

I 編・開発許可制度の内容

第1章 開発許可制度

1 開発許可制度の趣旨

都市計画法は、適正な都市計画制限のもと合理的な土地利用を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備を行うことを基本理念としている。

この理念に基づき、開発許可制度は、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な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、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るなど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ものである。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

この手引きは、都市計画法（以下「法」という）、都市計画法施行令（以下「令」という）、都市計画法施行規則（以下「規則」という）及び松山市都市計画法施行細則（以下「市細則」という）等に基づき、松山市内における開発許可等に関する概要並びに申請手続等を説明したものである。

2 用語の定義（法第4条）

- (1)「開発行為」とは、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目的で行う土地の区画形質の変更をいう。すなわち、土地の区画形質の変更を行う主たる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、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はないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為に該当しない。
- (2)「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいう。
- (3)「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいい、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいう。
- (4)「特定工作物」
- ア)「第1種特定工作物」
コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物等。
- イ)「第2種特定工作物」
ゴルフコースその他大規模な工作物で、その規模が1ヘクタール以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他運動・レジャー施設、墓園等。
- (5)「区画形質の変更」
- ア)「区画の変更」とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更をいい、単なる分合筆又は形式的な区画の分割若しくは統合は開発行為に該当しない。
- イ)「形質の変更」とは、切土、盛土、道路の築造等をいう。ただし、建築物の建築、特定工作物の建設と不可分一体の基礎打ち等建築行為と不可分一体の形質の変更は開発行為に該当しない。
なお、農地等の宅地以外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。
- (6)「公共施設」とは、道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (7)「公益施設」とは、教育施設、集会施設、交通施設、医療施設、ゴミステーションその他市民の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。
- (8)「開発区域」とは、次のいずれかに該当する土地がそれぞれ一連する場合は、開発区域の対象となる。
- 建築物又は特定工作物の敷地
 - 駐車場等として上記の敷地と一体的に利用される土地
 - 当該開発行為により新設される公共及び公益施設の用に供する土地
 - 造成等の工事をする区域（地目変更等も含む。）
 - 廃止及び併用されるなどの道路・水路利用により一連性が認められる土地
 - 上記の関連事項を含め、客観的に一連性があると捉えられる土地
- ※フェンス設置で一連性がないとの判断は原則しない。

3 開発行為の許可（法第29条）

（1）開発行為の許可については、

- ①申請書が、法第30条（P.49）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。

※ 規則第60条の証明が必要な者は、P.57を参照すること

（2）許可を要しない開発行為

[法第29条第1項第1号から第11号に掲げる開発行為]

項目	都市計画区域内		準都市計画区域	都市計画区域外及び準都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域		
1	1,000㎡未満の開発行為	面積による除外規定なし	3,000㎡未満の開発行為	10,000㎡未満の開発行為
	※開発行為完了公告後、1年以内に開発区域内の公共施設を利用する場合又は既存の開発道路を接続先道路とする場合については面積に関係なく開発許可の対象となる。	線引き年月日 S46/12/20 伊台地区及び湯山地区の一部 S55/8/5	松山市指定なし	3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、別途に『土地開発行為に関する指導要綱』の適用を受ける。
2	_____	農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物（表－1参照）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（第2号、令第20条）		
3	公益上必要な建築物の建築の目的で行う開発行為（表－2参照）（第3号、令第21条）			
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、防災街区整備事業の施行として行う開発行為 公有水面埋立事業として行う開発行為（第4号～第9号）			都市計画事業、公有水面埋立事業として行う開発行為（第4号、第9号）
5	非常災害時の応急処置として行う開発行為（第10号）			
6	通常の管理行為、車庫・物置等の附属建築物（第11号）			

※ 項目1、3については開発行為協議書（P.173）を提出し協議すること。

※ 項目2、3について市街化調整区域の場合は自己用に限る。

※ 建築確認申請に開発行為協議書を添付すること。

※ 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】

表-1 (農林漁業の用に供する建築物)

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	前各号に掲げるもののほか, 建築面積が90㎡以内の建築物

表-2 (法第29条第1項第3号の政令第21条で定める公益上必要な建築物)

	該 当 法 令 等
1	道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
3	都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
4	鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
5	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
6	道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは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(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
7	港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物

	該 当 法 令 等
8	海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
9	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
10	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
12	電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
13	放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
14	電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
15	水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、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
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
17	図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
18	社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
19	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
20	墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物

	該 当 法 令 等
21	と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
23	卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
24	自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
25	住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
26	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。以下この号において同じ。）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
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
29	独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

4 事前協議・周辺周知

- (1) 許可を申請しようとする者は、許可申請の前に当該開発・建築行為の計画について、公共施設の適正な配置等関係部局との調整を図るため、開発行為事前協議書（P.52 参照）を提出すること。
ただし、以下の開発・建築行為は不要とする。
 - ・主たる用途が自己の居住を目的とするもの。
 - ・市街化調整区域になった時点で既に宅地であった土地に第二種中高層住居専用地域内にて建築可能な建築物の建築を目的とするもの。
- (2) 開発区域が3000㎡以上の場合には開発事前協議の同意後、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え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。

また、許可申請に先立って近隣関係者に個別に、又は説明会の方法により開発に係る計画内容の説明を行い、許可申請時に説明実施報告書（内容の分かるもの）を添付すること。

5 設計者の資格（法第31条）

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

1. 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事

- (1) 学校教育法による大学（短期大学を除く）又は旧大学令による大学において、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、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
- (2) 学校教育法による短期大学において、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なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
- (3) (2)に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、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、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
- (4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は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、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
- (5) 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- (6) 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
- (7) 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が省令の定めるところにより行なう講習を修了した者
- (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られた者

2. 開発区域の面積が20ha以上の工事

- (1) 1のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの
- (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もの

6 公共施設管理者の同意等（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をしなければならない。

なお、詳細については、「都市計画法第32条の規定に基づく協議及び公共施設の用に供する土地の帰属と管理の手引き」を参照のこと。

(1) 同意を要するもの

- ① 既存の公共施設等（道路、給水施設、排水施設、消防水利施設、河川、水路及び法定外公共物等）の拡幅、改修、占用及び放流する場合等は管理者の同意を得なければならない。

(2) 協議を要するもの

- ① 新設の公共施設等（道路、給水施設、排水施設、消防水利施設、河川、水路及び法定外公共物、公園緑地、ゴミ集積等）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）と協議を行うこと。
- ② 開発許可申請に伴い設置される公共施設は、帰属が原則（給水施設を除く。）であるが、やむを得ない理由等で帰属できない場合も、（市道認定などにより、後に帰属される可能性があるため、）管理者となるべき者と協議を行うものとする。
- ③ 帰属できない場合、公共施設の管理者である申請人は、管理等について開発担当部局（建築指導課）と協定書を締結する。

7 開発許可の技術的基準（法第33条）

開発許可の申請にあたっては、その設計が下表の基準に適合しているものであること。
ただし、開発行為の内容によって基準の適用事項に異なるものがある。
なお、詳細については、「Ⅱ編.開発許可技術基準 P.74～」を参照すること。

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	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. 工事施工者	○	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	○	○	○	○	○	○

（ ○印適用、×印不適用、△印開発行為の目的に照らし判断 大規模1ha以上、小規模1ha未満 ）

- ※ 自己用(居住用)とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう。
例えば、会社が従業員宿舍の建設のための開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のための開発行為は該当しない。
- ※ 自己用(業務用)とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることを目的として使用することをいう。
例えば、個人住宅、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為及び賃貸事務所、貸店舗等は該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。
- ※ 原則として、法第33条第1項第8号の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含む場合は、自己の居住の用に供する開発行為以外は認められない。
- ※ 一般とは、自己用以外の開発行為（その他）をいう。
例えば、宅地分譲、従業員宿舍、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。

