

# 宅地開発事前協議解説



平成 18 年 2 月 1 日

可 児 市

(Ver.3 H30.3)

ここでは、「可児市市民参画と協働のまちづくり条例」による開発協議の行い方、進め方について記述してあります。条例の外に規則及び開発協議要綱を盛り込んでまとめてありますので、必要に応じてそれぞれの内容を確認して下さい。

#### （まちづくり条例によるまちづくり）

可児市では、市民、事業者及び市の協働によるまちづくりを推進する「可児市市民参画と協働のまちづくり条例」を制定し、可児市基本構想に定めるまちの将来像の実現を図っています。

このため、事業者におかれましても、事業者自らが地域社会の一員としてまちづくりに積極的に参画して、良好な都市環境の形成と環境負荷の軽減に配慮し安全、快適で住みやすく、文化的で魅力にあふれたまちづくりを行って頂くよう進めております。

つきましては、まちづくりの基本となる基準を条例・要綱で定めましたので、これに基づき、事業計画を立てて頂くとともに、事前に協議を頂く事業はもとより、事前協議の対象とならない事業についても、まちづくり条例の主旨をご理解頂き、魅力あるまちづくりの推進に協働して頂きますようお願い申し上げます。

#### （可児市の都市計画概要）

可児市は全域都市計画地域の非線引地域（市街化区域と市街化調整区域との区域区分を定めていない地域）です。又、地域により用途地域の指定があります。

#### （開発許可）

可児市において開発行為を行う場合、開発区域の面積が **1,000 m<sup>2</sup>以上**であれば、都市計画法第29条第1項に基づく開発許可が必要です。（可児市長許可）

- \* 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う土地の区画形質の変更をいいます。
- \* 開発区域： 開発行為をする土地の区域をいいます。

#### （事前協議）

可児市において次の開発事業をする場合、事業者は市長と事前に開発協議をする必要があります。

- (1) 事業区域の面積が、**1,000 m<sup>2</sup>以上**の開発行為又は建築
- (2) 開発行為を除く、事業区域の面積が **3,000 m<sup>2</sup>以上**の土地の区画形質の変更行為  
例：駐車場、資材置場等
- (3) 高さが **10mを超える建築物**（工作物を除く。）の建築
- (4) **11戸以上**の集合住宅の建築
- (5) 一団の宅地開発で **位置指定道路がある**場合又は **5戸以上**の宅地開発
- (6) 同一事業者等が **3年以内**に連続して事業を行い、それらを合計すると前記各号に該当する場合

- \* 自己の居住用住宅建築については対象外です。（1000 m<sup>2</sup>以上の場合は、開発許可のみ対象となります。）

事前協議は、**土地利用協議**と**開発基準協議**の2段階の協議が必要です。  
(ただし、事業規模・場所等により、開発基準協議のみの場合があります。)

土地利用協議  
(立地審査)

開発事業の土地利用目的が、市の諸計画と整合しているかの審査をします。

(各法令等で定める手続きを行う前に、申請・協議して下さい。)

(対象事業) 事前協議対象事業のうち

①都市計画法の開発許可が必要な開発事業のうち、開発面積が3,000㎡以上のもの。

②農業振興地域内の農用地で行う開発事業。

(環境影響配慮調査) 上記の内、事業区域が1ha以上の場合、自然・生活環境の現況や事業に対する影響を調査のうえ報告が必要です。

\* **土地利用協議申請書**の提出期限は**毎年2・5・8・11月の月末(月末が休日の場合は休日明けの日)**です。

(概ね提出締切の翌月末を目処に検討結果を通知します。)

土地利用協議申請書の提出部数は**22部**です。

(環境影響配慮調査報告書についても同様に**22部**提出下さい。)

開発基準協議  
(技術基準協議)

開発事業に伴ない設置される公共公益施設及び開発行為が、適正な構造又は基準であるかの審査をします。(開発事業を行う前に、申請・協議して下さい。)

\* **開発基準協議申請**は、**随時**(土地利用協議が必要な場合は、土地利用協議終了後)受付し協議していきます。

(協議期間は、事業規模や内容及び事業者からの回答期間にもよりますが、順調に協議ができたとして、申請から開発協定書締結まで1ヶ月～1ヶ月半を目安としています。)

\* 開発基準協議申請書の提出部数は**12部**です。

開発の計画により**提出部数の増減**がありますので事前にご相談ください。

(事業の説明責任)

事業者は、市と協議をする前に、事業区域周辺の利害関係を有するものに事業内容を説明し、市へ説明経過等報告書(事業者としての意見を含む)を提出して下さい。

\* 説明は、事業者の責任において、広く周辺住民に事業計画を周知して下さい。

<具体的説明対象者例>

○事業区域の属する自治会(自治会区域境界周辺においては隣接自治会区域を含む。  
(地元説明については、建築指導課へご確認のうえ自治会長とご相談下さい。)

