

第 3 章 そ の 他

1. 開発許可制度

(1) 開発許可制度の概要

開発許可制度は、都市計画法第29条の規定により、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地区画形質の変更（開発行為）を知事の許可を要するものとし、これにより開発行為に対して一定の技術水準を保たせるとともに、市街化調整区域にあつては、一定のものを除き開発行為を制限して無秩序に拡大する市街地を防止し、計画的に市街地を整備しようとするものです。

市街化区域及び市街化調整区域を定めた都市計画区域においては、市街化区域で1,000㎡以上の開発行為を行う場合は知事の許可を要し、また、市街化調整区域では農林漁業用の建築物を除き原則として開発行為はできません。

また、市街化区域及び市街化調整区域が定められていない都市計画区域においては、3,000㎡以上の開発行為を行う場合は知事の許可を受けなければなりません。

2. 伊万里市環境保全条例

(1) 伊万里市環境保全条例は、市民が健康で快適な生活を営むため生活環境の保全に関し必要な事項を定め市、市民及び事業者が協力し、一体となって現在及び将来における良好な環境の確保に寄与することを目的に昭和48年6月1日から全面的に施行されました。

(2) 土地開発及び建築物を建築しようとする者は、市長と協議し同意を受けなければなりません。

(3) この条例を円滑に運用していくため、伊万里市環境保全条例施行規則、伊万里市開発指導要綱、同施設施工基準を別に定めています。

土地開発及び建築物に伴う協議事項

土地開発協議 (区域……伊万里市全域 面積……1,000㎡以上)

- 開発地区内の道路の計画
- 開発地区内の給水及び排水の施設計画
- 開発地区内の広場、公園及び緑地等の施設計画
- 開発地区内の消防水利施設計画
- 開発地区内の教育文化及び児童福祉の施設計画
- 当該開発により予想される公害又は災害の防止計画
- その他、市長が必要と認める事項

建築協議 (区域……都市計画区域内 面積……10㎡以上)

- 建物等に通ずる道路の状況
- 建築物から排水する汚水の処理及び排水の施設
- 建築物の建築により予想される公害又は災害の措置
- その他、市長が必要と認める事項

土地開発協議・建築協議 協議件数（年度別）

年度 協議	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
土地開発	55	53	60	36	42	38	24	25	31	38	27	31	38	32	28
建 築	474	471	349	345	339	310	248	234	272	284	299	291	233	238	279
年度 協議	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
土地開発	28	19	33	24	36	32	26	26	29	23	25	44	42	27	30
建 築	207	184	208	254	227	213	215	209	213	211	187	195	194	192	180

3. 伊万里市建築協定に関する条例

(1) 建築協定制度の概要

建築基準法は、建築に関する様々な基準を定めていますが、これらは一律の最低限の基準であり、地域の特性に応じた良好な住環境づくり、魅力ある個性的な街並みづくりをするためには必ずしも十分とはいえません。

そこで、建築基準法では、地域自らルールをつくる建築協定制度を設けています。

建築協定制度とは、住宅地として良好な環境や、商店街としての利便性・魅力などを維持増進するため、建築基準法で定められた最低限の基準に上乗せして、その地域のルールを住民自ら設けることができる制度となっています。

伊万里市建築協定に関する条例は、住民自ら定めたこの協定を住民相互に守ることによって、将来にわたる地域の環境の保全、個性を活かした魅力あるまちづくりを進めることを目的に平成20年6月26日から施行されました。

(2) 建築協定の手続き（手続きのフローチャート）

