

須賀川市

開発許可申請に係るガイドライン



----- 目次 -----

▶ 開発許可制度・主な区域別要件	1
▶ 開発行為とは	2
▶ 開発許可について	4
▶ 開発許可基準について	6
・ 技術的基準について	6
・ 一体的開発について	10
・ 立地基準について（市街化調整区域）	12
▶ 市街化調整区域における建築等の制限	16
▶ 市街化調整区域における自己用住宅の新築・増改築・用途変更	17
▶ 60条証明の手続きについて	21
▶ 分家住宅とは	24
▶ 市街化調整区域における建築物の用途変更	26
▶ 特定都市河川について	30
▶ 盛土規制法について	32
▶ 開発許可申請手続きの流れ	34
▶ 関係課事前協議ガイドライン	36
▶ 許可の申請・相談窓口	38

このガイドラインは、開発許可制度に関する主な事項をとりまとめたもので、すべての内容を掲載したものではありません。
詳細については、申請・相談窓口にご確認ください。

令和7年6月

▶ 開発許可制度（都市計画法第 29 条第 1 項、第 2 項、第 33 条、第 34 条）

開発許可制度は、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促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域区分した目的を担保すること、都市計画区域内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など、**良質な宅地水準を確保すること**の、二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

開発行為をしようとする場合には、**都市計画法**（以下「法」という。）**第29条第1項**または**第2項の規定**により、**須賀川市長の許可が必要**になります。

開発行為をするときには、**市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外**の各区分により許可を必要とする行為が異なります。

また、**市街化調整区域**では、市街化を抑制すべき区域であるため、技術基準とともに立地基準(法第34条)を満たさなければ開発行為を行うことができません。

▶ 主な区域別要件（市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域外）

●市街化区域（以下用途地域、建ぺい率／容積率）

・第一種低層住居専用地域	(40 / 60)	・近隣商業地域	(80 / 200)
・第二種低層住居専用地域	(50 / 100)	・商業地域	(80 / 400)
・第一種中高層住居専用地域	(60 / 200)	・準工業地域	(60 / 200)
・第一種住居地域	(60 / 200)	・工業地域	(60 / 200)
・第二種住居地域	(60 / 200)	・工業専用地域	(60 / 200)

敷地面積 1,000㎡以上の開発行為は許可が必要です。

※各用途で建築できるもの、高さ制限・壁面後退などの建築基準法の規制については、建築住宅課の指導企画係にお問い合わせください。

●市街化調整区域

- ・建ぺい率、容積率（60 / 200）（別に定めのある地区は除く）
- ・原則、建築を抑制している地域であるため、建築できるものは限られています。
- ・許可不要案件 → 農家住宅、農業用建築物、線引き前住宅の建替え・増築（新築は不可）
- ・許可を得て建築できるもの
 - 立地基準(法第34条)を満たすもの
 - 過去に許可を得ている敷地で、同一敷地、同規模、同用途の建築物の建替え

●都市計画区域外（旧須賀川市内の一部と旧長沼町・旧岩瀬村地内全て）

- ・建ぺい率、容積率、用途地域の指定なし
- ・開発許可は、敷地面積 10,000㎡以上の場合のみ。
- ただし 3,000㎡以上で市の開発事業指導要綱に基づく届出が必要です。

◆ 防火指定

- ・建築基準法第22条第1項で指定する区域は、都市計画区域全域（市街化区域と市街化調整区域）です。
 - （市内には防火地域、準防火地域の指定はありません。）

◆ 風致地区

- ・市内には風致地区はありません。

◆ 盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）による区域指定

- ・市内は令和6年9月24日から市内全域が規制区域となりました。

→ p.32参照

▶ 開発行為とは

都市計画法において「**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設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。(法第4条第12項)

建 築 物	建築基準法第2条第1号に定める建築物 ①土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱もしくは壁を有するもの ②建築物に付属する門もしくは塀 ③観覧のための工作物 ④地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗等 ⑤建築設備 ◎カーポート、プレハブ、物置は建築物に該当します	
特定工作物	第1種特定工作物	周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物 ・コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵の用に供する工作物等
	第2種特定工作物	大規模な工作物 ・ゴルフコース ・1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、墓園等

建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

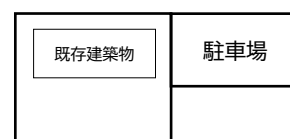
- (1) 「**新築**」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。
 既存建築物のある敷地に、新たに用途可分の建築物を建てる場合も、敷地が区分されたものとみなし、新築として取り扱います。
 また、従前の建築物と用途、規模又は構造が著しく異なる建築物を建てる場合も、従前の建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱います。
- (2) 「**増築**」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。
- (3) 「**改築**」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいいます。
- (4) 「**移転**」とは、同一敷地内における建築物の移動（曳行移転）をいいます。

開発区域は、開発行為をする土地の区域をいいます。

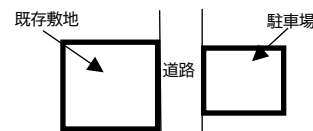
【 一体的開発 → p.10 】

開発区域の対象となるのは、次の(1)～(3)等の土地の区域をいいます。

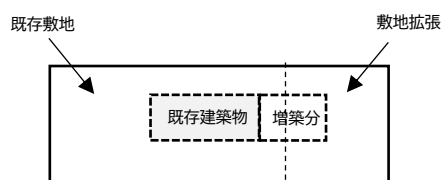
- (1) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地は開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものは、一体として扱われます。



- (2) 公道、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合には、各々別の区域として取り扱われます。



- (3) 既存敷地の拡張を行う場合には、既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



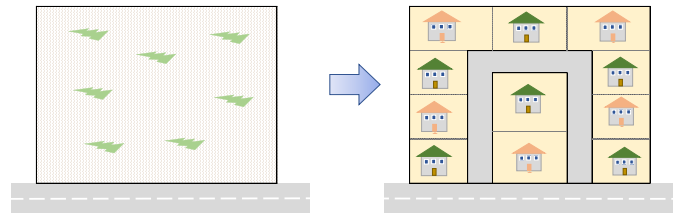
なお、以下のような区域も開発区域に含まれます。

- ・当該開発行為により、既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地（計画の内容によっては、既存の道路部分も含まれます。）
- ・排水等の施設の設置に必要となる部分（計画の内容によっては、既存の道路内に設置する部分も含ます。）
- ・当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路、水路等の付け替え廃止及び払い下げを受ける部分

土地の区画形質の変更とは（①～③のいずれかに該当する場合）

① 土地の「区画」の変更

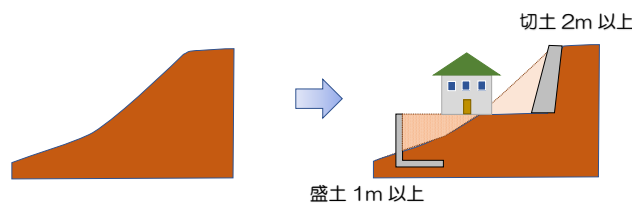
- ・道路、水路等の廃止、付替又は新設により、一団の土地利用形態の変更を行うこと。



道路、水路等の新設・廃止

② 土地の「形」の変更

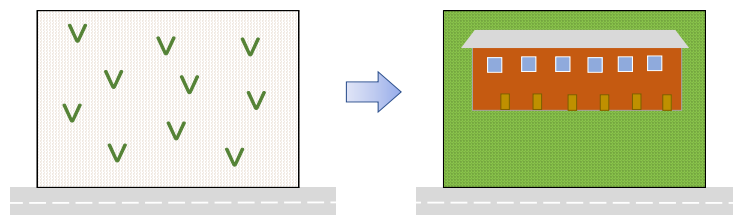
- ・切土、盛土により土地の造成を行うこと。
 - ➡ 須賀川市では、**切土 2m 以上**、**盛土 1m 以上**、**切土盛土合わせて 2m 以上**のいずれかの造成行為がある場合「形」の変更とみなします。



切土 2m、盛土 1m、切土盛土合わせて 2m 以上

③ 土地の「質」の変更

- ・宅地以外の土地（農地、雑種地、山林等）を宅地とすること。
- ・特定工作物以外の用に供する土地を特定工作物の用に供する土地とすること。



農地等、宅地以外の土地

宅地へ

【開発許可を要しないもの】

- 単なる土地の分筆や合筆、建築工事と一体となる基礎打ちは該当しません。
- 土地区画整理事業が完了した区域内の土地を宅地とする行為で、2m以上の切土又は1m以上の盛土、公共施設の新設や改廃を伴わない場合は、開発許可は必要としません。
- 植栽、塀等の定着物の除却又は設置や敷地の地盤高を変更しない擁壁の撤去又は設置は該当しません。
- 太陽光発電設備
太陽光発電設備及びその附属施設が建築基準法第2条第1号に定める建築物でない場合、開発許可は不要です。（市街化調整区域内においても同様）
ただし、太陽光発電所の管理事務所などの人が常駐する施設を設置する場合は開発許可が必要となります。

▶ 開発許可について

本市内で一定規模（開発区域の面積）以上の「開発行為」を行う場合は、あらかじめ須賀川市長の許可を受けなければなりません。（法第 29 条）

ただし、法第 29 条第 1 項各号に該当する開発行為は許可を要しません。

◆ 開発許可が必要となる規模（開発区域の面積）

区 分		規 模
都市計画区域	市街化区域	1,000 ㎡以上
	市街化調整区域	面積に関係なくすべての開発行為 ※農林業漁業用施設のための開発行為を除く
都市計画区域外		10,000 ㎡以上 ※

※ただし、都市計画区域外の開発行為においては、須賀川市開発事業指導要綱により 3,000 ㎡以上の開発行為について開発許可に準じた申請を義務付けています。

◆ 開発許可が不要となるもの（法第 29 条第 1 項各号に該当する開発行為）

● 政令で定める規模未満のもの（1 号）

区 分		規 模
都市計画区域	市街化区域	1,000 ㎡未満
	市街化調整区域	—
都市計画区域外		10,000 ㎡未満 (ただし 3,000 ㎡以上の場合は届出必要)

● 市街化調整区域内で農業、林業、漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む方の居住の用に供する建築物の建築を目的とするもの（2 号）

① 農家住宅

② 農林水産物の生産・集荷の用に供するもの

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、米麦乾燥調製施設、野菜集荷施設、果実集荷施設の用に供する建築物等

③ 農林漁業の生産資材の貯蔵・保管の用に供するもの（農業用倉庫等）

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置の用に供する建築物等

④ 家畜診療の用に供するもの

⑤ 用排水機、取水施設等農用地の保全・管理等に供するもの

⑥ 建築面積が 90 ㎡以内のもの（農林漁業用施設等）

● **公益上必要なものとして、政令で定める建築物の建築を目的とするもの（3号）**

- ① 駅舎その他鉄道施設（駅舎、研査場、車庫、信号所、発電所）
- ② 図書館、公民館、変電所
- ③ 道路管理者が設ける駐車場、料金所、ダム、水門、都市公園法の公園施設、郵便局、放送局、水道施設、終末処理場、火葬場、し尿処理施設、ごみ処理施設
国、県、市町村等の施設（研究所、試験所、体育館、美術館等）等

● **都市計画事業の施行として行うもの（4号）**

● **土地区画整理事業の施行として行うもの（5号）**

● **市街地再開発事業の施行として行うもの（6号）**

● **住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行うもの（7号、8号）**

● **公有水面埋立事業区域における開発行為（9号）**

● **非常災害時の応急措置として行うもの（10号）**

● **通常の管理行為、軽易な行為（11号）**

- ① 仮設建築物等の建築の用に供するもの
- ② 車庫(45 m²以内)、物置(30 m²以内)等附属建築物の建築の用に供するもの
- ③ 床面積が 10 m²以内の建築物の増築・増設
- ④ 農林漁業用施設・公益施設以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの
- ⑤ 用途変更を伴う改築で床面積が 10 m²以内のもの
- ⑥ 調整区域内の日用品店で延床面積が 50 m²以内の新築

都市計画法の改正

- ▶平成 12 年の都市計画法の改正により、それまで許可不要であった都市計画区域外での開発行為について、開発許可を要するものとされました。（対象面積 1ha 以上）
- ▶平成 18 年の都市計画法改正では、市街化調整区域での開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び都道府県等が行う一定の開発行為（宿舍・庁舎等）について、開発許可を要するものとされました。
また、市街化調整区域内の大規模開発の許可基準が廃止となりました。

◆ **許可みなしとなる開発行為**

開発許可の特例（法第 34 条の 2）

国、県、事務処理市町村等が行う開発行為は、市との協議が成立することをもって許可があったものとみなします。

（協議の成立）

本条は、協議の成立をもって開発許可があったものとみなす規定であり、通常の開発許可申請等が省略され許可されたものです。他の開発事業者が開発行為を行う場合と同様に法第 33 条(技術基準)、法第 34 条の基準に適合することが必要となります。

なお、協議成立後は開発許可を受けたものと同様に、その後の着手届、工事完了検査（法第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（法第 37 条）、開発行為の廃止届（法第 38 条）等の規定が適用されますので、通常の開発行為の手続きと同様に行う必要があります。

▶ 開発許可基準について

技術的基準について（原則としてすべての開発行為に適用されます）（法第33条第1項）

開発行為は、法令に規定する技術基準に適合している必要があります。

技術基準は、原則としてすべての開発行為に適用されますが、開発行為の目的となる建築物等が自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

主な基準は、以下のとおりです。

● 予定される建築物が用途地域等に適合していること。（1号）

● 接続先の道路、開発区域内の道路、公園等が基準に適合していること。（2号）

① 接続道路

開発行為の目的に応じて、開発区域内の主要な道路は、下表の幅員の開発区域外の道路に接続していること。

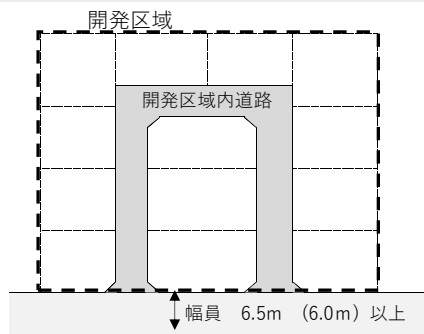
開発行為の目的	道路幅員	備 考	法令
住宅建築	6.5m 以上 (注1)	開発区域の周辺の道路の状況により、 やむを得ないと認められるときは 、車両の通行に支障がない道路に接続していること。	政令第25条第4号
住宅以外 (工場、店舗等)	9.0m 以上		

