

都市計画法による  
開発許可等審査基準

(令和5年7月)

福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課

# 目 次

## 都市計画法

I 都市計画法第29条の規定に基づく開発許可に係る審査基準	
第1章 法第4条（開発行為）について	163
第2章 法第29条第1項第1号について	166
第3章 法第29条第1項第2号について	166
第4章 法第29条第1項第3号について	167
第5章 法第29条第1項第11号について	167
第6章 法第31条について	168
第7章 法第33条第1項について	169
第8章 法第33条第2項について	170
第9章 法第34条について	172
II 都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可に係る審査基準	179
III 都市計画法第37条第1号の規定に基づく認定に係る審査基準	180
IV 都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る審査基準	181

## 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法第8条の規定に基づく審査基準	182
------------------------	-----

# 福岡市開発許可等審査基準

(平成 8 年 4 月 制定)

(平成 12 年 11 月 14 日 改正)

(平成 14 年 2 月 12 日 改正)

(平成 16 年 10 月 27 日 改正)

(平成 19 年 11 月 30 日 改正)

(平成 28 年 4 月 1 日 改正)

(平成 30 年 4 月 1 日 改正)

(平成 31 年 4 月 1 日 改正)

(令和 2 年 4 月 1 日 改正)

(令和 3 年 4 月 1 日 改正)

(令和 4 年 4 月 1 日 改正)

(令和 5 年 4 月 1 日 改正)

(令和 5 年 7 月 20 日 改正)

## I 都市計画法第 29 条の規定に基づく開発許可に係る審査基準

### 第 1 章 法第 4 条（開発行為）について

#### 1 運用に当たっては、次に定めるところを基準とする。

(1) 法第 4 条第 12 項の「供する目的」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物（特定工作物）を建築（建設）し、宅地として利用することをいう。例えば、建築物の敷地や、その隣接地での専用駐車場の整備のための土地の区画形質の変更は、「供する目的」に該当する。

(2) 法第 4 条第 12 項の「土地の区画形質の変更」とは、次のことをそれぞれいい、土地の単なる分合筆は、「土地の区画形質の変更」に該当しない。

ア 「区画」の変更とは、開発区域内における道路（位置指定道路を含む。）、里道、水路等の公共施設の新設、変更または廃止等を行うことをいう。ただし、実態のない里道、水路等は対象としない。

イ 「形状」の変更とは、切土、盛土等により、土地に物理的な行為を加えることをいう。

ウ 「性質」の変更とは、農地、山林、雑種地等の宅地以外の土地を宅地（建築物の敷地等）として利用することをいう。

(3) 次の行為は「区画」、「形状」の変更に該当しない。

ア 切土・盛土が 30cm 以下の造成行為

イ 切土・盛土が 30cm を超えるもので開発面積の 15%以下かつ 1,000m<sup>2</sup>未満の造成行為。

ウ 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打ち、土地の掘削等の行為。

ドライエリアについては以下いずれにも該当する場合、「形状」の変更に該当しない。

・採光、換気等のために必要な場合。

・建築物の躯体から 2 m 未満の範囲にある場合。

エ すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地において、建築物の敷地としての土地の区画を変更しないもの。

オ 市街化区域内で、建築物の建築に際し切土、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、設置が行われる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もの。

(4) 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として「性質」の変更に該当する。

ただし、宅地以外の目的で造成された土地のうち無蓋の駐車場、資材置き場、家庭菜園、運動場、鉄道高架下等（これらに該当するかどうかについては、土地の物理的形状、周囲に整備された公共施設、設置された工作物、建築物敷地との一体性などから総合的に判断する。）の目的で造成された土地で、3 年以上土地利用が図られていた後（撮影記録証明付きの航空写真等により確認できること）に建築行為がある場合、又は市街化区域内の土地で地目の変更が開発区域の面積の 15%以下かつ 1,000m<sup>2</sup>未満の場合は規制の対象としない。

(5) 開発行為がある部分（「形状」、「性質」の変更の合計）の面積の合計により開発行為に該当するかどうかを判断するが、重複する部分は除く。（建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路の部分及び同法第 43 条第 2 項の道路の部分は、面積に含まない。）

