

建築行為等に伴う事前協議に関する手引き

目 次

はじめに	1
I 事前協議が必要となる建築行為等	2
II 手続等について	2
1 協議書の提出	2
2 建築行為等に伴う事前協議の内容の変更等による再協議	6
3 建築行為等に伴う事前協議手続の流れ図	7
① 建築確認申請を指定確認検査機関に申請する場合	7
② 建築確認申請を枚方市に申請する場合	8
③ 許可申請+建築確認申請をする場合	9
III 各種様式	10

[はじめに]

枚方市では、枚方市開発事業等の手続等に関する条例に基づき、建築行為等を行う場合、建築基準法による確認申請等に先立って事前協議を行うこととしています。

建築主は、建築基準法による関係規定を含めて、当該建築行為等について市長と協議を行うことにしています。

この手引きでは建築行為等に伴う事前協議の手続の他、指定確認検査機関への調査報告書の発行手続など、運用上必要な手続なども案内します。

I 事前協議が必要となる建築行為等

全ての建築行為等は事前協議の対象となります。

建築行為等とは、下記の行為です。

- ・建築基準法による建築確認または計画通知を要する行為（昇降機等の建築設備に係るものを除く）

確認申請等とは、確認申請、計画通知またはこれらに先立って必要となる建築基準法等による許可、認定申請です。

※建築基準法等とは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）等です。

II 手続等について

1 協議書の提出

建築主は、建築行為等を行おうとするときは、確認申請、計画通知またはこれらに先立って必要となる建築基準法等による許可、認定申請を行う前に、建築行為等に伴う事前協議書に次表に定める図書を添付して市長に提出し、協議を行ってください。

○建築行為等に伴う事前協議に必要な書類

	提出書類	明示事項																		
1	建築行為等に伴う 計画概要書	<p>1. 様式中、太実線欄はすべて記入してください。</p> <p>2. 様式中、「6条1項」の欄は、該当項目に○印を付けてください。</p> <table border="1"><thead><tr><th>条文</th><th>用途・規模</th><th>規模</th></tr></thead><tbody><tr><td>1号</td><td>特殊建築物</td><td>その用途の床面積>200 m²</td></tr><tr><td>2号</td><td>木造</td><td>階数≥3、延べ面積>500 m² 高さ>13m 又は軒高>9m</td></tr><tr><td>3号</td><td>木造以外</td><td>階数≥2 又は延べ面積>200 m²</td></tr><tr><td>4号</td><td colspan="2">1号から3号以外</td></tr><tr><td colspan="3">工作物</td></tr></tbody></table>	条文	用途・規模	規模	1号	特殊建築物	その用途の床面積>200 m ²	2号	木造	階数≥3、延べ面積>500 m ² 高さ>13m 又は軒高>9m	3号	木造以外	階数≥2 又は延べ面積>200 m ²	4号	1号から3号以外		工作物		
条文	用途・規模	規模																		
1号	特殊建築物	その用途の床面積>200 m ²																		
2号	木造	階数≥3、延べ面積>500 m ² 高さ>13m 又は軒高>9m																		
3号	木造以外	階数≥2 又は延べ面積>200 m ²																		
4号	1号から3号以外																			
工作物																				
2	建築行為等に伴う 事前協議書	<p>1. 代理人が建築士事務所に属している場合は、その名称を記入してください。</p> <p>2. 建築位置は地名地番を記入してください。</p>																		

	提出書類	明示事項
3	調査報告書発行依頼書	<p>※枚方市に建築確認を申請する場合は不要です。</p> <p>「※受付欄」「※決裁欄」「※発行欄」は記入しないでください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築主からの委任を受けて手続を行なう者がいる場合は、 代理者部分に記入してください。 2. 代理者氏名のほか、<u>代理者が建築士事務所に属している場合は、その名称を記入し、建築士事務所に属していない場合は、【所在地】には代理者の住所を記入してください。</u>
4	調査報告書	<p>※枚方市に建築確認を申請する場合は不要です。</p> <p>「※関係課指導事項記入欄」は何も記入しないでください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 該当するチェックボックスに「<input checked="" type="checkbox"/>」マークを入れてください。 2. 【申請者氏名】、【代理者氏名】、【地名 地番】を記入してください。 <u>3 調査報告書発行依頼書と同じ内容を記入してください。</u> 3. (7)欄は、下水道処理区域外で整備計画の年度が明らかになっている場合は、その年度を記入してください。 4. (8)欄は、宅地造成に関する工事の検査済証の交付を受けている場合は、該当検査済証の番号等を記入してください。 5. (9)欄は、建築基準法による許可・認定を受けている場合は、該当許可・認定の番号等を記入してください。 6. (10)欄は、占用許可等を受けている場合に記入してください。 7. [2. 都市計画法関係]【都市計画法による許可・承認等】の欄は、それぞれの許可・承認等の検査済証等の番号等も記入してください。 8. [3. 申請敷地に接する道路関係] の欄は、建築計画概要書（第三面）の配置図と同様に記入してください。（貼付け可） 9. 配置図には、方位、縮尺を明記してください。
5	付近見取図	<p>原則、縮尺 1/2500 の白地図（縮尺 1/2500 以上の地図でも可。ただし、住宅地図等個人情報の記載がある地図は不可。）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 道路及び目標となる地物 3. 建築位置（境界線は、朱線書きすること）

