第14章　通 知 、 通 達 等

都市計画法による開発行為に伴うがけくずれ又は土砂の流出による災害防止について
（50都第558号　50. 7.31）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　309

都市計画法による開発許可制度の運用について
（54都第559号　54. 7.14）〈仮設建築物関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　311

都市計画法による開発許可制度に関する事務の運用について
（56都第171号　56. 2.26）〈廃棄物処理施設関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　312

開発許可申請に係る提出書類の簡素化・統一化について
（61都第398号　61. 9.16）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　314

都市計画法による開発許可制度の運用について
（61都第672号　61. 9.16）〈法第34条第６号、第42条第１項、第43条第１項関係〉
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　315

再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用について
（62都第670号　62. 9. 1）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　319

段階的開発に係る開発区域の捉え方について
（５都第288号　5. 3.29）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　320

都市計画法による開発許可制度の運用について
（５都第289号　5. 3.29）〈法第33条第１号第14号項関係〉
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　322

都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について
（５都第686号　5. 7.15）〈法第33条、第35条の２、第47条第４項、第１種特定工作物、第45条、手数料規則関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　324

都市計画法第34条第１号に関する開発許可制度の運用について
（６都第935号　6. 9.28）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　330

都市計画法第34条第８号の規定による「沿道サービス施設」に関する開発許可制度の運用について
（６都第936号　6. 9.28）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　332

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について
（６都第963号　6.10. 4）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　334

都市計画法による開発許可制度の運用について
（９都第386号　9. 4. 1）〈法第33条第１号第14号項、第34条第１号、第35条の２項関係〉
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　341

都市計画法による開発許可制度の運用について
（10都第248号　10. 4. 1）〈附属建築物、市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発、第42条第１項、第32条、開発登録簿関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　343

都市計画法による開発許可制度の運用について
（11都第８号　11. 1. 5）〈廃自動車の積替え保管施設関係〉
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　346

市街化調整区域における開発許可制度の運用について
（13都第829号　13. 4. 2）〈法第42条第１項、第43条第１項関係〉
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　347

福島県都市計画法施行条例（平成11福島県条例第76号）第２条の規定によ市町村が処理する事務の実施について（13都第968号　13. 5.18）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　348

都市計画法に基づく開発許可制度の運用について（通知）
（15都第408号　15. 8. 1）〈附属建築物である車庫関係〉・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　352

市街化調整区域における開発許可制度の運用について（通知）
（16都第1007号 17. 3.15）〈県施行の収用対象事業に係る市街化区域から市街化調整区域への建築物の移転関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　353

都市計画法に基づく開発許可制度の運用について（通知）
（17都第312号　17. 6.28）〈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関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　354

防災調整（節）池等における安全管理の徹底について（通知）
（17都第938号　18. 1.31）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　355

福島県都市計画施行条例の改正に伴う開発許可制度の運用について（通知）
（19都第2482号　19. 3. 1）〈法第34条第8号の４　分家住宅、収用対象事業の施行による移転、集会所等関係〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　357

都市計画法の一部改正に伴う同法第34条第１号に関する開発許可制度の運用について（通知）
（19都第3546号　19.11.14）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　361

市街化調整区域における開発許可制度の運用について（通知）
（6都第1238号　R7.3.17）〈線引き前住宅の特例的取扱い関係〉・・・・・・・・・・・・・・・　363

農林漁業に従事しない相続人による農家住宅の継続居住及び改築の取扱いについて（通知）
（8都第562号　R8.8.18）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　365

５０都第５５８号
昭和50年７月31日

各建設事務所長　殿

福島県土木部長

都市計画法による開発行為に伴うがけくずれ又は土砂の流出による災害防止について（通知）

このことについては、昭和50年６月９日付50都第413号をもって通知したところでありますが、とくに台風等による降雨期をむかえているので、下記により災害の未然防止に万全を期してください。

なお、福島県自然環境保全条例による大規模開発行為に係る規制（本年３月廃止）に伴って指導を行った工事についても留意されたいので念の為申し添えます。

記

１　対象　都市計画法（以下「法」という。）による開発行為に関する工事及び県自然環境保全条例による大規模開発行為に係る指導を行った工事。

２　時期　特に台風等による降雨期の前

３　指導事項

(1)　当該開発行為に関する工事現場の監視を強化し、違反の事実等があれば、適正な措置をとるよう法による是正命令・勧告等を適時に行うこと。

(2)　法に規定する許可なくして開発行為に関する工事が行われることのないよう取締を厳にし、万一、無許可工事を発見したときは法により必要な措置をとること。

(3)　法による規制区域内のパトロールを強化し、災害発生が予想されるようなものについて、法により必要な措置をとるとともに、万一、急迫した危険が生じた場合の避難の実施等について関係機関（市町村・消防関係機関等）との連絡を密にしておくこと。

(4)　万一の災害発生に備え、災害防止関係資財等を用意させるとともに、大雨注意報等が発令されたときは、当該工事現場に作業員等を待機させパトロール実施等の措置をとらせること。

４　許可するにあたっての留意事項

(1)　法による技術的基準の運用にあたっては、とくに当該開発行為に関する工事の行われる区域の土質、周辺の地域の水理に十分注意して、擁壁及び排水施設の措置について適正な措置を講じさせること。

(2)　開発行為に関する工事途中の災害防止については、法に規定する許可の際、防災上必要な措置が講ぜられているか十分審査し、必要があるときはできるだけ台風期・梅雨期における工事を控えさせる等具体的に条件を附すること。

５　是正措置等の手続

法に係る工事に関しては、法第81条の規定による。この場合において、是正措置は当該違反者に対して聴

聞を経ないではなし得ないが、事態が急迫しているなど緊急を要するものについては、強力な指導により対処すること。

５４都第５５９号
昭和54年７月14日

各建設事務所長　殿

福島県土木部長

都市計画法による開発許可制度の運用について（通達）

このことについては、下記のとおり取扱うこととされたので運用に注意してください。

記

都市計画法施行令第22条第１号及び都市計画法第43条第１項第４号の規定による「仮設建築物」とは一時的、臨時的に使用す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うのであり、建築後一定期間を経た後除却して、また建築する場合等は継続して使用される建築物に該当するので、その使用目的、規模及び構造のいかんにかかわらず、「仮設建築物」には該当しない。

なお、事務の運用にあたっては、建築確認担当部局と連絡を密にし、運用を適切に行うこと。

５６都第１７１号
昭和56年２月26日

各建設事務所長　殿

福島県土木部長

都市計画法による開発許可制度に関する事務の運用について（通達）

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「ごみ処理施設」、「産業廃棄物処理施設」等の処理施設に係るこのことについては、別紙１により行っているところですが、具体的事務処理にあたっては、別紙２を参考にしてください。

（別紙１）　（略）

（別紙２）

<table>
<tr><th>施設区分</th><th>規制を受ける処理施設の名称(内容)</th><th>建基法51条の規制の有無</th><th>都計法29条附則４項の規制の有無
（現行29条１項・２項）</th><th>都計法43条１項の規制の有無</th><th>都計法29条・43条１項の許可の有無</th></tr>
<tr><td rowspan="2">一般廃棄物処理施設

(廃法8条)</td><td>ごみ処理施設(処理能力１日５トン以上)
(廃法令５条１項)
ごみ焼却施設・高速堆肥化施設・破砕施設・圧縮施設等</td><td rowspan="2">適用有
※　適用除外(自家処理する場合、建基法令130条の２の基準以下の場合、ごみ焼却場のみ)。
※　汚物処理場に該当する工作物の場合も、建基法令138条３項５号に該当するものは建基法令88条２項により建基法51条を準用する(都市計画区域のみ)。</td><td>許可を要しない。
※　破砕施設(クラッシャー・プラント)は、許可を受ける必要がある。(都計法令21条22号の建築物であれば許可不要)。

(都計法令21条22号)</td><td>許可を要しない。
※　別棟で建築する管理棟及び職員の住宅等は原則として許可を要する。

(都計法第43条１項本文・令21条22号)</td><td>開発行為、建築・建設行為が土地収用法３条35号に該当すると認められる場合は都市計画法第34条第10号ロ又は同法施行令第36条第１項第２号ハの規定に該当するものとして取扱う。</td></tr>
<tr><td>し尿処理施設
し尿浄化槽・嫌気又は好気性消化処理施設・湿式酸化処理施設等</td></tr>
<tr><td>最終処分場(面積が1,000㎡以上)(廃法令５条２項)

(ごみ等の一般廃棄物を埋立処分する場所)</td><td rowspan="2">適用無
※　建築物・工作物が建築等されても適用はされない。</td><td>開発行為に該当しない。
※　建築物内で行うときは開発行為となり、許可を要する。
※　破砕施設(クラッシャー・プラント)は、開発行為となり、許可を要する。
(都計法令４条11項・令１条１項２号)</td><td rowspan="3">許可を要する。
※　建築物及び破砕施設(クラッシャー・プラント)を伴わない場合は、許可を要しない。

(都計法第43条１項・４条11項・令１条１号２号)</td><td>同　　上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">産業廃棄物処理施設

(廃法令12条５項２号15条)</td><td>最終処分場
(廃法令７条14号)</td><td>許可を要する。
※　建築物内で行うものでなく又破砕施設(クラッシャー・プラント)でない場合は開発行為に該当しない。

(都計法令４条11項)</td><td rowspan="2">原則として許可しない。
ただし、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第51条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したものについては、都市計画法第34条第10号ロの規定に該当するものとして取扱う。
※　昭和48年３月28日建設省神計宅開発第17号建設省計画局宅地開発課長回答参照。</td></tr>
<tr><td>その他の処理施設
(廃法令７条１号～６号・９号～13号)</td><td>適用有
(建築物・工作物が建築等される場合は適用はされる。)

※　適用除外
工場等の敷地内に位置する産業廃棄物処理施設で、当該工場等より排出される廃棄物に限って処理を行うもの(自家処理)は適用はされない。</td></tr>
<tr><td></td><td>廃プラスチック類処理施設
(廃法令７条７号・８号)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

６１都第３９８号
昭和61年９月16日

各建設事務所長　殿

福島県土木部長

開発許可申請に係る提出書類の簡素化・統一化について（通達）

このことについては、下記により取扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。
なお、貴管内の関係市町村には貴職より周知徹底されるよう願います。

記

１．開発許可申請の添付図書等の簡素化

(1)　都市計画法（以下「法」という。）第30条第２項に規定する法第32条の同意を得たことを証する書面について

河川、農業用水路等の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公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないこと。

(2)　法施行規則第17条第１項第３号に規定する法第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について

所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の妨げとなる権利を有しない単なる開発区域の隣接地主並びに周辺住民等とは、必要がある場合においては開発許可申請手続きとは別に十分協議、調整を行うように指導し、同意書の添付までは義務付けないこと。

(3)　印鑑証明等について

同意書に添付する印鑑証明、土地登記簿謄本については、同意書作成時のもので足り、同意書の真意、権限に疑義がある等特別な理由がない限り新規のものへの取り直しは要求しないこと。

