

4-1 開発許可制度

開発許可制度は、線引き制度（2-3 参照）の目的を達成し、一定の良好な宅地水準を確保するために、都市計画区域内における一定規模以上の開発行為等について、知事（青森市、八戸市は各市長）の許可制としたものです。なお、線引きのない都市計画区域（非線引き都市計画区域）、準都市計画区域、都市計画区域を定めていない区域においても一定規模以上の開発行為等については許可が必要となります。

開発行為とは、建築物の建築等をするため、土地に新たな切土・盛土等を行ったり、土地の区画を道路、水路、擁壁などで分けたりすること（土地の区画形質の変更）をいいます。

◆開発許可の基準

| | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 非線引き都市計画区域 及び準都市計画区域 | その他の区域 |
|--------------|---|---|--|---|
| 開発許可が必要となる規模 | 開発行為の面積が 1,000 m ² 以上のもの | すべての開発行為 （農林漁業用の建築物を建築する 目的で行う開発行為など一定の行 為については許可不要とする除外 規定が設けられています） | 開発行為の面積が 3,000 m ² 以上のもの | 開発行為の面積が 10,000 m ² 以上のもの |
| 許可基準 | 技術基準（法第 33 条） すべてに適合すること 技術基準（法第 33 条） （1）用途地域等への適合 （2）道路・公園等 （3）排水施設 （4）給水施設 （5）地区計画等 （6）公共・公益施設 （7）防災・安全施設 （8）災害危険区域等※の 除外 （9）樹木の保存、表土の 保全 （10）緩衝帯 （11）輸送施設 （12）申請者の資力、信 用 （13）工事施行者の能力 （14）関係権利者の同意 ※災害危険区域等 ・災害危険区域（崖崩 れ、出水等） ・土砂災害特別警戒区域 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・特定都市河川浸水被害 対策法の浸水被害防止区 域 | 技術基準（法第 33 条）すべてに適合し、かつ、立地基準（法第 34 条）のいずれかに該当すること 立地基準（法第 34 条） （1）公益上必要な建築物及び日常生活等に必要な物品の販売等を営む店舗等 （2）鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物 （3）温度、湿度、空気等に特別の条件を必要とする政令で定める事業用施設 （4）農林水産物の処理等を目的とする建築物等 （5）農林漁業等活性化基盤施設である建築物 （6）中小企業の事業共同化、活性化に寄与する建築物 （7）既存の工場と密接な関連を有する建築物等 （8）危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 （8-2）市街化調整区域内の災害危険区域等から移転する建築物 （9）特殊な建築物（給油施設・休憩施設等） （10）地区計画区域等の開発行為 （11）市町村の条例で指定する区域内の開発行為 （12）市町村の条例で区域・目的・建築物用途が定められた開発行為 （13）既存権利者の開発行為 （14）開発審査会の議を経た開発行為 | 技術基準（法第 33 条） すべてに適合すること | 技術基準（法第 33 条） すべてに適合すること |

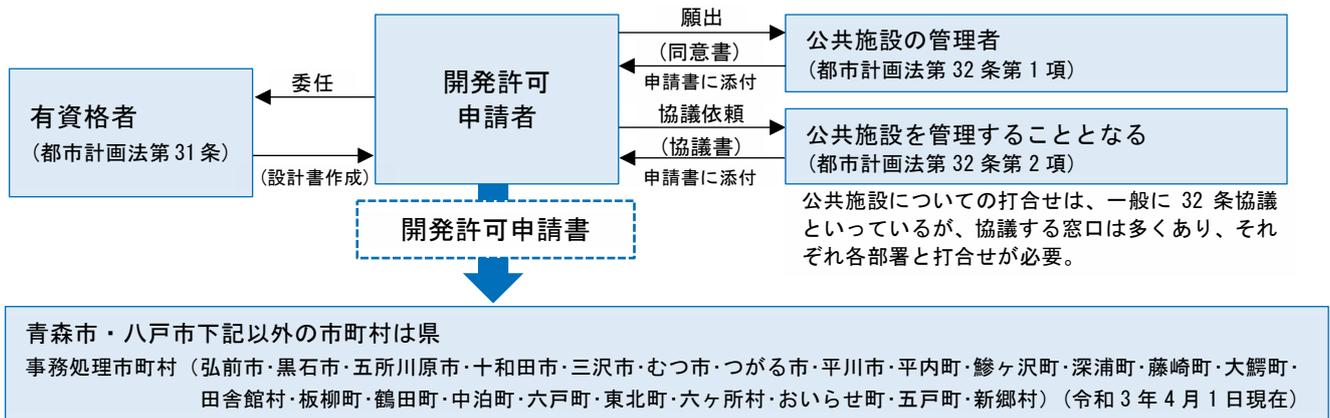
災害ハザードエリア等における開発抑制（開発許可の見直し 令和4年4月1日施行）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリア内の開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのために総合的な対策を行っています。

