

開発許可の取扱いについて

下記1)に定める規模の開発区域において、2)に定める開発行為をしようとする者は、あらかじめ青森市長の許可を受ける必要があります。(都市計画法第29条許可)

1) 開発許可が必要な面積

(都市計画法第29条、青森準都市計画区域における開発行為の規模に関する条例)
それぞれの区域につき、許可が必要となる開発区域の規模は以下の通りです。

区域	面積	
都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上
	市街化調整区域	0㎡以上 (規模に関わらず全て)
	区域区分が定められていない都市計画区域 (非線引き都市計画区域)	3,000㎡以上
都市計画区域外	準都市計画区域	300㎡以上
	その他の区域	10,000㎡以上

2) 開発行為とは(都市計画法第4条第12項)

(i) 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なう土地の区画形質の変更をいう。

(ii) 区画形質の変更について

「区画形質の変更」とは、切土、盛土等の造成工事により土地の形状の変更を行い、又は宅地以外の土地を宅地に変更するなど土地の利用状況の変更を行なうことをいいます。具体的には、以下①から③のうちいずれかに該当する行為を指します。

- ①「区画の変更」とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更することを指します。これは物理的な造成工事が伴わなくても、公共施設(道路、水路等)の整備(新設、拡幅又は付替え)や廃止を伴う場合も含まれます。
- ②「形の変更」とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することを指します。土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の全部又は一部の区域について、以下のいずれかに該当する工事を行う場合を指します。
 - イ 高さ2メートルを超える切土工事
 - ロ 高さ1メートルを超える盛土工事
 - ハ 一体的な切土及び盛土を行う工事であって、その合計の高さが2メートルを超える工事
- ③「質の変更」とは、農地や池沼を宅地にする等土地の有する性質を変更することを指します。
※区画形質の変更の取扱いについては、参考図をあわせてご覧ください。

※1 既存建築物が存する敷地と一体的に利用するために整備するもので、①から③に掲げる工事を行う場合も開発行為の許可が必要な場合がありますので、事前にお問合せください。

※2 都市計画法第29条第1項第1号から第11号に掲げる開発行為については、許可不要です。

※3 その他、開発許可制度の詳細については、「開発許可制度の手引き」「青森市開発行為指導要綱」「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて」をあわせてご覧ください。

※4 「山林現況分譲」「菜園分譲」「現況有姿分譲」等については、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて建築目的と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に該当します。

3) 開発行為に該当しない例

以下の事例は開発行為に当たりません。

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち又は土地の掘削その他の行為
- ③ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる場合
- ④ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を行わずに、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合
- ⑤ 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心後退のために行われる場合

4) 開発行為に関する相談について

開発行為に関する相談については、上記に基づいて検討し、お答えしますので、以下の書類を持参の上、当課窓口までご相談ください。

- ① 土地利用計画図(開発区域の面積及び公共施設の位置、切土・盛土の計画、現況地盤と計画地盤の高さを記載すること)
- ② 土地登記簿謄本(全部事項証明書)
- ③ 公図または14条地図(不動産登記法第14条第1項に規定する地図)
※ ②、③については、写しでも可。ただし、発行日から3ヶ月以内のものに限る。

