

I 制度編

第1章 開発許可制度の趣旨

我が国においては、昭和30年代から始まった経済の発展と産業構造の変化、これに起因する都市への人口集中と急速な市街地の拡大により、単発的開発が行われ、都市施設の不足した市街地が形成される等の問題が生じました。

このような状況を背景に、昭和43年に新たに都市計画法が制定され、都市地域の健全な発展と秩序ある整備を図るため、市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる“線引き制度”）が規定され、その実効性を担保するため、開発許可制度が創設されました。

開発許可制度は、開発行為にあたり、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものに限り開発行為を認めることにより都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導しようとする制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することを目的としています。

また、市街化調整区域における土地利用について、開発行為のみならず建築行為についても市街化を促進しないものに限定するなど建築物等の建築を規制することにより、市街化調整区域におけるスプロール（虫食的な市街化）防止の趣旨を徹底しています。

第2章 開発許可制度の概要

福山市内において、「開発行為」（第3章参照）を行う場合は、原則として、市長の許可が必要です。

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として、建築物等を建築することができません。（法第37条）

1 市街化区域又は都市計画区域外における開発許可

市街化区域において開発区域が1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。（法第29条第1項）

また、都市計画区域外において開発区域が10,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。（法第29条第2項）

当該許可を受けるためには、その開発計画が、道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第33条各号に掲げる技術的基準に適合していなければなりません。（技術基準編参照）

2 市街化調整区域における開発許可等

市街化調整区域では、原則として、市長から開発許可又は建築許可を受けなければ建築物等を建築することができません。

(1) 開発許可（法第29条）

市街化調整区域において開発行為を行う場合には、法第33条の基準のほか、法第34条の立地基準にも適合していなければなりません。

また、許可の条件として、建ぺい率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築する場合は、市長の許可が必要です。（法第41条第2項）

さらに、開発許可を受けた区域内においては、予定された用途以外の建築物の建築や建築物等の用途の変更も、市長の許可が必要です。（法第42条第1項）

(2) 建築許可（法第43条）

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要です。（法第43条第1項）

3 開発許可及び建築許可の特例

国、県又は指定都市等が行う開発行為及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長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されます。（法第34条の2）