| 区 域 | 対 応 |
|---|-----------------------------------|
| <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> 災害危険区域等 （災害レッドゾーン） </div> 市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 | 開発許可を原則禁止 ※自己居住用の住宅を除く |
| <div style="border: 2px solid yellow; padding: 5px;"> 浸水ハザードエリア等 </div> 市街化調整区域 | 開発許可の厳格化 ※安全上及び避難上の対策を許可の条件とする |

- ・ 浸水ハザードエリア等：水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア
- ・ 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について、勧告に従わない場合は公表することが可能
 ※開発許可の対象とならない小規模（3戸以上又は1,000㎡以上）な住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの。

開発許可の手続き



お問い合わせ

青森県県土整備部建築住宅課建築指導グループ … 017-734-9693

4-2 建築確認制度

都市計画の目的にそってこれを実現する手段として、市街地における建築行為を土地利用のあり方（用途、密度、形態等）の基準に合わせるようにする規制措置を建築基準法で定め、建築工事の着手前、工事中と完了後に建築主事等が建築物又はその計画の適法性を確認する制度です。

ある一つの建築物に着目して、その構造等に制限を加え、建築物を地震、火災等から守り、その建築物を利用している人々の生命、健康及び財産を守る規定（単体規定）と、建築物が集団で存している都市の機能確保や市街地環境の確保を図る規定（集団規定）などがあります。

- 集団規定の内容…①敷地などと道路との関係（接道義務）
②建築物の用途に関する制限
③建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）
④建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）
⑤建築物の高さに関する制限

建築主事…建築物の着手前、工事中と完了後に、建築物又はその計画が建築基準法その他の関係法令に適合しているかを確認する者です。青森市、弘前市、八戸市、左記以外の市町村は各地域県民局で確認を受けることができます。

※建築確認・検査業務は、建築基準法の改正に伴い、平成12年6月1日より建築主事の他に指定確認検査機関（株式会社建築住宅センター、有限会社アーバン建築確認検査機関等）においても行うことができるようになりました。

お問い合わせ 青森県県土整備部建築住宅課建築指導グループ … 017 - 734 - 9693



豆知識

<建築協定制度>

建築基準法は全国的に守られるべき必要最低限の基準を定めたものです。住宅地としての良好な環境や商店街としての利便をより高度に維持、増進することなど、小規模な地区の持っている特色を活かしたきめ細かな規制を行うために、地域住民の合意により、法の一般的基準を超えた基準を定めるために建築協定制度があります。

- 建築協定**：建築物の利用を増進し、土地の環境を改善する必要がある場合、市町村の条例で定めた当該市町村の区域の一部において、土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者が、その全員の合意によって、法令や条例の定める建築物等に関する基準よりも高度の基準を定め、特定行政庁の認可等を経ることにより、一定の効力を持ち、当事者の協定の安定性・永続性を保証するものです。
- 特定行政庁**：建築主事を置く市町村の区域については、当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。青森市長、弘前市長、八戸市長、青森県知事が特定行政庁です。

