

愛知県行政書士会東三支部・土地利用部会研修会資料

日時；平成 30 年 3 月 8 日（木）14 時～16 時

場所；カリオンビル・4 階中会議室

研修内容；建築許可申請に係る各種手続きについて

（新）都市計画法は昭和 43 年法律第 100 号として、昭和 44 年 6 月 14 日施行された。
都市計画決定；昭和 45 年 11 月 24 日市街化区域が決定された。（今から、48 年前）
昭和 46 年 1 月；開発許可制度の解説（愛知県建築部建築課編集）が発行

既存の権利者の届出（指定された日から 6 カ月以内に届出、5 年以内に行う行為）
⇒今でも逆線引きとして、法第 34 条第 13 号として規定されている。

既存宅地制度の廃止（許可制度に変更された）

平成 13 年 5 月制度廃止され、5 年間は許可不用で建築行為が出来た。

開発許可と建築許可の相違

土地の区画形質の変更の考え方

豊橋市においては、切土・盛土の合計が 1 m 以上の場合には開発許可を要す
各市町村で取扱いが相違（0. 3 m～。0. 5 m～。宅地以外からの変更）

開発許可の場合には、着手、完了手続きを要する

愛知県

愛知県土地開発行為に関する指導要綱・・・1 ha 以上（東三河総局区画調整課）

豊川市

豊川市土地利用事業指導要綱（企画政策課）豊川市役所HP

市街化区域 5 0 0 0 m²以上

市街化調整区域 3 0 0 0 m²以上

土石の採取に係る土地利用事業 1 0 0 0 m²以上

豊川市建築開発事業等に関する指導要綱（建築課）豊川市役所HP

市街化区域で 1 0 0 0 m²以上

市街化調整区域で 5 0 0 m²以上

新城市

新城市土地開発行為に関する指導要綱（企画政策課）新城市役所HP

1 0 0 0 m²以上 1 0 0 0 0 m²未満の開発行為

規制等の調査手段

各市町村の担当窓口

GIS

「のうちナビ」農林水産省

「マップあいち」愛知県HP

「ちずみる豊橋」豊橋市HP

「わがまち地図情報」豊川市HP

「がまごおり都市計画情報マップ」蒲郡市HP

「岡崎市わかまちガイド」岡崎市HP

「とよたiマップ」豊田市HP

砂防指定・・・愛知県各建設事務所・維持管理課

海岸・河川保全区域・・・愛知県各建設事務所ほか

建築許可申請に係る各種手続きについて

申請要件の具備

① 申請内容

都市計画法

建築基準法

農地法

自然公園法

② 申請者

資格等

③ 場所（規制等）

規制区域

道路要件

排水要件

④ その他

過去の違反等（是正）

税法等

■連絡報告事項

(例) 分家の場合

① 申請内容

農家分家・・・昭和45年11月以前からの所有か

非農家分家(大規模集落)・親が線引き前から居住している証明等

② 申請者

親の要件の確認(農家)・実家の元屋敷の売却、農業等の資格

所有地(市街化区域、白地・農用地、農地以外)

農業後継者の有無

申請者の要件・・・所有土地・建物の有無。借家等の契約書

申請地に居住する合理的理由

独身か家庭を持っているか

③ 場所(規制等)

規制区域・・・農用地・・・除外手続き(年間4回)

森林法・・・伐採届

自然公園法・普通地域(届出)、特別区域(許可)

河川・海岸保全区域・許可

都市計画道路等・・・53条許可

その他(埋蔵文化財、砂防指定、土地改良後7年以内?)

道路要件・・・接道要件(通常2m以上道路に接道)、道路後退。斜線制限
排水施設(道路側溝の具備)

排水要件・・・下水道(分流・合流)、道路側溝、水路排水(管理者の承諾)

敷地・・・規模は通常500㎡未満(土地分筆)、開発許可対象か?

