都市計画法に基づく

田原市開発許可制度取扱基準

令和８年９月　改正

本取扱基準の位置づけ

田原市における開発許可等の審査基準は、愛知県開発許可技術基準、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３４条第１号から第１３号までの規定に基づく愛知県許可基準及び運用基準並びに同条第１４号の規定に基づく愛知県開発審査会基準及び運用基準（以下「愛知県許可基準」という。）を準用しているが、地域の実情に応じ愛知県許可基準によりがたい場合又は定めのない場合の基準を本取扱基準にて定めるものとする。

＜凡例＞

略表記

法‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥都市計画法（昭和４３年法律第１００号）
令‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）
規則‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）
技術基準‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥愛知県開発許可技術基準（昭和４５年１１月施行）

基準制定・改廃年月日

平成２９年　４月　１日制定
平成３０年　４月　１日改正
平成３１年　４月　１日改正
令和　２年　４月　１日改正
令和　３年　４月　１日改正
令和　３年　７月　１日改正
令和　３年１２月　１日改正
令和　６年１１月　１日改正
令和　７年　５月　９日改正
令和　８年　３月　１日改正
令和　８年　３月　４日改正
令和　８年　６月　１日改正
令和　８年　９月１８日改正

＝目次＝

開発行為について ..... － 1 －

形質の変更 ..... - 1 -

法第 33 条（道路）について ..... － 2 －

敷地が接する道路の幅員の取扱い ..... - 2 -

区域外道路との接続の取扱い ..... - 3 -

隅切りの取扱い ..... - 3 -

袋路状の道路の取扱い ..... - 4 -

平面交差の取扱い ..... - 5 -

縦断曲線の緩和の取扱い ..... - 5 -

法第 33 条（公園）について ..... － 6 －

公園等の面積の取扱い ..... - 6 -

法第 33 条（緩衝帯）について ..... － 7 －

緩衝帯の取扱い ..... - 7 -

法第 34 条第 1 号について ..... － 8 －

法第 34 条第 1 号に規定する公益上必要な建築物 ..... - 8 -

農業用機械器具等小売業 ..... - 9 -

法第 34 条第 2 号について ..... － 10 －

法第 34 条第 2 号の運用基準 ..... - 10 -

法第 34 条第 4 号について ..... － 11 －

農業技能実習生支援施設 ..... - 11 -

法第 34 条第 9 号について ..... － 12 －

遮光のための塀等 ..... - 12 -

定義

開発行為について

法第4条第12項

形質の変更

（平 29.4[改正]平 30.4　令 6.11　令 7.5）

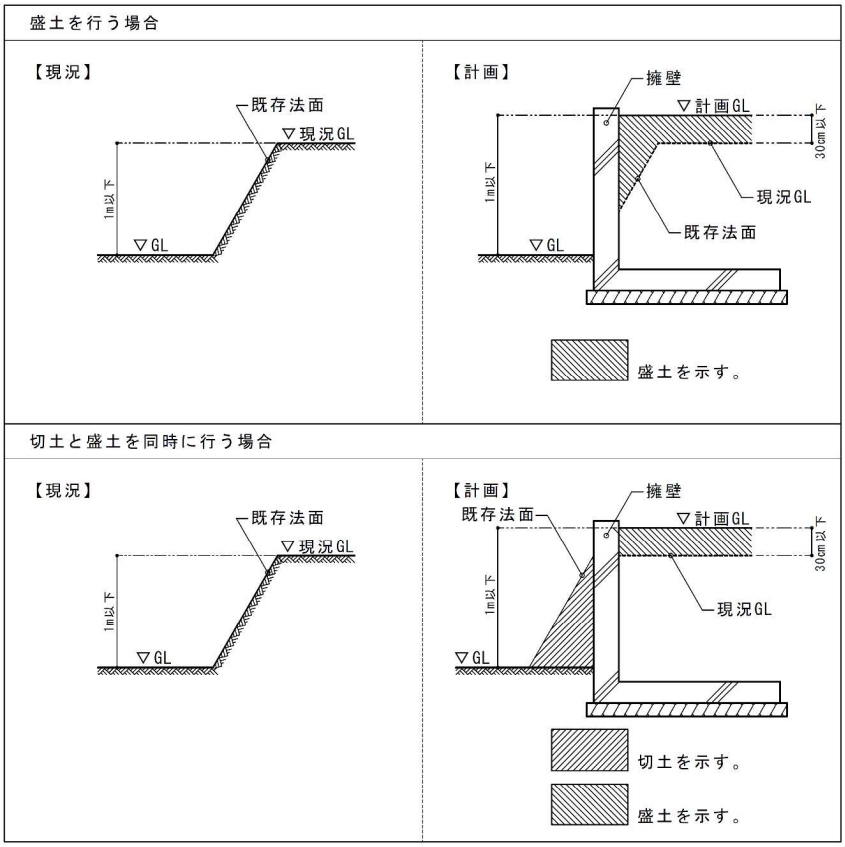
開発行為は、法第4条第12項の規定により「主として…（略）…土地の区画形質の変更をいう。」と定義されている。このうち形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することをいい、田原市では30センチメートルを超える盛土又は切土を開発行為に該当する形質の変更として取り扱う。ただし、次の各号に掲げる行為については、原則として開発行為には該当しないものとする。

