

# 第1 法令の概要

## 1 開発許可制度の趣旨

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとされています。(都市計画法(昭和43年法律第100号、以下「法」という。)第2条)

この理念に基づいて、都市を市街化区域及び市街化調整区域に区分し、都市計画区域における開発行為を許可に係らしめることによって所要施設の整備等一定の水準を確保させ、良好な市街地へと誘導するとともに、市街化調整区域では一定のものを除き開発行為を行わせないようになっています。

開発許可は、開発区域の規模及び予定される建築物の用途に応じて、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の技術的基準に適合している場合に与えられますが、市街化調整区域については、これらの基準に適合するほか、区域設定の趣旨により特定の要件に該当していることが必要で、さらに建築行為についても一定の制限がなされています。

## 2 主な用語の定義

### (1) 都市計画区域 (法第5条)

市町村の市街地を含み、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の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し、開発し、及び保全をする区域で都道府県が指定する区域

### (2) 市街化区域 (法第7条第2項)

すでに市街地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

### (3) 市街化調整区域 (法第7条第3項)

市街化を抑制すべき区域

### (4) 開発行為 (法第4条第12項)

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

### (5) 開発区域 (法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域

### (6) 建築物及び建築 (法第4条第10項)

建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの等

建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること

### (7) 特定工作物 (法第4条第11項、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号、以下「令」という。)第1条)

第1種特定工作物と第2種特定工作物がある。

ア 第1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一定の工作物(第1項)

イ 第2種特定工作物 ゴルフコース、1ha以上の規模の運動・レジャー施設(野球場、陸上競技場等)又は墓園(第2項)

### (8) 公共施設 (法第4条第14項、令第1条の2)

道路、公園、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

### (9) 近隣住民 (福岡市開発行為の許可等に関する条例(平成16年条例第27号、以下「市条例」という。)第2条第4号)

以下のア及びイの土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者(居住者には店舗等の占有者を含む。その土地に建築物が存しない場合にあつては、その土地の所有者及び管理者)

ア 開発区域の境界線からの水平距離が15m以下の範囲内にその全部又は一部がある土地

イ 予定建築物の高さが10mを超える場合は、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土地

※宅地造成及び特定盛土等規制法(以下「盛土規制法」という。)のみなし許可に該当する場合、盛土規制法に基づく周辺住民も含まれます。

### 3 開発行為の許可（法第 29 条第 1 項）

都市計画区域内で開発行為を行おうとする者は、あらかじめ開発許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる開発行為については、許可を受けなくてもよいこととされています。

- (1) 市街化区域内において行う開発行為でその規模が 1,000㎡未満のもの（第 1 号、令第 19 条第 1 項）
- (2) 市街化調整区域で行う農林漁業の用に供する畜舎等の一定の建築物又はこれらの業務を営む者の住宅のための開発行為（第 2 号、令第 20 条）
- (3) 鉄道の駅舎、図書館、公民館、変電所及び国、都道府県、市町村等が設置する研究所等公益上必要な一定の建築物の建築を目的とする開発行為（第 3 号、令第 21 条）
- (4) 都市計画事業、土地地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（第 4 号～第 9 号）
- (5) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（第 10 号）
- (6) 仮設建築物の建築のための開発行為、車庫等の附属建築物の建築のための開発行為、軽易な行為（第 11 号、令第 22 条）

### 4 開発許可の申請手続き（法第 30 条）

開発許可を受けるためには、申請書を市長に提出しなければなりません。この申請書には、開発区域の位置、予定建築物等の用途、開発行為の設計等を記載し、公共施設の管理者の同意を得たことを示す書面等を添付しなければなりません。

### 5 設計者の資格（法第 31 条）

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為に関する工事の設計図書の作成者は、次のいずれかに該当する者でなければなりません。（都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号、以下「規則」という。）第 18 条）

