

都市計画法よくある質問と回答

※注意:具体的な取扱については、ケースにより違うことがありますので、窓口にてご確認ください。

目次

総論
質問1 開発許可制度とは何ですか?なぜ必要なのですか?
質問2 市街化区域及び市街化調整区域とは何ですか?
質問3 開発行為とは何ですか?
質問4 開発行為や建築行為はどのような場合に規制されるのですか?
質問5 資材置場や青空駐車場など建築物や特定工作物を作らない目的で行う造成工事も規制の対象になるのですか?
質問6 建築物とは何ですか?定義があるのですか?
質問7 特定工作物とは何ですか?
各論1 (開発許可)
質問8 市街化区域における1,000㎡以上の宅地について、土地の造成や地目の変更等は行わず、敷地を分筆して宅地分譲することを考えていますが、開発許可が必要ですか?
質問9 水路で分断された複数の更地である宅地について、水路を用途廃止して一体で敷地利用し、建築物を建築したいと思います。これも開発許可が必要ですか?
質問10 市街化区域における1,000㎡以上の宅地について、公共施設である道路を新設して宅地分譲することを計画しておりますが、どのような点に留意したら良いでしょうか?
質問11 市街化区域で1,000㎡未満で宅地分譲することを計画しておりますが、どのような点に留意したら良いでしょうか?
質問12 公共施設とは何ですか?
質問13 市街化区域で建築物を建築することを計画していますが、その敷地が1,500㎡あります。開発許可が必要でしょうか?
質問14 開発行為による宅地分譲で新設した公共施設である道路等の所有はどうなりますか?
質問15 青森市の開発行為に関する要項等がありますか?
質問16 市街化調整区域においては、どのような開発行為が可能ですか?
質問17 市街化調整区域であっても開発許可を得られれば何でもできる、と聞きましたが、そうでしょうか?
質問18 市街化調整区域に農地を持っています。そこに息子の家を建てたいと考えています。可能でしょうか?
質問19 開発審査会に附議して許可できるものについてはどのようなものがありますか?

質問 2 0 市街化調整区域の規制が厳しくて、計画している開発行為ができません。なんとかありませんか？
質問 2 1 開発許可を得て建築された建築物については、自由に用途を変えても良いですか？
質問 2 2 菜園地分譲は許可は不要ですか？
各論 2 (市街化調整区域における建築行為)
質問 2 3 市街化調整区域内に建築物を建築したいのですが、どのような規制がありますか？
質問 2 4 市街化調整区域に以前から土地を持っています。そこに息子の家を建てたいと考えています。可能でしょうか？因みに造成は必要なく、そのまま家を建てられる状態です。
質問 2 5 開発許可と建築許可の違いは何ですか？
質問 2 6 既存宅地とは何ですか？今もその制度はありますか？
質問 2 7 今売りに出ている住宅を購入して、リフォーム等して住みたいと思っています。可能ですか？
質問 2 8 家庭菜園の目的で分譲された市街化調整区域内の土地を購入しましたが、その土地に物置小屋を建てたいのですが可能ですか？物置小屋くらいなら大丈夫と思いますが。
質問 2 9 地目が宅地だと、なんでも建築物が建てられると聞きましたが、本当でしょうか？
各論 3 (その他)
質問 3 0 開発許可を得たところは公開されているのですか？また写しはもらえるのですか？
質問 3 1 開発審査会とは何ですか？
質問 3 2 都市計画施設の中に建築物を建てたいと考えていますが、この場合どういう手続があるのですか？
質問 3 3 都市計画法に違反して建物を建てたり、用途を変えたりなどした時は、どうなるのですか？
質問 3 4 青森市の都市計画において区域区分を定めた日はいつですか？
質問 3 5 市街化調整区域内のある場所を市街化区域へ編入することを希望したいですが、可能ですか？
質問 3 6 開発行為又は市街化調整区域における建築行為の問合せ先はどちらになりますか？

総論

質問 1

開発許可制度とは何ですか？なぜ必要なのですか？

回答 1

開発許可制度とは、市街化調整区域内に容認する建物等の基準（立地基準）並びに開発行為及び市街化調整区域における建築行為に関する技術的な基準（技術基準）の総合体を指します。

開発許可制度は、①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に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分した目的を担保すること、②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こと、この二つの役割を果たす目的で創設されました。

創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていましたが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じています。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があると、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要とされています。

質問 2

市街化区域及び市街化調整区域とは何ですか？

回答 2

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」（都市計画法第7条第2項）とされ、用途地域や都市施設などが定められています。

一方、市街化調整区域とは「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法第7条第3項）であることから、「原則として用途地域を定めないもの」（都市計画法第13条第7項）とし、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されないものであり、許可できる開発行為及び建築行為は法第34条各号等において限定されています。

