

番号	内容	関係条項
1	福岡県内における開発許可権者、開発許可制度に関する問合せ先	

福岡県内の開発許可事務担当部局は以下のとおりです。開発行為等を行う場合は、それぞれの管轄区域の行政庁へご連絡ください。**県が開発許可事務を行う 56 市町村以外の市町における開発許可等の問合せ等について、県では対応できませんので、ご了承ください。**

【担当課一覧】

■福岡県 管轄区域：北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く県内 56 市町村の区域

部署：建築都市部開発・盛土指導課開発第一係・開発第二係

住所：〒812-8577 福岡県福岡市博多区東公園 7 番 7 号（福岡県庁舎北棟 7 階）

電話番号：092-643-3715

ホームページ：<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kaihatsul.html>

■北九州市（政令市） 管轄区域：北九州市内

部署：都市戦略局計画部開発指導課

住所：〒803-8501 北九州市小倉北区内 1 番 1 号（市役所本庁舎 13 階）

電話番号：093-582-2644

ホームページ：https://www.city.kitakyushu.lg.jp/shisei/menu03_0148.html

■福岡市（政令市） 管轄区域：福岡市内

部署：住宅都市みどり局建築指導部 開発・盛土指導課

住所：〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号（市役所本庁舎 4 階）

電話番号：092-711-4587

ホームページ：<https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/morido/netdetetsudoku/001.html>

■久留米市（中核市） 管轄区域：久留米市内

部署：都市建設部都市計画課

住所：〒830-8520 久留米市城南町 15 番地 3（市役所本庁舎 12 階）

電話番号：0942-30-9343

ホームページ：

<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1050kurashi/2080juutaku/3120tochiriyo/2017-0223-1458-94.html>

■大任町（全部事務処理市町村） 管轄区域：大任町内

部署：大任町事業課（土木係）

住所：〒824-0512 福岡県田川郡大任町大字大行事 3067（庁舎 2 階）

電話番号：0947-63-3001

ホームページ：<https://www.town.oto.fukuoka.jp/kiji003487/index.html>

※平成 29 年（2017 年）4 月 1 日に都市計画法に基づく開発許可等の事務が福岡県から大任町へ移譲されました。

番号	内容	関係条項
2	開発許可関係申請手数料について	

各手続に係る申請手数料は別紙のとおりです。

手数料は申請時に福岡県領収証紙又はキャッシュレス決済により納付してください。

(注) 都市計画法施行規則第60条に基づく証明（開発許可又は建築許可不要証明）については、会計事務処理上、キャッシュレス決済のご利用ができませんので、領収証紙により手数料を納付してください。

<参照審査基準>

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.99～100 別表8 申請等手数料（平成9年4月1日改定）

開発許可関係申請等手数料（平成9年4月1日改定）

1 開発行為許可申請手数料

ア 当初申請の場合（法第29条）

開発行為の種類	(1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	(2) 主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	(3) その他の場合
開発区域の面積	手数料	手数料	手数料
0.1ha未満のとき	8,600円	13,000円	86,000円
0.1ha以上～0.3ha未満	22,000円	30,000円	130,000円
0.3ha以上～0.6ha未満	43,000円	65,000円	190,000円
0.6ha以上～1.0ha未満	86,000円	120,000円	260,000円
1.0ha以上～3.0ha未満	130,000円	200,000円	390,000円
3.0ha以上～6.0ha未満	170,000円	270,000円	510,000円
6.0ha以上～10.0ha未満	220,000円	340,000円	660,000円
10.0ha以上のとき	300,000円	480,000円	870,000円

イ 変更申請の場合（法第35条の2）

変更理由	手数料（左の理由の一つに該当する場合）	手数料（左の理由に二つ以上該当する場合）
イ. 設計の変更（ロを除く）	開発区域の面積に応じ上表に規定する額の10分の1	イ+ロ+ハ
ロ. 新たな土地の区域への編入による変更（第30条第1項第1号～4号に掲げる事項の変更）	新たに編入される面積に応じ、上表に規定する額	
ハ. その他の変更	10,000円	

ただし、イロハの合計額が1件の申請で87万円を超えるときの手数は87万円とする。

2 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料（法第41条第2項ただし書）

建築物の敷地、構造および設備に関する制限の特例	知事が建築物の形態制限区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、または公益上やむを得ないと認めた場合	46,000円
-------------------------	--	---------

3 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例	用途地域等が定められているとき、または知事が利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合	26,000円
-------------------------	--	---------

4 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料（法第43条）

建築の種類	敷地の面積	手数料
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等の行為	0.1ha未満の場合	6,900円
	0.1ha以上～0.3ha未満の場合	18,000円
	0.3ha以上～0.6ha未満の場合	39,000円
	0.6ha以上～1.0ha未満の場合	69,000円
	1.0ha以上の場合	97,000円

5 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

承認申請の種類	手数料
（1）主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合	1,700円
（2）主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものである場合	2,700円
（3）（1）及び（2）以外のものである場合	17,000円

6 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第4項）

開発登録簿の写し	1枚当たり	470円
----------	-------	------

7 諸証明手数料関係

土地又は建物に関する諸証明	1件当たり	400円
---------------	-------	------

番号	内容	関係条項
3	開発許可制度の趣旨	

都市計画法では、都市計画区域を、既存市街地及びおおむね 10 年以内に市街化を促進する区域としての「市街化区域」と、当面原則として市街化を抑制すべき区域として「市街化調整区域」に区域区分（都市計画法第 7 条）し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとしています。

開発許可制度は、このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保することで都市の周辺部における無秩序な市街化を防止すること、並びに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ことにより良質な宅地水準を確保することを目的とした制度です。

開発許可制度における許可基準としては、都市計画法では次の 2 種類の基準が定められています。

（１）技術基準【都市計画法第 33 条】（審査基準 p. 9～42 参照）

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとするを旨として、定められた基準であり、道路や公園等の公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する基準です。

（２）立地基準【都市計画法第 34 条】（審査基準 p. 43～62 参照）

市街化調整区域における開発行為の立地を規制する観点から定められた基準です。

市街化調整区域において行う開発行為は、都市計画法第 33 条に定める技術基準に適合しなければならないことに加え、都市計画法第 34 条各号のいずれかに該当するものであると認められる場合でなければ開発許可は行えません。

番号	内容	関係条項
4	建築物及び建築の定義	法第4条第10項

都市計画法において、「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいいます。

(1) 建築物

建築基準法第2条第1号に定める「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものです。

※土地利用を行う土地の区域内に建築物（又は特定工作物）が存在しない場合は、開発許可制度の対象外となりますが、建築物に該当するか判断に迷う場合は、当該土地を所管する県土整備事務所建築指導課へお問い合わせください。

(2) 建築

建築基準法第2条第13号に定める「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。

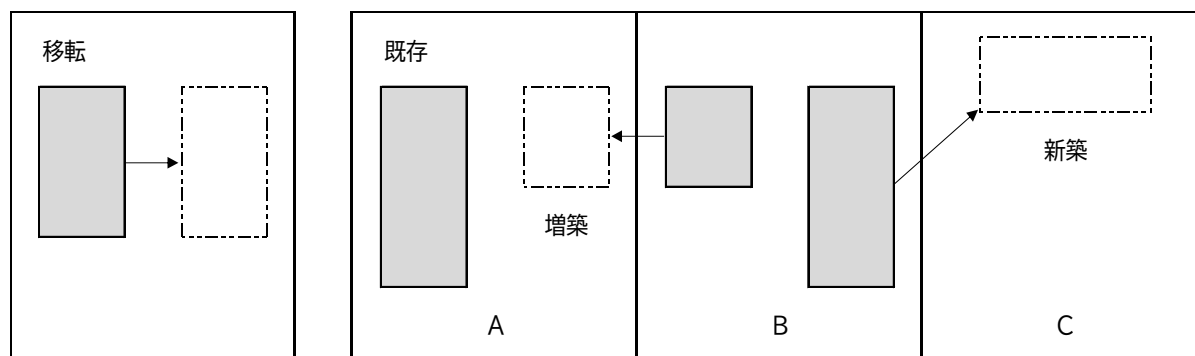
①新築：新たに建築物を建てることをいいます。

②増築：一の敷地内にある既存の建築物の延床面積を増加させることをいいます。

ただし、都市計画法第43条の適用にあたっては、規模が著しく異なる場合は新築とみなされます。

③改築：建築物の全部若しくは一部を除却した後、又は災害等によって滅失した後、引き続いて、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：建築物の全部若しくは一部を同一敷地内の別の位置に移すことをいいます。したがって、建築物を現在の敷地から他の敷地に移す場合は、移転ではなく、新築又は増築として取扱います。



番号	内容	関係条項
5	特定工作物の定義	法第4条第11項

特定工作物について、都市計画法第4条第11項では次の2種類が定められています。

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラントのほか、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として、都市計画法施行令第1条第1項各号において次の工作物が定められています。

- ① アスファルトプラント
- ② クラッシャープラント
- ③ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

※ 系統用蓄電池の取扱いの詳細は、よくある質問「12 系統用蓄電池を設置する場合、開発許可は必要か」を参照してください。

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコースのほか、都市計画法施行令第1条第2項各号において次の工作物が定められています。

① 1ヘクタール以上の規模の運動・レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、ゴルフ打放し練習場（打席が建築物でないもの）等が該当します。ただし、工作物ではあっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に基づく植物園や工作物ではないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等のようなものは規制の対象外です。また、学校のグラウンドのように、第二種特定工作物としてではなく、別の基準で規制の対象とされるものがあります。

② 1ヘクタール以上の規模の墓園

墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も該当します。

※第二種特定工作物は、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いわゆる立地基準（都市計画法第34条各号）は適用されません。

また、特定工作物は、その様態からして用途の変更は想定されず、建築物の場合と異なり、用途の変更に関する規制はありません。

番号	内容	関係条項
6	学校のグラウンドは第二種特定工作物に該当するか	法第4条第11項

運動・レジャー施設に該当する工作物であっても、学校（大学を除く）の施設にあつては、第二種特定工作物には該当しません。また、幼保連携型こども園の施設についても、学校の施設と同様に第二種特定工作物に該当しません。

番号	内容	関係条項
7	開発行為の定義	法第4条第12項

「**開発行為**」とは、主として建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラント等の第一種特定工作物及びゴルフコース、1ヘクタール以上の墓園等の第二種特定工作物）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。

「土地の区画形質の変更」とは、次の(1)から(3)までのいずれか一つに該当する行為をいいます。
(具体例は、別紙のイメージ図をご参照ください)

(1) 区画の変更：道路、水路、公園などの公共施設を新設、変更又は廃止することをいいます。

- ・「区画」とは、1軒の住宅の敷地など、物理的な状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことです。
- ・公共施設の新設、変更又は廃止に伴い、あるいは、敷地の拡張に伴い、物理的な利用形態上ひとまとまりの土地の範囲に変更が生ずる場合などが「区画の変更」に該当します。
- ・単なる分合筆のみを目的としたいいわゆる権利区画の変更は該当しません。
- ・いわゆる「2項道路」（建築基準法第42条第2項の規定により、「建築基準法上の道路」とみなされる道）において、道路の中心線からの水平距離2メートルの線を道路の境界線とみなす場合（セットバック）は区画の変更には該当しません。

(2) 形の変更：盛土（もりど）又は切土（きりど）を行う造成行為により土地の形状を変更することをいいます。

- ・盛土又は切土の前後における地盤の高さの差が50cm未満の造成行為については、形の変更に該当しないため、開発行為とはなりません。
- ・開発許可を要する「形の変更」の対象規模は、審査基準 p.1 の表を参照。

(3) 質の変更：農地などの宅地以外の土地を建築物等の建築の用に供するために宅地に変更することをいいます。

- ・既に建築物又は工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為には該当しません。

<参照審査基準>

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.1～2 §1-1(2)

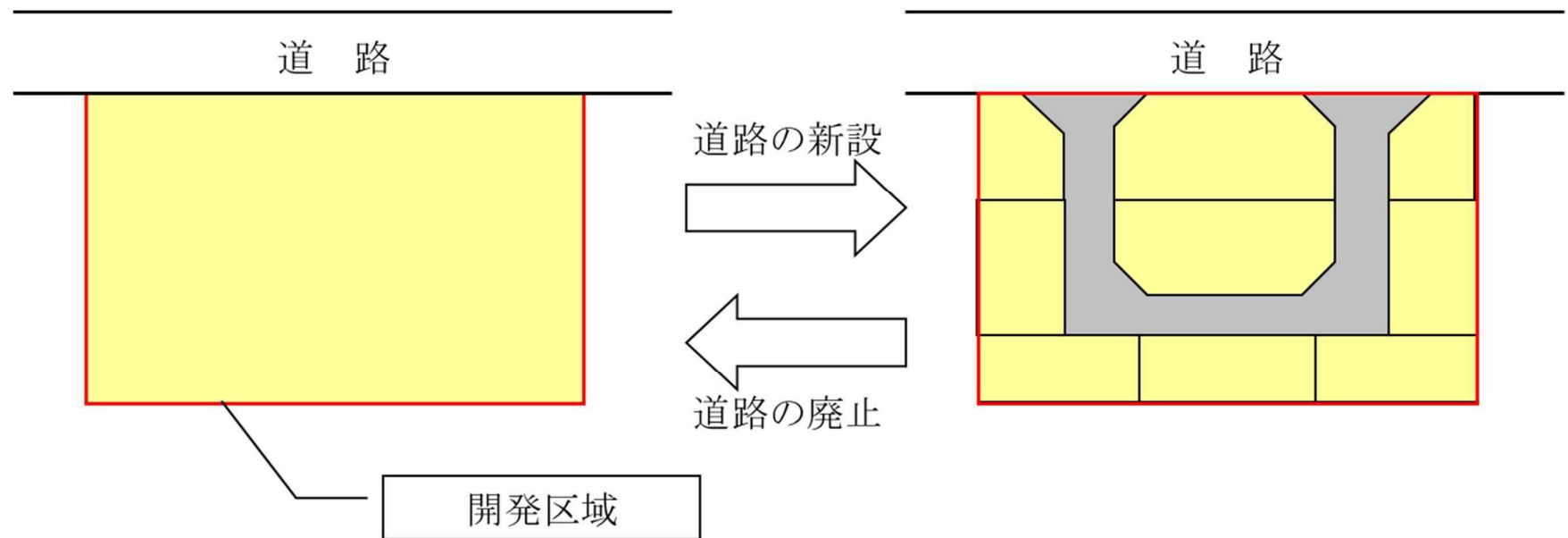
(別紙) 土地の区画形質の変更の例

(1) 区画の変更

開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設(※)の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更

(※) 公共施設

- ・道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設(法第4条第14号)
- ・下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設(政令第1条の2)



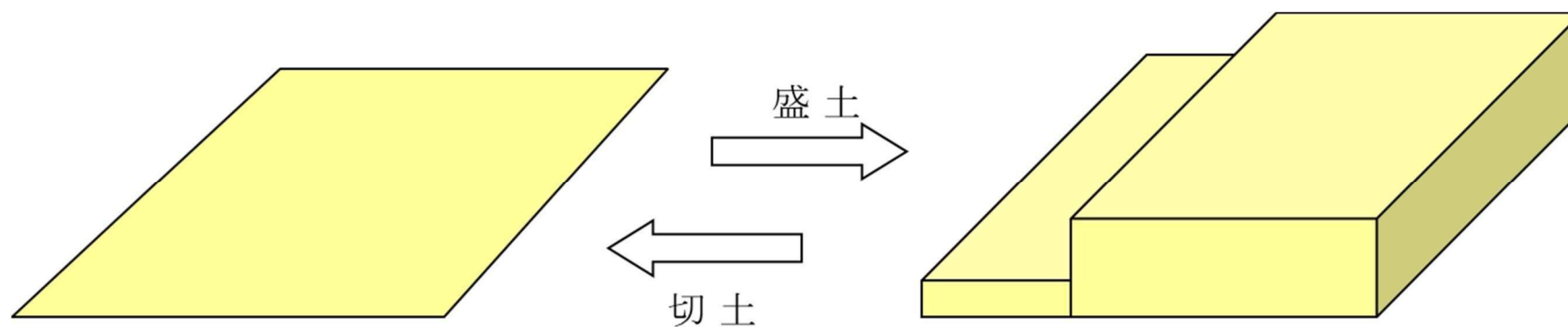
(注意) 建築基準法第42条第2項に基づく道路(2項道路)に該当する場合のセットバックは区画の変更に該当しない

