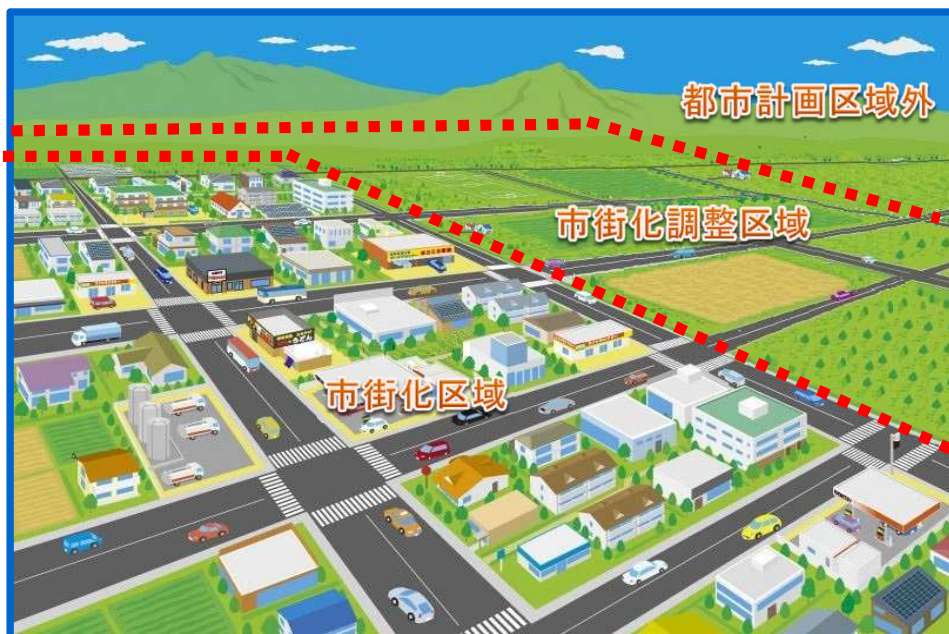


わかりやすい開発許可制度

～ 市街化調整区域の立地基準 ～



～ 目次 ～

- ① 都市計画とは
- ② 市街化区域、市街化調整区域とは
- ③ 開発行為とは
- ④ 開発許可とは
- ⑤ 建築許可とは
- ⑥ 市街化調整区域で建築できるもの
- ⑦ 条例指定区域とは
- ⑧ 十勝川温泉観光開発計画
- ⑨ 開発申請の流れ
- ⑩ 開発許可後の流れ
- ⑪ 開発許可に必要な書類

ほくがわかりやすく説明するよ

百年大福袋大り キャラクター
おおぞでん



音更町建設部都市計画課

平成31年1月作成

1

都市計画とは...

都市計画は「町民の皆さんが暮らしやすいまちをつくるのに必要なルール」です。

○ 都市計画とは

都市計画は、町づくりの基本的な構想に基づいて、土地利用、都市施設の整備などの計画を総合的・一体的に定め、まちづくりを規制・誘導するなど、住みよいまちをつくるための計画です。

