

第3節 福島市都市計画法の開発許可事務の処理に関する要領

法、政令、省令、福島市都市計画法施行細則(平成14年規則第19号。以下「市規則」という。)に定められた事務を執行するにあたり、必要な事項を「要領」としてまとめました。

1 福島市都市計画法の開発許可事務の処理に関する要領

福島市都市計画法の開発許可事務の処理に関する要領

(趣旨)

第1条 この要領は、福島市が処理する都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の開発許可に係る事務処理に関し、必要な事項を定める。

(事前相談)

第2条 福島市(以下「市」という。)は、開発行為又は建築物の建築又は特定工作物の建設の行為(以下「開発行為等」という。)をしようとする者から、開発の構想段階において事前に相談があった場合は、許可要件その他の開発行為に関する要件について十分説明を行い、その後の手続きの円滑化を図らなければならない。

2 前項の開発等の行為が次に掲げるものに該当するときは、あらかじめ、当該各号に定める機関等と協議するよう助言する。

- (1) 景観法に規定する届出を要する行為のうち福島市景観条例(平成30年条例第50号)第17条第1号に該当しない規模の行為 市都市政策部都市計画課
- (2) 福島市大規模開発事前指導要綱に定める事前協議が必要な開発行為等の計画 市都市政策部開発建築指導課
- (3) 福島県大規模土地利用事前指導要綱(平成9年3月25日土調第117号福島県副知事依命通達)に定める事前協議が必要な開発行為の計画 福島県県北地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課
- (4) 福島県ゴルフ場開発指導要綱(平成元年6月19日土調第407号福島県副知事依命通達)に定める事前協議が必要な開発行為の計画 福島県県北地方振興局企画商工部地域づくり・商工労政課
- (5) 福島市産業廃棄物処理指導要綱に定める事前協議が必要な開発行為の計画 市廃棄物対策課

3 市は、前項の開発行為等をしようとする者に対し、あらかじめ市都市政策部開発建築指導課(以下「開発建築指導課」という。)と、次条に定める協議を行うよう助言する。

(事前協議)

第3条 開発建築指導課は、開発行為等をしようとする者に対し、福島市開発行為等指導要綱(以下「事前指導要綱」という。)に基づく事前協議を行うよう指導するものとする。ただし、協議に係る開発行為が、次に掲げるものに該当するときは、併せて、当該各号に定める機関等と協議するよう指導するものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に定める農用地区域の土地を含む開発行為等の行為 市農政部農業振興室
- (2) 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)の対象となる開発等の行為 市商工観光部商業労政課
- (3) 環境影響評価法(平成9年法律第81号)の対象となる開発行為 福島県生活環境部環境共生課
- (4) 福島県環境影響評価条例(平成10年福島県条例第64号)の対象となる開発等の行為 福島県生活環境部環境共生課

2 法第32条第1項に規定する公共施設の管理者との協議及び同条第2項に規定する公共施設を管理することとなる者との協議は、事前指導要綱の定めるところによる。

3 法第 29 条第 1 項第 2 号の規定に該当する建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設に係る事前協議については、前項の規定に係わらず都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）第 60 条に規定に規定する証明書の交付申請を指導する。

（事前協議の協議経過書等）

第4条 前条第 1 項の事前協議の結果、事前指導要綱に定める内容に適合することを確認したときは、開発行為確認通知書を送付するものとする。

2 前条第 2 項の協議した経過（法第 29 条第 1 項及び第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 37 条第 1 号、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書、第 43 条第 1 項並びに第 53 条第 1 項の許可並びに第 45 条の承認申請（以下「許可等申請」という。）を要する開発行為等に限る。）については、前項の規定にかかわらず、福島市都市計画法施行細則（平成 14 年規則第 19 号。以下「市規則」という。）に定める協議経過書を作成するものとする。

3 前項の協議経過書は、事前協議請求者が内容を確認し、押印した後に交付する。

（受付）

第5条 許可申請をしようとする者は、省令又は市規則の定めるところにより、申請書その他必要な図書等を開発建築指導課に提出する。

2 前項の申請書その他必要な図書等（以下「申請書等」という。）を受け付けた者は、速やかに、申請書等の記載内容、添付書類の有無等を確認（以下「形式審査」という。）し、誤記、添付書類の不足等の不備がある場合には、当該申請書等の提出者に対して補正を指導するものとする。

