと見られないわけではない。しかし、都市計画法が開発許可対象行為から都市計画事業を除外している趣旨から見ると都市計画事業に実質的に類する開発許可による事業であっても異なる性質のものであり、それに伴う公共施設も公共事業によるものとは考えられず、自治体の管理権が当然に及ぶものでなく、又所有権が生ずるものでもない。それを自治体の管理権に服せしめ、又無補償で所有権を帰属せしめるのは一種の原因者負担と解するのが妥当であろう。開発区域内の既存の公共施設並びに土地の帰属についても基本的に同様に考えてよいであろう。

開発許可に伴い必要となった開発区域外の接続道路の拡幅・整備等による受益は当該開発区域内の住民のみならず近隣住民を含むことになろう（もともと、自動車通過数の増加による交通渋滞、騒音、排気ガス、通学児童の交通安全全面等の環境被害のマイナス面が訴えられる場合が多い事は周知のことであるが）。この近隣住民の道路拡幅・整備による利益は開発利益のカテゴリーの中に入れてよいと思われる。これは道路に限らず、水道、下水道、学校、消防施設等が開発に伴い整備されることもある。これらに対する財源が一般税源から支出されるとすると、この利益に預からないものとの間で不公平が生ずる。そこで利益を受ける者に負担させることが考えられ都市計画

法七五条は都市計画事業につき著しく利益を受ける者に対し受益者負担を規定している。しかし、現実には下水道についてのみしか行われていない事も周知のことである。法七五条は都市計画事業に限定しているのであるが、この受益者負担は行政指導（指導要綱）により当時財源に悩んでいた多くの自治体により実施され、種々法廷で争われることとなった。

判例には宅地開発指導要綱に基づく公共公益施設負担金の支払いを求める協定は負担金の額、開発の場所及び個数、排水の方法などを定めるもので行政庁の権力作用に関係ないから行政契約にあらず、開発事業申請の場合町の公共公益施設の整備費用の一部負担を合意した私法上の無名契約とするもの、（平成元・五・二三 大阪高裁（判時一三四三・二六、判タ七一・一五四、判自六九・七七）、指導要綱に基づく開発協定の内容が開発の基本となる事項、開発の位置、規模を確認し、負担金の具体的な金額及び納入の期限、方法を合意し、排水の処理、道路、ガスの供給等を定めるもので公法上の効果の発生を目的とするものでないから、公法上の契約にあたらないとするものがある（平成元・一〇・三一 東京高裁判時一三三三・九一）。また、開発協力金・開発負担金支払い契約は法律の根拠規定なくとも法治主義を潜脱する特段の事情が認められなければ私法上の贈与契約として有効であり、法律上の根拠規定なくとも憲法八四条、地方財政法七〇三条の三に違反しないとした判例がある（平成元・五・二三 大阪高裁判時一三四三・二六、判タ七一・一五四、判自 六九・七七）。

次に受益者負担・原因者負担の外に、開発利益の問題が生ずる。両者を明確に区別することが困難な場合が生じることが、受益者負担は公共施設の設置などにより受ける受益利益の分担の法理であるが、開発利益は特定の開発行為により近隣の地価や建築物等の財産権に与える利益を指すものと解されている。もとより開発により与えられる利益は、例えばデパートや駅等の交通施設が建設されればその便益性が向上することは疑いの無いことである。その

開発利益に着目しその還元を図ることが強く主張されたが、受益者の範囲、受益の計測が極めて困難なため実現されていない。公共施設事業による開発利益は受益者負担の問題であると共に、これに伴う財産権の価値増加による開発利益の問題が共通に生じ、その区分けが問題になる。しかし、開発事業や公共施設の充実による受益は、その反面損失補償なしに財産権の不利益をうける者がある反面、収用による場合には損失補償を必要とし、それに充てる莫大な財源が不可欠となるから、開発利益の還元あるいは還流（サイクル）のシステムが不可欠である。しかし、バブル弾け後はこの問題どころではない不良債権整理に追われ一時影を潜めてしまっている。

バブル華やかなりし時は、その地価の異常な上昇による利益の把握とそれに対する適切な税把握を放置していた。その後現在凍結されている地価税法の成立を見たが定額控除の幅が、資本金額などが一〇億円をこえる法人については五億円、資本金額などが一億円を越え一〇億円以下の法人については八億円、個人及び資本金額などが一億円以下の法人については一五億円とされ、又面積比例控除も広いことから地価税対象となる納税義務対象がかなり少ないこととなっている。したがってこの地価税法は開発利益を対象としたものでないことは明らかである。筆者としては、開発利益の吸収として適切な方法は地価税法と解しているが、現行の地価税法では到底適切に対処できるものではないと考えている。

この開発利益は種々の原因により発生し、それぞれにより性質を異にすることが理解されるが、本稿が目的とする開発許可により利益が発生する状況を想定すると、他の開発事業等と異なる面が強い。例えば通常の開発事業が行われれば、一般的にはその地域が活性化し、地価上昇を招くことが期待されるが、特に市街化調整区域においては一定のところが開発許可されたからと言って、その隣地が当然に開発できるかと言えば、連たん戸数の増加による許可可能性の増加のような場合があるが、一般的には別個独立に開発許可の基準要件を満たさなければ開発行為

をなし得ない訳であるから、先行開発許可による近隣土地への直接の地価上昇を招くことにはならない。しかし市街化区域においては通常の開発事業と異ならない。又、同じ三四条一〇号該当の場合であってもイとロでは性質が相当程度異なると言つてよい。無補償で市街化調整区域に指定された者への救済的性質を考慮して許可を予定して定められたものから、経済的利益追求に誘導された大規模開発行為のような私的開発活動もある。地価税法の対象とするとしてもそれぞれに対応した課税方法が考慮されなければならない。現在はバブル崩壊のため、この問題は地下に潜行してしまつたが、将来の問題としては検討しておくべき問題である価値は失われない。

不動産に関する税には都市計画税、固定資産税など種々あるがその中に宅地開発税がある。宅地開発税につき地方税法七〇三条の三は、市町村は宅地開発に伴い必要となる道路、水路その他の公共施設で政令で定めるものの整備に要する費用に充てるため市街化区域のうち公共施設の整備が必要とされる地域として当該市町村の条例で定める区域内で権原に基づき宅地開発を行う者に対し、当該宅地開発にかかる宅地の面積を課税標準として宅地開発税を課することができる」と定めている。

しかし、この宅地開発税は目的税として用意された税の中で一度も採用されていないことで有名な税目である。これは条例の根拠を有していない要綱による負担を正当化する道を開こうとしたものと言われているが、その理由として次のようなことが挙げられている。すなわち、宅地開発税は使途が限定されていて融通性がなく、税率も低く、相当額に達しても公園、緑地、広場などの確保が困難であるのに対して、要綱の場合は事業者に工事施工を行わせ提供させることが可能であり、宅地開発税の場合は市町村の収入と計画的宅地開発とが連動されていないが、要綱行政の場合は両者を統一的に解決できると言うような点が挙げられている（確井光明地方税条例 一八三頁）。せっかく法定されている税目であり、行政手続法が要綱行政に歯止めをかけた現在、積極的な利用を図ることが望

まれる。

## 七 開発許可と開発審査会による事後救済

開発行政における不服審査は第三者機関による準司法審査と言われる。しかし、開発審査会は都道府県・指定都市の付属機関という行政機関であり、行政事件訴訟法によらず不服審査法に従い審査することとなっている。ただ不服審査法上は例外とされている口頭審査による。従って純然たる行政機関の手による不服審査ではない。このような中間的機関による救済の場合に期間徒過、原告適格などについて、不当問題まで救済対象とされていることから、司法機関的に行政機関による監督機能より救済機能をより強化すべきではないかの問題が生じよう。東京都の場合、細かい点については検討すべき問題が残されているが、建築に関する不服審査の場合であるが建築紛争予防調整条例に従い、予定建築物の高さの二倍以内の範囲内に居住するものに原告適格を認めたり、また関東開発審査会ブロック会議でも度々この問題が議題として提出されているのもこのことを示すものである。

開発審査会や建築審査会の不服審査の審理は一般の書面審理でなく公開による口頭審査（建築審査会）または口頭審理（開発審査会）が採用されている。その理由はアメリカ法の影響かと推測されるのであるが、十分な納得ゆく根拠はない。

開発審査会・建築審査会は行政委員会とか独立の第三者的司法機関として一般的に言われている。建築審査会の同意権は独立性の強い性格を有すると思われるが、開発審査会の許可権限者が許可を与える場合の諮問・付議に対する答申は法的に諮問機関としてのもので建築審査会より弱い表現が採られている。しかし実務上は建築審査会の同意権限と同じように扱われ開発審査会が実質的に同意しないときは許可はなされないようである。ただ明文上は

いずれも、収用委員会のように独立性は規定されていない（収用法五一条二項）。これは執行機関と補助機関の相違によるものであらう。

しかし、開発審査会・建築審査会が準司法的機関として不服審査の裁決を行う場合、建設大臣の再審査請求によりそれが破られる事を法は予定している訳である。これが建設大臣の指揮監督によるものか、一種の審級制に基づくのが問題であるが、都市計画行政の機関委任事務という性格と、審査請求の行政自身による自己統制の性格を考慮すると指揮監督的性格によるものと解するのが妥当であらう。又、準司法的機関とは言いながら、通達審査権をもたないと解されていることもその一根拠にならう。

なお、準司法機関であれば司法裁判所と類似と解され、本来は当・不当についての裁量判断権をもたないこととなりそうであるが、再審査請求においては建設大臣は不当判断権限を行使する事になっているのであるから、その前審である開発審査会が不当性を判断できないのは統一性を欠くことになる。従って現行法上は開発審査会も不当性を判断できることとなっている。準司法的第三者的機関である開発審査会の裁決を建設大臣が取決せることは開発審査会の準司法性・第三者性と両立しうるとは到底言い難い。

又第三者機関と言われるが、曾て建築審査会の委員は議会の同意により任命されていたが後の改正によりその制約がなくなり、ある意味では民主的コントロールがなくなり、担当行政機関の意志だけで委員が選択されるということとなった。そのカバーという意味があるかとも思われるが、委員に議会の建設常任委員長等が一名選ばれたら、場合によっては議員が会長に選ばれるなどの例もある。また旧関係行政職員や近隣現職関係職員が含まれることとなっている所もある。これらのことが直ちに第三者性を損なうことにはならないであらうが、事実上行政側に有利な判断を招く危険が全くない訳ではない。また、独立の事務局をもたないことも第三者的性格を歪める危険性

が生ずる。同じ場所で職務を行い、また共通の防衛意識・同族意識の下にあることは第三者性に問題がないとは言えない。

さらに第三者性についてであるが、付議案件につき先に審査した事件が許可され、それにつき近隣住民が審査請求して来た場合、自己が判断したことについては審判権をもたないという原則からすれば、審査会が既に許可判断を下し、しかもそれにつき前置主義が採用されていることは自然法に背理しており、また、全く新しい資料が出ないということは断言できないにしても、条理上審査会は同じ状況の下で先の判断を覆すことは極めて困難なことである。前置主義の不合理性のひとつである。この前置主義はさらには着工後完了を早めることに役立っている、いわゆる完了すれば訴えの利益なしとして確定している不合理な判決の側面擁護射撃をしている。前置の審査請求を行っているだけで相当の時間が過ぎ、一般の開発・建築であれば第一審訴訟中には工事完了する時間が十分経過する。裁判官もひそかに時間経過を待つことになると考えても極めて自然な筋道であろう。審査請求の実務の中で、処分庁の弁明書がなかなか提出されないことがある。期限を定めて求めても、遅延に対する制裁規定がおかれていない。一定期間経過後は自白と見做すような処分庁の方に不利益を与え、完了後訴えの利益が否定されることを封じ、また、公益に関する法的状態の早期確定の必要性から審査請求人に審査請求に対する請求期間の制限を課するのであれば、弁明書提出遅延にはそれ相応の制裁が課されなければ、審査請求手続きの適正性・平等原則に著しく反すると言わねばならない。処分庁は既に詳細な調査の下に一定の自信をもって処分を行っているのであり、比較にならないほど請求人に比して膨大な資料を有しているのであるから、このような措置を採っても不公正な手続にはならないと思われるのである。これに反して実務上見かけるのであるが、弁明書の提出なきまま口頭審査が行われることがある。請求人に代理人として弁護士がつけられる傾向が強くなっているが、技術的なことは法律家である弁



護士でさえその場で十分な反論ができない場合が多い。特に行政事件においては弁護士と言えども不慣れな場合が多い。技術的問題についてはなおさらである。にもかかわらず、弁明書の提出をしないまま反論をなさせるというのは言わば請求人にとっては闇討ちに等しい審査手続きになる。しかも審査は一回で結審するのがほとんどである。書面審査でなく口頭審査ならびに前置主義を採用した趣旨に悖ると言わねばならない。かかる手続きはその事情にもよるが原則として審査手続きを無効化するものと解し、手続面だけでなく内容面の無効を来たらずものと解して良い。

また、口頭審査主義を採用しているがこの口頭審査をしないで裁決をなし得るかの問題がある。期限を付して申請書の不備の補正命令をなしたにもかかわらず、補正をして来ないような場合には、そのときの具体的状況により許容される場合もあり得ようが、原則的書面主義の例外を採用した趣旨を考慮すれば、実体面の明白な不合理、権限外のことを主張していることが客観的に明白な場合を除いては口頭審査なしで却下すべきではないであろう。

受理 開発審査会是一般事務のように毎日開催される訳ではない。特に市に委任することが多くなつたため県では現在二ヶ月に一回ぐらいしか開催されない。とすると一度委員会が終了した直後に審査請求が提出されるとその受理の決定をする委員会は通常二カ月をへなければならぬ。これは請求人にとって不利益である。特に工事完了による訴えの利益否定の不合理な判決により救済は阻害される。そこで形式的要件が明白に満たされている場合には事務局に受理権限を与え、疑義があるときには会長又は特別委員を選任して委任するなどが考えられる。しかし、受理却下を委員会自身の判断を経ないで行うことは問題であるから、これだけは委員会の判断に留保し、補正命令を行うこと並びに形式的審査により受理をすることを会長に一任する方法も考えられる。この場合明文の規定が必要であるから審査会条例または規程で規定することが望ましい。原則的には、完了後の訴えの利益否定の不合

理な判決が有る限り行政手続法の趣旨からもこのことが望まれると言えるのである。

総代 現実に三、〇〇〇人、四、〇〇〇人以上のマンモス争訟の場合、不服審査法は総代制度をおいている。規定では総代の選任の命令を発し得ることとなっている。しかしある意味では烏合の衆的集団もあり、長期にわたって総代が選ばれない場合もある。その場合一人一人を相手にしなければならないこともある。かかる場合の立法措置を講じておく必要がある。総代任命を命じても期限内に選任がなされなければ却下し得ることとする必要も有り得よう。

代理人・参加人 本人が十分に攻撃防禦できないとか、期日に出席できないなどのとき、配偶者とか親族が代理人となる場合のほか、現在は、補佐人の制度もおかれているが、弁護士が代理人となる例が多くなって来た。比較的弁護士は不服審査・行政事件に不慣れな点が見られる。時に、弁護士や代理人が欠席したり、請求人共々欠席する例もあり処分庁の弁明だけで終了することもある。これらは、不服審査が民事関係を有利に展開するために利用されていることにもあるようである。総代が任命されても代理人の選任を妨げるものではなからう。また、代理人が選任されていても請求人本人の発言を代理人(弁護士)が求めることがあるが否定するまでもないであろう。

補佐人 補佐人が求められる場合も少なくない。特に必要なことが明白である場合を除いて拒否するまでもないであろう。

審査期日の決定 弁明書の提出がないと本来期日の決定ができなくなるが、完了後訴えの利益喪失の判決の影響もあり、故意に弁明書を遅延させる節も見られる。審査会(事務局)は弁明書の提出を促すが、この手続きについては明文の規定もなく、また審査会の事務局は処分庁と同じ穴のムジナと批判されることもあり、あいまいな関係にある。弁明書なきまま口頭審理を開催することは口頭審査を採用した意味を没却するもので、特段の理由なき限

り、手続的には重大明白な瑕疵にあたると言わなければならない。しかし、処分庁が故意に遅らせている場合に口頭審査ができない事は非常に不合理なことになる。したがって、期日を定めた弁明書の提出命令を履行しない場合には前述のように処分庁の自白を肯定するようなペナルティ規定を検討すべきである。早期確定という公益的要請から国民側に請求期間の制限的義務づけを課しておきながら、処分庁側の攻撃防御方法につき遅延を放置することは、その遅延が故意であれば言うまでもないが、故意でないとしても十分な資料の下に処分をしている訳であるから長期間放置されることはそもそも法の予定していないところである。これを許すことは信義則、平等原則、手続的正義の面から到底許せないところである。口頭審査の採用は当事者主義、弁論主義を意味するものである。

前述のように、処分庁が故意に弁明書を提出しないまま口頭審査が開催された場合、請求人が素人の場合はもちろん、代理人が弁護士であってもその場での弁明書に対する適切な反論は期待できない。特に三三三三の技術的問題については、情報公開のところでも述べるように、請求人の方は殆ど判断資料をもたないと言って良く、処分庁の弁明書により違法性を突く資料を垣間見る事ができるのが現状である。だからといって処分庁が弁明書を提出するまで口頭審査を遅延させることは問題であるから処分庁側にペナルティを課すべきである。なお、審査請求の提出があつて、平均的に二カ月ぐらいで口頭審理が開始される模様である。

開発許可と他の土地利用関係法令との関係として建築確認申請の場合の適合証明書の添付、土地の区画形質の変更を伴わない建築に対する建築許可、開発工事完了検査後の開発区域内における建築許可、宅地造成等規制法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律における法三三三三第一項七号の技術基準、森林法、農地法における農地転用許可との関係、農業振興地域の整備に関する法律、建築法と都市計画法の関係、住宅地造成事業法等があるが判例にゴルフ場開発許可につき会社代表が贈賄行為を行い、また国土利用計画法違反の無届け取引を行ったことか

ら、開発許可基準に適合しないとしてした不許可行為が適法とされた事例や県土保全条例で定める許可基準の信用・資力の信用とは事業展開において県土の保全に関する県民の信頼を託するに足りる高水準の経済的資源と並ぶ社会的資源の総体を指す。犯罪行為は、事の性質上、基本的な社会常識や法令遵守ないし規範尊重の精神の欠落もはなはだしく、詳細かつ厳密な法規範ののっとり慎重かつ健全な事業運営が請求される開発行為の適法な遂行は到底期待し得ない。また、土地取得に関し公正証書不実記載財などを犯していることも同様。また、贈賄行為は開発行為の適法性公正性を直接根幹から揺るがせる行為というべきであるとした判例がある。(平成七・一二・一二 岡山地裁 判自 一五〇・四五)。

開発許可と訴訟上の問題は以下の判例概観にゆずる。

#### 第四章 開発許可判例概観

以下開発許可に関する判例の概観する。

##### 一 処分性

##### (1) 開発許可・不許可の処分性と開発行為該当性

開発許可はこれなしに適法に開発行為をなし得ないという禁止が解除される法的効果を付与する行為であり、行政手続法により行政庁の一方的な手続きによらず国民・住民の意思を汲み入れる趣旨がとりいれられているとはいえず、許可・不許可の判断は行政庁側の判断に委ねられ、その意味では行政庁に優越的な地位が与えられ、また違法

な行為については監督処分によって担保され、かつこれを争う場合には行政争訟によらねばならないこととなっていることから、開発許可が行政処分性を有していることは一般的に承認されている。大阪地裁 昭和六〇・八・八判タ 五七二・六一は開発許可が権力的な優越的行為であること、また、開発許可がなされると開発区域内で建築が禁止され、また、審査請求、再審査請求並びに取消訴訟が認められていることを挙げ、また、開発許可が一般抽象的行為でないことを述べている。ただ開発許可は一般的禁止の解除に止まり、私人間に何らかの権利変動をもたらすものでないことに触れる判例がある。

開発許可は開発行為を前提として、法三三条又は三四条の許可基準に適合するか否かを判断するものであるが、そもそも開発行為に該当するか否かが問題となる。これだけが問題とされたり、あるいは開発許可が争われる中で開発行為が該当性が争われる場合もありうるが、これに関する判例は見当たらないようである（（一）一三頁参照）。なお、開発行為が該当性に対し不服審査をする場合は県知事が処分庁の場合は建設大臣へ、市長が処分庁の場合は知事へ行うこととなる。

（二） 開発許可に関する諸行為について処分性が問題となったものには次のような行為がある。

適合証明の処分性 昭和五九・九・一二 大分地裁 判時 一一四九・一〇二訟月 三一・八・八五五 二・一  
一・二八 東京高裁 例集四一・一一・一九〇六 四・一〇・二六 判自 一一一・八四はこれを内部行為と判断し処分性を否定した。

開発許可不要証明については（一）三〇頁参照。付則六〇条にもとづく開発行為に該当しない旨を証する書面の交付は、建築主事が建築確認を適性、迅速に行えるための便宜上のもので、開発行為が該当性の公権的判断権を知事に与えたものとは解しえず、公の証拠的価値を有することはあるとしても反証を許さないものとは言えず、訴訟に

よって取り消されない限り建築主事がその証明に拘束されるものとは解しえないとする判例がある(大分地裁 昭和五九・九・一九 訟月 一・四・八五五、判時 一一四九・一〇二 同旨 浦和地裁 平成四・一〇・二六 判自 一一・八四)。

また、付則六〇条に基づくものでない単なる開発許可の内容に適合している旨の確認行為は建築確認とともに行政庁の内部行為であって処分に当たらないとした判例がある(千葉地裁 平成二・三・二六 例集 四一・三・七七、判タ 七四一・一〇九、判自 七六・五七 東京高裁 平成二・一一・二八 例集四一・一一―一二・一九〇六)。

なお、適合証明と建築主事の確認行為との関係について、前記のように建築主事を拘束するものでないとする判例と、建築主事は原則的に適合証明行為の実体的適法・違法性については判断権をもたないとする判例が対立する。前出昭和五九年九月一九日の大分地裁判決、京都地裁 昭和六二年三月二三日 判時 一二三二・七七、判タ 六三四・七八、判自 三九・五五、前出浦和地裁 平成四・一〇・二六 判自 一一・八四は建築主事に実体的権限ありとする。これに対し建築主事には開発許可の実体的権限は無く、よほどの事がない限り建築主事は開発許可権限者の判断に拘束され、その実体的判断権は無く外形的判断に制限されとする判例が対立する(仙台高裁 昭和五八・八・一五 判タ 五一・一八一、仙台地裁 昭和五九・三・一五六 例集 三五・三・二四七、水戸地裁 平成三・一〇・二九 例集 四二・一〇・一六九五、訟月 三八・六・一〇五四、判タ 七九二・九八、判自 九五・八三、東京高裁 平成四・九・二四 例集 四三・八・九・一一七二、訟月 三九・六・一一三九)。

建築主事は建築に関する権限に限定されており都市計画に関する権限を与えられていないこと明白であるから、適合証明に関するは実体的判断権限を有しないこと明白であり、また、適合証明行為は一種の公証行為に属するも

のと解すべきで、建築主事に実体的判断権は無いとするのが正しいと思われる。

なお、開発行為に伴う崖崩れの防止のための規制は、専ら同法に基づき行うこととするのが、同法及び建築基準法の趣旨である都下いされるから、右区域内においては、崖崩れの防止措置に関しては、原則として、都市計画法の規定による許可を受けなければならないのであって、建築基準法は適用されず、建築主事の確認対象にはならないとする判例がある（神戸地裁 昭和六一・七・九 訟月 三三・四・九九三、判タ 六二一・九一、判自 二六・三四）。

完了工事が許可内容に適合している旨の確認は内部行為とする判例がある（昭和五・九・一〇 最高裁 民集 四七・七・四九五五 判自 一二五・七四 判時 一五一四・六二 評釈 一五四〇・一六三）。

（３） 公共施設の管理者の協議・同意の処分性 東京地裁 昭和六三年一・二八 判時 一二七二・七七、判タ 六六四・五八、判自 四三・五二 は公共施設の管理者には私人もふくまれること、またそもそも公共施設の管理は権力行為でないこと、また「同意」という非権力的な用語が用いられていること等から処分性を否定したが、盛岡地裁 平成三・一〇・二八、例集 四二・一〇・一六八九 判自 一二二・六一 は公共施設の同意がなければ開発許可を得られなくなり、権利を侵害されるから処分にあたるとした。また、平成五・九・一三 仙台高裁は同意の処分性を認めたが、協議の処分性は否定した。しかし、平成六・九・二七 水戸地裁は不同意の処分性を否定し、平成七・三・二三 最高裁も三二条の公共施設の管理者の同意は抗告訴訟の対象たる処分には当たらないと判断している（民集四九・三・一〇〇六 判タ 八七五・七〇 判時 一五二六・八一 判自 一四二・九二）。（一） 五五頁以下参照。

