

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 住宅土地対策係 (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。

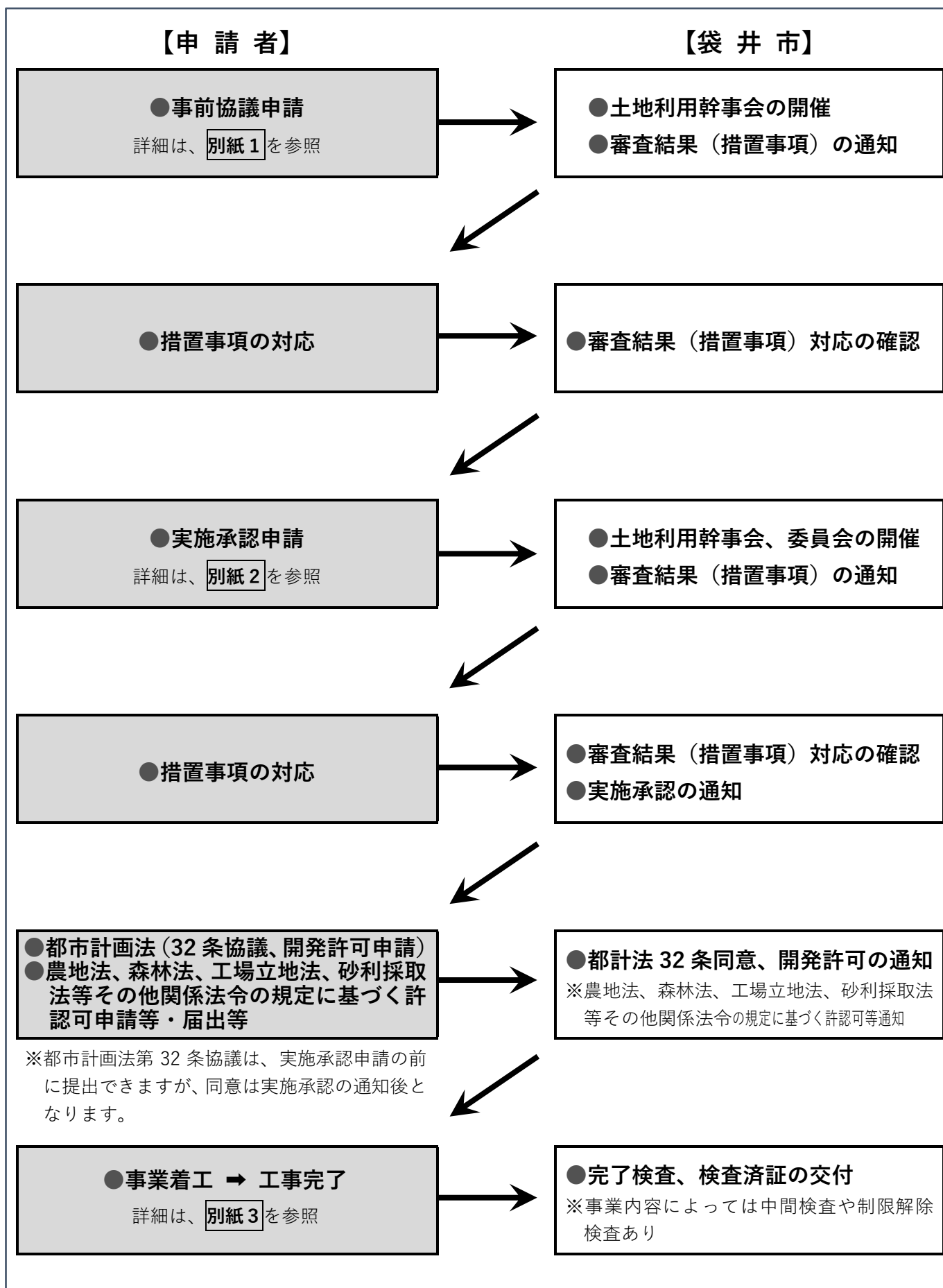
■適用範囲

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 m²以上 ※川井西地区 800 m ² 以上、秋田川流域 500 m ² 以上	3,000 m²以上
目 的	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。 <ul style="list-style-type: none">● 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(1m超)、盛土(50cm超)、整地、伐根等の物理的な行為(300 m²超)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(300 m²超)するなど、土地利用の在り方を抜本的に変更すること	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

(参考) 区画の変更に該当する例

The diagram illustrates a land subdivision process. On the left, a large rectangular area is labeled '既存造成の土地' (Existing developed land). Above it is a horizontal line labeled '既存道路' (Existing road). An arrow points to the right, where the same area is shown subdivided into several smaller plots. A new road, also labeled '既存道路', is shown running vertically through the plots. Arrows point to the new road with the text '新しく道路を築造する' (Constructing a new road) and to the subdivided plots with the text '建築敷地として分割する' (Subdividing for building plots).