(6) 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるものは、「土地の区画形質の変更」に該当しない。

## 2 菜園分譲等と称する土地の区画形質の変更について

法第 4 条第 12 項に規定する「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すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、下記の判断基準により、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断しうるものであれば、開発行為にあたりと解する。

### 「建築目的」の判断基準

#### 一 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。

#### 二 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。

### 三 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。

### 四 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。

### 五 利便施設

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

### 六 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。

### 七 附近の状況

附近で宅地開発、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。

### 八 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 自動車教習場の取扱いについて

法令教室、事務所等の建築物の建築を伴ういわゆる自動車教習場の建設は、主として建築物を建築する目的で行う開発行為として取扱うこととする。したがって、当該自動車教習場の建設については、法第29条の許可を要する。

## 4 特定工作物の範囲について

### (1) 第1種特定工作物の範囲について

法第4条第11項のコンクリートプラント、令第1条第1項第1号のアスファルトプラント及び同項第2号のクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2）、（る）項第1号（21）及び同表（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物が該当する。

### (2) 第2種特定工作物の範囲について

ア 観光植物園、サーキット等は工作物として範囲に含まれるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は範囲に含まれない。

イ 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（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）は範囲に含まれない。

## 第2章 法第29条第1項第1号について

### 1 開発行為が完了した土地の隣接地における開発行為に係わる開発区域について

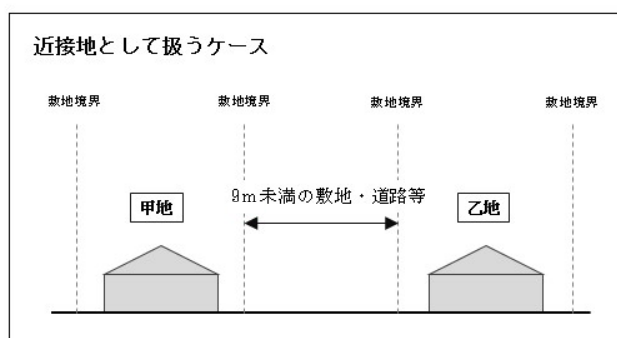
開発行為が完了した土地（開発許可が不要の土地を含む。以下「甲地」という。）の隣接地（以下「乙地」という。）における開発行為が、次のいずれかに該当する場合は、甲地及び乙地を合わせた区域を開発区域として取扱うものとする。

- (1) 土地の利用形態等から客観的に判断して一体的な開発行為と認められる場合。
- (2) 乙地の開発行為の開始時期が、甲地の開発行為の完了公告後（開発許可が不要の土地である場合は、建築物の検査済証等で確認後）2年以内であるときで次のいずれかに該当する場合
  - ア 公共施設（位置指定道路を含む）を共用するとき
  - イ 甲地の開発者と乙地の開発者とが同一人であるとき。（原則として、開発者とは申請者、設計者及び施行者をいう。）
  - ウ 甲地の所有者と乙地の所有者とが同一人であるとき。

この場合の「同一人」にはその者の親族、役員、従業員等で、その者と密接な人的関係又は資本的関係がある者を含むものとする。

なお、「同一人」は甲地の開発計画の開始時点（甲地に関する都市計画法、宅地造成規制法、建築基準法などの関連手続きの開始時点）まで遡って適用する。

- (3) 上記(1)、(2)イ及びウにおいて、甲地の隣接地でなくとも、甲地との敷地間の距離が9m未満である場合は、甲地及び乙地を合わせた区域を開発区域として取扱うものとする（下図参照）。



### 2 袋地について

土地を分割することにより、開発区域以外の土地が袋地（道路に接しない土地）となる場合は、これらの土地の全てを開発区域とする。ただし、袋地となる土地が崖地等で、その土地の形状から明らかに一体的な土地利用ができない場合を除く。

## 第3章 法第29条第1項第2号について

## 1 農業、林業又は漁業を営む者について

農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類A－農業、B－林業、C－漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において

- (1) 被傭者は含む。
- (2) 兼業者は含む。
- (3) 臨時的と認められる者は含まない。
- (4) 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。
- (5) 世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。
- (6) これらの業務を営む者の世帯において、認められる農家住宅は、1世帯につき1戸に限る。

