

大子町における開発許可の手引き

大 子 町

1 開発許可制度とは

「開発許可制度」とは、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画法（以下「法」という。）により創設された制度です。町内において「開発行為」をしようとする場合は、県知事の許可（法第29条）が必要になります。

2 開発行為の概要

「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う「土地の区画形質の変更」をいいます。

「土地の区画形質の変更」については、次のとおりです。

- ①区画の変更 道路や水路等の新設、付替え、廃止等を行うこと。
- ②形の変更 土地の形態を変更する造成を行うこと（2mを超える切土又は1mを超える盛土）。
- ③質の変更 宅地以外の土地を宅地として利用すること。

3 開発許可が必要となる規模

大子町は、「非線引き都市計画区域（大子都市計画区域：大字大子及び池田・矢田・北田気の一部）」と「都市計画区域外」の2つの区域に分かれています。

区 分	開発区域面積
非線引き都市計画区域	3, 0 0 0 m ² 以上
都市計画区域外	1 0, 0 0 0 m ² 以上

4 開発許可の基準

開発行為を行う際の「立地基準及び技術基準」については、「茨城県宅地開発関係資料集」に定められています。

茨城県建築指導課ホームページ

http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kenshi/takuchi/takuchi/ki_jyunmokuroku.html

5 開発許可申請の流れ

(1) 茨城県との事前協議

町内における開発行為の許可は、県で行っています。開発行為に該当するものであるか、県と事前協議を行ってください。また、該当する場合は、技術的指導を受けてください。

開発区域面積	窓 口
5 h a 未満	県北県民センター建築指導課 常陸太田市山下町4 1 1 9（常陸太田合同庁舎1階） 電話：0 2 9 4－8 0－3 3 4 4
5 h a 以上（農地4 h a 以上）	茨城県建築指導課（宅地グループ） 茨城県水戸市笠原町9 7 8－6 電話：0 2 9－3 0 1－4 7 3 2

(2) 大子町（公共施設の管理者）との協議（3 2 条協議）

開発許可申請に当たっては、申請者はあらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得（法第3 2 条第1 項）、かつ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議し（法第3 2 条第2 項）、これらの同意・協議書を許可申請書に添付することとされています。

①事前協議（申請者→大子町）

事務手続の円滑化のため、関係する公共施設の所管課と事前協議をお願いします。建設課で調整しますので、当課に申し出ください。位置図、公図、現況図、土地利用計画図等をご用意ください。必要に応じて、現地確認を行いますので、立会いをお願いします。

②3 2 条協議申請（申請者→大子町）

「都市計画法第3 2 条の規定に基づく同意・協議申請書」を建設課に提出してください。

③同意・協議書の交付（大子町→申請者）

「公共施設の管理者の同意書」「協議書」を申請者に交付します。

※大子町が管理していない公共施設の管理者との同意については、管理している機関と別途協議を行ってください。

(3) 許可申請書の提出

都市計画法に係る申請書類は、建設課を經由して、県北県民センター建築指導課に提出することとなります。

開発許可に関するお問合せ・ご相談

大子町建設課

〒319-3526 茨城県久慈郡大子町大字大子 8 6 6

電話：0 2 9 5 - 7 2 - 2 6 1 1

E-mail：kensetsu@town.daigo.lg.jp

都市計画法第32条の規定に基づく同意・協議申請書

大子町長 様

開発許可申請者 所在地

名 称

代表者氏名

㊟

電話番号

都市計画法第32条の規定により開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意・協議
が必要ですので、下記のとおり申請します。

記

1 開発場所	
2 開発区域面積	
3 開発目的	
4 工 期	

5 開発行為に関係がある公共施設

種 別	名 称	所 在 地	関係ある事由	摘 要

6 その他

7 添付書類

- (1) 位置図
- (2) 公図
- (3) 現況図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 縦横断図
- (6) その他必要な書類

開発許可関連法令

1 都市計画法・建築基準法（問合せ先：用途地域に関して、建設課 電話：0295-72-2611, 建築の制限に関して、県北県民センター建築指導課 電話：0294-80-3344）

大子町では、都市計画法による地域地区を定め、それぞれの地域の土地利用の状況に応じて、6種類の用途地域（大字大子・池田の一部）を指定しており、土地を利用する上でいろいろな規制が設けられています。

地域名	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	40	80
第一種中高層住居専用地域	60	150
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80	400