○隣接・近隣住民

○水利権者

○その他

**（あっせん、調停及び公聴会）**

開発事業計画に際し、事業者と住民等の意見に相違がある場合、市はあっせん及び調停を行ないます。

（住民等は、市長に開発事業に対する意見を提出できる制度になっています。）

**（開発協定書の締結）**

市長と事業者は、事前の協議が終了した開発事業について開発協定書を締結します。以後、関係法令の手続きが終了しだい、現場着工となります。

（開発協定書締結時に土地利用計画図を3部提出願います。）

**（他法令の手続き）**

土地利用協議は、各法令手続きに先立ち申請・協議して下さい。以後の各法令手続きについては、**開発基準協議**の段階から手続きを行うこともできますが、手続きによっては、開発協定書締結後に行う方が、後戻り無くスムーズに手続きが進む場合があります。

なお、一部手続きについては、開発協定書締結以後にお願いするものもあります。

**（完了確認）**

開発事業が完了した段階で、市長は現場及び書類を完了確認し、事業が適切に行われている場合は、**完了確認済書**を交付します。

＊ 必ず使用開始（入居・開店等）前に完了確認を受けるようにして下さい。

（完了届の提出を受けた段階で、完了確認の日程を決めます。）

〒509-0292 可児市広見一丁目1番地 可児市役所

建設部 建築指導課 土地利用係

電話 0574-62-1111 内線 2244・2245 Fax 0574-62-1542

E-mail [kentikusido@city.kani.lg.jp](mailto:kentikusido@city.kani.lg.jp)

U R L <http://www.city.kani.lg.jp/3048.htm>

＊可児市ホームページのサイト内検索で

「開発事前協議」入力検索で上記 URL と同じページが表示されます。

上記 URL の開発事前協議で下記のダウンロードができます。

- ・ 開発事前協議の解説
- ・ まちづくり条例（開発協議関連のみ抜粋）
- ・ 可児市開発協議要綱
- ・ 開発協議等手続き手順
- ・ 開発事前協議の申請に必要な書類 一覧
- ・ 開発で必要な様式

## 土地利用協議提出書類

- ①土地利用協議申請書（第3号様式）
  - ②事業計画の概要（土地利用協議書類）
  - ③説明経過等報告書（第2号様式）
  - ④位置図（周辺に状況から位置の分かるもの。）
  - ⑤見取り図（住宅地図等、付近の状況が分かる図面）
  - ⑥土地の公図の写し（事業区域を赤枠で明記。事業区域の隣接が分かること。）
  - ⑦現況図
  - ⑧土地利用計画図（見やすく分かりやすいもの。事業区域を赤枠で明記。）
  - ⑨排水計画図
  - ⑩建物計画図
  - ⑪土地登記簿謄本の写し
  - ⑫地域環境配慮調報書（第4号様式）（開発区域が1ha以上の場合）
  - ⑬駐車場必要台数の算出根拠、交通量調査結果、方向別台数予測の結果、来客の自動車の経路図、搬出入車輛の台数及び荷捌き時間（農振農用地において開発区域が1ha以上の大規模小売店舗の場合に必要。大店立地法の届出に準じて作成すること。）
- ＊提出部数22部（正本1部、副本21部）提出。（地域環境配慮調査報告書も同様）

## 開発基準協議提出書類

- ①開発基準協議申請書（第5号様式）
- ②事業計画書（開発基準協議書類）
- ③説明経過等報告書（第2号様式）（土地利用協議申請時に添付したものは不要。）
- ④位置図（周辺に状況から位置の分かるもの。）
- ⑤見取り図（住宅地図等、付近の状況が分かる図面）
- ⑥土地の公図の写し（事業区域を赤枠で明記。事業区域の隣接が分かること。）
- ⑦現況図
- ⑧測量図（実測面積がわかるもの）
- ⑨土地利用計画図（見やすく分かりやすいもの。事業区域を赤枠で明記。）
- ⑩給排水施設計画図
- ⑪造成計画図（平面・断面）
- ⑫構造図
- ⑬建物計画図（平面図・立面図）
- ⑭土地登記簿謄本の写し
- ⑮標識設置状況写真
- ⑯位置指定道路、開発道路がある場合

縦断面図、横断面図、舗装構成

- ⑰その他特に指定したもの（流量計算書・日影図等）

＊⑨⑩⑪は一枚の図面に兼ねることができるものとする。

＊提出部数12部（正本1部、副本11部）提出。

開発の計画により提出部数の増減がありますので事前にご相談ください。

＊開発協定書締結前に最終協議済の土地利用計画図を3部提出願います。

[illegible]