

第 7 章 開発許可制度の関連法令及び運用等

7-1 開発許可関連法令等

7-1-1 開発許可関連法令等の概要

以下に、主な開発許可関連法令等を概説する。なお、これらを含むその他開発に係る許認可項目及び各法令等の県における担当課等については、7-1-2 及び 7-1-3 を参照のこと。

1 建築基準法

建築基準法第 6 条第 1 項に規定される建築確認は、都市計画法第 29 条（開発行為の許可）、第 35 条の 2（変更の許可）、第 41 条（建築物の建ぺい率等の指定）、第 42 条（予定建築物以外の建築制限）、第 43 条（市街化調整区域内での建築制限）の規定に適合していることが要件となる。（7-2-2 を参照）

2 旧住宅地造成事業に関する法律

旧住宅地造成事業に関する法律による認可を受けて工事に着手した住宅地造成事業については、市街化区域、市街化調整区域決定後も開発許可制度の適用を受けず、引き続き同法によることとされている。

3 宅地造成等規制法

開発区域が宅地造成等規制法による規制区域にある場合は、開発許可を受けた場合は、同法による許可は不要である。

なお、本県では令和 4 年 4 月 1 日現在、仙台市内以外に規制区域はない。

4 農地法

開発区域に農地を含む場合は、市街化区域内では農地転用の届出が必要となる。また、市街化区域以外の農地については農地転用の許可が必要である。（7-2-3 を参照）

<参考：農地転用許可権者> 知事（地方振興事務所）

※ 4 ha 超の転用許可は、農林水産大臣との協議が必要となる。

※ 2 ha 以下の転用許可は、権限移譲されている市町（仙台市、塩竈市、蔵王町、加美町）

5 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く。）において開発行為（土地の形質を変更する行為で土や石を掘り出したり、農地や事業用地等森林以外の土地とすること）をしようとする者は、国又は地方公共団体が行う場合等一定の場合を除き、次に掲げるものは知事の許可が必要である。

地域森林計画の対象となっている民有林で次に掲げるものが対象となる。

- ① もっぱら道路の新設や改築を目的とする場合には、道路の有効幅員が 3 m を超え、かつ、道路に係る開発面積が 1 ha を超えるもの
- ② その他の場合は、開発面積が 1 ha を超えるもの

6 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（土砂災害防止法）

同法に基づく土砂災害特別警戒区域内において、一定の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為（特定開発行為）の場合は、同法による許可が必要となる。（3-1-2 を参照）

7 文化財保護法

開発行為に先立ち、開発区域内に埋蔵文化財がないか市町村の教育委員会を通じて県教育委員会との協議が必要となる。協議の結果やむを得ず埋蔵文化財包蔵地を開発する場合は、文化財保護法により県教育委員会への発掘届が必要となる。

なお、仙塩広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域については、文化財保護法による特別名勝松島の区域等が含まれるので、当該区域では現状を変更する行為は、開発許可のほかに同法により文化庁長官の許可が必要である。

8 自然環境保全法

自然環境の適正な保全を総合的に推進し国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するため、原性自然環境保全地域、自然環境保全地域で開発行為を行う場合は環境大臣の許可が必要である。

＜自然環境保全条例＞

自然環境の適正な保全を総合的に推進するとともに、県土の無秩序な開発を防止するため、県自然環境保全地域内及び緑地環境保全地域内で行為を行う場合は、知事の許可若しくは知事への届出が必要である。

また、県自然環境保全地域、緑地環境保全地域、自然公園等の区域に含まれない区域内において20ha以上の宅地造成、ゴルフ場、スキー場等を建設するときは知事との協議が必要である。

9 国土利用計画法

開発行為に伴い、土地に関する権利を取得し又は譲渡した場合は、一定の事項を知事に届出の必要がある。なお、令和4年4月1日現在、届出の必要な土地の面積は、次に掲げるとおりである。

- | | |
|------------------|-----------|
| ① 市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| ② 市街化区域を除く都市計画区域 | 5,000㎡以上 |
| ③ 都市計画区域以外の区域 | 10,000㎡以上 |