協議については（一）六二頁以下、六六頁参照。その後の判例として宅地開発事業の貴循環する条例（昭和四四

年千葉県条例五〇号)に基づくゴルフ場開発事業計画についての協議申し出で書を返戻して協議の申し出でを拒否する行為の処分性似つき、協議申し出でをして同意を得る必要を定めているが、これは災害防止、自然環境保全などを図る観点からのもので、また、同意を得た者の地位は一般承継人に承継されるから、事業者はこの同意を得ること自体に法的な利害を有し、同意拒否は申請人の権利ないし法的利益を侵害する行為として行政処分に当たり、その前段階としての協議の申し出でに應ずることを要求する法律上の地位ないし権利を有するから、協議申出書を返戻して協議の申し出でを拒否する行為は行政処分に当たるとし、その適法性を肯定した事例がある(七・五・一 一判タ 九〇五・一四二)。

(4) 検査済証の交付の処分性を否定した判例がある(平成六・一一・二九 岡山地裁 判自 一五八・九〇)。

(5) 開発登録簿への付記行為の非処分性を述べた判例がある(平成六・一一・二九 岡山地裁 判自 一五八・九〇)。

(6) 次に実務上条例又は指導要綱に基づき開発許可のための事前協議申出書を町長経由で提出させることが行われている所があるが、この場合經由町長が自己のまちづくり政策に適合しないなどの理由で県に送付せず返戻、または受理拒否が行われる場合がありその処分性が争われる場合がある。平成四・一〇・二八 千葉地裁 判時 一四七一・八四 判タ 八〇二・一二一 はこれを肯定している。行政指導に関する処分性に関しては(一) 四四頁並びに本号の行政指導の項参照。

(7) 經由手続を条例で規定する場合はともかくとして、指導要綱で定めることが許されるは手続法定主義の面から問題であるが、県の指導要綱に基づく開発協議申出書が經由機関である市長により不受理とされた場合、その処分性が問題となる。判例には「協議」という権力行為と読み取れない語を用いていること、また議に應ずべき義



務規定もおかれていないことから行政指導に過ぎず、また、市長が不受理でも県に直接許可申請できるので何らの障害も生ずることなく、また、市長は地域について県の意向だけに従うべきものでなく、重大な欠陥があるときは自らの判断で不受理としうるのであり、市長は受理・不受理につき裁量権があり、知事に送付しなくても違法ではないとするものがある。（平成六・八・一〇 神戸地裁 判自 一二九・五八）。

（８） この經由手続きがとられている場合に生ずる不作為違法確認訴訟において、平成元・一・二三 名古屋高裁金沢支部は經由機関の申請書の権限庁に対する送付行為は処分性がないと判断している。すなわち經由機関に申請書が提出され同機関が送付しなければ端的に本来の権限庁を被告庁として送付すべきで、申請書の送付行為は処分性をもたないとしている（行集四〇・一一二・一五）。

（９） 事前協議に関連したものとして、知事が内部規則としての土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく計画についての事前協議申出でを拒否した措置は抗告訴訟の対象たる処分にあたらないとして事例（昭和六三・五・二七 静岡地裁 例集 三九・五一六・三五九 同旨 昭和六三・一〇・三一 東京高裁 例集 三九・一〇・一三五九）、また、ゴルフ場開発に関する条例に基づく事前協議書に対する不作為の違法確認訴訟に対し、かかる申請が單純に行政処分的性質をもたないとは言わず、すなわち、行政過程の一連の手続きの中で、具体的法律効果を付与する規定が存する等、法令が明白にこれを処分として構成している場合は処分に当たるとしながら、本件の場合本条例が事前協議をへなければ事後の手続きに移行することが妨げられるなどの規定が存在しないなど、規定の仕方から見て、事前協議を処分として構成していないと判断した事例があり（平成七・一二・一九 前橋地裁 判タ 九〇〇・二〇九）。また、積極的に処分性を認めた判決として千葉地裁平成四・一〇・二八 判タ 八〇二・一二一がある。処分性否定の参考判決として水戸地裁平成二・九八・七 判自 八一・九八 宇都宮地裁平成

三・一・三一 判自 八六・六〇があげられる。

平成九・九・三〇 山梨地裁 判例地方自治 一七七・六九 山梨県は「ゴルフ場造成事業の適正化に関する条例」によりゴルフ場造成につきあらかじめ知事との協議・同意を得ること、同意の要件として、①県及び市町村の土地利用計画に関する計画に適合すること、②周辺地域の将来の発展に寄与するものであること、③地域住民の生活環境に支障を及ぼさないものであること、④造成事業の施行に当たり当該造成区域内の土地等について自然保護、災害防止及び土地利用に関する法令であって規則で定めるものにより許可などを要するものにあつては当該許可などが受けられる見込みのあるものであることなどを定めていた。この条例に基づきなされた事前協議の申し出で対する不同意の通知の処分性が認められ、県知事が当該ゴルフ場造成のうえで不可欠な共有林につき地権者の同意がないことなどを理由にした不同意が適法とされた事例。

市道が児童・園児の通学・通園路であることから、その安全確保のため右宅地を含む特定区画内の宅地につき車庫を設置しない旨の法三二条の事前協議をへてなされた開発許可を理由に車庫設置工事のためになされた市道の占用の不許可が争われた事件で、右事前協議は開発許可に際してのものであつて右のような者に対して法的拘束力を持たず、その存在は右申請に対する拒否の判断の一要素となるに過ぎないものであり、また、右許可処分を与えても右児童などの交通安全に著しい支障を来すとは言えないにもかかわらず、右事前協議の趣旨に沿った右交通安全への具体的影響についての検討がされていないなど裁量権を逸脱した違法があるとして、右不許可処分が取り消された事例がある(大阪地裁 昭和六一・一〇・二八 例集三七・一〇・一一・一二三三、判時 一二二四・九、判タ 六二三・一〇一、判自 三一・七五)。

(10) 指導要綱による同意の撤回の非処分性 平成七・七・一一 水戸地裁 判自 一四三・八四 指導要綱に

基づいた開発事業設計申請にかかる市長の同意意見の撤回は処分に該当しない。

(11) 既存宅地確認の処分性

二 訴えの利益

① 原告適格

開発行政訴訟においては、広く計画段階の問題を除いても、本案前の問題で却下される事例が多いことは周知のことである。原告適格と狭義の訴えの利益を含む訴えの利益の問題は処分性の問題とともに行政訴訟における困難な問題の双壁であり、また行政訴訟の利用を国民から阻む大きなネックともなっている。都市計画は個々人の利益保護を目的とするよりは都市全体の形成・発展・保全を目的としたものであるから、裁判所は都市計画法を一般的に包括的な公益法規として把握・理解する傾向が強い事は否定できない。法一条は都市計画法の目的として「都市の」健全な発展と秩序ある整備を掲げ、これにより「国土の」均衡ある発展と「公共の福祉」の増進に寄与することを目的としており、これらは一般的抽象的利益実現のためのものであり、二条でも「健康で文化的な都市生活」を規定しているがこれも包括的に「都市生活」と定め、三条二項で都市住民の協力義務を定めているものの一般抽象的な協力義務を宣言したものに過ぎないとする。このことは多くの判例が示している見解である（一例 横浜地裁 昭和五七・一一・二九 判タ 四九一・一一六）。同様の趣旨から二九条、三三条も環境保全配慮は見られるものの保全される環境の具体性を欠く事から周辺土地所有者などの個人的利益を直接保護するものでなく、一般的抽象的利益実現のものとする判例が多い（千葉地裁 昭和五九・一〇・三 横浜地裁 平成六・一・一七）。しかし、判例の中には一・二条を理念的な規定と認めながらも、建築基準法上の日照規定のような具体的な利益保護が

法三三・三四条に規定されていれば原告適格ありとする事を示唆する判例も見られる。すなわち多くの判例は安易に三三・三四条を一・二条の理念規定に依拠して一般的に抽象的な規定と即断し、個別条文の具体的内容を精査検討する事なく判断する傾向が強かった。一例を挙げれば、千葉地裁 昭和五九・一〇・三は二・二九条は公益規定であり、三三・三四条につき個別条項毎に判断する事なく一般的に保全さるべき環境の具体的基準を定めていないとしている。明文上の基準設定が無いことは直ちに積極的に原告適格の否定する根拠には繋がらない。すなわち、立法が行政立法にゆだねたにもかかわらず行政側が故意に放置している場合も有り得るし、また重要なことであるが条理上からの基準による原告適格を認める余地が十分にあるからである。最高裁が原告適格を認容した崖崩れ危険の事例などはまさにそれで、原発事件と同様に、万が一事故が発生すれば生命の危険が発生することは、特に阪神大地震や多発している原発事故や自然災害を目にすると裁判官と言えども肌でその危険を感じるから、崖崩れ事件については、明文上の厳格な理論操作に先行して原告適格を認めなければならない決断がなされたのではないかと推察できる。これは何よりも事故が生ずる可能性が大であること、起きれば回復し難い生命・健康への危険が存することに對する配慮が裁判官を支配したものと思われる。これは法律上保護説とか、法律上保護に値する説とか、明文による関係法律全体を根拠にしているというよりは、根底には条理上危険を守らねばならない等配慮が存したと思える。言わば条理保護説といえよう。あるいは法律と条理を併せて法保護説と呼んでもよい。この説によれば原告適格の拡大は生命・健康の危険のみに止まらなくなろう。

従来法律上の利益と峻別して反射的利益または事実上の利益概念が利用されて来たことは衆知のことであるが(反射的利益・事実上の利益に言及している判例として、平成元・七・二七 東京高裁、平成四・一二・一六 宇都宮地裁 千葉地裁 昭和五九・一〇・三 横浜地裁 昭和五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時

一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六 横浜地裁 五九・四・二五等多数ある）、ここで使われる事実上の利益と異なった事実上の利益概念が実は裁判上認められて来ている。と言うのは、法律上の明文規定を根拠とする利益・不利益ではなく、当該処分により具体的・事実上いかなる利益が侵害されるかを考慮して原告適格が判断されるようになったのであるが、この意味での具体的・事実上の利益の判断に当たっては条理による受忍限度の判断がなさざるを得ない訳で、この意味でも条理の果たす役割が重要となる。また、崖崩れの危険の場合であっても、現実問題としてその危険を受ける近隣の住民が例えば一軒であるときは無視される可能性が事実上強いといえる。このように危険を受けると予想される者の数も無視し得ないといえれば、どのくらいの数のときには原告適格が認められる事となるのか、これも条理上決定されることとなる。この意味では、住民参加の手続きが条例で定められていればもちろんであるが、要綱でも定められていれば原告適格を肯定する重要な手掛かりとなる。しかし判例では例えば、三条二項の住民の協力義務規定は一般的な抽象規定であり、一六条、一七条の規定から直ちに開発許可制度が住民の個人的利益を直接保護したものでなく、また、一六条一七条の公聴会、意見書の提出の規定の存在は、広く住民の意見を反映させるため行政庁が履行する手続きを定めたに過ぎないからこれを根拠に原告適格を認めることはできないとする（横浜地裁 五七・一一・二九）。三条二項は国民の良好な環境形成協力義務を定めるもので保護規定でなく、また、一六条・一七条は都市計画決定に関するものであるからこれを根拠に開発許可の原告適格に使用することは困難であろう。しかし、開発許可で公聴会等の手続き規定の不存在が原告適格を否定する根拠となるのはまさに条理上も、また法全体の体系からも不平等原則違反なのである。何故ならば、一軒の建築の許可について建築基準法四八条は聴聞会の規定をおいているのであるが、都市計画法は建築を予定する土地の区画形質の変更ににかかわる行為につき何ら利害関係者の意見を聴く規定をおいていないことは不平等以外の何物でもな

い。特に三四条一〇号のイのような大規模開発においてもかかる聴聞規定を置いていないのは誠に奇異に感ぜざるを得ないのである。

以上の意味で、崖崩れの最高裁判決は当然のこととは言え従来の裁判所の傾向から見ると高く評価できるのであるが、問題はこの理論が三三条、三四条の各号のどれに適用され、どれに適用されないかが判断されなければならないのであるが、これから個別問題毎に解決・集積して行かなければならない問題である。しかし即刻の問題として同じ条文に規定されている七号の出水のおそれが主張されたとき崖崩れと区別できるか。二号などで規定されている道路、公園、広場が災害防止上、通行の安全上支障がないか、三号の排水施設の溢水被害等個別的に検討されなければならない、その意味では三三条の規定事項は原則的に原告適格を認める事を前提として、個別具体的に排除する手法が採られることになるのが筋ではないか等が問題となるが、ここで従来の判例を概観してみよう。

（一） 開発許可が権利制限を齎さないことと原告適格

開発許可が与えられても一般的禁止が解除されるに過ぎず何らかの権利が設定されるものでなく、当該土地の私法上の権利関係になんら変動、影響を生ずるものでなく、開発行為を行う権限を付与されているものでないから開発区域内の同意をしない原告所有地の所有者に建築制限が及ぶこともないから所有権が侵害されることはないの、無効確認訴訟の原告適格を有しないとする判例がある（横浜地裁 平成元・一・二五 判自 六三・七三 同旨 東京高裁 平成元・八・一〇 判自 七一・八五）。しかし、開発行為完了後、開発区域内の権利者は開発許可の内容以外の建築行為は禁止されることになるのであるから、権利制限を受けないとは言えないのではないかとの疑問が残る。

（２） 開発許可による環境問題と近隣住民の原告適格

開発許可に伴い最も原告適格で問題になるのは近隣住民から主張される環境問題であることは言うまでもない。土地の区画形質を変更すること自体が自然環境と無関係であり得ないし、その開発により予定される建築物の用途によっても近隣の住環境、都市環境、教育環境、交通環境等に多大の影響を及ぼしかねない。これらの環境保全のために自然公園法、自然環境保全法、宅地造成規制法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、建築基準法、都市緑地保全法、河川法、道路法、道路交通取締法、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、屋外広告物取締法、環境影響評価法等多数存する。また、法律だけでなく県土保全条例、開発規制条例、環境アセスメント条例、パチンコ店・ラブホテル規制条例、樹林などの自然・緑地保護及び緑化の推進に関する条例、風致地区条例、多様な都市景観条例、美観条例、リゾート地域景観形成条例等が制定されており、さらにこれに要綱による指導、あるいはゴルフ場開発に伴う開発協定などが結ばれている。

都市計画法は開発許可に関連した環境規定を置いている。一般規定としての一条や二条の目的規定のほか三条も判例が言及することもあるが、許可申請並びに許可基準を定めた二九条、三三条並びに三四条がそれであり、なかならず三三条が中心的規定と言える。

後に環境一般についての判例を挙げるが一例を挙げておく。高速道路を確保していることは当事者間に争いが無いが、原告らの高速道路の開通に伴う環境悪化などは、本件許可処分が直接の効果として右高速道路が建設されるものではないから、このことを理由として原告に本件許可処分取り消しの原告適格を認めることはできない。横浜地裁 五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六。

（３） 開発許可理念の一般論と原告適格判例概観

東京高裁 平成五・九・三〇 判自 判例概要紹介。原審と同旨。訟月 昭和四一・三・三三一 は産業廃棄物中間処理施設に関する開発許可につき三三条一般を公益規定と解している。最高裁 平成六・五・三一

一条、二条及び三三条を原告適格を理念的に援用する判例はあるものの、これらを根拠に原告適格を根拠づけている判例は皆無と言ってよい。すなわち、法一条・二条並びに二九条は公共の福祉という一般的抽象的利益実現のためのものであり、三三条、三四条も保全さるべき環境の具体的基準を定めていないとして原告適格を否定するのが一般的傾向である(千葉地裁 昭和五九・一〇・三、平成六・一・一七 横浜地裁)。

三一条一項は都市形成・整備の努力義務規定を置くに止まり、国民の権利としては五〇・五一条の不服申し立ての規定をおいているのみであり、三三条が具体的な規定をおかない限りこれを権利として認められず、また、許可の法的性質から私法上の権利を設定するものでなく、私法上の権利保護のためには私法上の手段が存するとする判例があり(平成六・一・一七 横浜地裁)、また、三三条二項は良好な環境形成についての住民の協力義務規定がおかれているものの、これは一般的な抽象規定に止まり具体性がなく、また、一六条、一七条の規定から直ちに開発許可制度が住民の個人的利益を直接保護したものとは言えないとする判例もある(横浜地裁 昭和五七・一一・二九)。

このようにともかく明文で三三条各号が規定している事項を根拠に違法を争う場合はともかく、そうでない場合は憲法上の環境権、人格権、あるいは法一条、二条、三三条等を根拠として争わなくてはならないこととなる。しかし、憲法上環境権はプログラム規定であり、都市計画法は人格権、環境権を保護していないとするのが通説であるから、都市計画法の根拠を求めることとなるが、三三条の明文の該当根拠号が見当たらなければ、一条や二条などの理念規定に頼らざるを得なくなるが、判例では、人格権、環境権は都市計画法により直接的に保護規定がおかれているものではないとされる(横浜地裁 昭和五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七



七・五三、判タ 四九一・一一六）。また、ゴルフ場による農業使用が健康で文化的な最低限の生活が奪われ人格権が侵害されることは法の保護には当たらないとされる（平成五・一一・一六 水戸地裁 判自 一二八・九七）。

従って開発許可の近隣住民の原告適格については、三三三と三四条が問題になるのであるが、その中心的規定である三三三を見ると三三三一項二号、六号、九号、一〇号に「環境の保全上」、三号に地域周辺に溢水などの被害が出ないこと、七号で崖崩れや出水による被害の生じないよう安全な設計が要求されていること、八号で地滑り防止法その他政令が不適当と定める区域を含まないこと、これには但し書きが規定されており、「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときはこの限りでない」こと等が記され、九号では周辺の環境保全のため開発区域の規模などを勘案して植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全に必要な措置が講ぜられていること、一〇号で同様の趣旨から、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されている設計であることが定められている。

しかし、日照侵害を原告適格の根拠にしようとしても三三三には日照保護の具体的な規定は見当たらない。そこで例えば法三三三以外の根拠規定として三〇条を求めても、周辺住民の日照、眺望などの生活環境保護のための配慮事項を申請書に記載すべき旨明示していない。三三三一項八・九号によれば周辺地域の環境保全に必要な措置を講ずる設計が求められているが、これは一・二条の理念に基づくもので、住民の個別・具体的な利益を保護したものでなく、また、建築基準法は日照を反射的利益としてでなく具体的に保護したものであるが、都市計画法には日照・眺望等の生活環境上の利益を具体的に保護した規定はないということになる（神戸地裁 昭和五五・四・一五 判時 九八四・五五）。

従って、三三三一項一四号の同意を日照、風害を理由に周辺住民は争えない。横浜地裁 五九・一二・二四この

ように一条、二条は、ただか三三条各規定による原告適格を否定するための根拠として援用されるのが通例である。

法一条・二条・二九条・三三条は公共の福祉という公益実現という一般的抽象的利益実現のためのもので、三三条、三四条は保全さるべき環境の具体的基準を定めておらず、これらの規定により保護されているのはいわゆる反射的利益又は事実上の利益と言われるものである（千葉地裁 昭和五九・一〇・三、平成六・一・一七 横浜地裁）。反射的利益の用語を用いている裁判例としては、千葉地裁 昭和五九・一〇・三が三三条一項五・六・七・八・九号は具体的な環境規制基準により保護されるもので、都市計画法は実際の環境被害の程度と無関係に一定の措置を取ることを要求しているに過ぎず、その定める環境要件は抽象的であり、また、都市計画法が公益の実現にあることを併せ考えると、前記規定は公共の利益の環境の保全を言うに過ぎず、したがって、個別的利益を保護しているのではなく反射的利益であるとし、横浜地裁 昭和五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六、平成四・一二・一六 宇都宮地裁 訟月 四一三・三三七 判自 一一六・七、神戸地裁 昭和五五・四・一五、また、一・七・二七 東京高裁 は教育環境という利益は住民が共通に持つ一般的な利益であって、公益の保護の結果として生ずる反射的ないし事実上の利益にとどまると述べる。最高裁 平成九・四・二五（神戸地裁 平成八・二・二八、大阪高裁 平成八・一〇・二五）は、調整区域とされた時点では大部分が山林であり、また一筆は既存宅地であったが、その後合筆及び地籍更正により二倍以上の面積になり、それを含めて当該既存宅地確認がなされ、重大明白な瑕疵があること、また後続する共同住宅の建築行為により日照、通風、電波障害、下水の排水、水質汚濁などによる環境悪化を理由にこの既存宅地確認の取り消しが求められた件につき、都市計画法は七条、一条により公益目的を保護するもので近隣住民の日照、通風、電波障害、プ

ライバシー、衛生面及び農作物に対する利益を個別的に保護する趣旨を含むものでなく、反射的利益であるとして一審、原審判決を是認した。

一般公益実現のためのものとする判例は枚挙に暇がない。千葉地裁 昭和五九・一〇・三（判自 一三・八九）は二条・二九条は公益規定であり、三三・三四条は保全さるべき環境の具体的基準を定めていないことを根拠として原告適格を否定している。また、三三条一項六・九・一〇号は環境保護を全般的一律に否定せずしかしこれは住民の個別利益でなく開発区域全体の居住環境としての一般の公益を保護したものとする平成六・一・一七 横浜地裁がある。また、ゴルフ場の周辺住民の原告適格が否定された事例がある（平成七・三・二二 岐阜地裁 判自 一四一・三九）。

また、法が全く予想していない地震による自然動物公園の猛獣の逃亡による人への危険、地下水汚染による飲用水、生活用水の汚染等は法三三条は全くその対応を考えていなかったのではないかと思われる。地震による動物園の猛獣の脱走による危険は開発許可特有の問題ではないであろうし、法三三条の一項三号の排水計画は水質保全のためのものではなく、水質汚濁防止法、水道法、水質保全条例の守備範囲のものであろう。問題として可能性のあるものは通行・交通の安全性ではないかと思われるが、判決によればこれらは公益目的として簡単に片付けられている（静岡地裁 昭和五六・五・八 行裁例集 三二・五・七九六）。

東京高裁 平成五・九・三〇 判自 判例概要紹介。原審と同旨。訟月 四一・三・三三一 最高裁 平成六・五・三一 上告棄却も一般的公益論から原告適格否定。（工事完了すれば許可の法的効果は残らないから訴えの利益は無い）。

#### 四三条の原告適格

許可を得た既存の農業倉庫を用途変更して機械部品加工作業場にするための開発許可が、そもそも虚偽により農業倉庫のための開発許可を得て農業用倉庫として利用されたこともない事を理由として取り消しが求められたが、一・二条、七条一・三項、三四条のほか、四三条、施行令三六条一項一号イを根拠として取り消しが求められたが、公益規定で、それによる利益は反射的利益(大阪高裁 昭和六〇・七・三一)。

しかし、中には都市計画法上の種々の規制が公益実現のためという考え方に対して、建築規制としての用途地域の都市計画決定についてであるが、これは単なる公益的観点からの制限に止まらず、地域の住民に対し、具体的に一定限度で住環境を保護しているものと解するのが相当であるから、用途制限に違反し建築物に対し確認がなされた場合には、地域内に居住する住民はこれにより侵害される利益を具体的に主張することによりその処分の取り消しをもとめることができるとした判決がある(平成元・三・二七 浦和地裁例集 四〇・七・九七五)。

以上見て来たように開発許可の原告適格の要素となる三三条一項各号の規定は単純に公益規定であって個別的保護を目的としていないという一律的な考え方が支配的である。徐々にはあるが三三条一項各号の具体的な保護法益の詳細な検討が必要と解されるようになり、また、三三条一項各号の規定が具体的基準を定めていないことの具体性については事の性質から行政側の裁量に任かされざるを得ない場合も避けられない点があるが、施行令、施行規則などで定められているものも少なくないことも認識されて来つつある。しかし後述の最高裁の崖崩れの七号に関する判決が出されるまでは依然として公益判決が繰り返される。以下三三条各号についての判決を示す。

(4) 三三条各号

以下三三条の各号につき下された判例を概観するが、各事件は各号が重複して判断されているので、大まかな分類に従い述べる。

二号、三号、六号一〇号ないし一二号に関連した事例として、開発許可制度は公共の利益のための制度で、開発区域の隣接地所有者などの権利又は具体的な利益を直接保護するものと解することは困難であるとし（千葉地裁平成八・六・一〇 判自 一五四・六一）、

