

豊田市の市街化調整区域における
開発許可等立地基準の審査基準

豊田市 都市整備部 開発調整課

施行 平成18年 4月 1日
最終改正 令和 8年 4月 1日

目 次

I 法第34条第1号から第10号まで及び第13号の審査基準

法第34条第1号（集落サービス及び公共公益施設）	3
豊田市法第34条第1号の許可対象業種	6
法第34条第2号（鉱物資源、観光資源等の利用上必要なもの）	10
法第34条第3号（温度等について特別の条件を必要とするもの）	11
法第34条第4号（農林水産物の処理等のための施設）	11
法第34条第5号（農林業等の活性化のための施設）	12
法第34条第6号（中小企業の振興のための施設）	13
法第34条第7号（既存工場と密接な関連を有する事業場）	14
法第34条第8号（火薬庫）	16
法第34条第8号の2（市街化調整区域の災害危険区域等に存する 建築物の移転）	17
法第34条第9号（沿道施設と火薬類製造所）	21
法第34条第10号（地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為）	24
法第34条第13号（既存権利者の開発行為）	25

II 豊田市開発審査会基準の審査基準

開発審査会基準第1号（農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等）	26
開発審査会基準第2号（土地収用対象事業により移転するもの）	29
開発審査会基準第3号（事業所の社宅及び寄宿舎）	31
豊田市開発審査会基準第3号の事業所の従業員について	32
開発審査会基準第4号（大学等の学生下宿等）	33
開発審査会基準第5号（社寺仏閣及び納骨堂）	34
開発審査会基準第6号（既存集落内のやむを得ない自己用住宅）	36
開発審査会基準第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）	39
開発審査会基準第8号（幹線道路の沿道等における流通業務施設）	41
豊田市開発審査会基準第8号を要件とする許可申請に添付する 事業計画書について	45
開発審査会基準第9号（有料老人ホーム）	46
開発審査会基準第10号（地域振興のための工場等）	48
豊田市開発審査会基準第10号に係る技術先端型業種	52
開発審査会基準第11号（大規模な既存集落における小規模な工場等）	58
開発審査会基準第12号（介護老人保健施設）	61
開発審査会基準第13号（既存の土地利用を適正に行うための管理施設 の設置）	62
開発審査会基準第14号（既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地 拡大）	64

開発審査会基準第15号（相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更）	66
開発審査会基準第16号（既存宅地の確認を受けた土地等での開発行為又は建築行為）	67
開発審査会基準第17号（第2種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物）	70
開発審査会基準第18号（中山間地域等における住環境の保全を図るための建築行為等）	72
開発審査会基準第19号（相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更）	76
Ⅲ 都市計画法及び都市計画法施行令（抜粋）	78
Ⅳ 改正履歴	78

I 都市計画法第34条第1号から第10号まで及び第13号の審査基準

法第34条第1号（集落サービス店舗等及び公共公益施設）

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

以下の第1又は第2に該当する施設で、第3に該当するものであること。

第1 集落サービス店舗等

1 対象となる集落サービス店舗等

市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等（以下「店舗等」という。）で、次の各号に該当していることを、理由書、事業・営業計画書その他の事業内容を示す書類で判断できること。

- (1) 当該店舗等の業種が別表第1に該当するものであること。
- (2) 経営主体である申請者が自己用として使用し、かつ予定建築物の所有権を有すること（この規定は豊田市開発審査会基準第16号によるもの、主要用途が賃貸用（共同住宅、長屋を含む。）であるものを除き、他の号の審査基準にも適用する。）。
- (3) 当該店舗等の営業に関する許認可又は免許が必要な場合は、当該許認可等取得済又は得られる見込みがあること。なお、法人に関しては、法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

2 申請地

申請地については、次の各号に該当していることを、当該各号に掲げる図書で判断できること。

- (1) 本市の市街化調整区域において、45戸以上の建築物（注1）が連たん（注2）している土地（この審査基準（他の号の規定も含む。）において「既存集落」という。）であること。 【縮尺2, 500分の1の基本図】

注1 延べ面積が30平方メートル以上のものに限る。同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定するものとする。

注2 建築物（市街化調整区域内に存在するものに限る。）の敷地相互の最

短距離が55メートル以内で連続していること。

- (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。【道路の管理幅員図】
- (3) 予定建築物の用途が調剤薬局の場合は、病院又は診療所の近接地（55メートル以内）であること。【縮尺2，500分の1の基本図】
- (4) 申請地の面積が500平方メートル以下であること。【土地利用計画図等】
- (5) 申請地の形状は、原則として路地状敷地形態でないこと。やむを得ず路地状敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅員を6メートル以上とすること。【土地利用計画図等】
- (6) 添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。

3 予定建築物等

予定建築物については、次の各号に該当していることを、建物平面図、同立面図、求積図等の図書で判断できること。

- (1) 延床面積が300平方メートル以下であること。
- (2) 店舗等の看板が道路から見える位置に配置されていること。
- (3) 最高の高さが10メートル以下であること。
- (4) 共同建て又は長屋建てでないこと。
 - ア 共同建てとは、ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいう。
 - イ 長屋建てとは、廊下、階段等を共用しない2戸以上の店舗等を連続する建て方の店舗（連続建）、又は、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を重ねたもの（重ね建）をいう。
- (5) 居住施設を含まないこと。
- (6) 店舗部分は、1階に限ること。
- (7) 店舗等の管理施設及び倉庫の取扱いについては、次の各号に該当するものであること。
 - ア 規模は必要最小限とすること。なお、管理施設（事務室、休憩室、従業員用トイレ等）の規模は20平方メートル以下であること。
 - イ 管理施設と倉庫の合計面積は、建築物の延床面積の2分の1以下であること。
- (8) 申請地内に駐車場が設けられていること。

第2 公共公益施設

1 対象となる公共公益施設

市街化調整区域における主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物（以下「公共公益施設」という。）で、次の各号に該当していることを、理由書、事業・営業計画書その他の事業内容を示す書類で判断できること。

- (1) 当該建築物の業種が別表第2に該当するものであること。
- (2) 経営主体である申請者が自己用として使用し、かつ予定建築物の所有権を有すること。
- (3) 営業に関する許認可又は免許が必要な場合は、当該許認可等を取得済又は得られる見込みがあること。なお、法人に関しては、法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

2 申請地

申請地については、次の各号に該当していることを、当該各号に掲げる図書で判断できること。

- (1) 第1の2(1)に該当する土地及び図書。
- (2) 申請地の面積が、別表第2Aに該当する場合は、2,000平方メートル以下であり、同表第2Bに該当する場合は、1,000平方メートル以下であること。【土地利用計画図等】
- (3) 添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。

3 予定建築物等

予定建築物等については、次の各号に該当していることを、建物平面図、同立面図、求積図等の図書で判断できること。

- (1) 最高の高さが10メートル以下であること。
- (2) 居住施設を含まないこと。
- (3) 申請地内に駐車場が設けられていること。

第3 その他

- 1 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。
- 2 申請地は、申請区域が筆界により明示されること（この規定は他の号の審査基準にも適用する。ただし、その基準に特別の規定がある場合は、この限りでない。）。
- 3 関係各課の持ち回りを行い申請地で開発等を行うために必要な他の法令について調査した調査書が添付されていること（この規定は他の号の審査基準にも適用する。）。

豊田市法第34条第1号の許可対象業種（政令で定める公益上必要な建築物以外のもの）

- 注1 製造業は許可対象外とする。ただし、飲食品小売業の小売品名の例示に掲げる商品を製造して直接家庭消費者に販売する事業所については、この限りでない。
- 2 本表に掲載された業種であっても、カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗は許可対象外とする。
- 3 本表の小売品名の修理を目的とした修理業は、許可対象業種として取り扱うが、店舗販売を兼ねる事業所に限る。
- 4 業種のカッコ内の数字は、日本標準産業分類（令和5年7月改訂）の細分類番号である。

別表第1

分類	業種	小売品名の例示	摘要
服、身の回り品小売業	服等小売業（5711、5721、5731、5732）	呉服、和服、服地、背広服、作業服、学生服、婦人服、子供服、ベビー服	個人の注文によって店持ちの布地を用いて仕立てを行うものは含む。
	寝具小売業（5712）	ふとん、毛布、敷布、まくら、マットレス、パジャマ	
	靴等小売業（5741、5742）	靴、ゴム靴、げた、スリッパ	
	かばん等身の回り品小売業（5791、5792、5793、	かばん、ワイシャツ、タオル、くつ下、ネクタイ、化粧道具、白衣、傘	
飲食品小売業	食料品等小売業（5811、5819、5821、5822、5831、5832、5841、5861、5862、5863、5864、5894、5895、5896、5897、5899）	各種食料品、食料雑貨、肉、肉製品、卵、鳥肉、鮮魚、貝類、野菜、果実、菓子、まんじゅう、アイスキャンディー、ドーナツ、菓子パン、食パン、米麦、豆類、そう菜、揚物、調理パン、おにぎり、すし、ピザ、豆腐、調味料、乳製品	宅配専門は除く。その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。
	飲料等小売業（5851、5891、5892、5893）	酒、牛乳、清涼飲料、ミネラルウォーター、茶類飲料、茶、コーヒー、ココア、紅茶	宅配専門は除く。その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。
	コンビニエンスストア（5631）	飲食品を中心とした各種最寄り品	飲食品を中心とするが、日常生活に密着する自動機械等による各種サービスの提供は可。

分類	業種	小売品名の例示	摘要
一般飲食店	食堂等飲食店（7611、7621、7623、7624、7625、7629、7631、7641、7671、7691、7692、7699）	日本料理、西洋料理、中華料理、そば、うどん、すし、喫茶店、しる粉、氷水、ハンバーガー、お好焼	主としてアルコールを含まない飲料を飲食させる店舗とし、夜間のみ営業する店舗を除く。
自転車小売業	自転車小売業（5921）	自転車、自転車部品、付属品、自転車タイヤ、チューブ、中古自転車	貸自転車業、二輪自動車小売業及びスクーター小売業を除く。
機械器具等小売業	電気機械器具等小売業（5931、5932、5933、5939）	テレビ、洗濯機、冷蔵庫、掃除機、電球、電話機、パソコン、ガス器具、石油ストーブ	
	金物等小売業（6021、6022）	刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ製品、荒物、日用雑貨	
	陶磁器等小売業（6023、6029）	瀬戸物、焼物、土器、陶器、ガラス器、食器、花器	
その他の小売業	医薬品等小売業（6031、6032、6033）	一般医薬品、生薬、医療用品、漢方薬、化粧品、香水、シャンプー	薬局を含む。
	農業用機械器具等小売業（6041、6042、6043）	農機具、鳥獣害防除器具、畜産用機器、種苗、苗木、種子、肥料、園芸用土、飼料、農薬	
	燃料等小売業（6051、6052）	ガソリンスタンド（ガソリン、軽油、液化石油ガス）、薪炭、練炭、プロパンガス、灯油	水素スタンドを含む。
	書籍、雑誌等小売業（6061、6062、6064）	書籍、古本、洋紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、万年筆、鉛筆	
	新聞小売業（6063）	新聞	新聞販売店、新聞取次店
	スポーツ用品等小売業（6071、6072）	運動具、つり具、おもちゃ、人形、模型、教育玩具、ゲーム用ソフト	

分類	業種	小売品名の例示	摘要
その他の小売業	写真機・写真材料小売業 (6081)	カメラ、写真感光材料	
	時計・メガネ・光学機械小売業 (6082)	時計、メガネ、コンタクトレンズ	
	花・植木小売業 (6092)	花、切花、盆栽	
	中古品小売業 (6097)	中古衣類、家具、楽器、運動用品	骨とう品を除く。
その他生活関連サービス業	写真業 (7461)	写真撮影、現像、焼付、引伸し	
	洗濯業等 (7811、7812、7899)	クリーニング、ランドリー、クリーニング取次所、コインランドリー	クリーニング工場を除く (7899はコインランドリーに限る。)
	理容業等 (7821、7831)		床屋、美容院
	自動車一般整備業 (8911)	自動車の分解整備修理	钣金・塗装をするものを除く。
教育、学習支援業	学習塾 (8231)		小学生、中学生を対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行うものの内、国語、算数(数学)、理科、社会、英語に関するものに限る。
医療業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所施術業 (8351)	あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復	出張専門を除く。法に基づく資格を持つこと。
共同組合	農業協同組合等 (8711~8714)		各種の事業を行うもの。
複合サービス事業	郵便局 (8611) 簡易郵便局 (8621)		

