

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)

# 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

開発許可制度とは、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に市街化を図るべき区域（市街化区域）と原則として市街化を抑制すべき区域（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良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設された制度であり、昭和44年6月14日から施行されている。

昭和50年4月1日からは、都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない区域（非線引き都市計画区域）においても、一定規模以上の開発行為については開発許可制度が適用されることとなった。

平成13年5月18日からは、都市計画区域外の区域においても、用途の混在や無秩序な農地の改廃を防止し景観の維持等を図るとともに、宅地としての最低水準を確保するため、1ha以上の開発行為について開発許可制度が適用されることとなった。

あわせて、市街化調整区域における既存宅地確認制度については、用途制限がないことから周辺の土地利用と不調和な建築物が順次拡大したことや、建築物の敷地の排水、安全性等に関する基準など本来必要な基準が適用されていなかったことなどから、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠いていたため廃止された。

平成19年11月30日からは、都市の拡大を前提に散発的開発によるスプロールの防止を図るため設けられていた「5ha以上の大規模な開発行為であれば許可できる基準」が人口減少社会に対応するため廃止され、また開発許可不要とされている公益上必要な建築物のうち、社会福祉施設、医療施設、学校等については新たに開発許可制度が適用されることとなった。

あわせて、国又は県が行う開発行為並びに国又は県が行う市街化調整区域のうち開発許可を受けていない区域内における建築行為についても許可制に移行し、開発許可権者との協議を行ったうえ、成立した場合のみ許可があったものとみなされるようになった。

令和4年4月1日からは、自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、災害ハザードエリアにおける開発規制が強化されることとなった。

また、令和3年7月に静岡県熱海市で発生した土石流災害をきっかけに、令和5年5月から盛土規制法が施行され、本県でも令和7年5月23日より盛土規制区域を指定し、一定規模以上の盛土等に該当する場合には、開発許可をもって盛土規制法みなし許可となる。

## 1-2 開発行為の定義

開発行為とは、主として建築物の建築、第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、第2種特定工作物（1ha以上のゴルフコース、運動・レジャー施設、墓園等）の建設の用に供する目的で行なう「土地の区画形質の変更」のことをいう。

（詳細は、1-9 4「開発行為」参照）

## 1-3 開発許可事務の権限

開発許可事務の権限は、事務処理市である今治市が権限を有している。

昭和54年4月1日から、人口10万人以上の松山市、今治市、新居浜市の長に委任されたことにより事務を開始、平成12年4月1日からは今治市は愛媛県事務処理の特例に関する条例（特例条例）により権限を移譲されている。

#### 1-4 規制対象規模（許可が必要となる規模）

都市計画区域	線引き都市計画区域 (今治広域都市計画区域)	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 以上
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引き都市計画区域 (菊間都市計画区域)		3,000 m <sup>2</sup> 以上 ただし、新居浜都市計画区域及び西条都市計画区域については1,000 m <sup>2</sup> 以上
	準都市計画区域		愛媛県内は区域なし
	都市計画区域外		1 h a 以上

#### 1-5 規制対象外の開発行為

- (1) 農林漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(市街化区域を除く)
- (2) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為  
(ただし、学校、社会福祉施設、病院・診療所、庁舎及び宿舍等を除く)
- (3) 土地区画整理事業等の施行として行う開発行為等  
(詳細は第2章 表2-1参照)

#### 1-6 開発許可の基準

- (1) 技術基準(都市計画法(以下「法」という。)第33条)  
道路、公園、給排水施設、防災上の措置等に関する基準で、すべての開発行為に適用される。  
本基準に適合し、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならないとされている。(詳細は第3章参照)
- (2) 立地基準(法第34条)  
市街化調整区域の開発行為についてのみ適用される。  
市街化調整区域における開発行為については、技術基準に適合することに加え、本来市街化を抑制すべき区域であることから、立地を規制する基準のいずれかに該当する必要がある。  
開発行為の種類を類型化するとともに、許可基準のいずれかに該当すると認める場合でなければ開発許可をしてはならないとされている。(詳細は第4章参照)

#### 1-7 市街化調整区域における建築等の制限(法第43条)

開発許可は、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土地の区画形質の変更(開発行為)を規制することにより、秩序ある市街化の形成を図るものである。しかし、市街化を抑制する市街化調整区域では、開発行為の規制だけでは不十分であり、市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地において開発行為を伴わずに行われる建築行為等についても規制の対象とすることが必要である。このため、市街化調整区域においては、開発行為を伴わない場合であっても、許可不要の建築物等以外の建築行為等は、法第43条の規定に基づき原則許可を受けなければならない。

なお、都市計画法に基づく当該許可のことを一般的に建築許可といい、建築基準法第6条の規定に基づく建築確認と間違えやすいので注意されたい。

表 1 - 1 都市計画区域の区分・許可の区分概要表  
都市計画区域内の区域

区分	線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域
	市街化区域	市街化調整区域	
開発許可不要	(法第 29 条第 1 項) 1 開発面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満のもの 2 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (ただし、学校、社会福祉施設、病院及び庁舎等を除く) 3 都市計画事業 4 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業 5 公有水面埋立事業 6 非常災害の応急措置 7 管理行為・軽易な行為	(法第 29 条第 1 項) 1 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 2 市街化区域の欄の 2～7	(法第 29 条第 1 項) 1 開発面積 3,000 m <sup>2</sup> 未満 (ただし、新居浜都市計画区域及び西条都市計画区域については 1,000 m <sup>2</sup> 未満) 2 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 3 市街化区域の欄の 2～7
開発許可基準	<b>1 技術基準 (法第 33 条)</b> (1) 用途地域等への適合 (2) 道路・公園等 (3) 排水施設 (4) 給水施設 (5) 地区計画等 (6) 公共・公益施設 (7) 防災・安全施設 (8) 災害危険区域等の除外 (9) 樹木の保存・表土の保全 (10) 緩衝帯 (11) 輸送施設 (12) 申請者の資力・信用 (13) 工事施行者の能力 (14) 関係権利者の同意	<b>1 技術基準 (法第 33 条)</b> 市街化区域に同じ <b>2 立地基準 (法第 34 条)</b> (1) 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売・修理等の店舗等 (2) 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設 (3) 特別な条件を必要とするもの (4) 農林水産物の貯蔵、処理、加工等の施設 (5) 農林業等活性化基盤施設 (6) 中小企業団地 (7) 既存工場の関連施設 (8) 危険物の貯蔵・処理の施設 (8)-2 市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等の代替建築物等 (9) 市街化区域において建築・建設することが困難又は不適當な施設 (ガソリンスタンド、ドライブイン) (10) 地区計画等に定められた内容に適合する建築物等 (11) 条例で指定する土地の区域内の建築物等 (12) 条例で区域、目的等を限り定められたもの (13) 既存権利の届出に基づく開発行為 (14) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為 (開発審査会の議を経るものに限る)	<b>1 技術基準 (法第 33 条)</b> 市街化区域に同じ
建築の許可	1 開発行為完了前着工 (法第 37 条)	1 開発行為完了前着工 (法第 37 条) 2 許可条件の適用除外 (法第 41 条) 3 予定建築物以外の建築 (法第 42 条) 4 開発許可を受けた土地以外での建築 (法第 43 条)	1 開発行為完了前着工 (法第 37 条) 2 予定建築物以外の建築 (法第 42 条)

都市計画区域外の区域

区分	準都市計画区域 (愛媛県内は指定区域なし)	その他の区域 (都市計画区域外)
開発許可不要	(法第 29 条第 1 項) 1 開発面積 3,000 m <sup>2</sup> 未満のもの 2 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 3 市街化区域の欄の 2～7	(法第 29 条第 2 項) 1 開発面積 10,000 m <sup>2</sup> (1 ha) 未満のもの 2 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 3 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (ただし、学校、社会福祉施設、病院及び庁舎等を除く) 4 都市計画事業及び公有水面埋立事業 5 非常災害の応急措置及び管理行為・軽易な行為
基準	1 技術基準 (法第 33 条) 市街化区域に同じ	1 技術基準 (法第 33 条) 市街化区域に同じ
建築の許可	1 開発行為完了前着工 (法第 37 条) 2 予定建築物以外の建築 (法第 42 条)	1 開発行為完了前着工 (法第 37 条) 2 予定建築物以外の建築 (法第 42 条)

## 1-8 今治市の都市計画区域

今治市では、線引き都市計画区域（今治広域都市計画区域）及び非線引き都市計画区域（菊間都市計画区域）の2区域が決定されている。

図1-1 今治市都市計画区域概要図

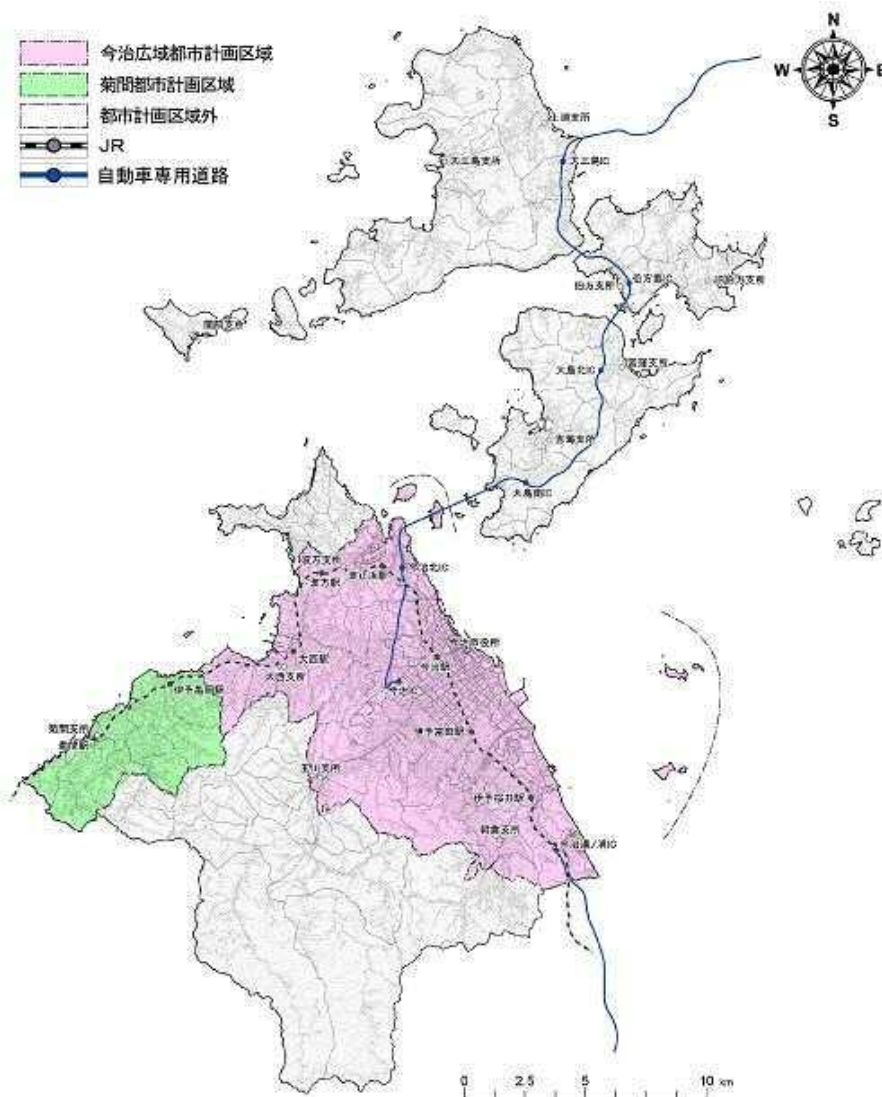


表1-2 今治市の都市計画区域一覧表

区分	都市計画区域	指定年月日	面積	許可権者
線引き都市計画区域	今治広域	S4. 2. 9 指定 S48. 12. 28 線引き	11, 873. 1ha	今治市
非線引き都市計画区域	菊間	S25. 3. 14 指定 S50. 4. 1 開発許可 制度移行	2, 789. 0ha	今治市

令和7年3月31日時点

## 1-9 開発許可に関連する用語の定義

### 1 「都市計画区域」(法第4条第2項)

市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域として知事が指定する区域で、市街化区域及び市街化調整区域が定められた区域を「線引き都市計画区域」、定めのない区域を「非線引き都市計画区域」という。

### 2 「市街化区域」(法第7条第2項)

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことをいう。

### 3 「市街化調整区域」(法第7条第3項)

市街化を抑制すべき区域のことをいう。

法の趣旨から特に徹底して規制することが望ましく、原則として開発行為は禁止されている区域である。

### 4 「開発行為」(法第4条第12項)

主として建築物の建築又は特定工作物(表1-3)の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更のことをいうが、これは土地の区画形質の変更を行う目的が、建築物を建築すること、又は特定工作物を建設することにあるという意味であって、土地の利用目的、物理的形狀等からみて、一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その目的が建築物、又は特定工作物に係るものでないと認められる区画形質の変更は開発行為に該当しない。

「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的に勘案し、「建築目的」と客観的に判断しうるものであれば開発行為として取り扱う。

#### (1) 「区画」の変更

区画とは、1軒の住宅の敷地など、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことである。

区画の変更とは、建築物の建築、又は特定工作物の建設を主目的とした土地の区画の変更をいい、単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は開発行為に該当しない。

〔単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更：建築物の建築に際し、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備が必要ないと認められるもの。〕

また、既成市街地(政令第8条及び省令第8条参照)や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為(再開発型開発行為)における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がないことから、公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、開発行為に該当しないものとして取り扱う。

#### (2) 「形」の変更

形の変更とは、切土、盛土、擁壁、道路の築造等の造成工事を行うことをいう。

建築物の建築に先立ち有効敷地の拡大を図る目的のため、新たに盛土や擁壁を施工し敷地斜面部を平坦地に変更する行為は、形の変更であり開発行為に該当する。

ただし、建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ちや掘削等の行為は、建築又は建設行為と認められるので開発行為には該当しない。

また、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事等を伴わず、既存の建築物の除却や、塀、垣、さく等の除却、設置については、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。

(3) 「質」の変更

質の変更とは、土地の利用形態上の性質を変更することであり、農地、池沼等宅地以外の地目の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。

表 1-3 「特定工作物」(法第 4 条第 11 項)

第一種特定工作物 (政令第 1 条第 1 項)	コンクリートプラントのほか、 周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物 アスファルトプラント、クラッシュプラント、 危険物（建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表の危険物品の 種類の欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物等
第二種特定工作物 (政令第 1 条第 2 項)	ゴルフコースのほか、 大規模な工作物でその規模が 1 ha 以上であるもの 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・ レジャー施設である工作物、打席が建築物でないゴルフ打放 し練習場、墓園、ペット霊園等

5 「建築」(法第 4 条第 10 項)

建築とは、建築物(建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物)を新築、増築、改築又は移転することをいう。なお、表 1-4 に示すとおり、増築、改築、移転の場合には、都市計画法上の許可が不要な場合がある。

表 1-4 建築の区分

区分	区分の説明	都市計画法上の許可の扱い
新築	全く建築物のない敷地に、新たに建築物を造ること。ただし、改築に該当するものを除く。	許可が必要
増築	既に建築物のある敷地に、用途上不可分の関係にある建築物を新たに造ること。	以下の要件をすべて満たす場合、原則として許可は不要 ・用途の変更を伴わないもの ・従前の建築物と接続して、同一棟として建築されるもの ・増築後の規模が原則として、従前の建築物の 1.5 倍以下のもの
改築	建築物の全部若しくは一部を除却したり、又は災害などによって滅失した後、引き続き、これと用途、規模、構造の著しく異ならないものを建てること。	以下の要件をすべて満たす場合、原則として許可は不要 ・用途の変更を伴わないもの ・従前の建築物と同一敷地内で建築されるもの ・改築後の規模が原則として、従前の建築物の 1.5 倍以下のもの  ※既存建築物を除却済みの場合、概ね 1 年以内に除却され、直近の課税証明等で建築物が建築されていたことが確認できる時は、許可が不要
移転	同一敷地内で建築物又はその一部を解体しないで、別の位置に移すことをいう。	許可が不要(同一敷地内) ただし、別敷地に移す場合は、新築又は増築として取り扱う。

◆許可不要で増改築を行う場合の注意事項

増改築後の規模は、規模基準が設定されている用途の建築物にあつては、現行の許可基準以下であること。ただし、既存建築物の規模が現行の許可基準を超えている場合には、既存建築物の規模以下であること。

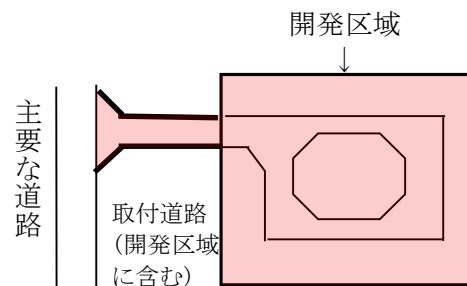
(参考) 規模基準が設定された建築物の現行許可基準
法第 34 条第 1 号該当店舗 : 建築物の延床面積 300 m <sup>2</sup> 未滿
法第 34 条第 1 号該当診療所 : 建築物の延床面積 500 m <sup>2</sup> 未滿

6 「用途の変更」(法第42条、43条)

用途が定められていない非線引き都市計画区域及び市街化調整区域等において、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を建築する場合または建築物の用途を変更する場合には、法第42条、第43条に基づく許可の対象となる。

7 「開発区域」(法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域のことで、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいうが、取付道路であっても、開発区域内の主要な道路と開発区域外の主要な道路を接続させるため設置するものは開発区域に含まれる。



8 「公共施設」(法第4条第14項、政令第1条の2)

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設など公共の用に供する施設のことを示す。

なお、上水道は公益施設として取り扱う。

9 「道路」

8「公共施設」でいう道路とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所(道路交通法第2条第1項第1号)のことをいう。

したがって、一般に開放されている土地改良区の管理する農道も含まれる。

また、開発許可により設置された幅員4m以上の道路は、建築基準法上の道路となる(建築基準法第42条第1項第2号)ので、改めて同法による道路位置指定(同法第42条第1項第5号)を受ける必要はない。

10 許可申請時の区分

以下に示す申請時の区分(土地及び建築物の使用目的等)によって、許可基準、申請手数料が異なっている。

自己の居住の用：開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することを(自己居住用) いう。

自己の業務の用：当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われ(自己業務用) ることで、ホテル、結婚式場、従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する。

その他：宅地分譲、従業員宿舎、社員用住宅、共同住宅、建売住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等が該当する。

(許可申請等手数料は、第5章 5-12参照)

## 第2章 開発許可制度の解説

### 2-1 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）

開発行為の許可については、

- ①申請書が、法第30条に基づく適正な許可申請手続きがなされている。
- ②申請書のうち設計に係る設計図書が、法第31条に規定する資格（一定規模以上の開発行為のみ）を有する者により作成されている。
- ③法第32条に基づき開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意や協議等が適切になされている。
- ④当該申請に係る開発行為が同法第33条の技術基準に適合している。  
（市街化調整区域内で行う開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く）については、さらに法第34条各号の立地基準のいずれかに該当している。）

場合にのみ許可し得ることとなっている。

ただし、表2-1～2-3に掲げる開発行為については許可不要の扱いとなっている。

※省令第60条証明が必要な者は、第5章 表5-13を参照すること。

表2-1 許可を要しない行為

区域 項目	都市計画区域		都市計画区域外		
	区域区分が定められている都市計画区域（線引き区域）	区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き）	準都市計画区域（愛媛県内なし）	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域	
1	1,000㎡未満の開発行為 （法第29条第1項第1号） （政令第19条）	———	3,000㎡未満の開発行為 （法第29条第1項第1号） （政令第19条）	3,000㎡未満の開発行為 （法第29条第1項第1号） （政令第19条）	1ha未満の開発行為 （法第29条第2項） （政令第22条の2）
2	———	農林漁業の用に供する建築物（表2-2参照）及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為 （法第29条第1項第2号及び第2項第1号）（政令第20条）			
3	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物（表2-3参照）の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号、政令第21条各号） （政令第21条第26号） 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で学校、社会福祉施設、病院、庁舎及び宿舍等を除く建築物 ※不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し管理運営する建築物				
4	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号から第9号まで）				
5	非常災害のための応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）				
6	通常の管理行為軽易な行為としての開発行為（法第29条第1項第11号、政令第22条） ①仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 ②車庫、物置等の附属建築物の建築（50㎡以下のものに限る） ③建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積が10㎡以内であるもの ④建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの ⑤用途の変更を伴う改築で、その床面積が10㎡以内であるもの ⑥市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの				

表 2-2 農林漁業の用に供する建築物 (法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号、政令第 20 条)

1	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
2	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
3	家畜診療の用に供する建築物
4	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
5	以上のもののほか、建築面積が 90 m <sup>2</sup> 以内の農林漁業の用に供する建築物

表 2-3 公益上必要な建築物 (①～④は法第 29 条第 1 項第 3 号、1～30 は政令第 21 条)

番号	公益施設	関係法	具体例
①	駅舎その他の鉄道施設	鉄道事業法 軌道法	駅舎、車庫、信号所、発電所、保線係員詰所等
②	図書館	図書館法	図書館
③	公民館	社会教育法	公民館
④	変電所	電気事業法	変電所
1	道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する建築物	道路法 道路運送法 貨物自動車運送事業法	駐車場, 料金徴収所, 道路情報管理施設
2	河川を構成する建築物	河川法	ダム, 水門, 堰, 堤防等の河川管理施設
3	公園施設である建築物	都市公園法	休憩所, 野球場, 陸上競技場, 水泳プール, 植物園, 動物園, 野外劇場, 売店, 軽飲食店, 駐車場, 便所, 音楽堂, 図書館, 陳列館, 簡易宿泊施設, 管理事務所, 倉庫, 車庫等
4	索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設及び軌道若しくは無軌道電車の用に供する施設である建築物	鉄道事業法 軌道法	停車場, 信号所, 車庫, 詰所, 車輛等の修理工場, 機械等の保管倉庫
5	石油パイプライン事業用施設である建築物	石油パイプライン事業法	石油輸送施設
6	一般乗合旅客自動車運送業若しくは一般貨物自動車運送事業のうち特別積合せ貨物運送の用に供する施設である建築物	道路運送法 貨物自動車運送事業法	営業所, 荷扱所, 積卸施設, 自動車車庫, 休憩・睡眠施設他
	一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法	一般自動車ターミナル, 誘導車路停留場所, 乗降場, 荷扱場等, 管理事務所
7	港湾施設である建築物 漁港施設である建築物	港湾法 漁港漁場整備法	荷さばき施設, 旅客施設, 保管施設, 港湾厚生施設等, 廃油処理施設等, 漁船漁具保全施設, 補給施設等
8	海岸保全施設である建築物	海岸法	堤防, 突堤護岸等海岸保全施設を構成する建築物
9	公共用飛行場の機能確保、公共用飛行場の利用者の利便確保の建築物、公共用航空保全施設である建築物	航空法	格納庫, 整備工場, 乗降場, 送迎デッキ, 待合所, 切符売場, 食堂
10	気象、海象、地象、洪水等の観測又は通報の用に供する施設である建築物	気象業務法	測候所, 地震観測所

番号	公益施設	関係法	具体例
11	郵便の業務の用に供する建築物	日本郵便株式会社法	郵便の業務の用にのみ供する施設
12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設である建築物	電気通信事業法	電信電話局、研究施設、電気通信施設、訓練施設、修理施設
13	放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法	放送局
14	電気事業用の電気工作物を設置する施設である建築物	電気事業法	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業用の発電、変電、送電若しくは配電所等（小売電気事業用及び特定卸供給事業用を除く）
	ガス事業用のガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法	一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業用のガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備及び附属設備等（ガス小売事業用を除く）
15	水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設等
	工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法	工業用水の取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設
	公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法	終末処理場、ポンプ場
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水防法	水防用倉庫
17	図書館、博物館の用に供する建築物	図書館法 博物館法	図書館、博物館
18	公民館の用に供する建築物	社会教育法	公民館
19	公共職業能力開発施設である建築物	職業能力開発促進法	公共職業能力開発施設
	職業能力開発総合大学校である建築物		職業能力開発総合大学校
20	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場
21	と畜場である建築物	と畜場法	と畜場
	化製場若しくは死亡獣畜取扱場である建築物	化製場等に関する法律	化製場、死亡獣畜取扱場
22	公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設
	浄化槽である建築物	浄化槽法	浄化槽
23	中央卸売市場、地方卸売市場又は市町村が設置する市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法	中央卸売市場、地方卸売市場
24	公園事業により建築される建築物	自然公園法	宿舎、避難小屋、休憩所、展望施設、案内所、野営場、運動場、水泳場、舟遊場、スキー場、スケート場、乗馬施設、運輸施設、給水施設、医療救急施設、公衆浴場、公衆便所、汚物処理施設、博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設、野外劇場等

項目	公益施設	関係法	具体例
25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法	改良住宅
26	国、都道府県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物	地方自治法	研究所、試験所、体育館、美術館等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物
27	独立行政法人日本原子力研究開発機構が業務研究の用に供する施設である建築物	独立行政法人日本原子力研究開発機構法	事務所、研究所、核燃料物質の再処理、生産、保管施設、探鉱施設
28	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路等
29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供するの施設である建築物	石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律及び独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法	

## 2-2 許可申請の手続（法第30条）

- 1 法第30条第1項の規定に基づき、法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を開発許可権者に提出しなければならない。
  - (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
  - (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
  - (3) 開発行為に関する設計（省令第16条参照）
  - (4) 工事施行者（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。）
  - (5) その他国土交通省令で定める事項（省令第15条参照）
- 2 法第30条第2項の規定に基づき、申請書には、次の書面及び図書を添付しなければならない。
  - (1) 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面
  - (2) 法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面
  - (3) その他国土交通省令で定める図書（省令第16条及び第17条参照）

### 注意

許可申請の手続詳細については、本手引き『第5章 開発許可等申請手続き』参照

### 2-3 事前協議

(1) 法第 29 条第 1 項又は第 2 項許可を申請しようとする者は、許可申請の前に当該開発・建築行為の計画について、公共施設の適正な配置等関係部局との調整を図るため、開発行為事前協議書を提出すること。(第 5 章 表 5-3 参照)

ただし、以下の開発・建築行為は不要とする。

- ・主たる用途が自己の居住を目的とするもの。
- ・市街化調整区域になった時点で既に宅地であった土地に第二種低層住居専用地域内において建築可能な建築物の建築を目的とするもの。
- ・新設及び既設の公共施設等についての管理予定者との管理・帰属についての協議事項が無い開発行為等。

### 2-4 土地利用調査委員会 (今治市土地利用調査委員会規程 (平成 17 年今治市規程第 40 号))

開発行為に関連する事務許可等の適確な実施を図るため、開発行為の規模が 1,000 m<sup>2</sup> 以上の開発行為 (事前協議同意済みの場合については 2,000 m<sup>2</sup> 以上の開発行為) については土地利用調査委員会の審査を要する。

### 2-5 設計者の資格 (法第 31 条)

開発行為に関する工事のうち周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる 1 ha 以上の開発行為では、次に記載する資格を有する者が設計したものでなければならない。(表 2-4 参照)

表 2-4 設計者の資格

開発区域の規模	設計者の資格 (省令第 18、19 条)
1 ha 以上 20ha 未満	(1) 大学 (学校教育法、旧大学令) (短大を除く) において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、2 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者 (2) 短期大学 (学校教育法) において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限 3 年の課程 (夜間において授業を行うものを除く) を修めて卒業した後、3 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者 (3) (2) に該当する者を除き、短期大学若しくは高等専門学校 (学校教育法)、専門学校 (旧専門学校令) において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、4 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者 (4) 高校若しくは中等教育学校 (学校教育法) 又は中等学校 (旧中等学校令) による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、7 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者 (5) 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣の定める部門 (建設、上下水道、衛生工学部門) に合格した者で、2 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者 (6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で 2 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者 (7) 7 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験者で、国土交通大臣の登録を受けた者 <sup>※2</sup> が行う講習を終了した者 (8) 国土交通大臣が (1) から (7) までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者 (大学の大学院又は専攻科 (旧大学令による大学の大学院又は研究科) に 1 年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1 年以上の実務の経験 <sup>※1</sup> を有する者)
20ha 以上	(1) 上記 (1) ~ (8) のいずれかに該当する者で、20ha 以上の開発行為に関する総合的な設計 <sup>※3</sup> にかかる設計図書の作成に関する実務の経験を有する者 (2) 国土交通大臣が (1) と同等以上の経験を有すると認めた者

(注) ※1 実務の経験とは、宅地開発に関する技術に関する経験のことをいう。

※2 平成 27 年 7 月 10 日現在で、(一財) 全国建設研修センターが登録済

※3 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、擁壁の設計、排水の設計等、個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

## 2-6 公共施設管理者の同意等及び公共施設の管理・帰属（法第32条、39条、40条）

### 1 公共施設管理者の同意及び協議（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、事業が円滑に実施され、かつ新設又は改修された公共施設の管理が円滑に管理者に引き継がれるようにするため、あらかじめ開発行為に関係する公共施設（開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含む）の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

なお、詳細については、「都市計画法第32条の規定に基づく協議及び帰属・管理の手引き」を参照のこと。

#### (1) 同意を要するもの

既存の公共施設等（道路、給水施設、排水施設、消防水利施設、河川、水路及び法定外公共物等）の拡張、改修、占用及び放流する場合等は管理者の同意を得なければならない。

#### (2) 協議を要するもの

①新設の公共施設等（道路、給水施設、排水施設、消防水利施設、河川、水路及び法定外公共物、公園緑地、ゴミ置き場施設等）について管理予定者（協議の結果開発者自らが管理する場合について管理予定者（協議の結果開発者自らが管理する場合も含む）との協議が必要である。

②開発許可申請に伴い設置される公共施設は、帰属が原則であるが、やむを得ない理由等で帰属できない場合も市道認定などにより、後に帰属される可能性があるため、管理者となるべき者と協議を行うものとする。

なお、20ha以上の開発行為については、あらかじめ次に掲げる者（40ha未満の開発行為にあっては、⑤、⑥を除く）と協議が必要である。（政令第23条）

- ③当該開発区域内に居住することとなる者に関する義務教育施設の設置義務者
- ④当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- ⑤当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- ⑥当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

### 2 公共施設の管理及び公共施設の存する用地の帰属（法第39条、40条）

(1) 開発行為によって設置された公共施設は、法第36条第3項の工事完了公告の日の翌日から、市が管理することになる。

ただし、公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合、又は法第32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属する。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。

(2) 開発行為によって、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日において許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地は、その日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

## 2-7 開発許可の技術的基準（法第33条）

開発許可申請にあたっては、その設計が表2-5に示す基準に適合する必要がある。ただし、開発行為の内容によって基準の適用項目は異なっている。

（詳細については「第3章 開発許可の技術基準」参照。）

表2-5 技術基準の区分

技術基準	建築物				特定工作物		
	一般※1	自己用 居住用 ※2	自己業務用※3		一般	自己用	
			1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○	○
2 道路等の公共空地等※4	○	×	○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	×	○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	△	△	△	△	△	△	△
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域※5	○	×	○	○	○	○	○
9 樹木・表土※6	×	×	×	○	×	×	○
10 緩衝帯※6	×	×	×	○	×	×	○
11 輸送施設※7	×	×	×	×	×	×	×
12 資力・信用	○	□	□	○	○	□	○
13 工事施行者	○	□	□	○	○	□	○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○	○
市街化調整区域における 立地条件 (法第34条)	○	○	○	○	○ ×	○ ×	○ ×

（○印適用，×印不適用，△印開発行為の目的に照らし判断 □印 盛土規制法のみなし許可の場合に適用

※1 一般とは、自己用以外の開発行為（その他）をいう。

例えば、宅地分譲、従業員宿舎、社員用住宅、共同住宅、建売住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等が該当する。

※2 自己居住用とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう。

例えば、会社が従業員宿舎の建設のための開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のための開発行為は該当しない。

※3 自己業務用とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることを目的として使用することをいう。

例えば、個人住宅、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為及び賃貸事務所、貸店舗等は該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

※4 法第33条第1項第2号の開発行為（自己居住用を除く）を行う場合の公園・緑地等の設置は1.0ha以上を標準(条例により緩和)とし、政令第25条第6号の但し書きに適合する場合は、この限りではない。

※5 原則として、法第33条第1項第8号の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含む場合は、自己の居住の用に供する開発行為以外は認められない。

※6 ただし、法第33条第1項第9号及び10号の開発行為は、1ha以上の場合に必要となる。

※7 ただし、法第33条第1項11号の開発行為は、40ha以上の場合に必要となる。

※8 上段 第1種特定工作物（コンクリートプラント等）、下段：第2種特定工作物（ゴルフコース等）とする。

## 2-8 市街化調整区域に係る立地基準（法第34条）

市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く）については、都市計画法第34条の各号の一（ひとつ）に該当しなければならない。（詳細は、「第4章 市街化調整区域に係る立地基準」を参照。）

## 2-9 工事着手の届出（都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則第4条）

法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、工事着手届出書を開発許可権者に提出しなければならない。（第5章 表5-8（1）参照）

## 2-10 開発許可の特例（法第34条の2第1項）

国、県、事務処理市町村又は県若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合等が行う都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く）又は都市計画区域外の区域内における開発行為（1ha以上に限る）については、開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。（第5章 表5-4参照）

## 2-11 開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）

開発許可を受けた者は、開発許可後、完了公告前までに法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合は、許可が必要となる。（第5章 表5-5（1）参照）

ただし、当初の開発許可の内容と同一性が失われるような大幅な変更は、当該期間内であっても変更の許可ではなく新たな開発許可が必要となる。

許可に当たっては、法第35条の2第2項に基づき適正に提出された申請書の変更に係る事項の内容が、法第31条から第33条の基準に適合し、さらに、市街化調整区域にあつては法第34条の基準に適合することが必要である。（政令第31条、省令第28条の2～第28条の3参照）

（変更許可が必要な例）

- ・ 開発区域の位置、区域、規模の変更  
（分譲宅地の敷地の数が変わる場合）  
（分譲宅地開発の場合は敷地の一つ一つの規模が1/10以上増減する場合）
- ・ 開発区域内において予定される建築又は特定工作物の用途の変更
- ・ 開発行為に関する設計の変更
- ・ 工事施工者の変更  
（自己居住用及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用をのぞく）
- ・ 自己用、非自己用、居住用、業務用の別の変更
- ・ 資金計画の変更

## 2-12 開発行為の変更の届出（法第35条の2第3項）

開発許可を受けた者は、次に示す軽微な変更（省令第28条の4）をしたときは、遅滞なく市長に届出が必要である。（第5章 表5-5（2）参照）

(1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更

ただし、予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うものや住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるものを除く。

例えば、敷地と敷地の間の境界線を変更する場合はこれに該当する。

なお、予定建築物等の敷地の形状の変更の多くは、法第30条第1項第1号〔開発

区域の位置、区域及び規模] や同項第 3 号〔開発行為に関する設計（設計説明書及び設計図）〕に関する事項の変更（いわゆる土地利用計画図、造成計画平面図、擁壁の断面図他等の変更）を伴うため、変更の届出で済むケースは稀である。

#### (2) 工事施行者の変更

ただし、非自己用の開発行為および開発区域の面積が 1 ha 以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り不要となり、主体が変更される場合には変更の許可が必要である。

なお、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が 1 ha 未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者の主体が変更される場合であっても許可は不要である。

#### (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

### 2-13 工事完了の検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了した時は、その旨を市長に届け出、検査を受けなければならない。

また、防災上、一定規模以上の切盛土及び一定規模以上の擁壁等重要と判断されるものについては、原則として中間工事検査を許可条件として附されるので、これに従って中間工事検査を受けなければならない。

（詳細は第 5 章 5-8 「工事検査」を参照）

### 2-14 工事完了公告前の建築物の建築等の承認（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、原則として建築物の建築又は特定工作物の建設が禁止されている。

これは、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとしたものであるが、下記 (1) (2) のように開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合等には市長の承認（事前建築承認）を受けて建築物等を建築することができる。（第 5 章 表 5-11 (1) 参照）

なお、民間工事等で工程上や施工上やむを得ない場合とは、いかなる工夫をしても手戻り工事が生じる場合等である。

#### (1) その開発行為に係る工事用の仮設建築物又は特定工作物の建築又は建設、その他市長が支障ないと認めたとき。

具体的には、官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合、既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合、自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適當な場合等である。

また、第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も該当する。

#### (2) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設するとき。

自己が権利を有する土地において、他の者が開発許可を受けた故をもって何らかの建築等の制限を課されることになるのは不当であるため、このような除外規定が設けられているが、当該者が権利の行使として建築等を行おうとする場合、別途開発許可を要するので注意のこと。

## 2-15 開発行為の廃止の届出（法第38条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止する時は、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。（第5章 表5-9参照）

ただし、廃止をするにあたっては、工事によって損なわれた公共施設の機能回復や交通、排水、水利上の支障回復又は土砂崩れの被害防止等、適切な措置を講じなければならない。

市では、上記措置が講じられていることを確認した上で廃止の届出を受理し、開発登録簿を閉鎖します。

## 2-16 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

市街化調整区域及び非線引きの都市計画区域内で用途地域が定められていない土地の区域内における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等に関する制限（形態制限）を定めることがある。

市街化調整区域の住居系建築物については、周辺の地域の状況に照らし建築物高さを10m以下としている。

この制限がある区域においては、制限に違反して建築物を建築してはならないが、環境保全上や公益上やむを得ないと認められる場合には、市長の許可を得て建築することができる。（第5章 表5-11（2）参照）

## 2-17 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

何人も、開発許可を受けた区域内において、工事完了の公告があった後は建築物の用途を開発許可に係る予定建築物等以外のものとするのは制限（用途制限）されている。

ただし、当該開発区域内の土地について用途地域等の指定のある場合、又は特に市長の許可を得たものについては、この限りでない。（第5章 表5-11（3）参照）

次のいずれかに該当する場合に許可し得ることとしている。

- ①許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- ②当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合（市街化調整区域内のみ）
- ③許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号まで又は第14号に規定する建築物（市街化調整区域内のみ）でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

なお、本項による規制は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

なお、開発許可があった開発区域内について、いかなる用途の建築物等が予定されているかは、公衆の閲覧に供する開発登録簿に登録することによって知らしめていることから、開発許可不要な建築物（農家住宅や公益上必要な建築物等）に用途を変更しようとする場合も予定建築物等の用途の変更許可を受ける必要がある。

（予定建築物等の用途変更許可の特例）

国又は都道府県等が行う行為については、当該国又は都道府県等の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。（法第42条第2項）

## 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（法第43条第1項）

何人も、市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地において、開発許可権者の許可（**建築許可**）を受けなければ、法第29条第1項第2号若しくは第3号（表2-2、2-3に掲げる建築物）に規定する建築物以外の建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設をしてはならないとされている。（第5章 表5-11（4）参照）

ただし、既存建築物の建替については、従前の建築物の敷地の範囲内で都市計画法上の用途変更を伴わず構造及び規模がほぼ同一（建築後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下）であれば、建築許可を要しない「改築」として取り扱うこととしている。

市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地（線引き前宅地）については、原則として本許可を受け建築物を建築する必要があるが、主として建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は、本許可ではなく法第29条第1項の規定に基づく開発許可が必要である。

法第43条第1項の許可基準は政令第36条に規定されており、次のとおりである。

ア) 排水施設が適正配置され、かつ安全措置が講ぜられた土地であること。

イ) 法第34条各号のいずれかに該当する土地であること。

ただし、次の場合は許可が不要である。

- (1) 都市計画事業の施行として行う場合（法第43条第1項第1号）
- (2) 非常災害時の応急措置として行う場合（法第43条第1項第2号）
- (3) 仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）
- (4) 次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内において行われる場合（法第43条第1項第4号、政令第34条）
  - ① 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないもの。
  - ② 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けた開発行為
- (5) 通常管理行為、軽易な行為で次のようなもの（法第43条第1項第5号、政令第35条）
  - ① 既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等その他これらに類する附属建築物の建築
  - ② 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
  - ③ 市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）の新築で、市街化調整区域居住者が自ら営むもの
  - ④ 土木事業等に一時使用するための第一種特定工作物の新設

（建築許可の特例）

国又は都道府県等が行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議（**建築協議**）が成立することをもって、許可があったものとみなす。（法第43条第3項）

## 2-19 地位の承継（法第44条、45条）

### 1 一般承継（法第44条）

法第29条の規定に基づく開発許可又は法第43条の規定に基づく建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する場合は市長に届出が必要である。（第5章 表5-6（1）参照）一般承継人とは次のようなものをいう。

- ①相続人
- ②合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- ③合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利、義務のすべてをいい、次のような事項のことをいう。

- ①適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）若しくは用途変更を行いうる権能
- ②公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ③土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④工事完了、工事廃止の届出の義務等

### 2 特定承継（法第45条）

一般承継を除き、法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者から、土地の所有権その他工事を施行するために必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継する場合は、市長の承認が必要である。（第5章 表5-6（2）参照）

地位の承継を承認する際には、承継の申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、また主として自己の居住の用に供する住宅の建築、又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設（1ヘクタール以上のものを除く）の用に供する開発行為以外にあっては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか等が判断基準となる。

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるため、地位を承継しようとする者が開発行為を遂行できる状況にあることの確認が必要となっている。

なお、特定承継については、開発許可についてのみ認められた行為であり、法第43条第1項の建築許可に基づく地位の承継についての規定はないため、地位を承継しようとする者が一般承継人に該当しない場合は、再度法第43条の建築許可を受けなければならない。

## 2-20 開発登録簿（法第46、47条）

開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（今治市都市政策課）において閲覧できる。また、請求があったときは、登録簿（調書及び土地利用計画図をもって組成）の写しを交付する。

なお、開発登録簿の閲覧等に関しその他必要な事項は、「今治市開発登録簿閲覧規則（平成17年1月16日規則第214号）」の定めるとおりである。

登録内容は次に掲げる事項となっている。

- (1) 調書（今治市が定める「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」第13条・別記様式第13号参照）
  - ①開発許可の年月日・開発許可番号

- ② 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く）の用途
- ③ 前①②に掲げるもののほか、開発許可の内容
- ④ 法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
- ⑤ 法第 41 条第 2 項ただし書若しくは第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可又は同条第 2 項の協議の内容
- ⑥ 法第 45 条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名
- ⑦ 法第 36 条の規定による完了検査年月日及び公告年月日
- ⑧ 法第 81 条第 1 項の規定による処分又は法第 35 条の 2 の規定による変更許可等により登録事項に変動を生じた場合は修正された内容
- ⑨ 法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書に該当するときは、その旨（調書備考欄に記載すること）

(2) 土地利用計画図（A判）

## 2-2-1 開発審査会（法第 78 条）

開発審査会は、都市計画法に基づき設置されるもので、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、知事が任命する 7 名の委員によって構成されており、事務処理市の案件も含め、以下の事項に関する業務を行っている。

なお、法第 78 条第 8 項の規定に基づき、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、「愛媛県開発審査会条例（昭和 46 年 3 月 16 日条例第 6 号）」の定めるとおりである。

- (1) 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、法第 35 条の 2 第 1 項、法第 41 条第 2 項ただし書、法第 42 条第 1 項ただし書若しくは法第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはこれにかかる不作為、又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求（法第 50 条第 1 項）に対する裁決
- (2) 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第 34 条第 14 号の規定により、市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして開発許可権者が開発許可をしようとする案件の審議（なお、案件によって審査会への付議、包括の区別があり、（詳細は第 4 編 表 4-5 参照）
- (3) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により、市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして市が建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可をしようとする案件の審議（付議、包括の区分は(2)に同じ。）

## 2-2-2 許可等の条件（法第 79 条）

都市計画法の規定による許可又は承認については、都市計画の適正な施行を確保するため必要な条件を附することができます。

法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づく開発許可では、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施工中の防災措置、公共施設の機能保全、開発行為を廃止する場合には工事によって損なわれた公共施設の機能回復など、災害を防止するための措置のほか、開発行為の適正な施行を確保するため、工事施工状況の記録の提出や中間工事検査の実施など必要な条件を明記しています。

法第 43 条の建築許可でも、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を条件として明記しています。

また、法第 37 条、第 42 条、第 45 条等の適用の際にも、都市計画上必要な条件を附することがあります。

今治市では、一般的に開発許可の際、本手引き「第 5 章 5-6 工事中の留意事項」に記載しているような条件を附していますのでご注意願います。

### 2-23 監督処分等（法第81条他）

市長は、以下に該当する者に対して、許可、認可若しくは承認を取消し、変更し、その他違反を是正するため必要な措置を取ることが命ずることができる。また違反の内容によって罰則(表2-6)が定められている。

- (1) 都市計画法(以下「法律」という)若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

表2-6 罰則規定一覧表(法第91条, 92条, 93条, 96条)

条	罰 則	開発行為等に関する違反内容
法第91条	1年以下の懲役又は50万以下の罰金	・市長の命令に違反した者(法第81条第1項)
法第92条	50万円以下の罰金	・無許可で開発行為を行った者(法第29条) ・許可後、変更許可を受けずに開発行為を行った者(法第35条の2第1項) ・建築制限に違反して建築物を建築した者(法第37条、法第41条第2項、法第42条第1項、法第43条第1項) ・用途を違反して建築物を建築した者又は用途を変更した者(法第42条第1項、法第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	・報告若しくは資料の提出の拒否又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者(法第80条第1項) ・立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者(法第82条第1項)
法第96条	20万円以下の過料	・軽微な変更の届出若しくは開発行為の廃止の届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者(法第35条の2第3項、法第38条)

なお、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して法第91条から法第93条までの違反行為をしたときは、行為者を罰する他、その法人又は人に対して各本条の罰金刑が科せられます。

(法第94条)

## 2-24 他の法律との関係

都市計画法の開発許可とあわせて、他の法令に基づく許可が必要な場合がある。一般的なものは表2-7に示しているが、本表にない法律であっても、開発行為に係る他の法律の規制がある場合には、本法の許可申請とは別に許認可等の申請を行うことが必要である。

表2-7 主な他法令の一覧表

主な関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要	主な協議機関 ( )は県庁担当課
建築基準法	<p>・開発許可に基づいて設置された道路は、改めて建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。また建築基準法第6条及び法第88条に基づく確認を要する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が、都市計画法の承認、許可及び確認を必要とする場合は、次のいずれかの書面の写しを添付しなければならない。</p> <p>①開発許可証（都市計画法第29条）            ②建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可証（都市計画法第41条）            ③予定建築物以外の建築許可証（都市計画法第42条）            ④市街化調整区域での建築物の建築許可証（都市計画法第43条）</p> <p>・建築基準法第39条第1項の災害危険区域である場合（区域については急傾斜地崩壊危険区域と同一区域）</p>	<p>今治市建築住宅課            民間建築確認機関            ・日本ERI(株)            ・(株)愛媛建築住宅センター            ・(株)西日本住宅評価センター            外</p>
農地法	市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の場合は、開発許可申請と同時に同法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可申請が必要。	今治市農業委員会 県地方局農業振興課 (農政課農地・担い手対策室)
農業振興地域の整備に関する法律	農用地区域内において開発行為を行う場合は、農業振興地域整備計画の変更（農用地区域からの除外）が必要	今治市農林水産課 県地方局農業振興課 (農政課農地・担い手対策室)
森林法	森林法に基づく地域森林計画の対象となっている民有林（公有林を含む）において開発行為を行う（その規模が1haを超える）場合は、林地開発許可申請が必要。	県地方局森林林業課今治駐在 (森林整備課)
国有財産法	法定外公共用財産の用途廃止及び代替施設の寄付をしようとする者は、それぞれ用途廃止の申請及び寄付の申込み（都市計画法第32条の同意申請）をすること。また、法定外公共用財産との境界確認の協議をする場合は、官民地境界確定等の申請をすること。	今治市農業土木課 今治市用地管理課
国土利用計画法	一定面積以上の土地について売買などの取引をする場合には、契約を締結した日から2週間以内に、土地売買等の届出が必要。 届出対象面積 都市計画区域(市街化区域) 2,000㎡以上 " (その他) 5,000㎡以上 都市計画区域外 10,000㎡以上	今治市都市政策課 (都市計画課)
宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)	宅地造成等工事規制区域内及び特定盛土等規制区域内において一定規模以上の宅地造成工事を行う場合には、同法第8条の規定により許可を受けなければならない。(ただし、都市計画法の開発許可を受けた宅地造成等工事を除く) 造成宅地防災区域は、県内に指定された区域はない。	今治土木事務所 管理課 (都市計画課)
主な関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要	主な協議機関 ( )は県庁担当課

<p>宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）（見なし許可）</p>	<p>【みなし許可】        開発許可を受けて行う開発行為が盛土規制法の許可を要する規模に該当する場合、当該開発行為は盛土規制法の許可を受けたものとみなされるため、改めて盛土規制法第12条・30条の許可や特盛区域内の27条の届出をする必要はない。ただし、現場での標識掲示、定期報告、中間検査などの盛土規制法に基づく手続が必要となる。また、都市計画法の変更の許可、軽微な変更の届出及び完了検査についても同様の扱いとなる。</p> <p>〈盛土規制法のみなし許可により必要となる事項（主なもの）〉</p> <p>ア) 盛土規制法に基づく手続き        盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となる。</p> <p>イ) 盛土規制法に基づく設計者の資格        盛土規制法の規定により、資格を有する者が設計すべき対象工事の基準化。</p> <p>ウ) 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。</p> <p>エ) 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、自己居住用又は1ha未満の自己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への適合が必要。</p> <p>オ) 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る。</p>	<p>今治市都市政策課        （都市計画課）</p>
<p>大規模開発行為に関する指導要綱</p>	<p>原則として、開発許可の権限を有する事務処理市以外の市町で民間が行う5ha以上の開発行為（市街化区域及び用途地域を除く）</p>	<p>県地方局地域政策課        （都市計画課）</p>
<p>消防法</p>	<p>消防に必要な水利が十分であるかどうか</p>	<p>今治市消防本部警防課        （消防防災安全課）</p>
<p>土壌汚染対策法</p>	<p>3,000㎡（有害物質使用特定施設が設置されている事業場の敷地等については900㎡）以上の土地の形質の変更を行う場合</p>	<p>県保健所環境保全課        （環境・ゼロカーボン推進課）</p>
<p>愛媛県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例</p>	<p>3,000㎡以上の土砂等の埋立て等については事前に知事の許可が必要。</p>	<p>県地方局又は支局の環境保全課        （循環型社会推進課）</p>
<p>水道法        （愛媛県水道条例）</p>	<p>専用水道の施設工事をしようとする場合等</p>	<p>今治市水道総務課        （環境・ゼロカーボン推進課）</p>
<p>自然公園法        自然環境保全法</p>	<p>自然公園や環境保全地区内で工作物の建築等を行う場合</p>	<p>県地方局総務県民課        （自然保護課）</p>
<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律</p>	<p>産業廃棄物処理施設を設置する場合</p>	<p>県地方局又は支局の環境保全課        （循環型社会推進課）</p>
<p>水質汚濁防止法        瀬戸内海環境保全特別措置法        （愛媛県公害防止条例）</p>	<p>特定施設（排水施設）を設置する場合        瀬戸内海の区域で特定施設を設置する場合</p>	<p>県保健所環境保全課        （環境・ゼロカーボン推進課）</p>
<p>大気汚染防止法        （愛媛県公害防止条例）</p>	<p>ばい煙発生施設、一般粉じん発生施設（粉じん発生施設）を設置する場合、指定工場を設置する場合</p>	<p>今治市環境政策課        県保健所環境保全課        （環境・ゼロカーボン推進課）</p>

