

開発許可の流れ

土地にかかる制限について、事前に十分確認してください。特に農地であれば、農地転用許可の見込みがあるか確認が必要です。

開発行為を行う場合、都市計画法第29条の開発許可の手続きが必要になります。

また、市街化調整区域で、建築物を建築する際、都市計画法に基づく手続きが必要な場合がありますので、事前に都市整備課までお問い合わせください。



道路法等其他法令の許可申請

事前相談

- 許可の見通し
- 技術指導

公共施設管理者との同意・協議

都市計画法第32条に基づく協議

※道路等、新たな公共施設を築造しない場合、不要です。

同意

開発許可申請

都市計画法第29条に基づく許可申請

都市計画法第37条
ただし書きに該当する場合、建築物等の事前着工が可能です。

許可

道路等、新たな公共施設の築造を伴わない場合、事前相談から許可まで2ヶ月程度かかります。



造成

完了届

都市計画法第36条①

検査

都市計画法第36条②

検査済証

都市計画法第36条③

完了公告

都市計画法第36条④

公共施設の帰属

都市計画法第40条

建築確認申請

建築確認済証

建築

完了届

不明な点や詳細等につきましてはこちらまでお問い合わせください。



お問い合わせ先

上越市 都市整備部 都市整備課
〒943-8601新潟県上越市木田1丁目1番3号
電話：025-520-5763 FAX：025-526-6112
E-mail：toshi-keikaku@city.joetsu.lg.jp

開発許可制度のあらまし

～市街化調整区域における土地利用ルール～



～目次～

- 其の壹 都市計画とは ①
- 其の貳 市街化区域、市街化調整区域とは ②
- 其の参 開発行為とは ③
- 其の四 開発許可とは ④
- 其の五 市街化調整区域で建築できるもの ⑤
- 其の六 市街化調整区域の土地利用の適正化 ⑦
- 其の七 よくある質問Q&A ⑨
- 其の八 開発許可の流れ ⑪

ぼくたちがわかりやすくご説明します！



謙信くん



けんけん



兼続くん

上越忠義隊けんけんず (C)上越市



上越市

平成26年4月 作成
令和2年4月 改訂
令和4年4月 改訂

都市計画

とは...

都市計画は『市民の皆さんが暮らしやすいまちをつくるために必要なルール』です。

○都市計画と都市計画区域

上越市には、市街地と田園地帯、そして緑豊かな自然があり、そこには多くの人々が生活しています。

上越市が将来にわたり持続的に発展するためには、地域に合った土地の使い方や建物の建て方（土地利用）にルールが必要です。また、生活に必要な道路や公園、下水道などの都市施設を計画的に整備・維持管理していくことで、市民の皆さんが暮らしやすいまちをつくることができます。

このようなまちづくりに必要な計画が『都市計画』であり、都市計画を定めた区域を『都市計画区域』といいます。『都市計画区域』には、『市街化区域』と『市街化調整区域』の2つの区域に分けられている線引き都市計画区域と、区域の分けをしていない非線引き都市計画区域があります。

