

# 都市計画法による 開発許可制度の手引

令和8年4月

いわき市

# 開発許可制度の手引

## < 事務手続編 >

# 目 次

<b>第1章 開発許可制度</b>	1
第1節 開発許可制度の概要	1
1. 開発許可制度の趣旨・沿革	1
2. 都市計画区域及び準都市計画区域	1
3. 開発許可制度の概要	1
第2節 用語の定義	3
1. 開発行為	4
2. 建築物	4
3. 建築	5
4. 特定工作物	5
5. 開発区域	6
6. 敷地	6
第3節 他法令との関係	8
1. 農地法	8
2. 森林法	8
3. 国土利用計画法	8
4. 福島県大規模土地利用事前指導要綱	9
5. ゴルフ場開発	9
6. 自然公園法及び福島県立自然公園条例	9
7. 建築基準法	9
8. 宅地造成及び特定盛土等規制法	10
9. 文化財保護法・福島県文化財保護条例・いわき市文化財保護条例等	10
10. 福島県環境影響評価条例	10
11. いわき市の景観を守り育て創造する条例	11
12. 大規模小売店舗立地法	11
13. 福島県商業まちづくりの推進に関する条例	11
14. 土砂災害防止法	11
15. 土壌汚染対策法	12
16. 開発許可以外の他の都市計画法上の規制	12
<b>第2章 開発行為の許可</b>	13
第1節 許可不要の開発行為	15
1. 許可対象規模未満の開発行為	15
2. 農林漁業用施設のための開発行為	18
3. 公益上必要な建築物のための開発行為	21
4. 他法令等による開発行為	24

5. 非常災害時の応急措置として行う開発行為	24
6. 通常の管理行為、軽易な行為	24
第2節 許可みなしとなる開発行為等	25
1. 都道府県等が行う開発行為の特例	25
2. 東日本大震災復興特別区域法による許可みなし規定	26
<b>第3章 開発許可基準</b>	28
第1節 技術基準	28
第2節 立地基準	28
1. 主として開発地域周辺において居住している者の利用に 供する公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の 販売、加工、修理等を営む店舗等	29
2. 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物	31
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	32
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	32
5. 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等	33
6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	34
7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等	34
8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等	35
8-2. 災害危険区域等内の建築物等に代わるべき建築物等	35
9. 特殊な建築物（沿道サービス施設等）	36
10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	38
11. 市街化区域に近隣接する地域内での開発行為	38
12. 条例で定める市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為	40
13. 既存権利行使のための建築物等	41
14. 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	43
15. 他法令による開発許可の特例等	56
<b>第4章 許可及び不許可</b>	62
第1節 許可及び不許可の処分	62
第2節 許可の条件	64
第3節 建築物の制限	64
<b>第5章 建築等の許可</b>	66
第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限	66
1. 法第42条の趣旨	66
2. 制限の効果	66
3. 例外許可基準	66
4. 本条第2項に規定する協議	67
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	68

1. 法第43条の趣旨	70
2. 許可不要の建築行為	70
3. 許可基準	71
4. 本条第3項に規定する協議	72
5. 既存宅地制度について	72
<b>第6章 許可申請手続</b>	<b>73</b>
第1節 許可申請の手続	73
1. 許可権者及び申請書の提出先	73
2. 許可申請書	73
第2節 手数料	77
第3節 設計者の資格	80
<b>第7章 公共施設の管理</b>	<b>82</b>
第1節 公共施設管理者等との協議等	82
1. 法第32条の趣旨	82
2. 公共施設管理者の同意	82
3. 公共施設管理予定者との協議	83
第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属	84
1. 法第39条及び第40条の趣旨	85
2. 公共施設等の適正な管理及び帰属	85
3. 基盤施設の費用負担	86
<b>第8章 開発許可を受けた後の手続等</b>	<b>87</b>
第1節 開発許可後の進行管理	87
第2節 開発行為の変更の許可等	87
1. 法第35条の2の趣旨	88
2. 変更許可の手続	89
3. 公共施設管理者等との協議	89
4. 変更届	89
第3節 地位の継承	90
1. 法第44条及び第45条の趣旨	90
2. 特定継承	90
第4節 工事完了公告前の建築制限	91
1. 法第37条の趣旨	91
2. 建築等の承認	91
第5節 開発行為の廃止	92
1. 法第38条の趣旨	92
2. 防災措置	92
3. 廃止の区域	92

第6節	完了検査	93
1.	完了検査の内容	94
2.	完了公告	94
第7節	開発登録簿	95
1.	登録の内容	96
2.	閲覧	97
<b>第9章</b>	<b>監督処分等</b>	<b>98</b>
第1節	報告、勧告等	98
第2節	監督処分等	99
1.	法第81条の趣旨	100
2.	聴聞	100
3.	代執行	101
第3節	立入検査	102
<b>第10章</b>	<b>罰則</b>	<b>103</b>
<b>第11章</b>	<b>不服申立て</b>	<b>104</b>
1.	法第50条の趣旨	104
2.	不服申立ての特例	105
3.	不服審査手続の概要	105
4.	審査請求と訴訟	106
<b>第12章</b>	<b>開発審査会</b>	<b>107</b>
1.	開発審査会の事務	108
2.	開発審査会の組織等	108
<b>第13章</b>	<b>要綱、要領等</b>	<b>109</b>
1.	いわき市開発登録簿閲覧規則	110
2.	いわき市都市計画法施行細則	112
3.	いわき市開発行為指導要綱	157
4.	いわき市ゴルフ場開発事業指導要綱	170
5.	開発許可申請添付図書一覧	176
6.	資金計画書	184
7.	【標準様式】市税等完納証明申請書（兼）証明書	186
8.	分家住宅の許可申請での添付書類審査表	187
9.	開発審査会基準第6号、6号の2の添付書類	188
10.	開発審査会基準第6号、6号の2の「連たん」の考え方	189

# 第1章 開発許可制度

## 第1節 開発許可制度の概要

### 1. 開発許可制度の趣旨・沿革

開発許可制度は、昭和43年に制定された新都市計画法において、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されました。その後昭和49年の法改正に伴い、昭和50年4月1日からは開発許可制度が市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない未（非）線引都市計画区域に適用が拡大され、平成12年の法改正に伴い平成13年5月18日からは都市計画区域外の区域においても1ha以上の開発行為について、開発許可制度の適用が拡大されるなど、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところです。

さらに、平成18年の法改正において、我が国が本格的な人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡大に歯止めをかけ、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するという基本的な認識の下に、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建設の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、平成19年11月30日からは開発許可を要するものとするなどの改正がなされました。

また、平成23年に発生した東日本大震災での甚大な津波被害を踏まえ、津波防災地域づくりに関する法律が制定されました。それに伴い、同法で規定する津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準を適合することと完了検査後の公告に関して同法と同様の手続きを求めることなどの改正がなされました。

### 2. 都市計画区域及び準都市計画区域

都市計画区域は、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として県が指定したものです。

さらに、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができることになっています。

（線引き）

また、準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為及び建築行為が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、そのまま土地利用を整理することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域として県が指定するものです。（なお、いわき市において準都市計画区域の指定はありません。）

### 3. 開発許可制度の概要

開発許可制度は開発行為及び建築等を行う場合に知事等の許可を要する制度です。

(1) 開発許可の基準には2種類あり、1つは良好な水準の市街地形成を図る見地から、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水施設等の施設、敷地の安全上必要な措置等について定める技術基準ともう1つは、市街化調整区域内における開発行為が市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は不適当な場合や、計画的な市街化に支障がない場合等について定める立地基準があります。

また、市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築等についても、開発許可に準ずる基準により、規制がなされています。

(2) 開発許可制度を実質的に担保するものとして工事完了検査制度があり、開発行為に関する工事が完了すると完了検査を実施し、完了公告を行い、それによって次のような法的効果を生じます。

- ① 建築物等の建築制限の解除
- ② 開発行為等によって措置された公共施設の管理者への帰属
- ③ 用途地域の指定のない地域における予定建築物以外の建築等の制限

開発許可制度の概要について一覧表にまとめると下表のとおりです。

	市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域	非線引都市計画区域 準都市計画区域	都市計画区域及び 準都市計画区域外
開 発 許 可 が 不 要 の も の	1 1,000㎡未満 2 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 3 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 4 非常災害応急措置 5 通常管理行為等	1 農林漁業用建築物 2 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 3 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 4 非常災害応急措置 5 通常管理行為等	1 3,000㎡未満 2 農林漁業用建築物 3 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 4 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 5 非常災害応急措置 6 通常管理行為等	1 1ha未満 2 農林漁業用建築物 3 公共公益施設 (ただし、社会福祉施設、病院、学校及び庁舎等を除く) 4 他法令等による 開発行為 (都市計画事業、公有水面埋立事業等) 5 非常災害応急措置 6 通常管理行為等
許 可 基 準	技術基準	技術基準及び立地基準	技術基準	技術基準
建 築 等 の 許 可 を 要 す る も の	完了公告前の建築等	1 完了公告前の建築等 2 予定建築物以外の建築等 3 建築制限の例外許可 4 開発許可区域以外での建築等	1 完了公告前の建築等 2 用途地域以外での予定建築物以外の建築等 3 建築制限の例外許可	1 完了公告前の建築等 2 予定建築物以外の建築等 3 建築制限の例外許可

## 第2節 用語の定義

### 法律

(定義)

#### 【第4条】

- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第1種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第2種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

(区域区分)

#### 【第7条】

- 2 市街化区域は、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

### 政令

(特定工作物)

【第1条】 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシャープラント
- 三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

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。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

【第1条の2】 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

## 1. 開発行為

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあること、「区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいい、切土、盛土等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

開発行為に該当しないもの

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、開発行為に該当しません。
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為、従って、既に建築物の敷地となっていた土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として開発行為に該当しません。
- ③ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物等に係るものでないと認められる場合は、開発行為に該当しません。
- ④ 既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものは、開発行為に該当しません。

なお、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当します。

また、「山林現況分譲」、「菜園分譲」「現況有姿分譲」等については、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に該当します。

## 2. 建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設

ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他のこれに類する施設をいい、建築設備を含みます。

### 3. 建築

「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

- (1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。  
既存建築物のある敷地に、新たに用途可分の建築物を建てる場合も、敷地が区分されたものとみなし、新築として取り扱います。  
また、従前の建築物と用途、規模又は構造が著しく異なる建築物を建てる場合も、従前の建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱います。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。
- (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模及び構造の著しく異な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。

### 4. 特定工作物

特定工作物は、第1種特定工作物と第2種特定工作物に分けられます。

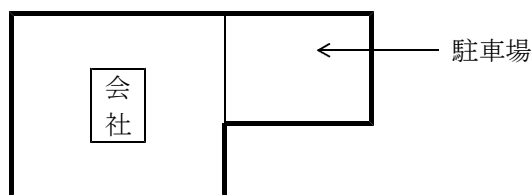
- (1) 第1種特定工作物には、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として以下のものが定められています。
  - ① コンクリート・プラント  
レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで、出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの
  - ② アスファルト・プラント  
アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
  - ③ クラッシャー・プラント  
鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルトコンクリート、硫黄、金属、ガラス、レンガ、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で、原動機を使用するもの
  - ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
- (2) 第2種特定工作物には、大規模な工作物として以下のものが定められています。
  - ① ゴルフコース
  - ② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設  
野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、サーキット、観光植物園等  
運動・レジャー施設ではない施設（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）や、工作物ではない施設（キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等）は、第2種特定工作物には含まれません。
  - ③ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園も含む。）
- (3) 第2種特定工作物の開発行為について  
第2種特定工作物は、直接的に市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内の開発行為であっても、立地基準は適用されません。  
また、物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして附屬的に併

設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、主として当該第2種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されますので、改めて当該併設建築物についての開発許可又は建築許可は必要ではありません。

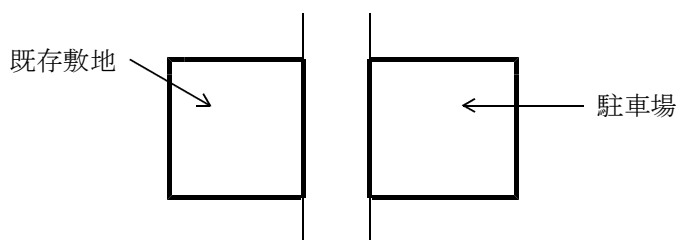
## 5. 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。開発区域の対象となるのは、次の(1)～(4)等の土地の区域をいいます。

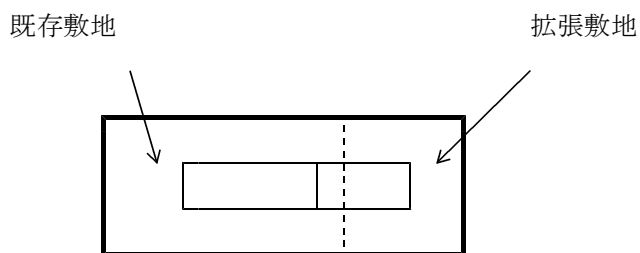
- (1) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地は開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものは、一体として扱われます。



- (2) 一体として造成・利用を図る土地であっても、公道、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合には、各々別の区域として取り扱われます。



- (3) 既存の敷地の拡張を行う場合には、既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。

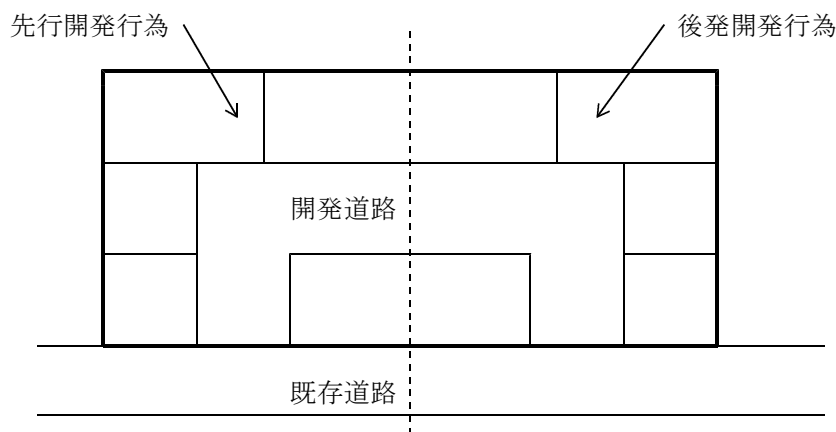


- (4) 一団の土地を段階的に開発する場合で、①～③の要件を全て満たす場合には、一連の開発行為を一体的な開発行為と捉え、先行して開発した区域を含めた全体を開発区域として取り扱います。(宅地分譲や工業団地等、複数の敷地を配置する面的な開発を行う場合を想定したものであり、上記(1)又は(3)に該当する場合は、①～③の要件に関わらず、既存敷地を含めた全体を開発区域として取り扱います。)

- ① 同一の造成主体（開発主体）であること。
- ② 公共施設等の利用状況が一体であること。
- ③ 先行開発行為の完了後、概ね5年以内であること。

※①の要件について……造成主体が異なったとしても、便宜上造成を他の者に委託した場合や変更した場合等、実質的に造成主体が同一視できる場合は、当該要件を満たす。

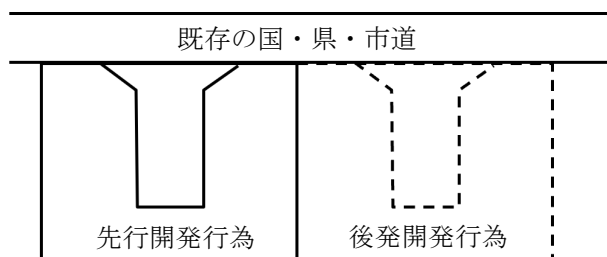
※③の要件について……既存の道路（国・県、市道）が一体的である場合、③の5年を1年と読み替える。



なお、以下のような区域も開発区域に含まれます。

- ・当該開発行為により、既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地（計画の内容によっては、既存の道路部分も含まれます。）
- ・排水等の施設の設置に必要となる部分（計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分も含まれます。）
- ・当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路、水路等の付け替え廃止及び払い下げを受ける部分。

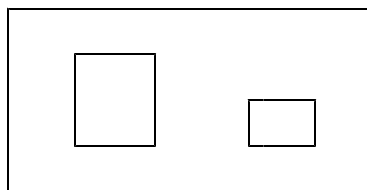
※1年と読み替える場合のイメージ図



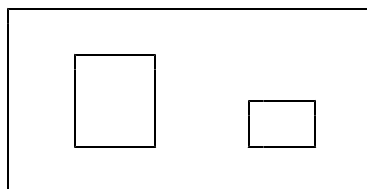
## 6. 敷地

「敷地」とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

- (1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。



- (2) 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、各々別の敷地とみなしますが、共通の管理機能のもとに利用される場合には、同一の敷地とみなします。



### 第3節 他法令との関係

開発許可は、都市計画法上一般的に禁止している開発行為について、許可基準に合致する場合に法の禁止を解除するもので、新たに「開発する権限」を付与するものではありません。したがって、実際に当該開発行為を行うには、他の法令による規制が存するときは、開発許可とは別にそれぞれの法令等に基づく手続きをとる必要があります。

#### 1. 農地法

(1) 許可（届出）の必要な行為

- ① 農地を農地以外の用途に転用する場合
- ② 農地又は採草放牧地をそれぞれ以外の用途に転用して、賃貸借権等の権利設定又は所有権を移転する場合

(2) 手続きの必要な区域

市街化区域内農地については「届出」、市街化区域以外は「許可」

「許可」については面積により許可権者が異なり、4 haを超える場合は大臣協議が必要です。

(3) 担当機関

本市にあってはいわき市農業委員会、県にあっては農林水産部農業支援総室農業担い手課及び各農林事務所企画部地域農林企画課、国にあっては東北農政局農村振興部農村計画課農地転用係

(4) 開発許可との関連

農地転用許可を要する場合には、開発許可申請の際に農地転用許可申請書の写を添付することとなります。また、原則として同時許可となります。

#### 2. 森林法

(1) 許可（届出）の必要な行為

地域森林計画の対象となっている民有林において開発行為をする場合

(2) 手続きの必要な区域

保安林、保安施設地区の区域及び海岸保全区域内の森林を除く、地域森林計画の対象となっている民有林で、当該行為が1 haを超える場合（太陽光発電設備の設置を目的として開発行為を行う場合、0.5haを超えるもの）には「林地開発許可」、それ以下の場合には「伐採及び伐採後の造林の届出」及び「小規模林地開発計画書」の提出が必要となります。

(3) 担当機関

「林地開発許可」にあっては、県の農林水産部森林林業総室森林保全課及び各農林事務所森林林業部森林土木課、「伐採及び伐採後の造林の届出」にあっては、いわき市農林水産部林業振興課、「小規模林地開発計画書」にあっては、いわき市農林水産部農林土木課

(4) 開発許可との関連

林地開発許可を要する場合には、開発許可申請の際に林地開発許可申請書の写を添付することとなります。また、原則として同時許可となります。

#### 3. 国土利用計画法

(1) 届出の必要な行為

一定の面積以上の土地について、売買などの取引を行った場合

(2) 届出の必要な区域

市街化区域にあつては、対象面積が2,000㎡以上

市街化区域を除く都市計画区域にあつては、対象面積が5,000㎡以上

都市計画区域外の区域にあつては、対象面積が1ha以上

なお、本市においては、注視区域に指定されている区域はありません。(令和8年3月1日現在)

(3) 担当機関

県の企画調整部企画調整総室復興・総合計画課及び各地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

#### 4. 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 5ha以上の開発行為

② 開発区域内に農地法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可を要する4haを超える農地を含む開発行為

(除外事業等あり)

(2) 担当機関

県の企画調整部企画調整総室復興・総合計画課及び各地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

#### 5. ゴルフ場開発

(1) 福島県ゴルフ場開発指導要綱

① 手続きの必要な行為

ホール数が9以上のゴルフ場開発事業を行おうとする場合

② 担当機関

県の企画調整部企画調整総室復興・総合計画課及び各地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

(2) いわき市ゴルフ場開発指導要綱

① 手続きの必要な行為

ゴルフ場の開発これに附帯する施設の開発を行う場合

② 担当機関

いわき市都市建設部建築指導課開発・盛土対策担当

#### 6. 自然公園法及び福島県立自然公園条例

(1) 許可(届出)の必要な行為

国立公園、国定公園、県立自然公園内で工作物の新築・改築・増築、木材の伐採、土地の開墾・土地の形状変更等を行おうとする場合

(2) 手続きの必要な区域

普通地域については「届出」、特別地域については「許可」

(3) 担当機関

県の生活環境部環境共生総室自然保護課及び各地方振興局県民環境部県民生活課(県民環境課)

#### 7. 建築基準法

(1) 建築確認の必要な行為

① 特殊建築物又は大規模な建築物を建築する場合(大規模な修繕又は大規模な模様替えをしようとする場合等を含む)

② ①以外の建築物を建築する場合

(2) 建築確認の必要な区域

①は県下全域、②は都市計画区域、準都市計画区域又は知事が指定した区域内

(3) 担当機関

- ・特定行政庁 福島県、福島市、郡山市、いわき市、会津若松市、須賀川市
- ・指定認定検査機関 財団法人ふくしま建築住宅センター等
- ・県にあつては、土木部建築総室建築指導課及び各建設事務所建築住宅部建築住宅課、本市にあつては、いわき市都市建設部建築指導課

(4) 開発許可との関連

建築確認申請の際には、都市計画法に適合することを確認するため、規則第60条に規定する証明書を添付することとなります。

## 8. 宅地造成及び特定盛土等規制法

(1) 許可の必要な行為

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合

(2) 許可の必要な区域

宅地造成工事等規制区域及び特定盛土等規制区域：いわき市全域

(3) 担当機関

県の土木部都市総室都市計画課及び各建設事務所行政課（南会津建設事務所においては総務課）並びに企画調査課

中核市（福島市、郡山市、いわき市）においては盛土規制法担当部局、本市にあつては、いわき市都市建設部建築指導課開発・盛土対策担当

(4) 開発許可との関連

本法で規定する許可対象規模の盛土等を伴う開発行為を行う場合、当該工事に係る開発許可を受けることで、本法の許可を受けたものとみなされます。この場合、本法第13条又は第31条で定める技術的基準への適合が必要となるとともに、本法による是正措置や罰則も適用されます。