#### (1) 開発区域の面積が 1ha 以上 20ha 未満の場合（規則第 19 条第 1 項）

- ア 新制・旧制大学（短期大学を除く）の正規の土木、建築、都市計画、造園の課程を卒業後、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務経験を有する者（1 号イ）
- イ 短期大学の上記アの 3 年課程（夜間部を除く）を卒業後、宅地開発に関する技術に関して 3 年以上の実務経験を有する者（1 号ロ）
- ウ 上記イに該当する者を除き、短期大学（夜間部を除く）、高等専門学校、旧制専門学校の上記アの課程を卒業後、宅地開発に関する技術に関して 4 年以上の実務経験を有する者（1 号ハ）
- エ 新制高等学校、中等教育学校、旧制中等学校の上記アの課程を卒業後、宅地開発に関する技術に関して 7 年以上の実務経験を有する者（1 号ニ）
- オ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務経験を有する者（1 号ホ）
- カ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務経験を有する者（1 号ヘ）
- キ 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、規則第 19 条の 2 から第 19 条の 4 までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者（1 号ト）
- ク 国土交通大臣が上記ア～キに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者（1 号チ）

#### (2) 開発区域の面積が 20ha 以上の場合（規則第 19 条第 1 項第 2 号）

上記ア～クのいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるもの、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの

## 6 開発行為に関する公共施設の取り扱い

### (1) 公共施設の管理者の同意及び協議

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意の取得及び開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者等との協議をしなければなりません。(法第32条)

また、20ha以上の開発では、あらかじめ、義務教育施設の設置義務者及び水道事業者と協議しなければならず、40ha以上の開発では、このほか一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者及び鉄道事業者等とあらかじめ協議しなければなりません。(令第23条)

### (2) 公共施設の管理及び帰属 (法第39条、第40条)

開発行為によって設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日から、他の法律に基づく管理者が別にあるとき等を除きその公共施設の存する市町村が管理することとなります。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の翌日にその公共施設の管理者に帰属します。ただし、道路の付け替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国有又は公有のものは、許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地は、それぞれ国有又は公有となります。

## 7 開発許可の技術基準 (法第33条)

開発許可申請に際しては、開発行為が次の基準に適合していることが必要です。市長は申請された開発行為が技術基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法であるときは、許可をしなければなりません。ただし、市街化調整区域においては立地基準(次項に記載)にも該当していることが必要です。

### (1) 予定建築物等の用途

用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること。(第1項第1号)

### (2) 公共の用に供する空地

自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為を除き、道路、公園等の公共の用に供する空地が開発区域の規模、地形、敷地の配置及び予定建築物等の用途等を勘案して適当に配置されていること。また、都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。(第1項第2号)

#### ア 道路に関する基準

- (ア) 都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。(令第25条第1号)
- (イ) 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m(小区間で通行上支障がない場合は、4m)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。  
(令第25条第2号、規則第20条、第20条の2)
- (ウ) 市街化調整区域で開発区域の面積が20ha以上のときは予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。(第2種特定工作物の建設を目的とするときを除く。)  
(令第25条第3号)
- (エ) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m(住宅の建築を目的とする開発行為にあっては、6.5m)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。(令第25条第4号)
- (オ) 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。(令第25条第5号)
- (カ) その他の道路に関する技術的細目(規則第24条)

## イ 公園等に関する基準

(ア) 開発区域の面積が 3,000m<sup>2</sup> 以上の場合は、3%以上の公園等（公園、緑地及び広場）を設けることを原則とする（自己用住宅の建築及び第2種特定工作物の建設を目的とするときを除く）。ただし、開発区域の面積が 5ha 未満の開発行為にあっては、周辺に相当規模の公園等があるとき又は予定建築物が住宅以外であるときで、特に必要がないと認められる場合は設けないことができる。

(令第 25 条第 6 号、第 7 号、規則第 21 条)

本市においては、予定建築物の用途が住宅である場合、設置すべき施設の種類の種類は公園のみとしています。また、設置すべき公園等の面積は、3%以上かつ計画人口一人当たり 3m<sup>2</sup>に相当する面積（当該面積が開発区域の面積の 6%に相当する面積を超えるときは、6%に相当する面積）となります。

(市条例第 5 条第 2 項)

(イ) その他の公園に関する技術的細目（規則第 25 条）

## ウ 消防水利に関する基準

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法第 20 条第 1 項の基準に適合していない場合に設置する貯水施設は、当該基準に適合するものであること。(令第 25 条第 8 号)

### (3) 排水施設

排水施設が当該地域の降水量等を勘案して開発区域内の下水を有効に排出し、溢水等の被害が生じないよう適当に配置されるように設計されていること。排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。(第 1 項第 3 号)

ア 排水施設は、開発区域の規模、予定建築物等の用途等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。(令第 26 条第 1 号、規則第 22 条第 1 項)

