

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の主旨

(1) 都市計画法

わが国の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、当初東京市をはじめ6大都市にのみ適用されましたが、順次適用範囲が拡大されてきました。しかし、激しい都市化に伴う複雑な都市問題に対処しきれなくなってきたため、昭和42年の国会に新都市計画法案が提出され、昭和43年5月17日に成立し6月15日に公布されました。

新都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)において、都市計画とは「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義し、「農林業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市活動を確保し、並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」を基本理念としています。

都市計画法は、こうした基本理念のもと、都市の無秩序な市街地の拡大(スプロール)の防止と、計画的な市街化を図るため**都市計画区域**を設定するとともに、この都市計画区域内を優先的に市街化を促進する**市街化区域**と市街化を抑制する**市街化調整区域**とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図ること等を目的としています。

(2) 開発許可制度の役割

開発許可制度は、このような市街化区域及び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、このふたつの役割を果たす目的で創設されました。したがって、市街化区域及び市街化調整区域において、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をしようとする者は、あらかじめ許可を要することとし、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内においては、一定のものを除き開発行為を抑制することとしております。

昭和49年の法改正に伴い都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分していない未線引都市計画区域(現、非線引都市計画区域)の市町村についても開発許可制度が適用されることになり、さらに、平成12年5月18日の法改正により準都市計画区域及び都市計画区域外においても、一定規模以上の開発行為については許可が必要となり、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、わ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、市街化調整区域において、大規模な計画的開発を許可できる基準(法第34条第10号イ)が削除されたほか、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。

都市計画法

(都市計画の基本理念)

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2～16 略(p. 6 参照)

(都市計画区域)

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項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し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2～6 略

(準都市計画区域)

第5条の2 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、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一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

2～5 略

(区域区分)

第7条 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(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

(1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

- イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(2) 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、すでに市街地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。

2 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、交通量その他国土交通省令で定める事項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し、開発し、及び保全する必要がある区域として県知事が指定するものです。

伊達市では、昭和45年10月15日に都市計画区域において当初の線引き(市街化区域と市街化調整区域に区分すること。)を行い、その後、昭和53年、昭和59年、平成4年、平成13年、平成16年、平成26年に見直しを行い、現在に至っています。

3 準都市計画区域

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市町村が指定するものです。

この区域内において、一定規模(開発区域の面積 3,000 m²)以上の開発行為を行う場合には、一定の水準を保たせるため、許可が必要になります。(伊達市に準都市計画区域はありません。)

4 都市計画区域及び準都市計画区域外

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、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(開発区域の面積 1 ha)以上の開発行為を行う場合には、一定の水準を保たせるため、許可が必要になります。

5 開発行為と開発許可又は建築許可

(1)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う土地の区画形質の変更(法第4条第12号)」をいいます。

(2)次の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。が、法第29条第1項の規定により地方自治法(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。)の区域にあっては、当該指定都市等の長の許可を受けなければなりません。

ア	市街化区域	開発区域の面積が 1,000 m ² 以上の開発行為
イ	市街化調整区域	すべての開発行為
ウ	準都市計画区域	開発区域の面積が 3,000 m ² 以上の開発行為
エ	都市計画区域及び準都市計画区域外	開発区域の面積が 10,000 m ² 以上の開発行為
※	非線引都市計画区域にあっては、	開発区域の面積が 3,000 m ² 以上の開発行為

なお、市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築行為についても、規制されています。

(3)開発行為又は建築行為を許可する場合は、以下の許可基準及び手続きを満たす必要があります。

ア 市街化区域(非線引都市計画区域を含む。)内の開発行為は、良好な水準の市街化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・給排水設備等の施設を備え、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続が適法である場合に限って認められます。

イ 市街化調整区域内の開発行為又は建築行為は、上記の技術上の許可基準のほかに、段階的、計画的な市街化を図り、無秩序な市街化を防止する見地から、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などの例外的な立地上の許可基準を満たす場合に限って認められます。

ウ 準都市計画区域内の開発行為は、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水設備等の施

設を備え、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

エ 都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為は、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

開発許可制度の概要についてまとめると下表のとおりです。

■開発許可制度の概要

処分等	市街化区域	市街化調整区域	非線引 都市計画区域	都市計画 区域外	準都市 計画区域
開発許可 が不要の もの	①1,000 ㎡未満 ②公益上必要な建築物 (政令第 21 条第 26 号 イ、ロ、ハ、ニ及びホに 掲げるものを除く) ③国、地方公共団体等 ④都市計画事業等 ⑤公有水面埋立事業 ⑥非常災害応急措置 ⑦通常管理行為	①農林漁業用建築物 ②左の②～⑦に同じ	①3,000 ㎡未 満 ②市街化調整 区域に同じ	①10,000 ㎡未 満 ②市街化調整 区域に同じ	①3,000 ㎡未 満 ②市街化調整 区域に同じ
開発が許 可される もの	上記以外のもので用途 地域等に適合するもの	①日常生活、資源利用、 農林漁業に必要な施設 ②一定の既得権の行使 ③市街化区域では困難な 建築物	上記以外のも ので用途地域 等の指定のあ るものはこれ に適合するも の	上記以外のも の	上記以外のも ので用途地域 等の指定のあ るものはこれ に適合するも の
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	技術基準
建築許可 (承認) を要する もの	開発行為完了前の建築	①開発行為完了前の建築 ②予定建築物以外の建築 ③建築制限の例外建築 ④開発許可区域外での建 築	①開発行為完 了前の建築 ②予定建築物 以外の建築 ③建築制限の 例外建築	開発行為完了 前の建築	開発行為完了 前の建築

6 工事完了検査制度

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ます。

開発行為の許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為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、その旨を市長に届出なければなりません(法第36条第1項)。

市長は、当該開発行為に関する工事の完了の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、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交付しなければなりません(法第36条第2項)。

また、市長は、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りません(法第36条第3項)。

第2節 開発行為及び建築行為の定義

都市計画法

(定義)

- 第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 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。
- 3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。
- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- 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「第一種特定工作物」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「第二種特定工作物」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。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

都市計画法施行令

(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。
- (1) アスファルトプラント
- (2) クラッシュープラント
- (3) 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9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項16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1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)に該当するものを除く。)

- 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1ha以上のものとする。
- (1) 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。))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。)
- (2) 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