## 2 令第20条について

- (1) 第1号の「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」には、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当する。
- (2) 第2号の「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」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。
- (3) 第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90平方メートル以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類A－農業、B－林業、C－漁業の範囲を基準とする。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。

## 第4章 法第29条第1項第3号について

令第21条第6号に規定する特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物とは、営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫及び休憩・睡眠施設その他の特別積合せ貨物運送の業務に直接的に必要な施設である建築物であること。なお、当該施設に従業員の寮、福利・厚生施設は含まれない。

## 第5章 法第29条第1項第11号について

### 1 令第22条第1号について

「仮設建築物」とは、一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であるものをいう。

(例) 工事現場詰所、住宅展示場内の住宅

※ 建築物の工事を施工するため、その工事期間中、当該従前の建築物に替えて必要となる建築物

## 2 住宅展示場の取扱いについて

当該住宅展示場に展示されている建築物が住宅展示場内で分譲されないことが明らかであり、かつ、一定の期間終了後に除却されることが明らかである場合は、原則として当該建築物を仮設建築物として取扱う。

ただし、下記の場合には仮設建築物とは認められない。

- (1) 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合
- (2) 展示されている建築物に汚水及び生活雑ばい水処理並びに水道施設のための配管が接続している場合
- (3) 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

## 3 令第 22 条第 6 号について

本号の開発行為は、法第 34 条第 1 号に該当する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、

- (1) 立地については、既存集落の区域（旧法第 34 条第 10 号イの開発行為に係る区域を除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

## 第 6 章 法第 31 条について

### 規則第 19 条について

- 1 第 1 号イからニにおける正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科等の学科を卒業した者をいう。
- 2 第 1 号イからニにおける造園に関する課程を修めて卒業した者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあつて土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者をいう。
- 3 第 1 号イからトにおける宅地開発に関する技術の経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであつて、単なる図面のトレース、土木機械の運転は含まない。
- 4 第 1 号における国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門とする。
- 5 第 1 号チにおける国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者とは、次のいずれかに該当する者をいう。
  - (1) 学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に 1 年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して 1 年以上の実務経験を有する者
  - (2) 宅地開発に関する技術に関する 7 年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関す



る 10 年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習（宅地造成等規制法施行令第 18 条第 1 号から第 4 号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件第 4 号の建設大臣の認定を受けて昭和 44 年以前に行われた講習を含む。）を終了したもの

- (3) 前各号に掲げる者のほか、国土交通大臣が都市計画法施行規則第 19 条第 1 号イからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

## 第 7 章 法第 33 条第 1 項について

### 1 法第 33 条に定められる技術基準について

本条は、開発許可の基準を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準をもたせようとするをねらいとした基準であり、詳細は別途定めた「福岡市開発技術マニュアル」による。

### 2 法第 33 条第 1 項第 9 号について

- (1) 当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存すること。

また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じること。

- (2) 開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように充分配慮すること。

令第 28 条の 3 に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第 4 条第 1 項第 1 号の「環境施設」が含まれるものであり、また、「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、おおむね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって内側に配置されていればよい。

### 3 法第 33 条第 1 項第 12、13 号（資力及び信用又は能力の判断）について

申請者の資力及び信用の有無の判断は資金計画、過去の事業実績等を勘案して行う。

また、工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行う。

なお、資力及び信用又は能力の有無の判断上必要がある場合は、役員の履歴書、資産状況を示す書類、過去の事業実績等を記載した書類等の提出を求めることができる。

### 4 法第 33 条第 1 項第 14 号（相当数の同意）について

「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね (1) 同項同号に規定する権利を有するすべ

ての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ており、かつ、(2)同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指すものとする。

## 第8章 法第33条第2項について

### 1 令第25条第2号(道路に関する基準)について

- (1) 開発区域内に新たに整備される区画道路については、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- (2) 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為である。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用される。
- (3) 令第25条第2号ただし書の要件を満たすために、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び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」を有することが必要である。
- (4) 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりである。

#### ア 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、道路の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

#### イ 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

#### ウ 開発区域の周辺の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等

#### エ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性(既存道路に接して周辺に建築さ

れている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が考慮されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断する。

- (5) 「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

ア 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

イ 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと。（消防用自動車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮する。）

