

# 第1章 許可制度の概要

## 第1節 用語の定義

### 1 都市計画区域

市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量、その都市施設等現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域をいいます。

なお、本市においては、都市計画区域をさらに市街化区域と市街化調整区域に区分しております。

### 2 市街化区域

すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

### 3 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいいます。

### 4 都市計画区域外

都市計画区域以外の区域をいいます。

なお、都市計画法上では、都市計画区域以外の区域に準都市計画区域を定めることができるようになっておりますが、本市においては区域の指定はしておりません。

### 5 建築物

建築基準法第2条第1号に定める建築物であり、土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するものをいいます。いわゆるほったて小屋やプレハブ小屋を含みます。

### 6 建築

建築基準法第2条第13号に定める建築であり、建築物の新築、増築、改築、移転することをいいます。

#### (1) 新築

建築物のない敷地に建築物を建築することをいいます。既存の建築物がある敷地を分割し、新たに建築物を建築することも新築に含まれます。

#### (2) 増築

既存で建築物がある敷地の中で、建築物の床面積を増加させることをいいます。この場合用途上不可分の建築物であれば同一棟、別棟は問いません。

#### (3) 改築

既存建築物の全部又は一部を除去した後、引き続き同一敷地内において用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいいます。

#### (4) 移転

同一敷地内において既存建築物を移動させることをいいます。

新たな敷地に既存建築物を移動する場合は、新築又は増築となります。

## 7 用途の変更

既存建築物の用途を著しく変更する場合には、新築と同等の扱いとなります。

開発許可を受けた土地においては、用途地域等が定められている場合を除き、都市計画法第42条第1項ただし書の許可が必要であり、それ以外の土地に存する建築物の用途変更をする場合、市街化調整区域においては同法第43条第1項の許可が必要です。

## 8 仮設建築物

仮設建築物とは、工事現場の事務所やサーカス、イベントなどの仮設興行所や仮設店舗など、最初から設置期間が限定され、除却されることが明らかなものをいいます。

このため、基礎がないなど、いつでも撤去できるような形態のプレハブ建築、コンテナ等であっても、期間の定めなく継続的に設置する場合は仮設建築物とはみなされません。

## 9 特定工作物

### (1) 第1種特定工作物

周辺地域の環境悪化をもたらすおそれのある次のような工作物をいいます。

ア コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント

イ 危険物の貯蔵、処理用工作物（公益上必要な電気工作物、ガス工作物に該当するものなどを除く。）

### (2) 第2種特定工作物

直接市街化を促進することなく、スプロール現象を引き起こすものではないもので、その規模が1ha以上の次のような工作物をいいます。

ア ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフ練習場、パークゴルフ場、その他の運動・レジャー施設

イ 墓園

## 10 開発行為

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（法第4条第12項）。

区画形質の変更とは、次のいずれかの変更行為に該当する場合をいいます。

### (1) 土地の「区画」の変更

道路、公園、水路等を新設、変更又は廃止をすること。

### (2) 土地の「形」の変更

1mを超える切土、盛土又は切盛土をすること。

### (3) 土地の「質」の変更

農地を宅地にすること。

## 11 開発区域

開発区域は、開発行為をする土地の区域をいいます。原則として同一所有者の隣接した一連の土地の区域は一体の開発区域となります。

## 12 公共施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。なお、公共施設に準ずる施設として水道施設があります。

## 第2節 開発行為の許可

開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません（法第29条第1項・第2項）。

ただし、国又は北海道等が行う開発行為については、当該国等の機関と旭川市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします（法第34条の2第1項）。

なお、市長は、許可の条件として建ぺい率、容積率、建築物の高さ等に関する制限を定めることができます（法第41条第1項）。

許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間、原則として建築物の建築又は特定工作物の建設をすることができません（法第37条）。

### 1 開発行為の許可

以下の各号のいずれかに該当する開発行為を行おうとする者は、法第29条第1項又は第2項の規定に基づき開発許可を受けなければなりません。

- (1) 市街化区域内で行う開発行為でその区域面積が1,000㎡以上のもの
- (2) 市街化調整区域内で行う開発行為（面積規模による除外規定はありません）
- (3) 都市計画区域外の区域内で行う開発行為で、その区域面積が10,000㎡以上のもの