8 市街化調整区域内における許可基準（法第34条）

市街化調整区域内においては、自らが建築物を建築，所有し，運営する者が行う開発行為（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）であり，かつ，次に掲げる許可基準に該当すること。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1号	当該市街化調整区域の周辺居住者が利用する保育所，学校（大学，専修学校及び各種学校を除く），病院，診療所，助産所， 通所系および入所系 の社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設，更正保護事業の用に供する施設等	小学校，中学校，高等学校，幼稚園等	<ul style="list-style-type: none"> 当該調整区域住民をその事業の対象とし，当該地域の需要に見合った敷地及び建築物の面積であること。（案件ごとに審査） 土地の形状は原則として，道路に沿った面が相当区間（10m程度）接しており，通路方式でないこと。
		更正施設，授産施設，児童養護施設， 放課後児童クラブ ，知的障害児施設，保育所，養護老人ホーム， デイサービス（通所介護） ，グループホーム， 老人短期入所施設（ショートステイ） ，隣保館，病院，診療所等	<ul style="list-style-type: none"> 当該調整区域住民をその事業の対象とすること。 土地の形状は原則として，道路に沿った面が相当区間（10m程度）接しており，通路方式でないこと。 敷地面積は1000㎡未満であること。 建築物の延床面積は500㎡未満であること。 建築物の高さは10m以下であること。 病院又は診療所で住居を併用する場合，その住居面積は建築物の延床面積の過半未満，かつ165㎡以下とする。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1号	<p>当該市街化調整区域の周辺居住者の日常生活必需品の販売,加工,修理等の業務を営む店舗等の建築物の建築</p> <p>本号は,当該市街化調整区域における居住者の日常生活が健全に営まれるように配慮することから,日常生活に必要な物品の小売業又は修理業等を目的としており,また,当該市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限定していることから,著しく規模の大きい店舗等は該当しない</p> <p>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。</p>	<p>日常生活に必要な物品の小売業又は修理業,理容業,美容業,食堂,給油所,自動車修理工場等 (第2章1号該当業種一覧参照)</p> <p>複合施設は不可</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。 併用住宅も必要に応じ可能とする。(住宅の延床面積は150㎡未満,かつ,延床面積の50%未満とする) 当該市街化調整区域居住者を対象としたものに限る。 敷地面積は原則として1,000㎡未満とする。ただし,線引き前から一筆の農地であり,かつ,事業計画上支障がないものは1,100㎡未満とする。 延床面積は300㎡未満とする。ただし,主に食料品を販売するスーパーマーケットに限り,2車線以上の道路に相当区間接し,交通に支障がないと認められる場合は,500㎡未満とする。(事業計画に基づき駐車場用地が不足すると認められるものについては,予定建築物が2階建である建築物の1階部分を駐車場とする場合に限り,駐車場部分の床面積を除いた部分で算出した延床面積とする。) 土地の形状は原則として,道路に沿った面が相当区間(10m程度)接しており,通路方式でないこと。 建築物の最高高さは10m以下であること。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
2号	当該市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効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に関する開発行為	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	<ul style="list-style-type: none"> 原料立地型の事業（石油精製業等は含まない。） 観光資源の鑑賞及び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。
3号	特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為	（政令未制定）	
4号	農林漁業関連施設又は当該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	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、葉煙草処理業	<ul style="list-style-type: none"> 当該市街化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。（一次加工のみ）
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	松山市指定なし
6号	県が国又は中小企業振興事業団と一体に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。 国、県が補助対象とする事業であること。
7号	当該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	既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等	<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。 同種、同規模の工場も群れをつくっている事業（鋳物業、機織業等も可） 質的改善のみならず、量的拡大も含む。 量的拡大の場合は、隣接していること。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
8号	火薬類（火薬取締法第2条第1項にいう）の貯蔵又は処理に供する火薬庫（火薬類取締法第12条にいう）の建築又は建設に関する開発行為	火薬庫	
8号の2	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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 「開発行為を行うのに適当でない区域」については、令第29条の7参照 ・ 開発許可制度運用指針（国策定） -6-7 参照
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又は建設に関する開発行為（いわゆる沿道サービス業） 火薬類の製造所の建築に関する開発行為	給油所（前項1号に該当するものを除く），ドライブイン（飲食店舗に限る），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） 自動車用液化石油ガススタンド 火薬製造所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道，旧国道，県道（二車線以上）沿線に限る。（暫定供用部分も道路管理者の承認により可。） ・ 建築物の最高高さは10m以下であること。 ・ 大型自動車が数台（3台以上）駐車可能であること。 ・ トイレ（身体障害者用トイレを含む。）が設置されており常時使用可能であること。 ・ 土地の形状は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。 ・ コンビニエンスストアの延床面積は300㎡未満とする。
10号	地区計画又は集落地区計画の区域内において，当該地区計画又は集落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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 松山市市街化調整区域の地区計画運用方針（平成14年4月1日松山市告示第71号）に適合する区域であること。
11号	当該市街化区域に隣接し，又は近接し，かつ，自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であって概ね50戸以上の建築物が連たんしている地域のうち，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		条例指定なし

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
12号	当該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適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められた開発行為		条例指定なし
13号	当該市街化調整区域決定時に自己の居住又は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者が区域決定時から6ヶ月以内に届出（既存の権利の届出書 P.159）し、当該目的に従って5年以内に完了する開発行為	自己の生活の本拠としての住宅（別荘を除く）、ホテル、旅館、工場 工場に附随する従業員の休憩施設、守衛の詰所（従業員宿舎、社宅を除く）	<ul style="list-style-type: none"> 分譲又は賃貸の対象となるものは不可。 登記の有無は問わないが第3者対抗要件を必要とする。 農地については、区域決定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、市街化区域で行なうことが困難又は著しく不適當と認められるもの 開発審査会の議を経ること	分家住宅、市街化調整区域内の収用対象事業に係る建築物の移転、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おける開発行為等	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省開発許可制度運用指針 法第34条第14号 松山市運用基準 建築物の最高高さは原則として10m以下であること

9 開発許可の特例（法第34条の2）

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。

10 開発行為の変更許可（法第35条の2）

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更の許可を受けなくてはならない。ただし、軽微な変更の場合は届出で足りる。

[変更許可]（P.52 参照）

- (1) 開発区域の位置、区域及び規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者
- (5) 自己・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画

[変更届出（軽微な変更）]（P.53 参照）

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更
ただし、予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの若しくは住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模が1,000㎡以上となるものは変更許可が必要である。
- (2) 工事施行者の変更（自己用住宅及び1ha未満の自己の業務用の目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。）
- (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

※ なお、変更許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更である。また、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、申請を取り下げ（P.53 参照）、新たに開発許可を受けることとなる。

11 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、当該開発行為に関する工事（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）を完了したときは、その旨を市長に届け出、検査を受けなければならない。

※工区分けは、5ha以上の開発行為について該当する。

12 工事完了公告前の建築行為等の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、開発工事完了公告があるまで、建築物を建築し、特定工作物を建設することはできない。ただし、その開発行為に関係ある工事用の仮設建築物又は特定工作物、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行う建築物又は特定工作物及び特に市長が開発行為と並行して建築又は建設することの支障がないと認めた建築物又は特定工作物の場合はこの限りではない。（P.55 参照）

13 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく市長に届出なければならない。

1.4 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第39条、40条）

開発行為によって設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第32条の協議によって別に定めたとき以外は、工事完了公告の翌日から市が管理することとなる。また、これらの公共施設の敷地も、工事完了公告の翌日から市に帰属することとなる。

なお、詳細については、「都市計画法第32条の規定に基づく協議及び公共施設の用に供する土地の帰属と管理の手引き」を参照のこと。

1.5 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）

（1）形態制限（法第41条）

市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域内での開発許可に際して、許可の条件として、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等に関する制限を定めることができる。この場合、建築物はこれらの制限に適合することが必要である。ただし、市長が許可した場合は、この限りではない。（P.55 参照）

（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のは制限されている。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。（P.55 参照）

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。

[工事完了公告後の軽微な変更]（P.55 参照）

- （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）
- （2）市街化調整区域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）

※開発道路の変更がある場合は、再度、開発許可が必要

[工事完了公告後の区画割変更]（P.56 参照）

- （1）開発許可を受けた宅地の区画を変更する場合

1.6 開発許可を受けていない土地における建築等の制限（法第43条）

市街化調整区域において開発許可を受けた土地以外の土地に、法第29条第2号若しくは第3号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は、許可を受けなければならない。ただし、次の場合は許可不要である。

- （1）都市計画事業の施行として行う場合（第1号）
- （2）非常災害時の応急措置として行う場合（第2号）
- （3）仮設建築物の新築（第3号）（仮設建築物とは建築基準法第85条に該当するもの）
- （4）次に掲げる開発行為が行なわれた土地の区域内において行われる場合（第4号）
 - ア）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、公有水面埋立事業として行う開発行為
 - イ）旧宅地造成事業に関する法律の認可を受けた開発行為
- （5）通常の管理行為、軽易な行為（第5号）

17 地位の承継（法第44条, 45条）

開発行為の許可に基づく地位は受け継ぐことができるが、届出又は承認が必要である。

（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一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する場合は市長にその旨を届出なければならない。

なお、一般承継人とは次のようなものをいう。

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

（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の施行のために必要な権原を取得し許可に基づく地位を承継する場合は市長の承認を得なければならない。

「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、次のような事項がある。

- ア) 適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）若しくは用途の変更を行いうる権能
- イ) 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
- ウ) 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
- エ) 工事完了、工事廃止の届出義務

18 開発登録簿（法第46条, 47条）

（1）開発登録簿の趣旨

開発許可制度では、開発行為をはじめ関連する建築行為、用途の変更等を規制している。このため、一般の第三者に対し制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に土地取引に際し不測の損害をこうむることのないようにするため開発登録簿を備えることとされている。

（2）開発登録簿には次の事項を記載する。

① 調書

- ア) 開発許可年月日
- イ) 予定建築物等の用途
- ウ) 公共施設の種類、位置及び区域
- エ) 開発許可の内容（許可の条件等）
- オ) 法第41条の制限の内容
- カ) 地位の承継者
- キ) 検査年月日

② 土地利用計画図

（3）開発登録簿の閲覧、写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿の閲覧及び写しの交付を行う。

- 開発登録簿写しの交付申請書（第22号様式）
- 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（第24号様式）

19 開発審査会（法第78条）

（1）開発審査会の組織

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者の内から、市長が任命した委員によって構成される。

（2）開発審査会の権限

ア) 法第29条、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項ただし書の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第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に対する裁決。

イ) 市街化調整区域のうち、法第34条第14号、政令第36条第3号ホの規定により、市街化区域で行うことが困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進する恐れがないと認められる場合について、当該議案を審議し市長に答申する。

（3）開発審査会包括承認基準

法第34条第14号又は政令第36条第3号ホの規定に基づき、あらかじめ開発審査会の議を経なければならない事項のうち、下記の基準に該当するものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。

なお、この基準に基づき許可を行った場合は、遅滞なくその概要を開発審査会に報告する。

ア) 分家住宅

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第1号に該当するものに限る。）

イ) 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

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第2号に該当するものに限る。）

ウ) 既存集落内において建築する自己用住宅

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第4号に該当するものに限る。）

エ) 既存建築物の増築又は建替

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第6号に該当するものに限る。）

オ) 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建築物

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第8号に該当するものに限る。）

カ) 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おける開発行為

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第9号に該当するもので、開発行為を行う面積が5,000㎡未満に限る。）

