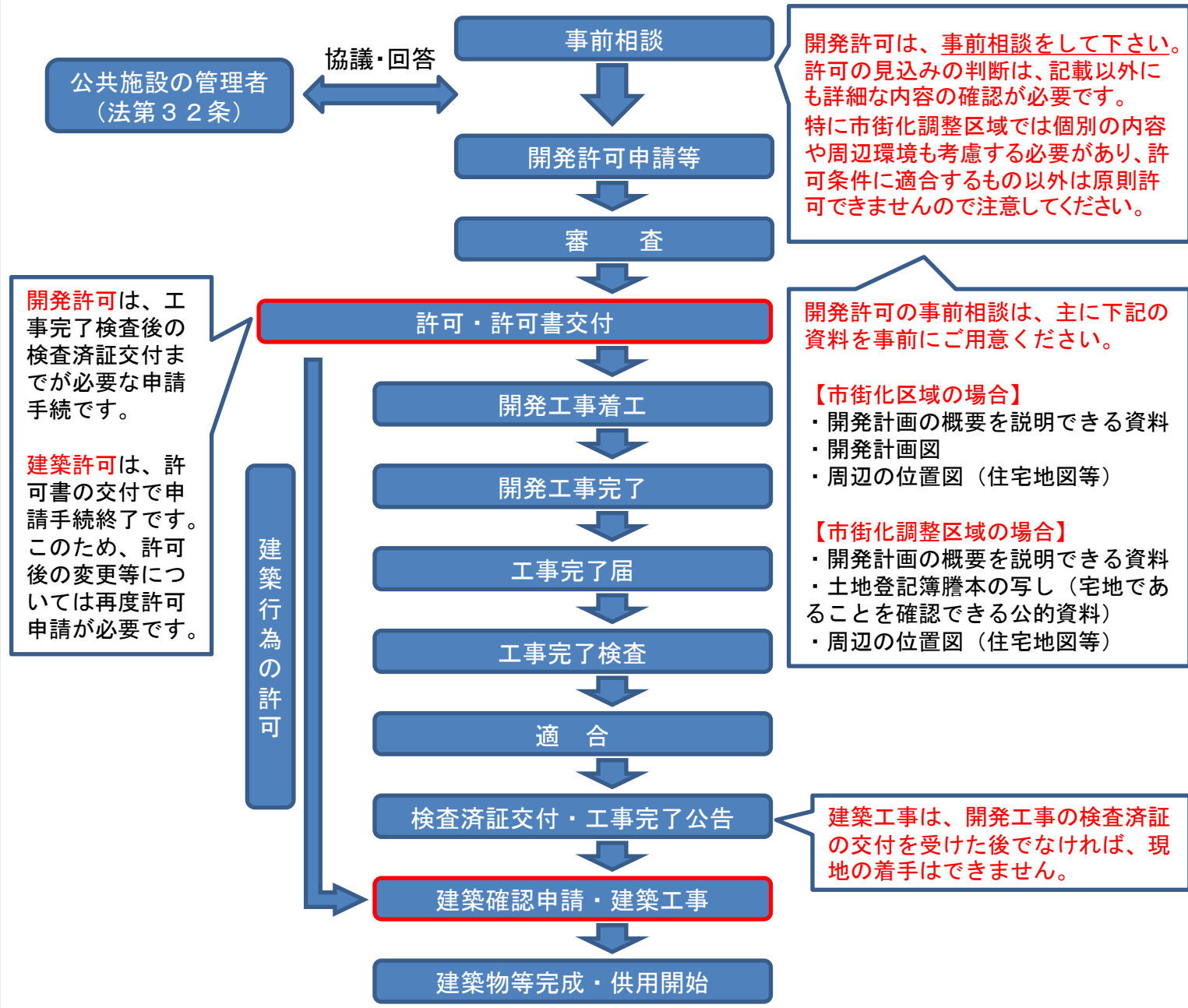


## 開発許可の流れ（市街化調整区域内の建築行為を含む。）



### 開発行為又は建築に関する証明書等の交付【都市計画法施行規則第60条】

建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする場合のみ、建築確認の申請者が開発行為等の証明を求めることができます。  
民間確認検査機関に確認申請を提出する場合、主に市街化区域で1,000㎡以上の敷地や市街化調整区域での建築の場合、検査機関がこの証明書の添付を求めることがあります。  
証明に際し、都市計画法の規定に適合していることを証明する書類等の添付が必要です。