(別紙) 土地の区画形質の変更の例

(2) 形の変更

盛土又は切土の造成行為による変更

ただし、現況地盤高と計画地盤高の高さの差が50cm未満の盛土又は切土に該当するものは形の変更には含まれない。

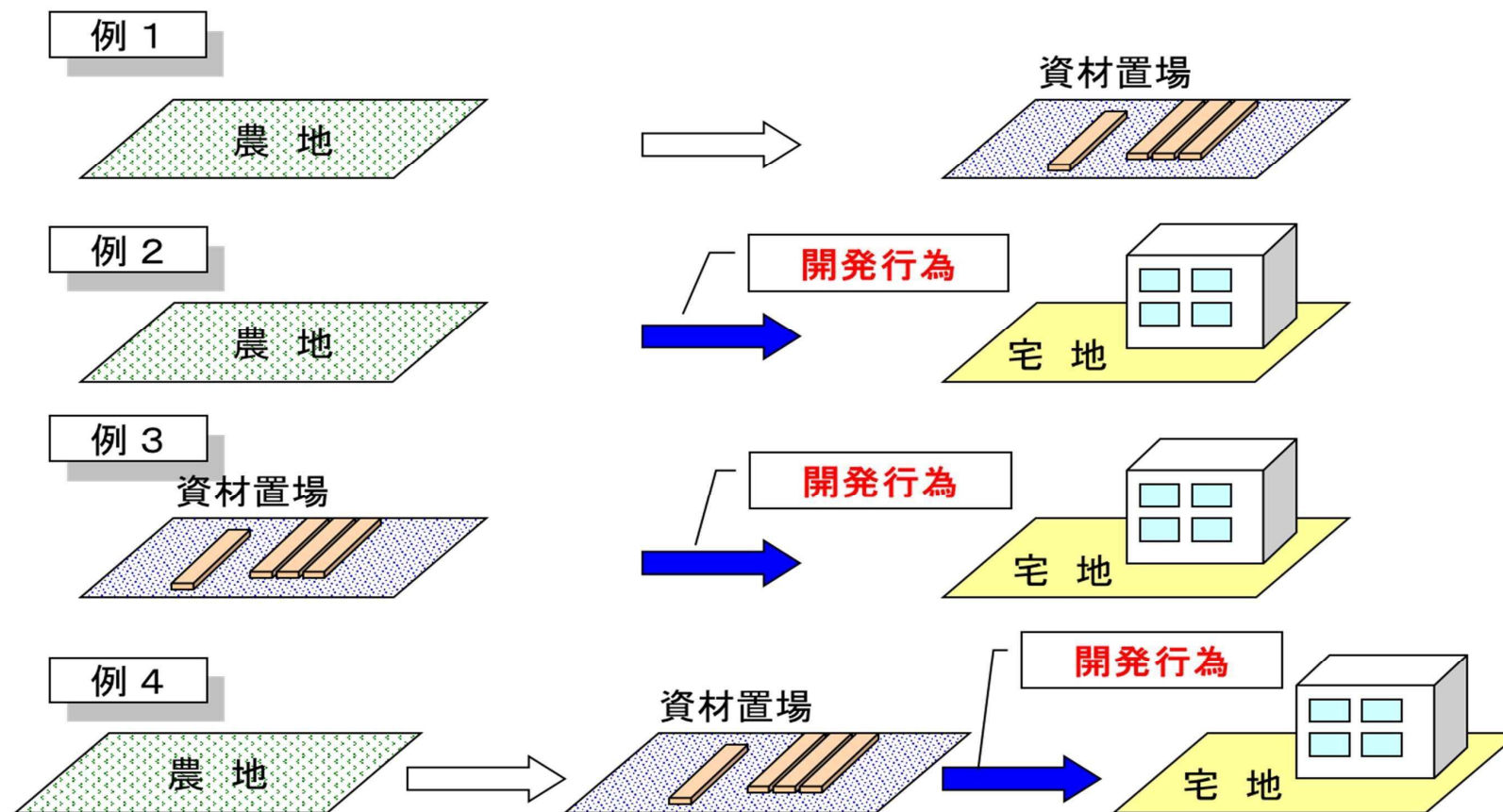


(注意) 建物と一体の計画である場合は、建物をなくした仮想の切盛図で面積を判断する。
建物工事のための根切り、埋め戻しは形の変更の対象外とする。

(別紙) 土地の区画形質の変更の例

(3) 質の変更

農地等宅地以外の土地の宅地への変更



番号	内容	関係条項
8	位置指定道路の廃止は開発行為になるのか	法第4条第12項

建築基準法第42条第1項第5号に基づくいわゆる「位置指定道路」についても、都市計画法上の公共施設に該当すると解されますので、位置指定道路を廃止し、当該道路を含めた土地の区域で建築物の建築等を行う場合は、「区画の変更」に該当するため、開発行為となります。

番号	内容	関係条項
9	開発許可制度における宅地の定義	法第4条第12項

開発許可制度において、「宅地」とは建築物の敷地に供せられる土地をいいます。特定工作物の敷地についても、宅地又は宅地と同様の土地として取扱う場合があります。

開発行為について、土地の「質の変更」に該当するかどうかを判断するうえでは、従前の土地が宅地又は宅地と同様の土地として利用されていたかどうかを確認する必要があります。

宅地ではないと判断された土地で開発行為を行う場合は、開発許可の対象となる場合があります。

【「宅地」の例】（審査基準 p.1～2 参照）

次のような土地で、現在、農地や山林として利用されていないもの。

- ① 土地登記簿の地目が「宅地」である土地で、過去に建物が建築されていた土地
- ② 固定資産課税台帳の現況地目が「宅地」である土地
- ③ 建築基準法に基づく建築確認を受けて適法に建築された建築物の敷地として利用されている土地又は利用されていた土地
- ④ 建築物の敷地として開発許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑤ 法第29条第1項第4号から第9号までの規定に該当する開発行為の区域内で建築物の敷地として開発行為が終了した土地
- ⑥ 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑦ 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.1～2 §1-1（2）「ウ 質の変更」

番号	内容	関係条項
10	風力発電設備を設置する場合、開発許可は必要か	法第4条第12項

風力発電設備自体は建築基準法第2条第1項に定める建築物でないため、開発許可は不要です。

また、風力発電機に付属する管理施設及び変電施設を設置する施設である建築物は、主として当該付属施設の建築を目的とした行為ではないため、それ自体としては開発許可不要です（市街化調整区域内においても同様です。）が、都市計画法第43条に基づく建築許可が必要です。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）では、風力発電施設の用に供する土地も、同法第2条第1項第1号に規定する「宅地」に該当するものとして取り扱います。都市計画法に基づく開発許可が不要であっても、当該土地が、同法第10条の宅地造成等工事規制区域又は同法第26条の特定盛土等規制区域内に所在し、同法に規定する宅地造成等に関する工事を行う場合は、同法第12条第1項又は同法第30条第1項に基づき工事の許可を受ける必要があります。

許可申請等の手続きは、『盛土規制法に関する許可申請等の手引き』をご参照ください。

URL： <https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/attachment/266590.pdf>

番号	内容	関係条項
11	太陽光発電設備を設置する場合、開発許可は必要か	法第4条第12項

太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第2条第1項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です。)

また、太陽光発電設備(建築基準法上の建築物ではないもの)の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと判断される場合は、開発許可は不要です。ただし、市街化調整区域にあっては、当該付属施設の設置について、法第43条第1項の規定による建築許可が必要となります。

また、太陽光発電設備及びその付属施設の設置について、法第29条の開発許可が不要であっても、市町村の開発指導要綱等に基づく手続が必要となる場合がありますので、設置にあたっては関係市町村への確認を行ってください。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)では、太陽光発電設備の用に供する土地も、同法第2条第1項第1号に規定する「宅地」に該当するものとして取り扱います。都市計画法に基づく開発許可が不要であっても、当該土地が、同法第10条の宅地造成等工事規制区域又は同法第26条の特定盛土等規制区域内に所在し、同法に規定する宅地造成等に関する工事を行う場合は、同法第12条第1項又は同法第30条第1項に基づき工事の許可を受ける必要があります。

許可申請等の手続きは、『盛土規制法に関する許可申請等の手引き』をご参照ください。

URL: <https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/attachment/266590.pdf>

<参照審査基準>

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.5～6 §1-1(9)

番号	内容	関係条項
12	系統用蓄電池を設置する場合、開発許可は必要か	法第4条第12項

■第一種特定工作物又は建築物に該当する工作物について

電気事業法に基づく電気事業のうち、小売電気事業又は特定卸供給事業の用に供する系統用蓄電池で、都市計画法施行令第1条第1項第3号に規定する危険物を含有するものは、都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物に該当し、その建設のために一定規模以上の開発行為を行う場合は都市計画法に基づく開発許可が必要です。

土地に自立して設置する蓄電池を収納する専用コンテナのうち、蓄電池その他蓄電池としての機能を果たすため必要となる設備及びそれらの設備を設置するための空間その他の蓄電池としての機能を果たすため必要となる最小限の空間のみを内部に有し、稼働時は無人で、機器の重大な障害発生時等を除いて内部に人が立ち入らないものについては、建築基準法第2条第1号に規定する貯蔵槽その他これらに類する施設として、建築物に該当しないものとして取り扱います。

ただし、複数重ねる場合にあっては、建築物に該当するものとして取り扱います。

■市街化調整区域における系統用蓄電池の立地基準について

本県における「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」では、第一種特定工作物に該当する系統用蓄電池及び系統用蓄電池を収用する専用コンテナのうち建築物に該当するものについて、市街化調整区域に立地する場合の許可基準を定めていません。

系統用蓄電池の取扱いについては別紙のフローチャートもあわせてご参照ください。

■系統用蓄電池を設置する場合の盛土規制法上の取扱いについて

宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）では、系統用蓄電池を設置する土地も、同法第2条第1項第1号に規定する「宅地」に該当するものとして取り扱います。都市計画法に基づく開発許可が不要であっても、当該土地が、同法第10条の宅地造成等工事規制区域又は同法第26条の特定盛土等規制区域内に所在し、同法に規定する宅地造成等に関する工事を行う場合は、同法第12条第1項又は同法第30条第1項に基づき工事の許可を受ける必要があります。

許可申請等の手続きは、『盛土規制法に関する許可申請等の手引き』をご参照ください。

URL： <https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/attachment/266590.pdf>

系統用蓄電池の取扱い フローチャート

※福岡県が許可権者である市町村の区域に限ります（北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く）

系統用蓄電池が、電気事業法第2条第1項第16号に掲げる電気事業のうち、どの事業の用に供する電気工作物（同項第18号）に該当するか？

- ・ 小売電気事業
- ・ 特定卸供給事業
- ・ どの電気事業にも該当しない事業

- ・ 一般送配電事業
- ・ 送電事業
- ・ 配電事業
- ・ 特定送配電事業
- ・ 発電事業

都市計画法第29条第1項・第2項の許可、第43条第1項の許可を要さない。

計画している施設は、建築物又は第一種特定工作物に該当するか？

建築物
（専用コンテナを複数積み重ねたものを含む。）

第一種特定工作物
（建築物に該当しないが、危険物を含有するもの）

左記以外のもの

開発区域の規模等に応じて、許可が必要

計画地の区域区分	許可を要する開発区域の規模等
市街化区域内	1,000㎡以上
非線引き都市計画区域内	3,000㎡以上
都市計画区域外	10,000㎡以上
市街化調整区域内	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（許可基準は未策定）

番号	内容	関係条項
13	バイオマス発電施設を設置する場合、開発許可は必要か	法第4条第12項

バイオマス発電施設が電気事業法第2条第1項第16号に規定する「電気事業」を行うための同項第18号の「電気工作物」に該当するときは、都市計画法第29条第1項第3号の「公益施設」に該当するため、開発許可は不要です。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）では、バイオマス発電施設を設置する土地も、同法第2条第1項第1号に規定する「宅地」に該当するものとして取り扱います。都市計画法に基づく開発許可が不要であっても、当該土地が、同法第10条の宅地造成等工事規制区域又は同法第26条の特定盛土等規制区域内に所在し、同法に規定する宅地造成等に関する工事を行う場合は、同法第12条第1項又は同法第30条第1項に基づき工事の許可を受ける必要があります。

許可申請等の手続きは、『盛土規制法に関する許可申請等の手引き』をご参照ください。

URL： <https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/attachment/266590.pdf>

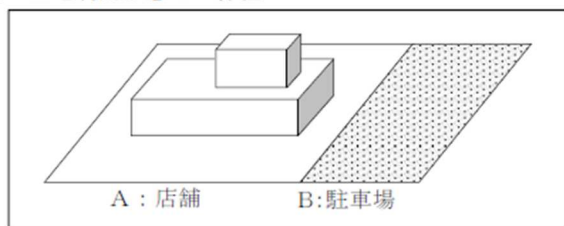
番号	内容	関係条項
14	「一体開発」の考え方について	法第4条第12項

近隣接して行われる複数の土地の区画形質の変更については、従前の開発行為から3年以内に行われる開発行為（集客施設を除く。）であって、土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態は、「一体の開発行為」とします。

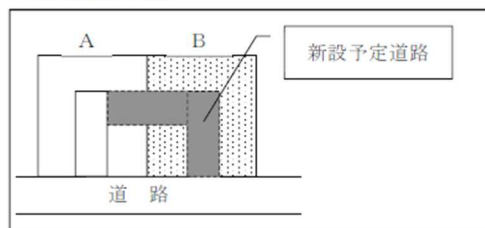
【「土地の利用目的、物理的形状からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる」場合の例】

- ・複数棟以上の集客施設（例、ショッピングモール）が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用される場合
- ・複数の土地の区画形質の変更であるものの、同種の事業が行われる形態（例、宅地分譲や賃貸住宅等の事業で事業者、土地所有者、工事施工者又は設計者の同一性が確認されるもの）に該当する場合

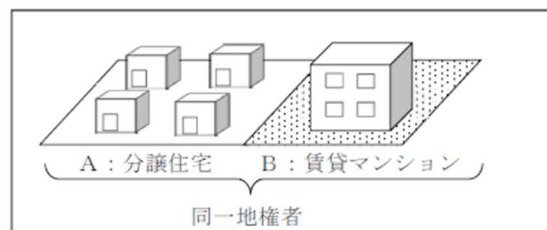
① 土地利用形態の一体性



② 公共施設の共用



③ 同種の事業で土地所有者等の同一性が確認されるもの



区域AとBを一体の開発行為
としてみます

※土地の区画形質の変更のうち、

- ①開発行為が行われる敷地間の距離が全て20mを超えている場合
- ②幅員9m以上の道路若しくは河川（開発行為により新設されるものは除く。）で隔てられている場合（専用の連絡橋等により来場者が回遊可能な場合など利用形態等からみて一体性がある場合を除く。）

は、一体の開発行為に該当しません。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.2～4 §1-1(6)、(7)

番号	内容	関係条項
15	造成協力地について	法第4条第13項

「造成協力地」とは、開発許可制度において、開発区域に隣接する土地で切土や盛土などの造成工事を開発区域内の工事と一体的に行うことにより、構造や工事施工の観点から安全性・合理性がある場合に、開発区域とは別に設定する土地の区域のことをいいます。

