

開発許可制度について

二本松市建設部都市計画課作成
最終更新：平成27年 4月 1日

1 はじめに

■ 二本松市内で一定規模以上の開発行為を行おうとする場合、あらかじめ許可を受けることが必要です。

また、開発許可の要件となる規模未満の場合でも、ある程度の規模以上の開発行為を行おうとする場合は、開発事業者に対してあらかじめ二本松市宅地開発指導要綱（以下「指導要綱」）の規定に基づく市の承認を受けることを求めています。

(1) 都市計画法に基づく開発許可

○ 「無秩序な市街化を防止し、良好な都市環境を形成することを目的」として、都市計画法で規定されている制度です。

許可を受けるためには、法で規定する技術的な基準を満たすことが必要です。

(2) 指導要綱に基づく事前協議

○ 開発許可制度を補完することを目的として、開発許可を要しない小規模の開発行為でも一定規模以上のものについては、その内容について事前に市の承認を受けたいうえで開発行為に着手することを求めている市独自の制度です。承認にあたっては、開発許可に準じた書類の提出を求め審査します。

2 開発許可および指導要綱（以下「開発許可等」）の対象となる開発面積の規模

開発地の区分	開発許可の対象となるもの	指導要綱の対象となるもの
都市計画区域内 注1	3,000 m ² 以上	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満
都市計画区域外	10,000 m ² 以上	1,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満

注1：二本松市内の都市計画区域は全域、区域区分（市街化区域、市街化調整区域の区分）の線引きがない都市計画区域（非線引き都市計画区域）です。

3 対象となる開発行為

■ 開発許可等が必要となる開発行為は、「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を変更する行為」を伴うもので、かつ、開発を行おうとする面積が上記表に掲げる規模以上となる場合です。

また、当初の計画において開発面積が上記表に掲げる規模未満であっても、計画変更によりその後の開発区域の面積が、上記表に掲げる規模以上となる場合は、その時点で開発許可等の対象となります。

なお、開発許可等が必要な開発行為かどうかについては、あらかじめ市担当まで確認するようにしてください。

① 建築物の建築とは

- 建築基準法第2条第1号で規定する建築物を新築し、増築し、または移転することをいいます。

② 特定工作物とは

- コンクリートプラントその他周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物、又はゴルフコースその他大規模な工作物をいいます。

i 「第一種特定工作物」に該当する工作物

- ア コンクリートプラント
- イ アスファルトプラント
- ウ クラッシュープラント
- エ 危険物の貯蔵、処理用工作物

ii 「第二種特定工作物」に該当する工作物

- ア ゴルフコース
- イ 1 ha 以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校施設、都市公園に該当するもの等は除く。）
- ウ 1 ha 以上の墓園

③ 区画の変更とは

- 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公共施設の新設及び改廃を伴う行為をいいます。

④ 形の変更とは

- 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切土、盛土を伴う行為をいいます。

土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合は、原則として開発行為に該当します。

⑤ 質の変更とは

- 土地利用の用途を変更する行為をいいます。

建築物の建築を目的とし、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当します。

4 開発許可等を要しない開発行為

- 次のいずれかに該当する行為を行おうとする場合は、開発許可等の手続きの必要はありません。

- ① 開発面積が上記表に記載した規模未満の開発行為
- ② 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う行為
- ③ 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う行為
- ④ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑤ 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
- ⑥ 通常管理行為、軽易な行為等

5 開発許可等の事務手続き

(1) 事務手続きの流れ

① 開発許可

No.	事務処理の内容	事務処理者	備考
1	大規模開発事前審査願の提出	開発者 ↔ 市	5 ha 以上の場合
2	大規模開発行為に対する市道、教示	市 → 開発者	
3	開発計画の事前相談、関係部署との下協議	開発者 → 市	
4	法第 32 条協議に係る事前協議書の提出	開発者 → 市	
5	現地調査の実施	開発者及び市	
6	協議経過書及び公共施設管理者同意書の交付	市 → 開発者	
7	開発許可申請 (他法令に基づく許可申請を伴う場合はそれらと同日申請)	開発者 → 市	
8	開発許可申請書及び開発計画の審査	市	
9	開発許可証の交付	市 → 開発者	
10	工事着手届の提出	開発者 → 市	
11	変更許可申請、変更届、法第 37 条承認申請	開発者 → 市	必要の都度提出
12	工事完了届の提出	開発者 → 市	
13	完了検査	市	開発者立会い
14	完了公告及び検査済証の交付	市 → 開発者	