主な関係法令名	原則として法等の規制の対象となる行為の概要	主な協議機関 ( )は県庁担当課
騒音規制法、振動規制法 (愛媛県公害防止条例)	同法又は同条例に基づく指定地域内で、特定施設(騒音発生施設)を設置又は特定建設作業(特定作業)を実施する場合	今治市環境政策課 県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
大規模小売店舗立地法	大規模小売店舗(1,000㎡以上の床面積)を新增設する場合は届出が必要。	今治市産業振興課 (経営支援課)
工場立地法	製造業等(又は特定工場)の工場を新增設する場合(その敷地又は建築物が一定規模以上)	今治市産業振興課 (企業立地課)
道路法 (市道、国道、県道、他)	道路区域において取付及び埋設等の工事を行う場合や継続して道路に埋設管等を占用させる場合	今治市用地管理課 (各道路管理者)
河川法	河川区域において土地の占用や形状変更等の行為をする場合	各河川管理者 (各河川管理者)
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等を行う場合 開発行為により遺跡を発見した場合	今治市文化振興課 (文化財保護課)
特定都市河川浸水被害 対策法	特定都市河川流域内において1,000㎡以上の雨水浸透阻害行為を行う場合	今治市農業土木課 地方局土木事務所河 (河川課)
土砂災害警戒区域等 における土砂災害防止 対策の推進に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域である場合</li> <li>土砂災害特別警戒区域内において「特定開発行為(他人が居住する住宅、社会福祉施設、学校、医療施設等)」を行う場合には対策工事が義務付けられており許可が必要。</li> </ul>	地方局建設部又は 土木事務所 (砂防課)
地すべり等防止法	地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域である場合	地方局建設部又は 土木事務所 (砂防課)
急傾斜地の崩壊による 災害の防止に関する法律	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域である場合	地方局建設部又は 土木事務所 (砂防課)
都市計画法 (第53条、第58条の2)	都市計画施設等の区域内で建築物の建築をしようとする場合	今治市都市政策課 (都市計画課)
都市再生特別措置法 (第88条、第108条、 108条の2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導地域外で一定規模以上の住宅の開発等を行おうとする場合</li> <li>都市機能誘導区域外で誘導施設の開発等を行おうとする場合</li> <li>都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合</li> </ul>	今治市都市政策課 (都市計画課)

## 第3章 開発許可の技術基準（法第33条）

### 3-1 総則

#### 1. 目的

この技術基準は、無秩序な市街化を防止し、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な市街地を確保することにより、都市の健全、かつ、計画的な発展と秩序ある整備を図ることを目的とする。

なお、この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に基づき、本市の実情等を勘案して定めた開発行為に関する技術基準である。

#### 2. 予備的調査

開発行為をしようとする者は、開発計画に先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各号に定める事項について予備的調査を行わなければならない。

##### (1) 基礎的な調査事項

- ・地質、地盤調査、土質調査及び表土の調査
- ・がけ面の保護等の防災施設の調査
- ・埋蔵文化財、保護文化財等の調査
- ・風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査

##### (2) 都市計画に関する事項

- ・市街化区域及び市街化調整区域の区域区分並びに用途地域等の地域地区の再確認
- ・都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道並びに地区計画等の都市計画に関する事項の把握
- ・建築基準法関係についての調査
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域の確認

##### (3) 公共・公益施設等に関する事項

- ・開発区域及びその周辺の公共・公益施設等について、その位置、規模、能力及び利用状況等の調査
- ・公共・公益施設等の境界確認並びに用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者並びに関係者との打合わせ

##### (4) その他必要な事項

- ・都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画での届出
- ・農地振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域内の農用地（農振農用地）への該当の有無
- ・土地改良法に基づく土地改良事業の施行地域の調査
- ・森林法に基づく保安林設定地域及び造林補助対象地域の調査並びに特別鳥獣保護区域の調査
- ・工場立地法の適用の有無の調査
- ・大店立地法の適用の有無の調査
- ・砂防法に基づく砂防指定区域の調査 ・建築基準法に基づく災害危険区域の調査
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律に基づく土砂災害特別警戒区域及び、土砂災害警戒区域の調査
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域の調査
- ・地すべり防止法に基づく地すべり防止区域の調査
- ・水防法に基づく洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域の調査
- ・特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定河川流域調査及び管理者との打合わせ
- ・河川法に基づく河川保全区域の調査及び管理者との打合わせ
- ・海岸法に基づく海岸保全区域の調査及び管理者との打合わせ
- ・瀬戸内海環境保全特別措置法に基づく特定施設の打合わせ
- ・国土利用計画法に基づく届出 ・住宅宿泊事業法に基づく届出
- ・愛媛県土砂等の埋立等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例に基づく申請

(5) 前各号の予備的調査について、市長が必要と認めるときはその調査資料等を提出するものとする。

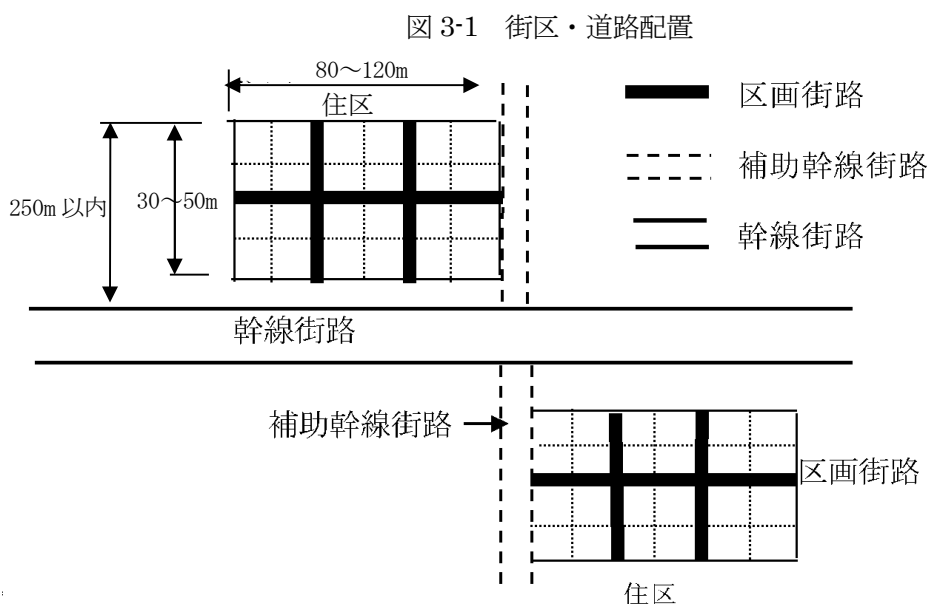
## 3-2 公共の用に供する空地

### 1. 公共の用に供する空地の設計の原則（法第 33 条第 1 項第 2 号）

開発事業者の設置すべき公共の用に供する空地（公共空地）は開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等により都市計画法及びこれに基づく命令並びにこの基準に定めるところにより設置するものとする。ただし、当該空地に関する都市計画が定められているときは設計がこれに適合していること。

### 2. 街区・画地

- ① 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺を 80m～120m、短辺は 30m～50m を標準とする。（図 3-1）
- ② 画地の配列は、1 街区 2 列とし、できるかぎり通路を設定しないこと。
- ③ 各画地の形状は、できるかぎり方形に近い矩形とすること。やむを得ない場合においても画地の長辺は、短辺の 3 倍を超えないようつとめること。
- ④ 1 画地の面積は 165 m<sup>2</sup>以上を標準とし、特別の事情によりやむを得ない場合においても、市街化区域においては 100 m<sup>2</sup>以上とすること。



### 3. 道路の配置計画

#### 【政令】（第 25 条第 1 号）

道路は、都市計画法において定められた道路及び開発区域外の道路機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続させる必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

- ① 道路の配置については、交通量、動線等を考慮し、開発区域の面積に応じて、表 3-1 に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置するものとし、かつ、居住者の安全について配慮するとともに、環境を害することのないよう十分に検討すること。
- ② 開発事業者の設置すべき道路は、都市計画に定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続するときは、当該道路と接続して、これらの道路の機能が有効に発揮されるように設計すること。大規模開発においては、開発関連交通が既存道路に及ぼす影響を事前に評価（交通アセスメント）し、必要に応じて対策を講ずること。

- ③ 接続先道路と新たに配置する主要な道路の機能  
 開発区域内に新たに配置する主要な道路が同一の接続先道路に2以上接続する場合には、原則として接続先道路に接続する部分において各々の道路中心線の間隔を、水平距離で30メートル以上確保すること。(道路構造令の解説と運用 P413)

表 3-1

幹線街路	近隣住区を形成し、近隣住区相互を連絡する道路で、開発区域内の各敷地から概ね250m以内に配置するもの。
補助幹線街路	近隣住区内の交通の用に供し、幹線街区相互間を連絡する道路で、開発区域内の各敷地から概ね120m以内に配置するもの。
区画街路	開発区域の区画を形成し、各敷地の交通の用に供するもの。

#### 4. 道路の種類と幅員

##### 1) 道路の種類

開発行為における道路の種類及び定義は以下に区分され、図3-2及び表3-2に示すとおりである。

- ア 開発道路(予定建築物等の敷地が接する道路)(政令第25条第2号)  
 令第25条第2号に規定される道路のうち、開発区域内に新たに設置する道路
- イ 開発区域に接する道路(予定建築物等の敷地が接する道路)(政令第25条第2号)  
 令第25条第2号に規定される道路のうち、次に掲げるもの
  - (ア) 開発道路が設置されない場合における、当該開発区域に接する道路(開発行為によって拡幅された部分を含む。)
  - (イ) 開発道路が設置された場合における、開発道路が接続しない当該開発区域に接する道路
- ウ 接続先道路(政令第25条第4号)  
 令第25条第4号に規定される道路で、開発道路が接続するもの(開発行為によって拡幅された部分を含む。)
- エ 通り抜け道路(建築基準法第42条)  
 開発区域に接する道路で、イ又はウに規定する道路が接続する通り抜け状の建築基準法42条に掲げるもの(P43、図3-14参照)

図3-2 道路種類模式図

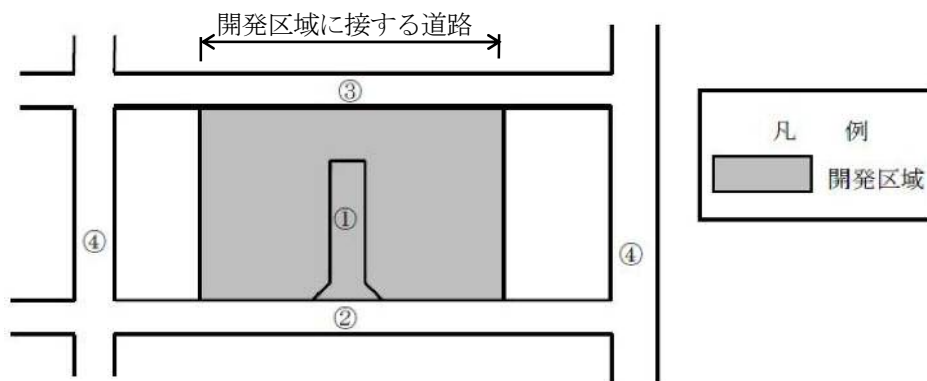


表 3-2

(開発道路がある場合)

①	②	③	④
ア 開発道路 (令第 25 条第 2 号)	ウ 接続先道路 (令第 25 条第 4 号)	イ- (イ) 開発区域に 接する道路 (令第 25 条第 2 号)	エ 通り抜け道路

(開発道路がない場合)

①	②	③	④
-	イ- (ア) 開発区域に 接する道路 (令第 25 条第 2 号)	イ- (イ) 開発区域に 接する道路 (令第 25 条第 2 号)	エ 通り抜け道路

備考 ※開発区域に接する道路（予定建築物等の敷地が接する道路）のうち開発区域内の予定建築物が接道要件を満たすために接している区間以外の道路後退については、建築基準法 42 条の規定による。

## 2) 道路の最小幅員及び緩和規定

開発区域周辺の既存道路及び開発区域内に新設される道路の幅員と配置は、令第 25 条第 2 号から第 5 号までと規則第 20 条及び第 20 条の 2 に定められている。

建築物の敷地が接する道路(令第 25 条第 2 号)及び開発区域内の主要な道路が接続する既存の道路(令第 25 条第 4 号)は、開発規模、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じ、設計されていなければならない。(※P32、「5.道路幅員に関する本市基準」参照)

### ①予定建築物等の敷地が接する道路（政令第 25 条第 2 号道路）

#### 【政令】（第 25 条第 2 号）

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上 12メートル以下で国土交通省令（省令第 20 条）で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で、国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

#### 【省令】（第 20 条）

##### （道路の幅員）

令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一平方メートル未満のものにあつては 6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては 9メートルとする。

##### （令第 25 条第 2 号ただし書きの国土交通省令で定める道路）

第 20 条の 2 令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- (1) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- (2) 幅員が 4メートル以上であること。

## ア 幅員

令第 25 条第 2 号は予定建築物と敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。その道路幅員は住宅の敷地又は住宅以外の建築若しくは第一種特定工作物の敷地が 1,000 m<sup>2</sup>未満のものにあつては 6m 以上（多雪地帯除く）その他のものについては 9m 以上と規定（表 3-3 参照）されている。

表 3-3 予定建築物の敷地が接することとなる道路の最小幅員

予定建築物の用途・敷地規模		主要な開発道路が接続する道路の幅員	備考
住宅の敷地	—	6.0m 以上	小区間で通行上支障がない場合、道路の幅員は 4m 以上
住宅以外の建築物の敷地 第一種特定工作物の敷地	1,000 m <sup>2</sup> 未満		
その他のもの		9.0m 以上	

ただし、次に掲げる基準に該当する場合は、規定の幅員を緩和することができる。

## イ 通行上支障がない小区間の道路(政令第 25 条第 2 号括弧書き)

小区間で通行上支障がなく、地形その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は「4m 以上の道路」とすることができる。

### 【「政令第 25 条第 2 号括弧書き道路」適用基準】

「小区間」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ延長が概ね街区の一边の長さ（80m～120m）以下のものであること。

なお、詳細については「小幅員区画道路の計画基準（案）について」（昭和 61 年 4 月 11 日付建設省経宅発第 38 号建設省建設経済局長通達）によるものとする。

## ウ 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路(政令第 25 条第 2 号ただし書き)

既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為で、周辺に既に建物が立ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難であり、予定建築物の用途及び規模等により周辺の道路状況から車両の通行に支障がないことが認められる場合は 4m 以上の道路とすることができる。

### 【「政令第 25 条第 2 号ただし書き道路」適用基準】

(イ) 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用される。

(※開発区域内に新たに整備される区画道路には「ただし書き」は適用されない。)

(ロ) 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造を有すること。

(ハ) 「著しく困難と認める」場合とは、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、総合的に判断する。

#### a 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく過大な負担と認められる場合。

#### b 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内においては令第 25 条第 2 号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難な場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口

が狭小である場合で、周辺の交通等に与える、影響に比して既存道路を一の区間にわたり 拡幅することが著しく過大な負担と認められる場合

- c 開発区域の周辺の土地の地形  
開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、既存道路を拡幅することが著しく困難である場合
- d 開発区域の周辺の土地利用の態様  
既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等で、拡幅に際しての用地確保の困難性等の要素を総合的に勘案して、所定の幅員を確保することが著しく困難である場合

(二)「支障がないと認められる」場合とは、次の条件を満たしていることが必要であり、既存道路の現況幅員が規定の幅員に満たないとき、当該道路が開発区域に接する部分を後退し、後退部分を道路とするなど必要に応じて道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

- a 環境の保全  
良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等に支障がないこと。
- b 災害の防止  
延焼の恐れがないこと、避難活動上支障がないこと及び消防活動上支障がないこと\*。  
(※消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等。)
- c 通行の安全  
通過交通が少なく、かつ、1日あたりの車両の交通量も少ないこと、歩行者の数が少ないこと及び予定建築物等の用途が多数の車両の見込まれるものでないこと\*。  
(※多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設、大型車の通行が見込まれる工場等は該当しない。)
- d 事業活動の効率  
業務用の開発行為の場合には、事業活動の支障を生じないこと。

## ② 市街化調整区域の主要な道路（令第 25 条第 3 号道路）

### 【政令】（第 25 条第 3 号）

市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為（主として第 2 種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。

令第 25 条第 3 号は、市街化調整区域における幅員 12m 以上の道路の設置基準であり、市街化調整区域においても市街化区域と同等の幹線道路の密度を要求しているものである。なお、開発区域外にそれに適合する道路があれば新たに 12m 以上の道路を設ける必要はない。

- ア 予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路が設けられていること。
- イ 主として第二種工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除く。

## ③ 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（接続先道路）（政令第 25 条第 4 号道路）

### 【政令】（第 25 条第 4 号）

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては、6.5 メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

令第 25 条 4 号道路（①道路の種類ウ参照）は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路（接続先道路）について規定（表 3-4 参照）している。

表 3-4 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（接続先道路）の最小幅員

予定建築物の用途	主要な開発道路が接続する道路（接続先道路）の幅員	備考
住宅	6.5m以上	開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していること。
住宅以外	9.0m以上	

ただし、次に掲げる基準に該当する場合は、規定の幅員を緩和することができる。

#### ア 幅員

開発区域内が交通発生源となることから、開発区域外の接続する道路もこの交通量に十分対応できるものでなければ開発区域内の道路の機能が低下するばかりでなく、周辺区域の環境の悪化を促すおそれもあることから、接続先道路の幅員についても基準を定めている。接続先道路の幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 6.5m以上、その他にあつては 9m以上とされている。

ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続すること（政令第 25 条第 4 号括弧書き）とされている。

#### イ 「政令第 25 条第 4 号括弧書き」（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる道路）の適用基準

- (イ) 周辺に既に建物が立ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難であること。
- (ロ) 車両の交通量が少なく、周辺の道路状況から等から車両・歩行者の通行に支障がないこと。
- (ハ) 当該道路の拡幅が予定されており、拡幅することが確実であること。
- (ニ) 開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の現況幅員が規定の幅員に満たないとき、当該道路が開発区域に接する部分の後退により、後退部分を道路として、規定の幅員を確保する場合

## 5.道路幅員に関する本市基準

前ページまでの1.～4.の基準を踏まえて、それぞれの開発行為の目的及び規模によるただし書き等の緩和を含めた本市の道路幅員の基準は以下のとおりとする。

また、市街化調整区域の場合は法第34条各号の立地基準に接道要件を規定しているものがあるため留意すること。

なお、「道路幅員」は、交通の用に供される幅員(有効幅員)とし、L型側溝、コンクリート蓋等を設け車両通行上支障がない場合は当該側溝を幅員に含めるが、無蓋の側溝、ガードレール等の工作物が設置されている部分及びその外側の部分は、幅員には含まない。

### 1) 開発区域の道路計画(政令第25条第1号)

- (1) 開発区域に設置される道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、表3-5に掲げる幅員以上とすること。なお、建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接区域外の既存道路と接する場合を含む。
- (2) 4m道路は、小区間で通行上支障がない場合及び周辺の状況を勘案して支障がない場合に適用するが、原則として図3-3(小区間道路の取扱基準)のような場合をいう。

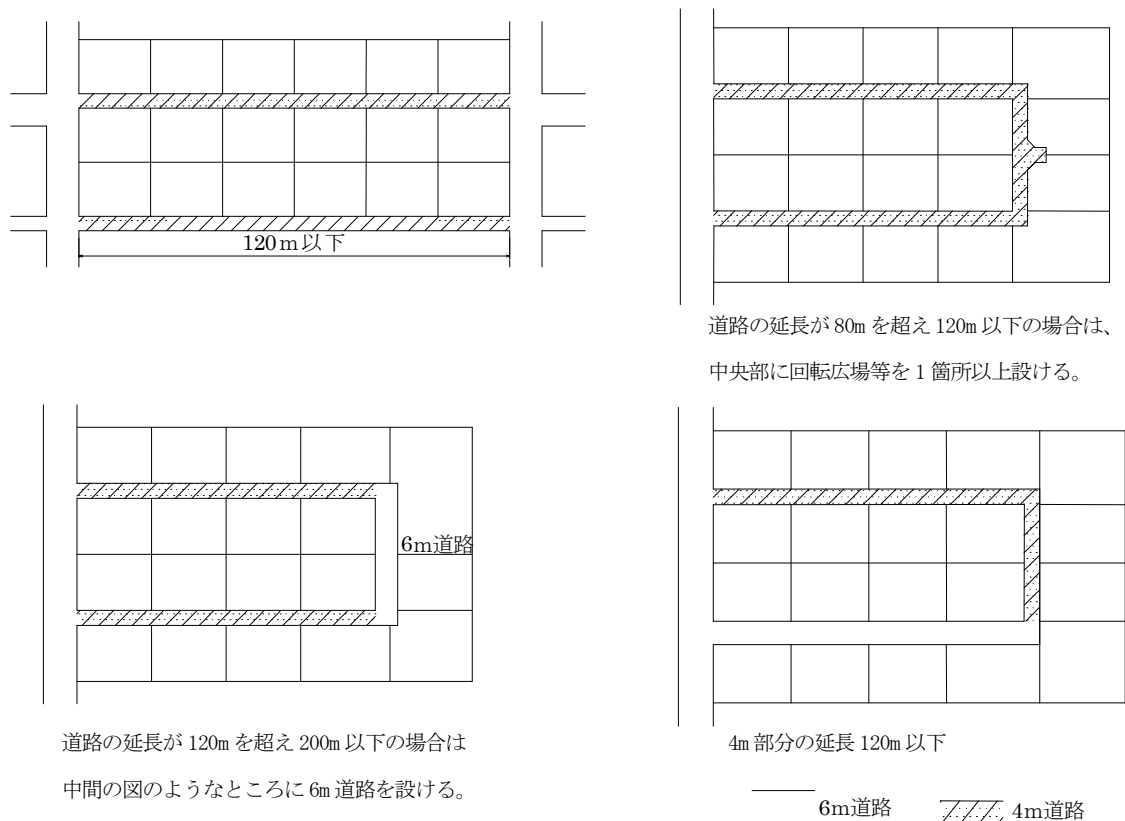
表3-5 面開発における道路幅員(開発区域内道路幅員)

予定建築物等	道路種別	開発規模				
		1ha未満	1ha以上5ha未満	5ha以上10ha未満	10ha以上20ha未満	20ha以上
住宅 (分譲住宅、2階以下の共同住宅を含む)	区画街路	6.0m(4.0m※)				
	補助幹線街路	6.0m		9.0m		
	幹線街路	—			12.0m	
住宅以外 (事務所、工場等) (車の出入りが少ないもの)	区画街路	6.0m(4.0m※)	9.0m(6.0m※)			
	補助幹線街路	—	9.0m			
	幹線街路	—			12.0m	
住宅以外 (事務所、工場等) (車の出入りが多い又は大型車が入りするもの)	区画街路	9.0m(6.0m※)				
	補助幹線街路	—	9.0m			
	幹線街路	—			12.0m	

#### 備考

- ① ※は小区間で車両の通行に支障がない場合(政令第25条第2号括弧書きを適用)  
(その道路の利用が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるようなもので、かつ延長が概ね街区の長辺の長さ(80m～120m)以下の場合)
- ② 大規模開発については、必要に応じて緑道を設けること。
- ③ 道路幅員は有効幅員とする。

図3-3 小区間道路の取扱基準（4m道路の適用例）



2) 予定建築物等の敷地が接する道路（政令第25条第2号）

(1) 開発区域の予定建築物の敷地が接する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模に応じて、表3-6に掲げる幅員以上とすること。

表3-6 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員

予定建築物等	建築物等の敷地面積				
	1ha 未満	1ha 以上 5ha 未満	5ha 以上 10ha 未満	10ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
住宅 (分譲住宅、2階以下の 共同住宅を含む)	6.0m (4.0m) [4.0m]		6.0m	9.0m	12.0m (9.0m)
住宅以外 (事務所、工場等) (車の出入りが少ないもの)	6.0m (4.0m) [4.0m]	9.0m (6.0m) [6.0m]	9.0m		12.0m (9.0m)
住宅以外 (事務所、工場等) (車の出入りが多い又は大型車が出 入りするもの)及び第1種特定工作物	9.0m (6.0m) [6.0m]		9.0m		12.0m
第2種特定工作物	—		9.0m (6.5m)		

備考 ① 接続先道路（令第25条第4号）の道路幅員については表3-7による。

② ( )内は小区間で通行上支障がない場合。（政令第25条第2号括弧書き適用）

③ [ ]内は一敷地の単体的開発行為の場合。（政令第25条第2号ただし書き適用）

④ < >内は開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ車両の通行に支障がない道路の場合。（政令第25条第4号ただし書き適用）

- ⑤ 道路幅員は有効幅員とする。
- (2) 開発区域外の道路の場合は、幹線道路まで連続して規定以上の幅員が確保されていること。
- (3) 開発区域外の道路の場合は、原則として公道であること。
- (4) 開発区域外の道路のうち予定建築物の敷地が接道要件を満たすために接している区間以外の道路後退については、建築基準法 42 条の規定(※周辺状況により車両の通行に支障がない場合に限る)による。

### 3) 接続先道路に 4m道路を適用することができる基準

「開発区域内に道路を新設する場合」と「開発区域外の既存道路に直接接して行われる単体的な開発行為の取り扱い」は次のとおりである。

#### ① (政令第 25 条第 2 号括弧書き道路)

図 3-4 の場合、小区間で通行上支障がない場合及び周辺の状況を勘案して支障がない場合に道路幅員 4m を適用することができるが、原則として図 3-3 (小区間の取扱基準) のような場合とする。

#### ② (政令第 25 条 2 号ただし書道路)

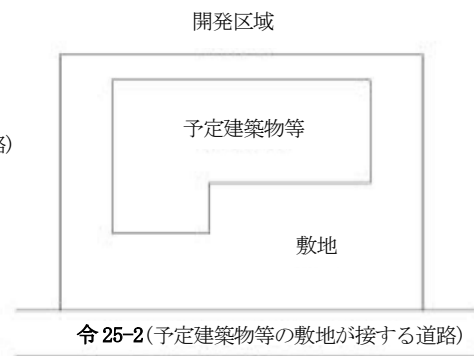
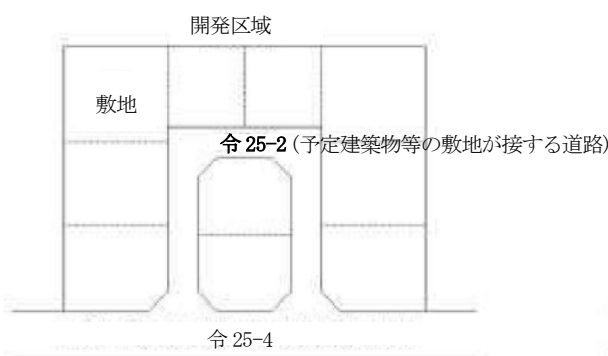
図 3-5 の場合、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の場合に道路幅員 4m を適用することができる。

開発区域内に道路を新設し複数の敷地を配置する場合

開発区域外の既存道路に直接接して行われる単体的な開発の場合

図 3-4

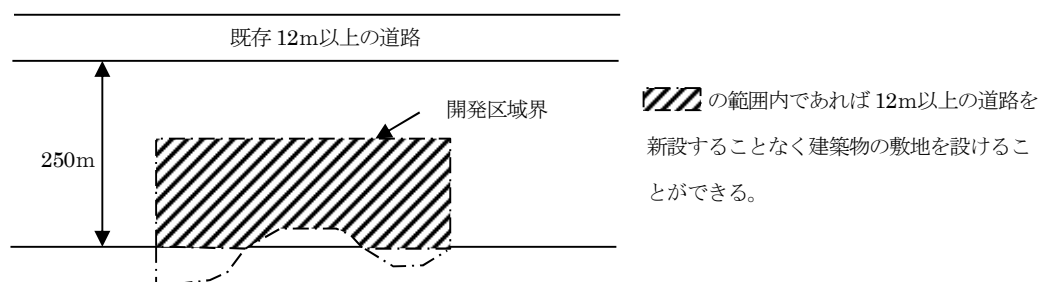
図 3-5



### 4) 市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為 (政令第 25 条第 3 号)

- ① 予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路が設けられていること。
- ② 主として第二種工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除く。
- ③ 開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに幅員 12m 以上の道路を設ける必要はない。(図 3-6 参照)

図 3-6 開発区域の面積が 20ha 以上場合の幹線道路 (12m) 配置模式図



5) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（接続先道路）（政令第25条第4号）

（図3-7参照）

- ① 開発区域の主要な道路は、開発区域の規模、予定建築物の用途により表3-7に掲げる幅員以上の区域外の道路（原則として公道）に接続させること。
- ② 開発区域内の主要な道路が接続した開発区域外の道路は、幹線道路まで連続して規定以上の幅員が確保されていること。

図3-7

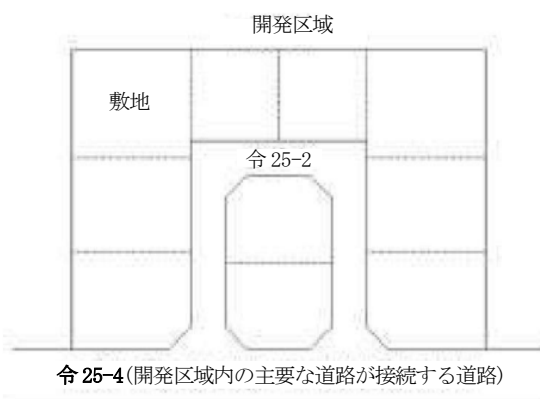


表3-7 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（接続先道路）幅員

予定建築物等	開発区域規模	道路幅員
住宅 (分譲住宅、2階以下の 共同住宅を含む)	5ha未満	6.5m(4.0m※)
	5ha以上10ha未満	6.5m
	10ha以上20ha未満	9.0m
	20ha以上	12.0m(9.0m※)
住宅以外 (事務所、工場等) (車両の出入りが少ないもの)	1ha未満	6.5m(4.0m※)
	1ha以上5ha未満	9.0m(6.5m※)
	5ha以上20ha未満	9.0m
	20ha以上	12.0m(9.0m※)
住宅以外 (事務所、工場等) (車の出入りが多い又は大型車が入り出すもの)及び第1種特定工作物	5ha未満	9.0m(6.5m※)
	5ha以上20ha未満	9.0m
	20ha以上	12.0m
第2種特定工作物	1ha未満	—
	1ha以上	9.0m(6.5m※)

備考

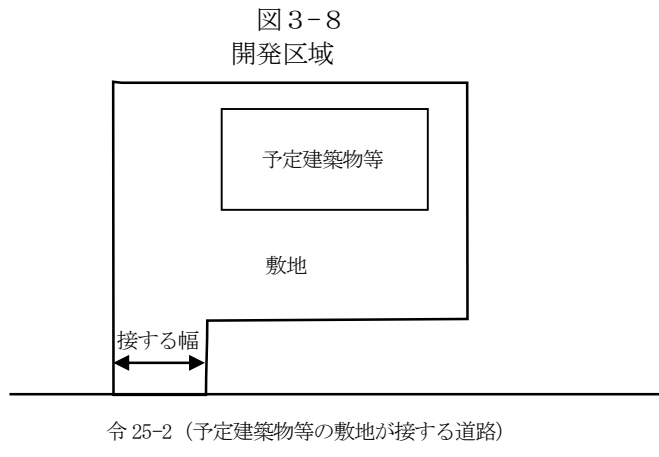
- ① (※) は開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない場合。（政令第25条第4号括弧書を適用）
- ② 道路幅員は有効幅員とする。
- ③ 開発区域から幹線道路まで連続して規定以上の幅員が確保されていること。

## 6) 予定建築物等の敷地が道路に接する幅（接道要件）

（※開発区域外の既存道路に直接接して行われる単体的な開発の場合（図3-8参照））

「開発区域外の既存道路に直接接して行われる単体的な開発の場合」における予定建築物等の敷地が道路に接しなければならない必要最小幅（接道要件）は以下による。

- ① 建築基準法及び今治市建築基準法施行条例に基づく接道幅
- ② 法第34条第11号条例に基づく開発行為については、「第4章 市街化調整区域に係る立地基準」の「4-2 都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準」による。



## 6. 道路の構造

開発区域に設置される道路は、法第 39 条、第 40 条に規定するとおり今治市道に編入することを前提に、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）、今治市道路の構造の技術的基準等に関する条例（平成 24 年条例第 48 号）及び次の各号の規定により構造を決定すること。

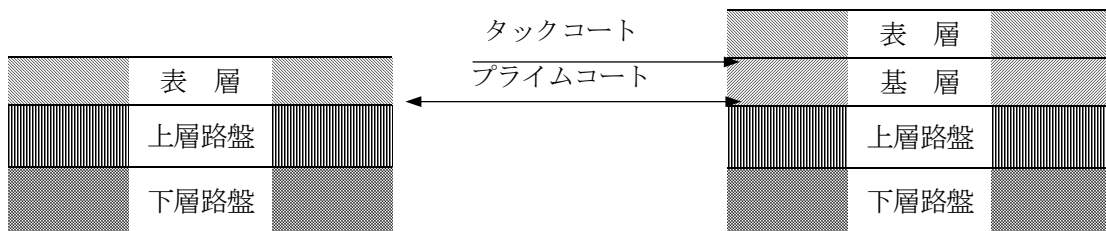
ただし、特別の事情がある場合は、法第 32 条に基づく協議で別に決定できるものとする。

### 1) 舗装

ア) 車道は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とする。舗装の設計にあたっては、路床の状態を十分検討し、舗装の各層の厚さを決定すること。舗装標準は、図 3-9（舗装標準断面図）によるものとする。なお、地盤が軟弱な場合及び交通量の増大が予想される主要道路等広幅員の道路については別途協議により定めるものとする。

イ) 歩道については、原則として透水性舗装とする。

図 3-9 舗装標準断面図



表層：密粒度アスファルトコンクリート

上層路盤：水硬性粒調スラグ（HMS-25）

基層：粗粒度アスファルトコンクリート

下層路盤：クラッシュラン（RC-30）

道路幅員	舗装厚 (cm)			
	表層	基層	上層路盤	下層路盤
6.0m 未満	4	5	10	10 (※)
9.0m 未満	5			
12.0m 未満		5		

※ RC-40 で施工する場合は 15cm

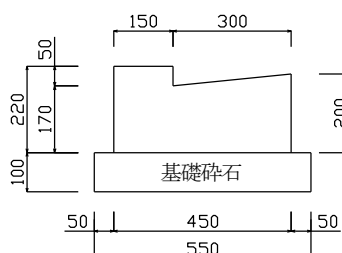
### 2) 排水

道路には雨水等を有効に排水するため必要な側溝等が設けられていること（省令第 24 条第 2 号）。側溝等の形状は、図 3-10（排水側溝標準断面図）の構造と同等以上にしなければならない。なお、側溝等が排水路を兼ねる場合は、これらの事項を勘案して適当な構造とすること。

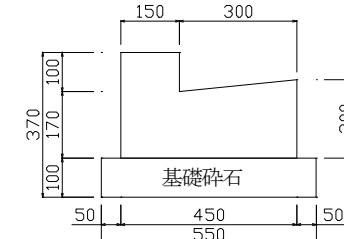
図 3-10 排水側溝標準断面図

#### ① L型側溝（現場打ち）

車両の乗り入れが想定される箇所（※標準）



車両の乗り入れが見込まれない箇所

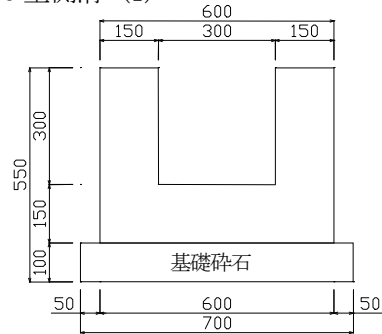


② 組み合わせL型側溝

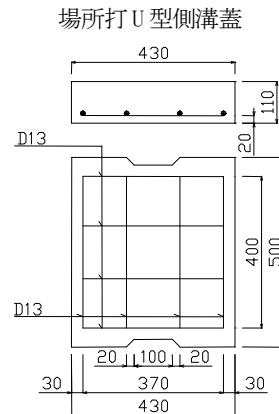
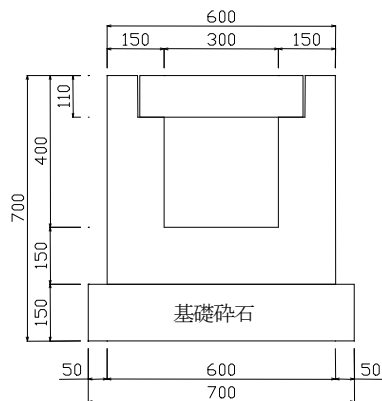
組み合わせL型側溝については、下記に留意した構造とし別途協議すること。

- 1) 歩道側の基礎コンクリートを車道より若干高くし、境界ブロックは所々に水抜き用ブロックを使い、歩道側の水が車道側側溝へ流れ込む構造とすること。
- 2) 構造物の角については、外部からの衝撃により破損しないよう面取り等を行うこと。

③ 場所打U型側溝 (1)



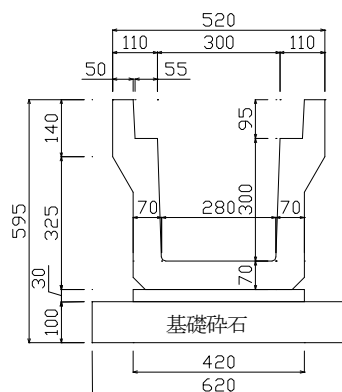
④ 場所打U型側溝 (2)



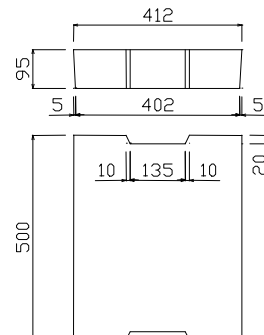
- 1) 道路横断面については、鉛直部の壁厚さは200mmとすること。
- 2) 側溝蓋は、鉄筋コンクリート製又はグレーチング構造（ガタツキ防止型）とすること。
- 3) 上図は一般的な構造であり、現場状況により構造の異なるU型側溝を使用する場合は、別途協議すること。

⑤ プレキャストU型側溝

(PU3型)

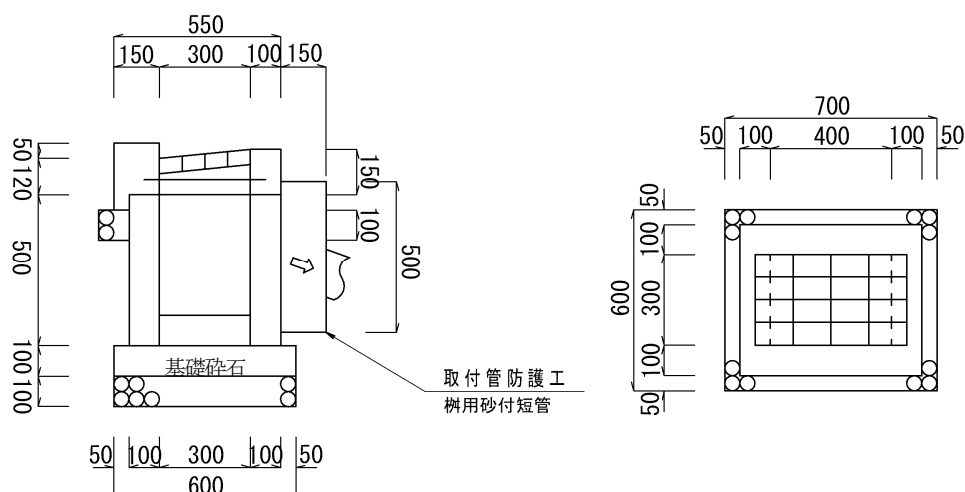


プレキャストU型側溝蓋 (PC4型)



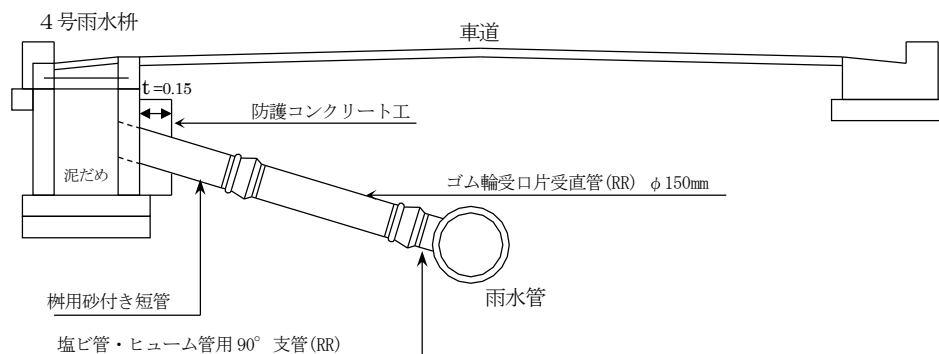
- 1) U型側溝並びに側溝蓋は、カタツキ防止型及び消音タイプとすること。
- 2) 上図は一般的な構造であり、現場状況により構造の異なるU型側溝を使用する場合は、別途協議すること。

⑥ 4号雨水枡



- 1) ⑥の4号雨水枡は、①のL型側溝に設置するものとする。
- 2) ②の組み合わせL型側溝に設置する雨水枡は、別途協議すること。
- 3) 雨水枡の間隔は、一般的に15～20mが適当であるが、道路幅員、縦断勾配等により流出量が変わるため、決定にあたっては「道路土工排水指針」により求めることとする。

参考 取付管接続構造図



※ 取付管防護工

4号雨水枡と取付管の接合部は、厚さ15cm以上の防護コンクリート（取付管の周囲の被覆厚15cm以上）で覆い、耐久性及び水密性を有する構造の防護工を施工すること。

3) 縦断勾配

道路の縦断勾配は9%以下であること（省令第24条第3号）。ただし、やむを得ない小区間のものにあつては12%以下とし、すべり止め舗装とすることが望ましい。その場合のすべり止め舗装の構造については道路管理者と別途協議すること。また、縦断勾配の変化点においては、必要に応じ縦断曲線を設けるものとする。なお、一般区画街路では、道路の排水機能を保持させるため若干の縦断勾配を確保することが必要であり、最小勾配は0.5%以上が望ましい。

4) 横断勾配

道路には片勾配を付ける場合を除き、路面の種類に応じ表3-8に掲げる値を標準とした横断勾配を付けること。（省令第24条第1号）

表3-8 道路面勾配

路面の種類	横断勾配	形状
セメントコンクリート舗装	1.5～2.0%	放物線又は直線
アスファルトコンクリート舗装	1.5～2.0%	放物線
歩道・自転車道等	2.0%	直線

## 5) 道路標準幅員

幅員 9m 以上の道路は歩車道が分離されていること。(政令第 25 条第 5 号)

幅員は、道路幅員標準図(図 3-1-1 (歩道を設置する場合), 図 3-1-2 (歩道を設置しない場合)) に例示する幅員構成に基づくそれぞれの構成断面の規定により決定すること。

(ア) 歩道は、縁石線又は柵その他これに類する工作物によって車道から分離されていること。歩道と車道は、側溝で分離されていることを標準とする。(省令第 24 第 7 号)

(イ) 歩道には 2% を標準として横断勾配をつけるものとし、形状はふくらみのある直線とすること。ただし、特別な状況によりやむを得ない場合は、道路管理者との協議により決定すること。

図 3-1-1 道路幅員標準図 (歩道を設置する場合)

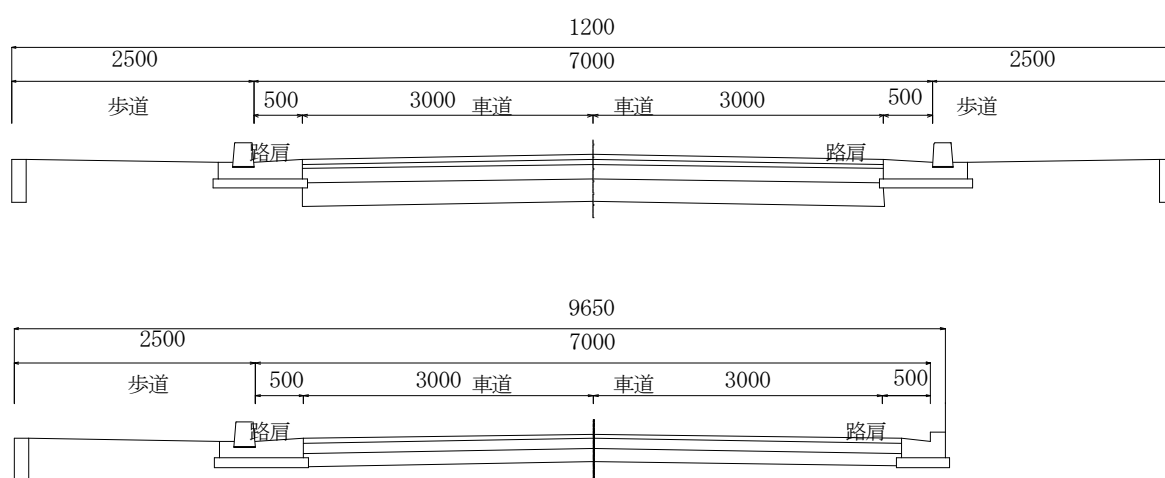
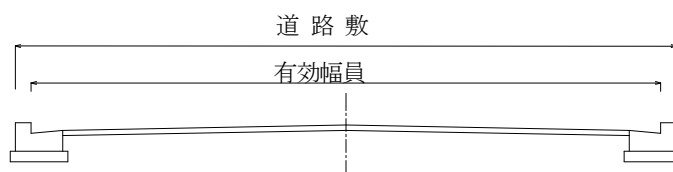
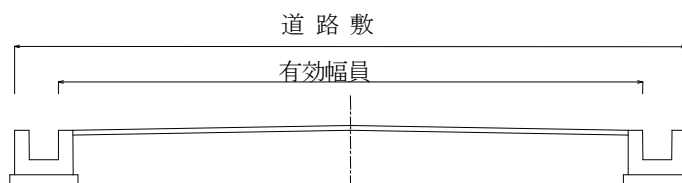


図 3-1-2 道路幅員標準図 (歩道を設置しない場合)

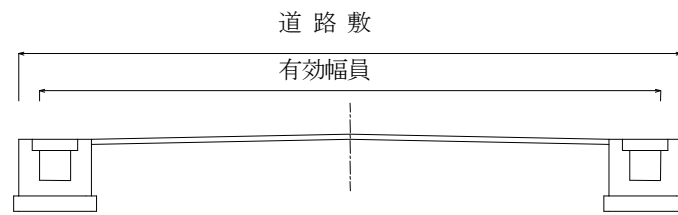
### ① L型側溝設置の場合



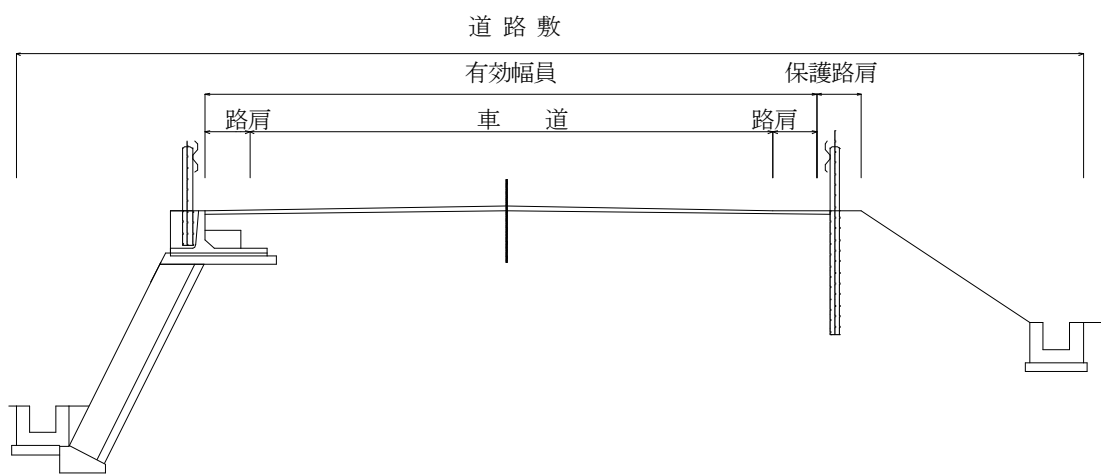
### ② U型側溝設置の場合 (蓋なし)



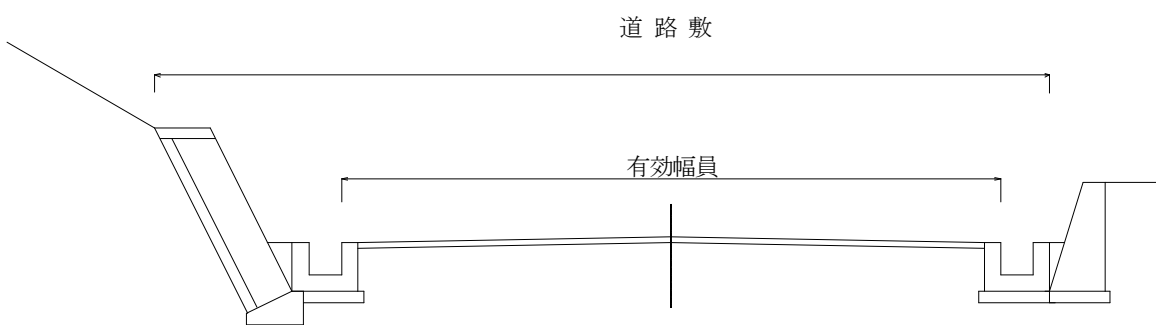
③ U型側溝設置の場合（蓋あり）



④ 盛土の場合



⑤ 切土の場合



6) 道路構造上の留意事項

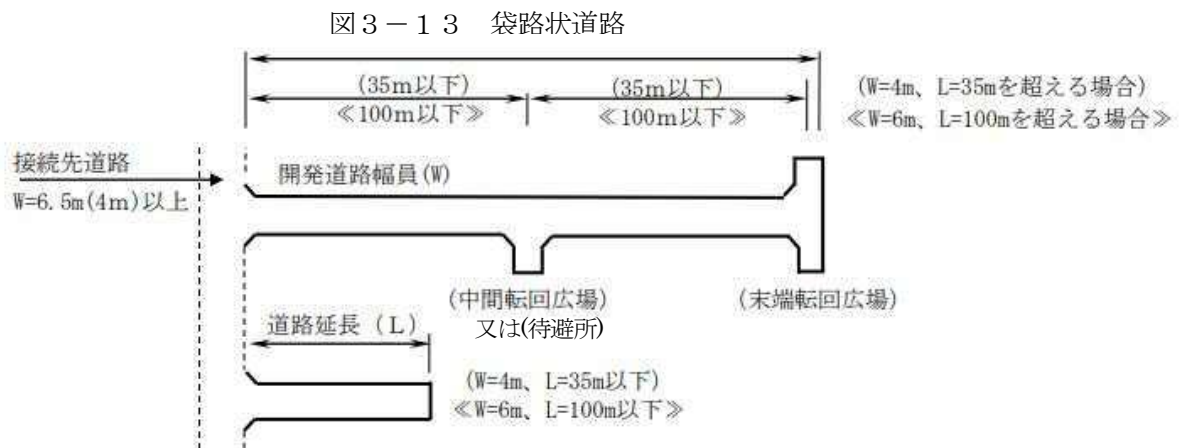
道路は階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がなく、次の各号に該当する場合はこの限りでない（省令第24条第4号）。