(4)　法第33条第１項第12号の規定に基づく申請者の資力、信用審査の書類について

資金計画書、法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）、事業経歴書、納税証明書に統一し、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないこと。

(5)　法第33条第１項第13号の規定に基づく工事施行者の工事完成能力審査の書類について

法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業の許可証明書に統一し、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないこと。

２．図面に明示すべき事項の統一化

法施行規則第16条第４項に規定する現況図、土地利用計画図等について図面ごとの明示すべき事項の具体的な項目は当面別表に示すものによることとし、開発許可申請を行おうとする事業者にこれを徹底するとともに、これ以外の項目について図面に明示することを要求しないこと。

（別紙）　（略）

６１都第６７２号
昭和61年９月16日

各建設事務所長　殿

福島県土木部長

都市計画法による開発許可制度の運用について（通達）

このことについては、下記により取扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。
なお、貴管内の関係市町村には貴職より周知徹底されるよう願います。

記

１．　（略）

２．法第34条第６号について

同条同号に規定する「事業活動の効率化」の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も含めて許可の対象として取扱って差し支えない。

なお、「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の５割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の５割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいうものであること。

３．　（略）

４．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について

建築物の用途変更とは別表のイ欄相互又はロ欄相互の変更をいうものであること。

（以下、略）

（別　表）

イ	ロ
住　　宅	①一戸建専用住宅（一般住宅） ②　　〃　　（農家住宅、法第29条第２号該当） ③　　〃　　（分家住宅、法第34条第10号ロ該当） ④　　〃　　（収用移転住宅、　　〃　　） ⑤長屋建専用住宅、共同住宅 ⑥　寮　（法第34条第10号ロ該当） ⑦　〃　（　　〃　　以外） ⑧併用住宅 ※併用住宅については、住宅部分以外の施設による区分を行うものとする。
公　益　施　設	①文教施設（法第29条第３号該当） ②　〃　（　　〃　　以外） ③社会教育施設（法第29条第３号該当） ④　　〃　　（　　〃　　以外） ⑤医療施設（法第29条第３号該当） ⑥　〃　（　　〃　　以外） ⑦社会福祉施設（法第29条第３号該当） ⑧　　〃　　（　　〃　　以外） ⑨公共建物（法第29条第３号、第４号該当） ⑩宗教施設（法第34条第10号ロ該当） ⑪　〃　（　　〃　　以外） ⑫交通施設（法第29条第３号該当） ⑬　〃　（　　〃　　以外） ⑭公共事業施設（法第29条第３号該当） ⑮通信施設（法第29条第３号該当） ⑯　〃　（　　〃　　以外）
農業漁業施設	①農林漁業施設（法第29条第２号該当） ②農林水産物貯蔵施設（法第34条第４号該当） ③農林水産物処理加工施設（　　〃　　）

イ	ロ
鉱工業施設	①鉱業施設（法第34条第２号該当） ②　〃　（　〃　以外） ③火薬類製造、貯蔵施設（法第34条第７号、第８号該当） ④工場（法第34条第６号該当） ⑤〃（　〃　以外） ※工場については、日本標準産業分類の中分類による区分を行うものとする。
商業施設	①店舗 ※店舗については、日本標準産業分類の細分類による区分を行うものとする。 ②事務所 ③宿泊施設 ④倉庫 ⑤運動施設 ⑥観光施設（法第34条第２号該当） ⑦　〃　（　〃　以外） ⑧車庫、駐車場
特殊都市施設	①卸売市場 ②と畜場 ③汚物処理場 ④ごみ処理場 ⑤火葬場 ⑥産業廃棄物処理場
この他に (1)　「自己用の建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。 (2)　「法第34場第９号の既存の権利に係る建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。 (3)　「法第34条第10号ロで特殊な理由により許可された建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。	

５．　（略）

（別紙）　（略）

６２都第６７０号
昭和62年９月１日

各建設事務所長　殿

福島県土木部長

再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用について（通達）

このことについては、下記のとおり取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。
なお、貴管内の関係市町村には、貴職より周知徹底されるよう願います。

記

１．単なる区画の変更によって建築物等を建築等する行為の取り扱いについて

建築物等に際し、区画の分割又は統合を行うが、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、都市計画法（以下「法」という。）第４条第12項に規定する開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

昭和56年12月３日付、福島県土木部長通達(56都第1016号)中「主として区画の変更を伴う開発行為」は「公共施設の整備を必要とする区画の変更」と読み替えるものとする。

なお、要許可面積以上の敷地において区画の変更を行い建築物等の建築等を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先立ち開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則第60条に規定する証明書を交付するとともに、建築確認担当部局と十分連絡調整を図ること。

２．市街地におけるビル建設を目的とする開発行為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（以下「再開発型開発行為」という。）に関する公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の基準の運用について

(1)　建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により開発区域内に法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる公開空地等が確保され当該空地等を建築物の敷地として一体的に開発行為者が管理する場合にあっても、将来にわたって公園等として管理されることが確実な開発行為については、公園管理部局と協議の上、都市計画法施行令（以下「令」という。）第25条第６号ただし書の規定に該当するものとして取り扱って差し支えない。

ただし、これにより確保された公開空地等が、法第36条第３項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つための条件を開発許可に際して付すること。

なお、総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

(2)　土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が既に適正に確保された土地における二次的開発については、令第25条第６号ただし書の規定に該当するものとして、更に公園等を求める必要がないものとして取り扱って差し支えない。

３．再開発型開発行為に関する道路の基準の運用について

予定建築物の用途が住宅以外のもの（敷地面積が1,000㎡以上のもの）に係る開発行為で、前面道路幅員が９ｍ未満である場合であっても、次の要件のすべてに該当するものについては、令第25条第２号カッコ書の規定に該当するものとして、小区画で通行上に支障がない場合として取り扱って差し支えない。

①　予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので、当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な全面道路に沿い、当該全面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

②　幹線道路への接続距離が短いこと。

③　開発区域の二面以上が幅員６ｍ以上の道路に接していること。

ただし、これにより確保された公開空地等が工事完了公告後においても歩道としての機能を実質的に保つことを担保するための条件を開発許可に際して付すること。

なお、総合設計担当部局との所要の連絡調整等については、記２の(1)と同様に取り扱うこと。

５ 都 第 ２ ８ ８ 号
平成５年３月29日

各建設事務所長
各委任市長　　様

福島県土木部長

段階的開発に係る開発区域の捉え方について（通知）

このことについて、別紙のとおり判断基準を定めましたので、今後の事務執行については適正に行ってください。

（別紙）

段階的開発に係る開発区域の捉え方の判断基準

１　基本的解釈

開発行為が一団の土地で段階的になされる場合においては、同一主体が造成（開発行為）をする場合で、排水施設、道路及び公園等の公共施設（都市計画法第４条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）の利用状況が一体的であり、また安全対策上の措置が一体である場合で、なおかつ造成時期が近接している場合のように、一連の開発行為を一体的な開発行為として捉えることができる場合には、全体を開発許可の対象として取り扱うこととする。

なお、その場合においては、都市計画法（以下「法」という。）第33条の技術基準についても、全体で適合することを必要とする。

２　要件

以下の要件を全て満たす場合においては、一連の開発行為を一体的な開発行為として捉えることとする。

第１　造成主体の要件

同一の造成主体（開発主体）であること。

ただし、便宜上造成を他の者に委託した場合や変更した場合等実質的に造成主体が同一視できる場合については、造成主体が異なったとしても、当該要件を満たすものとして捉えること。

第２　公共施設等の要件

以下のいずれかの要件を満たす場合においては、公共施設等の利用状況が一体であるとする。

①　排水施設、道路及び公園等の公共施設の利用状況が一体であること。

②　現在の道路及び排水施設よりも、法第33条の技術基準に照らして道路及び排水施設の整備等を図ること

が、将来的な市街地形成にあたって望ましいと判断される場合。

③　開発行為の工事を施行するにあたって、安全対策上地盤の改良、擁壁の設置等を一体的に施行しなければならない場合等、一体的に技術基準に照らして安全対策措置を講じなければならないと判断される場合。

④　当該区域に都市計画が定められている場合で、当該都市計画に適合させるため全体を一体的な開発区域として捉え、全体で法第33条の技術基準に照らすことが必要と判断される場合。

第３　造成時期の要件

直前の造成等の開発行為が完了した後（開発許可を受けた場合は、法第36条第３項の規定に基づく完了公告後）、概ね５年以内であること。

第４　施行時期

この判断基準は、平成５年４月１日から施行する。

５ 都 第 ２ ８ ９ 号
平成５年３月29日

各建設事務所長
各委任市長　　様

福島県土木部長

都市計画法による開発許可制度の運用について（通知）

都市計画法（以下「法」という。）第33条第１項第14号に規定する開発行為及び当該開発行為に関する工事の実施の際に妨げとなる権利（以下「妨げとなる権利」という。）については、原則として妨げとなる権利を有する者の全員の同意を開発行為の許可申請までに整えることを指導し、開発許可後における開発行為の適正かつ円滑な施行及び紛争の未然の防止等を図っているところである。

また、その一方で開発許可に関する事務処理のより一層の迅速化、合理化等を図り、開発許可申請者に対して適正な指導を行っていく必要がある。

ついては、法第33条第１項第14号に規定する妨げとなる権利については、実質的に妨げとなる権利であるかどうかを適切に判断するとともに、開発許可に係る事務処理の一層の適正化を図ることを目的とするため、下記のとおり運用することとしますので、了知願います。

記

１　段階的開発における妨げとなる権利の及ぶ範囲について

開発行為が一団の土地で段階的になされる場合については、以下の要件を満たすものであれば、段階的開発によって開発区域が一体となる場合において、既に開発行為がなされた区域に所有権等を有していても、妨げとなる権利を有する者に当たらないと解釈して差し支えないこと。

①　既に土地利用がなされている区域を、開発区域に取り込むこととなるが、実質的に開発行為が及ばない区域において、公共施設の新設又は改廃がない場合でなおかつ従前の公共施設の機能にも変更がない場合。

②　既に土地利用がなされている区域を、開発区域に取り込むこととなるが、実質的に開発行為が及ばない区域において、当該開発行為によって従前の土地利用がなんら制限されない場合でなおかつ当該開発行為の目的が、従前の区域の土地利用と同一の土地利用を目的とする場合。

２　妨げとなる権利を有する者の相当数の同意の解釈について

法第33条第１項第14号に規定する妨げとなる権利を有する者の同意については、原則として開発許可申請時までに当該権利を有する者の全員の同意を整えるよう開発許可申請者に指導することとするが、開発許可に際しての当該権利を有する者の同意の有無等の審査にあたっては、妨げとなる権利を直接的に妨げとなる権利と間接的に妨げとなる権利とに区分することとし、前者については、同意が得られない合理的理由が存在する場合を除いては、原則として当該権利を有する者の全員の同意をもって、また後者については、当該権利を有する者の３分の２以上の同意をもって、法第33条第１項第14号に規定する相当数の同

