

都市計画法に基づく

開発許可申請の手引き

令和7年8月



目 次

第 1	開発許可を要する開発行為（法第 2 9 条）	・ ・ ・ ・ ・	1
第 2	市街化調整区域内でできる開発行為	・ ・ ・ ・ ・	2
第 3	許可申請前の留意事項	・ ・ ・ ・ ・	4
第 4	技術基準のあらまし（法第 3 3 条）	・ ・ ・ ・ ・	6
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	許可申請等手数料	・ ・ ・ ・ ・	1 7
第 9	許可申請書等の提出先	・ ・ ・ ・ ・	1 8
第 1 0	開発許可から建築確認申請までの流れ	・ ・ ・ ・ ・	1 9

この手引きは愛知県の取扱いを示したものであり、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市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。
なお、都市計画区域内であって区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）が定められていない区域（いわゆる「非線引区域」）の扱いについては、愛知県内に該当する区域がないため省略しています。

宅地造成及び特定盛土規制法に関する手続きについては、愛知県都市・交通局都市計画課盛土対策室ホームページを確認してください。

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知事の許可が必要です。（ただし、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市にあっては各市長の許可。以下同じ。（１８ページ参照））

ただし、市街化区域内における開発行為の規模が５００平方メートル未満の開発行為（豊橋市始め東三河地域の５市並びに豊田市の一部（旧藤岡町）及び岡崎市の一部（旧額田町の一部）においては１，０００平方メートル未満の開発行為）、準都市計画区域における開発区域の面積が３，０００平方メートル未満の開発行為、都市計画区域外における開発区域の面積が１ヘクタール未満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

※ 準都市計画区域

都市計画区域外において、積極的な整備または開発を行う必要はないものの、そのまま土地利用を整序し、または環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市として整備、開発および保全に支障が生じるおそれがある区域。

平成１２年の法律の改正により、平成１３年５月１８日以降、準都市計画区域にあっては３，０００㎡以上の開発行為、都市計画区域外であっても、１ヘクタール以上の開発行為については、許可が必要となりました。

※ 準都市計画区域：新城市の一部（旧鳳来町の一部）

都市計画区域外：豊田市の一部（旧小原村、旧足助町、旧下山村、旧旭町及び旧稲武町）、岡崎市の一部（旧額田町の一部）、新城市の一部（旧鳳来町の一部及び旧作手村）、設楽町、東栄町、豊根村

（平成２２年１２月２４日に、新城市の一部（旧鳳来町の一部）が準都市計画区域に指定され、岡崎市の一部（旧額田町の一部）が都市計画区域に編入されました。）

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、知事の許可を受けたもの。(法第34条第1～14号)
 - (1) 日常生活上必要な物品の販売、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)~~
 - ※ 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) 災害危険区域等の区域内に存する施設に代わるべき施設(8号の2)
 - (10) 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)
 - (11) 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)
 - (12) 市街化区域に隣接又は近接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)
 - (13) 市街化区域では困難又は不適當であり、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 (11)、(12)の条例は平成23年 7月19日 公布
平成23年10月 1日 施行
 - (14) 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)
 - (15) 市街化区域では困難又は不適當であり、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

- 〃 2号 ~~沿道サービス施設のドライブイン~~ (削除。法第34条9号へ)
- 〃 3号 土地収用対象事業により移転するもの
- 〃 4号 事業所の社宅及び寄宿舍
- 〃 5号 大学等の学生下宿等
- 〃 6号 社寺仏閣及び納骨堂
- 〃 7号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅
- 〃 8号 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張
- 〃 9号 幹線道路の沿道等における流通業務施設
- 〃 10号 有料老人ホーム
- 〃 11号 地域振興のための工場等
- 〃 12号 大規模な既存集落における小規模な工場等
- 〃 13号 介護老人保健施設

- 〃 14号 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置
- 〃 15号 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
- 〃 16号 相当期間適正に利用された住宅等の用途変更
- 〃 17号 既存の宅地における開発行為又は建築行為等
- 〃 18号 社会福祉施設
- 〃 19号 相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更
- 〃 20号 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物
- 〃 21号 農家レストラン