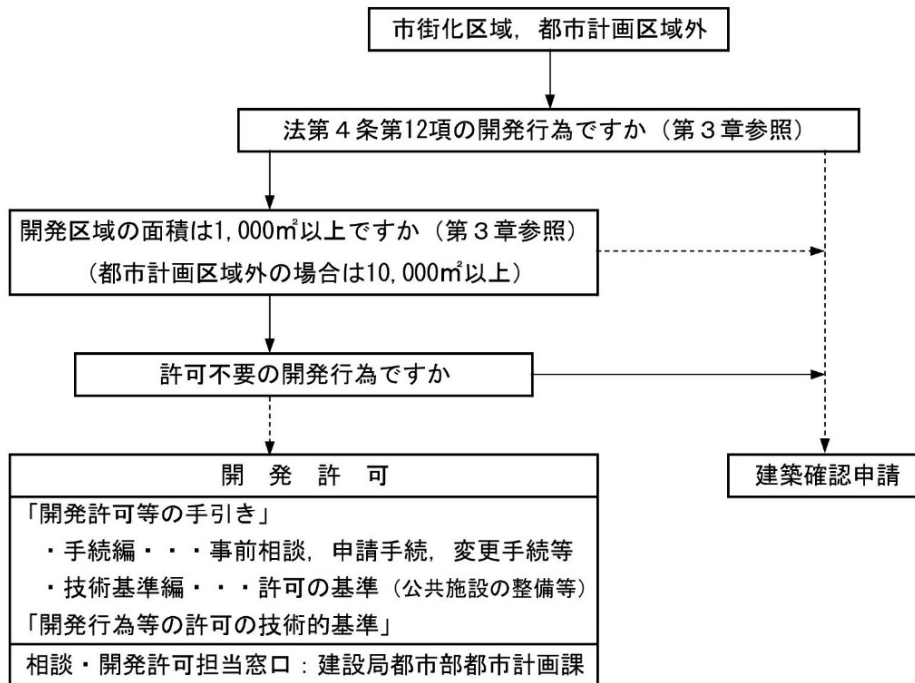
4 許可を要しない開発行為等

許可を要しない開発行為及び建築行為は次のとおりです。

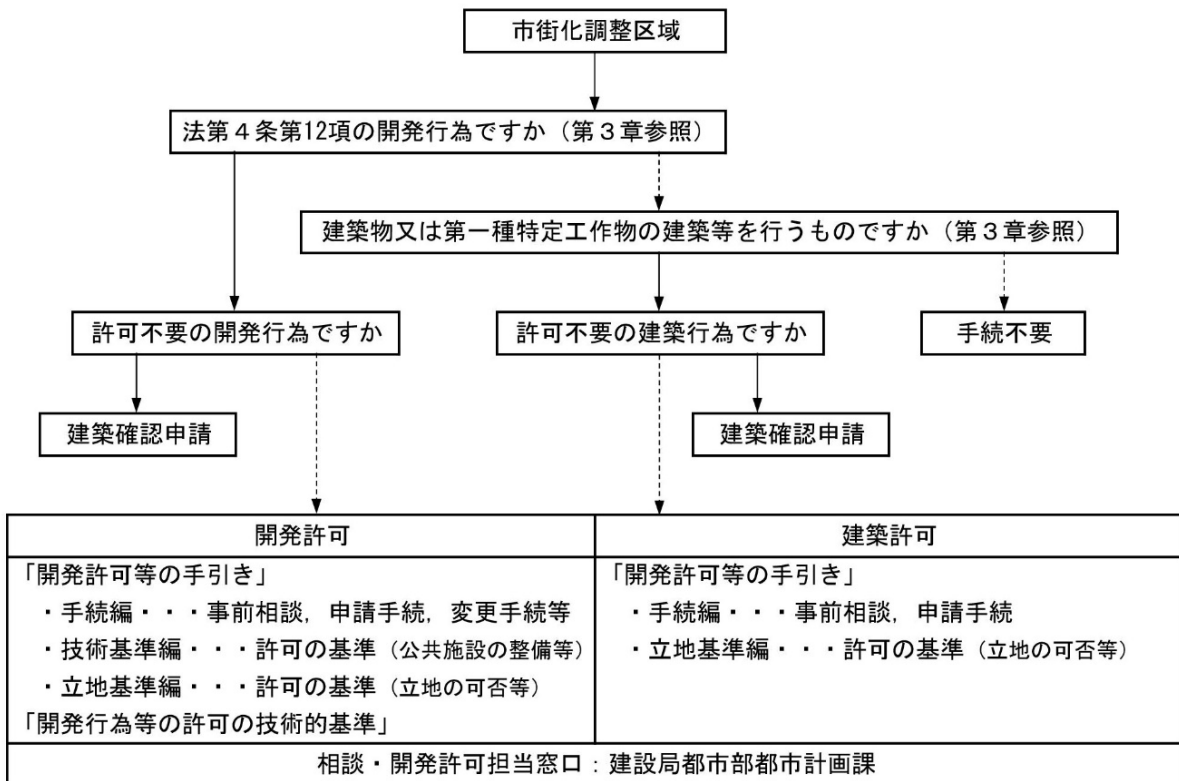
市街化区域	市街化調整区域	
開発行為	建築行為	
開発区域の面積が1,000㎡未満のもの	—	
—	農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの	
駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行うもの		
都市計画事業の施行として行うもの		
土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為並びに公有水面埋立法第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もの	—	
非常災害のための応急措置として行うもの		
通常管理行為、軽易な行為その他の行為		
1) 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 2) 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もの（建築行為の場合は従前の敷地内に限る。） 3) 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㎡以内であるものの用に供する目的で行うもの 4) 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目的で行うもの（「開発行為」に限る。） 5) 用途の変更を伴う改築で、その床面積の合計が10㎡以内であるもの		
—	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）が50㎡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%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もので、その規模が100㎡以内であるもの	
—	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の区域内及び旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受け施行された区域内で行うもの	

5 開発許可制度のフロー

【市街化区域，都市計画区域外の場合】 YES → NO →



【市街化調整区域の場合】 YES → NO →



(開発行為の許可)