キ) 指定既存集落内の自己用住宅等

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第12号に該当するものに限る。）

ク) 最低限必要な管理施設

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第20号に該当するものに限る。）

ケ) 既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡大

（ただし、法第34条第14号の松山市運用基準第21号に該当するものに限る。）

コ) 指定幹線道路沿線の土地における建築物

（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。）

20 監督処分（法第81条）

市長は次のような不正行為があった場合は、その者に対して許可、承認等の取消し、工事の停止命令若しくは違反是正措置命令等の処分をすることができる。

- ア) 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等を譲り受け、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。
- イ) 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。
- ウ) 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。
- エ) 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。

罰 則 規 定（法第91条, 92条, 93条, 96条）

条	刑	違 反 内 容
第91条	一年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1) 市長の命令に違反した者（第81条第1項）
第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行なった者（第29条） (3) 建築制限に違反して建築した者 （第37条, 第41条第2項, 第42条第1項, 第43条第1項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 （第42条第1項, 第43条第1項）
第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告若しくは資料の提供を拒否又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者 （第80条第1項） (6) 立入検査を拒否, 妨害又は忌避した者 （第82条第1項）
第96条	20万円以下の過料	(7) 軽微な変更届及び開発行為の廃止届をしなかった者又は虚偽の届出をした者 （第35条の2第3項, 第38条）

2.1 他の法律との関係

1. 宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内において行う開発行為については、開発許可申請にて宅地造成等規制法に基づく許可基準も審査する。

2. 建築基準法

開発許可に基づいて設置された道路は、あらかじめ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、同法第6条及び第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。

- ア) 開発許可を受けた場合は検査済証（ただし、工事完了公告前の建築着工承認を受けた場合は承認証）及び土地利用計画図（法第36条、37条）
- イ) 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可証（法第41条）
- ウ) 予定建築物以外の建築許可証（法第42条）
- エ) 市街化調整区域での建築物の建築許可証及び既存宅地の確認証（旧都市計画法第43条第1号第6号）

3. 農地法

同法第4条及び第5条の規定に基づく市街化区域内における農地転用の届出には、開発許可証の写しを添付（第4条の規定に基づく届出を除く）して農地転用に着手する前に届け出ること。

市街化調整区域の場合は、開発許可申請と同時に同法第4条及び第5条の規定に基づく農地転用許可申請を行い、**同時許可とする。**

4. 国土利用計画法

一定面積以上の土地について売買などの取引をする場合には、契約を締結した日から2週間以内に、国土利用計画法第23条に基づく土地売買等の届出をし、利用計画目的について審査を受けること。

①届出対象面積

- ア) 市街化区域…………… 2,000㎡以上
- イ) 市街化区域以外の都市計画区域…………… 5,000㎡以上
- ウ) 都市計画区域外…………… 10,000㎡以上

②事務手続き

- ア) 届出先……………松山市 都市整備部 **都市生活サービス課**

5. その他の法律との関係

優良田園住宅の建設の促進に関する法律、**都市再生特別措置法（立地適正化計画）**、道路法、**下水道法**、森林法、国有財産法、河川法、自然公園法、砂防法、農振法、文化財保護法、大規模小売店舗立地法、愛媛県土砂等の埋立等による土壌の汚染及び災害の発生に関する条例、その他開発行為に関係する他の法律の規制がある場合は、本法の許可申請とは別途に許認可等の申請を行うこと。

第2章 開発許可基準

1 法第34条第1号該当業種一覧表（公益施設を除く）

分類	備考
服小売業	
靴小売業	
各種食料品小売業	
酒小売業	
食肉小売業	
鮮魚小売業	
野菜・果実小売業	
菓子小売業	製造卸売りでないもの
パン小売業	製造小売も含む
米穀類小売業	
コンビニエンスストア	飲食料品を主とするもの
牛乳小売業	
料理品小売業	惣菜屋；持ち帰り弁当屋；ピザ小売業等
豆腐等加工食品小売業	製造卸売りでないもの
二輪自動車小売業	
自転車小売業	
家庭用機械器具小売業	携帯電話小売業も含む
医薬品小売業	薬局；調剤薬局
農業用機械器具小売業	
ガソリンスタンド	燃料小売業も含む
書籍・雑誌小売業	

分類	備考
新聞小売業	
紙・文房具小売業	
スポーツ用品小売業	
がん具・娯楽用品小売業	
時計・眼鏡小売業	
たばこ小売業	
花・植木小売業	
ペット・ペット用品小売業	
食堂	うどん屋；ラーメン屋；レストラン等
喫茶店	
療術業	あんま師・はり師・柔道整復師の施術所
学習塾	
農林水産業協同組合	
獣医業	動物病院（家畜診療を除く）
洗濯業	クリーニング店；クリーニング取次店；コインランドリー
理容・美容業	
公衆浴場業	
精米賃加工業	
写真現像・焼付業	DEP 取次業含む
自動車修理業	* 説明実施報告書が必要
農業用器具修理業	* 説明実施報告書が必要

※ 当該表中の分類は、日本標準産業分類表を参考とした。

※ 製造小売とは、申請地建物内で製造し、申請地建物内で販売することを言う。他の店舗の販売物まで製造することは該当しない。

2 法第34条第14号松山市運用基準

1 【分家住宅】

1. 要旨

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（以下「線引き」という。）前から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、線引き前から引き続いて、いわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。ただし、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、以下のような「本家の者」と同視できる者。

- ・ 本家の者の配偶者等（内縁及び婚約者も含む）並びに配偶者の連れ子
- ・ 法定相続人のうち、兄弟姉妹及び代襲相続人

(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。

(5) 「農家世帯等」とは、本家たる世帯が非農家であっても、農家同様に取り扱う。

3. 判断基準

(1) 許可の対象となる土地は、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、同規模の土地を含める。

(2) 許可の対象となる土地は、既存集落内又はその周辺に位置すること。ただし、土地の所有状況から判断してやむを得ない場合にはこの限りではない。

(3) 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。

(4) 許可に当っては、本家等の存続を前提とし、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 独立して世帯を構成（結婚）し、職場の事情（転勤等）においても、その世帯の存続が見込まれるもの
- ロ 予定建築物の規模、構造等
- ハ 申請地と職場との距離関係

(5) 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いる場合、敷地が狭小（100㎡未満）な場合をいう。

(6) 開発を受ける土地の面積は100㎡以上500㎡未満のものであること。

(7) ただ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（幅員3.0m以下）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。

(8) 予定建築物の規模等

- イ 延べ床面積は原則として280㎡以下であること。
- ロ 高さは10m以下であること。
- ハ 用途は専用住宅であること。
- ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

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】

1. 要旨

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

また、市街化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やむを得ないと認められるものも同様の扱いとする。

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等に関する法律」第9条（移転の補償等）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 地すべり等防止法第24条第3項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第9条第3項の勧告に基づく移転
 - ニ 建築基準法第10条第1項（保安上危険であり又は衛生上有害である建築物に対する措置）の命令に基づく移転
 - ホ その他、条例、要綱に基づくイ～ニと同等と認められる移転
- ③ 国指定史跡久米官衙遺跡群遺構保全事業
- ④ 土地区画整理法第109条第1項に規定する、減価補償金を交付すべきこととなる土地区画整理事業において、施行区域内の土地等が公共施設用地として買取られる場合の事業

(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。

(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倍以下若しくは280㎡以下とする。
 - ・ 敷地面積は、従前の1.5倍以下若しくは500㎡未満とする。
- 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、従前の面積の1.5倍以下とする。

(4)「市街化調整区域内で行うことがやむを得ない」とは

- イ 市街化区域が密集しており、土地を市街化区域内に求めることが困難な場合
- ロ 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、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- ハ 起業者において、許可権者との調整のうえ、土地をあっせん（三者契約）する場合

3. 判断基準

(1) 移転先については、下記を考慮する必要がある。

- 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 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと。
 - 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 市街化区域内の収用対象事業に係る移転についてはイ～ハを満足するとともに、市街化区域に隣接している土地又は既存の集落内に介在する土地であること。

(2) 収用地には建築物が存在すること。ただし、既存の権利を届出ている土地（法第34条第9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。

(3) 移転の範囲は、原則として当該都市計画区域であること。

(4) 許可申請は、原則として収用された時点から2年間以内に行うものであること。

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。

4. その他

市街化調整区域において現に主たる建築物を有する宅地で、収用対象事業による建築物の移転を伴わない場合における収用された宅地の復元については、次のとおり取扱うものとする。

(1) 収用された宅地の面積以下で、残地と一体となる宅地の造成については、開発行為として取扱わない。

(2) (1)により造成された宅地部分への建築物の建築については、用途変更を伴わないものに限り軽易な行為として許可不要とする。

3【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随する社務所、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。

4【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、線引き前から保有していた土地に、自己の居住の用に供する建築物を建築するもの。ただし、敷地内通路については、この限りではない。

2. 用語説明

- (1) 「既存集落」とは、相当数の建築物（概ね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) 「線引き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) 自己の居住用の1戸の専用住宅にふさわしい規模、構造及び設計であること。
- (2) 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現住居が、過密、狭小（100㎡以下の敷地）、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。
- (3) 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㎡未満）な場合をいう。
- (4) 許可の対象となる土地は、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、同規模の土地を含める。
- (5) 開発を受ける土地の面積は100㎡以上500㎡未満のものであること。
- (6) ただ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の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（幅員3.0m以下）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。
- (7) 予定建築物の規模等
 - イ 延べ床面積は280㎡以下であること。
 - ロ 高さは10m以下であること。
 - ハ 用途は専用住宅であること。
 - ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

