

# 開発行為の事前確認書に関するQ&A

## 目 次

<b>「事前確認書」の取扱いについて（共通事項）</b>	
1. 「開発・宅造関係調書」の廃止と、廃止後の手続きについて	
Q 1	「開発・宅造関係調書」は、なぜ廃止するのですか？
Q 2	廃止後は、どのような手続きになるのですか？
Q 3	事前確認書は、どうやって申請すればよいのですか？ 必要な書類は？
Q 4	事前確認書は、「事前届出電子申請」、「建築確認申請書」への添付は必須ですか？
Q 5	どの段階で切り替えたらいいのですか？既に調書を作成した場合は？
Q 6	審査済みの調書に変更が生じた場合、新たに事前確認書での確認が必要ですか？
2. 事前確認書の一般的な事項について	
Q 7	事前確認書は何を確認するものですか？
Q 8	事前確認書はどのような場合に必要ですか？ どこに提出するのですか？
Q 9	「建築確認申請書」には事前確認書の添付は必須なのですか？
Q 10	検査機関から事前確認書の添付又は取得を後から求められる場合はあるのですか？
Q 11	都市計画法施行規則第 60 条の適合証明は発行するのですか？
Q 12	開発（建築）許可を受けたものも事前確認書は必要ですか？
3. 事前確認書の提出・交付について	
Q 13	申請単位は？建築敷地毎か開発区域として申請できるのですか？
Q 14	届出者は誰でも良いのですか？ 委任状は必要ですか？
Q 15	提出時に市の担当者にアポイントは必要ですか？
Q 16	どうやって受け取ればよいのですか？
Q 17	内容に変更がある場合はどうすればよいのですか？
Q 18	廃止、取り下げたい場合はどうすればよいのですか？
<b>市街化区域内での「事前確認書」の取扱いについて</b>	
1. 提出・交付について	
Q 19	どのような添付資料が必要ですか？
Q 20	所見が「開発許可不要」とならない場合の手続きはどうすればよいのですか？
2. 確認の対象について	
Q 21	敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 未満でも確認して貰えるのですか？
Q 22	港湾施設や仮設建築物等での許可不要も確認できるのですか？
Q 23	集合住宅建設協議（開発条例 ウの事業）の有無も判定して貰えるのですか？
3. 提出の必要性について	
Q 24	願い出なかった場合、何か不利益になることはありますか？
Q 25	「開発事業審査申出書」との違いは何ですか？
Q 26	「開発事業審査申出書」があれば事前確認書は不要なのですか？
<b>市街化調整区域内での「事前確認書」の取扱いについて</b>	
Q 27	調整区域も直接、建築主事（検査機関）の確認を受けたらよいのですか？
Q 28	どのような添付資料が必要ですか？
Q 29	農家住宅を建築したい場合はどのようにすればよいのですか？
Q 30	建替（同一敷地・同一用途）をする場合どのようにすればよいのですか？
Q 31	再建築が可能かどうか確認するための事前確認書は発行されるのですか？
<b>宅地造成等規制法の適合確認について</b>	
Q 32	宅地造成等規制法の適合確認も併せて事前確認書で出来るのですか？

# 「事前確認書」の取扱いについて（共通事項）

## 1. 「開発・宅造関係調書」の廃止と、廃止後の手続きについて

### Q 1. 「開発・宅造関係調書」は、なぜ廃止するのですか？

- A. 「建築にあたっての事前届出書」の電子申請化に伴い、①事業者・建築主（申請者）の負担軽減、②スピーディで効率的な手続きを図るため、「開発・宅造関係調書」を廃止することとなりました。

### Q 2. 廃止後は、どのような手続きになるのですか？

- A. 調書廃止後の建築確認申請における開発や宅造の適合については、本市全域を直接、指定確認検査機関の確認を受けていただけるようになります。

なお、建築確認申請に向けて、開発の適合を市に事前に確認したい場合、事業者の求めがあれば、任意図書「開発行為の事前確認書」により確認します。

#### 「開発行為の事前確認書」

- ・2021年4月12日から任意図書「開発行為の事前確認書」の受付を都市局都市計画課で開始します。
  - ・事前に開発の適合について市の確認を受けたい場合等に願い出てください。
  - ・建築確認申請に必要な関係規定の適合確認の一助として、都市計画法第29条、35条、42条、43条の適合についての事前確認を目的とする任意図書です。
  - ・所見が「許可不要」の場合、建築確認時に都市計画法施行規則第60条の適合証明書に代わるものとして事前確認書一式を添付し検査機関（建築主事）の確認を受けることができます。
- ※事前確認書の提出は原則任意ですが、市街化調整区域の許可不要のもの他、建築確認時に検査機関（建築主事）で適合確認の判断がつかないものについては、事前確認書の添付を求められる場合がありますので、ご注意ください。
- ※宅造（宅地造成等規制法）の適合は事前確認書の対象外となります。宅造の事前確認が必要な場合は、所管の各建設事務所や建設局防災課にご相談ください。