○上越市の都市計画

上越市内には、市町村合併に伴い、3つの都市計画区域があります。

①上越都市計画区域（線引き都市計画区域）

合併前の上越市、大潟区の全域、頸城区の一部

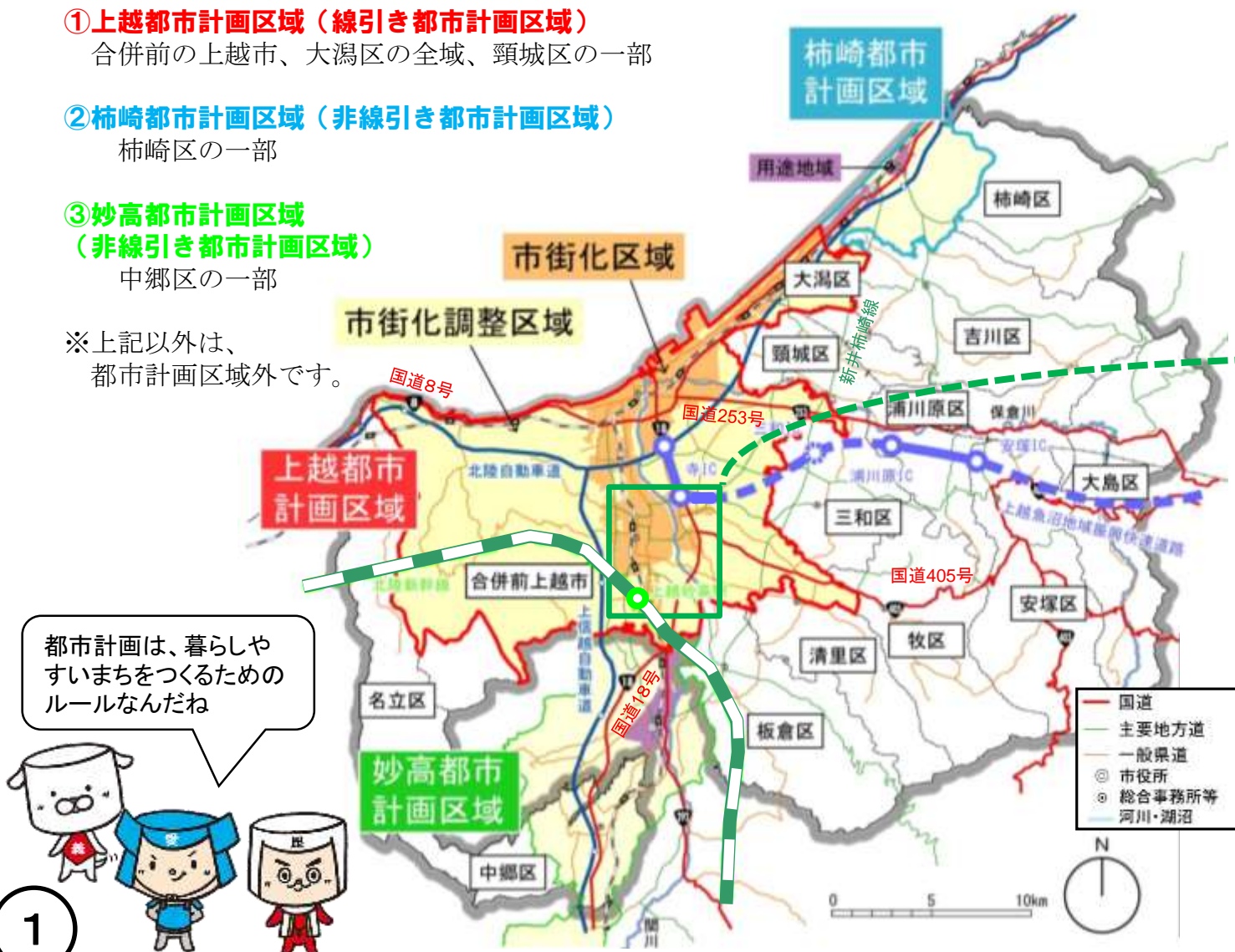
②柿崎都市計画区域（非線引き都市計画区域）

柿崎区の一部

③妙高都市計画区域（非線引き都市計画区域）

中郷区の一部

※上記以外は、都市計画区域外です。



市街化区域、市街化調整区域とは...

『市街化区域』は市街化を計画的に進める区域で、『市街化調整区域』は市街化を抑制し、田園・自然を守る区域です。

○土地利用規制の必要性

例えば、宅地を開発する場合、生活に必要な道路や公園、下水道などの施設が必要となりますが、無秩序にあちこちで開発が行われると、それらの施設を維持・管理する負担が大きくなり、効率の悪いまちになります。

このため、効率的で良好なまちづくりを行うため都市計画を定めています。

上越都市計画区域(線引き都市計画区域)の場合



開発行為

とは...

主に建築物の建築を目的とした『土地の区画形質の変更』の事です。

○開発行為とは

主として建築物の建築又は特定工作物※を建設する目的で行う『土地の区画形質の変更』のことをいいます。

建築物等と一体でない、いわゆる『青空駐車場』の造成や『資材置き場』の造成は、開発行為に該当しません。



○土地の『区画形質の変更』とは

土地の『区画』『形質』の変更のいずれかに該当する行為がある場合をいいます。

土地の『区画』の変更

区画とは、土地の利用状況が他の土地とは独立して利用されている土地の範囲のことで、『区画の変更』とは、区画の範囲を変更することです。

道路を新設し、所有を分けた利用をする場合

『区画の変更』に該当



道路等の新設により、1つの土地を複数に分けて利用する場合、土地利用形態としての区画を明確に分けることから、区画の変更該当

現在の土地



分合筆・所有権等の変更のみ

『区画の変更』にあたらぬ



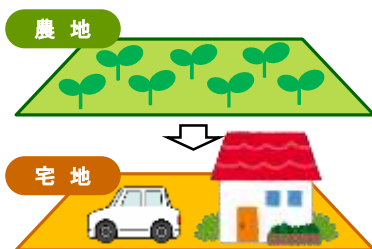
土地の分合筆・所有権の変更のみで、利用状況に変化がない場合、区画の変更にあたらぬ

