

開発許可申請等の手引き

福山市建設局都市部都市計画課

2024年（令和6年）4月

「開発許可申請等の手引き」

はじめに

開発許可制度は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域を計画的に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、無秩序な市街化を防止し、公共、公益施設が整備され、かつ、安全性の確保された健全な市街地の形成を計画的・段階的に実現していくことを目的とした制度です。

この手引きは、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築許可申請を行おうとする際、その手続が円滑に進められるよう、開発許可制度の基準や必要な手続についてその概要を取りまとめたものです。

この手引きにより開発許可制度を御理解頂き、良好な都市環境の形成が図られ、魅力ある福山市に繋がるよう御協力をお願いします。

※ 本手引き中の主な略称は、次のとおり表示しました。

- 法 : 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 政令 : 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
- 省令 : 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
- 細則 : 福山市都市計画法施行細則（平成10年規則第55号）
- 条例 : 福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
 （平成13年条例第38号）
- 許可基準 : 福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に係る許可基準
- 提案基準 : 福山市開発審査会提案基準

目次

I 制度編

第1章 開発許可制度の趣旨	制-1
第2章 開発許可制度の概要	
1 市街化区域又は都市計画区域外における開発許可	制-1
2 市街化調整区域における開発許可等	制-1
3 開発許可及び建築許可の特例	制-2
4 許可を要しない開発行為等	制-2
5 開発許可制度のフロー	制-3
第3章 定義	
第1節 開発行為について	
1 開発行為	制-8
2 土地の区画形質の変更	
(1) 土地の区画の変更	制-8
(2) 土地の形質の変更	制-8
(3) 土地の区画形質の変更の具体的基準	制-9
(4) 土地の区画形質の変更の適用除外	制-10
第2節 開発区域について	
1 開発区域	制-11
2 一体開発の判断基準	制-11
3 共同開発の判断基準	制-11
第3節 建築物又は特定工作物について	
1 建築物	制-12
2 特定工作物	制-12
第4章 開発登録簿	
1 開発登録簿の調製	制-14
2 開発登録簿の閲覧等	制-14
第5章 開発審査会	制-17
第6章 関係する法令等	制-18

II 手続編

第1章 事前の手続	
第1節 事前相談制度について	手-1
第2節 福山市宅地開発調整会議	
1 福山市宅地開発調整会議	手-1
2 調整の対象となる開発行為	手-1
3 調整会議への依頼	手-1
第3節 地元調整	手-2
第4節 公共施設の管理者の同意・協議等	手-2

第2章 開発許可の申請から完了公告までの手続

第1節 開発許可の手続フロー

- 1 市街化区域、都市計画区域外における開発許可の手続・・・手-3
- 2 市街化調整区域における開発許可の手続・・・手-4

第2節 許可申請から許可までの手続

- 1 許可申請（法第30条）・・・手-5
- 2 許可申請に必要な図書等・・・手-5
 - 必要図書等一覧表・・・手-6
 - 開発許可申請書類チェック表A（非自己用）・・・手-8
 - 開発許可申請書類チェック表B（自己業務用）・・・手-10
 - 開発許可申請書類チェック表C（自己居住用）・・・手-12
 - 開発許可申請書類チェック表（共通）・・・手-14
- 3 設計者の資格（法第31条）・・・手-21
- 4 開発審査会の審議（市街化調整区域における開発行為）・・・手-23
- 5 許可又は不許可の通知（法第35条）・・・手-23

第3節 工事着手から完了公告までの手続

- 1 工事着手等
 - (1) 工事着手前の打合せ・・・手-24
 - (2) 工事現場における許可標識の掲示・・・手-24
 - (3) 工事着手の届出・・・手-24
- 2 工事の施行状況報告等
 - (1) 中間検査・・・手-24
 - (2) 工事の中間施行状況報告・・・手-24
- 3 公共施設等の検査・引継ぎ等・・・手-24
- 4 工事完了届及び完了検査（法第36条第1項）・・・手-25
- 5 検査済証の交付（法第36条第2項）・・・手-25
- 6 完了公告（法第36条第3項）・・・手-25

第3章 許可後の変更等に関する手続

第1節 開発行為の変更等

- 1 事前協議について・・・手-26
- 2 変更許可（法第35条の2）・・・手-26
- 3 軽微な変更の届出（省令第28条の4）・・・手-26
- 4 氏名等の変更（細則第14条）・・・手-27
- 5 新たに開発許可を必要とする変更・・・手-27