3 申請書等を受けた者は、前項の補正を指導しているものを除き、受付簿に記載し、又は附記し、申請書等に受付印を押印し、受け付けるものとする。

（手数料）

第6条 前条第 3 項の申請書等の受理に際し、手数料の納付が必要なときは、福島市手数料条例（昭和 49 年条例第 9 号）に定める手数料の額を現金で受領しなければならない。

（許可・承認等）

第7条 第 5 条第 3 項により申請書等を受理したときは、速やかに内容を審査し、適当と認めるときは許可又は承認の処分を行うものとする。また、不適当と認めるときは理由を明示して不許可又は不承認の処分を行うものとする。

2 前項の処分は、市規則の定めるところによる。

（工事着手届）

第8条 開発許可を受けた者が当該許可に係る工事に着手したときは、市規則に定める工事着手届出書に必要な書類を添付して、開発建築指導課に届出させるものとする。

2 第 4 条第 1 項の開発行為確認通知書の送付を受けた者（以下「確認済者」という。）が当該確認に係る工事に着手したときは、前項の規定に準じ、開発建築指導課に届け出るものとする。

（開発標識の掲出）

第9条 開発許可を受けた者は、工事の着手から工事完了の日までの期間、当該開発等の区域内の見やすい場所に市規則に定める開発標識を掲出させるものとする。

2 確認済者は、前項の規定に準じ、開発標識を掲出するよう努めるものとする。

(災害発生等届)

第10条 市は、工事施工中に災害が発生したときは、開発許可を受けた者に、速やかに開発建築指導課に通報させるとともに、遅滞なく災害発生等報告書を市に提出させるものとする。災害等の発生のおそれがあるときも同様とする。

(予想外地盤報告書)

第11条 市は、開発許可を受けた者が工事施工中に予想した土質、地盤等と著しく相違した土質、地盤等に遭遇したときは、開発建築指導課に予想外地盤報告書を提出させるものとする。

(工事内容の変更)

第12条 開発許可を受けた者又は確認済者が当該許可又は確認に係る工事の内容を変更しようとするときは、次表の区分欄に対応する許可申請、届出又は協議を行わなければならない。

区 分	手 続 の 種 類
第 35 条 の 2 第 1 項 に 定 め る 変 更	市規則第 9 条 に 定 め る 申 請 書 の 提 出
第 35 条 の 2 第 3 項 に 定 め る 軽 微 な 変 更	市規則第 10 条 に 定 め る 届 出 書 の 提 出
第 4 条 第 1 項 に 定 め る 確 認 に 係 る 工 事 の 変 更	第 3 条 に 定 め る 事 前 協 議

(工事廃止届)

第13条 法第 38 条の規定による開発行為に関する工事の廃止を届け出ようとする者は、市規則に定める工事廃止に関する廃止の届出書に必要な書類を添付して、開発建築指導課に届け出なければならない。

2 確認済者が当該確認に係る工事を廃止しようとするときは、前項の規定に準じ、開発建築指導課に届け出るものとする。

3 開発建築指導課は、前 2 項の届を受けたときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、又は土地の形質の変化等によって周辺の地域に排水及び水利上の支障をきたし、若しくは土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずるよう指導するものとする。

(既存権利の届出)

第14条 法第 34 条第 9 号の規定による既存の権利者を届け出ようとする者は、市規則に定める既存権利者届出書に必要な書類を添付して、開発建築指導課に届け出なければならない。

(公共施設の費用負担協議)

第15条 法第 40 条第 3 項の規定により市街化区域内の主要な公共施設の帰属に係る費用負担を市に求めようとする者は、工事完了公告の日までに、費用負担の協議申請書を、開発建築指導課に提出するよう指導する。

(承継の届出等)

第16条 法第 44 条の規定による地位の承継をした者は、遅滞なく、市規則に定める承継届出書に必要な書類を添付して、開発建築指導課に届け出させるものとする。

2 法第 45 条の規定による承継の許可を受けようとする者又は確認済者から地位を承継しようとするものは、第 3 条に定める事前協議を行うものとする。

(完了検査)

第17条 市は、工事完了届を受け付けたときは、速やかに、開発建築指導課の職員に工事完了検査を行わせるものとする。この場合の検査は、福島市開発工事完了検査要領によるものとする。

(勧告、助言)

第18条 市は、必要に応じて許可を受けた者から報告、若しくは資料の提出を求めて開発行為の進行管理に努め、許可を受けた者に必要な勧告、助言を行うものとする。

(監督処分)