土地の『形質』の変更

土地の『形質の変更』とは、切土・盛土の造成工事を行ったり、農地等を宅地にしたりする場合をいいます。ただし、建築物の建築等で不可分な一体工事と認められる基礎打ち、土地の掘削や、すでに建築物の敷地となっていた土地で区画の変更をしない場合は、原則として開発行為に該当しません。

農地等を宅地にする場合

『形質の変更』に該当



建築物を建築するための盛土及び擁壁設置

『形質の変更』に該当



建築物の基礎工事に伴う掘削

『形質の変更』にあたらぬ



※特定工作物とは：第1種特定工作物（コンクリートプラント、アスファルトプラント、危険物の貯蔵・処理用工作物）と第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の野球場、陸上競技場、レジャー施設である工作物および墓地）をいいます。

開発許可

とは...

開発行為を行う場合は、農家住宅等許可不要とされているものを除き、あらかじめ市長の許可を受ける必要があります。

○開発許可とは

都市化の進展に伴う無秩序な開発を規制し、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的として開発行為を許可制としているもので、都市計画法第29条に基づき、宅地造成等を行う際に必要とされる許可の事です。

線引き都市計画区域内の開発許可

市街化区域

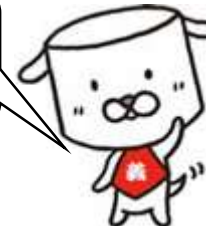
開発面積が1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。許可を受けるためには、その計画が、道路、排水、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性等について、法に定める技術基準に適合していなければなりません。

市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、開発面積の大小に関わらず開発許可又は建築許可を受けなければ、建築物等を建築することや建築物の用途を変更することはできません。

市街化調整区域における開発については、『開発審査会』で了承を得ずにはできないものがあります。

市街化調整区域の開発許可の要件は、次のページで説明します。



開発行為における技術基準

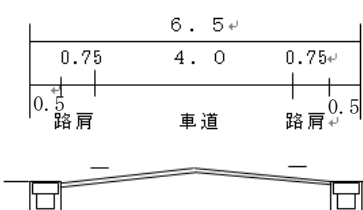
開発行為を行う場合に、必ず守らなくてはならない基準が『技術基準』です。この技術基準は、宅地に一定水準の安全を確保することを目的として、都市計画法に定められています。