10 大規模土地取引等における事前指導要綱

開発を目的として大規模な土地に関する権利の移転又は設定を受けようとする者に対し、国土利用計画法の規定による届出について事前指導を行う。

11 大規模開発行為に関する指導要綱

県土の無秩序な開発を防止し、開発地域及びその周辺地域における自然及び生活環境を保全するため、開発計画規模が20ha以上の宅地造成、ゴルフ場、スキー場、レジャーランド等の建設については知事との協議が必要である。

12 環境影響評価条例

大規模な開発事業等の実施の前に自然環境の保全について適正な配慮をするために、開発事業者自らが周辺の環境の状況を調査し、当該事業が環境にどのような影響を与えるか等を予測評価する等、同条例による手続きが必要である。

13 防災調整池設置指導要綱

開発区域内で1ha以上の雨水の流出の増加をとまなう開発行為については、防災調整池設置指導要綱に基づき防災調整池の設置が必要となるので、知事との協議が必要である。

許認可項目	主な開発事業								
	住宅・工業団地等の造成	土地区画整理事業による造成	工場用地の造成等	大規模小売店舗の建設等	産業廃棄物処理施設の設置	墓地等の建設	ゴルフ場の建設等	ゴルフ場の建設等	ゴルフ場の建設等
42 急傾斜地崩壊危険区域内における制限行為許可	○	○	○	○	○	○	○	○	○
43 地すべり防止区域内における制限行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○	○
44 土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為の許可	○	○	—	—	—	—	—	—	—
45 都市計画法による開発許可	○	—	○	○	○	○	○	○	○
46 建築確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○
47 宅地造成等規制法による許可	○	○	○	○	○	○	○	○	○
48 埋蔵文化財の発掘届等	○	○	○	○	○	○	○	○	○
49 史跡名勝天然記念物の現状変更許可	○	○	○	○	○	○	○	○	○
50 道路使用の許可	○	○	○	○	○	○	○	○	○

7-1-3 許認可項目及び所管課室一覧

表7-2 所管課室一覧

番号	許認可項目	根拠法令等	所管課室
01	<input type="checkbox"/> 大規模土地取引等における事前指導	<input type="checkbox"/> 県大規模土地取引等における事前指導要綱	<input type="checkbox"/> 地域振興課
02	<input type="checkbox"/> 土地売買等の届出	<input type="checkbox"/> 国土利用計画法	
03	<input type="checkbox"/> 公有地の拡大の促進に関する法律による届出等	<input type="checkbox"/> 公有地の拡大の促進に関する法律	
04	<input type="checkbox"/> 温泉法による許可	<input type="checkbox"/> 温泉法	<input type="checkbox"/> 薬務課
05	<input type="checkbox"/> 墓地等の経営の許可	<input type="checkbox"/> 墓地、埋葬等に関する法律	<input type="checkbox"/> 食と暮らしの安全推進課
06	<input type="checkbox"/> 水道施設等の届出	<input type="checkbox"/> 水道法	
07	<input type="checkbox"/> 産業廃棄物処理施設の設置	<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input type="checkbox"/> 循環型社会推進課
08	<input type="checkbox"/> 浄化槽施設等の届出	<input type="checkbox"/> 浄化槽法	
09	<input type="checkbox"/> 環境影響評価の実施	<input type="checkbox"/> 環境影響評価法 <input type="checkbox"/> 環境影響評価条例	<input type="checkbox"/> 環境対策課
10	<input type="checkbox"/> 公害防止関係の届出	<input type="checkbox"/> 公害防止条例 <input type="checkbox"/> 水質汚濁防止法 <input type="checkbox"/> 大気汚染防止法 <input type="checkbox"/> 騒音規制法 <input type="checkbox"/> 振動規制法 <input type="checkbox"/> 工業用水法 <input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法	