イ 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内に一時雨水を貯留する遊水池等の設置を考慮すること。(令第 26 条第 2 号)

ウ 雨水以外の下水は原則として暗渠によって排出すること。(令第 26 条第 3 号)

エ その他の排水施設に関する技術的細目（規則第 26 条）

### (4) 給水施設

自己の居住用を除き、給水施設が開発区域について想定される需要に支障をきたさないものであること。給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。(第 1 項第 4 号)

### (5) 地区計画等の内容に即した設計

地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。(第 1 項第 5 号)

### (6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分

開発区域における利便の増進及びその周辺の環境の保全を図られるよう公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。(第 1 項第 6 号)

住宅の建築を目的とした 20ha 以上の開発は、規模に応じ教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。(令第 27 条)

### (7) 土地について安全上必要な措置

地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置等安全上必要な措置が講ぜられるよう設計が定められていること。この場合、宅地造成等工事規制区域内の土地であるときは、盛土規制法第 13 条の規定に適合していること。特定盛土等規制区域内の土地であるときは、同法第 31 条の規定に適合していること。(第 1 項第 7 号)

ア 地盤の改良、擁壁又は排水施設等に関する技術的細目

(令第 28 条、規則第 22 条第 2 項、規則第 23 条、第 27 条)

**(8) 開発不適区域の除外**

災害危険区域・地すべり防止区域等開発を行うのに適当でない区域の土地を含まないこと。(自己の居住用を除く。)(第1項第8号、令第23条の2)

**(9) 樹木の保存、表土の保全等**

1ha以上の開発にあつては、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な以下の措置が講ぜられるように設計が定められていること。(第1項第9号、令第23条の3)

ア 高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5m以上で、かつ、面積が300m<sup>2</sup>以上の健全な樹木の集団については、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。(令第28条の2第1項、規則第23条の2)

イ 高さ1mを超える切土・盛土を1,000 m<sup>2</sup>以上行う場合には、当該切土・盛土を行う部分(道路の舗装等植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。(令第28条の2第2項)

**(10) 緩衝帯**

1ha以上の開発にあつては、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他緩衝帯が配置されていること。(第1項第10号、令第23条の4、第28条の3、規則第23条の3)

**(11) 広域的な輸送の便の考慮**

40ha以上の開発にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと。

(第1項第11号、令第24条)

**(12) 申請者の資力・信用**

申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。(自己の居住用及び1ha未満の自己の業務用を除く。)(第1項第12号、令第24条の2)

**(13) 工事施行者の能力**

工事施行者に当該開発行為に関する工事の完成に必要な能力があること。(自己の居住用及び1ha未満の自己の業務用を除く。)(第1項第13号、令第24条の3)

**(14) 関係権利者の同意**

開発行為に係る土地等に関して当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。(第1項第14号)

**(15) 技術基準の強化、緩和**

地方公共団体は、政令で定める基準に従い、条例で、技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。(第3項、令第29条の2、市条例第4条、第5条)

**(16) 最低敷地規模の規制**

地方公共団体は、政令で定める基準に従い、条例で、建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。(第4項、令第29条の3)

本市においては、一戸建ての住宅を建築する目的の開発について以下のように定めています。(市条例第6条)

- ・市街化区域 …… 容積率が60%以下の区域：180 m<sup>2</sup>、それ以外の区域：165 m<sup>2</sup>
- ・市街化調整区域 …… 200 m<sup>2</sup>

## 8 市街化調整区域の開発許可の立地基準（法第34条）

市街化調整区域内では、開発行為が前項の技術基準に適合するほか、次のいずれかに該当する場合でなければ許可を受けることができません。（ただし、第2種特定工作物には適用されません。）

### (1) 周辺居住者のための公共公益施設、日常生活に必要な店舗等（第1号）

主として周辺の居住者の利用に供する公共公益施設及び周辺の居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を営む店舗、事業場等の用に供するための開発行為（例 保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、診療所、助産所、社会福祉施設、食料品店、理髪店等）

### (2) 資源の有効利用上必要な建築物（第2号）

市街化調整区域内の鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等の用に供する目的で行う開発行為（例 生コン工場、観光展望台等）

