



田市開発事業に係る手続等 に関する条例

令和4年8月25日

豊田市 都市整備部 開発調整課





次

1 豊田市開発事業に係る手続等に関する条例について

2 質疑

違反行為の事例



手続条例における開発事業【第6条】(対象行為)

※周辺環境に影響を及ぼすおそれのある開発事業を対象行為として規定

第1号 公共施設の新設を伴う宅地開発

第2号 第一種特定工作物等の新設

第3号 1ha以上の土地の区画形質変更

第4号 500m²以上の土地で都市計画法の許可を要するもの

第5号 中高層建築物の建築

第6号 共同住宅等(25戸以上)の建築

第7号 病院、ホテル等の建築

第8号 1,000m²以上の土地の区画形質変更
(土石採取、残土処分等)

約75%

手

続条例の運用の手引の改正について

＜令和4年7月1日施行＞

《経緯等》 条例制定以降（H29.10～）

- ・一部の違反で周辺地域の住環境への影響の懸念
- ・違反の多い土石採取・残土処分事業に対する運用見直し
- ・市民の開発事業に対する様々な声（区長説明会等を通じて要望）

《地域や国等の動き》

- ・開発事業に対する周辺住民等の関心や不信感・不安の高まり
- ・熱海事故を受け、国は盛土等に対する規制法制定の動き

- ・直面した課題等に対応し、条例の実効性をより向上するため運用の見直し

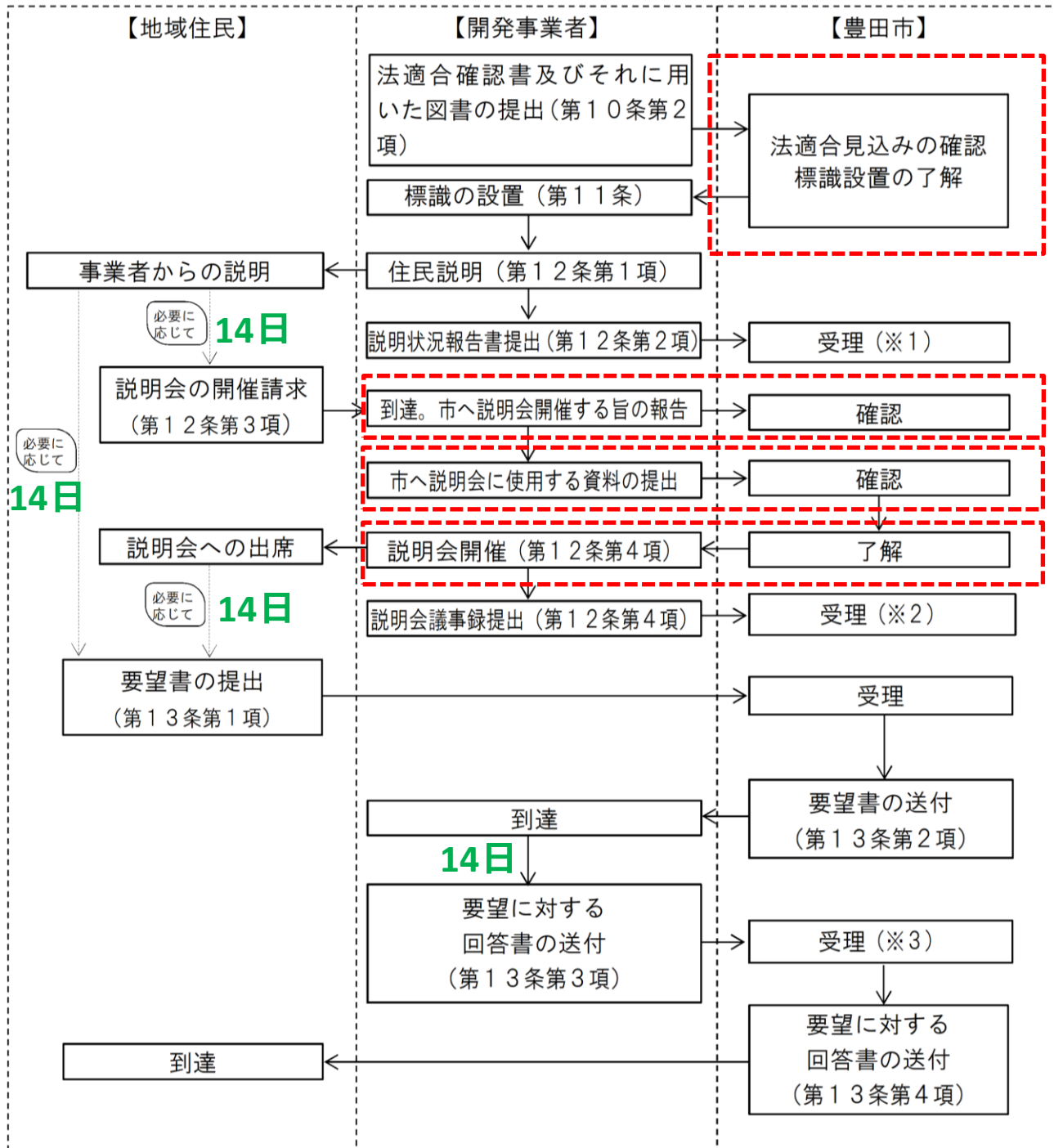
今回の改正は、これまで実施してきた条例の取組をより分かりやすくした

主な改正点

項 目	内 容【該当条文】
手続の流れ	欠格条項該当事業者は、全ての手続がされないことを明記【手続フロー図】 承認後の手続フロー図を追加【手続フロー図】
用語の定義	土地の形状変更・性質変更の具体例を明記【2条】 住民説明対象と説明会開催請求可否欄を追加【2条】
対象行為	対象行為をより具体的に明記【6条】