番号	許 認 可 項 目	根 拠 法 令 等	所 管 課 室
11	<input type="checkbox"/> 公害防止関係の報告	<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法	<input type="checkbox"/> 環 境 対 策 課
12	<input type="checkbox"/> 水道資源特定保全地域内での開発行為等の届出	<input type="checkbox"/> ふるさと宮城の水循環保全条例	
13	<input type="checkbox"/> 大規模開発行為に関する事前協議	<input type="checkbox"/> 大規模開発に関する指導要綱	<input type="checkbox"/> 自 然 保 護 課
14	<input type="checkbox"/> 自然公園区域内における行為の許可届出	<input type="checkbox"/> 自然公園法 <input type="checkbox"/> 県立自然公園条例	
15	<input type="checkbox"/> 環境保全地域内における行為の規制	<input type="checkbox"/> 自然環境保全条例	
16	<input type="checkbox"/> 鳥獣保護区特別保護地区内における行為の許可	<input type="checkbox"/> 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律	
17	<input type="checkbox"/> 大規模小売店舗の届出	<input type="checkbox"/> 大規模小売店舗立地法	<input type="checkbox"/> 商 工 金 融 課
18	<input type="checkbox"/> 岩石採取計画の認可	<input type="checkbox"/> 採石法	<input type="checkbox"/> 産 業 立 地 推 進 課
19	<input type="checkbox"/> 特定工場の届出	<input type="checkbox"/> 工場立地法	
20	<input type="checkbox"/> 農業振興地域農用地区域からの除外	<input type="checkbox"/> 農業振興地域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 農 業 振 興 課
21	<input type="checkbox"/> 農用地区域内における開発行為の制限（許可）	<input type="checkbox"/> 農業振興地域の整備に関する法律	
22	<input type="checkbox"/> 農地の転用許可	<input type="checkbox"/> 農地法	
23	<input type="checkbox"/> 漁港区域内の占用・行為の許可	<input type="checkbox"/> 漁港漁場整備法	<input type="checkbox"/> 水産業基盤整備課
24	<input type="checkbox"/> 伐採及び伐採後の造林の届出	<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 林 業 振 興 課
25	<input type="checkbox"/> 林地開発許可等	<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 自 然 保 護 課
26	<input type="checkbox"/> 保安林指定地の立木の伐採・土地の形質の変更等	<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 森 林 整 備 課
27	<input type="checkbox"/> 法定外公共物の処理手続	<input type="checkbox"/> 国有財産法	<input type="checkbox"/> 用 地 課
28	<input type="checkbox"/> 土地区画整理事業の実施	<input type="checkbox"/> 土地区画整理法	<input type="checkbox"/> 都 市 計 画 課
29	<input type="checkbox"/> 風致地区内における建築等の行為の許可	<input type="checkbox"/> 都市計画法	
30	<input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内における建築の許可	<input type="checkbox"/> 都市計画法	
31	<input type="checkbox"/> 屋外広告物の設置許可	<input type="checkbox"/> 屋外広告物法	
32	<input type="checkbox"/> 下水道法による許可・届出	<input type="checkbox"/> 下水道法	<input type="checkbox"/> 水 道 経 営 課

番号	許 認 可 項 目	根 拠 法 令 等	所 管 課 室
33	<input type="checkbox"/> 道路区域内の工事等の許可等	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 道 路 課
34	<input type="checkbox"/> 道路管理者以外の者が行う工事等の承認・許可	<input type="checkbox"/> 道路法	
35	<input type="checkbox"/> 道路占用の許可	<input type="checkbox"/> 道路法	
36	<input type="checkbox"/> 開発による防災調整池の設置	<input type="checkbox"/> 防災調整池設置指導要綱	<input type="checkbox"/> 河 川 課
37	<input type="checkbox"/> 河川区域内の行為の許可	<input type="checkbox"/> 河川法	
38	<input type="checkbox"/> 砂利採取計画の認可	<input type="checkbox"/> 砂利採取法	
39	<input type="checkbox"/> 公有水面の埋立免許	<input type="checkbox"/> 公有水面埋立法	<input type="checkbox"/> 水産業基盤整備課 <input type="checkbox"/> 河 川 課 <input type="checkbox"/> 港 湾 課
40	<input type="checkbox"/> 海岸保全区域内・一般公共海岸区域内の土地の占用・行為の許可	<input type="checkbox"/> 海岸法	<input type="checkbox"/> 農 村 整 備 課 <input type="checkbox"/> 水産業基盤整備課 <input type="checkbox"/> 河 川 課 <input type="checkbox"/> 港 湾 課
41	<input type="checkbox"/> 港湾区域等における行為許可	<input type="checkbox"/> 港湾法	<input type="checkbox"/> 港 湾 課
42	<input type="checkbox"/> 砂防指定地内における制限行為の許可	<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 防 災 砂 防 課
43	<input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域内における制限行為の許可	<input type="checkbox"/> 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	
44	<input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為の許可	<input type="checkbox"/> 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	
45	<input type="checkbox"/> 地すべり防止区域内における制限行為の許可	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 農 村 整 備 課 <input type="checkbox"/> 森 林 整 備 課 <input type="checkbox"/> 防 災 砂 防 課
46	<input type="checkbox"/> 都市計画法による開発許可	<input type="checkbox"/> 都市計画法	<input type="checkbox"/> 建 築 宅 地 課
47	<input type="checkbox"/> 建築確認	<input type="checkbox"/> 建築基準法	
48	<input type="checkbox"/> 宅地造成等規制法による許可	<input type="checkbox"/> 宅地造成等規制法	
49	<input type="checkbox"/> 埋蔵文化財の発掘届等	<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input type="checkbox"/> 文 化 財 課
50	<input type="checkbox"/> 史跡名勝天然記念物の現状変更許可		
51	<input type="checkbox"/> 道路使用の許可	<input type="checkbox"/> 道路交通法	<input type="checkbox"/> 県警本部 交通規制課

