

都市計画法に基づく

開発許可制度の手引き

令和6年4月

(令和6年4月1日より)

愛媛県土木部道路都市局都市計画課

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	愛媛県の都市計画区域	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	設計者の資格	12
2-4	開発行為に関する公共施設	12
2-5	開発許可の技術的基準	13
2-6	市街化調整区域に係る立地基準	14
2-7	工事着手の届出	14
2-8	開発許可の特例	14
2-9	開発行為の変更の許可	14
2-10	開発行為の変更の届出	14
2-11	工事完了の検査	15
2-12	工事完了公告前の建築物の建築等の承認	15
2-13	開発行為の廃止の届出	15
2-14	建築物の建ぺい率等の指定	15
2-15	開発許可を受けた土地における建築等の制限	16
2-16	開発許可を受けていない土地に関する建築等の制限	16
2-17	地位の承継	17
2-18	開発登録簿	18
2-19	開発審査会	18
2-20	許可等の条件	19
2-21	監督処分等	20
2-22	他の法律との関係	21
第3章	開発許可の技術基準	
3-1	目 的	23
3-2	公共の用に供する空地	23
3-3	排水施設	28
3-4	給水施設	31
3-5	公益施設	31
3-6	安全措置	32
3-7	災害危険区域等の除外	36
3-8	樹木の保存及び表土の保全	36
3-9	緑地帯及び緩衝帯等	38
第4章	市街化調整区域に係る立地基準	
4-1	立地基準	39
4-2	都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準	47
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	64
5-2	提出部数	65
5-3	愛媛県内における許可の担当部署	66
5-4	申請書等の作成要領	66

5-5	工事中の留意事項	78
5-6	工事検査	79
5-7	その他	79
5-8	許可申請等手数料	80
第6章	申請書等提出図書様式	82~125

- ・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

愛媛県の条例等

- ・愛媛県開発審査会条例
- ・愛媛県手数料条例
- ・愛媛県開発登録簿閲覧規則
- ・都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則

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。

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

愛媛県内における開発許可事務の権限は、愛媛県のほか、中核市である松山市、事務処理市である今治市、宇和島市、八幡浜市、新居浜市、西条市、大洲市、四国中央市及び西予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、平成12年4月1日からは松山市は中核市として事務を処理し、今治市と新居浜市は愛媛県事務処理の特例に関する条例（特例条例）により権限を移譲している。

また、平成18年4月1日からは西条市へ、平成20年4月1日からは宇和島市及び大洲市へ、平成21年4月1日からは四国中央市及び西予市へ、平成22年4月1日からは八幡浜市へ権限移譲している。

その他の市町には、特例条例により申請書等の受付に関する事務を移譲している。

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 (松山広域都市計画区域) (今治広域都市計画区域)	市街化区域	1,000 m ² 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		3,000 m ² 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 ² 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 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られ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

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 ² 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 ² 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 ² 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	1 技術基準 (法第 33 条) (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	1 技術基準 (法第 33 条) 市街化区域に同じ 2 立地基準 (法第 34 条) (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)	1 技術基準 (法第 33 条) 市街化区域に同じ
建築許可	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 ² 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 ² (1 h a) 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 愛媛県の都市計画区域

県内では、全20市町のうち、11市6町で14の都市計画区域が決定されている。

図1-1 愛媛県都市計画区域概要図

愛媛県の都市計画区域（14都市計画区域）

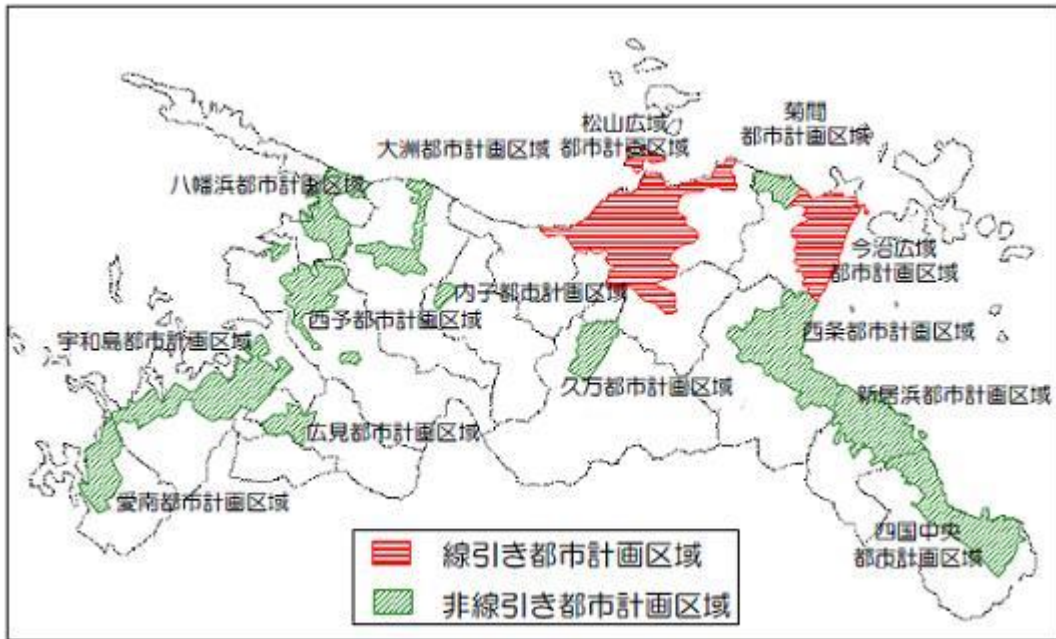


表1-2 愛媛県の都市計画区域及び開発許可権者一覧表

H24. 4. 1 ~

区分	都市計画区域	当初指定年月日	市町名	許可権者（県、市）
都市 線引き 計画区域	松山広域	S46. 12. 20 線引き	松山市	(松山市)
			東温市 伊予市 松前町 砥部町	市街化区域及び市街化調整区域内の法34条第1~13号該当 市街化調整区域内の法34条第14号該当
	今治広域	S48. 12. 28 線引き	今治市	(今治市)
小計			4市2町	県2 市2
都市 非線引き 計画区域	新居浜	H21. 1. 13	新居浜市	(新居浜市)
	西条	H21. 1. 13	西条市	(西条市)
	四国中央	H18. 12. 26	四国中央市	(四国中央市)
	菊間	S25. 3. 14	今治市	(今治市)
	久万	S49. 12. 6	久万高原町	愛媛県中予地方局 久万高原土木事務所
	大洲	H21. 1. 13	大洲市	(大洲市)
	内子	S29. 5. 13	内子町	愛媛県南予地方局 大洲土木事務所
	八幡浜	H20. 2. 5	八幡浜市	(八幡浜市)
	西予	H22. 3. 30	西予市	(西予市)
	広見	S31. 9. 10	鬼北町	愛媛県南予地方局 建設部
	宇和島	H23. 10. 21	宇和島市	(宇和島市)
愛南	H23. 10. 21	愛南町	愛媛県南予地方局 愛南土木事務所	
小計			8市4町	県4 市8
計			11市6町	県6 市9 (注: 今治市分が重複)

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。

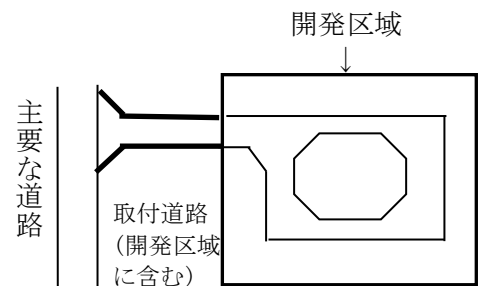
(参考) 規模基準が設定された建築物の現行許可基準
法第 34 条第 1 号該当店舗 : 建築物の延床面積 300 m ² 未滿
法第 34 条第 1 号該当診療所 : 建築物の延床面積 500 m ² 未滿

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5-8参照)

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。

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 m ² 未満の開発行為 (法第 29 条第 1 項第 1 号) (政令第 19 条)	——	3,000 m ² 未満の開発行為（新居浜及び西条都市計画区域は 1,000 m ² 未満） (法第 29 条第 1 項第 1 号) (政令第 19 条)	3,000 m ² 未満の開発行為 (法第 29 条第 1 項第 1 号) (政令第 19 条)	1 h a 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 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 ² 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知事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 設計者の資格(法第31条)

開発区域の面積が1ha以上の開発行為では、設計に係る設計図書は、資格を有する者(表2-4参照)が設計をしなければならない。

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)
1ha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※ ₁ 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※ ₁ 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※ ₁ 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※ ₁ 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※ ₁ 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※ ₁ を有する者 (7) 7年以上の実務の経験※ ₁ 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※ ₂ 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※ ₁ 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※ ₃ 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。

2-4 開発行為に関する公共施設(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係る公共施設(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。

- (1) 同意を要するもの
 既存の公共施設(排水施設、消防水利施設、道路、河川、水路等)の拡幅、改修、占用及び排水を放流する場合等は管理者の同意が必要である。
- (2) 協議を要するもの
 新設の公共施設(道路、排水施設、公園緑地、消防施設等)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も含む)との協議が必要である。

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つては、③、④を除く）と協議が必要である。（政令第23条）

- ①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
- ②当該開発区域を給水区域を含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- ③当該開発区域を供給区域を含む電気事業法第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
- ④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（県報掲載）の日の翌日から、その公共施設の存する市町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。

2-5 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		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等の空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
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	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 × 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
13 工事施行者	○	居住用 × 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
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)	○	○	○	○	×	×

注 1 ○適用、×不適用、△開発行為の目的に照らし判断

2 業務用大、大規模とは1ha以上 業務用小、小規模とは1ha未満

2-6 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。）

2-7 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、工事着手届出書を知事に提出しなければならない。

2-8 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、知事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。

2-9 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。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）

2-10 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、遅滞なく知事に届出が必要である。

(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1ha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1ha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

2-1-1 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、その旨を知事に届け出、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5-6「工事検査」を参照）

2-1-2 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知事の承認を受けて建築物等を建築することができる。

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) その開発行為に関係する工事用の仮設建築物又は特定工作物の建築又は建設、その他知事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。

2-1-3 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、遅滞なくその旨を知事に届け出なければならない。

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。

県では、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。

2-1-4 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、知事の許可を得て建築することができる。

2-15 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、又は特に知事の許可を得たものについては、この限りでない。

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都道府県知事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）

2-16 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、知事の許可（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。

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つて、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 m²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 m²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知事との協議が成立することをもって、許可があつたものとみなす。（法第 43 条第 3 項）

2-17 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知事に届出が必要である。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、知事の承認が必要である。

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の開発行為にあっては、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。

2-18 開発登録簿（法第46、47条）

開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（各地方局建設部、土木事務所）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、「愛媛県開発登録簿閲覧規則（昭和46年8月24日規則第45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（愛媛県が定める「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11条・様式第11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）

2-19 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。（松山市は、別途、開発審査会を有している。）

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県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 章表 4-3 のとおり。）
- (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県が建築物の新築、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。）

2-20 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。

県では、一般的に開発許可の際、本手引き「5-5 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ください。

2-21 監督処分等（法第81条他）

知事は、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を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 罰則一覧表

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50万円以下の罰金	・ 知事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)