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う土地の区画形質の変更をいいます。

「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をいいます。

「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。

区画形質の変更を分類すると次のとおりです。

(1) 土地の「区画」の変更(公共施設の新設、改廃)

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う公共施設の新設及び改廃を伴うものをいいます。

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設をいいます。(法第4条第14項)

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更や、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、へい、かき、さく等の除却、設置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単なる形式的区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は開発行為に該当しません。

(2) 土地の「形」の変更(切土、盛土)

主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴うものをいいます。従って、土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することになります。

既存の建築物の敷地となっている土地又はこれと同様な状態にある土地(農地を除く)等で行われる造成行為が、開発行為に該当する土地の形質の変更にあたるかどうかの判断基準は次のとおりです。

ア 切土の高さが2メートルをこえる場合

イ 盛土の高さが1メートルをこえる場合

ウ 一体的な切盛土の高さが2メートルをこえる場合

エ 切土、盛土で50cmをこえる部分の土地の面積が500平方メートルをこえる場合

なお、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地業、土地の掘削等の行為は「形」の変更には該当しません。

(3) 土地の「質」の変更(農地等に建築物を建築する場合等)

主として土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地、山林、雑種地等の宅地以外の土地(以下、「農地等」という。)において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ことを目的としたものをいいます。

市街化区域で農地等を含む開発区域全体が 1,000 m²以上であっても、農地等が 1,000 m²未満の場合は開発行為には該当しません。(ただし、農地等以外でも 1,000 m²以上の開発区域内において、上記(2)のアからエのいずれかに該当する行為が伴う場合は開発行為に該当します。)

なお、非線引都市計画区域内は 3,000 m²以上、都市計画区域外は 10,000 m²以上が該当となります。

2 建築行為

「建築行為」とは、既に造成された宅地等に建築物又は特定工作物を新築し、又は新設すること、また、建築物を改築し、又はその用途を変更することをいいます。

3 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(これらに類する構造のものを含む。)、これに付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、興業場、倉庫、その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建設設備を含みます。(建築基準法第2条第1号)

4 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。

都市計画法上の増改築等の取扱いは次のとおりです。(建築基準法の取扱いと異なります。)

(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にも、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去し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模又は構造の著しく異なる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)

5 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。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はなく、スプロール現象を引き起こすおそれもないので、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付属的に設置される管理事務所、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ありません。

(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のある工作物として以下のものが定められています。

ア 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の用途に供する工作物(建築基準法別表第2(リ)項第3号(13の2))

イ 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рикаすを原料として製造するものの用途に供する工作物。(建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(21))

ウ 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、骨又は貝殻の粉碎で、原動機を使用するものの用途に供する工作物(建築基準法別表第2(リ)項第3号(13))

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第1条第1号第3号で規定する「危険物」は建築基準法施行令第116条第1項の表で定めるものとしています。

(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。

ア ゴルフコース

イ 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、動物園のほかに観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場、その他の運動・レジャー施設である工作物等

ウ 1ヘクタール以上の墓園(ペット霊園も含む)

6 都市施設

都市施設は、法第 11 条に規定しています。

都市計画法

(都市施設)

第 11 条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚水処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設(一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
- (9) 一団地の官公庁施設(一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
- (10) 流通業務団地
- (11) その他政令で定める施設

2 都市施設については、都市施設の種類、名称、位置及び区域その他政令で定める事項を都市計画に定めるものとする。

3 道路、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適性かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度(当該離隔距離に応じて定めるものを含む。)を定めることができる。

4 密集市街地整備法第 30 条に規定する防災都市施設に係る都市施設、都市再生特別措置法第 51 条第 1 項の規定により決定又は変更をする都市計画に係る都市施設、都市鉄道等利便増進法(平成 17 年法律第 41 号)第 19 条の規定により付議して定める都市計画に係る都市施設及び流通業務団地について都市計画に定めるべき事項は、この法律に定めるもののほか、別に法律で定める。

5 次に掲げる都市施設については、第 12 条の 3 第 1 項の規定により定められる場合を除き、第 1 号又は第 2 号に掲げる都市施設にあつては国の機関又は地方公共団体のうちから、第 3 号に掲げる都市施設にあつては流通業務市街地の整備に関する法律第 10 条に規定する者のうちから、当該都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めることができる。

- (1) 区域の面積が 20 ヘクタール以上の一団地の住宅施設
- (2) 一団地の官公庁施設
- (3) 流通業務団地

6 前項の規定により施行予定者が定められた都市施設に関する都市計画は、これを変更して施行予定者を定めないものとしてできない。

都市計画法施行令

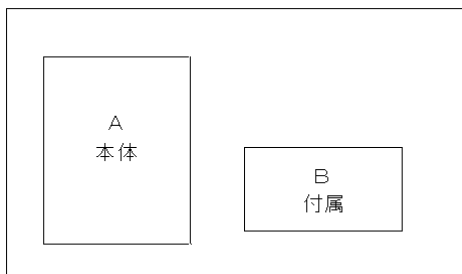
(法第 11 条第 1 項第 11 号の政令で定める施設)