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である建築物】

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）等準公益的な施設をいう。

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はないこと。
- (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。

6【既存建築物の増築又は建替】

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増築又は建替であり、用途の変更を伴わないもので、周辺の土地利用の状況等からみて適切であるもの。

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既に適法に建築されている建築物又は、その後適法に建築された建築物で現在に至るまで適法に継続して使用されている建築物をいう。なお、市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地の判断は、運用基準8の判断基準（1）による。

3. 判断基準

- (1) 従前の建築物と同一敷地内で建築されるもの
 - (2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- ※ 既存医療施設に併設する当該医療施設で従事する者の住宅の増築については、住宅部分の延床面積が全体の延床面積の過半未満、かつ、165㎡以内の場合は、同一の用途とする。

4. 許可を要しない「改築」として取り扱うもの

上記判断基準の全てを満足し、かつ下記の（1）から（5）のいずれかに該当するもので、建物の規模が従前の1.5倍以下又は165㎡以下のものについては、許可を要しない「改築」として取り扱うものとする。

- (1) 土地登記簿謄本にて線引き時の登記地目が宅地であることが確認できる土地で現在まで宅地利用されている土地に建築されている建築物
- (2) 線引き時までに建物登記簿謄本に登記された建築物で、現在まで適法に使用されている建築物
- (3) 旧都市計画法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）に基づく確認を受けて建築された建築物で現在まで適法に使用されている建築物
- (4) 線引き後に適法に建築され現在まで適法に使用されていることが証明できる建築物
- (5) 法第34条第13号に基づく「既存の権利の届出」を行った土地であって、線引き後5年以内に土地登記簿謄本が宅地に地目変更されている土地で現在まで宅地利用されている土地に建築されている建築物

※ 自己の居住の用に供する建築物以外の建築物で、各々の許可基準に延床面積の上限が定められている建築物については、当該上限が増築及び建替えの上限となる。

※ 既存建築物の容積率が200%を超えている建築物については、それを上限とする。

7【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、次の項目に該当するもの。
 - イ キャンプ場等の施設自体が周辺の環境に適合し、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) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物。

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を受ける必要はない。
- (3) 予定建築物の規模、設計、配置及び内容等が、周辺の土地利用上、災害防止上、交通上及び環境上の観点から、適当であること。

8【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建築物】

1. 要旨

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おいて建築する場合の建築行為は、許可を受けるものとする。ただし、改正法附則第6条に基づいて、旧法第43条第1項第6号の確認を受けて建築ができる建築物（確認日より5年以上経過していないもの）は、この基準の効力は及ばない。

2. 用語説明

(1)「市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地」とは、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際に、既に宅地であった土地をいう。

3. 判断基準

(1) 申請地の要件は、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当した土地であること。

イ 線引き時に土地登記簿謄本における地目が宅地である土地

ロ 旧法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）の確認を受けた土地

ハ 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類が存する土地

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（下記のようなもの）

- ・「財団法人日本地図センター」が証明する航空写真（線引き時点）において、建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ、建築に供している敷地が明確に確認できる土地

- ・前記の航空写真において、明確に造成行為が確認され、線引きから2年後の航空写真にて建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ、建築に供している敷地が明確に確認できる土地

(2) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第4項に規定する第二種中高層住居専用地域内に建築可能な用途であること。ただし、店舗、事務所等については、延べ床面積を原則300㎡未満とする。

(3) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(4) 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合には、原則として1宅地の面積は100㎡以上とする。

(5) 周辺の土地利用と照らし環境と調和のとれたものであること。

(6) 平成19年11月29日までに愛媛県住宅供給公社が開発し分譲した宅地に建築物を建築する場合も判断基準(1)に準ずる。ただし、予定建築物の用途は住宅とする。

付則

1 この基準の適用期間は、法第34条第1項第11号に規定する条例が施行される日までの期間について取り扱うものとする。

9【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おける開発行為】

1. 要旨

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おいて、良好な居住環境の確保及び有効な土地利用を行うための開発行為

2. 判断基準について

(1) 申請地の要件

申請地の要件は、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当した土地であること。

- イ 線引き時に、土地登記簿謄本における地目が宅地である土地
- ロ 旧法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）の確認を受けた土地
- ハ 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類が存する土地
- 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（下記のようなもの）
 - ・「財団法人日本地図センター」が証明する航空写真（線引き時点）において、建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ建築に供している敷地が明確に確認できる土地
 - ・前記の航空写真において、明確に造成行為が確認され、線引きから2年後の航空写真にて建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ、建築に供している敷地が明確に確認できる土地

(2) 取付け道路等の取り扱い

- ① 上記の土地への取付け道路の整備（拡幅（新設を除く）、隅切りを含む）、排水施設の整備等、公共施設の整備に必要な土地であれば、その土地を開発区域に含めて差し支えないものとする。
- ② 建築基準法上の道路に接するための必要最小限の敷地内通路については、下記の事項すべてを満足するものについては、その土地を開発区域に含めて差し支えないものとする。
 - イ 1戸の専用住宅に限る。
 - ロ 線引き後、2区画以上に分割されていない土地であること。
 - ハ 敷地内通路は、原則として幅員3m以下、かつ、延長35m未満とすること。
 - ニ 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。

(3) 1敷地の面積は、原則として165㎡以上とする。

(4) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第4項に規定する第二種中高層住居専用地域内に建築可能な用途であること。ただし、店舗、事務所等については、延べ床面積を原則300㎡未満とする。

(5) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(6) 周辺の土地利用と照らし環境と調和のとれたものであること。

(7) 平成19年11月29日までに愛媛県住宅供給公社が開発し分譲した宅地が開発行為を行う場合も判断基準（1）に準ずる。ただし、予定建築物の用途は住宅とする。

付則

- 1 この基準の適用期間は、法第34条第1項第11号に規定する条例が施行される日までの期間について取り扱うものとする。

10【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築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（用途地域）の適地に建築することにより目的の達成が困難であり著しく不便となるものでないか等により判断する。
- (2) 研究目的等により研究施設が適切に配置されているか、規模が著しく過大なものではないか、他用途を目的としたものではないか等により判断する。

11【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条各号の一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、当初の許可どおりの土地区画整理事業であれば許可することに支障はない。

従って、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。

1 2【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に掲げる建築物。

- (1) 自己用住宅
- (2) 分家住宅
- (3) 小規模な工場等（原則として当該既存集落に、線引き前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

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、線引き後、収用対象移転による建築物の移転により、当該指定既存集落内に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、狭小、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 現住居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ものとする。
「辺縁部」とは、申請地が境界線に接すること。
 - ロ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと。
 - 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 申請地面積は165㎡以上500㎡未満であること。
- ③ 予定建築物の規模等
- イ 延べ床面積は280㎡以下であること。
 - ロ 高さは10m以下であること。
 - ハ 用途は専用住宅であること。
 - ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

(2) 分家住宅

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するいわゆる本家の世帯構成員であること。ただし、線引き後、収用対象移転による建築物の移転により、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員も審査の対象とする。
- ロ 現住居が、過密、狭小、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 現住居地及び申請地以外の建築可能な土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ものとする。
- ロ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと。
- 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 申請地面積は165㎡以上500㎡未満であること。

③ 予定建築物の規模等

- イ 延べ床面積は280㎡以下であること。
- ロ 高さは10m以下であること。
- ハ 用途は専用住宅であること。
- ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

(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、収用対象移転による建築物の移転により、当該指定既存集落内に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自らが経営し、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内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とれたものであること。
- ハ 事業内容等から判断して適切な規模であること。

3. 指定既存集落

指定既存集落として市長が指定する集落は次のとおりとする。

- (1) 松山市福角町1409番地外で形成している既存集落
- (2) 松山市森松町832番地外で形成している既存集落

13【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）申請に係る施設等

- ① 物流総合効率化法第4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項の特別積合わ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法第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5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とれた施設であること。

14【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号の規定により開発許可又は政令第36条第1項第3号イ～ホ該当の法第43条の建築許可を受けた事業所及び当該市街化調整区域に存する既存の事業所において、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 申請に係る施設を自らが所有し、経営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若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。

15【優良な有料老人ホーム】

1. 要旨

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得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、経営しようとする者であること。

(2) 申請地

次の①から②のいずれかに該当すること。

- 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介護機能と密接に連携しつつそれらの隣接地に立地する場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ② ①以外の土地で特に市長が福祉施策、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ること。

(3) 申請に係る施設等

- ① 設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は愛媛県の策定する指導指針における基準に適合すること。
- ② 有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実なこと。
- 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。（分譲方式のものは該当しない。）

16【介護老人保健施設】

1. 要旨

松山市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17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、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

(2) 申請地

次の①から②のいずれかに該当すること。

- ① 原則的に協力病院に隣接すること。
- ② 市長が、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ること。

(3) 申請に係る施設等

松山市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。

17【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正保護事業法第2条第1項に規定する更正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、市長が福祉政策、都市計画等の観点から総合的に判断してその立地がやむを得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、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

(2) 申請地

次の①から③までのいずれかに該当すること。

- ① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持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。

18【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項に規定され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もので，市長が医療政策，都市計画等の観点から総合的に判断してその立地がやむを得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，医療法人であること。

(2) 申請地

次の①から③までのいずれかに該当すること。

- 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。

19【学校関係】

1. 要旨

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

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、学校法人であること。

(2) 申請地

次の①から③までの全てに該当すること。

- 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について、関係部局と調整がとれたもの。

20【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、次に掲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、付随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、それ自体が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やむを得ないと認められるものは、この限りではない。

