

よくあるご質問 (Q&A)

届出の基準について

Q) 開発面積（実際に工事をする敷地面積）が1,000 m²に満たないが届出の必要があるか。

A) 土地面積要件では届出は不要ですが、建築物の高さが13m又は延べ面積500 m²以上等に該当する場合は届出が必要になることがあります。別紙フローチャート等をご覧ください。

Q) 一つの筆は1,000 m²未満であるが、実際に工事をす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) 実際に工事をする土地（筆）の面積が合計1,000 m²以上であれば届出が必要です。

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：30cm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) 樹木の伐採行為は届出の必要があるか。

A) 抜根せず伐採のみの場合、形状の変更には当たりませんので届出は不要です。

Q) 空き地を資材置場として土地を利用したい。建築物の建設は予定していないが届出の必要があるか。

A) 建築物の建設がなくても、資材置場として利用するために農地を雑種地とする等、土地の形質変更に関与する行為を行う場合は届出が必要です。

Q) 面積1,000 m²未満の土地に集合住宅を建築したい。建物の延べ面積500 m²とはどの部分の面積を指すのか。

A) 敷地面積ではなく、建物の延べ床面積を指します。

例：1階部分350 m²＋2階部分200 m²＝合計550 m²（開発行為届出が必要）

※なお、建築物の高さについては最大高さで判断しますが、傾斜地等は平均地盤面からの高さで判断する場合があります。

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未満であるが、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、土地面積の合計が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都市計画係にご相談ください。

Q) 届出が不要な開発行為を教えてください。

A) 以下に該当する開発行為は届出が不要です。

- 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) 1,000 ㎡以上の土地に自分用の一戸建てを建築する場合、届出の必要があるか。

A) 一戸建て建設に伴う造成や抜根等を含め、届出は不要です。

分筆行為に関すること

Q) 1,000 ㎡を超える土地で分筆を考えている。届出の必要があるか。

A) 分筆のみの場合は届出不要です。

Q) 1,000 ㎡を超える土地を分筆し 1,000 ㎡未満とし、集合住宅を建築したい。分筆および開発の届出は必要となるか。

A) 分筆行為に関する届出は不要です。

ただし、分筆後の 1000 ㎡未満の土地において、周辺の土地と一体的な行為を行う場合は開発行為届が必要となることがありますので、事前に都市計画係にご相談ください。

Q) 1,200 ㎡の土地を分筆して、A さん、B さんにそれぞれ 600 ㎡ずつ売却する場合、届出の必要があるか。

A) ケースにより異なります。

現況のまま売却し、A さん、B さんが自身で造成し自分用の一戸建てを建築する場合、届出は**不要**です。

業者が造成して分譲した後、A さん、B さんに売却する場合や A さん、B さんが協力して集合住宅を建築する等一体の開発行為をされる場合、届出は**必要**です。

なお、山林現況分譲、菜園分譲は届出が必要です。

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) パネルの設置面積ではなく、土地の面積です。

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であるため、届出は不要です。ただし、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。

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のか。

A) 都市計画係においては、「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」を遵守して届出を提出してください。また、長野県景観条例に基づく届出が必要になる場合があります。なお、FIT 法関連の窓口は町民課環境衛生係ですので、併せてご相談ください。

届出に関すること

Q) 届出を提出しなければ、開発行為に着手できないのか。

A) お見込みのとおりです。届出後、不勧告通知書が発出された後に開発行為に着手できます。

Q) 届出の提出後、不勧告通知書の発出までにどのくらいの時間を要するか。

A) 届出を受理してから 1～2 ヶ月程度を要します。担当係と事前によく協議をし、余裕をもって提出してください。

Q) 届出に手数料はかかるか。

A) 手数料を含め一切の費用はかかりません。

Q) 提出する副本はコピーでよいのか。

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をご返却します。

Q) 当初申請した内容を変更したい。手続きを教えてください。

A) 変更届書を提出してください。

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、施工中の記録写真を提出してください。

審査基準に関すること

Q) 道路後退について教えてください。

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 4 m を確保していただく

ことになります（一方後退）。道路後退部は原則舗装後に寄付していただきます。なお、都計法 29 条に該当する場合は、別の基準に拠りますのでお問い合わせください。

Q) 植栽は必要か。

A) 宅地分譲を除き、土地面積 100 m²に対し 1 本の割合で植栽してください。

例：土地面積 1,250 m²の場合、植栽は最低 12 本必要です。（樹種や位置に指定はありません）。

※風致地区において宅地分譲をする場合、敷地面積の 30～50%を緑地として保全してください。

既存緑地が不足している場合は植栽してください。

Q) 集合住宅を建築する場合の設置基準を知りたい。

A) 第 1 種低層住居専用地域及び風致地区に建築する場合に設置基準がございます。

詳細は下記 HP をご覧ください。

<https://www.town.miyota.nagano.jp/category/kaihatsu/164209.html>

- 高さについては、地階を除き 2 階以下とすること。
- 建築物は、道路から 3 m 以上、隣接地から 2 m 以上後退し、後退部は、自然環境保護等のため、緑地として管理すること。
- 敷地内の樹木は残存させるか中高木を含む植栽をすることで、建築物等が道路等から直接見えにくいように周囲の緑化をすること。

Q) 雨水は宅内処理が必要か。

A) お見込みのとおりです。計画雨水量を計算するにあたっては、長野県河川課が公表している降雨強度式を（北佐久、10 年確率、t=10 分）用いてください。

Q) 宅地分譲において最低敷地面積はあるか。

A) 以下のとおりです。

- 都市計画用途地域内：250 m²以上
- 都市計画用途地域外：270 m²以上
- その他地区：300 m²以上

Q) 駐車場の台数に制限はあるか。

A) 戸数以上の台数分の駐車場を確保してください。

Q) 事業内容の説明をする隣接者とはどの範囲か。

A) 開発地に接する利害関係者（土地所有者等）にご説明ください。なお、公道などの公共物が隣接している場合、公的機関への説明は求めません。

都計法 29 条開発許可に関すること

Q) 都計法 29 条開発許可の申請を行うが、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) 都計法 32 条に係る書類と町の届出はどちらを先に提出すればよいか。

A) 同時に提出していただいて構いません。

Q) 開発道路を町に帰属させる際の条件はあるか。

A) 出入口を複数設け、できるだけ直線としてください。(転回スペースがあったとしても行き止まりの道路は受け付けておりません)。

Q) 開発緑地を町に帰属させる際の条件はあるか。

A) 町道に接道しており、一時的な避難用地としての利用を想定した、平坦でまとまった配置としてください。