ウ 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、一日当たりの車両の交通量も少ないこと。（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とする。）

歩行者の数が多くないこと。（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないこと。）

予定建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設は通常該当しないと考えられる。）

エ 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- (6) 幹線道路から開発区域に至るまでの道路のことを、本市では「至る道路」と言い、自己の居住の用に供する住宅の新築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、下記の全ての事項に該当すること。

ア 道路法による道路であること。

イ 「福岡市開発技術基準マニュアル 第3章 道路の設置」に定める幅員以上であること。

ウ 道路幅員の確認は、道路台帳及び現地調査により確認を行い、両方が既定の幅員以上であること。

## 2 令第 25 条第 6 号（公園に関する基準）について

開発者は、平成 16 年 3 月 31 日以前に開発許可を受けた開発行為の区域を、拡張し開発する場合には、その拡張区域については、条例第 5 条第 2 項の規定に基づいて公園面積を確保する必要がある。ただし、都市計画法第 32 条に基づく協議において、拡張し開発することを想定し、拡張区域を含めた面積に対する公園面積を既に計画している場合は、この限りではない。

## 3 令第 26 条（排水施設に関する基準）について

開発行為と農業用水利との調整について

開発区域内から生ずる下水（汚水及び雨水）の排出については、極力農業用排水施設以外の公共施設の利用を図ることを基本としつつ、農業用排水施設以外の公共施設への放流の比較可能性、農業用水利における所要の水量の確保の必要性等を考慮して放流先を選定するものとし、農業用排水施設を利用する場合にあっては、その量及び水質の両面で有効かつ適切に排出が行われることとする。

## 4 規則第 27 条第 2 号（擁壁の透水層）について

擁壁の透水層の取扱いについて

擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば使用することが出来る。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」を参考とする。

## 第 9 章 法第 34 条について

法 34 条の運用について、建築物の賃貸し（賃貸）は認められない。（法第 34 条第 10 号、第 11 号、第 12 号の一部及び第 14 号の一部を除く）

### 1 法第 34 条第 1 号の運用について

- (1) 公益上必要な建築物は、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校および各種学校を除く）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という）等が考えられるが、本号に該当するものとして次に掲げるものとする。

ア 保育所等（児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設で、かつ、本市の子ども・子育て支援事業計画に適合するもの。）

イ 学校

(ア) 新たに通学区域が設定され建設される公立の小中学校

(イ) 児童・生徒増等に伴う学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）施設の増設

ウ 診療所、助産所

エ 社会福祉施設（主として市街化調整区域内かつ周辺の居住者が通所利用する社会福祉施設）

オ 日本郵便株式会社法第 1 条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法第 94 条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第 126 条に規定する郵便保険会社の施設

- (2) 本号に該当する店舗等は、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為も含むものとする。従って、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。）農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱う。

なお、本号に次の事例のものを加えて取り扱う。

ア はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物

イ 自動車修理工場

ウ 食堂、喫茶店等

- (3) 当該施設は既存集落区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に立地していること。
- (4) 周辺の居住者が利用する(1)ウ及び(2)（農林漁業団体事務所を除く）に該当する用途は、原則として予定建築物に係わる敷地規模は、1,000m<sup>2</sup>以下、延べ面積は500m<sup>2</sup>以下であること。
- (5) 兼用住宅にあつては、住宅以外の部分の延べ面積は全体の延べ面積の2分の1以上であること。

## 2 法第 34 条第 2 号の運用について

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C-鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。
- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当する。

- (3) 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可する。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものとする。

### 3 法第 34 条第 4 号の運用について

- (1) 農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業・野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でんぷん製造業、一般製材業、倉庫業、人工キノコ栽培施設

- (2) 当該施設は、既存集落区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に立地していること。

### 4 法第 34 条第 7 号の運用について

- (1) 同規定は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可しうることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、今後は既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱う。

「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の 5 割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。

- (2) 当該施設は、既存集落区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に立地していること。

### 5 法第 34 条第 9 号の運用について

- (1) 道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

- (2) 休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設であり、宿泊施設は含まない。

例 ドライブイン等

- (3) 給油所等とは、ガソリンスタンドであり、その類似する自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、自動車用水素スタンド、電気自動車等の自動車用充電設備施設も含まれる。