（1）　建築物又は特定工作物本体の工事に伴う土地の掘削等の行為

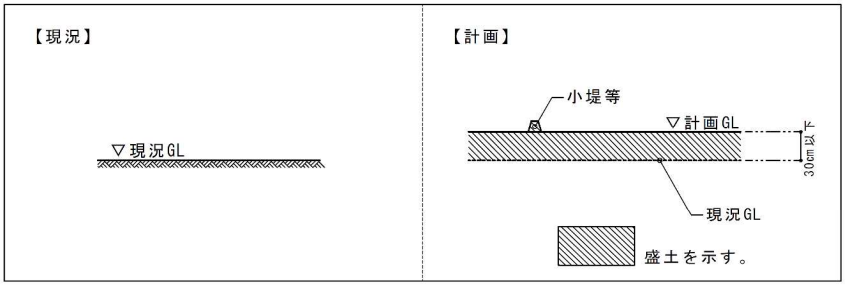
（2）　1メートル以下の既存法面を擁壁等で保護する行為（下図①参照）

（3）　溢水を防ぐための小堤等の築造（下図②参照）

①既存法面の保護



②小堤等の築造



技術基準

法第33条（道路）について

法第33条第1項第2号、令第25条、規則第20条、規則第20条の2、規則第24条、技術基準3

敷地が接する道路の幅員の取扱い

（平30.4）

技術基準3-(1)について、次の各項のとおり取り扱うものとする。

1　ただし書の「通行上支障がない場合」とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。

（1）住宅用の開発にあっては、道路管理者と法第32条に基づく協議をし、同意が得られるもの

（2）住宅用以外の開発にあっては、当該開発行為に伴う具体の通過交通の検証により通行上支障がないと認められるもの。ただし、予定建築物の用途により、通行上支障となる通過交通の増加が生じないと認められるものは前号の扱いとする。

2　②の「予定建築物等の用途等から、特に通行の安全上支障がないと認められる場合（令第25条第2号ただし書）」とは、次の各号に該当するものであること。

（1）予定建築物の用途は、多数の車両の出入りが認められないもの（原則として、商業施設、流通業務施設等は該当しない。）

（2）開発区域が10,000平方メートル未満であるもの

【参考】◇開発許可制度運用指針Ⅰ-5-1、④、⑤

区域外道路との接続の取扱い

（平 30.4[改正]令 2.4　令 3.4　令 8.3）

技術基準3-(2)について、次の各項のとおり取り扱うものとする。

1　「開発区域内の主要な道路」は、道路の幅員、形状、延長、開発区域外の道路への接続状況等を総合的に勘案して判断する。

2　「規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路」は、次の各号に該当する道路とする。

(1)　建築基準法第42条に規定する道路（法第36条第3項の公告後、開発区域の一部と開発区域外の既存の道路を合わせて建築基準法第42条第1項第2号に該当することとなる道路を含む。）

