

○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

平成 19 年 6 月 29 日

規則第 51 号

改正 平成 27 年 12 月 28 日規則第 64 号

平成 29 年 6 月 28 日規則第 41 号

令和 3 年 12 月 21 日規則第 100 号

令和 5 年 12 月 21 日規則第 41 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(住民の生命等に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域)

第 2 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号に規定する政令第 29 条の 9 各号に掲げる土地の区域のうち同条第 6 号に規定する住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域とは、次に掲げる土地の区域とする。

(1) 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条に基づき愛媛県知事が指定した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 3 m 以上の区域

(2) 水防法第 14 条の 2 に基づき愛媛県知事又は今治市長が指定した雨水出水浸水想定区域のうち、想定浸水深 3 m 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) 水防法第 14 条の 3 に基づき愛媛県知事が指定した高潮浸水想定区域のうち、想定浸水深 3 m 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。）

(建築物が 50 戸以上連たんしている土地の区域等)

第 3 条 条例第 3 条第 1 項第 2 号に規定する敷地相互間の最短距離及び建築物の戸数は、次に掲げる基準により算出するものとする。

(1) 敷地相互間の最短距離は、建築物の存する敷地の両端を直線で結んだ最短となる水平距離とする。

(2) 連たんしている建築物に車庫、物置その他の附属建物を伴う場合は、これらの附属建物を全て含み一体的な土地利用をする敷地のうち、主たる建築物を一と数えて連たんする建築物の戸数を算定するものとする。

2 条例第3条第1項第2号に規定する規則で定める土地の区域とは、令和4年10月20日の時点において、前項の基準により建築物が50戸以上連たんしている土地の区域から25メートルの範囲内にある土地の区域とする。

(市街化することが不適当な土地の区域)

第4条 条例第3条第1項第3号の市街化することが不適当な土地の区域とは、法第11条第1項第1号から第4号までに規定する都市施設その他これらに準ずる公共施設を整備する必要がある土地の区域とする。

(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土地の区域)

第5条 条例第3条第1項第5号の環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がない土地の区域とは、次に掲げる区域以外の土地の区域とする。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)に規定する保安林及び保安施設地区

(3) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定する国立公園内の特別地域

(4) 史跡、名勝又は天然記念物の指定区域

(5) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条第1項に規定する敷地と道路との関係を満たすために、敷地内に路地状の通路を設けなければ同項に規定する道路に接することができない土地の区域(以下「旗竿の形状の敷地」という。)。ただし、旗竿の形状の敷地のうち、次のいずれにも該当する土地の区域を除く。

ア 開発区域に隣接する周囲の土地の状況その他の合理的な理由により旗竿の形状の敷地としなければならないことが明らかである土地の区域

イ 敷地における路地状の通路部分の幅が4メートル以上である土地の区域(通路部分の幅が通路部分の延長に100分の15を乗じて得た値以上となる場合の通路部分の幅が4メートル未満である土地の区域を含む。)

ウ 敷地が、建築基準法第43条第1項の規定により接するものとされた道路から2番目の建築物の敷地となる土地の区域

(複数の開発行為により市街化を促進するおそれがある土地の区域)

第6条 条例第3条第1項第6号に規定する複数の開発行為により市街化を促進するおそれがある土地の区域とは、同一人の所有である、又はあった一団の土地(同一筆でないものを含む。以下この項において「一団の土地」という。)を複数の分割し譲渡等をする、又はしたものであることが明らかである次の各号のいずれかに該当する土地の区域とする。ただし、その譲渡

等の相手方が、直系血族又は３親等内の親族である土地（相続及び贈与の場合に限る。）については、この限りでない。

（１） 一団の土地が、複数の者を相手とした宅地分譲を目的として分割する、又はした土地

（２） 一団の土地において、法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告がなされていない
開発行為（申請中のものを含む。）がある土地

（３） 開発行為をする土地が、所有権等の権原を取得してから３年を経過していない土地

（４） 開発行為をする土地が、公共施設等が整備された道路に接し、新たな公共施設等の整備を要しない土地。ただし、地下水による給水施設、浄化槽による排水施設等代替手段を用いることが可能な場合は、この限りではない。