ただし、法第29条第1項ただし書及び第2項ただし書（表2-1-1）に該当するものは許可を受ける必要がありません。

また、設計が法第33条の基準に適合していなければ許可を受けることができません。

### 2 市街化調整区域における基準（立地基準）

市街化調整区域において、開発行為の許可を受けるためには、以下の各号のいずれかに該当しなければなりません。

- (1) 第2種特定工作物の建設の用に供するもの
- (2) 法第34条（表2-1-1）各号に該当するもの

表 2 - 1 - 1 開発行為の立地基準

開発許可 (法第 29 条)	法第 29 条第 1 項ただし書	第 1 号 市街化区域内で行われる 1, 0 0 0 m <sup>2</sup> 未満の開発行為 (政令第 19 条) 第 2 号 市街化調整区域において農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の居住の用に供する目的で行う開発行為 (政令第 20 条) 第 3 号 周辺地域の土地利用上及び環境の保全上支障がない公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (政令第 21 条) 第 4 号～第 8 号 都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業・住宅街区整備事業・防災街区整備事業の施行として行う開発行為 第 9 号 公有水面埋立法の埋立地において行う開発行為 第 10 号 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為 第 11 号 通常の管理行為、軽易な行為等として行う開発行為 (政令第 22 条)
	法第 34 条 市街化調整区域における許可基準	第 1 号 主に周辺地域居住者の利用に供する学校、診療所、社会福祉施設等、又は日常生活に必要な物品の販売、修理等の業務を営む店舗等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 2 号 鉱物・観光資源等の有効利用上必要な建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 3 号 温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 4 号 農林漁業用建築物 (政令第 20 条非該当) 又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 5 号 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 6 号 中小企業の事業の共同化、又は工場・店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 7 号 既存工場との密接な関連を有する事業で事業活動に必要な建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 8 号 火薬庫等危険物の貯蔵、処理に供する施設で市街化区域で行うことが不適当なものの建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 8 号の 2 災害危険区域等における開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わるべき建築物等の建築又は建築の用に供する目的で行う開発行為 第 9 号 前号以外の建築物等で沿道施設や火薬類製造所等、市街化区域内で行うことが困難又は不適当なものの建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 10 号 地区計画又は集落地区計画の区域内において、地区整備計画に定められた内容に適合する建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 11 号 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している 50 戸以上の建築物が連たんしている地域のうち周辺環境の保全上支障のない建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為で市の条例で指定された土地の区域内で行うもの 第 12 号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は不適当と認められるもので、周辺環境の保全上支障のない建築物等の用に供する目的で行う開発行為で市の条例 (表 2 - 1 - 2) で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの 第 13 号 既存権利の届出を行い 5 年以内に開発行為の完了した区域内で行う建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 第 14 号 旭川市開発審査会の議を経たもの (表 2 - 1 - 3) で、その他やむを得ない開発行為

注 1 法第 34 条の立地上の基準については、開発区域及び開発区域周辺の状況並びに市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別具体的に判断し、許可することになりますので全てが許可になるとは限りません。法第 34 条第 1 号から第 13 号のうち、現時点で本市において通常許可し得る可能性があるものについては、第 2 章第 4 節にて法第 34 条の運用基準を定めております。具体的内容については、事前に都市計画課に相談してください。

表 2 - 1 - 2 旭川市都市計画法施行条例で定める開発行為及び建築行為

旭川市都市計画法 施行条例 (第3条の2第1項) (第14条の2)	第1号 市街化調整区域に所在する土地に継続して生活の本拠を有する者同一の世帯に属する者又は属していた者が、当該土地に住宅を建築することを目的とした開発行為 第2号 土地収用法その他の法令の規定により建築物又は第1種特定工作物を移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わる建築物又は第1種特定工作物を建築し、又は建設することを目的とした開発行為 第3号 既存の建築物を建て替えることを目的とした開発行為 第4号 運動・レジャー施設の管理又は運営上必要な建築物を建築することを目的とした開発行為 第5号 土地利用の状況に応じ、管理又は防犯上必要な建築物を建築することを目的とした開発行為 第6号 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第5条第1項に規定する市町村計画に適合する建築物を建築することを目的とした開発行為 第7号 町内会等の住民組織が運営する集会所等の準公益的な建築物で専ら地域住民が使用するものを建築することを目的とした開発行為 第8号 市長が告示する土地の区域内において地域コミュニティの中心となる農山村拠点又は農山村集落を維持するため、建築物を建築すること又は建築物の用途を変更することを目的とした開発行為
--	--