2-2-2 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を添付しなければならない。</p> <p>①開発許可の検査済証(工事完了公告前の建築着工承認を受けた場合は承認証)(都市計画法第36条、37条)</p> <p>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)</p> <p>③予定建築物以外の建築許可証(都市計画法第42条)</p> <p>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>地方局建設部又は土木事務所建築担当課(係)</p> <p>特定行政庁</p> <p>民間建築確認機関</p> <p>(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> <p>(建築住宅課)</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。	市町農業委員会 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	市町農業委員会 県地方局農業振興課 (農政課農地・担い手対策室)						
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。	(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。	市町担当課 (用地課)						
国土利用計画法	<p>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。</p> <p>届出対象面積</p> <table border="0"> <tr> <td>都市計画区域(市街化区域)</td> <td>2,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>〃(その他)</td> <td>5,000㎡以上</td> </tr> <tr> <td>都市計画区域外</td> <td>10,000㎡以上</td> </tr> </table>	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	市町担当課 (都市計画課)
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							
宅地造成及び特定盛土等規制法	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。	松山市建築指導課 地方局建設部又は土木事務所 (都市計画課)						
大規模開発行為に関する指導要綱	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)	県地方局地域政策課 (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
消防法	消防に必要な水利が十分であるかどうか	市町の消防本部等 (消防防災安全課)
土壌汚染対策法	3,000 m ² (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 m ²) 以上の土地の形質の変更を行う場合	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
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防止に関する条例	3,000 m ² 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。	県地方局又は支局の環境保全課 (循環型社会推進課)
水道法 (愛媛県水道条例)	専用水道の施設工事をしようとする場合等	市町の担当課 (環境・ゼロカーボン推進課)
自然公園法 自然環境保全法	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	県地方局総務県民課 (自然保護課)
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	産業廃棄物処理施設を設置する場合	県地方局又は支局の環境保全課 (循環型社会推進課)
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)	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	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
大気汚染防止法 (愛媛県公害防止条例)	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	県保健所環境保全課 (環境・ゼロカーボン推進課)
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	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 m ² 以上の床面積) を新增設する場合は届出が必要。	— (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) (※1 一部町: 上島町、松前町、内子町、鬼北町、松野町)	各市又は一部町※1の担当課 (企業立地課)
道路法 (国道, 県道, 市町道他)	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	各道路管理者 (道路維持課)
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 (河川課)
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	市町教育委員会 (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 m ² 以上の開発行為を行う場合	地方局建設部又は土木事務所 (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	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 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。	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	市町担当課 (都市計画課)

第3章 開発許可の技術基準(法第33条)

3-1 目的

この基準は、都市計画法及びこれに基づく政令等の規定による開発許可制度の運用について明確な基準を定めることにより、良好な市街地の形成を促進するとともに適正な法の執行を行うことを目的としている。

3-2 公共の用に供する空地(法第33条第1項第2号)

1 設計の原則

道路、公園、広場その他の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、予定建築物等の用途並びに予定建築物等の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政令等並びにこの基準の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、道路の配置設計(政令第25条第1, 2, 3号)

(1) 街区の大きさは、予定建築物等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、住宅地にあつては原則として街区の形状を矩形とし、その長辺は80m~120m、短辺は30m~50mを標準とする。(図3-1)

(2) 開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じて表3-1に掲げる幅員以上とすることが必要である。

図3-1 街区・道路の配置

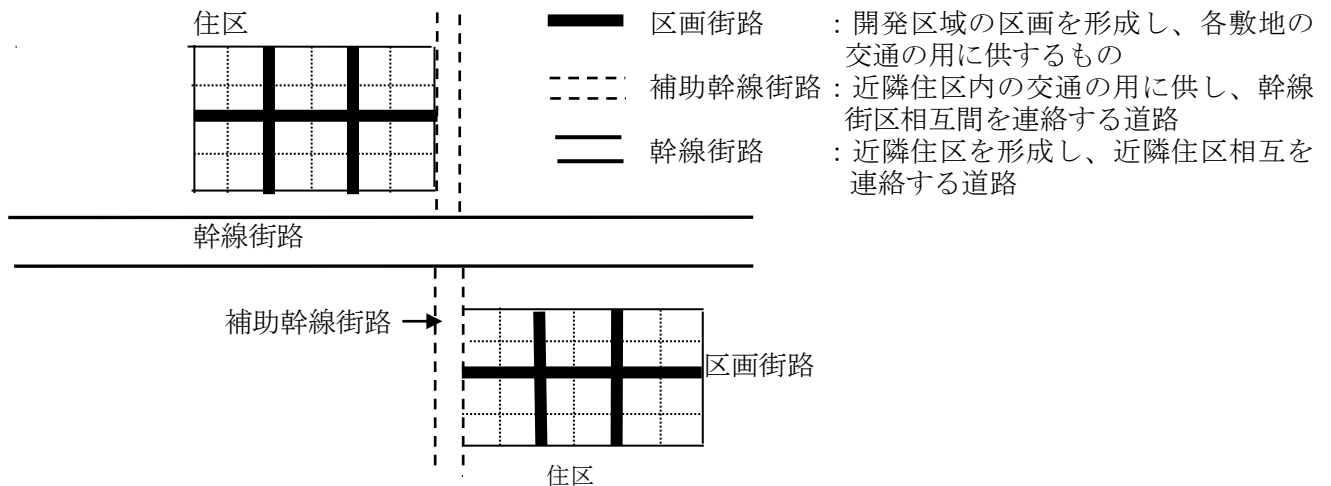


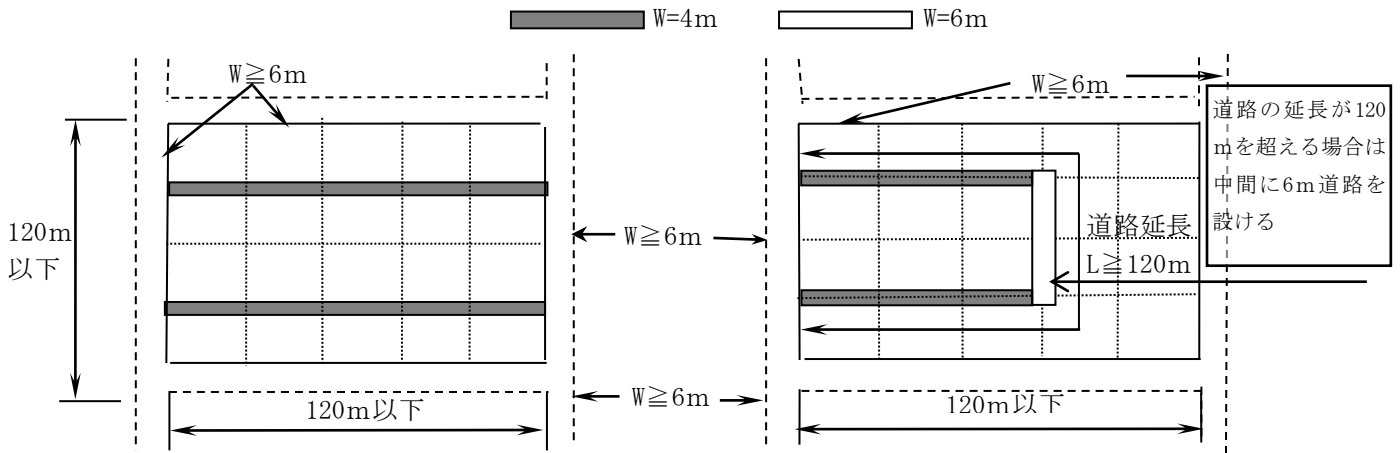
表3-1 面開発における道路幅員

() 内は小区間で通行上支障がない場合

予定建築物等の用途	開発規模 道路種別	0.1ha未満	0.1ha以上 1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 20ha未満	20ha以上
		住宅 (2階建以下の共同 住宅を含む)	区画街路	6m (4m)		
	補助幹線街路	6.5m			9m	
	幹線街路					12m
共同住宅 (車の出入の少ない 事務所等を含む)	区画街路	6m(4m)	6m			
	補助幹線街路	9m (6.5m)			9m	
	幹線街路					12m
住宅以外 (工場, 事務所等)	区画街路	9m (6m)				
	補助幹線街路	9m				
	幹線街路					12m

※ 4m道路は、利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある者に限られる場合、ループ方式等閉鎖型の道路で車の出入が極めて少ない場合、周辺の状況を勘案して支障のない場合にのみ適用するが、原則として図3-2のような場合に適用する。

図3-2 小区間の取扱い基準



3 道路の構造 (政令第25条第5号、省令第24条他)

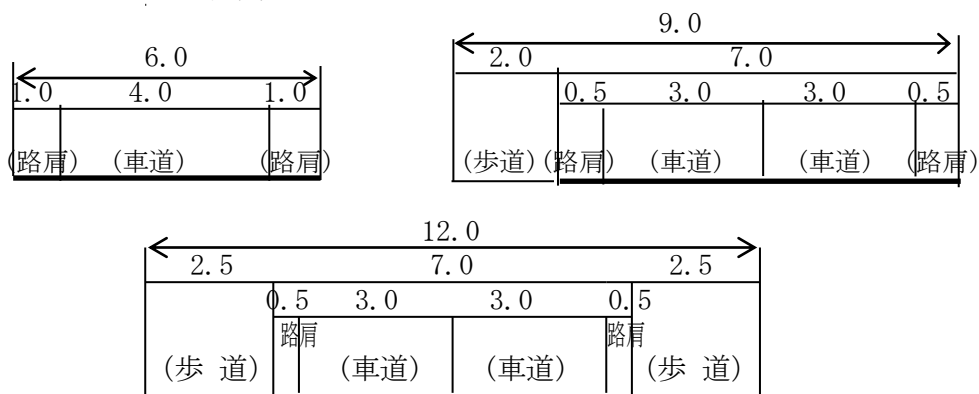
- (1) 路面構造は砂利敷その他安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。
 なお、道路の縦断勾配が6%を超えるものはすべり止め工法等を考慮すること。
 - ① 砂利敷仕上げとする場合は、その路盤は切込砕石又は良質土砂を用い、充分締固めローラー等で転圧し、砂利（砕石）敷の仕上げ厚さは10cm以上とする。路盤路床が軟弱な場合は、路床土の入れ替えに良質な切込砕石等を用い充分締固めを行うこと。
 - ② アスファルト又はコンクリート舗装仕上げとする場合は、路盤の強度、交通量等を勘案し路盤表層の厚さ施工方法等を定めるものとする。
 - ③ 歩道、自転車道等については、原則として透水性舗装とする。
- (2) 道路には雨水等を有効に排出するため側溝等を設けなければならない。
 なお、側溝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。
- (3) 道路の縦断勾配は9%以下とし、やむを得ない小区間のものにあつては12%以下とすること。
- (4) 路面は、雨水等により路面に水溜りできることを防ぐため、片勾配を付ける場合を除き、路面の種類に応じ表3-2に掲げる値を標準とした横断勾配をつけること。

表3-2 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
砂利道	3.0%~5.0%	放物線
歩道、自転車道等	1.0%~2.0%	直線

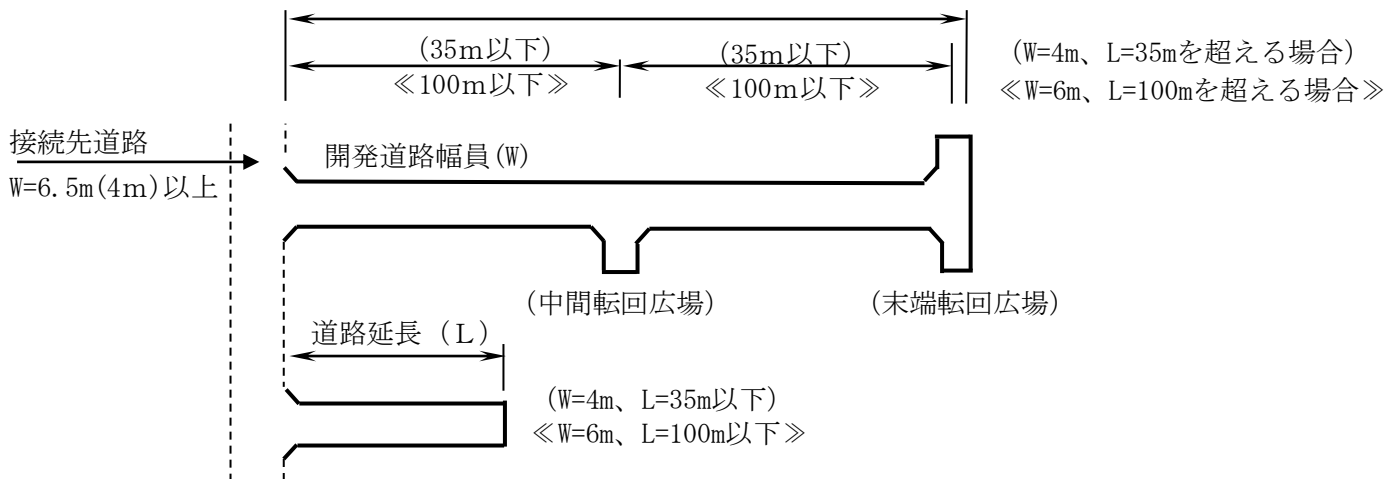
- (5) 幅員のとり方は、図3-3を原則とする。幅員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。