## 9. 文化財保護法・福島県文化財保護条例・いわき市文化財保護条例等

(1) 届出等の必要な行為

- ① 法又は条例等に基づき指定・登録等が定められた文化財及び埋蔵文化財の現状に何らかの変更を及ぼす一切の行為
- ② 周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等の行為
- ③ 直接に現状を変更するものではないが、その保存に何らかの形で影響を与える行為

(2) 届出等の必要な区域

- ① 法又は条例等に基づき指定・登録等が定められた文化財の区域
- ② 周知の埋蔵文化財包蔵地範囲

開発等による照会に対し実施された分布調査等により新たに埋蔵文化財包蔵地として周知される場合がある。

(3) 文化財指定地域

文化財の価値が損なわれる現状の変更は、原則認められていない。

(4) 担当機関

県にあっては教育庁文化財課、本市にあっては、いわき市観光文化スポーツ部文化振興課

#### 10. 福島県環境影響評価条例

- (1) 手続きの必要な行為  
宅地の造成の事業、レクリエーション施設の建設等で、面積が50ha以上の場合
- (2) 担当機関  
県の生活環境部環境共生総室環境共生課

#### 11. いわき市の景観を守り育て創造する条例

- (1) 届出等の必要な行為  
土地の区画形質の変更(水面の埋立て又は干拓を含む。)で、変更に係る土地の面積が3,000㎡を超えるもの又は高さが5mかつ長さ10mを超える法面(擁壁が設置される部分を含む。)を生じるもの
- (2) 担当機関  
いわき市都市建設部都市計画課

#### 12. 大規模小売店舗立地法

- (1) 届出等の必要な行為  
店舗面積の合計が1,000㎡を超える一つの建物内において、小売業を行おうとする場合
- (2) 担当機関  
県の商工労働部産業振興総室商業まちづくり課
- (3) 法に基づく新設の届出の留意点  
法に基づく新設の届出の時期については、新設する日の8か月前までに行うこととしています。

#### 13. 福島県商業まちづくりの推進に関する条例

- (1) 届出等の必要な行為  
店舗面積の合計が8,000㎡以上の特定小売商業施設を新設する場合(既存の建物の増築又は用途の変更により増加する店舗面積が8,000㎡以上になる場合を含む。)
- (2) 担当機関  
県の商工労働部産業振興総室商業まちづくり課
- (3) 条例に基づく新設の届出の留意点  
条例に基づく新設の届出の時期については、開発許可申請に先立って行うこととしています。

#### 14. 土砂災害防止法

- (1) 許可(届出)の必要な行為  
土砂災害防止の観点から、急傾斜地の崩壊等が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土砂災害特別警戒区域において、土砂災害防止法第9条

第2項の制限用途に該当する開発行為を行おうとする場合（特定開発行為の制限）

(2) 担当機関

各建設事務所総務部行政課（南会津建設事務所にあつては、総務部総務課）

**15. 土壌汚染対策法**

(1) 届出の必要な行為

土地の掘削その他の土地の形質の変更であつて、対象となる面積が3,000㎡以上のもの。

(2) 担当機関

いわき市生活環境部環境監視センター

**16. 開発許可以外の他の都市計画法上の規制**

(1) 市街地開発事業予定区域の区域内又は施行予定者の定めのある都市計画施設の区域内での建築等の制限  
標記の区域内において土地の形質の変更又は建築行為等を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。（法52条の2）

(2) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築等の制限

標記の区域内において、建築物の建築を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。（法53条）

なお、開発区域内に都市計画施設の区域が含まれる場合には、土地利用計画を当該都市計画に適合させることが適当です。

(3) 都市計画事業地内における建築等の制限

都市計画事業の認可等の告示の後には、当該事業地内において当該事業の施行に障害の恐れのある土地の形質の変更、建築物の建築、その他工作物の建設又は5トン以上の物件設置若しくは堆積を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。（法65条）

(4) 風致地区内における建築等の制限

風致地区内において、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為を行おうとするときは、許可権者の許可を受けなければなりません。（法58条）

(5) 担当機関

いわき市都市建設部都市計画課

## 第2章 開発行為の許可

### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

一～十一 （略）

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

### 規則

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

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

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

- (1) 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第1項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第2項に定めるところにより、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければなりません。
- (2) 本条の許可は開発行為についての許可ですから、建築基準法等の確認等を要する事項については別途各法による手続を要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することになり、これに対応して規則第60条により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交

付を受けることができることとされています。

- (3) 法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができるとされ、いわき市においては、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な事項並びに当該開発行為を廃止する際に必要な公共施設の機能回復、災害防止のため必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。
- (4) 本条の許可は一般的な禁止を特定の場合に解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続についても当然別途必要となります。

## 第1節 許可不要の開発行為

### 1. 許可対象規模未満の開発行為

#### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

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

二～十一 （略）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

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

#### 政令

(許可を要しない開発行為の規模)

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

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

(法第29条第2項の政令で定める規模)

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

(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

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

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
- 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
- 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
- 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

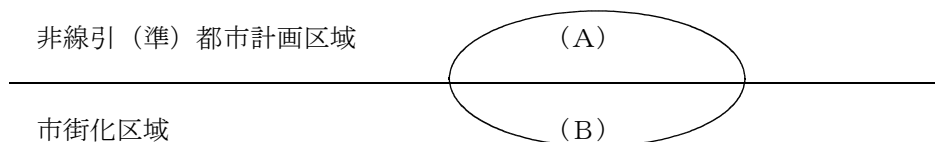
2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

開発許可を要しない開発行為の規模を一覧表にまとめると下表のとおりです。

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

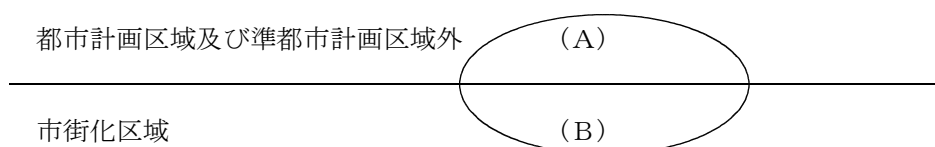
開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の取扱いは次のようになります。

- (1) 市街化区域と非線引都市計画区域（準都市計画区域）にわたる場合



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

- (2) 市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

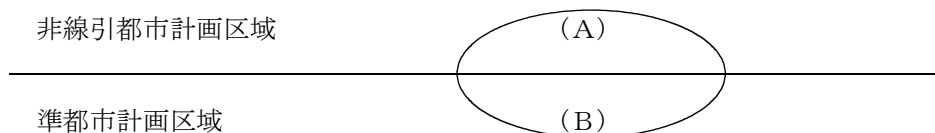


(A) + (B) < 1 haかつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項許可は不要

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

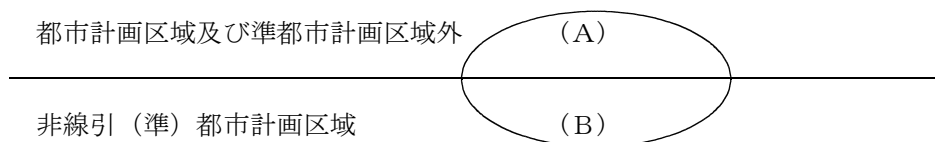
(A) + (B) < 1 haかつ(B) ≥ 1,000㎡であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項許可は不要)

- (3) 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合



(A) + (B) < 3,000㎡であれば法第29条第1項許可は不要

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

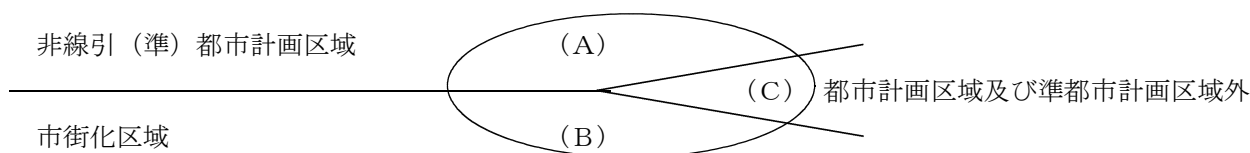


(A) + (B) < 1 haかつ(B) < 3,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

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

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

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

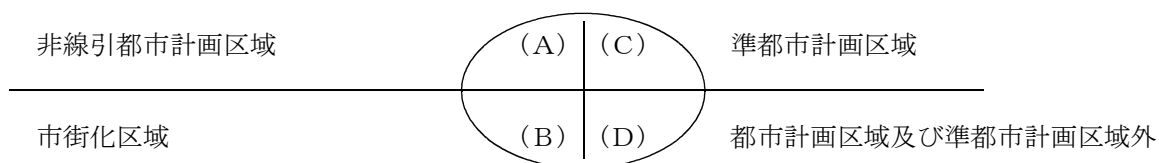


(A) + (B) + (C) < 1 haかつ(A) + (B) < 3,000㎡かつ(B) < 1,000㎡であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要

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

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

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



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

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

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

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

## 2. 農林漁業用施設のための開発行為

### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

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

2 (略)

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

#### 政 令

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

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

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

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

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

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

- ① 被傭者を含みます
- ② 兼業者を含みます
- ③ 臨時的と認められる者は含みません
- ④ 当該区域において、これらの業務に従事する者であることを要します
- ⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りません

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

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

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

### 3. 公益上必要な建築物のための開発行為

#### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

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

2 (略)

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

#### 政令

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

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

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 基地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法律第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
  - ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
  - ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
  - ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 二十七 国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人原子力研究開発機構が国立研究開発法人原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務のように供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(平成55年法律第71号)第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

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

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

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

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

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

代表的なものを一覧表にまとめると次表のとおりです。

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

※ 有料老人ホーム、介護老人保健施設も許可不要とはなりません。

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

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

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

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

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

#### 4. 他法令等による開発行為

##### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
  - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
  - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
  - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
  - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
  - 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 2 (略)
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

#### 5. 非常災害時の応急措置として行う開発行為

##### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 2 (略)
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

#### 6. 通常管理行為、軽易な行為

##### 法律

(開発行為の許可)

【第29条】 (略)

- 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 (略)
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

##### 政令

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

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

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

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

政令第22条第1号でいう仮設建築物とは、客観的にみて長期間にわたって存することなく、一時的、臨時的に使用されることを目的として建築する建築物又は季節的なものでその期間に限って使用することを目的として建築する建築物をいいます。

同条第2号にいう附属建築物は、主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、いわき市においては、住宅の場合に車庫、物置がそれぞれ50㎡以下であれば該当することとしています。

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

## 第2節 許可みなしとなる開発行為等

### 1. 都道府県等が行う開発行為の特例

#### 法律

(開発許可の特例)

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

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

(1) 法第34条の2の趣旨

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

(2) 第1項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

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

## 2. 東日本大震災復興特別区域法による許可みなし規定

### 東日本大震災復興特別区域法

（復興整備事業に係る許認可等の特例）

【第50条】 （略）

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

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

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

## 第3章 開発許可基準

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

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

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

### 第1節 技術基準

技術基準については、ただいま準備中です。それまでは、福島県作成の手引を参照してください。

### 第2節 立地基準

#### 法律

(開発許可の基準)

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

#### (1) 法第34条の趣旨

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

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

#### (2) 市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

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

1. 主として開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

**法 律**

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

**政 令**

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

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

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

【第21条第26号】 (略)

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(1) 1号の趣旨

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

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

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

(2) いわき市における運用基準(該当要件)

(政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為)

- ア 社会福祉施設(保育所、幼保連携型認定こども園等の通所系施設等)、医療施設(診療所、助産所)にあつては、当該開発区域が市街化区域から道程でおおむね1km以上で、かつ、既存集落内に存する

こと又は既存集落の外縁からおおむね1 km以内に存すること。

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

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

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

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

ウ 当該開発区域の敷地が原則として幅員6 m以上の国縣市町村道に接すること。

エ 市の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

オ 法人の設立、施設の設置営業等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

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

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

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

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

例 衣料品店、食料品店、薬局、コンビニエンスストア、食堂、理・美容店等

イ 市街化区域からの距離が道程でおおむね1 km以上であること。

ただし、地形、地勢等及び文教、公益施設、交通施設等自然的社会的諸条件からみて明らかに市街化区域と異なる日常生活圏を構成していると認められる地域で、当該地周辺の市街化調整区域の居住者をサービス対象と限定すると認められる適切な位置に建築される場合はこの限りでない。

ウ 申請地を中心とする半径500mの円を描き、円内に50戸以上(自動車修理工場等当該店舗等の支持世帯の範囲を広げる必要があると考えられる場合については、半径1 kmの円内に250戸以上)の人家(世帯)が存すること。

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

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

エ 技術基準による幅員以上の国縣市町村道に面していること。

オ 敷地面積が、概ね500㎡以内であり、建築物の面積は過大でないこと。

また、一般に駐車スペースを要すると認められる業種にあつては、駐車場が適正に配置されていること。

カ 業務の用に供する部分の延床面積が全体の1/2以上であること。

キ 予定建築物が、将来にわたって計画される営業に限定して使用されるものであること。

### (3) 本号に該当する旨を証する図書

(主として周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

ア 社会福祉施設

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

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

あり、幅員 6 m の公道に接続していることを証するもの。)

(ウ) 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

(エ) 市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(オ) 入所系施設にあっては、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者、その家族及び親族が入所するためであることを証する書類

イ 医療施設

(ア) 事業計画書

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

(ウ) 市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

ウ 学校

(ア) 事業計画書

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

(ウ) 市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

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

(日常生活のために必要な物品販売等の業務を営む店舗等)

ア 日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書

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

ウ 事業計画書

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

オ 営業を実施する旨の誓約書

## 2. 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物

### 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

(1) 2号の趣旨

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

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

(2) 鉱物資源

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

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

(3) 観光資源

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

(4) その他の資源

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

(5) 本号に該当する旨を証する図書

(鉱物資源等)

ア 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す画面

ウ 採掘権等を証する書類等の写

(観光資源・その他の資源)

ア 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ 観光資源等との位置関係を表わした図面

### 3. 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

#### 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

本号に基づく政令が未制定のため許可されるものではありません。

### 4. 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

## 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

### (1) 4号の趣旨

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

農林漁業の範囲については、法第29条第1項第2号を参照してください。

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

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

### (2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
- イ 生産地との関係及び取扱量に関する調書

## 5. 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等

## 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

### (1) 5号の趣旨

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

こととしたものです。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類

## 6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

### 法 律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

(1) 6号の趣旨

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

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

(2) 本号に該当する旨を証する図書

ア 事業計画書

イ 全体計画図

ウ 組合結成の状況調書

## 7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等

### 法 律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

(1) 7号の趣旨

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

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

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善（価格低減等）が図られる場合や、事業の量的拡大が図られる場合を指します。なお、量的拡大のみが図られる場合は、新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とし、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とするものが本号に該当します。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 事業計画書
- イ 既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ウ 両工場の作業工程における関連に関する調書
- エ 両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書
- オ 原材料、製品等に関する輸送計画に関する調書

## 8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

### 法律

（開発許可の基準）

【第34条】（略）

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

### 政令

（危険物等の範囲）

【第29条の6】 法第34条第8号（法35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）

の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

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

(1) 8号の趣旨

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

(2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 事業計画書
- イ 周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）
- ウ 火薬の種類、数量の調書
- エ 火薬類取締法による許可書の写

## 8-2. 災害区域等内の建築物等に代わるべき建築物等

## 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

## 政令

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

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

### (1) 8号の2の趣旨

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

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

### (2) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 移転前後の位置を表示した図面
- イ 移転対象物件の従前地における配置図
- ウ 移転(拡張)前後対照表(様式13)

## 9. 特殊な建築物（沿道サービス施設等）

## 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

## 政令

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

【第29条の8】 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- (2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(1) 9号の趣旨

建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域等の区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することによりその機能を果す建築物等を目的とした開発行為については、許可し得ることとしたものです。

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

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

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

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

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

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

(2) いわき市における運用基準（該当要件）

～沿道サービス施設について～

ア 市街化区域からの距離が道程でおおむね500m以上離れていること。

ただし、市街化区域内の沿道に既に建築物等が建ち並んでいる場合又は用途地域への適合等により当該市街化区域内に建築することが不可能である場合は、市街化区域内の申請地に最も近い建築可能な土地からの距離とする。

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

ただし、4車線以上の道路又は分離帯の設置されている道路においては上下線を別の路線とみなし、道路の片側についておおむね500m以上離れていればよいものとする。

ウ 対象とする道路は、原則として高速自動車国道、一般国道、主要地方道である県道であること。

ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、自動車交通量を有するその他の県道及び市町村道で、沿道系の土地利用を図ることが特に支障とならないと判断できる道路については、対象として差し支えないこと。

エ 道路管理施設にあつては、敷地面積、建築面積が過大でないこと。

休憩施設、給油所については、敷地面積が500㎡以上であること。

なお、休憩施設については、自動車運転者の休憩のための施設であり、いわゆるドライブインで的なものが該当します。市街化区域内において立地するドライブインは、近年の社会経済状況の変化の中で、サービス業の業態及び形態は複合化し、単純に判断することが困難なケースが多いため、令第29条の7第1号に該当するか否かは単に業種の名称にとらわれるのではなく、実態から当該申請に係る業種が令第29条の7の趣旨に合致するものであるか判断する必要があります。したがって、沿道サービス施設と

して下記の休憩施設の条件を備えたものであれば、仮に名称がレストランであったとしても許可の対象として取り扱います。

(7) 施設内容

- a 土産物等の物販店舗を併設する場合は、同一棟とし店舗部分の割合は、最大4割までとすること。
- b 宿泊施設は設置できない。

(イ) 施設規模

- a 座席数を25席以上確保すること。
- b 駐車台数は、座席数2に対し1以上設けること。
- c トイレは店舗等を利用しないものでも常に利用できるものとする。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

- ア 事業計画書
- イ 周辺建築物用途別現況図（半径500mの範囲のもの。）
- ウ 沿道サービス施設にあっては、沿道サービス施設の建築に関する申立書
- エ 火薬類製造所にあっては、火薬類取締法による許可書の写

## 10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

### 法律

（開発許可の基準）

【第34条】（略）

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

(1) 10号の趣旨

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

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

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

(2) 本号に該当する旨を証する図書

地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合することを説明する書類

## 11. 市街化区域に近隣接する地域内の開発行為

### 法律

（開発許可の基準）

【第34条】（略）

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

## 政 令

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

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

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

### (1) 11号の趣旨

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

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

なお、本市では条例による区域設定を行っておりません。

## 12. 条例で定める市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為

### 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

### 政令

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

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

### 福島県都市計画法施行条例

(市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為)

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

- 一 開発行為に係る土地の区画に係る区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者(当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。)が区域区分日前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める親族(以下「親族」という。)に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築(婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。)の用に供する開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する建築物又は第1種特定工作物(以下「建築物等」という。)について所有権又は賃借権(一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者が土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為
- 三 市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会場その他の建築物の建築の用に供する開発行為

### 福島県都市計画法施行条例施行細則

(親族の範囲)

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

(移転適格事業の範囲)

【第5条】 条例第5条第2号の事業は、次に掲げる事業とする。

- 一 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業
- 二 法の規定により土地を収用し、又は使用することができる都市計画事業
- 三 前二号に掲げる事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業

(1) 12号の趣旨

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

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

### 13. 既存権利行使のための建築物等

#### 法 律

(開発許可の基準)

#### 【第34条】 (略)

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

#### 政 令

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

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

#### 規 則

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

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

(1) 13号の趣旨

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

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

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

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

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

## (2) 届出

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

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合は業務の内容）

ただし、目的が自己の居住の用であるときは除きます。

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利の場合はその種類と内容

オ その他として、土地の登記事項証明書、付近見取図、予定建築物の配置図等

## (3) 開発行為の目的について

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

## (4) 工事期間

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

なお、建築は5年以内に限りません。

## (5) 権利の承継

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

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

## (6) 本号に該当する旨を証する図書

ア 届出受理証の写

イ 自己の居住又は業務の用に供する建築物等である旨の念書

ウ 5年以内に開発行為を完了する旨の念書

エ 申請者の職業に関する書類（自己の居住の用に供する住宅の場合を除く。）

オ 既存の権利を証する書類

#### 14. 市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

##### 法律

(開発許可の基準)

【第34条】 (略)

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

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

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

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

なお、いわき市審査会審査基準は次のとおりです。

第1号 分家住宅

第2号 収用対象事業の施行による移転

第3号 社寺、仏閣、納骨堂等

第4号 既存事業所に従事する者の住宅、寮等

第5号 地区集会所等

第6号 市街化区域に隣接する区域等における開発行為

第6号の2 市街化区域に隣接する区域等における建築行為

第7号 敷地の拡張

第8号 有料老人ホーム

第9号 既存集落内における自己用住宅

第10号 大規模既存集落内における自己用住宅等

第11号 指定沿道等における大規模流通業務施設

第12号 介護老人保健施設

第13号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

第14号 線引き前から建築されていた土地における建築行為

第15号 国、県等が開発行為を行った団地内における建築行為

第16号 東日本大震災により津波被災を受けた自己用住宅の移転

第17号 農林水産物等の販売施設

## 分家住宅（いわき市開発審査会審査基準第1号）

### ア 一般的事項

従来より市街化調整区域において、自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために、土地利用上調和のとれた範囲内で行う開発行為は、市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に土地を求めさせる合理的な理由が少なく、当該世帯の構成員の生活権を保障する観点から許可し得るとしたものです。

### イ 本市における運用基準（該当要件）

#### (ア) 申請者に関する要件

- a いわゆる本家の世帯構成員であるか、又はあった者（贈与者の尊属でない民法第725条に定める親族の範囲に該当するもの。ただし、受贈し得る者の配偶者は単独では申請者となることはできない。）であり、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等取得する者であること。
- b 住宅等を所有しておらず、合理的理由により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。

#### (イ) 土地に関する要件

- a いわゆる本家世帯が、当該市街化調整区域決定の日の前日までに取得し所有している土地、又は区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築可能な土地を収用事業対象事業の施行のために提供し、その代替地として取得した土地、若しくは農業振興地域の整備に関する法律の規定による農用地区域内にある区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築の不能な土地との交換分合により取得した土地であること。
- b 原則として、周辺が宅地化された地域内に存している土地であること。
- c 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- d 道路（建築基準法第42条に規定する道路）に接続していること。

