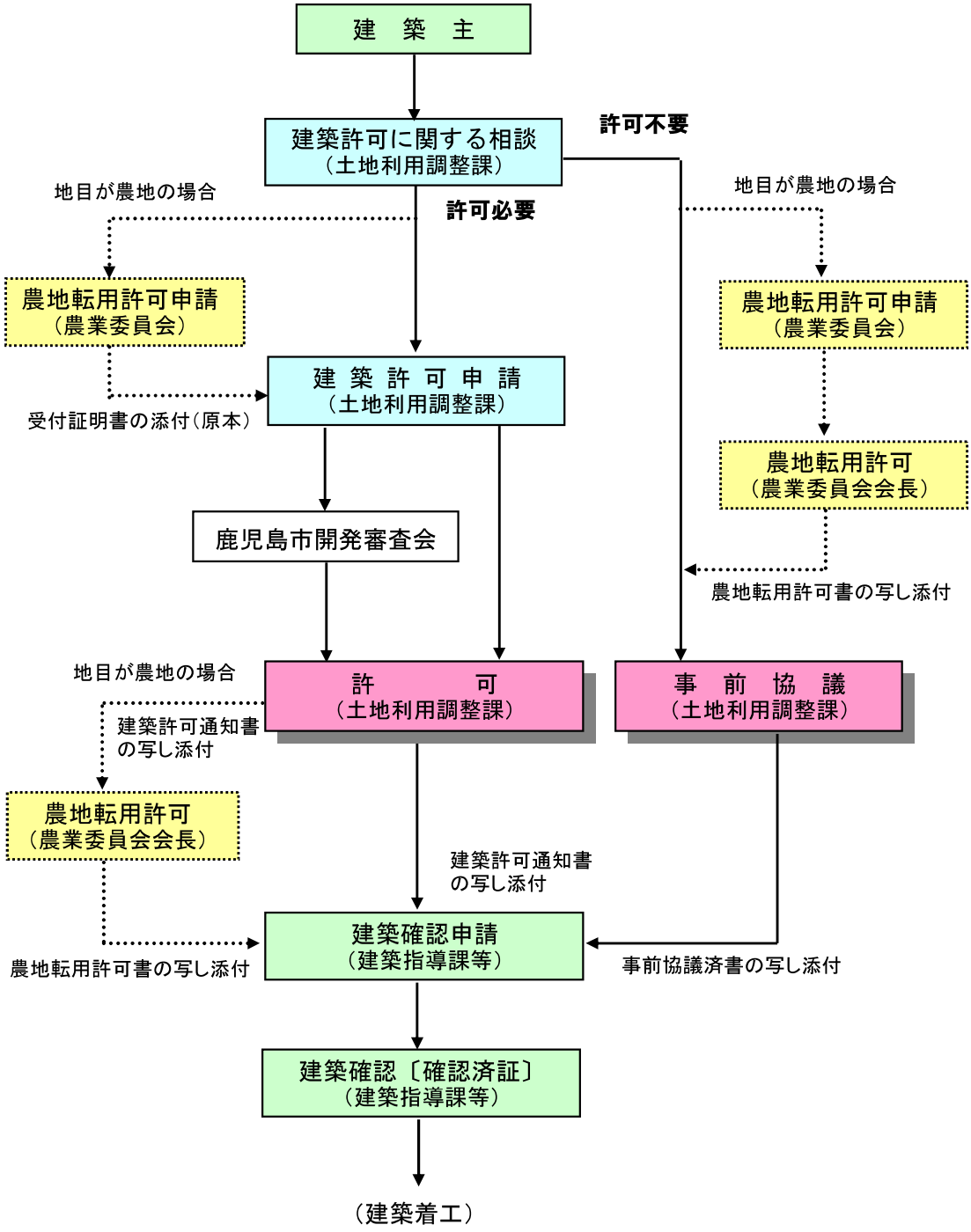
第８節　市街化調整区域内の建築許可の手続き

８－１　法第 43 条に基づく建築許可の手続き

８－１－１　建築許可等の手続きフロー

市街化調整区域における建築許可に関する標準的な手続きについては、次のフローのとおりとなります。



8－1－2 建築許可申請

【法の規定】(省令第 34 条)

法第 43 条第 1 項の建築許可を受けようとする者は、法に定めた事項を記載した「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書」に必要な書類、図面を添付し、市長に提出してください。(法第 43 条、省令第 34 条)

