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

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

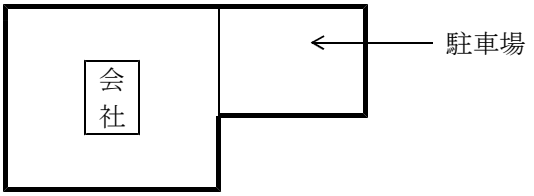
第２種特定工作物は、直接的に市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内の開発行為であっても、立地基準は適用されません。

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。

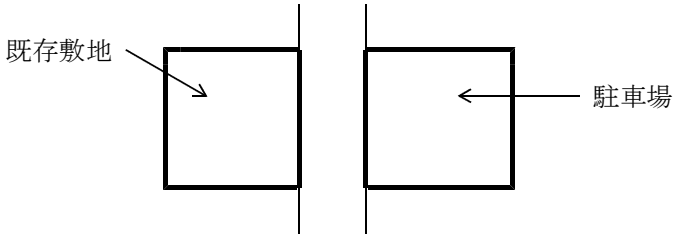
５．開発区域

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。

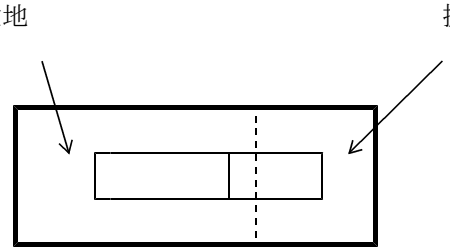
(1)　建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地は開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものは、一体として扱われます。



(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。



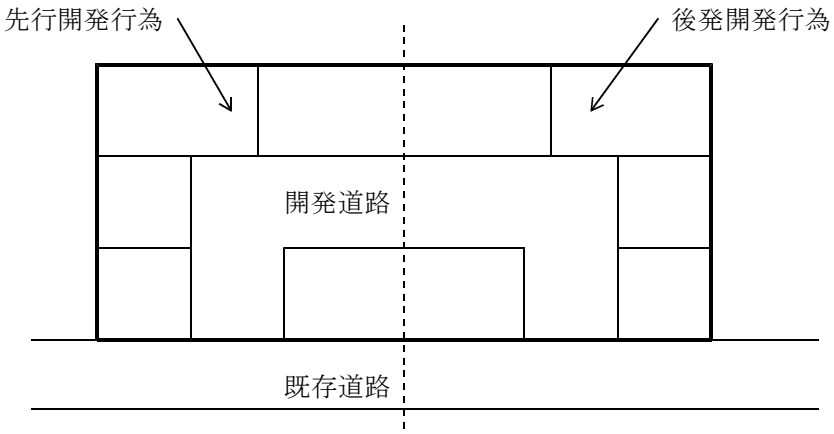
(4)　一団の土地を段階的に開発する場合で、①～③の要件を全て満たす場合には、一連の開発行為を一体的

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。）

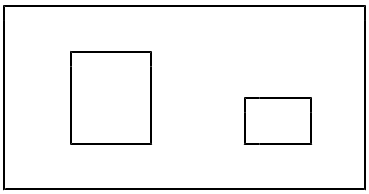
・排水等の施設の設置に必要となる部分(計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分も含ます。)

・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。

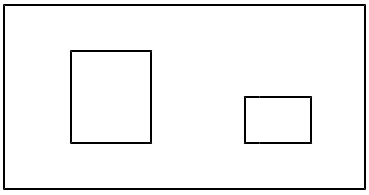
６．敷地

「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）

第２章　開 発 行 為 の 許 可

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（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。

一～十一　（略）

２　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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、この限りでない。

規　則

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

【第60条】　建築基準法（昭和25年法律第201号）第６条第１項（同法第88条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）又は第６条の２第１項（同法第88条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第41条第２項、第42条、第43条第１項又は第53条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市以外の市における場合（法第53条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第41条第２項、第42条又は第43条第１項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の２第１項の規定により市町村長が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。］

２　畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和三年法律第三十四号）第三条第一項の認定（同法第四条第一項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。）に求めることができる。

(1)　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法第29条第１項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第２項に定めるところにより、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければなりません。

(2)　本条の許可は開発行為についての許可ですから、建築基準法等の確認等を要する事項については別途各法による手続を要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することになり、これに対応して規則第60条により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交

付を受けることができることとされています。

(3)　法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができるとされ、福島県においては、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な事項並びに当該開発行為を廃止する際に必要な公共施設の機能回復、災害防止のため必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。

(4)　本条の許可は一般的な禁止を特定の場合に解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続についても当然別途必要となります。

第１節　許可不要の開発行為

１．許可対象規模未満の開発行為

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（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。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二～十一　（略）

２　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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、この限りでない。

３　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合における第１項第１号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

政　令

（許可を要しない開発行為の規模）

【第19条】　法第29条第１項第１号の政令で定める規模は、次の表の第１欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第２欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第３欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第１項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第６項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の３、23条の３及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第４欄に掲げる範に定めることができる。

第　１　欄	第　２　欄	第　３　欄	第　４　欄
市街化区域	1,000㎡	市街地の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300㎡以上 3,000㎡未満

（法第29条第２項の政令で定める規模）

【第22条の２】　法第29条第２項の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

（開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

【第22条の３】　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合においては、法第29条第１項第１号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一　当該開発区域の面積の合計が、１ヘクタール未満であること。

二　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち２以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三　市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第２項の規定が適用される場合にあっては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。

四　区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

五　準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

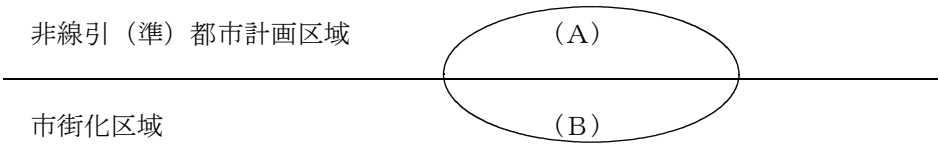
２　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第２項の規定は、当該開発区域の面積の合計が１ヘクタール以上である開発行為について適用する。

開発許可を要しない開発行為の規模を一覧表にまとめると下表のとおりです。

区域の区分	許可を要しない規模
市街化区域	1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）	3,000㎡未満
準都市計画区域	3,000㎡未満
都市計画区域及び準都市計画区域外	１ha未満

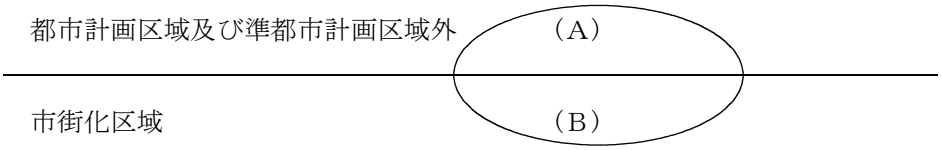
開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合の取扱いは次のようになります。

(1)　市街化区域と非線引都市計画区域（準都市計画区域）にわたる場合



（A）＋（B）＜3,000㎡かつ（B）＜1,000㎡であれば法第29条第１項許可は不要

(2)　市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

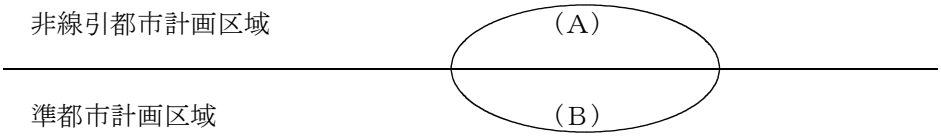


（A）＋（B）＜１haかつ（B）＜1,000㎡であれば法第29条第１項及び第２項許可は不要

（A）＋（B）≧１haであれば法第29条第１項及び第２項の許可を要する。

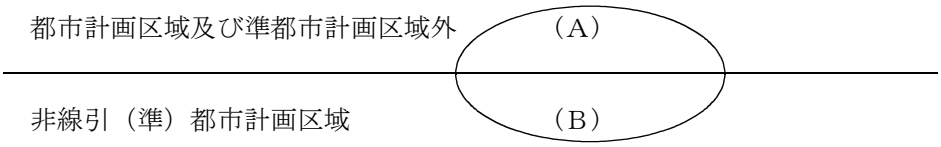
（A）＋（B）＜１haかつ（B）≧1,000㎡であれば法第29条第１項の許可を要する。（法第29条第２項許可は不要）

(3)　非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合



（A）＋（B）＜3,000㎡であれば法第29条第１項許可は不要

(4)　非線引（準）都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

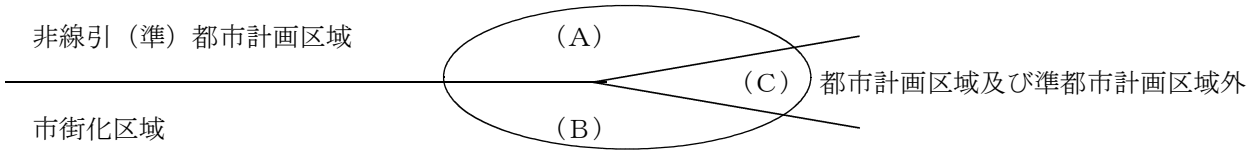


（A）＋（B）＜１haかつ（B）＜3,000㎡であれば法第29条第１項及び第２項の許可は不要

（A）＋（B）≧１haであれば法第29条第１項及び第２項の許可を要する。

（A）＋（B）＜１haかつ（B）≧3,000㎡であれば法第29条第１項の許可を要する。（法第29条第２項許可は不要）

(5)　市街化区域、非線引（準）都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

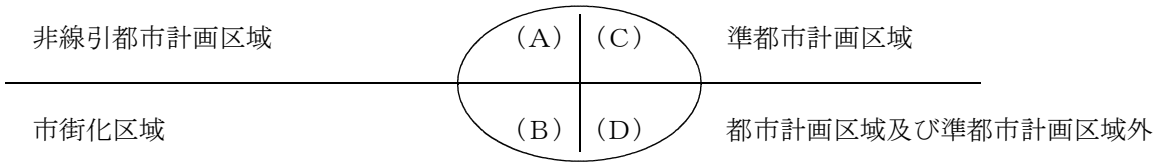


（A）＋（B）＋（C）＜１haかつ（A）＋（B）＜3,000㎡かつ（B）＜1,000㎡であれば法第29条第１項及び第２項の許可は不要

（A）＋（B）＋（C）≧１haであれば法第29条第１項及び第２項の許可を要する。

（A）＋（B）＋（C）＜１haかつ（A）＋（B）≧3,000㎡または（B）≧1,000㎡であれば法第29条第１項の許可を要する。（法第29条第２項許可は不要）

(6)　市街化区域、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にわたる場合



（A）＋（B）＋（C）＋（D）＜１haかつ（A）＋（B）＋（C）＜3,000㎡かつ（B）＜1,000㎡であれば法第29条第１項及び第２項の許可は不要

（A）＋（B）＋（C）＋（D）≧１haであれば法第29条第１項及び第２項の許可を要する。

（A）＋（B）＋（C）＋（D）＜１haかつ（A）＋（B）＋（C）≧3,000㎡または（B）≧1,000㎡であれば法第29条第１項の許可を要する。（法第29条第２項許可は不要）

なお、開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が法第29条第１項の許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に係る部分についてはその規模にかかわらず、許可の対象となりますが、都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分については、開発面積が１ha未満であれば法第29条第２項の許可は不要です。

２．農林漁業用施設のための開発行為

法　律

（開発行為の許可）

【第29条】　（略）

二　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又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

２　（略）

一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政　令

（法第29条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物）

【第20条】　法第29条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三　家畜診療の用に供する建築物

四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

市街化調整区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で農林漁業に従事する者等が、当該区域内で行う業務用・居住用建築物の建築の用に供するための開発行為は許可を要しません。（市街化区域で行う当該開発行為は許可不要となりません。）

農林漁業とは、日本標準産業分類の大分類Ａ－農業、林業、Ｂ－漁業の範囲に含まれものをいい、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは該当しません。

農林漁業を営む者とは、前述の農林漁業の範囲に属する業務に従事する者をいいますが、

① 被傭者を含みます

② 兼業者を含みます

③ 臨時的と認められる者は含みません

④ 当該区域において、これらの業務に従事する者であることを要します

⑤ 世帯員のうちの１人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足ります

なお、農業生産法人等の法人も含まれますが、居住用建築物の建築主体とはなりません。

政令第20条第１号の「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり、わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当しますが、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。

また、政令第20条第２号の「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当します。

３．公益上必要な建築物のための開発行為

法　律

（開発行為の許可）

【第29条】　（略）

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

２　（略）

二　前項第３号、第４号及び第９号から第11号までに掲げる開発行為

政　令

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

【第21条】 法第29条第１項第３号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　道路法第２条第１項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律183号）第２条第８項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第３条第１号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物

二　河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三　都市公園法第２条第２項に規定する公園施設である建築物

四　鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第２条第１項に規定する鉄道事業若しくは同条第５項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五　石油パイプライン事業法第５条第２項第２号に規定する事業用施設である建築物

六　道路運送法第３条第１号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第２条第５項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七　港湾法第２条第５項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第３条に規定する漁港施設である建築物

八　海岸法（昭和31年法律第101号）第２条第１項に規定する海岸保全施設である建築物

九　航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第２条第５項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物

十　気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

十一　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第４条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

十二　電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第１項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三　放送法（昭和25年法律第132号）第２条第２号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四　電気事業法第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を設置する施設である建築物又はガス事業法第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に限る。）を設置する施設である建築物

十五　水道法第３条第２項に規定する水道事業若しくは同条第４項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第８項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第２条第６項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第２条第３号から第５号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七　図書館法（昭和25年法律第118号）第２条第１項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第２条第１項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八　社会教育法(昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九　国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の７第３項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第１項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十　基地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第２条第７項に規定する火葬場である建築物

二十一　と畜場法（昭和28年法律第114号）第３条第２項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第１条第２項に規定する化製場若しくは同条第３項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二　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）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第２条第１号に規定する浄化槽である建築物

二十三　卸売市場法（昭和46年法律第35号）第４条第６項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第６項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四　自然公園法第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築される建築物

二十五　住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第２条第１項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六　国、都道府県等（法律第34条の２第１項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ　学校教育法第１条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成７年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ　多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七　国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八　国立研究開発日本原子力研究開発機構が国立研究開発日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第１項第１号から第３号までに掲げる業務のように供する施設である建築物

二十九　独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第２項に規定する水資源開発施設である建築物

三十　国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第１項第１号から第４号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第１号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（平成55年法律第71号）第11条第３号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為です。

平成18年の都市計画法改正により、開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び都道府県等が行う一定の開発行為（宿舎・庁舎等）について、開発許可を要するものとされました。

政令第21条第26項の国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物は該当しますが、公営住宅は該当しません。また、市町村等が行う住宅団地造成、工業団地造成等も許可不要となりません。

また、適用除外となる建築物とそれ以外の建築物（同一の建築物に併設される場合を含む。）を一体として建築するために開発行為を行う場合には、当該開発行為は全体で許可を受けることが必要となります。

政令第21条第26項ロの社会福祉施設には、社会福祉法第２条の社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設が該当します。

代表的なものを一覧表にまとめると次表のとおりです。

施　　設	根　拠　法　令
救護施設、更生施設、授産施設	生活保護法
認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する施設	生活困窮者自立支援法
乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター、里親支援センター、障害児通所支援事業等の用に供する施設	児童福祉法
幼保連携型認定こども園	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
養子縁組あっせん事業の用に供する施設	民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律
母子家庭日常生活支援事業等の用に供する施設、母子・父子福祉施設	母子及び父子並びに寡婦福祉法
養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人居宅介護事業等の用に供する施設、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター	老人福祉法
障害者支援施設、障害福祉サービス事業等の用に供する施設、地域活動支援センター、福祉ホーム	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律
身体障害者生活訓練事業等の用に供する施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設	身体障害者福祉法
女性相談支援センター、女性自立支援施設	困難な問題を抱える女性への支援に関する法律
更生保護施設	更生保護事業法

※　有料老人ホーム、介護老人保健施設も許可不要とはなりません。

政令第21条第26項ハの医療施設には、医療法第５条に規定する往診医師等の診療所等を含まない同法第２章に規定される病院、診療所及び助産所である施設が該当します。

政令第21条第26項ニの多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）には、国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの、国が設置する地方支部局の本庁の用に供する庁舎、都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町役場の用に供する庁舎及び都道府県警察本部の庁舎の用に供する庁舎が該当します。

また、政令第21条第26項のホの宿舎には、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものは除かれます。

郵政民営化法等の施行により、日本郵政公社は廃止され、公社の業務は郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社に継承されることになりました。

郵便業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、郵政民営化後も開発許可は不要として取り扱われます。

４．他法令等による開発行為

法　律

（開発行為の許可）

【第29条】　（略）

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九　公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為

２　（略）

二　前項第３号、第４号及び第９号から第11号までに掲げる開発行為

５．非常災害時の応急措置として行う開発行為

法　律

（開発行為の許可）

【第29条】　（略）

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

２　（略）

二　前項第３号、第４号及び第９号から第11号までに掲げる開発行為

６．通常の管理行為、軽易な行為

法　律

（開発行為の許可）

【第29条】　（略）

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　（略）

二　前項第３号、第４号及び第９号から第11号までに掲げる開発行為

政　令

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

【第22条】　法第29条第１項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四　法第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

本号によって適用除外となる開発行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない、政令に列挙するものが該当します。

政令第22条第１号でいう仮設建築物とは、客観的にみて長期間にわたって存することなく、一時的、臨時的に使用され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います。

同条第２号にいう附属建築物は、主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、福島県においては車庫は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しています。物置は30㎡以下であれば該当することとしています。

同条第６号に規定する店舗、事業場等は、「物品」にかかわる業種に限定されますので、理容業、美容業等のサービス業は該当しません。また、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域において営まれるものに限定され、かつ、現に当該区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むものが該当します。

第２節　許可みなしとなる開発行為等

１．都道府県等が行う開発行為の特例

法　律

（開発許可の特例）

【第34条の２】　国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

２　第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

(1)　法第34条の２の趣旨

国、県、事務処理市町村又は県、若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合等が行う都市計画区域内における開発行為（第29条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。

(2)　第1項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

①　独立行政法人空港周辺整備機構
②　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
③　独立行政法人都市再生機構
④　地方住宅供給公社
⑤　土地開発公社
⑥　日本下水道事業団

２.東日本大震災復興特別区域法による許可みなし規定

東日本大震災復興特別区域法

（復興整備事業に係る許認可等の特例）

【第50条】　（略）

２　次の表の上欄に掲げる事項が記載された復興整備計画が第46条第６項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対する同表下欄に掲げる許可、認可又は承認があったものとみなす。

前条第四項第一号に掲げる事項	都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可
前条第四項第二号に掲げる事項	都市計画法第四十三条第一項の許可

被災関連市町村等が作成する復興整備計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、都市計画法に基づく許可があったものとみなします。

関連通知・通達等

平成17年　17都第312号　土木部長通知（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）

平成10年　10都第248号　土木部長通知（記２市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発）

第３章　開 発 許 可 基 準

開発行為に関する許可基準は、技術基準と市街化調整区域における立地基準の２つから成っています。

法第33条並びにこれに基づく政省令の基準は、良好な市街地を形成するために必要な一定水準の施設を確保するよう開発行為を規制する目的で、開発行為者の整備すべき公共施設等の他、環境の保全、災害の防止、都市的便益施設の確保等の見地から技術的な基準を規定したもので、許可権者は、これらの基準に適合すると認めるときには許可しなければならないこととされています。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、技術基準に加え、スプロール防止の観点から法第34条の立地基準を設定して、許可し得るものを限定しています。そして、許容される開発行為は、スプロール対策上支障がないか、支障を容認すべき特別の必要性のあるものに限られます。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条の技術基準に適合するとともに、法第34条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

第１節　技術基準

技術基準については、技術基準編を参照してください。

第２節　立地基準

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第２種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)　法第34条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第１に、「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」第２に、「スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの」第３は、「スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないもの」の３つの類型に分けられますが、本条においては、第１、第２の類型の開発行為については許可しうるものとし、第３のものについては、許可すべきでないとしたものです。

なお、第２種特定工作物の建設のための開発行為については、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもありませんので、法第34条の立地基準は適用されません。

(2)　市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

一体の開発行為であれば、一個のものとして許可することになります。したがって、本条の立地基準は、開発区域全体に適用されます。

１．主として開発区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

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

一　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政　令

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

【第29条の５】　法第34条第１号（法律第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまで掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

【第21条第26号】（略）

イ　学校教育法第１条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成７年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(1)　１号の趣旨

本号は、市街化調整区域に居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要があることから、主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービスの対象とする、身のまわりの品の小売業など日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及び「この他これらに類する」サービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得ることとしたものです。

具体的な該当施設及び業種については、当該施設、店舗等の機能、規模、営業対象等を総合的にみて、当該市街化調整区域に居住する住民のために必要な、限定的性格を有すると判断できるものであることが必要となります。（著しく規模の大きいものは認められません。）

なお、本号に該当する建築物であっても、政令第22条第６号に該当するものは許可を要しません。

(2)　福島県における運用基準（該当要件）

（政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為）

ア　社会福祉施設（保育所、幼保連携型認定こども園等の通所系施設等）、医療施設（診療所、助産所）にあっては、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、既存集落内に存する

こと又は既存集落の外縁からおおむね１㎞以内に存すること。

ただし、上記の要件は※学校(高校、大学、専修学校及び各種学校を除く）に関しては適用しないものとする。

※　本号に該当するものとして想定される学校とは、幼稚園、小学校、中学校が考えられる。

イ　既存集落とは、半径500ｍの円内におおむね50戸以上の人家（世帯）が存する集落とする。

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

ウ　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。

エ　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。

オ　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。

カ　当該施設の敷地面積が3,000㎡以内で当該施設の利用対象等を勘案して適切な規模であること。

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

(物品販売等の業務を営む店舗等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為)

ア　周辺の市街化調整区域の居住者を主なサービス対象とした、日常生活に必要な店舗であること。

例　衣料品店、食料品店、薬局、コンビニエンスストア、食堂、理・美容店等

イ　市街化区域からの距離が道程でおおむね１㎞以上であること。

ただし、地形、地勢等及び文教、公益施設、交通施設等自然的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、当該地周辺の市街化調整区域の居住者をサービス対象と限定すると認められる適切な位置に建築される場合はこの限りでない。

ウ　申請地を中心とする半径500ｍ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㎞の円内に250戸以上）の人家（世帯）が存すること。

当該地域に同種施設が既に立地している場合は、その施設を中心とする同様の円を描き、円が重複する部分については、当該部分に存する人家数を、重複する円の数で除して得た数がその部分の人家数として計算する。

なお、本要件は、立地位置に関する要件であり、これをもって上記①の要件を判断する趣旨ではない。

エ　技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。

オ　敷地面積が、概ね500㎡以内であり、建築物の面積は過大でないこと。

また、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。

カ　業務の用に供する部分の延床面積が全体の1/2以上であること。

キ　予定建築物が、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こと。

(3)　本号に該当する旨を証する図書

(主として周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

ア　社会福祉施設

(ｱ)　立地を予定している地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書

(ｲ)　位置図（市街化区域から道程でおおむね１㎞以上で、半径500ｍの円内に概ね50戸以上の人家が存する既存集落（以下「既存集落」という）の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね１㎞以内に

あり、幅員６ｍの公道に接続していることを証するもの。）

(ｳ)　設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

(ｴ)　市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(ｵ)　入所系施設にあっては、主として当該開発区域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であることを証する書類

イ　医療施設

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　位置図（既存集落の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね１㎞以内にあり、幅員６ｍの公道に接続していることを証するもの。）

(ｳ)　市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

ウ　学校

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　位置図（既存集落の範囲及び幅員６ｍの公道に接続していることを証するもの。）

(ｳ)　市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(ｴ)　主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が利用するものであることを証する書類

（日常生活のために必要な物品販売等の業務を営む店舗等）

ア　日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書

イ　周辺建築物用途別現況図（半径１㎞の範囲のもの。ただし自動車修理工場等必要な場合においては、半径２㎞の範囲のもの。）

ウ　事業計画書

エ　販売、加工、修理等の業務の内容（商品名、作業内容、規模、計画する販売対象区域等）を説明する書類

オ　営業を実施する旨の誓約書

※　市街化調整区域におけるコンビニエンスストアの立地は法第３４条第１号に該当する場合にのみ許可するものとして取扱います。

２．鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第１種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1)　２号の趣旨

市街化調整区域内に存する観光資源、産出する鉱物資源等を有効に利用することが国土の均衡ある発

展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定され、弊害が少ないことから、許可し得ることとしたものです。

(2) 鉱物資源

鉱物資源の有効利用上必要な建築物等は、鉱物の採掘、選鉱、その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類Ｃ－鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません。

加工施設等については、原料の全てを当該市街化調整区域からの産出物に限定する必要はありませんが、立地の合理性が乏しい場合は該当しません。

(3) 観光資源

観光資源とは、史跡、名勝、文化財、温泉、すぐれた自然の風景地等当該市街化調整区域に現存するものをいい、その観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するのに必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当しますが、ヘルスセンターなど施設自体が観光施設と称するレジャー施設等の建築は該当しません。

(4) その他の資源

その他の資源には、水が含まれますので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当しますが、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として、本号に該当しません。

(5) 本号に該当する旨を証する図書

（鉱物資源等）

ア　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ　資源の埋蔵、分布等の状況を示す画面

ウ　採掘権等を証する書類等の写

（観光資源・その他の資源）

ア　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ　観光資源等との位置関係を表わした図面

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

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第１種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号に基づく政令が未制定のため許可されるものはありません。

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

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第１種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(1)　４号の趣旨

市街化調整区域内においては、農業等の第１次産業が継続して営まれると見込まれるため、都市計画と農林漁業との適正な調整の見地から、法第29条第１項第２号の規定により適用除外となるもの以外でも許可し得ることとしたものです。

農林漁業の範囲については、法第29条第１項第２号を参照してください。

本号に該当する施設の例としては、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する施設があげられますが、主として当該生産地の産物を原材料とするもので、処理、加工を産地において行う合理性が存する場合に本号に該当します。

また、農林漁業の範囲に入らない倉庫業等の倉庫で、農林水産物等の貯蔵用の施設については、生産物等を当該生産地において貯蔵する必要性があり、農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されるものが本号に該当します。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ　生産地との関係及び取扱量に関する調書

５．農林漁業等活性化基盤施設である建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第９条第１項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

(1)　５号の趣旨

市町村が作成し、予め都道府県知事の承認を経た所有権移転等促進計画に従って建築される農林漁業等活性化基盤施設については、都市計画法上の観点からも支障がないものであることから、許可し得る

こととしたものです。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類

6．中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

六　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第１種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1)　６号の趣旨

中小企業の振興を図るために、中小企業の共同化又は集団化の事業のための開発行為で、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うものに限って、中小企業の振興の重要性を考慮し、また、県等の指導によるスプロール防止対策上の措置が期待されるため、許可し得ることとしたものです。

しかし、このようなものでも原則的には市街化区域で行うべきであるため、市街化調整区域で行う必要性が存する場合にのみ許可されることとなります。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書

イ　全体計画図

ウ　組合結成の状況調書

7．既存の工場と密接な関連を有する建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第１種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1)　７号の趣旨

市街化調整区域に申請の時点で現に立地している工場の事業と密接な関連を有し、当該工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる事業用建築物等については、これを許可し得るとしたものです。「密接な関連」とは、人的関連（例えば経営者が同じなど）や資本的関連についていうものではなく、

具体的な事業活動に着目し、生産品又は原料の仕入れや納入において５割以上の相互依存の関連がある場合を指します。

しかし、既存の工場の増設は該当しません。

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善（価格低減等）がなされる場合を指しますが、事業の量的拡大を伴う場合も含まれます。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書

イ　既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）

ウ　両工場の作業工程における関連に関する調書

エ　両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書

オ　原材料、製品等に関する輸送計画に関する調書

８．危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

八　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第１種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定め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

政　令

（危険物等の範囲）

【第29条の６】　法第34条第８号（法35条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第２条第１項の火薬類とする。

２　法第34条第８号の政令で定める建築物又は第１種特定工作物は、火薬類取締法第12条第１項の火薬庫である建築物又は第１種特定工作物とする。

(1)　８号の趣旨

火薬類取締法第２条第１項に定める火薬類の貯蔵用に供する火薬類取締法に規定する火薬庫は、保安距離の確保からみて市街化調整区域に立地するのもやむを得ないと考えられ、設置等については、火薬類取締法により厳格な規制を受けていることから、許可し得ることとしたものです。なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画上支障とならないものである必要があります。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書

イ　周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）

ウ　火薬の種類、数量の調書

エ　火薬類取締法による許可書の写

８－２．災害区域等内の建築物等に代わるべき建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政　令

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

【第29条の７】　法第34条第８号の２（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第１項第８号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

(1)　８号の２の趣旨

市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等を同一の市街化調整区域の災害危険区域等以外の土地に移転する場合に許可し得ることとしたものです。

許可の対象は、災害危険区域等内に存する建築物等が移転先においても用途が同一であることが条件となります。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　移転前後の位置を表示した図面

イ　移転対象物件の従前地における配置図

ウ　移転(拡張)前後対照表(様式13)

９．特殊な建築物（沿道サービス施設等）

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

九　前各号に規定する建築物又は第１種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第１種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政　令

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

【第29条の８】　法第34条第９号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第１種特定工作物は、次に掲げるものとする。

(1)　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第１種特定工作物

(2)　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

(1)　９号の趣旨

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、特に市街化区域等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す建築物等を目的とした開発行為については、許可し得ることとしたものです。

沿道サービス施設は、車両の通行上必要不可欠な施設をいい、道路管理施設、休憩所又は給油所等をいいます。

①道路管理施設は、道路法にいう道路管理者が設置する高 速自動車国道等の維持、修繕、その他の管理を行うための施設をいいます。

②休憩所は、自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。） であり、ドライブイン及びコンビニエンスストアで、一定の駐車スペース、休憩スペース、トイレ等の機能を有している施設をいいます。

なお、ドライブインと称しても交通量が少なく、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主要な目的であると認められる施設(専門レストラン・料理店、複合施設等)は本号に該当しません。

③給油所とは、いわゆるガソリンスタンドであり、水素スタンドが含まれると解されます。

ただし、道路管理施設、休憩所及び給油所のいずれについても「適切な位置に設けられる」ことが要件となっており、市街化区域から近隣接している等市街化調整区域への立地の必然性が認められない施設や道路を利用する者以外の需要を担うような大規模ないし多数の施設の立地を許容することは、認められません。

(2)　福島県における運用基準（該当要件）

～沿道サービス施設について～

ア　市街化区域からの距離が道程でおおむね500m以上離れていること。

ただし、市街化区域内の沿道に既に建築物等が建ち並んでいる場合又は用途地域への適合等により当該市街化区域内に建築することが不可能である場合は、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とする。

イ　同種施設（休憩施設、給油施設、道路管理施設の別とする。）間の距離は、おおむね道程で500m以上離れていること。

ただし、接することとなる道路の有する機能（都市間の交通網の骨格となる幹線道路であるか、地域の生活道路の意味合いが強いか)、自動車交通量、近隣の市街化区域の動向（市街化の動向、幹線道路等の整備状況)、周辺地域の将来の土地利用計画との整合、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。

ウ　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であること。

ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、自動車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となら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。

エ　道路管理施設にあっては、敷地面積、建築面積が過大でないこと。

休憩所、給油所については、敷地面積が500㎡以上であること。

なお、休憩所については、客席２に対し駐車スペース１以上設けるものとするが大型バスを主たる

対象とするものにあってはこの限りでない。

また、休憩所等の建物内部における物品の販売等については、施設の一部を利用して物品の販売等を行うもので、販売対象が施設利用者に限定されるなど、当該建築物の主たる用途である運転者の休憩・給油のための施設としての趣旨を逸脱しない、主たる用途を補完する不可分一体のものとして必要最小限のものが行われるに過ぎない場合については、対象として差し支えないこと。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

ア 事業計画書

イ 周辺建築物用途別現況図（半径500ｍの範囲のもの。）

ウ 沿道サービス施設にあっては、沿道サービス施設の建築に関する申立書

エ 火薬類製造所にあっては、火薬類取締法による許可書の写

10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

法 律

（開発許可の基準）

【第34条】 （略）

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第１種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 10号の趣旨

地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、当該計画の内容に適合している建築物の建築等について、開発行為の内容が全体として地区計画又は集落地区計画の趣旨（例えば、区域の整備及び保全に関する方針）に照らして適切な場合には、許可できることとしています。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画または集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られます。

地区整備計画は道路等の整備計画や建築物等の制限等を内容とするもので、計画的な整備を目指す区域や、法34条11号の指定要件を満たさない区域にあっては、整備手法のひとつとして検討することも考えられます。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合することを説明する書類

11. 市街化区域に近隣接する地域内の開発行為

法 律

（開発許可の基準）

【第34条】 （略）

十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

政　令

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

【第29条の９】　法第34条第11号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和24年法律第193号）第15条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

(1)　11号の趣旨

都市計画法によるいわゆる「線引き」によって市街化調整区域となっている地域においては、農林漁業を営む上で必要な建築物（農家住宅等）や地域住民の日常生活のために必要な店舗といった建築物等に限り建築が認められてきました。この規制は無秩序な市街化を防ぐという目的から行われてきたものですが、一方では地域の活性化にとってマイナスであり、既存のコミュニティの維持を困難にしているのではないかという指摘もなされていました。

このようなことから平成12年に都市計画法が改正され、都道府県（中核市、事務処理市）が条例により区域を指定し、併せてその区域内で建築が認められる建築物の用途等を定めることにより、市街化調整区域に隣接又は近接する区域におけるコミュニティの維持や社会情勢・地域の実情に応じた開発を可能にしようという開発行為については、許可し得ることとしたものです。

(2)　福島県における運用基準

「第13章　要綱、要領等」の「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」を参照してください。

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

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

政　令

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

【第29条の10】　法第34条第12号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

福島県都市計画法施行条例

（市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為）

【第５条】　法第34条第12号の規定による開発行為は、当該開発行為に係る土地の区域に第３条第1項第５号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、次に掲げる開発行為とする。

一　開発行為に係る土地の区画に係る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日（以下「区域区分日」という。）前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者（当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。）が区域区分日前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める親族（以下「親族」という。）に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築（婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。）の用に供する開発行為

二　市街化調整区域内に存する建築物又は第１種特定工作物（以下「建築物等」という。）について所有権又は賃借権（一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者が土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為

三　市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会場その他の建築物の建築の用に供する開発行為

福島県都市計画法施行条例施行細則

（親族の範囲）

【第４条】　条例第５条第１号の親族は、土地を所有する者の親族と現に同居(一時的な同居を除く。以下同じ。）をし、又は過去に同居をしていた親族（尊属である親族を除く。）とする。

（移転適格事業の範囲）

【第５条】　条例第５条第２号の事業は、次に掲げる事業とする。

一　土地収用法(昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げる事業

二　法の規定により土地を収用し、又は使用することができる都市計画事業

三　前二号に掲げる事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業

(1) 12号の趣旨

第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実績の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとするものであり、手続の合理化、迅速化を図るものです。

なお、開発審査会審査基準に定められていない開発行為についても、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについては条例化することが可能とされていますが、本県では現在のところこの観点から条例化したものはありません。

(2) 福島県における運用基準（該当要件）

① 分家住宅

ア 一般的事項

従来より市街化調整区域において、自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家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す。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ) 申請者に関する要件

a 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。)

b 土地を譲渡する者の親族（尊属を除く）であること。

c 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。

d 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。

e 上記 a から d 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。

(ｲ) 土地に関する要件

a いわゆる本家世帯が、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、又は区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築可能な土地を収用事業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、若しくは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であること。

b 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。

c 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

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、その程度に応じて500㎡を超えても差し支えない趣旨であること。(②以下においても同じ。)

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。

d　建築基準法第42条に規定する道路に接続していること。

(ｳ)　本家に関する要件

a　申請人に当該土地を贈与等できる者は、当該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する世帯の構成員であること。

b　市街化区域内に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地としては不適当な土地等以外の土地）を有していないこと。

(ｴ)　建築物に関する要件

a　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の用に供するものであること。

b　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。

ウ　添付書類

(ｱ)　分家に関する申立書（土地贈与承諾書）

(ｲ)　申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本）

(ｳ)　住宅等を所有していないことを証する書類（資産証明書等）

(ｴ)　市街化調整区域に決定される前に土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書）

(ｵ)　本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類（住民票等）

(ｶ)　贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産税名寄帳の写等）

(ｷ)　専用住宅以外にしない旨の申立書

② 収用対象事業の施行による移転(市街化調整区域から市街化調整区域への移転)

ア　一般的事項

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は、適切な規模等のもので適切な位置に建築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の移転先を一律に市街化区域に求めさせることは適切性を欠くことから、事業の円滑な執行と被収用者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す。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該収用対象事業の施行が確実であること。

