

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可制度の概要

法律

(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。

政令

(都市計画区域に係る町村の要件)

第2条 法第5条第1項(同条第6項において準用する場合を含む。)の政令で定める要件は、次の各号の一に掲げるものとする。

(1) 当該町村の人口が1万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること。

(2) 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね10年以内に前号に該当することとなると認められること。

(3) 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3,000以上であること。

(4) 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。

(5) 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

省令

(都市計画区域の指定にあたり勘案すべき事項)

第1条 都市計画法(以下「法」という。)第5条第1項(同条第6項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める事項は、法第11条第1項各号に掲げる施設の配置及び利用とする。

1 旧都市計画法

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、当初は、東京市をはじめ6大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十分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、同年6月15日に公布されました。

2 開発許可制度

昭和43年に制定された都市計画法(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」であるとされました。

また、都市計画の基本理念は、「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である。」とされているところです。

こうした基本理念に基づいて設定された**都市計画区域**は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、「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」である市街化区域と「市街化を抑制すべき区域」である市街

化調整区域とに区分されています。

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。

その後、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、平成12年の法改正により平成13年5月18日からは、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、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中、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散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市機能を実現することが重要であるという基本認識の下に、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されたところです。

3 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が指定するものです。

郡山市では、**昭和45年10月15日**にはじめて県中都市計画市街化区域及び市街化調整区域の決定を行いました。その後、昭和53年12月26日には市街化調整区域約107.0haを市街化区域に編入し、**昭和59年6月29日**には約620haを県中都市計画区域に編入し、市街化調整区域が拡大されました。

また、平成4年6月30日には行政区域境の変更等により県中都市計画区域の変更が行われましたが、平成11年8月13日及び平成13年4月10日にも市街化区域及び市街化調整区域の変更が行われ、現在に至っております。

4 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㎡）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。（なお、郡山市において準都市計画区域の指定はありません。）

5 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1ha）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。（法第29条第2項、政令第22条の2）

6 開発行為及び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。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。）の区域にあつては、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㎡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㎡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㎡以上の開発行為

※ 非線引都市計画区域にあつては、開発区域の面積が3,000㎡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、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

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り認められます。

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	準都市 計画区域	都市計画 区域外	非線引 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、 ロ及びハに掲げるものを 除く) ③他法令等による開発行 為(都市計画事業等、公 有水面埋立事業) ④非常災害応急措置 ⑤通常の管理行為	① 農林漁業用建築物 ②左の②～⑤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	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 ③建築制限の例外建築 ④開発許可区域外での建築	完了公告前の建 築等	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 ③建築制限の例 外建築

7 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

法律

(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「地域計画」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に定めるもの（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。

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 都市計画の目標

(2) 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

(3) 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第11条第1項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

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。

(1) アスファルトプラント

(2) クラッシャープラント

(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1ヘクタール以上のものとする。

(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。）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。）

(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。

運用指針

I-1 法第4条関係

I-1-1 法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲

法第4条第11項において「特定工作物」の定義がされているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

(1) 第一種特定工作物の範囲

法第4条第11項のコンクリートプラント、令第1条第1項第1号のアスファルトプラント及び同項第2号のクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（13の2）、（る）項第1号（21）及び同表（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物が該当すること。

(2) 第二種特定工作物の範囲

① 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は規制の対象とはならないこと。

② 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（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）は、規制の対象とはならないこと。

I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

(1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「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う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、これについては、都市計画運用指針IV-3-1 2. を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。

① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。

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は、規制の対象とはならないこと。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、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。

③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。

④ 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に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

⑤ 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再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。

イ 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、へい、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については、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロイの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、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速やかに行うこととし、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（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

(2) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「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」の判断に当たっては、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客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、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、開発行為に当たると解して差し支えない。「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

「建築目的の判断基準」

一 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

二 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

三 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

四 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

五 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

六 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

七 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

八 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

(3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 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併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意し、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(4) 風力発電機の付属施設

① 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については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しない。

② 法第43条の規定の適用に当たっては、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の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(5) 太陽光発電設備の付属施設

① 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、都市計画法第29条の開発許可は不要である。

② なお、太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第2条第1項に定める建築物でない場合は開発許可は不要である。

(6) その他

自然公園法若しくは自然環境保全法又はこれらに基づく条例（以下「自然公園法等」という。）により指定される区域においては、一定の区域内に住宅等の建築物等が複数建設される場合であっても、開発区域の内部に確保すべき緑地を除き、自然公園法等の適用により緑地あるい

は自然地として復元、保全される区域又は将来緑地あるいは自然地として復元、保全されることが明らかな区域は「開発区域」とはみなされず、また、緑地あるいは自然地（一部が通行の用に供されている場合を含む。）以外の開発行為の行われる敷地が物理的に連続していない場合は、別々の開発行為とみなして法を適用することが望ましい。なお、この判断を行う場合、自然公園担当部局あるいは環境省各地区自然保護事務所と十分調整を図ることが望ましい。

建築基準法（昭和25年法律第201号）

（用語の定義）

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 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。）、これに附属する門若しくは扉、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家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。
- (2) 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (3) 建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- (4) 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。
- (5) 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。
- (6)～(12) 略
- (13) 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (14) 大規模の修繕 建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕をいう。
- (15) 大規模の模様替 建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の模様替をいう。
- (16)～(18) 略
- (19) 都市計画 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画をいう。
- (20)～(34) 略
- (35) 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

(耐火建築物としなければならない特殊建築物)

第27条 略

3 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物（別表第1 (い) 欄(6)項に掲げる用途に供するものにあつては、第2条第9号の3口に該当する準耐火建築物のうち政令で定めるものを除く。）としなければならない。

(1) 別表第1 (い) 欄(5)項及び(6)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が同表 (に) 欄の当該各項に該当するもの

(2) 別表第2 (と) 項第4号に規定する危険物（安全上及び防火上支障がないものとして政令で定めるものを除く。以下この号において同じ。）の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの（貯蔵又は処理に係る危険物の数量が政令で定める限度を超えないものを除く。）

別表第2 用途地域内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらの類する用途を兼ねるもの のうち政令で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4～10 略
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの 2～3 略
(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの 2～8 略
(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 (ほ) 項第2号及び第3号、(へ) 項第3号から第5号まで、 (と) 項第4号並びに(ち) 項第2号及び第3号に掲げるもの 2～8 略
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	1 (へ) 項第1号から第5号までに掲げるもの 2～4 略
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	1 (と) 項第3号及び第4号並びに(ち) 項に掲げるもの 2～6 略
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	1 (ち) 項に掲げるもの 2～6 略
(ち)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	1 (り) 項に掲げるもの 2～3 略
(り)	商業地域内に建築してはならない建築物	1 (ぬ) 項第1号及び第2号に掲げるもの 2 略 3 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (1)～(13) 略 (13の2) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの (14)～(20) 略 4 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
(ぬ)	準工業地域内に建築してはならない建築物	1 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (1)～(20) 略 (21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造 (22)～(31) 略 2 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

(る)	工業地域内に建築してはならない建築物	1 (ぬ) 項第3号に掲げるもの 2～7 略
(を)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	1 (る) 項に掲げるもの 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4～8 略
(わ)	用途地域の指定のない区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。）内に建築してはならない建築物	略

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

（用語の定義）

第1条 この政令において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 敷地 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う。
- (2) 地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。
- (3)～(6) 略

（面積、高さ等の算定方法）

第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法（以下「法」という。）第42条第2項、第3項又は第5項の規定によつて道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。
- (2) 建築面積 建築物（地階で地盤面上1メートル以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。
- (3) 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- (4) 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第52条第1項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。イ～ホ（略）
- (5) 築造面積 工作物の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物については、その算定方法による。
- (6)～(8) 略

2～4 略

(危険物の数量)

第116条 法第27条第2項第2号の規定により政令で定める危険物の数量の限度は、次の表に定めるところによるものとする。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬	20トン	10トン
	爆薬	20トン	5トン
	工業雷管及び電気雷管	300万個	50万個
	銃用雷管	1,000万個	500万個
	信号雷管	300万個	50万個
	実包	1,000万個	5万個
	空包	1,000万個	5万個
	信管及び火管	10万個	5万個
	導爆線	500キロメートル	500キロメートル
	導火線	2,500キロメートル	500キロメートル
	電気導火線	7万個	5万個
	信号炎管及び信号火箭	2トン	2トン
	煙火	2トン	2トン
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品		当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量それぞれの限度による。	
消防法第2条第7項に規定する危険物(り)		危険物の規制に関する政令(昭和34年法律第306号)別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の10倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の10倍の数量
マッチ		300マッチトン	300マッチトン
可燃性ガス		700立方メートル	2万立方メートル
圧縮ガス		7,000立方メートル	20万立方メートル
液化ガス		70トン	2,000トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が1気圧の状態に換算した数値とする。			

2 土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。

3 第1項の表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、第1項に規定する危険物の数量の限度は、それぞれ当該各欄の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が一である場合とする。

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ように供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

区画形質の変更とは、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。

(1) 開発行為に該当するもの

ア 物理力の行使

有形力による土地そのものの改変をいうものであり、それによって建築物等の建築を目的とする場合は「区画形質の変更」に該当します。

既存の建築物又は特定工作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と認め

られる土地においては、1 m以上の切土又は盛土を行う行為は、「区画形質の変更」とみなします。

イ 利用状況の変更

・土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等現況が宅地以外である土地を宅地とする場合は、「区画形質の変更」に該当します。

