

開発行為の事前確認書 ご案内

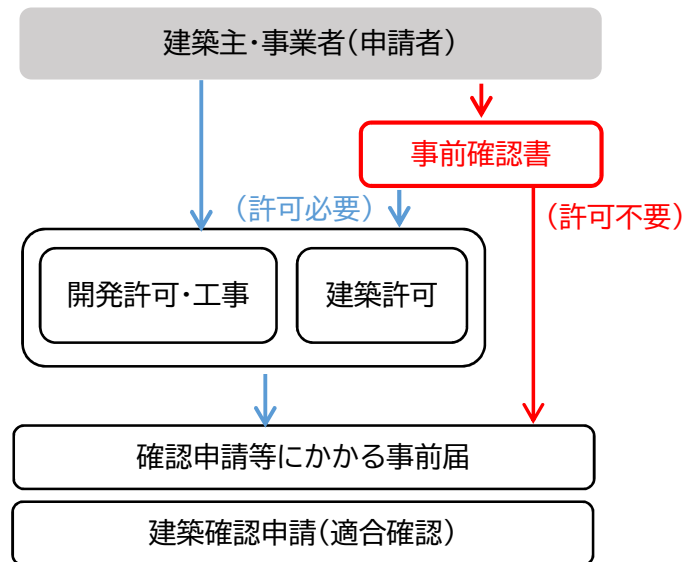
－開発行為(立地基準)の事前確認書(市街化調整区域)－

1. 開発行為の事前確認書とは

- ・建築確認申請(建築基準法第6条第1項または第6条の2第1項)の手続きを行う場合、建築計画が都市計画法の規定に適合している必要があります。(確認書類としては、開発工事検査済証や開発登録簿、建築許可通知書などがあります。)
- ・「開発行為(立地基準)の事前確認書(市街化調整区域)」は、市街化調整区域で都市計画法に基づく許可(開発許可、建築許可)が不要な場合などに、建築計画が都市計画法の規定に適合していることを確認する書類です。

※建築確認申請に添付する都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書として利用できます。

都市計画法適合に関する建築確認申請までのフロー



※建築場所が市街化調整区域である場合は、以下の書類を添付して建築確認を受けてください。

- ・法第 29 条の許可がある場合は、「開発工事検査済証」の写し
- ・法第 42 条・43 条建築許可がある場合は、「建築許可通知書」の写し
- ・法による開発許可及び建築許可が不要な場合は、「開発行為の事前確認書」の副本の写し

2. 提出及び受取方法

(1) 電子申請を利用される場合

- ・「e-KOBE:神戸市スマート申請システム」から利用できます。

※原則として提出から交付(受取)まで来庁不要ですので、ぜひご活用ください。

以下のページから申請してください。

[市街化調整区域の申請](#)

(2) 窓口または郵送をご希望の場合

① 提出

- ・正本1部、副本1部を窓口へ提出してください(添付書類などは5. 6. を参照)
※提出資料で確認ができない場合、追加資料の提出をお願いする場合があります。
- ・提出いただいた際に「交付引換券」をお渡しします(受取時に必要です)。
※郵送での受取希望の場合は、返信用封筒(レターパックプラス)を添付して下さい。

② 交付(受取)

- ・提出書類の内容を確認した後、提出者にご連絡いたします。
- ・副本を返却しますので、窓口にお越しください。
※受取の際、必ず交付引換券をご持参ください。交付引換券がない場合、お渡しできません。
※標準処理期間はおおむね1週間です。

(3) 留意事項

- ・事前確認書(副本)の有効期間は発行後1年間です。

3. 窓口(問い合わせ先)

神戸市都市局都市計画課(調整区域担当)

住所:神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル6階

TEL:078-984-0385(平日8:45~12:00 13:00~17:30)

4. 都市計画法の許可が不要となる主な計画内容

計画内容	概要	該当条項
農林漁業用施設	農業用倉庫、畜舎、堆肥舎、農機具等収納施設など	法第29条第1項第2号 法第43条第1項
農業者用住宅	農家住宅	法第29条第1項第2号 法第43条第1項
公益上必要な建築物	駅舎、図書館、公民館、変電所など	法第29条第1項第3号 法第43条第1項
非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為など		法第29条第1項第10号 法第43条第1項第2号
通常の管理行為、軽易な行為など	車庫・物置等附属建築物、仮設建築物、農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所など	法第29条第1項第11号 法第43条第1項第3号及び第5号
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など	同一敷地・用途、同等の構造、延床面積1.5倍以下などの改築または増築の場合	法第34条第14号 (運用基準4)

- ・「開発許可検査済証」発行から5年間を超えるものなどは、開発許可区域内で許可を得た用途の建築物の建築などであっても「事前確認書」が必要となる場合があります。

5. 提出書類一覧

(○:必要 △:計画内容により必要)