### Q 3. 事前確認書は、どうやって申請すればよいのですか？ 必要な書類は？

- A. 簡単な手続きで行えます（郵送による提出・受取も可能です）。  
開発事前相談時、もしくは都市局都市計画課の窓口、事前確認書（所定の様式）と必要図書を添付し、正本・副本各1部をご提出ください。  
郵送受取をご希望の方は、提出時に返信用のレターパックプラスを添付してください。

なお、市街化区域と市街化調整区域では課内での受付窓口、添付書類が異なります。  
手続詳細は以下をご覧ください。（開発行為の事前確認書 HP に掲載）。

- ・市街化区域……「開発行為の事前確認書」のご案内
- ・市街化調整区域……「開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域）」のご案内

### Q 4. 事前確認書は、「事前届出電子申請」、「建築確認申請書」への添付は必須ですか？

- A. 「事前届出電子申請」の際は、事前確認書の有無のみ確認します。また事前確認書は事業者からの任意願出により発行するため「建築確認申請書」への添付は必須ではありません。ただし、市街化調整区域の許可不要のもの他、建築確認時に検査機関（建築主事）で適合確認の判断がつかないものについては、事前確認書の添付を求められる場合がありますので、ご注意ください。

**Q 5. どの段階で切り替えたらいいですか？既に「開発・宅造関係調書」を作成した場合は？**

- A. 2021年5月11日までの「建築にあたっての事前届出書」受付分には、「開発・宅造関係調書」の添付が必須ですが、2021年5月12日以降は不要です。  
開発の事前確認を必要とされる方で2021年5月12日以降に「事前届出電子申請」を予定される場合は、2021年4月12日から受付開始する事前確認書の提出をお願いします。

**Q 6. 審査済の「開発・宅造関係調書」に変更が生じた場合、新たに事前確認書での確認が必要ですか？**

- A. 検査機関に変更内容を相談し、検査機関の指示があれば事前確認書を取得してください。なお、願出の際には、前回の「開発・宅造関係調書」も参考添付してください。

**2. 事前確認書の全般的な事項について**

**Q 7. 事前確認書は何を確認するものですか？**

- A. 開発行為の有無などについての確認を市に事前に受けることができます。  
建築物の確認申請をしようとするとき、開発行為の適合等を確認したい場合の任意図書になります。  
建築確認申請前の早い段階で適合を確認できますので、必要に応じてご利用ください。

なお、事前確認書は建築確認申請に必要な関係規定の適合確認の一助とし、以下の規定が対象です。  
市街化区域：都市計画法第29条（開発行為の許可）、第35条の2（開発行為の変更許可）  
市街化調整区域：都市計画法第29条、第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）、  
第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

**Q 8. 事前確認書はどのような場合に必要ですか？ どこに提出するのですか？**

- A. 建築確認申請に向けて、事前に開発の適合について市の確認を受けたい場合等に都市局都市計画課まで願出してください。

所見が「許可不要」と確認された事前確認書は、都市計画法施行規則第60条の適合証明書の代わりとして利用できます。建築確認申請書に事前確認書一式を添付して検査機関（建築主事）に提出し、建築確認を受けてください。

**Q 9. 「建築確認申請書」には事前確認書の添付は必須なのですか？**

- A. 必須ではありません。事前確認書は、建築確認申請に向けて、事前に開発の適合について市の確認を受けたい場合等、事業者の求めに応じて発行するものです。

ただし、市街化調整区域の許可不要のもの他、建築確認時に検査機関（建築主事）で適合確認の判断がつかないものについては、事前確認書の添付を求められる場合がありますので、ご注意ください。

**Q 10. 検査機関から事前確認書の添付又は取得を後から求められる場合はあるのですか？**

- A. 建築確認時に検査機関（建築主事）では適合確認の判断がつかないものについては、事前確認書の添付、取得を求められる場合があります。検査機関（建築主事）の指示に従ってください。  
なお、建築確認中でも、事前確認書の発行は可能です。事前確認書の市への願出の際は、事務円滑化のため検査機関（建築主事）の疑義理由をお教えください。