(ｲ)　移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。

(ｳ)　建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。

(ｴ)　移転先は、同一の都市計画区域内の移転であること。

(ｵ)　市街化調整区域内に存する移転対象となる建築物の借家人が、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。

a　生活権及び営業権の見地から、当該収用対象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。

b　当該収用対象建築物の存する日常生活圏においては、ほかに同様の借家が存在しないこと。

c　当該収用対象建築物の所有者（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。

(ｶ)　地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。

(ｷ)　敷地及び予定建築物の床面積が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㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	５割増
＜床面積＞						
	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～280㎡	280㎡～	す　べ　て			
移転後上限	＊280㎡	従前と同程度	５　割　増			

＊　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。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

(ｸ) 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。

なお、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当該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建築物の管理上・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はありません。

ウ　添付書類

(ｱ)　起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書

(ｲ)　事業実施計画平面図（1/1000以上）

(ｳ)　移転前後の位置を表示した図面

(ｴ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｵ)　移転前後対照表

(ｶ)　敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

③　地区集会所等

ア　一般的事項

地区集会所、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す。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　社会教育法第20条の規定による公民館等に準じた公益施設であって、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。

(ｲ)　利用対象者は、当該地区の住民であること。

(ｳ)　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おいて運営され、適正な維持管理が行われるものであること。

(ｴ)　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。

(ｵ)　敷地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。

(ｶ)　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。

ウ　添付書類

(ｱ)　地区集会所建設事業計画書

(ｲ)　集会所の管理運営規程

(ｳ)　市町村が補助する旨を証する書類（補助できない場合はその理由）

(ｴ)　利用対象者の分布を示した図面

13. 既存権利行使のための建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

十三　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者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

政　令

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

【第30条】 法第34条第13号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

規　則

【第28条】　法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあっては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

一　届出をしようとする者の職業（法人にあっては、その業務の内容）

二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、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、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目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

(1)　13号の趣旨

本号は、都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった土地の区画に以前から土地の所有権

等を有していた者が行う、自己の居住若しくは業務の用に供する目的の開発行為について、いわば経過的な措置として５年間に限り認めようとするものです。

所有権以外の土地の利用に関する権利に賃借権は該当しますが、抵当権、先取特権等土地の経済的担保等を目的とした権利は含まれません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定された日の前になされていることが必要です。この場合、登記簿の記載、正式の契約書及び固定資産台帳等によって取得時期を判断しますので、口約束や予約では確実に取得したとは判断できません。

また、農地法第５条の規定による許可を要する場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要があり、当該許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは権利の取得の事実を認めることはできません。

(2)　届出

届出は、その土地が市街化調整区域に指定された日から６か月以内（その６か月目の日が閉庁日の場合はその直後の開庁日）に次の事項を書面で届け出なければなりません。

ア　届出をしようとする者の職業（法人の場合は業務の内容）

ただし、目的が自己の居住の用であるときは除きます。

イ　土地の所在、地番、地目及び地積

ウ　届出をしようとする権利を有していた目的

エ　所有権以外の権利の場合はその種類と内容

オ　その他として、土地の登記事項証明書、付近見取図、予定建築物の配置図等

(3)　開発行為の目的について

本号にいう自己の居住とは、開発者自らの生活の本拠として使用する場合を指すため、主体は自然人に限られます。また、自己の業務の主体は自然人に限りませんが、開発者自らが生産、販売等の経済活動を継続的に営む場合を指すため、分譲又は賃貸業（貸家、貸店舗等）目的の開発行為は該当しません。

(4)　工事期間

当該開発行為は、市街化調整区域に決定された日から５年以内に完了するものでなければなりません。なお、建築は５年以内に限りません。

(5)　権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、相続人や合併後存続する法人などの一般承継人に限って承継することができます。なお、当該地位には、開発許可を申請することができる権利のほか、引き続き建築する権利が含まれます。

なお、既存権利による許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であり高度の属人性を有するものであるため、本人が土地を売却する等して権利を放棄した場合は、取得した者は既存権利の行使ができず、許可されないことになります。また、許可後に権利を譲渡した場合も、同様に、その許可を受けた地位は承継されません。

(6)　本号に該当する旨を証する図書

ア　届出受理証の写

イ　自己の居住又は業務の用に供する建築物等である旨の念書

ウ　５年以内に開発行為を完了する旨の念書

エ　申請者の職業に関する書類（自己の居住の用に供する住宅の場合を除く。）

オ　既存の権利を証する書類

14. 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

本号は、第１号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、個別的具体的に目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可し得ることとしているものです。

福島県では、本号の該当の有無についての基準として、福島県開発審査会審査基準を設け各基準に掲げる建築物等については、開発審査会の議を経た上で開発許可を行っています。

また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第2項に基づく施行令第36条第１項第３号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上で、建築許可を行っています。

なお、福島県開発審査会審査基準は次のとおりです。

第１号　収用対象事業の施行による移転
第２号　社寺、仏閣、納骨堂等
第３号　既存事業に従事する者の住宅、寮等
第４号　敷地の拡張
第５号　有料老人ホーム
第６号　既存集落内における自己用住宅
第７号　大規模既存集落内における自己用住宅等
第８号　地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等
第９号　指定沿道等における大規模流通業務施設
第10号　介護老人保健施設
第11号　既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅
第12号　農家住宅から一般専用住宅への用途変更
第13号　農家民宿
第14号　災害危険区域等に存する建築物の移転
第15号　公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
第16号　東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転
第17号　既存建築物の用途変更
第18号　農産物直売所

第19号　太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設
第20号　地域コミュニティの維持・再生等に資する空家の用途変更

①　収用対象事業の施行による移転(市街化区域から市街化調整区域への移転)

ア　一般的事項

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は、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区内に代替予定地としてではなく、周辺の土地利用と調和のとれた適切な土地を保有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的な事情に乏しい場合に事業の円滑な執行と被収用者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す。

なお、市街化調整区域内の移転については第34条第12号により許可されます。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該収用対象事業の施行が確実であること。

(ｲ)　移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。

(ｳ)　建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。

(ｴ)　移転先は、同一都市計画区域内の移転であること。

(ｵ)　地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。

(ｶ)　敷地及び予定建築物の床面積が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㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	５割増
＜床面積＞						
	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～280㎡	280㎡～	す　べ　て			
移転後上限	＊280㎡	従前と同程度	５　割　増			

＊　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。

(ｷ)　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。

なお、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当該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建築物の管理上・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。

(ｸ)　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おらず、かつ、次のいずれかに該当すること。

a　密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合

b　申請者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に周辺の地域の土地利用との調和のとれた適切な土地を保有しており、市街化区域には土地を保有しておらず、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

c　起業者において代替地としてあっせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での３者契約により土地を取得する場合

＊　「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」には残地も当然含まれますので、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、原則としてこの基準には該当しません。

ウ　添付書類

(ｱ)　起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書

(ｲ)　事業実施計画平面図（1/1000以上）

(ｳ)　移転前後の位置を表示した図面

(ｴ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｵ)　移転前後対照表

(ｶ)　敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

②　社寺、仏閣、納骨堂等

ア　一般的事項

市街化調整区域内の既存集落等における住民の日常の宗教的生活の関連した施設については、その建築自体が市街化を促進するものではないことから許可し得るとしているものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

(ｲ)　宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。

(ｳ)　当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。

(ｴ)　儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　宗教法人であることを証する書類（法人登記事項証明書）

(ｲ)　檀家、氏子等の分布を示した図面

③　既存事業に従事する者の住宅、寮等

ア　一般的事項

市街化調整区域内にある事業所で、事務事業の性質上及び管理上、従業員のための住宅、寮等が至近距離にあることが不可欠であると認められる場合には許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　昼夜交替制で24時間操業である等の事業の性質上、事業所と寮等が至近距離にあることが必要

不可欠であり、市街化区域内に設置したのでは、事業の遂行に支障をきたす事情が存すること。

(ｲ)　申請地が事業所に近隣接していること。

(ｳ)　住宅、寮等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。

(ｴ)　既存事業所が法第34条第14号の規定により許可を受けた者である場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、適切な規模を超えないものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　住宅、寮等を必要とする旨の申立書

(ｲ)　事業所と申請地の位置を表示した図面

④　敷地の拡張

ア　一般的事項

既存建築物の建て替え等において、やむを得ない理由により既存敷地に隣接した土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として開発行為を行う場合は、許可し得るとしたものです。

なお、線引き以前から市街化区域に存する建築物について、敷地拡張を市街化調整区域において行うものであっても、市街化区域側に敷地を拡張できない合理的な事由がある場合には該当します。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。

(ｲ)　事業用施設にあっては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。

(ｳ)　不適法な建築物でないこと。

(ｴ)　周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。

(ｵ)　拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	不　可	500㎡	10割増	1000㎡増	５割増

(ｶ)　拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については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。その他の建築物については過大でないこと。

＜包括承認基準＞

上記イ(ｱ)及び(ｳ)～(ｶ)のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第２９条第１項、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

Ⅰ　自己の居住の用に供する建築物（附属建築物含む）以外の建築物に係る敷地拡張の場合。

Ⅱ　兼用住宅等で、敷地拡張の目的が事業用途に係るものである場合。

Ⅲ　床面積が４５㎡を超える車庫を建築する場合。

Ⅳ　この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

ウ　添付書類

(ｱ)　拡張前後の敷地の範囲を表示した画面

(ｲ)　敷地を拡張しなければならない理由書

(ｳ)　拡張前後対照表

⑤　有料老人ホーム

ア　一般的事項

老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームのうち当該設置及び運営が国の定める基準に適合するものについては、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。

(ｲ)　当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないものであること。

(ｳ)　既存の医療、介護機能との密接な連携を図る必要性等から、市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。

(ｴ)　当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村長から福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認を受けたものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　「有料老人ホームの設置運営指針方針」における基準に適合している旨の証明

(ｲ)　管理運営規程

(ｳ)　市町村長が承認した旨の証明

(ｴ)　市街化区域に立地することが困難又は不適当である旨の理由書

⑥　既存集落内における自己用住宅

ア　一般的事項

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の利便施設等の利用状況等からみた社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる相当数の建築物（おおむね50戸を基準とします。）が連たんしている集落内において行われる、やむを得ない理由により建築する自己用住宅については、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものである場合に、許可し得るとしたものです。

上記の自然条件については、河川、山林、高速道路等により、明確に市街化区域と日常生活圏が分離されているか否かにより判断し、社会的条件については同一の字、町内会組織、学区等の生活圏単位のほか、日常生活に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等にも照らして総合的に判断します。

・　日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設

・　児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設

・　鉄道、バス、道路等の利用交通施設

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該「既存集落」内で自己用住宅を建築するものであること。

(ｲ)　許可申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（所有していた者から当該決定後に相続した土地を含む。）であること。

(ｳ)　現在居住している住居について過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有していない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。

(ｴ)　土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

(ｵ)　予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であり、床面積は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。

ウ　添付書類

(ｱ)　市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書等）

(ｲ)　申請人が市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類

(ｳ)　建築しようとする事情に係る申立書

(ｴ)　申請人が住宅を所有していないことを証する書類（資産証明書等）

(ｵ)　既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面

(ｶ)　一体的な日常生活圏を構成している旨の、市町村長の意見書

⑦　大規模既存集落内における自己用住宅等

ア　一般的事項

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が「大規模既存集落」に指定する、市街化区域とは独立して一体的な日常生活圏を構成する大規模な既存集落内においては、一定の要件を満たす自己用住宅の建築、分家住宅、小規模な工場等及び公営住宅の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

なお、大規模既存集落の指定は、字程度の地区名で行われ、概ねの区域を１／2500の図面に仮置の線で表示することとなり、原則として集落の区域は当該線の内側ということになりますが、線の辺縁部については、集落内から宅地的土地利用が連続した土地であり、計画地に優良農地を含まず、戸数密度が、計画地を含む半径100ｍの円形の区域内又は主要道路に沿った３haの矩形の区域内において７戸／ha以上である場合には、集落内と同様に扱います。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　自己用住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であって、前述⑥「既存集落内の自己用住宅」の運用基準中(ｳ)～(ｵ)に合致するものであること。

生活の本拠を有するとは、事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限る。また、住民票が当該指定集落以外に存する場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当する。

事実上生活の本拠を有しているかどうかは、住民税の納付先市町村の事実及び当該市町村の証

明、当該指定集落内に線引き以前より生活の本拠を有している複数者からの証明等により総合的に判断するものとする。

(ｲ)　分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する本家世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であって、12.条例が定める開発行為　(2) 福島県で定める運用基準(該当要件) ①「分家住宅」の運用基準中(ｱ)、(ｲ)c、d、(ｳ)b、(ｴ) に合致するものであること。

「線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する」の趣旨には、それが申請時現在まで継続している旨を含むが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活本拠を変更した者については、変更期間が短期間であって、従前の同一世帯の構成員が、当該集落内に引き続き生活の本拠を有していれば、要件に合致するものとする。

(ｳ)　小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が、停年、退職等のやむを得ない事情により、自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下であり、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

(ｴ)　公営住宅については、主として当該集落及びその周辺の地域に居住する者を入居対象とした公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅であって、規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　大規模既存集落内に申請地等がある旨を表示した図面

(ｲ)　公営住宅以外にあっては、線引き以前より居住している旨の証明（住民票等）

(ｳ)　自己用住宅にあっては、現在住宅等を所有していないことを証する書類及び住宅を建築しなければならない理由書（資産証明書等）

(ｴ)　分家住宅にあっては前述「分家住宅」ウ記載の添付書類（(ｴ)、(ｵ)を除く。）

(ｵ)　小規模な工場等にあっては、新規に事業を営む理由書

(ｶ)　公営住宅にあっては、入居対象者の範囲を記した計画書

エ　「大規模既存集落」指定箇所

会津若松市上三寄地域

須賀川市仁井田地域

伊達市伏黒地域

伊達市梁川町五十沢地域

⑧　地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等

ア　一般的事項

予め知事が「地域振興指定市町村等」に指定する、人口が減少し、かつ産業が停滞していると認められる地域においては、地域社会の停滞防止等の政策的目的から、一定の技術先端型業種工場の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　対象となる施設は、技術先端型業種（医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）とする。

(ｲ)　当該立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(ｳ)　開発区域の面積が５ha未満であること。

(ｴ)　市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して立地することがやむを得ないと認められる場合であること。

a　開発区域周辺の労働力を必要とする場合

b　清浄な空気・水等の優れた自然環境を必要とする場合

c　空港、高速道路のインターチェンジ等への近隣接が必要な場合

ウ　添付書類

(ｱ)　製造品の内容を説明する資料

(ｲ)　市街化区域に適地がないことを説明する書類

(ｳ)　市街化調整区域に立地する必要があることを説明する書類

(ｴ)　周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書

エ　「知事の指定する地域振興指定市町村等」

国見町

会津若松市（旧河東町の区域）

会津美里町（旧会津本郷町の区域）

⑨　指定沿道等における大規模流通業務施設

ア　一般的事項

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模流通業務区域」おいて、行われる大規模流通業務施設の建築を目的とする開発行為について許可し得るとしたものです。

なお、後述するように地方運輸局長等の認定に基づくものですので、開発審査会へ付議する前に開発許可権者と運輸担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。

(ｲ)　貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。

(ｳ)　営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域の交通安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。

(ｴ)　申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　指定区域内に申請地がある旨を表示した図面

(ｲ)　市街化区域に適地がないことを説明する書類

エ　「知事等が指定する国、県道等」

国道４号（伊達市一本木地内～同市伏黒地内）1,750m

国道４号（須賀川市滑川地内～森宿地内）3,000m

国道４号（鏡石町鏡田地内）700m

国道49号（会津若松市町北町大字上荒久田地内～同市町北町大字中沢地内）1,900m

東北自動車道国見ＩＣ周辺

⑩　介護老人保健施設

ア　一般的事項

介護保険法第７条第22項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第２条第３項第10号に規定する第２種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設については、地元市町村における土地利用計画と整合性が図れ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて許可し得るとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置はできないことになりますので、開発審査会へ付議する前に開発許可権者と老人保健施設担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年３月31日厚生省令第40号）第30条第１項に規定する協力病院が近隣に存すること。

(ｲ)　立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。

(ｳ)　近接する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するにやむを得ない理由があること。

(ｴ)　将来の地元市町村の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

ウ　添付書類

(ｱ)　申請地に近接する協力病院の位置を示した図面

(ｲ)　立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画等

(ｳ)　市街化区域に適地がないことを説明する書類

(ｴ)　周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ、将来の計画的な市街地形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書

⑪　既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

ア　一般的事項

法第34条第13号の規定による届出を行った者の自己用住宅の建築であって、期限内に権利を行使できなかったことにつきやむを得ない理由がある場合に許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　現に住宅を所有していない者であること。

(ｲ)　現に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。

(ｳ)　敷地は法第34条第13号の規定による届出を行った面積以内であること。（その面積が500㎡を超えるときは500㎡以内であること。）

ウ　添付書類

(ｱ)　届出受理証の写

(ｲ)　既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類

⑫　農家住宅から一般専用住宅への用途変更

ア　一般的事項

許可不要の農家住宅等として建築された住宅について、やむを得ない理由により農業等を廃業したことに伴い農家住宅等としての要件を満たさなくなった場合に、居住権保護の観点から一般専用住宅への用途変更を許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準(該当要件)

(ｱ)　用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されてたものであること。

(ｲ)　世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。

(ｳ)　用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること。

(ｴ)　建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従　前	280㎡以内	280㎡超
変更後	＊280㎡	従前と同程度

＊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。

＜包括承認基準＞

上記イ(ｱ)～(ｴ)のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

Ⅰ　上記イ(ｴ)において、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が２８０㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

Ⅱ　この他、上記イの適否に疑義が生じた場合。

ウ　添付書類

(ｱ)　廃業するやむを得ない理由書

(ｲ)　その他知事が必要と認める書類

⑬　農家民宿

ア　一般的事項

農林漁業者が自宅の空き部屋等を利用して農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成６年法律第46号）第２条第５項に定める農林漁業体験民宿業(いわゆる「農家民宿」）を

開設しようとする場合、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　用途変更の対象となる建物は、農林漁業を営む者が自ら住居する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。

(ｲ)　申請者が農家民宿を営もうとするものである旨、農林事務所長(又は水産事務所長)が確認していること。

(ｳ)　用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23条法律第138号）第２条第５項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。)、又は従来の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

(ｴ)　客室の延床面積は33㎡未満であること。

(ｵ)　用途変更に伴う増改築は必要最小限のものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　農林事務所長(又は水産事務所長）の発行する農林漁業体験民宿業の確認書

⑭　災害危険区域等に存する建築物の移転

ア　一般的事項

建築基準法第39条第１項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する建築物等で行政庁の勧告命令等に基づき移転する場合は、収用対象事業施行に伴う移転に準じて取り扱うこととし、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　次のいずれかに該当すること。

a　がけ地近接危険住宅の移転事業として行う移転

b　地すべり等防止法第24条第３項の規定による関連事業計画に基づく移転

c　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第９条第３項の勧告に基づく移転

d　建築基準法第10条第１項の勧告又は第2項若しくは第3項の命令に基づく移転

e　条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(a)～(d)までと同等と認められる移転

(ｲ)　前述①「収用対象事業の施行による移転」に関する運用基準中(ｲ)、(ｴ)～(ｶ)に該当すること。

(ｳ)　市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、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有しておらず、かつ、前述①「収用対象事業の施行による移転」に関する運用基準中、(ｸ) a 又はｂに該当すること。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写

(ｲ)　移転前後の位置を表示した画面

(ｳ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｴ)　移転前後対照表

⑮　公共公益施設

ア　一般的事項

これまで開発許可が不要な建築物とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為については、平成19年11月30日以降、都市計画法第29条の開発許可等が必要となりました。これは様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者も含めた多くの人々によって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があります。こうしたことからこれらの公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為を行おうとする場合については、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　社会福祉施設

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又は更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の a から d のいずれにも該当するもので、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

a　次の (a)から(c)のいずれかに該当するもの。

(a)　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められる場合。

(b)　当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。

(c)　当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る）。

b　設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

c　福島県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

d　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。

(ｲ)　医療施設

医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所であって、次の a から d のいずれにも該当するもので、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

a　次の (a)から(c)のいずれかに該当するもの。

(a)　救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

(b)　当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる場合。

(c)　病床過剰地域に配置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

b　設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

c　福島県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

d　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。

(ｳ)　学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校（学校教

育法第１条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第１項に規定する各種学校をいう。）のうち、次の a から c のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの。

a　教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。

b　当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、開発部局と調整がとれたものであること。

c　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。

ウ　添付書類

(ｱ)　社会福祉施設

a　近隣に存する医療施設、社会福祉施設等と連携することが必要であること等、立地する理由を明示した書類

b　市街化区域に適地がないことを説明する書類

c　設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

d　市町村の福祉施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

e　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

(ｲ)　医療施設

a　申請地に立地する理由を明示した事業計画書

b　設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

c　市町村の医療施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

d　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

(ｳ)　学校

a　申請地に立地する理由を明示した事業計画書

b　市街化区域に適地がないことを説明する書類

c　市町村の文教施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

d　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

⑯　東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転

ア　一般的事項

東日本大震等激甚災害において被災建築物の移転を円滑に進めるため、市街化調整区域への移転を許可し得るものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　移転前の建築物が全壊又は半壊

した旨の罹災証明があること。

(ｲ)　移転前の土地が次のいずれかに該当するなど移転せざるを得ない理由が明らかな場合

a　現況において、建築物が浸水等の状況により、明らかに現地建替が困難と認められる場合。

b　海岸堤防の後背地等に存しており、防波堤、防潮林等が壊滅しており、これらの復旧に相当な時間がかかる場合及び復旧後も居住することが困難と認められる場合。

(ｳ)　審査会基準第１号(収用対象事業の施行における移転)の基準中、(ｲ)及び(ｶ)～(ｷ)に該当するこ

と。

(ｴ)　市街化区域等市街化調整区域以外の区域か市街化調整区域への移転の場合は、自己又は親族が適切な土地を保有している等あえて移転先を市街化区域に求めさせる合理的理由に乏しいこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写し

(ｲ)　移転前後の位置を表示した画面

(ｳ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｴ)　移転(拡張)前後対照表(様式13)

⑰　既存建築物の用途変更

ア　一般的事項

一般に、適法に建築・使用されてきた既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、周辺の市街化を促進するおそれが低いことから、都市計画法の規定により適法に整備された建築物等について、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の許可をし得るものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次のa又はｂ及びｃの事由が認められること。

なお、別記１に適合すること。

a　相当期間(以下「相当期間」とは原則10年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。

b　相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。

c　用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は下表の規模以内であること。

従　前	280㎡以内	280㎡超
変更後	＊280㎡	従前と同程度

＊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。

(ｲ)　現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、引き続き自己の居住の用に供するため、別記２により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記(ｱ) ｃに準ずる。)

ただし、平成３０年１０月１日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。

(ｳ)　現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、一般専用住宅又は賃貸住宅の用に供するため、別記３により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記１(3)に準ずる。)

ただし、平成３０年１０月１日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本

号は適用しない。

(ｴ)　居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更を行う場合に、次のいずれかの事由が認められること。

a　相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

b　相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

＜包括承認基準＞

上記イ(ｱ)～(ｴ)のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない（上記開発審査会基準２又は３において準用する場合を含む)。

Ⅰ　上記イ(ｱ)による用途変更のうち、cについて、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が２８０㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

Ⅱ　上記イ(ｳ)による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。

Ⅲ　この他、上記イの適否に疑義が生じた場合。

別記１

１　居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合（相続によるものを除く)、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。

なお、賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体（建築物の所有者）の変更は相続によるものを除き、原則認めない。

２　居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。

(1)　用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者（転勤等による短期の移住者は除く）の居住の用に供されるものであること。

(2)　当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

３　一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

別記２

基準第２項の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

１　当該建築物が建築基準法別表第２(い)項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

２　現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を個別に審査し、やむを得ないものと認められる場

合で、かつ、現在まで２０年以上継続して居住していること。

３　現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。

４　用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

別記３

開発審査会基準第１７号の３の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

１　当該建築物が建築基準法別表第２（い）項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

２　当該用途に供されるに至った時点から現在まで２０年以上経過していること。

※補足

・当該用途：無許可で自己の居住の用に使用し始めた時点

・自己の居住の用に使用されていない期間（例：第三者への売却や賃貸住宅、社宅等）の年数は、通算しない。

・自己の居住の用以外の用途に転じた場合は、それ以前の経過年数を引き継がず、年数の起算点を改める。

３　当該建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を自己の居住の用に供しないことにやむを得ない事情が認められること。

※補足

・現在の所有者（相続人を含む）の取得経緯までは、要件として求めない。

４　別記１に適合すること。

ウ　添付書類

(ｱ)　申請建築物が相当期間適法に使用されたことを証する書類

(ｲ)　相当期間適法に使用されていない場合は、やむを得ない事情を説明する書類

(ｳ)　⑰イ(ｲ)又は(ｳ)により用途変更する場合にあっては、現在まで20年以上継続（経過）していることを証する書類

(ｴ)　使用主体を変更する場合は、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないことを証する書類

(ｵ)　賃貸住宅へ用途変更する場合は、事業計画書

(ｶ)　その他、土地、建築物に関する図面一式

⑱　農産物直売所

ア　一般的事項

市街化調整区域においては、農業上の土地利用が広く行われており、一定の農林水産業施設の立地が従来から認められていること、また、農業等の振興・強化が行われることは、都市計画と農林漁業との健全な調和及び土地の合理的な利用に資すると考えれることから、農林漁業者が主体となって地場の農林水産物等の販売を行う施設については、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農林漁業を営む者又はこれらの組織

する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。)であること。

(ｲ)　販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。

(ｳ)　開発区域は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。

(ｴ)　敷地面積は、原則として５００㎡以内であること。

(ｵ)　予定建築物は、周辺の環境と調和のとれたものであること。

(ｶ)　予定建築物の床面積は、原則として２００㎡以下で平屋建てであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　市街化調整区域内で農林漁業を行う団体であることを証する書類

⑲　太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

ア　一般的事項

太陽光発電設備(建築基準法上の建築物でないもの。)又は風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物(以下「付属施設」という。)を建築する場合で、必要不可欠なものについては許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　付属施設は、太陽光発電又は風力発電を行う上で必要不可欠なものであること。

(ｲ)　付属施設の規模は、太陽光発電設備又は風力発電機に比して過大なものでないこと。

(ｳ)　付属施設に係る敷地の面積は、必要最小限のものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　当該施設が事業を行うために必要不可欠であることを説明する書類

⑳　地域コミュニティの維持・再生等に資する空家の用途変更

ア　一般的事項

地域コミュニティの維持・再生等を目的として、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅（以下、「空家」という。）を、宿泊施設又は飲食店等の事業用建築物等に用途変更する場合に許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　当該空家の存する地域におけるコミュニティの維持・再生等に資するものであること。

(ｲ)　当該空家は、相当期間（原則10年間）適法に使用された後、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等、社会通念上当該建築物を住宅の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。

(ｳ)　当該空家が２の要件を満たさない場合は、次の要件のいずれかに該当する建築物である場合に限り、２に該当したものとみなす。

a　空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第３項に定める空家等活用促進区域内の建築物である場合。

b　当該空家の所在市町村が運営する空家バンクへの登録が確認できる建築物である場合。

c　行政から用途変更後の当該空家で行う事業又は当該空家の外観等の修繕に対して補助金等の支援がある建築物である場合。

(ｴ)　当該空家は用途変更後の事業を行うに当たって適正な規模・構造を有し、用途変更後は周辺環境に悪影響を及ぼさないものであること。

(ｵ)　当該空家の建て替えは行わないこと。

(ｶ)　当該空家の変更後の用途について、当該地域の区長等から、地域コミュニティの維持・再生等に資するものであるとの意見があること。

(ｷ)　当該市町村の土地利用計画等に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

ウ　添付書類

(ｱ)　当該空家を住宅の用に供しないことにやむを得ない事情があることが　分かる書類

(ｲ)　相当期間適法に使用されていない場合は、以下のいずれかの書類

a　空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第３項に定める空家等　　活用促進区域内であることが分かる書類

b　市町村が運営する空家バンクに登録されていることが分かる書類

c　行政からの補助金等の支援があることが分かる書類

(ｳ)　地域コミュニティの維持・再生等に資するものである旨の当該地域の　区長等からの意見書

(ｴ)　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

以下は、審査会基準に定めておりませんが、個別に審査会の議を経て、許可し得るものです。

㉑　対象が市街化調整区域に存する研究施設

ア　一般的事項

市街化調整区域に建設しなければ､研究対象の特性等により目的を達しえない研究施設については、許可し得るとしたものです。

イ　添付書類

市街化調整区域に建築しなければ、研究対象の特性により目的を達成しえない研究施設であることを説明する書類

㉒　土地区画整理事業の施行後の土地における建築物

ア　一般的事項

市街化調整区域内で行われる土地区画整理事業は、知事があらかじめ開発審査会に諮って承認を得たものですから、事業完了後に二次的に行われる造成工事や土地区画の変更については、当該事業計画と整合し、計画的な開発に支障とならないものに限って、許可し得るとしたものです。

イ　添付書類

換地処分を了した旨を証する書類（換地処分通知書）

㉓　自然的土地利用と調和のとれたレクリェーション施設

ア　福島県における運用基準（該当要件）

次のいずれかに該当するものであること。

(ｱ)　自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物で当該事業の趣旨に沿った適切な内容のもの

(ｲ)　地域の土地利用上又は土地利用計画上支障のない、第２種特定工作物には該当しない運動、レジャー施設の管理上又は利用上必要最小限の建築物で、周辺の環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でない、自然公園法その他の法令に適合しているもの

(ｳ)　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であり、市街化区域にある宿泊施設によっては円滑な対応が困難と認められる第２種特定工作物に付帯する宿泊施設で、周辺の状況等から判断して当該施設の敷地内に建設されることに格段の合理性があり、周辺の環境に調和した、適切な規模、構造であるもの

イ　添付書類

(ｱ)　レクリェーション施設の用途等を記載した事業計画書等

(ｲ)　建築物の配置を表示した画面

(ｳ)　当該開発区域を管轄する市町村の観光施設等、さらには都市計画の観点から支障がない旨の市町村の意見書

(ｴ)　宿泊施設を建築する場合は、周辺状況、必要性等を説明する書類

(ｵ)　自然休養村整備事業によるときは、当該事業による旨の証明書

(ｶ)　ア(ｲ)に該当するものは、その旨を説明する書類

15. 他法令による開発許可の特例等

(1)　市民農園整備促進法による特例

市民農園整備促進法

（都市計画法の特例）

【第12条】　認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第２条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第７条第１項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は地方自治法（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項の中核市若しくは同法第252条の26の３第１項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしな

ければならない。

市民農園整備促進法施行令

（都市計画法の特例の対象となる建築物）

【第５条】　法第12条第１項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　休憩施設である建築物

二　農作業の講習の用に供する建築物

三　簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物

四　管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

①　休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

②　農作業の講習施設

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

③　簡易宿泊施設

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものです。

④　管理施設

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等です。

(2)　農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流促進に関する法律

（都市計画法の特例）

【第13条】　市街化調整区域内において第５条第１項の規定により作成された活性化計画（同条第４項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。次項において同じ。）に従って行われる特定開発行為（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第５条第１項の規定により作成された活性化計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第１項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

都道府県又は市町村が作成する活性化計画基づき行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審

査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(3)　地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

（開発許可等の特例）

【第31条】　基本計画においては、第６条第２項各号に掲げる事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第４項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第４条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物（同条第11項に規定する第１種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

２　基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第１種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

３　前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第９条第２項、　第21条第２項及び第51条の９第２項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

４　都道府県知事は、第２項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(4)　幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

幹線道路の沿道の整備に関する法律

（開発許可の特例）

【第10条の７】　第10条の４第１項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画（第10条の２第４項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法

第４条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は地方自治法（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項の中核市若しくは同法第252条の26の３第１項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域外の区域内において、第10条の４第１項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第４条第11項に規定する第１種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(5)　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

【第28条】　第５条第３項第４号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第８項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた開発区域（同法第４条第13項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第５条第３項第４号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第１項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて、定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定め、国土交通大臣が認定した歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(6)　地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(以下、「六次産業化法」という。)による特例

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律

（都市計画法の特例）

【第14条】　市街化調整区域において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める基準のうち同条第33条の規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

農林漁業者等が「総合事業化計画」（六次産業化法第５条第１項）に記載する市街化調整区域における農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもの（六次産業化法第５条第８項）で当該「総合事業化計画」について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(7)　地域再生法による特例

地域再生法

（開発行為の特例）

【第17条の22】　市街化調整区域内において第17条の17第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の17第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成する地域再生土地利用計画に、開発許可権者の同意を得て記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(8)　優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

優良田園住宅の建設の促進に関する法律

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

【第５条】　国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第１項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第６項の規定による変更の認可があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法（昭和27年法律第229号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

市街化調整区域における優良田園住宅の建設については、地区計画を定めることが望ましいとされていることから、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為については、法第34条第10号に合致することとなります。

(9)　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律

（都市計画法等による処分についての配慮）

【第16条】　国の行政機関の長又は都道府県知事は、認定総合効率化事業の実施のため都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

なお、開発審査基準を定めることが望ましいとされているされていますが、現在のところ福島県開発審査会審査基準に具体の基準は定めておりません。

申請があった際は、特例的事例として審査会に諮る取り扱いとします。

関連通知・通達等

平成19年	19都第3546号土木部長通知	(開発許可を要する公共公益施設)
平成19年	19都第2482号土木部長通知	(分家住宅、収用対象事業、集会所等)
平成17年	16都第1007号土木部長通知	(収用対象事業)
平成15年	15都第408号土木部長通知	(附属建築物である車庫等)
平成13年	13都第829号土木部長通知	(増築、建替)
平成10年	11都第８号土木部長通知	(廃自動車の積替え保管施設)
平成９年	９都第386号土木部長通知	(日常生活のために必要な店舗等)
平成６年	６都第936号土木部長通知	(沿道サービス施設)
平成６年	６都第935号土木部長通知	(日常生活のために必要な店舗等)
昭和61年	61都第672号土木部長通達	(既存工場と密接な関係を有する建築物等、建築物の用途変更)

第４章　許 可 及 び 不 許 可

第１節　許可及び不許可の処分

法　律

（許可又は不許可の通知）

【第35条】　都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

２　前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

本条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものです。

第１項は、処分を遅滞なく行うべき旨を定めたもので、福島県では次表のとおり標準処理日数を定め、適正な（補正の必要のない）申請に対して迅速な執行を確保することとしています。

なお、申請書や添付書類に不備があった場合には、相当の期間内に補正することが求められ、補正に要した期間は処理日数に算入されません。

また、標準処理日数を経過したことをもって、直ちに行政事件訴訟法第３条第５項にいう、「不作為の違法」に当たるものではありません。

第２項は、処分の通知について定めたもので、書面によらないでなされた処分は、無効となります。

また、不許可処分等が行われる場合には、その理由が書面で示されることとなります。

なお、申請内容の一部が開発許可基準に適合していない場合には、分割することが著しく不適当でない限りその部分を除いた開発区域についてのみ許可されることもあります。

別　表

番号	許　認　可　等　事　務	市　町　村	建設事務所	都市計画課	合　　計	備　　考
1	都市計画法第29条第１項及び第２項の規定による開発行為の許可（開発審査会に付議するもの及び５ha以上の第２種特定工作物に係るもの）	10	19	10	39	開発審査会の審査に要する日数を除く。
2	同上（上記以外のもの）	10	19	—	29	
3	都市計画法第35条の２第１項の規定による開発行為の変更許可	10	15	—	25	
4	都市計画法第36条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	5	15	—	20	
5	都市計画法第37条第１号の規定による工事完了公告前の建築等の承認	—	20	—	20	
6	都市計画法第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。）の規定による建築物の建築の特例許可	5	9	—	14	
7	都市計画法第42条第１項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物等の建築等許可	5	9	－	14	
8	都市計画法第43条第１項の規定による市街化調整区域における建築等許可（開発審査会に付議するもの）	5	9	5	19	開発審査会の審査に要する日数を除く。
9	同上（上記以外のもの）	5	9	—	14	
10	都市計画法第45条の規定による開発許可の地位の承継承認	3	5	—	8	
11	都市計画法施行規則第60条の規定による適合の証明	—	14	—	14	他部局との調整に要する日数を除く。

注１　処理日数は、処理機関に到達した日の翌日から、送付（副申）した日又は処分等の文書を申請者に発送若しくは手交した日までの期間とする。

注２　処理日数には、申請の補正等に要する日数、福島県の休日を定める条例に規定する県の休日は含まない。

第２節　許可の条件

法　律

（許可等の条件）

【第79条】　この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

本条は、開発許可を行う際に必要な条件を具体的に明記することができる旨規定しており、福島県において許可する場合には、一般的に、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するための条件並びに当該開発行為を廃止する場合の災害防止に必要な条件が付され、さらには、個別具体的に都市計画上必要な条件が付されることもあります。