別表第2

豊田市法第34条第1号の許可対象業種（政令で定める公益上必要な建築物）

	業 種	業 種 の 例 示	摘 要
A	社会福祉法による社会福祉事業の用に供するもの（保育所を除く。）	老人デイサービスセンター、障がい者生活介護事業所、グループホーム等	当該施設であることの認定が、本市の福祉部局から受けられること。 ただし、主たる用途が、事務所の場合を除く。
B	医療法第1条の5第2項に規定する診療所（入院施設のないものに限る。）又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供するもの	診療所（入院施設のないものに限る。）、助産所	
C	学校等	市立若しくは私立の保育所、認定こども園 市立の幼稚園、小学校又は中学校	審査基準のうち、 2 (1)、(2) 3 (1)、(2) については適用除外扱いとする。 ただし高さが10メートルを超える場合は、日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。）を満たすものとする。

法第34条第2号（鉱物資源、観光資源等の利用上必要なもの）

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

- 1 予定建築物が、以下の（１）～（３）のいずれかに該当するものであること。
 - （１）鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物である場合は、次のア及びイの全てに該当するものであること。
 - ア 予定建築物等の業種が日本標準産業分類（平成25年10月改訂）「C－鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業又は日本標準産業分類（平成25年10月改訂）「E－製造業」のうち、セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土がわら製造業若しくは砕石製造業のいずれかに属する事業であることを、理由書、営業計画書、現在までの事業実績報告書その他の図書で判断できること。
 - イ 事業の内容が次の各号に該当していることを、営業計画書、理由書、位置図等の図書で判断できること。
 - （ア）当該市街化調整区域において産出する鉱物等を原料とし、当該原料を50パーセント以上の割合で使用する事業であること。
 - （イ）原則として、申請地が、鉱物等の採掘場所又はその隣接地その他鉱物等の採掘場所の至近の位置にあること。
 - （ウ）産業廃棄物を処理しないこと。
 - （２）観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物である場合は、本市の観光開発計画に該当するものであること。

（※ 本市の市街化調整区域においては、該当するものはない。）
 - （３）水の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物である場合は、次のア又はイのいずれかに該当するものであることが、理由書等で判断できるもの。
 - ア 取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設。
 - イ 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる施設（水を原料、冷却用水等として利用する工場等は除く。）。
- 2 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けている事又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第3号（温度等について特別の条件を必要とするもの）

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

留意事項

政令が未制定のため、許可対象は存在しない。

法第34条第4号（農林水産物の処理等のための施設）

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

【参考：都市計画法施行令】

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- （1）畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、^ふ孵卵育雛^{すう}施設、^{さく}搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- （2）^{たい}堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- （3）家畜診療の用に供する建築物
- （4）用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- （5）前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

審査基準

- 1 予定建築物等の用途が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第29条第1項第2号の政令で定めるもの以外の農林漁業の用に供する建築物。
 - (2) 農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物。
- 2 1(1)に該当するときは、予定建築物の用途が施行令第20条第1号から第5号までに掲げる施設以外の農林漁業用施設であることを、申請者の農家証明その他の図書で判断できること。
- 3 1(2)に該当するときは、予定建築物が次の事業のいずれかの用に供するものであることを、事業計画書、建物平面図等の図書で判断できること。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業及び倉庫業（農林水産物の貯蔵用に限る。）等
- 4 3の事業における原材料の過半が申請地付近の本市の市街化調整区域で産する農林水産物であり、かつ、当該生産地の付近において速やかに処理又は加工する必要性があることを、事業内容を示す図書及び生産地の地図、生産者、生産量等を示す図書で判断できること。
- 5 3の事業における施設の必要性と当該施設が継続的に使用されることについて記載された農業協同組合等の文書が添付されていること。
- 6 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第5号（農林業等の活性化のための施設）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

留意事項

豊田市においては、該当区域がないため、許可対象は存在しない。

法第34条第6号（中小企業の振興のための施設）

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業が集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

留意事項

- 1 中小企業の振興の重要性を鑑みて、国、都道府県等が都市計画上の配慮をしつつ、立地を助成しているものに限る。
- 2 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第7号（既存工場と密接な関連を有する事業場）

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

- 1 既存工場が、次の各号に該当していることを、当該各号に掲げる図書で判断できること。
 - (1) 既存工場が市街化調整区域内に存すること。 【位置図】
 - (2) 既存工場が合法的に建築されていること。 【開発許可書又は建築確認通知書等の公的手続書類】
 - (3) 既存工場が日本標準産業分類（平成25年10月改訂）に基づく大分類のうち、「C－鉱業、採石業、砂利採取業」、「D－建設業」、「E－製造業」又は「F－電気・ガス・熱供給・水道業」のいずれかの事業の用に供されている建築物であること。 【当該工場の製品の概要（製品及び製品の製造過程等を示す図書等による。）及び生産量を示す書類】
- 2 申請地が、次の各号に該当していることを、当該各号に掲げる図書で判断できること。
 - (1) 既存工場の隣接地又は全体が1.1キロメートル以内の距離の土地であること。 【縮尺2,500分の1以上の基本図】
 - (2) 申請地が既存工場の隣接地であるときは、既存工場の敷地と申請地が別敷地となること。 【土地利用計画図等】
- 3 その他申請の内容が、次の各号に該当していることを、当該各号に掲げる図書で判断できること。
 - (1) 申請地の面積及び延床面積のそれぞれが既存工場の規模以下であること。 【土地利用計画図等及び既存工場の建物登記簿、家屋証明又は申請地及び既存工場の面積が表示されたもの】
 - (2) 予定建築物等の建築等により、既存工場において作業工程、輸送等の効率化、公害防除、環境整備その他の質的改善が図られること（既存事業の効率化の結果、事業の量的拡大を伴う場合も含む。）。 【当該建築物等の建築等の前後における状況の作業流れ図、当該状況の具体的な数量を示す文書】
 - (3) 既存工場施設と以下に掲げるいずれかの関連を有することが、理由書、営業計画書等の図書で判断できること。
 - ア 自己の生産物の50%以上を既存の工場に納入する。

イ 自己の生産物の原料若しくは部品の50%以上を既存の工場施設における事業に依存する。

4 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第8号（火薬庫）

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【参考：都市計画法施行令】

（危険物等の範囲）

第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

審査基準

- 1 予定建築物等が火薬類取締法第12条に規定される火薬庫であることを、添付図書等で判断できること。
- 2 予定建築物等が火薬類取締法の規定による許可の見込みのあることを、同法の許可部局との調整の経過、内容等を示す書類等で判断できること。
- 3 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第8号の2

(市街化調整区域の災害危険区域等に存する建築物の移転)

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

- 1 従前の建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が、豊田都市計画区域（みよし市を含む。）の市街化調整区域であって、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域又は浸水被害防止区域のいずれかの区域（以下「開発不適区域」という。）内に存すること（主たる建築物の一部が区域内に存するものを含み、その附属建築物のみが区域内に存するもの及び敷地のみが区域内に存するものは含まない。）が、位置図及び調査書で判断できること。
- 2 従前建築物等について、都市計画法（以下「法」という。）上適法な建築物等であることが、開発許可書、建築確認通知書等の公的許可書等で判断できること。
- 3 予定建築物等が次の各号に該当していることを、調査書、移転計画書（別記様式第1）、建物平面図、求積表（建物と敷地に係るもの）等の図書で判断できること。
 - (1) 申請地が、開発不適区域外に存すること。
 - (2) 予定建築物等の用途（使用目的も含む。以下同じ。）が、従前建築物等の用途と同一であること。
 - (3) 予定建築物の延床面積が、従前建築物の延床面積の1.5倍以下であること（従前建築物の用途が複数のものを兼ねる場合は、当該用途の床面積の割合は問わない。用途の廃止を伴う場合も含む。）。
 - (4) 敷地面積が、従前建築物等の敷地面積の1.5倍以下であること。
 - (5) 従前建築物等の除却完了日が、原則として予定建築物等の建築等の完了予定日後1年以内であること。
 - (6) 予定建築物が工場の場合は、環境法令に不適合なことが明らかでないこと。
- 4 従前建築物等について、申請者以外の権利者が存する場合は、当該権利者から、従前建築物等の移転及び除却の同意を取得していることを示す除却同意書（別記様式2）が添付されていること。
- 5 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

※留意事項

予定建築物等の建築等の完了後、許可を受けた者の都合ではない事情等やむを得ない理由がないにも関わらず、従前建築物等の取り壊しがなされない場合、許可を受けた者は、法第81条の規定等により罰を受け、許可を受けた建築物等の使用禁止等の監督処分の対象となる。

別記様式第 1

申請者 住所
氏名（法人名及び代表者氏名）

移転計画書

都市計画法第 3 4 条第 8 号の 2 に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名（法人名及び代表者氏名）を記載すること。

除却同意書

(許可申請者)

.....様

(従前建築物等の所在地及び用途)

所在地：.....

用 途：.....

(代替建築物等の所在地及び用途)

所在地：.....

私が、権利を有する上記従前建築物等について、あなたが開発不適区域からの移転を目的として、代替建築物等の建築等の完了後、従前建築物等を遅滞なく除却することに同意します。

同意年月日 令和 年 月 日

権利の種類 所有権 ・ その他 ()

権利者 住 所

氏 名

実印

(名称及び代表者氏名)

- 注意 1 権利者本人が必ず署名押印してください。
2 印鑑証明書を添付してください。

法第34条第9号（沿道施設と火薬類製造所）

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【参考：都市計画法施行令】

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

第29条の7 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- （1）道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- （2）火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

審査基準

以下の第1又は第2に該当する施設で、第3に該当するものであること。

第1 沿道施設

1 対象となる施設

施行令第29条の7第1号に定める建築物又は第一種特定工作物（以下「沿道施設」という。）については、次の各号のいずれかに該当するものであることを、建物平面・立面図、事業・営業計画書、理由書その他の図書で判断できること。

（1）道路管理施設

道路の維持・修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいう。

（2）休憩所

主に自動車利用者の休憩のための施設で、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

ア 喫茶店、レストラン、食堂その他これらに類する飲食店（主としてアルコールを含まない飲料を飲食させるものに限る。以下「飲食店」という。）。

イ 休憩施設を備えたコンビニエンスストア（以下「コンビニエンスストア」という。）。

(3) 給油所等

ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド、その他これらに類する燃料補給施設をいう。

2 対象となる道路

沿道施設の申請地は、次の各号のいずれかに該当する、現に供用されている道路の区域内又は沿道に設けられるものであることを、位置図、配置図等の図書で判断できること。

(1) 高速自動車国道

(2) 道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収が認められている道路（猿投グリーンロード等）。

(3) 一般国道、道路法（昭和27年法律第180号）第56条の規定により国土交通大臣が指定する主要な県道又は市道。

(4) 4車線以上の県道又は市道の部分。

ただし、4車線以上で都市計画決定され、暫定的に4車線未満で供用されている道路のうち、次の各号のいずれかに該当する場合は、4車線以上で供用されているものとみなす。

ア 4車線以上の都市計画事業認可が得られているもの。

イ 4車線以上の用地が既に入収済みで、かつ、将来4車線以上の道路に接するもの。

(5) 前各号に掲げるもの以外の県道又は市道で、中央線により車線が分離されている6メートル以上の幅員を有するもののうち、市街化区域（第一種低層住居専用地域又は工業専用地域を除く。）から対象となる道路の道のり（中央分離帯等が設置されていることにより、物理的に車線を横断することができない道路は、敷地の面する車線側の距離）で1キロメートル以上離れていることを、当該距離の明示された図面で判断できること。

3 申請地、予定建築物等

沿道施設としての申請地、予定建築物等については、次の各号のいずれかに該当するものであることを判断できること。

(1) 道路管理施設

当該施設の規模は、当該道路の維持・修繕その他の管理計画に照らし、適正な施設規模であることを、事業計画書、土地利用計画図等、建物平面図等の図書で判断できること。

(2) 休憩所、給油所等

自己の業務用のものであって、次のアからキまでに該当し、かつ、ク、ケ又はコのいずれかに該当するものであることを、事業・営業計画書、土地利用計画図等、建物平面図等の図書で判断できること。

