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序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　通常の管理行為等	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　通常の管理行為等	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　通常の管理行為等	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　通常の管理行為等
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の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及び同項第15号の３に規定する特定卸供給事業を除く。）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ヘクター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ことをいい、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らない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、骨又は貝殻の粉砕で、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

※系統用蓄電池について

蓄電池を格納するコンテナが「建築物」ではない場合で、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及び同項第15号の３に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当しないものであって、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第１条第１項第３号に規定する危険物（リチウムイオン電池等）を含有するものについては、危険物の貯蔵に供する工作物として、第１種特定工作物に該当する。

(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

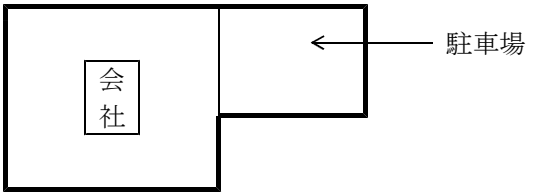
第２種特定工作物は、直接的に市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内の開発行為であっても、立地基準は適用されません。

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属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。

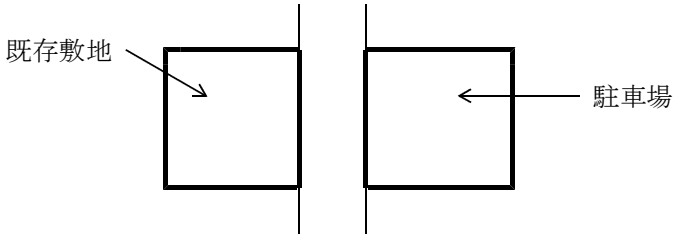
５．開発区域

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)～(4)等の土地の区域をいいます。

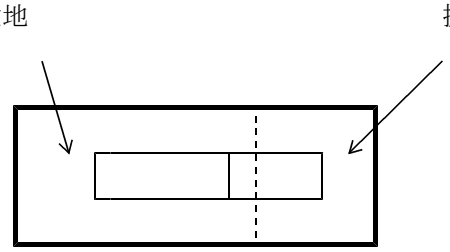
(1)　建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地は開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものは、一体として扱われます。



(2)　一体として造成・利用を図る土地であっても、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)　既存の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。



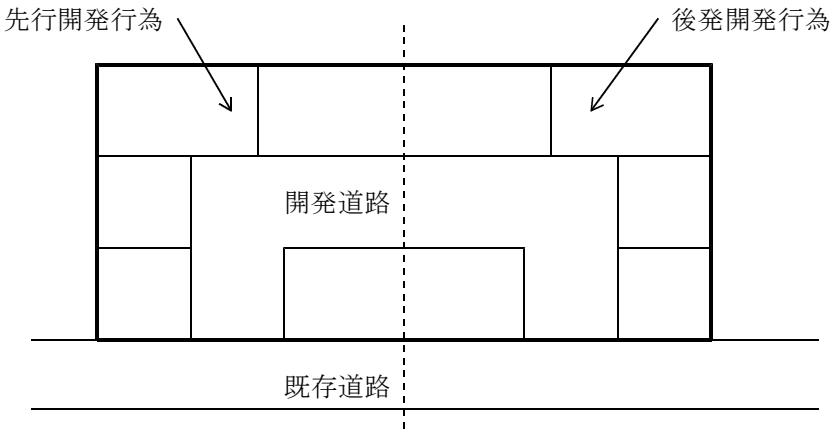
(4)　一団の土地を段階的に開発する場合で、①～③の要件を全て満たす場合には、一連の開発行為を一体的

な開発行為と捉え、先行して開発した区域を含めた全体を開発区域として取り扱います。（宅地分譲や工業団地等、複数の敷地を配置する面的な開発を行う場合を想定したものであり、上記(1)又は(3)に該当する場合は、①～③の要件に関わらず、既存敷地を含めた全体を開発区域として取り扱います。）

① 同一の造成主体（開発主体）であること。

② 公共施設等の利用状況が一体であること。

③ 先行開発行為の完了後、概ね５年以内であること。



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。）

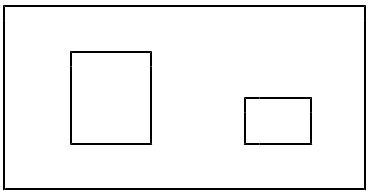
・排水等の施設の設置に必要となる部分(計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分も含ます。)