注1 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハに基づき、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為及び建築行為を旭川市都市計画法施行条例及び旭川市都市計画法施行細則で定めております。詳細は、第2章第4節を参照してください。具体的内容については、事前に都市計画課に相談してください。

表 2 - 1 - 3 旭川市開発審査会審査基準

開発許可 (法第34条 第14号)	基準1 (個別審査による許可) 第1号 既存事業所の従業員のための住宅、寮等 第2号 社会福祉事業の用に供する建築物 第3号 主要幹線道路の沿道利便に供する建築物 第4号 廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更 第5号 その他
-------------------------	---

注1 法第34条第14号については、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当であると認められるものについて、開発審査会の議を経て許可することができますが、市街化調整区域での立地の必要性から、法に定めるところにより、通常許可の対象となっている第34条第1号から第13号に比べ、許可を受ける為には真にやむを得ない事由が必要です。

注2 開発審査会の議を経て許可し得る可能性があるものは、第2章第5節にて旭川市開発審査会基準を定めております。具体的内容については、事前に都市計画課に相談してください。

### 3 市街化区域、市街化調整区域及び都市計画区域外に共通する基準（技術基準）

開発行為の許可を受けるためには、開発計画が道路、下水道、公園等の整備や宅地の安全性等について法第33条の技術基準に適合していなければなりません。

また、法第33条の技術基準は開発行為の分類によって、それぞれ適用される範囲が異なります。

分類による法第33条の具体的な適用項目については、表2-3-1及び表2-3-2を参照してください。

表2-3-1 目的別分類

自己居住用	自己の居住の用に供する住宅のために行うもの。 ・開発行為を施行する主体が自ら生活の本拠として使用することをいいます。
自己業務用	自己の業務の用に供するために行うもの。 ・当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。また、分譲又は賃貸のための開発行為は該当しません。 ・該当例 工場、店舗、ホテル、旅館、結婚式場、従業員の福利厚生施設、学校法人が建設する学校、保険組合・共済
その他	分譲するもの又は賃貸するものなど（自己の居住及び自己の業務以外のもの）。 ・該当例 分譲宅地、分譲住宅、賃貸住宅、社宅、従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘等

表2-3-2 開発許可基準の目的別・用途別適用項目一覧表

基準の項目	開発行為の目的							備考
	自己居住用	自己業務用		その他				
	住宅	建築物	第1種特定工作物	第2種特定工作物	建築物	第1種特定工作物	第2種特定工作物	
①用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○	○	
②公共空地等		○	○	○注	○	○	○注	○注の適用は政令25条第3号、第6号、第7号を除く。
③排水施設	○	○	○	○	○	○	○	
④給水施設		○	○	○	○	○	○	
⑤地区計画等	○	○	○	○	○	○	○	
⑥公共・公益施設等の用途の配分	△	△	△	△	○	○	△	△は目的に照らして適用の判断をする
⑦宅地の安全確保（地盤・地質）	○	○	○	○	○	○	○	
⑧災害危険区域、地滑り防止区域等		○	○	○	○	○	○	
⑨樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	△	△	△は1ha以上に適用
⑩公害防止のための緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△	△は1ha以上に適用
⑪交通の利便	△	△	△	△	△	△	△	△は40ha以上に適用
⑫申請者の資力、信用		△	△	△	○	○	○	△は1ha以上に適用
⑬工事施行者の能力		△	△	△	○	○	○	△は1ha以上に適用
⑭関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	