#### (ウ) 本家に関する要件

- a 申請者に当該土地を贈与等できる者は、当該市街化調整区域決定の日以前から引続き市街化調整区域に生活の本拠を有する世帯の構成員であること。
- b 市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地（既に建築物が存している土地及び住宅地としては不適当な土地等以外の土地）を有していないこと。

#### (エ) 建築物に関する要件

- a 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。
- b 建築物の規模は、280㎡以内とし、附属建築物については車庫、物置それぞれ50㎡以内であること。

### ウ 添付書類

- (ア) 分家に関する申立書（土地贈与承諾書）
- (イ) 住宅関係申立書（住宅建築申立書）
- (ウ) 土地選定理由書
- (エ) 申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本及び住民票）
- (オ) 申請人が住宅等を所有していないことを証する書類（無資産証明書、借家証明等）
- (カ) 市街化調整区域に決定される前に土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書）
- (キ) 本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類（住民票等）
- (ク) 本家世帯が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産土地名寄帳、無資産証明書）

取用対象事業の施行による移転（いわき市審査会審査基準第2号）

ア 一般的事項

土地収用法の規定が適用され得る公共事業の施行による代替建築物は、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限り周辺の市街化を促進するおそれはなく、また、従来から市街化調整区域に存在していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることは適切性を欠くことから、事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあっては、許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 当該取用対象事業の施行が確実であること。
  - (イ) 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
  - (ロ) 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
  - (エ) 市街化調整区域内に存する移転対象となる借家の借家人が、当該市街化調整区域に移転先を確保するため自己用建築物を建築する場合にあっては、次の全ての要件に該当すること。
    - a 生活権及び営業権の見地から、当該日常生活圏において従前と同様の権利関係を維持する必要がある、市街化区域に移転したのではその継続が不可能であること。
    - b 当該日常生活圏においては、ほかに同様の借家が存在しないこと。
    - c 当該取用対象建築物の所有者（貸主）が、当該取用対象事業の施行により市街化調整区域内への建築物の移転をしない場合であること。
  - (オ) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
  - (カ) 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前と同程度の規模であること。
- ただし、やむを得ない理由がある場合には、次表の規模以内であること。

《 敷 地 面 積 》						
	居 住 用		そ の 他			
移転前	～500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> ～	～250 m <sup>2</sup>	～1000 m <sup>2</sup>	～2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup> ～
移転後上限	500 m <sup>2</sup>	従前と同	500 m <sup>2</sup>	10割増	1000 m <sup>2</sup> 増	5割増
《 床 面 積 》						
	居 住 用		そ の 他			
移転前	～280 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup> ～	す べ て			
移転後上限	※280 m <sup>2</sup>	従前と同	5 割 増			

※ 附属建築物である、車庫、物置はそれぞれ50 m<sup>2</sup>以内であること。

- (キ) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異ならないこと。
- (ク) 市街化区域から市街化調整区域への移転については、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。
  - a 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
  - b 申請者において、従前から適切な土地を保有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
  - c 起業者において代替地として斡旋した、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での3者契約により土地を取得する場合

※ 「市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地」には、残地も当然含まれますので、例えば補償額の算定が「構内再建工法」又は「曳家工法」により行われる場合には、原則としてこの基準には該当しません。

ウ 添付書類

- (ア) 起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書
- (イ) 事業実施計画平面図（1/1,000以上）
- (ウ) 移転前後の位置を表示した図面
- (エ) 移転対象物件の従前地における配置図（1/1,000以上）
- (オ) 移転前後対照表
- (カ) 土地選定理由書

#### 社寺、仏閣、納骨堂等（いわき市審査会審査基準第3号）

##### ア 一般的事項

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

##### イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- (イ) 宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
- (ウ) 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- (エ) 儀式、強化育成のための施設及びこれに附属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

##### ウ 添付書類

- (ア) 宗教法人であることを証する書類（法人登記事項証明書）
- (イ) 檀家、氏子等の分布を示した図面

#### 既存事業所に従事する者の住宅、寮等（いわき市審査会審査基準第4号）

##### ア 一般的事項

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

##### イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 事業の性質上、事業所と当該建築物が至近距離にあることが必要不可欠であること。
- (イ) 申請地が事業所に近隣接していること。
- (ウ) 建築物等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。
- (エ) 既存事業所が法第34条第14号の規定により許可を受けた者である場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであること。

##### ウ 添付書類

- (ア) 住宅、寮等を必要とする旨の申立書
- (イ) 事業所と申請地の位置を表示した図面

#### 地区集会所等（いわき市審査会審査基準第5号）

##### ア 一般的事項

地区集会所、集落青年館等社会教育法（昭和22年法律第26号）による公民館等に準じた公益的施設の建築を目的として行う開発行為は許可し得るとしたものです。

##### イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 原則として市等の助成を受けて建設するものであること。

- (イ) 利用対象者は、当該地区の住民であること。
- (ロ) 管理運営規程の定めにより、町内会、自治会等の自治組織によって運営され、適正な維持管理が行われるものであること。
- (ハ) 対象とする利用者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。
- (ニ) レジャー的施設やその他の目的の施設と併設されるものでないこと。

ウ 添付書類

- (ア) 地区集会所等建設事業計画書
- (イ) 集会所の管理運営規程

市街化区域に隣接する区域等における開発行為（いわき市審査会審査基準第6号）

ア 一般的事項

旧都市計画法第43条第1項第6号の規定によるいわゆる既存宅地の確認を受けた土地（以下「既存宅地確認済地」という。）及び市街化区域に隣接又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、概ね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において、有効かつ良好な宅地利用のため、当該土地の区域内において区画道路等の公共施設を新設する開発行為を行う場合は、許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準（該当要件）

(ア) 土地に関する要件

既存宅地確認済地又は次の各号に該当する土地であること。

- a 線引き前から引続き宅地とされていた土地であること。
- b 市街化区域から道程で1キロメートル以内の距離に存する土地であること。
- c 当該土地を含む次のいずれかの土地の区域内においておおむね50以上の建築物（隣接する市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地であること。
  - ・半径150メートルの円内の区域
  - ・建築物が隣棟間隔（建築物の敷地）50メートル程度で連続する5ヘクタール以内の土地の区域
- d 都市計画法施行令第8条第2号ロからニに掲げる土地の区域を含まない土地であること。

(イ) 予定建築物に関する要件

- a 申請者又は当該開発行為の目的が宅地分譲の場合にあつては当該宅地の所有権等を取得する者が、自己の居住又は業務の用に供する目的で建築する建築物であること。
- b 建築物の用途が、隣接又は近接する市街化区域の用途及び当該地域の建築物の用途に整合していること。

(ロ) 宅地分譲における区画の規模

当該開発行為の目的が宅地分譲である場合は、1区画の敷地面積が200平方メートルを下回らないこと。

ウ 添付書類

- (ア) 線引き前から引き続き宅地とされていたことを表す書類（土地登記事項証明書、資産証明書等）
- (イ) 市街化区域から道程で1キロメートル以内に存することを表す図面（1/2, 500以上）
- (ロ) 当該土地を含む沿道5ヘクタール又は半径150メートルの円内の区域内での建築物の戸数（附属建築物を除く）がおおむね50以上連たんしていることを表す図面

市街化区域に隣接する区域における建築行為（いわき市審査会審査基準第6号の2）

ア 一般的事項

市街化区域に隣接又は近接し、かつ、社会的地理的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地における建築物の新築又は用途の変更について許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準（該当要件）

(ア) 土地に関する要件

- a 線引き前から引続き宅地とされていた土地であること。
- b 市街化区域から道程で 1 キロメートル以内の距離に存する土地であること。
- c 当該土地を含む次のいずれかの土地の区域内においておおむね 50 以上の建築物（隣接する市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地であること。
  - ・半径 150 メートルの円内の区域
  - ・建築物が隣棟間隔（建築物の敷地）50 メートル程度で連続する 5 ヘクタール以内の土地の区域
- d 都市計画法施行令第 8 条第 2 号ロからニに掲げる土地の区域を含まない土地であること。
- e 予定建築物に要する敷地の面積は 200 平方メートルを下回らないこと。

なお、200 平方メートル未満で建築物の敷地として供されていた経過のある土地についてはこの限りではない。

(イ) 予定建築物に関する要件

- a 自己の居住又は業務の用に供する目的で建築する建築物であること。
- b 建築物の用途が、隣接又は近接する市街化区域の用途及び当該地域の建築物の用途に整合していること。

ウ 添付書類

- (ア) 線引き前から引き続き宅地とされていたことを表す書類（土地登記事項証明書、資産証明書等）
- (イ) 市街化区域から道程で 1 キロメートル以内に存することを表す図面（1/2, 500 以上）
- (ウ) 当該土地を含む沿道 5 ヘクタール又は半径 150 メートルの円内の区域内での建築物の戸数（附属建築物を除く）がおおむね 50 以上連たんしていることを表す図面

**敷地の拡張（いわき市審査会審査基準第 7 号）**

ア 一般的事項

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

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。
- (イ) 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。
- (ウ) 不適法な建築物でないこと。
- (エ) 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- (オ) 拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

拡張前	居 住 用		そ の 他			
	～500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> ～	～250 m <sup>2</sup>	～1,000 m <sup>2</sup>	～2,000 m <sup>2</sup>	2,000 m <sup>2</sup> ～
拡張後	500 m <sup>2</sup>	不可	500 m <sup>2</sup>	10 割増	1,000 m <sup>2</sup> 増	5 割増

※拡張前の敷地については、線引き前から立地していたものは線引き時の敷地、線引き後に許可を受けて立地したものは許可を受けた敷地とする。過去に敷地拡張の許可を受け再度拡張する場合も拡張前の敷地は、線引き時又は初めに許可を受け立地した際の敷地とし、際限なく拡張できないものとする。

- (カ) 拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については 280 m<sup>2</sup>以内とし、附属建築物については車

庫、物置それぞれ 50 m<sup>2</sup>以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 拡張前後の敷地の範囲を表示した図面
- (イ) 敷地を拡張しなければならない理由書
- (ウ) 拡張前後対照表

**有料老人ホーム（いわき市審査会審査基準第8号）**

ア 一般的事項

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

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 「いわき市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- (イ) 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (ウ) 市街化区域に立地することが困難または不適當であること。

ウ 添付書類

- (ア) 「有料老人ホームの設置運営指導指針」における基準に適合している旨の証明
- (イ) 管理運営規定
- (ウ) 市街化に立地することが困難又は不適當である旨の理由書
- (エ) 事業計画書

**既存集落内における自己用住宅（いわき市審査会審査基準第9号）**

ア 一般的事項

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

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

- ・ 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
- ・ 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益施設
- ・ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて、市長の意見が得られたものであり、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしているものであること。
- (イ) 当該既存集落内で行うものであること。
- (ウ) 申請者において、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（所有していた者から区域決定後に相続した土地を含む。）であること。
- (エ) 現在居住している住居が過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有していない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。
- (オ) 土地の面積は、原則として 500 m<sup>2</sup>以内であること。

- (カ) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい構造、設計等であり、規模は、280㎡以内とし、附属建築物については車庫、物置それぞれ50㎡以内であること

ウ 添付書類

- (ア) 市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類(土地登記事項証明書等)
- (イ) 申請人が市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類(固定資産名寄帳(土地))
- (ウ) 建築しようとする事情に係る申立書
- (エ) 申請人が住宅を所有していないことを証する書類(固定資産名寄帳(建物))
- (オ) 既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面

大規模既存集落内における自己用住宅等(いわき市審査会審査基準第10号)

ア 一般的事項

予め知事又は市長が「大規模既存集落」に指定する、市街化区域とは独立して一体的な日常生活圏を構成する大規模な既存集落内において行われる自己用住宅等の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準(該当要件)

- (ア) 知事又は市長の指定に係る大規模既存集落内、又は当該集落から宅地的土地利用が連続した土地であるその辺縁部において行うものであること。
- (イ) 自己用住宅にあつては、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であつて、前述開発審査会基準第9号「既存集落内の自己用住宅」のイ本市における運用基準中の(エ)～(カ)に合致するものであること。
- (ウ) 分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する本家世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であつて、前述開発審査会基準第1号「分家住宅」のイ本市における運用基準中(ア)、(イ)c、d、(ウ)b、(エ)に合致するものであること。
- (エ) 小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が退職等のやむを得ない事情により、自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であつて、周辺における土地利用と調和の取れたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下で、経営状態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 大規模既存集落内に申請地がある旨を表示した図面
- (イ) 公営住宅以外にあつては、線引き以前より居住している旨の証明(住民票等)
- (ウ) 自己用住宅にあつては、現在住宅等を所有していないことを証する書類及び住宅を建築しなければならない理由書(固定資産名寄帳(土地、建物))
- (エ) 分家住宅にあつては前述「分家住宅」ウ記載の添付書類((エ)、(オ)を除く。)
- (オ) 小規模な工場にあつては、新規に事業を営む理由書

エ 「大規模既存集落」指定箇所

- ・四倉町玉山字牧ノ下地区
- ・好間町北好間字権現堂地区
- ・内郷白水町入山地区
- ・常磐藤原町別所地区

指定沿道等における大規模流通業務施設（いわき市審査会審査基準第 11 号）

ア 一般的事項

予め知事又は市長が大規模流通業務区域として指定する 4 車線以上の国、県道等や高速自動車道等のインターチェンジ周辺であって、現在の土地利用はもちろんのこと将来の土地利用上からも支障とならない区域においては、大規模流通業務施設の建築を目的とする開発行為について許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 知事又は市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。
- (イ) 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。
- (ウ) 営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地が認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来しもしくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- (エ) 申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 指定区域内に申請地がある旨を表示した図面
- (イ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類

介護老人保健施設（いわき市審査会審査基準第 12 号）

ア 一般的事項

介護保険法第 8 条第 28 項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に規定する第 2 種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設については、市における土地利用計画と整合性が図られ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて許可し得るとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置はできないこととなりますので、開発審査会へ附議する前に老人保健施設担当部局と調整するための日数を要します。

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準第 30 条第 1 項に規定する協力病院が近隣に存すること。
- (イ) 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。
- (ウ) 近隣する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するにやむを得ない理由が存すること。

ウ 添付書類

- (ア) 申請地に近接する協力病院の位置を示した図面
- (イ) 立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画等
- (ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類

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（いわき市審査会審査基準第 13 号）

ア 一般的事項

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

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 都市計画法第34条第13号の規定による届出を行い、届け出の目的が自己の住宅の建築であって、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。
- (イ) 自己が居住するための住宅を建築するものであること。
- (ウ) 現に住宅を所有していない者であること。
- (エ) 既に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。
- (オ) 敷地面積は(ア)の届け出した面積以内であること。(その面積が500㎡を超えるときは500㎡以内であること。)

ウ 添付書類

- (ア) 届出受理証の写し
- (イ) 既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類
- (ウ) 申請者が住宅を所有していないことを証する書類（固定資産名寄帳）

線引き前から建築されていた土地における建築行為（いわき市審査会審査基準第14号）

ア 一般的事項

線引き前から引き続き建築物が建築されていた土地における建築行為で取り壊し後1年以上経過し許可不要の改築と認められないものについて許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 土地に関する要件
  - a 線引き前から引き続き建築物が建築されていた土地であること。  
(登記事項証明書、固定資産税課税証明書等公文書により確認できること。)
  - b 従前に、建築物の用に供されていた敷地に、建築物を建築するものであること。  
(原則として線引き時の敷地を基本とする。)
  - c 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニに掲げる土地の区域を含まない土地であること。  
※「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段の土地をいう。
- (イ) 建築物に関する要件
  - a 自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であること。
  - b 建築物の規模は、280㎡以内とし、附属建築物については車庫、物置それぞれ50㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 線引き前から引き続き建築物が建築されていたことを表す書類（建物登記事項証明書、資産証明書等）

国、県等が開発行為を行った団地内における建築行為（いわき市開発審査会基準第15号）

ア 一般的事項

平成19年11月30日法施行前の都市計画法第29条第1項第4号の規定により開発許可不要で行った団地内において行う建築行為について許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 土地に関する要件
  - 次に掲げる団地内で分譲された土地であること。
  - ただし、分譲区画の分割又は統合による区画の変更が伴わないこと。
  - a 福島県住宅供給公社による白米団地内
- (イ) 建築物に関する要件

建築物の用途は、当該団地開発行爲の目的に適合するものであること。

a 福島県住宅供給公社による白米団地内

- ・ 一戸建住宅
- ・ 一戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。(ただし、建築基準法施行令第130条の3の規定中、「用途に供する部分の床面積の合計50㎡」とあるのは、「用途に供する部分の床面積の合計150㎡」と読み替える。なお、作業場に係る面積は合計50㎡以下とする。)

※いずれの場合も、自己用に限る。

東日本大震災により津波被災を受けた自己用住宅の移転 (いわき市開発審査会基準第16号)

ア 一般的事項

東日本大震災により津波被災を受け、従前地での建替えが困難なため、市街化調整区域に移転する自己用住宅(自己業務の併用住宅を含む)について許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準(該当要件)

(ア) 申請者に関する要件

- a 東日本大震災により津波被災を受け、かつ、建物が半壊以上の被害を受け、従前地での建て替えが困難な者
- b 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有していない者

(イ) 移転地に関する要件

次のいずれかに該当しているもの

- a 移転地は、申請者又は親族が、平成23年3月11日以前から保有している土地であること(親族とは民法第725条において定義されるものとする)。
- b 平成23年3月11日以降に移転地として新たに土地を取得又は借地する場合は、移転地を含む次のいずれかの土地の区域内においておおむね50以上の建築物が連たんしている土地であること。
  - ・ 半径150メートルの円内の区域。
  - ・ 建築物が隣棟間隔50メートル程度で連続する5ヘクタール以内の土地の区域。
- c 平成23年3月11日以降に移転地として新たに取得又は借地する大規模既存集落区域内の土地。かつ、次の土地に該当しているもの。
- d 道路(建築基準法第42条に規定する道路)に接続していること。

(ウ) 予定建築物に関する要件

- a 建築物の用途が移転前と同一であり、構造が著しく異なること。
- b 移転敷地及び予定建築物の床面積が、原則として従前とほぼ同程度の規模であること。  
ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模とする。

移転前	敷地面積		床面積	
	～500㎡	500㎡～	～280㎡	280㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同	280㎡	従前と同

ウ 添付書類

- (ア) り災証明書
- (イ) 市街化区域内に建築可能な土地を所有していないことを証する書類(固定資産土地名寄帳等)
- (ウ) 以前から土地を所有していたことを証する書類(土地登記事項証明書)
- (エ) 当該土地を含む沿道5ヘクタール又は半径150メートルの円内の区域内での建築物の戸数(附属建築物を除く)がおおむね50以上連たんしていることを表す図面

農林水産物の販売施設 (いわき市開発審査会審査基準第17号)

ア 一般事項

地域の農林漁業の振興、地域の農林水産物の利用の促進に寄与する目的により農林漁業者が設置する販売施設について許可し得るとしたものです。

イ 本市における運用基準(該当要件)

- (ア) 申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域において農林漁業を営むもの又はこれらの組織する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む)であること。
- (イ) 販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。
- (ウ) 売場面積が、200 m<sup>2</sup>以下であること。
- (エ) 床面積から売場面積を除いた面積が、当該売場面積の5割以下であること。
- (オ) 原則として、申請者が農林漁業を営む土地に近隣接した土地であること。
- (カ) 敷地面積は、原則として500 m<sup>2</sup>以下であること。

ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書(生産地との関係及び取扱量に関するもの)

## その他（個別案件）

申請の内容が審査基準第1号から第17号に該当しないが、これらを勘案したうえで、その目的、位置、規模等を個別具体的に判断し、当該土地の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとして、市長がやむを得ないと認めたものについては、個別案件として審査会に付議し審査することとなります。

個別案件としては、次のようなものがあります。

### ○ 社会福祉施設

#### ア 一般的事項

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）。

#### イ 本市における運用基準（該当要件）

(ア) 次のいずれかに該当すること。

- a 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ、立地又は運用することが必要であると認められるもの。
- b 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要であると認められるもの。
- c 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、優れた自然環境等の活用が必要と認められるもの。
- d 福祉部局において関係法令に基づく市の福祉政策を定めた計画等の中で、福祉サービスの確保を図ることを目的とした基盤整備目標に掲げるものとして、市が公募等により選定したもの。
  - (イ) 設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。
  - (ロ) 福島県及びいわき市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
  - (エ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合。

#### ウ 添付書類

(ア) 事業計画書

- (イ) 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類
- (ロ) 市の福祉施策の観点から支障がないことについて、担当部局と協議が完了していることを証する書類
- (エ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (オ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

### ○ 医療施設

#### ア 一般的事項

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所。

#### イ 本市における運用基準（該当要件）

(ア) 次のいずれかに該当すること。

- a 救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域の周辺の交通基盤等の活用が必要であると認められる場合。
- b 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の医療環境が必要であると認められる場合。
- c 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。
- (イ) 設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。

- (ウ) 福島県及びいわき市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
- (エ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合。

ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 開設者の有する、当該医療行為に必要な免許証（裏書がある場合は裏面の写しも必要）等の写し
- (ウ) 市の医療施策の観点から支障がないことについて、担当部局と協議が完了していることを証する書類
- (エ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

○ 学校等

ア 一般的事項

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条に規定する各種学校（以下「学校等」という。）であって、その設置目的から、主として当該開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校等。

イ 本市における運用基準（該当要件）

- (ア) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であると認められる場合。
- (イ) 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
- (ウ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合。

ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 市の文教施策の観点から支障がないことについて、担当部局と協議が完了していることを証する書類
- (ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (エ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

15. 他法令による開発許可の特例等

(1) 市民農園整備促進法による特例

**市民農園整備促進法**

（都市計画法の特例）

【第12条】 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定

市民農園建築物」という。)の建築(建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。)の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域(都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。)に係るもの(都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。)は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしななければならない。

#### **市民農園整備促進法施行令**

(都市計画法の特例の対象となる建築物)

【第5条】 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 休憩施設である建築物
- 二 農作業の講習の用に供する建築物
- 三 簡易宿泊施設(専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。)である建築物
- 四 管理事務所その他の管理施設である建築物

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

#### ① 休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

#### ② 農作業の講習施設

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

#### ③ 簡易宿泊施設

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

#### ④ 管理施設

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

#### (2) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律

#### **農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流促進に関する法律**

(都市計画法の特例)

