

## 【開発計画事前協議会等関係】

- 2 開発（建築等）計画事前協議会について
- 3 開発行為連絡会議について
- 4 開発（建築等）計画説明書について

## 2 開発（建築等）計画事前協議会について

開発区域の面積が0.5ha（5,000㎡）を超え、かつ、開発目的が自己の居住又は自己の業務の用に供するもの以外の場合、大規模店舗等（参照：『実務』第3章第2節2(1)ウ）に該当する場合、開発審査会に付議するものうち開発（建築等）目的が自己の居住の用に供するもの以外の場合については、原則として開発行為（建築等）許可申請又は開発行為（建築等）の協議に先立ち事前協議会を開催することとしています。

事前協議会は、開発（建築等）計画の初期段階において、計画者の方から開発（建築等）計画事前協議書を提出いただき、会議において関係行政機関（計画地を所管する広域振興局、保健所、土木事務所及び市町村等）に対して計画内容を説明していただいた上で、関係行政機関から関係法令に基づき必要となる事項等を合同で指導し、計画者の方に理解していただくことにより、以後の事務手続の円滑化・迅速化を図り、もって計画者の方の負担の軽減を図ることを目的としています。

なお、上記以外の場合でも、計画地を所管する土木事務所長（知事の許可権限に係る計画の場合は、建築指導課長）が必要と認めた場合には、事前協議会を開催することがあります。

開発（建築等）計画事前協議書に必要な図書は次のとおりです。

提出図書は、市街化区域内及び非線引き区域内における計画で、かつ、計画地の面積が1ha（10,000㎡）未満の場合は正本1部及び写し3部を作成し、それ以外の場合は正本1部及び写し4部を作成し、いずれの場合も所管土木事務所の建築住宅課に提出してください。

なお、計画の内容により関係行政機関が異なりますので、図書の提出部数等については、事前に所管土木事務所の建築住宅課と協議してください。

また、併せて『実務』第3章第2節2を参照ください。

### ◇ 開発（建築等）計画事前協議書の必要図書一覧表

添付 順序	図書の名称	縮尺	様式	添付 順序	図書の名称	縮尺
1	開発（建築等） 計画事前協議書		有	8	土地利用計画図	1/1,000 以上
2	開発（建築等） 計画説明書 (開発審査会に付議 する場合のみ必要)		有	9	排水施設計画平面図	1/500 以上
				10	造成計画平面図 (建築等の場合は不要)	1/1,000 以上
3	委任状		有	11	造成計画断面図 (建築等の場合は現況断面図)	1/1,000 以上
4	開発（建築等） 区域位置図	1/50,000 以上		12	不動産登記法第14条第1項に規定する「地図」又は第4項に規定する「地図に準ずる図面」(以下この項目において「登記地図」という。)の合成図	
5	開発（建築等） 区域区域図	1/2,500 以上				
6	経路図	1/2,500 以上		13	現況写真	
7	現況図	1/2,500 以上		14	その他知事が必要と認める図書	