法適合確認	全ての手続前に指定の法適合確認書による確認（持回り）を明記【10条2項・法適合確認書】 法適合確認に用いる図書の作成水準を明記【10条2項】 法適合確認書を必要な法規制等で整理【法適合確認書】
標識の設置	市の了解後に現場への標識設置を明記【11条】 関係他法令の完了確認後まで設置を明記【11条】
近隣説明	不十分な説明に対して、市が指導できることを明記【12条2項】 説明対象者、説明会開催請求対象者の範囲イメージ図を修正【12条】
説明会	地域等からの開催請求時は、事業者から市への報告を明記【12条4項】 説明会資料は、市の事前確認を追加【12条4項】
地域等からの要望対応	要望等への回答が不十分と判断したものは、市は受理せず、補正を求めることを明記【13条4項】
段階的承認	建築物の建築を伴わない事業（6条8（3）号）は、事業の主目的ごとに手続を行うことを明記【15条】 （例：従来は最終目的の「農園整備」で一事業であったものを、「土砂搬入事業」と「農園整備」に分けて手続実施）
承認条件	着手前に関係法令の許認可を得ることを明記【15条4項、21条】 土砂搬入・盛土事業（6条8（3）号）の着手前の境界明示【15条4項】 盛土事業（6条8（3）号）の土砂の搬入伝票管理【15条4項】
承認変更	計画変更時にも説明会開催請求への対応が必要なことを明記【17条】
承継	説明状況報告書の添付を明記【19条】
着手の届出	必要な法令の許認可等を得てから着手すべきことを明記【21条】
報告徴収	報告の体裁をなしていない場合は、報告拒否とみなすことを明記【31条3項】
添付図書	提出図面（土地利用・造成計画図等）の記載事項を明記 その他市長が必要と認める図書として、土地所有者の同意書を求めることを明記（8号案件）

●フロー図1 (第10条～ 第13条) 住民周知手続

※開発事業者が条例
第14条第7項(欠格条項)の
各号のいずれかに該当する
場合は、第10条第2項の
法適合確認を行うことが
出来ません。



適合確認で使用する図書について

(条例第10条第2項)