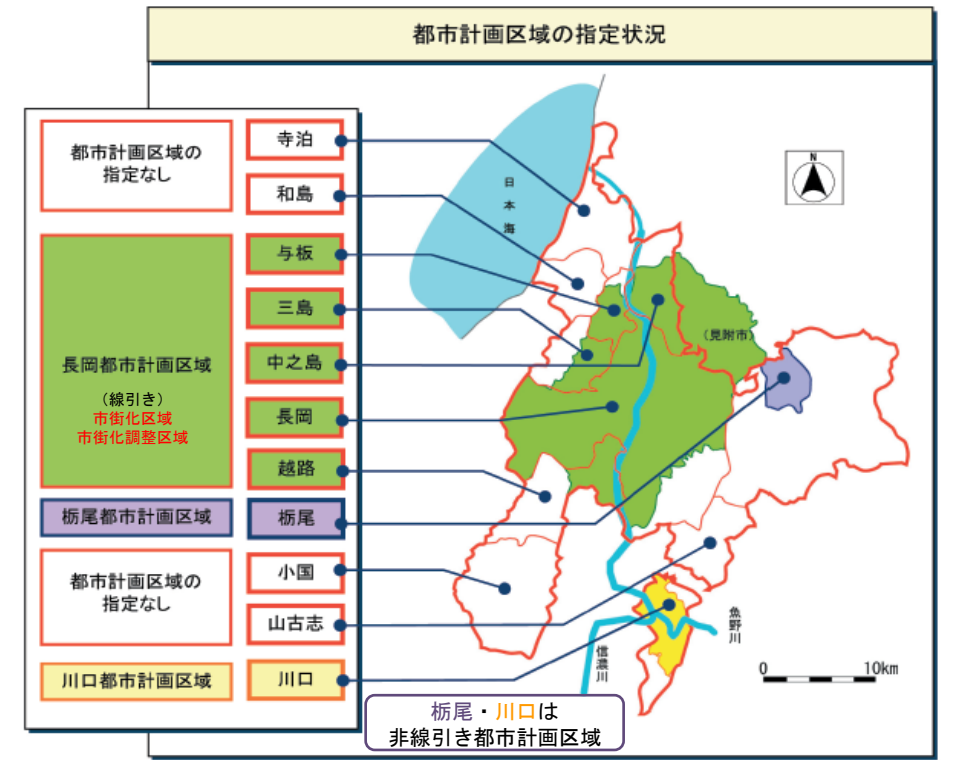
◆お問い合わせ  
長岡市 都市整備部 建築・開発審査課  
〒940-0062 新潟県長岡市大手通2丁目6番地  
フェニックス大手イースト 長岡市役所大手通庁舎  
電話 0258-39-2226  
編集 令和4年4月1日

## 長岡市での開発許可制度のあらまし

現在、長岡市では長岡都市計画区域、栃尾都市計画区域及び川口都市計画区域の3つの都市計画区域が指定されています。

このうち、長岡都市計画区域では「市街化区域」「市街化調整区域」に区分され、特に市街化調整区域では開発を抑制する区域として一定の要件に該当するものを除き、開発が制限されています。

ここでは、都市計画法(以下「法」といいます。)に基づく長岡市での開発許可制度のあらましをご紹介します。



### 開発許可制度について

#### 開発行為とは

法では、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」をいいます。  
この「供する」とは土地利用の目的・物理的形狀等からみて、その主たる利用目的が建築物等にかかるものであることをいいます。