- ① 駐 車 場（延べ面積30㎡以内）
- ② 資 材 置 場（延べ面積30㎡以内）
- ③ 産業廃棄物処理施設（延べ面積80㎡以内）
- ④ その他の施設（延べ面積30㎡以内）

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. 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であって、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)許可に当っては、次に掲げる項目に照らして、既存住宅の増築等のための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
 - 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。
 - 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たっては、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。

2.2【適法に使用された建築物の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、遠方への転居等のように、自己の意思に基づかないで用途の変更を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、借金の返済のための譲渡若しくは競売に付されて競落されたもの、転勤等のために県外などの遠方への転居を余儀なくされたものであり、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事業の転廃・縮小による譲渡若しくは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。

	変更前の用途	変更後の用途
住宅	農家住宅	譲受人の専用住宅
	分家住宅	譲受人の専用住宅
	収用移転住宅	譲受人の専用住宅
	法34条1号による店舗併用住宅	譲受人の専用住宅
住宅以外	収用移転工場等	譲受人の専用工場等
	農業用施設	譲受人の専用施設

3. 判断基準

- (1) 用途変更後の利用形態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っては、従前と同一敷地内で行なわれるとともに、建築物の延べ面積が、原則として、従前の1.5倍以下であること。ただし、新たな用途とする建築物が一般住宅においては、従前の建築物が狭小な場合、280㎡以下とする。
- (4) 申請人が適法に建築した者以外の場合は、原則として、適法に建築した者及び債権回収のためやむなく当該土地・建築物を取得した者から、直接当該土地・建築物を取得しようとする者若しくはやむなく取得した者であること。
- (5) 住宅に係る許可に当っては、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、退職等社会通念に照らし、新規に住宅を建築する合理的事情
 - 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、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はない
 - 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でき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」、「遠方への転居」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。

2.3【指定幹線道路沿線の土地における建築物】

1. 要旨

国道バイパス等の幹線道路で、市街化調整区域ではあるが交通の要所（結束点等）であり、市街化区域に近接（500m以内）し、既に沿線の半数以上が宅地的土地利用をされていると認められる市長が指定する幹線道路区間（以下「指定幹線道路」という。）沿線の土地において建築することがやむを得ないと認められる次に掲げる建築物

1. 道路貨物運送業、道路旅客運送業、貨物運送取扱業又は倉庫業の用に供する建築物
2. 自動車修理工場
3. 自動車小売店舗（自動車修理工場併用を含む。）
4. 上記建築物に付属する車庫、倉庫等

※隣接する同一会社及び系列会社やフランチャイズ等と同一性があると判断されるものは認められない。

2. 判断基準

(1) 申請者

申請に係る施設を自らが所有し、経営しようとする者

(2) 申請地

- ① 申請地面積は、3,000㎡以下であること。
(申請地と隣接し、一体性がある露天駐車場についても申請地と合わせて全体で3,000㎡以下であること。)
- ② 申請地面積の半分以上が指定幹線道路との境界から50m以内にあること。
- ③ 申請地外周の長さの1/10以上が指定幹線道路に接すること。

(3) 予定建築物

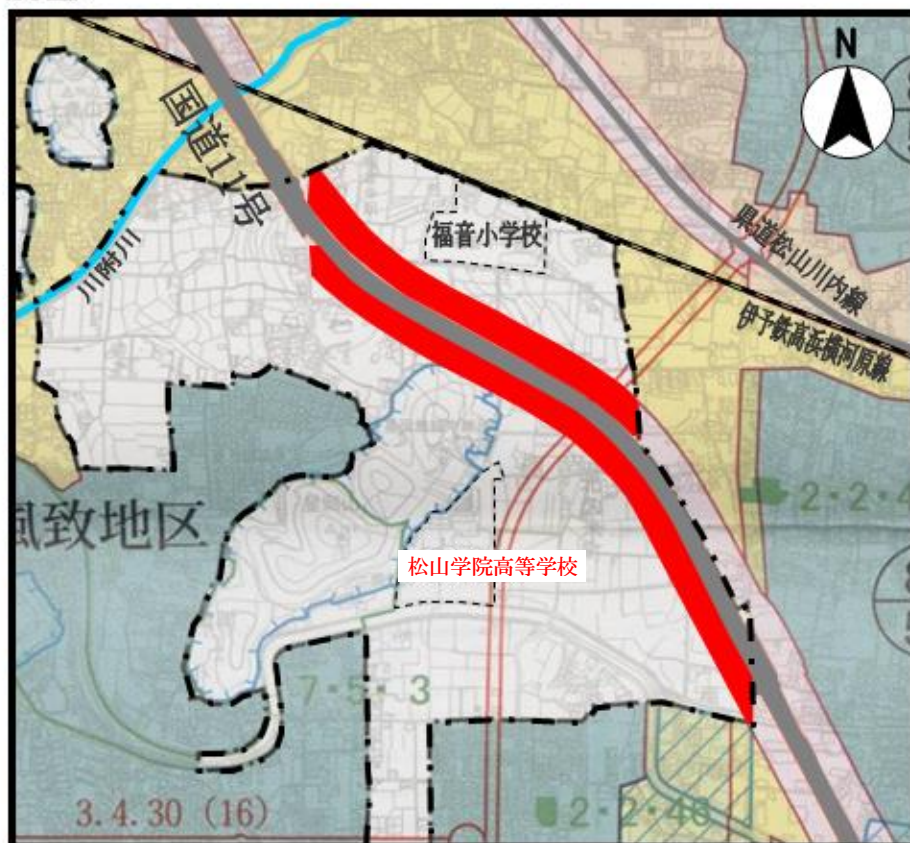
- ① 申請に係る予定建築物の延べ床面積は、1,000㎡以下であること。
- ② 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- ③ 原則として高さ10m以下であること。

3. 指定幹線道路

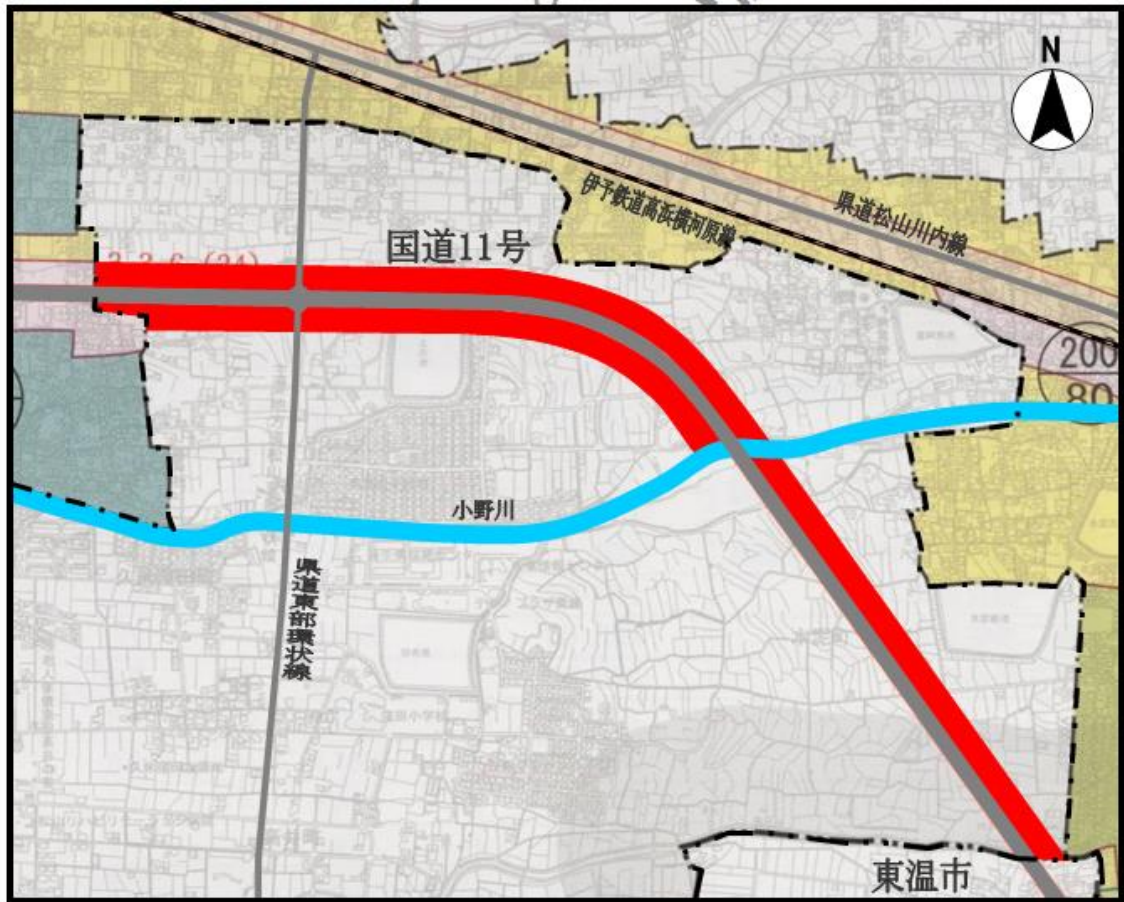
指定幹線道路は、次のとおりとする。

- (1) 国道11号線の松山市福音寺町から北久米町までの区間のうち別図1に図示する区間
- (2) 国道11号線の松山市久米窪田町から水泥町までの区間のうち別図2に図示する区間
- (3) 国道56号線の松山市保免西三丁目から余戸南一丁目までの区間及び余戸南二丁目の区間のうち別図3に図示する区間