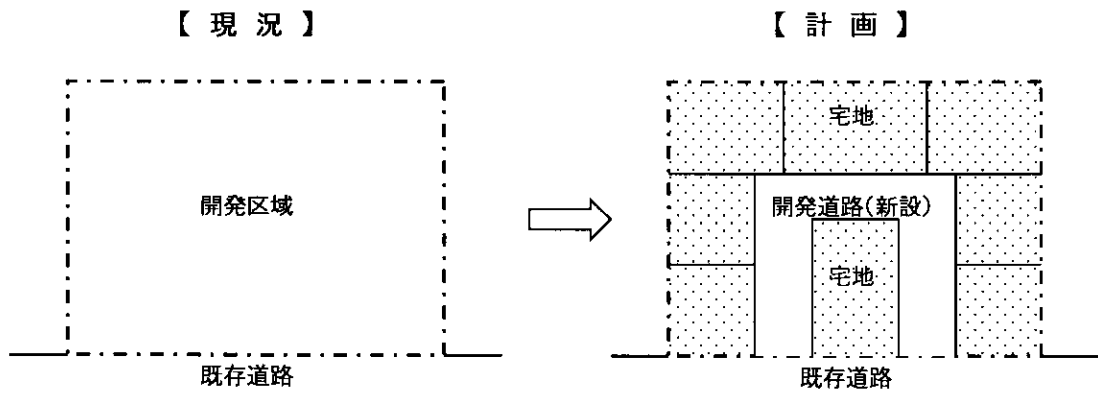
【窓口・問い合わせ先】

青森市役所 建築指導課
TEL 017-752-8295

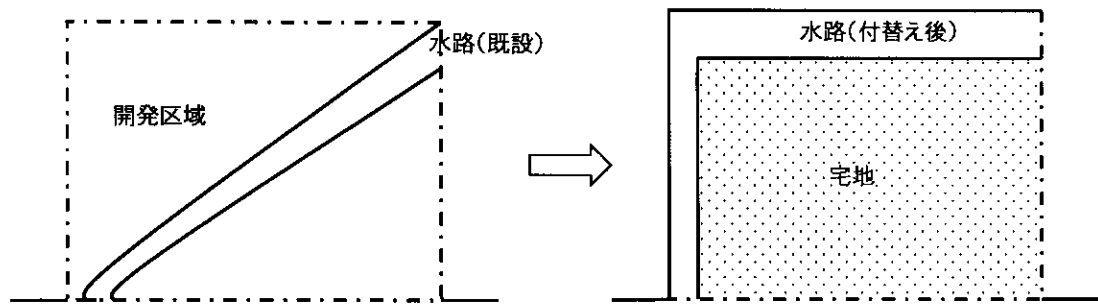
【区画形質の変更の取扱いに関する参考図】

以下の取扱いは区画形質の変更に該当します。

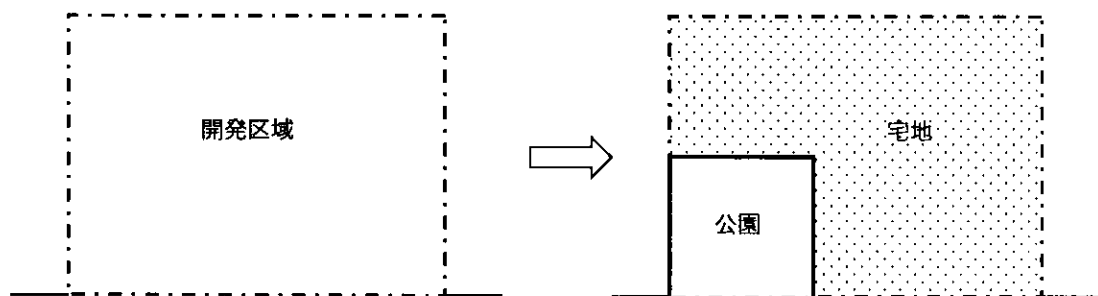
① 区画の変更



※公共施設としての道路の新設、付替え、廃止(現に機能がない道路の廃止等も含む)を行う場合



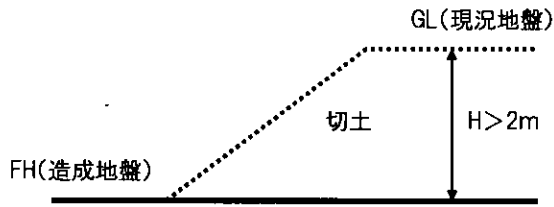
※公共施設としての水路の新設、付替え、廃止(現に機能がない水路の廃止等も含む)を行う場合



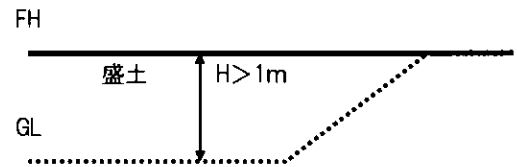
※公共施設としての公園の新設、付替え、廃止を行う場合

② 形の変更

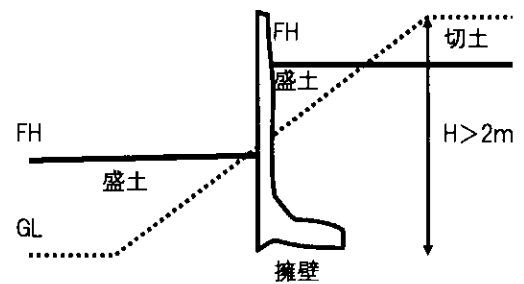
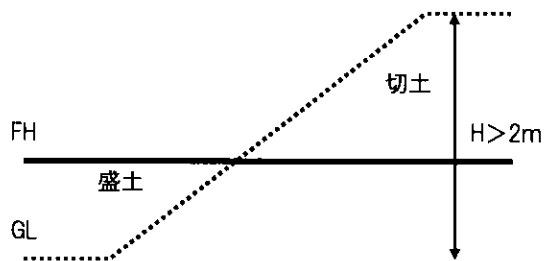
イ 高さ2メートルを超える切土工事を行う場合



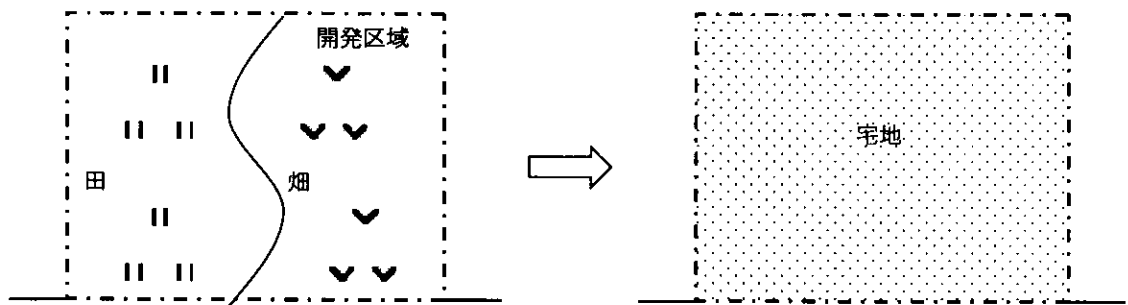
ロ 高さ1メートルを超える盛土工事を行う場合



ハ 一体的な切土及び盛土を行う工事であって、その合計の高さが2メートルを超える工事を行う場合



③ 質の変更



※田、畑等の農地や池沼を宅地にする等土地の有する性質を変更する場合