

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。

平成30年7月豪雨（西日本豪雨）や令和元年東日本台風をはじめ、昨今自然災害が頻発・激甚化している背景から、浸水や土砂災害などの被害を最小化するため都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が成立し、同年6月10日に公布がされ、改正法においては、災害レッドゾーン（災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）における自己の業務用施設の開発原則禁止や、市街化調整区域における住宅等の開発許可の厳格化がされました。

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。

喜多方市では、旧喜多方市において昭和12年4月17日に都市計画区域を指定し、その後、昭和30年12月26日に都市計画区域を拡大しています。また、旧塩川町においては昭和39年10月1日に都市計画区域を指定しています。

平成18年1月4日、喜多方市、熱塩加納村、塩川町、山都町及び高郷村の5つの市町村による合併を経て、都市圏域等の実態に合わせ平成26年5月27日に現在の都市計画区域となりました。

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（線引き）ができることになっています。

（なお、喜多方市において区域区分の指定はありません。）

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序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域として県が指定するものです。（なお、喜多方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。

（なお、喜多方市において立地基準はありません。）

- (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。

ア 建築物等の建築制限の解除

イ 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

ウ 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。

	非線引都市計画区域	都市計画区域外
開発許可が不要のもの	1 3,000 m ² 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 通常の管理行為等	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 通常の管理行為等
許可基準	技術基準	技術基準
建築等の許可を要するもの	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

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。

(1) 土地の「区画」の変更（公共施設の新設、改廃）

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公共施設の新設及び改廃を伴うものをいいます。

例）・既存宅地に開発道路を新設し宅地分譲

・一団の土地の中にある法定外公共物（水路等）を払下げもしくは付替えし、一敷地として建築物を建築する等

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設をいいます。（法第4条第14項）

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更や、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置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単なる形式的区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は開発行為には該当しません。

(2) 土地の「形」の変更（切土、盛土）

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切土、盛土を従うものをいいます。従って、土地利用をするにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することになります。判断基準は次のとおりです。

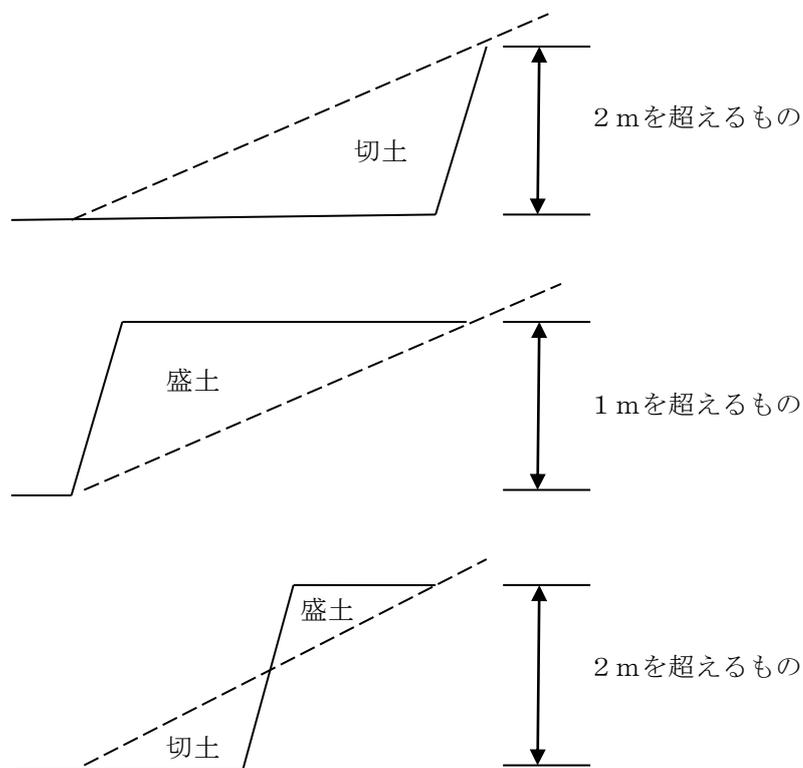
ア 切土の高さが2メートルを超える場合

イ 盛土の高さが1メートルを超える場合

ウ 一体的な切盛土の高さが2メートルを超える場合

エ 切土、盛土をする部分の土地の面積が500㎡を超える場合

なお、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工事、土地の掘削等の行為は「形」の変更には該当しません。



(3) 土地の「質」の変更（農地や山林等に建築物を建築する場合等）

土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地や山林等宅地以外の土地において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ことを目的としたものをいいます。

農地等を含む開発区域全体で3,000㎡を超えても、農地等が3,000㎡未満の場合は、開発行為に該当しません。（ただし、3,000㎡を超える開発区域内において、(2)のアからエのいずれかに該当する該当する行為が伴う場合は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扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含みます。

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。
 - ア コンクリート・プラント
レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで、出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの
 - イ アスファルト・プラント
アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
 - ウ 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
 - エ 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。
 - ア ゴルフコース
 - イ 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設
野球場、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。
 - ウ 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属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、主として当該第2種特定工作物の建設を目的

