

市街化区域と市街化調整区域が決定

昭和45年11月16日から実施



このたび新しい都市計画法により、市街化区域と市街化調整区域とに分けられることになり、その策定作業が昨年秋から県・市で行なわれてきましたが、去る10月22日の県都市計画地方審議会承認を経て、建設大臣の認可を受けたので、新潟市の市街化区域と市街化調整区域が11月16日に決定され、今後、宅地をつくる時や家を建てる時、いろいろ制限をうけることになりました。

住みよい都市づくり

住みよいまちづくりをすすめることは、市民みんなが望んでいます。しかし、郊外の一部に見られるように、道路や下水道など公共施設がととのかないまま、田んぼへ住宅や工場が建ち並んでいくのが現状です。このような無秩序な開発をなくそうと、新しい都市計画法では、市街地として家や工場を建ててよいところ「市街化区域」と、建てるのが制限されること「市街化調整区域」とをはっきり区分けしました。

市街化区域と市街化調整区域

市街化区域は、新潟市の場合この区域をさすかといいますが、いま市街地になっている区域と、こんご10年ほどの間に、計画的に市街化を図っていく区域です。

区域内は、住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域にわけ、住宅や道路・公園・下水道などの都市施設を整備していきます。つまり、都市公害などを考えて、住宅や工場などを区別して、地区の特性を生かしながら調和のとれた住みよい都市にするわけです。

市街化調整区域とは

市街化調整区域は、市街化をおさえて農業地帯に重点をおき、農林地として保存しようとする区域です。この区域内は、農地の保護や、農業の公共投資を積極的におこなう、原則として宅地造成や建物の建築はできません。つまり農林地の都市化を防ぎ、農業生産を促進するわけです。

市街化調整区域内に土地(借地)のあるかたへ

このように、市街化調整区域では、原則として建物を建てるのができなくなりました。ただし、家などを建てる目的で、市街化調整区域内に昭和45年11月15日以前

に土地(借地権を含む)をもって居るかたは、次のようにすれば宅地造成や住宅の建築ができますので「既存の権利届出書」を昭和46年5月15日までに市を経由して県に届け出てください。なお上記の期日までに届け出をいたしませんと市街化調整区域内で建築物を建築することは出来ませんから注意してください。

〇来年5月15日までに届け出を

次のかたは昭和46年5月15日までに市建築指導課へ届け出てください。

- 昭和45年11月15日以前から、市街化調整区域内に、自分が住む家や工場を建てる目的で土地(借地権を含む)をもっているかた。
 - 昭和45年11月15日以前から、市街化調整区域内に、自分の業務のための工場・商店・旅館などを建てる目的で、土地(借地権を含む)をもっているかた。
- ①、②の土地の地目が農地であるときは、農地法第5条の転用許可書(写)が必要です。

〇「既存の権利届出書」の用紙は市建築指導課にあります

〇5年以内に造成や建築を

「既存の権利届出書」を届け出たかたは、11月16日から5年以内(昭和50年11月15日まで)におこなう宅地造成や建物の建築に限り、県知事の許可が受けられます。

〇次の場合はダメ

届け出ようとする土地が、農地であるときは、11月15日までに転用の許可を受けたものでないと、残念ながら家や工場を建てるのができません。



※様式

既存の権利届出書

都市計画法第34条第9号の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

昭和 年 月 日
新潟県知事 殿
土木事務所長

届出者 住所
氏名又は名称及び代表者名 ⑩

届出者の職業
(法人にあっては、その業務の内容)

土地 所在地及び地番
地目 農地転用許可番号 年 月 日 第 号
地積

土地又は土地の権利に関する所有権の移転の権利を有している目的
所有権以外の権利の種類及び内容

届出書受理年月日及び担当者印 年 月 日 第 号 ⑪

届出許可又は不許可 許可 不許可

届出書受理年月日及び担当者印 年 月 日 新潟県印 第 号

注) 車印のある欄は記入しないこと。

※様式

開発行為許可申請書

都市計画法第29条の規定により開発行為(開発行為)の許可を申請します。

昭和 年 月 日
新潟県知事 殿
土木事務所長
申請者 住所
氏名又は名称及び代表者名 ⑩

申請者 住所
氏名又は名称及び代表者名 ⑩

1 開発区域内に含まれる地域の名称	〇〇市〇〇区〇〇町の〇〇番〇〇号
2 開発区域の面積	〇〇〇〇平方メートル
3 予定建築物の用途	
4 工事着手予定年月日	年 月 日
5 工事完了予定年月日	年 月 日
7 自己の親族に業務の用に供するものか否かの別	
8 法第34条の該当号及び該当する理由	
9 その他必要な事項	

※ 受付番号 年 月 日 第 号

※ 許可に附した条件

※ 許可番号 年 月 日 第 号

注) 車印のある欄は記入しないこと。
① 法第34条の該当号及び該当する理由は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内におこなわれる場合には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

宅地造成は県知事の許可を受けて

(工場用地なども含みます)

家を建てるには

市街化区域は1,000平方メートル以上
建物を建てる時は、従来どおり建築確認を受けていただきますが、土地造成がともなうときは、次のことを守ってください。
市街化区域の中で、1,000平方メートル(約300坪)以上の宅地造成をするときは、まえて宅地造成に關係がある公共施設の管理者の同意を受けてください。(宅地造成などを開発行為、知事の許可を開発許可といいますが、1,000平方メートル未満の小規模な宅地造成は、許可がいりません。)

市街化調整区域では禁止

市街化調整区域は、市街化をおさえて農業面におかれる区域です。原則として宅地造成や建物の建築は禁止されます。しかし目的によっては、市街化調整区域でも、宅地造成や建物の建築ができる場合があります。許可がけられないもの、または許可を受けなければならないものは、おもに次のようなものです。