- ①設計説明書第1面から第4面（様式第7号）
- ②位置図
- ③土地利用計画平面図
- ④造成計画平面図
- ⑤造成計画断面図
- ⑥建物平面図
- ⑦建物立面図
- ⑧措置計画平面図

※各添付図書は手引118ページに記載の
明示すべき事項を参考に作成してください。

標

識の設置について

(条例第11条)

- ・ 開発事業者は、法適合確認を行い、市の了解を得てから標識を設置
- ・ 標識は、他法令の完了手続が終了してから撤去



隣住民等への説明について

(条例第2条、第12条)

○近隣住民・周辺住民の定義

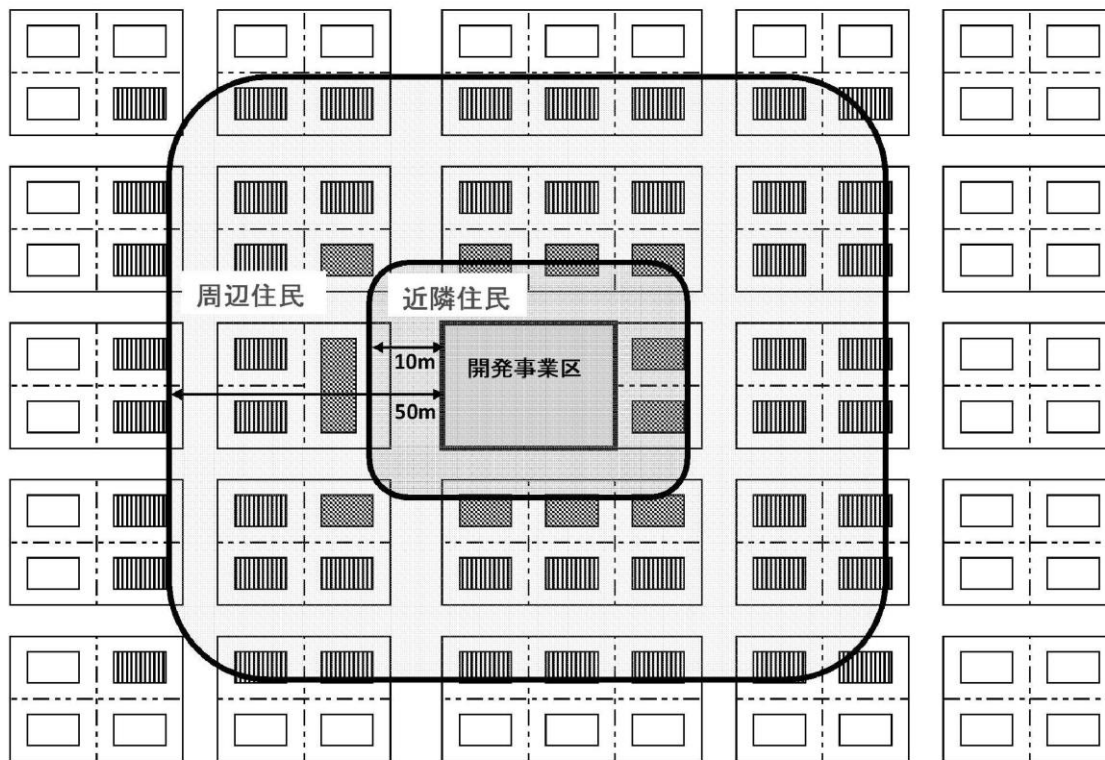
	区域の範囲	居住者	建築物所有者	建築物占有者	土地所有者	住民説明対象	説明会開催請求
近隣住民	開発事業区域の境界線からの距離が10メートル以内	○	○	○	—	○	○
周辺住民	開発事業区域の境界線からの距離が50メートル以内（近隣住民以外の者）	○	—	—	○	—	○

近

隣住民等への説明について

2条)

説明の対象者及び説明会要求の対象者



近隣住民(説明の対象者)

