

開発許可制度

1 開発許可制度の概要

(1) 開発許可制度の趣旨と手続きについて

開発許可制度は、土地利用について無秩序な市街化を防止し、開発行為に一定の水準を保たせることにより、快適かつ機能的な都市環境を確保することを目的とした、都市計画法に基づく制度です。

(2) 都市計画区域(都市計画法第5条)

①都市計画区域とは

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する区域であり、新発田市は新潟都市計画区域に属しています。

②区域区分(線引き:昭和45年11月16日)

都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に分かれています。

「市街化区域」

既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

「市街化調整区域」

市街化を抑制すべき区域

(3) 開発行為の定義(都市計画法第4条)

①開発行為とは

開発行為とは、主として、建築物の建築または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のこと。

「建築物」

建築基準法第2条第1号に定める建築物

「特定工作物」

第一種特定工作物 … コンクリートプラントなどの危険物の貯蔵や処理に供する工作物のこと

第二種特定工作物 … ゴルフコースや大規模な工作物でその規模が1ha以上であるもの(野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動施設、墓園、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場)

「区画」の変更

土地の利用形態としての区画の変更をいいます。建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として、一団の土地を独立した物件として明認できるもの(道路、水路等)で分ける場合等が該当します。なお、単なる分合筆を目的とした権利区画の変更については、該当しません。

「形質」の変更

土地の形状及び性質の変更をいいます。建築物の建築または特定工作物の建設を目的に切土、盛土等の土地の物理的形狀を変更する場合や道路を築造する場合、建築物の建築に伴い、農地、山林等の宅地以外の土地が宅地に変更される場合等が該当します。

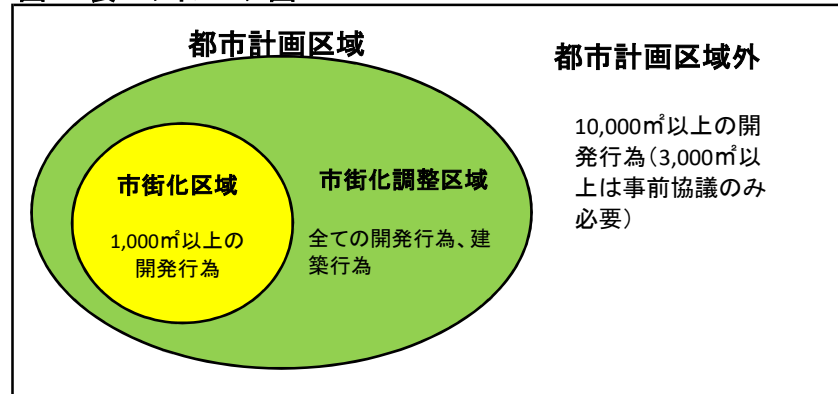
(4) 開発等の許可等(都市計画法第29条)

開発行為をする者は、下記の表1に示す各区域内において一定の規模に該当した場合、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。必要書類については、別添の開発申請に必要な書類を参照にしてください。

表1 開発許可が必要な規模

区 域	規 模	備 考
都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上の開発行為 1,000㎡未満でも市長が認める場合は許可が必要になる場合があります
	市街化調整区域	全ての開発行為 建築行為のみは法第43条の許可が必要
都市計画区域外	10,000㎡以上の開発行為	3,000㎡以上10,000㎡未満は事前協議のみ必要

図1 表1のイメージ図



ただし、以下の開発行為については、許可は不要となります。

- ① 上記表に該当しない場合
- ② 市街化調整区域において、農林漁業の用に供する建築物、農林漁業従事者の居住の用の建築物を建築する開発行為
(※市街化区域では、上記のもので1,000㎡を越えた場合、開発許可が必要になります)
- ③ 駅舎その他の鉄道建設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺における適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がない建築物を建築する開発行為
※平成19年11月30日に都市計画法が改正され、学校施設、社会福祉施設、医療施設については、許可が必要となりました。
- ④ 都市計画事業の施行として行う開発行為
- ⑤ 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防犯街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑥ 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可を受けていないものにおいて行う開発行為
- ⑦ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ⑧ 通常管理行為、軽易な行為

(5) 新発田市開発指導要綱に基づく事前協議及び公共施設管理者の同意(都市計画法第32条)

法第29条開発許可が必要となり、その開発行為の面積が表2に示す各区域内において一定の規模に該当した場合、開発許可申請の前に新発田市開発指導要綱に基づく事前協議が必要になります。また、公共施設(道路・水路等)を築造する場合、事前協議が終了次第、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者との同意協議を行わなければなりません。必要書類については、別添の開発申請に必要な書類を参照にしてください。

表2 新発田市開発指導要綱に基づく事前協議が必要な規模

区 域		規 模	備 考
都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上の 開発行為	1,000㎡未満でも市長が認める 場合は事前協議が必要になる 場合があります
	市街化調整区域		
都市計画区域外		3,000㎡以上の 開発行為	3,000㎡以上から事前協議が 必要になります

(6) 開発許可等申請手数料(新発田市手数料条例)

申請区分によって、申請手数料が異なります。詳しくは添付ファイルを参照にしてください。また申請の際、手数料は現金でお願いします(表3参照)。

表3 申請区分

自己の居住用	開発行為を施行する者が、自らの生活の本拠として使用すること
自己の業務用	開発行為を施行する者が、その場所において継続的に自己の業務にかかる経済活動を行うこと
その他	宅地分譲、共同住宅、建売住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗が該当する