■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



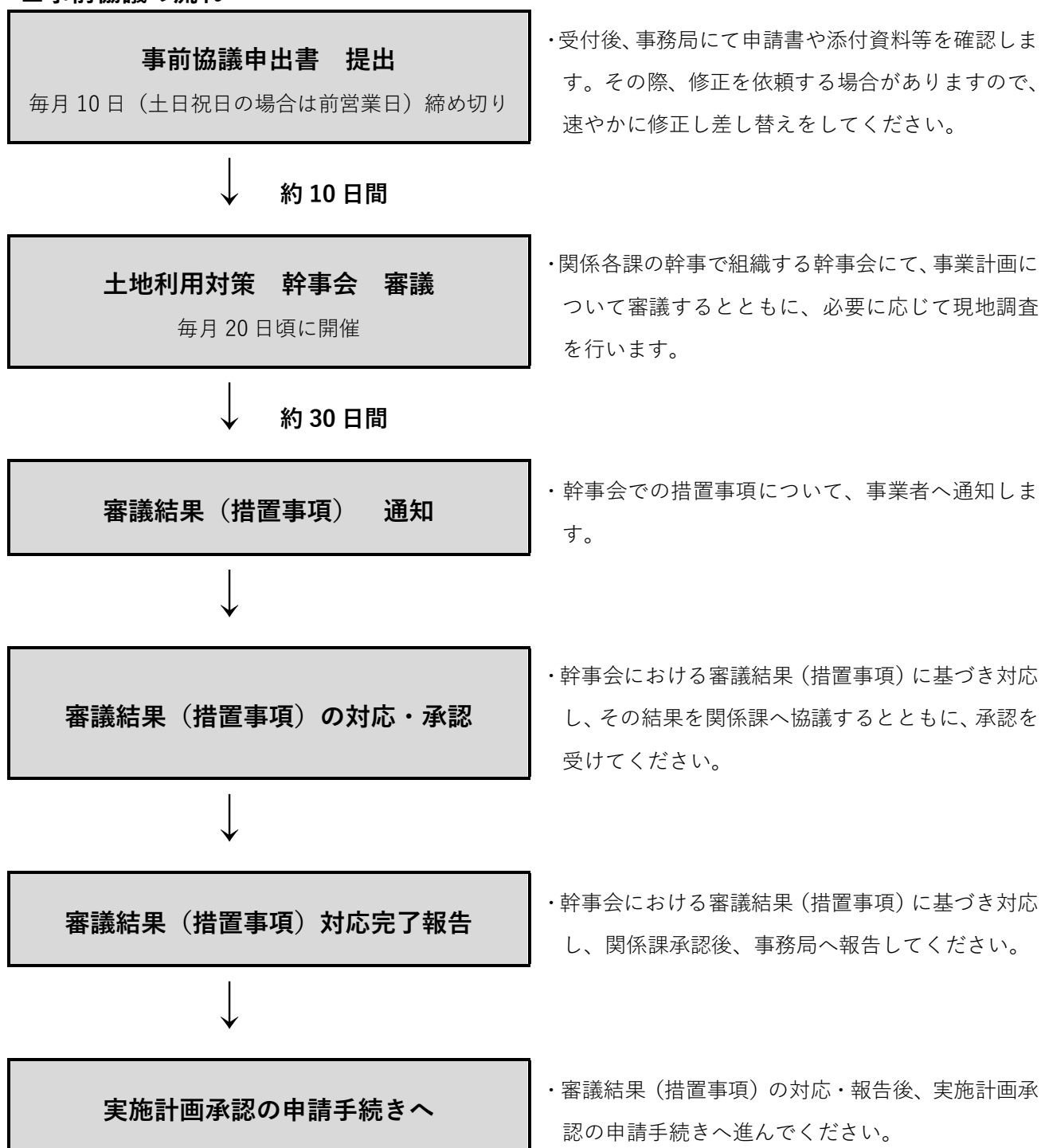
注意：このフローは、一例の手順を示したものであり、案件ごとにその他必要な手続きが生じる場合があります。事前相談の際、個々に確認してください。

