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。）にあっては、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っては、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っては、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っては、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っては、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。ただし、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百三十一条の二の三第一項に規定する指定納付受託者に納付を委託することができる場合は、この限りでない。

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	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	

		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開発行為	0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	30,000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	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	86,000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	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	開発行為変更許可申請手数			変更許可申請１件につき、次に掲げる額を合算した額。た

く開発行為の変更の許可の申請者	料			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。 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 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 ウ　その他の変更については、10,000円
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	開発許可を受けた地位の承			ア　承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主と

を受けた地位の承継の承認の申請者	継の承認申請手数料		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)　手数料は、次のいずれかの方法により納付してください。

・ 福島県収入証紙による納付：上記手数料額の福島県収入証紙を許可申請書に貼付

・ キャッシュレス決済による納付：建設事務所窓口において決済（クレジットカード、電子マネー、

コード決済）

(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っては、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っては、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の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、１ha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１ha以上２０ha未満の開発行為、第２号は２０ha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。

なお、許可申請等に係る開発行為が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第１項又は第30条第１項の許可を要する規模のものであり、かつ「高さが５ｍを超える擁壁の設置」若しくは「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置」をする場合（以下、この章において「盛土規制法該当工事」という。）は、開発区域が１ha未満であっても、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条に規定する資格要件を満たす者が設計図書を作成する必要があります。また、盛土規制法該当工事で開発区域が１ha以上となる場合は、前述の都市計画法施行規則第19条に規定する資格要件も同時に満たす者が設計図書を作成する必要があります。