注1 ○印及び△印が適用されるもの

2 適用項目の技術基準の具体的な詳細については、法第33条第1項各号及び政令、省令並びに旭川市宅地開発指導要綱技術基準を参照してください。

3 ⑧災害危険区域、地滑り防止区域等で規定される区域のうち、旭川市内で指定されている区域は、急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域です。なお、区域の詳細についてはお問い合わせ下さい。

### 第3節 開発許可を受けた土地における予定建築物等以外の建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内において工事完了公告があった後は、許可を受けずに開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の新築又は特定の工作物を新設してはなりません。また、建築物の用途を変更して予定建築物以外の建築物にすることも同様です。

ただし、用途地域が定められている地域で、建築基準法の用途規制に適合しているときは許可が不要です（法第42条第1項）。

国が行う行為については、市と協議が成立することをもって許可があったものとみなします（法第42条第2項）。

#### 1 許可の基準

次のいずれかの基準に適合すると認められるときは、建築物等の変更を例外的に許可することができます。

また、法第42条による規制は開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。

- (1) 許可申請書に係る建築物が法第29条第1項第2号（農林漁業用施設等）又は第3号（公益的施設）に規定する建築物であるとき。
- (2) 当該申請が法第43条第1項第1号から第5号に該当するとき。
  - 第1号 都市計画事業として行う建築
  - 第2号 災害応急建築
  - 第3号 仮設建築物の建築
  - 第4号 公有水面埋立法に基づく埋立地に行われる建築
  - 第5号 通常管理行為（政令第35条）
- (3) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合において、許可申請に係る用途がこれに適合するとき、又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外的に許可したものであるとき。
- (4) 以下の建築物の変更について、周辺の市街化を促進する恐れのないものとして開発審査会の議を経たとき。
  - ア 開発行為完了後、一定期間（概ね10年間）適正に利用された建築物等のやむを得ないと認められる変更
  - イ 建築物等の使用者が死亡、競売等により、開発行為完了時の用途での使用継続が明らかに困難な場合の変更



## 第4節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

市街化調整区域のうち開発許可を受けていない区域において、許可を受けずに法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の新築や第1種特定工作物の新設をしてはなりません。また、建築物の改築や用途を変更して予定建築物以外の建築物にすることも同様です（法第43条第1項）。

国又は北海道等が行う行為については、市と協議が成立することをもって許可があったものとみなします（法第43条第3項）。

### 1 建築等の許可

政令第36条第1項第3号に該当するものは許可を受けることができます。なお、法第43条第1項ただし書の規定に該当するものは許可を受ける必要がありません。

詳細は表4-1-1及び第2章を参照してください。

### 2 許可の基準

建築許可を受けるためには、排水施設の設備状況や軟弱地盤の対策等について、政令第36条第1項第1号の技術基準に適合していなければなりません。

表4-1-1 市街化調整区域での建築許可の取扱い基準

法第43条第1項ただし書	
許可不要	<p>第1項本文 農林漁業の用に供する建築物の建築（法第29条第1項第2号） 公益上必要な建築物の建築（法第29条第1項第3号）</p> <p>第1項第1号 都市計画事業の施行として行う建築等の行為</p> <p>第1項第2号 非常災害のため応急措置として建築等の行為</p> <p>第1項第3号 仮設建築物の新築</p> <p>第1項第4号 法第29条第1項第4号～第9号の規定に基づく開発行為が行われた区域内で行う建築等の行為及び旧住宅地造成事業として行われた開発区域内の建築等の行為（政令第34条）</p> <p>第1項第5号 通常の管理行為、軽易な行為として行うもの（政令第35条）</p>
政令第36条	
許可基準	<p>第1項第1号 技術基準</p> <p>第1項第2号 地区計画又は集落地区計画区域の基準</p> <p>第1項第3号 建築物の用途</p> <p>イ、法第34条第1号～第10号に規定する建築物等</p> <p>ロ、法第34条第11号の条例で指定する区域内で行われる建築等で、同条例で定める用途に該当しないもの</p> <p>ハ、市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内で行うことが著しく不適当な建築物で、条例で区域、目的又は用途を定められたもの</p> <p>ニ、既存権利を有する土地に建築する建築物等（法第34条第13号）</p> <p>ホ、旭川市開発審査会の議を経た建築物等（法第34条第14号）</p>