六、九、一〇号に関するものとして一審水戸地裁は五・一一・一六 判自 一二八・九七は都市計画法及び関連法規からゴルフ場の農業による侵害される不利益は、三三条に環境の保全につき六号、九号、一〇号に見られるがこれらは開発行為そのものによって発生するおそれのある環境の悪化の防止を指し、開発行為の後に行われる事業の運営によって生ずる可能性のある問題を包括的に対象としていないこと、また、基本要綱に区域の周辺の自然又は生活環境との調和が図られていることや崖くずれなどあげられているが、これは国土利用計画法の施工に伴い大規模土地開発事業について県知事との事前協議につき発生するおそれのある災害の防止を目的とするものと解され、開発後の事業がいかに運営されるかを直接規制使用とするものではないと述べ、また、他の判例では否定されているものもある崖崩れ、出水、地滑り等の災害を防止することが三三条一項の目的でゴルフ場開場後の運営上の問題である農業の使用は規制外と述べ、崖崩れなどは直接保護対象と認めているような口ぶりが窺える。また都市計画法上の公聴会、計画縦覧、意見書の提出手続きの存在につき、将来にわたる実際上の影響も考慮の範囲内にあると見られるが、開発行為後の運営に関する付近住民の利害までもが含まれるものとは解されないと審査適格を否定却下。

本判決は原審を肯定するとともに、審査適格が認められれば実体判断を受けられるのだから、適格が否定された裁決の名宛人は裁決の取り消しを求める原告適格ありとした（東京高裁 平成六・八・八 判自 一三七・八二）。本判決は許可後の農業散布という事業運営に論点を向けているのであるが、一条、二条を理念として位置づけると

ともに、三三条六・九・一〇号の内容に入って解釈をしようと努力をしていると言える。

また、産業廃棄物中間処理施設の開発許可と近隣住民の原告適格につき、法は一般公益保護を定めたものであり、三三条一項は六・九・一〇号で許可基準を定めているが、これら並びに施行令、施行規則で環境基準に関する具体的な定めが設けられていないから、事実上の利益ないし反射的利益であり、公開の聴聞を定めているがこれは審理の公正を図るためのものであるから周辺住民の個人的利益を保護したものと解することは困難である(平成四・一二・一六 宇都宮地裁 訟月 四一三・三三七 判自 一一四・八九、一一六・七 ナイキ判決では直接の利害関係者が意見書の提出、聴聞への参加規定の存在を原告適格を認める理由とした。なお、付則四項本文に基づく産業廃棄物中間処理施設の開発許可につき三三条は一般的、抽象的公益配慮と判断した判決として東京高裁 平成五・九・三〇 訟月 四一・三・三三一がある)。このほか、六・九・一〇号について開発区域全体の居住環境を一般的公益として保護したものとすると、平成六・一・一七 横浜地裁、水戸地裁 平成五・一一・一六 判自 一二八・九七、東京高裁 六・八・八 判自 一三七・八二がある。

次いで一二、一三号に関するものであるが、ゴルフ場開発許可 県土保全条例で定める許可基準の信用・資力の信用とは事業展開において県土の保全に関する県民の信頼を託するに足りる高水準の経済的資源と並ぶ社会的資源の総体を指す。犯罪行為は、事の性質上、基本的な社会常識や法令遵守ないし規範尊重の精神の欠落もはなはだし、詳細かつ厳密な法規範にのっとり慎重かつ健全な事業運営が請求される開発行為の適法な遂行は到底期待し得ない。また、土地取得に関し公正証書不記載、財などを犯していることも同様。また、贈賄行為は開発行為の適法性公正性を直接根幹から揺るがせる行為というべきである(平成七・一二・一二 岡山地裁 判自 一五〇・四五)。

ちなみにゴルフ場建設に関連して

四条 一 項においてゴルフコースは第二種特定工作物と規定されており開発許可を必要としているが山梨県では「ゴルフ場等造成事業の適正化に関する条例」を制定しないしは要綱を作成して規制誘導している。現実には凍結ないしは原則凍結をしている所も多く見られる。これらは土地利用規制の観点からと農業散布の規制の観点からのものがある。前者の面から山梨県では県下の市町村の行政面積の二％以下と総量規制を採用し、一部地域に片寄らないように配慮している。本条例は対象事業として五ヘクタール以上の面積とし、事業主は造成事業をしようとするときは知事と事前に協議し同意を得なければならないこととしている。協議書が提出されたときは関係市町村長の意見を聴取しなければならない。同意については県及び市町村の土地利用計画に適合していること、周辺地域の発展に貢献し、住民の生活環境に支障を及ぼさないこと、自然保護、災害防止及び関係法令で許可などを要する場合にはその見込みあること、埋蔵文化財、天然記念物などの文化財保護が図られていること、等の要件が満たされていなければ同意は与えられない。知事は同意・不同意の通知をしなければならない。同意の通知を受けた事業者は関係市町村長と条例の定めるところにしたがい造成事業についての協定を締結し、条例の定める設計基準に従った設計によることの確認を受け根拠ならず、この確認を受けた後でなければ工事の着手をしてはならない。この確認を受けずに工事を行うと罰則が適用される。工事完了した場合には事業者はその届出をし（無届けに対しては罰則が適用される）、知事は確認内容に適合しているかの検査をし、適合しているときは検査済証を交付する。知事は条例違反の工事に対して監督処分をなし得る（違反に対する罰則規定がある）。知事は諮問機関として付属機関たるゴルフ場等造成審査会を設ける。

本条例は罰則規定により担保されており、単なる行政指導条例でない所に特色があるが、開発許可に関連して法

三三条とのダブリが全く無い訳ではない。また、不同意そのものについて罰則はおかれていないことからその処分性は認められないが、これが得られないと罰則により担保されている確認手続きに入れないので、処分性を認めざるを得ないように思われる。とすると、都市計画法がゴルフ場に対し規定していることとの関係が問題になるのではないかと思われるが、山梨県においてはゴルフ場は都市計画区域外で設けられる場合が多いので都市計画法との抵触問題はあまり起きないようである。また、地方分権による改正の流れにより将来の先駆的条例となり得る。

なお、森林法上の開発許可の周辺住民からの取消訴訟につき森林破壊からの保護による個人の保護は反射的利益として原告適格が否定されている(平成七・三・二二 岐阜地裁 判自 一四一・三九)。

次に五号・六号・七号・八号・九号に関し、周辺住民の原告適格を否定したものとして、横浜地裁 昭和五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六がある。

七号については、崖崩れ、地滑り、土砂の流出による生命、健康、生活環境侵害は、開発許可が専ら国土の発展、及び公共の福祉の増進を目的とすることから原告適格の根拠とはならず、また、開発許可に対し法的権利を与えるものでないから、それにより権利侵害を生ずるならば私法的差し止めなどの訴えを提起すべきであること、またアースアンカー工法は境界を越えて他人の土地に深く入るから工事を実施するに妨げとなる者に該当するのに、その相当する者の同意を得ないとの主張に対し、この同意も公共の福祉増進のための三三条の許可基準として的一条項にすぎず、私法上の個別付帯的な権利関係に介入しているものではないから、一四項だけを特別なものとして考慮すべきものでなく隣地所有者の一部原告に適格は無いとするもの(平成六・一・一七 横浜地裁 判自 一二四・六九)、崖崩れ、地滑り、土砂の流出について反射的利益とするものがある(横浜地裁 昭和五九・四・二五 判自 六・一一六)。



また、建築基準法との関係で、開発行為による崖崩れ防止規制は専ら同法に行うのが同法及び建築基準法の趣旨だから、右区域内においては、崖崩れの防止措置に関しては、原則として、都市計画法の規定による許可を受けなければならぬのであって、建築基準法は適用されず、建築主事の確認対象にならないとするものがある（神戸地裁 昭和六一・七・九、訟月 三三・四・九九三、判タ 六二一・九一、判自 二六・三四）。

最高裁判成九・一・二八 崖崩れ等の災害による人命尊重の考え方に立ち、また七号については必要な技術的細目を詳細に定めていることから、法律は直接被害を受けるおそれのある居住者には原告適格を認める。一条、二条には開発区域の周辺の個々の住民に個別低利益を保護する趣旨は見いだせないが、上記の三三条一項七号についての解釈に支障はない。

もっとも平成七・七・二〇 神戸地裁 判自 一四〇・六七 は既に三三条一項三・七号を個人の個別的利益として保護する趣旨を含むと解する余地有りとし、開発区域の南西部に隣接して居住する住民は、当該開発区域が南西向きの傾斜地であることを考慮すると土砂の流出などの災害により生命、身体、財産の侵害を受け、または必然的に侵害される恐れがあるから、執行停止の申立適格を持たないとは言えないとする決定が下されている（ただし、回復の困難を避けるため緊急の必要性があるとは言えないとされ却下されている）。

三〇条と三三条一項八・九号

神戸地裁 昭和五五・四・一五 判時 九八四・五五 は申請書の記載事項を定めた三〇条には周辺住民の日照、眺望などの生活環境保護のための配慮事項を申請書に記載すべき旨明示しておらず、法三三条一項八・九号によれば周辺地域の環境保全に必要な措置を講ずる設計が求められているものの、これは一・二条の理念に基づくもので、住民の個別・具体的な利益を保護したものでなく、また、建築基準法は日照を反射的利益としてでなく具体

的に保護したものであるが、都市計画法には日照・眺望等の生活環境上の利益を具体的に保護した規定はないとされている。これは、一・二条を理念として位置づけるものの、法三三条八・九号が個別利益の具体性を否定している訳であるが、申請書の記載事項という形式的な点、環境保全について構すべき具体的設計基準が法定されていないことを否定の根拠としてあげるようになって来た。

三三条八(旧七号)は開発区域内に建築基準法三九条一項の災害危険区域などを含んでいても、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、開発行為を許可することができる旨規定するのであって、同規定によって、周辺地域の住民の環境的利益が保護されているものということはできない。(昭和五七・一一・二九 横浜地裁 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六)。

一二号に関する申請者の資力信用、施行者の工事完成能力に関する事例として、ゴルフ場開発許可につき会社代表が贈賄行為を行い、また国土利用計画法違反の無届け取引を行ったことから、開発許可基準に適合しないとしてした不許可行為が適法とされた事例がある。県土保全条例で定める許可基準の信用・資力の信用とは事業展開において県土の保全に関する県民の信頼を託するに足りる高水準の経済的資源と並ぶ社会的資源の総体を指す。犯罪行為は、事の性質上、基本的な社会常識や法令遵守ないし規範尊重の精神の欠落もはなはだしく、詳細かつ厳密な法規範にのっとり慎重かつ健全な事業運営が請求される開発行為の適法な遂行は到底期待し得ない。また、土地取得に関し公正証書不実記載財などを犯していることも同様。また、贈賄行為は開発行為の適法性公正性を直接根幹から揺るがせる行為といふべきである(平成七・一二・一二 岡山地裁 判自 一五〇・四五)。

一四号については建築物の敷地内歩道として行政財産足る海浜地が編入されることに對し、同号に基づき知事とした同意にたいし、日照、風害を理由に周辺住民は無効確認を求める法律上の利益を持たないとするものがある

（横浜地裁五九・一二・二四 判自 一一・一〇九、判タ 五四六・二〇五）。同旨のものとして、平成元・一・二五 横浜地裁 平成元・八・一〇 判自 一二四・六八 東京高裁 判自 七一五・八五 は、開発行為の施行区域内に国有地が存する場合において、県知事が国有財産の管理者としてした三三一条一項一四号の同意につき開発区域の周辺住民は右同意の無効確認を求める法律上の利益を持たないとした例がある。

また、三三一条一四号の同意の趣旨は開発行為の完遂の確実性を確認するにあり、申請者に過大な経済的負担を負わせる事になるの避けるためのものであり、同意について救済規定を特においておらず、三三一条の審査基準の一つに過ぎず、同意を与えたからと言って許可申請者と同意権者との間の私法上の権利関係を確定するものでないとして、同意権者として主張するものの原告適格を否定した例（平成六・一・一七 横浜地裁 判自 一二四・六八）昭和五五・一二一・二四 東京高裁 判タ 四四六・一一五 都市計画法施行前にのちを売り渡したものが、同法三三一条一項一三号（旧）所定の開発行為の施行などの「妨げとなる権利を有する者」に当たり、右土地の開発行為に同意する義務があるとされた事例

ゴルフ場建設のためため池水利権者である行政区の同意の無効確認を求める利益につき、同水利権者の行政区は一四号の「妨げとなる権利」を有する者に該当せず、開発許可申請受理の法的な実体的、手続的要件要件といえないからその有効確認を求める訴えの利益を欠く（福岡地裁大牟田支部 平成七・一〇・六 判タ 九〇五・二三三）。

開発区域内の不同意の権利者の工事完了後の原告適格

平成六・一〇・一二 奈良地裁 判自 一三九・六九 は、工事完了後であっても開発区域内の土地所有者は法四二条一項によって建築制限を受けることにより利益侵害を被り、またはそのおそれがあるから当該開発許可の無

効確認を求める原告適格があるとしたが、最高裁 平成九・一・二八 同意なしに開発許可を受けても私法上の権利を取得しない限り権利者の権利になら影響を与えるものでないから一四号は原告適格の根拠となり得ない。

コメント この事件は狭義の訴えの利益の問題ではなく原告適格の項で取り扱うのが妥当と思われるので原告適格の項に含めた。

(5) 開発許可に対する参加手続と原告適格

(i) 意見聴取手続規定の存在と原告適格

公聴会、意見書の提出の規定の存在は、広く住民の意見を反映させるため行政庁が履行する手続きを定めたに過ぎないからこれを根拠に原告適格を認めることはできない(横浜地裁 昭和五七・一一・二九)。

(ii) 開発許可に住民の同意権が憲法二五、三一、九二条から必要とする主張に対しプログラム規定と判断し、また、関係住民の同意を得ることが慣習法的なものになっていること並びに、一六・一七条を原告適格の根拠にすることはできないとした事例(千葉地裁 昭和五九・一〇・三 横浜地裁 五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七七・五三、判タ 四九一・一一六)

(iii) 開発審査会の公開口頭審理を定めているのは審理の公正を期するためのものでこれを根拠に原告適格を認めることはできない。横浜地裁 昭和五七・一一・二九 再確認せよ。

(6) 開発行為に伴う工事被害

開発行為の工事方法につき具体的な規定をしておらず、原告の主張する工事被害は具体的な工事方法によるもので本件許可処分によるものと言えないから民事訴訟による救済を求めることは格別、行政訴訟の原告適格を基礎づけることはできない(横浜地裁 昭和五七・一一・二九 例集三三・一一・二三五八、判時 一〇七七・五三、

判タ 四九一・一一六。

(7) 経済的利益の侵害と原告適格

(i) 健全な農業経営を継続する利益が侵害されることが原告適格に当たるか

都市の健全な発展と秩序ある健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保という公共の利益実現のための制度であり、又三三条、三四条は保全さるべき環境の具体的な内容を明確に定めていないから周辺地の土地所有者の個人的な利益を直接保護するものでない（千葉地裁 昭和五九・一〇・三 判自 一三九・八九）。

(ii) 開発区域内の土地所有権の侵害

開発区域内に土地を有する者は開発許可により所有権を侵害されることはないから、無効確認訴訟を求める原告適格なし（平成元・一・二五 横浜地裁、平成元・八・一〇 東京高裁）。

(iii) 開発区域内の土地共有持分権者の原告適格

平成八・三・一三 和歌山地裁 判自 一五三・八六 訟月 四三・一二・三二五九 原告適格 二九、三三、三七、四二条

開発行為に同意していない者の開発区域内の土地利用は制限されないから、同区域内の土地所有者（共有持分権者）でも右取り消しを求める訴えの原告適格を有しないとされ、同意しない入会地の共有持分権者が建築制限を受けるとしても、それは開発許可に基づくものでなく共有の法律関係、すなわち持ち分に応じた共有物の使用などしか許されないという関係に内在するもので、開発許可によるものでないとして原告適格が否定された。

(iv) 同意がないのに同意ありとしてなされた開発許可と同意をしていないものの原告適格

開発区域内の土地所有者は開発工事完了公告後は原則として建築物の建築が禁止されることとなる（三七条、四

二条一項」ところ、この制限は開発許可により生ずるもので、かつ、その効果は継続しているというほかないから、原告は当該処分により「自己の権利利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」であるから当然に無効確認訴訟の原告適格を有し、開発工事完了後の公告後においても訴えの利益がある(奈良地裁 平成六・一〇・一一)。

(v) ゴルフ場会員権購入預け金返還請求者の原告適格

ゴルフ場会員権の購入に関する預け金の返還請求者としての資格だけでは原告適格なし。宇都宮地裁昭和五五・二・二一、同 民事訴訟を有利にするための訴えであり原告適格なし(東京高裁 昭和五五・七・九(再確認のこ

と))。

(vi) 私道、上下水道を利用され、また宅地販売を阻害するおそれがあること

隣接する原告所有の私道、上下水道施設が許可を受けた開発者により無断で使用されるおそれがあるとは断定することはできず、そのおそれは事実上の行為であり、また、原告が販売中の宅地に買い手がつかなくなることは無効確認訴訟の原告適格にはならない(大阪地裁 昭和六〇・八・八)。

(vi) 既存の営業が同一営業の開発許可により妨害されることと原告適格

既存のパチンコ店が新たに開発許可されたパチンコ店により営業上の損害を受けることを理由に当該既存宅地確認処分の違法を争う訴訟を無名抗告訴訟として扱い、法律上の保護の対象にならないとした事例(平成元・一〇・二五 奈良地裁 判自 七二・六一)

なお、パチンコ店に関連して風俗営業(パチンコ店)と近隣住民、保護施設の単なる理事・役員、設置者、設立中の社団法人の設置者の原告適格の判例がある。

パチンコ店の近隣住民が風営法により保護されている利益は反射的利益であり、学校・病院・図書館などの保護施設の理事、役員に過ぎない者は、風俗法はこれらの者の個別的利益を保護するものでないから原告適格なし。社団法人の保護施設設置者は善良・静穏な環境で円滑な業務をする個人的、個別的利益が保護されているから原告適格あり。但し、施設が条例の区域外にあるときは原告適格なし。また、保護施設の単なる理事、役員は原告適格なし、さらに処分当時設立中の社団法人に過ぎなかった市立図書館の設置者は原告適格なし（平成元・五・二五 広島地裁（再確認のこと））。

（Ⅱ）交通渋滞による経済生活侵害と原告適格

自然動物公園の造成を目的とした開発許可に対し近隣住民が猛獣が地震等により逃亡する危険、地下水汚染による飲用水、生活用水の汚染、交通渋滞による経済生活侵害は健康で文化的な都市生活を享受する利益の侵害であり、この利益侵害は、公共の利益、反射的利益、事実上の利益侵害であって、個人的利益として保護された利益侵害ではない（静岡地裁 昭和五六・五・八 例集三二・五・七九六 訟月 二七・七・一三五九 判時 一〇二四・四三）。

昭和五五・九・二 広島地裁 例集 三一・九・一七四五 四三条の無効確認訴訟

調整区域に農業用倉庫として建築された建物付近に居住する住民は、右建物につき県知事が都市計画法四三条に基づいてした用途変更許可処分の無効確認の訴えを提起する原告適格を有しない。

② 訴えの利益（狭義）

（1）昭和五五・四・一五 神戸地裁 判時 九八四・五五

完了していれば完了を禁止する二九条の適用を受ける余地なく、又八一条の停止を命じ得る余地も無く、又、八

二条は裁量行為では正措置を命ずる蓋然性があることをもって取り消しを求める訴えの利益有りとは言えない。

(2) 最高裁 平成五・九・一〇 判時 一二五・七四、民集四七・七・四九五工事完了、判タ 八六八・一四八、訟月 四一・三・三〇三 検査済証の交付後の訴えの利益否定

(3) 平成五・九・三〇 東京高裁 訟月 四一・三・三三一

開発許可は適法に開発行為をなし得るといふ効果を与えるもので、それが完了してしまえばこの法的効果は消滅し、是正命令を発するためには開発許可の存在は法的障害とならず、またたとえ開発許可が取り消されても是正命令を発すべき法的拘束力が生ずるものでも無いから、訴えの利益なし。

(4) 工事完了し原状回復困難なときは訴えの利益なし(大阪地裁 昭和五八・三・一六 判時 一〇八四・五四)。

本件開発行為において五〇三四・五六㎡の傾斜地山林で、五八五六・二四㎡の切土、五八三二・二四㎡の盛土を市一七区画に宅地分譲のため一七区画が整備され、これらの区画に幅員四・六mのアスファルト舗装済みの道路も設置され、全体的に離段状に形成され、全体的に周囲もブロック又はコンクリート積み擁壁により囲まれ、西側には児童公園、南側には遊水池が設置されており、全く物理的に不可能と言えないまでも原状回復の規模・態様・原状回復によって予測される社会的・経済的損失、原状回復のための工事により原告・付近住民に及ぼす新たな物理的・精神的影響、特に地質、伏流水などの状況につき原状回復不可能と言わざるを得ない。

コメ 単に法的効果が消滅するだけで終わらせず、具体的に現状を回復することが困難であることを実証的に示しているところに特徴がある。原状回復が容易ならば利益有りと解するならば 事情判決の理論と同一になるのではないかと思われる。



(5) 福岡地裁 平成五・一二・一四 開発行為完了のとき訴えの利益を欠く。岐阜地裁 平成六・九・二二 森林法一〇条の二第二項の開発許可について同旨。

(6) 二九条の工事完了、検査済証の交付後、三七条一号に基づく建築承認にかかる建築完了後、二九条の予定建築物完了の場合の三六条二項の検査済証の訴えの利益なし。是正命令を発するか否かは知事の裁量にゆだねられており、法的拘束力が生ずるものとは解されず、また審査請求を棄却した裁決の取り消しを求める訴えについても前記利益の回復を図ろうとするものであるから、訴えの利益は失われる（平成二・三・二六 千葉地裁）。

(7) 口頭弁論終結前に工事完了しているから訴えの利益なし（平成五・一二・一四 水戸地裁）。

(8) 判自 一五一・九五 判決概要紹介 ゴルフ場開発についての二九条、付則四項並びに森林法一〇条の二の開発許可に対する隣接集落住民の取り消し訴訟 完了後訴えの利益なし（平成七・一一・九 最高裁）。

(9) 平成六・九・九 福岡地裁 判自 判例紹介 一三七・一〇七 付則四項に基づく開発許可に基づき行われた開発行為が完了し、検査済証が交付された後においては、右許可の取り消しを求める訴えの利益は失われるとされた事例。

付則四項の開発許可は基本的に二九条の開発許可と同質として最高裁 平成五・九・一〇を援用。

(10) 事情判決との関係

工事完了後は訴えの利益なく事情判決をなす余地がない。開発許可の効力が消滅した場合に、既になされた工事につきこれを現状に回復すべき旨を定めた規定はなく、許可処分を取り消しのみによって直ちに現状回復義務が生じるものではないから、許可処分に基づく工事が完成したことによって、原告の訴えの利益は失われる。大阪高裁

昭和五九・一一・二一

### 三 その他の原告適格

#### (1) 却下裁決の名宛人の原告適格

審査請求適格がないとして審査請求が却下された裁決の名宛人は、その裁決が取り消されれば本件開発許可処分について被控訴人の実態審査を求めることができるのであるから、本件裁決の取り消しを求める法律上の利益を有する(東京高裁 平成六・八・八 判自 一三七・八二)。

#### (2) 審査前置主義を充たさない選定当事者の原告適格

前置主義を満たさない場合であっても、選定当事者の開発許可の取り消し訴訟の原告適格はある(神戸地裁 昭和五五・四・一五 判時 九八四・五五)。

#### (3) 是正命令にたいする原告適格

##### (i) 八一条の命令を求める原告適格・訴えの利益

是正命令は裁量権に属し、仮にその不行使が濫用・踰越にあたり国家賠償の対象となるとしても原告が直接これを求める権利又は法的地位を有するものではない(昭和五八・三・一六 大阪地裁 判時 一〇八四・五四)。

##### (ii) 登記簿上の所有者ではあるが真実の所有者でないものは是正命令を争う原告適格

同命令は対物処分であるから、直接その効力を受けない登記簿上の名義人は原告適格なし(平成元・一一・一 大阪地裁 判時 一三五三・五五)。

(iii) ゴルフコース増設の為に私道に石などを堆積し、道路を損壊しているとして道路法七〇条三項の聴聞手続きを経ないで行った中止命令が、工事から命令までに一カ月経過している事から三項但し書きの「緊急やむを得ない

場合」に該当せず、聴聞手続きを怠った違法ありとされた事例（平成二・八・二九 大阪高裁 例集 四一・八一四二六）

#### 四 被告適格

申請の經由機関ある場合の不作為違法確認の訴訟につき、端的に本来の権限庁である主事を被告とすべきで經由機関である町長を被告とするのは違法（平成元・一・二三 名古屋高裁金沢支部）。

#### 五 無名抗告訴訟

既存のパチンコ店が新たに開発許可されたパチンコ店により営業上の損害を受けることを理由に当該既存宅地確認処分を違法を争う訴訟を無名抗告訴訟として扱い、法律上の保護の対象にならないとした事例（平成元・一〇・二五 奈良地裁）。