第2節 建築制限等（法第37条）・・・手-28

第3節 開発行為の廃止（法第38条）・・・手-28

第4節 市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）・・・手-28

第5節 市街化調整区域における完了公告後の用途変更（法第42条）・・・手-29

第6節 地位の承継

- 1 一般承継（法第44条）・・・手-30
- 2 特定承継（法第45条）・・・手-30

第4章 市街化調整区域における建築許可の手続

- 1 建築許可のフロー・・・・・・・・・・・・・・・・・・手-31
- 2 許可申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・手-31
- 3 許可申請に必要な図書等・・・・・・・・・・・・・・・・手-31
- 4 開発審査会の審議・・・・・・・・・・・・・・・・手-35
- 5 許可後の建築計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・手-36
- 6 建築計画の取下げ、取止め・・・・・・・・・・・・・・・・手-36

第5章 その他

- 1 標準処理期間・・・・・・・・・・・・・・・・手-37
- 2 申請手数料・・・・・・・・・・・・・・・・手-38

Ⅲ 立地基準編

第1章 立地基準編の概要・・・・・・・・・・・・・・・・立-1

第2章 都市計画法上許可を要しないものに係る審査基準

- 1 「許可不要の改築」に係る審査基準・・・・・・・・立-1
- 2 「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準・・立-5

第3章 法第34条に関する立地基準

第1節 法第34条各号に掲げる立地基準（一覧）・・・・・・・・立-11

第2節 法第34条第1号、第2号、第4号、第7号、第8号の2、第9号に係る立地基準

- 1 法第34条第1号に係る立地基準・・・・・・・・立-13
- 2 法第34条第2号に係る立地基準・・・・・・・・立-26
- 3 法第34条第4号に係る立地基準・・・・・・・・立-27
- 4 法第34条第7号に係る立地基準・・・・・・・・立-28
- 5 法第34条第8号の2に係る立地基準・・・・・・・・立-30
- 6 法第34条第9号に係る立地基準・・・・・・・・立-34

第3節 法第34条第12号に係る立地基準・・・・・・・・立-36

- (1) 分家住宅（許可基準第6条）・・・・・・・・立-41
- (2) 公共移転（許可基準第7条）・・・・・・・・立-43
- (3) 準公益施設（許可基準第8条）・・・・・・・・立-45
- (4) 既存事業所の従業員寮等（許可基準第9条）・・立-47
- (5) 大規模既存集落内の自己用住宅（許可基準第11条）・・立-49
- (6) 大規模既存集落内の分家住宅（許可基準第11条）・・立-52
- (7) 大規模既存集落内の小規模工場等（許可基準第11条）・・立-54
- (8) 既存建築物の建て替え、建て増し等（許可基準第12条）・・立-56
- (9) 一定の集落内の自己用住宅（許可基準第13条）・・立-59
- (10) 中小企業の効率化（許可基準第14条）・・・・・・・・立-62
- (11) 土地区画整理事業完了地内等の再開発（許可基準第15条）・・立-64
- (12) 適法に建築された建築物の用途変更（許可基準第16条）・・立-66
- (13) 既存の土地利用の管理施設（許可基準第17条）・・立-68
- (14) 既存団地における自己用住宅（許可基準第18条）・・立-70
- (15) 兼用住宅（許可基準第19条）・・・・・・・・立-72

第4節 法第34条第14号

- 1 福山市開発審査会提案基準・・・・・・・・・・・・・・・・立-75
 - (1) 福山市開発審査会提案基準通則・・・・・・・・立-76
 - (2) 提案基準第1号 宗教施設に係る開発又は建築に関する基準・・・・・・・・立-77
 - (3) 提案基準第2号 公共移転に係る開発又は建築等に関する基準・・・・・・・・立-78
 - (4) 提案基準第3号 準公益施設に係る開発又は建築に関する基準・・・・・・・・立-79
 - (5) 提案基準第4号 既存の事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準・・・・立-80
 - (6) 提案基準第5号 レクリエーション施設等に係る開発又は建築に関する基準・・・・立-81
 - (7) 提案基準第6号 有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準・・・・立-82
 - (8) 提案基準第7号 既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に関する基準・・・・立-83
 - (9) 提案基準第8号 特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準・・・・立-84
 - (10) 提案基準第10号 既存の権利者に係る開発又は建築等に関する基準・・・・立-85
 - (11) 提案基準第11号 線引きの経過措置に係る開発又は建築等に関する基準・・・・立-86
 - (12) 提案基準第12号 中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準・・・・立-87
 - (13) 提案基準第13号 地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る
開発又は建築に関する基準・・・・・・・・立-88
 - (14) 提案基準第14号 土地区画整理事業等の完了地内における再開発に関する基準・・・・立-89
 - (15) 提案基準第15号 未完成の住宅団地に係る開発に関する基準・・・・・・・・立-90
 - (16) 提案基準第16号 「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の
既存建築物の利活用に係る用途変更に関する基準・・・・立-91