2 開発許可の基準

(1) 技術基準(都市計画法第33条)

全ての区域に適用され、この基準に適合し、申請手続きが適法である場合、市長は許可することとしております。

- ① 用途地域への適合
- ② 道路、公園等の公共空地の確保等
- ③ 排水施設
- ④ 給水施設
- ⑤ 地区計画等への適合
- ⑥ 防災・安全装置(地盤の改良・擁壁の設置等)
- ⑦ 申請者の資力及び信用
- ⑧ 工事施工者の能力
- ⑨ 関係権利者の同意(土地所有者・隣地土地所有者・抵当権者)など

(2) 立地基準(都市計画法第34条)

市街化調整区域において、法第29条に基づく許可を受けることができる開発行為を限定する基準(表4参照)。

表4 都市計画法第34条の許可該当号

該当号	開発の内容	事例
第1号	周辺住民が利用する公共公益施設又は日常生活に必要な店舗等	学校、福祉施設、診療所、日用品店、理容所等
第2号	当地で採掘される鉱物資源に係る施設等	セメント製造、生コンクリート製造
第3号	温度、湿度等の特殊条件を必要とする施設等	政令未制定につき許可案件なし
第4号	農業関係で許可不要以外の施設等、農産物加工製造	農産物の集出荷施設、農産物加工場
第5号	特定農山村地域における農林漁業等の活性化のための基盤整備の促進に係る法律に従って行う開発行為	地域特産物展示販売施設等
第6号	国・県が助成する中小企業振興に係る施設等	中小企業振興事業団法の融資対象施設で国・県が助成するもの
第7号	現存する工場と密接に関連する事業のための施設	現存工場の50%以上の生産物又は部品等を依存するもの
第8号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設等	火薬取締法第12条に規定する火薬庫
第9号	都市計画の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することでその機能を果たす施設	道路管理施設、ドライブイン、ガソリンスタンド
第10号	地区計画又は集落地区計画において、その区域内で定められた内容に適合するもの	地区整備計画等
第11号	旧法に基づく「既存宅地確認」が認められるエリアで、市長が条例で指定したもの（新発田市都市計画法施行条例参照）宅地分譲含む	条例で定めた区域内で、条例で定めた用途以外の建築物
第12号	定型的に処理できるものとして条例で、区域・目的又は予定建築物等を定めたもの（新発田市都市計画法施行条例参照）	条例で定めた区域、目的、用途に適合したもの
第13号	市街化調整区域が決定された際、自己の建物を建設する目的の者が自己の権利に基づいて行うもの	「既存の権利届」を申請したものが行う自己使用の建築物
第14号	上記の各号の基準以外で、市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当なもので、市街化調整区域行うことがやむを得ないと認められるもののうち、新潟県開発審査会の議を経たもの	新潟県開発審査会付議基準参照

(3) 開発審査会(都市計画法第78条)

新潟県開発審査会(新潟県土木部都市局都市政策課が担当事務局)が、市街化調整区域における開発行為及び建築行為の個別審査を行います。毎年概ね7・10・12・3月の年4回程度開催されます。

(4) **工事の完了検査(都市計画法第36条)**

開発許可を受けた者が開発区域全部について開発行為に関する工事を完了したときは、市長に届け出なければなりません。届出後、市が検査を行い、適合と認められた場合、検査済証を交付し、工事の完了を公告します。工事の完了公告前は、原則として建築物の建築、又は特定工作物の建設はできません。

(5) **開発登録簿(都市計画法第46条、第47条)**

市は開発許可をした時には、当該許可に係る土地について、開発許可の一定の事項を登録簿に登録しなければなりません。この登録簿は誰もが閲覧できるよう保管しており、また請求があった場合は、その写しを交付することになっております。閲覧は無料で、写しの交付の手数料は現金で470円です。

3 建築行為の制限

(1) **工事完了公告前の建築制限(都市計画法第37条)**

開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了の公告前は、建築物を建築、又は特定工作物を建設することはできません。ただし、以下の場合に該当する場合に限り、申請手続きを行い、承認を受けると可能になります。

① 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築するとき

② 市長が支障ないと認めたとき

例：建築物の建築と宅地の造成とが同時に行う場合で、これらを切り離して行うと工事の手戻りが生じる場合

(2) **開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限(都市計画法第41条)**

市長は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為を許可する場合において、建築物の建ぺい率等の制限を定めることができます。

新発田市における用途地域の定められていない土地の区域は、市街化調整区域が該当し、建ぺい率は70%、容積率は200%です。なお、都市計画区域外においては制限はありません。

(3) **開発許可を受けた土地における建築物等の制限(都市計画法第42条)**

市街化調整区域において、開発許可を受け完了公告が終了した段階で当初許可を受けた予定建築物以外、建築や改築、用途変更はできません。ただし、市長が当該開発区域における利便の増進、若しくは周辺の地域において環境の保全上支障がないと認めて許可した場合は可能です。

(4) **開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の制限(都市計画法第43条)**

市街化調整区域においては開発許可を受けた開発区域以外の区域では、建築物の新築、改築、用途変更等には、原則許可が必要になります。必要書類については、別添の開発申請に必要な書類を参照してください。

(5) **60条証明(都市計画法施行規則第60条証明)**

建築確認申請時に開発許可を不要とする証明書類が必要になる場合があります。必要書類については、別添の開発申請に必要な書類を参照してください。なお、証明書の交付手数料は現金で300円です。