

丹波篠山市まちづくり条例の手引き

令和4年12月

丹波篠山市まちづくり部

地域計画課景観室

《 目 次 》

1. 手続きの対象行為	1
2. 対象行為の施行期日	2
3. 適用除外行為	2
(1) 事前協議の適用除外	2
(2) 許可申請の適用除外	3
4. 市民説明会の開催	3
(1) 市民説明会の対象行為	3
(2) 市民説明会の適用除外	3
5. まちづくり審議会の開催	4
6. 行為の定義、対象規模	4
(1) 建築物の建築等	4
(2) 工作物の建設等	7
(3) 太陽光発電施設の設置	8
(4) 土地の利用目的の変更	9
(5) 開発行為	11
(6) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採 その他の土地の形質の変更	17
(7) 木竹の伐採	17
(8) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	18
7. 事前協議、許可申請	18
(1) 事前協議の提出図書	18
(2) 許可申請の提出図書	18
(3) 事前協議・許可申請の流れ	21
8. その他手続き	22
(1) 開発行為等の取下げ	22
(2) 地位の承継	22

〈参考様式1〉 開発行為等（事前協議・許可申請）取下げ書

〈参考様式2〉 開発行為等に係る地位承継届出書

1. 手続きの対象行為

丹波篠山市まちづくり条例（以下「条例」という。）の手続きの対象行為（以下「開発行為等」という。）は、次のとおりである。

事前協議	許可申請	種別	内容	対象規模
●	●	建築物	新築、増築、改築、用途の変更、移転、外観の変更（修繕・模様替・色彩変更）	高さ10m以上又は建築面積300㎡以上
●	—	工作物 （太陽光発電施設を除く）	新設、増築、改築、移転、外観の変更（修繕・模様替・色彩変更）	高さ10m以上又は事業面積300㎡以上
●	●	太陽光発電施設の設置 （建築物に設置するものを除く）		事業面積200㎡以上
●	●	土地の利用目的の変更（建築物の建築等若しくは工作物の建設等又はその両方の行為に限る。開発行為を除く。）		次のいずれかに該当する場合 ・事業面積500㎡以上 ・建築面積300㎡以上 ・工作物の事業面積300㎡以上
●	●	開発行為 （都市計画法第4条第12項）		事業面積500㎡以上 （500㎡未満でも計画戸数が3以上となる宅地分譲（共同住宅を含む）の場合は手続きが必要）
●	●	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採 その他の土地の形質の変更		事業面積500㎡以上
●	—	木竹の伐採		事業面積500㎡以上
●	—	屋外における土石、廃棄物、再生資源 その他の物件の堆積		事業面積500㎡以上

※ 自己の住居の用に供する目的で行う場合などを除く。

土地の利用目的の変更で、市長が特に認める場合を除く。

事業面積が3,000㎡以上の開発行為にあつては、都市計画法第29条に基づく開発許可申請。

丹波篠山市土地利用基本計画との整合

建築物の新築、開発行為及び太陽光発電施設の設置にあつては、丹波篠山市土地利用基本計画（丹波篠山市土地利用基本条例（平成26年篠山市条例第14号）第5条第1項の規定に基づく計画）に定める各土地利用区域の開発行為等に関する立地の基準と整合する必要があります。

2. 対象行為の施行期日

施行期日	事前協議	許可申請	開発行為等
平成23年4月1日	○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建築等（用途変更を除く） ・工作物の建設等 ・開発行為 ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 ・木竹の伐採 ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
平成24年10月4日	○	○ ○	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途変更 ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
平成27年7月1日	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用目的の変更
平成30年11月1日	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電施設の設置（建築物に設置するものを除く）

3. 適用除外行為

適用除外行為とは、条例の手続きの適用を除外する行為をいう。

（1）事前協議の適用除外【条例第5条第2項】

次に掲げる行為は、事前協議を要しない。よって、条例の手続きは不要である。

- ①自己の住居の用に供する目的で行う行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③通常管理行為、軽易な行為、仮設建築物の建築、一時的に使用するための第1種特定工作物の建設目的で行う行為
- ④土地の利用目的を変更する行為（建築物の建築等若しくは工作物の建設等又はその両方の行為に限る。開発行為を除く。）で、市長が特に認めるもの※

※「市長が特に認めるもの」とは

自己の居住用住宅や小規模建築等は事前協議の適用除外であることから、例えば、倉庫業を営まない個人用倉庫の建築など、周辺への影響が小さいと考えられる行為であり、必要に応じてまちづくり審議会の意見を聴き、個別に判断することとなる。

(2) 許可申請の適用除外【条例第8条第2項】

事前協議が終了した開発行為等のうち、次に掲げる行為は、開発行為等の許可申請を要しない。

- ①都市計画法又は森林法の許可を受けて行う開発行為等（都市計画法又は森林法の手続きを要す）
- ②工作物の建設等
- ③木竹の伐採
- ④屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ⑤地域団体等が地域活動を実施する目的で行う行為
- ⑥農林業又は伝統的産業を営む者が、当該農林業又は伝統的産業を営むために行う行為

※ 農林業の業種のうち「農業」とは、日本標準産業分類に定める耕種農業をいう。従って、畜産農業を営むために行う行為（畜舎の建築等）は許可申請の対象となる。

4. 市民説明会の開催

(1) 市民説明会の対象行為

(条例第6条)

市長は、事前協議があったときは、次に掲げる開発行為等について、市民を対象とした説明会を開催するものとし、事業者及び工事施工者は、これに協力しなければならない。

- (1) 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為等
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に規定する営業を目的とした開発行為等
- (3) その他市長が説明会の開催が必要と認める開発行為等

2 市民は、前項の規定にかかわらず、必要と認めるときは、市長に対し説明会の開催を求めることができる。

(2) 市民説明会の適用除外

(条例施行規則第5条)

条例第6条第1項第1号に定める事業区域の面積3,000平方メートル以上の開発行為等のうち、次に掲げる行為については、条例第6条第1項第1号の規定は、適用しない。ただし、条例第6条第1項第3号又は同条第2項の規定により開催が必要であると認められた場合は、この限りでない。

- (1) 宅地分譲を目的とする開発行為等
- (2) 建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更
- (3) 工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更

市民説明会の開催は、大規模開発等に伴う周辺への影響に鑑み、市民自治の実現及び質の高い開発誘導のために義務付けているが、宅地分譲開発のほか、既存建築物に係る外観の修繕や色彩変更等にあつては、新築と比べて周辺への影響が小さいことや維持管理上の行為もあり、市民説明会を要しないこととしている。ただし、開催が必要と認める場合は、この限りでない。