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

- 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 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
 - 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
 - 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つて、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
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 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 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。
- 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
 - 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
- 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。

(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)

法第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、又は第一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一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一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一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一種特定工作物の新設
 - 五 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 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（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つて、同項の許可があつたものとみなす。

(許可を要しない開発行為の規模)

政令第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。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第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欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、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

2 (本市が対象とならないため、第2項については未掲載)

(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)

政令第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

(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)

政令第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年法律第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を除く。)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 墓地、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2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2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4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第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14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科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科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 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本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用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（昭和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

（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第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おいては、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

(法第29条第2項の政令で定める規模)

政令第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。

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

省令第17条の2 令第21条第26号2の国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、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
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

省令第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、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とする。

第3章 定義

第1節 開発行為について

1 開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12項）

2 建築目的の判断基準

「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断しますが、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、開発行為に当たると取扱います。

①土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

②区画街路

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

③擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

④販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

⑤便利施設

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

⑥交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

⑦付近の状況

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

⑧名称

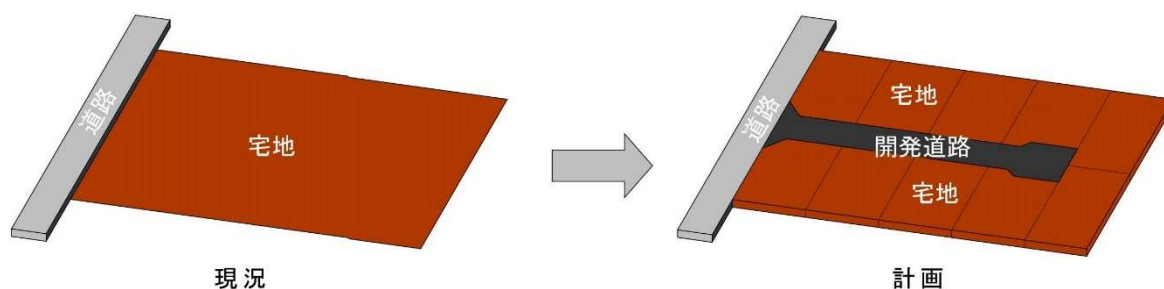
対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

3 土地の区画形質の変更

(1) 土地の区画の変更

土地の区画の変更とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う公共施設（道路、公園、水路等）の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいいます。（単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は含みません。）

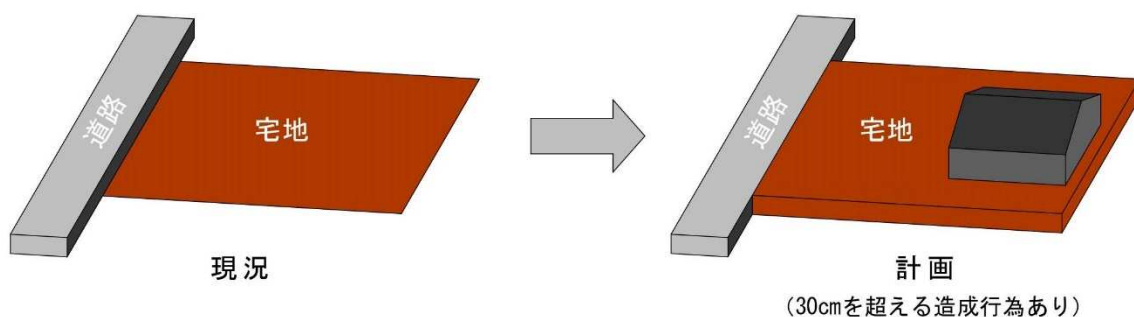
◇開発行為（土地の区画の変更）の例



(2) 土地の形質の変更

土地の形質の変更とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う造成行為（30cmを超える切土又は盛土）をいいます。（単なる地目の変更は含みません。）

◇開発行為（土地の形質の変更）の例

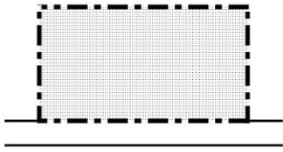
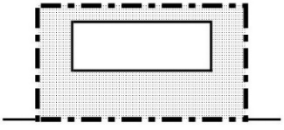
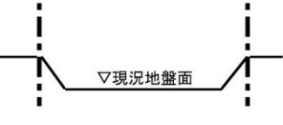
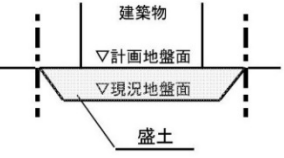
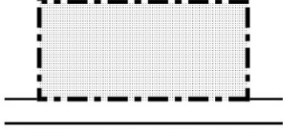

