

「開発許可申請の手引き」改正のお知らせ

令和6年12月 建築指導課 開発審査G

「開発許可申請の手引き」を改正します。改正の要点については、以下のとおりです。

■ 盛土規制法みなし許可について

- ・盛土規制法みなし許可となる場合について、必要な手続きや添付書類について記載しました。

■ 「暴力団等に該当しない旨の誓約書」について

- ・「申請者の資力・信用に関する申告書」の添付書類に、「暴力団等に該当しない旨の誓約書」を追加しました。

■ 災害危険区域等の除外（都市計画法第33条第1項第8号）について

- ・「法第33条開発目的別適用条号一覧」において、自己の業務用又はその他の用に供する目的で行う開発行為について、災害危険区域等を開発区域に含むことができないことを記載しました。

■ その他

- ・現行の運用に適合するよう、細かな点について修正しました。

都市計画法に基づく

開発許可申請の手引き

令和6年12月

豊橋市建設部建築指導課

この手引きは豊橋市の取扱いを示したものであり、他の特定行政庁の取扱い基準とは異なる場合がありますので注意してください。

本手引に記載の法令等名は、次のとおり省略しています。

法	都市計画法	(昭和43年 法律第100号)
政令	都市計画法施行令	(昭和44年 政令第158号)
省令	都市計画法施行規則	(昭和44年 建設省令第49号)
細則	豊橋市都市計画法施行細則	(平成11年 豊橋市規則第37号)
手数料条例	豊橋市手数料条例	(平成12年 豊橋市条例第18号)
盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法	(昭和36年 法律第191号)

目 次

第 1	開発許可を要する開発行為（法第 2 9 条）	・ ・ ・ ・ ・	4
第 2	市街化調整区域内でできる開発行為	・ ・ ・ ・ ・	4
第 3	許可申請前の留意事項	・ ・ ・ ・ ・	6
第 4	豊橋市開発許可技術基準	・ ・ ・ ・ ・	7
第 5	開発許可後の留意事項	・ ・ ・ ・ ・	9
第 6	市街化調整区域の建築許可（法第 4 3 条）	・ ・ ・ ・ ・	1 1
第 7	開発行為許可申請書等に添付する図書一覧表	・ ・ ・ ・ ・	1 2
第 8	事前審査	・ ・ ・ ・ ・	1 7
第 9	盛土規制法みなし許可	・ ・ ・ ・ ・	1 8
第 1 0	許可申請等手数料	・ ・ ・ ・ ・	1 9
第 1 1	許可申請書等の提出先	・ ・ ・ ・ ・	1 9
第 1 2	開発許可から建築確認申請までの流れ	・ ・ ・ ・ ・	2 0

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、並びに都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保するための制度です。

第1 開発許可を要する開発行為（法第29条）

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行う土地の区画形質の変更）については、当該開発行為に着手する前に市長の許可が必要です

ただし、市街化区域内における開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為及び市街化調整区域内における農業、林業、漁業の用に供するための開発行為等については、許可を要しません。

※ 特定工作物

- ・第一種特定工作物：コンクリートプラント、アスファルトプラント等周辺地域の環境を悪化させるおそれのあるもの
- ・第二種特定工作物：ゴルフコース並びにその規模が1ヘクタール以上の野球場・遊園地等の運動・レジャー施設及び墓園

※ 区画形質の変更

- ・区画の変更とは、道路等の公共施設を設けて土地の物理的状況の区分することをいう。単なる分合筆（権利区画の変更）は対象としない。
- ・形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的形質を変更することをいい、現況地盤を基準として、切土、盛土又はその合計の高さが概ね1m以上の造成工事を伴うものをいう。

第2 市街化調整区域内でできる開発行為

1 法第29条の開発許可を要しないもの。（法第29条第1項第2～11号）

- (1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従業者の住宅のためのもの。（2号）
- (2) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの。（3号）
- (3) 都市計画事業、土地区画整理事業の施行として行うもの。（4、5号）
- (4) 市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行うもの。（6、7、8号）
- (5) 公有水面埋立事業の施行として行うもの。（9号）
- (6) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの。（10号）
- (7) 通常の管理行為、軽易な行為として行うもの。（11号）

