

都市計画法による 開発許可制度の手引

令和2年4月

福島県土木部都市計画課

開発許可制度の手引

< 事務手続編 >

目 次

第1章 開発許可制度	1
第1節 開発許可制度の概要	1
1. 開発許可制度の趣旨・沿革	1
2. 都市計画区域及び準都市計画区域	1
3. 開発許可制度の概要	1
第2節 用語の定義	3
1. 開発行為	4
2. 建築物	4
3. 建築	5
4. 特定工作物	5
5. 開発区域	6
6. 敷地	6
第3節 他法令との関係	8
1. 農地法	8
2. 森林法	8
3. 国土利用計画法	8
4. 福島県大規模土地利用事前指導要綱	9
5. 福島県ゴルフ場開発指導要綱	9
6. 自然公園法及び福島県立自然公園条例	9
7. 建築基準法	9
8. 宅地造成等規制法	10
9. 文化財保護法	10
10. 福島県環境影響評価条例	10
11. 福島県景観条例	10
12. 福島県商業まちづくりの推進に関する条例	11
13. 土砂災害防止法	11
14. 開発許可以外の他の都市計画法上の規制	11
第4節 開発許可の事務	13
◎ 開発許可担当窓口一覧	17
第2章 開発行為の許可	22
第1節 許可不要の開発行為	24
1. 許可対象規模未満の開発行為	24
2. 農林漁業用施設のための開発行為	27
3. 公益上必要な建築物のための開発行為	29
4. 他法令等による開発行為	33

5. 非常災害時の応急措置として行う開発行為	33
6. 通常の管理行為、軽易な行為	33
第3章 開発許可基準	35
第1節 技術基準	35
第2節 立地基準	35
1. 主として開発地域周辺において居住している者の利用に 供する公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の 販売、加工、修理等を営む店舗等	36
2. 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	38
3. 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等	39
4. 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	39
5. 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	40
6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	41
7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等	41
8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	42
9. 特殊な建築物（沿道サービス施設等）	42
10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	44
11. 市街化区域に近隣接する地域内での開発行為	45
12. 条例で定める市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為	53
13. 既存権利行使のための建築物等	57
14. 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	59
15. 開発許可の特例	74
16. 他法令による開発許可の特例等	75
第4章 許可及び不許可	81
第1節 許可及び不許可の処分	81
第2節 許可の条件	83
第3節 建築物の制限	83
第5章 建築等の許可	85
第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	85
1. 法第42条の趣旨	85
2. 制限の効果	85
3. 例外許可基準	85
4. 本条第2項に規定する協議	86
第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限	87
1. 法第43条の趣旨	89
2. 許可不要の建築行為	89

3. 許可基準	90
4. 本条第3項に規定する協議	91
5. 既存宅地制度について	91
第6章 許可申請手続	93
第1節 許可申請の手続	93
1. 許可権者及び申請書の提出先	93
2. 許可申請書	93
第2節 手数料	97
第3節 設計者の資格	102
第7章 公共施設の管理	104
第1節 公共施設管理者等との協議等	104
1. 法第32条の趣旨	104
2. 公共施設管理者の同意	104
3. 公共施設管理予定者との協議	105
第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属	106
1. 法第39条及び第40条の趣旨	107
2. 公共施設等の適正な管理及び帰属	107
3. 基盤施設の費用負担	108
第8章 開発許可を受けた後の手続等	109
第1節 開発許可後の進行管理	109
第2節 開発行為の変更の許可等	109
1. 法第35条の2の趣旨	110
2. 変更許可の手続	111
3. 公共施設管理者等との協議	111
4. 変更届	111
第3節 地位の継承	112
1. 法第44条及び第45条の趣旨	112
2. 特定継承	112
第4節 工事完了公告前の建築制限	113
1. 法第37条の趣旨	113
2. 建築等の承認	113
第5節 開発行為の廃止	114
1. 法第38条の趣旨	114
2. 防災措置	114
3. 廃止の区域	114
第6節 完了検査	115

1. 完了検査の内容	116
2. 完了公告	116
第7節 開発登録簿	117
1. 登録の内容	118
2. 閲覧	119
第9章 監督処分等	120
第1節 報告、勧告等	120
第2節 監督処分等	121
1. 法第81条の趣旨	122
2. 聴聞	122
3. 代執行	123
第3節 立入検査	124
第10章 罰則	125
第11章 不服申立て	126
1. 法第50条の趣旨	126
2. 不服申立ての特例	127
3. 不服審査手続の概要	127
4. 審査請求と訴訟	128
第12章 開発審査会	129
1. 開発審査会の事務	130
2. 開発審査会の組織等	130
3. 開発審査会の会議の公開等	130
第13章 要綱、要領等	133
1. 開発許可申請等の手続要綱	134
2. 開発許可等に係る事務処理要領	197
3. 都市計画法の大規模開発に関する要綱	234
4. 工事完了検査事務処理要領	242
5. 違反開発行為等事務処理要領	259
第14章 通知、通達等	290

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可制度の概要

1. 開発許可制度の趣旨・沿革

開発許可制度は、昭和43年に制定された新都市計画法において、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されました。その後昭和49年の法改正に伴い、昭和50年4月1日からは開発許可制度が市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない未（非）線引都市計画区域に適用が拡大され、平成12年の法改正に伴い平成13年5月18日からは都市計画区域外の区域においても1ha以上の開発行為について、開発許可制度の適用が拡大されるなど、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところです。

さらに、平成18年の法改正において、我が国が本格的な人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡大に歯止めをかけ、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するという基本的な認識の下に、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建設の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、平成19年11月30日からは開発許可を要するものとするなどの改正がなされました。

また、平成23年に発生した東日本大震災での甚大な津波被害を踏まえ、津波防災地域づくりに関する法律が制定されました。それに伴い、同法で規定する津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準を適合することと完了検査後の公告に関して同法と同様の手続きを求めることなどの改正がなされました。

2. 都市計画区域及び準都市計画区域

都市計画区域は、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として県が指定したものです。

さらに、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができることになっています。

（線引き）

また、準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為及び建築行為が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、そのまま土地利用を整理することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域として県が指定するものです。（なお、福島県において準都市計画区域の指定はありません。）

3. 開発許可制度の概要

開発許可制度は開発行為及び建築等を行う場合に知事等の許可を要する制度です。

(1) 開発許可の基準には2種類あり、1つは良好な水準の市街地形成を図る見地から、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水施設等の施設、敷地の安全上必要な措置等について定める技術基準ともう1つは、市街化調整区域内における開発行為が市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は不適当な場合や、計画的な市街化に支障がない場合等について定める立地基準があります。

また、市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築等についても、開発許可に準ずる基準により、規制がなされています。

(2) 開発許可制度を実質的に担保するものとして工事完了検査制度があり、開発行為に関する工事が完了すると完了検査を実施し、完了公告を行い、それによって次のような法的効果を生じます。

- ① 建築物等の建築制限の解除
- ② 開発行為等によって措置された公共施設の管理者への帰属
- ③ 用途地域の指定のない地域における予定建築物以外の建築等の制限

開発許可制度の概要について一覧表にまとめると下表のとおりです。

	市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域	非線引都市計画区域 準都市計画区域	都市計画区域及び 準都市計画区域外
開 発 許 可 が 不 要 の も の	1 1,000㎡未満 2 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 3 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 4 非常災害応急措置 5 通常管理行為等	1 農林漁業用建築物 2 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 3 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 4 非常災害応急措置 5 通常管理行為等	1 3,000㎡未満 2 農林漁業用建築物 3 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 4 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 5 非常災害応急措置 6 通常管理行為等	1 1ha未満 2 農林漁業用建築物 3 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 4 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 5 非常災害応急措置 6 通常管理行為等
許 可 基 準	技術基準	技術基準及び立地基準	技術基準	技術基準
建 築 等 の 許 可 を 要 す る も の	完了公告前の建築等	1 完了公告前の建築等 2 予定建築物以外の建築等 3 建築制限の例外許可 4 開発許可区域以外での建築等	1 完了公告前の建築等 2 用途地域以外での予定建築物以外の建築等 3 建築制限の例外許可	1 完了公告前の建築等 2 予定建築物以外の建築等 3 建築制限の例外許可

第2節 用語の定義

法律

(定義)

【第4条】

- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第1種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第2種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

(区域区分)

【第7条】

- 2 市街化区域は、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

政令

(特定工作物)

【第1条】 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシャープラント
 - 三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタ-

ル以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

【第1条の2】 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

1. 開発行為

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあること、「区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいい、切土、盛土等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

開発行為に該当しないもの

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、開発行為に該当しません。
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為、従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として開発行為に該当しません。
- ③ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物等に係るものでないと認められる場合は、開発行為に該当しません。
- ④ 既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものは、開発行為に該当しません。

なお、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当します。

また、「山林現況分譲」、「菜園分譲」「現況有姿分譲」等については、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に該当します。

2. 建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他のこれに類する施設をいい、建築設備を含みます。

3. 建築

「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

- (1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。
既存建築物のある敷地に、新たに用途可分の建築物を建てる場合も、敷地が区分されたものとみなし、新築として取り扱います。
また、従前の建築物と用途、規模又は構造が著しく異なる建築物を建てる場合も、従前の建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱います。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させるをいい、同一棟、別棟を問いません。
- (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいいます。
- (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動（曳行移転）をいいます。

4. 特定工作物

特定工作物は、第1種特定工作物と第2種特定工作物に分けられます。

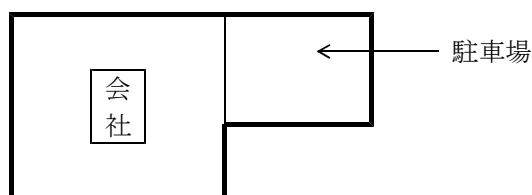
- (1) 第1種特定工作物には、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として以下のものが定められています。
 - ① コンクリート・プラント
レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで、出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの
 - ② アスファルト・プラント
アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
 - ③ クラッシャー・プラント
鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルトコンクリート、硫黄、金属、ガラス、レンガ、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で、原動機を使用するもの
 - ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
- (2) 第2種特定工作物には、大規模な工作物として以下のものが定められています。
 - ① ゴルフコース
 - ② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設
野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、サーキット、観光植物園等
運動・レジャー施設ではない施設（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）や、工作物ではない施設（キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等）は、第2種特定工作物には含まれません。
 - ③ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園も含む。）
- (3) 第2種特定工作物の開発行為について
第2種特定工作物は、直接的に市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内の開発行為であっても、立地基準は適用されません。
また、物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして附屬的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、主として当該第2種特定工作物の建設を目的

とした開発行為に包含されますので、改めて当該併設建築物についての開発許可又は建築許可は必要ではありません。

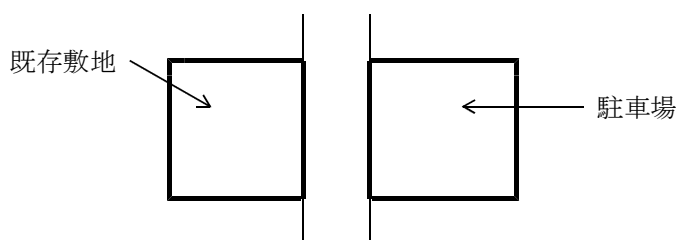
5. 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。開発区域の対象となるのは、次の(1)～(3)等の土地の区域をいいます。

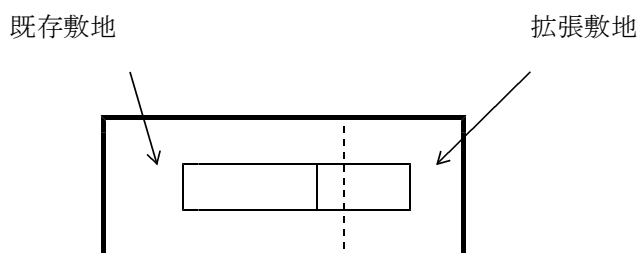
- (1) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地は開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものは、一体として扱われます。



- (2) 公道、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合には、各々別の区域として取り扱われます。



- (3) 既存敷地の拡張を行う場合には、既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



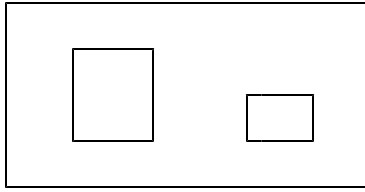
なお、以下のような区域も開発区域に含まれます。

- ・当該開発行為により、既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地（計画の内容によっては、既存の道路部分も含まれます。）
- ・排水等の施設の設置に必要となる部分（計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分も含まれます。）
- ・当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路、水路等の付け替え廃止及び払い下げを受ける部分。

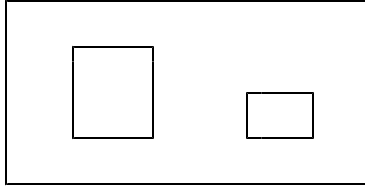
6. 敷地

「敷地」とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

- (1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。



(2) 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、各々別の敷地とみなしますが、共通の管理機能のもとに利用される場合には、同一の敷地とみなします。



第3節 他法令との関係

開発許可は、都市計画法上一般的に禁止している開発行為について、許可基準に合致する場合に法の禁止を解除するもので、新たに「開発する権限」を付与するものではありません。したがって、実際に当該開発行為を行うには、他の法令による規制が存するときは、開発許可とは別にそれぞれの法令等に基づく手続きをとる必要があります。

1. 農地法

(1) 許可（届出）の必要な行為

- ① 農地を農地以外の用途に転用する場合
- ② 農地又は採草放牧地をそれぞれ以外の用途に転用して、賃貸借権等の権利設定又は所有権を移転する場合

(2) 手続きの必要な区域

市街化区域内農地については「届出」、市街化区域以外は「許可」

「許可」については面積により許可権者が異なり、4 haを超える場合は大臣協議が必要です。

(3) 担当機関

市町村にあつては農業委員会、県にあつては農林水産部農業支援総室農業担い手課及び各農林事務所企画部指導調整課（南会津、いわきにあつては企画部地域農林企画課）、国にあつては東北農政局農村計画部農村振興課農地転用係

(4) 開発許可との関連

農地転用許可を要する場合には、開発許可申請の際に農地転用許可申請書の写を添付することとなります。また、原則として同時許可となります。

2. 森林法

(1) 許可（届出）の必要な行為

地域森林計画の対象となっている民有林において開発行為をする場合

(2) 手続きの必要な区域

保安林、保安施設地区の区域及び海岸保全区域内の森林を除く、地域森林計画の対象となっている民有林で、当該行為が1 haを超える場合には「林地開発許可」、1 ha以下の場合には「伐採及び伐採後の造林の届出」が必要となります。

(3) 担当機関

「林地開発許可」にあつては、県の農林水産部森林林業総室森林保全課及び各農林事務所森林林業部森林土木課、「伐採及び伐採後の造林の届出」にあつては、市町村の林務担当部署

(4) 開発許可との関連

林地開発許可を要する場合には、開発許可申請の際に林地開発許可申請書の写を添付することとなります。また、原則として同時許可となります。

3. 国土利用計画法

(1) 届出の必要な行為

一定の面積以上の土地について、売買などの取引を行った場合

(2) 届出の必要な区域

市街化区域にあつては、対象面積が2,000㎡以上

市街化区域を除く都市計画区域にあつては、対象面積が5,000㎡以上

都市計画区域外の区域にあつては、対象面積が1ha以上

なお、本県においては、注視区域に指定されている区域はありません。(平成28年2月1日現在)

(3) 担当機関

県の企画調整部企画調整総室土地・水調整課及び各地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

4. 大規模土地利用事前指導要綱

(1) 手続きの必要な行為

① 5ha以上の開発行為

② 開発区域内に農地法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可を要する4haを超える農地を含む開発行為

(除外事業等あり)

(2) 担当機関

県の企画調整部企画調整総室土地・水調整課及び各地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

5. 福島県ゴルフ場開発指導要綱

(1) 手続きの必要な行為

ホール数が9以上のゴルフ場開発事業を行おうとする場合

(2) 担当機関

県の企画調整部企画調整総室土地・水調整課及び各地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

6. 自然公園法及び福島県立自然公園条例

(1) 許可(届出)の必要な行為

国立公園、国定公園、県立自然公園内で工作物の新築・改築・増築、木材の伐採、土地の開墾・土地の形状変更等を行おうとする場合

(2) 手続きの必要な区域

普通地域については「届出」、特別地域については「許可」

(3) 担当機関

県の生活環境部環境共生総室自然保護課及び各地方振興局県民環境部県民生活課(県民環境課)

7. 建築基準法

(1) 建築確認の必要な行為

① 特殊建築物又は大規模な建築物を建築する場合(大規模な修繕又は大規模な模様替えをしようとする場合等を含む)

② ①以外の建築物を建築する場合

(2) 建築確認の必要な区域

①は県下全域、②は都市計画区域、準都市計画区域又は知事が指定した区域内

(3) 担当機関

- ・特定行政庁 福島県、福島市、郡山市、いわき市、会津若松市、須賀川市
- ・指定認定検査機関 財団法人ふくしま建築住宅センター等
- ・県にあつては、土木部建築総室建築指導課及び各建設事務所建築住宅部建築住宅課

(4) 開発許可との関連

建築確認申請の際には、都市計画法に適合することを確認するため、規則第60条に規定する証明書を添付することとなります。

8. 宅地造成等規制法

(1) 許可の必要な行為

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行う場合

(2) 許可の必要な区域

宅地造成工事規制区域

福島市：飯坂地区、信夫山地区、渡利地区、清水町地区

(3) 担当機関

県の土木部建築総室建築指導課

福島市

9. 文化財保護法

(1) 届出等の必要な行為

① 周知の文化財及び埋蔵文化財の現状に何らかの変更を及ぼす一切の行為

② 直接に現状を変更するものではないが、その保存に何らかの形で影響を与える行為

(2) 届出等の必要な区域

① 周知の文化財・埋蔵文化財包蔵地とされている地区

② 分布調査等により新たに確認された文化財・埋蔵文化財の所在する地域

③ 保存に影響を与える行為については周辺部まで対象にする場合もある

(3) 文化財指定地域

開発等のために行われる現状の変更は、原則認められていない。

(4) 担当機関

市町村にあつては教育委員会、県にあつては教育庁文化財課及び各教育事務所生涯学習課

10. 福島県環境影響評価条例

(1) 手続きの必要な行為

宅地の造成の事業、レクリエーション施設の建設等で、面積が50ha以上の場合

(2) 担当機関

県の生活環境部環境共生総室環境共生課

11. 景観条例

(1) 届出等の必要な行為

土地の区画形質の変更(水面の埋立て又は干拓を含む。)で、変更に係る土地の面積が3,000㎡を超えるもの又は高さが5mかつ長さ10mを超える法面(擁壁が設置される部分を含む。)を生じるもの

(2) 担当機関

県の各地方振興局県民環境部県民生活課(いわき地方振興局については、県民部県民生活課)

(注)以下の市町村内で行為を行おうとするときは、当該市町村への届出等が必要です。

福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、白河市、二本松市、大玉村、三春町

12. 福島県商業まちづくりの推進に関する条例

(1) 届出等の必要な行為

店舗面積が8,000㎡以上の特定小売商業施設を新設する場合(既存の建物の増築又は用途の変更により増加する店舗面積が8,000㎡以上になる場合を含む。)

(2) 担当機関

県の商工労働部産業振興総室商業まちづくり課

(3) 条例に基づく新設の届出の留意点

条例に基づく新設の届出の時期については、開発許可申請に先立って行うこととしています。

13. 土砂災害防止法

(1) 許可(届出)の必要な行為

土砂災害防止の観点から、急傾斜地の崩壊等が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土砂災害特別警戒区域において、土砂災害防止法第9条第2項の制限用途に該当する開発行為を行おうとする場合(特定開発行為の制限)