第 5 条 法第 11 条第 1 項第 11 号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

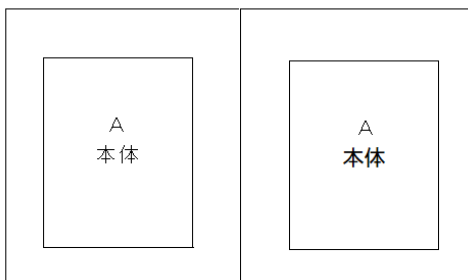
7 敷地

「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(建築基準法施行令第1条第1号)。

(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。



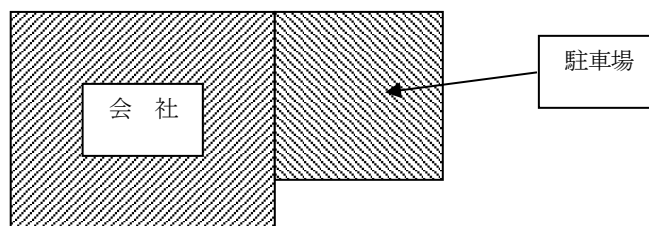
第3節 開発区域

1 開発区域

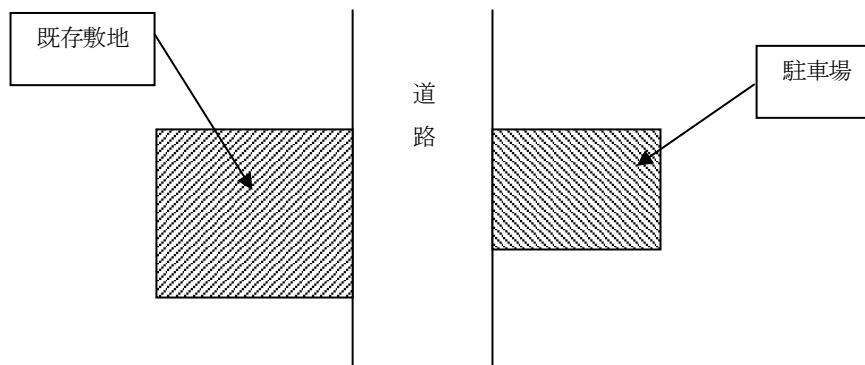
開発区域とは、開発行為を行う一団の土地の区域をいいます。

具体的には、許可基準適用の単位であり、建築制限等の規制の及ぶ範囲となります。

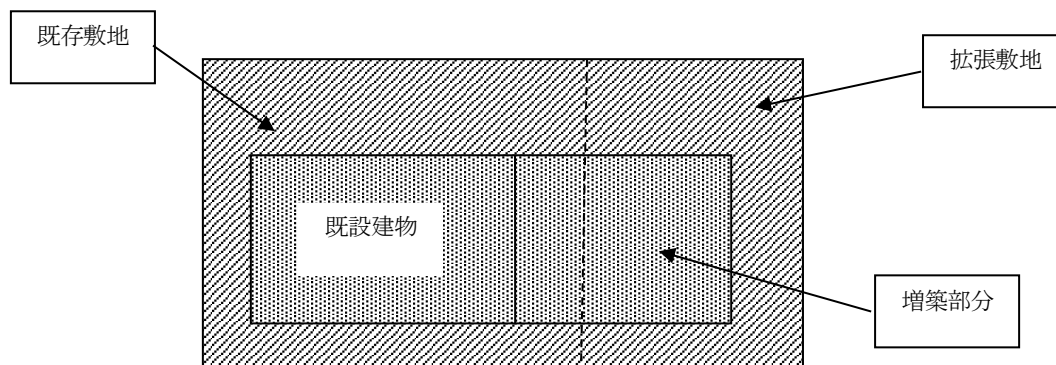
- (1) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、庭、テニスコートなどのように建築物の敷地と一体として行う造成や一体の利用を図る土地については、開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものについては、一体の開発区域として取り扱います。



- (2) 土地利用上一体であっても、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、それぞれ個別の区域として取り扱います。



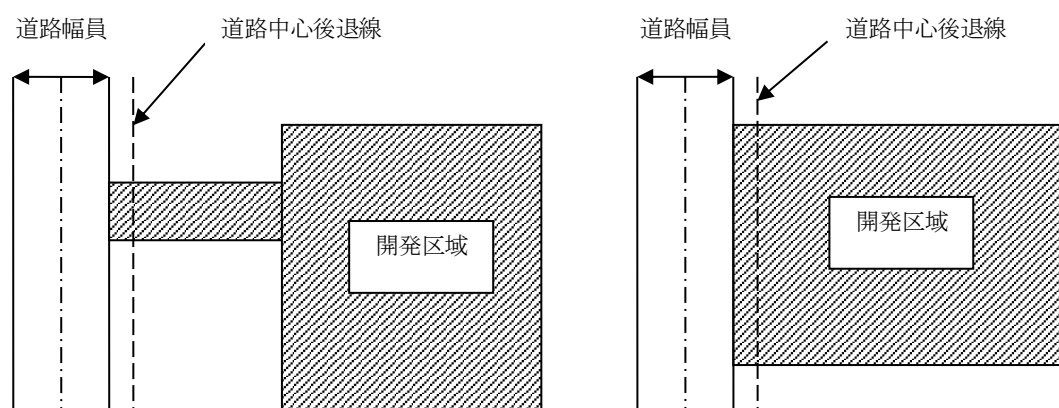
- (3) 既存敷地を拡張する場合は、既存の敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



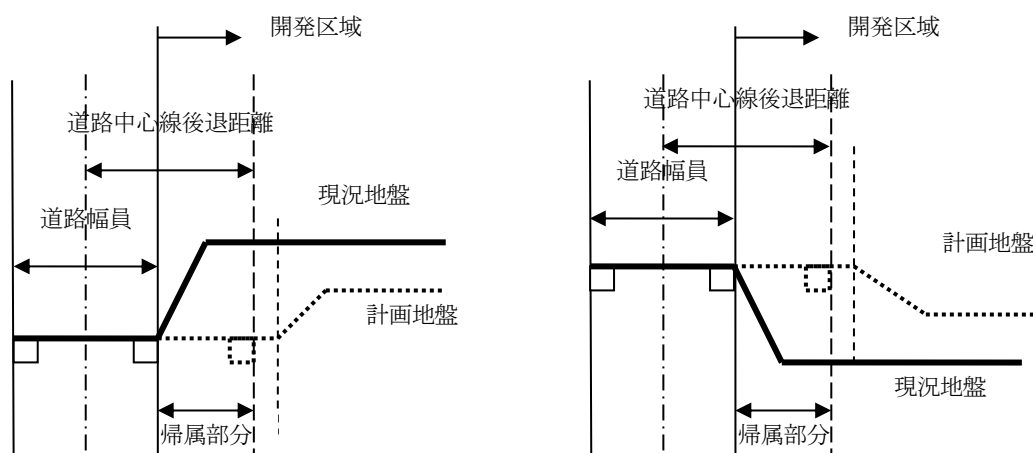
(4) 近隣接して2つ以上の開発行為が行われる場合に、開発行為者、開発行為の目的、土地所有者及び工事施行者等を総合的に判断して、一体の開発行為と見なされる場合には、一体の開発区域として取り扱います。

(5) すでに完了している開発行為の区域に隣接している土地において行う開発行為は、すでに完了している開発行為と一体の開発行為でないと判断されることで、新たな開発行為が認められますが、一体の開発行為であると判断される場合には、すでに完了している開発行為の区域と併せて全体で開発許可を受けることになります。なお、一体の開発行為の判断は、すでに完了している開発区域内の宅地区画数の8割以上の区画の所有権が移転していること、あるいはすでに完了している開発区域内の宅地区画数の8割以上の区画において建築物が建築完了していることなどを総合的に判断します。