2 法第34条の各号のいずれかに該当し、市長の許可を受けたもの。（法第34条第1～14号）

- (1) 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を営むための店舗等の施設及び公益上必要な建築物。（1号）
- (2) 鉱物資源、観光資源の有効利用上必要な施設。（2号）
- (3) 温度・湿度等特別の条件を必要とする事業用の施設。（3号）

※ 注意事項 政令未制定

- (4) 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設。（4号）
- (5) 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による所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設。（5号）
- (6) 中小企業団地、中小企業の共同化、集団化等に寄与する工場、店舗等の施設。（6号）
- (7) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連（生産活動上）のある工場等の施設。（7号）
- (8) 火薬類取締法に規定する火薬庫等の施設。（8号）
- (9) 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給油所・ドライブイン等の施設。（9号）

(10) 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で行うもので、当該地区計画の内容に適合するもの。(10号)

※ 注意事項 リサーチパーク、サンヒル若松、ふれあいガーデンタウン杉山の3地区については、新築の際には1件ごとに開発許可申請をおこなう必要有

(11) 市街化区域に隣接し、又は近隣する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とするもの。(11号)

※ 注意事項 条例未制定

(12) 市街化区域では困難又は不相当であり、かつ、市街化を促進させないもので、条例において、区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。(12号)

※ 注意事項 条例未制定

(13) 市街化調整区域決定時、既に権利を有していたもの。(6ヶ月以内に届出をしたもので、5年以内に着手するもの)(13号)

(14) 市街化区域では困難又は不相当であり、かつ、市街化を促進させないもので、開発審査会の議を経たもの。(14号)

基準第1号 分家住宅の建築

〃 2号 土地収用対象事業により移転するもの

〃 3号 事業所の社宅及び寄宿舎

〃 4号 大学等の学生下宿等

〃 5号 社寺仏閣及び納骨堂

〃 6号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅

〃 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

〃 8号 幹線道路の沿道等における流通業務施設

〃 9号 有料老人ホーム

〃 10号 地域振興のための工場等

〃 11号 大規模な既存集落における小規模な工場等

〃 12号 介護老人保健施設

〃 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

〃 14号 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

〃 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

〃 16号 市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為

〃 17号 第二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

〃 18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

3 国、県、指定都市等、事務処理市及び(独)都市再生機構等が行うもので、市長との協議が成立したもの(法第34条の2)

第3 許可申請前の留意事項

- 1 建築物等の利用形態により「自己用（自己居住用・自己業務用）」と「その他」の開発に分類されます。

開発行為の目的		利 用 形 態
建 築 物	自 己 用	住宅、ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、保険組合、共済組合が行う宿泊施設、学校法人が建設する学校、駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの）
	そ の 他	分譲住宅、賃貸住宅、社宅、学生下宿、工場が従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘
第一種特 定工作物	自 己 用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
	そ の 他	
第二種特 定工作物	自 己 用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、動物園、植物園
	そ の 他	墓園

- 2 開発の目的に応じて適用基準を限定しており、建築物においては「自己居住用」、「自己業務用」、「その他」の開発により、適用条文が異なります。

3 その他

- (1) 開発許可申請書の提出に際しては、あらかじめ次の事項を調整してください。（法第32条）
 - ア 開発行為に関係ある公共施設の管理者と協議し、その同意を得ること。
 - イ 開発行為に伴い設置される公共・公益施設についてその管理者となる豊橋市（担当課）と協議すること。
- (2) 開発許可に基づく工事により設置された公共施設の管理は、工事完了公告の日の翌日に豊橋市の管理に属し、また、公共施設の用に供する土地も管理者に帰属します。（法第39、40条）
- (3) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の工事に係る設計図書は、設計資格のある者が作成したものであることが必要です。（法第31条）
- (4) 他の法律の許認可等を受けなければならない場合は、所定の手続きをしてください。
農地法、砂防法、森林法、道路法、河川法等

