



# 発許可制度について

令和4年8月25日



豊田市 都市整備部 開発調整課



# 立地基準に係る審査基準の見直しについて

(令和4年7月～)

# 開発行為の定義

開発行為とは（法第4条）

主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更である。

## 建築物

「建築基準法第2条第1号」に規定する建築物をいう。

## 第一種特定工作物

コンクリートプラントなど、周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物。

## 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物。1ha以上のレジャー・運動施設。1ha以上の墓園。

# 豊田市における開発行為の考え方①

## (開発行為とみなす場合)

次のような造成工事(土地の区画形質の変更)は開発行為

●主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、土地に行う以下のいずれかに該当する行為

①60cmを超える切土又は盛土

※建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削を除く。

②区画の変更

※単なる分合筆(①に該当しない行為を伴う場合も含む。)を除く。

## 豊田市における開発行為の考え方② (開発行為とみなさない場合)

次のような造成工事(土地の区画形質の変更)は、建築物等の建築等の目的で行われない限り、開発行為とみなさない。

- ① 駐車場の造成工事
- ② 農地のかさあげ等の造成工事
- ③ 携帯電話の基地局等(工作物)の造成工事

手続条例の対象になる場合もあるので、注意！

# 開発許可不要の行為(適用除外)

## <主な適用除外> 法第29条第1項各号

- 市街化区域の開発行為で面積が500㎡未満のもの  
(※藤岡地区は1,000㎡未満)
- 市街化区域以外で、農家住宅、農業用倉庫の建築目的
- 都市計画事業、土地区画整理事業等の開発行為
- 駅舎、発電所など公益上必要な建築物の建築目的
- 現場事務所、選挙事務所等の仮設建築物の建築目的

# 法第42条及び第43条の規定による、 建築物等の用途変更

## (1) 建築物の建築基準法上の主要用途の変更

例 店舗→工場への変更等

## (2) 建築物等の使用目的の変更

例1 法34-1の適用で開発許可等を受けて建築した店舗から  
法34-1の許可対象業種以外の店舗への変更

例2 開発許可等を受けた者の居住用の住宅から、その他の  
ものの居住上の住宅への変更

例3 開発許可等を受けた者の業務用の工場等(事業所)から、  
その他の者の業務用の工場等(事務所)への変更

## 許可申請等の標準処理期間

- (1) 第29条(開発許可)、許可に当たり開発審査会の議を得る必要がある申請 60日
- (2) 第43条(建築許可)、第35条の2第1項(開発変更許可)、第41条ただし書き(市街化調整区域における建築物の特例許可)、第42条ただし書き(予定建築物以外の建築等の許可) 30日
- (3) 第37条ただし書き(制限解除) 5日



# 立地基準に係る審査基準の見直し

(令和4年7月1日施行)

## 《経緯等》

- ・非公開の留意事項で制度運用（～H18.3）
- ・旧・開発許可制度運用指針が施行（国交省/H13.5.2）

審査業務等の透明性と迅速化を図るため、「市街化調整区域における開発許可等の立地基準に係る審査基準」を編集・施行（H18.4.1）。施行後は、法改正時等に**部分的**な見直しで対応

## 《現在の状況》

- ・国指針が一部未反映
- ・近隣自治体の基準との相違
- ・実務上の取扱いと乖離

審査業務等で支障

## 審査基準の見直し

見直しにあたっては

- ・国指針を反映
- ・近隣自治体の基準との均衡
- ・本市の実情や実務上の取扱いの反映

審査業務等の透明化と迅速化

# 主な改正内容

## 2 主な見直し点

基準/法 34-●：都市計画法第 34 条●号、審●：開発審査会基準第●号  
根拠/国：国指針、明：明確化

基準	内容	根拠
法 34-1 (集落サービス)	・許可対象の幅広化（郵便局） ・敷地が接する最低道路幅員規定の撤廃	国
法 34-2（鉱物資源等）	・許可対象の幅広化（水資源）	国
法 34-4（農林水産物処理）	・許可対象の幅広化（例示する建築物について）	国
法 34-7（既存工場関連）	・許可対象に質的改善の結果、量的拡大を伴うものを含むことを明示	国
法 34-9（沿道施設）	・許可対象の幅広化（水素スタンド） ・周辺環境への影響防止措置（遮光フェンス等の設置）を明確化	国 明
審 1（分家住宅） 審 6（自己用住宅）	・本家の後継者に許可する場合の敷地面積制限を撤廃 ・大規模要件の「本家」の幅広化	国
審 2（土地収用）	・兼用用途建築物が移転する場合の移転後用途の取扱いを明示	国
審 7（既存工場拡張）	・許可対象に質的改善の結果、量的拡大を伴うものを含むことを明示	明
審 8（流通業務施設）	・最低限必要な駐車場設置の明示 ・周辺環境への影響防止措置（遮光フェンス等の設置）を明確化	明
審 9（有料老人ホーム）	・通行上支障がない道路の判断は法施行令によることを明示	国
審 10（地域振興工場）	・緑地の構造は開発技術基準によることを明示	明
審 11（大規模既存集落の小規模工場等）	・申請者の幅広化	国 明
審 13（既存土地利用の管理施設）	・許可に係る既存土地利用の用途を明示	明
審 14（住宅敷地拡大）	・許可対象の既存住宅の整理	明
審 15（住宅の用途変更）	・社会通念上やむを得ない事情を問わない時期の明示	国
審 16（既存宅地）	・線引き前宅地の確認資料、救済路地の取扱いを明示	明
審 17（運動・レジャー施設）	・申請地が一定距離の離隔の必要な住宅密集地の定義を明示	明
審 18（中山間地域）	・予定建築物の色彩の基準を豊田市景観計画によることの明示	明