（指定幹線道路）

第 7 条 条例第 3 条第 2 項に規定する道路の区間は、別表のとおりとする。

（申請者の資格）

第 8 条 条例別表第 2 に規定する自己の居住の用に供する一戸建の住宅（以下「一戸建住宅」という。）及び自己の業務の用に供する建築物（以下「業務用建築物」という。）を同表に規定する各区域に建築しようとするときは、次に定めるところによる。ただし、市長がやむを得ない事由があると認めるときはこの限りでない。

（１） 今治市内に自己の居住用の住宅を所有し、又は住宅建築が可能な土地を所有している者は、一戸建住宅を建築する目的で開発行為を行う者となることはできないこと。

（２） 開発行為の申請者が一戸建住宅又は業務用建築物を建築しようとするときは、建築後遅滞なく、申請者が建物の所有者とならなければならないこと。

（委任）

第 9 条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この規則は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

（適用区分）

2 第 5 条第 3 号の規定は、この規則の施行の際現に所有等の権原を有する土地については、適用しない。

附 則（平成 27 年 12 月 28 日規則第 64 号）

この規則は、公布の日から施行し、改正後の第 4 条の規定は、同日以後の申請に係るものについて適用する。

附 則（平成 29 年 6 月 28 日規則第 41 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 3 年 12 月 21 日規則第 100 号）

（施行期日）

1 この規則は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この規則による改正後の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の規定は、この規則の施行の日以後に申請のあった開発行為等の許可について適用し、同日前に申請のあった開発行為等の許可については、なお従前の例による。

附 則（令和 5 年 12 月 21 日規則第 41 号）

（施行期日）

1 この規則は、令和 6 年 10 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この規則による改正後の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の規定は、この規則の施行の日以後に申請のあった開発行為等の許可について適用し、同日前に申請のあった開発行為等の許可については、なお従前の例による。

別表（第 7 条関係）

道路	区間	
	起点	終点
一般国道 196 号	市道木ノ谷線との交点	市道大西田中線との交点
	市道大西中道線との交点	市道脇本 1 号線との交点
	市道原本線との交点	市道ナラズ線との交点
一般国道 317 号	市道柳線との交点	市道伊予熊榎線との交点
	要界 1 農道との交点	市道グリーンハイツ 1 号線との交点
主要地方道今治波方港線	二級河川中川との交点	市道名菜切谷線との交点
	室脇 1 号線農道との交点	市道延喜本線との交点
主要地方道大西波止浜港線	市道樋口谷線との交点	樋口 129 号農道との交点
	市道大西一丁地線との交点	大西町九王甲 724 番 5 地先
一般県道桜井山路線	普通河川御物川との交点	富田跨線橋（左岸側）との交点
	富田跨線橋（右岸側）との交点	市道桜井朝倉線との交点
一般県道今治丹原線	市道中河原線との交点	市道喜田村新谷線との交点
	市道別名高橋線との交点	市道佐夜ノ谷貞線との交点
	一般国道 196 号との交点	市道奥矢田線との交点
	二級河川山口川との交点	市道宮ノ窪尾ノ端線との交点
一般県道朝倉伊予桜井停車場線	一般県道今治丹原線との交点	二級河川頓田川との交点

一般県道鈍川伊予大井停車場線	市道鴨部線との交点	都市計画区域外との境
市道蔵敷唐子台線	二級河川竜登川との交点	市道東村上徳線との交点
市道南鳥生五十嵐線	一般県道桜井山路線との交点	一般国道 196 号との交点
市道鳥生大浜八町線	市道土橋線との交点	一般県道桜井山路線との交点
市道喜田村松木線	市道五軒屋線との交点	市道学校停車場 2 号線との交点
市道秋元揚砂線	一般県道桜井山路線との交点	一般国道 196 号との交点
市道大坪通町谷線	一般国道 196 号との交点	市道喜田村新谷線との交点
	市道喜田村新谷線との交点	市道上徳町谷線との交点
市道喜田村新谷線	一般国道 196 号との交点	市道大坪通町谷線との交点
	一般県道今治丹原線との交点	鹿ノ子道線農道との交点
市道今治駅高橋線	一般県道今治丹原線との交点	市道德蔵寺線との交点
市道別名矢田線	市道矢田神宮線との交点	管ヶ谷前線農道との交点
市道砂場高部線	市道旭方 8 号線との交点	市道大新田大浜線との交点
市道鴨部線	二級河川谷山川との交点	ツクラ 4 農道との交点
市道別所清水線	市道中園線との交点	二級河川谷山川との交点

備考 道路の隣接地が市街化区域、河川区域又は鉄道用地である区間及び本線側道を除く。