しかし、条件は、都市計画上必要とされるもので、申請者の不当な義務とならない範囲に限られますので、「知事が公益上必要と認めるときは、いつでも開発許可を取り消すことができる」とするなど、許可権者に一方的な取消権を留保するようなものは付されません。

第３節　建築物の制限

法　律

（建築物の建ぺい率等の指定）

【第41条】　都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

２　前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1)　本条の趣旨

用途地域の定めのない土地の区域における開発行為について、将来の計画的な市街化を図る上で必要がある場合には、開発許可権者は、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を行い得るとしたのが、本条第１項の規定の趣旨です。

特に許可時点では予定建築物の規模等が特定されない開発行為の場合に制限を定めます。

(2)　制限を定める時期

当該制限の指定は、許可の際（変更許可を含む。）に定められるもので、開発許可と関係なく第１項の規定による制限を変更し又は付加することはできません。

なお、当該制限の指定ができる許可には、法第35条の２第１項の規定に基づく許可を含みます。

(3)　制限の内容

当該規定による制限は、開発行為が行われる区域について、適当と認められる用途地域を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、その内容は次のようなものです。

ア　建ぺい率

イ　容積率

ウ　建築物の高さ

エ　壁面の位置

オ　敷地の分割・統合の禁止等その他建築物の敷地構造、設備に関する制限

(4)　制限の効力

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。

制限を受ける者は、開発許可を受けた者のみに限らず、当該制限の指定を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者です。

制限の内容は、開発登録簿に登録されており、登録簿閲覧所で閲覧することができます。

なお、当該制限が定められた開発区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当該制限を撤回するまでは、その効力は失われないこととなります。

(5)　例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

関連通知・通達等

平成13年　13都第968号　土木部長通知　（記１　形式審査について　記2　知事(建設事務所)への送付について　記３　標準処理期間について）

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留意事項）

第５章　建　築　等　の　許　可

第１節　開発許可を受けた土地における建築等の制限

法　律

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

【第42条】　何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第３項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第１種特定工作物で建築基準法第88条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

１．法第42条の趣旨

開発行為は予定建築物の用途、規模等が勘案されて許可されますが、当該許可後に、本来であれば許可にならなかった内容の建築物が建築されたり、改築又は用途変更がなされ予定外の建築物となることは制度趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第１項の分区が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定まっていますので、本条の適用はありません。

また、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途変更の規制はありません。

２．制限の効果

本条の規制は、当該土地の区域内に建築物を建築、又は改築あるいは用途変更しようとするすべての者に及びます。開発区域内にいかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿を閲覧することによりだれでも確認できます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については床面積が280㎡以内、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し、その他の附属建築物については床面積が一の用途につき30㎡以内であれば予定建築物の範囲内であるとして許可を要しません。

なお、開発区域内の土地に用途地域等が定められた場合には、本条の制限は自動的に消滅します。

３．例外許可基準（福島県における運用基準）

建築等しようとする建築物が以下のいずれかに該当する場合には、例外的に許可がなされます。

なお、(5)、(6)及び(7)については、法第43条による建築行為をする際には開発審査会の議を経ることと

の均衡から、開発審査会の議を経る必要があります。（第３章第２節第14項参照）

(1)　法第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物又は法第34条の２第１項の規定により建築される建築物である場合

(2)　法第43条第１項第１号から第３号まで、又は第５号に該当する場合

(3)　法第34条第１号から第12号までに該当する建築物又は市街化調整区域以外の用途地域等の指定のない区域における建築物で、その用途と法第33条第１項第２号から第４号に規定する、道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準、給水施設に関する基準を勘案して支障がなく、かつ当該土地に法第41条第１項の制限を定める際に想定した用途地域又は地区計画等があれば、これに適合するものである場合。

(4)　改正前の法第34条第10号イ（大規模開発）に該当して許可を受けた土地における、当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第33条第１項第２号から第５号までに規定する基準とを勘案して整合性のとれるものである場合。

(5)　既存集落、指定大規模既存集落又はそれらの周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。

(6)　(5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。

(7)　市街化調整区域における工場等業務用施設の、上記(1)～(4)に該当しない建築物等への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により、営業活動が従前と同程度（施設規模、従業員数、業務内容等により総合的に判断する。）、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。

(8)　法第34条第14号に該当する建築物等で、法第33条第１項第２号から第５号までに規定する基準に合致するものである場合。

４．本条第２項に規定する協議

国又は都道府県等が行う建築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

（第２章　第２節　１．都道府県等が行う開発行為等参照）

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

法　律

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

【第43条】　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第１種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第29条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新設、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

政　令

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

【第34条】　法第43条第１項第４号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　法第29条第１項第４号から第９号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

【第35条】　法第43条第１項第５号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二　建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの

三　主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パ

ーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四　土木事業その他の事業に一時的に使用するための第１種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

【第36条】　都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第１項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1)　当該地域における降水量

(2)　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3)　敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4)　当該建築物又は第１種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三　当該許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第34条第１号から第10号までに規定する建築物又は第１種特定工作物

ロ　法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第１種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第１種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ　法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第１種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第１種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

２　第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第１号に規定する基準の適用について準用する。

福島県都市計画法施行条例

（市街化の促進のおそれ等がないと認められる新築等）

【第６条】　政令第36条第１項第３号ハの規定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（以下「新築等」という。）は、当該新築等に係る土地の区画に第３条第１項第５号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、第５条に規定する開発行為に係る新築等とする。

１．法第43条の趣旨

本条は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設について、市街化を抑制しスプロール対策を講ずるため、法第29条第１項におけるのと同様にこれを制限するものです。

なお、第１種特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、法第42条と同様、本条においても用途変更の規制はありません。

また、第２種特定工作物については、本条の適用はありません。

２．許可不要の建築行為

本条の許可が不要となる建築等の範囲は、法第29条第１項第２号から第11号に規定する行為に準じていますので、これらについては「第２章　開発行為の許可　第１節　許可不要の開発行為」を参照してください。

また、次の範囲内で従前の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一の敷地の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合は、本条の規制を受けません。

(1)　法第43条第１項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の場合
　　床面積が280㎡（従前の許可面積が280㎡を超える場合は、当該面積）以内

(2)　(1)以外の自己居住用建築物の場合
　　床面積が1.5倍又は280㎡以内

(3)　自己居住用建築物以外の建築物の場合
　　床面積が1.5倍以内

建築許可と開発許可における許可不要の建築行為を一覧表にまとめると次表のとおりです。

建築許可		内　　容	開発許可	
法第43条第1項各号	政令		法第29条第1項各号	政令
本文		農林漁業用建築物	第２号	第20条
		公共公益施設（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等）	第３号	第21条
第１号 第４号	第34条第1号	他法令等による開発行為		
		都市計画事業	第４号	
第４号	第34条第1号	土地区画整理事業	第５号	
		市街地再開発事業	第６号	
		住宅街区整備事業	第７号	
		防災街区整備事業	第８号	
		公有水面埋立法の埋立地	第９号	
	第342条第号	旧住宅地造成事業		
第２号		非常災害のための応急措置	第10号	

第３号		通常の管理行為、軽易な行為		第11号	第22条
			仮設建築行為		第１号
第５号	第35条第1号		付属建築物		第２号
	第35条第2号		10㎡以内の建築物の増築・増設		第３号
			用途変更を伴わない改築・増設		第４号
			用途の変更を伴う改築で10㎡以内		第５号
	第35条第3号		調整区域内の日用品店（延床面積50㎡以内（かつ業務用部分が過半以上）で調整区域居住者が自ら営むもので開発区域面積が100㎡以内）		第６号
	第35条第4号		一時使用の第１種特定工作物		第１号

３．許可基準

(1)　技術基準

建築等許可の技術基準は、既に宅地化された土地についてのものですので法第33条第１項第３号の排水施設に関する基準、第７号の軟弱地盤の対策等に関する基準及び第５号の地区計画への適合等に関する基準に限定されます。

(2)　立地基準

建築等許可の立地基準については、法第34条及び前条の例外許可基準(5)～(7)とほぼ同様ですので、詳しくは「第３章　開発許可基準　第２節　立地基準」及び施行令第36条第１項第３号を参照してください。

建築許可と開発許可の立地基準を一覧表にまとめると次表のとおりです。

政令第36条第1項３号	内　　容	法第34条該当号
イ	主として市街化調整区域の居住者の利用に供する公益上必要な建築物（除く学校、社会福祉施設、病院、庁舎等）	第１号
	日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等	
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	第２号
	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	第３号
	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	第４号
	農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	第５号
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第６号
	既存の工場と密接な関連を有する建築物等	第７号
	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	第８号
	特殊な建築物（沿道サービス施設）	第９号
	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	第10号
ロ	市街化区域に近隣接する地域内の開発行為	第11号
ハ	条例で定める市街化の促進等のおそれがないと認められる開発行為	第12号
ニ	既存権利行使のための建築物等	第13号
ホ	知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	第14号

また、これら以外で立地基準に該当するものとして、令第36条第１項第３号ホ(法第34条第14号に対応)に規定する市街化を促進するおそれが無いと認められ、かつ、市街化調整区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、第３章第２節14項で説明している福島県開発審査会審査基準と同様です。

(3)　線引き前住宅の特例的取扱いについて

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、次のとおり取り扱います。

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項の許可を要しません。

②　線引き前住宅の再建築について

（ⅰ）　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項の許可を要しません。

（ⅱ）　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項の許可を要しません。

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

（ⅰ）　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、用途変更には当たりません。

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きます。

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します。

（ⅱ） 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します。

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きます。

(4) 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築について

本条第１項で「市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において」と規定しているため、敷地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合であっても、市街化区域だけに建築等する場合は、本条の規制は受けません。

また、都市計画区域外と調整区域にまたがっている場合にあっても、都市計画区域外に建築等する場合には同様に取り扱います。

(5) 敷地拡張と増築の範囲について

法第43条で規制対象外とされる増築の例として令第35条第１項に規定する附属建築物の建築が挙げられていますが、これも「既存の建築物の敷地内で」との限定が付きますので、建築基準法上は増築として取り扱える建築物を建築する場合にも、都市計画法上は、既存の建築物と同様、別棟を問わず、増築ではなく新築として取り扱います。

４．本条第３項に規定する協議

国又は都道府県等が行う建築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。

国とみなされる者は、それぞれの設置法において規定上国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

（第２章　第２節　１．都道府県等が行う開発行為等参照）

５．既存宅地制度について

平成12年度の都市計画法改正にともない、線引き前から宅地であった等一定の要件を満たす土地については用途を問わず許可なく建築できるとするいわゆる「既存宅地制度」が廃止されました。ただし、平成13年５月18日までに既存宅地確認を受けた土地においては、５年以内に限り、自己の居住用又は自己の業務用に供する建築物であれば、なお許可なく建築することができましたが、この経過措置は平成18年５月17日をもって終了しています。

関連通知・通達等

平成13年　13都第968号　土木部長通知

平成10年　10都第248号　土木部長通知　記の１（付属建築物）、記の３（法第42条第1項の規定）

平成９年　９都第386号　土木部長通知　記の５（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築

			物の用途変更）
平成２年	２都第876号	土木部長通知	記の２（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の建替）
昭和61年	61都第672号	土木部長通達	記の４（法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築物の用途変更）
昭和56年	56都第171号	土木部長通達	（廃棄物処理施設関係）
昭和54年	54都第559号	土木部長通達	（仮設建築物）

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。

第７章　公共施設の管理

第１節　公共施設管理者等との協議等

法　律

（公共施設の管理者の同意等）

【第32条】　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

２　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

３　前２項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前２項の協議を行うものとする。

政　令

（開発行為を行なうについて協議すべき者）

【第23条】　開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタタール未満の開発行為にあっては、第３号及び第４号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第２号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第２条第２項に規定する一般ガス事業者

四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

１．法第32条の趣旨

開発許可申請をしようとする者は、開発行為の円滑な施行と、公共施設の管理の適正等のため、予め、開発行為に関係のある公共施設管理者の同意を得、かつ、公共施設管理予定者と協議することとなります。

また、公共施設管理者等は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を確保する観点から協議等を行うこととなります。

２．公共施設管理者の同意

(1)　開発行為に関係のある公共施設には、開発区域内に現に存するものと、開発区域外にあるが、開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のあるものとがあります。なお、公共施設の範囲については、法第４条第14項に規定されています。

(2)　既存の公共施設の変更、改廃を行う時や機能に影響を与える場合は、その管理者の同意を得なければなりません。また、この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該行為について工事施行者承認等の手続が定まっている場合は、別途承認等が必要となります。

また、農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を

受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合には、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

(3)　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に関しては、管理者の位置づけがなされないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要がある場合には、必要な範囲内で、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うことが望まれます。

(4)　公共施設管理者とその施設がある土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の法第33条第１項第14号の規定による同意も必要となりますが、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合には、あらためてその用地の所有者の同意は要しないこととなります。

３．公共施設管理予定者との協議

(1)　開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為の実施により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と、管理の適正を期すため予め協議しなければなりません。

協議の相手方は、道路法による道路管理者など他法令により管理者が定められている場合以外は、地元市町村となります。

協議の内容は、公共施設の構造等を含んだ管理に関する事項となりますが、土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項についても協議を行い得ます。

(2)　法第32条第２項の協議については、協議が整ったこと自体が許可申請の要件とはされないため、協議途上であっても、申請時には協議経過を示す書面を提出すれば足りることとなります。

しかし、協議が整わない場合の公共施設の管理については、合意のないまま市町村の管理に属することになり、実際には管理に困難を来す状況が想定されますので、極力協議が整うことが望まれます。

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

法　律

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

【第39条】　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第３項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第２項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

（公共施設の用に供する土地の帰属）

【第40条】　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第３項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

２　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第３項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第２条第９項第１号に規定する第１号法定受託事務（以下単に「第１号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

３　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第２項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第３項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

政　令

（法第40条第３項の政令で定める主要な公共施設等）

【第32条】　法第40条第３項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠（きょ）を除く。）、運河及び水路

二　河川

【第33条】　法第40条第３項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第３項の規定による公告の日から起算して３月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

規　則

（費用の負担の協議に関する書類）

【第33条】　令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第３項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有してい

たことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。
一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
二　負担を求めようとする額
三　費用の負担を求めようとする土地の法第36条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

１．法第39条及び第40条の趣旨

開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があります。このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要がありますので、公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として地元市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしたものです。

また、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置した場合の土地は、完了公告の日の翌日において、新設された施設に係る用地はそれを管理すべき者に、既存の施設用地は開発者に帰属することとなります。

なお、従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有ではない場合には、開発者への帰属の適用はありません。

２．公共施設等の適正な管理及び帰属

開発行為により設置され、申請者の管理、帰属となった公共施設用地が、その後、第３者へ転売されて住宅が建ってしまう等、公共施設の機能が失われ、当該市町村及び地域住民の双方にとって問題となる事態の発生も考えられます。

そこで、法第32条の協議においては、開発行為者と市町村の間で公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について協定書を締結する等法律関係が明確となるようにする必要があります。

なお、法第33条第１項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではありませんので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに、開発者において当該土地の所有権を取得する必要があります。

また、やむを得ない事情により開発行為者がその管理を行う場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは市町村に帰属することとして基本的な管理権の存在を明確にし、公共施設の継続的な存置を担保するとともに、当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の必要な措置を講ずることが望まれます。

当該公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。

なお、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあっては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

３．基幹施設の費用負担

法第40条第３項は、開発者が政令第32条に定める都市計画で定められた市街化区域内の基幹施設を整備し、第40条の規定により当該施設が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合に、工事完了の公告の日に当該土地を所有していた者は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体に対して、取得に要する費用の負担を求めることができるとしたものです。

なお、法第32条に規定する協議において、別段の定めをした場合には、本項の適用はなく、その定めた内容により費用負担の区分が定まります。

具体的に本項の請求を行う場合には、完了公告の日から３ヵ月以内に、規則第33条に定める書類を、請求先となる地方公共団体等に提出することとなります。

請求額は、用地取得費用の全部又は一部とされています。

本項は、根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用についての規定ですから、それ以外の公共施設に係る費用負担について否定する趣旨のものではありません。

また、「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とし、地価公示法第６条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価格を参考とするのが望ましく、そのうち、どの程度負担すべきかは、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して定めることとなります。

関連通知・通達等

平成10年　　10都第248号土木部長通知　（記４法第３２条の規定）

第８章　開発許可を受けた後の手続等

第１節　開発許可後の進行管理

開発許可を受けた者は、適法に開発行為を行うことができることとなりますが、工事施行中適切な防災措置を講ずること、開発行為が予定した期間内に完了すること等が求められます。また、開発区域には法第37条の建築制限がかかることになります。

開発許可を受けながら、工事完了の意思がなくそのまま放置されると、周辺の環境等に重大な影響を及ぼすおそれがありますので、中断していると見受けられるものについては、工事の施行状況及び完了する意思の有無等について報告を求めることがあります。さらに場合によって、当該開発許可を取消すこともあり得ますので、開発者においても、開発行為の進捗を踏まえ、適切な手続を行う必要があります。

第２節　開発行為の変更の許可等

法　律

（変更の許可等）

【第35条の２】　開発許可を受けた者は、第30条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第１項の許可に係るものにあっては同項各号に掲げる開発行為、同条第２項の許可に係るものにあっては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

２　前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定め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。

３　開発許可を受けた者は、第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

４　第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であって政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第１項の規定による許可について、第34条の２の規定は第１項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第１項の規定は第１項の規定による許可及び第３項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第１項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第２号から第６号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

５　第１項又は第３項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第２項の規定の適用については、第１項の規定による許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

政　令

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

【第31条】　第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の２第４項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域の位置、区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議するべき者に係る公益的施設の設計

２　第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第３号又は第４号に掲げる者との協議にあっては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

規　則

（変更の許可の申請書の記載事項）

【第28条の２】　法第35条の２第２項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　変更に係る事項

二　変更の理由

三　開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

【第28条の３】　法第35条の２第２項の申請書には、法第30条第２項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第２項から第４項までの規定を準用する。

（軽微な変更）

【第28条の４】　法第35条の２第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ　予定建築物等の敷地の規模の10分の１以上の増減を伴うもの

ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

二　工事施行者の変更。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。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

１．法第35条の２の趣旨

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に法第30条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとするときは、規則第28条の４に規定する場合を除いて変更許可を受ける必要があります。しかし、当該変更により、当初許可時における開発行為の内容と同一性を失ったものとなる場合には、変更としては扱えないため、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

なお、変更しようとする内容により許可要件そのものを欠くことになる場合には、開発行為の廃止として取り扱います。

２．変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、変更許可申請書を市町村経由で各建設事務所長に提出することとなりますが、当該申請書には、変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号を記載し、設計説明書、開発行為変更概要書、図面等が新旧対照できるように朱書き等で記入したものを添付することとなります。

なお、図面等の縮尺等及び明示すべき内容等については、開発許可申請に係るものと同様です。

また、設計変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更については各建設事務所長と事前協議を行って了解を得ることとし、許可手続は一括して行う取り扱いとすることも可能です。

３．公共施設管理者等との協議

本条第４項の規定により、開発行為に関係がある公共施設等について変更しようとする場合には、当該変更について再度、同意取得または協議を行う必要があります。

なお、開発区域の区域又は規模の変更により、はじめて開発区域の面積が20ha（一般電気事業者、鉄道事業者等との協議に係る場合は40ha）以上となる場合には、政令第23条の協議が新たに必要となります。

４．変更届

本条第３項の規定により、規則第28条の４に規定する事項について変更した場合には、遅滞なく市町村を経由して各建設事務所長に変更届を提出する必要があります。

予定建築物の敷地の形状の変更とは、例えば、敷地と敷地の間の境界線を変更等する場合が考えられますが、敷地の数が変わる場合については、許可が必要となります。また、当初から敷地の規模が1,000㎡以上である住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地については、敷地規模の1/10以上の増減を伴わなければ許可は不要です。

また、非自己用の開発行為及び開発区域の面積が１ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可が不要となり、主体が変更される場合には許可が必要となります。

第３節　地位の承継

法　律

（許可に基づく地位の継承）

【第44条】　開発許可又は前条第１項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

【第45条】　開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

１．法第44条及び第45条の趣旨

法第44条及び第45条は、開発許可を受けた者の一般承継人、又は承認に基づく特定承継人の地位の承継を定めたものです。

法第44条にいう一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。

一般承継人は、開発許可等を受けた地位を当然に承継することとなります。

特定承継人とは、一般承継人以外で、許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者をいいます。

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、適法に開発行為等を継続して行う権能、工事完了の届出義務など、許可権者との関係における地位となります。なお、土地所有権者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

２．特定承継

特定承継は、開発許可が特定の者に対して行われるものであることから、土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行するための権原を取得した者であっても開発行為を行うためには、改めて承認を受ける必要があります。

承認権者は、主として次に掲げる要件について承継の存否を判断することとなります。

(1)　適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。

(2)　開発許可どおりの行為を完了させる能力を有しているかどうか。

第４節　工事完了公告前の建築制限

法　律

（建築制限等）

【第37条】　開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第３項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二　第33条第１項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

１．法第37条の趣旨

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に実施されることを担保するため、工事完了の検査の公告までの間は、開発区域内における建築物の建築等を禁止するとしたものです。しかし、工事工程上等から当該建築制限を行わないほうが合理的であることもあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととされています。

２．建築等の承認

本条第１号に規定する建築等の承認は、建築等をしようとする者の承認申請に基づき、個々のケース毎に工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可内容の担保性、当該建築等の必要性等を勘案して行われ、承認の際、法第79条の規定により完了公告前における使用を制限する等の条件が付される場合もあります。

第５節　開発行為の廃止

法　律

（開発行為の廃止）

【第38条】　開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

規　則

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

【第32条】　法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第８による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

１．法第38条の趣旨

開発行為は土地に対する物理力の行使を意味し、これが実施の途中で中止される場合には、防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性もあるため、開発者に開発行為を途中で廃止する際の届出義務を課したものです。

２．防災措置

開発行為等の廃止は届出をすることをもって足りることになりますが、福島県においては、開発許可時に許可の条件として、「開発行為に関する工事を中止又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。土地の形質の変更等によって周辺の地域に、排水及び水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。」を付していますので、開発者は、適切に当該措置を行った後に廃止届を提出することとなります。

３．廃止の区域

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全体について廃止することとなり、開発区域の一部を廃止しようとする場合は、法第35条の２第１項の規定に基づく変更許可申請によることとなります。

第６節　完了検査

法　律

（工事完了の検査）

【第36条】　開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該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第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)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条第四項第一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。)に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

規　則

（工事完了の届出）

【第29条】　法第36条第１項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第４の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第５の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

【第30条】　法第36条第２項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあっては別記様式第６とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあっては別記様式第７とする。

（工事完了公告）

【第31条】　法第36条第３項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

２　前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域がある

ときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完成した時、完了届を提出して検査を受けなければなりません。

なお、福島県においては「工事完了検査事務処理要領」を定め、完了検査に関する事務を行っています。

１．完了検査の内容

(1)　完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているかどうか。

(2)　排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事完成後明視できないものについては、工事写真や工事中の随時の現地立会などにより検査を行います。

(3)　工事が開発許可の内容に適合していないと認められたときは、工事の手直しをしなければなりません。

２．完了公告

(1)　完了検査に合格すれば、速やかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。

(2)　工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理の引継ぎ、土地の帰属など）は、検査でなく公告があって初めて発生します。

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。

正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあっては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

(3)　福島県では、各建設事務所の公衆の見やすい場所に設置する掲示板に掲示して公告することとしています。

第７節　開発登録簿

法　律

（開発登録簿）

【第46条】　都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

【第47条】　都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一　開発許可の年月日

二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前３号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第41条第１項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第41条第２項ただし書若しくは第42条第１項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第２項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第81条第１項の規定による処分により第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

規　則

（開発登録簿の記載事項）

【第35条】　法第47条第１項第６号の国土交通省令で定める事項は、法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

（開発登録簿の調製）

【第36条】　開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

２　図面は、第16条第４項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

【第37条】　都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

【第38条】　都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

福島県開発登録簿閲覧規則

（登録簿の閲覧）

【第１条】　都市計画法（昭和43年法律第100号）第46条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、この規則の定めるところにより福島県開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）において公衆の閲覧に供するものとする。

（閲覧所の場所）

【第２条】　登録簿の閲覧所は、開発許可に係る工事が行なわれる土地の所在地を所轄する福島県建設事務所（以下「建設事務所」という。）に置く。

（閲覧時間）

【第３条】　登録簿の閲覧時間は、次条の定期休日を除き、午前８時45分から午後５時までとする。

（定期休日）

【第４条】　閲覧所の定期休日は、福島県の休日を定める条例（平成元年福島県条例第７号）第１条第１項に規定する県の休日とする。

（無料閲覧）

【第５条】　登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧手続）

【第６条】　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧名簿（別記様式）に所定の事項を記入し、所轄の建設事務所の長に提示しなければならない。

（遵守事項等）

【第７条】　登録簿を閲覧する者は、登録簿の閲覧に関し所轄の建設事務所の長の指示に従うとともに、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

一　登録簿を閲覧所の外に持ち出さないこと。

二　登録簿を破損又は汚損しないこと。

２　前項の規定に違反した者に対しては、その閲覧を停止し、又は禁止するものとする。

開発登録簿は、一般の第３者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際して、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため、公衆の閲覧に供するよう、調製保管されるものです。

１．登録の内容

開発登録簿には、次の内容が登録されています。

ア　開発許可の年月日

イ　予定建築物の用途（開発区域が用途地域内等にある場合を除く。）

ウ　公共施設の種類、位置及び区域

エ　その他開発許可の内容（許可条件）

オ　法第41条第１項による制限の内容及び例外許可の状況

カ　地位の承継者の住所、氏名

キ　検査の状況、完了年月日

ク　変更許可及び変更届出の状況

ケ　監督処分の経過

コ　法第37条第１号、第41条第２項ただし書及び第42条第１項ただし書の許可並びに法第42条第２項の協議の状況

サ　土地利用計画図

なお、開発行為が廃止された時は、登録簿は閉鎖されます。

２．閲覧

(1)　閲覧所

福島県では、規則第38条の規定に基づき、福島県開発登録簿閲覧規則を定め、各建設事務所に開発登録簿閲覧所を設けています。

(2)　手続

閲覧所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入の上、係員の指示に従い閲覧します。

なお、登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要となります。

関連通知・通達等

平成10年	10都第248号土木部長通知	（記５開発登録簿関係）
平成９年	９都第386号土木部長通知	（記４法第35条の２）
平成５年	５都第686号土木部長通知	（記２変更許可等の規定の整備　記５　開発登録簿の記載事項の追加等　記７地位の継承）

第９章　監　督　処　分　等

第１節　報告、勧告等

法　律

（報告、勧告、援助等）

【第80条】　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

本条は、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出をを求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものです。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告を若しくは資料の提出をした者は、法第93条第２号の規定により処罰されます。

第２節　監督処分等

法　律

（監督処分等）

【第81条】　国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

三　この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四　詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

２　前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

３　国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、第１項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

４　前項の標識は、第１項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

政　令

（公告の方法等）

【第42条】　法第52条の３第１項（法第57条の４において準用する場合を含む。）、第57条第１項、第60条の２第２項、第66条又は第81条第２項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行われなければならない。

２　（略）

３　都道府県知事又は市長は、法第81条第２項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規　則

（公告の内容等の掲示）

【第59条】　法第81条第２項の公告をした場合における令第42条第３項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

（公示の方法）

【第59条の２】　法第81条第３項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあっては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあっては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

１．法第81条の趣旨

本条は、都市計画上必要な限度において本法に違反した者等に対し、許可の取り消しを行ったり、違反を是正するのに必要な措置をとることを命じることができること､いわゆる監督処分について定めたものです。

また、無許可の開発行為や予定建築物等の用途変更を行った者が、当該違反物を第３者に譲渡した場合、当該違反の事実を知って取得した者についても監督処分がなされます。

監督処分を行った際には、その旨が県報に掲載され、かつ、現場の見やすいところに標識が設置されることになります。

２．聴聞

監督処分は、行政庁が行う不利益処分に該当するため、行政手続法に定める聴聞又は弁明の機会の付与の手続を経て行われることとなります。

なお、聴聞の手順の概要は次のとおりです。

(1)　行政庁は、聴聞を行うにあたって当事者に対し、聴聞を行うまで相当な期間をおいて、予定される処分の内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実、聴聞の期日及び場所、聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地を書面により通知することとなります。この際、聴聞の期日に出頭して意見を述べ、証拠書類等を提出し、又は出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること、聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができることを教示することとなります。

(2)　当事者は、代理人を選任することができますが、代理人の資格は書面で証明する必要があります。

(3)　当事者は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができます。

(4)　聴聞は、行政庁が指名する職員が主宰します。

(5)　主宰者が必要と認めるときは、当事者以外の関係者に対し聴聞に関する手続に参加することを求め、又は参加を求める者の請求を許可することがあります。

(6)　聴聞は、原則として非公開で行われ、行政庁の職員が行う、予定される処分の内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実の説明から始まります。

当事者は主宰者の指示にしたがって意見を述べ、証拠書類等を提出し、行政庁の職員に質問を発することができます。また、必要に応じ、主宰者から質問を発し、証拠書類等の提出を求めることがあります。

(7)　主宰者は、当事者の陳述の要旨等聴聞の審理の経過を記載した調書を作成し、聴聞の終結後は報告書

を作成し、行政庁に提出します。当事者は当該証書及び報告書の閲覧を求めることができます。

３．代執行

法第81条の規定による措置を命じられた者が命令を履行しない場合で、他の手段による義務履行の確保が困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反する場合は、行政代執行法に基づき代執行を行うことになります。

代執行の手続は、次のとおりです。

① 一定期限までに履行されない時は、代執行をする旨予め文書で戒告する。

② 指定の期限までに義務を履行しない時は、代執行命令書により、代執行をなすべき時期、執行責任者、費用の概算額などを義務者に通知する。

③ 家屋、その他工作物の除却の場合には、家屋の動産の搬出及び解体資材の引き取りについて、その所有者に通知する。

④ 関係機関（警察等）に対する協力の依頼をする。

⑤ 代執行の実施

⑥ 代執行費用を義務者から徴収する。

また、義務者を過失がなくて確知できないときは、行政庁は、自らその措置を行い、又はその命じた者、若しくは委任した者に行わせることができますが、この場合においては、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは、行政庁等がその措置を行う旨を、あらかじめ公報等により公告しなければなりません。また、その措置を行おうとする土地の付近に、公告の内容等を公告の日より10日間掲示しなければなりません。

第３節　立入検査

法　律

（立入検査）

【第82条】　国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

２　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

３　前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

４　第１項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

監督処分を行おうとする場合には、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となりますが、この場合、土地の所有者、占有者等との話し合いにより立ち入ることが望ましい訳ですが、話し合いが成立せず、又はそれができない場合には、所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものです。

なお、立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第93条第３号の規定により処罰されます。

関連通知・通達等

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留意事項）
平成５年	５都第686号土木部長通知	（記６監督処分の改善）
昭和50年	50都第558号土木部長通知	（がけくずれ又は土砂の流出による災害防止）

第10章　罰　　則

法　律

【第91条】　第81条第１項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、１年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

【第92条】　次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

三　第29条第１項若しくは第２項又は第35条の２第１項の規定に違反して、開発行為をした者

四　第37条又は第42条第１項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者

五　第41条第２項の規定に違反して、建築物を建築した者

六　第42条第１項又は第43条第１項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七　第43条第１項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者

【第93条】　次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

二　第80条第１項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

三　第82条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

【第94条】　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

【第96条】　第35条の２第３項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

法第91条から第94条及び第96条は罰則に関する規定です。

なお、第94条は、いわゆる両罰規定で、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し、又は財産を管理するにあたって、前３条の違反の行為をした場合には、現実にその行為をした者が罰則の適用を受けるほか、法人又は人に対しても罰金刑を科すこととしています。

第11章　不　服　申　立　て

法　律

（不服申立て）

【第50条】　第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第41条第２項ただし書、第42条第１項ただし書若しくは第43条第１項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第１項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して審査請求をするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

２　開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から２月以内に裁決をしなければならない。

３　開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行なわなければならない。

４　第１項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第９条第３項の規定により読み替えられた同法第31条第２項から第５項までの規定を準用する。

【第51条】　第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第42条第１項ただし書又は第43条第１項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

２　行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

１．法第50条の趣旨

本条は、開発許可等の処分に関する不服申立てのうち、同条第１項に列挙した処分等については、専門的な第３者機関である開発審査会に対して審査請求を行うこととしたものです。

なお、事務処理市の長である会津若松市長、白河市長、須賀川市長、喜多方市長、相馬市長、二本松市長、田村市長、南相馬市長及び伊達市長が行った同条第１項に列挙した処分等についても、福島県開発審査会に対して審査請求することとなります

建設事務所長が行うこれ以外の処分（法第37条第１号、第45条の規定に基づく承認等）についての審査請求は、行政不服審査法の一般則により知事に対して審査請求することになります。

なお、不作為についての審査請求は、開発審査会と当該不作為に係る知事との二者択一で行うことができます。

２．不服申立ての特例

不服の理由が、鉱業等との調整に関するものであるときは、開発審査会に対する審査請求ではなく、公害等調整委員会に裁定の申請をすることとなります。（法第51条）

３．不服審査手続の概要

(1)　不服申立ての当事者となるのは、処分により不利益を被る個人又は法人及び不作為に係る処分その他の行為の申請をした個人又は法人です。処分により利益を被る者には、処分の名あて人ばかりでなく、第３者も含みますが、当該処分により直接に法律上の権利利益を侵害された者に限られます。

(2)　処分についての審査請求は、原則として処分のあったことを知った日の翌日から起算して３ヶ月以内にしなければならず、処分のあった日から１年を経過したときは、請求することができなくなります。また、不作為についての不服申立てには期限がありません。

(3)　手続は、書面によって行うことが原則で、審査請求のときは正副２通提出します。

処分についての審査請求書には、次の事項を記入等しなければなりません。

①　審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所
②　審査請求に係る処分の内容
③　審査請求に係る処分があったことを知った年月日
④　審査請求の趣旨及び理由
⑤　処分庁の教示の有無及びその内容
⑥　審査請求の年月日
⑦　審査請求人が

法人のとき	代表者
社団法人のとき	代表者又は管理人
総代を互選したとき	総代
代理人によって審査請求するとき	代理人の住所及び氏名

⑧　審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印

不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。

①　審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所
②　当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日
③　審査請求の年月日
④　前記(3)⑦と同じ
⑤　前記(3)⑧と同じ

(4)　審理は、当事者から提出される書面及び処分庁から提出される弁明書等の書面により行われ、双方の主張を審査庁から交互に送付して、反論を求める形で進行しますが、開発審査会における審査請求についての審理では、公開による口頭審理が行われます。また、審査庁が必要と認める場合は、証拠提出を求め又は検証することもあります。

(5)　裁決は、書面により行われ、請求期間を徒過している等審査請求が不適法である場合は却下され、主張の根拠に合理性がない等審査請求に理由がない場合には棄却されます。審査請求に理由がある場合には、当該処分の全部又は一部を取り消し、又は処分庁に対し、事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命じます。

４．審査請求と訴訟

法第50条第１項に規定する処分の取消しの訴えについては、開発審査会に対する審査請求を行わずとも、ただちに取消訴訟が提起できます。

第12章　開　発　審　査　会

法　律

（開発審査会）

【第78条】　第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員５人以上をもって組織する。

３　委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから､都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

二　禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

５　都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

６　都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第２項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

政　令

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

【第43条】　法第78条第８項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

一　開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。

二　会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

三　開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

四　開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

福島県開発審査会条例

（趣旨）

【第１条】　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第８項の規定により、福島県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

（委員の任期）

【第２条】　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
２　委員は、再任されることができる。
（会長）
【第３条】　審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。
２　会長は、会務を総理する。
３　会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
（会議）
【第４条】　審査会の会議は、会長（会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する委員。以下同じ。）が招集する。
２　審査会の会議は、会長及び３人以上の委員の出席がなければ開くことができない。
３　審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
（雑則）
【第５条】　この条例に定めるものを除くほか、審査会の議事その他審査会の運営に関して必要な事項は、会長が審査会にはかって定める。

法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決等を行うため、福島県、福島市、郡山市及びいわき市に開発審査会が置かれています。

１．開発審査会の事務

(1)　法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決

なお、会津若松市長、白河市長、須賀川市長、喜多方市長、相馬市長、二本松市長、田村市長、南相馬市長及び伊達市長が行った処分等に対する審査請求についても審査を行います。

(2)　市街化調整区域における許可に関する議決

①　法第34条第14号に該当する開発行為の許可

②　政令第36条第１項第３号ホに該当する建築等の許可

なお、会津若松市長、須賀川市長及び伊達市長が許可する案件についても審査を行います。

(3)　市街化調整区域内で地方公共団体等以外の者が行う土地区画整理事業を知事が認可する場合の同意

２．開発審査会の組織等

(1)　開発審査会は、地方自治法第138条の４第３項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

(2)　福島県開発審査会の委員は７人で、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し、すぐれた経験と知識を有する方の中から、知事が任命しています。

