

## 事前確認事務処理標準要領

(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 この要領は、川崎市における国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号。以下「令」という。)及び国土利用計画法施行規則(昭和49年総理府令第72号。以下「規則」という。)に規定する事前確認に係る事務処理について必要な事項を定め、的確かつ迅速な処理を図ることを目的とする。

(確認申請書の受理)

第2 確認申請書の受理

1 確認申請書の提出及び受理

- (1) 確認申請書(添付図面を含む。以下同じ。)が提出された場合には、直ちに別添「確認申請書形式審査要領」により形式審査を行う。
- (2) 形式審査を行った場合において、当該確認申請書に瑕疵がないと認められたときは、当該確認申請書を受理する。
- (3) 形式審査を行った場合において、当該確認申請書に瑕疵があると認められるとき又は確認申請が不要であると判明したときは、当該確認申請書を受理しないものとし、当該確認申請書を当該申請者に返戻する。
- (4) 形式審査を行った場合において、当該確認申請に係る土地又は当該確認申請に係る土地に係る  
建物につき都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の開発許可、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条の建築確認その他の行政処分が必要であるにかかわらずなされていないときは、

国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第27条の4（法第27条の7において準用する場合を含む。）に規定する届出を行わせる。

また、令第17条の2第1項第5号に係る確認申請に係る土地について規則第21条の3で定める場合のいずれにも該当しないと認められるときも同様とする。

（5）（3）にかかわらず、当該確認申請書の瑕疵がその場で補正するものであるときは、直ちに補正を行わせて上で当該確認申請書を受理する。

## 2 受理書又は不受理書の交付

（1）確認申請書を受理した場合において、申請者が申し出たとき又は当該確認申請書が郵送で提出されたものであるときは、当該申請者に対し、別記様式第1による受理書を交付する。

（2）確認申請書を受理しないこととした場合において、申請者が申し出たとき又は当該確認申請書が郵送で提出されたものであるときは、当該申請書に対し、別記様式第2による不受理書を交付する。

## 3 事前確認整理簿への記載

確認申請書を受理したとき又は2の（2）の不受理書を交付したときは、別記様式第3による事前確認整理簿に受付年月日、受理年月日、受理番号その他の必要事項を記載する。

## 4 受理日

確認申請書を受け付けた日とそれを受理するための審査を了し受理すべきものと認めた日又は受理書を発行した日とが異なるときは、当該確認申請書の受理日は当該受け付け日とする。

## 5 受理の無効

(1) 確認申請書を受理した場合において、次のいずれかに該当するときは、別記様式第4の通知書により当該申請者に対し当該確認申請書の受理が無効である旨を通知するとともに、3の事前確認整理簿に通知年月日その他の必要事項を記載する。

ア 確認申請に係る土地又は建物の状況と現実の土地又は建物の状況とに相違があると認められるとき

イ 確認申請に係る土地又は建物の状況と開発許可、建築確認その他の行政処分に係る土地又は建物の状況とに相違があると認められるとき

ウ 確認申請に係る土地について住宅地としての基礎的条件の整備（取付道路及び幹線街路の概成、上水道及び水源の確保、排水及び終末処理の確保等）がなされていないと認められるとき

(2) (1)のア又はイにかかわらず、確認申請に係る土地又は建物の状況と現実の土地若しくは建物の状況又は開発許可、建築確認その他の行政処分に係る土地若しくは建物の状況との相違が軽微であるときは、当該申請者に対し、当該確認申請書の補正を行わせる。

(確認申請の取下げ)

第3 確認申請の取下げについては、別記様式第5による確認申請取下げ申出書により行わせるものとし、第2の3の事前確認整理簿に取下げ申出年月日その他の必要事項を記載する。

(相当な価額の算定及び資料の提出)

第4 相当な価額の算定及び資料の提出

1 相当な価額の算定

(1) 確認申請書を受理したときは、原則として速やかに現地調査を行うとともに、速やかに当該確認申請に係る土地に関する権利の相当な価額の算定を行う。

(2) (1)により算定された土地に関する権利の相当な価額は確認申請に係る価額について確認をすることとし、若しくは確認をしないこととし、又は確認申請に係る価額に関する指導を行う場合の基礎となるものであることを考慮し、その算定は慎重に行う。

## 2 資料の提出

(1) 1の(1)により確認申請に係る土地に関する権利の相当な価額の算定を行う場合において必要があると認められるときは、当該申請者に対し、次のような図書の提出を求めることができる。