5. まちづくり審議会の開催

(条例第7条)

市長は、第5条第1項の規定による事前協議が終了したときは、開発行為等の実施に当たり行うべき措置その他必要があると認める事項がある場合は、それを記載した書面（以下「回答書」という。）を事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定による回答書を交付しようとするときは、あらかじめ、丹波篠山市まちづくり審議会の意見を聴くことができる。

まちづくり審議会は、大規模な開発行為等や重要案件等、必要に応じて開催される。

6. 行為の定義、対象規模

(1) 建築物の建築等

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

(条例第2条第1号) 「建築物」

建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

(建築基準法第2条第1号) 「建築物」

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

「建築等」とは、条例第2条第2号に規定する建築等をいう。

(条例第2条第2号) 「建築等」

建築物の新築、増築、改築、用途の変更若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更をいう。

■新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、建築物の棟単位で考えるべき規定と、敷地単位で考える規定によって、「新築」と「増築」とに取扱いが異なっており、条例では、建築基準法に準ずるものとする。なお、全く建築物のない敷地に新たに建築物を建築することは、いずれの場合も「新築」である。

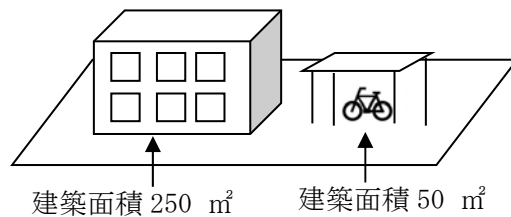
【対象規模のとらえ方】

条例の対象となる「建築面積300㎡」とは、建築等に係る主たる建築物の建築面積の合計である。

よって、複数棟の建築物を建築する場合は、それぞれの建築面積の合計となる。また、共同住宅及び自転車車庫を建築する場合など、主たる建築物と附属建築物がある場合は、主たる建築物の建築面積の合計とし、附属建築物は条例の対象規模には含まない。

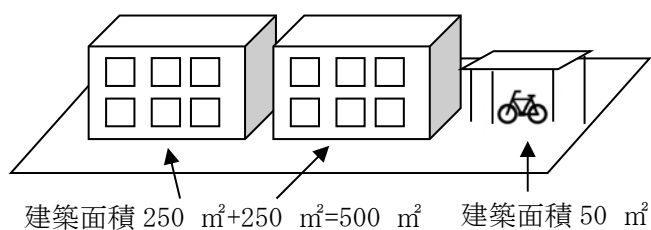
※ 附属建築物とは、車庫、物置その他これらに類する附属建築物をいう。

〔例示〕「共同住宅（長屋住宅を含む）1棟」と「自転車車庫」を建築する場合



主たる建築物「共同住宅（長屋住宅を含む）」の建築面積が300㎡未満のため、条例の対象規模に該当しない。

〔例示〕「共同住宅（長屋住宅を含む）2棟」と「自転車車庫」を建築する場合



主たる建築物「共同住宅（長屋住宅を含む）」の建築面積の合計が300㎡以上のため、条例の対象規模に該当する。

【開発行為等の区域のとらえ方】

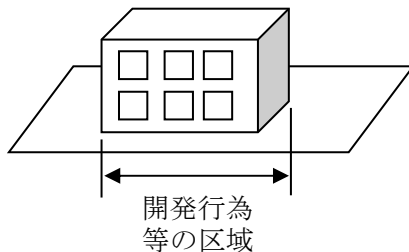
建築物の建築に伴い駐車場や植栽等の外構を一体的に整備する場合は、駐車場等の敷地を含めた一体の土地を開発行為等の区域とする。

ただし、既存の工場敷地内に建築する場合など、既に一体的な土地利用がなされている敷地内に建築等する場合の「開発行為等の区域」は、建築基準法に基づく建築敷地の考え方によらず、工事の範囲を「開発行為等の区域」として差し支えない。

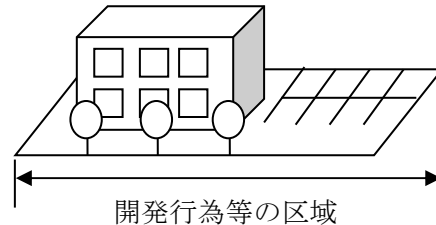
工事の範囲は、建築物のみ建築する場合は建築面積（複数棟の場合は合算）とし、

駐車場等の外構整備も併せて行う場合は、外構部分も含めた範囲とする。

〔例示〕 建築物のみ建築する場合
(外構整備を伴わない場合)



〔例示〕 建築と外構整備を行う場合



■増築

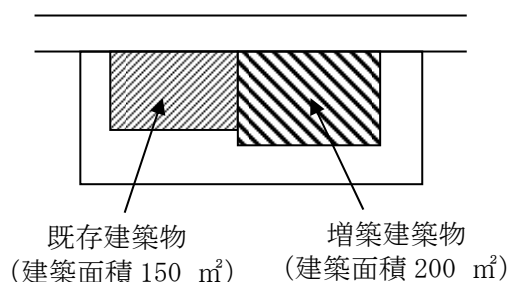
増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項のとおり同一棟、別棟を問わない。ただし、建築物の敷地は「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」（建築基準法施行令第1条第1号）を指し、用途上可分の建築物は、それぞれ別敷地をもつものとして考える。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合には、既存敷地内での増築ではなく、既存敷地が変更（減少）され、新たな敷地に寮が新築されるものとして取り扱う。

【対象規模のとりえ方】

増築は、増築工事に伴う周辺への影響等の観点から手続きの対象行為としていることから、既存建築物については、条例の対象か否かを判断する際の規模に含めない。よって、条例の対象規模の判断にあたっては、同一棟か別棟にかかわらず、増築部分に係る高さや建築面積により判断する。

なお、「開発行為等の区域」も同様に、増築部分が開発行為等の区域である。

〔例示〕 同一棟の増築をする場合



増築部分の建築面積が 200 m² のため、条例の対象規模に該当しない。

■改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失したとき、引き続き同一敷地内において従前と用途が同じ建築物又はその部分を造ることをいう。