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

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

都道府県又は市町村が作成する活性化計画に基づき行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

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

#### **地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律**

(開発許可等の特例)

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

- 2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第1種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。
- 3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。
- 4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合す

るときは、その許可をしなければならない。

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

#### (4) 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

##### **幹線道路の沿道の整備に関する法律**

(開発許可の特例)

【第10条の7】 第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画（第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第1種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

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

#### (5) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

##### **地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律**

(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

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

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

められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

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

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

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

(都市計画法の特例)

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

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

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

- (7) 地域再生法による特例

**地域再生法**

(開発行為の特例)

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

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

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成する地域再生土地利用計画に、開発許可権者

の同意を得て記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(8) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

**優良田園住宅の建設の促進に関する法律**

(優良田園住宅の建設の促進についての配慮)

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

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

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

(9) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定

**流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律**

(都市計画法等による処分についての配慮)

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

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

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

申請があった際は、特例的事例として審査会に諮る取り扱いとします。

# 第4章 許可及び不許可

## 第1節 許可及び不許可の処分

### 法律

(許可又は不許可の通知)

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

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

本条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものです。

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

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

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

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

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

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

(別表)

いわき市開発許可に関する標準処理日数

許認可等事務	標準処理日数	備考
都市計画区域内の開発行為の許可	50日	開発審査会の審査に要する日数を除く
上記の変更許可	40日	
開発行為の工事完了検査 及び検査済証の交付 並びに工事完了公告	25日	書類の補正、現場の手直し 工事とその確認に要する 日数は含まない
開発行為完了前の建築物の 建築等の承認	25日	
建築物の敷地面積に対する 建築面積の割合等の指定	40日	
予定建築物以外の建築物等の 建築等許可	25日	
開発許可を受けた土地以外の 区域内の建築等の許可	40日	開発審査会の審査に要する 日数を除く
開発許可の地位の承継承認	8日	
開発行為又は建築に関する 証明書の交付	15日	

注1 処理日数は、申請が到達した日から、当該申請に係る処分を行う日までの期間とする。

注2 処理日数には、申請の補正等に要する日数、休日は含まない。

注3 期間の最終日が休日の場合は、翌日とする。

## 第2節 許可の条件

### 法律

(許可等の条件)

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

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

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

## 第3節 建築物の制限

### 法律

(建築物の建ぺい率等の指定)

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

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

#### (1) 本条の趣旨

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

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

#### (2) 制限を定める時期

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

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

(3) 制限の内容

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

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割・統合の禁止等その他建築物の敷地構造、設備に関する制限

(4) 制限の効力

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

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

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

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

(5) 例外許可

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

# 第5章 建築等の許可

## 第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

### 法律

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

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

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

### 1. 法第42条の趣旨

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

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

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

### 2. 制限の効果

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

市街化調整区域内の自己居住用建築物については床面積が280㎡以内、附属建築物については車庫、物置それぞれ50㎡以内であれば予定建築物の範囲内であるとして許可を要しません。

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

### 3. 例外許可基準（いわき市における運用基準）

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

- (1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- (2) 法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合
- (3) 法第34条第1号から第12号までに該当する建築物又は市街化調整区域以外の用途地域等の指定のない区域における建築物で、その用途と法第33条第1項第2号から第4号に規定する、道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準、給水施設に関する基準を勘案して支障がなく、かつ当該土地に法第41条第1項の制限を定める際に想定した用途地域又は地区計画等があれば、これに適合するものである場合。
- (4) 改正前の法第34条第10号イ（大規模開発）に該当して許可を受けた土地における、当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準とを勘案して整合性のとれるものである場合。
- (5) 既存集落、指定大規模既存集落又はそれらの周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (6) (5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。ただし生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (7) 市街化調整区域における工場等業務用施設の、上記(1)～(4)に該当しない建築物等への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により、営業活動が従前と同程度（施設規模、従業員数、業務内容等により総合的に判断する。）、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。
- (8) 法第34条第14号に該当する建築物等で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準に合致するものである場合。

#### 4. 本条第2項に規定する協議

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

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

(第2章 第2節 1. 都道府県等が行う開発行為等参照)

## 第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限

### 法律

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

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

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

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

### 政令

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

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

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

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

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

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パ

一セント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設  
(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

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

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

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

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第1種特定工作物の用途

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

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

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

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第1種特定工作物

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

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

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

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

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

## 1. 法第43条の趣旨

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

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

また、第2種特定工作物については、本条の適用はありません。

## 2. 許可不要の建築行為

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

また、次の範囲内で従前の適法な建築物を除却後1年以内に、同一の敷地の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合（改築）は、本条の規制を受けません。

なお、災害等により従前の適法な建築物が消滅した場合には、災害時の所有者またはその親族が改築するものに限り、除却後1年を超えても改築として取り扱います。

### (1) 法第43条第1項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の場合

床面積が280㎡（従前の許可面積が280㎡を超える場合は、当該面積）以内

### (2) (1)以外の自己居住用建築物の場合

床面積が1.5倍又は280㎡以内

### (3) 自己居住用建築物以外の建築物の場合

床面積が1.5倍以内

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

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

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

### 3. 許可基準

#### (1) 技術基準

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

#### (2) 立地基準

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

建築許可と開発許可の立地基準を一覧表にまとめると次表のとおりです。

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

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

(3) 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築について

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

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

#### 4. 本条第3項に規定する協議

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

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

(第2章 第2節 1. 都道府県等が行う開発行為等参照)

#### 5. 既存宅地制度について

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

# 第6章 許可申請手続

## 第1節 許可申請の手続

### 1. 許可権者及び申請書の提出先

- (1) いわき市においては、市長が許可権者となります。

### 2. 許可申請書

#### 法律

(許可申請の手続)

【第30条】 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

#### 規則

(開発許可の申請書の記載事項)

【第15条】 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外

の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由

四 資金計画

(開発許可の申請)

【第16条】 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について

			て作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

【第17条】 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
- 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区

域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(建築物の新築等の許可の申請)

【第34条】 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第1種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第1種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

許可申請書については、上記法令に基づくほか、いわき市においては別記「いわき市都市計画法施行細則」が定められておりますので、当該細則に従って作成することとなります。

(1) 工区の設定について

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域を工区に分けて申請することができ、工事完了は、工区単位で行うこととなりますが、完了部分単独でも、法第33条の技術基準に適合している必要があります。

(2) 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

自己の居住の用に区分される建築物は、自然人らが自らの生活本拠として使用するものに限定されます。

自己の業務の用に区分される建築物等は、継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用するものに限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等は該当しません。

上記以外のものは、その他に区分されます。

なお、店舗併用住宅等当該区分が重複するものについては、その他の用に供する部分があればその他に、その他がなく自己の業務の用に供する部分があれば自己の業務に区分されます。

目的別適用基準表

建築物	自己居住用	住居
	自己業務用	例 ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、学校法人が建設する学校、店舗併用住宅
	その他	例 建売住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、住宅団地造成、工業団地造成
第1種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理用の工作物
	その他	
第2種特定工作物	自己業務用	例 ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園
	その他	墓園

## 第2節 手数料

### 【いわき市都市計画法関係手数料条例】

(手数料の徴収)

**第2条** 次の各号に掲げる事務については、当該各号に定める額の手数料を徴収する。

- (1) 法第29条の規定による開発行為の許可の申請に対する審査 申請1件につき、別表第1に掲げる開発行為の区分に応じ同表に定める額
- (2) 法第35条の2の規定による開発行為の変更の許可の申請に対する審査 申請1件につき、次に掲げる額を合算した額（当該合算した額が87万円を超えるときは、87万円）
  - ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ前号に規定する額に10分の1を乗じて得た額
  - イ 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる次項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額
  - ウ その他の変更については、1万円
- (3) 法第41条第2項ただし書（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）規定による建築の許可の申請に対する審査 申請1件につき46,000円
- (4) 法第42条第1項ただし書きの規定による建築等の許可の申請に対する審査 申請1件につき26,000円
- (5) 法第43条の規定による建築等の許可の申請に対する審査 申請1件につき、別表第2に掲げる敷地の面積の区分に応じ同表に定める額

(6) 法第 45 条の規定による開発許可を受けた地位の承継の承認の申請に対する審査申請 1 件につき、承認の申請をする者が行おうとする別表第 3 に掲げる開発行為の区分に応じ同表に定める額

(7) 法第 47 条第 5 項の規定による開発登録簿の写しの交付 1 枚につき 470 円

2 前項の手数料は、申請又は写しの交付の際徴収する。

別表第 1 (第 2 条関係)

区分	金額	
主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール未満のもの	8,600 円
	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満のもの	22,000 円
	開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満のもの	43,000 円
	開発区域の面積が 0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満のもの	86,000 円
	開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満のもの	130,000 円
	開発区域の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満のもの	170,000 円
	開発区域の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満のもの	220,000 円
	開発区域の面積が 10 ヘクタール以上のもの	300,000 円
主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール未満のもの	13,000 円
	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満のもの	30,000 円
	開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満のもの	65,000 円
	開発区域の面積が 0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満のもの	120,000 円
	開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満のもの	200,000 円
	開発区域の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満のもの	270,000 円
	開発区域の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満のもの	340,000 円
	開発区域の面積が 10 ヘクタール以上のもの	480,000 円
その他の開発行為	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール未満のもの	86,000 円
	開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満のもの	130,000 円
	開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満のもの	190,000 円

その他の開発行為	開発区域の面積が 0.6 ヘクタール以上 1ヘクタール未満のもの	260,000円
	開発区域の面積が 1ヘクタール以上 3ヘクタール未満のもの	390,000円
	開発区域の面積が 3ヘクタール以上 6ヘクタール未満のもの	510,000円
	開発区域の面積が 6ヘクタール以上 10ヘクタール未満のもの	660,000円
	開発区域の面積が 10ヘクタール以上のもの	870,000円

別表第2（第2条関係）

区 分	金 額
0. 1ヘクタール未満	6,900円
0. 1ヘクタール以上 0. 3ヘクタール未満	18,000円
0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	39,000円
0. 6ヘクタール以上 1ヘクタール未満	69,000円
1ヘクタール以上	97,000円

別表第3（第2条関係）

区 分	金 額	
主として自己の居住の用に供する目的で行う開発行為	1,700円	
主として住宅以外の建築物で自己用	開発区域の面積が 1ヘクタール未満のもの	1,700円
	開発区域の面積が 1ヘクタール以上のもの	2,700円
その他の開発行為	17,000円	

- (1) この手数料は、審査のための手数料ですから許可にならない場合でも還付しません。
- (2) 登録簿の写し交付手数料は、用紙一枚当りの単価で規定されていますので、1件の申請に調書1枚、図面1枚が必要となれば、2枚分の手数料額となります。
- (3) 開発許可の申請に係る手数料は建築指導課窓口で現金にて納付することとなります。
- (4) 都市計画法施行規則第60条の規定に基づく開発行為又は建築に関する証明書等の交付については、いわき市手数料条例第2条に基づき1件250円となります。

### 第3節 設計者の資格

#### 法 律

(設計者の資格)

【第31条】 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

#### 規 則

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

【第18条】 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

【第19条】 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
  - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
  - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
  - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
  - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
  - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を終了した者
  - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めたる者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書

の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

**【建設省告示】**

(昭和45年1月12日付第38号)

都市計画法施行規則第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 1 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者
- 2 前号に掲げる者のほか、国土交通大臣が都市計画法施行規則第19条第1号イからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

(経過措置)

第2の規定の施行前に第2の規定による改正前の昭和45年建設省告示第38号第2号に掲げる講習を終了した者については、同号の規定は、なおその効力を有する。

(昭和45年1月12日付第39号)

都市計画法施行規則第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、水同部門及び衛生工学部門とする。

本条は、1 ha以上の開発行為に関する設計図書は有資格者の作成したものでなければならない旨定めたものです。

規則第19条第1項第1号は開発区域の面積が1 ha以上20 ha未満の開発行為、第2号は20 ha以上の開発行為に関する設計図書有資格者を定めています。

「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成は宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の管理というものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれません。

規則第19条第1項第1号トの「宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣が指定する講習を終了した者」については、平成27年7月10日現在、(一財)全国建設研修センターが登録講習機関として登録を受けています。

規則第19条第1項第2号の「総合的な設計」とは、開発行為全体の設計図書作成の経験をいい、道路、水路等といった、個々の施設に関する設計図書作成の経験のみでは該当しません。

なお、許可申請等に係る開発行為が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する規模のものであり、かつ「高さが5 mを超える擁壁の設置」若しくは「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置」をする場合（以下、この章において「盛土規制法該当工事」という。）は、開発区域が1 ha未満であっても、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条に規定する資格要件を満たす者が設計図書を作成する必要があります。また、盛土規制法該当工事で開発区域が1 ha以上となる場合は、前述の都市計画法施行規則第19条に規定する資格要件も同時に満たす者が設計図書を作成する必要があります。

# 第7章 公共施設の管理

## 第1節 公共施設管理者等との協議等

### 法律

(公共施設の管理者の同意等)

- 【第32条】 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

### 政令

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

- 【第23条】 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。
- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
  - 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
  - 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
  - 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

### 1. 法第32条の趣旨

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

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

### 2. 公共施設管理者の同意

- (1) 開発行為に関係のある公共施設には、開発区域内に現に存するものと、開発区域外にあるが、開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のあるものがあります。なお、公共施設の範囲については、法第4条第14項に規定されています。
- (2) 既存の公共施設の変更、改廃を行う時や機能に影響を与える場合は、その管理者の同意を得なければなりません。また、この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該行為について工事施行者承認等の手続が定まっている場合は、別途承認等が必要となります。

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

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

- (3) 管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等に関しては、管理者の位置づけがなされないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要がある場合には、必要な範囲内で、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うことが望まれます。
- (4) 公共施設管理者とその施設がある土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の法第33条第1項第14号の規定による同意も必要となりますが、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合には、あらためてその用地の所有者の同意は要しないこととなります。

### 3. 公共施設管理予定者との協議

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

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

## 第2節 公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

### 法律

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

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

(公共施設の用に供する土地の帰属)

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

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

### 政令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

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

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

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

### 規則

(費用の負担の協議に関する書類)

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

たことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

## 1. 法第39条及び第40条の趣旨

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

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

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

## 2. 公共施設等の適正な管理及び帰属

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

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

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

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

なお、本市においては、法第39条及び法第40条第2項の規定により本市の管理に属すべき施設及び本市に帰属すべき土地がある場合は、公共施設に関する工事完了の届出と同時に当該帰属等に関する書類（帰属申請書、登記承諾書、印鑑証明書、所有権以外の権利を抹消した土地登記事項証明書等）提出することとしており、提出しない場合等にあつては、工事完了検査の実施を保留することとなります。

### 3. 基幹施設の費用負担

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

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

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

請求額は、用地取得費用の全部又は一部とされています。

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

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

# 第8章 開発許可を受けた後の手続等

## 第1節 開発許可後の進行管理

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

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

## 第2節 開発行為の変更の許可等

### 法律

(変更の許可等)

- 【第35条の2】 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
  - 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
  - 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
  - 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

## 政 令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

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

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議すべき者に係る公益的施設的设计

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

## 規 則

(変更の許可の申請書の記載事項)

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

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

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

(軽微な変更)

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

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
  - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

### 1. 法第35条の2の趣旨

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

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

## 2. 変更許可の手続

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

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

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

## 3. 公共施設管理者等との協議

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

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

## 4. 変更届

本条第3項の規定により、規則第28条の4に規定する事項について変更した場合には、遅滞なく市長へ変更届を提出する必要があります。

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

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

### 第3節 地位の承継

#### 法律

(許可に基づく地位の継承)

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

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

#### 1. 法第44条及び第45条の趣旨

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

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

一般承継人は、開発許可等を受けた地位を当然に承継することとなります。

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

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

#### 2. 特定承継

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

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

- (1) 適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。
- (2) 開発許可どおりの行為を完了させる能力を有しているかどうか。

## 第4節 工事完了公告前の建築制限

### 法律

(建築制限等)

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

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

#### 1. 法第37条の趣旨

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

#### 2. 建築等の承認

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

## 第5節 開発行為の廃止

### 法 律

(開発行為の廃止)

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

### 規 則

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

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

### 1. 法第38条の趣旨

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

### 2. 防災措置

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

### 3. 廃止の区域

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

## 第6節 完了検査

### 法律

(工事完了の検査)

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

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

### 規則

(工事完了の届出)

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

(検査済証の様式)

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

(工事完了公告)

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

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

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

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

なお、本市においては「いわき市開発許可に関する工事完了検査事務処理要領」を定め、完了検査に関する事務を行っています。

## 1. 完了検査の内容

- (1) 完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているかどうか。
- (2) 排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事完成後明視できないものについては、工事写真や工事中の随時の現地立会などにより検査を行います。
- (3) 工事が開発許可の内容に適合していないと認められたときは、工事の手直しをしなければなりません。

## 2. 完了公告

- (1) 完了検査に合格すれば、速やかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。
- (2) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理の引継ぎ、土地の帰属など）は、検査でなく公告があつて初めて発生します。

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

本市においては、法第39条及び法第40条第2項の規定により本市の管理に属すべき施設及び本市に帰属すべき土地がある場合は、公共施設に関する工事完了の届出と同時に当該帰属等に関する書類（帰属申請書、登記承諾書、印鑑証明書、所有権以外の権利を抹消した土地登記事項証明書等）を提出することとしており、提出しない場合にあつては、工事完了検査の実施を保留することとなります。

## 第7節 開発登録簿

### 法律

(開発登録簿)

- 【第46条】 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。
- 【第47条】 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。
- 一 開発許可の年月日
  - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
  - 三 公共施設の種類、位置及び区域
  - 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
  - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
  - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

### 規則

(開発登録簿の記載事項)

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

(開発登録簿の調製)

- 【第36条】 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。
- 2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

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

(登録簿の閲覧)

- 【第38条】 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

## いわき市開発登録簿閲覧規則

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、いわき市開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）における開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所)

第2条 閲覧所は、都市建設部建築指導課内に設置する。

(閲覧日及び閲覧時間)

第3条 登録簿の閲覧は、いわき市の休日を定める条例（平成元年いわき市条例第71号）第1条第1項に規定する市の休日以外の日に行うものとし、その時間は、午前9時から午後4時30分までとする。

2 市長は、登録簿の整理その他の理由により必要があると認めるときは、前項に規定する閲覧日又は閲覧時間を臨時に変更することができる。

(無料閲覧)

第4条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧手続)

第5条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧簿（別記様式）に所定の事項を記入しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、窓口閲覧システム（電子情報処理組織を使用して開発登録簿の閲覧等を行うシステムをいう。以下この項及び次条第1項第2号において同じ。）を使用して当該書類を閲覧しようとする者は、窓口閲覧システムにより当該書類の閲覧の手続を行うことができる。

(遵守事項)

第6条 登録簿を閲覧する者は、その閲覧に関し、職員の指示に従うとともに、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 登録簿を閲覧所以外の場所に持ち出さないこと。
- (2) 登録簿又は窓口閲覧システムの端末装置を破損し、又は汚損しないこと。

2 市長は、前項の規定に違反した者又は違反するおそれがある者に対しては、その閲覧を停止させ、又は禁止することができる。

(補則)

第7条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

開発登録簿は、一般の第三者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際して、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため、公衆の閲覧に供するよう、調製保管されるものです。

### 1. 登録の内容

開発登録簿には、次の内容が登録されています。

- ア 開発許可の年月日
- イ 予定建築物の用途（開発区域が用途地域内等にある場合を除く。）
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ その他開発許可の内容（許可条件）
- オ 法第41条第1項による制限の内容及び例外許可の状況
- カ 地位の承継者の住所、氏名
- キ 検査の状況、完了年月日
- ク 変更許可及び変更届出の状況

ケ 監督処分経過

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

サ 土地利用計画図

なお、開発行為が廃止された時は、登録簿は閉鎖されます。

## 2. 閲覧

### (1) 閲覧所

本市では、規則第38条の規定に基づき、「いわき市開発登録簿閲覧規則」を定め、本庁建築指導課に開発登録簿閲覧所を設けています。

### (2) 手続

閲覧所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入の上、係員の指示に従い閲覧します。また、窓口閲覧システムを直接操作することにより閲覧することもできます。

なお、登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要となります。

# 第9章 監督 処分等

## 第1節 報告、勧告等

### 法律

(報告、勧告、援助等)

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

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

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

## 第2節 監督処分等

### 法律

(監督処分等)

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

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
  - 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
  - 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
  - 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

### 政令

(公告の方法等)

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

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

## 規則

(公告の内容等の掲示)

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

(公示の方法)

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

### 1. 法第81条の趣旨

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

また、無許可の開発行為や予定建築物等の用途変更を行った者が、当該違反物を第三者に譲渡した場合、当該違反の事実を知って取得した者についても監督処分がなされます。

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

### 2. 聴聞

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

なお、聴聞の手順の概要は次のとおりです。

- (1) 行政庁は、聴聞を行うにあたって当事者に対し、聴聞を行うまで相当な期間において、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実、聴聞の期日及び場所、聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地を書面により通知することとなります。この際、聴聞の期日に出頭して意見を述べ、証拠書類等を提出し、又は出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること、聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができることを教示することとなります。
- (2) 当事者は、代理人を選任することができますが、代理人の資格は書面で証明する必要があります。
- (3) 当事者は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができます。
- (4) 聴聞は、行政庁が指名する職員が主宰します。
- (5) 主宰者が必要と認めるときは、当事者以外の関係者に対し聴聞に関する手続に参加することを求め、又は参加を求める者の請求を許可することがあります。
- (6) 聴聞は、原則として非公開で行われ、行政庁の職員が行う、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実の説明から始まります。

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

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

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

### 3. 代執行

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

代執行の手続は、次のとおりです。

- ① 一定期限までに履行されない時は、代執行をする旨予め文書で戒告する。
- ② 指定の期限までに義務を履行しない時は、代執行命令書により、代執行をなすべき時期、執行責任者、費用の概算額などを義務者に通知する。
- ③ 家屋、その他工作物の除却の場合には、家屋の動産の搬出及び解体資材の引き取りについて、その所有者に通知する。
- ④ 関係機関（警察等）に対する協力の依頼をする。
- ⑤ 代執行の実施
- ⑥ 代執行費用を義務者から徴収する。

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

### 第3節 立入検査

#### 法律

(立入検査)

