袋井市の「土地利用事業・開発行為」の概要

袋井市 建築住宅課 住宅土地対策室（TEL：0538-44-3123）

■土地利用事業・開発行為とは、

一定規模の土地において、土地の区画形質の変更を行う場合、下表に示す面積や目的に応じて土地利用事業・開発行為に該当します。

この場合、市の定める要綱や都市計画法の規定に基づき、調整池や緑地の設置等が必要となるとともに、事業開始・完了にあたり承認・許可等の手続きを行う必要があります。

■適用範囲

区　　分	土地利用事業	開発行為
根　　拠	袋井市土地利用事業の適正化に関する**指導要綱**等	**都市計画法**
土地の面積	**1,000 ㎡以上** ※川井西地区 800 ㎡以上、秋田川流域 500 ㎡以上	**3,000 ㎡以上**
目　　的	土地の**区画形質の変更**を行う事業	**建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更**を行う事業

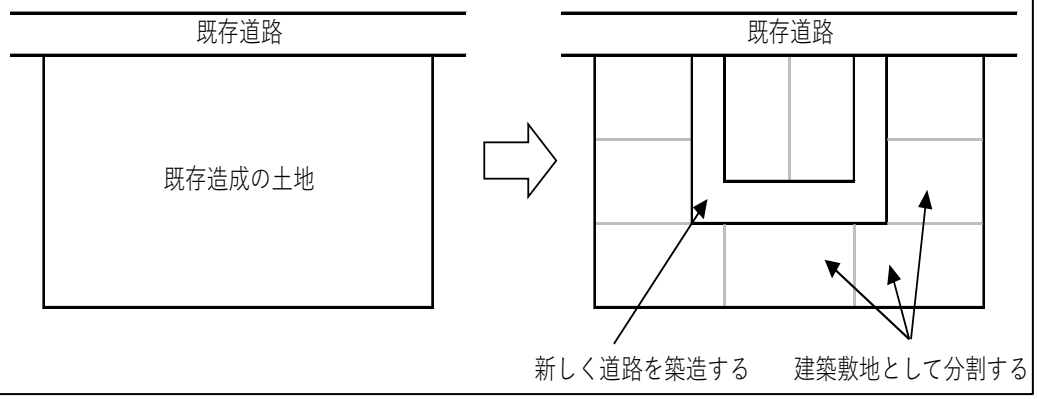
土地の**区画形質の変更**とは、次の３つに分類されます。

● **区画**の変更とは、
道路、生垣等により、土地の物理的状況の区分を変更すること

● **形**の変更とは、
切土、盛土、整地、伐根等の物理的な行為を加えること

● **質**の変更とは、
農地等の宅地以外の土地を宅地に変更するなど、土地利用の在り方を抜本的に変更すること

（参考）区画の変更に該当する例



■申請から事業着工・完了までの主な流れ（参考）　開発行為の場合

【申 請 者】		【袋 井 市】
●事前協議申請 詳細は、別紙１を参照	→	●土地利用幹事会の開催 ●審査結果（措置事項）の通知
●措置事項の対応	→	●審査結果（措置事項）対応の確認
●実施承認申請 詳細は、別紙２を参照	→	●土地利用幹事会、委員会の開催 ●審査結果（措置事項）の通知
●措置事項の対応	→	●審査結果（措置事項）対応の確認 ●実施承認の通知
●都計法（32 条協議、開発許可申請） ●農地法、森林法、工場立地法、砂利採取法等その他関係法令の規定に基づく許認可申請等・届出等 ※都計法第 32 条協議は、事前協議申請・実施承認申請の前に提出することができます。	→	●都計法 32 条同意、開発許可の通知 ※農地法、森林法、工場立地法、砂利採取法等その他関係法令の規定に基づく許認可等通知
●事業着工 ➡ 工事完了 詳細は、別紙３を参照	→	●完了検査、検査済証の交付 ※事業内容によっては中間検査や制限解除検査あり

注意：このフローは、一例の手順を示したものであり、案件ごとにその他必要な手続きが生じる場合があります。事前相談の際、個々に確認してください。

別紙１

事前協議申請　（袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱第６条関係）

〇提　出　日：毎月 10 日（土日祝日の場合は前営業日）締め切り
〇提出部数：正本１部　副本必要部数、電子データ
〇適用条件：施行区域面積が 1,000 ㎡以上（秋田川流域 500 ㎡以上、川井西地区 800 ㎡以上）で区画形質の変更が生じるもの

※要綱第６条ただし書きに規定する事業（3,000 ㎡未満の自己用倉庫・工場・事務所・共同住宅等）については、事前協議を省略することができる

■事前協議の流れ

事前協議申出書　提出
毎月 10 日（土日祝日の場合は前営業日）締め切り

・受付後、事務局にて申請書や添付資料等を確認します。その際、修正を依頼する場合がありますので、速やかに修正し差し替えをしてください。

↓　**約 10 日間**

土地利用対策　幹事会　審議
毎月 20 日頃に開催

・関係各課の幹事で組織する幹事会にて、事業計画について審議するとともに、必要に応じて現地調査を行います。

↓　**約 30 日間**

審議結果（措置事項）　通知

・幹事会での措置事項について、事業者へ通知します。

↓

審議結果（措置事項）の対応・承認

・幹事会における審議結果（措置事項）に基づき対応し、その結果を関係課へ協議するとともに、承認を受けてください。

↓

審議結果（措置事項）対応完了報告

・幹事会における審議結果（措置事項）に基づき対応し、関係課承認後、事務局へ報告してください。

↓

実施計画承認の申請手続きへ

・審議結果（措置事項）の対応・報告後、実施計画承認の申請手続きへ進んでください。

別紙２

実施計画承認申請　（袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱第８条関係）

〇提　出　日：毎月 10 日（土日祝日の場合は前営業日）締め切り
〇提出部数：正本１部　副本必要部数、電子データ
〇適用条件：施行区域面積が 1,000 ㎡以上（秋田川流域 500 ㎡以上、川井西地区 800 ㎡以上）で区画形質の変更が生じるもの