なお、ここでいう農地等とは、土地登記簿上の地目だけではなく、現況の状態も考慮して判断しますので、たとえ土地登記簿上は農地であっても、現況が、宅盤の高さ、給排水施設の設置、周辺の公共施設の設備状況、擁壁等の設置の有無、農地転用の許可の有無等から総合的に判断して事実上宅地であると認められる場合は、土地の「利用状況の変更」には該当しません。

- ・土地区画整理事業完了区域内における農地の宅地化については、開発行為に該当します。
- ・公共施設の新設や改廃は、土地利用の用途を変更する行為にあたるため、建築物の建築を目的としたものは、開発行為に該当します。

ウ 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画を変更する行為は「区画形質の変更」に該当しますが、建築を目的とする場合であっても、「物理力の行使」も「利用状況の変更」も伴わない、既存建築物の敷地を形式的に分割又は統合により新たな建築物の敷地とする行為は、該当しません。

(2) 開発行為に該当しないもの

ア 単なる分合筆

建築物等の建築を目的としない単なる土地の分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、開発行為に該当しません。

イ 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

建築物の建築行為とみなされる行為は、開発行為に該当しません。また、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。

ウ 土地の利用目的、物理的形状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。

エ 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がないと認められる行為。

オ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段の設置や撤去、既存のがけ面を擁壁とする場合等の部分的な切土盛土を行う行為。

カ 土地区画整理事業が完了した区域内における、農地以外の土地を宅地とする行為で、区画整理事業において宅地化されており、1 m以上の切土又は盛土、公共施設の新設や改廃を伴わない場合。

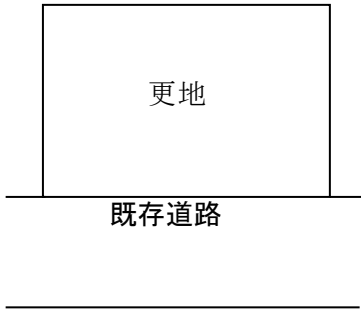
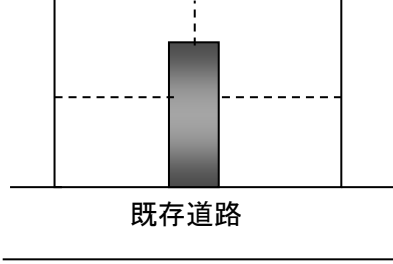
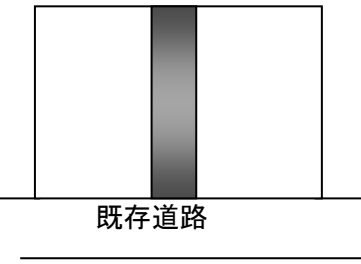
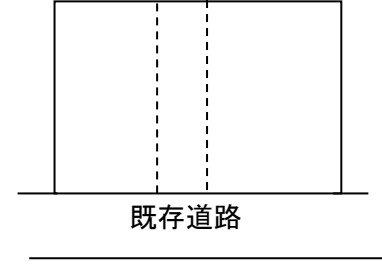
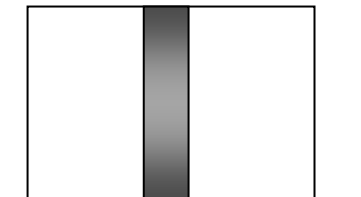

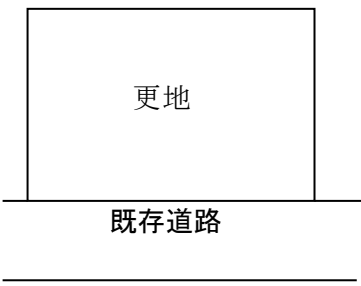
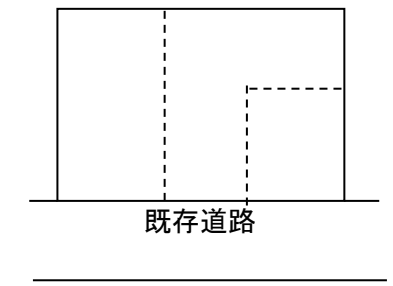
キ 土地区画整理事業施行中の区域内の土地を宅地とする行為で、1 m以上の切土又は盛土、公共施設の新設や改廃を伴わない場合。

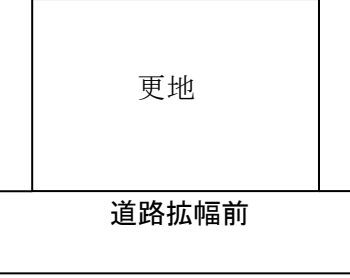
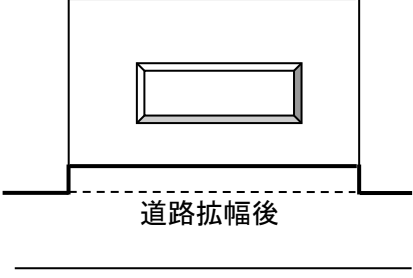

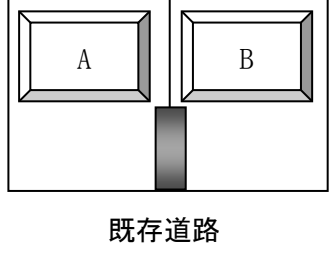
開発行為に該当・非該当（例）

（例）は主なものとなりますので、土地利用計画が開発行為に該当するか、非該当かについては、窓口で御相談下さい。

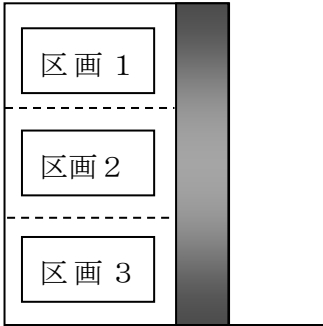
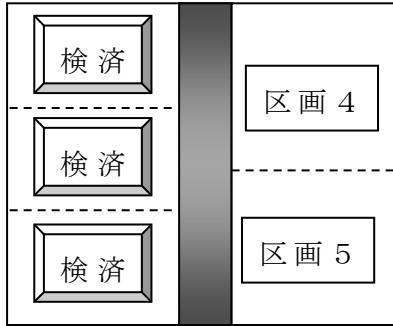
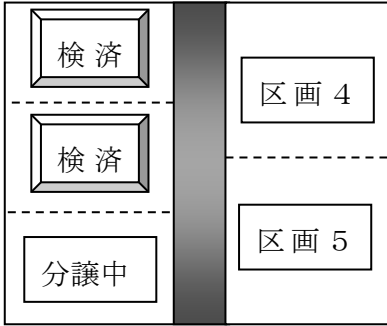
道路：

条件：市街化区域内で敷地面積が1,000㎡以上

	現 況	開発計画	判 定
① 道路等の公共 施設を新設す る場合			区画形質の変 更に該当
② 公共施設の廃 止を伴う場合			区画形質の変 更に該当
③ 公共施設の付 け替えを行う 場合			区画形質の変 更に該当
④ 建築物を目的 としたもので はなく、公共 施設の変更を 伴わない敷地 の分割を行う 場合			区画形質の変 更に該当しな い。

<p>⑤ 道路拡幅等の 公共施設の変 更が伴う場合</p>			<p>区画形質の変 更に該当（み なし後退のみ の場合は除 く）</p>
<p>⑥ 排水施設（雨 水、汚水）を 共同で使用す る場合</p>	<p>敷地面積1,200㎡</p> 	<p>集合住宅A,B（2区画）</p>  <p>雨水又は汚水処理については、 一体で利用</p>	<p>排水施設のう ち共同で使用 される部分 がある場合は、 公共施設の位 置付けが必要 なため、開発 行為に該当</p>

位置指定道路の場合の取扱い

<p>その① 位置指定道路の指定を受け宅地分譲した場合</p>	<p>敷地面積 990㎡</p>  <p>既存道路</p> <p>開発行為に該当しない</p>	<p>建築物の検査済証交付後、 区画4、5を分譲</p>  <p>既存道路</p> <p>区画4、5の敷地面積 各々250㎡</p>	<p>開発行為に該当しない。</p>
<p>その② 位置指定道路の指定を受け宅地分譲した場合</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">同じケース</p>	<p>分譲地1区画を残したまま 区画4、区画5を造成し、宅地分譲する場合</p> 	<p>開発行為に該当する。 全体で開発許可が必要(区画1～区画5) 当初の分譲地が8割以上の建築物が建築されていない場合は一体として取扱う。</p>

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家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含みます。

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。

(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）をいいます。

5 特定工作物

特定工作物は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

(1) 第一種特定工作物には、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（建築基準法別表第2（り）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、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造（建築基準法別表第2（ぬ）項第1項（21））。

ウ クラッシャー・プラント

鉍物、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、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの（建築基準法別表第2（り）項第3号（13））。

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第116条第1項）

(2) 第二種特定工作物には、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、サッカー場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、サーキット場等

運動・レジャー施設でない施設や、工作物でない施設は、第二種特定工作物には含まれない。

ウ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園も含む。）

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、主として当該第二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。

