

「酒田市開発許可等の基準に関する条例」の概要

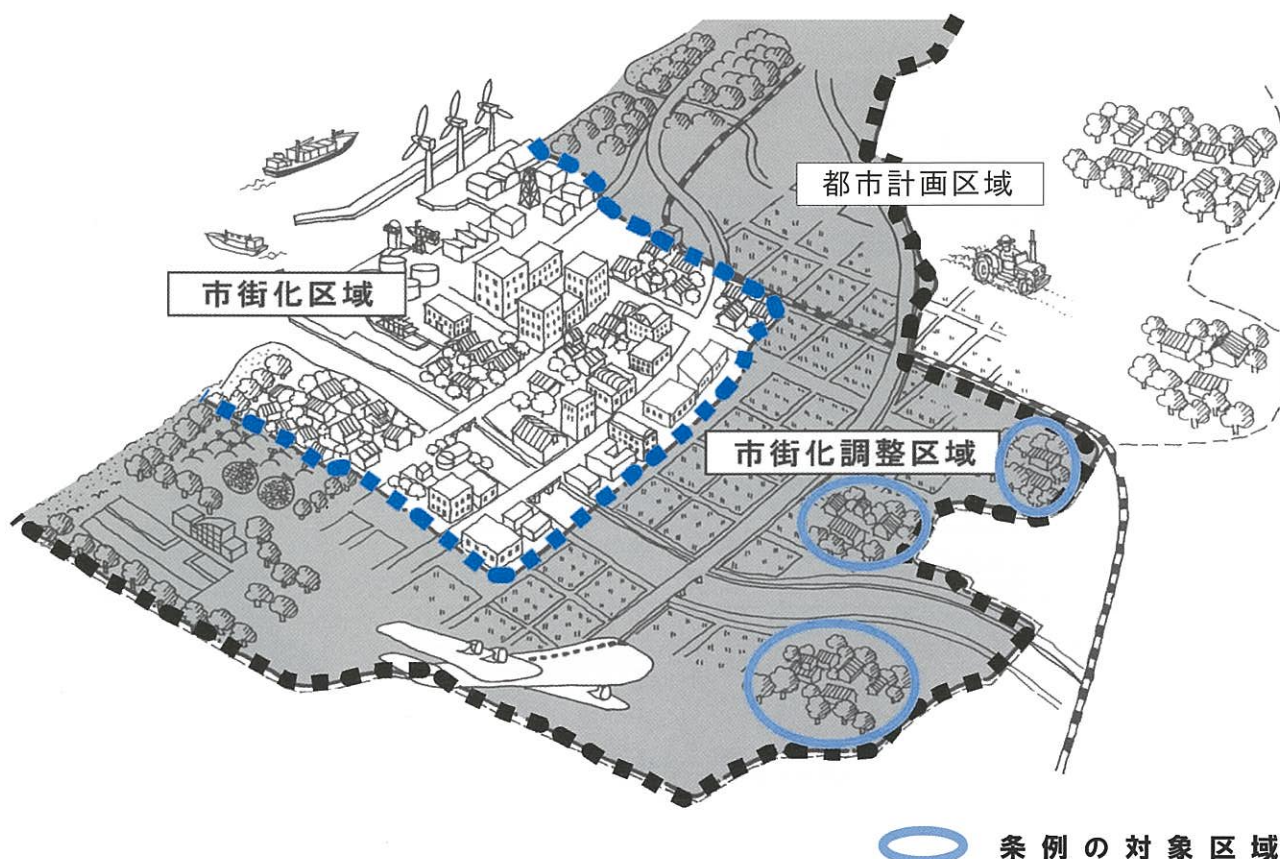
市街化調整区域内の開発行為等が緩和されます。



市街化調整区域は、市街化を抑制し、自然環境や営農環境を保全する区域とされており、これまで農林漁業の用に供する建築物や農家等の分家住宅、集落内に現に居住している方の住宅などを除き、建築物の建築や土地の造成等（「開発行為等」）は原則として認められていませんでした。

しかし、都市計画法の改正により、地域の実情に応じて一定の緩和ができるようになったことから、酒田市では市街化調整区域の未利用宅地の有効利用と既存集落の活性化を図ることを目的に、市街化調整区域内の集落における自己居住用の住宅などの建築を認める「酒田市開発行為等の基準に関する条例」を制定し、平成17年4月1日より施行しました。

（このパンフレットでは、条例の内容を理解していただくために、都市計画区域や開発許可制度についても説明しています。）



都市計画区域と区域区分（線引き）

■都市計画区域

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活や基本的な都市活動を確保するために、都市計画法などの適用を受ける範囲であり、道路や公園、下水道などの整備や土地利用に関する都市計画を考えるうえでもっとも基本となる区域です。

■区域区分（線引き）

都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つの区域に区分することを区域区分（線引き）といいます。（酒田市では昭和59年より区域指定しています。）

市街化区域は、優先的・計画的に市街化を進める区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制して農地や緑地などの自然環境を保全する区域です。

区域区分によって、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成が図られ、市街化調整区域では、自然環境の保全と農林漁業用地の確保を図ることが可能となります。

開発許可制度

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域内で開発行為をする場合や市街化調整区域内で建築行為をする場合などについて、一定の基準を設けて、許可がいるようにした制度のことで、

