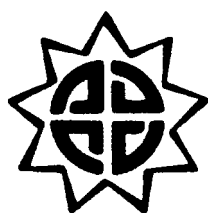


開発建築指導行政年報

令和元年（平成31年）版



福島市都市政策部開発建築指導課



市の木 「ケヤキ」

平成元年 3 月制定

古くから屋敷林樹として市民に親しまれ、近年は、街路樹・公園樹として多用され、緑豊かに発展する本市の都市景観を特徴づけています。その堂々と根を張り、枝を繁茂させる旺盛な樹勢と美しい樹枝は、「伸びゆく福島」を象徴するもので、進展するまちづくりとあいまって、心豊かな市民性と郷土愛をはぐくむ、県都の木としてふさわしいものです。



市の花 「モモ」

平成元年 3 月制定

春、市の郊外を美しく彩るモモの花は、信夫野の風物として市民の心を和ませ、希望と活力を与えてくれます。くだもの里として恵まれた自然や風土、心豊かな福島市民を象徴するのにふさわしいものです。



市の鳥 「シジュウカラ」

昭和 62 年 3 月制定

市制施行 80 周年を記念し制定されました。四季を通じて市内に生息し、身近に見られ、他の鳥と識別しやすく、広く市民に親しまれている鳥です。また、福島市の良好な自然環境を象徴する鳥としてふさわしいものです。

福島市民憲章

わたくしたちは、みどりにつつまれた信夫山と清い流れの阿武隈川をもつ福島市民です。

福島市は、地味豊かなしのぶの里に古くから開けた人情の美しいまちです。

わたくしたちは、平和で、さらに住みよく希望にみちたまちをつくるため、この市民憲章をさだめます。

- 1 空も水もきれいな みどりのまちをつくりましょう。
- 1 教育と文化を尊び 希望に輝くまちをつくりましょう。
- 1 親切で愛情あふれるまちをつくりましょう。
- 1 きまりを守り、力をあわせて 楽しく働けるまちをつくりましょう。
- 1 子どもからおとしよりまで安全で健康なまちをつくりましょう。

目 次

I 福島市開発建築行政の概要

1	市域と位置図	1
2	福島市の概要	2
(1)	市政施行	2
(2)	特定行政庁発足	2
(3)	市の位置・面積	2
(4)	市の地勢	2
(5)	気象	2
(6)	地目別土地面積	3
(7)	人口と世帯の推移	3
3	都市計画の状況	4
(1)	都市計画区域	4
(2)	市街化区域及び市街化調整区域	4
(3)	用途地域	4
(4)	防火地域及び準防火地域	4
4	都市政策部・開発建築指導課の組織	5
5	開発建築指導課 事務分掌及び職員数	5
6	建築審査会	6
7	開発審査会	7
8	福島市空家等対策協議会	8

II 建築行政事務

1	建築確認申請等状況	9
(1)	建築確認申請等状況	9～10
(2)	建築確認申請等手数料歳入状況	10
(3)	建築確認件数等年度別比較	11～12
(4)	建築確認建築物の工事別状況	12
(5)	長期優良住宅認定手数料等歳入状況	13
(6)	低炭素建築物認定手数料等歳入状況	13
2	許可・認定申請状況	14
(1)	許可・認定申請手数料歳入状況	14

(2) 建築審査会開催状況	14
(3) 例外許可建築物の状況	15
3 工事届による着工建築物の状況	16
(1) 着工建築物の地区別状況(前年比)	16
(2) 着工建築物の構造別状況	17
(3) 着工建築物の都市計画別状況	17
(4) 着工建築物の工事種別状況	17
(5) 着工建築物の用途別状況	17
(6) 着工建築物の用途別、階数別状況(3階建以上)	18
(7) 着工新設住宅の戸数、床面積状況	18
(8) 着工新設住宅の利用関係別状況	18
4 道路位置指定業務	19
(1) 道路位置指定申請手数料等歳入状況	19
(2) 幅員別指定延長	19
(3) 面積及び利用敷地の数	19
5 特殊建築物の定期報告制度及び防災立入指導の状況	20
(1) 定期報告の状況	20
(2) 防災査察等立入指導等の状況	20
6 浄化槽設置届による浄化槽設置状況	21
7 各種届及び建築関係証明等手数料歳入状況	21
8 建設リサイクル届出状況	21
9 違反建築物の指導状況	22
10 福島市建築協定の許可状況	23
11 人にやさしいまちづくり条例届出状況	23
12 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の適合性判定及び届出状況	24

Ⅲ 開発指導行政事務

1 開発許可制度	25
(1) 開発許可と開発行為等指導要綱	25
(2) 開発行為等許可申請手数料歳入状況	26
(3) 市街化区域開発許可概要	27
(4) 市街化区域開発許可に伴う公共施設等概要	28

(5) 市街化区域開発許可区域別状況	28
(6) 市街化調整区域開発許可概要	29
(7) 市街化調整区域開発許可に伴う公共施設等概要	30
(8) 市街化調整区域開発許可区域別状況	30
(9) 平成30年度の開発審査会の開催数及び審査件数等	31
2 風致地区	31
(1) 風致地区別の建築許可等の件数	31
3 地区計画等	32
(1) 地区計画	32
(2) 再開発等促進区	33
4 宅地造成等	34
(1) 宅地造成等規制	34
(2) 宅地造成規制区域	34
(3) 宅地造成等の工事の許可	34
(4) 宅地造成工事規制区域内の工事許可等の状況	34
(5) 宅地造成等許可申請手数料歳入状況	35
5 都市計画施設等の区域内における建築の許可	35
(1) 都市計画法第53条の規定による建築の許可	35
(2) 都市計画法第53条許可件数	35

IV 空き家等対策行政事務

1 空き家等対策	36
(1) 空き家等の状況	36
(2) 管理不全空き家に対する対応実績等	37
2 その他実施状況	37
(1) 「福島市における空き家等対策に関する連携協定」の締結	37
(2) 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)に係る「被相続人居住用家屋等確認書」の交付件数	38
(3) 福島県空き家・ふるさと復興支援事業に係る照会件数	38

I 福島市開発建築行政の概要

1 市域と位置図



2 福島市の概要

- (1) 市政施行 明治40年4月1日
- (2) 特定行政庁発足 昭和48年4月1日
- (3) 市の位置・面積

市役所の位置	所在 福島市五老内町3番1号 北緯 37° 45′ 39″ 東経 140° 28′ 29″ 海拔 65.68m
福島市の面積	面積 767.72 k m ² 東西 30.2 k m 南北 39.1 k m

(4) 市の地勢

本市は福島県中通り地方の北部に位置し、西は奥羽山脈に連なる吾妻連峰、東は丘陵状の阿武隈高地に囲まれた福島盆地の中心に開けており、荒川、松川、摺上川等の河川が阿武隈川に注ぎ、緑豊かな自然とともに温泉にも恵まれています。

中央に信夫山が位置し、それを取り囲むように市街地が広がり、県庁、その他官公庁、各種主要商社等の所在地として、福島県の政治・経済・文化の中心地となっています。

交通網をみると、東北新幹線及びJR東北本線、山形新幹線の分岐点となっており、また、東北縦貫自動車道、東北中央自動車道、国道4号、13号、114号、115号が東西南北に伸びる交通の要衝にあり、これらの広域的な交通ネットワークの中で、首都圏と東北圏を結ぶ交通の起点都市として、重要な役割を担っています。

市の中心部の土地は平坦で田畑地帯が、南部及び南西部は水田地帯が連なり、また、北部及び北西部は果樹地帯として、りんご、もも、なしの特産地となっています。

(5) 気象

本市の気候は、盆地状のため、内陸性気候の特徴を示しています。

年間の平均気温は13.3℃ですが、各季節間の気温差は比較的大きく、年間降水量は1,200 mm前後で、6月に多く、2月に少ない夏雨型になっています。

風については弱風地帯と言えますが、夏は特に弱く、冬は比較的強いです。風向をみると、夏は北東風、南風が多く、それ以外は西風、北西風が多くなっています。

(6) 地目別土地面積 (平成 31 年 1 月 1 日現在)

地 目	地 積 (k m ²)	割 合 (%)
田	37.22	4.87
畑	76.49	10.01
宅 地	44.38	5.81
山 林	136.96	17.93
原 野	37.43	4.90
池 沼	1.12	0.15
牧 場	0.68	0.09
雑 種 地	20.55	2.69
そ の 他	408.97	53.54
計	763.80	100.00

※資産税課 提供資料により作成

(7) 人口と世帯の推移 (1 月 1 日推計人口)