6 都市施設

法律

(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、汚物処理場、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) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（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2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）

(12) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第

32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。)

(13) 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。)

(14) 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定めるものとするとともに、面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。
- 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、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要があるときは、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、地下に当該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十九条の四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同法第五十一条第一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（平成十七年法律第四十一号）第十九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、流通業務団地、一団地の津波防災拠点市街地形成施設並びに一団地の復興拠点市街地形成施設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するできない。

政令

（法第11条第1項第14号の政令で定める施設）

第5条 法第11条第1項第14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。

（都市施設について都市計画に定める事項）

第6条 法第11条第2項の政令で定める事項は、次の各号に掲げる施設について、それぞれ当該各号に定めるものとする。

- (1) 道路 種別及び車数の数（車線のない道路である場合を除く。）その他の構造
- (2) 駐車場 面積及び構造
- (3) 自動車ターミナル又は公園 種別及び面積
- (4) 都市高速鉄道又は法第11条第1項第4号に掲げる都市施設 構造
- (5) 空港、緑地、広場、運動場、墓園、汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場又は法第11条第1項第5号から第7号までに掲げる都市施設 面積

- (6) 下水道 排水区域
- (7) 一団の住宅施設 面積、建築物の建ぺい率の限度、建築物の容積率の限度、住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
- (8) 一団の官公庁施設 面積、建築物の建ぺい率の限度、建築物の容積率の限度並びに公共施設、公益的施設及び建築物の配置の方針

2 前項の種別及び構造の細目は、国土交通省令で定める。

(立体的な範囲を都市計画に定めることができる都市施設)

第6条の2 法第11条第3項の政令で定める都市施設は、次に掲げるものとする。

- (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、汚物処理場、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) 電気通信事業の用に供する施設
- (6) 防火又は防水の施設

省令

(都市施設について都市計画に定める事項)

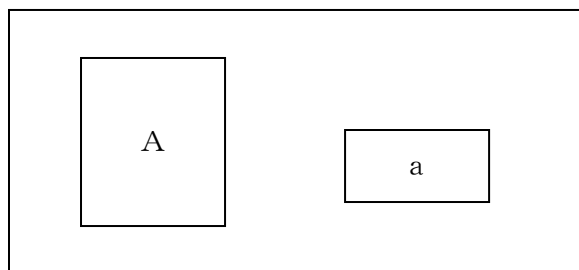
第7条 令第6条第2項の国土交通省令で定める種別及び構造の細目は、次の各号に掲げる種別及び構造について、それぞれ当該各号に掲げるものとする。

- (1) 道路の種別 自動車専用道路、幹線街路、区画街路又は特殊街路の別
- (2) 道路の構造 車線の数（特殊街路その他の車線がない道路である場合を除く。）、幅員並びに嵩上式、地下式、掘割式又は地表式の別及び地表式の区間において鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線道路と交差するときは立体交差又は平面交差の別
- (3) 駐車場の構造 地上及び地下の階層
- (4) 自動車ターミナルの種別 トラックターミナル又はバスターミナルの別
- (5) 公園の種別 街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広場公園又は特殊公園の別
- (6) 都市高速鉄道の構造 嵩上式、地下式、掘割式又は地表式の別及び地表式の構造の区間において鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線街路と交差するときは立体交差又は平面交差の別
- (7) 法第11条第1項第4号に掲げる都市施設の構造、堤防式又は掘込式の別及び単断面式又は複断面式の別

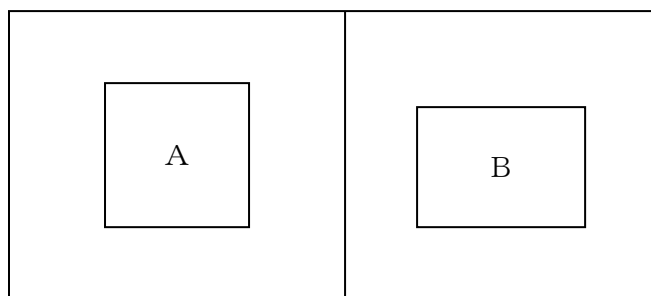
7 敷地

「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。

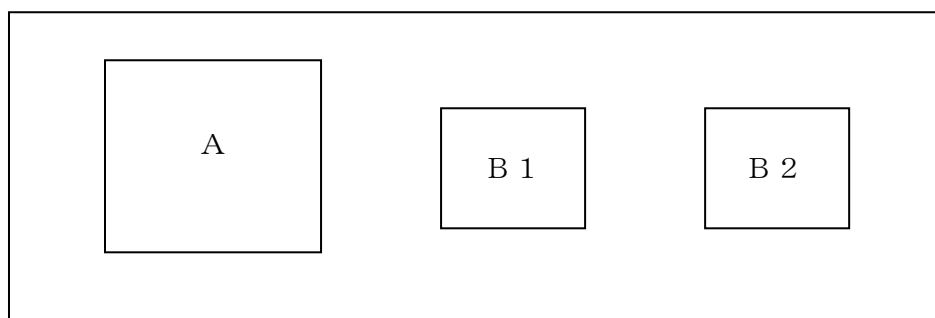
(1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。



(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。



(3) 用途上可分の建築物が2以上である場合で、共通の管理機能のもとに利用される場合には、同一敷地とみなします。



8 自己用と非自己用

(1) 「自己用」とは開発行為もしくは建築行為を行う者が、自ら建築物または特定工作物を使用するためのものをいい、「自己の居住の用に供する住宅」及び「自己の業務の用に供する建築物等」の二種類に分類される。

① 「自己の居住の用に供する住宅」とは、自ら生活の本拠として使用する住宅のことであることから、許可申請人は自然人に限られる。したがって、次に掲げるようなものは該当しない。

- ・社宅、寮
- ・賃貸住宅
- ・分譲住宅
- ・別荘
- ・組合が組合員に譲渡することを目的とした住宅

②「自己の業務の用に供する建築物等」とは、自己の業務に係る経済活動のために、自らが継続的に使用する建築物または特定工作物のことをいう。

(2)「非自己用」とは「自己用」以外のものをいう。自己の業務に係る営業資産であっても自らが使用しない、次に掲げるような建築物が該当する。なお、自己用と非自己用が混在する場合は、全体を非自己用として取扱う。

- ・分譲住宅、賃貸住宅及び宅地分譲
- ・貸事務所及び貸店舗
- ・貸工場及び貸倉庫
- ・墓園

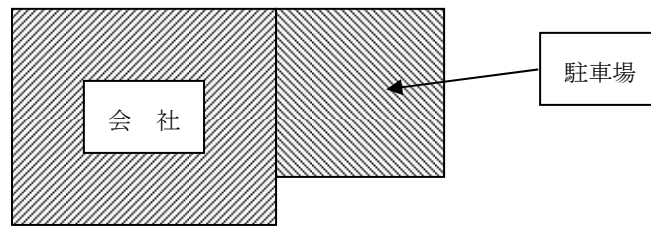
- | | |
|-------|-------------------------|
| ●自己用 | ○自己の居住の用に供する住宅（自己用住宅） |
| | ○自己の業務の用に供する建築物等（自己業務用） |
| ●非自己用 | ○上記以外の建築物等 |

第3節 開発区域

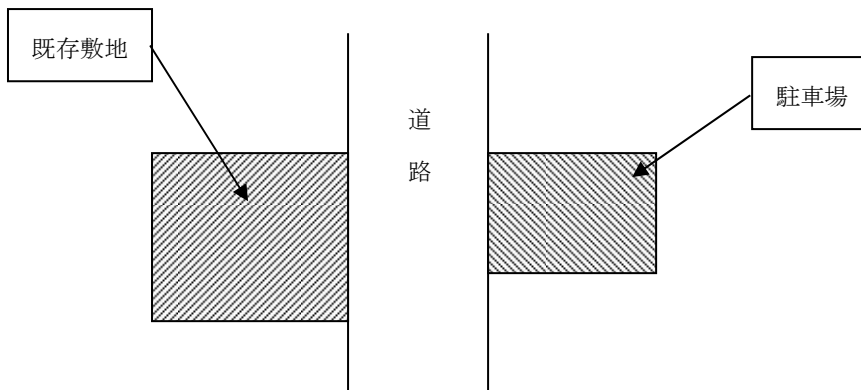
開発区域とは、開発行為を行う一団の土地の区域をいいます。

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。

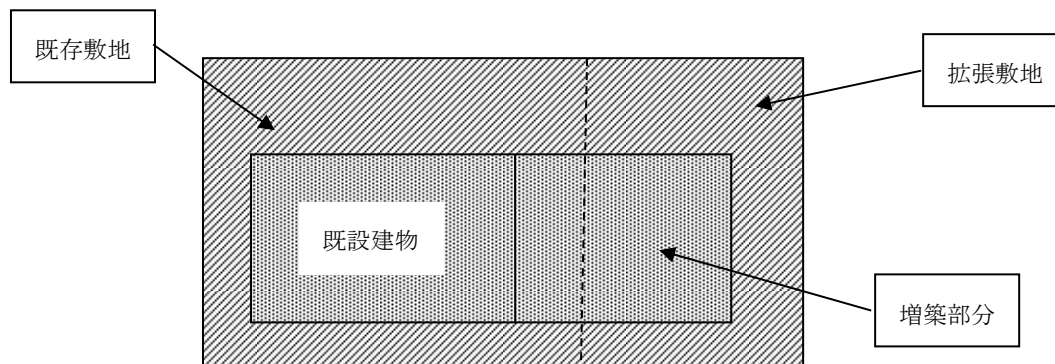
- (1) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、庭、テニスコートなどのように建築物の敷地と一体として行う造成や一体の利用を図る土地については、開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものについては、一体の開発区域として取り扱います。