#### 開発行為に該当しないものの例

- ①土取り場で行われる土砂採取における造成  
⇒土砂の採取が主たる目的であり、平坦な土地の造成は副次的なものであるため。
- ②建築物等の上屋のない、いわゆる「青空駐車場」の造成  
⇒建築物・工作物を伴わず、開発行為にあたらなため。

※プレハブ、ユニットハウス等は建築物に該当しますので、注意してください。

#### 開発許可の概要

開発許可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、開発許可権者（長岡市長）の許可を受けなくてはなりません。（法第29条）  
また、開発許可を受けた開発区域内の土地については開発許可権者の工事完了検査を受け（法第36条）、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。（法第37条）

#### 市街化区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の開発許可

これらの区域において、開発区域が下記に示す面積以上となる開発行為を行おうとする場合は、開発許可申請が必要です。許可を受けるためには、その開発計画が道路、排水、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、施行者の工事施行能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。  
(市街化区域 1,000㎡、非線引き都市計画区域 3,000㎡、都市計画区域外 10,000㎡)

## 市街化調整区域の開発許可等

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、許可不要とされているものを除いて、面積の大小に関わらず、**開発行為**については**開発許可**を、また、開発行為を伴わない既存の宅地に行われる**建築行為**についても、**建築許可**を受けなければなりません。

これらの開発許可又は建築許可（以下「開発許可等」といいます。）を受けなければ**建築物等を建築することができません**。

開発許可等を受けるためには、主に法第34条の規定に適合することが必要不可欠であり、それ以外は**許可することができません**。

許可となる場合でも、前頁と同様に**開発計画の規模等に応じて**、道路、排水、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、施行者の工事施行能力等について、法第33条の基準に適合していなければなりません。

## 市街化調整区域で開発許可等が不要な建築物

- ①農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物  
⇒農作業所、農家住宅（**1,000㎡以上の経営農地を耕作する農業経営者の世帯員全員が居住する住宅**）
- ②駅舎、図書館、公民館、変電所その他政令で定める公益上必要な建築物  
⇒主に公共施設を指します。  
※ なお、これらのうち**学校、社会福祉施設、病院・診療所、行政庁舎は開発許可等が必要です**。
- ③市街化調整区域に編入される前（昭和45年9月1日）から、存する建築物の建替え  
⇒**従前と同一の敷地及び用途に限定されます**。なお、住宅以外の建築物で従前の建築面積**1.5倍**を超えるものや、敷地の拡張を行うものは住宅を含め、開発許可等が必要です。
- ④開発許可等を受けた区域における建築物の建替え  
⇒開発許可等を受けた者やその相続人が、**許可を受けた同一の敷地及び用途**で建替えを行うものに限定されます。  
※ 開発許可等を受けた者以外が、建築物の用途変更や、建替えを行う場合は、別途に開発許可等が必要となります。
- ⑤住宅地分譲を目的とした開発区域内で、許可を受けた用途と同一の建築物の建替え  
⇒主な地区は、**高町・長峰・日越地区**ですが、これらの地区では、誰もが住める住宅地分譲を目的とした開発行為が完了済みであり、住宅の建替えや新築などは開発許可等は不要です。

## 市街化調整区域でよくある相談事例

### ①市街化調整区域での建築について

市街化調整区域では市街化を抑制すべき区域とされており、原則として建築物等建築はできません。ただし、右記の法令に基づくものが**例外的に許可**できるものであって、許可を受けることで初めてその効力を有します。

よく「**市街化調整区域で何が建てられますか**」という漠然とした相談があります。場所や目的が不明であることや、許可条件に該当しないため、その多くは「**建てられません**」という回答になります。これらの多くは不動産売買を目的とした相談のため、本来の開発相談とは目的が異なるものです。

市街化調整区域での相談の多くは「**住宅**」の建築を目的としたものですが、それらの場合、土地登記簿謄本で**一定期間以上「宅地」**であることが判断の基本となります。宅地でないものは「**限定されたもの**」のみの許可となりますので、その条件を満たす必要があります。