第4 豊橋市開発許可技術基準

開発許可制度の技術に関する運用については、別途「豊橋市開発許可技術基準」があります。

法第33条開発目的別適用条号一覧

都計法 33条 第1項各 号	基 準 内 容	基 準 の 概 要	自 己 用				そ の 他		
			居 住 用 住 宅	業 務 用 建 築 物	第 一 種 特 定 工 作 物	第 二 種 特 定 工 作 物	建 築 物	第 一 種 特 定 工 作 物	第 二 種 特 定 工 作 物
第1号	用途地域等への適合	住居・商業・工業等用途地域に予定建築物の用途が適合していること。	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園等の公共空地の確保等	道路幅員は原則6m以上（やむを得ない場合は5m以上）9m以上は歩車道が分離されていること。 ◆都計令25条、都計則20条、20条の2、24条 公園等は3,000㎡以上の開発に3%以上とする。 ◆都計令25条、都計則21条、25条	×	○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	開発区域の排水は、雨水および汚水を有効に排水できるよう設置すること。 ◆都計令26条、都計則22条、26条	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	開発区域で想定される需要に支障をきたさないように設置すること。	×	○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	地区計画などが定められている場合はこの計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	周辺の環境の保全および開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設などの用途の配分がされていること。 ◆都計令27条	△	△	△	△	○	○	△
第7号	防災、安全措置	軟弱地盤、ガケくずれなどの土地は地盤改良、擁壁など安全な措置がされていること。 ◆都計令28条、都計則23条、27条	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	開発区域内に、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等が含まれていないこと。	×	○	○	○	○	○	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	開発区域が1ha以上に適用される。植物の生育確保のため、樹木の保存、表土の保全を行うこと。 ◆都計令28条の2、都計則23条の2	○	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯	開発区域が1ha以上に適用される。騒音、振動などの環境悪化の防止上必要な緑地帯などの緩衝帯を設けること。 ◆都計令28条の3、都計則23条の3	○	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設	開発区域の面積が40ha以上に適用される。道路、鉄道などの輸送の便などからみて支障がないこと。 ◆都計令24条	○	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力信用	自己用開発は1ha以上に適用される。申請者に当該工事に必要な資力と信用があること。	★	○ (1ha以上) ★	○ (1ha以上) ★	○ (1ha以上) ★	○	○	○
第13号	工事施行者の能力	自己用開発は1ha以上に適用される。工事施工者に当該工事を完成させる能力があること。	★	○ (1ha以上) ★	○ (1ha以上) ★	○ (1ha以上) ★	○	○	○
第14号	関係権利者の同意	開発行為の施行または工事を実施しようとするとき、その妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。	○	○	○	○	○	○	○

(注) ○印：適用 ×印：不適用 △印：開発区域の目的に照らし判断

★印：盛土規制法第15条第2項の規定によるみなし許可の場合は、開発区域の区分・規模によらず適用

第5 開発許可後の留意事項

1 着手届

開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、直ちにその旨を届け出てください。

なお、開発区域の面積が1ヘクタールを超えるものは、工事工程表を添付してください。

2 許可済の標識

工事に着手するときは、施行地区の見やすい場所に必ず次の標識を掲示してください。

都市計画法に基づく開発許可済		
開発許可年月日及び許可番号	年 月 日 第 号	(大きさ)
許 可 権 者	豊橋市長 氏 名	「自己用」
開発区域に含まれる地域の名称		縦 25 cm以上
許可を受けた者の住所、氏名 (名称及び代表者氏名)		横 35 cm以上
工事施行者の住所、氏名 (名称及び代表者氏名)		「その他」
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで	縦 80 cm以上
		横 120 cm以上

盛土規制法みなし許可の場合は、上記の開発許可の標識のほかに、盛土規制法で定める様式の標識を掲げる必要があります。詳細につきましては、「第9 盛土規制法みなし許可」をご参照ください。