○ 帯広圏都市計画区域

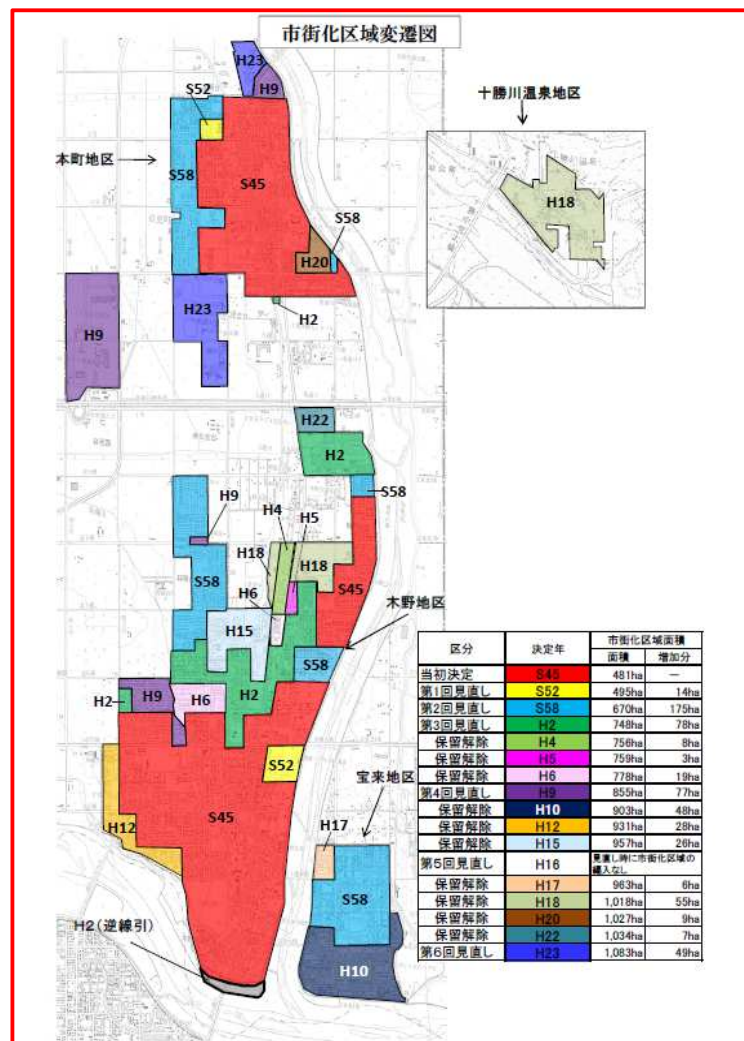
音更町では、昭和45年に帯広市、幕別町、芽室町の1市3町と帯広圏都市計画区域を定めました。

平成30年4月現在、音更町の都市計画区域は6,280ヘクタール、うち市街化区域1,083ヘクタール、市街化調整区域5,197ヘクタールとなっています。

○ 音更町の都市計画区域

音更町の「都市計画区域」は、「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つの区域に分かれている「線引き都市計画区域」となっています。

都市計画って、土地の合理的な利用で、住みよいまちをつくることなんだね



2

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、「市街化調整区域」は市街化を抑制する区域です。

○ 市街化区域

既成市街地とおよそ10年以内に優先的・計画的に市街化とすべき区域のことで、下の都市計画図に着色されている区域が、現在の市街化区域になります。

○ 市街化調整区域

市街化を抑制する区域で、「都市計画区域」内の「市街化区域」以外の場所です。

市街化調整区域では、原則、建築物が建てられません。

○ 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、無計画にあちこちで開発がなされると、それらの施設を維持・管理する負担が大きくなり、非効率なまちになります。

このため、効率的な良好なまちづくりを行うため、地域の特性に応じた都市計画をさだめています。



色が塗られているところが「市街化区域」、塗られていないところが「市街化調整区域」です。

**市街化調整区域では、
原則、建築物が建てられません。**



3

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」の変更のことです。

○ 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。

屋根のないものは建築物と言いません。建築物のない「青空駐車場」や「資材置き場」としての使用は開発行為には該当しません。



○ 土地の「区画形質の変更」とは

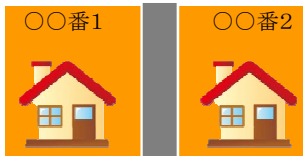
土地の「区画」「形」「質」の変更のいずれかに該当する行為がある場合をいいます。

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、所有権を分けた利用をする場合

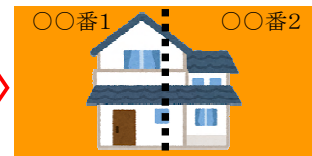
「区画」の変更に該当



道路等の新設により、一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わけることから、区画の変更に該当する。

分合筆・所有権等の変更のみ

「区画」の変更にあたらない



土地の分合筆・所有権の変更のみで、利用状況に変更がない場合、区画の変更に該当しない。

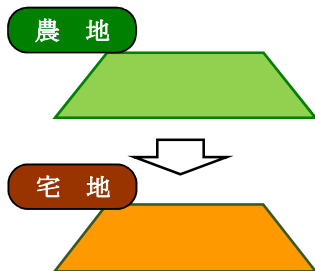
土地の「形」「質」の変更

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

「質」の変更に該当



建築物を建築するための

「形」の変更に該当



建築物の基礎工事に

「形」の変更にあたらない



※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及び墓地）をいいます。

4

開発許可とは…

開発行為を行おうとする場合は、許可不要とされているものを除き、あらかじめ音更町長または北海道知事の許可を受けなければなりません。

○ 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おり**、都市計画法第29条に基づき、宅地造成等を行なう際に必要となる許可のことです。