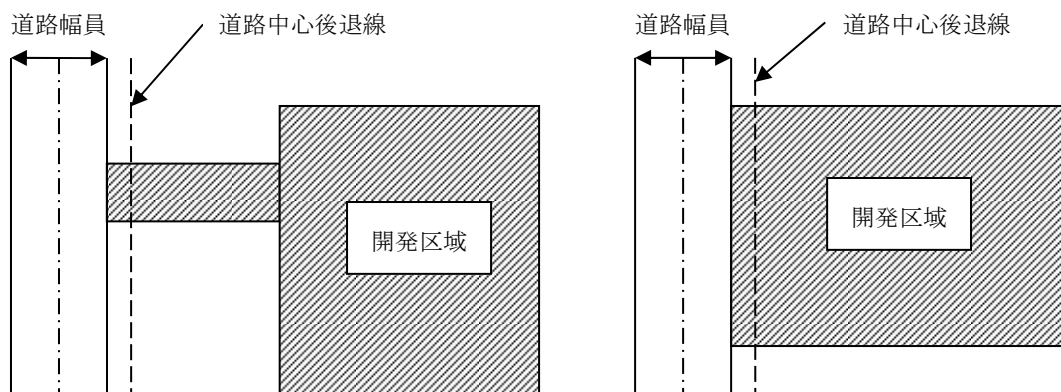
- (2) 土地利用上一体であっても、公道、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合には、それぞれ個別の区域として取り扱います。



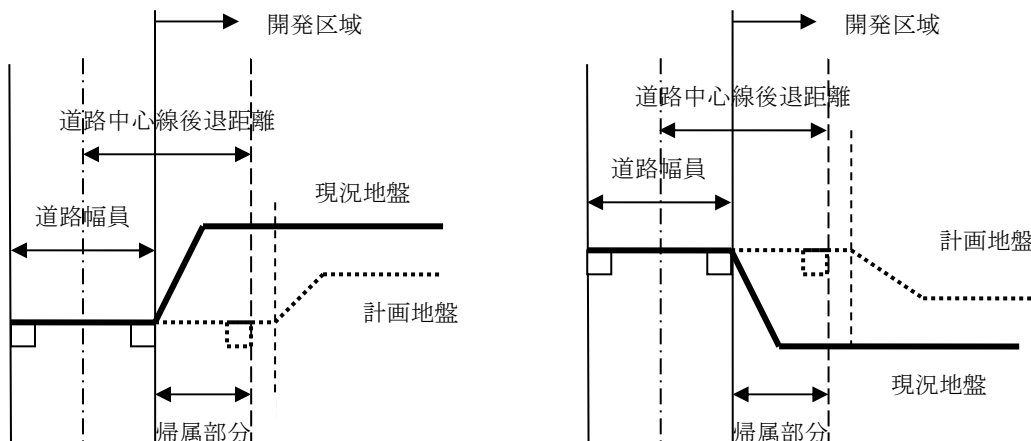
- (3) 既存敷地を拡張する場合は、既存の敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



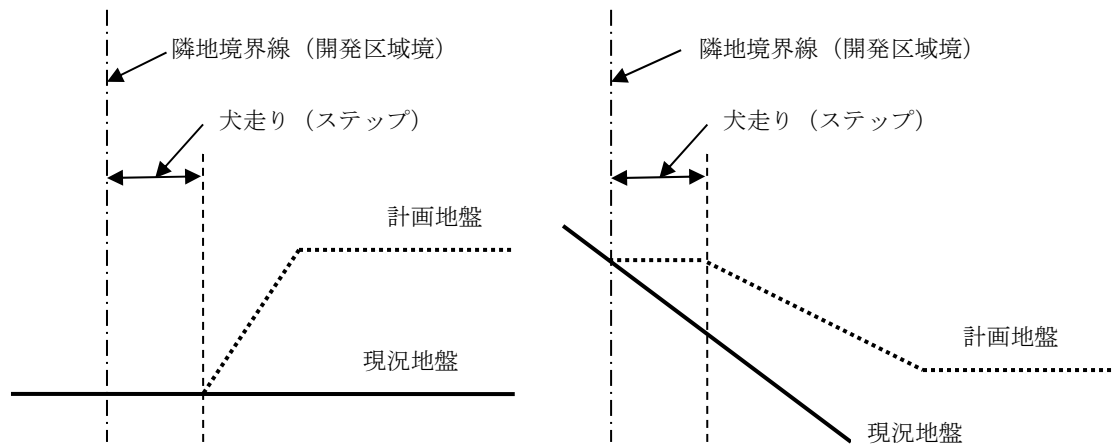
- (4) 近隣接して2つ以上の開発行為が行われる場合に、開発行為者、開発行為の目的、土地所有者及び工事施行者等を総合的に判断して、一体の開発行為と見なされる場合には、一体の開発区域として取り扱います。
- (5) すでに完了している開発行為の区域に隣接している土地において行う開発行為は、すでに完了している開発行為と一体の開発行為でないと判断されることで、新たな開発行為が認められますが、一体の開発行為であると判断される場合には、すでに完了している開発行為の区域と併せて全体で開発許可を受けることになります。なお、一体の開発行為の判断は、すでに完了している開発区域内の宅地区画数の8割以上の区画の所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、また、開発区域内の共同住宅が建築完了後、すべての居室において入居者が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まれますが、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。



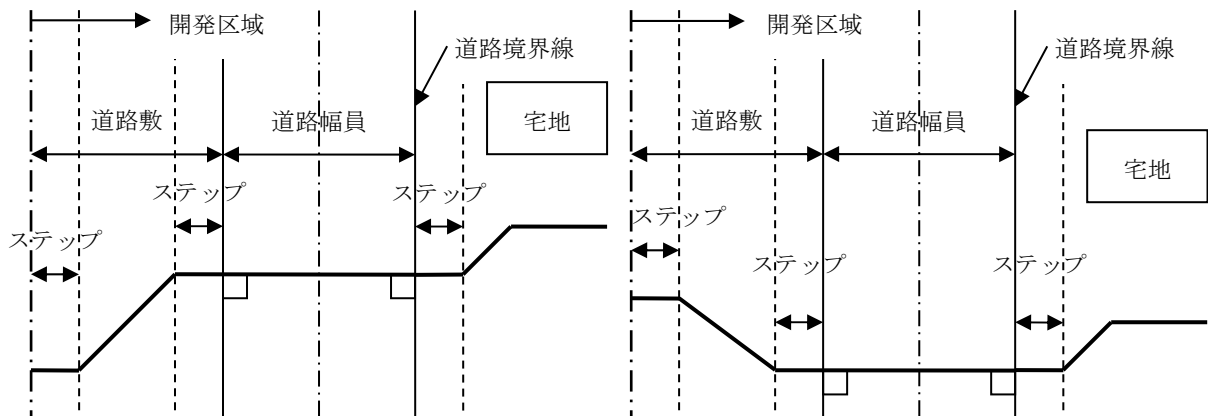
- (7) 既設道路に接して開発行為を行う場合には、既設道路境界を開発区域として取り扱います。