- (ア) 消防活動上支障がない場所に設けられるものであること。
- (イ) 階段のけあげの寸法は15cm以下、踏面の寸法は30cm以上であるもの。  
(建築基準法施行令第25条第3項)
- (ウ) 垂直高3mを超える場合は、3m以内毎に踏面2m以上の踊場を設けるもの。
- (エ) コンクリート、石等の堅固で耐久力のある材料を使用するもの。
- (オ) その他、通行の安全上必要な施設を設けたもの。

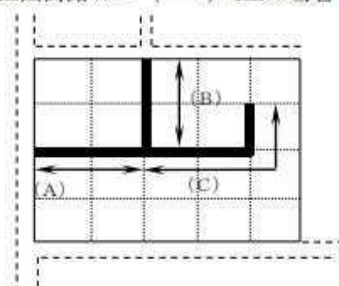
7) 袋路状道路の基準

原則として道路は袋路状でないこと。（図3-14参照）ただし、避難上及び車両の通行上支障がなく、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。（省令第24条第5号）

- (ア) 当該道路の延長計画又は他の道路との接続計画の予定があり、袋路状が解消することが確実であるもの。
- (イ) 車返しの転回広場が、原則として図3-15（転回広場）に示す基準により設置されていること。ただし、図集・図3-16（転回広場の省略例）に掲げる事例の場合には転回広場を一部省略することができる。
- (ウ) 道路の先端が駐車場、広場等に接し避難上及び車両の通行上支障がない場合。
- (エ) 地形地物等により、将来も道路を延長することが不可能で、袋路状とすることがやむを得ない場合等（図3-13参照）



区画街路W = (■) 4mの場合

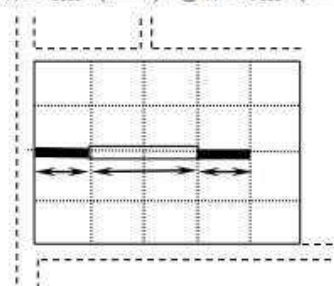


$A+B \leq 120m$

$A+C \leq 120m$

$B+C \leq 120m$

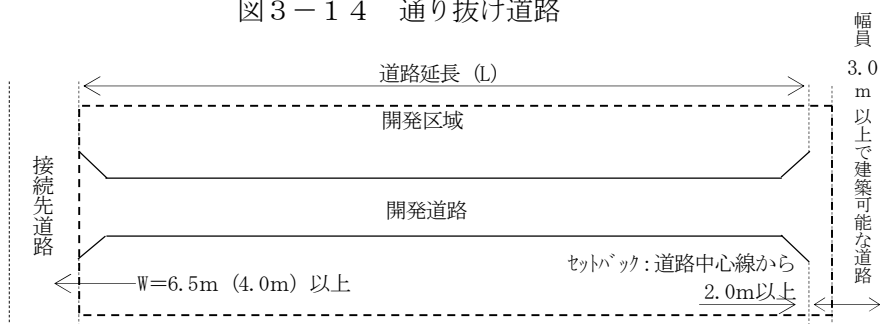
区画街路W=4m (■) とW=6m (□) が混在する場合



※避難上及び車両の通行上支障がないよう中間転回又は待避所及び末端転回が必要（W=4m部分は35m毎、W=6m部分は100m毎）

※開発道路幅員4mと6mが混在する場合で、中間転回及び末端転回広場が不要なものは道路延長が35m以下に限る。

図3-14 通り抜け道路



- ・接続先道路を幅員4mとできる場合は、「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる道路のみとする。(政令第25条第4号括弧書を適用)  
(※開発道路幅員4mの場合は、道路総延長は120m以下)
- ・接続先道路の通り抜け先道路が公道(市道等)であって、周辺状況により車両の通行に支障がある場合の通り抜け先道路の幅員は、道路管理者との協議による。

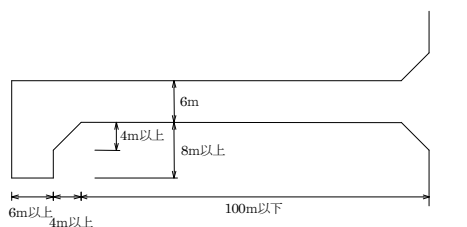
【車返しの転回広場設置例】

幅員が6mの道路で延長が100mを超える場合及び幅員が4mの道路で延長が35mを超える場合には、原則として図3-15に示す基準の転回広場又は待避所を設けること。ただし、図3-16の事例の場合には、転回広場又は待避所を一部省略することができる。

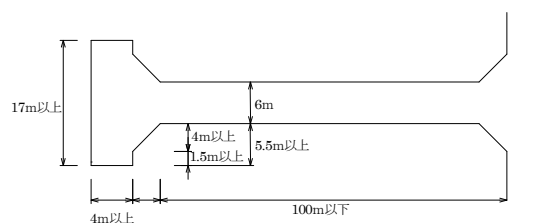
図3-15 転回広場

(1) 道路幅員6mの場合

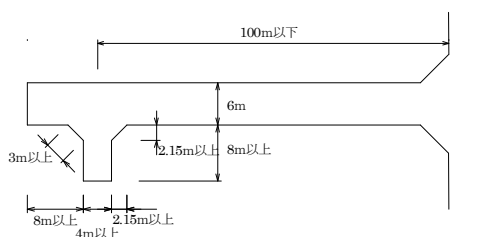
① 末端転回広場



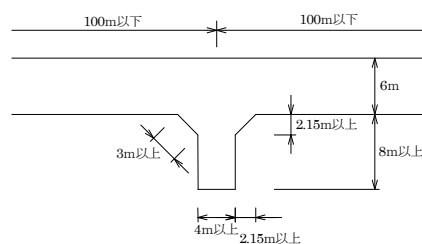
② 末端転回広場



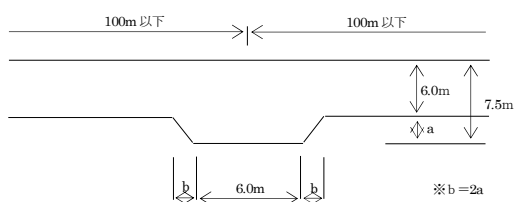
③ 末端転回広場



④ 中間転回広場

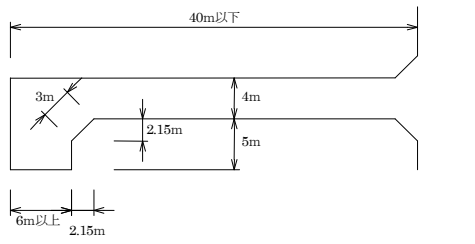


⑤ 中間待避所

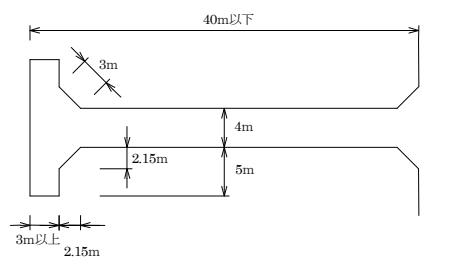


(2) 道路幅員 4m の場合

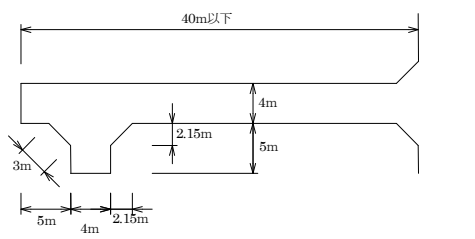
① 末端転回広場



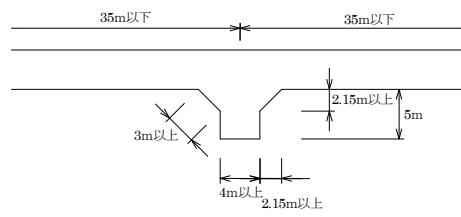
② 末端転回広場



③ 末端転回広場



④ 中間転回広場



⑤ 中間待避所

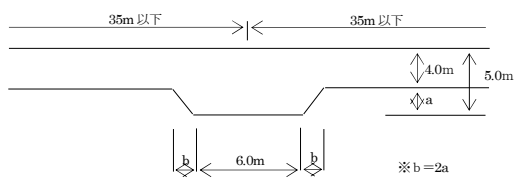
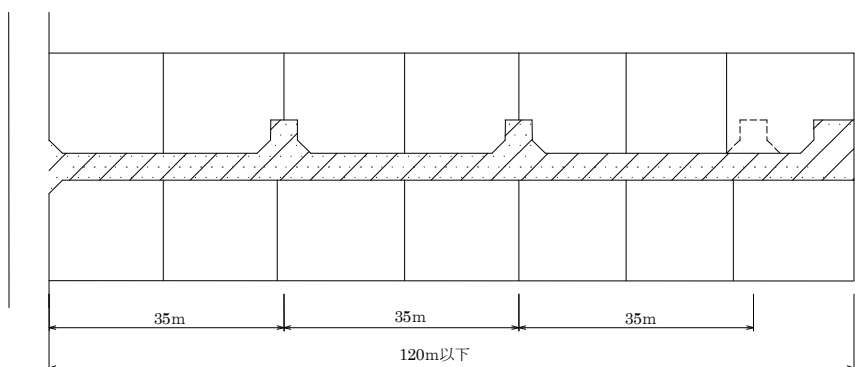
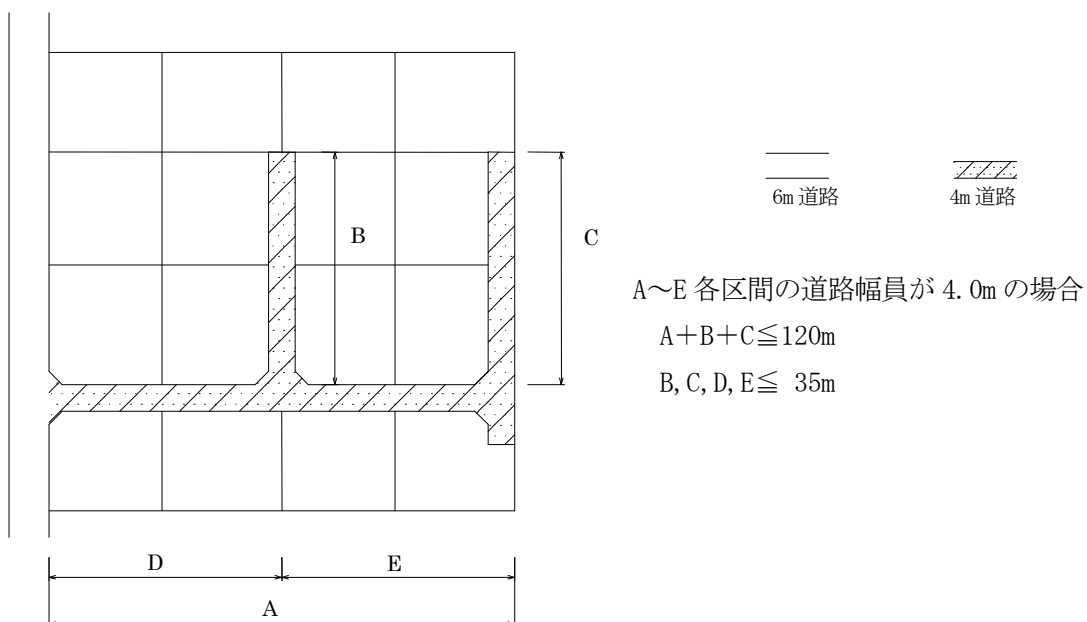


図3-16 転回広場の省略例



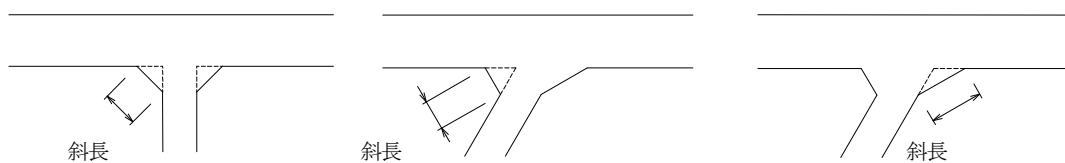
点線部分の転回広場又は待避所は、省略することができる。



8) 道路の平面交差点

道路の平面交差点の交差角は直角又は直角に近い角度とする。交差部に設ける隅切りの長さは表3-9に示す値を標準とし、隅切りの形状を図3-17に示す。(省令第24条第6号)

図3-17 道路交差部の隅切りの形状



交差角度 90°

交差角度 60°

交差角度 120°

※ 斜長部を底辺とした二等辺三角形とすること。

9) 交差点部の留意事項

平面における道路交差点の枝数は原則として4以下とし、交差部の勾配はできるだけ緩やかにすること。

10) 道路の安全対策

道路には通行の安全を確保するため必要と認める箇所に耐久性材料の防護柵(防護柵設置要綱による。)、区画線、安全標識を設置する。また、T字路及び4差路等の見通しの悪い箇所にはカーブミラー等を設置する等、適切な措置を行うこと。

11) 埋設物

道路内に埋設する工作物等については、埋設の深さは原則として土被り1.0m以上とし、道路を横断する場合は排水溝等の下部を通すこと。

12) 電力柱等

電力柱、電話柱等の建柱場所は、原則として道路幅員外の用地を確保し建柱するものとする。

表3-9 道路交差点部の隅切りの長さ(斜長m)

道路幅員 交差角度		道路幅員			
		12m 以上	9m	6m	4m
4m	90° 前後	3	3	3	3
	60° 以下	4	4	4	4
	120° 以上	2	2	2	2
6m	90° 前後	5	5	5	3
	60° 以下	6	6	6	4
	120° 以上	4	4	4	2
9m	90° 前後	5	5	5	3
	60° 以下	6	6	6	4
	120° 以上	4	4	4	2

## 7. 公園、緑地、広場に関する事項

### 1) 公園等の配置及び規模（政令第25条第6号及び7号）

開発行為に伴う公園、緑地、広場は表3-10のとおり設置しなければならない。

公園又は広場の位置については、区域内住民の利用に便利な位置を選ぶこと。また、一箇所の公園又は広場の面積は300㎡以上とすること。

公園、緑地、広場は、表3-5に定める規模にしたがって総面積が開発区域の面積の3%以上とすること。

ただし、既存の公園等が当該開発区域から概ね250m以内にあり、かつ、その区域内の居住者等が支障なく利用できる規模を有する場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して、特に必要がないと認められる場合はこの限りでない。

表3-10 公園の開発規模別設置内容

開発区域の規模	公園等の総面積	1箇所の公園又は広 場面積	1000㎡以上の公園	
			設置数	出入口
1ha以上～5ha未満	開発区域の3%以上	300㎡以上	1箇所以上	2箇所以上
5ha以上～20ha未満			2箇所以上	
20ha以上				

※ 5ha以上の開発であっても、住宅系以外の開発については、公園に限定せず、緑地或いは広場の設置でもよい。

(省令第21条第1,2号)

### 2) 公園等の構成及び施設

公園等の構成及び公園内に設置する公園施設は表3-11を標準とする。

表3-11 公園等の構成及び施設

種類	面積(／箇所)	概要	施設
公園、広場 (緑地)	300㎡以上 1000㎡以下 程度	街区公園を補完する公園で、中層アパート群では100～150戸に1箇所、一戸建住宅群では50戸程度に1箇所(隣保区に1箇所)設けること。	遊具、ベンチ、植栽等
街区公園	2500㎡以上	街区内の居住者を対象とした公園で500戸(又は分区)に1箇所設けること。	砂場、水飲場、水銀灯、ぶらんこ、滑り台 パーゴラ、広場、便所、ベンチ、植栽等
近隣公園	20000㎡以上	居住者全体を対象とした公園で近隣センターと隣接させ2000戸に1箇所(住区に1箇所)設けること。	運動施設：少年野球場、テニス・バレーコート 休養施設：休憩所、ベンチ、野外卓、広場等 遊戯施設：ぶらんこ、滑り台、ジャングルジム、 ラダー、シーソー、砂場、徒渉池 修景施設：植栽、芝生、花壇、生垣、日陰棚 噴水、滝、水流、池、築山、彫像 燈籠、石組、飛石等
地区公園	40000㎡以上	近隣公園より広い範囲の住民を対象とした公園で10000戸に1箇所(4住区に1箇所)設けること。	休息、観賞、散歩、遊戯及び運動施設等、主として地区(4近隣住区)に居住する者の利用に供することを目的とする公園

### 3) 公園の構造等（省令第25条）

開発区域内に設ける公園、緑地又は広場は次に適合すること。

- (1) 利用者の有効な利用が確保されるような位置に、正方形、長方形等等しい狭長屈曲のない形状及び斜面勾配は15度を超えないよう配置よく設置すること。
- (2) 利用者の安全のため、柵、塀及び車止めを設け車の乗り入れが出来ないように設計すること。
- (3) 広場、遊戯施設、植栽等が有効に配置出来る形状とし、面積が500㎡以下の公園にあっては植栽する事を原則とする。
- (4) 雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。
- (5) 公園が区画幹線街路に接する場合は当該道路に歩道を設けること。
- (6) 公園は、原則として高圧送電線下の土地に設けてはならず、また、公園内に高圧送電線塔の敷地を含まないこと。
- (7) 公園には、道路、河川、宅地その他明らかに公園以外の目的を持つ土地を含まないこと。
- (8) 街区公園は幹線街路に面しないこと。
- (9) 近隣公園は、地区内の幹線街路に面すること。
- (10) 地区公園は、全体の利用を考慮し、地区の中心に設けること。
- (11) 小規模な公園は、高層住宅の陰とならないようにすること。
- (12) 境界には、境界コンクリート打設のこと。

## 8. 消防水利に関する事項（政令第25条第8号）

消防水利は、今治市消防水利の設置に係る指導基準（令和7年4月1日）により設置するものとする。

### 【参考】

#### 今治市消防水利の設置に係る指導基準

##### （目的）

第1 この指導基準は、都市計画法（以下「法」という。）第32条に基づく開発許可技術的指導基準として消防水利の設置に関し、必要な基準を定めることを目的とする。

##### （同意又は協議）

第2 開発事業者は、法に掲げる開発行為により消防水利の設置を行うときは、今治市消防本部の同意又は協議を経て、開発区域の規模、予定建物の用途等によって、次の基準に従い消防水利を設置するものとする。

##### （種別及び配置）

第3 開発事業者は、法に掲げる開発行為を行うときは、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防長告示第7号）及び次の各項に適合する消防水利を設置するものとする。

2 設置する消防水利は、消火栓又は防火水槽とする。

3 消防水利は、次の各号の定めに従い配置するものとする。

（1）消防水利は、開発区域が既存の消防水利（消火栓又は常時貯水量が40 m<sup>3</sup>以上の公設防火水槽に限る。）によって、次の表に掲げる用途地域の区域に応じた有効範囲に包含されないときは、当該開発区域を包含できるよう新たに消防水利を設置するものとする。ただし、少なくとも防火対象物を包含できるように既存の消防水利が配置され、消防活動上支障がないと消防長が認める場合（道路、駐車場、緑地、公園、広場等火災の発生及び延焼の危険性の低い部分とする。）は、この限りでない。

用途地域		有効範囲（当該水利を中心とした円の半径）
市街化区域	商業地域、近隣商業地域 工業地域、工業専用地域	100m
	上記以外	120m
その他用途地域の定められていない地域		140m

（2）前号の表に規定する有効範囲について、消防水利の円の中心は、採水口設備のある消防水利については採水口設備を円の中心とし、その他の消防水利については消防水利を円の中心とする。なお、平面上四角形等の消防水利については、対角線を結んだ交点を円の中心とする。

（3）消防水利の包含区域は、ホース延長と到達距離の関係に基づき定めるものとする。ただし、消防水利と開発区域の間に河川、階段、崖、法面、軌道又は片側2車線以上の道路その他有効なホース延長が確保できない場合は、有効な消防水利として取り扱わない。（別図1参照）

- (4) 他者所有の私設消火栓及び私設防火水槽は、開発審査上、有効な消防水利として取り扱わない。ただし、開発区域の開発事業者が、当該消防水利の所有者と同一であり、消防長が消防活動上支障がないと認める場合は、この限りでない。

(消防水利の設置)

第4 消防水利は、次の各号に適合し、かつ、消防車両が容易に部署し、車載吸管で円滑に吸水を行うことのできる位置に設置するものとする。

- (1) 防火水槽は、原則として、幅員6m以上の道路に面すること。
- (2) 車載吸管を延長することが可能な距離は、消防車両の部署位置から吸管投入口まで2m以内、採水口設備まで6m以内とすること。(別図2参照)
- (3) その他防火対象物の消防用設備等の位置、既存の消防水利の位置等を考慮し、消防活動を有効かつ容易に行うことができる位置に設置すること。

2 前項の場合において、やむを得ない理由があると消防長が認める場合は、この限りでない。

(防火水槽の設置)

第5 開発区域の面積が、3,000 m<sup>2</sup>以上となる開発行為を行う場合は、設置する消防水利の1基以上を防火水槽としなければならない。ただし、開発区域の面積が5ha未満で、開発区域周辺に既存の消防水利が充足していると認められる場合は、これを減ずることができる。

2 既存の消防水利によって開発区域が包含される場合であっても、開発区域の面積が、5ha以上の場合は、次の表に掲げる区分に応じ、防火水槽を併設すること。

開発規模	3,000 m <sup>2</sup> 以上 5 ha 未満	5 ha 以上
防火水槽設置数	1 基	5 ha を超えるごとに1 基

(消火栓の基準)

第6 消火栓は、次の各号に適合するものとする。

- (1) 吐水量は、毎分1 m<sup>3</sup>かつ連続40分以上であること。
- (2) 原則として、地下式単口型とし、補修弁付きであること。
- (3) 配管の分岐点から消火栓までの材質が、鋳鉄製であること。

2 消火栓の基準は、日本水道協会規格又は日本産業規格に準じ、呼称65mmの口径を有するものであり、直径150mm以上の配管に取付けられていなければならない。ただし、直径150mm以上の配管から分岐された管網の一边が180m以下となるように配管されている消火栓(直径75mm以上150mm未満の配管に設置)個数が2基以下の場合又は直径150mm以上の配管から分岐された配管で分岐点に最も近いところに設置された消火栓(75mm以上150mm未満の配管に設置)に限り、直径75mm以上とすることができる。(別図3-1及び3-2参照)

3 消火栓の設置については、今治市上下水道部と協議を行うものとする。

(防火水槽の基準)

第7 防火水槽は、次の各号に適合するものとし、原則として一般財団法人日本消防設備安全センター認定仕様の二次製品等防火水槽(以下「認定品」という)とすること。ただし、ラーメン構造と

した鉄筋コンクリート造の地下式有蓋のもので、消防長が認定品と同等の性能があると認める場合は、この限りでない。

- (1) 防火水槽の貯水量は、有効水量 40 m<sup>3</sup>以上とすること。
  - (2) 耐震性を有すること。
  - (3) 水槽の深さは、集水ピットの部分を除き、地表面から 4.5m以下とすること。
  - (4) 集水ピットは、吸管投入口の直下に設けること。
- 2 防火水槽の用地は、所有権移転等に必要な他に使用又は権利の有することのない専用の用地とすること。ただし、消防長がやむを得ない理由があると認める場合は、この限りでない。
  - 3 本市が管理する公園内への防火水槽の設置は、公園管理者及び消防長が設置が必要と認める場合に限る。
  - 4 開発行為等により設置される防火水槽は、消防法施行令第 27 条に規定する消防用水との兼用はできない。ただし、それぞれに求められる水量を確保している場合は、この限りでない。

#### (標識)

第 8 防火水槽の設置箇所に設ける標識は、消防水利の標識について（昭和 45 年 8 月 19 日消防防第 442 号消防庁防災救急課長通知）によるほか、次に掲げる事項を満たすものとする。

- (1) 何人も容易に認識できる位置に掲出する。
- (2) 支柱による掲出又は視認が容易な壁等に掲出する。
- (3) 標識には、「防火水槽」又は「防火水そう」と表示し、有効水量を付記する。（単位は「m<sup>3</sup>とする。）（別図 4 参照）

#### 附 則

- 1 この基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この基準の施行日の前日までに、今治市開発許可技術的指導基準の消防水利に関する基準により設置された既存の消防水利は、この基準の相当規定により設置されたものとみなす。



図2 消防水利までの吸管延長可能距離

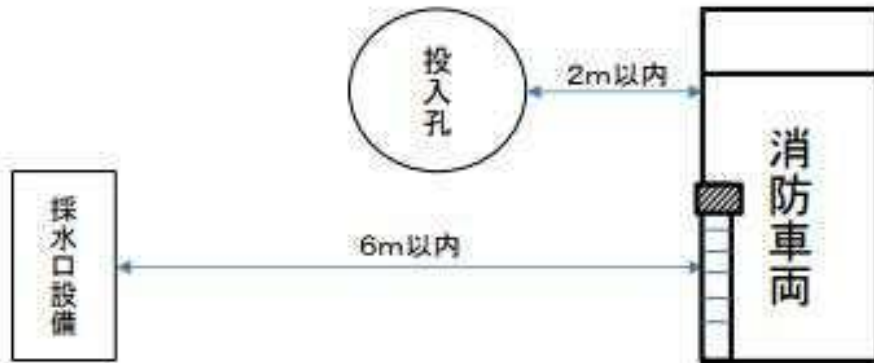


図3-1 管網配管列



図3-2 枝状配管列

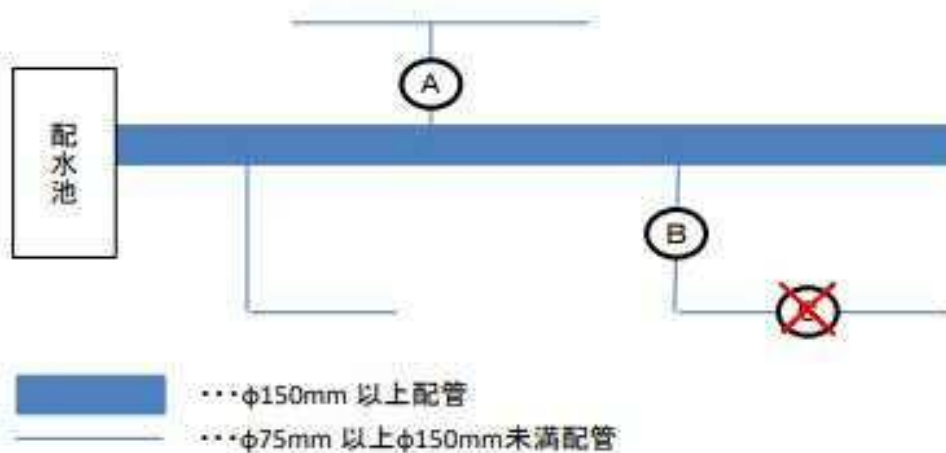
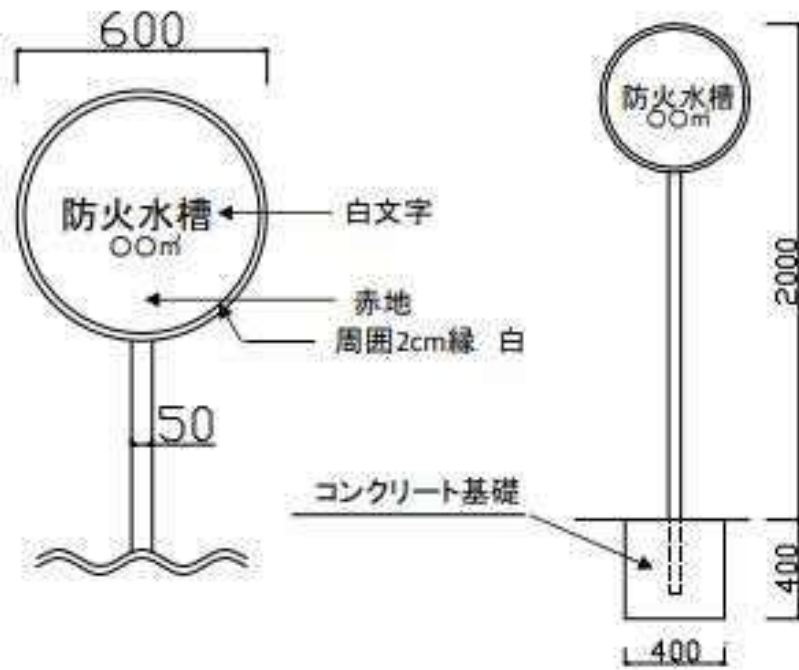


図4 防火水槽標識



### 3-3 公共の用に供する排水施設

#### 1. 排水施設の設計の原則（法第33条第1項第3号, 政令第26条）

排水路その他の排水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、敷地の規模、配置並びに当該地域における降水量などから想定される下水(生活若しくは事業に起因し、若しくは付随する廃水(以下「汚水」という。))又は雨水をいう。)を有効に排出できるものとする。

#### 2. 開発区域内の下水の排水

##### 1) 排水施設の管渠の断面積及び勾配の算定（政令第26条）

汚水管渠にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管渠にあつては計画雨水量を、合流管渠にあつては計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮して定めた計画下水量を有効に排出できるものとする。ただし、排水方式は市と協議して決めるものとする。

##### 2) 計画雨水量の算定

計画雨水量は開発区域の規模、地形等により算定するが、一般に下記の式を標準とする。

合理式

$$Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水流出量(m<sup>3</sup>/sec)

C：流出係数

I：降雨強度(mm/hour)

$$I_N = a / (t + b) \quad , \quad (a, b \text{ は定数、添字 } N \text{ は } N \text{ 年確率を示す。})$$

A：集水面積(ha)

(1) 流出係数は表3-12及び表3-13に示す値を標準とする。

表3-12 工種別基礎流出係数の標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透面	0.75~0.85	勾配の緩い山地	0.20~0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40~0.60

表3-13 用途別総括流出係数の標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場等の間地を若干もつ工場地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地等の中層住宅団地及び一戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域及び畑地等が割合残っている郊外地域	0.35

(2) 降雨強度式における確率年は10年確率を原則とし、公共施設の管理者等との協議により、下記のいずれかより降雨強度を決定するものとする。

①  $I_{10} = 3740 / (t + 21)$   $t$  : 到達時間  $t = t_A + t_B$

(  $t_A$  : 流入時間  $t_B$  : 流下時間 )

② 64.0 mm/h

(3) 集水区域の面積は、開発区域及びその周辺の地形を考慮して定めること。

### 3) 計画汚水量の算定

一般に次の値を標準とする。

計画1人1日平均汚水量 380ℓ/人/日

計画1人1日最大汚水量 460ℓ/人/日

計画時間最大汚水量 640ℓ/人/日

ただし、公共下水道等の事業計画の定められた区域内にあっては、公共施設の管理者等との協議により計画汚水量原単位を決定するものとする。

住宅地以外の場合は、予定建築物の用途、又は規模に応じ想定される計画使用水量を勘案して算出すること。なお、その他の基準については別途市と協議の上決定すること。

### 4) 排水施設の管渠における設計流速の算定

一般に1.0m/sec～1.8m/secを標準とし、汚水管渠にあっては0.6m/sec～3.0m/sec、雨水管渠及び合流管渠にあっては0.8m/sec～3.0m/secとする。

### 5) 排水施設の流量計算は、一般に下記の式(マニング式)を標準とする。

マニングの式

$$Q = A \cdot V$$

$$V = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/sec)

A : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数 (鉄筋コンクリート管渠 0.013 , 硬質塩化ビニル管 0.01 )

R : 径深 (m) = A/P

P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配 (分数又は小数)

### 3. 開発区域外下水施設との接続

開発区域内の排水施設は放流先の排水能力利水の状況等を考慮して区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できる(ア)～(エ)の施設に接続していること。

- (ア) 下水道
- (イ) 排水路その他の排水施設
- (ウ) 河川その他の公共の水域
- (エ) 海域

この場合、集中豪雨等の一時的集中排水時に放流先の排水能力によりやむを得ず設ける調整池は下記によるものとし、詳細については「盛土等防災マニュアル」並びに今治市及び関係機関と協議して定めるものとする。

- (1) 区域内下水と区域外排水施設の能力を検討し、流出ピーク時における超過流出量を充分貯留し、下流の被害を防止するため十分な規模及び構造であること。
- (2) 調整池の周壁は、コンクリート、石積等崩壊しない堅固な構造とすること。
- (3) 調整池の周囲は、フェンス、柵等危険防止のための措置を講ずること。

### 4. 排水施設の構造

排水施設を計画・設計するにあたっては、下水道管理者・道路管理者等関係各課と協議を行い、次の各項を考慮して、設計を行うこと。なお、詳細については、社団法人 日本下水道協会「下水道施設計画・設計指針と解説」によるものとする。

#### 1) 施設の一般構造

- (1) 排水施設の構造は次の性質を有するものであること。
  - (ア) 施設は、自重、積載荷重、水圧、土圧、風圧、地震力等に対して構造上安定、安全でかつ、耐久力のあるものとする。
  - (イ) 施設は漏水及び地下水の侵入のおそれのないものとする。
  - (ウ) 耐摩耗性及び耐腐食性のものとする。
  - (エ) 地下水の高いところに築造する構造物は、空にしたとき浮力に対して安全なものとする。
- (2) 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- (3) 雨水（処理された汚水（各戸別に単独で処理された家庭雑排水は除く。）及びその他の汚水（工場排水等）で、雨水と同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排出すること。

#### 2) 管路施設

- (1) 管渠の最小管径は、汚水管渠にあつては 200 mm、雨水管渠及び合流管渠にあつては 250 mmとすること。ただし、接続先の公共施設の状況によっては、新たに設置する管渠の管径を下水道管理者との協議により決定することができる。また、公共下水道未供用区域であ

っても、公共下水道事業計画区域内の開発行為においては開発道路内に污水管渠と雨水管渠を下水道管理者との協議により整備するものとする。

- (2) 管渠の埋設位置及び深さについては、布設敷地の管理者及び関係管理者と協議すること。
- (3) 管渠の土被りは原則として 1.0m 以上とする。また、管種は、原則として硬質塩化ビニル管とするが、現場状況により最小土被りを確保することが困難な場合には管理者等との協議により、強化プラスチック複合管又は特厚ヒューム管とすることができる。
- (4) マンホールの設置箇所
  - (ア) マンホールは、管渠の起点、又は、方向・勾配・管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所並びに維持管理のうえで必要な箇所に必ず設けるものとする。
  - (イ) マンホールは、管渠の維持管理上必要な箇所に設けるものとし、下水道管理者との協議の上で、表 3-14 に定める値まで延長することができる。

表 3-14

管渠径	600 mm以下	1000 mm以下	1500 mm以下	1650 mm以上
最大間隔	75m	100m	150m	200m

- (5) マンホールの種類及び構造
  - (ア) マンホールの種類は表 3-15 を標準とする。  
 なお、管径及び現場状況等により上記マンホールの設置が困難な場合は、担当課との協議によりその他の規格とすることができる。
  - (イ) 蓋は鋳鉄製とし、底部には管渠に応じたインバートを設ける。ただし、管路施設が今治市の帰属となる場合は、今治市型下水道用鋳鉄製マンホール蓋を設置すること。
  - (ウ) 污水管渠、雨水管渠を分流式で整備する場合の污水用マンホールについては、地表勾配が急な場所で管底の段差が 60 cm以上のときは、流量に応じた副管付マンホールとすること。
  - (エ) マンホールと管きよの接合部は可とう性継手を使用すること。可とう性継手の使用が困難な場合には、水密性と耐久性を確保できる構造とすること。

表 3-15 標準マンホールの形状別用途

呼称	形状寸法	用途
1号マンホール	内径 90 cm円形	管の起点および 600 mm以下の管の中間点並びに内径 450 mmまでの 管の会合点
2号マンホール	内径 120 cm円形	内径 900 mm以下の管の中間点並びに内径 600 mm以下の管の会合点

(6) 汚水ます

- (ア) 形状は円形及び角形とし、材質はコンクリート、鉄筋コンクリート、硬質塩化ビニル又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用すること。
- (イ) 大きさは、内径又は内法を 20～70 cm とし、ますの深さを 70～100 cm 程度とする。
- (ウ) 蓋は鋳鉄製、硬質塩化ビニル製及びその他堅固で耐久性のある材料でつくられた密閉蓋とする。
- (エ) 底部にはインバートを設置できる構造とすること。
- (オ) 別途、市から指示がある場合は、それに従うこと。

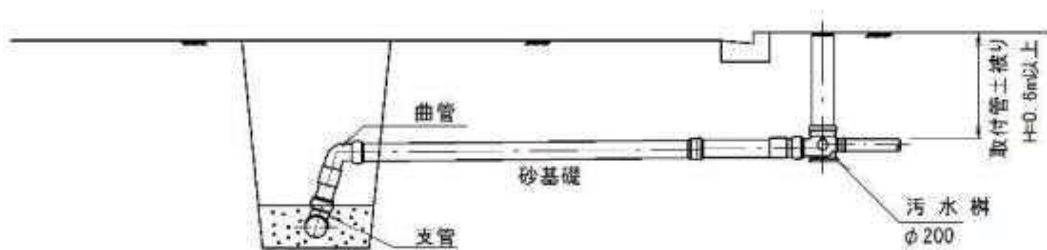
(7) 雨水ます

- (ア) 形状は円形及び角形とし、材質はコンクリート、鉄筋コンクリート、硬質塩化ビニル又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用すること。
- (イ) 大きさは、内径又は内法を 20～50 cm とし、ますの深さを 80～100 cm 程度とする。
- (ウ) 蓋は鋳鉄製、硬質塩化ビニル製及びその他堅固で耐久性のある材料でつくられた密閉蓋とする。
- (エ) 底部には深さ 15 cm 以上の泥だめを設ける。
- (オ) 別途、市から指示がある場合は、それに従うこと。

(8) 取付管(下図(引込管接続構造標準図)参照)

- (ア) 材質は鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用すること。
- (イ) 取付管の最小管径は今治処理区、北部処理区では 150mm、それ以外の処理区は 100mm とする。
- (ウ) 本管へ取付管を接続する場合は、支管を用いること。
- (エ) 取付管の土被りは、原則として 60 cm 以上とする。
- (オ) 別途、市から指示がある場合は、それに従うこと。

引込管接続構造標準図 (参考)



5. 浸透性排水施設

崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

○ 排水施設

下水道施設計画・設計指針と解説

(社) 日本下水道協会

小規模下水道計画・設計・維持管理指針と解説

(社) 日本下水道協会

## 3-4 給水施設(法第33条第1項第4号)

### 1. 給水施設の設計の原則

自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置などから想定される需要に支障をきたさないよう、当該区域を給水区域とする水道事業者の指示に従い設置すること。

この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為にあつては、湯水時等における需要及び安全性に及び消火活動に支障をきたす恐れがあることから、水道事業者による給水を原則とし、井戸等による給水施設の設置は認められない。

### 2. 給水計画

- (1) 今治市水道事業及び今治市簡易水道事業の給水区域内において、給水を受けようとする場合は、当該管理者の同意もしくは、協議を得て開発区域の規模予定建築物の用途等によって、当該開発区域について、想定される需要量に対して、支障なく供給できる能力及び構造の施設を計画し、かつ、周辺地域に影響を及ぼさないようにしなければならない。
- (2) 上記以外において、開発行為を行う場合は、関係機関と十分協議を行い、専用水道、貯水槽水道又は愛媛県条例水道、飲用井戸を計画し、関係法令等を遵守して必要な施設を設置しなければならない。

### 3. 給水施設

- (1) 給水装置の設置及び管理については、水道法（以下「法」という。）、水道法施行令（以下「政令」という。）、国土交通省令（以下「省令」という。）、今治市給水条例（以下「条例」という。）並びに同施行規程等の規定に基づき、設計・施行しなければならない。
- (2) 「給水装置」とは、需要者に水を供給するために今治市の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。（法第3条第9項）
- (3) 給水管の口径は、その用途の所要水量及び同時使用率を考慮して、当該給水装置による水の使用量に比し、著しく過大でない範囲で定め、かつ、分岐しようとする配水管の口径より小さなものでなければならない。（政令第6条第1項第2号）
- (4) 給水装置には、配水管の水圧に影響を及ぼすおそれのあるポンプを直接連結してはならない。（政令第6条第1項第3号）
- (5) 給水装置は、水圧、土圧、その他の荷重に対して十分な耐力を有し、かつ、水が汚染され、又は漏れるおそれがないものであること。（政令第6条第1項第4号）
- (6) 凍結、破壊、侵食等を防止するための適当な措置を講じること。（政令第6条第1項第5号）
- (7) 当該給水装置以外の水管その他の設備に直接連結してはならない。（政令第6条第1項第6号）
- (8) 別個のメーターで計量されている給水装置は、相互連絡をしてはならない。
- (9) 給水装置は逆流防止、水撃防止及び停滞水が生じないような、危険防止の措置を講じること。
- (10) 給水装置に使用する材料及び器具は、政令第6条に規定する給水装置の構造及び材質の基準に適合するものでなければならない。

- ① 配水管の分岐部よりメーター装置までと各戸のメーター装置及び政令に定めのない工法・材料及び 器具等は別途水道事業管理者が指定する。(条例第 8 条)
  - ② メーターより下流側については、政令第 6 条に規定する給水装置の構造及び材質の基準による。
  - ③ 性能基準適合品であることが認証（自己認証又は第三者認証）されている器材であること。
- (11) 給水方式には、直結式、受水槽方式及び直結・受水槽併用方式があり、その方式は給水高さ、所要水量、使用用途及び維持管理面を考慮し決定すること。
- (12) 給水装置工事については、事前に計画書を水道事業管理者へ提出し、協議すること。

#### 4. その他

- (1) 専用水道又は愛媛県条例水道、飲用井戸を設置する場合、工法等は、社団法人日本水道協会発行の「水道施設設計指針・解説」に基づき、構造及び材質は水道法令の基準に適合していること。
- (2) 飲用井戸を新たに設置するときは、汚染防止のため、その設置場所、設備等に十分配慮すること。また、開発申請前に水道法に準じた水質検査を実施し、これに適合していることを確認すること。

なお、検査を依頼するに当たっては、水道法第 20 条第 3 項に規定する地方公共団体の機関（所轄の県保健所、県立衛生環境研究所）又は国土交通大臣及び環境大臣の登録を受けた者に対して行うものとする。

### 3-5 開発行為に伴う関連公共公益施設

#### 1. 公共施設及び公益的施設的设计の原則

- (1) 開発区域内における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が適当な位置及び規模で配置されていること。従って、公共施設、公益的施設等の整備が必要となる場合は事前に市長と協議を行うものとする。(法第 33 条第 1 項第 6 号)
- (2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。(令第 27 条)

なお、公益的施設については表 3-16 を標準とする。

表3-16 住区構成と施設配置

近隣住区数	—	—	1	2	4
戸数	50~150	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
人口	200~600 (隣保区)	2,000~4,000 (分 区)	7,000~10,000 (近隣住区)	14,000~20,000 (地 区)	28,000~40,000 (地 区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健施設		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保 健 所
保安施設	防火水槽 (防火栓)	交番(警察派出所) (巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集 会 室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管理事務所		市役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀 行	映画館、娯楽施設
公園施設	公園、広場	街区公園	近隣公園	地区公園	

## 2. ごみ集積場の整備

- (1) ごみ等の固形廃棄物を持出し、保管、収集するため市長が特に認めた場合を除き、表3-17-1及び表3-17-2の条件を備えた集積施設を設置するものとする。
- (2) 集積施設は、当該開発地域の土地利用計画により、次の各号に掲げる予定建築物の用途区分に応じ設置するものとする。
  - ① 一般住宅にあつては、一般家庭ごみ専用のもの。
  - ② 住宅とそれ以外の用途に供される複合建築物にあつては、一般家庭ごみとそれ以外のごみ等を区分したものであるものとする。
  - ③ 上記以外の建物、建築物等の施設にあつては、排出したごみを閉遮する等環境衛生上支障のないような措置を講ずるものとする。
- (3) むやみに細分化された小規模なごみ集積場は、開発区域周辺の既存ごみ集積場の収集効率の妨げになるので、住宅戸数が20戸に満たない場合は、近隣の既設ごみ集積場の使用について、事前に、当該ごみ集積場の管理自治会等と協議し、小規模なごみ集積場を設置しないように努めること。
- (4) ごみ集積場の設置場所については、次の各号に応じて設置するものとする。
  - ① 原則として開発行為区域内にごみ集積場の専用用地を確保すること。
  - ② 近隣住民とトラブルがないよう十分に協議・調整の上決定すること。
  - ③ 搬入・収集が安全に行える場所であること。収集車が隣接して停車しても周辺の交通の安全上支障にならないところであること。なお、交差点付近には設置しないこと。
  - ④ 見通しの悪い場所を避けた位置であること。

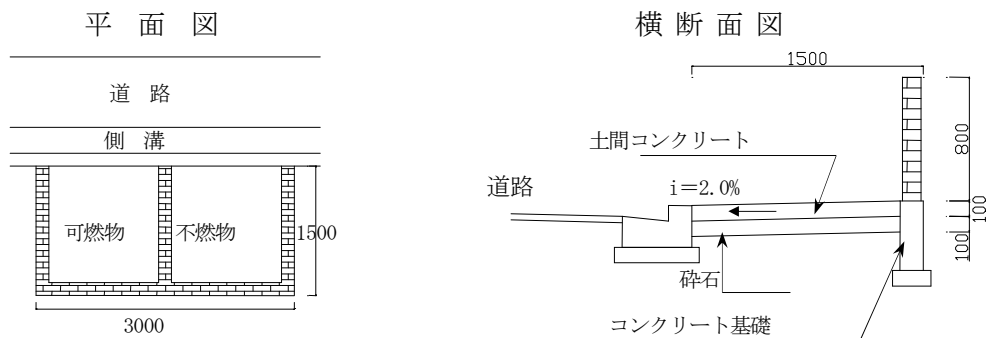
表 3-17-1 独立住宅集積施設

事 項	基 準
設置数	20 戸まで毎に 1 箇所を原則とする。
大きさ	(ア) 敷地面積：有効面積は、1 戸あたり 0.225 平方メートル以上とすることを原則とする。 (イ) 壁の高さ：下図（ごみ集積施設 標準構造図）参照
位 置	(ア) 設置位置：道路と同一平面で、かつ長辺が道路に接するものとする。 (イ) 道路幅員：幅員 4m 以上の道路に面することを原則とする。但し、袋路状道路は不適當。 (ウ) 配 置：宅地の高低、道路勾配（縦断勾配は、2%を超えない場所を原則とする）、道路幅員及び予想交通量等による居住者の動線、安全性を配慮し、かつ、作業車輛の進行方向が同一となるよう配置するものとする。
構 造	(ア) 材質：ブロック積による場合は下図（ごみ集積施設 標準構造図）を参照すること。蓋付金網等製品を使用する場合は、アンカー等で固定するとともに、境界ブロック等で囲うこと。 (イ) 排水：清掃のため排水ができるものとする。 (ウ) 溝蓋：道路に接する部分に溝のあるときは、蓋を設けるものとする。 (エ) 形状：ブロック積による場合は、可燃物と不燃物が区別できる間仕切りを設けるものとする。 なお、蓋付金網等製品を使用する場合は、間仕切りを省略できる。

表 3-17-2 集合住宅集積施設

事 項	基 準
設置数	1 棟に 1 箇所を原則とする。
位 置	(ア) 独立住宅のものに準ずるものとする。
構 造	(イ) 原則として団地の敷地内道路に位置して設置してはならない。
大きさ	1 戸あたり 0.225 平方メートル以上とすることを原則とする。

ごみ集積施設 標準構造図（参考）



### 3-6 安全措置 (法第35条第1項第7号)

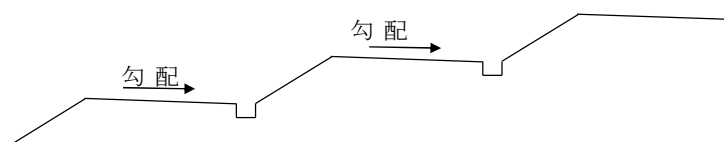
#### 1. 安全措置設計の原則

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、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が講ぜられるように設計が定められていること。取り扱い

#### 2. 地盤

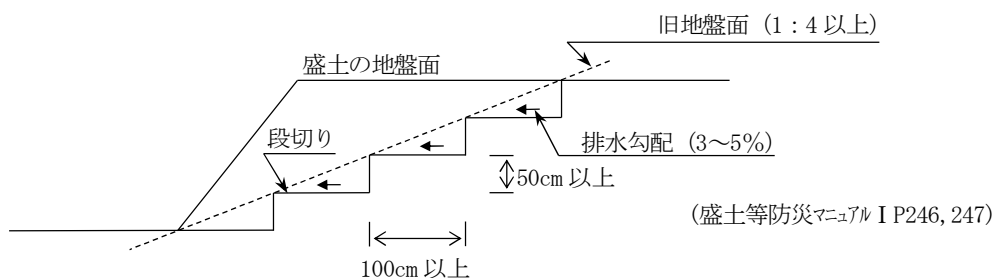
- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤に隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。(令第28条第1項)
- (2) 開発行為によって崖が生ずる場合には、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。(図3-15(排水横断面図)参照)(令第28条第2項)

図3-18 排水横断面図



- (3) 切土をする場合において、切土のり面が安定するようにのり面保護工と併せて行う。また、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置や押え盛土等の措置が講ぜられていること。(令第28条第3項)
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。その他必要に応じ、盛土及び基礎地盤の安定性を照査することが望ましい。(令第28条第4項)
- (5) 著しく傾斜している土地(元地盤の勾配が15度(約1:4)程度以上)において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切り(図3-16)その他の措置が講ぜられていること。(令第28条第5項)(盛土等防災マニュアルI P246, 247)