意として解釈して差し支えないものとする。

なお、直接的に妨げとなる権利及び間接的に妨げとなる権利については、以下のとおりとする。

(1)　直接的に妨げとなる権利とは、次に掲げるものとする。

①　土地については、所有権、地上権、永小作権、地役権、入会権及び賃借権等をいう。

②　工作物、建築物については、所有権及び賃借権等をいう。

なお、土地、建築物等が保全処分の対象となっている場合の保全処分した者についても含む。

当該権利については、直接に土地、建築物等（以下「目的物」という。）を支配し、かつ目的物を一定の限られた目的のために一時的に利用することができる権利であり、当該権利者に対して、権利の及ぶ範囲において当該権利が予定する法律効果達成のために排他的独占的に認められる権利である。

よって、当該権利を有する者の同意なしでは、権利が設定してある目的物を取得した第３取得者が、自分の意思で当該目的物を使用、収益することができないものである。

つまり、開発行為予定者は、当該権利を有する者の同意を得られない場合においては、開発許可の内容とおりに開発行為を施行することができなくなるため、開発許可をするにあたって、あらかじめ当該権利を有する者の同意の有無を確認する必要があることから、直接的に妨げとなる権利とするものである。

(2)　間接的に妨げとなる権利とは、次に掲げるものとする。

①　土地については、抵当権、先取特権及び質権等をいう。

②　工作物、建築物については、抵当権、先取特権、留置権及び質権等をいう。

当該権利については、目的物の債権の担保に供することを目的とする権利であり、当該目的物の物質的利用を目的とするものでなく、目的物の交換価値を目的にすることによって債権の弁済等を確保するための権利である。さらには、権利設定者が債務を弁済することや当該目的物の第３取得者が自らの意思で、当該権利を抹消するため法手段があるものである。

よって、開発許可の時点では当該権利を有する者の同意がなくても、開発許可の内容とおりに開発行為が施行できなくなる可能性は少ないと考えられるため、間接的に妨げとなる権利とするものである。

５ 都 第 ６ ８ ６ 号
平成５年７月15日

各建設事務所長
関係市町村長　　様

福島県土木部長

都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について（通知）

都市計画法及び建築基準法の一部改正等については、さきの平成５年６月30日付け５都第595号本職通知により、都市計画法の一部改正による開発許可制度の施行については、平成５年７月12日付け５都第685号本職通知のとおりであるが、改正後の同法第３章第１節並びに同法附則第４項及び第５項の規定による開発行為の規制等に関する事務の執行に当たっては、さらに下記の事項に注意のうえ、適正に行ってください。

記

１　開発許可の技術基準見直しについて

(1)　道路に関する基準

都市計画法施行令（以下「令」という。）第25条第２号但書きの運用については次の事項に注意すること。

①　開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第２号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第20条の２第１号により、令第25条第２号但書きの適用はないこととされたこと。

②　令第25条第２号但書きに適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第４号の規定が適用されること。

③　令第25条第２号但書きの要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の２の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有することが必要であること。

④　「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ　開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ　開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第２号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ　開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ　開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第２号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

⑤　「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとすること。

イ　環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ　災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

ハ　通行の安全

通過交通が少なく、かつ、１日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量を参考とすること。）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は該当しないと考えられること。）。

ニ　事業活動の効率

事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

⑥　開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

(2)　公園、緑地又は広場に関する基準

令第25条第６号の「公園、緑地又は広場」及び同条７号「公園」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止及び利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園、緑地又は広場は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求されるものではないこと。

また、令第25条第６号及び第７号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場及び陸上競技場等に通常併設されると考えられる附属的な建築物が建設する場合が含まれること。

(3)　開発区域の規模が原則として５ヘクタール以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設及び卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第33条第１項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、あらかじめ十分な時間的余裕をもって、公安委員会等の意見を聴取し、これを尊重するものとすること。

(4)　大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に公安委員会等の職員が参画するように配慮すること。

２　変更の許可等の規定の整備について

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に注意すること。

(1)　適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

(2)　当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が必要であること。

(3)　変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、以下の事項に注意すること。

①　令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課す趣旨のものではないので、適切な運用を行うこと。

②　令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条の２第１項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令第82条から第96条まで及び第130条から第141条までに並びにガス工作物の技術上の基準を定める省令第８条に規定する一定の離隔距離を保たなければならないという保安上の観点から、一般電気事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発事業者に指導すること。

(4)　設計の変更のうち、施行規則第28条の４第１号に掲げる軽微な変更に該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめず、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

(5)　変更の許可の申請等の手続きについて

①　法第35条の２第２項に規定する建設省令で定める事項は、変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号であり、当該事項を記載した申請書を許可権者に提出することとなるが、当該変更の許

可の申請書及び変更の届出の様式については、「開発許可申請書等の手続要綱」第７条及び第８条に規定する開発行為変更許可申請書（様式14）の表面及び開発行為変更届書（様式16）を廃止し、別添１及び別添２とすること。

② 変更の許可の申請書及び変更の届出書において、変更前後対照表を添付することとし、変更の前後の内容を明確かつ対照となるように記載すること。

③ 変更の許可の申請書及び変更の届出書の添付図書は、当初の開発許可等の申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付させること。

(6) 変更の許可の技術基準について

変更の許可の技術基準については、特段の経過措置は設けないので、改正後の基準が適用されることとなるが、基準の適用に当たっては以下の点に留意すること。

① 変更の許可の申請に際しては、変更に係る事項のみ審査されるので、変更に係る事項に関する基準以外の基準は適用されないものであること。

② 施行前に開発許可を受けた開発行為を、施行後に変更する場合については、予測可能性、変更に至る事由及び開発区域の周辺の状況等により、改正後の基準を適用することが著しく不適当と認められる場合には、改正後の基準との厳密な適合を求めなくとも差し支えないこと。

なお、当該事項については、事前に都市計画課と協議すること。

(7) 他の機関との調整

① 大規模な変更（40ヘクタール以上の開発区域の位置の変更又は開発区域の面積が40ヘクタール以上増減し、かつ、開発許可権者が6,000人以上の人口の増減をもたらすものと認める変更（新たな開発許可を受ける必要があるものを除く。））である場合は、あらかじめ十分な時間的余裕をもって、地方運輸局長に協議すること。

② 開発許可権者が鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から問題があると認める場合（開発区域の面積の増減が40ヘクタールに満たないものであっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周囲の状況からみて、同等以上の人口増減をもたらすと認める場合）は、地方運輸局長が必要に応じ、意見を述べることができるようあらかじめ通知すること。

③ 臨港地区に係る開発行為等について変更の許可をするときは、港務局の長等に連絡すること。

④ 開発行為の変更の許可と農地法に基づく農地転用許可については、昭和44年10月12日付け44農地Ｂ第3177号、建設省計宅開発第103号農林省農地局長、建設省計画局長覚書（開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書）に準じて、農地転用許可権者と十分な連絡調整を行うこととし、同覚書の記の１の(2)中「都市計画法第29条又は第43条第１項の許可」とあるのは「都市計画法第35条の２第１項の許可」と読み替えるものとすること。

また、昭和48年２月24日付け48構改Ｂ第675号及び建設省都計発第19号農林省構造改善局長、林野庁長官、建設省都市局長覚書」（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に関する覚書」（別添３）は従来どおり効力を有するものであること。

⑤ 法第35条の２第１項（附則第５項において準用する場合を含む。）の規定による変更の許可に際しては、開発許可担当部局は、林務担当部局とあらかじめ十分な連絡調整を行うこと。

⑥ 開発許可を受けた者が、法第35条の２第３項の規定（附則第５項において準用する場合を含む。）により軽微な変更をした旨を許可権者に届け出た場合には、遅滞なく、届出があった旨及び当該届出の内容を、当該開発許可に係る調整を行った農地転用許可権者及び県の林務担当部局に連絡すること。

5　開発登録簿の記載事項の追加等について

今般の法改正により、法第41条第２項但書き又は第42条第１項但書きの規定による許可等のあった旨を附記することとなったため、「開発許可等に係る事務処理要領」第19に定める開発登録簿（様式18）を廃止し、別添４とすること。

6　監督処分の改善について

法第81条の規定に基づく監督処分に係る事務の執行に当たっては、以下の事項に注意すること。

(1)　違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分の適用について

①　法第81条第４項の規定による公示の後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、「違反の事実を知って」いたと推定されるのと考えられること。

②　昭和44年10月21日付け44農地Ｂ第3177号及び建設省計宅開発第103号農林省農地局長、建設省計画局長覚書（開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書）記の２の(4)及び昭和48年３月29日付け48林野企第34号、建設省計宅開発第16号林野庁林政部長、建設省計画局宅地部長覚書（森林法及び森林組合合併助成法の一部を改正する法律案に関する覚書）記の３（別添５）は、改正後の法第81条第１項の規定による処分等についても適用があるものであること。

(2)　監督処分の公示制度について

①　法第81条第４項に規定する標識の様式については、別添６を参考とすること。

②　標識の設置場所については、違反物件の敷地内に限らず、見やすい場所を選定すること。

③　法第81条第５項により、違反物件の敷地の所有者等は標識の設置を受忍すべきこととされたが、受忍義務に違反した場合については、別途、法第81条第１項により監督処分が課せられることがあり得るほか、公文書毀棄罪、公務執行妨害罪に該当するものと考えられること。

④　監督処分の公示制度の趣旨を全うする観点から、開発登録簿に監督処分をした旨及びその内容を附記することとし、５「開発登録簿の記載事項の追加について」中の様式（別添４）によること。

7　その他の事項について

(1)　第一種特定工作物の範囲の変更

建築基準法の規定の改正により、以下のように、第一種特定工作物の範囲が変更されたので注意すること。

①　クラッシャープラントの範囲の拡大

コンクリートプラント（法第４条第11項）、アスファルトプラント（令第１条第１項第１号）、クラッシャープラント（令第１条第１項第２号）については、従来、それぞれ、建築基準法別表第２（ほ）項第３号（13の２）、（へ）項第１号（21）、（ほ）項第３号（13）の用途に供する工作物が該当することとされていたが、今回の建築基準法改正により、それぞれ、別表第２（り）項第３号（13の２）、（ぬ）項第１号（21）、（り）項第３号（13）の用途に供する工作物が該当することとなり、かつ、クラッシャープラントについてはコンクリート又はアスファルト・コンクリートの粉砕施設が追加されたこと。

②　危険物の範囲の変更

建築基準法施行令第116条の表の危険物品の種類の欄に掲げられている一部のものを、消防法第２条第７項に規定するものに改められたことに伴い、危険物の範囲が変更されたこと。

(2)　開発許可に基づく地位の承継の承認の運用について

自己業務の開発行為で１ヘクタール以上のものについては、法第33条第１項第12号の改正により、 新たに申請者の資力・信用に関する基準が適用されることとなったことから、法第４５条の規定に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、当該基準の適合性の審査を行うこと。