(1) 造成協力地とすることができる区域

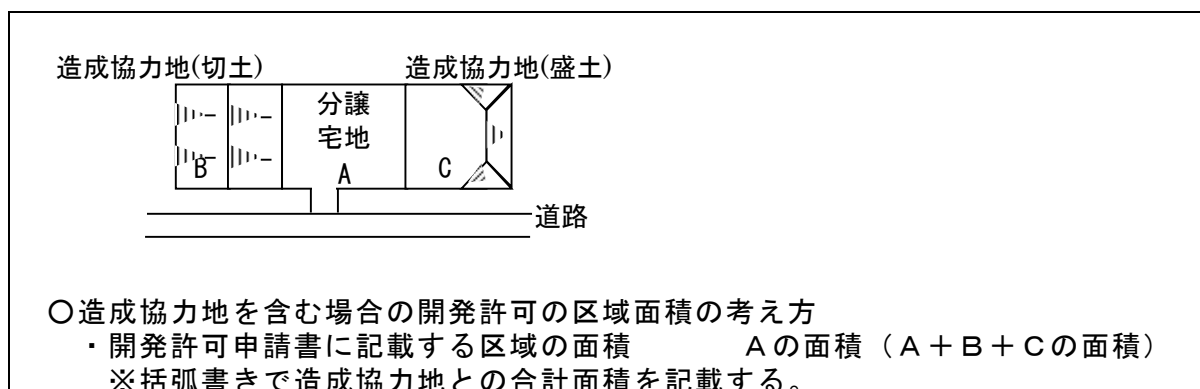
次のいずれかに該当する区域です。

- ① 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- ② 開発許可申請区域に接する土地であって、開発許可申請区域と併せて造成工事を行うことで、擁壁や法面が不要となるなど、安全かつ合理的な工事を施工することが可能となる必要最小限の土地の区域

※ 当該土地の所有者は、開発許可申請者以外の者であり、かつ、開発許可申請区域内に土地を有しない者であること（区域内土地所有者の場合、原則、開発区域に含めます。）

(2) 造成協力地の取扱い

- ① 造成協力地は開発区域と一体のものとして審査します。許可申請書には開発許可申請区域面積とともに当該区域面積と造成協力地の面積を併記します。また、造成協力地の面積は、「形の変更」の対象規模には含めません。
- ② 都市計画法第33条第1項に規定する開発許可の基準のうち、同項第7号（災害の防止）及び第14号（関係権利者の同意）以外の各規定については、適用しません。
- ③ 都市計画法第36条第2項の規定による検査の対象となりますが、同条第3項の規定による完了公告の対象からは除外されます。



<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.4～5 §1-1(8)

番号	内容	関係条項
16	公共施設の定義	法第4条第14項

都市計画法における「公共施設」とは、道路、下水道、公園、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」 §p.7 1－4（1）「公共施設」

番号	内容	関係条項
17	開発許可制度における道路の定義	法第4条第14項

開発許可制度における「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1項第1号）をいいます。

なお、都市計画法に基づき設置された幅員4m以上の道路は、建築基準法上の道路（建築基準法第42条第1項第2号の都市計画法による道路）となるので、改めて建築基準法による道路位置指定（同法第42条第1項第5号）を受ける必要はありません。

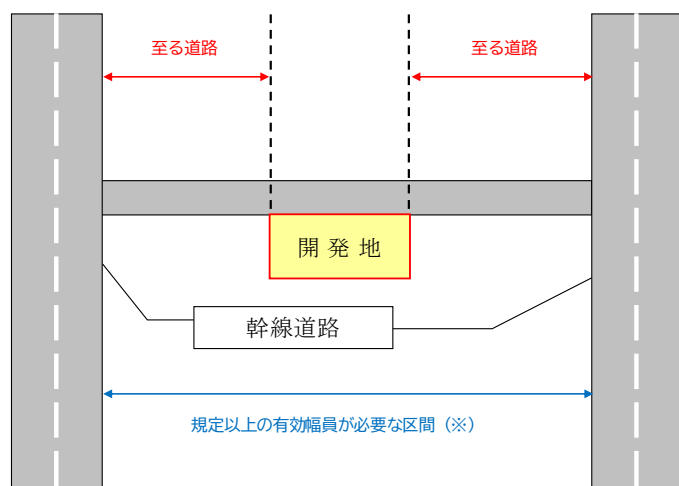
<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.7 §1-4（1）「公共施設」、
p.10～17 §1-6（2）「ア 道路」

番号	内容	関係条項
18	いわゆる「至る道路」について	法第4条第14項

開発許可制度において、開発区域内の予定建築物等の敷地が接する道路のうち、幹線道路から開発区域に至るまでの既存の道路のことを、いわゆる「至る道路」といいます。ただし、既存の道路であっても、開発区域に直に接する部分の道路は「至る道路」に含まれません。

<「至る道路」のイメージ図>

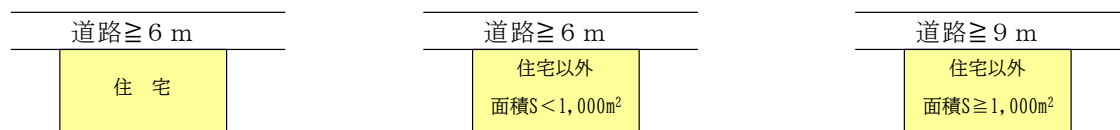


※規定以上の有効幅員が必要な区間については、原則として通り抜けできるようにします。

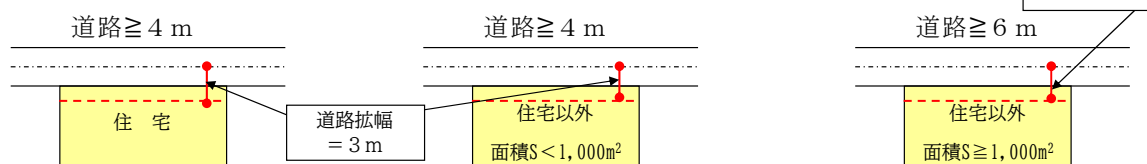
詳細は、よくある質問 30「道路における「有効幅員」の考え方について」を参照。

なお、規定以上の有効幅員が必要な区間における幅員は下図のとおりとなります。

- 政令第25条第2号に該当する場合（予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合）



- 道路拡幅の措置を行うことにより政令第25条第2号ただし書きに該当する場合



<参照審査基準>

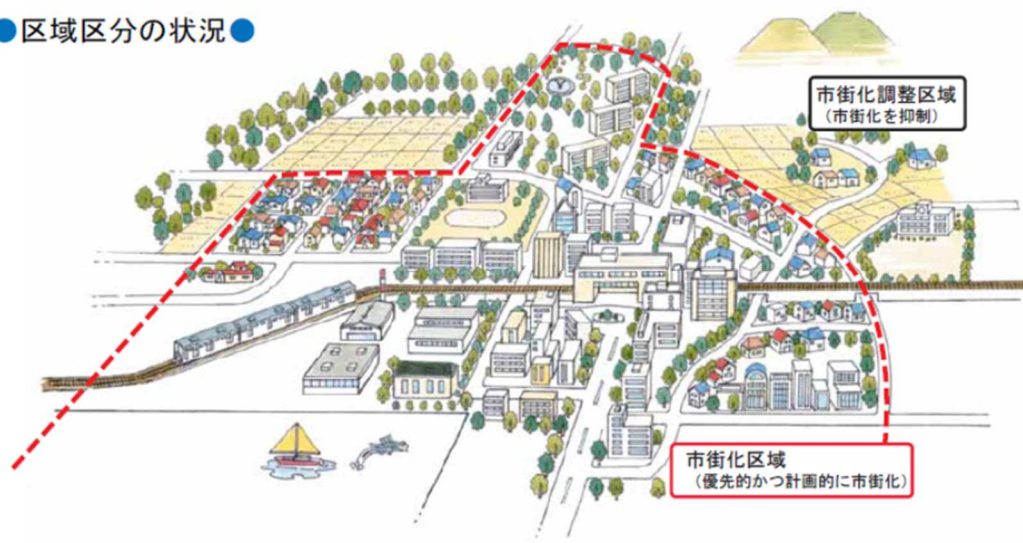
- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.7 §1-4(1)「公共施設」、p.10~17 §1-6(2)「ア 道路」

番号	内容	関係条項
19	区域区分（線引き）について	法第7条

- ・都市の健全で秩序ある発展を図るため、無秩序な市街化を防止する観点から、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」とし、これに対し、当面市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として区分することを「区域区分」（いわゆる「線引き」）といいます。
- ・開発許可制度においては、用途地域等が定められているときは予定建築物等の用途がこれに適合していることや、地区計画等が定められているときは予定建築物等の用途又は開発行為の設計がこれに即していることを許可の基準とします。（都市計画法第 33 条第 1 項第 1 号及び第 5 号）
- ・市街化を抑制すべきである市街化調整区域においては都市計画法第 34 条第 1 号から第 9 号まで及び第 14 号に列記されている市街化区域において行うことが困難又は不適当な開発行為か、同条第 10 号に掲げるように計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為についてのみ例外的に開発が認められます。

【区域区分のイメージ】

● 区域区分の状況 ●



（出典：国土交通省都市局都市計画課作成『都市計画制度の概要』「土地利用計画制度」より引用）

- ◎ 本県における都市計画区域の決定状況は、（別紙）「福岡県における都市計画区域の決定状況」（北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く）のとおりです。

開発行為を予定している土地の区域がどの都市計画区域に該当するか等、都市計画区域に関する詳細な問い合わせは各市町村の担当課までお願いします。

(別紙)「福岡県における都市計画区域の決定状況」(北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く)

令和8年4月1日 現在

市町村名		担 当 課 【連絡先】	都市計画 区域の区分	都市計画区域名	全域/一部	都市計画区域	用途地域	
						最終決定年月日	当初決定年月日	最終決定年月日
あ	赤村 (あか)	総務課 企画調整係 0947-62-3000 (内710)	区域外	－	全域	－	－	－
	朝倉市 (あさくら)	都市建設部 都市整備課 0946-22-1115 (直通)	非線引き	朝倉筑前都市計画区域 (旧朝倉市)	一部	H12. 11. 10	S45. 12. 26	R7. 2. 3
			準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
	芦屋町 (あしや)	企画政策課 企画係 093-223-3570 (直通)	非線引き	遠賀広域都市計画区域	全域	H1. 12. 11	S48. 3. 31	R1. 8. 27
い	飯塚市 (いいつか)	都市建設部 都市計画課 計画指導係 0948-96-8476 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	一部	H23. 8. 31	S37. 10. 12	R5. 9. 25
			準都市	－	一部	H23. 8. 31	－	－
	糸島市 (いとしま)	建設都市部 都市計画課 建築開発係 092-332-2077 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域 (旧前原市)	一部	H19. 10. 15	S58. 7. 15	R6. 12. 17
			〃	(旧志摩町)	一部	S62. 4. 1	H14. 2. 1	R3. 4. 30
			非線引き	二丈都市計画区域 (旧二丈町)	一部	H19. 10. 15	S61. 4. 1	H14. 12. 25
糸田町 (いとだ)	地域振興課 0947-26-4025 (直通)	準都市	－	一部	H22. 3. 31	－	－	
う	うきは市	都市整備課 まちづくり推進係 0943-76-9063 (直通)	準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
	宇美町 (うみ)	都市整備課 都市計画係 092-934-3006 (直通)	非線引き	宇美須恵都市計画区域	一部	H4. 5. 18	S51. 4. 1	H30. 6. 18
お	大川市 (おおかわ)	都市計画課 都市計画係 0944-85-5603 (直通)	非線引き	筑後中央広域都市計画区域	全域	S29. 4. 1	S48. 12. 28	H8. 5. 1
	大木町 (おおき)	建設水道課 建築庶務係 0944-32-1064 (直通)	準都市	－	全域	H20. 3. 31	－	－
	大野城市 (おおのじょう)	都市整備部 都市計画課 092-580-1867 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	全域	H13. 10. 15	S45. 12. 28	H23. 4. 25
	大牟田市 (おおむた)	都市整備部 建築住宅課 0944-41-2797 (直通)	線引き	大牟田都市計画区域	全域	S43. 5. 11	S46. 9. 14	H20. 4. 4
	岡垣町 (おかがき)	都市建設課 都市計画係 093-282-1211 (内133)	非線引き	遠賀広域都市計画区域	全域	H19. 5. 25	S49. 8. 1	R7. 12. 23
	小都市 (おごおり)	都市建設部 都市計画課 建築指導係 0942-73-9118 (直通)	線引き	久留米小都市計画区域	全域	H19. 4. 25	S46. 9. 14	R3. 4. 30
	遠賀町 (おんが)	都市計画課 都市計画係 093-293-1317 (直通)	非線引き	遠賀広域都市計画区域	全域	H19. 5. 25	S48. 12. 15	R4. 2. 16
か	春日市 (かすが)	都市整備部 都市計画課 092-584-1135 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	全域	H13. 10. 15	S45. 12. 28	H29. 10. 27
	粕屋町 (かすや)	都市政策部 都市計画課 開発指導係 092-938-0208 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	全域	H13. 10. 15	S45. 12. 28	R4. 4. 26
	嘉麻市 (かま)	土木課 都市計画・公園係 0948-42-7042 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域 (旧山田市)	一部	S29. 4. 1	－	－
			〃	(旧稲築町)	全域	S24. 3. 5	－	－
			準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
	川崎町 (かわさき)	企画情報課 0947-72-3000 (内301)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	全域	S26. 2. 16	－	－
	香春町 (かわら)	総合政策課 0947-32-8408 (直通)	準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
苅田町 (かんだ)	都市計画課 093-434-6521 (直通)	線引き	北九州広域都市計画区域	一部	S58. 7. 1	S45. 12. 28	R4. 4. 15	
		準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－	
<	鞍手町 (くらて)	都市整備課 0949-42-2119 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	全域	S60. 4. 30	S60. 7. 1	H30. 6. 22
け	桂川町 (けいせん)	建設事業課 管財契約係 0948-65-3330 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	一部	H6. 8. 1	H6. 8. 1	R2. 7. 31
こ	上毛町 (こうげ)	企画開発課 開発交流係 0979-72-3112 (直通)	準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
	古賀市 (こが)	建設産業部 都市整備課 開発指導係 092-942-1119 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	H4. 2. 28	S45. 12. 28	R3. 6. 8
			準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
小竹町 (こたけ)	企画調整課 企画係 0949-62-1214 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	全域	H23. 8. 31	－	－	
さ	篠栗町 (ささぐり)	都市整備課 都市計画第1係・第2係 092-947-1219 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	S45. 12. 28	S45. 12. 28	R4. 4. 26
			準都市	－	一部	H20. 3. 31	－	－
し	志免町 (しめ)	都市整備課 都市計画係 092-935-1099 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	全域	H13. 10. 15	S45. 12. 28	H30. 4. 10
	新宮町 (しんぐう)	都市整備課 092-963-1735 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	H18. 8. 7	S45. 12. 28	R3. 4. 30
す	須恵町 (すえ)	都市整備課 092-932-1450 (直通)	非線引き	宇美須恵都市計画区域	全域	S44. 4. 25	S49. 4. 1	H14. 12. 19
そ	添田町 (そえだ)	住環境整備課 建築係 0947-82-1235 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	一部	S27. 7. 25	－	－

(別紙)「福岡県における都市計画区域の決定状況」(北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く)