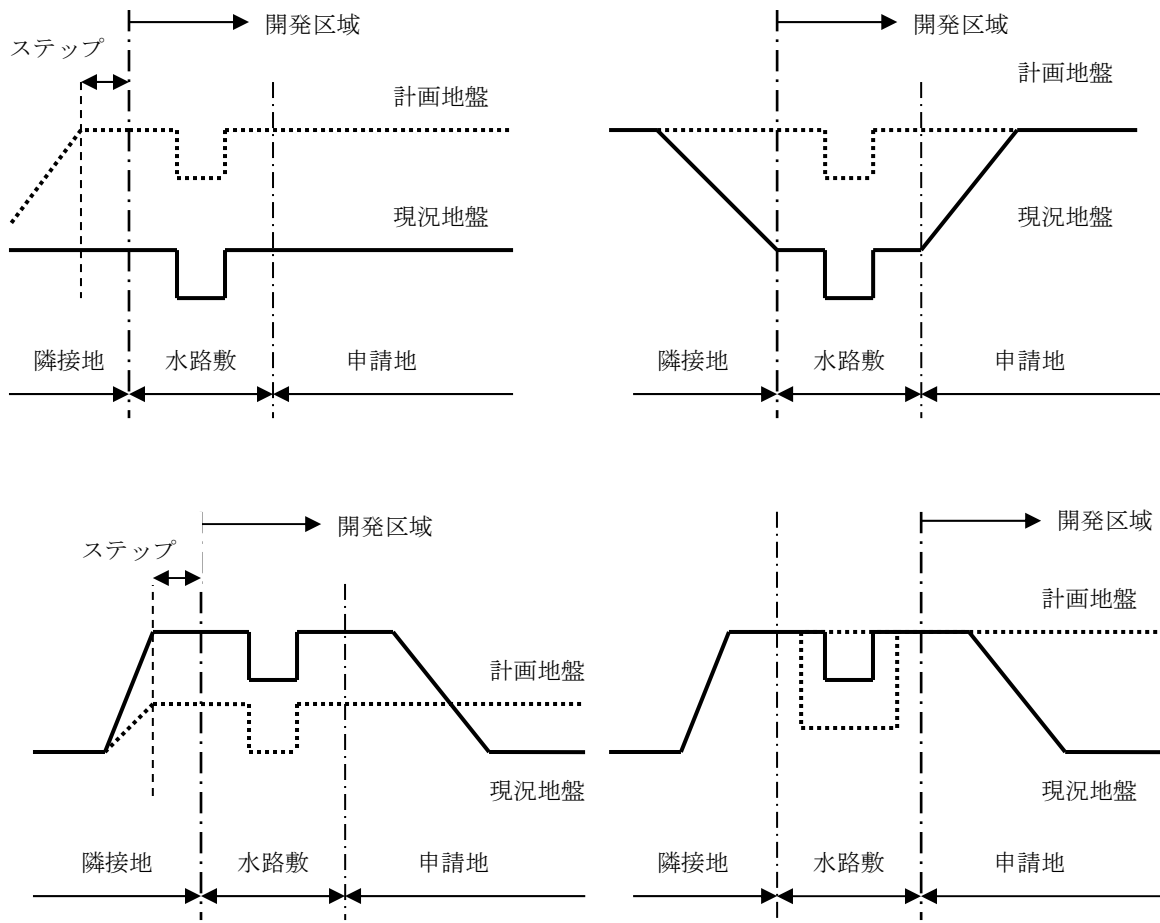
(8) 開発行為は、一般的に隣地境界線等に沿って計画しますが、隣接地が低くなる場合は、原則として、法尻から犬走り（ステップ）部分を離して造成計画をするよう指導します。また、隣接地が高くなる場合は、原則として、隣地境界線から犬走り（ステップ）部分を離して法肩とするよう指導します。犬走り（ステップ）は、30cm以上確保することとします。



(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。



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

国土利用計画法では、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定規模以上の土地取引について、届出制度を設けています。福島県では、契約締結後（契約日を含めて2週間以内）に届出をする『事後届出制』となっています。

(2) 届出が必要な面積

ア 事後届出制『監視区域及び注視区域以外の地域』

- 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

郡山市財務部公有資産マネジメント課、福島県企画調整部復興・総合計画課

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第23条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により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（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

- (1) 土地売買等の契約の当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- (2) 土地売買等の契約を締結した年月日
- (3) 土地売買等の契約に係る土地の所在及び面積
- (4) 土地売買等の契約に係る土地に関する権利の種別及び内容
- (5) 土地売買等の契約による土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的
- (6) 土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積つた額）
- (7) 前号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。
- (1) 次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれの面積が次のイからハマまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合（権利取得者が当該土地を含む一団の土地で次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれの面積が次のイからハマまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる場合を除く。）
- イ 都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域にあつては、2,000平方メートル
- ロ 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。）にあつては、5,000平方メートル
- ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、10,000平方メートル
- (2) 第12条第1項の規定により指定された規制区域、第27条の3第1項の規定により指定された注視区域又は第27条の6第1項の規定により指定された監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結した場合
- (3) 前2号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合
- 3 第15条第2項の規定は、第1項の規定による届出のあつた場合について準用する。
(注視区域の指定)

第27条の3 都道府県知事は、当該都道府県知事の区域のうち、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当し、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域（第12条第1項の規定により規制区域として指定された区域又は第27条の6第1項の規定により監視区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。

2～6 略

(監視区域の指定)

第27条の6 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域（第12条第1項の規定により規制区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。

2～6 略

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。

(2) 政令で定める事業

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30ha以上）
- ② 第二種事業（埋立処分場所の面積25ha以上30ha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50ha超）
- ② 第二種事業（施行区域の面積40ha以上50ha以下）

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) 担当機関

福島県生活環境部環境共生課

(4) 福島県環境影響評価条例

ア 環境影響評価を行う事業

- 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5ha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4t/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）

イ 担当機関

福島県生活環境部環境共生課、郡山市環境部環境政策課

環境影響評価法（平成9年法律第81号）

（定義）

第2条 この法律において、「環境影響評価」とは、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（これと併せて行うしゅんせつを含む。）並びに工作物の新設及び増改築をいう。以下同じ。）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ことをいう。

2 この法律において「第一種事業」とは、次に掲げる要件を満たしている事業であって、規模（形状が変更される部分の土地の面積、新設される工作物の大きさその他の数値で表される事業の規模をいう。次項において同じ。）が大きく、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるものとして政令で定めるものをいう。

(1) 次に掲げる事業の種類の内いずれかに該当する一の事業であること。

イ～ホ 略

ヘ 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）第8条第1項に規定する一般廃棄物の最終処分場及び同法第15条第1項に規定する産業廃棄物の最終処分場の設置並びにその構造及び規模の変更の事業

ト 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）による公有水面の埋立て及び干拓その他の水面の埋立て及び干拓の事業

チ 土地区画整理事業法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業

リ 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業

ヌ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）第2条第5項に規定する工業団地造成事業及び近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第145号）第2条第4項に規定する工業団地造成事業

ル 新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第2条第1項に規定する新都市基盤整備事業

ヲ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項に規定する流通業務団地造成事業

ワ イからヲまでに掲げるもののほか、一の事業に係る環境影響を受ける地域の範囲が広く、その一の事業に係る環境影響評価を行う必要の程度がこれらに準ずるものとして政令で定める事業の種類

(2) 次のいずれかに該当する事業であること。

イ～ホ 略

3 この法律において「第二種事業」とは、前項各号に掲げる要件を満たしている事業であって、第一種事業に準ずる規模（その規模に係る数値の第一種事業の規模に係る数値に対する比が政令で定める数値以上であるものに限る。）を有するもののうち、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるかどうかの判定（以下単に「判定」という。）を第4条第1項各号に定める者が同条の規定により行う必要があるものとして政令で定めるものをいう。

4 この法律において「対象事業」とは、第一種事業又は第4条第3項第1号（第39条第2項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の措置がとられた第二種事業（第4条第4項（第39条第2項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）及び第29条第2項（第40条第2項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）において準用する第4条第3項第2号の措置がとられたものを除く。）をいう。

5 この法律（この章を除く。）において「事業者」とは、対象事業を実施しようとする者（国が行う対象事業にあつては当該対象事業の実施を担当する行政機関（地方支分部局を含む。）の長、委託に係る対象事業にあつてはその委託をしようとする者）をいう。

環境影響評価法施行令（平成9年政令第346号）

（第一種事業）

第1条 環境影響評価法（以下「法」という。）第2条第2項の政令で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第2欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。ただし、当該事業が同表の1の項から5の項まで又は8の項から13の項までの第2欄に掲げる要件のいずれかに該当し、かつ、公有水面の埋立て又は干拓（同表の7の項の第2欄に掲げる要件に該当するもの及び同表の7の項の第3欄に掲げる要件に該当することを理由として法第4条第3項第1号の措置がとられたものに限る。以下「対象公有水面埋立て等」という。）を伴うものであるときは、対象公有水面埋立て等である部分を除くものとする。

（法第2条第2項第1号ワの政令で定める事業の種類）

第2条 法第2条第2項第1号ワの政令で定める事業の種類は、宅地の造成の事業（造成後の宅地又は当該宅地の造成と併せて整備されるべき施設が不特定かつ多数の者に供給されるものに限るものとし、同号チからヲまでに掲げるものに該当するものを除く。）とする。

（第二種事業の規模に係る数値の比）

第6条 法第2条第3項の政令で定める数値は、0.75とする。

（第二種事業）

第7条 法第2条第3項の政令で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第3欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。ただし、当該事業が同表の1の項から5の項まで又は8の項から13の項までの第3欄に掲げる要件のいずれかに該当し、かつ、対象公有水面埋立て等を伴うものであるときは、対象公有水面埋立て等である部分を除くものとする。

別表第1（第1条、第3条、第6条関係）

事業の種類	第一種事業の要件	第二種事業の要件	法律の規定
1 法第2条第2項第1号イに掲げる事業の種類	略	略	略
2 法第2条第2項第1号ロに掲げる事業の種類	略	略	略
3 法第2条第2項第1号ハに掲げる事業の種類	略	略	略
4 法第2条第2項第1号ニに掲げる事業の種類	略	略	略

