

開発許可申請の手引き 新旧対照表

(下線の部分が主な改正部分)

注：修正箇所が多数あるため、主要な箇所を対照表としてまとめたものです。必ず本編の赤字箇所をご確認願います。

頁	項目	改正後	改正前	備考
3	I編・第1章 3 開発行為の許可	<p>3 開発許可（法第29条）</p> <p><u>（1）開発行為の許可</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>④当該申請に係る開発行為が同法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築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、許可しうることになっている。</u></p> <p><u>※ 規則第60条の証明が必要な者は、P.57を参照すること</u></p> <p><u>（2）許可を要しない開発行為</u></p> <p><u>※ 伊台・湯山地区の一部：【上伊台町、下伊台町、湯山柳、宿野町、玉谷町、及び青波町乙202-1から202-3、乙203-1、乙204-1、乙205-1～乙205-72、乙205-74及び乙205-76～乙205-116】</u></p>	3 許可を要しない開発行為（法第29条）	愛媛県の手引きを引用
7	4 事前協議・周辺周知	<p>（2）開発区域が3000㎡以上の場合には開発事前協議同意後、<u>開発許可申請の30日前までに事業を円滑に進めるために「開発計画概要標識（場所、用途、申請者、工期予定、連絡先等を示したものの）」の設置を周知したのち、開発予定区域内の見やすい場所に設置し、本申請時に設置状況写真を添付すること。</u></p>	<p>（2）開発区域が3000㎡以上の場合には開発事前協議同意後、開発許可申請の30日前までに「開発計画概要標識（場所、用途、申請者、工期予定、連絡先等を示したものの）」を開発予定区域内の見やすい場所に設置することとし、設置したらすみやかに報告すること。</p>	

9	7 開発許可の技術的基準 (法第33条)	※ 一般とは、自己用以外の開発行為 <u>(その他)</u> をいう。 <u>例えば、宅地分譲、従業員宿舎、社員用住宅、共同住宅、建売住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等が該当する。</u>	※ 一般とは、自己用以外の開発行為をいう。	
10	8 市街化調整区域内における許可基準 (法第34条)	開発行為 1号 ・隣接する敷地で許可を取得した複数施設での駐車場の一体利用および同一敷地内の複数の建築物などは不可。	開発行為 1号	
11		・土地の形状は原則として、道路に沿った面が相当区間 <u>(10m 程度)</u> 接しており、通路方式でないこと。	・土地の形状は原則として、道路に沿った面が相当区間接しており、通路方式でないこと。	
13		開発行為 9号 大型自動車が数台 <u>(3台以上)</u> 駐車可能であること。	開発行為 9号 ・大型自動車が数台駐車可能であること。	
15	9 開発許可の特例(法第34条の2)	<u>開発許可の特例(法第34条の2)</u> <u>国または都道府県等が行う開発行為(第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く)については、開発許可権者と協議(P.52参照)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。</u>		
16	15 開発許可を受けた土地における建築等の制限(法第41条、42条)	(2) 用途制限(法第42条) 開発許可を受けた区域内においては、工事完了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は制限されている。ただし、用途地域等の指定のある場合又は市長の許可を得たものについてはこの限りではない。 <u>(P.55参照)</u> <u>次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更の届出を行う。</u> <u>[工事完了公告後の軽微な変更](P.55参照)</u> <u>(1) 開発区域内の公共施設等の用途が変更する場合(具体例：防火水槽を住宅用地へ変更など)</u> <u>(2) 市街化調整区域内における分譲宅地での用途が変更する場合(具体例：事業用地から住宅用地へ変更など)</u> <u>※開発道路の変更がある場合は、再度、開発許可が必要</u> <u>[工事完了公告後の区画変更](P.56参照)</u> <u>(1) 開発許可を受けた宅地の区画を変更する場合</u>	(2) 用途制限(法第42条) 開発許可を受けた区域内においては、工事完了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は制限されている。ただし、用途地域等の指定のある場合又は市長の許可を得たものについてはこの限りではない。	