(注1) 本市においては、路線バス等(最大幅2.5m)が通行しない道路に接続している場合は、**接続道路の幅員を6.0m以上**とすることができます。

※一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路（都市計画法施行令（以下「政令という。」）令第25条第2号ただし書き）

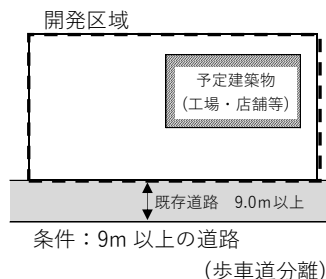
既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為で、道路整備が著しく困難であり、予定建築物の用途及び規模等により周辺の道路状況から車両の通行に支障のないことなどが認められる場合は、**接続道路を4m以上の道路とすることができる場合があります。**

・ 通常の開発行為（開発区域内道路が接続する）

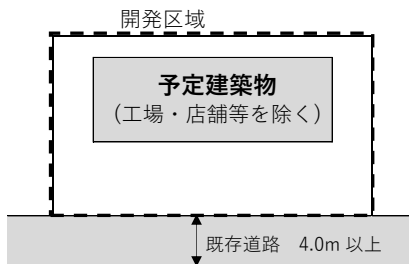


・ 単体の開発行為

(住宅以外の建築物の敷地が接する)



・ 単体の開発行為（既存道路に接して行う単体的な開発行為）



政令第25条第2号ただし書き：

都市計画法施行規則（以下「規則という。」）：第20条の2

- ・ 開発区域内に道路整備がない場合の接する道路
- ・ 幅員4m以上とすることができる

条件

- ・ 消防ポンプ車の進入可
- ・ 交通量が少ない
- ・ 歩行者が多くない
- ・ 事業活動に支障がない 等

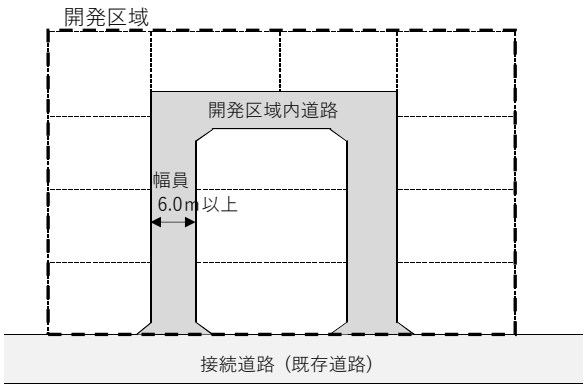
②開発区域内道路

予定建築物の用途及び敷地の規模に応じて、敷地が下表の幅員の道路に接していること。

開発行為の目的	予定建築物の敷地規模	道路幅員	備 考	法 令
住宅建築	—	6m 以上	小区間で通行上支障がない場合は、4m 以上	政令第 25 条 第 2 号 規則第 20 条
住宅以外 (工場、店舗等)	1,000 ㎡未満		(注 1)	
	1,000 ㎡以上	9m 以上 (片側歩道)	(注 1)	
市街化調整区域内の 20ha 以上の開発		12m 以上	予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離 (注 2)	政令第 25 条 第 3 号

- (注1) ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合はこの限りでない。
- (注 2) 主として第 2 種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。

・開発区域内に新設道路を設置する場合



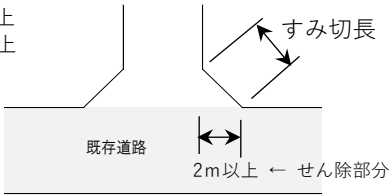
③道路構造基準

- ・舗装構成、横断勾配等は**道路構造令に基づく構造**とする。
- ・縦断勾配：≦**9%**(小区間≦12%)
- ・階段状道路は原則不可。ただし歩行者専用道路は認める。
- ・袋路状でないこと
原則、袋路状(行き止まり)でなく、通り抜けできることとしています。
ただし、道路幅員が 6m 以上あり、転回が可能である場合は認められことがあります。
- ・歩道のない道路の平面交差は、すみ切りを設置すること。(片すみ切りは原則として認めない)

【すみ切り長】(単位：m)

道路幅員	8m	6m	4m
8m	5	5	3
	6	6	4
	4	4	2
6m	5	5	3
	6	6	4
	4	4	2
4m	3	3	3
	4	4	4
	2	2	2

上段 交叉角 90° 前後
中段 60° 以上
下段 120° 以上



手引きより一部抜粋

- ・歩道は、縁石等で車道と分離すること など

※ 詳細な道路の構造や帰属等については、道路管理者と協議してください。

※ 協議においては、道路構造物に関する使用材料の構造図・承認図の提出をお願いします。

④公園

開発区域の面積が**0.3ha (3,000㎡) 以上の開発行為**にあつては、開発区域の面積の**3%以上の公園、緑地又は広場**の設置が必要となります。

公園等の1箇所当たり、下表の面積が必要となります。

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha 以上～ 5ha 未満	公 園 緑 地 広 場	3 % 以上	
5ha 以上～ 20ha 未満	公 園	3 % 以上	1箇所 300 ㎡以上(そのうち 1,000 ㎡以上の公園を1箇所以上)
20ha 以上	公 園	3 % 以上	1箇所 300 ㎡以上(そのうち 1,000 ㎡以上の公園を2箇所以上)

※ 詳細な公園緑地の配置や設置施設及び帰属等については、公園管理者と協議してください。

● 給排水施設が基準に適合していること。(3号、4号)

①消防水利

開発許可に係る消防水利については、「消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。」とされ、公共の用に供する空地に位置づけられており、適切に配置しなければなりません。

②排水施設

排水施設は、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排水するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないような構造・能力で適当に配置しなければなりません。

- ・排水施設の規模は、5年に1回の確率の雨量に対応することとされていますが、本市では**10年確率時間雨量以上**として指導しています。

【流量増対策】

- ・1ha 以上10ha 未満の開発行為の場合は、必要に応じて調節池・調整池等を設置すること。
- ・1ha 未満の開発行為の場合は対策を必要とはしませんが、下流域への影響を考慮し、開発者による自主的な流量増対策をお願いしています。

③給水施設

開発区域内の給水が水道事業からの給水によって行われるときは、水道事業者との協議が整っていることが必要です。

● 地区計画等への適合 (5号)

開発区域内の土地について、地区計画等が定められている(地区整備計画等が定められている場合に限る。)ときは、予定建築物の用途又は開発行為の設計が当該計画の内容に即して定められていなければなりません。

● 公共施設、公益施設 (6号)

開発行為の目的に照らして、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が適切に定められていなければなりません。

● 宅地の安全性（地盤の改良、擁壁の設置等）が確保されていること。（7号）

地盤の軟弱な土地、がけ崩れのおそれが多い土地等では、地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が設計に定められていること。

①がけ面の保護 （「がけ」：30° を超える角度をなす土地 ）

宅地造成工事により生じたがけ面については、規則第 23 条に規定されています。

- | | |
|--|------------------|
| <ul style="list-style-type: none">・切土をした土地の高さが 2 m をこえるがけ・盛土をした土地の高さが 1 m をこえるがけ・切土と盛土の高さが 2 m を超えるがけのがけ | → 擁壁で覆わなければならない。 |
|--|------------------|

ただし、切土部では下記の場合は擁壁を設置しなくてもよい

- ①勾配が 35° （1 割 5 分）以下
- ②勾配が 35° ～45° （約 1 割）以下、高さ 5m 以下 など

②擁壁に関する技術的細目

擁壁については、規則第 27 条により技術的細目が定められています。

・開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2 m を超えるものについては、建築基準法施行令第 142 条の規定を準用する。

③盛土部の防災基準

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 盛土高 15m まで② 勾配 35° （1.5 割）以上③ 擁壁 30° （1.7 割）より急で高さ 1m を超える場合④ のり面保護 … 原則、植生による保護とする |
|--|

盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域等内において、開発行為が行われるときは、法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けた場合、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたものとみなされます。

● 危険な区域(災害レッドゾーン)の土地を含まないこと。（8号）

非自己用である開発行為の開発区域には、原則として以下の区域を開発区域に含めないこと。

- ・災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
- ・地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
- ・土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
- ・浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）

● 樹木保存、表土保全の措置を講じること。（9号）

1ha 以上の開発行為では、自然環境を保護することにより良好な都市環境を確保するために、樹木保存、表土保全等の措置が講じられていること。

● 緩衝帯を設けること。（10号）

1ha 以上の開発行為では、予定建築物等の用途、周辺の状況等を勘案して、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯が設けられていること。

● 輸送施設の判断（11号）

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置が講じられていること。

● 申請者に必要な資力及び信用があること。（12号）

● 工事施行者に必要な能力があること。（13号）

● 開発区域内の関係権利者（土地所有者等）の同意を得ていること。（14号） 等

※ 本市では、開発区域の隣接地所有者からも原則同意を得るよう指導しています。

一体的開発について

(法第4条第13項、同第29条第1項第1号)

本市では、従前の造成行為等の完了から**5年を経過**しないうちに行われる隣接地での造成行為については、従前の造成区域を含めて**一団の土地**とみなし、当該開発区域として算定します。判定にあたっては以下の要件を確認します。

「一体的開発」を行う開発区域の規模が規制対象規模以上となる場合は、開発許可が不要となる場合を除き、開発許可を受けなければなりません。

● 判定基準（下記要件に該当する場合、一体的な開発行為とみなします。）

① 造成時期の一体性

直前の造成等の開発行為が完了した後、**概ね5年以内**であること。

② 造成主体の一体性

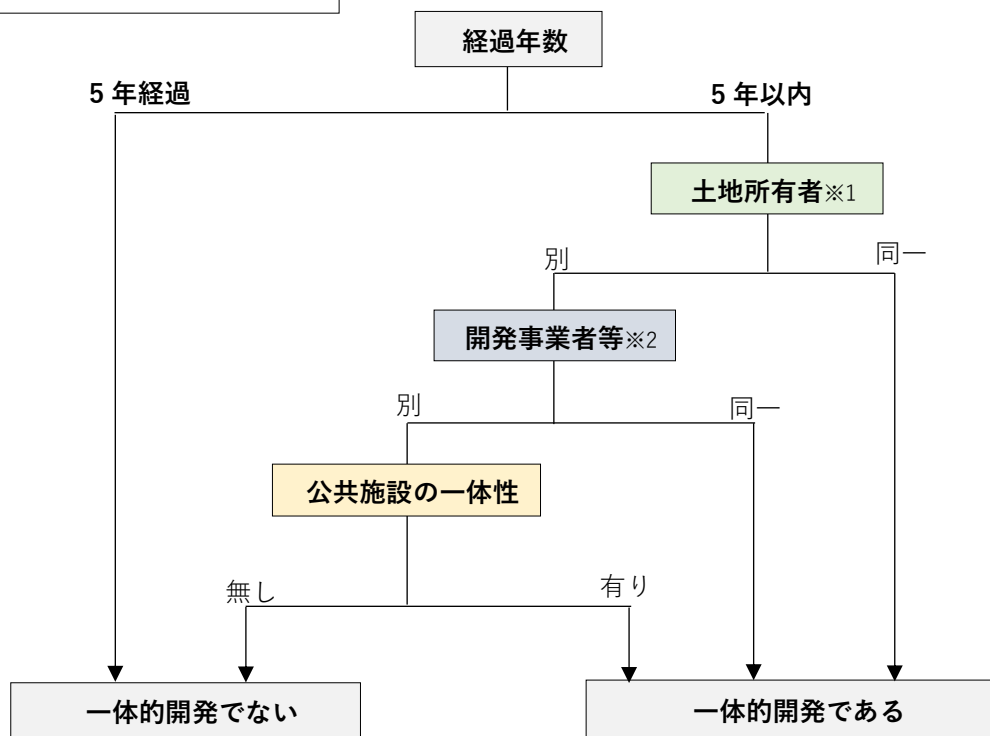
実質的に造成主体(土地所有者、開発事業者等)が同一視できる場合については、形式上の造成主体が異なっても、本要件を満たすものとします。

③ 公共施設の一体性

以下のいずれかの要件を満たす場合においては、公共施設等の利用状況が一体とみなします。

- (1) 排水施設、道路及び公園等の公共施設の利用状況が一体であること。
- (2) 現在の道路及び排水施設よりも、法第33条の技術基準に照らして道路及び排水施設の整備等を図ることが、将来的な市街地形成にあたって望ましいと判断される場合。
- (3) 開発行為の工事を施行するにあたって、安全対策上地盤の改良、擁壁の設置等を一体的に施行しなければならない場合等、一体的に技術基準に照らして安全対策措置を講じなければならないと判断される場合。