令和8年4月1日 現在

市町村名		担 当 課 【連絡先】	都市計画 区域の区分	都市計画区域名	全域/一部	都市計画区域	用途地域	
						最終決定年月日	当初決定年月日	最終決定年月日
た	田川市 (たがわ)	建設経済部 都市計画課 都市整備係 0947-85-7148 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	全域	H8. 9. 30	S60. 7. 1	H31. 3. 12
	太宰府市 (ださいふ)	都市整備部 都市計画課 092-921-2121 (内426)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	S45. 12. 28	S45. 12. 28	H19. 5. 2
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	大刀洗町 (たちあらい)	建設課 0942-77-6204 (直通)	非線引き	北野大刀洗都市計画区域	全域	H19. 4. 25	H14. 2. 1	H14. 12. 27
ち	筑後市 (ちくご)	建設経済部 都市対策課 0942-65-7029 (直通)	非線引き	筑後中央広域都市計画区域	全域	H12. 11. 10	S42. 3. 22	H23. 6. 24
	筑紫野市 (ちくしの)	建設部 都市計画課 092-557-5134 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	H12. 11. 10	S45. 12. 28	R3. 4. 30
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	築上町 (ちくじょう)	都市政策課 都市政策係 0930-56-0300 (内243)	非線引き	京築広域都市計画区域	一部	H3. 2. 1	H3. 2. 1	H14. 12. 25
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	筑前町 (ちくぜん)	都市計画課 都市計画係 0946-42-6641 (直通)	非線引き	朝倉筑前都市計画区域 (旧夜須町)	一部	H12. 11. 10	S52. 4. 1	H23. 1. 17
				〃 (旧三輪町)	一部	H12. 11. 10	S48. 12. 15	H23. 1. 17
と	東峰村 (とうほう)	農林建設課 建設係 0946-72-2313 (直通)	区域外	—	全域	—	—	—
な	那珂川市 (なかがわ)	都市整備部 都市計画課 092-408-7996 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	S45. 12. 28	S45. 12. 28	R3. 4. 30
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	中間市 (なかも)	都市計画課 都市計画係 093-246-6261 (直通)	線引き	北九州広域都市計画区域	全域	H19. 5. 25	S45. 12. 28	H26. 11. 11
の	直方市 (のうがた)	産業建設部 都市計画課 都市計画係 0949-25-2201 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	全域	H20. 10. 10	S37. 4. 2	H31. 4. 2
ひ	久山町 (ひさやま)	都市整備課 092-976-1111 (内543)	線引き	福岡広域都市計画区域	全域	S44. 5. 20	S45. 12. 28	H19. 2. 9
	広川町 (ひろかわ)	都市計画課 都市計画係 0943-32-1142 (直通)	非線引き	筑後中央広域都市計画区域	全域	H19. 10. 15	—	—
ふ	福智町 (ふくち)	住宅課 住宅政策係 0947-22-7768 (直通)	準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	福津市 (ふくつ)	都市整備部 都市計画課 0940-62-5036 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域 (旧福岡町)	一部	H4. 2. 28	S45. 12. 28	H19. 8. 15
			非線引き	津屋崎都市計画区域 (旧津屋崎町)	一部	S29. 10. 2	S60. 4. 1	H28. 10. 4
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	豊前市 (ぶぜん)	都市住宅課 都市整備係 0979-82-8096 (直通)	非線引き	京築広域都市計画区域	一部	S58. 7. 1	S62. 4. 1	R2. 4. 7
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
み	水巻町 (みずまき)	建設課 都市計画係 093-201-4321 (内236)	非線引き	遠賀広域都市計画区域	全域	H19. 5. 25	S49. 4. 1	H19. 5. 25
	みやこ町	都市整備課 都市計画係 0930-32-6007 (直通)	非線引き	京築広域都市計画区域	一部	H13. 5. 1	—	—
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
	みやま市	建設都市部 都市計画課 0944-64-1532 (直通)	線引き	大牟田都市計画区域 (旧高田町)	一部	S43. 5. 11	S46. 9. 14	H20. 4. 4
			非線引き	筑後中央広域都市計画区域 (旧瀬高町)	一部	S50. 3. 29	S50. 4. 1	H30. 10. 1
			準都市	— (旧山川町)	一部	H20. 3. 31	—	—
	宮若市 (みやわか)	建築都市課 都市計画係 0949-32-0955 (直通)	非線引き	筑豊広域都市計画区域	一部	S50. 9. 1	H17. 10. 5	H17. 10. 5
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
む	宗像市 (むなかた)	都市再生部 都市再生課 街なか再生係 0940-36-9777 (直通)	線引き	福岡広域都市計画区域	一部	H29. 1. 24	S49. 7. 16	H29. 10. 27
や	柳川市 (やながわ)	建設部 都市計画課 都市計画係 0944-77-8552 (直通)	非線引き	筑後中央広域都市計画区域	全域	S31. 4. 23	S48. 6. 30	H25. 8. 21
	八女市 (やめ)	建設整備部 建設課 都市計画係 0943-24-9456 (直通)	非線引き	筑後中央広域都市計画区域 (旧八女市)	一部	S29. 4. 1	S44. 5. 30	H19. 11. 22
				〃 (旧黒木町)	一部	S60. 4. 1	S60. 4. 1	H8. 2. 1
				〃 (旧立花町)	一部	H13. 5. 1	H14. 5. 20	H14. 5. 20
			準都市	—	一部	H20. 3. 31	—	—
ゆ	行橋市 (ゆくはし)	都市整備部 都市政策課 都市政策係 0930-55-9635 (直通)	非線引き	京築広域都市計画区域	全域	S39. 6. 22	S42. 3. 22	R4. 6. 1
よ	吉富町 (よしとみ)	建設課 0979-24-4073 (直通)	非線引き	京築広域都市計画区域	全域	S50. 2. 1	S50. 2. 1	H23. 7. 1

(注) 線引き : 線引き都市計画区域
非線引き : 非線引き都市計画区域
準都市 : 準都市計画区域
区域外 : 都市計画区域外

番号	内容	関係条項
20	開発許可が不要となる場合について	法第 29 条

都市計画法第 29 条第 1 項及び第 2 項の各号の規定により、以下の開発行為については許可不要となります。

	内 容	該当条項
1	一定規模未満の開発行為 { 市街化区域 ：1,000 平方メートル未満 非線引都市計画区域・準都市計画区域 ：3,000 平方メートル未満	法第 29 条第 1 項第 1 号、政令第 19 条第 1 項
2	農林漁業のための建築物及びそれらの業務に従事する者の住宅に係る開発行為	法第 29 条第 1 項第 2 号、同条第 2 項第 1 号、政令第 20 条
3	公益上必要な建築物を建築するための開発行為	法第 29 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 2 号、政令第 21 条
4	都市計画事業により行う開発行為	法第 29 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 2 号
5	土地区画整理事業により行う開発行為	法第 29 条第 1 項第 5 号
6	市街地再開発事業により行う開発行為	法第 29 条第 1 項第 6 号
7	住宅街区整備事業により行う開発行為	法第 29 条第 1 項第 7 号
8	防災街区整備事業により行う開発行為	法第 29 条第 1 項第 8 号
9	公有水面埋立法により行う開発行為	法第 29 条第 1 項第 9 号、同条第 2 項第 2 号
10	非常災害の応急措置のための開発行為	法第 29 条第 1 項第 10 号、同条第 2 項第 2 号
11	通常管理行為、軽易な開発行為等 ※詳細は補足のとおり	法第 29 条第 1 項第 11 号、同条第 2 項第 2 号、政令第 22 条
12	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における 1 ヘクタール未満の開発行為	法第 29 条第 2 項、政令第 22 条の 2

【補足】「通常の管理行為、軽易な開発行為等」（法第 29 条第 1 項第 11 号）について

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止の面で著しい弊害は生じるおそれのない次のような建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為については、都市計画法施行令第 22 条の規定により開発許可不要となります。

	内 容	該当条項
1	仮設建築物又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物	政令第 22 条第 1 号
2	車庫、物置等の付属建築物	政令第 22 条第 2 号
3	面積 10 ㎡以内の増築・増設	政令第 22 条第 3 号
4	用途の変更を伴わない改築	政令第 22 条第 4 号
5	面積 10 ㎡以内の改築	政令第 22 条第 5 号
6	市街化調整区域居住者が自ら営む日常生活用品の販売等のための店舗等の新築 ※延床面積は 50 ㎡以内（延床面積の 50％以上は業務用に使用） ※敷地の規模は 100 ㎡以内	政令第 22 条第 6 号

【注意】開発許可が不要であっても、建築物の建築を行う際の建築確認において、建築主事又は確認検査機関から都市計画法に適合していることの証明が求められる場合がありますので、上表の開発行為許可不要の対象となる開発行為を行うときは、必ず事前に開発許可審査担当まで相談の上、開発許可が不要であることの確認を受けていただきますようお願いします。

番号	内容	関係条項
21	開発許可の規制対象規模について	法第 29 条

開発許可を受ける必要のある開発行為の規模は次のとおりです。

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引き都市計画区域		3,000 m ² 以上
準都市計画区域			3,000 m ² 以上
都市計画区域及び準都市計画区域以外			1 ha 以上

番号	内容	関係条項
22	農家住宅について	法第 29 条

○「農家住宅」の概要

都市計画法に基づく開発許可制度において、市街化調整区域内（※）で農業を営む方の居住の用に供する建築物のことを「農家住宅」といいます。「農家住宅」は都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するため、開発行為を行う場合であっても開発許可が不要です。

（※）本県（北九州市、福岡市、久留米市及び大任町を除く。）において市街化調整区域を有する市町は次の 19 市町です。

大牟田市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、みやま市、糸島市、那珂川市、篠栗町、志免町、新宮町、久山町、粕屋町、苅田町

開発許可が不要となる場合の確認は、都市計画法施行規則第 60 条に基づき「開発許可不要証明」により行います。手続きの詳細については、次のリンク先をご覧ください。

<https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kahatsu60jyousyoumei.html>

○開発許可不要証明に係る「農家住宅」の取扱い

農家住宅を開発許可不要で取り扱うためには、以下の要件にすべて合致する必要があります。

（別紙のチェックシートもあわせてご参照ください。）

- ① 申請者は、自ら農業を営むものであること。（名義貸しは認められません。）
- ② 経営耕作地面積が 1,000 ㎡以上若しくは自ら生産する農業生産物で農産物販売金額が 15 万円以上あること。
- ③ 「自ら農業を営む者」について、臨時的従業者（従事する日数が年間 60 日未満の者）は含まないこと。
- ④ 農地と農家住宅とは同じ地域内にあること。
- ⑤ 認められる農家住宅は、1 世帯につき 1 戸までであること。

○「農家住宅」の使用者変更について

農家住宅には使用者制限があるため、原則として、農家住宅以外として使用すること、あるいは第三者に転売や賃貸をすることはできません。ただし、長い間居住していた後に、やむを得ない事情があり、建築物の使用者を変更せざるを得ない状況になった場合は、開発審査会に付議の上、許可を得ることにより使用者の変更が認められる場合があります。

(参考)

チェック項目（□必要な添付資料）

農家住宅 の場合	個人	法人の従事者
①農家であるか	●自ら耕作を行う個人の営農者であること。 □従事日数 60 日が分かるもの。（副申書への記載も可） ※被傭者や兼業者の場合は、年間の農業生産物の総販売額が 15 万円以上であることが分かるものを求める場合があります。	●農作業に主として従事するもの。 □従事日数 60 日が分かるもの。（副申書への記載も可） □法人登記簿及び法人の従業員であることが分かる勤務証明書。
②経営耕作面積は 1,000 m ² 以上か	□耕作証明	
③住宅等を所有していないか	●申請者の住所が個人住宅になっていないか。 ※名寄帳又は無資産証明書を求める場合があります。	
④農地と農家住宅の位置が適切か	●同じ行政区であるか。 □行政区が異なるが、位置が近接している場合は、耕作証明に記載の経営耕作地の場所を付近見取り図に記載。	
農業用倉庫等の場合	●農家住宅の場合の①・②・④（農地との位置）を満たすこと。 ※農業用倉庫は認められる棟数の上限はありませんが、複数棟ある場合は個々に必要最小限のものが審査します。 ※農家住宅と同一敷地内に設ける場合は、用途不可分で増築扱いとなります。（敷地分割は不可） ※農業用倉庫の場合は、保管するものを明示すること。 例）農業用耕作機械の保管、農作物の一時保管等 ※農作物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物の場合は開発許可又は建築許可が必要となります。	
林業又は漁業従事者の場合	●林業従事者（林家）は保有山林面積が 1 ha 以上であること。 ●漁業従事者は年間の漁業総販売額が 15 万円以上であること。	□森林組合又は漁業協同組合の組合員であることが分かるもの。 ※総販売額が 15 万円以上であることが分かるものを求める場合があります。

番号	内容	関係条項
23	農地と農家住宅の地域が異なる場合の取扱いについて	法第 29 条

開発許可不要証明に係る農家住宅を建築する際、農地と農家住宅とは同じ地域内（原則として同じ行政区内）にあることが求められます。農地が当該市街化調整区域外にある場合、市街化調整区域内の農家住宅は、原則として開発許可不要の対象とはなりません。

しかし、行政区を跨ぐような、地域が異なる場合であっても、農地と農家住宅の計画地とが近接し、効率的に農業を営むために適切であると考えられる位置関係にある場合は、許可不要として取り扱う場合があります。この場合は、開発許可不要証明の申請時に、農地と農家住宅の計画地との位置関係がわかる資料（地図等）の提出が必要です。

番号	内容	関係条項
24	土地区画整理事業を行う場合に開発許可は必要か	法第 29 条

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、都市計画法第 29 条第 1 項第 5 号の規定により開発許可は不要です。ただし、その区域内であっても、事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業とは別個に開発行為を行う場合は、開発許可が必要です。

番号	内容	関係条項
25	開発区域が複数の行政庁にわたる場合の開発許可について	法第 29 条第 3 項

開発区域が複数の行政庁にわたる開発行為の許可は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の開発許可権者が行います。

たとえば、開発区域が福岡市（福岡市が行政庁）と粕屋町（福岡県が行政庁）にわたる場合は、福岡市長と福岡県知事がそれぞれ許可を行います。

開発許可の申請は、各々の長あてに同一のもので行う必要があります。申請があれば、それぞれの開発許可権者が、開発区域全体を勘案して、また許可権者同士で十分に連携をとりながら、審査を行います。許可処分あるいは不許可処分を行うときは同時に行います。

番号	内容	関係条項
26	農地転用を要する場合の開発許可の取扱いについて	法第 29 条

農地転用を伴う場合の開発許可の取扱いは以下のとおりです。

- 開発区域が市街化調整区域・非線引き都市計画区域・準都市計画区域の場合
開発許可は農地転用と同時許可とする。
- 開発区域が市街化区域の場合
農地転用の届出が必要。

番号	内容	関係条項
27	都市計画法第 32 条に基づく公共施設管理者との事前協議について	法第 32 条

都市計画法第 32 条では、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正性等を確保するため、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めています。

1 公共施設の管理者の同意（第 1 項）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要があります。

（1）開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含みます。

（2）同意の相手方

同意を求める相手方（公共施設の管理者）とは、たとえば次のような者をいいます。

- ① 法定外公共用財産（認定外道路、普通河川、ため池等）の変更廃止は、市町村長
- ② 市町村道、県道又は国道の変更廃止等（道路工事許可）は、それぞれの道路管理者
- ③ 排水の放流については、放流先の河川、用排水路の管理者
- ④ 用排水路の付替え、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水路の管理者

2 新たな公共施設を管理することとなる者等との協議（第 2 項）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者等と協議する必要があります。

（1）開発行為に関する工事

開発行為に加えて「開発行為に関する工事」が含まれているのは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の工事を同時に行うことが少なくなく、これらの工事により開発区域外に新たに公共施設が設置されることがあるからです。

（2）協議の相手方

- ① 当該公共施設の存する市町村長（公共施設は原則として市町村の管理に属するものとする）
- ② 他の法律（道路法・河川法等）に基づき管理者が当然に定まる場合、その管理者

3 同意・協議の観点（第 3 項）

第 1 項及び第 2 項の規定による公共施設管理者等の同意・協議は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期する観点から行うものとします。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.7～8 § 1－4 公共施設管理者の同意・協議

番号	内容	関係条項
28	都市計画法第 33 条に基づく「技術基準」について	法第 33 条

「技術基準」とは、開発許可制度において、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているかなどを判断する基準のことをいいます。この基準は、一定の開発行為について、公共施設等の整備や防災上の措置を義務づけることにより、良好な宅地水準を確保することを目的としています。