18	19 開発審査会（法第78号）	(3) 開発審査会包括承認基準 ア)～ <u>コ) 指定幹線道路沿線の土地における建築物</u> <u>(ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第23号に該当するものに限る。)</u>	(3) 開発審査会包括承認基準 ア)～ケ)	
20	21 他の法律との関係	優良田園住宅の建設の促進に関する法律、 <u>都市再生特別措置法(立地適正化計画)</u> 、道路法、 <u>下水道法</u> 、森林法、…	優良田園住宅の建設の促進に関する法律、道路法、森林法、…	
22	I編・第2章 1法第34条 第1号該当業種一覧表	自動車修理業、農業用器具修理業 <u>※説明実施報告書が必要</u>	自動車修理業	
52	3 提出図書一覧表	<u>・開発許可の特例(国または都道府県等が行う開発行為)</u>		
53		地位の承継(特定承継) <u>・委任状(代理人が手続きを行う場合)</u>	地位の承継(特定承継)	
54		工事廃止 <u>・委任状(申請者が変更した場合、代理人が手続きを行う場合)</u>	工事廃止	
55		<u>・工事完了広告後の開発行為に係る軽微な変更</u>		
56		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 <u>(削除)</u>	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 16 △給水施設計画平面図	
59	4 設計図書の作成要領	<u>・現況写真</u>		※注意書き等、多数の追記があるため、再度確認すること (左記は一例)
63	5 市街化調整区域内で行う開発又は建築行為の許可申請に必要な図書	第1号 2.事業計画書(収支計画) <u>4.説明実施報告書</u> <u>(第二種中高層住居専用地域の用途で建築できない店舗の場合)</u> 第7号 <u>6.説明実施報告書</u> <u>第8号の2</u> <u>市街化調整区域のうち災害危険区域等からの同一用途での移転による代替建築物等</u> 1. 移転計画書 2. 既存の土地利用計画説明書 第9号 <u>4 大型トラックの駐車位置、軌跡図</u> 第14号 (1) 分家住宅3～6:追加	第1号 2.事業計画書() 第7号 第9号 第14号 (1) 分家住宅1～4	

		<p>(3) 社寺仏閣及び納骨堂 4.信者の分布図及び信徒名簿</p> <p>(23) 指定幹線道路… <u>4.説明実施報告書(自動車修理工場の場合のみ)</u></p>	<p>(3) 社寺仏閣及び納骨堂 4.信者の分布図及び信徒名簿</p> <p>(23) 指定幹線道路…</p>	
68	6 工事完了	<p>1. 完了時の提出書類 ③土地利用計画図 2部</p> <p><u>(原寸が A3 以外の場合は、縮小率を表記し、 A3・原寸それぞれ2部ずつ)</u></p> <p><u>⑨PDF データ (5MB 程度まで)</u> <u>(位置図・土地利用図・造成平面図・排水平面図・給水平面図)</u> <u>メールもしくは CD-R にて提出</u></p>	<p>1. 完了時の提出書類 ③土地利用計画図 2部</p>	
71	7 工事検査	<p>3.完了検査</p> <p><u>(5) 検査後の建築行為により周辺道路などに影響を及ぼす恐れがある場合は、防塵舗装、保安施設などの対策を行うこと。(開発道路を構築した場合の防塵処理は、前面道路境界から 1.0m程度)</u></p>	<p>3. 完了検査</p>	
73	9 市街化調整区域における建築行為の申請フロー	<p>【許可を要しない取り扱い】</p> <p>※復元可能な公共座標 (任意座標は不可) で管理されている場合など、境界確認不要の場合もある</p> <p>4-3条建築許可(境界査定省略可)</p>	<p>【許可を要しない取り扱い】</p>	
74	Ⅱ編・第1章 第2節 予備的調査	<p>4.その他必要な事項 (追加のみ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画での届出</u> ・ <u>大店立地法の適用の有無の調査</u> ・ <u>土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律に基づく土砂災害特別警戒区域</u> ・ <u>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域</u> ・ <u>地すべり防止法に基づく地すべり防止区域</u> ・ <u>住宅宿泊事業法に基づく届出</u> 	<p>4. その他必要な事項</p>	
75	Ⅱ編・第2章 第1節 基本事項	<p>3.画地 (4)</p> <p><u>ただし、通路幅を 4m以上とした場合は適用しない。</u></p>	<p>3.画地 (4)</p>	