(3)　福島県手数料規則の改定について

自己業務用の開発行為に適用される技術基準の追加及び変更の許可の規定の整備等に伴い、地方公共団体手数料令（昭和33年政令第330号）が改正されたため（施行令附則第９条)、福島県手数料規則（昭和39年福島県規則第31号）第１条第211号から同条第213号まで、同条第216号及び同条第217号の規定が改正され、特に第１条第211号及び同条第216号については、自己業務用の開発行為の場合の手数料が改定されたので注意すること。

（別添１～６）　（略）

6 都 第 9 3 5 号
平成６年９月28日

各建設事務所長
関 係 市 長 様

福島県土木部長

都市計画法第34条第１号に関する開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記のとおり取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。

なお、貴管内の関係市町村（都市計画法第86条第１項の規定により知事の権限の委任を受けた市を除く）に対しては、貴職より通知願います。

記

１　対象となる業種

対象とする業務としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業及び美容業等が考えられるが、当該地域が近接する市街化区域の市街化の状況に照らし同種の状況にある地域においては、住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる建築物の建築を目的とする開発行為は許可して差し支えないこと。

しかし、当該申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められる物品の販売、加工、修理又はこれに類する業務を営む店舗等に限られるため、市街化区域までの距離、建築物の用途、規模及び構造等を総合的に鑑み、当該市街化調整区域内に居住する者を主たる対象とする物品の販売、加工、修理等を営むための店舗であるかどうかの判断をすること。

２　市街化区域からの距離

市街化区域からの距離が道程でおおむね１キロメートル以上であること。

ただし、地形、地勢、地理等及び文教施設、公益施設、交通施設、利便施設等自然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あって、当該申請地周辺の市街化調整区域に居住する者へのサービスの対象に限られると認められる適切な位置に建築される場合にはこの限りでない。

３　立地条件

当該申請地を中心とする半径500メートルの円を描き、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キロメートルの円内に250戸以上）の人家が存すること。（アパート等については、入居世帯数で算定する）

また、同種施設が既に存しており既存施設を中心とした円と申請地を中心とした円が重なる場合、円の重なる部分については、その中に含まれる人家の戸数を重なる円の数で除し、同様の計算を行うものとする。

なお、同種施設とは、主たる取扱い品目に着目し、日本標準産業分類の細分類により区分を行うものである。

4　接道条件

都市計画法令に規定する幅員を有する国県市町村道に面していること。

5　敷地、建築物の規模等

敷地面積が、おおむね500平方メートル以内であり、建築面積が過大でないこと。

また、住宅部分を併設する場合においては、業務の用に供する部分の延床面積が全体の延床面積の２分の１以上であること。

6 都 第 9 3 6 号
平成６年９月28日

各建設事務所長
関　係　市　長　様

福島県土木部長

都市計画法第34条第８号に規定する「沿道サービス施設」に関する開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記のとおり取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。

なお、貴管内の関係市町村（都市計画法第86条第１項の規定により知事の権限の委任を受けた市を除く）に対しては、貴職より通知願います。

記

１　対象とする建築物

都市計画法施行令第29条の３第１号の規定による道路の円滑な交通を確保するための建築物等とは、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、特に市街化区域及び市街化調整区域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、その機能を果たす建築物等であり、道路管理施設、休憩所（ドライブイン）及び給油所（ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド）がこれに該当する。

２　適切な位置

(1)　市街化区域からの距離が道程でおおむね500メートル以上あること。

ただし、市街化区域内の沿道には既に建築物等が建ち並んでいるおり空地がない場合、又は用途地域に適合しないために市街化区域内に建築することが不可能である場合等については、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によるものとすることができる。

(2)　同種施設間の距離については、道程でおおむね500メートル以上あることを目安とするが、接することとなる道路の有する機能、自動車交通量、近隣の市街化区域の市街化の動向、許可申請地周辺地域の将来の土地利用計画、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。

なお、同種施設間の距離を求める場合において、許可申請地が接することとなる道路が４車線以上の道路又は分離帯の設置されている道路においては、上下線を別の路線とみなし、道路の片側について同種施設間の距離の妥当性を判断して差し支えないこと。

おって、休憩所にあっては、休憩所の業種に関わりなく施設相互間の距離を計ることをもって、適切な位置であるかどうかを検討すること。

３　対象とする道路

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とする。

ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、通過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が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。

4　敷地、建築物の規模等

道路管理施設については、敷地面積、建築面積とも過大でないこと。また、休憩所、給油所については、敷地面積が500平方メートル以上とすること。

なお、休憩所については、客席２に対し、駐車スペース１以上を設けることを目安とし、大型バス等の駐車スペースをも十分考慮した土地利用計画であることとする。

６ 都 第 ９ ６ ３ 号
平成６年10月４日

各建設事務所長
関 係 市 長 様
（福島市、会津若松市、郡山市、いわき市）

福島県土木部都市局都市計画課長

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について（通知）

行政手続法の施行に伴う開発許可制度等の適切な運用等については、平成６年10月４日付け６都第962号土木部長通知のとおりですが、行政手続法の施行に伴う開発許可等に関する事務の運用に当たっては、更に下記の事項に留意の上、適切な事務執行を行なって下さい。

なお、各建設事務所長におかれましては、都市計画法第86条第１項の規定に基づき知事の権限の委任を受けた市（以下「委任市」という。）を除く貴管内関係市町村に対して、周知徹底されるようお願いします。

記

１　申請に対する処分について（第２章関係）

(1)　申請に対する処分について

申請に対する処分については、行政手続法（以下「法」という。）第２章の規定が適用されることとなるが、以下のものは、これに該当する処分と解されること。

・都市計画法第29条に基づく許可
・都市計画法第35条の２第１項の規定に基づく許可
・都市計画法第37条第１号に基づく認定
・都市計画法第41条第２項ただし書きに基づく許可
・都市計画法第42条第１項ただし書きに基づく許可
・都市計画法第43条第１項に基づく許可
・都市計画法第43条第１項第６号ロに基づく確認
・都市計画法第45条に基づく承認
・都市計画法附則第４項に基づく許可
・都市計画法附則第５項により準用される同法第35条の２第１項、第37条第１号、第41条第２項ただし書き、第４２条第１項ただし書き及び第45条に基づく許可、認定及び承認

(2)　申請に対する処分以外（準法律行為的行政行為）について

以下に掲げる行政行為は、法に規定する申請に対する処分に該当するものではないが、法の立法の趣旨に踏まえ、適切な運用に努めること。

・都市計画法第36条第２項に基づく検査済証の交付
・都市計画法施行規則第60条に基づく書面の交付

(3)　審査基準の策定等について（法第５条関係）

①　審査基準について

法第５条は、審査基準の策定等について定めているが、これは、上記(1)に掲げる処分ごとに、これまでの建設省及び県から発せられた通達等、過去における審査実績等を踏まえ、開発行為等の目的・規模・位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により可能な限り具体的なものとすることとされており、本県においては、基本的には福島県都市計画協会から発行されている「都市計画法による開発許可制度の手引き」（以下「手引き」という。）等の内容がこれに該当すること。

②　審査基準の備え置き等について

法第５条第３項に規定する審査基準を公にすることについては、少なくとも、審査基準を収録する法令通達集等及び手引きを建設事務所及び市町村に備え置き、かつ、申請者等の求めに応じてこれを提示することにより行なうこと。

これは、委任市はもちろんのこと開発行為等の許可申請書の受理等を委任されている市町村においても同様の措置を講じることが適切であること。

(4)　標準処理期間の設定等について（法第６条関係）

①　これは、上記(1)における申請に対する処分については、標準処理期間の設定すべきこととされているが、開発行為等の標準処理期間については、許認可等事務に係る標準処理日数に関する規定（昭和58年12月27日福島県訓令第20号。以下「規程」という。）に定められているとおりである。

なお、都市計画法第35条の２第１項に基づく許可、同法第41条第２項ただし書きに基づく許可及び同法第43条第１項第６号に基づく確認に係る標準処理日数期間については、規程第２条関係別表中番号42（開発審査会に附議したもの及び第２種特定工作物に係るもの以外のものについては、同表中番号43）標準処理日数の２分の１、同表中番号46（開発審査会に附議したもの及び第２種特定工作物に係るもの以外のものについては、同表中番号47）の標準処理日数及び同表中番号49の標準処理日数をもって、当分の間読み替えるものとすること。

②　標準処理期間については、あくまで標準的な処理期間であり、申請に対する当該期間を徒過したことをもって、直ちに不作為の違法となるものでなく、行政手続法上は努力義務規程であると解されていること。

よって、本条は申請者に期間内に処分を受ける権利を付与するものではないこと。

しかし、本条が明文された趣旨を十分踏まえるとともに、処分権者が都市計画法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分、その他の公権力の行使をすべきにかかわらずこれをしない場合においては、申請者に対する事後的な救済措置として行政不服審査法（昭和37年法律第160号）による不作為の不服申立てや行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）による不作為の違法確認の訴えの制度が設けられているので、今後とも十分適正に事務処理を図ること。

③　なお、本条の期間には、当然にして適法な申請を処理することを前提として定めるものであり、不備な申請は「通常の態様の申請」と見なされないことから、「通常要すべき標準的な期間」の解釈として、標準処理期間には、申請を補正するために必要な期間は含まれないこと。

④　当該標準処理期間の公にすることについては、上記(3)②と同様に取り扱うこととすること。

(5)　申請に対する審査、応答について（法第７条関係）

①　各種の申請の処理については透明性の向上と迅速で公正な対応を図ることが法第２章の趣旨であるが、本条は、処分権者について、申請が到達したときに遅滞なく当該申請の審査を開始する義務が生

じる旨を規定するとともに、処分権者の応答義務のうち、特に、当該申請が申請の形式上の要件に適合しない場合について、申請者が徒に不安定な立場に置かれることを防止するため、処分庁が当該申請の補正を求める（審査を継続する）のか、または当該申請により求められた許認可等を拒否する（審査を打ち切る）のか、いずれの態度をとるのかを申請者に対して速やかに明らかにすべきとされたこと。

② 「申請がその事務所に到達したとき」は、処分権者に審査開始義務が生じることとなるため、申請を受理しない等の取扱いは、排除されるべきものであること。この場合「到達」とは、申請が、当該申請を取り扱うこととされている処分権者に物理的に到達し、了知可能な状態に置かれることをいうものとされること。

③ 開発行為等許可申請等については（委任市が処分権者となるものを除く。）、市町村長委任規則（昭和30年福島県規則第131号）により、当該申請書等の受理に関することを委任しているが、この場合の審査開始義務は、知事が処分権者である案件についても、建設事務所に到達した時点から発生すると解されること。