一体的開発のフローチャート

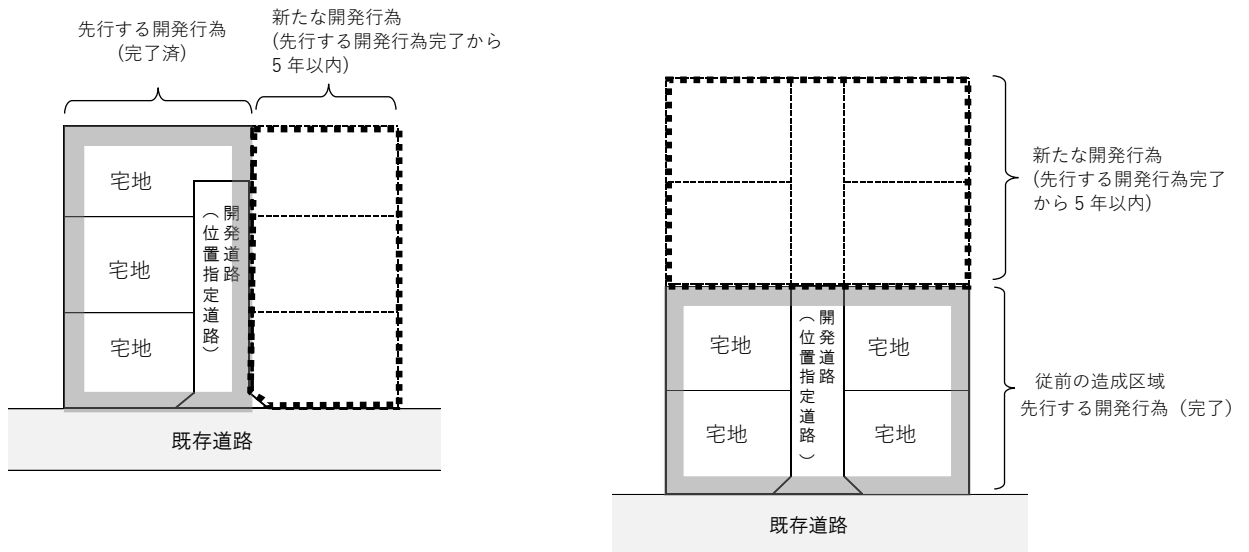


※1：申請前5年間の土地所有者を判断の対象とします。

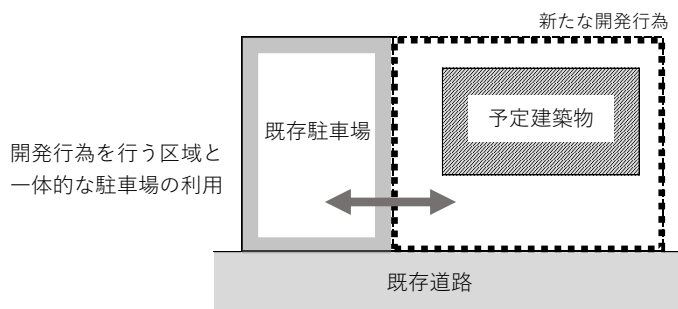
※2：開発事業者、設計者、工事施行者を判断の対象とします。

【一体的開発とみなす場合】

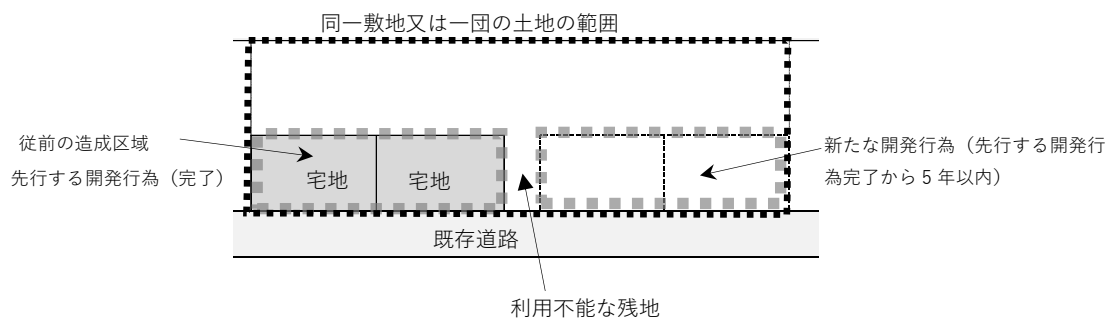
- ・ 先行する開発行為に関する完了日から5年以内に行う開発行為
開発事業者等が同一または土地所有者が同一である場合は、一体的開発とみなします。



- ・ 既存の駐車場に隣接する開発行為により一体的利用となる場合は、一体的開発とみなします。
(既存駐車場を含めた区域が開発区域となる。)



- ・ 従前の造成区域 (一団の土地) を分割する開発行為で、明らかに利用不能な土地を残地として開発区域を区分した場合でも、一体的な土地利用と判断される場合は一体的開発とみなします。



市街化調整区域内で行う開発行為（第 2 種特定工作物の建設を目的とする開発行為を除く。）は、法令に規定する立地基準のいずれかに該当する必要があります。（法第 34 条各号）

主な基準は以下の通りです。（開発行為の目的となる建築物等）

● 公益上必要な建築物（1 号）（社会福祉施設、医療施設、学校）

該当する公益上必要な建築物は、令第 29 条の 5 に規定される建築物で、**主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する**次に掲げる施設である建築物であること。

① 社会福祉施設

児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法に規定する更生保護事業の用に供する施設該当するものとしては、主として開発区域周辺の住民が利用する**通所系社会福祉施設**（地域密着型サービスを提供する施設、保育所、幼保連携型認定こども園等）

なお、**入所系施設**では主として開発区域周辺の住民、その家族及び親族が入所するためのものであること。

【主な要件】

- ・市街化区域から道程で概ね 1km 以上離れていること。
 - ・申請地を中心として半径 500m の円内に 50 戸以上の人家があること。
 - ・社会福祉施設の敷地面積は、3,000 m²以内で適切な規模であること。
- など

② 医療施設

医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する**診療所**

医療法第 2 条第 1 項に規定する**助産所**

〔※はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を営む店舗等（1 号）に該当する〕

③ 学校

学校教育法第 1 条に規定する学校：**幼稚園、小学校、中学校**

● 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を営む店舗等（1 号）

・食料品店、衣料品店、薬局、コンビニ、食堂、理・美容室、自動車・農機具修理場等

主な立地要件との概要図

① 周辺の市街化調整区域の居住者のための**日常生活に必要な店舗**であること。

② 道程でおおむね 1km 以上

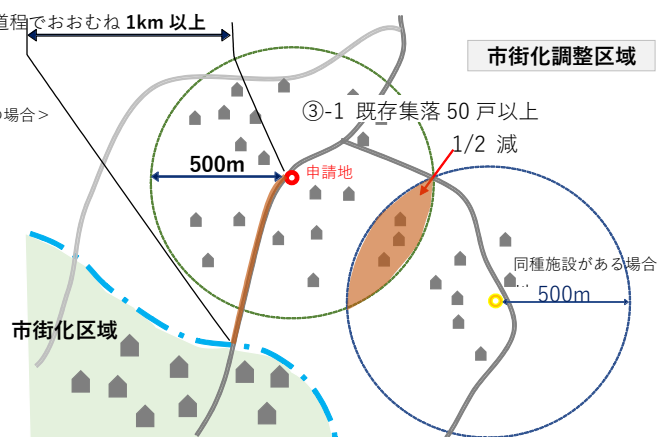
③-2 半径 1km 圏内に 250 戸以上＜自動車修理工場等の場合＞

④ 6m 以上等の国県市道路に接続

⑤ 敷地面積は 500 m²以内

⑥ 業務の用に供する部分の延床面積が全体の 1/2 以上

⑦ 将来にわたって計画される営業に限定して使用されるもの など



● 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物（２号）

- ・セメント製造業、生コンクリート製造業等
- ・展望台、宿泊施設、休憩施設等

● 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等（３号）

※本号に基づく政令が未制定のため許可されるものではありません。

● 農林水産物の処理、貯蔵、加工等に必要な建築物（４号）

主として当該生産地の産物を原材料とするもので、処理、加工を産地において行う合理性が存する場合に本号に該当します。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業等

● 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等（５号）

● 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等（６号）

● 既存工場と密接な関連を有し、事務の効率化を図るために必要な建築物（７号）

- ・５割以上の原料・部品を既存工場に納入又は既存工場から購入している事業所

● 危険物の貯蔵又は処理に関する建築物等（８号）

- ・火薬類の貯蔵又は処理の用に供する火薬庫など

● 災害区域等内の建築物等に代わるべき建築物等（８号２）

- ・災害レッドゾーン区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の移転

● 沿道サービス施設等（９号）

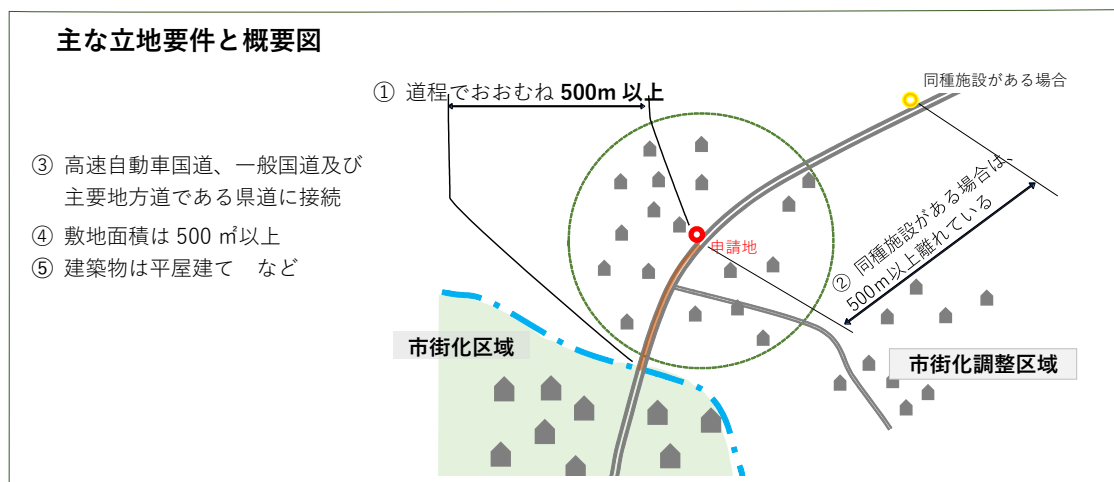
本号で許可し得るとして定めた建築物等は、令第 29 条の 7 に規定する沿道サービス施設及び火薬類製造所です。

① 沿道サービス施設

- ・道路管理施設、休憩施設（ドライブイン・コンビニエンスストアなど）
- ・給油施設（ガソリンスタンドなど）

② 火薬類製造所

- ・許可し得る火薬類製造所は、火薬類取締法第 2 条第 1 項に規定する火薬類製造所に限定されています。



● 地区計画等に定められた内容に適合する建築物（１０号）

● 市街化区域に近隣接する地域内の開発行為（１１号）

※ 本市では、該当ありません。

● 条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めたもの（12号）

本市では、「須賀川市都市計画法施行条例」により、

- ① 分家住宅 …………… → p.24 参照
 - ② 収用対象事業に伴う市街化調整区域内での移転
 - ③ 周辺住民の共同の福祉または利便のため必要な施設（集会所等）
- を定めています。

● 既存権利行使のための建築物（13号）

● 開発審査会の議を経たもの（14号）

本号は、法 34 条第 1 号から第 13 号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、**周辺の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もの**については、開発審査会の議を経て許可することとしているものです。

本市では、県の機関である「**福島県開発審査会**」の議を経る必要があります。

また、開発行為を伴わない場合は、法第 43 条第 2 項に基づく施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上で、建築許可を行います。

福島県開発審査会基準は次のとおりです。

- 第 1 号 収用対象事業の施行による移転（市街化区域から市街化調整区域への移転）
- 第 2 号 社寺、仏閣、納骨堂等
- 第 3 号 既存事業に従事する者の住宅、寮等
- 第 4 号 敷地の拡張
- 第 5 号 有料老人ホーム
- 第 6 号 既存集落内における自己用住宅
- 第 7 号 大規模既存集落内における自己用住宅等
- 第 8 号 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等
- 第 9 号 指定沿道等における大規模流通業務施設
- 第 10 号 介護老人保健施設
- 第 11 号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅
- 第 12 号 農家住宅から一般専用住宅への用途変更(包括承認※)**
- 第 13 号 農家民宿
- 第 14 号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第 15 号 公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
- 第 16 号 東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転
- 第 17 号 既存建築物の用途変更（包括承認※）**
- 第 18 号 農産物直売所
- 第 19 号 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設
- 第 20 号 地域コミュニティの維持・再生等に資する空き家の用途変更