第19条 開発建築指導課は、法の規定又は処分に違反した者に対して、開発等の行為を中止し、許可等を取消し、建築物等を除去し、原状を回復させる命令等の監督処分を行うときは、福島市違法開発行為等事務処理要領により行うものとする。

(開発登録簿)

第20条 開発建築指導課は、法第 47 条に定める事項を開発登録簿に登録し、又は附記するものとする。

(標準処理期間)

第21条 許可申請等から当該処分までの期間は、おおむね別表の期間内に行うものとする。

附 則

この要領は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

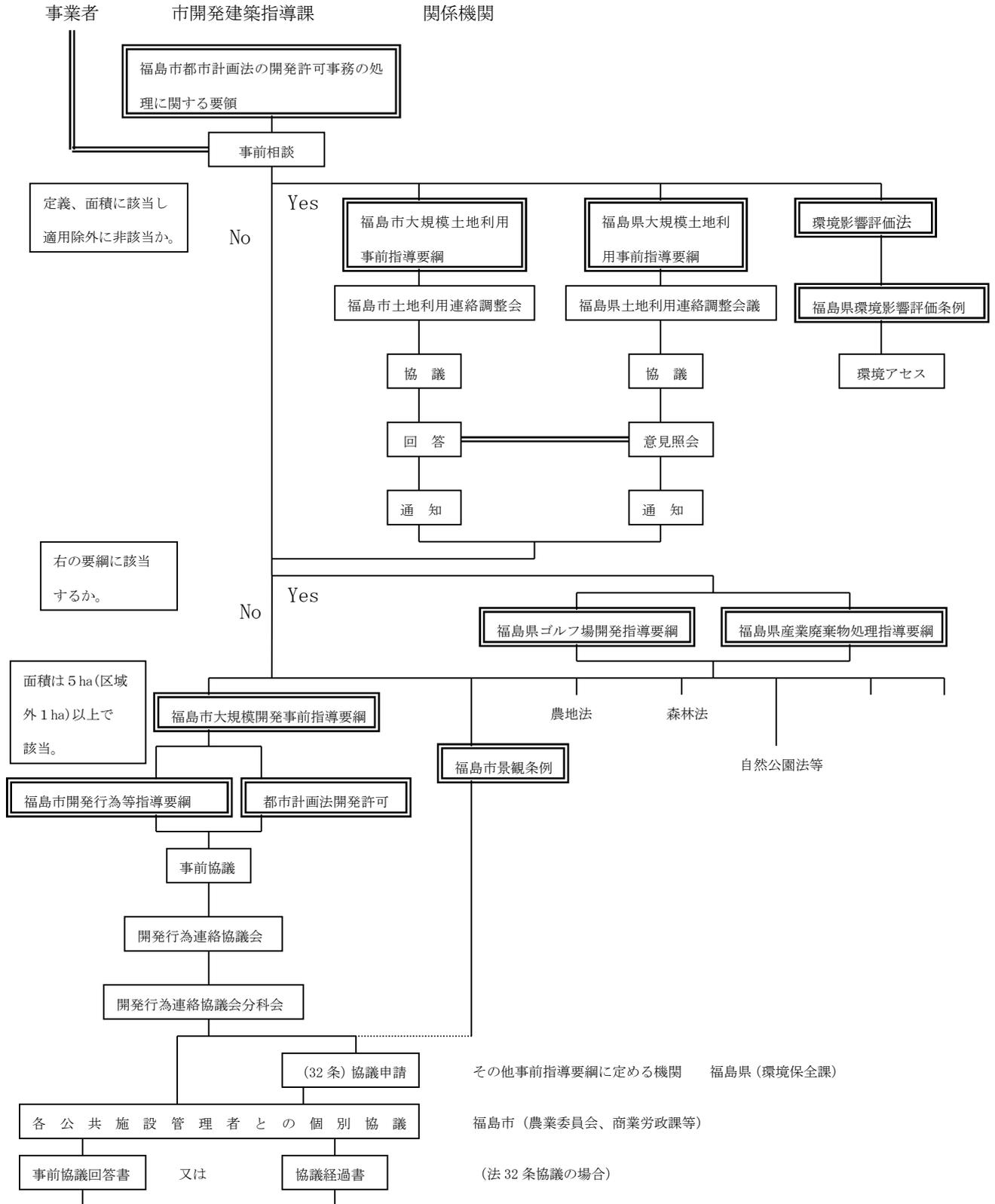
別表 (第 21 条関係)

