

用地選定等に係る法的な制約について

1 用途地域

- ・住宅地に望ましい環境づくりや、商工業に適した地域づくりなど、地域にふさわしい土地利用を促すため、都市計画法に基づいて定められた地域のことです。建てられる建物や建ぺい率・容積率などが定められます。
- ・用途地域の変更には県の同意が必要であり、地区計画の決定と併せて1年半から2年程度かかると思われま

2 開発行為の許可

- ・開発行為とは、都市計画法及び市条例で定められた一定の面積以上の土地を、建築物の建築などを目的に、区画の分割又は統合などの造成工事をしたり、農地から宅地へ地目を変更するなど「土地の区画形質の変更」をすることです。
- ・都市計画区域内において 3,000 m²以上、区域外において 10,000 m²以上の開発行為をしようとする場合は、都市計画法に基づく県の許可が必要です。
- ・都市計画区域内において 1,000 m²以上、区域外において 3,000 m²以上の開発行為をしようとする場合は、大田原市開発行為指導要綱に基づく市との協議が必要です。
- ・開発行為に関する県の許可及び市との協議に要する期間は概ね 3～6 ヶ月程度かかると思われま

3 土地利用に関する事前協議(大規模開発行為の事前協議)

- ・5 ha 以上の土地又は農地を 2 ha 以上含む土地の開発行為を行う場合に、県土地利用に関する事前指導要綱に基づいた事前協議が必要です。
- ・指導事項に基づく県関係課室との調整に概ね 6 ヶ月程度かかると思われま

4 農地転用許可

- ・農地を宅地などほかの用途に転換する場合に必要な許可。2 ha 超えるの農地の転用は農林水産省の事前協議のうえ県の許可が、2 ha 以下は市に権限委譲されているため市の許可が必要です。
- ・市庁舎の整備には農地転用が必要ですが、災害の応急対策又は復旧を実施するために必要な農地等の転用は適用除外となる通知もあり、協議が必要です。
- ・2 ha を超える農地の農地転用許可を県から得るために概ね 6 ヶ月程度かかると思定されま

- ・建設予定地が農振農用地だった場合は、転用の前に農振除外手続きをしなくてはならず、やはり2ha以上の場合、農林水産省の事前協議があります。その場合は農振除外で事前協議されるので農地転用での事前協議は無くなります。
- ・農振除外手続きは毎月ではないので、タイミングによっては転用手続きが終わるまで半年以上かかってしまう場合もあります。

5 都市計画決定

- ・都市計画区域内の都市施設（道路、公園、下水道など）を一定の手続きにより決定することです。
- ・都市施設が都市計画決定されると、都市計画法に基づく規制がかけられるため、将来事業を実施するに際して、障害となることが予想される行為をあらかじめ制限することができるようになります。
- ・都市計画決定された土地に当該都市施設以外のものを造る場合は、都市計画決定の変更等が必要になりますが、都市計画に基づき民有地に規制をかけていたことを考えると、より慎重な対応が必要になると思われます。

6 大規模建築物の届出

- ・都市計画区域内で用途地域指定がされていない地域と都市計画区域外の地域に、高さが13mを超える建築物、または建築面積が1,000㎡以上の建築物を建てる場合は大規模建築物の届出が必要になります。