- ・10メートル以内の区域に居住する者(居住する建築物の敷地が存する者を含む。)及び当該区域に存する建築物(その敷地が存するものも含む。)の所有者又は占有者
- ・地縁団体等の代表者(自治区長)



周辺住民(説明会要求の対象者)

- ・50メートル以内の区域に居住する者(居住する建築物の敷地が存する者を含む。)及び当該区域に存する土地の所有者



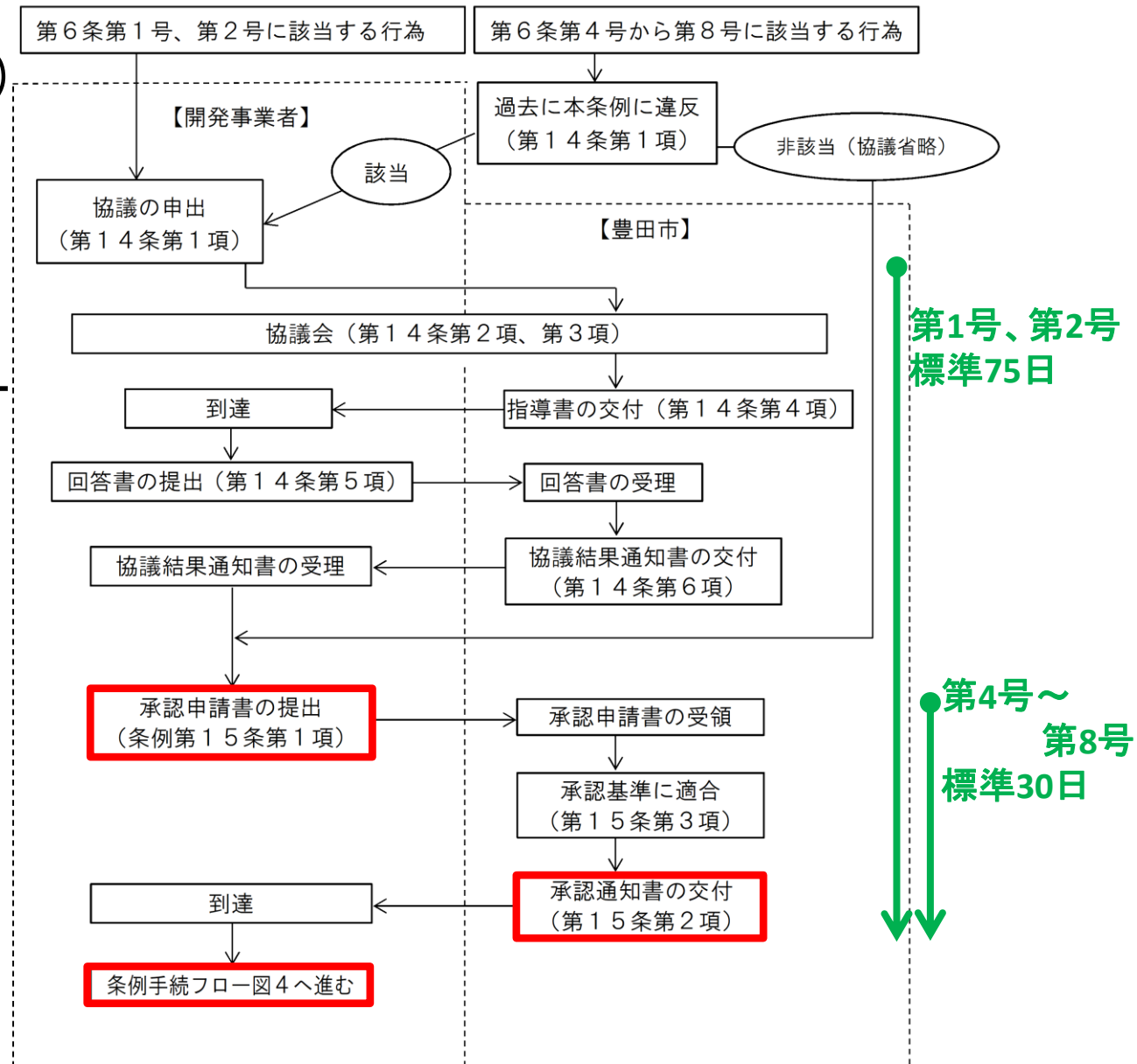
対象外

最低限説明すべき事項【第12条】

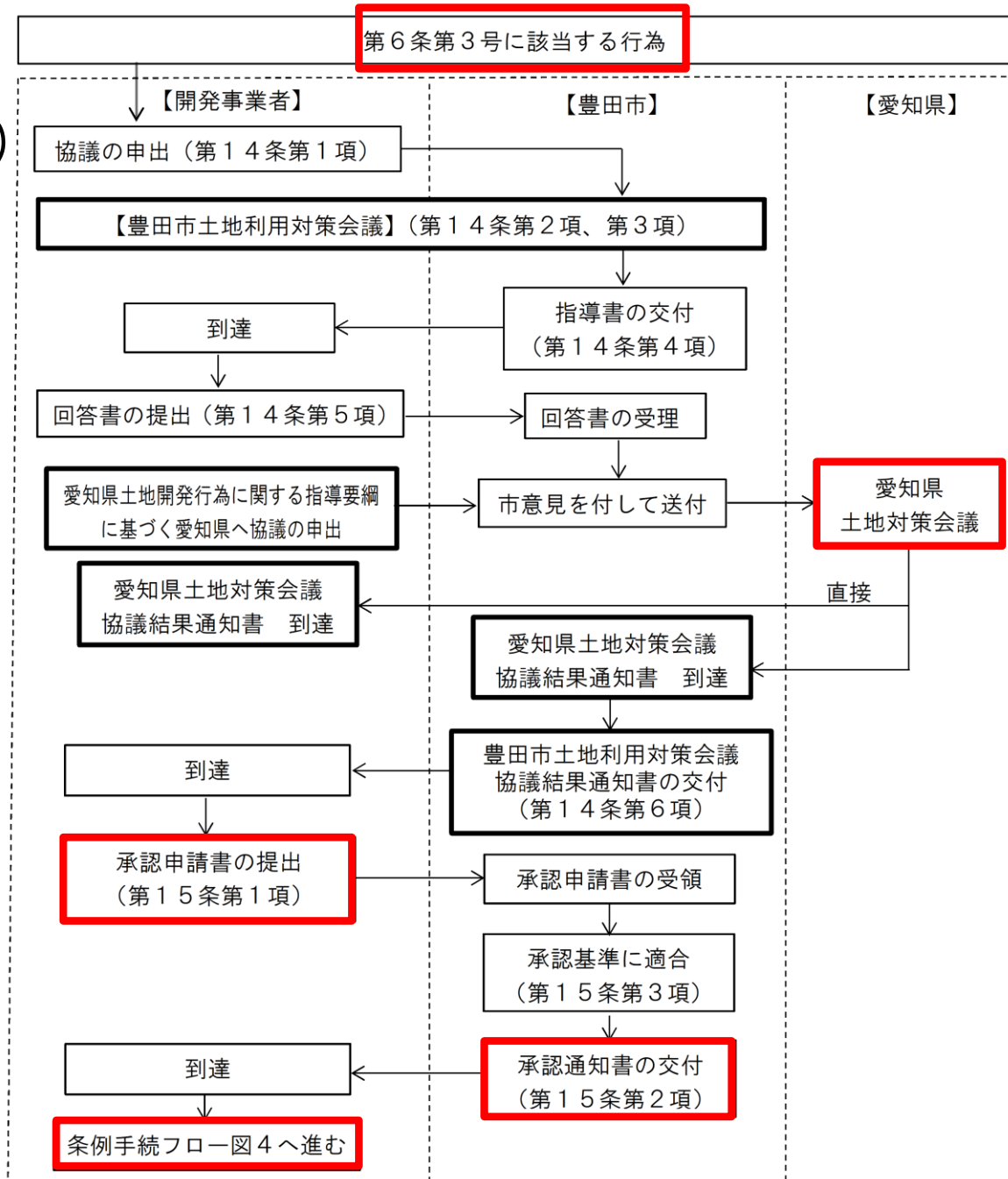
(近隣住民等への説明)

