

「豊田市開発事業に係る手続等に関する条例」に関するよくある質問

目次

1 住民周知に関すること

Q1-1	住民説明に用いる資料について、所定の様式等がありますか？
Q1-2	標識について、所定の様式や素材の指定はありますか？
Q1-3	標識はいつまで設置しなければなりませんか？
Q1-4	近隣住民等への説明について、建築物自体は開発事業区域の境界線から10メートル以内には入っていないが、建築物の建っている敷地が10メートル以内に入っている場合、この建築物の居住者、占有者及び所有者は住民説明の対象者となりますか？
Q1-5	住民説明の対象範囲内に共同住宅が含まれる場合、共同住宅のオーナーは住民説明の対象者となりますか？
Q1-6	標識の設置と住民説明後、承認申請書はいつから提出できるのですか？
Q1-7	近隣住民及び周辺住民への説明会があった場合、要望書はいつまで提出できますか？
Q1-8	要望書を提出した場合、要望の内容はどの程度事業計画に反映されるのですか？

2 書類作成及び事務手続に関すること

Q2-1	説明状況報告書、協議申出書及び承認申請書は、それぞれ何部提出するのですか？
Q2-2	この条例には、着手及び完了の手続はありますか？

3 対象行為に関すること

Q3-1	隣接する2つ以上の敷地において、それぞれ500平方メートル未満で都市計画法の許可申請を行うが、開発行為は一括で行う場合は、条例第6条第4号に該当しますか？
Q3-2	条例第6条第8号について、「土地の区画形質の変更」とは具体的にどういったものが該当しますか？
Q3-3	農地のかさ上げ行為は、「土地の区画形質の変更」に該当しますか？
Q3-4	都市計画法第29条第1項第2号、第3号又は第11号（都市計画法適用除外）に該当する開発事業は、条例第6条第4号の「許可を要するもの」に該当しますか？

1 住民周知に関すること

Q 1-1	住民説明に用いる資料について、所定の様式等がありますか？
A 1-1	住民説明に用いる資料については、運用の手引き132ページを参照してください。計画する開発事業の計画概要を周知することが目的ですので、分かりやすい資料を用いて説明をするようにしてください。
Q 1-2	標識について、所定の様式や素材の指定はありますか？
A 1-2	様式については、規則第5条に規定されている様式第1号を使用し、縦90センチメートル以上かつ横60センチメートル以上の大きさとしてください。なお、様式は豊田市ホームページに掲載しております。標識素材については特に規定はございませんが、風雨に耐えうる構造とし、風雨によって記載内容が消えることのないようにしてください。
Q 1-3	標識はいつまで設置しなければなりませんか？
A 1-3	行われている開発事業自体の周知が目的ですので、現場の工事が全て完了するまで設置してください。
Q 1-4	近隣住民等への説明について、建築物自体は開発事業区域の境界線から10メートル以内には入っていないが、建築物の建っている敷地が10メートル以内に入っている場合、この建築物の居住者、占有者及び所有者は住民説明の対象者となりますか？
A 1-4	はい、住民説明の対象者となります。説明の対象者である「近隣住民」については、条例第2条において「開発事業区域の境界線からの距離が10メートル以内の区域に居住する者及び当該区域に存する建築物の所有者又は占有者をいう。」としています。これは、10メートル以内に存する建築物に限定しているわけではなく、10メートル以内の区域（敷地）に存する建築物の居住者、所有者及び占有者を規定しています。
Q 1-5	住民説明の対象範囲内に共同住宅が含まれる場合、共同住宅のオーナーは住民説明の対象者となりますか？
A 1-5	はい、住民説明の対象者となります。条例第2条において、住民説明の対象者である「近隣住民」とは、「開発事業区域の境界線からの距離が10メートル以内の区域に居住する者及び当該区域に存する建築物の所有者又は占有者をいう。」と定義しています。共同住宅のオーナーは建築物の所有者であるため、住民説明の対象者となります。