(2) 担当機関

各建設事務所総務部行政課(南会津建設事務所にあつては、総務部総務課)

14. 開発許可以外の他の都市計画法上の規制

(1) 市街地開発事業予定区域の区域内又は施行予定者の定めのある都市計画施設の区域内での建築等の制限
標記の区域内において土地の形質の変更又は建築行為等を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。(法52条の2)

(2) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築等の制限

標記の区域内において、建築物の建築を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。(法53条)

なお、開発区域内に都市計画施設の区域が含まれる場合には、土地利用計画を当該都市計画に適合させることが適当です。

(3) 都市計画事業地内における建築等の制限

都市計画事業の認可等の告示の後には、当該事業地内において当該事業の施行に障害の恐れのある土地の形質の変更、建築物の建築、その他工作物の建設又は5トン以上の物件設置若しくは堆積を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。(法65条)

(4) 風致地区内における建築等の制限

風致地区内において、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為を行おうとするときは、許可権

者の許可を受けなければなりません。(法58条)

(5) 担当機関

県の土木部都市総室都市計画課（(1)～(3)）又はまちづくり推進課(4)及び各建設事務所総務部行政課
（南会津建設事務所にあつては、総務部総務課）

第4節 開発許可の事務

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

福島県都市計画法施行条例

(事務処理の特例)

【第8条】 地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により、次に掲げる事務は、各市町村（福島市、郡山市及びいわき市を除く。）が処理することとする。

- 一 法第29条第1項及び第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）、第42条第1項ただし書並びに第43条第1項の規定による許可の申請の受理及び知事への送付
- 二 法第35条の2第3項、第36条第1項及び第38条の規定による届出の受理及び知事への送付
- 三 法第45条の規定による承認の申請の受理及び知事への送付

【第9条】 地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、法第53条第1項及び第65条第1項の規定による許可の申請の受理及び知事への送付に係る事務は、別表第2に掲げる市町村が処理することとする。

【第10条】 第8条の規定にかかわらず、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、次に掲げる事務は、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市が処理することとする。

- 一 法第29条第1項及び第2項の規定による許可
- 二 法第34条第13号の規定による届出の受理
- 三 法第34条の2第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による協議
- 四 法第35条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による通知
- 五 法第35条の2第1項の規定による許可
- 六 法第35条の2第3項、第36条第1項及び第38条の規定による届出の受理
- 七 法第36条第2項の規定による検査及び検査済証の交付
- 八 法第36条第3項の規定による公告
- 九 法第37条第1号及び第45条の規定による承認
- 十 法第41条第1項（法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による制限の設定
- 十一 法第41条第2項ただし書（法第34条の2第2項及び法第35条の2第4項において準用する場合を

含む。)及び第42条第1項ただし書の規定による許可

十二 法第42条第2項の規定による協議

十三 法第43条第1項の規定による許可

十四 法第43条第3項の規定による協議

十五 法第46条の規定による開発登録簿の調製及び保管

十六 法第47条第1項(法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による登録簿への登録

十七 法第47条第2項及び第3項(法第34条の2第2項において準用する場合を含む。)の規定による登録簿への付記

十八 法第47条第4項(法第34条の2第2項において準用する場合を含む。)の規定による登録簿の修正

十九 法第47条第5項(法第34条の2第2項において準用する場合を含む。)の規定による登録簿の供覧及び写しの交付

二十 法第79条の規定による条件の付加

別表第2(第9条関係)

桑折町 国見町 川俣町 大玉村 鏡石町 南会津町 西会津町 磐梯町 猪苗代町 会津坂下町 湯川村 会津美里町 西郷村 泉崎村 中島村 矢吹町 棚倉町 塙町 石川町 玉川村 平田村 浅川町 三春町 小野町 広野町 檜葉町 富岡町 大熊町 双葉町 浪江町 新地町

福島県においては、中核市(福島市、郡山市及びいわき市)及び事務処理市(会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市)の区域についてはそれぞれの市長が、それ以外の区域については知事が許可権者となります。

都市計画法による開発許可権限の市町への移譲状況を一覧表にまとめると次表のとおりです。

都市計画法による開発許可権限の市町への移譲状況

	右記以外	市街化調整区域		第2種 特定工作物	備 考
		右記以外	法34条14号		
郡山市	昭54. 4. 1	昭54. 4. 1	平 9. 4. 1	平 9. 4. 1	平 9. 4. 1 中核市に移行
いわき市	昭51. 4. 1	昭51. 4. 1	平11. 4. 1	平11. 4. 1	平11. 4. 1 中核市に移行
福島市	昭54. 4. 1	昭54. 4. 1	平14. 4. 1	平14. 4. 1	平30. 4. 1 中核市に移行
会津若松市	昭54. 4. 1	昭54. 4. 1	平15. 4. 1	平14. 4. 1	平14. 4. 1 事務処理市移行
白河市	平15. 4. 1	—	—	平15. 4. 1	平15. 4. 1 事務処理市移行
須賀川市	平15. 4. 1	平16. 4. 1	平16. 4. 1	平15. 4. 1	平15. 4. 1 事務処理市移行
喜多方市	平16. 4. 1	—	—	平16. 4. 1	平16. 4. 1 事務処理市移行
相馬市	平15. 4. 1	—	—	平15. 4. 1	平15. 4. 1 事務処理市移行
南相馬市	平15. 4. 1	—	—	平15. 4. 1	平15. 4. 1 事務処理市移行
二本松市	平27. 4. 1	—	—	平27. 4. 1	平27. 4. 1 事務処理市移行
伊達市	平27. 4. 1	平27. 4. 1	平27. 4. 1	平27. 4. 1	平27. 4. 1 事務処理市移行
田村市	平31. 4. 1	—	—	平31. 4. 1	平31. 4. 1 事務処理市移行
本宮市	県許可	—	—	県許可	

また、知事の許可権限の一部は各建設事務所長に委任されており、各申請書等の提出先は福島県都市計画法施行条例第8条により開発区域の所在する市町村になります。(ただし、法第34条第13号に基づく届出書、法第37条第1号の規定に基づく承認申請書、第47条第5項の規定に基づく交付申請書、規則第60条の規定に基づく交付申請書は、直接、各建設事務所へ提出することになります。)

開発許可事務は自治事務となっておりますので、この手引に記載している基準、手続、解釈等については、福島県における取扱いを記載したものです。

福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市の各市長が許可権者となる案件の取扱いについては、各市の担当課へお問い合わせください。

中核市（福島市、郡山市及びいわき市）及び事務処理市（会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市）の区域以外の許可権者を一覧表にまとめると次表のとおりです。

条 項	許 可 権 者	
	建 設 事 務 所 長	知 事
法第29条第1項、第2項 (市街化区域内)	○	
(34条14号)		○
(第2種特定工作物)	○ (5ha未満)	○ (5ha以上)
(上記以外)	○	
法第34条第9号	○	
法第35条の2第1項 (市街化区域内)	○	
(上記以外)	○	
法第35条の2第3項	○	
法第36条第1項	○	
法第38条	○	
法第37条第1号	○	
法第41条第2項ただし書	○	
法第42条第2項ただし書	○	
法第43条第1項 (政令36条1項3号ホ)		○
(上記以外)	○	
法第45条	○	
法第47条第5項	○	
規則第60条	○	

◎ 開発許可担当窓口一覧

(1) 県

総 室 ・ 所	部 ・ 課	所 在 地	電 話 番 号
都 市 総 室	都 市 計 画 課	〒960-8670 福島市杉妻町2番16号	024-521-7508 (直通)
県 北 建 設 事 務 所	総 務 部 行 政 課	〒960-8670 福島市杉妻町2番16号	024-521-2498 (直通)
県 中 建 設 事 務 所	総 務 部 行 政 課	〒963-8540 郡山市麓山一丁目1番1号	024-935-1329 (直通)
県 南 建 設 事 務 所	総 務 部 行 政 課	〒961-0971 白河市字昭和町269番地	0248-23-1616 (直通)
会 津 若 松 建 設 事 務 所	総 務 部 行 政 課	〒965-8501 会津若松市追手町7番5号	0242-29-5427 (直通)
喜 多 方 建 設 事 務 所	総 務 部 行 政 課	〒966-0901 喜多方市松山町鳥見山字下天神6番地の3	0241-24-5713 (直通)
南 会 津 建 設 事 務 所	総 務 部 総 務 課	〒967-0004 南会津郡南会津町田島字根小屋甲4277番地の1	0241-62-5306 (直通)
相 双 建 設 事 務 所	総 務 部 行 政 課	〒975-0031 南相馬市原町区錦町一丁目30番地	0244-26-1207 (直通)

(2) 許可権限を有する市

(福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市、伊達市)

市 町 村	課 ・ 係	所 在 地	電 話 番 号
福 島 市	開発建築指導課 開 発 審 査 係	〒960-8601 福島市五老内町3-1	024-525-3790 (直通)
会 津 若 松 市	開 発 管 理 課 開 発 グ ル ー プ	〒965-8601 会津若松市東栄町3番46号	0242-39-1266 (直通)
郡 山 市	開発建築指導課 開 発 相 談 ・ 指 導 係	〒963-8601 郡山市朝日一丁目23-7	024-924-2371 (直通)
い わ き 市	建 築 指 導 課 開 発 審 査 係	〒970-8686 いわき市平字梅本21	0246-22-7516 (直通)
白 河 市	都 市 計 画 課 計 画 係	〒961-8602 白河市八幡小路7番地1	0248-22-1111 (内線) 2283
須 賀 川 市	都 市 計 画 課 都 市 計 画 係	〒962-8601 須賀川市八幡町135番地	0248-88-9154 (直通)

市 町 村	課 ・ 係	所 在 地	電 話 番 号
喜 多 方 市	都 市 整 備 課 都 市 計 画 係	〒966-8601 喜多方市字御清水東7244番地の2	0241-24-5240 (直通)
相 馬 市	都 市 整 備 課 都 市 計 画 係	〒976-8601 相馬市中村字北町63-3	0244-37-2159 (直通)
二 本 松 市	都 市 計 画 課 計 画 係	〒964-8601 二本松市金色403番地1	0243-55-5128 (直通)
田 村 市	都 市 計 画 課 都 市 整 備 係	〒963-4393 田村市船引町船引字畑添76番地2	0247-82-1114 (直通)
南 相 馬 市	都 市 計 画 課 都 市 計 画 係	〒975-8686 南相馬市原町区本町二丁目27番地	0244-24-5251 (直通)
伊 達 市	都 市 整 備 課 建 築 開 発 指 導 係	〒960-0692 伊達市保原町字舟橋180番地	024-573-5620 (直通)

(3) (2)以外の市町村

市 町 村	課 ・ 係	所 在 地	電 話 番 号
本 宮 市	まちづくり推進課 都 市 計 画 係	〒969-1192 本宮市本宮字万世212番地	0243-24-5405 (直通)
桑 折 町	まちづくり推進課 都 市 整 備 係	〒969-1692 伊達郡桑折町字東大隅18番地	024-582-2124 (直通)
国 見 町	建 設 課 管 理 係	〒969-1792 伊達郡国見町大字藤田字一丁田二1番7	024-585-2972 (直通)
川 俣 町	企 画 財 政 課 企 画 調 整 係	〒960-1492 伊達郡川俣町字五百田30番地	024-566-2111 (内線) 1202
大 玉 村	建 設 課 管 理 係	〒969-1392 安達郡大玉村玉井字星内70番地	0243-24-8112 (直通)
鏡 石 町	都 市 建 設 課 都 市 グ ル ー プ	〒969-0492 岩瀬郡鏡石町不時沼345番地	0248-62-2116 (直通)
天 栄 村	企 画 政 策 課 企 画 政 策 係	〒962-0503 岩瀬郡天栄村大字下松本字原畑78番地	0248-82-2333 (直通)
南 会 津 町	建 設 課 都 市 計 画 係	〒967-0004 南会津郡南会津町田島字後原甲3531番地の1	0241-62-6230 (直通)
下 郷 町	総 合 政 策 課 企 画 政 策 係	〒969-5345 南会津郡下郷村大字塩生字大石1000番地	0241-69-1144 (直通)
檜 枝 岐 村	産 業 建 設 課 土 木 係	〒967-0525 南会津郡檜枝岐村字下ノ原880番地	0241-75-2501 (直通)

市 町 村	課 ・ 係	所 在 地	電 話 番 号
只 見 町	農 林 建 設 課 建 設 係	〒968-0421 南会津郡只見町大字只見字町下2591-30	0241-82-5270 (直通)
磐 梯 町	建 設 課 建 設 係	〒969-3392 耶麻郡磐梯町大字磐梯字中ノ橋1855番地	0242-74-1218 (直通)
猪 苗 代 町	企 画 財 務 課 企 画 調 整 係	〒969-3192 耶麻郡猪苗代町字城南100番地	0242-62-2112 (直通)
北 塩 原 村	総 務 企 画 課 企 画 室	〒966-0485 耶麻郡北塩原村大字北山姥ヶ作3151番地	0241-23-3112 (直通)
西 会 津 町	建 設 水 道 課 管 理 係	〒969-4495 耶麻郡西会津町野沢字下小屋上乙3308番地	0241-45-4530 (直通)
会 津 坂 下 町	建 設 課 都 市 土 木 班	〒969-6592 河沼郡会津坂下町字市中三番甲3662番地	0242-84-1506 (直通)
湯 川 村	産 業 建 設 課 建 設 係	〒969-3593 河沼郡湯川村大字清水田字長瀨18番地	0241-27-8850 (直通)
柳 津 町	総 務 課 企 画 財 政 班	〒969-7201 河沼郡柳津町大字柳津字下平乙234番地	0241-42-2112 (直通)
三 島 町	産 業 建 設 課 建 設 係	〒969-7511 大沼郡三島町大字宮下字宮下350番地	0241-48-5566 (直通)
金 山 町	建 設 課 建 設 係	〒968-0011 大沼郡金山町大字川口字谷地393番地	0241-54-5311 (直通)
昭 和 村	産 業 建 設 課 建 設 係	〒968-0103 大沼郡昭和村大字下中津川字中島652番地	0241-57-2123 (直通)
会 津 美 里 町	建 設 水 道 課 管 理 係	〒969-6195 大沼郡会津美里町字新布才地1番地	0242-55-1181 (直通)
棚 倉 町	整 備 課 都 市 計 画 係	〒963-6192 東白川郡棚倉町大字棚倉字中居野33番地	0247-33-2114 (直通)
矢 祭 町	事 業 課 事 業 グ ル ー プ	〒963-5192 東白川郡矢祭町大字東館字館本66番地	0247-46-4577 (直通)
塙 町	ま ち 整 備 課 ま ち 管 理 係	〒963-5492 東白川郡塙町大字塙字大町三丁目21番地	0247-43-2117 (直通)
鮫 川 村	地 域 整 備 課 建 設 係	〒963-8401 東白川郡鮫川村大字赤坂中野字新宿39番地の5	0247-49-3114 (直通)
西 郷 村	建 設 課 管 理 係	〒961-8501 西白河郡西郷村大字熊倉字折口原40番地	0248-25-1117 (直通)
泉 崎 村	事 業 課	〒969-0192 西白河郡泉崎村大字泉崎字八丸145番地	0248-53-2114 (直通)

市 町 村	課 ・ 係	所 在 地	電 話 番 号
中 島 村	建 設 課	〒961-0192 西白河郡中島村大字滑津字中島11番地の1	0248-52-3484 (直通)
矢 吹 町	都 市 建 設 課 都 市 計 画 係	〒969-0296 西白河郡矢吹町一本木358番地8	0248-42-2116 (直通)
石 川 町	都 市 建 設 課 都 市 整 備 係	〒963-7893 石川郡石川町字長久保185番地の4	0247-26-9132 (直通)
玉 川 村	総 務 課 企 画 係	〒963-6392 石川郡玉川村大字小高字中畷9番地	0247-57-4621 (直通)
平 田 村	総 務 課 政 策 情 報 係	〒963-8292 石川郡平田村大字永田字切田116番地	0247-55-3116 (直通)
浅 川 町	建 設 水 道 課	〒963-6292 石川郡浅川町大字浅川字背戸谷地112番地の15	0247-36-1184 (直通)
古 殿 町	地 域 整 備 課 管 理 係	〒963-8304 石川郡古殿町大字松川字新桑原31番地	0247-53-4612 (直通)
三 春 町	建 設 課 都 市 グ ル ー プ	〒963-7796 田村郡三春町字大町1番地の2	0247-62-2113 (直通)
小 野 町	地 域 整 備 課	〒963-3492 田村郡小野町大字小野新町字館廻92番地	0247-72-6937 (直通)
広 野 町	復 興 企 画 課 企 画 振 興 係	〒979-0402 双葉郡広野町大字下北迫字苗代替35番地	0240-27-1251 (直通)
檜 葉 町	建 設 課 都 市 計 画 係	〒979-0696 双葉郡檜葉町大字北田字鐘突堂5番地の6	0240-23-6106 (直通)
富 岡 町	都 市 整 備 課 都 市 計 画 係	〒979-1192 双葉郡富岡町大字本岡字王塚622番地の1	0240-22-9008 (直通)
川 内 村	総 務 課 企 画 政 策 係	〒979-1292 双葉郡川内村大字上川内字早渡11番地の24	0240-38-2111 (直通)
大 熊 町	復 興 事 業 課 復 興 係	〒979-1306 双葉郡大熊町大川原南平1717	0240-23-7068 (直通)
双 葉 町	建 設 課 建 設 係	〒974-8212 いわき市東田町2丁目19番地の4	0246-84-5209 (直通)
浪 江 町	ま ち づ くり 整 備 課 管 理 係	〒979-1592 双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田7番地の2	0240-34-0243 (直通)
葛 尾 村	地 域 振 興 課 地 域 整 備 係	〒979-1602 双葉郡葛尾村大字落合字落合16番地	0240-29-2113 (直通)
新 地 町	都 市 計 画 課 都 市 計 画 係	〒979-2792 相馬郡新地町谷地小屋字樋掛田30番地	0244-62-2113 (直通)

市 町 村	課 ・ 係	所 在 地	電 話 番 号
飯 館 村	総 務 課 企 画 係	〒960-1892 相馬郡飯館村伊丹沢字伊丹沢580番地1	0244-42-1613 (直通)

関連通知・通達等

平成13年	13都第968号	土木部長通知	(市町村が処理する事務の実施)
平成6年	6都第963号	都市計画課長通知	(行政手続法の施行に伴う開発許可制度等の運用上の留意事項)
平成5年	5都第686号	土木部長通知	(記7 第1種特定工作物)
平成5年	5都第288号	土木部長通知	(開発区域)
昭和62年	62都第670号	土木部長通達	(記1 再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用)
昭和61年	61都第398号	土木部長通達	(提出書類の簡素化・統一化)
昭和56年	56都第171号	土木部長通達	(廃棄物処理施設関係)

第2章 開発行為の許可

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

一～十一 （略）

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

規則

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

【第60条】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村長が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

- (1) 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第1項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第2項に定めるところにより、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければなりません。
- (2) 本条の許可は開発行為についての許可ですから、建築基準法の確認を要する事項については別途建築基準法による手続を要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することになり、これに対応して規則第60条により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交付を受けることができることとされています。
- (3) 法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができるとされ、福島県においては、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な事項並びに当該開発行為を廃止する際に必要な公共施設の機能回復、災害防止のため必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。

- (4) 本条の許可は一般的な禁止を特定の場合に解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続についても当然別途必要となります。

第1節 許可不要の開発行為

1. 許可対象規模未満の開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二～十一 （略）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

政令

(許可を要しない開発行為の規模)

【第19条】 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000㎡	市街地の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300㎡以上 3,000㎡未満

(法第29条第2項の政令で定める規模)