３．開発審査会の会議の公開等

開発審査会の会議の公開等については、「福島県開発審査会の会議の公開等に関する取扱要綱」を定め運用しています。

福島県開発審査会の会議の公開等に関する取扱要綱

福島県開発審査会

（趣旨）

第１条　この要綱は、附属機関等の会議の公開に関する指針（平成12年４月１日制定）に基づき、福島県開発審査会（以下「審査会」という。）の会議の公開等に関し、必要な事項を定めるものとする。

（会議の公開）

第２条　審査会の会議は、原則として公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する議案の審議については非公開とすることができる。

(1)　個人に関する情報に係るものとして次のいずれかに該当するもの

ア　自己用住宅に関する案件

イ　店舗、工場又は事務所等と住宅部分が切り離し困難な併用住宅に関する案件

(2)　法人その他の団体（地方公共団体を除く。以下「法人等」という。）に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する案件であって、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの

(3)　前２号以外の案件で、審査会が非公開とすべきと認めたもの

(4)　前３号以外の場合で、緊急に公開できない事項を取り扱う必要が生じたため特に会長が非公開とすべきと認めたもの

（会議の傍聴）

第３条　会議の傍聴は、次に定めるところにより実施するものとする。

(1)　傍聴人の定員は10名とする。（報道機関を除く。）

(2)　会議を傍聴しようとする者は、会議の開催予定時刻の５分前までに氏名、住所を所定の用紙に記入し受付を済ませるものとする。

(3)　会議を傍聴しようとする者が定員を超える場合は抽選による。

(4)　傍聴人は、係員の指示に従い入室するものとする。

(5)　会議開会以降の入室は認めないものとする。

(6)　次のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

ア　銃器、棒、その他他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者

イ　張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕、傘の類を携帯している者

ウ　はち巻、腕章、たすき、リボン、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は携帯している者

エ　ラジオ、拡声器、無線機の類を携帯している者

オ　マイク、録音機、写真機、ビデオカメラの類を携帯している者。ただし、報道機関については、この限りでない。

カ　笛、ラッパ、太鼓その他の楽器の類を携帯している者

キ　下駄、木製サンダルの類を履いていると認められる者

ク　酒気を帯びていると認められる者

ケ　異様な服装をしている者

コ　その他議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者

(7)　児童及び乳幼児は、傍聴することができない。ただし、審査会が認めた場合はこの限りでない。

(8)　会議を傍聴する者は、次の事項を守らなければならない。

ア　会議開催中は、静粛に傍聴すること

イ　会議における発言に対して批評を加え、又は拍手その他の方法により公然と賛否を表明しないこと

ウ　談話をし、又は騒ぎ立てるなど会議の妨害となるような行為をしないこと

エ　携帯電話及びポケットベルの類を携帯している者は、会議開催中その電源を切っておくこと

オ　会場において、飲食又は喫煙をしないこと

カ　会場において、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。ただし、報道機関については、この限りでない。

キ　その他会議の議事運営に支障となる行為をしないこと

(9)　傍聴人は係員の指示に従わなければならない。

(10) 傍聴人が前２号に違反するときは、会長は、これを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。

（雑則）

第４条　この要綱に定めるものを除くほか、審査会の会議の公開等に関して必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成13年１月29日から施行する。

第13章　要綱、要領等

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

１．開発許可申請等の手続要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「令」という。）及び都市計画法施行規則（以下「規則」という。）の施行に際し、開発許可申請等の手続事務に係る必要な事項を定めるものとする。

（提出先）

第２条　この要綱に定める申請書、届出書等の提出先は、福島県都市計画法施行条例第８条各号に規定する申請書等については、当該行為の目的となる区域の存する市町村とし、当該区域が複数の市町村にまたがる場合は、当該区域の主たる面積を管轄する市町村とする。

その他の申請書等については、当該行為の目的となる区域を管轄する建設事務所とする。

２　申請書等の宛て先は、「福島県事務委任規則」の規定による権限区分に応じ定めるものとするほか、当該規則によることができない届出書等については、別に定めるものを除き、建設事務所長とする。

３　申請書及び協議書の提出部数は、別に定めるものを除き、許可権者等が知事であるものについては正本１部及び副本２部、許可権者等が建設事務所長となるものについては正本１部及び副本１部とする。ただし、対象となる区域が複数の市町村にまたがる場合の副本の数は、対象となる市町村の数に１を加えた部数とする。

４　届出書の提出部数は、別に定めるものを除き、正本１部及び副本１部とする。ただし、対象となる区域が複数の市町村にまたがる場合の副本の数は、対象となる市町村の数に１を加えた部数とする。

（市街化調整区域における開発行為等に係る事前協議）

第３条　市街化調整区域において、開発行為又は建築等をしようとする者は、許可申請前に当該開発行為等が法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第１項第３号ホに該当していることの確認を、市街化調整区域における開発行為等事前協議書（様式１）に必要な図書を添付し、建設事務所長、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長を経由して知事に求めることができる。

（開発許可申請）

第４条　法第 29 条第１項又は第２項の規定による開発許可の申請をしようとする者は、開発許可申請書（様式２）に必要な書類（様式３～14、別表１）、図書（別表２）及びその他許可権者が必要とする書類を添付して提出しなければならない。

（開発行為の協議）

第４条の２　法第 34 条の２の規定による開発行為の協議をしようとする者は、開発行為協議書（様式２の２）に必要な書類（様式３～６、９、10、別表１）、図書（別表２）及びその他許可権者が必要とする書類を添付して提出しなければならない。

（宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する規模の開発行為を行う場合の申請）

第４条の３　法第 29 条第１項又は第２項の規定による開発許可の申請、若しくは法第 34 条の２の規定による開発行為の協議をしようとする者は、当該許可申請等に係る工事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る場合は、それぞれ前二条で定める書類の他、宅地造成及び特定盛土等に関する概要書（様式２の３）を提出しなければならない。

（工事着手届）

第５条　開発許可を受けた者が当該許可に係る工事に着手したときは、工事着手届出書（様式 15）に主要な工

事の工程表を添付して、建設事務所長に１部提出しなければならない。

（開発標識の掲出）

第６条　開発許可(法第 34 条の２の規定による協議が成立することをもって開発許可があったものとみなす場合を含む。）を受けた者は、当該開発区域内の見やすい所へ開発標識を工事開始時から終了までの間掲示しておかなければならない。

（災害等発生届）

第７条　開発許可を受けた者は、工事施行にあたって災害等が発生したときは、災害等発生届（様式 16）に次の書類を添付して、建設事務所長に１部提出しなければならない。

一、現況図

二、現況写真

三、状況を把握するのに必要な図書

（報告書）

第８条　開発許可を受けた者は、工事施行中、当初の予想と著しく相違した土質地盤に遭遇したときは、予想外地盤報告書（様式 17）に次の書類を添付して、建設事務所長に１部提出しなければならない。

一、現況図

二、造成計画平面図等状況を把握するのに必要な図書

（工事施行状況）

第９条　開発許可を受けた者は、工事の施行状況について写真、資料等を常に整備し、建設事務所長より指示のあった場合又は必要に応じて報告を行わなければならない。

（既存権利の届出）

第 10 条　法第 34 条第 13 号の規定による既存の権利を届出ようとする者は、既存の権利者の届出書（様式 18）に次の書類を添付して、建設事務所長に１部提出しなければならない。

一、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を証する書類

二、農地である場合は、農地転用許可書の写

（変更許可申請）

第 11 条　法第 35 条の２第１項の規定による開発行為の変更許可の申請をしようとする者は、開発行為変更許可申請書（様式 19）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、変更前後対照表（様式 20）

二、工事の施行状況を記載した図書

三、変更に係る新旧対照図及び必要となる図書

（開発行為の変更協議）

第 11 条の２　法第 35 条の２第４項で準用する法第 34 条の２第１項の規定による開発行為の変更の協議をしよう　とする者は、開発行為変更協議書（様式 19 の 2）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、変更前後対照表（様式 20）

二、工事の施行状況を記載した図書

三、変更に係る新旧対照図及び必要となる図書

（変更届）

第 12 条　法第 35 条の２第３項の規定による軽微な変更を届出ようとする者は、遅滞なく開発行為変更届出書（様式 21）に必要となる設計図書を添付して提出しなければならない。

（工事完了届）

第 13 条　法第 36 条第１項の規定による開発許可に関する工事又は公共施設に関する工事を完了したときは、工事完了届出書（様式 22）又は公共施設工事完了届出書（様式 23）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、工事完了届出書

ア　工事完了図（出来高図）

イ　地積測量図

ウ　写真（工事施行前後及び工事施行中のもの）

二、公共施設工事完了届出書

ア　公共施設工事完了図（出来高図）

イ　新旧公共施設地積測量図

ウ　写真（工事施行前後及び工事施行中のもの）

（工事完了前の建築等承認申請）

第 14 条　法第 37 条第１号の規定による工事完了公告前の建築等の承認申請をしようとする者は、工事完了公告前の建築等承認申請書（様式 24）に次の書類を添付して、建設事務所長に１部提出しなければならない。

一、現況図又は現況写真

二、建物配置図及び建築物立平面図

（工事廃止届）

第 15 条　法第 38 条の規定による開発行為に関する工事の廃止を届出ようとする者は、開発行為に関する工事の廃止届出書（様式 25）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、工事を廃止した理由書

二、廃止時における当該土地の状況を表した図書

三、廃止に伴う措置状況を表した図書

（公共施設の費用負担協議）

第 16 条　法第 40 条第３項の規定による市街化区域内の主要公共施設の帰属に係る費用負担を県に求めようとする者は、工事完了公告の日から３ヶ月以内に、費用負担の協議申請書（様式 26）を、知事に１部提出しなければならない。

（建築物の特例許可申請）

第 17 条　法第 41 条第２項ただし書の規定による建築物の形態制限の解除の申請をしようとする者は、建築物の特例許可申請書（様式 27）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、建築しなければならない理由書

二、付近見取図

三、現況図又は現況写真

四、建物配置図及び建築物立平面図

（予定建築物以外の建築等許可申請）

第 18 条　法第 42 条第１項ただし書の規定による予定建築物以外の建築等の許可を申請しようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式 28）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、建築しなければならない理由書

二、付近見取図

三、現況図又は現況写真

四、建物配置図及び建築物立平面図

第 19 条　国は、法第 42 条第２項の規定による協議を行うときは、予定建築物以外の建築等協議書（様式 29）に前条の書類を添付して、建設事務所長に１部提出するものとする。

（市街化調整区域における建築等許可申請）

第 20 条　法第 43 条第１項の規定による建築許可の申請をしようとする者は、市街化調整区域における建築等許可申請書（様式 30）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、付近見取図

二、敷地現況図

三、土地の登記事項証明書及び公図の写

四、令第 36 条に該当することを表す書類

五、土地利用計画図

六、建物配置図及び建築物立平面図

七、土地の登記事項証明書によって建築に関する権原を有することを証明できないときは、当該権原を有すること又は取得見込みであることを証する書類。

２　令第 36 条第１項第３号ホに該当する場合には、前項に定めるもののほか、次の書類を添付しなければならない。

一、位置図（作成方法は開発区域位置図に準ずること）

二、区域図（作成方法は開発区域区域図に準ずること）

（市街化調整区域における建築等の協議）

第 20 条の２　法第 43 条第３項の規定による協議をしようとする者は、市街化調整区域における建築等協議書（様式 30 の 2）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、付近見取図

二、敷地現況図

三、土地の登記事項証明書及び公図の写

四、令第 36 条に該当することを表す書類

五、土地利用計画図

六、建物配置図及び建築物立平面図

七、土地の登記事項証明書によって建築に関する権原を有することを証明できないときは、当該権原を有すること又は取得見込みであることを証する書類。

（建築標識の掲出）

第 21 条　法第 43 条第１項の規定による建築許可(法第 43 条第３項の規定による協議が成立することをもって建築許可があったものとみなす場合を含む。）を受けた者は、建築現場の見やすい場所に建築標識を当該工事に着手する日から完了するまでの間掲示しておかなければならない。

（特定承継の承認申請）

第 22 条　法第 45 条の規定による地位の承継の承認申請をしようとする者は、地位の承継承認申請書（様式 31）に次の書類を添付して提出しなければならない。

一、土地の所有権、工事施行に関する権原を取得したことを証する書類

二、承継人が法人の場合には、法人の登記事項証明書

三、承継人の資力信用調書（様式７）　（自己居住用及び 1ha 未満の自己業務用を除く）
四、承継人の納税証明書　（　〃　）

（開発登録簿写の交付申請）

第 23 条　法第 47 条第５項の規定による開発登録簿の写の交付を求めようとする者は、開発登録簿写の交付申請書（様式 32）を、建設事務所長に１部提出しなければならない。

（開発行為又は建築行為に関する証明）

第 24 条　規則第 60 条の規定による証明書の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（様式 33）に建築確認申請書の写及び都市計画法の規定に適合していることを表す書類を添付し、建設事務所長に１部提出しなければならない。

（手数料）

第 25 条　開発許可等の申請をしようとする者は､福島県都市計画法施行条例第７条第１項に定める額の手数料を納付しなければならない。

２　前項の手数料の納付は、申請書に福島県収入証紙を貼付する方法又は建設事務所の窓口においてキャッシュレス決済による方法により行うものとする。

附　則

この要綱は、昭和 62 年 10 月１日から施行する。

附　則

この要綱は、平成９年４月１日から施行する。

附　則

１　この要綱は、平成 13 年５月 18 日から施行する。

２　この要綱の施行の際現にされている改正前の開発許可申請等の手続要綱第３条、第４条第１項及び第２項に規定する協議書については、なお、従前の例による。

附　則

１　この要綱は、平成 14 年４月１日から施行する。

２　この要綱の施行の際現にされている改正前の開発許可申請等の手続要綱第３条、第４条第１項に規定する協議書については、なお、従前の例による。

附　則

１　この要綱は、平成 17 年４月１日から施行する。

２　この要綱の施行の際現にされている改正前の開発許可申請等の手続要綱第３条に規定する事前協議及び第４条規定する申請については、なお従前の例による。

附　則

この要綱は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附　則

この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和５年７月３日から施行する。

附　則

この要綱は、令和７年１月７日から施行する。

附　則

この要綱は、令和７年８月 20 日から施行する。

附　則

この要綱は、令和８年 11 月１日から施行する。

（別表１）　法第 34 条各号に関する申請に必要な書類

号番	対象となる開発行為	書　類　等　名
１号	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	①日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書 ②周辺建築物用途別現況図（半径１km の範囲のもの。ただし、自動車修理工場等必要な場合においては、半径２km の範囲のもの。） ③事業計画書 ④販売、加工、修理等の業務の内容(商品名、作業内容、規模、計画する販売対象区域等）を説明する書類 ⑤営業を実施する旨の誓約書
	主として周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物	（社会福祉施設） ①立地を予定している地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書 ②位置図（市街化区域から道程でおおむね１km 以上で、半径５００m の円　内に概ね５０戸以上の人家が存する既存集落(以下「既存集落」という）　の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね１km 以内にあり、幅員６m　の公道に接続していることを証するもの。） ③設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類 ④市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書 ⑤入所系施設にあっては、主として当該開発区域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であることを証する書類 （医療施設） ①事業計画書 ②位置図（既存集落の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね１km 以内にあり、幅員６m の公道に接続していることを証するもの。） ③市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書 （学校） ①事業計画書 ②位置図(既存集落の範囲及び幅員６m の公道に接続していることを証するもの。） ③市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書 ④主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が利用するものであることを証する書類

2号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	（鉱物資源等） ①事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等) ②資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 ③採掘権等を証する書類の写 （観光資源・その他の資源） ①事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等) ②観光資源等との位置関係を表した書類
4号	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	①事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等） ②生産地との関係及び取扱量に関する説明書類
5号	農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類
6号	中小企業の事業協同化、集団化のための建築物等	①事業計画書 ②全体計画図 ③組合結成の状況を説明する書類
7号	既存の工場と密接な関連を有する建築物等	①事業計画書 ②既存工場及び申請工場に関する調書(業種、業態、工程、原料、製品名) ③両工場の作業工程､取引高等の関連の説明書類 ④両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書 ⑤原料､製品等の輸送計画等を説明する書類
8号	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	①事業計画書 ②周辺建築物用途別現況図（半径 500m以内のもの） ③火薬の種類、数量の調書 ④火薬取締法による許可書の写
8号の2	災害区域等内の建築物等に代わるべき建築物等	①移転前後の位置を表示した画面 ②移転対象物件の従前地における配置図 ③移転(拡張)前後対照表(様式 13)
9号	特殊な建築物	①事業計画書 ②周辺建築物用途別現況図(半径 500ｍの範囲のもの) ③沿道サービス施設にあっては、沿道サービス施設の建築に関する申立書 ④火薬類製造所にあっては、火薬類取締法による許可書の写
10号	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合することを説明する書類

11 号	市街化区域に近隣接する地域内の開発行為	区域指定及び地区計画の内容を説明する書類
12 号	条例で定める開発行為	（分家住宅） ①分家に関する申立書(様式 11) ②申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本） ③住宅等を所有していないことを証する書類（資産証明書等） ④市街化調整区域に決定される前に土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書） ⑤本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類（住民票等） ⑥贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産税名寄帳の写等） ⑦専用住宅以外にしない旨の申立書
		（市街化調整区域に存する建築物等の収用移転） ①公共事業による建物等移転証明書(様式 12) ②事業実施計画平面図 ③移転前後の位置を表示した図面 ④移転対象物件の従前地における配置図 ⑤移転(拡張)前後対照表(様式 13) ⑥敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書
		（集会所等） ①地区集会所建設事業計画書(様式 14) ②集会所の管理運営規定 ③市町村が補助する旨を証する書類（やむを得ない理由により補助できない場合は、この旨を記した市町村長名の文書） ④利用対象者の分布を示した図書
13 号	既存権利行使のための建築物等	①届出受理証の写 ②自己の居住又は業務の用に供する建築物等である旨の念書 ③５年以内に開発行為を完了する旨の念書 ④申請者の職業に関する書類(業務用の場合) ⑤既存の権利を証する書類
14 号	知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	
	①収用対象事業の施行による移転	①公共事業による建物等移転証明書(様式 12) ②事業実施計画平面図

	③移転前後の位置を表示した図面 ④移転対象物件の従前地における配置図 ⑤移転(拡張)前後対照表(様式 13) ⑥敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書
②社寺、仏閣、納骨堂等	①宗教法人であることを証する書類（法人登記事項証明書） ②檀家、氏子等の分布を示した図書
③既存事業に従事する者の住宅、寮等	①住宅、寮等を必要とする旨の申立書 ②事業所と申請地の位置を示した図面
④敷地の拡張	①拡張前後の敷地の範囲を表示した図面 ②敷地を拡張しなければならない理由書 ③移転（拡張）前後対照表(様式 13)
⑤有料老人ホーム	①「有料老人ホームの設置運営指導指針」における基準に適合している旨の証明 ②管理運営規定 ③市町村長が承認した旨の証明 ④市街化区域に立地することが困難又は不適当である旨の理由書
⑥既存集落内における自己用住宅	①市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類(土地登記事項証明書等) ②申請人が市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類 ③建築しようとする事情に係る申立書 ④申請人が住宅を所有していないことを証する書類(資産証明書等) ⑤既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面 ⑥一体的な日常生活圏を構成している旨の市町村長の意見書
⑦大規模既存集落内における自己用住宅等	①大規模既存集落内に申請地等がある旨を表示した図面 ②公営住宅以外にあっては、線引き以前より居住している旨の証明（住民票等） ③自己用住宅にあっては、現在住居等を所有していないことを証する書類(資産証明書等）及び住宅を建築しなければならない理由書 ④分家住宅にあっては以下の書類 ・分家に関する申立書(様式 11) ・申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本） ・住宅等を所有していないことを証する書類（資産証明書等） ・贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産税名寄帳の写等） ・専用住宅以外にしない旨の申立書

	⑤小規模な工場等にあっては、新規に事業を営む理由書 ⑥公営住宅にあっては、入居対象者の範囲を記した計画書
⑧地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場	①製造品の内容を説明する資料 ②市街化区域に適地がないことを説明する書類 ③市街化調整区域に立地する必要があることを説明する書類 ④周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書
⑨指定沿道等における大規模流通業務施設	①指定区域内に申請地がある旨を表示した図面 ②市街化区域に適地がないことを説明する書類
⑩介護老人保健施設	①申請地に近接する協力病院の位置を示した図面 ②立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書 ③市街化区域に適地がないことを説明する書類 ④周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ、将来の計画的な市街地形成に支障とならない旨の市町村長の意見書
⑪既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅	①届出受理証の写 ②既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類
⑫農家住宅から一般専用住宅への用途変更	①廃業するやむを得ない理由書 ②その他知事が必要と認める書類
⑬農家民宿	①事業計画書 ②農林事務所長(又は水産事務所長）の発行する農林漁業体験民宿業の確認書
⑭災害危険区域等に存する建築等の移転	①事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写し ②移転前後の位置を表示した画面 ③移転対象物件の従前地における配置図 ④移転(拡張)前後対照表(様式 13)
⑮公共公益施設 （社会福祉施設）	①近隣に存する医療施設、社会福祉施設等と連携することが必要であること等、立地する理由を明示した事業計画書

	②市街化区域に適地がないことを説明する書類 ③設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類 ④市町村の福祉施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書 ⑤当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書
（医療施設）	①申請地に立地する理由を明示した事業計画書 ②設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類 ③市町村の医療施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書 ④当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書
（学校）	①申請地に立地する理由を明示した事業計画書 ②市街化区域に適地がないことを説明する書類 ③市町村の文教施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書 ④当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書
⑯東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転	①移転前の建築物が全壊又は半壊した旨の罹災証明書 ②申請地に移転せざるを得ない事由が分かる書類 ③事業実施計画平面図 ④移転前後の位置を表示した図面 ⑤移転対象物件の従前地における配置図 ⑥移転(拡張)前後対照表(様式 13) ⑦敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書
⑰既存の建築物の用途変更	①申請建築物が相当期間適法に使用されたことを証する書類 ②相当期間適法に使用されていない場合は、やむを得ない事情を説明する書類 ③使用主体を変更する場合は、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないことを証する書類 ④賃貸住宅へ用途変更する場合は、事業計画書 ⑤その他、土地、建築物に関する図面一式
⑱農産物直売所	①事業計画書 ②市街化調整区域内で農林漁業を行う団体であることを証する書類
⑲太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設	①事業計画書 ②当該施設が事業を行うために必要不可欠であることを説明する書類
⑳地域コミュニティの維持・再生に資する空家の用途変更	①当該空家を住宅の用に供しないことにやむを得ない事情があることが分かる書類 ②相当期間適法に使用されていない場合は、以下のいずれかの書類 a. 空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第３項に定める空家等

		活用促進区域内であることが分かる書類 b.市町村が運営する空家バンクに登録されていることが分かる書類 c.行政からの補助金等の支援があることが分かる書類 ③地域コミュニティの維持・再生等に資するものである旨の当該地域の区長等からの意見書 ④当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書
	㉑対象が市街化調整区域に存する研究施設	市街化調整区域に建築しなければ、研究対象の特性により目的を達成しえない研究施設であることを説明する書類
	㉒土地区画整理事業の施行後の土地における建築物	換地処分を了した旨を証する書類（換地処分通知書）
	㉓自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設	①レクリエーション施設の用途等を記載した事業計画書等 ②建築物の配置を表示した図面 ③当該開発区域を管轄する市町村の観光、都市計画の観点から支障がない旨の市町村の意見書 ④宿泊施設を建築する場合は、周辺状況、必要性等を説明する書類 ⑤自然休養村整備事業によるときは、当該事業による旨の証明書

（別表２）

開発許可申請添付図書一覧

Ａ　自己用住宅

Ｂ　自己業務用（建築物等）

Ｃ　その他の建築物等

〈書　面〉

（※印は様式の定められているもの）

△は１ha 以上の場合に必要

添付順序	図書の名称	法　令	明示すべき事項	注　意　事　項	A	B	C
1	開発許可申請書（※）	法 - 30 規則 - 15	①申請者等の電話番号を記入すること ②他の法令による許認可等を要する場合には、その手続状況を記入すること	・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場合、「宅地造成及び特定盛土等に関する概要書」を添付すること	○	○	○
2	設計説明書（※）	規則 - 16 - 2	（開発の目的、必要性等を簡述すること）	・工区に分割したときは工区別の内訳表を作成すること	×	○	○
3	法第 34 条各号に該当することを表す書類	規則 - 15 - (3)		・市街化調整区域内の開発許可申請時に必要	○	○	○
4	開発行為同意書 ①公図の写 ②土地の登記事項証明書 ③同意書（※）	規則 - 17 - 1 - (3)	①開発区域を朱線で明示すること ②権利の種別 （所有権、地上権、地役権、抵当権、賃貸権等）	・備付法務局名、方位、縮尺、転写月日を明記し転写者が記名すること ・開発区域若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地又は建築物等につき権利を有する者の同意を得ること ・同意者の印鑑証明書を添付すること	○	○	○
5	公共施設管理者の同意書（※）	法 - 30 - 2		・開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得ること （例：道路管理者、河川管理者、農業用水路管理者等）	○	○	○

添付順序	図書の名称	法　令	明示すべき事項	注　意　事　項	A	B	C
6	公共施設管理予定者との協議書（※）	法 - 30 - 2		・新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議すること（上記の外 20ha 以上の開発行為については、義務教育施設の設置義務者、水道事業者、40ha 以上にあっては一般電気事業者、ガス事業者、地方鉄道事業者、軌道経営者と協議すること）	○	○	○
7	設計者の資格に関する申告書（※）	規則 - 17 - 1 - (4)	規則 - 19 - 1 各号の資格要件を満たすこと	・最終学校卒業証明書 ・資格を証する書類の写し等を添付すること	△注1	△注1	△注1
8	資金計画書（※）	規則 - 15 - (4)		・預金残高証明書 ・融資証明書等を添付すること	×注2	△注2	○
9	申請者の資力信用調書（※）	法 - 33 - 1 - (12)		・登記事項証明書（法人の場合） ・住民票の写し又は個人番号カードの写し等(個人の場合) ・納税証明書（法人税又は所得税及び事業税） ・暴力団員等に該当しないことの誓約書を添付すること	×注2	△注2	○
10	工事施行者の工事能力調書（※）	法 - 33 - 1 - (13)		・登記事項証明書 ・建設業許可証明書又は建設業許可書の写しを添付すること	×注2	△注2	○

注１）添付順序７の図書については、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」をする場合は、１ha 未満の場合であっても提出が必要となります。その場合、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 22 条で規定する資格要件を満たすことを証する書類が必要となります。

注２）添付順序８～10 の図書については、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る場合は、Ａ又はＢ（１ha 未満）の場合であっても提出が必要となります。

〈図　面　等〉

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
1	開発区域位置図	1/50,000以上	規則-17-1-(1) 規則-17-2	①開発区域の位置 ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤周辺の都市施設	・1/25,000の都市計画総括図のある区域はそれによること	○	○	○
2	開発区域区域図	1/2,500以上	規則-17-1-(2) 規則-17-3	①開発区域、都道府県界、市町村界、町又は字界、都市計画区域界 ②土地の地番及び形状	・1/2,500の都市計画図のある区域はそれによること ・開発区域は朱線で明示すること(以下の図面も同じ)	○	○	○
3	現況図	1/2,500以上	規則-16-4	①地形（標高差を示す等高線、建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状） ②開発区域の境界 ③開発区域及び開発区域の周辺の公共施設（道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益施設の位置及び形状、道路の幅員、道路交差点の地盤高、河川又は水路の幅員） ④令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況（位置） ⑤令第28条の2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（位置）	・等高線は２ｍの標高差を示すものであること ・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 １ｈａ以上の開発行為について記載すること	○	○	○
4	求積図	1/500以上		①開発区域求積図 ②新旧公共施設求積図 ③区画割求積図	・求積方法は三斜法等として算式も明示すること	○	○	○

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
5	土地利用計画図	1/1,000以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②公共施設の位置及び形状（公園、緑地、広場の位置、形状面積、出入口及びさく又はへいの位置、開発区域外の道路の位置、形状及び幅員、排水施設の位置、形状及び水の流れの方向、都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称、消防水利、河川その他の公共施設の位置及び形状、遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用の区分） ③予定建築物等の敷地の形状及び面積 ④敷地に係る予定建築物等の用途 ⑤公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ⑥樹木又は樹木の集団の位置 ⑦緩衝帯の位置、形状及び幅員 ⑧法面(がけを含む。)の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	・凡例毎に着色するのが望ましい	○	○	○
6	造成計画平面図	1/1,000以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする土地の部分 ③擁壁の位置、種類及び高さ、法面（がけを含む。）の位置及び形状 ④道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ⑤遊水池（調整池）の位置及び形状 ⑥予定建築物等の敷地の形状及び計画高	・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 ・現況図を利用して作成すること	○	○	○
7	造成計画断面図	1/1,000以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする前後の地盤面 ③計画地盤高	・高低差の著しい箇所について作成すること	○	○	○

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
8	がけの断面図	1/50以上	規則-16-4	①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地層の厚さ） ②切土又は盛土をする前の地盤面 ③小段の位置及び幅 ④がけ面の保護の方法(石張り、張り芝、モルタル吹きつけ等)	・切土をした土地の部分に生ずる高さが２ｍをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１ｍをこえるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍをこえるがけについて作成すること	○	○	○
9	擁壁の構造図	1/50以上	規則-16-4	①擁壁の寸法及び勾配 ②擁壁の材料の種類及び寸法 ③裏込めコンクリートの寸法 ④透水層の位置及び寸法 ⑤擁壁を設置する前後の地盤面 ⑥基礎地盤の土質 ⑦基礎くいの位置、材料及び寸法 ⑧展開図	・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要	○	○	○
10	排水施設計画平面図	1/500以上	規則-16-4	①開発区域の境界 ②排水区域の区域界 ③遊水池（調整池）の位置及び形状 ④都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ⑤道路側溝その他の排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 ⑥排水管の勾配及び管径 ⑦人孔の位置及び人孔間距離 ⑧水の流れの方向 ⑨吐口の位置 ⑩放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ⑪予定建築物等の敷地の形状及び計画等 ⑫道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ⑬法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状	・集水区域を明示のこと	○	○	○
11	排水施設構造図	1/50以上	法-33-3 令-26	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝吐口等		○	○	○
12	流末水路構造図	1/50以上	法-33-3 令-26	①放流先の水路、河川の構造詳細図（常水面も表示のこと） ②放流口の排水施設の構造詳細図	・遊水池等の場合はその構造	○	○	○

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
13	道路横断図	1/100以上	令-25-2～25-5	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、寸法 ③雨水桝及び取付管の形状 ④埋設管の位置、勾配、形状及び人孔の形状 ⑤道路横断勾配 ⑥幅員	・道路、幅員、構造別に表示すること	○	○	○
14	道路縦断図	1/500以上	規則-24-3	①測点、勾配 ②計画等、地盤高 ③単距離、追加距離 ④道路記号 ⑤基準線	・幹線街路及び主要区画街路について作成すること	○	○	○
15	防災工事計画平面図	1/1,000以上	令-26-2	①地形（等高線等） ②計画道路路線 ③防災施設の位置、形状、寸法、名称 ④段切位置 ⑤表土除却位置 ⑥ヘドロ除却位置、除却深さ ⑦流土計画 ⑧工事中の雨水、排水系路 ⑨防災施設の設置時期及び期間	・開発区域が10ha以上の場合は、防災設計図を別途作成すること	○	○	○
16	防災施設構造図	1/50以上	令-26-2	・防災施設構造詳細図	・防災調節池、調整池、沈砂池等防災施設について作成すること	○	○	○
17	給水施設計画平面図	1/500以上	規則-16-4	①給水施設の位置、形状、内のり寸法 ②取水の方法 ③消火栓の位置 ④予定建築物等の敷地の形状及び計画高	・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい	×	○	○
18	下水道縦断図	1/500以上	令-26-2	①人孔の種類、形状、位置、間隔 ②配水管の勾配、管径、土被、管低高 ③地盤高、計画地盤高	・道路縦断図と兼ねてもよい	○	○	○
19	電気施設等計画平面図	1/500以上	規則-20の2	・電柱・電話柱等の位置、配線 ・ガス基地の位置、配管	・電柱は道路面に設置しないこと ・電気供給者、ＮＴＴ、ガス供給者と協議のうえ作成すること	×	○	○
20	構造計算書		規則-27		・鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物を設置するとき ・建設省及び福島県の図集使用のときはその写し	○	○	○

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
21	安定計算書		規則-27		・擁壁で保護しないがけ等について作成すること	○	○	○
22	水理計算書		令-26		・排水施設、下水道施設、防災施設等について作成すること	○	○	○
23	工程表				・梅雨期にかかる工事については特に詳細に記入すること	×	○	○
24	予定建築物等の立面及び平面図	1/100以上	法-33-1-1	・建築物等の用途	・分譲目的の場合等、建築物の規模等が未定の場合は添付不要	○	○	○
25	その他の公共､公益施設計画平面図	1/100以上	法-33-1-2		・公園、造成緑地等について作成すること	×	○	○
26	仕様書				・開発区域が10ha以上の場合は必ず添付すること。10ha未満の場合は必要に応じ添付させることがある	○	○	○
27	その他必要に応じ指示する図書				・残土処理場等	○	○	○

（※　申請図書の凡例については、別表によること）

別表　（略）

開発許可等に係る様式一覧

様式１　市街化調整区域内における開発行為等事前協議書
〃　２　開発許可申請書
〃　２の２　開発行為協議書
〃　２の３　宅地造成及び特定盛土等に関する概要書
〃　３　公共施設管理者同意書
〃　４　公共施設管理予定者との協議一覧表
〃　５　開発行為同意書
〃　６　設計者の資格に関する申告書
〃　７　申請者の資力信用調書
〃　８　工事施行者の工事能力調書
〃　９　資金計画書
〃　10　設計説明書
〃　11　分家に関する申立書土地贈与承諾書
〃　12　公共事業による建物等移転証明書
〃　13　移転（拡張）前後対照表
〃　14　地区集会所建設事業計画書
〃　15　工事着手届出書
〃　16　災害等発生届
〃　17　予想外地盤報告書
〃　18　既存の権利の届出書
〃　19　開発行為変更許可申請書
〃　19の２　開発行為変更協議書
〃　20　変更前後対照表（開発行為変更概要書）
〃　21　開発行為変更届出書
〃　22　工事完了届出書
〃　21　公共施設工事完了届出書
〃　24　工事完了公告前の建築等承認申請書
〃　25　開発行為に関する工事の廃止届出書
〃　26　費用負担の協議申請書
〃　27　建築物の特例許可申請書
〃　28　予定建築物等以外の建築等許可申請書
〃　29　予定建築物等以外の建築等協議書
〃　30　市街化調整区域における建築等申請書
〃　30の２　市街化調整区域における建築等協議書
〃　31　地位の承継承認申請書
〃　32　開発登録簿写の交付申請書
〃　33　開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

様式１

年　　月　　日

福　島　県　知　事
（福島県　　建設事務所長）

住所
氏名

市街化調整区域内における開発行為等事前協議書

都市計画法の規定による開発行為等について同法第 34 条第 14 号（同法施行令第 36 条第１項第３号ホ）の規定に該当するものであるかあらかじめ協議します。

記

１　開　発　区　域
２　地　目　・　地　積
３　建築物等の用途
４　事　業　の　内　容
５　他の法令（農地法、森林法等）との関連

（添付図書）

１．位置図（１／25,000）	２．区域図（１／2,500）
３．公図写	４．土地利用計画図
５．建築物平面図、立面図	６．事業計画書（年度別）
７．市街化調整区域への立地理由書	８．市街化区域へ立地できないことを説明する書類

（注）　協議者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式２

（表面）

開　発　許　可　申　請　書

都市計画法第 29 条第１項（第２項）の規定により、開発行為の許可を申請します。 （許可権者名） 年　　月　　日 住　所 許可申請者 氏　名	※手数料欄 （裏面に貼付） ※市町村収受欄

開発行為の概要	１．開発行為に含まれる地域の名称		
	２．開発区域の地目、面積	地目	㎡
	３．予定建築物等の用途、面積	用途	㎡
	４．工事施行者の住所氏名		
	５．工事着手予定年月日	年　月　日	
	６．工事完了予定年月日	年　月　日	
	７．自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	自己用（居住・業務）	その他
	８．法第 34 条の該当号及び該当する理由		
	９．その他必要な事項		

申請代理者　住所・氏名 電　話	Tel

（注）１．許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．※印欄は記載しないこと。
３．「第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は申請にかかる開発行為が市街化調整区域において行われる場合に記載すること。
４．「その他必要な事項」欄には、開発行為を行うことについて、農地法、その他の法令による許可認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

（裏面）

福島県収入証紙貼付欄 （消印はしないこと）			

様式２の２

開　発　行　為　協　議　書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第 34 条の２第１項の規定により、開発行為の協議をします。

