

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が、喜多方市では市街化区域と市街化調整区域の区域分けをしていない（非線引き）ことから技術基準のみで許可基準を判断しています。

法第33条及び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。

第1節 技術基準

技術基準については、技術基準編を参照してください。

第2節 開発許可の特例等

1 開発許可の特例

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、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。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社
- オ 土地開発公社
- カ 日本下水道事業団

2 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。

- ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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、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ますが、現在のところ福島県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扱いとします。