- (1) 開発事業の目的、内容、規模(土地利用計画平面図、建物平面図、建物立面図など)
- (2) 開発事業を行う場所(位置図)
- (3) 開発事業を行う期間(設計説明書など)
- (4) 開発事業者の情報(法人名、担当者連絡先など)
- (5) 工事中に講ずる措置(措置計画平面図など)
- (6) 説明を行う理由(豊田市開発事業に係る
手続等に関する条例に基づく説明である旨)

●フロー図2 (第14条～第15条) 市との協議・承認 ※第6条の 第1号、第2号と 第4号から第8号



●フロー図3 (第14条～第15条) 市との協議・承認 ※第6条第3号



第3号
標準
120日

開発事業の承認【第15条抜粋】

●開発事業の承認については、「技術的基準の確保」を確認

「措置基準」

- ・侵入防止措置を講じて、作業関係者以外の者による開発事業区域内への侵入を防ぐこと
- ・区域内の排水に係る汚濁防止措置や土砂の流出防止措置を設けること
- ・交通安全、騒音、振動に係る基準に関すること
- ・盛土、切土の法面の勾配に関すること

開発事業の承認の条件について

【例】

全ての開発事業に付す条件	1 必要な法令の許認可等を得てから開発事業に着手すること。 2 開発事業の内容を変更する場合にはあらかじめ条例第17条に規定する手続を行うこと。 3 開発事業の完了後、条例第24条の規定により開発事業完了届を提出すること。
土砂の搬入を伴う開発事業に付す条件（原則、建築物の建築を伴うものを除く。）	1 開発事業中は開発事業区域の境界を以下の方法で管理すること。 (1) 開発事業着手前に、設置場所を区別できる記号や番号を表示した杭を開発事業区域の境界点に設置し、当該杭を撮影した写真と、造成計画平面図に当該杭の位置を表示した図面を条例第21条の開発事業着手届と同時に提出すること。 (2) (1)の杭は、開発事業が完了するまで移動しないこと。やむを得ない事情により移動する場合は、あらかじめ本市の了解を得た上で移動すること。 2 搬入車ごとの土砂の搬入量を記録した帳簿を作成すること。当該帳簿には、毎日の土砂搬入終了後に、当日の土砂搬入量の合計と当日までの土砂搬入量の合計を記載し、搬入土砂量等を管理すること。 3 開発事業の完了後に、条例第6条各号に掲げる行為を行う場合は、あらかじめ、条例第10条から第15条までに規定する手続を行うこと。
承認申請の段階で工事施行者が「未定」の場合に付す条件	工事施行者が条例第14条第7項各号に掲げる欠格条項に該当しないこと。

添付図書一覧(手引118ページ～)

図書の名称、備考	明示すべき事項	摘要
設計説明書	様式第7号「設計説明書」による	
位置図 縮尺 1/2,500 ・最新の地図を使用すること。 ・必要に応じて通路を記載すること。	方位、縮尺 開発事業区域の位置（太い赤枠又赤色塗りつぶしで表示） 工事車両の搬出入経路 排水先の河川、当該河川までの排水経路 目印となる地物	
現況図 縮尺 1/1,000 以上	土地利用計画図に明示すべき事項について、開発事業着手前の開発事業区域の状態を記したもの 現況の地盤高	
土地整理図又は公図 縮尺 1/1,000 以上 ・最新の地籍を表示したもの	縮尺、開発事業区域の境界線（太い赤線で表示。以下同じ。）	
土地利用計画平面図 縮尺 1/1,000 以上	方位、縮尺 開発事業区域の境界線と境界線名 （例：民地と接する境界線は、「隣地境界線」、公道と接する境界線は、「道路境界線」） 公共施設の位置・形状 予定建築物等の位置、用途、敷地の形状 法面（がけを含む。）の位置及び形状 （がけ：水平面に対し30度を超える角度をなす土地。以下同じ。） 擁壁の種類、位置 擁壁以外の工作物の種類、位置 開発事業区域の出入口の位置	
造成計画平面図 縮尺 1/1,000 以上 ・小規模な開発事業の場合は、土地利用計画平面図と合わせ図示してもよい。	方位、縮尺 開発事業区域の境界線と境界線名 切土又は盛土をする土地の部分 （切土は茶色、盛土は緑色で着色。以下同じ。） 法面（がけを含む。）の位置及び形状 擁壁の種類、位置 擁壁以外の工作物の種類、位置 開発事業区域の出入口の位置 断面図の断面の位置	