建設事務所長

年　　月　　日

協議者　住　所
　　氏　名</td><td>※建設事務所収受欄</td></tr>
<tr><td rowspan="9">開発行為の概要</td><td>１．開発行為に含まれる地域の名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>２．開発区域の地目、面積</td><td>地目</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>３．予定建築物等の用途、面積</td><td>用途</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>４．工事施行者の住所氏名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>５．工事着手予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>６．工事完了予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>７．自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別</td><td>自己用（居住・業務）</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>８．法第 34 条の該当号及び該当する理由</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>９．その他必要な事項</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

（注）１．協議者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．※印欄は記載しないこと。
３．「工事施工者の住所氏名」の欄は事業者が決定していない場合はその理由を記載すること。
４．「第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は申請にかかる開発行為が市街化調整区域において行われる場合に記載すること。
５．「その他必要な事項」欄には、開発行為を行うことについて、農地法、その他の法令による許可認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

様式２の３

宅地造成及び特定盛土等に関する概要書

<table>
<tr><td colspan="2">１　土地の所在地及び地番
（代表地点の緯度経度）</td><td colspan="4">（緯度：　　度　　分　　秒、経度：　　度　　分　　秒）</td></tr>
<tr><td colspan="2">２　盛　土　の　タ　イ　プ</td><td colspan="4">平地盛土　・　腹付け盛土　・　谷埋め盛土</td></tr>
<tr><td colspan="2">３　土　地　の　地　形</td><td colspan="4">渓流等への該当　有・無</td></tr>
<tr><td rowspan="15">４　工事の概要</td><td>イ　盛土又は切土の高さ</td><td colspan="4">メートル</td></tr>
<tr><td>ロ　盛土又は切土をする土地の面積</td><td colspan="4">平方メートル</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ハ　盛土又は切土の土量</td><td>盛　土</td><td colspan="3">立方メートル</td></tr>
<tr><td>切　土</td><td colspan="3">立方メートル</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ニ　擁　壁</td><td>番　号</td><td>構　造</td><td>高　さ</td><td>延　長</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>メートル</td><td>メートル</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">ホ　崖面崩壊防止施設</td><td>番　号</td><td>種　類</td><td>高　さ</td><td>延　長</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>メートル</td><td>メートル</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">ヘ　排　水　施　設</td><td>番　号</td><td>種　類</td><td>内法寸法</td><td>延　長</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>センチ
メートル</td><td>メートル</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>ト　崖面の保護の方法</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>チ　崖面以外の地表面の保護の方法</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>リ　工事中の危害防止のための措置</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>ヌ　その他の措置</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

〔注意〕
１　１欄は、代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従つて測量し、小数点以下第一位まで記入してください。
２　２欄は、該当する盛土のタイプに○印を付してください（複数選択可）。
３　３欄は、渓流等（令第７条第２項第２号に規定する土地をいう。）への該当の有無のいずれかに○印を付してください。

様式３

公　共　施　設　管　理　者　同　意　書

年　　月　　日

公共施設管理者　住　所

氏　名

貴殿が　　で都市計画法に基づく開発行為を行なうことについて、開発区域予定地内に存する下記公共施設については、当該開発行為の設計に従い措置されることに同意します。

記

公　共　施　設　名	所　　在	措　置　条　件　等

様式４

公共施設管理予定者との協議一覧表

年　　月　　日

（許　可　権　者　名）

住所

申請者

氏名

（　　）で行なう都市計画法に基づく開発行為に関する工事により設置される公共施設等について、同法第 32 条第２項の規定により、当該公共施設等を管理することとなる者と下記のとおり協議しました。

記

協　議　事　項	概　　要			公共施設管理予定者（協議の相手方）
	幅員・寸法	延　　長	面　　積	
道　路　施　設				
河川、水路施設				
公園、緑地、広場				
排水及び下水道				
水　道　施　設				

（注）１．公共施設管理予定者毎の協議経過書を添付すること。

２．上記協議以外にも農業用排水施設、溜池施設等についても記載すること。

公共施設管理予定者との協議経過書

開発区域の名称		
公共施設の名称		
協　議　事　項	協　　議　　内　　容	協　　議　　結　　果
設　　計		
維　持　管　理		
土 地 の 帰 属		
費 用 の 負 担		
そ　の　　他		

（協議年月日）　　年　　月　　日

開発行為申請者　住　　所

氏　　名

公共施設管理予定者　住　　所

氏　　名

様式５

開　発　行　為　同　意　書

の施行にかかる開発行為については異議なく、その施行について同意します。

なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。

１．土地関係権利者

所在及び地番	地　目	地　積	権利の種別	同意年月日	同意者の住所氏名	印	共有関係

２．工作物の関係権利者

所在及び地番	地　目	地　積	権利の種別	同意年月日	同意者の住所氏名	印	共有関係

（注）１．「権利の種別欄」には、所有権、地上権、抵当権、賃貸権等の種別を記入すること。

２．同意者の印鑑証明書を添付すること。

３．法第３４条の２第１項の規定による協議にあっては、同意状況を説明する書類をもって、代えることができるものとする。（未同意者については、同意の見通しを説明できる書類を添付すること。）

様式６

設計者の資格に関する申告書

<table>
<tr><td>設計者の氏名
および生年月日</td><td colspan="3">年　月　日生</td><td>施行規則
第 19 条
の該当号</td><td>第１号イ、ロ、ハ、ニ、
ホ、ヘ、ト
第２号</td></tr>
<tr><td>現　住　所</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>勤務先の所在地
及 び 名 称</td><td colspan="5">電話</td></tr>
<tr><td>最 終 学 歴</td><td colspan="5">年　月　日　卒業・中退
学校名　　学科名　　修業年数</td></tr>
<tr><td rowspan="3">資 格 免 許 等</td><td>名　称</td><td colspan="2">（イ）一般建築士</td><td>（ロ）　技術士</td><td>（ハ）</td></tr>
<tr><td>登録番号等</td><td colspan="2">第　号</td><td>（　）部門
第　号</td><td></td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td><td>年　月　日</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">宅地開発に関する実務経歴</td><td>工事及び実務の内容</td><td>実務に従事した期間</td><td>期間合計</td></tr>
<tr><td></td><td>年　月から
年　月まで（　年　月）</td><td rowspan="3">年　月</td></tr>
<tr><td></td><td>年　月から
年　月まで（　年　月）</td></tr>
<tr><td></td><td>年　月から
年　月まで（　年　月）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">二十ha以上の開発行為に関する設計実務従事歴</td><td>事業主名及び工事の名称</td><td>場　所</td><td>面　積</td><td>時　期</td><td>職務の内容</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>ha</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>その他必要な事項</td><td></td></tr>
<tr><td>※ 審　査

（適 ・ 否）</td><td>（許可権者名）

上記のとおり相違ありません。　年　月　日

申告者氏名</td></tr>
</table>

（注）１．※印欄は記入しないこと。

２．この申告書は面積１ha 未満は不要。

３．卒業証明書又は免許等の写しを添付すること。

様式７

申　請　者　の　資　力　信　用　調　書

下記のとおり相違ありません。

年　　月　　日

住所
申請者
氏名

概要	設立年月日		資本金	千円
	法令による許可等			
	従業員数	人（うち土木建築関係技術者　　人）		
	前年度事業量	千円	資産総額	千円
	前年度納税額	法人税又は所得税　　千円、事業税　　千円		
	主たる取引金融機関			
工事管理者住所氏名				

役員略歴	職名	氏名	年令	在社年数	資格、免許、学歴、その他

宅地造成経歴	工事名	工事施行者名	工事施行場所	施行面積	着工 年　月 完了
				㎡	

（注）１．申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．法令による許可等欄は、宅地建物取引業法による免許、建設業法による建設業許可等について記入すること。
３．法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、法人の登記事項証明書、暴力団員等に該当しないことの誓約書を添付すること。

（様式７参考様式）

暴力団員等に該当しないことの誓約書

福島県知事　様

年　　月　　日

（開発許可申請者）住　所

氏　名

上記の申請者は、下記のことを誓約します。

この誓約の内容と事実が反することが判明した場合は、都市計画法第２９条第１項の規定に基づく許可に係る、福島県知事が行う一切の処分に対し、不服申立て及び損害賠償請求を行いません。

なお、本誓約の内容について、必要に応じて県が福島県警察本部に照会することを承諾します。

記

１　暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）ではありません。

２　（法人の場合）役員のうち、１に該当する者はおりません。

３　暴力団員等が申請者の事業活動を支配しておりません。

４　その他、申請者（法人の場合はその役員）は福島県暴力団排除条例（平成２３年３月１８日福島県条例第 51 号）及び福島県暴力団排除条例施行規則（平成２３年６月１０日福島県公安委員会規則第５号）に違反していません。

様式８

工 事 施 行 者 の 工 事 能 力 調 書

下記のとおり相違ありません。

年　　月　　日

住所

施行者

氏名

開発行為者住所氏名							
法令による許可等			設立年月日				
			資本金				
			主たる取引金融機関				
建設業法26条による主任技術者住所氏名							
従業者数	事務	技術	労務	計	前納年税度額	法人税又は所得税	事業税
	人	人	人	人			

技術者略歴	職名	氏名	年令	在社年数	資格、免許、学歴、その他

宅地造成工事施行経歴	注文主名	元請、下請の別	工事施行場所	面積	完成年月日
				㎡	

（注）１．施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．施工者の登記事項証明書（法人の場合）及び建設業許可証明書又は建設業許可書の写しを添付すること。

３．法令による許可等については、建設業法による建設業者許可について記入すること。

様式９

資　金　計　画　書

１．収支計画

（単位　千円）

科目		金額
収入	処分収入 宅地処分収入 ○　○　○ 補助負担金 ○　○　○ ○　○　○ 計	
支出	用地費 工事費 整地工事費 道路工事費 排水施設工事費 給水施設工事費 ○　○　○ 附帯工事費 事務費 借入金利息 ○　○　○ 計	

２．年度別資金計画

（単位　千円）

科目	年度	年度	年度	年度	年度	年度
支出	事業費					
	用地費					
	工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利費					
	○　○　○					
	借入償還金					
	○　○　○					
	計					
収入	自己資金					
	借入金					
	○　○　○					
	処分収入					
	宅地処分収入					
	○　○　○					
	補助負担金					
	○　○　○					
	○　○　○					
	計					
借入金の借入先						

様式 10　　（表面）

設　計　説　明　書

			設計者 住所氏名	
開発区域に含まれる地域の名称			申請者 住所氏名	
設計の方針	開発の目的			
	基本方針			

開発区域の現況	地域	ア. 市街化区域 イ. 市街化調整区域 ウ. 非線引都市計画区域 エ. 準都市計画区域 オ. 区域外	カ. 宅地造成等工事規制区域 キ. 特定盛土等規制区域
		用途地域（　　）	その他（　　）

工区＼地目	宅地	農地	山林	里道水路等	その他	合計
第１工区 第２工区	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）
合計	（　）	（　）	（　）	（　）	（　）	(100)
現況説明（地形地質等）及び措置						

土地の利用計画		宅地	公共施設用地	公益施設用地	その他	合計
	第１工区 第２工区	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）	㎡　% （　）
	合計	（　）	（　）	（　）	（　）	(100)

公共施設整備計画の	公共施設	道路	公園	緑地		
	面積 ㎡					
	比率 %	（　）	（　）	（　）	（　）	（　）
	管理者					
公配置施設計画	施設名					
	面積 ㎡					
	比率 %	（　）	（　）	（　）	（　）	（　）

給水施設	ア. 公営水道　イ. 簡易水道　ウ. 専用水道　エ. その他
消防水利施設	ア. 消火栓（　カ所）　イ. 貯水槽　基（　㎡）
区画数	（　）区画　計画人口　人

宅地明細表(住宅用地、公益施設用地)　　(裏面)

街区番号	面　積	住宅等の敷地数	戸当平均面積	予定建築物等	番　号	面　積	予定建築物等
	㎡	区画	㎡			㎡	
住宅用地計					公益施設計		

最小区画面積　　㎡

最大区画面積　　㎡

道路明細表

番　号	幅　員	延　長	面　積	管理者	用地の帰属	備　考
法部分	m	m	㎡			
計						

公園等明細表

番　号	面　積	管理者	用地の帰属	備　考
	㎡			
計				

設 計 説 明 書 記 載 例

○設計の方針

住区街区の構成

開発区域は全体でおおむね一近隣分区を構成する計画である。

開発区域は中央部の幅員９ｍの道路によって区域外の都市計画街路○○線と連絡し、また幅員６～８ｍの区画街路によって 30 街区に分割する。一街区は平均 20 戸の独立住宅用地に分割し、各敷地の平均規模は 250 ㎡とする。

公益的施設の整備方針

開発区域の中央付近に区域内の居住者の利便を図るため、1.2ha のセンター部分をとり、ここに購買施設、医療施設及び幼稚園の用地を確保し、当該目的で建築を行う予定者を特定して譲渡する。購買施設は開発者が建築し、譲渡する。

学校は開発区域より約 1.2km 東南にある○○小学校を利用するものとする。

○開発区域内の土地の現況

	宅　地	農　地	山　林	そ の 他	計
	㎡　%				%
第１工区	0　(0)	18,141(34.1)	32,080(60.3)	2,979(0.6)	53,200(100)
第２工区	0　(0)	8,970(17.2)	42,296(81.1)	887(1.7)	52,153(100)
第３工区	0　(0)	20,201(50.1)	12,177(30.2)	7,943(19.7)	40,321(100)
第４工区	0　(0)	1,725(3.1)	52,962(95.2)	945(1.7)	55,632(100)
合　計	0　(0)	49,037(24.4)	139,515 (69.3)	12,754(6.3)	201,306 ㎡

(参　考)

街区番号	面　積	住宅等の敷地数	戸当平均面積	予定建築物の用途等
1	2,400 ㎡	10 区画	240 ㎡/戸	独立住宅
2	3,036	12	253	〃
3	2,760	12	230	〃
4	2,816	11	256	〃
5	3,216	12	268	:
:	:	:	:	:
住宅用地計	131,453	525	250	:
:	:			
:	:			
合　計	143,330			住宅用地､公益的施設用地の合計

○公共施設の整備計画

道　路

番　　号	幅　　員	延　　長	面　　積	管　理　者	用地の帰属	備　　考
1－1	9.0m	356.2m	3,205.8 ㎡	○　○　市	○　○　市	
2－1	8.0	256.3	2,050.4	〃	〃	
2－1	8.0	172.0	1,376.0	〃	〃	
：	：	：	：	：	：	
：	：	：	：	：	：	
：	：	：	：	：	：	
法　部　分	－	－	7,810.0			
合　計	－	－	39,254.0			

公園等

番　　号	面　　積	管　理　者	用地の帰属	備　　考
1	6,440 ㎡	○　○　市	○　○　市	○　○　公　園
2	2,201	〃	〃	緑　地
3	2,230	〃	〃	〃
合　計	10,871			

排水施設

開発区域内は分流式とし、汚水は○○市公共下水道に排出する。雨水は開発区域内の既存の水路を改修し、一部をこれに放流すると共に、別に○○河に放流する。なお、排水施設は、○○市公共下水道として○○市が管理するものとする。

管渠の断面、勾配等は別掲

様式 11

分 家 に 関 す る 申 立 書
土 地 贈 与 承 諾 書

申請地の所在・地番					
地目				地積	㎡
贈与者	住所 氏名			申請者との続柄	申請者の
現在の住宅事情と新築の理由					
申請時と転居後の職業、勤務地及び世帯員数	申請時		世帯員数		人
	転居後		世帯員数		人
居住予定年月日	年 月 日 の予定				

申請者の土地を下記の者に分家住宅用地として贈与することを承諾します。

年 月 日

住所
土地贈与者
氏名

以上のとおり相違ありません。

年 月 日

住所
申 請 者
氏名

＊ その他の添付書類

①戸籍謄本

②自己の住宅を所有していないことを証する書類
（借家証明等）

様式 12

公共事業による建物等移転証明書

建物等の所有者	住所又は所在地	
	氏名又は名称	

上記の者は　　起業の
工事の
ため下記物件を移転するものであることを証明する。

年　　月　　日

証明者

記

移転の対象となった物件			
所在地番	種類	数量	摘要

（注）関係図面添付：摘要欄には、補償の内容、補償金額を記入のこと。

様式 13

移　転　（拡　張）　前　後　対　照　表

区　　分		移　転　（拡　張）　前	移　転　（拡　張）　後
敷地	所　在		
	面　積	㎡	㎡
建物	規　模	㎡	㎡
	構　造		
	用　途		

申　請　者	住所 氏名
収用対象事業名	

様式 14

地 区 集 会 所 建 設 事 業 計 画 書

集会所の名称		集会所の所在地		設置の代表者氏名	,

1 建物

建築計画

(1) 事業に要する経費

工事区分	構造	階層	建築面	延面積	金額
本工事費			( )	( )	千円
			( )	( )	
			( )	( )	
付帯工事費	給水工事				
	排水工事				
	電気工事				
	計				
建築工事費合計					
工事単価					

(2) その他の経費

土地整備費	
備品購入費	
落成式典費	
事務費	
計	
総計	

2 建物の用途別内訳

室名	室数	延面積
		(㎡)
		( )
		( )
		( )
		( )

3 工事予定

着工(予定)年月日	年 月 日
完成(予定)年月日	年 月 日
直営請負の別	直営・請負

4 資金計画

区分	金額	説明
補助金	千円	
負担金		
計		

5 敷地

面積	㎡ (坪)
所有関係及び現況	

6 対象地域の状況

戸数	
人口	

(摘要)

請負業者 住所、氏名

(注) 1．(1)の構造欄には、例えば、木造、モルタル、トタン葺等と記入すること。
2．請負工事の場合は、摘要欄に請負業者の氏名、住所を記入すること。

様式 15

工 事 着 手 届 出 書

年　　月　　日

建設事務所長

住所

氏名

都市計画法に基づく開発行為について、下記のとおり工事に着手したので届け出ます。

記

許　可　年　月　日		年　　月　　日　　第　　号
開 発 区 域 の 名 称		
工 事 着 手 年 月 日		年　　月　　日
工 事 完 了 予 定 年 月 日		年　　月　　日
工 事 施 行 者	住　所	
	氏　名	電話
現 場 管 理 者	住　所	
	氏　名	電話
※ 受 付 及 び 処 理 欄		

（注）１．届出者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記入しないこと。

３．主要な工事の工事工程表を添付すること。

様式 16

災 害 等 発 生 届

年　　月　　日

建設事務所長

住所

氏名

都市計画法に基づく開発行為について、下記の事項を届け出ます。

記

開発許可番号	年　　月　　日　指令　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称	
発生した事項	
発生した位置	
災害等の状況	
応急措置等の状況	

（注）１．届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．現況図（発生位置表示）、現況写真及び状況を把握するのに必要な図書を添付すること。

様式 17

予 想 外 地 盤 報 告 書

年　　月　　日

建設事務所長

住所

氏名

都市計画法に基づく開発行為について、下記の事項について報告します。

記

開 発 許 可 番 号	年　　月　　日　指令　第　　号
開発区域に含まれる地 域 の 名 称	
遭遇した地盤の位置	
当初に想定した地盤の性 状	
遭遇した地盤の性状等	
応 対 の 方 針 等	

（注）１．報告者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．現況図（遭遇位置表示）、造成計画平面図等状況を把握するのに必要な図書を添付すること。

様式 18

既 存 の 権 利 の 届 出 書

都市計画法第 34 条第 13 号の規定により、既存の権利を届け出ます。

建設事務所長

年　　月　　日

住所
届出者
氏名

<table>
<tr><td rowspan="2">届出しようとする土地</td><td>所在地番</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>地　　目</td><td></td><td>地　　積</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>届出者の職業（法人にあってはその業務内容）</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>市街化調整区域が指定された際、土地に関する権利を有していた目的</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">※収　　受　　印</td><td>所　　長</td><td>次　　長</td><td>課　　長</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

（注）１．届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．※印欄は記載しないこと。
３．権利を証する書類(所有権及び地上権の場合は土地の登記事項証明書、貸借権の場合は当該契約書添付）を添付すること。
４．農地は農地転用許可書の写を添付すること。

様式 19

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書

都市計画法第 35 条の２第１項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 建設事務所長 年　　月　　日 住　所 許可申請者 氏　名	※建設事務所収受欄 （裏面に貼付） ※市町村収受欄

開発行為許可年月日・番号		年　　月　　日　　第　　号	
変更行為の概要	１．開発区域に含まれる地域の名称		
	２．開発区域の地目・面積	地目	㎡
	３．予定建築物等の用途、面積	用途	㎡
	４．工事施行者の住所氏名		
	５．工事着手予定年月日	年　　月　　日	
	６．工事完了予定年月日	年　　月　　日	
	７．自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	自己用（居住・業務）	その他（　　）
	８．その他必要な事項		

申請代理者　住所・氏名 電　　話	Tel

（注）１．協議者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記入しないこと。

３．「その他必要な事項」欄には、開発行為を行うことについて、農地法、その他の法令による許可認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

４．「変更前後対照表」を添付すること。

５．工事の施行状況を記載した図書を添付すること。

（裏面）

福島県収入証紙貼付欄 （消印はしないこと）			

様式 19 の 2

開 発 行 為 変 更 協 議 書

都市計画法第 35 条の２第１項の規定により、開発行為の変更の協議をします。 建設事務所長 年　　月　　日 住　所 協議者 氏　名	※建設事務所収受欄

開発行為許可年月日・番号		年　　月　　日　　第　　号	
変更行為の概要	１．開発区域に含まれる地域の名称		
	２．開発区域の地目・面積	地目	㎡
	３．予定建築物等の用途、面積	用途	㎡
	４．工事施行者の住所氏名		
	５．工事着手予定年月日	年　　月　　日	
	６．工事完了予定年月日	年　　月　　日	
	７．自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	自己用（居住・業務）	その他（　　）
	８．その他必要な事項		

（注）１．協議者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記入しないこと。

３．「その他必要な事項」欄には、開発行為を行うことについて、農地法、その他の法令による許可認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

４．「変更前後対照表」を添付すること。

５．工事の施行状況を記載した図書を添付すること。

様式 20

変更前後対照表（開発行為変更概要書）

１．開発区域の変更

	変　更　前	変　更　後	変 更 す る 理 由
地域の名称			
面積	㎡	㎡	

２．設計内容の変更

変更前の設計の内容	変更後の設計の内容	変更する理由	図面番号及び図面内の変更箇所番号

様式 21

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年　　月　　日

建設事務所長

住所
届出者
氏名

都市計画法第 35 条の２第３項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

許可年月日・番号		年　　月　　日　　第　　号	
変更行為の概要	１．開発区域に含まれる地域の名称		
	２．開発区域の地目・面積	地目	㎡
	３．予定建築物等の用途面積	用途	㎡
	４．変更内容及び理由		

（注）　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式 22

工事完了届出書

年　　月　　日

建設事務所長

住所
届出者
氏名

都市計画法第 36 条第１項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１．工事完了年月日　　年　　月　　日

２．工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受付番号	年　月　日　第　号
※ 検査年月日	年　月　日
※ 検査結果	合　否
※ 検査済証番号	年　月　日　第　号
※ 工事完了公告年月日	年　月　日

備考　１．届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．※印のある欄は記載しないこと。

様式 23

公共施設工事完了届出書

年　　月　　日

建設事務所長

住所
届出者
氏名

都市計画法第 36 条第１項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号　　年　　月　　日第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１．工事完了年月日　　年　　月　　日

２．工事を完了した公共施設が存する開発区域
　又は工区に含まれる地域の名称

３．工事を完了した公共施設

※ 受　付　番　号	年　月　日　第　号
※ 検　査　年　月　日	年　月　日
※ 検　査　結　果	合　否
※ 検 査 済 証 番 号	年　月　日　第　号
※ 工事完了公告年月日	年　月　日

備考　１．届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２．※印のある欄は記載しないこと。

様式 24

工事完了公告前の建築等承認申請書

年　　月　　日

建設事務所長

住所
承認申請者
氏名

都市計画法第 37 条第１号の規定により開発行為に関する工事の完了公告前の建築等を承認されたく申請します。

記

開発許可の概要	１．開発許可を受けた者の住所・氏名	
	２．許可年月日・番号	年　　月　　日　　第　　号
	３．開発区域に含まれる地域の名称	
建築の概要	１．建築等しようとする土地の所在及び面積	
	２．建築物等の構造、規模	
	３．建築物等の用途	
申請の理由		

（注）　承認申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

添付書類

１．建物配置図　　２．建物立平面図　　３．現況図又は現況写真

様式 25

開発行為に関する工事の廃止届出書

年　　月　　日

建設事務所長

住所
届出者
氏名

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

1．開発許可年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
2．開発行為に関する工事を廃止した年月日	年　　月　　日
3．開発行為に関する工事の廃止にかかる地域の名称	
4．開発行為に関する工事の廃止にかかる地域の面積	㎡

（注）1．届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2．工事を廃止する理由書を添付すること。
3．廃止時における土地の状況を表した図書を添付すること。
4．廃止に伴う措置状況を表した図書を添付すること。

様式 26

費 用 負 担 の 協 議 申 請 書

年　　月　　日

福 島 県 知 事

住所
協議申請者
氏名

都市計画法第 40 条第３項の規定により、公共施設の用に供する土地の帰属に伴い、下記のとおり費用の負担について協議を申し出ます。

記

１．負担を求めようとする額	
２．法第 36 条第 3 項の公告の日における土地の所在、地番、地目及び面積	
３．費用負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額	
４．同上の費用の額の積算基礎	
５．土地の用途	
６．添付図書	①　工事完了公告時において、費用負担に係る土地を所有していたことを証する書類 ②　当額土地の位置及び区域を明示する図書

（注）１．協議申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２．この申出書は、法第 36 条第３項の規定による工事完了公告の日から３ヵ月以内に提出すること。
３．土地の用途は、政令第 32 条に掲げる区分により記入すること。

様式 27

建築物の特例許可申請書

<table>
<tr><td colspan="6">都市計画法第41条第２項ただし書の規定により建築の許可を申請します。

建設事務所長

年　　月　　日

住　所
許可申請者
氏　名</td><td>※　手数料欄

※　市町村収受欄</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日及び番号</td><td colspan="6">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築しようとする土地</td><td>所在地番</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>地　目</td><td></td><td>面　積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の用途</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築しようとする建築物</td><td>敷地面積</td><td>建築面積</td><td>延面積</td><td>階　級</td><td>構　造</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建築着手予定年月日</td><td colspan="5">年　　月　　日</td></tr>
</table>

（注）１．許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記載しないこと。

３．建築物の用途欄は「住宅」「工場」「事務所」「店舗」等具体的に記載すること。

４．この申請書には、付近見取図・現況図又は現況写真･建物配置図･建物立平面図を添付すること。

５．建築しなければならない理由書を添付すること。

様式 28

予定建築物等以外の建築等許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第 42 条第１項ただし書の規定により（ 建築物 / 特定工作物 ）の
（新築 / 改築 / 用途の変更 / 新設）の許可を申請します。

建設事務所長

年　　月　　日

住　所
許可申請者
氏　名</td><td>※　手数料欄

※　市町村収受欄</td></tr>
<tr><td>１．開発許可年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日　第　　号</td></tr>
<tr><td>２．工事完了公告年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>３．許可申請に係る土地の所在</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>４．許可申請に係る土地の地目、面積</td><td>地目</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>５．予定建築物等の用途、面積</td><td>用途</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>６．開発許可を受けた際の建築物等の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>７．建築等着手予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>８．建築等完了予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
</table>

（注）１．許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記載しないこと。

３．「建築物等の用途」欄は「工場」「住宅」「事務所」「店舗」等具体的に記載すること。

４．この申請書には、付近見取図・現況図又は現況写真･建物配置図･建物立平面図を添付すること。

５．建築等しなければならない理由書を添付すること。

様式 29

予定建築物等以外の建築等協議書

都市計画法第 42 条第２項の規定により〔建築物／特定工作物〕の （新築／改築／用途の変更／新設）の許可を申請します。 建設事務所長 年　月　日 住所 協議者 氏名	※　市町村収受欄

１．開発許可年月日	年　月　日　第　号	
２．工事完了公告年月日	年　月　日	
３．許可申請に係る土地の所在		
４．許可申請に係る土地の地目、面積	地目	㎡
５．予定建築物等の用途、面積	用途	㎡
６．開発許可を受けた際の建築物等の用途		
７．建築等着手予定年月日	年　月　日	
８．建築等完了予定年月日	年　月　日	

（注）１．※印欄は記載しないこと。
２．「建築物等の用途」欄は、「工場」「住宅」「事務所」「店舗」等具体的に記載すること。
３．この協議書には、付近見取図・現況図又は現況写真･建物配置図･建物立平面図を添付すること。
４．建築等しなければならない理由書を添付すること。

様式 30

市街化調整区域における建築等申請書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第 43 条第１項の規定により〔建築物／第一種特定工作物〕の
（新築／改築／用途の変更／新設）の許可を申請します。

（許可権者名）

年　月　日

住　所
許可申請者
氏　名</td><td>※　手数料欄

※　市町村収受欄</td></tr>
<tr><td colspan="2">１．許可申請に係る土地の所在</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">２．許可申請に係る土地の地目、面積</td><td>地目</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">３．予定建築物等の用途、面積</td><td>用途</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">４．用途変更をしようとする場合には変更前の建築物の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">５．建築等着手予定年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">６．建築等完了予定年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">７．令第 36 条(法第 34 条)の該当号および該当する理由</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">８．その他必要な事項</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

申請代理者　住所・氏名 電　話	Tel

（注）１．許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記載しないこと。

３．「その他必要な事項」の欄には建築物の新築、改築又は用途の変更又は第１種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可認可を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式 30 の 2

市街化調整区域における建築等協議書

都市計画法第 43 条第３項の規定により〔建築物／第一種特定工作物〕の（新築／改築／用途の変更／新設）の協議をします。 建設事務所長 年　月　日 協議者　住所 氏名	※　建設事務所収受欄

１．協議に係る土地の所在		
２．協議に係る土地の地目、面積	地目	㎡
３．予定建築物等の用途、面積	用途	㎡
４．用途変更をしようとする場合には変更前の建築物の用途		
５．建築等着手予定年月日	年　月　日	
６．建築等完了予定年月日	年　月　日	
７．令第 36 条(法第 34 条)の該当号および該当する理由		
８．その他必要な事項		

（注）１．協議者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記載しないこと。

３．「その他必要な事項」の欄には建築物の新築、改築又は用途の変更又は第１種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可認可を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式 31

地位の承継承認申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第 45 条の規定により、地位の承継承認を申請します。

建設事務所長

年　　月　　日

住　所
承認申請者
氏　名</td><td>※　手数料欄

※　市町村収受欄</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日及び番号</td><td colspan="2">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
<tr><td>開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>被承継人の住所氏名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>土地の所有権等を取得した年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>承継の理由</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>工事施行者の住所氏名</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

（注）１．承認申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．※印欄は記載しないこと。

３．この申請書には土地の売買契約書等所有権その他工事施行に関する権限を承継したことを証する書類を添付すること。

４．開発区域が１ha 以上の自己用及び自己用以外の場合は、承継しようとする者の資力、信用に関する調書を添付すること。

様式 32

開発登録簿写の交付申請書

<table>
<tr><td colspan="5">都市計画法第 47 条第５項の規定により、開発登録簿の写しの交付を申請します。

建設事務所長

年　　月　　日

住　所
交付申請者
氏　名</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日及び番号</td><td colspan="5">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
<tr><td>開発許可を受けた者の
住　所　氏　名</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>申　請　枚　数</td><td colspan="5">（　　枚）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">※収　受　印</td><td>所　長</td><td>次　長</td><td>課　長</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>※交　付　年　月　日</td><td colspan="5">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>※交　付　枚　数</td><td colspan="3">枚</td><td>照合印</td><td></td></tr>
</table>

（注）※印欄は記載しないこと。

様式 33

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年　　月　　日

建設事務所長

住　　所
交付申請者
氏　　名

建築基準法第６条第１項(同法第 88 条第１項又は第２項において準用する場合を含む。)又は第６条の２第１項（同法第 88 条第１項又は第２項の規定において準用する場合を含む。）の規定による確認を申請したいので、次のことについて都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

<table>
<tr><td>建築(建設)敷地の所在・地番・地目・地積</td><td colspan="4">地目　　地積　　㎡</td></tr>
<tr><td>該当条文</td><td colspan="4">都市計画法
□第 29 条　□第 37 条　□第 41 条
□第 42 条　□第 43 条　□第 53 条　□第 35 条の２</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">□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　□区域外</td><td>用途地域</td><td></td></tr>
<tr><td>開発許可等の年月日及び番号</td><td colspan="4">年　月　日　第　号（　）
年　月　日　第　号（　）
年　月　日　第　号（　）</td></tr>
<tr><td>都市計画法第 41 条による制限の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築(建設)計画の概要</td><td>開発行為</td><td colspan="3">有　無（　㎡）</td></tr>
<tr><td>用途</td><td></td><td>敷地面積</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>工事の種別</td><td></td><td>建築面積
(築造面積)</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="5">※上記の建築計画については、都市計画法の規定に適合することを証明します。
年　月　日

証明者</td></tr>
</table>

（注）１．交付申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．建築確認申請書の写及び都市計画法の規定に適合していることを表す書類を添付すること。

３．※印の欄は記載しないこと。

２．開発許可等に係る事務処理要領

第１　開発行為等の許可

（形式上の要件審査）

１．建設事務所長は、福島県都市計画法施行条例第８条各号に規定する申請等以外の申請等が到達したときは、速やかに「開発許可申請等の手続要綱」等に照らして提出された申請書等の記載内容、添付書類の有無等を確認し、誤記、不足書類等の不備がある場合には、当該申請書等の提出者に対して相当の期間を定めて補正を求めなければならない。

（意見照会）

２．建設事務所長は、事前協議書を受理したときは、事前協議書の写しを市町村長に送付し、意見を求めるものとする。

（経由機関の審査）

３．建設事務所長は、知事の処分権限に係る申請書又は事前協議書を受理したときは、内容の審査（事前協議書にあっては内容の検討）を行い、申請者に対する必要な補正要求、行政指導を行った後、審査（調査）意見を付して（様式１・２）知事に進達するものとする。

　また、補正等がなされなかったときは、補正等を求めた内容及び時期を記載し、審査（調査）意見を付して（様式２・３）知事に進達するものとする。

（手数料の徴収）

４．当該申請に係る許可等の権限を有する者（以下「許可権者」という。）が申請書を受理したときは、次の各号に掲げる納付方法の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める事務処理を行うものとする。

(1) 収入証紙による納付　申請書に貼付された収入証紙に消印をし、収入証紙ちょう付高整理簿に記載すること。

(2) モバイル POS レジによるキャッシュレス納付　モバイル POS レジ事務処理マニュアルに基づき事務処理を行うこと。また、モバイル POS レジから出力された利用明細等の 1 部を申請者に交付し、他の 1 部を申請書の裏面等に貼付すること。

（許可・承認等）

５．許可権者が申請書を受理したときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認めたときは許可指令書（様式４～７）により許可、又は承認指令書（様式８、９）により承認、若しくは申請書（「開発許可申請等の手続要綱」様式 33）の下欄により証明を行うものとする。

　また、不適当であると認めたときは、理由を明示して不許可指令書（様式 10）により不許可、又は不承認指令書（様式 11､12）により不承認処分を行うものとする。

　許可権者が事前協議書を受理したときは、内容の検討を行い、その結果を協議者に文書で通知するものとする。

（他法令との調整）

６．当該申請に関する処分等にあたっては、農地法、森林法等関係のある他法令の審査状況、許可の可能性と十分に整合を図って行うものとする。

　なお、介護老人保健施設に関しては、必要に応じて依頼書（様式 13、14）により高齢福祉課長の確認を受けるものとする。

（標準処理日数）
７．許可申請書等の受理から許可等までの期間は、別表に定めるところによるものとする。
（許可等の通知）
８．許可権者が許可等の処分をしたときは、当該指令書に通知文（様式 15）を添付して、速やかに申請者に交付（知事が許可権者の場合は、建設事務所長経由）するものとし、建設事務所長にあっては、当該指令書の写しを当該市町村長に送付するものとする。
（既存権利の届出）
９．建設事務所長が既存の権利者の届出書を受理したときは、既存の権利者の届出書受付台帳（様式 16）に記載、整備しておかなければならない。
（完了検査）
10．工事完了届出書に係る取扱については、「工事完了検査事務処理要領」によるものとする。
（報告、勧告等）
11．建設事務所長は、必要に応じて許可を受けた者から報告、若しくは資料の提出を求めて開発行為の進行管理に務め、許可を受けた者に必要な勧告、助言を行うものとする。
（監督処分）
12．建設事務所長は、法の規定や処分に違反した者に対して、許可等の取消、建築物の除却命令等の監督処分を行うときは、行政手続法第３章第２節に定める聴聞の手続を行ったうえでこれを行うものとし、それ以外の監督処分をするときは、行政手続法第３章第３節に定める弁明の機会の付与を行った上でこれを行うものとする。
（立入検査）
13．建設事務所長は、監督処分を行おうとする場合は、必要に応じて立入検査を行うものとする。
　立入検査を行う者は、身分証明書（様式 17）を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示しなければならない。
（開発登録簿）
14．建設事務所長は、開発登録簿（様式 18）を常に整備、調製しておき、請求があったときはその写しを請求人に交付しなければならない。