- ア 仮眠・宿泊施設又は居住施設を含まないこと（従業員用の仮眠施設は除く。）。
- イ 申請地の形状は、路地状敷地形状でないこと。
- ウ 申請地の主たる出入口は対象道路に直接面していること。
- エ 車両の出入口は、交差点、曲がり角、横断歩道及び横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から5メートル以内には設けないこと。
- オ 申請地内に駐車場を設けること。
- カ 遮光のための塀等を申請地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できる対策が講じられていること。
- キ 開発等若しくは用途変更を行うための他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- ク 飲食店の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - （ア）申請地の面積が2,000平方メートル以下であること。
 - （イ）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業等でないこと。
 - （ウ）客席は、30人以上を適切に収容できる規模であること。
 - （エ）申請地内の駐車台数は、収容人数3人に対して1台の割合で算出した台数以上の駐車場が申請地内に設けられていること。
- ケ コンビニエンスストアの場合は、次の各号に該当するものであること。
 - （ア）申請地の面積が、500平方メートル以上2,000平方メートル以下で、かつ、予定建築物の延床面積が300平方メートル以下であること。
 - （イ）日本標準産業分類（平成25年10月改定）の「5891コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）」に分類される施設であること。
 - （ウ）営業時間中、運転者等が無料で自由に使用できる便所及び、机及び座席（4席以上）を施設内に設けること。
- コ 給油所等の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - 自動車等の整備作業所を併設する場合にあっては、その整備所が日本標準産業分類（平成25年10月改定）の「8911自動車一般整備業」に分類される施設（板金・塗装をするものを除く。）であること。

4 事業内容等

休憩所及び給油所等にあっては、次の各号に該当するものであることを、理由書、事業・営業計画書その他の事業内容を示す書類で判断できること。

- (1) 経営主体である申請者が自己用として使用し、かつ予定建築物の所有権を有すること。

(2) 申請者が当該事業に対応した許認可又は免許を有していること。

第2 火薬類製造所

施行令第29条の7第2号に定める建築物である火薬類製造所にあつては、事業計画書により事業内容が判断できるとともに、火薬類取締法に関する許可の見込みがあることを、同法の許可部局との調整の経過、内容等を示す書類等で判断できること。

第3 その他

開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第10号（地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為）

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

- 1 予定建築物等が、都市計画法に基づく地区計画の区域（地区整備区域が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内におけるもので、当該計画で定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物であることを、添付図書等で判断できること。
- 2 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

法第34条第13号（既存権利者の開発行為）

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

留意事項

- 1 市街化調整区域決定前に申請地の所有権等の権利を有している者が、市街化調整区域決定後6月以内に市長に届出をしている場合に限る。
- 2 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許認可書の写し等の書類で判断できること。

II 豊田市開発審査会基準の審査基準

開発審査会基準第1号（農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等）

従来から市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯等に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為（第1号において「開発行為等」という。）で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

（1）許可を受ける者が、次のア及びイに該当し、かつ、当該開発行為等を行うことについてやむを得ない事情にあること。

ア 原則として、市街化調整区域において当該市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の世帯構成員（3親等内の血族）であった者であること。

イ 結婚その他の理由により独立して新たに世帯を構成する者又はいわゆるUターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情にある者であること。

（2）申請に係る土地が、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。

ア 原則として、既存の集落内にある土地又はそれに隣接する土地であって、農家等が市街化調整区域決定前から所有していた土地であること。この場合において、所有していた土地が農用地区域内にある場合等、住宅を建築することが好ましくないものとして市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地については、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。

イ 原則として、大規模な既存集落として市長が指定する集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の分家住宅を、当該指定既存集落内において建築する土地であること。

（3）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル（路地状部分を除く。）以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成12年4月1日指定)

市長が指定する大規模な既存集落は、下記のとおりとする。

記

次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等の積極的に保存すべき区域を除いた区域とする。

- (1) 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、旧町村役場、病院又は診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- (2) 原則として、市街化調整区域内においておおむね200棟以上の建築物が連たんしていること。
- (3) 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。

審査基準

- 1 申請者（非農家含む。以下同じ。）が自己の居住用の住宅を所有していない者であることが、固定資産証明書又は住民票等で確認できること（当該住宅が狭小等のやむを得ない理由によって許可を受ける必要があることが、理由書その他の図書で判断できる場合を除く。）。
- 2 過去に開発審査会基準第1号又は第6号による許可を取得した者でないこと。
- 3 申請者は当該申請によって建築する住宅で独立した世帯を構成することが、理由書に記載されていること。
- 4 予定建築物は専用住宅（第1種低層住居専用地域で建築できる用途の兼用住宅を含む。）であることが、建物平面図等の図書で判断できること。
- 5 申請者は以下の（1）又は（2）に掲げるいずれかの者の3親等内の血族であることが、戸籍全部事項証明書及び（1）又は（2）に掲げる書類等の公的文書で確認できること。
 - (1) 申請地を市街化調整区域決定前（以下「線引き前」という。）から継続して所有している者。【土地登記全部事項証明書】
 - (2) 申請地が（1）に該当しない土地であって、申請地と同一の大規模な既存集落として市長が指定する集落（180棟以上の建築物が連たんする集落が300メートル以内で近接する場合及び45棟以上180棟未満の建築物が連たんする集落と300メートル以内に近接する集落との棟数の合計が180棟以上で、棟数の密度が1ヘクタール当たり、建築物が6棟以上存する場合を含む。なお、建築

物の棟数算定に当たり、工場、学校その他大規模施設（敷地面積が1ヘクタール以上の施設に限る。）が存する場合は、当該施設敷地内については、1ヘクタール当たり6棟の密度を有するとみなすことができる。）内に線引き前から居住する者。

【線引き前からの住所履歴が表示された住民票又は戸籍附票若しくは線引き頃に作成された当時の住所を記した書類】

- 6 5に掲げる者のほか、以下に掲げる者に該当することが公的書類で判断できる者も、5に該当する者とする。
 - (1) 5(1)に該当する者 以下のア又はイのいずれかに該当
 - ア 線引き前から血族が所有していた申請地を相続又は贈与により取得した者。
 - イ 市街化調整区域決定後に5(1)に該当する土地との交換（公共事業による買収に伴ういわゆる三者契約も含む。）で申請地を取得した者（当該土地を相続又は贈与によって取得した者を含む。）。
 - (2) 5(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
 - ア 法34条第13号（既存権利者の開発行為）の適用又は土地収用対象事業により移転するものとして開発審査会基準の適用による許可を受けて新築、改築又は用途変更した住宅に、継続して居住している者。
 - イ 線引き前に建築確認申請等の法令に基づく手続を行った上で新築、改築又は用途変更した住宅に、市街化調整区域決定後1年以内から継続して居住している者。
 - ウ 就学、転勤等のやむを得ない理由により、一時的に他所へ転居していた者。
 - エ その他やむを得ない事情により、1年以内の期間、他所へ転居していた者。
 - オ 5(2)に該当した者の後継で継続して居住している者。
- 7 5の(2)に該当する者の3親等内の申請者にあつては、申請地を取得すること（申請者と土地所有者が血族であり、将来相続することが明らかである場合等を除く。）が、申請地の売買契約書の写し等で確認できること。
- 8 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第2号（土地収用対象事業により移転するもの）

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業の施行に伴って市街化調整区域に移転するもので、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （1）原則として、移転先の土地が市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはそれに隣接している土地であること。
- （2）移転後の建築物の用途、規模等が従前のものと著しく異なること。
- （3）工場にあっては、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- （4）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積若しくは敷地面積が従前の面積の1.5倍以下のもの又は自己の居住用住宅の用に供する開発区域の面積若しくは敷地面積が500平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 申請地が、申請時点で申請者が所有している場合を除き、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはそれに隣接している土地であることを、位置図等の図面で判断できること。
- 2 従前地は、豊田市内又は豊田都市計画区域内であることが、収用事業者の発行する収用証明書（以下「収用証明書」という。）で確認できること。ただし、従前の建築物の用途が、自己の居住用の専用住宅の場合に限り、隣接する市町村の区域まで認めるものとする。
- 3 従前地が本市外の場合は、申請地への移転について、やむを得ないと認められる合理的な理由があることを、理由書等の図書で判断できること。
- 4 予定建築物が次の各号に該当していることを、収用証明書、建物平面図、求積表等の図書で判断できること。
 - （1）移転後の建築物の延床面積が、従前の建築物の延床面積の1.5倍以下であること（従前の用途が複数のものを兼ねる場合は、当該用途の床面積の割合は問わず、用途の廃止を伴う場合も含む。）。ただし、従前の建築物の用途が自己の居住

- 用の専用住宅の場合は、この限りでない。
- (2) 移転後の建築物の用途が従前の建築物の用途と同一（(1)のかっこ書きの規定により、用途の廃止をした場合も含む。）であること。
- (3) 移転後の建築物の敷地面積が、原則として従前の建築物の敷地面積の1.5倍以下であること。ただし、従前の建築物の用途が自己の居住用の専用住宅であって、移転後の建築物の敷地面積が500平方メートル以下の場合は、この限りでない。
- 5 予定建築物が工場の場合は、添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。
- 6 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第3号（事業所の社宅及び寄宿舍）

事業所の従業員のための社宅及び寄宿舍（以下「社宅等」という。）で、申請の内容が次の各号のいずれかに該当するものとする。

（１）都市計画法に基づく許可等を受けた事業所又は市街化調整区域決定前から当該区域に存する事業所の社宅等で、次のアからウまでに該当するものであること。

ア 当該社宅等の敷地が、事業所の敷地に隣接若しくは近接している土地又は既存集落内にあって、事業所から1.5キロメートル以内の土地であること。

イ 社宅等の規模が、事業所の規模及び入居予定者の人数に比べて過大でないこと。

ウ 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

（２）前号に掲げるもののほか、市街化調整区域決定前に次のアからエまでに該当しているものであること。

ア 土地の権利を取得していたものであること。

イ 宅地造成済みのもの又は宅地造成中のものであること。

ウ 建築計画があったもので、市街化調整区域決定の日から起算して5年以内に建築工事に着手するものであること。

エ 開発又は建築を行うために必要な許認可等を受けていたもので、その目的に合致するものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 社宅等を必要とする理由が、当該事業所の業務形態、操業方式、就業体制等を示した事業計画書等の図書で判断できること。
- 2 対象となる事業所の規模が、従業員数10人以上のものであること。
- 3 対象となる事業所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。
- 4 申請地全体が対象となる事業所から1キロメートル以内の土地又は既存集落内で1.5キロメートル以内の土地であることを、位置図等の図書で判断できること。
- 5 予定建築物の形態が共同住宅、長屋又は寮であることを、建物平面図、建物立面

図等の図書で判断できること。

- 6 予定建築物の規模が対象となる事業所の維持及び発展のために必要な最小限度であることを、事業計画書等の図書で判断できること。
- 7 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。
- 8 事業所の従業員の定義等は、別に定める。

○ 豊田市開発審査会基準第3号の事業所の従業員について

1 事業所の従業員の定義

事業所の従業員とは、当該事業所に常時雇用されている者のうち、次の各号に掲げる者を除いたものとする。

- (1) 1日の労働時間が、当該事業所の同一の事業について雇用されている一般の従業員（以下「正規従業員」という。）よりも短い者。
- (2) 1日の労働時間は正規従業員と同じであるが、1週ないし1月の労働日数が正規従業員よりも短い者。
- (3) 当該事業所に直接雇用されていない者（派遣労働者等）。

2 事業所の従業員の確認方法

事業所の従業員であることは、次に掲げる文書により確認するものとする。

- (1) 当該事業所が作成した従業員であることを証明する文書（様式第1号）。
- (2) 前号の文書に記載された従業員の雇用形態が確認できる給与明細その他の書類。

様式第1号（第2項関係）

証 明 書				
下記の一覧に記載されている者は、豊田市 町 丁目 番地の事業所における豊田市開発審査会基準第3号の事業所の従業員に該当し、現在、社宅又は寮に入居させる必要があることを証明します。				
				社名
				代表者 ⑨
記				
性 別	年 齢	現住所(町字まで)	勤務開始年月日	社宅等が必要な理由