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）

- 提出日：毎月 10 日（土日祝日の場合は前営業日）締め切り
- 提出部数：正本 1 部 副本必要部数、電子データ
- 適用条件：施行区域面積が 1,000 m²以上（秋田川流域 500 m²以上、川井西地区 800 m²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 m²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

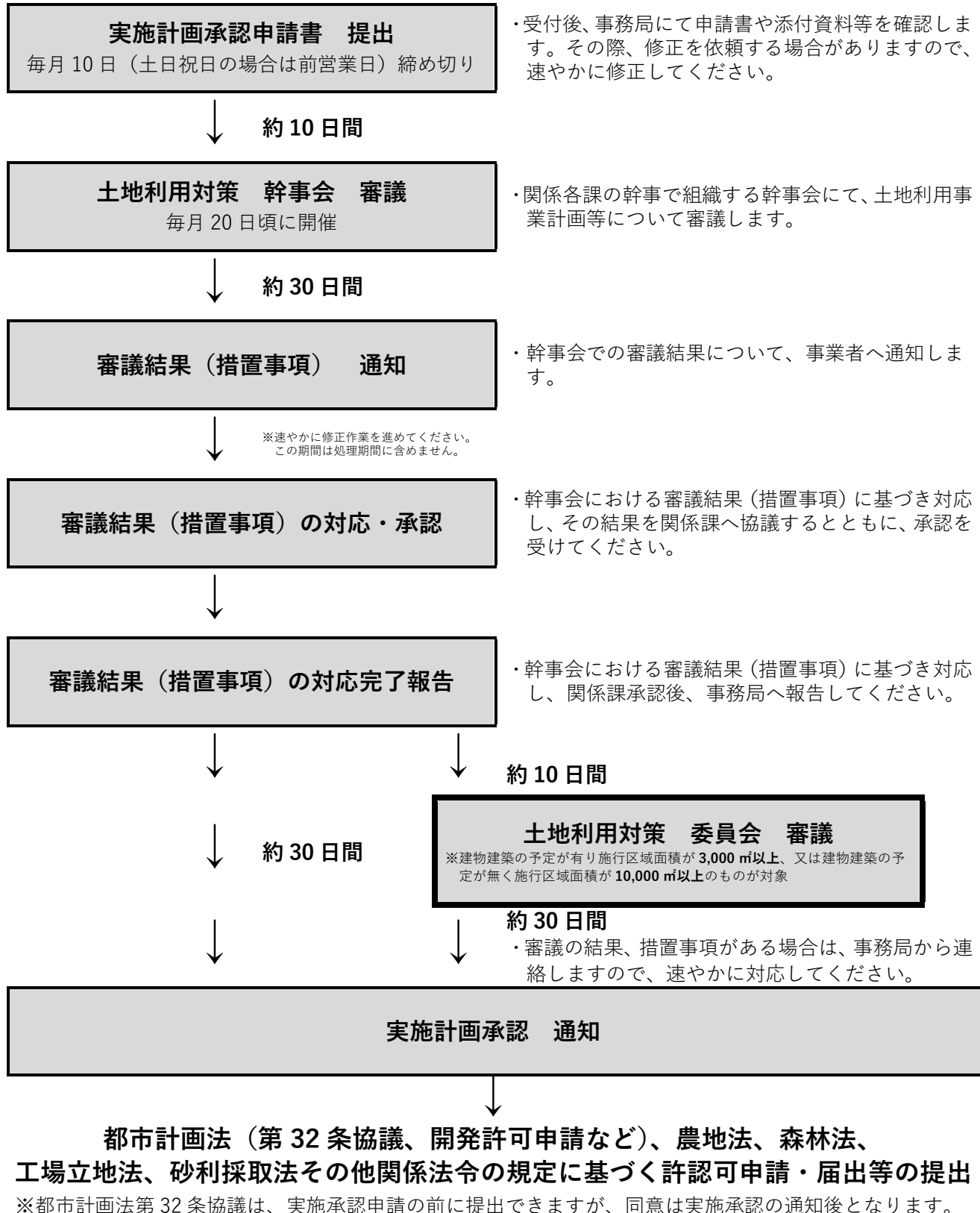
■事前協議の流れ



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)

- 提出日：毎月 10 日（土日祝日の場合は前営業日）締め切り
- 提出部数：正本 1 部 副本必要部数、電子データ
- 適用条件：施行区域面積が 1,000 m²以上（秋田川流域 500 m²以上、川井西地区 800 m²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



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 m ² 以上 ※川井西地区 800 m ² 以上、秋田川流域 500 m ² 以上 ※ 5 ha 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 m ² 以上	1 ha 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。