

大規模行為届出に関するQ & A

Q 1 着手予定日とはどの時点をいうのか。

A 1 法第18条第1項により、着手が制限されているのは、根切り工事その他の政令で定める工事を除く行為であることから、着手予定日とは、基礎の立ち上がり部分などの地上部分に着手する予定の日となります。建築基準法等との定義とは異なっていますが、その時点が不明の場合には、根切り工事を含めた全体の着工日でも構いません。

なお、届出はこの着手予定日の50日前までに行ってください。

Q 2 届出の必要となる面積は、同じ敷地内での合計面積か。

A 2 同じ敷地内であっても空間的に離れているものであれば、別々の行為とし、それぞれの面積で届出の要否を判断します。例えば、同じ敷地内の用途上不可分な建築物であっても、建築面積によっては届出の必要な棟、不用な棟に分かれることとなります。

なお、渡り廊下やエキスパンションジョイント等で接続されている場合は同じ棟として扱いますが、地下部分のみで接続されている場合には、別棟として扱うこともあります。

Q 3 周辺の道路から見えない場所であっても、届出は必要か。

A 3 周囲から見通すことのできない場所において適用除外となる行為は、条例施行規則第11条の規定により、物件を堆積する行為のみであり、それ以外の行為については周囲から見通すことのできない場所であっても届出の対象となります。

Q 4 敷地が2つの市町村に跨っている場合はどこに届出を提出すればよいのか。

A 4 県の景観計画区域内での複数の市町村に跨って行われる行為は、対象面積の大きい方の市町村に提出してください。ただし、棟が分かれているなど分割して届出をすることが可能な場合にはそれぞれの市町村に提出してください。また、青森市、弘前市及び八戸市とそれ以外の市町村とに跨って行われる場合は、それぞれの範囲について県と市に届出をする必要があります。

Q 5 禁止されている色彩はあるのか。

A 5 青森県大規模行為景観形成基準により判断しており、特定の色彩を禁止してはいません。そのため、使用される色彩が周辺景観との調和しているか、色彩相互の調和等に配慮されているかなどについて審査し判断しています。また、周辺景観を著しく乱すおそれのある色彩の場合には、青森県景観形成審議会大規模部会の意見を聴き、判断することもあり、基準に適合しないと判断された場合には、勧告等を行う場合もあります。

なお、県では望ましい色彩や考え方をまとめた「青森県景観色彩ガイドライン」を作成していますので、参考にしてください。

(掲載 HP <http://www.pref.aomori.lg.jp/life/keikan/keikan-daikibo-1-2todokede.html>)

Q 6 他法令で不許可となった場合はどうなるのか。

A 6 基本的には他法令の許認可とは連動しておらず、景観法や景観条例に適合するか否かのみ審査となります。よって、他法令で不許可となった場合であっても、届出内容について審査し通知をしますが、中止・変更となった場合には、速やかにとりやめ届や変更届を提出してください。

また、他法令の許認可等との届出の後先はありませんが、他法令の審査過程において届出内容と異なることとなった場合には、速やかにその旨をお知らせください。

Q 7 添付図面には設計者名等を記載する必要があるか。

A 7 添付図面には設計者の氏名、捺印等は特に求めてはいませんが、計画の技術的な内容をお聞きすることもありますので、届出書の欄外等に設計者の連絡先を記載いただくようお願いいたします。

Q 8 増築後に基準を超えた場合は届出の対象となるのか。

A 8 既存建築物が基準以下であっても、増築後の建築面積や高さが基準を超える場合には届出が必要となります。なお、面積等については敷地全体ではなく、棟単位で判断します。

Q 9 条例適用以前の建築物に増築する場合は届出の対象となるのか。

A 9 条例適用（平成 9 年 3 月 26 日）以前の建築物に増築する場合であっても、増築後の面積等により届出の要否を判断します。ただし、既存部分については、適用以前の状態のままであるならば、審査の対象外となりますが、増築と共に外観の変更等を行う場合には、既存部分も含め審査します。

また、条例適用以前の建築物等において、増築を伴わずに外観の変更のみを行う場合であっても変更する面積が外観に係る面積の 1 / 2 を超える場合には届出が必要となります。

Q 10 改築でも届出は必要か。

A 10 改築とは、従前と用途、規模、構造が著しく異ならない建築物等を建てることですが、条例により改築も届出の対象となりますが、規則で定める軽易な行為に該当する場合には届出が不要です。よって、改築において床面積が 1 0 m²を超えないものや外観の変更を伴わないものなどは届出が不要となります。

Q 11 仮設建築物も届出は必要か。

A 11 9 0 日を超えない仮設建築物は届出は不要です。よって、仮設建築物であっても、9 0 日を超えて存在し、面積や高さが基準を超える場合には届出が必要となります。

また、外観の変更についても 9 0 日を超えないものは届出が不要となります。

Q 12 畜舎などの農業用建築物であっても届出は必要か。

A 12 適用除外となる行為は農業、林業又は漁業を営むための行為で、建築物の建築等を伴わない行為であり、基本的には田畑や牧草地の造成等が該当することとなります。よって、畜舎などの農業用建築物等やそのための開発行為については適用除外とはならず、基準面積等を超える場合には届出が必要となります。