線引き都市の開発行為

線引き：都市計画区域を市街化区域、市街化調整区域と区分することで、音更町は**昭和45年12月28日**に実施しました。

| 区域区分 | | 都市計画法 | | |
|---------|---------|-------------------------|------------------|--------------------------|
| | | 適用面積 | 適用基準 | |
| 都市計画区域 | 市街化区域 | 1,000m ² 以上 | 技術基準適用 (法33条) | - |
| | 市街化調整区域 | 全て | | 立地基準適用 (法34条) |
| 都市計画区域外 | | 10,000m ² 以上 | | - |

開発行為における技術基準

開発行為を行う場合に、必ず守らなければならない『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。

技術基準を守ることによって、安全・安心な宅地が造成されます。今回は住宅の開発行為の一部を例としています。



消防水利

市街地の防火対象物から1つの消防水利(消火栓など)に至る距離になるよう配置されます。配置距離を満たさない場合は、防火水槽の設置などが必要となることがあるので協議が必要です。

汚水排水

市街化調整区域には、基本的に汚水排水施設が整備されていませんので、汲み取り式便槽や合併浄化槽等の設置が必要となります。
※条例指定区域「南花園地区」は整備済です。**「開進地区」は整備中のため、個別にご相談ください。(条例指定区域はP⑦参照)**

雨水排水

市街化調整区域の道路には、住宅敷地の雨水を処理できる施設がありません。
宅地には、**1時間77.61mmの大雨**が降った時に、自分の敷地から外に漏れ出さないように、宅地の造成をおこなわなければならないため、自分の敷地内から雨水が流出しない**雨水浸透施設の設計・設置が必要**です。

宅地の高さ

宅地の高さは、道路から雨水が入ってこないように、道路より高くする必要があります。

5

建築許可とは…

市街化調整区域において、主に建築物の建築を目的としているが、「土地の区画形質の変更」が行われない場合に必要となる許可のことです。

○ 建築許可とは

市街化調整区域において、建築物を建築する場合で、土地の区画形質の変更を伴わず「開発行為」に該当しない場合でも「建築許可」が必要です。

線引き都市の建築許可

| 区域区分 | | 都市計画法 | | |
|---------|---------|-------|------------------|-------------------------|
| | | 適用面積 | 適用基準 | |
| 都市計画区域 | 市街化区域 | - | 技術基準適用 (法33条) | - |
| | 市街化調整区域 | 全て | | <u>立地基準適用</u> (法34条) |
| 都市計画区域外 | | - | | - |

手数料一覧

| 事項 | 区分 | 自己の居住用 | 自己の業務用 | 非自己用 |
|-----------------|------------|---------|---------|---------|
| 開発行為許可申請 29条 | 0.1ha未満 | 11,700 | 16,100 | 91,300 |
| | 0.1~0.3ha | 25,000 | 34,100 | 136,700 |
| | 0.3~0.6ha | 47,100 | 69,700 | 205,800 |
| | 0.6~1.0ha | 91,300 | 127,700 | 274,500 |
| | 1.0~3.0ha | 136,300 | 209,800 | 410,200 |
| | 3.0~6.0ha | 183,000 | 282,600 | 538,700 |
| | 6.0~10.0ha | 228,200 | 356,100 | 694,300 |
| | 10.0ha以上 | 319,500 | 502,700 | 923,400 |
| 用途変更等許可 42条 | | | 30,100 | |
| 建築許可申請 43条 | 0.1ha未満 | 9,500 | | |
| | 0.1~0.3ha | 20,700 | | |
| | 0.3~0.6ha | 41,100 | | |
| | 0.6~1.0ha | 72,600 | | |
| | 1.0ha以上 | 101,700 | | |
| 開発登録簿写し交付 | | | | 490 |

市街化調整区域で住宅を建築する場合、「開発許可」も「建築許可」も技術基準や立地基準は全く同じなんだ。しかも、提出する書類や図面はほとんど同じで、違うのは、申請書の様式と手数料くらいだよ。



