

「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

神戸市都市局都市計画課（調整区域担当） Tel078-984-0385

・建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認申請をするために、都市計画法に適合していることが必要になります。市街化調整区域において、都市計画法による開発許可が不要の場合や建築許可が不要な場合等は、都市計画法に適合していることを確認する「開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域）」（副本）を建築確認申請書に添付して建築確認を受けてください。

・都市局都市計画課（調整区域担当）に提出してください。
 ・開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域） 正本・副本各1部（添付図面等は別記のとおり）を提出してください。

・事前確認書（副本）の確認に係る標準処理期間はおおむね1週間です。

・事前確認書（副本）の有効期間は発行後1年間です。

・詳細については、都市局都市計画課（調整区域担当）にお問い合わせください。

・市街化区域における都市計画法の許可を要しないことの確認については、都市局都市計画課（Tel078-595-6711）にご確認ください。

・市が事前確認書の内容を確認し、所見欄に所見を付し、適合確認欄の該当箇所にチェックし、確認印を押印した上で、届出者に連絡を入れ、副本を届出者に返却しますので、都市局都市計画課（調整区域担当）まで取りに来てください。

※受取時は、必ず引換券をご持参ください。引換券がない場合、受取できませんのでご注意ください。（引換券は書類提出時にお渡しします。）

※郵送受取をご希望の場合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。

1. 計画内容種別について

計 画 内 容	該 当 条 項	概 要
農林漁業用施設	法第29条第1項第2号	農業用倉庫・畜舎等の農産物等の生産・集荷の用に供する建築物、堆肥舎・農機具等収納施設等の生産資材の貯蔵・保管の用に供する建築物
農業者用住宅	法第29条第1項第2号	農業等を営む者の住宅
公益上必要な建築物	法第29条第1項第3号	駅舎、図書館、公民館、変電所等の公益上必要な建築物
非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為等	法第29条第1項第10号	
通常管理行為、軽易な行為	法第29条第1項第11号	仮設建築物等
上津橋地区地区計画の内容に適合する建築物	法第34条第10号	
既存適法建築物の建替等	法第34条第14号 (運用基準)	既存適法建築物と同敷地、同用途、同等構造、床面積1.5倍以下等の増築（運用基準適合）

・その他、「開発許可検査済証」発行から5年間を超えるもの（開発許可を得た区画内での許可を得た用途の建築物の建築等）等は「開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域）」が必要となる場合があります。

2. 計画内容種別による提出書類について

○：添付必要 △：内容により必要

番号	提出書類	農林漁業用施設	農業者用住宅	公益上必要な建築物	非常災害のため必要な応急措置等	非常災害のため必要 易な行為等	通常管理行為、軽 易な行為等	上津橋地区地区計画 の内容適合建築物	既存適法建築物の建 替等
1	開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域）（正・副）	○	○	○	○	○	○	○	○
2	位置図	○	○	○	○	○	○	○	○
3	現況平面図	○	○	○	○	○	○	○	○
4	計画平面図	○	○	○	○	○	○	○	○
5	現況・計画縦横断面図	○	○	○	○	○	○	○	○
6	予定建築物各階平面図	○	○	○	○	○			○
7	予定建築物求積図	○	○	○	○	○			○
8	予定建築物立面図	○	○	○	○	○			○
9	現況写真	○	○	○	○	○	○	○	○
10	農業者証明書	○	○						
11	耕作地位置図（申請地が農地以外の場合）	○	○						
12	関係法令の根拠資料等 例）特別積合せ貨物運送事業の場合…近畿運輸局からの認可書等			○	△	△			
13	土地登記事項証明書 （閉鎖謄本）								○
14	公図								○
15	建物登記事項証明書 （閉鎖謄本）								△
16	固定資産課税台帳登録事項証明書								△
17	都市計画法に基づく開発許可通知書（建築許可通知書）、開発登録簿 建築確認を受けたことを証明する書類（建築計画概要書等）							○	△
18	線引き時の住宅地図								△
19	線引き前に撮影された空中写真								△

