

都市計画法に基づく

# 開発許可制度の手引き

令和7年11月

(令和8年1月5日より)

今治市建設部都市政策局都市政策課

# 目 次

第1章	開発許可制度の概要	
1-1	開発許可制度の趣旨・沿革	1
1-2	開発行為の定義	1
1-3	開発許可事務の権限	1
1-4	規制対象規模	2
1-5	規制対象外の開発行為	2
1-6	開発許可の基準	2
1-7	市街化調整区域における建築等の制限	2
1-8	今治市の都市計画区域	4
1-9	開発許可に関連する用語の定義	5
第2章	開発許可制度の解説	
2-1	開発行為の許可	8
2-2	許可申請の手続	11
2-3	事前協議	12
2-4	土地利用調査委員会	12
2-5	設計者の資格	12
2-6	公共施設管理者の同意等及び公共施設の管理・帰属	13
2-7	開発許可の技術的基準	14
2-8	市街化調整区域に係る立地基準	15
2-9	工事着手の届出	15
2-10	開発許可の特例	15
2-11	開発行為の変更の許可	15
2-12	開発行為の変更の届出	15
2-13	工事完了の検査	16
2-14	工事完了公告前の建築物の建築等の承認	16
2-15	開発行為の廃止の届出	17
2-16	建築物の建ぺい率等の指定	17
2-17	開発許可を受けた土地における建築等の制限	17
2-18	開発許可を受けていない土地に関する建築等の制限	18
2-19	地位の承継	19
2-20	開発登録簿	19
2-21	開発審査会	20
2-22	許可等の条件	20
2-23	監督処分等	21
2-24	他の法律との関係	22
第3章	開発許可の技術基準（法第33条）	
3-1	総則	25
1.	目的	25
2.	予備的調査	25
3-2	公共の用に供する空地	26
1.	公共の用に供する空地の設計の原則	26
2.	街区・画地	26
3.	道路の配置計画	26
4.	道路の種類と幅員	27
5.	道路幅員に関する本市基準	32
6.	道路の構造	37
7.	公園、緑地、広場に関する事項	47
8.	消防水利に関する事項	49
3-3	公共の用に供する排水施設	55
1.	排水施設の設計の原則	55
2.	開発区域内の下水の排水	55
3.	開発区域外下水施設との接続	57

4.	排水施設の構造	57
5.	浸透性排水施設	59
3-4	給水施設	60
1.	給水施設の設計の原則	60
2.	給水計画	60
3.	給水施設	60
4.	その他	61
3-5	開発行為に伴う関連公共公益施設	61
1.	公共施設及び公益的施設の設計の原則	61
2.	ごみ集積場の整備	62
3-6	安全措置	64
1.	安全措置設計の原則	64
2.	地盤	64
3.	擁壁の設置	65
4.	擁壁を設置しないがけ面の保護	66
5.	擁壁の構造	66
3-7	災害危険区域等	75
1.	災害危険区域等の除外	75
2.	法第34条第11号適用区域における災害危険区域等の除外	75
3-8	樹木の保存及び表土の保全	76
1.	樹木の保存及び表土の保全の原則	76
2.	樹木の保存	76
3.	表土の保全	77
3-9	緑地帯及び緩衝帯等	79
1.	緑地帯及び緩衝帯の設計の原則	79
2.	緩衝帯の設置	79
3.	駐車場	79
3-10	造成工事計画等	80
1.	土質調査等	80
2.	防災措置等	80
3.	境界の表示	81

#### 第4章 市街化調整区域に係る立地基準（法第34条）

4-1	立地基準	82
4-2	都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準	97
4-3	都市計画法第34条第11号に関する説明等	111
4-4	都市計画法第34条第14号に係る今治市運用基準	117

#### 第5章 開発許可等申請手続き

5-1	申請及び協議手続きの流れ	133
5-2	提出部数	135
5-3	申請書等の作成要領	136
5-4	提出図書一覧	138
1.	開発行為	138
2.	開発行為等の変更	140
3.	開発許可申請者の変更	141
4.	開発行為に関する工事の着手、廃止又は完了	141
5.	建築許可、建築協議及び事前建築承認申請	142
6.	交付申請	144
7.	建築確認に添付する図書	144
8.	市街化調整区域内で行う開発又は建築行為の許可申請に必要な図書	145
5-5	設計図書作成要領	151
5-6	工事中の留意事項	155
5-7	工事写真	156
1.	工事中写真	156
2.	竣工写真	156
3.	写真の製本要領	141

5-8	工事検査	157
1.	工事完了届	157
2.	中間検査	157
3.	完成検査	157
	(参考) 開発工事検査のための手続き	159
5-9	工事完了時提出書類	160
1.	提出書類	160
5-10	その他	161
5-11	宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）関係の手続き	162
1.	標識の掲示	162
2.	中間検査	162
3.	定期報告	163
5-12	許可申請等手数料	164

第6章	申請書等提出図書様式	166～222
-----	------------	---------

- ・本手引き文章中の法とは都市計画法、政令とは都市計画法施行令、省令とは都市計画法施行規則、規則とは都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則のことをいう。
- ・本手引きの作成にあたり参考にした関係法令、条例、参考図書は以下に示すとおりである。

#### 法律等

- ・都市計画法（法）
- ・都市計画法施行令（施行令）
- ・都市計画法施行規則（省令）
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法施行令
- ・建築基準法
- ・道路構造令
- ・道路法施行令

#### 今治市の条例等

- ・都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例
- ・都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則
- ・今治市土地開発許可等手数料条例
- ・今治市都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則
- ・今治市開発登録簿閲覧規則
- ・都市計画法第32条に基づく協議及び帰属・管理の手引き
- ・今治市開発行為による公共施設等の設計審査・工事検査基準

#### 参考図書

- ・開発許可・宅地防災法令要覧2007年版(大成出版社)
- ・開発許可質疑応答集(ぎょうせい)
- ・最新 開発許可制度の解説〔第四次改訂版〕(ぎょうせい)
- ・下水道施設計画・設計指針と解説前編2019年版(社団法人日本下水道協会)
- ・日本標準産業分類〔令和5年6月改定〕(総務省)