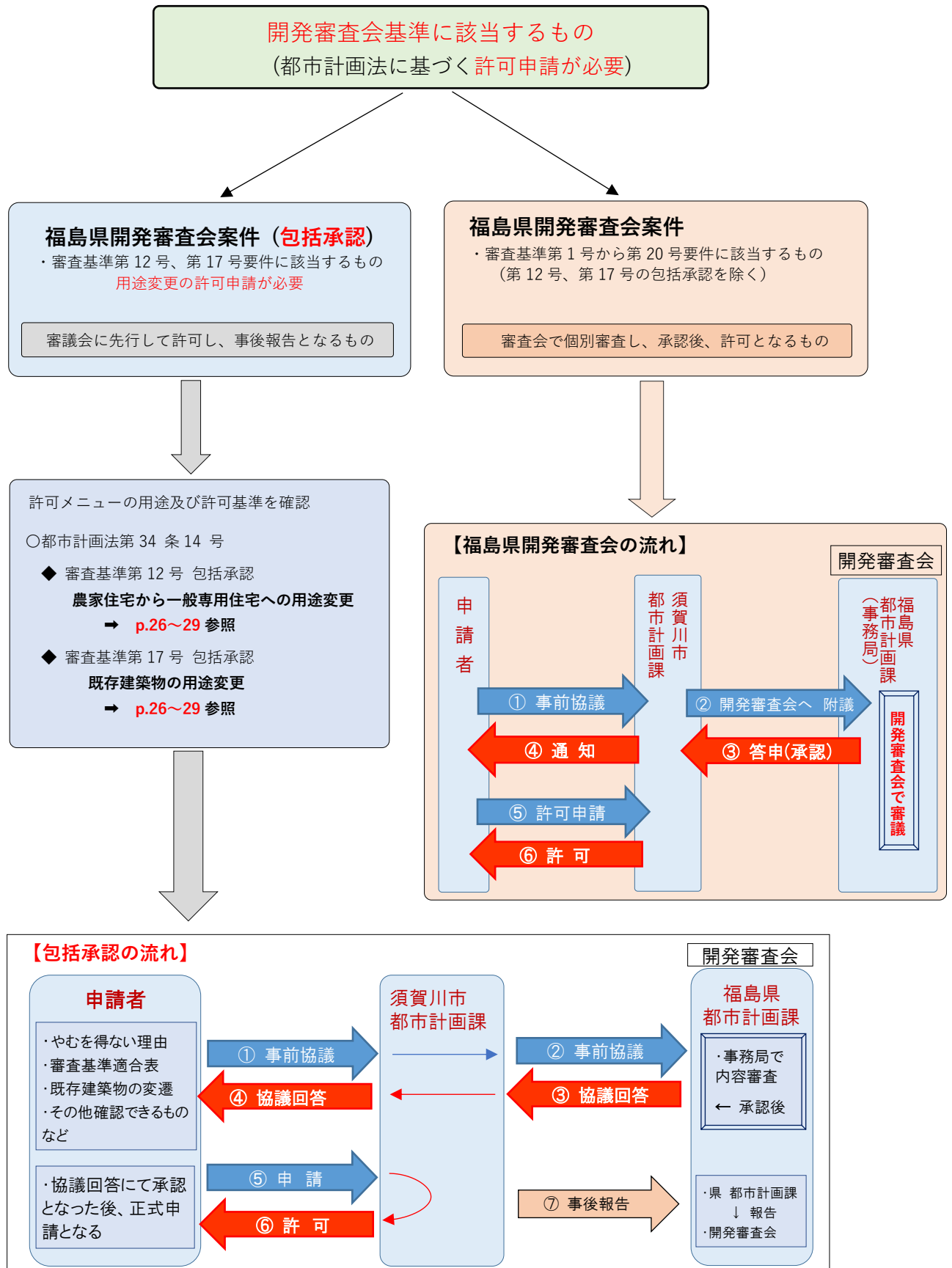
※包括承認

令和 4 年 11 月 25 日付けで開発審査会基準が改正され、**第 12 号「農家住宅から一般専用住宅への用途変更」**及び**第 17 号「既存建築物の用途変更」**の事務手続きが簡素化（包括承認基準が創設）されました。

◆ **第 2 種特定工作物**（ゴルフコース、1ha 以上の野球場、庭球場、陸上競技場や墓園など）

直接的に市街化を促進する要因となるものではないため、市街化調整区域内の開発行為であっても**立地基準（法第 34 条各号）は適用されません。**

【福島県開発審査会フローチャート】



※当該基準による承認及び許可対象となる見込みがあるものについて、申請受理前に申請者・県都市計画課と綿密に調整を図ることとなります。

▶ 市街化調整区域における建築等の制限（法第 43 条）

市街化調整区域内において、開発を受けた区域以外で行われる**建築物の新築、改築、用途の変更**又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、許可を受けなければなりません。（法第 43 条）

ただし、以下に該当する場合は許可不要となります。

- ・ 開発許可を受けた開発区域内である場合
- ・ 法第 29 条第 1 項第 2 項及び第 3 項に規定する建築物である場合等

※法第 43 条の許可の基準は、政令に規定されており、法第 34 条に定める立地基準等が適用されます。（政令第 36 条）

◆ 市街化調整区域内の既存建築物の建替え・増改築について（一部は許可不要案件）

建築物の内容	自己用・非自己用区分	申請者、規模・用途の制限
農家住宅 (農業用倉庫)	自己居住用建築物	・ その直系やその相続人（属人性あり） ・ 農家住宅は 1 軒のみ所有可能 ・ 敷地面積・建築面積の要件なし
線引き前の建築物 (昭和 45 年 10 月 15 日以前から適法な建築物が現存していること)	自己居住用建築物	・ 第三者でも可能
	自己居住用建築物以外 (店舗・事務所等)	・ 第三者でも可 ・ 従前の敷地内、同一の用途 ・ 従前と同規模 (従前建築物の床面積の 1.5 倍以内) ・ 上記以外は原則不可もしくは許可が必要
線引き後に建てられた建築物 (過去に法第 29 条、43 条許可を得た建築物) H19 年法改正以前の許可不要で建築されたもの ※適法な建築物が現存していること	自己居住用建築物 (分家住宅、収用移転住宅等)	・ 許可、証明を受けた者 ・ その直系やその相続人（属人性あり）
	自己居住用建築物以外 (店舗・事務所等)	・ 許可を受けた者 ・ 従前の敷地内、同一の用途 ・ 従前と同規模 (従前建築物の床面積の 1.5 倍以内) ・ 上記以外は原則不可もしくは許可が必要

詳細は p.19 参照

詳細は p.19 参照

◎ 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分について

自己の居住の用に区分される建築物は、自然人らが自らの生活の本拠として使用するものに限定されます。

自己の業務の用に区分される建築物等は、継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用するものに限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等は該当しません。

上記以外のものは、その他に区分されます。

自己居住用	住居
自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、学校法人が建設する学校、店舗併用住宅 等
	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理用の工作物 等
	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園 等
非自己用 (その他)	建売住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘、住宅団地造成、工業団地造成 墓園 等

◆ 市街化調整区域内における自己用住宅の新築・増改築・用途変更

●市街化調整区域の開発行為等

市街化調整区域では、農家住宅や農業用施設等を建設する場合を除き、建築物を建築することが原則としてできないことになっています。

市街化調整区域で認められる開発行為等は、都市計画法第 29 条第 1 項に定める適用除外（開発許可が不要なもの）に該当するもののほか、同法第 33 条に定める開発行為の技術的な基準及び同法第 34 条に定める立地に関する基準を満たしたもののみ許可を受け行うことができます。



建築物の建築が制限されている市街化調整区域において、誰でも、どこにでも住宅を建てられるわけではありませんが、条件を満たせば、許可を受ける等によって住宅を建てるすることができます。

● 市街化調整区域内の自己居住用住宅には、

「線引き前住宅」、「農家住宅」、「分家住宅」、「収用移転住宅」などがあります。

・「線引き前住宅」とは、

市街化調整区域決定日（昭和 45 年 10 月 15 日）以前から当該市街化調整区域に存している住宅のことです。

・「農家住宅」とは、

市街化調整区域内で農業を営む者の居住の用に供する建築物のことをいいます。
都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当し、開発行為を行う場合であっても開発許可が不要となります。

・「分家住宅」とは、

市街化調整区域において、線引き日前から引き続き現在に至るまで生活の本拠を構えている本家から世帯が分かれて、分家としての世帯が新たに必要とする住宅のことをいいます。

市街化調整区域において建築等を行う場合には、都市計画法の手続きが必要です。

建築等の内容により、以下のように手続き方法も変わります。

（主な手続き方法）

- ・都市計画法第 29 条許可申請・・・（開発行為を行う場合）
- ・都市計画法第 42 条許可申請・・・（開発許可を受けた土地の建築等の許可）
- ・都市計画法第 43 条許可申請・・・（開発許可を受けていない土地の建築等の許可）
- ・開発行為又は建築等に関する証明(60 条証明)申請・・・（許可不要の場合）

市街化調整区域内の住宅の建築、使用者の変更等について、主に以下のような基準があります。

1. 新たに住宅（自己用住宅）を建築する場合

建築物の内容	申請者要件等	規模・用途の制限	備考
農家住宅 （農業用倉庫） [都市計画法第 29 条 第 1 項第 2 号]	・現在住宅を所有していない農業者（農業委員会の発行する耕作証明書が取得できる者）であること ・雇われている者、兼業者であること（臨時的に従事は不可） ・農業用倉庫は耕作証明書で農業従事を確認します	・農家住宅を所有できるのは 1 軒のみ ・敷地面積・建築面積の要件なし	許可不要 60 条証明 詳細 p.21 参照
分家住宅 [都市計画法第 34 条 第 12 項]	・市街化調整区域にある親族の住宅に同居している（していた）者であること（尊属※は除く） ・建築予定敷地について、本家より贈与又は相続により所有権を取得する ・現に住宅を所有していないこと ・合理的理由（結婚等）により住宅が必要であること - など	・本家世帯が線引き前から取得し所有している土地であること ・土地の面積が 500 ㎡以内であること ・用途は申請者自己居住用の専用住宅であること ・住宅の規模は 280 ㎡以内であること ・車庫は 45 ㎡以内、その他の附属建築物は一の用途につき 30 ㎡以内など	許可必要
収用移転住宅 [都市計画法第 34 条 第 12 項]	・収用対象建築物の所有者と同一であること - など	・敷地、予定建築物の床面積は従前と同規模であること ・建築物の用途は収用対象建築物と同一のものであること - など	許可必要

※ 尊属とは、自分からみた前の世代の血族をいいます。（父母、祖父母、曾祖父母、おじ、おばなど）

● 手続きをせずに建築すると

市街化調整区域に許可なく建築物を建てた場合には、自らの責任において撤去などの是正をしていただく必要があります。是正されない場合には都市計画法に基づき、建築物の除却などの命令を受け、罰則が科されることがあります。

◆ 「ぞくじんせい属人性」について（都市計画法第 34 条、第 43 条）

市街化調整区域内では、原則として建築物の建築や用途の変更などが厳しく制限されており、例外的に許可を受けて建築された建築物のなかには、特定の人のみを使用したり、居住したりすることができる**使用者制限のある建築物**が存在します。これらの建築物のことを「**属人性**」を有する建築物といいます。

「属人性」のある建築物としては

1. 農家住宅
2. 分家住宅
3. 収用移転により建築された住宅
4. 既存権利届により建築された住宅
5. 上記以外のもので、属人性を有する内容でもって許可を受けたもの

があります。

なお、開発許可制度に基づく都市計画法には「属人性」という言葉は使われていません。

2. 既存住宅の利用者（所有者）を変更する場合（増改築を行う場合を含む）

建築物の内容		申請者要件等	規模・用途の制限	備考
線引き前住宅 ※ 昭和45年10月15日以前から建築物が現存しているか、又は除却されている場合で、線引き前に住宅建築されていたことが確認できること		- 右欄の住宅を取得するなどして、引き続き住宅として使用する者（従前の敷地の範囲内で増改築を行う場合を含む） - 自己居住用建築物として使用すれば、属人性はないので第三者が取得した場合でも可 <u>不動産会社が一時的に住宅を取得し売却する目的での改築や除却された敷地を取得し、再建築する場合でも可【一定の条件有り】</u>	- 線引き前に建築され、適法に使用されていた住宅 【建替え増改築】 - 従前と同一用途、同一敷地、同規模（従前床面積の1.5倍又は280㎡以内）であること - 用途が変わる場合は、用途変更の許可が必要	許可不要 (60条証明)
農家住宅 (属人性あり)	建替え・増改築のみ (使用者変更なし)	- 耕作証明を受けた者又はその相続人 - 属人性は継続する	敷地面積、建築面積の要件なし	許可不要 (60条証明)
	用途変更 (使用者(所有者)、使用方法を変更する場合)	- 適法に建築及び使用された建築物が、「やむを得ない理由」により用途変更するものであること 【属人性の解除】 新しい使用者世帯が、他に住宅を所有していないこと	農家住宅 → 一般住宅 【建替え増改築】 - 従前床面積が280㎡以内の場合280㎡以内又は従前の床面積が280㎡を超える場合、従前と同程度以内 など	許可必要 (用途変更) 開発審査会案件 (包括承認) 詳細は p.26～参照
分家住宅 (属人性あり) 〔収用移転住宅も同じ〕	建替え・増改築のみ (使用者変更なし)	- 許可を受けた者又はその直系、その相続人 - 属人性は継続する	- 従前の敷地の範囲内 - 従前と同一の用途 - 同規模の範囲内（従前床面積が280㎡以内（従前の許可面積が280㎡を超える場合は、当該面積以内））など	許可不要 (60条証明)
	用途変更 (使用者(所有者)、使用方法を変更する場合)	- 適法に建築及び使用された建築物が、「やむを得ない理由」により用途変更するものであること 【属人性の解除】 新しい使用者世帯が、他に住宅を所有していないこと	分家住宅 → 一般住宅 【建替え増改築】 - 従前床面積が280㎡以内の場合280㎡以内又は従前の床面積が280㎡を超える場合、従前と同程度以内 など	許可必要 (用途変更) 開発審査会案件 (包括承認) 詳細は p.26～参照

※ 上記の「従前」とは、「線引き前住宅」の場合、「線引き以前」を指します。

また、それ以外の建築物の場合は、「許可・確認等を受けて新築された日」を指します。

※ 本市の線引き：昭和45年10月15日

※ 市内（大規模開発区域を除く。）の市街化調整区域における建ぺい率は **60%**、容積率は **200%**です。

3. 大規模開発により整備された区域内の新築・建替え・増改築（市街化調整区域）

開発許可(大規模開発)を受けた土地に限り、指定された建ぺい率及び容積率の範囲内で行えることとし、下表に記載の数値が指定された建ぺい率及び容積率となります。

地区名	用 途	建ぺい率	容積率	備 考
芹 沢 町	住居地区	60	200	都市計画法第 41 条
あおば町	住居地区	40	60	都市計画法第 41 条
	店舗地区	50	150	
季 の 郷	低層住居専用地区	40	60	地区計画
	低層住居地区	60	200	
牡 丹 台	戸建専用住宅	40	60	都市計画法第 41 条 〔建築協定 届出：運営委員会〕
	商業施設	60	200	
向 陽 町	A 地区	40	60	〔建築協定 届出：向陽町団地管理組合〕
	B 地区	60	200	

※ 建ぺい率、容積率のほかに敷地や建物に関する制限がある場合があります。

(参考)

都市計画区域外の建築協定等

- ・ いわせニュータウン、ながぬまニュータウン、ながぬま城北ニュータウン
- ・ 虹の台住宅地街なみ協定

◆「隠居・離れ」の取扱いについて

【定義】

市街化調整区域における一戸建住宅に付属する『**隠居・離れ**』とは、隠居部屋、勉強部屋等をいい、母屋と用途上不可分のものをいいます。**台所およびトイレ、風呂の水まわり3点**が備わっているものは、住宅としての用途機能が満足するため、同一敷地に建築できません。