- (4) 当該施設は、路線の交通状況及び市街化区域との距離を勘案し、市街化調整区域に立地することによりその役割を果たすと認められ、かつ、別途に定めた沿道サービス指定路線に接続していなければな

らない。（指定路線についてはWEB ページ「沿道サービス指定路線の指定区域図」 <https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/life/Roadside.html> 参照）

- (5) ドライブインとは、日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改定：総務省）の中分類 76（飲食店）に該当するドライブインであること。
- (6) 休憩所にあつては、座席 4 に対して 1 台の割合で駐車場を確保すること。

## 6 法第 34 条第 12 号の区域の指定等について

福岡市開発行為の許可等に関する条例（以下「条例」という。）第 9 条第 1 項第 5 号、第 2 項、第 3 項及び福岡市開発行為の許可等に関する規則（以下「規則」という。）第 5 条第 6 項から第 11 項に定める区域（以下「指定区域」という。）及び建築物に係る要件については、次のとおり取り扱う。

- (1) 指定区域の指定にあつては、政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（以下「除外区域」という。）を除いた区域図を作成するものとする。ただし、除外区域の特定が困難な場合または既に指定区域を指定している場合は、注意書きの付記によるものとする。
- (2) 除外区域のうち、水防法に基づく浸水想定区域は想定浸水深 3.0m 以上の区域（以下「対象浸水想定区域」という。）とする。
- (3) 条例第 9 条第 2 項の「当該指定既存集落から概ね 50 メートルの範囲内で市長が必要と認める区域」の面積は、指定しようとする指定既存集落内の区域の面積を上回らないものとする。
- (4) 市長が、指定区域及び規則第 5 条第 6 項の建築物を指定する場合は、当該区域に係る地域住民等による申し入れに基づくものとする。また、この申し入れを行う際は、当該区域に係る地域住民等による合意形成が図られているものとする。
- (5) 市長は、(4) の規定による申し入れがあつたときは、条例第 9 条第 3 項に定める開発審査会の意見聴取に先立ち、指定する区域の位置図、指定する区域（案）及び指定する建築物の用途（案）について、2 週間、公衆の縦覧に供さなければならない。また、当該地区の住民その他利害関係人は、縦覧期間満了の日の翌日から起算して 1 週間を経過する日までに、縦覧に供された内容について、市長に意見書を提出することができる。
- (6) 「人口」とは原則として、国勢調査の結果による。ただし、国勢調査の結果によることが不適當、あるいは、地域の実状などによりやむを得ないと判断される場合においては、本市が公表している公的調査の結果などによることができるものとする。ただし、複数年の結果を比較する場合、その調査方法は同一のものであるものとする。
- (7) 「人口の減少」とは原則として直近の国勢調査の結果による人口が、平成 7 年の国勢調査の結果による人口（前号ただし書きによるときは、その結果。以下同じ。）と比較して減少していることをいう。ただし、人口の増加の要因が特別な事情によるものであるなど、公表された調査結果によることが著