備考1 用紙の大きさは、日本産業規格A4とする。

2 表の行は、従業員の数に合わせて増減できる。

開発審査会基準第4号（大学等の学生下宿等）

市街化調整区域にある大学等（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する大学又は短期大学をいう。）に通学する学生のみを対象とするもので、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （1）申請に係る土地が対象とする大学等の近接地又は大学等から1.5キロメートル以内の既存集落内であること。
- （2）当該申請者と大学等との間において運営方法等についての契約がなされていること。
- （3）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 対象となる大学等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。
- 2 予定建築物の形態が共同住宅、長屋又は寮であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 3 申請地全体が対象となる大学等から1キロメートル以内にある土地（近接地）又は1.5キロメートル以内で既存集落内にある土地であることを、位置図等の図書で判断できること。
- 4 申請者と対象となる大学等との間で次に掲げる事項を規定した契約等がなされていることを、当該契約書等の書類で判断できること。
 - （1）家賃
 - （2）管理体制（管理人等）
 - （3）当該大学等の専用の下宿等であること。
 - （4）共用部分の設置
 - （5）駐車場（駐車台数等の規定等）
- 5 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第5号（社寺仏閣及び納骨堂）

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連する第1号又は第2号に掲げる施設であって、第3号の条件を満たすものとする。

- (1) 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等
- (2) 前号に掲げるもの以外の宗教活動上の施設であって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するもので、申請内容が次のアからカまでに該当するもの。
 - ア 当該建築物の建築が宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に定める宗教団体が行うものであること。
 - イ 当該宗教団体は宗教法人法第14条に基づく規則の認証が得られているものであること。
 - ウ 当該区域の周辺に相当数の信者が居住していること。
 - エ 申請に係る土地は原則として既存の集落内又はそれに近接する土地であること。
 - オ 予定建築物の用途は宗教法人法第3条第1号の境内建築物に該当するものであること。
 - カ 申請に係る土地に当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- (3) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 申請の内容が既存施設の敷地増しをするものである場合は、当該申請地は、敷地増しの部分に係る土地に限るものとする。
- 2 予定建築物が当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であることを、事業計画書等の図書で判断できること。

- 3 予定建築物が当該審査会基準（１）に該当するときは、当該事項を自治区長の証明で判断できること。
- 4 申請者が宗教法人でないときは、規則の認証の写しが添付されていること。ただし、予定建築物が当該審査会基準（１）に該当する場合は、この限りでない。
- 5 申請地を中心とした半径１．５キロメートル以内の市街化調整区域内に５０人以上の信者が居住している（当該円内に市街化区域が含まれ、そこに信者が居住している場合は、過半数の信者が市街化調整区域内に居住しているときに限る。）ことを、当該事項を示す図書で判断できること。ただし、予定建築物が当該審査会基準（１）に該当する施設の場合は、この限りでない。
- 6 予定建築物の位置が既存集落内又はその近接地であることを、位置図その他の図書で判断できること。ただし、予定建築物が当該審査会基準（１）に該当する場合は、この限りでない。
- 7 予定建築物の用途が宗教法人法第３条第１号の境内建築物であることを、建物平面図等の図書で判断できること。ただし、予定建築物が審査会基準（１）に該当する場合は、この限りでない。
- 8 当該施設の規模が信者数に見合ったものであることを、信者数を示す図書、土地利用計画図等、建物平面図等の図書で判断できること。ただし、予定建築物が当該審査会基準（１）に該当する場合は、この限りでない。
- 9 当該施設内に利用人数に見合った駐車スペースが確保されていることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。ただし、予定建築物が当該審査会基準（１）に該当する場合は、この限りでない。
- 10 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第6号（既存集落内のやむを得ない自己用住宅）

いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

(1) 申請に係る土地が、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。

ア 原則として、既存の集落内にある土地又はそれに隣接する土地であって、許可申請者において市街化調整区域決定前から所有していた土地。この場合において、所有していた土地が農用地区域内にある場合等、住宅を建築することが好ましくないものとして市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地については、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。

イ 原則として、大規模な既存集落として市長が指定する集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者が、当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地

(2) 原則として、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

(3) 現に居住している住居について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある等、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。

(4) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル（路地状部分を除く。）以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

大規模な既存集落として市長が指定する集落

（平成12年4月1日指定）

市長が指定する大規模な既存集落は、下記のとおりとする。

記

次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等の積極的に保存すべき区域を除いた区域とする。

- (1) 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、旧町村役場、病院又は診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- (2) 原則として、市街化調整区域内においておおむね200棟以上の建築物が連たんしていること。
- (3) 当該集落に係る戸数密度が当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。

審査基準

- 1 申請者が自己の居住用の住宅を所有していない者であることが、固定資産証明書又は住民票等で確認できること（当該住宅が狭小等のやむを得ない理由によって許可を受ける必要があることが、理由書その他の図書で判断できる場合を除く。）。
- 2 過去に開発審査会基準第1号又は第6号による許可を取得した者でないこと。
- 3 申請者が当該申請によって建築する住宅で独立した世帯を構成することが、理由書に記載されていること。
- 4 予定建築物が専用住宅（第1種低層住居専用地域で建築できる用途の兼用住宅を含む。）であることが、建物平面図等の図書で判断できること。
- 5 申請者が以下（1）又は（2）に掲げるいずれかであることが、戸籍全部事項証明書及び（1）及び（2）ごとに掲げる書類等の公的文書で確認できること。
 - (1) 申請地を市街化調整区域決定前（以下「線引き前」という。）から継続して所有している者。【土地登記全部事項証明書】
 - (2) 申請地が（1）に該当しない土地であって、申請地と同一の大規模な既存集落として市長が指定する集落（180棟以上の建築物が連たんする集落が300メートル以内で近接する場合及び45棟以上180棟未満の建築物が連たんする集落と300メートル以内に近接する集落との棟数の合計が180棟以上となる場合を含む。）内に線引き前から居住する者。【線引き前からの住所履歴が表示された住民票又は戸籍附票若しくは線引き頃に作成された当時の住所を記した書類】
- 6 5に掲げる者のほか、以下に掲げる者に該当することが公的書類で判断できる者も、5（1）又は（2）に該当する者とする。
 - (1) 5（1）に該当する者 以下のア又はイのいずれかに該当
 - ア 線引き前から血族が所有していた申請地を相続又は贈与により承継した者。
 - イ 市街化調整区域決定後に5（1）に該当する土地との交換（公共事業による買収に伴ういわゆる三者契約も含む。）で申請地を取得した者（当該土地を相続又は贈与によって取得した者を含む。）。

- (2) 5 (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
- ア 法34条第13号（既存権利者の開発行為）の適用又は土地収用対象事業により移転するものとして開発審査会基準の適用による許可を受けて新築、改築又は用途変更した住宅に、継続して居住している者。
 - イ 線引き前に建築確認申請等の法令に基づく手続を行った上で新築、改築又は用途変更した住宅に、市街化調整区域決定後1年以内から継続して居住している者。
 - ウ 就学、転勤等のやむを得ない理由により、一時的に他所へ転居していた者。
 - エ その他やむを得ない事情により、1年以内の期間、他所へ転居していた者。
 - オ 5(2)に該当した者の後継で継続して居住している者。
- 7 5の(2)に該当する者にあつては、申請地を取得すること（申請者と土地所有者が血族であり相続されることが明らかである場合等を除く。）が、申請地の売買契約書の写し等で確認できること。
- 8 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第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）

市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るためにやむを得ず工場を拡張する場合で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （１）原則として、市街化調整区域決定前から立地している工場で、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るためにやむを得ず敷地を拡張するものであること。
- （２）原則として、拡張部分が既存工場の隣接地で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。
- （３）周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- （４）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 申請地は、敷地増しに係る土地に限るものとする。
- 2 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。
- 3 既存工場の立地時期が市街化調整区域決定前（適法に立地して10年以上経過している場合も含む。）であることを、公的証明の写し等の書類で判断できること。
- 4 既存工場が日本標準産業分類（平成25年10月改訂）に基づく大分類のうち、「C－鉱業、採石業、砂利採取業」、「D－建設業」、「E－製造業」又は「F－電気・ガス・熱供給・水道業」のいずれかの事業の用に供されている建築物であることを、当該工場で生産する製品の概要（文書、製品及び製品の製造状況の写真等）、生産量を示す書類等の事業内容を示す図書、理由書等の書類で判断できること。
- 5 申請地が、次の各号に該当していること。
 - （１）申請地の位置が既存工場の敷地の隣接地であることを、縮尺2,500分の1以上の基本図等の図書で判断できること。
 - （２）既存工場の敷地と申請地が一体敷地となることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。

- 6 予定建築物等が、次の各号に該当していること。
- (1) 延床面積が既存工場の規模以下であり、拡張部分の敷地面積が既存工場の規模以下で、かつ1ヘクタール未満であることを、土地利用計画図等の図書又は既存工場の確認通知書の写し、建物登記簿、家屋証明等の公的証明等の書類で判断できること。
 - (2) 予定建築物等の建築等により、既存工場において作業工程、輸送等の効率化、公害防除、環境整備その他の質的改善が図られること（既存事業の効率化の結果、事業の量的拡大を伴う場合も含む。）を、当該建築物等の建築等の前後における状況の作業流れ図、当該状況の具体的な数量を示す文書等の図書で判断できること。
- 7 添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。
- 8 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第8号（幹線道路の沿道等における流通業務施設）

幹線道路の沿道等で市長が指定する区域（以下「指定区域」という。）内における流通業務施設のための開発行為又は建築行為で、当該施設が第1号又は第2号のいずれかに該当し、かつ、申請の内容が第3号から第6号までに該当するものとする。

（1）流通業務施設で、次のア及びイに該当するものであること。

ア 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第95号）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。

イ 申請地が指定区域の第1項に規定する区域にあること。

（2）前号に掲げる施設以外の流通業務施設で、次のアからウまでに該当するものであること。

ア 当該施設が貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。

イ 積載重量5トン以上の大型自動車が8台以上配置された施設又は1日当たりの発着貨物が80トン以上ある施設であること。

ウ 申請地が指定区域の第2項又は第3項に規定する区域にあること。

（3）申請地の規模がその事業計画に照らして適正なものであること。

（4）開発区域等の境界の内側に沿って、次表の左欄に掲げる面積に応じ、同表右欄に掲げる幅員以上の周辺の景観と調和した緑地帯を設けること。

開発区域等の面積	緑地帯の幅員
0.3ha以上1.0ha未満	開発区域等の3%に相当するもの
1.0ha以上1.5ha未満	4m以上
1.5ha以上	5m以上

(5) 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。

(6) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

【経過措置】（平成19年4月改正）

平成19年4月1日（以下「施行日」という。）までになされた法第29条等の申請又は改正前の本基準に適合することを根拠に施行日までに他の法令の手続がなされていた施行日後の法第29条等の申請については、改正前の本基準を適用するものとする。

この経過措置は、平成20年3月31日までに改正前の本基準に基づき当該許認可がなされたときに限り、適用する。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について
市長が指定する区域

（平成12年4月1日指定）
（平成19年2月15日一部変更）
（令和元年12月12日一部変更）

市長が指定する区域は、下記のとおりとする。

記

次に掲げる区域であって、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

- 1 高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道又は道路法（昭和27年法律第180号）第48条の4に規定する自動車専用道路（以下「高速道路等」という。）の一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所（以下「出入口等」という。）から5キロメートル以内の距離で、幅員12メートル以上（高速道路等からの出入口等からおおむね1キロメートル以内の距離にある場合は、幅員9メートル以上）で連続する歩車道が分離された道路（12メートル以上の幅員で都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条第1項又は第19条第1項の決定（以下

「都市計画決定」という。)がされた路線上の一部がやむを得ない事情により12メートル未満9メートル以上の幅員で都市計画決定及び改良がされ、かつ、当該箇所の歩車道が分離された箇所がある道路も含む。)に接する区域

2 原則として、現に供用されている4車線以上の国道、県道又は市道に接する区域

3 高速道路等、道路整備特別措置法(昭和31年法律第7号)により料金徴収が認められている国道、県道又は市道の出入口等からおおむね1キロメートル以内の距離にあって、幅員9メートル以上で連続する歩車道が分離された国道、県道又は市道に接する区域

【経過措置】(平成19年4月改正)

平成19年4月1日(以下「施行日」という。)までになされた法第29条等の申請又は改正前の本基準に適合することを根拠に施行日までに他の法令の手続がなされていた施行日後の法第29条等の申請に対する本指定区域の取扱いについては、開発審査会基準第8号の経過措置を準用する。

審査基準

1 申請地の位置が「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」の区域内であることを、縮尺2,500分の1の基本図等の図書で判断できること。

(1)「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」の記書の1及び3の取扱いは、次のア及びイのいずれにも適合するものとする。