### (3) 農林漁業用の建築物、農林水産物の処理・貯蔵・加工用の建築物等（第4号）

農林漁業の用に供する建築物（開発行為の許可不要のものを除く。）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等の用に供する目的で行う開発行為（例 水産食品製造工場等）

### (4) 中小企業の連携、共同化、集積のための建築物（第6号）

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための建築物等の用に供する目的で行う開発行為

### (5) 既存工場に関連する建築物等（第7号）

市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等のための開発行為

### (6) 危険物の貯蔵、処理施設（第8号）

危険物の貯蔵又は処理のための建築物等で、市街化区域内に建築等することが不適当な一定のものの用に供するための開発行為（例 火薬庫）（令第29条の6）

### (7) 災害危険区域等の建築物等の移転（第8号の2）

市街化調整区域の災害危険区域等に存する建築物等の移転のための開発行為

### (8) 沿道サービス施設等（第9号）

道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等のための開発行為（例 ドライブイン、ガソリンスタンド等）（令第29条の8）

### (9) 地区計画・集落地区計画に適合する建築物（第10号）

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る）内において、当該地区計画又は集落地区計画の内容に適合する建築物等の用に供するための開発行為

### (10) 既存集落の区域指定による開発許可（第11号）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為（市条例第7条、第8条）

### (11) 条例で定める開発行為（第12号）

開発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適当と認められる開発行為として、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの（市条例第9条）

### (12) 線引き時の既得権による自己用建築（第13号）

市街化調整区域が定められた際、自己の居住用又は業務用のための建築物の建築等の目的で土地又は借地権等を有していた者が、線引き（市街化調整区域の設定）後6ヶ月以内に市長に届け出て、5年以内に当初の目的どおりに行う開発行為（令第30条、規則第28条）

### (13) 開発審査会に附議して個別に判定するもの（第14号）

開発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、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの

（本市における取扱いについては、「福岡市開発審査会附議基準」に掲げています）

## 9 変更の許可等（法第 35 条の 2）

次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、許可を受けなければなりません。ただし、(2)に掲げる軽微な変更をしようとするときは、届け出で足りません。

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ります。

### (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) 法第 32 条の同意協議に係るもの
  - (イ) 法第 33 条の技術基準に係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ける開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由
- キ 資金計画

### (2) 届出で足りる「軽微な変更」

- ア 以下に掲げるものを除く予定建築物の敷地の形状の変更
  - (ア) 予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴うもの
  - (イ) 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 1,000m<sup>2</sup>以上となるもの※予定建築物の敷地の形状の変更とは、例えば、敷地と敷地の間の境界線を変更する場合です。
- イ 申請者の住所、名称又は代表者名の変更
- ウ 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
- エ 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
- オ 予定建築物、ごみ置き場及び附属建築物の位置の変更

### (3) 変更の許可の技術基準

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。

## 10 工事完了の検査（法第 36 条）

開発区域の工事（公共施設に関する部分については、その工事）が完了したとき、その旨を市長に届け出なければなりません。

市長は、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その結果、適合していると認めるときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付するとともに、完了公告を行います。

（公告は、本市においては毎週月・木曜発行の「福岡市公報」に登載して行います。「福岡市公報」は市役所 1 階情報プラザ、総合図書館及び分館、各区役所の総務担当課、入部出張所及び西部出張所、又は市ホームページ <http://www.city.fukuoka.lg.jp/shisei/johokokai/shikoho/index.html> にて閲覧できます。）

## 11 建築等の制限

### (1) 工事完了公告前の建築制限 (法第 37 条)

開発許可を受けた開発区域内においては、許可を受けた後完了公告があるまでの間は、工事用の仮設建築物を建築するときその他市長が支障がないと認めたとき等の場合を除いて、建築物の建築等を行ってはけません。

### (2) 開発許可に際して定められる制限 (法第 41 条)

市街化調整区域において、市長は、開発許可をする場合において必要があると認めるときは、開発区域内の土地について、建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることがあります。この場合、建築物はこれらの制限に適合することが必要です。ただし、市長が許可したときはこの限りではありません。

### (3) 開発許可を受けた土地における建築等の制限 (法第 42 条)

開発許可のあった区域内では、完了公告の後は、開発行為を行った者に限らず何人も、開発許可の内容である予定建築物等以外の建築物の新築等を行ってはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることはできません。ただし、用途地域等が定められているときや、市長が許可したときはこの限りではありません。