げる事業の種類			
5 法第2条第2項第1号ホに掲げる事業の種類	略	略	略
6 法第2条第2項第1号へに掲げる事業の種類	イ 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）第8条第1項に規定する一般廃棄物の最終処分場（以下「一般廃棄物最終処分場」という。）又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物の最終処分場（以下「産業廃棄物最終処分場」という。）の設置の事業（埋立処分の用に供される場所（以下「埋立処分場所」という。）の面積が30ヘクタール以上であるものに限る。）	一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物処分場の設置の事業（埋立処分場所の面積が25ヘクタール以上30ヘクタール未満であるものに限る。）	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項、第9条の3第1項又は第15条第1項
	ロ 一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物最終処分場の規模の変更の事業（埋立処分場所の面積が30ヘクタール以上増加するものに限る。）	一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物最終処分場の規模の変更の事業（埋立処分場所の面積が25ヘクタール以上30ヘクタール未満増加するものに限る。）	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第9条第1項第9条の3第8項又は第15条の2の6第1項
7 法第2条第2項第1号トに掲げる事業の種類	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立て又は干拓に係る区域（以下「埋立干拓区域」という。）の面積が50ヘクタールを超えるものに限る。）	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立干拓区域の面積が40ヘクタール以上50ヘクタール以下であるものに限る。）	事業主体が土地改良事業を行う農林水産大臣以外の者である場合につき、公有水面埋立法第2条第1項又は第42条第1項
8 法第2条第2項第1号チに掲げる事業の種類	土地区画整理事業（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業である事業（都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	土地区画整理事業第2条第1項に規定する土地区画整理事業である事業（都市計画法の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	事業主体が国土交通大臣以外の者である場合につき、土地区画整理事業第4条第1項、第10条第1項、第14条第1項若しくは第3項、第39条第1項、第51条の2第1項、第51条の10第1項、第52条第1項、第55条第12項、第71条の2第1項又は第71条の3第14項
9 法第2条第2項第1号リに掲げる事業の種類	新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	新住宅市街地開発法第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	都市計画法第59条第1項から第4項まで又は第63条第1項
10 法第2条第2	イ 首都圏の近郊整備地帯	首都圏の近郊整備地帯及び	都市計画法第59条第1項か

項第1号ヌに掲げる事業の種類	及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）第2条第5項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	都市開発区域の整備に関する法律第2条第5項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	ら第3項まで又は第63条第1項
	ロ 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第45号）第2条第4項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律第2条第4項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	
11 法第2条第2項第1号ルに掲げる事業の種類	新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第2条第1項に規定する新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	新都市基盤整備法第2条第1項に規定する新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	都市計画法第59条第1項から第3項まで又は第63条第1項
12 法第2条第2項第1号ヲに掲げる事業の種類	流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項に規定する流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	流通業務市街地の整備に関する法律第2条第2項に規定する流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	都市計画法第59条第1項から第3項まで又は第63条第1項
13 宅地の造成の事業（第2条に規定する宅地の造成の事業に限る。以下この項において同じ。）	イ 独立行政法人都市再生機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	独立行政法人都市再生機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	
	ロ 独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	

福島県環境影響評価条例（平成10年福島県条例第64号）

（定義）

第2条 この条例において、「環境影響評価」とは、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（これと併せて行うしゅんせつを含む。）並びに工作物の新設及び増改築をいう。以下同じ。）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ことをいう。

- 2 この条例において「第一区分事業」とは、別表に掲げる事業の種類いずれかに該当する一の事業であって、規模（形状が変更される部分の土地の面積、新設される工作物の大きさその他の数値で表される事業の規模をいう。次項において同じ。）が大きく、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるものとして規則で定めるもの（環境影響評価法（平成9年法律第81号。以下「法」という。）第2条第3項の第二種事業で法第4条第3項に規定する措置がとられていないもの及び法第2条第4項の対象事業を除く。）をいう。
- 3 この条例において「第二区分事業」とは、別表に掲げる事業の種類いずれかに該当する一の事業であって、第一区分事業に準ずる規模を有するもののうち、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるかどうかの判定（以下単に「判定」という。）が知事が第5条の規定により行う必要があるものとして規則で定めるもの（法第2条第3項の第二種事業で法第4条第3項に規定する措置がとられていないもの及び法第2条第4項の対象事業を除く。）をいう。
- 4 この条例において「対象事業」とは、第一区分事業又は第5条第3項第1号の措置がとられた第二区分事業（同条第4項及び第26条第2項において準用する第5条第3項第2号の措置がとられたものを除く。）をいう。
- 5 この条例（この章を除く。）において「事業者」とは、対象事業を実施しようとする者（委託に係る対象事業にあつては、その委託をしようとする者）をいう。

福島県環境影響評価条例施行規則（平成11年福島県規則第69号）

（第一区分事業）

第2条 条例第2条第2項の規則で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第2欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。

（第二区分事業）

第3条 条例第2条第3項の規則で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第3欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。

別表第1（第2条、第3条、第5条関係）

事業の種類	第一区分事業の要件	第二種事業の要件
1 条例別表第1号に掲げる事業の種類	略	略
2 条例別表第2号に掲げる事業の種類	略	略
3 条例別表第3号に掲げる事業の種類	略	略
4 条例別表第4号に掲げる事業の種類	略	略
5 条例別表第5号に掲げる	略	略

事業の種類		
6 条例別表第6号に掲げる事業の種類	ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項に規定する一般廃棄物の最終処分場（以下「一般廃棄物最終処分場」という。）又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物の最終処分場（以下「産業廃棄物最終処分場」という。）の設置の事業（埋立処分の用に供される場所（以下「埋立処分場所」という。）の面積が5ヘクタール以上又は埋立容量が25万立方メートル以上であるものに限る。）	
	イ 一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物最終処分場の規模の変更の事業（埋立処分場所の面積が5ヘクタール以上又は埋立容量が25万立方メートル以上増加するものに限る。）	
	ウ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項に規定するごみ処理施設であって焼却により処理するもの（以下「ごみ焼却施設」という。）又は同法第15条第1項の産業廃棄物処理施設であって焼却により処理するもの（以下「産業廃棄物焼却施設」の処理能力が4トン以上であるごみ焼却施設又は産業廃棄物焼却施設を設けるものに限る。）	
	エ ごみ焼却施設又は産業廃棄物焼却施設の規模の変更の事業（1時間当たりの処理能力が4トン以上増加するものに限る。）	
7 条例別表第7号に掲げる事業の種類	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立て又は干拓に係る区域（以下「埋立干拓区域」という。）の面積が40ヘクタール以上であるものに限る。）	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立干拓区域の面積が30ヘクタール以上40ヘクタール未満であるものに限る。）
8 条例別表第8号に掲げる事業の種類	土地区画整理法第2条第1項の土地区画整理事業である事業（都市計画法の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	土地区画整理法第2条第1項の土地区画整理事業である事業（都市計画法の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
9 条例別表第9号に掲げる事業の種類	新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第2条第1項の新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	新住宅市街地開発法第2条第1項の新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
10 条例別表第10号に掲げる事業の種類	新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第2条第1項の新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	新都市基盤整備法第2条第1項の新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
11 条例別表第11号に掲げる事業の種類	流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項の流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	流通業務市街地の整備に関する法律第2条第2項の流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）

12 条例別表第12号に掲げる事業の種類	工場又は事業場（製造業（物品の加工修理業を含む。）、電気供給業、ガス供給業又は熱供給業の用に供するものに限る。以下「工場等」という。）の用に供するための敷地及びこれに隣接し、緑地、道路その他の施設の用に供するための敷地として計画的に取得され、又は造成される一団の土地（以下「工業団地等」という。）の造成の事業（工業団地等の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	工業団地等の造成の事業（工業団地等の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
13 条例別表第13号に掲げる事業の種類	建物の用に供するための敷地及びこれに隣接し、緑地、道路その他の施設の用に供するための敷地として計画的に取得され、又は造成される一団の土地（以下「宅地」という。）の造成の事業（宅地の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	宅地の造成の事業（宅地の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
14 条例別表第14号に掲げる事業の種類	略	略
15 条例別表第15号に掲げる事業の種類	略	略
16 条例別表第16号に掲げる事業の種類	略	略
17 条例別表第17号に掲げる事業の種類	略	略

備考 15の項の事業の種類にあつては、技術指針で定めるところにより選定される工場等の新設の事業について必要な環境影響評価の項目について、環境影響評価法（平成9年法律第81号）又は条例の規定に基づき環境影響評価が行われた工業団地等又は宅地に、その環境影響評価に従って建設されるもの（環境への負荷が増加しない変更又は環境への負荷の増加が軽微である変更のみを行って建設されるものを含む。）であると知事が認めるものを除く。

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）

農用地区域内の土地を農用地等以外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必要があります。

農業振興地域の区域内にある農業振興地域について、おおむね5年ごとに、農業振興地域整備計画に関する基礎調査を行うこととなります。

(2) 担当機関

郡山市農林部農業政策課、福島県農林水産部農業担い手課、福島県県中農林事務所企画部指導調整課

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）

（市町村の定める農業振興地域整備計画）

第8条 都道府県知事の指定した一の農業振興地域の区域の全部又は一部がその区域内にある市町村は、政令で定めるところにより、その区域内にある農業振興地域について農業振興地域整備計画を定めなければならない。

2 農業振興地域整備計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 農用地等として利用すべき土地の区域（以下「農用地区域」という。）及びその区域内にある土地の農業上の用途区分

(2) 農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項

(2)の2 農用地等の保全に関する事項

(3) 農業経営の規模の拡大及び農用地等又は農用地等とすることが適当な土地の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進のためのこれらの土地に関する権利の取得の円滑化その他農業上の利用の調整（農業者が自主的な努力により相互に協力して行う調整を含む。）に関する事項

