

「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準の一部改正案」の概要

1 改正の理由

「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」は、行政手続法第5条に基づき、都市計画法に規定する開発許可等の申請に対して許可等を行うに当たっての審査に必要な基準を定めています。

今回の改正は、制度運用の実情を踏まえて、開発許可制度を円滑・的確に運用するため、説明の追加その他所要の規定の整備を行うものです。

2 一部改正の内容

審査基準の一部改正の内容は新旧対照表のとおりです。なお、主な改正内容は次のとおりです。

該当項目	改正事項	改正内容
§ 1 - 1 - (2)	質の変更の定義	宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、林地等宅地以外の地目の土地においても同法に基づく許可を受けて工事をする場合が生じるため、同法に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がなされた土地を宅地の例から削除する。
§ 1 - 4 - (1)	公共施設	防火水槽及び調整池について公共施設として取り扱う場合の基準を明記する。
§ 1 - 6 - (2) - ア - (イ)、(エ)	道路幅員	車両の通行に使用可能な幅員（有効幅員）となるよう取り扱うため、幅員が1 m未満の水路・側溝は原則蓋掛けとすることを明記する。
§ 1 - 6 - (2) - ア	道路の幅員概念図	蓋掛けした水路や側溝は有効幅員に含まれることを明確にするため、図に必要な事項を追加する。
§ 1 - 6 - (2) - イ - (ア)	公園の面積等	都市計画法第33条第3項に基づき、公園、緑地又は広場の設置に係る開発区域の面積の最低限度を緩和する条例を制定した市町村においては、開発区域の面積の最低限度を1.0haに緩和することを追加する。
§ 1 - 6 - (3) - ウ	排水施設の構造等	排水施設の他民有地との共有は認められないことを明記する。
§ 1 - 6 - (4)	給水施設	給水施設の他民有地との共有は認められないことを明記する。

該当項目	改正事項	改正内容
§ 1 - 6 - (7) - ア	擁壁の設置等	擁壁の設計に当たっては、開発区域外の擁壁であっても開発区域に影響を及ぼす可能性があるものについては勘案しなければならないことを明記する。
§ 1 - 6 - (7) - ア	練積み造擁壁 構造基準	基礎コンクリートにプレキャスト製品を使用する場合は必要寸法以上の製品とし、増し打ちは認めないことを明記する。
§ 1 - 6 - (7) - エ	盛土規制法上のみなし許可の対象となる となる開発行為	宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内における開発許可が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る場合、擁壁等の基準については宅地造成及び特定盛土等規制法に定める技術的基準を満たす必要があることを追記する。
§ 1 - 6 - (8)	災害危険区域等の除外	開発許可の申請者以外の利用者が想定されない自己業務用の施設の場合は、災害危険区域等においても建築可能という基準については、確実に開発許可の申請者以外に利用者がいないケースを実際に想定し得るのか疑問があることから、削除する。
§ 1 - 6 - (8)	災害危険区域等の除外	土砂災害特別警戒区域を含む開発行為については砂防課と協議することを追記する。
§ 1 - 6 - (15)	敷地面積の最低限度	最低敷地面積は有効面積によることを明記する。
§ 1 - 7 - (7)	既存工場と密接な関連を有する事業用建築物等	国が定める開発許可制度運用指針の改正に伴い、既存の事業の質的改善が図られる場合のみでなく、事業の量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象とすることを追記する。
§ 1 - 7 - (9)	道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物等	自動車の運転者の休憩のための施設であるいわゆる「ドライブイン」について許可の対象となるものを基準として追記する。
§ 1 - 7 - (15) - ア - (サ)	収用対象事業の施行による代替地における開発行為	許容される建築物の規模は従前のものと同様以下のもに限定されることを明確にするため、再築する場合の戸数は従前の建築物の戸数以下であることを基準として明記する。

該当項目	改正事項	改正内容
§ 1 - 7 - (15) - ツ	優良田園住宅	国が定める開発許可運用指針において、開発審査会の議を経た上で原則として許可して差し支えない建築物の用に供する開発行為として優良田園住宅が示されていることから、開発審査会の付議基準に追加する。
§ 6 - 2 - (1) - オ - (イ) - ②	属人性がある建築物の使用者変更	使用期間の要件について、適法に使用されているものでなければならないことを明記するとともに、現行の適法使用相当期間が短く、用途変更に係る基準を強化する必要があることから、使用期間を 10 年以上とするよう基準を改正する。
§ 6 - 3、4 § 8 - 4、5	建築許可の要否	「従前と同じ敷地」の判断基準として、「確認申請の敷地や基準時に一体利用している範囲等」を明記する。
§ 8 - 3 - (2)、(3) - ア	最低敷地基準	従前からの敷地面積が最低制限敷地面積未達の宅地においては敷地面積の最低限度の規定は適用されないこと、また、最低制限敷地面積未達となる敷地の分割は認められないことを明記する。
§ 8 - 3 - (5) - イ - (イ)	属人性がある建築物の使用者変更	使用期間の要件について、適法に使用されているものでなければならないことを明記するとともに、現行の適法使用相当期間が短く、用途変更に係る基準を強化する必要があることから、使用期間を 10 年以上とするよう基準を改正する。 あわせて、農林漁業従事者用住宅の場合は 10 年以上農林漁業に従事していることを確認できる資料を提出しなければならないことも明記する。
別表 1	提出図書の一覧表	地位承継承認申請書の添付書類のうち、施行の妨げとなる権利者の同意書については、造成協力地の場合にも添付しなければならないことを明記する。
別表 3	工事施行者の能力に関する書類	事業経歴書の記載例を追加する。
別表 4	第 34 条に関する申請に必要な図書	・ 4 号（農林漁業用施設）の申請に必要な図書として、耕作証明書や漁業組合証など

該当項目	改正事項	改正内容
		農林漁業従事者であることが確認できる資料を明記する。 ・10号、11号、12号（条例第6条分）の申請に必要な図書として、区域図、建築可能な用途・規模が分かる資料を明記する。 ・分家と自己用住宅、農家住宅等のチェックリストを追加する。
別表6	土地利用計画図	造成協力地の境界、がけ、擁壁、法面の位置、形状及び記号を記載しなければならないことを明記する。
別表6	求積図	造成協力地の境界を記載しなければならないことを明記する。

3 関連法令

- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
- ・都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
- ・福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年福岡県条例第21号）
- ・福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成16年福岡県規則第22号）
- ・福岡県都市計画法施行細則（昭和46年福岡県規則第10号）

※これらの関連法令のうち、県条例及び県規則は、福岡県庁ホームページで閲覧できます。

「都市計画法に基づく開発許可について」

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kaihatsul.html>

4 その他

施行期日：令和7年10月1日（予定）