■用途変更

条例の対象となる「用途変更」とは、兵庫県の開発許可制度の手引きによる建築物の用途分類表区分（ロ）欄相互間の変更をいう。

ただし、上記用途分類表区分のうち「農林漁業施設」については、日本標準産業分類に定める業種の小分類とする。

■移転

移転とは、建築物を解体することなく移動させることをいう。

■外観の変更

条例の対象となる外観の変更は、外観の過半の変更とする。

【外観の色彩変更】

外観を従前と同じ色に塗装替えする場合は、色彩の変更に該当しない。

ただし、従前の色彩が不明で同系色を塗装する場合は、色彩の変更に該当するものとする。

（２）工作物の建設等

条例の対象となる「工作物」とは、建築物を除く工作物をいう。よって、建築確認申請の対象となる工作物を対象としているものではない。

このため、高さ４メートル未満の工作物等の建築確認申請を要しないものであっても、条例の対象規模に該当する場合は、事前協議が必要である。

〔例示…高さ１０メートル、表示面積１５平方メートルの広告塔を掲出する場合
まちづくり条例事前協議…必要、景観法届出…不要、屋外広告物申請…必要〕

「建設等」とは、景観法第１６条第１項第２号に規定する建設等をいう。

（条例第２条第３号）「建設等」

景観法第１６条第１項第２号に規定する建設等をいう。

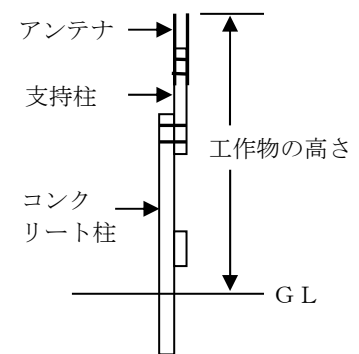
（景観法第１６条第１項第２号）「建設等」

工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

【対象規模（高さ）のとりえ方】

携帯電話基地局を新設する場合の「工作物の高さ」の判断にあたっては、支柱に取り付けるアンテナを含むものとし、アンテナを含む一体の工作物として取り扱うものとする。ただし、既存の携帯電話基地局に係るアンテナの増設又は取替え等を行う場合は、外観の過半の変更に該当しないときは条例の手続きを要しない。

〔例示〕 携帯電話基地局を新設する場合



（3）太陽光発電施設の設置（建築物に設置するものを除く）

【太陽光発電施設の設置に関する基準（丹波篠山市土地利用基本計画）の考え方】

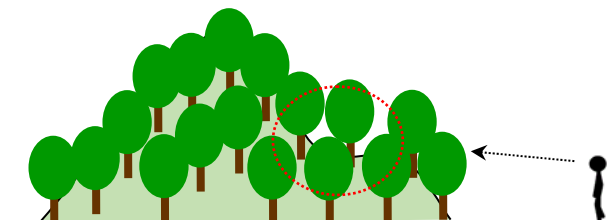
■ 国道及び県道から望見できないこと。

高速自動車国道、一般国道、主要地方道及び一般県道から太陽光発電施設の設置を計画する土地が眺め見ることができないものとする。

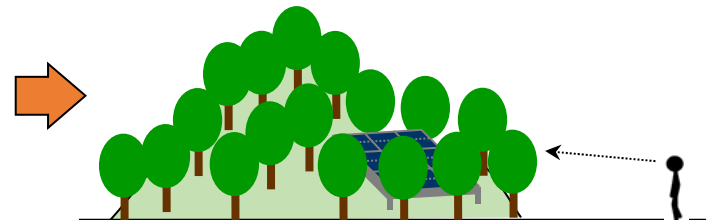
【傾斜地に設置する場合】

自然地形や森林の植生状況により、容易に設置場所が見えないと判断できる場合は、既存森林を残し容易にパネルが見えない方法による設置の検討を行うこと。

（例）設置前



設置後



※ 山の斜面を利用して太陽光発電施設を設置する場合は、森林の伐採を最小限に留めること。

■ 国道及び県道の路端、西日本旅客鉄道株式会社福知山線の路端

「路端」とは、道路については路肩とし、鉄道については道床の端とする。

■ 住宅地から100m以上離れていること

「住宅地」とは、住宅の建っている土地をいう。よって、一軒でも空き家であっても住宅地に該当する。

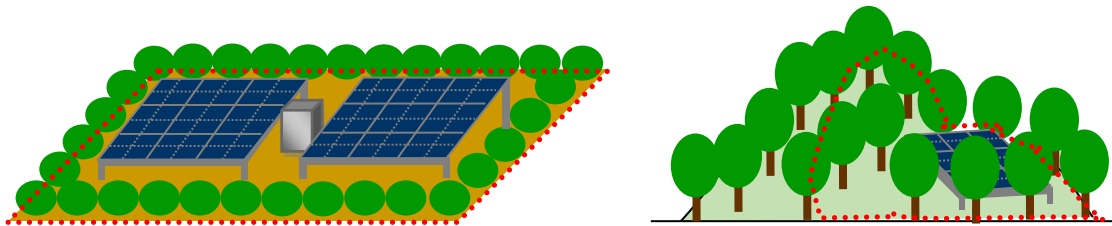
ただし、老朽化が著しい空き家については、原則、住宅地とするが、周辺環境への配慮や地域住民の意向などを踏まえ、個別に判断するものとする。

寺院や工場の敷地内に住宅（社宅等）が建築されている場合は、寺院や工場の敷地ではなく、住宅が建築されている場所を住宅地とする。

【事業区域の考え方】

太陽光発電施設の設置にかかる事業区域とは、太陽光パネル部分の土地面積（築造面積）ではなく、付属設備等を含む太陽光発電施設のために使う土地の区域をいう。

なお、山林で太陽光発電施設を設置する場合の事業区域は、上記の区域に森林保全する区域を加えた区域とする。



【排水施設の設置の考え方】

太陽光発電施設の設置に伴う事業区域の排水施設は、原則計画雨量 120mm/hr を区域外の水路に十分に排水できる構造物を整備するものとする。（丹波篠山市まちづくり条例技術基準参照）

ただし、事業区域の土地に次の行為を行わない場合で、従前土地の保水力が変化しない場合はこの限りでない。

- ① 造成工事（50センチ以上の切り盛り）
- ② 改良剤による地盤の補強
- ③ 防草シートによる土地表面の被覆
- ④ 森林伐採が伴うもの

（4）土地の利用目的の変更（建築物の建築等若しくは工作物の建設等又はその両方）

土地の利用目的の変更とは、建築物の建築等若しくは工作物の建設等又はその両方の用に供する目的で「土地を新たに利用すること」又は「土地を他の目的に利用すること」をいう。よって、更地に建築等する場合も土地の利用目的の変更に該当する。ただし、工場や公園の敷地内における建築など、一体的な土地利用として認められる場合は、土地の利用目的の変更に該当しない。