	提出書類	明示事項
6	配置図 (土地利用計画図)	縮尺 1/250 以上 1. 縮尺、方位 2. 境界線名 (道路境界線 (現況道路境界線、道路後退線、側溝整備線、みなし境界線)、隣地境界線等記載) 3. 建築物の位置、境界線からの離隔距離 4. 協議に係る建築物と既存建築物との別 5. 敷地に接する道路の位置、形状 (対側の側溝等記載)、幅員、種別 6. 地盤面の高さ 7. 道路斜線の検討が必要な範囲 (敷地から 4m 以内) にある道路 ☆区画を変更する場合で、面積等により区画変更協議対象外となる計画では、配置図を土地利用計画図として、各区画の残地面積を記入すること。
7	現況図	※区画を変更する場合で、面積等により区画変更協議対象外となる計画の場合に添付してください。 縮尺 1/250 以上 1. 縮尺、方位 2. 区域線 (朱書き) 3. 地盤面の高さ
8	敷地断面図	縮尺 1/250 以上 1. 縦横断図 2. 側溝形状図示 3. 地盤面の高さ 4. 境界線、境界線名
9	各階平面図	1. 縮尺、方位 2. 間取り、各室の用途 3. 開口部の位置
10	立面図	2 面以上 1. 最高の高さ 2. 軒高
11	断面図	2 面以上 (ロフトがある場合は、ロフト部分を含めた断面図としてください。)
12	平均地盤面高さ算定図	※平均地盤面高さの算定をしている場合に添付してください。

	提出書類	明示事項
13	排水計画図	縮尺 1/250 以上 排水(汚水、雨水)の経路 散水栓、エコキュートなどは汚水排水に接続してください。
14	給水計画図	縮尺 1/250 以上 給水の経路
15	検査済証、許可書、協議書等の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為に関する工事の検査済証 ・ 宅地造成に関する工事の検査済証 ・ 道路位置指定証 ・ 都計法第 37 条建築承認書 ・ 都計法第 53 条許可書 ・ その他許可・認定書 ・ 建築協定区域内の建築計画承認 ・ 地区計画届出書 ・ 中高層建築物建築協議書 ・ 共同住宅等協議書 ・ 道路後退協議の場合、検査合格証 ・ 災害危険区域の場合、建築許可書 ・ 急傾斜地崩壊危険区域の場合、区域内行為許可書
16	委任状	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委任を受ける者の住所及び事務所名、氏名 2. 協議する土地の位置の地名地番 3. 日付 4. 委任事項 5. 委任者、受任者の双方の了承により、委任状の押印は省略することが可能です。なお、訂正があれば、代理者の押印が必要となります。
17	変更項目一覧	※計画変更の場合に添付してください。
18	その他市長が必要と認める図書	協議を行う上で必要となる図書の提出を求めることがあります。

2 建築行為等に伴う事前協議の内容の変更等による再協議

建築主は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、再度、市長と協議を行ってください。

- (1) 建築行為等に伴う事前協議が完了した日から法による確認申請等を行う日までの間に、当該建築行為等に伴う事前協議の内容を変更しようとする場合（当該変更の内容が特に軽微であると市長が認めた場合を除く。）
- (2) 建築行為等に伴う事前協議を開始した日から起算して1年を経過する日以後においても、当該建築行為等に伴う事前協議が完了せず、かつ、その進展の見込みがないと市長が認める場合