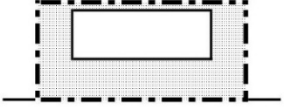
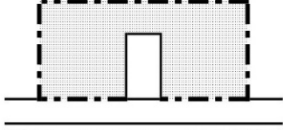
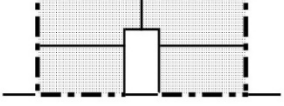
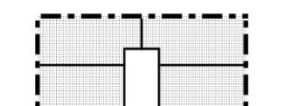


(3) 土地の区画形質の変更の具体的基準

土地の区画形質の変更の具体的基準は次のとおりです。

【判定欄凡例 ○:開発行為に該当する ×:開発行為に該当しない】

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 道路を新設する	○	公共施設の新設であり、区画変更には該当します。
		(造成行為なし) 建築敷地として分割	×	単なる敷地分割であり、区画変更には該当しません。
2		(造成行為なし) 既存の建築敷地を統合	×	単なる敷地統合であり、区画変更には該当しません。
3	 公共施設(形態あり)	 公共施設を廃止	○	公共施設の廃止であり、区画変更には該当します。
		 廃止できず公共施設の位置を改めて設置	○	公共施設の改廃であり、区画変更には該当します。
	 公共施設(実態なし)	(造成行為なし) 公共施設を廃止	×	実態のない公共施設の廃止であり、区画変更には該当しません。

4		 建築物を建築するため形を変更 (切土, 盛土)	○ 形質の変更に該当します。
	 ▽現況地盤面	 建築物 ▽計画地盤面 ▽現況地盤面 盛土	
5	 建築物以外の目的で造成 (露天駐車場, 農地造成等)	 造成完了から1年以上経過した 後に建築物の敷地として利用	× 当初の造成は形質の変更に は該当しないと判断します。 なお, 造成完了の時期を確定 する資料として土地利用報告書 (任意様式)の提出を勧めます。
		 造成完了から1年未満で 建築物の敷地として利用	○ 当初の造成は形質の変更に 該当すると判断します。
6	 建築物以外の目的で通路を築造 (露天駐車場, 露店資材置場等)	 通路築造から1年以上経過した 後に建築物の敷地として利用	× 当初の通路築造は区画の変 更には該当しないと判断しま す。ただし, 既存の通路を新た に道路(公共施設)とする 場合には区画の変更に 該当します。なお, 通路築 造の時期を確定する資料 として土地利用報告書 (任意様式)の提出を勧め ます。
		 通路築造から1年未満で 建築物の敷地として利用	○ 当初の通路築造は区画の変 更に該当します。

(4) 土地の区画形質の変更の適用除外

次のいずれかに該当する場合は、土地の区画形質の変更には該当しないものとみなすことができます。

- ①30cm以下の土地の造成。(開発区域のいずれの部分においても30cm以下の土地の造成であること。)
- ②建築物の建築自体と不可分一体の工事と認めることができる基礎工事のために行われる土地の造成。

③車両の進入（開発区域内の通行を含む。）を目的としたスロープの設置（現況地盤面からの高低差が1 m以下、かつ、1か所で必要最小限の幅員。）に伴う土地の造成。ただし、当該スロープ部分に土地利用がなく、建築物（建築設備を含む。）の建築がない場合に限る。

なお、別に進入路が確保されている場合は対象とはならない。

④既に宅地的土地利用されている土地において、高さ1 m以下のがけ状部分の法起しに伴う土地の造成。ただし、当該部分に土地利用がなく、建築物（建築設備を含む。）の建築がない場合に限る。

第2節 開発区域について

1 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。（法第4条第13項）

なお、複数の開発区域及び関連する土地の区域について、一体性があるとみなされる場合は、それら全体を一の開発区域とします。

2 一体開発の判断基準

開発行為の一体性については、開発事業者（許可申請者、土地所有者等）、時期、場所及び土地の利用目的等により、個別具体的に判断することになりますが、次に掲げる要件が全て同一と判断される場合は、原則として同一の開発行為とみなします。