◇「土地を新たに利用すること」とは、何の用途にもあてられていない土地を何らかの目的のために利用することをいう。

◇「土地を他の目的に利用すること」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

- ① 土地利用の用途を変更する行為

※「農地」から「宅地」にするなど土地の性質を変更する行為であり、青

空駐車場に建築物を建築、工作物を建設する行為を含む。

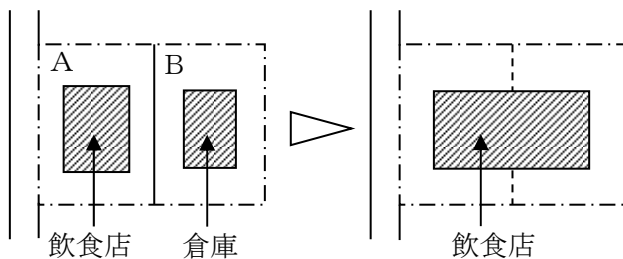
- ② 従前と異なる用途の建築物の建築又は工作物の建設
 - ※「倉庫」を取り壊して「飲食店」を新築するなど
- ③ 建築物の用途変更（用途変更の項を参照）
 - ※「日用品販売店舗」から「飲食店」など

◇ 宅地内の空地に建築物の建築や工作物の建設をする場合も土地の利用目的の変更に該当する場合があるため、あらかじめ担当部署に相談してください。

【対象規模（敷地面積）のとりえ方】

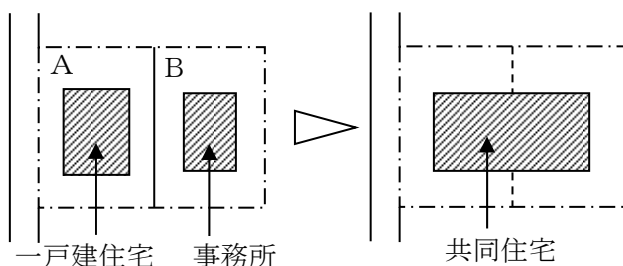
土地の利用目的の変更は、従前と異なる土地利用に伴う周辺への影響の観点から手続きの対象行為としていることから、利用目的を変更しない土地については、条例の対象か否かを判断する際の土地の面積には含めない。このため、目的の異なる土地を一体の土地として利用する場合は、土地の面積の合計が500平方メートル以上であっても、利用目的を変更する土地の面積が500平方メートル未満であれば、敷地面積については、条例の対象規模に該当しない。ただし、建築面積が300平方メートル以上であるなど、建築物等の規模要件に該当する場合は、条例の手続きの対象となる。

〔例示〕 飲食店用地と倉庫用地を一体の土地として飲食店用地として利用する場合



既に飲食店用地として利用している土地Aと倉庫用地Bを一体の土地として飲食店用地として利用する場合、土地の利用目的を変更するBの面積が500㎡未満であれば、AとBの面積の合計が500㎡以上であっても、条例の対象となる敷地面積には該当しない。

〔例示〕 一戸建住宅用地と事務所用地を一体の土地として共同住宅用地として利用する場合



既に一戸建住宅用地として利用している土地Aと事務所用地Bを一体の土地として共同住宅用地として利用する場合、AとBいずれも土地の利用目的の変更に関連するため、条例の対象か否かを判断する際の土地の面積は、AとBの面積の合計で判断する。

【対象規模（建築面積）のとりえ方】

条例の対象となる「建築面積300㎡」とは、建築等に係る主たる建築物の建築面積の合計である。（新築の項を参照）

■土地の利用目的の変更の区域

土地の利用目的の変更の区域は、建築物の建築等若しくは工作物の建設等又はその両方の用に供する土地の区域をいう。

（５）開発行為

「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいう。

（都市計画法第4条第12項）

この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。

「建築」とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。

（建築基準法第2条第13号）「建築」

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

「建設」とは、工作物の新設、増設、改築又は移転をいう。

増設は、築造面積を増加させることをいい、この場合の築造面積のとりえ方は工作物の水平投影面積による。

「特定工作物」とは、都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。

（都市計画法第4条第11項）

この法律において、「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

■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

都市計画法における開発行為とは、土地の区画形質を変更する行為（以下「区画形質の変更」という。）のうち、その主たる目的が、建築物を建築する場合又は特定工作物を建設する場合を指す。

したがって、青空駐車場、露天資材置場等を造成するための区画形質の変更は、開発行為に該当しない。また、この場合に建築物等が建築されるとしても、当該建築物等が青空駐車場等の土地の利用目的を補完する機能しか果たさないと認めら

れる場合には、開発行為に該当しない。

■ 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質を変更する行為をいう。

① 土地の区画の変更

土地の区画とは、その利用目的、物理的形狀等から見て一体と認められる土地の区域のことである。

土地の区画の変更（以下「区画の変更」という。）とは、道路、公園等法第4条第14項に規定する公共施設を新しく築造又は変更若しくは廃止して（公共施設を整備して）土地の区画を変更する行為である。

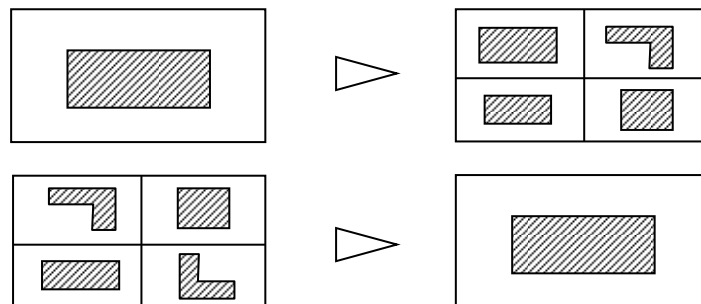
ただし、次のアからエに掲げる行為は、区画の変更には該当しない。

ア 単なる登記上の分合筆（権利区画の変更）

イ 単なる形式的な区画の分割又は統合

従来敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、柵等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設整備がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物の建築等を行う場合は、区画の変更には該当しない。