【第22条の2】 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

【第22条の3】 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
- 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
- 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
- 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

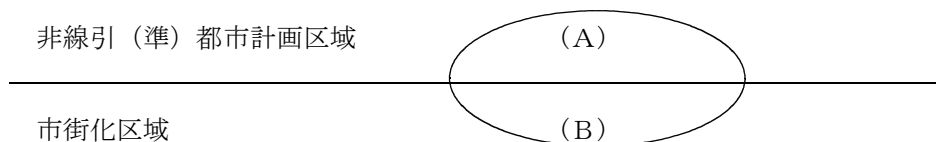
2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

開発許可を要しない開発行為の規模を一覧表にまとめると下表のとおりです。

区域の区分	許可を要しない規模
市街化区域	1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域 (非線引都市計画区域)	3,000㎡未満
準都市計画区域	3,000㎡未満
都市計画区域及び準都市計画区域外	1 ha未満

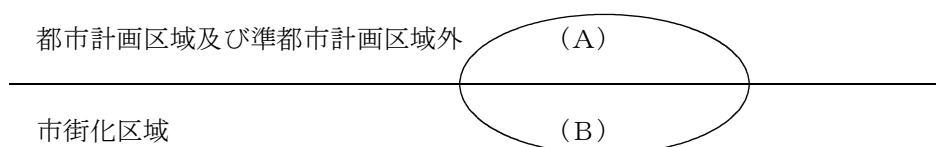
開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の取扱いは次のようになります。

- (1) 市街化区域と非線引都市計画区域（準都市計画区域）にわたる場合



(A) + (B) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項許可は不要

- (2) 市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

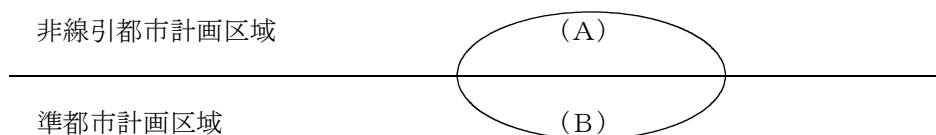


(A) + (B) < 1 haかつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項許可は不要

(A) + (B) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

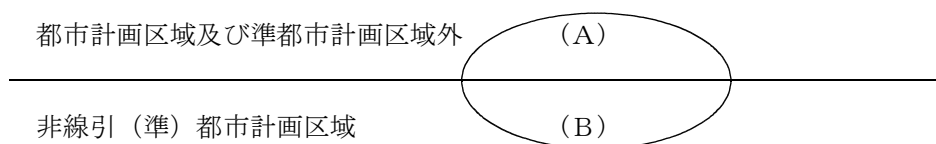
(A) + (B) < 1 haかつ(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (3) 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合



(A) + (B) < 3,000㎡であれば法第29条第1項許可は不要

- (4) 非線引（準）都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

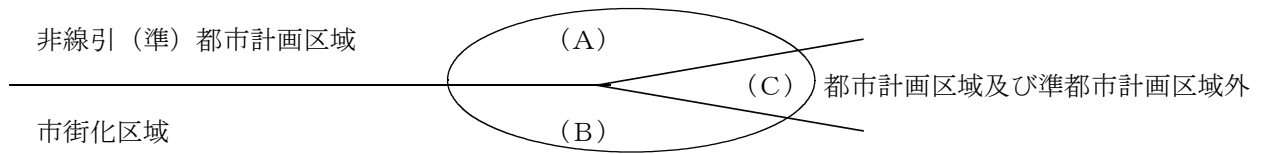


(A) + (B) < 1 haかつ(B) < 3,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

(A) + (B) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

(A) + (B) < 1 haかつ(B) ≥ 3,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (5) 市街化区域、非線引（準）都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

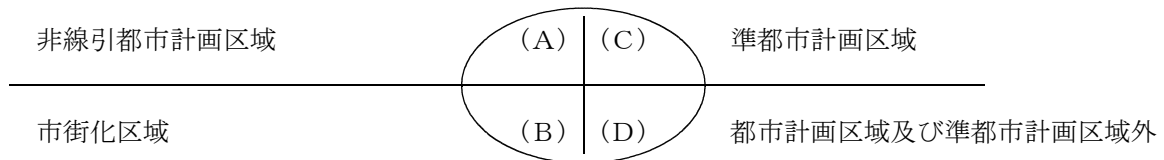


(A) + (B) + (C) < 1 haかつ(A) + (B) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

(A) + (B) + (C) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

(A) + (B) + (C) < 1 haかつ(A) + (B) ≥ 3,000㎡または(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (6) 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



(A) + (B) + (C) + (D) < 1 haかつ(A) + (B) + (C) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

(A) + (B) + (C) + (D) ≥ 1 haであれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

(A) + (B) + (C) + (D) < 1 haかつ(A) + (B) + (C) ≥ 3,000㎡または(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

なお、開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が法第29条第1項の許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に係る部分についてはその規模にかかわらず、許可の対象となりますが、都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分については、開発面積が1 ha未満であれば法第29条第2項の許可は不要です。

2. 農林漁業用施設のための開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

2 (略)

- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政 令

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

【第20条】 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

市街化調整区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で農林漁業に従事する者等が、当該区域内で行う業務用・居住用建築物の建築の用に供するための開発行為は許可を要しません。(市街化区域で行う当該開発行為は許可不要となりません。)

農林漁業とは、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業、B－漁業の範囲に含まれものをいい、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは該当しません。

農林漁業を営む者とは、前述の農林漁業の範囲に属する業務に従事する者をいいますが、

- ① 被傭者を含みます
- ② 兼業者を含みます
- ③ 臨時的と認められる者は含みません
- ④ 当該区域において、これらの業務に従事する者であることを要します
- ⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りません

なお、農業生産法人等の法人も含まれますが、居住用建築物の建築主体とはなりません。

政令第20条第1号の「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり、わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当しますが、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。

また、政令第20条第2号の「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当します。

3. 公益上必要な建築物のための開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

2 (略)

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

政令

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

【第21条】 法第29条第1項第3号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物

二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物

四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物

六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物

八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物

九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する施設

十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 基地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法律第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
 - ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
 - ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 二十七 国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発日本原子力研究開発機構が国立研究開発日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務のように供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(平成55年法律第71号)第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為です。

平成18年の都市計画法改正により、開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び都道府県等が行う一定の開発行為(宿舎・庁舎等)について、開発許可を要するものとされました。

政令第21条第26項の国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物は該当しますが、公営住宅は該当しません。また、市町村等が行う住宅団地造成、工業団地造成等も許可不要となりません。

また、適用除外となる建築物とそれ以外の建築物(同一の建築物に併設される場合を含む。)を一体として建築するために開発行為を行う場合には、当該開発行為は全体で許可を受けることが必要となります。

政令第21条第26項ロの社会福祉施設には、社会福祉法第2条の社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設が該当します。

代表的なものを一覧表にまとめると次表のとおりです。

施設	根拠法令
救護施設、授産施設 助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、幼保連携型認定こども園、児童館（児童センター） 児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、児童自立支援施設 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人デイサービスセンター、老人介護支援センター、 認知症対応型老人共同生活援助施設 障害者支援施設、障害福祉サービス事業施設 身体障害者更生施設、身体障害者療護施設、身体障害者授産施設 知的障害者更生施設、知的障害者授産施設、知的障害者通勤寮 精神障害者生活訓練施設、精神障害者通所授産施設、 精神障害者福祉ホーム（B） 補装具製作施設、身体障害者福祉センター 婦人保護施設 母子福祉センター 更生保護施設	生活保護法 児童福祉法 老人福祉法 障害者自立支援法 （旧身体障害者福祉法） （旧知的障害者福祉法） （精神保健及び精神障害者福祉に関する法律） 身体障害者福祉法 売春防止法 母子及び寡婦福祉法 更生保護事業法

※ 有料老人ホーム、介護老人保健施設も許可不要とはなりません。

政令第21条第26項ハの医療施設には、医療法第5条に規定する往診医師等の診療所等を含まない同法第2章に規定される病院、診療所及び助産所である施設が該当します。

政令第21条第26項ニの多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）には、国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの、国が設置する地方支部局の本庁の用に供する庁舎、都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町役場の用に供する庁舎及び都道府県警察本部の庁舎の用に供する庁舎が該当します。

また、政令第21条第26項のホの宿舎には、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものは除かれます。

郵政民営化法等の施行により、日本郵政公社は廃止され、公社の業務は郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社に継承されることになりました。

郵便業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、郵政民営化後も開発許可は不要として取り扱われます。

4. 他法令等による開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

2 (略)

- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

5. 非常災害時の応急措置として行う開発行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

2 (略)

- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

6. 通常の管理行為、軽易な行為

法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 (略)

- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

政令

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

【第22条】 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

本号によって適用除外となる開発行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない、政令に列挙するものが該当します。

政令第22条第1号でいう仮設建築物とは、客観的にみて長期間にわたって存することなく、一時的、臨時的に使用されることを目的として建築する建築物又は季節的なものでその期間に限って使用することを目的として建築する建築物をいいます。

同条第2号にいう附属建築物は、主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、福島県においては車庫は45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断することとしています。物置は30㎡以下であれば該当することとしています。

同条第6号に規定する店舗、事業場等は、「物品」にかかわる業種に限定されますので、理容業、美容業等のサービス業は該当しません。また、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域において営まれるものに限定され、かつ、現に当該区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら営むものが該当します。

関連通知・通達等

- 平成17年 17都第312号 土木部長通知（非線引都市計画区域又は都市計画区域外の区域と市街化調整区域にまたがる開発）
- 平成10年 10都第248号 土木部長通知（記2市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発）

第3章 開発許可基準

開発行為に関する許可基準は、技術基準と市街化調整区域における立地基準の2つから成っています。

法第33条並びにこれに基づく政省令の基準は、良好な市街地を形成するために必要な一定水準の施設を確保するよう開発行為を規制する目的で、開発行為者の整備すべき公共施設等の他、環境の保全、災害の防止、都市的便益施設の確保等の見地から技術的な基準を規定したもので、許可権者は、これらの基準に適合すると認めるときには許可しなければならないこととされています。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、技術基準に加え、スプロール防止の観点から法第34条の立地基準を設定して、許可し得るものを限定しています。そして、許容される開発行為は、スプロール対策上支障がないか、支障を容認すべき特別の必要性のあるものに限られます。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条の技術基準に適合するとともに、法第34条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

第1節 技術基準

技術基準については、技術基準編を参照してください。

第2節 立地基準

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1) 法第34条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第1に、「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」第2に、「スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの」第3は、「スプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の必要性の認められないもの」の3つの類型に分けられますが、本条においては、第1、第2の類型の開発行為については許可しうるものとし、第3のものについては、許可すべきでないとしたものです。

なお、第2種特定工作物の建設のための開発行為については、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもありませんので、法第34条の立地基準は適用されません。

(2) 市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

一体の開発行為であれば、一個のものとして許可することになります。したがって、本条の立地基準は、開発区域全体に適用されます。

1. 主として開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

法 律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政 令

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

【第29条の5】 法第34条第1号(法律第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまで掲げる建築物とする。

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

【第21条第26号】 (略)

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(1) 1号の趣旨

本号は、市街化調整区域に居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要があることから、主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービスの対象とする、身のまわりの品の小売業など日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及び「この他これらに類する」サービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得ることとしたものです。

具体的な該当施設及び業種については、当該施設、店舗等の機能、規模、営業対象等を総合的にみて、当該市街化調整区域に居住する住民のために必要な、限定的性格を有すると判断できるものであることが必要となります。(著しく規模の大きいものは認められません。)

なお、本号に該当する建築物であっても、政令第22条第6号に該当するものは許可を要しません。

(2) 福島県における運用基準(該当要件)

(政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為)

- ア 社会福祉施設(保育所、幼保連携型認定こども園等の通所系施設等)、医療施設(診療所、助産所)にあつては、当該開発区域が市街化区域から道程でおおむね1km以上で、かつ、既存集落内に存する

こと又は既存集落の外縁からおおむね1 km以内に存すること。

ただし、上記の要件は※学校(高校、大学、専修学校及び各種学校を除く)に関しては適用しないものとする。

※ 本号に該当するものとして想定される学校とは、幼稚園、小学校、中学校が考えられる。

イ 既存集落とは、半径500mの円内におおむね50戸以上の人家(世帯)が存する集落とする。

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

ウ 当該開発区域の敷地が原則として幅員6 m以上の国縣市町村道に接すること。

エ 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

オ 法人の設立、施設の設置営業等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

カ 当該施設の敷地面積が3,000㎡以内で当該施設の利用対象等を勘案して適切な規模であること。

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

(物品販売等の業務を営む店舗等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為)

ア 周辺の市街化調整区域の居住者を主なサービス対象とした、日常生活に必要な店舗であること。

例 衣料品店、食料品店、薬局、コンビニエンスストア、食堂、理・美容店等

イ 市街化区域からの距離が道程でおおむね1 km以上であること。

ただし、地形、地勢等及び文教、公益施設、交通施設等自然的社会的諸条件からみて明らかに市街化区域と異なる日常生活圏を構成していると認められる地域で、当該地周辺の市街化調整区域の居住者をサービス対象と限定すると認められる適切な位置に建築される場合はこの限りでない。

ウ 申請地を中心とする半径500mの円を描き、円内に50戸以上(自動車修理工場等当該店舗等の支持世帯の範囲を広げる必要があると考えられる場合については、半径1 kmの円内に250戸以上)の人家(世帯)が存すること。

当該地域に同種施設が既に立地している場合は、その施設を中心とする同様の円を描き、円が重複する部分については、当該部分に存する人家数を、重複する円の数で除して得た数とその部分の人家数として計算する。

なお、本要件は、立地位置に関する要件であり、これをもって上記①の要件を判断する趣旨ではない。

エ 技術基準による幅員以上の国縣市町村道に面していること。

オ 敷地面積が、概ね500㎡以内であり、建築物の面積は過大でないこと。

また、一般に駐車スペースを要すると認められる業種にあつては、駐車場が適正に配置されていること。

カ 業務の用に供する部分の延床面積が全体の1/2以上であること。

キ 予定建築物が、将来にわたって計画される営業に限定して使用されるものであること。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

(主として周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

ア 社会福祉施設

(ア) 立地を予定している地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書

(イ) 位置図(市街化区域から道程でおおむね1 km以上で、半径500mの円内に概ね50戸以上の人家が存する既存集落(以下「既存集落」という)の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね1 km以内に

あり、幅員 6 m の公道に接続していることを証するもの。)

(ウ) 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

(エ) 市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(オ) 入所系施設にあっては、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者、その家族及び親族が入所するためであることを証する書類

イ 医療施設

(ア) 事業計画書

(イ) 位置図（既存集落の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね 1 km 以内にあり、幅員 6 m の公道に接続していることを証するもの。)

(ウ) 市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

ウ 学校

(ア) 事業計画書

(イ) 位置図（既存集落の範囲及び幅員 6 m の公道に接続していることを証するもの。)

(ウ) 市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(エ) 主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が利用するものであることを証する書類

(日常生活のために必要な物品販売等の業務を営む店舗等)

ア 日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書

イ 周辺建築物用途別現況図（半径 1 km の範囲のもの。ただし自動車修理工場等必要な場合においては、半径 2 km の範囲のもの。)

ウ 販売、加工、修理等の業務の内容（商品名、作業内容、規模、計画する販売対象区域等）を説明する書類

エ 営業を実施する旨の誓約書

※ 市街化調整区域におけるコンビニエンスストアの立地は法第 34 条第 1 号に該当する場合にのみ許可するものとして取扱います。

2. 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第 1 種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 2号の趣旨

市街化調整区域内に存する観光資源、産出する鉱物資源等を有効に利用することが国土の均衡ある発展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定され、弊害が少ないこ

とから、許可し得ることとしたものです。

(2) 鉱物資源

鉱物資源の有効利用上必要な建築物等は、鉱物の採掘、選鉱、その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C-1鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません。

加工施設等については、原料の全てを当該市街化調整区域からの産出物に限定する必要はありませんが、立地の合理性が乏しい場合は該当しません。

(3) 観光資源

観光資源とは、史跡、名勝、文化財、温泉、すぐれた自然の風景地等当該市街化調整区域に現存するものをいい、その観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するのに必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当しますが、ヘルスセンターなど施設自体が観光施設と称するレジャー施設等の建築は該当しません。

(4) その他の資源

その他の資源には、水が含まれますので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当しますが、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として、本号に該当しません。

(5) 本号に該当する旨を証する図書

(鉱物資源等)

ア 事業計画書 (利用目的、利用方法、利用対象等)

イ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す画面

ウ 採掘権等を証する書類等の写

(観光資源・その他の資源)

ア 事業計画書 (利用目的、利用方法、利用対象等)

イ 観光資源等との位置関係を表わした図面

3. 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号に基づく政令が未制定のため許可されるものはありません。

4. 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 4号の趣旨

市街化調整区域内においては、農業等の第1次産業が継続して営まれると見込まれるため、都市計画と農林漁業との適正な調整の見地から、法第29条第1項第2号の規定により適用除外となるもの以外でも許可し得ることとしたものです。

農林漁業の範囲については、法第29条第1項第2号を参照してください。

本号に該当する施設の例としては、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する施設があげられますが、主として当該生産地の産物を原材料とするもので、処理、加工を産地において行う合理性が存する場合に本号に該当します。

また、農林漁業の範囲に入らない倉庫業等の倉庫で、農林水産物等の貯蔵用の施設については、生産物等を当該産地において貯蔵する必要性があり、農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されるものが本号に該当します。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

ア 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ 生産地との関係及び取扱量に関する調書

5. 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

(1) 5号の趣旨

市町村が作成し、予め都道府県知事の承認を経た所有権移転等促進計画に従って建築される農林漁業等活性化基盤施設については、都市計画法上の観点からも支障がないものであることから、許可し得ることとしたものです。

- (2) 本号に該当する旨を証する図書
農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類

6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 6号の趣旨

中小企業の振興を図るために、中小企業の共同化又は集団化の事業のための開発行為で、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うものに限って、中小企業の振興の重要性を考慮し、また、県等の指導によるスプロール防止対策上の措置が期待されるため、許可し得ることとしたものです。

しかし、このようなものでも原則的には市街化区域で行うべきであるため、市街化調整区域で行う必要性が存する場合にのみ許可されることとなります。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 全体計画図
- イ 事業の概要を説明する資料
- ウ 組合結成の状況調書

7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 7号の趣旨

市街化調整区域に申請の時点で現に立地している工場の事業と密接な関連を有し、当該工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる事業用建築物等については、これを許可し得るとしたものです。

「密接な関連」とは、人的関連（例えば経営者が同じなど）や資本的関連についていうものではなく、具体的な事業活動に着目し、生産品又は原料の仕入れや納入において5割以上の相互依存の関連がある

場合を指します。

しかし、既存の工場の増設は該当しません。

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善（価格低減等）がなされる場合を指しますが、事業の量的拡大を伴う場合も含まれます。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- イ 両工場の作業工程における関連に関する調書
- ウ 両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書
- エ 原材料、製品等に関する輸送計画に関する調書

8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

法律

（開発許可の基準）

【第34条】（略）

- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令

（危険物等の範囲）

【第29条の6】 法第34条第8号（法35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

- 2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第1種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第1種特定工作物とする。

(1) 8号の趣旨

火薬類取締法第2条第1項に定める火薬類の貯蔵用に供する火薬類取締法に規定する火薬庫は、保安距離の確保からみて市街化調整区域に立地するものやむを得ないと考えられ、設置等については、火薬類取締法により厳格な規制を受けていることから、許可し得ることとしたものです。なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画上支障とならないものである必要があります。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）
- イ 火薬の種類、数量の調書
- ウ 火薬類取締法による許可書の写