(2)　開発区域内の主要な道路との交差点から、建築基準法第42条に規定する道路（袋路地状の道路を除く。）との交差点（開発区域に接するものを除く。）のうち、いずれかの交差点まで、規定値以上の幅員を連続して確保している道路。

なお、法第36条第2項の検査時点において、開発区域の一部を合わせることにより規定値以上の幅員を有することとなる部分については、当該幅員の算定に算入することができる。

3　「幅員」は、道路幅員とする。

4　「開発区域内の主要な道路」は、一以上の「規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路」に接続するものとする。

5　「車両の通行に支障がない限り」とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1)　住宅用の開発にあっては、道路管理者と法第32条に基づき協議をし、同意が得られるもの

(2)　住宅用以外の開発にあっては、当該開発行為に伴う具体の通過交通の検証により通行上支障がないと認められるもの。ただし、予定建築物の用途により、通行上支障となる通過交通の増加が生じないと認められるものは前号の例による。

隅切りの取扱い

（平30.4）

技術基準3-(8)について、次の各項のとおり取り扱うものとする。

1　「隅切りの長さ」は、道路管理者と法第32条に基づく協議をし、同意が得られた場合はこれによることができるものとする。

2　開発区域外の道路に歩道がある場合、道路管理者と法第32条に基づく協議をし、同意が得られた場合は隅切りの設置を要しないものとする。

袋路状の道路の取扱い

（平30.4[改正]令3.12）

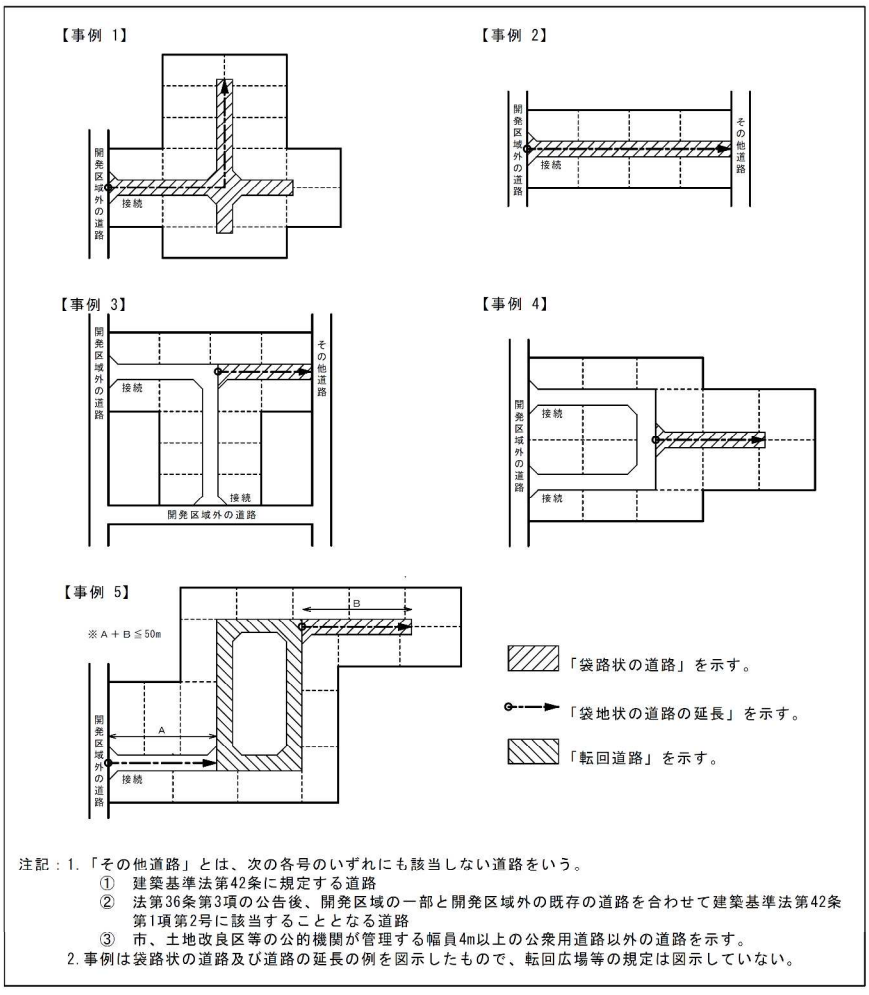
技術基準3-(12)について、次の各項のとおり取り扱うものとする。

1　次の各号のいずれかに該当する開発区域内の道路は、原則として「袋路状の道路」として取り扱う。

(1)　一端のみが開発区域外の建築基準法第42条に規定する道路（以下「開発区域外の道路」という。）に接続するもの。ただし、他端が法第36条第3項の公告後、開発区域の一部と開発区域外の既存の道路を合わせて建築基準法第42条第1項第2号に該当することとなる道路、市若しくは土地改良区等の公的機関が管理する幅員4メートル以上の道又は120平方メートル以上の画地等の周囲を転回できる道路（以下「転回道路」という。）に接続するものを除くものとする。（事例1、2、5A参照）