■開発行為とは

主に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（盛土、切土、田から宅地に変更等）の変更をいいます。

■建築行為とは

市街化調整区域内で開発行為を伴わない建築物の建築をいい、既に整地され宅地化されている土地での新築、改築のほか既存建築物の用途を変更する行為をいいます。

開発許可の要否（概要）

	市街化区域	市街化調整区域	区域区分を定めない都市計画区域
許可を要する開発行為	開発区域が 1,000 m ² 以上の場合	原則、すべて	開発区域が 3,000 m ² 以上の場合
許可を要しない開発行為	①開発区域が 1,000 m ² 未 満の場合 ②物置、車庫等の付属建 築物 ③10 m ² 以内の増改築	②、③の場合 ④農漁林業の資機材庫 ⑤農漁林業従事者の住居	②、③、④、⑤の場合 ⑥開発区域が 3,000 m ² 未 満の場合

開発許可等基準条例の概要

■ 条例の基本的な考え方

条例で新たに認められる開発は、開発を抑制する区域という市街化調整区域の位置付けを変えないよう、以下のことを基本にしています。

- ①コンパクトな都市づくりを推進するため、計画的な土地利用に支障がないもの。
- ②開発によって周辺の土地利用、環境に極力影響を与えないもの。
- ③道路や下水道の整備など、新たな公共投資を伴わないもの。

建築物が建築できる土地の区域

【新たに宅地化(農地等から宅地)する場合】

次の全ての要件を満たす土地であること。

- ①既存集落内及びその外縁部にある土地
- ②農業振興地域の農用地区域外(白地)である土地
- ③建築基準法第42条に規定する道路(国道、県道、市道等の公道、都市計画区域に指定される以前から現に存在する道、私道の位置指定をした道路等)に接している土地
- ④区域内の排水が、下水道、農業集落排水等の排水施設に適切に排出できる土地
- ⑤開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない農地等で、面積200㎡以上500㎡未満で、原則として敷地が道路に10m以上接している土地

【現在宅地となっている土地の場合】

宅地であることが登記事項証明書や家屋台帳などの公的に証明できる土地で、上記の①、②、③と④の基準を満たす土地

建築できる建築物の用途と規模

I. 自己の居住の用に供する住宅及び小規模な併用住宅

II. 市内で生産される農産物を直接販売する

店舗で床面積150㎡以内の建築物

III. 市が造成した工業団地(新堀工業団地)

内の場合は、住宅、共同住宅を除いて、用途地域の工業地域に建築できる建築物

(注) 対象集落であったとしても、要件を満たしていなければ建築することはできません。また農地を宅地にする場合は、別に農地法による農地転用の手続きが必要です。建築できるかどうかについては、都市計画課にお問い合わせください。



条例の対象となる集落

南遊佐地区	西谷地、六ッ新田
本楯地区	本楯、越橋、北吉田、高田、京屋
上田地区	吉田新田
北平田地区	牧曾根
中平田地区	大多新田、土崎、勝保関、大野新田、小牧、茨野新田
西荒瀬地区、新堀地区、十坂地区、広野地区、黒森地区、浜中地区	全集落
その他の地区	仁助谷地、出雲、遊摺部、大宮

よくある質問Q&A

Q 区域指定されると、許可を受けなくても開発行為ができるのですか。

A 条例で指定しても、市街化調整区域であることに変わりはありませんので、開発行為を行う場合は開発許可が必要です。また、開発行為を伴わない建築行為を行う場合には建築許可が必要です。

Q 建築物の用途や敷地面積の制限に合っていない既存建築物の建替えはできなくなるのですか。

A 建築物の用途や敷地面積の制限は、この条例に基づいて開発行為等を行う場合に適用されるもので、既存建築物の建替え等には適用されません。したがって、既存建物の建替えはできます。

Q 現在は道路基準に満たさなくても、今後道路用地を確保して、市が道路整備を実施し、完成したところを認めることはできませんか。

A この条例は、既存の公共施設で足りる範囲で開発を認めるものであり、開発するために新たな公共投資による都市基盤整備は考えておりません。

Q 区域指定は市街化調整区域の乱開発につながるのですか。

A 開発できる土地として、農業振興地域の白地であること、道路に接していること、排水が適切に排出できること等、また、農地を開発する場合は良好な宅地利用をしていただくために200㎡から500㎡未満、道路に10m以上敷地が接していることとしています。建物の用途も自分が居住する住宅に限定しています。周辺環境と調和するような低密度な土地利用を誘導するものであり、乱開発のおそれはないと考えています。



Q 下水道等の排水施設に必ず接続しなければならないのですか。

A 開発に伴って、周辺環境の悪化を及ぼすことはできませんし、新たな公共施設の整備は考えていません。既存の排水施設が整備されている区域においては、原則としてその施設への接続によって排水をすることになります。当市の場合、公共下水道、農業集落排水、合併浄化槽と集落によって排水方法が異なりますので、開発にあたっては十分調査を行ってください。

酒田市企画振興部都市デザイン課都市計画係

〒998-8540 酒田市本町二丁目 2-45 TEL : 0234-26-5746 FAX : 0234-26-6482

Eメール : toshi-design@city.sakata.lg.jp