(4) 農業の近代化のための施設の整備に関する事項

(4)の2 農業を担うべき者の育成及び確保のための施設の整備に関する事項

(5) 農業従事者の安定的な就業の促進に関する事項で、農業経営の規模の拡大及び農用地等又は農用地等とすることが適当な土地の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進と相まって推進するもの

(6) 農業構造の改善を図ることを目的とする主として農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設の整備に関する事項

3～4 略

（都道府県の定める農業振興地域整備計画）

第9条 都道府県は、政令で定めるところにより、前条第2項第2号から第6号までに掲げる事項での受益の範囲が広域にわたるものその他当該都道府県における農業振興地域を通ずる広域の見地から定めることが相当であるものを内容とする農業振興地域整備計画を定めることができる。

2 都道府県は、前項の規定により農業振興地域整備計画を定めようとするときは、関係市町村の同意を得なければならない。

（農業振興地域整備計画に関する基礎調査）

第12条の2 第8条第1項の市町村は、その区域内にある農業振興地域について、おおむね5年ごとに、農業振興地域整備計画に関する基礎調査として、農林水産省令で定めるところにより、農用地等の面積、土地利用、農業就業人口の規模、人口規模、農業生産その他農林水産省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

2 都道府県知事は、必要があるときは、市町村に対し、前項の規定による基礎調査の結果について必要な報告を求めることができる。

（農業振興地域整備計画の変更）

第13条 都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第1項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を

変更しなければならない。市町村の定めた農業振興地域整備計画が第9条第1項の規定による農業振興地域整備計画の決定により変更を必要とするに至ったときも、同様とする。

2～4 略

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

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

(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、4ha以下は郡山市の許可、4haを超える場合には農林水産大臣の許可が必要となり、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

郡山市農業委員会、福島県農林水産部農業担い手課、福島県県中農林事務所企画部指導調整課、東北農政局農村振興部農村計画課

農地法（昭和27年法律第229号）

（農地の転用の制限）

第4条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあっては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 次条第1項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合

(2) 国又は都道府県等（都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ。）が道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設であって農林水産省令で定めるものの用に供するため、農地を農地以外のものにする場合

(3) 農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があつた農用地利用集積計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第4条第4項第1号の権利に係る農地を当該農用地利用集積計画に定める利用目的に供する場合

(4) 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第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移

転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

(5) 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第八条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第5条第8項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

(6) 土地収用法その他の法律によつて収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合

(7) 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域（同法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあっては、当該協議が調つたものに限る。）をいう。）内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合

(8) その他農林水産省令で定める場合

2～11 略

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第5条 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（農地を除く。次項及び第4項において同じ。）にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 国又は都道府県が、前条第1項第2号の農林水産省令で定める施設の用に供するため、これらの権利を取得する場合

(2) 農地又は採草放牧地を農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があつた農用地利用集積計画に定める利用目的に供するため当該農用地利用集積計画の定めるところによつて同法第4条第4項第1号の権利が設定され、又は移転される場合

(3) 農地又は採草放牧地を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第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第2条第3項第3号の権利が設定され、又は移転される場合

(4) 農地又は採草放牧地を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第八条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第5条第8項の権利が設定され、又は移転される場合

(5) 土地収用法その他の法律によつて農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合

(6) 前条第1項第7号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地又は採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

(7) その他農林水産省令で定める場合

2～5 略

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

郡山市農林部林業振興課、福島県農林水産部森林保全課、福島県県中農林事務所森林林業部森林土木課

森林法（昭和26年法律第249号）

（開発行為の許可）

第10条の2 地域森林計画の対象となつている民有林（第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林並びに第41条の規定により指定された保安施設地区の区域内及び海岸法（昭和31年法律第101号）第3条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く。）において開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、森林の土地の自然的条件、その行為の態様等を勘案して政令で定める規模をこえるものをいう。以下同じ。）をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 国又は地方公共団体が行なう場合

(2) 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行なう場合

(3) 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの施行として行なう場合

2～6 略

森林法施行令（昭和26年農林水産省令第276号）

（開発行為の規模）

第2条の3 法第10条の2第1項の政令で定める規模は、専ら道路の新設又は改築を目的とする行為でその行為に係る土地の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては道路（路肩部分及び屈曲部又は待避所として必要な拡幅部分を除く。）の幅員3メートルとし、その他の行為にあつては土地の面積1ヘクタールとする。

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

郡山市建設部道路維持課、福島県土木部道路管理課、福島県県中建設事務所総務部行政課、国土交通省郡山国道事務所郡山維持出張所

道路法（昭和27年法律第180号）

（道路管理者以外の者の行う工事）

第24条 道路管理者以外の者は、第12条、第13条第3項、第17条第4項若しくは第6項又は第19条から第22条までの規定による場合のほか、道路に関する工事の設計及び実施計画について道路管理者の承認を受けて道路に関する工事又は道路の維持を行うことができる。ただし、道路の維持で政令で定める軽易なものについては、道路管理者の承認を受けることを要しない。

道路法施行令（昭和27年政令第479号）

（道路管理者以外の者の行う軽易な道路の維持）

第3条 法第24条但書に規定する道路の維持で政令で定める軽易なものは、道路の損傷を防止するために必要な砂利又は土砂の局部的補充その他道路の構造に影響を与えない道路の維持とする。

7 宅地造成及び特定盛土等規制法

(1) 許可が必要な行為

ア 宅地造成等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

- ① 盛土をした土地の部分に高さ1mを超えるがけを生ずる場合
- ② 切土をした土地の部分に高さ2mを超えるがけを生じる場合
- ③ 盛土と切土を同時に行い高さ2mを超えるがけを生じる場合
- ④ 盛土で高さが2mを超えるもの
- ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超える場合
- ⑥ 土石の堆積で最大時に堆積する高さが2mを超えかつ面積が300㎡を超えるもの
- ⑦ 土石の堆積で最大時に堆積する面積が500㎡を超えるもの

イ 特定盛土等規制区域において、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合

- ① 盛土をした土地の部分に高さ2mを超えるがけを生ずる場合
- ② 切土をした土地の部分に高さ5mを超えるがけを生じる場合
- ③ 盛土と切土を同時に行い高さ5mを超えるがけを生じる場合
- ④ 盛土で高さが5mを超えるもの
- ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超える場合
- ⑥ 土石の堆積で最大時に堆積する高さが5mを超えかつ面積が1,500㎡を超えるもの
- ⑦ 土石の堆積で最大時に堆積する面積が3,000㎡を超えるもの

(2) 許可が必要な区域（令和6年4月現在、郡山市内に規制区域はなし）

(3) 担当機関

郡山市開発建築指導課

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられている土地以外の土地をいう。
- (2) 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするために行なう盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。
- (3) 特定盛土等 宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう。
- (4) 土石の堆積 宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいう。
- (5) 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。
- (6) 設計 その者の責任において、設計図書（宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を実施するために必要な図面（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。）を作成することをいう。
- (7) 工事主 宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (8) 工事施行者 宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積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する者をいう。
- (9) 造成宅地 宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に関する工事が施行された宅地をいう。

（宅地造成等に関する工事の許可）

第12条 宅地造成等工事規制区域内において行なわれる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務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、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りではない。

2～4 略

（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可）

第30条 特定盛土等規制区域内において行なわれる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きいものとして政令で定める規模のものに限る。）に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務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、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

2～5 略

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）

（宅地造成及び特定盛土等）

第3条 法第2条第2号及び第3号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (2) 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前2号に該当する盛土又は切土を除く。）
- (4) 第1号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが2メートルを超えるもの
- (5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

（土石の堆積）

第4条 法第2条第4号の政令で定める土石の堆積は、次に掲げるものとする。

- (1) 前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が500平方メートルを超えるもの

（中間検査を要する宅地造成又は特定盛土等の規模）

第23条 法第18条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、次に掲げるものとする。

- (1) 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (2) 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが5メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが5メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前2号に該当する盛土又は切土を除く。）
- (4) 第1号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが5メートルを超えるもの
- (5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000平方メートルを超えるもの

（定期の報告を要する宅地造成等の規模）

第25条 法第19条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。

2 法第19条第1項の政令で定める規模の土石の堆積は、次に掲げるものとする。

- (1) 高さが5メートルを超える土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,500平方メートルを超えるもの
- (2) 前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石を行う土地の面積が3,000平方メートルを超えるもの

（許可を要する特定盛土等又は土石の堆積の規模）

第28条 法第30条第1項の政令で定める規模の特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。

2 法第30条第1項の政令で定める規模の土石の堆積は、第25条第2項各号に掲げるものとする。

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

特定行政庁（郡山市都市構想部開発建築指導課）、指定検査機関（一般財団法人ふくしま建築住宅センター等）、福島県土木部建築指導課、福島県県中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、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。

建築基準法（昭和25年法律第201号）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第6条 建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- (1) 別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの
- (2) 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500平方メートル、高さが13メートル若しくは軒の高さが9メートルを超えるもの

- (3) 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200平方メートルを超えるもの
- (4) 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成16年法律第110号）第74条第1項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

2～15 略

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

郡山市文化振興課、福島県教育庁文化財課、福島県県中教育事務所社会教育課

文化財保護法（昭和25年法律第214号）

（現状変更等の制限）

第43条 重要文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

2～6 略

（重要有形民俗文化財の保護）

第81条 重要有形民俗文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、現状を変更し、又は保有に影響を及ぼす行為をしようとする日の20日前までに、文部科学省令の定めるところにより、文化庁長官にその旨を届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