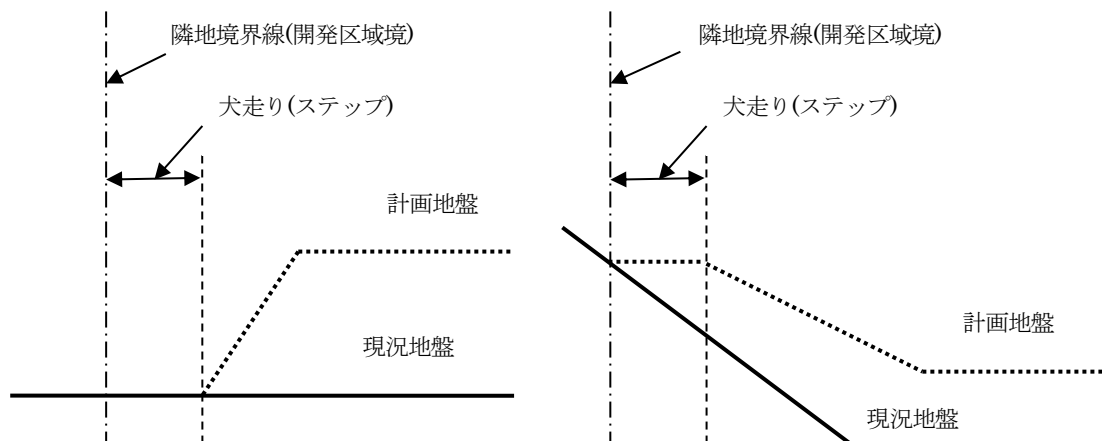
(6) 既設道路への取付道路として新たに設置する道路、あるいは既設道路で開発区域に接する前面道路の拡幅部分については開発区域に含みますが、それ以外の既設道路の拡幅する部分については、開発区域外として開発行為に関する工事として取り扱います。



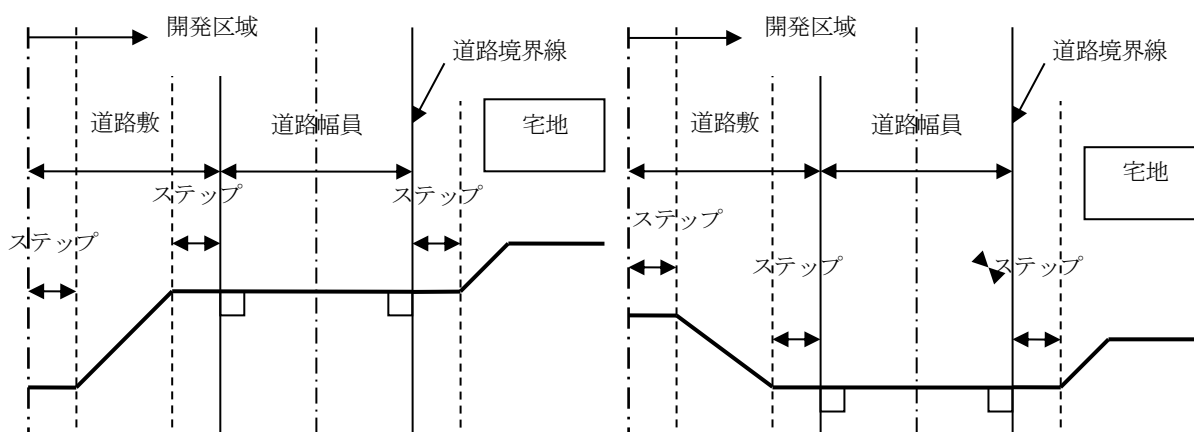
(7) 既設道路に接して開発行為を行う場合には、既設道路境界を開発区域として取り扱います。



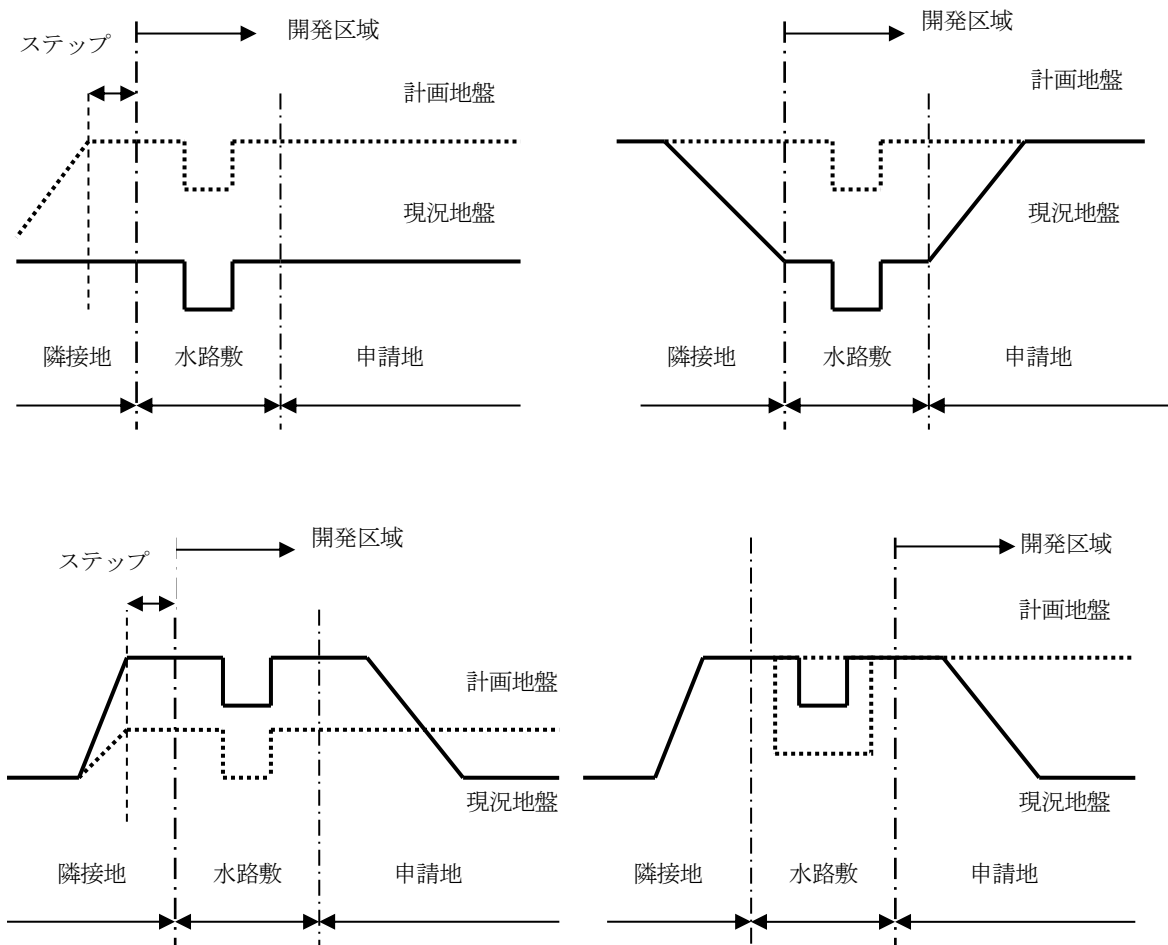
(8)開発行為は、一般的に隣地境界線等に沿って計画しますが、隣接地が低くなる場合は、原則として、法尻から犬走り(ステップ)部分を離して造成計画をするよう指導します。また、隣接地が高くなる場合は、原則として、隣地境界線から犬走り(ステップ)部分を離して法肩とするよう指導します。犬走り(ステップ)は、30cm以上確保することとします。



