

○開発(建築)行為事前協議制度

1 目的

都市計画区域内における開発(建築)行為については、都市計画法適用のうえで、位置、規模、目的等により慎重に検討しなければならない。

特に、市街化調整区域内にあっては、原則として開発(建築)行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することとなっている。しかし、許可基準等に該当するか否か判断しがたい案件が多く見られる。

そこで、開発(建築)行為事前協議制度を設け、こうした案件については、法に基づく許可申請等に先だち事前に協議を行い、事務の適正な運用及び円滑化を図ろうとするものである。

2 事前協議の対象行為等(農家判定制度に係るものを除く)

(1) 事前協議の対象行為については、次に掲げるものとする。

ア 法第29条第1項各号に該当するか否か判断しがたいもの

イ 法第34条各号(第13号を除く。)に該当するか否か判断しがたいもの

ウ 法第35条の2第1項に該当するか否か判断しがたいもの

エ 法第41条第2項ただし書の規定に該当するか否か判断しがたいもの

オ 法第42条第1項ただし書の規定に該当するか否か判断しがたいもの

カ 法第43条第1項各号に該当するか否か判断しがたいもの

キ 令第36条第1項第3号イからホまで(ニを除く。)に該当するか否か判断しがたいもの

ク 第二種特定工作物の併設建築物に該当するか否か判断しがたいもの

ケ 法第34条の2第1項、第42条第2項又は第43条第3項の規定による協議に係るものについて、ア～クに該当するか否か判断しがたいもの

(2) 経路機関等

開発(建築)行為事前協議書の提出先については、開発(建築)行為を計画している土地が存する市町村及び当該土地を所管する県土木事務所を経由し、県建築安全課長に提出し協議すること。ただし、都市計画区域内で行われる3000平方メートル未満の開発(建築)行為については、計画している土地が存する市町村を経由し、当該土地を所管する県土木事務所長に提出し協議すること。

この場合、当該土木事務所長は、協議の結果について別紙第1号様式により県建築安全課長に事後報告すること。

(3) 事前協議に必要な図書等

開発(建築)行為の事前協議をしようとする者は、協議書(別紙第2号様式)及び内容書(別紙第3号様式)に別紙に掲げる図書を添付し、県建築安全課長に提出する者は4部、土木事務所長に提出する者は3部を当該市町村に提出すること。

【解説 P133, P134 参照】

土 第 号
年 月 日

県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全課長 殿

土木事務所長

開発（建築）行為事前協議の結果について（報告）

このことについては、下記のとおりです。

記

1. 協議者住所
2. 協議者氏名
3. 協議場所
4. 面積 m^2
5. 該当条文
6. 適否
7. 建築物の用途
8. 位置 別紙附近見取図による。

開 発 （ 建 築 ） 行 為 事 前 協 議 書

年 月 日

殿

事 前 協 議 者 住 所
氏 名
連 絡 先

事前協議代理人 住 所
氏 名
連 絡 先

都市計画法に基づく申請等に先だち下記のとおり、事前協議を申し出ます。

記

1. 区域の名称、面積等

場 所

面 積 m^2

地 目

2. 建築物の用途

3. 該当条文

(注) 本協議書は、当該市町村、県土木事務所を経由すること。

事前協議申請内容書		
申請地 (全筆記入のこと)		
面積 実測 積 膳 本	地目	
予定建築物の用途		
地域・区域等	用途地域	
	宅地造成工事規制区域 (旧宅造法)	内 外
	宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)	内 外(特定盛土等規制区域)
	風致地区	内(名称：) 外
	公園区域等	内(名称：) 外
	地区計画区域	内(名称：) 外
	農用地	内 外
	災害危険区域	内 外
	地すべり防止区域	内 外
	土砂災害特別警戒区域	内 外
	浸水被害防止区域	内 外
	急傾斜地崩壊危険区域	内 外
	その他の地域	
	指定建蔽率	% 指定容積率 %
	都市計画路線等	内(名称：) 外
建築計画	建築面積	m ²
	延べ面積	m ²
	構造・階数	
	建蔽率	%
	容積率	%
その他、備考		

