

# 福岡市開発行為の許可等に関する条例

## 目次

- 第1章 総則(第1条・第2条)
- 第2章 開発許可の基準等
  - 第1節 開発許可等の基準(第3条 第11条)
  - 第2節 事前手続等(第12条 第18条)
  - 第3節 開発許可後の手続等(第19条・第20条)
- 第3章 福岡市開発審査会(第21条 第26条)
- 第4章 雑則(第27条)
- 附則

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第3章第1節及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第3章第1節の規定に基づく開発行為等の規制に関する事項並びに法第78条第8項の規定に基づく福岡市開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるとともに、その他開発許可等に関し必要な事項を定めることにより、良質な開発行為等を誘導し、もって本市における良好な都市環境の形成に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び建築基準法(昭和25年法律第201号)に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の区分に従い、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 雨水流出抑制施設 雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する排水施設であって、放流先の排出能力に応じて適切に雨水を排出するために設置されるものをいう。
- (2) 街区公園 都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第2条第1項第1号に規定する主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園をいう。
- (3) 収用対象事業 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(法第69条の規定により当該事業に該当するものとみなされるものを含む。)をいう。
- (4) 近隣住民 開発区域の存する土地の境界線からの水平距離が15メートル以下の範囲内にその全部又は一部がある土地(予定建築物(開発区域内に予定される建築物をいう。以下同じ。))の高さが10メートルを超える場合にあっては、当該予定建築物が建築される予定である敷地の真北方向にある土地で、敷地境界線から当該予定建築物の高さの概ね1.5倍に相当する水平距離の範囲内にその全部又は一部があるものを含む。)に存する建築物の所有者、管理者及び居住者(その土地に建築物が存しない場合にあっては、その土地の所有者及び管理者)をいう。

## 第2章 開発許可の基準等

### 第1節 開発許可等の基準

#### (開発区域の範囲に関する基準)

第3条 開発区域の範囲には、法第33条第1項第8号本文に規定する区域のほか、次に掲げる区域を含まないこととする。ただし、当該開発行為について関係法令の規定により求められる許可、認可、同意等(以下「許可等」という。)がなされている場合(許可等がなされる見込みがある場合を含む。)であり、かつ、当該開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

- (1) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域その他災害の発生のおそれのある区域として規則で定める区域

- (2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域その他農用地として保全すべき区域として規則で定める区域
- (3) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第1号に規定する自然公園その他自然環境の保持のために保全すべき区域として規則で定める区域
- (4) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項に規定する保安林の区域その他緑地の確保のために保全すべき区域として規則で定める区域
- (5) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第57条第1項の規定により登録された有形文化財が存する区域その他文化財の保護のために保全すべき区域として規則で定める区域

(排水施設に関する技術的細目)

第4条 法第33条第1項第3号に規定する排水施設に関する基準の技術的細目は、政令第26条に規定するもののほか、放流先の排出能力に照らし雨水の排出に支障があると認められる場合は、次の各号に定めるところにより雨水流出抑制施設を設置し、及び管理することとする。

(1) 設置される雨水流出抑制施設は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする。

ア 開発区域の面積が1ヘクタール未満である場合にあっては、貯留方式の雨水流出抑制施設又は貯留・浸透方式(貯留方式と浸透方式とを併用した方式をいう。以下同じ。)の雨水流出抑制施設とすること。

イ 開発区域の面積が1ヘクタール以上である場合にあっては、調整池とすること。ただし、開発区域の面積が10ヘクタール未満である場合であって、当該開発区域の存する土地の状況等によりやむを得ないと市長が認めるときは、調整池以外の貯留方式の雨水流出抑制施設又は貯留・浸透方式の雨水流出抑制施設とすることができる。

(2) 設置される雨水流出抑制施設の規模及び能力は、開発行為の規模並びに開発区域及びその周辺の土地の状況を勘案して市長が別に定める基準に適合するものであること。

(3) 調整池が設置される場合にあっては、当該調整池及びこれに供する土地が公共施設の管理者に移管される場合を除き、当該調整池の設置者が、その適正な管理を確保するため本市との間で締結した協定に基づき管理するものであること。

(法第33条第3項の規定による技術的細目の制限の強化及び緩和)

第5条 法第33条第1項第2号の基準に係る技術的細目において道路に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により強化する制限は、次のとおりとする。

(1) 開発区域内の道路は、アスファルト舗装(開発区域の周辺の道路の状況により市長がやむを得ないと認めるときは、市長が認める材質による舗装)とすること。

(2) 開発区域内の敷地において道路への車両用の出入口を設置する場合は、その数、規模等を必要最小限度のものとする。

(3) 開発区域内の幹線道路であって市長が指定するものに街路灯を設置する場合は、地中電線路を設置すること。ただし、市長が支障がないと認めるときは、地中電線路に代えて架空電線路を設置することができる。