### ②市街化調整区域での宅地判断について

原則として公的に判断できる「**土地登記簿謄本**」を**判断の基準**としていますので、いわゆる「宅地状態の判断」については、「**基準日における公的資料**」がないものは判断できません。

### ③開発許可のいわゆる「第三者」への担保について

市街化調整区域での開発許可等は、「**用途、利用者、土地により個別に判断し限定したもの**」であり、開発許可等を受けた者以外の第三者が使用する場合は、改めて開発許可等が必要となります。

このため、開発許可等を受けることでの第三者担保は、開発許可制度上はありませんので、担保を有する者が自ら判断することとなります。

### ④住宅の最低敷地面積について

市街化調整区域では、日照、通風、堆雪などを考慮し、**200㎡（約60坪）**を1宅地の標準としております。市街化区域では、地価等の点を考慮し、**165㎡（約50坪）**を、うち、第1種低層住居専用地域では建蔽率等を考慮し、**200㎡（約60坪）**を標準としております。

## 市街化調整区域で建築できるもの

市街化調整区域において**開発許可等**を受けることで**建築できるもの**は、法第34条各号に掲げられていますが、相談案件の主なものは次のとおりです。

### 市街化調整区域に住んでいる人のための公益施設（福祉施設、診療所等）・日用品店舗等【第1号】

立地の場所	市街化調整区域の既存集落内（第11、第12号区域を参照）
規模	延床面積200㎡未満、敷地面積1,000㎡未満（公益施設を除く）
建築物の例	福祉施設、診療所、コンビニエンスストア、理容室、修理工場 など

### 主要道路沿線に立地する道路管理施設・沿道サービス施設等【第9号】

立地の場所	国道・県道で道路幅員8m以上かつ車道幅員が6mのものに接しており、交通量等からみて適切な道路の沿線
規模	敷地面積3,000㎡未満
建築物の例	ドライブイン、ガソリンスタンド、道路管理施設、コンビニエンスストア

**施設の設置は市街化区域及び同種施設から道路沿線上で1km以上離れていること。**

長岡市都市計画法施行条例で指定した集落区域内で、指定した建築物の用途に該当しないもの【第11号】

対象集落	⇒ 市街化区域から1.1km以内の集落（一部該当可）内で、災害リスクのある区域を除外した区域（集落⇒45以上の建築物が100m以内に連続している区域）
建築できる土地	⇒ <b>申請時において10年以上</b> 、宅地（土地登記簿宅地）又は宅地状態（課税台帳上宅地と評価されている土地）の土地
建築できるもの	⇒ <b>戸建住宅、兼用住宅の一部、それらの附属建築物（これ以外は建築できません）</b>

※対象集落区域は、窓口で閲覧できます（令和4年4月1日に区域を見直しました）。

長岡市都市計画法施行条例で定型的に処理できるものとして、集落区域又は予定建築物の用途を定めたもの【第12号】

対象集落	⇒ 市街化調整区域区全域での対象集落内で、災害リスクのある区域を除外した区域（集落⇒45以上の建築物が100m以内に連続している区域）
建築できるもの	⇒ 規則で定めている21項目の基準に該当する建築物
主な基準	⇒ <b>分家住宅、戸建専用住宅（10年以上宅地もしくは自己所有地に建てるもの）、地区集会所、既存建築物の建替・敷地の拡張、建築物の用途変更 など</b>

※対象集落区域および基準は窓口で閲覧できます（令和4年4月1日に区域を見直しました）。

### 相談での注意事項

- ①第1号、第9号については、市街化調整区域では**実質的に飽和状態**となっているため、**新たな立地は難しい状況**にあります。特に第1号については、市街化調整区域の住民のための公共施設や日用品店舗等に限定されるため、市街化区域や市内全域を対象としたものは許可できません。
- ②相談地が**災害危険区域、地すべり防止区域及び土砂災害特別警戒区域**その他**災害の発生の恐れのある区域が含まれる**ときは、許可できない場合があります。