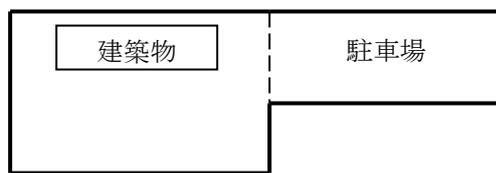
とした開発行為に包含されますので、改めて当該併設建築物についての開発許可又は建築許可は必要ではありません。

5 開発区域

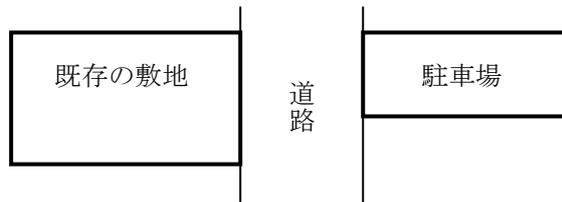
開発区域とは、開発行為（土地の区画形質の変更）をする土地の区域をいいます。開発区域の対象となるのは、次の(1)～(3)等の土地の区域をいいます。

(1) 開発区域

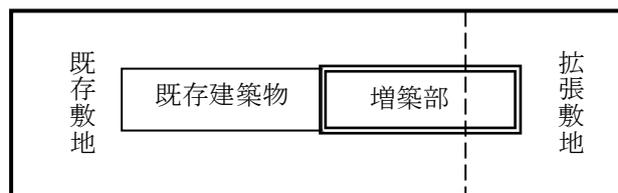
ア 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、庭、テニスコートのように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地は開発区域に含まれます。



イ 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。



ウ 既存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。



エ 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。）

オ 当該開発行為により新設される道路等の公共施設又は公益施設の用に供される土地

カ 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みます。）

キ 当該土地利用を図ることとなる区域にかかわる道路、水路等の付け替え廃止及び払い下げを受ける部分

(2) 開発行為の一体性

開発行為が行われた区域、開発行為を行おうとしている区域又は開発行為を行っている区域と隣接する土地において新たに開発行為を行う場合、双方の開発行為が実質的に見て密接に関連し、一連のものとして段階的に行われる場合や開発行為により新設される道路や水路等の公共施設が供用される場合は、これらの一連の行為を一体の開発行為として捉え、全体の区域を開発行為とします。

開発行為の一体性の判断基準については、以下のとおりであり、ア～ウすべての要件を満たす場合においては、一連の開発行為を一体的な開発行為として捉えることとします。

ア 開発行為の時期の近接性

先行する開発行為等の完了日の翌日から起算して概ね5年以内に行う開発行為については、時期が近接する一体の開発行為と判断します。開発行為等の完了日とは、開発行為の許可については開発許可の完了公告日、建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置指定については道路位置指定の公告日、建築行為のみの場合については建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日、その他の場合は客観的に開発行為等が完了したと判断できる日とします。なお、後発する開発行為の開始日は法に基づく開発許可申請の受付日とします。

イ 造成主体の一体性

それぞれの開発行為の造成主体（開発主体）が同一である場合は、一体的な開発行為として判断します。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については、造成主体が異なっても、当該要件を満たすものとして捉えます。

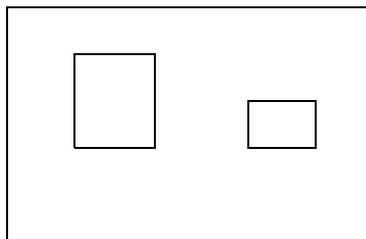
ウ 公共施設の一体性

先行する開発許可や道路位置指定等で新設等された道路等の公共施設と接続、又は共用するなど、公共施設に一体性がある場合は、一体の開発行為と判断します。

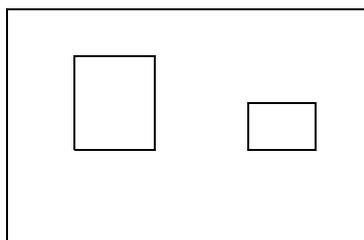
6 敷地

「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

ア 農地を農地以外の用途に転用する場合

イ 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) 手続の必要な区域

「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

喜多方市農業委員会事務局

(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」が必要となります。

(3) 担当機関

・「林地開発許可」にあつては、福島県農林水産部森林林業総室森林保全課及び会津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」にあつては、喜多方市産業部農山村振興課

(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

- ・都市計画区域にあつては、対象面積が 5,000 m²以上
- ・都市計画区域外の区域にあつては、対象面積が 1 ha 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。

(3) 担当機関

福島県企画調整部復興・総合計画課及び会津地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

※届出の提出先は喜多方市建設部都市整備課

4 大規模土地利用事前指導要綱

(1) 手続の必要な行為

ア 5 ha 以上の開発行為

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

(除外事業等あり)