6

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、効率的で良好なまちづくりを行うため、建築できる建築物の用途、規模等を厳しく規制しています。

開発審査会の議を経ずに建築できる代表的なもの



市街化調整区域では、都市計画法第34条第1号から第13号に掲げられる用途のもの、または都市計画法第34条第14号『開発審査会』の議を経て了承されたものが建築できます。

ここでは、現在の制度上、開発審査会の議を経ずに建築できる代表的なものをご紹介します。

法第34条第11号
「南花園地区」

「開発許可」もしくは「建築許可」を得れば、第2種低層住居専用地域相当の建築物が建てられる地域

法第34条第2号
「十勝川温泉観光区域」

「観光区域」内では、観光資源の有効な利用上必要な建築物が建てられます。



農用地

農用地

法第34条第14号

分家住宅

線引き(昭和45年12月28日)以前から所有している土地に本家が建っており、線引き時点の所有者から2親等以内の親族はその土地に住宅を建てられます。

法第34条第1号

市街化調整区域に住んでいる人のための
公共公益施設・日常サービス店舗等

◆公共公益施設の例

保育園

診療所

◆日常サービス店舗の例

コンビニ

理容室・美容室

※ 市街化区域から1km以上離れていること

法第34条第14号

線引き以前の土地所有者の
住宅

線引き以前から土地を所有している本人のみ、住宅を建築できます。



市街化調整区域

7

条例指定 区域とは・・・

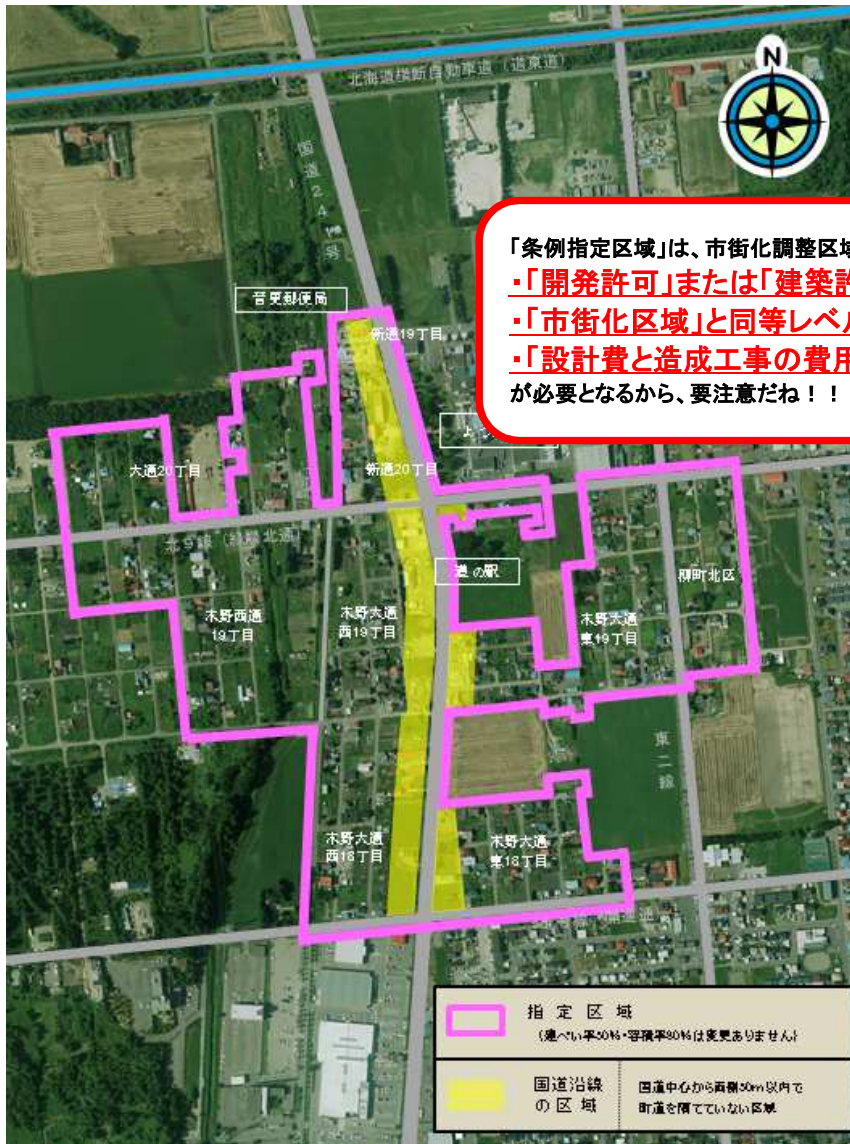
市街化調整区域でも北海道条例で指定された区域では、「開発行為」または「建築許可」を得ることで、住宅など一部の建築物が建てられます。