### (4) 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)

市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域以外の土地においては、市長の許可を受けなければ、開発許可不要の建築物（法第 29 条第 2 号及び第 3 号）以外の建築物の新築等をしてはならず、また、建築物の改築をし、又はその用途を変更して開発許可不要の建築物以外の建築物としてはなりません。

許可の基準は、開発許可の基準とほぼ同じです。ただし、次の場合は許可を受ける必要はありません。

ア 都市計画事業の施行として行う建築等（第 1 号）

イ 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築等（第 2 号）

ウ 仮設建築物の新築（第 3 号）

エ 都市計画事業や土地区画整理事業等の施行として行われた開発行為等の区域内において行われる建築物の建築等（第 4 号、令第 34 条）

オ 附属建築物の建築等（第 5 号、令第 35 条）

## 12 開発行為の廃止 (法第 38 条)

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止した場合は、遅滞なく市長に届け出なければなりません。

## 13 地位の承継

### (1) 一般承継 (法第 44 条)

相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立した法人（新設合併の場合）は、被承継人が有していた許可に基づく地位を承継することとなります。

本市においては、市長にその旨の届出を求めています。（福岡市開発行為の許可等に関する規則（平成 16 年規則第 69 号、以下「市規則」という。）第 22 条）

### (2) 特定承継 (法第 45 条)

一般承継を除き、開発許可を受けた者から、土地の所有権、その他工事の施行の為に必要な権原を取得し、許可に基づく地位を承継する場合は、市長の承認を得なければなりません。

## 14 開発登録簿 (法第 47 条)

市長が開発許可をした場合は、開発登録簿に次の事項が登録され、公衆の閲覧に供されます。

(1) 開発許可の年月日

(2) 予定建築物等の用途

(3) 公共施設の種類、位置及び区域

(4) 開発許可の内容等

## 15 不服申立て等（法第 50 条）

開発許可等に関する不服申立ては、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、福岡市開発審査会に対してしなければなりません。

審査請求の手続きその他については、他の行政処分の場合と同様に行政不服審査法が適用されます。

## 16 監督処分等（法第 81 条）

市長は、都市計画法の規制に違反した者に対して許可の取り消しのほか、工事の停止、建築物等の除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができます。

また、当該措置の履行の確保のために、必要に応じて行政代執行法の適用があります。

## 17 罰則（法第 91 条～96 条）

都市計画法に違反した者は処罰されることがあります。

## 18 他の法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法だけでなく、他の法令とも次のような関係があります。

### (1) 盛土規制法

開発区域が、宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内の場合で、盛土規制法に基づく許可を要する行為を行う際は、開発許可を受けた宅地造成又は特定盛土等に関する工事は盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされます。その場合、下記の手続きが必要になる場合があります。

（参照：「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」）

#### ア 中間検査

中間検査の対象となる規模で特定工程を含む工事については、中間検査を受検し、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、特定工程後の工程に着手することができません。

#### イ 定期報告

定期報告の対象となる規模の工事については、許可から工事完了までの間、3 か月毎に工事の進捗状況等について定期報告を行う必要があります。

#### ウ 完了検査

開発許可の完了検査に合格することで盛土規制法の完了検査に合格したものとみなされるため、盛土規制法の完了検査は不要です。

### (2) 建築基準法

開発行為の完了公告があるまでは、原則として建築工事に着手することはできません（「11 建築等の制限」を参照）。建築工事に着手する前に別途建築確認申請書を提出し、確認を受けてください。