#### 六 執行停止

建築に関するものではあるが、確認申請上の建築主を名宛人として発生した工事施工停止命令は当該建築主をいわゆるダミーとして使用した実際の建築主に対する命令としての効力を有する（平成七・一〇・一八 大阪高裁判自 一五一・七六。そのほか五八・八・一五 仙台高裁判タ 五一・一八一がある）。

岐阜地裁決定平成六・九・二二では許可申請書の添付書面に集落が記載されていないことが通達に反すること、国土利用計画法の届出をせずに土地取得をしたことが違法理由として争われたが、完成検査済証の交付後の取り消

し、無効確認の利益なく、執行停止が認められても開発許可を適法とする法的効果が停止されるのに止まり、それによって現状に服する状態が形成されるものではないから、工事が完了し検査済証が交付された以上は処分の執行停止はその余地が無くなったとして却下された。

## 七 訴訟の承継

最高裁 平成九・一・二八は七号による原告適格の利益は上告人の生命、身体、安全等という一身専属的利益で相続の対象にはならないとして死亡により訴訟は終了する。

## 八 住民訴訟

開発許可に伴い公園や市道の一部を開発業者の土地と交換したのは行政財産の売却を禁じた自治法に反するとして開発許可の無効を求めたが、開発許可は財産処分を目的とする財産会計上の行為でなく、開発行為が都市計画法の要件に適合しているかを判断する行為に過ぎないとして住民訴訟の要件を満たさないとした事例(平成八・七・

### 二九 大津地裁)

平成六・六・一三 京都地裁 例集 四五・五一六・一三八六・判自 一三七・五二は古都保存法、歴史的風土保存地区における工作物の新築などに関する許可は住民訴訟の対象としての財務会計上の財産行為に該当しないとした。

罰則・規制を免れようとする者についての告発・起訴を躊躇する必要なきことに触れた事例(昭和三九・七・二九 大阪地裁下級刑事 六七八・八八三 六〇・一二・一七 大阪高裁(再確認のこと) 判時 一一七九・一五

三)

九 不服審査法上の問題

(1) 審査会の権限

許可不要証明書交付は施行規則六〇条に基づくもので、法二九条に基づく処分ではないから、審査会は右証明書の交付に対する審査権限を持たない（昭和六三・九・三〇 大阪高裁 判タ 六九一・一六六、判時 一三〇四・八二、判自 五七・七七）。

(2) 審査手続きに関する問題

(i) 審査前置主義を充たさない選定当事者の原告適格

前置主義を満たさない場合であっても、選定当事者の開発許可の取り消し訴訟の原告適格はある（神戸地裁 昭和五五・四・二九（再確認のこと）判例時報 九八四・五五）。

(ii) 前置の趣旨は訴訟の審理前に開発審査会の審査を行うことにより行政庁に再考の機会を与えるというものであるから、原告らを除くその余の原告が裁決をへている以上、同原告らと、本訴において主張を同じくする原告らについても右裁決前置主義の法の要請は充たされている（昭和五九・四・二五 横浜地裁 判自 六・一一六）。

(iii) 浦和地裁 平成五・九・六 判例自治 一二一・五八は委員に土木工学の専門家を含まなかったため、審査会は排水、防災計画などチェック能力に欠け、原処分庁の処分を追認するだけの機関に過ぎないから、前置主義の例外を主張したのに対し、鑑定制度の利用により能力不足を補うことができ審査会に能力がないとは言えず、審査前置主義の例外とはなし得ないとした。

コメ 全国的に鑑定制度を利用した審査会は存しない事を裁判所は知らないであろう。

(iv) 審査会の裁量

審理終了決定権 終結の判断は審査会の専権であり、資料提出を求めながらそれを待たずに裁決されたとしても、審査進行につき格別の規定をおいていないことは、裁決長の裁量にからしめていると解されるから、審査会の専権に属する(横浜地裁 昭和五七・一一・二九)。

コメ 通常審査会は一回、約一時間で終了するのが普通である。したがって請求人の方はいい足りないことが多い、その分は書面で後日提出と言うことが行われる。この場合審査会としては判断に熟していると解される場合でも、裁決決定までは請求人の書面提出を拒否することはせず、請求人の主張が無駄であっても、提出させることが一般であると思われる。この場合の拒否行為は不服審査法上は審査対象たる処分に該当しないこととされていることもあり、審査指揮権は審査会長の裁量にゆだねられている(この場合、他の審査会委員はどのような役割を担うかが問題となるが、審査会が合議体とされていることに鑑みれば、審査会長の独断ということではなく、審査会の合議でまともらないとか、可否同数と言う時には会長の決するところによると解すべきであろう)。

鑑定人及び消防署長を参考人としての採否は審査会の裁量とした事例(横浜地裁 昭和五九・四・二五)

(v) 審査会の裁決取消訴訟で原告の主張した違法事由が裁決固有の瑕疵に当たらず、原処分を維持した裁決の内容的な瑕疵であるとして請求棄却された例(平成六・六・一四 神戸地裁 判自 一五三・九九)

(vi) 公害等調整委員会の審査権との関係

平成五・一一・八 東京高裁 判時 一四九一・九二 判タ 八六〇・一三七

三三条は開発設計が一定の基準を充たすことを求めている、他の産業との調整を審査判断することを求めている

い。他方二九条処分不服でも不服理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができることになっていて、そこでは三三条一項各号の適合、不適合に関する知事の審査、判断について審理されるのではない。

## 一〇 国家賠償

(1) 都市計画法の建築制限解除がなされ、山林からの泥水の流入があった住宅地が居宅用敷地として不適當であるとはいえず、建築主事が確認通知、検査済証を交付したことに違法があるといえないとして損害賠償請求を棄却した事例（昭和五六・一・二九 名古屋地裁 昭和五六・一一・二四同控訴審 名古屋高裁 昭和五七・六・一七 同上告審 最高裁）

(2) 三二条協議に関し、下水道につき下水の放流先に関する部分につき協議を行わなかったため開発を行うことができず損害を被ったとしてなされた損害賠償請求が棄却された事例（平成二・六・一三 東京高裁）

(3) 開発許可並びにその工事による居住環境の破壊及び騒音被害などによる精神的苦痛を受けたとして近隣住民が市及び建設会社等に対しその侵害に基づく損害賠償請求が受忍限度内として棄却された事例（福岡地裁 平成五・一二・一四、判自 一二六・七二）

(4) 調整区域内の土地につき町の税務課長が発行した内容虚偽の宅地課税証明により既存宅地であると誤信して買い受けた場合に、町に損害賠償義務があるとされた事例 平成六・一・一七 浦和地裁 平成六・一一・二八

東京高裁

(5) 市長、農業委員会が開発許可申請、事業変更申請書を、行政指導に従わないことを理由に、申請者が行政

指導に従わない旨を明白に示しているにもかかわらず、進達しないことを違法と断じながら、現実に損害はないと判断した事例(平成元・三・三一 金沢地裁)

(6) 教育施設、公園、上下水道等の公共施設整備のための費用及び用地の提供などを求める指導要綱に基づき、市が事業主に教育施設設置の費用寄付を求めた行政指導が違法な公権力にあたらない(昭和六三・三・二九 東京高裁 判時 一二六八・三九)

(7) 平成七・一〇・三一 徳島地裁 判自 一五三・六八 開発許可された塗装工場の悪臭の改善・除去に努めなかったことによる県・市に対する損害賠償につき、同地域が法律上規制地域に入っていないこと、また規制基準より低く、窓を閉めて操業をする努力をしていることなどから、田園地帯であることを考慮しても 受忍限度内であるとされた事例



開発許可関係判例一覧表

- 50・7・15 大阪高裁 判時815・119 判タ329・302 宅造、形質、開発許可をうけても宅造許可は必要
- 51・12・22 名古屋地裁 判時848・59 訟月22・12・286 ドライブイン不許可適法、法34条10号ロの判断基準には個人的事情は含まれない
- 53・3・31 徳島地裁 54・4・25 高松高、判例土地法・ぎょうせい、都市計画法の施行に伴う都市計画の決定当時現に土地の開発を実施している者には、当該開発行為について都市計画法29条の規制は及ばず、同人はあらためて同条による知事の許可を受けなくても当該開発行為を続行することができる法的地位にあるのであるから、同人は、県知事のした開発許可の無効確認を求め法律上の利益を欠き、原告適格を有しないとした事例
- 54・12・18 札幌地裁 訟月26・3・487 原告適格 住宅地造成区域から除外された者に処分取り消しの訴えの利益なし。57・5・27 札幌高裁 同上控訴審
- 55・4・15 神戸地裁 判時984・55 原告適格、訴えの利益、完了、一部選定当事者が前置不要とされた事例
- 55・7・9 東京高裁 判例土地法・ぎょうせい 市長の参加人に対するゴルフ場建設に関する開発行為許可処分の取消し、又は無効確認を求める訴えが、クラブ会員権を有する者の民事訴訟を有利にするための訴えであり、原告らには行政事件訴訟法9条、同36条所定の法律上の利益がなく、原告適格を欠くとした事例  
同上一審 55・2・21 宇都宮地裁
- 55・9・2 広島地裁 例集31・9・1745 調整区域内に農業用倉庫として建築された付近に居住する住民は右建築物につき県知事が43条

に基づく用途変更許可処分の無効確認訴訟の原告適格なし

- 55・12・24 東京高裁 判タ446・115 都市計画法（昭和43年法律第100号）施行前に農地を売渡した者は、同法33条1項1号所定の開発行為の施行等の「妨げとなる権利を有する者」に該当し、売買契約法規の改正により売主の義務の履行に新たな要求が加えられた場合でも、それが契約本来の趣旨を覆滅するほど過大苛酷なものでない限り、売主はこの要件を充足させる義務があるとした事例
- 56・5・8 静岡地裁 例集32・5・796 自然動物公園の近隣住民の原告適格否定
- 56・6・19 市川簡裁 土地判例・ぎょうせい 外形的に変更を生じない排水管が公共施設に該当し無償帰属の協議書が有効とされた事例
- 57・11・29 横浜地裁 例集33・11・2358 判タ491・116 判時1077・52、原告適格、情報公開、人格権・環境権、開発許可につき住民同意を要件とする措置は公法上の合同行為類似のものではない
- 58・3・16 大阪地裁 判時1084・54 訴えの利益、工事完了 59・11・21 大阪高裁 同上控訴審
- 58・4・27 仙台地裁 建築主事は開発許可に権限なし、許可権限者が開発行為に該当しないと判断したときは適合証明の添付を要せず
- 58・8・15 仙台高裁 判タ511・181 主事に開発行為該当性の判断権なし、執行停止 同上控訴審
- 59・3・15 仙台地裁 例集35・3・247 許可不要の判断権を主事は持たない
- 59・4・25 横浜地裁 判自59・6・116 原告適格、審査前置の例外、鑑定人採否の裁量
- 59・5・25 千葉地裁 判自8・97 43条、令36条1項2号（現3号）不許

可は違法でない。

- 59・9・12 大分地裁 判時1149・102 訟月31・8・855 規則60条証明の  
処分性否定。取消訴訟の被告行政庁は委任行政庁である。開発  
行為該当性につき公定力ある判断権は建築主事にある。
- 59・10・3 千葉地裁 判自13・89 原告適格
- 59・10・26 最高裁 判自128・88 前記札幌地裁 54・12・18、57・5・27  
札幌高裁の上告審 完了
- 59・11・21 大阪高裁 判自11・106 完了。原状回復が社会通念に照らし  
法律上不可能。訴えの利益なし。58・3・16の控訴審。
- 59・12・24 横浜地裁 判タ564・20 33条1項14号同意
- 60・5・21 神戸地決 判タ564・236 執行停止 主事がなした建築確認  
の効力停止申し立てにつき、右確認処分に基づいてされる建築  
行為に伴って起こり得る崖崩れ、地滑り、もしくは土砂の流  
失、又は同処分に基づいて建築される建築物自体の倒壊によ  
り、申立人らの生命、身体、財産が危険にさらされることが疏  
明されたとして、回復困難な損害を避けるため緊急の必要性が  
あるとした事例。
- 60・7・31 大阪高裁 判タ560・297 判自13・105 適合性は確認対象外
- 60・8・8 大阪地裁 判タ572・61 原告適格、処分性、開発許可の権力  
性、開発区域内の建築禁止、事後救済制度の採用、一般的抽象  
的規定でないこと
- 61・7・9 神戸地裁 訟月33・4・993 判タ621・9、判自13・105 がけ  
崩れ防止規制は都計法、宅造規制法により、建基法19条4項は  
適用されず、建築主事は開発許可書及び検査済証によって前条  
の適合性を判断すれば良い。
- 61・9・26 大阪地裁 判時1240・92、判タ639・176 行政指導による私法  
上の契約は法治主義を潜脱するような場合は無効になる。本件

の開発協力金は法治主義を潜脱するものではない。

- 61・10・28 大阪地裁 例集37・10/11・1233 判タ623・101 32条協議にも  
とづき道路占用許可申請を不許可にしたことが裁量逸脱として  
違法とされた事例
- 62・2・25 大阪地裁堺支部 判時1239・77 判タ633・183 判自61・70  
地方公共団体が、法令に基づく許認可申請の受理に先立って一  
定の行政指導をしたとしても一概に違法とはいえないが、それ  
は許認可権の根拠法令が地方公共団体に権限を与えている趣旨  
・目的等に照らして社会通念上相当と認められる限度にとどめ  
られるべきであり、行政指導の手段又は結果が法令の明文の規  
定に反する場合は許されず、また、地方公共団体に対し寄付金  
の割当て・強制的徴収の禁止を定めた地方財政法4条の5に反  
する行政指導も許されない。
- 62・3・23 京都地裁 判時1232・77 判タ634・78、判自39・55 不要証明  
と原告適格
- 62・12・25 金沢地裁 土地判例・ぎょうせい 開発計画申請に関し、町  
長は県土木事務所に進達するにすぎず、不作為違法確認訴訟  
の被告適格を有しない
- 63・1・28 東京地裁 例集39・1-2・4、判自43・52、判時1272・93、判タ  
664・58、32条同意の非処分性、公共施設の管理者には私人も含  
まれる。協議は整う必要はなく処分ではない。
- 63・3・29 東京高裁 判時1268・39 公共施設用地、費用の提供を求め  
る行政指導が違法な公権力に当たらないとされた事例
- 63・4・28 横浜地裁 判時1302・129 判タ679・244 敷地面積の脱法行  
為
- 63・5・27 静岡地裁 例集39・5/6・359 事前協議申し出で拒否の非処  
分性

- 63・6・15 水戸地裁土浦支部 判自57・74 公共下水道事業の負担金を負担させない旨の約定と下水道受益者負担条例との関係。条例に抵触の限度で効力を有しない。
- 63・6・21 大阪高裁 判タ676・70、判自46・44 寄付が許可黙認の代償公衆用道路、寄附にかかる行政財産（道路）の用途変更は違法でない 61・4・18 神戸地裁龍野支部 土地判例・ぎょうせい
- 63・9・30 大阪高裁 判時1304・82、判タ691・166 不要証明と審査会の権限（否定）
- 63・10・31 東京高裁 例集39・10・1359 事前協議申し出で拒否の非処分性
- 63・11・18 神戸地裁 判時1313・145、判タ702・148、判自61・66 整備金納付を求める指導が任意を前提とする限り法令に直接の根拠なくとも違法でなく担当職員の行為も限度を超えていない。
- 平成1・1・23 名古屋高裁 例集40・1—2・15 近隣パチンコ店原告適格否定43条1項6号ロ經由機関の申請書の権限庁に対する送付行為の非処分性
- 1・1・25 横浜地裁 判自63・73 原告適格1・8・10 東京高裁 判自71・85 同控訴審 開発許可は全員同意を要件とせず私人間の権利関係に変動を及ぼさない。
- 1・1・25 千葉地裁 判時1333・94 指導要綱にもとづく協定により納入された負担金が不当利得に当たらない。公法上の行政契約でなく私法上の無名契約である。
- 1・3・31 金沢地裁 判時1330・112 農業委員会害する申請者の指導に従わない旨の意思を明示下にもかかわらず進達しないことの違法を認めながら、現実の損害は無いとした例。
- 1・5・23 大阪高裁 判時1343・26 判タ712・154 判自69・77 要綱に

よる公共公益負担協定は負担金額、開発場所、排水方法を定めるもので権力作用でないから行政契約に当たらず私法上の無名契約である。私法上の贈与契約である。

- 1・6・12 東京地裁 判タ723・206 要綱にもとづく教育施設等整備費等の開発負担金は地方財政法4条の5に違反せず任意の合意によるものである。
- 1・7・27 東京高裁 例集40・7・972、判タ721・135、判自70・50 事実上の利益
- 1・8・10 東京高裁 判自71・85 1・1・25 横浜地裁 判自63・73の控訴審 開発区域内の土地所有者は権利侵害を受けないから原告適格なし。
- 1・9・25 神戸地裁 判タ719・134 判自68・81 処理期間旧法で処分できのに放置し厳格化された新法で不許可にしたのは違法
- 1・10・25 奈良地裁 判自72・61 既存宅地確認とパチンコ店競業の原告適格
- 1・10・31 東京高裁 判時1333・91 指導要綱にもとづく開発協定の合意は公法上の契約にあたらない。不当利得にあたらない。
- 1・11・1 大阪地裁 判時1353・55 登記簿上の名義人の原告適格否定
- 1・11・28 神戸地裁 判時1349・132 判タ731・128 指導によりあきらめた開発を他者が許可を受けたことが平等原則に反しないとされた例。国家賠償
- 2・3・26 千葉地裁 例集41・3・771 判タ741・109、判自76・56 証明、完了、37条承認、付則60に基づかない単なる開発許可内容は適合している確認行為は建築確認とともに内部行為である。
- 2・3・26 千葉地裁 判自76・61 許可処分ならびに棄却裁決の取り消しを求める訴えの利益は検査済証交付後はない。
- 2・5・7 京都地裁 判例土地法・ぎょうせい 開発許可に漁協の同意

書を求める行政指導が違法とはいえない。

- 2・6・13 東京高裁 判時1357・79 32条同意・協議。協議申出に対応すべき義務はあるが、下水道施設につき協議に応じられない状況のときに応じなくても国家賠償の対象にはならない。
- 2・7・11 奈良地葛城支部 判例土地法・ぎょうせい 地域住民の同意は開発許可の要件ではない。工事用車輛道路に歩道設置を許可条件とした例、開発許可は仮処分の要件でないとして大学学舎造成工事等の差止めの仮処分が認められた事例
- 2・8・29 大阪高裁 例集41・8・1426、道路法上の聴聞手続きを経ない中止命令の違法性。緊急やむを得ない場合に該当しないとされた事例。
- 2・10・4 大阪高裁 判時1375・74 却下された開発許可が第三者に許可されたことに関する行政指導の違法性、判例時報 1375・74、1・1・28 神戸地裁の控訴審
- 2・11・28 東京高裁 例集41・11・1906 適合証明内部行為（処分性）、完了、承継人の適格
- 3・1・25 大阪高裁 判タ750・162 漁業協同組合の同意書添付要求は行政指導にすぎない。
- 3・1・31 宇都宮地 判自86・60 県要綱の經由機関たる市長受理拒否、協議に応じない旨の通知の非処分性
- 3・10・28 盛岡地裁 例集42・10・1686 判自122・61 32条同意・協議の処分性
- 3・10・29 水戸地裁 例集42・10・1695 訟月38・6・1054 判タ792・98 判自95・83 主事の開発許可の審査権
- 4・4・24 名古屋地 例集43・4・640 判タ807・210 判自111・73 三河湾「観光資源」の意義、「有効な利用上必要な建築物」
- 4・9・24 東京高裁 例集43・8－9・172 訟月39・6・1139 32条同

意？ 適合証明の主事の判断権は形式的なもの

- 4・9・29 高知地裁 判自113・53 大規模開発リゾートのための協議や開発協定の締結拒否に対してなされた町に対する国家賠償。県の事前審査通知がなされたことにより町に開発協定を締結する義務が生ずることにはならず、町は裁量の範囲を逸脱するものとは言えないし町が行セ氏同は違法と言えず、又は比例原則、平等原則、新義足などの一般原則に違反しないとして否定。
- 4・10・26 浦和地裁 判自111・84 適合証明の処分性
- 4・10・26 宮崎地裁 判時1457・133 新たに設置される公共施設許可を受けたものが管理している場合でも40条2項の除外規定の適用無く、施設の用に供する土地の所有権が同施設の所在する市に帰属する市に帰属するとされた事例。
- 4・10・28 千葉地裁 判タ 802・121 申請經由町長が返戻し県に送付しなかった受理拒否の処分性肯定
- 4・12・16 宇都宮地裁 判自 114・89 訟月41・3・337 廃棄物中間原告適格33条は一般的規定
- 5・7・16 徳島地裁 判自 121・19 リゾート開発事業の事前協議段階の非公開は適法
- 5・9・6 浦和地裁 判自 121・58 審査会委員の構成 審査前置を満たさなくてよい正当理由
- 5・9・10 最高裁 民集 47・7・4955 判自 125・74 判時 1514・62 評釈1540・163 判自125・74、訟月41・3・303 完了工事が許可内容に適合している確認は内部行為
- 5・9・13 仙台高裁 例集44・8－9・771、判自 1222・52 盛岡地3・10・28の二審 32条同意、協議は処分ではない。
- 5・9・21 長崎地裁 判自123・61（森林法）開発許可申請の受理の非処分性



- 5・9・30 東京高裁 訟月 41・3・331 産業廃棄物中間処理施設、住民に原告適格なし。検査済証交付後訴えの利益なし。
- 5・10・8 札幌地裁 判タ 841・115 40条2項と原始取得 具体的用途の決定なければ帰属は認められない。
- 5・11・8 東京高裁 判時1491・92、判タ860・137、公害等調整委員会との関係
- 5・11・16 水戸地裁 判自128・97 ゴルフ場開発許可の近隣住民の適格
- 5・12・14 水戸地裁 判自 126・72 口頭弁論終結時に完了。居住環境侵害が受忍限度内と解された事例
- 6・1・17 横浜地裁 判自124・69 崖崩れと原告適格33条1項14号同意
- 6・1・17 浦和地裁 判時1513・140、判自125・91 宅地課税証明を信じ既存宅地として購入。国家賠償 6・11・28 東京高裁 同上二審
- 6・5・31 高松高裁 判タ 854・105 公開、非公開は条文で決定されるもので個別的裁量は許されない。
- 6・5・31 最高裁 判例集未搭載 完了と訴えの利益
- 6・6・3 大阪高裁 判時 1518・29 要綱に基づく公共公益施設負担金
- 6・6・13 京都地裁 例集45－6・6・1336古都保存法、歴史的風土保存地区における工
- 6・6・14 神戸地裁 判自 153号99 判例概要紹介 開発審査会の裁決取り消しの訴えにおいて原告の主張した違法事由が裁決固有の瑕疵に当たらず、現処分を維持した裁決の内容的な瑕疵であるとして請求棄却された例。
- 6・8・8 東京高裁 判自137・82 却下裁決名宛人の裁決取消訴訟の原告適格
- 6・8・10 神戸地裁 判自129・58 経由機関市の受理の判断権、協議の

処分性、県の要綱に基づく開発協議申請書の市長による不受理は行政指導・裁量行為であり、申請人は直接県に申請でき、何ら障害を受けない。国家賠償

- 6・9・9 福岡地裁 判自 判例紹介 137・107 付則4項29条と同旨
- 6・9・22 岐阜地裁 決定 判自1335・74 完了
- 6・9・27 水戸地裁 公共施設管理者の不同意の非処分性
- 6・10・12 奈良地裁 判自139・69 原告適格
- 6・10・13 札幌地裁 判自133・12 ゴルフ場開発にともなう隣接地権利者ならびに事業者等の年商額等を非開示とすることは許されない。
- 6・11・29 岡山地裁 判自 158・90 工事完了、検査済証の交付後訴えの利益なし検査済証の交付、開発登録簿への付記行為の非処分性
- 6・12・26 浦和地裁 判自 139・73 畳床製造の開発許可
- 7・3・22 岐阜地裁 判自 141・39 ゴルフ場周辺住民の原告適格否定
- 7・3・23 最高裁 判自1526・81、判タ875・70 32条同意の非処分性
- 7・5・11 東京高裁 判タ 905・142 宅地開発事業などの基準に関する条例に基づくゴルフ場開発事業計画についての協議申出書を返戻して協議申出を拒否した故意の処分性とその適法性を肯定した事例
- 7・7・11 水戸地裁 判自 143・84 要綱に基づく開発事業設計申請にかかる市長の同意意見の撤回は処分に該当しない。
- 7・7・20 神戸地裁 判自 140・67 執行停止の申し立て適格肯定。ただし緊急性否定。
- 7・7・24 浦和地裁 判自 139・75 確認不受理と国家賠償
- 7・10・6 福岡地裁大牟田支部 判タ 905・233 ゴルフ場建設のためのため池水利権利者としての行政区の同意は14号の「妨げる権