しく不相当と認められる場合には、実情にあった調整を行うことができるものとする。

- (8) 「概ね 50 以上の建築物が集積している」とは、概ね 50 以上の建築物の敷地が、概ね 50m以内の間隔で存していることをいい、同じ指定既存集落内の建築物であっても、50m以上離れたものをこれに含むことはできない。ただし、既に概ね 50 以上の建築物の集積がない一の指定既存集落において、一定のまとまりのある当該指定既存集落の区域（除外区域を除く。）すべてを指定する場合はこの限りでない。また、除外区域以外に穴抜きとなる指定はできないものとする。
- (9) 条例第 9 条第 2 項第 1 号イの区域には原則として鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）による鉄道事業における駅（以下「鉄道駅」という。）から概ね 1km の範囲内を含むことはできない。ただし、次に掲げる事項のすべてに該当する場合においては、この限りでない。
- ア 指定する区域の全部が一体的なコミュニティを形成しており、鉄道駅から 1km の範囲内外にわたり指定する必要性があること。
- イ 指定する区域のうち、鉄道駅から 1km の範囲外において、概ね 50 以上の建築物が連たんしていること。
- ウ 指定する区域面積の過半が、鉄道駅から 1km の範囲外にあること。
- エ 指定する区域の建築物の数の過半が、鉄道駅から 1km の範囲外にあること。
- (10) 「条例第 9 条第 1 項第 5 号に規定する建築物」と認める既存建築物は、適法に建築されたものに限るものとする。
- (11) 規則第 5 条第 8 項表中の「建築物の用途を変更する場合（自己の居住又は業務の用に供するものからそれら以外の用に供するものに変更する場合を含み・・・）」とは、建築基準法上の用途が同じでも、建築物を自己が利用するものから賃貸の用に供するものに変更することは、開発（建築）許可においては「用途変更」に該当することをいう。
- (12) 規則第 5 条第 8 項表中の「建築物の用途を変更する場合（自己の居住又は業務の用に供するものからそれら以外の用に供するものに変更する場合を含み、増築する場合を除く。）」とは、既存の建築物の敷地であった土地の範囲において、用途変更のみを行う場合をいい、建築物の新築、改築、増築を伴う場合はこれに該当しない。（同表中の区分においては第 2 の欄に該当する場合となる。）
- (13) 規則第 5 条第 8 項表中の「敷地分割する場合」とは、以下の場合とする。
- ア 一団の土地を複数に分割し、土地利用する場合
- イ 既存の建築物に本制度を適用する場合において、既存の建築物の敷地を分割する場合
- ウ 既存の建築物の敷地（であった土地を含む）を分割し、分割された土地において本制度を適用する場合
- (14) 規則第 5 条第 8 項表中の「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの限度（平成 16 年福岡市告示第 26 号）の表 2 の項及び 3 の項に掲げられる区域に該当する場合」においては、敷地分割を行わない場合は、規則第 5 条第 8 項に定める



建築物の要件のうち、敷地面積の最低限度の要件は適用されないが、開発許可が必要な場合においては、条例第 6 条に基づく敷地面積の最低限度の規定が適用される。

- (15) 規則第 5 条第 8 項及び第 9 項に定める建築物の要件については、開発（建築）許可（開発行為等適合（非該当）証明を含む）の条件として附すものとし、建築物はこれらの要件に適合させなければならない。

## 6-2 分家住宅について

土地登記簿に、相続による所有権移転登記がなされていない場合においても、「相続とは、被相続人の死亡により、その相続人へ直ちに発生する」ことから事実関係が確認できる資料の提出により相続の事実が確認できる場合は、「福岡市開発行為の許可等に関する規則第 5 条第 2 項（1）相続」に該当するものとする。

## 7 指定区域内における開発許可及び建築許可の申請について

- (1) 申請者は計画地内に除外区域が含まれていないことを証する資料を申請書に添付するものとする。
- (2) 除外区域の確認は各ハザードマップにより行う。ただし、区域境等が不明瞭な場合の確認方法は以下のとおりとする。
- ア 浸水想定区域図（高潮、洪水）は、福岡県が公表している浸水想定区域図のシェープデータに記載されている想定浸水深と敷地の現地盤高の差により確認することとし、現地盤高は基準点からの測量により計測した数値を用いるものとする。
- イ 土砂災害警戒区域の区域境は、福岡県砂防課が指示する方法で確認を行うものとする。
- (3) 条例第 9 条第 2 項の「当該指定既存集落から概ね 50 メートルの範囲内で市長が必要と認める区域」内の申請地は、当該指定区域内の指定既存集落から直接繋がっている道路に接続させなければならない。

## 8 法第 34 条第 13 号の運用について

- (1) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。
- (2) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。こ

れに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

- (3) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。
- (4) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継しうるものとする。

## 9 法第34条第14号について

本規定は、第1号から第13号までいずれの規定にも該当しない開発行為について、具体的にその目的規模、位置等を総合的に検討して、周辺の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開発行為については、詳細は別途定めた「福岡市開発審査会附議基準」による。

### 9-2 分家住宅について

土地登記簿に、相続による所有権移転登記がなされていない場合においても、「相続とは、被相続人の死亡により、その相続人へ直ちに発生する」ことから事実関係が確認できる資料の提出により相続の事実が確認できる場合は、「福岡市開発審査会附議基準 1-2 (2) 相続」に該当するものとする。