上記のほか、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律に基づき認定された総合化事業計画に記載の直売所については、立地基準の審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準のみの審査で許可を受けることが出来ます。

- 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、知事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（自己の居住用・自己の業務用）」と「その他のもの」の開発に分類されます。

開発行為の目的		利 用 形 態
建 築 物	自己の居住用	住宅
	自己の業務用	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）
	その他のもの	分譲住宅（戸建、長屋、共同）、賃貸住宅（戸建、長屋、共同）、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
第一種特定工作物	自己の業務用	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
	その他のもの	
第二種特定工作物	自己の業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、動物園、植物園
	その他のもの	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「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他のもの」の開発により、適用条文が異なっています。

- 3 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可（以下、開発許可という。）を受けたもので、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、盛土規制法という。）第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する工事については、盛土規制法第15条第2項及び第34条第2項の規定により、盛土許可を受けたものとみなされます（以下、みなし許可という。）。

都市計画		都市計画法開発許可 ^{※1}			盛土規制法許可 ^{※2}		
		区域区分	面積	許可処分	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域	
都市計画区域	市街化区域	豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市、新城市の一部、旧藤岡町	1,000㎡以上	許可	みなし許可	(県管轄に該当区域なし)	
			1,000㎡未満	許可不要	(500㎡超又は高さ要件Aに該当)許可		
		上記以外	500㎡以上	許可	(500㎡超又は高さ要件Aに該当)みなし許可		
			500㎡未満	許可不要	(高さ要件Aに該当)許可		
	市街化調整区域 (立地基準適用)	原則すべて	(開発行為有)許可	(500㎡超又は高さ要件Aに該当)みなし許可			
			(開発行為無)建築許可	—			
	準都市計画区域	新城市（旧鳳来町）の一部	3,000㎡以上	許可	みなし許可		
			3,000㎡未満	許可不要	(500㎡超又は高さ要件Aに該当)許可		
区域外	旧小原村、旧足助町、旧下山村、旧旭町、旧稲武村、岡崎市の一部、新城市の一部 ^{※3} 、設楽町、東栄町、豊根村、離島	10,000㎡以上	許可	みなし許可	みなし許可		
		10,000㎡未満	許可不要	(500㎡超又は高さ要件Aに該当)許可	(3,000㎡超又は高さ要件Bに該当)許可 (500㎡超又は高さ要件Aに該当)届出		

※1：主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的に行う土地の区画形質の変更（30cm以上の切盛）を対象

※2：高さが2m以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が30cmを超えない盛土又は切土をするものは対象外

※3：岡崎市の一部とは旧額田町の一部、新城市の一部とは旧鳳来町の一部と旧作手村

【高さ要件A】①盛土で高さ1m超の崖、②切土で高さ2m超の崖、③盛切で高さ2m超の崖（①、②除く）、④盛土で高さ2m超（①、③除く）

【高さ要件B】①盛土で高さ2m超の崖、②切土で高さ5m超の崖、③盛切で高さ5m超の崖（①、②除く）、④盛土で高さ5m超（①、③除く）

4 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市町村等と協議すること。

(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、特別な場合を除き、工事完了公告の日の翌日に市町村の管理に属し、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）

なお、盛土規制法の規制対象となる場合で、高さ5メートルを超える擁壁、盛土又は切土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設を設置する工事は、盛土規制法に規定される設計資格のある者が設計したものであることが必要です。（盛土規制法第13条第2項及び第31条第2項）

資格を有する者の設計を必要とする条件

開発面積	盛土規制法 施行令第21条※	設計者の資格		備考
		開発許可	みなし許可	
1ha未満	○該当する	不要	要	開発許可は、盛土規制法の技術基準（第13条又は第31条）の適合を要することから、みなし許可に関わらず盛土規制法施行令第21条に該当するか確認が必要となる。
	×該当しない		不要	
1ha以上	○該当する	要	要	
	×該当しない		不要	