質問 3

開発行為とは何ですか？

回答 3

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なう土地の区画形質の変更」（都市計画法第4条第12項）とされています。

詳しくは「開発許可制度の手引き」をご覧ください。

質問 4

開発行為や建築行為はどのような場合に規制されるのですか？

回答 4

青森市の都市計画区域（青森都市計画区域、浪岡都市計画区域）においては、市街化区域、市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域があります。

開発行為は、開発しようとする土地の面積が、それぞれの区域に応じて定められている基準以上となる場合は規制の対象（許可が必要）となります。具体的には、市街化区域は1000㎡以上、市街化調整区域は全て、区域区分が定められていない都市計画区域は3000㎡以上、準都市計画区域は300㎡以上です。

開発行為を伴わない建築行為であっても、市街化調整区域では全ての建築行為が規制の対象（許可が必要）となります。

ただし、開発行為及び建築行為について一定の要件に適合する場合、許可は不要となります。

建築行為を行おうとする時には、建築基準法の適用がある他、農地法その他法令の許可が必要な場合がありますので、注意が必要です。

<p>質問5 資材置場や青空駐車場など建築物や特定工作物を作らない目的で行う造成工事も規制の対象になるのですか？</p>
<p>回答5 都市計画法上規制の対象となりませんが、高さが4メートルを超える広告塔や高さが2メートルを超える擁壁など一定の工作物については建築基準法上の建築確認が必要となります。また、農地法その他法令の許可が必要な場合がありますので、注意が必要です。</p>
<p>質問6 建築物とは何ですか？定義があるのですか？</p>
<p>回答6 「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むもの」とされています（建築基準法第2条）。</p>
<p>質問7 特定工作物とは何ですか？</p>
<p>回答7 コンクリートプラント等その他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（第一種特定工作物」という。）又はゴルフコース等の大規模な工作物（第二種特定工作物）を指します。 詳しくは「開発許可制度の手引き」をご覧ください。</p>
<p>各論1（開発許可）</p>
<p>質問8 市街化区域における1,000㎡以上の宅地について、土地の造成や地目の変更等は行わず、敷地を分筆して宅地分譲することを考えていますが、開発許可が必要ですか？</p>
<p>回答8 敷地を分筆・合筆するのみでは開発行為にあらず、許可は必要ありません。</p>
<p>質問9 水路で分断された複数の更地である宅地について、水路を用途廃止して一体で敷地利用し、建築物を建築したいと思えます。これも開発許可が必要ですか？</p>
<p>回答9 公共施設としての水路を廃止するため開発行為に該当します。開発行為をする土地の区域が市街化区域などの区分に従い、基準以上となる場合は許可が必要です。 なお、水路が実際に機能を失い、用地のみ残っている場合も同様です。 ※水路用地については、市又は財務省と協議のうえ払い下げ等を受ける必要があります。</p>
<p>質問10 市街化区域における1,000㎡以上の宅地について、公共施設である道路を新設して宅地分譲することを計画しておりますが、どのような点に留意したら良いでしょうか？</p>
<p>回答10 都市計画法令規則や青森市開発行為指導要綱の規定に従い、計画をする必要があります。 なお、具体的な計画については直接窓口で相談していただくことになります。</p>
<p>質問11 市街化区域で1,000㎡未満で宅地分譲することを計画しておりますが、どのような点に留意したら良いでしょうか？</p>
<p>回答11 市街化区域で1,000㎡未満で開発行為としての宅地分譲を行う際には、都市計画法上の許可は不要ですが、公共施設である道路を新設する場合は、建築基準法の規定に基づき道路の位置指定を受ける必要があります。</p>

質問 1 2

公共施設とは何ですか？

回答 1 2

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設を指します（都市計画法第4条第14項、都市計画法施行令第1条の2）。

質問 1 3

市街化区域で建築物を建築することを計画していますが、その敷地が1,500㎡あります。開発許可が必要でしょうか？

回答 1 3

市街化区域では1,000㎡以上の開発行為を行おうとする場合に許可（開発許可）が必要です。開発行為がない又は1,000㎡未満の開発行為を行おうとする場合は許可は不要です。因みに敷地を不陸整正（表面の凹凸をなくし、平たんに仕上げる）するのみでは、開発行為にあたりません。