がけ条例・・・(建築基準法)土砂等崩壊危険区域、急傾斜地

④ その他

過去の違反・・・是正措置

取得資金

※農家住宅等(離れ)

※収用移転

※開発審議会第16号(面積要件200㎡以上)

※土地改良予定

★建築審査

★開発審査会(年間4～5回)

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、並びに都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保するための制度です。

第1 開発許可を要する開発行為（法第29条）

開発行為（主として建築物の建築又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）については、当該開発行為に着手する前に市長の許可が必要です

ただし、市街化区域内における開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為及び市街化調整区域内における農業、林業、漁業の用に供するための開発行為等については、許可を要しません。

※ 特定工作物

- ・第一種特定工作物：コンクリートプラント、アスファルトプラント等周辺地域の環境を悪化させるおそれのあるもの
- ・第二種特定工作物：ゴルフコース並びにその規模が1ヘクタール以上の野球場・遊園地等の運動・レジャー施設及び墓園

※ 区画形質の変更

- ・区画の変更とは、道路等の公共施設を設けて土地の物理的状況の区分することをいう。単なる分合筆（権利区画の変更）は対象としない。
- ・形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的形質を変更することをいい、現況地盤を基準として、切土、盛土又はその合計の高さが概ね1m以上の造成工事を伴うものをいう。

第2 市街化調整区域内でできる開発行為

1 法第29条の開発許可を要しないもの。（法第29条第1項第2～11号）

- (1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従業者の住宅のためのもの。（2号）
- (2) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの。（3号）
- (3) 都市計画事業、土地区画整理事業の施行として行うもの。（4、5号）
- (4) 市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行うもの。（6、7、8号）
- (5) 公有水面埋立事業の施行として行うもの。（9号）
- (6) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの。（10号）
- (7) 通常管理行為、軽易な行為として行うもの。（11号）

2 法第34条の各号のいずれかに該当し、市長の許可を受けたもの。（法第34条第1～14号）

- (1) 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を営むための店舗等の施設及び公益上必要な建築物。（1号）
- (2) 鉱物資源、観光資源の有効利用上必要な施設。（2号）
- ~~(3) 温度・湿度等特別の条件を必要とする事業用の施設。（3号）~~

※ 注意事項 政令未制定

- (4) 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設。（4号）
- (5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設。（5号）
- (6) 中小企業団地、中小企業の共同化、集団化等に寄与する工場、店舗等の施設。（6号）
- (7) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連（生産活動上）のある工場等の施設。（7号）
- (8) 火薬類取締法に規定する火薬庫等の施設。（8号）
- (9) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる給油所・ドライブイン等の施設。（9号）

(10) 地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域で行うもので、当該地区計画の内容に適合するもの。(10号)

※ 注意事項 リサーチパーク、サンヒル若松、ふれあいガーデンタウン杉山の3地区については、新築の際には1件ごとに開発許可申請をおこなう必要有

(11) 市街化区域に隣接し、又は近隣する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とするもの。(11号)

※ 注意事項 条例未制定

(12) 市街化区域では困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進させないもので、条例において、区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。(12号)

※ 注意事項 条例未制定

(13) 市街化調整区域決定時、既に権利を有していたもの。(6ヶ月以内に届出をしたもので、5年以内に着手するもの)(13号)

(14) 市街化区域では困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進させないもので、開発審査会の議を経たもの。(14号)

基準第1号 分家住宅の建築

- 〃 2号 土地収用対象事業により移転するもの
- 〃 3号 事業所の社宅及び寄宿舍
- 〃 4号 大学等の学生下宿等
- 〃 5号 社寺仏閣及び納骨堂
- 〃 6号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅
- 〃 7号 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張
- 〃 8号 幹線道路の沿道等における流通業務施設
- 〃 9号 有料老人ホーム
- 〃 10号 地域振興のための工場等
- 〃 11号 大規模な既存集落における小規模な工場等
- 〃 12号 介護老人保健施設
- 〃 13号 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置
- 〃 14号 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
- 〃 15号 相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更
- 〃 16号 市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為
- 〃 17号 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物
- 〃 18号 相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更

3 国、県、指定都市等、事務処理市及び(独)都市再生機構等が行うもので、市長との協議が成立したもの(法第34条の2)