図3-3 道路の幅員標準図

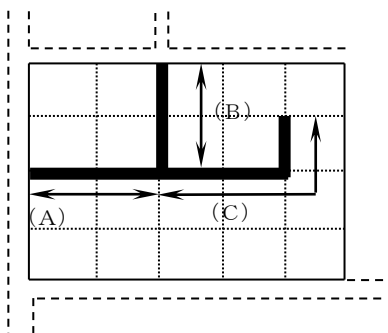


- (6) 歩道は、縁石又は柵等の工作物により車道から分離されていること。
- (7) 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものであり、かつ、消防活動に支障をきたさない場所に設けられ、次の各号に該当する場合は、この限りではない。
- ① 階段のけあげ(段差)の寸法は15cm以下、路面の寸法は30cm以上であるもの。
 - ② 垂直高3mをこえる場合は、3m以内毎に路面2m以上の幅の踊場を設けるもの。
 - ③ コンクリート、石等の堅固で耐久力のある材料を使用するもの。
 - ④ その他、通行の安全上必要な施設を設けたもの。
- (8) 原則として道路は袋路状でないこと。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。
- ① 当該道路の延長計画また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こと。
 - ② 車返しの転回広場が原則として図3-6に示す基準により設置されていること。ただし、幅員6m未満の道路にあっては、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号に規定する規準に適合すること。
 - ③ 道路の先端が公園、広場等に接し、避難上及び車両の通行上支障がない場合。
 - ④ 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3-4参照)

図3-4 袋路状道路



区画街路W = (■) 4mの場合

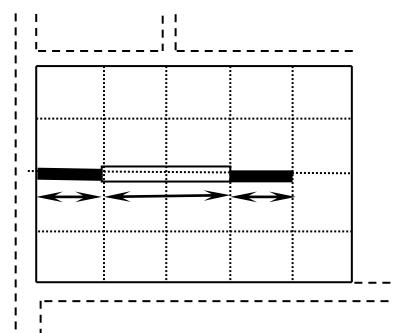


$$A+B \leq 120m$$

$$A+C \leq 120m$$

$$B+C \leq 120m$$

区画街路W=4m (■) とW=6m (□) が混在する場合

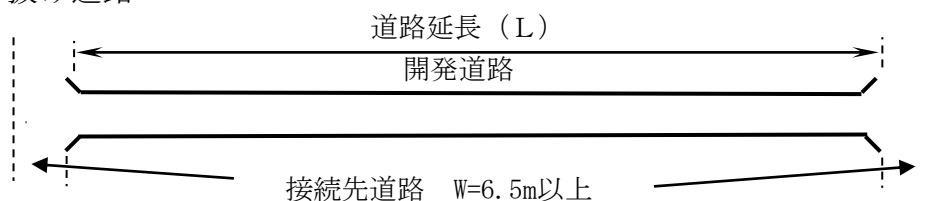


※避難上及び車両の通行上支障がないよう中間転回及び末端転回が必要 (W=4m部分は35m毎、W=6m部分は100m毎)

※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。

- *開発道路幅員 4 m : 道路の総延長 120m以下
道路延長35mを超える場合は35m毎に中間転回及び末端転回広場を設置
- *開発道路幅員 6 m : 道路延長100mを超える場合は100m毎に中間転回及び末端転回広場を設置

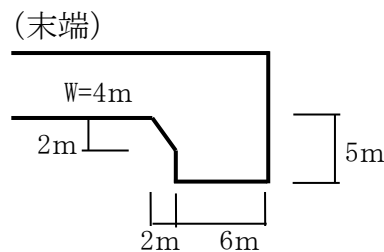
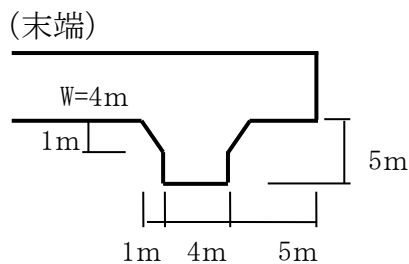
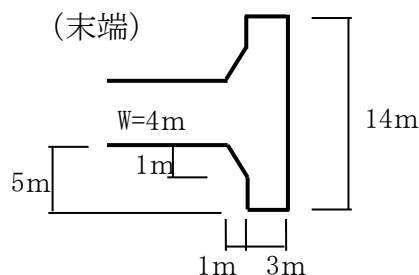
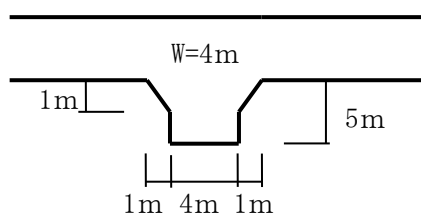
図 3 - 5 通り抜け道路



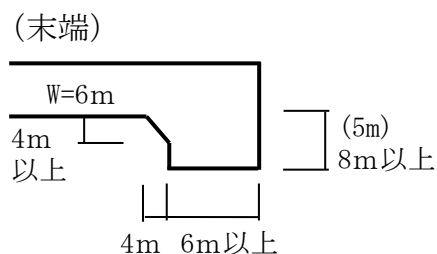
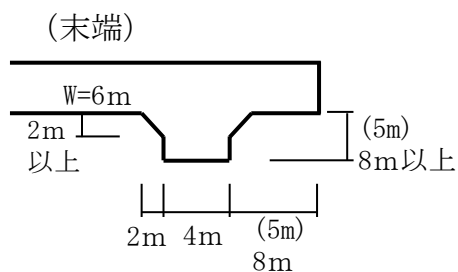
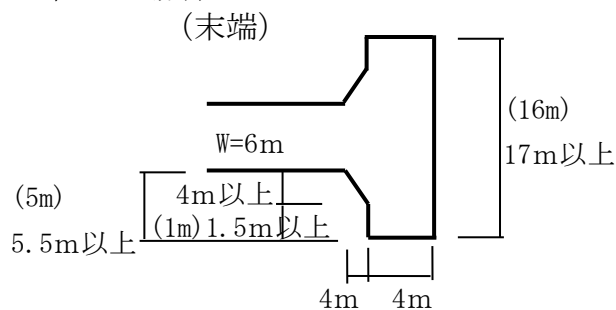
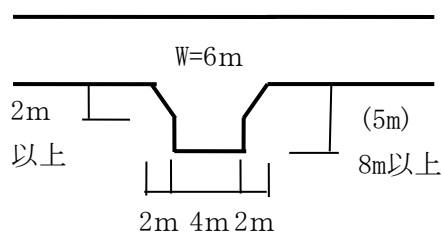
接続先道路を幅員 4 m とできる場合は小区間で通行上支障がない場合のみ
(開発道路幅員 4 m の場合は、道路総延長は120m以下)

図 3 - 6 転回広場

①道路幅員W= 4 m の場合
(中間)



②道路幅員W=6m の場合 () は用途が住宅の場合
(中間)



- (9) 道路の平面交差点の交差角は、直角または直角に近い角度とし、交差部に設ける隅切り長さは、表3-3に示す値を標準とする。ただし、歩道を有する場合で視距が確保できる場合にあっては、この限りではない。

表3-3 道路交差点の隅切り長さ (斜長 m)

道路幅員		12m以上	9m	6m	4m
道路巾員	交差角度				
4m	90° 前後	3			
	60° 以下	4			
	120° 以上	2			
6m (6.5m)	90° 前後	5		3	
	60° 以下	6		4	
	120° 以上	4		2	
9m	90° 前後	5		3	
	60° 以下	6		4	
	120° 以上	4		2	

- (10) 平面における道路交差点の脚数は原則として4以下とし、交差点の勾配はできるだけゆるやかにすること。
- (11) 道路には通行の安全を確保するため必要と認められるときは、防護柵等を設置するなど適切な措置を講じること。
- (12) 道路内埋設工作物の埋設深さは、原則として表3-4のとおりとし、道路管理者と協議を行うものとする。

表3-4 埋設物の種類、深さ

埋設物の種類	埋設深さ(管頂部と路面の距離)		備考
水道管、ガス管の本線	1.2m以上 (工事実施上やむをえない場合は0.6m)		道路法施行令第12条
下水道管の本線	3.0m以上 (工事実施上やむをえない場合は1m)		〃
下水道管の本線以外の線 (径300mm以下)	車道	舗装厚に0.3mを加えた値以上 (当該値が0.6mに満たないときは0.6m)	下水道施設計画・設計指針と解説前編 浅層埋設指針
	歩道	0.5mを超えること (ただし、切下げ部があり、0.5m以下となる時は、予め十分な強度を有する管路等を使用する場合を除き、防護措置が必要)	

- (13) その他必要事項については、道路構造令等に準拠すること。

4 接続先道路(政令第25条第4号)

開発区域内の主要な道路は、開発区域の規模、予定建設物等の用途により表3-5に掲げる幅員以上の開発区域外の道路(原則として公道)に接続する必要がある。

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場合には、車両の通行に支障がない道路(W=4m以上)に接続させることができる。

表3-5 接続先道路の開発規模別幅員

予定建設物	開発規模	道路の巾員
住宅 (2階建以下の 共同住宅を含む)	10ha未満	6.5 m
	10ha以上 ~ 20ha未満	9 m
	20ha以上	12 m
その他	1ha 未満	6.5 m
	1ha以上 ~ 10ha未満	9 m
	10ha以上	12 m

5 公園、緑地、広場(政令第25条第6, 7号、省令第21, 25条)

(1) 公園等の配置

0.3ha以上の開発行為については、公園、緑地、広場は表3-6のとおり設置しなければならない。

公園の位置については、区域内住民の利用に便利な位置を選ぶこと。また一カ所の公園面積は機能上十分なものとし、開発区域の規模が0.3ha以上～5ha未満にあつては、1ヶ所あたりの最小公園面積を定めていないが、防災及び避難活動上の見地からすると150㎡以上とすることが望ましく、いたずらに細分化しないようにすること。

ただし、開発区域の規模が0.3ha以上～5ha未満にあつて、既存の公園等が当該開発区域からおおむね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、予定建築物等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等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3-6 公園等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カ所の公園面積	1,000㎡以上の公園	
			設置数	出入口
0.3ha以上～5ha未満	開発区域の3%以上	—————	—————	—————
5ha以上～20ha未満	開発区域の3%以上 の公園	300㎡以上	1カ所以上	2カ所以上
20ha以上			2カ所以上	

(2) 公園の構造

- ①利用者の安全のための、柵、塀及び車止め等を設置すること。また、面積的にゆとりのある場合には、意識的に植栽等を行ったグリーンベルトを設ける等、利用者の安全を確保する措置を講ずること。
- ②広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状（矩形が望ましい）及び勾配で設けられていること。また、公園本来の目的を達成するため、利用しやすい位置に設けられていること。
- ③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。また、その施設は公園の利用上支障がないものでなければならない。

6 消防水利施設(政令第25条第8号)

開発区域内に設ける消防水利施設(貯水施設及び消火栓)の設置にあたっては、当該区域を所管する消防署長(消防署が設置されていない町にあつては、当該町長)と協議して定め、消防法の定める設置基準に適合させること。

3-3 排水施設(法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第22, 26条)

1 排水施設の設計の原則

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、予定建築物等の用途並びに敷地の規模及び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

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。

(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。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A \quad (\text{合理式})$$

Q : 計画雨水量 (m³/秒)
C : 流出係数
I : 降雨強度 (mm/時間)
A : 集水面積 (ha)