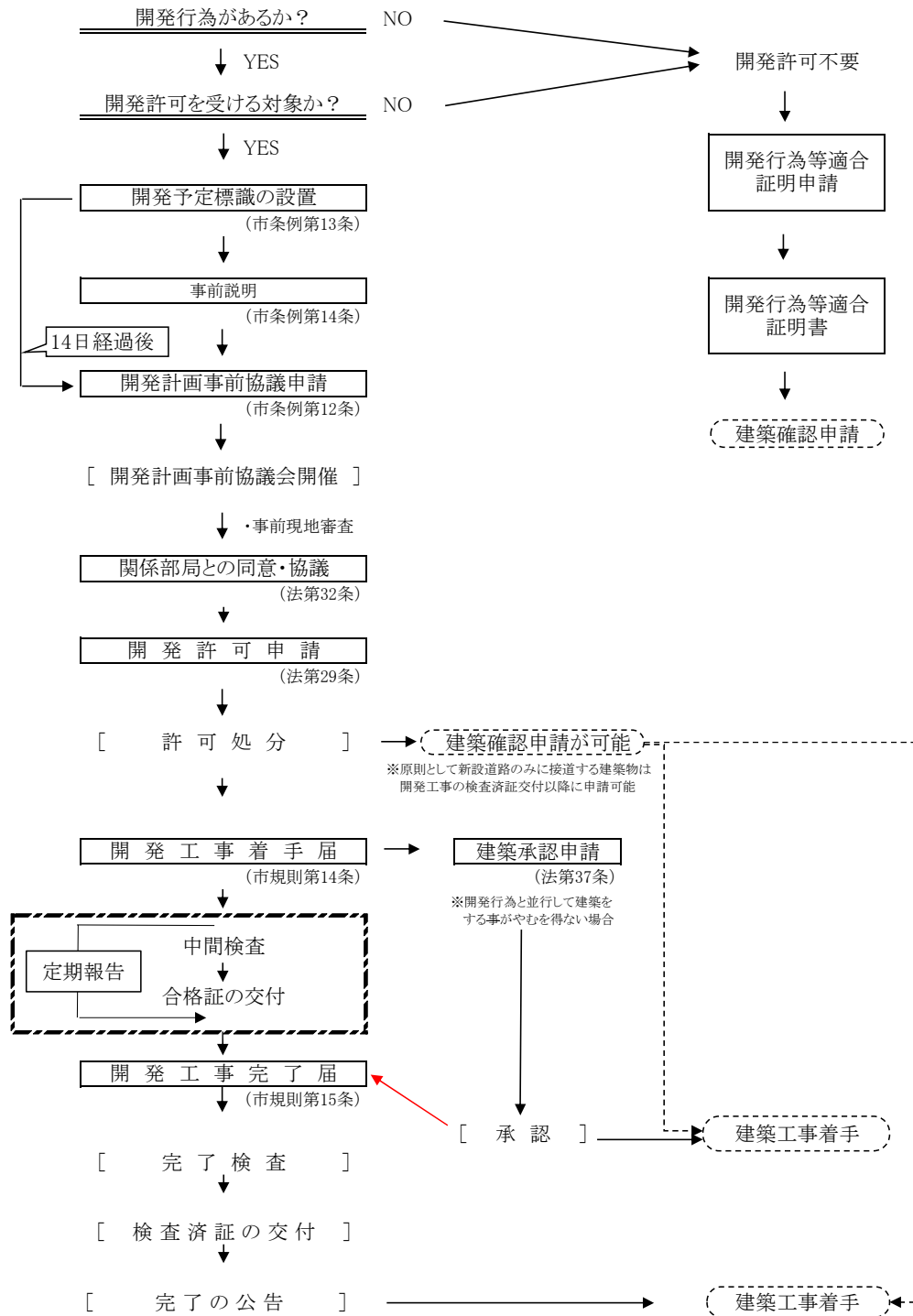
### (3) 農地法

市街化区域の場合は、農地転用の届出の際に、開発許可を受けたことを証する書面を添付する必要があります。市街化調整区域の場合は、開発許可申請手続きと農地転用許可申請手続きを同時に行ってください。

### (4) その他の法令との関係

道路法、河川法、自然公園法、森林法、国土利用計画法、大規模小売店舗立地法、土壌汚染対策法、福岡県環境保全に関する条例、福岡市環境基本条例、福岡市環境影響評価条例、福岡市風致地区内建築等規制条例、福岡市都市景観条例、福岡市福祉のまちづくり条例、その他開発行為についての規制を定めた法令等がありますので、都市計画法による開発許可とは別に、これらの法令等に基づく許認可等を受けなければなりません。