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

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

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

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

## 第10章 罰

## 則

### 法 律

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

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

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

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

五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者

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

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

【第93条】 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

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

三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

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

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

法第91条から第94条及び第96条は罰則に関する規定です。

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

# 第11章 不服申立て

## 法律

(不服申立て)

- 【第50条】 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して審査請求をするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。
- 2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から2月以内に裁決をしなければならない。
  - 3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行なわなければならない。
  - 4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。
- 【第51条】 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。
- 2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

### 1. 法第50条の趣旨

本条は、開発許可等の処分に関する不服申立てのうち、同条第1項に列挙した処分等については、専門的な第三者機関である開発審査会に対して審査請求を行うこととしたものです。

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

## 2. 不服申立ての特例

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

## 3. 不服審査手続の概要

- (1) 不服申立ての当事者となるのは、処分により不利益を被る個人又は法人及び不作為に係る処分その他の行為の申請をした個人又は法人です。処分により利益を被る者には、処分の名あて人ばかりでなく、第3者も含まれますが、当該処分により直接に法律上の権利利益を侵害された者に限られます。
- (2) 処分についての審査請求は、原則として処分のあったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に行なわなければならないが、処分のあった日から1年を経過したときは、請求することができなくなります。また、不作為についての不服申立てには期限がありません。
- (3) 手続は、書面によって行うことが原則で、審査請求のときは正副2通提出します。

処分についての審査請求書には、次の事項を記入等しなければなりません。

- ① 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所
- ② 審査請求に係る処分の内容
- ③ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
- ④ 審査請求の趣旨及び理由
- ⑤ 処分庁の教示の有無及びその内容
- ⑥ 審査請求の年月日
- ⑦ 審査請求人が  
法人のとき 代表者  
社団法人のとき 代表者又は管理人  
総代を互選したとき 総代  
代理人によって審査請求するとき 代理人の住所及び氏名
- ⑧ 審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印

不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。

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

- (4) 審理は、当事者から提出される書面及び処分庁から提出される弁明書等の書面により行われ、双方の主張を審査庁から交互に送付して、反論を求める形で進行しますが、開発審査会における審査請求についての審理では、公開による口頭審理が行われます。また、審査庁が必要と認める場合は、証拠提出を求め又は検証することもあります。
- (5) 裁決は、書面により行われ、請求期間を徒過している等審査請求が不適法である場合は却下され、主張の根拠に合理性がない等審査請求に理由がない場合には棄却されます。審査請求に理由がある場合には、当該処分の全部又は一部を取り消し、又は処分庁に対し、事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命じます。

#### 4. 審査請求と訴訟

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

## 第12章 開 発 審 査 会

### 法 律

(開発審査会)

- 【第78条】 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。
- 2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。
  - 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
  - 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
    - 一 破産者で復権を得ない者
    - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
  - 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
  - 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
    - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
    - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
  - 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
  - 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

### 政 令

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

- 【第43条】 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
  - 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
  - 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
  - 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

### いわき市開発審査会条例

(趣旨)

- 【第1条】 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第78条第8号の規定に基づき、いわき市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員)

【第2条】 審査会は、委員7人をもって組織する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

【第3条】 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

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

(会議)

【第4条】 審査会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者）のほか、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委任)

【第5条】 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

## 1. 開発審査会の事務

(1) 法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決

(2) 市街化調整区域における許可に関する議決

① 法第34条第14号に該当する開発行為の許可

② 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築等の許可

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

## 2. 開発審査会の組織等

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

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

## 第 13 章 要 綱、要 領 等

1. いわき市開発登録簿閲覧規則	110
2. いわき市都市計画法施行細則	112
3. いわき市開発行為指導要綱	157
4. いわき市ゴルフ場開発事業指導要綱	170
5. 開発許可申請添付図書一覧	176
6. 資金計画書	184
7. 【標準様式】市税等完納証明申請書（兼）証明書	186
8. 分家住宅の許可申請での添付書類審査表	187
9. 開発審査会基準第 6 号、6 号の 2 の添付書類	188
10. 開発審査会基準第 6 号、6 号の 2 の「連たん」の考え方	189

## 1. いわき市開発登録簿閲覧規則

(趣旨)

**第1条** この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、いわき市開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）における開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所)

**第2条** 閲覧所は、都市建設部建築指導課内に設置する。

(閲覧日及び閲覧時間)

**第3条** 登録簿の閲覧は、いわき市の休日を定める条例（平成元年いわき市条例第71号）第1条第1項に規定する市の休日以外の日に行うものとし、その時間は、午前9時から午後4時30分までとする。

2 市長は、登録簿の整理その他の理由により必要があると認めるときは、前項に規定する閲覧日又は閲覧時間を臨時に変更することができる。

(無料閲覧)

**第4条** 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧手続)

**第5条** 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧簿（別記様式）に所定の事項を記入しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、窓口閲覧システム（電子情報処理組織を使用して登録簿の閲覧等を行うシステムをいう。以下この項及び次条第1項第2号において同じ。）を使用して登録簿を閲覧しようとする者は、窓口閲覧システムにより登録簿の閲覧の手続を行うことができる。

(遵守事項)

**第6条** 登録簿を閲覧する者は、その閲覧に関し、職員の指示に従うとともに、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 登録簿を閲覧所以外の場所に持ち出さないこと。

(2) 登録簿又は窓口閲覧システムの端末装置を破損し、又は汚損しないこと。

2 市長は、前項の規定に違反した者又は違反するおそれがある者に対しては、その閲覧を停止させ、又は禁止することができる。

(補則)

第7条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平成19年3月30日いわき市規則第23号）

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（令和2年3月31日いわき市規則第24号）

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和7年12月24日いわき市規則第58号）

この規則は、令和8年3月1日から施行する。

別記様式（第5条関係）

開発登録簿閲覧簿

閲覧年月日	閲覧者		開発区域
	氏名	住所	

## 2. いわき市都市計画法施行細則

(趣旨)

**第1条** 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の施行については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(障害物の伐除及び土地の試掘等の許可申請)

**第2条** 法第26条第1項前段の許可を受けようとする者は、障害物伐除・土地試掘等許可申請書（第1号様式）に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 障害物の伐除又は土地の試掘等を行う位置図
- (2) 障害物の伐除又は土地の試掘等を行う区域を示す土地の公図の写し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(身分証明書)

**第3条** 法第27条第1項及び第2項の証明書は、身分証明書（第2号様式）によるものとする。

(開発許可申請書の添付図書)

**第4条** 法第30条第1項の申請書には、同条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、許可を受けようとする開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であるときは第3号、第4号、第11号及び第20号から第22号までに掲げる図書を、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）であるときは第3号及び第4号に掲げる図書を添付することを要しない。

- (1) 法人にあつては、登記事項証明書及び定款等
- (2) 個人にあつては、住民票の写し又はこれに代わる書類
- (3) 資力信用調書（第3号様式）
- (4) 工事能力調書（第4号様式）
- (5) 現況図
- (6) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (7) 開発区域の土地の登記事項証明書
- (8) 開発区域の面積等の求積図
- (9) 排水施設構造図

- (10) 流末水路構造図
- (11) 下水道縦断図
- (12) 道路横断図
- (13) 道路縦断図
- (14) 構造計算書
- (15) 安定計算書
- (16) 水理計算書
- (17) 防災工事計画平面図
- (18) 防災施設構造図
- (19) 予定建築物等の立面図及び平面図
- (20) 公共施設及び公益施設計画平面図
- (21) 電気施設等計画平面図
- (22) 工事の工程表
- (23) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 許可を受けようとする開発行為が市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）であるときは、市長は、法第30条第1項の規定による申請の際に、次に掲げる図書のうち、必要と認める図書の提出を求めることができる。

- (1) 事業計画書
- (2) 日常生活に必要な店舗等の建築を目的とする開発行為である旨の申立書
- (3) 開発区域周辺の建築物の用途別現況図
- (4) 市街化調整区域内の資源の状況及び資源と開発区域との位置関係を説明する書類
- (5) 採掘権等資源の有効な利用に係る権利を有することを証する書類
- (6) 開発区域と農産物等の生産地との関係及び農産物等の取扱量を説明する書類
- (7) 中小企業の事業の共同化事業等に関する全体計画図
- (8) 中小企業の事業の共同化事業等を行うための組合結成状況を説明する書類
- (9) 既存の工場と新設工場との間の作業工程、取引高等の関連を説明する書類
- (10) 原料、製品等の輸送計画等を説明する書類
- (11) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の規定による火薬庫の設置の許可を受けていることを証する書類

- (12) 法第34条第13号に規定する届出を受理したことを証する書類の写し
- (13) 自己の業務の用に供する建築物等の建築等に係る開発行為にあつては、申請者の職業に関する書類
- (14) 法第34条第13号の土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有することを証する書類
- (15) 分家に関する申立書兼土地贈与承諾書（第5号様式）
- (16) 公共事業により移転する建築物であることを証する書類
- (17) 建築物等移転・拡張前後対照表（第6号様式）
- (18) 地区集会所等建設事業計画書（第7号様式）  
（公共施設管理者同意書等）

**第5条** 法第30条第2項の同意を得たことを証する書面は、公共施設管理者同意書（第8号様式）によるものとする。

2 法第30条第2項の協議の経過を示す書面は、公共施設管理予定者との協議経過書（第9号様式）によるものとする。

3 省令第16条第2項の設計説明書は、設計説明書（第10号様式）によるものとする。

4 省令第17条第1項第3号の相当数の同意を得たことを証する書類は、開発行為同意書（第11号様式）によるものとする。

5 省令第17条第1項第4号の資格を有する者であることを証する書類は、設計者資格調書（第12号様式）によるものとする。

（既存権利者届）

**第6条** 法第34条第13号に規定する届出は、次に掲げる図書を添付した既存権利者届（第13号様式）を市長に提出して行うものとする。

- (1) 届出に係る土地についての権利を有することを証する書類
- (2) 届出に係る土地が農地であるときは、農地転用許可書の写し  
（開発行為の協議）

**第6条の2** 法第34条の2第1項の規定による協議を行おうとする者は、協議書に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面及び同条第2項に規定する協議の経過を示す書面
- (2) 省令第17条第1項第1号から第4号までに掲げる図書

(3) 第4条第1項第5号から第23号までに掲げる図書

2 法第34条の2第1項の規定による協議を行おうとする開発行為が市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）であるときは、市長は、同項の規定による協議の際に、第4条第2項各号に掲げる図書のうち、必要と認める図書の提出を求めることができる。

3 市長は、法第34条の2第1項の規定による協議が成立したときは、文書をもって当該協議を行った者に通知するものとする。

（開発行為変更許可申請書）

**第7条** 法第35条の2第2項の申請書は、開発行為変更許可申請書（第14号様式）によるものとする。

2 前項の開発行為変更許可申請書には、省令第28条の3前段に規定するもののほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 開発行為について法第29条第1項本文又は第2項本文の許可をしたことを通知する法第35条第2項の文書の写し（当該開発行為が法第35条の2第1項本文の許可を受けているときは、当該許可をしたことを通知する同条第4項において準用する法第35条第2項の文書の写し。以下「開発行為等許可通知文書の写し」という。）

(2) 変更前後対照表（第15号様式）

(3) 工事の施行状況を記載した書類又は図面

(4) 第4条第1項及び第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（開発行為変更届）

**第8条** 法第35条の2第3項の規定による届出は、次に掲げる図書を添付した開発行為変更届（第16号様式）を市長に提出して行うものとする。

(1) 開発行為等許可通知文書の写し

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（開発行為の変更の協議）

**第8条の2** 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議を行おうとする者は、協議書に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

(1) 第6条の2第3項に規定する文書の写し

(2) 第6条の2第1項及び第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの

(3) 第7条第2項第2号、第3号及び第5号に掲げる図書

2 市長は、法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議が成立したときは、文書をもって当該協議を行った者に通知するものとする。

(工事着手の届出)

**第9条** 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、工事着手届（第17号様式）に当該工事の工程表を添付して、速やかに、これを市長に提出しなければならない。

(開発標識の掲示)

**第10条** 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事の期間中、開発区域内の見やすい場所に開発標識（第18号様式）を掲示しておかなければならない。

2 法第35条の2第1項の許可を受けた者又は同条第3項の届出をした者は、速やかに、前項の開発標識に必要な修正を加えなければならない。

(工事施行状況の報告等)

**第11条** 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事の施行状況について、写真、資料等を常に整備し、市長の指示に基づき、又は随時に、必要な報告を行わなければならない。

2 開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事の施行に当たり災害等が発生したときは、速やかに、災害等発生届（第19号様式）を市長に提出しなければならない。

(工事完了届出書等の添付図書)

**第12条** 省令第29条の工事完了届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 開発区域位置図

(2) 工事完了図

(3) 地積測量図

(4) 開発区域となる土地の所在図

(5) 工事施行中及び工事完了後の写真

2 省令第29条の公共施設工事完了届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 開発区域位置図

(2) 公共施設工事完了図

(3) 新旧公共施設の地積測量図

- (4) 新旧公共施設の土地の所在図
- (5) 工事施行中及び工事完了後の写真

(工事完了公告前における建築等の承認申請)

**第13条** 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告前建築等承認申請書(第20号様式)に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 敷地の公図の写し及び土地の登記事項証明書
- (3) 土地利用計画図
- (4) 現況図又は現況写真
- (5) 建築物等概要書(第21号様式)
- (6) 予定建築物等の配置図、平面図及び立面図
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書)

**第14条** 省令第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 工事を廃止した理由を記載した書類
- (3) 工事の廃止時における土地の状況を表した図面
- (4) 工事の廃止に伴う防災対策その他の措置を記載した書類又は図面

(制限区域内における建築物の特例許可申請)

**第15条** 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、制限区域内建築物特例許可申請書(第22号様式)に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 制限外の建築物の建築をする理由を記載した書類
- (3) 開発区域位置図及び開発区域区域図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 現況図又は現況写真
- (6) 建築物等概要書
- (7) 予定建築物の平面図及び立面図

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(予定外建築物等の許可申請)

**第16条** 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定外建築物等許可申請書(第23号様式)に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 予定建築物等以外の建築物等の建築等をする理由を記載した書類
- (3) 開発区域位置図及び開発区域区域図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 現況図又は現況写真
- (6) 予定建築物等の平面図及び立面図
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書の添付図書)

**第17条** 省令第34条第1項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第2項に規定するもののほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 土地所有者その他関係権利者の同意を得たことを証する書類及び同意を得た者の印鑑証明書
- (2) 建築等を予定している土地の登記事項証明書及び公図の写し
- (3) 政令第36条第1項第3号に該当することを表す書類
- (4) 建築等を予定している土地の位置図及び区域図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 予定建築物等の平面図及び立面図
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の協議に係る添付図書)

**第18条** 法第43条第3項の規定による協議を行おうとする者は、協議書に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 省令第34条第2項に規定する図書
- (2) 前条各号に掲げる図書

(地位の承継の届出)

**第19条** 法第44条の規定により地位の承継をした者は、地位承継届(第24号様式)に次に掲げる図書を添付して、遅滞なく、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 地位を承継したことを証する書類  
(地位の承継の承認申請)

**第20条** 法第45条の承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書（第25号様式）に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。ただし、地位の承継に係る開発行為が、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）であるときは、第4号から第7号までに掲げる図書の添付を要しない。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (3) 法人にあつては、登記事項証明書及び定款等
- (4) 資力信用調書
- (5) 事業経歴書
- (6) 納税証明書
- (7) 工事能力調書  
(開発登録簿調書)

**第21条** 省令第36条第1項の調書は、開発登録簿調書（第26号様式）によるものとする。  
(開発登録簿写しの交付請求書)

**第22条** 法第47条第5項の請求は、開発登録簿写しの交付請求書（第27号様式）を市長に提出して行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、同項の請求は、窓口閲覧システム（電子情報処理組織を使用して開発登録簿の閲覧等を行うシステムをいう。）を使用して行うことができる。

(市街地開発事業等予定区域内における建築等の許可申請)

**第23条** 法第52条の2第1項本文の許可を受けようとする者は、市街地開発事業等予定区域内建築等許可申請書（第28号様式）に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物等の位置図
- (2) 建築物等の配置図
- (3) 建築物等の構造を示す平面図、立面図、断面図及び構造詳細図

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(事業予定地の指定等の申出)

**第24条** 法第55条第2項の規定により事業予定地の指定等の申出をしようとする者は、事業予定地指定等申出書(第29号様式)に当該事業予定地に係る次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

(1) 土地の位置図

(2) 土地の区域及び字界を示す図面

(3) 法第56条第1項の規定による土地の買取りの申出及び法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めるべきとの申出にあつては、土地の買取り又は譲受けに係る資金計画書

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(土地の買取りの申出)

**第25条** 法第56条第1項の規定により市長に土地の買取りの申出をしようとする者は、土地買取申出書(第30号様式)に当該土地に係る次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

(1) 土地の位置図

(2) 土地の登記事項証明書及び公図の写し

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(都市計画事業地内における建築等の許可申請)

**第26条** 法第65条第1項の許可を受けようとする者は、都市計画事業地内建築等許可申請書(第31号様式)に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出しなければならない。

(1) 建築物等の位置図

(2) 建築物等の配置図

(3) 建築物等の構造を示す平面図、立面図、断面図及び構造詳細図

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(身分証明書)

**第27条** 法第82条第2項の証明書は、身分証明書(第32号様式)によるものとする。

(開発行為又は建築に関する証明書の交付申請)

**第28条** 省令第60条の書面の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書(第33号様式)に建築確認申請書の写しを添付して、これを市長に提出しなければならない。

**附 則**

この規則は、平成11年4月1日から施行する。

**附 則**（平成12年3月30日いわき市規則第8号）

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

**附 則**（平成13年1月5日いわき市規則第11号）

この規則は、平成13年1月6日から施行する。

**附 則**（平成13年10月19日いわき市規則第57号）

この規則は、公布の日から施行する。

**附 則**（平成15年3月31日いわき市規則第52号）

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

**附 則**（平成17年3月4日いわき市規則第3号）

この規則は、平成17年3月7日から施行する。

**附 則**（平成19年11月27日いわき市規則第57号）

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

**附 則**（令和3年8月12日いわき市規則第45号）

この規則は、公布の日から施行する。

**附 則**（令和7年12月24日いわき市規則第58号）

この規則は、令和8年3月1日から施行する。

第1号様式（第2条関係）

障害物伐除  
土地試掘等許可申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
申請者 氏名（名称及び代表者氏名） ㊦  
電話番号 （ ）

決定又は変更しようとする 都市計画の種類及び名称		
試掘等の期間		年 月 日から 年 月 日まで（日間）
試掘等該当地の所在 及び地番		
試掘等の目的		
試掘等の内容		
試掘等該当 地の所有者	住所 （所在地）	電話番号 （ ）
	氏名 （名称及び 代表者氏名）	
試掘等該当 地の占有者	住所 （所在地）	電話番号 （ ）
	氏名 （名称及び 代表者氏名）	

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 障害物の伐除又は土地の試掘等を行う位置図
- (2) 障害物の伐除又は土地の試掘等を行う区域を示す土地の公図の写し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（表面）

身 分 証 明 書		第 号
写 真	所 属	
	職 名	
	氏 名	
	生年月日	年 月 日
<p>上の者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第25条第1項及び第26条第1項の規定により立入調査をし、並びに障害物の伐除及び土地の試掘等を行う職員であることを証明する。</p>		
年 月 日発行		
いわき市長		印

（裏面）

都 市 計 画 法（抜粋）

（調査のための立入り等）

第25条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、都市計画の決定又は変更のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

（障害物の伐除及び土地の試掘等）

第26条 前条第1項の規定により他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行なう者は、（中略）当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて当該障害物を伐除し、又は当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて当該土地に試掘等を行なうことができる。

（証明書等の携帯）

第27条 第25条第1項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

2 前条第1項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なおうとする者は、その身分を示す証明書及び市町村長又は都道府県知事の許可証を携帯しなければならない。

3 前2項に規定する証明書又は証明証は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

第3号様式（第4条関係）

資 力 信 用 調 書

概    要	設 立 年 月 日	年 月 日	資本金	千円		
	法令による許可等					
	従 業 員 数	人（うち土木関係技術者 人）				
	前 年 度 事 業 量	千円	資産総額	千円		
	前 年 度 納 税 額	国税	千円	県税等	千円	
		市税等	千円			
主たる取引金融機関						
工事管理者住所氏名						
役  員  略  歴	職 名	氏 名	年 齢	在社 年数	資格、免許、学歴等	
宅 地 造 成 経 歴	工 事 名	工事施行者名	工事施行場所	施行面 積 (㎡)	着工年月 終了年月	

備考

- 1 「法令による許可等」の欄には、建設業法による許可を受けている建設業の種類について記入してください。
- 2 納税証明書等を添付してください。

第4号様式（第4条関係）

工 事 能 力 調 書

工事施行者	住 所 (所在地)		電話番号 ( )				
	氏 名 (名称及び代表者氏名)						
法令による許可等					設 立 年 月 日	年 月 日	
					資 本 金	千円	
					主たる取引金融機関		
建設業法第26条による主任技術者		住 所					
		氏 名					
従業者数	事 務	技 術	労 務	計	前納 年税 度額	法人税又は所得税	事 業 税
	人	人	人	人			
技術者略歴	職 名	氏 名	年齢	在社年数	資 格、免 許、学 歴 等		
宅地造成工事施行経歴	注 文 主 名	元請又は下請の別	工 事 施 行 場 所		面積 (㎡)	完成年月日	

備考

- 1 「法令による許可等」の欄には、建設業法による許可を受けている建設業の種類について記入してください。
- 2 次に掲げる図書を添付してください。
  - (1) 工事施行者が法人であるときは、登記事項証明書
  - (2) 工事施行者の事業経歴書

第5号様式（第4条関係）

分家に関する申立書兼土地贈与承諾書

年 月 日

いわき市長 様

住所  
 申立者 氏名 ㊟  
 電話番号 ( )

申立てに係る土地の 所在及び地番					
地 目		面 積		㎡	
贈与者	住 所	申 立 者 との続柄		申立者の	
	氏 名				
現在の住宅事情 と新築の理由					
申立て時と転居後の 職業、勤務地 及び世帯員数	申 立 時			世帯員数	人
	転 居 後			世帯員数	人
居住予定年月日		年 月 日			