(2)　前号に掲げる以外のもので、当該開発区域内において袋路状となる部分（転回道路を除く。）（事例3、4、5B参照）

2　袋路状の道路の延長は、前項各号の袋路状となる部分を起点として最長となる距離とする。ただし、一端のみが開発区域外の道路に接続し、他端が転回道路に接続する部分は、当該袋地状の道路の延長に算入する。（ただし書き：事例5参照）



注記：1.「その他道路」とは、次の各号のいずれにも該当しない道路をいう。
① 建築基準法第42条に規定する道路
② 法第36条第3項の公告後、開発区域の一部と開発区域外の既存の道路を合わせて建築基準法第42条第1項第2号に該当することとなる道路
③ 市、土地改良区等の公的機関が管理する幅員4m以上の公衆用道路以外の道路を示す。
2. 事例は袋路状の道路及び道路の延長の例を図示したもので、転回広場等の規定は図示していない。

平面交差の取扱い

（平31.4）

技術基準3-(7)に規定する「平面交差点の交差角は…原則として75度未満の交差角としないこと」の例外は、交差角が60度以上で、かつ、道路管理者と法第32条に基づく協議をし、同意が得られたものとする。

縦断曲線の緩和の取扱い

（平31.4）

技術基準3-(11)に規定する「縦断曲線の長さ」は、道路管理者と法第32条に基づく協議をし、同意が得られた場合は、下式によることができる。

a.　衝撃緩和に必要な縦断曲線長

縦断勾配の変移する箇所では運動量の変化により衝撃を受ける。この衝撃を緩和するためには，縦断勾配の変移点に縦断曲線を挿入して緩和する必要がある。

この衝撃緩和曲線長として一般的には次式が経験的に知られている。

$$L_v = \frac{V^2 \Delta}{360}$$

ここで　L_v：縦断曲線長（m）

V：走行速度（km/h）

Δ：縦断勾配の代数差の絶対値（%）

各設計速度に必要な長さを求めると**表 3－47** のようになる。

表 3－47　衝撃緩和に必要な縦断曲線長

設　計　速　度(km/h)	120	100	80	60	50	40	30	20
必要縦断曲線長（m）	40.0 i	27.8 i	17.8 i	10.0 i	7.0 i	4.4 i	2.5 i	1.1 i
必要縦断曲線半径（m）	4,000	2,780	1,780	1,000	700	440	250	110

