

IV. 届出・申請について

1. 開発許可、建築許可の申請

(1) 開発許可

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」の面積が下表に該当する場合には、あらかじめ開発許可を受ける必要があります。

特に、市街化調整区域では、建築物の用途等について定めた許可基準に適合するもの以外は原則許可できませんのでご注意ください。

なお、建築工事は開発行為の検査済証の交付を受けた後でなければ着手できません。

○開発許可が必要となる区域面積

区 域		面 積 ※1
長岡都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上
	市街化調整区域	原則としてすべて ※2
栃尾都市計画区域		3,000㎡以上
川口都市計画区域		
都市計画区域外		10,000㎡以上

※1 開発行為の対象面積は、必ずしも建築敷地とは限りません。

※2 開発行為に該当せずとも建築物の新築等に際し、建築許可が必要な場合があります。

(2) 都市施設及び市街地開発事業の施行区域内での建築等の許可（都市計画法第53条第1項、同法第57条の3第1項、同法第65条第1項）

都市計画に定められた道路・公園などの都市施設や、市街地開発事業の施行区域内で建築行為等を行う場合は、あらかじめ許可が必要です。

将来における都市計画事業の円滑な執行を確保するため、許可条件に適合するもの以外は原則建築できませんのでご注意ください。

現地の状況によって審査日数が変動する場合がありますので、十分に余裕を持って申請を行ってください。

【参考：地域地区内の制限】

建築物の建築にあたっては、建築基準法のほか、都市計画法による用途地域や地区計画などにより、地域ごとに建築用途、高さの制限などを定めているため、確認が必要です。

建築計画作成のため事前に地域地区の指定状況を確認される際には、「なおお便利地図（市ホームページに掲載）」にて確認できますのでご活用ください。



2. 土地取引の届出

(1) 国土利用計画法

適性かつ合理的な土地利用の確保を図るため、下表に該当する土地取引をした場合、土地を譲り受けた方は、国土利用計画法に基づく届出が必要です。

土地取引の契約日から2週間以内に、市を経由して県知事に取引の内容について届出を行ってください。

○届出が必要な土地面積基準

区 域	面 積
市 街 化 区 域	2,000㎡以上
市街化区域を除く都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域以外の区域	10,000㎡以上

(2) 新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱

県では、開発行為を適切に誘導し、秩序ある土地利用と保全を図ることを目的に、「新潟県大規模開発行為の適正化対策要綱」を定めています。

市街化区域以外で一定規模以上の土地の取得や開発行為等を行う場合には、県と事前協議が必要となります。

3. 立地適正化計画に基づく行為の届出

まちなか居住区域と都市機能誘導区域の区域外などにおいて、次に該当する行為を行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。

○届出対象行為

行 為	内容の説明
住宅地の造成や建築行為	まちなか居住区域外において以下の行為を行う場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅地を造成又は新築する場合 ・ 1戸又は2戸以上の住宅地を造成する場合で、その規模が1,000㎡以上の場合 ・ 建築物を増改築又は用途変更し、3戸以上の住宅とする場合
誘導施設用地の造成や建築行為	都市機能誘導区域外または、誘導施設の位置付けが異なる都市機能誘導区域内において以下の行為を行う場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設の建築地を造成する場合 ・ 誘導施設を新築する場合 ・ 建築物を増改築又は用途変更して、誘導施設とする場合
誘導施設の休廃止	都市機能誘導区域内にある誘導施設を休廃止する場合

4. 地区計画区域内における行為の届出

地区整備計画の区域内で、下表に示す行為を行う場合は、工事に着手する30日前までに届出が必要です。なお、期日を経過した場合であっても必ず届出をしてください。

行 為	内容の説明
土地の区画形質の変更	整備を目的とした盛土・切土、区画、地目などの変更をいいます
建築物の建築	「建築物」には、車庫・カーポート、物置等も含まれます。
工作物の建設	「工作物」とは、かき、さく、門、へい、広告物及び看板などをいいます。
建築物等の用途の変更	住宅から店舗にするなど、建築物の利用目的の変更をいいます。
建築物等の形態又は意匠の変更	建築物などの屋根、外壁の形態や色彩の変更、又はかき、さくの構造の変更などをいいます。

- ※ 建築物の延べ面積が10㎡以下の場合であっても届出が必要です。
- ※ 届出の判断が難しい時は、建築・開発審査課までお問合せください。
- ※ 地区整備計画区域外における行為には地区計画の届出は不要です。

5. 景観計画区域内における行為の届出

本市では、景観法に基づく景観計画として、「長岡市景観アクションプラン」を策定し、平成29年4月1日から運用を開始しています。なお、届出は届出対象行為に着手する30日前までに必要です。

○届出対象行為

行為の種類	用途地域指定あり	用途地域指定なし
建築物	地面からの高さが15mを超えるもの	地面からの高さが12mを超えるもの
	延べ面積が500㎡を超えるもの ほか	
工作物	地面からの高さが15mを超えるもの	地面からの高さが12mを超えるもの
	築造面積が500㎡を超えるもの ほか	
開発行為	開発面積が3,000㎡以上のもの又は高さが6mを超える法面や擁壁が生じるもの	
土地の形質の変更	開発面積が3,000㎡以上のもの又は高さが6mを超える法面や擁壁が生じるもの	
木竹の伐採	伐採区域面積が1,000㎡を超えるもの	伐採区域面積が3,000㎡を超えるもの
	高さが10mを超える木材の伐採（自家の生活の用に充てるための伐採等を除く）	
屋外における土石等の堆積	高さが3mを超えるもの 当該堆積物の存する土地の面積が500㎡を超えるもの	
屋外広告物	地面からの高さが12mを超えるもの	地面からの高さが6mを超えるもの
	表示面積が30㎡を超えるもの ほか	表示面積が20㎡を超えるもの ほか

各届出・申請の基準ほか都市計画の詳細については本市のHPに掲載しています。下記URLかQRコードからご確認ください。

〈長岡市のホームページアドレス〉

<https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kurashi/cate07/notification/>