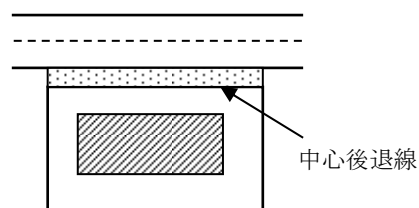
〔例示〕 単なる形式的な区画の分割、統合




ウ 道路後退をする場合（建築基準法第42条第2項）

道路後退については、建築基準法上の後退線を道路の境界とみなしていることから、公共施設整備には該当せず、区画の変更には該当しない。

〔例示〕 建築基準法第42条第2項により中心後退をする場合

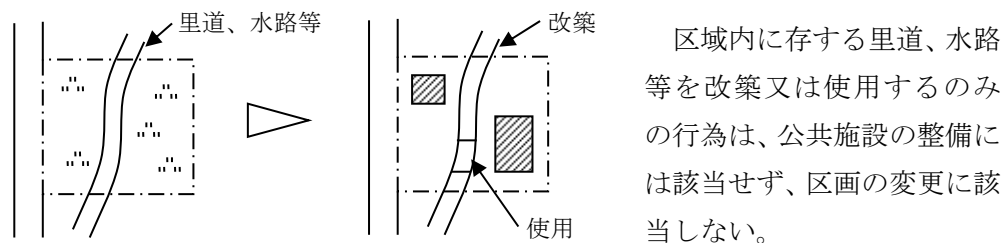


中心後退線が、建築基準法上の道路部分である  の部分は、原則として開発行為の規模の判断に際する事業区域（開発判断区域）に含めないものとする。

エ 里道、水路等の公共施設の改築・使用

区域内に里道、水路等の公共施設が存する場合で、それらの付替や廃止を行わず、改築又は使用のみを行う場合は、公共施設の整備には該当せず、区画の変更には該当しない。(里道、水路等を付替又は廃止する場合は区画の変更には該当するが、建築物の建築等を目的としない場合は、開発行為には該当しない。)

〔例示〕 里道、水路等の公共施設の改築・使用



〔参考〕 里道、水路等の公共施設の改築について

- ・付替：敷地を使いやすくするため位置の移動を行う行為（公共施設の整備に該当）
- ・用途廃止：里道、水路等の実態が残っておらず登記簿上残っている場合に、用途を廃止して自己所有地に所有権移転する行為（公共施設の整備に該当）
- ・改築：里道、水路等の位置を変更させずに改修等を行う行為（公共施設の整備に該当しない）
- ・使用：水路の一部を使用する行為（公共施設の整備に該当しない）

② 土地の形質の変更

土地の形質とは、「土地の形状」と「土地の性質」のことである。建築物の建築等を目的とした土地の形質を変更する行為は、開発行為に該当する。

ア 土地の形状の変更

土地の形状とは、土地の立体的な状態（土地の起伏）のことである。

土地の形状を変更する行為（以下「形状の変更」という。）とは、造成工事によって土地の立体的状態を変更する行為のことである。ただし、次に掲げる行為は、形状の変更に該当しない。

- ・建築物の基礎工事に伴う根切り等
- ・植栽、塀等の定着物の除却又は設置
- ・敷地の地盤高を変更しない擁壁の撤去又は設置

造成工事とは、次の2条件をいずれも満たすものを造成工事とする。

- ・切土高さ又は盛土高さの最大値が50cm以上のもの。

・切土又は盛土を行う土地の面積の合計が500㎡以上のもの。

イ 土地の性質の変更

土地の性質とは、土地利用の用途のことであり開発行為の判断においては、「宅地」、「公共施設用地」、「その他」の三つに分類する。

土地の性質を変更する行為（以下「性質の変更」という。）とは、「宅地」以外の土地利用の用途を変更して「宅地」に変更する行為である。

「宅地」：建築物又は特定工作物（開発許可を受け法第36条第3項の完了広告があったものに限る。）の用に供されている土地

「公共施設用地」：道路、公園等の公共の用に供されている土地

「その他」：「宅地」又は「公共施設用地」以外の土地

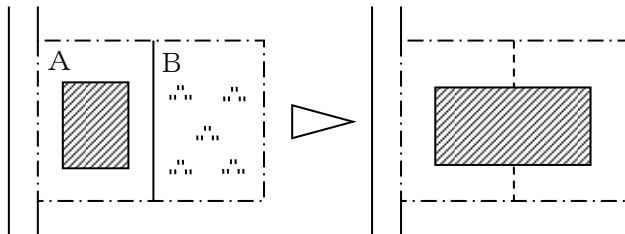
注）「宅地」であるかどうかの判断は、原則として申請時点での判断とするが、従前建築物の敷地又は特定工作物の用に供されている土地であったことが明らかである場合は「宅地」とすることができる。

具体的には、田、畑、山林等宅地以外の土地を宅地に変更する行為（青空駐車場、露天資材置場に建築物を建築する行為を含む。）が性質の変更には該当する。

【土地の性質の変更のとらえ方】

新たに「宅地」となる面積が500平方メートル未満の場合は、性質の変更として取り扱わず、条例の対象規模には該当しない。ただし、計画戸数が3戸以上となる宅地分譲（共同住宅、長屋住宅を含む）の場合は、宅地となる面積が500平方メートル未満であっても条例の対象規模に該当する。（条例第5条第2項）

〔例示〕 宅地と宅地以外の土地がある場合

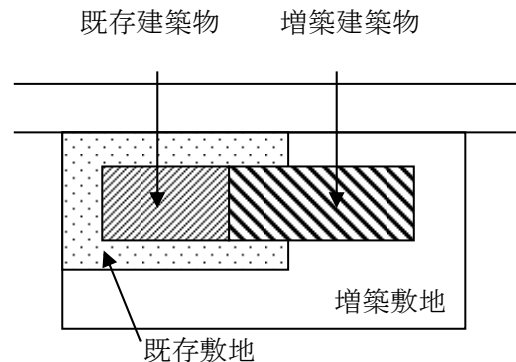


既に「宅地」として利用されている土地Aと「宅地」以外の土地Bを一体の土地として利用する場合、Bの面積が500㎡未満であれば、AとBの面積の合計が500㎡以上であっても、性質の変更には該当しない。

■ 開発行為のとりえ方

〔例示〕 増築する場合

既存建築物との不可分な建築物の増築で敷地増を伴う場合、既存敷地で形質の変更がなくても増設敷地で形質の変更がある場合は開発行為とみなす。この場合、事業区域は増設敷地だけでなく既存敷地も含めた区域が事業区域である。



