

1 都市計画法

[開発許可] (法第29条第1項、第2項)

法の趣旨	開発許可制度は、都市計画法に定める都市の健全な発展と秩序ある整備を促進し、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進を目的とする制度を担保し、公共施設や排水設備等の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を目的とする。	
許可に必要な区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域 <ul style="list-style-type: none"> 区域区分が定められている都市計画区域（線引き都市計画区域） （市街化区域、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（非線引き都市計画区域） 準都市計画区域 都市計画区域外 準都市計画区域外 	
許可に必要な行為及び許可基準		
	市街化区域	市街化調整区域
開発許可が不要なもの	(法第29条第1項) 1. 小規模な開発行為（原則1,000㎡未満） 2. 公益上必要な建築物（社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等を除く。） 3. 都市計画事業 4. 土地区画整理事業 5. 市街地再開発事業 6. 住宅街区整備事業 7. 防災街区整備事業 8. 公有水面埋立法の埋立免許を受けた埋立地で竣功認可の告示のないものにおいて行う開発行為 9. 非常災害時の応急措置 10. 通常の管理行為等 仮設建築物、附属建築物、10㎡以内の増築、日常生活に必要な店舗等（延床面積50㎡以内、開発面積100㎡以内）	(法第29条第1項) 左記2から10までに同じ 農林漁業の用に供する建築物等
開発許可を必要とするもの	[技術上の許可基準]（法第33条） 1. 用途地域適合 2. 道路、公園等 3. 排水施設 4. 給水施設 5. 地区計画等適合 6. 公共公益施設 7. 防災安全措施 8. 災害危険区域等の除外 9. 樹木の保存・表土の保全 10. 緩衝帯 11. 輸送施設 12. 申請者の資力・信用 13. 工事施行者の能力 14. 関係権利者の同意	[技術上の許可基準]（法第33条） 左記に同じ。 [立地上的許可基準]（法第34条） 1. 公益上必要な建築物（社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等）及び日常生活に必要な店舗等 2. 鉱物資源、観光資源の有効利用のためのもの 3. 温度、湿度、空気等について特別な条件を必要とするもの 4. 農林水産物の処理・貯蔵・加工のためのもの 5. 農林漁業等活性化基盤施設 6. 中小企業団地 7. 既存工場の関連工場 8. 危険物の貯蔵・処理のためのもの 9. 市街化区域内で建築困難なもの等 10. 地区計画、集落地区計画に適合する建築物等 11. 市街化区域に近隣接する県で指定した区域内で行うもの 12. 都道府県の条例で定めるもの 13. 既得権の5年以内の行使 14. 開発審査会の議を経たもの、市街化のおそれのないもの等
建築許可を必要とするもの	開発行為完了前着工（法第37条）	開発行為完了前着工（法第37条） 知事が定める建築制限の適用除外（法第41条） 予定建築物等以外の建築（法第42条） 開発許可を受けた土地以外の土地での建築（法第43条）
	非線引き都市計画区域・準都市計画区域	都市計画区域外・準都市計画区域外
開発許可が不要なもの	(法29条第1項) 1. 小規模な開発行為（0.3ha未満） 2. 農林漁業の用に供する建築物等 3. 市街化区域の2から10までに同じ	(法29条第2項) 1. 小規模な開発行為（1ha未満） 2. 農林漁業の用に供する建築物等 3. 市街化区域の2、3及び8から10までに同じ
開発許可を必要とするもの	(法29条第1項) 0.3ha以上の開発行為 [技術上の許可基準] 市街化区域と同じ	(法29条第2項) 1ha以上の開発行為 [技術上の許可基準] 市街化区域と同じ
建築許可を必要とするもの	開発行為完了前着工（法第37条） 知事が定める建築制限の適用除外（法第41条） 予定建築物以外の建築（法第42条）	開発行為完了前着工（法第37条） 知事が定める建築制限の適用除外（法第41条） 予定建築物以外の建築（法第42条）