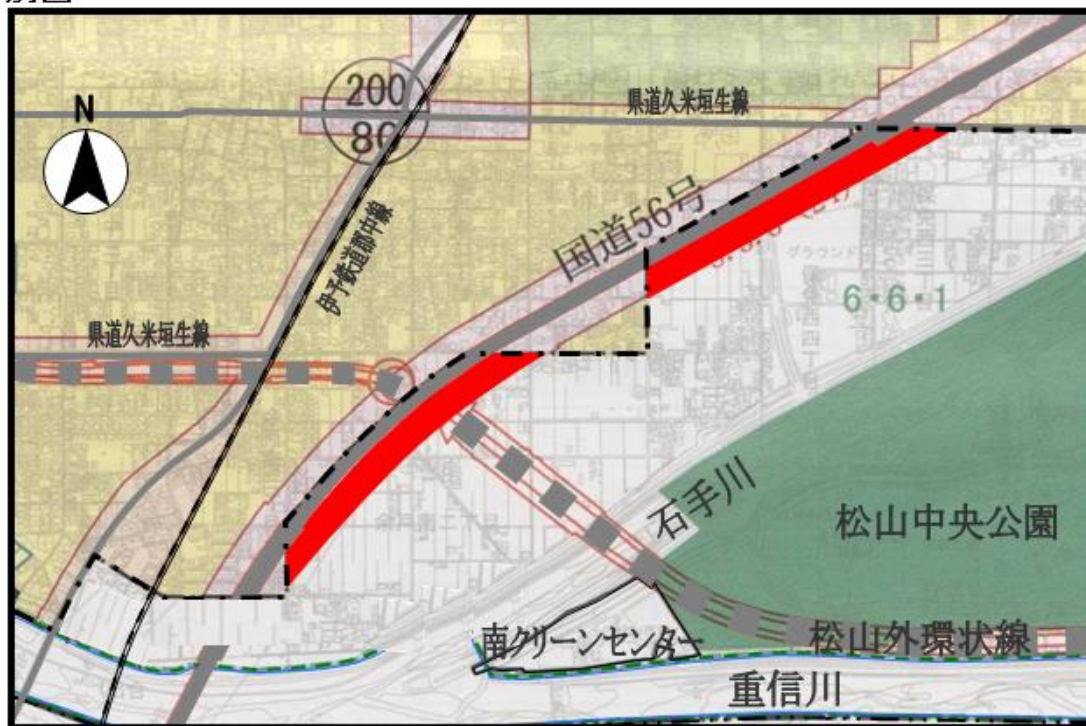
別図1



別図2



別図3



凡 例	
	指定幹線道路区域
	市街化区域

24【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。

第3章 開発許可申請等の手続き

1 開発許可申請図書の作成について（法第30条）

開発行為等の許可を受けるには、申請書、設計図、その他必要な書類を作成して申請しなくてはならない。作成に当たっては法、政令、省令によるほか次の要領で作成すること。

- （1）開発地の規模、状況、利用目的、法第34条適用条項等により、申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。
- （2）書類等の大きさは、原則として日本工業規格A4判に統一しファイル綴じにすること。
- （3）設計図は、設計者が記名したものを提出すること。
- （4）放流先水路等の管理者の同意書には、関係図書と割印したものを提出すること。
- （5）申請書製本の際には、提出図書一覧表（P.50～）の添付順序で整理すること。
また、それぞれの書類にはインデックス等を付すこと。
- （6）申請書は、正本1部、副本1部を提出すること。

2 委任状について

申請書等の作成及び申請等を代理人に委任する場合は、委任状（P.175）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書（3か月以内に取得したもの）を添付すること。

3 提出図書一覧表

注意事項

※印：自己の居住及び業務（開発区域が1ha以上のものを除く）の用に供する開発行為については不要。

○印：1ha未満の開発行為については不要。

△印：自己の居住の用に供する開発行為については不要。

1. 開発行為

開発許可申請（法第29条）					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発行為許可申請書	第4号の3 第5号	省令第16条		129 ・ 130
2	委任状			印鑑証明書	175
3	※資金計画書	別記様式第三	省令第16条		135
4	※資力および信用に関する申告書	第1号様式	法第33条 第1項第12号		137
5	※工事施行者の能力に関する申告書	第2号様式	法第33条 第1項第13号		138
6	○設計者の資格に関する申告書	第4号の2 様式	省令第19条		139
7	△設計説明書	第3号様式	省令第16条		140
8	転居理由書	（市街化調整区域内で行う自己の居住の用に供する開発行為の場合に添付）			166
9	公共施設の管理者の同意一覧表		法第32条		141
10	公共施設管理者の同意書		〃		143
11	公共施設管理予定者との協議一覧表		〃		142
12	管理予定者との協議経過書		〃		144
13	協定書 松山市へ公共・公益施設を帰属する場合 （図面を添付し、割印をすること）			I編第1章14 参照	
14	協定書 申請人が管理する公共・公益施設の設置が伴う場合 （図面を添付し、割印をすること）				170
15	土地所有者等関係権利者の同意書	第4号様式	法第33条 第1項第14号		145
16	土地の登記簿謄本				
17	地籍図				

18	他の法令に関する許可等の写し				
19	開発区域の現況写真				
20	開発区域位置図 (都市計画図 1/10,000)		省令第17条	設計図書作成要領参照	
21	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)		//	//	
22	現況図		省令第16条	//	
23	土地利用計画図 (正本には2部添付)		//	//	
24	求積図			//	
25	造成計画平面図		省令第16条	//	
26	造成計画縦横断図		//	//	
27	排水施設計画平面図		//	//	
28	排水施設縦断図			//	
29	△給水施設計画平面図		省令第16条	//	
30	擁壁断面図		//	//	
31	排水施設構造図			//	
32	がけの断面		省令第16条	//	
33	道路構造図			//	
34	工作物構造図			//	
35	○防災計画図			//	
36	排水流域図			//	
37	流量計算図				
38	構造計算書				
39	安定計算書				
40	工作物等の施設の能力に関する 計算書				
41	土質試験結果				
42	建物配置図、平面図、立面図				
43	その他市長が必要とする図書				
注) 32～41の図書については、必要に応じて添付すること。					

開発計画事前審査願（開発区域が5.0ha以上の場合に申請する。）					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発計画事前審査願			添付図書は申請書参照	161
2	開発計画説明書				162
3	その他市長が必要とする図書				
開発行為事前協議書					
1	開発行為事前協議書			添付図書は申請書参照	164
2	新設する公共施設等概要書				165
3	その他市長が必要とする図書				
開発許可の特例（国または都道府県等が行う開発行為）					
1	開発行為協議書		法第34条2	添付図書は開発許可同様	174
2	その他市長が必要とする図書				

2. 開発行為等の変更

開発行為の変更許可					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発行為変更許可申請書	第5号 の2様式	法第35条2		131
2	開発区域位置図 （都市計画図 1/10,000）			設計図書作成要領参照	
3	開発区域図 （都市計画図 1/2,500）			〃	
4	関係書類（開発行為の変更に伴い内容が変更されるもの）				
5	その他市長が必要とする図書				

開発行為変更届出書 [軽微な変更]					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発行為変更届出書	第5号の4様式	法第35条の2		132
2	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)			設計図書作成要領参照	
3	関係書類 (開発行為の変更に伴い内容が変更されるもの)				
4	その他市長が必要とする図書				
申請書の取下げ					
1	申請書の取下げ願				167
2	申請された図書 (正・副)				
3	その他市長が必要とする図書				

3. 開発許可申請者の変更

地位の承継 (一般承継)					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発許可等に基づく地位の承継届出書	第19号様式	法第44条		146
2	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)			設計図書作成要領参照	
3	承継の事由を証する書類 (申請書注意書き参照)				
4	その他市長が必要とする図書				
地位の承継 (特定承継)					
1	地位の承継の承認申請書	第20号様式	法第45条		147
2	委任状 (代理人が手続きを行う場合)			印鑑証明書	175
3	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)			設計図書作成要領参照	
4	※資金計画書	別記様式第三	省令第16条		135
5	※資力および信用に関する申告書	第1号様式	法第33条 第1項第12号		137
6	その他市長が必要とする図書				

申請者の氏名等の変更					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	氏名等変更届出書	第5号の5様式			133
2	関係図書（変更内容を証するもの）				
3	その他市長が必要とする図書				

4. 開発行為に関する工事の着手，廃止又は完了

工事着手					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	工事着手届出書	第7号様式		オンライン申請可	151
2	開発行為許可標識 注）開発許可標識は，工事現場に設置すること。	第8号様式			152
工事廃止					
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書	第15号様式			150
2	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）			印鑑証明書	175
3	開発許可図書（正・副）				
工事完了					
1	工事完了届出書	第9号様式	法第36条	I編第3章 6工事完了参照	153

5. 建築承認、許可申請又は届出

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					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書	第10号様式	法第37条		148
2	申請理由書				
3	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)			設計図書作成要領参照	
4	土地利用計画図			//	
5	造成計画平面図			//	
6	造成計画縦横断面図			//	
7	擁壁断面図			//	
8	建物平面図、立面図 及び関係図面				
9	その他市長が必要とする図書				
建築物の特例許可					
1	建築物の特例許可申請書	第11号様式	法第41条 第2項 ただし書き	添付図書は申請書参照	149
2	その他市長が必要とする図書				
予定建築物以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設の許可					
1	予定建築物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	第13号様式	法第42条 第1項 ただし書き		157
2	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)			設計図書作成要領参照	
3	建物関係図面				
4	その他市長が必要とする図書				
工事完了公告後の開発行為に係る軽微な変更					
1	工事完了公告後の開発行為に係る軽微な変更承認申請書			添付図書は申請書参照	155
2	その他市長が必要とする図書				