【技術基準の適用区分表】

都 計 法 第 33 条 第 1 項 各 号	技術基準	開発目的(予定建築物の用途)					
		自 己 用				非自己用	
		住宅	業務用 建築物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物	建築物	第一種・第二 種特定工作物
第 1 号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	
第 2 号	道路、公園等の公共空地の 確保等	×※	○	○	○	○	
第 3 号	排水施設	○	○	○	○	○	
第 4 号	給水施設	×	○	○	○	○	
第 5 号	地区計画等	○	○	○	○	○	
第 6 号	公共施設、公益的施設等	開発行為の目的に照らし判断する。					
第 7 号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○	
第 8 号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	
第 9 号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	
第 10 号	緩衝帯の設置	△	△	△	△	△	
第 11 号	輸送施設(40ha 以上)	○	○	○	○	○	
第 12 号	申請者の資力信用	×	△	△	△	○	
第 13 号	工事施行者の能力	×	△	△	△	○	
第 14 号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	

【注】

○印は、適用があるもの

△印は、開発区域の面積が、1 h a 以上の場合に適用があるもの

×印は、適用がないもの

※ 併用住宅(事務所や店舗などの用途に供する非住宅部分を設けた住宅)の場合は適用する。

番号	内容	関係条項
29	「自己の居住の用に供する」・「自己の業務の用に供する」の定義	法第 33 条

■「自己の居住の用に供する」について

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として当該建築物を使用することをいいます。

この行為の主体は、当然自然人に限られるため、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為や、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為は、「自己の居住の用に供する」に該当しません。

■「自己の業務の用に供する」について

「自己の業務の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うために当該建築物を使用することをいいます。

業務に係る経済活動を行うための建築物には、当然、住宅を含まないため、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は「自己の業務の用に供する」に該当しません。また、貸事務所、貸店舗等も該当しません。これらに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当します。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.9 § 1－6

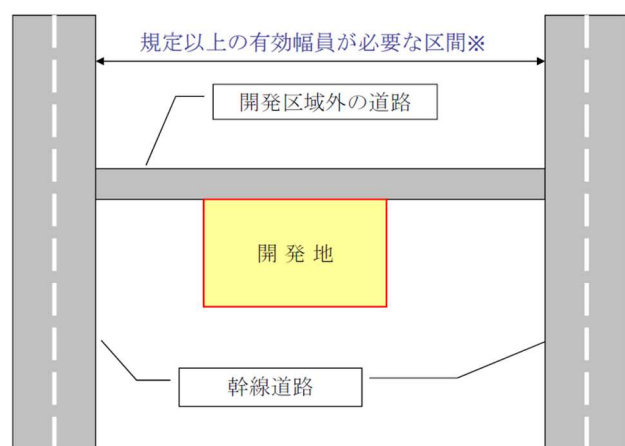
番号	内容	関係条項
30	道路における「有効幅員」の考え方について	法第 33 条第 1 項第 2 号

都市計画法施行令第 25 条第 2 号（予定建築物等の敷地に接する道路の幅員）及び同条第 4 号（開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路の幅員）における道路の「有効幅員」とは、「車両の通行に使用可能な幅員」を指します。

歩道や蓋掛けをした水路や側溝等については、通行の用に供する状態であるため、「有効幅員」として取り扱います。

※幅員 1 m 未満の水路や側溝がある場合は、適切な維持管理を行うため水路（道路）管理者と協議した上で、蓋掛けをすることが原則として必要です。

【参考図】



※規定以上の有効幅員が必要な区間については、原則として通り抜けできることが望ましいですが、周辺の交通状況等を考慮して判断する場合があります。

< 参照審査基準 >

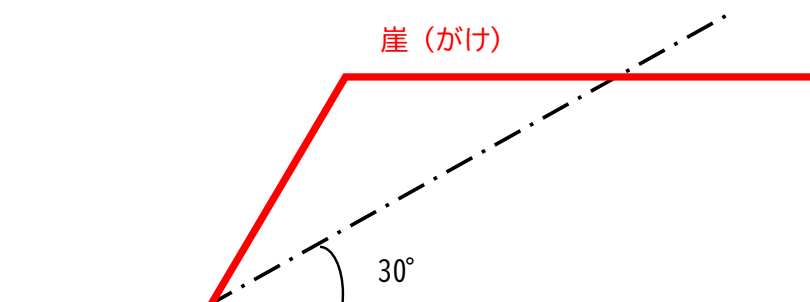
- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」§ 1－6－（２）「ア 道路」

番号	内容	関係条項
31	都市計画法第33条第1項第7号における「崖（がけ）」について	法第33条第1項第7号

都市計画法施行令第28条第6号は、開発行為によって生じた崖面の保護について規定しており、崖面の保護の具体的な方法については、都市計画法施行規則第23条で規定しています。

「崖」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

【「がけ」の例図】



開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講じられなければなりません。

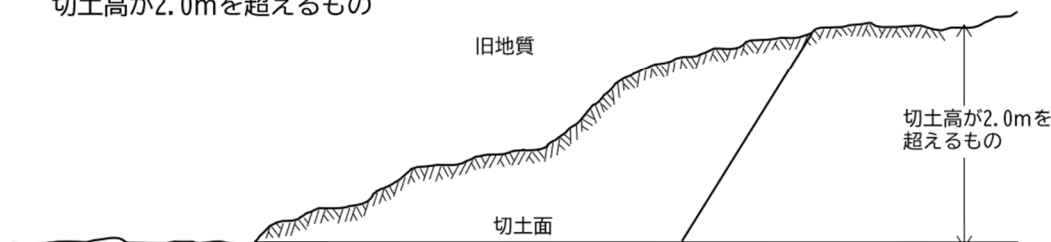
■ 崖面の保護の具体的な方法について（都市計画法施行規則第23条）

1. 擁壁の設置義務（第1項）

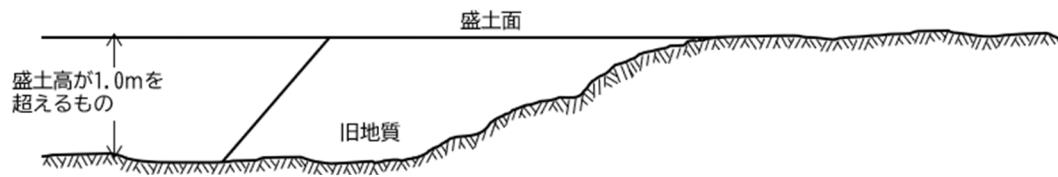
- ①切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面
 - ②盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超える崖の崖面
 - ③切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面
- については、原則として擁壁で覆わなければなりません。

◇ 擁壁でおおわなければならないがけ面（例図）

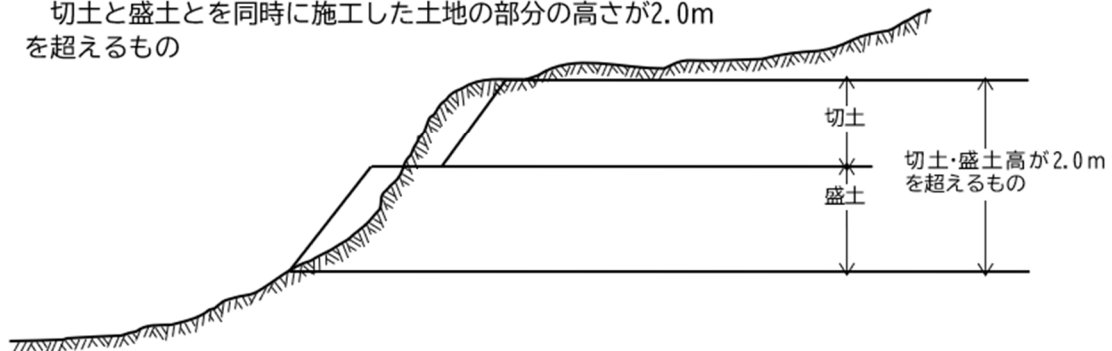
- ① 切土の場合
切土高が2.0mを超えるもの



- ② 盛土の場合
盛土高が1.0mを超えるもの



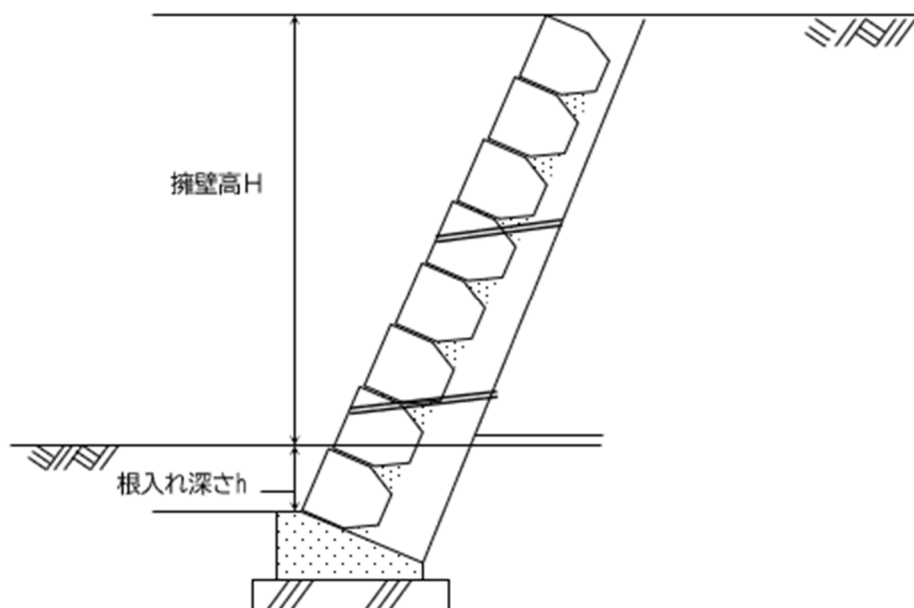
- ③ 切土及び盛土を同時施工の場合
切土と盛土とを同時に施工した土地の部分の高さが2.0mを超えるもの



※土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合及び災害の防止上支障がないと認められる土地で擁壁の設置以外の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されます。

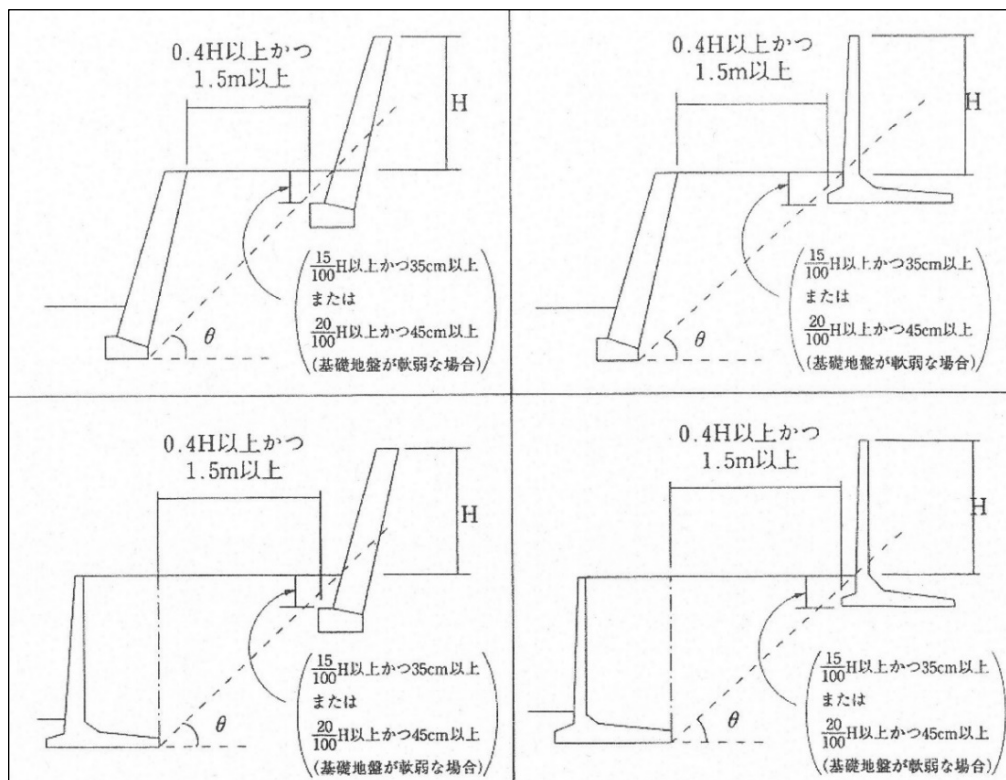
2. 擁壁の根入れの深さ

擁壁の根入れの深さは、下の図・表のとおりです。

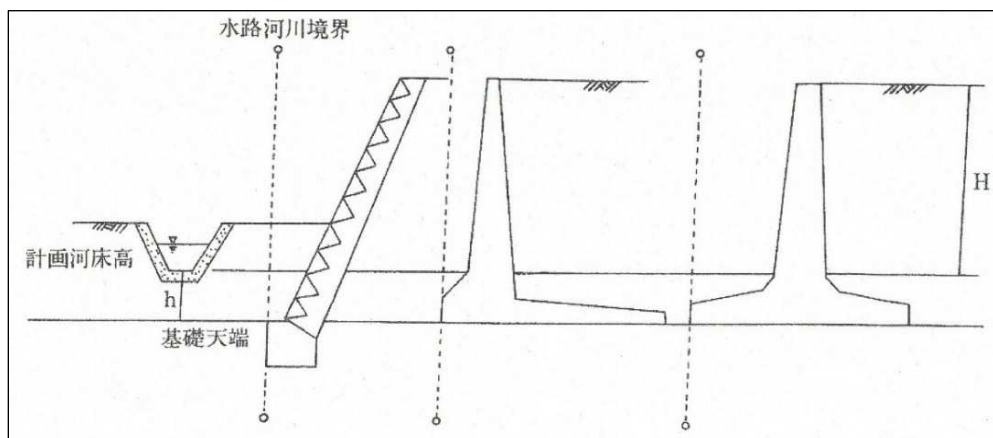


	土質	根入れの深さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	擁壁高×0.15かつ35cm以上
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	擁壁高×0.15かつ35cm以上
第三種	その他の土質	擁壁高×0.2かつ45cm以上

(※) 上部・下部擁壁（二段擁壁）を近接して設置する場合の根入れ



(※) 擁壁が水路、河川に接している場合の根入れ



3. 擁壁の設置義務がない崖の保護規定（第4項）

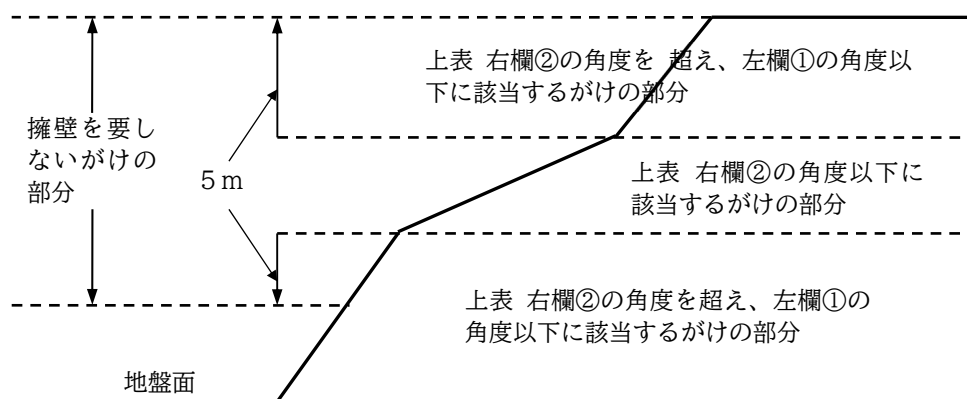
擁壁の設置義務がない崖についても、風化、地表水による侵食から保護する意味で何らかの保護工が行われなければなりません（保護工の例：芝以外の植物による緑化工、編柵工、コンクリートブロック張り工、のり砕工等）