(9)開発区域境に道路を新設する場合には、道路区域境界を開発区域として取り扱います。



- (10) 開発行為を行う土地に隣接している水路を盛土又は切土する場合には、水路の内側の境界を開発区域として取り扱います。



2 開発行為の一体性の判断基準

開発行為が行われた区域、開発行為を行おうとしている区域又は開発行為を行っている区域と隣接する土地において新たに開発行為を行う場合、双方の開発行為が実質的に見て密接に関連し、一連のものとして段階的に行われる場合や開発行為により新設される(新設された)道路や水路等の公共施設が共用される場合は、これら一連の行為を一体の開発行為として捉え、全体の区域を開発区域とします。

隣接地を開発する場合において、開発行為の施行時期が近接し、かつ、開発行為者、土地所有者若しくは工事施工者(以下「開発行為者等」)のいずれかが実質に同一である場合、又は公共施設が共用される等、開発行為に一体性がある場合で、以下により判断します。(図2、3参照)

(1) 開発行為の時期の近接性

先行する開発行為等の完了の日の翌日から起算して概ね3年以内に行う開発行為は、時期が近接する一体の開発行為と判断します。

開発行為等の完了日とは、開発行為の許可については開発許可の完了公告日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定については道路位置指定の公告日、建築行為のみの場合については、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日、市の開発指導要綱による開発行為の場合は検査済証の交付日、資材置場、露天駐車場等の利用の土地については、農地転用届出日もしくは農地転用許可日、その他の場合は、客観的に開発行為が完了したと判断できる日とします。なお、後発する開発行為の開始の日は法に基づく開発許可申請の受付日とします。

(2) 開発事業者等の同一性

個人、法人を問わず双方の開発行為者等が実質的に同一である場合は、一体の開発行為と判断します。実質的に同一とは、所在地が同一若しくは役員等が重複している法人又はグループ企業、関連会社、その他密接な人的関係又は資本的關係を有する者を含みます。

(例: 開発行為等を行う者が同一の組み合わせで過去に複数回にわたって開発行為を繰り返している場合。一団地から区画変更されたうえ、販売代理等により一体販売が行われる場合。開発行為者等は相違するが、一体的に造成されるものである場合)

土地所有者については、申請前3年間の所有者を判断の対象とします。開発区域内の土地所有者が複数である場合は、複数の土地所有者の関係が親族である場合等の特殊な場合を除き、隣接する開発行為における土地所有者が完全に一致している場合を対象とします。

(3) 公共施設の一体性

先行する開発許可や道路位置指定等で新設等された道路等の公共施設と接続、又は共用するなど、公共施設に一体性がある場合は、一体の開発行為と判断します。

ただし、既存の市道等の道路が、先行した開発行為により拡幅整備され、拡幅部分が道路管理者に帰属、かつ、許可基準の幅員以上の道路幅員で道路認定された道路を利用して隣接地等において開発行為を行う場合は、開発行為者等のいずれかが同一である場合に限って、一体の開発行為とします。

■ AかつB又はCの場合は一体の開発と判断

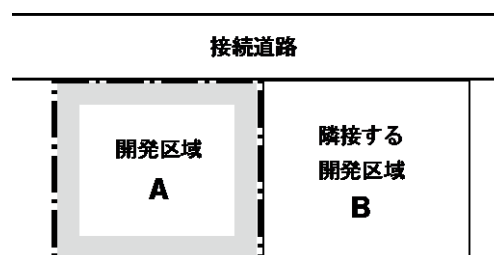
〇◎ 該当

類型	A	B	C	開発行為の 一体性
	開発時期 (3年以内)	開発事業者等の 同一性	公共施設の一体性	
1	○	○	○	◎
2	○	○	×	◎
3	○	×	○	◎
4	×	○	○	×
5	○	×	×	×
6	×	○	×	×
7	×	×	○	×
8	×	×	×	×

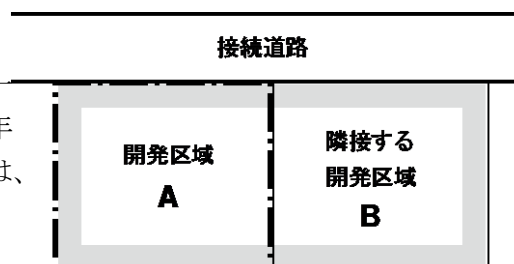
【開発区域(開発行為の一体性の判断基準)】

(隣接して行われる開発行為)

- ① 開発行為者等が異なり、造成工事等も別個に行われる場合は、A、Bそれぞれ別個の開発区域となります。

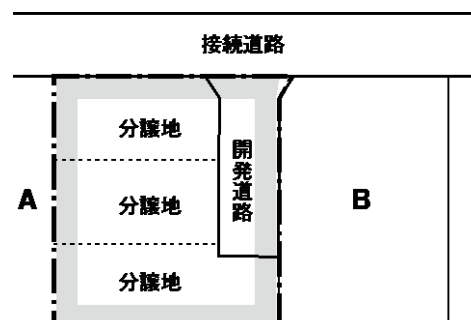


- ② AとBの開発行為者等のいずれかが実質同一で、先行した開発行為の工事完了公告後3年以内に隣接した土地に開発行為を行う場合は、A+Bの区域が開発区域となります。