$i = |I_1 - I_2|$（%）

【参考文献】◇道路構造令の解説と運用（平成27年6月　日本道路協会）

技術基準

法第33条（公園）について

法第33条第1項第2号、令第25条、規則第20条、規則第21条、規則第25条、技術基準4

公園等の面積の取扱い

（令8.6）

技術基準4-(1)について、次のとおり取り扱うものとする。

公園等の面積は、下表に掲げる値以上とする。

開発区域の面積	公園等の面積
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1000㎡以上のものが2箇所以上)

5ha未満の開発行為でやむを得ないと認められる場合及び5ha以上の開発行為で、予定建築物等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。

施行令第25条第6号後段では、ただし書きで緩和規定を設けており、以下に該当する場合は、公園、緑地等の面積を減少し、あるいは削除して差し支えない。

① 開発区域の周辺に既設の公園があり、各敷地から公園までの誘致距離(おおむね150m以内)及び面積(その公園を利用する区域の面積の3%以上)から居住者が支障なくその公園を利用できる場合。

② 事務所、工場等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建蔽率等建築基準法の規定により、建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合。

【参考】◇田原市都市計画法に基づく開発許可における公園等の設置基準の緩和に関する条例

技術基準

法第33条（緩衝帯）について

法第33条第1項第10号、令第23の4条、令第28の3条、規則第23条の3

緩衝帯の取扱い

（令8.9）

法第33条第1項第10号に規定する騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯（以下「緩衝帯」という。）について、次の各項のとおり取り扱うものとする。

1　次の各号のいずれかに該当する建築物等の建築又は建設を目的とした開発行為については、その規模が令第23条の4に規定する規模以上の場合、緩衝帯を配置するものとする。

（1）　工場

（2）　第一種特定工作物

（3）　その他騒音、振動等により周辺における環境の悪化をもたらすおそれのある建築物等

2　前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれにも該当する場合は、緩衝帯を配置しないことができる。

（1）　開発許可の申請時点において、予定建築物等の用途、規模及び配置並びに具体的な騒音源、振動源等が明らかであること。

（2）　予定建築物等から発生する騒音、振動等について、工場立地法（昭和34年法律第24号）、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）、県民の生活環境の保全等に関する条例（平成15年愛知県条例第7号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられていること。

（3）　前2号に掲げる事項及び周辺の土地利用その他の状況を勘案し、緩衝帯を配置しなくても、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が確保されると認められること。

【参考】◇開発許可制度運用指針Ⅰ-5-8、(3)①

法第34条第1号に規定する公益上必要な建築物

（令8.3）

法第 34 条第 1 号に規定する「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公益上必要な建築物」に該当する建築物は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

（1） 建築物の用途は次のアからエの一に掲げるもので、自己の業務の用に供するものであること。

ア 学校教育法（昭和22年3月31日法律第26号）第1条に規定する小学校、中学校及び幼稚園。

イ 児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業及び乳児等通園支援事業の用に供する施設

ウ 社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者、又は入所者が直接利用する施設

エ 医療法（昭和23年7月30日法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所

（2） 申請地は、原則として、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から100メートル以内にあること。

（3） 建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

（4） 申請地の規模は、次のとおりとする。

ア （1）ア及びイの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。

イ （1）ウの施設は、2，000平方メートル以下であること。ただし、児童福祉法第39条に規定する保育所又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園については、アによる。

ウ （1）エの診療所は1，000平方メートル以下、1（1）エの助産所は500平方メートル以下であること。

（5） 建築物の高さは、原則として、10メートル以下であること。

（6） 居住施設を含まないこと。

（7） 開発又は建築若しくは用途変更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。

農業用機械器具等小売業

（平31.4）

法第 34 条第 1 号の審査基準第 2 項 2 号、第 3 号、第 4 号及び第 8 号の規定は、別表に掲げる農業用機械器具等小売業（日本標準産業分類 6041、6042、6043）（修理を目的とした修理業を含む。）に係る店舗等で敷地が 6 メートル以上の道路に接するものについては、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

