

第20章 許可に基づく地位の承継

(法第44条、第45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。

〈解説〉

1 一般承継

本条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可等に基づく地位の承継についての規定です。

開発許可や建築許可を受けた者の一般承継人となった者は、被承継人が有していた許可に基づく地位を自動的に承継されます。承継については、手続不要です。

2 一般承継人

「一般承継人」とは、開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人を指し、開発許可を受けた者が法人の場合は、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

一般承継人

3 許可に基づく地位

「許可に基づく地位」とは、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います。

許可に基づく地位

例えば、許可権者との関係において、(1)適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことを禁止されていない地位、(2)公共施設の管理者との同意、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、(3)土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位、(4)工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等、があります。

なお、本条は、開発許可権者と一般承継人との関係において、許可に基づく地位の承継を規定したもので、民事上の関係について規定するものではありません。

4 開発行為を行う意思がないとき

一般承継人は開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意思がないときは、法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

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。

(地位の承継承認申請) ※令和6年度中に改正予定

県手続規則第11条 法第45条の承認を受けようとする者は、様式第14号の開発許可地位承継承認申請書に次の各号に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあつては、第2号に掲げる書類を除く。）を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発行為に関する工事を施行する権原の取得を証する書類
- 二 申請者の業務経歴書及び所得税（法人にあつては、法人税）の前年度の納税証明書
- 三 その他知事が必要と認める書類

〈解説及び審査基準〉

1 特定承継

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、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。一般承継人以外の者が承継することを特定承継といい、この場合の承継人を特定承継人といいます。

開発許可は特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位は、いわゆる一身専属的な性格をもつ地位です。したがって、開発許可を受けた土地の区域内であっても、開発許可を受けた者以外の者が開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けるべきです。しかし、開発許可を受けた者から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

を譲り受けた者は、通常、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行すると考えられるので、事務の簡素化を図るため、開発許可権者の承認をもって足りることとしたものです。

なお、本条は、法第44条と異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はありません。これは、建築行為等の途中で第三者に所有権等が譲り渡されることは極めて稀であると考えられ、また、法第43条第1項の許可申請手続は開発許可の申請手続に比べて簡便であることから、同項の許可を受けた者の特定承継人について、事務手続の簡素化を理由として、新たな許可に代えて承認をもって足りることとする必要性が認められないからです。

2 承認の基準

本条の承認がされても、開発計画について、予定建築物の用途や設計等に変更が加えられるものではなく、開発行為を行う者が変更されるにとどまります。したがって、承認するか否かの判断に際しては、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かどうかに限って審査するほか、法第33条第1項第12号で定める開発行為については、当初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があるかどうかを審査します。

3 特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可に基づく地位の承継

特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可は、その性格上、開発行為の途中で開発行為を行う者を変更することはできません。例えば、法第34条第13号の届出に基づく開発許可は、市街化調整区域となった際に自己が使用する目的で土地を取得していた者が、一定期間内に届け出た上で許可を受け、一定期間内に開発行為を完了する場合に限って許可することとしたものであり、特定の者のみが許可を受けることができるという性格を有しています。

このような場合、開発許可に基づく地位の承継は、前条の一般承継人に限られ、本条により第三者がその地位を承継することは認められません。

4 承認の効果

本条による承認は、開発許可に基づく地位の承継の効力発生要件です。したがって、開発許可を受けた者と、地位を承継しようとする者の間で承継について合意がされても、開発許可権者の承認を受けるまでは、開発許可に基づく地位の承継の効力は発生しません。

5 開発行為に関する工事を施行する権原

「開発行為に関する工事を施行する権原」とは、開発許可を受けた者の土地の所有権のほか、開発許可を受けた者が法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得たことによって民事上の関係においても適法に開発行為に関する工事を施行することができるようになった権利まで含みます。

したがって、当初許可における関係権利者の同意が、当初許可を受けた者の行う開発行為に限定している場合等には、地位承継をしようとする者は、法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得てから地位承継の申請を行います。

開発行為に関する工事を施行する権原

6 開発許可に基づく地位

法第44条の解釈を参照してください。

審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

- 1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
 - (1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
 - (2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原
- 2 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で、当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位

の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
- (2) 前年度の所得税（法人にあつては法人税）が納税期限までに納税されていること
- (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること