

# 1. 上越市の土地に関する法令、条例の概要

**国土利用計画法** : 国土利用計画や土地利用基本計画等土地利用を調整するための措置について定める  
 平成25年度末現在のの上越市に関する法規制を抜粋

**土地利用基本計画** : 都市計画法等個別法と対応した五つの地域区分を定め、各地域の調整を図る

## 都市地域

### 都市計画法

都市計画区域毎に異なる土地利用規制がなされる。市街化調整区域が農林漁業用に供する土地利用以外、原則不可

### 建築基準法

都市計画区域の種類に関係なく、都市計画区域内であれば、建築基準法が適用される。(一部都市計画区域外で指定する地域で、確認申請必要)

## 農業地域

### 農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域は市街化区域と重複なし。農振農用地区域では、農地の転用が厳しく制限されており、住宅、工場等を計画する際、農振農用地からの除外手続きが必要

## 森林地域

### 森林法

地域森林計画対象民有林は、市街化調整区域、非都市計画区域と重複して制限がかかるが、農業振興地域農用地区域とは重複しない。地域森林計画対象民有林における一定規模の開発は許可が必要

## 自然公園地域

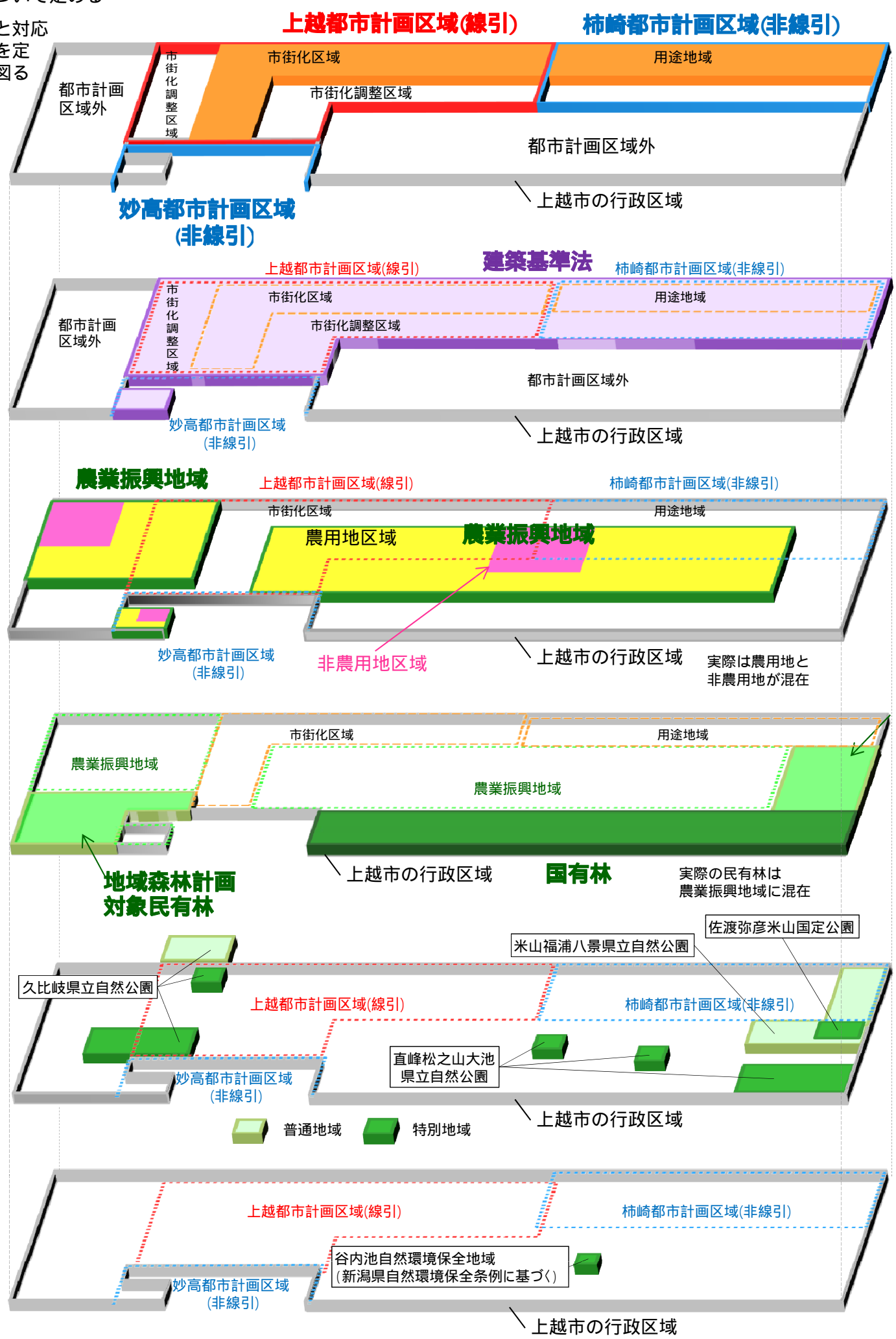
### 自然公園法

自然公園では、優れた自然景観の保護のため、建築等の開発行為などが規制。特別地域では全ての工作物の新築・改築・増築が対象となり、普通地域では、基準を超える場合に届出が必要。

## 自然環境保全地域

### 自然環境保全部

国が指令するものの他、これに準ずるものとして、都道府県が条例に基づき指定する都道府県自然環境保全地域がある。それぞれの自然保全地域では、開発について許可又は届出が必要



項目	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
土地利用の制限	定められた用途に基づく土地利用が可能	農林漁業用の利用以外、原則不可	定められた用途に基づく土地利用が可能	用途制限なし
開発行為の制限	1,000㎡以上の土地の区画形状の変更は許可が必要	農家住宅以外、原則許可できない	3,000㎡以上の土地の区画形状の変更は許可が必要	10,000㎡以上の土地の区画形状の変更は許可が必要

項目	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
建築確認の義務	必要	必要	必要	不要 <small>(安塚区、蒲川原区、名立区の一部は建築確認が必要)</small>
集団規定(建ぺい率・容積率制限、斜線制限、日影規制、接道義務)の義務	必要	必要	必要	不要

項目	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
農業振興地域の指定	なし	あり	あり	あり

農業振興地域の農用地区域は、農地の転用が厳しく制限されている。

### 地域森林計画対象民有林

項目	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
森林法に基づく地域森林計画対象民有林の指定	なし	あり	あり	あり

農業振興地域農用地区域と重複しない

項目	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
自然公園法に基づく自然公園地域の指定	なし	あり	あり	あり

項目	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
新潟県自然環境保全条例に基づく自然環境保全地域の指定	なし	なし	なし	あり

自然公園地域と重複しない

## 2. 上越市の土地に関する法令、条例の整理(一覧表)

平成25年度末現在の上越市に係る法規制を抜粋

### (都市地域)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	地域地区(用途地域)	都市計画法	市	第2種低層住居専用地域以外の11用途を指定	特定保留区域で第1種低層住居専用地域を指定	柿崎都市計画区域で7用途を指定 妙高都市計画区域(中郷区)では用途指定なし	× 指定なし
2	都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築許可	都市計画法	市	道路、公園、市街地再開発事業等	道路、公園等	道路、公園等	-
3	大規模集客施設制限地区内(準工業地域)の建築制限	上越市特別用途地区建築条例	市	店舗、飲食店等建築基準法施行令で定める建築物で床面積が1万㎡を超えるもの	-	店舗、飲食店等建築基準法施行令で定める建築物で床面積が1万㎡を超えるもの	-
4	開発行為の許可	都市計画法	市	1000㎡以上の土地の区画形質の変更は許可が必要	農家住宅以外、原則許可できない(許可基準あり)	3000㎡以上の土地の区画形質の変更は許可が必要	1万㎡以上の土地の区画形質の変更は許可が必要
5	市街化調整区域内における建築物等の建築行為	上越市都市計画法施行条例	市	-	市街化調整区域の開発許可の土地の区域指定及び建築可能な建築物を定める	-	-
6	土地区画整理事業の施行地区内における建築行為等の制限	都市計画法	市	-	× 現在進行中の区画整理事業なし	× 現在進行中の区画整理事業なし	-
7	地区計画の区域内における建築等の届出	都市計画法	市	-	横曽根・小猿屋・荒屋地区、上箱井地区の2カ所で住宅系の地区計画あり	-	-
8	建築確認による建築物の安全性等を確保	建築基準法	市	-	-	-	建築基準法第6条第1項第4号指定区域(安塚区、浦川原区、名立区の一部)は建築確認が必要
9	集団規定(用途地域、建ぺい率制限、容積率制限、斜線制限、日影規制、接道義務)	建築基準法	市	-	-	-	-
10	路外駐車場設置の届出	駐車場法	市	自動車の駐車のために供する部分が500㎡以上のものについて、構造、設備等を満たさなければならない	自動車の駐車のために供する部分が500㎡以上のものについて、構造、設備等を満たさなければならない	自動車の駐車のために供する部分が500㎡以上のものについて、構造、設備等を満たさなければならない	-

