都市計画法による
開発許可制度の手引

令和８年１１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 ・・・・・・・・ 7
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．宅地造成及び特定盛土等規制法 ・・・・・・・・ 10
９．文化財保護法・福島県文化財保護条例等 ・・・・・・・・ 10
10．福島県環境影響評価条例 ・・・・・・・・ 10
11．福島県景観条例 ・・・・・・・・ 11
12．大規模小売店舗立地法 ・・・・・・・・ 11
13．福島県商業まちづくりの推進に関する条例 ・・・・・・・・ 11
14．土砂災害防止法 ・・・・・・・・ 11
15．開発許可以外の他の都市計画法上の規制 ・・・・・・・・ 12
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２節　許可みなしとなる開発行為等　・・・・・・・・ 34
１．都道府県等が行う開発行為の特例　・・・・・・・・ 34
２．東日本大震災復興特別区域法による許可みなし規定　・・・・・・・・ 35

第３章　開発許可基準　・・・・・・・・ 37
第１節　技術基準　・・・・・・・・ 37
第２節　立地基準　・・・・・・・・ 37
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　・・・・・・・・ 38
２．鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物　・・・・・・・・ 40
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・・・・ 41
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・・ 41
５．農林漁業等活性化基盤施設である建築物等　・・・・・・・・ 42
６．中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等　・・・・・・・・ 43
７．既存の工場と密接な関連を有する建築物等　・・・・・・・・ 43
８．危険物の貯蔵、処理に供する建築物等　・・・・・・・・ 44
８－２．災害危険区域等内の建築物等に代わるべき建築物等・・・・・・・・ 44
９．特殊な建築物（沿道サービス施設等）　・・・・・・・・ 45
10．地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為　・・・・・・・・ 47
11．市街化区域に近隣接する地域内の開発行為　・・・・・・・・ 47
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・・ 49
13．既存権利行使のための建築物等　・・・・・・・・ 53
14．知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為　・・・・・・・・ 55
15．他法令による開発許可の特例等　・・・・・・・・ 73

第４章　許可及び不許可　・・・・・・・・ 79
第１節　許可及び不許可の処分　・・・・・・・・ 79
第２節　許可の条件　・・・・・・・・ 81
第３節　建築物の制限　・・・・・・・・ 81

第５章　建築等の許可　・・・・・・・・ 83
第１節　開発許可を受けた土地における建築等の制限　・・・・・・・・ 83
１．法第42条の趣旨　・・・・・・・・ 83
２．制限の効果　・・・・・・・・ 83
３．例外許可基準　・・・・・・・・ 83
４．本条第２項に規定する協議　・・・・・・・・ 84
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　・・・・・・・・ 85

１．法第43条の趣旨 ・・・・・・・・ 87
２．許可不要の建築行為 ・・・・・・・・ 87
３．許可基準 ・・・・・・・・ 88
４．本条第３項に規定する協議 ・・・・・・・・ 90
５．既存宅地制度について ・・・・・・・・ 90

第６章　許可申請手続 ・・・・・・・・ 92
第１節　許可申請の手続 ・・・・・・・・ 92
１．許可権者及び申請書の提出先 ・・・・・・・・ 92
２．許可申請書 ・・・・・・・・ 92
第２節　手数料 ・・・・・・・・ 96
第３節　設計者の資格 ・・・・・・・・ 101

第７章　公共施設の管理 ・・・・・・・・ 103
第１節　公共施設管理者等との協議等 ・・・・・・・・ 103
１．法第32条の趣旨 ・・・・・・・・ 103
２．公共施設管理者の同意 ・・・・・・・・ 103
３．公共施設管理予定者との協議 ・・・・・・・・ 104
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 ・・・・・・・・ 105
１．法第39条及び第40条の趣旨 ・・・・・・・・ 106
２．公共施設等の適正な管理及び帰属 ・・・・・・・・ 106
３．基盤施設の費用負担 ・・・・・・・・ 107

第８章　開発許可を受けた後の手続等 ・・・・・・・・ 108
第１節　開発許可後の進行管理 ・・・・・・・・ 108
第２節　開発行為の変更の許可等 ・・・・・・・・ 108
１．法第35条の２の趣旨 ・・・・・・・・ 109
２．変更許可の手続 ・・・・・・・・ 110
３．公共施設管理者等との協議 ・・・・・・・・ 110
４．変更届 ・・・・・・・・ 110
第３節　地位の継承 ・・・・・・・・ 111
１．法第44条及び第45条の趣旨 ・・・・・・・・ 111
２．特定継承 ・・・・・・・・ 111
第４節　工事完了公告前の建築制限 ・・・・・・・・ 112
１．法第37条の趣旨 ・・・・・・・・ 112
２．建築等の承認 ・・・・・・・・ 112
第５節　開発行為の廃止 ・・・・・・・・ 113
１．法第38条の趣旨 ・・・・・・・・ 113
２．防災措置 ・・・・・・・・ 113
３．廃止の区域 ・・・・・・・・ 113

第６節　完了検査　・・・・・・・・ 114
１．完了検査の内容　・・・・・・・・ 115
２．完了公告　・・・・・・・・ 115
第７節　開発登録簿　・・・・・・・・ 116
１．登録の内容　・・・・・・・・ 117
２．閲覧　・・・・・・・・ 118

第９章　監督処分等　・・・・・・・・ 119
第１節　報告、勧告等　・・・・・・・・ 119
第２節　監督処分等　・・・・・・・・ 120
１．法第81条の趣旨　・・・・・・・・ 121
２．聴聞　・・・・・・・・ 122
３．代執行　・・・・・・・・ 122
第３節　立入検査　・・・・・・・・ 123

第10章　罰則　・・・・・・・・ 124

第11章　不服申立て　・・・・・・・・ 125
１．法第50条の趣旨　・・・・・・・・ 125
２．不服申立ての特例　・・・・・・・・ 126
３．不服審査手続の概要　・・・・・・・・ 126
４．審査請求と訴訟　・・・・・・・・ 127

第12章　開発審査会　・・・・・・・・ 128
１．開発審査会の事務　・・・・・・・・ 129
２．開発審査会の組織等　・・・・・・・・ 129
３．開発審査会の会議の公開等　・・・・・・・・ 129

第13章　要綱、要領等　・・・・・・・・ 132
１．開発許可申請等の手続要綱　・・・・・・・・ 133
２．開発許可等に係る事務処理要領　・・・・・・・・ 200
３．都市計画法の大規模開発に関する要綱　・・・・・・・・ 239
４．工事完了検査事務処理要領　・・・・・・・・ 247
５．違反開発行為等事務処理要領　・・・・・・・・ 264
６．福島県都市計画法第34条第11号に基づく区域指定等に係る運用方針
・・・・・・・・ 295
第14章　通知、通達等　・・・・・・・・ 306