…市街化区域の場合…



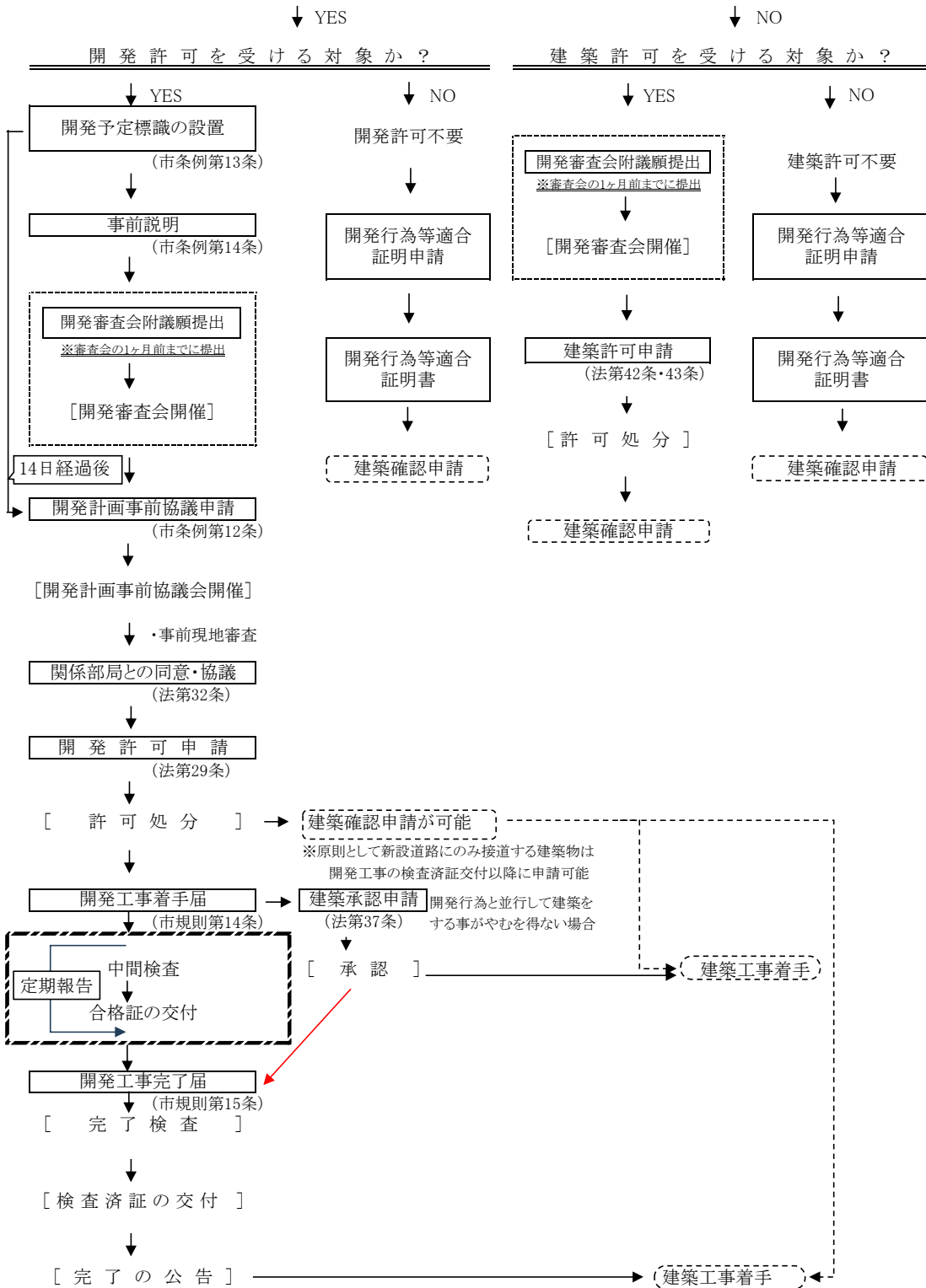
**盛土規制法に基づくみなし許可で各手続きの対象となる造成工事を行う場合**

開発予定標識及び事前説明に関しては、高さが10m以下の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合は不要です。

【凡例】法：都市計画法、市条例：福岡市開発行為の許可等に関する条例、市規則：福岡市開発行為の許可等に関する規則

・・・市街化調整区域の場合・・・

開 発 行 為 が あ る か ？



・・・開発審査会の承認を受ける必要がある場合

・・・盛土規制法に基づくみなし許可で各手続きの対象となる造成工事を行う場合

開発予定標識及び事前説明に関しては、高さが10m以下の自己の居住の用に供する住宅を建築する場合は不要です。

【凡例】法：都市計画法、条例：福岡市開発行為の許可等に関する条例、市規則：福岡市開発行為の許可等に関する規則