

和泉市の宅地開発制度について



はじめに

みなさんは、日ごろ身近なところで造成工事などが始まったとき、「何ができるのだろう？どんな工事がされるのだろう？」と思われたことはありませんか。

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図ることや、安全で良好な宅地環境の整備を図るため、開発許可制度が設けられています。

さらに、和泉市では、宅地の開発等を行おうとする個人や事業者に対し、安全で良質な宅地となるよう、その規模や用途に応じて、道路や公園などの公共施設の整備をお願いしています。

このパンフレットは、許可を受けなければならない宅地開発とはどのようなものか、また和泉市では良好な居住環境のためどのような制度を設けているのかなどの概要を市民のみなさんに紹介するものです。

和泉市

1. 都市計画法について

都市計画法では、計画的にまちづくりを行う区域として都市計画区域を定め、都市計画区域を以下のように区分し（区域区分または線引きといいます）、段階的かつ計画的に市街化を図ることとしています。

市街化区域 既に市街地となっている区域や、おおむね 10 年以内に優先、かつ計画的に市街地とすべき区域として定められるものです。

市街化調整区域 市街化を抑制する区域として定められるものです。

和泉市では、市域のすべてが都市計画区域に指定され、市街化区域が約 3 割、市街化調整区域が約 7 割となっています。これらの区域指定は市役所に備付けの地図で確認することができます。

2. 開発許可制度について

開発許可制度は、都市計画法に基づく制限のひとつであり、都市周辺部における無秩序な市街化（この現象をスプロール現象といいます）を防止し、良質な宅地水準を確保するため、開発行為（☆）を行おうとする者は、あらかじめ許可を受けなければなりません。

制度の目的として、

①市街化区域、市街化調整区域の目的の担保

②宅地としての水準の確保

の2つの役割があります。



☆開発行為とは

「開発行為」とは、主として建築物の建築等を目的として行う土地の区画・形質の変更をいいます。

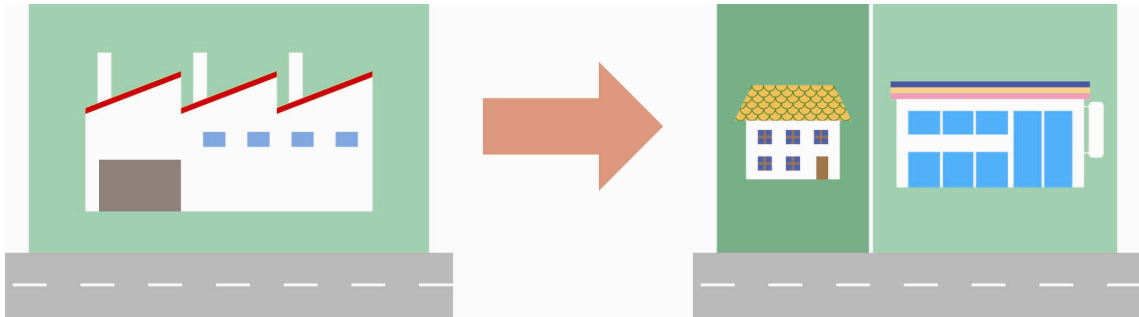
開発行為を行う場合は、区域や規模により都市計画法に基づき開発許可が必要となる場合があります。

開発許可が必要な場合

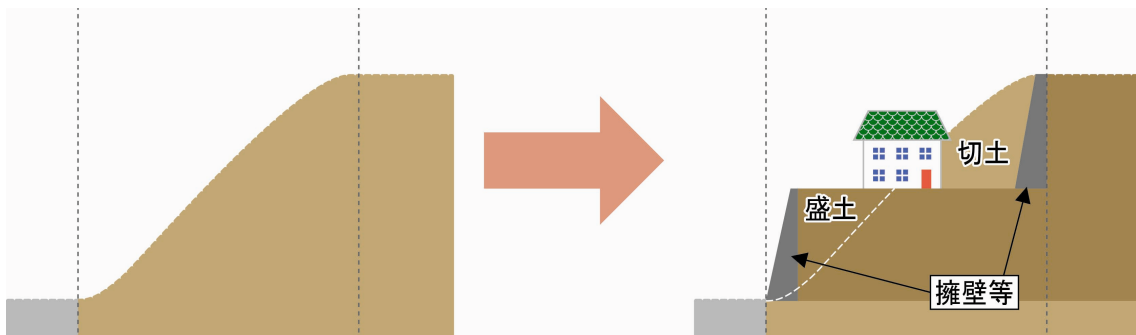
区域		許可が必要となる規模（開発行為）
都市計画区域	市街化区域	500㎡以上
	市街化調整区域	全て