※都市計画法上で隠居・離れについては明記されていません。

【使用主体】

- ・ 農家住宅でなくても（分家住宅、線引き前住宅等）建築可とします。

【構造】

- ・ 水まわり3点のうち2設備までとし、構造は原則、平屋とする。
（農業用作業場などと併用する場合は、2階建ても可とする。）
- ・ 床面積について

①母屋を含めた延床面積の上限を 280㎡とする。

②母屋の面積が 280㎡を超えている場合、隠居・離れは面積 30㎡以内とする。

用途上可分

<台所・トイレ・風呂の3設備あり>



母屋と同じ敷地に建てられない

用途上不可分

<トイレ・風呂の2設備のみ>



母屋と同じ敷地に建てられる

▶ 開発行為又は建築等に関する証明書（60条証明）の手続きについて（許可不要）

これから建築物を建築しようとする際に、その計画が都市計画法に適合していることを証明する書面が都市計画法施行規則第60条に規定する証明書（通称：60条証明）です。

60条証明は、都市計画法に基づく開発許可や建築許可を必要としないこと（許可不要等に該当していること）を証明するものです。

（例：市街化調整区域での建築行為に伴う許可不要（農家住宅等）の証明として交付）

1. 申請に必要な書類（正副各1部：副本を証明書として交付します）

● 共通事項

- 交付申請書（押印不要）
- 建築確認申請書の写し（第1面～第6面）
- 位置図
- 公図写し（申請地がわかるもの）
- 土地利用計画図、建築計画図、計画平面図及び立面図
- 申請地の登記事項証明書（土地・建物）
- その他必要となる書類

● 市街化調整区域（農家住宅・農業用倉庫等）の場合

- 名寄帳（税務課で交付、作業所・倉庫等の場合は不要）
- 耕作証明書（農業委員会で交付）
- 居住予定者の住民票 など

● 市街化調整区域（区域が編入になる以前から存する建築物）線引き前住宅等の場合

- 既存建築物の建築年や適法に使用されていたことがわかる資料等
（名寄帳、土地・建物登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本、住民票など）
- 不動産会社が一時的に線引き前住宅を取得し売却目的での改築や除却された敷地を取得し再建築する場合は、自己用住宅以外には使用しない旨の確約書が必要

● 市街化区域 1,000 m²以上・都市計画区域外（敷地面積 10,000 m² 以上）の場合

- 断面図による確認（2m 以上の切土、1m 以上の盛土又は切盛り 2m 以上でないこと）
※ 切盛りが有る場合は、許可を要する場合あり

● 開発許可済区域内の場合（法第29条・43条許可）…………… 検査済証の添付が無い場合

- 市街地区域 …… 用途地域への合致
- 市街化調整区域 …… 開発許可時の条件、41条制限、地区計画、建築協定等への合致（向陽町など）

2. 申請手数料：470 円

3. 標準処理日数：申請書提出日の翌日から 15 日間

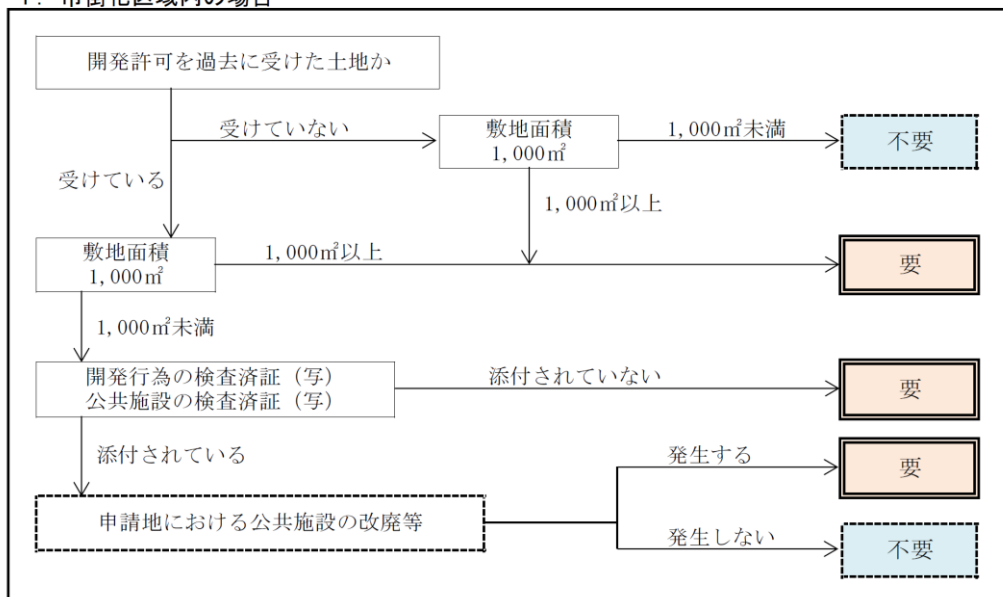
4. 当該証明書の必要性の判断は、建築確認申請を提出される確認検査機関に確認してください。

5. 都市計画法上適正に開発されている敷地であっても、建築に伴い、新たな開発行為（切土盛土、緑地廃止等）が発生する場合や、開発許可不要の建築物に該当しない場合等は、60条証明を交付することができませんので、事前に御相談願います。

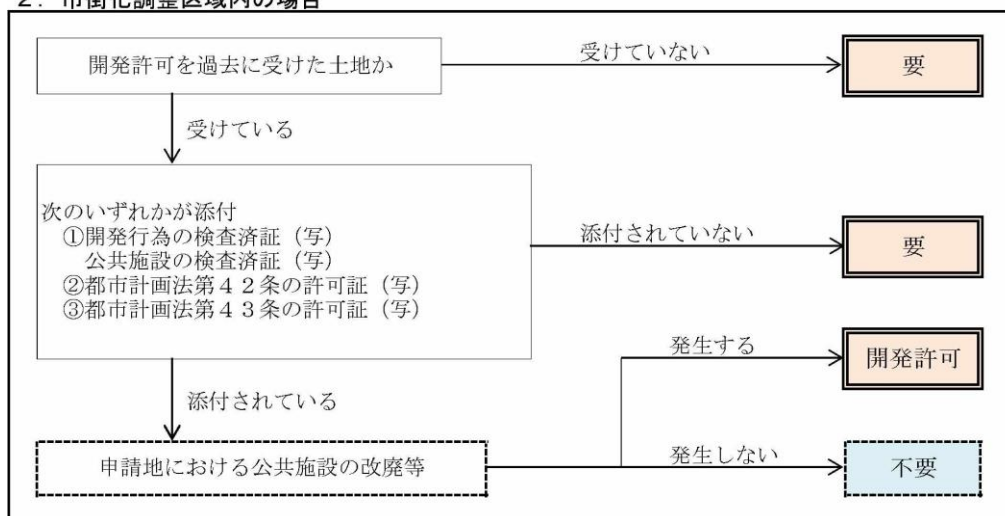
須賀川市における都市計画法施行規則第 60 条に基づく証明書の取扱いについて

▶ 建築計画敷地の所在位置によって以下のとおり取り扱います。

1. 市街化区域内の場合



2. 市街化調整区域内の場合



3. 都市計画区域外の場合

「1.市街化区域内の場合」における敷地面積に関する「1,000 ㎡」を「10,000 ㎡」と読み替えます。

4. その他不要なもの

計画通知、工作物(第一種及び第二種特定工作物以外)

5. 留意事項

- ・ 60 条証明は、確認申請と整合する内容で取得した原本を確認申請書に添付するものとする。
- ・ 本取扱いは、都市計画法への適合性について、この表によらないものや疑義が生じた場合等、建築主事が 60 条証明を求めることを妨げるものではない。

※ 本取扱いは、本市に建築確認を申請する場合の取扱いであるため、申請先が指定確認検査機関など異なる場合は、申請先に確認してください。

市街化調整区域における建築行為等チェックリスト（許可不要の要件確認）

【相談者： _____】 【相談日： ____ / ____ / ____】
 【対象地：須賀川市 _____】 【市対応者： _____】

○ 農家住宅の建築（都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号） ・ 所有できるのは 1 軒のみ、敷地の面積要件及び建築物の面積要件は無し	適否 (○×) ※市対応者記入
■ 耕作証明書：農業従事者の確認（申請者又は同居者のもの） ※農業委員会で申請に基づき交付（主たる農業従事者の耕作証明書も必要となる場合有）	
■ 名寄帳（又は資産無し証明）：住宅所有の有無を確認 ※税務課で申請に基づき交付（作業所・倉庫等の場合は不要）	
■ その他：上記以外に確認すべき事項（例：予定敷地が農地転用申請予定等）	
○ 調整区域決定日（昭和 45 年 10 月 15 日）以前から存する建築物の建替え増築 ・ 同一敷地内、同用途であるもの（適法に使用されていた建築物であること） ・ 同規模（従前建築物の床面積の 1.5 倍以内。ただし自己居住用建築物の場合は従前建築物の床面積の 1.5 倍以内又は 280 ㎡以内）のもの ・ 建替え又は増築のみ可能（既に除却されている場合は、一定の要件有り） ・ 不動産会社が一時的に線引き前住宅等を取得する場合は、一定の要件有り	適否 (○×) ※市対応者記入
■ 登記事項証明書（建物）：上記決定前に建てられたことの確認、同規模同用途の確認 ※未登記の場合、登記事項証明書に代わる確認書類が必要	
■ 登記事項証明書（土地）：上記決定前から同じ敷地であることの確認	
■ その他：上記以外に確認すべき事項（例：同敷地であるが分筆している等） 使用主体に変更がある場合は、居住予定者の名寄帳・住民票	
○ 開発許可等を得て建築している建築物の建替え増築 ・ 既に都市計画法第 29 条又は同法 43 条許可を得て建築された建築物で、同一敷地、同用途であるもの（適法に使用されていた建築物であること） ・ 同規模（従前建築物の床面積の 1.5 倍以内。ただし自己居住用建築物の場合は床面積が 280 ㎡以内（従前の許可床面積が 280 ㎡を超える場合は当該面積以内）のもの ・ 用途又は規模が変わる場合は、用途変更許可を要する場合有 ・ 許可内容（分家住宅等）によっては属人性も限定される	適否 (○×) ※市対応者記入
■ 開発行為の検査済証（建築許可の許可証）：許可内容の確認	
■ その他：上記以外に確認すべき事項	

◆本チェックリストはあくまでも事前要件確認であり、正式な申請受理を担保するものではありません。
 正式な申請については、添付書類も含め「須賀川市開発許可等の手続き要綱」に規定する内容を確認し
 受理することとなります。

◆このほか、建築敷地及び同一敷地内の建築物等が、建築基準法や農地法等の関連法令に適合している
 ことが確認できた場合にのみ建築が可能となります。

原則として建築物の建築が制限されている市街化調整区域において、線引きの日前から引き続き現在に至るまで生活の本拠を構えている本家から世帯が分かれて、分家としての世帯が新たに必要とする住宅の確保のために行う自己居住用住宅をいいます。

◆ 分家住宅の許可要件

開発許可又は建築許可が必要

< 許可要件の概要 >

● 本家要件

- (1) 当該市街化調整区域決定の日（昭和 45 年 10 月 15 日）の前から居住していること
- (2) 市街化区域内に住宅建築ができる土地を有していないこと

● 申請者要件

- (1) 建築予定敷地について、本家より贈与又は相続により所有権を取得すること
- (2) 土地を譲渡する者の世帯の構成員であり（又はあった）、親族であること（尊属は除く）
- (3) 現に住宅を所有していないこと
- (4) 合理的理由（結婚等）により住宅を確保して独立した世帯を必要としていること
- (5) 過去に分家住宅を建築していないこと

● 予定敷地に関する要件

- (1) 本家世帯が線引き前から取得し所有している土地であること
- (2) 周辺が宅地化された地域の土地であること
- (3) 土地の面積が 500 m²以内であること
- (4) 建築基準法第 42 条に規定する道路（国県道、市道等）に接していること

● 予定建築物に関する要件

- ・ 用途は申請者自己居住用の専用住宅であること
- ・ 自己居住用建築物の規模は 280 m²以内であること
- ※ 車庫は 45 m²以内、その他附属建築物は一の用途につき 30 m²以内

< 参考 >

親族の定義（民法第 725 条次に掲げる者は、これを親族とする。）

- (1) 6 親等内の血族
- (2) 配偶者
- (3) 3 親等内の姻族

●法第 34 条第 12 号による許可対象外となる区域（災害レッドゾーン等）

分家住宅は敷地要件以外に、下記の区域を対象外とする必要があります。

- (1)災害危険区域を含まないこと
 - (2)地すべり防止区域を含まないこと
 - (3)土砂災害警戒区域を含まないこと
 - (4)急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと
 - (5)想定浸水深が 3 m 以上の区域を含まないこと
 - (6)洪水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域を含まないこと。
 - (7)優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含まないこと。
- ただし、(1)～(5)に該当する区域で、安全性が確保されると認められる場合は、許可対象となります。

●許可申請書類について

▶分家住宅の(開発または建築)許可申請書には、次の図書が必要となります。

[提出部数：1部]

許可申請地が農地の場合は、農地法の許可が必要です。（詳細は農業委員会にご相談ください。）

- ・許可申請書（法第29条許可申請書又は法第43条許可申請書）
- ・委任状(本人以外が申請手続きを行う場合)
- ・位置図
- ・区域図
- ・現況平面図
- ・現況写真
- ・造成計画平面図、造成計画断面図
- ・建物平面図、配置図、立面図
- ・擁壁の断面図等(擁壁を設定する場合)
- ・各種構造図

