

そ の 他

1 計画通知時に予め必要となる手続き等について

(1) 計画通知時に予め必要となる手続き

都市計画法改正に伴い，国・県等が行う開発行為等は規模・用途等によって協議（法第34条の2，第42条第2項，第43条第3項。以下同様）が必要となることから，建築基準法第18条に規定する計画通知を行う場合，建築主事は確認申請の場合に準じて，当該計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付を求めることとなっており，協議の場合は協議成立通知書を，また協議不要の場合には協議不要の照会に対する回答書を添付することとなります。

ただし，計画通知の敷地面積が，市街化区域で1,000㎡未満，非線引都市計画区域で3,000㎡未満，都市計画区域外で10,000㎡未満の場合は，都市計画法第29条第1項第1号及び第29条第2項本文で明示あるように，明らかに協議不要となるため，この場合は協議不要照会を要さないものとして扱います。

(2) 協議を要する場合

協議の場合は，原則，許可と同様の手続き及び協議書面が必要となります。

- ・ 法第34条の2（P31参照）
- ・ 第42条第2項（P38参照）
- ・ 第43条第3項（P42参照）

(3) 協議不要の場合

協議不要の場合は，計画通知を行う者が通知を行う前に予め都市計画法開発許可の許可権者に照会の上，協議が不要であることを証する回答（協議不要の照会に対する回答書）を得る必要があります。

なお，照会時に必要とする書面は以下のとおりです。

- ・ 協議不要に関する照会書

（敷地の所在，市街化区域又は市街化調整区域等の別，敷地面積，主要用途，棟別用途，工事種別，建築面積，延べ床面積など）

- ・ 委任状（委任行為がある場合）
- ・ 位置図（ $S = 1 / 10,000$ の都市計画図）
- ・ 区域図（ $S = 1 / 2,500$ の都市計画図）
- ・ 配置図（ $S = 1 / 100$ 程度）
- ・ 建築物の各階平面図

具体的には，各開発許可権者にご相談ください。

2 他の法律との関係

建築基準法（建築確認申請）

イ 都市計画法による許可を受けても別途建築基準法による建築の確認を受けなければ建築工事に着手できません。

ロ 都市計画法による開発許可又は建築許可を受けていないと建築確認申請書を提出しても確認は受け

られません。

ハ 都市計画法による許可を受ける必要のない場合も建築確認を受けて建築工事に着手しなければなりません。

ニ 建築確認を受けようとする者は、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付が必要です。

くわしくは、P48「25 開発行為又は建築に関する証明書等の交付」を参照してください。

建築基準法（道路位置指定）

イ 開発許可のいない土地を建築物の敷地として利用するために道路を必要とする場合は建築基準法による道路位置の指定を受けなければなりません。

ロ 開発許可制度の適用により開発許可を受けて築造した道路は都市計画法による道路ですから建築基準法第42条第1項第2号に該当します。（あらためて道路位置の指定を受ける必要はありません。）

宅地造成等規制法

宅地造成等規制法による規制区域（岡山市，倉敷市，津山市，玉野市，笠岡市，井原市，備前市，美作市，勝央町，美咲町のうち宅地造成工事規制区域として指定した区域）については都市計画法による開発行為がある場合は，開発許可申請を行い許可を受ければ，宅地造成等規制法に基づく許可申請は必要ありませんが届出が必要となります（P375参照）。

農地法

イ 市街化調整区域，非線引都市計画区域，準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域の農地については従来どおり転用の許可が必要です。開発許可にあたっては農地転用許可権者と事前に調整を図り，原則として同時に許可することとなっているのでいずれか一方の手続のみ先行することのないよう配慮を要します。

ロ 市街化区域の農地については開発許可後農地転用の届出を行なってください。

森林法

地域森林計画の対象となっている民有林で開発面積1ヘクタール以上の場合は林地開発許可が必要です。都市計画法の開発許可にあたっては，林地開発許可権者と事前に調整を図り，原則として，同時に許可することになっているのでいずれか一方の手続のみ先行することのないよう配慮を要します。

岡山県県土保全条例

岡山県県土保全条例により，10ヘクタール以上の大規模な開発行為をしようとする事業主は，土地の所有権その他土地の利用権を取得する契約締結前に開発行為事前協議申請書によって知事と協議をしなければならないことになっています。開発許可の申請に際しては，これらに留意してください。

その他の法律との関係

道路法，河川法，自然公園法，砂防法，国土法，農振法その他開発行為に関係する他の法律の規制がある場合は，本法の許可申請とは別途に許認可等の申請を行ってください。