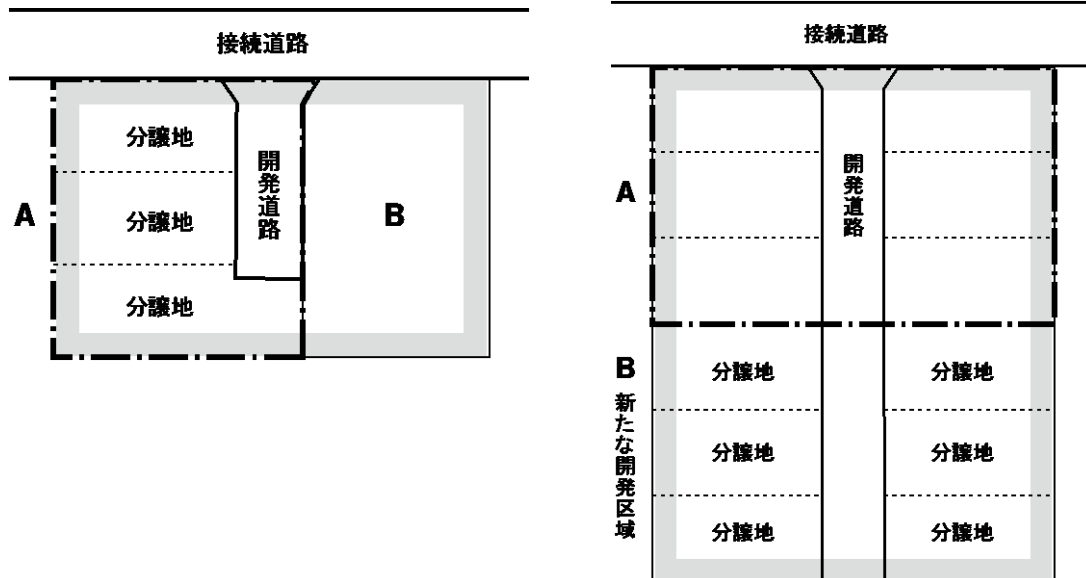


(開発行為の時期が異なる開発行為)

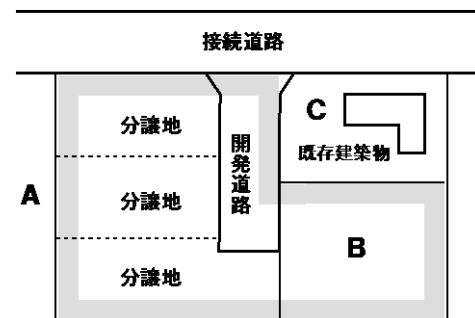
- ③ 隣接した土地A、Bで、開発行為をA土地に行う場合、B土地に開発道路(位置指定道路)を利用した土地利用(開発)計画が無い場合の開発区域は、A土地の区域となります。この場合、A土地の開発完了後3年以内に④⑤に該当する土地利用を行う場合には全体の区域で開発許可を申請する旨の念書を提出していただきます。



- ④、⑤ A土地の開発許可の工事完了公告日又は道路位置指定公告日以後3年以内に新設された開発道路(位置指定道路)を利用してB土地を開発する場合は一体的な開発行為として、開発区域はA+Bの区域となります。その場合、全体の開発区域の規模に応じて開発区域内の道路及び接続道路、又、公園等の公共施設の整備が必要となります。



- ⑥ 既に建築物の敷地として利用されている土地 Cは開発区域に含まれませんが(開発区域はA+B)、当該建築物の建築行為者が開発行為者等と同一で3年以内に建築されたものである場合は、Cも開発区域に含まれます。また、3年以上前に建築された建築物であってもA+B区域の開発行為の完了後3年以内に開発道路を利用して建て替えを行う場合も開発区域に含まれます。



第4節 他法令との関係

開発許可は、都市計画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「開発する権利」を付与するものではありません。したがって、隣接する土地の所有者等の権利を侵害するなどの行為については、開発許可を受けたとしても認められません。

なお、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、都市計画法と併せてそれぞれの法令に基づく手続きを経る必要があります。

1 国土利用計画法

(1) 届出の必要な行為

一定面積以上の土地売買等の契約を締結した場合には、土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者は、その契約を締結した日から2週間以内に市長を経由して福島県知事に届け出なければなりません。

(2) 届出が必要な面積

- ① 市街化区域・・・・・・・・・2,000㎡以上
- ② 市街化調整区域・・・・・・・・・5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域外・・・・・・・・・10,000㎡以上

(3) 担当機関

伊達市都市整備課、福島県企画調整部復興・総合計画課、県北地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

2 環境影響評価法

(1) 環境影響評価

政令で定める大規模な開発事業(特定の目的のために行われる一連の土地の形状の変更(これと併せて行う浚渫を含む。)並びに工作物の新設及び増改築をいう。)を行う者は、事前に当該事業の実施が環境に及ぼす影響(当該事業の実施後の土地又は工作物において行われることが予定される事業活動その他の人の活動が当該事業の目的に含まれる場合には、これらの活動に伴って生ずる影響を含む。以下単に「環境影響」という。)について環境の構成要素に係る項目ごとに調査、予測及び評価を行うとともに、これらを行う過程においてその事業に係る環境の保全のための措置を検討し、この措置が講じられた場合における環境影響を総合的に評価する必要があります。政令で定める大規模な開発事業を行う者は、事前に環境影響評価を行う必要があります。

(2) 政令で定める事業例

ア 一般廃棄物・産業廃棄物の最終処分場の設置

- ① 第一種事業(埋立処分場所の面積50ha以上)
- ② 第二種事業(埋立処分場所の面積30ha以上50ha未満)

イ 公有水面等の埋立て及び干拓事業

- ① 第一種事業(施行区域の面積100ha以上)
- ② 第二種事業(施行区域の面積75ha以上100ha未満)

ウ 土地区画整理事業等

- ① 第一種事業(施行区域の面積100ha以上)
- ② 第二種事業(施行区域の面積75ha以上100ha未満)

エ 宅地の造成事業

- ① 第一種事業(施行区域の面積100ha以上)
- ② 第二種事業(施行区域の面積 75ha 以上 100ha 未満)