年次	世 帯 数	人 口			人口の増減		
		総 数	男	女	総 数	男	女
21	113,001	294,773	141,670	153,103	0	△ 79	79
22	113,840	294,268	141,499	152,769	△ 505	△ 171	△ 334
23	113,187	292,489	140,724	151,765	△ 1,779	△ 775	△ 1,004
24	112,646	286,963	138,435	148,528	△ 5,526	△ 2,289	△ 3,237
25	113,374	284,113	137,318	146,795	△ 2,850	△ 1,117	△ 1,733
26	114,578	283,463	137,240	146,223	△ 650	△ 78	△ 572
27	116,051	283,285	137,533	145,752	△ 178	293	△ 471
28	117,748	283,342	137,902	145,440	57	369	△ 312
29	123,435	292,752	144,069	148,683	9,410	6,167	3,243
30	123,860	290,708	142,759	147,949	△ 2,044	△ 1,310	△ 734
31	124,317	288,545	141,682	146,863	△2,163	△1,077	△1,086

※平成 20 年は飯野町合併に伴い 7 月 1 日付資料。

3 都市計画の状況 (平成31年4月1日現在) ※都市計画課 提供資料により作成

(1) 都市計画区域 228.74 k m² (市域面積の29.8%)

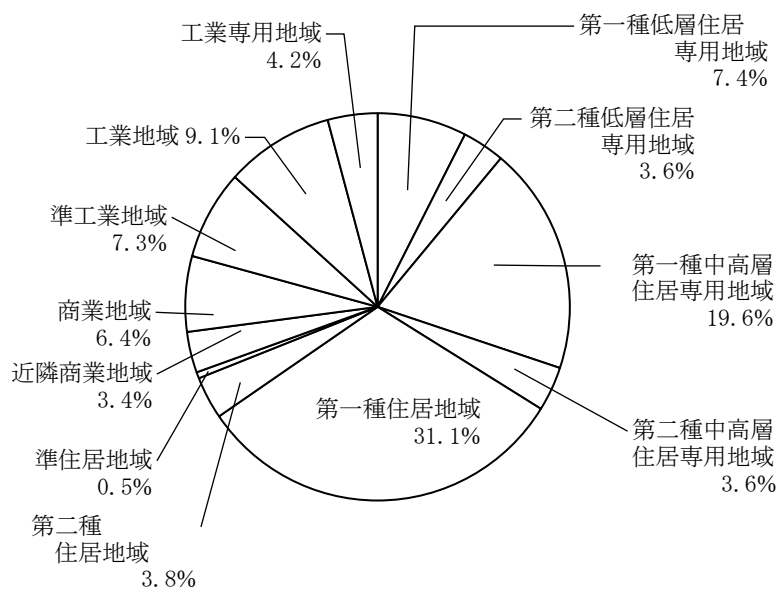
(2) 市街化区域及び市街化調整区域

区 域	面積 (k m ²)	割合 (%)
市 街 化 区 域	50.43	22.0
市 街 化 調 整 区 域	178.31	78.0

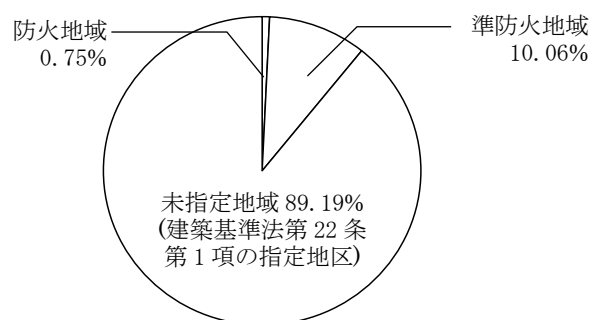
(3) 用途地域

地 域	面積 (k m ²)
第一種低層住居専用地域	3.734
第二種低層住居専用地域	1.832
第一種中高層住居専用地域	9.885
第二種中高層住居専用地域	1.818
第一種住居地域	15.691
第二種住居地域	1.885
準住居地域	0.259
近隣商業地域	1.728
商業地域	3.228
準工業地域	3.659
工業地域	4.609
工業専用地域	2.105
計	50.433

市街化区域面積における用途地域面積の比率



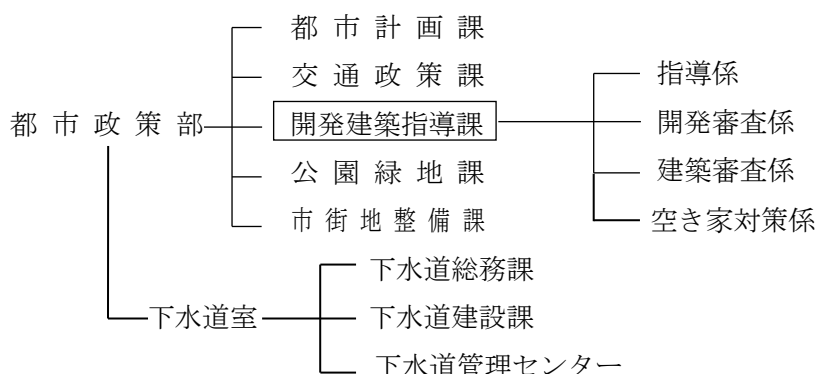
市街化区域面積における防火・準防火地域面積の比率



(4) 防火地域及び準防火地域

地 域	面積 (k m ²)
防 火 地 域	0.376
準 防 火 地 域	5.073

4 都市政策部・開発建築指導課の組織



5 開発建築指導課 事務分掌及び職員数 (平成31年4月1日現在)

課長		
職	員 数	事 務 分 掌
指導係 (6名)	課長補佐兼係長 技 査 2名 副技査 3名	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく許可・認可、違反建築物の指導に関する事。 ・建築物に関する調査、証明、統計、定期報告に関する事。 ・指定道路台帳の整備に関する事。 ・建築基準法に関する道路の確認。 ・長期優良住宅の認定に関する事。 ・低炭素建築物の認定に関する事。 ・建築審査会に関する事。 ・建築物の耐震改修促進計画に関する事。
開発審査係 (6名)	係 長 主 査 2名 技 査 1名 副技査 2名	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づく開発行為等の指導及び審査に関する事。 ・宅地造成等規制法に関する事。 ・風致地区内における建築行為等の指導に関する事。
建築審査係 (4名)	係 長 技 査 2名 副技査 1名	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請の審査、検査に関する事。 ・木造住宅の耐震診断及び耐震改修助成事業に関する事。 ・建築物における人にやさしいまちづくり条例に関する事。 ・建築物省エネ法に関する事。
空き家対策係 (3名)	係 長 主 査 1名 副主査 1名	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関する市民相談等に関する事。 ・空家等対策計画に関する事。 ・特定空家等に対する措置に関する事。 ・空き家の利活用施策に関する事。
職員総数 20名		(建築主事兼務職員 2名 建築監視員兼務職員 2名)

6 建築審査会

建築基準法第78条の規定により、特定行政庁の諮問の審議並びに建築行政上の必要事項等の建
議のため、下記のとおり建築審査会を設置しています。

設置年月日 昭和48年4月1日

現委員委嘱 平成30年1月19日

(平成31年4月1日現在)

職名	氏名	組織・団体名	分野
会長	菊池 壯 蔵	福島大学	経 済
会長職務代理	菅 野 真由美	福島県建築士会福島支部	建 築
委員	紺 野 明 弘	福島県弁護士会	法 務
委員	小 林 敬 一	福島県都市計画審議会	都市計画
委員	岡 野 誠	(一社)福島市医師会	公衆衛生
委員	坂 井 邦 昭	福島県建築士会福島支部	建 築
委員	西 田 奈保子	福島大学	行 政

7 開発審査会

都市計画法第 78 条の規定により、審査請求に対する裁決及び市街化調整区域における開発行為及び用途変更の審査を行うため、下記のとおり開発審査会を設置しています。

設置年月日 平成 30 年 5 月 7 日

任 期 令和 2 年 3 月 31 日

(平成 31 年 4 月 1 日現在)

職 名	氏 名	組 織 ・ 団 体 名	分 野
会 長	若 井 正 一	日本大学	都市計画
会長職務代理	菅 野 稔 子	福島県建築士会福島支部	建 築
委 員	佐 藤 初 美	福島県弁護士会	法 律
委 員	斎 藤 可 子	福島商工会議所	経 済
委 員	中 川 昭 夫	福島市保健所	公衆衛生
委 員	宍 戸 薫	福島市農業委員会	農 業
委 員	樋 口 良 之	福島大学	行 政

8 福島市空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の規定に基づき、空家等対策計画の作成・実施のほか、特定空家等に関することや施策の立案および実施などについて様々な視点からの意見を求め、多角的な協議を行うため、福島市空家等対策協議会を設置しています。

設置年月日 平成28年5月30日

現委員委嘱 平成30年4月1日

(平成31年4月1日現在)