	また、共同住宅居住者への説明手法は、オートロック等により戸別訪問が困難であるケースも想定されるため、周知方法については管理会社等とよく相談をしてください。
Q 1-6	標識の設置と住民説明後、承認申請書はいつから提出できるのですか？
A 1-6	標識の設置日及び住民説明の完了日の、いずれか遅い方の翌日から起算し、14日目までが周知期間です。したがって、説明会の請求や要望書の提出が無ければ、最短で起算日から15日目から承認申請書の提出が可能となります。
Q 1-7	近隣住民及び周辺住民への説明会があった場合、要望書はいつまで提出できますか？
A 1-7	条例第12条に基づく説明会が開催された場合は、説明会開催日の翌日から起算して14日以内が、条例第13条に基づく要望書が提出できる期間となります。
Q 1-8	要望書を提出した場合、要望の内容はどの程度事業計画に反映されるのですか？
A 1-8	<p>要望書に対する回答書の作成に当たっては、事業計画への反映を義務付けるものではないですが、要望書の送付を受けた開発事業者は、回答に当たり、できるかぎり関係者の要望に配慮するよう努めなければなりません。</p> <p>また、要望の内容は良好な住環境の保全のためのものに限られます。</p>

2 書類作成及び事務手続きに関すること

Q 2-1	説明状況報告書、協議申出書及び承認申請書は、それぞれ何部提出するのですか？
A 2-1	いずれの書類についても、申請部数は1部のみです。
Q 2-2	この条例には、着手及び完了の手続きはありますか？
A 2-2	条例第6条第1号及び第4号から第7号までに規定する行為以外の行為については、着手の届出(条例第21条)及び完了の届出(条例第24条)を提出してください。

3 対象行為に関すること

Q 3-1	隣接する2つ以上の敷地において、それぞれ500平方メートル未満で都市計画法の許可申請を行うが、開発行為は一括で行う場合は、条例第6条第4号に該当しますか？
A 3-1	<p>条例第8条に規定する一（一体）の開発事業として扱うものに該当する場合は、条例第6条第4号に該当し、承認申請の対象となります。</p> <p>参考：条例第8条概要</p> <p>以下の1から3に掲げる条件をすべて満たすものは、一の開発として扱う。</p> <ol style="list-style-type: none">1 隣接する（道路、水路等を介して接する区域を含む。） 2以上の区域で行われる開発事業2 同時に（隣接する区域の開発事業期間が一部でも重なっている場合）又は連続して（一の開発事業完了後2年以内に隣接する開発事業が行われる場合）行う事業3 同一用途又は別用途であって事業に関連性のある場合
Q 3-2	条例第6条第8号について、「土地の区画形質の変更」とは具体的にどういったものが該当しますか？
A 3-2	<p>「土地の区画形質の変更」は、条例第2条第3号により「土地に係る区画、形状又は性質を変更する行為であって、規則で定めるものをいう。」と定義されており、詳細については規則第2条により以下のように定められています。</p> <ol style="list-style-type: none">1 土地の区画の変更 道路、水路等の新設により、土地の区画が変更されるもの。 (具体例) ・一段の土地の中に新たに道路を築造し、宅地割りをして分譲宅地を造成すること。2 土地の形状の変更 切土又は盛土といった造成行為により土地の形状を変更するものであって、当該行為の実施の前後における地盤の高低差が30センチメートル以上のもの。 (30センチメートル以上の造成が発生する面積が1,000平方メートル以上であるとき、条例第6条第8号に該当します。)

	<p>(具体例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 山林を伐採し、斜面を整地して平場を造成すること。 ・ 谷を埋めて平場を造成すること。 ・ 雑種地や駐車場に整備するために30センチメートル以上の造成を行うこと。 ・ 土砂や粘土等を採取すること。 <p>3 土地の性質の変更 利用目的に応じて土地の性質を変更するもの。(現況の利用目的に変更があるかで判断をします。)</p> <p>(具体例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農地を資材置き場や駐車場等へ転用すること。 ・ 山林を伐採し、太陽光パネル等を設置すること。
Q 3-3	<p>農地のかさ上げ行為は、「土地の区画形質の変更」に該当しますか？</p>
A 3-3	<p>農地のかさ上げ行為であっても、30センチメートル以上の切土又は盛土が発生する面積が1,000平方メートル以上となる場合は、条例第6条第8号に該当し、条例対象行為となります。</p> <p>ただし、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地域内において農業用地を整備する行為は、条例第7条第6号に該当し、適用除外となります。</p>
Q 3-4	<p>都市計画法第29条第1項第2号、第3号又は第11号(都市計画法適用除外)に該当する開発行為は、条例第6条第4項の「許可を要するもの」に該当しますか？</p>
A 3-4	<p>都市計画法適用除外に該当する開発行為は、条例第6条第4号の対象とはなりません。</p> <p>ただし、事業区域面積が1,000平方メートル以上の場合には、同条第8号に該当する可能性がありますのでご注意ください。</p>