ア 申請地から出入口等に至るまでの主要道路が規定幅員以上であること。

イ 申請地全体が出入口等からの規定距離以内にあること。

(2)「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」の記書の2の取扱いは、次のア及びイのとおりとする。

ア 次に掲げる道路については、現に供用されている4車線以上の道路とみなす。

(ア) 4車線以上の都市計画事業で認可を得ている道路。

(イ) 4車線以上の幅員で買収済みの道路。

イ 4車線以上の道路に接する区域の土地は、当該道路から直接の乗入れをする出入口が設けられていること。なお、当該地が幅員6メートル以上の公道に接する場合に、主要な出入口を4車線以上の道路に設けるときは、幅員6メートル以上の公道に出入口を設けることを妨げない。

2 予定建築物が、当該審査会基準の第1号又は第2号のいずれかに該当する旨につ

いて、運輸局の認定を受けていること。

- 3 当該基準を満たすための最低限の駐車場が申請地内に確保され、申請地の規模が必要最小限であることが、事業計画書、土地利用計画図等その他の図書で判断できること。
- 4 開発区域等の境界の内側に沿って、豊田市開発許可技術基準4-(5)緑地に準じた緑地が設けられることが、土地利用計画図等で判断できること。
- 5 周辺の土地利用及び環境条件に悪影響を及ぼさないよう、添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないとともに、以下の全ての措置が講じられることを土地利用計画平面図等で判断できること。
 - (1) 自動車のヘッドライト等の申請地外への照射を有効に遮断する塀等を、申請地の外周に設けるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断出来る部分又は流通業務施設や幅員6メートル以上の道路に接する部分はこの限りでない。
 - (2) 深夜に稼働するなど、周辺への騒音、振動などの影響が特に大きい事業は、当該影響を軽減する措置を、(1)に加え適切に講じること。
- 6 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

○ 豊田市開発審査会基準第8号（幹線道路の沿道等における流通業務施設）
を要件とする許可申請に添付する事業計画書について

開発審査会基準第8号を要件とする許可申請書に添付する事業計画書については、次のとおりとする。

- 1 特定流通業務施設にあつては、総合効率化計画認定申請書の写しを当該事業計画書とみなす。
- 2 特定流通業務施設以外の流通業務施設に係る事業計画書には、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - (1) 事業者名
 - (2) 施設の名称（仮称）
 - (3) 予定事業所の所在、地目及び面積（平方メートル）
 - (4) 施設の概要
 - ア 一般貨物自動車運送事業の場合
 - (ア) 営業事務所の面積（平方メートル）
 - (イ) 休憩室の面積（平方メートル）
 - (ウ) 有蓋車庫の面積（平方メートル）
 - (エ) 無蓋車庫の面積（平方メートル）
 - (オ) 洗車施設の面積（平方メートル）
 - (カ) 検車施設の面積（平方メートル）
 - イ 倉庫業の場合
 - (ア) 建築面積（平方メートル）
 - (イ) 延床面積（階別床面積）（平方メートル）
 - (ウ) 事務所等の面積（平方メートル）
 - (5) 会社の概要
 - ア 事業の種類（一般貨物自動車運送事業又は倉庫業の別）
 - イ 営業時間（午前〇〇時～午後〇〇時）
 - ウ 予定従業員数（事務〇〇名、作業員〇〇名、計〇〇名）
 - エ 予定配置車両数（〇〇トン車〇〇台、△△トン車〇〇台）（※一般貨物自動車運送事業の場合のみ）
 - オ 荷扱い量及び予定発着台数（1日当たり）
 - (6) 添付図面
 - ア 位置図
 - イ 区域図
 - ウ 土地利用計画図
 - (7) 道路状況（接道する道路の名称及び幅員、インターチェンジの名称及びそこから距離等）
 - (8) 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法上の申請内容

開発審査会基準第9号（有料老人ホーム）

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム（以下「当該施設」という。）を設置するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （1）当該施設の設置及び運営が豊田市の定める「有料老人ホーム設置運営指導指針」の基準に適合しているものであること。
- （2）安定的な経営が確実に確保できるものであること。
- （3）当該施設に係る入居の権利関係が利用権方式又は賃貸借方式のものであること。
- （4）当該施設が自己の業務の用に供するものであること。
- （5）当該施設の敷地が、原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。ただし、申請地の規模が3,000平方メートル以下で、かつ、通行上支障がないと認められる場合は、接すべき既存の道路の幅員を4メートル以上とすることができる。
- （6）当該施設の高さが10メートル以下であること。
- （7）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 予定建築物が当該審査会基準の第1号から第3号までに該当する施設であることを、本市の福祉部局が認定していること。
- 2 予定建築物が本市の福祉施策上必要な施設であることについて、本市の福祉部局から認定が受けられること。
- 3 設置運営主体である申請者が自己用として使用し、かつ、予定建築物の所有権を有すること。
- 4 申請地は、原則として、幅員6メートル以上の道路に接し、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を、道路の管理幅員図等の図書で判断できること。ただし、申請地の規模が3,000平方メートル以下かつ、当該申請地周辺の土地利用上支障がなく、災害の防止上、通行の安全上等の通行上支障がないと認められる場合に限り、当該申請地が接する既存道路を公図及び有効幅員4メートル以上とすることができる。

- 5 4のただし書の通行の安全上等の通行上支障がないと認められる場合の運用は、開発許可制度運用指針I-5-1(1)の令第25条第2号ただし書きの運用に準じる。
- 6 予定建築物の高さが、10メートル以下であることを、建物立面図等の図書で判断できること。
- 7 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第10号（地域振興のための工場等）

地域振興を図る必要があるものとして市長が指定する地域（以下「指定地域」という。）における工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 当該工場等が、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 申請地が指定地域の第1号に該当する場合は、技術先端型業種の工場又は研究所であること。
 - イ 申請地が指定地域の第2号のいずれかに該当する場合は、次の(ア)及び(イ)に該当するものであること。
 - (ア) 日本標準産業分類（平成19年総務省告示第618号）に規定する大分類E－製造業に属する工場であること。
 - (イ) 開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以上であること。
- (2) 主たる出入口の面する道路の幅員が、9メートル（開発区域の面積又は敷地面積が1ヘクタール未満の場合は6メートル）以上であること。
- (3) 当該工場等が自己の業務の用に供するものであること。
- (4) 申請地の規模がその事業計画に照らし適正なもので、かつ、5ヘクタール未満であること。ただし、第1号イに該当し、地区計画が定められる場合に限り、20ヘクタール未満とすることができる。
- (5) 開発区域等の境界の内側に沿って、次表の左欄に掲げる面積に応じ、同表の右欄に掲げる幅員以上の周辺の景観と調和した緑地帯を設けること。

開発区域等の面積	緑地帯の幅員
0.3ha未満	開発区域等の3%に相当するもの
0.3ha以上1.0ha未満	1.5m以上
1.0ha以上1.5ha未満	4.0m以上
1.5ha以上5.0ha未満	5.0m以上
5.0ha以上15.0ha未満	10.0m以上
15.0ha以上20.0ha未満	15.0m以上

- (6) 当該工場等の業種の別にかかわらず、申請地が指定地域の第2号のいずれかに該当する場合は、建物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離が、道路まで4メートル以上を、敷地境界まで2メートル以上を確保されるものであること。
- (7) 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。

(8) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

【経過措置】(平成20年8月改正)

平成20年8月22日(以下「施行日」という。)前に行われた法第29条等の申請又は改正前の豊田市開発審査会基準第10号(以下「旧基準」という。)に適合することを根拠に施行日前に協議を経て、その承認が得られた施行日以後の法第29条等の申請については、なお従前の例による。

この経過措置は、施行日から1年以内に、旧基準に基づく法第29条等の申請に係る許可が行われた場合に限り、適用する。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル未満のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域

(平成12年4月 1日 指定)
(平成20年8月22日一部改正)
(平成25年2月22日一部改正)
(平成30年4月 1日一部改正)

市長が指定する地域は、下記のとおりとする。

記

次に掲げる地域であって、豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針(平成20年4月策定)で定める市街地整備検討区域(若林地区、御幸・前田地区及び上豊田地区)及び豊田市都市計画マスタープラン(平成30年3月策定。以下「マスタープラン」という。)で定める「緑の外環(保全区域)」を除いた区域とする。

(1) 豊田市の市街化調整区域全域(原則として農用地区域、保安林、自然公園区域(普通地域を除く。)、史跡・名勝・天然記念物、文化財包蔵地等積極的に保存すべき区域等を除く。)

ただし、「緑の外環(保全区域)」上であっても、次の要件を全て満たす「地域振興のための工場等」の立地については、本文に該当する区域とみなす。

ア 開発区域又は敷地(以下「申請地」という。)の面積が3,000平方メートル以上かつ1ヘクタール未満であること。

イ 申請地の位置が高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道又は道路法（昭和27年法律第180号）第48条の4に規定する自動車専用道路のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所からおおむね1キロメートル以内の区域にあること。

ウ 申請地の緑地率が30パーセント以上を確保し、かつ申請地が現況樹林地の場合は当該樹林地面積の20パーセント以上を緑地として保全すること。

(2) 前号本文に該当し、マスタープランで定める「工業地の方針」に示された地域であって、次のいずれかに該当する区域

ア 豊田市内にある東名高速道路及び伊勢湾岸自動車道路の各インターチェンジ、東海環状自動車道の豊田藤岡インターチェンジ並びに猿投グリーンロードの八草、八草東、西広瀬及び枝下の各インターチェンジの料金徴収所又は一般道路への出入口からおおむね1キロメートル以内の区域

イ 大規模既存工場（敷地面積が20ヘクタール以上のものをいう。以下同じ。）に隣接する区域

ウ 大規模既存工場に近接し、かつ、幅員9メートル以上の国道、県道又は市道に接する区域

【経過措置】（平成20年8月改正）

平成20年8月22日（以下「施行日」という。）前に行われた法第29条等の申請又は改正前の豊田市開発審査会基準第10号に適合することを根拠に施行日前に協議を経て、その承認が得られた施行日以後の法第29条等の申請に係る本指定区域の取扱いについては、豊田市開発審査会基準第10号の経過措置を準用する。

審査基準

- 1 申請地の位置が「地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域」（以下「指定地域」という。）に適合すること（指定地域（2）アに該当するインターチェンジは、上郷スマート、豊田南、豊田東、豊田藤岡、猿投グリーンロードの八草、八草東、西広瀬、枝下とし、申請地全体が1.1キロメートル以内にあること。（2）ウに該当する場合は、申請地全体が大規模既存工場から330メートル以内にあること。）を、縮尺2,500分の1の基本図等の図書で判断できること。
- 2 予定建築物が審査会基準（1）アに該当する場合は、別表10-1に掲げる技術先端型業種に該当する事業を営む工場又は研究所であることを、当該事業所の生産品・研究品の内容を示す図書で判断できること。

- 3 予定建築物が審査会基準（１）イに該当する場合は、次に掲げる全ての基準を満たすこと。
 - （１）日本標準産業分類（令和５年７月改訂）に規定する大分類 E-製造業であることを、当該事業所の生産品の内容を示す図書で判断できること。
 - （２）開発区域の面積又は申請地の面積が３，０００平方メートル以上であること。
- 4 申請地の主たる出入口の接する道路の幅員が、９メートル（申請地の面積が１ヘクタール未満の場合は６メートル）以上確保され、その幅員以上の道路に接続していることが、道路管理幅員図等で判断できること。
- 5 予定建築物が自己の業務の用に供するものであることが、事業計画書等で判断できること。
- 6 申請地の面積が必要最小限かつ５ヘクタール未満（審査会基準（１）イに該当し、地区計画が定められる場合に限り、２０ヘクタール未満）であることを、測量図、事業計画書、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 7 審査会基準（１）イに該当し、申請地の面積が５ヘクタール以上で法第４３条の規定による許可申請にあっては、地区計画の都市計画決定の告示について、許可申請時には告示の見込みがあり、許可時には告示が行われていること。
- 8 開発区域等の境界の内側に沿って、豊田市開発許可技術基準４-（５）緑地に準じた緑地が設けられることが、土地利用計画図等で判断できること。
- 9 当該工場等の業種の別にかかわらず、申請地が指定地域（２）のいずれかに該当する場合は、建物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離が、道路まで４メートル以上を、敷地境界まで２メートル以上を確保されることが、土地利用計画図等で判断できること。
- 10 添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。
- 11 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

