

第10節 既存権利者の自己用建築物等の用に供する開発行為

〔法第34条第13号〕

法第34条第13号

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第30条

法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

規則第17条第1項第5号

法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

規則第28条

法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I-6 法第34条関係（第14号以外）

I-6-10 第13号関係

- (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。
- (3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (4) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

[審査基準 2]

法第34条第13号は、市街化調整区域において、開発又は建築等の行為は原則として認められないものであるが、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際（以下「当該都市計画の決定又は変更の日」という。）、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地又は土地の利用に関する権利を有している者で、一定の要件に該当する者に対して例外的に開発又は建築等の行為を認めるものである。

本号に該当するものは、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。

- 1 当該都市計画の決定又は変更の日前から、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物の建築、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- 2 土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者が、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に規則第28条に定める事項を知事に届出を行い受理されていること。
- 3 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に当該目的に従って、開発又は建築等の行為が完了されること。

<留意事項>

ア 要件1にいう「目的」について

土地に関する権利を有している目的は、「自己の居住又は業務の用に供するもの」に限られる。

「自己の居住又は業務の用」の解釈は、[審査基準 1]を踏まえ、法第33条第1項の取り扱いを準用する。

イ 要件2にいう「土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利」について

(ア) 土地の権利とは所有権をいい、土地の利用に関する所有権以外の権利とは、借地権をいう。
なお、抵当権又は先取特権等は該当しない。

(イ) 権利の取得（設定）は、その土地が当該都市計画の決定又は変更の日以前になされていることが必要である。

(ウ) 権利の取得（設定）は、登記事項証明書又は契約書により確認できるものであることとする。

なお、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可等を受ける必要のある場合には、当該都市計画の決定又は変更の日以前に当該許可等を受けていなければならない。

このため、農地法第5条の規定による許可等を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは当該権利を有していた者とは認められない。

ウ 要件2にいう「届出」について

要件2にいう届出は、当該都市計画の決定又は変更の日から6ヶ月以内に別紙開発行為届出書及び添付図書により知事に対して行うものとする。

なお、当該届出は、所管土木事務所に4部提出するものとする。

エ 要件3にいう「完了」について

開発行為にあつては、検査済証が交付されること、又建築若しくは建設行為にあつては、当該建築物若しくは第一種特定工作物の建築等が完了していることをいう。

オ 権利の承継について

(ア) 要件2にいう届出をした者の地位の承継は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限られる。

(イ) 届出をした者の権利とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建築又は建設できることをいう。

(ウ) 開発許可の検査済証交付後又は法第43条第1項の許可後、当該許可を受けた者又は一般承継人以外の者の建築又は建設は認められない。

添付図書

- ア 開発行為届出書（別紙）
- イ 区域区分に関する都市計画が決定又は変更された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
- ウ 附近見取図（S 1/2500の都市計画図に線引き、用途地域色別、申請地を明記）
- エ 土地利用計画図、断面図、建物平面、立面図（S 1/200以上）
- オ その他知事が必要と認めるもの

開 発 行 為 届 出 書

年 月 日

奈良県知事

殿

届出者 住 所
氏 名

都市計画法第34条第13号の規定により下記のとおり届け出ます。

記

| | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|---|---------------------|----|----------------|
| 届出をしようとする者の職業 (法人にあつては業務内容) | | | | | |
| 届出をする 土 地 | 所在及び地番 (全地番を記入) | | | | |
| | 地目及び面積 | 地目 | | 面積 | m ² |
| 権利を有していた目的 | | | | | |
| 権利の種類及び内容 | | ・所 有 権 ・所有権以外の権利 | 所有権以外の権利の場合 その内容 | | |
| 予 定 建 築 物 の 用 途 | | | | | |
| そ の 他 | | 用途地域 | | | |
| | | 農地転用届出年月日 | 年 | 月 | 日 |
| | | 第 | 号 | | |
| 添付書類 | | 1 土地の登記事項証明書 2 附近見取図 3 開発計画図面（土地利用計画図、断面図、平面図等） 4 その他参考となる資料 | | | |