**Q 1 1. 都市計画法施行規則第 60 条の適合証明は発行するのですか？**

- A. 都市計画法施行規則第 60 条に基づく「適合証明書」は発行いたしません。所見が許可不要の事前確認書は、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明に代わるものとなります。

**Q 1 2. 開発（建築）許可を受けたものも、事前確認書は必要ですか？**

- A. 原則、必要ありません。開発工事検査済証の写し等を建築確認時に添付、市街化調整区域で建築許可を受けたものは建築許可通知書の写し等を建築確認時に添付し、建築確認を受けてください。
- なお、「開発事業審査申出書」の所見を受けたものも事前確認書は不要です。

**3. 事前確認書の提出・交付について**

**Q 1 3. 申請単位は？建築敷地毎か開発区域として申請できるのですか？**

- A. 建築敷地単位でも開発区域単位でも申請できます。また、建築敷地については隣り合う敷地であれば合わせて申請頂くことも可能です。ただし、飛び地になっている場合は、別々に申請してください。

**Q 1 4. 届出者は誰でも良いのですか？ 委任状は必要ですか？**

- A. 届出者は、建築確認を行う予定の建築主本人もしくは代理人のみで、計画内容に精通し市担当者 と連絡調整できる方としてください。提出時の委任状は不要です。

**Q 1 5. 提出時に市の担当者にアPOINTは必要ですか？**

- A. 原則、市の開発担当者にアPOINTをお取りください。事前相談の上、必要に応じ事前確認書をご提出いただきます。アPOINT無しでも提出は可能ですが、担当者不在の場合、受付だけとなりますことご了承ください。また郵送提出の場合は必ず事前に担当者にお電話等で相談してください。

**Q 1 6. どうやって受け取ればよいのですか？**

- A. 確認完了を受付担当者から電話等で届出者に連絡するので、受付時にお渡しする引換券を持参の上、窓口まで副本を取りに来てください。引換券をお持ちでない方には交付できませんのでご注意ください。(郵送受取をご希望の方は、提出時に返信用のレターパックプラスを添付してください。届出者の住所に返信し、郵便追跡サービスで到着の確認をもって受領したものとみなします。)

**Q 1 7. 内容に変更がある場合はどうすればよいのですか？**

- A. 変更届はありません。計画内容に変更が生じるなど再度、同様の確認が必要な場合は出し直してください。

**Q 1 8. 廃止、取り下げたい場合はどうすればよいのですか？**

- A. 廃止届はありません。事前確認書の有効期間は発行後、原則 1 年間です。

# 市街化区域内での「事前確認書」の取扱いについて

## 1. 提出・交付について

### Q 19. どのような添付資料が必要ですか？

- A. 市街化区域では、事前確認書と添付資料（①位置図、②現況図、③配置図、④航空写真、⑤現況写真、⑥（有れば）従前建物の直近の建築概要書または建築確認情報）一式の正副各一部をご提出ください（正本は①～⑥、副本は③のみ添付）。その他、確認に必要な資料を求める場合があります。詳細は、「開発行為の事前確認書（市街化区域）のご案内」をご確認ください。

### Q 20. 所見が「開発許可不要」とならない場合の手続きはどうすればよいですか？

- A. 都市局都市計画課にご相談ください。必要な開発事業条例の手続き等をご案内します。（500㎡以上の開発行為（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）を行う場合、都市計画法等に基づく手続きが必要となります。）

## 2. 確認の対象について

### Q 21. 敷地面積が 500㎡未満でも確認して貰えるのですか？

- A. 面積に拠らず確認を受けていただくことができます。  
なお、500㎡以上の確認についてはQ 25、Q 26をあわせてご参考ください。

### Q 22. 港湾施設や仮設建築物等での許可不要も確認できるのですか？

- A. 港湾施設など、都市計画法第 29 条 1 項 3 号～11 号の開発許可不要案件についても確認できます。ただし、関係規定に該当することを所管機関が証する書面を有する場合は、事前確認書は不要です。証する書面をもって検査機関（建築主事）の適合確認を受けてください。