工事完了公告後の区画割変更					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発許可工事完了公告後の開発行為に係る区画割変更届出書			添付図書は届出書参照	156
2	その他市長が必要とする図書				
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					
1	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	第16号様式	法43条第1項		158
2	公共施設の管理者の同意一覧表	P141（準用）			141
3	公共施設管理者の同意書	P143（準用）			143
4	土地所有者等関係権利者の同意書	第4号様式（準用）			145
5	土地の登記簿謄本				
6	地籍図				
7	他の法令に関する許可等の写し				
8	開発区域位置図（都市計画図 1/10,000）			設計図書作成要領参照	
9	開発区域図（都市計画図 1/2,500）			//	
10	現況写真			//	
11	現況図			//	
12	土地利用計画図			//	
13	求積図			//	
14	排水施設計画平面図			//	
15	排水施設縦断図			//	
16	建物平面図，立面図及び関係図面			//	
17	その他市長が必要とする図書				

既存の権利の届出					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	既存の権利の届出書	第6号様式	省令第28条		159
2	権利を有していたことを証する書類			登記簿謄本、農地転用許可の写し等	
3	開発区域位置図 (都市計画図 1/10,000)			設計図書作成要領参照	
4	開発区域図 (都市計画図 1/2,500)			//	
5	現況写真				
6	現況図			設計図書作成要領参照	
7	土地利用計画図			//	
8	求積図			//	
9	その他市長が必要とする図書				

6. 交付申請

開発登録簿の写しの交付					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発登録簿の写しの交付申請書	第22号様式	法第47条		168
開発行為又は建築に関する証明書の交付					
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	第24号様式	省令第60条		169

7. 建築確認に添付する図書

農家住宅を建築する場合（法第29条第1項第2号，政令第20条）					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	農家住宅を必要とする理由書		法第29条 第1項第2号		171
農業用倉庫又は作業場等を建築する場合（法第29条第1項第2号，政令第20条）					
1	農業用倉庫又は作業場等を必要とする理由書		法第29条 第1項第2号		172

8. 開発行為に関する協議

建築，宅地造成等を行う場合					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発行為協議書		法第29条 法第42条 法第43条	添付図書は 協議書参照	173
2	その他市長が必要とする図書				

9. その他

開発許可申請地の名称の変更					
	提出図書	様式番号	関係法令	備考	頁
1	開発区域に含まれる地域の名称の変更届出書	第5号の6様式			134
2	関係図書（変更内容を証するもの）				
3	その他市長が必要とする図書				

4 設計図書の作成要領

1. 設計図書の作成要領は下記のとおりである。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1/10,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 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. 用途地域及びその他の規制区域等 	<ul style="list-style-type: none"> • 地図（地形図）に表示のこと。 • 規制区域等は開発区域及びその周辺について図示のこと。
開発区域区域図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位、都市計画図番号 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 土地の形状（区域内の道路、公園等） 4. 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 5. 消防水利（自己用外のもの） 	<ul style="list-style-type: none"> • 相当範囲の外周区を包括したものでなければならない。
現況写真		<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 写真撮影年月日 4. 撮影番号 	<ul style="list-style-type: none"> • 3か月以内に撮影したもの。 • 敷地全体の状況がわかるよう撮影すること。
現況図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 4. 農道、水路、周辺道路の状況 5. 開発区域及び隣接地の地番、地目、所有者 6. 開発区域内及びその周辺の公共・公益的施設の位置及び形状 7. 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 8. 現況写真との照合符合と撮影方向 	<ul style="list-style-type: none"> • 相当範囲の外周区を包括したものでなければならない。
土地利用計画図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 工区界 4. 農道、水路、周辺道路の状況 5. 公共・公益的施設の位置及び形状 6. 公園等の面積、施設、植樹 7. 消防水利の位置、距離 8. 各敷地の形状、面積、用途 9. 予定建築物の用途、概要、面積 10. 土地利用計画一覧表 11. 公共施設管理者の氏名 12. 宅地番号 13. 電柱予定位置 14. 緩衝帯の設置 	<ul style="list-style-type: none"> • 予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗等と具体的に各敷地に記入すること。 • この図面は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に供されるので、明確に表示すること。

図面名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
求 積 図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 開発区域の全面積 4. 公共・公益的施設等の面積 5. 宅地別面積 	
造成計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 切土，盛土の色別 4. 宅地番号 5. 造成計画高，現地盤高，隣地地盤高 6. 構造物の位置，形状，種類，規模 7. 道路の位置，形状，幅員，勾配，計画高及び中心線 8. 公共・公益的施設等の位置，形状及び計画高 9. 街区の長辺，短辺 10. 縦横断線の位置及び記号 11. ベンチマークの位置，高さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・切土は黄色，盛土は緑色で色別すること。 ・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	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 縦横断面線記号 2. 区域境界線 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・公益的施設等の位置 7. 構造物の位置，形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細く，計画線を太く表示すること。 ・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設計画 平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発区域の境界（朱書き） 3. 排水施設の位置，種類，材料，形状，内法寸法及び勾配 4. 水の流れ方向 5. 吐口の位置 6. 放流先河川，水路の名称 7. 道路，公園その他の公共・公益的施設及び敷地計画高 8. 汚水処理場の位置，形状 9. 宅地計画高，宅地番号 	<ul style="list-style-type: none"> ・放流先の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
給水施設計画 平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 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，内法寸法 4. 取水方法及び位置 5. 消火栓の位置及び種類 6. ポンプ施設，貯水施設，浄水施設の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。

図面名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
道路計画 縦断面図	1/500 以上	1. 測点 2. 勾配 (%) 3. 現況地盤高 4. 計画地盤高 5. 単距離及び追加距離	
排水施設縦断面図	1/500 以上	1. 測点 2. 勾配及び管径, 管種 3. 計画地盤高, 管底高, 切土高, 土被り 4. 人孔の種類及び位置 5. 単距離, 追加距離	・道路計画縦断面図にまとめて図示のこと。
がけの断面図	1/50 以上	1. がけの高さ及び勾配 2. 土質 3. がけ面の保護の方法(種別, 材料, 規模) 4. 現地盤面及び計画地盤面 5. がけの前後の地盤面 6. 小段の位置, 幅	・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ, 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作製すること。
擁壁の断面図	1/50 以上	1. 擁壁の種類, 寸法及び勾配 2. 材料の種類及び品質 3. 基礎の種類及び寸法 4. 透水層の位置, 材料及び寸法 5. 水抜穴の位置, 材料及び内径寸法 6. 基礎地盤の土質 7. 隅部の補強 8. 擁壁設置前後の地盤面	・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図及び構造計算書が必要。
排水施設構造図	1/50 以上	1. 排水施設の記号 2. 人孔, 開渠, 暗渠, 会所, 落差工, 吐口等の種類及び寸法 3. 放流先河川, 水路名称, 断面, 水位及び吐口の高さ 4. 管渠接続方法	・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要。
道路標準横断面図	1/50 以上	1. 道路の記号 2. 道路の幅員構成 3. 横断勾配 (%) 4. 舗装断面図 5. 道路側溝及び埋設管等の位置, 形状及び寸法	・排水施設構造図にまとめて図示してもよい。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
工作物構造図	1/50以上	1. 工作物の名称及び記号 2. 工作物の材料, 寸法の詳細	• 橋梁, 終末処理施設, 消防水利施設等
防災計画図	1/2,500 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(朱書き) 3. 等高線 4. 段切位置 5. 表土除去範囲 6. ヘドロ除去範囲及び深さ 7. 工事中の雨水排水経路及び流土計画 8. 防災施設の位置, 形状, 寸法及び 名称(調整池, えん堤, 盲暗渠) 9. 防災施設の設置時期及び期間	• 相当範囲の外周区域 を包括したもので なければならない。 • 防災計画説明書を添 付して提出のこと。
排水流域図	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, 排水施設の水の流れ方向	• 区域外の集水状況を 図示できる範囲で 外周区域を包括し たものでなければ ならない。

- 1) その他市長が必要と認める書類
- 2) 樹木, 表土の現況図
- 3) 公園整備計画図
- 4) 残土搬出入自動車路線図
- 5) 流量計算書
- 6) 構造計算書
- 7) 安定計算書
- 8) 工作物の施設の能力に関する計算書
- 9) 土質試験結果
- 10) その他

5 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

法第34条	令第36条 1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第1号	イ	学校・病院・診療所・ 社会福祉施設等 日常生活に必要な店舗等	<ol style="list-style-type: none"> 1. サービス範囲，類似店舗位置（位置図に明記） 2. 事業計画書（資本金，従業員数，需要数調書，収支計画，土地選定理由書） 3. 住宅を併用して建築する場合はその必要性 4. 説明実施報告書 （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）
第2号		鉱物・観光資源等の有効利用 上必要なもの	<ol style="list-style-type: none"> 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，方法，対象，規模等
第4号		農林漁業用のもの農林水産物の 貯蔵，加工のためのもの	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利用目的，方法，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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中小企業振興事業団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	<ol style="list-style-type: none"> 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 5. 地場産業については，周辺同種工場の分布の状況図 6. 説明実施報告書

法第34条	令第36条 1項3号	内 容		必 要 な 図 書
第8号	イ	危険物の処理・貯蔵のためのもの（令第29条の2参照）		1. 火薬の種類 2. 火薬類取締法第12条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8号の2		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		1. 移転計画書 2. 既存の土地利用計画説明書
第9号		市街化区域内で建築困難なもの	沿道サービス施設等（令第29条の3-1号参照）	1. サービス範囲，類似店舗位置（位置図に明記） 2. 沿道サービスの内容 3. 大型トラックの駐車位置，軌跡図
			火薬類の製造所（令第29条の3-2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の区域内において，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		
第11号	□	市街化区域に隣接，近接し，かつ，自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で50戸以上の建築物が連たんしている地域のうち，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		※ 条例指定なし
第12号	ハ	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適当と認められる開発行為として，政令で定める基準に従い，条例で区域，目的又は予定建築物の用途を限り定められた開発行為		※ 条例指定なし