職名	氏名	組織・団体名	分野
会長	木幡 浩	福島市（市長）	首長
委員	菅野 晴隆	福島県弁護士会福島支部	法務
委員	角田 正志	福島県司法書士会	法務
委員	佐藤 正貴	福島県行政書士会	法務
委員	加藤 大次郎	福島県土地家屋調査士会	不動産
委員	金子 克之	福島県不動産鑑定士協会	不動産
委員	加納 武志	福島県宅地建物取引業協会福島支部	不動産
委員	斉藤 文一郎	全日本不動産協会福島県本部	不動産
委員	大槻 幹男	福島県建築士会福島支部	建築
委員	西田 奈保子	福島大学	都市・地域政策
委員	菅野 廣男	福島市自治振興協議会連合会	住民自治
委員	引地 洲夫	福島市町内会連合会	住民自治
委員	酒井 順一	福島地方法務局	行政
委員（会長職務代理者）	遠藤 徳良	福島市（都市政策部長）	行政

II 建築行政事務

1 建築確認申請等状況

都市計画区域内において建築物を建築する場合や、都市計画区域外であっても建築基準法第6条第1項第4号以外の建築物を建築する場合は、建築主事または民間確認検査機関に建築確認申請を行い、建築確認を受けなければ工事に着手することができません。工事が完成した場合には、工事完了検査申請書を提出し完了検査を受けなければなりません。さらに、指定工程を含む建築物は安全性確保のため、中間検査も義務づけられています。

工作物の築造や昇降機等の建築設備を設置する場合も、建築確認や完了検査が必要です。

国・県又は建築主事を置く市等については建築確認に代わり、建築基準法第18条により、建築主事に計画通知を提出することが義務づけられています。

(1) 建築確認申請等状況

区	分	法第6条第1項 第1号～3号	法第6条第1項 第4号	建築設備	工作物	計
確認申請受付件数	市全体	299 (61)	1,316 (93)	16 (0)	37 (3)	1,668 (157)
	市	15 (6)	16 (0)	6 (0)	16 (2)	53 (8)
	民間機関	284 (55)	1,300 (93)	10 (0)	21 (1)	1,615 (149)
確認済証交付件数	市全体	306 (62)	1,326 (94)	16 (0)	37 (3)	1,685 (159)
	市	16 (7)	15 (0)	6 (0)	14 (2)	51 (9)
	民間機関	290 (55)	1,311 (94)	10 (0)	23 (1)	1,634 (150)
仮使用認定件数		6		0	0	6
完了検査済証 交付件数	市全体	232	1,155	22	26	1,435
	市	7	15	8	7	37
	民間機関	225	1,140	14	19	1,398
中間検査合格証 交付件数	市全体	49	259			308
	市	5	0			5
	民間機関	44	259			303
法第18条による計画通知受付件数		22 (6)	13 (1)	15 (0)	3 (0)	53 (7)
法第18条による確認件数		21 (6)	13 (1)	15 (0)	4 (0)	53 (7)
法第18条による仮使用認定件数		6		0	0	6
法第18条による検査済証交付件数		13	9	11	2	35

() 内は内数で計画変更件数

法第6条第1項第1号	学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、倉庫、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超える特殊建築物
法第6条第1項第2号	木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
法第6条第1項第3号	木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの
法第6条第1項第4号	前各号該当以外の建築物
工 作 物	法第88条第1項（煙突、広告塔、高架水槽、擁壁等）又は2項（製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等）の規定により政令で定めるもの
建 築 設 備	法第87条の2の規定により政令で定めるもの（エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機等）

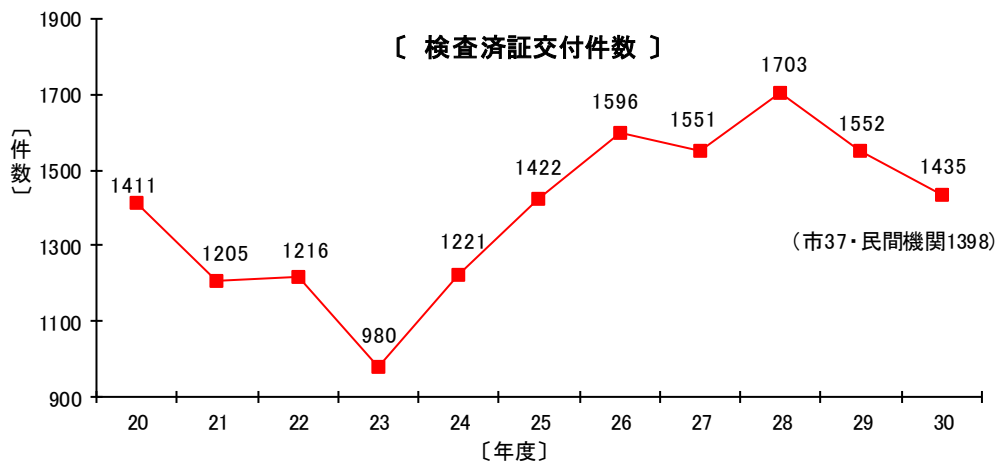
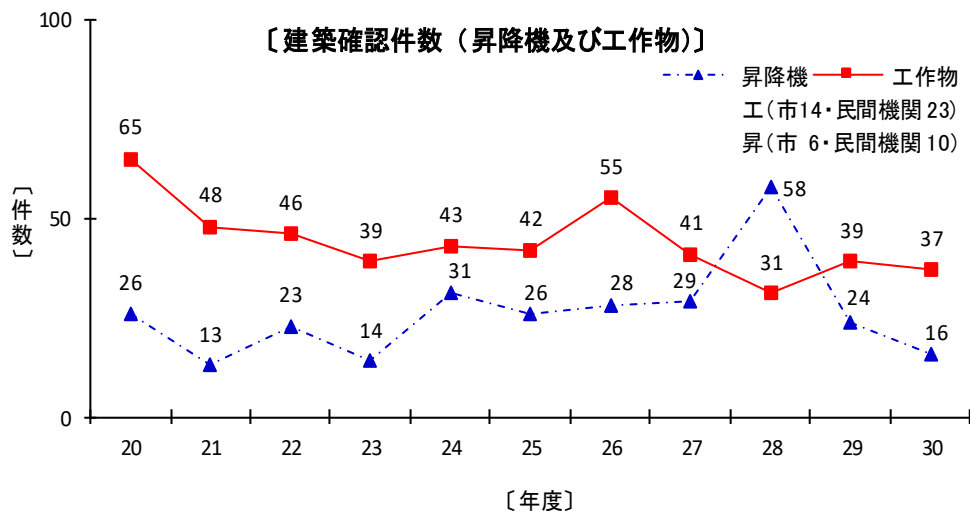
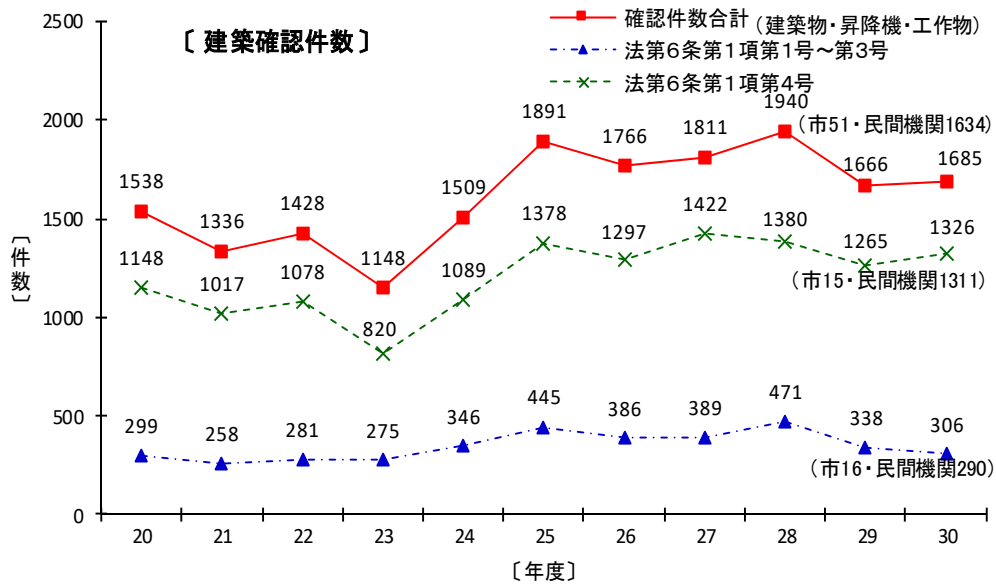
(2) 建築確認申請等手数料歳入状況

