

都市計画法の適合証明書(市街化区域)を申請される方へ【お知らせ】

都市計画法の適合証明書を省略できる場合があります。

※市街化調整区域は、これまで通り、すべての建築において適合証明書が必要です。

1. 都市計画法の適合証明書の省略について

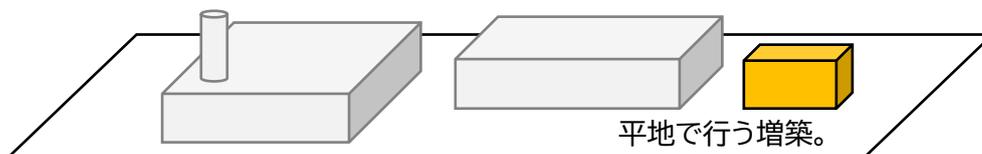
市街化区域において、敷地面積が 1,000 m² 以上の場合、適合証明書が必要です。ただし、以下の場合は、明らかに許可不要であるため、確認申請時の添付書類から適合証明書を省略できます。この場合、開発指導課と事前協議を行い、適合証明書の代わりに議事録(以下のいずれかに該当するかの確認結果)を添付してください。開発指導課との事前協議には、位置図、配置図及び現況写真が必要です。

なお、確認申請書第三面【14. 許可・認定等】及び建築計画概要書第二面【14. 許可・認定等】の欄には、適合証明書番号の代わりに、「都市計画法の適合証明書省略」と記載してください。

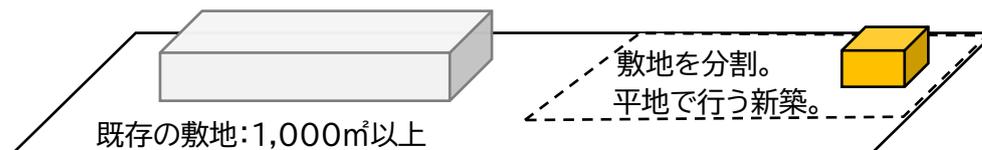
- (1) 既存の建築物の敷地内の平坦な部分で行う、増築、改築又は移転。
- (2) 既存の建築物の敷地内の平坦な部分の一部を敷地分割し、新たに敷地を設定して行う新築で、敷地面積が1,000m²未満のもの。(既存建築物及び新設建築物の接道に問題のないもの。)
- (3) 既存の建築物の用途変更、大規模修繕・模様替えて、造成を伴わないもの。
- (4) 都市計画法第 29 条第 1 項の許可を受け、検査済証が交付されており、その検査済証の写しを添付する場合。

■具体的な事例

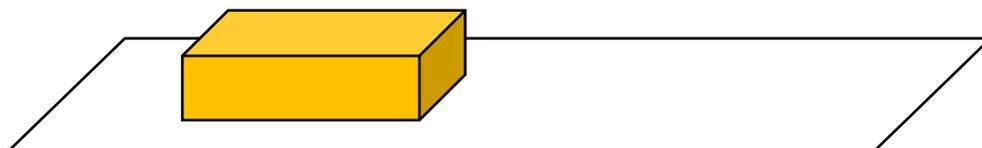
(1)の事例 : 大規模工場敷地(一敷地)内で、造成を伴わずに関連施設を増築する。



(2)の事例 : 大規模店舗の駐車場の一角を利用し、造成を伴わず別の店舗を新築する。



(3)の事例 : 店舗を、造成を伴わず事務所等に用途変更する。工場の大規模修繕を行う。



2. 適合証明書の取り直しについて

市街化区域においては、建築確認申請の内容で配置図に変更が伴わないような建築面積や床面積の変更、文字の誤記に伴う修正があっても、適合証明の取り直しの必要はありません。ただし、土地の区画形質の変更について、修正や変更を伴う場合は、再申請が必要となります。

【参考】 開発行為とは

開発指導課でのチェックポイントは以下のとおりです。

開発行為とは、主として建築物の建築をするために行う、土地の区画形質の変更のことを言います。1,000 m²を超える敷地で、下記の「区画形質の変更」が生じる場合は、開発許可が必要です。

- ① 「区画」の変更 :新たに建築基準法の道路を設置する場合。(里道、水路の付け替えは要協議。)
- ② 「形」の変更 :50cm以上の切土盛土が生じる範囲が500 m²以上ある場合。
- ③ 「質」の変更 :1,000 m²以上の農地転用を伴う場合。

※隣接する敷地で、それぞれの確認申請は、1,000 m²未満の敷地として別々としているが、利用形態や造成時期が一体と認められる敷地の合計が1,000 m²以上となる場合は、一体開発となる場合があります。

※ 詳細は、開発指導課のHPに「開発行為の手引き」を掲載しています。

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/division077.html>



※このチラシに関するお問い合わせは、開発指導課へお願いします。

問合せ先 : 北九州市都市戦略局開発指導課 093-582-2644