なお、盛土規制法で定める様式の標識に、不足する開発許可に関する項目を追記することで、両方を兼ねても構いません。

3 工程報告

工事が次の工程に達する3日前までに、その工程に達する旨を市長に届け出てください。

- (1) 高さ2 m以上の練積み造の擁壁を設置する場合において、基礎を完了するとき
- (2) 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、配筋を完了するとき
- (3) 無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、型枠を完了するとき
- (4) 暗渠を設置するとき
- (5) 側溝を設置するとき
- (6) その他あらかじめ市長が指定する工程

なお、工事の主要な工程又は、上記の工程に達したときは、写真を撮り、当該工事現場に備えておいてください。

4 盛土規制法に基づく中間検査、定期報告

盛土規制法みなし許可の場合で、一定規模以上の盛土・切土の工事がある場合は、盛土規制法に基づく中間検査及び定期報告の手続きを行う必要があります。詳細につきましては、「第9 盛土規制法みなし許可」をご参照ください。

5 工事完了検査

開発区域又は工区について工事が完了したときは、次の各号に掲げる図書を添えて工事完了届を提出し、検査を受けてください。

- (1) 確定平面図（縮尺1／1，000以上） ※2部提出
- (2) 工事の施工状況を示す写真 ※検査後に返却します
- (3) その他市長が必要と認める書類

検査の結果、工事が許可となった開発計画に適合していると認められたときは、検査済証を交付し、その旨を公告します。

なお、公共施設に関する工事が完了したときに検査を受ける場合は、公共施設工事完了届を前記の方法により提出してください。

6 開発許可に基づく地位の承継

相続又は合併により開発許可に関する権原を取得した相続人又は合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人は、許可を受けたものとしての地位をそのまま承継できます。

上記により地位の承継をした者は、直ちにその旨を届け出てください。

7 工事中の建築制限

許可を受けた開発区域内の土地は、開発行為に関する工事の完了公告のあるまでは建築物等を建築することが制限されます。

8 予定建築物等の変更

許可を受けた開発区域内では、原則として開発許可を受けた際の予定建築物等以外の建築物等は建てられないこととなります。

9 開発行為の廃止

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発区域内及び周辺の区域に危険が生じないよう、又交通安全上支障がないよう必要な措置等を講ずるとともに次の図書を添付して廃止届を市長に提出してください。

- (1) 工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類
- (2) 廃止時の当該土地の現況図（縮尺1／2，500以上）（工事に着手している場合に限る）
- (3) 廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1／1，000以上）

第6 市街化調整区域の建築許可（法第43条）

市街化調整区域内では、開発行為のない場合でも原則として建築物を建築することはできませんが、市長の許可を受けることによって建築することができるもの、許可を要しないものがあります。

- 1 法第43条の建築許可を要しないもの。（法第43条第1～5号）
 - (1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅。（本文）
 - (2) 公益上必要な建築物の建築。（本文）
 - (3) 都市計画事業の施行として行うもの。（1号）
 - (4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの。（2号）
 - (5) 仮設建築物の新築。（3号）
 - (6) 公有水面埋立事業等で開発行為が行われた土地の区域内において行うもの。（4号）
 - (7) 通常管理行為、軽易な行為として行うもの。（5号）

- 2 令第36条の各号に該当し、市長の許可を受けたもの。
 - (1) 敷地が次の基準に適合していること。
 - ア 排水施設が適当に配置されていること。（1号イ）
 - イ 地盤が軟弱な土地等にあつては、安全上必要な措置が講ぜられていること。（1号ロ）
 - (2) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合しているもの。（2号）
 - (3) 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。
 - ア 法第34条第1～10号に規定するもの。（3号イ）
 - イ 法第34条第11号の条例に定められたもの。（3号ロ）
 - ウ 法第34条第12号の条例に定められたもの。（3号ハ）
 - エ 法第34条第13号に規定するもの。（3号ニ）
 - オ 市街化区域では建築等が困難又は不適當で、かつ、市街化を促進させないもので、開発審査会の議を経たもの。（3号ホ）