標準処理日数

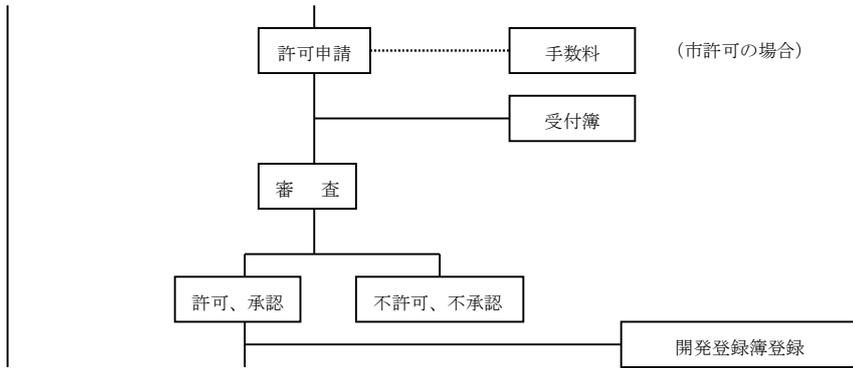
許 認 可 等 の 事 務		日 数	備 考
法第 29 条の規定による開発行為	開発審査会に付議するもの及び 第二種特定工作物に係るもの	60	開発審査会の審査に要する 日数を除く
	上記以外のもの	40	
法第 35 条の 2 第 1 項の規定による開発行為の変更許可		40	
法第 36 条の規定による開発行為の工事完了の検査及び検査済証の 交付並びに工事完了公告		25	他の法令による検査に要す る日数を除く
法第 37 条第 1 号の規定による工事完了公告前の建築等の承認		25	
法第 41 条第 2 項ただし書の規定による建築物の建築の特例許可		50	
法第 42 条第 1 項ただし書の規定による予定建築物以外の建築等の許可		30	
法第 43 条第 1 項の規定による 開発区域外における建築等の許可	開発審査会に付議するもの	50	開発審査会の審査に要する 日数を除く
	上記以外のもの	30	
法第 45 条の規定による地位の承継承認		8	
規則第 60 条証明の規定による適合の証明		15	他部局との調整に要する 日数を除く