9. 特殊な建築物（沿道サービス施設等）

法律

（開発許可の基準）

【第34条】 (略)

九 前各号に規定する建築物又は第1種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政 令

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

【第29条の7】 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第1種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第1種特定工作物
- (2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(1) 9号の趣旨

建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域等の区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することによりその機能を果す建築物等を目的とした開発行為については、許可し得ることとしたものです。

沿道サービス施設は、車両の通行上必要不可欠な施設をいい、道路管理施設、休憩所又は給油所等をいいます。

①道路管理施設は、道路法にいう道路管理者が設置する高速自動車国道等の維持、修繕、その他の管理を行うための施設をいいます。

②休憩所は、自動車運転者の休憩のための施設(宿泊施設は含まない。)であり、ドライブイン及びコンビニエンスストアで、一定の駐車スペース、休憩スペース、トイレ等の機能を有している施設をいいます。

なお、ドライブインと称しても交通量が少なく、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主要な目的であると認められる施設(専門レストラン・料理店、複合施設等)は本号に該当しません。

③給油所とは、いわゆるガソリンスタンドであり、水素スタンドが含まれると解されます。

ただし、道路管理施設、休憩所及び給油所のいずれについても「適切な位置に設けられる」ことが要件となっており、市街化区域から隣接している等市街化調整区域への立地の必然性が認められない施設や道路を利用する者以外の需要を担うような大規模ないし多数の施設の立地を許容することは、認められません。

(2) 福島県における運用基準(該当要件)

～沿道サービス施設について～

ア 市街化区域からの距離が道程でおおむね500m以上離れていること。

ただし、市街化区域内の沿道に既に建築物等が建ち並んでいる場合又は用途地域への適合等により当該市街化区域内に建築することが不可能である場合は、市街化区域内の申請地に最も近い建築可能な土地からの距離とする。

イ 同種施設(休憩施設、給油施設、道路管理施設の別とする。)間の距離は、おおむね道程で500m以上離れていること。

ただし、接することとなる道路の有する機能（都市間の交通網の骨格となる幹線道路であるか、地域の生活道路の意味合いが強い）、自動車交通量、近隣の市街化区域の動向（市街化の動向、幹線道路等の整備状況）、周辺地域の将来の土地利用計画との整合、さらには、当該周辺地域への環境の影響等を総合的に判断し、適切な位置と認められる場合にはこの限りでない。

ウ 対象とする道路は、原則として高速自動車国道、一般国道、主要地方道である県道であること。

ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、自動車交通量を有するその他の県道及び市町村道で、沿道系の土地利用を図ることが特に支障とならないと判断できる道路については、対象として差し支えないこと。

エ 道路管理施設にあっては、敷地面積、建築面積が過大でないこと。

休憩所、給油所については、敷地面積が500㎡以上であること。

なお、休憩所については、客席2に対し駐車スペース1以上設けるものとするが大型バスを主たる対象とするものにあつてはこの限りでない。

また、休憩所等の建物内部における物品の販売等については、施設の一部を利用して物品の販売等を行うもので、販売対象が施設利用者に限定されるなど、当該建築物の主たる用途である運転者の休憩・給油のための施設としての趣旨を逸脱しない、主たる用途を補完する不可分一体のものとして必要最小限のものが行われるに過ぎない場合については、対象として差し支えないこと。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

ア 周辺建築物用途別現況図（半径500mの範囲のもの。）

イ 沿道サービス施設にあっては、沿道サービス施設の建築に関する申立書

ウ 火薬類製造所にあつては、火薬類取締法による許可書の写

10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

法 律

（開発許可の基準）

【第34条】 （略）

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、当該計画の内容に適合している建築物の建築等について、開発行為の内容が全体として地区計画又は集落地区計画の趣旨（例えば、区域の整備及び保全に関する方針）に照らして適切な場合には、許可できることとしています。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画または集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限りません。

地区整備計画は道路等の整備計画や建築物等の制限等を内容とするもので、計画的な整備を目指す区域や、法34条11号の指定要件を満たさない区域にあつては、整備手法のひとつとして検討することも考えられます。

11. 市街化区域に近隣接する地域内の開発行為

法 律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

政 令

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

【第29条の8】 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(都市計画基準)

【第8条】 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。こと。
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等により災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(1) 11号の趣旨

都市計画法によるいわゆる「線引き」によって市街化調整区域となっている地域においては、農林漁業を営む上で必要な建築物（農家住宅等）や地域住民の日常生活のために必要な店舗といった建築物等により建築が認められてきました。この規制は無秩序な市街化を防ぐという目的から行われてきたものですが、一方では地域の活性化にとってマイナスであり、既存のコミュニティの維持を困難にしているのではないかと指摘もなされていました。

このようなことから平成12年に都市計画法が改正され、都道府県（中核市、事務処理市）が条例により区域を指定し、併せてその区域内で建築が認められる建築物の用途等を定めることにより、市街化調整区域に隣接又は近接する区域におけるコミュニティの維持や社会情勢・地域の実情に応じた開発を可能にしようという開発行為については、許可し得ることとしたものです。

(2) 福島県の条例制定の経緯

県は、平成17年度、外部の有識者からなる「開発許可制度に関する専門委員会」を設置し、本県の実情

を踏まえた開発許可制度のあり方について検討を行い、平成18年3月に委員会から提出された「新しい時代に対応した開発許可制度のあり方に関する提言」の内容を踏まえ、平成18年度に「福島県都市計画法施行条例」の一部改正を行いました。

(3) 市街化調整区域における土地利用の福島県の理念及び基本方針

11号及び12号の解釈及び運用に関しては、新しい時代に対応した市街化調整区域の土地利用に関する理念及び基本方針を踏まえて行います。

理 念

- ①地域社会（コミュニティ）の維持・再生
- ②美しく活力ある田園地域の形成

基本方針

- ①低・未利用地の活用により定住と地場産業等の振興を図り、「活力ある地域社会（コミュニティ）の形成」に努める。
- ②建築物の用途等を限定的に定め、「スプロールの防止」に努める。
- ③自然環境と共生する健康的でゆとりある居住環境の形成」に努める。
- ④市街化調整区域内の自然環境の中に広がる「良好な田園環境の保全」に努める。

(4) 福島県における運用指針（抜粋）

ア 区域指定の基準

(ア) 距離要件等

福島県都市計画法施行条例

（区域指定）

【第3条】 法34条第11号の規定により指定する土地の区域は、市街化区域（工業専用地域を除く。以下同じ。）に隣接する土地の区域又は市街化区域に近接する土地の区域（当該土地の区域と当該市街化区域の距離が規則で定める距離以内である土地の区域に限る。）であって・・・（以下（略））

福島県都市計画法施行条例施行細則

（市街化区域との距離）

【第2条】 福島県都市計画法施行条例（平成11年福島県条例第76号。以下「条例」という。）第3号第1項の距離は、1キロメートルとする。

2 前項の距離は、土地の区域から市街化区域までの経路のうち、最も合理的な経路として認められる経路によって算出するものとする。

a 無秩序な開発を防止するために距離要件を設けることとし、従来から「近接」の判断基準としていた1kmを要件とすることとしました。

b 区域の一部が市街化区域から1km以内にあれば、その区域全体を指定できるものとします。

c 市街化区域からの距離は、直線距離ではなく、現存し、かつ、合法的に通行が可能な道路（公道、

私道を問いません。)によって計測することとします。

- d 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているかについては、地形、地勢、地物等の状況や文教・公益・利便・交通施設等の利用状況等に照らし、総合的に判断することとします。
- e 工業専用地域については、一体的な日常生活圏を構成しているかどうかの判断になじまないことから市街化区域からの距離の測定から除外することとします。

(イ) 連たん要件

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

- 一 土地の区域内の敷地間の距離が50メートル以内である建築物が40以上連たんしていること

- a 「建築物」には、車庫・物置等の附属建築物は含みません。
- b 連たんしているかについては、敷地の距離が50m以内であるかにより判断することとします。
- c 連たんしている建築物の過半が住宅以外のものであるような場合や市街化区域に存する場合には、条例の趣旨に照らして区域指定の適否を慎重に判断することとします。

(ウ) 道路

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

- 二 土地の区域内に規則で定める幅員以上の道路が適当に配置されており、かつ、当該道路が当該土地の区域外の規則で定める幅員以上の道路に接続していること。

福島県都市計画法施行条例施行細則

(道路の幅員)

- 【第3条】** 条例第3条第1項第2号の土地の区域内の道路の幅員は、6メートル（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。）の建築の用に供する目的で行う開発行為が見込まれる土地の区域内の道路にあつては、4メートル）とする。

- 2 条例第3条第1項第2号の前項の道路に接続する土地の区域外の道路の幅員は、6.5メートルとする。

- a 区域内の道路の幅員は6m以上を原則としますが、想定される建築物が一戸建て住宅の場合、通行量の増加はさほど見込まれないことから4mでも差し支えないものとして取り扱います。
- b 現状では基準を満たさない場合でも、将来的に基準を満たすことが可能な用地が確保されていれば、区域指定の対象とします。
- c 開発許可等に際しては、建築物を建築する時点において敷地の一辺以上が現に基準を満たす道路に接続していることを条件とします。
- d 敷地が位置条件等からやむを得ず路地状敷地となる場合は、路地上部分の幅員を「ゆとりある居住環境の形成」に努めるため、3m以上とします。

e セットバック方式については許可の対象になりません。

(エ) 排水施設

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

三 土地の区域内の排水路その他の排水施設が、当該土地の区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該土地の区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

a 既存の下水道や農業集落排水施設で対応可能な場合のほか、下水道が未供用の区域であっても、近い将来に供用が予定されている区域については区域指定の対象とします。

b 下水道等の整備が予定されない区域であっても、合併処理浄化槽による処理について住民の合意等があり、排水先が適切に確保されている場合には区域指定の対象とします。

(カ) 給水施設

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

四 土地の区域内の水道その他の給水施設が、当該土地の区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(ク) 除外すべき区域

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

五 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域であって規則で定めるものが含まれていない土地の区域であること。

福島県都市計画法施行条例施行細則

(排除すべき土地の区域)

【第4条】 条例第3条第1項第5号の土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- 一 建築基準法第39条第1項の規定により指定された災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- 三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- 五 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域
- 六 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農

用地区域

- 七 その他災害の発生のおそれのある土地の区域、長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景を維持する等のために保全すべき土地の区域として知事が定める区域

規則第5号は「甲種農地」又は「第1種農地」に分類される農地ですが、区域指定にあたってはこれらに該当する区域を含んでいないかについて農地担当部局との事前調整が必要です。

また、自然公園等、他の法令による規制が存する区域を含む区域を指定しようとする場合にも、担当部局との事前調整が必要です。

(キ) 地区計画の策定

- a 区域指定により、新たな開発行為等が可能となり、新たな住民の流入も見込まれることから、地域のあり方について住民の合意が形成されていることが必要です。
- b 本県では、行政や一部の土地所有者のみの考えによることなく、都市計画決定の手続を通して合意形成が図られるよう、都市計画法上の地区計画（目標と方針）が定められていることを指定の要件としています。
- c 地区計画の内容
- (a) 地区計画の目標
- (b) 区域の整備、開発及び保全の方針
- d 住民が主体となって建築協定や景観協定等が締結されることがより望ましい。
- e 生活道路の配置や、建築物の建て方のルールを定める「地区整備計画」までは求めていません。
- f 都市計画法上、地区計画には上記(a)、(b)に加え「地区整備計画」を定めることが原則となっていますが、地区整備計画を定めた場合、法第34条第10号の規定により許可が可能となります。

(ク) 都市計画マスタープランとの関係

都市計画マスタープラン及び市町村マスタープランにおいて明確に保全すべき区域として位置付けられている区域以外は、区域指定の検討対象となります。

(ケ) 区域の境界

- a 連たんしている建築物の敷地の端を結ぶ線を基本とし、道路からの奥行きが30mまでの範囲内に存する地形・地物によることを原則とします。ただし、想定される予定建築物の用途（住宅以外にあっては、知事が特に指定する用途の建築物である農産物の共同直売所等）に応じ必要とみとめられる場合には50mまでの範囲内とします。
- b 連たんの端部に存する建築物の敷地からの拡張は認められません。ただし、当該敷地の境界から30m以内に現に基準を満たす道路が存する場合には、この限りではありません。

イ 区域指定の手続

(ア) 区域指定の申出

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

- 2 前項の規定による土地の区域の指定（以下「区域指定」という。）は、市町村の長の申出により行うものとする。

区域指定にあたっての市町村の手順は概ね以下のとおりです。

a 原案の作成

市町村は地域からの要望に基づき、指定を受けようとする区域の原案を作成します。

b 関係機関との調整

市町村は条例の趣旨に適合しているかの確認や他法令との整合を図るため、建設事務所や農林事務所等との調整を行います。

c 事前協議

市町村は建設事務所を經由して都市総室（都市計画課）に対し事前協議を行います。

都市計画課は建設事務所と合同でヒアリングを行うとともに、必要に応じ庁内関係部局との調整を行います。

d 住民への周知・合意の形成

上記の手続の中では必要の都度行います。

住民説明会の開催や広報誌の活用、地区計画についての公聴会に併せ住民の意見を聴くなどの方法で行うことが考えられます。

e 指定の申出

申出案について都市計画課との協議を了し、かつ、地区計画決定の見通しがついた後、建設事務所長を經由して知事に区域指定の申出を行います。

(イ) 区域指定案の公告

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

3 知事は、区域指定をしようとするときは、あらかじめその旨を公告し、その区域指定の案（以下「指定案」という。）を公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

a 知事は、市町村長の申出に基づき区域指定の案を作成し、県報で公告します。

b 知事は、図面を含む区域指定案を公告の日から2週間縦覧に供します。

縦覧場所 都市総室都市計画課

当該市町村を管轄する建設事務所

当該市役所（町村役場）

(ウ) 意見書の提出

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

4 前項の規定による公告があったときは、当該指定案に係る土地の区域に住所を有する者その他利害関係人は、同項に規定する縦覧期間満了の日までに、指定案について知事に意見書を提出することができる。

a 意見書は住所及び氏名が記載されていれば様式は問いません。

- b 提出先は、都市計画課、建設事務所、市役所(町村役場) いずれでも差し支えありません。
 - c 提出方法は、持参、郵送、FAX、電子メールいずれでも可(電話不可)
 - d 建設事務所又は市役所(町村役場)に意見書が提出された場合には、縦覧期間満了後速やかに都市計画課あて送付すること。
- (エ) 開発審査会からの意見聴取

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

5 知事は、区域指定をしようとするときは、あらかじめ、福島県開発審査会の意見を聴かなければならない。この場合においては、知事は、前項の規定による意見書の提出があったときは、その要旨を福島県開発審査会に提出しなければならない。

- a 知事は区域指定案について福島県開発審査会の意見を求めます。
- b 縦覧期間中に意見があった場合には、その要旨を審査会に提出し、審議の参考とします。
- c 必要に応じ市町村職員の審査会への出席を求めることがあります。

- (オ) 区域指定の告示

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

6 知事は、区域指定をするときは、その旨及びその区域を告示し、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。

7 区域指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

- a 地域指定するときは、県報で告示します。
- b 図面を含む関係図書を市役所(町村役場)、当該市町村を管轄する建設事務所及び都市計画課に備え付け、縦覧に供します。

- (カ) 区域指定の変更及び廃止の手續

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

8 第3項から前項までの規定は、区域指定の変更及び廃止について準用する。

- a 区域の拡張・縮小及び廃止も、指定の場合に準じた手續に準じた手續により行います。
- b 客観的な事情の変化等により縮小又は廃止が必要と認められる場合には、市町村長の申出によることなく、縮小又は廃止を行うことがあります。

- ウ 予定建築物等の用途等

指定区域内で建築可能となる予定建築物等の用途等は、一戸建ての専用住宅及び兼用住宅、知事が特に指定する建築物の用途です。

なお、従来から建築が可能であった建築物(農家住宅や分家住宅等)については、条例に基づく規制が

課せられることはありません。

(ア) 専用住宅及び兼用住宅

福島県都市計画法施行条例

(最低敷地面積)

【第2条】 法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度は、当該敷地が次条第1項の規定により指定される土地の区域に存し、かつ、当該敷地に係る建築物の用途が第4条第1項第1号に規定する用途である場合に限り、300平方メートルとする。

(予定建築物等の用途等)

【第4条】 法34条第11号の規定による用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。

一 次に掲げる要件に該当する建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。）又は同項第2号に規定する住宅（一戸建ての住宅であって、当該住宅の居住の用に供する部分を自己の居住の用に供するものに限る。）の用途

ア 容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）が10分の5以下であること。

イ 建ぺい率（建物面積の敷地面積に対する割合をいう。）は10分の3を超えないものであること。

ウ 敷地面積が500平方メートル以下であること。

エ 高さが10メートル以下であること。

a 定住促進及び住居環境の観点から自己居住用かつ一戸建てのものに限り許可の対象とします。

b 貸家・アパート等や長屋等は許可の対象とはなりません。

c 住宅と事務所・店舗等を兼ねるものについては、居住部分が延べ面積の2分の1以上であって、かつ、居住部分以外の面積が50㎡以下であれば許可対象とします。

d 建築物の敷地面積は300㎡以上500㎡以下であること。

e 容積率及び建ぺい率の制限は住宅についてのみ適用します。

f 附属建築物については、車庫は45㎡以内、物置は一の用途につき30㎡以内を基準とします。

(イ) 知事が特に指定する用途

福島県都市計画法施行条例

【第4条】

二 区域指定に係る土地の区域ごとに知事が特に指定する用途

2 前条第2項から第8項までの規定は、前項第2号の規定による用途の指定、変更及び廃止について準用する。

a 住宅以外であっても、地域の実情等により特に必要と認められる建築物がある場合には、許可の対象とすることができるとする規定です。

b 建築物の用途は、条例の趣旨に適合するものであることが必要です。

例えば、主として指定区域住民が生産する農産物の共同直売所や伝統工芸品の展示即売所等は該当

しますが、コンビニエンスストアやショッピングセンター等は該当しません。

- c 建築物の敷地面積や床面積についての制限が必要と認められる場合には、用途指定と併せて定めることとします。
- d 用途指定は、区域指定の手続を準用して行うこととしていますので、市町村長の申出が必要です。
- e 用途指定の申出は区域指定の申出と併せて行っても差し支えありません。

12. 条例で定める市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為

法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

政令

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

【第29条の9】 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げ土地の区域を含まないこととする。

福島県都市計画法施行条例

(市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為)

【第5条】 法第34条第12号の規定による開発行為は、当該開発行為に係る土地の区域に第3条第1項第5号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、次に掲げる開発行為とする。

- 一 開発行為に係る土地の区画に係る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日(以下「区域区分日」という。)前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者(当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。)が区域区分日前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める親族(以下「親族」という。)に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築(婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。)の用に供する開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する建築物又は第1種特定工作物(以下「建築物等」という。)について所有権又は賃借権(一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者が土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為
- 三 市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会場その他の建築物の建築の用に供する開発行為

福島県都市計画法施行条例施行細則

(親族の範囲)

【第5条】 条例第5条第1号の親族は、土地を所有する者の親族と現に同居(一時的な同居を除く。以

下同じ。)をし、又は過去に同居をしていた親族（尊属である親族を除く。）とする。

(移転適格事業の範囲)

【第6条】 条例第5条第2号の事業は、次に掲げる事業とする。

- 一 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業
- 二 法の規定により土地を収用し、又は使用することができる都市計画事業
- 三 前二号に掲げる事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業

(1) 12号の趣旨

第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実績の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとするものであり、手続の合理化、迅速化を図るものです。

なお、開発審査会審査基準に定められていない開発行為についても、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては条例化することが可能とされていますが、本県では現在のところこの観点から条例化したものはありません。