◎ 開発（建築等）計画事前協議書の必要図書作成に当たっての注意事項

図書の名称	作成に当たっての注意事項及び明示する項目
開発（建築等）計画事前協議書	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発計画の概要が開発（建築等）計画事前協議書に書ききれない場合は別途添付</li> </ul>
委任状	<ul style="list-style-type: none"> <li>委任内容及び計画地の全ての地名地番を明記</li> </ul>
開発（建築等）区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界を赤実線で明示</li> <li>開発区域周辺の用途地域を着色し、用途地域名を記入</li> <li>排水経路を名称とともに流末河川（国又は府管理河川）まで青実線で記入（表現できない場合は、区域図に記入することも可）</li> </ul>
開発（建築等）区域区域図	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）並びにその区域を明示するのに必要な範囲内の行政界、都市計画区域界、区域区分界並びに土地の地番及び形状</li> </ul>
経路図	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域から開発区域外の幹線道路（通過交通のある道路）等までの経路を着色</li> <li>経路となる道路の種類、名称及び幅員</li> <li>道路の幅員は、狭隘な箇所等、幅員要件の審査に必要な箇所を表示すること。</li> <li>開発目的が自己居住の場合は添付不要</li> </ul>
現況図	<ul style="list-style-type: none"> <li>地形、開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>植生区分</li> <li>建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状</li> <li>道路の幅員、道路交差点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>政令第28条の2第一号に規定する樹木及び樹木の集団の位置及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況（1 ha以上の開発に限る）</li> <li>2 mの標高差を示す等高線</li> <li>現況写真の撮影方向（番号を付す）</li> </ul>
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及び柵又は塀の位置</li> <li>開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>開発区域内の道路の中心線、延長、勾配及び変化点の計画高</li> <li>排水施設の位置、形状及び水の流れる方向</li> <li>都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>消防水利の位置及び形状</li> <li>遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区別）</li> <li>河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>予定建築物等の各敷地ごとの具体的用途</li> <li>公益的施設の位置、形状、名称及び面積</li> <li>樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> </ul>
排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>・排水区域の区域界</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>・道路側溝その他の排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配</li> <li>・排水管の勾配及び管径</li> <li>・人孔の位置及び人孔間距離</li> <li>・水の流れの方向、吐口の位置、放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高</li> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> </ul>
造成計画平面図 （建築等の場合は不要）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分（切土は黄色に、盛土は緑色に着色）</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> <li>・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講じるものがあるときは、その部分を図示すること。</li> </ul>
造成計画断面図 （建築等の場合は現況断面図）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>・切土又は盛土をする前後の地盤高（切土は黄色に、盛土は緑色に着色）</li> <li>・計画地盤高</li> </ul>
登記地図の合成図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記地図に登記事項等を記入したもの</li> <li>・開発区域（関連区域を含む）全体が1枚におさまるように作成</li> <li>・開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）を明示</li> <li>・開発区域、関連区域及び隣接地に登記上の地目、面積、全ての権利者（隣接地にあっては所有権者のみ）の住所及び氏名を記入</li> </ul>
現況写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為に関する工事をしようとする土地の状況が把握できる現況写真を添付</li> <li>・現況図に記入の撮影方向の番号を付す</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前協議に当たり説明に必要な資料等があれば添付</li> </ul>

- ・図面には、作成者が記名をしてください。
- ・図面の作成に当たっての表記は、申請図書の凡例一覧表によってください。
- ・図面には、縮尺及び方位を記入し、図面番号を付して、添付順序の順に並べた上、A4版の図面袋に入れてください。
- ・図面袋には、図面一覧表（図面番号及び図面の名称を示したもの）を貼り付けてください。

### 3 開発行為連絡会議について

事前協議会を開催した開発計画で開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上のものについては、事前協議会における指摘事項を整理していただいた後に、原則として開発行為連絡会議を開催することとしています。

開発行為連絡会議は、事前協議会における指摘事項について開発計画者の方に検討整理いただいた後に、開発行為連絡会議設計説明書を提出いただいた上で開催する会議であり、京都府建設交通部及び関係部局の関係課から開発行為の計画内容について上位計画との整合や関係法令に基づく意見を聴取することを目的としており、開発計画者の方には出席いただく必要はありません。

会議の結果については、開発計画者の方に通知し、必要な事項を理解していただくことにより、以後の事務手続の円滑化・迅速化を図り、もって開発計画者の方の負担の軽減を図ることを目的としています。

なお、上記以外の場合でも、建築指導課長が必要と認めた場合には、開発行為連絡会議を開催することがあります。

開発行為連絡会議設計説明書に必要な図書は次のとおりです。

提出図書は**正本1部及び写し8部**を作成し、開発計画地を所管する土木事務所の建築住宅課に提出してください。

なお、開発計画の内容により関係課が異なりますので、図書の提出部数等については、事前に所管土木事務所の建築住宅課と協議してください。

また、併せて『実務』第3章第2節3を参照ください。

#### ◇ 開発行為連絡会議設計説明書の必要図書一覧表

添付 順序	図書の名称	縮尺	様式	添付 順序	図書の名称	縮尺
1	開発行為連絡会議 設計説明書		有	7	土地利用計画図	1/1,000以上
				8	排水施設計画平面図	1/500以上
2	処理状況報告書			9	造成計画平面図	1/1,000以上
3	委任状		有	10	造成計画断面図	1/1,000以上
4	開発区域位置図	1/50,000 以上		11	不動産登記法第14条第1項に規定する「地図」又は第4項に規定する「地図に準ずる図面」(以下この項目において「登記地図」という。)の合成図	
5	開発区域区域図	1/2,500 以上				
6	現況図	1/2,500 以上		12	その他知事が必要と認める図書	