利者」に該当しないから、その有効確認を求める利益はない。

7・10・31 徳島地裁 判自 153号68頁 29条許可完了利益否定 塗装工場の悪臭は受忍限度内

7・10・31 札幌高裁 判タ 900・213 判自148号86 地裁5・10・8 遊水池が都市計画法の公共施設である施行令1条の2の「下水道」に当たる。事実上の空き地は施行令1序の2の「広場」には当たらない。40条2項による所有権帰属のためには公共施設が同法4条14項、施行令1条の2所定のいずれの施設であるかが管理者や公共施設の供用地の帰属者が定まる時点までに特定して居ることを要する。40条2項の所有権帰属は法律上当然に生じ、管理者の所有権取得は原始取得の性質を有するから、錯誤無効の規定の適用はない。32条の協議の成立は開発許可の要件ではないから、協議不成立のまま公共施設の設置がされた場合でも同法40条2項の適用はあるから協議に関する錯誤の有無は所有権の帰属を左右しない。

7・11・9 最高裁 判自151・95 判決概要紹介 ゴルフ場開発についての29条、付則4項並びに森林法10条の2の開発許可にたいする隣接集落住民、完了による訴えの利益否定

7・12・12 岡山地裁 判自150・45 ゴルフ場開発行為の許可申請につき、会社代表者が贈賄行為を行い、国土利用計画法違反の無届け取引を行ったことなどから、開発許可基準に適合しないとしてした不許可処分が適法とされた事例本件では県土保全条例上の「信用」につき、「事業の展開において県土の保全に関する県民の信頼を託するに足りる高水準の経済的資質と並ぶ社会的資質の相対を指すものと解され、事業主も代表者らが当該開発許可申請に関して犯罪行為に及ぶような場合には、事の性質上、基本的な社会常識や法令遵守ないし規範尊重の精神の欠落もは

なはだしく、詳細かつ緻密な法規範に則り慎重健全な事業運営が要求される開発行為の適法な遂行は到底期待し得ないものというべきであり、このような事業者には、同条例1条の規定する安全で良好な地域環境の確保や秩序ある開発や福祉への寄与等の目的達成を託することはできないものとして、同条例上の信用は失われ、当該開発行為の遂行が不可能となったと解釈している。

- 7・12・19 前橋地裁 判タ 900・209 狭義の異議の有無などの通知の非処分性
- 7・12・26 岐阜地裁 81条の是正命令を発しない事の違法確認訴訟は不適法
- 8・1・13 横浜地裁 判自 152・23 情報公開
- 8・1・29 千葉地裁 判自 154・64 開発許可処分の審査請求の手続きを経ていないことにつき訴訟法8条2項2号、3号所定の事由が否定された事例
- 8・1・31 横浜地裁 判自154・64 横浜国際競技場建設計画報告書の非公開処分の適法性
- 8・3・13 和歌山地裁 判例自治開発許可は周辺住民の個別的具体的な利益を保護することを目的とするものでない。同意した場合共有持分権の侵害、32条1項2号、同法施行令25条の環境保全、災害防止、通行安全、同項3号施行令26条の排水、溢水被害を受けること、住民の相当数の同意を得ていないこと、道路不備、開発行為者の資力及び信用の欠如、隣接自治会の同意の欠如。原告適格が否定
- 8・5・15 名古屋高裁 判自 森林法10条の2第2項により原告適格を認めた事例
- 8・6・10 千葉地裁 判自 154・61 都市計画区域外でのゴルフ場設置

についての県「宅地開発などの基準に関する条例」による工事設計確認に対する近隣土地所有者の原告適格が否定された事例

参考 行政事件訴訟の一般的問題に関する実務的研究 中込秀樹 市村 陽典 綿引 万里子 深山 卓也

8・10・1 福岡地裁 工事完了、検査済証の交付後は訴えの利益なし。  
国家賠償事件開発工事の施工に伴う騒音などによる被害も忍受限度を超えるものと言えないとして、近隣住民からの損害賠償請求が棄却された事例

8・12・20 秋田地裁 判自 172・13 情報公開林地開発許可申請書添付の「水利権者の同意書」中の住所・氏名及び印影の非公開決定が適法とされた事例

9・1・27 神戸地裁 判自 171・95 調整区域内での建築確認が完了により訴えの利益を欠くとされた事例

9・1・28 最高裁 33条1項7号につき原告適格を認めたが、これは一身専属の利益で相続の対象にはならないとする。

9・4・30 札幌高裁 札幌地裁 6・10・13 控訴審 判自 169・26 情報公開ゴルフ場開発事業事前協議書など一部開示決定

ゴルフ場開発規制要綱による（１）町長から知事に対してなされた意見書記載の認証額、主要取引銀行名。工事施工者予定社名、資金計画概要の各部分、（２）事前協議書及び前記意見書に添付された概要説明書のうち収支計画及び事業費内訳書の各部分、（３）右事前協議書及び前記意見書添付の決算報告書、（４）右事前協議書及び前記意見書添付の地番図記載された、開発区域に隣接する土地の権利や個人の氏名、（５）右事前協議書及び前記意見書添付の土地利用計画図その他の計画図面のうち、（４）については北海道公文書の開示などに関する条例 8条1項本文に湯折り非開示とされる個人情報に該当するが、

（１）については同条例９条１項本文により非開示とされる法人などの事業などに関する情報に該当せず、また、仮に（１）を含めて（４）以外の文書（部分）にかかる情報が同条例９条１項本文に該当するとしても、同項ただ足が来３号に該当するから、（４）以外の文書（部分）を非開示とすることは許されないとされた事例

本条例11条１項が公文書の非開示の決定又は一部開示の決定通知書にその理由を付記すべきものとしている趣旨に鑑みると、実施機関である県知事は、一部開示決定の非開示部分の取り消し訴訟において、右通知書に記載していなかった理由を主張することはできないとされた事例

- 9・5・26 横浜地裁 建築基準法に関する判例であるが開発許可にも同様に参考になる。工事取りやめ届出が出されたため、法律関係を明確にするために各許可及び確認が取り消されたため、県知事に対する各処分を取り消し、無効確認を求める訴え及び各処分についての県建築審査会の裁決取り消しを求める訴えが、訴えの利益の消滅を理由に却下された事例

- 9・7・14 浦和地裁 情報公開

開発許可申請書に添付された地元市長の意見書の中に記載された。地域との協定事項、契約の履行状況に関する事項、知事に対する要望は既知の事実で条例上の公開しない事項に該当しない。添付書類であるゴルフ場造成の資金計画書に記載された各行政情報が条例で定める非公開情報に該当されるとした例。資金計画残高証明書、会社の損益状況、主たる取引金融機関先、納税証明書、株主名簿、確定申告書、損益計算書、損失金処理計算書等が非公開事項とされた事例

- 9・9・17 千葉地裁 被告適格 宅地開発許可処分が知事から許可権限

の委任を受けた県土木事務所長がしたものであるから、県知事を被告とする本件訴えは不適法であるとして、訴えが却下された事例

9・9・30 長崎地裁 判自 173・31 情報公開

ゴルフ場開発計画に関する公文書の開示性急に対し法人などの正当な利益を害する恐れが存在を理由として一部を非開示とした決定が違法でないとされた事例

9・9・30 山梨地裁 判自 177・69 条例に基づくゴルフ場造成事業についての事前同意の処分性と不同意が適法とされた事例

9・12・26 東京高裁 判自 177・29 文書の保存期間経過後廃棄処分がなされたため訴えの利益なきも廃棄の経緯が不合理であることから訴訟費用を勝訴者に負担させた事例

10・2・24 水戸地裁 市長交代により既になされたゴルフ場開発選定通知書が取り消されたため、それまで既に支払った環境アセスメントを含むコンサルタント料の補償が求められたが、この選定は将来にわたって継続すべき政策を定めたものでなく、今後採るべき手続きを示したに過ぎず、また、知事が承認しないことも手続き上認められており、選定を信頼したことを法的に保護すべきものと解する事はできない。

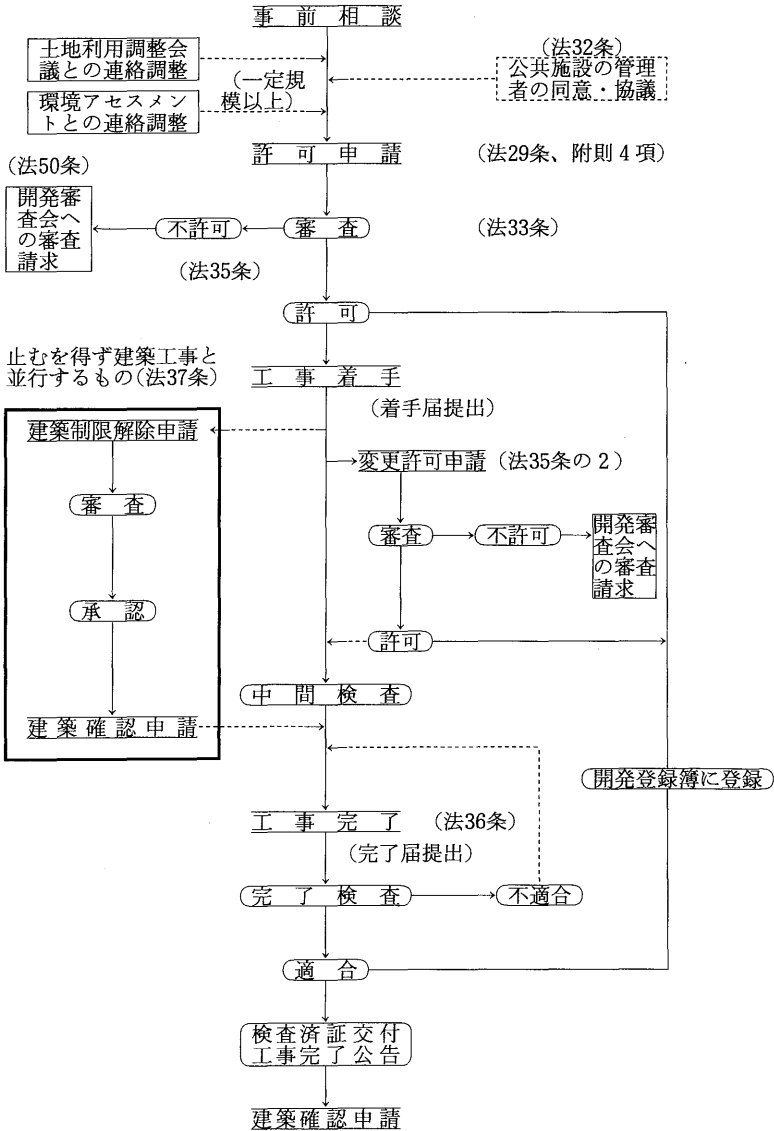
資料編 目次

- 1 神奈川県における開発許可事務の流れ概要
  - ①市街化区域・未線引都市計画区域
  - ②市街化調整区域
- 2 開発行為許可申請書
- 3 開発行為許可書
- 4 開発行為不許可通知書
- 5 開発許可の基準（法第33条）
- 6 「都市計画法第34条第1号」の運用基準
- 7 34条10号ロ開発審査会提案基準
- 8 包括承認基準
- 9 32条による公共施設に関する同意及び協議書
- 10 開発行為の施行に関する協定書
- 11 開発行為の施行等の同意書
- 12 設計者の資格に関する申告書
- 13 申請者の資力及び信用に関する申告書
- 14 工事施行者の能力に関する申告書
- 15 開発登録簿
- 16 開発許可済みの標識
- 17 神奈川県聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則
- 18 許認可等事務の標準処理期間に関する規程
- 19 神奈川県土地利用調整条例
- 20 神奈川県土地利用調整委員会規程
- 21 神奈川県環境影響評価条例の適用事業一覧
- 22 80条1項に基づく報告書について
- 23 京都市と神奈川県における代執行の実例

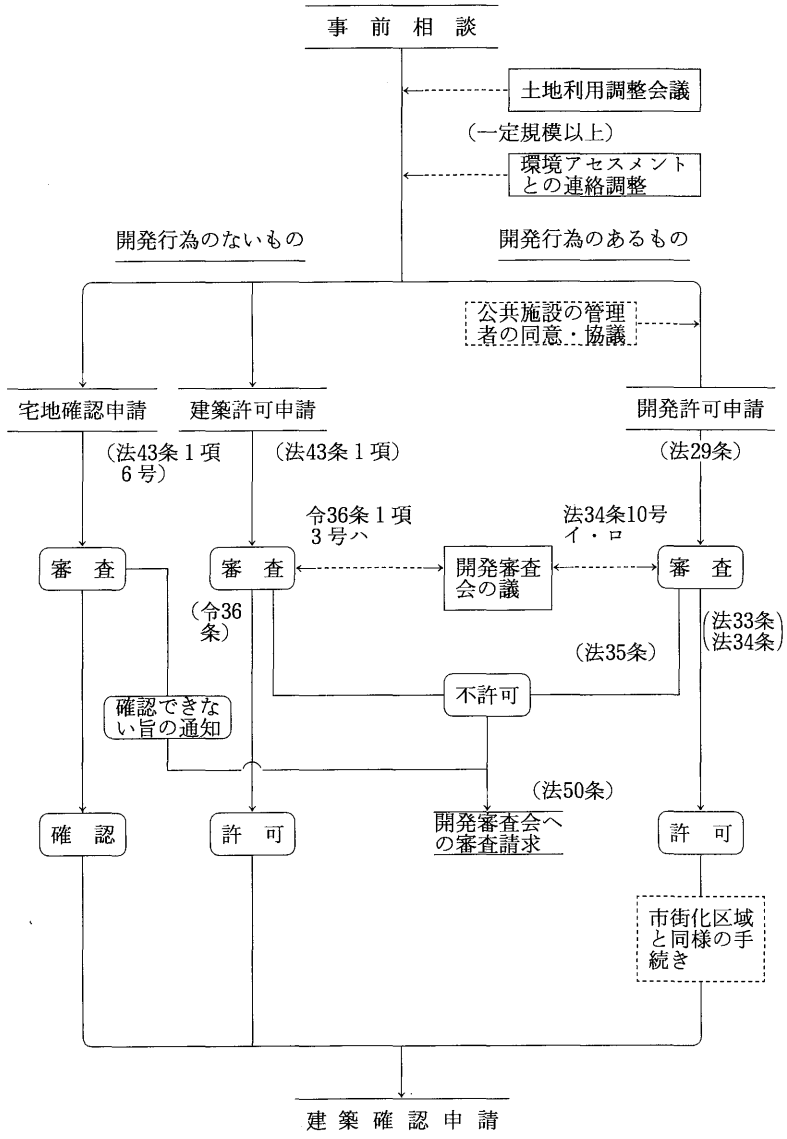


# 1 神奈川県における開発許可事務の流れ概要

## ① 市街化区域・未線引都市計画区域



② 市街化調整区域



## 2 開発行為許可申請書

都市計画法第29条の規定により、開発行為（開発行為の変更）の許可を申請します。 年 月 日 市長 殿 許可申請者住所		※ 手数料欄 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           領 収 書            №            済         </div>
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	自己業務用
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	法第34条四号 農産物の加工施設
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 許可に附した条件		
※ 許可番号	年 月 日 第 号	
※ 経 由 欄		

- 備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。  
 2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行なわれる場合に記載すること。  
 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

### 3 開発行為許可書

開発行為許可第3－1号

#### 開 発 行 為 許 可 書

許可申請者

住 所

氏 名

平成3年4月19日付けで申請があった開発行為（開発行為の変更）については、都市計画法第29条の規定により次の条件を付して許可します。

1 開発区域に含まれる地域の名称

2 開発区域の面積

平成 年 月 日

東京都〇〇区長 ○ ○ ○ ○ 印

#### 許可条件

都市計画法第32条による同意、協議事項及び別紙許可条件を遵守すること。

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、行政不服審査法第4条及び都市計画法第50条の規定に基づき、東京都開発審査会に対し審査請求することができます。

## 開発許可の法と実務（荒）

### 許 可 条 件

- 1 工事中において、雨水その他の地表水は、その流末を河川、池沼、下水道、その他溝渠等に連結し、常時完全に排水すること。
- 2 工事中（工事中断期間を含む）または工事を廃止する場合において、雨水その他地表水等により、工事区域外に土砂の流出又はがけ崩れを生ずるおそれのある箇所には、流土止め、仮排水溝等の防護設備を施すこと。
- 3 工事中は、工事施工区域の周辺の状況に応じて仮囲い、人止柵等を設け、必要に応じて適宜「危険」、「立入禁止」等を表示した立札、夜間照明等を設け、事故防止に万全の措置を講ずること。
- 4 工事を中断又は廃止する場合において、公共施設がそこなわれている場合には、当該施設の管理者の指示に従い、その機能を回復すること。
- 5 工事の施工にあたっては、各工程の状況及び構造物の形状、寸法（特に基礎、配筋及び裏込等）を明らかにする写真を作成し、保存しておくこと。
- 6 許可を受けた日から3か月以内に工事に着手することができない場合には、その理由を届け出ること。
- 7 事業主は、当該開発行為許可の条件として、平成2年9月14日付けで区と締結した、〇〇区中高層集合住宅建設に関する指導要綱による覚書第18号を遵守し、建物竣工前に北側道路予定地を、道路として区に寄付するものとする。

4 開発行為不許可通知書

開発行為不許可通知書

〇〇市（開審）指令第 号

平成 年 月 日

住所 .....

氏名 .....

〇〇市長 △ △ △ △ 印

平成5年12月28日付けで申請のあった開発行為については、下記の理由により不許可としたので、都市計画法第35条第2項の規定により通知します。

記

理由

.....  
本件申請の開発行為の内容は、農業の用に供する建築物で都市計画法第29条第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物の建築用に供する目的で行う開発行為とは認められず、都市計画法第34条第4号には該当しません。  
.....

教

示

この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、〇〇県開発審査会に対して審査請求をすることができます。

## 5 開発許可の基準（法第33条）

開発許可の基準は、主として開発区域に一定の技術水準を保たせるために定められており、自己用、自己用以外等で適用条文が異なっている。

（表 3－4）

	許可基準	許可基準内容	項目別適用条文					
			建築物		第一種特工		第二種特工	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
1	予定建築物の用途の用途地域への適合	住居・商業・工業等用途地域に予定建築物の用途が適合していること。なお、工業地域内における共同住宅については指導基準(155ページ参照)により指導する。	○	○	○	○	○	○
2	道路、公園、広場等公共空地の規模、構造、配置	開発区域内の道路幅員は6 m以上（小区間4 m以上）9 m以上は歩車道が分離されていること。 公園は3,000 m <sup>2</sup> 以上の開発に3 %以上とする。	居住用×業務用 ○	○	○	○	○	○
3	排水施設の構造・能力・配置	下水道施設設計指針に準拠する。ただし、各市町に基準があればこれを考慮して算定する。	○	○	○	○	○	○
4	給水施設の構造・能力・配置	指定されたものについては事前に水道事業者と協議すること。	居住用×業務用 ○	○	○	○	○	○
5	地区計画・沿道整備計画への適合	地区計画等が定められている場合はこの計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○
6	公共施設、公益的施設、予定建築物の用途の配分	周辺の環境の保全及び開発区域の利便が計られるよう配分されていること。	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
7	軟弱地盤等の防災、安全措置	軟弱地盤、ガケくずれ等の恐れのある土地は地盤改良、擁壁等安全上の措置がなされていること。	○	○	○	○	○	○

8	災害危険区域等の除外	開発区域内に、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊区域が含まれていないこと。	—	○	—	○	—	○
9	樹木の保存 表土の保全	開発区域の面積が1ha以上に適用される。 植物の生育保全のため、樹木の保存表土の保全を行うこと。	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯の配置	開発区域の面積が1ha以上に適用される。騒音、振動等の環境悪化の防止に必要な緑地帯等の緩衝帯を設けること。	○	○	○	○	○	○
11	道路、鉄道等の輸送施設	開発区域の面積が40ha以上に適用される。輸送便等からみて支障のないこと。	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力	申請者に、当該工事に必要な資力と信用があること。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
13	工事施行者の能力	工事施行者に当該工事を完了させる能力があること。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
14	関係権利者の同意	開発行為に関する工事の円滑な施行を期するため原則として、全ての権利者の同意を得ること。	○	○	○	○	○	○

注 （業務用大 1ha以上）  
（業務用小 1ha未満）



## 6 「都市計画法第34条第1号」の運用基準

（昭和62年8月1日施行）

「都市計画法第34条第1号」に規定する日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものをいうものとする。

- 1 店舗等の業種は、別表第1の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500mの円の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
  - (1) 同業同種店舗等（別表第1の同一小分類に属する店舗等をいう。以下同じ。）が区域内にないこと。ただし、当該区域内に居住している者の需要に応じきれない場合には、この限りでない。
  - (2) 店舗等の業種に応じ、区域内に概ね別表第1に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の1/2以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その8割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表第2に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。

また、区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

- 3 申請地は、原則として既存集落の現況道路幅員4m以上の主要道路に

敷地外周の1/7以上が接していること。

4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。

- (1) 建築物の延べ面積は概ね200㎡以下とすること。
- (2) 建築物の敷地面積は概ね150㎡以上かつ400㎡以下とすること。
- (3) 建築物は2階建以下かつ高さ10m以下とすること。
- (4) 原則として建ぺい率50%、容積率100%以下とすること。

5 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50%以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、当該施設の居住部分は25㎡未満とすること。

- (1) 既存住宅の建替、増築、改築等と併せて行われるもの
- (2) 法第43条第1項第6号に規定する土地又はこれに準ずる土地において行われるもの
- (3) その他、調整区域の中で住宅の建設が認められているもの

6 店舗等の経営等については、次の各要件に適合すること。

- (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込のあること。ただし、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合には、この限りでない。

- (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合には、この限りでない。

(※ 2の(2)の「概ね」は、2割を減じた数値を下限とする

4の(1)の「概ね」は、2割を加えた数値を上限とする

4の(2)の「概ね」は、2割を減じた数値を下限、2割を加えた数値を上限とする)

## 7 34条10号～ロ 開発審査会提案基準

### 提案基準① 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍

<p>市街化調整区域内に存する事業所の従業員に利用させるための従業員宿舍を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存するもの又は法第34条第1号から9号まで及び同法第34条第10号ロの規定により許可を受けたものであること。</li> <li>2 当該従業員宿舍の敷地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内とする。</li> <li>3 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。</li> <li>4 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営するものが建築主となって従業員に利用させるためのものであること。</li> <li>5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可がうけられるものであること。</li> </ol>

### 審査上の留意点

- (1) 開発許可等の申請時に管理計画書の提出を求めること。
- (2) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舍に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難なもの等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。  
(別途、入居理由書の提出を求め判断する)
- (3) 事業附属寄宿舎規程（昭和22年10月31日労働省令第7号）の適用を受ける従業員宿舍については、これらの規程に適合していること。

提案基準② 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍

市街化区域内に存する事業所の従業員に利用させるための従業員宿舍を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存する事業所のための従業員宿舍の敷地として、当該事業所を経営する者が同日以前に当該土地の所有権を取得したものであること。
- 2 事業所の存する市街化区域に隣接する市街化調整区域内であること。
- 3 当該従業員宿舍の敷地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内とする。
- 4 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営するものが建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 6 当該土地が農地であるときは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前に農地転用の許可を受けてあること。

審査上の留意点

- (1) 基準1については、一般的に土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認する。
- (2) 開発許可等の申請時に管理計画書の提出を求めること。
- (3) 自宅を所有している者は原則として、当該従業員宿舍に入居することとはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難な者等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。  
(別途、入居理由書の提出を求めて判断する)
- (4) 事業附属寄宿舎規程（昭和22年10月31日労働省令第7号）の適用を受ける従業員宿舍については、これらの規程に適合していること。

提案基準③ 農家の二・三男が分家する場合の住宅等

<p>市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があるものであること。</li> <li>2. 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。</li> <li>3. 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をするものが相続した土地又はその者へ贈与された土地であること。ただし、当該土地が交換農地の取扱いにもとづいた農業委員会あっせんの交換農地及び公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が、継続しているものとして取扱うことができるものとする。</li> <li>4. 当該敷地の面積は、原則として 150 平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は 400 平方メートル以下であること。</li> <li>5. 原則として、本家である世帯又は分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。</li> <li>6. 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6 親等内の血族、3 親等内の姻族）に限る。であること。また、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。</li> <li>7. 分家する者が自ら生活の本拠とする住宅であり、自宅を有していないこと。</li> <li>8. 生活上その他やむをえず住宅以外の用途を併用する場合は、主たる用途が住宅でありかつ自らが直接使用するもので、原則として法第 34 条第 1 号の用途のものであること。</li> <li>9. 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。</li> <li>10. 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。</li> </ol>