技術基準を守って、安心・安全な宅地が造成されます。

道路

住宅地の開発では、一般区画道路は幅員6.5mで整備されます。



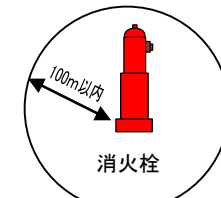
公園・緑地・広場

開発面積が1.0ha以上の場合は、開発面積の3%以上の公園・緑地・広場が設置されます。



消防水利

消防水利は、原則、開発区域のいずれの地点からも100m以内に位置している必要があります。配置距離を満たさない場合は、開発者が消防水利を設置します。



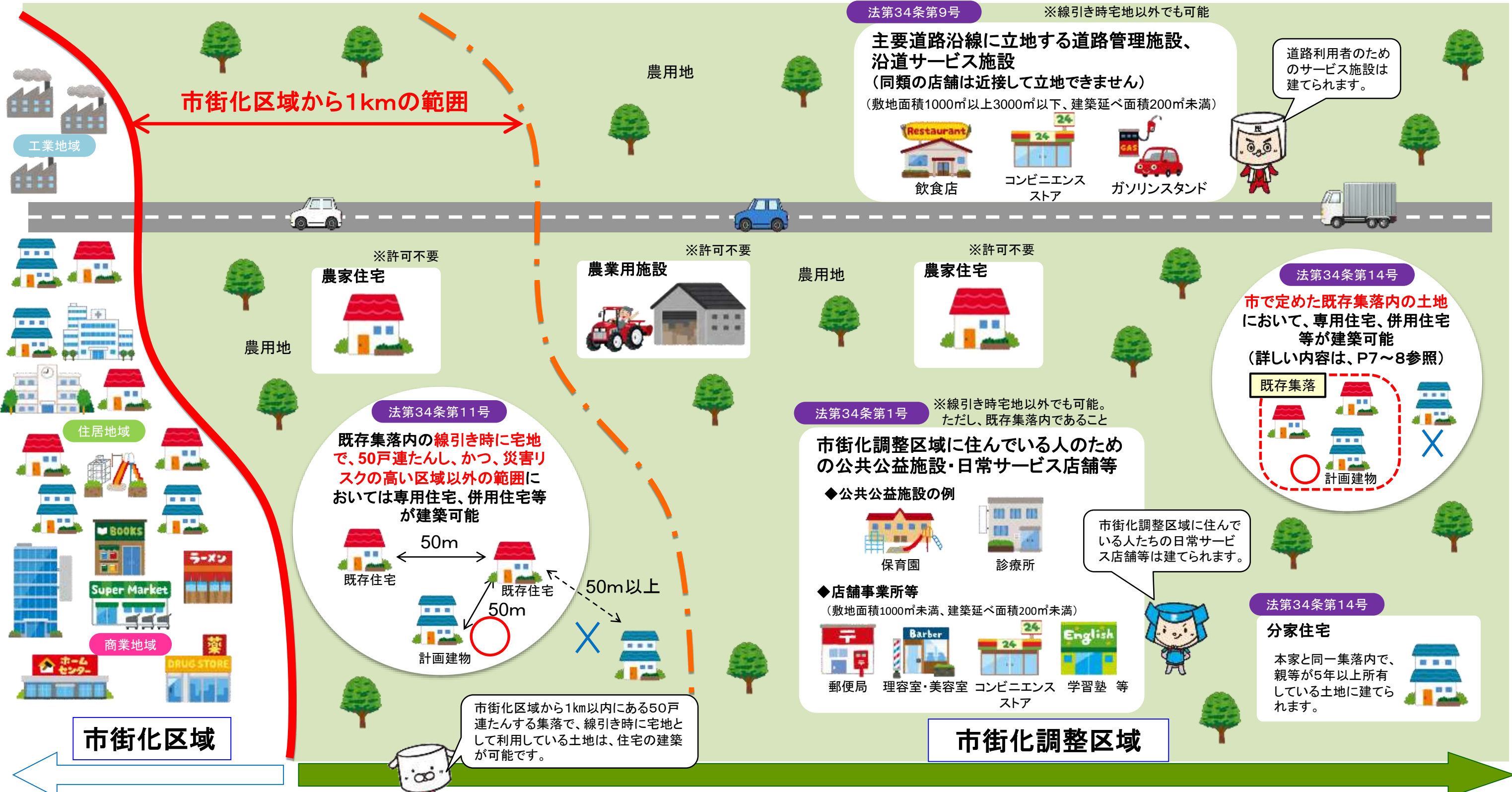
※非線引き都市計画区域の場合は3,000㎡、都市計画区域外の場合は10,000㎡以上の開発行為を行う場合は、開発許可が必要です。

市街化調整区域で
建築できるもの

市街化調整区域は、市街化を抑制し、優良な農地や田園・自然環境を守っていく区域であり、建築できる建築物の用途、規模等が制限されています。

市街化調整区域では、都市計画法第34条第1号から第13号に掲げる用途のもの、または『開発審査会』で了承されたものが建築できます。
ここでは、現在の制度上、あらかじめ開発審査会に諮ることなく許可できる代表的なものをご紹介します。