なお、擁壁の設置を要しない場合は下記のとおりです。

◇ 擁壁の設置を要しないのり面の勾配

のり高 のり面の土質	① $H \leq 5 \text{ m}$ (がけの上端からの垂直距離)	② $H > 5 \text{ m}$ (がけの上端からの垂直距離)
(a) 軟岩（風化の著しいものは除く。）	80度（約 1 : 0.2）以下	60度（約 1 : 0.6）以下
(b) 風化の著しい岩	50度（約 1 : 0.9）以下	40度（約 1 : 1.2）以下
(c) 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45度（約 1 : 1.0）以下	35度（約 1 : 1.5）以下
上記以外の土質（岩屑、腐植土（黒土）、埋土、その他これらに類するもの）	30度（約 1 : 1.8）以下	30度（約 1 : 1.8）以下

◇ 擁壁を要しないがけ又はがけの部分（例図）

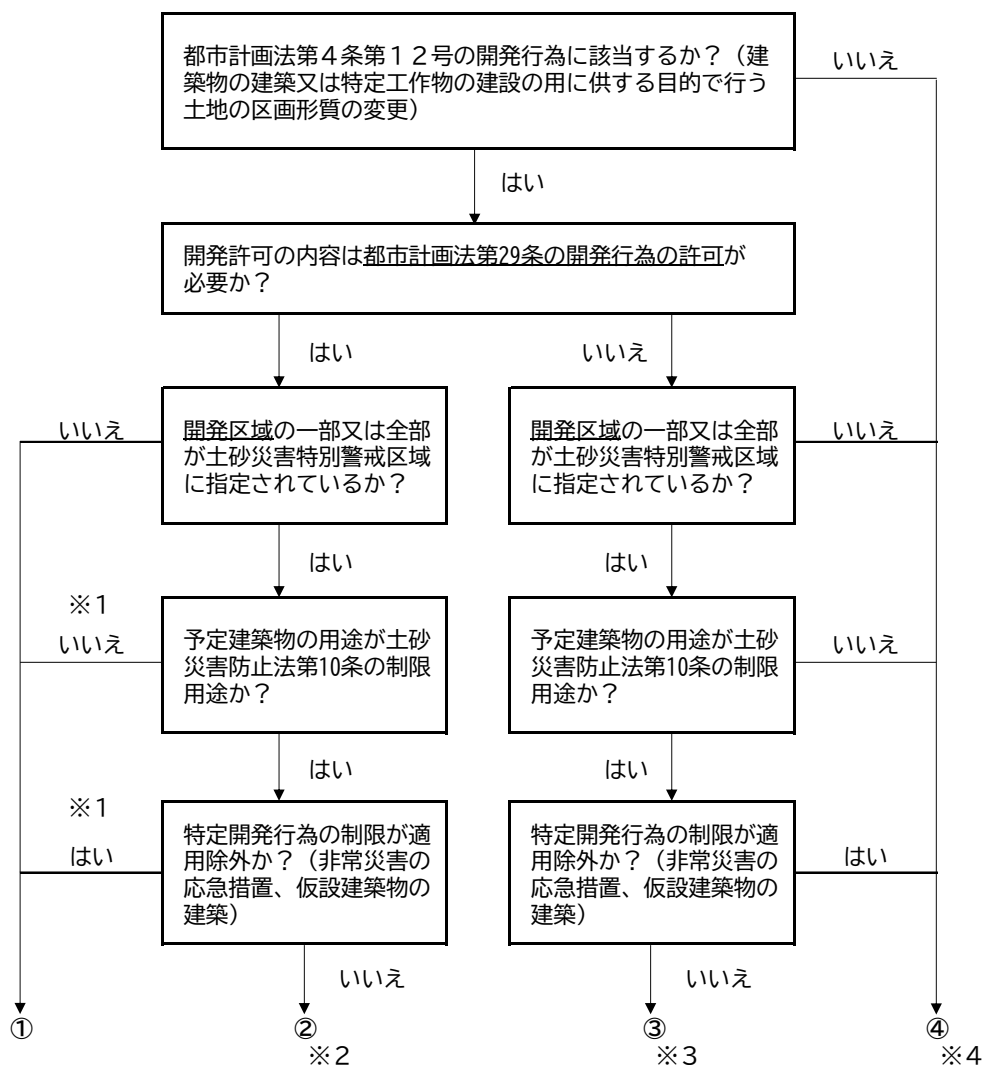


< 参照審査基準 >

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.24～33 § 1 - 6 - (7) 擁壁の設置等

番号	内容	関係条項
32	開発行為が土砂災害防止法に定める特定開発行為に該当するかの判断について	法第 33 条第 1 項第 8 号

次のフロー図を参考として特定開発行為に該当するかを判断します。



【必要な許可】

- ① 都市計画法の開発行為の許可 (※1 対策工法への助言が必要)
- ② 都市計画法の開発行為の許可と土砂災害防止法の特定開発行為の許可 (※2 同時許可となる)
- ③ 土砂災害防止法の特定開発行為の許可 (※3 ミニ開発に注意)
- ④ なし (※4 建築基準法上の建築物構造規制が適用される場合があります)

番号	内容	関係条項
33	開発行為許可申請書に添付する納税証明書の種類について	法第 33 条第 1 項第 12 号

○個人の場合（所得税）

税務署が発行する最近の事業年度における「納税証明書（その１）」又は「納税証明書（その３）」です。

※「納税証明書（その１）」、「納税証明書（その３）」の区別は次のとおりです。

納税証明書（その１）・・・納付すべき税額、納付した税額及び未納税額等の証明

納税証明書（その３）・・・未納の税額がないことの証明

○法人の場合（法人事業税）

都道府県税事務所が発行する最近の事業年度における法人事業税に関する納税証明書又は都道府県税に未納がないことを証明する書類です。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.41 § 1－6－（12）、
p.87「別表３ 申請者の資力・信用及び工事施行者の能力に関する書類」

番号	内容	関係条項
34	技術基準の強化又は緩和について	法第 33 条第 3 項

地域特性に応じたまちづくりを促進する観点から、市町村は条例を制定することにより、開発許可の技術基準を強化又は緩和することができます（都市計画法第 33 条第 3 項）。

本県では、下表に掲げる市町村が公園等の設置に関する基準を緩和する条例を制定しています。

【条例により技術基準を緩和した県内の自治体（令和 8 年 3 月現在）】

市町村名	緩和の内容	条例最終 改正期日
大牟田市	【公園等の設置に関する基準の緩和】 開発区域の面積の最低限度について、 0.3ha から 1.0ha に緩和 （政令第 25 条第 6 号、省令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号イ）	R4.12.26
直方市		R4.9.29
飯塚市		R3.12.17
田川市		R6.7.4
宗像市		R2.3.30
福津市		R3.4.1
みやま市		H31.3.22
桂川町		R6.12.17

なお、都市計画法及び同法施行令では、次の事項について技術基準の強化又は緩和することができる旨を定めています。

（１）技術基準の強化の内容（都市計画法施行令第 29 条の 2 第 1 項）

- ①道路に関する基準
- ②公園等の設置に関する基準
- ③排水施設に関する基準
- ④公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分に関する基準
- ⑤崖崩れ又は土砂の流出の防止に関する基準
- ⑥樹木の保存、表土の保全等に関する基準
- ⑦緩衝帯に関する基準

（２）技術基準の緩和の内容（都市計画法施行令第 29 条の 2 第 2 項）

- ①道路に関する基準
- ②公園等の設置に関する基準

番号	内容	関係条項
35	最低制限規模規制について	法第 33 条第 4 項

最低敷地規模規制とは、開発許可制度において、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する規制です。

最低敷地規模規制は、いわゆるミニ開発を防止し、良好な市街地環境の形成又は保持を図る観点から技術基準として定められたものです。最低敷地規模をどのように定めるかについては、地域特性により左右されることから、基準の運用自体が条例に委ねられています。

福岡県では、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（以下「条例」といいます。）第 3 条により、次のとおり最低限度となる建築物の敷地面積を定めております。

区域	面積
条例第 4 条第 1 項指定区域	200 平方メートル
条例第 6 条第 1 項第 1 号表イ項指定区域 (建築物の平均敷地面積 150 平方メートル以上)	200 平方メートル
条例第 6 条第 1 項第 1 号表イ項指定区域 (建築物の平均敷地面積 150 平方メートル未満)	150 平方メートル
条例第 6 条第 1 項第 1 号表ロ指定区域	300 平方メートル

※上表以外の区域については、宅地分譲における一区画の敷地面積は原則として 165 平方メートル以上です。

※建築物の敷地面積は、擁壁等が設置されるため建築不可となる部分や敷地延長部分を除いた有効面積によります。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.42 § 1－6－(15) 敷地面積の最低限度

番号	内容	関係条項
36	いわゆる「属人性」について	法第 34 条 第 42 条 第 43 条

市街化調整区域において許可を受けて建築された建築物のうち、使用者が制限されている建築物のことをいわゆる「属人性」のある建築物といいます。

【「属人性」のある建築物の例】

- ①農林漁業従事者用住宅
- ②分家住宅
- ③既存集落内の自己用住宅
- ④既存権利者の届出に基づき建築許可を受けて建築された建築物

市街化調整区域においては、建築物の用途変更が制限されており、これらの「属人性」のある建築物について、使用者を変更する（いわゆる「属人性を解除する」）ためには、都市計画法第 43 条に基づく建築許可が必要です。

なお、「属人性」のない建築物については、第三者であっても、使用、居住、既存建築物の建替（改築）ができる場合があります。

【「属人性」のない建築物の例】

- ①線引きの日前からの既存建築物
- ②旧既存宅地制度に基づき建築された既存建築物
- ③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第 4 条又は第 6 条第 1 項に基づく指定された区域において建築される建築物又は建築された既存建築物

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.68 § 6-2-(1)オ(イ)、
p.75 § 8-3-(5)イ

番号	内容	関係条項
37	市街化調整区域で住宅宿泊事業（民泊）を営むことは可能か	法第 34 条 第 43 条

市街化調整区域において住宅宿泊事業を行うことができるかについては、事業を行おうとする建築物の「属人性」により判断します。

属人性がない場合は「可能（許可不要）」ですが、属人性がある場合は原則として不可能です。

番号	内容	関係条項
38	市街化調整区域で学校や保育所を設置することは可能か	法第 34 条第 1 号 // 第 14 号

平成 19 年 11 月 30 日以前は、開発許可不要で学校を建築することができましたが、現在は許可制となっています。

市街化調整区域における主として開発区域周辺の集落居住者のための学校等の公益上必要な建築物について、許可の対象となる場合は次のとおりです。

(1) 法第 34 条第 1 号により許可の対象となる公益上必要な建築物

既存集落（※）内の土地に立地している次の建築物が対象となります。

（※）既存集落：市街化調整区域内において建築物の敷地が連たん（建築物の敷地相互間の距離が 100m 以内であることをいいます。）し、連たん中に住宅系建築物の敷地が 40 以上含まれる集落を指します。

- ① 保育所又は家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設
- ② 幼稚園
- ③ 認定こども園
- ④ 診療所
- ⑤ 社会福祉事業の用に供する施設のうち通所系施設 【参考 1】

(2) 法第 34 条第 14 号により開発審査会の議を経た上で許可の対象となる公益上必要な建築物

- ① 病院（病床 200 床未満）、診療所又は助産所 <審査基準 p.59「シ 医療施設」>

※市町のマスタープランに適合しており、かつ市町の長から立地が望ましい旨の意見書があることが要件となります。

- ② 調剤薬局 <審査基準 p.60「ス 調剤薬局」>

※近隣に医療施設が存在するなど、施設の立地必要性があることが要件となります。

- ③ 社会福祉施設 <審査基準 p.60「セ 社会福祉施設」> 【参考 1】

- ・社会福祉事業の用に供する施設（入所・通所人員が 200 人未満のもの）
- ・更正保護事業の用に供する施設

が該当します。

※市町のマスタープランに適合しており、かつ市町の長から立地が望ましい旨の意見書があることが要件となります。

※近隣にある医療施設や社会福祉施設と当該許可に係る社会福祉施設が機能的に密接に連携していることが求められます。

④ 介護老人保健施設（入所人員 200 人未満） <審査基準 p.61「ソ 介護老人保健施設」>

※市町のマスタープランに適合しており、かつ市町の長から立地が望ましい旨の意見書があることが要件となります。

※近隣にある医療施設や社会福祉施設と当該許可に係る介護老人保健施設が機能的に密接に連携していることが求められます。

⑤ 有料老人ホーム <審査基準 p.61「タ 有料老人ホーム」>

※立地がやむを得ないと認められ、かつ、開発区域を管轄する市町が承認したものに関し認められます。

⑥ 学校 <審査基準 p.62「チ 学校」>

市町のマスタープランに適合しており、かつ、市町の長から立地が望ましい旨の意見書が提出された、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校及び高等専門学校が該当します。

【参考 1】市街化調整区域における社会福祉施設の立地について

市街化調整区域において立地が可能である社会福祉施設の例は次のとおりです。

- ・ 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター
- ・ 小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型グループホーム、老人福祉センター
- ・ 地域密着型介護老人福祉施設、障害者支援施設、障害者福祉サービス事業所 など

※これらはあくまでも例示なので、立地が認められるかどうかについては個別に協議が必要です。

【参考 2】参照審査基準

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.43～44 § 1－7－（1）主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等（令第 22 条第 6 号に該当するものを除く。）

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.59～62 § 1－7－（15）シ～チ

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.102「別表 10 市街化調整区域における社会福祉施設の立地について」

番号	内容	関係条項
39	「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」に基づく区域指定について	法第 34 条第 11 号 // 第 12 号

1. 「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」（以下「条例」という。）の趣旨

市街化調整区域における自然環境の保護、営農環境の保全を図るため、無秩序な開発行為を抑制することを原則としつつ、市街化調整区域における既存集落の活力回復等を目的とする一定の開発行為について、区域を定めた上で許容するものです。

2. 条例指定区域について

本条例に基づき指定された次の区域においては、予定建築物等を限った一定の開発行為が許容されます。（開発行為が可能となる予定建築物等については、区域を指定した各市町の都市計画担当課までお問い合わせください。）

（1）条例第 4 条第 1 項（法第 34 条第 11 号）に基づき指定された区域

市街化区域隣近接部において、既に整備されている都市基盤の有効活用を図るため、既存集落において区域を指定して特定の開発を許容するものです。

（2）条例第 6 条第 1 項第 1 号（法第 34 条第 12 号）に基づき指定された区域

① 集落活性化タイプ（条例第 6 条第 1 項第 1 号表イ項）

市街化区域隣近接部以外の既存集落において、人口減少や少子高齢化等により、集落の活力が低下している、あるいはコミュニティの維持が困難になりつつある集落における活性化を図るため、区域を指定して一戸建ての専用住宅や集落の維持に必要な用途の建築を目的とする開発を許容するものです。