④ 「法令に定められた申請の形式上の要件に適合しない申請」とは、申請が有効に成立するために法令において必要とされる要件のうち、当該申請書の記載、添付図書等から外形上明確に判断し得るものを言うこと。例えば、「申請をすることができる期間内にされたものであること」、「申請書の記載事項に不備がないこと」、「申請書に必要な書類が添付されていること」の他に、納付すべき手数料が納付されていること等が含まれると解されること。

なお、「申請をすることができる事項についての申請であること」、「申請資格を有する者による申請であること、「申請が真正であること」については、一般に、申請の内容審査を経ないと判断できない問題であると考えられ、「申請の形式上の要件」には当たらないと解されていること。

⑤ 「相当の期間を定め当該申請の補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない」としているが、これらいずれかの措置を講じれば、本条の義務を履行したこととなること。また、当該申請書の不備について補正が可能な場合であっても、補正を求める義務はないと解されていること。

なお、「相当の期間」を定めて補正を求めたにもかかわらず、当該期間を経過しても、申請の不備が補正されない場合には、その申請により求められた許可等は原則として拒否されると解されていること。

おって、「相当期間」とは、当該補正を要するのに社会通念上必要とされる期間であり、個々のケースによって判断されるべきものであること。

⑥ 大規模開発行為に係る開発許可等他の行政分野と特別な連絡・調整を必要とする処分等については、事務の合理化を図る等の観点から基本計画、事前審査等を実施しているが、当該事前審査等の必要性について申請者に対して十分説明することにより、その理解が得られるよう努めることが必要なこと。

なお、事前協議についても、平成５年７月15日付け５都第689号本職通知（都市計画法における開発許可制度の適正な運用について）記３の趣旨を再度踏まえて円滑な活用に努めること。

(6) 理由の提示について（法第８条関係）

本条は、不許可処分に係る理由の提示について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱については、以下の点に留意すること。

開発許可及び開発許可の変更の許可について不許可処分をする場合における理由の提示について定め

る都市計画法第35条第２項後段は、法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律により削除され、今後は、法第８条の規定が一元的に運用されるものであること。

(7)　情報の提供について（法第９条関係）

本条は、情報の提供について定めているが、所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

①　「審査の進行状況」について

提供すべき情報である「審査の進行状況」とは、時間的、物理的意味において、当該申請がどのような処理の段階にあるかについての情報のことであり、例えば「当該申請は、建設事務所長から送付された段階である」、「申請の形式上の要件に関する審査を終えて現在内容審査をしている」などの対応が考えられる。

②　「当該申請に対する処分の時期の見通し」について

「処分の時期の見通し」とは、時間的な観点からの情報であり、申請の適否に係る見通しはこれに含まれないと解されること。

なお、「処分の時期の見通し」については、真に処分の時期の見通しが明示できない合理的な事情が存在する場合には、審査中である旨及び処分の時期の見通しを明示できない事情を示せば足りるものであること。

(8)　公聴会の開催等について（法第10条関係）

本条は、公聴会の開催等について定めているが、開発許可等に係る申請等に対する処分は、「申請者以外の者の利害を考慮すべきことが当該法令において許認可の要件とされているもの」には該当しない処分であり、本条は適用されないこと。

なお、都市計画法第33条第１項第14号に規定する「妨げとなる権利を有する者」の同意を開発許可基準に規定しているのは、将来予想される紛争を未然に防ぐことを目的とするが、あくまでも開発許可の段階において、当該開発行為の実行性の有無を判断するに過ぎないと解されている。都市計画法上の開発許可は、当該許可受人に対し、何らかの特別の権利を設定するものではなく、かつ、私人間の権利関係に何らかの変動を生じさせるものではないため、法第10条のこれには当たらないと解されること。

おって、周辺住民等と開発事業者との調整については、平成元年12月19日付け建設省経民発第45号等建設省通達のとおり、必要に応じ、開発事業者等と周辺住民等との間で十分に協議・調整を行なう等事業者に対して適切な対応を求めることは格別であるが、周辺住民等の同意書の提出を求めることは行き過ぎであること。

(9)　複数の行政庁が関与する処分について（法第11条関係）

本条は、複数の行政庁が関与する処分について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

一の開発事業等が複数の申請に対する処分を要する案件の場合には、担当部局において、それぞれの所管法令に基づき許可、不許可等を判断することとなるが、本条は審査等が担当部局間の無責任なもたれ合い等により、合理的な理由なく遅延させることがないようにとの趣旨であり、例えば農地転用許可との調整に関しての昭和44年施行通達（昭和44年12月４日付け建設省計宅発第117号・建設省都計発第156号）に従い、農政部局との間で必要な連絡・調整を了した後に許可等を同時に行なうこととすることを排除する趣旨ではないため、従来からの適正な連絡、調整に努めること。

また他法令による許可等が併せて必要な開発事業については、都市計画区域内の大規模開発に関する要綱（昭和59年要綱）の規定に従い関係部局、関係機関からなる開発連絡会議を積極的に活用し、横断

的な連絡調整に努めること。

2　不利益処分について（第３章関係）

(1)　不利益処分について

不利益処分については、法第３章の規定が適用されることとなるが、これに該当する処分は、以下のとおりである。

・都市計画法第81条第１項に基づく監督処分

(2)　処分の基準について（法第12条関係）

本条は、不利益処分の基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

不利益処分は、個別事案に応じ、処分の原因となる事実の反社会性や処分の名あて人の状況等を勘案した上で、処分の必要性、内容、程度等について総合的・裁量的に判断することが必要となるものであり、また、あらかじめ具体的な基準を画一的に定めることは困難又は不適切である場合もあると考えられる。

しかし、その一方で、法の立法趣旨を鑑みれば、少なくとも法令違反、許可条件違反等処分の原因として想定される事実について、例示等により明確化するとともに、許可等の取り消し・変更、建築物等の移転命令・使用禁止命令・除却命令、原状回復命令等処分権者が採ることが予定される監督処分を例示等に明確化することが望ましいとされている。

このため、今後必要な限り当該基準の具体化を検討するが、当分の間は当該不利益処分を実施する際においては、本職に協議すること。

(3)　不利益処分をしようとする場合の手続について（法第13条関係）

本条は、不利益処分をしようとする場合の手続について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

①　都市計画法第81条第１項により監督処分を行おうとする場合の聴聞の実施について定める都市計画法第81条第２項の規定は、法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律により削除され、今後は法第13条の規定が一元的に適用されるものであること。

このため、今後は、以下の不利益処分をしようとする場合には、それぞれ以下に掲げる手続を採らなければならないこととされ、かつ、それぞれの手続について、具体的な内容が法定されたものであること。

・許可等の取消し及び処分権者が相当と認める処分について　⇒　聴聞

・その他の監督処分等　⇒　弁明の機会の付与

なお、当該処分に至った事案の事実関係が複雑で、処分権者とのやりとりの機会を保障して事実評価を行なうことが望ましいと判断される場合、処分の相手方に与える影響が大きいものとなる特別の事情が存する等手厚い手続保障を確保する必要があると判断される場合には、聴聞を行なうことを妨げるものではないと解されていること。

②　法第13条第２項第３号に規定する手続の適用除外については、開発許可において、法令において数値等により客観的に定められている基準に適合していることをもって許可されたにもかかわらず、工事完了検査等により、許可の内容に適合していないと確認された場合に許可内容への適合を命ずる不利益処分を行なう場合は、これに該当するものであること。

(4)　不利益処分の理由の提示について（法第14条関係）

申請に対する処分を拒否する処分を行なう場合と同様、不利益処分をする場合には、その名あて人に対して、同時に、当該不利益処分の理由を示さなければならないとされたものであるため、その適切な運用に努めること。

3　行政指導について（第４章関係）

法第４章に規定する行政指導に関する規定は、地方公共団体が行なう行政指導には適用されないが、法第38条の規定により、この法律の規定の趣旨を踏まえて、必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされているため、この旨尊重し、適切な行政指導に努めること。

なお、当該所管事務の取扱いについては以下の事項に留意するとともに、建設事務所長におかれては、貴管内市町村のうち、宅地開発等に係る指導要綱を定めている市町村に対して、特に当該趣旨の徹底を図り、当該指導要綱の適切な運用をするよう指導願いたい。

(1)　宅地開発事業等に対する行政指導については、その内容につき行き過ぎたものとならないよう配慮するとともに、以下の点に留意した上で適切な手続の運用を図ること。

①　行政指導は、任意の協力によってのみ実現されるものであること。

②　相手方が行政指導に従わなかった場合における進達拒否、水道等の供給についての協力拒否等の制裁措置を市町村で定める指導要綱等に規定している場合は、適切な見直しを行なうこと。

③　申請者が当該行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず、当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げることのないこと。

④　相手方に対して、当該行政指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならないこと。

⑤　行政指導に共通する内容となるべき事項をあらかじめ定め、かつ、原則としてこれを公表することとされたこと。従って、あらかじめ定められていない事項、内容等わたる行政指導は適切でないこと。

また、行政指導の中において、内容等について別途協議により決定することとする等指導要綱等の規定によっては、行政指導の内容等が不明であるような定め方は不適切であること。

(2)　法第36条に規定する公表とは、「公にしておかなければならない」との規定と異なり、世間に一般に対して積極的に周知することを意味するものであること。

4　届出について（第５章関係）

届出については、第37条の規定が適用されることとなるが、これに該当するものは以下のとおりであること。

・都市計画法第34条第９号に基づく届出
・都市計画法第35条の２第４項に基づく届出
・都市計画法第36条第１項に基づく届出
・都市計画法第38条に基づく届出

(1)　法第37条について

届出とは、一定の事柄を公の機関に知らせることであって、申請のように行政庁に何らかの行為を求めるものとは基本的に性格を異にするものである。

また、法令に定められた届出の形式上の要件に適合している届出がなされたときは、当該届出義務者がなすべき届出行為が完了することについて、行政庁の側において、届出を受け付けない等、届出をす

べき義務の履行に関して行政庁の意思や判断が働くかのような取扱いは排除されるべきものと解されていること。

(2)　なお、本条は、届出が法令に定められた形式上の要件に適合しているときは、届出義務者が法令上なすべき当該通知行為は行政権者の意思や判断に関わりなく、到達時に完了することが明示されたこと。

９ 都 第 ３ ８ ６ 号
平成９年４月１日

各建設事務所長　様

土　木　部　長

都市計画法による開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記により取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。
なお、貴管内の市町村には貴職より周知されるよう願います。

記

１　都市計画法（以下「法」という。）第33条第14号について

当該運用については、平成５年３月29日付５都第289号土木部長通知で取扱を示しているところであるが、土地改良事業施行区域において一時利用地の指定後で換地処分前に開発行為を行う場合の同意等の取扱は、土地改良区から、計画どおりに換地処分がなされるため開発行為を行うことについて支障ない旨の意見書が添付されるのを条件として、いわゆる底地（従前の土地登記簿及び公図）に係る所有権者等の権利は、当該開発行為に係る「妨げとなる権利」として扱わないこととして差し支えない。