（※注意 開発許可の後、法第３７条第１項の規定に基づく建築制限等解除承認申請及び同法第３６条の規定に基づく工事完了の手続を行う場合は、地区計画の都市計画決定の告示がなされてから行うものとする。）

別表10-1（開発審査会基準第10号関係）

豊田市開発審査会基準第10号に係る技術先端型業種

（平成20年8月22日施行）

（令和8年4月1日一部改正）

豊田市開発審査会基準第10号の技術先端型業種は、次のとおりとする。

（1）旧建設省通達（昭和61年8月2日付け建設省経民発第34号）により指定された次に掲げる技術先端型業種

（日本標準産業分類（令和5年7月改訂）による。）

- ① 医薬品製造業（165）
 - ア 医薬品原薬製造業（1651）
 - イ 医薬品製剤製造業（1652）
 - ウ 生物学的製剤製造業（1653）
 - エ 生薬・漢方製剤製造業（1654）
 - オ 動物用医薬品製造業（1655）
- ② 通信機械器具・同関連機械器具製造業（301）
 - ア 有線通信機械器具製造業（3011）
 - イ スマートフォン・携帯電話機・PHS電話機製造業（3012）
 - ウ 無線通信機械器具製造業（3013）
 - エ ラジオ受信機・テレビジョン受信機製造業（3014）
 - オ 交通信号保安装置製造業（3015）
 - カ その他の通信機械器具・同関連機械器具製造業（3019）
- ③ 映像・音響機械器具製造業（302）
 - ア ビデオ機器製造業（3021）
 - イ デジタルカメラ製造業（3022）
 - ウ 電気音響機械器具製造業（3023）
- ④ 電子計算機・同附属装置製造業（303）
 - ア 電子計算機製造業（パーソナルコンピュータ製造業を除く。）（3031）
 - イ パーソナルコンピュータ製造業（3032）
 - ウ 外部記憶装置製造業（3033）
 - エ 印刷装置製造業（3034）
 - オ 表示装置製造業（3035）
 - カ その他の附属装置製造業（3039）
- ⑤ 電子応用装置製造業（296）
 - ア X線装置製造業（2961）
 - イ 医療用電子応用装置製造業（2962）
 - ウ その他の電子応用装置製造業（2969）
- ⑥ 電気計測器製造業（297）

- ア 電気計測器製造業（２９７１）
- イ 工業計器製造業（２９７２）
- ウ 医療用計測器製造業（２９７３）
- ⑦ 電子デバイス製造業（２８１）
 - ア 電子管製造業（２８１１）
 - イ 光電変換素子製造業（２８１２）
 - ウ 半導体素子製造業（光電変換素子を除く。）（２８１３）
 - エ 集積回路製造業（２８１４）
 - オ 液晶パネル・フラットパネル製造業（２８１５）
- ⑧ 電子部品製造業（２８２）
 - ア 抵抗器・コンデンサ・変成器・複合部品製造業（２８２１）
 - イ 音響部品・磁気ヘッド・小形モーター製造業（２８２２）
 - ウ コネクタ・スイッチ・リレー製造業（２８２３）
- ⑨ 記録メディア製造業（２８３）
 - ア 半導体メモリメディア製造業（２８３１）
- ⑩ 電子回路製造業（２８４）
 - ア 電子回路基板製造業（２８４１）
 - イ 電子回路実装基板製造業（２８４２）
- ⑪ ユニット部品製造業（２８５）
 - ア 電源ユニット・高周波ユニット・コントロールユニット製造業（２８５１）
 - イ その他のユニット部品製造業（２８５９）
- ⑫ その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業（２８９）
 - その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業（２８９９）
- ⑬ 医療用機械器具・医療用品製造業（２７４）
 - ア 医療用機械器具製造業（２７４１）
 - イ 歯科用機械器具製造業（２７４２）
 - ウ 医療用品製造業（動物用医療機械器具を含む。）（２７４３）
 - エ 歯科材料製造業（２７４４）
- ⑭ 光学機械器具・レンズ製造業（２７５）
 - ア 顕微鏡・望遠鏡等製造業（２７５１）
 - イ 写真機・映画用機械・同附属品製造業（２７５２）
 - ウ 光学機械用レンズ・プリズム製造業（２７５３）

(2) 先端技術が応用されていると認められる次に掲げる業種

(日本標準産業分類（令和５年７月改訂）による。)

- ① ガラス繊維・同製品製造業（２１１７）のうち、石英系光ファイバ素線の製造業
- ② 電気用陶磁器製造業（２１４４）及び理化学用・工業用陶磁器製造業（２１４５）のうち、ＩＣ基板等電気機械の特性を向上させる目的で製造される陶磁

器製品の製造業及び導電性セラミックス等製品の製造業

- ③ 金属工作（加工）機械製造業（2661、2662）のうち、数値制御装置付自動工作機械等の高機能の機械製造業
- ④ 複写機製造業（2711）及びその他の事務用機械器具製造業（2719）のうち、事務用電子機器の製造業
- ⑤ ロボット製造業（2694）
- ⑥ 内燃機関電装品製造業（2922）のうち、エンジン集中制御システム等のコンピュータ制御された内燃機関電装品の製造業
- ⑦ 自動車・同附属品製造業（3111、3112、3113）のうち、カーエレクトロニクス等高度技術が活用された自動車及びその附属品の製造業
- ⑧ 鉄道車両・同部分品製造業（3121、3122）のうち、新交通システム関連部品の製造業
- ⑨ 航空機製造業（3141）及び航空機用原動機製造業（3142）
- ⑩ その他の航空機部分品・補助装置製造業（3149）のうち、航空機本体を構成する部分品・補助装置の製造業
- ⑪ 他に分類されない輸送用機械器具製造業（3199）のうち、ロケット、人工衛星等の宇宙関連機械の製造業
- ⑫ 理化学機械器具製造業（2738）のうち、バイオ実験装置等の特殊な科学研究用・教育用機械器具の製造業
- ⑬ その他の楽器・楽器部品・同材料製造業（3249）のうち、電子部品を組み込んだ電子楽器の製造業
- ⑭ 情報記録物製造業（新聞、書籍等の印刷物を除く。）（3296）のうち、従来の記憶媒体に新技術が応用され特性が向上したものの製造業
- ⑮ 娯楽用具・がん具製造業（人形、児童乗物を除く。）（3251）のうち、TVゲーム等の電子部品を組み込んだものの製造業

（3）次に掲げる製品の製造業

- ① 別表10-2に掲げる先端技術を応用した製品及び当該製品の部分品で先進性が認められるものの製造業
- ② 別表10-3に掲げる先端技術を応用した材料の製造業並びに当該材料を使用した製品及び当該製品の部分品で先進性が認められるものの製造業

（4）次に掲げる高度加工技術に係る製造業

製品の加工において、別表10-4に掲げる超精密加工、超微細加工、高度機械加工、薄膜化加工、積層造形技術、表面硬化加工、接合、表面処理及び先進成形を行うため製法特許等を取得している者のうち、特に高度な加工技術（単に先端技術を応用した加工精度の高い機械等を使用して製造するもの及び作業者の技能に依存するものは除く。）を応用していると認められる製造業

別表10-2 (第3号関係)

先端技術を応用した製品

分野	製 品	
	区 分	製 品 (例 示)
1 情報技術	1.1 コンピュータ	パーソナルコンピュータ、ワークステーション、スーパーコンピュータ、光コンピュータ、端末制御装置、インテリジェントターミナル、マイクロプロセッサ
	1.2 コンピュータ素子	光電変換素子、電荷結合素子、光結合素子、ジョセフソン素子、ディレイライン、集積回路、超LSI、抵抗チップ、磁気バブルメモリー、ICメモリー、ICパッケージ
	1.3 コンピュータ周辺機器	記憶媒体、記憶媒体読み取り装置、各種プリンタ機器、パターン認識装置、音声認識装置、音声合成装置、ITS（高度道路交通システム）関連機器、画像処理装置
	1.4 光電子機器	レーザー装置、レーザー応用装置、レーザーレーダー装置、ファイバーオプチックコネクタ、エレクトロルミネセンス、フォトカプラ、発光ダイオード、液晶表示装置、プラズマディスプレイ、光電子・通信システム、有機ELディスプレイ
	1.5 メカトロニクス・ロボット関連機器	自動組立機械、部品自動供給装置、自動検査装置、マニピュレータ、マイクロマシン、産業用ロボット、知能ロボット、群管理システム、集中監視システム、小物部品組立フィンガーシステム・生産ライン、自動仕分けシステム、工作機械無人化システム、フレキシブル・マニファクチュアリング・システム（FMS）、コンピュータ・エイデッド・デザイン（CAD）システム、CAD/CAM/CAEシステム
	1.6 通信機器関連機器・システム	テレビ電話、各種電話応用装置、多重放送機材、画像通信システム、データ放送機器、デジタル放送機器、ATM関連システム、金融オンラインシステム、CATVシステム、テレメタリングシステム、公衆デジタル通信システム、衛星通信システム、パケット交換システム、警備保障システム、ネットワーク機器
	1.7 事務用情報処理機器	電子複写機、OCR、各種専用端末システム、モバイル型情報機器、POSシステム
	1.8 医療用電子機器	超音波診断装置、凍結手術装置、レーザーメス、患者監視装置、核医学装置、光ファイバースコープ、内視鏡、医療情報システム、電子線治療装置、医用パイピング・システム、診断機器、分析機器、ペースメーカー、ホスピタル・オートメーション、輸液装置、手術援助装置
	1.9 家庭用電子機器	音響映像複合製品、PCMオーディオ（ビデオ）アダプター、DVD（BD）プレーヤー、DVD（BD）レコーダー、ハイビジョン対応製品（プレーヤー、レコーダー）、液晶テレビ、情報家電、コンピュータゲーム機
2 ライフサイエンス	2.1 バイオテクノロジー関連	抗ガン剤、生物学的製剤、バイオリアクター、抗生物質、その他医療品、新酵素、動物（植物）の細胞融合利用製品、生理活性物質、DNA技術関連製品、バイオセンサー、組織培養関連製品、ゲノム製剤
	2.2 人工医療部材	人工血液、人工血管、人工弁、人工臓器、人工骨、人工皮膚、人工生体組織

3 環境・エネルギー	3.1 環境・自然エネルギー関連	排ガス浄化機器、太陽熱発電プラント、風力発電装置、波流発電装置、波力発電装置、河川流発電装置、地熱発電プラント、ソーラーシステム、海洋温度差発電装置、太陽電池、バイオマスエネルギー装置
	3.2 新エネルギー関連	LNG冷熱利用システム、廃熱回収システム、高温ガス炉、燃料電池、長寿命電池、水素エネルギーシステム、スターリングエンジン、コージェネレーションシステム、高効率ヒートポンプ、高効率蓄電池、高効率キャパシタ、水素改質装置、ガスタービン・ガスエンジン発電装置、ハイブリッド車関連製品、燃料電池車関連製品、コモンレール関連製品、スマートグリッド関連装置
4 輸送機器 ・ 先端 輸送機器	4.1 航空・宇宙機器関連	航空機機体・同関連部品、エンジン、複合型LTA関連製品、宇宙機器、人工衛星、ロケット・同関連部品
	4.2 先端輸送機器関連	低公害車、低燃費車、ITS対応車、電気自動車、燃料電池車、ハイブリッド車、関連部品

別表10-3（第3号関係）

先端技術を応用した材料

製 品	
区 分	材 料 名 (例 示)
5.1 環境関連	生分解性プラスチック、光触媒材料、セラミックス系環境浄化素材、排ガス浄化素材、電磁波シールド材
5.2 高分子材料	エンジニアリング・プラスチック（ポリカーボネード、ポリアセタール、ポリアミド）、逆浸透膜、ポリイミド
5.3 ファインセラミックス	機能性セラミック（圧電素子、熱電素子、センサー）
5.4 その他の新材料	半導体材料、光ファイバー、磁性材料（フェライト）、超耐熱合金、酸化物単結晶、炭素繊維、カーボンナノ材料（カーボンナノチューブ、フラーレン、グラフェン等）、生体適合性材料、炭化ケイ素、窒化ガリウム、高性能・高機能繊維（炭素繊維、アラミド繊維、ナノファイバー等）、形状記憶材料、希少金属代替材料、有機-無機ハイブリッド材料