市街化調整区域で建築できる代表的なもの



※線引き時とは、市街化区域と市街化調整区域が定められた時で、上越市では昭和59年12月28日です。

市街化調整区域における土地利用の適正化

人口減少や少子・高齢化など、社会情勢の変化に対応し、集落の機能等を維持するための1つの方策として、市独自の土地利用ルールを運用しています。

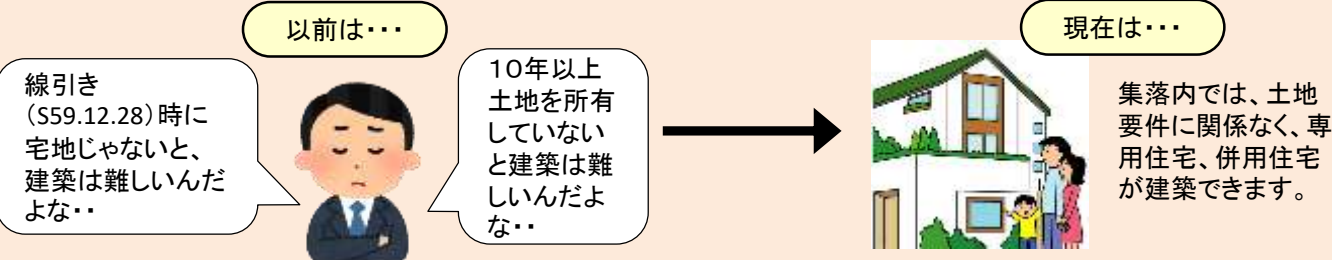
市では、市街化調整区域の土地利用について、優良な農地や田園、自然環境を守りつつ、人口減少や少子・高齢化など、社会情勢の変化に対応し、集落の機能を維持していくため、下記のような市独自の土地利用ルールを運用しています。
具体的な内容等は、P9～10【よくある質問Q&A】を参照してください。

(前提1) 新たに農振農用地を除外せず、農地転用許可が見込まれる
(前提2) 新たな公共施設(道路等)を整備しない

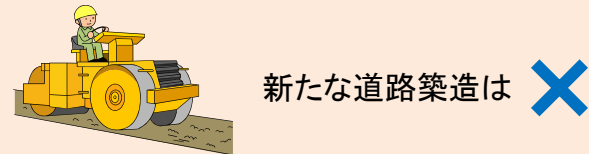
ルール1: 集落内の空き地・農地の有効活用

50戸連たんに関わらず、集落の範囲を限定し、その範囲内では土地要件等に関係なく、一定の利活用ができます。

(例1) 東京からの1ターンの方が、土地の要件(地目、所有期間等)を気にせず、集落に居住することが可能です。



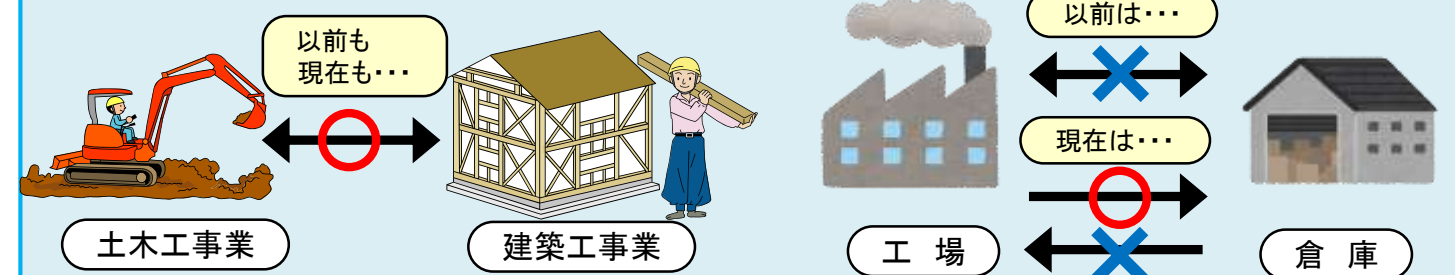
(例2) 工場などの跡地利用については道路など新たなインフラ整備を伴わず、一つの敷地として利用し地域の環境に悪影響を及ぼさない範囲で、従前の建物の用途を変更し利活用することができます。