### Q 23. 集合住宅建設協議（開発条例 ウの事業）の有無も判定して貰えるのですか？

- A. 判定できます。判定が必要な場合は、「区画数（戸数）」欄に計画戸数をご記入いただくとともに、欄外にワンルーム、ファミリータイプの内訳を追記し、提出時にその旨をご連絡ください。

「集合住宅建設協議」の対象

・都市計画法第 29 条の開発許可不要（開発行為非該当を含む）であるもの。

・計画戸数が 40 戸以上であるもの。

※集合住宅とは建築基準法上の共同住宅もしくは長屋です。

※住戸専用面積 30㎡未満のワンルームマンションは、2.6 戸で 1 戸分に換算します。

## 3. 提出の必要性について

### Q 24. 願い出なかった場合、何か不利益になることはありますか？

- A. 不利益が生じることはありません。事前確認書は、建築物の確認申請しようとするとき、開発行為の適合を簡易に確認したい場合の任意図書であり、事業者の求めに応じて発行するものです。必要に応じて取得してください。

### Q 25. 「開発事業審査申出書」との違いは何ですか？

- A. 事前確認書は原則、500 m<sup>2</sup>未満の開発行為である、又は 500 m<sup>2</sup>以上でも「開発事業審査申出書」の提出が不要とされたものが対象です。事前確認書は簡易確認のため、「開発事業審査申出書」と比べて、提出書類が少なく審査期間も短縮できます。

ただし、事前確認書では、不明点や疑義がある場合には「開発事業審査申出書」の提出など、開発許可手続きが必要な場合もあります。「開発事業審査申出書」の提出等につきましては、都市局都市計画課に相談してください。

「開発事業審査申出書」とは

市街化区域で 500 m<sup>2</sup>以上の建築物の建築等を目的とする開発行為を行う場合、開発計画における公共公益施設等の配置など基本計画の審査を行い、都市計画法第 29 条の許可および神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例第 13 条の開発事業承認の要否について市の審査を受ける手續

### Q 26. 「開発事業審査申出書」があれば事前確認書は不要なのですか？

- A. 別途「開発事業審査申出書」の所見を受けた建築計画については、事前確認書は不要です。

「開発事業審査申出書」は開発許可の要否を確認し、所見を付して返却するものです。所見が「許可不要」「開発行為非該当」「再開発型開発行為」に該当する場合は、建築確認時に、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書に代わるものとして、適合の確認を受けることができます。事前確認書を改めて取得する必要はありません。

## 市街化調整区域内建築物の「事前確認書」の取扱いについて

### Q 27. 調整区域も直接、建築主事（検査機関）の確認を受けたらよいのですか？

- A. 都市計画法による開発許可や建築許可を受けたものは、直接建築確認を受けることができます。ただし、都市計画法の許可不要等で建築確認審査機関では適合確認できないもの等については、事前確認書を求められる場合があります。

### Q 28. どのような添付資料が必要ですか？

- A. 事前確認書と添付資料一式の正副各一部をご提出ください。市街化調整区域では、計画内容によって添付資料は異なりますのでご注意ください。詳細は、「開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域）のご案内」をご確認ください。

### Q 29. 農家住宅を建築したい場合はどのようにすればよいのですか？

- A. 事前確認書に位置図や計画平面図等所定の図面に農業者証明（農業委員会発行）を添付して、都市局都市計画課（調整区域担当）で事前確認書の交付を受けてください（申請地が農地以外の場合は、耕作地位置図等その他書類が必要になります）。

### Q 30. 建替（同一敷地・同一用途）をする場合どのようにすればよいのですか？

- A. 事前確認書に既存建築物の適法性が確認できる書類、既存建築物及び予定建築物の平面図、床面積計算書等を添付して、都市局都市計画課（調整区域担当）で事前確認書の交付を受けてください。

**Q 3 1. 再建築が可能かどうか確認するための確認書は発行されるのですか？**

- A. 事前確認書は、提出された書類に基づき、建築確認申請に係る都市計画法の規定に適合していることを確認するもので、他の目的には使用できません。なお、既存建築物の適法性を確認できる書類等を都市局都市計画課（調整区域担当）に提出いただければ、再建築が可能か口頭で回答（1週間～10日程度必要）いたします。

**宅地造成等規制法の適合確認について**

**Q 3 2. 宅地造成等規制法の適合確認も併せて事前確認書で出来るのですか？**

- A. 事前確認書の対象は開発の適合確認です。宅地造成等規制法の事前確認が必要な場合は、所管の各建設事務所や建設局防災課にご相談ください。