添付書類

- (1) 分家に関する申立書（土地贈与承諾書 第12号様式）
- (2) 申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本、家系図）
- (3) 住宅等を所有していないことを証する書類（資産なし証明書等）
- (4) 市街化調整区域に決定される前に土地を所有していたことを証する書類(土地登記事項証明書)
- (5) 本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類（住民票等）
- (6) 贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産税名寄帳の写等）
- (7) 専用住宅以外にしない旨の申立書

● 建築物の用途変更とは

建築物の増改築等の有無に関わらず、使用方法や使用者を変更することです。(従前の建築物の利用形態を変更すること)

市街化調整区域では、原則として建築物の用途を変更することは認められませんが、次に該当するもののみに例外的に認められています。

- ・ 農家住宅から一般専用住宅への用途変更 (福島県開発審査会案件基準 第 12 号)
- ・ 既存建築物の用途変更 (福島県開発審査会案件基準 第 17 号)

▶許可を必要とする場合

→ 用途変更については、一般的には許可の手続きは「建築許可」となりますが、同時に開発行為を行う場合は、「開発許可」となります。

◆建築物を用途変更する場合は、

原則、適法に建築及び使用されていた建築物が「やむを得ない理由」により用途変更するものであること。

用語説明等

(1) 「用途変更」とは、次のような場合等をいいます。

- | | | | |
|-------------------------|-------|-------|-----------------------------|
| ① 農家住宅 | | 一般住宅 | (開発審査会基準第 12 号) |
| ② 既存の権利に係る住宅 | | 一般住宅 | (// 第 17 号) |
| ③ 分家住宅 | | 一般住宅 | (// 第 17 号) |
| ④ 収用移転住宅 | | 一般住宅 | (// 第 17 号) |
| ⑤ 法第 34 条第 1 号による店舗併用住宅 | ... | 一般住宅 | (// 第 17 号) |
| ⑥ 既存の権利に係る工場等 | | 一般工場等 | (// 第 17 号) |
| ⑦ 収用移転工場等 | | 一般工場等 | (// 第 17 号) |

(2) 「やむを得ない理由」とは、

・ 住宅の場合は、建築主又は生計維持者の病気・死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤、裁判所による競売に付され競落されたもの等によるものであること。

・ 店舗等の住宅以外の場合は、経済・社会情勢の変動に伴う転業・倒産、経営の悪化に伴い競売に付されて競落されたもの等によるものであること。

(3) 「適法に建築及び使用されていた建築物」とは、建築確認を受けて建築された建築物で、都市計画法に違反せずに使用されていた建築物であること。

(4) 「用途変更」に関する都市計画法上の手続きは、まず申請受付前に事務局(県都市計画課)と調整し、許可の対象となる見込みがあることを確認します。審査が可能な案件については、事務局の判断により審査会に先行して許可し、後日県開発審査会へ事後報告することとなります。(包括承認)

◆これまで市街化調整区域内の既存住宅を不動産会社が販売目的で一時取得した場合は、都市計画法違反となり、適法に使用された建築物とはならないため、その後の用途変更はできませんでしたが、近年の空き家問題等を踏まえ、線引き前住宅等を不動産会社が一時的に取得して売買の仲介(取得・売却及び再建築)することは、用途変更にあたらないとして認めることとしました。

【 農家住宅から一般専用住宅への用途変更 】

開発審査会基準 第 12 号 (包括承認)

許可不要の農家住宅等について、やむを得ない理由により法第 42 条第 1 項並びに法第 43 条第 1 項の規定による一般専用住宅への用途変更を許可するものです。

● 該当要件 ((1)～(4)すべてに該当)

- (1) 用途変更の対象となる建築物は、**適法に建築され**、かつ、現在まで継続して**適法に使用されていたもの**であること。
- (2) 世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するに**やむを得ない理由**があること。
- (3) 用途変更後の建築物は**専用住宅の用に供する**ものであること。
- (4) 建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従 前	280㎡以内	280㎡超
変更後	* 280㎡	従前と同程度

※車庫については 45 ㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき 30 ㎡以内であること。

・単に経済的な理由から住宅を売却する際の買受人が非農家であるような場合は、該当しない。

【 既存建築物の用途変更 】

開発審査会基準 第 17 号 (包括承認)

適法に建築・使用されてきた既存建築物について、一般住宅や工場、店舗等に用途変更する場合、法第 42 条第 1 項並びに法第 43 条第 1 項の規定による建築物の用途変更の許可するものです。

● 該当要件

- (1) 分家住宅などから一般専用住宅に用途変更する場合に、次の ①又は②及び③の事由が認められること。
(①と③ 又は ②と③のどちらかに該当する場合)
 - ① 相当期間(原則 10 年間) **適法に使用された後**、**やむを得ない理由**により、用途変更を行う場合。
 - ② 相当期間経過していない場合は、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことに**やむを得ない事情が認められ**、用途変更を行う場合。
 - ③ 用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は下表の規模以内であること。

従 前	280㎡以内	280㎡超
変更後	* 280㎡	従前と同程度

- (2) 現在、**用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物**について、別記 2 により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記(1)③に準ずる。)

ただし、平成 30 年 10 月 1 日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物は、適用しない。

- (3) **居住の用に供する建築物以外の建築物**については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更を行う場合に、次のいずれかの事由が認められること。

- ① 相当期間適法に使用された後、**やむを得ない理由**により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。
- ② 相当期間経過していない場合にあっては、**倒産等特にやむを得ない理由**により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として**改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。**

- 用途変更の包括承認基準が次のいずれかに該当する場合は、開発審査会で個別審査し、承認後に許可となります。

(1) 審査基準第 12 号包括承認基準に該当しないもの

・居住用住宅の用途変更のうち、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280 ㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合や開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

(2) 審査基準第 17 号包括承認基準に該当しないもの

・居住用住宅の用途変更のうち、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280 ㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

・居住の用に供する建築物以外の建築物による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合や開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

<用途変更の事前協議に必要な資料>

1 申請者（新しい所有者）の要件が確認できる書類

≪世帯構成及び住宅を有していないこと等がわかるもの≫

住民票（世帯全員分）
名寄帳 又は 資産無し証明（世帯全員分）

2 土地の所在や形状等（敷地面積や位置、周辺の状況等）が確認できる書類

土地の登記事項証明書
位置図
現況平面図
公図写し等

3 既設建築物が適法に建築され、現在まで適法に使用されたことが確認できる書類

既設建築物の登記簿謄本
既設建築物の平面図、立面図 等

4 用途変更する理由書（任意様式）

- ・変更前の所有者について、世帯内の農業従事者の死亡等、やむを得ず廃業する理由がわかること。
- ・変更前の所有者がやむを得ず建築物を手放す理由がわかること。

5 その他

住宅の場合は、用途変更後の使用予定者が同住宅を必要としていることが確実である旨についても、御提示いただくこととなります。

なお、上記以外にも状況により書類を確認させてもらう場合があります。

●建築物の用途変更

建築物の用途変更は、表のイ欄相互又はロ欄相互の変更をいいますが、**本市では原則、ロ欄相互のみを許可の対象とします。**

イ	ロ
住 宅	① 一戸建専用住宅（一般住宅） ② 〃 （農家住宅、法第29条第2号該当） ③ 〃 （分家住宅、法第34条第12号該当） ④ 〃 （収用移転住宅、 〃 ） ----- ⑤ 長屋建専用住宅、共同住宅 ⑥ 寮（法第34条第14号該当） ⑦ 〃（ 〃 以外） ----- ⑧ 併用住宅 ※併用住宅については、住宅部分以外の施設による区分を行うものとする。
公益施設	① 文教施設（法第29条第3号該当） ② 〃 （ 〃 以外） ③ 社会教育施設（法第29条第3号該当） ④ 〃 （ 〃 以外） ⑤ 医療施設（法第29条第3号該当） ⑥ 〃 （ 〃 以外） ⑦ 社会福祉施設（法第29条第3号該当） ⑧ 〃 （ 〃 以外） ⑨ 公共建物（法第29条第3号、第4号該当） ⑩ 宗教施設（法第34条第14号該当） ⑪ 〃 （ 〃 以外） ⑫ 交通施設（法第29条第3号該当） ⑬ 〃 （ 〃 以外） ⑭ 公共事業施設（法第29条第3号該当） ⑮ 通信施設（法第29条第3号該当） ⑯ 〃 （ 〃 以外）
農業漁業施設	① 農林漁業施設（法第29条第2号該当） ② 農林水産物貯蔵施設（法第34条第4号該当） ③ 農林水産物処理加工施設（ 〃 ）
鉱工業施設	① 鉱業施設（法第34条第2号該当） ② 〃 （ 〃 以外） ③ 火薬類製造、貯蔵施設（法第34条第8号該当） ④ 工場（法第34条第7号該当） ⑤ 〃 （ 〃 以外） ※工場については、日本標準産業分類の中分類による区分を行うものとする。
商業施設	① 店舗 ※店舗については、日本標準産業分類の細分類による区分を行うものとする。 ② 事務所 ③ 宿泊施設 ④ 倉庫 ⑤ 運動施設 ⑥ 観光施設（法第34条第2号該当） ⑦ 〃 （ 〃 以外） ⑧ 車庫、駐車場
特殊都市施設	① 卸売市場 ② と畜場 ③ 汚物処理場 ④ ごみ処理場 ⑤ 火葬場 ⑥ 産業廃棄物処理場

この他に

- (1) 「自己用の建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。
- (2) 「法第34条第13号の既存の権利に係る建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。
- (3) 「法第34条第14号で特殊な理由により許可された建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。

◆ 特定都市河川について（釈迦堂川、谷田川）

令和 6 年 3 月 26 日に、釈迦堂川が「特定都市河川」に指定されました。

釈迦堂川流域の安心・安全な未来を目指し、福島河川国道事務所をはじめとする関係機関では、特定都市河川浸水被害対策法第 3 条の規定に基づき、釈迦堂川および釈迦堂川流域について、令和 6 年 3 月末に特定都市河川及び特定都市河川流域として指定しました。

釈迦堂川流域内で**雨水の浸透を阻害する行為**には、「**福島県の許可**」が必要となります。

特定都市河川に指定されると、流域内にある **1,000 m²以上**の土地に対し、次のような改変を行うときは、県知事の許可が必要になります。

許可にあたっては、技術基準に従った雨水貯留浸透施設の設置が必要になります。

■雨水浸透阻害行為の例

「宅地等以外の土地」を「宅地等」にするために行う土地の形質の変更

耕地 → 宅地



「宅地等以外の土地」への「太陽光発電施設」の設置

林地 → 太陽光発電施設



ローラー等により土地を締め固める行為

原野 → 資材置場



土地の舗装(不透水性の材料で覆うこと)

資材置場 → 駐車場
(未舗装)