①流出係数は表3-7, 3-8に示す値を標準とする。ただし、市町の下水道計画等において定めがある場合は、その値を優先して採用するものとする。

表3-7 工種別基礎流出係数

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
その他不透面	0.75~0.85	こう配の緩い山地	0.20~0.40
水面	1.00	こう配の急な山地	0.40~0.60

表3-8 用途別総括流出係数

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
浸透面の屋外作業場等の間地を若干もつ工場地域及び若干庭がある住宅地域	0.65
旧住宅公団団地等の中層住宅団地及び一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域及び畑地等が割合多く残っている郊外区域	0.35

(下水道施設計画・設計指針と解説前編参照)

②降雨強度は、東予地区64mm/hr、中予地区62mm/hr、南予地区76mm/hrとする。

ただし、市町の下水道計画等において定めがある場合は、その値を優先して採用するものとする。

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。ただし、市町の下水道計画等において定めがある場合は、その値を優先して採用するものとする。

表3-9 計画汚水量標準値

種別	東予地区	中予地区	南予地区
計画1人1日平均汚水量	460 ^{リットル}	470 ^{リットル}	490 ^{リットル}
計画1人1日最大汚水量	580 ^{リットル}	570 ^{リットル}	600 ^{リットル}
計画時間最大汚水量	830 ^{リットル}	900 ^{リットル}	1,000 ^{リットル}

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。

(4) 排水施設の管渠における設計流速の算定

一般に1.0m/秒~1.8m/秒を標準とし、汚水管渠にあつては、0.6m/秒~3.0m/秒、雨水管渠、合流管渠にあつては、0.8m/秒~3.0m/秒とする。

なお、流速は下流に行くに従い漸増させ、こう配は下流に行くに従いしだいに緩くする

こと。

(5)排水施設の流量計算は、一般に下記の式（マンニング式）を標準とする。

マンニングの式

$$Q = A \times V$$

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

Q：流量（m³/秒）

A：流水の断面積（m²）

V：流速（m/秒）

n：粗度係数（三方張コンクリート0.015 ヒューム管0.013
塩ビ管0.010）

R：径深（m）（=A/P）

P：流水の潤辺長（m）

I：勾配（分数または小数）

(注) 設計断面の余裕

汚水管渠	径700mm未満	計画下水量の100%の余裕
	径700mm以上1,650mm未満	計画下水量の50～100%以下の余裕
	径1,650mm以上3,000mm未満	計画下水量の25～50%以下の余裕
雨水管渠	円形管	満管流量で設計
	矩形暗渠	9割水深で設計
	開渠	余裕高は0.2H (ただし0.2H>0.6mの場合は0.6m)
合流管渠		排水量の20%の余裕

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、前記の排水量を有効かつ適切に排出できる施設（下水道、排水路その他の排水施設、河川その他の公共の水域、海域）に接続していること。

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溜しうるものであること。
- (2) 調整池の周壁は、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じること。

なお、調整池の構造基準等は、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」：日本河川協会または「下水道施設計画・設計指針と解説」：日本下水道協会による。

4 終末処理施設

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、公共流域下水道処理区域を除いて終末処理施設（原則として活性汚泥法又は同等以上の高級処理施設）を設置しなければならない。

5 排水施設の構造

- (1) 汚水（し尿浄化槽で処理された汚水、沈澱もしくはろ過等によって処理された家庭雑排水を除く）は、原則として、暗渠によって排出すること。
- (2) 排水施設の構造は次の性質を有するものであること。
 - ①堅固 外圧・地盤沈下・移動に対して安定
 - ②耐久性 がけ地・多量の盛土地等を避ける
 - ③耐水性 ヒューム管、鉄筋コンクリート管

④漏水防止 継手のカラー・ソケット

ただし、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事ができる。

- (3) 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。
- (4) 管渠の最小管径は、汚水管渠にあつては200mm、雨水管渠、合流管渠にあつては250mmとすること。ただし、接続先管渠径がこれ未満の場合については、この限りではない。
- (5) ます又はマンホールの設置箇所
 - ①管渠の始点又は2方向以上の水路が交差する箇所、流水方向が変化する箇所
 - ②下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所
 - ③管径の120倍を越えない範囲
- (6) ます又はマンホールの構造
 - ①雨水ますには、深さ15cm以上の泥だめを設ける。
 - ②その他のます又はマンホールにはインバートを設ける。
 - ③雨水管以外の排水管を段差60cm以上の階段接合をもって接合させる場合には、副管付マンホールとすること。

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、渇水時等における需要及び安全性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。

3-5 公益施設(法第33条第1項第6号、政令第27条)

1 公共施設及び公益的施設の設計の原則

開発区域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（法第33条第1項2号～4号に規定されているものを除く。）や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議したうえでその用地として確保しておけば足り、開発者自らがこれらの施設を整備することは要しない。

- 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。なお、公益的施設については表3-10を標準とすること。

表3-10 住区構成と施設配置

近隣住区数	—	—	1	2	4
戸数 人口	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
	(隣保区)	(分 区)	(近隣住区)	(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		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保育所
保安	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 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・区役所出張所	
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

3-6 安全措置(法第33条第1項第7号)

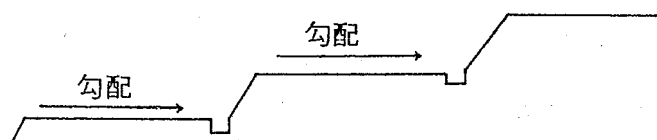
1 設計の原則

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の安全上必要な措置が講じられていること。

2 地 盤(政令第28条)

- (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を講じること。
- (2) がけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配を付すこと。

図3-7 排水横断面図



- (3) 切土をする場合において、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、土の置換えその他の措置を講じること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下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を講じること。著しく傾斜している土地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すべり面とならないように段切りその他の措置を講じること。
- (5) 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を設置すること。

3 擁壁の設置(省令第23条第1項から第3項)

- (1) がけ面は、原則として擁壁でおお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。
- (2) 下記のようながけ面は、擁壁でおおわなければならない。
- 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がけ面については、この限りではない。
- ア) 表3-11に掲げる[A]欄の土質の勾配が[B]欄の角度以下のもの(図3-8参照)
- イ) 表3-11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3-8参照)

表3-11 土質及び勾配による擁壁の有無

[A] 土 質	[B]擁壁を要しない 勾配の上限	[C]擁壁を要する 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、硬質粘土等	35度	45度

ただし、この場合、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、同号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。(図3-9参照)

図3-8 擁壁を要しないがけ又はがけの部分

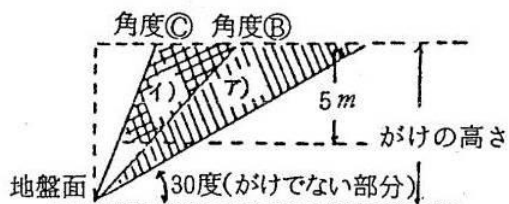
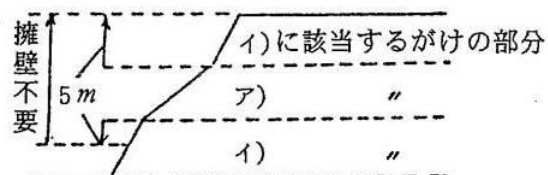
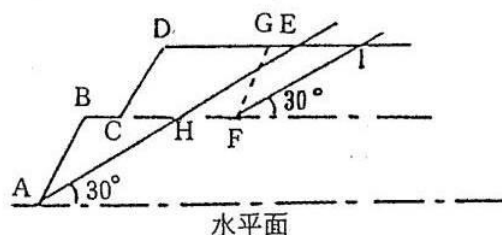


図3-9



- (3) (2)の規定の適用については、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してみなす。(図3-10参照)

図3-10 一体のがけとみなされるがけ



- ・ A B C D E で囲まれる部分は、一体のがけと見なす
- ・ A B C F G E で囲まれる部分は、それぞれ A B C H 又は F G E I の別々のがけと見なす。

- (4) (2)の規定は、土質試験等に基づき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る場合には、適用しない。

4 擁壁を設置しないがけ面の保護(政令第28条、省令第23条第4項)

- (1) 擁壁でおおわれないがけ面は、石張り、芝張り、モルタルの吹付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) 擁壁でおおわれないがけ面は、特別の場合を除き垂直高5m以内ごとに適当な小段(1m以上)を設け必要な排水施設を設けること。

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、間知石練積み造、その他の練積み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のがけ面をおおう擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用する。

(1) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、次の各号に定めるところによる。

- ①土圧、水圧及び自重(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こと。

- 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3-12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3-12 単位体積重量及び土圧係数

土 質	単位体積重量kN/m ³ (tf/m ³)	土圧係数
砂 利 又 は 砂	17.64 (1.8)	0.35
砂 質 土	16.66 (1.7)	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	15.68 (1.6)	0.5

- ②鉄材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎杭の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及び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3-13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3-13 摩 擦 係 数

土 質	摩 擦 係 数
岩、岩層、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15cmまでの深さ の土を砂利又は砂に置き換えた場合)	0.3

④安 全 率

擁壁の転倒、滑動及び沈下に対する安全率は表3-14によるものとする。

表3-14 安 全 率

名 称	常 時	地 震 時
転 倒	1.5	1.2
滑 動	1.5	1.2
沈 下	荷 重 < 許容支持力	

(3) 擁壁の水抜穴

擁壁には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積 3m^2 以内ごとに少なくとも一個の内径が 7.5cm 以上の陶管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の背面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

(4) 練積擁壁の構造

開発行為によって生ずるがけ面をおおう練積擁壁の構造は、次の基準(図3-11、表3-15)によるものとする。

図3-11 標準断面図

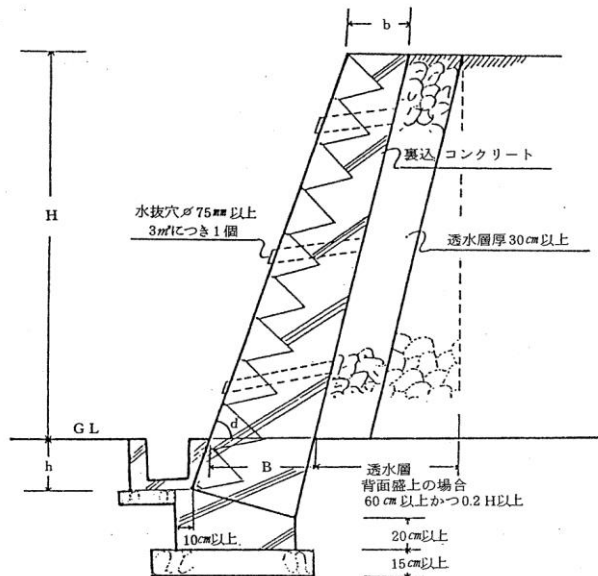


表3-15 擁壁の構造基準

土 質		擁 壁 の 諸 元				
		d° (勾配)	H (高さ)	B (下端の厚)	b (上端の厚)	h (根入深)
第一種	岩、岩屑 砂利 又は 砂利 まじり砂	70° をこえ ~75° 以下	2m以下	40cm以上	40cm以上	15H/100以上 かつ 35cm以上
			2mをこえ~3m以下	50		
		65° をこえ ~70° 以下	2m以下	40		
			2mをこえ~3m以下	45		
			3mをこえ~4m以下	50		
		65° 以下	3m以下	40		
3mをこえ~4m以下	45					
4mをこえ~5m以下	60					
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	70° をこえ ~75° 以下	2m以下	50	40cm以上	15H/100以上 かつ 35cm以上
			2mをこえ~3m以下	70		
		65° をこえ ~70° 以下	2m以下	45		
			2mをこえ~3m以下	60		
			3mをこえ~4m以下	75		
		65° 以下	2m以下	40		
			2mをこえ~3m以下	50		
			3mをこえ~4m以下	65		
4mをこえ~5m以下	80					
第三種	その他の 土 質	70° をこえ ~75° 以下	2m以下	85	70cm以上	20H/100以上 かつ 45cm以上
			2mをこえ~3m以下	90		
		65° をこえ ~70° 以下	2m以下	75		
			2mをこえ~3m以下	85		
			3mをこえ~4m以下	105		
		65° 以下	2m以下	70		
			2mをこえ~3m以下	80		
			3mをこえ~4m以下	95		
4mをこえ~5m以下	120					