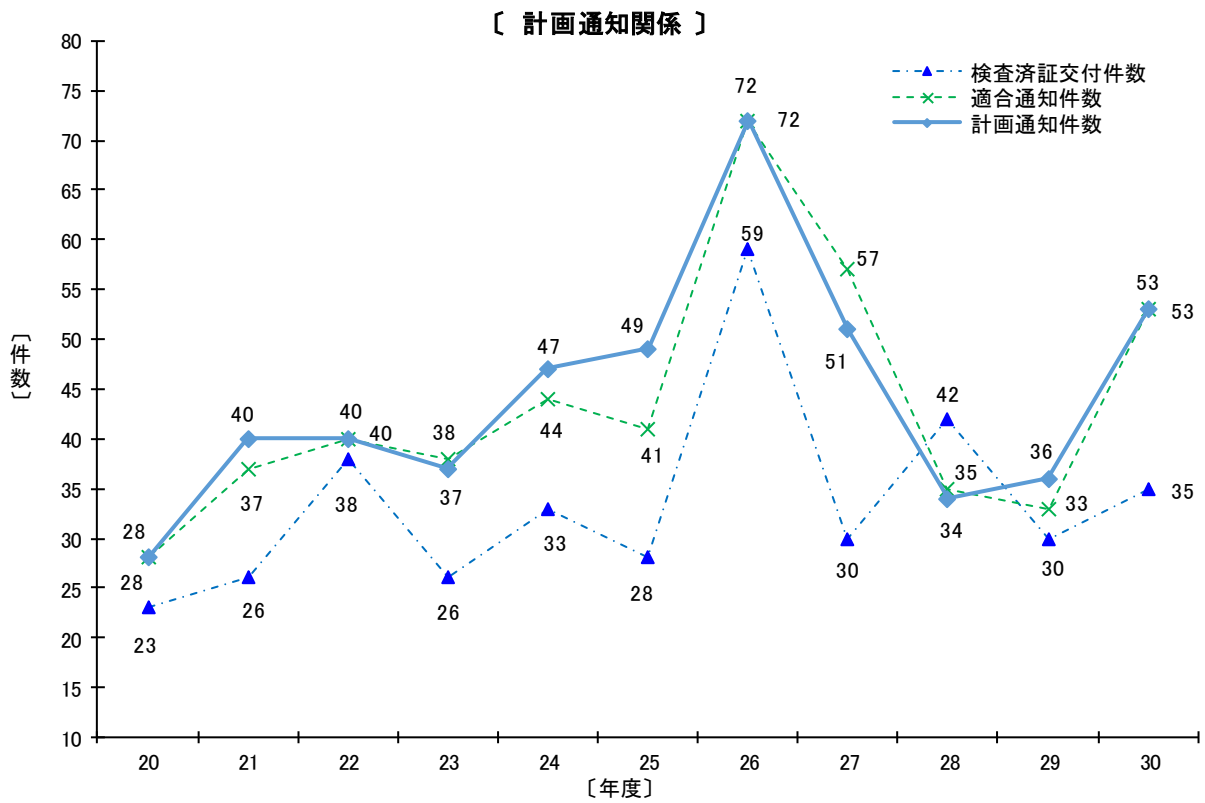
単位：単価(円) 収入金額(千円)

区 分		㎡									工 作 物	昇 降 機	小 荷 物 専 用 昇 降 機	免 除	計	
		30 以内	30 ～ 100	100 ～ 200	200 ～ 500	500 ～ 1,000	1,000 ～ 2,000	2,000 ～ 10,000	10,000 ～ 50,000	50,000 超						
確認 申請 手数料	確認	単価	8,000	15,000	23,000	29,000	51,000	71,000	212,000	333,000	647,000	12,000	14,000	7,000		
		件数	5	10	5	3	1	0	0	0	0	14	6	0	1	45
	変更	単価	8,000	15,000	23,000	29,000	51,000	71,000	212,000	333,000	647,000	6,000	7,000	4,000		
		件数	2	0	0	3	0	1	0	0	0	2	0	0	0	8
収入金額		56	150	115	174	51	71	0	0	0	180	84	0	0	881	
中間 検査 手数料	単価		13,000	16,000	20,000	28,000	45,000	60,000	135,000	209,000	427,000	13,000	17,000	-		
	件数		0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	収入金額		0	0	0	0	225	0	0	0	0	0	0	0	0	225
完了 検査 手数料	中間 検査 なし	単価	14,000	16,000	22,000	29,000	49,000	67,000	157,000	241,000	488,000	13,000	18,000	11,000		
		件数	4	8	2	2	3	0	1	0	0	8	8	0	0	36
	中間 検査 あり	単価	12,000	15,000	20,000	28,000	46,000	63,000	151,000	235,000	482,000	-	16,000	-		
		件数	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
収入金額		56	128	44	58	147	0	308	0	0	104	144	0	0	989	
計		112	278	159	232	423	71	308	0	0	284	228	0	0	2,095	

※ 件数は、手数料計算の対象件数である。(例：1件の確認申請に工作物が2件ある場合は2件と集計している。)

(3) 建築確認件数等年度別比較





(4) 建築確認建築物の工事別状況

年度	総 数	新 築	増 築	改 築	用途変更	その他
26	1,518 (1,456)	1,243 (1,213)	259 (235)	0 (0)	9 (3)	7 (5)
27	1,619 (1,559)	1,368 (1,328)	241 (226)	0 (0)	8 (4)	2 (1)
28	1,644 (1,614)	1,411 (1,395)	218 (206)	1 (1)	8 (8)	6 (4)
29	1,428 (1,399)	1,211 (1,198)	210 (197)	1 (1)	6 (3)	0 (0)
30	1,476 (1,452)	1,258 (1,247)	210 (198)	1 (1)	7 (6)	0 (0)

() 内は内数で民間機関（一般財団法人ふくしま建築住宅センター等）の件数

※計画通知及び計画変更は含んでいません

(5) 長期優良住宅認定手数料等歳入状況

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」の普及の促進のため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行されました。これにより、建築及び維持保全に関する計画を認定する制度が創設されました。

認定区分	29年度		30年度	
	件数	手数料(円)	件数	手数料(円)
5条1項	322	2,591,000	287	2,311,000
5条3項	33	264,000	59	472,000
8条1項	13	52,000	7	28,000
9条1項	41	82,000	45	90,000
10条	11	22,000	5	10,000
合計	420	3,011,000	403	2,911,000

※5条1項は、自らその建築後の住宅の維持保全を行おうとする者による申請。

※5条3項は、分譲事業者が譲受人の決定に先立っての申請。

※8条1項は、認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更の申請。

※9条1項は、認定を受けた長期優良住宅の譲受人の決定の申請。

※10条は、認定を受けた者が有している認定に基づく地位の承継の申請。

(6) 低炭素建築物認定手数料等歳入状況

社会経済活動等に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していることから、都市の低炭素化を図るため、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24年12月4日に施行されました。これにより、低炭素建築物の普及の促進のための措置として、低炭素建築物新築等計画の認定が創設されました。

認定区分		29年度		30年度	
		件数	手数料(円)	件数	手数料(円)
53条1項	建築物全体	4	24,000	5	30,000
	住戸の部分のみ	0	0	0	0
	建築物全体及び住戸の部分	0	0	0	0
55条1項	建築物全体	0	0	1	3,000
	住戸の部分のみ	0	0	0	0
	建築物全体及び住戸の部分	0	0	0	0
合計	建築物全体	4	24,000	6	33,000
	住戸の部分のみ	0	0	0	0
	建築物全体及び住戸の部分	0	0	0	0

※53条1項は、建築物の新築、増築、改築、修繕もしくは模様替、空気調和設備等の設置若しくは改修をおこなおうとする者による申請。

※55条1項は、認定を受けた低炭素建築物新築等計画の変更の申請。

※建築物全体とは一戸建住宅、非住宅建築物又は共同住宅等もしくは複合建築物の全体に係るもの。

※住戸の部分のみとは、共同住宅等又は複合建築物の住戸の部分のみに係るもの。

※建築物全体及び住戸の部分とは、共同住宅等または複合建築物の全体及び住戸の部分の両方に係るもの。

2 許可・認定申請状況

(1) 許可・認定申請手数料歳入状況

区 分	許可・認定申請受付		許可・認定 件数 (件)	不許可・不認定 (取下げ含) 件数 (件)
	件数 (件)	手数料 (円)		
認定	13 (6)	1,367,000	13 (6)	0 (0)
仮設建築物	39 (28)	660,000	38 (25)	0 (0)
例外許可	19 (2)	561,000	19 (2)	0 (0)
計	71 (36)	2,588,000	70 (33)	0 (0)

() 内は内数で法第 18 条による計画通知に係る件数

許可や認定の申請には次のようなものがあります。

ア 検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限(法第 7 条の 6)

イ 建築物の敷地と道路との関係(法第 43 条第 2 項)

ウ 道路内で建築する公共用歩廊(アーケード)等の建築(法第 44 条第 1 項)

エ 壁面線を越える建築物(法第 47 条)

オ 用途地域での制限建築物の建築(法第 48 条第 1 項～第 13 項)

カ 特殊建築物(卸売市場・ごみ焼却場等)の敷地の位置(法第 51 条)

キ 容積率の割合(法第 52 条)

ク 第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度
(法第 55 条)

ケ 日影による中高層の建築物の高さの制限(法第 56 条の 2)

コ 仮設建築物(法第 85 条第 3 項及び第 5 項)

