

第11章 地位の承継と開発登録簿（法第44条・45条・46条・47条）

第1節 地位の承継

1 一般承継（法第44条）

（許可に基づく地位の承継）

法第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

（地位承継の届出）

細則第6条 法第44条の規定により地位を承継した者は、すみやかに、地位承継届出書（別記第12号様式）に、承継の事由を証する図書を添付して、知事に届け出なければならない。

一般承継人は、被承継人の有していた開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を承継する。

(1) 一般承継人

一般承継人とは、次のいずれかをいう。

- ・ 相続人
- ・ 合併後存続する法人(吸収合併の場合)
- ・ 合併により新たに設立された法人(新設合併の場合)

(2) 許可に基づく地位

許可に基づく地位とは、次に示すような、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいう。

- ・ 適法に開発許可又は法第43条第1項の建築等を行うことができる権能
- ・ 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ・ 公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の全部又は一部の負担を求めることができる権能
- ・ 土地所有者との関係において、開発行為を施行することにつき同意を得ているという地位(ただし、民法の一般原則による。)
- ・ 開発行為に関する工事完了の届出義務又は工事廃止の届出義務

(3) 地位承継の届出

一般承継人は、承継を受けたときは、速やかに必要書類を整えて地位承継の届出を提出しなければならない。

2 特定承継（法第45条）

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

（地位承継の承認申請）

細則第7条 法第45条の規定による知事の承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書（別記第13号様式）を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 承継の原因を証する図書
- (2) 第1条第2号から第7号までに掲げる図書
- (3) その他知事が必要と認める図書

開発許可を受けた者の特定承継人は、知事（土木事務所長が許可した案件の場合は土木事務所長）の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継できる。

「許可に基づく地位」は、一般承継と同様である。

(1) 趣旨

第三者が土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けて、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する場合等の事務手続の簡素化（本来であれば改めて許可を受けなければならない。）を図るため、許可に代えて知事（土木事務所長が許可した案件の場合は土木事務所長）の承認とする規定である。

(2) 承認の要件

- ア 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。
- イ 非自己用又は開発区域面積が1 ha 以上の開発行為の場合は、被承継人が受けた許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を申請者が有していること。
- ウ 開発区域内の土地における所有権その他の開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者に対して、申請者において改めて開発行為の施行の同意を得ること。

(3) 注意事項

- ア 法第43条第1項の許可に基づく地位の承継はできない。
- イ 予定建築物の用途、設計等に変更が加えられるものではない。
- ウ 法第34条第十三号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為は、法第45条による承認は行わない。

第2節 開発登録簿（法第46条・47条）

（開発登録簿）

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録簿の記載事項）

規則第35条 法第47条第1項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第八号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

規則第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

規則第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

規則第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

(1) 調製の目的

- ア 第三者に対して、建築物の建築、用途の変更及び特定工作物の新設についての制限の内容を明示して、違反行為の防止を図る。
- イ 第三者が土地等の取引を行う際に、予期していない損害を受けないよう、制限の内容を公開して第三者の保護を図る。
- ウ 建築確認申請において、建築物の建築、用途の変更及び特定工作物の新設についての制限の内容を、特定行政庁が常に容易に正確に知り得るようにする。

(2) 構成について

開発登録簿は、調書と図面(土地利用計画図)により組成する。

(3) 閲覧の請求

開発登録簿(調書及び土地利用計画図)は、開発許可制度が始まった昭和46年12月28日以降に開発許可された案件について調製されており(開発許可不要の案件は、開発登録簿が存在しない。)、誰でも閲覧をすることができる。閲覧の場所と方法については、「開発登録簿閲覧規程」(昭和47年3月31日京都府告示第185号)で定めている。

なお、京都市及び亀岡市の区域における開発登録簿は、別途、京都市及び亀岡市の閲覧規程に基づき閲覧所が定められ閲覧に供されている。

ア 閲覧所の場所

知事権限による許可に係る開発登録簿は建設交通部建築指導課開発指導係、土木事務所長権限による許可に係る開発登録簿は当該許可を行った土木事務所の建築住宅課で閲覧できる。