第２　開発行為の協議

（協議）
１．建設事務所長が都市計画法（以下「法」という。）第 34 条の２第１項の規定による協議書を受理したときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認めたときは、開発行為協議成立通知書（様式４の２）により協議　が成立した旨を通知するものとする。
２．建設事務所長が法第 35 条の２の第４項で準用する法第 34 条の２第１項の規定による変更の協議書を受理し　たときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認めたときは、開発行為変更協議成立通知書（様式５の２）により協議が成立した旨を通知するものとする。
３．建設事務所長が法第 43 条第３項の規定による協議書を受理したときは、速やかに内容の審査を行い、適当と認めたときは、建築行為等協議成立通知書（様式７の２）により協議が成立した旨を通知するものとする。
４．建設事務所長は、当該協議にあたっては、市町村に当該市町村の土地利用計画上の意見を求めるものとす

る。

（協議成立要件）

５．協議成立の要件は、次のとおりとする。

(1)法第 33 条の基準に適合すること。

(2)市街化調整区域の案件については、次のアからウのいずれかに該当すること。

ア　法第 34 条第１号から 12 号のいずれかに該当するものであること。

イ　法第 34 条第 14 号に該当する案件にあっては、福島県開発審査会審査基準に合致しているものであること。

ウ　市街化調整区域の当該区域に立地することがやむを得ない特別な理由があること。

(3)建設事務所長は、上記(2)のイ又はウの要件に該当する案件については、事前に都市計画課長と協議するものとする。

附　則

この要領は、昭和 62 年 10 月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成９年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 13 年５月 18 日から施行する。

附　則

この要領は、平成 15 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 16 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 17 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附　則

この要領は、平成 28 年２月３日から施行する。ただし、様式４、様式５、様式６から様式７、様式８から様式１２の改正規定は、平成 28 年４月１日より施行する。

附　則

この要領は、平成 28 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、令和３年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、令和７年８月 20 日から施行する。

附　則

この要領は、令和８年 11 月１日から施行する。

別　表

番号	許　認　可　等　事　務	市町村	建設事務所	都市計画課	合　　計	備　　考
1	都市計画法第29条第１項及び第２項の規定による開発行為の許可（開発審査会に付議するもの及び５ｈａ以上の第２種特定工作物に係るもの）	10	19	10	39	開発審査会の審査に要する日数を除く。
2	同上（上記以外のもの）	10	19	―	29	
3	都市計画法第35条の２第１項の規定による開発行為の変更許可	10	15	―	25	
4	都市計画法第36条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の交付並びに工事完了公告	5	15	―	20	
5	都市計画法第37条第１号の規定による工事完了公告前の建築等の承認	―	20	―	20	
6	都市計画法第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。）の規定による建築物の建築の特例許可	5	9		14	
7	都市計画法第42条第１項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物等の建築等許可	5	9	―	14	
8	都市計画法第43条第１項の規定による市街化調整区域における建築等許可（開発審査会に付議するもの）	5	9	5	19	開発審査会の審査に要する日数を除く。
9	同上（上記以外のもの）	5	9	―	14	
10	都市計画法第45条の規定による開発許可の地位の承継承認	3	5	―	8	
11	都市計画法施行規則第60条の規定による適合の証明	―	14	―	14	他部局との調整に要する日数を除く。

注１　処理日数は、処理機関に到達した日の翌日から、送付（副申）した日又は処分等の文書を申請者に発送若しくは手交した日までの期間とする。

注２　処理日数には、申請の補正等に要する日数、福島県の休日を定める条例に規定する県の休日は含まない。

様式１

建第　　号
年　　月　　日

福島県知事　様

建設事務所長

都市計画法（第29条第１項／第29条第２項／第43条第１項）の規定による（開発許可／建築等許可）について(副申)

記

申　請　者　名	
開　発　の　目　的	
該　当　条　項	□　法第３４条１４号 ⟶ 該当する理由 □　第二種特定工作物 □　令第３６条第１項第３号ホ（　　）
審　査　内　容	別添審査表のとおり
現地調査の結果 特記すべき事項	
審　査　意　見	

様式２

審　　査　　表

申請者氏名　　番号

審　査　事　項			適否			指　摘　事　項
				事務	技術	
A　申請書の記載方法						
B 添付書類	１．法人の場合､法人の登記事項証明書					
	２．公共施設管理者の同意書					
	３．公共施設管理予定者との協議書					
	(1) 20ha 以上	イ　義務教育施設設置義務者				
		ロ　水道事業者				
	(2) 40ha 以上	イ　一般電気事業者、ガス事業者				
		ロ　地方鉄道事業者、軌道経営者				
	４開同発意行書為	①公図の写				
		②土地の登記事項証明書				
		③同意書(印鑑証明付)				
	５．設計者の資格を証する調書 (1ha 以上)					
	６．申請者の資力信用調書					
	７．工事施行者の工事能力調書					
	８．資金計画書					
	９．法第 34 条各号に該当することを表わす書類､又は､法第 34 条 13 号に該当する場合はその権利を証する書類					
	10．公共用地との境界確定証明書					
	11．現況写真					
	12．申請手数料					
C 設計図書	１．設計説明書					
	２．開発区域位置図 (都市計画総括図 1/25,000)					
	３．開発区域区域図 (都市計画図 1/2,500)					
	４．現況図(1/2,500)					
	５．土地利用計画図(1/1,000 以上)					
	６．造成計画平面図(　〃　)					
	７．造成計画断面図(　〃　)					
	８．排水施設計画平面図(1/500 以上)					

審　査　事　項			適否			指　摘　事　項
				事務	技術	
C 設計図書	9．給水施設計画平面図（1/500 以上）					
	10．がけ、擁壁の断面図（1/50 以上）					
	11 その他の図書	①求積図(1/500 以上)				
		②電気施設計画平面図(1/500 以上)				
		③排水施設 流末水路 構造図(1/500 以上)				
		④道路計画縦断図(1/500 以上)				
		⑤下水道計画縦断図（1/500 以上）				
		⑥道路横断図(1/100 以上)				
		⑦防災工事計画平面図（1/1,000 以上）				
		⑧構造、安定計算書				
		⑨下水道流量計算書				
		⑩工程表				
		⑪予定建築物の立面、平面図（1/100 以上）				
D 開発許可基準	1．用途地域に適合するか					
	2．公共空地は適切に確保されているか					
	3．排水施設は適切に配置されているか					
	4．給水施設は適当に配置されているか					
	5．公益的施設の用途配分は適切か（20ha 以上）					
	6．防災、安全措置は適切か					
	7．災害危険区域は除外されているか					
	8．樹木の保存、表土の保全の措置はされているか（1ha 以上）					
	9．環境の悪化をもたらす予定建築物の場合緩衝帯等は設置されているか（1ha 以上）					
	10．輸送施設は支障ないか(40ha 以上)					

審　査　者

		職		氏名	
	事務	職		氏名	
	技術	職		氏名	

様式３

建第　　号
年　　月　　日

福島県知事　様

建設事務所長

都市計画法（第29条第１項／第29条第２項／第43条第１項）の規定による（開発許可／建築等許可）について(副申)

記

申　請　者　名	
開　発　の　目　的	
該　当　条　項	□　法第３４条１４号 ⟶ 該当する理由 □　第二種特定工作物 □　令第３６条第１項第３号ホ
審　査　内　容	別添審査表のとおり
補正等を求めた内容及び時期	
審　査　意　見	

様式４

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった開発行為については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第１項（第２項）の規定により、下記のとおり許可します。

年　　月　　日

（許可権者）

記

１．許可の内容

(1)　開発区域に含まれる地域の名称、面積

	㎡

(2)　予定建築物等の用途、面積

	㎡

(3)　開発行為に関する設計の内容

申請書の添付図書のとおり

２．許　可　条　件

(1)　開発行為は、申請書及び添付図書の内容に従って行うこと。

（施工期間）

(2)　開発行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

（着工届）

(3)　開発行為に着手したときは、遅滞なく工事着手届を建設事務所長に提出すること。

（標識の設置）

(4)　開発行為の見やすい場所に、別記様式の開発標識を工事が完了するまでの間掲示しておくこと。

（防災措置）

(5)　工事施工にあたっては、災害の防止のため適切な措置を講ずること。

工事施工中の防災対策は、必要に応じ工事着手前に関係機関と協議を行い、その方法を定め、工事関係者に周知徹底を図ること。

天候その他により災害発生が予想される場合は､地区内を巡回する等警備体制を定め､防災に努めること。

工事施工中は、交通上又は危険防止のため必要な標識、バリケード、警戒灯等を設置すること。

（公共施設の機能保全）

(6)　従前からある公共施設の付替工事の施工にあたっては、仮工事を行って、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないようにする場合を除き、あらかじめ、公共施設を新設してから旧施設を廃止すること。

（災害の復旧）

(7)　工事施工にあたって災害が発生したとき、及び公共施設等に損傷を与えたときは、直ちに応急措置をとるとともに、建設事務所長に届け出てその指示に従い、申請人の費用負担により復旧すること。

（報告書）

(8)　工事施行中、当初設計の予想と著しく相違した土質地盤に遭遇したときは、その状況を遅滞なく報告すること。

擁壁等の構造物の工事は、必要と認められる場合、土質試験、地耐力試験を行い、その結果を検討し施行するものとし、その結果を報告すること。

（工事施行状況の記録）

(9)　公共施設、防災措置その他別表に掲げる工事当該部分の位置、構造、寸法が設計図書に適合していることを確認できる施行状況の写真（撮影年月日及びその他必要な事項を記入）、資料等を整備し、必要に応じて提出すること。

（開発行為の中止及び廃止）

(10) 開発行為に関する工事を中止又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。

土地の形質の変更等によって周辺の地域に、排水及び水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。

（開発行為の変更）

(11) この許可の内容等（開発区域・設計・予定建築物等）を変更するときは、変更許可を受けること。

（工事の手直し等）

(12) 法第 36 条第２項の規定による工事完了の検査の結果、工事がこの許可に適合していないときは、本職の指示に従い工事の手直し等その是正措置をとること。

（教　　示）

1　この条件に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県開発審査会に対し、審査請求をすることができます。

2　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

別記様式

← ４０ｃｍ以上 →

許可番号　　第　　号 開発標識 許可年月日　　年　月　日	
工事予定期間	年　月　日～　　年　月　日
開発区域の所在地番	
開発区域の面積	㎡
許可を受けた者の住所、氏名	電話（　　）
工事施工者の住所、氏名	電話（　　）
工事現場管理者氏名	電話（　　）
許可権者	福島県知事（福島県建設事務所長）

↑ ３０ｃｍ以上 ↓

↑ １ｍ以上 ↓

別表

工事の種類	内　　容
擁壁工事	1　鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎及び配筋の施行状況 2　練積擁壁の基礎及び壁体の厚さ、又はブロック材及び裏込コンクリートの施工厚さ
盛土工事	1　急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切その他の措置 2　盲排水管施設の施行状況
道路工事	路盤工の施行状況
貯水施設工事	1　根切完了したときの状況 2　床板又は底板の配筋施工状況
その他の工事	

様式４の２

文書番号
年　　月　　日

（協議者氏名）　　様

建設事務所長

開発行為協議成立通知書

年　　月　　日付で協議のあった開発行為については、下記のとおり協議が成立しましたので都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第３４条の２第１項の規定により、通知します。

なお、都市計画法第３４条の２第１項の規定により、本協議の成立をもって開発行為の許可があったものとみなします。

記

１．協議の内容

(1)　開発区域に含まれる地域の名称、面積

	㎡

(2)　予定建築物等の用途、面積

	㎡

(3)　開発行為に関する設計の内容

協議書の添付図書のとおり

２．協議成立条件

(1)　開発行為は、協議書及び添付図書の内容に従って行うこと。

（施工期間）

(2)　開発行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

（着工届）

(3)　開発行為に着手したときは、遅滞なく工事着手届を建設事務所長に提出すること。

（標識の設置）

(4)　開発行為の見やすい場所に、別記様式の開発標識を工事が完了するまでの間掲示しておくこと。

（防災措置）

(5)　工事施工にあたっては、災害の防止のため適切な措置を講ずること。

工事施工中の防災対策は、必要に応じ工事着手前に関係機関と協議を行い、その方法を定め、工事関係者に周知徹底を図ること。

天候その他により災害発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め、防災に努めること。

工事施工中は、交通上又は危険防止のため必要な標識、バリケード、警戒灯等を設置すること。

（公共施設の機能保全）

(6)　従前からある公共施設の付替工事の施工にあたっては、仮工事を行って、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないようにする場合を除き、あらかじめ、公共施設を新設してから旧施設を廃止すること。

（災害の復旧）

(7)　工事施工にあたって災害が発生したとき、及び公共施設等に損傷を与えたときは、直ちに応急措置をとるとともに、建設事務所長に届け出てその指示に従い、申請人の費用負担により復旧すること。

（報告書）

(8)　工事施行中、当初設計の予想と著しく相違した土質地盤に遭遇したときは、その状況を遅滞なく報告すること。

擁壁等の構造物の工事は、必要と認められる場合、土質試験、地耐力試験を行い、その結果を検討し施行するものとし、その結果を報告すること。

（工事施行状況の記録）

(9)　公共施設、防災措置その他別表に掲げる工事当該部分の位置、構造、寸法が設計図書に適合していることを確認できる施行状況の写真（撮影年月日及びその他必要な事項を記入）、資料等を整備し、必要に応じて提出すること。

（開発行為の中止及び廃止）

(10) 開発行為に関する工事を中止又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。

土地の形質の変更等によって周辺の地域に、排水及び水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。

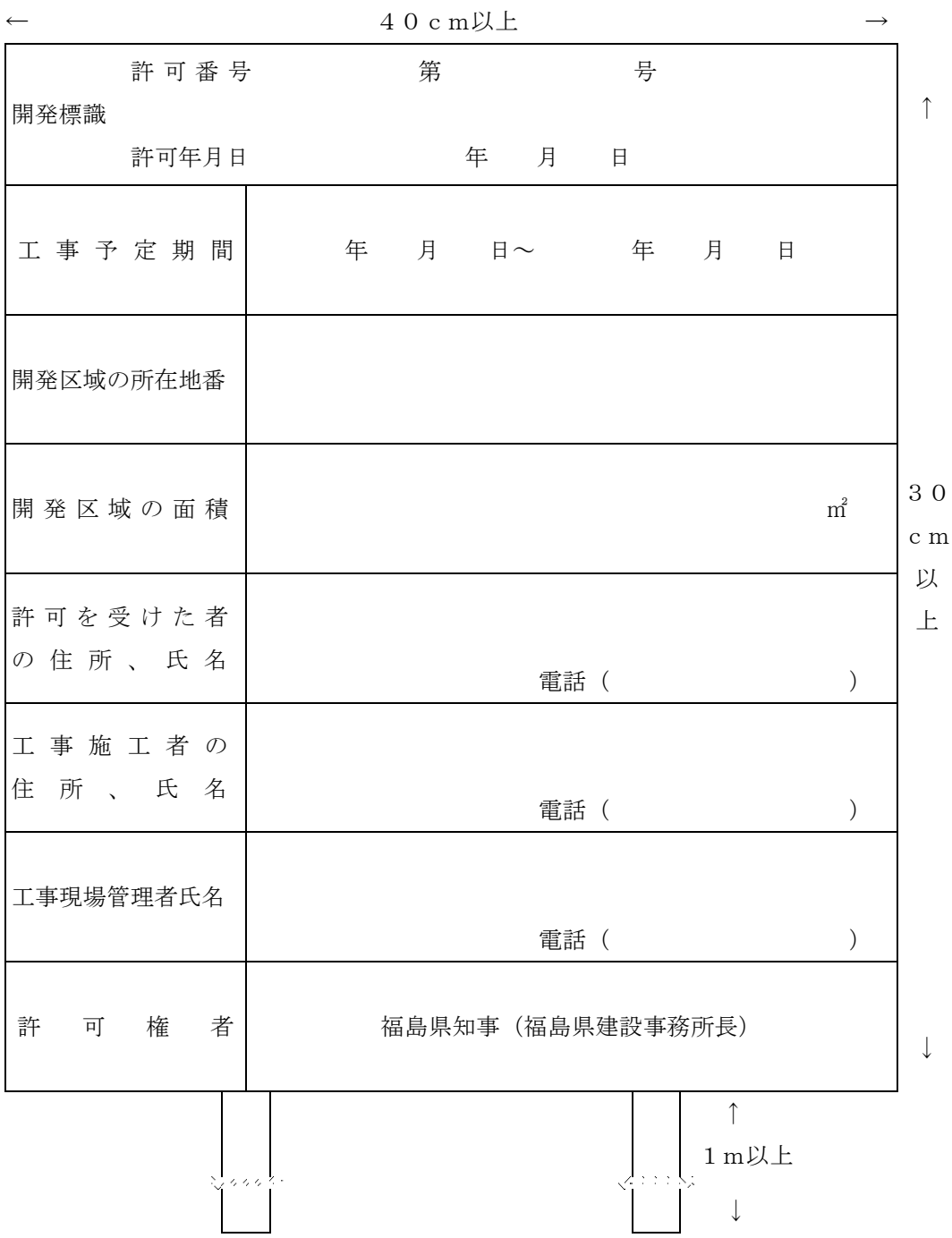
（開発行為の変更）

(11) この協議の内容等（開発区域・設計・予定建築物等）を変更するときは、変更協議を受けること。

（工事の手直し等）

(12) 法第 36 条第２項の規定による工事完了の検査の結果、工事がこの許可に適合していないときは、本職の指示に従い工事の手直し等その是正措置をとること。

別記様式


←
４０ｃｍ以上
→
許可番号　第　号
開発標識
許可年月日　年　月　日
工事予定期間　年　月　日～　年　月　日
開発区域の所在地番
開発区域の面積　㎡
許可を受けた者の住所、氏名　電話（　）
工事施工者の住所、氏名　電話（　）
工事現場管理者氏名　電話（　）
許可権者　福島県知事（福島県建設事務所長）
３０ｃｍ以上
１ｍ以上

別表

工事の種類	内　　容
擁壁工事	1　鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎及び配筋の施行状況 2　練積擁壁の基礎及び壁体の厚さ、又はブロック材及び裏込コンクリートの施工厚さ
盛土工事	1　急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切その他の措置 2　盲排水管施設の施行状況
道路工事	路盤工の施行状況
貯水施設工事	1　根切完了したときの状況 2　床板又は底板の配筋施工状況
その他の工事	

様式５

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）
（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった開発行為の変更については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 35 条の２第１項の規定により、下記のとおり許可します。

年　　月　　日

（許可権者）

記

１．許可の内容

(1)　開発区域に含まれる地域の名称、面積

変更前	㎡
変更後	㎡

(2)予定建築物等の用途、面積

変更前	㎡
変更後	㎡

(3)開発行為に関する設計の内容

申請書の添付図書のとおり

(4)工事施行者住所氏名

変更前
変更後

２．許可条件

(1)　開発行為は、申請書及び添付図書の内容に従って行うこと。

（施行期間）

(2)　開発行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

(3)　その他は、　　年　　月　　日付け福島県指令第　　号のとおりとする。

（教　　示）

１　この条件に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県開発審査会に対し、審査請求をすることができます。

2　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式５の２

文書番号

年　　月　　日

（協議者氏名）　　様

建設事務所長

開発行為変更協議成立通知書

年　　月　　日付で変更協議のあった開発行為については、下記のとおり協議が成立しましたので都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第３５条の２第１項の規定により、通知します。

なお、都市計画法第３４条の２第１項の規定により、本協議の成立をもって、開発行為の変更許可があったものとみなします。

記

１．協議の内容

(1)　開発区域に含まれる地域の名称、面積

変更前	㎡
変更後	㎡

(2)予定建築物等の用途、面積

変更前	㎡
変更後	㎡

(3)開発行為に関する設計の内容

申請書の添付図書のとおり

(4)工事施行者住所氏名

変更前
変更後

２．協議成立条件

(1)　開発行為は、協議書及び添付図書の内容に従って行うこと。

（施行期間）

(2)　開発行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

(3)　その他は、　　年　　月　　日付け開発行為協議成立通知書のとおりとする。

様式６

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 41 条第１項の規定により、下記「１」の土地について、下記「２」のとおり建ぺい率等の制限を指定します。

年　　月　　日

（許可権者）

記

１．指定する土地の区域

年　　月　　日付､福島県指令第　　号で許可した法第 29 条第１項の規定による開発行為の区域

２．(1)　制限の内容

ア　容積率

イ　建ぺい率

ウ　建築物の高さ

エ　外壁の後退距離

(2)　制限の期間

許可の日から法第８条第１項第１号の規定による用途地域が定められるまでの間とする。

（教　　示）

１　この条件に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県知事に対し、審査請求をすることができます。

２　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式７

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった建築行為等については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 43 条第１項（第 41 条第２項ただし書、第 42 条第１項ただし書）の規定により、下記のとおり許可します。

年　月　日

（許可権者）

記

１．許可の内容

(1)　土地の所在、地番、及び面積

	㎡

(2)　建築物等の用途、面積

	㎡

２．許可条件

(1)　建築行為等は、申請書及び添付図書の内容に従って行うこと。

(2)　許可行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

(3)　許可を受けた土地の見やすい場所に、別記様式の建築標識を建築が完了するまでの間掲示しておくこと。

(4)　許可行為を中止又は廃止したときは、遅滞なく建設事務所長に届け出て災害等が発生しないよう措置すること。

（教　示）

１　この条件に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県開発審査会に対し、審査請求をすることができます。

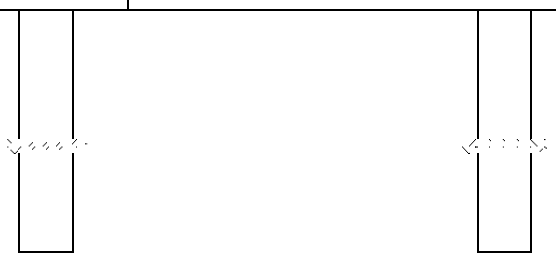
２　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

別記様式

←　　４０ｃｍ以上　　→

許可番号 建築標識 許可年月日	第　　号 年　月　日
建築予定期間	年　月　日～　　年　月　日
建築に係る土地の所在地番	
建築に係る土地の面積	㎡
許可を受けた者の住所、氏名	電話（　　）
工事施行者の住所、氏名	電話（　　）
建築物等の用途	
許可権者	

↑
３０ｃｍ以上
↓



↑
１ｍ以上
↓

様式７の２

文書番号

年　　月　　日

（協議者氏名）　　様

建設事務所長

予定建築物等以外の建築等協議成立通知書

年　　月　　日付で協議のあった建築行為等については、下記のとおり協議が成立しましたので都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第４２条第２項ただし書の規定により、通知します。

なお、都市計画法第４２条第２項の規定により、本協議の成立をもって、建築等の許可があったものとみなします。

記

１．協議の内容

(1)　土地の所在、地番、及び面積

	㎡

(2)　建築物等の用途、面積

	㎡

２．協議成立条件

(1)　建築行為等は、協議書及び添付図書の内容に従って行うこと。

(2)　許可行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

(3)　許可を受けた土地の見やすい場所に、別記様式の建築標識を建築が完了するまでの間掲示しておくこと。

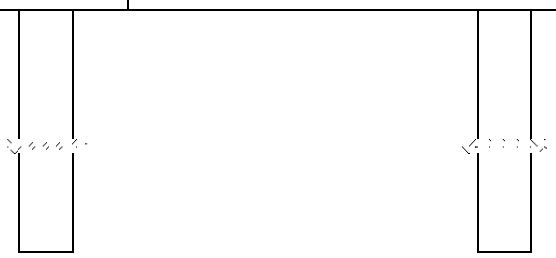
(4)　許可行為を中止又は廃止したときは、遅滞なく建設事務所長に届け出て災害等が発生しないよう措置すること。

別記様式

← ４０ｃｍ以上 →

許可番号	第　　号
建築標識 許可年月日	年　月　日
建築予定期間	年　月　日～　　年　月　日
建築に係る土地の所在地番	
建築に係る土地の面積	㎡
許可を受けた者の住所、氏名	電話（　　）
工事施行者の住所、氏名	電話（　　）
建築物等の用途	
許可権者	

↑ ３０ｃｍ以上 ↓



↑ １ｍ以上 ↓

様式７の３

文書番号

年　　月　　日

（協議者氏名）　　様

建設事務所長

市街化調整区域における建築等協議成立通知書

年　　月　　日付で協議のあった建築行為等については、下記のとおり協議が成立しましたので都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第４３条第３項の規定により、通知します。

なお、都市計画法第４３条第３項の規定により、本協議の成立をもって、建築等の許可があったものとみなします。

記

１．協議の内容

(1)　土地の所在、地番、及び面積

	㎡

(2)　建築物等の用途、面積

	㎡

２．協議成立条件

(1)　建築行為等は、協議書及び添付図書の内容に従って行うこと。

(2)　許可行為の期間は、　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までとする。

(3)　許可を受けた土地の見やすい場所に、別記様式の建築標識を建築が完了するまでの間掲示しておくこと。

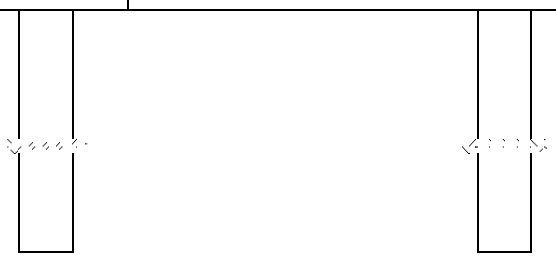
(4)　許可行為を中止又は廃止したときは、遅滞なく建設事務所長に届け出て災害等が発生しないよう措置すること。

別記様式

← ４０ｃｍ以上 →

許可番号 建築標識 許可年月日	第　　号 年　月　日
建築予定期間	年　月　日～　年　月　日
建築に係る土地の所在地番	
建築に係る土地の面積	㎡
許可を受けた者の住所、氏名	電話（　　）
工事施行者の住所、氏名	電話（　　）
建築物等の用途	
許可権者	

↑ ↓ ３０ｃｍ以上



↑ １ｍ以上 ↓

様式８

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった工事完了公告前の建築行為等については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 37 条第１号の規定により、下記のとおり承認します。

年　　月　　日

（承認権者）

記

１．承認の内容

(1)　土地の所在、地番、及び面積

	㎡

(2)　建築物等の用途、面積

	㎡

２．承認の条件

(1)　建築行為等は、申請書及び添付図書の内容に従って行うこと。

(2)　承認を受けた土地の見やすい場所に、別記様式の建築標識を開発行為が完了するまでの間掲示しておくこと。

(3)　当該建築物は、開発行為の検査済証が交付されるまで使用しないこと。

(4)　建築行為等を中止又は廃止したときは、遅滞なく建設事務所長に届け出て災害等が発生しないよう措置すること。

（教　　示）

１　この条件に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県知事に対し、審査請求をすることができます。

２　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式９

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった地位の承継については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 45 条の規定により、下記のとおり承認します。

年　　月　　日

（承認権者）

記

１．承認の内容

(1)　開発区域に含まれる地域の名称、面積

	㎡

(2)　承継者、被承継者の住所、氏名

被承継者
承 継 者

２．承継の条件

開発行為は、　　年　　月　　日付福島県指令第　　号の許可内容に従って行うこと。

（教　　示）

１　この条件に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県知事に対し、審査請求をすることができます。

２　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式 10

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった開発行為（建築行為等）については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第１項（第 29 条第２項、第 35 条の２第１項、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）の規定による許可はできません。

年　　月　　日

（許可権者）

記

１．許可できない内容

(1)　土地の所在、地番、及び面積

	㎡

(2)　建築物等の用途、面積

	㎡

２．許可できない理由

（教　　示）

１　この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県開発審査会に対し、審査請求をすることができます。

2　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式 11

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった工事完了公告前の建築行為等については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 37 条第１項の規定による承認はできません。

年　　月　　日

（承認権者）

記

１．承認できない内容

(1)　土地の所在、地番、及び面積

	㎡

(2)　建築物等の用途、面積

	㎡

２．承認できない理由

（教　　示）

１　この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県知事に対し、審査請求をすることができます。

２　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式 12

福島県指令第　　号

（令達先）　（住所）

（氏名）

年　　月　　日付で申請のあった地位承継については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 45 条の規定による承認はできません。

年　　月　　日

（承認権者）

記

１．承認の内容

(1)　開発区域に含まれる地域の名称、面積

	㎡

(2)　承継者、被承継者の住所、氏名

被承継者	
承 継 者	

２．承認できない理由

（教　　示）

1　この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県知事に対し、審査請求をすることができます。

2　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式第 13

第　　号
年　　月　　日

高齢福祉課長　様

○　○　○　○

介護老人保健施設の開発許可に関する
確認について（依頼）

下記の施設が、介護保険法第 94 条第１項の許可がなされる見込みがあることを確認願います。

記

１名　　称

２所　在　地

３開　設　者

（事務担当　　電話　　）

様式 14

第　　号
年　　月　　日

高齢福祉課長　様

建設事務所長

介護老人保健施設に関する証明について（依頼）

下記の施設が、社会福祉法第２条第３項第 10 号に規定する第２種社会福祉事業の用に供されるものであることを証明願います。

記

１名　　称

２所　在　地

３開　設　者

（事務担当　　電話　　）

様式 15

通知文例

第　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長

都市計画法の規定による開発行為について（通知）

年　　月　　日付で申請のあったことについては、別紙のとおり許可しましたので、下記に留意して開発行為を行ってください。

記

１．都市計画法（以下「法」という。）及び許可に附された条件を遵守すること。
２．他の法令による許可等を要するものは、この許可とは別に、許可等を得る必要があります。
３．この許可の内容を変更するときは、法第 35 条の２第１項規定による変更許可を受けなければなりません。
４．工事が完了したときは、法第 36 条第１項の規定による完了届を提出して検査に合格しなければなりません。
５．開発行為に関する工事と建築行為等を、一体として行う必要があるもので、法第 36 条第３項の規定による工事完了検査及び完了公告前に建築等する場合は、法第 37 条第１号の規定による事前承認を受けなければなりません。
６．工事完了公告後において、建築物の用途を変更したりするときは、法第 42 条第１項ただし書の規定による許可を受けなければなりません。
７．上記の手続等に違反しますと、許可を取消したり、罰則が適用されることがあります。
８．開発行為に関して疑義があったり、詳細について知りたいことがあるときは次までご連絡ください。
（連絡先）

［法第 43 条第１項の建築許可等通知文例　省略］

様式 16

既存の権利者の届出受付台帳

一連番号	受付	届出者の住所・氏名	届出に係る土地			権利を有していた目的	権利の種類	その他必要な事項
			所在・地番	地目	地籍			
	年月日 第　号					例 自己の住宅	例 地上権	

様式 17

（表　面）

第　　号

身　分　証　明　書

職　　氏　　名

年　　月　　日生

上記の者は、都市計画法第 82 条第２項の規定による立入検査の権限を有する者であることを証する。

年　　月　　日

建設事務所長

（裏　面）

１．この証明書は、表記権限を行使する際に必ず携帯して、関係人の請求があったときは、いつでも提示すること。

２．この証明書の有効期間は、発行の日から　　年　　月　　日までとする。

様式 18

（表面）

開　　発　　登　　録　　簿

受付台帳番号	

開発許可の年月日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号	法地第位45承条継	承認年月日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
開発許可を受けた者の住所及び氏名			承継人の住所・氏名	

工事施行者の住所・氏名	
開発区域に含まれる地域の名称及び面積	（面積　　平方メートル）
公共施設の種類、位置及び区域	別添図面（図面番号：　　）
法第41条第1項の規定による制限の内容	
予定建築物の用途（用途地域等の区域内のものを除く。）	

法第37条第1号の規定による建築物等の承認	承認年月日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
	承認を受けた者の住所・氏名	
	建築しようとする土地の所在地	（面積　　平方メートル）
	建築物の用途及び面積	（面積　　平方メートル）

工事着手年月日	平成　　年　　月　　日	工事完了届出	平成　　年　　月　　日
工事完了検査	検査　平成　　年　　月　　日 検査済証の交付　平成　　年　　月　　日	工事完了公告	平成　　年　　月　　日

変更許可	平成　　年　　月　　日	平成　　年　　月　　日	平成　　年　　月　　日	平成　　年　　月　　日

法第42条第1項ただし書きの規定による建築等の許可	許可の年月日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号	新築・改築・用途の変更・新設
	許可を受けた者の住所・氏名		
	土地の所在及び面積	（面積　　平方メートル）	
	建築物の用途及び面積	（面積　　平方メートル）	
法第42条第2項の規定による国の機関との協議	協議者名		新築・改築・用途の変更・新設
	協議内容		

大規模開発に係る事務処理経過	基本計画	受付年月日　平成　　年　　月　　日 回答年月日　平成　　年　　月　　日	事前審査	受付年月日　平成　　年　　月　　日 回答年月日　平成　　年　　月　　日
法第81条の規定による監督処分				

（裏面）

法第41条第２項ただし書きの規定による許可		
	許　可　年　月　日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
	許可を受けた者の住所氏名	
	土地の所在及び面積	（面積　　平方メートル）
	建築物等の用途等	
	建築面積　　㎡：延床面積　　㎡：階数　　階：建築物の高さ　　m：外壁の後退距離　　m	
	許　可　年　月　日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
	許可を受けた者の住所氏名	
	土地の所在及び面積	（面積　　平方メートル）
	建築物等の用途等	
	建築面積　　㎡：延床面積　　㎡：階数　　階：建築物の高さ　　m：外壁の後退距離　　m	
	許　可　年　月　日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
	許可を受けた者の住所氏名	
	土地の所在及び面積	（面積　　平方メートル）
	建築物等の用途等	
	建築面積　　㎡：延床面積　　㎡：階数　　階：建築物の高さ　　m：外壁の後退距離　　m	
	許　可　年　月　日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
	許可を受けた者の住所氏名	
	土地の所在及び面積	（面積　　平方メートル）
	建築物等の用途等	
	建築面積　　㎡：延床面積　　㎡：階数　　階：建築物の高さ　　m：外壁の後退距離　　m	
	許　可　年　月　日	平成　　年　　月　　日付け福島県指令　　第　　号
	許可を受けた者の住所氏名	
	土地の所在及び面積	（面積　　平方メートル）
	建築物等の用途等	
	建築面積　　㎡：延床面積　　㎡：階数　　階：建築物の高さ　　m：外壁の後退距離　　m	
備　考		

３．都市計画法の大規模開発に関する要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、５ヘクタール以上の開発行為（以下「大規模開発行為」という。）を行うにつき、法令に定めがあるもののほか必要な事項を定めるものとする。

（解釈基準）

第２条　この要綱の規定の解釈については、法令によるものとする。

（事前相談）

第３条　大規模開発行為を行おうとする者（以下「事業者」という。）より、開発の構想段階において事前に相談があった場合に、開発許可を担当する部局においては、当該開発の実施にあたり必要となる許認可、当該許認可に係る事務処理等について十分説明を行い、その後の手続の円滑化を図らなければならない。

（事前審査）

第４条　事業者は、事前相談等の際に指示された事項、調整を要するとされた事項等を整備の上、大規模開発事前審査願（第１号様式）を建設事務所長に提出し、実施設計書により事前審査を受けるものとする。

２　事業者は、事前審査と同時に関係機関と都市計画法（以下「法」という。）第 32 条第１項又は第２項の規定による協議を行うことができるが、協議書の締結は事前審査終了後とする。

ただし、特定の公共施設の協議に長期間を要することが予想される場合には、事前審査手続きに入る以前に協議を開始することができる。

第５条　建設事務所長及び知事は、それぞれ開発許可技術審査表（第２号様式）により事前審査を行うものとする。

２　建設事務所長は、大規模開発事前審査願の写し及び大規模開発事前審査表（第３号様式）を市町村長に送付し、意見の提出を求めるものとする。

３　建設事務所長は、開発許可技術審査表に意見を付して知事に進達しなければならない。（ただし、当該開発について開発許可権限を有する建設事務所長においてはこの限りでない。）

４　知事及び建設事務所長は、当該開発行為が適当であると認めるときには、その旨を願出者及び市町村長（知事が行う場合は建設事務所長経由）に通知しなければならない。

第６条　建設事務所長は、開発連絡会議を開催し、知事は必要に応じて市町村長、建設事務所長から構成される開発連絡会議を開催することができる。

２　開発連絡会議は、事業者より共同ヒアリングを行うとともに、関係部局、関係機関との連絡調整を行うものとする。

（審査期間）

第７条　事前審査の審査期間は原則として６ヵ月以内とし、６ヵ月以内に終了できないときは、審査中の機関はその理由を明確にして事業者に通知しなければならない。

（本申請）

第８条　事業者は、事前審査終了後、法第 30 条に規定する申請書に所要の図書を添付して本申請を行うものとする。

附　則

１　この要綱は、昭和 59 年 12 月１日から施行する。

2　福島県内の市街化調整区域における大規模開発に関する取扱要綱は廃止する。

附　則

この要綱は、昭和 62 年 10 月 1 日から施行する。

附　則

1　この要綱は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

2　この要綱の施行の際現にされている改正前の都市計画域内の大規模開発に関する要綱第 4 条第 1 項及び第 7 条第 1 項に規定する審査願については、なお従前の例による。