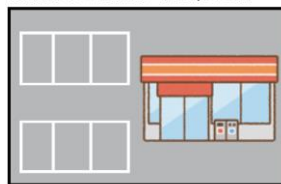


■対策工事の例

行為前の土地利用:水田1,000m²



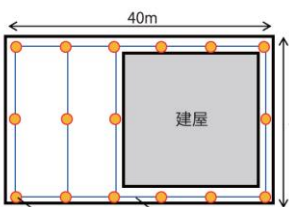
行為後の土地利用:宅地1,000m²



【対策工事】

浸透マス 16基

浸透トレンチ 170m



敷地面積

40m×25m

・建屋 400m²

・駐車場 600m²



■開発許可に際しての取扱い

・開発許可申請受付の際に、特定都市河川浸水被害対策法に基づく県知事の許可書の写しを添付してください。

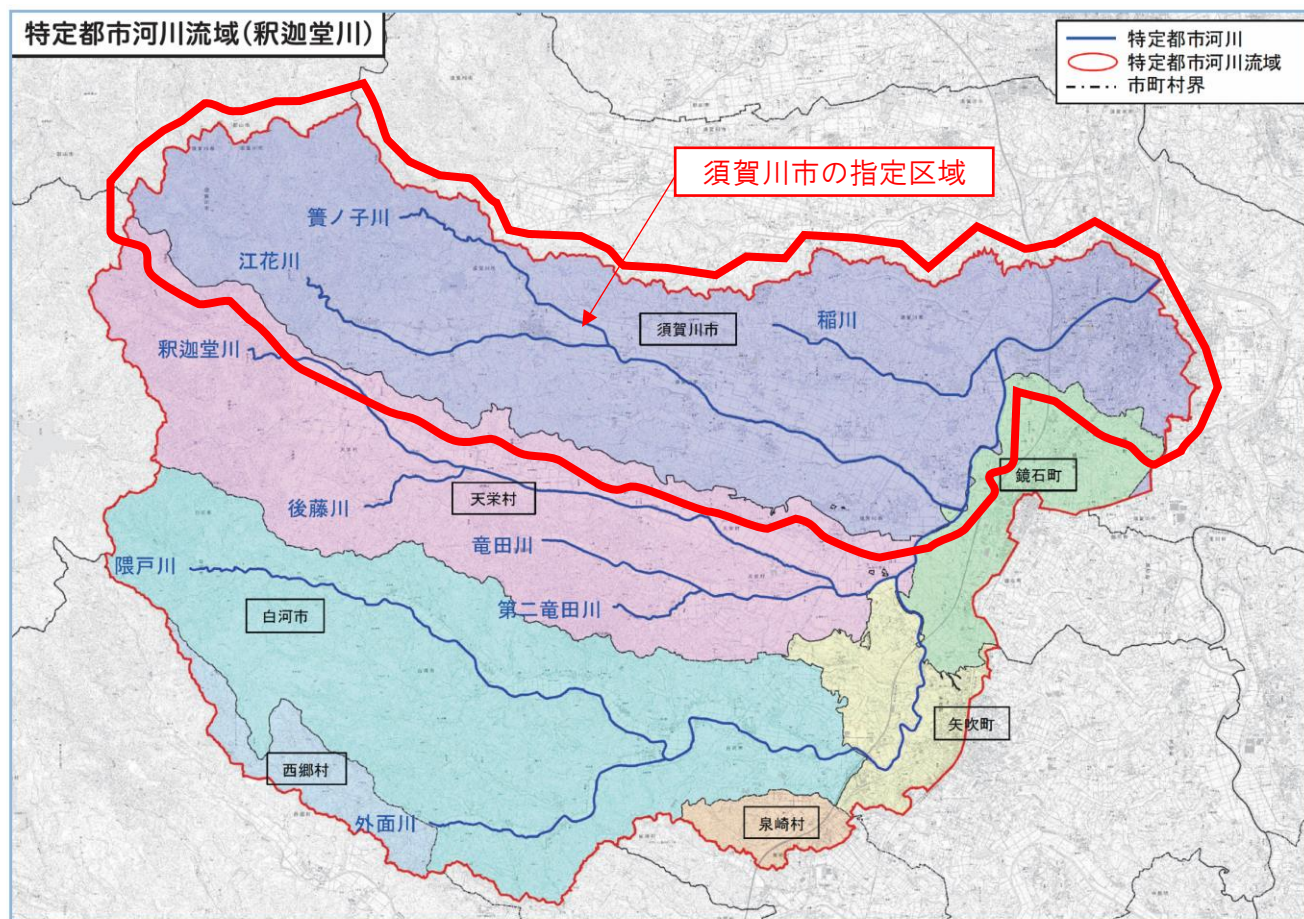
・開発事前審査願を提出する際には、県との事前相談・申請状況を確認します。

問い合わせ先

福島県 県中建設事務所 行政課

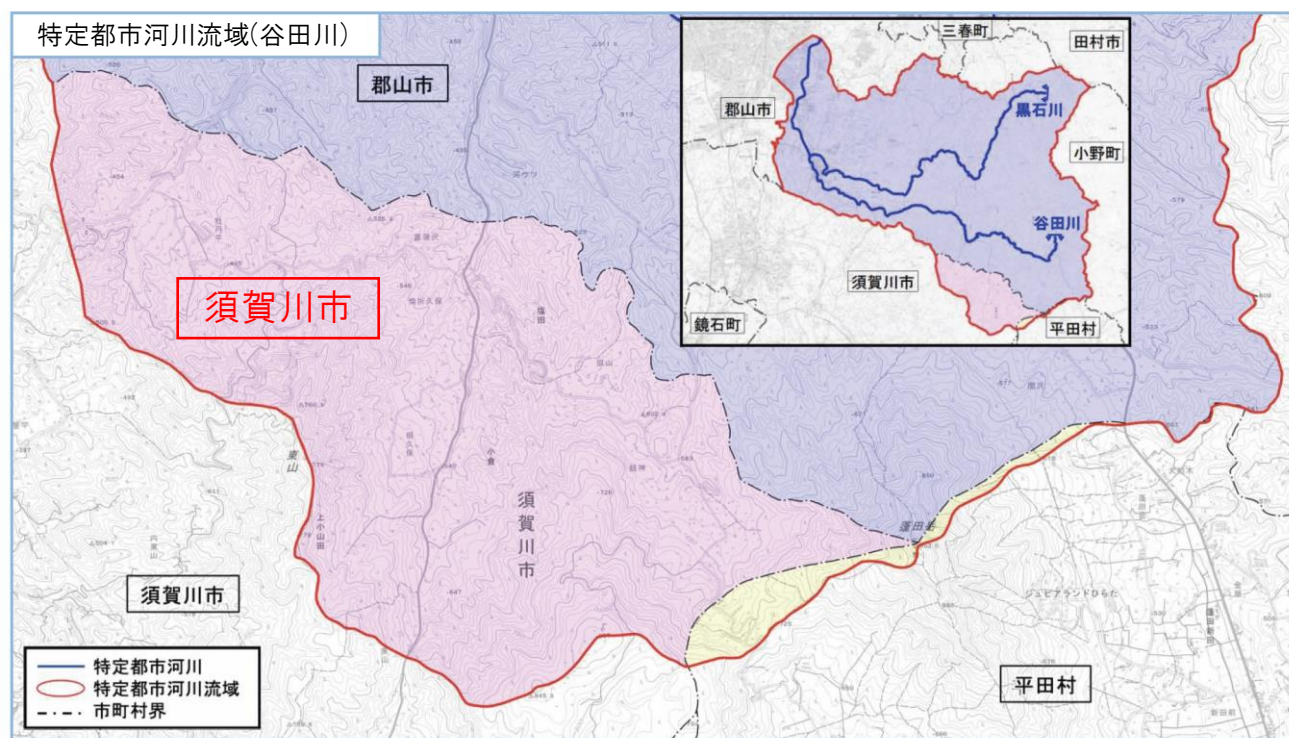
TEL:024-935-1329

■流域全体図（指定区域の範囲：釈迦堂川特定都市河川及び特定都市河川流域図）
須賀川市、白河市、鏡石町、矢吹町、天栄村、西郷村、泉崎村



■令和 6 年 7 月 1 日に谷田川が、特定都市河川に指定されました。

須賀川市北東部の一部が特定都市河川流域として指定され、流域内にある 1,000 m²以上の土地に対し、雨水浸透阻害行為を行うときは、県知事の許可が必要になります。



※郡山市域内においては、郡山市長の許可が必要になります。

◆ 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）について

一定規模以上の盛土・切土等の工事を行う場合は許可が必要です。

1 概要

令和3年に静岡県熱海市で発生した大規模な盛土崩落を受け、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）が令和5年5月26日より施行されました。盛土規制法では、都道府県知事等は、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土・切土等により人家等に危害を及ぼしうる区域を「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」の2つの規制区域として指定することとしています。

本市においては、令和6年9月24日に「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」が指定されました。指定日以降、規制区域内で一定規模以上の盛土・切土等の工事を行う場合は、福島県知事の許可が必要です。

なお、都市計画法第29条の開発許可を得た工事については、「許可みなし」となり、盛土規制法の許可は不要です。

宅地造成：宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土、その他土地の形質の変更

特定盛土等：宅地又は農地などで行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地などに隣接し、または近接する宅地で災害を発生させるおそれ大きいもの

土石の堆積：宅地または農地などで行う土石の堆積（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）

2 「盛土規制法」の許可を要する工事の対象規模

＜土地の形質の変更(盛土・切土)＞

赤文字 宅地造成等工事規制区域

青文字 特定盛土等規制区域

例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m超 の崖※を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 5m超 の崖※を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

※ 高さ2m以下かつ面積500㎡超の盛土又は切土であって、盛土又は切土をする厚さが30cmを超えない場合は盛土規制法の規制対象外。

＜一時的な土石の堆積＞

例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥最大時に堆積する高さが2m超 5m超 かつ面積が300㎡超 1,500㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
イメージ図		

※ 高さ2mを超える土石の堆積であって、面積が300㎡を超えない場合は盛土規制法の規制対象外。

※ 面積500㎡を超える土石の堆積であって、当該土石の堆積をする厚さが30cmを超えない場合は盛土規制法の規制対象外。

◎ 特定盛土等規制区域において、上記「赤文字」の規模の工事等を行う場合は県知事へ届出が必要です。

3 許可みなしについて

都市計画法第29条第1項、第2項の開発許可を得た工事については「許可みなし」となり、盛土規制法の許可は不要ですが、盛土等の規模によっては、盛土規制法の定期報告や中間検査が必要となる場合があります。

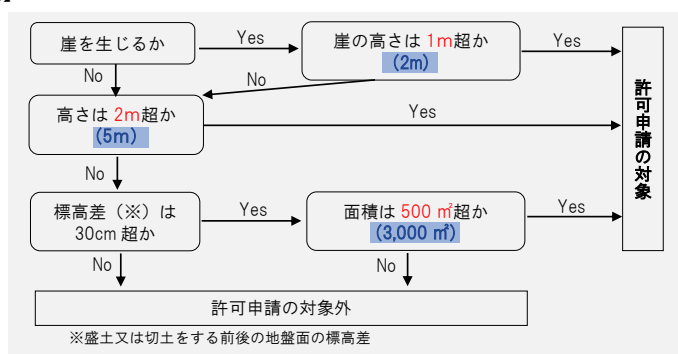
また、当該工事の審査に当たっては、都市計画法第33条第1項第7号の規定に基づき、盛土規制法の技術的基準を満たすよう審査を行うこととなります。

なお、特定の工程を行う場合や一定規模以上の盛土等を行う場合は、盛土規制法で定める中間検査の受検及び3ヶ月ごとの定期報告が必要とされており、当該中間検査の実施主体及び定期報告の提出先は、県中建設事務所行政課となります。

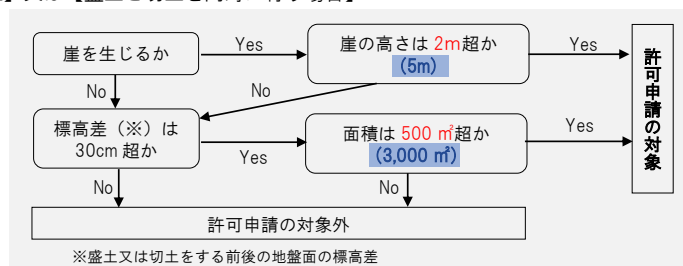
4 規制対象 確認フローチャート

(数値は「宅地造成等工事規制区域」内の基準を示し、括弧内の数値は「特定盛土等規制区域」内の基準を示している。)

