

第7章 その他

第1節 開発登録簿 [法第46条、第47条]

許可権者が開発行為の許可（協議の成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、請求があったときにその写しを交付しなければなりません。

(1) 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為（法第29条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制しており、開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめ、違反行為の防止を図るとともに、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図ろうとするものです。

(2) 登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録します。

- ① 開発許可の年月日
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 公共施設の種類、位置及び区域
- ④ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ⑤ 法第41条第1項の規定による制限の内容（建築物の建ぺい率等）
- ⑥ 法第45条の規定により地位を承継した者の住所及び氏名
- ⑦ 完了検査の状況、完了年月日
- ⑧ 法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の許可の内容、同条第2項の協議が成立したときはその内容

(3) 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、許可権者の担当事務所（第3章第2節を参照）において閲覧できます。また、請求があったときは開発登録簿の写しを交付します。

第2節 不服申立て [法第50条]

次の各号に掲げる開発許可等の処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。開発審査会は、審査請求人、処分庁その他の関係人等の出頭を求め、公開による口頭審理を行い、審査請求を受理した日から2月以内に裁決を行います。

(1) 処分に対する審査請求

次の各号に掲げる処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

- ① 法第29条第1項若しくは第2項（開発許可）
- ② 法第35条の2第1項（変更の許可等）
- ③ 法第41条第2項ただし書（建ぺい率等の制限の許可）
- ④ 法第42条第1項ただし書（予定建築物等の制限の許可）
- ⑤ 法第43条第1項（市街化調整区域内の建築物等の許可）
- ⑥ 法第81条（監督処分等）

(2) 処分に対する異議申し立て

開発許可制度に基づく処分であって前記(1)に該当しないものについては、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対して異議申し立てを行うことができます。

(3) 処分に係る不作為に対する審査請求等

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分その他の公権力の行使に当たる行為をすべきにもかかわらず、これをしないことをいいます。行政庁の処分に係る不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で、異議申し立てを行うことができ

ます。

(4) 審査請求の手続きその他については、行政不服審査法が全面的に適用されます。

第3節 監督処分等 [法第81条]

開発許可権者は、法や法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、監督処分等をおこなうことができるとされています。

(1) 監督処分の対象者は、次いずれかに該当する者です。

- ① 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者
- ② ①の違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- ③ 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- ④ この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- ⑤ 詐欺その他不正な手段により、この法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

(2) 監督処分の内容は、次の各号のとおり、権原のある者に対して、その権原に応じた命令が出されます。なお、不利益処分を行おうとする場合は、行政手続法に基づき、聴聞や弁明の機会が付与されます。

- ① 許可、認可若しくは承認の取消、変更、効力の停止、条件の変更、新たな条件の付与
- ② 工事その他の行為の停止命令
- ③ 建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転、若しくは除却その他違反を是正するために必要な措置の命令

(3) 代執行

開発許可権者は、法第81条第1項の規定に基づく措置を命じられた者が、その命令を履行しない場合には、行政代執行法により代執行をすることができます。

なお、開発許可権者は、措置を命ずべき者を覚知することができないときは、法第81条第2項の規定に基づく行政代執行法の特例として、あらかじめ、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは自らがその措置を行う旨を公告し、当該措置を行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

(4) 標識の設置

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合、その土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に標識を設置するとともに、その旨を公報に掲載します。

第4節 罰則 [法第91条、第92条、第93条、第96条]

[表7-1] 都市計画法違反の罰則

法	違反行為	罰則
第91条	第81条第1項の規定による開発許可権者の命令に違反した者	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金
第92条	第29条第1項、第2項、第35条の2第1項の規定に違反して開発行為をした者	50万円以下の罰金
	第37条、第42条第1項の規定に違反して建築物を建築し又は特定工作物を建設した者	
	第41条第2項の規定に違反して建築物を建築した者	
	第42条第1項、第43条第1項の規定に違反して建築物の用途を変更した者	
	第43条第1項の規定に違反して建築物を建築し又は第一種特定工作物を建設した者	
第93条	第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者	20万円以下の罰金
	第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者	
第96条	第35条の2第3項、第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者	20万円以下の過料