- 3 国、県、指定都市等、事務処理市及び（独）都市再生機構等が行うもので、市長との協議が成立したものの（法第43条第3項）

第7 開発行為許可申請書等に添付する図書一覧表

開発行為許可申請書等の提出部数（変更許可申請も同様）

正 本 1 部 副 本 1 部

ただし、開発審査会の議を経るものの許可申請等の場合は、指定された部数の図書を必要とします。

1 開発行為許可申請図書

図書の種類	明示すべき事項	縮尺	備 考	
開発行為許可申請書				
設計説明書	設計の方針、開発区域内の土地現況土地利用計画、公共施設計画等			自己居住用は不要
設計の概要（自己用）	設計の方針、開発区域内の土地の現況、法第34条各号に適合する理由			
開発区域位置図	開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、名称、排水先の河川への系路、学校、その他目標となる地物及び方位	1/50,000以上		
開発区域区域図	方位、地形、開発区域の境界（赤枠）	1/2,500 (1/3,000)以上		
現況図	方位、地形、開発区域の境界（赤枠）開発区域内及びその周辺の公共施設並びに高さ10m以上の健全な樹木又は樹木の集団及び高さ1mを超える切土又は盛土部分の表土の状況	1/2,500 (1/3,000)以上	<ul style="list-style-type: none"> 等高線は2mの標高差を示すもの。 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が1ha以上のもの。 	
土地の公図の写し	開発区域の境界（赤枠）、並びに土地の地番及び形状			
実測図に基づく公共施設の新旧対照図	方位、開発区域の境界、既存、新設の公共施設の位置及び対照番号、色分け。色分けは次のとおり (新設) (既存) (廃止) 道路 赤 茶 黄 水路 緑 青 空	1/500以上	既存の公共施設がある場合に限る。	
土地利用計画図	方位、開発区域の境界、工区界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び用途、公益的施設若しくは樹木又は樹木の集団並びに緩衝帯の位置及び形状	1/1,000以上		
造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土（茶色）又は盛土（緑色）をする土地の部分の色分け、がけ、擁壁の位置、道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号、縦横断線の位置と記号、工区界、地形（等高線）、宅地の地盤高及び面積	1/1,000以上	<ul style="list-style-type: none"> 小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示する。 	

図書の種類	明示すべき事項	縮尺	備考	
造成計画断面図	切土（茶色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面、擁壁・がけの位置	1/1,000以上	高低差の著しい箇所について作成すること。	
道路縦断面図	測点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	1/500以上	同意・協議書と同じ図面（相違無い旨を表示）以下の図面同じ	
道路横断面図	路面・路盤の詳細、雨水桝及び取付管の形状、道路側溝の位置・形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	1/50以上		
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、排水施設の記号、集水系統ブロック別の記号	1/500 (1/600)以上		
排水施設縦断面図	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水管勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	1/500以上		
排水施設構造図	構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水桝、吐口）	1/50以上	終末処理施設を設置する場合は別に図書を添付すること。	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法、消火栓の位置	1/500 (1/600)以上	小規模開発の場合は、排水計画平面図に合わせ図示してもよい。	自己居住用は不要
防火水槽構造図		1/50以上		自己居住用は不要
がけの断面図	がけの高さ・勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土する前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> ・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけについて作成すること。 ・擁壁で覆われるがけ面については、設計条件を示すこと。 	
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質、水抜穴の寸法・間隔、基礎ぐいの位置・材料及び寸法、原則として構造計算書を添付（練積造は除く。）	1/50以上		

図書の種類	明示すべき事項	縮尺	備考	
防災工事計画平面図	方位、等高線、計画道路線、段切位置、へドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水系路、防災措置時期及び期間	1/1,000以上	原則として1ha以上の造成の場合に添付。	
防災施設構造図		1/100以上	同上	
流量計算書			同上	
公共施設の所有者及び管理者の同意書			法第32条写しを添付	
公共施設の管理者との協議書			法第32条写しを添付	
同意を得たことを証する書類			開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意	
開発区域内の土地の登記事項証明書				
資金計画書	収支計画、年度別資金計画			<ul style="list-style-type: none"> ・自己居住用及び自己業務用で1ha未満は不要 ・盛土規制法のみなし許可の場合は、区分、規模によらず添付が必要
申請者の資力・信用に関する申告書	添付書類一法人の登記事項証明書（個人は住民票抄本）、納税証明書（事業税及び県民税）、暴力団等に該当しない旨の誓約書			<ul style="list-style-type: none"> ・自己居住用及び自己業務用で1ha未満は不要 ・盛土規制法のみなし許可の場合は、区分、規模によらず添付が必要