○ 条例指定区域

「条例指定区域」とは、都市計画法第34条第11号に基づき、北海道条例で指定された区域のことで、音更町には「南花園地区」「開進地区」の2地区があります。

「条例指定区域」は、市街化区域と近接して一体の日常生活圏を構成している区域や集落として、**規制の厳しい市街化調整区域であっても「開発許可」または「建築許可」により、建築物の建設が可能となる**ように、都道府県が区域を指定する制度です。

ただし、「市街化調整区域」は、「市街化区域」のように道路、水道、下水道(汚水・雨水)等の施設が整備されていないので、建築の際には、建築者自らが自己所有地内で、不足している施設を技術基準に基づき整備しなければなりません。よって、**土地代のほかに開発行為や建築許可にかかわる設計費や施設整備にかかる費用が発生します。**



「条例指定区域」は、市街化調整区域なので、
・「開発許可」または「建築許可」
・「市街化区域」と同等レベルの雨水施設整備
・「設計費と造成工事の費用」
が必要となるから、要注意だね！！



8

十勝川温泉 観光開発計画 とは…

十勝川温泉地域の市街化調整区域の一部で、観光資源を有効活用するために必要な建築目的で行う開発行為は、都市計画法34条第2号の立地基準で運用することを定めた計画です。

○ 十勝川温泉観光開発計画

十勝川温泉地区の市街化調整区域内の一部で、観光資源の有効な利用上必要な観光関連施設の立地を許容することで、地域の秩序ある都市的土地利用の維持と観光振興との両立を図るための計画です。