申立てに係る土地を申立者に分家住宅用地として贈与することを承諾します。  
 年 月 日

住所  
 土地贈与者 氏名 ㊟  
 電話番号 ( )

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 申立者及び土地贈与者の戸籍謄本
- (2) 申立者が自己の住居を所有していないことを証する書類

第6号様式（第4条関係）

建築物等移転・拡張前後対照表

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）

提出者 氏名（名称及び代表者氏名）

電話番号 （ ）

区 分		移 転（拡 張） 前	移 転（拡 張） 後
敷 地	所在及び地番		
	面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建 物	規 模	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	構 造		
	用 途		
収用対象事業名			

第7号様式（第4条関係）

地区集会所等建設事業計画書

集会所等の名称					集会所等の所在地			設置の代表者氏名	
工事区分	内 訳 等				金額（千円）	室 名	室 数	延 面 積 (㎡)	敷 地 面 積 (㎡)
	構 造	階 層	建築面積	延面積					
(1) 本 工 事 費			( )	( )	建築物の用途別内訳			( )	敷 地 面 積 及 地 現 況
			( )	( )				( )	
			( )	( )				( )	
			( )	( )				( )	
			( )	( )				( )	
附 帯 工 事 費	給 水 工 事				工事予定	着工（予定） 年 月 日	年 月 日	対 象 地 域 の 状 況	戸 数  人 口
	排 水 工 事								
	電 気 工 事								
	付 帯 工 事 費 計								
	建 築 工 事 費 合 計								
工 事 単 価									
(2) そ の 他 の 経 費	土 地 盤 備 費				金 計 額	区 分	金 額 (千円)	税 明	備 考
	備 品 購 入 費								
	落 成 式 典 費								
	事 務 費								
	そ の 他 の 経 費 計								
総 計					計				

備考

- (1)の「構造」欄には、「木造」、「簡易モルタル」等と記入してください。
- 請負工事の場合は、「摘要」欄に請負業者の住所（所在地）及び氏名（名称又は代表者氏名）を記入してください。

公共施設管理者同意書

年 月 日

様

住所（所在地）  
公共施設管理者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号（ ）



あなたが、 で都市計画法に基づく開発行為を行うことについて、開発区域予定地内に存する次の公共施設については、当該開発行為の設計に従い措置されることに同意します。

公共施設名	所在及び地番	設置条件等

第9号様式（第5条関係）  
その1（総括表）

公共施設管理予定者との協議経過書

協議事項	概要			公共施設管理 予定者 (協議の相手方)
	幅員又は 寸法	延長	面積	
道路施設				
河川及び水路施設				
公園、緑地及び広場				
排水及び下水道				
水道施設				
消防施設				
農業用排水施設及び ため池施設				
その他の 施設				

その2（公共施設管理予定者ごとの協議経過書）

公共施設管理予定者との協議経過書

住所（所在地）  
 開発許可申請者 氏名（名称及び代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

住所（所在地）  
 公共施設管理予定者 氏名（名称及び代表者氏名） ㊦

協議年月日	年 月 日	
開発区域に含まれる地域の名称		
公共施設の名称		
協議事項	協議内容	協議結果
設計		
維持管理		
土地の帰属		
費用の負担		
その他		



## (裏面)

## 1 宅地明細表 (住宅用地及び公益施設用地)

街区番号	面積 m <sup>2</sup>	住宅等の敷地 区画	戸当平均 面積 m <sup>2</sup>	予定建築物等	番号	面積 m <sup>2</sup>	予定建築物等
住宅用地計					公益施設計		

最小区画面積 m<sup>2</sup>最大区画面積 m<sup>2</sup>

## 2 道路明細表

番号	幅 m	延長 m	面積 m <sup>2</sup>	管理者	用地の帰属	特記事項
のり面の部分						
計						

## 3 公園等明細表

番号	面積	管理者	用地の帰属	特記事項
計				

開 発 行 為 同 意 書

の施行に係る開発行為について異議はなく、その施行について同意します。 なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。					
権利の対象物	対象物の所在地	権利の種類	同意年月日	権利者の住所氏名	印
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		
( )			年 月 日		

備考

- 1 「権利の対象物」欄には、土地、建築物等の別を記入し、( )内には、土地については地目を、建築物等については用途を記入してください。
- 2 「権利の種類」欄には、所有権、賃借権その他の権利を記入してください。
- 3 工事の実施に妨げとなる権利を有する者の印鑑証明書を添付してください。

第12号様式（第5条関係）

設 計 者 資 格 調 書

- 注意 1 太枠の中だけ記入してください。  
 2 □のある欄は、該当する箇所に☑印を付けてください。

氏名及び生年月日	年 月 日		都市計画法 施行規則 第19条の該当号	<input type="checkbox"/> 第1号 <input type="checkbox"/> イ <input type="checkbox"/> ロ <input type="checkbox"/> ハ <input type="checkbox"/> ニ <input type="checkbox"/> ホ <input type="checkbox"/> ヘ <input type="checkbox"/> ト <input type="checkbox"/> 第2号	
住 所					
勤務先の所在地 及び名称					
最終学歴	年 月 日		<input type="checkbox"/> 卒業 <input type="checkbox"/> 中退		
	学校名	学科名	修業年数		
資格免許等	名 称	(イ) 一級建築士	(ロ) 技 術 士	(ハ)	
	登録番号等	第 号	( ) 部門 第 号		
	取得年月日	年 月 日	年 月 日		
老出理等に関する業務経験	工事及び実務の内容	実務に従事した期間		期間合計	
		年 月から 年 月まで ( 年 月)		年 月	
		年 月から 年 月まで ( 年 月)			
		年 月から 年 月まで ( 年 月)			
20発る ha以上 の関する	事業主名及び工事の名称	場 所	面 積	時 期	職務の内容
			ha		
その他必要な事項					
審 査 欄	<input type="checkbox"/> 適		<input type="checkbox"/> 否		

備考 卒業証明書又は免許等の写しを添付してください。

既 存 権 利 者 届

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
届出者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号 （ ）

注意 太枠の中だけ記入してください。

届 出 に 係 る 土 地	所在及び 地 番			
	地 目		面 積	m <sup>2</sup>
届出者の職業（法人にあつては、その業務内容）				
市街化調整区域が指定された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的				
土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合には、当該権利の種類及び内容				
受 付 欄	年 月 日			
	第 号			

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 届出に係る土地についての権利を有することを証する書類
- (2) 届出に係る土地が農地であるときは、農地転用許可書の写し

開発行為変更許可申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 申請者 氏名（名称及び代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

注意 □のある欄は、該当する箇所に☑印を付してください。

許可年月日及び許可番号		年 月 日	いわき市指令第 号
変更行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の地目及び面積		地目 <span style="float:right">㎡</span>
	予定建築物等の用途及び面積		用途 <span style="float:right">㎡</span>
	工事施行者	住所（所在地）	
		氏名（名称及び代表者氏名）	
	工事着手予定年月日		年 月 日
	工事完了予定年月日		年 月 日
	自己の住居又は業務の用に供するものか否かの別		<input type="checkbox"/> 自己用（ <input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 業務） <input type="checkbox"/> その他（ ）
その他必要な事項			

申請代理者	住所（所在地）	
	氏名（名称及び代表者氏名） 電話番号 （ ）	

備考

- 1 「その他必要な事項」欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。
- 2 次に掲げる図書を添付してください。
  - (1) 都市計画法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
  - (2) 開発行為等許可通知文書の写し
  - (3) 変更前後対照表
  - (4) 工事の施行状況を記載した書類又は図面
  - (5) いわき市都市計画法施行細則第4条第1項及び第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
  - (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

変 更 前 後 対 照 表

1 開発区域の変更

	変 更 前	変 更 後	変更する理由
地 域 の 名 称			
面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

2 設計内容の変更

変更前の設計の 内 容	変更後の設計の 内 容	変更する理由	図面番号及び 図面内の変更 箇所番号

開 発 行 為 変 更 届

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
届出者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号 （ ）

許可年月日及び許可番号		年 月 日 いわき市指令第 号	
変 更 行 為 の 概 要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の地目及び面積	地目	m <sup>2</sup>
	予定建築物等の用途及び面積	用途	m <sup>2</sup>
	変更内容		
	変更理由		

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

工 事 着 手 届

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
届出者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号 （ ）

注意 太枠の中だけ記入してください。

許可年月日及び許可番号		年 月 日 いわき市指令第 号
開発区域に含まれる地域の名称		
工事着手年月日		年 月 日
工事完了予定年月日		年 月 日
工事施行者	住所（所在地）	電話番号 （ ）
	氏名（名称及び代表者氏名）	
現場管理者	氏 名	
	連 絡 先	電話番号 （ ）
受付及び処理欄		

備考 工事の工程表を添付してください。

第18号様式（第10条関係）

開 発 標 識

← 40センチメートル以上 →

都市計画法 第29条 の規定による開発標識	
許可年月日及び許可番号	年 月 日 いわき市指令第 号
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで
開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	㎡
許可を受けた者の住所及び氏名	電話番号 ( )
工事施行者の住所及び氏名	電話番号 ( )
工事現場管理者氏名	電話番号 ( )
許可権者	い わ き 市 長

↑ 30センチメートル以上 ↓

↑ 1メートル以上 ↓

--	--	--	--	--

災 害 等 発 生 届

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
届出者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号 （ ）

許可年月日及び許可番号	年 月 日 いわき市指令第 号
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称	
発 生 し た 事 項	
発 生 し た 位 置	
災 害 等 の 状 況	
緊 急 措 置 等 の 状 況	

工事完了公告前建築等承認申請書

年 月 日

いわき市長 様

申請者 住所（所在地）  
氏名（名称又は代表者氏名）  
電話番号 （ ）

開発許可の概要	開発許可を	住所 (所在地)	電話番号 ( )
	受けた者	氏名(名称 又は代表者 氏名)	
	許可年月日及び許可番号		年 月 日 いわき市指令第 号
	開発区域に含まれる 地域の名称		
建築の概要	建築等をし ようとする 土地	所在及び 地番	
		面積	m <sup>2</sup>
	建築物等の構造及び規模		
	建築物等の用途		
申請の理由			

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 敷地の公図の写し及び土地の登記事項証明書
- (3) 土地利用計画図
- (4) 現況図又は現況写真
- (5) 建築物等概要書
- (6) 予定建築物等の配置図、平面図及び立面図
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

建築物等概要書

主要用途				建築面積	延べ面積	敷地面積	建ぺい率	
		申請部分		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		%	
		申請以外の部分		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
		合計		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
建築物棟別概要								
棟番号	用途	工事種別	構造	階級	建築面積	延べ面積	外壁仕上げ	最高の高さ
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m
特 記 事 項								

制限区域内建築物特例許可申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 申請者 氏名（名称及び代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

注意 太枠の中だけ記入してください。

許可年月日及び 許可番号	年 月 日 いわき市指令第 号				
建築をしようとする 土地	所在及び地番				
	地 目		面 積	㎡	
建築物の用途					
建築をしようとする 建築物	敷地面積	建築面積	延面積	階 級	構 造
	㎡	㎡	㎡		
建築着手予定年月日	年 月 日				
手数料	円				

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 制限外の建築物の建築をする理由を記載した書類
- (3) 開発区域位置図及び開発区域区域図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 現況図又は現況写真
- (6) 建築物等概要書
- (7) 予定建築物の平面図及び立面図
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

予定外建築物等許可申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 申請者 氏名（名称又は代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

- 注意 1 太枠の中だけ記入してください。  
 2 □のある欄は、該当する箇所に☑印を付けてください。

区 分	<input type="checkbox"/> 建築物 <input type="checkbox"/> 第一種特定工作物	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 用途の変更 <input type="checkbox"/> 新設
許可年月日及び許可番号	年 月 日	いわき市指令第 号
工事完了公告年月日	年 月 日	
許可申請に係る土地の所在		
許可申請に係る土地の地目及び面積	地目	m <sup>2</sup>
予定建築物の用途及び面積	用途	m <sup>2</sup>
開発許可を受けた際の建築物等の用途		
建築等着手予定年月日	年 月 日	
建築等完了予定年月日	年 月 日	
手数料	円	

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 予定建築物等以外の建築物等の建築等をする理由を記載した書類
- (3) 開発区域位置図及び開発区域区域図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 現況図又は現況写真
- (6) 予定建築物等の平面図及び立面図
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

地 位 承 継 届

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
届出者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号 （ ）

開 発 許 可 等 の 区 分		<input type="checkbox"/> 開発許可 <input type="checkbox"/> 予定外建築物等の許可	
開 発 許 可 等 の 概 要	開発許可等	住 所 (所在地)	電話番号 ( )
	を受けた者	氏名(名称 及び代表者 氏名)	
	許可等年月日及び 許可番号		年 月 日 いわき市指令第 号
	開発区域等に含まれる 地域の名称		
承 継 年 月 日		年 月 日	
承 継 の 理 由			

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 地位を承継したことを証する書類

地 位 承 継 承 認 申 請 書

年 月 日

いわき市長 様

申請者 住所（所在地）  
氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号（ ）

注意 太枠の中だけ記入してください。

許可年月日及び許可番号	年 月 日	いわき市指令第 号
開発区域に含まれる地域の名称		
土地の所有権等を取得した年 月 日	年	月 日
承継の理由		
工事施行者	住所（所在地）	電話番号（ ）
	氏名（名称及び代表者の氏名）	
手数料	円	

備考 次に掲げる図書を添付してください。ただし、自己の居住の用に供する住宅の建築又は自己の業務の用に供する建築物等の建築等に係る開発行為については、第4号から第7号までに掲げる図書の添付を要しません。

- (1) 開発行為等許可通知文書の写し
- (2) 土地の所有権その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (3) 法人にあっては、登記事項証明書及び定款等
- (4) 資力信用調書
- (5) 事業経歴書
- (6) 納税証明書
- (7) 工事能力調書

開 発 登 録 簿 調 書

				受付台帳番号			
開発許可年月日 及び許可番号		年 月 日 いわき市指令第 号		法地 第位	承認年月日及 び承認番号	年 月 日 いわき市指令第 号	
開発許 可を受 けた者	住所（所在地）		45の 条承 継 の継	承 継 人	住所（所在地）		
	氏名（名称及び 代表者氏名）				氏名（名称及び 代表者氏名）		
工事施行者の氏名							
開発区域に含まれる地域の 名称及び面積				（面積 m <sup>2</sup> ）			
公共施設の種類、位置及び 区 域				別紙図面（図面番号 ）			
法第41条第1項の規定による 制 限 の 内 容							
予定建築物（用途地域等の 区域内のものを除く。）の用途							
工事着手予定年月日		年 月 日		工事完了届出年月日		年 月 日	
工事完了検査年月日		年 月 日		工事完了公告年月日		年 月 日	
工事完了検査済証交付年月日		年 月 日					
変 更		年 月 日		年 月 日		年 月 日	
法第81条の監督処分							

開発登録簿写しの交付請求書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）

請求者 氏名（名称及び代表者氏名）

電話番号 （ ）

注意 太枠の中だけ記入してください。

開発許可年月日及び許可番号		年 月 日	いわき市指令第 号
開発許可を 受けた者	住 所 (所 在 地)		
	氏名（名称及び 代表者氏名）		
申 請 枚 数		枚	
交 付 年 月 日		年 月 日	
交 付 枚 数		枚	
手 数 料		円	

市街地開発事業等予定区域内建築等許可申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 申請者 氏名（名称及び代表者氏名）  
 電話番号（ ）

注意 □のある欄は、該当する箇所に☑印を付けてください。

建築等予定地の所在及び地番			
申請者の資格		<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 借地権者 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
土地所有者	住所 （所在地）		
	氏名 （名称及び代表者氏名）		
都市計画の種類及び名称			
許可申請事項		<input type="checkbox"/> 工作物（ <input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移設） <input type="checkbox"/> 建築物（ <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移築） <input type="checkbox"/> 土地の形質の変更 <input type="checkbox"/> 物件の設置又はたい積	
建築面積又は工事面積等		㎡	敷地面積
			㎡
工事概要（規模、構造等）			
工事の目的			
工事着工予定年月日		年 月 日	工事完了予定年月日
			年 月 日

備考

- 1 建築等予定が複数の土地の地番の土地である場合は、そのすべての番地を記入してください。
- 2 次に掲げる図書を添付してください。
  - (1) 建築物等の位置図
  - (2) 建築物等の配置図
  - (3) 建築物等の構造を示す平面図、立面図、断面図及び構造詳細図
  - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

事業予定地指定等申出書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）

申請者 氏名（名称及び代表者氏名）

電話番号 （ ）

事業施行者の名称		
都市計画施設又は市街地再開発事業の種類及び名称		
指定を受けようとする土地の区域		
都市計画の決定年月日		年 月 日
告示番号		第 号
指定を必要とする理由		
買取り申出及び有償譲渡届出の相手方	住所（所在地）	電話番号 （ ）
	氏名（名称及び代表者氏名）	

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域及び字界を示す図面
- (3) 都市計画法第56条第1項の規定による土地の買取りの申出及び都市計画法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めるべきとの申出にあっては、土地の買取り又は譲受けに係る資金計画書
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

土 地 買 取 申 出 書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 申出者 氏名（名称及び代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

買取りを申し出る土地	所在及び地番			
	地 目		面 積	m <sup>2</sup>
当該土地に存する 所有権以外の権利				
買 取 り 希 望 価 格	円			
建築の不許可により 土地の利用に著しく 支障をきたす理由				
建築不許可 通 知	年 月 日	年 月 日		
	番 号	いわき市指令第 号		
特 記 事 項				

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の登記事項証明書及び公図の写し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

都市計画事業地内建築等許可申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）

申請者 氏名（名称及び代表者氏名）

電話番号 （ ）

注意 □のある欄は、該当する箇所に☑印を付けてください。

建築等予定地の所在及び地番			
申請者の資格		<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 借地権者 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
土地所有者	住所 （所在地）		
	氏名 （名称及び代表者氏名）		
都市計画の種類及び名称			
許可申請事項		<input type="checkbox"/> 工作物（ <input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移設） <input type="checkbox"/> 建築物（ <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移築） <input type="checkbox"/> 土地の形質の変更 <input type="checkbox"/> 物件の設置又はたい積	
建築面積又は工事面積等		㎡	敷地面積
			㎡
工事概要（規模、構造等）			
工事の目的			
工事着工予定年月日		年 月 日	工事完了予定年月日
			年 月 日

備考

- 1 建築等予定が複数の土地の地番の土地である場合は、そのすべての番地を記入してください。
- 2 次に掲げる図書を添付してください。
  - (1) 建築物等の位置図
  - (2) 建築物等の配置図
  - (3) 建築物等の構造を示す平面図、立面図、断面図及び構造詳細図
  - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（表面）

身 分 証 明 書		第 号
写 真	所 属	
	職 名	
	氏 名	
	生年月日	年 月 日
<p>上の者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第82条第1項の規定により立入検査をする職員であることを証明する。</p>		
年 月 日発行		
いわき市長		印

（裏面）

都 市 計 画 法（抜粋）
（立入検査）
<p>第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。</p>
<p>2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。</p>
<p>3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。</p>
<p>4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。</p>

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 申請者 氏名（名称又は代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

注意 □のある欄は、該当する箇所に✓印を付けてください。

建築（建設）敷地の所在 及び地番、地目及び面積	所在及び地番			
	地 目		面 積	m <sup>2</sup>
該 当 条 文	都市計画法 <input type="checkbox"/> 第29条 <input type="checkbox"/> 第37条 <input type="checkbox"/> 第41条 <input type="checkbox"/> 第42条 <input type="checkbox"/> 第43条 <input type="checkbox"/> 第53条 <input type="checkbox"/> 第35条の2			
区 域 区 分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	用 途 地 域		
開 発 許 可 等 の 年 月 日 及 び 番 号	年	月	日	第 号（ ）
	年	月	日	第 号（ ）
	年	月	日	第 号（ ）
都 市 計 画 法 第 4 1 条 に よ る 制 限 の 内 容				
建 築（建設）計画の概要	開 発 行 為	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 （ m <sup>2</sup> ）		
	用 途		敷 地 面 積	m <sup>2</sup>
	工 事 の 種 別		建 築 面 積 （築造面積）	m <sup>2</sup>
	そ の 他			

備考 建築確認申請書の写しを添付してください。

### 3. いわき市開発行為指導要綱

#### 目次

第1章 総則（第1条—第4条）

第2章 公共・公益施設の設置等（第5条—第8条）

第3章 開発行為についての事前協議（第9条—第10条の2）

第4章 土地利用調整協議会（第11条—第16条）

第5章 雑則（第17条—第19条）

#### 附則

##### 第1章 総則

（目的）

**第1条** この要綱は、本市における開発行為に関し、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）その他の法令に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、秩序ある土地利用を図り、もって健全で良好な生活環境の実現に資することを目的とする。

（定義）

**第2条** この要綱において、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）開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- （2）開発区域 法第4条第13項に規定する開発区域をいう。
- （3）公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。

**第3条** 削除

（開発区域の規模の算定の基準日）

**第4条** 開発行為が法第29条の規定による許可を必要とする開発行為かどうかを判定するに当たり、開発区域の規模の算定が必要な場合には、次の各号に掲げる都市計画区域の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める日における登記簿等に記載された土地の規模を基準として算定する。

- （1）市街化区域 昭和45年10月14日（ただし、開発許可を受けた土地における新たな開発行為については、当該開発行為の許可申請のあつた日）
- （2）市街化調整区域 開発行為の許可申請のあつた日

##### 第2章 公共・公益施設の設置等

（公共・公益施設の設置等）

**第5条** 開発行為を行おうとする者（以下「開発行為者」という。）は、開発行為に当たっては、公共施設及び医療施設、教育施設、集会施設等公益上必要となる施設（以下これらを「公共・公益施設」という。）を設置し、又はその用に供する土地を確保するように努めるものとする。

2 開発行為者は、公共・公益施設を設置するに当たっては、次の事項について市と協議するようにするものとする。

- (1) 設置の場所
- (2) 規模及び構造
- (3) 帰属
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公共・公益施設の設置に関し協議を必要とする事項  
(協定書)

**第6条** 開発行為者は、前条第2項の規定による協議の結果、市に公共・公益施設又はその用に供する土地を帰属させることとなつた場合は、市との間で協定書を作成するようにするものとする。

2 前項の協定書には、公共・公益施設又はその用に供する土地の帰属の範囲、時期、方法、手続等について定めるものとする。

(通行地役権の設定)