◆用途地域の形態制限

※1 都市計画で定めた数値 ※2 特定行政庁が定めた数値 ※3 地方公共団体の条例で定めた制限内容

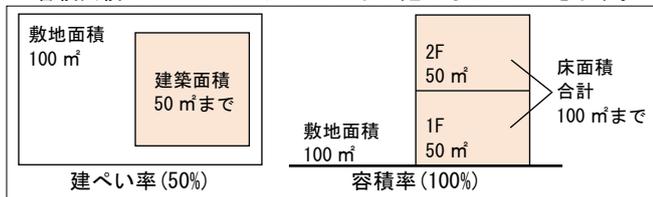
| 用途地域 | | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 田園住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 用途地域指定のない区域 | 都市計画区域外の区域 |
|-------------|----------|-------------------------------------|----------------------|--|----------------------------------|--|----------------------|--|-------------------------------------|--|--|--|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------|
| 容積率 (%) | | 200 150 100 80 60 50 | | 500 400 300 200 150 100 | | 500 400 300 200 150 100 | | 500 400 300 200 150 100 | 200 150 100 80 60 50 | 500 400 300 200 150 100 | 1300 1200 1100 1000 900 800 700 600 500 400 300 200 | 500 400 300 200 150 100 | 400 300 200 150 100 | | 400 300 200 100 80 50 | ※2 |
| 建ぺい率 (%) | | 60 50 40 30 | | 80 60 50 | | 80 60 50 | | 60 50 40 30 | 60 50 40 30 | 80 60 80 | 80 60 50 | 60 50 | 60 50 40 30 | 70 60 50 40 30 | ※2 | |
| 外壁の後退距離 (m) | | 1.5 1.0 | ※1 | | | | | 1.5 1.0 | ※1 | ※1 | ※1 | ※1 | ※1 | | | ※2 |
| 敷地面積の最低限度 | | 200㎡以下の数値 ※1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 高さの限度 (m) | | 12 10 | ※1 | | | | | 12 10 | ※1 | | | | | | | |
| 斜線制限 | 道路斜線 | 適用距離 (m) | 35 30 25 20 | | 35(30) 30(25) 25(20) 20 | | 35 30 25 20 | ※2 | 35 30 25 20 | 35 50 30 45 25 40 20 | | 35 30 25 20 | | 30 25 20 | | |
| | | 勾配 | 1.25 | | (1.5) 1.25 | ※2 | 1.25 | | 1.5 | | | | | | (1.5) (1.25) | ※2 |
| | 隣地斜線 | 適用高さ (m) | - | | (31) 20 | ※2 | - | | 31 | | | | | | (31) 20 | ※2 |
| | | 勾配 | - | | (2.5) 1.25 | ※2 | - | | 2.5 | | | | | | (2.5) 1.25 | ※2 |
| 北側斜線 | 適用高さ (m) | 5 | 10 | | | | | 5 | | | | | | | | |
| | 勾配 | 1.25 | | | | | | 1.25 | | | | | | | | |
| 日影規制 ※3 | 対象建築物 | | 軒高7m以上 又は3階以上 | | 高さ10m以上 | | 軒高7m以上 又は3階以上 | 高さ10m以上 | | 高さ10m以上 | | 高さ10m以上 | | 軒高7m以上 又は3階以上 | 高さ10m以上 | |
| | 測定面 (m) | | 1.5 | | 6.5 4 | | 1.5 6.5 4 | | 6.5 4 | | 6.5 4 | | 6.5 4 | | 1.5 4 | |
| | 規制時間 (h) | 敷地境界より 5~10mの範囲 | 5 4 3 | | 5 4 | | 5 4 3 | | 5 4 3 | | 5 4 | | 5 4 | | 5 4 3 | |
| | | 10m以上の範囲 | 3 2.5 2 | | 3 2.5 | | 3 2.5 2 | | 3 2.5 | | 3 2.5 | | 3 2.5 | | 3 2.5 2 | |

●建築物の形態に関する制限

用途地域内では、建物の用途(使用目的)を制限するとともに、その形態(家の建て方)に対しても制限を設けます。主なものとしては、建ぺい率、容積率があり、他に高さ制限、壁面後退距離などがあります。

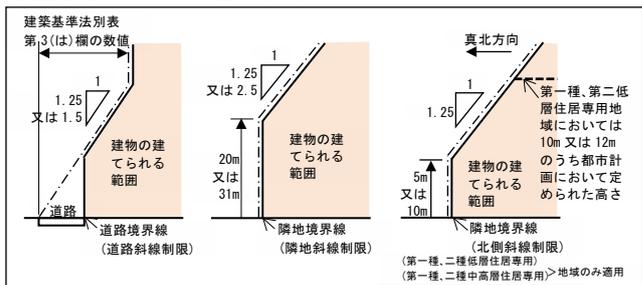
■建ぺい率・容積率の制限(敷地面積 100㎡の場合)下の図参照

- ・建ぺい率 50%のとき
建築面積は 100㎡×50%=50㎡まで建てるができます。
- ・容積率 100%のとき
容積面積は 100㎡×100%=100㎡まで建てるができます。



●高さの制限

建築物の高さの制限については、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限及び絶対高さ制限(第一種、第二種低層住居専用地域)などがあります。



※道路斜線制限及び隣地斜線制限において、境界線から後退した建物については緩和規定あり。
※斜線制限により確保される、採光、通風等と同等以上の採光、通風等が確保されるものとして政令で定める基準に適合する建物については、各斜線制限は適用されない。