(ア) 許可権限の区分

知事許可と土木事務所長許可の別は、許可の時期等により次のとおりとなる。

a 昭和46年12月28日～平成9年3月31日

		開発区域の面積 (㎡)			
		① 500	3,000	5,000	10,000
		② 1,000			
市街化区域	自己用				
	その他				
市街化調整区域					
非線引き都市計画区域	自己用				
	その他				

※ 自己用とその他の別は、第5章第2節を参照のこと。

非線引き都市計画区域は、昭和50年4月1日以降に開発許可が必要となった。

b 平成9年4月1日～現在

		開発区域の面積 (㎡)		
		① 500	3,000	10,000
		② 1,000		
市街化区域				
市街化調整区域				
非線引き都市計画区域				
都市計画区域外				

※ 都市計画区域外は、平成13年5月18日以降に開発許可が必要となった。

(凡例)

- 開発許可不要 ① 宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、精華町
- 土木事務所長許可 ② 福知山市、舞鶴市
- 知事許可

(イ) 各閲覧所の詳細

所管区域	閲覧所の場所	住所及び電話番号
京都市及び亀岡市を除く京都府内市町村の区域	建築指導課 開発指導係	京都市上京区下立売通新町西入 075-414-5347
向日市、長岡京市、大山崎町	乙訓土木事務所 建築住宅課	向日市上植野町馬立8 075-931-2478
宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、久御山町、井手町、宇治田原町	山城北土木事務所 建築住宅課 開発指導係	京田辺市田辺明田1 0774-62-0624
木津川市、笠置町 [※] 、和束町 [※] 、精華町、南山城村 [※]	山城南土木事務所 建築住宅課	木津川市木津上戸18の1 0774-72-9521
南丹市、京丹波町	南丹土木事務所 建築住宅課	南丹市園部町小山東町藤ノ木21 0771-62-0364
舞鶴市、綾部市	中丹東土木事務所 建築住宅課	綾部市川糸町丁島10-2 0773-42-8785
福知山市	中丹西土木事務所 建築住宅課	福知山市篠尾新町1丁目91 0773-22-5144
宮津市、京丹後市、伊根町 [※] 、与謝野町	丹後土木事務所 建築住宅課	宮津市宇吉原2586の2 0772-22-2703

※ 都市計画区域が定められていない笠置町、和束町、南山城村、伊根町の区域においては、平成13年5月18日以降に開発区域の面積が10,000㎡(1ha)以上の開発行為について知事による許可が必要となっているため、土木事務所には開発登録簿がなく、建築指導課開発指導係が閲覧所の場所となる。

イ 閲覧日時

平日の午前9時30分から午後4時30分まで閲覧することができる。土曜日、日曜日、祝祭日又は年末年始等の京都府庁及び土木事務所の閉庁日は閲覧できない。

ウ 開発登録簿閲覧簿

閲覧者は、閲覧の際に開発登録簿閲覧簿に必要事項を記入すること。

エ 閲覧に当たっての遵守事項

閲覧者は、閲覧に当たって、次の事項を遵守すること。

- (ア) 登録簿を閲覧所の外に持ち出さないこと。
- (イ) 登録簿を汚損又は毀損しないこと。
- (ウ) 係員の指示に従うこと。

オ 閲覧の禁止

閲覧者が上記の事項を守らないときは、閲覧を禁止することがある。

(4) 写しの交付申請

開発登録簿(調書及び土地利用計画図)は、誰でも写しの交付を受けることができる。

写しの交付を受けたい場合は、当該開発登録簿が備え付けてある建築指導課開発指導係又は土木事務所建築住宅課へ、申請書(定められた様式)を提出する。

申請に当たっては、京都府手数料徴収条例施行規則の定めるところにより手数料の納付が必要。

【参考】

手数料は京都府手数料徴収条例施行規則により調書、図面いずれも1枚ごとに490円である。1枚とは1部の趣旨であり、調書に別紙があっても1部として取り扱う。

調書のみの請求、図面のみの請求や、複数枚(複数部)の請求も可能。