附　則

この要綱は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附　則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

（第１号様式）

大規模開発事前審査願

次の開発行為の設計等について審査願います。

年　　月　　日

福　島　県　知　事
（福島県　　建設事務所長）

住所
願出者
氏名

計画概要	開発事業の名称	
	開発区域に含まれる土地の所在	
	開発区域の面積	
	工事着手月日 工事完了月日	年　　月　　日～　　年　　月　　日

（担当者の職、氏名
電話番号　　）

備考　１　願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　設計説明書（別紙）及び設計図書を全て添付のこと。

（別紙）

設　計　説　明　書

設計の方針	開発種別	住宅地、工場、その他（　　）					
	基本方針						
開発区域の現況	地目	宅地	農地	山林	水路等国有地	その他（測量増）	合計
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比率	%	%	%	%	%	%
土地利用計画	区分	宅地	道路公園等公共施設	学校・公民館等公益施設	その他（のり等未利用地）	合計	
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	
	比率	%	%	%	%	%	
配置計画	施設名						
	面積		㎡	㎡	㎡		
	比率		%	%	%		
区画数	（　　）区画			計画人口	（　　）人		
給水施設	公営水道、簡易水道、その他						
汚水処理施設概要							

注（1）　基本方針欄には、計画上周辺地との関連や施行地との問題で特に注意した事項を記入すること。

（2）　公益施設の配置計画欄には、法第２９条第１項第３号及び政令第２７条の公益的施設について記入すること。

（第２号様式）

開　発　許　可　技　術　審　査　表

1	開発許可の概要		開発申請者名	
	件　　名		都市計画区域	都市計画区域
	地　　名		都市計画区域	線引区域　□　：非線引区域　□ 準都市計画区域　□　：区域外　□
	開発規模	ha	開発目的	宅地造成(　　戸)：その他(　　)
	接続道路	道　線 改良済□・未改良□	下流水系	級　川　改修済　□・未改修　□
	関連事業		風致地区等	風致地区　□・緑ﾏｽ　□（　　）
	特記事項			

2	開発計画の技術審査				
	項　　目	細　　目		評価	処　理　方　針
	1.全体計画				
		① 施設配置計画：			
		② 道路網計画：			
		③ 排水系統計画：			
		④ 周辺地域との調整：			
		⑤ 全体としての区域決定の妥当性:			
	2.造成計画				
	(1) 土　工				
	計　画	① 切土量　　‰	切土勾配　1:		
		切土法面工	小段処理		
		② 盛土量　　‰	盛土勾配　1:		
		盛土法面工	小段処理		
		③ 構造物計画			
		安定条件	基礎条件		
		④ 区域外土工(残土･採取土)			
		土工計画の審査結果			
	(2) 道　路	※ 接続道路との関連を調査すること。			
	計　画	① 現道交差条件	現道条件 W=　(WP=　)		
		現道勾配　　%	付加車線		
		現道交差計画			
		② 区域内道路計画			
		幹線道路計画			
		道路網形成			
		標準幅員 W=(　)	平面線形計画		

	項　　目	細　　目		評価	処　理　方　針
	(2) 道　路 計　画	③ 縦断曲線計画	最大勾配　　%:L=　m		
		現道交差箇所　ヶ所	交差勾配　　%:L=　m		
		構造物計画			
		幹線道路計画			
		④ 区画道路計画			
		道路網の形成			
		幅員 W=　(WP=　)	最大勾配　　%:L=　m		
		構造物計画			
		区画道路計画			
		道路形成の審査結果			
	(3) 排　水 計　画				
		降雨強度　　mm/hr	降雨確率(　):1/(　)		
		下流流下能力 Qa=　‰/S	算定根拠		
		洪水調節施設	Qomax=　　‰/S		
		洪水調節施設の構造計画			
		放流先の構造			
		排水施設計画	降雨強度 mm/hr(/)		
		排水構造計画			
		側　　溝	合流処理		
		排水計画の審査結果			
	(4) 公　園 緑　地				
		公園配置計画 (　　) %	公園施設計画		
		緑地配置計画 (　　) %	緑地施設計画		
		緑道・緩衝緑地等			
		緑マスタープランとの整合等			
		公園緑地計画の審査結果			
	(5) 施　設 計　画				
		① 下流処置計画	上位計画整合		
		処理施設	設置届出手続		
		下水管渠計画			
		処理施設計画			
		② 上水道計画	給水施設		

	項　　目	細　　目		評価	処　理　方　針
	(6) 施　設 計　画	③ ガス供給施設計画			
	(7) 防　災 計　画				
		① 工事中の防災計画			
		防災ダム計画	単位流出量 ‰/ha･year		
		土砂流出防止工			
		② 完成後の防災計画			
		沈砂池計画	単位流出量 ‰/ha･year		
		③ 消防計画			
		消火栓	防火槽		
	(8) 施　行 計　画				
		施行計画書			
		施行工程表			
		防災計画			
		安全計画			
		公害防止計画			
3	関係機関協議				
		道路管理者：（　　）			
		河川管理者：（　　）			
		私鉄等管理者：（　　）			
		農業施設管理者：（　　）			
		農　林　計　画：（　　）			
		その他の管理者：（　　）			
4	総　合　評　価				
審 査 機 関 名			審査者　職･氏名		

（第３号様式）

大 規 模 開 発 事 前 審 査 表

<table>
<tr><td rowspan="9">計画概要</td><td>開発予定者住所
氏　　名</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>開発事業の名称</td><td colspan="3"></td><td>開発区域の
面　　積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>開発区域に含まれる
土地の所在</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">開発区域の土地の現況地目、面積及び比率</td><td>宅　地</td><td>農　地</td><td>山　林</td><td>水路等
国有地</td><td>そ の 他</td><td>合　計</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地利用計画</td><td>宅　地</td><td>道路公園等
公共施設</td><td>学校・公民館等
公益施設</td><td>そ の 他</td><td colspan="2">合　計</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td colspan="2">%</td></tr>
<tr><td>開発の種別</td><td colspan="6">住宅地、工場、その他（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">他の法令による許認可を要するもの</td><td colspan="7">事　　項（根拠法令等）</td></tr>
<tr><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="8">（市町村の土地利用計画上からの意見）

（市町村長の総合意見）</td></tr>
</table>

４．工事完了検査事務処理要領

（趣旨）

第１条　この要領は、都市計画法（以下「法」という。）第 29 条第１項又は第２項の規定による許可をした開発行為に関する工事（以下「工事」という。）の検査の手続等について必要な事項を定める。

（検査の種類）

第２条　工事の検査の種類は、中間検査、完了検査、再検査及び立入検査とする。

２　中間検査とは、法第 79 条の規定による許可に附した条件に基づいて、工事の中途において実施する検査をいうものとする。

３　完了検査とは、法第 36 条第２項の規定による検査をいうものとする。

４　再検査とは、工事の手直等の後において再度行う検査をいうものとする。

５　立入検査とは、法第 82 条第１項の規定による検査をいうものとする。

（検査の方法）

第３条　前条の検査は、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて判定するもののほか、別表の「工事検査の方法」により、その適合を判定するものとする。

２　当該工事により設計される公共施設（法第４条第 14 項の規定による公共施設をいう。以下同じ。）の検査については、前項に定めるもののほか、当該公共施設を管理することとなる者の定める工事検査の方法により、その適否を判定するものとする。

（検査員）

第４条　第２条の検査は、建設事務所長又は建設事務所長が当該建設事務所の職員のなかからあらかじめ命じた者（以下「検査員」という。）が実施するものとする。

２　前項の検査員は技術職員でなければなることができない。ただし、当該工事の区域が小さいものであり、かつ、技術的判断の要素が少ないと建設事務所長が認めたものについてはこの限りでない。

（検査日時等の通知）

第５条　建設事務所長は、工事検査を実施しようとするときは第１号様式による工事検査通知書により、当該開発許可を受けた者に検査の日時等を通知するものとする。

（検査立合人）

第６条　建設事務所長は、工事の検査を実施するのに必要と認めるときは、法第 32 条第１項の規定による公共施設の管理者及び法第 32 条第２項の規定による公共施設の管理予定者（以下「検査立合人」という。）に、第２号様式による検査立合依頼書により、検査の立合を求めることができるものとする。

２　検査員は、検査立合人に対して当該工事の検査の内容について意見を求めることができる。

（検査結果の報告）

第７条　検査員は第２条の検査を実施したときは、遅滞なく建設事務所長にその結果を第３号様式による検査報告書により報告しなければならない。

（工事の手直し等の指示）

第８条　建設事務所長は、前条の報告により当該工事が当該開発許可の内容に適合していないと認めたときは、法第 80 条第１項の規定による勧告等の措置をし、又は法第 81 条第１項の規定による監督処分をする場合を除くほか、第４号等様式による指示書により、工事の手直しを指示するものとする。

２　前項の工事の手直しを指示するときは、法第 36 条第２項の規定による検査済証を交付できない旨を合わせ

て通知し、かつ、指示された工事が完了したときは第５号様式による手直し工事完了届を提出することを求めるものとする。

３　前項の手直し工事完了届に関する工事の検査については、第３条から前項までの規定を準用する。

（工事完了検査済証の交付）

第９条　建設事務所長は、当該工事が当該開発許可の内容及び別表「工事検査の方法」に適合していると認めたときは、第６号又は第７号様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

２　建設事務所長は、検査済証を交付したときは、その写しを当該市町村の長に送付するものとする。

（工事完了の公告の方法）

第 10 条　建設事務所長は、検査済証を交付したときは、第８号様式による工事完了公告書を建設事務所の公衆の見易い場所に設置する掲示板に掲示して公示するものとする。

附　則

この要領は、昭和 62 年 10 月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 13 年５月 18 日から施行する。

附　則

この要領は、平成 14 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、令和３年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、令和７年８月 20 日から施行する。

別表

工　事　検　査　の　方　法

方　　法

完了検査の実施に当っては、施行区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に適宜測定する。

なお、この工事検定の方法に含まれないものについては、県土木部の検査の方法を準用して行うものとする。

測定の結果、設計図書と相違する箇所が発見された場合は、工事手直指示書により手直工事を命ずる。

ただし、敷地の機能、維持上支障をきたさないと認められる軽微なものについては、検査員の判定により指示事項とする。

基礎工事等工事の進捗により、明視できない工事部分については別表「工事写真の整備について」に従い、写真の整備をしておくこと。

石積（張）、ブロック積（張）工

法　長　　原則としては法長変化点で主として根入長を測定する。根入深さの許容範囲は－５㎝以内とする。
石積天端部の高さが設計書と相違して宅地の機能、維持に支障をきたす場合は改造を命ずる。

法勾配　　適宜測定し許容範囲に－0.5 分以内とし、＋緩は検査員の判定による。

胴、裏コンクリート　　１ヶ／300 ㎡で測定し、許容範囲は－２㎝とする。

裏込礫　　適宜測定し検査員の判定による。

水抜穴　　適宜測定し検査員の判定による。

擁壁コンクリート

法　長　　原則として法長変化点で主として根入長を測定する。根入深さの許容範囲は、－５㎝以内とし、擁壁の高さが設計書と相違して宅地の機能維持に支障をきたす場合は改造を命ずる。

法勾配　　適宜測定し、許容範囲は－0.5 分以内とし、＋緩は検査員の判定による。

天端幅、敷幅　　適宜測定し、許容範囲は天端幅で±２㎝、敷幅で±２㎝以内とする。

盛　　土

地山の排水処理

締め固め、段切り等の施工を適宜検査する。

その他　　宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条第２項又は第 34 条第２項の規定に基づき、同法第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可があったものとみなされる場合は、以下の点についても検査する。

①盛土又は切土の直高、法勾配、面積について、許可の内容に適合していること。

②小段幅を１箇所／40m で測定し、許容範囲は-10cm とする。

③雨水等の排水処理施設が、適切な配置、構造で適切に施工されていること。

④締め固め、段切り等の施工が盛土等防災マニュアルの基準に適合していることを適宜工事写真や資料等にて検査する。

道　　路

砂利敷　最低２ヶ所程度とし許容範囲は敷砂利の厚さの－３㎝以内とし、転圧は検査員の判定による。

防塵処理及び表面処理舗装　十分転圧してあり、浮石がなく、処理財が一様に散布しているか観察する。

簡易舗装　　アスファルト舗装

路盤工は最低２ヶ所以上を測定し、許容範囲は厚さの－10％以内とする。

表層工は最低２ヶ所以上を測定し、許容範囲は厚さの－10％以内とする。

平たん性は適宜観察し、路面排水に支障がある場合は改造を命ずる。

幅　　員　　適宜測定し、許容範囲は－2.5 ㎝

中　間　検　査　の　方　法

目　　的

中間検査は宅地の安全に密接な関連のある工種の中間工程における施行管理の状況、品質管理状況及び施行地区周辺との関連を把握することを目的とする。

方　　法

中間検査の実施に当っては開発行為に係る検査の方法及び県土木部検査の方法に準拠して行うものとする。

重　点　調　査　事　項

① 施行管理

許可条件が適切に遵守されているか否かを確認する。

ア　盛土及び切土……沈下または崩壊が生じないよう締め固めまたは段切等が設計図に基づき適切に実施されているか否か確認する。

切取法長と小段の設置、法面保護との適否

イ　石積及びブロック積工

法長及び法勾配……根入深さの堀削及び写真判定

胴込及び裏込みコンクリート……１ヶ 300 ㎡毎に抜取、填充状況や品質を確認する。

裏込礫……透水層としての質量、機能について確認する。

（土砂の根入、礫の粒径その他）

水抜穴……寸法、数量及び設置状況について確認する。

特に在石使用のものは品質に、空石積（張）の場合は施行状況について確認する。

ウ　擁壁工……石積工に準じた確認方法で行う外さく孔注水及び強度試験を行う。

（テストハンマー等）

エ　管渠工……接合、マンホール等の取付及び縦断勾配を確認する。

埋設深度、埋戻しの適否の確認

オ　側溝工……敷厚及び溝蓋受部の不陸等について確認する。

コンクリート柵工……線形の通り、支柱頭部の損傷の有無、両岸施行の際は柵工杭間隔を確認する。

カ　路盤工……縦横断勾配、骨材、結合材の品質形状粒度、路盤の厚さ不陸、亀裂等の適否について確認する。

キ　橋　梁……基準高、幅員、桁間隔、桁断面、横断勾配、高欄、地覆等を確認する。

コンクリートの品質は管理試験資料またはテストハンマー等によって確認する。

伸縮継手、支承部取付状況の確認

排水管、その他付属部の取付状況の確認

ク　防災調節池等……床堺寸法、放流管敷設状況、盛土のまき出し厚さ及び転圧状況の確認

② 現場管理

土砂及び地区内水の排除と周辺との関係、防災措置の確認

進入路、材料運搬道路の保全措置の確認、材料の保管状況の確認

③ 品質管理

（注）検査はすべて実測を原則とするがやむを得ない場合は写真判定とする。

工 事 写 真 の 整 備 に つ い て

1　写真の撮影

(1) 工事写真は、各工事の施工段階及び工事完成後明視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況、工事中の災害写真等を撮影する。

(2) 撮影の要領は、別表による。

2　提出用写真の整理

(1) 台紙の大きさは、原則としてＡ４判とする。

(2) 表紙には、次の事項を記入する。

工事名、工事箇所、着工、竣功年月日、写真全枚数、施行者名

(3) 写真の整理は、初め竣功写真を、次に着工前写真を添付し、対照できるようにすること。

(4) 工事中の写真は、各工種について施工の順に応じて整理すること。

(別表)

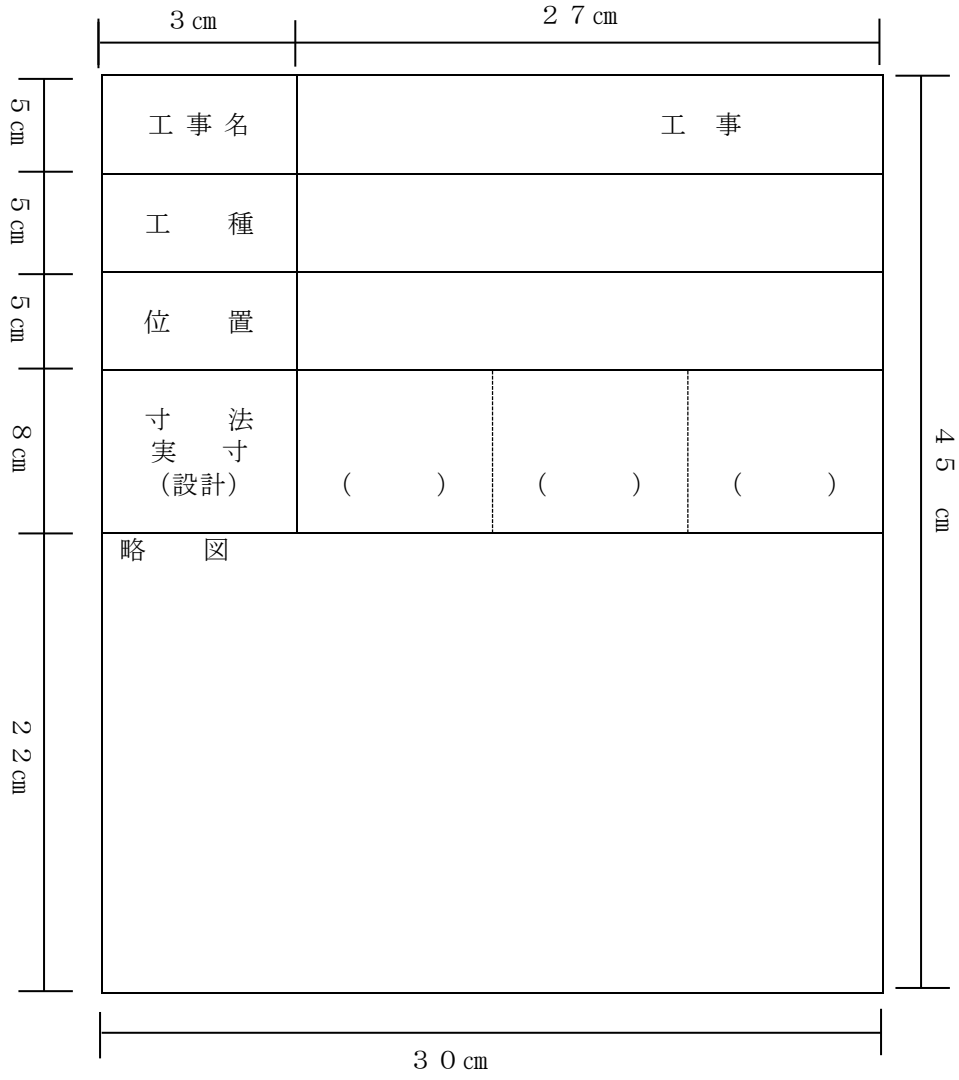
工 事 写 真 の 撮 影 要 領

区分	撮　影　種　目	撮 影 基 準	管 理 方 法	処　置
工事状況写真	1．工事着手前および工事完成写真 2．工事施行中の写真 (1)　施行状況写真 (2)　検収写真 (3)　品質確認写真 (4)　図面等と現地との不一致の写真 (5) その他施行中の写真 3．工事中の安全管理関係写真	・撮影された写真が状況･場所･時期･寸法等の確認、判定等ができるよう工夫するものとする。 ・写された写真の目的を明確にするため次の事項を記入した小黒板を写し込むものとする。		・現像焼付け後、目的通り撮影されていないものは、すみやかに撮り直しを行なうものとし、再撮影不能のもの、撮り落としたものについては、ただちに報告し、その処置について指示を受けるものとする。
できあがり形管理用写真	1．石積(張)工、コンクリート工、擁壁工、地下排水工、吹付け工、側溝工、管(函)キョ工等のでき形寸法およびこれらの基礎工で完成後明視できないもの	・小黒板の寸法は 45 ㎝×30 ㎝とする。 イ　工事名 ロ　工　種 ハ　位　置 ニ　設計寸法 ホ　実測寸法 ヘ　略　図	・撮影後は、できるだけすみやかに現像、焼付けを行ない、目的どおり撮影が行なわれたかどうか確かめるものとする。	

（別表）

区分	撮影種目	撮影基準	管理方法	処置
できあがり形管理用写真	2．トンネル支保工(埋設)建込間隔、防水工覆工厚、排水堅工、しゃ水膜、集水ます、インバート巻厚のでき形寸法およびこれらの基礎工で完成後明視できないもの。 3．抗門工、水門、ひ門、ひ管、床固め、せき橋台、橋脚等のでき形寸法および井筒その他基礎工で完成後明視できないもの。 4．床堀、置換工、段切り、まき出し厚、衣土厚、地盤線の変化点等における寸法等。 5．路盤工の厚さ、のり覆工、根固工、のり留工等の基礎またはコンクリート等で完成後明視できないものの寸法等。 6．コンクリート工等の鉄筋、鉄網、伸縮継手等の鉄筋の位置、組立寸法。 7．その他のもので完成後明視できなくなるもののでき形寸法	・写真の大きさは9㎝×6㎝を標準とする。 ・ただし、必要によりサービス判またはつなぎ写真とすることができる。	・写真は工種、種別細別ごとに整理しアルバムに整理はりつけするものとする。	・現像焼付け後撮影された写真と被写体または、他の記録等と対処し、より適切な撮影が行なわれるよう処置しなければならない。
工事中の災害写真	1．被災前の写真(上記の各種目の写真と兼用できる) 2．被災中の写真 3．被災後の写真 (1) 全ぼう写真 (2) 部分写真			

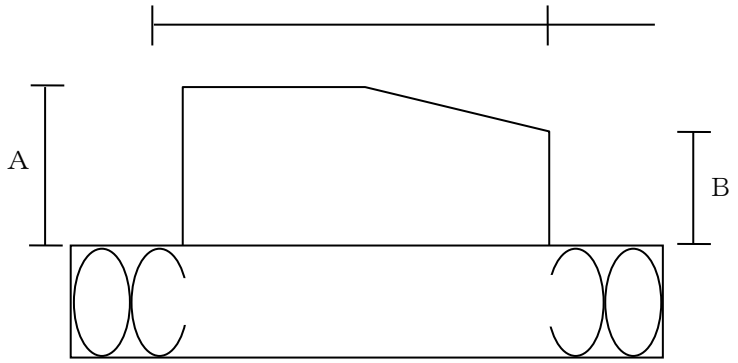
工事写真の撮影に使用する小黒板



記　　入　　例

工事名	道　路　改　良　工　事		
工　種	石積用基礎コンクリート		
位　置	NO46 ＋ 15m 右 側		
寸法 実寸 (設計)	A 25.5 (25.0)	B 15.3 (15.0)	C 46.0 (45.0)

略　図



第１号様式

工事完了検査通知書

第　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長

開発行為に関する工事（完了・中間・再）検査の実施について（通知）

このことについては、都市計画法第 36 条第２項の規定により下記のとおり検査を実施します。

記

１．検　査　日　時　　年　　月　　日　　時　　分頃
２．検査をする開発区域の名称
３．参　　集　　者　　開発許可を受けた者
　　工事施行者
　　設計者

（注）代理出席される場合には、委任状を用意してください。

第２号様式

開発行為に関する工事完了検査立合依頼書

第　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長

開発行為に関する工事（完了・中間・再）検査の実施について（依頼）

このことについては、別紙のとおりですので検査の立合いをお願いします。

第３号様式

所　　長	次　　長	課　　長	係　　長	本件検査を に命ずる

開発行為に関する工事{中間／完了／手直}検査報告書

開発許可年月日番号	完了届年月日番号	検査（予定）年月日
・　・　第　　号	・　・　第　　号	・　・　第　　号

立会人	建設事務所	市　町　村	許可受人	工事施工者

１．開発行為の内容

開発区域	（市調）		面積	㎡
許可を受けた者の住所氏名		工事施行者住所 氏　　名		

２．検査所見

３．手直し指示事項

（技術）	結果	
（事務）	結果	

4．再　検　査

再検査年月日	・　　・	立　会　人	
所　　見			

以上のとおり検査をしました。

年　　月　　日

検査員職名

判　　定	合　　格	不　　合　　格
備　　考		

所　　長	次　　長	課　　長	係　　長	係　　員

第４号様式

第　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長

開発行為に関する工事の手直しについて（通知）

年　　月　　日に実施した都市計画法第 36 条第２項の規定に基づく工事完了の検査の結果、別紙のとおり工事の手直しを指示します。手直し工事が完了したときは別添工事完了届書により届出てください。

なお、再検査に合格するまで検査済証を交付することはできませんのでご了知願います。

（注）この指示にしたがわないときは、都市計画法第 81 条の規定により監督処分として是正命令を行うこととなります。

第４号様式別紙

工　事　手　直　指　示　書

開発行為に関する工事完了検査の結果を下記のとおり指示する。

許可番号		開発区域の名称	
許可年月日		着手年月日 完了年月日	年　月　日着手 年　月　日完了
開発者		検査年月日	年　月　日
設計者		検査員	
工事施行者		検査立会人	
手直事項			
指示事項			
手直期日	年　月　日	手直完了後の検査	再検査

注意　１．開発者又は工事施行者は、完了検査に合格しなかったときは、遅滞なく補修又は改造の上別紙による届を行い再び検査を受けなければならない。

２．開発者又は工事施行者は、その工事において地中又は水中等外部に現れてない工事で、その適否を判定したものは写真を添付すること。

第５号様式

手 直 し 工 事 完 了 届 書

年　　月　　日

福島県　　建設事務所長

届出書　住所

氏名

　　年　　月　　日付　　第　　号で指示のあった工事の手直しについて、工事を完了したので届け出ます。

（注）１．届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２．添付書類：工事写真等

第６号様式

開発行為に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

福島県　　建設事務所長

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第 29 条第１項（第２項）の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１．許　可　番　号　　年　　月　　日　　第　　号
２．開発区域又は工区に含まれる地域の名称
３．許可を受けた者の住所及び氏名

第７号様式

公共施設に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

福島県　　建設事務所長

下記の公共施設に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第 29 条第１項（第２項）の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１．許　可　番　号　　年　　月　　日　　第　　号
２．工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称
３．工事を完了した公共施設
４．許可を受けた者の住所及び氏名

第８号様式

開発行為に関する工事完了公告

第　　号
年　　月　　日

福島県　　建設事務所長

下記の開発行為に関する工事は　　年　　月　　日検査の結果完了していると認められるので都市計画法第 36 条第３項の規定により公告する。

記

開発許可番号		年　　月　　日　　第　　号
開発区域又は工区に含まれる地域の名称		
開発許可を受けた者の住所氏名		
公共施設	種類	
	位置	
	区域	
備考		

（参考）開発登録簿の閲覧場所：福島県　　建設事務所

５．違反開発行為等事務処理要領

第１章　総　則

（目的）

第１条

この要領は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（以下「法」という。）第３章第１節に係る開発行為等の規制に違反する開発行為及び建築物の建築（以下「違反行為等」という。）の是正等に関する事務手続きを定め、事務の迅速かつ適切な処理を図り違反行為等の防止を図ることを目的とする。

（事務処理上の心構え）

第２条

違反行為等に関する事務処理は、厳正かつ公正な態度で臨み、迅速、正確かつ積極的に行うとともに、不公平な処分にならないよう十分に留意しなければならない。

（事務分掌等）

第３条

１　この要領で定める事務は、建設事務所長が行うものとする。

２　建設事務所長は、この要領に定める事務を適切に行うため、土木部都市総室都市計画課をはじめ、関係機関との連携を密にしなければならない。

第２章　パトロール等

（パトロールの実施等）

第４条

１　建設事務所長は、定期的に所管区域のパトロールを実施し、違反行為等の早期発見と未然防止に努めなければならない。また、許可事案又は違反行為等で是正中である事案については、その施行状況又は是正状況を視認するものとする。

２　建設事務所長は、パトロールの実施にあたり、必要に応じ関係市町村長の協力を得るものとする。

３　建設事務所長は、パトロールにより違反行為等を発見した場合には、当該案件に関する各種法規制調査、外観調査等を実施するものとする。

４　建設事務所長は、パトロールを実施した際には「パトロール報告書」（様式第１号）を作成するものとする。

第３章　違反行為等に対する措置等

（通報等を受けた場合の措置及び初期調査）

第５条

１　建設事務所長は、住民からの通報等を受けた場合には「通報等受信簿」（様式第２号）を作成し、当該案件に関する各種法規制調査を実施するとともに関係市町村等からの情報収集に努め、必要に応じ、情報を提供するものとする。

２　建設事務所長は、通報等案件について、違反行為等の疑いがあると判断した場合には、現地に赴き外観

調査を実施するものとする。

（違反行為等報告書）

第６条

建設事務所長は、第４条又は第５条により、違反行為等を発見した場合は、「違反報告書」（様式第３号）　を作成するとともに、違反台帳（様式第４号）に記載しなければならない。

（現地調査）

第７条

１　建設事務所長は、違反行為等を発見した場合には、違反行為等の現地を調査（以下「現地調査」という。）するものとする。

２　建設事務所長は、現地調査にあたり、土地所有者、建築物所有者、開発事業者等（以下「関係者」という。）に対し、現地調査は、法に基づく立入検査ではなく任意のものであることを説明し、調査の承諾及び立会等の協力を求めるものとする。

３　建設事務所長は、現地調査にあたり関係者からの承諾等が得られない場合には、引き続き調査の承諾について要請するものとするが、それでもなお承諾が得られず、調査が必要であると判断した場合には、法第 82 条の規定に基づく立入検査（以下「立入検査」という。）として、実施するものとする。

４　違反行為等の現地に立ち入る場合は、「開発許可等に係る事務処理要領」12 で規定する身分証明書を携帯し、関係人からの要求があったときはこれを提示しなければならない。

また、建築物に立ち入る場合は、あらかじめ所有者等の承諾を得なければならない。

５　現地調査は、現地調査カード（様式第５号）に記載されている事項に基づき実施するものとする。

（事情聴取）

第８条

１　建設事務所長は、違反行為等について、その内容を把握し是正指導を行うため、関係者からの事情聴取を行うものとする。

ただし、現地調査時に、関係者からの聞取りを終了している場合は、この限りではない。

２　建設事務所長は、事情聴取の必要があると判断したときは、事情聴取のための通知書（様式第６号）を送付するものとする。

３　建設事務所長は、通知書による呼び出しにも係わらず関係者がこれに応じない場合には、数次呼び出しを行うものとする。

４　事情聴取は、事情聴取カード（様式第７号）に記載されている事項により実施するものとする。

５　建設事務所長は、関係者が数次の呼び出しに応じない場合には、質問書（様式第８号の１及び第８号の２）により照会するものとする。

（処理方針）

第９条

１　建設事務所長は、現地調査、事情聴取等の結果を踏まえ、違反行為等に対する処理方針について検討するものとする。

２　建設事務所長は、処理方針の決定にあたっては、事前に、都市計画課長と協議しなければならない。

（是正計画）

第 10 条

１　建設事務所長は、処理方針に基づき、是正指導通知書（様式第９号）により違反行為者に対し違反状態

を是正するよう指導するものとする。

2　建設事務所長は、違反行為者から自主的な是正の意志表示が示された場合には、是正計画書（様式第 10 号）の提出を求めるものとする。

（是正勧告）

第 11 条

1　建設事務所長は、違反行為者が法の許可を受けていない者であり是正措置を行う必要がある場合には、是正措置勧告書（様式第 11 号）により、是正のための勧告を行うものとする。

2　建設事務所長は、違反行為者が法の許可を受けた者であり是正措置を行う必要がある場合には、是正措置勧告書（様式第 12 号）により法第 80 条第１項の規定に基づく勧告を行うものとする。

3　建設事務所長は、違反行為者が是正勧告に応じない場合には、再度勧告を行うものとする。

第４章　監督処分

（監督処分の検討）

第 12 条

1　建設事務所長は、違反行為者が、数次の是正勧告に従わない場合には、法第 81 条第１項の規定による命令（以下「監督処分」という。）の実施について検討するものとする。

2　建設事務所長は、監督処分を実施しようとする場合には、事前に、都市計画グループ参事に協議しなければならない。

（聴聞等）

第 13 条

建設事務所長は、監督処分を実施しようとする場合には、行政手続法（平成５年法律第 88 号）及び福島県聴聞規則（平成６年規則第 101 号）に基づき、聴聞又は弁明の機会の付与をしなければならない。

（監督処分）

第 14 条

1　建設事務所長は、前条の規定による聴聞等を行った後、違反内容・程度等の諸事情を斟酌し、違反態様に応じて監督処分を行うものとする。

2　監督処分は、指令書（様式第 13 号)により行うものとする。

第５章　監督処分後の処置

（処分に係る公示）

第 15 条

建設事務所長は、監督処分を行った場合は、法第 81 条第３項の規定に基づき、是正を命じた旨の標識（様式第 14 号)を設置するとともにその旨を公示しなければならない。

（水道、電気、ガスの各事業者に対する協力の依頼）

第 16 条

建設事務所長は、市街化調整区域内で法第 29 条第１項に違反し、第 14 条第１項の監督処分を受けた者の土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気、ガスの供給の申し込みの承諾に関し、

当該水道事業者、電気事業者、ガス事業者（以下「水道事業者等」という。）に対して承諾保留の要請を行うことができるものとする。

上記の要請は、供給の申し込みの承諾保留依頼書（様式第 15 号）により行うものとする。

（処分の解除）

第 17 条

1　建設事務所長は、監督処分をした場合において、当該処分を解除する必要があるときは、速やかに、被処分者に対し命令解除通知（様式 16 号）を、また、第 16 条による水道等の供給の申し込みの承諾保留を依頼している場合には、水道事業者等に水道等供給保留解除通知（様式第 17 号）を送付するものとする。

2　建設事務所長は、前項の場合においては、第 15 条で規定する標識を除去するものとする。

（告発）

第 18 条

1　建設事務所長は、監督処分に従わない者で著しく悪質なものについては、刑事訴訟法第 239 条第２項の規定に基づき、違反行為等が行われた土地を所管する警察署長に対し、告発書（様式第 18 号）により告発できるものとする。

2　建設事務所長は、告発しようとする場合には、事前に、都市計画課長に協議しなければならない。

（行政代執行）

第 19 条

1　建設事務所長は、監督処分として行った命令に従わない案件については、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）に基づき行政代執行を行うことができるものとする。

2　建設事務所長は、行政代執行を実施しようとする場合には、事前に、都市計画課長に協議しなければならない。

第６章　雑　則

（緊急措置）

第 20 条

建設事務所長は、違反行為等に関する事務処理について、特殊又は緊急を要する案件については、都市計画課長と協議して事務処理を行うものとする。

（違反行為者等不明の場合）

第 21 条

建設事務所長は、現地調査等により、違反行為等に関し違反状態を是正せさるための措置を命ずべき者を確知できない場合は、引き続き確認調査を実施するものとするが、それでもなお確知できない場合には、法第 81 条第２項の規定に基づく手続きを行うものとする。

（是正措置の完結）

第 22 条

建設事務所長は、違反行為等の是正措置について、原状回復その他の是正措置行為の終了をもって、是正措置の完結とすることができる。

附　則

この要領は、平成 11 年 12 月 17 日から施行する。

附　則

この要領は、平成 13 年５月 18 日から施行する。

附　則

この要領は、平成 15 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 17 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成 28 年２月３日から施行する。ただし、様式１３号の改正規定は、平成 28 年４月１日より施行する。

附　則

この要領は、平成 28 年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、令和３年４月１日から施行する。

様式第１号

パ　ト　ロ　ー　ル　報　告　書

<table>
<tr><td>年　月　日</td><td colspan="4">年　月　日(　)　時　～　時　天候(　)</td><td>実施者</td><td>職　　氏 名</td></tr>
<tr><td>パトロール
実施区域</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">許可事案の

確　　認</td><td>要 確 認 件 数</td><td>件</td><td>適正に施行中</td><td>件</td><td colspan="2" rowspan="2">(不適正と判断される事案の概要)</td></tr>
<tr><td>内 確 認 件 数</td><td>件</td><td>不　適　正</td><td>件</td></tr>
<tr><td colspan="6">(不適正と判断される事案に対する対応方針)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">指導事案の

確　　認</td><td>要 確 認 件 数</td><td>件</td><td>適正に施行中</td><td>件</td><td colspan="2" rowspan="2">(不適正と判断される事案の概要)</td></tr>
<tr><td>内 確 認 件 数</td><td>件</td><td>不　適　正</td><td>件</td></tr>
<tr><td colspan="6">(不適正と判断される事案に対する対応方針)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">新規発見