（1）審査基準第2項第2号　申請地は、市街化調整区域の既存集落の建築物の敷地に近接する土地であること。

（2）審査基準第2項第3号　建築物の延べ面積は、事業計画に照らし適正なものであること。

（3）審査基準第2項第4号　申請地の規模は、2,000平方メートル以下であること。

（4）審査基準第2項第8号　店舗等の管理施設及び倉庫の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

法第34条第2号の運用基準

（平31.4[改正]令2.4）

法第 34 条第 2 号に規定する市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な建築物は、自己の業務の用に供するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

3　法第34条第2号の運用に係る田原市観光開発計画（以下「観光開発計画」という。）に適合するもので、次の各号に該当するもの

（1）　申請地の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

（2）　ホテル、旅館及び保養所にあっては、敷地内に3%以上の緑地が確保されたものであること。

4　観光農園に付属する建築物は、次の各号に該当するものであること。

（1）　予定建築物の用途は次に掲げるものとする。

ア　観光農園に必要な事務所、待合所、手洗い場、トイレ、倉庫等

イ　主として観光農園で生産された農産物を提供する飲食店

ウ　主として観光農園で生産された農産物を販売する直売所

（2）　申請地は、次のいずれかに掲げるものとする。

ア　観光開発計画に定める観光開発計画区域のうち、サンテパルク地区、伊良湖岬地区及び旧花の村地区内の土地

イ　一般国道に接する土地

ウ　観光農園の敷地から100メートル以内の土地

（3）　申請地の規模は、次に掲げるものとする。

ア　前号ア及びイに掲げる申請地　事業計画に照らし適正なものであること。

イ　前号ウに掲げる申請地　500平方メートル以下（路地状部分を除く。）であること。なお、申請者が申請地以外の土地に第1号に掲げる建築物を所有する場合、この申請地以外の土地及び申請地の規模の合計は、500平方メートル以下（路地状部分を除く。）であること。

（4）　建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

（5）　建築物の高さは、10メートル以下であること。

（6）　敷地が接する道路は、建築基準法第42条第1項に規定する道路若しくは市又は土地改良区等の公的機関が管理する幅員4メートル以上の公衆用道路であること。

（7）　居住施設を含まないこと。

5　公共施設の建設に支障のない計画であること。

6　必要に応じた駐車場が、敷地内又は隣接地等に適切に確保されたものであること。

7　予定建築物が周辺の景観に配慮したものであることについて、街づくり推進課の確認を受けていること。なお、申請には街づくり推進課の確認内容を記載した議事録を添付すること。

8　他の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。

農業技能実習生支援施設

（平31.4）

相当期間適正に利用された建築物の用途変更で、申請の内容が次の各号に該当するものは、法第34条第4号に規定する農業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとして取り扱う。

（1） 都市計画法上、適正に建築された後、原則として10年以上適正に利用された建築物であること。

（2） 申請者は、農業を営む者で、外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律（平成28年法律第89号）第8条の認定を受けたものであること。

（3） 用途変更後の建築物は、外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律施行規則（平成28年法務省令第3号／厚生労働省令第3号）第14条第1号に規定する技能実習生のための適切な宿泊施設であること。

（4） 申請地は、申請者の居住地又は耕作地から6キロメートル以内にある土地であること。

（5） 申請地の規模は、1,000平方メートル以下であること。

（6） 建築物の高さは、10メートル以下であること。

（7） 共同建て及び長屋建てでないこと。

法第34条第9号について

法第34条第9号、法34条第9号の運用基準

遮光のための塀等

（平30.4[改正]平31.4）

法第34条第9号の運用基準第3項第2号キの適用について、次の各号のいずれかに該当するものは、遮光のための塀等を設けることを要しない。

（1） 建築物等により自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できる部分

（2） 流通業務施設等に面する部分

（3） 幅員6メートル以上の道路に接する部分

（4） 前各号に掲げる以外のもので、隣接地の土地利用上やむを得ないと認められる場合

【参考】◇愛知県開発審査会基準第9号の運用基準第5項第2号ただし書