**第7条** 開発行為者は、住宅（店舗を含む。以下この条において同じ。）の建築の用に供する目的で行う開発行為に伴い、当該開発行為者が管理する道路が生じる場合は、当該開発行為に係る区域内に住宅を有することとなつた者から申出があつたときは、通行地役権の設定に应ずるようにするものとする。

(開発区域と接する道路の幅員の確保等)

**第8条** 開発行為者は、開発区域が道路と接する場合において、当該道路が、第1号に掲げる道路に該当する場合は当該道路の幅員が6メートル未満、第2号に掲げる道路に該当する場合は当該道路の幅員が4メートル未満のときは、次の各号に掲げる道路の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める線を道路の境界線とするために、開発区域の土地を後退させるようにするものとする。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）による道路 その中心線から水平距離3メートル（ただし、当該道路が河川、がけ地等に沿う場合は、河川、がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離6メートル）
- (2) 前号以外の道路 その中心線から水平距離2メートル（ただし、当該道路が河川、がけ地等に沿う場合は、河川、がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メー

ル)

- 2 前項第1号の規定により後退した土地は、当該土地と接する道路を管理する者に帰属させるようにするものとする。この場合において、開発行為者は、当該土地を道路管理者に帰属させるまでの間、善良な管理者の注意をもつて管理し、当該土地に建築物、工作物、立木等を設置しないようにするものとする。

### 第3章 開発行為についての事前協議

(公共・公益施設の建築に係る開発行為等についての事前協議)

**第9条** 開発行為者は、その行おうとする開発行為が法第29条第1項第3号に掲げる開発行為に該当するときは、事前に市長に協議するようにするものとする。

- 2 前項の規定による協議は、公共・公益施設建築開発行為等事前協議書（第1号様式）に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域図
- (3) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (4) 土地利用計画図
- (5) 予定建築物の平面図及び立面図
- (6) 事業計画書
- (7) 土地の選定理由書
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(市街化調整区域内における開発行為等についての事前協議)

**第10条** 市街化調整区域内における開発行為又は法第43条第1項の規定により市長の許可を要する建築等の行為であつて次に掲げる建築物等に係るものを行おうとする者は、当該開発行為の許可又は当該市長の許可の申請前に市長に協議するようにするものとする。

- (1) 収用対象事業の施行に伴い市街化区域から移転する建築物等
- (2) 市長が指定する道路の沿道に存する大規模流通業務施設
- (3) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が事前の協議を必要と認める建築物等

- 2 前項の規定による協議は、市街化調整区域内開発行為等事前協議書（第2号様式）に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域図
- (3) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (4) 土地利用計画図
- (5) 予定建築物の平面図及び立面図
- (6) 事業計画書
- (7) 土地の選定理由書
- (8) 市街化区域へ立地できないことを説明する書類
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
(1ヘクタール以上の開発行為についての事前協議)

**第10条の2** 開発行為者は、その行おうとする開発行為が法第29条第1項又は第2項の許可を要するものであり、かつ、その規模が1ヘクタール以上であるときは、当該許可の申請前に市長に協議するようにするものとする。ただし、市長が当該協議を不要と認めたときは、この限りでない。

2 前項の規定による協議は、1ヘクタール以上の開発行為事前協議書（第3号様式）に次に掲げる図書を添付して、これを市長に提出して行うものとする。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域図
- (3) 設計説明書（第4号様式）
- (4) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図及び断面図
- (7) 防災施設計画平面図及び断面図
- (8) 給水計画平面図
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

3 市長は、第1項の規定による協議があつたときは、当該協議の内容について、市の土地利用計画、環境保全計画等との整合性を検討の上、必要な調整を行うものとする。

#### 第4章 土地利用調整協議会

(設置)

**第11条** 第10条の2の規定による1ヘクタール以上の開発行為についての事前協議（以下単に「事前

協議」という。)を行う場合において、当該事前協議に係る開発行為に関し、関係各課の連絡調整を図るため、土地利用調整協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

**第12条** 協議会は、事前協議に係る開発行為について、次に掲げる市の計画等との調整を図る。

- (1) 市の地域計画
- (2) 市の都市計画に定める整備、開発及び保全の方針
- (3) 農地の保全その他法令に基づく環境の保全計画
- (4) 開発区域における公共・公益施設の整備の方針
- (5) 前各号に掲げるもののほか、協議会が調整を必要と認める事項

(組織)

**第13条** 協議会は、別表第1に掲げる職にある者を委員として構成する。

(会議)

**第14条** 協議会の会議は、都市建設部長が招集し、都市建設部長が議長となる。ただし、都市建設部長が会議の招集を不要と認めたときは、この限りでない。

(専門部会)

**第15条** 事前協議に係る開発行為が法第33条及び第34条に規定する開発許可の基準に適合しているかどうか、その他技術的・専門的見地から検討を加えるため、協議会に専門部会(以下「部会」という。)を置く。

- 2 部会は、別表第2に掲げる職にある者をもつて構成する。
- 3 部会に部会長を置き、部会長は、都市建設部建築指導課開発・盛土対策担当課長の職にある者をもつて充てる。
- 4 部会の会議は、部会長が招集し、部会長が議長となる。ただし、部会長が会議の招集を不要と認めたときは、この限りでない。
- 5 部会長は、事案に応じ、必要な職員のみを招集して会議を開催することができる。
- 6 部会長は、必要があると認めるときは、協議の対象となる開発行為に係る関係者及び関係職員の会議への出席を求めることができる。

(庶務)

**第16条** 協議会の庶務は、都市建設部建築指導課開発・盛土対策担当において処理する。

## 第5章 雑則

(技術的指導)

**第17条** 開発行為者が行おうとする開発行為に係る技術的指導については、第8条に定めるもののほか、部会が行うところによる。

(非協力者に対する措置)

**第18条** 市長は、この要綱の規定に基づく指導に対し協力を拒む開発行為者については、協力をするように勧告をするものとする。

2 市長は、前項の勧告を受けた開発行為者が当該勧告に従わないときは、当該勧告の内容を関係機関に通知する等の措置を採るものとする。

(補則)

**第19条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

**附 則**

1 この要綱は、昭和62年1月10日から実施する。

2 次に掲げる要綱は、廃止する。

(1) いわき市宅地等開発指導要綱(昭和48年1月1日制定)

(2) いわき市宅地等開発連絡協議会設置要綱(昭和48年1月1日制定)

(3) いわき市宅地等開発審査会の設置要綱(昭和48年8月23日制定)

3 この要綱の規定は、この要綱の実施の日以後に着手される開発行為について適用し、同日前に着手された開発行為については、なお従前の例による。

**附 則**(平成元年4月1日)

この要綱は、平成元年4月1日から実施する。

**附 則**(平成元年9月20日)

この要綱は、平成元年9月20日から実施する。

**附 則**(平成5年4月1日)

この要綱は、平成5年4月1日から実施する。

**附 則**(平成11年4月1日)

この要綱は、平成11年4月1日から実施する。

**附 則**(平成12年4月1日)

この要綱は、平成12年4月1日から実施する。

**附 則**(平成13年4月1日)

この要綱は、平成13年4月1日から実施する。ただし、第18条を削り、第19条を第18条とし、第20条を第19条とする改正規定は、平成13年5月18日から実施する。

**附 則**（平成14年4月1日）

この要綱は、平成14年4月1日から実施する。

**附 則**（平成15年4月1日）

この要綱は、平成15年4月1日から実施する。

**附 則**（平成18年4月1日）

この要綱は、平成18年4月1日から実施する。

**附 則**（平成19年4月1日）

この要綱は、平成19年4月1日から実施する。

**附 則**（平成19年11月30日）

この要綱は、平成19年11月30日から実施する。ただし、別表第2生活環境部の項の改正規定は、同年10月26日から実施する。

**附 則**（平成20年4月1日）

この要綱は、平成20年4月1日から実施する。

**附 則**（平成22年4月1日）

この要綱は、平成22年4月1日から実施する。

**附 則**（平成23年6月1日）

この要綱は、平成23年6月1日から実施する。

**附 則**（平成24年4月1日）

この要綱は、平成24年4月1日から実施する。

**附 則**（平成25年3月11日）

この要綱は、平成25年4月1日から実施する。

**附 則**（平成27年2月24日）

この要綱は、平成27年4月1日から実施する。

**附 則**（平成28年3月7日）

この要綱は、平成28年4月1日から実施する。

**附 則**（平成31年3月20日）

この要綱は、平成31年4月1日から実施する。

附 則（令和 2 年 3 月 5 日）

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 3 年 3 月 5 日）

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 3 年 8 月 10 日）

この要綱は、令和 3 年 8 月 10 日から実施する。

附 則（令和 4 年 3 月 18 日）

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 5 年 3 月 3 日）

この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 6 年 3 月 22 日）

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 7 年 3 月 31 日）

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から実施する。

別表第 1（第 13 条関係）

総合政策部	政策企画課長
生活環境部	環境企画課長 下水道事業課長
農林水産部	農業政策課長 農林土木課長 林業振興課長
土木部	土木政策課長 維持保全課用地管理担当課長
都市建設部	都市計画課長 建築指導課開発・盛土対策担当課長
小名浜支所、勿来支所、常磐支所及び四倉支所	事前協議の対象となっている開発区域を所管する支所の経済土木課長
内郷支所、小川支所、遠野支所、好間支所、三和支所、田人支所、川前支所及び久之浜・大久支所	事前協議の対象となっている開発区域を所管する支所の支所長
教育委員会事務局	教育政策課長
水道局	営業課長
観光文化スポーツ部	文化振興課長

別表第2（第15条関係）

総合政策部	政策企画課	政策推進係長
生活環境部	環境企画課	環境保全係長
	下水道事業課	計画管理係長
農林水産部	農業政策課	農村支援係長
	農林土木課	農業土木係長 森林土 木係長
	林業振興課	林業振興係長
産業振興部	産業みらい課	港湾・用地係長
土木部	土木政策課	政策係長
	維持保全課用地管理担当	主任技査
都市建設部	都市計画課	計画係長
	都市整備課	区画整理係長
	建築指導課	指導係長
	公園緑地課	管理係長
小名浜支所、勿来支所、常磐支所及び四倉支所	経済土木課	経済土木係長
内郷支所		総務係長
小川支所		市民係長
遠野支所、好間支所、三和支所、田人支所、川 前支所及び久之浜・大久支所		市民福祉係長
教育委員会事務局	施設整備課	施設整備係長
農業委員会事務局		農地審査係長
消防本部	警防課	警防係長
水道局	営業課	給水装置係長
観光文化スポーツ部	文化振興課	文化財係長

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
 協議者 氏名（名称及び代表者氏名）  
 電話番号 （ ）

開発区域に含まれる地域の名称		
地 目 及 び 面 積	地目	面積 m <sup>2</sup>
建 築 物 等 の 用 途		
事 業 の 内 容		
他の法令（農地法、森林法）との関連		
許可を要しないこととなる法令の根拠条文（都市計画法及び設置根拠法令等）		

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域図
- (3) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (4) 土地利用計画図
- (5) 予定建築物の平面図及び立面図
- (6) 事業計画書
- (7) 土地の選定理由書
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

市街化調整区域内開発行為等事前協議書

年 月 日

いわき市長 様

住所（所在地）  
協議者 氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号 （ ）

開発区域に含まれる地域の名称		
地 目 及 び 面 積	地目	面積 m <sup>2</sup>
建 築 物 等 の 用 途		
事 業 の 内 容		
他 の 法 令 （ 農 地 法 、 森 林 法 等 ） と の 関 連		

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域図
- (3) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (4) 土地利用計画図
- (5) 予定建築物の平面図及び立面図
- (6) 事業計画書
- (7) 土地の選定理由書
- (8) 市街化区域へ立地できないことを説明する書類
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

第3号様式（第10条の2関係）

1ヘクタール以上の開発行為事前協議書

年 月 日

いわき市長 様

協議者 住所（所在地）  
氏名（名称及び代表者氏名）  
電話番号（ ）

開発区域に含まれる地域の名称		
地目及び面積		地目 面積 m <sup>2</sup>
開発計画区域の分区	<input type="checkbox"/> 都市計画区域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	
開発行為の名称		
開発行為の目的		
設計者	住所（所在地）	
	氏名（名称及び代表者氏名）	電話番号（ ）
施工者	住所（所在地）	
	氏名（名称及び代表者氏名）	電話番号（ ）
特記事項		

備考 次に掲げる図書を添付してください。

- (1) 土地の位置図
- (2) 土地の区域図
- (3) 設計説明書
- (4) 開発区域及び周辺の土地の公図の写し
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図及び断面図
- (7) 防災施設計画平面図及び断面図
- (8) 給水計画平面図
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

設 計 説 明 書

注意 □のある欄は、該当する箇所に✓印を付けてください。

設計の方針	開発種別	□住宅地 □工場 □その他（ ）					
	基本方針						
開発区域の現況	地目	宅地	農地	山林	水路等 国有地	その他 (測量増)	合計
	面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	比率	%	%	%	%	%	%
土地利用計画	区分	宅地	公共施設 (道路・公園)	公益施設 (学校・公民館等)	その他の (のり等未利用地)		合計
	面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	比率	%	%	%	%		%
公益施設配置計画	施設名						
	面積	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
	比率	%		%		%	
区画数	( ) 区画			計画人口	( ) 人		
給水施設	□ 公営水道 □ 簡易水道 □ その他						
汚水処理施設概要							

備考

- 「基本方針」の欄には、計画上、周辺地との関連や施行地との問題で特に注意した事項を記入してください。
- 「公益施設配置計画」の欄には、都市計画法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第27条の公益的施設について記入してください。

改正

令和3年8月10日

いわき市ゴルフ場開発事業指導要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、ゴルフ場（地方税法（昭和25年法律第226号）に定めるところにより、その利用に対しゴルフ場利用税が課される施設をいう。以下同じ。）の開発及びこれに附帯する施設の開発に関する事業（以下「開発事業」という。）に関して適正な指導を行うことにより、合理的な土地利用を図るとともに、開発事業に係る区域（以下「開発区域」という。）及びその周辺地域における災害の防止、自然の保護及び環境の保全に努め、もって良好な市民生活を確保することを目的とする。

(開発事業の指導に係る基本方針)

**第2条** ゴルフ場の開発は、広大な面積を必要とし、その開発による自然環境の改変に伴い、災害の誘発、水資源、水質等の変化その他自然環境に与える影響及び周辺地域住民の生活環境に与える影響が著しいこと並びに本市における土地利用との整合を図る観点から、この要綱に定めるところにより適正な指導を行うとともに、併せて開発事業が一時期又は一地域に集中して実施されることのないように適切にこれを指導するものとする。

(開発規制区域)

**第3条** 開発事業を行おうとする者（以下「開発事業者」という。）は、次に掲げる区域等については、原則として開発区域に含めないようにするものとする。

- (1) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防工事の施行箇所及びその流域の中で特に保全すべき区域
- (2) 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）に基づく鳥獣保護区域内の特別保護地区
- (3) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）及び福島県文化財保護条例（昭和45年福島県条例第43号）に基づく史跡、名勝、天然記念物の指定地区及び文化財保護上保存すべき地域
- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林、保安施設地区及び保安林予定森林並びに地域森林計画の対象となる民有林のうち、経済的かつ公益的な機能の著しく高い地域

- (5) 都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づく都市公園の区域
- (6) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
- (7) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく市街化区域
- (8) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- (9) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
- (10) 福島県立自然公園条例（昭和33年福島県条例第23号）に基づく特別地域
- (11) 福島県自然環境保全条例（昭和47年福島県条例第55号）に基づく自然環境保全地域
- (12) 国、県、市等が行う公共事業の施行計画区域並びに農業基盤整備事業、農用地開発事業、林道開設事業、造林事業等の農林業関係公共事業を完了した区域及び施行中の区域
- (13) 飲料水の取水源となる水源涵(かん)養区域
- (14) その他環境の保全及び災害防止のため開発事業の規制を必要とする地域  
(開発事業に係る指導基準)

**第4条** 開発事業は、次に掲げる要件に適合するようにするものとする。

- (1) 本市における土地利用に関する計画又は構想に適合するように計画されているものであること。
- (2) 開発は、自然環境の改変を最小限度にとどめるとともに、植生の回復等適切な措置が講じられるものであること。
- (3) 開発区域内の現存森林は、積極的に保存することとし、植林地を含めた保健林としての機能を保つように措置されるものであること。
- (4) がけ崩れ、土砂の流出、地すべり、出水等の災害の防止並びに治山、治水及び水源涵(かん)養に支障がないものであること。
- (5) 農業用水等水資源及び周辺公共用水域の水質に影響を及ぼさないものであること。
- (6) 関連公共施設は、その機能を損なわないように開発事業者自らの責任において整備するものであること。
- (7) 埋蔵文化財包蔵地等の地域を開発する場合は、文化財保護に係る調整が図られたもの及び図られる見込みがあるものであること。
- (8) 開発に当たっては、周辺との調和を図るとともに、良好な景観に資する緑化を行うものであること。

(9) 周辺地域住民の生活環境に支障を及ぼさないものであること。

(10) 別表に掲げる設計等基準及び関係法令等に適合するように計画されているものであること。

(事前協議)

**第5条** 開発事業者は、開発事業について、あらかじめ市長に協議をするようにするものとする。この場合において、当該協議に当たっては、前2条に掲げる要件及び次に掲げる要件に適合するようにするものとする。

(1) 開発区域（官公有地を除く。）の土地の所有者総数及び総面積のそれぞれの90パーセント以上の同意を得ており、かつ、未同意のものが開発事業の施行に重大な支障を及ぼすものでないこと。

(2) 開発事業の計画区域は、既に事前協議がされている他の開発事業の計画区域と重複していないこと。

(3) 開発事業者の資力、信用、実績等から判断して、開発事業が確実に施行される見込みがあると認められること。

(4) 開発事業の資金計画は、自己資金、融資、立替工事等により確保されるものであることとし、会員募集による預託金は含まないものであること。

2 いわき市開発行為指導要綱（昭和62年1月10日制定）第9条から第16条までの規定は、前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）を行う場合について準用する。この場合において、同要綱第9条に規定する開発事前協議書については、同条の規定にかかわらず、ゴルフ場開発事業事前協議書（別記様式）によるものとする。

3 開発事業者は、事前協議（福島県ゴルフ場開発指導要綱（平成元年6月20日施行）の適用を受ける開発事業に係る事前協議を除く。）が整った日から起算して原則として2年以内に開発事業に係る都市計画法等関係法令に基づく全ての許認可の申請をするようにするものとする。

(誓約書の提出)

**第6条** 開発事業者は、事前協議を行う場合には、開発事業に係る工事の施行者とともに、工事完成、災害防止等に関し、連帯して責任を負う旨の誓約書を提出するようにするものとする。

(開発事業の承継)

**第7条** 事前協議が整った開発事業の承継は、原則としてこれを認めないものとする。

(協定の締結)

**第8条** 開発事業者は、事前協議が整ったときは、市との間において開発事業の施行に関し必要な事

項について協定を締結し、これを遵守するようにするものとする。

(ゴルフ会員権の募集時期)

**第9条** ゴルフ会員権の募集は、原則として、開発事業に係る工事の完了後に行うものとする。

(農薬の使用)

**第10条** ゴルフ場における農薬の使用に当たっては、福島県ゴルフ場農薬安全使用指導指針（平成元年2月20日施行）を遵守するようにするものとする。

(開発事業者の責務)

**第11条** 開発事業者は、本市における土地利用に関する計画又は構想及び公共施設の整備に関する計画に適合するように開発事業の計画を策定するとともに、本市の実施する施策に協力するものとする。

2 開発事業者は、開発事業の計画策定及び実施に当たっては、自然環境を破壊することなく、開発区域の地理的条件を生かすように努めるとともに、地域住民の意見を尊重し、その理解と協力を得て行うものとする。

(補則)

**第12条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

**附 則**

この要綱は、平成元年9月5日から実施する。

**附 則**（平成12年4月1日）

この要綱は、平成12年4月1日から実施する。

**附 則**（令和3年8月10日）

この要綱は、令和3年8月10日から実施する。

#### 別表（第4条関係）

- 1 ゴルフ場の規模は、原則として18ホール以内とすること。
- 2 開発区域の面積は、18ホール当たりおおむね120ヘクタールとすること。
- 3 開発区域には、原則として当該開発区域の総面積の50パーセント以上に当たる残置又は造成による森林を確保し、かつ、適正に配置すること。
- 4 コースの造成に当たっては、開発区域の境界からコースまでの間及び各コース間は、30メートル以上の森林帯を保存し、及び確保すること。
- 5 開発区域の土砂移動量（切土及び盛土の合計をいう。）は、18ホール当たりおおむね250万立方メートル以内とすること。
- 6 現況地盤の傾斜度が30度以上である開発区域内の土地については、原則として区画形質の変更を行わないこと。
- 7 ゴルフ場相互の間隔は、原則として水平距離で1キロメートル以上であること。
- 8 開発区域の周辺に学校、幼稚園、保育所、公民館、集会所、公園、社寺その他市民が集合する施設がある場合は、必要な森林帯を確保し、又は防護柵を設置するとともに、その施設から300メートル以内にコースを設置しないこと。
- 9 開発区域内の慣行の水利権は、将来にわたり下流の水田等の水利権者に帰属すること。
- 10 造成計画に当たっては、河川流域の変更を行わないこと。
- 11 し尿及び雑排水については、生物化学的酸素要求量が1リットルにつき10ミリグラム以下で処理し、かつ、開発区域内に散水するための施設を設置すること。
- 12 建築物その他の構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものとする

ゴルフ場開発事業事前協議書

年 月 日

いわき市長 殿

所在地  
開発事業者  
名称及び  
代表者氏名

開発事業の名称	
開発区域の所在地	
開発区域の面積 及びホール数	m <sup>2</sup> (                  ホール)
開発区域の区分	<input type="checkbox"/> 都市計画区域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 (                  地域) <input type="checkbox"/> 都市計画区域外 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域
工事施工者	所在地 名称及び 代表者氏名
設 計 者	所在地 名称及び 代表者氏名
添 付 書 類	1 ゴルフ場開発事業計画概要書 2 ゴルフ場開発区域内の土地所有者同意状況調書 3 ゴルフ場開発事業者概要書 4 ゴルフ場開発事業資金計画書 5 ゴルフ場開発事業に関する工事誓約書