(2) 福島県における運用基準（該当要件）

① 分家住宅

ア 一般的事項

従来より市街化調整区域において、自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために、土地利用上調和のとれた範囲内で行う開発行為は、市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に土地を求めさせる合理的理由が少なく、当該世帯の構成員の生活権を保障する観点から許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ア) 申請者に関する要件

- a 土地を譲渡する者の世帯の構成員である(あった)こと(一時的に構成員であった場合を除く。)
- b 土地を譲渡する者の親族（尊属を除く）であること。
- c 原則として相続又は贈与により土地の所有権を取得すること。
- d 現に住宅等を所有しておらず、結婚等の合理的理由により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。
- e 上記 a から d の要件に該当する者とその配偶者（配偶者となる予定の者を含む。）との連名による申請であっても、許可の対象として差し支えないものであること。

(イ) 土地に関する要件

- a いわゆる本家世帯が、当該市街化調整区域決定の日の前日までに取得し所有している土地、又は区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築可能な土地を収用事業対象事業の施行のために提供し、その代替地として取得した土地、若しくは農業振興地域の整備に関する法律の規定による農用区域内にある区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築の不能な土地との交換分合により取得した土地であること。

b 原則として、周辺が宅地化された地域内に存する土地であること。

c 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

土地の形状及び道路築造等やむを得ない理由により有効宅地面積が不足する場合に限り、その程度に応じて500㎡を超えても差し支えない趣旨であること。(②以下においても同じ。)

また、家庭菜園等に利用する土地を所有することを拒むものではないが、この場合は500㎡以内の土地(建築物の敷地)以外の土地として取り扱うものとし、一団の土地について分筆等をし、建築物の敷地(申請地)とは区別すること。

d 建築基準法第42条に規定する道路に接続していること。

(ウ) 本家に関する要件

a 申請人に当該土地を贈与等できる者は、当該市街化調整区域決定の日の前から引き続き当該市街化調整区域に生活の根拠を有する世帯の構成員であること。

b 市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地(既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適當な土地等以外の土地)を有していないこと。

(エ) 建築物に関する要件

a 建築物の用途は、申請者自らの居住の用に供する専用住宅の用に供するものであること。

b 建築物の規模は、280㎡以内とし、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

ウ 添付書類

(ア) 分家に関する申立書(土地贈与承諾書)

(イ) 申請人と贈与者等との親族関係を証する書類(戸籍謄本)

(ロ) 住宅等を所有していないことを証する書類(資産証明書等)

(ハ) 市街化調整区域に決定される前に土地を所有していたことを証する書類(土地登記事項証明書)

(ニ) 本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類(住民票等)

(ホ) 贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類(固定資産税名寄帳の写等)

(ヘ) 専用住宅以外にしない旨の申立書

② 収用対象事業の施行による移転(市街化調整区域から市街化調整区域への移転)

ア 一般的事項

土地収用法の規定が適用され得る公共事業の施行による代替建築物は、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限り周辺の市街化を促進するおそれはなく、また、従来から市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることは適切性を欠くことから、事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあっては、許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準(該当要件)

(ア) 当該収用対象事業の施行が確実であること。

(イ) 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。

- (ウ) 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
- (エ) 移転先は、同一の都市計画区域内の移転であること。
- (オ) 市街化調整区域内に存する移転対象となる建築物の借家人が、当該市街化調整区域に移転先を確保するため自己用建築物を建築する場合にあつては、次のすべての要件に該当すること。
 - a 生活権及び営業権の見地から、当該収用対象建築物の存する日常生活圏において従前と同様の権利関係を維持する必要がある、市街化区域に移転したのではその継続が不可能であること。
 - b 当該収用対象建築物の存する日常生活圏においては、ほかに同様の借家が存在しないこと。
 - c 当該収用対象建築物の所有者（貸主）が、当該収用対象事業の施行により市街化調整区域内への建築物の移転をしない場合であること。
- (カ) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- (キ) 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前と同程度の規模であること。
ただし、やむを得ない理由がある場合には、次表の規模以内であること。

＜敷地面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	5割増
＜床面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～280㎡	280㎡～	す べ て			
移転後上限	*280㎡	従前と同程度	5 割 増			

* 車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

- (ク) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
なお、用途については、併用住宅であったものを移転後やむを得ない理由により当該業務を継続せず専用住宅とする場合、及び社会通念上通常併設されると認められる移転対象建築物の管理上・利用上必要不可欠な建築物を、移転先において建築する場合はこの限りではありません。

ウ 添付書類

- (7) 起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書
- (イ) 事業実施計画平面図（1/1000以上）
- (ウ) 移転前後の位置を表示した図面
- (エ) 移転対象物件の従前地における配置図
- (オ) 移転前後対照表
- (カ) 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

③ 地区集会所等

ア 一般的事項

地区集会所、社会教育法による公民館等に準じた公益的施設の建築を目的として行う開発行為は許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (7) 社会教育法第20条の規定による公民館等に準じた公益施設であって、原則として地元市町村の助成を受けて建設するものであること。
- (4) 利用対象者は、当該地区の住民であること。
- (9) 管理運営規程の定めるところにより、町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な維持管理が行われるものであること。
- (5) 対象とする利用者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。
- (8) 敷地及び予定建築物の床面積は、利用対象者数、利用目的等に照らして過大なものでないこと。また、必要と認められる駐車スペースが確保されていること。
- (6) レジャー的な施設その他他の目的の施設と併用されるものでないこと。

ウ 添付書類

- (7) 地区集会所建設事業計画書
- (4) 集会所の管理運営規程
- (9) 市町村が補助する旨を証する書類（補助できない場合はその理由）
- (5) 利用対象者の分布を示した図面

13. 既存権利行使のための建築物等

法律

（開発許可の基準）

【第34条】（略）

十三 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1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、当該目的に従って、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。）

政令

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

【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1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

(1) 13号の趣旨

本号は、都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった土地の区画に以前から土地の所有権等を有していた者が行う、自己の居住若しくは業務の用に供する目的の開発行為について、いわば経過的な措置として5年間に限り認めようとするものです。

所有権以外の土地の利用に関する権利に賃借権は該当しますが、抵当権、先取特権等土地の経済的担保等を目的とした権利は含まれません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定された日の前になされていることが必要です。この場合、登記簿の記載、正式の契約書及び固定資産台帳等によって取得時期を判断しますので、口約束や予約では確実に取得したとは判断できません。

また、農地法第5条の規定による許可を要する場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要があり、当該許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは権利の取得の事実を認めることはできません。

(2) 届出

届出は、その土地が市街化調整区域に指定された日から6か月以内（その6か月目の日が閉庁日の場合はその直後の開庁日）に次の事項を書面で届け出なければなりません。

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合は業務の内容）

ただし、目的が自己の居住の用であるときは除きます。

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利の場合はその種類と内容

オ その他として、土地の登記事項証明書、付近見取図、予定建築物の配置図等

(3) 開発行為の目的について

本号にいう自己の居住とは、開発者自らの生活の本拠として使用する場合を指すため、主体は自然人に限られます。また、自己の業務の主体は自然人に限りませんが、開発者自らが生産、販売等の経済活動を継続的に営む場合を指すため、分譲又は賃貸業（貸家、貸店舗等）目的の開発行為は該当しません。

(4) 工事期間

当該開発行為は、市街化調整区域に決定された日から5年以内に完了するものでなければなりません。なお、建築は5年以内に限りません。

(5) 権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、相続人や合併後存続する法人などの一般承継人に限って承継することができます。なお、当該地位には、開発許可を申請することができる権利のほか、引き続き建築する権利が含まれます。

なお、既存権利による許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であり高度の属人性を有するものであるため、本人が土地を売却する等して権利を放棄した場合は、取得した者は既存権利の行使ができず、許可されないこととなります。また、許

可後に権利を譲渡した場合も、同様に、その許可を受けた地位は承継されません。

(6) 本号に該当する旨を証する図書

ア 届出受理証の写

イ 自己の居住又は業務の用に供する建築物等である旨の念書

ウ 5年以内に開発行為を完了する旨の念書

エ 申請者の職業に関する書類（自己の居住の用に供する住宅の場合を除く。）

14. 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

法律

（開発許可の基準）

【第34条】（略）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為

本号は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、個別的具体的に目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可し得ることとしているものです。

福島県では、本号の該当の有無についての基準として、福島県開発審査会審査基準を設け各基準に掲げる建築物等については、開発審査会の議を経た上で開発許可を行っています。

また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第2項に基づく施行令第36条第1項第3号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上で、建築許可を行っています。

なお、福島県開発審査会審査基準は次のとおりです。

第1号 収用対象事業の施行による移転

第2号 社寺、仏閣、納骨堂等

第3号 既存事業に従事する者の住宅、寮等

第4号 敷地の拡張

第5号 有料老人ホーム

第6号 既存集落内における自己用住宅

第7号 大規模既存集落内における自己用住宅等

第8号 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等

第9号 指定沿道等における大規模流通業務施設

第10号 介護老人保健施設

第11号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

第12号 農家住宅から一般専用住宅への用途変更

第13号 農家民宿

- 第14号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第15号 公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
- 第16号 東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転
- 第17号 既存建築物の用途変更
- 第18号 農産物直売所
- 第19号 太陽光発電設備又は風力発電機の附属施設

① 収用対象事業の施行による移転(市街化区域から市街化調整区域への移転)

ア 一般的事項

土地収用法の規定が適用され得る公共事業の施行による代替建築物は、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区内に代替予定地としてではなく、周辺の土地利用と調和のとれた適切な土地を保有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的な事情に乏しい場合に事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあつては、許可し得るとしたものです。

なお、市街化調整区域内の移転については第34条第12号により許可されます。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (ア) 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- (イ) 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- (ロ) 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
- (エ) 移転先は、同一都市計画区域内の移転であること。
- (オ) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- (カ) 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前と同程度の規模であること。
ただし、やむを得ない理由がある場合には、次表の規模以内であること。

＜敷地面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	5割増
＜床面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～280㎡	280㎡～	す べ て			
移転後上限	*280㎡	従前と同程度	5 割 増			

* 車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

(キ) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。

なお、用途については、併用住宅であったものを移転後やむを得ない理由により当該業務を継続せず専用住宅とする場合、及び社会通念上通常併設されると認められる移転対象建築物の管理上・利用上必要不可欠な建築物を、移転先において建築する場合はこの限りでない。

(ク) 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。

a 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合

b 申請者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に周辺の地域の土地利用との調和のとれた適切な土地を保有しており、市街化区域には土地を保有しておらず、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

c 起業者において代替地としてあつせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での3者契約により土地を取得する場合

* 「市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地」には残地も当然含まれますので、例えば補償額の算定が「構内再築工法」又は「曳家工法」により行われる場合には、原則としてこの基準には該当しません。

ウ 添付書類

(ア) 起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書

(イ) 事業実施計画平面図（1/1000以上）

(ウ) 移転前後の位置を表示した図面

(エ) 移転対象物件の従前地における配置図

(オ) 移転前後対照表

(カ) 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

② 社寺、仏閣、納骨堂等

ア 一般的事項

市街化調整区域内の既存集落等における住民の日常の宗教的生活の関連した施設については、その建築自体が市街化を促進するものではないことから許可し得るとしているものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ア) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

(イ) 宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。

(ウ) 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。

(エ) 儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

ウ 添付書類

(ア) 宗教法人であることを証する書類（法人登記事項証明書）

(イ) 檀家、氏子等の分布を示した図面

③ 既存事業に従事する者の住宅、寮等

ア 一般的事項

市街化調整区域内にある事業所で、事務事業の性質上及び管理上、従業員のための住宅、寮等が至近距離にあることが不可欠であると認められる場合には許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (7) 昼夜交替制で24時間操業である等の事業の性質上、事業所と寮等が至近距離にあることが必要不可欠であり、市街化区域内に設置したのでは、事業の遂行に支障をきたす事情が存すること。
- (4) 申請地が事業所に近隣接していること。
- (5) 住宅、寮等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。
- (6) 既存事業所が法第34条第14号の規定により許可を受けた者である場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、適切な規模を超えないものであること。

ウ 添付書類

- (7) 住宅、寮等を必要とする旨の申立書
- (4) 事業所と申請地の位置を表示した図面

④ 敷地の拡張

ア 一般的事項

既存建築物の建て替え等において、やむを得ない理由により既存敷地に隣接した土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として開発行為を行う場合は、許可し得るとしたものです。

なお、線引き以前から市街化区域に存する建築物について、敷地拡張を市街化調整区域において行うものであっても、市街化区域側に敷地を拡張できない合理的な事由がある場合には該当します。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (7) 既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。
- (4) 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。
- (5) 不適法な建築物でないこと。
- (6) 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- (4) 拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

	居 住 用		そ の 他			
	移 転 前	移 転 後	移 転 前	移 転 後	移 転 前	移 転 後
移 転 前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	不 可	500㎡	10割増	1000㎡増	5 割増

- (4) 拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。その他の建築物については過大でないこと。

ウ 添付書類

- (7) 拡張前後の敷地の範囲を表示した画面
- (4) 敷地を拡張しなければならない理由書

(ウ) 拡張前後対照表

⑤ 有料老人ホーム

ア 一般的事項

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち当該設置及び運営が国の定める基準に適合するものについては、許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (ア) 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- (イ) 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないものであること。
- (ウ) 既存の医療、介護機能との密接な連携を図る必要性等から、市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- (エ) 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村長から福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認を受けたものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 「有料老人ホームの設置運営指針方針」における基準に適合している旨の証明
- (イ) 管理運営規程
- (ウ) 市町村長が承認した旨の証明
- (エ) 市街化区域に立地することが困難又は不適當である旨の理由書

⑥ 既存集落内における自己用住宅

ア 一般的事項

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の利便施設等の利用状況等からみた社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる相当数の建築物（おおむね50戸を基準とします。）が連たんしている集落内において行われる、やむを得ない理由により建築する自己用住宅については、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものである場合に、許可し得るとしたものです。

上記の自然条件については、河川、山林、高速道路等により、明確に市街化区域と日常生活圏が分離されているか否かにより判断し、社会的条件については同一の字、町内会組織、学区等の生活圏単位のほか、日常生活に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等にも照らして総合的に判断します。

- ・ 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
- ・ 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設
- ・ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (ア) 当該「既存集落」内で自己用住宅を建築するものであること。
- (イ) 許可申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（所有していた者から当該決定後に相続した土地を含む。）であること。
- (ウ) 現在居住している住居について過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有して

いない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。

- (エ) 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- (オ) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であり、床面積は280㎡以内とし、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書等）
- (イ) 申請人が市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類
- (ウ) 建築しようとする事情に係る申立書
- (エ) 申請人が住宅を所有していないことを証する書類（資産証明書等）
- (オ) 既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面
- (カ) 一体的な日常生活圏を構成している旨の、市町村長の意見書

⑦ 大規模既存集落内における自己用住宅等

ア 一般的事項

予め知事が「大規模既存集落」に指定する、市街化区域とは独立して一体的な日常生活圏を構成する大規模な既存集落内においては、一定の要件を満たす自己用住宅の建築、分家住宅、小規模な工場等及び公営住宅の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

なお、大規模既存集落の指定は、字程度の地区名で行われ、概ねの区域を1/2500の図面に仮置の線で表示することとなり、原則として集落の区域は当該線の内側ということになりますが、線の辺縁部については、集落内から宅地的土地利用が連続した土地であり、計画地に優良農地を含まず、戸数密度が、計画地を含む半径100mの円形の区域内又は主要道路に沿った3haの矩形の区域内において7戸/ha以上である場合には、集落内と同様に扱います。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (ア) 自己用住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であって、前述⑥「既存集落内の自己用住宅」の運用基準中(ウ)～(オ)に合致するものであること。

生活の本拠を有するとは、事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限る。また、住民票が当該指定集落以外に存する場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当する。

事実上生活の本拠を有しているかどうかは、住民税の納付先市町村の事実及び当該市町村の証明、当該指定集落内に線引き以前より生活の本拠を有している複数者からの証明等により総合的に判断するものとする。

- (イ) 分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する本家世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であって、12. 条例が定める開発行為 (2) 福島県で定める運用基準(該当要件) ①「分家住宅」の運用基準中(ア)、(イ)c、d、(ウ)b、(エ) に合致するものであること。

「線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する」の趣旨には、それが申請時現在まで継続している旨を含むが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活本拠を変更した者については、変更期間が短期間であって、従前の同一世帯の構成員が、当該集落内に引き続き生活の本拠を有していれば、要件に合致するものとする。

(ウ) 小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が、停年、退職等のやむを得ない事情により、自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下であり、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

(エ) 公営住宅については、主として当該集落及びその周辺の地域に居住する者を入居対象とした公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅であって、規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

ウ 添付書類

(ア) 大規模既存集落内に申請地等がある旨を表示した図面

(イ) 公営住宅以外にあつては、線引き以前より居住している旨の証明（住民票等）

(ウ) 自己用住宅にあつては、現在住宅等を所有していないことを証する書類及び住宅を建築しなければならない理由書（資産証明書等）

(エ) 分家住宅にあつては前述「分家住宅」ウ記載の添付書類（エ）、（オ）を除く。）

(オ) 小規模な工場等にあつては、新規に事業を営む理由書

(カ) 公営住宅にあつては、入居対象者の範囲を記した計画書

エ 「大規模既存集落」指定箇所

伊達市伏黒地域

伊達市梁川町五十沢地域

⑧ 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等

ア 一般的事項

予め知事が「地域振興指定市町村等」に指定する、人口が減少し、かつ産業が停滞していると認められる地域においては、地域社会の停滞防止等の政策的目的から、一定の技術先端型業種工場の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ア) 対象となる施設は、技術先端型業種（医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機器器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）とする。

(イ) 当該立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(ウ) 開発区域の面積が5ha未満であること。

(エ) 市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して立地することがやむ

を得ないと認められる場合であること。

- a 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
- b 清浄な空気・水等の優れた自然環境を必要とする場合
- c 空港、高速道路のインターチェンジ等への近隣接が必要な場合

ウ 添付書類

- (7) 製造品の内容を説明する資料
- (4) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (5) 市街化調整区域に立地する必要があることを説明する書類
- (エ) 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書

エ 「知事の指定する地域振興指定市町村等」

国見町、会津美里町

⑨ 指定沿道等における大規模流通業務施設

ア 一般的事項

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模流通業務区域」において、行われる大規模流通業務施設の建築を目的とする開発行為について許可し得るとしたものです。

なお、後述するように地方運輸局長等の認定に基づくものですので、開発審査会へ付議する前に開発許可権者と運輸担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (7) 知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。
- (4) 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。
- (5) 営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域の交通安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- (エ) 申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

ウ 添付書類

- (7) 指定区域内に申請地がある旨を表示した図面
- (4) 市街化区域に適地がないことを説明する書類

エ 「知事が指定する国、県道等」

国道4号（伊達市一本木地内～同市伏黒地内）1,750m

国道4号（鏡石町鏡田地内）700m

東北自動車道国見IC周辺

⑩ 介護老人保健施設

ア 一般的事項

介護保険法第7条第22項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する

第2種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設については、地元市町村における土地利用計画と整合性が図れ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて許可し得るとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置はできないこととなりますので、開発審査会へ付議する前に開発許可権者と老人保健施設担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ア) 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存すること。

(イ) 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。

(ウ) 近接する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するにやむを得ない理由があること。

(エ) 将来の地元市町村の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

ウ 添付書類

(ア) 申請地に近接する協力病院の位置を示した図面

(イ) 立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画等

(ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類

(エ) 周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ、将来の計画的な市街地形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書

⑪ 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

ア 一般的事項

法第34条第13号の規定による届出を行った者の自己用住宅の建築であって、期限内に権利を行使できなかったことにつきやむを得ない理由がある場合に許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ア) 現に住宅を所有していない者であること。

