

第4節 他法令との関係

開発許可は、都市計画上一般的に禁止している開発行為について例外的に禁止を解除するもので、「開発する権利」を新たに付与するものではありません。したがって、隣接する土地の所有者等の権利を侵害するなどの行為については、開発許可を受けたとしても認められるものではありません。

なお、実際に開発許可を行うには、他法令による規制が存するときは、都市計画法と併せてそれぞれの法令に基づく手続きを経る必要があります。

1 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）

(1) 届出

一定面積以上の土地を有償で譲り渡す場合は届出（第4条）を、地方公共団体等を買取を希望する場合は申出（第5条）を、しなければなりません。なお、届出（申出）者は、その届出（申出）をした日から3週間を経過する日までの間は契約を締結することはできません。

(2) 届出・申出の面積区分

	土地の所在地	土地の規模	届出	申出
都市計画区域内	法第4条第1項第1号から5号に所在する土地			
	(1)道路、都市公園、河川等の都市計画施設の区域内にある土地	200㎡未満の土地	不要	否
	(2)道路、都市公園、河川等の区域として決定された区域内にある土地			
	(3)先買い土地区画整理事業、新都市基盤整備事業法の施行区域	200㎡以上の土地	要	可
	(4)生産緑地地区の区域内			
	(5)その他政令で定める区域			
	上記以外の土地			
		200㎡未満の土地	不要	否
		200㎡以上の土地	不要	可
		市街化区域 5,000㎡以上の土地	要	可
		市街化区域・市街化調整区域以外の都市計画区域 10,000㎡以上の土地	要	可
都市計画区域外	都市計画施設の区域	200㎡未満の土地	不要	否
		200㎡以上の土地	要	可

(3) 担当機関

市都市政策部都市計画課

県土木部用地室、県北建設事務所総務部行政課

2 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）

（1）届出

一定面積以上の土地売買等の契約を締結したときは、契約の日から 2 週間以内に届け出なければなりません（第 23 条）。

（2）届出が必要な面積

市街化区域・・・・・・・・ 2,000 m²以上

市街化調整区域・・・・ 5,000 m²以上

都市計画区域外・・・・ 10,000 m²以上

（3）担当機関

市都市政策部都市計画課

県企画調整部土地・水調整課、県北地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課

3 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）

（1）環境影響評価

政令で定める大規模な開発事業を行う者は、事前に環境影響評価を行う必要があります。

（2）政令で定める事業例

一般廃棄物・産業廃棄物の最終処分場

第 1 種事業（埋立処分場所の面積 30ha 以上）

第 2 種事業（埋立処分場所の面積 25ha 以上 30ha 未満）

（3）福島県環境影響評価条例（平成 10 年福島県条例第 64 号）

ア 環境影響評価を行う事業の例

（ア）一般廃棄物・産業廃棄物の最終処分場

第 1 区分事業（埋立処分場所の面積 5ha 以上又は埋立容量 25 万 m³以上）

（イ）一般廃棄物・産業廃棄物の焼却施設

第 1 区分事業（焼却能力 4t/時以上）

（ウ）宅地造成事業

第 1 区分事業（面積 75ha 以上）

第 1 区分事業（面積 50ha 以上 75ha 未満）

（4）担当機関

県生活環境部環境共生課

4 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）

（1）農用地区域からの除外（農業振興地域整備計画の変更）

農用地区域内の農地等を他の用途に供しようとする場合には、農用地区域からの除外を行うことが必要になります。

この除外は、おおむね 5 年ごとの見直しのなかで行われることになります。

（2）担当機関

市農政部農業振興室

県農林水産部農業担い手課、県北農林事務所企画部指導調整課

5 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）

（1）許可又は届出

ア 農地を農地以外の用途に転用する場合（第 4 条第 1 項）

イ 農地又は採草放牧地の転用のための権利を移転する場合（第 5 条第 1 項）

（2）許可又は届出が必要な区域

市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・届出

市街化調整区域及び都市計画区域外・・・許可

なお、面積により許可権者が異なり、4ha 以下は市、4ha 超は大臣協議、知事が許可することになります。

（3）同時許可

市街化区域において農地転用をする場合は、農地転用に着手する前に農業委員会を經由して届け出るべきこととなっています。

市街化調整区域において農地転用をする場合は、開発許可と転用許可との調整を要しますので、あらかじめ相互の連絡をし、可及的すみやかに調整を図るものとし、同時に許可することに配慮します（開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書（昭和 44 年 10 月 21 日農林省・建設省））。