図3-19 盛土(段切り)



- (6) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。（令第28条第6項）
- (7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設（その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排水することができる排水施設）が設置されていること。（令第28条第7号）

### 3. 擁壁の設置（省令第23条第1項から第3項）

- (1) がけ面は原則として擁壁で覆わなければならない。「がけ」とは、地表面が水平面に対し、30度（法勾配：約1割7部3厘）を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。（盛土等防災マニュアルI P412）
- (2) 下記のようながけ面は擁壁で覆わなければならない。（省令第23条第1項第1号）
- ① 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ。
  - ② 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ。
  - ③ 切土と盛土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。
- ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りではない。
- (ア) 表3-18に掲げる(A)欄の土質の勾配が(B)欄の角度以下のもの。（図3-17参照）
- (イ) 表3-18に掲げる(A)欄の土質の勾配が(B)欄の角度を超え(C)欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。

図3-20 擁壁を要しないがけ又はがけの部分

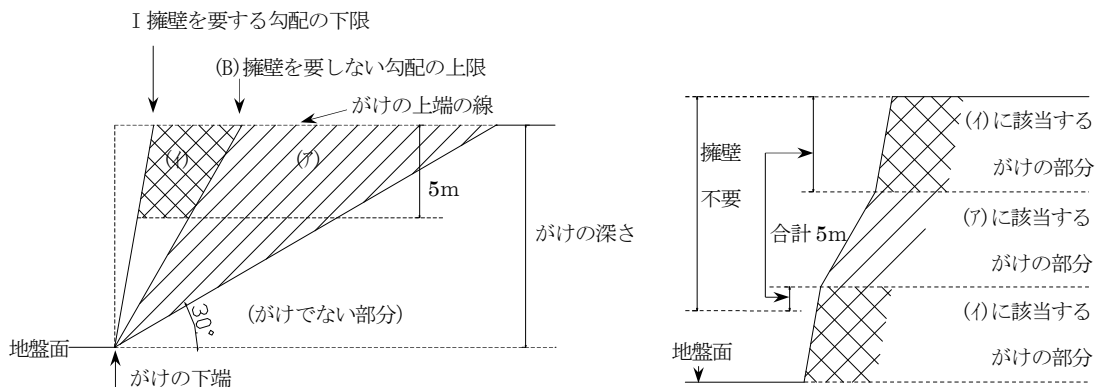


表3-18 土質及び勾配による擁壁の有無

(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令 別表第1)

(A) 土 質	擁壁を要しない	擁壁を要する
	(B) 勾配の上限	I 勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土等	35度	45度

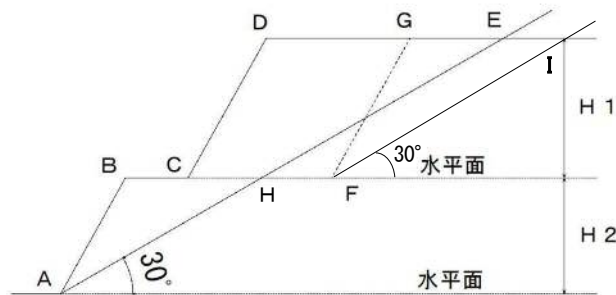
ただし、この場合において(ア)に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは(ア)に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。（省令第23条第1項第2号）（図3-17（擁壁を要しないがけ又はがけの部

分) 参照)

- (3) (2) の規程の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。(省令第 23 条第 2 項)

(図 3-18 (一体とみなされるがけ) 参照)

図 3-21 一体とみなされるがけ



ABCDEで囲まれる部分は、一体の  
がけとみなす。(がけの高さ $H_1+H_2$ )

ABC FGEで囲まれる部分は、  
それぞれABCH又はFGEIの  
別々のがけとみなす。

(がけの高さはそれぞれ $H_2$ 及び $H_1$ )

- (4) (2) の規程は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合、又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には適用しない。(省令第 23 条第 3 項)

#### 4. 擁壁を設置しないがけ面の保護(令第 28 条、省令第 23 条第 4 項)

- (1) 擁壁で覆われないがけ面は、石張り、芝張り、モルタル吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。
- (2) 擁壁で覆われないがけ面は、特別の場合を除き、垂直高 5m 以内毎に適当な小段(1m 以上)を設け、必要な排水施設を設置し、30m~50m 毎に堅排水路を設けること。  
(盛土等防災マニュアル I P313, 349)

#### 5. 擁壁の構造(省令第 27 条)

擁壁は原則として、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積造、コンクリートブロック練積造としなければならない。なお、開発行為によって生ずるがけ面を覆う擁壁で高さ 2m を超えるものについては、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 358 号)第 142 条(同令第 7 章の 5 の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

- (1) 擁壁の構造計算(盛土等防災マニュアル I P429)

擁壁の構造は次の各号の定めるところによる。

- ①土圧、水圧、自重、自動車、建築物等の積載荷重(以下この号において「土圧等」という。)によって擁壁が破壊されないこと。
- ②土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ③土圧等によって擁壁が滑動しないこと。
- ④土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

- (2) 安定計算に用いる数値

前記の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによる。

- ①土圧等については現況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ表 3-19 の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表 3-19 単位体積重量及び土圧係数 (宅地造成及び特定盛土等規制法施行令 別表第2)

土 質	単位体積重量 kN/m <sup>3</sup> (tf/m <sup>3</sup> )	土圧係数
砂利又は砂	17.64 (1.8)	0.35
砂質土	16.66 (1.7)	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	15.68 (1.6)	0.50

(盛土等防災マニュアル I P431)

② 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに許容支持力については、建築基準法施行令第90条第1項、第91条及び第93条に基づく許容応力度並びに許容支持力に関する部分の例により計算された数値

③ 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、現況に応じ計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ、表3-20の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表 3-20 摩擦係数 (宅地造成及び特定盛土等規制法施行令 別表第3)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土 〔 擁壁の基礎底面から少なくとも 15 cm までの深さ の土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る 〕	0.3

(盛土等防災マニュアル I P431)

### (3) 安全率

擁壁の転倒、滑動、地盤の支持力等に対する安全率は、表3-21によるものとする。

表 3-21 安全率 (盛土等防災マニュアル I P441 表VIII. 3-8)

	常 時	中地震時	大地震時
転 倒	1.5	—	1.0
滑 動	1.5	—	1.0
支 持 力	3.0	—	1.0
部 材 応 力	長期許容応力度	短期許容応力	終局耐力 (設計基準強度及び基準強度)

(4) 基礎地盤の許容地耐力は、原則として土質調査試験の結果に基づき決定すること。

(盛土等防災マニュアル I P427)

(5) この基準に定めるものの他については、土木構造物標準設計を参照のこと。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令の工事の技術的基準及び市長が必要と認め指示するものについては、それに従うこと。

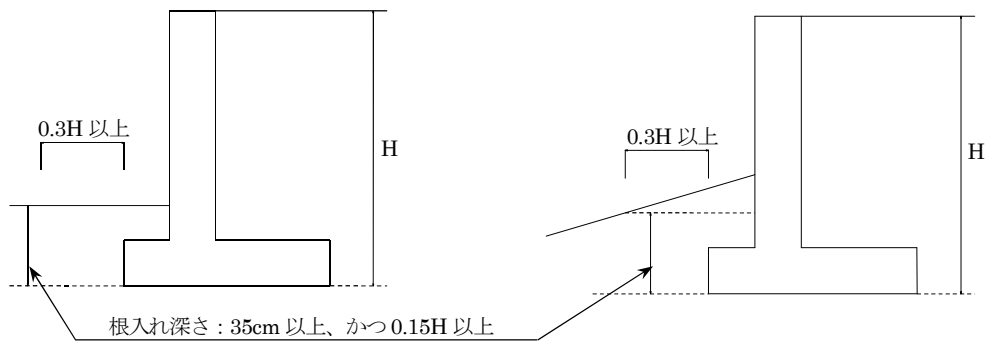
(6) 擁壁の根入深さ

・擁壁の根入深さは 35 cm 以上で、かつ、擁壁全高さの 0.15 倍以上とすること。

・下部地表面が斜面、がけ面又は風化浸食のおそれのある地盤面のときは、地盤内の水平面で擁

壁の前端より全高さの0.3倍以内の距離の部分で風化浸食のおそれがないと認められる水平面を下部地盤とみなして擁壁の根入深さ及び擁壁の高さを決める。(図3-22参照)  
 (盛土等防災マニュアル I P484 (宅地造成及び特定盛土等規制法施行令 第10条第4号))

図3-22 擁壁の根入深さの決定



(7) がけ上に設置する擁壁の位置

がけや擁壁に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部のがけ又は擁壁に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮すること。

斜面上に擁壁を設置する場合には、図3-23のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4h以上で、かつ、1.5m以上だけ土質に応じた勾配線(θ)より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にする。(盛土等防災マニュアル I P468)

図3-23 がけ上に設置する擁壁の位置

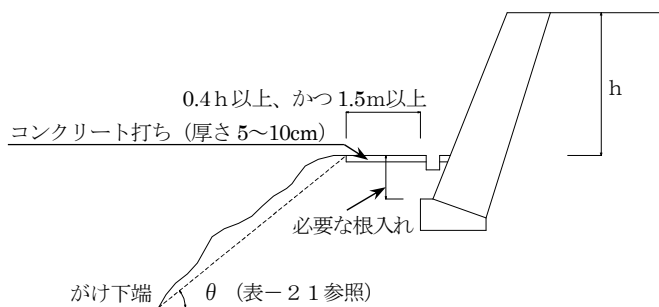


表3-2.2 土質別角度

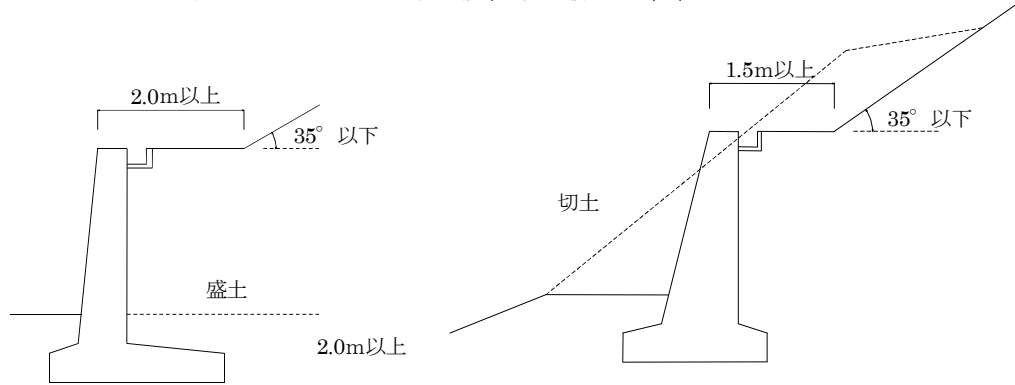
背面土質	軟岩 〔風化の著しい ものを除く〕	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他 これらに類するもの	盛土又は腐植土
角度(θ)	60°	40°	35°	25°

(8) がけ下に設置する擁壁の位置

設置する擁壁の上部が切土又は盛土によるがけとなる場合は、擁壁天端前端より盛土においては2m以上、切土にあつては1.5m以上の小段を設けることとする。(図3-24参照)

(盛土等防災マニュアル I P208, 313, 319)

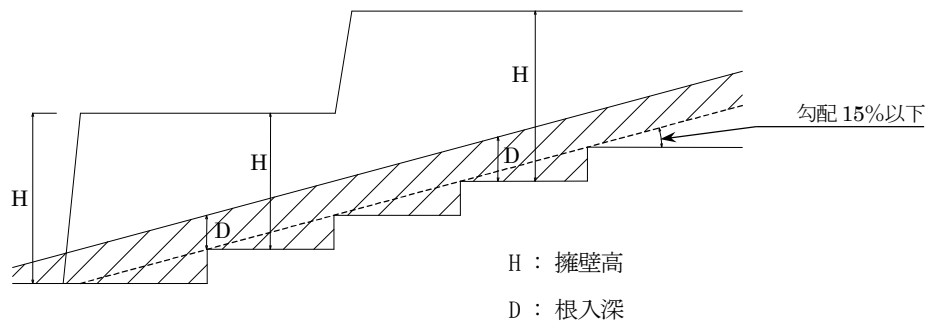
図3-24 がけ下に設置する擁壁の位置



(9) 擁壁基礎の段切り

斜面に沿って擁壁を設置する場合において、擁壁正面図にあらわれる底面前端の線は段切り等によりなるべく水平となるようにし、やむを得ない場合においても15/100を超える傾斜としないこと。(図3-25参照)

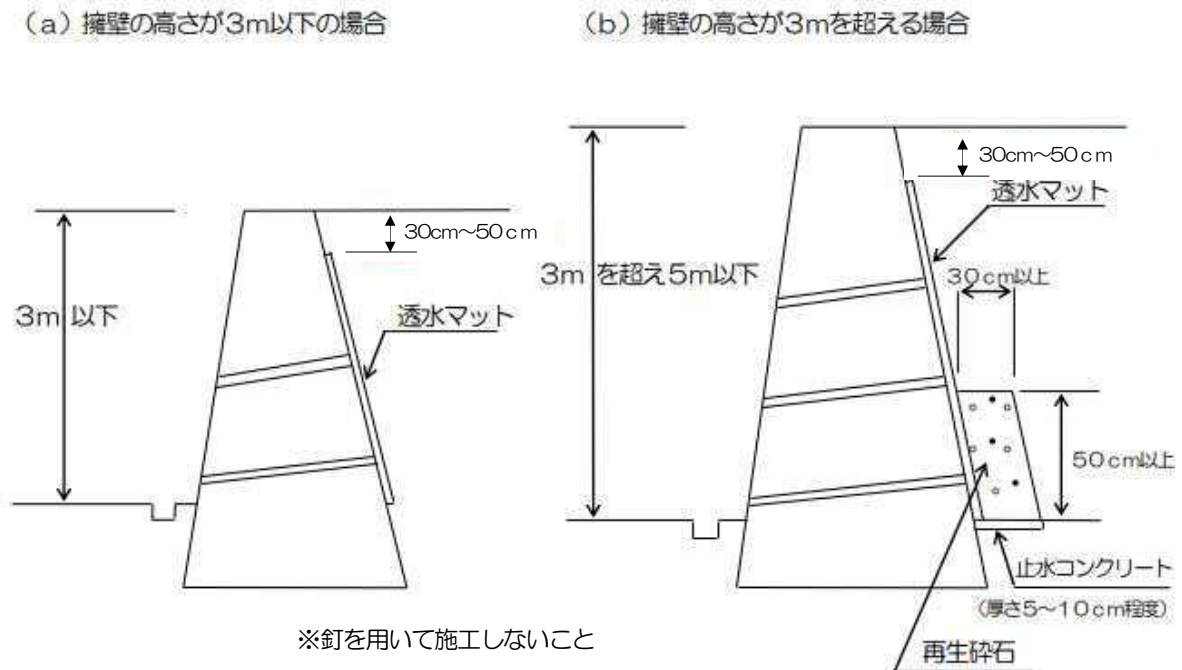
図3-25 擁壁基礎の段切り



(10) 水抜穴(盛土等防災マニュアル I P467)

- ・擁壁には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積3㎡ごとに1箇所の内径75mmの硬質ビニール管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、背面土等が流れないように吸い出し防止材等の設置をすること。
- ・擁壁の裏面で浸透水、湧水等の排水を容易にするため水抜穴の周辺その他必要な場所は、砂利等の透水層30cm以上を設けなければならない。
- ・水抜管の設置については、擁壁の内側より外側に向かって斜めに取付け、特に内側の穴にコンクリートが流入しないように施工すること。なお、内側は裏込材料等が流出しないような構造とすること。(※隣地に排水されるため、事前に承諾を得ること。)(図3-26参照)

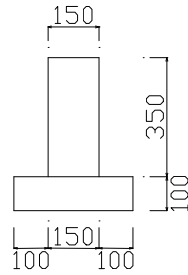
図3-26 透水マットの取付断面図



- (11) 伸縮目地  
擁壁には10~20m以内毎に区切り伸縮目地(エラストイトt=10mm、等)を原則として設けること。  
(盛土等防災マニュアル I P463)
- (12) 裏型枠  
擁壁には、裏型枠(ダンボールシート防水加工したもの)を使用すること。
- (13) コンクリートは全て(極小規模構造を除く。)バイブレーター(棒状)を使用し、入念に充填し、締め固めること。
- (14) コンクリートの材令28日の圧縮強度は、無筋コンクリート18N/mm<sup>2</sup>、鉄筋コンクリートは21N/mm<sup>2</sup>以上とする。
- (15) コンクリート工については、全てコンクリート標準示方書によるものとする。
- (16) 岩盤掘削分(床堀)の前面部分の埋戻しについては、間詰コンクリートとする。
- (17) 設置する擁壁については、載荷重、現地盤状況等を勘察し、設計すること。  
なお、良好な地盤に設置する擁壁の構造は、図3-27(コンクリート擁壁等 標準断面図)に標準的なものを示す。

図3-27 コンクリート擁壁等 標準断面図

① 境界擁壁（鉋止）

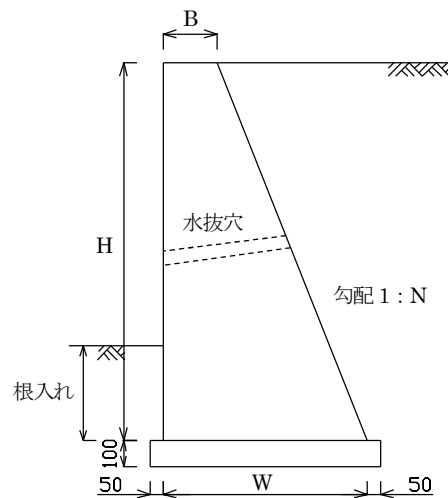


③ 重力式擁壁（ $H < 2.0\text{m}$ ）

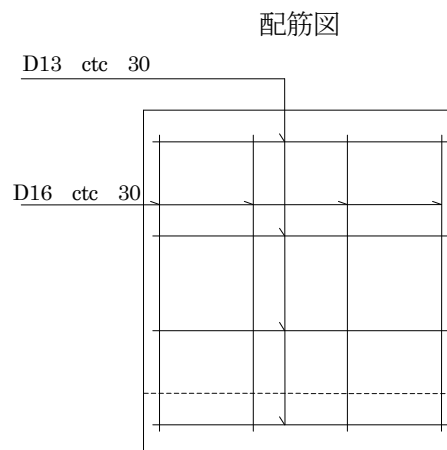
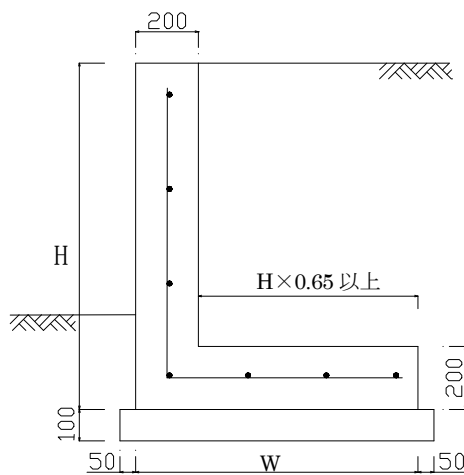
無筋コンクリート擁壁は躯体内に引張応力を許容しないので、義務設置擁壁の構造は、転倒モーメントの照査（表-19（本文20頁）の安全率を満足すること。）に加え、作用点の偏心距離が擁壁底面の中央部分（ミドルサード）にあることに留意して決定すること。

（改正前の基準による小型重力式擁壁の使用等）

任意に設置する断面の小さい擁壁の構造は、裏込め土の粘着力の効果や根入れ地盤の受働抵抗に期待ができるので、改正前の基準による構造により擁壁の断面を決定してもよいが、その場合は、擁壁の安定を保つことができることを確認すること。



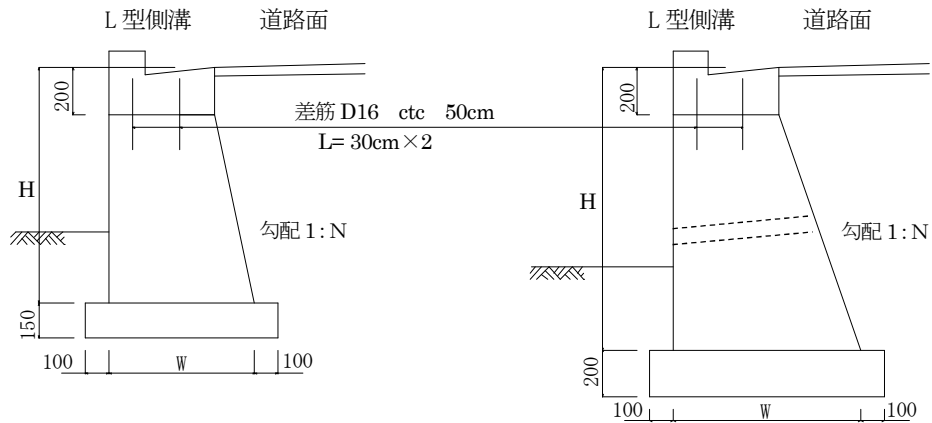
③ 鉄筋コンクリート擁壁（ $H < 2.0\text{m}$ ）



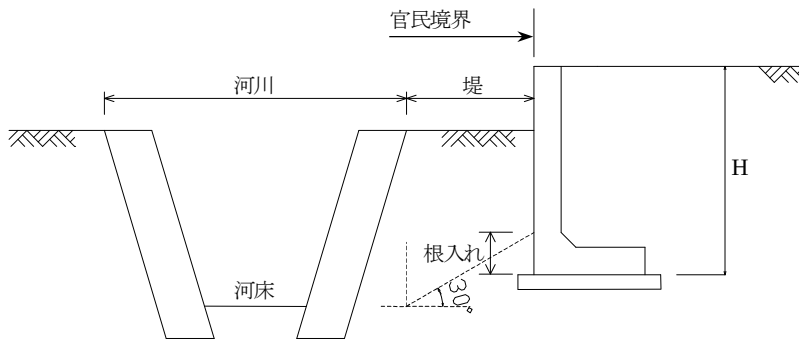
④ 道路壁を兼ねる場合の重力式擁壁

$H < 1.0\text{m}$  の場合

$1.0\text{m} \leq H < 2.0\text{m}$  の場合



⑤ 擁壁が河川、水路、農道と接する場合の擁壁底面の位置

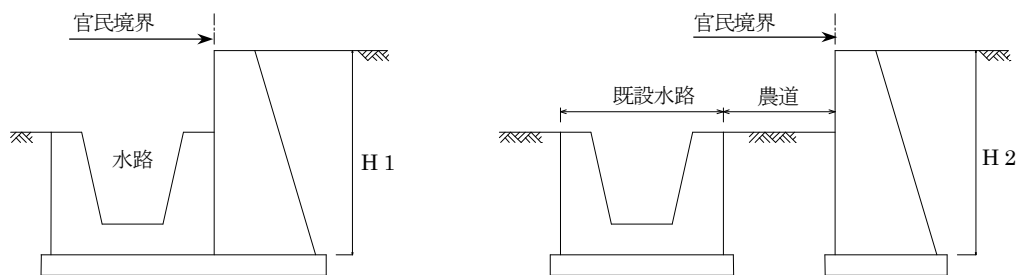


⑤ 擁壁の根入深さの緩和

擁壁の根入深さは、35 cm以上、かつ擁壁全高さの0.15倍以上（図3-22 本文P68参照）とすることを原則とするが、擁壁全高さが1m未満の小型の擁壁であって、擁壁の地盤及び周辺の土地の状況により支障がないと認められる場合は、過去の施工実績等からみて支障のない範囲内で根入れ長を決定することができる。

（※ 過去の施工実績等とは、改正前の基準による小型（1m未満）の擁壁の根入深さを指している。）

小河川、水路に隣、近接して擁壁を設置する場合で、必要な根入れを確保した擁壁の底面の位置が水路底面より深くなる場合には、下図により擁壁の底面の位置を決定することができる。



H1：水路底を含めた高さとする。

H2：水路底を含めた高さを原則とするが、施工が困難な場合等は、水路、農道の管理者と協議の上、決定すること。

⑦ コンクリートブロック積擁壁

- (1) 練積み造擁壁の地上高さは、5.0 mを限度とする。
- (2) 基礎は直接基礎を原則とし、地耐力が不足する場合は、地盤改良等で適切な措置を講ずること。
- (3) 練積み造擁壁の構造は、次の基準によるものとする。(図3-28, 表3-23参照)

図3-28 コンクリートブロック積擁壁標準図

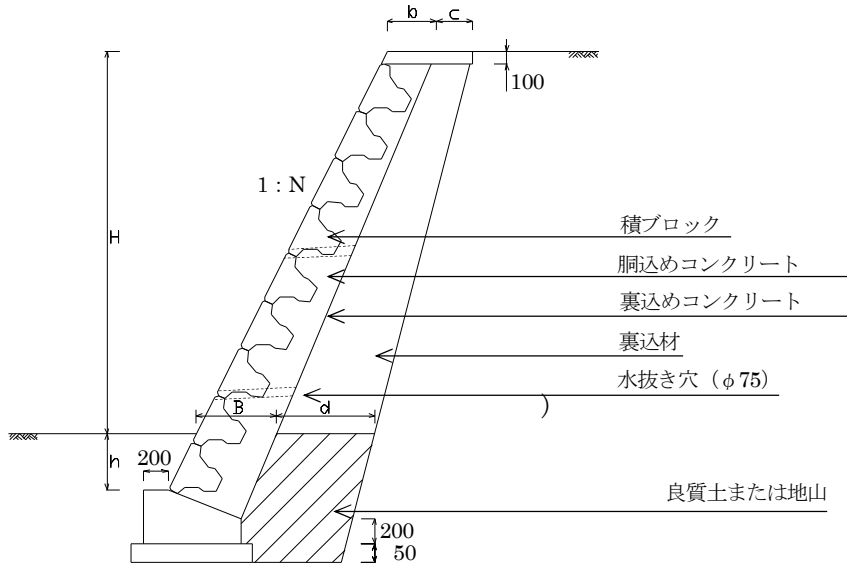


表3-23

土 質		練 積 み 造 擁 壁						
		法勾配 1 : N	高 さ H	下端の厚 さ B	上端の 厚さ b	裏込材		根入れ 深さ h
						上端 c	下端 d	
第一種	岩、岩屑、 砂利、 又は 砂利まじり砂	1 : 0.3	$H \leq 2$ m	40cm 以上	40cm 以上	30cm 以上	60cm 以上 かつ 0.2H 以上 ※切土の 場 合 は 30cm 以上	35cm 以上 かつ 0.15 H 以上
			$2 < H \leq 3$ m	50cm 以上				
		1 : 0.4	$H \leq 2$ m	40cm 以上				
			$2 < H \leq 3$ m	45cm 以上				
		1 : 0.5	$3 < H \leq 4$ m	50cm 以上				
			$H \leq 3$ m	40cm 以上				
第二種	真砂土、 関東ローム、 硬質粘土、 その他それに 類するもの	1 : 0.3	$H \leq 2$ m	50cm 以上	40cm 以上	30cm 以上	60cm 以上 かつ 0.2H 以上 ※切土の 場 合 は 30cm 以上	35cm 以上 かつ 0.15 H 以上
			$2 < H \leq 3$ m	70cm 以上				
		1 : 0.4	$H \leq 2$ m	45cm 以上				
			$2 < H \leq 3$ m	60cm 以上				
		1 : 0.5	$3 < H \leq 4$ m	75cm 以上				
			$H \leq 2$ m	40cm 以上				
第三種	その他の土質	1 : 0.3	$H \leq 2$ m	85cm 以上	70cm 以上	30cm 以上	60cm 以上 かつ 0.2H 以上 ※切土の 場 合 は 30cm 以上	45cm 以上 かつ 0.20 H 以上
			$2 < H \leq 3$ m	90cm 以上				
		1 : 0.4	$H \leq 2$ m	75cm 以上				
			$2 < H \leq 3$ m	85cm 以上				
		1 : 0.5	$3 < H \leq 4$ m	105cm 以上				
			$H \leq 2$ m	70cm 以上				
1 : 0.5	$2 < H \leq 3$ m	80cm 以上						
	$3 < H \leq 4$ m	95cm 以上						
		$4 < H \leq 5$ m	120cm 以上					

## 3-7 災害危険区域等

### 1. 災害危険区域等の除外

(法第33条第1項第8号、政令第23条の2)

【都市計画法 第34条各号(11号除く)】

(1) 原則として、下記の区域にあつては自己居住用の開発行為以外は認められない。  
ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により土砂災害防止のための対策工事が施工されるなど、支障がないと認められるときは、この限りではない。

ア 建築基準法第39条第1項

⇒「災害危険区域」

イ 地すべり等防止法第3条第1項

⇒「地すべり防止区域」

ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)第9条第1項

⇒「土砂災害特別警戒区域」

エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(急傾斜地法)第3条第1項

⇒「急傾斜地崩壊危険区域」

オ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項

⇒「浸水被害防止区域」

以上の区域は、各規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においても、これら区域の市街化を抑制するため規制している。

(2) 土砂災害特別警戒区域内において特定開発行為(他人が居住する住宅、社会福祉施設、学校、医療施設等)を行う場合には対策工事が義務付けられており土砂災害防止法に基づく許可が必要である。

### 2. 法第34条第11号(11号条例)適用区域における災害危険区域等の除外

(法第34条11号、条例第3条)

(1) 法第34条第11号の立地基準による開発行為等は前項ア～オの区域に加え、下記の区域にあつては認められない。

カ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)第7条第1項

⇒「土砂災害警戒区域」

キ 水防法(昭和24年法律第193号)第14条

⇒「洪水浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨時の家屋倒壊等氾濫想定区域及び想定浸水深3m以上の区域」

ク 水防法第14条の2

⇒「雨水出水浸水想定区域のうち、想定浸水深3m以上の区域」※

ケ 水防法第14条の3

⇒「高潮浸水想定区域のうち、想定浸水深3m以上の区域」※

(※浸水が発生した場合に避難場所への確実な避難が可能な土地の区域を除く。)

### 3-8 樹木の保存及び表土の保全

#### 1. 樹木の保存及び表土の保全の原則(法第33条第1項第9号)

(1) 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案の上、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置を講ずること。

(2) 適用規模 1ha 以上 (政令第23条の3)

#### 2. 樹木の保存(政令第28条の2)

下記のような樹木は、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講ずること。

(7) 高さが10m以上の健全な樹木 (政令第28条の2第1号)

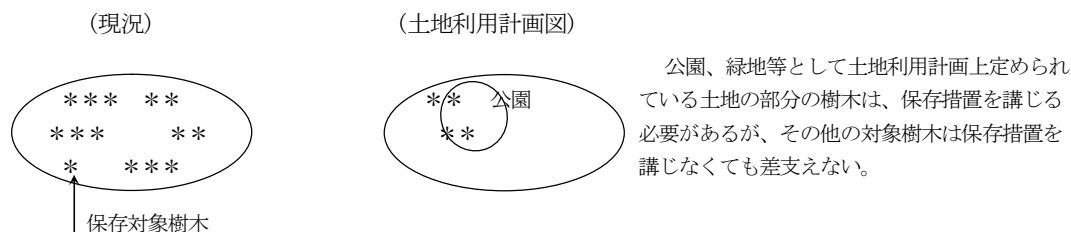
(4) 高さが5m以上で、かつ、面積が300㎡以上の樹木の集団 (省令第23条の2)

なお「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。保存対象

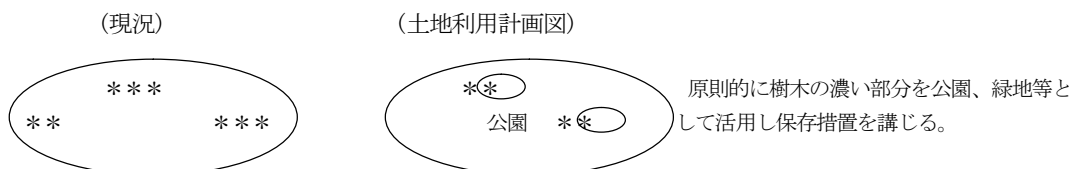
樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

ただし、次のような場合には「保存の措置」講じなくてもよい。

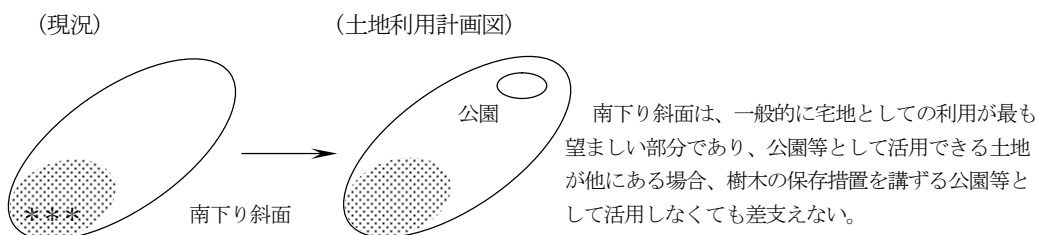
(1) 開発区域の全域にわたって保存対象森林が存する場合



(2) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に、保存対象森林が存する場合



(3) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象森林が存する場合

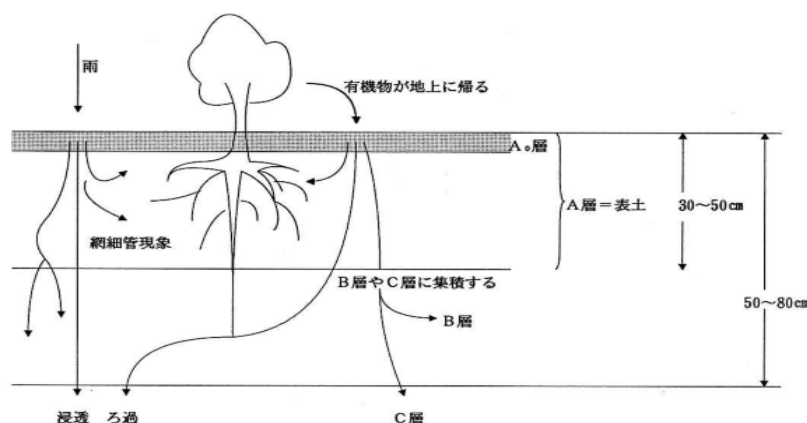


### 3. 表土の保全

高さが 1m を超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1000 m<sup>2</sup>以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じること。（令第 28 条の 2 第 2 号）

「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

表土断面図



(開発許可制度の解説 P212)

A0 層(有機物層) : 地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A 層(溶脱層) : 下層の B 層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆んど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。

B 層(集積層) : A 層の下につづき、A 層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C 層(母材料) : 岩石が風化していない最下層の部分である。

表土の保全方法(その他の必要な措置を含む。)には、次のような方法がある。

- (1) 表土の復元 : 開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは 20~40 cm 程度とする。
- (2) 客土 : 開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいう。
- (3) 土壌の改良 : 土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

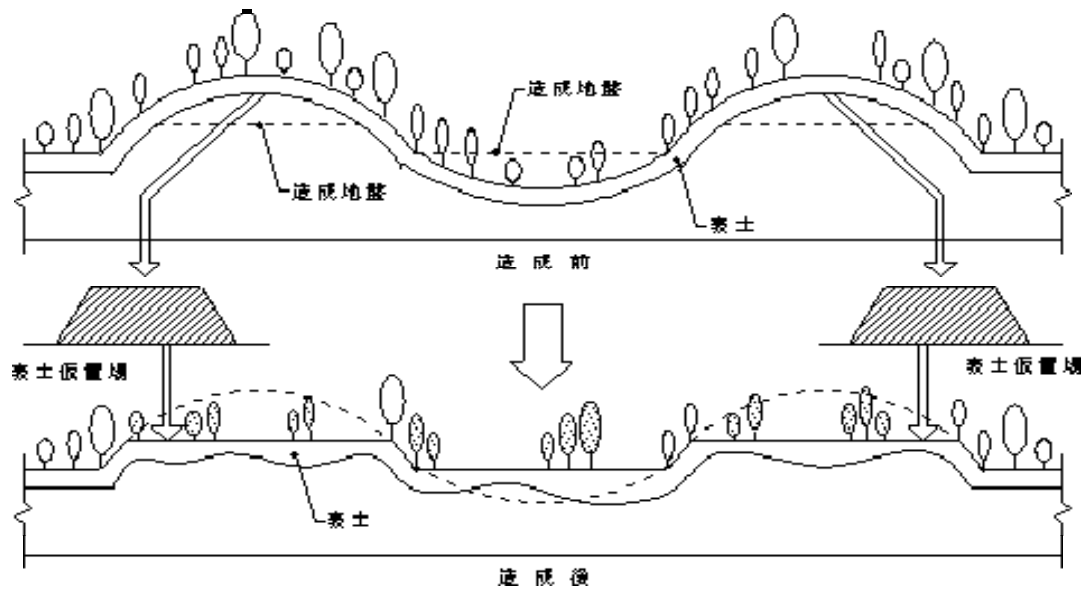
(2)、(3)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置である。なお、表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせ講ずるものとする。

(ア) リッパーによる引掻き : 土壌を膨軟にする。

(イ) 発破使用によるフカシ : 土壌を膨軟にする。

(ウ) 粘土均し：保水性の悪い土壌の改良。

表土の復元の土地利用計画例図



※ 区域内の表土を工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要部分に復元する。(厚さ 20~40 cm程度)

### 3-9 緑地帯及び緩衝帯等

#### 1. 緑地帯及び緩衝帯の設計の原則(法第33条第1項第10号)

- (1) 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案の上、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を配置すること。
- (2) 適用規模 1ha 以上 (政令第23条の4)

#### 2. 緩衝帯の設置

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、表3-23に示す幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていること。(図3-29参照)

図3-29 緩衝帯の設置例(開発区域の面積12haの場合)

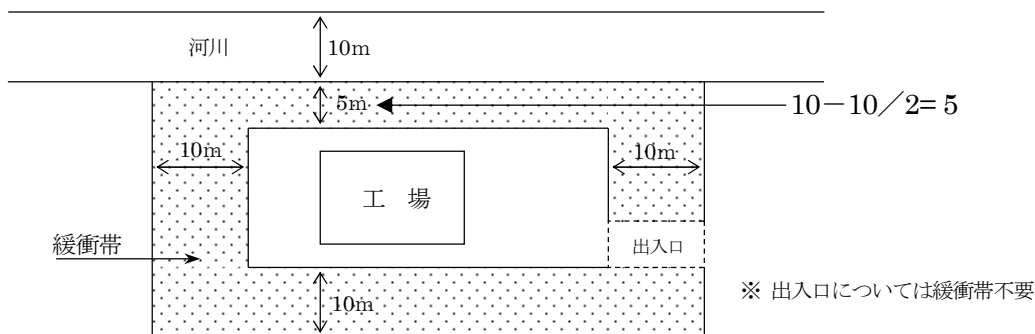


表3-24 緩衝帯の幅員

開発区域の面積		緩衝帯の幅員
1.0ha 以上	1.5ha 未満	4 m以上
1.5ha 以上	5.0ha 未満	5 m以上
5.0ha 以上	15.0ha 未満	10 m以上
15.0ha 以上	25.0ha 未満	15 m以上
25.0ha 以上		20 m以上

(省令第23条の3)

なお、緩衝帯の構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りる。また、緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石の設置、又は境界杭の打設等を行って、その区域を明らかにすること。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができる。

#### 3. 駐車場

駐車場は、透水性舗装にする等、環境に配慮した構造とするよう努めること。

## 3-10 造成工事計画等

### 1. 土質調査等(省令第23条第3項)

盛土、埋め戻し材及び構造物の基礎地盤等については、造成宅地等の安全性を保つため、工事前又は工事中に必要と思われる土質調査及び土質試験を行い、工事の施工・品質管理に努めること。

### 2. 防災措置等

#### 1) 防災措置における計画及び施行中の措置等(盛土等防災マニュアルⅡP396)

##### (1) 計画

山間部、丘陵地又はその他の傾斜地における開発行為にあつては、開発事業計画と併行して、当該工事の施行中及び完了後の防災措置計画をたて、設計図書を開発許可申請書に添付するものとする。

(2) 工事の工程計画は、工事量、工程等を十分把握したうえ、できるだけその内容に適した施工時期を選ぶこと。

##### 2) 施行中の措置

(1) 前項の計画に基づき、防災工事の完了検査終了後において開発区域内の土木工事に着工するものとする。

(2) 開発行為の施行中、土質の変化、湧水、地盤沈下、その他の障害が生じた場合は、その状況に即応して災害防止に対処するものとする。

(3) 前号により当初の開発区域の一部を廃止する場合は、市長が必要と認める復元措置を講ずるものとする。

(4) 気象条件の急変(台風の接近、集中豪雨等)その他により災害発生のおそれが生じた場合は、事業者及び工事施行者は適切な災害防止の措置を講ずること。

(5) 道路法(取付道路)、河川法(流末河川)等の許可を必要とする開発工事にまず着手することを原則とする。ただし、管理者がやむを得ず同時施行を必要と認める場合はこの限りではない。

(6) 工事の休止又は廃止をしようとするときは既に施行された工事によって周辺地域に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

##### 3) 交通公害等の措置

開発事業者は、次の行為についてあらかじめ関係機関と協議し、交通公害等の対策を策定すること。

(1) 使用する道路の指定

(2)       "       交通規制

(3)       "       安全対策

(4)       "       清掃

(5)       "       砂塵飛散、騒音、振動等の対策

(6)       "       汚損対策

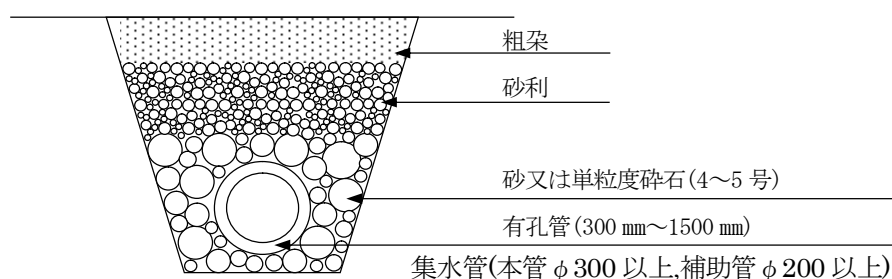
#### 4) 盛土内排水（暗渠等の設置）（盛土等防災マニュアル I P139）

(1) 溪流を埋め立てる場合には、本川、支川を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けなければならない。暗渠工は樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。

支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m 以下の間隔で集水暗渠を設けるものとする。暗渠工における幹線部分の管径は、30 cm以上とし、支線部分の管径は、20 cm以上とすること。

幹線部分の暗渠工は、有孔管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は有孔管とすること。排水は、表面法面、小段、暗渠等系統的に排水施設を計画し、造成部分の一部に排水系統の行き渡らない部分が生じないようにすること。

なお、盛土と現地盤との間に湧水又は地下浸水が生じるおそれがある場合は、図のような暗渠を設けて排水すること。



また、盛土厚が大きい場合は、適地を選び、盛土高の 1/5 以上の高さにコンクリート擁壁等による土留を行うこと。

(2) 常時、流水のある場合は、流量算定のうえ断面を決定し、60 cm以下の場合でも、60 cm以上の管径をとること。

#### 5) 濁水流出防止施設の設置（盛土等防災マニュアル I P399）

開発に伴い区域外の人家、公共施設等に土砂・濁水の流出が予想される場合は、開発区域の地表勾配、地質により、区域内の適地に沈砂池又は土砂留堰堤等の濁水流出防止施設を設けること。ただし、調整池と併用する場合はこの限りではない。

### 3. 境界の表示

開発行為により分割された土地及び開発区域外の土地との境界は、コンクリート構造物等で明示すること。とくに区域外の土地との境界は、完成後隣地との境界に係る紛争を未然に防止するために、開発行為許可申請等の事前準備の段階で隣地関係者等との境界確認等を行って、完成後も確認ができるように、明示しておく必要がある。ただし、斜面部分等コンクリート構造物の施工が著しく困難な場合は境界杭に替えることができる。

ずさんな計画により生じる隣地境界紛争のため、のり面勾配がとれずに擁壁等の設置が必要になったり、設置した擁壁の撤去、再施工が必要になれば、経済的にも不利になるので、工事の着工前及び施工中であっても、必要と思われる立会確認を行って工事内容を隣接関係者等に周知し、紛争の防止に努めなければならない。

## 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

市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く）については、次に掲げる各号の一に該当しなければならない。

#### （1）法第34条第1号運用基準（公益上必要な建築物及び日用品店舗等）

市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるために必要なものは、許可し得ることとしたものである。本号には、当該開発区域の周辺の地域に居住している者が利用する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗等の建築物が該当する。

##### ①（学校等）

本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（高校、大学、専修学校及び各種学校を除く）が該当する。

申請地の建築物の床面積及び敷地面積は以下を要件とする。

（イ）学校等の敷地及び床面積は、開発区域周辺の居住者を対象とした適切な規模であること。

##### ②（診療所、助産所、社会福祉施設）

本号に該当する施設は主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、社会福祉施設（通所系および入所系施設に限る）、更生保護施設等が考えられる。

本号で許可できる公共公益施設は、当該開発区域の周辺の居住者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える本号の趣旨に基づき、当該公共公益施設がサービス対象と想定する開発区域周辺の居住者等を勘案のうえ適切な規模（敷地面積及び建築物の延床面積）であることを要する。著しく規模の大きいものは、主として周辺の居住者が利用するという要件に該当しないと考えられることから、認められない。

申請地の建築物の床面積及び敷地面積は以下を要件とする。

（イ）「診療所」、「助産所」、「社会福祉施設等」

（建築物の延べ床面積500平方メートル未満、敷地面積1,000平方メートル未満）

（ロ）介護保険法に基づく「地域密着型サービス事業所」

（建築物の延べ床面積1,000平方メートル未満、敷地面積2,000平方メートル未満）

（ハ）社会福祉施設の立地においては「自己の業務の用に供するための建築物」であることが要件となる。少なくとも建築物の所有権は事業を実施する業者（法人である場合は法人）のものでなければならない。

（二）診療所等で住居を併用する場合は、住宅部分延床面積が50%未満に限る。

##### ③（日用品店舗等）

本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、自動車修理工場等が具体的にあげられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして、同種の状況にある地域には通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる給油所等（法第34条第9号の給油所等の解釈に同じ）、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等の建築のための開発行為は、本号に該当する。

また、本号における日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗

等は、当該開発区域内の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定するべきであるので、著しく規模の大きい店舗等は、原則として認められない。

申請地の建築物の床面積及び敷地面積は以下を要件とする。

- (イ) 建築物の延べ床面積300平方メートル未満、敷地面積1000平方メートル未満であること。
- (ロ) 併用住宅の場合は、店舗部分の延床面積が50%を超える場合に限る。
- (ハ) 日用品店舗等の立地においては「自己の業務の用に供するための建築物」であることが要件となる。少なくとも建築物の所有権は事業を実施する業者（法人である場合は法人）のものでなければならない。

なお、本号に該当する店舗等の業種は、原則として表4-1法第34条第1号該当業種一覧表に掲げるものが認められる。

法第34条第1号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

表4-1 法第34条第1号該当業種一覧表(基本分類は日本標準産業分類〔令和5年6月改定により抜粋〕)

本表は、法第34条第1号に該当する行為として、市街化調整区域内で開発許可等の申請の可能な業種を掲載しているものであり、必ずしも許可されるものではありません。

申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等について総合的に審査が行われます。

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)
571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	呉服, 和服, 反物, 帯, 服地, 小切れ, 裏地, らしゃ小売業
572 男子服小売業	5721 男子服小売業	洋服, 注文服, テーラーショップ, 学生服, オーバーコート, レインコート, ジャンパー, 作業服, ズボン小売業
573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	婦人服, 婦人用事務服, レインコート, 毛皮コート小売業, 婦人服仕立業, 洋裁店, ブティック(婦人服)
	5732 子供服小売業	子供服, ベビー服小売業, 子供服仕立業
574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	靴, 地下足袋, 靴附属品, 注文靴, 靴ひも, 靴墨小売業
	5742 履物小売業	履物, 草履, スリッパ, サンドル小売業, げた屋
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	かばん, トランク, ハンドバック, 袋物小売業
	5792 下着類小売業	補整着, 下着, Tシャツ小売業
	5793 洋品雑貨・小間物小売業	洋品店, 装身具(貴金属製を除く), 化粧道具, シャツ, ワイシャツ, 帽子, 初タイ, ハカチーフ, ふろしき, 手ぬぐい, タル, 足袋, 靴下, 扇子・うちわ, 紋章, ベルト, バックル, 裁縫用品小売業
	5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	洋傘, 和傘, ステッキ, 白衣小売業
581 各種食料品小売業	5811 小売業食料品スーパーマーケット	小売業食料品スーパーマーケット
	5819 その他の各種食料品小売業	各種食料品, 食料雑貨店
582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業	野菜小売業, 八百屋
	5822 果実小売業	果実小売業, 果物屋
583 食肉小売業	5831 食肉小売業(卵、鳥肉を除く)	肉屋, 獣肉, 塩蔵肉, 冷凍肉, 肉製品, 魚肉ハム・ソーセージ小売業
	5832 卵・鳥肉小売業	卵, 鳥肉小売業
584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	魚屋, 鮮魚, 貝類, かき, 川魚, 食用かえる, 冷凍魚, 海藻小売業(生のもの)
585 酒小売業	5851 酒小売業	酒屋
586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業(製造小売)	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, せんべい, あめ, ケキ, まんじゅう, もち, 甘ぐり, アイスcream・アイスキャンデー, トーナッツ製造小売業, 焼きいも屋
	5862 菓子小売業(製造小売でないもの)	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, せんべい, あめ, ケキ, まんじゅう, もち, アイスcream・アイスキャンデー, トーナッツ小売業
	5863 パン小売業	パン小売業(製造小売)
	5864 パン小売業	パン小売業(製造小売でないもの)
589 その他の飲料品小売業	5891 牛乳小売業	牛乳小売業, 牛乳スタンド
	5892 飲料小売業	清涼飲料, 果汁飲料, ミネラルウォーター, 乳酸菌飲料, 茶類飲料小売業
	5893 茶類小売業	茶, こぶ茶, コーヒー, ココア, 豆茶, 麦茶, 紅茶小売業
	5894 料理品小売業	惣菜屋, 折詰, 揚物, 調理パン小売業, おにぎり, すし, 煮豆小売業, ハンバーガー店, 持ち帰り弁当屋, 駅弁売店, ピザ小売業(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)
	5895 米穀類小売業	米麦, 雑穀, 豆類小売業