◎ 開発行為連絡会議設計説明書の必要図書作成に当たっての注意事項

図書の名称	作成に当たっての注意事項及び明示する項目
処理状況報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発行為連絡会議設計説明書に書ききれない場合に添付</li> <li>・ 事前協議会における指摘事項についての処理状況を記入</li> </ul>
委任状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委任内容及び計画地の全ての地名地番を明記</li> <li>・ 開発(建築等)計画事前協議書に添付の委任状の写しでも可</li> </ul>
開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤実線で明示</li> <li>・ 開発区域周辺の用途地域を着色し、用途地域名を記入</li> <li>・ 排水経路を名称とともに流末河川(国又は府管理河川)まで青実線で記入(表現できない場合は、区域図に記入することも可)</li> </ul>
開発区域区域図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)並びにその区域を明示するのに必要な範囲内の行政界、都市計画区域界、区域区分界並びに土地の地番及び形状</li> </ul>
現況図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地形、開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・ 植生区分</li> <li>・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>・ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状</li> <li>・ 道路の幅員、道路交差点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>・ 政令第28条の2第一号に規定する樹木及び樹木の集団の位置及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況(1ha以上の開発に限る)</li> <li>・ 2mの標高差を示す等高線</li> </ul>
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及び柵又は塀の位置</li> <li>・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>・ 開発区域内の道路の中心線、延長、勾配及び変化点の計画高</li> <li>・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向</li> <li>・ 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>・ 消防水利の位置及び形状</li> <li>・ 遊水池(調整池)の位置及び形状(多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区別)</li> <li>・ 河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>・ 予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>・ 予定建築物等の各敷地ごとの具体的用途</li> <li>・ 公益的施設の位置、形状、名称及び面積</li> <li>・ 樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・ 緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> </ul>
排水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・排水区域の区域界</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>・道路側溝その他の排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配</li> <li>・排水管の勾配及び管径</li> <li>・人孔の位置及び人孔間距離</li> <li>・水の流れの方向、吐口の位置、放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高</li> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> </ul>
造成計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分（切土は黄色に、盛土は緑色に着色）</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> <li>・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講じるものがあるときは、その部分を図示すること。</li> </ul>
造成計画断面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・切土又は盛土をする前後の地盤高（切土は黄色に、盛土は緑色に着色）</li> <li>・計画地盤高</li> </ul>
登記地図の合成図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記地図に登記事項等を記入したもの</li> <li>・開発区域（関連区域を含む）全体が1枚におさまるように作成</li> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)を明示</li> <li>・開発区域、関連区域及び隣接地に登記上の地目、面積、全ての権利者（隣接地にあっては所有権者のみ）の住所及び氏名を記入</li> </ul>

- ・図面には、作成者が記名をしてください。
- ・図面の作成に当たっての表記は、申請図書の凡例一覧表によってください。
- ・図面には、縮尺及び方位を記入し、図面番号を付して、添付順序の順に並べた上、A4版の図面袋に入れてください。
- ・図面袋には、図面一覧表（図面番号及び図面の名称を示したもの）を貼り付けてください。

#### 4 開発（建築等）計画説明書について

知事が開発審査会付議基準に該当すると判断した開発行為又は建築等については、開発行為許可申請又は建築等許可申請後に開発審査会に付議することとなります（包括議決（参照：『実務』第7章第2節）を除く。）。

開発審査会に付議するに当たっては、開発行為又は建築等の許可申請者又は協議者の方から、開発計画、建築等計画及び開発審査会付議基準に該当する理由について説明した開発（建築等）計画説明書を提出していただくこととしています。