と。

11. 農家の分家の場合、本家である世帯構成員の1名以上が耕作面積10アール以上の農業を営む者であること。
12. 農家以外の世帯の構成員が分家をする場合は、基準1～10に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から当該市街化調整区域に居住している者であること。
13. 分家住宅の建替え等に際し、敷地増を伴う場合は、基準3、4及び10に適合するものであること。

#### 包括承認基準

1	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	<p>提案基準③に該当するもののうち次のすべてに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 専用住宅</li> <li>(2) 敷地面積 400平方メートル以下</li> <li>(3) 建築物の床面積 175平方メートル以下</li> </ol>
---	--------------------	--

#### 審査上の留意点

- (1) 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA―農業の範囲とする。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省計宅開発第12号）により取扱うこと。

※ ただし、（回答）2の収入については、平成2年農業センサスにより「自らの生産する農産物の販売により年15万円以上の収入のある者」が該当する。

- (2) 基準6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前の世帯から転出した者に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。

- (3) 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断する。

- ・理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
- ・両人が結婚する旨の仲人等の証明

- ・ 式場申込書又は領収書
- ・ 婚約者の戸籍謄本及び住民票

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※ 独身者の分家は通達でいう結婚、その他独立して世帯を構成する合理的事由がなく原則として認められない。（昭和57. 7. 16第31号参考）

- (4) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準の内容3に適合しているとみなすことができる。なお、本家である世帯又は申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地を計画するよう指導すること。
- (5) 基準3の「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め、その記載事実により確認すること。
- (6) 基準5の「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、例として、所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済のものを意味し、主に家庭菜園、駐車場などのものは原則として含まない。
- (7) 分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (8) 本家が分家住宅のために農地を贈与すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入することができる。

- (9) 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有の有無を審査する事項として、都市計画税の課税があれば当該土地は市街化区域に存する土地と判断できる。
- (10) 基準 8 の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の1/2以上であることをいう。

提案基準③— 2 農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更

<p>提案基準③に基づき、令36条1項3号ハに該当するもの（以下「分家住宅」という。）として法43条の許可を受けた者が、その後当該分家住宅を他人に譲渡し、分家住宅以外の住宅とする場合の提案基準は、申請の内容が次のいずれかに該当するものであること。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1. 分家住宅として法第43条の許可を受けた者が、当該住宅に5年以上居住し、かつ、当該者が用途変更することにつき、家庭の事情などにより転居せざるを得ない等相当の理由を有すると認められるものであること。</p> <p>2. 分家住宅として法第43条の許可を受けた者が、当該住宅に居住し、かつ、当該者が用途変更することにつき、次のいずれかに該当する理由を有するため、真にやむを得ないと認められるものであること。（基準1.に該当するものを除く。）</p> <p>(1) 当該世帯の生計維持者の死亡又は長期療養を要する疾病等により、当該世帯の構成員が生計を維持していくため当該建築物を譲渡又は賃貸する場合</p> <p>(2) 当該分家住宅からの通勤が不可能と認められる勤務地に転勤したため</p> <p>(3) 上記(1)又は(2)に相当する事情があるため</p>

包括承認基準

<p>1—2</p>	<p>農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更</p>	<p>提案基準③— 2、1に該当するもののうち次のすべてに該当するもの</p> <p>(1) 専用住宅</p> <p>(2) 敷地面積 400平方メートル以下</p> <p>(3) 建築物の床面積 175平方メートル以下</p>
------------	--------------------------------	--



提案基準④ 法第29条3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物

法第29条3号に規定する公益上必要な建築物に該当するものではないが、地区集会所等それに類する建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

1. 当該申請に係る建築物の用途が法第29条3号に規程するものと同様と考えられるものであること
2. 当該建築物を利用する者が主に市街化調整区域の居住者である等、当該市街化調整区域に建築することが必要であること。
3. 当該建築物に係る開発行為等は、市町村又は公共的団体が行うもので公益性の顕著なものであること。
4. 障害者地域作業所については、「市街化調整区域における障害者地域作業所設置に対する取扱い基準」に適合するものであること。
5. 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 本基準で扱うものは、建設省通達（昭和57年7月16日計民発第28、31号）で示す「地区集会所、集落青年館、公民館等」を対象とする。
- (2) 本提案基準で扱う地区集会所等とは、下記のものをいう。
  - ・主に当該市街化調整区域に居住する者が利用するものであること。
  - ・町内会、自治会等自治組織による運営、適性な管理体制が行われるものであること。

市街化調整区域における障害者地域作業所設置に対する取扱い基準

（実施主体）

- 1 実施主体は、障害者地域作業指導事業実施要領に基づき市町村及び市町村長から補助を受ける団体のうち、次に掲げる公共、公益性が明らかなるものであること。
  - (1) 社会福祉法人
  - (2) 社団法人

- (3) 財団法人
- (4) 市町村社会福祉協議会

（立地基準）

2 障害者地域作業所の敷地は、実施主体の所有地又は相当期間の借地であり、次の立地条件を満たすものであること。

- (1) 交通機関が確立している既存集落内又はその辺縁部であること。
- (2) 市街化区域に近接していること。（原則として1 km以内）
- (3) 周辺の土地利用状況から判断して、環境を著しく悪化させるおそれがないこと。
- (4) 原則として、次の区域を含まないこと。

- ① 自然公園の区域
- ② 自然環境保全地域
- ③ 近郊緑地保全区域
- ④ 緑地保全地区
- ⑤ 歴史的風土保存区域
- ⑥ 保安林の区域
- ⑦ 農用地区域
- ⑧ 急傾斜地崩壊危険区域
- ⑨ 地すべり防止区域
- ⑩ 鳥獣保護区の特別保護地区
- ⑪ 史跡、名勝、天然記念物その他学術的に貴重と認められるものの  
存する区域

- (5) 市町村及び地元との調整が充分なされていること。

（施設基準）

3 施設設備は、次の条件を満たすものであること。

- (1) 敷地面積は、150㎡以上概ね400㎡以下であること。
- (2) 建築物は、建ぺい率50%以下とし、床面積については適正規模であ

ること。

- (3) 建築物は仮設プレハブ等の軽易な構造以外のものとし、作業室、休憩室、便所の外、食堂、更衣室、物置など必要な付帯設備を有するものであること。
- (4) 施設設備は、『福祉の街づくり条例』に掲げる整備基準に適合するものであること。
- (5) 敷地内は緑化について十分配慮すること。

提案基準⑥ 収用対象事業の施行により立退く場合において、これに代わ  
べきものとして建築される建築物

<p>収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移転しなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により建築物を移転又は除却しなければならない場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。</li> <li>2. 移転先の土地は、原則として当該事業の事業主体が許可権者と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する県内区域内に存すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域または当該収用に係る土地を中心としたおおむね半径5キロメートル以内の区域</li> <li>(2) 当該収用に係る敷地の存する市町村の区域に隣接する市町村の区域</li> <li>(3) 当該収用に係る敷地の存する市町村が含まれる地域生活圏内の市町村の区域</li> </ol> </li> <li>3. 移転先の土地の面積及び移転する建築物の延面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。  <p>なお、専用住宅で特に既存の延べ面積等が過小なものについては、延べ面積175平方メートル、敷地面積300平方メートルを限度とする。</p> </li> <li>4. 移転する建築物の用途は、従前の用途と同じものであること。  <p>なお、移転する建築物の用途が長屋又は共同住宅の場合、移転後の戸数は、当該収用に係るものの戸数以下であること。</p> </li> </ol>

5. 現に市街化区域にあるものについては市街化区域内の他の土地に移転できない理由が明確であること。
6. 敷地及び建物の一部が移転対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

包括承認基準

2	<p>収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物</p>	<p>提案基準⑥に該当するもののうち 工場、作業所、事業所等で開発区域の周辺に影響を及ぼすおそれのある建築物以外の建築物で、次の各号の1に該当するものであること。</p> <p>1 専用住宅</p> <p>(1) 地上2階以下のものであること。</p> <p>(2) 複数戸数の場合にあっては、その開発区域面積が500平方メートル以下のものであること。</p> <p>2 その他の建築物</p> <p>(1) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。</p> <p>ア 兼用住宅（建築基準法施行令130条の3に規定されるもの。）</p> <p>イ 長屋 ウ 共同住宅 エ 地区集会所</p> <p>(2) 建築物は、地上2階以下でかつ最高10メートル以下であること。</p> <p>(3) 敷地に接する前面道路は、幅員4メートル以上であること。</p> <p>(4) 建ぺい率は50パーセント以下、容積率は、100パーセント以下であること。</p> <p>(5) 建築物の延べ面積は、500平方メートル以下であること。</p>
---	---	--

審査上の留意点

- (1) 「基準の内容」にいう「敷地」とは建築基準法に基づく敷地をいう。

また、「土地」のうち、「収用に係る土地」とは収用対象建物の敷地の他 2 項道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される土地をいい、「移転先の土地」には道路等帰属される公共公益施設は含まない。

- (2) 「基準の内容 2」にいう「地域生活圏」については、「かながわ新総合計画21」に基づく「圏域」に読み替える。

圏 域 名	該 当 地 区
国際文化交流都市圏	横須賀三浦地区 (横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町)
環境共生生活都市圏	湘南地区、県央地区、津久井地区 (平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村、城山町、津久井町、相模湖町、藤野町)
緑住快適交流都市圏	足柄上地区、西湘地区 (小田原市、南足柄市、箱根町、湯河原町、真鶴町、中井町、大井町、開成町、松田町、山北町)

- (3) 「基準の内容 3」の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の具体的取り扱いは次による。

ア (9)のア及びイの場合は、土地全体の1.5倍以内とする。

イ (9)のウ及びエの場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。

- (4) 事前相談は当該事業主体から受けること。
- (5) 土地のみの収用移転は原則として認めない。
- (6) 収用移転に係る建築物の用途変更は原則として認めない。
- (7) 申請者は原則として収用に係る建築物の所有者とする。
- (8) 「基準の内容 5」の「他の土地に移転できない理由が明確であるこ

と」の確認については、選定結果報告書の提出により止むを得ない状況が明確であること。

- (9) 「基準の内容6」の「残った土地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること」は次の場合をいう。

- ア 借地であって地主に返還する場合
- イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合
- ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
- エ その他残地の形状等止むを得ないと判断される場合

- (10) 「包括承認基準」に該当しない工場、作業所、事業所等周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の移転については次による。

- ア 原則として当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。

- イ 原則として敷地の前面道路の幅員は9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とする。

- ウ 汚水については公共下水道への接続または合併処理槽設置（原則として放流先に接続すること）等により適切になされること。また雨水についても放流先への接続または敷地内処理により適切になされること。

#### 提案基準⑨ 建築物の建替え

市街化調整区域に従前から存する建築物を建替える場合、及び市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に許可を受けた建築物を建替える場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

##### 基準の内容

1. 従前の敷地中で建替えを行う場合は、従前から存する建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引続きこれと用途の異なる建築物を建築するものであること。

2. 従前の敷地内での建替え等に際し敷地増を伴う場合は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 既存建築物の用途は、自己が居住の用に供す住宅又は店舗併用住宅（第2種低層住居専用地域内に建築可能なもの）であること。
- (2) 現在の敷地が過小又は著しく不整形等劣悪なものであること。
- (3) 増加後の敷地面積は、300平方メートル未満であること。
- (4) 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

3. 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から権利を有し、法第34条第9号の届出、提案基準⑧・⑬（既得権を有するものに係る経過措置）、及び提案基準⑰（法第34条第9号に規定する届出の有効期間の経過するものに係る特例措置）に基づき許可を受け建築された建築物の建替え等を行うにあたり、当初許可を受けた者ではなく譲受人が建替えを行う場合で次の各号に該当するものは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存する建築物とみなす。

- (1) 対象となる建築物の用途は自己の居住又は自己の業務用であり、建替え等の後も当初許可を受けた時と同一の用途であること。
- (2) 対象となる建築物は、建築後10年以上経過しているものであること。

#### 包括承認基準

3	既存建築物の建替えに係る建築物	<p>提案基準⑨に該当するもののうち次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) その用途が、戸建て住宅（併用住宅を含む）であり、かつ建替え等の後の建築物の延床面積が、200平方メートル以下であること。</p> <p>(2) 建替え等の後の建築物の延床面積が従前の建築物の延面積とほぼ同等以下であること。</p>
---	-----------------	--

#### 審査上の留意点

- (1) 従前の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第34条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地をも含めて、基準1の「従前の敷地」として取扱うこ

とができる。

- (2) 基準1、2の「従前の敷地」とは、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前からの敷地をいう。
- (3) 建替え等とは、既存建築物の増築、改築、建替えをいう。
- (4) 建替えとは、既存の建築物を除却して建替える際、改築の範囲を超えるものをいう。
- (5) 改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。

提案基準⑩ 第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物

市街化調整区域に存するあるいは建設する第2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園に（以下、「施設」という。）に必要不可欠な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。
- 2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内であること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。
- 3 当該建築物の敷地の規模は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。
- 4 当該建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 建築面積の合計が、原則として当該施設面積の2パーセント以内のもの。
  - (2) 延べ面積の合計が、原則として当該施設面積の4パーセント以内のもの。



提案基準⑪ 研究施設

<p>研究対象が、市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に研究施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1. 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ当該土地において研究する必要性があること。</p> <p>(2) 研究対象が、自然的又はは環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。</p> <p>2. 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。</p> <p>3. 当該土地が農地であるときは、農地転用に許可が受けられるものであること。</p>

提案基準⑬ 既得権を有するもの

<p>自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法34条9号の規定に基づく届出が出来なかったものに係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1. 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で、当該土地を有していたもので次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であったもの。</p> <p>(2) 県外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であったもののうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、あらたに住宅を必要とするもの。</p> <p>(3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの。</p> <p>ア 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地。</p>

イ	建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置の指定を受けた道路に接するもの。
ウ	建築基準法第6条に基づく建築確認を受けた土地。
エ	すでに建築物の敷地となっていた土地、又はこれと同様な状態にあるものと認められる土地。
2.	当該申請地が、既存の集落内又は、その周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。

#### 包括承認基準

4	<p>既得権を有するものに係る住宅</p> <p>法第34条第9号の届出の出来なかったものの行う建築</p>	<p>提案基準⑬に該当するもののうち</p> <p>当該基準の1—(1)又は(2)に該当するもの</p>
---	--	--

#### 審査上の留意点

- (1) 基準1については、法34条第9号の規定が既得権の救済であり、この制度を取り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は、立退かざるを得ない者であること。

#### 提案基準⑭ 「社寺仏閣及び納骨堂」等

市街化調整区域に社寺仏閣及び納骨堂を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。	
基準の内容	
1.	当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。なお、第3項に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含む。
2.	当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義をひろめ、儀式行事を行い及び信者を教化育成することを目的とするものであること。ただし、宗教法人等が行う公益事業、その他の事業の用に供する建築物及び参拝者等のための宿泊施設は含まない。

3. 前項に定めるほか、当該建築物は当該開発区域の周辺地域における住民の信仰の対象として、歴史的に深いつながりがあったもの又は、当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから宗教的儀式を行うため若しくは信者を教化育成するため建築される社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。

#### 審査上の留意点

- (1) 基準 2、3 の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その境界より市街化区域へおおむね 1 キロメートル程度までは考慮してもよい。
- (2) 基準において、当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設、その他宗教上必要な附属施設を含む。

#### 提案基準⑮ ゴルフ練習場

市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

#### 基準の内容

1. 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び当該開発区域を含む市町における土地利用等からみて、支障とならないものであること。
2. 開発区域の規模は、おおむね面積 1 ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150 メートル程度を標準とする。  
ただし、周辺の状況により、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。
3. 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。
4. 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の 1.1 倍以上を開発区域内に確保すること。
5. 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
6. クラブハウスの延べ面積は、1,500 平方メートル以下とし、かつ 1 打席当たり 5 平方メートル以下とすること。
7. クラブハウム及び打席の高さは、10メートル以下とすること。
8. 打席の幅は、2.6 メートル以上、奥行きは 3.5 メートル以上、高さは有効

- 3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。
9. クラブハウス内に練習の効果을上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したものではなく、自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完す機能として位置づけられるものであること。
10. 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
11. 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

（※2の「おおむね」は、2割を減じた数値を下限とする）

審査上の留意点

- (1) クラブハウスとは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物とする。
- (2) 基準2の「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- (3) 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。

提案基準⑰ 法第34条第9号に規定する届出の有効期間の経過するもの

法第34条第9号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

基準の内容

1. 法第34条第9号の規定に適合する届出をしているものであること。
2. 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第34条第9号の届出をしたものが経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
3. 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
- (1) 自己の居住の用に供するための住宅。

- |   |
|---|
| <p>(2) 建築基準法に規定する第2種低層住宅専用地域内に建築することができる建築物。</p> <p>(3) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物。</p> |
|---|

包括承認基準

5	法第34条第9号の届出の有効期間の経過するものに係る建築物	提案基準⑰に該当するもののうち 当該基準の3-(1)に該当するもの
---	-------------------------------	--------------------------------------

提案基準⑱ 既存宅地に準ずるもの

<p>法第43条第1項6号の規定による既存宅地に準ずる土地に建築物を建築する場合又は軽易な開発を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1. 申請地が次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあって、おおむね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、おおむね50以上の建築物が存する地域内にあること。</p> <p>(2) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあって、おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。</p> <p>(3) 申請地がおおむね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、おおむね100以上の建築物が存する地域内にあること。</p> <p>(4) 申請地がおおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。</p> <p>(5) 申請地が市街化区域に隣接していておおむね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、おおむね25以上の建築物が存する地域内にあること。</p> <p>（※「おおむね1キロメートルを超えない距離」は、1.2キロメートル以内で取扱い、「おおむね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）」は、半径100メートルの円＝3.14ヘクタールを上限とし、「おおむね50以上の建築物」及び「おおむね100以上の建築物」は、2割を減じた数値を下限とする）</p>

2. 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 土地登記簿における地目が宅地
  - (2) 固定資産課税台帳に宅地として評価されている土地
  - (3) 宅地造成等規制法の完了検査済の土地
  - (4) 宅地造成等規制法の許可を受けて造成した土地
  - (5) 道路位置指定を受けて造成した土地
  - (6) 工作物の確認を受けて造成した土地
  - (7) 建築物を建てる目的で農地転用転許可を受けた土地で、造成した土地又は現状で建築可能な土地
  - (8) 建築確認を受けて現状で建築可能な土地
  - (9) その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地
3. 軽易な開発行為にあっては、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 区画の変更を伴うもの。ただし分割後の1宅地の面積は150平方メートル以上とする。
  - (2) 高さが2メートル以下の切土、盛土を行うもの。ただし、開発区域の境界において安全上5メートル以下の擁壁を設置する場合はこの限りではない。
  - (3) 適切な宅地区画にするため道路を設けるもの
4. 当該建築物が次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供するための住宅
  - (2) 建築基準法に規定する第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物。
  - (3) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物。
5. 開発区域の面積が、3,000平方メートル以下のものに係る共同住宅及び長屋住宅については3,000平方メートル以下の土地における開発許可の運用基準」に適合すること。  
 また、学生寮についても「3,000平方メートル以下の土地における開発許可の運用基準に係わる学生寮の取扱い方針」に適合するものであること。
6. 開発区域の面積が、3,000平方メートルを超えるものについては「既存宅地に準ずる土地のうち3,000平方メートルを超える土地の開発許可等に係る運用基準」に適合するものであること。

包括承認基準

法第43条第1項第6号 の規定による既存宅地	提案基準⑱に該当するもののうち次のいずれかに該当するもの
---------------------------	------------------------------

6	に準ずる土地に係る建築物	(1) 当該基準の4-(1)に該当するもの (2) 専用住宅で開発区域が500平方メートル以下のもの
---	--------------	---

# 審査上の留意点

(1) 基準の内容1の(2)「おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50m以内の間隔で連続して存する地域内にあること」、(4)「おおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が50m以内の間隔で連続して存する地域内にあること」とは、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が25m以内であり、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が50m以内で連たんして集落を形成している状況をいう。この場合高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

(2) 固定資産（土地）課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。

- ・「固定資産（土地）課税台帳」……………昭和46年1月1日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。

- ・「農地転用許可証明書」……………線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査等を行い造成済の土地又は現況で建築可能な土地か否かを判断する。

(3) 基準4の「その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、当該土地の存する市街化調整区域集落の土地利用の現況及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し個別具体的に検討すること。

(4) 自己専用住宅の場合は、申請者の住民票・借家建物謄本、土地賃貸

借契約書等により自己の居住の用に供するものか否かを検討すること。

- (5) 基準2の(1)から(3)までは既存宅地の確認（法第43条第1項第6号）〔昭和50年4月1日制定〕要件と同じ。
- (6) 基準3(2)の区域の境界とは、原則として開発区域内をいう。
- (7) 基準1の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該長屋又は共同住宅の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。

### 3,000平方メートル以下の土地における開発許可の運用基準

#### 第1. 趣 旨

神奈川県開発審査会提案基準⑧に該当する開発区域面積が3,000㎡以下の土地における「第2種低層住居専用地域」内に建築することができ  
る共同住宅及び長屋住宅の取扱いについては、同基準に定めるもののほか、この基準の定めるところによるものとする。

#### 第2. 立地基準

- 1 容積率、建ぺい率は「第2種低層住居専用地域」の数値とし、原則として容積率100%建ぺい率50%以下とすること。
- 2 前面道路は、幅員4m以上であること。
- 3 1戸当たり150㎡以上の敷地面積を有すること。ただし、賃貸住宅等を従前の戸数以下の共同住宅又は長屋住宅に建替える場合は、この限りではない。
- 4 1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く）は、おおむね50㎡以上とすること。
- 5 開発区域内には、敷地面積の10%以上の植樹地を確保すること。
- 6 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。

3,000平方メートル以下の土地における開発許可の運用基準に係わる学生寮の取扱い方針



## 第1. 方針

共同住宅形式又は長屋住宅形式の学生寮の取扱いについては、次の基準によることとする。

## 第2. 基準

- 1 容積率、建ぺい率は「第2種低層住居専用地域」の数値とし、原則として容積率100%建ぺい率50%以下とすること。
- 2 前面道路は、幅員4m以上であること。
- 3 1戸当たり50㎡以上の敷地面積を有すること。ただし、線引前から存する学生寮を従前の戸数以下で建替える場合は、この限りではない。
- 4 1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く）は、おおむね16㎡以上29㎡未満とすること。
- 5 開発区域内には、敷地面積の10%以上の植樹地を確保すること。
- 6 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。ただし、その台数の半数以下を駐輪場とすることができる。
- 7 上記のほか次に該当するものとすること。
  - (1) 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗物で通学可能な距離にあること。
  - (2) 申請者と大学との協定書を添付すること。
  - (3) 建築された建物に（大学生向けの寮）である旨の表示をすること。

既存宅地に準ずる土地のうち3,000平方メートルを超える土地の開発許可等に係る運用基準

## 趣 旨

神奈川県開発審査会提案基準<sup>⑩</sup>に該当する土地のうち、開発行為又は建築行為（以下、「開発行為等」という。）をしようとする土地（以下、「開発区域」という。）の面積が3,000平方メートルを超える土地の取扱いについては、この運用基準の定めるところによる。

## 第1. 面積制限

開発区域等の土地の面積は、原則として5ha未満となる。

## 第2．立地基準

- 1 開発行為等が当該市町の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
- 2 開発区域等内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。

## 第3．整備基準

- 1 区画の変更を行う場合の分割後の一宅地の面積は、専用通路部分を除き150㎡以上であること。
- 2 共同住宅、長屋住宅については、「第2種低層住居専用地域」の建築制限の範囲内で建築し、かつ、一戸あたり150㎡以上の面積を有すること。
- 3 開発区域等には、次の表の左欄に掲げる開発区域等の面積の区分ごとに同表の右欄に定める割合以上の植樹地を確保すること。

開発区域等の面積	植 樹 地 の 割 合
1 ha未満	20%
1 ha以上 3 ha未満	25%
3 ha以上	30%

- 4 前項の規定にかかわらず、戸建て分譲住宅を目的とする開発行為等で当該開発区域等の面積が1 ha未満のものにあっては、植樹地の割合を10%以上とすることができる。
- 5 開発行為に伴う区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9 m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5 m）以上の道路に接続させること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるとき又は開発行為の目的を勘案して車両の通行に支障がな

いと認められるときは、その幅員を次の表の左欄に掲げる開発区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

開発区域等の面積	道 路 幅 員
1 ha未満	4.5m
1 ha以上 3 ha未満	5.0m
3 ha以上	6.0m

6 建築行為をしようとする土地は、幅員 6 m 以上の道路に接していること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるとき又は建築行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、前項の表の左欄中「開発区域」を「建築敷地」と読替え、その幅員を同表の左欄に掲げる面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上の道路とすることができる。

7 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

#### 第 4. 制限及び条件

この運用基準に定める事項以外の事項については、開発区域等及びその周辺地域の環境を保全するため必要な場合は、都市計画法第 41 条に規定する制限を定め、又は同法第 79 条の条件を付すものとする。