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
589 その他の飲食料品小売業	5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	豆腐, こんにゃく, 納豆, つくだ煮, 漬物, たい味そ, ちくわ, おでん材料小売業
	5897 乾物小売業	乾物, 干魚, 干びょう, ふ(麩), 乾燥野菜, 乾燥果実, 高野豆腐, 干しのり, くん製品, 海藻小売業(乾燥したもの)
	5899 他に分類されない飲食料品小売業	氷, 乾めん類, インスタントラーメン, 缶詰, 乳製品, 調味料小売業, 夕食材料宅配業
591 自動車小売業	5914 二輪自動車小売業	二輪自動車, スクータ, 原動機付自転車小売業, 二輪自動車部品・附属品小売業
592 自転車小売業	5921 自転車小売業	自転車, リヤカー, 自転車部分品・附属品, 自転車タイヤ・チューブ, 中古自転車小売業
593 機械器具小売業(自動車、自転車を除く)	5931 電気機械器具小売業(中古品を除く)	電気機械器具, テレビジョン受信機, 電気洗濯機, 電気ストーブ, 電気アイロン, 電気冷蔵庫, 電気掃除機, 電球, 電気音響機械器具(ステレオ、MDコンポなど), 扇風機, 電気医療機械器具, 電気井戸ポンプ, CDプレーヤー, DVDレコーダ, ビデオカメラ, 録音・録画ディスク(記録されていないもの), 電話機(携帯電話含む), 電気毛布, ホットカーペット, デジタルカメラ小売業
	5932 電気事務機械器具小売業(中古品を除く)	パーソナルコンピュータ, データ保存用CD・DVD(記録されていないもの), パソコンソフト(ゲーム用ソフトを除く)小売業
	5933 中古電気製品小売業	中古テレビジョン受信機, 中古電気冷蔵庫, 中古電気洗濯機, 中古パーソナルコンピュータ小売業
	5939 その他の機械器具小売業	ガス器具, ミシン・編機・同部分品, 石油ストーブ, 度量衡器, タイプライタ, 金庫, 浄水器小売業
601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業	家具, いす, 机, 卓子, ベッド, つい立, びょうぶ, 浴槽, 額縁, 本箱, 鏡台, じゅうたん, カーテン小売業
602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	金物, 刃物, そり刃, くぎ, ほうろう鉄器, 鉄器, アルミニウム製品, 錠前, 魔法瓶小売業
	6022 荒物小売業	荒物屋, 日用雑貨, ほうき, ざる, はし, ふるい, たわし, 竹かご, バスケット, 竹細工, わら製品, 縄, しゅろ細工, ろうそく, マッチ, 行李, ポリバケツ, ガムテープ・荷造ひも, 農業用ビニールシート小売業
	6023 陶磁器・ガラス器小売業	瀬戸物, 焼物, 土器, 陶器, 磁器, ガラス器, 食器, 花器小売業
603 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業(薬局を除く)	薬店, 漢方薬, 生薬, 薬種小売業
	6032 薬局	調剤薬局, ファーマシイ
	6033 化粧品小売業	化粧品, 香水, 香油, おしろい, 整髪料, 石鹸, 歯磨, シャンプー, 白髪染小売業
604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	農業用機械器具, すき・くわ・かま, 鳥獣害防除器具, 畜産用機器, 養蚕用機器, 耕うん機, ハンドトラクタ, コンバイン小売業
	6042 苗・種子小売業	種苗, 苗木, 種子小売業
	6043 肥料・飼料小売業	肥料, 飼料, 農薬, 園芸用土小売業
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	ガソリンスタンド, 給油所, 液化石油ガス(LPG)スタンド
	6052 燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)	薪炭, 練炭, 豆炭, 石炭, プロパンガス, 灯油小売業

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業	書店, 洋書取次店, 楽譜小売業
	6062 古本小売業	古本屋, 古書籍, 古雑誌小売業
	6063 新聞小売業	新聞販売店, 新聞取次店
	6064 紙・文房具小売業	洋紙, 板紙, 和紙, ふすま紙, 障子紙, 帳簿類, ノート, 万年筆, 鉛筆, ペン, インキ, すずり, 筆, 朱肉, 製図用具, そろばん, 手工材料, 絵画用品小売業
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	運動具, スポーツ用品, ゴルフ用品, 釣具, 狩猟用具, スポーツ用靴, 運動衣, ジェットスキー, サーフボード, 登山用品小売業
	6072 がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋, 人形, 模型がん具, 教育がん具, 羽子板, 娯楽用品, テレビゲーム機, ゲーム用ソフト小売業
	6073 楽器小売業	洋楽器, ピアノ, 和楽器, 三味線, レコード・ミュージックテープ, コンパクトディスク小売業 (音楽用のもの)
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	写真機, 撮影機, 映写機, 写真感光材料, 写真フィルム小売業
	6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋, 眼鏡, コンタクトレンズ, 双眼鏡, 望遠鏡小売業
609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業	たばこ・喫煙具専門小売店
	6092 花・植木小売業	花屋, フローリスト, 切花, 植木, 盆栽小売業
	6094 ジュエリー製品小売業	宝石, 金製品, 銀製品, 白金製品, 装身具小売業 (貴金属製のもの)
	6095 ペット・ペット用品小売業	ペットショップ, 愛がん用動物, 観賞用魚, ペットフード小売業
	6097 中古品小売業(骨董品を除く)	中古衣服, 古道具, 中古家具, 古建具, 古楽器, 古写真機, 古運動具, 中古靴, 古レコード, 中古CD, 中古ゲーム用ソフト小売業, リサイクルショップ (中古電気製品小売業、古本屋を除く)
	6099 他に分類されないその他小売業	美術品 (骨とう品を除く), 名刺, 印章, 印判, 帆布, 造花, 標本, 旗ざお・物干しざお, 碑石・墓石小売業, 石工業 (個人の注文によって彫刻, 仕上げを行い販売するもの), 荷車, 古切手, 郵趣品 (記念切手類・同収集品), 古銭, 教育用磁器テープ, 合成洗剤, 石けん (化粧、洗顔、薬用以外のもの), コンパクトディスク, 絵画, 金・銀・白金地金, 録画テープ小売業
622 銀行	6221 普通銀行	都市銀行, 地方銀行, 第二地方銀行協会加盟の地方銀行
	6222 郵便貯金銀行	ゆうちょ銀行
631 中小企業等金融業	6311 信用金庫・同連合会	信用金庫, 信金中央金庫
705 スポーツ・娯楽用品賃貸業	7051 スポーツ・娯楽用品賃貸業	スポーツ用品賃貸業、貸自転車業
741 獣医業	7411 獣医業	獣医業、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック
746 写真業	7461 写真業 (商業写真業を除く)	写真撮影業、写真館、街頭写真業
761 食堂、レストラン	7611 食堂、レストラン (専門料理店を除く)	食堂, 定食屋, めし屋, ファミリーレストラン

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
762 専門料理店	7621 日本料理店	てんぷら, うなぎ, 川魚, 精進, 鳥, 沖縄, とんかつ, 郷土, かに料理店, 釜めし, お茶漬, にぎりめし屋, 牛丼, ちゃんこ鍋, しゃぶしゃぶ, すき焼き店
	7623 中華料理店	中華料理, ぎょうざ店, ちゃんぽん店
	7624 ラーメン店	ラーメン, 中華そば店
	7625 焼肉店	焼肉店
	7629 その他の専門料理店	西洋, フランス, イタリア, 朝鮮, 印度, エスニック, カレー, 無国籍料理店, スパゲティ店
763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	そば屋, うどん, きしめん, ほうとう店
764 すし店	7641 すし店	すし屋
767 喫茶店	7671 喫茶店	喫茶店, フルーツパーラー, 音楽喫茶, 珈琲店, カフェ
769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店	ハンバーガー店
	7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店	お好み焼店, 焼きそば, たこ焼き, もんじゃ焼店
	7699 他に分類されない飲食店	大福, 今川焼, ところ天, 氷水, 甘酒, 汁粉屋, 甘味処, アイスクリーム, サンドイッチ専門, フライドチキン, ドーナツ店
771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	持ち帰りすし店, 持ち帰り弁当屋
781 洗濯業	7811 普通洗濯業	洗濯, クリーニング, ランドリー業
	7812 洗濯物取次業	洗濯物, クリーニング取次所
782 理容業	7821 理容業	理容, 理髪店, バーバー, 床屋
783 美容業	7831 美容業	美容室, 美容院, ビューティーサロン
784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	銭湯業
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	洗張, 張物業, 湯のし, 染抜, 染物, 京染, 丸染, 染直し, 色揚業, 染物取次業
	7894 ネイルサービス業	ネイルサロン, マニキュア業, ペディキュア業
	7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインシャワー, 寝具消毒・乾燥, コインランドリー
793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	衣服裁縫, 衣服修理, 更生仕立直し, 裏返し, 和・洋服裁縫, かけはぎ業
794 物品預り業	7941 物品預り業	手荷物預り, 荷物一時預り, 自転車預り, コインロッカー業
799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業	小麦粉賃加工, 菓子賃加工, 精米賃加工
	7993 写真プリント、現像・焼付業	写真現像・焼付, 写真修整, DPE取次
	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	古綿打直し, 綿打直し仲介に限る
823 学習塾	8231 学習塾	学習塾, 進学塾 (各種学校でないもの) (予備校は除く)
835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩, マッサージ, 指圧, はり, きゅう, 柔道整復業
861 郵便局	8611 郵便局	郵便局 (各種の事業を行うもの)
862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	簡易郵便局 (各種の事業を行うもの)
871 農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	8711 農業協同組合	農業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8712 漁業協同組合	漁業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8713 水産加工業協同組合	水産加工業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8714 森林組合	森林組合 (各種の事業を行うもの)

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
872 事業協同組合 (他に分類されないもの)	8721 事業協同組合 (他に分類されないもの)	織物協同, ニット工業協同, 青果物商業協同組合 (いずれも各種の事業を行うもの)
891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車整備, 自動車修理, オートバイ整備修理業
902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	ラジオ修理, テレビ修理, 電気冷蔵庫修理; 変圧器修理業
909 その他の修理業	9092 時計修理業	時計修理, 電気時計修理業
	9093 履物修理業	靴修理, げた修理業
	9094 かじ業	手工鍛造, かじ, 農業用器具修理業
	9099 他に分類されない修理業	金物修理、自転車修理業に限る

## (2) 法第34条第2号運用基準（鉱物・観光資源等の有効利用）

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為。なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。

### （鉱物資源）

開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについて、許可し得ることとしている。「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」としては、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類D—鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当する。原料立地型（鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等、石油精製業等）は該当しない。

### （観光資源）

観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物が含まれる。「観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」としては、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要があると認められるものが該当する。

本号に該当する観光資源として、地域性、観光行政及び土地利用計画を総合的に判断して、橋及びその周辺の景観を観光資源ととらえることも法の予定しているところである。

今治市の区域では、来島海峡大橋及び来島海峡を観光資源としてとらえ、来島海峡大橋展望区域における当該観光資源の有効な利用上必要な建築物について、必要な事項を定めた要綱（今治市都市計画法第34条第2号に係る開発行為取扱要綱平成17年1月16日 要綱第180号）を制定している。

観光資源の鑑賞のために本号において立地可能な施設として「宿泊施設」、「食堂」、「ドライブイン」、「展望施設」、「サイクリング関連施設」が該当する。

### （その他の資源）

「その他の資源」の中には、水が含まれる。したがって、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は、本号に該当する。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該区域で取水する水を当該区域で使用しなければならない特別の理由があると認められるものは、本号に該当する。

なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。

法第34条第2号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (3) 法第34条第3号（未制定：特別な自然条件を必要とする開発行為）

本号に基づく政令が未制定であるので、本号により許可されるものは存在しない。

#### (4) 法第34条第4号運用基準（農林水産物処理・貯蔵・加工用施設）

市街化調整区域においては、当分の間、農業などの第1次産業が継続して営まれるものと考えられるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきではなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地において速やかに行う等の必要があるため、許可し得ることとしたものである。

同号後段に該当する建築物等としては、農林漁業用のもので表2-2に掲げる以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設に関する開発行為が該当する。

具体例として当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等が挙げられる。

なお、本号の適用は以下のすべてに該当していることを要件とする。

(イ) 当該調整区域内における生産物を主として対象とするもの

(ロ) 農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの。

法第34条第4号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

#### (5) 法第34条第5号運用基準（農林業等活性化基盤施設）

特に地理的条件が悪い中山間地域においては基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために不可欠であること、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（平成5年法律第72号）第8条の所有権移転等促進計画が策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用が都市計画上の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得ることとしたものである。

本規定の適用の対象となる開発行為が同法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するための開発行為に限定されているが、農林業等活性化基盤施設に該当する例としては地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

#### (6) 法第34条第6号運用基準（中小企業団地）

中小企業振興の重要性にかんがみて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ない場合に、例外的に行うこととするよう特に配慮することが必要である。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは、本条の趣旨からみて許されない。独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成14年法律第147号）第15条第3号ロ及び第4号（前号ロに係るものに限る。）に係る事業が本号に該当し、具体的には同法施行令第3条第1項各号及び第3項第1号に掲げられている事業（(独)中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業等）が該当する。

なお、本号の適用は以下のすべてに該当していることを要件とする。

(イ) 都市計画上の検討が充分なされていること。

(ロ) 調整区域において行うことがやむを得ない場合であること

法第34条第6号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (7) 法第34条第7号運用基準（既存工場の関連工場）

市街化調整区域内に現に立地している工場（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等（以下「申請工場」という。）で、これらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為であり、周辺の環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上特に支障がないものと認められるものについて許可し得ることとしたものである。

なお、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱うことができる。運用に当たっては次のアからクに掲げるところによる。

### ア 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産・組立・出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあること。

### イ 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、作業工程若しくは輸送等の効率化など既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合も含まれる。なお、既存工場の増設を目的とする場合は、この基準を満たすものとする。

### ウ 申請に係る土地（申請工場）は、原則として既存工場の隣接地または近接地であること。

（※近接地とは関連工場（申請地）は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、概ね既存工場から1キロメートル以内に立地されるもの。）

### エ 申請に係る建築物等（申請工場）の敷地面積の規模は、原則として既存工場の敷地面積以下（既存工場の敷地拡張の場合は従前と併せて2倍以下）であること。ただし、その面積が0.5ヘクタール敷地に満たないときは、面積の上限を原則として0.5ヘクタールとすることができる。

### オ 倉庫、車庫等の建築については主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。「合理的な理由」としては、工場の経営管理上特に必要となった場合等があげられるが、具体的には事業計画等により個々に判断する。

### カ 申請建築物等は必要最小限のものとし、周辺と調和するものであること。

### キ 増築を伴わない「事業活動の効率化（質的改善）」のみでの申請を許容（質的改善を説明する客観的資料が必要）

（※「事業活動の効率化」とは、次の各号のいずれかに該当する既存工場の質的改善がなされる場合をいい、質的改善に伴う量的拡大も許可対象とする。

（イ）生産効率の向上（生産量増、コストダウン）

（ロ）生産物、原料又は部品の運搬及び保管経費の削減

（ハ）その他生産物の品質の向上、労働環境の改善等

### ク 既存工場が、申請工場の市街化調整区域内への立地を要望しており、「密接な関連」について将来的な担保等が得られること。

#### <留意事項>

既存工場は、日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類される工場施設をいう。

法第34条第7号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (8) 法第34条第8号運用基準(危険物の貯蔵又は処理)

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物は、事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないことから、許可し得ることとしている。

政令第29条の6に規定する火薬庫が本号に該当する。

法第34条第8号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (8-2) 法第34条第8号の2運用基準

### (災害リスクの高い区域にある建築物等の安全な区域への移転)

本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

また、本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。

(※災害危険区域等とは法33条第1項第8号に規定する災害危険区域等

(建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の「災害危険区域」、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の「地すべり防止区域」、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の「土砂災害特別警戒区域」及び特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の「浸水被害防止区域」)である。)

運用に当たっては次に掲げるところによる。

代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から④までのいずれにも適合するものであることを確認する必要がある。

- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- ④ 代替建築物等の建築等が行われた後に従前建築物等が確実に除却されること。

法第34条第8号の2の申請を行う場合は、第5編 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (9) 法第34条第9号運用基準（沿道サービス施設、火薬製造所）

### ① 要旨

市街化調整区域における道路の円滑な交通を確保するために「沿道サービス施設」として適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物（政令第29条の8第1号）のほか、市街化区域内において建設することが困難又は不適當なものとして政令（政令第29条の8第2号）で定める建築物又は第一種特定工作物（火薬類取締法（昭和25年法律149号）2条第1項に基づく火薬類の製造所）の建設の用に供する目的で行う開発行為が本号に該当する。

### ② 定義

（沿道サービス施設）

沿道サービス施設の定義は次のアからウのとおりとする。

#### ア 「道路管理施設」

「道路管理施設」とは、一般国道自動車専用道路、一般国道（旧国道含む）及び県道沿線において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいう。

#### イ 「休憩所」

「休憩所」とは、道路の円滑な交通を確保することを目的として、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者を対象とした休憩及び食事等のための施設である。

この休憩施設には、前記の目的の範囲内で適切な規模で設けられる「ドライブイン（食堂、レストラン、喫茶店、その他これらに類する飲食店、飲食物売り場及び物産品売り場を有する施設）」、「コンビニエンスストア」が該当する。

なお、宿泊施設を併用する施設、モーター及び個室喫茶点等（風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律の規制対象となる施設）は除かれる。

#### ウ 「給油所等」

「給油所等」とはガソリンスタンド、それに類似する「自動車用液化石油ガススタンド」、「自動車用天然ガス燃料供給施設」、「自動車用水素スタンド」又は「自動車用充電設備施設等」も含まれる。

### ③ 対象道路

沿道サービス施設の申請地は次のいずれかに該当する道路の区域内又は沿道に設けられるものであること。

#### ア 一般国道自動車専用道路

#### イ 一般国道（旧国道含む）及び県道（※暫定供用部も道路管理者の承認により可）

### ④ 施設等の基準

#### ア 「道路管理施設」

（イ）道路管理者自ら設置する施設であること

（ロ）施設の規模は、当該道路の維持・修繕その他管理計画に照らし、適正な施設規模であること。

#### イ 「休憩所」（ドライブイン）

（イ）自動車の運転手等が立ち寄って休憩や飲食ができる施設（主としてアルコール飲料を提供する施設を除く）であること。

（ロ）申請地の敷地面積は沿道サービス施設として適切な規模（敷地面積1,000平方メートル以上）であること。

（ハ）物産品売り場を設置する場合は、主として地場産品（県内地場産品及び姉妹都市産品含む）に限り、日用雑貨品等を含まないこと。

（ニ）当該敷地内に24時間入りが可能な駐車場があり、大型バスの駐車スペースが1台以上及び、車いす使用者用駐車スペースが2台以上確保されていること。

（ホ）当該敷地内に24時間利用可能なトイレ（多目的トイレを含む）が設置され、建物内に休憩所（として使用可能な客席）が確保されていること。

（ヘ）客席は30人以上を適切に収容できる規模であること。

- (ト) 申請地は③に掲げる道路に原則として相当区間接面し、地形及び道路の形状から見て、その機能が十分発揮できる土地であること。
- (チ) 一般の交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m以上の車両出入口を 2か所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両出入口を 2か所設けることが出来ない場合で、有効幅員 6 m以上の車両出入口を 1か所設けた場合はこの限りではない。
- (リ) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できる対策が講じられていること。
- (ヌ) 予定建築物の高さは 10 m以下であること。

#### ウ「休憩所」(コンビニエンスストア)

- (イ) 主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする店舗(いわゆるコンビニエンスストア)であること。
- (ロ) 店舗の面積は300平方メートル以下であること。
- (ハ) 申請地の敷地面積は沿道サービス施設として適切な規模(敷地面積1,000平方メートル以上)であること。
- (二) 申請地は③に掲げる道路に原則として相当区間接面し、地形及び道路の形状から見て、その機能が十分発揮できる土地であること。
- (ホ) 一般の交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m以上の車両出入口を 2か所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両出入口を 2か所設けることが出来ない場合で、有効幅員 6 m以上の車両出入口を 1か所設けた場合はこの限りではない。
- (ヘ) 運転者が24時間利用可能なトイレ(多目的トイレを含む)が設置され、休憩場所として10平方メートル以上の床面積(トイレ部分の床面積は含まないこととする。)が確保され、テーブル及びイス等が備え付けられていること。
- (ト) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できる対策が講じられていること。
- (チ) 予定建築物の高さは 10 m以下であること。

#### エ「給油所等」

- (イ) ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、自動車用水素スタンド、自動車用充電設備施設であること。
- (ロ) 事業所設置について認可の見込みのあるもの。
- (ハ) 申請地の敷地面積は沿道サービス施設として適切な規模(敷地面積1,000平方メートル以上)であること。
- (二) 申請地は原則として③に掲げる道路に 30 m以上接し、一般の交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m以上の車両出入口を 2か所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両出入口を 2か所設けることが出来ない場合で、有効幅員 6 m以上の車両出入口を 1か所設けた場合はこの限りではない。
- (ホ) 予定建築物の高さは 10 m以下であること。

法第34条第9号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

**(10) 法第34条第10号運用基準（地区計画又は集落地区計画）**

地区計画又は集落地区計画の区域（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に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合（正確に一致することを要す。）する開発行為が本号に該当する。

**(11) 法第34条第11号（今治市運用基準：条例住宅等）**

条例住宅等とは概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる用途として条例で定めるものが本号に該当する。なお、今治市は、本号に基づき、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（平成17年今治市条例第232号。以下「条例」という。）を制定しており、同条例第3条第1項第2号において条例の適用区域及び予定建築物の用途を定めている。

（※本立地基準内の「2 都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準」を参照。）

また、洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）及び高潮浸水想定区域（想定しうる最大規模の高潮）について、想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じることとする。（様式例40参照）

法第34条第11号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

**(12) 法第34条第12号（未制定）**

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、県（事務処理市）の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたものが本号に該当する。

本号は、第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものを、事前に条例を定めて開発審査会の議を経ずとも許可することができるものとするものであるが、愛媛県及び今治市においては、本号に基づく条例が未制定であるので、本号により許可されるものは現時点においては存在しない。

**(13) 法第34条第13号運用基準（既存の権利）**

線引時に、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者、いわゆる既存の権利者について、経過的に許可し得ることとしたもの（市街化調整区域決定時に自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していたものが区域決定時から6ヶ月以内に届出し、当該目的に従って5年以内に完了する開発行為）である。

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成の為の開発行為が該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等はこれに該当する。

開発行為を行うため農地法（昭和27年法律第229号）第5条の規定による許可を受けなければならぬ

い場合において、本号の規定の適用を受けるためには、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。所有権その他の権利の変動の効力は、許可があつて初めて生ずるからである（農地法第3条第4項）。

法第34条第13号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

#### (14) 法第34条第14号（今治市運用基準）

第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、規模、位置等を個別具体的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為については、開発審査会の議を経て許可し得ることとしている。本号に該当するものとしては、愛媛県開発審査会に付議し得る愛媛県運用基準（愛媛県「開発許可制度の手引き」第4章4-2）と基準を一致させた「法第34条第14号に係る今治市開発許可運用基準」に適合する開発行為がある。

また、洪水浸水想定区域のうち、（想定最大規模降雨で）想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じることとする。（様式例41参照）

法第34条第14号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## 4-2 都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準

### 第1号 「条例住宅等に係る建築物」の許可（原始）に関する運用基準

#### (1) 要旨

市街化調整区域において、法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域において、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる用途として条例で定める開発行為を許可するものである。

#### (2) 法第34条第11号（11号条例）適用区域

法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。また、指定区域（法第34条第11号適用区域）のうち規則に定める区間に存する道路（指定幹線道路）の境界から50mを超えない土地の区域を「指定幹線道路沿道区域」として指定する。

- ① 申請地は、建築物を有する敷地相互間の直線で最短となる水平距離が50m以内で、付属建物を除いた主たる建物が50戸以上連たんする土地の区域のうち規則で定める土地の区域であること。
- ② 法第34条第11号の開発許可を受ける土地は、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域以外の土地であること。  
(例：災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域（洪水・雨水出水・高潮で家屋倒壊等氾濫想定区域及び浸水想定深3m以上の区域）等)
- ③ 道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な区域として規則で定める土地の区域以外の土地の区域であること。  
(例：都市計画道路、公園、上下水道施設、道路、河川等整備が確実に行われる区域)
- ④ 法第11条第1項に規定する都市施設その他の公共施設の用に供する土地の区域以外の土地の区域であること。ただし、開発区域の位置、面積等がこれらの計画上支障がない場合を除く。
- ⑤ 環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がない区域として規則で定める土地の区域以外の土地であること。  
(例：自然公園法の特別地域、史跡・名勝または天然記念物の指定区域、農用地区域、優良な集団農地、保安林区域、保安施設地区、保安林指定計画地等)
- ⑥ 複数の開発行為により市街化を促進するおそれがあるとして規則で定める土地の区域以外の土地の区域であること。
- ⑦ 開発許可を受ける土地は、新たに公共施設等の整備を要しない区域であって、開発区域周辺の公共施設等が既に整備されて利用が可能な土地の区域であること。  
(例：既に上水道及び下水道が整備されていること。条例住宅等の建築のために延伸することは認められない。ただし、地下水を上水として使用する場合、公的機関の水質検査で飲用可能と判断されれば上水道が整備されていない場所でも申請可能。浄化槽により水路放流が認められる場合は、下水道が整備されていない場所でも申請可能。)

(3) 法第34条第11号(11号条例)適用区域内の予定建築物の用途(市運用基準)及び規模・高さ

法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は次の指定区域の区分による。

①一般区域

自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であって、建築基準法別表第二(イ)項第1号、第2号に規定する建築物及び表4-2に掲げる運用基準一覧表に定める用途・規模・高さであること。

②指定幹線道路沿道区域

「一般区域」で建築できる建築物及び自己の業務の用に供する建築物であって、建築基準法別表第二(ハ)項第5号、第6号に規定する建築物及び表4-2に掲げる運用基準一覧表に定める用途・規模・高さであること。

③予定建築物の高さは、10m以下であること。

上記の「一般区域」、「指定幹線道路沿道区域」における用途及び規模・の基準は表4-2の運用基準各号に示すとおりとする。

表4-2 11号条例適用区域運用基準一覧表

区域区分	運用基準	用途	建物分類例	備考	規模・高さ
一般区域	(一)	・専用住宅（自己用）	・一戸建住宅 ・二世帯住宅	・自己の用に供する建築物であること ※分譲住宅不可 ※賃貸住宅不可	・敷地面積：165㎡以上500㎡以内 ・高さ：10m以内 ※兼用住宅の場合は延べ面積の2分の1以上が住宅であること。 ※（三）から（四）まで、（七）の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるものであること ※店舗・作業場、事務所等の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にはあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
	(二)	・兼用住宅（自己用）	・店舗兼用住宅	・自己の業務の用に供する建築物であること ※分譲住宅不可 ※賃貸住宅不可	
指定幹線道路沿道区域	(三)	・日用品店舗・飲食店・学習塾等	ア. 生活関連サービス店 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、これらに類するサービス業を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること ※専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積300㎡以内 ・高さ：10m以内
			イ 日用品小売り店舗 コンビニエンスストア、各種食料品小売、身の周り品小売り、これらに類する日用品販売を主たる目的とする店舗		
			ウ 飲食店 食堂、喫茶店、レストラン、定食屋、そば・うどん店、居酒屋、持ち帰り弁当店、その他これらに類する飲食業を営む店舗		
			エ 学習塾 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設		
			オ 物品販売業店舗 書店、薬局、ペットショップ、自動車部品販売店、その他これらに類する物品販売業を営む店舗		

区域 区分	運用 基準	用途	建物分類例	備考	規模・高さ
指定幹線道路沿道区域	(四)	・日用品製造修理店・食品製造店等	ア 日用品製造修理店 洋服店、畳店、建具屋、自転車店、家庭電器器具店、アトリエ又は工房、これらに類する日用品製造・修理業を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積300㎡以内 ・高さ：10m以内 ・作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
			イ 食品製造店 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、これらに類する食料品製造・販売を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること ・自家販売のために営む食品製造店舗であること（食品加工業を含む）	
	(五)	・銀行等	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、旅行代理店、その他これらに類するサービス業を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積300㎡以内 ・高さ：10m以内
	(六)	・自動車車庫	・自動車車庫（自己業務用）	・自己の業務の用に供する建築物であること	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積300㎡以内 ・高さ：10m以内 ・二階建て以下
	(七)	・事務所	・事務所（自己業務用）	・自己の業務の用に供する建築物であること ※貸事務所不可	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積300㎡以内 ・高さ：10m以内
(八)	・倉庫	・倉庫（自己業務用）	・自己の業務の用に供する建築物であること ・倉庫業を営まない倉庫であること	・敷地面積：165㎡以上 ・床面積500㎡以内 ・高さ：10m以内 ※貸倉庫不可	

※11 号条例適用区域に建築できる予定建築物の用途は建築基準法 48 条第 3 項に規定する第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち同法別表第 2 (イ) 項第 1 号、第 2 号及び (ハ) 項第 5 号、第 6 号) に掲げる建築物に加え、事務所、倉庫とする。

【建築することができない建物】

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの

イ 建物の用途は建築法別表第 2 (ト) 項第 4 号に掲げるもの

- ・火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）の火薬類の製造
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 2 条第 7 項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- ・マッチの製造
- ・可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- ・圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- ・原動機の出力の合計が 1.5 キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
- ・原動機を使用する印刷
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

ウ ア及びイに掲げるもののほか、環境の保全上支障があると認められるもの

#### (4) 自己用住宅（市運用基準1号「専用住宅」及び市運用基準2号「兼用住宅」）の判断基準

##### (申請者要件)

- ① 申請者が、自己用住宅を保有しておらず、開発行為の許可申請時の居住地を退去し、開発区域に自己用住宅を建築しなければならない相当の理由があること。

##### (敷地の形状要件)

- ② 開発許可を受ける敷地は、旗竿の形状<sup>\*1</sup>をしていないこと。ただし、線引き前より土地の形状が旗竿であり、開発予定区域周辺の土地利用状況から用地の確保が困難である等、やむを得ないと認められる場合においては、4m以上又は路地上の通路部分の延長(L)に対して100分の15を乗じた値以上の通路幅(W)が確保され、かつ道路から2番目の敷地になるものは、この限りでない。(※1 旗竿の敷地とは接続先道路への路地状部分の接道幅が4m未満の一団の土地のことである。)

##### (接道要件)

- ③ 予定建築物の敷地の出入口は、有効幅員4m以上の道路（建築基準法第42条第1項に規定する道路（同条第2項の規定による道路を含む））に原則接していること。(※有効幅員とは、道がある場合を除き、動車が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいい、蓋がかかっていない側溝、型街渠の縁石部分、ガードレール、面等は含めないものとする。)

##### (開発目的要件)

- ④ 開発区域を含む一団の土地が分譲目的でないこと。  
同一人の所有である一団の土地（同一人の所有であったものを含み、同一筆であることを要しない。以下「一団の土地」という。）を2以上の複数の土地に分割し譲渡等する、又はしたものであることが明らかである場合は、次の各号の要件の全てに該当すること。  
ア 最終的に自己用住宅となる建築物が建築される場合であっても、分譲宅地の供給を目的とした一団（2以上の複数の敷地）の一体的な計画であってはならず、宅地の分譲を目的とした土地でこと。また、当該一団の土地で開発行為をする土地は、申請時における所有権を有する者が所有権等の権原を取得してから3年以上経過していること。  
イ 一団の土地で開発行為をする土地は、当該一団の土地に工事の完了の公告（法第36条第3項）がなされていない開発行為（手数料を納付し、申請中のものを含む。）がない土地であること。
- ⑤ 申請者と土地所有者が異なる場合において、開発許可を受けた後に、原則として申請者が開発区域の土地の所有権を取得することが確実であること。
- ⑥ 申請者と土地所有者が直系血族又は3親等内の親族の関係にある土地（相続及び贈与の場合に限る。）の場合は、上記④⑤の基準は適用しない。

##### (面積要件)

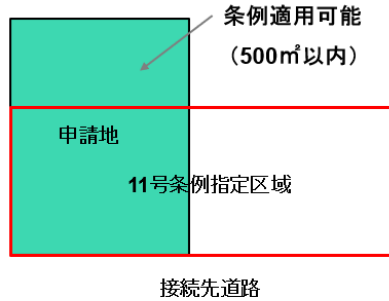
- ⑦ 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）で開発許可を受ける土地の申請区域は指定区域（法第34条第11号適用区域）を含む敷地であることに加え、開発面積が500㎡以内でなければならない。判断例を図4-1に示す。

(図4-1)

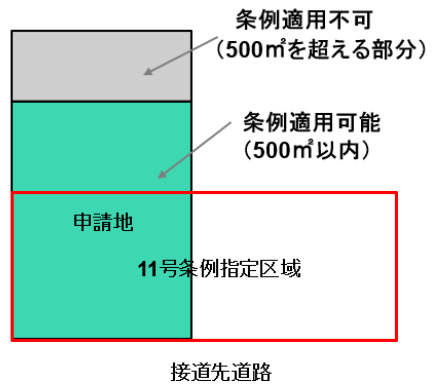
○11号条例申請区域の考え方

【一般区域】(住宅の用途の場合)

例1: 申請地の一部が指定区域を出ている場合(500㎡以内)



例2: 申請地の一部が指定区域を出ている場合(500㎡超)



本号(法第34条第11号市運用基準1号及び2号)の申請を行う場合は、第5編 表5-1 4の資料の添付が別途必要となる。

(5) 自己用住宅の判断基準

① 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の判断基準①に規定する自己用住宅を保有していないことについての細目基準

申請者が申請適格者となる要件として、本人及び同居予定者が自己の住宅を保有せず、借家等に居住している場合が該当する。ただし、申請時において自己の保有する住宅に居住している場合であっても、次のいずれかに該当するものは、保有していないものとみなすことができる。

- ア 現在の居住している住居が、過密（不適格建築物等をいう）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立退き等の特別の事情がある場合。
- イ 自己が保有する住宅（申請者の同居家族が保有する住宅を含む）を処分するため第三者と締結した売買の契約等（建替えの場合は解体契約）による明渡しの履行期限等が迫っている場合など、債務履行のために自己の保有する住宅から立退く事情があり、自己の住宅を保有しなくなることが確実であること。
- ウ 自己が保有する住宅（申請者の同居家族が保有する住宅を含む）に他者が現に居住している等、当該物件を自己の居住の用に供することができないことが客観的に明らかであること。

② 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の判断基準②ただし書きの旗竿の形状をした土地についての細目基準

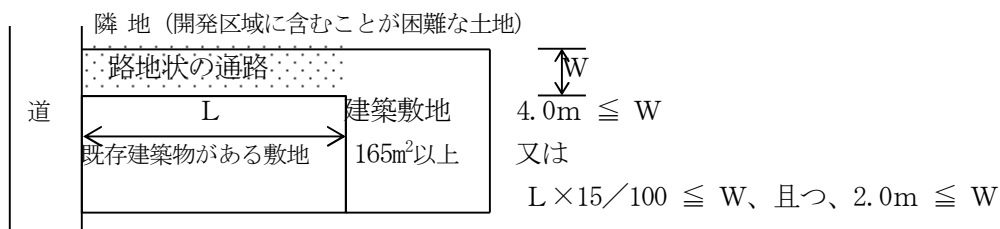
ア 線引き前より土地の形状が旗竿であり、開発予定区域周辺の土地利用状況から用地の確保が困難である場合又は、道路や水路拡幅等公的な用地買収に伴い形状変更される場合等、やむを得ないと認められる場合であること。

イ やむを得ないと認められる場合にあつては、道路から2番目の敷地であること。

この場合において、開発許可を受ける敷地面積は路地上の通路の面積を含めて500㎡が上限であるが、通路部分を除いた建築物の敷地面積は165㎡以上が確保できることが望ましい。

ウ 路地上の通路部分の幅 Wが、図-2に示すように十分確保できること。

(図4-2)



③ 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の判断基準④アに規定する宅地の分譲を目的とした土地でないことについての細目基準

宅地の分譲を目的としてないことについて、宅地建物取引業に該当するものは分譲目的とみなし、「宅地建物取引業の解釈・運用の考え方（平成18年3月17日国総動第81号）」を準用して、以下の要領で審査することとする。

ア 審査の対象となる土地

（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第1号に規定する「宅地」の考え方を準用する。）

現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、建築物の敷地に供する目的で開発行為をする土地を対象とする。（地目、現況の如何を問わない。）

（※ 土地の地目が農地、雑種地等であっても、宅地として譲渡等する土地として取扱うので、客観的に宅地として認められる当該土地の譲渡等の状況によっては、農地法及び都市計画法に抵触することもあり、是正の処分等が生じる可能性を否定できないものについては、特に注意を要する。）

（開発許可制度運用指針：国土交通省）「山林現況分譲、菜園分譲、現況有姿分譲等」を参照のこと。）

イ 開発区域を含む一団の土地が分譲目的でないことの審査

（宅地建物取引業法第2条第2号に規定する「宅地建物取引業」の判断基準を準用する。）

所有者を同じにする一団の土地（所有者が同じであった場合を含む。）を2以上の複数の区画に分割した土地において、その内の一区画について開発行為の許可申請があった場合は、次のとおり取り扱うこととする。

（イ） 一団の土地で初めてする一区画のための土地の分割により、単に分筆（分割）残地が生じて2区画になる場合、分筆残地の区画について宅地とする一体的な計画がないものは、当該一団の土地は宅地の分譲を目的としてないものと判断できる。

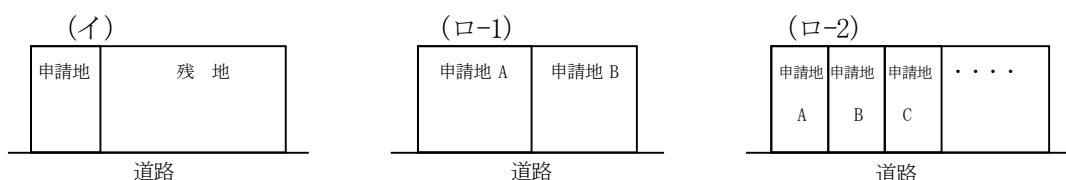
ただし、申請時において分筆残地の区画について宅地とする一体的な計画があることが初めから明らかな場合（例えば、分筆残地について、あらかじめ宅地として適当な区画に区画分割した土地の分割（現地における表示の方法に限らず、分筆登記等による公示がなされている場合も該当する。）がなされている場合）は、土地所有者からの上申書を申請書と併せて各別に提出することとし、当該上申書の内容を判断の基準④a～eにより判断して、社会通念上事業性が低いものは宅地の分譲を目的としてないものとみなす。

（ロ） 2区画以上に分割した一団の土地で開発行為の申請がある場合は、2番目からの申請書を提出するときに、併せて土地所有者からの上申書を各別に提出することとし、④細目基準a～eに照らして当該上申書を判断し、社会通念上事業性が低いものは宅地の分譲を目的としてないものとみなす。

また、上申書の内容について④細目基準a～eでは判断が困難な場合は、必要に応じて宅地建物取引業法を管轄する行政庁に照会する等することもあるので、上申書は、照会に必要な協議資料及び根拠を示す参考の資料の添付を要することとする。

上記の判断例を図4-3に示す。

（図4-3）



④ 宅地分譲目的でないことを審査するための宅地建物取引業の解釈・運用の考え方を準用した細目基準

a. 土地を譲渡等する対象者について、当事者間に特定の関係（親族間、隣接する土地所有者等）が認められるものは事業性が低く、代替が容易でないことから、宅地の分譲を目的としてないものとみなすことができる。この場合は、次のb～eについて必ずしも考慮しなければならないものではない。

ただし、広く一般の者を対象に土地取引を行うものは事業性が高いとされることから、次のb～eにより判断することとする。

b. 土地の譲渡等の反復継続性について、1回限りの土地の譲渡等として行うものは事業性が低く、反復継続的に行うものは事業性が高いとされている。したがって、一団の土地を複数区画に分割した2区画目以後の申請については、次のc及びeにより事業性が低いと判断できるものを宅地の分譲を目的としてないものとみなす。

（※ 反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとされていることや、1回の行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の譲渡（売却）等複数の者に対して行われるものは反復継続的な行為に該当することとされている。）

c. 土地の譲渡等の目的について、利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低いものとされていることから、租税の納税、競売の実行による財産処分、破産管財人がする財産処分のための任意売却等については、事業性が低いものとする。

（※ 消費貸借の利息充当等については、消費貸借等の設定は財産形成等の効果を生じて利益を生むものであると考えられることから、通常は事業性があるものとして取り扱われるが、債務の履行が困難な事由により競売等に付される予定であることが明らかな場合等にする財産処分については、事業性が低いと考えられることもある。）

d. 対象土地の取得経緯について、相続又は自ら使用するために取得した土地については事業性が低く、転売するために取得した土地については事業性が高いとされていることから、自ら使用するために取得した土地であっても、3年以内に転売する場合は事業性が高いものとして取り扱うこととする。

3年の期間については、農地法第3条の許可を受けて取得した土地は農地以外への転用が3年間制限されていることと同様に、農地法の取扱いを準用して適用し、農地以外の土地についても、3年以上は取得目的のおりの用途に供するものとして取り扱うものである。

相続で取得した土地又は取得してから3年以上経過している土地については、対象土地の取得経緯について事業性が低いものとして取り扱うこととする。

e. 所有者を同じにする一団の土地（所有者が同じであった場合を含む。）において1番目の許可（完了）から相当期間（10年）が経過した後、2番目以降の許可の申請を行う場合は、上申書の内容を審査の上、宅地の分譲を目的としてないものとみなす。（図4-4参照）

（※本基準の適用基準日（令和7年4月1日）以前に所有権移転が行われた一団の土地を除く）

(図4-4) 一団の土地が宅地分譲目的でないことの判断例



例1：一団の土地を分割し条例住宅の許可を受ける場合(1番目)は土地所有者が一団の土地の所有権の取得後3年経過していることが必要(条例施行規則)



例2：・一団の土地で1番目の条例住宅(専用住宅及び兼用住宅)の許可完了後、残地部分に2番目の条例住宅を建てようとする場合は1番目の許可完了後10年経過していなければならない。(相続、競売等自己の都合に基づかずやむを得ない理由である場合は3年経過していなければならない。)

- ・一団の土地において2番目以降の条例住宅(専用住宅及び兼用住宅)の許可を完了した場合は、2番目以降の条例住宅と残地部分を「新たな一団の土地」と見なす。

## (6) 自己用住宅以外の用途（市運用基準3号～市運用基準8号）における判断基準

自己用住宅以外の用途（市運用基準3号～市運用基準8号）の建築物の立地を申請する場合は、次の各号に規定するすべての要件に該当しなければならない。

(申請者要件)

- ① 自己用住宅以外の用途の建築物の申請要件として、条例の規定により「自己の業務の用に供するための建築物」であることが規定されている。したがって、自己用住宅以外の用途で申請する建築物は開発許可を受けた後に、原則として申請者が開発区域の建築物の所有権を取得することが確実であることとする。（※土地の所有権については借地であっても申請可能）
- ② 開発行為の許可を受ける一団の土地（以下「一団の土地」という。）は、申請時における所有権を有する者が所有権等の権原を取得してから3年以上経過していること。

(接道要件)

- ③ 自己用住宅以外の用途の一団の土地は、「指定幹線道路」に4m以上接道している土地であること。ただし、複合建築物等を建築（一団の土地内において、複数の建築物を建築する行為）する場合において、建築基準法上の接道幅が4mを超える場合は、同法の規定による接道幅以上を確保しなければならない。

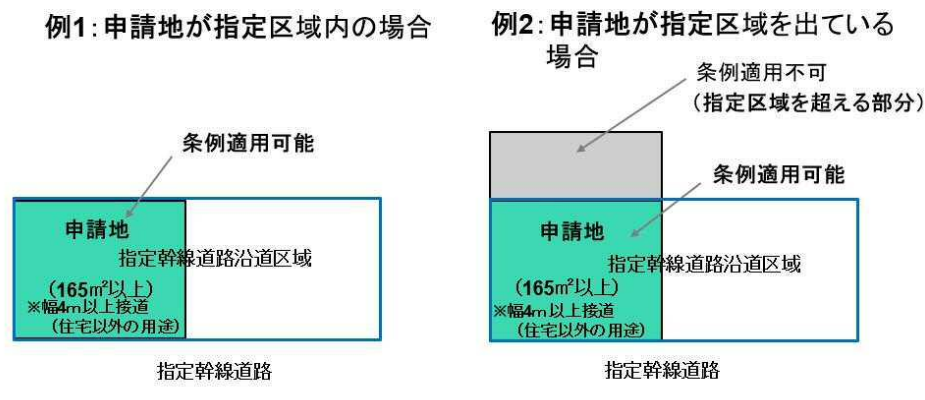
(区域要件)

- ④ 自己用住宅以外の用途で開発許可を受ける土地の申請区域は「指定幹線道路沿道区域」内の敷地でなければならない。判断例を図4-5に示す。  
なお、指定幹線道路沿道区域において自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）を建築する場合の申請区域は「(4) .住宅の判断基準」による。

(図4-5)

### 〇11号条例申請区域の考え方

【指定幹線道路沿道区域】(住宅以外の用途の場合)



- ⑤ 「指定幹線道路区域」内において、「複合建築物」（複数の用途に供する建築物をいう。以下同じ。）を建築する場合は、床面積の合計が300平方メートル以内のものに限る。ただし、倉庫業を営まない倉庫を含む複合建築物であって、かつ、延べ床面積の2分の1以上が倉庫である場合は、床面積の合計が500平方メートル以内のものに限る。

複合建築物の床面積基準を表4-3に示す。

表 4 - 3 複合建築物の床面積表

区 分		床面積
① 及び②の複合施設		: ①+②の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
① 及び③の複合施設		: ①+③の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
① 及び④の複合施設	① ≤ ④	: ①+④の合計 : 500 m <sup>2</sup> 以下
	① > ④	: ①+④の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
② 及び③の複合施設		: ②+③の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
③ 及び④の複合施設	② ≤ ④	: ②+④の合計 : 500 m <sup>2</sup> 以下
	② > ④	: ②+④の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下

※①…店舗等 ②…事務所 ③…車庫 ④…倉庫

- ⑥ 自己用住宅以外の用途で開発許可を受ける敷地は、水道事業者による給水を原則とする。
- ⑦ 自己用住宅以外の用途で開発行為をする一団の土地は、申請時における所有権を有する者が所有権等の権原を取得してから3年以上経過していること。
- ⑧ 自己用住宅以外の用途で開発行為をする一団の土地の工事の完了の公告（法第36条第3項）がなされていない開発行為（手数料を納付し、申請中のものを含む。）がない土地であること。
- ⑨ 申請者と土地所有者が直系血族又は3親等内の親族の関係にある土地（相続及び贈与の場合に限る。）の場合は、上記⑦の基準は適用しない。
- ⑩ 既存建物の有効活用の観点から、以下の要件を全て満たす場合は表-10に規定する建築物の用途の範囲内で既存建物の用途変更ができるものとする。
- イ 既存建築物が適法に建築されていること。
  - ロ 既存建物の再利用であること。
  - ハ 建築基準法上の構造基準に適合するものであること。

## (7) 自己用住宅以外の用途（市運用基準3号～市運用基準8号）における判断基準

住宅以外の用途で表-10の各号に規定する各号の細目基準は以下のとおりとする。

### ① 市運用基準3号「日用品店舗・飲食店・学習塾等」の細目基準

- (イ) 主として周辺地域に居住する者の日常生活のために必要な生活関連サービス・日用品 小売り店・飲食店・学習塾・物品販売業店舗、その他これらに類する建築物の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準3号の建物分類例ア～オ相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 上記(イ)の規定による他、本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表4-1)に掲げるものが認められる。
- (ハ) 併用住宅の場合は店舗等の床面積が全体の1/2以上であって、建築基準法の規定に適合するものであること。
- (ニ) 申請を行う店舗等の業種は申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等。沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。
- (ホ) 表-2において「建築することができない建物」として規定するア～ウ項に該当しない建築物であること。

### ② 市運用基準4号「日用品製造修理店・食品製造店等」の細目基準

- (イ) 主として周辺地域に居住する者の日常生活のために必要な日用品製造修理店・食品製造店その他これらに類する修理・製造・販売建築物の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準4号の建物分類例ア、イに相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 上記(イ)の規定による他、本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表4-1)に掲げるものが認められる。
- (ハ) 作業場の床面積の合計は50㎡以内であること。
- (ニ) 原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものであること。
- (ホ) 併用住宅の場合は店舗等の床面積が全体の1/2以上であって、建築基準法の規定に適合するものであること。
- (ヘ) 申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等。沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。
- (ト) 表-10において「建築することができない建物」として規定するイ、ウ項に該当しない建築物であること。

### ③ 市運用基準5号「銀行等」の細目基準

- (イ) 主として自己の業務の用に供する目的の銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、旅行代理店、その他これらに類するサービス業を営む店舗の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準5号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等。沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。
- (ハ) 表4-2において「建築することができない建物」として規定するア～ウ項に該当しない建築物であること。

### ④ 市運用基準6号「自動車車庫」の細目基準

- (イ) 主として自己の業務の用に供する目的の「自動車車庫」の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準6号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであって、階数が二階建以下の建築物であること。
- (ロ) 周辺環境の保全及び沿道の秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。

⑤ 市運用基準7号「事務所」の細目基準

- (イ) 主として自己の業務の用に供する目的の「事務所」の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準7号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであることが判断基準となる。なお、貸事務所の立地は本号では許可されない。

⑥ 市運用基準8号「倉庫」の細目基準

- ・主として自己の業務の用に供する目的の「倉庫」の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準8号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであること。
- ・沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであることが判断基準となる。なお、倉庫業を営む目的の倉庫の立地は本号では許可されない。
- ・店舗、事務所等の複数の建築物と複合施設として300㎡以上の規模で申請する場合は、倉庫の床面積が全体の1/2以上であること。



**(5) 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の開発行為が、他の開発行為と一体開発でないことの解説**

一体開発の判断は、2以上の複数の開発区域が隣接する場合において、造成に伴う構造物、工事の時期、土木建設業者等、開発工事の施工の状況から判断して造成工事が一体のものとして行われると考えられるときは、当該開発行為を一体開発として取り扱うこととなる。また、この場合の開発許可の申請は、土木建設業者による一括申請又は造成主（建築主）各人の連名による一括申請となる。

開発許可の基準（法第33条）の適用関係について、一体開発である開発行為は開発区域の接する道路、公園、広場、その他の公共の空地等に関する技術基準、申請者の資力信用、工事施工能力審査等に関して法第33条の許可基準との適合を要し、自己の居住用の開発行為と乖離した開発行為として取扱われることとなるため、複数の自己用住宅の開発行為を一体開発することは本号では適用できない。

2以上の複数の開発工事が相隣接する場合には、同時に同一の土木建設業者が施工する等の一体開発とならないために、一の開発行為の工事の完了の公告（法第36条第3項）があった後でなければ別の一開発行為の申請ができないこととして申請時期の制限を行い、一体開発逃れにつながる開発行為を未然に防止しようとするものである。