〔例示〕 開発時期の違い

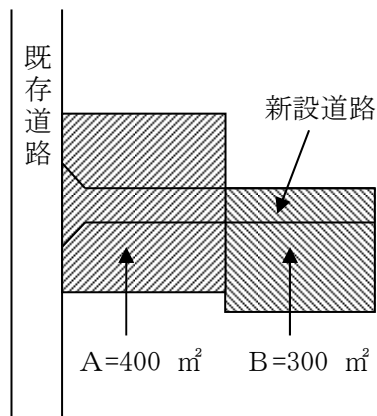
ある一定の区域の区画形質の変更が、同一時期（時期をずらして完了する前に次の事業を行う場合も含む。）に継続的に行う場合は、開発行為を次のように判定する。

図1の場合において、Aの開発行為が完了する前に次のBの開発行為が行われる場合は、一つの開発行為とみなし、Aの開発行為が完了した後にBの開発行為に着手する場合は、A、B別個の開発行為と解してよい。この場合、開発行為が同一の事業主又は別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。

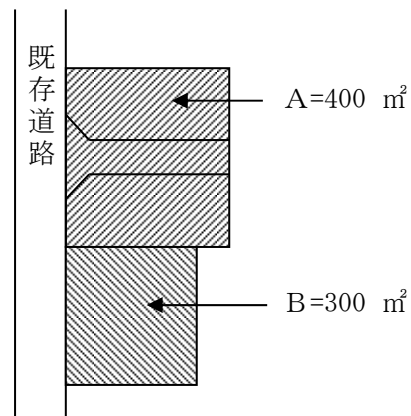
図2の場合においては、Aの開発行為が完了しないうちに、Bの開発行為を行う場合は、開発の目的等が異なる（住宅目的と商業目的等、商業目的の開発行為が隣接する場合は内容によって検討）場合は別個の開発行為とみなすが、開発の目的等が同一の場合は、一つの開発行為とみなす。この場合、開発行為が同一の事業主又は別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。また、Aの開発行為が完了した後にBの開発行為に着手する場合は別個の開発と解する。

なお、開発行為の完了とは、開発行為等に関する工事の検査済証の発行等をいう。

【図1】

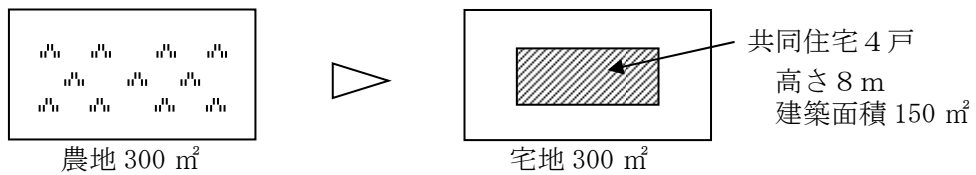


【図2】



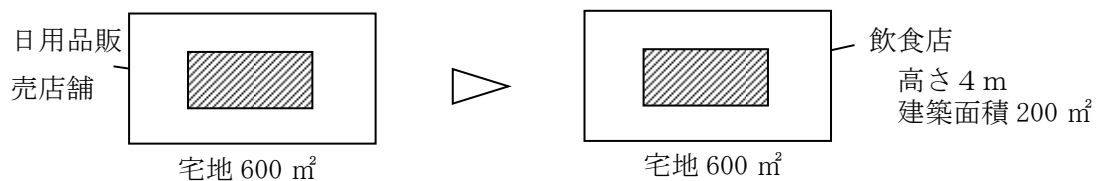
■ 開発行為等の例示

〔例示〕 宅地以外の土地に共同住宅4戸を新築する場合



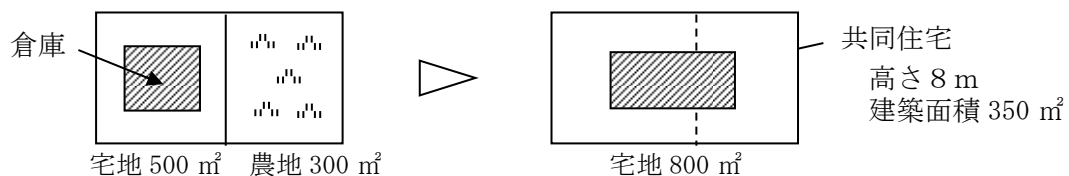
- ・ 建築物の建築等…共同住宅の高さ 10m未満、かつ建築面積 300 m²未満のため、条例の対象規模に該当しない。
- ・ 土地の利用目的の変更…土地の面積 500 m²未満、かつ建築面積 300 m²未満のため、条例の対象規模に該当しない。
- ・ 開発行為…土地の面積 500 m²未満であっても、計画戸数が3戸以上のため、条例の対象規模に該当する。

〔例示〕 建築物の用途を変更する場合



- ・ 建築物の建築等…飲食店の高さ 10m未満、かつ建築面積 300 m²未満のため、条例の対象規模に該当しない。
- ・ 土地の利用目的の変更…建築物の用途変更、かつ土地の面積 500 m²以上のため、条例の対象行為・規模に該当する。
- ・ 開発行為…土地の面積が 500 m²以上であっても、既存宅地のため土地の区画及び形状の変更を行わない場合は、開発行為に該当しない。

〔例示〕 宅地と宅地以外の土地に従前と異なる用途の建築物を新築する場合



- ・ 建築物の建築等…共同住宅の建築面積が 300 m²以上のため、条例の対象規模に該当する。
- ・ 土地の利用目的の変更…従前と異なる用途の建築物の建築のため、土地の利用目的の変更に該当する。また、土地の面積 500 m²以上、建築面積 300 m²以上のため、条例の対象規模に該当する。
- ・ 開発行為…計画戸数が3戸未満であれば、宅地以外の土地の面積が 500 m²未満のため条例の対象規模に該当しない。

■事業区域

「事業区域」とは、都市計画法第4条第13項に規定する開発区域をいう。

(都市計画法第4条第13項)

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

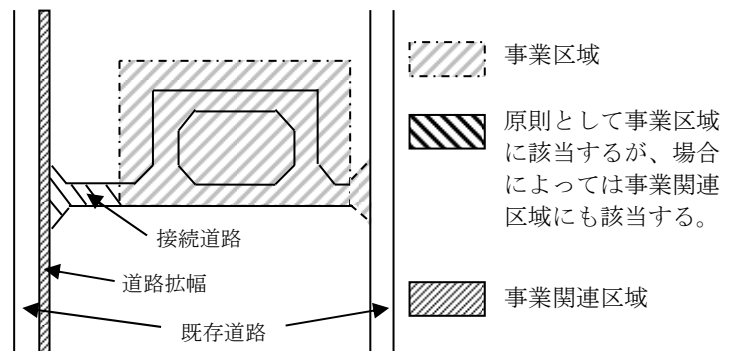
事業区域は、開発行為をする土地の区域であり、主として建築物の建築又は特定工
作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う区域をいう。