8－1－3 建築許可申請図書

建築許可の申請に当たっては、次の表に示す図書(書類及び図面)を市長に提出してください。

申請書は、正本1部、副本1部とします。ただし、正本は、定められた様式(登記事項証明書や字絵図等)については原本とし、副本はその写しとします。

図書の種類＼要件等	建築許可の該当項目					
	法第34条第1号～9号による建築物	法第34条第12号による建築物				その他
		連たん住宅		分家住宅	指定既存集落制度	
		住宅	兼用住宅			
許可申請書	○	○	○	○	○	別途土地利用調整課と協議してください
委任状（代理人に委任する場合）	○	○	○	○	○	
理由書	―	○	○	○	○	
業務内容説明書	○	―	○	―	―	
敷地現況写真（２枚以上）	○	○	○	○	○	
土地の登記事項証明書	○	○	○	○	○	
農地転用許可受付証明書（農地の場合）	○	○	○	○	○	
借地承諾書（借地の場合）実印・印鑑証明添付	○	○	○	○	○	
字絵図	○	○	○	○	○	
戸籍謄本	―	―	―	○	○	
附票	―	―	―	―	○	
住民票	―	―	―	―	○	
申請者の資産証明書	―	―	―	○	○	

※いずれの要件においても、次の図面を添付してください。

・付近見取図
・配置図
・敷地求積図
・敷地縦横断面図（2面以上）
・排水計画図（雨水・雑排水）
・各階平面図（縮尺 1/200 以上）、面積表
・立面図（縮尺 1/200 以上、2面以上で最高高さ記入）

8－1－4 建築許可申請の受付

1. 建築許可申請の受付

建築許可申請図書の内容に不備がない場合には、建築許可申請書の受付を行います。

2. 手数料の納入

・受付の際は、規模（面積）に応じた手数料の納入が必要となります。なお、手数料納入については、土地利用調整課に現金を直接支払うこととなります。
・手数料納入に際しては、「現金領収証書」をお渡しします。
・手数料の金額等については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

（169）開発許可を受けない市街化調整区域の土地における建築許可申請手数料　（単位：円）

敷地の面積	手数料の金額（１件につき）
0.1ha 未満	6,900
0.1ha 以上　0.3ha 未満	18,000
0.3ha 以上　0.6ha 未満	39,000
0.6ha 以上　1.0ha 未満	69,000
1.0ha 以上	97,000

3. 受付番号について

許可申請受付時に受付番号を記入した用紙をお渡しします。

なお、建築許可申請が許可になったかどうかについては、本市のホームページで確認することができます。

○確認方法

鹿児島市ホームページ（http://www.city.kagoshima.lg.jp）を開く。
↓
カテゴリー一覧「環境・まちづくり」→「建築」をｸﾘｯｸ。
↓
「宅地開発等・市街化調整区域内の建築許可」をｸﾘｯｸ。
↓
「都市計画法第 43 条に基づく建築許可申請審査状況一覧」をｸﾘｯｸ。
↓
申請時に渡された受付番号でご確認ください。