**(6) 申請適格者となる者は、自己用住宅を保有していないことについての解説**

本条例の許可の対象の一つである一戸建の住宅は、建売住宅等のように取引を目的とした専用住宅等を対象としたものでなく、真に自己の居住の用に供する住宅を必要とする者の自己用住宅を許可対象とするものであることから、申請適格者となる者について、原則として自己用住宅を保有していないこととしたものである。

自己用住宅を保有していないとは、自己用住宅のある土地が著しく狭小で再建築が困難である場合等も含まれ、売却等により自己用住宅を所有しなくなることが確実な場合については保有していないものとみなすものである。

## 第2号 「条例住宅等に係る建築物の用途変更」の許可に関する運用基準

### 1 要旨

法第34条第11号の規定に基づき定められた条例に基づく許可を受け適法に建築された建築物が、適法に使用された後、用途変更をするもの。

### 2 用語説明

(1) 「適法に」とは、原則として許可(原始)を受けた者が建築物を建築し、保有し、継続して使用している事実とする。ただし、相続等により建築物等の一般承継がなされている場合は、一般承継人が保有し使用しているものについてはこの限りでない。

(2) 「用途変更」とは、次の場合をいう。

イ 許可(原始)を受けた建築物の用途を表4-2に規定する他の建築物の用途を変更する行為が法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による「用途変更」<sup>※1</sup>に該当する。

ロ 自己用住居(市運用基準1号、及び市運用基準2号)を第三者へ「特定承継」<sup>※2</sup>を行う行為は、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による「用途変更」に該当する。

なお、この場合の用途変更については、許可(原始)を受けた者が所有権等の権原を取得してから原則として3年以上経過していることが条件となる。ただし、死亡、倒産等のように、自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。

(※1 許可区域を変更する場合は新たに許可を取り直す必要があり、用途変更許可申請を行うことはできない。)

(※2 特定継承とは一般承継を除き、法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者から、土地・建物の所有権その他必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継(売却、譲渡等)することである。)

#### 【用途変更の例】

(一般区域)

許可(原始)を受けた専用住宅 → 一般(特定)承継人の兼用住宅

(指定幹線沿道区域)

許可(原始)を受けた店舗等の用途 → 一般(特定)承継人の建物の用途変更

### 3 判断基準

条例住宅等に係る建築物の用途変更は原則として条例に適合しなければならない。

#### (1) 建築物の審査

(イ) 許可(原始)後、適法に建築され使用されていること。

#### (2) 自己用住宅の用途変更に係る申請人(特定承継人)の審査

(ロ) 申請人自らが自己の居住の用に使用するものであること。

(ハ) 申請人は、申請適格者として条例に基づく許可(原始)を受け得る要件を満足していると認められること。

#### (3) 自己用住宅以外の用途変更に係る申請人の審査

(ニ) 申請人自らが自己の業務の用に使用するものであること。

(ホ) 申請人は、申請適格者として条例に基づく許可(原始)を受け得る要件を満足していると認められること。

#### (4) 許可不要の取り扱い

(ヘ) 上記(ロ)(ハ)若しくは(ニ)(ホ)に適合する場合で、かつ、現状許可と同一敷地、同一用途での第三者への売却又は、第三者の建替えである場合は、用途変更の手続きは不要(許可不要)の取り扱いとする。

#### 4 その他

##### 「許可(原始)の区域の分割」

既存条例住宅等の許可(原始)の区域の一部を分割し、許可区域の変更を行う場合は、当該分割部分について、条例に基づく新たな許可申請が必要となる。許可(原始)の区域を分割等し許可区域を変更する場合は、次の基準に該当しなければならない。

- (1) 許可(原始)の区域の分割の申請は1つの区域を分割等する区画の変更を伴うので、法第29条第1項に基づく開発行為の許可申請によらなければならない。
- (2) 申請人は、申請適格者として条例に基づく許可(原始)を受け得る要件を満足していると認められること。  
(※条例住宅のうち指定区域(法第34条第11号適用区域)以外の区域に存する既存条例住宅については、新たに条例に基づく許可を受けることができないことから、区域の分割を行うことはできない。)

#### 5 留意事項

許可の申請時点において、分割後の申請地の土地の形状が旗竿の形状の敷地となる場合や、所有権等が属人性解除基準日以前に無許可で移転している場合など、条例の許可基準に適合せず許可されない場合があることに、特に留意しなければならない。

### 第3号 条例住宅等に係る土地・建築物の属人性の運用基準

#### 1 要旨

属人性の運用見直しの基準日（令和6年10月1日）以降に法第34条第11号の規定に基づき定められた条例に基づく許可を受け、適法に建築された建築物は、建築後の属人性は無いものとしてとり扱われ、許可区域内の土地・建築物の第三者への売却、第三者の建替えが容認される。

ただし、当該条例住宅等を引き継ぐこととなる第三者（特定承継人）は、申請適格者として条例に基づく許可（原始）を受け得る要件を満足していることが必要となる。

#### 2 用語説明

- (1) 「属人性」とは、市街化調整区域内では、原則として建築物の建築や用途の変更などが厳しく制限されており、例外的に許可を受けて建築された建築物のなかには、特定の人のみを使用したり、居住したりすることができる土地・建築物が存在する。これらの土地・建築物のことを「属人性」のある土地・建築物と称している。

（※「適法」の定義は「第2号運用基準」の定義による。）

#### 3 判断基準

##### (1) 属人性が無いと取り扱われる要件

原則として属人性の運用見直しの基準日（令和6年10月1日）以降、許可（原始）を受けた者が適法に建築物（条例住宅等）を建築し、保有し、使用している場合が該当し、属人性が無いものとして取り扱われる。

##### (2) 既存の条例住宅の属人性の取り扱い

属人性の運用見直しの基準日以前に建築された「既存の条例住宅」については、属人性の運用見直しの基準日において、許可（原始）を受けた者若しくはその一般承継人（直系血族又は3親等以内の相続及び贈与の場合に限る）が適法に建築物（自己用住居）を建築し、保有し、使用している場合が該当し、上記要件に適合する場合は土地・建物共属人性が解除されたものとして取り扱われる。

##### (3) 属人性が解除されない場合

判断基準（1）又は（2）に適合しない場合は当該土地・建物の属人性は解除されない。具体例として以下のようなケースが想定される。

（イ）許可（原始）取得後、属人性が解除される条件が満たされる前に第三者に転売等を行っていた場合。

（ロ）許可（原始）取得後、許可を経ずに建築物の用途を変更していた場合

（ハ）許可（原始）取得後、許可を経ずに許可区域を変更していた場合

（※上記（イ）（ロ）（ハ）の違反事例について条例の規定に基づき是正手続きを行い。判断基準（1）又は（2）に適合した場合は当該土地・建物の属人性は解除される。）

##### (4) 是正措置

（3）の（イ）（ロ）（ハ）の規定に抵触し属人性が解除されない既存の条例住宅等について、属人性の解除を改めて行う場合は、所定の手続きを行い当該条例住宅等の違反状態を是正する必要がある。是正措置の内容は以下のとおりである。

（イ）に該当する場合。

法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要する。（特定承継人の用途変更手続が必要）（※第2号 3判断基準（1）及び（2）の規定による）

（ロ）に該当する場合

条例に基づき法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可（建築物の用途変更）手続きを要する。

（※表4-2に規定する運用基準に適合しない用途への変更はできない。）

（ハ）に該当する場合

条例に基づき新たに「許可の取り直し」の手続きを要する。

（※表-8に規定する運用基準に適合しない「許可の取り直し」はできない。）

上記条例住宅等の属人性に関する基準を表4-4に示す。

表4-4 条例住宅等に係る土地・建築物の属人性に関する基準一覧表

項 目	土地・建築物の取り扱い	備 考
<p>【属人性が解除される場合】 判断基準 (1) 若しくは (2) に該当する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第三者への売却・第三者の建替え可</li> <li>・ 建築後の土地・建物の用途変更の申請者に制限あり（自己の居住用であること又は自己の業務用であること。）</li> <li>・ 法第42第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要しない。（用途変更手続き不要）</li> <li>・ 現状許可と同一敷地、同一用途であること。 （※建築物の用途を変更する場合は用途変更手続きが必要） （※許可区域を変更する場合は新たな許可の取り直しが必要）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売却・建替え（改築）時にも自己の居住用であることが要件（申請者適格要件）となり、今治市内に他の土地を持っていないことが必要となる。</li> <li>・ 第三者の建替え（改築）時の手続きは建築確認申請のみとなり、開発審査を経ないため、必要に応じ省令第60条証明により証明書を発行することとなる。</li> </ul>
<p>【属人性が解除されない場合】 （条例適用区域内違反の場合）※1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 属性解除日以前に無許可で土地・建物の転売、建築物の用途変更等、許可（原始）条件に違反していた場合。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法第42第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要する。（用途変更手続きが必要。）</li> <li>・ 是正手続き後、判断基準 (1) に適合した場合は属人性を解除 （※無許可で建築物の用途を変更していた場合は用途変更手続きが必要） （※無許可で許可区域を変更していた場合は新たな許可の取り直しが必要）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 許可（原始）条件違反事例については是正手続きを行った後、新たに11号条例に基づく許可が可能となる。</li> </ul>
<p>【属人性が解除されない場合】 （条例適用区域外違反の場合）※2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ハザードエリア等</li> <li>・ 既存条例住宅の属性解除日以前に無許可で土地・建物の転売等、許可（原始）条件に違反していた場合。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法第42第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可不可能（用途変更手続きは行えない。）</li> <li>・ 無許可で許可区域の変更を行っていた場合は許可不可能 （※許可区域の変更手続きは行えない。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 違反状態の是正手段がないため条例に基づく用途変更・許可の取り直しは不可能となる。</li> </ul>

※1 条例適用区域内違反：法第34条第11号（11号条例）適用される区域として条例で指定する土地の区域における許可（原始）条件違反

※2 条例適用区域外違反：法第34条第11号（11号条例）適用される区域として条例で指定する土地の区域以外の区域における許可（原始）条件違反

#### 4-4 都市計画法第34条第14号に係る今治市運用基準

本基準による開発行為は開発審査会の議（表4-5参照）を経て許可し得ることから、本号に該当する基準は、愛媛県開発審査会に付議することができる愛媛県「開発許可制度の手引き」第4章に掲げる都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準と同一の基準となっている。

##### 県運用基準第1号 「分家住宅」

###### 1 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定前より市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする新規の住宅確保のための開発行為又は建築行為で、当該地域における土地利用上調和の取れた範囲内で行われる限り、これを認めるものである。

許可の対象となる土地については、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から、いわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。但し、敷地内通路については、この限りでない。

許可を受け得る者の範囲については、本家の者及び本家の者に準ずる者とする。

###### 2 用語説明

- (1) 「本家たる世帯」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者又はその者と直系血族の関係を持つ者及びこれに準ずる者が構成している世帯。
- (2) 「本家の者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者と直系血族の関係を持つ者。
- (3) 「本家の者に準ずる者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者から相続した者（以下「親」という。）が親がわりとなり養育してきた兄弟姉妹、本家の者の配偶者（内縁及び婚約者も含む）並びに配偶者の連れ子等、親と直系の関係を持つと同視できる者。
- (4) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

###### 3 判断基準

- (1) 本家たる世帯が非農家であっても、農家と同様の取り扱いとする。
- (2) 線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同等規模の土地を含める。
- (3) 許可の対象となる土地は、原則として既存集落内に位置すること。ただし、土地の所有状況等から判断してやむを得ない場合は、この限りでない。
- (4) 許可の対象となる土地は、許可を受ける者が、相続又は贈与により既に取得している土地を含む。
- (5) 許可に当っては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 結婚等、独立して世帯を構成する合理的事情。
  - ロ 予定建築物の規模、構造等（自己の居住用の1戸の専用住宅であること）。
  - ハ 申請地と職場との距離関係。
- (6) 申請人及びその配偶者（内縁及び婚約者を含む。）並びにその本家たる世帯が、市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されており新たな建築物が建築不可能な場合、又は敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。
- (7) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (8) 開発を受ける土地の面積は165㎡以上500㎡以下のものであること。
- (9) 但し書きを運用する場合の敷地内通路の条件
  - イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。
  - ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲であり、この土地が、本家たる世帯の保有でない場合は、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。

## 県運用基準第2号 「市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合」

### 1 要旨

市街化調整区域内に存する建築物が収用対象事業の施行により移転しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物を対象とする。

また、市街化区域内に存する建築物が収用対象事業により移転しなければならない場合で、これに代わるべきものとして市街化調整区域内で行なうことが事情やむを得ないと認められるものも同様の扱いとするが、本来、市街化調整区域への移転は認められないものである事に鑑み、市街化を促進するおそれのない場合や、市街化調整区域への移転以外の方法がない場合、市街化調整区域内に既に適地を保有している場合、起業者のあっせんによる場合等に限るものとする。

### 2 用語説明

(1) 「収用対象事業」とは、土地収用法第3条各号に規定する事業以外に、次に掲げる事業を含むものとする。

- ① 松山空港の周辺の住宅等が「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止に関する法律」第9条の規定により市街化調整区域に移転する場合の事業。
- ② 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転として、次に掲げる建築物の移転を対象とする。
  - イ がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - ロ 地すべり等防止法の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
  - ハ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の勧告に基づく移転
  - ニ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - ホ その他、法令、条例、要綱に基づくイからニと同等と認められる移転

(2) 「移転しなければならない場合」とは、原則として補償内容が建築物を取壊して他の土地へ移転する場合であり、残地に建築することが不可能な場合に限られる。ただし、他の土地と残地とを一体利用する土地に建築物を移転する場合も含む。

(3) 「同一規模」とは

- ① 自己の居住の用に供する建築物の場合  
延べ面積は、従前の1.5倍以下とするが、狭小なものについては、280㎡以下とする。  
敷地面積は、従前の1.5倍以下、若しくは500㎡以下とする。
- ② 自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物の場合  
延べ面積、敷地面積ともに原則として、従前の面積の1.5倍以下とする。  
ただし、1棟に複数戸ある集合住宅等については、同一戸数以下とする。

### 3 判断基準

(1) 「市街化調整区域内で行うことが事情やむを得ない」とは、次に該当するものとする。

- イ 収用事業と都市計画制度の調整を図るため、収用地が属していた市街化区域と同一の市町であって、同一の生活圏（同一又は隣接する自治会及び校区の範囲）を構成している市街化調整区域への移転であって、やむを得ないと認められる場合。
- ロ 収用の対象となる建築物が自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物（業務用の建築物については、収用される時点で業務を行っていたものに限る。）である場合に、市街化調整区域に大部分の取引先が集積している場合等の業務運営上の事情を考慮する必要がある場合。
- ハ 収用を機会として、自己の直系血族が居住する市街化調整区域に転出し、当該直系血族と同居する場合等でやむを得ないと認められる場合。なお、同居にあたり、親族の住居を改築し又は隣接地に土地を求める場合のほか、近隣が密集している等の事情がある場合には、同居と同一視できる隣地（親族の住居から概ね200メートル以内）についてもやむを得ないと認められるものは同

様とする。

ニ 「市街化調整区域内に既に適地を保有している場合」とは、被収用者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に適地を保有しており、あえて市街化区域内に求めさせる合理的事情に乏しい場合をいう。

ホ 「起業者のあっせんによる場合」とは、起業者において、事前に許可権者との調整のうえ、土地をあっせんする場合とする。

ヘ 上記のほか、収用の対象となる土地の存する市街化区域又は隣接地域が密集しており、土地を当該市街化区域又は隣接地域内に求めることが極めて困難である場合等も事情やむを得ない場合には認める場合もあるが、これは異常な地価高騰等により土地需要が逼迫している等により、当該市街化区域又は隣接地域内に移転先を求めることが期待できないと認められる場合に限られること。

(2) 移転先の土地については、下記に該当するものであること。

イ 建築物の用途及び地域の土地利用に照らし適切な位置であること。

ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。

ハ 予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

ニ 収用地と同一都市計画区域内であること。

ホ 自己の居住の用に供する建築物の場合には、既存集落内に位置する土地であること。

(3) 収用地には建築物が存在すること。ただし、既存の権利を届け出ている土地（法第34条第13号）、又は収用対象となる時点までに建築確認を受けているものについては、その予定していた建築物を対象に含めるものとする。

(4) 収用を受けて許可申請までの期間は、2年とする。ただし、やむを得ない合理的な事情を裏付ける客観的な事実が認められる場合は、最大経過期間を5年とする。

## 県運用基準第3号 「社寺、仏閣及び納骨堂」

### 1 要旨

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするが、その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

### 2 用語説明

(1) 「住民の日常の宗教的生活に関連した施設」とは、既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物とする。

(2) 「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等をいい、原則として宿泊施設、休憩施設及び葬儀場は含まない。

### 3 判断基準

(1) その他の宗教活動上の施設は規模、構造及び設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしふさわしいものとする。

(2) 宿泊施設及び休憩施設は宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設等までも全面的に排除するものではない。

## 県運用基準第4号 「既存集落内において建築する自己用住宅」

### 1 要旨

既存集落内において、市街化調整区域に関する都市計画が決定される以前から保有していた土地（但し、敷地内通路については、この限りではない。）に自己の居住の用に供する建築物を建築するもの。

### 2 用語説明

(1) 「既存集落」とは、相当数の建築物（おおむね50戸を基準とする。）が連たんしているものをいい、自然的条件及び社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落をいう。

「自然的条件」とは、地形、地勢及び地物をいう。

「社会的条件」とは、地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性をいう。

(2) 「以前から保有していた土地」には、保有していた直系の者から相続又は贈与により取得した土地を含み、線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同種・同等規模の土地を含む。

(3) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

### 3 判断基準

(1) 既存集落の範囲の設定に当たっては、例えば町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落、主要道路の沿線に発達した集落等集落形成発展の態様を踏まえ実情に即した取扱いをすること。

(2) ふさわしい規模、構造設計である自己の居住用の1戸の専用住宅とする。

(3) 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密（不適格建築物等をいう。）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立退き、借家等の特別の事情がある場合はこの限りでない。

(4) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。

(5) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(6) 開発を受ける土地の面積は165㎡以上500㎡以下のものであること。

(7) 但し書きを運用する場合の敷地内通路の条件

イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。

ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲であり、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。

## 県運用基準第5号 「地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設」

### 1 要旨

地区集会所等準公益的な施設である建築物であり、町内会・自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものとする。

### 2 用語説明

「地区集会所等」とは、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く）等の施設をいう。

### 3 判断基準

(1) レジャー的な施設、その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

(2) 農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えない。

## 県運用基準第6号 「既存建築物の建替」

### 1 要旨

市街化調整区域内において、従前の建築物の敷地の範囲内で行われる既存建築物の建替であり、用途の変更を伴わないもので、周辺の土地利用の状況からみて適切なもの。

### 2 用語説明

「既存建築物」とは、市街化調整区域となった時点ですでに適法に建築されている建築物及びその後適法に建築され、現在に至るまで継続して適法に使用されている建築物をいう。

### 3 判断基準

- (1) 建築物の規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でないこと。
- (2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 従前の建築物と同一敷地内で建築されること。
- (4) 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下で、その構造及び用途が従前の建築物とほぼ同一であるものについては、許可を要しない「改築」として取扱うものとする。

## 県運用基準第7号 「レクリエーションのための施設を構成する建築物」

### 1 要旨

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物

- (1) 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（キャンプ場・スキー場等）であって管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物であり、下記の項目を満足するもの。
  - イ キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のもの。
  - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なもの。
  - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - ニ 自然公園法、その他の法令に適合していること。
- (2) 第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物として宿泊施設は次の各要件を満たすものについては個別に検討していく。
  - イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

### 2 判断基準

- (1) 要旨の(1)、(2)に掲げた建築物については、建築を目的とした開発許可又は建築許可を受ける必要がある。
- (2) 第二種特定工作物の管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等は当該クラブハウス等の建築を目的とした開発許可又は建築許可は受ける必要はない。
- (3) 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については法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし、実情に応じた取り扱いをする。

## 県運用基準第8号 「市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等」

### 1 要旨

既存集落内において、市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に住宅等を建築する場合の建築行為又は開発行為は、当該地域の良好な住環境の保全を図り、コミュニティの形成に寄与するものについて、本運用基準により許可できるものとする。

### 2 用語説明

「既存集落」とは、相当数の建築物が連たんし、自然的条件及び社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域をいう。

### 3 判断基準

- (1) 相当数の建築物が連たんしている地域とは、建築物（付属建築物は除く。）の敷地が50m以内の間隔で50戸以上連たんする地域であること。
- (2) 市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地の判断は、次に掲げるいずれかの要件によるものとし、かつ、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している土地であること。
  - イ 土地登記事項証明書上の地目が線引き前に宅地として登記されている土地（登記日により確認ができるもの）
  - ロ 固定資産税が宅地として課税されている土地
  - ハ 旧都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「旧法」という。）第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地。
  - ニ その他宅地であったことが、客観的かつ明確に判断できる土地
- (3) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第2項に規定する第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物（同法別表第2（ろ）項に掲げる建築物）とする。ただし、同法別表第2（ろ）項2号の建築物については延床面積を300㎡未満とする。
- (4) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (5) 予定建築物の敷地（分譲宅地等であれば1区画）の面積は、原則として165㎡以上とする。ただし、現に存する（平成13年5月17日時点）敷地面積が165㎡未満である等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

### 4 留意事項

- (1) 申請地の面積に関わらず、主として建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は開発行為であり、都市計画法第29条第1項の開発許可を受けるものとする。
- (2) 開発行為にあつて、当該土地への既存取付道路の整備（拡幅、隅切りを含む。）、排水施設の整備等の公共施設の整備に必要な土地は、開発区域に含めて差し支えない。
- (3) 建築物の建築に際し、(1)の開発行為を伴わない場合は、都市計画法第43条第1項の許可を受けるものとする。

## 県運用基準第9号 「研究施設」

### 1 要旨

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設。

### 2 判断基準

- (1) 市街化区域の適地（用途地域）に建築することにより、目的の達成が可能でないか、著しく不便となるものでないか等により判断する。
- (2) 研究目的等よりして研究施設が適当に配置されているか、規模が著しく過大なものでないか、他用途を目的としたものでないか等検討する。

## 県運用基準第10号 「土地区画整理事業完了区域内の建築物」

### 1 要旨

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物。

### 2 判断基準

土地区画整合法第9条第2項の規定により、市街化調整区域内において土地区画整理事業を行おうとする場合には都市計画法第34条に該当する市街化調整区域内で開発可能な事業に限って認められるものであるから、当初の認可どおりの土地区画整理事業であれば許可することは問題ない。

したがって土地区画整理事業の認可に際しても、開発審査会の議を経しておく必要がある。

## 県運用基準第11号 「指定既存集落内の自己用住宅等」

### 1 要旨

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落（以下「指定既存集落」という。）であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないと認められる次の各号の建築物

(1) 自己用住宅

(2) 分家住宅

(3) 小規模な工場（原則として当該既存集落に、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

(4) 公営住宅（主として当該既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるものに限る。）

### 2 判断基準

#### (1) 自己用住宅

##### ① 申請者

イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者、ただし線引後、収用移転により、生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。

ロ 現住居が、過密、狭少、被災、立ち退き、借家等の事情のある場合等社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者。

ハ 現居住地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

##### ② 申請地等

イ 許可は指定既存集落内又はその辺縁部において行うこととする。

「辺縁部」とは、申請地が境界線に接すること。

ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。

ハ 申請地が自己所有地以外の場合は購入するものであること。

ニ 予定建築物の高さは、10m以下とする。

ホ 申請地面積は165㎡以上500㎡以下であること。

ヘ 申請にかかる予定建築物は1戸の自己専用住宅であること。

#### (2) 分家住宅

##### ① 申請者

イ 線引前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有する本家の者又はこれらの者に準ずる者。ただし、線引き後、収用移転により、生活の本拠を有することとなった世帯の者及びその者と直系血族の関係を持つ者等も含む。

ロ 現住居が過密、狭少、立ち退き、借家等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者。

ハ 現居住地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

##### ② 申請地等

イ 許可は指定既存集落又はその辺縁部において行うものとする。

- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
  - ハ 申請地が本家の所有地以外の場合は、購入するものであること。
  - ニ 予定建築物の高さは、10m以下とする。
  - ホ 申請地面積は165㎡以上500㎡以下であること。
  - ヘ 申請にかかる予定建築物は1戸の自己専用住宅であること。
- (3) 小規模な工場等
- ① 申請者
    - イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者。ただし、線引き後、収用移転により生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。
    - ロ 申請にかかる施設を経営、所有しようとする者。
    - ハ 定年、退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし、自己の生計を維持するため新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる者。
  - ② 申請地
    - イ 許可は指定既存集落又はその辺縁部において行うものとする。
    - ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
    - ハ 申請地面積は1,000㎡以下であること。
  - ③ 申請に係る予定建築物
    - イ 工場、事務所、店舗又は運動、レジャー施設であること。
    - ロ 周辺における土地利用と調和の取れたものであること。
    - ハ 予定建築物の延べ面積は、300㎡以下であること。
- (4) 公営住宅
- イ 市町が国の補助を受けて建設し、住民に賃貸するための住宅及びその付帯施設であること。
  - ロ 入居対象者は、主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者であること。
  - ハ 規模がその入居対象者を勘案して、適切なものであること。

### 3 指定既存集落

指定既存集落として知事が指定する集落は次のとおりとする。

- 今治市 (5) 今治市延喜甲349番地外で形成している既存集落
- (6) 今治市五十嵐13番地3外で形成している既存集落
- (7) 今治市上徳甲394番地4外で形成している既存集落
- (8) 今治市松木6番地1外で形成している既存集落
- (9) 今治市玉川町大野甲151番地1外で形成している既存集落

## 県運用基準第12号 「地域経済牽引事業の用に供する施設」

### 1 要旨

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設

### 2 判断基準

申請者は地域経済牽引事業の実施主体である者であること。

## 県運用基準第13号 「特定流通業務施設」

### 1 要旨

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設

### 2 用語説明

「特定流通業務施設」とは、流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の仕分け及び搬送の自動化等荷さばきの合理化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。（物流総合効率化法第2条第3号）

### 3 判断基準

#### (1) 申請者

物流総合効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者。

#### (2) 申請地

当該施設は周辺環境に与える負荷が大きいことから、土地利用に関し、都市計画区域マスタープランに齟齬をきたすことなく、かつ、都市計画マスタープランに適合している区域に位置する土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

- ① 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- ② 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。
- ④ 周辺の土地利用と調和の取れた施設であること。

## 県運用基準第14号 「優良な有料老人ホーム等」

### 1 要旨

次の要件に該当する有料老人ホーム等であって、その立地がやむを得ないと認められるもの。

- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、福祉部局又は住宅部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。
  - ア 老人福祉法第29条第1項に基づく届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「愛媛県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合するもの。
  - イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅（状況把握サービス及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）であって、同法第23条の規定により老人福祉法の特例として、老人福祉法第29条第1項から第3項までの規定が適用されないもの。
- (2) 上記(1)の施設は、介護保険法第70条第1項に基づく特定施設入居者生活介護事業所、同法第78条の2第1項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所又は同法第115条の2第1項に基づく介護予防特定施設入居者生活介護事業所（以下「特定施設入居者生活介護事業所」という。）の指定を受ける見込みのあるものであること。
- (3) 上記(2)に該当しない施設については、当該有料老人ホームが、市街化調整区域に既に立地す

る病院、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム等に隣接して設置され、それらの病院等の施設が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等の特別な事情がある場合に限り認められるものであること。

## 2 判断基準

### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を経営、所有しようとする者であること。また、個人経営でないこと。

### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当し、かつ④に必ず該当すること。

- ① 市街地化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療看護機能と密接に連携しつつ隣接地又は近隣に立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。
- ④ 立地しようとする区域を管轄する市町長が福祉施策、都市計画等の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であり、申請者において、福祉担当部局から市街化調整区域内に立地しなければならない理由を付した意見書を、都市計画担当部局から市街化調整区域内に立地することがやむを得ず、かつ当該市町の都市計画に支障がない理由を付した意見書を徴すること。

### (3) 申請に係る施設等

- ① 年金資金運用基金、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて設置されるもの。ただし、公的融資を受けられないものであっても、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものについてはこの限りでない。
- ② 入居一時金及び利用料に関する愛媛県の基準に従い、適正な料金設定がなされていること。
- ③ 権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- ④ 介護保険法に規定する特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けるものについては、特定施設入居者生活介護事業所の指定書の写し又は指定確約書（当該指定を行う市町等の地方自治体の長が発行するものであること）を申請書に添付すること。

## 県運用基準第15号 「事業所等の従業員住宅、寮等」

### 1 要旨

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所及び従前から当該市街化調整区域に存する事業所（以下「既存の事業所等」という。）において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの。

## 2 判断基準

### (1) 申請者

- ① 許可を受けた開発行為に係る事業所等の経営者又は所有者であること。
- ② 申請に係る施設を経営、所有しようとする者であること。

### (2) 申請地

既存の事業所等又は一体的に計画される事業所等の立地予定地が属する既存集落内もしくは隣接する地域であること。

### (3) 申請に係る施設等

- ① 従業員住宅、寮、研究施設及び福利厚生施設に限ること。
- ② 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模のものであること。

3 「既存の事業所等」とは、次に掲げる事業所をいう。

- (1) 法第34条第1号から第13号該当の法第29条の開発許可又は政令第36条第1項第3号イ、ロ該当の法第43条の建築許可を受けた事業所。
- (2) 開発審査会に付議して開発許可又は建築許可を受けた事業所。ただし、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された（以下「線引き」という。）後に、いわゆる既存宅地の開発許可を受けて（既存宅地の確認を含む。）、新規に事業を開始した事業所は除く。
- (3) 線引き時点より同一の土地において事業を継続して行っている事業所又は開発許可及び建築許可の適用除外の事業所。

## 県運用基準第16号 「介護老人保健施設」

### 1 要旨

地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであって、協力病院が近隣に所在する等市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる介護老人保健施設。ただし、社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供するものは運用基準第17号を参照のこと。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を経営、所有する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

- ① 協力病院が近隣に所在すること。
- ② 当該市町長が、福祉施策の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模な施設でないこと。

## 県運用基準第17号 「社会福祉施設」

### 1 要旨

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人、学校法人及びその他主務大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当すること。

- ① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められ

る場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

## 県運用基準第18号 「医療施設関係」

### 1 要旨

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、医療政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体又は医療法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当すること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

## 県運用基準第19号 「学校関係」

### 1 要旨

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する国、地方公共団体又は学校法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までのすべての条件に該当すること。

- ① 当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- ② その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
- ③ 当該開発区域を含む文教政策の観点から支障がないこと。

## 県運用基準第20号 「最低限必要な管理施設」

### 1 要旨

既存の適法な土地利用がなされていると認められる土地において、その土地利用を適正に行うにあたり、やむを得ないと認められる最低限必要な管理施設。

### 2 用語説明

- (1) 「適法な土地利用がなされていると認められる土地」とは、土地の利用目的、物理的形狀等から見て一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地で、次にあげる施設の用に供するものとする。

- ① 駐車場
  - ② 資材置場
  - ③ 産業廃棄物処理施設。ただし、建築基準法第51条による敷地の位置決定している施設は除く。
  - ④ その他、都市計画法上の開発行為に該当しない行為により造成された土地あるいは現況の土地において利用されている施設（以下「その他の施設」という。）。
- (2) 「既存」とは、許可申請時において現に利用されている時点、及び新規に「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の利用目的で土地造成等が行われ完了した時点とする。
- (3) 「管理施設」とは、「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の維持管理等の上で、付属的に併設される施設であり、当該土地に建築することに格段の合理性がある施設とする。
- なお、管理施設内で営業、接客が行われる等、それ自体独立して機能を果たすと認められる施設は、該当しない。

### 3 判断基準

- (1) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (2) 管理施設の規模は、次のとおりであること。ただし、既存の土地利用を適正に行うためにやむを得ないと認められるものは、この限りではない。
  - ① 駐車場（延べ面積30㎡以内）
  - ② 資材置場（延べ面積30㎡以内）
  - ③ 産業廃棄物処理施設（延べ面積80㎡以内）
  - ④ その他の施設（延べ面積30㎡以内）

## 県運用基準第21号 「既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大」

### 1 要旨

既存の住宅において、居住している者が、やむを得ない事情により当該住宅敷地の拡大をし、用途の変更を伴わずに増改築等を行うもの。

### 2 用語説明

- (1) 「既存の住宅」とは、適法に建築された建築物にあつて適法に使用された自己の居住の用に供する住宅をいう。
- (2) 「居住している者」とは、既存の住宅に現在又は過去において5年以上居住している者及びその者の配偶者等をいう。
- (3) 「当該住宅敷地」とは、線引き後2区画以上に分割されていない敷地をいう。
- (4) 「増改築等」とは、1戸建ての既存の住宅の増築、改築及び1戸建て既存の住宅と用途上不可分の関係にある離れの新築をいう。

### 3 判断基準

- (1) 許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 世帯構成員が増加し現住居が過密となった等の合理的事情。
  - ロ 予定されている増改築等の規模、構造等。
- (2) 従前の敷地が次のいずれかに該当し、敷地の拡大がやむを得ないと認められること。
  - イ 従前の敷地が165㎡未満であること。
  - ロ 申請に係る予定建築物が適正な規模であり、当該建築物の建築後における全建築面積の従前敷地面積に対する割合が7/10を超えること。

なお、従前の敷地面積が500㎡を超える場合、及び線引き後宅地分割された敷地についての拡大は認めない。
- (3) 拡大後の建築物の延べ面積の合計は、従前の1.5倍以下とするが、狭小なものについては、280㎡以

下とする。

- (4) 拡大後の敷地面積は、申請に係る予定建築物建築後の全建築面積の全敷地面積に対する割合が4/10以上7/10以下であり、500㎡を超えない範囲とする。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (6) 既存宅地の敷地拡大にあつては、将来にわたって拡大部分は既存宅地になり得ないことを申請者が承知していること。

## 県運用基準第22号 「適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更」

### 1 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定後、適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途の変更をせざるを得ないもの。

加えて、近年の人口減少・高齢化の進行により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。このため、市街化調整区域の空家対策として「空家等活用促進区域」が指定され、空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた誘導用途に供する場合には、用途変更を行っても差し支えない。

### 2 用語説明

- (1) 「相当期間」とは、原則として10年以上とする。ただし、死亡、倒産等のように、自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りでない。
- (2) 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、社会福祉施設等へ入所し、今後居住の見込みがないもの、建築後発生した借金の返済等のため競売に付されて競落されたもの等であり、また、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、経営の悪化に伴い競売に付されて競落されたものである。
- (3) 「空家等活用促進区域」とは空家等の数及びその分布の状況等から、市町が重点的に空家等の活用が必要と考える区域で、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する空家等対策計画に記載された同条3項に規定する区域をいう。
- (4) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。
  - ① 既存の権利に係る住宅 → 一般住宅
  - ② 農家住宅 → 一般住宅
  - ③ 分家住宅 → 一般住宅
  - ④ 収用移転住宅 → 一般住宅
  - ⑤ 法第34条第1号による店舗併用住宅 → 一般住宅
  - ⑥ 既存の権利に係る工場等 → 一般工場等
  - ⑦ 収用移転工場等 → 一般工場等
  - ⑧ 農業用施設 → 非農業用施設

### 3 判断基準

- (1) 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められること。
- (2) 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境に支障がないと認められること。
- (3) 新たな用途とする建築物の増改築に当たっては、従前と同一敷地内で行われるとともに、建築物の延べ面積が、原則として従前の1.5倍以下であること。ただし、新たな用途とする建築物が一般住宅においては、従前の建築物が狭小な場合、280㎡以下とする。
- (4) 申請人自らが自己の居住又は自己の業務の用に使用するものであること。
- (5) 住宅に係る許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 結婚等、独立して世帯を構成する合理的事情。

- ロ 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密（不適格建築物等をいう。）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立ち退き等の特別の事情がある場合はこの限りでない。
  - ハ 申請地と職場の距離関係。
- (6) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。  
「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。
- (7) 「死亡」の場合については、相続人が当該建築物を使用出来ない状況が明らかであること。また、「借金」、「転廃業」及び「経営の悪化」の場合については、それを裏付けるだけの客観的事実があること。
- (8) 収用移転に伴い許可を得て建築された建築物については、移転せざるを得なかった経緯を考慮し譲渡の場合も認められる。
- (9) 空家等活用促進区域内の空家については、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第4項第2号に規定する誘導用途に適合していること。なお、「空家等活用促進区域」の指定に伴い用途変更をする場合も、原則として適法に10年以上使用されたことを要件とするが、3の判断基準のうち(3)及び(5)のイ・ハの要件は求めない。
- (10) 上記の基準により許可を得て用途変更したものは、適法に建築された建築物の属人性を解除されたものとして扱う。ただし、用途変更後は、相当期間（2(1)と同様の扱い）、自己用として適切に使用することとし、その後、第三者に譲渡等を行う場合にあっても周辺の環境に支障がない用途とすること。

## 県運用基準第23号 「地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅」

### 1 要旨

市街化調整区域内において、平成19年11月29日までに地方公共団体等が開発し分譲した宅地において、自己の居住の用に供する建築物を建築する行為については、当該地域の良好な住環境の保全を図り、コミュニティの形成に寄与するものとする。

### 2 用語説明

「地方公共団体等」とは、県、事務処理市、県若しくは事務処理市が設置団体となっている組織（住宅供給公社及び土地開発公社等）をいう。

### 3 判断基準

- (1) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第1項に規定する第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物のうち、同法別表第2（イ）項第1号および2号に掲げる建築物（長屋を除く）であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (3) 予定建築物の敷地（1区画）の面積は、165㎡以上とする。ただし、現に存する（令和3年4月1日時点）敷地面積が165㎡未満である等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (4) 現に存する敷地又はこれに隣接する土地を含む区域の区画を変更する場合にあっては、原則として、区画数の増加がないものとする。

## 県運用基準第24号 「その他」

これら以外の事例についても地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図るものとする。

表4-5 市街化調整区域における開発行為、建築許可の開発審査会付議・包括区分一覧表

付議案件：開発審査会の議を経た後、許可するもの

包括案件：開発審査会の議を経たものとして許可をし、遅滞なく審査会に報告するもの

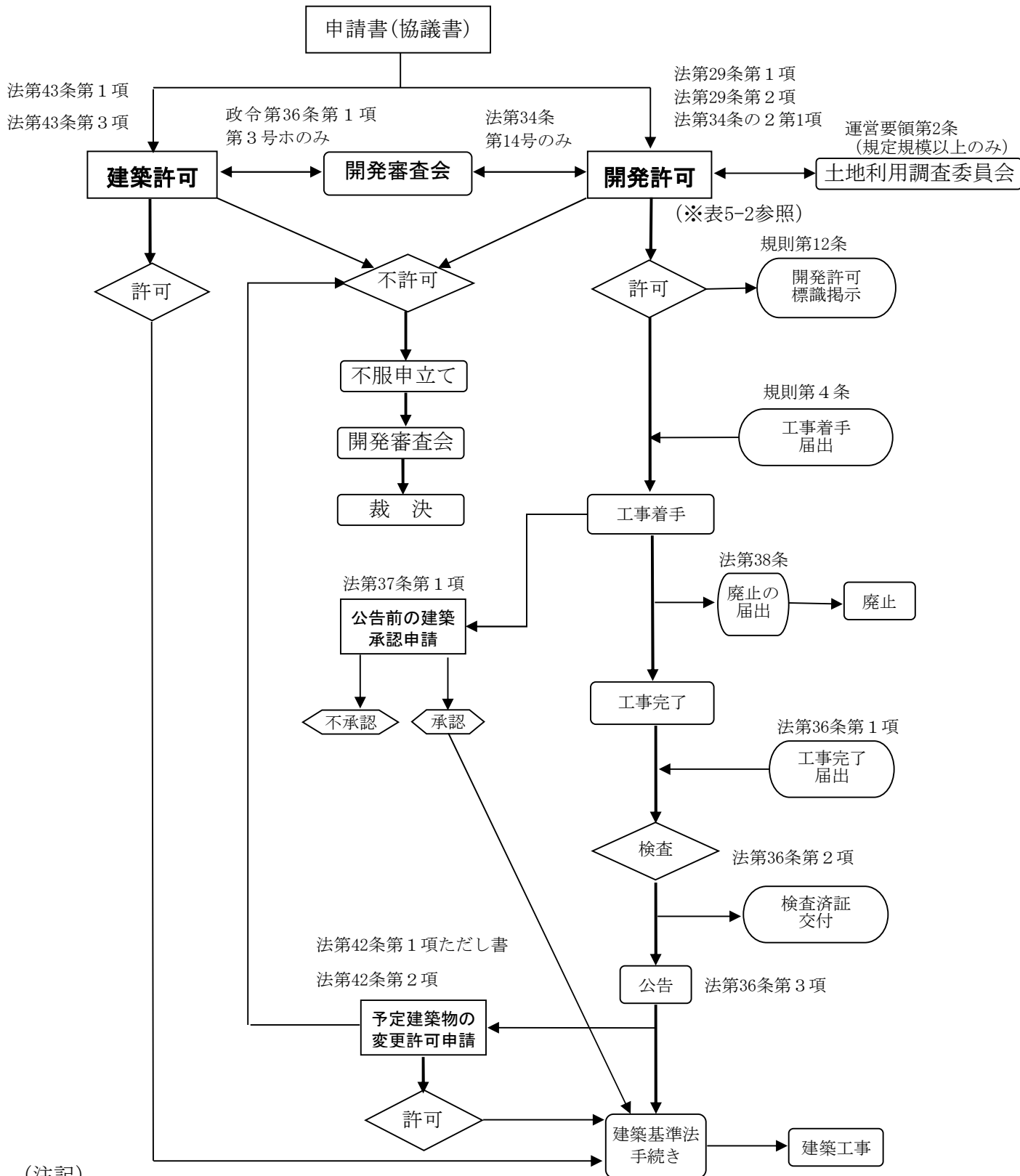
法第34条第14号愛媛県運用基準		区 分	
区分		付議案件	包括案件
14号	1 分家住宅	—	○
	2 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合	○ 開発面積5000㎡以上又は 開発面積が500㎡以上で 開発面積が収用に係る買 収面積の5倍を超えるも の	○ 左記以外のもの
	3 社寺、仏閣及び納骨堂	○	—
	4 既存集落内において建築する自己用住宅	—	○
	5 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設	○	—
	6 既存建築物の建替	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	7 レクリエーションのための施設を構成する建築物	○	—
	8 市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等	○ 開発面積 5000㎡以上	○ 開発面積 5000㎡未満
	9 研究施設	○	—
	10 土地区画整理事業完了区域内の建築物	○	—
	11 指定既存集落内の自己用住宅等	専用住宅以外	専用住宅
	12 地域経済牽引事業の用に供する施設	○	—
	13 特定流通業務施設	○	—
	14 優良な有料老人ホーム等	○	—
	15 事業所等の従業員住宅、寮等	○	—
	16 介護老人保健施設	○	—
	17 社会福祉施設	○	—
	18 医療施設関係	○	—
	19 学校関係	○	—
	20 最低限必要な管理施設	○ その他の施設	○ 駐車場、資材置場、 産業廃棄物処理施設
	21 既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大	○	—
	22 適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更	○ 建築主の死亡以外	○ 建築主の死亡
	23 地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	24 その他	○	—

# 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

図5-1 申請及び協議手続きの流れ

※ 国、県等が申請を行う場合の様式は協議書となります。

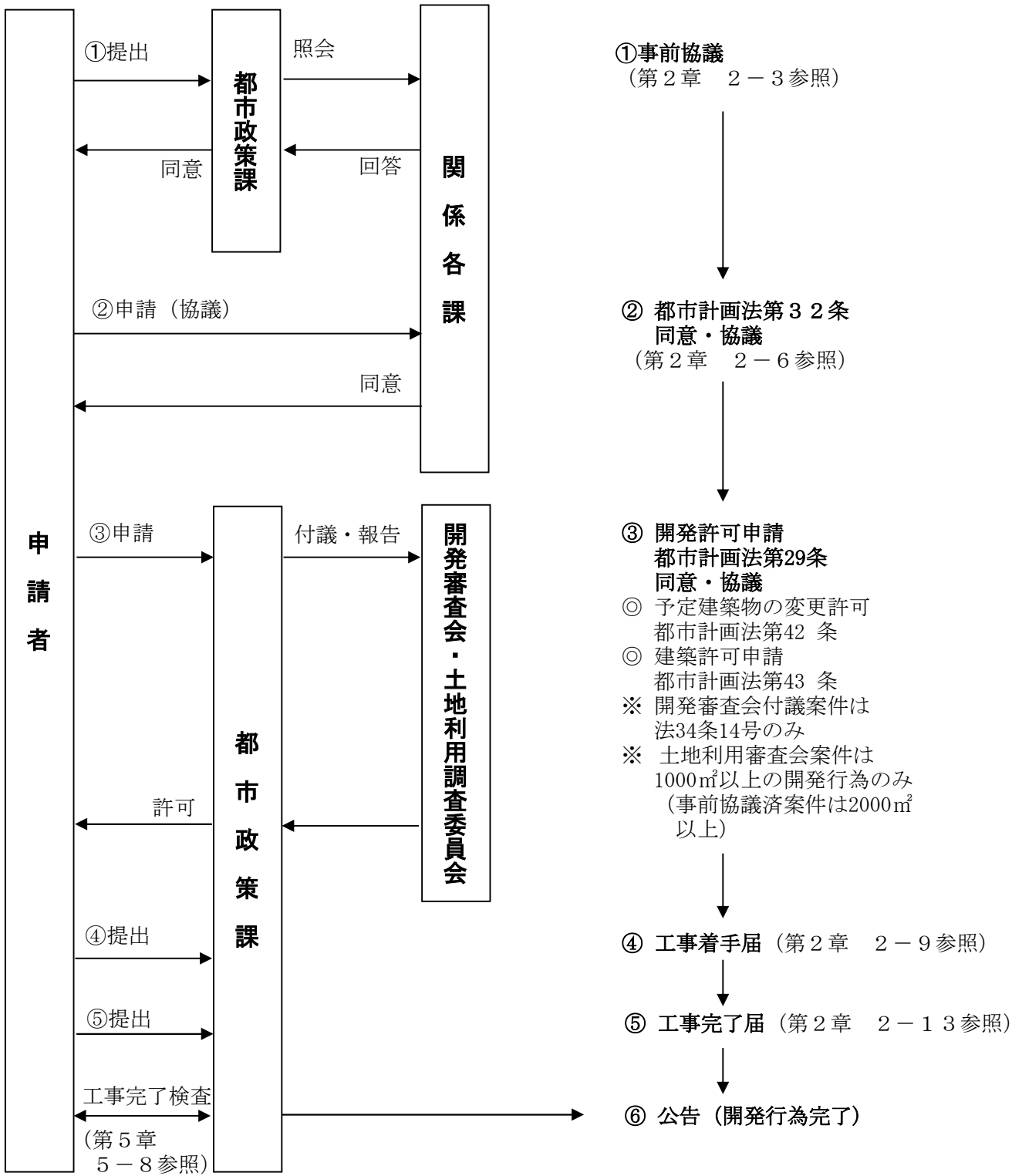


(注記)

開発許可については、許可後完了公告前までに許可申請書の内容を変更しようとする場合は、法第35条2第1項の規定により変更許可が必要です。

ただし、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要です。

図 5 - 2 許可申請の手順



※法42条，43条に基づく許可申請については，許可後は許可条件に基づき建築行為を行う。

## 5-2 提出部数

提出部数は表5-1に示すとおり、原則2部提出し、許可又は承認後、1部が申請者へ返却されます。（届出行為については1部提出し返却されません。）

申請書等（協議書を含む）は、今治市で受付後、審査及び許可を受けることとなります。

表5-1 申請書提出部数

申請書の種類		提出部数	受付先	許可等部署
法第29条第1項	市街化調整区域のうち 法第34条第14号該当	2	今治市	都市政策課 (開発審査会に付議又は報告)
法第41条第2項ただし書 法第34条の2 第1項	市街化調整区域(上記以外) 市街化区域 非線引き都市計画区域 準都市計画区域	2	今治市	都市政策課
法第29条第2項 法第34条の2 第1項	都市計画区域外の区域 (その他の区域)	2	今治市	都市政策課
法第34条第13号 既存の権利者の届出		2	今治市	都市政策課
法第35条の2第1項 開発行為変更許可		2	今治市	都市政策課
市規則第4条 工事着手届		1	今治市	都市政策課
法第36条第1項 工事完了届出		1	今治市	都市政策課
法第37条第1号 公告前の建築承認申請		2	今治市	都市政策課
法第38条 開発行為に関する工事廃止届出		1	今治市	都市政策課
法第42条第1項ただし書		2	今治市	都市政策課
法第42条第2項 国の機関又は都道府県等 による協議		2	今治市	都市政策課
法第43条第1項 法第43条第3項	市街化調整区域のうち政令 第36条第1項第3号ホ該当	2	今治市	都市政策課 (開発審査会に付議又は報告)
	市街化調整区域(上記以外)	2	今治市	都市政策課
法第44条 地位の(一般)承継の届出		1	今治市	都市政策課
法第45条 地位の(特定)承継の承認申請		2	今治市	都市政策課
法第46条及び第47条 開発登録簿の閲覧及び写しの交付		1	今治市	都市政策課
法第50条第1項 不服申立て		1	—	愛媛県開発審査会 (県庁都市計画課)
省令第60条 証明書の交付		1	今治市	都市政策課

### 5-3 申請書等の作成要領（法第30条）

#### 1 開発行為許可申請書及び開発行為協議書の作成について（表5-2、表5-3）

開発行為の許可を受けるには、申請書、計画図面、その他必要な書類を作成して申請しなければならない。書類、図面等の作成には、都市計画法、同政令、同省令及び市規則である「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（平成17年1月16日規則213号）」によるほか以下の点に注意して作成すること。

- (1) 開発地の規模、状況、利用目的、法第34条適用条項等により、申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。
- (2) 申請図書の大きさは、原則として日本工業規格A4判に統一しファイル綴じにすること。（設計図面は屏風折り又は図面袋に挿入する等してサイズを統一すること。図面が大きい場合は縮小図面（A3）でも差し支えない。）
- (3) 市街化調整区域に該当する場合には、表5-15を参照のうえ必要な書類を添付すること。
- (4) 申請書製本の際には、5-4提出図書一覧（P138～）の添付順序で整理し目次を添付すること。  
また、それぞれの書類にはインデックス等を付すこと。
- (5) 申請書の背表紙には、申請書の種類、申請地、申請者名、正副の別を記載すること。
- (6) 申請書は、正本1部、副本1部を提出すること。
- (7) 開発行為協議書は国の機関、都道府県等と市が申請（協議）する際に使用するものである。