(イ) 現に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。

(ウ) 敷地は法第34条第13号の規定による届出を行った面積以内であること。（その面積が500㎡を超えるときは500㎡以内であること。）

ウ 添付書類

(ア) 届出受理証の写

(イ) 既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類

⑫ 農家住宅から一般専用住宅への用途変更

ア 一般的事項

許可不要の農家住宅等として建築された住宅について、やむを得ない理由により農業等を廃業したこ

とに伴い農家住宅等としての要件を満たさなくなった場合に、居住権保護の観点から一般専用住宅への用途変更を許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準(該当要件)

- (ア) 用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されたものであること。
- (イ) 世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。
- (ウ) 用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること。
- (エ) 建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従 前	280㎡以内	280㎡超
変更後	*280㎡	従前と同程度

*車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。
その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 廃業するやむを得ない理由書
- (イ) その他知事が必要と認める書類

⑬ 農家民宿

ア 一般的事項

農林漁業者が自宅の空き部屋等を利用して農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項に定める農林漁業体験民宿業（いわゆる「農家民宿」）を開業しようとする場合、許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (ア) 用途変更の対象となる建物は、農林漁業を営む者が自ら住居する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。
- (イ) 申請者が農家民宿を営もうとするものである旨、農林事務所長（又は水産事務所長）が確認していること。
- (ウ) 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第5項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）、又は従来の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- (エ) 客室の延床面積は33㎡未満であること。
- (オ) 用途変更に伴う増改築は必要最小限のものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

⑭ 災害危険区域等に存する建築物の移転

ア 一般的事項

建築基準法第39条第1項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する建築物等で行政庁の勧告命令等に基づき移転する場合は、取用対象事業施行に伴う移転に準じて取り扱うこととし、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

- (ア) 次のいずれかに該当すること。

- a がけ地近接危険住宅の移転事業として行う移転
- b 地すべり等防止法第24条第3項の規定による関連事業計画に基づく移転
- c 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転
- d 建築基準法第10条第1項の勧告又は第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
- e 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(a)～(d)までと同等と認められる移転
- (イ) 前述①「収用対象事業の施行による移転」に関する運用基準中(イ)、(エ)～(カ)に該当すること。
- (ウ) 市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を有しておらず、かつ、前述①「収用対象事業の施行による移転」に関する運用基準中、(ク) a 又は b に該当すること。

ウ 添付書類

- (ア) 事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写
- (イ) 移転前後の位置を表示した画面
- (ウ) 移転対象物件の従前地における配置図
- (エ) 移転前後対照表

⑮ 公共公益施設

ア 一般的事項

これまで開発許可が不要な建築物とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為については、平成19年11月30日以降、都市計画法第29条の開発許可等が必要となりました。これは様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者も含めた多くの人々によって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があります。こうしたことからこれらの公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為を行おうとする場合については、許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ア) 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の a から d のいずれにも該当するもので、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

- a 次の (a) から (c) のいずれかに該当するもの。
 - (a) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められる場合。
 - (b) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
 - (c) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る）。
- b 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- c 福島県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

d 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

(イ) 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、次のaからdのいずれにも該当するもので、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

a 次の(a)から(c)のいずれかに該当するもの。

(a) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

(b) 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる場合。

(c) 病床過剰地域に配置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

b 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

c 福島県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

d 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

(ウ) 学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校（学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校をいう。）のうち、次のaからcのいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの。

a 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。

b 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、開発部局と調整がとれたものであること。

c 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

ウ 添付書類

(ア) 社会福祉施設

a 近隣に存する医療施設、社会福祉施設等と連携することが必要であること等、立地する理由を明示した書類

b 市街化区域に適地がないことを説明する書類

c 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

d 市町村の福祉施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

e 当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

(イ) 医療施設

a 申請地に立地する理由を明示した事業計画書

b 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

c 市町村の医療施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

d 当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

(ウ) 学校

- a 申請地に立地する理由を明示した事業計画書
- b 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- c 市町村の文教施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書
- d 当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

⑩ 東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転

ア 一般的事項

東日本大震災等激甚災害において被災建築物の移転を円滑に進めるため、市街化調整区域への移転を許可し得るものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(7) 移転前の建築物が全壊又は半壊

した旨の罹災証明があること。

(イ) 移転前の土地が次のいずれかに該当するなど移転せざるを得ない理由が明らかな場合

- a 現況において、建築物が浸水等の状況により、明らかに現地建替が困難と認められる場合。
- b 海岸堤防の後背地等に存しており、防波堤、防潮林等が壊滅しており、これらの復旧に相当な時間がかかる場合及び復旧後も居住することが困難と認められる場合。

(ロ) 審査会基準第1号(収用対象事業の施行における移転)の基準中、(イ)及び(カ)～(キ)に該当すること。

(エ) 市街化区域等市街化調整区域以外の区域か市街化調整区域への移転の場合は、自己又は親族が適切な土地を保有している等あえて移転先を市街化区域に求めさせる合理的理由に乏しいこと。

⑪ 既存建築物の用途変更

ア 一般的事項

一般に、適法に建築・使用されてきた既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、周辺の市街化を促進するおそれが低いことから、都市計画法の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更の許可をし得るものです。

イ 福島県における運用基準

(7) 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次のa又はb及びcの事由が認められること。

なお、運用にあたっては別記1に留意すること。

- a 相当期間(以下「相当期間」とは原則10年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。
- b 相当期間経過していない場合にあつては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。
- c 用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は下表の規模以内であること。

従 前	280㎡以内	280㎡超
変更後	*280㎡	従前と同程度

*車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。

その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

- (イ) 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、別記2により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記(ア) cに準ずる。)

ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。

- (ウ) 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更を行う場合に、次のいずれかの事由が認められること。

a 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

b 相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

別記1

- 1 居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合(相続によるものを除く)、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。

なお、賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体(建築物の所有者)の変更は相続によるものを除き、原則認めない。

- 2 居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。

(1) 用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者(転勤等による短期の移住者は除く)の居住の用に供されるものであること。

(2) 当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

- 3 一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

別記2

基準第2項の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

- 1 当該建築物が建築基準法別表第2(イ)項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

- 2 現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を個別に審査し、やむを得ないものと認められる場合で、かつ、現在まで20年以上継続して居住していること。

- 3 現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。
- 4 用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

⑱ 農産物直売所

ア 一般的事項

市街化調整区域においては、農業上の土地利用が広く行われており、一定の農林水産業施設の立地が従来から認められていること、また、農業等の振興・強化が行われることは、都市計画と農林漁業との健全な調和及び土地の合理的な利用に資すると考えられることから、農林漁業者が主体となって地場の農林水産物等の販売を行う施設については、許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準

- (7) 申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農林漁業を営む者又はこれらの組織する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。)であること。
- (イ) 販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。
- (ウ) 開発区域は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。
- (エ) 敷地面積は、原則として500㎡以内であること。
- (オ) 予定建築物は、周辺の環境と調和のとれたものであること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、原則として200㎡以下で平屋建てであること。

⑲ 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

ア 一般的事項

太陽光発電設備(建築基準法上の建築物でないもの。)又は風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物(以下「付属施設」という。)を建築する場合で、必要不可欠なものについては許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準

- (7) 付属施設は、太陽光発電又は風力発電を行う上で必要不可欠なものであること。
- (イ) 付属施設の規模は、太陽光発電設備又は風力発電機に比して過大なものでないこと。
- (ウ) 付属施設に係る敷地の面積は、必要最小限のものであること。

以下は、審査会基準に定めておりませんが、個別に審査会の議を経て、許可し得るものです。

⑳ 対象が市街化調整区域に存する研究施設

ア 一般的事項

市街化調整区域に建設しなければ、研究対象の特性等により目的を達しえない研究施設については、許可し得るとしたものです。

イ 添付書類

市街化調整区域に建築しなければ、研究対象の特性により目的を達成しえない研究施設であることを説明する書類

⑳ 土地区画整理事業の施行後の土地における建築物

ア 一般的事項

市街化調整区域内で行われる土地区画整理事業は、知事があらかじめ開発審査会に諮って承認を得たものですから、事業完了後に二次的に行われる造成工事や土地区画の変更については、当該事業計画と整合し、計画的な開発に支障とならないものに限って、許可し得るとしたものです。

イ 添付書類

換地処分を了した旨を証する書類（換地処分通知書）

㉑ 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設

ア 福島県における運用基準（該当要件）

次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物で当該事業の趣旨に沿った適切な内容のもの
- (イ) 地域の土地利用上又は土地利用計画上支障のない、第2種特定工作物には該当しない運動、レジャー施設の管理上又は利用上必要最小限の建築物で、周辺の環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でない、自然公園法その他の法令に適合しているもの
- (ウ) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であり、市街化区域にある宿泊施設によっては円滑な対応が困難と認められる第2種特定工作物に付帯する宿泊施設で、周辺の状況等から判断して当該施設の敷地内に建設されることに格段の合理性があり、周辺の環境に調和した、適切な規模、構造であるもの

イ 添付書類

- (ア) レクリエーション施設の用途等を記載した事業計画書等
- (イ) 建築物の配置を表示した画面
- (ウ) 当該開発区域を管轄する市町村の観光施設等、さらには都市計画の観点から支障がない旨の市町村の意見書
- (エ) 宿泊施設を建築する場合は、周辺状況、必要性等を説明する書類
- (オ) 自然休養村整備事業によるときは、当該事業による旨の証明書
- (カ) ア(イ)に該当するものは、その旨を説明する書類

15. 開発許可の特例

法 律

(開発許可の特例)

【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項の政令で定める規模未滿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。

1. 法第34条の2の趣旨

国、県、事務処理市町村又は県、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等が行う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。）又は都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿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、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します。

2. 第1項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

- ① 独立行政法人空港周辺整備機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 土地開発公社
- ⑥ 日本下水道事業団

16. 他法令による開発許可の特例等

(1) 市民農園整備促進法による特例

市民農園整備促進法

（都市計画法の特例）

【第12条】 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしな

なければならない。

市民農園整備促進法施行令

(都市計画法の特例の対象となる建築物)

【第5条】 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 休憩施設である建築物
- 二 農作業の講習の用に供する建築物
- 三 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
- 四 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

① 休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

② 農作業の講習施設

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

③ 簡易宿泊施設

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものです。

④ 管理施設

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等です。

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

(開発許可等の特例)

【第31条】 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同法第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物（同法第11項に規定する第1種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第1種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を

含めて当該基本計画に同意するものとする。

- 3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。
- 4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

幹線道路の沿道の整備に関する法律

（開発許可の特例）

- 【第10条の7】 第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画（第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。
- 2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第1種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

市街化調整区域内における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

【第28条】 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発区域（同法第4条第13項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて、定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定め、国土交通大臣が認定した歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

- (5) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(以下、「六次産業化法」という。)による特例

都市計画法の特例

【第14条】 市街化調整区域において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める基準のうち同法第33条の規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

農林漁業者等が「総合事業化計画」（六次産業化法第5条第1項）に記載する市街化調整区域における農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもの（六次産業化法第5条第8項）で当該「総合事業化計画」について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

- (6) 地域再生法による特例

開発行為の特例

【第17条の22】 市街化調整区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用

計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成する地域再生土地利用計画に、開発許可権者の同意を得て記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(7) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

優良田園住宅の建設の促進に関する法律

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

【第5条】 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第1項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第6項の規定による変更の認可があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法（昭和27年法律第229号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

市街化調整区域における優良田園住宅の建設については、地区計画を定めることが望ましいとされていることから、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為については、法第34条第10号に合致することとなります。

(8) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律

（都市計画法等による処分についての配慮）

【第16条】 国の行政機関の長又は都道府県知事は、認定総合効率化事業の実施のため都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

なお、開発審査基準を定めることが望ましいとされているされていますが、現在のところ福島県開発審査会審査基準に具体の基準は定めておりません。

申請があった際は、特例的事例として審査会に諮る取り扱いとします。

関連通知・通達等

平成19年	19都第3546号土木部長通知	(開発許可を要する公共公益施設)
平成19年	19都第2482号土木部長通知	(分家住宅、収用対象事業、集会所等)
平成17年	16都第1007号土木部長通知	(収用対象事業)
平成15年	15都第408号土木部長通知	(附属建築物である車庫等)
平成13年	13都第829号土木部長通知	(収用対象事業、分家住宅)
平成11年	11都第799号都市計画課長通知	(分家住宅)
平成11年	11都第533号都市計画課長通知	(分家住宅)
平成10年	11都第8号土木部長通知	(廃自動車の積替え保管施設)
平成9年	9都第891号都市計画課長通知	(分家住宅)
平成9年	9都第386号土木部長通知	(日常生活のために必要な店舗等、分家住宅、収用対象事業)
平成7年	7都第358号土木部長通知	(分家住宅)
平成6年	6都第937号土木部長通知	(収用対象事業)
平成6年	6都第936号土木部長通知	(沿道サービス施設)
平成6年	6都第935号土木部長通知	(日常生活のために必要な店舗等)
平成2年	2都第876号土木部長通達	(収用対象事業)
昭和62年	62都第123号土木部長通達	(収用対象事業)
昭和61年	61都第672号土木部長通達	(日常生活のために必要な店舗等、既存工場と密接な関係を有する建築物等、敷地の拡張、収用対象事業)
昭和61年	61都第495号土木部長通達	(沿道サービス施設)
昭和61年	61都第494号土木部長通達	(日常生活のために必要な店舗等)

第4章 許可及び不許可

第1節 許可及び不許可の処分

法律

(許可又は不許可の通知)

【第35条】 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

本条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものです。

第1項は、処分を遅滞なく行うべき旨を定めたもので、福島県では次表のとおり標準処理日数を定め、適正な（補正の必要のない）申請に対して迅速な執行を確保することとしています。

なお、申請書や添付書類に不備があった場合には、相当の期間内に補正することが求められ、補正に要した期間は処理日数に算入されません。

また、標準処理日数を経過したことをもって、直ちに行政事件訴訟法第3条第5項にいう、「不作為の違法」に当たるものではありません。

第2項は、処分の通知について定めたもので、書面によらないでなされた処分は、無効となります。

また、不許可処分等が行われる場合には、その理由が書面で示されることとなります。

なお、申請内容の一部が開発許可基準に適合していない場合には、分割することが著しく不適當でない限りその部分を除いた開発区域についてのみ許可されることもあります。

別 表

番号	許 認 可 等 事 務	市 町 村	建設事務所	都市計画課	合 計	備 考
1	都市計画法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可（開発審査会に付議するもの及び5ha以上の第2種特定工作物に係るもの）	10	19	10	39	開発審査会の審査に要する日数を除く。
2	同上（上記以外のもの）	10	19	—	29	
3	都市計画法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更許可	10	15	—	25	
4	都市計画法第36条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	5	15	—	20	
5	都市計画法第37条第1号の規定による工事完了公告前の建築等の承認	—	20	—	20	
6	都市計画法第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による建築物の建築の特例許可	5	9	—	14	
7	都市計画法第42条第1項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物等の建築等許可	5	9	—	14	
8	都市計画法第43条第1項の規定による市街化調整区域における建築等許可（開発審査会に付議するもの）	5	9	5	19	開発審査会の審査に要する日数を除く。
9	同上（上記以外のもの）	5	9	—	14	
10	都市計画法第45条の規定による開発許可の地位の承継承認	3	5	—	8	
11	都市計画法施行規則第60条の規定による適合の証明	—	14	—	14	他部局との調整に要する日数を除く。

注1 処理日数は、処理機関に到達した日の翌日から、送付（副申）した日又は処分等の文書を申請者に発送若しくは手交した日までの期間とする。

注2 処理日数には、申請の補正等に要する日数、福島県の休日等を定める条例に規定する県の休日は含まない。

第2節 許可の条件

法律

(許可等の条件)

【第79条】 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

本条は、開発許可を行う際に必要な条件を具体的に明記することができる旨規定しており、福島県において許可する場合には、一般的に、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するための条件並びに当該開発行為を廃止する場合の災害防止に必要な条件が付され、さらには、個別具体的に都市計画上必要な条件が付されることもあります。

しかし、条件は、都市計画上必要とされるもので、申請者の不当な義務とならない範囲に限られますので、「知事が公益上必要と認めるときは、いつでも開発許可を取り消すことができる」とするなど、許可権者に一方的な取消権を留保するようなものは付されません。

第3節 建築物の制限

法律

(建築物の建ぺい率等の指定)

【第41条】 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1) 本条の趣旨

用途地域の定めのない土地の区域における開発行為について、将来の計画的な市街化を図る上で必要がある場合には、開発許可権者は、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を行い得るとしたのが、本条第1項の規定の趣旨です。

特に許可時点では予定建築物の規模等が特定されない開発行為の場合に制限を定めます。

(2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、許可の際（変更許可を含む。）に定められるもので、開発許可と関係なく第1項の規定による制限を変更し又は付加することはできません。

なお、当該制限の指定ができる許可には、法第35条の2第1項の規定に基づく許可を含みます。

(3) 制限の内容

当該規定による制限は、開発行為が行われる区域について、適当と認められる用途地域を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、その内容は次のようなものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割・統合の禁止等その他建築物の敷地構造、設備に関する制限

(4) 制限の効力

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。

制限を受ける者は、開発許可を受けた者のみに限らず、当該制限の指定を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者です。

制限の内容は、開発登録簿に登録されており、登録簿閲覧所で閲覧することができます。

なお、当該制限が定められた開発区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当該制限を撤回するまでは、その効力は失われません。

(5) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

関連通知・通達等

平成13年	13都第968号	土木部長通知	(記1 形式審査について 記2 知事(建設事務所) への送付について 記3 標準処理期間について)
平成6年	6都第963号	都市計画課長通知	(行政手続法の施行に伴う留意事項)

第5章 建築等の許可

第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

法律

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

【第42条】 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第1種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

1. 法第42条の趣旨

開発行為は予定建築物の用途、規模等が勘案されて許可されますが、当該許可後に、本来であれば許可にならなかった内容の建築物が建築されたり、改築又は用途変更がなされ予定外の建築物となることは制度趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定まっていますので、本条の適用はありません。

また、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途変更の規制はありません。

2. 制限の効果

本条の規制は、当該土地の区域内に建築物を建築、又は改築あるいは用途変更しようとするすべての者に及びます。開発区域内にいかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿を閲覧することによりだれでも確認できます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については床面積が280㎡以内、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断し、その他の附属建築物については床面積が一の用途につき30㎡以内であれば予定建築物の範囲内であるとして許可を要しません。

なお、開発区域内の土地に用途地域等が定められた場合には、本条の制限は自動的に消滅します。

3. 例外許可基準（福島県における運用基準）

建築等しようとする建築物が以下のいずれかに該当する場合には、例外的に許可がなされます。

なお、(5)、(6)及び(7)については、法第43条による建築行為をする際には開発審査会の議を経ることと

の均衡から、開発審査会の議を経る必要があります。(第3章第2節第14項参照)

- (1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- (2) 法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合
- (3) 法第34条第1号から第12号までに該当する建築物又は市街化調整区域以外の用途地域等の指定のない区域における建築物で、その用途と法第33条第1項第2号から第4号に規定する、道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準、給水施設に関する基準を勘案して支障がなく、かつ当該土地に法第41条第1項の制限を定める際に想定した用途地域又は地区計画等があれば、これに適合するものである場合。
- (4) 改正前の法第34条第10号イ（大規模開発）に該当して許可を受けた土地における、当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準とを勘案して整合性のとれるものである場合。
- (5) 既存集落、指定大規模既存集落又はそれらの周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (6) (5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (7) 市街化調整区域における工場等業務用施設の、上記(1)～(4)に該当しない建築物等への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により、営業活動が従前と同程度（施設規模、従業員数、業務内容等により総合的に判断する。）、かつ、周辺環境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (8) 法第34条第14号に該当する建築物等で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準に合致するものである場合。