- ①開発事業者（人格）
- ②開発時期（時期）
- ③開発場所（場所）

なお、関連する開発行為等の完了の日から1年（関連する区域の面積の合計が1 ha以上の場合は3年）を経過したものは、同一「時期」とみなしません。

3 共同開発の判断基準

開発行為の共同性については、開発行為の目的、場所（隣接地への該当性）、時期及び工事施行者等により、個別具体的に判断することになりますが、次に掲げる要件が全て同一と判断される場合は、原則として共同の開発行為とみなします。

- ①開発行為の目的
- ②開発時期（時期）
- ③開発場所（場所）

なお、関連する開発行為等が完了したもの（完了公告が行われたもの）は、同一「時期」とみなしません。

※一体開発及び共同開発の判断基準における「開発行為等の完了の日」とは、次のものをいいます。

- ①開発許可の場合にあつては、完了公告の日
- ②道路位置指定の場合にあつては、指定公告の日

第3節 建築物又は特定工作物について

1 建築物

法第4条第10項に規定する建築物とは、建築基準法第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（新築、増築、改築又は移転）をいいます。

2 特定工作物

法第4条第11項に規定する特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいいます。

特定工作物とは	第一種特定工作物	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・処理用工作物など
	第二種特定工作物	ゴルフコース、規模が1ha以上の遊園地・野球場等のスポーツ・レジャー施設・墓園など

- 1) 第一種特定工作物であるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の2の用途に供する工作物をいいます。
- 2) 第一種特定工作物であるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第二（る）項第1号21の用途に供する工作物をいいます。
- 3) 第一種特定工作物であるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の用途に供する工作物をいいます。
- 4) 政令第1条第2項に規定する工作物の規模とは、同項各号の工作物と同じ目的で使用する土地の全体面積をいいます。

また、当該工作物の敷地とは、その土地の全体をいいます。

（定義）

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

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

10 この法律において「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(特定工作物)

政令第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号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が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)

政令第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。

第4章 開発登録簿

都市計画法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けています。これらの制限の内容について、一般の第三者に知らせて、違反行為の防止を図り、土地等の取引に際し不測の損害の発生を防止する必要があります。

このため、開発許可後は開発登録簿を調製し保管しています。(法第46条、第47条)

1 開発登録簿の調製

1) 開発登録簿は、調書と土地利用計画図で許可順に調製しています。

2) 調書の登録内容は次のとおりです。

- ①開発許可の年月日、許可番号
- ②開発許可を受けた者の住所及び名前
- ③開発区域に含まれる地域の名称及び地番並びに区域区分
- ④開発面積
- ⑤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、戸数（区画数）
- ⑥工事施行者の住所及び名前
- ⑦工事期間
- ⑧工事の完了（検査済証交付年月日、番号）（完了公告年月日、番号）
- ⑨法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- ⑩法第35条の2の規定による変更許可の内容
- ⑪法第41条第1項の規定による制限の内容
- ⑫法第42条ただし書の規定による予定建築物以外の建築物の新築等に係る許可の内容
- ⑬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名前

2 開発登録簿の閲覧等

開発登録簿は、都市計画課において閲覧することができます。(法第47条第5項)

閲覧する場合は、「**開発登録簿閲覧請求書（資-39P）**」を提出してください。

また、福山市地図情報総合サイト「**ふくやまっぷ**」においても公開しています。

(URL <https://www.sonicweb-asp.jp/fukuyama/>)