※高さ5メートルを超える擁壁、盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設を設置する工事

開発許可を必要とする工事で盛土規制法の規制対象となる工事では、専攻が都市計画又は造園、若しくは技術士の技術部門が上下水道部門又は衛生工学部門の場合は、資格を有する者の設計として認められませんのでご注意ください。

設計者の資格要件早見表

（凡例）○：適合、×：不適合

最終学歴又は資格	専攻又は技術部門	実務経験		開発許可	盛土許可	備考
		関連技術	経験年数			
大学院、研究科	土木又は建築	宅地開発	1年以上	○	○	在学1年以上
		土木又は建築	1年以上	×	○	
		都市計画又は造園	宅地開発	1年以上	○	×
大学（短大除く）	土木又は建築	宅地開発	2年以上	○	○	
		土木又は建築	2年以上	×	○	
		都市計画又は造園	宅地開発	2年以上	○	×
短期大学（就業年数3年の課程（ただし、夜間を除く））	土木又は建築	宅地開発	3年以上	○	○	専門職大学前期課程を含む
		土木又は建築	3年以上	×	○	
		都市計画又は造園	宅地開発	3年以上	○	×
短期大学、専門学校（上記を除く）	土木又は建築	宅地開発	4年以上	○	○	
		土木又は建築	4年以上	×	○	
		都市計画又は造園	宅地開発	4年以上	○	×
高等学校、中等学校	土木又は建築	宅地開発	7年以上	○	○	
		土木又は建築	7年以上	×	○	
		都市計画又は造園	宅地開発	7年以上	○	×
その他	土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験（宅地開発に関する技術に関する7年以上を含む）			○	○	都計、造園以外で10年以上なら○ 一般財団法人全国建設研修センターが行う講習を修了した者
	土木又は建築の技術に関して10年以上の実務経験			○	○	
技術士	建設部門	宅地開発	2年以上	○	○	
		—	—	×	○	
	上下水道部門	宅地開発	2年以上	○	×	
	衛生工学部門	宅地開発	2年以上	○	×	
	農業部門	—	—	×	○	
	森林(林業)部門	—	—	×	○	
一級建築士	水産部門	—	—	×	○	(選択科目) 水産土木に限る
	—	宅地開発	2年以上	○	○	
	—	—	—	×	○	

※開発面積20ha以上の場合

上表のいずれかに該当し、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるもの

(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 技術基準のあらまし（法第33条）

1 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内の開発行為

開発区域が盛土規制法の規定により指定された宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域を含む場合は、都市計画法第33条第1項第7号の規定により、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置について、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合していること。

2 都市計画施設

公共施設等に関する都市計画が定められている場合には、当該開発計画がこれらの都市計画に適合していること。

3 宅地の面積

戸建住宅の一面地の面積は、原則として160平方メートル以上とすること。

4 道路計画

道路は、区域外の既存道路及び都市計画道路等の機能を阻害しないよう、かつ、次の基準に適合して配慮されること。

- (1) 開発区域内の道路の幅員は、原則として6メートル（主として住宅用以外のもので敷地面積が1,000平方メートル以上のものは9メートル）以上とし、路面は原則としてアスファルト舗装とする。
- (2) 開発区域内の主要な道路は、原則として区域外の幅員6.5メートル（主として住宅用以外のものは9メートル）以上の道路に接続すること。
- (3) 20ヘクタール以上の開発は、各敷地から250メートル以内に幅員12メートル以上の道路を配置する。
- (4) 幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (5) 道路は、原則として階段状又は袋路状としないこと。

5 公園、緑地計画

公園等の設置にあたっては、その面積を下表に掲げる値以上とし、公園等の機能を有効に発揮できるような位置とする。

開発区域の面積	公 園 等 の 面 積
0.3ha以上1ha未満	開発区域面積の3%以上
1ha以上5ha未満	開発区域面積の3%以上でかつ300㎡以上のものが1箇所以上
5ha以上20ha未満	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (うち1,000㎡以上のものが1箇所以上)
20ha以上	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (うち1,000㎡以上のものが2箇所以上)