3-7 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)

- (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。

3-8 樹木の保存及び表土の保全(法第33条第1項第9号)

1 樹木の保存及び表土の保全の設計の原則(政令第23条の3)

- (1) 適用規模………1ha以上
- (2) 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うえ、開発区域における植物の生育の確保上必要な措置を講じること。

2 樹木の保存(政令第28条の2、省令第23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じること。

- ア) 高さが10m以上の健全な樹木
- イ) 高さが5m以上で、かつ面積が300㎡以上の樹木の集団

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、切上又は盛土を行わないことが必要である。

ただし、次のような場合は、「保存の措置」を講じなくてもよい。

- (1) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合(図3-12参照)
- (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樹木がある場合(図3-13参照)
- (3) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合(図3-14参照)

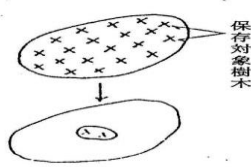


図3-12

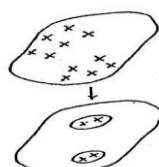


図3-13

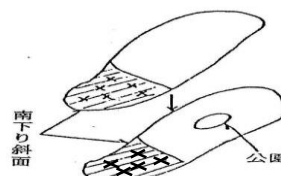


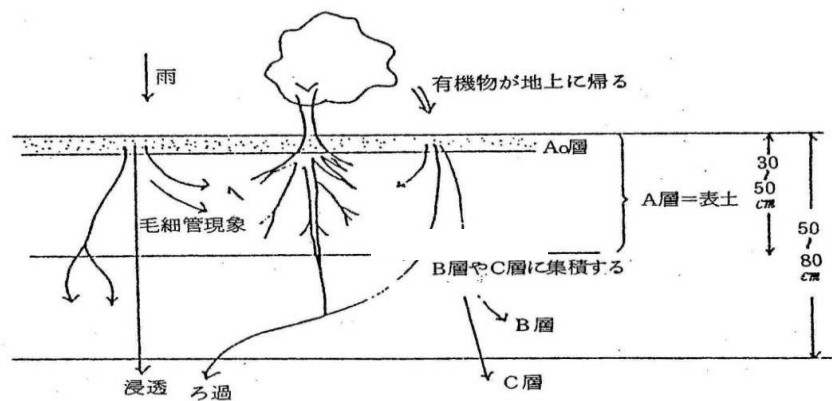
図3-14

3 表土の保全(政令第28条の2)

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1,000㎡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。なお、最善の措置は、(1)表土の復元であり、それ以外はやむを得ない場合の代替措置である。

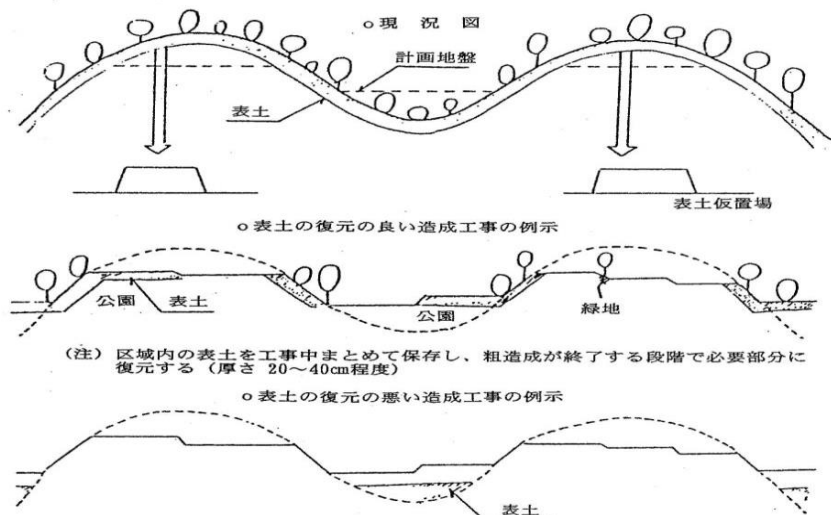
保全措置の方法	内 容
(1)表土の復元	開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元すること。(図3-15参照)
(2)客 土	開発区域外の土地の表土を開発区域内の必要部分におおうこと。
(3)土壌の改良	土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。
(4)その他の措置	上記(1)～(3)の措置を講じても植物の生育の確保が困難であるような土質の場合、次のような措置をあわせて講ずるものとする。 発破使用によるフカシ : 土壌を膨軟にする。 粘 土 均 し : 保水性の悪い土壌の改良 リッパーによる引掻き : 土壌を膨軟にする。

図3-15 表土断面図



- A0層 (有機物層) : 地表に堆積した有機物の層で、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ははっきりしている。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。

図3-16 土地利用計画例図



(注) 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20~40cm程度)

3-9 緑地帯及び緩衝帯等(法第33条第1項第10号)

1 緑地帯及び緩衝帯の設計の原則(政令第23条の4)

- (1) 適用規模………1ha以上
- (2) 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うえ、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 緩衝帯の設置(省令第23条の3)

工場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3-16に示す幅員以上の緩衝帯を開発区域の境界にそつてその内側に配置すること。(図3-17参照)

表3-16 緩衝帯の幅員表

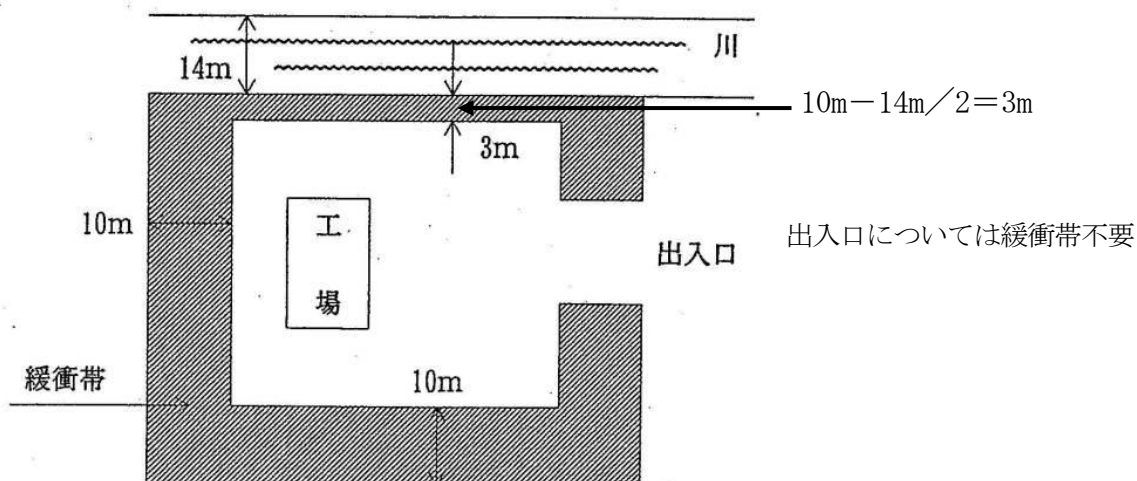
開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ha ~ 1.5ha 未満	4m 以上
1.5ha ~ 5.0ha 未満	5m 以上
5.0ha ~ 15.0ha 未満	10m 以上
15.0ha ~ 25.0ha 未満	15m 以上
25.0ha 以上	20m 以上

なお、緩衝帯の構造は、開発行為の段階で騒音源、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すれば足りる。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が、建築物等の建築は認められないので、緩衝帯の境界に緑石、境界杭等を打設し、その区域を明らかにすること。

ただし、開発区域の周辺に次に示す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のを原則とする。

- ア) 公園等……公園、緑地、植樹のされた大規模な街路、法面
- イ) 公有水面等……河川、池、沼、海

図3-17 緩衝帯 (開発区域の面積12haの場合の例)



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。

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、表4-1に掲げる各号の一に該当しなければならない。

表4-1 法第34条各号立地基準

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1号	<p>主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供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・修理等を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築に関する開発行為</p> <p>（当該開発区域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して限定しており、著しく規模の大きいものは認められない。）</p>	<p>学校（高校、大学、専修学校及び各種学校を除く）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。
		<p>診療所、助産所、社会福祉施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の延床面積は500㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満（ただし、介護保険事業にかかる地域密着型サービス事業所については、延床面積は1,000㎡未満、敷地面積は2,000㎡未満）に限る。 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。
		<p>身のまわり品小売業 飲食料品小売業 給油所、理容業、美容業、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など</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活上必要不可欠なもの又は当該地域と同じ状況の地域に通常存在すると認められるもの。 建築物の延床面積は300㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満に限る。 併用住宅の場合は、店舗部分延床面積が50%を超える場合に限る。 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4-2）に示すとおり。
		<p>※改築又は用途変更の際の注意事項</p> <p>「過去に許可不要で適法に建築された店舗、診療所、社会福祉施設」又は「延床面積又は敷地面積の規模基準のない時期に許可を受けた店舗等」のうち現行規模基準を超える土地又は建築物を有するものは、既存の土地又は建築物の規模以下とすること。</p>	
2号	<p>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</p> <p>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。</p>	<p>セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、観光地の展望台及び宿泊施設、休憩施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日本標準産業分類C-1 鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業（採鉱作業、鉱山開発事業等） 原料立地型の事業（石油精製業等は含まない） 観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上直接必要な施設 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 その他の資源には水が含まれており、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当する。
3号	<p>特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為</p>	/	<p>（政令未制定のため本号により許可されるものはない。）</p>

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
4号	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	農畜水産食料品製造業、冷凍業、一般製材業、倉庫業、脱穀業、木炭製造業、葉たばこ処理業	<ul style="list-style-type: none"> ・当該調整区域内における生産品を対象とするもの。 ・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。 ・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
5号	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に規定する農林業等活性化基盤施設である建築に関する開発行為	農林業等活性化基盤施設	
6号	県が国又は(独)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の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する開発行為	中小企業団地	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画上の検討が充分なされていること。 ・調整区域において行うことがやむを得ない場合。 <p>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して許されない。(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は、一般的に該当する。</p>
7号	市街化調整区域内において現に存する工場施設における事業と密接な関連を有する事業で、事業活動の効率化を図るため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	市街化調整区域内の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、あるいは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	<ul style="list-style-type: none"> ・生産活動上の関連（人的、資本的関連を含まない）。 ・輸送の効率化、輸送コストの低減。
8号	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	政令第29条の6に規定する火薬庫	
8 2 号	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行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		開発許可制度運用指針（国策定）I-6-7参照

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
9号	道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所の建築若しくは建設に関する開発行為 火薬類の製造所の建築に関する開発行為	給油所(34条1号に該当するものを除く)、ドライブイン(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等)、自動車用液化石油ガススタンド、火薬製造所、水素スタンド	<ul style="list-style-type: none"> ・国道、旧国道、県道沿線に限る。(暫定供用部も道路管理者の承認により可) ・道路管理施設とは、高速自動車国道等において、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 ・休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設(宿泊施設は含まない。)で適切な規模のもの(駐車場の規模や休憩のために設置する客席数等により判断)
10号	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設に関する開発行為		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する建築物等が本号に該当。
11号	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、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、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あると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの		愛媛県内では、今治市のみ条例あり(許可の権限は今治市)
12号	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、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、条例で区域、目的等を限り定められたもの		愛媛県内では条例未制定
13号	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	<p>自己の生活の本拠としての住宅(別荘を除く)</p> <p>ホテル、旅館、工場、工場に付随する従業員の休憩施設・福利厚生施設、守衛の詰所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲又は賃貸の対象となるものは該当しない(アパート、マンション、従業員住宅、貸倉庫、貸事務所、貸店舗、建売住宅、賃貸住宅等) ・農地については市街化調整区域となる前に農地法による転用許可を受けていること
14号	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もの あらかじめ開発審査会の議を経たもの	分家に伴う住宅、市街化調整区域内の収用対象事業に係る建築物の移転、社寺仏閣及び納骨堂、既存集落内の自己用住宅、市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地に建築する住宅、指定既存集落内の自己用住宅等	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細は、第4章4-2法第34条第14号の愛媛県運用基準 ・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。(令和5年10月1日施行)様式例39を参照。