開発（建築等）計画説明書に必要な図書は次のとおりです。

図書は11部を作成し、申請地を所管する土木事務所の建築住宅課に提出してください。

また、併せて『実務』第7章第1節を参照ください。

なお、包括議決（参照：『実務』第7章第2節）の場合は、開発（建築等）計画説明書の提出は不要です。

#### ◇ 開発（建築等）計画説明書の必要図書一覧表

添付 順序	図書の名称	縮尺	様式	添付 順序	図書の名称
1	開発（建築等） 計画説明書		有	9	不動産登記法第14条第1項に規定する「地図」又は第4項に規定する「地図に準ずる図面」（以下この項目において「登記地図」という。）の合成図
2	付議理由等説明書				
3	開発区域位置図	1/50,000 以上			
4	開発区域区域図	1/2,500 以上		10	開発区域内（関連区域があるときは関連区域を含む）の土地及びその土地に存する工作物の調書
5	現況図	1/2,500 以上			
6	土地利用計画図	1/1,000 以上		11	予定建築物の平面図及び立面図
7	造成計画平面図 （建築等の場合は不要）	1/1,000 以上		12	付議基準に該当することを証する図書
8	造成計画断面図 （建築等の場合は現況断面図）	1/1,000 以上		13	その他知事が必要と認める図書



◎ 開発（建築等）計画説明書の必要図書作成に当たっての注意事項

図書の名称	作成に当たっての注意事項及び明示する項目
付議理由等説明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・付議理由等説明書に書ききれないときは別紙により説明</li> </ul>
開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界を赤実線で明示</li> <li>・開発区域周辺の用途地域を着色し、用途地域名を記入</li> <li>・排水経路を名称とともに流末河川（国又は府管理河川）まで青実線で記入（表現できない場合は、区域図に記入することも可）</li> </ul>
開発区域区域図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）並びにその区域を明示するのに必要な範囲内の行政界、都市計画区域界、区域区分界並びに土地の地番及び形状</li> </ul>
現況図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形、開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>・植生区分</li> <li>・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状</li> <li>・道路の幅員、道路交差点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>・政令第28条の2第一号に規定する樹木及び樹木の集団の位置及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況（1 ha以上の開発に限る。）</li> <li>・2 mの標高差を示す等高線</li> </ul>
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界（赤実線）、関連区域がある場合はその境界（赤破線）</li> <li>・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及び柵又は塀の位置</li> <li>・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>・開発区域内の道路の中心線、延長、勾配及び変化点の計画高</li> <li>・排水施設の位置、形状及び水の流れる方向</li> <li>・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>・消防水利の位置及び形状</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区別）</li> <li>・河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>・予定建築物等の各敷地ごとの具体的用途</li> <li>・公益的施設の位置、形状、名称及び面積</li> <li>・樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> <li>・法面（崖を含む）の位置及び形状</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> </ul>

<p>造成計画平面図 (建築等の場合は不要)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分(切土は黄色に、盛土は緑色に着色)</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> <li>・法面(崖を含む)の位置及び形状</li> <li>・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>・遊水池(調整池)の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。</li> </ul>
<p>造成計画断面図 (建築等の場合は現況断面図)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・切土又は盛土をする前後の地盤高(切土は黄色に、盛土は緑色に着色)</li> <li>・計画地盤高</li> </ul>
<p>登記地図の合成図</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記地図に登記事項等を記入したもの</li> <li>・開発区域(関連区域を含む)全体が1枚におさまるように作成</li> <li>・開発区域の境界(赤実線)、関連区域がある場合はその境界(赤破線)</li> <li>・開発区域、関連区域及び隣接地に登記上の地目、面積、全ての権利者(隣接地にあつては所有権者のみ)の住所及び氏名を記入</li> </ul>
<p>開発区域内(関連区域があるときは関連区域を含む)の土地及びその土地の存する工作物の調書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地及び工作物の登記事項証明書の調査結果を一覧表形式にしたもの</li> <li>・地番ごとに、登記上の地目、面積並びに全ての権利者の住所及び氏名を記入</li> </ul>
<p>予定建築物の平面図及び立面図</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認申請書に添付予定のものを添付</li> <li>・平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入</li> </ul>

- ・図面には、作成者が記名をしてください。
- ・図面の作成に当たっての表記は、申請図書の凡例一覧表によってください。
- ・図面には、縮尺及び方位を記入し、図面番号を付して、添付順序の順に並べたうえ、A4版の図面袋に入れてください。
- ・図面袋には、図面一覧表(図面番号及び図面の名称を示したもの)を貼り付けてください。