### (農林地域)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	農用地区域内における開発行為の許可	農業振興地域の整備に関する法律	県	-	農用地区域の開発行為を制限	農用地区域の開発行為を制限	農用地区域の開発行為を制限
2	農地又は採草放牧地の権利移動の制限及び転用の制限に関する許可	農地法	市 県	農地を農地以外に転用する際、農業委員会へ届出が必要 農地の権利を移動する際、許可が必要	非農用地の農地を農地以外に転用する際、農業委員会へ届出が必要 農地の権利を移動する際、許可が必要	非農用地の農地を農地以外に転用する際、農業委員会へ届出が必要 農地の権利を移動する際、許可が必要	非農用地の農地を農地以外に転用する際、農業委員会へ届出が必要 農地の権利を移動する際、許可が必要

### (森林地域)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	森林における開発行為の許可	森林法	県	地域森林計画の民有林について、一定規模を超える開発行為については許可が必要		-	-
2	伐採及び伐採後の造林の届出	森林法	市	地域森林計画の民有林について、伐採及び造成する際届出が必要		-	-
3	保安林、保安施設地区における制限行為の許可	森林法	市	保安林、保安施設地区内の立木の伐採には許可が必要		-	-

### (自然公園)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	国立公園及び国定公園内における制限行為の許可	自然公園法	市	国立・国定公園内で工作物の新築・増築・改築等を行う場合、届出若しくは許可が必要		-	-
2	県立公園内の制限行為の許可	新潟県立自然公園条例	県	県立公園内で一定の規模を超える工作物の新築・増築・改築等を行う場合、届出若しくは許可が必要		-	-
3	自然環境保全地域内の開発行為の許可	上越市自然環境保全条例	市	自然環境保全地域において、建築物その他工作物の新築、改築、宅地の造成等を行う場合、申請が必要		-	-



# 3. 上越市の土地に関する法令、条例の整理(一覧表)

平成25年度末現在の上越市に係る法規制を抜粋

## (環境保全)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	自然環境保全地域、緑地環境保全地域における制限行為の許可	新潟県立自然環境保全条例	県	自然環境保全地域内で、建築物その他の工作物の新築・増築・改築等を行う場合、届出若しくは許可が必要			
2	大規模開発行為の届出	新潟県立自然環境保全条例	県	自然公園、自然環境保全地域、風致地区以外で大規模開発を行う際、事前に自然環境保全の観点から大規模開発行為の届出が必要			
3	揚水施設設置に関する届出	上越市生活環境の保全等に関する条例	市	安塚、浦川原、大島、牧、中郷、名立以外の地域で、揚水施設を設置する際、届出が必要			

## (災害防止)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	砂防指定地内における制限行為の許可	砂防法、新潟県砂防指定地等管理条例及び同施行規則	県	砂防指定地で、工作物の新築・改築、土地の盛土、切土等を行う場合、許可が必要			
2	地すべり防止区域内における制限行為の許可	地すべり等防止法	県	地すべり防止区域内において、のり切又は切土、ため池、用排水路その他地すべり防止施設以外の施設または工作物の新築、改築する際、許可が必要			
3	急傾斜地崩壊危険区域内における制限行為の許可	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	県	急傾斜地崩壊危険区域内で、のり切、切土、盛土、土砂の採取又は集積等を行う場合、許可が必要			
4	土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為の許可	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	県	土砂災害特別警戒区域内において、住宅並びに防災上配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校、医療施設を建築するための土地の区画形質の変更を行う場合、許可が必要			