5ヘクタール未満の開発行為でやむを得ないと認められる場合及び5ヘクタール以上の開発行為で予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、緑地又は広場とすることができる。

緑地については、別に、愛知県土地開発行為に関する指導基準、森林法、自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑地の確保に関する基準等があります。

6 排水計画

開発区域の排水は、雨水及び汚水を有効に排出できるよう次の基準により設置すること。

- (1) 区域外の下水道、排水路、河川その他の排水施設等に接続していること。
- (2) 雨水以外の下排水は、原則として暗渠により排出すること。
- (3) 排水計算をするときの計画雨水量の算定は、合理式による。

この場合、降雨強度の算定は、タルボット式によるが、開発区域が1ヘクタール未満の場合は120mm/h

としてよい。

7 敷地の安全

切土、盛土等により宅地を造成するときは、次のことを十分留意のうえ設計されていること。

- (1) 斜面（法面）の勾配は、原則として 30° 以下とすること。
- (2) 斜面の勾配が 30° を超える場合は、原則として擁壁で保護すること。
- (3) 擁壁の構造は、盛土規制法の規定に基づく基準によること。
- (4) 地下水等の影響で地盤のゆるみ又はすべりが生ずるおそれがあるときは、排水管を設置する等地盤の安全上必要な措置をとること。
- (5) 傾斜地に盛土する場合は、段切り等すべりを生じないよう必要な措置をとること。
- (6) 盛土する場合は、おおむね30センチメートル以下ごとに土を盛り、その層を盛るごとに、ローラー等の建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じ地滑り抑止ぐい等を設置すること。
- (7) 切土又は盛土する場合に、地下水により崖崩れ等のおそれがあるときは、地下水を排出する排水施設を設置すること。

8 消防施設計画

消防水利施設の計画にあたっては、当該開発区域を所管する消防長又は消防署長（消防本部又は消防署が設置されていない町村にあつては当該町村長）と協議しなければならない。

9 敷地境界

開発行為完了後隣地との境界の紛争を避けるため、土地の境界は耐蝕性材質の杭で明示すること。

10 その他

市町村が条例により、技術基準の強化又は緩和（法第33条第3項）や、建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めている（法第33条第4項）場合があります。

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			その他のもの	
			居住用 住宅	業務用 建築物	特定 工作物	建築物	特定 工作物
第1号	用途地域等 への適合	予定建築物等の用途が、用途地域等に定める用途の制限に適合していること。	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園 等の公共空地の確保等	道路、公園等の公共空地が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が区域外の相当規模の道路に接続すること。 ◆都計令25条、都計則20条の2、21条、24条、25条	×	○	○	○	○
第3号	排水施設	開発区域内の排水施設は、雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できるよう配置すること。 ◆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配置すること。	×	○	○	○	○
第5号	地区計画等	地区計画等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	周辺の環境の保全及び開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設等の用途の配分がされていること。また、主として住宅を建築する目的で行う開発行為は、居住者の有効な利用が確保されるよう公益的施設を配置すること。 ◆都計令27条	△ 20ha 以上	△ 20ha 以上	△ 20ha 以上	△ 20ha 以上	△ 20ha 以上
第7号	防災、安全 措置	地盤沈下、崖崩れ等の災害を防止するため、地盤改良、擁壁等の設置を行うこと。 ◆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、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。 ◆都計令23条の2	×	○	○	○	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	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23条の3、28条の2、都計則23条の2	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上
第10号	緩衝帯	騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緩衝帯を配置すること。 ◆都計令23条の4、28条の3、都計則23条の3	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上	○ 1ha 以上
第11号	輸送施設	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	○ 40ha 以上	○ 40ha 以上	○ 40ha 以上	○ 40ha 以上	○ 40ha 以上
第12号	申請者の資力信用	申請者に当該工事に必要な資力と信用があること。 ◆都計令24条の2	×※	○ 1ha 以上※	○ 1ha 以上※	○	○
第13号	工事施行者の能力	工事施行者に当該工事を完成させる能力があること。 ◆都計令24条の3	×※	○ 1ha 以上※	○ 1ha 以上※	○	○
第14号	関係権利者の同意	開発行為の施行又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

