まずは都市計画区域の指定を確認します。

敷地の所在地が見附市の都市計画においてどのような位置づけにあるか知ることから始めましょう。都市計画区域には、 方向性の異なる1種類の区域が指定されています。

都市計画区域外

比較的規模の大きい 土地利用以外は制 限のない区域です。

都市計画区域内

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として定められた区域です。 都市政策上必要となる様々な計画が定められています。

都市計画区域区分を確認します。

敷地の所在地が市街化区域、市街化調整区域のいずれの区域に属するか確認します。区域区分に応じて必要となる手続きが異なります。

市街化区域

市街化を促進する区域ですが、 用途地域の制限と整合しない建 築はできません。

市街化調整区域

原則として、市街化を抑制すべき区域とされています。建 築や開発行為は厳しく制限され、法律で定められたごく一 部のもの以外は、許可なく建築することはできません。

開発許可の要否を検討します。

区域区分ごとに定められた規模以上の開発行為を伴う 建築計画は、開発許可が必要です。

	都市計画区域外		10,000 m²
	都市計画区域	市街化区域	1,000m²
		市街化調整区域	全てのもの

許可手続きが必要なもの

基準規模以上の開発行為を 伴うものは開発許可を申請し ます。

開発許可

開発許可制度による手続きの要否を確認します。

市街化調整区域は、原則として法律で定められたもの 以外の建築は開発許可制度により制限されるので特別 の注意が必要です。敷地が市街化調整区域に所在す る場合は、建築が可能なものであるか、許可手続きが 必要となるものか、市役所の担当部局で必ず確認を行 い、指導を受けましょう。

手続き 不要

許可手続きが必要なもの

建築は可能ですが、規模を問わず許可手続きが必要です。 開発行為の有無によって開発 前可または建築許可を申請します。

開発許可 手続き 建築許可 手続き

開発許可制度の検討が終われば敷地に関する手続きは完了です。建築の準備にとりかかりましょう。

手続き不要

敷地に関係する可能性が高い法律は都市計画法だけではありません。開発許可制度以外にも、農地 法、農振法、森林法、国土利用計画法など、様々な法律の規定が適用される可能性があります。事前 に関係機関で確認しておきましょう。

建築不可

許可

対象外

許可対象と ならないも のは原則と して立地で きません。

ここからが建築確認制度に関する手続きです。ほぼ全ての建築に関係します。

建築物の構造耐力、安全性、防災性等が確保されるよう誘導しているのが建築確認制度です。都市計画区域内での建築は、ほとんどの場合に建築確認申請手続きが必要となります。また、一定の規模を超える建築物の設計、工事監理は建築士でなければできないことを覚えておきましょう。

建築確認を申請します。

建築物の配置、敷地と道路の関係、用途、構造等が各種法令の規定に沿った設計となっているか確認し、確認申請書を作成します。市役所の建設課を経由した後、長岡地域振興局地域整備部の建築主事による確認を受けます。建築確認申請の手続は建築工事に関る建築士が代理人となって行なうことが一般的です。この段階でも下水道法、浄化槽法、福祉のまちづくり条例等、様々な規定が関係します。手続に遺漏ないよう併せて確認しましょう。

建築工事の施工

建築主事の確認を受けたら建築工事を施行します。確認を受けた計画のとおり工事を進めます。工事の進捗状況に応じて、施工状況の報告が必要となります。建築工事が完了したら建築主事に完了検査を由請します。

完了検査に合格すれば完成です。

検査済証が交付されて完成です。建築物の利用を開始できます。適切な維持管理を行い、性能の保持 に努めましょう。