2 法第33条第1項第2号の基準に係る技術的細目において公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により強化し、又は緩和する制限は、次のとおりとする。

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為であって、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについて、政令第25条第6号の技術的細目において設置すべきこととされる施設の種類の種類は、公園であること。

(2) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上である開発行為において設置すべき公園等の面積の合計は、当該開発区域の面積の3パーセント以上に相当する面積であり、かつ、開発区域内における計画人口1人当たり3平方メートルに相当する面積(当該面積が当該開発区域の面積の6パーセントに相当する面積を超えるときは、当該開発区域の面積の6パーセントに相当する面積)以上の面積であること。

- (3) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発行為において、開発区域の周辺に相当規模の街区公園が存する場合等であって、市長が支障がないと認めるときは、公園等を設置しないことができること。
- 3 法第33条第1項第7号の基準に係る技術的細目において擁壁の設置等の安全上必要な措置に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により強化する制限は、当該開発行為により生じるがけ又はがけの部分であって、高さが1メートルを超え、かつ、勾配が30度を超えるもののがけ面(都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第23条第1項ただし書に該当するものを除く。)については、当該がけ面を擁壁で覆うこととする。

(開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 法第33条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、次の表のとおりとする。ただし、同表に定める面積を確保することが困難であり、かつ、日照、採光、通風、防災等の観点から支障がないと市長が認めるときは、あらかじめ福岡市開発審査会の意見を聴いて市長が定める面積とする。

区 域		開発行為の目的又は予定される建築物の用途	敷地面積の最低限度
1	市街化区域内の区域であって、法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の6以下と定められた区域	一戸建ての住宅(住宅とその他の用途を併用し、又は兼用する建築物を含む。2の項及び3の項において同じ。)	平方メートル 180
2	市街化区域内の区域であって、1の項の区域以外の区域	一戸建ての住宅	165
3	市街化調整区域内の区域	一戸建ての住宅	200

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第7条 法第34条第11号の規定に基づき指定する土地の区域は、次に掲げる基準のいずれにも適合する土地の区域であって、市長が指定するものとする。

- (1) 概ね50以上の建築物が集積しており、それらの敷地が概ね50メートル以内の間隔で存している土地の区域(以下「既存集落」という。)内にあること。
  - (2) 災害の発生のおそれのある土地の区域、長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域その他政令第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こと。
  - (3) その土地におけるまちづくりの目標及び居住環境、土地利用等に関するまちづくりの方針について地域住民等による合意形成がなされていると認められること。
  - (4) 集落機能の維持又は地域の特性を活かした活性化が必要であると認められること。
  - (5) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。
  - (6) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢いつ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。
- 2 前項の規定により土地の区域を指定する場合において、当該土地の区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合は、町界、字界等によるものとする。
- 3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ福岡市開発審査会の意見を聴かなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 5 前4項の規定は、土地の区域の指定を廃止する場合について準用する。

(法第 34 条第 11 号の条例で定める開発行為の要件)

第 8 条 法第 34 条第 11 号に規定する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(以下「特定用途」という。)は、建築基準法別表第 2(3)の項に掲げる建築物以外の建築物の用途とする。

- 2 前項に定めるもののほか、市長は、必要があると認めるときは、あらかじめ福岡市開発審査会の意見を聴いたうえで、別に特定用途の指定をすることができる。
- 3 市長は、前項の規定により特定用途の指定をしたときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 前 2 項の規定は、特定用途の指定を廃止する場合について準用する。

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為の要件)

第 9 条 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る区域が、市街化調整区域内の区域のうち、政令第 8 条第 1 項第 2 号口から二までに掲げる土地の区域以外の区域であるものとする。

2 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る目的又は予定建築物の用途が、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅(その敷地の面積が、原則として 500 平方メートル以下であり、かつ、その規模、構造、設計等が一戸建ての専用住宅としてふさわしいものに限る。)であって、市街化区域内において開発行為を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規則で定める要件に該当し、かつ、次のいずれかに該当するもの

ア 当該専用住宅の敷地である土地が、原則として既存集落又はその周辺の地域にあり、当該土地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て当該土地が市街化調整区域として区分された日(以下「線引きの日」という。)前から引き続き当該土地を所有する者(市街化調整区域内に生活の本拠を有する者に限る。)の世帯構成員その他規則で定める者の居住の用に供するもの

イ 当該専用住宅の敷地である土地が、既存集落内にあり、線引きの日前から引き続き当該土地を所有している者の居住の用に供するもの

ウ 当該専用住宅の敷地である土地が、指定既存集落(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大規模な集落であって、開発行為により市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定したものをいう。)内にあり、線引きの日前から引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者又はその者の世帯構成員その他規則で定める者の居住の用に供するもの

(2) 市街化調整区域内に存する建築物が、収用対象事業の施行に伴い移転又は除却される場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物であって、規則で定める要件に該当するもの