〇市街化調整区域での例外

- 【許可がいらないもの】
- 農林漁業に従事している人たちが、その業務や居住のために建物を建てる場合。
 - 農林漁業用として利用する畜舎、温室などを建てる場合。
 - 学校、公民館などの公益的な建物や国・県などがおこなうもの
 - 土地区画整理事業(土地区画整理法に基づく認可は必要)又は都市計画事業としておこなうもの
 - 10平方メートル以内の増築又は車庫、物置などの建築等軽易なもの。

【許可を受ければできるもの】

- 市街化調整区域内に居住している人の日常生活に必要な物品の販売店などを建てる場合。
- 市街化調整区域内にある鉱物資源、観光資源を利用するために必要な建物。
- 市街化調整区域内の農産物を加工したり貯蔵したりする建物。
- 国や県が助成する中小企業の共同化、集団化に寄与する建物。
- 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連をもつ工場などの建物。
- 市街化調整区域が定められた時、自分の住宅や自分の業務用建物を建てるため所有(借地権も含む)している土地を6カ月以内に届け出たかたが、その目的で5年以内におこなうもの。
- 20ヘクタール以上の開発行為で計画的市街化を図るうえで支障ない県開発審査会が認めたもの
- 市街化調整区域内の農家の二三男が分家する場合の住宅を建てる場合。

市街化調整区域での建築

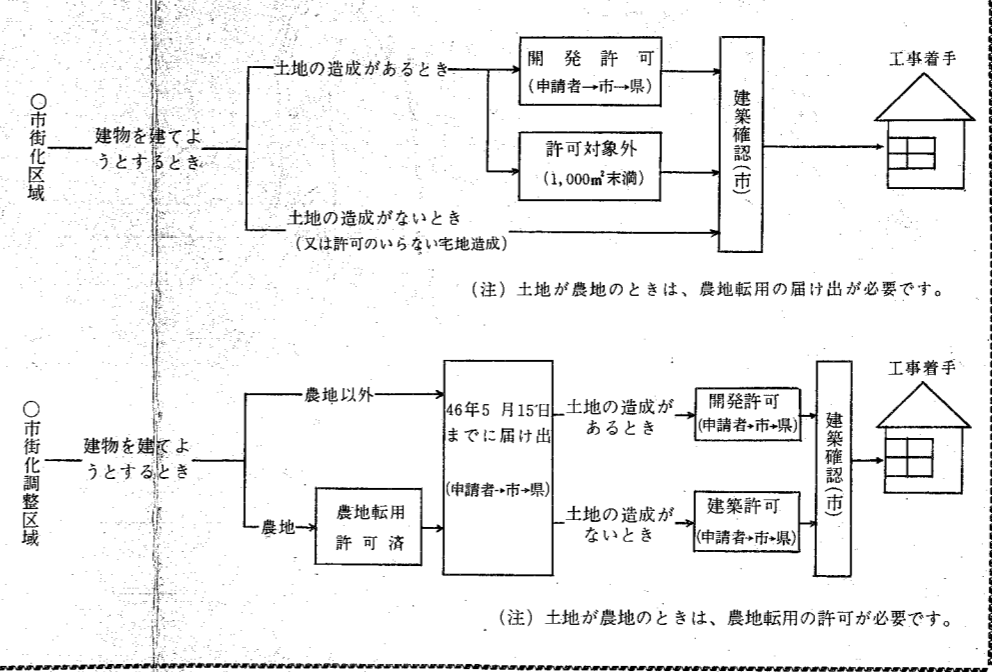
市街化調整区域で宅地造成の許可(農地の場合は農地転用の許可が必要)をする場合に、県知事は、建ぺい率・建物の敷地・構造設備などを、とくに制限することがあります。なお、この制限を変更してもらいたいとき、また、開発許可を受けたときに予定していた建物以外のものを建てたいときは許可が必要です。

また、宅地造成の必要がなく、建物だけ建てる場合でも、県知事の建築許可が必要になります。

開発行為の許可申請は

開発行為許可申請書は市建築指導課へ出してください。市から県へ提出いたします。

家を建てる時の順序



(注) 土地が農地のときは、農地転用の届け出が必要です。

(注) 土地が農地のときは、農地転用の許可が必要です。

都市計画施設等の区域内における建築の規制

都市計画施設(都市計画において定められた道路・公園・下水道等)の区域又は土地区画整理事業の施行区域内において建物を建てようとするかたは、県知事の許可を受けてください。
その建物が都市計画施設もしくは土地区画整理事業にかかわる都市計画に適合し、又はその建物が下記の要件に該当して、たやすく移動できたり、除却することが可能であれば必ず許可されません。
①階数が2以下で地階がないこと。
②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であること。
※届け出先は市都市計画課

※様式

許可申請書

昭和 年 月 日
新潟県新潟市土木事務所長
申請者 住所
氏名 ⑩

都市計画法第53条第1項の許可を申請したいので、次のとおり申請します。

建築物の敷地の所在地	
建築物の構造	木造平家 鉄骨平家 コンクリートブロック造 木造2階 鉄骨2階 その他
建築の種類	新築 増築 改築 移転
敷地等の面積	敷地面積 ㎡ 延床面積 ㎡ 建築面積 ㎡

注) 届け出先は市都市計画課
ア 敷地内における建築物の位置を示した図面(縦横500分の1以上のもの)
イ 二以上の建築物の敷地面積が敷地面積の20%以上のもの
ウ 各階平面図で縦横200分の1以上のもの
エ その他必要となるべき事項を記載した図面
⑩ 申請者が法人の場合は、法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。