ルール2: 既存建築物の有効活用

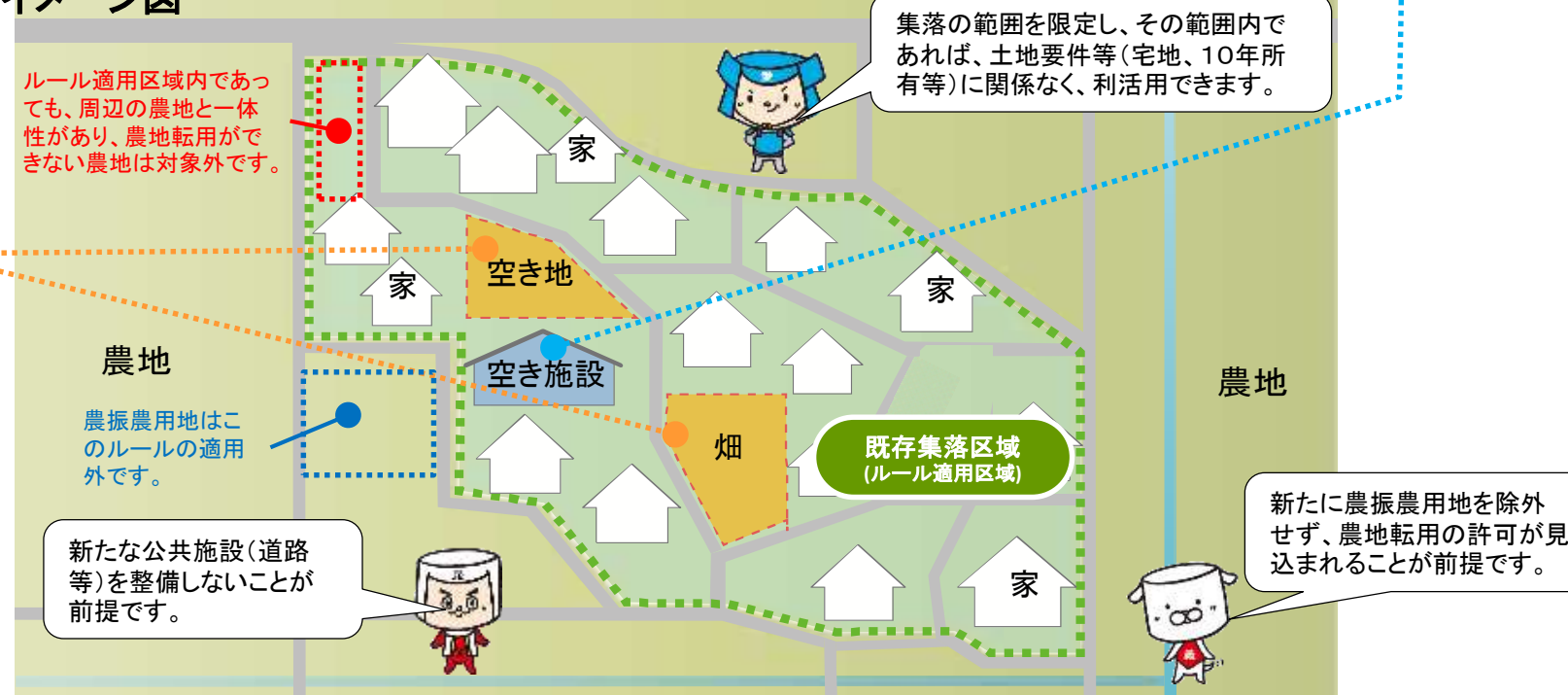
既存施設の有効活用を図るため、地域の環境に悪影響を及ぼさない範囲で、建物の用途変更ができます。なお、所有者変更を伴う場合は、原則として、所有者の死亡・倒産・転勤の事情が必要となります。

(例1) 以前は、建物用途の変更については、日本産業分類の中分類内での変更(例えば土木工事業→建築工事業)に限り可能でしたが、市独自のルールの運用により、市街化調整区域において支障のない用途への変更が可能となりました。(工場を倉庫に利用することはできませんが、倉庫を工場に利用することは、周辺環境の悪化を招くためできません。)



(例2) 農業、水産業の生産、加工、流通販売を業務展開する施設など、新たな地域ニーズに伴う施設の用途変更及び開発行為については、開発審査会に個別付議し、許可を得れば建築することができます。

イメージ図



よくある質問 Q & A

市街化調整区域における土地利用について、よくある質問とその回答をご説明します。

ぼくたちがお答えします！



《市独自の土地利用ルール(P7~8)に関する質問事項》

Q 建築できる建物用途に制限はありますか。

A:用途は、住居専用住宅、店舗併用住宅に限定しています。
市街化調整区域は、優良な農地や田園・自然環境を守っていく区域であり、農地や自然環境を守っていくために、既存集落における集落機能を維持することが、この土地利用ルールを定めた目的です。
そのため、集落への定住化が図られる住居系の用途に限定しており、市街化が促進され、定住化につながらない「共同住宅」や「店舗・事業所」は建築できません。