図書の種類	明示すべき事項	縮尺	備考	
工事施行者の能力に関する申告書	添付書類—法人の登記事項証明書 (個人は住民票抄本)		工事施行者とは、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。	・自己居住用及び自己業務用で1ha未満は不要 ・盛土規制法のみなし許可の場合は、区分、規模によらず添付が必要
設計者資格申告書			・法第31条 ・盛土規制法施行令第21条に該当する工事の場合は、同令第22条に規定する設計者の資格が必要	
法第34条各号に適合することを証する書類			表1参照	
開発区域に接する土地の、土地所有者、建物所有者等への説明経過書	開発区域に接する土地の、土地所有者、建物所有者等への説明経過書 ・一体とみなされる同時期の開発行為の制限 ・開発道路からの建築物に対する高さの制限 ・開発道路を利用するの建築の制限			
盛土規制法に係る土地の求積図	盛土又は切土をする土地の部分の求積に必要な寸法及び算式		盛土又は切土をする厚さが30cmを超える部分について作成	盛土規制法のみなし許可への該当・非該当の判断のため必要
宅地造成及び特定盛土等に関する工事の概要				盛土規制法のみなし許可の場合は添付
その他	その他市長が必要と認める図書			

- 注意 1 公共施設に関する同意書、協議書等該当するものがない場合は、添付する必要はありません。
2 設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければなりません。(規則第16条第6項)

表1 法第34条各号に適合することを証する書類の例

該当号	内 容	添付すべき図書及び記入すべき事項
1号	日用品店舗等	周辺建物の用途別現況図・配置図、販売・加工・修理等の業務の内容（商品名、作業内容・規模等）
2号	資源の活用	資源の埋蔵・分布等の状況を示す図面、利用目的・利用方法・利用対象規模等、施設の配置図
4号	農林漁業用施設	利用目的・利用方法・利用対象・規模等、生産地との関係・取扱量
6号	中小企業団地	全体計画図、事業の概要を説明する書類
7号	関連工場	既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等）、申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等）、両工場の作業工程における関連、両工場間の取引高及び全体との比率、原材料・製品等に関する輸送計画
8号	火薬類	周辺の建物の現況図 火薬類の貯蔵に関する概要書等
9号	給油所 火薬類製造所	附近の状況を示した図面 火薬類製造所にあつては、火薬類製造に関する概要書等
13号	既存権利	既得権を有していたことを証する書類（登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可書等の写）、申請者の職業（法人にあつては業務の内容）に関する書類（ただし、自己の居住用の場合は除く）

2 建築許可申請図書

図書の種類	明示すべき事項等	縮尺
建築等許可申請書		
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設	$\frac{1}{2,500} \sim \frac{1}{3,000}$
敷地現況図	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 	$\frac{1}{200}$ 以上
建築物等各階平面図		$\frac{1}{200}$ 以上
建築物等立面図	最高の高さ	$\frac{1}{200}$ 以上
土地の登記事項証明書及び公図の写し		
法第34条各号に適合することを証する書類	表1参照	
その他		

注意1 詳細は添付図書一覧表を参照。

第8 事前審査

許可申請後に手数料の額に係わる面積や審査基準に関係する項目に大幅な変更が生じると、審査工程のやり直しが生じるため、許可を申請する前に、その計画について事前に許可の要否や許可の見通しがあるのかを、確認する必要があります。

現地調査（事前審査）依頼票に必要書類を添えて、建築指導課に正本1部を提出してください。

現地調査（事前審査）依頼票は、受付後、概ね10日以内で回答します。

様式は、豊橋市建築指導課のホームページで公表しています。

URL : <https://www.city.toyohashi.lg.jp/5440.htm>

第9 盛土規制法みなし許可

盛土規制法第15条第2項により、宅地造成等工事規制区域内における許可対象工事で、区域指定後に都市計画法に基づく開発許可を受けた開発行為は、盛土規制法による許可を受けたものとみなします。このため、盛土規制法に基づく許可申請は不要となりますが、中間検査、定期報告及び標識掲示等が必要となります。