※計画内容（上記の計画内容種別以外等）によっては、上記に掲げる添付書類以外を求める場合があります。

3. 提出書類の内容・作成要領について

番号	提出書類	様式・縮尺(標準)	内容・作成要領
1	開発行為(立地基準)の事前確認書(市街化調整区域)(正本・副本 各1部提出)	所定様式	<ul style="list-style-type: none"> ・正本には2～19を添付(計画内容によって異なる)し、副本は2、4のみ添付 ・太枠内を記載 ・建築主は、建築確認申請の申請者同一とする ・下記の添付図面・写真等において、建築敷地ラインは朱線で枠取りする
2	位置図	1/2500	<ul style="list-style-type: none"> ・申請場所が特定できるもの ・住宅地図、google マップ等でも可
3	現況平面図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を記入
4	計画平面図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建物、排水施設等を記入
5	現況・計画縦横断面図	1/50～1/100	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物及び計画建物の外壁線記入
6	予定建築物各階平面図	1/50～1/100	<ul style="list-style-type: none"> ・現況及び計画地盤を表示
7	予定建築物求積図		
8	予定建築物立面図	1/50～1/100	
9	現況写真(カラー)		<ul style="list-style-type: none"> ・申請地を表示 ・現況平面図に撮影方向・番号を記入
10	農業者証明書(申請者が農業者であること等を証明)		<ul style="list-style-type: none"> ・農業委員会事務局で随時受付・発行(申請者が10アール以上の農地を耕作しており、農業委員会備え付けの農地基本台帳に登載されている場合、発行可能) ・手数料:1通300円 ・発行期間:申請後1週間から10日
11	耕作地位置図(申請地が農地以外の場合)		<ul style="list-style-type: none"> ・申請地が耕作地に照らし適正な位置に所在していることの確認のため
12	関係法令による根拠資料等		<ul style="list-style-type: none"> ・公益上必要な建築物であることの確認のため 例) 特別積合せ貨物運送事業の場合…近畿運輸局からの認可書等 ・法令根拠資料等
13	土地登記事項証明書(閉鎖謄本)		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため ・線引き時(一部区域を除きS45.12.28)存在していた建物の場合等で電子化された土地登記事項証明書にて線引き時からの経緯を確認できない時は閉鎖謄本が必要
14	公図		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため
15	建物登記事項証明書(閉鎖謄本)		<p>※線引き時適法を確認する場合は、以下15～19について、番号順に書類の有無を確認してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため ・線引き時存在していた建物の場合等で電子化された建物登記事項証明書にて線引き時からの経緯を確認できない時は閉鎖謄本が必要

16	固定資産課税台帳登録事項証明書		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため ・備考欄に建築推定年の記載のもの ・新長田合同庁舎及び各区役所の市税の窓口で発行
17	都市計画法に基づく開発許可通知書（建築許可通知書）、開発登録簿 建築確認を受けたことを証明する書類（建築計画概要書等）		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため ・<u>線引き後</u>に立地した建築物の適法性を確認する際、開発許可を得ている場合は、開発登録簿が必要 ・上津橋地区地区計画区域内の建築物については開発検査済証写しもしくは開発登録簿が必要 ・開発登録簿は都市局都市計画課（三宮国際ビル 6F）で発行 ・建築計画概要書は建築住宅局建築調整課（三宮国際ビル 5F）で発行
18	線引き時の住宅地図		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため ・年代が分かるように、表紙又は裏表紙も印刷 ・参考：中央図書館（中央区楠町 7-2-1）に存在
19	線引き前に撮影された空中写真		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の適法性確認のため ・一般財団法人日本地図センターで購入可能（Tel.029-851-6657 〒305-0821 茨城県つくば市春日 3-1-8）

※既存建築物の建替等の場合で、事前確認書の届出者が上記の 13～19 の書類を既に提出して既存建築物の適法性を当課において確認済みの場合は、事前確認書の添付書類から省略できる場合があります。