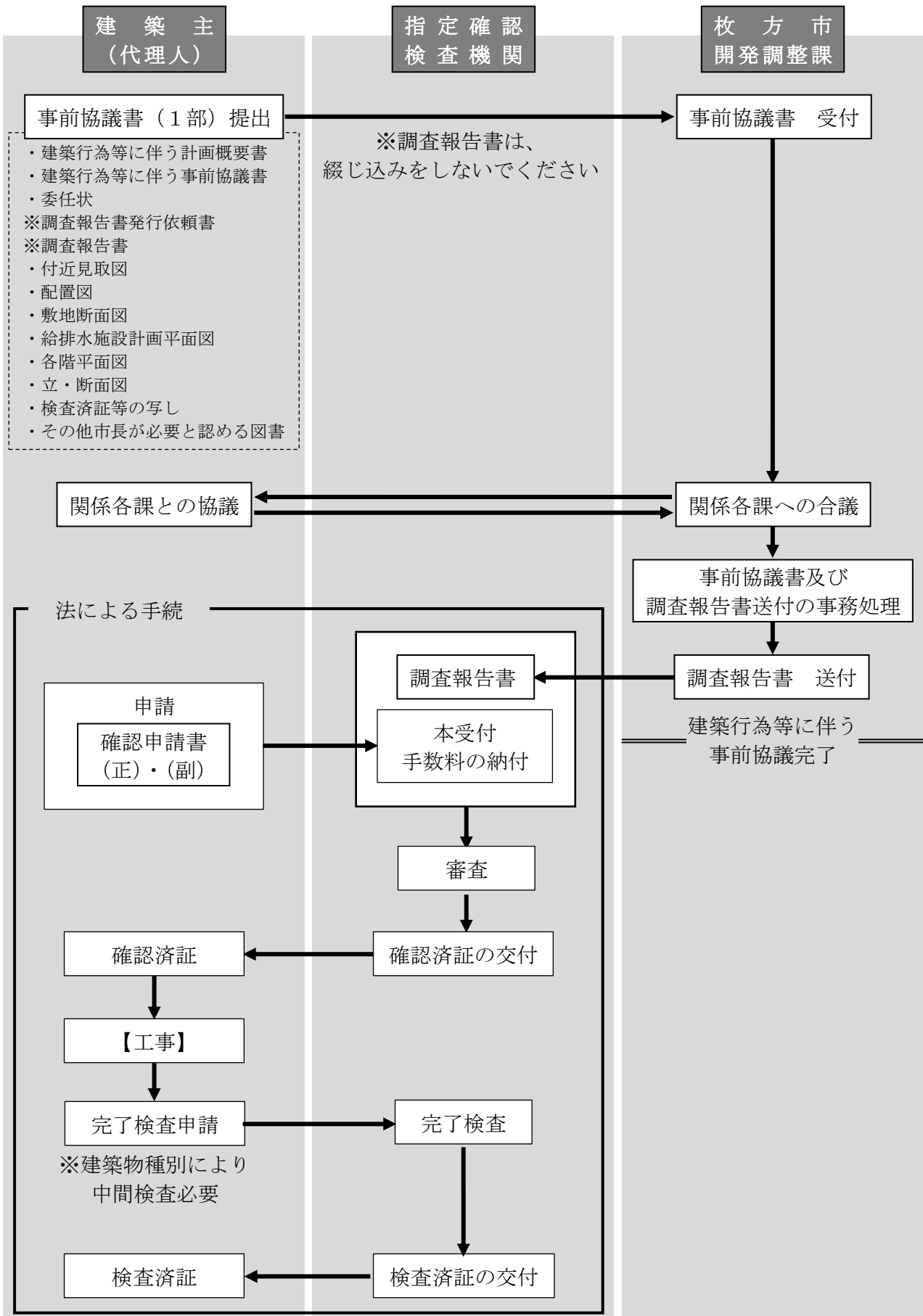
<留意事項>

- 1 調査報告書、調査報告書発行依頼書は、建築確認申請を提出しようとする指定確認検査機関で受け取りの上、添付してください。（各指定確認検査機関で配布しています。）
原則メールにて指定確認検査機関へ送付します。
- 2 建築行為等に伴う事前協議には、規模等によりおおむね1週間から2週間程度かかります。
経過確認については、一定期間経過後に、事前協議番号により問い合わせをしてください。