77	第2節 道路	2.接続先道路 (国道・県道・ <u>都市計画道路等(2車線以上の幹線)の市道</u> まで継続して…)	2.接続先道路 (国道・県道まで継続して…)	
80		4.道路形態 図-3通り抜け道路(開発区域 3,000㎡未満の場合) 例1) (ア)道路の幅員は5.0m以上を基本とするが、やむを得ず幅員4.0m以上5.0m未満の道路を設置する場合、 <u>直線に近い(曲折のない)形状かつ</u> 道路の延長は150m以下とし、50mを超える場合は50m以内に転回広場又は待避所を設置すること。 例2, 3) <u>追記: 直線に近い(曲折のない)形状かつ</u>	4.道路形態 図-3通り抜け道路(開発区域 3,000㎡未満の場合) 例1) (ア)道路の幅員は5.0m以上を基本とするが、やむを得ず幅員4.0m以上5.0m未満の道路を設置する場合における道路の延長は150m以下とし、50mを超える場合は50m以内に転回広場又は待避所を設置すること。 例2, 3)	
91		7. 構造物 (1) 舗装構造 <u>表-6 舗装標準構成表 歩道舗装(透水性)を追加</u> (2) 排水施設 <u>ツイストバーピッチ50mmタイプ、騒音防止</u>	7. 構造物 (1) 舗装構造 図-10 舗装標準断面図 (2) 排水施設 松山市タイプ	
100	第5節 排水施設	2. 排水施設 [1]雨水計画 (<u>公共下水道認可区域外</u>) (3) 降雨強度 $r_{10} = \frac{648.19}{t^{0.62} + 2.37}$ なお、開発区域の規模、地形等により簡素化できると認められる場合の降雨強度は、上記によらず <u>62mm/h</u> とすることができる。 [2]雨水計画 (<u>公共下水道認可区域内</u>)	2. 排水施設(公共下水道認可区域外) [1]雨水計画 (3) 降雨強度 $r_{10} = \frac{590}{t^{5/8} + 1.94}$ なお、開発区域の規模、地形等により簡素化できると認められる場合の降雨強度は、上記によらず <u>60mm/h</u> とすることができる。 [2]汚水計画… [3]流量計算… [4]管渠… [5]マンホール… [6]マンホール蓋…	※注意書き等、多数の追記があるため、本編を確認すること (左記は一例)