(※) 盛土規制法の規制対象となる場合は、面積によらずすべての場合において適用される。

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

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	愛知県知事 氏 名	「自己用」 縦 25 cm以上 横 35 cm以上
開発区域に含まれる地域の名称		「その他」 縦 80 cm以上 横 120 cm以上
許可を受けた者の住所及び氏名 (名称及び代表者氏名)		
工事施行者の住所及び氏名 (名称及び代表者氏名)		
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで	

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知事に届け出てください。

- (1) 高さ2メートル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) その他あらかじめ知事が指定する工程。

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 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。

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。

- (1) 確定平面図（縮尺1/1,000以上）
- (2) 公共施設表示図（縮尺1/500以上）
- (3) その他知事が必要と認める書類

5 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。

6 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。

7 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。

8 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、また、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知事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、知事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）

※ 都市計画法上、適正に立地している市街化調整区域内の既存建築物を、次の1及び2の要件を満たす選挙事務所として、公職選挙法に規定する選挙の公示または告示から開票までの期間（一般的な準備及び後片付け期間を含む。）のみ一時的に使用する場合は、都市計画法第42条及び第43条に規定する「用途の変更」に該当しないものとして扱います。

- 1 当該選挙事務所を使用して選挙活動を行う候補者及び活動対象とする選挙が特定できること。
- 2 選挙の終了後は速やかに当該選挙事務所を撤収すること。

- 2 令第36条の各号に該当し、知事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 地盤の沈下、崖崩れ等の災害防止のため、当該土地について、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、知事との協議が成立したもの。（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 2 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。

施行区域が2以上の市町村にわたるときの、副本の部数は、当該市町村の数に1を加えた数とします。

表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			変更許可申請の場合は、開発行為変更許可申請書	
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		細則第4条	自己居住用は不要
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、排水先の河川への経路、学校、その他目標となる地物及び方位	1/50,000 以上	規則第17条	
開発区域区域図	方位、都道府県界、市町村界、都市計画区域界、地形、開発区域の境界（赤枠）	1/2,500 (1/3,000) 以上	規則第17条	
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	規則第16条 ・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つては規模が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		細則第3条第1項第2号	
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	規則第16条	
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、がけ・擁壁の位置、道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号、縦横断線の位置及び記号、工区界、地形（等高線）、宅地の地盤高及び面積	1/1,000 以上	規則第16条 ・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。	
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	規則第16条 高低差の著しい箇所について作成すること。	
道路縦断図	測点、勾配、計画高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	1/500 以上		
道路横断図	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	規則第16条	
排水施設縦断図	マンホール記号、マンホールの種類・位置及び深さ、排水管路勾配、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	終末処理施設を設ける場合は、その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	規則第16条 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	規則第16条 ・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、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を超えるがけについて作成すること。 ・擁壁及び崖面崩壊防止施設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	1/50以上	規則第16条	

	盤の土質、水抜穴の寸法・間隔、基礎杭の位置・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。）			
崖面崩壊防止施設の断面図	崖面崩壊防止施設の寸法及び勾配、崖面崩壊防止施設の材料の種類及び寸法、崖面崩壊防止施設を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに透水層の位置及び寸法	1/50以上		
防災工事計画平面図	方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置・形状・寸法及び名称、流土計画、工事中の雨水排水経路、防災措置時期及び期間	1/1,000以上	原則として1 ha以上の場合に添付	
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 正本に添付（副本には写しを添付）	
公共施設の管理者との協議書			法第32条 正本に添付（副本には写しを添付）	
同意を得たことを証する書類	施行の妨げとなる権利(所有権等)を有する者の同意		細則第5条	
開発区域内の土地の登記事項証明書			細則第3条第1項第1号 正本に添付（副本には写しを添付）	
資金計画書	収支計画、年度別資金計画		規則第16条第5項	自己居住用及び自己業務用で1 ha未満は不要※
申請者の資力・信用に関する申告書	添付書類1—法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証する書類。） 添付書類2—法人事業税及び特別法人事業税又は地方法人事業税（個人の場合は個人事業税）並びに都道府県民税の納税証明書		細則第3条第2項	
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（個人の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証する書類。）		細則第3条第3項 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1 ha未満は不要※
設計者資格申告書			細則第6条	1 ha未満は不要※
法第34条各号			表2参照	

