

第7章 都市計画の制限

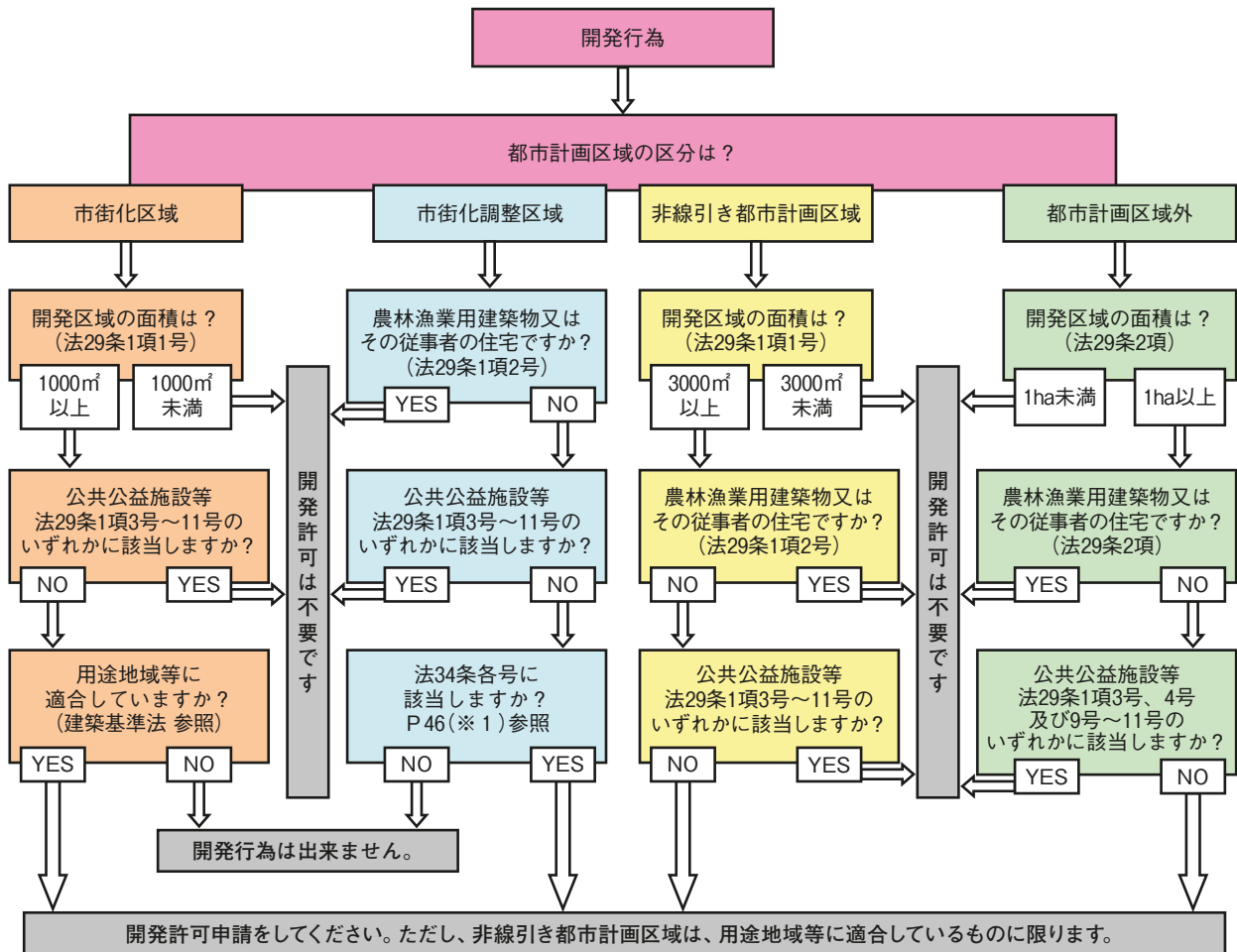
開発許可制度

■ 開発許可制度の概要

開発許可制度とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るとともに、開発行為に一定の水準を保たせることにより、安全で良好な宅地環境を整備するために設けられたものです。

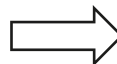
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）には、特別なものを除いて、市長の許可が必要です。

■ 許可を要する開発行為（都市計画法第29条）



■ 他法令との関係

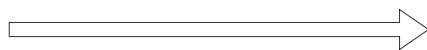
開発行為には、都市計画法以外に右の法が関係します。他法令に抵触するものは、許可できません。



- 建築基準法
- 農地法
- 森林法
- 国有財産法
- 国土利用計画法
- 自然公園法
- 都市公園法
- その他

■ 開発許可を受ければ、市街化調整区域でも右のものが建築できます。

(都市計画法第34条)



(※1)