Q 住宅を建てる場合、敷地(宅地)の広さに制限はありますか。

A:敷地は500㎡以下とします。
市街化調整区域は市街化を抑制し、優良な農地や田園・自然環境を守っていく区域ですので、宅地化を極力抑える必要あり、建築する敷地面積を500㎡以下に制限しています。
また、農地法に基づき農地を宅地に転用する場合も、おおむね500㎡以下であることが許可の条件となっています。



Q 新たな公共施設(道路等)を整備しないことが前提となっていますが、なぜでしょうか。

A:道路など新たな公共施設を整備すると、維持管理費が増加します。今後、人口減少、少子・高齢化が進み、市の財政状況はさらに厳しくなることが予想されることから、既に整備されている公共施設を有効に活用し土地利用を図る必要があります。
また、新たな公共施設を整備した場合、まとまった宅地造成が可能となり市街化の促進につながることから、新たな公共施設の整備を行わないことを前提としています。



《市街化調整区域で建築物の建築等を行う際の手続きに関する質問事項》

Q 建築物を建築する場合や建物の用途を変更する場合の手続きの方法を教えてください。

A:都市計画法に基づく手続き(許可申請)が必要となります。
市街化調整区域では、建築物を建築する目的で、土地の区画形質の変更を行う場合は、敷地の規模に関わらず、都市計画法の許可が必要になります。
詳しくは、P11「開発許可の流れ」を参照してください。



《市街化調整区域における建築物の新築・改築、土地の売買に関する質問事項》

Q 市街化調整区域の所有地に息子の家を建てたい。



Q:市内のアパートに住んでいる息子家族が、住宅の新築を検討しています。実家近くの私の土地に建てることは可能でしょうか。

A:「分家住宅」の基準に該当すれば、許可を得た上で建築できます。
許可するためには、①親等が5年以上所有している土地であること、②親等が10年以上居住している集落内の土地であること、③敷地を500㎡以下とすること、などの条件を満たす必要があります。



Q 市街化調整区域内の土地を買って家を建てたい。



Q:市街化調整区域内に住みたい集落があります。その集落内にある土地を第三者から購入し、住宅を建築することは可能でしょうか。

A:既存集落区域内の土地であれば、許可を得た上で建築することができます。ただし、購入する土地が農地である場合は、農振農用地ではないこと、農地転用の許可が見込まれることなど、農地法など他法令による要件をクリアする必要があります。
なお、既存集落区域内の土地かどうかは、都市整備課までお問い合わせください。



《市街化調整区域における既存建築物等の用途変更に関する質問事項》

Q 以前工場だった建物を倉庫として使用したい。



Q:市街化調整区域で昭和40年代から繊維工業を営んでいた工場がありますが、現在は廃業し買い手を探しています。私は倉庫を探していますが、その建物を購入し倉庫として利用することができるでしょうか。

A:既存の建物用途と同種同類(日本産業分類の中分類内)の用途変更、市街化調整区域の住環境、自然環境により好ましい用途への変更(質問のような、工場から倉庫(倉庫業を営むための倉庫は除く)への変更)であれば、許可を得た上で利用できます。



Q 以前工場が建っていた更地を購入し、宅地分譲したい。



Q:市街化調整区域で昭和40年代から金属製品製造業を営んでいた工場がありますが、数年前に倒産し取り壊され、現在更地になっています。学校から近く、場所も良いので、その土地を購入し、新しく道路を築造したうえで、数区画に区割りして宅地分譲を行うことは可能でしょうか。

A:道路の築造を伴う宅地分譲は市街化を促進するため、このような土地利用はできません。
既存の公共施設を利用する(道路築造を伴わない)ものであれば、一つの敷地を数区画に分割して、住宅敷地として利用することもできますが、その場合は、各区画において住宅を建築しようとする者が、それぞれ許可を得る必要があります。



Q 用途変更できる建物用途や規模に制限はあるのでしょうか。



Q:現在の建物用途よりも住環境、自然環境に良いものであれば、用途変更ができると聞きました。家の近くに廃業した工場(床面積が約500㎡)があるのですが、スーパーマーケットに変更することはできるでしょうか。

A:現在の建物用途よりも住環境、自然環境に良いものであれば、用途変更が認められますが、どのような規模でもよいというわけではありません。工場をスーパーマーケットなどの大きな集客施設に変更すると市街化が促進されることから、店舗について床面積200㎡未満(深夜営業を行わないもの)であることが条件です。