第5節 その他

- 1 六次産業化法第5条第8項に規定する同意に関する基準・・・・・・・・立-92

IV 技術基準編

- 第1章 技術基準編の概要・・・・・・・・技-1
- 第2章 法第33条の技術基準・・・・・・・・技-2
- 第3章 技術的基準の取扱い
 - 1 開発許可に係る道路について
 - (1) 道路の種類・・・・・・・・技-4
 - (2) 予定建築物の用途、敷地の規模に応じて必要な幅員・・・・・・・・技-5
 - (3) 政令第25条第2号ただし書及び第4号括弧書の道路について・・・・・・・・技-6
 - (4) 幅員の考え方・・・・・・・・技-7
 - 2 転回広場の設置についての取扱い
 - (1) 転回広場の設置基準・・・・・・・・技-8
 - (2) 転回広場の形状の例・・・・・・・・技-9
 - (3) 転回広場を任意の形状とした場合の取扱い・・・・・・・・技-10
 - 3 公園・緑地の設置についての取扱い・・・・・・・・技-11
 - 4 水路に近接する擁壁の根入れ基準・・・・・・・・技-12

V 資料編

第1章 関係例規等

- 1 福山市都市計画法施行細則・・・・・・・・・・・・・・・・資－1
- 2 福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例・・・・・・・・資－7
- 3 福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に係る許可基準・・・・資－9
- 4 福山市開発審査会条例・・・・・・・・・・・・・・・・資－20

第2章 各種様式等

第1節 事前協議等に関する書式

- 1 事前相談書・・・・・・・・・・・・・・・・資－21
- 2 福山市宅地開発調整会議への付議について（依頼）・・・・・・・・資－23

第2節 開発許可申請から許可までの手続に関する様式等

- 1 開発行為許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・資－24
- 2 開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書・・・・・・・・資－26
- 3 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の管理等に関する協議書・・・・資－27
- 4 開発行為施行同意書・・・・・・・・・・・・・・・・資－28
- 5 設計者経歴書・・・・・・・・・・・・・・・・資－29
- 6 設計説明書・・・・・・・・・・・・・・・・資－30
- 7 資金計画書・・・・・・・・・・・・・・・・資－34
- 8 暴力団等に該当しない旨の誓約書・・・・・・・・資－36
- 9 説明経過報告書・・・・・・・・・・・・・・・・資－37
- 10 開発登録簿閲覧請求書・・・・・・・・・・・・・・・・資－39
- 11 開発登録簿の写し交付請求書・・・・・・・・・・・・・・・・資－40

第3節 工事着手から完了広告までの手続に関する様式等

- 1 開発行為許可標識・・・・・・・・・・・・・・・・資－41
- 2 工事着手届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－42
- 3 工事の中間施行状況報告書・・・・・・・・・・・・・・・・資－43
- 4 工事完了届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－44
- 5 完了検査時報告書・・・・・・・・・・・・・・・・資－45
- 6 公共施設工事完了届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－46

第4節 開発許可後の変更等に係る手続に関する様式等

- 1 開発行為計画変更協議書・・・・・・・・・・・・・・・・資－47
- 2 開発行為変更許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・資－48
- 3 開発行為変更届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－50
- 4 氏名等変更届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－51
- 5 開発工事完了公告前の建築又は建設承認申請書・・・・・・・・資－52
- 6 開発行為に関する工事の廃止の届出書・・・・・・・・資－53
- 7 取下げ届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－54
- 8 建築物の形態制限区域内における建築許可申請書・・・・・・・・資－55
- 9 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の建築等許可申請書・・・・・・・・資－56
- 10 開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書・・・・・・・・資－57
- 11 開発許可に基づく地位承継承認申請書・・・・・・・・資－58

第5節 建築許可申請に関する様式等

- 1 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・・・資－59
- 2 都市計画法第43条第1項の規定による許可の計画変更協議書・・・・・・・・・・資－60
- 3 取止め届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資－61

VI 記入例

- 記入例1 開発行為許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・記－1
- 記入例2 設計説明書（第1用紙）・・・・・・・・・・・・・・・・記－2
- 記入例3 設計説明書（第2用紙）・・・・・・・・・・・・・・・・記－3
- 記入例4 設計説明書（第3用紙）・・・・・・・・・・・・・・・・記－4
- 記入例5 委任状・・・・・・・・・・・・・・・・記－5
- 記入例6 資金計画書・・・・・・・・・・・・・・・・記－6
- 記入例7 説明経過報告書・・・・・・・・・・・・・・・・記－8
- 記入例8 設計者経歴書・・・・・・・・・・・・・・・・記－10
- 記入例9 開発行為施行同意書・・・・・・・・・・・・・・・・記－11
- 記入例10 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・・・記－12