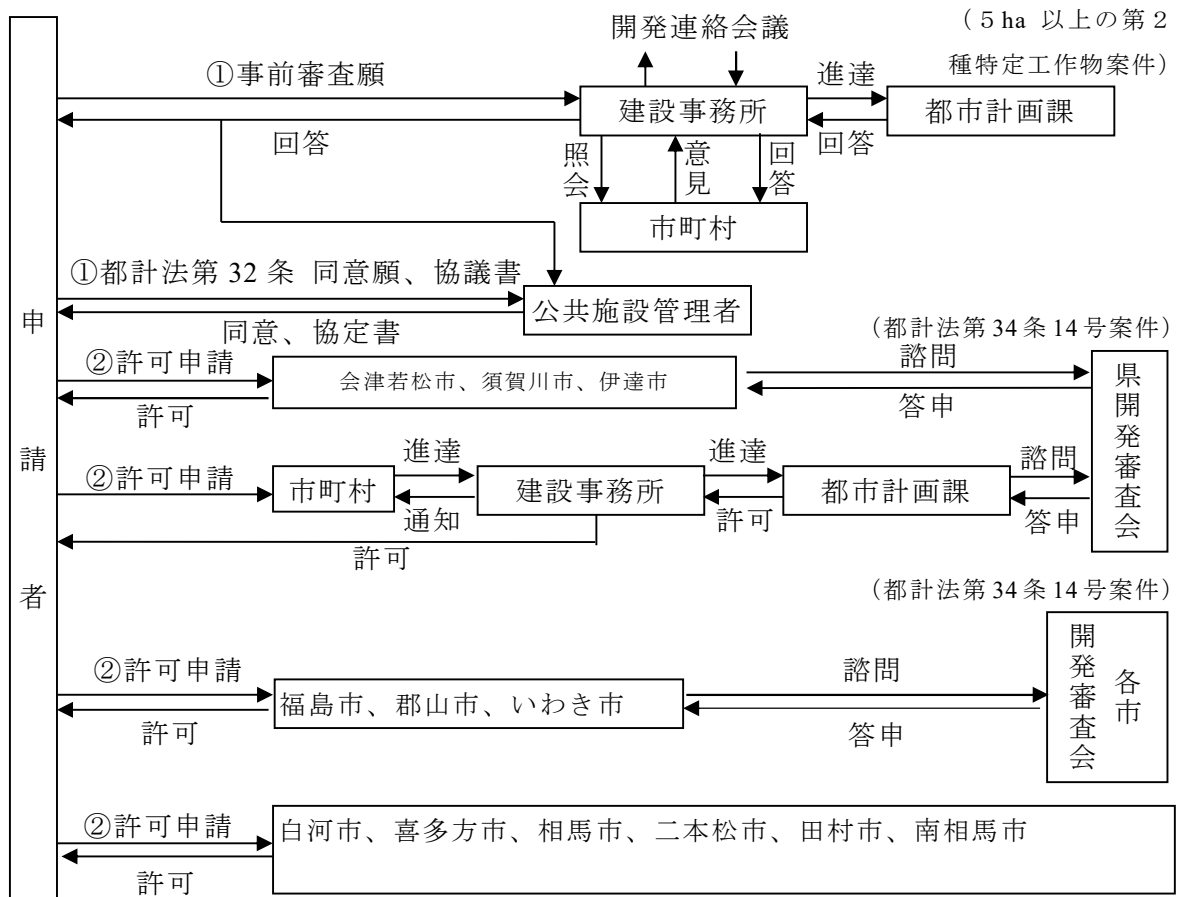
担当機関	本 庁 土木部 都市計画課 出 先 建設事務所総務部行政課（南会津建設事務所にあつては、総務課） 市町村 開発許可担当課
------	--

許可権者

区 分 許可権者	線引き都市計画区域				非線引都市 計画区域	(準)都市 計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		第2種 特定 工作物		
		法34条 1～13号	14号			
建設事務所長	○	○ (5ha未満)	○	—	○ (5ha未満)	○ (5ha未満)
知 事	—	○	—	○	○	—
福島市長、会津若松市長、 郡山市長、須賀川市長、 いわき市長、伊達市長	○	○	○	○	—	○
白河市長、喜多方市長、 相馬市長、二本松市長、 田村市長、南相馬市長	—	—	—	—	○	○

※令和2年4月1日現在

手続フローチャート



(注)

- ① 事前審査願は、5 ha 以上の開発行為の場合必要となる。
- ② 中核市の福島市、郡山市及びいわき市、又は事務処理市の会津若松市、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あつては、それぞれの市の長の許可を受けることになる。

備 考	<ol style="list-style-type: none">1. 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う土地の区画形質の変更」であり、何らかの物理的行為を伴わない土地の分割や、建物の基礎打ちのような建築自体と不可分な一体の工事と認められるものは含まない。2. 特定工作物とは、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物（以上、「第1種特定工作物」という。）又はゴルフコース、1 ha以上の規模の野球場、遊園地その他の運動・レジャー施設及び1 ha以上の規模の墓園（以上「第2種特定工作物」という。）をいう。3. 各用途地域内では、建築基準法による建築制限がある。
-----	---