また、問3、問9もあわせてご覧ください。

※切土・盛土や公共施設の設置廃止がある場合は、直接窓口にてお問い合わせください。

質問 1 4

開発行為による宅地分譲で新設した公共施設である道路等の所有はどうなりますか？

回答 1 4

都市計画法の規定により原則として青森市に帰属することになります。登記を要するものについては、登記承諾書等必要な書類を提出していただくこととなります。

質問 1 5

青森市の開発行為に関する要項等がありますか？

回答 1 5

「青森市開発行為指導要項」があります。青森市のホームページでダウンロードし、ご覧いただける他、青森市都市整備部建築指導課（本庁舎3F）の窓口でも配布しております。

※青森市のホームページ

トップページ下部⇒キーワード検索「開発」⇒「宅地分譲等の開発許可」⇒宅地分譲等の開発許可ページ下部「添付ファイル2：青森市開発行為指導要綱（PDF）」を参照ください。

質問 1 6

市街化調整区域においては、どのような開発行為が可能ですか？

回答 1 6

都市計画法第29条第1項第2号若しくは同条同項第3号その他規定において許可不要とされるもの又は同法第34条各号に規定する許可対象となっているものが可能となります。詳しくは「開発許可制度の手引き」をご覧ください。

質問 1 7

市街化調整区域であっても開発許可を得られれば何でもできる、と聞きましたが、そうでしょうか？

回答 1 7

市街化調整区域での開発許可にあたっては、都市計画法第34条各号の規定に適合する必要があります。許可を受けたからといって、どのような用途・規模の建物でも立地できるということはありません。

質問 18

市街化調整区域に農地を持っています。そこに息子の家を建てたいと考えています。可能でしょうか？

回答 18

都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業に従事する者の住宅又は「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例」の規定に適合する自己用住宅である場合は可能です。

また、「建築する土地が農地である場合は農地法上の農地転用が必要であり、さらに農業振興地域における農用地区域内であれば、いわゆる農振除外が必要となります。

詳しくは「開発許可制度の手引き」をご覧ください。

質問 19

開発審査会に附議して許可できるものについてはどのようなものがありますか？

回答 19

詳しくは「青森市開発審査会提案基準」をご覧ください。

質問 20

市街化調整区域の規制が厳しくて、計画している開発行為ができません。なんとかありませんか？

回答 20

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法第7条第3項）とされており、開発行為が認容し得るものは、都市計画法第29条第1項第2号若しくは同条同項第3号その他規定において許可不要とされるもの又は同法第34条各号に規定する許可対象となっているものに限られます。

質問 21

開発許可を得て建築された建築物については、自由に用途を変えても良いですか？

回答 21

都市計画法第42条第1項において、「開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない」とされています。

ただし、基準に適合しているとして許可を得たとき、又は用途地域等が定められているときは、この限りではありません。

質問 22

菜園地分譲は許可は不要ですか？

回答 22

質問5及びその回答と同じく、開発行為がない場合は、許可は不要ですが、上下水道、電気供給施設等の整備がされ、又は近い将来整備されるような説明がなされたり、分譲にあたり住宅団地と誤認するような名称が付されているなど総合的にみて「建築目的」と客観的に判断されれば、許可が必要となる場合があります。

各論 2（市街化調整区域における建築行為）

質問 23

市街化調整区域内に建築物を建築したいのですが、どのような規制がありますか？

回答 23

市街化調整区域においては、開発行為だけでなく建築行為も規制の対象となります。そして開発行為を行おうとする時と同じく、認容できるものは、都市計画法第29条第1項第2号若しくは同条同項第3号その他規定において許可不要とされるもの又は同法第34条各号に規定する許可対象となっているものに限られます。

詳しくは「開発許可制度の手引き」をご覧ください。

質問 2 4

市街化調整区域に以前から土地を持っています。そこに息子の家を建てたいと考えています。可能でしょうか？因みに造成は必要なく、そのまま家を建てられる状態です。

回答 2 4

都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する農林漁業に従事する者の住宅又は「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例」の規定に適合する自己用住宅である場合は可能です。

また、建築する土地が農地の場合は質問 1 8 とその回答をご覧ください。
詳しくは「開発許可制度の手引き」をご覧ください。

質問 2 5

開発許可と建築許可の違いは何ですか？

回答 2 5

開発許可は、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なう土地の区画形質の変更）を行おうとする際に、区域の区分に従って許可を行うものです。許可後、開発工事を行い、工事完了検査を受ける必要があります。そして工事完了公告後に建築物を建築できるようになります（都市計画法第 37 条の承認を得たものを除く）。

建築許可は、市街化調整区域において、開発許可を得た区域以外で開発行為を伴わない建築行為について許可を行うものです。

どちらも、認容できる建築物の用途の基準はほぼ同じですが、技術基準については、建築許可の方が開発許可に比べて簡略化されています。

質問 2 6

既存宅地とは何ですか？今もその制度はありますか？

回答 2 6

平成 12 年の都市計画法の改正までは「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地」であって、「市街化調整区域に関する計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の承認を受けたもの」における建築行為については許可不要とされていました（いわゆる「既存宅地制度」）。