- ・ 日常生活に必要な店舗等
- ・ 鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要なもの
- ・ 農林水産物の処理、貯蔵または加工に必要なもの
- ・ 既存工場における事業と密接な関連を有するもの
- ・ 沿道サービス
- ・ 地区計画の内容に適合するもの
- ・ 条例で指定する土地の区域内で行うもの
- ・ 既存の権利を5年以内に行使するもの
- ・ 愛媛県開発審査会の議を経たもの
- ・ その他

■ 開発許可を受けた開発区域内では、許可を受けた予定建築物以外のものを建築してはいけません。

(都市計画法第42条)

■ 市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地には、許可を受けなければ、特別な場合を除いて建築してはいけません。

(都市計画法第43条)

都市計画施設等の区域内における建築の規制

■ 建築の規制 (都市計画法第53条、54条)

都市計画施設(道路、公園等)の区域や市街地開発事業の施行区域内での建築には許可が必要です。ただし、次にあげる条件を満たす建築物でなければ建築してはいけません。

【許可条件】

- 階数が2階以下で地階を有しないもの。
- 主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造で容易に移転、除去できるもの。

建築協定

～ 建築協定とは次のような制度です ～

イ. 住民が全員の合意によって、建築基準法の一般的な基準以上の高い基準を定めて、住みよい街づくりをはかる制度です。

ハ. 住民自らが定めた街づくりの約束を、自らの意思と力で長時間にわたって守り合っていく制度です。

ロ. 普通の約束とは異なり、役所に届け認可を受けることによって、合意した当事者間はもとより、土地や家を買ったりして、後からその地区に入ってきた人もその約束を守らなければならない制度です。

※ 今治市では東門町五丁目に第1号の協定があります。(昭和60年1月9日認可)

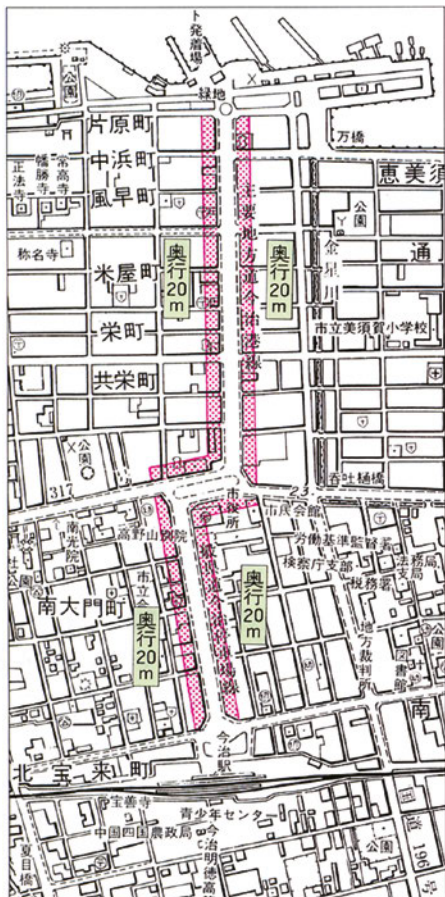
今治市都市景観形成誘導要領

■ 今治市都市景観形成誘導要領

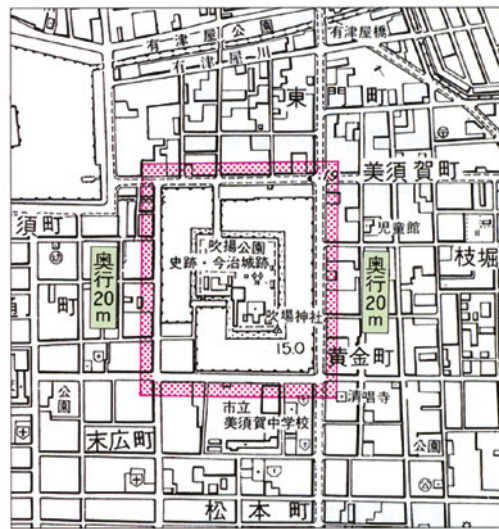
都市景観形成誘導要領は、地区を指定し、その地区内で一定の建築物や工作物を新築・増改築する場合にあらかじめ計画の段階から街の景観について誘

導・助言を行い、「美しく住みよい街づくり」を進めていこうとするもので、平成2年1月1日から実施されています。

都市景観形成誘導地区



▲ 1号地区



▲ 2号地区

(i) 1号地区

JR今治駅から今治港までの通称広小路に接する敷地で奥行20mまでの区域であり、商業業務施設が一体をなして今治らしい都市景観を形成していく必要がある地区。

(ii) 2号地区

吹揚公園を周回する街路に接する敷地で奥行20mまでの区域であり、今治市の歴史的背景の中でこれを支える新しい街づくり、緑豊かに住まう街づくりを目指す必要のある地区。

対象となる建築物等

区 分	対 象 建 築 物 等
①	敷地面積が300㎡（約90坪）以上、または建物の延床面積が500㎡（約150坪）以上の建物
②	工作物（広告塔、高架水槽、冷却塔等の建築設備）
③	①に該当するものの内、大規模な修繕や模様替え、または外観については過半の色彩変更を行うもの