土地の区画・形質の変更

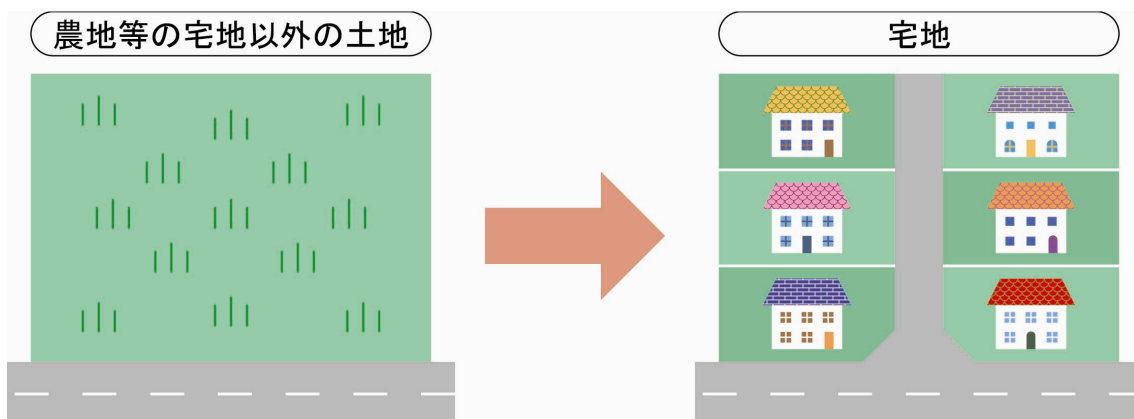
○区画の変更



○形質の変更（形の変更）



○形質の変更（質の変更）



3. 開発許可の基準

開発許可を受けるには、次のような基準が定められており、これらの基準に適合する必要があります。

（1）技術的基準

良好な市街地の形成を図ることや、宅地に一定の水準を確保させるため、技術基準が定められています。

主な基準

- ・ 予定建築物が用途地域等の制限に適合していること。
- ・ 道路、公園等の公共空地が適切に設計されていること。
- ・ 排水施設、給水施設が適切に設計されていること。
- ・ 宅地の安全性が確保されていること。

4. 宅地造成等規制法について

宅地造成等規制法は、「宅地造成工事規制区域」内での宅地造成に関する工事や、現に利用されている宅地について、災害の防止のため必要な規制等を行い、造成された宅地を利用する方やその周辺に居住する方々の生命、財産等の保護を目的としています。