#### 第 5. 対象となる土地

市街化調整区域と定められた際、既に宅地であった土地若しくは建築物の敷地となっていた土地又はこれらと同様な状態にあったと認められる土地であること。ただし当該土地の開発に伴い必要とされる公共施設としての道路の敷地部分については、この限りではない。

#### 第 6. その他

「第 3 整備基準」に規定する植樹地の面積の算定については、「みどりの協定実施要項」の定めるところによる。

提案基準⑱ 老人保健施設

市街化調整区域に老人保健法に基づく老人保健施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 老人保健法に規定する協力病院が近隣に所在すること。</li> <li>2. 関係市町村が当該施設の建設を要請しているものであること。</li> <li>3. 当該施設の規模は、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。</li> <li>4. 当該申請に係る建築物は老人保健法第46条の6の規定により開設許可が確実に受けられるものであること。</li> <li>5. 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市街化区域に隣接又は近接して計画されるものであること。</li> <li>(2) 既存集落内又は既存集落に隣接、近接しているものであること。</li> </ol> </li> <li>6. 当該土地が農地であるときは農地転用の許可が受けられるものであること。</li> </ol>

運用上の留意点

- (1) 老人保健施設の主管課は、福祉部 高齢者福祉施設課

8 包括承認基準

包括承認基準一覧表

	項 目	承 認 基 準	承認年月日
1	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	提案基準③に該当するもののうち次のすべてに該当するもの (1) 専用住宅 (2) 敷地面積 400 平方メートル以下 (3) 建築物の床面積 175 平方メートル以下	47.7.25 一部改正 55.11.19 一部改正 1.1.12 一部改正 7.11.13
1-2	農家の二・三男が分家する場合の住宅等の用途変更	提案基準③-2、1に該当するもののうち次のすべてに該当するもの (1) 専用住宅 (2) 敷地面積 400 平方メートル以下 (3) 建築物の床面積 175 平方メートル以下	60.5.9 60.6.1 施行 一部改正 7.11.13
	収用対象事業の施行により立ち退く場合においてこれに代わるべきものとして建築される建築物	提案基準⑥に該当するもののうち工場、作業場、事業所等で開発区域の周辺に影響を及ぼすおそれのある建築物以外の建築物で、次の各号の1に該当するものであること。 1 専用住宅 (1) 地上2階以下のものであること。	47.7.25 改 正 6.7.12

開発許可の法と実務（荒）

2		<p>(2) 複数戸数の場合にあつては、その開発区域面積が500平方メートル以下のものであること。</p> <p>2 その他の建築物</p> <p>(1) 建築物の用途は次に掲げるものとする。</p> <p>ア 兼用住宅（建築基準法施行令130条の3に規定されるもの。）</p> <p>イ 長屋 ウ 共同住宅 エ 地区集会所</p> <p>(2) 建築物は、地上2階以下でかつ10メートル以下であること。</p> <p>(3) 敷地に接する前面通路は、幅員4メートル以上であること。</p> <p>(4) 建ぺい率は50パーセント以下、容積率は、100パーセント以下であること。</p> <p>(5) 建築物の延べ面積は、500平方メートル以下であること。</p>	
3	建築物の建替え	<p>提案基準⑨に該当するもののうち次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) その用途が、戸建て住宅（併用住宅を含む）でありかつ建替え等の後の建築物の延べ床面積が、200平方メートル以下であること。</p> <p>(2) 建替え等の後の建築物の延面積が従前の建築物の延面積とはほぼ同等以下であること。</p>	<p>47. 7. 25 一部改正</p> <p>55. 11. 19 一部改正</p> <p>62. 3. 19 一部改正</p> <p>7. 11. 13</p>
4	既得権を有するものに係る住宅 法34条第9号の届出のできなかったものの行う建築	提案基準⑬に該当するもののうち当該基準の1－(1)又は(2)に該当するもの	<p>47. 7. 25 一部改正</p> <p>7. 11. 13</p>
5	法34条第9号に規定する届出の有効期間の経過するもの	提案基準⑭に該当するもののうち当該基準の3－(1)に該当するもの	<p>50. 4. 15 一部改正</p> <p>7. 11. 13</p>
6	法43条第1項第6号の規定による既存宅地に準ずる土地に係る建築物	<p>提案基準⑯に該当するもののうち次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 当該基準の4－(1)に該当するもの</p> <p>(2) 専用住宅で開発区域が500平方メートル以下のもの</p>	<p>50. 4. 15 一部改正</p> <p>7. 11. 13</p>
7	湯の沢団地における住宅等の建設	<p>1 当該建築物が次の用途であるもの</p> <p>(1) 専用住宅</p> <p>(2) 併用住宅（ただし、「第2種低層住居専用地域」内に建築できるもの）</p> <p>(3) 店舗（区画番号H－1、H－2、H－3に限る。ただし、風俗営業を除く）</p> <p>2 区画の変更又は造成工事を要さないもの</p>	<p>50. 10. 20 一部改正</p> <p>54. 1. 26</p>

〇都市計画法第42条1項ただし書許可の取扱いについて

法第42条1項ただし書の許可にあたり、法第34条第10号イ、ロに該当するものとして許可する場合にあつては、次のとおり取り扱うこととする。

- (1) 包括承認基準に該当するものは、許可後、開発審査会に報告するものとする。
- (2) 包括承認基準に該当しないものは、開発審査会の議を経た後、許可するものとする。

9 32条による公共施設に関する同意及び協議書

（例－1）

都市計画法第32条の規定に基づく  
公共施設に関する同意および協議書

開発区域に含まれる地域の名称

開発区域の面積

平方メートル

を甲とし、

を乙として、

このたび乙が上記の地域において行なう開発行為について都市計画法第32条の規定に基づき、甲は当該開発行為に関係ある公共施設の管理者として同意するとともに、当該開発行為により設置される公共施設の管理等について次のとおり両者間における協議が成立した。

この協議事項を確認する証として、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各その1通を保有する。

年 月 日

甲

印

乙

印

協 議 事 項

公共施設の名称	新 付 替 え の 設 別	管 理 者	摘 要

## 10 開発行為の施行に関する協定書

（例－２）

### 開発行為の施行に関する協定書

〇〇市（以下「甲」という。）と、〇〇株式会社 社長〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、〇〇市〇〇字〇〇123番地において乙が行なう開発行為に附帯する事項について、協議の上、次のとおり協定を締結した。

- １．工事の施行に伴い、公共施設を破損し、又はその機能を損じた場合は、乙の責任においてこれを速やかに補修するものとする。
- ２．開発行為を廃止し、又は相当期間工事を中断する場合、従前の公共施設の機能が損なわれているときは、乙は責任をもってこれを速やかに復旧するものとする。
- ３．甲に帰属し、又は甲が管理することとなる公共施設については、必要と認めるとき及び工事完了時において甲の検査を受けるものとする。
- ４．乙は、甲に帰属することとなる公共施設の用に供する土地の所有権移転登記等の手続に必要な図書を、当該開発行為の完了時まで、甲に提出するものとする。
- ５．工事中に災害防止については、乙の責任において万全の措置を講ずるものとする。
- ６．乙は、工事に伴う機資材の搬出入等にあたって交通の安全に十分留意するものとする。
- ７．……………
- ８．……………
- ９．この協定に定めのない事項については、必要の都度甲、乙協議して定めるものとする。

この協定締結の証として、本書２通を作成し、甲、乙記名押印の上、各その１通を保有する。

年 月 日

甲

印

乙

印

11 開発行為の施行等の同意書

第2号様式（第4条関係）（用紙 日本工業規格A4縦長型）

開発行為の施行等の同意書

年 月 日

開発者 住 所

氏 名

殿

権利者 住 所

氏 名

㊞

電話番号

わたくしが権利を有する次の物件について開発行為の施行及び開発行為に関する工事を行なうことを同意します。

なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。

物件の種類	所 在 及 び 地 番	面 積	権利の種類別	摘 要
		m <sup>2</sup>		



## 12 設計者の資格に関する申告書

第3号様式（第5条関係）（用紙 日本工業規格A4縦長型）

設計者の資格に関する申告書

年 月 日

神奈川県 土木事務所長 殿

（ 市長）

設計者 住 所

氏 名

㊞

年 月 日生

電話番号

次のとおり都市計画法第31条に規定する設計者の資格について申告します。

建 築 士 法 資 格	資 格 内 容			取 得 年 月 日	登 録 又 は 合 格 の 番 号
	<input type="checkbox"/> 1級建築士 <input type="checkbox"/> 技 術 士 ( 部 門 ) <input type="checkbox"/> そ の 他 ( )			年 月 日	
学 歴	学 校 の 名 称	学 部 及 び 学 科	所 在 地		修 業 年 限
実 務 経 歴	勤 務 先	所 在 地	職 名	在 職 期 間 ( 合 計 年 月 )	
				年 月 から 年 月 まで	
				年 月 から 年 月 まで	
				年 月 から 年 月 まで	
				年 月 から 年 月 まで	
設 計 経 歴	事 業 主 体	工 事 施 行 者	工 事 施 行 場 所	面 積	許 認 可 の 番 号 及 び 年 月 日
				m <sup>2</sup>	第 年 月 日
					第 年 月 日
					第 年 月 日
					第 年 月 日
					第 年 月 日
都市計画法施行規則第19条の該当資格			<input type="checkbox"/> 第1号 <input type="checkbox"/> 第2号	イ ロ ハ ニ ホ ヘ ト	

- 備考
1. 学歴の欄には、設計者の資格に係るある学歴を記入してください。
  2. 実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入してください。
  3. 都市計画法施行規則第19条に規定する資格を有することを証する書類を添えてください。

### 13 申請者の資力及び信用に関する申告書

第5号様式（第6条関係）（用紙 日本工業規格A4縦長型）

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

神奈川県 土木事務所長 殿

（ 市長）

申請者 住 所

氏 名

㊞

電話番号

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千 円			
法 令 に よ る 登 録 等						
従 業 員 数	人（うち土木建築関係技術者 人）					
前 年 度 事 業 量	千 円	資 産 総 額	千 円			
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税 千 円	事業税 千 円				
主たる取引金融機関						
工事監理者の住所及び氏名						
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢 歳	在社年数 年	資格、免許、学歴その他	
宅 地 造 成 経 歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場 所	面積	許可の年月日及び番号	着工及び完了の年月
					第 年 月 日 号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日 号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日 号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日 号	年 月 着工 年 月 完了
					第 年 月 日 号	年 月 着工 年 月 完了

- 備考
- 法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建築業法による建設業者の登録等について記入してください。
  - 次に掲げる書類を添えてください。
    - 前年度に係る法人税及び事業税の納税証明書又は前年に係る所得税の納税証明書
    - 法人の登記簿謄本（個人の場合は履歴書）
    - 財務諸表（直前の事業年度のもの）

14 工事施行者の能力に関する申告書

第6号様式（第6条関係）（用紙 日本工業規格A4縦長型）

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

神奈川県 土木事務所長 殿  
( 市長)

住 所  
申 請 者 氏 名 ㊤  
電話番号  
住 所  
工事施行者 氏 名 ㊤  
電話番号

都市計画法第33条第1項第13号に規定する必要な能力について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千 円			
法 令 に よ る 登 録 等						
従 業 員 数	事 務 人	技 術 人	労 務 人	計 人		
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税	千 円	事業税	千 円		
主たる取引金融機関						
建設業法第26条による主任技術者の住所及び氏名						
技術者略歴	職 名	氏 名	年 齢 歳	在社年数 年	資格、免許、学歴その他	
宅等 地施 造行 成経 工歴 事	注文主の氏名	元請、下請の別	工事施行場所	面積 m <sup>2</sup>	認可年月日 年 月 日	完了年月 年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月

- 備考 1. 法令による登録等の欄には、建設業者による建設業者の登録、建築士法による建築士事務所の登録等について記入してください。
2. 次に掲げる書類を添えてください。
- (1) 前年度に係る法人税及び事業税の納税証明書又は前年に係る所得税の納税証明書
  - (2) 法人の登記簿謄本（個人の場合は履歴書）
  - (3) 事業経歴書

15 開発登録簿

第13号様式（開発登録簿の調書）（第17条関係）（用紙 日本工業規格 A 4 縦長型）

No. \_\_\_\_\_

開 発 登 録 簿					
(調 書)					
市町名		番 号			
開 発 許 可	許 可 番 号	第 号	許 可 を	住所	電話番号
	許可年月日	年 月 日	受けた者	氏名	
承 継	承 継 番 号	第 号	承 継 人	住所	電話番号
	承継年月日	年 月 日		氏名	
当 初 許 可	開発区域に含まれる地域の名称				
	開発区域の総面積		工 区		
	工 区 数	工区	面 積		
	予定建築物の用途			区域・地域等	
	都市計画法第41条の規定による制限の内容				
	工事施行者	住所			氏名
変 更 の 許 可	変更の許可番号	変更の許可年月日	届 出 の 内 容		
変 更 の 届 出	変 更 の 届 出 年 月 日		届 出 の 内 容		
工 事 完 了 検 査	工 区 名	検査済証番	検査済証番号 交付年月日	工事完了 公告年月日	概要（公共施設のみの 場合はその名称）
備 考					

備考 都市計画法第41条第2項ただし書（第35条の2第4項において準用する場合を含む。）若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可又は同条第2項の規定による協議を行った場合には、許可年月日、許可番号を備考欄に記入してください。

## 16 開発許可済みの標識

第14号様式（都市計画法による開発許可済の標識）（第19条関係）

60 cm 以 上		
45 cm 以 上	都市計画法による開発許可済の標識	
	許可の年月日及び番号	年    月    日    第        号
	許 可 し た 者	
	許可を受けた者の住所 及    び    氏    名	電話（    ）
	工事施行者の住所及び 氏                      名	電話（    ）
	開発区域に含まれる地 域    の    名    称	
	予 定 建 築 物 の 用 途	
	工 事 監 理 者 の 氏 名	
	工 事 予 定 期 間	年    月    日から    年    月    日まで
	検査済証交付年月日 及び検査済証番号	年    月    日    第        号
備考 この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、                      に 備えてある開発登録簿をごらん下さい。		

— 420 —

17 神奈川県聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則

（平成 6 年 9 月 30 日）  
（神奈川県規則第 156 号）

改正 平成 7 年 3 月 31 日規則第 47 号

（趣旨等）

第 1 条 この規則は、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 章第 2 節及び第 3 節の規定による聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続について、必要な事項を定めるものとする。

2 聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続に関しこの規則に規定する事項について、他の法令に特別の定めがある場合は、その定めるところによる。

（用語の定義）

第 2 条 この規則における用語の定義は、行政手続法（以下「法」という。）の規定の例による。

（主宰者の指名）

第 3 条 行政庁（知事又は出先機関（神奈川県行政組織規則（昭和 31 年神奈川県規則第 64 号）第 2 条第 3 号に規定する出先機関をいう。）の長をいう。以下同じ。）当該行政庁の職員のうちから聴聞を主宰するについて必要な知識及び経験を有すると認められる者を主宰者として指名する。

2 前項の指名は、聴聞の通知の時までに行うものとする。

3 主宰者が法第 19 条第 2 項各号のいずれかに該当するに至ったときは、行政庁は、速やかに、新たな主宰者を指名しなければならない。

（聴聞の通知等）

第 4 条 法第 15 条第 1 項の規定による聴聞の通知については、行政庁は、聴聞の期日の 7 日前までに、これを行うものとする。

2 当事者は、やむを得ない理由があるときは、前項の通知（法第 15 条第 3 項の規定による通知を含む。）による聴聞の期日の変更を行政庁に申

し出ることができる。

3 行政庁は、前項の申出又は職権により聴聞の期日を変更することができる。

4 行政庁は、前項の規定により聴聞の期日を変更したときは、その旨を当事者及び参加人（その時までに法第17条第1項の規定による求めを受諾し、又は許可を受けた者に限る。第11条第2項において同じ。）に通知しなければならない。

（聴聞の公示）

第5条 行政庁は、聴聞を行おうとするときは、聴聞の期日の7日前までに、次に掲げる事項を公示するものとする。

(1) 聴聞の件名

(2) 当事者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び代表者の氏名並びに事務所の所在地。以下同じ。）

(3) 聴聞の期日及び場所

2 前項の規定による公示は、行政庁の事務所の掲示板に掲示して行うものとする。

3 前2項の規定は、第4条第3項の規定により聴聞の期日を変更した場合について準用する。

（関係人の参加の許可）

第6条 関係人は、法第17条第1項の規定により聴聞に関する手続に参加することの許可を受けようとするときは、当該聴聞の期日の4日前までに、当該聴聞に係る不利益処分につき利害関係を有することの疎明をした書面を主宰者に提出するものとする。

2 主宰者は、前項の許可をしたときは、速やかに、その旨を当該関係人に通知するものとする。

（補佐人の出頭の許可）

第7条 法第20条第3項の規定による許可の申請については、当事者又は



参加人は、聴聞の期日までに、補佐人の氏名、住所、当事者又は参加人との関係及び補佐する事項を記載した書面を主宰者に提出してこれを行うものとする。ただし、法第22条第2項（法第25条後段において準用する場合も含む。）の規定により通知された聴聞の期日に出頭させようとする補佐人であって既に受けた許可に係る事項につき補佐するものについては、この限りでない。

- 2 主宰者は、聴聞の期日の審理の進行に支障があると認めるときは、出頭する補佐人の数を制限することができる。
- 3 補佐人の陳述は、当事者又は参加人が直ちに取り消さないときは、当該当事者又は参加人が自ら行ったものとみなす。

（参考人）

第8条 主宰者は、聴聞に係る事案に関する事項について専門的知識を有する者その他適当と認める者を、参考人として、聴聞の期日に出頭することを求め、意見又は事情を聴くことができる。

（文書等の閲覧の手続）

第9条 法第18条第1項の規定による文書等の閲覧の求めについては、当事者又は当該不利益処分がされた場合に自己の利益が害されることとなる参加人（以下この条において「当事者等」という。）は、その氏名及び住所並びに閲覧をしようとする文書等の標目を記載した書面を提出することにより行うものとする。ただし、同条第2項の規定による文書等の閲覧の求めは、口頭により行うことができる。

- 2 行政庁は、文書等の閲覧を許可したときは、その場において閲覧させる場合を除き、速やかに、閲覧の日時及び場所を当該当事者等に通知しなければならない。この場合において、行政庁は、当事者等の意見陳述等の準備を妨げることがないように配慮するものとする。
- 3 主宰者は、法第18条第2項の規定による文書等の閲覧の求めがあった場合で、行政庁が当該求めのあった聴聞の期日の審理において閲覧させ

ることができないとき（同条第1項後段の規定による拒否の場合を除く。）は、閲覧の日時及び場所を指定し、当該当事者等に通知しなければならない。この場合において、主宰者は、法第22条第1項の規定により当該閲覧の日時以降の日を新たな聴聞の期日として定めるものとする。

（聴聞の場合の証拠書類等の目録）

第10条 主宰者は、法第20条第2項及び法第21条第1項に規定する証拠書類等について、証拠書類等目録を作成するものとする。

2 主宰者は、前項の証拠書類等目録を作成したときは、その写しを提出者に交付しなければならない。

3 主宰者は、必要がなくなったと認めるときは、証拠書類等を速やかに提出者に返還するものとする。

（聴聞の公開）

第11条 行政庁は、当事者が聴聞の期日の審理の公開を求めている場合又は当該事案についての社会的関心が高い場合で、当該行政庁が相当と認めたときは、これを公開することができる。

2 行政庁は、前項の規定により聴聞の期日の審理を公開しようとするときは、その旨を当事者及び参加人に通知するとともに、その旨及び第5条第1項各号に掲げる事項を公示しなければならない。

3 前項の規定による公示は、行政庁の事務所の掲示板に掲示して行うものとする。

4 前2項の規定は公開による聴聞の期日を変更した場合について準用する。

（陳述の制限及び秩序の維持）

第12条 主宰者は、聴聞の期日に出頭した者が当該事案の範囲を超えて陳述を行うときその他議事を整理するためにやむを得ないと認めるときは、その者の陳述を制限することができる。

2 主宰者は、聴聞の期日の審理の秩序を維持するために必要があると認

めるときは、傍聴人の入場を制限し、聴聞の期日の審理を妨害し、又はその秩序を乱す者に退場を命ずることその他適当な措置をとることができる。

（聴聞調査及び報告書）

第13条 法第24条第1項に規定する調査には、次に掲げる事項を記載し、主宰者がこれに記名押印しなければならない。

- (1) 聴聞の件名
- (2) 聴聞の期日及び場所
- (3) 主宰者の氏名及び職名
- (4) 聴聞の期日に出頭した当事者及び参加人並びにこれらの者の代理人及び補佐人（以下この条において「当事者及び参加人等」という。）の氏名並びに行政庁の職員の氏名及び職名
- (5) 聴聞の期日に出頭しなかった当事者及び参加人等の氏名並びに当事者にあつては、出頭しなかったことについての正当な理由の有無
- (6) 当事者及び参加人等の陳述（陳述書が提出された場合の意見の陳述を含む。）並びに行政庁の職員の説明の要旨
- (7) 証拠書類等の標目
- (8) その他参考となる事項

2 主宰者は、前項の調査に書面、図画、写真その他主宰者が適当と認めるものを添付して調査の一部とすることができる。

3 法第24条第3項に規定する報告書には、次に掲げる事項を記載し、主宰者がこれに記名押印しなければならない。

- (1) 意見
- (2) 不利益処分の原因となる事実に対する当事者及び参加人等の主張
- (3) 理由

（聴聞調査及び報告書の閲覧の手続）

第14条 当事者又は参加人は、法第24条第4項の規定により調査の閲覧を

求めようとするときは、その氏名及び住所並びに閲覧を求めようとする聴聞調書又は報告書の件名を記載した書面を、聴聞の終結前にあっては主宰者に、聴聞の終結後にあっては行政庁に提出するものとする。

- 2 主宰者又は行政庁は、前項の閲覧を許可したときは、その場で閲覧させる場合を除き、速やかに、閲覧の日時及び場所を当該当事者又は参加人に通知しなければならない。

（弁明の機会の付与の通知等）

第15条 法第30条の規定による弁明の機会の付与の通知については、行政庁は、同条の弁明書の提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その期日）の7日前までに、これを行うものとする。

- 2 弁明者（前項の通知を受けた者（法第31条において準用する法第15条第3項の規定により当該通知が到達したものとみなされる者を含む。）をいう。以下同じ。）は、やむを得ない理由があるときは、弁明書の提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その日時。以下この条において同じ。）の変更を行政庁に申し出ることができる。

- 3 行政庁は、前項の申出又は職権により弁明書の提出期限を変更することができる。

- 4 行政庁は、前項の規定により弁明書の提出期限を変更したときは、その旨を弁明者に通知しなければならない。

（弁明の場合の証拠書類等の目録）

第16条 第10条の規定は、法第29条第2項の規定による証拠書類等の提出について準用する。この場合において、第10条中「主宰者」とあるのは「行政庁」と、同条第1項中「法第20条第2項及び法第21条第1項」とあるのは「法第29条第2項」と読み替えるものとする。

（口頭による弁明の聴取）

第17条 行政庁は、法第29条第1項の規定により口頭による弁明を認めたときは、当該行政庁の職員のうちから弁明を聴取する者（以下この条に

において「弁明聴取者」という。）を指名しなければならない。

2 弁明聴取者は、弁明の日時の冒頭において、予定される不利益処分の内容及び根拠となる法令の条項並びにその原因となる事実を弁明の日時に出頭した弁明者に説明しなければならない。

3 弁明聴取者は、口頭による弁明を聴取したときは、次に掲げる事項を記載した調書を作成し、これを弁明者に確認した上、弁明者に記名押印を求めなければならない。この場合において、弁明者が記名押印を拒否したときは、弁明聴取者はその旨を記載しておかななければならない。

- (1) 弁明の件名
- (2) 弁明の日時及び場所
- (3) 弁明聴取者の氏名及び職名
- (4) 弁明者の氏名及び住所
- (5) 弁明者の弁明の要旨

4 第13条第2項の規定は、前項の調書について準用する。この場合において、同項中「主宰者」とあるのは「弁明聴取者」と読み替えるものとする。

（弁明書が提出されない場合等の措置）

第18条 行政庁は、弁明者が、弁明書の提出期限までに弁明書を提出しない場合、又は弁明の日時に出頭しない場合は、改めて弁明の機会の付与を行うことを要しない。

（準用規定）

第19条 この規則（第1条第1項を除く。）の規定は、神奈川県行政手続条例（平成7年 神奈川県条例第1号）第3章第2節及び第3節の規定による聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続について準用する。この場合において、第2条中「行政手続法（以下「法」という。）」とあるのは「神奈川県行政手続条例（以下「条例」という。）」と、第3条第3項、第4条（第3項を除く。）、第6条第1項、第7条第1項、第9条第1項及