接続道路は、原則として事業区域に含むものとする。

【事業区域のとらえ方】

〔例示〕 接続道路の取扱い

接続道路については、原則として事業区域に含まれるが、その沿道に接して開発計画がなく、かつその延長が十分に長い場合で、接続道路の管理・帰属が確実に市になされる場合は事業区域外とし、開発行為に関する工事としての「事業関連区域」に該当する。道路拡幅部分も「事業関連区域」となる。



◇林地開発における「残地森林」の取り扱いについて

周辺緑地等開発計画上必要なもの以外は、必ずしも開発行為が行われる区域とは考えられないため、事業区域に含む必要はない。

(6) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

「土地の形質の変更」は、開発行為の項に示す土地の形質の変更を参照のこと。ただし、ここでいう土地の性質の変更は、開発行為の判断上の三つの分類にかかわらず、土地利用の用途を変更する行為すべてが土地の性質の変更に該当する。

〔例示〕 山林→雑種地、農地→雑種地、山林における太陽光発電設備の設置

(7) 木竹の伐採

条例の対象となる「木竹の伐採」とは、木竹の伐採を目的として行う行為をいう。よって、宅地分譲や建築等に伴う木竹の伐採は開発行為等に該当し、木竹の伐採には該当しない。ただし、将来的な建築に先立ち、あらかじめ伐採のみしておく行為は、木竹の伐採に該当する。なお、除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通

常行われる木竹の伐採や、枯損した木竹又は危険な木竹の伐採等は、該当しない。
 条例の対象となる500平方メートル以上とは、木竹の伐採をする面積の合計が500平方メートル以上をいう。よって、土地の面積が500平方メートル以上であつても伐採面積が500平方メートル未満の場合は該当しない。

(8) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

条例の対象となる物件の堆積は、堆積の高さが1.5メートルを超える場合である。

7. 事前協議、許可申請

(1) 事前協議の提出図書【提出部数：3部】

No.	提出図書	備考
1	開発行為等事前協議申出書（様式第1号）	
2	委任状（手続きを第三者に委任する場合に限る）	
3	事業区域位置図	縮尺 1/10,000 以上
4	事業区域区域図	縮尺 1/2,500 分以上
5	土地利用計画図（建築又は開発行為の場合は、前面道路幅員を明示すること）	縮尺 1/1,000 分以上
6	開発行為等事業計画書	
7	事業区域の土地所有者一覧表	
8	事業区域に係る不動産登記法第12条の全部事項証明書	土地登記簿謄本
9	事業区域を含む不動産登記法第14条の地図の写し	字限図
10	事業区域の現況写真	
11	地域住民に対する概要説明時の記録	
12	その他必要な図書	

※ 事業区域は、開発行為等の区域をいう。

(2) 許可申請の提出図書【提出部数：3部】 ○…必須 空白…必要に応じて添付

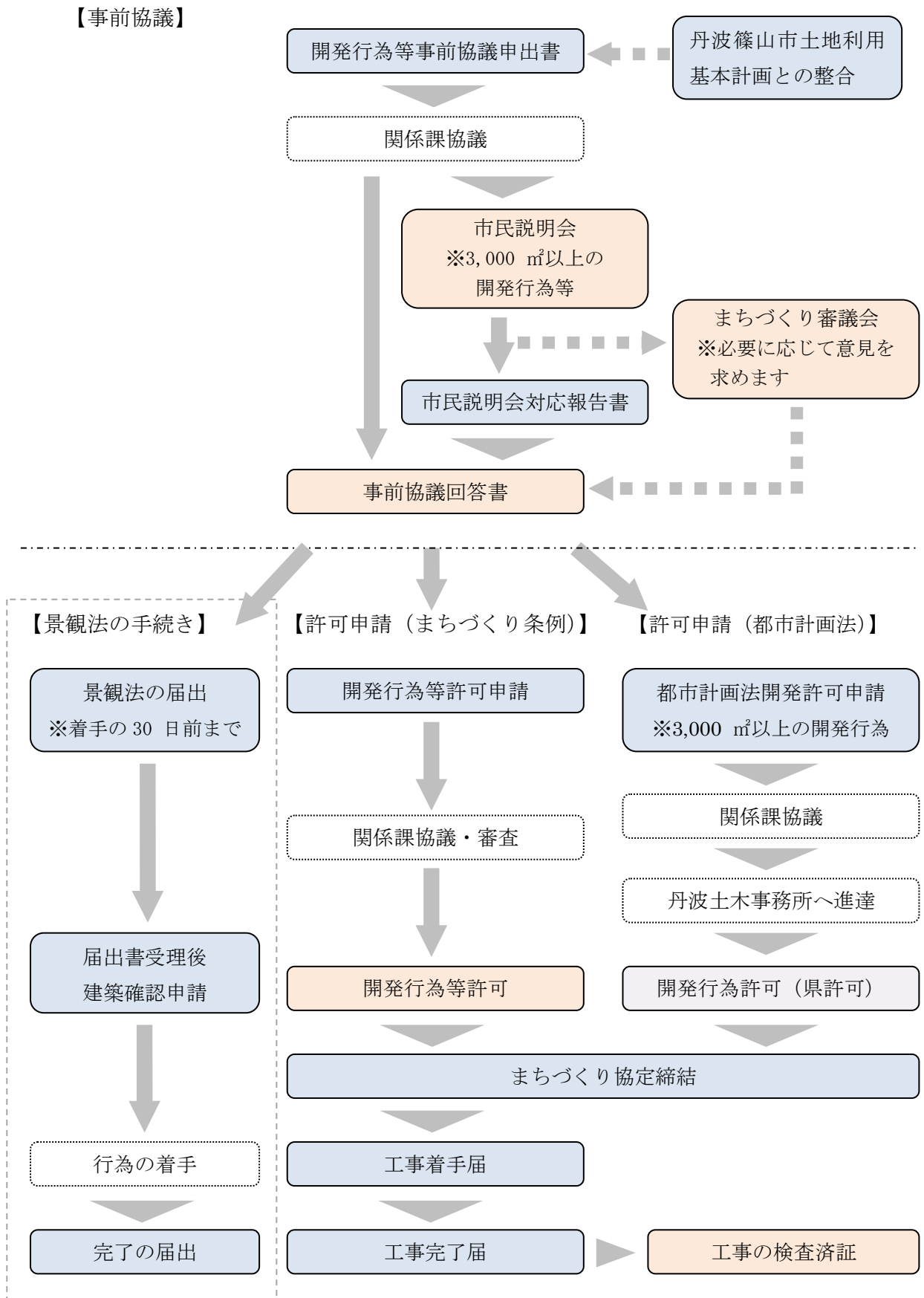
No.	提出図書	備考
1	開発行為等許可申請書（様式第4号）	○
2	委任状（手続きを第三者に委任する場合に限る）	
3	事前協議回答書に対する対応報告書	○ 任意様式
4	事業区域及び事業区域周辺15mの土地所有者一覧表	○
5	No.4の全部事項証明書	○
6	No.4の土地を含む字限図の写し	○ 事業区域及び周辺15m