2 事務の流れ

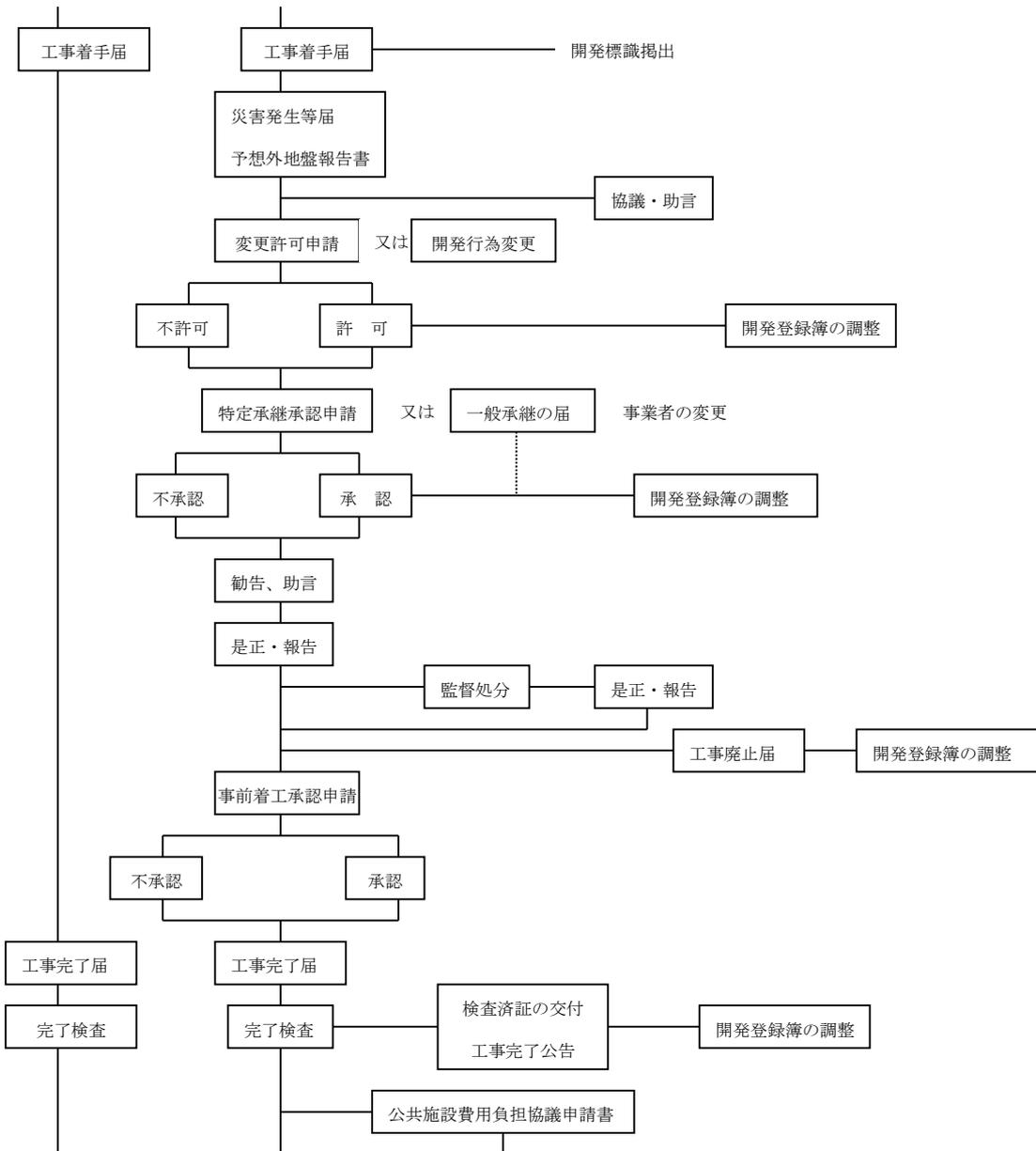
(1) 事前協議等



(2) 許可等申請



(3) 開発行為



3 開発許可関係添付書類一覧

(1) 許可申請関係

図 書 等 の 名 称	法 32 条 協 議	法 29 条			法 35 条 の 2	法 37 条	法 41 条	法 42 条	法 43 条	法 45 条	法 53 条	法 65 条	摘 要 (様式等の規定)
		自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	そ の 他									
協議申請書	◎												市規則様式 1 1
許可申請書		○	○	○									省令様式 2、2 の 2
変更許可申請書					○								市規則様式 1 6
(完了公告前) 建築等承認申請書						◎							市規則様式 2 1
(例外) 建築等許可申請書							◎						市規則様式 2 2
(開発区域内) 建築等許可申請書								◎					市規則様式 2 3
(開発区域外) 建築等許可申請書									○				省令様式 9
特定承継承認申請書										◎			市規則様式 2 5
公共施設管理者の同意書		○	○	○	△								市規則様式 1 2
協議一覧表・協議経過書		○	○	○	△								市規則様式 1 3 の 2
資金計画書 (●は、1ha 以上の場合)		●	●	○	△								省令様式 3
設計説明書			○	○	△								市規則様式 8
設 計 図	現況図	◎	○	○	○	△	◎	◎	◎				省令第 16 条
	土地利用計画図		○	○	○	△	◎	◎	◎	◎			省令第 16 条
	造成計画平面図	◎	○	○	○	△							省令第 16 条
	造成計画断面図	◎	○	○	○	△							省令第 16 条
	排水施設計画平面図	◎	○	○	○	△							省令第 16 条
	給水施設計画平面図	◎		○	○	△							省令第 16 条
	がけの断面図		○	○	○	△							省令第 16 条
擁壁の断面図		○	○	○	△							省令第 16 条	
現況の写真	◎					◎	◎	◎					
開発区域位置図	◎	○	○	○	△	◎	◎	◎	◎				
開発区域区域図	◎	○	○	○	△		◎	◎	◎				
権利者の同意書 (印鑑証明書添付)		○	○	○	△				◎				市規則様式 9
設計者資格申告書 (資格証等の写し)		●	●	●	△								市規則様式 1 0
既存の権利を証する図書		○	○	○	△								
(申請者) 住民票・法人登記簿謄本		◎	◎	◎	△								
公図の写し・土地の全部事項証明書	◎	◎	◎	◎	△	◎			◎	◎			
開発区域等の求積図		◎	◎	◎	△								
排水施設構造図・流末水路構造図		◎	◎	◎	△								

