

# 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	旧都市計画法	2
2	開発許可制度	2
3	都市計画区域	3
4	準都市計画区域	3
5	都市計画区域及び準都市計画区域外	4
6	開発行為及び開発許可又は建築許可	4
7	工事完了検査制度	5
第2節	開発行為及び建築行為の定義	6
1	開発行為	14
2	建築行為	19
3	建築物	19
4	建築	19
5	特定工作物	19
6	都市施設	20
7	敷地	23
8	自己用と非自己用	23
第3節	開発区域	25
第4節	他法令との関係	29
1	国土利用計画法	29
2	環境影響評価法	30
3	農業振興地域の整備に関する法律	38
4	農地法	40
5	森林法	42
6	道路法	43
7	宅地造成及び特定盛土等規制法	43
8	建築基準法	46
9	文化財保護法	47
10	自然公園法及び福島県立自然公園条例	48
11	大規模土地利用事前指導要綱	51
12	福島県ゴルフ場開発指導要綱	52
13	開発許可以外の都市計画法上の制限	52
14	その他の法令	54
第5節	開発許可の事務	55
第2章	開発行為の許可	56

第1節	開発行為の許可	56
第2節	都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為	58
1	市街化区域、未線引都市計画区域又は準都市計画区域内における小規模開発行為	58
2	市街化調整区域、未線引都市計画区域又は準都市計画区域内における 農林水産業用施設のための開発行為	59
3	公益上必要な建築物のための開発行為	61
4	他法令等による開発行為	100
5	非常災害時の応急措置として行う開発行為	107
6	通常管理行為、軽易な行為	108
第3節	都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為	111
1	法第29条第2項の趣旨	111
2	許可不要の開発行為	111
第4節	2以上の区域にわたる開発行為	113
1	法第29条第3項の趣旨	114
2	開発許可権者が異なる場合	120
第3章	開発許可基準	121
第1節	技術基準	121
第2節	立地基準	121
1	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	122
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	143
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	145
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	146
5	農林業等活性化基盤施設である建築物等	147
6	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	150
7	既存の工場と密接な関連を有する建築物等	150
8	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	151
9	特殊な建築物等	154
10	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	157
11	市街化区域に近隣接する土地の区域内における一定の開発行為	159
12	市街化を促進するおそれがないと認められる一定の開発行為	164
13	既存権利の行使のための建築物等	166
14	市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	169
(1)	分家住宅	179
(2)	収用対象事業の施行による移転	181
(3)	社寺、仏閣、納骨堂等	182
(4)	既存事業所に従事する者の住宅、寮等	184
(5)	地区集会所等	184

(6) 敷地の拡張	185
(7) 有料老人ホーム	186
(8) 既存集落内における自己用住宅	187
(9) 大規模既存集落内における自己用住宅等	189
(10) 指定沿道等における大規模流通業務施設	191
(11) 介護老人保健施設	193
(12) 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	195
(13) 研究対象が市街化調整区域である研究施設	195
(14) 土地区画整理事業施行後の土地における建築物	196
(15) 災害危険区域等に存する建築物の移転	196
(16) 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設	198
(17) 地域経済牽引事業促進法により整備される施設	199
(18) ゴルフ練習場	199
(19) 既存の権利の届出ができなかった者の自己用住宅	200
(20) 農林漁業体験民宿施設	201
(21) 社会福祉施設、医療施設及び学校等の公益的施設	202
(22) 農産物直売所	203
(23) 既存建築物の用途変更	204
(24) 激甚災害により被災した建築物の移転	204
<b>15 開発許可の特例</b>	<b>205</b>
第3節 他法令による開発許可の特例等	207
1 市民農園整備促進法による特例	207
2 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	208
3 幹線道路の沿道整備に関する法律による特例	209
4 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	209
5 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による特例	210
6 地域再生法による特例	210
7 優良田園住宅の建設に関する法律による配慮規定	211
第4章 許可及び不許可	212
第1節 許可及び不許可の処分	212
第2節 許可の条件	214
第3節 建築物の制限	215
第5章 建築行為の許可	217
第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	217
1 法第42条の趣旨	220