表4-2 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, ワイヤツ, 帽子, 襦袢, 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, ケーキ, まんじゅう, もち, 甘ぐり, アイスcream・アイスクャンデー, ドーナツ製造小売業, 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, ケーキ, まんじゅう, もち, アイスcream・アイスクャンデー, ドーナツ小売業
	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 その他の飲食料品小売業	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, お茶漬け, 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

4-2 都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準

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、この限りではない。

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關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關係を持つ者。

(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、親と直系の關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止むを得ない場合にはこの限りではない。

(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（内縁及び婚約者も含む）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。

運用基準第2号 「市街化調整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」

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 か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、1.5倍を乗じてもなお280㎡に満たない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内にあって、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、やむを得ないものと認められる場合。

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。
 - へ 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。

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及び休憩施設並びに葬儀場は含まない。

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。

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。

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。

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。

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。

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（附属建築物は除く。）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）項第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) 開発行為にあって、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。

（令和5年10月1日改正）

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。

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

土地区画整理法第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ておく必要がある。

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 現居住が過密、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。

- 伊予市 (1) 伊予市上野2270番地外で形成している既存集落
- 松前町 (2) 伊予郡松前町神崎226番地外で形成している既存集落
- (3) 伊予郡松前町西高柳156番地外で形成している既存集落
- 東温市 (4) 東温市田窪1100番地外で形成している既存集落
- 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

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。

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来たすことなく、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。

③ 周辺の土地利用と調和の取れた施設であること。

(平成18年1月31日施行)

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の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相当であること。
- 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長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。

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。

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。

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恐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近隣に係る医療施設、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
- （平成19年11月30日施行）

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恐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
- （平成19年11月30日施行）

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恐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。

(平成19年11月30日施行)

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、物理的形状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 m²以内)
- ② 資材置場 (延べ面積 30 m²以内)
- ③ 産業廃棄物処理施設 (延べ面積 80 m²以内)
- ④ その他の施設 (延べ面積 30 m²以内)

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っ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戸建ての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っては、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。

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。

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はない。
- (2) 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあっては、建築主の死亡、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) 「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1.5倍を乗じてもなお280㎡に満たない狭小な場合、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) 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。

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は、原則として、区画数の増加がないものとする。

(平成20年1月25日施行)

(令和3年4月1日改正)

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4-3 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

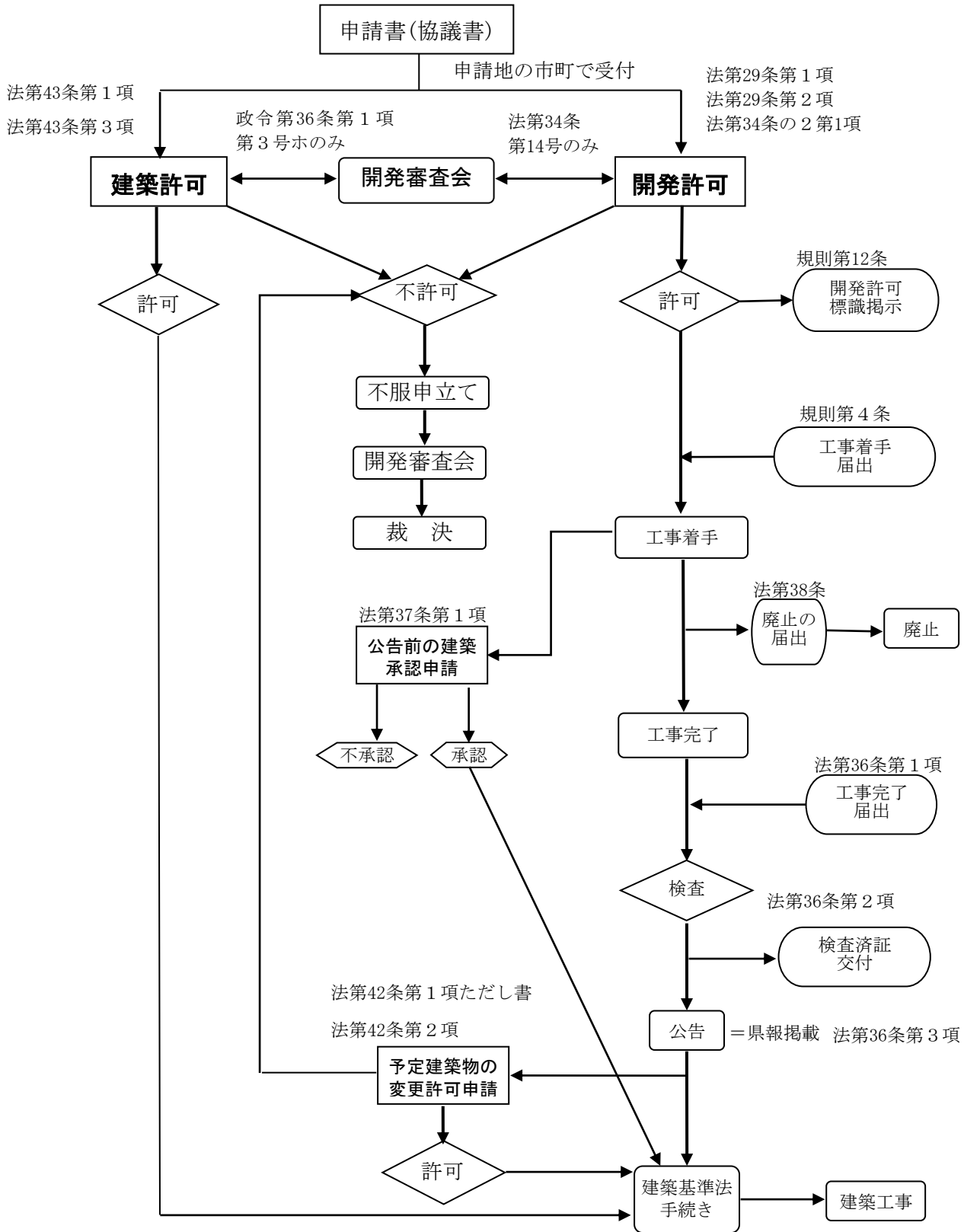
法第34条第14号愛媛県運用基準		区 分	
区分		付議案件	包括案件
14号	1 分家住宅	—	○
	2 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合	○ 開発面積5000㎡以上又は開発面積が500㎡以上で開発面積が収用に係る買収面積の5倍を超えるもの	○ 左記以外のもの
	3 社寺、仏閣及び納骨堂	○	—
	4 既存集落内において建築する自己用住宅	—	○
	5 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設	○	—
	6 既存建築物の建替	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	7 レクリエーションのための施設を構成する建築物	○	—
	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。

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、申請地の所在する市町で受付後、市町から各地方局及び土木事務所へ送付され審査及び許可を受けることとなります。

ただし、開発審査会の議を経る必要のある案件（法第34条第14号該当又は政令第36条第1項第3号ホ該当）については、さらに県庁都市計画課へ送付され審査及び許可を受けることとなります。

表5-1 申請書の流れ、提出部数

申請書の種類		提出部数	受付先	経由	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	市町	地方局	県庁都市計画課 (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	市町	—	地方局及び土木事務所
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	市町	—	地方局及び土木事務所
法第34条第13号 既存の権利者の届出		2	市町	—	地方局
法第35条の2第1項 開発行為変更許可		2	市町	—	地方局及び土木事務所
規則第4条 工事着手届		1	市町	—	地方局及び土木事務所
法第36条第1項 工事完了届出		1	市町	—	地方局及び土木事務所
法第37条第1号 公告前の建築承認申請		2	市町	—	地方局及び土木事務所
法第38条 開発行為に関する工事廃止届出		1	市町	—	地方局及び土木事務所
法第42条第1項ただし書		2	市町	—	地方局及び土木事務所
法第42条第2項 国の機関又は都道府県等 による協議		2	市町	—	地方局及び土木事務所
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	市町	地方局	県庁都市計画課 (開発審査会に付議又は報告)
	市街化調整区域(上記以外)	2	市町	—	地方局
法第44条 地位の(一般)承継の届出		1	市町	—	地方局及び土木事務所
法第45条 地位の(特定)承継の承認申請		2	市町	—	地方局及び土木事務所
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	—	—	地方局及び土木事務所
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	—	—	地方局及び土木事務所

5-3 愛媛県内における許可の担当部署

開発許可に係る事務については、都市計画法の規定により愛媛県知事と松山市長が権限を有しているが、県では地方自治法第252条の17の2第2項の規定に基づき今治市を含む8市に知事権限を移譲している。

このため、松山市、今治市、宇和島市、八幡浜市、新居浜市、西条市、大洲市、四国中央市、西予市内における開発行為については、各市役所で許可事務を行っています。

表5-2 愛媛県許可の担当部署

申請地 (市町内)	線引き 都市計画 区域	非線引き 都市計画 区域	都市計画 区域外	県庁及び各地方局担当課
上島町			○	東予地方局 今治土木事務所 管理課
伊予市 東温市 松前町 砥部町	○		×	愛媛県土木部 道路都市局 都市計画課 (法第34条第14号該当又は政令第36条第1項第3号ホ該当)
	○		×	中予地方局 建設部 建築指導課 (上記法第34条第14号該当等以外)
	×		○	中予地方局 建設部 管理課
久万高原町		○	○	中予地方局 久万高原土木事務所 用地管理課
伊方町			○	南予地方局 八幡浜土木事務所 管理課
内子町		○	○	南予地方局 大洲土木事務所 事業管理課
松野町			○	南予地方局 建設部 管理課
鬼北町		○	○	
愛南町		○	○	南予地方局 愛南土木事務所 用地管理課

※ 申請地が複数の市町又は複数の都市計画区域等におよぶ場合は、予め県庁都市計画課へ相談のこと。

5-4 申請書等の作成要領

1 開発行為許可申請書及び開発行為協議書(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、同省令及び県規則である「都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則(昭和46年8月24日規則44号)」によるほか以下の点に注意して作成すること。

注) 1 開発規模、開発地の状況、利用目的、法第34条適用条項によって申請書類の内容が異なります。

2 申請図書の大きさは、すべてA4判にすること。

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でも差し支えない。)

また、市街化調整区域に該当する場合には、表5-12を参照のうえ必要な書類を添付すること。

3 開発行為協議書は国、県が申請(協議)する際に使用するものである。

2 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5-4)

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15参照)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、変更前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5-4)

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16参照)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5-5)

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13参照)を提出すること。

(4) 開発行為許可標識の掲示(表5-5)

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14参照)を掲示すること。

(5) 工事完了届出書(表5-6)

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(排水計画平面図、土地利用計画図および計画平面図)並びに工事写真(工程写真、完成写真)を添付すること。

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。

(6) 公共施設工事完了届出書(表5-6)

公共施設の工事のみが完了した場合は、完成図並びに工事写真(工程写真、完成写真)を添えて公共施設工事完了届出書(様式例20参照)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23参照)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5-10)

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。

3 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40)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(市町受付日より3ヶ月以内のもの)を添付すること。被委任者が行政書士等である場合は、その旨記載すること。なお、被委任者が法人の場合は、上記の権限を有する者の氏名を併記し、行政書士等である場合はその旨も記載すること。

表5-3 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）
提出図書

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					
関係書類	開発許可申請書ほか	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）	
		2	※資金計画書	〃 2	省令第15条参照（別記様式第三）	
		3	※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 (県規則様式第1号)	
		4	※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 (県規則様式第2号)	
		5	○設計者の資格に関する申告書	〃 5	省令第19条参照 (県規則様式第4号の2) (卒業証明書、資格免許証添付のこと。)	
関係書類	設計説明書ほか	6	△設計説明書	〃 6	省令第16条参照 (県規則様式第3号)	
		7-1	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	法第32条参照 ①開発行為に関係のある公共施設の管理者(市町長、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を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。	
				〃 8		
		7-2	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		
		8	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 (県規則様式第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。
		9	土地の登記事項証明書			開発行為に関する工事をしようとする土地等のもの(市町受付日より3ヶ月以内のもの)
		10	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の写しに開発区域の境界を朱書きで示したもの
		11	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。
		12	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。)
関係書類	設計図書ほか	13	開発区域位置図	表5-13		省令第17条参照
		14	開発区域区域図	〃	〃	
		15	現況図	〃	省令第16条参照	
		16	土地利用計画図	〃	〃	
		17	求積図	〃	申請面積は求積図より算出した値による	
		18	造成計画平面図	〃	省令第16条参照	
		19	造成計画(縦横)断面図	〃	〃	
		20	排水施設計画平面図	〃	〃	