別表10-4（第4号関係）

高度加工技術

区 分	内 容 (例 示)
1. 超精密加工	超精密機械加工、非球面精密加工、精密鋳造、電子ビーム加工（溶接等）
2. 超微細加工	プラスチックマイクロ成形加工、細線化加工、超微粉化加工、精密表面加工
3. 高度機械加工	メタルインジェクション加工（金属射出成形）、難加工材料機械加工
4. 薄膜化加工	プラズマ溶射、PVD（スパッタリング、真空蒸着、イオンプレーティング）、CVD（熱、減圧、プラズマ）

5. 積層造形技術 (ラピッド・プロト タイピング)	光硬化樹脂積層造形法、粉末焼結積層造形法、シート積層法、熱溶解積層法、インクジェット法
6. 表面硬化加工	真空熱処理（浸炭、窒化）
7. 接合技術	摩擦攪拌接合、異種材料接合、レーザー接合
8. 表面処理技術	金属、プラスチック、セラミック等の表面処理（プラズマ処理、コーティング、プラスト加工等）
9. 先進成形技術	真空補助樹脂注入成形法（V a R T M）、セミソリッド成形法
※ 1 から 9 までの技術を活用して、製品、部分品又は部品を製造するものを対象とする。	

開発審査会基準第11号（大規模な既存集落における小規模な工場等）

大規模な既存集落として市長が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）において建築することがやむを得ないと認められる小規模な工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 申請に係る建築物が自己の業務の用に供する次に掲げるものであること。
 - ア 工場
 - イ 事務所
 - ウ 店舗
 - エ 運動・レジャー施設
- (2) 原則として、許可を受ける者が当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者であること。
- (3) 原則として、申請に係る敷地の規模が1,000平方メートル以下であること。この場合において、申請に係る建築物が店舗であるときは、その延床面積が500平方メートル以下であること。
- (4) 店舗及び運動・レジャー施設にあつては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係る施設でないこと。
- (5) 工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- (6) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

大規模な既存集落として市長が指定する集落

（平成12年4月1日指定）

市長が指定する大規模な既存集落は、下記のとおりとする。

記

次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であつて、原則として農用地区域等の積極的に保存すべき区域を除いた

区域とする。

- (1) 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、旧町村役場、病院又は診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- (2) 原則として、市街化調整区域内においておおむね200棟以上の建築物が連たんしていること。
- (3) 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。

審査基準

- 1 申請の内容が既存施設の敷地増しをするものである場合は、当該申請地は、敷地増しの部分に係る土地に限るものとする。
- 2 申請地が大規模な既存集落として市長が指定する集落（以下「大規模既存集落」という。）内に存することを、縮尺2,500分の1の基本図等の図書で判断できること。
- 3 予定建築物が申請者の自己の業務の用に供する工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設であることを、事業計画書、建物平面図等の図書で判断できること。
- 4 申請者が申請地と同一の大規模既存集落（180棟以上の建築物が連たんする集落が300メートル以内で近接する場合及び45棟以上180棟未満の建築物が連たんする集落と300メートル以内に近接する集落との棟数の合計が180棟以上となる場合を含む。）内に市街化調整区域決定前（以下「線引き前」という。）から居住する者であることが戸籍附票等の公的書類で判断できること。
- 5 4に掲げる者のほか、以下に掲げる者に該当することが土地登記全部事項証明等の公的書類で判断できる者も4に該当する者とする。
 - (1) 法34条第13号（既存権利者の開発行為）の適用又は土地収用対象事業により移転するものとして開発審査会基準の適用による許可を受けて新築、改築又は用途変更した住宅に、継続して居住している者。
 - (2) 市街化調整区域決定前に建築確認申請等の法令に基づく手続を行った上で新築、改築又は用途変更した住宅に、市街化調整区域決定後1年以内から継続して居住している者。
 - (3) 就学、転勤等のやむを得ない理由により、一時的に他所へ転居していた者。
 - (4) その他やむを得ない事情により、1年以内の期間、他所へ転居していた者。
 - (5) 4に該当した者の後継で継続して居住している者。
- 6 法人にあっては、以下のいずれかに該当すること者であることが法人登記簿等で判断できること。
 - (1) 線引き前から当該法人の本拠地（本店の所在地）が、大規模既存集落内にある者。

- (2) 4に該当し、当該大規模既存集落内の土地において線引き前から事業を行ってきた者が、線引き後に法人を設立した場合で、設立後の法人の本拠地（本店の所在地）、事業内容、代表者、財産等について、法人設立前の事業者との間に同一性、一体性が認められるもの。
- (3) 4に該当し、当該大規模既存集落内の土地において線引き後に都市計画法の許可を受ける等により事業を行っている者が、その後法人を設立した場合で、設立後の法人の本拠地（本店の所在地）、事業内容、代表者、財産等について、法人設立前の事業者との間に同一性、一体性が認められるもの。
- 7 申請地の面積が、1,000平方メートル以下であること。この場合において、予定建築物の用途が店舗であるときは、その延床面積が500平方メートル以下であることが、土地利用計画図等で判断できること。
- 8 申請者が申請地を取得すること（申請者と土地所有者が血族で申請者が法定相続人である場合等を除く。）が、申請地の売買契約書の写し等で確認できること。
- 9 予定建築物の用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係るものではないことを、事業計画書、建物平面図・立面図等の図書で判断できること。
- 10 予定建築物が工場の場合は、添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。
- 11 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第12号（介護老人保健施設）

介護保険法（平成9年法律第123号）第94条第1項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業のうち同項第10号に規定する事業の用に供せられるものを除く。）のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （1）当該施設が厚生労働省の定める「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年旧厚生省令第40号。次号において「厚生労働省の基準」という。）」及び豊田市の定める「指定居宅サービス事業等の人員、設備、運営等に関する基準等を定める条例（平成24年条例第62号）」に適合し、かつ、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が本市の福祉部局においてなされたものであること。
- （2）厚生労働省の基準第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等、当該施設を立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- （3）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 予定建築物が当該審査会基準の第1号及び第2号に該当していることを、本市の福祉部局が認定していること。
- 2 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第13号（既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置）

既存の土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設を設置するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （1）申請に係る建築物が資材置場、駐車場等（以下「駐車場等」という。）の管理のために必要な施設で、原則として次に掲げるものであること。
 - ア 事務所
 - イ 倉庫
 - ウ 休憩所
- （2）原則として、申請に係る土地が当該駐車場等に利用されている土地（以下「既存利用地」という。）の地内にあって、その規模が200平方メートル以下で、かつ、既存利用地と比べて過大でないこと。
- （3）申請に係る建築物が2階建て以下であること。
- （4）周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- （5）開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が100平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 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。
- 2 申請地の位置が既存利用地内にあることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 3 申請地の面積が100平方メートル以下で、かつ、既存利用地に占める割合が5パーセント以下であることを、既存の土地利用の面積を示す図書等で判断できること。
- 4 既存利用地の利用形態が適正であることを、当該利用に係る関係法令による許可書の写し等の書類で判断できること。

- 5 予定建築物の用途が資材置場又は駐車場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。
- 6 予定建築物は、既存の土地利用の管理のみに使用するものであること。
- 7 予定建築物が2階建て以下であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 8 添付図書から、予定建築物における事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。
- 9 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第14号（既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大）

敷地を拡大して既存住宅を増築又は改築するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 原則として、既存住宅が都市計画法に基づく許可を受けた者の自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- (2) 現に居住している既存住宅が過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。
- (3) 拡大する敷地は既存住宅が建築されている敷地の隣接地とし、その面積が増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- (4) 増築又は改築される住宅が自己の居住の用に供するものとしてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- (5) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が既存の敷地と合わせて500平方メートル（路地状部分を除く。）以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 既存住宅が都市計画法に基づく許可を受けた者の自己の居住の用に供している1戸の専用住宅（第1種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅を含む。以下この号の審査基準において同じ。）又は既存宅地の土地若しくはその要件のある土地に建築された1戸の専用住宅であることが、次に掲げるいずれかの書類で判断できること。
 - (1) 開発等に係る許可書の写し
 - (2) 土地登記全部事項証明書
 - (3) 評価証明書
 - (4) その他公的書類
- 2 現に居住している既存住宅が過密又は狭小であって、やむを得ず敷地を拡大して増築又は改築をしなければならないことを、理由書その他の図書で判断できること。
- 3 申請地が既存住宅の敷地の隣接地であって、申請地の面積と既存の敷地面積の合計が500㎡以下であることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。

- 4 予定建築物が自己の居住の用に供するものであることを、建物平面図その他の図書で判断できること。
- 5 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第15号
(相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更)

原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 原則として、建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅が社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が自己の居住用として使用すること。
- (2) 住宅を譲り受ける者が現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- (3) 用途変更後の住宅が原則として1戸の専用住宅であること。

付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が500平方メートル（路地状部分を除く。）以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 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。
- 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を、理由書その他の図書で判断できること。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。
- 3 申請者が、現に居住している住宅に、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があつて、新たな住宅が必要であることを、理由書その他の添付図書で判断できること。
- 4 用途変更後の用途が1戸の専用住宅（第1種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅を含む。）であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 5 申請地の面積が500平方メートル以下（路地状部分を除く。）であることが、土地利用計画図等で判断できること。
- 6 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第16号
(既存宅地の確認を受けた土地等での開発行為又は建築行為)

改正前の都市計画法第43条第1項第6号イ又はロの要件に該当する旨の確認を受けた土地又は受けられる土地における開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 予定建築物の用途が第1種低層住居専用地域内に建築することのできる建築物であること。
- (2) 開発区域の面積が5ヘクタール未満であること。
- (3) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。
- (4) 一戸建住宅の場合は、原則として1画地の最低敷地面積が160平方メートル以上であること。ただし、土地利用上やむを得ず複数の区画に分割する場合は、残された最後の1区画について140平方メートル以上とすることができる。
- (5) 長屋建住宅又は共同住宅にあつては、適切な配置及び駐車台数の駐車場が設けられるものであること。
- (6) 開発行為等を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域等の面積が3,000平方メートル未満のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

※ 改正前の都市計画法とは、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）により改正される前の都市計画法をいう。

1 申請地が以下（1）又は（2）に掲げるいずれかの土地であることが、それぞれに記した書類で判断できること。

（1）改正前の都市計画法第43条第1項第6号イ又はロの要件に該当する旨の確認を受けた土地に該当する場合。

同法の規定による既存宅地確認申請を市長に行い、市長から確認処分がされた土地であることが通知書等で確認できること。

（2）改正前の都市計画法第43条第1項第6号イ又はロの要件に該当する旨の確認を受けた土地以外の土地の場合。

次のア及びイのいずれにも該当する土地

ア 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。

（ア）土地の登記事項証明書の地目が線引き時点に宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和50年4月1日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定の日より前に遡及しているものを除く（旧豊田市内のみ。）。

（イ）線引き時点以前の建築年の建築物の存在が、建物の登記事項証明や家屋証明等の公的証明書により確認できるもの。

（ウ）その他公的資料により線引き時点の宅地が確認できるもの。

イ 45戸以上の建築物が連たんしている土地（取扱いについては、次の（ア）から（ウ）までのとおり）であることが、縮尺2,500分の1の基本図で確認できること。

（ア）建築物（延べ面積が30平方メートル以上のものに限る。（イ）及び（ウ）において同じ。）の敷地相互の最短距離が55メートルの距離をもって連続していること。

（イ）既に建築物のない宅地（線引き前宅地）にあっても、連続しているものとみなす。ただし、戸数には含めない。

（ウ）戸数の算定に当たっては、同一敷地に複数の棟があるときはそれぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定するものとする。

2 1（1）又は（2）に掲げる要件に該当する土地が、建築基準法第43条第1項の規定に適合しない場合等において、接道のための路地状部分等を申請地を含める場合は、当該路地状部分が必要最小限（注1）であることを土地利用計画図等で判断できること。

注1 1の（1）又は（2）に掲げる要件に該当する土地を2以上に分割した場合も必要最小限と判断できること。

3 申請地の1敷地の面積が160平方メートル（注2）（注3）以上であることを、土地利用計画図等で判断できること。

注2 1の（1）又は（2）に掲げる要件に該当する土地を2以上に分割する場合は、土地利用上やむを得ない場合に限り分割した敷地のうち1敷地に限り140平方メートル以上とすることができる。ただし、敷地を分割した場合に全ての敷地が各々160平方メートル以上確保できる場合を除く。