# 主な改正内容

## 集落サービス店舗等及び公共公益施設 【法第34条第1号】

道路幅員規定がなくなります。

### 2申請地

(2)申請地の接する道路が、公図及び現況のいずれも4メートル(予定建築物の用途が自動車修理工場にあっては6メートル)以上の幅員があり、かつ、当該道路が当該幅員以上の他の道路に接続していること。



(2)予定建築物の用途が自動車修理工場(床面積が50㎡以上のものに限る。)の場合は、幅6メートル以上の道路に接していること。

# 主な改正内容

既存工場と密接な関連を有する事業場

【法第34条第7号】

市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

【開発審査会基準第7号】

市外の工場も対象となります。

既存工場が本市の市街化調整区域内に存することを、位置図等の図書で判断できること。



既存工場が市街化調整区域内に存することを、位置図等の図書で判断できること。

# 主な改正内容

## 分 家【開発審査会基準第1号】

跡取りの設定が不要となります。

- 1 申請者が本家たる者の後継者以外の者であることを、戸籍謄本等の書類で判断できること。ただし、申請地が次の各号のいずれかに該当するとき等、土地利用上やむを得ない状況であることが添付図書等で判断できる場合は、この限りでない。



削 除

# 主な改正内容

## 分家(大規模要件)【開発審査会基準第1号】

**名寄帳・無資産証明が不要になります。**

2 申請地が大規模既存集落の要件に該当する場合は、原則として本家たる者等(本家たる者の同居の親族を含む。以下この項において同じ。)が市街化区域に住宅の建築が可能な土地を所有していないことを、本家たる者等の名寄帳で判断できること。



**削 除**



# 主な改正内容

## 分家(大規模要件)【開発審査会基準第1号】

大規模既存集落がとよたiマップで確認できます。

「とよたiマップ」の掲載マップ一覧から「都市計画情報」を選択すると、「大規模既存集落想定図(メッシュ図)」が選択できます。

# 主な改正内容

分家・自己用住宅(大規模要件)

【開発審査会基準第1号】

【開発審査会基準第6号】

線引き前から継続して居住している方が亡くなった  
場合も対象となる可能性があります。

(2)4(2)の「線引き前から居住する者」に該当する者 以下のアからオま  
でのいずれかに該当

## 追加

オ 4(2)に該当した者の後継で継続して居住している者



# 主な改正内容

## 管理施設の設置【開発審査会基準第13号】

既存の土地利用が「資材置場」と「駐車場」に限定されます。

- 1 予定建築物の用途が駐車場等の管理を適正に行うために必要な事務所、倉庫又は休憩所であることを、建物平面図等の図書で判断できること。



- 1 既存の土地利用が資材置場又は駐車場であることを、現況図及び現地で確認できること。。

# 主な改正内容

## 住宅のやむを得ない用途変更 【開発審査会基準第15号】

建築後15年を経過している場合は、やむを得ない事情を問わない。

2 用途変更の理由が許可を受けた者の破産（破産手続が開始されていること。）、死亡、失踪、遠隔地への転勤、競売等、社会通念上やむを得ない事情に基づくものであること。



2 用途変更の理由が許可を受けた者の破産（破産手続が開始されていること。）、死亡、失踪、遠隔地への転勤、競売等、社会通念上やむを得ない事情に基づくものであること。なお、建築後15年経過している場合は、やむを得ない事情は問わない。

# 主な改正内容

## 住宅のやむを得ない用途変更 【開発審査会基準第15号】

用途変更の対象の既存住宅に併用住宅が追加されます。

- 1 原則として、用途変更前の建築物の用途が、都市計画法に基づく許可を受けた1戸の専用住宅であること。



- 1 用途変更前の建築物が、都市計画法に基づく許可を受けた1戸の専用住宅(併用住宅含む。)であって、社会通念上やむを得ない事情が生じるまで、都市計画法第81条の規定による監督処分を受けていないこと。

# 主な改正内容

## 線引き前宅地要件 【開発審査会基準第16号】

線引前宅地要件の確認方法が変わります。

市街化調整区域決定前から宅地利用されていることを判断できる土地



市街化調整区域決定時点(以下「線引き時点」という。)に宅地であったことが、次の(ア)から(ウ)までのいずれかで判断できるもの。



# 発許可制度について

令和4年8月25日



豊田市 都市整備部 開発調整課