	2 1	△給水施設計画平面図	〃	〃
	2 2	○道路計画縦横断面図	〃	
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	大分類			
設計図書 関係書類 ほか	2 3	○排水施設縦横断面図	表5-13	
	2 4	がけの断面図	〃	省令第16条参照
	2 5	擁壁断面図	〃	〃
	2 6	排水施設構造図	〃	
	2 7	※道路構造図	〃	
	2 8	工作物構造図	〃	
	2 9	○防災計画図	〃	
	3 0	排水流域図	〃	
	3 1	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。
	3 2	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。
	3 3	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。
3 4	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。	
3 5	土質試験結果			
3 6	34条14号関係（洪水浸水想定区域）申請様式	様式例39	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 p 41参照）	
協議	3 7	開発行為協議書	様式例12	法第34条の2第1項参照 (県規則様式第5号の2)

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) 開発区域図は現況図にまとめて図示してもよい。

注4) 小分類2 4～3 5については、必要に応じて添付するものとする。

※印：自己の居住及び自己の業務（開発区域の面積が1 ha以上のものを除く）については不要。

○印：1 ha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5-4 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	(県規則様式第6号の2)
	2 関係書類		県規則第4条の2参照
(2) 開発行為変更届出 (法第35条の2第3項)	1 開発行為変更届出書	様式例16	(県規則様式第6号の3)
	2 氏名等変更届出書	様式例17	(県規則様式第6号の4)
	3 関係書類		県規則第4条の3参照 県規則第4条の4参照
(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	様式例18	(県規則様式第6号の5)
	2 関係書類		県規則第4条の5参照

表5-5 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	1 工事着手届出書	様式例13	(県規則様式第6号)

(規則第4条)	2 工程計画書(工程表)		
(2)開発行為許可標識 (規則第12条)	1 開発行為許可標識	様式例14	(県規則様式第12号)

表5-6 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	様式例20	省令第29条参照 (別記様式第五)
	3 完成図		排水計画平面図 土地利用計画図 計画平面図
(2)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	様式例22	省令第30条参照 (別記様式第七)

表5-7 建築許可、建築協議及び事前建築承認

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 (法第37条第1号)	1 公告前の建築承認申請書	様式例25	(県規則様式第7号)
	2 付近見取図		
(2)建築物の特例許可申請 (法第41条第2項ただし 書)	1 建築物の特例許可申請書	様式例26	(県規則様式第7号の2)
	2 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	(県規則様式第8号)
	2 予定建築物の変更協議書	様式例28	(県規則様式第8号の2)
	3 用途別現況図		
	4 付近見取図		
	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4~12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 (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 (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
	2 建築協議書	様式例30	(県規則様式第8号の3)
	3 付近見取図		省令第34条参照
	4 敷地現況図及び現況写真		写真は全景(2~3枚程度)
	5 建築物の各階平面図・立面図		
	6 公共施設の管理者の同意一 覧表	様式例7	※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。
	7 公共施設管理者の同意書	〃 8	
	7 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 (県規則様式第4号)
	8 土地の登記事項証明書		
	9 公図及び地積測量図		
	10 他法令に関する許可等の写し		
11 求積図			

	12 排水施設計画平面図		
	13 34条14号関係（洪水浸水想定区域）申請様式	様式例39	34条14号立地基準に該当する申請については、全て添付。

表5-8 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	（県規則様式第9号）
	2 承継の事由を証する書類		
(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	（県規則様式第10号）
	2 承継の原因を証する書類		
	3 土地の登記事項証明書		
	4 取得した土地の公図		

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 現 況 図		
	3 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 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）	開発登録簿謄本交付申請書	様式例33	（県規則様式第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）	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	様式例34	（県規則様式第13号）

表5-11 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 （県規則様式第5号） 土地登記事項証明書、契約書、 農地転用許可証の写し等 当該区域を朱線で明記
	2 権利を有していたことを証する書類		
	3 現況写真		

以上の図書の他、知事が必要と認める図書を提出しなければならない。

表5-12 市街化調整区域内で行う開発行爲又は建築行為の許可申請に必要な図書

法第34条	令第36条 第1項3号	内 容		必 要 な 図 書
第1号	イ	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		1 サービス範囲、類似店舗位置（位置図に明記） 2 店舗等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 住宅を併用する場合は必要性及び事業との関連性 5 配置図 6 各階平面図・立面図 7 公益上必要な建築物は、第14号(17)等に準ずる。
第2号		鉱物・観光資源等の有効利用上必要なもの		1 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 2 施設の配置図 3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等
第4号		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		1 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 2 生産地との関係、取扱量調書 3 市街化区域内に建築することができない理由書
第6号		中小企業団地		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 2 市街化区域内に建築することができない理由書 3 事業計画書 4 全体計画図
第7号		既存工場の関連工場		1 既存工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名） 2 申請工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名） 3 両工場あるいは同一工場の関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送等） 4 両工場間の取引高及び全体との比率 ただし、同一工場の場合は不要
第8号		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）		1 火薬の種類 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 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）
第9号		イ	建築困難な区域内で	沿道サービス施設等 （政令第29条の7第1号参照）
			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爲		個別協議
第11号	ロ	条例で指定した区域内における開発行爲		今治広域都市計画区域内の市街化調整区域のみ （今治市許可）
第13号	ニ	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

法第34条	令第36条 第1項3号	内 容	必 要 な 図 書
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）
		(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）
		(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	※ 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	1 申請地選定理由書 2 運営計画書 3 協力病院等の分布図 4 建物配置図及び各階平面図・立面図 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 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
		(15) 事業所等の従業員住宅、寮等	1 事業所の位置図、配置図 2 事業所の内容（規模、従業員数、業務の内容等） 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 4 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(16) 介護老人保健施設	1 申請地選定理由書 2 協力病院の分布図 3 要介護老人対象区域図 4 介護老人保健施設整備計画書 5 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(17) 社会福祉施設	1 申請地選定理由書 2 事業計画書 3 施設整備計画書 4 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(18) 医療施設関係	1 申請地選定理由書 2 事業計画書 3 施設整備計画書 4 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(19) 学校関係	1 申請地選定理由書 2 事業計画書 3 施設整備計画書 4 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(20) 最低限必要な管理施設	1 申請理由書 2 既存の土地利用が行われるまでの経過書 3 既存の土地利用の利用状況説明書 4 建物配置図及び平面図 5 管理施設の利用説明書
		(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	1 申請理由書 2 従前の敷地図及び建物配置図 3 従前と拡大後の比較図面及び比較面積計算書 4 戸籍謄本、住民票謄本 5 敷地拡大後の敷地図 6 建物配置図及び各階平面図・立面図
		(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
		(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) 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) その他知事が必要とする図書

表 5 - 1 3 設計図書の作成要領

図面名称	縮 尺	具体的な明示項目
開発区域位置図	1/50,000 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、施設の位置、名称 4. 各鉄道駅からの交通機関の経路、名称 5. 開発区域内において排水される雨水、汚水の始末、河川への経路 6. 用途地域及びその他の規制区域等
開発区域区域図	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 4. 府県界及び市町界と名称 5. 市町の区域内の町又は字の境界と名称 6. 都市計画区域界と名称 7. 土地の地番
現 況 図	1/2,500 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. 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 5. 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6. 現況写真との照合符号と撮影方向
土地利用計画図	1/1,000 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 工区界 4. 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 5. 予定建築物等の敷地の形状及び面積 6. 敷地に係る予定建築物の用途（専用住宅、専用住宅（分家住宅）、共同住宅、〇〇店舗等具体的に各敷地に記入） 7. 樹木又は樹木の集団の位置 8. 緩衝帯の位置、形状及び幅員 9. 法面（がけを含む）の位置及び形状 10. 擁壁の位置及び種類
求 積 図 (求積表に替 えて求積書 でも可)	1/500 以上	1. 方位 2. 開発区域の全面積 3. 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
造成計画平面図	1/1,000 以上	1. 方位 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） 3. 切土(黄色)又は盛土(緑色)する土地の色別 4. がけ又は擁壁の位置及び形状 5. 道路の位置、形状、幅員及び勾配 6. 道路の中心線とその測点及び計画高 7. 遊水池（調整池）の位置及び形状 8. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高

図面名称	縮尺	具体的な明示項目
造成計画平面図	1/1,000 以上	9. 街区の長辺及び短辺の長さ 10. 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 11. 地形(現況は細線、等高線は2 m間隔) 12. 縦横断線の位置 13. ベンチマークの位置と高さ (道路、擁壁、法面、公園等を色別すること)
造成計画 (縦横)断面図	1/1,000 以上	1. 縦横断面線記号 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) 3. 基準線(D. L.) 4. 切土、盛土の色別 5. 計画地盤高、現地盤高、隣地地盤高 6. 公共・公益施設等の位置 7. 構造物(擁壁、道路、排水施設等)、がけ、土羽等の位置、形状
排水施設 計画平面図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(朱書き) 3. 排水区域の区域界(着色) 4. 遊水池(調整池)の位置及び形状 5. 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 6. 水の流れの方向 7. 吐口の位置 8. 人孔の位置及び人孔間距離 9. 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 10. 排水施設の記号 11. 流量計算書とその照合符号 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 13. 汚水処理場の位置、形状 14. 法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状
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、浄水施設の位置及び形状
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 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 (道路計画縦断 図にまとめて 図示してもよい。)	1/500 以上	1. 測点 2. 排水渠勾配及び管径 3. 管底高 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

図面名称	縮尺	具体的な明示項目
がけの断面図 (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)	1/50 以上	1. がけの記号 2. がけの高さ及び勾配 3. 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) 4. 小段の位置及び幅 5. がけ面の保護の方法 6. 現地盤面(現況は細線、計画は太線) 7. がけの前後の地盤面
擁壁の断面図	1/50 以上	1. 擁壁の記号 2. 擁壁の寸法及び勾配 3. 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) 4. 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
排水施設構造図	1/50 以上	1. 排水施設の記号 2. 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 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(鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要)
道路構造図 (排水施設構造図にまとめて図示してもよい)	1/50 以上	1. 道路の記号 2. 道路の幅員構成 3. 横断勾配(%) 4. 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5. 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法
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 10. 防災施設の設置時期及び期間
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

5-5 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 5-14 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

5-6 工事検査

- (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5-14に示す施工状況の記録写真を提出すること。
- (3) 防災上、重要と判断される次の開発行為については、中間工事検査を実施する。
 - 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切土又は盛土を行う土地の面積が3000m²を超える工事(法面切土、盛土転圧状況等の検査)
 - ③その他、必要と認められる場合
- (4) 検査において、施工が不適切な場合には、検査員の指示に従い必要な補修、補正を行うこと。この場合、工事検査済証は再確認後に交付を行う。

5-7 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が必要である。(5-8参照) 手数料の納付は、愛媛県証紙条例施行規則第3条の規定に基づき県証紙を申請書の余白等に貼付又は納入票に貼付すること。
- (2) 申請書類の様式は、愛媛県のホームページからダウンロードすることができる。
- (3) 事前相談については、開発区域を所管する地方局建設部、土木事務所又は市町の開発許可関係担当課と行うこと。

なお、事前相談時の申請図書類には手数料としての県証紙の貼付は不要です。
- (4) 工事完了検査後に検査済証の交付を受けたときは、工事完了公告までの期間中に公共施設の帰属に関する協議に基づき登記手続き等、土地の帰属に関する事務手続きを行うこと。