8－1－5 建築許可の通知

1. 建築許可通知書の受領

申請された建築許可申請が許可になった場合は、許可通知書を直接、申請者（受任者）にお渡しします。

建築許可通知書の受領時に受領者の記名が必要となります。

2. 建築確認申請

建築許可通知書を受領した後に、建築確認申請を行ってください。

8－2 市街化調整区域内における開発行為等に関する事務処理要領（事前協議の手続き）

8－2－1 協議の申出

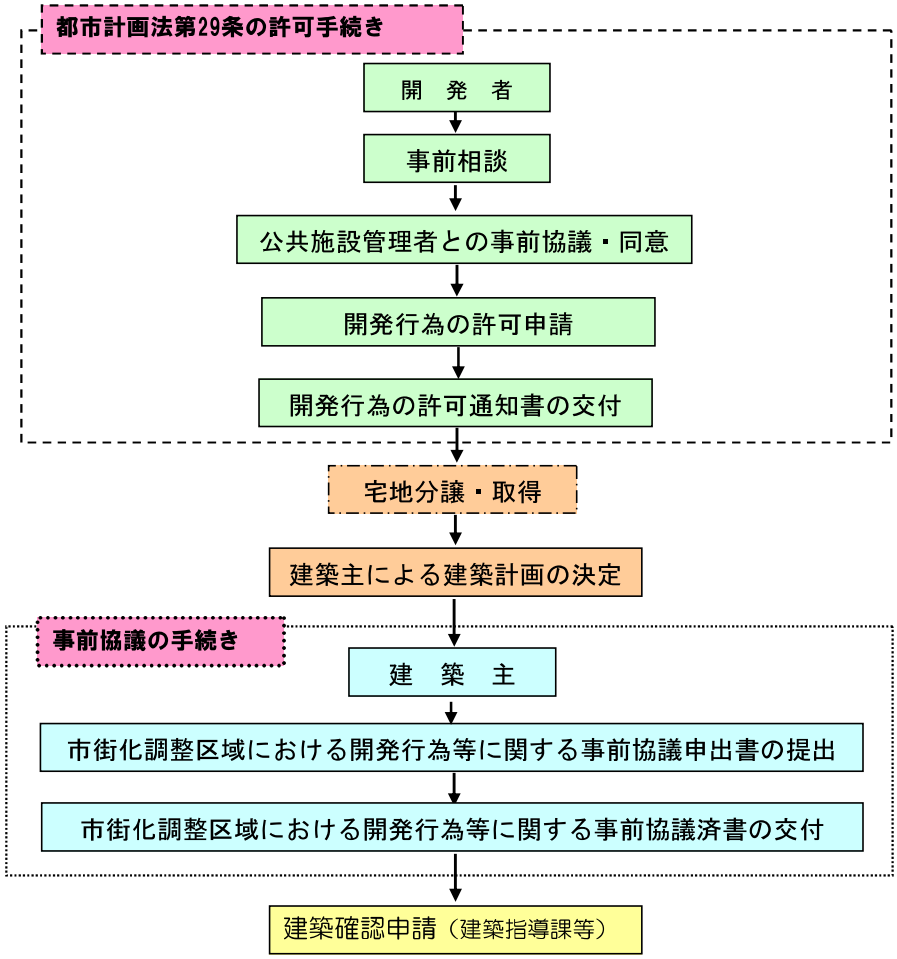
1. 市街化調整区域において、法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項に基づく開発許可や建築許可が不要となる開発行為を行う者は、建築確認申請等の前に、当該開発行為が法に適合しているかどうかについて、事前に協議しなければなりません。

8－1－1 建築許可等の手続きフロー参照

2. 法第 34 条第 14 号（旧 10 号ロ）の規定による開発許可又は建築許可を受けたもので、計画を変更するときは、改めて許可を受けなければなりません。ただし、次のいずれかの一に該当し、事前に市長と協議したものについては、この限りではありません。

① 敷地面積を変更しようとするとき
② 延べ面積又は建築面積を変更しようとするとき
③ 建築物の配置計画を変更しようとするとき
④ 建築主、設計者等を変更しようとするとき
⑤ その他、市長が再度の許可が必要でないと認めたもの

3. 住宅建築条例に基づく法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発区域内で、建築主が当該許可に係る建築物の計画等を確定したときは、事前に協議しなければなりません。



8－2－2 事前協議図書

事前協議必要図書	1. 事前協議申出書 2. 委任状(※代理人に委任する場合) 3. 申請地の周囲の状況を示す写真(2 枚以上) 4. 付近見取図 5. 配置図、敷地求積図 6. 敷地縦横断面図 7. 排水計画図(雨水、雑排水) 8. 各階平面図(縮尺 1/200 以上)、面積表 9. 立面図(※必要な場合 2 面以上、高さ記入、縮尺 1/200 以上)