104		<p>[3] 汚水計画（公共下水道認可区域外と区域内を統合） <u>計画汚水量の算定は、松山市公共下水道事業計画に準拠すること。</u></p>	<p>3. 排水施設（公共下水道認可区域内） [2] 汚水計画 (1) 計画汚水量の算定は、下記の式を標準とする。</p> $V_1 = \frac{v_1}{24 \cdot 60 \cdot 60} n$ $V_2 = \frac{v_2}{24 \cdot 60 \cdot 60} n$ <p> V_1：管渠の計画汚水量（m^3/秒） v_1：計画時間最大汚水量（m^3/人・日） n：計画人口（人） V_2：処理施設の計画汚水量（m^3/秒） v_2：計画日最大汚水量（m^3/人・日）</p> <p>(2) 1人1日当りの計画汚水量は、次の値を標準とする。</p> <table border="1" data-bbox="1149 655 1715 775"> <tr> <td>計画日平均汚水量</td> <td>695 (l/人・日)</td> </tr> <tr> <td>計画日最大汚水量</td> <td>835 (l/人・日)</td> </tr> <tr> <td>計画時間最大汚水量</td> <td>1,250 (l/人・日)</td> </tr> </table> <p>(3) 住宅以外の場合は、予定建築物の用途又は規模に応じて想定される計画使用水量を勘案して算出すること。 なお、その他の基準については、別途協議すること。</p>	計画日平均汚水量	695 (l/人・日)	計画日最大汚水量	835 (l/人・日)	計画時間最大汚水量	1,250 (l/人・日)	
計画日平均汚水量	695 (l/人・日)									
計画日最大汚水量	835 (l/人・日)									
計画時間最大汚水量	1,250 (l/人・日)									
104	第5節 排水施設	<p>[4] 流量及び流速 [5] 管渠 (1) 管渠の種類 <u>管種追加等に関する記述を追記</u> <u>①リブ付き硬質塩化ビニル管(JSWAS K-13)</u> …以降PRP (4) 管渠の継手… <u>③ 雨水管渠とマンホールや水路等の接続部分は、上流用マンホール継手を使用する。(PRP管またはVU管を使用する場合)</u></p>	<p>[3] 流量及び流速 [4] 管渠 (1) 管渠の種類… (4) 管渠の継手…</p>	<p>※下水道標準図に準拠するように、大幅な記述の変更があるため、本編を確認すること。 (左記は一例)</p>						
106		<p>[6] マンホール (2) 種類及び構造 <u>種類追加等に関する記述を追記</u> 汚水：<u>組立0号マンホール 内径75cm 円形</u> [7] 宅内枺 [8] 宅内枺取付管</p>	<p>[5] マンホール (2) 種類及び構造 [6] 家庭用枺 [7] 家庭枺取付管</p>							

108		<p>4.調整池</p> $r_i = \frac{690.58}{t_i^{0.59} + 1.90}$ <p>: 1 / 30確率降雨強度曲線上の任意の継続時間 t_i に対する降雨強度 (愛媛県中予地区)</p>	<p>4.調整池</p> $r_i = \frac{491}{t_i^{5/9} + 0.76}$ <p>: 1 / 30確率降雨強度曲線上の任意の継続時間 t_i に対する降雨強度 (愛媛県中予地区)</p>	
110	第6節 給水施設	<p>第6節. <u>給水施設</u></p> <p>2.給水施設 (2)</p> <p>「給水装置」とは、<u>需要者に水を供給するために松山市公営企業管理者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。</u>(法第3条第9項)</p>	<p>第6節. 給配水施設</p> <p>2.給水施設 (2)</p> <p>「給水装置」とは、配水管から分岐して設けられた給水管、給水管路の途中に設けられる弁類等、給水管の末端に設けられる給水栓及び湯沸器等の給水用具をいう。(法第3条第9項)</p>	<p>※政令の条項番号等に変更があるため、本編を確認すること</p>
112	Ⅱ編・第3章 第1節 地盤	<p>1. 基本事項</p> <p>(1) <u>原則として、以下の区域にあっては自己居住用の開発行為以外は認められない。</u></p> <p>①建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>②地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③<u>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項の土砂災害特別警戒区域</u></p> <p>④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項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p><u>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、これらの区域の市街化を抑制するため規制している。</u></p>	<p>1. 基本事項</p> <p>(1) 開発区域内に、建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。</p> <p>ただし、開発区域又はその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合はこの限りでない。</p>	
118	第2節 擁壁	<p>5.コンクリート擁壁</p> <p><u>※隣地に碎石基礎等が入り込む場合は、事前に承諾を得て施工すること</u></p>	<p>5.コンクリート擁壁</p>	
121		<p>7.詳細構造</p> <p><u>※釘を用いて施工しないこと</u></p> <p><u>なお、隣地に排水されるため、事前に承諾を得ること</u></p>	<p>7.詳細構造</p>	

※技術基準の変更により、事前協議同意済みの内容に支障がある場合は、本申請までに建築指導課と協議すること