図書の名称、備考	明示すべき事項	摘要
造成計画断面図 縮尺 1/1,000 以上	縮尺 開発事業区域の境界線と境界線名 盛土又は切土をする前後の地盤面 法面（がけを含む。）の位置及び形状 擁壁の種類、位置 擁壁以外の工作物の種類、位置	
排水計画平面図 縮尺 1/1,000 以上 ・小規模な開発事業の場合は、土地利用計画平面図と合わせ図示してもよい。	方位、縮尺 開発事業区域の境界線 排水区域の区域界 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称 （既存の公共施設への吐口まで作成すること。）	
建物平面図 縮尺 1/200 以上	方位、縮尺 間取り 各室の用途及び壁、開口部の位置	
建物立面図 縮尺 1/200 以上 ・2面以上	縮尺 建築物の高さ、開口部の位置	

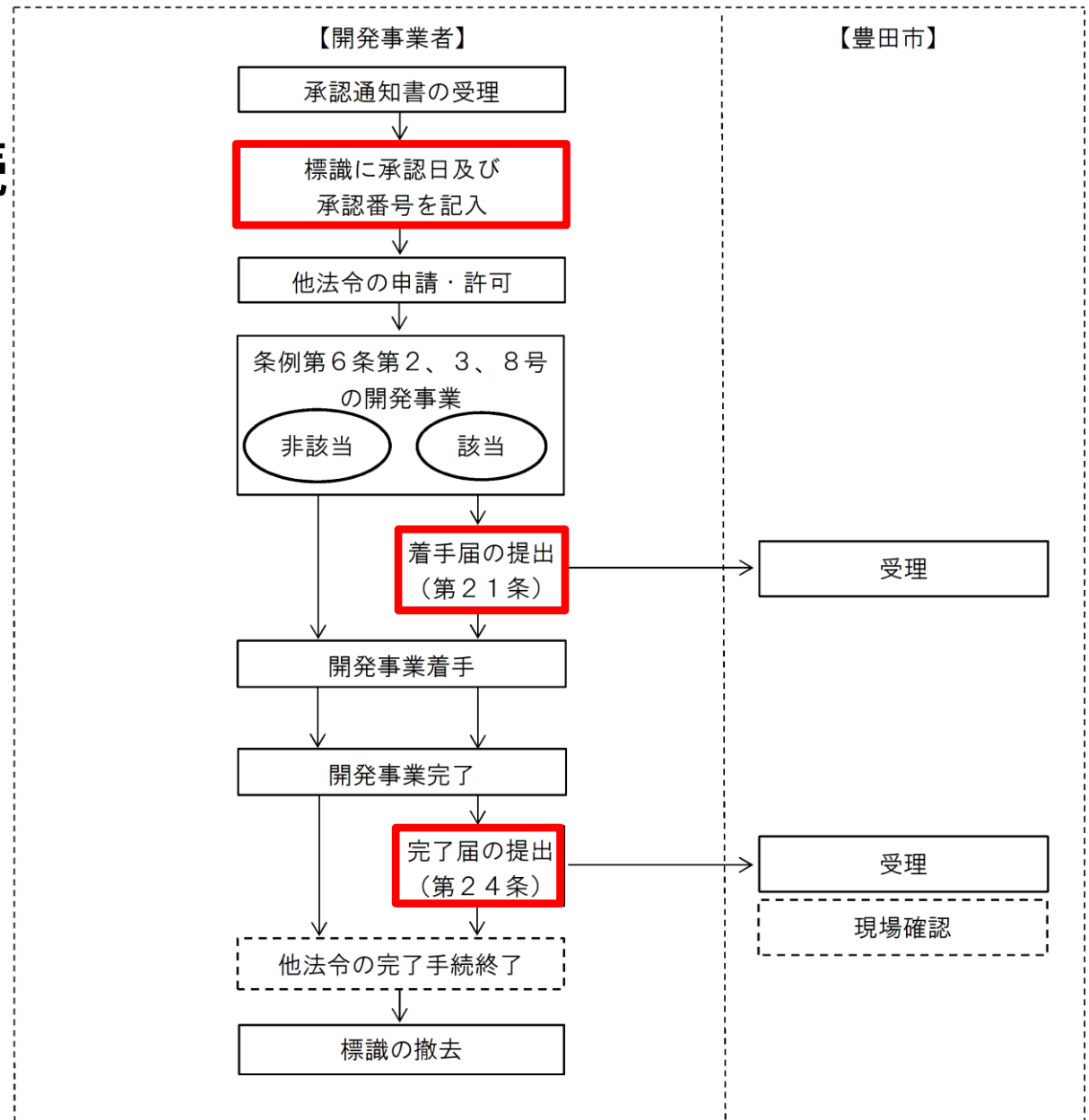
添付図書一覧(その他市長が必要と認める図書)