(2) 建築審査会開催状況

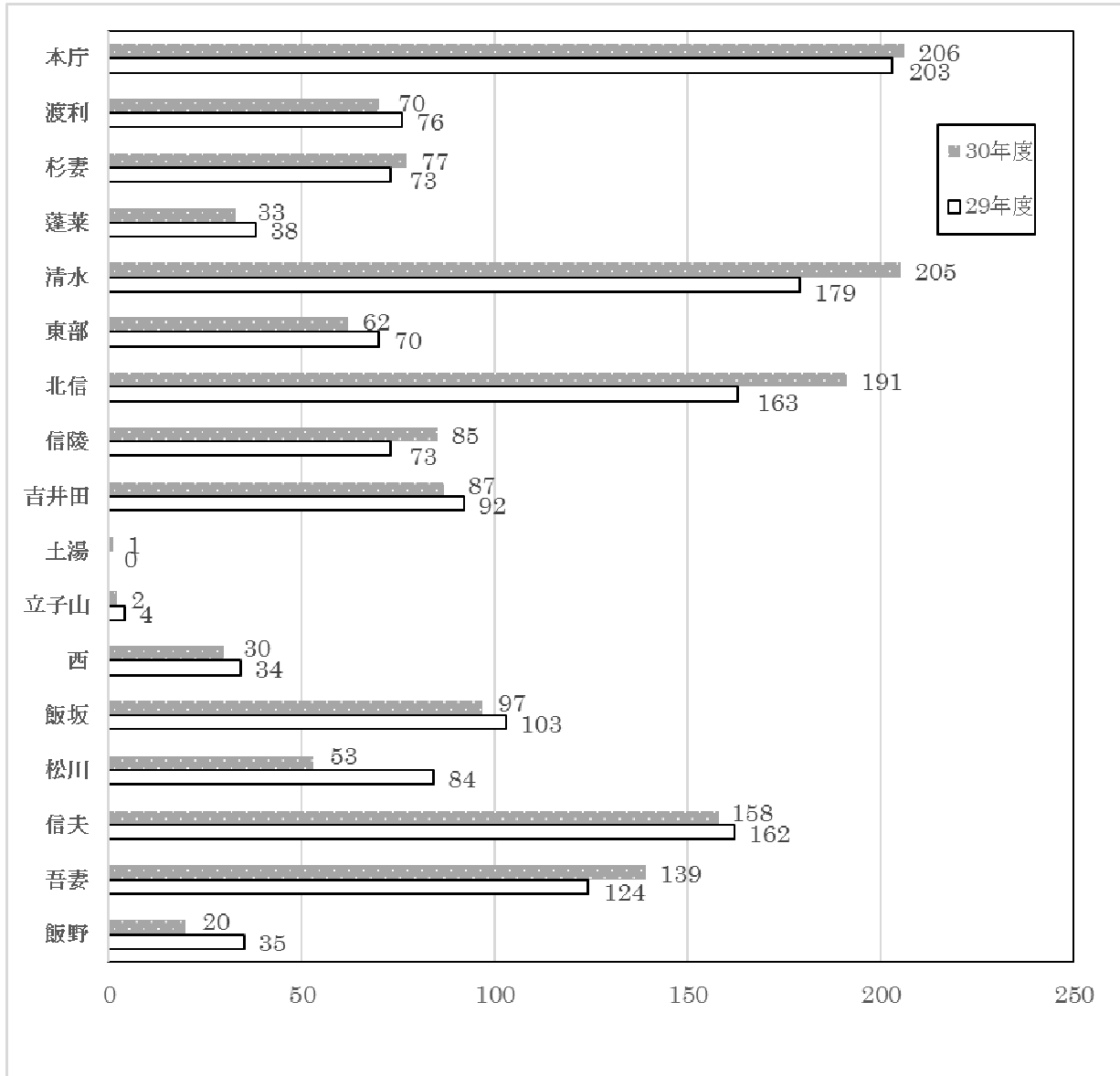
区 分	開 催 数
建 築 審 査 会	0

(3) 例外許可建築物の状況

該 当 条 項	摘 要	件 数(件)
第 4 3 条 第 2 項 第 二 号	包括同意基準 2 (1)	1
	包括同意基準 2 (2)	0
	包括同意基準 2 (3) 一	16
	包括同意基準 2 (3) 二	0
	包括同意基準 2 (3) 三	1
第 5 6 条 の 2 第 1 項 た だ し 書	法第 5 6 条 の 2 第 1 項 だ だ し 書 き の 規 定 に よ る 許 可 に 係 る 包 括 同 意 基 準	1
計		19

3 工事届による着工建築物の状況

(1) 着工建築物の地区別状況（前年比）



平成30年度 1, 516件

平成29年度 1, 513件

(2) 着工建築物の構造別状況

	W 造	SRC造	RC造	S 造	CB造	その他	計
建築物数 (棟)	1,179	0	11	329	4	104	1,627
床面積計 (㎡)	148,395	0	19,315	88,919	297	5,147	262,073
工事費予定額 (万円)	2,800,906	0	592,170	2,051,219	6,166	66,728	5,517,189

W造 木造
SRC造 鉄骨鉄筋コンクリート造
RC造 鉄筋コンクリート造
S造 鉄骨造
CB造 コンクリートブロック造

(3) 着工建築物の都市計画別状況

総数(件数)	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
1,516	1,224	243	49

(4) 着工建築物の工事種別状況

総数(件数)	新築	増築	改築	移転
1,516	1,289	227	0	0

(5) 着工建築物の用途別状況

総数(件数)	居住専用建築物	居住産業併用建築物	農林漁業用建築物	鉱工業用建築物	公益事業用建築物	商業用建築物	サービス業用建築物	公文教用建築物	その他の建築物
1,516	1,323	28	8	32	19	33	18	27	28

(6) 着工建築物の用途別、階数別状況（3階建以上）

用途 \ 階数	3	4	5	6	7	8	9	10以上	計(件数)
居住専用建築物	16	0	0	0	0	0	0	3	19
居住産業併用建築物	4	0	1	0	0	0	0	0	5
農林水産業用建築物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鉱工業用建築物	0	1	0	0	0	0	0	0	1
公益事業用建築物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
商業用建築物	0	0	0	0	1	0	0	0	1
サービス業用建築物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公務文教用建築物	0	1	1	0	0	0	0	0	2
その他の建築物	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計(件数)	20	2	2	0	1	0	0	3	28

(7) 着工新設住宅の戸数、床面積状況

月	戸数	床面積の合計(m ²)	月	戸数	床面積の合計(m ²)
4	185	15,666	10	106	8,827
5	108	11,429	11	301	22,636
6	195	19,678	12	175	15,953
7	200	18,035	1	134	9,992
8	161	12,969	2	164	14,415
9	229	17,347	3	172	12,620
			計	2,130	179,567

(8) 着工新設住宅の利用関係別状況

区分	利用関係別			
	持家	貸家	給与	分譲
総戸数	837	917	1	375
2,130				

4 道路位置指定業務

道路の位置の指定は、法第 42 条第 1 項第 5 号の規定により、土地を建築物敷地として利用するため、道路法、都市計画法又は土地区画整理法によらないで築造する道で、市長からその位置の指定を受けるものです。

(1) 道路位置指定申請手数料等歳入状況

区 分	受 付 件 数	手 数 料 (円)	指 定 件 数	指 定 延 長 (m)
指 定	15	750,000	15	434.81
廃 止	6	0	3	69.54
変 更	1	50,000	3	75.83

(2) 幅員別指定延長

幅 員	件 数	延 長 (m)
4 m	14	414.40
5 m	1	35.0
6m以上	3	61.24
計	18	510.64

(3) 面積及び利用敷地の数

道路面積 (㎡)	利用敷地の面積 (㎡)	利用敷地の数
2,548.21	12,415.57	58

5 特殊建築物の定期報告制度及び防災立入指導の状況

建築物の中で、病院、ホテル、百貨店等のように、安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして特定行政庁が定めるものについては、建築物の所有者(管理者)が定期的に調査・検査をし、その結果を特定行政庁に報告しなければならないことになっています。(建築基準法第12条)

また、建築物防災対策要綱及び「福島市既存建築物違反對策推進計画」に基づき、定期的に防災立入指導を実施し、不適格建築物については防火対策の指導を行っています。

(1) 定期報告の状況

区 分	特 殊 建 築 物	建築設備(昇降機)
法第12条第1項、第2項による指定件数	726	1,405
法第12条第1項、第2項により報告すべき件数	287	1,405
法第12条第1項、第2項による報告件数	125	1,277
定期報告の結果、是正措置を必要とする件数	81	59
是 正 措 置 を と っ た 件 数	0	19

(2) 防災査察等立入指導等の状況

区 分	9 月			3 月			随 時 調 査			計		
	立入件数	指示件数	是正件数	立入件数	指示件数	是正件数	立入件数	指示件数	是正件数	立入件数	指示件数	是正件数
旅館、ホテル	1	1	0	1	1	0	0	0	0	2	2	0
デパート等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
映画館	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
病 院	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
そ の 他	4	4	0	3	3	0	19	14	8	26	21	8
計	5	5	0	4	4	0	19	14	8	28	23	8