5-8 許可申請等手数料（愛媛県手数料条例）

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	8,800円	14,000円	89,000円
0.1ha以上 0.3ha未満	22,000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）

47,000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）

26,000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	100,000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 証明事務等に係る手数料（昭和31年4月1日愛媛県条例第20号）（抄）

1件につき 700円（平成29年4月1日現在）

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）

○愛媛県手数料条例より抜粋

<p>88 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</p>	<p>開発行為 変更許可 申請手数料</p>	<p>変更許可の申請1件につき、次に掲げる開発行為の変更の区分に応じ、それぞれ次に定める額を合算した金額（その金額が900,000円を超えるときは、その手数料の金額は、900,000円とする。）</p> <p>(1) 開発行為に関する設計の変更（(2)のみに該当する場合を除く。） 開発区域の面積（(2)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87の項に規定する金額に10分の1を乗じて得た額</p> <p>(2) 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更 新たに編入される開発区域の面積に応じ87の項に規定する額</p> <p>(3) その他の変更 10,000円</p>
--	--------------------------------	--

○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。

- | |
|--|
| <p>法第30条第1号 開発区域の位置、区域及び規模</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>第4号 工事施行者</p> |
|--|

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

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
	34条14号関係（洪水浸水想定区域）申請様式	様式例39
	委任状	様式例40

様式については、愛媛県庁ホームページの電子行政サービスの申請書等電子配布サービスからWord形式でダウンロードができます。

別記様式第二

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 様 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

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。 年 月 日 様 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 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

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

- ・ 整地工事は、伐開、盲排水、切土盛土、整地の整形、張芝、擁壁等について算定する。
- ・ 道路工事は、路盤工、道路側溝、砂利整、舗装等について算定する。
- ・ 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池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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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してください。
- ・ 資金を借り入れる場合は、融資証明書を添付してください。

2 年度別資金計画

(単位 千円)

年 度							計
科 目		年度	年度	年度	年度	年度	
支	事業費						
	用地費						
	工事費						
	附帯工事費						
	事務費						
	借入金利息						
出	借入償還金						
		計					
収	自己資金						
	借入金						
	処分収入						
	宅地処分収入						
入	補助負担金						
		計					
借入金の借入先							

様式第 1 号（第 2 条関係） 資力及び信用に関する申告書

<p style="margin: 0;">資力及び信用に関する申告書</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 0;">愛媛県知事 様</p> <p style="margin: 0; text-align: center;">住 所 申請者 氏名又は 名 称</p> <p style="margin: 0;">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 () 番			
	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、学歴、 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。

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

工事施行者の能力に関する申告書						年 月 日
愛媛県知事 様		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（ ） 番				
	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 歴	職 名	氏 名	年齢	在社年数	資格、免許、学歴、 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。

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

設計者の資格に関する申告書						年 月 日
愛媛県知事		様				
			住 所			
			申請者			
			氏名又は 名 称			
設計者の氏名 及び生年月日	年 月 日生			第 1 号	<input type="checkbox"/> イ <input type="checkbox"/> ロ	
現住所		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		<input type="checkbox"/> ハ <input type="checkbox"/> ニ		
				<input type="checkbox"/> ホ <input type="checkbox"/> ヘ		
				<input type="checkbox"/> ト <input type="checkbox"/> チ		
				<input type="checkbox"/> 第 2 号		
勤務先の所在地 及び名称						電話 ()
最終学歴	年 月 日	卒業・修了・中退	修業年数	年		
	学校名	学科名	専攻科目			
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 ール以上 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 A 4 とすること。
- 2 □のある欄は、該当する□にレ印を付してください。
- 3 資格免許等の欄は、技術士法（昭和58年法律第 25号）による第 2 次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。
- 4 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っては、記入の必要はありません。
- 5 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。
- 6 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。

様式第 3 号（第 2 条、第 4 条の 2 関係） 設計説明書

設 計 説 明 書								
設計者	住所				申請者	住所		
	氏名					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 ²	
		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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
	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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
		比 率	%	%	%	%	%	
5	公共施設 整備計画	開発区域 内の公共 用地	区 分	面 積		比 率		
			道 路	m ²		%		
			公園、緑地、広場	m ²		%		
			そ の 他	m ²		%		
	計	m ²		%				
	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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
		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 ³)	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。

公共施設の管理者の同意一覧表

年 月 日

愛媛県知事 様

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A4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。

2 新たに設置される公共施設

種 別	番号	概 要	同意年月日	管 理 者	用地の帰属	摘 要
			. .			
			. .			
			. .			
			. .			
			. .			
			. .			
			. .			
			. .			

3 法第40条第1項の規定が適用される従前の公共施設

種 別	番号	概 要	同意年月日	管 理 者	用地の所有者	用地の帰属	摘 要
			. .				
			. .				
			. .				
			. .				
			. .				
			. .				
			. .				
			. .				
			. .				

記入上の注意

- 1 一つの公共施設用地が二つ以上の者に帰属することとなる場合は、摘要欄にその旨を記載し、その帰属の状態を図面に明示してください。
- 2 「摘要」欄には、公園、広場、緑地及び消防の用に供する貯水施設については、面積のみを記載してください。また、上・下水道管渠については、寸法及び延長のみを記載してください。

<p>公共施設管理者の同意書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">様</p> <p style="text-align: center;">職 公共施設管理者 氏名</p> <p style="text-align: right;">印</p> <p>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>	
関係する公共施設	
開発行為の 申請者住所氏名	
開発区域の地名、地番	
開発区域の面積	m ²
開発行為の目的	

公共施設管理予定者との協議一覧表					
愛媛県知事 様		年 月 日			
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 河川、水路施設					
3 公園、緑地広場					
4 排水および 下水道施設					
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 A 4 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すること。
 3 上記協議内容を示す書類を添付すること。

管理予定者との協議経過書

開発区域の名称		
公共施設の名称		
協議項目	協議内容	協議結果(条件)
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 (代理者) 氏名	
	協議指導者 住所 (管理予定者) 氏名	

印

様式第5号の2（第3条の2関係） 開発行為協議書

開発行為協議書 年 月 日 愛媛県知事 様 協議者 住所 名称及び代表者氏名		
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 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則（昭和46年愛媛県規則第44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。

様式第6号（第4条関係） 工事着手届出書

工 事 着 手 届 出 書		年 月 日
愛媛県知事 様		
住 所 届出者 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 () 番
	氏 名 (名 称)	
5 設 計 者	住 所	
	氏 名 (名 称)	
	連 絡 先	電 話 () 番
6 工 事 監 理 者	住 所	
	氏 名 (名 称)	
	連 絡 先	電 話 () 番
※ 備 考		

備考 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。

備考 2 ※印のある欄は、記入しないでください。

様式第12号 開発行為許可標識

←————— 90センチメートル —————→			
開 発 行 為 許 可 標 識			
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 () 番	
	氏 名 (名称)		
工 事 施 行 者	住 所	電話 () 番	
	氏 名 (名称)		
設 計 者 氏 名		工事現場 管理者氏名	

↑
 80
 センチ
 メートル
 ↓

様式第6号の2（第4条の2関係） 開発行為変更許可申請書

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 愛媛県知事 様 住所 許可申請者 氏名 又は 氏名 又は 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 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

注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
 2 ※印のある項は、記入しないください。
 3 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。
 5 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。
 6 (1) 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則（昭和46年愛媛県規則第44号）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号までの第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) その他知事が必要と認める図書

様式第6号の3（第4条の3関係） 開発行為変更届出書

<p>開発行為変更届出書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>愛媛県知事 様</p> <p style="text-align: right;">住所 届出者 氏名 又は 名称</p> <p>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。</p>	
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

- 注 1 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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) その他知事が必要と認める図書

様式第6号の4（第4条の4関係） 氏名等変更届出書

氏名等変更届出書		
		年 月 日
愛媛県知事		様
		住所
		届出者
		氏名又は 名称
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 その他知事が必要と認める図書

様式第6号の5（第4条の5関係） 開発行為変更協議書

開発行為変更協議書		年 月 日
愛媛県知事 様		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 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則（昭和46年愛媛県規則第44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

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

様

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

公共施設工事完了届出書

年 月 日

様

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。

別記様式第六

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">開発行為に関する工事の検査済証</p>			
<p style="margin: 0;">第 号</p> <p style="margin: 0;">年 月 日</p>			
<p style="margin: 0;">印</p>			
<p style="margin: 0;">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。</p>			
<p style="margin: 0;">記</p>			
1	許 可 番 号	年 月 日	第 号
2	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		

別記様式第七

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">公共施設に関する工事の検査済証</p>			
<p style="margin: 0;">第 号</p> <p style="margin: 0;">年 月 日</p>			
<p style="margin: 0;">印</p>			
<p style="margin: 0;">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。</p>			
<p style="margin: 0;">記</p>			
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		

別記様式第八

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

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） 既存の権利の届出書
（表）

既 存 の 権 利 の 届 出 書		年 月 日
愛媛県知事 様		
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。
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。	

様式第7号（第6条関係） 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

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 年 月 日 様 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。	
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	第 号 この申請に係る 〔 建築 建設 〕 承認については、次の条件を付して承認します。 年 月 日 条 件 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。

様式第7号の2（第6条の2関係） 市街化調整区域内等の建築物の特例許可申請書

市街化調整区域内等の建築物の特例許可申請書 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 20px;"> 愛媛県知事 様 <div style="text-align: right;"> 年 月 日 住 所 申請者 氏名又は 名 称 </div> </div>				
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			
愛媛県収入証紙ちょう付欄				

- 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) その他知事が必要と認める図書

様式第8号（第7条関係） 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>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>年 月 日</p> <p>愛媛県知事 様</p> <p>住所</p> <p>許可申請者 氏名又は 名 称</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項ただし書の規定に</p> <p>より、 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">建 築 物</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;">の</td> <td style="text-align: center;">新 築</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;">の</td> <td style="text-align: center;">新 設</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特定工作物</td> <td style="text-align: center;">改 築</td> <td style="text-align: center;">変 更</td> </tr> </table> </p> <p>の許可をしてください。</p>		建 築 物	の	新 築	の	新 設	特定工作物	改 築	変 更	※手数料
建 築 物	の	新 築		の		新 設				
特定工作物		改 築	変 更							
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 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。

様式第8号の2（第7条関係） 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

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 年 月 日 愛媛県知事 様 協議者 住所 名称及び代表者氏名	
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

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書

都市計画法第43条第1項の規定により、 〔建築物〕の〔新築〕 〔第一種特定工作物〕の〔用途の変更〕 〔新設〕 の許可を申請します。 年 月 日 様 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	

- 備考 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こと。
- 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すること。

様式第8号の3（第8条の2関係） 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

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 年 月 日 愛媛県知事 様 協議者 住所 名称及び代表者氏名	
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。

様式第9号（第9条関係） 開発許可等に基づく地位の承継届出書

開発許可等に基づく地位の承継届出書 年 月 日 愛媛県知事 様 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 用紙寸法は、日本産業規格A4とすること。
- 2 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。
- 3 ※印のある欄は、記入しないでください。

様式第10号（第10条関係） 地位の承継の承認申請書

地位の承継の承認申請書 年 月 日 様 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 <div style="text-align: right;">印</div>	

- 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。

様式第2号 開発登録簿謄本交付申請書

開発登録簿謄本交付申請書 年 月 日 地方局長 様 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

- 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。

様式第13号（第13条関係） 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書 年 月 日 様 申請者 住 所 氏名又は 名 称					
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"/> 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	
	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	第 号 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。 年 月 日 <div style="text-align: right;">印</div>				

- 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 様 住所 建築確認申請者 氏 名			
現 住 所			
申 請 地			
耕 作 面 積	田 m^2 畑 m^2	申請地と主たる耕作地の距離	m
主 たる 用 途		建築面積	m^2
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 年 月 日 様 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			
耕 作 面 積	田 m^2	現住所 と主たる耕作地の距離	現住所より m
	畑 m^2		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

様

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 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	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 現在の居住区分については該当するものに○印をつけてください。

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。