注3 敷地が、以下のアからウまでのいずれかに該当する場合は、適用しない。

ア 豊田市住宅敷地規模に関する指導要綱の施行日（昭和56年10月1日。ただし、藤岡地区については、平成17年3月31日）前に現に存する敷地

イ 公共事業（土地収用法適用事業など）及び建築基準法による道路後退等で規模を下回る敷地。ただし、（注2）の分割後に下回る場合は除く。

ウ 親子関係等で居住するために分割する敷地

- 4 予定建築物の用途が第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 5 開発区域等の面積が5ヘクタール未満であることを、測量図その他の図書で判断できること。
- 6 予定建築物の高さが10メートル以下であることを、建物立面図その他の図書で判断できること。
- 7 予定建築物の用途が一戸建ての住宅以外の場合は、原則として、1住戸（寄宿舍又は寮にあっては1住室）当たり駐車台数1台以上の駐車場が申請地内に設けられることが、敷地現況図その他の図書で判断できること。ただし、地形上等の理由で申請地内に住戸数相当分の駐車台数が確保できない場合は、半数までは、隣接地等に設けることができる（この場合、申請地外駐車場の位置図、駐車場マス配置図が添付されていること。）。
- 8 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

参 考

改正前の都市計画法第43条第1項第6号イ

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロ

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

開発審査会基準第17号（第2種特定工作物に該当しない
1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物）

第2種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設（主たる目的が建築物の建築であるものを除く。）に管理上又は利用増進上併設される建築物で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- （1）原則として、施設の区域が住宅密集地から50メートル以上離れており、かつ、当該施設の区域外の幅員6メートル以上の道路に接していること。
- （2）施設の区域内の建築物が物理的及び機能的にみて社会通念上当該施設に不可分一体のものとして併設され、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- （3）施設内に当該施設の規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- （4）危険防止等の処置が講じられたものであること。
- （5）開発を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

【参考】

第2種特定工作物とは、次に掲げる工作物で、その規模が1ヘクタール以上のものをいう。

- （1）ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物のうち、学校教育法による学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除いたもの
- （2）墓園

審査基準

- 1 第2種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設が住宅密集地（住宅（長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿を含む。）の敷地が直線距離で5.5m以内ごとに連なっているもので、その戸数の合計が45戸以上となるものをいう。）か

- ら50メートル以上離れ、かつ、幅員6メートル以上の道路に接していることを、位置図、道路幅員図その他の図書で判断できること。
- 2 予定建築物が社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されることが必要で、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切であることを、土地利用計画図等、事業計画書その他の図書で判断できること。
 - 3 当該施設の規模に見合った駐車場が施設内に設けられることを、土地利用計画図等その他の図書で判断できること。
 - 4 危険防止等の処置が適切になされる計画であることを、危険防止等の処置を記載した図書等で判断できること。
 - 5 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

開発審査会基準第18号
(中山間地域等における住環境の保全を図るための建築行為等)

中山間地域等のうち住環境の保全を図る必要があるものとして市長が指定する地区における建築行為等で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 建築物の用途が1戸の専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であること。
- (2) 申請地がおおむね50以上の建築物の連たんしている土地であること。
- (3) 許可を受ける者が予定建築物に定住する者であること。
- (4) 原則として、あらかじめ当該申請に係る建築計画等について、申請地の地元の自治区と協議が行われていること。
- (5) 申請地の面積が200平方メートル以上かつ1,000平方メートル以下であること。
- (6) 申請地の接する道路が幅員4メートル以上であること。
- (7) 申請地の形状が住環境の保全に適したものであること。
- (8) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。
- (9) 予定建築物の色彩、形態等の外観がその周辺の風致又は景観と著しく不調和でないこと。
- (10) 建築行為等を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

【経過措置】（令和6年7月改正）

令和6年7月1日前行われた都市計画法第29条等の申請については、なお従前の例による。

付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が500平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

中山間地域等のうち住環境の保全を図る必要があるものとして
市長が指定する地区

(平成20年4月1日指定)

(平成27年4月1日一部改正)

市長が指定する地区は、下記のとおりとする。

記

次の各号のいずれかに該当する住居系の市街化区域を含まない小学校区で、原則として農用地区域等の積極的に保存すべき区域を除いた地区とする。

- (1) 当該小学校区内の人口が、おおむね1,000人未満であること。
- (2) 当該小学校区内における直近20年間の人口減少率が10パーセント以上であって、かつ、人口が2,000人未満であること。

【参考】令和5年5月1日現在の対象地区

西広瀬小学校区、東広瀬小学校区、中金小学校区、上鷹見小学校区、
矢並小学校区、豊松小学校区、滝脇小学校区、御作小学校区、幸海小学校区

【経過措置】(平成27年4月改正)

平成27年4月1日(以下「施行日」という。)前に行われた法第29条等の申請又は改正前の豊田市開発審査会基準第18号に適合することを根拠に施行日前に協議を経て、その承認が得られた施行日以後の法第29条等の申請に係る本指定区域の取扱いについては、豊田市開発審査会基準第18号の経過措置を準用する。

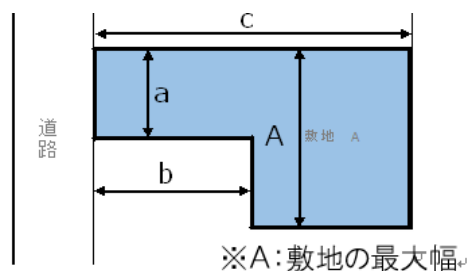
審査基準

- 1 申請地の全体が、「中山間地域等のうち住環境の保全を図る必要があるものとして市長が指定した地区」において、45戸以上の建築物が連たんしている土地(取扱いについては、次の(ア)から(ウ)までのとおり)であることが、縮尺2,500分の1の基本図で確認できること。
 - (ア) 建築物(延べ面積が30平方メートル以上のものに限る。(イ)及び(ウ)において同じ。)の敷地相互の最短距離が55メートルの距離をもって連続していること。
 - (イ) 既に建築物のない宅地(線引き前宅地)にあっても、連続しているものとみ

なす。ただし、戸数には含めない。

(ウ) 戸数の算定に当たっては、同一敷地に複数の棟があるときはそれぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定するものとする。

- 2 予定建築物の用途が1戸の専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 3 許可を受ける者が予定建築物に定住することを、理由書その他の許可を受ける者の意思が確認できる図書で判断できること。
- 4 原則として、あらかじめ当該申請に係る建築計画等について申請者と申請地の地元自治区の間で協議が行われていることを、当該協議書で判断できること。
- 5 申請地の面積が200平方メートル以上かつ1,000平方メートル以下であることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 6 申請地が接する道路が有効幅員4メートル以上確保され、その幅員以上の道路に接続していることが、道路管理幅員図等で判断できること。
- 7 申請地の形状は、次の図に示す a、b、c の条件をすべて満たす住環境に適したものであること。



・下記のすべてに該当すること
 $a > 1/2A$ 、 $b \leq 10\text{m}$ 、 $c \leq 30\text{m}$

- 8 予定建築物の高さが10メートル以下であることを、建物立面図等の図書で判断できること。
- 9 予定建築物の色彩が「豊田市景観計画」の都市近郊自然共生ゾーンの色彩の基準に適合することが、建物立面図等で判断できること。
- 10 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

協議様式（例）

年 月 日

〇〇自治区長 様

住所：〇〇〇〇〇〇〇〇

氏名：〇〇〇〇〇〇〇〇

豊田市開発審査会基準第18号の適用による住宅建築について（協議）

このことについて、下記のとおり建築等の計画をしておりますが、今後、貴自治区における住民となるに当たり、貴自治区のご意見を尊重し参考にしたいので、関係書類を添えて協議いたします。

記

1 建築計画の概要

- (1) 敷地地番
- (2) 敷地面積
- (3) 建築面積及び延床面積
- (4) 建物の高さ
- (5) 敷地整備の内容（外周りの植栽等）
- (6) 排水の方法（排水先等）

2 その他

ア 本申請は、人口減少の区域に住環境の保全を目的としているため、小学校の学区・通学は〇〇小学校へ入校します。

イ 〇〇自治区の規約を厳守します。

※添付図書：確認申請配置図に相当する図面、建物立面図

上記計画について協議しました。

年 月 日

〇〇自治区長 〇〇〇〇 印

開発審査会基準第19号
(相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更)

原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 原則として、建築後10年以上適正に利用された業務用建築物が社会通念上やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- (2) 変更後の建築物の用途は、当初許可等の用途と同種であること。
- (3) 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- (4) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が1,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 原則として、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業務用建築物であって、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。
- 2 用途変更の理由が次のいずれかに該当するやむを得ない事情に基づくものであることを、理由書その他の図書で判断できること。
 - ア 許可等を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になったこと。
 - イ 当該業務用建築物が裁判所の競売又は官公庁の公売に付されたこと。
 - ウ 許可等を受けた者の死亡、重度障がい又は失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になったこと。
 - エ 許可等を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う法人の転業又は廃業により、現在の業務用建築物を、許可等を受けた利用目的どおり使用することが困難になったこと。
- 3 従前の業務用建築物が次の各号に該当していることを、理由書、当該事業所の事業内容を示す添付図書等の図書で判断できること。
 - (1) 別表第1に該当する工場、倉庫、作業所、事務所、店舗、社宅、学生下宿であること。

(2) 豊田市開発審査会基準第8号、第10号、第13号により許可をされたものではないこと。ただし、敷地を拡張している場合は、その敷地を含む。

(3) 特別積合わせ貨物輸送の用に供するものではないこと。

(4) 遊技場及びそれに類する用途ではないこと。

※ここでいう「遊技場」は、建築基準法 法別表第1(イ)欄(4)項で定める遊技場で、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律で規定する、「射幸心をそそるおそれのある遊技」をさせるための営業施設をいう。

4 用途変更後の予定建築物等が次の各号に該当していることを、理由書、建物平面図、建物立面図、求積表(建物と敷地に係るもの)、当該事業所の事業内容を示す添付図書等の図書で判断できること。

(1) 用途変更後の建築物の用途が、別表第1に該当する従前と同種のものであること。

(2) 用途変更後の建築物の用途が、工場、倉庫、作業場である場合は、建築基準法別表第2(ロ)項に掲げる用途に該当しないことを、当該事業所の事業内容を示す添付図書で判断できること。

(3) 用途変更後の建築物の用途が倉庫である場合は、流通業務施設(特別積合わせ貨物輸送含む)の用に供する施設ではないこと。

(4) 用途変更後の建築物の用途が店舗である場合は、法第34条第1号「第1 集落サービス店舗等の別表第1」に定める用途であること。

(5) 用途変更後の用途が自己の業務用であること。ただし、用途変更後の用途が集合住宅(共同住宅、長屋等)の場合を除く。

(6) 許可後に建築(増改築含む)する建築物は、高さが10メートル以下であること。

(7) 用途変更後の事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。また、従前の業務用建築物に比べて環境負荷が悪化しないこと。

(8) 用途変更後の建築物の用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係るものではないこと。

5 開発等を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

別表第1

従前の建築物の用途	用途変更後の建築物の用途
工場	工場
倉庫	倉庫
作業所	作業所
事務所	事務所
店舗	店舗
社宅、学生下宿	集合住宅(共同住宅、長屋等)※社宅、下宿除く

Ⅲ 都市計画法及び都市計画法施行令（抜粋）

1 都市計画法（昭和43年法律第100号）

（開発許可の基準）

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(14) (略)

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(1)～(5) (略)

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 (略)

2 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1)・(2) (略)

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ・ハ (略)

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 (略)

Ⅳ 改正履歴

平成18年 4月 1日施行

平成19年 4月 1日一部改正

平成20年 2月21日一部改正

平成20年 8月22日一部改正

平成20年12月19日一部改正
平成21年 9月14日一部改正
平成22年 1月 1日一部改正
平成25年 4月 1日一部改正
平成26年 2月21日一部改正
平成27年 3月 1日一部改正
平成27年 4月 1日一部改正
平成29年 1月 1日一部改正
平成30年 4月 1日一部改正
令和 元年 6月 1日一部改正
令和 元年12月12日一部改正
令和 4年 7月 1日一部改正
令和 4年12月23日一部改正
令和 5年 5月 1日一部改正
令和 5年 6月29日一部改正
令和 6年 7月 1日一部改正
令和 7年 4月 1日一部改正
令和 8年 4月 1日一部改正