6 浄化槽設置届による浄化槽設置状況

工事種別		年度			
		27年度	28年度	29年度	30年度
建物建築 に伴う設置	確認通知	380	341	356	336
	設計変更	6	2	2	1
建築に伴わない設置		141	132	130	117
計		527	475	488	454

7 各種届及び建築関係証明等手数料歳入状況

区 分	件数	手数料(円)	区 分	件数	手数料(円)
建築工事届	1,516	-	検査済証明	223 (222件分)	66,600
優良住宅認定	0	0	建築確認不要証明	3	900
住宅用家屋証明	986	1,281,800	建築工事届受理証明	0	0
建築確認証明	180	54,000	道路位置指定証明	7	2,100
計画通知証明	4	1,200	住宅耐震改修証明	3	900
長期優良住宅証明	0	0			

8 建設リサイクル届出状況

区 分	28年度	29年度	30年度
一 般	706	725	780
計 画 通 知	106	118	150
変 更 届 出	3	4	7

9 違反建築物の指導状況

違反事項	違反該当条項	違反建築物件数				是正された件数			
		第1号 ～ 第3号	第4号	種別 不明	計	第1号 ～ 第3号	第4号	種別 不明	計
確認申請手続	法第6条	15	6	2	23	1			1
法第22条指定区域における 屋根及び外壁の不燃	法第22条、第23条								
避難施設等	法第35条	23		1	24	8			8
内装制限	法第35条の2	6			6	3			3
耐火構造、防火構造等	法第27条、第36条	4	2		6				
構造耐力上の規定	法第20条、第36条								
敷地等と道路の関係	法第43条								
道路内の建築制限	法第44条								
私道の変更又は廃止の制限	法第45条								
用途地域内の建築制限	法第48条								
容積率制限	法第52条								
建ぺい率制限	法第53条								
外壁の後退距離	法第54条								
高さの制限	法第55条								
道路斜線制限	法第56条第1項第1号								
隣地斜線制限	法第56条第1項第2号								
北側斜線制限	法第56条第1項第3号								
日影による中高層の建築物 の高さの制限	法第56条の2								
高度利用地区の高さの制限	法第59条								
防火地域及び準防火地域 内の建築物の構造	法第61条、第62条	1			1				
維持保全	法第8条								
その他		1	1		2		1		1
計		50	9	3	62	12	1		13

10 福島市建築協定の許可状況

	建築協定名	許可年月日	変更年月日	区画数	面積
1	コモンライフ丸子建築協定	H03.12.27		35区画	10,168.00 m ²
2	美郷ガーデンシティ建築協定	H05.02.04		900区画	414,383.74 m ²
3	語らいの街方木田建築協定	H05.11.08		26区画	6,429.38 m ²

11 人にやさしいまちづくり条例届出状況

不特定多数の人が利用する病院、物品販売店舗、飲食店などの建築物や道路、公園等を高齢者や障害者等に配慮した施設として整備するため、福島県人にやさしいまちづくり条例に基づく指定施設新築等の届出の受理並びに助言、指導等を行いました。

届出受理 件数		1 条例第12条によるもの（指定施設新築等の届出）		36件	
		2 条例第14条によるもの（1の届出の計画変更の届出）		1件	
指定施設の種類別件数内訳	建築物	施設の種類	件数	施設の種類	件数
		社会福祉施設等	11	医療施設	2
		薬局	4	学校等	1
		学習塾等	0	文化施設	0
		集会所等	2	公衆便所	0
		火葬場	0	金融機関事務所	0
		金融機関等以外の事務所	0	理容所・美容室	2
		公共交通機関の施設	0	コンビニエンスストア	11
		物品販売店舗	2	展示場	0
		飲食店等	0	サービス業を営む店舗	0
		公衆浴場	0	宿泊施設	0
		娯楽施設	1	体育館等	0
		自動車車庫	0	複合施設	0
		共同住宅	0		
	建築物以外	公共交通機関の施設	0	公園等	0
駐車場	0				

12 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の適合性判定及び届出状況

建築物の省エネルギー性能の向上を図るため、大規模な非住宅建築物の省エネルギー基準への適合義務等の規制的措置と省エネルギー性能の優れた建築物に関する表示制度の誘導的措置を一体的に講ずる法律が制定されました。また、300㎡以上の建築物の新築・増改築を行う場合には省エネ計画の届出が義務づけられています。

(1) 建築物エネルギー消費性能適合判定手数料等歳入状況

適合判定区分	29年度		30年度	
	件数	手数料(円)	件数	手数料(円)
法第12条第1項	2	545,000	0	0
法第12条第2項	0	0	0	0
法第13条第2項	1	580,000	0	0
法第13条第3項	0	0	0	0
規則第11条	1	102,000	1	171,000
合 計	4	1,227,000	1	171,000

※法第12条第1項 特定建築行為に係るエネルギー消費性能確保のための構造及び設備に関する申請

※法第12条第2項 適合性判定を受けたエネルギー消費性能確保計画の変更の申請

※法第13条第2項 計画通知の特定行為に係るエネルギー消費性能確保のための構造及び設備に関する申請

※法第13条第3項 計画通知の適合性判定を受けたエネルギー消費性能確保計画の変更の申請

※規則第11条 適合性判定を受けた計画の変更が軽微な変更該当していることを証する書面の交付申請

(2) 建築物エネルギー消費性能認定申請手数料等歳入状況

認定区分	29年度		30年度	
	件数	手数料(円)	件数	手数料(円)
法第29条第1項	2	12,000	0	0
法第31条第1項	0	0	0	0
法第36条第1項	0	0	0	0
合 計	2	12,000	0	0

※法第29条第1項 建築物が省エネ基準の水準を超える誘導基準に適合しているかの申請

※法第31条第1項 認定を受けた認定計画の変更の申請

※法第36条第1項 建築物が省エネ基準に適合し、その旨を表示するための申請

(3) 届出状況

届出区分	29年度(件)	30年度(件)
法第19条第1項(変更届含む)	95	98
法第20条第2項(変更届含む)	3	2
法附則第3条第2項(変更届含む)	2	0
法附則第3条第7項(変更届含む)	0	0
合 計	100	100

※法第19条第1項 一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への届出

※法第20条第2項 計画通知の一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への届出

※法附則第3条第2項 平成29年4月1日時点で現に存する既存建築物に対し増改築する場合の届出

※法附則第3条第7項 計画通知の平成29年4月1日時点で現に存する既存建築物に対し増改築する場合の届出

Ⅲ 開発指導行政事務

1 開発許可制度

昭和 43 年に制定された都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）において、都市計画とは「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」であるとされました。

開発許可制度は、

- ① 都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を推進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分しております。なお本市の線引きは、昭和 45 年 10 月 15 日に当初決定をしております。
- ② 都市計画区域の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付ける等、良質な宅地水準を確保します。

以上の役割を果たす目的で設けられた制度であり、一定規模以上の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ開発許可権者の許可を受けなければなりません。

(1) 開発許可と開発行為等指導要綱

開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。

開発行為を行おうとする者は、都市計画法第 29 条第 1 項の規定により福島市長から許可を受けなければなりません。

また、区画形質の変更を伴わない建築行為を行おうとする者は、福島市開発行為等指導要綱に基づき指導をしております。

許可又は要綱 区 分	開発許可		福島市開発行為等指導要綱	
	許可必要規模	基 準	対象規模	基 準
市街化区域	1,000 m ² 以上	技術基準	1,000 m ² 以上	技術基準
市街化調整区域	すべて必要	立地基準及び 技術基準	3,000 m ² 以上	技術基準
準都市計画区域	3,000 m ² 以上	技術基準	—	—
都市計画区域及び 準都市計画区域外	1 ha 以上 (10,000 m ²)	技術基準	3,000 m ² 以上	技術基準

※ 1. 開発区域が、2 以上の区域にわたる場合は、面積の合計となります。

※ 2. 本市においては、準都市計画区域の指定区域はありません。

(2) 開発行為等許可申請手数料歳入状況

(単位：件・円)

区 分	内 容	平成29年度		平成30年度	
		件数	金額	件数	金額
市街化区域	29条	33	4,320,000	26	3,700,000
	35条の2	16	272,000	9	162,000
	45条	1	17,000	1	2,700
	小 計	50	4,609,000	36	3,864,700
市街化調整区域	29条	41	788,000	55	3,040,000
	35条の2	6	63,060	2	45,500
	42条	8	208,000	6	156,000
	43条	24	208,800	34	234,600
	45条	1	2,700	2	3,400
	小 計	80	1,270,560	99	3,479,500
都市計画区域外	29条	1	200,000	1	340,000
	35条の2	0	0	0	0
	小 計	1	200,000	1	340,000
合 計		131	6,079,560	136	7,684,200

