

宅地開発事前協議解説

可 児 市

R7.4 改訂

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。条例の他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。

開発許可の手続きについて

可児市の開発許可事務

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 ㎡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）

開発行為とは、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。

- * 区画の変更：造成工事により道路等をつくり建築物等の建築に供するため区画を変更する行為、または建築物の建築に供するために公共施設の新設、改廃を行い、区画を変更する行為をいいます。
- * 形の変更：概ね30cm以上の切土又は盛土を行う場合
- * 質の変更：農地等の宅地以外の土地を建築物等の建築に供する土地とする場合
- * 開発区域：開発行為をする土地の区域

開発協議の手続きについて

開発協議には、土地利用協議と開発基準協議の2段階の手続きがあります。

(ただし、土地利用協議の対象でなければ、開発基準協議(3ページ)のみとなります。)

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。

<対象事業>

- (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 m²以上のもの。
- (2) 農業振興地域内の農用地で行う開発事業。

上記の内、事業面積が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(地域環境配慮調査報告書の提出)が आवश्यकです。

<提出書類と部数>

- 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 地域環境配慮調査報告書(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21部 (正本1部、副本20部) (地域環境配慮調査報告書も同様)

<提出期限>

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)※。

※農業振興地域内の農用地で行う開発事業の場合は、農振除外の申請時期(5月・11月末)に合わせて申請してください。

土地利用協議の検討結果は概ね提出締切の翌々月中を目処に通知します。

開発基準協議（技術基準協議）

開発事業に伴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。

<対象事業>

- (1) 事業区域の面積が、1,000 ㎡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 ㎡以上の土地の区画形質の変更行為
例：駐車場、資材置場、太陽光発電施設等
- (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、既存建物の増改築、用途の変更がない建築物の建替えなどは、開発基準協議を除外することができます。ただし、増改築や建替え後の建築物の高さが10mを超える場合などは、協議が必要になりますので、事前にご相談ください。除外対象となる開発事業については、可児市開発協議要綱第3条第2項を確認してください。

（1,000 ㎡以上の開発行為にあたる場合は、都市計画法 29 条の開発許可は必要となります）。

<提出書類と部数>

- 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（平面・横断・縦断）
- ⑪ 造成計画図（平面・断面）
- ⑫ 構造図（排水施設・擁壁等）
- 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（設置状況と記載内容がわかる写真）
- ⑯ 位置指定道路、開発道路がある場合は、縦断図、横断図、舗装構成
- ⑰ その他特に指定したもの（流量計算書・日影図・みなし許可の判定チェックリスト等）

*⑨⑩⑪は一枚の図面に兼ねることができるものとする。

*⑩の横断は、道路横断図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。

<提出期限>

随時受付（土地利用協議が必要な場合は、土地利用協議終了後）

開発事業を行う前に、申請・協議して下さい。

※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長（自治会区域境界周辺においては隣接自治会区域を含む。）
（地元住民への説明については、自治会長とご相談下さい。）
- 隣接・近隣住民
- 水利権者
- その他事業者が必要と判断した者

その他開発協議に関連する手続きについて

【あっせん、調停及び公聴会】

開発事業計画について、住民等は、市長に対し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。住民等から提出された意見と事業者の意見に相違がある場合、市はあっせん及び調停を行います。

【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次第、現場着工となります。

【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、完了確認の日程を調整します。

【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、関係法令の手続きについては、**開発基準協議**の段階から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、後戻り無く手続きが進む場合があります。

なお、都市計画法の開発許可に関する手続きについては、開発協定書締結以後にお願いします。（6P 参照）

【関係図書データ掲載場所】

○ 開発事前協議及び都市計画法の開発許可に関する各種書類については、可児市 HP（<https://www.city.kani.lg.jp/>）内検索ボックスにて「開発事前協議」「開発許可」と検索してください。また下記 QR コードからもダウンロードできます。

「開発事前協議」



「開発許可」



（QR コードは、株式会社デンソーウェーブの登録商標です。）

〒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

開発手続の流れ(開発協議～開発許可)

<開発協議(まちづくり条例)>

土地利用協議申請

【対象】3,000㎡以上の開発又は農振農用地での1,000㎡以上の開発

【締切】年4回(2月、5月、8月、11月の月末)

同時

(開発地が農振農用地、農地の場合)

農振除外申請

【締切】5月、11月の月末

検討結果通知

農振除外決定

開発基準協議申請

農地転用申請

意見照会

指示通知書

指示事項の回答書

開発協定書締結

<開発許可(都市計画法)>

都計法32条同意・協議申請

都計法32条同意書、
協議経過書の発行

都計法29条開発許可申請

開発許可

同日

農地転用許可

着 工(着工届提出)

完了(完了届提出)

完了検査

完了済証(開発協議)
検査済証発行(開発許可)

※各法令手続については、開発基協連申請の段階から手続を行うこともできますが、手続によっては、開発協定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、一船手続きについては、開発協定締結以後にお願いするものもあります。