宅地造成工事規制区域は、市役所窓口で確認することができます。

☆宅地とは

農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他公共目的に使われる土地以外の土地をいいます。

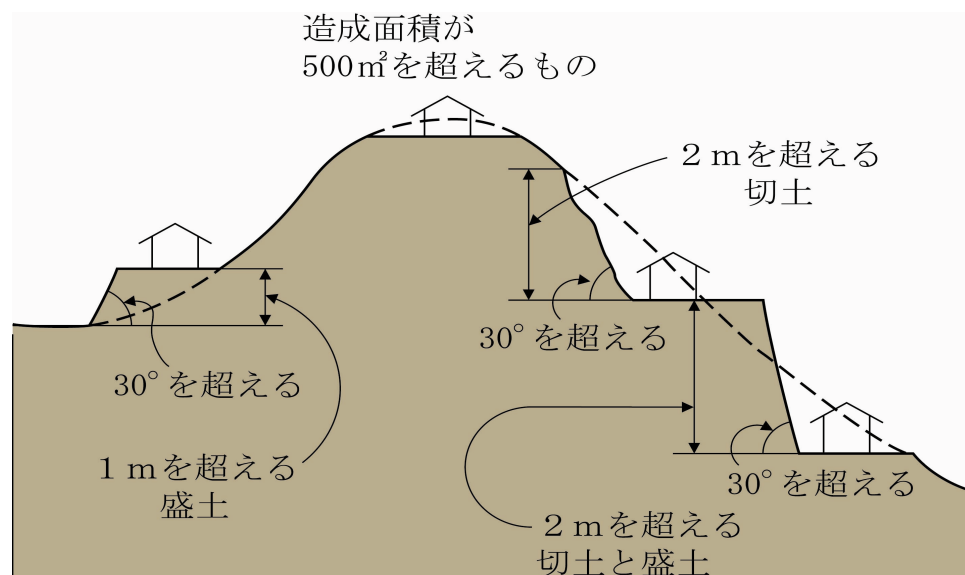
☆宅地造成とは

宅地以外の土地を宅地にするため、または、宅地において行う土地の形質の変更をいいます。

・宅地造成等規制法に基づく許可が必要な場合

宅地造成工事規制区域内で、以下の宅地造成工事を行う場合は許可を受けなければなりません。

- ・切土で2mまたは盛土で1mを超えるがけが生じるもの
- ・切土と盛土で2mを超えるがけが生じるもの
- ・造成面積が500㎡を超えるもの



5. 和泉市の宅地開発関連制度

(1) 和泉市特定宅地開発の手続に関する条例

この条例は、周辺の環境に著しい影響を及ぼす宅地開発について、その構想段階で、事業者が関係住民の方に対して、計画内容の説明を行うことを定めています。

特定宅地開発とは

敷地面積が 500 ㎡以上の建築物の建築または用途の変更で、

- ①風俗営業を目的とするもの
- ②建築物の高さが 20m を超えるもの
- ③店舗面積が 1,000 ㎡を超える大規模小売店舗などが該当します。

(2) 和泉市宅地開発地域の良好な居住環境の確保に関する条例

この条例は、建築確認申請などの手続きを行う前に、公共・公益施設等の整備について、事業者が和泉市と協議することを定めています。

開発指導要綱の適用範囲

- ①自ら居住する以外の目的で住宅を建築する場合…分譲住宅、共同住宅など
- ②宅地分譲を行う場合…「宅地開発指導要綱制定（昭和 53 年 11 月 1 日）以後に分筆又は分割して、売買、譲渡又は賃貸された土地で住宅を建築する行為」をいいます。ただし、5 年以上所有している土地において、自ら居住するための住宅を建築する場合を除きます。

6. 最後に

☆ 近隣のみなさんと事業者との調整について ☆

建築物の建築や開発行為等を行う場合は、都市計画法や建築基準法などの規定に基づいて計画をしなければなりません。これらの規定の範囲であれば、土地を有効に利用し、建築物を自由に計画することができます。

しかし、事業を行なうことで、事業を行なう者と近隣との間で日照、プライバシーの侵害、テレビの電波障害などの紛争が生じることがあります。このような問題の多くは、民事上の近隣問題であり、都市計画法の許可や建築確認等では規制することができません。したがって、相隣関係の問題については当事者間の話し合いにより解決することとなります。

市では、開発行為等について事前協議の申請があった際には、近隣住民の方々へ計画の事前説明を行うよう事業者に指導しています。

この事前説明の場を有効に利用し、建築計画に伴う近隣関係の質問、意見や要望などを事業主と近隣住民のみなさんとで話し合ってください。課題の解決を図るようにしてください。

事業者には計画の概要やその影響について説明をするように指導しています。説明が専門的になることもあります。わかりにくいことは遠慮せずに事業者へ質問してください。

なお、説明の際に近隣住民のみなさんがご不在であった場合は、説明資料などが投函されることがありますが、事業者に連絡していただければ、説明を受けることができます。



○問い合わせ・相談窓口

和泉市府中町二丁目7番5号
和泉市都市デザイン部建築・開発指導室
開発指導担当
電話 0725-99-8142 (直通)

平成 25 年 3 月作成