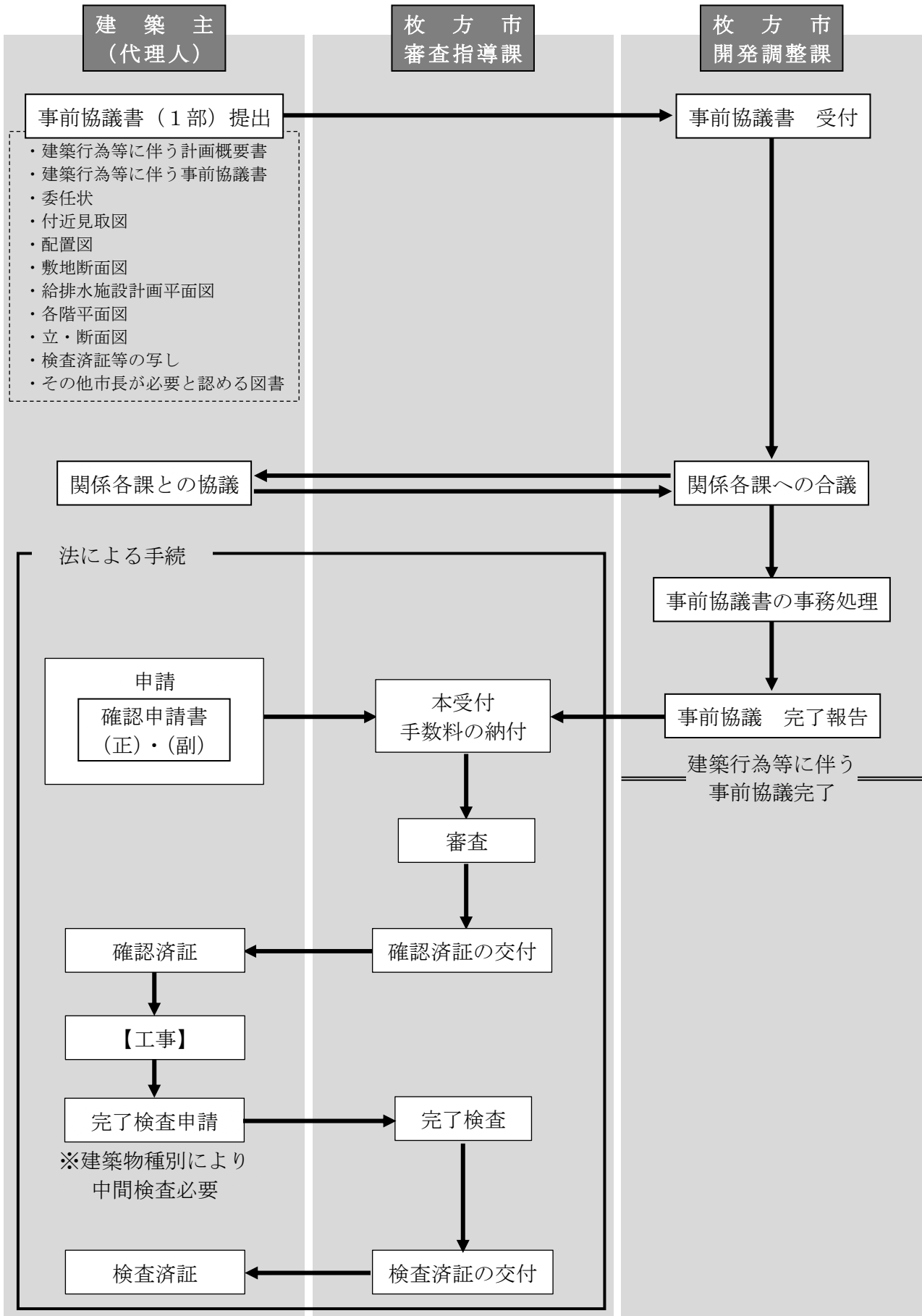
3 建築行為等に伴う事前協議手続の流れ図

① 建築確認申請を指定確認検査機関に申請する場合

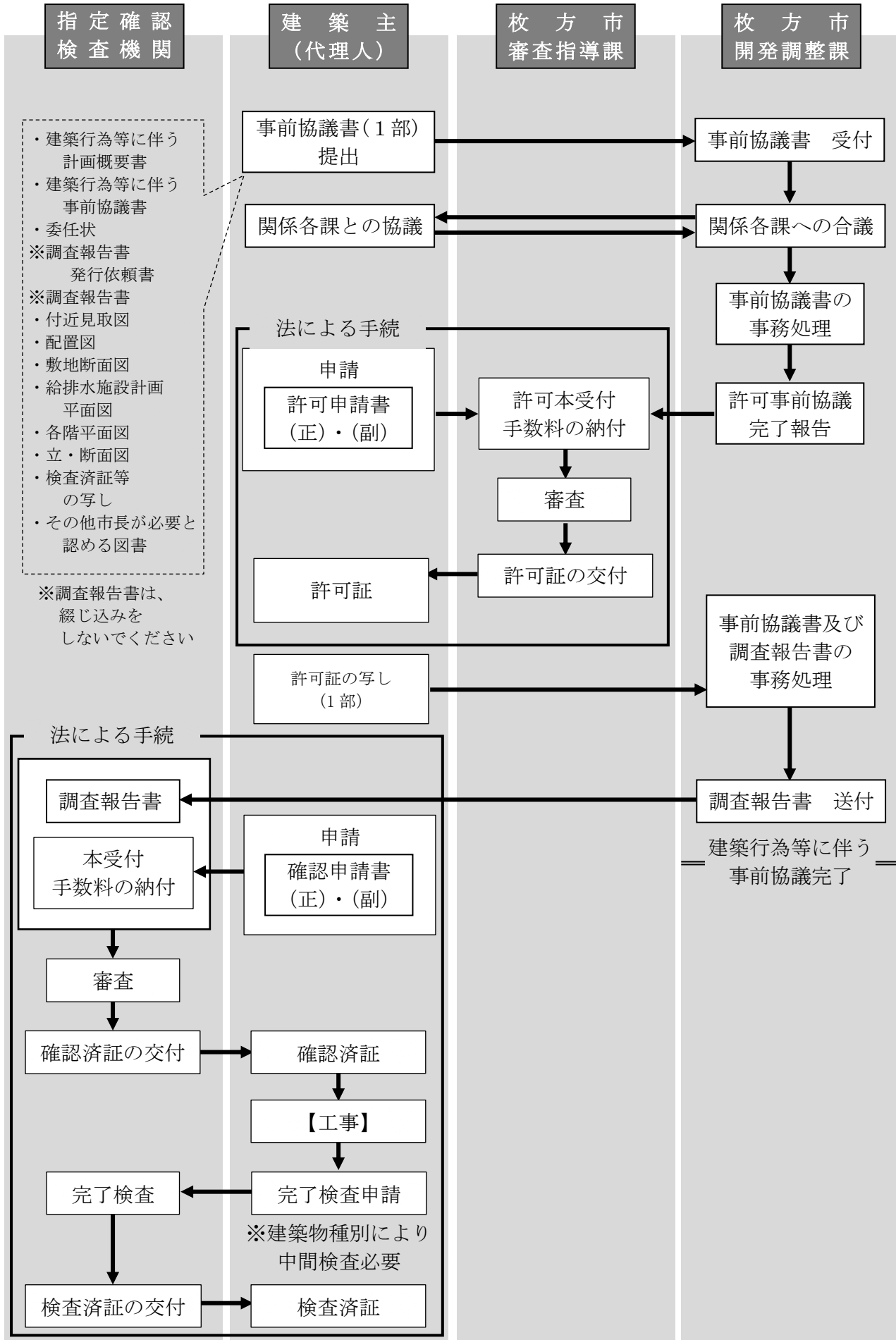
※調査報告書、調査報告発行依頼書は各指定確認検査機関で配布しております。



② 建築確認申請を枚方市に申請する場合



③ 建築確認申請に先立って建築基準法等による許可、認定申請を行う場合



Ⅲ 各種様式

建築行為等に伴う計画概要書（両面印刷してください。）

建築行為等に伴う事前協議書

委任状

変更項目一覧

建築行為等に伴う計画概要書

現地調査

要・不要

事前協議 番号	号	指定確認検査 機関行番号	第	号	提出 日	年	月	日	地 図 プロット	
文化財課	循環型社会推進課		住宅まちづくり課	都市計画課	道路河川管理課	公園みどり課	上水道管理課	上下水道財務課	下水道管理課	審査指導課
月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日	月 日

