第4節　事前相談

4－1 目的

本市では、開発行為や宅地造成の工事を行う場合や市街化調整区域内で建築を行う場合において、都市計画法や宅地造成及び特定盛土等規制法による許可の必要性、又はその他の必要な手続き等に関して、事前相談を受けております。

事前相談を行わずに造成等を行った場合、法違反となったり、工事の中止や宅地の使用禁止などの措置がとられる場合もありますので、ご注意ください。

4－2 相談の手続き

1. 事前相談については、一般的な内容については、電話での相談も受けておりますが、具体的な内容については、直接土地利用調整課に来課していただき、相談していただくこととしております。

2. 造成工事や市街化調整区域内での建築等について、具体的な場所・目的・造成内容等が決まっている場合は、下に示すように相談書を作成して、土地利用調整課に提出していただくこととなります。

相談書の様式は、様式集P－532 のとおりです。

開発宅造・建築等相談書

実際に提出した日を記入してください。

月　H　現場調査（　　，　　）

開発宅造・建築等相談書

No.

受付年月日	年　月　日（　）　時　分
相談者住所・氏名	※土地利用調整課に来課した方の住所氏名を明記してください。 TEL ※連絡先は必ず明記
関係者住所・氏名	※土地の所有者や工事主等、主な関係者を明記してください。 TEL

相談地

※この欄には地名、『地番』及び『地目』を明記してください。
※地番が複数ある場合は、全て記入してください。
鹿児島市

面積　※面積は原則実測した面積となります。　㎡

該当	区域区分等		開発許可を要する規模	宅造規制区域	特盛規制区域
	都市計画区域	市街化区域	1,000㎡≦		
		市街化調整区域	全て		
		非線引き	3,000㎡≦		
	都市計画区域外		10,000㎡≦		

該当する欄に○印等を付けてください。

該当する欄に○印等を付けてください。

相談事項

行為の目的：
※何のために造成したいのか、どのような建築物を建てたいのか、今すぐ建築したいのか、将来建築したいと思っている等相談したい内容を可能な限り具体的に記入してください。

行為の規模：

造成面積	〔㎡〕	最大切土高	〔m〕	最大盛土高	〔m〕
一時堆積面積	〔㎡〕	最大堆積高	〔m〕		

※造成面積、最大切土高、最大盛土高、一時堆積面積、最大堆積高については、作成した図面と同じ数値を記入してください。

留意事項（必ず読んでください。）

① 事前相談に対する回答は、現時点での回答であり、今後基準の見直しにより、回答内容に変更が生じる場合もあるので、早急に申請等の手続きを行わない場合は、再度相談を行うようにしてください。
② 事前相談に対する回答の有効期限は、最大でも概ね６ヶ月程度としますので、　相談後、期間が経過した場合は、再度相談を行うようにしてください。

※1　相談者の欄：当課へ来課された方の住所、氏名及び連絡先を記入
※2　関係者の欄：相談地の所有者、開発者（工事主）等の住所、氏名及び連絡先を記入
※3　相談地の欄：地名、地番及び地目を記入（複数ある場合は、全て記入）
※4　面積の欄：相談地（開発等予定地）の実測面積を記入
※5　相談事項欄：目的（予定建築物の用途や規模等）、造成行為の規模（盛土、切土の高さ等）等を記入
※6　添付資料：付近見取図（住宅地図等）、写真、登記簿謄本（閉鎖謄本）や字図の『写し』等
※7　添付図面：平面図、断面図、求積図等
　注1）平面図、断面図は現況と計画が一つの図面で分かるように作成
　注2）平面図には、盛土、切土を行う範囲が分かる線を記入
　注3）断面図は、盛土、切土の高さが最大となる部分は必ず作成
　注4）求積図には、開発等予定地全体の求積図と切土、盛土を行う範囲の求積図を作成
　注5）具体的な建築計画がある場合は、配置図や建物平面図、立面図等を提出
※8　法第34条第1号の場合は、事業計画書や理由書等を提出し、審査基準の内容を図示してください
※9　相談を行う際は書類を『2部』作成し、1部は提出し、1部は相談者側で保管してください
《様式》は、市ＨＰ＞環境・まちづくり＞建築＞宅地開発・市街化調整区域内の建築許可＞宅地開発等・建築許可の手引き