4. 本条第2項に規定する協議

国等が行う建築等については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限

法律

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

【第43条】 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第1種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新設、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)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、同項の許可があったものとみなす。

政令

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

【第34条】 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

【第35条】 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パ

一セント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設
(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

【第36条】 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第1種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第1種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第1種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第1種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第1種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

福島県都市計画法施行条例

(市街化の促進のおそれ等がないと認められる新築等)

【第6条】 政令第36条第1項第3号ハの規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（以下「新築等」という。）は、当該新築等に係る土地の区画に第3条第1項第5号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、第5条に規定する開発行為に係る新築等とする。

1. 法第43条の趣旨

本条は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設について、市街化を抑制しスプロール対策を講ずるため、法第29条第1項におけるのと同様にこれを制限するものです。

なお、第1種特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、法第42条と同様、本条においても用途変更の規制はありません。

また、第2種特定工作物については、本条の適用はありません。

2. 許可不要の建築行為

本条の許可が不要となる建築等の範囲は、法第29条第1項第2号から第11号に規定する行為に準じていますので、これらについては「第2章 開発行為の許可 第1節 許可不要の開発行為」を参照してください。

また、次の範囲内で従前の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一の敷地の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合は、本条の規制を受けません。

(1) 法第43条第1項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の場合

床面積が280㎡（従前の許可面積が280㎡を超える場合は、当該面積）以内

(2) (1)以外の自己居住用建築物の場合

床面積が1.5倍（280㎡を上限とする）以内

(3) 自己居住用建築物以外の建築物の場合

床面積が1.5倍以内

建築許可と開発許可における許可不要の建築行為を一覧表にまとめると次表のとおりです。

建築許可		内 容	開発許可	
法第43条 第1項各号	政令		法第29条 第1項各号	政令
本文		農林漁業用建築物	第2号	第20条
		公共公益施設（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等）	第3号	第21条
第1号 第4号	第34条第1号	他法令等による開発行為		
		都市計画事業	第4号	
第4号	第34条第1号	土地区画整理事業	第5号	
		市街地再開発事業	第6号	
		住宅街区整備事業	第7号	
		防災街区整備事業	第8号	
		公有水面埋立法の埋立地	第9号	
	第342条第号	旧住宅地造成事業		
第2号		非常災害のための応急措置	第10号	

第3号		通常の管理行為、軽易な行為	第11号	第22条
第5号	第35条第1号	仮設建築行為		第1号
	第35条第2号	付属建築物		第2号
		10㎡以内の建築物の増築・増設		第3号
	用途変更を伴わない改築・増設	第4号		
	用途の変更を伴う改築で10㎡以内	第5号		
第35条第3号	調整区域内の日用品店 (延床面積50㎡以内(かつ業務用部分が過半以上)で調整区域居住者が自ら営むもので開発区域面積が100㎡以内)	第6号		
第35条第4号	一時使用の第1種特定工作物	第1号		

3. 許可基準

(1) 技術基準

建築等許可の技術基準は、既に宅地化された土地についてのものですので法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の軟弱地盤の対策等に関する基準及び第5号の地区計画への適合等に関する基準に限定されます。

(2) 立地基準

建築等許可の立地基準については、法第34条及び前条の例外許可基準(5)～(7)とほぼ同様ですので、詳しくは「第3章 開発許可基準 第2節 立地基準」及び施行令第36条第1項第3号を参照してください。

建築許可と開発許可の立地基準を一覧表にまとめると次表のとおりです。

政令第36条 第1項3号	内 容	法第34条 該当号
イ	主として市街化調整区域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物(除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等)	第1号
	日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等	
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	第2号
	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等	第3号
	農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等	第4号
	農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	第5号
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第6号
	既存の工場と密接な関連を有する建築物等	第7号
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	第8号
	特殊な建築物(沿道サービス施設)	第9号
	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	第10号
ロ	市街化区域に近隣接する地域内での開発行為	第11号
ハ	条例で定める市街化の促進等のおそれがないと認められる開発行為	第12号
ニ	既存権利行使のための建築物等	第13号
ホ	知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	第14号

なお、線引き以前より存する自己の居住の用に供する建築物については、使用主体による区分をしませんから、その変更については許可を要しません。

また、これら以外で立地基準に該当するものとして、令第36条第1項第3号ホ(法第34条第14号に対応)に規定する市街化を促進するおそれが無いと認められ、かつ、市街化調整区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、第3章第2節14項で説明している福島県開発審査会審査基準と同様です。

(3) 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築について

本条第1項で「市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において」と規定しているため、敷地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合であっても、市街化区域だけに建築等する場合は、本条の規制は受けません。

また、都市計画区域外と調整区域にまたがっている場合にあっても、都市計画区域外に建築等する場合には同様に扱います。

(4) 敷地拡張と増築の範囲について

法第43条で規制対象外とされる増築の例として令第35条第1項に規定する附属建築物の建築が挙げられていますが、これも「既存の建築物の敷地内で」との限定が付きますので、建築基準法上は増築として取り扱える建築物を建築する場合にも、都市計画法上は、既存の建築物と同様、別棟を問わず、増築ではなく新築として取り扱います。

4. 本条第3項に規定する協議

国又は都道府県等が行う建築等については、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ち、許可があったものとみなします。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

(第3章 第2節 15. 開発許可の特例参照)

5. 既存宅地制度について

平成12年度の都市計画法改正にともない、線引き前から宅地であった等一定の要件を満たす土地については用途を問わず許可なく建築できるとするいわゆる「既存宅地制度」が廃止されました。ただし、平成13年5月18日までに既存宅地確認を受けた土地においては、5年以内に限り、自己の居住用又は自己の業務用に供する建築物であれば、なお許可なく建築することができましたが、この経過措置は平成18年5月17日をもって終了しています。

関連通知・通達等

平成13年	13都第968号	土木部長通知	
平成10年	10都第248号	土木部長通知	記の1(附属建築物)、記の3(法第42条第1項の規定)
平成9年	9都第386号	土木部長通知	記の5(法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の用途変更)
平成2年	2都第876号	土木部長通知	記の2(法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の建替)

昭和61年	61都第672号	土木部長通達	記の4（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の用途変更）
昭和56年	56都第171号	土木部長通達	（廃棄物処理施設関係）
昭和54年	54都第559号	土木部長通達	（仮設建築物）
昭和54年	54都第558号	土木部長通達	（駐車場、資材置場等の土地の区域内に建築する管理事務所等法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の用途変更）

第6章 許可申請手続

第1節 許可申請の手続

1. 許可権者及び申請書の提出先

(1) 福島県においては、中核市（福島市、郡山市及びいわき市）及び事務処理市（会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市）の区域についてはそれぞれの市長が、それ以外の区域については知事が許可権者となります。

また、知事の許可権限の一部は各建設事務所長に委任されており、各申請書等の提出先は開発区域の所在する市町村になります。（法第34条第13号に基づく届出書、法第37条第1号の規定に基づく承認申請書、第47条第5項の規定に基づく交付申請書、省令第60条の規定に基づく交付申請書は、直接、各建設事務所へ提出することになります。）

(2) 提出部数は、各建設事務所長が許可権者となるものについては、正本1部及び副本1部、知事が許可権者となるものについては、正本1部及び副本2部となります。

2. 許可申請書

法律

（許可申請の手続）

【第30条】 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

規則

（開発許可の申請書の記載事項）

【第15条】 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 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、主として住宅以外

の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由

四 資金計画

(開発許可の申請)

【第16条】 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について

			て作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

【第17条】 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 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1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
- 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区

域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
(建築物の新築等の許可の申請)

【第34条】 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、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1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)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第1種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第1種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

許可申請書については、上記法令に基づくほか、福島県においては別記「開発許可申請等の手続要綱」が定められておりますので、当該要綱に従って作成することとなります。

- (1) 工区の設定について
相当規模の開発行為を行う場合、開発区域を工区に分けて申請することができ、工事完了は、工区単位で行うこととなりますが、完了部分単独でも、法第33条の技術基準に適合している必要があります。
- (2) 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分
これらの区分については、技術基準編を参照してください。

第2節 手数料

福島県都市計画法施行条例

(手数料)

【第7条】 別表第1の上欄に掲げる者から、それぞれ同表の中欄に掲げる名称の手数料を徴収する。この場合において、当該手数料の額は、同表に特別の計算単位の定めのあるものについてはその計算単位につき、その他のものについては一件につきそれぞれ同表の下欄に定める額とする。

2 手数料は、福島県収入証紙で納付しなければならない。

3 既に納付された手数料（開発登録簿の写しの交付手数料を除く。）は、返還しない。

別表第1（第7条関係）

納付しなければならない者	名 称	手 数 料 の 額		
		区 分	規 模	金 額
一 法第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為の許可の申請者	開発行為許可申請手数料	主として自己の居住の用に供する住宅の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満	8,600円
			開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	22,000円
			開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	43,000円
			開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満	86,000円
			開発区域の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満	130,000円
			開発区域の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満	170,000円
			開発区域の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満	220,000円
			開発区域の面積が10ヘクタール以上	300,000円
		主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満	13,000円
			開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	30,000円

		築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が 0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	65,000円
			開発区域の面積が 0.6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	120,000円
			開発区域の面積が 1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	200,000円
			開発区域の面積が 3ヘクタール以上 6ヘクタール未満	270,000円
			開発区域の面積が 6ヘクタール以上 10ヘクタール未満	340,000円
			開発区域の面積が 10ヘクタール以上	480,000円
			その他	開発区域の面積が 0.1ヘクタール未満
		開発区域の面積が 0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	130,000円	
		開発区域の面積が 0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	190,000円	
		開発区域の面積が 0.6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	260,000円	
		開発区域の面積が 1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	390,000円	
		開発区域の面積が 3ヘクタール以上 6ヘクタール未満	510,000円	
		開発区域の面積が 6ヘクタール以上 10ヘクタール未満	660,000円	
		開発区域の面積が 10ヘクタール以上	870,000円	
二 法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更の許可の申請者	開発行為変更許可申請手数料		変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が87万円を超えるときは、その手数料の額は、87万円とする。	

				<p>ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ一の項に規定する額に10分の1を乗じて得た額</p> <p>イ 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ一の項に規定する額</p> <p>ウ その他の変更については、10,000円</p>
三 法第41条第2項ただし書（法第34条の2第2項及び法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築の許可の申請者	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料			46,000円
四 法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請者	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料			26,000円
五 法第43条第1項の規定に基づく建築等の許可の申請者	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料		敷地の面積が0.1ヘクタール未満	6,900円
			敷地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	18,000円
			敷地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	39,000円
			敷地の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満	69,000円
			敷地の面積が1ヘクタール以上	97,000円
六 法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認の申請者	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料			<p>ア 承認申請をする者が行おうとする開発行為が、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もの又は主とし</p>

			て、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合にあっては、1,700円 イ 承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものである場合にあっては、2,700円 ウ 承認申請をする者が行おうとする開発行為がア及びイ以外のものである場合にあっては、17,000円
七 法第47条第5項（法第34条の2第2項において準用する場合を含む）の規定に基づく開発登録簿の写しの交付を受けようとする者	開発登録簿の写しの交付手数料		用紙1枚につき470円
八 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定に基づく開発行為又は建築に関する証明書等の交付の申請者	開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請手数料		470円

(過料)

【第11条】 詐欺その他不正の行為により手数料の徴収を免れた者に対しては、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額（当該5倍に相当する金額が5万円を超えないときは、5万円とする。）以下の過料を科する。

- (1) 上記手数料額の福島県収入証紙を許可申請書に貼付して提出します。
- (2) この手数料は、審査のための手数料ですから許可にならない場合でも還付しません。
- (3) 登録簿の写し交付手数料は、用紙1枚当たりの単価で規定されていますので、1件の申請に調書1枚、図面1枚が必要となれば、2枚分の手数料額となります。

また、開発区域が大きいときの設計図面は、数枚になることもあります。

- (4) 開発行為の変更許可で区域の増を伴うときの手数料は、設計の変更が区域増に起因するものに限定される場合は第2の項イの額になり、設計の変更がそれ以外のものにも及び、区域増がないとしても行われ得る内容を含む場合にはア+イの額となります。

第3節 設計者の資格

法 律

(設計者の資格)

【第31条】 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

規 則

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

【第18条】 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

【第19条】 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を終了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めたる者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書

の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

【建設省告示】

(昭和45年1月12日付第38号)

都市計画法施行規則第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 1 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者
- 2 前号に掲げる者のほか、国土交通大臣が都市計画法施行規則第19条第1号イからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

（経過措置）

第2の規定の施行前に第2の規定による改正前の昭和45年建設省告示第38号第2号に掲げる講習を終了した者については、同号の規定は、なおその効力を有する。

(昭和45年1月12日付第39号)

都市計画法施行規則第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、水同部門及び衛生工学部門とする。

本条は、1 ha以上の開発行為に関する設計図書は有資格者の作成したものでなければならない旨定めたものです。

規則第19条第1項第1号は開発区域の面積が1 ha以上20 ha未満の開発行為、第2号は20 ha以上の開発行為に関する設計図書有資格者を定めています。

「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成は宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の管理というものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれません。

規則第19条第1項第1号トの「宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣が指定する講習を終了した者」については、平成27年7月10日現在、(一財)全国建設研修センターが登録講習機関として登録を受けています。

規則第19条第1項第2号の「総合的な設計」とは、開発行為全体の設計図書作成の経験をいい、道路、水路等といった、個々の施設に関する設計図書作成の経験のみでは該当しません。

第7章 公共施設の管理

第1節 公共施設管理者等との協議等

法律

(公共施設の管理者の同意等)

【第32条】 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

政令

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

【第23条】 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

1. 法第32条の趣旨

開発許可申請をしようとする者は、開発行為の円滑な施行と、公共施設の管理の適正等のため、予め、開発行為に関係のある公共施設管理者の同意を得、かつ、公共施設管理予定者と協議することとなります。

また、公共施設管理者等は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を確保する観点から協議等を行うこととなります。

2. 公共施設管理者の同意

- (1) 開発行為に関係のある公共施設には、開発区域内に現に存するものと、開発区域外にあるが、開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のあるものがあります。なお、公共施設の範囲については、法第4条第14項に規定されています。
- (2) 既存の公共施設の変更、改廃を行う時や機能に影響を与える場合は、その管理者の同意を得なければなりません。また、この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該行為について工事施行者承認等の手続が定まっている場合は、別途承認等が必要となります。

また、農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を

受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合には、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

- (3) 管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等に関しては、管理者の位置づけがなされないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要がある場合には、必要な範囲内で、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うことが望まれます。
- (4) 公共施設管理者とその施設がある土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の法第33条第1項第14号の規定による同意も必要となりますが、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合には、あらためてその用地の所有者の同意は要しないこととなります。

3. 公共施設管理予定者との協議

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為の実施により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と、管理の適正を期すため予め協議しなければなりません。

協議の相手方は、道路法による道路管理者など他法令により管理者が定められている場合以外は、地元市町村となります。

協議の内容は、公共施設の構造等を含んだ管理に関する事項となりますが、土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項についても協議を行い得ます。

- (2) 法第32条第2項の協議については、協議が整ったこと自体が許可申請の要件とはされないため、協議途上であっても、申請時には協議経過を示す書面を提出すれば足りることとなります。

しかし、協議が整わない場合の公共施設の管理については、合意のないまま市町村の管理に属することになり、実際には管理に困難を来す状況が想定されますので、極力協議が整うことが望まれます。

第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

法律

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

【第39条】 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

【第40条】 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

政令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

【第32条】 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（きよ管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

【第33条】 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

規則

(費用の負担の協議に関する書類)

【第33条】 令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有してい

たことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

1. 法第39条及び第40条の趣旨

開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があります。このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要がありますので、公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として地元市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしたものです。

また、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置した場合の土地は、完了公告の日の翌日において、新設された施設に係る用地はそれを管理すべき者に、既存の施設用地は開発者に帰属することとなります。

なお、従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有ではない場合には、開発者への帰属の適用はありません。

2. 公共施設等の適正な管理及び帰属

開発行為により設置され、申請者の管理、帰属となった公共施設用地が、その後、第3者へ転売されて住宅が建ってしまう等、公共施設の機能が失われ、当該市町村及び地域住民の双方にとって問題となる事態の発生も考えられます。

そこで、法第32条の協議においては、開発行為者と市町村の間で公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について協定書を締結する等法律関係が明確となるようにする必要があります。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではありませんので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに、開発者において当該土地の所有権を取得する必要があります。

また、やむを得ない事情により開発行為者がその管理を行う場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは市町村に帰属することとして基本的な管理権の存在を明確にし、公共施設の継続的な存置を担保するとともに、当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の必要な措置を講ずることが望まれます。

当該公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。

なお、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

3. 基幹施設の費用負担

法第40条第3項は、開発者が政令第32条に定める都市計画で定められた市街化区域内の基幹施設を整備し、第40条の規定により当該施設が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合に、工事完了の公告の日に当該土地を所有していた者は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体に対して、取得に要する費用の負担を求めることができるとしたものです。

なお、法第32条に規定する協議において、別段の定めをした場合には、本項の適用はなく、その定めた内容により費用負担の区分が定まります。

具体的に本項の請求を行う場合には、完了公告の日から3ヵ月以内に、規則第33条に定める書類を、請求先となる地方公共団体等に提出することとなります。

請求額は、用地取得費用の全部又は一部とされています。

本項は、根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用についての規定ですから、それ以外の公共施設に係る費用負担について否定する趣旨のものではありません。

また、「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とし、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価格を参考とするのが望ましく、そのうち、どの程度負担すべきかは、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して定めることとなります。

関連通知・通達等

平成10年 10都第248号土木部長通知 (記4法第32条の規定)

第8章 開発許可を受けた後の手続等

第1節 開発許可後の進行管理

開発許可を受けた者は、適法に開発行為を行うことができることとなりますが、工事施行中適切な防災措置を講ずること、開発行為が予定した期間内に完了すること等が求められます。また、開発区域には法第37条の建築制限がかかることとなります。

開発許可を受けながら、工事完了の意思がなくそのまま放置されると、周辺の環境等に重大な影響を及ぼすおそれがありますので、中断していると見受けられるものについては、工事の施行状況及び完了する意思の有無等について報告を求めることがあります。さらに場合によって、当該開発許可を取消すこともあり得ますので、開発者においても、開発行為の進捗を踏まえ、適切な手続を行う必要があります。

第2節 開発行為の変更の許可等

法律

(変更の許可等)

- 【第35条の2】 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
 - 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
 - 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
 - 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

政 令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

【第31条】 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議すべき者に係る公益的施設的设计

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

規 則

(変更の許可の申請書の記載事項)

【第28条の2】 法第35条の2第2項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 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

【第28条の3】 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

【第28条の4】 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

1. 法第35条の2の趣旨

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとするときは、規則第28条の4に規定する場合を除いて変更許可を受ける必要があります。しかし、当該変更により、当初許可時における開発行為の内容と同一性を失ったものとなる場合には、変更としては扱えないため、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

なお、変更しようとする内容により許可要件そのものを欠くことになる場合には、開発行為の廃止として取り扱います。

2. 変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、変更許可申請書を市町村経由で各建設事務所長に提出することとなりますが、当該申請書には、変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号を記載し、設計説明書、開発行為変更概要書、図面等が新旧対照できるように朱書き等で記入したものを添付することとなります。

なお、図面等の縮尺等及び明示すべき内容等については、開発許可申請に係るものと同様です。

また、設計変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更については各建設事務所長と事前協議を行って了解を得ることとし、許可手続は一括して行う取り扱いとすることも可能です。