② 田園居住タイプ（条例第 6 条第 1 項第 1 号表ロ項）

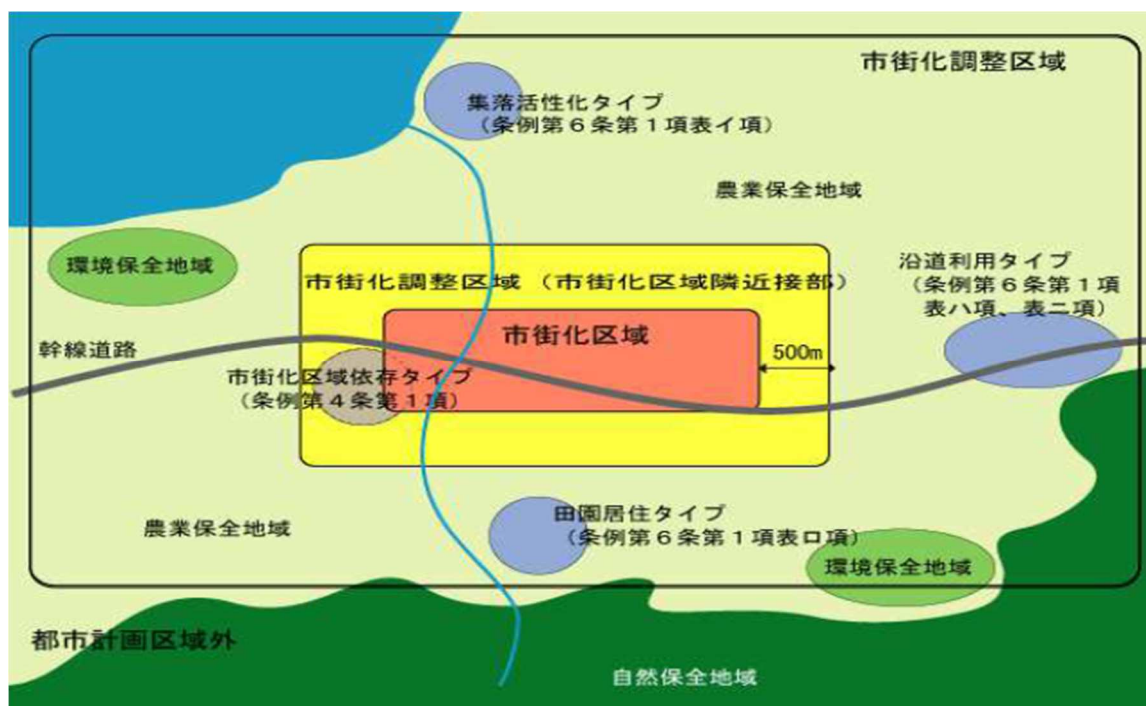
市街化区域隣近接部以外の区域において、自然や農業との共生を求める近年の都市生活者の田園居住に対するニーズを背景とした田園居住空間の創出を目的とし、区域を指定して特定の開発を許容するものです。

③ 沿道利用タイプ（条例第6条第1項第1号表ハ、ニ項）

幹線道路に沿った地域の沿道周辺部において、下記の（ア）～（ウ）の区域を指定して利便施設等の開発を許容するものです。

- （ア）利便施設型（条例第6条第1項第1号ハ）
- （イ）流通施設型（条例第6条第1項第1号ニ）
- （ウ）産業施設型（条例第6条第1項第1号ニ）

【条例指定区域のイメージ】



<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」§1-7-(11)、(12)

番号	内容	関係条項
40	分家住宅の定義	法第 34 条第 12 号

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」(※) から世帯分離した「分家」が市街化調整区域に建築する住宅のことをいわゆる「分家住宅」といいます。

※「本家」の定義

①市街化調整区域における既存集落又はその周辺の地域の自己所有住宅に、区域区分（線引き）の日前から引き続き生活の本拠として居住している者、又は②区域区分（線引き）の日以後に相続により当該住宅を取得後引き続き生活の本拠として居住している者、のことをいいます。

分家住宅の建築に係る許可申請者となることができる者は次のとおりです。

民法第 725 条に規定する本家の親族のうち、

①申請時に、民法第 887 条、第 889 条及び第 890 条の規定に基づく申請地の相続権を有する本家の世帯構成員（住民票で同一の世帯に記載されている者）

②現に本家から相続又は生前贈与により申請地の所有権を取得した本家の世帯構成員

※申請時点において、申請者が本家の世帯と同居している必要はありません（過去に同一の世帯構成員として同居していれば足ります）。

分家住宅を建築しようとする土地については、本家が区域区分（線引き）の日前から引き続き所有している土地又は区域区分（線引き）の日以後に相続により当該土地を取得後引き続き所有している土地であることが、求められます。

また、本家、申請者又はそれらの世帯構成員が、市街化区域や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に基づく指定区域に建築可能な土地を有していないこと、が求められます。

なお、許可対象となる「分家住宅」について、本県では主として次の 2 つのタイプがあり、許可基準がそれぞれ異なりますので、詳細は該当する審査基準などをご確認ください。

①農家又は非農家の分家住宅（条例第 6 条第 1 項第 2 号イ）

②大規模既存集落（※）内の分家住宅（条例第 6 条第 1 項第 2 号ニ）

※知事が指定した次の市の区域が該当します。（区域の詳細は各市までお問い合わせください。）

小郡市（松崎地区及び味坂地区）、みやま市（江浦地区）

< 参照審査基準 >

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.51～53 § 1－7－（13）ア、エ

番号	内容	関係条項
41	収用対象事業による代替建築物について	法第 34 条第 12 号 // 第 14 号

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であり、適切な位置に建築されるものについては、建築により市街化が促進されると捉える必要はないと考えられるため、開発許可の対象となります。

許可の対象については、次の 2 パターンがあります。

(1) 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅【審査基準 p. 52～53 § 1－7－(13)】

当該住宅については、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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相当と認められる開発行為として、定型的なものとして条例を制定することにより、開発審査会の議を経ることなく開発許可の対象となります。(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第 6 条第 1 項第 2 号ハ)

(2) (1) 以外の収用対象事業の施行に伴い収用された宅地の代替地のための開発行為

【審査基準 p. 54～55 § 1－7－(15)ア】

収用された宅地の代替地における、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であり、適切な位置に建築される建築物について、市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、代替地を市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合などに該当するものは、開発審査会の議を経た上で開発許可の対象となります。

※ 「収用対象事業」とは、公共の利益になる事業として、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）の規定に基づき、当該事業の用に供するための土地を収用又は使用することができる事業をいいます。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p. 52～53 § 1－7－(13) ウ、
p. 54～55 § 1－7－(15) ア

番号	内容	関係条項
42	特定流通業務施設について	法第 34 条第 14 号

「特定流通業務施設」とは、物資の流通の効率化に関する法律（物流効率化法）に定められた一定の要件を満たす物流拠点施設のことをいいます。輸送連携型のトラックターミナルや倉庫などが該当し、高速道路インターチェンジの近くなどで、複数の物流事業者同士が連携することにより設置される施設が該当します。

物流効率化法の認定を受けた特定流通業務施設は、市街化調整区域に施設を建設する条件を満たすことができます。市街化調整区域に施設を建設する場合、開発許可が必要ですが、物流効率化法第 24 条の規定により、開発許可についての配慮がなされます。

「開発許可制度運用指針（都市計画法に基づく技術的助言）」では、物流効率化法第 24 条を踏まえ、特例流通業務施設を「開発許可をして差し替えないもの」として例示しています。

本県においては、審査基準 p.56 の § 1－7－（15）「オ 指定区域内における大規模な流通業務施設」の③に該当する施設の立地が許可対象となります。（法第 34 条第 14 号に該当するため、開発審査会に付議する必要があります。）

【補足】

「特別積合せ貨物運送」（通称：特積み）に係る施設については、都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号及び都市計画法施行令第 21 条第 6 号に該当するため、開発許可が不要です。

【問合せ先】

特定流通業務施設に関する国土交通省九州運輸局の問い合わせ先は次のとおりです。

国土交通省九州運輸局環境・物流課

リンク先：https://www.tb.mlit.go.jp/kyushu/m_butsou.html

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.56～57 § 1－7－（15）オ

番号	内容	関係条項
43	開発行為に関する工事完了公告の閲覧	法第 36 条第 3 項

開発行為に関する工事の完了公告は、福岡県公報に掲載しています。

県公報の発行日は毎週火曜日・金曜日です（発行日が県の休日（土曜、日曜、祝日及び 12 月 29 日～1 月 3 日）にあたる時などは発行されません。）。

県公報の閲覧は、以下の閲覧場所のほか、県のホームページ（平成 17 年度以降のものに限ります）でも可能です。

■閲覧場所

- 県民情報センター（福岡県庁内）
- 地区県民情報コーナー
 - ・北九州県民情報コーナー（福岡県小倉総合庁舎内）
 - ・筑後県民情報コーナー（福岡県久留米総合庁舎内）
 - ・筑豊県民情報コーナー（福岡県飯塚総合庁舎内）
 - ・京築県民情報コーナー（福岡県行橋総合庁舎内）
- 福岡県立図書館

■県ホームページリンク先

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

■開発行為に関する工事の完了公告記載事項について

完了公告には、①開発区域に含まれる地域の名称（地名及び地番は工事完了当時のものであり、その後に分合筆を行ったかどうかは確認できませんので、ご注意ください。）、②開発許可を受けた者の住所及び氏名が記載されています。

番号	内容	関係条項
44	開発許可を受けた土地における建築等の制限について	法第 42 条

1. 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、開発区域内において建築等をすることが予定されている建築物等の用途を申請し、都市計画法第 33 条により、当該予定建築物等の用途などを踏まえて道路等の規模や配置を定めることとされています。また、市街化調整区域においては、予定建築物等の用途は法第 34 条の各号に該当するものであると認められるものでなければ開発行為は許可されません。

したがって、開発区域内において予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなれば、開発行為の規制の効果が失われるおそれがあるため、都市計画法第 42 条により、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行っています。

2. 制限の対象区域

法第 42 条による制限は、用途地域、特別用途地域、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区が定められた地域以外の区域、すなわち、市街化調整区域及び市街化調整区域以外の用途無指定地域の区域について適用されます。

3. 法第 42 条第 1 項ただし書きによる許可

法第 42 条第 1 項の本文にかかわらず、「都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がない」と認める場合にあっては、予定建築物等以外の建築等を許可することができます（法第 42 条第 1 項ただし書き）。

4. 法第 42 条第 1 項ただし書き許可 許可の基準

(1) 市街化調整区域

「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.68～70 § 6－2（1）のとおり。

(2) 市街化調整区域以外の用途無指定地域の区域

「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.70 § 6－2（2）のとおり。

5. 注意点

業務の用に供する建築物の建築を目的とした開発許可を受けたとき、業種の変更に伴う用途の変更が繰り返されることにより、何度も法第 42 条許可が必要となることがあります。こうしたことがないよう、当初開発許可を受けるときは、予定建築物の用途について、日本標準産業分類の分類に従い、許可を受ける必要があるものを全て網羅するよう申請書に記載してください。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.68～71 § 6 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準

番号	内容	関係条項
45	市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築等の制限について	法第 43 条

1. 制限の趣旨

都市計画法第 43 条では、市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、すなわち、開発許可を要することなく行われる建築行為等を規制しています。

2. 法第 43 条の許可を要しない建築行為

都市計画法第 29 条第 1 項ただし書きの行為に準じるものとして、次の建築行為については、許可を要しないものとされています（法第 43 条第 1 項の各号、政令第 34 条及び第 35 条）。

	内 容	該当条項
ア	農林漁業用建築物等の建築行為	法第 43 条本文
イ	公益上必要な建築物の建築行為	法第 43 条本文
ウ	都市計画事業の施行として行う建築行為	法第 43 条第 1 項第 1 号
エ	非常災害のために必要な応急措置として行う建築行為	法第 43 条第 1 項第 2 号
オ	仮設建築物の新築	法第 43 条第 1 項第 3 号
カ	都市計画事業等の施行として行われた開発行為が行われた土地における建築行為	法第 43 条第 1 項第 4 号、政令第 34 条第 1 号
キ	旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けた事業の施行として行う建築行為	法第 43 条第 1 項第 4 号、政令第 34 条第 2 号
ク	既存建築物の敷地内において行う車庫等の附属建築物の建築行為	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 1 号
ケ	建築物の改築又は用途の変更で床面積の合計が 10 ㎡以内のもの	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 2 号
コ	市街化調整区域居住者が自ら営む日常生活用品の販売等のための店舗等の新築 ※延床面積は 50 ㎡以内（延床面積の 50% 以上は業務用に使用）	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 3 号
サ	土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 4 号

3. 法第 43 条による許可

市街化調整区域における開発行為を伴わない建築行為（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設）について、上記 2 の許可を要しないもの以外は法第 43 条による許可が必要です。許可の基準は、福岡県審査基準「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」§ 8-2（技術基準）、§ 8-3（立地基準）のとおりです。

<参照審査基準>

- 「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p. 74～79 § 8 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準

番号	内容	関係条項
46	都市計画法第 43 条に基づく建築許可が不要な場合について	法第 43 条第 1 項

市街化調整区域においては、開発行為を伴わない建築行為（改築及び用途変更も含まれます。）についても、原則として建築許可の対象となりますが、次に該当するものについては、スプロール化を惹き起こすおそれがないことから、建築許可が不要となります。

	内 容	該当条項
ア	農林漁業用建築物等の建築行為	法第 43 条本文
イ	公益上必要な建築物の建築行為	法第 43 条本文
ウ	都市計画事業の施行として行う建築行為	法第 43 条第 1 項第 1 号
エ	非常災害のために必要な応急措置として行う建築行為	法第 43 条第 1 項第 2 号
オ	仮設建築物の新築	法第 43 条第 1 項第 3 号
カ	都市計画事業等の施行として行われた開発行為が行われた土地における建築行為	法第 43 条第 1 項第 4 号、政令第 34 条第 1 号
キ	旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けた事業の施行として行う建築行為	法第 43 条第 1 項第 4 号、政令第 34 条第 2 号
ク	既存建築物の敷地内において行う車庫等の附属建築物の建築行為	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 1 号
ケ	建築物の改築又は用途の変更で床面積の合計が 10 ㎡以内のもの	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 2 号
コ	市街化調整区域居住者が自ら営む日常生活用品の販売等のための店舗等の新築 ※延床面積は 50 ㎡以内（延床面積の 50% 以上は業務用に使用）	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 3 号
サ	土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設	法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 35 条第 4 号

なお、これらの建築行為等を新たに行う場合のほかに、既存建築物の建替（改築）で許可が不要な場合については、よくある質問47「市街化調整区域における既存建築物の建替（改築）について」をご参照ください。

また、建築許可が不要であるかについては、当該建築行為に係る建築物がある敷地が既存宅地であるか等、開発許可審査担当において確認を行った上で判断しますので、必ず開発許可審査担当まで相談いただき、建築許可が不要であることの確認を受けてください。

番号	内容	関係条項
47	市街化調整区域における既存建築物の建替（改築）について	法第 34 条第 14 号 第 43 条

市街化調整区域における既存建築物の建替（改築）とは、従前より建築物が存在していた場合に、従前と同じ敷地（確認申請の敷地や基準時に一体利用している範囲等をいいます。）で、同一用途、かつ規模がほぼ同一の建築物を建築することをいいます。

【以下、「既存建築物の建替」（改築）に係る留意事項】

1. 建築物の用途、規模の同一性の有無を判断する基準日

建築物の用途、規模の同一性の有無は、原則として下記の日における建築物の用途、規模を基準として判断します。

ア 区域区分の日以前に建築された建築物

区域区分の日

イ 平成 12 年改正前都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定に基づく既存宅地制度（建築許可不要宅地確認申請書が提出されているもの）により建築された建築物

平成 18 年 5 月 17 日

ウ 平成 18 年改正前都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号及び第 4 号に基づき、許可不要で建築された公益施設又は公共施設

平成 19 年 11 月 30 日

エ 区域区分の日以後建築許可を受けて新築された建築物

建築許可日

2. 許可を要しない場合

（1）「同一用途」に該当する場合

業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものは「同一用途」とします。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が中分類上、医療業や社会保険・社会福祉・介護事業等に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行います。

（2）「同一規模」に該当する場合

戸建専用住宅を除き、建替（改築）後の建築物の延床面積が従前の延床面積の 1.5 倍以内である場合は許可不要です。

また、戸建専用住宅の場合は、地上 3 階、地下 1 階の範囲内であれば許可不要です。

3. 「使用者変更」の取扱い

従前の建築主及び一般承継人（相続人等）の方のみに対して認められる場合（属人性あり）と第三者の方でも認められる場合（属人性なし）で取扱いが異なります。

（１）従前の建築主及び一般承継人（相続人等）のみに対して認められる場合（属人性あり）

線引きの日より後に許可等を受けて建築された農家住宅や分家住宅等の建築物については属人性があるため、原則として第三者が建替えることはできません。

（２）第三者の方でも認められる場合（属人性なし）

線引きの日以前から線引きの日をまたいで存在していた既存建築物や既存宅地の確認を受けて既存宅地制度が廃止される前に適正に建築された既存建築物については、第三者による建替が可能です。