図 書 等 の 名 称	法 32 条 協 議	法 29 条			法 35 条 の 2	法 37 条	法 41 条	法 42 条	法 43 条	法 45 条	法 53 条	法 65 条	摘 要 (様式等の規定)
		自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	そ の 他									
排水先流路図		◎	◎	◎	△				◎				
道路の横断図・縦断図		◎	◎	◎	△								
構造計算書・安定計算書・水理計算書		◎	◎	◎	△								
防災工事計画平面図・防災施設構造		◎	◎	◎	△								
予定建築物等の平面図・立面図		◎	◎	◎	△	◎	◎	◎	◎				
資力信用調書(納税証明書添付)・事業経歴書			●	◎	△					◎			市規則様式 3
工事能力調書・事業経歴書・建設業許可書			●	◎	△					◎			市規則様式 4
(工事施工者) 法人登記簿謄本			●	◎	△								
下水道縦断図		◎	◎	◎	△								
公共施設・公益施設計画平面図		◎	◎	◎	△								
電気施設等計画平面図		◎	◎	◎	△								
工事の工程表		◎	◎	◎	△								
その他市長が必要と認めるもの	◎	◎	◎	◎	△	◎	◎	◎					
変更前後対照表					◎								市規則様式 1 7
工事進行状況説明書					◎								
付近見取図									○				省令第 3 4 条
敷地現況図									○				省令第 3 4 条
法 34 条 各 号	事業計画書		◎	◎	◎	△			◎				
	申立書・資格証等の写し		◎	◎	◎	△			◎				
	周辺の建築物の用途別現況図		◎	◎	◎	△			◎				
	資源等の位置関係図・採掘権等		◎	◎	◎	△			◎				
	農産物生産地位置関係図・取扱量		◎	◎	◎	△			◎				
	共同化事業計画図等		◎	◎	◎	△			◎				
	既存工場との関連説明書		◎	◎	◎	△			◎				
	火薬庫設置許可証の写し		◎	◎	◎	△			◎				
	既存宅地確認済証の写し		◎	◎	◎	△			◎				
	自己の業務に関する図書		◎	◎	◎	△			◎				
	開発区域内土地に関する権利証の写し		◎	◎	◎	△			◎				
	収用に関する書類		◎	◎	◎	△			◎				
	分家に関する申立書・贈与承諾書		◎	◎	◎	△			◎				市規則様式 5
申請者の所有不動産一覧 (移転・拡張)前後対照表・前後配置図		◎	◎	◎	△			◎				市規則様式 6	
檀家・施設利用者分布図		◎	◎	◎	△			◎					

図 書 等 の 名 称	法 32 条 協 議	法 29 条			法 35 条 の 2	法 37 条	法 41 条	法 42 条	法 43 条	法 45 条	法 53 条	法 65 条	摘 要 (様式等の規定)
		自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	そ の 他									
法 第 34 条 第 2 項 第 1 号 集会所建築事業計画書・管理運営規定		◎	◎	◎	△				◎				
国・県等の計画等との適合証明		◎	◎	◎	△				◎				
国・県等助成措置の確認する図書		◎	◎	◎	△				◎				
建築物の位置の表示												市	
建築物の断面図												市	
その他参考図書												市	
建物配置図						◎							
許可指令書の写し					◎	◎	◎	◎		◎			市規則様式 15
建築物等の理由書							◎	◎					
(都市施設) 建築許可申請書											○		省令様式 10
建築等許可申請書												市	

「○」 法施行規則に規定

「◎」 市施行細則に規定

「△」 変更該当するもののみ。

「市」 市の定めによる。

(2)届出書関係

図 書 等 の 名 称	法 34 条	法 35 条	法 36 条		法 38 条	工 事 着 手	法 44 条	摘 要 (様式等の規定)
			工 事 完 了	公 共 施 設				
既存の権利の届出書	◎							市規則様式 14
開発行為変更届出書		◎						市規則様式 18
工事完了届出書			○					省令様式 4
公共施設工事完了				○				省令様式 5
開発行為に関する工事の廃止の届出書					○			省令様式 8
地位の承継届出書							◎	市規則様式 24
土地の登記簿謄本等	◎							
農地転用許可証	◎							
許可指令書の写し		◎			◎		◎	
変更前後対照表		◎						市規則様式 15
工事進行状況説明書		◎						市規則様式 17
工事着手届出書						◎		
開発区域位置図			◎	◎				市規則様式 19
工事完了図			◎					
公共施設工事完了図				◎				
地積測量図			◎					
新旧公共施設の地積測量図				◎				
開発区域の土地の所在図			◎					
新旧公共施設の土地の所在図				◎				
工事施行前・施工中・完了後の写真			◎	◎				
工事廃止の理由書					◎			
廃止時の土地の現況図					◎			
防災対策					◎			
工事の工程表						◎		
戸籍謄本等							◎	
その他市長が必要と認めるもの	◎	◎	◎	◎	◎			