

◎ 橋本市まちづくり条例による事前協議

1 営利を目的とする住宅開発及び建築行為

ア 分譲を目的とする開発区域の面積が 500 m²以上の場合

イ 店舗、事務所、倉庫、工場等の延床面積が 500 m²以上を含む建築行為

ウ 道路位置指定を必要とする場合

エ 3 軒以上のテナント(店舗、事務所等)が入居可能な建築物、3 戸以上の住宅又は当該建築物若しくは住宅と同等規模の建築行為

オ 上記に該当しない場合であっても、同一開発者が 2 年以内に隣接地で同様の行為を行い、その合算規模が上記以上となる場合

(条例第 2 条第 1 号、要綱第 3 条)

2 都市計画法第 29 条による許可を要する開発行為

(条例第 2 条第 2 号)

3 地上 3 階以上又は地上からの高さが 10 メートルを超える建築物の建築行為

ただし、自己の住宅として供する部分が延床面積の 2 分の 1 を超える場合を除く。

(条例第 2 条第 3 号、要綱第 3 条第 3 号)

4 市長が特に認める場合

条例の目的等に鑑み、上記 1～3 に規定する行為と同等と認められる行為の場合

◎ 土砂条例（橋本市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例）による許可

1 事業区域の面積が 500 m²以上の事業

(条例第 3 条 1 項)

(事業：埋立て。盛土、堆積、切土)

2 1 メートル以上となる土地の埋立て、盛土を行う事業

(条例第 3 条 2 項)

◎ 県 土砂条例（産業廃棄物の保管及び土砂等の埋立て等の不適正処理防止に関する条例）による許可

○他の土地から搬入された土砂等により総面積が 3,000 m²以上の区域を埋立てる行為

(詳細は橋本保健所衛生環境課)

◎ 土壌汚染対策法第 4 条に基づく形質変更の届出

○ 3,000 m²以上の土地を形質変更（掘削・切土・盛土）を行うときに届出が必要。

提出先：橋本保健所衛生環境課（工事着手 30 日前まで）

◎ 宅地造成等規制法による宅造許可

- 宅地造成工事規制区域内にて施行する、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う一定規模以上の土地の形質の変更をする好意

一定規模以上の形質の変更 (施行令第3条)

- ・ 切盛土をする土地の面積が 500 m²を超える事業
- ・ 切土で高さが 2mを超える崖 (30 度を超える勾配の土地) ができるもの
- ・ 盛土で高さが 1mを超える崖ができるもの
- ・ 切土と盛土を同時に行う時、盛土は 1m以下でも切土と合わせて高さが 2mを越える崖ができるもの

形質の変更：切土・盛土又は整地をいう

◎ 都市計画法 29 条による許可

- 建築物の建築又は特定工作物の建設のように供する目的で行う一定規模以上の区画形質の変更をする行為

一定規模以上の区画形質の変更

都市計画区域内で 3,000 m²以上の開発行為

都市計画区域外で 10,000 m²以上の開発行為

都市計画区域：彦谷・谷奥深・南宿・北宿・須河・只野・高野口町飛地を除く橋本市全域

(参 考)

- 建築基準法第 15 条第 1 項に基づく建築物の除去届出

床面積が 10 m²を超える建築物の除去をする場合に届出が必要

ただし、立替の場合は工事届けでOK

提出先：建築住宅課

- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）第 10 条に基づく届出

工事の種類	規模の基準
建築物の解体工事	床面積の合計 80 m ² 以上
建築物の解体・増築	床面積の合計 500 m ² 以上
建築物の修繕・模様替等工事（リフォーム等）	請負金額 1 億円以上
建築物以外の工作物工事（土木工事等）	請負金額 500 万円以上

(施行令 第 2 条)

提出先：伊都振興局 総務調整課 建築グループ (工事着手 7 日前まで)