

第8章 開発許可の特例

(法第34条の2)

(開発許可の特例)

法第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令^(政令第22条の2)で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

〈解説〉

法第34条の2は、国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなすことが規定されており、平成18年の都市計画法の改正により追加されました。

国、県等が行う開発行為については、平成18年法改正以前は開発許可不要とされてきました。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う公的開発行為であっても開発許可制度の規制対象とすることになりました（旧法第29条第1項第4号の廃止）。

しかし、その際、国または県等との関係を、もっぱら許可を受ける者と許可をする者という関係としてとらえ、許可権者が申請者に対し一方的に決定を下すというような概念で律することは適当でないとの考え方にに基づき、双方が協議し、合意された結果に応じて国または県等が許可を要する開発行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定したものです。

1 国、県等が行う開発行為

(1) 主体

本条は、開発行為を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定です。また、法第34条の2第1項に定める者以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされます。

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

日本下水道事業団

土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る）

独立行政法人空港周辺整備機構

地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）

なお、開発行為についての許可権限を有しない（事務処理市町村ではない）市町村については、本条の適用を受けないため、通常の開発許可申請手続きを行う必要があります。

（2）対象となる行為

本条は、国、県等が許可が必要な開発行為を行う場合の規定です。

なお、国、県等が行う開発行為とは、国、県等の事業として行われる開発行為を指します。国、県等が自ら直接事業を行う場合の外、P F I等の手法により事業を行う場合も考えられます。

2 協議の成立

本条は、事業者である国、県等と開発許可権者が協議を行い、協議が成立すれば開発許可があつたものとみなすこととした規定ですが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となります。本条では、協議基準が明文化されてはいませんが、原則として、**法第33条、法第34条の基準に適合することが求められると考えます。ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられます。**

3 協議成立後の取り扱いと準用規定

本条は、協議が成立すれば開発許可があつたものとみなす規定なので、協議成立後は開発許可を受けたものと同様の規定（各種届、工事完了の検査、法第42条の規制等）が適用されます。

また、本条第2項では、協議を行う際に開発許可制度の手続きを準用することが規定されています。準用されるのは、法第32条の公共施設管理者の同意、法第41条の建築物形態制限、法第47条の開発登録簿の調製の三つです。この三つ以外の規定は、開発許可を得たと同じ法的効果を持つこととなることとした本条第1項の規定が適用されることとなります。

すなわち、本条による協議が成立した後は、通常の開発許可と同じ手続で処理すればよいこととなります。

審査基準

1 協議成立のための基準

原則として、法第33条、法第34条に適合していること。