## (特定施設)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	大規模開発行為の事前協議	新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱	県	2ha以上の宅地の造成、廃棄物処理施設の建設等、5ha以上の砂利、岩石又は土砂の採取を行う際、知事に事前協議が必要			
2	一定要件を満たす開発行為の事前協議	上越市大規模開発行為の適正化に関する条例	市	宅地の造成、スポーツ施設等は協議不要	宅地の造成は対象外。1000㎡以上のスポーツ施設等は事前協議が必要	(用途地域内)宅地の造成、スポーツ施設等は協議不要 (用途地域外)宅地の造成は対象外。1000㎡以上のスポーツ施設等は事前協議が必要	3000㎡以上の宅地造成、1000㎡以上のスポーツ施設等
3	史跡・名勝・天然記念物に影響を与える行為の制限	史跡名勝天然記念物、県史跡名勝天然記念物の現状変更等の許可	県	史跡・名勝・天然記念物の現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、許可が必要			
4	市文化財にかかる行為の制限	上越市文化財保護条例	市	市の文化財に係る行為で、現状の変更又は保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき、許可が必要			
5	水道水源での工作物等設置の協議	上越市水道水源保護条例	市	水道事業管理者が指定した水源保護地域内で、ゴルフ場、算用廃棄物処理業等を行う際、管理者協議が必要			
6	特定工場の新設又は変更の届出	工場立地法	市	敷地面積が9000㎡以上又は建築面積の合計が3000㎡以上の製造業等に係る工場又は事業場を新設又は変更する際、届出が必要			
7	大規模小売店舗立地法届出	大規模小売店舗立地法	県	店舗面積の合計が1000㎡を超える小売店舗の新設又は変更の際、届出が必要			
8	新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例による特定施設の新設届出	新潟県にぎわいのあるまちづくりの推進に関する条例	県	床面積の合計が1万㎡を超える集客施設で、店舗面積の合計が3000㎡を超える施設を新規に設置する場合、届出が必要			
9	一般廃棄物処理施設の設置及び変更の許可	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	県	一般廃棄物処理施設のうち、ごみ処理施設、し尿処理施設、一般廃棄物の最終処分場を設置する際、許可が必要			
10	産業廃棄物処理施設の設置又は変更の許可、産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する事前協議	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、新潟県産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱	県	産業廃棄物処理施設の設置等を行う場合には、業許可及び施設の設置許可等を申請前に事前協議書により協議が必要			

## (土地取引)

NO	項目	法・条例	所管	線引都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
				市街化区域	市街化調整区域		
1	土地に関する権利の移転等の届出	国土利用計画法	県	2000㎡以上の土地売買を締結した場合、届出が必要	5000㎡以上の土地売買を締結した場合、届出が必要	5000㎡以上の土地売買を締結した場合、届出が必要	-
2	土地の有償譲渡の届出	公有地の拡大の推進に関する法律	市	都市計画施設内の土地や市街化区域内の5000㎡以上の土地を有償で渡そうとする場合、届出が必要	都市計画施設内の土地を有償で渡そうとする場合、届出が必要	都市計画施設内の土地や市街化区域内の10000㎡以上の土地を有償で渡そうとする場合、届出が必要	-
3	土地の買取希望の申出	公有地の拡大の推進に関する法律	市	都市計画施設内の土地や市街化区域内の5000㎡以上の土地を有償で渡そうとする場合、買い取り希望の申し出ができる。	都市計画施設内の土地を有償で渡そうとする場合、買い取り希望の申し出ができる。	都市計画施設内の土地や市街化区域内の10000㎡以上の土地を有償で渡そうとする場合、買い取り希望の申し出ができる。	-