2	制限の効果	220
3	例外許可基準	220
4	建築物の用途変更	221
5	本条の第2項に規定する協議	223
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	224
1	法第43条の趣旨	227
2	許可不要の建築行為	228
3	建築許可基準	229
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	232
5	敷地拡張と増築の範囲	233
6	既存宅地確認済地における建築行為	233
第6章	開発行為の許可申請手続	234
第1節	許可申請の手続	234
1	許可権者	237
2	許可申請者の提出先	237
3	許可申請書	237
4	工区の設定	237
5	自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分	238
第2節	開発許可申請手数料	239
1	開発許可申請手数料	239
2	開発登録簿の写し交付手数料	239
3	開発行為又は建築に関する証明手数料	239
第3節	設計者の資格	244
第7章	公共施設の管理	246
第1節	公共施設の管理者との同意及び協議	246
1	法第32条の趣旨	246
2	公共施設の管理者の同意	246
3	公共施設の管理予定者との協議	247
4	公共施設と管理者	248
第2節	公共施設の管理及び帰属	249
1	法第39条及び法第40条の趣旨	250
2	代替公共施設	250
3	新設公共施設	250
4	公共施設の適正な管理及び帰属	251
5	基幹施設の費用負担	252
第8章	開発許可を受けた後の手続等	254

第1節	開発許可後の進行管理	254
第2節	開発行為の変更許可	254
1	<b>法第35条の2の趣旨</b>	<b>257</b>
2	<b>変更許可の手続</b>	<b>257</b>
3	<b>公共施設管理予定者との協議</b>	<b>257</b>
4	<b>変更届</b>	<b>257</b>
第3節	地位の承継	259
1	<b>法第44条及び第45条の趣旨</b>	<b>259</b>
2	<b>一般承継</b>	<b>260</b>
3	<b>特定承継</b>	<b>260</b>
第4節	工事完了公告前の建築制限	261
1	<b>法第37条の趣旨</b>	<b>261</b>
2	<b>建築等の承認</b>	<b>261</b>
第5節	開発行為の廃止	263
1	<b>法第38条の趣旨</b>	<b>263</b>
2	<b>防災措置</b>	<b>263</b>
3	<b>廃止の区域</b>	<b>263</b>
第6節	完了検査	264
1	<b>完了検査の時期</b>	<b>265</b>
2	<b>完了検査の内容</b>	<b>265</b>
3	<b>完了公告</b>	<b>266</b>
第7節	開発登録簿	267
1	<b>法第46条の趣旨</b>	<b>269</b>
2	<b>法第47条の趣旨</b>	<b>269</b>
3	<b>開発登録簿の調製及び保管</b>	<b>269</b>
4	<b>開発登録簿の内容</b>	<b>270</b>
5	<b>開発登録簿の閲覧</b>	<b>270</b>
第9章	不服申立て	271
1	<b>法第50条の趣旨</b>	<b>274</b>
2	<b>不服審査手続の概要</b>	<b>274</b>
3	<b>不服申立ての特例</b>	<b>275</b>
第10章	都市計画施設等の区域内における建築の許可	276
第11章	開発審査会	280
1	<b>開発審査会の事務</b>	<b>281</b>
2	<b>開発審査会の組織等</b>	<b>281</b>

第12章	監督処分等	283
第1節	報告、勧告、援助等	283
1	<b>法第80条の趣旨</b>	<b>283</b>
2	<b>報告、勧告、助言等</b>	<b>283</b>
第2節	監督処分等	285
1	<b>法第81条の趣旨</b>	<b>289</b>
2	<b>監督処分の内容</b>	<b>290</b>
3	<b>処分権者</b>	<b>290</b>
4	<b>聴聞</b>	<b>290</b>
5	<b>代執行</b>	<b>296</b>
6	<b>公告及び公示の方法</b>	<b>297</b>
第3節	立入検査	299
1	<b>法第82条の趣旨</b>	<b>299</b>
第13章	罰則	301
1	<b>違反行為者に対する罰則</b>	<b>302</b>
2	<b>雇用者等に対する罰則（両罰規定）</b>	<b>302</b>