◎太実線欄は全て記入してください。 法:建築基準法

工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築（1棟・別棟） <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 計画変更（前回 号） <input type="checkbox"/> 許可・認定									
建築主										
地名地番	枚方市									(住居表示 番号)
敷地面積	m ²	地上	階	最高の高さ	m	長期優良住宅				
建築面積	m ²	地下	階	最高の軒高	m	認定申請	有・無			
延べ面積	m ²	主要用途				区画変更協議	有・無			
6条1項	1・2・3・4・工					道路後退協議	有・無			
用途地域	第 種低層・第 種中高層・第 種住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専			指定建蔽率	%	指定容積率	%			
	市街化調整区域			都計法第41条制限	有・無	高度地区	第1種・第2種・第3種・指定なし			
接続道路種別	法 条 項 号			道 路 幅 員		m				
都市計画施設	都市計画道路		有(隣接)・無		生産緑地地区		内・隣接・外			
	公園・緑地・その他		有・隣接・無		地区計画区域		内・外			
30cm以上の盛土及び切土			有・無		建築協定区域		内・隣接・外			
高低差30cm超えの法面(既存含む)			有・無		開発許可区域		内・外			
土留め構造物(既存含む)			有・無		居住誘導区域		内・外			
<input type="checkbox"/> 高度利用地区	<input type="checkbox"/> 砂防指定区域	<input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域		<input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域(レッド)						
<input type="checkbox"/> 景観重点区域(枚方宿地区)			<input type="checkbox"/> 災害危険区域(第 種)		<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域(イエロー)					
便所の種類	汲取(改良)・水洗		公共下水道区域		内・外	浄 化 槽	有・無			
排水放流先	雨 水		汚 水		水 路	有(占有有・占有無)・無				

◎以下の欄は記入しないでください。

開発経過種別	①都計法29条開発		②建基法42-1-5道路位置指定		③宅地造成等規制法		④調整区域内の開発		⑤ そ の 他					
法42条1項	1号	国・府・市道		2号	開発・事業法・区画		3号	現に存した道		4号	事業等による計画道路			
	5号	位置指定道路		年 月 日 第		—		号		内・外				
法42条2項	幅員 m		中心後退要		道路調査級 (—)					
法43条	許可・認定	幅員 m		一方後退要		(備考)								
中高層協議書	有・無		〈明記事項〉 敷地断面図 排水計画図 給水計画図 敷地離隔距離記載		〈その他添付図書〉 (開発)検査済証 (宅造)検査済証 道路位置指定証 その他許可・認定書 建築協定承認 地区計画届出書 検査合格証 ()		課長代理		係 長					
共同住宅協議書	有・無						未 済		未 済					
区画変更協議書	有・無						未 済		未 済					
道路後退協議書	有・無						未 済		未 済		指 導 員		受 付 員	
許可・承認	都・建法 条 項													
	手 続 中 ・ 手 続 済													

現地調査	調査日	月 日	現場調査者	連絡者
指導事項記入欄				

課名	協議意見欄		年月日	印
都市計画課	都市計画施設	(幅員 m)		
		支障なし・建物に支障なし・協議要・法 53 条許可済・許可要		
関係課へお願い	※ 意見調整を必要とする場合は、課名の下に <u>朱線</u> を引いてください。			

建築行為等に伴う事前協議書

年 月 日

(あて先)
枚方市長

建築主 住 所

氏 名

電 話

代理人 住 所

氏 名

電 話

FAX

E-mail

担当：

枚方市開発事業等の手続等に関する条例第16条第1項の規定により建築行為等に伴う事前協議を
申し出ます。

協議種別	建築基準法による確認申請等	建築物・工作物（ ） その他（ ）
	建築基準法等による許可及び認定	建築基準法・その他（ ） 第 条 第 項
建築位置 (地名地番)	枚方市	

1. 代理人が建築士事務所に属している場合は、その名称も記載して下さい。
2. 建築位置は地名地番を記載して下さい。

委 任 状

私 は、

住 所

氏 名

を代理人と定め、下記に関する権限を委任します。

記

(委 任 事 項)

協議する土地の位置 (地名地番) 枚方市 _____ で行う

- 建築行為等に伴う事前協議の手続に関する図書の作成から加除、訂正及び受理までの一切の権限 (16 条)
- 建築行為等に伴う事前協議の取下届手続に関する図書の作成から加除、訂正及び受理までの一切の権限

年 月 日

建築主 住 所

氏 名

【変更項目一覧】

番号	変更項目	変更前	変更後	図面有無
①				
②				
③				
④				
⑤				
⑥				
⑦				
⑧				
⑨				
⑩				