基礎調査票

許可申請者	
① 都市計画区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 非線引都計内 <input type="checkbox"/> 準都計内 <input type="checkbox"/> その他
② 接続先の道路関係	<input type="checkbox"/> 道路区分 () <input type="checkbox"/> 道路幅員 (m 実測・台帳)
③ 都市計画法及び建築基準法による地域等	<input type="checkbox"/> 用途地域 () <input type="checkbox"/> 特別用途地区 () <input type="checkbox"/> 地区計画区域 () <input type="checkbox"/> 建築協定区域 ()
④ 災害危険区域等	<p>【開発区域に含んではならない区域】</p> <input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域 (地すべり・急傾斜地・土石流) <input type="checkbox"/> 地すべり防止区域 <input type="checkbox"/> 浸水被害防止区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域
	<p>【開発区域に含む場合は、申請者に注意喚起すべき区域】</p> <input type="checkbox"/> 浸水想定区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 (地すべり・急傾斜地・土石流) <input type="checkbox"/> 基礎調査結果公表箇所 (地すべり・急傾斜地・土石流) <input type="checkbox"/> 都市洪水想定区域 <input type="checkbox"/> 都市浸水想定区域 <input type="checkbox"/> 津波浸水想定区域 <input type="checkbox"/> 津波災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害危険箇所 (地すべり・急傾斜地・土石流) <input type="checkbox"/> 砂防指定地
⑤ その他の法律による区域・地域・地区等	<input type="checkbox"/> 農地法 () <input type="checkbox"/> 文化財保護法 () <input type="checkbox"/> 森林法 () <input type="checkbox"/> 自然環境保全法 () <input type="checkbox"/> 河川法 () <input type="checkbox"/> その他 ()
⑥ 許可についての意見	
⑦ 備考	

令和 年 月 日

〇〇市町村長 殿
 〇〇市町村開発許可事務担当課長 殿

〇〇土木事務所長
 〇〇土木事務所建築部長
 宮城県土木部建築宅地課長

開発許可申請等に係る基礎調査について (依頼)

開発許可申請等に係る下記1の事項について、御多忙のところ恐縮ですが、上記基礎調査票に記入の上、ファクシミリ送信等にて御回答願います。

記

- 1 照会項目 基礎調査票の [①・②・③・④・⑤・⑥・⑦] について
 2 送付書類 申請書の写し 土地の位置図 土地の区域図 その他 ()
 3 送付枚数 A4・A3 枚 (本状を除く。)

担 当 〇〇班：〇〇
 TEL FAX
 E-mail

令和 年 月 日

〇〇土木事務所長 殿
 〇〇土木事務所建築部長 殿
 宮城県土木部建築宅地課長 殿

〇〇市町村長
 〇〇市町村開発許可事務担当課長

開発許可申請等に係る基礎調査について (回答)

令和 年 月 日付で依頼のありましたこのことについては、上記基礎調査票及び別添関係資料のとおりです。

担 当 〇〇班：〇〇
 TEL FAX
 E-mail