3. 公共施設管理者等との協議

本条第4項の規定により、開発行為に関係がある公共施設等について変更しようとする場合には、当該変更について再度、同意取得または協議を行う必要があります。

なお、開発区域の区域又は規模の変更により、はじめて開発区域の面積が20ha（一般電気事業者、鉄道事業者等との協議に係る場合は40ha）以上となる場合には、政令第23条の協議が新たに必要となります。

4. 変更届

本条第3項の規定により、規則第28条の4に規定する事項について変更した場合には、遅滞なく市町村を経由して各建設事務所長に変更届を提出する必要があります。

予定建築物の敷地の形状の変更とは、例えば、敷地と敷地間の境界線を変更等する場合がありますが、敷地の数が変わる場合については、許可が必要となります。また、当初から敷地の規模が1,000㎡以上である住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地については、敷地規模の1/10以上の増減を伴わなければ許可は不要です。

また、非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可が不要となり、主体が変更される場合には許可が必要となります。

第3節 地位の承継

法律

(許可に基づく地位の継承)

【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。

【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。

1. 法第44条及び第45条の趣旨

法第44条及び第45条は、開発許可を受けた者の一般承継人、又は承認に基づく特定承継人の地位の承継を定めたものです。

法第44条にいう一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の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）をいいます。

一般承継人は、開発許可等を受けた地位を当然に承継することとなります。

特定承継人とは、一般承継人以外で、許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者をいいます。

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、適法に開発行為等を継続して行う権能、工事完了の届出義務など、許可権者との関係における地位となります。なお、土地所有権者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

2. 特定承継

特定承継は、開発許可が特定の者に対して行われるものであることから、土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行するための権原を取得した者であっても開発行為を行うためには、改めて承認を受ける必要があります。

承認権者は、主として次に掲げる要件について承継の存否を判断することとなります。

- (1) 適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。
- (2) 開発許可どおりの行為を完了させる能力を有しているかどうか。

第4節 工事完了公告前の建築制限

法律

(建築制限等)

【第37条】 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

1. 法第37条の趣旨

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に実施されることを担保するため、工事完了の検査の公告までの間は、開発区域内における建築物の建築等を禁止するとしたものです。しかし、工事工程上等から当該建築制限を行わないほうが合理的であることもあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととされています。

2. 建築等の承認

本条第1号に規定する建築等の承認は、建築等をしようとする者の承認申請に基づき、個々のケース毎に工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可内容の担保性、当該建築等の必要性等を勘案して行われ、承認の際、法第79条の規定により完了公告前における使用を制限する等の条件が付される場合もあります。

第5節 開発行為の廃止

法律

(開発行為の廃止)

【第38条】 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

規則

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

【第32条】 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は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

1. 法第38条の趣旨

開発行為は土地に対する物理力の行使を意味し、これが実施の途中で中止される場合には、防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性もあるため、開発者に開発行為を途中で廃止する際の届出義務を課したものです。

2. 防災措置

開発行為等の廃止は届出をすることをもって足りることになりますが、福島県においては、開発許可時に許可の条件として、「開発行為に関する工事を中止又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。土地の形質の変更等によって周辺の地域に、排水及び水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。」を付していますので、開発者は、適切に当該措置を行った後に廃止届を提出することとなります。

3. 廃止の区域

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全体について廃止することとなり、開発区域の一部を廃止しようとする場合は、法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可申請によることとなります。

第6節 完了検査

法律

(工事完了の検査)

【第36条】 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたとときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

規則

(工事完了の届出)

【第29条】 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

【第30条】 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

(工事完了公告)

【第31条】 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域がある

ときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完成した時、完了届を提出して検査を受けなければなりません。

なお、福島県においては「工事完了検査事務処理要領」を定め、完了検査に関する事務を行っています。

1. 完了検査の内容

- (1) 完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているかどうか。
- (2) 排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事完成後明視できないものについては、工事写真や工事中の随時の現地立会などにより検査を行います。
- (3) 工事が開発許可の内容に適合していないと認められたときは、工事の手直しをしなければなりません。

2. 完了公告

- (1) 完了検査に合格すれば、速やかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。
- (2) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理の引継ぎ、土地の帰属など）は、検査でなく公告があつて初めて発生します。

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。

正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

- (3) 福島県では、各建設事務所の公衆の見やすい場所に設置する掲示板に掲示して公告することとしています。

第7節 開発登録簿

法律

(開発登録簿)

- 【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。
- 【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3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ったとき、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、請求があったときは、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。

規則

(開発登録簿の記載事項)

- 【第35条】 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、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とする。

(開発登録簿の調製)

- 【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)

- 【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った場合は、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)

- 【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。

福島県開発登録簿閲覧規則

(登録簿の閲覧)

【第1条】 都市計画法（昭和43年法律第100号）第46条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、この規則の定めるところにより福島県開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）において公衆の閲覧に供するものとする。

(閲覧所の場所)

【第2条】 登録簿の閲覧所は、開発許可に係る工事が行なわれる土地の所在地を所轄する福島県建設事務所（以下「建設事務所」という。）に置く。

(閲覧時間)

【第3条】 登録簿の閲覧時間は、次条の定期休日を除き、午前8時45分から午後5時までとする。

(定期休日)

【第4条】 閲覧所の定期休日は、福島県の休日を定める条例（平成元年福島県条例第7号）第1条第1項に規定する県の休日とする。

(無料閲覧)

【第5条】 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧手続)

【第6条】 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧名簿（別記様式）に所定の事項を記入し、所轄の建設事務所の長に提示しなければならない。

(遵守事項等)

【第7条】 登録簿を閲覧する者は、登録簿の閲覧に関し所轄の建設事務所の長の指示に従うとともに、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- 一 登録簿を閲覧所の外に持ち出さないこと。
- 二 登録簿を破損又は汚損しないこと。

2 前項の規定に違反した者に対しては、その閲覧を停止し、又は禁止するものとする。

開発登録簿は、一般の第三者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際して、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため、公衆の閲覧に供するよう、調製保管されるものです。

1. 登録の内容

開発登録簿には、次の内容が登録されています。

- ア 開発許可の年月日
- イ 予定建築物の用途（開発区域が用途地域内等にある場合を除く。）
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ その他開発許可の内容（許可条件）
- オ 法第41条第1項による制限の内容及び例外許可の状況
- カ 地位の承継者の住所、氏名
- キ 検査の状況、完了年月日
- ク 変更許可及び変更届出の状況

ケ 監督処分の経過

コ 法第37条第1号、第41条第2項ただし書及び第42条第1項ただし書の許可並びに法第42条第2項の協議の状況

サ 土地利用計画図

なお、開発行為が廃止された時は、登録簿は閉鎖されます。

2. 閲覧

(1) 閲覧所

福島県では、規則第38条の規定に基づき、福島県開発登録簿閲覧規則を定め、各建設事務所に開発登録簿閲覧所を設けています。

(2) 手続

閲覧所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入の上、係員の指示に従い閲覧します。

なお、登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要となります。

関連通知・通達等

平成10年 10都第248号土木部長通知 (記5 開発登録簿関係)

平成9年 9都第386号土木部長通知 (記4 法第35条の2)

平成5年 5都第686号土木部長通知 (記2 変更許可等の規定の整備 記5 開発登録簿の記載事項の追加等 記7 地位の継承)

第9章 監督 処分等

第1節 報告、勧告等

法律

(報告、勧告、援助等)

【第80条】 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

本条は、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものです。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告を若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されます。

第2節 監督処分等

法律

(監督処分等)

【第81条】 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律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又は当該違反の事実を知って、当該当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他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
- 二 この法律若しくはこの法律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（請負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している者若しくはした者
- 三 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
- 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ぜべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、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当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

政令

(公告の方法等)

【第42条】 法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定的手段により行われなければならない。

2 (略)

3 都道府県知事又は市長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則

(公告の内容等の掲示)

【第59条】 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

(公示の方法)

【第59条の2】 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

1. 法第81条の趣旨

本条は、都市計画上必要な限度において本法に違反した者等に対し、許可の取り消しを行ったり、違反を是正するのに必要な措置をとることを命じることができること、いわゆる監督処分について定めたものです。

また、無許可の開発行為や予定建築物等の用途変更を行った者が、当該違反物を第3者に譲渡した場合、当該違反の事実を知って取得した者についても監督処分がなされます。

監督処分を行った際には、その旨が県報に掲載され、かつ、現場の見やすいところに標識が設置されることとなります。

2. 聴聞

監督処分は、行政庁が行う不利益処分に該当するため、行政手続法に定める聴聞又は弁明の機会の付与の手続を経て行われることとなります。

なお、聴聞の手順の概要は次のとおりです。

- (1) 行政庁は、聴聞を行うにあたって当事者に対し、聴聞を行うまで相当な期間において、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実、聴聞の期日及び場所、聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地を書面により通知することとなります。この際、聴聞の期日に出頭して意見を述べ、証拠書類等を提出し、又は出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること、聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができることを教示することとなります。
- (2) 当事者は、代理人を選任することができますが、代理人の資格は書面で証明する必要があります。
- (3) 当事者は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができます。
- (4) 聴聞は、行政庁が指名する職員が主宰します。
- (5) 主宰者が必要と認めるときは、当事者以外の関係者に対し聴聞に関する手続に参加することを求め、又は参加を求める者の請求を許可することがあります。
- (6) 聴聞は、原則として非公開で行われ、行政庁の職員が行う、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実の説明から始まります。

当事者は主宰者の指示にしたがって意見を述べ、証拠書類等を提出し、行政庁の職員に質問を発することができます。また、必要に応じ、主宰者から質問を発し、証拠書類等の提出を求めることがあります。

- (7) 主宰者は、当事者の陳述の要旨等聴聞の審理の経過を記載した調書を作成し、聴聞の終結後は報告書

を作成し、行政庁に提出します。当事者は当該証書及び報告書の閲覧を求めることができます。

3. 代執行

法第81条の規定による措置を命じられた者が命令を履行しない場合で、他の手段による義務履行の確保が困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反する場合は、行政代執行法に基づき代執行を行うこととなります。

代執行の手続は、次のとおりです。

- ① 一定期限までに履行されない時は、代執行をする旨予め文書で戒告する。
- ② 指定の期限までに義務を履行しない時は、代執行命令書により、代執行をなすべき時期、執行責任者、費用の概算額などを義務者に通知する。
- ③ 家屋、その他工作物の除却の場合には、家屋の動産の搬出及び解体資材の引き取りについて、その所有者に通知する。
- ④ 関係機関（警察等）に対する協力の依頼をする。
- ⑤ 代執行の実施
- ⑥ 代執行費用を義務者から徴収する。

また、義務者を過失がなく、確知できないときは、行政庁は、自らその措置を行い、又はその命じた者、若しくは委任した者に行わせることができますが、この場合においては、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、行政庁等がその措置を行う旨を、あらかじめ公報等により公告しなければなりません。また、その措置を行おうとする土地の付近に、公告の内容等を公告の日より10日間掲示しなければなりません。

第3節 立入検査

法律

(立入検査)

【第82条】 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

監督処分を行おうとする場合には、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となりますが、この場合、土地の所有者、占有者等との話し合いにより立ち入ることが望ましい訳ですが、話し合いが成立せず、又はそれができない場合には、所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものです。

なお、立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第93条第3号の規定により処罰されます。

関連通知・通達等

平成6年	6都第963号都市計画課長通知	(行政手続法の施行に伴う留意事項)
平成5年	5都第686号土木部長通知	(記6 監督処分の改善)
昭和50年	50都第558号土木部長通知	(がけくずれ又は土砂の流出による災害防止)

第10章 罰 則

法 律

- 【第91条】 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。
- 【第92条】 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
 - 四 第37条又は第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
 - 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
 - 六 第42条第1項又は第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
 - 七 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】 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。
- 二 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
 - 三 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94条】 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。
- 【第96条】 第35条の2第3項又は第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は、20万円以下の過料に処する。

法第91条から第94条及び第96条は罰則に関する規定です。

なお、第94条は、いわゆる両罰規定で、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し、又は財産を管理するにあたって、前3条の違反の行為をした場合には、現実にその行為をした者が罰則の適用を受けるほか、法人又は人に対しても罰金刑を科すこととしています。

第11章 不服申立て

法律

(不服申立て)

【第50条】 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく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第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して審査請求をするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日(行政不服審査法(平成26年法律第68号)第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日)から2月以内に裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行なわなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

【第51条】 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1. 法第50条の趣旨

本条は、開発許可等の処分に関する不服申立てのうち、同条第1項に列挙した処分等については、専門的な第3者機関である開発審査会に対して審査請求を行うこととしたものです。

なお、事務処理市の長である会津若松市長、白河市長、須賀川市長、喜多方市長、相馬市長、二本松市長、田村市長、南相馬市長及び伊達市長が行った同条第1項に列挙した処分等についても、福島県開発審査会に対して審査請求することとなります。

建設事務所長が行うこれ以外の処分(法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等)についての審査請求は、行政不服審査法の一般則により知事に対して審査請求することとなります。

なお、不作為についての審査請求は、開発審査会と当該不作為に係る知事との二者択一で行うことができます。

2. 不服申立ての特例

不服の理由が、鉱業等との調整に関するものであるときは、開発審査会に対する審査請求ではなく、公害等調整委員会に裁定の申請をすることとなります。(法第51条)

3. 不服審査手続の概要

- (1) 不服申立ての当事者となるのは、処分により不利益を被る個人又は法人及び不作為に係る処分その他の行為の申請をした個人又は法人です。処分により利益を被る者には、処分の名あて人ばかりでなく、第3者も含まれますが、当該処分により直接に法律上の権利利益を侵害された者に限られます。
- (2) 処分についての審査請求は、原則として処分のあったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内にしなければならないが、処分のあった日から1年を経過したときは、請求することができなくなります。また、不作為についての不服申立てには期限がありません。
- (3) 手続は、書面によって行うことが原則で、審査請求のときは正副2通提出します。

処分についての審査請求書には、次の事項を記入等しなければなりません。

- ① 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所
- ② 審査請求に係る処分の内容
- ③ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
- ④ 審査請求の趣旨及び理由
- ⑤ 処分庁の教示の有無及びその内容
- ⑥ 審査請求の年月日
- ⑦ 審査請求人が
法人のとき 代表者
社団法人のとき 代表者又は管理人
総代を互選したとき 総代
代理人によって審査請求するとき 代理人の住所及び氏名
- ⑧ 審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印

不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。

- ① 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所
- ② 当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日
- ③ 審査請求の年月日
- ④ 前記(3)⑦と同じ
- ⑤ 前記(3)⑧と同じ

- (4) 審理は、当事者から提出される書面及び処分庁から提出される弁明書等の書面により行われ、双方の主張を審査庁から交互に送付して、反論を求める形で進行しますが、開発審査会における審査請求についての審理では、公開による口頭審理が行われます。また、審査庁が必要と認める場合は、証拠提出を求め又は検証することもあります。
- (5) 裁決は、書面により行われ、請求期間を徒過している等審査請求が不適法である場合は却下され、主張の根拠に合理性がない等審査請求に理由がない場合には棄却されます。審査請求に理由がある場合には、当該処分の全部又は一部を取り消し、又は処分庁に対し、事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命じます。

4. 審査請求と訴訟

法第50条第1項に規定する処分の取消しの訴えについては、開発審査会に対する審査請求を行わずとも、ただちに取消訴訟が提起できます。

第12章 開 発 審 査 会

法 律

(開発審査会)

【第78条】 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

政 令

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

【第43条】 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

福島県開発審査会条例

(趣旨)

【第1条】 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定により、福島県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(委員の任期)

【第2条】 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

【第3条】 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

【第4条】 審査会の会議は、会長（会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する委員。以下同じ。）が招集する。

2 審査会の会議は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(雑則)

【第5条】 この条例に定めるものを除くほか、審査会の議事その他審査会の運営に関して必要な事項は、会長が審査会にはかって定める。

法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決等を行うため、福島県、福島市、郡山市及びいわき市に開発審査会が置かれています。

1. 開発審査会の事務

(1) 法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決

なお、会津若松市長、白河市長、須賀川市長、喜多方市長、相馬市長、二本松市長、田村市長、南相馬市長及び伊達市長が行った処分等に対する審査請求についても審査を行います。

(2) 市街化調整区域における許可に関する議決

① 法第34条第14号に該当する開発行為の許可

② 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築等の許可

なお、会津若松市長、須賀川市長及び伊達市長が許可する案件についても審査を行います。

(3) 市街化調整区域内で地方公共団体等以外の者が行う土地区画整理事業を知事が認可する場合の同意

2. 開発審査会の組織等

(1) 開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

(2) 福島県開発審査会の委員は7人で、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し、すぐれた経験と知識を有する方の中から、知事が任命しています。

3. 開発審査会の会議の公開等

開発審査会の会議の公開等については、「福島県開発審査会の会議の公開等に関する取扱要綱」を定め運用しています。

福島県開発審査会の会議の公開等に関する取扱要綱

福島県開発審査会

(趣旨)

第1条 この要綱は、附属機関等の会議の公開に関する指針（平成12年4月1日制定）に基づき、福島県開発審査会（以下「審査会」という。）の会議の公開等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(会議の公開)

第2条 審査会の会議は、原則として公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する議案の審議については非公開とすることができる。

- (1) 個人に関する情報に係るものとして次のいずれかに該当するもの
 - ア 自己用住宅に関する案件
 - イ 店舗、工場又は事務所等と住宅部分が切り離し困難な併用住宅に関する案件
- (2) 法人その他の団体（地方公共団体を除く。以下「法人等」という。）に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する案件であって、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの
- (3) 前2号以外の案件で、審査会が非公開とすべきと認めたもの
- (4) 前3号以外の場合で、緊急に公開できない事項を取り扱う必要が生じたため特に会長が非公開とすべきと認めたもの

(会議の傍聴)

第3条 会議の傍聴は、次に定めるところにより実施するものとする。

- (1) 傍聴人の定員は10名とする。（報道機関を除く。）
- (2) 会議を傍聴しようとする者は、会議の開催予定時刻の5分前までに氏名、住所を所定の用紙に記入し受付を済ませるものとする。
- (3) 会議を傍聴しようとする者が定員を超える場合は抽選による。
- (4) 傍聴人は、係員の指示に従い入室するものとする。
- (5) 会議開会以降の入室は認めないものとする。
- (6) 次のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。
 - ア 銃器、棒、その他他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者
 - イ 張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕、傘の類を携帯している者
 - ウ はち巻、腕章、たすき、リボン、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は携帯している者
 - エ ラジオ、拡声器、無線機の類を携帯している者
 - オ マイク、録音機、写真機、ビデオカメラの類を携帯している者。ただし、報道機関については、この限りでない。
 - カ 笛、ラッパ、太鼓その他の楽器の類を携帯している者
 - キ 下駄、木製サンダルの類を履いていると認められる者
 - ク 酒気を帯びていると認められる者
 - ケ 異様な服装をしている者

コ その他議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者

(7) 児童及び乳幼児は、傍聴することができない。ただし、審査会が認めた場合はこの限りでない。

(8) 会議を傍聴する者は、次の事項を守らなければならない。

ア 会議開催中は、静粛に傍聴すること

イ 会議における発言に対して批評を加え、又は拍手その他の方法により公然と賛否を表明しないこと

ウ 談話をし、又は騒ぎ立てるなど会議の妨害となるような行為をしないこと

エ 携帯電話及びポケットベルの類を携帯している者は、会議開催中その電源を切っておくこと

オ 会場において、飲食又は喫煙をしないこと

カ 会場において、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。ただし、報道機関については、この限りでない。

キ その他会議の議事運営に支障となる行為をしないこと

(9) 傍聴人は係員の指示に従わなければならない。

(10) 傍聴人が前2号に違反するときは、会長は、これを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。

(雑則)

第4条 この要綱に定めるものを除くほか、審査会の会議の公開等に関して必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成13年1月29日から施行する。