に適合することを証する書類			正本に添付（副本には写しを添付）	
委任状			申請の手続きを委任した場合に限る。	
その他知事が必要と認めた書類				

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 設計図書には、作成した者がその氏名を記載すること。（規則第16条第6項）

※ 盛土規制法の規制対象となる場合は面積によらず必要となります。

表2 法第34条各号に適合することを証する書類（参考）

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	周辺の居住状況がわかる図面、販売・加工・修理等の業務の内容（商品名、作業内容・規模等）、営業に必要な免許証等の写し
2号	資源の活用	事業の概要を説明する書類（資源の埋蔵・分布等の状況を示す図面、使用目的・利用方法・利用対象、規模等）、施設の配置図、事業に必要な登録等の写し
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
5号	農林業等活性化施設	全体計画図、事業の概要を説明する書類
6号	中小企業団地	全体計画分布状態がわかる図面、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	周辺建物の分布状態がわかる図面、火薬類の貯蔵に関する概要書等
9号	道路管理施設 休憩所等 給油所等 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
10号	地区計画又は 集落地区計画 施設	全体計画図、事業の概要と説明する書類
11号	条例で指定した土地の区域内において行う開発行為	
12号	市街化を促進する恐れがない等と認められる条例で定める開発行為	
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し）、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）

表3 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	・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	細則第17条	$\frac{1}{200}$ 以上
建築物等立面図	細則第17条	$\frac{1}{200}$ 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2参照	
その他		

第 8 許可申請等手数料（愛知県の場合）

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	9,200	14,000	92,000
0.1~0.3 未満	23,000	32,000	140,000
0.3~0.6 //	46,000	70,000	200,000
0.6~1.0 //	92,000	130,000	280,000
1.0~3.0 //	140,000	210,000	420,000
3.0~6.0 //	180,000	290,000	550,000
6.0~10.0 //	230,000	360,000	710,000
10.0 以上	320,000	510,000	930,000

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 93 万円を超えるときは 93 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 11,000 円

3 建築等許可申請

敷地の面積 (ha)	手 数 料 (円)
0.1 未満	7,300
0.1~0.3 未満	19,000
0.3~0.6 //	42,000
0.6~1.0 //	74,000
1.0 以上	100,000

第9 許可申請書等の提出先

開発許可申請書等は開発区域に係る市町村に提出してください。審査は下記の課で行います。

愛知県尾張建設事務所建築課	(052)	961-1845
知多	〃	(0569) 21-3316
西三河	〃	(0564) 27-2735
東三河	〃	(0532) 52-1315

なお、名古屋市は指定都市、豊橋市、岡崎市、一宮市及び豊田市は中核市、春日井市は施行時特例市（以下「指定都市等」という。）並びに瀬戸市、半田市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、安城市、西尾市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知立市及び田原市は事務処理市として、これらの区域内においてはそれぞれの市長が行います。