## 第5節 公共施設管理者の同意・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の同意を得（法第32条第1項）、また、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（法第32条第2項）その他政令で定める者と協議しなければなりません（政令第23条）。さらに、これらを証する書類等を許可申請書に添付しなければなりません（法第30条第2項）。

開発行為に関係する公共施設がある場合は、許可申請に先立ち、関係する各管理者と協議し、同意を得ることが必要です。また、各公共施設管理者との協議においては、引継がれる施設の管理および瑕疵担保責任の期間について明記してください。

(1) 公共施設に関する同意・協議を要するものは次の場合です。

ア 開発行為により、既存の公共施設（道路、河川、下水道等）の改廃等をする場合は、管理者の同意を得てください。

イ 開発行為により、新たに設置される公共施設がある場合は、その公共施設の用に供する土地の帰属及び施設の管理について管理者と協議してください。

(2) 公共施設に関する同意・協議すべき公共施設管理者は次表のとおりです。

同意・協議事項	同意・協議すべき関係部局	備考
道路に関する事	土木部 土木管理課	
河川に関する事	土木部 土木管理課	
下水道施設に関する事	水道局 上下水道部 下水道施設課	
公園施設等に関する事	土木部 公園みどり課	
消防施設に関する事	消防本部 警防課	

注 国、北海道、土地改良区等の法律に基づく管理者が別にあるときは、それぞれの管理者と協議を行ってください。

(3) 公共施設に準ずる扱いとし、管理者の審査を受ける必要がある施設は以下のとおりです。

協議事項	協議すべき関係部局	備考
水道施設に関する事	水道局 上下水道部 水道施設課	

注 協議すべき内容は、旭川市水道局に帰属を受ける水道本管に係るもののみとします。取り出し管については上下水道部サービス課と別途協議してください。

(4) 面積が20ha以上の大規模開発行為を行う場合、上記(2)に加えて協議すべき者は次表のとおりです。

協議事項	協議すべき者	備考
義務教育施設	教育委員会 学校教育部 教育政策課	開発区域の面積が20ha以上のとき
水道施設	水道局 上下水道部 水道施設課	
電気施設	当該開発区域を供給区域に含む電気事業者	開発区域の面積が40ha以上のとき
ガス施設	当該開発区域を供給区域に含むガス事業者	
輸送施設	当該開発区域に関係する鉄道事業者、軌道経営者	

## 第6節 公共施設の管理及び土地の帰属

市は工事が完了すると事業者に検査済証を交付し、市の掲示板に工事完了の旨を公告します（法第36条第3項）。

これによって、開発行為により設置された公共施設については、完了公告を行った翌日から、その公共施設の存する市の管理に属することになります（法第39条）。

ただし、道路法、河川法等公物管理法の規定に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属することになります。

また、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、完了公告を行った翌日からその公共施設の存する市に帰属することになります（法第40条第2項）。

ただし、法第40条第1項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除きます。また、帰属を受けた公共施設について、事業者側の瑕疵による毀損が生じた場合その担保の責を負うものとします。その期間は法第32条に基づく協議によって定められますが、標準で帰属の日から2年間とします。

## 第7節 開発登録簿

法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けています。

これらの制限の趣旨については、一般の第三者に知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るためのものです。

このため、許可をしたときは開発登録簿を調製し、保管することになっています（法第46条）。

### 1 開発登録簿

- (1) 開発登録簿は、調書と図面をもって構成します。
- (2) 図面は、開発区域位置図と土地利用計画図です。

### 2 開発登録簿の登録

開発登録簿には、次に掲げる事項について登録されます。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他前(1)～(3)に掲げるもののほか、開発許可に係る内容、制限等