※29条は、建築の用に供する目的で行う開発行為の許可。

※35条の2は、開発行為の変更許可等。

※42条は、開発許可を受けた土地における建築等の許可。

※43条は、開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可。

※45条は、開発許可を受けた地位の承継の許可。

(3) 市街化区域開発許可概要

(単位：件・区画・人・㎡)

区 分	許 可 内 容	平成29年度	平成30年度	
29条	(1) 分譲住宅	①件数	20	16
		②面積	51,052	51,889
		③区画数	182	198
		④計画人口	546	594
	(2) 共同住宅、長屋	①件数	7	6
		②面積	14,169	10,553
	(3) 自己居住用	①件数	0	0
		②面積	0	0
	(4) 自己業務用	①件数	6	5
		②面積	56,426	83,653
	(5) その他	①件数	1	0
		②面積	32,029	0
	小 計	①件数	34	27
		②面積	153,676	146,095
34条 の2	小 計	①件数	0	0
		②面積	0	0
指 導 要 綱	(1) 一般住宅	①件数	2	2
		②面積	4,192	3,012
		③区画数	23	15
	(2) 共同住宅、長屋	①件数	3	8
		②面積	3,643	12,541
	(3) 自己居住用	①件数	0	0
		②面積	0	0
	(4) 自己業務用	①件数	14	16
		②面積	45,331	41,805
	(5) その他	①件数	1	3
		②面積	3,000	142,202
	小 計	①件数	20	29
		②面積	56,166	199,560
	合 計	①件数	54	56
②面積		209,842	345,655	

※34条の2は、国、県、地方公共団体等が行う開発行為の協議成立。

※指導要綱とは1000㎡以上の敷地において建築物の建築行為や、都市計画法第29条及び第34条の2の許可不要案件となるもの。

※年度を跨ぐ許可案件があるため、申請手数料の案件と許可案件との相違あり。

(4) 市街化区域開発許可に伴う公共施設等概要

(単位：箇所・㎡)

公共施設内容	平成29年度		平成30年度	
	箇所	面積	箇所	面積
開発道路	23	14,502	18	20,700
既設道路拡幅	15	979	15	1,195
水路	4	318	7	755
公園	3	473	2	404
緑地	8	11,149	9	12,981
防災調節池・調整池 (抑制量・m ³)	51	6,848 (6,637)	55	6,531 (5,705)
合計	104	34,269	106	42,566

(5) 市街化区域開発許可区域別状況

区分	平成29年度				平成30年度			
	29条	34条 の2	要綱	計	29条	34条 の2	要綱	計
本庁	1	0	8	9	3	0	6	9
渡利	1	0	1	2	0	0	3	3
杉妻	1	0	3	4	3	0	3	6
蓬菜	1	0	0	1	0	0	0	0
清水	5	0	2	7	6	0	2	8
東部	2	0	1	3	1	0	3	4
北信	4	0	2	6	6	0	5	11
信陵	0	0	0	0	1	0	1	2
吉井田	2	0	2	4	0	0	3	3
土湯温泉町	0	0	0	0	0	0	0	0
立子山	0	0	0	0	0	0	1	1
西	0	0	0	0	0	0	0	0
飯坂	2	0	0	2	3	0	1	4
松川	4	0	0	4	2	0	0	2
信夫	6	0	0	6	0	0	0	0
吾妻	5	0	1	6	1	0	1	2
飯野	0	0	0	0	1	0	0	1
合計	34	0	20	54	27	0	29	56

※年度を跨ぐ許可案件があるため、申請手数料の案件と許可案件との相違あり。

(6) 市街化調整区域開発許可概要

(単位：件・㎡)

区 分	許 可 内 容		平成29年度	平成30年度
29条	(1) 自己居住用	①件 数	36	35
		②面 積	12,329	11,427
	(2) 自己業務用	①件 数	4	11
		②面 積	11,077	46,054
	(3) その他	①件 数	3	8
		②面 積	6,197	98,451
小 計	①件 数	43	54	
	②面 積	29,603	155,932	
34条 の2	小 計	①件 数	1	0
		②面 積	133,658	0
42条	(1) 自己居住用	①件 数	8	6
		②面 積	3,241	1,819
	(2) 自己業務用	①件 数	0	0
		②面 積	0	0
	(3) その他	①件 数	0	0
		②面 積	0	0
小 計	①件 数	8	6	
	②面 積	3,241	1,819	
43条	(1) 自己居住用	①件 数	20	30
		②面 積	6,561	9,259
	(2) 自己業務用	①件 数	2	5
		②面 積	6,443	5,162
	(3) その他	①件 数	0	1
		②面 積	0	212
小 計	①件 数	22	36	
	②面 積	13,004	14,633	
合 計	①件 数	74	96	
	②面 積	179,506	172,384	

※年度を跨ぐ許可案件があるため、申請手数料の案件と許可案件との相違あり。

(7) 市街化調整区域開発許可に伴う公共施設等概要

(単位：箇所・㎡)

公共施設内容	平成29年度		平成30年度	
	箇所	箇所	箇所	面積
開発道路	2	2	7	22,194
既設道路拡幅	3	3	7	1,300
水路	1	1	4	678
公園	1	1	3	2,717
緑地	2	2	4	1,120
防災調節池・調整池 (抑制量・m ³)	8	8	15	9,547 (6,344)
合計	17	17	40	37,556

(8) 市街化調整区域開発許可区域別状況

区分	平成29年度					平成30年度				
	29条	34条の2	42条	43条	計	29条	34条の2	42条	43条	計
本 庁	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
渡 利	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
杉 妻	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
蓬 萊	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
清 水	3	0	2	0	5	1	0	0	3	4
東 部	3	0	0	2	5	5	0	1	7	13
北 信	0	0	1	2	3	1	0	0	1	2
信 陵	7	1	0	0	8	10	0	0	7	17
吉 井 田	1	0	0	2	3	2	0	0	1	3
土湯温泉町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
立 子 山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西	2	0	0	1	3	9	0	1	1	11
飯 坂	13	0	1	4	18	13	0	1	5	19
松 川	0	0	0	2	2	3	0	0	1	4
信 夫	3	0	1	3	7	4	0	0	4	8
吾 妻	11	0	3	5	19	4	0	3	6	13
飯 野	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	43	1	8	22	74	54	0	6	36	96

※年度を跨ぐ許可案件があるため、申請手数料の案件と許可案件との相違あり。

- (9) 平成30年度の開発審査会の開催数及び審査件数等
 開催数 3回 審査件数 4件 報告案件 10件

2 風致地区

風致地区とは、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するために定められた地域地区であります。

この風致地区において、建築物の建築、住宅の造成、木材の伐採その他の行為を行う場合は許可等が必要となります。

- (1) 風致地区別の建築許可等の件数

(単位：件)

名 称 (地 区 名)	平成28年度	平成29年度	平成30年度
信夫山風致地区	2	3	3
阿武隈川風致地区	12	10	7
摺上川風致地区	0	0	0
舘山風致地区	0	0	0
合 計	14	13	10

3 地区計画等

(1) 地区計画

地区計画は、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、住民生活の基礎的広がりである「地区」レベルでルールを定め、地区の特性を生かしたきめ細やかな街づくりを行うための制度であります。

地区計画は、地区住民の意向を反映しつつ総合的、一体的に定めた「地区方針」と「地区整備計画」で構成され、その地区の特性にふさわしい良好な環境の整備及び保全を図るものです。

① 地区施設 = 道路・区画道路・緑道・公園・緑地等

② 建物等に関する事項

= 用途制限、建ぺい及び容積率の最高限度、最低敷地面積及び高さ、壁面位置、形態又は意匠、かき又はさくの構造制限等

③ 地区計画決定概要及び届出状況

(単位：件)

NO	名称	面積 (ha)	決定年月日	告示番号	H 2 9 年度	H 3 0 年度
1	福島駅西口駅前地区計画	1 0 . 5	S 59. 10. 26	市第 1 7 1 号	2	1
			H 8. 5. 31	市第 7 6 号		
2	蓬萊西部地区計画	1 2 . 2	H 元. 3. 10	市第 3 3 号	0	2
			H 8. 5. 31	市第 7 7 号		
3	大森地区計画	1 5 . 4	H 3. 2. 21	市第 1 4 号	5	9
			H 8. 5. 31	市第 7 8 号		
4	上名倉・荒井地区計画	5 0 . 5	H 4. 6. 30	市第 8 9 号	1 4	1 0
			H 8. 5. 31	市第 7 9 号		
			H 13. 4. 10	市第 6 7 号		
5	松川地区計画	2 2 . 3	H 4. 6. 30	市第 9 0 号	0	1
6	福島北地区計画	1 2 0 . 6	H 8. 5. 31	市第 7 4 号	1 2	1 3
7	福島西地区計画	5 8 . 8	H 8. 5. 31	市第 7 5 号	1 4	1 6
			H 12. 3. 17	市第 3 5 号		
8	大笹生地区計画	2 0 . 0	H 29. 12. 1	市第 3 5 0 号	0	0
9	飯坂町平野地区計画	2 . 6	H 30. 9. 4	市第 3 0 8 号	0	0
1 0	仁井田地区計画	2 . 0	H 30. 9. 4	市第 3 0 9 号	0	0
1 1	八島田地区計画	4 . 8	H 30. 9. 4	市第 3 1 0 号	0	0
1 2	南沢又地区計画	2 . 1	H 30. 9. 4	市第 3 1 1 号	0	0
	合計	3 2 1 . 8			4 7	5 2