添付図書

ア 理由書(説明書)

イ 委任状

ウ 附近見取図

縮尺2, 500分の1以上の都市計画図に用途地域の別を色塗りし、方位、縮尺、申請地の位置及び形状を明記。また、都市計画法第29条許可見込み(自己用住宅を除く。)の場合は、開発区域外の道路が広い公道まで至る区間及びその道路の有効幅員(車両の通行に支障のない部分に限る。)を明示すること。

エ 現況図

オ 現況写真

申請地を朱線で明記。撮影方向図添付。

カ 土地利用計画図(配置図)

縮尺、方位、申請に係る区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の位置及び敷地の形状等を明記。

キ 敷地断面図(現況・計画)

ク 敷地求積図

ケ 建物平面図 建物立面図

縮尺200分の1以上。

コ 公図

以下のいずれかを添付

- ・登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図面の内容を証明した書面(登記官の職氏名が記載され、職印が押印されたもの)(コピーも可)
交付後3ヶ月以内のもの。申請地および計画地の隣接地番がわかるもの。公共施設を色分けし、申請地を明記。
- ・登記情報提供サービス(※)により取得し印刷した地図または地図に準ずる図面
取得後3ヶ月以内のもの。申請地及び計画地の隣接地番がわかるもの。公共施設を色分けし、申請地、取得年月日、取得者氏名を明記。

サ 申請に係る土地の登記事項証明書

以下のいずれかを添付

- ・申請地全筆の全部事項証明書(登記官の職氏名が記載され、職印が押印されたもの)(コピーも可)
交付後3ヶ月以内のもの。
- ・登記情報提供サービスにより取得し印刷した申請地全筆の全部事項証明書
取得後3ヶ月以内のもの。取得年月日、取得者氏名を明記。

シ 土地所有者との協議結果報告書

ス 別表に定める図書

セ その他必要と認める図書

※登記情報提供サービス：電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づく制度を指す。

(別 表)

	添 付 図 書
法第29条 第1項第3号	・ 公益施設であることを説明する図書
法第34条 第 1 号	(店舗等) ・ 対象区域内の住戸数を示す附近見取図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (学校施設、社会福祉施設、医療施設) ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書
第 2 号	(鉱物資源の有効な利用上必要な施設) ・ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図書 ・ 採掘権等を証する図書 (観光資源の有効な利用上必要な施設) ・ 周辺の自然環境と調和し、県又は市町村の観光開発計画に適合していることを証する図書
第 4 号	・ 農産物の生産地を示す附近見取図
第 6 号	・ 事業概要を説明する図書 ・ 中小企業の共同化又は集団化に寄与する事業であることを説明する図書 ・ 県等から助成を受けることを証する図書
第 7 号	・ 事業場、既存工場、申請前に既存工場と密接な関連を有する工場(以下「関連工場」という。)の概要(業種、業態等)を説明する図書 ・ 既存工場と事業場の取引計画を示す図書 ・ 既存工場と関連工場の関連を示す図書 ・ 既存工場が適法に建築されたことを証する図書
第 8 号	・ 火薬類取締法第 2 条第 1 項に規定する火薬類を貯蔵又は処理する施設であることを示す図書 ・ 火薬類取締法第 1 2 条の規定による火薬庫であることを示す図書
第 9 号	(飲食店) ・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図 ・ 客席数、厨房等を示す平面図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (休憩所機能を備えたコンビニエンスストア)

	・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図 ・ 売場、休憩スペース及び便所等を示す平面図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (道の駅) ・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図 ・ 休憩施設、案内・サービス施設及び地域振興施設等を示す平面図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (給油所) ・ 接道長さ等を示す配置図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (火薬類製造) ・ 火薬類取締法第3条の規定による経済産業大臣の許可又は許可手続の経過を証する図書
--	---