開発許可申請添付図書一覧

- A 自己用住宅
- B 自己業務用（建築物等）
- C その他の建築物等

<書 面>

△は1ha以上の場合に必要

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
1	開発許可申請書 ※別記様式第二 ※印鑑証明書添付	法 - 30 規則 - 15	①申請者等の電話番号 を記入すること ②他の法令による許認 可等を要する場合に は、その手続状況を記 入すること	・宅地造成及び特定盛土 等規制法第12条第1項 又は第30条第1項の許 可を要する規模の場合、 「宅地造成及び特定盛 土等に関する概要書」 を添付すること	○	○	○
2	設計説明書 ※施行細則第10号 様式	規則 - 16 - 2	(開発の目的、必要性等 を簡述すること)	・工区に分割したときは工 区別の内訳表を作成す ること	×	○	○
3	法第34条各号に該 当することを表す 書類 ※指導要綱に基づ く事前協議資料	規則 - 15 - (3)		・市街化調整区域内の開発 許可申請時に必要	○	○	○
4	開発行為同意書 ①公図の写 ②土地の登記事 項証明書 ③同意書 ※施行細則第 11号様式	規則 - 17 - 1 - (3)	①開発区域を朱線で明 示すること ②権利の種別 (所有権、地上権、地役 権、抵当権、賃貸権等)	・備付法務局名、方位、 縮尺、転写月日を明記し 転写者が記名すること ・開発区域若しくは開発 行為に関する工事をし ようとする土地又は建 築物等につき権利を有 する者の同意を得ること ・同意者の印鑑証明書を 添付すること	○	○	○
5	公共施設管理者の 同意書 ※施行細則第8号 様式	法 - 30 - 2		・開発行為に関係がある 公共施設の管理者の同 意を得ること (例：道路管理者、河川管 理者、農業用水路管理者 、消防管理者等)	○	○	○

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
6	公共施設管理予定 者との協議書 ※施行細則第9号 様式 その1・そ の2	法 - 30 - 2		・新たに設置される公共 施設を管理することと なる者と協議すること (上記の外20ha以上の開 発行為については、義 務教育施設の設置義務 者、水道事業者、40ha 以上にあつては一般電 気事業者、ガス事業者、 地方鉄道事業者、軌道 経営者と協議すること)	○	○	○
7	設計者の資格に関 する申告書 ※施行細則第12号 様式	規則 - 17 - 1 - (4)	規則 - 19 - 1 各号の資 格要件を満たすこと	・最終学校卒業証明書 ・資格を証する書類の写 し等を添付すること	△ 注 1	△ 注 1	△ 注 1
8	資金計画書	規則 - 15 - (4)		・預金残高証明書 ・融資証明書 ・工事見積書等 を添付すること	× 注 2	△ 注 2	○
9	申請者の資力信用 調書 ※施行細則第3号 様式	法 - 33 - 1 - (12)		・登記事項証明書・定款(法 人の場合) ・住民票の写し又は個人 番号カードの写し等(個 人の場合) ・納税証明書 国：法人税又は所得税 県：事業税 市：市税等完納証明書 ・暴力団員等に該当しな いことの誓約書 を添付すること	× 注 2	△ 注 2	○
10	工事施行者の工事 能力調書 ※施行細則第4号 様式	法 - 33 - 1 - (13)		・登記事項証明書 ・建設業許可証明書又は 建設業許可書の写し を添付すること	× 注 2	△ 注 2	○
11	現況写真			・2方向以上 ・撮影方向の平面図を添付 すること	○	○	○
12	埋蔵文化財包蔵地 の所在確認調書				○	○	○

添付 順序	図書の名称	法 令	明示すべき事項	注 意 事 項	A	B	C
13	公共施設用地との 境界確定証明書			・未国調の場合	注 3	注 3	注 3
14	受益管理者（区長、 土地改良区等）の同 意書			・「水」等、その他用水路 に排水する設計で、公共 施設管理者の他に受益 管理者がある場合	注 3	注 3	注 3

注1) 添付順序7の図書については、許可申請等に係る開発行為が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する規模のものであり、かつ、「高さが5mを超える擁壁の設置」若しくは「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置」をする場合は、1ha未満の場合であっても提出が必要となります。その場合、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条で規定する資格要件を満たすことを証する書類が必要となります。

注2) 添付順序8～10の図書については、許可申請等に係る開発行為が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する規模のものである場合は、A又はB（1ha未満）の場合であっても提出が必要となります

注3) 注意事項に該当する場合

〈図 面 等〉

添付 順序	図書の名称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	A	B	C
1	開発区域位置図	$\frac{1}{50,000}$ 以上	規則 - 17 - 1 - (1) 規則 - 17 - 2	①開発区域の位置 ②主要交通機関からの経路、名称 ③主要道路の名称 ④排水先の河川への経路、名称 ⑤周辺の都市施設	・1/25,000の都市計画 総括図のある区域は それによること	○	○	○
2	開発区域区域図	$\frac{1}{2,500}$ 以上	規則 - 17 - 1 - (2) 規則 - 17 - 3	①開発区域、都道府県界、市町村界、町又は字界、都市計画区域界 ②土地の地番及び形状	・1/2,500の都市計画 図のある区域はそれ によること ・開発区域は朱線で明示 すること(以下の図面 も同じ)	○	○	○
3	現況図	$\frac{1}{2,500}$ 以上	規則 - 16 - 4	①地形(標高差を示す等高線、 建築物及び既存擁壁等の工作 物の位置及び形状) ②開発区域の境界 ③開発区域及び開発区域の周辺 の公共施設(道路、公園、緑 地、広場、河川、水路、取水 施設その他公共施設並びに官 公署、文教施設その他公益施 設の位置及び形状、道路の幅 員、道路交差点の地盤高、河 川又は水路の幅員) ④令第28条の2第1号に規定す る樹木又は樹木の集団の状況 (位置) ⑤令第28条の2第2号に規定す る切土又は盛土を行う部分の 表土の状況(位置)	・等高線は2mの標高差 を示すものであること ・樹木若しくは樹木の集 団又は表土の状況に あつては、規模が1ha 以上の開発行為に ついて記載すること	○	○	○
4	求積図	$\frac{1}{500}$ 以上		①開発区域求積図 ②新旧公共施設求積図 ③区画割求積図	・求積方法は三斜法等と して算式も明示する こと	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	A	B	C
5	土地利用計 画図	$\frac{1}{1,000}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②公共施設の位置及び形状（公園、緑地、広場の位置、形状面積、出入口及びさく又はへの位置、開発区域外の道路の位置、形状及び幅員、排水施設の位置、形状及び水の流 れの方向、都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称、消防水利、河川その他の公共施設の位置及び形状、遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用の区分） ③予定建築物等の敷地の形状及び面積 ④敷地に係る予定建築物等の用途 ⑤公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ⑥樹木又は樹木の集団の位置 ⑦緩衝帯の位置、形状及び幅員 ⑧法面（がけを含む。）の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	・凡例毎に着色するのが望ましい	○	○	○
6	造成計画平 面図	$\frac{1}{1,000}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする土地の部分 ③擁壁の位置、種類及び高さ、法面（がけを含む。）の位置及び形状 ④道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ⑤遊水池（調整池）の位置及び形状 ⑥予定建築物等の敷地の形状及び計画高	・切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときはその部分を図示すること ・現況図を利用して作成すること	○	○	○
7	造成計画断 面図	$\frac{1}{1,000}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②切土又は盛土をする前後の地盤面 ③計画地盤高	・高低差の著しい箇所について作成すること	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	A	B	C
8	がけの断面 図	$\frac{1}{50}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①がけの高さ、勾配及び土質 (土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ) ②切土又は盛土をする前の地盤面 ③小段の位置及び幅 ④がけ面の保護の方法(石張り、張り芝、モルタル吹きつけ等)	・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけについて作成すること	○	○	○
9	擁壁の構造 図	$\frac{1}{50}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①擁壁の寸法及び勾配 ②擁壁の材料の種類及び寸法 ③裏込めコンクリートの寸法 ④透水層の位置及び寸法 ⑤擁壁を設置する前後の地盤面 ⑥基礎地盤の土質 ⑦基礎くい位置、材料及び寸法 ⑧展開図	・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要	○	○	○
10	排水施設計画 平面図	$\frac{1}{500}$ 以 上	規則 - 16 - 4	①開発区域の境界 ②排水区域の区域界 ③遊水池(調整池)の位置及び形状 ④都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ⑤道路側溝その他の排水施設の位置、種類、材料、形状、内 のり寸法及び勾配 ⑥排水管の勾配及び管径 ⑦人孔の位置及び人孔間距離 ⑧水の流れの方向 ⑨吐口の位置 ⑩放流先河川又は水路の名称、 位置及び形状 ⑪予定建築物等の敷地の形状 及び計画等 ⑫道路、公園その他の公共施設 の敷地の計画高 ⑬法面(がけを含む)又は擁壁 の位置及び形状	・集水区域を明示のこと	○	○	○
11	排水施設構 造図	$\frac{1}{50}$ 以 上	法 - 33 - 3 令 - 26	①排水施設構造詳細図 ②開渠、暗渠、落差工、人孔、 雨水枘吐口等		○	○	○
12	流末水路構 造図	$\frac{1}{50}$ 以 上	法 - 33 - 3 令 - 26	①放流先の水路、河川の構造詳 細図(常水面も表示のこと) ②放流口の排水施設の構造詳細 図	・遊水池等の場合はその 構造	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮 尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	A	B	C
13	道路横断図	$\frac{1}{100}$ 以上	令 - 25 - 2 ～ 25 - 5	①路面、路盤の詳細 ②道路側溝の位置、形状、寸法 ③雨水枳及び取付管の形状 ④埋設管の位置、勾配、形状及び人孔の形状 ⑤道路横断勾配 ⑥幅員	・道路、幅員、構造別に表示すること	○	○	○
14	道路縦断図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 24 - 3	①測点、勾配 ②計画等、地盤高 ③単距離、追加距離 ④道路記号 ⑤基準線	・幹線街路及び主要区画街路について作成すること	○	○	○
15	防災工事計画平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	令 - 26 - 2	①地形（等高線等） ②計画道路路線 ③防災施設の位置、形状、寸法、名称 ④段切位置 ⑤表土除却位置 ⑥へドロ除却位置、除却深さ ⑦流土計画 ⑧工事中の雨水、排水系路 ⑨防災施設の設置時期及び期間	・開発区域が10ha以上の場合は、防災設計図を別途作成すること	○	○	○
16	防災施設構造図	$\frac{1}{50}$ 以上	令 - 26 - 2	・防災施設構造詳細図	・防災調節池、調整池、沈砂池等防災施設について作成すること	○	○	○
17	給水施設計画平面図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 16 - 4	①給水施設の位置、形状、内のり寸法 ②取水の方法 ③消火栓の位置 ④予定建築物等の敷地の形状及び計画高	・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい	×	○	○
18	下水道縦断図	$\frac{1}{500}$ 以上	令 - 26 - 2	①人孔の種類、形状、位置、間隔 ②配水管の勾配、管径、土被、管低高 ③地盤高、計画地盤高	・道路縦断図と兼ねてもよい	○	○	○
19	電気施設等計画平面図	$\frac{1}{500}$ 以上	規則 - 20 の 2	・電柱・電話柱等の位置、配線 ・ガス基地の位置、配管	・電柱は道路面に設置しないこと ・電気供給者、NTT、ガス供給者と協議のうえ作成すること	×	○	○
20	構造計算書		規則 - 27		・鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物を設置するとき ・建設省及び福島県の図集使用のときはその写し	○	○	○

添付 順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項	A	B	C
21	安定計算書		規則 - 27		・擁壁で保護しないが け等について作成す ること	○	○	○
22	水理計算書		令 - 26		・排水施設、下水道施 設、防災施設等につ いて作成すること	○	○	○
23	工程表				・梅雨期にかかる工事 については特に詳細 に記入すること	×	○	○
24	予定建築物 等の立面及 び平面図	$\frac{1}{100}$ 以上	法 - 33 - 1 -1	・建築物等の用途	・分譲目的の場合等、 建築物の規模等が未 定の場合は添付不要	○	○	○
25	その他の公 共、公益施設 計画平面 図	$\frac{1}{100}$ 以上	法 - 33 - 1 -2		・公園、造成緑地等 について作成すること	×	○	○
26	仕様書				・開発区域が 10ha 以上 の場合は必ず添付す ること。10ha 未満の 場合は必要に応じ添 付させることがある	○	○	○
27	その他必要 に応じ指示 する図書				・残土処理場等	○	○	○

## 資 金 計 画 書

### 1. 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収    入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	○ ○ ○	
	補 助 負 担 金	
	○ ○ ○	
支         出	計	
	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	○ ○ ○	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
○ ○ ○		
計		

2. 年度別資金計画

(単位 千円)

科目		年度	年度	年度	年度	年度
支	事業費					
	用地費					
	工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利息費					
	○ ○ ○					
出	借入償還金					
	○ ○ ○					
	計					
取	自己資金					
	借入金					
	○ ○ ○					
	処分収入					
	宅地処分収入					
	○ ○ ○					
入	補助負担金					
	○ ○ ○					
	○ ○ ○					
	計					
借入金 の 借入先						

(標準様式)

## 市税等完納証明申請書（兼）証明書

年 月 日

いわき市長 様

申請者	住 所 (所在地)
	氏 名 (名称及び代表者)
	電 話 番 号
	(法人の場合) 商 号

証明書の 使用目的	いわき市補助金等交付等申請・入札参加資格等審査用
--------------	--------------------------

上記目的に使用するため、次のことについて証明を請求します。

証明事項	<input type="checkbox"/> 納付すべき税目の納期到来分について納付されている。 <input type="checkbox"/> 納付すべき税目のうち、徴収猶予が認められているものを除く納期到来分について納税されている。 <input type="checkbox"/> 徴収簿に登載なし。
------	--

証明番号	第 号	年 月 日現在
------	-----	---------

上記のとおり相違ないことを証明します。

年 月 日

いわき市長 内田 広之 印

## 分家住宅の開発許可申請での添付書類審査表

※ 毎月中旬に受け取り、審査・農業委員会との連絡調整後に、月末頃に受け付ける。

申請者： \_\_\_\_\_

No.	必要書類	29条	43条	適用	必要図面	29条	43条	適用
1	申請書	○	○		位置図 (1/25, 000色刷都市計画図)	○	○	
2	分家申立書-土地贈与承諾書	○	○		区域図 (1/2, 500都市計画図)	○	○	
3	開発同意書 (印鑑証明書添付)	○	○		公図 (転写月日、法務局名、転写者氏名記入、記入者押印)	○	○	
4	住宅関係申立書 (住宅建築申立書)	○	○		求積図 (1/500以上)	○	○	
5	土地選定理由書	○	○		現況図 (1/2, 500以上)	○	○	
6	土地登記簿謄本	○	○		土地利用計画図 (1/1, 000以上)	○	○	
7	戸籍謄本及び住民票 (親子・家族、本家・分家両方のもの、家系図)	○	○		造成計画平面図、断面図 (1/1, 000以上)	○	△	
8	固定資産土地・家屋名寄帳 (本家・分家) - 資産税課	○	○		排水計画平面図、断面図 (1/500以上)	○	△	
9	無資産証明書 (本家・分家) - 資産税課	○	○		擁壁・がけの断面図 (1/500以上)	○	△	
10	借家証明書 (家主から)	○	○		溜枳構造図	○	△	
11	排水に関する協議同意書 (区長等)	△	△		建物平面図、立面図 (1/100以上)、延床面積計算書	○	○	
12	公共施設管理者の同意書 (法32条)	△	△		流量計算書 (マンングの公式)	○	△	
13	埋蔵文化財包蔵地調査書 (教育委員会文化課)	○	△		農地転用許可申請の写し (農業委員会確認、毎月15日締切り)	△	—	
14	現況写真 (2方向以上、撮影箇所添付)	○	○		その他必要な図書等	△	△	

ご相談の際は、No.6～9の書類をご準備いただけますと幸いです。

表1

添付図書		縮尺	明示事項
1	区域図 ※表3の区域図と兼ねても可	2,500分の1以上	市街化区域からの徒歩による往路・帰路及びその距離、周辺建築物の用途現況
2	戸数確認図	2,500分の1以上	当該土地を含む沿道5ヘクタール又は半径150メートルの円内の区域（区域を青色で明示）内での建築物の戸数（付属建築物を除く）
3	戸数確認表		2の図面に対応する建築物の戸数とその用途等明示

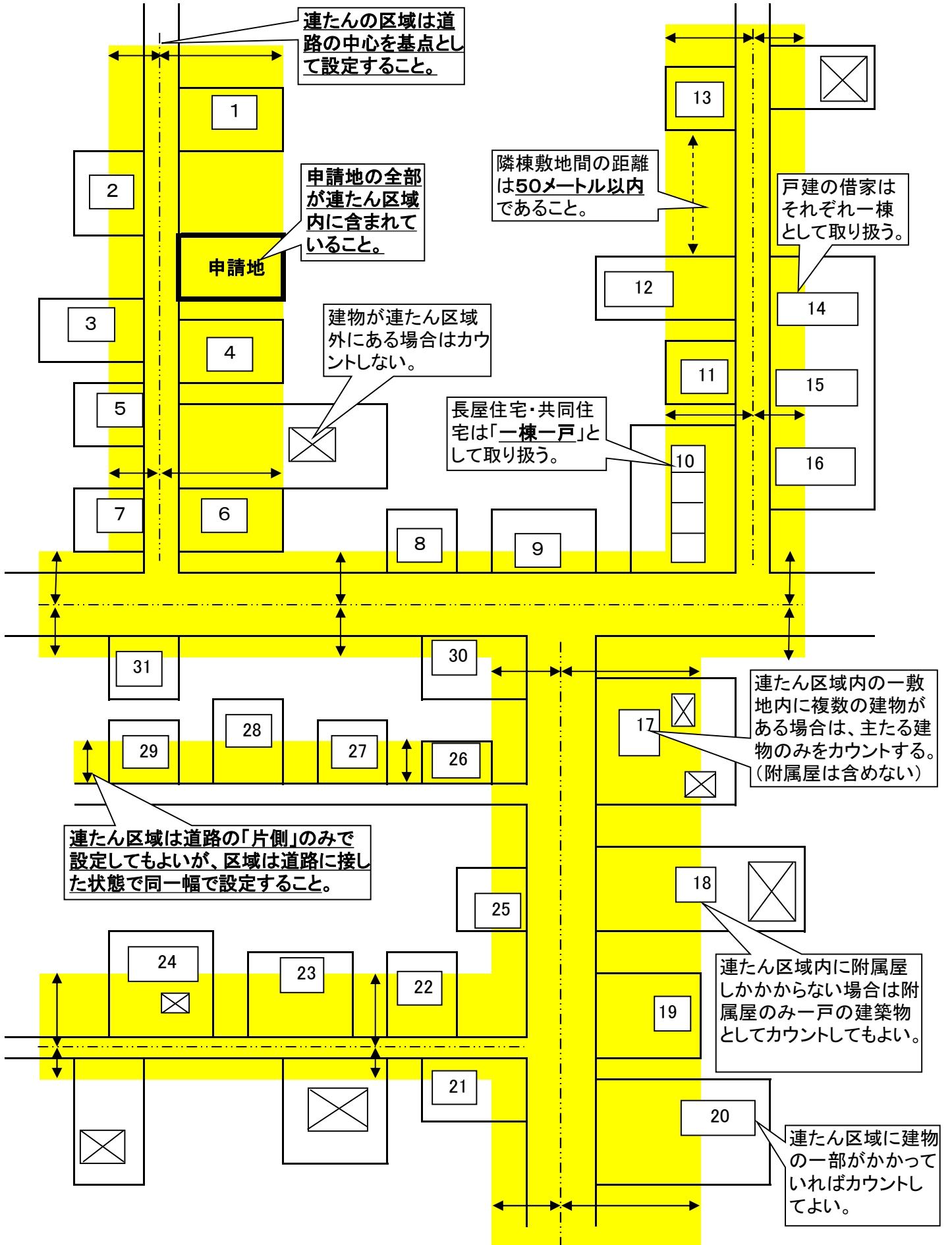
表2（線引き以前から引き続き宅地とされていた土地であることを証する書類）

添付書類		留意事項
1	土地登記簿謄本	市街化調整区域に含まれた日の前日（昭和45年10月14日）以前から現在までの経過が分かるもの。合筆をしているときは、合筆前の謄本も含む。
2	建物登記簿謄本	市街化調整区域に含まれた日の前日までにおいて建物があったことを証するものに限る。
3	課税明細書 又は 名寄帳（なよせちょう）	市街化調整区域に含まれた日の前日までにおいて建物があったことを証するものに限る。 ※課税明細書は、年1回ご自宅へ郵送されるもの。
4	その他	市街化調整区域に含まれた日の前日までにおいて建物があったことを証する書面

表3

添付図面		縮尺	明示事項
1	付近見取図	25,000分の1以上	縮尺、方位、申請地の位置、周辺の公共施設
2	区域図	2,500分の1以上	縮尺、方位、申請地の位置、市街化区域とその用途地域（区域界を赤色で明示）
3	敷地現況図	300分の1以上	敷地の境界
4	求積図	300分の1以上	土地、建物（建築面積、延床面積）
5	土地所在図	500分の1以上	公図（字限図）
6	予定建築物の配置図	300分の1以上	申請地が接する道路の詳細（道路幅員、建築基準法上の位置付け）、予定建築物の用途、予定建築物の敷地面積に対する建ぺい率・容積率とその計算式
7	予定建築物概要図		立面図、平面図
8	現況写真		申請地、申請地が接する道路等撮影
9	同意書 （印鑑証明書含む）		土地所有者その他関係権利者の同意を得たことを証する書類及び同意を得た者の印鑑証明書

開発審査会基準6号及び6号の2における5ha以内の連たんの取り扱い



※ 連たん区域(←→)は道路の中心を基点として設定し、同一路線上当該設定区域の幅を同一にすること。また、連たん区域は路線ごとに設定してよいが、同一路線上当該設定区域の幅は同一であること。なお、連たん区域の設定は道路の「片側」のみでも可能であるが、当該区域設定の場合は、区域が道路に接して同一幅であること。