事　　案</td><td>区域の別</td><td colspan="2">市街化区域･市街化調整区域･非線引地域
準都市計画区域･区域外</td><td>第　条第　項違反</td><td>建築物等の態様</td><td>造　階建　棟</td></tr>
<tr><td>違反の
概要</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="6">(違反事案に対する対応方針)</td></tr>
</table>

様式第２号

通　報　等　受　信　簿

受信年月日	年　　月　　日（　　）	受信者	職　　氏名
通報の場所			
行為者の住所・氏名	住　所 氏　名		
施工者の住所・氏名	住　所 氏　名		
通報者の住所・氏名	住　所 氏　名		
事案の内容			
対応方針			
対応結果			

様式第３号（１/４）

違　反　報　告　書

違　反　場　所	市 町 村	字	地内	
違　反　概　要				
発見日･発見方法	年　月　日　パトロール・通報・投書・陳情・その他（　　）			
開発行為の目的 開発区域の規模	㎡			
建築物の用途・ 構　造　・　規　模	造地上 地上　階建	建築面積 延べ面積 敷地面積	㎡ ㎡ ㎡	
区　域　区　分	市街化区域・市街化調整区域・非線引き区域・準都市計画区域・区域外			
	用　途　の　別			
	他法令指定区域			
違反行為者の住所・氏名	住所 氏名			
工事施行者の住所・氏名	住所 氏名			
土地所有者の住所・氏名	住所 氏名			
建物所有者の住所・氏名	住所 氏名			
違反法令条項	第　条第　項 (違反内容)			
他法令の違反状況	第　条第　項 (違反内容)			
開発許可の有無等	有・無	都市計画法第　条第　項　年　月　日　第　号		
	許可を受けた者		予定建築物	

様式第３号（２/４）

処　理　方　針	

処　分　権　者　の　指　導　状　況　等		
項　　目	年 月 日	内　　容
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	

他　機　関　の　指　導　状　況　等		
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	
	・　・	

様式第３号（３／４）

位置図(50,000 分の 1)	
区域図(2,500 分の 1)	

様式第３号（４/４）

撮影年月日	年　　月　　日	撮影者	職　　氏　名

様式第４号

違　反　台　帳

No	違反行為者の住所･氏名	違　反　の　場　所	違　反　条　項　等	処　理　年　月　日			
	住 所 氏 名		都市計画法第　条第　項違反 用途 敷面　　㎡延面　　㎡ 造　　階建	違反確認			
				現地調査			
				聴　　聞			
				監督処分			
				是正完了			
	住 所 氏 名		都市計画法第　条第　項違反 用途 敷面　　㎡延面　　㎡ 造　　階建	違反確認			
				現地調査			
				聴　　聞			
				監督処分			
				是正完了			
	住 所 氏 名		都市計画法第　条第　項違反 用途 敷面　　㎡延面　　㎡ 造　　階建	違反確認			
				現地調査			
				聴　　聞			
				監督処分			
				是正完了			
	住 所 氏 名		都市計画法第　条第　項違反 用途 敷面　　㎡延面　　㎡ 造　　階建	違反確認			
				現地調査			
				聴　　聞			
				監督処分			
				是正完了			
	住 所 氏 名		都市計画法第　条第　項違反 用途 敷面　　㎡延面　　㎡ 造　　階建	違反確認			
				現地調査			
				聴　　聞			
				監督処分			
				是正完了			
	住 所 氏 名		都市計画法第　条第　項違反 用途 敷面　　㎡延面　　㎡ 造　　階建	違反確認			
				現地調査			
				聴　　聞			
				監督処分			
				是正完了			

様式第５号

現　地　調　査　カ　ー　ド

実施年月日		年　月　日(　)　時　分～　時　分（調査員 職　　氏名　　）	
違反の場所			
違反行為者の住所・氏名		住所 氏名	
調査項目		調　査　結　果	資　料　等
所在地		市 町　　字 村	都市計画図、登記事項証明書、公図等
区域区分		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･区域外	
開発区域の規模		㎡	設計図、計画図、現地測量図、図上で測量
建築物の規模		建築面積　　㎡　、延面積　　㎡	設計図､平面図等
建築物の構造		造　　階建	
目的（用途）			現地の事業主、工事施工者、看板、チラシ等
工事進捗度（着工時期）		工事進捗約　　％（工事着工時期　　年　　月）	
周辺の状況			開発区域周辺の住宅・工場等の立地状況、市街化区域からの距離等
技術基準上の問題	公共施設の設置状況		道路(接道、区域内等)、排水施設、消防施設、給水施設等
	安全・防災措置		地盤、崖崩れ、擁壁、危険地域の有無等（災害発生の危険性）
	環境保全		表土保全、緩衝帯等
写　真　撮　影		※日付入りとすること。建築物の用途、構造等が判明できるよう工夫すること。	

様式第６号

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

違反開発行為等に係る聞き取りについて（通知）

下記の行為は、　　第　　条第　　項　　の規定に違反しており、これについて、あなたからの事情を伺いたいので以下の期日に来庁してください。

記

１　違反場所

２　違反行為

３　違反内容

４　来庁願いたい期日

年　　月　　日　　時　　分

なお、上記期日に来庁できない場合は、あらかじめご連絡ください。

（事務担当　　電話　　）

様式第７号（１／３）

事　情　聴　取　カ　ー　ド

日　　時	年　月　日(　)　時　分～　時　分（調査員 職　　氏名　　）	
出頭者の住所・氏名	住　所 氏　名	
聴取項目	出　頭　者　の　発　言　内　容	根拠資料
1.所在地	市 町　　字 村	公図、登記事項証明書
2.土地所有者住所・氏名	住　所 氏　名	登記事項証明書、課税台帳、売買契約書、領収書等
3.建物所有者住所・氏名	住　所 氏　名	
4.登記名義人と2,3が異なる場合理由		売買契約書等
5.開発行為者住所・氏名	住　所 氏　名	工事請負契約書、登記原因証書、登記申請書添付書類等
6.建築行為者住所・氏名	住　所 氏　名	
7.造成工事施行者住所･氏名	住　所 氏　名	
8.建築工事施行者住所･氏名	住　所 氏　名	
9.開発目的		設計図、計画図、現地測量図等
10.建築物の用途		

様式第７号（２/３）

11.建築物の使用者住所・氏名	住　所 氏　名	契約書等
12.使用者と所有者が異なる場合理由		
13.建築物設計者住所･氏名	住　所 氏　名	契約書等
14.手続き関係	都市計画法 建築基準法 農　地　法	許可申請書､許可証等
15.手続代理人住所・氏名	住　所 氏　名	
16.土地建物売買･賃貸借仲介者住所･氏名	住　所 氏　名	
17.元土地所有者住所･氏名	住　所 氏　名	
18.工事期間	年　月　日～　年　月　日	
19.経　緯		

様式第７号（３/３）

20.違反行為を行った理由		
21.法による制限に関する知識		
22.是正意思		
23.是正計画		
24.その他		

以上の内容に相違ありません。

年　　月　　日　　住　所

氏　名

様式第８号の１

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

違反開発行為等に係る質問について（通知）

下記の行為は、　　第　　条第　　項　　の規定に違反しており、これについて、あなたから事情を伺うため　　年　　月　　日付け　　第　　号により通知したところですが、来庁されませんでしたので、別紙質問書に記載のうえ　　年　　月　　日までに来庁のうえ持参してください。

なお、やむを得ず来庁できない場合には、記名押印又は署名のうえ返送してください。

記

１　違反場所

２　違反行為

３　違反内容

（事務担当　　電話　　）

様式第８号の２（１/３）

質　問　書

質問事項	回答いただきたい欄	備　考
1.所　在　地	市 町　　字 村	※処分権者が記載のこと。
2. 土地所有者を教えて下さい。	住　所 氏　名	
3. 建物所有者を教えて下さい。	住　所 氏　名	
4.登記名義人と 2,3 が異なる場合、その理由を教えてください。		
5.土地の造成主(造成工事発注者)を教えて下さい。	住　所 氏　名	
6.建築主(建築工事発注者)を教えて下さい。	住　所 氏　名	
7.造成工事施行者(工事請負者)を教えてください。	住　所 氏　名	
8.建築工事施行者(工事請負者)を教えてください。	住　所 氏　名	
9.造成工事の目的を教えてください。		
10.建築物の用途目的、使用方法を教えてください。		
11.建築物の使用者を教えてください。	住　所 氏　名	

様式第８号の２（２/３）

質問事項	回答いただきたい欄	備考
12.土地又は建物の使用者と所有者が異なる場合､その理由を教えてください。		
13.建築物の設計者を教えてください。	住　所 氏　名	
14.手続き関係について教えてください。	都市計画法の許可は（得ている・得ていない） （許可を得ている場合 許可年月日:　　年　月　日　許可番号　　号）	
	建築確認申請は（している・していない） （申請している場合 申請年月日:　　年　月　日　建築確認年月日:　年　月　日）	
	農地法の許可は（得ている・得ていない） （許可を得ている場合 許可年月日:　　年　月　日　許可番号　　号）	
15.手続代理人を教えてください。	住　所 氏　名	
16.土地建物売買又は賃貸借仲介者を教えてください	住　所 氏　名	
17.元土地所有者を教えてください。	住　所 氏　名	
18.工事時期を教えてください		
19.経緯を教えてください。		

様式第８号の２（３/３）

質問事項	回答いただきたい欄	備考
20.違反行為を行った理由を教えてください。		
21.都市計画法、建築基準法など法に基づく規制があったことを知っていましたか。		
22.是正の意思はありますか		
23.是正方法、時期等を教えてください。		
24.その他(特に表明したいことがあれば記入してください。)		

以上の内容に相違ありません。

年　　月　　日　　住　所

氏　名

様式第９号

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

違反開発行為等の是正について（通知）

あなたの　　市町村　　の開発行為は、　　第　　条第　　項　　の規定に違反しているので、直ちに下記のとおり措置してください。

なお、これに従わない場合には、都市計画法第８１条第１項の規定により監督処分をすることもあるので申し添えます。

記

１　違反場所

２　違反行為

３　違反内容

４　指導措置及び期限等

（事務担当　　電話　　）

様式第１０号

是　正　計　画　書

年　　月　　日

福島県　　建設事務所長

住　所

氏　名

下記の　　第　　条第　　項　　に違反している行為については、別紙のとおり是正いたします。
なお、是正が完了した場合には、直ちに報告いたします。

記

1　違反場所

2　違反行為

3　違反内容

（注）１．法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２．別紙は、少なくとも是正方法、是正工程及び是正完了期限について記載する内容とすること。

様式第１１号

是　正　措　置　勧　告　書

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

あなたの　　市町村　　の開発行為は、　　第　　条第　　項
の規定に違反しているので、直ちに下記のとおり措置することを勧告します。

なお、この勧告に従わない場合には、都市計画法第８１条第１項の規定により監督処分をすることもあるので申し添えます。

記

１　違反場所

２　違反行為

３　違反内容

４　勧告する措置及び期限等

（事務担当　　電話　　）

様式第１２号

是　正　措　置　勧　告　書

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

あなたの　　市町村　　の開発行為は、　　第　　条第　　項
の規定に違反しているので、都市計画法第８０条第１項の規定により、直ちに下記のとおり措置することを勧告します。

なお、この勧告に従わない場合には、都市計画法第８１条第１項の規定により監督処分をすることもあるので申し添えます。

記

１　違反場所

２　違反行為

３　違反内容

４　勧告する措置及び期限等

（事務担当　　電話　　）

様式第１３号

番　　号

住　所

氏　名

あなたが　　（市・町・村）　　において（約　　平方メートルの開発行為をしたことは・延面積約　　平方メートルの　　を建築・　　したことは）第　　条第　　項　　の規定に違反しているので、同法第８１条第１項の規定により（下記のとおり命ずる・　　年　　月　　日付け　　第　　号の許可を取り消す）。

年　　月　　日

福島県　　建設事務所長　　印

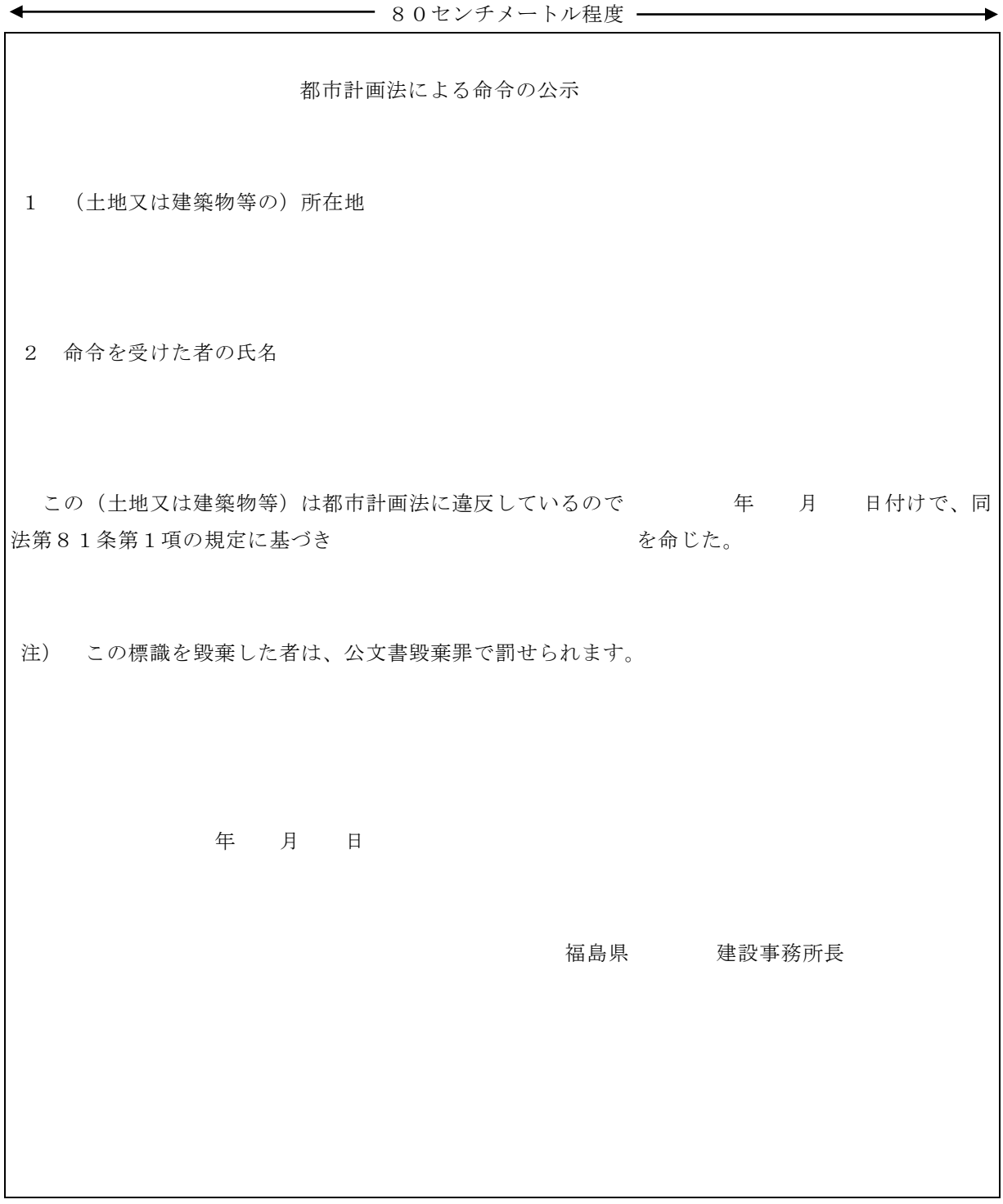
記

（教　示）

１　この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、福島県開発審査会に対し、審査請求をすることができます。

２　処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に、福島県を被告として、提起しなければなりません。ただし、この処分について１の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して６か月以内に提起しなければなりません。

様式第１４号



都市計画法による命令の公示

１　（土地又は建築物等の）所在地

２　命令を受けた者の氏名

この（土地又は建築物等）は都市計画法に違反しているので　　年　　月　　日付けで、同法第８１条第１項の規定に基づき　　を命じた。

注）　この標識を毀棄した者は、公文書毀棄罪で罰せられます。

年　　月　　日

福島県　　建設事務所長

様式第１５号

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

都市計画法施行に係る協力について（依頼）

このことについて、下記により行われている開発行為は、　　第　　条第　　項　　の規定に違反しており、別紙のとおり処分しましたので、当該土地・建物への（水道・電気・ガス）の供給の申し込みがあった場合には、別に連絡するまでの間、承諾を保留するようお願いします。

なお、この件について受窓口等でトラブルが生じた場合には、本職で対応いたしますので申込者に対しては本職に問い合わせるようお伝え願います。

記

１　開発行為場所（位置図等添付）

２　行為者の住所・氏名

３　予定建築物の用途

（事務担当　　電話　　）

様式第１６号

番　　号

住　所

氏　名

都市計画法第８１条第１項の規定により、　　年　　月　　日付け　　第　　号により
（市・町・村）　　の開発行為の
を命じていたものであるが、違反が是正されたものと認めるので命令を解除する。

年　　月　　日

福島県　　建設事務所長　　印

様式第１７号

番　　号
年　　月　　日

様

福島県　　建設事務所長　　印

都市計画法施行に係る供給停止依頼の解除について（依頼）

このことについて、　　年　　月　　日付け　　第　　号により、下記の者に対する供給の停止を依頼していたところですが、違反が是正されましたのでこれを解除してください。

記

１　開発行為場所（位置図等添付）

２　行為者の住所・氏名

３　予定建築物の用途

（事務担当　　電話　　）

様式第１８号

告　発　状

告　発　人　住所・官職・氏名
被告発人　住所・氏名

右被告発人に対し都市計画法第　　条第　　項違反容疑により左記のとおり告発いたします。

記

一、違反事実（具体的に）

二、適用法案

三、参考事項

（一）告発に至るまでの経過及び措置

（二）情状等（必要な場合）

（三）添付書類（現地写真、命令書写し・図面等）

年　　月　　日

右告発人

官職・氏名

警察署長　様

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指針

平成２１年　４月　１日
改正　平成２２年１０月１９日
改正　令和４年１２月２８日
福島県土木部都市計画課

この指針は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３４条第１１号の規定に基づき、福島県都市計画法施行条例（平成１１年福島県条例第７６号。以下「条例」という。）第３条及び第４条の規定により知事が指定する土地の区域指定（以下「区域指定」という。）にあたっての具体的な考え方と手続きをまとめたものです。

区域指定については、地域の実情に応じて行うことが望ましいとの考えから、市町村の長の申出によることとしていますが、この申出は、法及び条例の趣旨を踏まえたものであって、かつ、当該区域の住民の合意が得られているものである必要があります。

以上のことを前提に、県ではこの申出を尊重して区域指定を行うこととしています。

１　条例の趣旨

平成１２年の法改正により、市街化調整区域内における開発許可基準の見直しが行われ、市街化区域に隣接又は近接する区域におけるコミュニティの維持や社会情勢・地域の実情に応じた開発を可能にしようという考えから法第３４条第１１号が規定されました。

県では、この法改正に伴い、単なる規制緩和ではなく、新しい時代に対応した市街化調整区域の土地利用のあり方はどうあるべきかという観点からの検討を行い、以下の理念及び基本方針を掲げました。

《理　念》

①地域社会（コミュニティ）の維持・再生
②美しく活力のある田園地域の形成

《基本方針》

①低・未利用地の活用により定住と地場産業等の振興を図り、「活力ある地域社会（コミュニティ）の形成」に努める。
②建築物の用途等を限定的に定め、「スプロールの防止」に努める。
③自然環境と共生する健康的で「ゆとりある居住環境の形成」に努める。
④市街化調整区域内の自然環境の中に広がる「良好な田園環境の保全」に努める。

したがって、平成１８年の条例改正により追加された条例第３条及び条例第４条の解釈・運用は、これらの理念及び基本方針を踏まえて行うこととしています。

また、令和２年６月に成立した「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」においては、近年の激甚化・頻発化する自然災害への対策として、都市計画法の開発許可制度が見直されることとなりました。特に被害の大きかった市街化調整区域に関しては、市街化調整区域内でも特例的に開発を認めてきた法第３４条第１１号等に係る区域から災害のおそれのある区域を除外する改正法が令和４年４月１日から施行され、条

例もそれに伴い法及び都市計画法施行令（昭和４４年６月１３日政令第１５８号。以下、「政令」という。）の基準と同様に災害のおそれのある区域を条例区域から除外する内容の改正を行いました。

２　区域指定の基準

(1)　距離要件等

[redacted]

【第３４条】　（略）

十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって……

[redacted]

【第３条】　法第３４条第１１号の規定により指定する土地の区域は、市街化区域（工業専用地域を除く。以下同じ）に隣接する土地の区域又は市街化区域に近接する土地の区域（当該土地の区域と当該市街化区域の距離が規則で定める距離以内である土地の区域に限る。）であって……

[redacted]

【第２条】　福島県都市計画法施行条例第３条第１項の規則で定める距離は、１キロメートルとする。

２　前項の距離は、土地の区域から市街化区域までの経路のうち、最も合理的な経路として認められる経路により算出するものとする。

市街化区域に近接しているかどうかについては、市街化区域からの距離をもって判断することとしています。他県においては、主な移動手段が自動車であること等から距離要件を設けない例も見られますが、本県では無秩序な開発を防止するために距離要件を設けることとし、従来から「近接」の判断基準としていた１㎞を要件とすることとしました。

ただし、建築物が連たんしているにもかかわらず、１㎞の内外で異なる取扱いをすることは適当でないことから、区域の一部が市街化区域から１㎞以内にあれば、その区域全体を指定できるものとします。

市街化区域からの距離は、市街化区域との境界線からの直線距離によって測定するのではなく、現存し、かつ、合法的に通行が可能な道路によって測定することとします。この道路は必ずしも自動車が通行可能なものに限るものではなく、また、公道・私道の別も問いませんが、地図に記載されていても現存しない道路は該当しません。

自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているかどうかについては、地形・地勢・地物等の状況や文教・公益・利便・交通施設等の利用状況等に照らし、総合的に判断します。一応の目安としては、市街化区域と同一の市役所（町村役場）の支所・出張所の管轄区域内にあることや同一の小学校区内にあるといったことが考えられますが、河川・山林・高速道路等により明らかに日常生活圏が分断されている場合には該当しません。

なお、工業専用地域については、住宅や物品販売店舗等の建築が規制されており、一体的な日常生活圏を構成しているかどうかの判断には馴染まないことから、市街化区域からの距離の測定にあたっては除外

することとしています。

(2) 連たん要件

[redacted]

【第３４条】 （略）

十一　おおむね５０以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち……

[redacted]

【第３条】 （略）

一　土地の区域内の敷地間の距離が５０メートル以内である建築物が４０以上連たんしていること。

連たん要件を設けている趣旨は、建築物が一定程度集積している区域にあっては公共施設の整備もある程度進んでおり、開発行為を容認していくことが新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものではないという考えによるものです。

ここでいう「建築物」には、車庫・物置等の附属建築物は含みません。

連たん数については、法律では「おおむね５０以上」としていますが、県では「４０以上」として取り扱うこととし、連たんしているかどうかについては、敷地間の距離が５０m以内であるかどうかにより判断することとします。

なお、連たんしている建築物には住宅以外のものや市街化区域に存するものも含みますが、その過半が住宅以外のものであるような場合や市街化区域に存するような場合には、条例の趣旨に照らして区域指定の適否を慎重に判断することとします。

(3) 道　路

[redacted]

【第３条】 （略）

二　土地の区域内に規則で定める幅員以上の道路が適当に配置されており、かつ、当該道路が当該土地の区域外の規則で定める幅員以上の道路に接続していること。

[redacted]

【第３条】 条例第３条第１項第２号の土地の区域内の道路の幅員は、６メートル(建築基準法(昭和２５年法律第２０１号)別表第２(い)項第号に規定する住宅(自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。)の建築の用に供する目的で行う開発行為が見込まれる土地の区域内の道路にあっては、４メートル)とする。

２　条例第３条第１項第２号の土地の区域外の道路の幅員は、６．５メートルとする。

上記のように、指定する区域は公共施設の整備がある程度進んでいることを前提としていることから、一定程度の道路が現に存することを要件としたものです。

区域内の道路の幅員は６ｍ以上を原則としていますが、想定される建築物が一戸建て住宅の場合、通行量の増加はさほど見込まれないことから４ｍでも差し支えないものとして取り扱います。また、現状で基準を満たさない場合でも、将来的に基準を満たすことが可能な用地が確保されていれば、区域指定の対象とします。

ただし、開発許可等に際しては、建築物を建築する時点において敷地の一辺以上が現に基準を満たす道路に接続していることを条件とします。道路は市町村等が整備したものであっても、申請者自らが開発行為の一部として築造するものであっても差し支えありませんが、都市計画法施行令に定める幅員、構造基準を満たすことが必要です。

なお、敷地が位置条件等から、やむを得ず路地状敷地となる場合には、路地状部分の幅員は、「ゆとりある居住環境の形成」に努めるため、３ｍ以上とします。

また、いわゆるセットバック方式についても、将来的に道路整備の必要性を生じさせる可能性があることから、許可対象とはしないこととします。

(4) 排水施設

[redacted]

【第３条】 （略）

三　土地の区域内の排水路その他の排水施設が、当該土地の区域内の下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該土地の区域及びその周辺の地域に溢水による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(3)と同様の趣旨から、区域指定により可能となる開発行為等によって増加が予想される下水を処理できるかどうかを要件としたものです。

既存の下水道や農業集落排水施設で対応可能な場合のほか、下水道等が未供用の区域であっても、近い将来に供用が予定されている区域については区域指定の対象とします。

なお、下水道等の整備が予定されない区域にあっても、合併処理浄化槽による処理について住民の合意等があり、排水先が適切に確保されている場合には区域指定の対象とします。

(5) 給水施設

[redacted]

【第３条】 （略）

四　土地の区域内の水道その他の給水施設が、当該土地の区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(4)と同様に、区域指定により可能となる開発行為等によって増加が予想される需要に対し、既存の給水施設で対応できるかどうかを要件としたものです。

(6) 除外すべき区域

[redacted]

【第３４条】　（略）

十一　政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域……

[redacted]

【第２９条の９】　……法第３４条第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和４４年法律第５７号)第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、政令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

【第８条】　（略）

二

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

[redacted]

【第３条】　（略）

五　土地の区域内に政令第２９条の９各号に掲げる区域が含まれていない土地の区域であること。ただし、相当の安全性が確保されている土地の区域として知事が認めるものについては、この限りでない。

条例第３条第１項第５号の規定の趣旨は、災害のおそれのある区域等、開発を許容することが適当でない区域は指定区域に含めてはならないこととしたものです。

条例で指定する土地の区域については、近年の市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、災害リスクの高いエリアを除外することが法令上明確化されたため、原則として、政令第２９条第１号から第６号までに掲げる区域として、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域等を含まないこととします。

また、政令第２９条の９第７号に掲げる政令第８条第２号ロから二に掲げる区域として、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととします。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和２７年法律第２２９号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第１種農地）、森林法（昭和２６年法律第２４９号）に規定する保安林等は含まないこととします。

なお、ただし書きは、政令２９条の９各号に掲げる区域のうち、その災害リスクが解除されることが決定されている区域等については、相当の安全性が確保されている土地の区域として知事が認めるものとして、例外的に条例区域に含むことを可能としたものです。

ただし書きの運用については、令和３年４月１日付け国都計第１７６号通知を参考にするとともに、地域の状況によって個別具体的な判断を行う必要があることから、実際の運用に当たっては、福島県（都市計画課）と市町村（中核市及び開発許可全部事務処理市を除く）との協議により、その具体的な運用方法を区域ごとに定めるものとします。

また、農地や自然公園等、他の法令による規制が存する区域を含む区域を指定しようとする場合にも、担当部局との事前調整が必要です。

(7)　地区計画の策定

[redacted]

【第３条】　（略）

六　土地の区域が法第１２条の５第８項の規定により地区整備計画を定めることを要しない区域又はその一部であって、当該土地の区域に係る地区計画に関する都市計画が定められ、又は確実に定められると見込まれること。

区域指定により、新たな開発行為等が可能となり、また、新たな住民の流入も見込まれることから、地域のあり方について住民の合意が形成されていることが必要です。

本県では、行政や一部の土地所有者のみの考えによることなく、都市計画決定の手続を通して合意形成が図られるよう、都市計画法上の地区計画が定められていることを指定の要件としています。

ここで求める地区計画は、①地区計画の目標と②区域の整備、開発及び保全の方針、を内容とするものです（注）。必ずしも申出の時点までに計画が決定されていることは要しませんが、少なくとも県との事前協議は了している必要があります。

なお、地区計画に加えて、住民が主体となった建築協定や景観協定等が締結されることがより望ましいと考えます。

（注）都市計画法上、地区計画には①②に加え、③道路、公園その他の施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（「地区整備計画」）を定めることが原則となっていますが、地区整備計画を定めた場合、当該計画に適合する開発行為等は条例によることなく、法第３４条第１０号の規定により許可が可能となります。

地区整備計画は道路等の整備計画や建築物等の制限等を内容とするものですので、策定には困難も予想されますが、条例による指定要件を満たしていてもより計画的な整備を目指す区域や、そもそも指定要件を満たさない区域にあっては、整備手法の１つとして地区整備計画の策定について検討することも考えられます。

なお、この地区計画を定める手続きは、住民又は利害関係人から申出があった場合の手続きに準じる必要はありません。

(8) 都市計画マスタープランとの関係

この制度は、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、コミュニティの維持等のため一定の開発行為等を許容しようというものです。

したがって、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランにおいて明確に保全すべき区域として位置付けられている区域以外は、区域指定の検討対象となり得ます。

(9) 区域の境界

条例では区域の定め方は規定していませんが、条例の趣旨から、将来的にいわゆる「ミニ開発」や区域の拡張を招くような定め方は適当ではありません。このことを踏まえ、区域の境界は以下により定めることとします。

○　連たんしている建築物の敷地の端を結ぶ線を基本とし、道路からの奥行きが３０ｍまでの範囲内に存する地形・地物によることを原則とする。

ただし、想定される予定建築物の用途に応じ必要と認められる場合には５０ｍまでの範囲内とする。

○　連たんの端部に存する建築物の敷地からの拡張は認めない。

ただし、当該敷地の境界から３０ｍ以内に現に基準を満たす道路が存する場合には、この限りではない。

3　区域指定の手続

(1)　区域指定の申出

[redacted]

【第３条】　（略）

２　前項の規定による土地の区域の措定（以下「区域指定」という。）は、市町村の長の申出により行うものとする。

条例では、区域指定は市町村長の申出により行うことのみを定めていますが、この手続きについては、「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手続要綱」により行って下さい。

なお、区域指定にあたっては住民の合意形成や関係機関との事前調整が不可欠です。

ア　原案の作成

地域からの要望等に基づき、指定を受けようと考える区域の原案を作成します。

イ　関係機関との調整

条例の趣旨に適合しているかの確認や他法令との整合を図るため、建設事務所や農林事務所等との調整を行ってください。

ウ　事前協議

関係機関との調整を了した申出案について、建設事務所を経由して都市計画課に対し事前協議を行ってください。都市計画課では、建設事務所と合同で市町村に対するヒアリングを行うとともに、必要に応じ庁内関係部局との調整を行います。

エ　住民への周知・合意の形成

便宜上ここに記載しましたが、以上の手続の中で必要な都度行うことが必要です。

方法としては住民説明会の開催や広報紙の活用、地区計画についての公聴会に併せて住民の意見を聴く機会を設けることなどが考えられます。

オ　指定の申出

申出案について都市計画課との協議を了し、かつ、地区計画決定の見通しがついた後、建設事務所長を経由して知事に区域指定の申出を行います。

(2)　区域指定案の公告

[redacted]

【第３条】　（略）

３　知事は、区域指定をしようとするときは、あらかじめその旨を公告し、その区域指定の案（以下「指定案」という。）を公告の日から２週間公衆の縦覧に供しなければならない。

知事は、市町村長の申出に基づき区域指定の案を作成し、県報で公告します。

併せて、図面を含む指定案を公告の日から２週間縦覧に供します。

なお、縦覧場所は原則として次のとおりとします。

・都市計画課
・当該市町村を管轄する建設事務所
・当該市役所（町村役場）

(3) 意見書の提出

[redacted]

【第３条】　（略）

４　前項の規定による公告があったときは、当該指定案に係る土地の区域に住所を有する者その他利害関係人は、同項に規定する縦覧期間満了の日までに、指定案について知事に意見書を提出することができる。

指定案に係る区域に住所を有する者のほか､区域内の土地について所有権を有する者等の利害関係人は、縦覧期間満了の日までに意見書を提出することができます。

意見書は住所及び氏名が記載されていれば様式は問いません。

提出先は、都市計画課、建設事務所、市役所（町村役場）のいずれでも差し支えありません。

提出方法は、持参、郵送、ＦＡＸ、電子メールのいずれでも差し支えありませんが、電話による意見提出は受け付けられません。

建設事務所又は市役所（町村役場）に意見書が提出された場合には、縦覧期間満了後速やかに原本を都市計画課あて送付してください。

(4) 開発審査会からの意見聴取

[redacted]

【第３条】　（略）

５　知事は、区域指定をしようとするときは、あらかじめ、福島県開発審査会の意見を聴かなければならない。この場合において、知事は、前項の規定による意見書の提出があったときは、その要旨を福島県開発審査会に提出しなければならない。

縦覧期間満了後、知事は区域指定案について福島県開発審査会の意見を求めます。

縦覧期間中に意見書の提出があった場合には、その要旨を審査会に提出し、審議の参考としてもらいます。

なお、必要に応じ市町村職員の審査会への出席を求めることがあります。

(5) 区域指定の告示

[redacted]

【第３条】　（略）

6　知事は、区域指定をするときは、その旨及びその区域を告示し、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。

7　区域指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

開発審査会から差し支えない旨の意見があった区域について、知事は指定をするとともに、県報で告示します。

併せて、図面を含む関係図書を市役所（町村役場）、当該市町村を管轄する建設事務所及び都市計画課に備え付け、縦覧に供します。

(6)　区域指定の変更及び廃止の手続

[redacted]

【第３条】　（略）

8　第３項から前項までの規定は、区域指定の変更及び廃止について準用する。

区域の拡張・縮小及び廃止も、指定の場合に準じた手続により行います。

ただし、客観的な事情の変化等により縮小又は廃止が必要と認められる場合には、市町村長の申出によることなく、縮小又は廃止を行うことがあります。

4　予定建築物等の用途等

指定区域内で建築が可能となる予定建築物等の用途等は、一戸建ての専用住宅及び兼用住宅、知事が特に指定する建築物の用途です。

なお、従来から建築が可能であった建築物（農家住宅や分家住宅等）について、条例に基づく規制が課せられることはありません。

(1)　専用住宅及び兼用住宅

[redacted]

【第２条】　法第３３条第４項の規定による敷地面積の最低限度は、当該敷地が次条第１項の規定により指定される土地の区域に存し、かつ、当該土地に係る建築物の用途が第４条第１項第１号に規定する用途である場合に限り、３００平方メートルとする。

【第４条】　法第３４条第１１号の規定による用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。

一　次に掲げる要件に該当する建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２(い)項第１号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。）又は同項第２号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であって、当該住宅の居住の用に供する部分を自己の居住の用に供するものに限る。）の用途

ア　容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）が１０分の５以下であること。
イ　建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）が１０分の３を超えないものであること。
ウ　敷地面積が５００平方メートル以下であること。
エ　高さが１０メートル以下であること。

住宅については、定住促進及び居住環境の観点から、自己居住用かつ一戸建てのものに限り許可の対象とします。貸家・アパート等や長屋等は許可の対象となりません。

住宅と事務所・店舗等を兼ねるものについては、居住部分が延べ面積の１／２以上であって、かつ、居住部分以外の床面積が５０㎡以下であれば許可の対象となります。

これらの建築物の敷地面積は、３００㎡以上５００㎡以下であることが要件です。

容積率及び建ぺい率の制限は住宅についてのみ適用することとし、附属建築物については、車庫は４５㎡以内、物置等は一の用途につき３０㎡以内を基準として判断します。

(2)　知事が特に指定する用途

[redacted]

【第４条】　（略）
二　区域指定に係る土地の区域ごとに知事が特に指定する用途
２　前条第２項から第８項までの規定は前項第２号の規定による用途の指定、変更及び廃止について準用する。

住宅以外であっても、地域の実情等により特に必要と認められる建築物がある場合には、許可の対象とすることができるとする規定です。

建築物の用途は、条例の趣旨に適合するものであることが必要です。例えば、主として指定区域の住民が生産する農産物の共同直売所や伝統工芸品の展示即売所等はこれに該当するものと考えられますが、コンビニエンスストアやショッピングセンター等は該当しません。

なお、建築物の敷地面積や床面積についての制限が必要と認められる場合には、用途指定と併せて定めることとします。

用途指定は、区域指定の手続を準用して行うこととしていますので、市町村長の申出が必要です。用途指定の申出は区域指定の申出と併せて行っても差し支えありません。

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）