#### 2 委任状

申請書又は届出書等の作成及び申請等を委任する場合は、委任する範囲が明認できる委任状（様式例42）を作成のうえ提出すること。なお、委任状には印鑑登録した委任者の印を押印のうえ印鑑証明（受付日より3ヶ月以内のもの）を添付すること。

#### 3 その他の申請・届出書

##### (1) 開発行為の変更許可申請書及び変更協議書（表5-5）

開発行為の変更をしようとする者は、開発行為の変更許可申請書（様式例15）に必要な事項を記入のうえ申請し許可を受けなければならない。なお、申請書には当初許可書及び既に変更許可を受けている場合には当該変更許可書の写しを添付すること。

##### ①開発行為に関する設計の変更の場合

- ・設計説明書は内容に変更が生じる項目について、変更後の内容を記入したうえ、その上段に変更前の内容を括弧書で記入すること。
- ・設計図面は、変更後を朱線で描き新旧が比較対照できるように作成すること。
- ・申請内容を変更して工事をしようとする土地が、新たに編入されない場合で、先に提出した土地の所有権等の関係権利者の同意書の内容に変更がない場合は、その同意書、土地登記事項証明書及び地籍図は必要ない。

##### ②その他の変更の場合

- ・予定建築物等の用途の変更
- ・資金計画及び工事施行者の変更
- ・公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更

##### (2) 開発行為変更届出書（表5-5）

開発行為の軽微な変更をした者は、開発行為変更届出書（様式例16）に必要な事項を記入のうえ提出すること。

- ・予定建築物等の敷地形状の変更（ただし、予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの、及び住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となる場合を除く）
- ・工事施行者の変更（ただし、非自己用の開発行為及び開発区域面積が1ha以上の自己業務用の開発行為であって、主体が変更される場合を除く）

・工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(3) 工事着手届出書(表5-8)

開発許可を受けた者が工事に着手しようとするときは、工事着手届出書(様式例13)を提出すること。

(4) 開発行為許可標識の掲示(表5-8)

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事期間中当該開発区域内の見やすい場所に、開発行為許可標識(様式例14)を掲示すること。

(5) 工事完了届出書(表5-10)

工事が完了(工区に分けた場合は工区別)した場合は、工事完了届出書(様式例19参照)を提出し、完了検査を受けること。

工事完了届出書には、完成図、工事写真、その他関係資料を添付すること。(表5-18参照)

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

(6) 公共施設工事完了届出書(表5-10)

公共施設の工事のみが完了した場合は、完成図、工事写真、その他関係資料(表5-18参照)を添えて公共施設工事完了届出書(様式例20)を提出し完了検査を受けること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

(7) 開発行為に関する工事の廃止の届出書(表5-9)

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事の廃止の届出書(様式例23)を提出すること。届出書には、廃止した時点における現況図および廃止に伴い損なわれた公共施設の回復計画および災害防止計画を示す図書を添付すること。

(8) 交付申請(表5-13)

開発登録簿の写しを請求する場合、建築基準法に基づく建築確認申請をしようとする者がその計画が都市計画法の規定に適合する旨の書面の交付を請求しようとする場合は、規定の様式(様式例33、34参照)に必要な事項を記入のうえ提出すること。

(9) 建築確認に添付する図書(表5-14)

市街化調整区域において、都市計画法第29条第1項第2号の規定により開発許可を要しない行為として農林漁業の用に供する建築物(第2章 表2-2参照)及び農林漁業従事者の住宅(第2章 表2-1参照)のための開発行為を行う場合は、建築基準法に基づく建築確認申請時に規定の様式(様式例35、36参照)の理由書に必要な事項を記入のうえ提出すること。

## 5-4 提出図書一覧

### 1. 開発行為

表5-2 開発許可（法第29条第1項又は第2項）及び開発協議（法第34条の2第1項）

図書の区分		申請図書 (添付図書を含む)	様式番号	備考
大分類	小分類			
開発許可申請書ほか関係書類	1	開発行為許可申請書	様式例1	省令第16条参照（別記様式第二） （都市計画区域外は 様式例1-2参照）
	2	委任状	〃 42	印鑑証明書 （申請等を委任する場合）
	3	申請者の住民票（法人の場合は法人登記簿登記簿）		
	4	本申請時における事前協議との相違点説明書	〃 44	開発行為事前協議を行っていた場合添付
	5	※資金計画書	〃 2	省令第15条参照（別記様式第三）
	6	※資力及び信用に関する申告書	〃 3	法第33条第1項第12号参照 （市規則別記様式第1号）
	7	※工事施行者の能力に関する申告書	〃 4	法第33条第1項第13号参照 （市規則別記様式第2号）
	8	○設計者の資格に関する申告書	〃 5	省令第19条参照 （市規則別記様式第4号の2） （卒業証明書、資格免許証添付のこと。）
	9	暴力団等に該当しない旨の誓約書	〃 45	盛土規制法に基づくみなし許可に該当する申請については全て作成し添付すること。（P23参照）
設計説明書ほか関係書類	10	転居理由書	〃 38	市街化調整区域内で行う自己の居住の用に供する開発行為の場合に添付
	11	△設計説明書	〃 6	省令第16条参照 （市規則別記様式第3号）
	12-1	公共施設管理者の同意一覧表 公共施設管理者の同意書	〃 7 〃 8	法第32条参照
	12-2	公共施設管理予定者との協議一覧表 管理予定者との協議経過書	〃 9 〃 10	①開発行為に関係のある公共施設の管理者（道路管理者、給水事業者、消防管理者、取付道路管理者、放流先水路管理者等）と協議をすること。 ②開発行為に伴い変更又は廃止される公共施設の管理者若しくは新たに設置される公共施設の管理することとなる者と公共施設の管理、用地の帰属について協議をすること。 協議後同意が得られた場合には、一覧表（様式例7,9）を作成し、それに同意書を添付すること。なお、協議中の場合には、協議の経過を示す書類の写しを添付すること。 ※申請区域に接して官有地がある場合は、官民境界確定書の写しを添付すること。
	13	協定書		（※都市計画法第32条に基づく協議及び帰属・管理の手引き参照）
	14	土地所有者等関係権利者の同意書	様式例11	法第33条第1項第14号参照 （市規則別記様式第4号） 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（公共以外の排水施設の所有者を含む）の一覧表を作成し、工事の施工の同意を得て、これに同意者の印鑑証明書を添付すること。
	15	土地の登記事項証明書		筆数が多数の場合は一覧表を添付すること
	16	隣接地所有者の境界確認書	様式例50	開発区域に隣接する民地境界について添付すること。（境界確認証明書の写し又は地籍図（公共座標によるものに限る）の添付が無い場合は土地所有者の自書による。）

図書の区分		申請図書 (添付図書を含む)	様式番号	備考
大分類	小分類			
設計図書 ほか 関係書類	17	公図		開発区域及びその周辺の町名と地番、里道、水路が表示された法務局備付けのもの（原本）を開発区域の境界を朱書きで示したもの。
	18	他の法令に関する許可等の写し		他の法令等により手続きを必要とする場合は、許可等の写しを添付すること。なお手続中の場合には、その状況を示す書面を添付すること。
	19	開発区域の現況写真		開発区域周辺を含む全景(2～3枚程度。申請日の3ヶ月以内に撮影し、撮影日を記入すること。また、いずれかの図面に撮影場所と方向を明記すること。)
	20	開発区域位置図	表5-16	省令第17条参照
	21	付近見取図	〃	〃
	22	現況図	〃	省令第16条参照
	23	土地利用計画図	〃	〃
	24	求積図	〃	申請面積は求積図より算出した値による
	25	造成計画平面図	〃	省令第16条参照
	26	造成計画(縦横)断面図	〃	〃
	27	排水施設計画平面図	〃	省令第16条参照
	28	△給水施設計画平面図	〃	〃
	29	○道路計画縦横断面図	〃	
	30	○排水施設縦横断面図	〃	
	31	がけの断面図	〃	〃
	32	擁壁断面図	〃	〃
	33	排水施設構造図	〃	
	34	※道路構造図	〃	
	35	工作物構造図	〃	
	36	○防災計画図	〃	
	37	排水流域図	〃	
	38	流量計算書		流域図、排水施設計画平面図等との照合符号を記入すること。
	39	構造計算書		鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、橋梁等の工作物、擁壁で覆われないがけ等については、構造や安定を照査し、計算書を添付すること。なお、設計図との照合符号を記入すること。
	40	安定計算書		終末処理施設、給水施設等の能力について計算書を作成し添付すること。
	41	工作物等の施設の能力に関する計算書		終末処理施設、給水施設等の能力について計算書を作成し添付すること。
	42	土質試験結果		現況地盤より1m以上の盛土を行う場合等
	43	各階平面図、立面図、及び関係図	様式例40	
	44	34条11号関係 (高潮・洪水浸水)申請様式	様式例40	34条11号立地基準に該当する申請については、全て作成し添付すること。(手引きP95参照)
	45	34条14号関係 (洪水浸水想定区域)申請様式	〃 41	34条14号立地基準に該当する申請については、全て作成し添付すること。(手引きP96参照)
	46	その他市長が必要とする図書		※P150注記参照
協議	1	開発行為協議書	〃 12	表5-4参照 (市規則別記様式第5号の2) (国または都道府県等が行う開発行為)

注1) 申請書製本の際には、提出図書の区分の小分類の番号順に整理し添付すること。

注2) 申請書は提出部数分をファイリングし、インデックスを付して提出すること。

注3) 小分類25～36については、必要に応じて添付するものとする。

※印：自己の居住（盛土規制法のみなし許可となるものを除く）及び自己の業務（盛土規制法のみなし許可となるもの及び開発区域が1ha以上のものを除く）の用に供する開発行為については不要。

○印：1ha未満の開発行為については不要。

△印：自己の居住の用に供する開発行為については不要。

表5-3 開発行為事前協議

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 開発行為事前協議書 （※都市計画法第32条 に基づく協議及び帰 属・管理の手引き参照）	1 開発行為事前協議書	様式例50	（付属様式1号）
	2 新設する公共施設等概要書	〃 51	（付属様式2号）
	3 開発事前協議添付書類		※様式例50記載の 添付資料参照
	4 その他市長が必要とする図書		

表5-4 開発許可の特例（国または都道府県等が行う開発行為）

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 開発行為協議書 （法34条の2）	1 開発行為協議書	様式例12	添付図書は開発許可（表5-2） と同様
	2 その他市長が必要とする図書		

## 2. 開発行為等の変更

表5-5 開発行為の変更許可、変更協議及び変更届出

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 開発行為変更許可申請 （法第35条の2第1項）	1 開発行為変更許可申請書	様式例15	（市規則別記様式第7号）
	2 付近見取図 （都市計画図1/2, 500）	表5-16	
	3 変更内容説明書		
	4 関係書類 （開発行為の変更に伴い内容が 変更されるもの）		市規則第5条参照 （図面等の変更部分は朱書き）
(2) 開発行為変更届出 （法第35条の2第3項） 〔軽微な変更〕	1 開発行為変更届出書	様式例16	（市規則別記様式第8号）
	2 付近見取図 （都市計画図1/2, 500）	表5-16	
	3 変更内容説明書		
	4 関係書類 （開発行為の変更に伴い内容が 変更されるもの）		市規則第6条、6条の2参照 （図面等の変更部分は朱書き）
(3) 開発行為変更協議 （法第34条の2第1項） （法第35条の2第4項）	1 開発行為変更協議書 （国または都道府県等が行う変 更協議）	様式例18	（市規則別記様式第8号の3）
	2 関係書類 （開発行為の変更に伴い内容が 変更されるもの）		市規則第6条の3参照 （図面等の変更部分は朱書き）
(4) 申請書の取下げ	1 申請書の取下げ願	様式例43	
	2 申請された図書（正・副）		（副本は申請者に返却）
	3 その他市長が必要とする図書		

### 3. 開発許可申請者の変更

表5-6 許可に基づく地位の承継の届出及び承認申請

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 地位の承継の届出 ＜一般承継＞ (法第44条)	1 開発許可等に基づく地位の承継届出書	様式例31	(市規則別記様式第11号)
	2 付近見取図 (都市計画図1/2, 500)	表5-16	
	3 承継の事由を証する書類		
	4 その他市長が必要とする図書		
(2) 開発許可に基づく地位の承継申請 ＜特定承継＞ (法第45条)	1 地位の承継の承認申請書	様式例32	(市規則別記様式第12号)
	2 委任状 (代理人が手続きを行う場合)	〃 42	印鑑証明書
	3 付近見取図 (都市計画図1/2, 500)	表5-16	
	4 承継の原因を証する書類		
	5 ※資金計画書	様式例 2	省令第16条
	6 ※資力および信用に関する申告書	〃 3	法第33条 第1項第12号
	7 土地の登記事項証明書		
	8 取得した土地の公図		
	9 その他市長が必要とする図書		

表5-7 申請者の氏名等の変更

区分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 氏名等変更届出	1 氏名等変更届出書	様式例17	(市規則別記様式第8号の2)
	2 関係図書 (変更内容を証するもの)		市規則第6条2参照
	3 その他市長が必要とする図書		

### 4. 開発行為に関する工事の着手、廃止又は完了

表5-8 工事着手届出及び開発行為許可標識

区分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 工事着手届出 (規則第4条)	1 工事着手届出書	様式例13	(市規則別記様式第6号)
	2 工程計画書（工程表）		
(2) 開発行為許可標識 (規則第15条)	1 開発行為許可標識 注) 開発許可標識は、工事現場に設置すること。	様式例14	(市規則別記様式第15号)

表5-9 工事の廃止の届出

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
開発行為に関する工事の廃止の届出 （法第38条）	1 開発行為に関する工事の廃止の届出書	様式例23	省令第32条参照 （別記様式第八）
	2 委任状 （代理人が手続きを行う場合）	〃 42	印鑑証明書
	3 現 況 図		
	4 公共施設の回復計画及び災害防止計画を示す図書		

表5-10 工事完了関係

区分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 工事完了届出 公共施設工事完了届 （法第36条第1項）	1 工事完了届出書	様式例19	省令第29条参照 （別記様式第四）
	2 公共施設工事完了届出書	〃 20	省令第29条参照 （別記様式第五）
	3 工事完成図書		工事完了関係書類一覧（表5-18）参照
(2) 公共施設の管理・帰属 （法第39条、40条）	公共施設帰属関係書類		公共施設帰属関係書類一覧 （表5-19参照）
(3) 開発行為に関する工事の 検査済証・公共施設に 関する工事の検査済証 （法第36条第2項）	開発行為に関する工事の検査済証	様式例21	省令第30条参照 （別記様式第六）
	公共施設に関する工事の検査済証	〃 22	省令第30条参照 （別記様式第七）

## 5. 建築許可、建築協議及び事前建築承認申請

表5-11 事前建築承認、建築許可、建築協議及び

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 開発工事完了公告前の 建築物の建築又は特定 工作物の建設の承認申請 【事前建築承認】 （法第37条第1号）	1 工事完了公告前の建築物の建築 又は特定工作物の建設の承認申 請書	様式例25	（市規則別記様式第9号）
	2 付近見取図 （都市計画図1/2,500）	表5-16	
	3 申請理由書		記載事項：開発許可番号、開発区域 に含まれる区域の名称、申請者・施 工者の住所・氏名、工程上や施工上 工事完了公告前に建築物の着工を 行うことがやむを得ないことを説明 する内容
	4 工事完了公告前に建築物の着工 を行うことがやむを得ないことの妥 当性を説明する資料		工程表、図面、（造成計画平面図、 横断図、構造図、建物平面図、立面 図、その他関係図等）、土地売買 契約書の写し、建物解体契約書等 （※必要に応じ添付）
(2) 建築物の特例許可申請 （法第41条第2項ただし 書）	1 市街化調整区域内等の建築物の 特例許可申請書	様式例26	（市規則別記様式第9の2号）
	2 付近見取図	表5-16	方位、敷地の位置及び敷地の周 辺の公共施設を明示すること
	3 配 置 図		
	4 建築物の各階平面図		
	5 二面以上の立面図		建築物の高さ制限がある場合 に限る

(3) 予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設許可申請(法第42条第1項ただし書) 予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の協議(法第42条第2項)	1 予定建築物の変更許可申請書	様式例27	(市規則別記様式第10号)
	2 予定建築物の変更協議書	〃 28	(市規則別記様式第10号の2)
	3 用途別現況図		
	4 付近見取図	表5-16	
	5 その他必要な図書		(4)の法第43条に基づく建築許可の申請図書4～19のうち必要な図書
(4) 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請【建築許可】(法第43条第1項)  建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の協議【建築協議】(法第43条第3項)	1 建築許可申請書	様式例29	省令第34条参照(別記様式第九)
	2 建築協議書(国または都道府県等が行うもの)	〃 30	(市規則別記様式第10号の3)
	3 委任状	〃 42	印鑑証明書(申請等を委任する場合)
	4 申請者の住民票(法人の場合は法人登記簿)		
	5 公共施設の管理者の同意一覧表 公共施設管理者の同意書	様式例7 〃 8	※申請区域に接して官有地がある場合は、官民境界確定書の写しを添付すること。
	6 土地所有者等関係権利者の同意書	〃 11	法第33条第1項第14号参照(市規則別記様式第4号)
	7 土地の登記事項証明書		筆数が多数の場合は一覧表を添付すること
	8 隣接地所有者の境界確認書		境界確認証明書の写し又は地籍図(公共座標によるものに限る)の添付が無い場合は土地所有者の自書による。
	9 公図		申請区域の境界を朱書きで示したものの。
	10 他の法令に関する許可等の写し		
	11 申請区域位置図(都市計画総括図1/10,000)	表5-16	5-5設計図書作成要領参照
	12 付近見取図(都市計画図1/2,500)	〃	〃
	13 現況写真	〃	〃 写真は全景(2～3枚程度)
	14 現況図	〃	〃
	15 土地利用計画図	〃	〃
	16 造成計画平面図、横断面図	〃	
	17 求積図	〃	〃
	18 排水施設計画平面図	〃	〃
	19 排水施設縦断面図	〃	〃
	20 擁壁断面図、排水構造図、工作物構造図	〃	〃
	21 各階平面図、立面図、及び関係図		
	22 34条11号関係(洪水・高潮浸水想定区域)申請様式	様式例40	34条11号立地基準に該当する申請については全て添付。
	23 34条14号関係(洪水浸水想定区域)申請様式	〃 41	34条14号立地基準に該当する申請については全て添付。
	24 その他市長が必要とする図書		※P150注記参照

表 5 - 1 2 既存の権利の届出

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
既存の権利の届出 （法第34条第13号）	1 既存の権利の届出書	様式例24	省令第28条参照 （市規則別記様式第5号）
	2 権利を有していたことを証する書類		土地登記事項証明書、契約書、 農地転用許可証の写し等
	3 現況写真		当該区域を朱線で明記
	4 その他市長が必要とする図書		

## 6. 交付申請

表 5 - 1 3 交付申請

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 開発登録簿謄本交付 （法第47条）	1 開発登録簿謄本交付申請書	様式例33	（市閲覧規則別記様式第2号）
(2) 開発行為又は建築に関する証明書交付申請 （省令第60条）	2 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	〃 34	（市規則別記様式第16号）
	3 その他市長が必要とする図書		※都市政策課ホームページ （省令第60条証明）参照

## 7. 建築確認に添付する図書

表 5 - 1 4 交付申請

区 分	申請図書（添付図書を含む）	様式番号	備 考
(1) 農家住宅を建築する場合 （法第29条第1項第2号）	農家住宅を必要とする理由書	様式例36	
(2) 農業用倉庫又は作業場等を建築する場合 （法第29条第1項第2号）	農業用倉庫又は作業場等を必要とする理由書	〃 35	

## 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

表5-15 市街化調整区域内で行う開発行為又は建築行為の許可申請に必要な図書一覧

法第34条	令第36条第1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第1号		主として周辺地域(市街化調整区域)に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 サービス範囲、類似店舗位置(位置図に明記)</li> <li>2 店舗等を必要とする理由書</li> <li>3 事業計画書(資本金、従業員数、需要数調書等)</li> <li>4 住宅を併用する場合は必要性及び事業との関連性</li> <li>5 配置図</li> <li>6 各階平面図・立面図・床面積求積図</li> <li>7 公益上必要な建築物は、第14号(17)等に準ずる。</li> </ol>
第2号		鉱物・観光資源等の有効利用上必要なもの	<ol style="list-style-type: none"> <li>(鉱物資源) <ol style="list-style-type: none"> <li>1 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面</li> <li>2 施設の配置図</li> <li>3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等</li> </ol> </li> <li>(観光資源) <ol style="list-style-type: none"> <li>4 撮影地と観光資源との位置関係を示す図面</li> <li>5 申請地から撮影した観光資源(来島第三大橋)の眺望写真</li> <li>6 施設の配置図</li> <li>7 利用目的、利用方法、利用対象、規模等</li> </ol> </li> </ol>
第4号	イ	法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外の農林水産物処理、貯蔵、加工用建築物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 利用目的、利用方法、利用対象、規模等</li> <li>2 生産地との関係、取扱量調書</li> <li>3 市街化区域内に建築することができない理由書</li> </ol>
第6号		中小企業団地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 独立行政法人中小企業基盤整備機構法に基づき融資を受けることを証する書</li> <li>2 市街化区域内に建築することができない理由書</li> <li>3 事業計画書</li> <li>4 全体計画図</li> </ol>
第7号		既存工場の関連工場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請に係る土地と既存工場の敷地が、1キロメートル内の距離にあることを示す図書</li> <li>2 既存工場及び申請工場に関する申告書(業種、業態、製造工程、原料・部品・製品概要、生産量等)</li> <li>3 既存工場と申請工場の関連を示した図書(作業工程、原料・部品・製品等の流れ等)</li> <li>4 既存工場と申請工場間の取引高及び全体の比率を示した図書(同一工場の場合は不要)</li> <li>5 申請に係る土地が既存工場の隣接地である場合は、既存工場の敷地と申請に係る土地が、別敷地であることが判断できる図書</li> <li>6 既存工場及び関連工場の土地利用計画図及び建物平面図</li> <li>7 既存工場が、適法に建築されていることを証する図書(建築確認済証、開発許可書等)</li> </ol>
第8号	イ	危険物の貯蔵又は処理のためのもの(政令第29条の6参照)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 火薬の種類</li> <li>2 火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫であることを証する書</li> <li>3 火薬庫の位置選定理由書(保安物件との保安距離、申請地を選定した理由等)</li> </ol>

法第34条	令第36条第1項3号	内 容		必 要 な 図 書
第8号の2		災害リスクの高い区域にある建築物等の安全な区域への移転		1 位置図（従前の建築物等が災害等危険区域に存すること示す図面） 2 理由書 3 移転計画書（様式例39） 4 既存の土地利用計画説明書 5 各階平面図・立面図 6 従前建築物を確実に除却することを証する書面
第9号	イ	市街化区域内で建築困難なもの	沿道サービス施設等（政令第29条の7第1号参照）	1 サービス範囲、類似店舗位置（位置図に明記） 2 沿道サービスの内容（事業概要、事業目的、営業内容、営業時間、施設概要〔接道計画、建物配置計画、客席数、駐車台数、付帯設備等〕、申請理由） 4 大型車の駐車位置，軌跡図 5 各階平面図・立面図・床面積求積図
		火薬類の製造所（政令第29条の7第2号参照）		1 製造する火薬の種類 2 火薬類の製造の許可を受けたことを証する書 3 火薬類製造所の位置選定理由書（保安物件との保安距離、申請地を選定した理由等）
第10号		地区計画又は集落地区計画が定められた区域内において同計画に適合する開発行為		1 地区計画（素案）申請書の写し 2 個別協議
第11号	ロ	(1) 自己用住宅（専用住宅）		1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 申請理由書（市街化調整区域に建築しなければならない理由） 3 証明書（固定資産税課税台帳無記載証明）※世帯の成人全員 4 上申書（農地を分筆して残地がある場合等） 5 各階平面図・立面図
		(2) 自己用住宅（店舗兼用住宅）		1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 申請理由書（市街化調整区域に建築しなければならない理由） 3 証明書（固定資産税課税台帳無記載証明）※世帯の成人全員 4 上申書（農地を分筆して残地がある場合等） 5 原動機を使用する場合は機器仕様及び出力合計 6 各階平面図・立面図・床面積求積図
		(3) 日用品店舗・飲食店・学習塾等		1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 サービス範囲、類似店舗位置（位置図に明記） 3 店舗等を必要とする理由書 4 事業計画書（資本金、従業員数、需要数調書等） 5 住宅を併用する場合は必要性及び事業との関連性 6 各階平面図・立面図・床面積求積図

法第34条	令第36条 第1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第11号	ロ	(4) 日用品製造修理店・食品製造店等	1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 サービス範囲、類似店舗位置（位置図に明記） 3 店舗等を必要とする理由書 4 事業計画書（資本金、従業員数、需要数調書等） 5 住宅を併用する場合は必要性及び事業との関連性 6 各階平面図・立面図・床面積求積図（作業場面積）
		(5) 銀行等	1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 サービス範囲、類似店舗位置図 3 事業計画書（資本金、従業員数、需要数調書等） 4 各階平面図・立面図・床面積求積図
		(6) 自動車車庫	1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 自動車車庫を必要とする理由書 3 事業計画書（資本金、従業員数、需要数調書等） 4 事務所等と複合立地する場合は必要性及び事業との関連性 5 各階平面図・立面図・床面積求積図（車庫面積）
		(7) 事務所	1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 事務所を必要とする理由書 3 事業計画書（資本金、従業員数、需要数調書等） 4 自動車車庫・倉庫と複合立地する場合は必要性及び事業との関連性 5 各階平面図・立面図・床面積求積図
		(8) 倉庫	1 位置図（法第34条第11号条例指定区域図） 2 倉庫を必要とする理由書 3 事業計画書（資本金、従業員数、需要数調書等） 4 事務所等と複合立地する場合は必要性及び事業との関連性 5 各階平面図・立面図・床面積求積図
第13号	二	既存の権利者	1 既存の権利の届出書の写し 2 建物配置図
第14号	ホ	(1)分家住宅	1 戸籍謄本、住民票謄本 2 建物配置図及び各階平面図・立面図 3 既存集落状況図（50戸連たん図） 4 申請者及び配偶者並びにその本家等が市街化区域内に建築に適した土地を所有していない証明書（土地を所有する者については固定資産台帳等。所有しない者についてはその旨を転居理由書に記載すること。）
		(2)市街化調整区域に存する建築物の収用対象事業による移転	1 収用対象事業に係る証明書（事業名、施行予定年度） 2 収用位置図（申請位置図に併記）、事業計画図、補償内容、及び跡地利用 3 敷地の規模、建築物の規模、用途について従前との比較説明書及び図書（丈量図及び配置図・立面図） 4 既存集落状況図（50戸連たん図）

法第34条	令第36条 第1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第14号	ホ	(3)社寺、仏閣及び納骨堂	1 申請地選定理由書 2 財産処分の議決書等 3 建物配置図及び各階平面図・立面図 4 信者の分布図及び信徒名簿
		(4)既存集落内において建築する自己用住宅	1 既存集落状況図（50戸連たん図） 2 戸籍謄本、住民票謄本 3 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(5)地区集会所等の準公益的施設	1 自治組織の議事録及び運営規約等 2 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(6)既存建築物の建替	1 敷地の規模、建築物の規模、用途について従前との比較説明書及び図書（丈量図及び配置図・立面図） 2 市街化調区域となった時点ですでに適法に建築されている建築物であることを証明する資料（固定資産税評価証明、建築確認写し）
		(7)レクリエーションのための施設を構成する建築物	1 申請地選定理由書 2 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(8)線引き前宅地に建築する住宅等	1 土地登記事項証明書又は既存宅地確認書の写し 2 既存集落状況図（50戸連たん図） 3 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(9)研究施設	1 申請地選定理由書 2 研究対象、研究目的及びその対象範囲 3 研究施設配置図及び各階平面図・立面図
		(10)土地区画整理事業完了区域内建築物	※ 市街化調整区域での土地区画整理事業完了区域なし（H22. 4. 1現在）
		(11)指定既存集落内自己用住宅等	1 戸籍謄本、住民票謄本 2 建物配置図及び各階平面図・立面図 3 工場等については事業計画書
		(12)地域経済牽引事業の用に供する施設	※「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域の設定なし（H30. 4. 1現在）
(13)特定流通業務施設	1 申請地選定理由書 2 物流総合効率化法に基づく認定書 3 事業計画書 4 建物配置図及び各階平面図・立面図		

法第34条	令第36条 第1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第14号	ホ	(14) 優良な有料老人ホーム等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請地選定理由書</li> <li>2 運営計画書</li> <li>3 協力病院等の分布図</li> <li>4 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> <li>5 施設が立地する市町の福祉部局及び都市計画部局の理由を付した意見書</li> <li>6 指定を行う自治体が発行する特定施設入居者生活介護事業所の指定書又は指定確約書</li> </ol>
		(15) 事業所等の従業員住宅、寮等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 事業所の位置図、配置図</li> <li>2 事業所の内容（規模、従業員数、業務の内容等）</li> <li>3 市街化調整区域に建築することがやむを得ない理由書及び戸数等を決定した算出根拠</li> <li>4 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> </ol>
		(16) 介護老人保健施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請地選定理由書</li> <li>2 協力病院の分布図</li> <li>3 要介護老人対象区域図</li> <li>4 介護老人保健施設整備計画書</li> <li>5 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> </ol>
		(17) 社会福祉施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請地選定理由書</li> <li>2 事業計画書</li> <li>3 施設整備計画書</li> <li>5 認定書の写し（各種許認可庁の許可の写し、若しくは許認可庁との事前協議資料の写し等）</li> <li>6 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> </ol>
		(18) 医療施設関係	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請地選定理由書</li> <li>2 事業計画書</li> <li>3 施設整備計画書</li> <li>4 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> </ol>
		(19) 学校関係	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請地選定理由書</li> <li>2 事業計画書</li> <li>3 施設整備計画書</li> <li>4 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> </ol>
		(20) 最低限必要な管理施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請理由書</li> <li>2 既存の土地利用が行われるまでの経過書</li> <li>3 既存の土地利用の利用状況説明書</li> <li>4 建物配置図及び平面図</li> <li>5 管理施設の利用説明書</li> </ol>
		(21) 既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡大	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請理由書</li> <li>2 従前の敷地図及び建物配置図</li> <li>3 従前と拡大後の比較図面及び比較面積計算書</li> <li>4 戸籍謄本、住民票謄本</li> <li>5 敷地拡大後の敷地図</li> <li>6 建物配置図及び各階平面図・立面図</li> </ol>

法第34条	令第36条第1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第14号	ホ	(22) 適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更	1 用途変更前の土地利用の証明書 (建築確認書の写し等) 2 一般住宅以外への用途変更の場合、事業所の内容(規模、業務の内容等) 3 用途変更することがやむを得ない理由書及びそれを裏付ける証明資料 4 敷地の規模、建築物の規模、用途について従前との比較図面及び比較面積計算書 (各階平面図・立面図)
		(23) 地方公共団体等による分譲宅地	1 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(24) その他	個別協議

注) 以上の添付図書のほか、次のような図書を必要とする。

- (1) 市街化調整区域で住宅を建築する場合で、申請地と現住所が相違するときは転居理由書を添付
- (2) 法人が申請人の場合で、開発(建築)行為が業務に該当するものは定款(規則)等、業務以外についてはその議事録。ただし、宅建業者がその業務内で行う場合は不要
- (3) 宅地建物取引業法上免許を必要とする場合は、免許書の写し
- (4) 他法令に支障がある場合は、その許可書又は経過書等
- (5) その他市長が必要とする図書

注2) その他市長が必要とする図書として立地基準各号で指定されている必要な図書(表5-15)は表5-2開発許可(138P)の大分類「開発許可申請書ほか関係書類」の末尾に添付すること。建築許可申請書(43条)についても同様の整理順とすること。

## 5-5 設計図書作成要領

1. 設計図書の作成要領は下記のとおりである。

表5-16 設計図書の作成一覧

図面名称	縮尺	具体的な明示項目	備考
開発（申請）区域位置図（都市計画総括図）	1/25,000以上	1. 方位 2. 開発区域（朱書き） 3. 開発区域周辺の都市施設及び都市計画、施設的位置、名称 4. 用途地域及びその他の規制区域等	・地図（地形図）に表示のこと
付近見取図（都市計画図）	1/2,500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 土地の形状（区域内の道路、公園等） 4. 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設的位置、名称、接続先道路のルート（自己用外） 5. 消防水利（自己用外）	・相当範囲の外周区を包括したものでなければならない
現況写真		1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 写真撮影年月日 4. 撮影番号 （※2方向以上撮影すること）	・3か月以内に撮影したもの。 ・敷地全体の状況がわかるよう撮影すること。
現況図	1/500以上 （土地利用計画図と同一縮尺が望ましい）	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 4. 農道、水路、周辺道路の状況 5. 開発区域及び隣接地の地番、地目、所有者 6. 開発区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置及び形状 7. 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 8. 現況写真との照合符号と撮影方向	・相当範囲の外周区を包括したものでなければならない
土地利用計画図	1/500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 工区界 4. 農道、水路、周辺道路の状況 5. 開発区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置及び形状、名称 6. 消防水利の位置、距離 7. 各敷地の形状、面積、用途、計画地盤高、隣地地盤高 8. 予定建築物の用途、概要、面積 9. 土地利用計画一覧表 10. 宅地番号 11. 開発区域及び隣接地の地番 12. 樹木又は樹木の集団の位置 13. 緩衝帯の位置、形状及び幅員 14. 法面（がけを含む）の位置及び形状 15. 擁壁の位置及び形状 16. 電柱予定位置 17. 他法令管理区域（河川区域等）	・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗等と具体的に各敷地に記入すること。 ・この図面は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に供されるので、明確に表示すること。
求積図 （求積表に替えて求積書でも可）	1/500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 開発区域の全面積 4. 道路、水路、公園、広場等の公共・公益的施設を区別した空地の面積 5. 宅地別面積	

図面名称	縮尺	具体的な明示項目	備 考
造成計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き、工区がある場合は工区界も記入）</li> <li>3. 切土、盛土の色別</li> <li>4. 宅地番号</li> <li>5. 造成計画高、現地盤高、隣地地盤高</li> <li>5. がけ又は擁壁の位置及び形状、種類、規模</li> <li>6. 道路の位置、形状、名称、幅員及び勾配</li> <li>7. 道路の中心線とその測点及び計画高</li> <li>8. 遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>9. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>10. 街区の長辺及び短辺の長さ</li> <li>11. 公園、緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称</li> <li>12. 地形（現況は細線、等高線は2m間隔）</li> <li>13. 縦横断面線の位置及び記号</li> <li>14. ベンチマークの位置と高さ、土質調査位置</li> <li>15. 他法令許可範囲、内容</li> <li>16. 他法令管理区域（法定外、河川区域等）</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土は黄色、盛土は緑色で色別すること。</li> <li>・道路、擁壁、法面、公園等を色別すること。</li> <li>・他法令許可の内容・範囲を明示・着色（占有、舗装復旧範囲等）すること。</li> <li>※舗装復旧範囲は排水施設計画平面図等にまとめてもよい</li> <li>・他法令許可の範囲等が複雑なものは別図にまとめ記載すること。</li> </ul>
造成計画 （縦横）断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縦横断面線記号</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き、工区がある場合は工区界も記入）</li> <li>3. 基準線（D. L.）</li> <li>4. 切土、盛土の色別</li> <li>5. 計画地盤高、現地盤高、隣地地盤高</li> <li>6. 公共・公益施設等の位置</li> <li>7. 構造物（擁壁、道路、排水施設等）、予定建築物等の位置、がけ、土羽等の位置、形状</li> <li>8. 他法令許可範囲、内容</li> <li>9. 他法令管理区域（法定外、河川区域等）</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況線は細く、計画線を太く表示すること。</li> <li>・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならぬ。</li> <li>・他法令許可範囲・内容が複雑なものは、別図にまとめること。</li> </ul>
排水施設 計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3. 排水区域の区域界（着色）</li> <li>4. 遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>5. 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、管種、口径、及び勾配</li> <li>6. 水の流れの方向</li> <li>7. 吐口の位置</li> <li>8. 人孔の位置及び人孔間距離</li> <li>9. 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>10. 排水施設の記号</li> <li>11. 流量計算書とその照合符号</li> <li>12. 道路、公園その他公共施設及び予定建築物等の敷地の計画高</li> <li>13. 法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状</li> <li>14. 他法令許可範囲、内容</li> <li>15. 他法令管理区域（法定外、河川区域等）</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放流先の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならぬ。</li> <li>・他法令許可の内容・範囲を明示・着色（舗装復旧範囲等）すること。</li> <li>・敷地内排水設備も明示すること。</li> </ul>

図面名称	縮尺	具体的な明示項目	備 考
給水施設 計画平面図 (排水施設計画 平面図にまとめて 図示してもよい。)	1/500 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界 (朱書き) 3. 給水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 4. 取水方法及び位置 5. 消火栓の位置及び種類 6. 予定建築物等の敷地の形状 7. ポンプ施設、貯水施設、の位置及び形状 8. 他法令許可範囲、内容 9. 他法令管理区域 (法定外、河川区域等)	・ 取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
道路計画 縦断面図	1/500 以上	1. 測点 2. 勾配 (%) 3. 計画地盤面 4. 計画地盤高、現況地盤高 5. 単距離及び追加距離 6. 基準線 (D. L. ) 7. 道路記号	
排水施設 縦断面図	1/500 以上	1. 測点 2. 排水渠勾配及び管種、管径 3. 計画地盤高、管底高、切土高、土被り 4. 人孔種類、位置及び記号 5. 人孔間距離 6. 基準線 (D. L. ) 7. 排水施設記号	・ 道路計画縦断面図にまとめて図示のしてもよい。
がけの断面図	1/50 以上	1. がけの高さ及び勾配 2. 土質 (土質の種類が2以上あるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ) 3. 小段の位置及び幅 4. がけ面の保護の方法 5. 現地盤面 (現況は細線、計画は太線) 6. がけの前後の地盤面	・ 高さ2m超の切土、高さ1m超の盛土又は切盛土同時の場合の2m超のがけの場合作成すること。
擁壁の断面図	1/50 以上	1. 擁壁の種類、寸法及び勾配 2. 擁壁の材料の種類及び寸法 (鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要) 3. 裏込コンクリートの品質及び寸法 5. 透水層の位置及び寸法 6. 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7. 基礎構造の種類と寸法 8. 基礎地盤の土質 9. 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 10. 擁壁を設置する前後の地盤面、隣地地盤高 11. 隣地境界、地番 12. 他法令許可範囲、内容 13. 他法令管理区域 (法定外、河川区域等)	・ 鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図及び構造計算書が必要。
排水施設構造図	1/50 以上	1. 排水施設の記号 2. 人孔、開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等の種類及び寸法 3. 放流先河川、水路の名称、断面、水位 (低水位、高水位) 及び吐口の高さ 4. 管渠接続方法	・ 鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要。

図面名称	縮尺	具体的な明示項目	備 考
道路構造図（標準断面図）	1/50 以上	1. 道路の記号 2. 道路の幅員構成 3. 横断勾配（%） 4. 舗装断面図 5. 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	・排水施設構造図にまとめて図示してもよい。
工作物構造図	1/50 以上	1. 施設の名称及び記号 2. 施設の材料の種類及び寸法 (鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要)	・床版、橋梁、終末処理施設、消防水利施設等
防災計画図 (工事期間中の防災計画に関するもの)	1/2,500 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 等高線 4. 計画道路位置 5. 段切位置 6. 表土除去範囲 7. ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8. 工事中の雨水排水経路及び流土計画 9. 防災施設の位置、形状、寸法及び名称（調整池、えん堤、盲暗渠等） 10. 防災施設の設置時期及び期間	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・防災計画説明書を添付して提出のこと
排水流域図 (排水施設計画平面図にまとめて図示しても可)	1/1,000 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 集水系統ブロック別に色分け 4. 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5. 流量計算書との照合符号	・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものでなければならない。

- 1) その他市長が必要と認める書類
- 2) 樹木、表土の現況図
- 3) 公園整備計画図
- 4) 残土搬出入自動車路線図
- 5) 流量計算書
- 6) 構造計算書
- 7) 安定計算書
- 8) 工作物の施設の能力に関する計算書
- 9) 土質試験結果
- 10) その他

## 5-6 工事中の留意事項

許可の際は、下記事項を許可条件として附することがありますのでご注意ください。

### (1) 防災措置

- ① 工事施工中の防災対策は、必要に応じ工事着手前に関係機関と協議し、その方法を定め、関係者に周知徹底を図ること。
- ② 工事の施工により人命、家屋、用地、公共施設等に被害を及ぼさないよう十分注意し、必要に応じ仮排水溝、土砂止め、工事標識、バリケード、警戒灯等を設置するなど災害防止の処置をとるとともに、工事中、その機能を失わないよう十分管理すること。
- ③ 天候その他により、災害発生が予想される場合は必ず現場を巡視する等、警備体制を定め必要のある場合は災害防止の応急処置を行うこと。

### (2) 公共施設の機能保全

従前から設置されている公共施設の廃止、付替等の工事施工にあつては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないように配慮施工すること。

### (3) 工事廃止に伴う措置

開発行為を中止し、又は廃止する場合は工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復する措置を行うこと。又、土地の形質の変更等によって周辺の地域に、交通、排水、水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。

### (4) 報告等

工事施工中、当初設計の条件と著しく相違した土質、地盤、湧水等に遭遇した場合は、その状況を遅滞なく報告すること。

### (5) 工事施工状況の記録

工事施工にあつては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造、寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真（撮影年月日及びその他必要な事項を記入）資料等を整備し、工事完了届出書とともに提出すること。

表5-17 施工状況の記録

工事の種別	施 行 箇 所
擁壁工事	1 床掘りの深さ及び巾 2 基礎の栗石及びコンクリートの巾及び厚さ 3 配筋の状況 4 裏込コンクリート及び透水層の巾 5 水抜穴の設置状況
排水施設	1 床掘り、基礎栗石の巾及び厚さ 2 コンクリートの厚さ及び巾 3 管渠及びU型トラフの伏込み状況
盛土工事	1 おおむね30cm以下の厚さの層に分けて盛土をし、ローラー等建設機械によって転圧している状況 2 急傾斜の盛土施工を行う場合における盛土前の旧地盤面の段切、その他の措置の状況 3 暗渠排水管施設の施工状況
その他の工事	1 工事完了後に確認できない部分で必要と思われる部分の施工状況

※工事写真は施設別（帰属先管理者別）に分冊し整理すること

## 5-7 工事写真

工事写真は、工事の適正な施工を証明する資料であるため、その目的を判然と証明することができるよう次の要領で撮影するものとする。

### 1. 工事中写真

(1) 設計図と出来形を対比した鮮明な写真とすること。

各測点又は構造物の設置箇所毎に工程に従い、丁張、その他著名な目標物を背景に表示板(黒板に工事名、測点、工種、構造物の略図等を記入したもの。)を置き、ポール、箱尺等により寸法を明示すること。

(2) 水中又は地下埋設部分その他竣工後確認が困難なものについては、特に慎重に撮影し、状況に応じフラッシュを使用する等して鮮明な画面とすること。(擁壁等の構造物で、施工後に根入れ確認が困難な構造物については取上げ寸法を現地表示し、記録写真を撮影すること。)

例：コンクリート擁壁、コンクリートブロック積工等の基礎、管布設、鉄筋組立、杭打工等

(3) 盛土、埋戻しは、概ね 30cm 以下の層ごとの締め固め作業の状況を撮影すること。

(4) 設計に計上されている作業、並びに仮設工の状況は必ず撮影すること。

例：バイブレーター、ランマー、ショベル等、機械類の使用状況、擁壁裏型枠、矢板工、水替等

(5) コンクリートのスランプ試験やテストピースを採取する場合には必ず工事現場を背景に現場責任者の写真を撮影すること。

(6) 工事写真の小黒板情報電子化を行う場合は、検査担当職員の承諾を得ること。

### 2. 竣工写真

施工範囲が明確にわかるよう付近の風景、構造物を画面に入れ完成後の状況がわかるよう撮影すること。

### 3. 写真の製本要領

(1) 製本要領は竣工写真をはじめに、工事中写真は施設別に工程順で貼付すること。

台紙の大きさはA4判とし、左綴じとすること。

(2) 表紙には、工事名、請負人氏名を記載し押印すること。

(3) 工事写真は完了と同時に1部を提出すること。

## 5-8 工事検査

### 1. 工事完了届

- (1) 法第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為完了後、法第36条第1項の規定に基づき工事の完了届を提出し、工事検査を受けなければならない。
- (2) 完了届とともに表5-17に示す施工状況の記録写真及び表5-18に示す工事完了関係書類を提出すること。
- (3) 工事完了届の提出に併せ、公共施設の帰属がある場合は、公共施設の帰属に関する協議（法32条協議）に基づき表5-19に示す書類一式を公共施設帰属先管理者に提出すること。

### 2. 中間検査

- (1) 開発工事のうち、防災及び工程等を考慮し、重要かつ、手直し工事の難しいと認められるものについては、中間検査を受けるものとする。
- (2) 中間検査を受ける工事は、次に掲げるものを標準とする。
  - ①高さ（根入れを含む）5m以上の擁壁工事（型枠、配筋状況の検査）
  - ②防災工事
  - ③大規模な切盛工事
  - ④排水工事（市の指定するもの）
  - ⑤その他、許可権者が必要と認めて指示があったものについての検査※宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく中間検査の対象となる工事（5-11 2. 中間検査（P162）参照）においては、盛土規制法の様式を使用すること。
- (3) 公共公益施設が設置される開発行為については、法第32条の協議指導担当課立会のもとに、段階を追って行うものとする。
- (4) 中間検査の検査要綱は、完成検査にならうものとする

### 3. 完成検査

完成検査は、工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについての検査を、開発行為に関する工事の完了届の届出があった後に行うものとする。

#### (1) 検査基準

今治市開発行為による公共施設等の設計審査・工事検査基準による。

- (2) 完成時に、構造物の延長、計画高等に誤差がある場合は出来高図面を添付すること。
- (3) 申請者（又は代理人）並びに請負者又は現場代理人及び監理技術者は、工事の完成検査及び中間検査（以下「工事検査」という。）に必ず立会わなければならない。
- (4) 申請者（又は代理人）は、工事検査のため検査担当職員から次の各号に掲げる事項について準備し、又は措置するように求められた場合は、これに従わなければならない。
  - (ア) 工事現場の範囲並びに構造物の測点及び寸法の表示
  - (イ) 必要な箇所の掘削、構造物等の部分破壊、築石、ブロック等の抜取り、穿孔、コアの抜取り
  - (ウ) 排水管（汚水、雨水）の管内カメラ検査
  - (エ) 路床のプルフローリング検査、路盤厚検査、密度試験
  - (オ) 舗装厚検査、密度試験
  - (カ) 工事の写真、工事の記録又は検査の記録その他の管理記録等  
例：コンクリートの配合報告書・強度試験等結果、管内カメラ検査結果報告書、密度試験結果、等
  - (キ) 前各号に掲げるものの他、工事検査のために必要な書類

- (5) 工事の完成検査は、既に行った既成部分検査及び中間検査に係る部分並びに検査担当職員が指示した事項の全てについて行うものとする。
- (6) 申請者は、工事検査による掘削、破壊、穿孔、抜取りの箇所は、工事検査終了後速やかに復旧しなければならない。
- (7) 工事検査に要する費用は申請者の負担とする。
- (8) 申請者は、工事検査の結果、施工が適正でないことが判明した場合には、すみやかに施工のやり直し等、検査担当職員の指示に従い必要な処置を行うこと。この場合、工事検査済証は再確認後に交付を行う。

## (参考)

### 開発工事検査のための手続き(開発道路等が設置される場合)

※ 開発許可

工事着手届提出

工事着手

造成工事施工(造成擁壁、道路構造物等、下水道管渠布設、水道管布設)

① **下水道管(汚水、雨水)管内カメラ検査** (下水道本管及び引込管布設後)

下水道管及び引込管布設後管内カメラ検査 …… 協議指導者の立会が必要

施工不良個所があればその場で手直し指示(カメラ検査報告書 提出) → 手直工事

② **中間検査** (開発道路に路盤を施工する前の状態)

1. 書類検査

1) 出来形図面(道路施設等 各1部、下水道施設 各1部(下水道工務課及び下水道業務課)及び工事写真(施工状況写真1部)提出

2) 開発許可担当課、協議指導担当課、各課にて書類検査

2. 現場検査: 申請者、施工業者、開発許可担当課、協議指導担当課の立会のもと検査

〈検査内容〉

開発許可担当課: 開発区域全体(擁壁、道路幅員、公園、ごみ置場等)

・協議指導担当課(道路管理者): 道路構造物(道路幅員、道路境界確認、L型側溝、雨水桝、路床等)

プルフローリング検査(水を満載したタイヤローラを開発道路上に走行させ、路床の沈下状況を目視で確認)

軟弱箇所があれば入れ替え、改良等指示 → 手直工事

・協議指導担当課(下水道管理者): (本管)マンホール仕上げ等 (取付管)宅地内樹仕上げ等

施工不良個所があればその場で手直し指示 → 手直工事

・協議指導担当課(他の公共施設管理者): 必要に応じ(新規に帰属する施設がある場合)

③ **路盤検査** (開発道路に路盤を施工後)

現場検査: 協議指導担当課、路盤施工業者立会のもと検査

〈検査内容〉

路盤厚、現場密度(試験結果提出)

④ **完了検査** (全ての指摘事項の手直工事、舗装完了後)

完了届出、舗装工事中写真、手直し部分写真提出 → 各協議指導担当課確認

現場検査: 申請者、施工業者、開発許可担当課、協議指導担当課の立会のもと確認、検査

・指摘事項の確認、舗装厚さの確認(コア抜き)

検査に適合

※ 検査済証交付、工事完了の公告

⑤ **開発行為の完了**

## 5-9 工事完了時提出書類

工事完了時の提出書類は下記のとおりである。

### 1. 提出書類

- |                          |    |                   |
|--------------------------|----|-------------------|
| (1) 工事完了届出書              | 1部 | (提出先：開発許可権者)      |
| (2) 工事完了関係書類 (表5-18参照)   | 1式 | (提出先：開発許可権者)      |
| (3) 公共施設帰属関係図書 (表5-19参照) | 1式 | (提出先：各公共施設帰属先管理者) |