び第3項、第10条第1項、第13条第1項及び第3項並びに第14条第1項中「法」とあるのは「条例」と、第15条第1項中「法第30条」とあるのは「条例第28条」と同条第2項中「法第31条」とあるのは「条例第29条」と、「法第15条第3項」とあるのは「条例第15条第3項」と、第16条中「法第29条第2項」とあるのは「条例第27条第2項」と、「法第20条第2項及び法第21条第1項」とあるのは「条例第20条第2項及び条例第21条第1項」と、第17条第1項中「法第29条第1項」とあるのは「条例第27条第1項」と読み替えるものとする。

## 18 許認可等事務の標準処理期間に関する規程

（平成6年9月30日）  
（神奈川県訓令第24号）

### （趣旨）

第1条 この訓令は、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため、許可、認可、免許その他の申請者に対し何らかの利益を付与する処分を求める申請が行政庁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）に関し必要な事項を定めるものとする。

### （処理及び理由の日数）

第2条 許可、認可、免許その他の申請者に対し何らかの利益を付与する処分を求める申請に基づいて行う事務（以下「許認可等事務」という。）は、別表の許認可等事務の欄に掲げる許認可等事務ごとにそれぞれ処理日数及び経由日数の欄に掲げる日数の範囲内で処理するものとする。

### （日数の算定方法）

第3条 前条に規定する日数の算定は、次に定めるところによる。

- (1) 別表の処理日数の欄に掲げる日数は、許認可等事務を処理すべき室及び課並びに出先機関（以下「処理室課所」という。）において当該許認可等事務を処理するまでに通常要すべき標準的な日数をいい、その日数の算定については、行政庁の事務所（本庁機関及び出先機関をいう。）に申請が到達した日の翌日から起算して、当該申請に対する処分をする日までの日数（当該申請が到達した日に処分する場合は、即日）とする。
- (2) 別表の経由日数の欄に掲げる日数については、別表の経由所の欄に掲げる機関（以下「経由所」という。）に申請が到達した日の翌日から起算して、その経由所から他の経由所又は処理室課所に到達する日までの日数（一の経由所に到達した申請が当該経由所に到達した日に他の経由所又は処理室課所に到達する場合は、即日）とする。

2 前項の算定においては、次に掲げる日数は算入しないものとする。

- (1) 神奈川県の日を定める条例（平成元年神奈川県条例第12号）第1条第1項に規定する県の休日の日数
- (2) 申請期間を定め、その期間内に申請のあったものを一括して処理する場合における当該申請期間の末日までの日数
- (3) 申請書の不備等の理由により補正するために必要とする日数（申請者に照会し、及び申請者が審査に必要な新たな書類、資料等を添付するために必要とする日数を含む。）
- (4) 申請者が自ら申請内容を変更するために必要とする日数
- (5) 公聴会の開催等申請者以外の者の意見を聴くために必要とする日数（例外規程）

第4条 処理に異例な事務を必要とし、決裁責任者（神奈川県事務決定規程（昭和35年神奈川県訓令第17号）第2条に規定する決裁責任者をいう。）が特に第2条に規定する日数の範囲内で処理することができないと認める事務については、同条の規定にかかわらず、当該日数を超えて

処理することができる。この場合においては、その旨、その理由、審査の進行状況及び処分の時期の見通しを申請者に通知するものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この訓令は、平成6年10月1日から施行する。

（許認可等事務の処理日数等に関する規程の廃止）

- 2 許認可等事務の処理日数等に関する規程（昭和57年神奈川県訓令第16号。以下「旧規程」という。）は、廃止する。

（経過措置）

- 3 この訓令の施行の日前に収受した申請書に係る許認可等事務の処理日数等については、なお従前の例による。
- 4 この訓令の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）第1条の規定による改正前の都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められている都市計画区域に係る用途地域に関しては、改正法の施行の日から起算して3年を経過する日（その日前に同条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項（同法第22条第1項において読み替える場合を含む。）の規定による告示があった日）までの間は、この訓令の規定中用途地域に係る部分は適用せず、旧規程の規定中用途地域に係る部分は、なおその効力を有する。

（別表 略）

19 神奈川県土地利用調整条例

（平成8年10月1日施行）  
（神奈川県条例第10号）

第1章 総則



（目的）

第1条 この条例は、狭小な県土に多数の県民が生活し、多様な産業が集積している本県において、現在及び将来の県民のための限られた資源である県土を適正に保全し、又は利用することが県民の健康で文化的な生活を実現するために不可欠の条件であることにかんがみ、開発行為等の計画について、協議等の手続を定め総合的な調整を行うことにより、県土の計画的な利用を図り、もって県土の均衡ある発展と県民の福祉の増進に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 埋立行為 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第1条第1項に規定する埋立又は同項に規定する公有水面における規則で定める工作物の新築、増築又は改築をいう。
- (3) 開発区域 開発行為又は埋立行為（以下「開発行為等」という。）をする土地又は公有水面の区域をいう。
- (4) 事業者 開発行為に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

第2章 開発計画の調整に関する手続等

第1節 開発計画の協議等

（開発計画の協議）

第3条 事業者は、開発行為等をしようとするときは、当該開発行為等の計画（以下「開発計画」という。）について、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、次に掲げる開発行為等については、この限りでない。

- (1) 開発区域の面積（開発行為等が一団の区域において行われる場合

は、当該一団の区域の面積が）1ヘクタール未満の開発行為等（埋立行為に係る開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発行為等を除く。）

- (2) 土地の利用目的の変更を伴わない開発行為その他の開発行為で規則で定めるもの
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第9項に規定する地区計画等が定められた区域、同法第7条第1項に規定する市街化区域又は同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められた区域（同法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域に限る。）において行う開発行為
- (4) 都市計画法第11条第1項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う開発行為
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項又は第9条第1項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う開発行為
- (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号又は神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第2条第3号に規定する公園事業の施行として行う開発行為
- (7) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川の区域、同法第100条第1項の規定により市町村長が指定した河川の区域その他規則で定める区域において行う埋立行為
- (8) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第2項に規定する重要港湾に係る同条第3項に規定する港湾区域において同法第3条の3第1項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う埋立行為
- (9) 公益性が特に高いと認められる開発行為等その他の開発行為等で規

則で定めるもの

2 前項の規定による協議をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した書面（以下「開発計画書」という。）に、規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。

(1) 氏名又は名称及び住所又は事業所の所在地並びに法人にあっては、その代表者の氏名

(2) 開発計画の名称

(3) 開発行為等の目的又は実施を必要とする理由

(4) 開発区域の位置、区域及び面積

(5) 開発区域内において予定される建築物その他の施設の概要

(6) その他規則で定める事項

3 第1項の規定による協議は、開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可、認可その他これらに相当する行為（以下「許可等」という。）を要することとされているときは、当該許可等に係る申請等の手続に先立ち行うよう努めなければならない。

（関係者への周知等）

第4条 事業者は、開発計画書の提出前に、又は開発計画書の提出後遅滞なく、開発行為等に関係がある地域の住民その他の関係者に対して、開発計画の内容を周知させ、これらの者の意見を聴くよう努めなければならない。

2 事業者は、前項の規定による周知及び意見の聴取の状況について、知事に報告しなければならない。

3 知事は、事業者に対し、第1項の規定による周知又は意見の聴取について、必要な指導又は助言を行うことができる。

## 第2節 開発計画の審査等

（開発計画の審査等）

第5条 知事は、第3条第1項の規定による協議があったときは、遅滞な

く、開発計画について審査し、次に掲げる事項を記載した書面（以下「審査結果通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

- (1) 開発計画の適否及びその理由
  - (2) 開発行為等の実施に当たり講ずべき措置
  - (3) その他知事が必要と認める事項
- 2 知事は、前項の規定による審査に当たっては、開発区域を管轄する市町村長に開発計画書の写しを送付し、当該開発計画書に係る開発計画についての意見を求めるものとする。

（審査指針の作成）

第6条 知事は、前条第1項の規定による審査の基準その他必要な事項を定めた指針（以下「審査指針」という。）を定め、かつ、これを公表しなければならない。

### 第3節 開発計画の変更等

（開発計画の変更届）

第7条 事業者は、開発計画書の提出後、審査結果通知書の交付を受けるまでの間に、開発計画の内容を変更（事業者の変更を含む。次条第1項において同じ。）しようするときは、その旨を知事に届け出なければならない。

（開発計画の変更協議等）

第8条 事業者は、審査結果通知書の交付を受けた後（第4項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた場合にあっては、当該再審査結果通知書の交付を受けた後）、開発行為等が完了するまでの間に、開発計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、軽微な変更その他の規則で定める変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 事業者は、前項ただし書に規定する軽微な変更その他の規則で定める変更をしようとするときは、その旨を知事に届け出なければならない。

- 3 第1項の規定による協議をしようとする者は、変更事項の内容及び変更の理由を記載した書面に、規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。
- 4 知事は、第1項の規定による協議があったときは、遅滞なく、当該協議に係る開発計画について審査し、その開発計画に係る第5条第1項各号に掲げる事項を記載した書面（以下「再審査結果通知書」という。）を事業者に交付するものとする。
- 5 第4条及び第5条第2項の規定は、事業者が第1項の規定による協議をした場合について準用する。ただし、知事が必要がないと認めるときは、この限りでない。

（事業者の承認）

第9条 事業者について相続その他の一般承継があったときは、被承継人が行った手続等（この条例に規定する手続その他の行為をいう。以下同じ。）は相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行ったものと、被承継人について行われた手続等は相続人等について行われたものとみなす。

（開発計画の廃止届）

第10条 事業者は、開発計画書の提出後、当該開発計画書に係る開発計画を廃止したときは、その日から10日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

#### 第4節 開発行為等の実施等

（行為着手等の制限）

第11条 事業者は、第5条第1項の規定による審査結果通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発行為等に着手してはならない。

- 2 事業者は、第8条第1項の規定による協議をしなければならないときは、同条第4項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発行為等に着手してはならない。この場合において、既に

開発行為等に着手している事業者は、直ちに当該開発行為等を停止しなければならない。

（開発行為等の着手届出）

第12条 事業者は、開発行為等に着手したときは、その日から5日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

2 事業者は、開発行為等を完了したときは、その日から10日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

（新たな開発行為等とみなす場合）

第13条 次の各号のいずれかに該当する場合は、新たに開発行為等をしようとするときとみなす。ただし、知事が、審査結果通知書において別に認めたときは、この限りでない。

（1）事業者が、第5条第1項の規定による審査結果通知書の交付を受けた日から起算して5年を経過した日後当該審査結果通知書に係る開発行為等に着手しようとする場合

（2）事業者が、開発行為等に着手した日後、当該開発行為等を3年を超えて中断した後再会しようとする場合

2 前項の規定は、事業者が第8条第4項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた場合について準用する。

### 第3章 雑則

（国土利用計画地方審議会）

第14条 知事は、審査結果通知書又は再審査結果通知書（以下「審査結果通知書等」という。）を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、神奈川県国土利用計画地方審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くことができる。

2 知事は審査指針を定め、又は変更しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。ただし、審議会が軽微な変更と認めたときは、この限りでない。

（命令）

第15条 知事は、次の各号のいずれかに該当するものに対して、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) 第11条第1項又は第2項の規定に違反した事業者又は当該事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。）
- (2) 偽りその他の不正な手段により審査結果通知書等の交付を受けて開発行為等をした事業者又は当該事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。）

（公表）

第16条 知事は、必要があると認めるときは、次の各号のいずれかに該当する者の氏名、違反の事実その他の規則で定める事項を公表することができる。

- (1) 前条各号のいずれかに該当する者
  - (2) 審査結果通知書等に記載された内容と異なる開発行為等をした事業者
  - (3) 第17条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をし、又は同項の規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した事業者又は事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。以下「請負人」という。）
- 2 知事は、前項第2号に規定する者について前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめその者に意見を述べる機会を与えなければならない。

（立入検査等）

第17条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は請負

人から開発行為等に係る工事その他の行為の状況について報告又は資料の提出を求め、又は当該職員に開発区域に立入り、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 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。

（許可等への配慮）

第18条 知事は、事業者が開発行為を行うにつき法令等の規定により許可等を要することとされている場合において、当該許可等の権限を有するときは、当該許可等を行うに当たり、審査結果通知書等の内容について配慮するものとする。

（市町村条例との関係）

第19条 市町村が開発行為等に関して制定する条例の内容が、この条例の趣旨に則したものであり、かつ、この条例と同等以上の効果が期待できるものと知事が認めるときは、この条例は、当該市町村の区域における開発行為等については、適用しない。ただし、開発区域が当該市町村以外の区域にわたる場合であって、当該市町村以外の区域における開発行為等が第3条第1項の規定による協議を要するものであるときは、この限りでない。

（委任）

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 第4章 罰則

第21条 第15条の規定による知事の命令に違反した者は、6月以下の懲役または50万円以下の罰金に処する。

第22条 第11条第1項又は第2項に違反した者は、30万円以下の罰金に処する。



第23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前2条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も、各本条の罰金刑を科する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成8年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域以外の区域又は同法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域が存する町村で規則で定めるものの区域における開発行為（主として建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に限る。）については、当分の間、第3条第1項第1号中「1ヘクタール」とあるのは「3,000平方メートル」とする。

3 この条例の施行の際現に開発行為等を行っている者及び開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可等を要することとされている場合に当該許可等を受けている者については、この条例の規定は適用しない。

20 神奈川県土地利用調整委員会規程

（昭和52年7月8日訓令第20号）  
（改正昭和57年7月27日訓令第17号）  
（改正昭和59年7月24日訓令第16号）  
（改正平成元年6月6日訓令第14号）  
（改正平成3年5月31日訓令第16号）  
（改正平成5年3月31日訓令第11号）

（趣旨）

第1条 この規程は、神奈川県土地利用調整委員会の設置及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（設置）

第2条 土地の有限性及び公共性の認識を基に県土の利用に関する諸問題

について、総合的かつ計画的に検討し、自然環境の保全を図りつつ、生活環境の確保と県土の調和ある発展を期するため、神奈川県土地利用調整委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第3条 委員会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項で特に総合調整を要するものを審議する。

- (1) 土地利用の基本的方針に関すること。
- (2) 土地利用に係る諸計画の策定の調整に関すること。
- (3) 道路、住宅団地、工場その他土地利用上重要な施設の立地計画の調整に関すること。
- (4) 適正な土地利用を図るために必要な制度及びその運用の調査に関すること。
- (5) その他土地利用に関し調整を要する事項に関すること。

（組織）

第4条 委員会に、委員長、副委員長及び委員を置く。

2 委員長は、県政全般を統括する副知事をもって充てる。

3 副委員長は、前項に規定する副知事以外の副知事をもって充てる。

4 委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。ただし、委員長は、必要に応じてその都度、これらの者以外の者を委員に指定することができる。

- (1) 総務部長
- (2) 企画部長
- (3) 環境部長
- (4) 労働部長
- (5) 衛生部長
- (6) 農政部長
- (7) 商工部長

- (8) 土木部長
- (9) 都市部長
- (10) 企業庁長

（委員長の職務及び職務代理）

第5条 委員長は、会務を総理し、必要があるときは随時、委員会を招集し、その議長となる。

- 2 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指定した副委員長がその職務を代理する。

（幹事及び書記）

第6条 委員会に幹事及び書記を置く。

- 2 幹事は、次に掲げる職にある者をもって充てる。ただし、委員長は、必要に応じてその都度、これらの者以外の者を幹事として参加させることができる。

- (1) 総務部企画担当課長
- (2) 企画部企画調製室長
- (3) 企画部市町村課長
- (4) 企画部土地政策担当課長
- (5) 環境部環境政策課長
- (6) 環境部環境影響審査担当課長
- (7) 環境部水質保全保護課長
- (8) 環境部自然保護課長
- (9) 労働部企画担当課長
- (10) 衛生部環境衛生課長
- (11) 農政部農地計画課長
- (12) 農政部林務課長
- (13) 商工部企画担当課長
- (14) 土木部土木用地課長

- (15) 土木部河港課長
  - (16) 土木部砂防課長
  - (17) 都市部都市政策課長
  - (18) 都市部都市計画課長
  - (19) 都市部都市整備課長
  - (20) 都市部都市公園課長
  - (21) 都市部建築指導課長
- 3 幹事は、幹事会を組織し、幹事会は、必要に応じて会合し、委員会に提案すべき原案を審理し、軽易な案件についての方向づけをする。
- 4 幹事会は、特定事項の調査を行わせるために部会を設けることができる。
- 5 書記は、幹事が関係所属職員のうちから指名する。
- 6 書記は、委員長又は幹事の命を受け、書記会を開催し、幹事会に提案すべき案件を整理する。

（協議参加）

第7条 委員長は、必要に応じて企業庁及び教育庁の職員に対して、委員会、幹事会等への協議参加を要請することができる。

（庶務）

第8条 委員会の庶務は、企画部企画総務室において処理する。

附 則

- 1 この訓令は、公表の日から施行する。
- 2 神奈川県土地利用対策委員会規定（昭和42年12月1日訓令第21号）は、廃止する。

附 則

- 1 この訓令は、平成5年4月1日から施行する。

## 21 神奈川県環境影響評価条例の適用事業一覧

。条例が適用される事業は、次のものです。

事業の種類	規模等	事業の種類	規模等
1 道路の建設	高速自動車国道…全事業 自動車専用道路…全事業 その他の道路……4車線 以上かつ延長 5 km以上	12 研究所団地の造成	施行区域の面積10ha以上
2 鉄道、軌道の建設	線路の延長1 km以上	13 流通団地の造成	施行区域の面積10ha以上
3 鋼索鉄道、索道の建設	全事業	14 ダムの建設	堤高15m以上
4 操車場、検車場の建設	敷地面積10ha以上	15 取水堰の建設	堤長200m以上
5 飛行場の建設	全事業	16 土石の採取	採取場の面積10ha以上
6 工場、事業場の建設	敷地面積3 ha以上	17 墓地、墓園の造成	施行区域の面積20ha以上
7 電気工作物の建設	(1) 変電所 敷地面積3 ha以上 (2) 発電所 水力発電所…出力3万 kW以上 火力発電所…出力15万 kW以上 地熱発電所…出力1万 kW以上 原子力発電所…全事業 (3) 送電線 電圧17万ボルト以上の 架空送電線で自然公園 地域等に設置されるもの	18 住宅団地の造成	施行区域の面積20ha以上
8 研究所の建設	敷地面積3 ha以上	19 学校用地の造成	施行区域の面積20ha以上
9 廃棄物処理施設の建設	敷地面積3 ha以上	20 レクリエーション施設用地の造成	施行区域の面積20ha以上
10 下水道終末処理場の建設	敷地面積10ha以上	21 浄水施設及び配水施設用地の造成	施行区域の面積20ha以上
11 工業団地の造成	施行区域の面積10ha以上	22 土地区画整備事業	施行区域の面積40ha以上
		23 公有水面の埋立て	埋立区域の面積15ha以上
		24 宅地の造成	施行区域の面積20ha以上
		25 前各号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして規則で定める事業	

(注) 自然公園地域等における規模

自然公園地域等において実施される事業については、原則として特別地域等の場合1 ha以上、その他地域の場合3 ha以上とする。

〔この表は条令施行規則別表第1を要約し  
のですので、具体の事業への適用にあ  
たっては、同表を参照して下さい。〕

22 80条1項に基づく報告書について

平成10年3月31日

様

都市計画法第80条第1項に基づく報告書の提出について（通知）

平成7年9月5日付                   にて都市計画法第29条の規定により開発許可した                   の区域について、平成7年9月6日に工事着手届が提出されておりますが、工事完了予定年月日の平成7年11月末日を過ぎてなお現況未着手の状態であります。

こうした折、開発区域内地権者である                   及び                   兩名より、貴社との間で開発区域内の土地の売買契約が合意解除（平成9年1月31日横浜地裁判決・確定）され、当該区域において貴社は開発行為を行う私法上の権限が無いにもかかわらず、開発行為の廃止届を提出しないので、処分庁より勧告等の処分をして頂きたい旨の上申書が提出されました。

このようなことから、当職は事情調査のため平成10年2月16日に貴殿と面談し事情を聴いたところ、本件開発行為に係る設計費用が未払いであり、この整理がつけば廃止届を提出するとのことでしたが、当職がその後本件開発行為の設計者兼代理人に確認したところ、設計費用は清算済である旨の報告があったところです。

つきましては、本件開発行為にかかわる事実関係を確認したいので、都市計画法第80条第1項に基づき、次の宛先へ書面による報告書の提出を求めます。

報告書提出期限   平成10年4月22日（水）

宛    先

事務担当は、

T E L

平成10年 5 月 7 日

様

都市計画法第80条第 1 項に基づく報告書等の提出について（勧告）

平成10年 3 月31日付 により通知しました、平成 7 年 9 月 5 日  
付 の開発許可にかかわる報告書については、提出期限の平成10  
年 4 月22日を過ぎても未だに提出がありません。

ついては、次の宛先へ、当該開発行為にかかわる事実関係について、ま  
たは工事完了が事実上不可能な状態にある場合には当該開発行為の廃止時  
期を速やかに決定し、書面による報告書を提出するよう都市計画法第80条  
第 1 項に基づき勧告します。

なお、当該報告書の提出がないときは、都市計画法第29条に基づく開発  
許可の取消を命じることがありますので、念のため申し添えます。

報告書提出期限 平成10年 5 月22日（金）

宛 先

事務担当

電 話

## 23 京都市と神奈川県における代執行の実例

行政代執行の実例について

○概要：

京都市左京区北白川中山町及び南ヶ原町に位置する比叡平西側一体にお  
いて20年近くにわたって行われてきた違法開発に関し、平成 3 年11月以降  
の数回に及ぶ行政代執行等により是正工事を行った。

○全般的事項：

行為地	面 積 (㎡)	発 見 年 月 日	都市計画法 違 反	宅地造成等 規制法違反	是 正 方 法
①地	57,000	S47.12.5	43○	—	行政代執行 ① 3.11.13(完了)

					② 5.12.14(完了) ③ 6.9.5(完了)
②地	27,000	H 2.1.17	—	—	自主是正 （一部）
③地	5,000	H 2.4.6	29○	○	行政代執行 4.12.15(完了)
④地	20,000	H 2.6.18	29○	○	
⑤地	20,000	H 1.9.1	—	—	行政代執行 5.1.26(完了)
⑥地	6,000	H 2.6.18	43○	—	
⑦地	4,000	H 2.5.10	—	○	自主是正
⑧地	8,000	H 2.9.4	—	—	自主是正
⑨地	13,000	H 2.2.13	—	○	自主是正
⑩地	10,000	H 2.5.	—	—	自主是正

注1 行為地の位置関係は、別図のとおりである。

- 2 「○」は違反に該当することを、「—」は現状では違反と断定できないことを示す。

なお、都市計画法違反欄において、「29」「43」はそれぞれ、「都市計画法第29条」・「都市計画法第43条」の違反であることを示す。

- 3 都市計画法第29条違反となるには、「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であることが必要である。
- 4 都市計画法第43条違反については、市街化調整区域における無許可建築行為がこれに該当する。
- 5 宅地造成等規制法違反となるには、①宅地以外の土地（農地、採草放牧地、森林など）を宅地にするため、又は②宅地において行う土地の形質の変更であることが必要である。



## 違反建築物に対する行政代執行について

都市計画法違反建築物の所有者に対し、9月2日、行政代執行法に基づく戒告書を送付しました。

## 1 違反建築物の概要

- (1) 所 有 者                    に本社のある貸倉庫会社  
(2) 建物所在地                の市街化調整区域内  
(3) 建物構造等      鉄骨造 2 階建    倉庫    1 棟；延床面積    約3,660㎡  
（8月末日現在）

## 2 戒告書の主な内容

「上記建築物を9月30日までに除却するよう、行政代執行法の規定により戒告する。期限までに除却しない場合は、                において代執行を実施する。」

### 3 これまでの経緯

- (1) 平成4年5月29日 都市計画法の規定に違反して建物を建築中であつたため、工事の施工を停止するよう命令
- (2) 平成4年7月31日 工事施工停止命令に従わず、建物をほぼ完成させたため、建築物を除却するよう命令
- (3) 平成5年6月24日 警察署長に、都市計画法違反で告発
- (4) 平成6年3月18日 地方検察庁が、同社及びその代表者等を起訴
- (5) 平成6年4月下旬 建物の一部（空室部分＝全体の7分の1）が自主撤去される。
- (6) 平成6年8月10日 地方裁判所において有罪判決
- (7) 平成6年9月2日 借家人がすべて退去したことを確認

#### 4 その他

同社は裁判の際等に、建物の全面解体は借家人が退去次第行おうと明言しており、今後の動きを注視していく。なお、期限が過ぎても除却されていない場合は、代執行令書を発し、その後、代執行を実施することとなる。

なお、東京都では収用明渡裁決にもかかわらず立退かない事例があり  
本年11月に代執行する旨が報じられている。