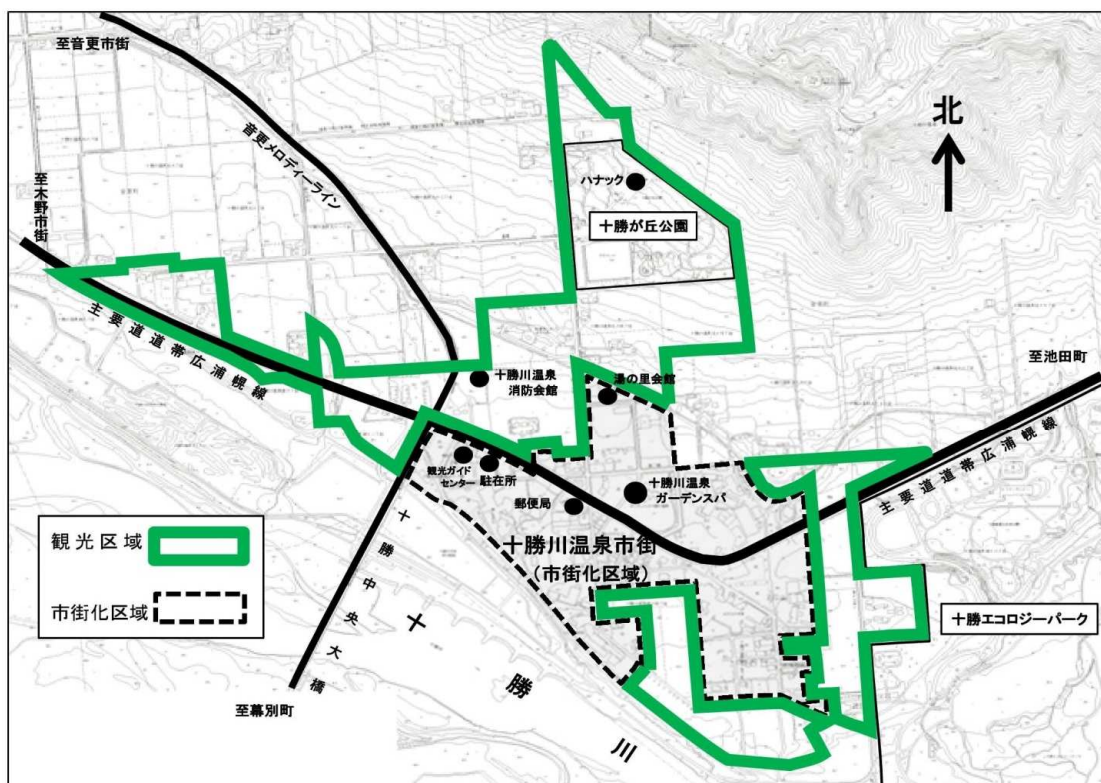
○ 観光区域

観光資源の有効な利用上必要な建築物を建築(用途変更)することが可能な区域のことです。

○ 建築可能対象施設

- (1) 宿泊施設
- (2) 入浴施設
- (3) 料理飲食施設
- (4) 休憩施設
- (5) 土産物販売施設
- (6) 土産物製造施設
- (7) 体験用施設
- (8) 観光サービス関連施設
- (9) 温泉供給施設
- (10) 観光農園
- (11) 運動・レジャー施設
- (12) その他の施設
- (13) 従業員福利施設

地域の観光振興を図る目的である建築物だと判断される必要があるため、音更町の観光部局と事前に協議・調整が必要となります。



十勝川温泉観光開発計画の「観光区域」

9

開発行為許可申請の流れ

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開発行為の手続きが必要となります。

土地にかかっている制限について、事前に十分確認してください。



開発行為申請に必要な書類作成の流れ

事前相談

- 許可の見通し
- 技術指導

農業振興地域除外、農地転用、他法令の確認

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

土地の権利者の同意

現況測量・境界杭設置

排水施設検討(77.61mm/時間の降雨強度に対応する施設)