(2) 再開発等促進区

再開発等促進区は、相当規模の土地利用転換を円滑に推進するため、都市基盤施設と建築物等を一体的、かつ、総合的な整備計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地整備を段階的に進めることで、良好な都市空間形成に資する、プロジェクトを誘導する「緩和型」の地区計画です。

市街地環境の改善、美観の創出、交通の改善、地域社会への貢献度等によって、用途地域で定められている容積率、建築基準法上の形態制限等を緩和することで、土地利用転換の実現を図る制度であります。

- ① 2号施設 = 道路・公園・公共空地 (都市計画施設以外の公共施設)
- ② 地区施設 = 歩道上空地・広場上空地
- ③ 建築等に関する事項
= 用途制限、容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、最低敷地面積、壁面の位置、建築物の形態又は意匠、かき又はさくの構造制限

④ 再開発等促進区決定概要及び届出状況

(単位：件)

NO	名 称	面 積 (ha)	決定年月日	告示番号	H 2 9 年 度	H 3 0 度
1	福島駅周辺地区計画	10.0	H 4. 9.14	市第154号	2	0
			H 9. 2.26	市第 44号		
			H 12. 5.11	市第 77号		
			H 17. 4.14	市第 70号		

4 宅地造成等

(1) 宅地造成等規制

宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）の趣旨は、宅地造成に伴いがけ崩れまたは土砂の流出を生ずる恐れが著しい地区内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のための必要な規制を行うことにより、生命及び財産の保護を図り、公共の福祉に寄与するものです。

福島県においては、福島県宅地造成等規制法施行条例（平成 12 年福島県条例第 148 号）を制定しており、同法第 2 条（事務処理の特例）により、本市は平成 15 年 4 月 1 日から福島県知事の権限に属する事務の委任を受けています。

(2) 宅地造成規制区域

- | | | | |
|--------|----------|---------|----------|
| ① 飯坂地区 | 4.9 ha | ② 信夫山地区 | 242.0 ha |
| ③ 渡利地区 | 165.0 ha | ④ 清水町地区 | 752.0 ha |

(3) 宅地造成等の工事の許可

許可を受けなければならない工事とは、次に掲げる工事になります。

- ① 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが 2 m を超えるがけを生ずることとなるもの。
- ② 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 m を超えるがけを生ずることとなるもの。
- ③ 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 m 以下のがけを生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが 2 m を超えるがけを生ずることとなるもの。
- ④ 前各号の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 500 m² を超えるもの。

(4) 宅地造成工事規制区域内の工事許可等の状況

(単位：件)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度
届 出	0	0
協 議	0	0
申 請	2	3
許 可	3 (1)	3
不 許 可	0	0

() 内の数字は変更件数

(5) 宅地造成等許可申請手数料歳入状況

(単位：円)

内 容	平成29年度		平成30年度	
	件 数	金 額	件 数	金 額
～ 500 m ²	1	12,000	0	0
500 m ² ～ 1,000 m ²	1	21,000	0	0
1,000 m ² ～ 2,000 m ²	0	0	1	31,000
2,000 m ² ～ 5,000 m ²	0	0	2	94,000
5,000 m ² ～ 10,000 m ²	0	0	0	0
10,000 m ² ～ 20,000 m ²	0	0	0	0
20,000 m ² ～ 40,000 m ²	0	0	0	0
計	2	33,000	3	125,000

5 都市計画施設等の区域内における建築の許可

(1) 都市計画法第53条の規定による建築の許可

都市計画法第53条は、都市計画施設（都市計画道路等）内の制限であり、建築行為をする場合、将来、道路整備時に容易に移転し、又は除却することができる建築物のみを許可の対象としております。

(2) 都市計画法第53条許可件数

(単位：件)

年 度	許 可
平成26年度	19
平成27年度	15
平成28年度	28
平成29年度	25
平成30年度	13

IV 空き家等対策行政事務

1 空き家等対策

近年、我が国において居住等に使用されない「空き家」が年々増加し、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えていることから、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」）が全面施行されました。

法においては、所有者自らの責任による空き家等の適切な管理を前提としつつ、市町村による空家等対策計画の策定、及びこれに基づく対策の実施等が定められています。

本市においては、平成 28 年度から空き家対策係を設置するとともに、第 6 条に基づき、平成 29 年 3 月に「福島市空家等対策計画」を策定し、本市の空き家等に関する基本的な考え方を明確にし、当該施策を総合的かつ計画的に実施しています。

(1) 空き家等の状況

① 「住宅・土地統計調査」（総務省）

	空 家 数			空 家 率		
	平成 20 年	平成 25 年	増減	平成 20 年	平成 25 年	増減
全国	7,567,900 戸	8,195,600 戸	627,700 戸	13.1%	13.5%	0.4 P
福島市	17,520 戸	15,840 戸	▲1,680 戸	13.5%	12.1%	▲1.4 P

② 「福島市空き家等実態調査（平成 26 年度）」 ※外観目視による市内一斉調査

調査対象数	空き家数	空き家率
91,705 棟	2,888 棟	3.15%

※空き家(2,888 棟)の管理状態・老朽度の判断結果（内訳）

空き家の状態	棟 数	割 合
適切に管理されている	48 棟	1.7%
状態等に問題のないもの	1,746 棟	60.5%
一部、建物に破損等が見られるもの	944 棟	32.7%
著しく建物に破損等が見られるもの	36 棟	1.2%
詳細不明	114 棟	3.9%
合 計	2,888 棟	100.0%

(2) 管理不全空き家に対する対応実績等

年度	電話・窓口等問い合わせ		通報・苦情	行政介入が必要だったもの		行政介入後の状態		改善の内訳	
	質問・相談								
28年度	117	62	55	適正管理依頼等の通知	26	改善されたもの	14	除草・除伐	7
				その他(口頭依頼等)	10	状態が継続 (対応中・無反応)	12	除却	5
				所有者調査中(不明)	5			維持管理等	1
				合計	41			侵入防止	1
29年度	63	10	53	適正管理依頼等の通知	34	改善されたもの	15	除草・除伐	9
				その他(口頭依頼等)	2	状態が継続 (対応中・無反応)	21	除却	3
				所有者調査中(不明)	5			維持管理等	2
				合計	41			巢の除去	1
30年度	66	13	53	適正管理依頼等の通知	31	改善されたもの	20	除草・除伐	11
				その他(口頭依頼等)	2	状態が継続 (対応中・無反応)	14	除却	2
				所有者調査中(不明)	4			維持管理等	4
				合計	37			巢の除去	3

*平成28年度は、初年度につき内容を問わず集計

*平成29年度は、制度面に関する質問、物件所在が不明確な苦情・相談は集計せず

2 その他実施状況

(1) 「福島市における空き家等対策に関する連携協定」の締結

福島市空家等対策計画に基づき、関係機関等が連携して空き家対策を推進するため、市のほか、法務、不動産、建築、金融など11の関係機関等により「福島市における空き家等対策に関する連携協定」を締結し、これにより、協定締結団体が相互に連携・協力し、空き家等発生 of 未然防止、適正管理、流通及び活用等総合的な空き家対策に取り組むこととしています。

協定締結日 平成30年1月23日
 協定締結団体 福島市
 福島県弁護士会福島支部
 福島県司法書士会
 福島県行政書士会
 福島県土地家屋調査士会
 (公社)福島県不動産鑑定士協会
 (公社)福島県宅地建物取引業協会福島支部
 (公社)全日本不動産協会福島県本部
 福島県建築士会福島支部
 (公社)福島市シルバー人材センター
 (株)東邦銀行

- (2) 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）に係る「被相続人居住用家屋等確認書」の交付件数

年 度	交付件数
平成28年度	8件
平成29年度	23件
平成30年度	25件

※【特例措置の概要】

被相続人の居住に用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。市では、この特例措置の適用を受けるために必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。

- (3) 福島県空き家・ふるさと復興支援事業に係る照会件数

年 度	交付件数
平成28年度	6件
平成29年度	2件
平成30年度	5件

※【事業の概要】

福島県では、空き家を活用した住宅再建や定住・交流人口の増加等を促進するため、空き家を改修して居住しようとする被災者や県外からの移住者に対し、改修や清掃に係る経費を補助しています。市では、申請の事前相談の際に、県に対し当該空き家の現状等について情報提供を行っています。