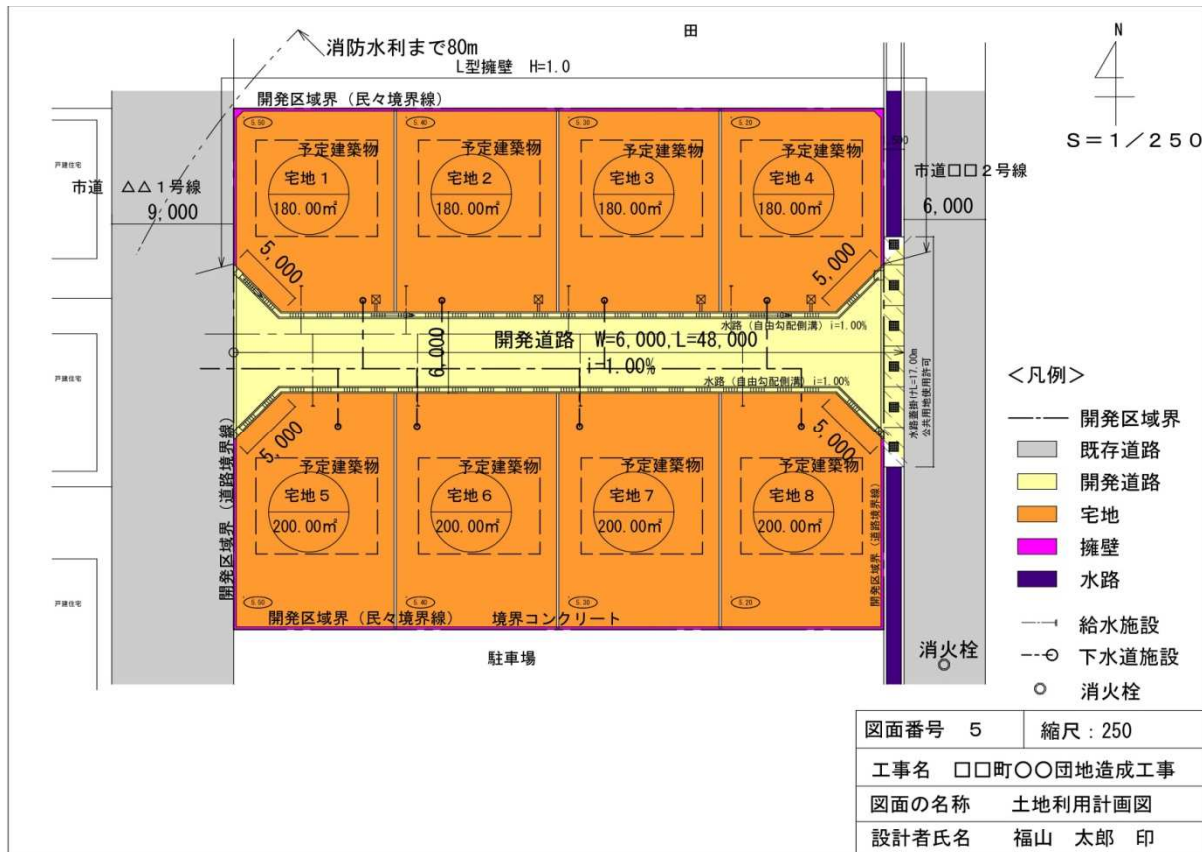
なお、開発登録簿の写しが必要な場合は、「**開発登録簿の写し交付請求書（資-40P）**」により請求してください。(1枚あたり470円の手数料が必要となります。)

○開発登録簿のイメージ図

福山市開発登録簿

		登録番号		〇〇-〇〇	
開発許可年月日	〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日	福山市指合開 第〇〇〇号	許可に基 づく地位	承継年月日	年 月 日 第 号
開発許可を受けた者の住所及び名前	福山市〇〇町〇TH〇番〇〇号 株式会社〇〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇 〇〇			承継人の住所及び名前	
区域区分	市街化区域 (〇〇〇〇〇地域)				
開発区域に含まれる地域の名称及び地番	福山市〇〇町〇〇〇番〇, 〇〇〇番〇の一部				
開発面積	〇〇,〇〇〇.〇〇 平方メートル				
予定建築物等の用途、戸数(区画数)等	建売住宅付分譲宅地 〇〇区画				
工事施行者の住所及び名前	福山市〇〇町〇〇番地〇 〇〇建設株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇				
法第41条第1項の制限の有無及び内容	有	予定工期	着手 〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日 完了 〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日		
工事の完了	(検査済証交付年月日) 〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日 第〇〇-〇〇号		(完了公告年月日) 〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日 公告第〇〇〇号		
備考					

○土地利用計画図のイメージ図



(開発登録簿)