(3) 福島県環境影響評価条例(平成 11 年福島県条例第 64 号)

ア 環境影響評価を行う事業の例

- ① 一般廃棄物・産業廃棄物の最終処分場
第一 区分事業(埋立処分場所の面積 5 ha 以上又は埋立容量 25 万 m³以上)
- ② 一般廃棄物・産業廃棄物の焼却施設
第一 区分事業(焼却能力 4 t/時以上)
- ③ 公有水面等の埋立て及び干拓事業
第一区分事業(施行区域の面積40ha以上)
第二区分事業(施行区域の面積30ha以上40ha未満)
- ④ 土地区画整理事業等
第一区分事業(面積75ha以上)
第二区分事業(面積50ha以上75ha未満)
- ⑤ 宅地の造成事業
第一区分事業(面積75ha以上)
第二区分事業(面積 50ha 以上 75ha 未満)

(4) 担当機関

福島県生活環境部環境共生課

3 農業振興地域の整備に関する法律

(1) 農用地区域からの除外(農業振興地域整備計画の変更)

農用地区域内の農地等を他の用途に供しようとする場合には、農用地区域からの除外を行うことが必要になります。

この除外は、おおむね5年ごとの見直しのなかで行われることになります。

(2) 担当機関

伊達市産業部農政課

福島県農林水産部農業担い手課、県北農林事務所企画部指導調整課

4 農地法

(1) 許可又は届出の必要な行為

- ア 農地を農地以外の用途に転用する場合(第4条第1項)
- イ 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、所有権の移転又は賃貸借権等の権利を設定する場合(第5条第1項)

(2) 許可又は届出が必要な区域

- ア 市街化区域・・・・・・・・・・「届出」
- イ 市街化区域以外・・・・・・・・・・「許可」

なお、面積により許可権者が異なりますが、2 ha 以下は伊達市の許可、2 ha 超 4 ha 以下は福島県知事の許可、4 ha 超える場合には大臣協議の上での福島県知事の許可となり、事前審査を要することになります。

(3) 開発許可との関連

市街化区域において農地転用をする場合は、農地転用に着手する日の50日前に農業委員会を経由して届け出るべきこととなっておりますが、当該転用が、都市計画法第29条の開発許可を要するものであるときは、当該許可を受けたことを証する書面を添付する必要があります。

市街化調整区域において農地転用をする場合は、開発許可と農地転用許可との調整を要しますので、あらかじめ相互に連絡し、可及的すみやかに調整を図るものとし、同時に許可することとなります(開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書(昭和44年10月21日農林省・建設省))。

(4) 担当機関

伊達市農業委員会、福島県農林水産部農業担い手課、県北農林事務所企画部指導調整課
東北農政局農村計画部農村振興課

5 森林法

(1) 許可又は届出の必要な行為

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になっている民有林において開発行為を行おうとする場合

(2) 許可又は届出が必要な面積

- ア 1 ha以下・・・「伐採届」
- イ 1 ha超(専ら道路の新設又は改築を目的とする開発にあつては道路の幅員が3 m超)・・・「許可」

(3) 開発許可との関連

開発許可と林地開発許可との調整を要しますので、可及的すみやかに調整を図り、同時に許可することとなります(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(昭和48年2月24日建設省都計発第19号))。

(4) 担当機関

伊達市産業部農林整備課、福島県農林水産部森林保全課、県北農林事務所森林林業部森林土木課

6 道路法

(1) 承認の必要な行為

道路管理者以外の者が、自らの費用で道路に関する工事を行う場合

- ア 法面の埋立て又は切取り
- イ 新規道路の取付け工事
- ウ 車両の乗り入れ、商品の積み下ろしのための歩道の切下げ又はガードレールの撤去

(2) 担当機関

伊達市建設部土木課、福島県土木部道路計画課、保原土木事務所

7 宅地造成等規制法

(1) 許可が必要な行為

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成等に関する工事を行う場合

ア 宅地以外の土地を宅地にする場合

イ 宅地内において行う土地の形質の変更

- ① 切土をした土地の部分に高さ 2 m を超えるがけを生ずる場合
- ② 盛土をした土地の部分に高さ 1 m を超えるがけを生じる場合
- ③ 切土及び盛土をした土地の部分に高さ 2 m を超えるがけを生じる場合
- ④ 切土又は盛土をする土地の面積が 500 m² を超える場合

(2) 許可が必要な区域

宅地造成工事規制区域（伊達市内は該当なし）

(3) 担当機関

福島県土木部建築指導課

8 建築基準法

(1) 建築確認

ア 特殊建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替

イ 大規模建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替

ウ ア及びイ以外の建築物の建築

(2) 建築確認が必要な区域

ア 上記アは市内全域

イ 上記イは市内全域

ウ 上記ウは都市計画区域、準都市計画区域又は知事が指定した区域内

(3) 担当機関

伊達市建設部都市整備課、指定検査機関、福島県土木部建築指導課、県北建設事務所建築住宅課

(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、開発行為に関する検査済証又は都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。)第 60 条に規定する証明書を添付することとなります。

9 文化財保護法

(1) 許可又は届出の必要な行為

ア 許可

- ① 重要文化財の現状に何らかの変更を及ぼす行為、又はその保存に影響を及ぼす行為
- ② 史跡名勝記念物の現状に何らかの変更を及ぼす行為、又はその保存に影響を及ぼす行為

イ 届出

- ① 重要有形民俗文化財の現状に何らかの変更を及ぼす行為
- ② 周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合

(2) 許可又は届出の必要な区域

- ア 周知の文化財及び埋蔵文化財包蔵地とされていた地区
- イ 分布調査等により新たに確認された文化財及び埋蔵文化財の所在する地域
- ウ 保存に影響を与える行為については、周辺部まで対象とする場合がある。

(3) 担当機関

伊達市教育部生涯学習課、福島県教育委員会文化財課、県北教育事務所総務社会教育課

10 自然公園法

(1) 許可又は届出の必要な行為

国立公園、国定公園内の特別地域内において、工作物の新築・改築・増築、木材の伐採、土地の開墾・土地の形状の変更等を行おうとする場合

(2) 手続きの必要な区域

- ア 特別地域・・・・・・・・・・「許可」
- イ 普通地域・・・・・・・・・・「届出」

(3) 担当機関

福島県生活環境部自然保護課、県北地方振興局県民環境部県民生活課

(4) 福島県立自然公園条例

ア 許可又は届出の必要な行為

県立自然公園内の特別地域内において、工作物の新築・改築・増築、木材の伐採、土地の開墾・土地の形状の変更等を行おうとする場合

イ 手続きの必要な区域

- ① 特別地域・・・・・・・・・・「許可」
- ② 普通地域・・・・・・・・・・「届出」

ウ 担当機関

福島県生活環境部自然保護課、県北地方振興局県民環境部県民生活課

11 大規模土地利用事前指導要綱

(1) 手続きの必要な行為

- ア 5 ha 以上の開発行為(除外事業等あり)
- イ 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4 ha を超える農地を含む開発行為