・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。

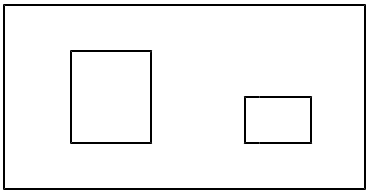
６．敷地

「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、４haを超える場合は大臣協議が必要です。

(3)　担当機関

市町村にあっては農業委員会、県にあっ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、いわきにあっては企画部地域農林企画課）、国にあっては東北農政局農村振興部農村計画課農地転用係

(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１haを超える場合（太陽光発電設備の設置を目的として開発行為を行う場合、0.5haを超えるもの）には「林地開発許可」、それ以下の場合には「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」にあっては、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」にあっては、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

市街化区域にあっては、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っては、対象面積が5,000㎡以上

都市計画区域外の区域にあっては、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。（令和６年１０月１日現在）

(3)　担当機関

県の企画調整部企画調整総室復興・総合計画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復興・総合計画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復興・総合計画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

・県にあっては、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．宅地造成及び特定盛土等規制法

(1)　許可の必要な行為

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合

(2)　許可の必要な区域

宅地造成工事等規制区域及び特定盛土等規制区域：県内全市町村

(3)　担当機関

県の土木部都市総室都市計画課及び各建設事務所行政課（南会津建設事務所においては総務課）並びに企画調査課

中核市（福島市、郡山市、いわき市）においては、盛土規制法担当部局

(4)　開発許可との関連

本法で規定する許可対象規模の盛土等を伴う開発行為を行う場合、当該工事に係る開発許可を受けることで、本法の許可を受けたものとみなされます。この場合、本法第13条又は第31条で定める技術的基準への適合が必要となるとともに、本法による是正措置や罰則も適用されます。

９．文化財保護法・福島県文化財保護条例等

(1)　届出等の必要な行為

①　法又は条例等に基づき指定・登録等が定められた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　周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等の行為

③　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　法又は条例等に基づき指定・登録等が定められた文化財の区域

②　周知の埋蔵文化財包蔵地範囲

開発等による照会に対し実施された分布調査等により新たに埋蔵文化財包蔵地として周知される場合がある。

(3)　文化財指定地域

文化財の価値が損なわれる現状の変更は、原則認められていない。

(4)　担当機関

市町村にあっては文化財保護担当部局、県にあっては教育庁文化財課

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、喜多方市、南会津町

12. 大規模小売店舗立地法

(1) 届出等の必要な行為

店舗面積の合計が1,000㎡を超える一つの建物内において、小売業を行おうとする場合

(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) 法に基づく新設の届出の留意点

法に基づく新設の届出の時期については、新設する日の８か月前までに行うこととしています。

13. 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

店舗面積の合計が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。

14. 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っては、総務部総務課）

15. 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っては、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　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　楢葉町　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	0246-38-9058 （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）2233
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 開発建築指導係	〒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	都 市 整 備 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	建 設 水 道 課 都 市 整 備 係	〒969-1692 伊達郡桑折町大字谷地字道下22番地7	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瀞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	〒969-6292 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舘字舘本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	建設水道課	〒969-0196 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 整 備 課 都 市 計 画 係	〒969-0236 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	0247-26-9131 （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	企 画 商 工 課 政 策 情 報 係	〒963-8292 石川郡平田村大字永田字切田116番地	0247-55-3115 （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舘廻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）
楢　葉　町	建　設　課 都 市 計 画 係	〒979-0696 双葉郡楢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 都 市 計 画 係	〒979-1306 双葉郡大熊町大字大川原字南平1717	0240-23-7068 （直通）
双　葉　町	建　設　課 建　設　係	〒979-1495 双葉郡双葉町大字長塚字町西73番地4	0240-33-0129 （直通）
浪　江　町	建　設　課 都 市 計 画 係	〒979-1592 双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田7番地の2	0240-34-0244 （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　舘　村	総　務　課 企　画　係	〒960-1892 相馬郡飯舘村伊丹沢字伊丹沢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）