### 3 開発登録簿の閲覧、交付

登録簿は都市計画課で閲覧することができます。

なお、閲覧については以下の事項を定めていますので、これに従い閲覧してください。

- (1) 閲覧時間は通常日（旭川市の条例で定める休日は除く）の午前8時45分から午後5時15分までとし、登録簿は外部に持ち出すことができません。

(2) 閲覧をしようとする者は、開発登録簿閲覧申請書（様式第1号）を提出してください。

(3) 必要があれば登録簿の写しを有料（1件につき410円）で交付いたします。

写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書（様式第2号）を提出してください。

## 第8節 開発審査会

開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反した者に対する監督処分に不服のある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます（法第50条）。

審査には、公正で専門的な判断を要するので、市は附属機関として法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生の各分野で専門的知識を有する者から成る開発審査会を設置しています（法第78条）。

また、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当なものであり、かつ、市街化を促進するおそれがないと認められる開発行為又は建築行為等の許可を行う場合には、市長はあらかじめ開発審査会の議を経ることとされています（法第34条第14号、政令第36条第1項第3号ホ）。

※ 表2-1-3及び第2章第5節を参照してください。

## 第9節 関係する法令等

開発行為を行う場合は、都市計画法以外の法令等の規制を受ける場合があります。

これらの関係する法令等の手続きについても、関係機関と十分調整を行ってください。

### 1 宅地造成等規制法

開発を行う区域が宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内で、都市計画法に基づく開発許可を受けた場合は、宅地造成等規制法に基づく許可が不要になります。この場合、開発行為に関する工事の計画が、宅地造成等規制法第9条の規定に適合していなければなりません。

### 2 建築基準法

予定建築物等の建築をしようとする場合は、建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。

### 3 農地法

市街化区域において、農地転用を行う場合は、農業委員会に届出が必要です。届け出の際には開発許可の写しが必要になる場合があります。

市街化調整区域において、農地転用を行う場合は、知事の許可が必要（4haを超える面積は農林水産大臣との協議も必要）となります。

市街化調整区域内の農地における開発行為等の許可を受ける場合には、農地転用許可を受けなければなりません。この場合、開発許可と同時に許可することを原則とします。

#### 4 森林法

地域森林計画の対象となっている森林の伐採を行う場合は、計画内容に応じて、あらかじめ森林法に基づく手続き（市長への届出や知事の許可）が必要になります。

#### 5 道路法

- (1) 道路の交差点部およびその付近の改築を行う場合は、北海道公安委員会との協議を行わなければなりません。帰属を受ける道路の管理者を通じて公安委員会に協議の手続きを行ってください。
- (2) 開発行為に関連して既存の道路を改築する場合は、道路管理者に対して工事の承認の申請が必要です。

#### 6 土壌汚染対策法

土地の形質変更を行う面積の合計が3000㎡以上の場合、市長に対して土壌汚染対策法に基づき、形質変更の着手予定日の30日前までに届出が必要となります。

#### 7 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の届出対象建設工事に該当する場合は、工事着手の7日前までに、市長に対して届出（国の機関又は地方公共団体の場合は通知）が必要になります。

#### 8 景観法及び旭川市景観条例

景観計画区域および景観計画重点区域内において建築物の建築等又は工作物の建設等の行為を行う場合、当該行為の規模によっては市長に対して届出（国の機関又は地方公共団体の場合は通知）が必要になります。

#### 9 住居表示に関する法律及び旭川市住居表示に関する条例

住居表示実施区域の中で建築物の建築等を行う場合、市長に対して住居表示に関する届出が必要になります。住居表示実施区域又は実施予定のある区域において開発行為を行うときは、建築主が効率よく住居表示の手続きを行うことができるよう、協力をお願いすることがあります。

#### 10 水道法及び旭川市水道事業給水条例

開発行為において、水道施設及び給水装置を設置する場合、上記法律及び条例に基づき、水道事業管理者の審査を受ける必要があります。

#### 11 その他の法律等

河川法，下水道法，自然公園法，農業振興地域の整備に関する法律，文化財保護法，土砂災害防止法，急傾斜地法，国土調査法，国土利用計画法，駐車場法，バリアフリー法，都市再生特別措置法，北海道自然環境等保全条例（特定開発行為），その他開発行為に関係する法律等がありますので，都市計画法の許可申請とは別に，所定の手続きを行ってください。