② 指導要綱

No.	事務処理の内容	事務処理者	備考
1	開発計画の事前相談、関係部署との下協議	開発者 ↔ 市	
2	事前協議書の提出 (他法令に基づく許可申請を伴う場合はそれらと同日提出)	開発者 → 市	正式協議の開始
3	事前協議書の審査、関係部署に開発計画の周知	市	
4	現地調査の実施	開発者及び市	
5	開発計画に対する指導、意見書の送付	市 → 開発者	
6	市からの指導、意見に対する処置方法の回答	開発者 → 市	
7	意見に対する回答内容の確認	市	
8	協定締結	開発者 ↔ 市	事業計画の承認
9	工事着手届の提出	開発者 → 市	
10	工事完了届の提出	開発者 → 市	
11	完了内容の確認	市	

(2) 提出書類

- 開発許可等の手続きで必要となる書類のうち、開発許可に係るものについては「二本松市開発許可の手引き」を、指導要綱に係るものについては「二本松市宅地開発指導要綱事前協議に係る必要書類一覧」を参照のうえ作成し、提出してください。

① 開発許可

事務処理の内容	提出書類	※標準処理日数
法第 32 条協議に係る事前協議	①事前協議申請書 ③同意願出書 ②公共施設管理予定者との協議経過書 ④事前協議に必要な書面一式	20 日
開発許可申請	①開発許可申請書 ②公共施設管理者の同意書 ③公共施設管理予定者との協議一覧表 ④公共施設管理予定者との協議経過書 ⑤開発許可申請の審査に必要な書面一式 ※申請時に手数料も納付のこと。	30 日 (40 日) 注 2
開発行為の変更許可申請	①開発行為変更許可申請書 ②変更前後対照表 ③変更許可申請の審査に必要な書面一式 ※申請時に手数料も納付のこと。	25 日
工事完了公告前の建築等の承認申請	①工事完了公告前の建築等承認申請書 ②承認の審査に必要な書面一式	20 日

注 2 : 5 ha 以上の第二種特定工作物に係る開発行為の場合

② 指導要綱

事務処理の内容	提出書類及び提出部数	標準処理日数
事前協議	①事前協議書 ②事前協議に必要な書面一式	※協定締結まで 30 日

※ 二本松市の休日を定める条例（平成 17 年二本松市条例第 2 号）第 1 条で規定する市の休日及び開発者の事務処理に要する期間は、上記標準処理日数から除きます。

(3) 手数料の納付

- 開発許可等の申請に係る手数料は、本課で発行する納付書に基づき申請時まで指定金融機関等で現金にて納付してください。
- 手数料は開発行為の面積及び目的に応じて異なりますので、あらかじめ二本松市都市計画法関係事務手数料条例をご覧ください。

6 公共施設の譲渡

- 開発許可等の開発行為により設置する公共施設等について、市への譲渡を希望する場合は、市で定める引受基準に合致していることが必要となります。

詳しくは、「二本松市開発行為による公共施設等引受基準に関する要綱」をご覧ください。各公共施設を所管する部署へ直接お問合せください。

7 関係部署一覧

- 開発許可等の手続きを行う際に必要となる図書等のうち「関係部署数分」と指示があった場合の部数は、開発行為の内容、目的に関係する部署の数によって異なりますので、下表を参考に必要部数を揃えるようにしてください。