要　　件		添　付　書　類
〈法第 29 条第 1 項第 2 号に掲げる開発行為〉 ・農業、林業又は漁業の用に供する建築物 （畜舎、温室、堆肥舎、サイロ、農機具収納施設等をいう）		① 農業、林業又は漁業に従事していることの公的機関の証明書 ② 農地転用許可書の写し（計画地が農地の場合）
・農業、林業又は漁業を営む者の自己の居住の用に供する建築物		① 農業、林業又は漁業に従事していることの公的機関の証明書 農地転用許可書の写し（計画地が農地の場合） 協議申出者の資産証明書
〈法第 29 条第 1 項第 3 号に掲げる開発行為〉 ・鉄道施設、図書館、公民館その他公益上必要な建築物		① 農地転用許可書の写し（計画地が農地の場合）
〈法第 29 条第 1 項第 10 号に掲げる開発行為〉 ・非常災害のため必要な応急処置の建築物		① 農地転用許可書の写し（計画地が農地の場合）
〈法第 29 条第 1 項第 11 号に掲げる開発行為〉 ・仮設建築物又は車庫、物置等の附属建築物		① 農地転用許可書の写し（計画地が農地の場合）
そ の 他	・許可を受けたものの計画の変更	① 変更図書及び開発行為の許可通知書の写し若しくは建築等の許可通知書の写し
	・事前協議済みの計画の変更	① 変更図書及び事前協議書の写し
	・区域区分日に関する都市計画が決定される日（昭和 46 年 2 月 12 日）前からあった建築物の建替	① 建物の登記事項証明書又は家屋証明書（建設年度記入）
	・区域区分日に関する都市計画が決定される日（昭和 46 年 2 月 12 日）以後の建築物の建替	① 開発行為の許可通知書の写し、既存宅地確認通知書の写し又は建築確認通知書の写し
	・既存宅地確認を受けた土地における建築物の変更	① 変更図書及び既存宅地確認通知書の写し

要　　件		添　付　書　類
そ の 他	・鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例に基づき法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発区域内で建築主が建築計画を定めたもの	①　変更図書、開発行為の許可通知書の写し及び開発行為の検査済証の写し

8－2－3　市街化調整区域における開発行為等に関する事務処理要領

○市街化調整区域における開発行為等に関する事務処理要領

（趣旨）

第1条　この要領は、市街化調整区域における開発行為等に関する事前協議及び許可に関する変更の手続き（法令等に定めのないものに限る。）を適正かつ効率的に行うことについて、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条　この要領における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

（協議の申出）

第3条　市街化調整区域において開発行為等（法第29条第1項又は第43条第1項の規定に基づく許可を受けなければならない行為を除く。）をしようとする者は、建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請書の提出又は同法第18条第2項の規定に基づく計画の通知の前に、当該開発行為等が法に適合しているか否かについて市長と協議するものとする。

2　法第29条第1項（第34条第14号の要件によるものに限る。）及び第43条第1項の規定に基づく許可を受けた建築物又は第一種特定工作物の計画を変更するときは、改めて許可を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合で、市長と協議したものについてはこの限りではない。

（1）敷地面積を変更しようとするとき。

（2）延べ面積又は建築面積を変更しようとするとき。

（3）建築物の配置計画を変更しようとするとき。

（4）建築主、設計者等を変更しようとするとき。

（5）前各号に掲げるもののほか、市長が再度の許可が必要でないと認めたもの。

3　鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例（平成16年条例第103号）に基づき法第29条第1項の許可を受けた開発区域内で、建築主が当該許可に係る建築物の計画等を確定したときは、市長と協議するものとする。

4　前3項の規定による協議をしようとする者（以下「協議申出者」という。）は、市街化調整区域における開発行為等に関する事前協議申出書（様式第1）（以下「事前協議申出書」という。）の正本及び副本に、別表の要件欄に掲げる開発行為又はその他の要件ごとに同表添付書類欄に掲

げる図書を添付して提出するものとする。

5　市長は、前項の規定により提出された事前協議申出書を審査し、当該開発行為等が法令等に適合していると認めるときは、事前協議申出書の副本により通知するものとする。

（確認検査）

第4条　法第29条第1項若しくは第43条第1項の規定に基づく許可を受けた者又は前条第5項において法令等に適合すると認められた者（以下「許可等を受けた者」という。）のうち、下記の各号に該当する場合において、建築物又は特定工作物に関する工事が完了したときは、工事完了届（様式第2）により、その旨を市長に届け出なければならない。

（1）法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、鹿児島市開発審査会の議を経て許可を受けたもの

（2）建築物の用途や計画の内容等から、市長が必要であると認めたもの

2　市長は、前項の届出があったときは、当該工事が許可等の内容に適合しているかどうかについて確認検査を行い、その検査の結果当該工事が当該許可等の内容に適合していると認めたときは、その旨を当該許可等を受けた者に伝えることとする。

（その他）

第5条　この要領に定めるもののほか、この要領の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付　則

この要領は、平成14年4月1日から施行する。

付　則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

付　則

この要領は、平成17年9月1日から施行する。

付　則

この要領は、平成19年3月13日から施行する。

付　則

この要領は、平成19年11月30日から施行する。

※「別表」については、P－203「8－2－2　事前協議図書」を参照