既存建築物が存在していたかどうかは、登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本、航空写真等の公的文書により確認します。航空写真のみでは多くの場合建築物の用途が不明であり、根拠資料としては不十分ですが、他の資料（住民票、戸籍等）を提出いただくことで、確認ができる場合があります。

なお、基準時（線引きの日又は既存宅地制度の廃止日）以前に建築工事（杭打ち工事、基礎工事等）に着工したことが確認できる場合についても、建築物が既に存在していたものとみなします。

【よくある相談事例～市街化調整区域での建替えは可能か？～】

判断にあたっては次の点を確認しますので、関係書類等を準備したうえでご相談ください。

①既存建築物が建築された経緯は？

関係書類：土地・建物登記事項証明書

②線引き前建築物の用途は？

関係書類：固定資産課税証明書（線引き時）、航空写真、農地転用許可書等

③合法宅地（建築可能な宅地）であるか？

関係書類：土地登記事項証明書、公図、固定資産課税証明書、航空写真

<参照審査基準>

●福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.70 §6-3、p.77～78 §8-4

番号	内容	関係条項
48	市街化調整区域における建築物の用途変更について	法第7条、第29条、 第42条、第43条

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、次の場合については例外的に認められます。

(1) 都市計画法第42条第1項ただし書に基づく場合

- ① 許可申請に係る建築物が都市計画法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物に該当する場合
- ② 当該申請が都市計画法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ③ 許可申請に係る建築物が都市計画法第34条第1号から第12号までに規定する建築物に該当する場合
- ④ 許可申請に係る建築物が都市計画法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準に該当する場合（当該許可申請は福岡県開発審査会に付議された上で許可されます）

(2) 都市計画法第43条に基づく場合

- ① 許可申請に係る建築物が都市計画法第34条第1号から第10号までに規定する建築物に該当する場合
- ② 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（以下「条例」という。）第4条第1項に基づく指定区域内における予定建築物を建築する目的で行う開発行為に該当する場合
※ 予定建築物は一戸建の専用住宅に限る。
- ③ 条例第6条第1項第1号に基づく指定区域内における予定建築物を建築する目的で行う開発行為に該当する場合
※ 予定建築物は一戸建の専用住宅又は第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物。
- ④ 条例第6条第1項第2号に基づく予定建築物を建築する目的で行う開発行為に該当する場合
- ⑤ 許可申請に係る建築物が都市計画法第34条第13号に規定する建築物に該当する場合
- ⑥ 許可申請に係る建築物が都市計画法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準に該当する場合（当該許可申請は福岡県開発審査会に付議された上で許可されます）

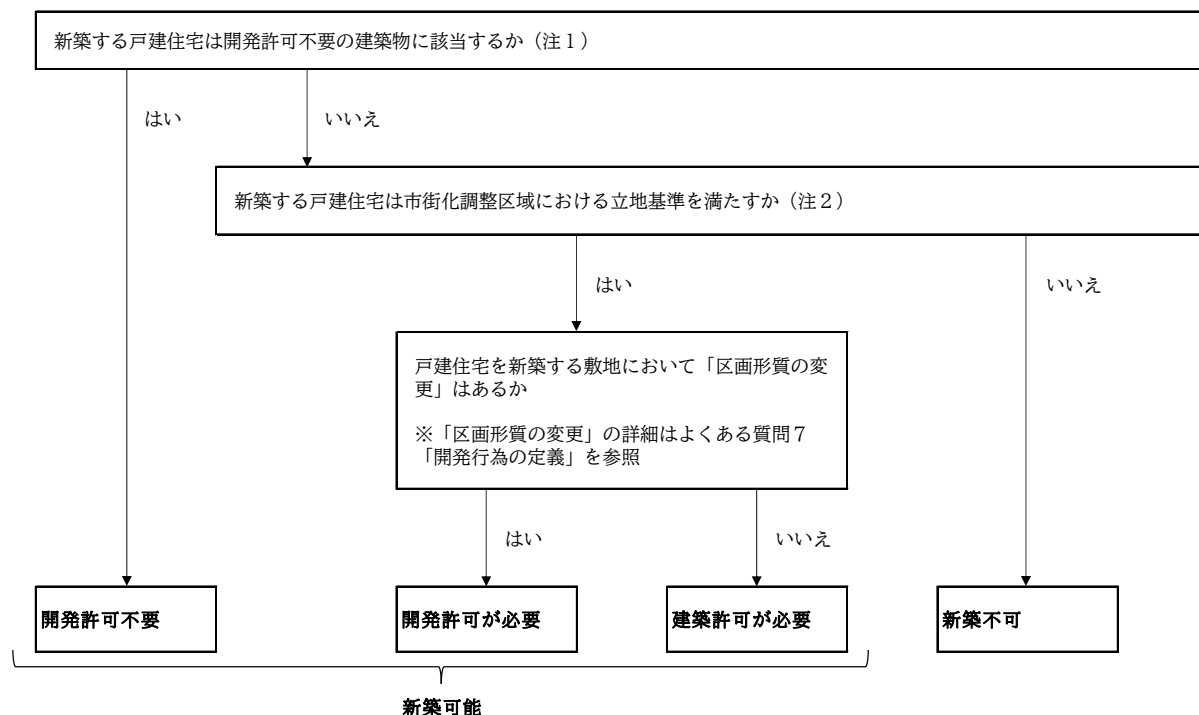
<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.68～71 §6 予定建築物以外の建築等許可申請に係る審査基準
- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.74～79 §8 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準

番号	内容	関係条項
49	市街化調整区域において戸建住宅の新築は可能か	法第 34 条、第 43 条

市街化調整区域における建築物の新築は原則として認められませんが、都市計画法に規定する開発許可（建築許可）が不要な建築物（注 1）又は都市計画法第 34 条の各号に規定する立地基準（注 2）を満たす場合、自己用住宅としての戸建住宅の新築が可能となる場合があります。

戸建住宅の新築が可能かどうかは下のフロー図をご参照ください。



（注 1）都市計画法に規定する開発許可（建築許可）が不要な建築物

よくある質問 20「開発許可が不要となる場合について」及びよくある質問 46「都市計画法第 43 条に基づく建築許可が不要な場合について」を参照。

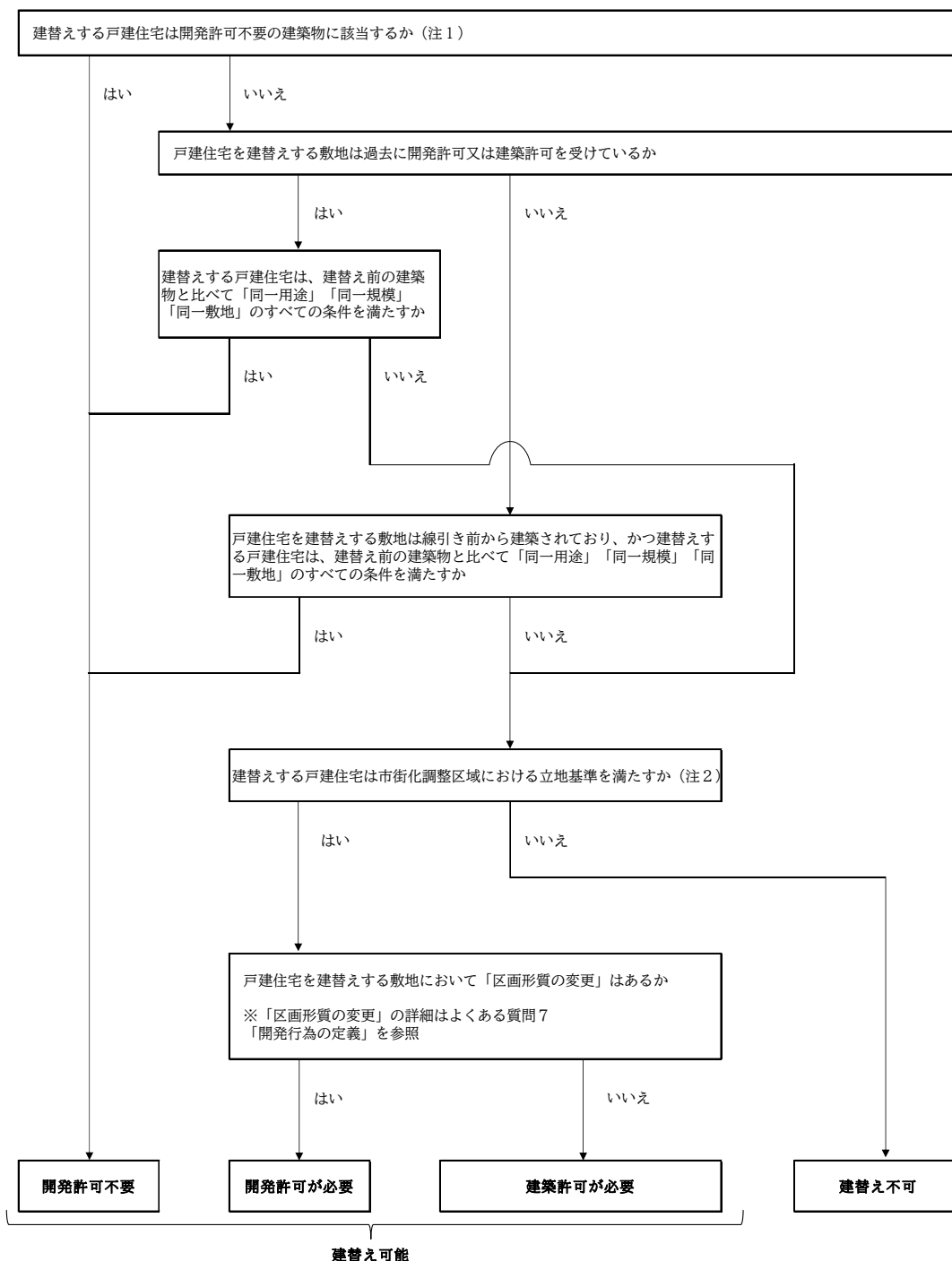
（注 2）立地基準の例（詳細は審査基準 p.43～62 § 1－7 を参照）

- ① 災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内にある戸建住宅の移転
- ② 地区計画に適合する戸建住宅
- ③ 条例指定区域内における戸建住宅
- ④ 分家住宅
- ⑤ 既存集落内の自己用住宅
- ⑥ 収用に伴う転居に係る自己用住宅
- ⑦ 大規模既存集落内の分家住宅・自己用住宅
- ⑧ その他市街化を促進するおそれがないと認められる住宅（※開発審査会に付議された上で許可されます）

番号	内容	関係条項
50	市街化調整区域において戸建住宅の建替えは可能か	法第 34 条、第 43 条

新築と同様に、市街化調整区域における建築物の建替えも原則として認められませんが、都市計画法に規定する開発許可（建築許可）が不要な建築物（注 1）又は都市計画法第 34 条の各号に規定する立地基準（注 2）を満たす場合、自己用住宅としての戸建住宅の建替えが可能となる場合があります。

戸建住宅の建替えが可能かどうかは下のフロー図をご参照ください。



（注 1）・（注 2）は、よくある質問 49「市街化調整区域において戸建住宅の新築は可能か」と同じですので、あわせてご参照ください。

番号	内容	関係条項
51	造成受理団地における建築行為について	法第 43 条第 1 項

造成受理団地内で行う建築物を建築する場合の許可の取扱いは次のとおりです。

(1) 自己居住用の戸建専用住宅

都市計画法第34条第12号（都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）に基づき県が定めた条例により許可します。

(2) 自己居住用の戸建専用住宅以外の建築物

都市計画法第34条第14号（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ）に基づき、開発審査会の議を経た上で許可されますが、当該建築物は開発審査会においてあらかじめ包括承認されていますので、許可後に開発審査会に報告することで足りります。

<参照審査基準>

- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.74 §8-3-(3)イ
←造成受理団地における自己居住用の戸建専用住宅の許可基準です。
- 福岡県「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」p.76 §8-3-(5)ウ
←造成受理団地における自己居住用の戸建専用住宅以外の許可基準です。

【補足：「造成受理団地」について】

区域区分（線引き）の日前に建築物の建築を目的として造成され、又は造成を開始した一団の土地であって、特定の要件（※）に合致する土地については、区域区分の日以後6月以内に造成行為者等から提出された「造成工事に関する届出」に基づき、造成工事完了後、現地確認を経た上で県は「造成団地受理通知」を出します。こうした一団の土地のことをいわゆる「造成受理団地」といいます。

(※) 区域の要件は次のとおりです。【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第23条】

- ・原則として市街化調整区域決定の日において開発が相当進んでいた土地であること
- ・都市計画法施行令第36条第1項第1号イ及びロに掲げる技術基準と同等程度以上のものであること
- ・進入路及び区域内道路が交通安全上支障のない状態に整備された良好な宅地であること

番号	内容	関係条項
52	開発登録簿について	法第 46 条、第 47 条

開発登録簿は調書及び図面（土地利用計画図）から構成されています。

○調書の記載事項

- ・許可年月日、許可番号、許可を受けた者、開発区域面積、予定建築物の用途等

○図面の記載事項

- ・開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途等

土地利用計画平面図を閲覧することにより、区域内に所在する道路が、都市計画法に基づく開発許可を受けて、分譲地などの開発区域内に新設される道路（建築基準法第42条第1項第2号。いわゆる「開発道路」）であるかどうか確認できる場合があります。

（※）「敷地内の擁壁が開発許可を受けた際に造られたものか確認したい」という問い合わせが多く寄せられますが、申請時期の古いものは土地利用計画図が添付されておらず、開発登録簿で確認できるのは開発行為が完了した区域の地名地番のみとなっているため、開発登録簿では確認できません。擁壁を造られた当時の申請者等に確認してください。

■閲覧方法

1 閲覧場所

県庁 開発・盛土指導課（北棟7階）

※県土整備事務所や開発区域の所在する各市町村の都市計画部局では閲覧できません。必ず県庁の開発・盛土指導課までお越しください。

※開発区域が北九州市、福岡市、久留米市及び大任町に所在する開発登録簿は、各市町で調製していますので、閲覧の際は各市町までお問合せください。

2 閲覧が可能な日

県庁の開庁日

3 閲覧時間

9：00～12：00、13：00～16：30

※12：00～13：00は閲覧窓口を閉鎖しており、閲覧できませんのでご了承ください。

■開発登録簿の写しの交付方法について

開発登録簿の写しの交付を申請する場合は、開発登録簿の写しの交付請求書を提出してください。申請は閲覧窓口でのみ受け付けています（郵送での申請は受け付けていません。）。

写しの交付までに要する日数は3日から1週間程度です。即日での交付は対応しておりませんのでご了承ください。

※開発登録簿1件につき470円の手数料がかかります。

手数料は福岡県領収証紙又はキャッシュレス決済により納付してください。

番号	内容	関係条項
53	開発行為の履歴について知りたい	法第 46 条、第 47 条

都市計画法に基づく開発許可を受けて行われた開発行為の履歴については、開発登録簿を閲覧することにより確認することができます。

開発登録簿の閲覧方法及び写しの交付申請方法については、よくある質問52「開発登録簿について」をご参照ください。

番号	内容	関係条項
54	開発審査会について	法第 78 条

「開発審査会」とは、都市計画法に基づく開発許可制度において、次の事項を行うために、都道府県等が設置する附属機関です。

- 都市計画法第50条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決を行う。
- 市街化調整区域に係る開発行為のうち、都市計画法第34条第14号の規定により開発許可をしようとする場合、及び都市計画法施行令第36条第 1 項第 3 号ホの規定により「建築許可」をしようとする場合における、あらかじめ当該事案について議決する。

福岡県では、原則として毎月 1 回、第 3 金曜日に開発審査会を開催します。

開発審査会の委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事が任命します。

<開発審査会に付議する事案の審査について>

開発審査会に付議を予定している事案については、原則として付議を予定している開発審査会開催月の前月初旬に実施する開発・盛土指導課内の検討会議を経た上で、審査を進めます。

通常の事案より審査に時間を要するため、開発審査会への付議が必要な事案については、早いうち担当者へ連絡するなど、余裕をもって準備を進めてください。