(2) 担当機関

福島県企画調整部復興・総合計画課及び会津地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

5 福島県ゴルフ場開発指導要綱

(1) 手続の必要な行為

ホール数が 9 以上のゴルフ場開発事業を行おうとする場合

(2) 担当機関

福島県企画調整部復興・総合計画課及び会津地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

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

福島県生活環境部環境共生総室自然保護課及び会津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

ア 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）

イ ア以外の建築物を建築する場合

(2) 建築確認の必要な区域

アは市内全域、イは都市計画区域又は知事が指定した区域内（なお、本市においては、知事が指定した区域はありません。）

(3) 担当機関

- ・指定認定検査機関 一般財団法人ふくしま建築住宅センター等
- ・福島県土木部建築総室建築指導課及び喜多方建設事務所建築住宅部建築住宅課

(4) 開発許可との関連

建築確認申請の際には、都市計画法に適合することを確認するため、都市計画法施行規則（以下「規則」という。）第 60 条に規定する証明書を添付することとなります。

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、特定盛土等又は土砂の堆積に関する工事を行う場合

(2) 許可の必要な区域

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域

(3) 担当機関

福島県土木部都市総室都市計画課及び喜多方建設事務所行政課並びに企画調査課

(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・喜多方市文化財保護条例等

(1) 届出等の必要な行為

- ア 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
- イ 周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等の行為
- ウ 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

- ア 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
- イ 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

喜多方市教育部文化課

10 福島県環境影響評価条例

(1) 手続の必要な行為

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
福島県生活環境部環境共生総室環境共生課

11 景観条例

- (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 m²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
喜多方市建設部都市整備課

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 m²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
福島県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 m²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 m²以上になる場合を含む。)
- (2) 担当機関
福島県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
喜多方建設事務所総務部行政課

15 土壌汚染対策法

- (1) 届出の必要な行為
- ・ 3,000 m²以上の土地の形質の変更
 - ・ 有害物質使用特定施設が現に設置されている工場、事業場や使用が廃止された有害物質使用特定施設

に係る工場、事業場の敷地にあつては、900㎡以上の土地の形質の変更

(2) 担当機関

会津地方振興局県民環境部環境課

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

喜多方市建設部都市整備課等

第4節 開発許可の事務

法律

(開発行為の許可)

【第29条】都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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、この限りでない。

福島県都市計画法施行条例

(事務処理の特例)

【第8条】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、次に掲げる事務は、各市町村（福島市、郡山市及びいわき市を除く。）が処理することとする。

- 一 法第29条第1項及び第2項、第35条の2第1項、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。）、第42条第1項ただし書並びに第43条第1項の規定による許可の申請の受理及び知事への送付
- 二 法第35条の2第3項、第36条第1項及び第38条の規定による届出の受理及び知事への送付
- 三 法第45条の規定による承認の申請の受理及び知事への送付

【第9条】地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、法第53条第1項及び第65条第1項の規定による許可の申請の受理及び知事への送付に係る事務は、別表第2に掲げる市町村が処理することとする。

【第10条】第8条の規定にかかわらず、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、次に掲げる事務は、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市が処理することとする。

- 一 法第29条第1項及び第2項の規定による許可
- 二 法第34条第13号の規定による届出の受理
- 三 法第34条の2第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による協議
- 四 法第35条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による通知
- 五 法第35条の2第1項の規定による許可
- 六 法第35条の2第3項、第36条第1項及び第38条の規定による届出の受理
- 七 法第36条第2項の規定による検査及び検査済証の交付
- 八 法第36条第3項の規定による公告
- 九 法第37条第1号及び第45条の規定による承認
- 十 法第41条第1項（法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による制限の設定
- 十一 第41条第2項ただし書（法第34条の2第2項及び法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）及び第42条第1項ただし書の規定による許可

- 十二 法第 42 条第 2 項の規定による協議
- 十三 法第 43 条第 1 項の規定による許可
- 十四 法第 43 条第 3 項の規定による協議
- 十五 法第 46 条の規定による開発登録簿の調製及び保管
- 十六 法第 47 条第 1 項（法第 34 条の 2 第 2 項及び第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の規定による登録簿への登録
- 十七 法第 47 条第 2 項及び第 3 項（法第 34 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による登録簿への付記
- 十八 法第 47 条第 4 項（法第 34 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による登録簿の修正
- 十九 法第 47 条第 5 項（法第 34 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による登録簿の供覧及び写しの交付
- 二十 法第 79 条の規定による条件の付加

別表第 2（第 9 条関係）

桑折町 国見町 川俣町 大玉村 鏡石町 南会津町 西会津町 磐梯町 猪苗代町 会津坂下町 湯川村 会津美里町 西郷村 泉崎村 中島村 矢吹町 棚倉町 塙町 石川町 玉川村 平田村 浅川町 三春町 小野町 広野町 檜葉町 富岡町 大熊町 双葉町 浪江町 新地町

福島県においては、中核市（福島市、郡山市及びいわき市）及び事務処理市（会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、相馬市、二本松市、田村市、南相馬市及び伊達市）の区域についてはそれぞれの市長が、それ以外の区域については知事が許可権者となります。

喜多方市は、平成 16 年 4 月 1 日に事務処理市へ移行しています。