しかし、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠くばかりでなく、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大していること等の問題から廃止されたものです（施行日は平成 13 年 5 月 18 日）。

経過措置として、施行日までに都道府県知事から承認を受けた土地については施行日から 5 年間、施行日までに承認の申請をし、その後都道府県知事の承認を受けた土地については承認を受けた日から 5 年間は、自己の住居又は業務の用に供する建築物の建築行為については許可不要で行うことができましたが、現在においてはその期間も満了したため、前述の制度を利用することはできません。

質問 2 7

今売りに出ている住宅を購入して、リフォーム等して住みたいと思っています。可能ですか？

回答 2 7

市街化調整区域に現在ある住居については、属人性がある住宅（農林漁業に従事する者の住宅や分家住宅等ある一定の要件に該当する者に限って建築が認められた住宅など使用者が限定された住宅）や都市計画法に違反して建築された住居などが混在しているため、対象となっている住居を一つ一つ個別に調べて可能かどうかお答えしています。このため、購入して住宅として利用する前に建築指導課にて確認することをお勧めいたします。

※用途変更の許可を要する建築物について、許可を得ずに利用した場合、都市計画法上の監督処分を受ける可能性があります。

<p>質問 2 8 家庭菜園の目的で分譲された市街化調整区域内の土地を購入しましたが、その土地に物置小屋を建てたいのですが可能ですか？物置小屋くらいなら大丈夫と思いますが。</p>
<p>回答 2 8 物置小屋であっても、建築物である限り規制の対象となります。よって都市計画法の規定に適合しないと建築することができません。 ※質問 2 3 もご覧ください。</p>
<p>質問 2 9 地目が宅地だと、なんでも建築物が建てられると聞きましたが、本当でしょうか？</p>
<p>回答 2 9 市街化調整区域における規制については、地目とは特に関係なく、地目が宅地だからといってどのような用途・規模の建物でも立地できるということはありません。</p>
<p>各論 3（その他）</p>
<p>質問 3 0 開発許可を得たところは公開されているのですか？また写しはもらえるのですか？</p>
<p>回答 3 0 開発許可を得た区域は開発登録簿を作成しており、建築指導課にて閲覧できます（無料）。また、開発登録簿の写しは1枚470円で交付しています。</p>
<p>質問 3 1 開発審査会とは何ですか？</p>
<p>回答 3 1 都市計画法第78条及び青森市開発審査会条例の規定に基づいて設置されている附属機関で、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政分野に関する専門家5人で組織されています。 開発審査会は、都市計画法第34条第14号、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに係る審査に関する事項、都市計画法第50条の規定に基づく審査請求に関する事項を審査します。</p>
<p>質問 3 2 都市計画施設の中に建築物を建てたいと考えていますが、この場合どういう手続があるのですか？</p>
<p>回答 3 2 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする場合、一定のものを除き、許可を得る必要があります（都市計画法第53条）。 詳しくは都市政策課へお問い合わせください。 ※都市政策課：Tel.017-752-7977</p>
<p>質問 3 3 都市計画法に違反して建物を建てたり、用途を変えたりなどした時は、どうなるのですか？</p>
<p>回答 3 3 違反行為に対し中止等の行政指導を行います。その後改善されない場合には都市計画法に規定する監督処分等を行います。それでも改善されない場合には刑事訴訟法に規定する告発等を行う可能性がありますので、ご注意ください。 建築基準法に違反した場合も同様の措置が取られる可能性があります。 ※都市計画法や建築基準法だけでなく、他法令に違反した場合も同様の措置が取られる可能性がありますので、ご注意ください。</p>
<p>質問 3 4 青森市の都市計画において区域区分を定めた日はいつですか？</p>
<p>回答 3 4 昭和46年12月18日です。</p>

質問 3 5

市街化調整区域内のある場所を市街化区域へ編入することを希望したいですが、可能ですか？

回答 3 5

都市計画の変更については、都市政策課へお問い合わせください。

※都市政策課：Tel017-752-7977

質問 3 6

開発行為又は市街化調整区域における建築行為の問合せ先はどちらになりますか？

回答 3 6

青森市 都市整備部 建築指導課 開発指導チーム（本庁舎 3 F：017-752-8295）となります。

なお、具体的な相談については、お手数ですが窓口までお越しくくださるようお願いします。

※本庁舎・・・〒030-8555 青森市中央一丁目22番5号

※建築基準法上の建築確認等に関する事項も建築指導課で受付しております。