法第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。

法第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つたとき、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、請求があつたときは、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。

(開発登録等の記載事項)

省令第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、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を継承した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

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)

省令第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つた場合は、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)

省令第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。

第5章 開発審査会

都市計画法では、開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反したものに対する監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して行うとされています。（不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて市長に対して行うこともできます。）（法第50条第1項）

開発審査会は、第三者機関による公正で専門的な判断を必要とすることから設けられたものであり、市においても福山市開発審査会を設置しています。（法第78条）

また、市街化調整区域における開発行為等について、開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める場合は、許可することができますとされています。（法第34条第14号、政令第36条第3号ホ）

（開発審査会）

法第78条 第50条第1項前段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人以上をもつて組織する。

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項前段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。

第6章 関係する法令等

開発行為等を行う際、都市計画法だけでなく他の法令等の規制を受けます。

これら関係する法令等の手続等については、担当窓口にお問い合わせください。

関係法令等	担当部署	備考
32条同意書・協議書（道路、水路） 32条同意書・協議書（調整池）※1ha以上 官民境界線証明書 道路工事施行承認 道路・水路占用許可 公共用地使用許可 普通河川等保全条例の許可 河川改築許可・占用許可	福山市土木管理課	各建設産業課が担当する区域以外の区域
	福山市松永建設産業課	松永町、南松永町、本郷町、東村町、柳津町、今津町、南今津町、金江町、藤江町、神村町、高西町、宮前町
	福山市北部建設産業課	芦田町、駅家町、加茂町、新市町、山野町
	福山市神辺建設産業課	神辺町
	福山市沼隈建設産業課	沼隈町、内海町
	広島県東部建設事務所管理課	広島県の管理する施設
32条同意書・協議書（下水）	福山市上下水道局上下水道計画課	
32条同意書・協議書（公園、緑地、広場）	福山市公園緑地課	
32条協議書（消防用貯水施設） 消防水利同意書	福山地区消防組合消防局警防部警防課	
給水承認	福山市上下水道局上下水道計画課	
埋蔵文化財協議・回答	福山市文化振興課	
景観条例の届出	福山市都市計画課	申請区域が、川南地区計画区域内に位置する場合は、神辺建設産業課へ確認してください。
福山市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例による協議		
立地適正化計画の届出		
水質汚濁防止法		
瀬戸内海環境保全特別措置法	福山市環境保全課	
広島県生活環境の保全等に関する条例		
土壌汚染対策法の通知書		
大規模小売店舗立地法の届出	福山市産業振興課	
工場立地法の届出	福山市企業誘致推進課	
急傾斜地崩壊危険区域	広島県東部建設事務所 管理課 事業調整特別班	土砂災害特別警戒区域は「土砂災害ポータルひろしま」にて閲覧可能 ※その他の区域は担当部署へ確認して下さい。
砂防指定地		
土砂災害特別警戒区域		
地すべり防止区域		
農地法（農地転用）	福山市農業委員会 各出張所（松永、北部、神辺、新市、沼隈）	同時許可 【受付】毎月10日 【許可】毎月末 【担当区域】上記参照 ※新市町は、新市出張所にて受付可能 ※どの区域でも本庁で受付可能
農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）	福山市農業振興課	同時許可 【受付】6月、12月【除外】12月、6月末
森林法（保安林解除）	広島県東部農林水産事務所林務課	同時許可
森林法（林地開発）	福山市農林整備課	同時許可
広島県土砂の適正処理に関する条例		工事の規模等により、届出を要する。
宅地造成及び特定盛土等規制法		みなし許可
墓地埋葬等に関する法律の許可	福山市生活衛生課	同時許可
廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可	福山市廃棄物対策課	同時許可（見込みにより開発許可可能）
ごみ施設の協議（ごみ収集場の設置）		申請後、口頭確認
建築基準法 第43条許認可（接道関係） 第48条ただし書許可 第51条ただし書許可（廃棄物処理施設等）	福山市建築指導課	同時許可（見込みにより開発許可可能）
がけの認定（広島県建築基準法施行条例第4条の2）		
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）		工事の規模等により、届出を要する。
福山市みどりのまちづくり条例	福山市公園緑地課	工事の規模等により、届出を要する。