関係部署名	所管事務事項
都市計画課 (正本を提出)	①開発行為全般に関する事項 ②公園、広場及び緑地に関する事項 ③都市下水路に関する事項 ④都市計画法第 53 条及び第 65 条許可に関する事項 ⑤地区計画に関する事項 ⑥二本松市景観条例に関する事項 ⑦屋外広告物に関する事項
契約管財課	①普通財産に関する事項
生活環境課	①ごみ収集施設に関する事項 ②浄化槽に関する事項 ③集会施設に関する事項 ④消防水利施設に関する事項 ⑤開発行為に伴う騒音又は振動等に対する指導に関する事項
農政課	①農用地区域の土地に関する事項
農林課 (土地改良区)	①二本松地域内における農業用水路に関する事項 ②森林の伐採、林地開発に関する事項
商工課	①工場等の建築に関する事項 ②特定小売商業施設の新設に関する事項
土木課	①二本松地域における道路法第 24 条に関する事項 ②二本松地域における排水施設に関する事項 ③二本松地域における法定外公共物に関する事項 ④市道認定に関する事項
建築住宅課	①建築確認申請及び工事届に関する事項 ②後退道路に関する事項 ③位置指定道路に関する事項 ④がけに関する事項
水道課	①給水施設に関する事項
下水道課	①下水道施設に関する事項 (都市下水路は除く)
各支所産業建設課 (土地改良区)	①各支所管内における農業用水路に関する事項 ②各支所管内における道路法第 24 条に関する事項 ③各支所管内における排水施設に関する事項 ④各支所管内における法定外公共物に関する事項
教育委員会教育総務課	①義務教育施設に関する事項
教育委員会文化課	①埋蔵文化財に関する事項
農業委員会	①農地及び採草放牧地の転用に関する事項

8 その他必要な手続き等

- 開発行為の規模及び開発行為を行おうとする区域によっては、別途手続きが必要となる場合がありますので事前によく確認するようにしてください。

以下に、建設部に関連する事務のうち手順が漏れやすいものについて記載します。

(1) 二本松市大規模開発指導要綱に基づく事前審査願の提出

○ 5ha以上の開発行為

- ※ 先に記載した開発許可等が必要となる開発行為とは異なり、区画形質を変更する目的が露店駐車場、太陽光発電施設又は資材置き場等建築物等の建築を伴わない造成行為も対象となります。

(2) 二本松市景観条例に基づく大規模行為届出

① 以下に該当する土地の区画形質の変更

- ※ 先に記載した開発許可等が必要となる開発行為とは異なり、区画形質を変更する目的が露店駐車場、太陽光発電施設又は資材置き場等建築物等の建築を伴わない造成行為も対象となります。

ア 面積が3,000㎡以上

イ 法面の高さが5mかつ長さが10mを超えるもの

② 以下に該当する建築物又は工作物の建築

ア 高さが13mを超えるもの

イ 建築面積が1,000㎡を超えるもの

(3) 都市計画法に基づく許可及び届出

- 開発区域に以下の地域を含む場合は、事前に二本松市長の許可又は市への届出が必要です。

ア 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域

イ 都市計画事業の認可を受けた区域

ウ 地区計画の区域

(4) 一団の土地を取得した場合の届出

- 一定規模以上の土地を売買等により譲り渡そうとする場合又は取得した場合は、各種法の規定により届け出ることが必要です。

		公有地拡大の推進に関する法律	国土利用計画法
土地の規模	都市計画施設内等	200㎡以上	5,000㎡以上
	都市計画区域	10,000㎡以上	
	都市計画区域外		10,000㎡以上
届出義務者		土地の譲渡人	土地の権利取得者
届出期限		譲り渡そうとする日の3週間前まで	契約締結後2週間以内

(5) 自然公園法及び福島県立自然公園条例に基づく許可又は届出

- 開発区域に以下の地域を含む場合は、事前に福島県知事等の許可が必要です。
 - ア 磐梯朝日国立公園の区域
 - イ 霞ヶ城県立自然公園の区域
 - ウ 阿武隈高原中部県立自然公園の区域

(6) 二本松市中高層建築物等の建築に関する指導要綱に基づく説明会の開催及び届出

- 地盤面からの高さが10mを超える建築物の建築

9 開発全般に関する相談窓口

■ 建設部都市計画課計画係

〒964-8601 福島県二本松市金色403番地1

電話：0243-55-5128