番号	計画内容 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 応急措置など	通常の管理行為、軽易な行為など	上津橋地区 地区計画に 適合した建築物	既存適法建築物の 建替など
1	事前確認書(正・副)	○	○	○	○	○	○	○

【添付書類】 ※副本には、2・4のみ添付してください

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など			○	△	△		
13	建物登記事項証明書 (閉鎖謄本)							△
14	固定資産税台帳 登録事項証明書							△
15	・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(建築計画概要書など)						○	△
16	線引き時の住宅地図							△
17	線引き前に撮影された空中 写真							△
18	土地登記事項証明書 (閉鎖謄本)							△
19	公図							△

※計画内容によっては、上記に掲げる添付書類以外を求める場合があります。

6. 作成要領

番号	提出書類 (様式または縮尺(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部を提出	・建築主は、建築確認申請の申請者と同一としてください ・添付書類 ・正本は2～19(計画内容で異なります) ・副本は2・4のみ

【添付書類】

○原則として添付が必要となる書類

2	位置図 (1/2,500)	申請場所が特定できるもの (住宅地図、google マップ等でも可) 建築敷地ラインを赤実線で囲んでください
3	現況平面図(1/500)	既存建築物を表示 現況写真の撮影方向・番号を表示 建築敷地ラインを赤実線で囲んでください
4	計画平面図(1/500)	計画建築物、排水施設などを表示 建築敷地ラインを赤実線で囲んでください 切土(黄)・盛土(緑)・新設擁壁(茶)がある場合は、着色してください。また切土盛土については面積を記載してください。(建築物の範囲は着色不要)
5	現況・計画縦横断面図 (1/50～1/100)	既存建築物および予定建築物の外壁線を表示 建築敷地境界ラインを赤実線で記入してください 切土(黄)・盛土(緑)・新設擁壁(茶)がある場合は、着色してください。
6	予定建築物各階平面図 (1/50～1/100)	現況地盤および計画地盤を表示
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)	・建築敷地ラインを赤実線で囲んでください ・現況平面図に記載の撮影番号を表示

○農林漁業施設、農業者用住宅の場合に必要な書類

10	農業者証明書	・農業委員会事務局で随時受付・発行 (10アール以上の農地を耕作し、農地基本台帳に登載されている場合) ・手数料:1通 300円 ・発行所要期間: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)	・申請地が耕作地から適切な位置に所在していることを確認するため。耕作地を赤実線で囲んでください。

○公益上必要な建築物などの場合に必要となる書類

12	関係法令による根拠資料 など	(例) 特別積合わせ貨物運送事業の場合に近畿運輸局 が発行する認可書など
----	-------------------	-----------------------------------------

○既存建築物の適法性を確認する場合に必要な書類

以下、線引き前に建築された既存建築物の適法性を確認する場合に必要な書類 (どの資料が必要となるかについてはご相談ください。)		
13	建物登記事項証明書 (※閉鎖謄本)	※閉鎖謄本が必要な場合 線引き時(一部区域を除き S45.12.28)に存在していた建築物の場合などで、電子化された建物登記事項証明書で経緯を確認できないとき
14	固定資産課税台帳登録事項証明書	・備考欄に建築推定年が記載されたもの ・市税の窓口(新長田合同庁舎または兵庫・北神を除く各区役所)、支所・西区出張所で発行 ・手数料:1年度の1筆・1棟・1種類につき 300円
15	・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(建築計画概要書など)	○ 開発登録簿 ・線引き後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に必要 ・都市局都市計画課(三宮国際ビル6階)で発行 ・手数料:調書・土地利用計画図 各 470円 ○ 建築計画概要書 ・建築住宅局建築調整課(三宮国際ビル5階)で発行 ・手数料:1通 300円
16	線引き時の住宅地図	・発行年がわかるように、表紙(又は裏表紙)も添付 ・神戸市立中央図書館(中央区楠町 7-2-1)にあります
17	線引き前に撮影された空中写真(17しかない場合はその他用途を確認できる資料が必要となります。)	一般社団法人日本地図センターで購入可能 Tel 029-851-6657 住所 〒305-0821 茨城県つくば市春日 3-1-8
18	土地登記事項証明書 (閉鎖謄本)	※閉鎖謄本が必要な場合 線引き時(一部区域を除き S45.12.28)に存在していた建築物の場合などで、電子化された土地登記事項証明書で経緯を確認できないとき
19	公図	※公図が必要な場合 地番の確認が必要な場合 建築敷地ラインを赤実線で囲んでください

※当課に13～19の書類を提出済で既存建築物の適法性を確認済の場合、添付書類から省略できる場合があります。