ア 宅地の造成原価の積算資料

イ 開発許可その他の行政処分を受けた旨を証する書面

ウ 公共公益施設負担金の支払いを証する書面

エ 事業契約の約款

(2) (1)に掲げるもののほか、確認申請に係る土地に建物が存する場合にあっては、次のような図書の提出を求めることができる。

ア 建築確認を受けた旨を証する書面

イ 建物の見積書その他の建築原価を証する書面

(確認又は不確認)

## 第5 確認又は不確認

### 1 確認

確認申請に係る土地に関する権利の相当な価額を算定した場合において、当該確認申請に係る対価として予定している価額が法第27条の5第1項第1号に該当しないと認められるときは確認すること

とし、当該申請者に対し速やかに確認書によりその旨を通知し、第2の3の事前確認整理簿に通知年月日その他の必要事項を記載する。

## 2 価格修正指導

(1) 確認申請に係る土地に関する権利の相当な価額が法第27条の5第1項第1号に該当すると認められるときは、当該申請者に対し、当該対価として予定している価額から減額すべき割合又は準拠すべき価格の水準を示して価格修正指導を行う。この場合においては、当該申請者に対し、必要に応じ価格比準の基礎となった標準地の公示価格、標準地の標準価格等を示すものとする。

(2) (1)の価格修正指導は回答期限を定めて行う。この場合において回答期限は、申請者が確認申請に係る対価として予定している価額を変更するかどうかを十分検討することができるものでなければならない。

## 3 不確認

2の価格修正指導を行った場合において申請者が指導に従わないとき又は回答期限を著しく超えたにもかかわらず申請者が回答しないときは確認をしないこととし、当該申請者に対し、理由を付してその旨を不確認書により通知し、第2の3の事前確認整理簿に通知年月日その他の必要事項を記載する。

## 4 土地利用審査会の意見

3の通知をしようとするときは、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴く。

## 5 処理期間

1の通知又は3の通知は、確認申請書の受理日から起算して6週

間を経過する日（確認申請書の記載事項に関する申請者の説明若しくは資料の提出が遅延した場合又は2の価格修正指導を受けた申請者の確認申請に係る価格の検討が時日を要した場合で、当該受理日から起算して9週間を超えない範囲においてこれと異なる期日を定め、理由を付してその旨を当該申請者に通知したときは、当該期日）までに行う。

（有効期間の延長）

## 第6 有効期間の延長

### 1 有効期間延長申請書の提出及び受理

（1）有効期間延長申請書（添付された販売状況報告書を含む。以下同じ。）が提出された場合には、直ちに形式審査を行い、既に確認がなされ、その有効期間の満了日から起算して4週間以上前の申請であると認められるときは、当該有効期間延長申請書を受理する。

（2）有効期間延長申請書を受理しないこととした場合には、当該有効期間延長申請書を当該申請者に返戻する。

### 2 受理書又は不受理書の交付

有効期間延長申請書を受理し、又は受理しないこととした場合においては、第2の2に準じ、それぞれ別記様式第6による受理書又は別記様式第7による不受理書を交付する。

### 3 受理日

受理日については、第2の4に準じて取り扱う。

### 4 延長申請の取下げ

有効期間の延長の申請の取下げについては、別記様式第8による有効期間延長申請取下げ申請書により行わせる。

## 5 有効期間の延長

有効期間延長申請に係る確認を受けた予定対価の額が周辺の地価の動向に照らして今後相当の期間法第27条の5第1項第1号に該当しないと認められるときは有効期間を延長することとし、当該申請者に対し速やかに通知する。

また、有効期間延長しないこととした場合は、当該申請者に対し、理由を付してその旨を通知する。

(事後措置)

## 第7 事後措置

- 1 第5の1の確認の通知を行った場合において当該確認に係る有効期間(延長された場合にあっては、延長後の有効期間)が満了したとき又は当該確認に係る土地の区画若しくは共有持分の全部について土地売買等の契約が締結されたときは、速やかに当該確認の通知を受けた者に販売状況報告書を提出させる。
- 2 1の場合及び有効期間の延長の申請に伴い、販売状況報告書が提出された場合において、当該区画又は共有持分について確認された価額を超えない価額で土地売買等の契約が締結されたかどうかを確認するため、抽出により土地売買等の契約に係る契約書を提出させるほか、必要に応じ申請者から報告を求め、又は現地調査を行う。
- 3 土地又は土地に係る建物について工事が完了しないまま第5の1の確認をした事案については、重点的にこの報告聴取、現地調査等を行う。
- 4 有効期間の延長の申請に伴い、販売状況報告書が提出された場合にあっては、2による契約書の写しの提出は、当該申請を受理した日から2週間以内を期限として行わせる。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年2月23日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。