Q13 建築確認の審査過程で基準面積を超えたが、届出はどのようにすればよいか。

A13 着手（Q1参照）50日前であれば、速やかに届出をしてください。着手50日前の届出ができない場合には、無届大規模行為報告書により処理することとなります。

Q14 アンテナなど外部に附属物を取り付けた場合にも届出は必要となるのか。

A14 アンテナなどの附属物を既存建築物や工作物に取り付ける場合、取り付けることにより高さや幅等外観（シルエット）が変わる場合には届出が必要となりますが、壁面に張り付けるなど外壁面から突出せず、高さも変わらない場合には、その面積が外観に係る面積の1/2を超えない場合には届出が不要となります。

Q15 既存工作物の一部を撤去するが、届出は必要か。

A15 一部であれ、全部であれ撤去のみの行為であれば、届出は不要です。また、建築物を減築する場合も基本的には届出は不要ですが、減築に伴い屋根形状や外壁の色彩等外観が変わる場合には、届出が必要となる場合があります。

Q16 建築物等の位置が変更となったが、届出は必要か。

A16 同じ敷地内で建築物等の位置が変更となった場合には、変更届出が必要となります。また、全く別の敷地に同じものを建設する場合には、当初の届出のとりやめ届と共に、変更になったものについて改めて届出が必要となります。

Q17 外観の変更とはどのような行為を指すのか。

A17 外部の形態や色彩、仕上げ材料等を変更する行為で、変更する面積が外観に係る面積の1/2を超える場合には届出の対象となります。例えば、建具の位置の変更、外壁の塗替えや新たにタイルを貼るなどをした場合が該当します。また、陸屋根の塗り替えなど水平面での色彩等の変更は該当しませんが、勾配屋根の塗り替えなどの場合には該当する場合があります。なお、外観に係る面積は、見付け面積（垂直投影面積）で判断します。

Q18 外観の色彩を変更する場合において届出が必要となるのはどの程度の変更か。

A18 色彩の変更については特に基準はありませんので、原則色彩が変更となったものは全てが対象となります。しかし、マンセル表色系における基本色相に変更がなく、1、2程度の数値の変更であれば同じ色彩として扱っています。

Q19 屋外広告物も届出の対象となるのか。

A19 高さ13m、表示面積15㎡を超える広告物は届出の対象となりますが、法第10条により屋外広告物法による許可を受けたものは、適用除外となります。よって、現実的に届出の必要な広告物は、屋外広告物設置許可の不要な基準面積以下で高さ13mを超える広告物など限られたものとなります。

Q20 太陽光発電設備は届出は必要か。

A20 地面に直接設置するソーラーパネルは届出対象の工作物とはなりませんが、これに附属する建築物や敷地の造成は対象となります。また、建築物等に設置するなど設置方法によっては、ソーラーパネルそのものも届出の対象となる場合があります。

Q21 造成を伴わずに駐車場を舗装のみを行う場合には届出は必要か。

A21 土地の造成がなく、単にアスファルト舗装等を行う場合であっても、舗装面積が基準面積を超える場合には届け出が必要となります。また、宅地分譲をする場合、土地の造成がなく、新たに道路を設け土地を区画する場合にも届出の対象となります。
なお、単なる分筆や地目変更のみの場合は届出の対象ではありません。

Q22 段階的に連続して土石を採取する場合、各段階ごと届出をするべきか。

A22 同じ場所で段階的に数年間採取を続ける場合には、最初の段階に着手する前に、最終的な採取が完了した時点での形で届出をすることはできますが、各段階の間で数ヶ月の休止期間がある場合には、各段階完了時の図面を添付してください。また、最終的な範囲や形状が未定の場合には、確定している段階までについて届出をし、確定後、改めて届出をしてください。

Q23 土石を採掘後、埋め戻す計画だが、届出は必要か。

A23 採掘後現地盤まで埋戻し、現状復帰する場合であっても、基準面積等を超えて行為を行う場合には届出が必要となります。また、跡地を農地とする計画であっても、土石の採取を目的とした行為である場合には、届出の対象となります。

Q24 現地盤より下の部分を採掘する場合にも、届出は必要か。

A24 採掘がオープン掘削で行われる場合には届出の対象となりますが、地中部分のみで採掘が行われ、地表面に行為が及ばない場合には対象とはなりません。

Q25 土石の採取に伴い、一時的に採掘した土石を堆積するが、届出は必要か。

A25 場外搬出のために一時的に堆積する場合には基本的には届出の対象とはなりません。土石の出入りがあっても堆積されたものが90日を超えてその形態を維持する場合には届出の対象となります。

Q26 建設資材置場は届出の対象となるのか。

A26 堆積する物件が何であれ、基準を超えて物件を積んでおく場合には届出の対象となりますので、基準を超える場合には届出が必要となります。また、資材置場を目的とした土地の造成についても、基準を超える場合には届出が必要となります。

Q27 山林の伐採は届出の対象となるのか。

A27 樹木の伐採のみの場合には、届出の対象とはなりません。ただし、伐採後の造成等については対象となります。