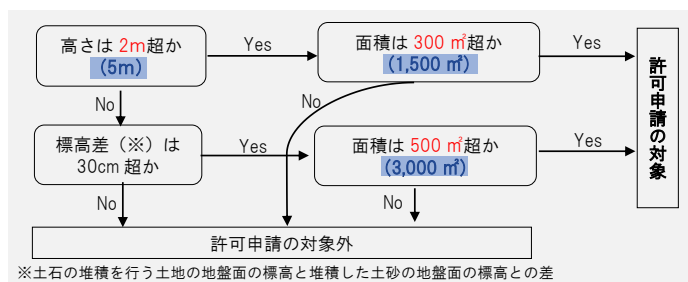
【盛土】



【切土】又は【盛土と切土を同時に行う場合】

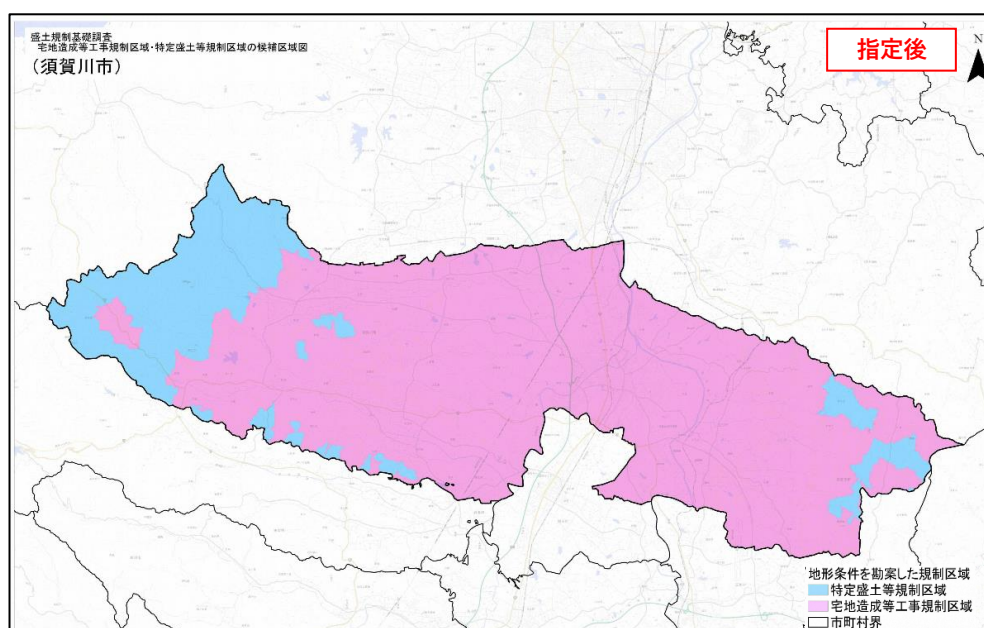


【土砂の堆積】



5 規制区域の範囲

市内の全域が「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」となります。

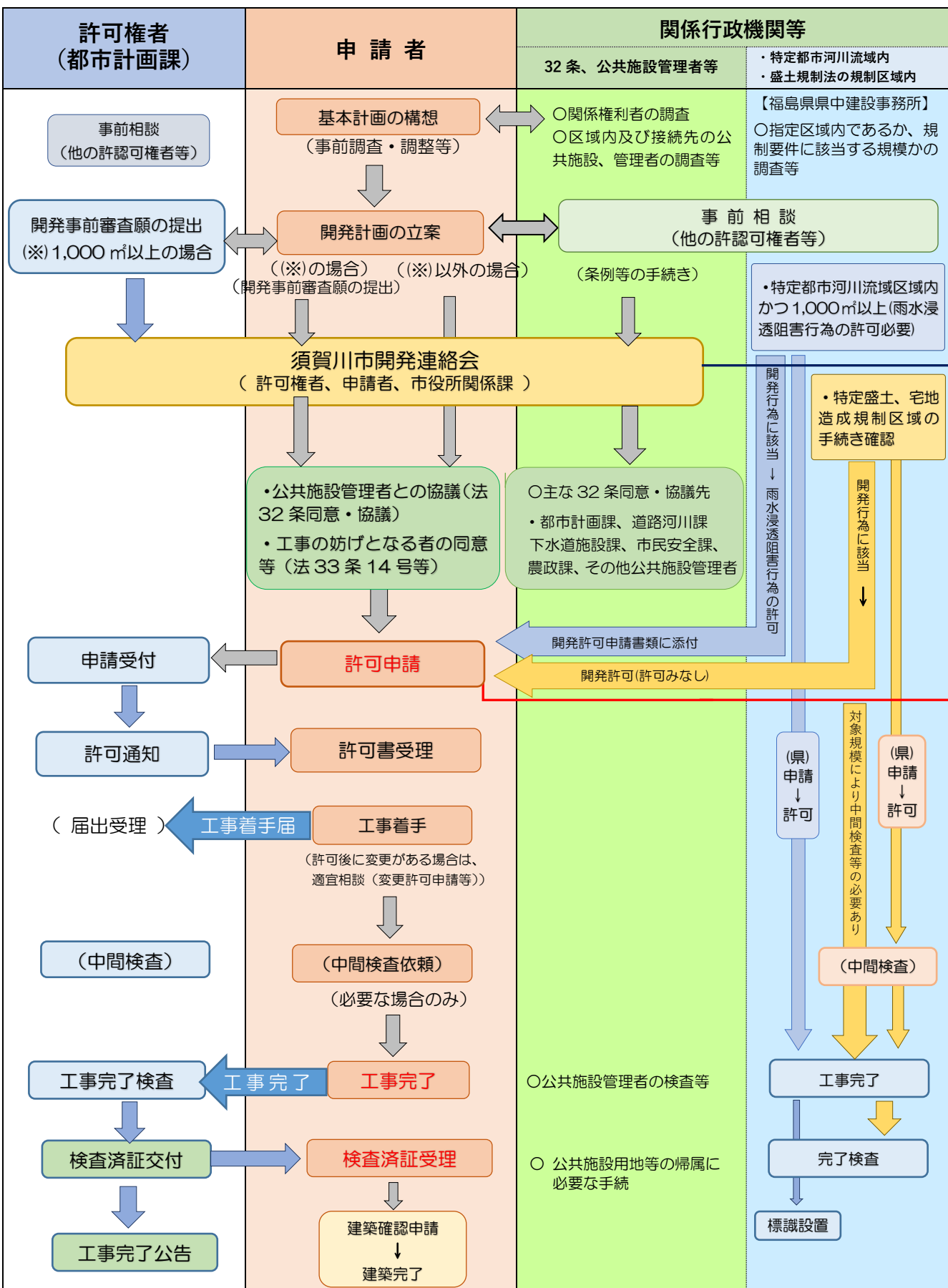


6 問い合わせ先 福島県 県中建設事務所 行政課 TEL : 024-935-1329

〒963-8540 郡山市麓山1丁目1番1号 郡山合同庁舎北分庁舎2階

※ 開発許可となる場合の「みなし許可」は市が事務処理を行い、県中建設事務所へ情報提供を行います。

▶ 開発許可申請手続きの流れ



※詳細な要件や手続き等については、それぞれの協議先にお問い合わせください。

▼申請者による事前確認等

開発行為になるのかの確認

- ・市街化区域（1,000 ㎡以上）
- ・市街化調整区域（すべての開発行為）
- ・都市計画区域外（10,000 ㎡以上、ただし、3,000 ㎡以上は届出義務あり）
- ・土地の区画変更（道路の新設等）、土地の形の変更（切土・盛土）、土地の質の変更（農地等を宅地にする）

◆開発連絡会の実施案件となるものは、須賀川市開発許可等の手続要綱第 3 条に基づき、敷地面積 1,000 ㎡以上の開発行為の許可を申請する場合とする。（ただし、内容によっては、実施しない場合あり）

▼関係機関（公共施設管理者等）との事前調査・相談

▼開発許可申請書受付前調査書の各課確認（事前審査前のみ）（都市計画課作成様式）

◆開発連絡会を行う場合◆

▼「開発事前審査願」の提出（様式第 2 号）

手続要綱第 3 条に基づき、敷地面積 1,000 ㎡以上の開発許可申請前に事前審査を行います。

※審査願の受理後 14 日以内に審査会を開催することとします。（設置要綱第 4 条 1 項）

審査願添付図書・・・・・・10 部提出 様式はホームページに掲載

- ・設計説明書（手続要綱より）
- ・開発許可申請書受付前調査書（事前審査前各課確認済みのもの）（写し）
- ・位置図、区域図、現況平面図、土地利用計画図、造成計画図、排水計画平面図、公図写し、現況写真 等

◆開発連絡会【許可権者（都市計画課）、申請者、市関係各課出席による事前審査を行います。】

- ・申請者による事業説明
- ・質疑応答、指摘事項についての確認

▼開発連絡会を踏まえた公共施設管理者との協議（法 32 条同意・協議）

開発許可申請書受付前調査書の各課確認（本申請前）

▼「開発許可申請書」の提出・・・・・・（正副 2 部）許可時に副本返却

- ・開発許可申請書（第 3 号様式）
- ・設計説明書
- ・開発行為同意書
- ・公共施設管理者の同意書・協議書
- ・設計者の資格を証する書類
- ・資金計画書
- ・申請者の資力信用調査
- ・工事施行者の工事能力調査
- ・図面（開発区域位置図、区域図、現況図、求積図、土地利用計画図、造成計画平面図他 該当する図面）など

● 開発許可申請 → 許可 → 工事 → 工事完了 → 完了検査 → 検査済証交付 → 工事完了公告

▶ 宅地分譲等の開発行為に係る関係課事前協議のガイドライン

● 法 32 条同意・協議先

項目	協議先	基本的な考え方
道路 (区域内道路) (接続先道路)	道路河川課	・市が管理帰属を受ける道路は、既存市道の拡幅分及び「市道路線認定基準」に適合しているものであること。 ・市が管理帰属を受ける道路は、市の指定する「道路台帳」を整備し、提出すること。 ・用地帰属はするが、管理帰属を受けない道路の管理については、開発区域内の土地所有者が行うこと。 ・接続先道路に関する工事については、当該道路の管理者の承認を得て行うこと。 ・電柱、電話柱等は道路面に設置しないこと。
公園 緑地 緑道	都市計画課	・分譲宅地開発により設置された公園、緑地、緑道の用地及び管理の帰属については、市と協議すること。 ・用地及び管理の帰属には、公園施設（園路及び広場、遊戯施設等）を含むものとする。 ・自己業務用地内の公園、緑地、緑道の用地及び管理の帰属は原則として開発区域内の土地所有者とする。 ・公園の位置、形状については、極力開発区域の中央に配置し、区域内住民の利便性の向上を図ること。 ・自己業務用（ホテル・工場など）の土地利用にあたっては、必ずしも公園である必要はないが、植栽等を行い緑地としての体裁を整えること。
消防水利	市民安全課	・防火水槽及び消火栓の必要の有無について協議すること。 ・須賀川消防署との協議結果に基づき、市と位置、数量等について消防法第 20 条第 1 項に規定する「消防に必要な水利の基準」に基づき協議すること。
排水施設	道路河川課 下水道施設課	・水路又は市道認定となる道路付属施設(側溝等)は道路河川課で用地帰属及び管理を行う。 ・市道認定にならない道路の付属施設については開発業者で管理すること。 ・雨水幹線、都市下水路への接続がある場合は、接続までの排水施設が流出水を処理できるかのチェックを要する。大幅に増加する場合は、対応策を計画に盛り込むこと。(下水道施設課にて協議)
調節地 (恒久的施設) 調整池 (暫定的施設)	道路河川課 下水道施設課 農政課	・放流先が市道側溝や準用河川及び市街化区域内の法定外水路の場合は、道路河川課と協議すること。 ・農業用水に係る場合は道路河川課及び農政課と協議すること。 ・開発区域の中での流量増、放流先の受け入れ許容量から調節地の大きさを計画すること。
下水道施設	下水道施設課	・認可区域の場合、基本的に申請者による敷設は可能であるが、「本管との接続」、「受益者負担金の取扱」、「施設の所管替」、「下水道台帳の整備」など、下水道施設課との協議が必要となる。 ・認可区域外の場合、開発区域が本管と接しているなど、一定の条件を満たしていることが下水道管敷設にあたっての要件となる。 ・認可区域外、コミュニティプラントの処理施設（污水管を含む）の管理・帰属については協議をすること。 ・開発区域（農家分家住宅等）が農業集落排水区域内の場合は、下水道施設課と事前に協議すること。

※ 開発協議に先立ち、開発区域内に存する法定外公共物等の取扱い（等積交換や払下げ）について、関係各課と協議すること。

● 公益施設等について

項目	協議先	基本的な考え方
ごみ ステーション	環境課	・ごみステーションの設置は、概ね区画数 10 以上（アパートの場合は、概ね 10 世帯以上）の区域につき 1 箇所以上とし、1 箇所あたり概ね 3 m²（2.0m×1.5m）以上を標準とする。 ・設置箇所は、コンクリートブロック等による囲いもしくはボックス型ごみステーション等の設置を行い、ごみの飛散防止策を講ずること。 ・用地及び管理の帰属は開発業者とし、開発業者と町内会・行政区での協議のうえ町内会・行政区に引き継ぐこと。 ・ごみステーションを設置しない場合については、町内会・行政区と協議のうえごみの排出場所を確保すること。
防犯灯	市民安全課	・防犯灯を設置する場合は事前に協議すること。 ・防犯灯は、電力、NTT 柱への設置を基本とし、その間隔は 100m 程度とする。 なお、袋路となっていないこと。 ・単独柱とする場合でも引込線を地下埋設としないこと。 ・防犯灯器具は RBSS に準拠する 10VA LED 灯とし、地上 4.5m 以上に設置すること。
給水施設	水道施設課	・開発区域内給水に公営水道を利用する場合は、事前に本市が指定する指定給水装置工事事業者と協議すること。

● その他関連法について

項目	協議先	基本的な考え方
文化財保護法	文化振興課	・計画構想時に、当該区域が埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否かを文化振興課に照会すること。 ・埋蔵文化財包蔵地の近接地については、表面調査（踏査）等（市が実施）が必要となる場合があるため、文化振興課に照会すること。 ・当該区域が埋蔵文化財包蔵地で、地下の掘削を実施する場合は、試掘調査等（市が実施）が必要。 ・試掘調査等の結果、地下から遺跡等包蔵物が確認された場合は、開発区域の見直し、工法の変更、発掘調査などの対応について、文化振興課と協議すること。 なお、発掘調査を実施する場合は、開発者負担の協力が必要となる。 ・工事中、遺跡・土器等を発見した場合は文化振興課と協議すること。
建築基準法	建築住宅課	・敷地の接道要件について確認すること。 ・近接地のがけについて協議すること。 ・開発区域が 4m 未満の市道（みなし道路）に接道する場合、みなし道路協議で対応するのではなく、市道拡張予定の「後退線」として対応する。
農地法	農業委員会事務局	【市街化区域】 ・農地を転用する場合は届出が必要である。（法第 4 条・第 5 条） 【市街化調整区域・都市計画区域外】 ・農地を転用する場合は県知事（4ha を超える場合は農林水産大臣）の許可が必要。 なお、農地転用の許可を受けるべき農地の権利の設定・移転等で、その農地等の面積が 4ha を超えるものは、農林水産大臣へ事前審査の申出をしなければならない。 ・農地法第 4 条第 4 項の規定により、30a を超える農地を転用する場合は農業会議（都道府県農業委員会ネットワーク機構）へ事前に「意見聴取」として意見を聴かなければならない。
農振法	農政課	・開発区域が農用地区域である場合は、事前に農政課と協議のうえ農用地区域の除外の手続きが必要。
森林法	農政課	・開発区域が地域森林計画対象の民有林（国有林以外の森林のこと）において 1 ha（太陽光発電施設の場合は 0.5ha）を超えて開発する場合、知事の許可が必要。 また、1ha 未満の場合は、市へ小規模林地開発の届出が必要。

項目	協議先	基本的な考え方
国土利用計画法	都市計画課	・一定面積以上の土地について売買等の契約をした場合は、契約締結後2週間以内に一定の事項（予定対価の額、土地の利用目的、土地の所在及び面積など）を県知事に届出なければならない。（須賀川市を經由） ○市街化区域内・・・・・・2,000㎡以上 ○市街化調整区域内・・・・5,000㎡以上 ○その他の地域・・・・・・10,000㎡以上
公拡法	都市計画課	・一定面積以上の土地について売買等の契約をしようとする場合は、契約締結の前に土地有償譲渡届出書を須賀川市長に提出しなければならない。 ○都市計画施設の区域内に所存する200㎡以上の土地 ○市街化区域内の5,000㎡以上の土地等
景観法	都市計画課 (福島県)	・本市は景観条例を設けていないので、行為の規模によっては福島県景観条例に基づく届出が必要となる。対象規模となる建築物の建築等については、別途、景観計画の事前協議及び届出が必要。
立地適正化計画 (都市再生特別措置法)	都市計画課	・都市機能誘導区域外における事前届出 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合など ・居住誘導区域外における事前届出 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為など

※上記はすべての関係法令を網羅したものではありません。

※特定都市河川、盛土規制法等その他法令上の必要な手続きについては、申請窓口にご確認ください。

◆ 許可の申請・相談窓口

機関名	部署名	電話番号	主な協議項目
須賀川市	道路河川課 維持係	0248-88-9148	市道、河川
〃	建築住宅課 指導企画係	0248-88-9151	建築確認、位置指定道路
〃	都市計画課 都市計画係	0248-88-9154	開発許可、土地利用の届出
〃	都市計画課 公園緑地係	0248-88-9156	公園、緑地
〃	市民安全課 生活安全係	0248-88-9128	防犯灯
〃	市民安全課 消防係	0248-88-9133	消防水利
〃	農 政 課 農林整備係	0248-88-9140	農道、農業用水路、ため池、森林
〃	環 境 課 環境衛生係	0248-88-9129	ごみステーション
〃	水道施設課 管理係	0248-63-7131	上水道、給水施設
〃	下水道施設課 管理係	0248-88-9159	下水道施設、浄化槽、調整池
〃	文化振興課 文化財係	0248-94-2152	埋蔵文化財
〃	農業委員会事務局 農地係	0248-88-9165	農地転用
福島県	県中地方振興局 県民環境部 県民生活課	024-935-1295	景観法の届出
福島県	須賀川土木事務所	0248-75-3196	県道等、河川
福島県	県中建設事務所 行政課	024-935-1329	特定都市河川（雨水浸透阻害の許可） 盛土規制法

須賀川市建設部都市計画課

TEL : 0248-88-9154

FAX : 0248-73-4205