(3) 市街化調整区域内に存する建築物が、その敷地が建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域に存することその他これに準じる事由により勧告等を受けて移転又は除却される場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物であって、規則で定める要件に該当するもの

(4) 市街化調整区域内の住民のみで構成される町内会、自治会その他これに類する団体として規則で定めるものにより管理運営される集会所、消防分団車庫その他の地域活動を行うための施設として建築される建築物

## 第 10 条 削除

(政令第 36 条第 1 項第 3 号八の条例で定める新築等の要件)

第 11 条 政令第 36 条第 1 項第 3 号八に規定する建築物の新築、改築又は用途の変更(次項において「新築等」という。)は、市街化調整区域内の区域のうち、政令第 8 条第 1 項第 2 号口から二までに掲げる土地の区域以外の区域において行われるものとする。

2 新築等は、当該新築等に係る目的又は予定建築物の用途が、第 9 条第 2 項各号のいずれかに該当するものとする。

## 第2節 事前手続等

### (事前協議)

第12条 開発許可を受けようとする者(以下「開発予定者」という。)は、法第32条の協議に先立ち、規則で定めるところにより、公共施設等の配置及び整備、土地利用の調整等について市長と協議しなければならない。

### (開発予定標識の設置)

第13条 開発予定者は、開発行為の計画(以下「開発計画」という。)を近隣住民に周知させるため、規則で定めるところにより、当該開発計画を記載した標識(以下「開発予定標識」という。)を設置しなければならない。ただし、当該開発行為が、高さが10メートル以下の自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行われる場合は、この限りでない。

- 2 開発予定標識の設置期間は、開発予定者が当該開発計画について前条の規定による協議の申請を行うとする日(以下「事前協議申請日」という。)の14日前の日から当該開発行為の工事に着手する日までの間とする。
- 3 開発予定者は、開発予定標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。
- 4 開発予定者は、設置した開発予定標識の内容に変更が生じたときは、その表示内容の修正を行うとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

### (事前説明)

第14条 開発予定者は、規則で定めるところにより、近隣住民に対し、当該開発計画に関する説明を行わなければならない。ただし、当該開発行為が、高さが10メートル以下の自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行われる場合は、この限りでない。

- 2 開発予定者は、前項の規定により開発行為前に行われる開発計画に関する説明(以下「事前説明」という。)を当該開発行為の設計者、工事監理者、工事施行者その他開発計画について十分な知識を有する者に委託して行わせることができる。
- 3 近隣住民は、開発予定者から事前説明の申出があったときは、これに応じなければならない。
- 4 開発予定者は、開発計画について、近隣住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。
- 5 開発予定者及び近隣住民は、事前説明又は説明会に際しては、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって臨まなければならない。
- 6 開発予定者は、近隣住民の長期不在その他開発予定者の責めに帰することができない事由により事前説明をすることができないときは、事前説明をしないことができる。
- 7 開発予定者は、規則で定めるところにより、事前協議申請日までに事前説明の状況を市長に報告しなければならない。
- 8 開発予定者は、事前説明又は前項の規定による報告をした後に、説明した内容に変更(軽微な変更を除く。)が生じた場合は、当該変更の内容について、近隣住民に対し再度事前説明を行わなければならない。
- 9 開発予定者は、前項の規定により再度事前説明を行ったときは、規則で定めるところにより、速やかにその状況を市長に報告しなければならない。
- 10 開発予定者は、第7項又は前項の規定による報告をした後、近隣住民から再度事前説明を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。
- 11 第9項の規定は、開発予定者が前項の規定により再度事前説明を行った場合に準用する。

### (他の条例に基づく事前説明等)

第15条 開発行為に伴う予定建築物に関し、事前協議申請日までに、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例(平成12年福岡市条例第59号)第10条及び第11条の規定に基づく標識の設置及び事前説明が行

われ、かつ、同条例第 13 条の規定に基づく報告が市長になされた場合であって、当該開発計画についても近隣住民に対し説明が行われたと認められるときは、前条第 1 項の規定による事前説明が行われたものとみなす。

(開発許可を受けずに開発された土地における行為の届出等)

第 16 条 市街化調整区域のうち、法第 29 条第 1 項第 9 号の規定により開発許可を受けないで開発行為がなされた土地において、次に掲げる行為を行おうとする者(以下「行為予定者」という。)は、あらかじめ、その計画について市長に届け出なければならない。

(1) 法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する建築物以外の建築物の新築

(2) 第 1 種特定工作物の新設

(3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する建築物以外の建築物とする行為

2 前項の規定は、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(以下この項において「建築物の新築等」という。)については、適用しない。