			の範囲を明示すること
7	字限図の合成図（字限図が複数枚の場合に限る）		事業区域及び周辺 15m の範囲を明示すること
8	設計説明書	○	
9	工事概要書	○	
10	開発行為等に関する同意書（土地所有者、関係権利者、近隣住民（周辺 15m））	○	建築物又は工作物の外観変更の場合は不要
11	開発行為等に関する同意書（周辺住民の代表者及び水利代表者）	○	
12	公共公益施設設置協議結果報告書（公共公益施設を設置する場合に限る）	○	
13	事業区域の現況写真	○	事業区域を朱線で囲むこと
14	事業区域位置図	○	縮尺 1/10,000 以上
15	事業区域区域図	○	縮尺 1/2,500 以上
16	現況図	○	縮尺 1/2,500 以上
17	土地利用計画図	○	縮尺 1/1,000 以上 建築又は開発行為の場合は、前面道路幅員を明示すること
18	予定建築物の配置図及び立面図		縮尺 1/200 以上
19	造成面積求積図		縮尺 1/500 以上
20	造成計画平面図		縮尺 1/1,000 以上
21	造成計画縦横断面図		縮尺 1/1,000 以上
22	排水施設計画平面図		縮尺 1/500 以上
23	給水施設計画平面図		縮尺 1/500 以上
24	崖の断面図		縮尺 1/50 以上
25	擁壁の断面図		縮尺 1/50 以上
26	道路計画縦断面図		縮尺 1/1,000 以上
27	排水施設縦断面図		縮尺 1/1,000 以上
28	排水流域図		
29	流量計算書		
30	植栽計画図		縮尺 1/2,500 以上
31	排水施設構造図		縮尺 1/50 以上
32	道路構造図		縮尺 1/50 以上
33	工作物構造図		縮尺 1/50 以上
34	太陽光発電施設に関する自己評価書（太陽光発電施		指定様式

	設を設置する場合に限る)		
35	太陽光発電施設の廃止後の措置に関する誓約書 (太陽光発電施設を設置する場合に限る)		任意様式 (押印要)
36	その他必要な図書		

※ 事業区域は、開発行為等の区域をいう。

(3) 事前協議・許可申請の流れ



8. その他手続き

(1) 開発行為等の取下げ

「開発行為等事前協議申出書」又は「開発行為等許可申請書」の受付後（許可後の場合を除く。）において、事前協議又は許可申請の取下げを行おうとする場合は、「開発行為等（事前協議・許可申請）取下げ書」〈参考様式1〉を提出すること。

(2) 地位の承継

開発行為等の事前協議又は許可に基づく地位を承継した者は、当該承継の事由が生じた日から7日以内に、「開発行為等に係る地位承継届出書」〈参考様式3〉に承継の事由を証する書類を添えて、提出すること。

事前協議又は許可に基づく地位とは、事前協議の回答や許可を受けたことによって発生する権利と義務のすべてのことで、次のようなものがある。

- ・事前協議回答書の記載事項の継承
- ・まちづくり条例に基づく開発行為等を行うことができる権能
- ・公共公益施設設置協議に基づく公共施設の設置
- ・開発行為等に関する土地所有者等の同意を得ているという地位
- ・工事完了の届出義務

〈参考様式1〉

開発行為等（事前協議・許可申請）取下げ書

年 月 日

丹波篠山市長 様

申出者 住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）

氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）

印

電話（ ） -

丹波篠山市まちづくり条例（第5条第1項・第8条第1項）の規定により、開発行為等の（事前協議申出書・許可申請書）を提出しましたが、次のとおり取り下げます。

1	受付番号及び 受付年月日	丹篠ま () 第 号 ・ 年 月 日
2	開発行為等の 所在地番	丹波篠山市 字 番 ほか 筆
3	事業区域の面積	平方メートル
4	開発行為等の目的	
5	開発行為等の内容	<input type="checkbox"/> 建築物：内容（ ） 高さ（ m）・建築面積（ m ² ） <input type="checkbox"/> 工作物：内容（ ）・高さ（ m） <input type="checkbox"/> 太陽光発電施設の設置 <input type="checkbox"/> 土地の利用目的の変更（現状： ） 建築面積（ m ² ）・工作物の事業区域の面積（ m ² ） <input type="checkbox"/> 開発行為（都市計画法第4条第12項に定めるもの） <input type="checkbox"/> 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 <input type="checkbox"/> 木竹の伐採 <input type="checkbox"/> 屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積
6	取り下げの理由	

〈参考様式2〉

開発行為等に係る地位承継届出書

年 月 日

丹波篠山市長 様

届出者 住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）

氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）

⑩

電話（ ） —

開発行為等事前協議回答書（開発行為等許可書）の交付を受けた開発行為等について、当該事前協議（許可）に基づく地位を承継しましたので、次のとおり届け出ます。

承継した開発行為等を行う所在地番	丹波篠山市 字 番
事業区域の面積	平方メートル
開発行為等の内容	
被承継人の名称及び代表者の氏名	
承 継 年 月 日	年 月 日
開発行為等事前協議回答書（開発行為等許可書）番号・年月日	丹篠ま （ ）第 号 年 月 日
承 継 の 事 由	

添付図書

- (1) 承継の事由を証する書類（契約書等）
- (2) 土地登記簿謄本、土地所有者一覧表
- (3) 字限図
- (4) 位置図、付近見取図
- (5) 事業計画書
- (6) 土地所有者等関係権利者の同意書
- (7) 自治会長、水利代表者及び近隣住民への説明記録（議事録）
- (8) 開発行為等事前協議回答書の写し（事前協議段階の場合）
- (9) 開発行為等許可書の写し（許可書の交付を受けている場合）