２　法第34条第１号について

当該運用については、平成６年９月28日付６都第935号土木部長通知で取扱を示しているところであるが、今後はさらに以下の点に留意して運用すること。

(1)　対象となる業種の判断にあたっては、上記部長通知の取扱に加え、主たるサービス対象が当該市街化調整区域にある旨を示す書類として、計画する販売対象区域（経営計画上予定する顧客が所在する範囲及び分布状況、販売見込額等）を説明する資料の提出を求めて審査するものとすること。

(2)　敷地の規模については、通行の安全確保の観点から、一般に駐車スペースを要すると認められる業種にあっては駐車場が適正に配置されていること。

(3)　当該申請に係る店舗は、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必要があるが、これが担保されるのであれば、予定建築物が業種限定の貸店舗となる場合でも許可対象として扱って差し支えないこと。

３　（略）

４　法第35条の２について

当該取扱については、平成５年７月15日付５都第686号土木部長通知で示しているところであるが、同条第３項に規定する変更届により処理しうる変更内容は、都市計画法施行規則第28条の４に列挙される事項に限定され、それ以外のものは変更許可によることとなることに留意すること。

5　（略）

１０都第２４８号
平成10年４月１日

各建設事務所長　様

福島県土木部長

都市計画法による開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記のとおり取り扱うこととしましたので運用に注意してください。

記

1　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について

このことについては、昭和54年７月14日付け54都第558号通達で取扱いを示しているが、今後は、以下のとおりとする。

(1)　建築物の建築等を目的としない（農転申請時における目的等で判断する。）で造成され、現に一定の目的（露天駐車場、資材置場、自販機設置等）で利用されている土地の区域内で、当該土地の利用状況を変更しない範囲内で行う、管理上必要最小限の施設である建築物（床面積30㎡以下とする。）の建築は、法第43条第１項第７号に該当するものとし、同条同項ただし書の許可を要しないものとして取り扱うこととする。

なお、露天駐車場を中古車販売店としたり、露天資材置場を作業場とするなど、当該建築によって新たに営業、販売等の機能を付加、転用するものについては、規模の大小にかかわらずこの限りでない。

また、許可不要の判断は、建築予定者から法施行規則第60条の規定による証明交付申請が成された際に行うこととなるが、当該申請書には「開発許可申請等の手続要綱」第21条に規定する位置図、区域図、土地利用計画図、建物平面図及び当該建築物の利用計画を説明する資料の添付を求めることとされたい。

(2)　いわゆるバス待合所の建築については、利用者の滞留スペースとして利用されている土地の区域に建築する場合に、(1)と同様に取り扱うこととする。

(3)　いわゆる農産物販売所の建築については、生産者が自らの生産物を直接販売するため自己の保有する農地の区域内に建築する場合に、(1)と同様に取り扱うこととする。なお、当該取扱いは別途農地転用に関する調整が担当部局との間で行われたものについて運用するものとする。

(4)　いわゆるコイン精米所の建築については、設置者、想定利用者等から令第22条第６号又は第35条第３号への該当性を判断するものとする。また、その規模から当該規定に該当しない場合でも、法第34条第１号に規定する建築物への該当性を判断するものとする。

(5)　いわゆる観光農園（第２種特定工作物であるものを除く。）の附属施設である建築物（入園受付等の管理業務に供する施設であるもの。）の建築については、(1)と同様に取り扱うこととする。なお、当該建築物が物品販売の用にも供される場合で、当該販売が仕入れを伴わず、主として観光農園利用者に限定した生産品の販売であるときには本号の取扱いとするが、それ以外は通常の物販の業務に供する建築物として取り扱うものとする。

(6)　(1)～(3)・(5)に列挙するものの用に供する建築物であって、床面積が30㎡を超えるものについては開発許可の審査対象として取り扱い、その規模を要する理由等により法第34条第10号ロ又は令第36条第１項第３号ハの規定への該当性を判断するものとする。

(7)　令第22条第２号に該当して許可不要となる開発行為が行われた区域において、当該開発行為の目的である附属建築物の建築を行う場合は、法第43条第１項第７号に該当し、同条同項ただし書の許可を要しないものとして取り扱うこととする。

2　市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発許可申請について

開発区域に市街化区域と市街化調整区域の両方を含む場合の取扱いについては、一体の開発行為であり該当する条文も１であるから、許可上も１つの開発行為として取り扱うこととなるが、当該審査にあたっては、市街化調整区域の部分に予定建築物が存しない場合には法第33条への適合のみを審査するものとし、市街化調整区域の部分に予定建築物が存する場合には、これに加えて区域全体として法34条への適合を審査するものとすること。

3　（略）

4　法第32条の規定について

(1)　第32条の規定による協議については、法第30条第２項の規定により開発者に許可申請書に経過を示す書面の添付を求めており、許可申請の形式要件とはなっているものの、法第33条の規定等からその内容については審査要件とならないと解されるところである。しかし、当該開発計画において公共施設を設置する趣旨に鑑みれば、将来に渡る公共施設の存置を担保する必要があると考えられることから、協議経過を示す書面について、以下の点を確認する（許可基準ではないが行政指導の対象とする）こととして審査にあたるものとする。

①　公共施設管理予定者が、永続性の期待できる者となっているか。

②　公共施設管理予定者が民間である場合、協定書の締結等具体的に永続性が担保される様な措置がとられているか。

③　協議が整わない場合、完了後の公共施設の管理については法第39条ただし書きの適用がない旨理解しているか。

(2)　開発行為の施行に伴い設置される公共施設は、法第36条に規定する完了公告以後、開発許可制度に基づく規制若しくは管理対象とならないものであり、法上、それぞれの個別管理法による管理または所有権に基づく管理が予定され、原則として市町村の管理に属するものとしているところである。従って、各市町村が第32条の規定による協議を行う際には、当該制度趣旨（開発者に帰属するとした場合、所有権に基づく管理の一環として廃止される可能性がある旨）を熟知している必要があるため、機会を捉えて当該内容の周知を図るものとする。

(3)　第32条の規定による同意を要する公共施設の範囲については、開発区域外に存するものでも当該開発行為による影響がある場合には、これに含めることとしており、通常、影響の有無自体についても公共施設管理者の判断を要すると解される（例えば、道路改良計画等に対する影響）ことから、接続先道路となる道路及び雨水等排水の流入先と考えられる水路の全てについて、開発者に対し、第32条の規定による同意書の添付を求める運用としている。しかし、当該公共施設管理者の影響がない旨の判断が、客

観的資料（許可申請進達書に記載する市町村長意見等）により確認できる場合には、同意書の添付までは求めないこととして差し支えない。

5　開発登録簿の調整について

このことについては、法第46条、第47条等の規定のほか平成５年５都第686号土木部長通知記５等で取扱いを示しているが、今後はさらに以下の事項に留意して取り扱うものとする。

(1)　既に開発許可をした開発区域内で、新たに再開発型の開発許可を行った場合には、新たな開発登録簿を作成するとともに、従前の開発行為についての開発登録簿にもその旨記載することとし、添付の土地利用計画図に対しても所要の修正（新たな開発区域を斜線で明示する等）を行い、参考として新たな開発行為の土地利用計画図の写しを添付しておくものとする。

(2)　開発行為の施行に伴い設置された公共施設が、開発許可制度によらないで変更されたことを確認した場合は、開発登録簿にその旨記載することとし、添付の土地利用計画図に対しても所要の修正（変更後の公共施設の位置の明示等）を行うものとする。

なお、当該変更行為は、通常の制度運営上では了知できない事項であるため、情報提供について地元市町村等に協力を依頼することが望ましい。

(3)　都市計画に係る区域拡大やいわゆる線引き見直し等により、開発区域に係る建築制限等に変更があった場合には、開発登録簿にその旨記載することとする。

(4)　法第47条第５項において開発登録簿が常時公衆の閲覧に供される旨規定する趣旨に鑑み、法令に規定されている事項及び(1)～(3)に規定する事項以外であっても、修正を要すると認める事項については、職権により修正・追加を行うものとする。

１１都第８号
平成11年１月５日

各建設事務所長　様

土木部長

都市計画法による開発許可制度の運用について（通知）

このことについて、下記により取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。
なお、貴管内の市町村には貴職より周知されるよう願います。

記

廃自動車の積替え保管施設について

市街化調整区域において、従前より廃自動車の解体を業として行っていた者が「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第14条第１項による収集運搬業（積替え保管を含む。）の許可を取得するために行う積替え保管施設の建築等に係る開発行為等で、次の各項に該当するものについては、都市計画法第34条第10号ロ又は政令第36条第１項第３号ハの規定に該当するものとして取り扱って差し支えない。

１　申請者は、平成８年６月２日現在で市街化調整区域内の事業所において廃自動車の解体を業として営んでいた者であること。

２　予定建築物は、解体事業者が「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第14条第１項による収集運搬業（積替え保管を含む。）許可を取得するため、平成８年６月２日付け８廃号外「廃自動車の解体事業者等に係る産業廃棄物処理業許可取得に当たっての指導方針（平成８年５月）」（別紙）に定める「廃自動車の積替え保管施設設置に関する構造基準」に適合するための建築物であること。

３　申請地以外に事業所（作業所）を有していないこと。

４　予定建築物の面積は過大でなく、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（別紙）　（略）

１３都第８２９号
平成13年４月２日

各建設事務所長　様

土　木　部　長

市街化調整区域における開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記のとおり取扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。

記

１　（略）

２　法第42条第１項について

このことについては、平成10年４月１日付け10都第248号で、政令第35条第１号及び第２号に規定するのと同様の建築物が増加するに過ぎない場合及び建築される自己居住用建築物が附属建築物を含め床面積の合計が180㎡以内である場合は予定建築物の範囲内であると解し許可を要しないこととしているが、今後は、建築される自己居住用建築物が280㎡以内、附属建築物が一の用途につき30㎡以内であれば、予定建築物の範囲内であると解し許可を要しないこととする。

３　法第43条第１項について

このことについては、平成２年11月16日付け２都第876号等で、自己居住用建築物の建替については、従前の1.5倍又は180㎡以下であるものは許可を要しないこととしているが、今後は、以下のとおり取扱うものとする。

(1)　法第43条第１項の許可を受けた自己居住用建築物の建替については、建替後の床面積が280㎡以内又は従前の許可面積以内であれば許可を要しないものとする。

(2)　それ以外の自己居住用建築物の建替については、建替後の床面積が従前の1.5倍又は280㎡以下であれば許可を要しないものとする。

なお、従前とは建替前を指すものである。

また、既存の建築物の敷地内において行う附属建築物（一の用途につき30㎡以内）の建築については、政令第35条第１号の規定により許可不要であるので念のため申し添える。