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になります。

（4）担当機関

市農業委員会

県農林水産部農業担い手課、県北農林事務所企画部指導調整課

6 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）

（1）許可又は届出

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になっている民有林において開発を行う場合

（2）許可又は届出が必要な区域

1ha 以下・・・小規模林地開発計画書及び伐採届

1ha 超（専ら道路の新設又は改築を目的とする開発にあつては道路の幅員が 3m 超）

・・・許可（第 10 条の 2）

（3）同時許可

あらかじめ相互の連絡をし、可及的すみやかに調整を図るものとし、同時に許可することに配慮します（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に関する覚書（昭和 48 年 2 月 24 日建設省都計発第 19 号））。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になります。

（4）担当機関

市農政部農林整備課

県農林水産部森林保全課、県北農林事務所森林林業部森林土木課

7 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

（1）承認

道路管理者以外のものが、自らの費用で道路に関する工事を行う場合

（2）許可が必要な行為等（第 24 条）

ア 法面の埋立又は切取り

イ 新規道路の取付け工事

ウ 車両の乗り入れ、商品の積み下ろしのための歩道の切下げ又はガードレールの撤去

（3）担当機関

市建設部路政課、飯坂・松川・信夫・吾妻支所経済建設係

県土木部道路理課、県北建設事務所管理課

8 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

（1）許可

宅地造成規制区域内において、宅地造成等に関する工事を行う場合

福島市においては、平成 15 年度から、権限委譲により許可権者は福島市となりました。

（2）許可が必要な区域及び行為等

ア 宅地造成工事規制区域 福島市（飯坂地区、信夫山地区、渡利地区、清水町地区）
原町市（青葉地区）

イ 2m を超える切土若しくは 1m を超える盛土によるがけを生じる場合又は 500 m² を超える面積の土地に切土若しくは盛土を行う場合・・・許可（第 8 条）

ただし、都市計画法による開発許可を受けて行われる開発許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、別途宅地造成工事の許可は要しません。（宅地造成等規制法第 8 条第 1 項但し書き）

（3）担当機関

市都市政策部開発建築指導課

9 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

（1）許可又は届出

ア 許可

（ア）重要文化財の現状に何らかの変更を及ぼす行為（第 43 条）

（イ）史跡名勝記念物の現状に何らかの変更を及ぼす行為（第 80 条）

イ 届出

（ア）重要有形民俗文化財の現状に何らかの変更を及ぼす行為（第 56 条の 13）

（イ）周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合（57 条の 2）

（2）担当機関

市教育委員会事務局文化課

県教育庁文化財課

1 0 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

(1) 建築確認

建築物の建築又は大規模な修繕若しくは大規模な模様替え等をしようとする場合（第 6 条）
一定規模以上の擁壁等の工作物を設置する場合（第 88 条）

(2) 建築確認が必要な区域

ア 建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号の建築物の建築、大規模な修繕及び
大規模な模様替え・・・・・・・・・・市全域

イ 建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の建築物の建築・・・・・・・・・・都市計画区域内

(3) 建築確認申請にはその計画の都市計画法への適合を証明する書類を添付することになり、これ
に対応して都市計画法施行規則第 60 条の規定により適合していることを証する書面（いわゆる
規則 60 条証明書）の交付を受けることができることとされています。

(4) 担当機関

特定行政庁（市都市政策部開発建築指導課）
指定確認機関（(財)ふくしま建築住宅センターほか）

1 1 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）

(1) 土地の形質の変更の制限

指定区域において土地の形質変更をしようとする者は計画の届出（第 9 条）

(2) 担当機関

市環境部環境課
県地方振興局県民環境部環境課

1 2 自然公園法（昭和 32 年法律 161 号）及び福島県立自然公園条例（昭和 33 年福島県条例第 23 号）

(1) 許可（届出）

国立公園・国定公園・県立自然公園内で、工作物の新設、建築物の新築・改築・増築、木材の
伐採、土地の開墾、土地の形状の変更等を行おうとする場合

(2) 担当機関

県生活環境部自然保護課、地方振興局県民環境部県民生活課（環境課）

1 3 その他の法令

店舗、工場等の建築を目的とする開発行為については、都市計画法上は適合する用途であって
も、これらの用途を継続的に行うために必要な資格等を有しない限り、建築物があってもこれら
の業を開始できないことにもなりかねません。

このため、建築物の用途が資格等を必要とする場合には、資格等を取得しているか、又は取得
する見込みを確認することも必要です。

1.4 開発許可以外の都市計画法上の制限

(1) 市街地開発事業予定区域の区域内又は施行予定者が定められている都市計画施設内での建築の制限

当該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、許可を受けなければなりません。(法第 52 条の 2、法第 57 条の 3)

(2) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業施行区域内における建築等の制限

当該区域内において建築物の建築を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。

なお、開発区域内に都市計画施設の区域が含まれている場合には、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。(法第 53 条)

(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、当該事業の施行に障害のおそれが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重量が 5 t を超える物件の設置若しくは堆積を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。(法第 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、木竹の伐採その他の行為を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。