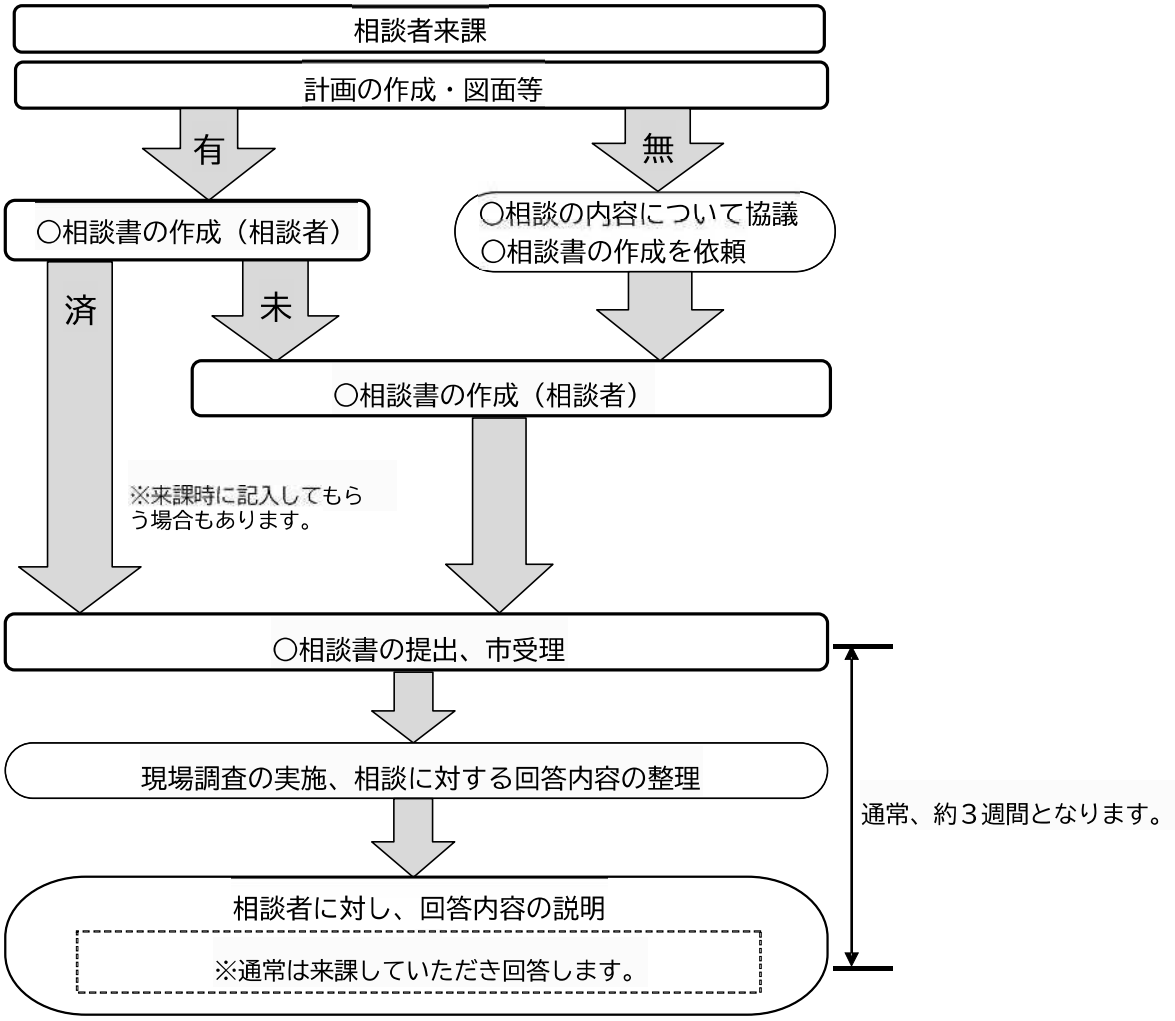
４－３ 相談処理について

相談書が提出された場合、土地利用調整課の職員が現地の調査を行います。

その後、土地利用調整課で検討を行い、回答内容を取りまとめたうえで、相談者に回答することとなります。

回答までの期間は、概ね３週間となります。ただし、相談物件の内容やその時の相談処理件数によっては、前後することもあります。

相談の標準フローは次のとおりとなります。



４－４ 相談処理の有効期限について

相談に関する回答は相談時点での回答であり、その後の基準の見直しにより回答内容に変更が生じる場合もあります。早急に申請等の手続きを行わない場合は、再度相談を行うようにしてください。

事前相談に対する回答の有効期限は、最大でも概ね６ヶ月程度としますので、相談後、期間が経過した場合は、再度相談を行うようにしてください。