

I. 開発許可等を要する範囲

1. 開発許可の申請が必要な場合

本市の区域内において、開発行為(法第4条第12項に規定する開発行為をいう。)を行う場合は、特定の開発行為を除き、あらかじめ、本市の許可が必要となります。(法第29条)

平成18年1月の合併によって、本市の区域内には、都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域、非線引区域)、都市計画区域外など、都市計画法上様々な種類の区域が存在することになりました。それぞれの区域によって、取扱いが異なりますので、どのような手続きを必要とするかについては、図1-1を参考にしつつ個別にご相談ください。

なかでも、市街化調整区域は、建築行為等について厳しい規制がありますので、慎重にご計画ください。

なお、市街化区域については平成11年4月に、市街化調整区域については平成14年4月に三重県知事から開発許可権限を受任し、本市で許可事務を行ってきました。平成18年1月の合併からは、新市の区域についても津市が開発許可を行っています。(県事務処理条例第2条第2項)

※開発区域が本市と他の県、市にわたる場合は、別途ご確認ください。

2. 宅開条例に基づく確認を要する場合

上記による開発許可を要しない場合であっても、本市の区域内における都市計画区域外で行う開発区域の面積が3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、宅開条例に基づく確認が必要となります。

なお、平成19年4月1日から権限を受任し、本市で確認事務を行っています。

3. 指導要綱に基づく届出を要する場合

本市では、上記1による許可を要しない場合であっても、開発区域の面積が500㎡以上の開発行為や資材置場、駐車場造成等を行う500㎡以上の土地の区画形質の変更(以下「開発事業」という。)に該当する場合には、指導要綱に基づく届出をお願いしています。(指導要綱第2条、第3条)

図 1-1 開発許可等の手続きの要否概要図

区 分	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域非線引き		都市計画区域外
面積・旧市町村名	津・久居・河芸・香良洲	津・久居・河芸・香良洲	芸濃	安濃	久居・芸濃・美里・一志・白山・美杉
10,000㎡以上					法29条2項
3,000～10,000㎡未満	法29条1項	法29条1項	法29条1項	法29条1項	宅開条例
1,000～3,000㎡未満		法43条1項			
500～1,000㎡未満	指導要綱	法34条各号に該当するもののみ			指導要綱
0～500㎡	不 要				不 要

(注)

- ・ 上記は、あくまでも概要図ですので、要否の確認については必ず開発指導室で確認をしてください。
 なお、線引都市計画区域内については、次頁の図1-2に詳細を掲載してありますので、参考にしてください。