都市計画法第33条に基づく書類作成
※同時進行

開発行為図面作成

建築図面作成

書類収集

開発行為許可申請

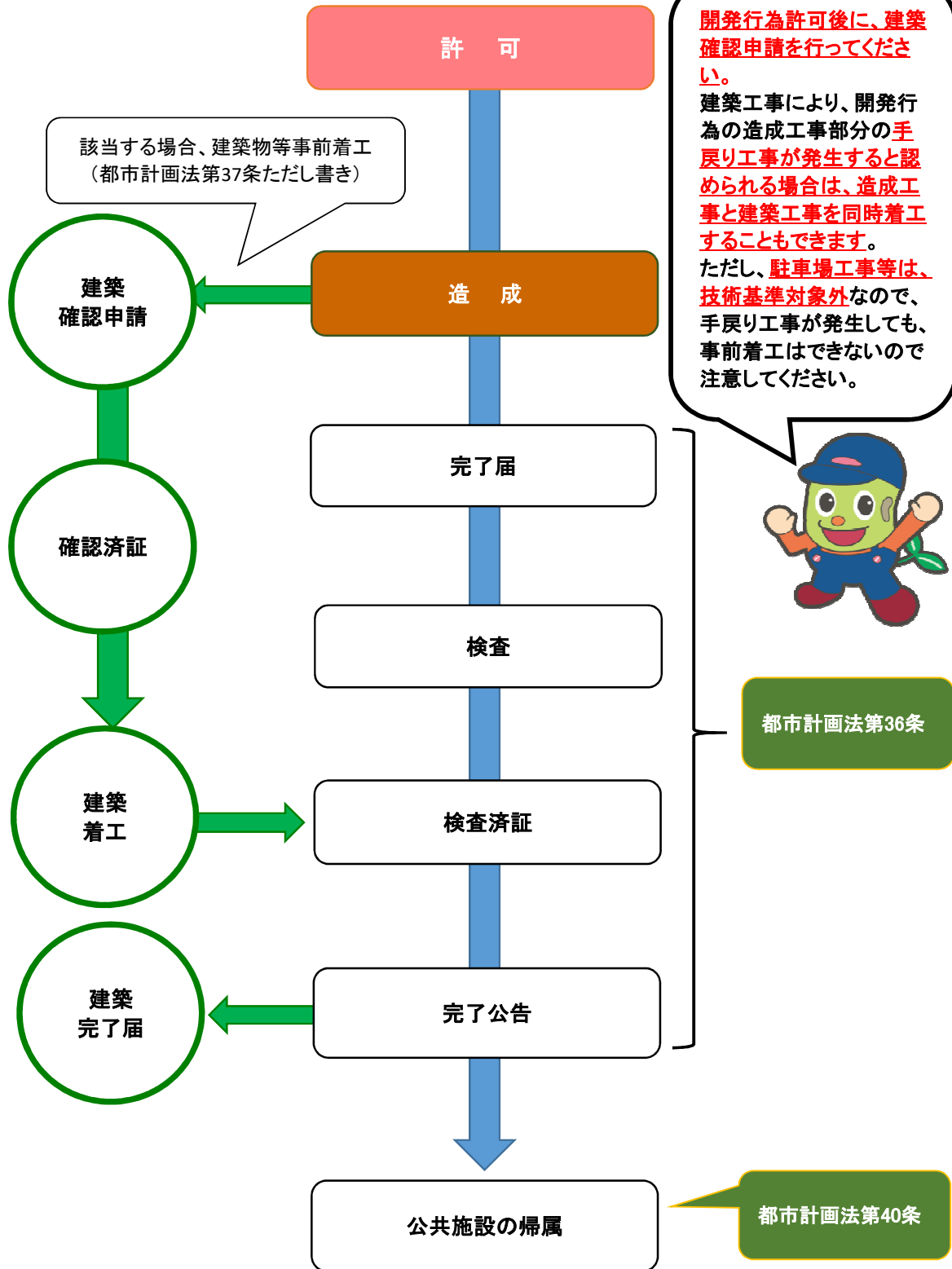
都市計画法第29条に基づく許可申請

許可

10

開発許可後の流れ

許可後に建築確認申請の手続ができます。また、建築工事と造成工事で手戻りが発生する場合には、建築物の事前着工を行えますが、駐車場等の工事は手戻りに該当しません。



開発行為許可後に、建築確認申請を行ってください。
 建築工事により、開発行為の造成工事部分の**手戻り工事が発生すると認められる場合は、造成工事と建築工事を同時着工することもできます。**
 ただし、**駐車場工事等は、技術基準対象外**なので、手戻り工事が発生しても、事前着工はできないので注意してください。



都市計画法第36条

都市計画法第40条

11

開発許可に必要な書類・図面

住宅を建築する場合に「開発許可」「建築許可」に必要な書類・図面を紹介します。

| 提出が義務付けされている書類・図面 | | | |
|-------------------|--|----|--|
| 1 | 開発許可申請書 ← 法29条の場合 建築許可申請書 ← 法43条の場合 | 11 | 地番図・求積図 |
| 2 | 開発許可の施工に関する同意書 (印鑑証明書添付) | 12 | 土地利用計画図 |
| 3 | 登記簿謄本 | 13 | 造成計画平面図 |
| 4 | 印鑑証明書 | 14 | 造成計画断面図 |
| 5 | 公共施設管理者の同意書 | 15 | 排水施設計画平面図 |
| 6 | 公共施設管理者等に関する 協議の経過書 | 16 | 排水施設構造図 |
| 7 | 現況写真 | 17 | 水理計算書 |
| 8 | 開発区域位置図 | 18 | 工程表 |
| 9 | 開発区域区域図 | 19 | 予定建築物及び工作物等の 立面図及び平面図 |
| 10 | 現況図 | 20 | その他許可権者が必要と認め指示する書 類(確認確認申請書 1~6面(案)) |

必要に応じて提出しなければならない書類図面

- ①がけ断面図
- ②擁壁の断面図
- ③排水施設流末構造図
- ④下水道断面図
- ⑤構造計算書
- ⑥安定計算書
- ⑦仕様書
- ⑧その他の工作物についての詳細図
- ⑨その他許可権者が必要と認め指示する図面

今回は、住宅を建築するのに必要な書類・図面だけを説明するね。詳細は、北海道が作成している「開発許可の手引き」を見てね。



お問い合わせ先
音更町 建設部 都市計画課 開発指導係
〒080-0198 北海道河東郡音更町元町2番地
☎ 0155-42-2111 Fax 0155-42-2142