2 重要有形民俗文化財の保護上必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項の届出に係る重要有形民俗文化財の現状変更または保存に影響を及ぼす行為又は輸出に関し必要な事項を指示す

ることができる。

(土木工事等のための発掘に関する届出及び指示)

第93条 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、前条第1項の規定を準用する。この場合において、同項中「30日前」とあるのは、「60日前」と読み替えるものとする。

2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項で準用する前条第1項の届出に係る発掘に関し、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。

(現状変更等の制限及び原状回復の命令)

第125条 史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

2～7 略

10 自然公園法及び福島県立自然公園条例

(1) 許可又は届出の必要な行為

国立公園、国定公園、県立自然公園内において、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、福島県県中地方振興局県民環境部県民生活課

自然公園法（昭和32年法律第161号）

(特別地域)

第20条 環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域（海面を除く。）内に、特別地域を指定することができる。

2 第5条第3項及び第4項の規定は、特別地域の指定及び指定の解除並びにその区域の変更について準用する。この場合において、同条第3項中「環境大臣」とあるのは「環境大臣又は都道府県知事」と、「官報」とあるのは「それぞれ官報又は都道府県知事の公報」と読み替えるものとする。

3 特別地域（特別保護地区を除く。以下この条において同じ。）内においては、次の各号に掲げる行為は、国立公園にあつては環境大臣の、国定公園にあつては都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為又は3号に掲げる行為で森林及び保全を図るための整備を行うものは、この限りでない。

- (1) 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
- (2) 木竹を伐採すること。
- (3) 環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。
- (4) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
- (5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (6) 環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺一キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
- (7) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (8) 屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。
- (9) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (10) 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。
- (11) 高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。
- (12) 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
- (13) 山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するもの（以下この号において「指定動物」という。）を捕獲し、若しくは殺傷し、又は指定動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
- (14) 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを放つこと（当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。）。
- (15) 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
- (16) 湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
- (17) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
- (18) 前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの

4～9 略

（普通地域）

第33条 国立公園又は国定公園の区域のうち特別地域及び海中公園地区に含まれない区域（以下「普通地域」という。）内において、次の掲げる行為をしようとする者は、国立公園にあつては環境大臣に対し、国定公園にあつては都道府県知事に対し、環境省令で定めるところにより、行為の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を届け出なければならない。ただし、第1号、第3号、第5号及び第7号に掲げる行為で海面内において漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものをしようとする者は、この限りでない。

- (1) その規模が環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること（改築又は増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。）
- (2) 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (3) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (5) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること（海面内においては、海中公園地区の周辺1キロメートルの当該海中公園地区に接続する海面内においてする場合に限る。）
- (6) 土地の形状を変更すること。
- (7) 海底の形状を変更すること（海中公園地区の周辺1キロメートルの当該海中公園地区に接続する海面内においてする場合に限る。）

2～7 略

福島県立自然公園条例（昭和33年福島県条例第23号）

（特別地域）

第21条 知事は、県立自然公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域内に、特別地域を指定することができる。

2 第5条第2項及び第3項の規定は、特別地域の指定及び指定の解除並びにその区域の変更について準用する。

3 特別地域内においては、次に掲げる行為は、知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為は又は第3号に掲げる行為で森林の整備及び保全を図るために行うものは、この限りでない。

- (1) 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
- (2) 木竹を伐採すること。
- (3) 知事が指定する区域内において木竹を損傷すること。
- (4) 鉱物を掘採し、又は土石を採掘すること。
- (5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (6) 知事が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺1キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
- (7) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (8) 屋外において土石その他の知事が指定するものを集積し、又は貯蔵すること。
- (9) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (10) 土地を開墾し、その他土地の形状を変更すること。
- (11) 高山植物その他これに類する植物で知事が指定するものを採取し、又は損傷すること。
- (12) 知事が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして知事が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。

- (13) 山岳に生息する動物その他の動物で知事が指定するもの(以下この号において「指定動物」という。)を捕獲し、若しくは殺傷し、又は指定動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
- (14) 知事が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして知事が指定するものを放つこと(当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。)
- (15) 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
- (16) 湿原その他これに類する地域のうち知事が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
- (17) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち知事が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
- (18) 前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で規則で定めるもの

4～7 略

(普通地域)

第31条 県立自然公園の区域のうち特別地域に含まれない区域(以下「普通地域」という。)内において、次に掲げる行為をしようとする者は、知事に対し、規則で定めるところにより、行為の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他規則で定める事項を届け出なければならない。ただし、第1号及び第3号に掲げる行為で海面内において漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものをしようとする者は、この限りでない。

- (1) その規模が規則で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること(改築又は増築後において、その規模が規則で定める基準をこえるものとなる場合における改築又は増築を含む。)
- (2) 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (3) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (5) 鉱物を掘採し、又は土石を採掘すること(海面内においてする場合を除く。)
- (6) 土地の形状を変更すること。

2～7 略

11 福島県大規模土地利用事前指導要綱

(1) 手続きの必要な行為

- ① 5 ha以上の開発行為(除外事業等あり)
- 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、福島県県中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、福島県県中地方振興局企画商工部地域づくり・商工労働課

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又は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（法52条の2）

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：郡山市都市構想部都市政策課

(2) 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。（法53条）

担当機関：郡山市都市構想部都市政策課

(3) 都市計画事業地内における建築等の制限（法57条の3）

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：福島県土木部都市計画課、都市計画事業施行者

(4) 風致地区内における建築等の制限（法58条）

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：郡山市都市構想部開発建築指導課

法律

（建築等の制限）

第52条の2 市街地開発事業予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行ない、又は建築物の建築その他工作物の建設を行なおうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 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) 非常災害のため必要な応急措置として行なう行為

(3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事等との協議が成立することをもって、前項の規定による許可があつたものとみなす。

3 第1項の規定は、市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画についての第20条第1項の規定による告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

(建築の許可)

第53条 略 (p. 270参照)

(建築等の制限)

第57条の3 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内における土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設については、第52条の2第1項及び第2項の規定を準用する。

2 前項の規定は、第65条第1項に規定する告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

(建築等の制限)

第58条 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

2 第51条の規定は、前項の規定に基づく条例の規定による処分に対する不服について準用する。

(建築等の制限)

第65条 第62条第1項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第63条第2項において準用する第62条第1項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行なおうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

2 都道府県知事等は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可を与えようとするときは、あらかじめ、施行者の意見をきかなければならない。

3 第52条の2第2項の規定は、第1項の規定による許可について準用する。

政令

(通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

第36条の2 法第52条の2第1項第1号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

(1) 工作物（建築物以外の工作物をいう。以下この条、第38条の4、第38条の5及び第38条の7において同じ。）で仮設のもの建設

(2) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う工作物の建設又は土地の形質の変更

(3) 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（階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。）の建築又は既存の建築物の敷地内において行う当該建築物に附属する工作物の建設

(4) 現に農林漁業を営む者が農林漁業を営むために行う土地の形質の変更

(5) 既存の建築物又は工作物の管理のための必要な土地の形質の変更

(都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為)

第36条の3 法第52条の2第1項第3号の都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為として

政令で定めるものは、国、都道府県若しくは市町村（都の特別区を含む。第37条の2及び第38条において同じ。）又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設（法第11条第1項第8号から第10号までに掲げるものを除く。）に関する都市計画に適合して行う行為とする。

(施行予定者が定められている都市計画施設の区域内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38条の2 法第57条の3第1項において準用する法第52条の2第1項第1号の政令で定める行為は、第36条の3各号に掲げる行為とする。

(都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為)

第38条の3 法第57条の3第1項において準用する法第52条の2第1項第3号の都市計画事業の施行として行う行為に準じる行為として政令で定めるものは、第36条の4に規定する行為とする。

(設置又は^{たい}堆積の制限を受ける物件)

第40条 法第65条第1項の政令で定める移動の容易でない物件は、その重量が5トンを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。）とする。

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）

飲食店：食品衛生責任者 食品衛生法

第5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項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、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。

地方自治法（昭和22年法律第67号）

(中核市の権能)

第252条の22 政令で指定する人口30万人以上の市（以下「中核市」という。）は、第252条の19第1項の規定により指定都市が処理することができる事務のうち、都道府県がその区域にわたり一体的に処理することが中核市が処理することに比して効率的な事務その他の中核市において処理することが適当でない事務以外の事務で政令で定めるものを、政令で定めるところにより、処理することができる。

2 中核市がその事務を処理するに当たつて、法律又はこれに基づく政令の定めるところにより都道府県知事の改善、停止、制限、禁止その他これらに類する指示その他の命令を受けるものとされている事項で政令で定めるものについては、政令の定めるところにより、これらの指示その他の命令に関する法令の規定を適用せず、又は都道府県知事の指示その他の命令に代えて、各大臣の指示その他の命令を受けるものとする。

福島県においては、中核市である郡山市及びいわき市、福島市、また、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、二本松市、伊達市、田村市、相馬市及び南相馬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。（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者、規則第60条の規定に基づく交付申請者は、直接、各建設事務所へ提出することになります。）