(2) 担当機関

福島県企画調整部復興・総合計画課、県北地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

12 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

福島県企画調整部復興・総合計画課、県北地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

13 開発許可以外の都市計画法上の制限

(1) 市街地開発事業予定区域の区域内における建築等の制限

当該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、許可を受けなければなりません。

【担当機関】：伊達市建設部都市整備課

(2) 施行予定者の定めのある都市計画施設の区域内における建築等の制限

当該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、許可を受けなければなりません。

【担当機関】：伊達市建設部都市整備課

(3) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業施行区域内における建築等の制限

当該区域内において建築物の建築を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。

なお、開発区域内に都市計画施設の区域が含まれている場合には、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。

【担当機関】：伊達市建設部都市整備課

(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、木竹の伐採その他の行為を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。

【担当機関】：伊達市建設部都市整備課

(5) 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おそれが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重量が5 tを超える物件の設置若しくは堆積を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。

【担当機関】：伊達市建設部都市整備課、福島県土木部都市計画課、都市計画事業施行者

14 その他の法令

店舗、工場等の建築を目的とする開発行為については、都市計画法上は適合する用途であっても、これらの用途を継続的に行うために必要な資格等を有しない限り、建築物があってもこれらの業を開始できないことにもなりかねません。

このため、建築物の用途が資格等を必要とする場合には、資格等を取得しているか、又は取得の見込みを確認することも必要です。

<例>

○給油所：揮発油販売業者 揮発油等の品質の確保等に関する法律(昭和 51 年法律第 88 号)

○理容所：理容師 理容師法(昭和 22 年法律第 234 号)

○美容所：美容師 美容師法(昭和 32 年法律第 63 号)

○クリーニング所：クリーニング師 クリーニング業法(昭和 25 年法律第 207 号)

○施術所：あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師 あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律(昭和 22 年法律第 217 号)

○施術所：柔道整復師 柔道整復師法(昭和 45 年法律第 19 号)

第5節 開発許可の事務

都市計画法

(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。

(大都市等の特例)

第87条の3 第26条、第27条、第3章(第1節を除く。)及び第65条第1項の規定により都道府県が処理することとされている事務で政令で定めるものは、指定都市等においては、政令で定めるところにより、当該指定都市等が処理する。この場合においては、この法律の規定中都道府県に関する規定は、指定都市等に関する規定として指定都市等に適用があるものとする。

都市計画法施行令

(大都市等に関する特例)

第45条 指定都市において、法第87条の3の規定により、指定都市が処理する事務については、地方自治法施行令第174条の38に定めるところによる。

2 中核市において、法第87条の3の規定により、中核市が処理する事務については、地方自治法施行令第174条の49の17に定めるところによる。

3 特例市において、法第87条の3の規定により、特例市が処理する事務については、地方自治法施行令第174条の49の20に定めるところによる。

地方自治法

(条例による事務処理の特例)

第252条の7の2 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2 前項の条例(同項の規定により都道府県の規則に基づく事務を市町村が処理することとする場合で、同項の条例の定めるところにより、規則に委任して当該事務の範囲を定めるときは、当該規則を含む。以下本節において同じ。)を制定し又は改廃する場合においては、都道府県知事は、あらかじめ、その権限に属する事務の一部を処理し又は処理することとなる市町村の長に協議しなければならない。

(条例による事務処理の特例の効果)

第252条の17の3 前条第1項の条例の定めるところにより、都道府県知事の権限に属する事務の一部を市町村が処理する場合においては、当該条例の定めるところにより市町村が処理することとされた事務について規定する法令、条例又は規則中都道府県に関する規定は、当該事務の範囲内において、当該市町村に関する規定として当該市町村に適用があるものとする。

2 前項の規定により市町村に適用があるものとされる法令の規定により国の行政機関が市町村に対して行うものとなる助言等、資料の提出の要求等又は是正の要求等は、都道府県知事を通じて行うことができるものとする。

3 第1項の規定により市町村に適用があるものとされる法令の規定により市町村が国の行政機関と行うものとなる協議は、都道府県知事を通じて行うものとし、当該法令の規定により国の行政機関が市町村に対して行うものとなる許認可等に係る申請等は、都道府県知事を経由して行うものとする。

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(郡山市及びいわき市を除く。)が処理することとする。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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7の2第1項の規定により、次に掲げる事務は、福島市、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、南相馬市及び伊達市が処理することとする。

- (1) 法第29条第1項及び第2項の規定による許可
- (2) 法第34条第13号の規定による届出の受理
- (3) 法第34条の2第1項(法第35条第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
- (4) 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
- (5) 法第35条の2第1項による許可
- (6) 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
- (7) 法第36条第2項の規定による検査及び検査済証の交付
- (8) 法第36条第3項の規定による公告
- (9) 法第37条第1号及び第45条の規定による承認
- (10) 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
- (11) 法第41条第2項ただし書(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。)及び第42条第1項ただし書の規定による許可
- (12) 法第42条第2項の規定による協議
- (13) 法第43条第1項の規定による許可
- (14) 法第43条第3項の規定による協議
- (15) 法第46条の規定による開発登録簿の調整及び保管
- (16) 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
- (17) 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
- (18) 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
- (19) 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
- (20) 法第79条の規定による条件の付加
- (21) 法第80条第1項の規定による報告及び資料の提出の要求並びに勧告及び助言
- (22) 法第81条第1項の規定による許可等の取消し等の処分及び命令
- (23) 法第81条第2項の規定による措置及び公告
- (24) 法第81条第3項の規定による公示
- (25) 法第82条第1項の規定による立ち入り検査

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 檜葉町 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(郡山市、いわき市、福島市)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、南相馬市、伊達市、田村市)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。

なお、伊達市は平成27年4月1日より権限が委譲されています。