また、建築基準法による道路種別や建築・造成等に関する制限があります。なお、大子町では、建築確認業務は行っていませんので、詳細は県北県民センターでご確認ください。

2 農地法（問合せ先：農業委員会事務局 電話：0295-72-1457）

開発区域に農地を含む場合は、農地転用の許可が必要になります。

転用面積	許可権者
4haを超える	農林水産大臣（関東農政局）
2haを超え4ha以下	県知事（茨城県農業政策課）
2ha以下	県知事（県北農林事務所）

3 農業振興地域の整備に関する法律（問合せ先：農林課 電話：0295-72-1128）

開発区域が農業振興地域内の農用地区域に該当する場合は、農業振興地域整備計画の変更手続（農振除外）が必要になります。

4 森林法（問合せ先：伐採届に関して，農林課 電話：0295-72-1128，林地開発に関して，県北農林事務所林業振興課 電話：0294-80-3370）

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く。）において，立木を伐採する場合には，町への届出が必要になります。

また，上記民有林において，次の開発行為（土石又は樹根の採掘，開墾その他の土地の形質を変更する行為）を行おうとする者は，県知事の許可が必要になります。

- ①専ら道路の新設や改築を目的とする場合には，道路の有効幅員が3 mを超え，かつ，道路に係る開発面積が1 h aを超えるもの
- ②その他の場合は，開発面積が1 h aを超えるもの

5 土砂災害防止法（問合せ先：建設課 電話：0295-72-2611）

土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域内において，一定の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為（特定開発行為）の場合は，県知事の許可が必要になります。

6 文化財保護法（問合せ先：教育委員会事務局（生涯学習担当） 電話：0295-72-1148）

開発行為に先立ち，開発区域内に埋蔵文化財がないか町教育委員会を通じて県教育委員会との協議が必要になります。協議の結果，やむを得ず埋蔵文化財包蔵地を開発する場合は，文化財保護法により県教育委員会への発掘届が必要になります。

7 国土利用計画法（問合せ先：まちづくり課 電話：0295-72-1131）

開発行為に伴い，土地に関する権利を取得した場合は，一定の事項を町に届け出る必要があります。なお，届出の必要な土地の面積は，次のとおりです。

区 分	面 積
非線引き都市計画区域	5, 0 0 0 m ² 以上
都市計画区域外	1 0, 0 0 0 m ² 以上

8 茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱（問合せ先：県北県民センター建築指導課 電話：0294-80-3344）

開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するため，開発区域面積が1 h a以上の土地開発事業（都市計画法に基づく開発行為を除く。）については，県知事との協定が必要になります。

9 茨城県県土利用の調整に関する基本要綱（問合せ先：茨城県水・土地計画課 電話：029-301-2613）

土地開発事業の計画を適正に施行し，総合的かつ計画的な県土の利用を図ることを目的として，開発区域面積が5ha以上（農地4ha以上）の大規模土地開発事業については，県知事との事前協議が必要になります。

10 茨城県立自然公園条例（問合せ先：県北県民センター環境・保安課 電話：0294-80-3355）

県内にある優れた自然の風景地を保護するため，自然公園内での一定の行為は，県への許可申請又は届出が必要になります。町内には，奥久慈県立自然公園があります。

11 茨城県土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（問合せ先：茨城県廃棄物対策課不法投棄対策室 電話：029-301-3033）

大子町土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（問合せ先：生活環境課 電話：0295-72-8802）

土砂等による土地の埋立てなど（埋立て・盛土・たい積）を行う場合には，事前に許可をとる必要があります。

土地の埋立てを行う面積	許可権者
5,000㎡以上	県知事（茨城県廃棄物対策課）
5,000㎡未満	大子町長（生活環境課）

12 茨城県景観形成条例（問合せ先：茨城県都市計画課 電話：029-301-4579）

大規模な建築物や工作物，土地の形質の変更などは，周囲の景観に大きな影響を与えることから，一定規模を超える建築物等を新築・増築等する（大規模行為）場合は，周辺景観との調和に十分考慮していただき，事前に県への届出が必要になります。

区分	規模		
	都市計画区域内		都市計画区域外
建築物	用途地域	非用途地域	
	高さ31m超	高さ20m超	高さ15m超
	高さ9m超，かつ，延床面積2,000㎡超		

区 分	規 模	
	工作物	よう壁
高さ5 m超		高さ15 m超
土地形質の変更	都市計画区域内	都市計画区域外
	変更に係る面積が15,000㎡以上のもの又はのり面・よう壁の高さが5 mを超え、かつ、長さが10 m以上のもので、変更に係る面積が3,000㎡以上のもの	変更に係る面積が50,000㎡以上のもの又はのり面・よう壁の高さが5 mを超え、かつ、長さが10 m以上のもので、変更に係る面積が5,000㎡以上のもの

【土地利用基本計画図】

土地利用基本計画図については、「国土交通省 土地利用調整総合支援ネットワークシステム (LUCKY)」から閲覧できます。

<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>