当該開発行為に係る許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなるため、留意してください。

【盛土規制法のみなし許可に該当する開発行為の取扱い】

○盛土規制法に基づく手続き

標識掲示、中間検査、定期報告及び完了後の保全義務等の対象となります。

中間検査及び定期報告の対象規模や手続きにつきましては、「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引」内の「5.2節 検査・定期報告等」をご参照ください。

標識、中間検査申請及び定期報告等の様式につきましては、建築指導課ホームページ内の「盛土規制法 様式等のダウンロード」からダウンロードできます。

○都市計画法第33条第1項第7号の基準への適合

都市計画法の規定により、盛土規制法の技術的基準への適合が必要です。

○都市計画法第33条第1項第12号、第13号の適用拡大

都市計画法の規定により、自己の居住用または1ha未満の自己の業務用であっても、申請者の資力・信用及び工事施行者の能力の基準に適合が必要です。

必要な添付書類につきましては、「第7 開発行為許可申請書等に添付する図書一覧表」をご参照ください。

○設計者の資格について（盛土規制法施行令第21条、第22条）

開発行為に係る工事が、次のいずれかに該当する場合は、盛土規制法で定める資格を有する者の設計によらなければなりません。

① 高さが5 mを超える擁壁の設置

② 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える場合の排水施設の設置

詳細につきましては、「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引」内の「2.3節 資格を有する者の設計対象工事、設計者の資格（政令第21条、第22条）」をご参照ください。

なお、都市計画法第31条に定める設計者の資格とは必要とされる資格が異なりますので、ご注意ください。

○是正措置及び罰則の適用

都市計画法の是正措置と罰則のほか、盛土規制法の是正措置と罰則も適用されます。

○開発許可後に変更が生じ、盛土規制法の規制対象規模となった場合の取扱い

当初の開発許可では盛土規制法の許可対象規模に該当せず、盛土規制法のみなし許可扱いとされていなかった工事が、その後の変更により、許可対象規模に該当した場合は、都市計画法の変更許可を受けただけでは盛土規制法のみなし許可扱いとはなりません。都市計画法の変更許可申請と同時に、新たに盛土規制法の許可を受けていただく必要がありますので、ご注意ください。

【盛土規制法に関する資料の掲載ページについて】

「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引」

URL：<https://www.city.toyohashi.lg.jp/57799.htm>

「盛土規制法 様式等のダウンロード」

URL：<https://www.city.toyohashi.lg.jp/61033.htm>

第 10 許可申請等手数料

1 開発許可申請

開発区域の面積 (ha)	自己居住用の手数料 (円)	自己業務用の手数料 (円)	左記以外の手数料 (円)
0.1 未満	8,600	13,000	86,000
0.1~0.3 未満	22,000	30,000	130,000
0.3~0.6 "	43,000	65,000	190,000
0.6~1.0 "	86,000	120,000	260,000
1.0~3.0 "	130,000	200,000	390,000
3.0~6.0 "	170,000	270,000	510,000
6.0~10.0 "	220,000	340,000	660,000
10.0 以上	300,000	480,000	870,000

2 開発行為変更許可申請

変更にかかる手数料は、下記に掲げる額を合算した額とする。ただし、その額が 87 万円を超えるときは 87 万円を限度とする。

(1) 開発行為に関する設計の変更

開発区域の面積に応じ上記表に規定する額の 1 / 10

(2) 新たな土地編入にかかる変更

新たに編入された開発区域の面積に応じて規定する額

(3) その他の変更 10,000 円

3 盛土規制法に基づく中間検査申請 (※盛土規制法みなし許可の場合)