(1) 法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで及び第 5 号のいずれかに該当する行為

(2) 公有水面埋立法(大正 10 年法律第 57 号)第 22 条第 2 項の告示がされている埋立地(次号において「埋立竣功地」という。)における同法第 11 条若しくは第 13 条の 2 第 2 項の規定により告示された用途又は同法第 29 条の規定により許可を受けた用途に適合する建築物の新築等

(3) 埋立竣功地において、公有水面埋立法第 24 条第 1 項の規定により埋立地の所有権を取得した者又はその一般承継人が引き続き所有している土地で、同法第 22 条第 2 項の告示の日から起算して 10 年以内に行う建築物の新築等

3 市長は、第 1 項の規定による届出がなされた場合において、行為予定者と同項各号に掲げる行為を行おうとする区域の周辺の住民との間の紛争を予防するため必要があると認めるときは、当該行為予定者に対し当該行為に係る計画について意見を述べることができる。

(指導及び勧告)

第 17 条 市長は、開発予定者が第 12 条から第 14 条までに規定する開発計画の周知の手続の全部又は一部を実施しない場合であって、当該開発予定者と近隣住民との間の紛争を予防するため必要があると認めるときは、当該開発予定者に対し、期間を定めて必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

2 市長は、前条第 3 項の規定により意見を述べた場合において、行為予定者と当該周辺の住民との間の紛争の予防のため、なお必要があると認めるときは、当該行為予定者に対し、期間を定めて必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

(公表)

第 18 条 市長は、前条各項の規定による指導又は勧告を受けた者が正当な理由がなくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

### 第 3 節 開発許可後の手続等

(開発行為許可標識の設置)

第 19 条 開発許可を受けた者は、規則で定めるところにより、当該開発許可の概要を記載した標識を設置しなければならない。

(開発行為の進行管理)

第 20 条 市長は、開発行為のうち、当該開発行為に係る開発許可の申請時における工事の完了の予定期日を徒過しているものについては、開発許可を受けた者、地位承継人(法第 44 条又は第 45 条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者をいう。次項において同じ。)、設計者、工事監理者、工事施行者そ

他の関係者から当該開発行為に係る工事の進捗状況、続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求めることができる。

- 2 市長は、開発許可を受けた日から10年が経過している開発行為であって、開発許可を受けた者又は地位承継人が、当該開発行為に係る工事を完了させる意思又は能力がないと認めるものについては、当該開発許可を取り消すことができる。

### 第3章 福岡市開発審査会

#### (組織)

第21条 福岡市開発審査会(以下この章において「審査会」という。)は、委員7人をもって組織する。

#### (委員の任期)

第22条 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。

- 2 委員は、再任されることができる。

#### (会長)

第23条 審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 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、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

#### (会議)

第24条 審査会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 審査会は、会長のほか、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 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、議長の決するところによる。

#### (委員でない者の出席)

第25条 審査会において必要があると認めるときは、議事に関係のある者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

#### (会長への委任)

第26条 この章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。

### 第4章 雑則

#### (委任)

第27条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

### 附 則

#### (施行期日)

- 1 この条例は、平成16年4月1日から施行する。

#### (適用区分)

- 2 この条例による改正後の福岡市開発行為の許可等に関する条例(以下「新条例」という。)第3条から第6条まで及び第2章第2節の規定は、平成16年10月1日(以下「基準日」という。)以後に行おうと

する法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項又は第 43 条第 1 項の許可の申請に係る開発行為等について適用する。

(経過措置)

- 3 開発予定者が、基準日前において、新条例第 12 条から第 14 条までに規定する開発計画の周知の手續に相当する行為をしたときは、当該相当する行為がされた開発行為については、当該相当する行為は、それぞれ新条例の相当する規定によりなされたものとみなす。
- 4 開発行為が、この条例の施行の日前に既に開発許可を受けたものである場合における新条例第 20 条第 2 項の規定の適用については、同項中「開発許可を受けた日」とは、「平成 16 年 4 月 1 日」とする。
- 5 前 2 項に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な経過措置は、市長が定める。

附 則(平成 17 年 3 月 31 日条例第 99 号)

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 4 条、第 7 条及び第 10 条の規定は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 19 年 3 月 15 日条例第 24 号)

(施行期日)

- 1 この条例は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める日から施行する。
  - (1) 第 9 条第 2 項第 1 号ウの改正規定及び同項に第 4 号を加える改正規定並びに次項の規定公布の日
  - (2) 第 2 条第 4 号の改正規定 平成 19 年 7 月 1 日
  - (3) 前 2 号に掲げる改正規定以外の改正規定 平成 19 年 11 月 30 日

(適用区分)

- 2 この条例による改正後の福岡市開発行為の許可等に関する条例第 2 条第 4 号の規定は、前項 第 2 号に掲げる規定の施行の日以後に行う開発許可の申請に係る開発行為等について適用し、同日前にされた開発許可の申請に係る開発行為等については、なお従前の例による。