１３都第９６８号
平成13年５月18日

各市町村長　様

福島県土木部長

福島県都市計画法施行条例（平成11年福島県条例第76号）第２条の規定により市町村が処理する事務の実施について（通知）

このことについて、地方自治法第245条の４の規定に基づき、事務の実施に当たっての留意事項を下記のとおり定めましたのでお知らせします。

記

１　形式審査について

福島県都市計画法施行条例第２条各号に規定する申請等が到達したときは遅滞なく申請書等の記載事項に不備がないこと、申請書等に必要な書類が添付されていること、納付すべき手数料が納付されていることを確認（以下「形式審査」という。）し、不備等がある申請等については、速やかに、申請者等に対し相当の期間を定めて当該申請等の補正を求めること。

２　知事（県建設事務所長）への送付について

申請等が形式審査に適合したとき及び補正がなされなかったときは形式審査の結果及び市町村の土地利用計画上等からの意見を付して、別紙様式１及び２により当該市町村を所管する県建設事務所長へ送付すること。

３　標準処理期間について

本県においては、別表のとおり標準処理期間を定めているので、市町村の担当課において備付け、申請者等から照会があった場合には回答すること。

（別表）　（略）

様式１

第　　号
年　　月　　日

福島県　　建設事務所長　様

長

都市計画法（第２９条第１項／第２９条第２項／第３５条の２第１項／第３５条の２第３項／第３６条第１項／第３８条／第４１条第２項ただし書／第４２条第１項ただし書／第４３条第１項／第４５条）の規定に基づく（許可申請書／届出書／承認申請書）について（送付）

下記のとおり（申請／届出）がありましたので、意見を付して送付します。

記

申請者 住所・氏名		
申請書の 概況	□市街化区域→用途地域 { □適（　　地域・地区）／□不適 } □市街化調整区域 □法第34条　　号　　（予定建築物　　） □法第34条10号ロ { □分家住宅／□収用対象事業による移転／□その他（予定建築物　　） } □非線引都市計画区域→用途地域 { □有 { □適（　　地域・地区）／□不適 }／□無 } □準都市計画区域→用途地域 { □有 { □適（　　地域・地区）／□不適 }／□無 } □都市計画区域及び準都市計画区域外	
その他の 地域・地区	□該当あり→□適／□不適　区域名 { □防火地区　□準防火地区／□風致地区／□その他（　　） } □該当なし	
法第５３条 該当の有無	□該当あり→ { □都市計画道路内／□区画整理区域内／□都市公園区域内 } □該当なし	
手数料		＊収受印（建設事務所）
意見		

様式２　　（表　面）

添　付　書　類　確　認　表

区　分	確　　認　　事　　項	有	無	不要	備　　考
共　通	申請書の記載方法				
	法人の登記簿謄本及び定款等				
	位置図(1/50000以上)				
	区域図(1/2500以上)				
	現況図(1/2500以上)				
	求積図(1/500以上)				
	土地利用計画図(1/1000以上)				
	造成計画平面図(1/1000以上)				
	造成計画断面図(1/1000以上)				
	がけの断面図(1/50以上)				
	擁壁の構造図(1/50以上)				
	排水施設計画平面図(1/500以上)				
	排水施設構造図 (1/50以上)				
	流末水路構造図(1/50以上)				
	道路横断図(1/100以上)				
	道路縦断図 (1/500以上)				
	防災工事計画平面図(1/1000以上)				
	防災施設構造図 (1/50以上)				
	下水道縦断図 (1/500以上)				
	電気施設等計画平面図 (1/500以上)				
	構造計算書				
	安定計算書				
	水理計算書				
	建築物等の立面図(1/100以上)				
	建築物等の平面図(1/100以上)				
	公共、公益施設計画平面図(1/100以上)				
	仕様書				
	公共施設管理者の同意書				
	公共施設管理予定者との協議経過書				
	同意書(印鑑証明書)				
	公図(字限図)の写				
	土地登録簿謄本				
	農地転用許可(申請)書の写				
	現況写真				
自己用住宅以外	設計者の資格を証する書類				
	資金計画書				
	申請者の資力信用調書				
	工事施工者の工事能力調書				
	設計説明書				
	給水施設計画平面図(1/500以上)				
	工程表				

（裏　面）

34 ⑨		自己の居住(又は業務)用である旨の念書				
		既存の権利者の届出書の写				
34 ⑩ ロ	分 家 収用移転	住宅事情申立書				
		自己用住宅を所有していないことを証する書類				
		土地の贈与を証する書類				
		住民票				
		戸籍謄本(又は抄本)				
		新旧対照表				
		移転対象である旨の起業者の証明書				
		事業実施区域図(移転対象地を明示する)				
		除却建物位置図、区域図				
変更許可		変更前後対照表				
		前回までの許可書の写し				
		工事の施行状況を記載した図書				
		変更に係る新旧対照図				
廃止届		前回までの許可書の写し				
		工事を廃止した理由書				
		廃止時における土地の状況を表した図書				
		廃止に伴う措置状況を表した図書				
41－2 許可		前回までの許可書の写し				
		建築しなければならない理由書				
42－1 許可		前回までの許可書の写し				
		建築しなければならない理由書				
地位 承継		承継する理由書				
		当事者の関係を証する書類 (住民票、戸籍、会社登記等)				
その他						

担当者　　職　　氏名

１５都第４０８号
平成１５年８月１日

各建設事務所長　様

土木部長

都市計画法に基づく開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記のとおり取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意して下さい。

なお、中核市、福島市、会津若松市、白河市、原町市、須賀川市、相馬市を除く貴管内の各市町村には貴職より周知願います。

記

１　都市計画法施行令（以下「政令」という。）第２２条第２号に規定する車庫について

このことについては、３０㎡以内として取扱っているところですが、今後は、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する。

なお、政令第２２条第２号に規定する物置については、３０㎡以内の取扱いに変更はないので念のため申し添えます。

２　自己居住用建築物の附属建築物である車庫について

このことについては、平成１３年４月２日付け１３都第８２９号記１（１)、(４)、２、３で自己居住用建築物の附属建築物については、一の用途につき３０㎡以内として取り扱いを示しているところですが、今後は、自己居住用建築物の附属建築物のうち車庫については、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とする。

なお、その他の附属建築物については一の用途につき３０㎡以内の取扱いに変更はないので念のため申し添えます。

１６都第１００７号
平成１７年３月１５日

県北建設事務所長
県中建設事務所長　様
会津若松建設事務所長

土　木　部　長

市街化調整区域における開発許可制度の運用について（通知）

収用対象事業の施行に伴う市街化区域から市街化調整区域への建築物の移転については、別紙「福島県開発審査会審査基準」（以下「審査基準」という。）第2号に該当するものについてのみ、都市計画法第34条第10号ロ又は同法施行令第36条第1号第3号ホに該当するものとして取り扱っているところですが、最近、審査基準の運用にあたり適切さに欠けていると受け取られかねない事例が散見されるようになっています。

ついては、下記事項に留意の上、適切な運用に努めてください。

記

審査基準第2号第8項の適用にあたっては、まず、①「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いないこと」という要件への該当性を判断し、①に該当する場合に限り、②「同項の(1)から(3)までのいずれかに該当すること」という要件を満たすか否かを判断すべきものであること。

①でいう「土地」には残地も当然含まれるものであることから、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、審査基準第2号には原則として該当しないものであること。

（別紙）　（略）

１７都第３１２号
平成１７年6月２８日

県北建設事務所長
県中建設事務所長　様
会津若松建設事務所長

土木部長

都市計画法に基づく開発許可制度の運用について（通知）

このことについては、下記のとおり取り扱うこととしましたので、事務の運用に注意してください。

なお、貴管内の関係町に対しては、貴事務所から通知してください。

記

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行為については、「開発許可制度運用指針」（平成１３年５月２日付け国総民第９号　国土交通省総合政策局長通知）Ⅲ－２－７により取り扱っているところであるが、市街化調整区域の部分に予定建築物が存しない場合における開発許可の審査にあっては、市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為の場合と同様、都市計画法第33条への適合のみを審査するものとすること。

１７ 都 第 ９３８ 号
平成１８年1月３１日

各建設事務所長　様

土 木 部 長

防災調整(節)池等における安全管理の徹底について（通知）

平成１８年１月２８日に県内の調整池において男児２名が転落死亡する事故が発生しました。

つきましては、貴管内に存する当部所管の防災調整(節)池等について、安全管理の徹底を図るようお願いします。

また、都市計画法による開発許可を受けて住宅団地、工業団地等に設置された防災調整(節)池や県住宅供給公社が造成した住宅団地に設置された防災調整(節)池が存する場合においては、市町村が管理するものについては当該市町村に対し、それ以外のものについては市町村を通じ管理者に対し、それぞれ安全管理の徹底が図られるよう指導をお願いします。

（事務担当　都市領域都市計画グループ　防災行政無線8-11-200-3644）

参考資料

平成１８年３月１日
まちづくり推進Gr

防災調節(整)池における柵設置の考え方について

防災調節(整)池の安全対策については、明確な基準は示されていないが、県の施策の一つである「安全・安心」の観点から、柵の設置に関しての考え方を下記に示す。

今後の防災調節(整)池における柵の設置については、当面、これを基本として申請者等に指導されたい。

記

１　出水時(湛水時)、及び転落等に対する危険回避のための侵入防止対策とし　て、柵を設置するものとする。

２　侵入防止柵の高さは１８０ｃｍ以上とし、忍び返しを設けるなど容易に侵　入できない構造とする。

なお、上記の考え方によらないものとする場合は、防災調節(整)池の設置　者と管理（予定）者が十分協議し、理由を明確に示すよう、申請者に求める　ものとする。

３　既存の防災調節(整)池の管理者に対しても上記の考え方を周知し、安全対　策の徹底を図られたい。

※ 本資料は、平成18年3月1日開催の建設事務所開発許可担当者会議の資料であ

１９都第２４８２号
平成１９年３月１日

県北建設事務所長
県中建設事務所長　様
会津若松建設事務所長

土　木　部　長

福島県都市計画法施行条例の改正に伴う開発許可制度の
運用について（通知）

福島県都市計画法施行条例の一部を改正する条例（平成18年福島県条例第95号）第２条の規定が平成19年４月１日から施行されることに伴い、従来、開発許可等にあたって開発審査会の議を経ることとされていた案件の一部が、都市計画法第34条第８号の４及び同法施行令第36条第１項第３号ハの規定により開発審査会の議を経ることなく、建設事務所長限りで許可されることになります。

ついては、これらの案件に係る開発許可制度の運用については下記のとおり取り扱うこととしますので、適切な事務処理をお願いします。

記

１　福島県都市計画法施行条例（平成11年福島県条例第76号）第５条各号に規定する開発行為に関する運用基準

⑴　分家住宅（第１号）

ア　趣旨

従来より市街化調整区域において、自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯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あること。

イ　該当要件

a　申請者に関する要件

(ｱ)　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。）。

(ｲ)　土地を譲渡する者の親族（尊属を除く。）であること。

(ｳ)　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。

(ｴ)　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。

なお、現居住地が県外等の遠隔地である場合には、申請地に転居することが確実である根拠が特に要求されるものであること。

(ｵ)　上記(ｱ)～(ｴ)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。

b　土地に関する要件

(ｱ)　土地を譲渡する者が、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であること。

ただし、次の土地については許可の対象として差し支えないものであること。

・区域決定の前日までに所有していた住宅建築可能な土地を収用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