図書の名称、備考	明示すべき事項			摘要	
措置計画平面図 縮尺 1/1,000 以上	方位、縮尺				
	開発事業区域の境界				
	工事中の仮囲いの位置、構造、高さ				
	工事中の沈砂調整池の位置、調整流量				
	工事中の排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称 (既存の公共施設への吐口まで作成すること。)				
	土砂採取事業又は土砂搬入事業	工区に分けて開発事業を行う場合、工区ごとの工事中の措置を記載する図面			
		工事中に造成する段切りの位置・角度			
		規則第 1 1 条第 4 号ア			
		(ア)切土は、法令に定めがある場合を除き、土質及び発生する法面の高さに応じ、次の表に定める角度とすること。			
		土 質	法面の高さが 5 m 以下の場合	法面の高さが 5 m を超える場合	
軟岩（風化の著しいものを除く。）	8 0 度以下	6 0 度以下			
風化の著しい岩	5 0 度以下	4 0 度以下			
砂利、まさ土、硬質粘土その他これに類するもの	4 5 度以下	3 5 度以下			
(イ)盛土は、原則として、角度は 3 0 度以下、高さ 1 5 メートル以下とすること。					
(ウ)切土又は盛土のいずれも、高さが 5 メートルを超えるときは、5 メートルごとに幅 1 メートル以上の小段を設けること。					
開発事業区域内土地使用同意書 (条例第 6 条第 3 号又は第 8 号の開発事業。ただし、主目的が建築物の建築であるものを除く。)	本手引 1 2 4 ページの開発事業区域内土地使用同意書による。				
委任状 (申請手続を代理人が行う場合)	本手引 1 2 5 ページの委任状による。				
道路横断面図及び道路縦断面図 (新規で道路を建設	道路幅、横断勾配、縦断勾配、構造物、民地との高低差、舗装構成、緩和曲線、延長				

する場合)		
道路区画線計画図 (新規で道路を建設する場合)	指導停止線、外側線、交差点クロスマーク表示	
日影図 (中高層建築物を建築する場合)	建築基準法施行規則第 1 条の 3 表 2 の (2 9) 項の日影図による。	

18

●フロー図4 承認決定後の手続



※承認を受けた開発事業の内容を変更する場合は、あらかじめ、条例第17条に規定する手続を行う必要があります。



目次

1 豊田市開発事業に係る手続等に関する条例について

2 質疑

御清聴、ありがとうございました。