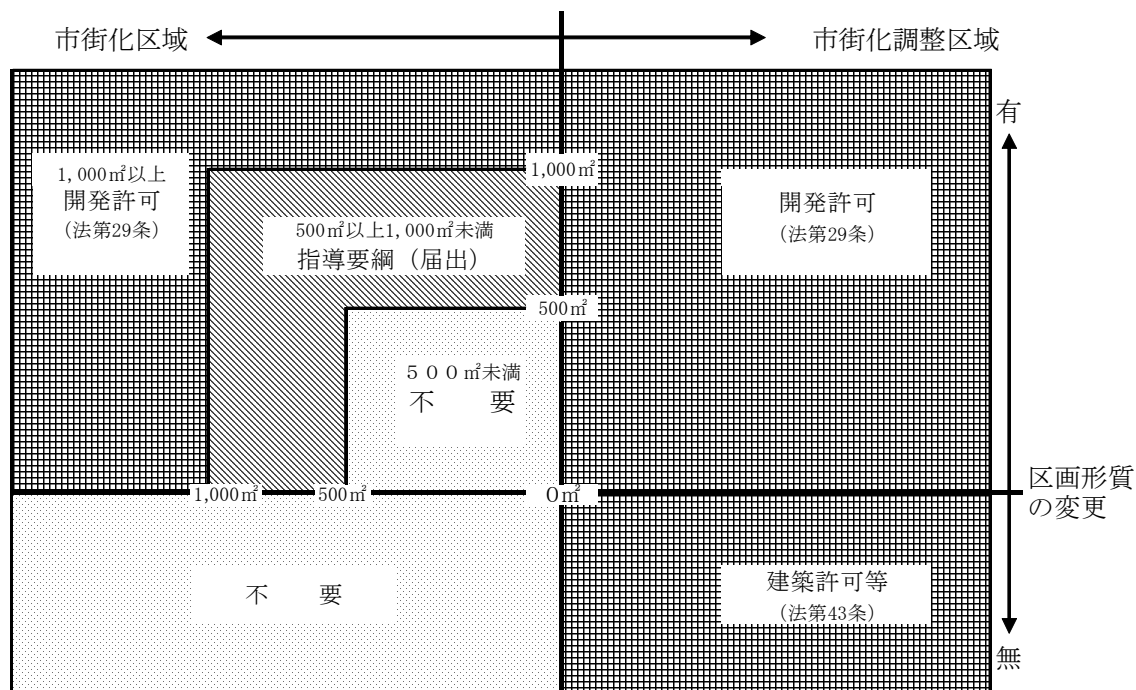
※市街化区域・市街化調整区域決定(いわゆる線引き)の時期

昭和45年8月31日 旧津市(津市高野尾町、大里を除く)、旧久居市、旧河芸町、旧香良洲町

昭和53年3月31日 津市高野尾町、大里

図 1-2 線引都市計画区域内の開発許可等に係る手続の要否

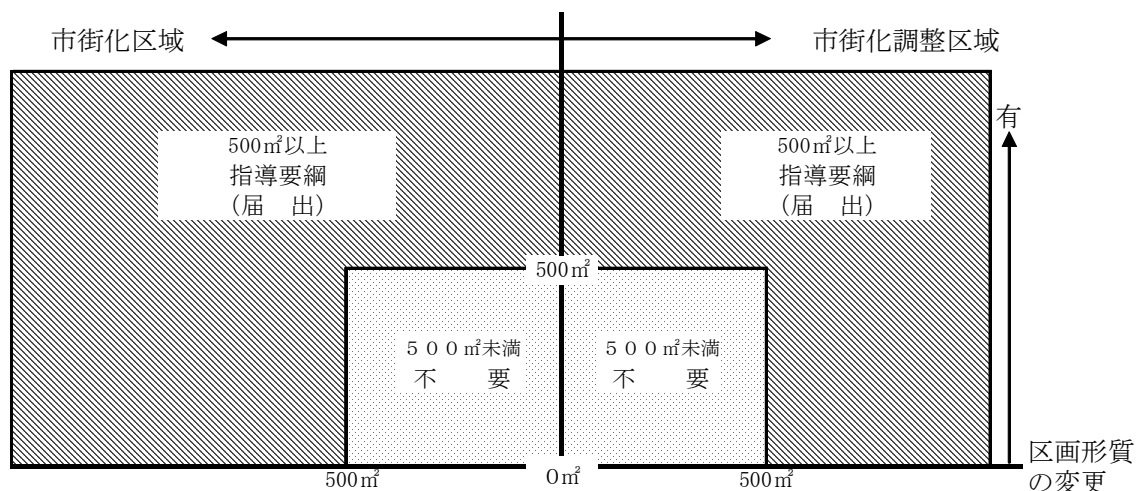
◆ (建築物の建築を伴う場合)



(注)

- ・法第29条ただし書各号のいずれかに該当する開発行為は、許可不要です。
ただし、第1号から第3号までの開発行為で開発区域の面積が500㎡以上の場合、指導要綱に基づく届出をお願いします。
 - ・建築許可等(法第43条)については、P.8、36～37を参照してください。
 - ・詳しくは、線引都市計画区域内の手順分岐フロー図(P.42、43)を参照してください。
- ※上記は、あくまでも一般的な判断をするための参考です。建築確認申請時に必要となる開発許可や要綱の届出等の要否は、適合証明や敷地報告の提出をもって個別に審査いたしますので、必ず開発指導室までご確認ください。

◆ (建築物の建築を伴わない場合)



メモ1 開発行為の定義

「開発行為」とは、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。(法第4条第12項)

※ 形質の変更とは、30cm以上の切土、盛土による物理的形狀の変更と農地、山林等を宅地とする場合などの質の変更をいいます。

メモ2 市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域に係る開発行為については、法第34条各号のいずれかの許可基準に適合していることが必要となりますので、あらかじめ確認をしてください。(県ハンドブック参照)

メモ3 開発許可の適用除外

開発許可の適用が除外されるものは、法第29条各号のとおりです。(県ハンドブック参照)

なお、適用除外であっても開発区域の面積が500㎡以上の場合は、指導要綱に基づく届出をお願いしています。

メモ4 敷地報告と適合証明

本市では、建築しようとする建築物の敷地面積が500㎡以上で区画形質の変更がない場合でも、従前の利用形態が宅地でないときは、「建築敷地に関する報告書」の提出をお願いしています。(開発行為等に該当しない旨の確認を書面により行い、確認機関からの照会に対応するため。)

また、建築場所によっては、開発許可を必要としない、または適合していることを証明するために「都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書」の申請が必要になります。

なお、現況の敷地に至った経過によっては、開発行為等に該当し、許可申請等の手続が必要となる場合があります。

※ 適合証明を必要とするかどうかは、その土地の地歴や面積、都市計画区域の種別によって取り扱いが異なりますので、建築確認機関や開発指導室へご確認ください。

メモ5 大規模開発(旧法第34条10号イ)

調整区域内での5ha以上の開発行為を許可できるとする基準は廃止されました。

4. 市街化調整区域での開発・建築行為等について

市街化調整区域での開発行為、建築行為等については厳しい規制があります。

基本的には、特定の要件がある場合を除いて建築が認められず、また認められる場合も許可を必要とすることになりますので、計画をされる場合は、必ず事前にご相談いただくようお願いいたします。

- ・開発行為を伴うものは、法第 29 条の開発許可を必要とします。
- ・開発許可を受けた開発区域内であっても、予定建築物等以外の建築物等の建築などを行う場合は、法第 42 条の許可が必要です。
- ・開発行為のない建築物の建築等についても、法第 43 条の許可を必要とします。

いずれの場合も市街化調整区域の許可基準に適合するなどの一定の要件が必要となります。（P. 35～P. 37）

メモ 6 既存宅地制度廃止

既存宅地制度は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が平成13年5月18日に施行されたことに伴い廃止され、平成18年5月18日以降当該土地に新たに建物を建てることができなくなりましたので、ご注意ください。

なお、すでに適正に建築された建築物がある場合は、同用途、同規模、同種の構造であれば、建て替えができます。