盛土規制法みなし許可の場合で、中間検査を申請する際には、開発許可申請手数料のほかに以下の表に示す中間検査申請手数料が別途必要となります。

中間検査申請

盛土または切土をする土地の面積 (㎡)	手数料 (円)
500以内	3,000
500を超え 1,000以内	3,000
1,000を超え 2,000以内	4,000
2,000を超え 3,000以内	5,000
3,000を超え 5,000以内	6,000
5,000を超え 10,000以内	6,000
10,000を超え 20,000以内	6,000
20,000を超え 40,000以内	13,000
40,000を超え 70,000以内	25,000
70,000を超え 100,000以内	43,000
100,000超	61,000

4 建築等許可申請

敷地の面積 (ha)	手 数 料 (円)
0.1 未満	6,900
0.1~0.3 未満	18,000
0.3~0.6 〃	39,000
0.6~1.0 〃	69,000
1.0 以上	97,000

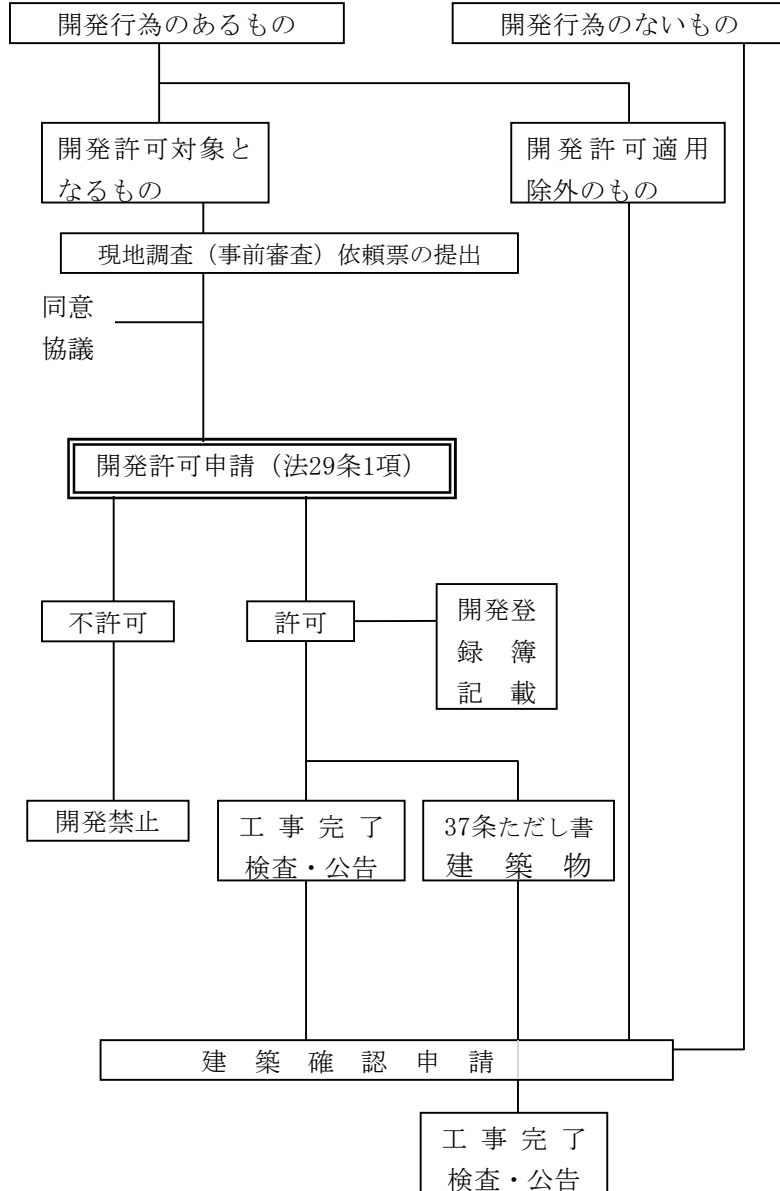
第 1 1 許可申請書等の提出先

豊橋市建設部建築指導課開発審査G

(0532) 51-2585

第12 開発許可から建築確認申請までの流れ

市街化区域で 建築物を建築するとき



市街化調整区域で 建築物を建築するとき