■実施計画承認の流れ

実施計画承認申請書　提出
毎月 10 日（土日祝日の場合は前営業日）締め切り

・受付後、事務局にて申請書や添付資料等を確認します。その際、修正を依頼する場合がありますので、速やかに修正してください。

↓ **約 10 日間**

土地利用対策　幹事会　審議
毎月 20 日頃に開催

・関係各課の幹事で組織する幹事会にて、土地利用事業計画等について審議します。

↓ **約 30 日間**

審議結果（措置事項）　通知

・幹事会での審議結果について、事業者へ通知します。

↓ ※速やかに修正作業を進めてください。この期間は処理期間に含めません。

審議結果（措置事項）の対応・承認

・審議結果（措置事項）に基づき対応し、その結果を関係課の確認を受けてください。関係課承認後、事務局へ報告してください。

↓

審議結果（措置事項）の対応完了報告

・幹事会における審議結果（措置事項）に基づき対応し、関係課承認後、事務局へ報告してください。

↓ **約 30 日間**

↓ **約 10 日間**

土地利用対策　委員会　審議
毎月 20 日頃に開催
※建物建築の予定が有り施行区域面積が **3,000 ㎡以上**、又は建物建築の予定が無く施行区域面積が **10,000 ㎡以上**のものが対象

↓ **約 30 日間**

・審議の結果、措置事項がある場合は、事務局から連絡しますので、速やかに対応してください。

実施計画承認　通知

↓

都市計画法（第 32 条協議、開発許可申請など）、農地法、森林法、工場立地法、砂利採取法その他関係法令の規定に基づく許認可申請・届出等の提出

※都市計画法第 32 条協議は、事前協議申請・実施承認申請の前に提出することができます。

工事着手後（袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱 第 14 条関係等）

工事着手届　提出

・実施承認後、および各種法令に基づく許認可後、工事に着手しようとする時に提出してください。

↓

必要な場合に提出

・変更承認申請	約 30 日間
・軽微変更届等	約 10 日間
・予定建築物以外の承認申請	約 20 日間
・建築等制限解除申請	約 20 日間
・防災工事完了届	約 20 日間
	など

・必要に応じ随時提出をしてください。
・開発許可申請が必要な案件については「袋井市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」と「袋井市開発事務等要領」に基づく届出等が重複する場合があります。この場合、指導要綱に基づく届出等を省略することができますので、その都度、事務局へ確認してください。

↓

工事完了届
※事業内容によっては中間検査や制限解除検査あり

・工事が完了した時に提出してください。

↓

完了検査

・現地で、完了検査を実施します。
・手直し等がある場合は対応してください。対応後、現地を確認する場合があります。

↓

完了検査済証の交付（公告）

・公共施設を市へ帰属する場合は、帰属完了後公告となります。

↓

公共施設を市へ帰属する場合
・維持管理協定書の締結
・帰属の手続き　など

【参考】一定規模の土地において、土地の区画形質の変更を行う場合、下表に示す面積や目的に応じて**各法令等に基づく許可・承認・認可・届出等が必要**となります。

区 分		土地利用事業
根拠法令等		袋井市土地利用指導の適正化に関する指導要綱に基づく「承認」
適用範囲	土地の面積	1,000 ㎡以上　※川井西地区 800 ㎡以上、秋田川流域 500 ㎡以上 ※５ha 以上（用途地域内 10ha 以上）は「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づく申請が必要となる。
	事業目的	土地の区画形質の変更を行う事業
許可権者		袋井市

上記に加えて必要な許可・届出・認可等

区 分		開発行為	林地開発	盛土	砂利採取	農転
根拠法令等		都市計画法に基づく「開発行為許可」	森林法に基づく「林開発許可」	静岡県盛土環境条例または盛土規制法に基づく「届出」「許可」	砂利採取法に基づく「認可」	農地法に基づく「農地転用許可」
適用範囲	土地の面積	3,000 ㎡以上	１ha 以上	要確認	規定無し	規定無し
	事業目的	建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更を行う事業	５条森林の形質の変更を行う事業	一定規模以上の土地の形質変更等を行う事業	砂利の採取を行う事業（販売するなど、他の箇所で使用する場合）	農地を農地以外の土地にする場合
許可等権者		袋井市	静岡県	静岡県	静岡県	4ha 以下　袋井市 4ha 超え　静岡県
備　考			※1ha 未満は「伐採及び伐採後の造林の届出（通称：伐採届）」の提出が必要			

※上記の表以外に工場立地法、大規模小売店舗立地法、国土利用計画法、文化財保護法、自然環境保護法、河川法、建築基準法など、各法令等に基づく許可・承認・認可・届出等が必要となる場合がありますので、各関係機関へ確認してください。