表5-18 工事完了関係書類一覧

(開発許可権者に提出する書類)			
	添付書類名	提出部数	備考
1	付近見取図(1/2500)	各1部	
2	土地利用計画図	各1部	図面の作成は、出来形寸法を朱書き記入すること。 (※開発許可権者及び帰属先管理者ごとに分冊し提出)
3	造成計画平面図	各1部	
4	道路計画縦断面図	各1部	
5	排水施設計画平面図	各1部	
6	排水施設計画縦断面図	各1部	
7	上水道施設完成図面※2	1部	
8	各施設構造図	各1部	
9	工事写真 (施設別)	各1部	
10	品質管理関係 (施設別)	各1部	施設別に分冊し提出 (公共帰属施設のみ)
11	使用材料関係 (施設別)	各1部	施設別に分冊し提出 (公共帰属施設のみ)
12	その他帰属先管理者が必要とする図面※	各1部	(※都市計画法第32条に基づく協議及び 帰属・管理の手引き参照)
13	PDF データ		付近見取図・土地利用図・造成平面図・排水平面図・擁壁の断面図) ※メールもしくはCD-Rにて提出

(※2 上水道施設関係書類は帰属先管理者に提出)

表5-19 公共帰属関係書類一覧

(公共施設の帰属先管理者に提出する書類)			
	添付書類名	提出部数	備考
12	管理引継ぎ申請書	各1部	帰属先管理者ごとに提出 (※都市計画法第32条に基づく協議及び 帰属・管理の手引き参照)
13	帰属申請書	各1部	
14	登記原因証明情報	各2通	
15	登記承諾書	各1通	
16	印鑑証明書	各2通	
17	寄附申込書	各1通	
18	地籍測量図(地番公図)	各1部	
19	丈量図(求積図)	各1部	
20	分筆後の登記事項証明書 (抵当権を抹消済のもの)	各1通	
21	協定書	各2通	
22	その他帰属管理に必要な図書	各1部	

## 5-10 その他

- (1) 申請の際には、許可申請等手数料一覧表に掲げる手数料（今治市土地開発許可等手数料条例 平成17年1月16日 条例第69号）が必要である。（表5-12参照）  
手数料の納付は、申請受付後に許可権者が発行する納付書により指定金融機関で手数料を納付すること。
- (2) 申請書類の様式は、今治市都市政策課のホームページからダウンロードすることができる。

## 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

### 1. 標識の掲示

都市計画法に基づく開発許可により、宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項及び第34条第2項に基づくみなし許可となる場合は、以下のとおり、標識を掲示すること。（様式例46）

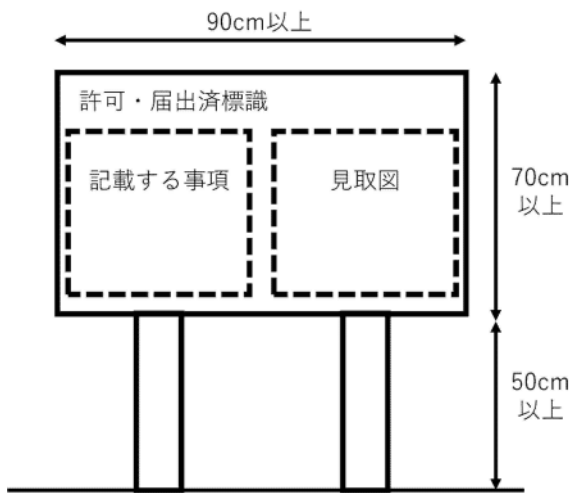


図5-3 標識の概要図

#### 記載する事項（省令第87条）

- ① 工事主の氏名又は名称・住所（法人は代表者氏名）
- ② 許可年月日・許可番号（届出年月日）
- ③ 工事施行者の氏名又は名称
- ④ 現場管理者の氏名又は名称
- ⑤ 着手予定年月日及び完了予定年月日

※許可の場合は、許可期間

- ⑥ 盛土・切土の高さ
- ⑦ 盛土・切土を行う土地の面積
- ⑧ 盛土、切土の土量
- ⑨ 工事関係者の連絡先
- ⑩ 許可又は届出担当の名称・連絡先

※「見取図」は、許可申請時に提出する「土地の平面図」を簡略化したものとしてください。

### 2. 中間検査※手数料は不要

宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可を受けた者は、以下に示す対象規模で、特定工程を含む場合には、同法に基づく中間検査を受ける必要がある。

なお、中間検査後の工程に係る工事は、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、排水管の周辺を採石その他資材で埋めるなど施工することができない。（様式例48）

#### （1）中間検査が必要な特定工程

盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程

#### （2）中間検査が必要な宅地造成及び特定盛土等の規模等

行為	中間検査が必要な規模	申請書類	検査申請時期
宅地造成 又は特定 盛土等	① 盛土で、高さが2mを超える崖を生ずるもの ② 切土で、高さが5mを超える崖を生ずるもの ③ 切土と盛土を同時に行う場合、盛土の高さが2m以下であっても、切土と合わせて高さが5mを超える崖を生ずるもの ④ ①～③に該当しない盛土で、高さが5mを超えるもの ⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの	・ 様式例47 ・ 平面図 （検査対象を明示） ・ 検査対象の写真	（1）の特定工程に係る工事が完了した日から <u>4日以内</u> （省令第45条、第75条）

### 3. 定期報告

宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可を受けた者は、以下に示す一定規模以上の宅地造成及び特定盛土等に関する工事の実施状況について、3か月ごとに許可申請窓口へ報告すること。ただし、許可を受けた時点から3か月を超えない期間に工事が完了する場合は不要である。

なお、定期報告の結果により対策が必要と判断される場合は、必要な対策を講じること。

#### (1) 定期報告の対象規模等

行為	定期報告が必要な規模	提出書類
宅地造成又は特定盛土等	①盛土で高さが2mを超える崖 ②切土で高さが5mを超える崖 ③盛土と切土を同時に行い、高さが5mを超える崖を生ずるもの(①②を除く) ④盛土で高さが5mを超えるもの(①～③を除く) ⑤盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの(①～④を除く)	・様式例49 ・盛土、切土をしている土地及びその周辺の写真 ・平面図(報告対象を明示) (省令第48条)

#### (2) 提出書類・報告事項(省令第48条、第50条、第80条)

##### 工事の定期報告書、状況写真

行為	報告事項
宅地造成又は特定盛土等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・盛土又は切土をしている土地及びその周辺の写真</li> <li>・工事が施行される土地の所在地、工事の許可年月日及び許可番号</li> <li>・前回の報告年月日(2回目以降)</li> <li>・報告の時点における盛土又は切土の高さ、面積、土量</li> <li>・擁壁等に関する工事の施行状況</li> </ul>

※休止中の工事や着手前などの現場が動いていない場合でも許可を受けた時点から完了までの間、定期報告が必要です。

## 5-12 許可申請等手数料（今治市土地開発許可等手数料条例）

### 1 開発行為許可申請手数料（都市計画法第29条第1項及び第2項）

開発区域の面積	自己居住用	自己業務用	その他
0.1ha未満	8,900円	14,000円	89,000円
0.1ha以上 0.3ha未満	23,000円	31,000円	130,000円
0.3ha以上 0.6ha未満	45,000円	67,000円	200,000円
0.6ha以上 1ha未満	89,000円	120,000円	270,000円
1ha以上 3ha未満	130,000円	210,000円	400,000円
3ha以上 6ha未満	180,000円	280,000円	520,000円
6ha以上 10ha未満	230,000円	350,000円	680,000円
10ha以上	310,000円	490,000円	900,000円

※その他とは、自己居住用及び自己業務用以外のもので  
従業員宿舎、社員用住宅、共同住宅、建売住宅、宅地分譲、賃貸住宅、  
貸事務所、貸店舗等が該当する。

### 2 開発行為変更許可申請手数料（都市計画法第35条の2第1項）

次の変更の区分に応じ、それぞれを合算した金額

(1) 開発行為に関する設計の変更	開発行為許可手数料（上表）×0.1
(2) 開発区域の面積を許可時より 拡大する場合	新たに編入する土地面積分の開発行為許 可手数料（上表）
(3) その他の変更	10,000円

（注意）手数料額の算定にあたっては次頁の詳細を参照のこと。

### 3 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料

（都市計画法第41条第2項ただし書）

48,000円

### 4 予定建築物等以外のものに用途を変更する場合（都市計画法第42条第1項ただし書）

27,000円

### 5 建築等許可申請手数料（都市計画法第43条第1項）

敷地の面積	手数料額
0.1ha未満	7,100円
0.1ha以上 0.3ha未満	19,000円
0.3ha以上 0.6ha未満	40,000円
0.6ha以上 1ha未満	71,000円
1ha以上	101,000円

### 6 開発許可を受けた地位の承継の承認の申請（都市計画法第45条）

(1) 自己居住用の住宅又は住宅以外の建築物で自己業務用 のものであって、開発区域の面積が1ha未満のもの	1,800円
(2) 住宅以外の建築物で自己業務用のものであって、開発 区域の面積が1ha以上のもの	2,800円
(3) (1)、(2)以外の場合	18,000円

### 7 開発登録簿の写しの交付手数料（都市計画法第47条第5項）

用紙1枚につき 480円

（注意）写し1件の内訳として調書1枚と図面1枚を必要とするときは960円となる。

### 8 開発行為又は建築に関する証明書等の交付手数料

1件につき 300円

9 都市計画法第35条の2第1項 開発行為の変更許可に係る手数料の算定（詳細）

○今治市土地開発許可等手数料条例より抜粋

都市計画法第35条の2の規定に基づく開発行為の変更許可の申請に対する審査	開発行為 変更許可 申請手数料	変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が90万円を超えるときは、手数料の額は90万円とする。
		ア 開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く。)については、開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積)に応じ、前号に規定する額に10分の1を乗じて得た額
		イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、前号に規定する額
		ウ その他の変更 10,000円

○手数料の算定にあたっては、省令第28条の4（軽微な変更）に該当しないことを確認のうえ、下記（1）から（3）に該当する金額を合算すること。

（1）開発行為に関する設計の変更

開発区域を拡大することなく、又は開発区域の縮小を伴って開発行為に関する設計（省令第16条第2項から第4項）の変更を行う場合は、当初許可した面積又は区域の縮小後の面積に応じた手数料に1/10を乗じた手数料となります。

（2）開発区域の面積を許可時より拡大する場合

開発区域の拡大を伴って法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更を行う場合は、新たに増加する区域面積に応じた法第29条許可の手数料となります。

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| { | 法第30条第1号 開発区域の位置、区域及び規模         |
|   | 第2号 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途 |
|   | 第3号 開発行為に関する設計（省令第16条第2項から第4項）  |
|   | 第4号 工事施行者                       |

例) 35,000㎡ ⇒ 42,000㎡ の場合には7,000㎡の許可手数料を徴収

（3）その他の変更

その他の変更とは、上記以外の変更である。

ただし、省令第28条の4（軽微な変更）に該当する場合を除く。

例) 予定建築物の用途の変更、自己用⇒非自己用、居住用⇒業務用、資金計画の変更、工事施行者の変更、開発区域の名称の変更

## 第6章 申請書等提出図書様式

1	開発許可に必要な申請書、協議書及び添付図書	
	開発行為許可申請書（法第29条第1項）	様式例 1 - 1
	開発行為許可申請書（法第29条第2項）	様式例 1 - 2
	資金計画書	様式例 2
	資力及び信用に関する申告書	様式例 3
	工事施行者の能力に関する申告書	様式例 4
	設計者の資格に関する申告書	様式例 5
	設計説明書	様式例 6
	公共施設管理者の同意一覧表	様式例 7
	公共施設管理者の同意書	様式例 8
	公共施設管理予定者との協議一覧表	様式例 9
	管理予定者との協議経過書	様式例 10
	土地所有者等関係権利者の同意書	様式例 11
	開発行為協議書	様式例 12
2	工事着手時に必要な届出書及び標識	
	工事着手届出書	様式例 13
	開発行為許可標識	様式例 14
3	開発行為の変更時に必要な申請書、協議書及び届出書	
	開発行為変更許可申請書	様式例 15
	開発行為変更届出書	様式例 16
	氏名等変更届出書	様式例 17
	開発行為変更協議書	様式例 18
4	工事完了時又は工事廃止時に必要な届出書	
	工事完了届出書	様式例 19
	公共施設工事完了届出書	様式例 20
	開発行為に関する工事の検査済証	様式例 21
	公共施設に関する工事の検査済証	様式例 22
	開発行為に関する工事の廃止の届出書	様式例 23
5	既存の権利の届出書	
	既存の権利の届出書	様式例 24
6	建築の事前着工承認と建築許可に必要な申請書及び協議書	
	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書	様式例 25
	市街化調整区域内等の建築物の特例許可申請書	様式例 26
	予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の許可申請書	様式例 27
	予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の協議書	様式例 28
	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	様式例 29
	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設の協議書	様式例 30
7	許可に基づく地位の承継にかかる届出書及び申請書	
	開発許可等に基づく地位の承継届出書	様式例 31
	地位の承継の承認申請書	様式例 32
8	各種交付申請書	
	開発登録簿謄本交付申請書	様式例 33
	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	様式例 34
9	建築確認に添付する図書（開発許可不要建物）	
	農業用倉庫又は作業場等を必要とする理由書	様式例 35
	農家住宅を必要とする理由書	様式例 36

10	その他	
	自己申告書	様式例37
	転居理由書	様式例38
	移転計画書	様式例39
	34条11号関係（高潮・洪水浸水想定区域）申請様式	様式例40
	34条14号関係（洪水浸水想定区域）申請様式	様式例41
	委任状	様式例42
	申請書の取り下げ願	様式例43
	本申請時における事前協議との相違点説明書	様式例44
	暴力団等に該当しない旨の誓約書	様式例45
	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識	様式例46
	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書	様式例47
	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査合格証	様式例48
	工事の定期報告書	様式例49
	開発行為事前協議書	様式例50
	新設する公共施設等（用地含む）概要書	様式例51
	隣接地所有者の境界確認書	様式例52

様式については、今治市都市政策課のホームページにおいてWord形式等でダウンロードができます。

別記様式第二（省令第十六条関係）

## 開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 (宛先) 今治市長 住所 許可申請者 氏 名		※手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 4 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 5 ※印のある欄は記載しないこと。
- 6 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 7 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

別記様式第二の二（省令第十六条関係）

## 開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※手数料欄
年 月 日		
(宛先) 今治市長		
住所		
許可申請者		
氏 名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考
- 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
  - 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
  - 3 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
  - 4 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
  - 5 ※印のある欄は記載しないこと。
  - 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

別記様式第三 (省令第十六条関係)

## 資 金 計 画 書

## 1 収 支 計 画 (単位 千円)

科 目		金 額
収 入	処分収入	
	宅地処分収入	
	補助負担金	
	計	
支 出	用地費	
	工事費	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	附帯工事費	
	事務費	
	借入金利息	
	計	

## 記入上の注意

- 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 整地工事は、伐開、切土盛土、整形、張芝、擁壁等について算定する。
- 3 道路工事は、路盤工、道路側溝、舗装等について算定する。
- 4 排水施設工事は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝並びに遊水地の製造費等について算定する。終末処理施設については別途に計上すること。
- 5 附帯工事は、仮設工事費、道路復旧費など工事に関連して必要な費用について算定すること。
- 6 公園施設工事は、公園内の植樹遊具施設について算定する。
- 7 分担金については、水利組合負担金等その他の施設負担金がある場合は具体的に記入すること。
- 8 資金を借り入れる場合は、融資証明書を添付すること。



別記様式第 1 号 (第 2 条関係)

<p style="font-size: 1.2em;">資力及び信用に関する申告書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(宛先) 今治市長</p> <p style="text-align: center;">住 所 申請者 氏名又は 名 称</p> <p>都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第33条第 1 項第12号に規定する資力及び信用は、次のとおりです。</p>					
設 立 (事業開始)		年 月 日	年 月 日	法 令 に よ る 登 録 等	
工事管理者	住 所	電話 (      )      -			
	氏 名				
資 本 金		円	資 産 総 額	円	
前 年 度 事 業 量		円	従 業 員 数	人	
主たる取引金融機関					
前 年 度 納 税 額		法人税又は所得税		事 業 税	
		円		円	
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在 社 年 数	資 格、免 許、そ の 他

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格 A 4 とすること。
- 2 法令による許可等の項は、宅地建物取引業法 (昭和27年法律第 176号) による免許、建築士法 (昭和25年法律第 202号) による建築士事務所登録、建設業法 (昭和24年法律第 100号) による建設業の許可等について記入してください。
- 3 法人税又は所得税の納税証明書を添付してください。法人税又は所得税を課せられていない場合は、事業税の納税証明書を添付してください。

## 別記様式第 2 号 (第 2 条関係)

工事施行者の能力に関する申告書					年	月	日
(宛先) 今治市長							
住 所 申請者 氏名又は 名 称							
都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条第1項第13号に規定する工事施行者の能力は、次のとおりです							
工事施行者	住 所	電話 ( ) —					
	氏 名 (名称)						
設 立 (事業開始)	年 月 日	年 月 日	資 本 金	円			
法令による許可等							
従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計			
	人	人	人	人			
前年度納税額	法人税又は 所得税	円	事 業 税	円			
主たる取引金融機関							
建設業法（昭和 24年法律第 100 号）第26条第 1 項に規定する主 任技術者又は同 条第 2 項に規定 する監理技術者	住 所						
	氏 名						
技 術 者 略	職 名	氏 名	年 齢	在 社 年 数	資 格、免 許、そ の 他		
上記のとおり相違ありません。							
工事施行者 氏名又は名称							

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格 A 4 とすること。
- 2 法令による許可等の項は、建設業法による建設業の許可又は建築士法（昭和25年法律第 202号）による建築士事務所登録について記入してください。
- 3 法人税又は所得税の納税証明書を添付してください。

別記様式第4号の2 (第2条関係)

設計者の資格に関する申告書					
(宛先) 今治市長					年 月 日
申請者			住 所		
氏名又は 名 称					
設計者の氏名 及び生年月日	年 月 日生	都市計画法施行規則 (昭和44年建設省令第 49号) 第19条該当号		第1号	<input type="checkbox"/> イ <input type="checkbox"/> ロ <input type="checkbox"/> ハ <input type="checkbox"/> ニ <input type="checkbox"/> ホ <input type="checkbox"/> ヘ <input type="checkbox"/> ト <input type="checkbox"/> チ
現住所				<input type="checkbox"/> 第2号	
勤務先の所在地 及び名称	電話 ( )				
最終学歴	学校名	年 月 日 卒業・修了・中退	学科名	専攻科目	修業年数 年
資 格 免 許 等	名 称	技 術 士	一級建築士		
	登録番号	( ) 部門 第 号	第 号		
	登録年月日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
宅地開 発に関 する実 務経歴	会社名又は工事名及び実務内容		実務に従事した期間		期間合計
			年 月から 年 月まで ( 年 月)		年 月
			年 月から 年 月まで ( 年 月)		
			年 月から 年 月まで ( 年 月)		
			年 月から 年 月まで ( 年 月)		
		年 月から 年 月まで ( 年 月)			
20ヘクタ ル以上の 開発行 為に関 する工 事の設 計経歴	事業主名及び工事の名称	場 所	面 積 (ヘクタール)	時 期	職務の内容
				年 月から 年 月まで	
				年 月から 年 月まで	
				年 月から 年 月まで	
				年 月から 年 月まで	
その他必要な事項					
上記のとおり相違ありません。					
設計者氏名					

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 申請者が個人の場合にあつては、記名押印に代えて署名することができます。
- 3 のある欄は、該当するにレ印を付してください。
- 4 資格免許等の欄は、技術士法（昭和32年法律第124号）による本試験のうち国土交通大臣が定める部門の合格、建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格等について記入してください。
- 5 20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計経歴の欄は、開発区域の面積が20ヘクタール未満の場合にあつては、記入の必要はありません。
- 6 その他必要な事項の欄は、特に申告する事項がある場合に記入してください。
- 7 最終学歴、資格免許等、宅地開発に関する実務経歴又は20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計経歴を有することを証する書類を添付してください。

## 別記様式第 3 号 (第 2 条関係)

設 計 説 明 書								
設計者	住所				住所			
	氏名				申請者 氏名 (名称)			
1	開発区域に含まれる地域の名称							
2	設計の方針	工区計画	工区名			工区面積	m <sup>2</sup>	
		基本方針						
3	開発区域の 現 況	区域区分	都市計画 区 域 名	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分が定められていない都市計画区域 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> その他の区域				
		用途地域						
	地 目	宅 地	農 地	山 林	その他	計		
	面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	比 率	%	%	%	%	%		
4	土地利用 計 画	地 目	宅地用地	特定工作 物 用 地	公共施設 用 地	公益施設 用 地	そ の 他	計
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		比 率	%	%	%	%	%	%
5	公共施設 整備計画	区 分		面 積		比 率		
		開発区域 内の公共 用地	道 路	m <sup>2</sup>		%		
			公園、緑地、広場	m <sup>2</sup>		%		
			そ の 他	m <sup>2</sup>		%		
			計	m <sup>2</sup>		%		
		開発区域 外の公共 施設	区 分	幅員又は内径		長 さ	備 考	
接続道路								
排水施設								
6	公益施設 配置計画	施 設 名						
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		比 率	%	%	%	%	%	
7	緩衝帯	幅 員 m						
8	区画数	区画						
9	給水施設	公営水道	専用水道	簡易水道	その他			
10	消火施設	貯水槽 ( m <sup>3</sup> )	基	消火栓	個			

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格 A 4 とすること。
- 2 設計の方針の項は、当該開発行為の目的及び開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。
- 3 のある項は、該当のものにレ印を付してください。
- 4 公益施設配置計画の項は、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入してください。
- 5 開発行為を変更する場合は、内容に変更が生じる項目について、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。

(付属様式5号)

## 公共施設の管理者の同意一覧表

年 月 日

(宛先) 今治市長

住 所  
申請者  
氏 名

都市計画法第32条の規定に基づき下記のとおり同意を得ました。

## 1 公共施設の管理者

種 別	管 理 者	同意年月日	摘 要
開発区域の所管市町		. .	
給水施設（上水道）		. .	
下水施設（下水道）		. .	
消防水利施設		. .	
取付先道路		. .	
放流先水路		. .	
		. .	
		. .	
		. .	
※ 教育施設		. .	
※ 電気施設		. .	
※ ガス施設		. .	
※ 輸送施設		. .	

- 備考 1 用紙寸法は、日本産業規格 A 4 とすること。  
 2 公共施設新旧対照図を添付してください。  
 3 ※印の施設の同意は、20ha未満の開発行為の場合は不要です。

(様式第 1 号)

<h2 style="margin: 0;">公共施設管理者の同意書</h2>	
<p style="text-align: center;">今治市長                      様</p>	<p style="text-align: right;">年    月    日</p>
<p style="text-align: center;">職 管理者 氏名</p> <p style="text-align: right;">印</p>	
<p style="text-align: center;">下記の開発行為は管理上支障なきものと認め同意いたします。</p>	
<p>関係する公共施設</p>	<p style="text-align: center;">[            施設            ]</p>
<p>開発行為の 申請者住所氏名</p>	
<p>開発区域の地名、地番</p>	
<p>開発区域の面積</p>	<p style="text-align: right;">m<sup>2</sup></p>
<p>開発行為の目的</p>	

(付属様式6号)

公共施設管理予定者との協議一覧表

年 月 日

(宛先) 今 治 市 長

住 所  
申 請 者  
氏 名

( ) で行う都市計画法に基づく開発行為に関する工事により設置される公共施設等について、当該公共施設等を管理することとなる者と下記のとおり協議しました。

記

協 議 事 項	番 号	概 要			摘 要
		幅員・寸法	延 長	面 積	
1 道 路 施 設					
2 農道・水路及び河川施設					
3 公園・緑地広場					
4 下水道及び排水施設					
5 水道施設等					
6					
7					
8 その他必要事項					

- 備考 1 用紙寸法は、日本産業規格 A4 とすること。  
 2 上記協議事項以外にも、農業用排水施設・溜池施設等について記載してください。  
 3 上記協議内容を示す書面を添附してください。

(様式第2号)

## 管理予定者との協議経過書

(予定建築物の用途： )

開発区域の名称 今治市		
公共施設の名称		
協議項目	協議内容	協議結果(協定内容)
設計		
管理方法		
土地の帰属		
費用の負担		
その他		
協議年月日  年 月 日	開発行為申請者 住所 (代理人) 氏名	印
	協議指導者 住所 (管理予定者) 氏名	印

別記様式第4号

土地所有者等関係権利者の同意書

1 開発行為者 住 所  
氏 名  
または  
名 称

2 開発区域に含まれる  
地域の名称

上記に係る開発行為の施行または開発行為に関する工事の実施については、  
異議がないので同意します。

権利の対象物	権利の対象物の所在	権利の種類	同意年月日	権利者の住所 氏名(名称)	印
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					
( )					

備考

- 1 権利の対象物の欄は、土地、池、沼又は建築物の別を記入し、( )内は、土地については地目、建築物については用途を記入してください。
- 2 権利の種類欄は、所有権、賃借権その他の権利を記入してください。
- 3 権利者の印鑑証明書を裏面にはり付けてください。

別記様式第5号の2（第3条の2関係）

<h2 style="margin: 0;">開発行為協議書</h2> <p style="text-align: right; margin: 5px 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 10px 0;">(宛先) 今治市長</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">協議者 住所 名称及び代表者氏名</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 協議成立に付した条件		
※ 協 議 成 立 番 号	年 月 日 第 号	

- 注1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 3 都市計画法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
- 4 その他必要な事項の欄には、開発行為を行うことについて、農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。
- 5 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（平成17年今治市規則第213号）第2条第1項第1号から第3号まで及び第6号に掲げる図書を添付してください。

## 別記様式第6号（第4条関係）

工 事 着 手 届 出 書		年 月 日
(宛先) 今治市長		
届出者		住 所 氏 名 又 は 名 称
1 開発許可番号		年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地区の名称		
3 工事着手年月日	年 月 日	
4 工事施行者	住 所	電話 (     )     -
	氏 名 (名称)	
5 設 計 者	住 所	
	氏 名 (名称)	
	連絡先	電話 (     )     -
6 工事監理者	住 所	
	氏 名 (名称)	
	連絡先	電話 (     )     -
※ 備 考		

- 注 1 工程計画書（工程表）を添付してください。  
 2 ※印のある欄は、記入しないでください。

開 発 行 為 許 可 標 識

←———— 90センチメートル ———→			
開発許可番号    年    月    日    第    号			
工 事 の 期 間	年    月    日 から 年    月    日 まで		
工 事 場 所 の 所 在			
施 行 面 積	平方メートル		
工 事 の 名 称			
開 発 行 為 者	住 所	電話 (    )    —	
	氏 名 (名称)		
工 事 施 行 者	住 所	電話 (    )    —	
	氏 名 (名称)		
設 計 者 氏 名		工事現場 管理者氏名	

注 盛土規制法に基づくみなし許可となる場合は、様式例46の標識掲示が必要となります。  
 (手引き 5-11参照)

## 開発行為変更許可申請書

都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。  年 月 日 （宛先）今治市長  住所 許可申請者 氏名 又は 名称		※ 手数料欄
開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	
	6 その他必要な事項	
開発許可の許可番号		年 月 日 第 号
変更の理由		
※受付番号		
※変更の許可に付した条件		
※変更の許可の許可番号		年 月 日 第 号

## 備考

- 1 ※印のある項は、記載しないでください。
- 2 法第34条の該当号及び該当する理由の項は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
- 3 その他必要な事項の項には、開発行為の変更を行うことについて、農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。
- 4 開発行為の変更の概要（その他必要な事項の項を除く。）は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。
- 5 次に掲げる図書を添付してください。
  - (1) 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第2条第1項各号（変更後の開発行為が、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に該当するときは、同項第1号から第3号まで及び第6号）に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
  - (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める図書

別記様式第8号（第6条関係）

開 発 行 為 変 更 届 出 書	
年 月 日	
(宛先) 今治市長	
住 所 届出者 氏 名 又 は 名 称	
都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2第3項の規定に基づき、開発行為の変更について届け出ます。	
1 変更に係る事項	
2 変更の内容	
3 変更の理由	
4 開発許可の許可番号	年 月 日 第 号

## 備考

- 1 変更に係る事項の項は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条の4の該当号を記入してください。
- 2 変更の内容の項は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。
- 3 次に掲げる図書を添付してください。
  - (1) 都市計画法施行規則第28条の4第1号の変更をした場合にあつては、変更前及び変更後の内容を対照させて同省令第16条第4項の表に定めるところにより作成した設計図（開発行為の変更に伴いその内容が変更されたものに限る。）
  - (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める図書

別記様式第8号の2（第6条の2関係）

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">氏 名 等 変 更 届 出 書</p> <p style="text-align: right; margin: 5px 0;">年    月    日</p> <p style="margin: 10px 0;">（宛先）今治市長</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">届出者      住    所</p> <p style="text-align: center; margin: 0 0 10px 0;">                 氏名又は                  名    称</p>		
変更前	氏            名	
	住            所	
	開発区域に含まれる地域の名称	
変更後	氏            名	
	住            所	
	開発区域に含まれる地域の名称	
変   更   の   理   由		
許可年月日及び許可番号		年    月    日            第    号

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 次に掲げる書類を添付してください。
- (1) 氏名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）及び住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）の変更の場合にあつては、これらを変更したことを証する書類
  - (2) 開発区域に含まれる地域の名称の変更の場合にあつては、次に掲げる書類
    - ア 開発区域の土地の登記事項証明書
    - イ 開発区域の地積図
    - ウ その他市長が必要と認める図書

## 別記様式第8号の3（第6条の3関係）

開発行為変更協議書		年 月 日
(宛先) 今治市長		
協議者 住所 名称及び代表者氏名		
開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条の該当号及び該当する理由	
	6 その他必要な事項	
開発協議の成立番号		年 月 日 第 号
変更の理由		
※ 受付番号		年 月 日 第 号
※ 変更の協議成立に付した条件		
※ 変更の協議成立番号		年 月 日 第 号

注1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

3 都市計画法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、協議に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。

4 その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。

5 開発行為の変更の概要の欄（その他必要な事項の欄を除く。）は、変更後の内容を記入した上、その上段に変更前の内容を括弧書きで記入してください。

6 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（平成17年今治市規則第213号）第2条第1項第1号から第3号まで及び第6号に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付してください。

別記様式第四第（省令二十九条関係）

## 工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

（宛先）今治市長

住 所  
届出者  
氏 名都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年  
月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

## 記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第五（省令第二十九条関係）

## 公共施設工事完了届出書

年 月 日

(宛先) 今治市長

住 所  
届出者  
氏 名都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号  
年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

## 記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設  
が存する開発区域又は工  
区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

## 開発行為に関する工事の検査済証

第 号  
年 月 日

今治市長 印

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日 検査の結果、都市計画法第 29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

### 記

1. 許 可 番 号	年 月 日 第 号
注. 開発区域又は工区 に含まれる地域の 名 称	
3. 許可を受けた者の 住 所 及 び 氏 名	

注 ※建築確認申請時にはこの検査済証の写しを建築確認申請書に添付すること。

## 公共施設に関する工事の検査済証

第 号  
年 月 日

今治市長 印

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日 検査の結果、都市計画法第 29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

### 記

1. 許 可 番 号	年 月 日 第 号
2. 工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称	
3. 工事を完了した公共施設	
4. 許可を受けた者の住所及び氏名	

注 ※建築確認申請時にはこの検査済証の写しを建築確認申請書に添付すること。

## 開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

今治市長 様

住 所  
届出者  
氏 名

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日  
第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

## 記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日

年 月 日

- 2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

- 3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第5号（第3条関係）

(表)

既 存 の 権 利 の 届 出 書		
年 月 日		
(宛先) 今治市長		
届出者 住 所 氏名又は 名 称		
1	届出者の職業 (法人の場合 は、業務内容)	
届 出 を す る 土 地	2 所 在	
	3 地 目	
	4 面 積	平方メートル
	5 農地転用 許可番号	年 月 日 第 号
6	権利を有して いた目的	
7	権利の種類 及び内容	所 有 権 所有権以外の権利 ( )
※ 通 知 欄		

注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

注 2 裏面をよく読んで記入してください。

(裏)

届出についての注意

- 1 この届出は、市街化区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日から6箇月以内に知事にしてください。
- 2 この届出は、当該都市計画の決定又は変更の際に、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利（借地権等）を有していた者に限りすることができます。
- 3 既存の権利を届け出た者は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に限り、届出をした権利を有していた目的に従って当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（宅地造成等）を知事の許可を受けてすることができます。

記入についての注意

- 1 届出者の職業の欄は、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては記入の必要はありません。
- 2 権利を有していた目的の欄は、自己の住宅、何何の工場、何何の倉庫等具体的に記入してください。
- 3 権利の種類及び内容の欄は、該当する権利を○で囲み、所有権以外の権利の場合は、（ ）内にその権利の名称と内容について具体的に記入してください。
- 4 ※印のある欄は、記入しないでください。

添付図書

- 1 権利を有していたことを証する書類 {登記事項証明書・農転許可書の写し・契約書  
(借地の場合は土地所有者の土地利用承諾書) }
- 2 届出をしようとする土地の現況写真 (当該区域を朱書で明示すること。)

別記様式第9号（第8条関係）

<p>工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(宛先) 今治市長</p> <p style="text-align: center;">住 所 申請者 氏名又は 名 称</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条第1号の規定により、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認をしてください。</p>	
開発許可番号	年 月 日 第 号
建築物等の敷地の所在及び面積	平方メートル
予定建築物等の用途	
予定建築物等の構造	
申 請 の 理 由	
※ 承 認 欄	<p>第 号</p> <p>この申請に係る <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</span> 建築 <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</span> 承認については、次の条件を付して承認します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: right;">今治市長 印</p> <p>条 件</p>

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 ※印のある欄は、記入しないでください。

別記第9号の2（第8条の2関係）

<p>市街化調整区域内等の建築物の特例許可申請書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(宛先) 今治市長</p> <p style="text-align: center;">住 所 申請者 氏名又は 名 称</p>				
都市計画法（昭和43年法律第100号）該当条項	<input type="checkbox"/> 第41条第2項ただし書 <input type="checkbox"/> 第35条の2第4項において準用する第41条第2項ただし書			
開発許可の許可番号	年 月 日 第 号			
建築物を建築しようとする土地の所在、地目及び面積	所在地			
	地 目	面 積	平方メートル	
予定建築物の用途				
開発許可に付された制限の内容				
申 請 の 理 由				
※ 受 付 番 号				
※ 許可に付した条件				
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号			
※ 手数料欄				

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。  
 2 ※印のある欄は、記入しないでください。  
 3 □のある欄は、該当する□にレ印を付してください。  
 4 次に掲げる図書を添付してください。  
 (1) 付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示する図面）  
 (2) 建築物を建築しようとする土地の求積図  
 (3) その他市長が必要と認める図書

## 別記様式第10号（第9条関係）

<p style="text-align: center;">           予定建築物等以外の建築物の            新築等又は特定工作物の新設            の許可申請書         </p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>（宛先）今治市長</p> <p style="text-align: center;">住 所</p> <p style="text-align: center;">許可申請者</p> <p style="text-align: center;">氏名又は 名 称</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項ただし書の規定に</p> <p>より、  <span style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">建 築 物</span> の <span style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">新 築</span>  <span style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">特定工作物</span> の <span style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">新 改 築</span>  <span style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"></span> <span style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">用途の変更</span> の許可をしてください。         </p>		※手数料欄
1 開発許可番号	年 月 日 第 号	
2 建築物を建築し、又は建設しようとする土地の所在		
3 開発許可を受けた予定建築物等の用途		
4 許可を受けようとする建築物等の用途		
5 申請の理由		
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	年 月 日 第 号	

注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

## 別記様式第10号の2（第9条の2関係）

<p style="text-align: center;">           予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の協議書  <span style="float: right;">年 月 日</span>            （宛先）今治市長              協議者 住所            名称及び代表者氏名         </p>	
1 開発許可の許可番号	年 月 日 第 号
2 建築物等を建築し、 又は建設しようとする土地の所在	
3 開発許可を受けた予定建築物等の用途	
4 協議しようとする建築物等の用途	
5 協議の理由	
※ 協議の成立に付した条件	
※ 建築協議成立番号	年 月 日 第 号

注1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

2 不要の文字は、抹消してください。

3 ※印のある欄は、記入しないでください。

別記様式第九（省令第三十四条関係）

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第一種特定工作物 の 新改築 用途の変更 新設 の許可を申請します。 年 月 日 (宛先) 今 治 市 長 住 所 許可申請者 氏 名		※手数料欄
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 注 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないでください。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて、他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。

## 様式第10号の3（第10条の2関係）

<p>建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の協議書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(宛先) 今治市長</p> <p style="text-align: center;">協議者 住所 名称及び代表者氏名</p>	
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第1号から第10号まで又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由
5	その他必要な事項
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 協議成立に付した条件	
※ 建築協議成立番号	年 月 日 第 号

注1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

3 その他必要な事項の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて、他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。

開発許可等に基づく地位の承継届出書

年 月 日

(宛先) 今治市長

承継者 住 所  
氏 名  
又 は  
名 称

開 発 許 可 番 号 又 は 建 築 許 可 番 号	年 月 日 第 号
承継した開発区域等に含まれる地域の名称	
被承継者	住 所
	氏 名 (名 称)
承 継 年 月 日	年 月 日
承 継 の 理 由	
※ 備 考	

- 注 1 相続による地位の承継の場合は相続人の戸籍謄本と当該権利を相続したことを証する書類を、合併等による承継の場合は合併後の法人の登記事項証明書等を添付してください。
- 2 ※印のある欄は、記入しないでください。

## 別記様式第12号（第12条関係）

地位の承継の承認申請書 年 月 日 (宛先) 今治市長 申請者 住 所 氏名又は 名 称 都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条の規定により、地位の承継 の承認をしてください。		※手数料欄
開 発 許 可 番 号	年 月 日	第 号
取得した開発区域に含ま れる地域の名称及び面積	平方メートル	
被 取 得 者	住 所	
	氏 名 (名称)	
取 得 年 月 日	年 月 日	
取 得 の 理 由		
※ 承 認 欄	第 号 この申請に係る地位の承継の承認については、承認します。 年 月 日 今治市長 印	

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。  
 2 ※印のある欄は、記入しないでください。

別記様式第2号（第7条関係）

開発登録簿謄本交付申請書  年 月 日  (宛先) 今治市長  住 所 申請者 氏 名		※手数料欄
開発区域の地名地番		
謄本交付申請通数		通
使用目的		
※ 登録番号		第 号
開発許可	番号	第 号
	年月日	年 月 日

備考 ※印のある欄は、記入しないでください。

別記様式第17号（第16条関係）

<p>開発行為又は建築に関する証明書交付申請書 (省令第60条証明)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(宛先) 今治市長</p> <p style="text-align: center;">住所 申請者 氏名 又は名称</p>						
開発行為 又は 建築に 関する 事項	敷地の所在					
	区域区分	都市計画 区域名	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	用途地域		
	開発許可等 の番号	年 月 日 第 号 ( )		年 月 日 第 号 ( )		
	都市計画法(昭和 43年法律第100号) 第41条第1項の 制限の内容					
	建築計画の概要	開発行為	有 無 ( 平方メートル )			
		用途		敷地面積	平方メートル	
工事の種別			建築面積	平方メートル		
その他必要事項						
※ 証 明 欄	<p>第 号</p> <p>上記の事項は、都市計画法 の規定に適合していることを証明します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">今治市長 印</p>					

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格 A4 とすること。  
 2 □印のある欄は、該当のものにレ印を付してください。  
 3 ※印のある欄は、記入しないでください。

農業用倉庫又は作業場等を必要とする理由書  年 月 日  (宛先) 今治市長  住 所 建築確認申請者 氏 名			
現 住 所			
申 請 地	今治市		
耕 作 面 積	田            m <sup>2</sup> 畑            m <sup>2</sup>	申請地と主たる耕作地の距離	m
主 たる 用 途		建築面積	m <sup>2</sup>
申請地に新たに 建築しなければ ならない理由			
建築面積の特に 大きなものにつ いてはその理由			

- 注 1 上記建築物は、建築中はもちろん完成後においても都市計画法第29条第1項第2号以外の用途に無断で変更することはできません。
- 2 市街化調整区域内で農業用倉庫又は作業場等（法第29条第1項第2号に該当する建築物）を建築する場合は、建築確認申請書に必ずこの理由書を添付してください。

農家住宅を必要とする理由書			
(宛先) 今治市長		年 月 日	
		住 所 建築確認申請者 氏 名	
現 住 所			
現在の居住区分	自己住宅 借家住宅 その他( )	家族構成	人
申 請 地	今治市		
耕 作 面 積	田 m <sup>2</sup>	現住所 と主たる耕作地の距離 申請地	現住所より m
	畑 m <sup>2</sup>		申請地より m
申請地に新たに 建築しなければ ならない理由			
現在の住居が自己 住宅の場合は転居 後の利用について			
その他参考事項			

注 市街化調整区域内で農家住宅を建築する場合は、建築確認申請書に必ずこの理由書を添付してください。

自 己 申 告 書

年 月 日

(宛先) 今治市長

住 所  
 申告者  
 氏 名

第29条第1項第11号 都市計画法 第43条第1項第5号 の規定に基づく同法施行令  
 第22条第6号 第35条第3号 に適合して  
 いることについては、下記のとおり申告いたします。  
 なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

記

開 発 行 為 の 概 要	開発区域に含まれる 地域の名称				
	開発区域の面積	平方メートル			
	建築物の延面積	業務用の延面積	建築物の延面積に対する 業務用の延面積の割合		
	平方メートル	平方メートル	%		
予め等 定必の 建要業 築な務 物物を の品営 用のむ 途販も が売の 日・に 常加該 生工当 活・す の修る た理根 拠	業務の種類及び 内 容	小 売 業	加 工 業	修 理 業	サービス業
	資 本 金	従 業 員 数		業務の対称地域	
	許可を要する業務 である場合のその 手続きの状況				

備考 1 小売業欄等は野菜、果実、小売業等くわしく記入のこと。

<p>転 居 理 由 書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">様</p> <p style="text-align: center;">住所</p> <p style="text-align: center;">申請者 氏 名</p> <p>当開発行為（建築行為）は転居にあたり下記のとおりであるので支障ございません。</p>			
現 住 所			
現在の居住区分	自己住宅 民間住宅 職員住宅 公社・公団・公営住宅 その他	家族構成	
申 請 地			
勤 務 先 そ の 住 所			
転 居 後 の 通 勤 事 情			
転 居 理 由			
摘 要			

注 1 用紙寸法は、日本産業規格 A4 とすること。

2 現在の居住区分については該当するものに○をつけてください

## 移転計画書

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区画の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

34条11号関係（高潮・洪水浸水想定区域）申請様式

1. 申請地	
2. 高潮浸水想定区域	
3. 洪水浸水想定区域	
4. 避難先	
5. 避難方法	
6. 避難経路	
7. 避難開始時期	
8. 避難解除時期	
申請図面	

## 34条14号関係（洪水浸水想定区域）申請様式

1. 申請地	
2. 浸水想定区域	
3. 避難先	
4. 避難方法	
5. 避難経路	
6. 避難開始時期	
7. 避難解除時期	
申請図面	

# 委 任 状

年 月 日

委任者(許可申請者) 住 所  
氏 名  
電話番号

印

私は次の者を代理人と定め、下記の権限を委任します。

被委任者(代理人)

住 所  
氏 名  
電話番号

記

都市計画法第 条第 項の規定による許可申請手続きに関する一切の権限

申請区域の所在及び地番

申請区域の面積  $m^2$

備考 委任者の印は、印鑑登録したものを使用し、印鑑証明を添付のこと。

## 申請書の取下げ願

年 月 日

(宛先) 今治市長

住所  
申請者  
氏名

開発行為許可申請書の取下げについて（取下げ申請）

年 月 日付け第 号で申請した 

開発
建築

 許可申請書について、\_\_\_\_\_  
の理由により取下げします。

課長		担当

## 本申請時における事前協議との変更点説明書

図名	種別	変更の有無 ○	変更内容
現況図	開発区域の境界		
	地番・地目・所有者		
土地利用計画	公共施設の位置・形状・規模		
	消火栓位置		
	用途		
	区画割		
求積図	全体		
	区画別		
	公共施設		
造成計画	造成計画高		
	構造物の位置・形状・寸法		
	道路の位置・形状・幅員		
排水計画	排水施設の位置・種類・材料・形状・勾配		
	流水方向・吐口の位置・放流先河川		
給水計画	給水施設の位置・種類・形状・材料		
擁壁工	擁壁の寸法・勾配・形状		
	透水層の位置・寸法		
	水抜穴の位置・材料・内径寸法		
	基礎の種類・寸法		
その他 (他法許可等)			

特記事項：.....

※変更内容の記載欄が不足する場合は内容を別紙に記載すること。

## 暴力団等に該当しない旨の誓約書

私（当法人・当組合を含む。）は、都市計画法に基づく開発行為の許可申請を行うに当たって、次の事項について誓約します。

また、当方の個人情報を警察に提供することについて同意します。

- 1 私（当法人・当組合を含む。役職・氏名等は次表のとおり。）は次の（1）から（4）のいずれにも該当しません。

役職	氏名 <sup>フリガナ</sup>	生年月日	住所

※法人又は組合の場合は、役員の役職・氏名等についても記載すること。

- (1) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）  
 (2) 暴力団員（法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者  
 (3) 法人又は組合であって、その役員のうち(2)に該当する者があるもの  
 (4) 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 1の誓約事項に反した場合又は誓約が虚偽であった場合、許可取消し等の処分を受けたときは、これに異議なく応じます。

年 月 日

今治市長 様

申請者  
住 所

氏 名  
(自署)

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識

90センチメートル以上					
{宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 特定盛土等に関する工事の届出}			済標識		
70 センチ メートル 以上	1	工事主の住所氏名	見取図		
	2	許可番号		第 号	
	3	許可又は届出年月日		年 月 日	
	4	工事施行者の氏名			
	5	現場管理者の氏名			
	6	盛土又は切土の高さ		メートル	
	7	盛土又は切土をする土地の面積		平方メートル	
	8	盛土又は切土の土量		盛土	立方メートル
				切土	立方メートル
	9	工事着手予定年月日		年 月 日	
	10	工事完了予定年月日		年 月 日	
	11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先			
12	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先				
50センチメートル以上					

[注意]

- 1 1欄の工事主、4欄の工事施行者又は5欄の現場管理者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 2、3、9及び10欄は、許可証の交付を受けた工事においては、当該許可証の許可番号、許可期間をそれぞれ記入してください。

## 宅地造成及び特定盛土等規制法関係 様式第十三

## 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書

年 月 日

今治市長 様

工事主 住所  
氏名宅地造成及び特定盛土等規制法 {第18条第1項  
第37条第1項} の規定による中間検査を申請します。

1 許 可 番 号	第 号		
2 許 可 年 月 日	年 月 日		
3 工事をしている土地の所在地及び地番			
4 工事施行者住所氏名			
5 今回中間検査の対象となる特定工程に係る工事	検査実施回	第 回	
	特 定 工 程		
	特定工程に係る工事終了年月日	年 月 日	
6 今回申請以前の中間検査受検履歴	検査実施回	第 回	第 回
	特 定 工 程		
	中間検査合格証		
	番 号	第 号	第 号
	交付年月日	年 月 日	年 月 日
7 今回申請以降の中間検査受検予定	検査実施回	第 回	第 回
	特 定 工 程		
	特定工程に係る工事終了予定年月日	年 月 日	年 月 日
8 備 考			

## 〔注意〕

- ※印のある欄は記入しないでください。
- 工事主又は4欄の工事施行者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 6及び7欄は、記入欄が不足するときは、別紙に必要な事項を記入して添えてください。

## 宅地造成及び特定盛土等規制法関係 様式第十四

## 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査合格証

第 年 月 日 号

今 治 市 長

下記の宅地造成又は特定盛土等に関する工事における特定工程に係る工事は、検査の結果、  
宅地造成及び特定盛土等規制法 {第13条第1項} の規定に適合していることを証明する。  
{第31条第1項}

1 許 可 番 号	第 号	
2 許 可 年 月 日	年 月 日	
3 工事を行っている土地 の所在地及び地番		
4 工事施行者住所氏名		
5 中間検査年月日	年 月 日	
6 中間検査の対象	検査実施回	第 回
	特 定 工 程	
	特定工程に係る 工事終了年月日	年 月 日
7 検査員職氏名		

## 宅地造成及び特定盛土等規制法関係

工事の定期報告書				
今治市長 様		年 月 日		
届出者		住所（法人にあっては、 主たる事務所の所在地） 氏名（法人にあっては、 名称及び代表者の職氏名）		
1 工事主住所及び氏名				
2 工事が施行される土地の所在地				
3 工事の許可年月日及び許可番号	年 月 日 今治市指令		第 号	
4 報告年月日	第1回目	第2回目	第3回目	第4回目
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
5 報告の時点における盛土、切土の高さ又は土石の堆積の高さ	m	m	m	m
6 報告の時点における盛土、切土の面積又は土石の堆積の面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
7 報告の時点における盛土、切土の土量又は堆積されている土石の土量	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
8 報告の時点における擁壁等に関する工事の施行状況 (宅地造成又は特定盛土等に関する工事)				
9 前回の報告から新たに堆積された土石の土量及び除却された土石の土量 (土石の堆積に関する工事の場合)	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>

注1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

2 第5回目以降の報告を行う場合は、表を追加して使用すること。

3 報告の時点における盛土、切土をしている土地又は土石の堆積を行っている土地の状況（堆積する土石の高さ、確保すべき空地、地表水を排除する措置の状況、柵等の設置状況等）及びその付近の状況並びに9の状況を明らかにする写真その他の書類を添付すること。



(付属様式2号)

## 新設する公共施設等（用地含む）概要書

新設する公共施設等の名称	概要		管理者となるべき者の名称	公共施設等用地の帰属	備考
	面積 (㎡)	比率 (%)			
公共施設	道路				幅員延長
	公園				
	緑地				
	下水(排水)施設				管種・管径延長
	下水(排水)用地				
	農道施設				幅員延長
	農道施設用地				
	水路施設				幅員延長
	水路施設用地				
	上水道施設				管種・管径延長
	上水道施設用地				
	消防水利施設				
	消防水利用地				
	ごみ置き場施設				
その他の用地					
小計					
公益施設	集会所用地				
	幼稚園用地				
	その他用地				
	小計				
合計					

## 備考

- 1 道路についての備考欄の幅員は、有効幅員を記入。概要欄の面積は、道路敷の面積を記入してください。
- 2 この「新設する公共施設等概要書」は、開発行為事前協議申請書に添付してください。
- 3 管理者および帰属先については、部署(課)名で記載すること。

## 隣接地所有者の境界確認書

開発行為者 住所  
氏名

申請土地 今治市

面積 平方メートル

用途

上記にかかる(開発行為・建築)の施行または(開発行為・建築)に関する工事の実施について、次のとおり隣地境界の確認をいたしました。

隣地の所在地・地番	権利の種類	確認年月日	住所・氏名 (自書・押印不要)

注 1 用紙寸法は、日本産業規格 A4 とすること。