## II 都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定に基づく変更許可に係る審査基準

1 開発許可を受けた者は、法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更しようとする場合（省令第 28 条の 4 に定める軽微な変更以外の変更をいう。）は変更許可が必要となる。

なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となる。

### (1) 法第 30 条第 1 項に掲げる事項

ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域又は規模

イ 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途

ウ 開発行為に関する設計

（ア） 法 32 条の同意協議に係わるもの

（イ） 法 33 条の技術基準に係わる内容の変更が伴う宅地の造成計画

（ウ） 敷地の数の変更がある場合

エ 工事施行者（A 社から B 社に変わる場合）

オ 自己用、非自己用、居住用、業務用の別

カ 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第 34 条のいずれかの号及びその理由

キ 資金計画

### 2 届出で足りる「軽微な変更」とは

(1) 予定建築物等の敷地の規模の増減が 10 分の 1 未満のもの

(2) 住宅以外の建築物又は第 1 種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m<sup>2</sup> 未満となるもの

(3) 申請者（住所、商号、代表者名の変更）

(4) 工事施行者の変更のうち、次に掲げるもの

ア 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為の場合

イ 住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供する目的の 1ha 未満の開発行為の場合

ウ ア及びイ以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更

(5) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(6) 予定建築物、ごみ置き場及び付属建築物の位置の変更

3 変更の許可の技術基準については、変更許可時の技術基準が適用される。

### III 都市計画法第 37 条第 1 号の規定に基づく認定に係る審査基準

1 都市計画法第 37 条第 1 項第 1 号の規定による建築等の承認は、原則として次の各項の一に該当する場合で支障がないと認めたとしとする。

- (1) 公益的施設を先行的に建設するとき。
- (2) 既存の建築物等を開発区域内に移転し、改築するとき。
- (3) 自己の居住用又は業務の用に供する建築物を建築するとき。

建築物の建築を宅地の造成と切り離して施行することが不相当と認められること、又は造成工事がおおむね 80%以上完了していること。

- (4) 建売住宅を建築するとき。

販売前に一時的に展示用モデル住宅として使用するもの。

造成工事がおおむね 90%以上完了していること及び建築承認する区画は、公道（既存の公道に面するセットバック部分も公道とみなす）に面していること。建築予定戸数の 10%以内の戸数であること（建築予定戸数が 10 戸以下のときは 1 戸、10 戸以上のときは小数点以下を切捨てとする。）。

- (5) 仮設の販売事務所及びモデルルームを建築するとき。

造成工事がおおむね 90%以上完了していること。

建築承認する区画は、公道（既存の公道に面するセットバック部分も公道とみなす）に面していること。（建築基準法の仮設建築物の許可で、接道の規定を緩和される予定のものは除く。）

- (6) 中高層建築物等で、宅地の造成と切り離して施行することが不相当と認められるとき。
- (7) 開発区域内に築造された公共施設の破損の恐れがあるとき。
- (8) 擁壁と建築壁が一体構造でやむを得ないとき。
- (9) その他やむを得ない事情があると特に認められるとき。

#### IV 都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可に係る審査基準

- 1 法第 42 条第 1 項ただし書の許可又は第 2 項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行うものとする。
  - (1) 許可申請に係る建築物が法第 29 条第 2 号又は第 3 号に規定する建築物である場合
  - (2) 当該申請が法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで又は第 5 号に該当する場合
  - (3) 許可申請に係る建築物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物でその用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 49 条又は第 50 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
  - (4) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が前各号に掲げる以外のものであって、その用途に照らし、特別な事情によりやむを得ないと判断される場合（法第 34 条 14 号に係る審査基準に適合するもの）
- 2 本条による制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

## 宅地造成等規制法第 8 条の規定に基づく審査基準

宅地造成等規制法第 8 条第 1 項の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可については、法令の定めのほか、以下の基準による。

### 1 宅地防災マニュアル

(平成元年 7 月 6 日建設省経民発第 24 号の別添)

### 2 「擁壁の透水層の取扱いについて」

(平成 3 年 3 月 10 日建設省経民発第 22 号、建設省住指発第 138 号)