

よくある質問 (Q&A) について

届出の基準について

Q) 開発面積が1,000 m²に満たないが届出の必要があるか。

A) 土地の面積が1,000 m²以上の土地であれば届出が必要です。

Q) 一つの筆は1,000 m²ないが、開発を考えている土地の筆の面積を合計すると1,000 m²以上になる場合は、届出の必要があるか。

A) 届出が必要です。

Q) 土地の形質変更の考え方を教えてほしい。

A) 以下の二つの変更のことをいいます。

(形状の変更) 30 cmを超える切土、盛土、整地や抜根等土地に物理的な行為を加えること

(性質の変更) 農地、森林、屋外駐車場や露店資材置場等の雑種地、池沼等の宅地以外の土地を宅地などとして土地の性質を変更すること

Q) 空き地を資材置場として土地を利用したい。建築物は予定していないが届出が必要か。

A) 建築物を予定していなくても資材置場として利用するために土地の形質変更該当する行為を行う場合は必要です。

Q) 土地の面積が1,000 m²ないが、集合住宅などの大きな建築物を建てたい。

A) 建築物の新築、増築、又は改築の際に、高さ13m、建物の延べ面積が500 m²を超える場合は開発の届出が必要です。

Q) 当初開発行為に満たない面積で造成を行ったが、事業を拡大するために隣接地も造成したい。その土地は1,000 m²ないが、開発行為の届出の必要があるか。

A) 継続的又は計画的に開発しようとする場合、面積の合計が1,000 m²以上になる場合は届出が必要です。利用目的や計画を含めて町と協議してください。

Q) 届出が不要な開発行為を教えてほしい。

A) 以下が届出不要の開発行為です。

①農地台帳に記載されている農地において、農業の用に直接供することを目的として行う行為

②林業の用に直接供することを目的とする行為

③非常災害のため、必要な応急処置として行う行為

④自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅の建築に係る行為

⑤開発行為完了地（条例第24条の工事完了の検査済証の交付を受けた開発行為完了地をいう。）における次の条件を全て満たすもの。ただし、町長と事前に協議し、その内容を町長が確認したうえで、次の条件を満たしたものと判断した場合に限る。なお、町長と事前に協議を行う場合は、開発行為完了地における事前協議書（様式第36号）を提出すること。

- ア 建築物用途の変更を伴わない
- イ 区画・形質の変更を伴わない
- ウ 公共施設の整備を伴わない
- エ 切土、盛土等の造成を伴わない
- オ 雨水処理計画に変更を伴わない

Q) 1000 m²以上の土地に自分用の一戸建てを一つ建てようと考えているのだが、開発行為届は必要か。

A) 開発行為届は不要です。

開発に伴う道路後退や雨水の宅内処理について不明な点等ございましたらご相談ください。
なお、水道についても関係する係にご相談ください。

分筆行為に関すること

Q) 1,000 m²を超える土地で分筆を考えている。開発の届出が必要となるか。

A) 届出は不要です。

Q) 1,000 m²を超える土地を持っているが、一部に住宅を建てるため使いたい。分筆および開発の届出が必要となるか。

A) 分筆行為に関する届出は不要です。

ただし、分筆後の 1000 m²未満の土地において、分筆前の土地面積と一体的な行為であると判断し開発行為届が必要となる場合がありますので、事前に町にご相談ください。

太陽光発電設備に関すること

Q) 太陽光発電設備の 1,000 m²は、土地の面積かパネルの設置面積なのかどちらか。

A) 土地の面積になります。

Q) 土地面積が 1,000 m²を越える土地に建物を持っている。屋根の上に太陽光発電設備を設置する場合も届出の必要があるか。

A) 土地に自立して設置する太陽光発電設備のみが対象となっているため、届出は必要ありませんが、規模によっては、長野県景観条例に基づく届出が必要になる可能性があります。町にお問い合わせください。

Q) 太陽光発電設備の設置を考えているが、開発行為の届出だけ提出すればよいか。

A) 開発行為に該当する場合、「御代田町太陽光発電事業の適正な実施に関するガイドライン」を遵守して設置を検討してください。また、長野県景観条例に基づく届出も必要になる可能性があります。太陽光発電設備については、設置までにさまざまな問題が発生することが多いため、計画がありましたら、早めに町と協議するようにしてください。

届出に関すること

Q) 届出の提出後、どのくらいで工事を着手できるか。

A) 工事着手が可能となる不勧告を通知するまで、届出を受理してからおよそ3週間を要します。すべての書類が揃ったところで受理となりますので、計画的なスケジュールの調整をお願いします。

Q) 届出の提出にお金にかかるか。

A) 手数料などの費用はかかりません。

Q) 提出する副本はコピーでよいか。

A) コピーで構いません。不勧告通知書をお渡しする際に副本もご返却します。

Q) 都市計画法による開発行為の申請を行うが、町の届出も必要か。

A) 届出が必要です。なお、重複する書類については、町の開発行為には写しを添付していただくことで構いません。

Q) 道路後退について教えてほしい。

A) 建築基準法第42条第2項に規定する道路に隣接している場合は、幅員4mを確保していただくことになります。道路後退部は整備後に帰属していただくことが基本となります。整備方法については、道路管理者より別途指示がありますので、指示に従い整備してください。また、大規模な開発など周辺に大きな影響を及ぼす開発については、これによらないことがありますので、別途協議していただくことになります。

Q) 当初申請した内容を変更したい。手続きを教えてほしい。

A) 内容によっては認められないこともありますので、事前に町へ協議してください。協議により、手続き方法をお知らせします。

Q) 工事が完了した。何か手続きが必要か。

A) 完了届書のご提出をお願いします。届出者（代理人可）立会いのもと完了検査を行います。目視による検査を行えない箇所については、写真にて判断しますので、施工中の記録写真の撮影をお願いします。