・農業振興地域の整備に関する法律の規定による農用地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

(ｲ)　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。

(ｳ)　土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

なお、「原則として」とは、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、500㎡を超えても許可の対象として差し支えない趣旨であること。

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。

(ｴ)　建築基準法第42条に規定する道路に接続していること。

c　土地を譲渡する者に関する要件

(ｱ)　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していること。

(ｲ)　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用地としては不適当な土地等以外の土地）を市街化区域内に有していないこと。

d　建築物に関する要件

(ｱ)　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であること。

(ｲ)　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。

(2)　収用対象事業の施行による移転（第２号）

ア　趣旨

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等は、適切な規模等のもので適切な位置に建築又は建設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等の移転先を一律に市街化区域に求めさせることは適切を欠くことから、事業の円滑な執行及び土地提供者等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あること。

イ　該当要件

a　当該収用対象事業の施行が確実であること。

b　移転対象となる建築物等が不適法なものでないこと。

c　建築物等の全部又は一部を除却又は移転しなければならないこと。

d　移転先は、同一の都市計画区域内であること。

e　移転対象となる建築物の借家人（一時的な借家の場合を除く。）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っては、次のすべての要件に該当すること。

(ｱ)　生活権及び営業権の見地から、当該移転対象となる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り、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。

(ｲ)　当該移転対象となる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ことを可能とする貸家が存しないこと。

(ｳ)　当該移転対象となる建築物の所有者（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。

f　地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物等についても周辺の環境と調和のとれたものであること。特に、集客施設や第１種特定工作物については、この点が強く要請されるものであること。

g　敷地及び予定建築物の床面積は、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㎡以内	500㎡超	２５０㎡以内	250㎡超 1,000㎡以内	1,000㎡超 2,000㎡以内	2,000㎡超
移転後の上限	500㎡	移転前と同程度	500㎡	移転前×２	移転前 ＋1,000㎡	移転前×1.5
〈床面積〉						
	居　住　用		そ　の　他			
移転前	２８０㎡以内	280㎡超	す　べ　て			
移転後の上限	２８０㎡（＊）	移転前と同程度	移　転　前　×　1.5			

＊　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。

h　当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異ならないこと。

ただし、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となる建築物等の管理上・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。

(3)　集会所等

ア　趣旨

地区集会所等、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あること。

イ　該当要件

a　社会教育法第20条の規定による公民館等に準じた公益的施設であって、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。

b　利用対象者は、当該地区の住民であること。

c　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よって運営され、適正な維

持管理が行われるものであること。

d　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。

e　敷地の面積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。

f　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。

2　経過措置等について

(1)　本条例は、開発許可等の基準に関するものであって、許可自体は都市計画法第29条第１項又は第43条第１項の規定に基づき行われるものであることから、経過措置は設けていないものであること。

よって、条例施行日前に同法第34条第10号ロ又は同法施行令第36条第１項第３号ホ該当として申請があったものであっても、条例施行日以後は同法第34条第８号の４又は同法施行令第36条第１項第３号ハ該当として許可して差し支えないものであること。

(2)　条例施行日前に許可した分家住宅については、従前どおり開発審査会に報告する必要があること。

(3)　収用対象事業の施行による移転であっても、市街化区域から市街化調整区域への移転については、市街化促進のおそれ、市街化区域内における移転の困難性等を個別具体的に審査する必要があることから、引き続き開発審査会の議を経る必要があること。

１９都第３５４６号
平成１９年１１月１４日

県北建設事務所長
県中建設事務所長　　様
会津若松建設事務所長

土木部長

都市計画法の一部改正に伴う同法第３４条第１号に関する
開発許可制度の運用について（通知）

都市計画法の一部改正（平成１９年１１月３０日施行）に伴い、開発許可が必要となる社会福祉施設、医療施設、学校の公共公益施設について、下記のとおり取り扱うこととしましたので、適切な事務処理をお願いいたします。

なお、管内の関係市町（中核市及び事務処理市を除く。）には、貴事務所から周知願います。

記

１　立地基準

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設であるかどうかの観点から適切な位置に設けられているものであること。

⑴　距離要件等

ア　社会福祉施設

当該開発区域が市街化区域から道程でおおむね１㎞以上で、かつ、既存の集落内に存すること又は既存の集落からおおむね１㎞以内に存すること。

なお、既存の集落とは、半径５００ｍの円内に、おおむね５０戸以上の人家が存する集落とする。

イ　医療施設

当該開発区域が市街化区域から道程でおおむね１㎞以上で、かつ、既存の集落内に存すること又は既存の集落からおおむね１㎞以内に存すること。

ウ　学校

距離要件等なし

⑵　接道要件

当該開発区域の敷地が原則として幅員６ｍ以上の国県市町村道に接すること。

（３）　土地利用計画への適合

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。

２　対象となる建築物

都市計画法施行令第２９条の５に規定する建築物で、次の（１）又は（２）のいずれかに該当するものであること。

（１）　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する次に掲げる施設である建築物

ア　学校（小学校、中学校、幼稚園）

イ　診療所

ウ　助産所

エ　保育所等通所系施設である社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設

（２）　入所系施設である社会福祉施設の用に供する建築物で、主として当該開発区域の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のものであること。

３　申請者の資格等

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。

４　敷地の規模

当該施設（上記２の（１）のアの学校を除く。）の敷地面積が、３，０００㎡以内で、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切な規模であること。

６都第１２３８号
令和７年３月１７日

県北建設事務所長
県中建設事務所長　様
会津若松建設事務所長

土木部長

市街化調整区域における開発許可制度の運用について（通知）

都市計画法（以下「法」という。）第４３条第１項の許可を受けていない自己居住用建築物については、平成１３年４月２日付け１３都第８２９号記３（２）で取り扱いを示しているところですが、昭和４５年１０月１５日の都市計画区域区分（以下、「線引き」という。）以前に建築された市街化調整区域内の自己用一戸建て住宅（以下、「線引き前住宅」という。）及び線引き前住宅に供する敷地については、今後は下記のとおり取り扱うこととしましたので、お知らせします。

なお、管内の市街化調整区域を有する関係町には、貴事務所から周知願います。

記

１　使用主体の変更について

線引き前住宅の使用主体の変更は法第４３条第１項の許可を要しない。

２　線引き前住宅の再建築について

⑴　線引き前住宅が現存している場合

線引き前住宅を除却し、従前と同一の敷地内において同一の用途・構造の建築物の再建築（以下「改築」という。）を行う場合は、改築後の床面積が従前の床面積の１．５倍又は２８０㎡以下であれば、都市計画法第４３条第１項の許可を要しない。

⑵　線引き前住宅がすでに除却されている場合

線引き前住宅がすでに除却された従前と同一の敷地内において同一の用途・構造の建築物の再建築を行う場合は、再建築後の床面積が従前の床面積の１．５倍又は２８０㎡以下であれば、次のすべてに該当する場合に限り、除却後に経過した期間の長さにかかわらず、法第４３条第１項の許可を要しない。

ア　再建築を予定している敷地に線引き前住宅が建築されていたことが登記事項証明書等により確認できること。

イ　再建築を予定している敷地が市町村の固定資産課税台帳に記載されており、課税地目（現況地目）は原則として宅地で賦課されていること。

ウ　再建築を予定している敷地は線引き以後、不適法に土地の拡張や分割が図られていないこと。

エ　再建築を予定している敷地は線引き以後、都市計画法上の許可を受けていないこと。

ただし、ア～エのすべてに該当する場合においても、住宅の建築に伴い公共施設の新たな整備が見込まれる場合や線引き前住宅が存していた敷地を分割して複数の住宅を建築することは認められない。

３　不動産会社が線引き前住宅等を取得する場合の取扱いについて

⑴　線引き前住宅が現存している場合

線引き前住宅及び線引き前住宅に供する敷地を不動産会社が同用途で売却することを目的として一

時的に取得した場合は、不動産会社が当該線引き前住宅を保有している期間中の用途については、昭和６１年９月１６日付け６１都第６７２号福島県土木部長通達別表中(1)の「自己用の建築物」であるものとして取り扱い、用途変更には当たらない。

ただし、取得から売却までの期間中に当該住宅を自己用住宅以外のものとして使用する等の不適法な経過がある場合を除く。

なお、不動産会社が線引き前住宅及び線引き前住宅に供する敷地を取得中に、自ら当該住宅の改築を行うことについては、上記２(1)の要件を満たす改築を行う場合に限り、法第４３条第１項の許可は要しないものとする。

(2)　線引き前住宅がすでに除却されている場合

線引き前住宅に供していた敷地を不動産会社が売却することを目的として一時的に取得した場合において、当該敷地を取得中に、上記２(2)の要件を満たす建築物を、敷地を取得した不動産会社が自ら再建築する場合は、法第４３条第１項の許可は要しないものとする。

ただし、当該地から線引き前住宅が除却された後、上記２(2)の要件を満たす建築物以外の建築物を許可を受けずに建築した等、不適法な経過がある場合を除く。

４　施行日

この通知は、令和７年４月１日から施行する。

８ 都 第 ５ ６ ２ 号
令和８年８月１８日

県 北 建 設 事 務 所 長
県 中 建 設 事 務 所 長　様
会津若松建設事務所長

土 木 部 長

農林漁業に従事しない相続人による農家住宅の継続居住及び改築
の取扱いについて（通知）

市街化調整区域における農林漁業に従事する者（以下「農林漁業者」という。）の居住用建築物（以下「農家住宅」という。）は、都市計画法（以下「法」という。）第４３条第１項の許可を要しないところですが、農家住宅の建築後に農林漁業者が死亡し、農林漁業に従事しない相続人が当該農家住宅に引き続き居住する場合及び当該農家住宅を改築する場合、下記のとおり取り扱うこととしますので、お知らせします。

記

１　農林漁業に従事しない相続人が引き続き農家住宅に居住する場合

相続人は被相続人の地位を継承するため、引き続き当該農家住宅に居住することについては、法第４３条第１項の許可を要さない。

ただし、当該相続人から当該農家住宅を一般専用住宅へ用途変更する申請があった場合は、法第４３条第１項の許可を要するものとし、許可に際しては、福島県開発審査会基準第１２号【農家住宅から一般専用住宅への用途変更】（以下「開発審査会基準第１２号」という。）の適合を審査する。

２　農林漁業に従事しない相続人が農家住宅を改築する場合

農林漁業に従事しない相続人が当該農家住宅を改築し、自己居住用住宅とする場合は、農家住宅の用途を変更するものとして取り扱い、当該改築については、法第４３条第１項の許可を要する。なお、改築後の建築物は農家住宅として取り扱わないものとする。また、許可に際しては、開発審査会基準第１２号の適合を審査する。

（事務担当　都市計画課　主査　齋藤　電話024-521-7508）