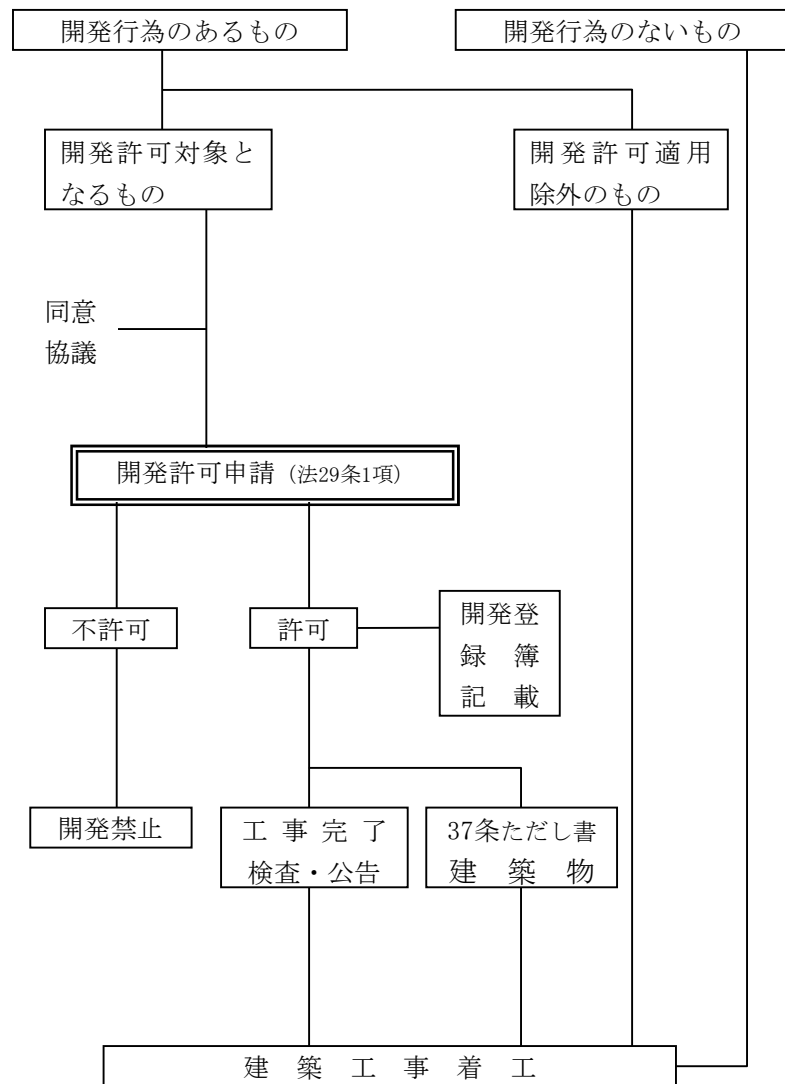
各市の担当課は次のとおりです。

名古屋市住宅都市局建築指導部開発指導課	(052)	972-2770
豊橋市建設部建築指導課	(0532)	51-2585
岡崎市都市政策部建築指導課	(0564)	23-6253
豊田市都市整備部開発調整課	(0565)	34-6744
一宮市建築部建築指導課	(0586)	28-8646
春日井市まちづくり推進部建築指導課	(0568)	85-6327
瀬戸市都市整備部都市計画課	(0561)	88-2686
半田市建設部建築課	(0569)	84-0671
豊川市建設部建築課	(0533)	89-2318
津島市まちづくり推進部都市計画課	(0567)	55-9627
碧南市建設部建築課	(0566)	95-9907
刈谷市建設部建築課	(0566)	62-1021
安城市建設部建築課	(0566)	71-2241
西尾市都市整備部建築課	(0563)	65-2148
犬山市都市整備部都市計画課	(0568)	44-0331
江南市都市整備部建築課	(0587)	54-1111 <代表>
小牧市建設部建築課	(0568)	76-1194
稲沢市まちづくり部建築課	(0587)	32-1111 <代表>
東海市都市建設部建築住宅課	(052)	613-7814
大府市都市整備部都市政策課	(0562)	45-6314
知立市建設部建築課	(0566)	95-0128
田原市都市建設部建築課	(0531)	27-8606

※ 指定都市等及び事務処理市においては、それぞれ独自に許可等の基準、申請書の提出部数、申請手数料を定めている場合がありますので、該当する市へお問い合わせください。

第10 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