法第34条	令第36条 1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第13号	二	既存の権利者	1. 既存の権利の届出書の写し
第14号	ホ	(1) 分家住宅	1. 戸籍謄本 2. 耕作者証明書（農家の場合） 3. 分家理由書 4. 現住居の間取り図、賃貸借契約書 5. 固定資産課税台帳記載事項証明書（祖父母まで） 6. 固定資産検討表（他に適地がないことがわかるもの）
		(2) 収用対象事業に係る建築物	1. 収用対象事業に係る証明書 2. 収用位置図、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）
		(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. 信者の分布図
		(4) 既存集落内において建築する自己用住宅	1. 周辺の宅地化率及び建物現況図（集落状況） 2. 戸籍謄本
		(5) 地区施設等	1. 自治組織の議事録及び運営規約等
		(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）
		(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
		(8) 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おいて行う建築行為	1. 市街化調整区域となった時点で既に宅地であったことを証明する図書

法第34条	令第36条 1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第14号	ホ	(9) 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おいて行う開発行為	1. 市街化調整区域となった時点で既に宅地であったことを証明する図書
		(10) 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
		(11) 土地区画整理事業完了区域内の建築物	
		(12) 指定既存集落内の自己用住宅等	1. 戸籍謄本, 住民票謄本 2. 工場等については事業計画書
		(13) 特定流通業務施設	1. 申請地選定理由書 2. 事業計画書
		(14) 事業所の従業員住宅等	1. 事業所の位置図 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
		(15) 優良な有料老人ホーム	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
		(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. 老人保健施設整備計画書

法第34条	令第36条 1項3号	内 容	必 要 な 図 書
第14号	ホ	(17) 社会福祉施設等	1. 申請地選定理由書 2. 運営計画書
		(18) 病院・診療所等	1. 申請地選定理由書 2. 運営計画書
		(19) 学校等	1. 申請地選定理由書 2. 運営計画書
		(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. 管理施設の利用説明書
		(21) 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 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及び建物配置図
		(22) 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) 指定幹線道路沿線の土地における建築物	1. 申請地選定理由書 2. 運営計画書 3. 説明実施報告書 (自動車修理工場の場合のみ)

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**市長が必要とする図書**

6 工事完了

1. 完了時の提出書類は、下記のとおりである。

① 工事完了届出書		1部
② 開発区域図(位置図) (1/2,500)		1部
③ 土地利用計画図		2部 (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)
④ 造成計画平面図 (出来形朱書)		1部
⑤ 排水施設計画平面図 (出来形朱書)		1部
⑥ 排水施設縦断面図 (出来形朱書)		1部
⑦ 給水計画平面図		1部(自己の居住用の場合は不要)
⑧ 工事写真		1部
⑨ PDFデータ (5MB程度まで)	(位置図・土地利用図 ・造成平面図 ・排水平面図 ・給水平面図)	メールもしくはCD-Rにて提出 建築指導課メール (kenchikus.otoiawase@city.matsuyama.ehime.jp)

2. 工事写真

(1) 工事写真は、工事の適正な施工を証明する資料であるため、その目的、判然を証明されるよう撮影すること。

(2) 着工前写真は、施工範囲が明確に分かるように付近の風景、構造物等を画面に入れて施工範囲はポールを、また、在来構造物の寸法を現わす場合にはポール、箱尺等を立て画面に入れて、カラー撮影とすること。

(3) 工事中の写真は、下記の要領で撮影すること。

① 設計図と出来形を対比した鮮明なカラー写真とすること。(電子媒体でも可)
各測点または構造物の設置箇所毎に工程に従い、丁張、その他著名な目標物を背景に標示板(黒板に工事名、測点、工種、構造物の略図等を記入したもの)を置きポール、箱尺等により寸法を明示すること。

※ 電子媒体による写真については、必要な文字、数値等の内容が判読できる機能及び精度を確保できる撮影・印刷機材を用いるものとする。

② 水中または、地下埋設部分その他竣工後、確認が困難なものについては特に慎重に撮影し、状況に応じフラッシュを使用する等して鮮明な画面とすること。
例…石積、コンクリートブロック積工等の基礎、管布設、鉄筋組立、杭打工等、家庭用排水施設の取り付け箇所は、すべての箇所について宅地番号等と対比して撮影すること。

③ 竣工後出来形として残らない作業、並びに仮設工の状況は必ず撮影すること。

例…バイブレーター、ランマー、ショベル等、機械類の使用状況、石積裏型枠、矢板建込、水替等

④ 工事で使用する二次製品等については、形状寸法等規格がわかるような材料検収写真を撮影すること。

⑤ コンクリートのスランプ試験やテストピースを採取する場合には、必ず工事現場を背景に設計者立会の写真を撮影すること。

- (4) 竣工写真は、着工前写真を撮影した位置と同じ位置で写し、工事前の状況と完成後の状況を比較できるようにカラー撮影すること。
- (5) 写真の大きさは、着工前と竣工写真はEサイズ以上で区域全体が写っているものとし、工事中写真はEサイズとすること。
- (6) 写真の製本は、下記の要領ですること。
 - ①着工前と竣工写真は上下又は左右に対照的に、工事中写真は工程順に貼付し、台紙の大きさはA4判とし左とじにすること。
 - ②表紙には、工事名、場所、工事施工者 住所氏名を記載し押印すること。

3. 工事写真撮影要領

ここでは、開発工事に主として必要になる、下記の項目について、完成後明視できない出来形確認等の資料になる工事写真の撮影要領を説明する。

- 1. 標準コンクリート擁壁工
- 2. L型側溝工
- 3. 管渠工
- 4. 人孔工
- 5. 路床工及び舗装工

(1) 共通事項

(ア) 基礎

- ①碎石基礎は敷均し転圧後、基礎の厚さと幅を撮影すること。
- ②施工幅の両端にピンポール等を設置し、出来形幅を明確に撮影すること。
- ③定規は必ず始読を0あるいは10cm単位に合わせ撮影すること。
- ④均しコンクリートがある場合も上記に準ずる。

(イ) 構造物

- ①定規は必ず始読を0あるいは10cm単位に合わせ撮影すること。
- ②水平定規と垂直定規は、止金具等にて直角を保ち撮影するよう心掛ける。

(2) 標準コンクリート擁壁工

- (ア) 各工種につき、コンクリート擁壁の出来形を撮影する。(底幅、上幅、高さが明らかになるようにする)
- (イ) 擁壁高が変化する場合、変化点ごとにそれぞれ撮影すること。
- (ウ) 裏込材施工が定められている場合は、厚さ、長さ、高さ、高さと材質を撮影する。(埋戻し後は確認できないので撮影時期を失しないよう注意する)
- (エ) コンクリート打設及び養生の状況は代表的な箇所を撮影する。
- (オ) 鉄筋は組立完了時に配筋のピッチと本数及び径が明確になるように撮影する。
- (カ) アンカー筋を設置する時は、設置前に鉄筋長と径を撮影すること。また設置完了後、鉄筋のピッチを撮影すること。

(3) L型側溝工

(ア) 各工種につき、砕石基礎とL型側溝の出来形を撮影すること。

(イ) 施工状況については、50mに1ヶ所程度撮影すること。また、50mに満たないL型側溝については1工種につき1ヶ所撮影すること。

(4) 管渠工（完成後、明視できないものが多いので、撮影のタイミングを失しないようにする）

(ア) 本 管

① スパンごとに砕石基礎または砂基礎工を撮影すること。

② 断面出来形寸法は1枚の写真に入るようにし、基礎材の幅と厚みを撮影する。

③ マンホールとの接合部を撮影する。

(イ) 取付 管

① 施工箇所すべてにおいて、出来形を撮影すること。

② クラ型支管の設置状況を必ず撮影すること。

③ 防護鉄蓋を設置する場合は、砕石基礎の厚みを撮影すること。

(5) 人孔工

(ア) すべての人孔において、砕石基礎、底版、壁立上り工について共通事項に準じた内容を撮影すること。

(6) 路床工及び舗装工

(ア) 路床材の材料（搬入土等）が確認出来るよう撮影すること。

(イ) 路床は20cmピッチで仕上げ、各層ごとに転圧状況を撮影すること。

※ 1層ごとの転圧回数は振動ローラの場合6回以上とする

(ウ) 舗装工（路盤工及び表層工）における転圧状況及び出来形は必ず撮影すること。

7 工事検査

1. 検査基準

愛媛県土木工事検査基準及び松山市工事請負等の監督検査基準に関する要綱による。

2. 中間検査

(1) 開発工事のうち、防災及び工程等を考慮し、重要かつ、手直し工事の難しいと認められるものについては、中間検査を受けるものとする。

(2) 中間検査を受ける工事は、次に掲げるものを標準とする。

- ①防災工事
- ②大規模な切盛工事
- ③排水工事（市の指定するもの）
- ④H=3.0m以上の擁壁工事
- ⑤防火水槽（現場打ち鉄筋コンクリート水槽）

(3) 中間検査の検査要綱は、完了検査にならうものとする。

3. 完了検査

(1) 開発工事が完了した場合、事業者は必ず市に届出、その検査を受けなければならない。

(2) 完成時に、構造物の延長、計画高等に誤差がある場合は出来高図面を添付すること。

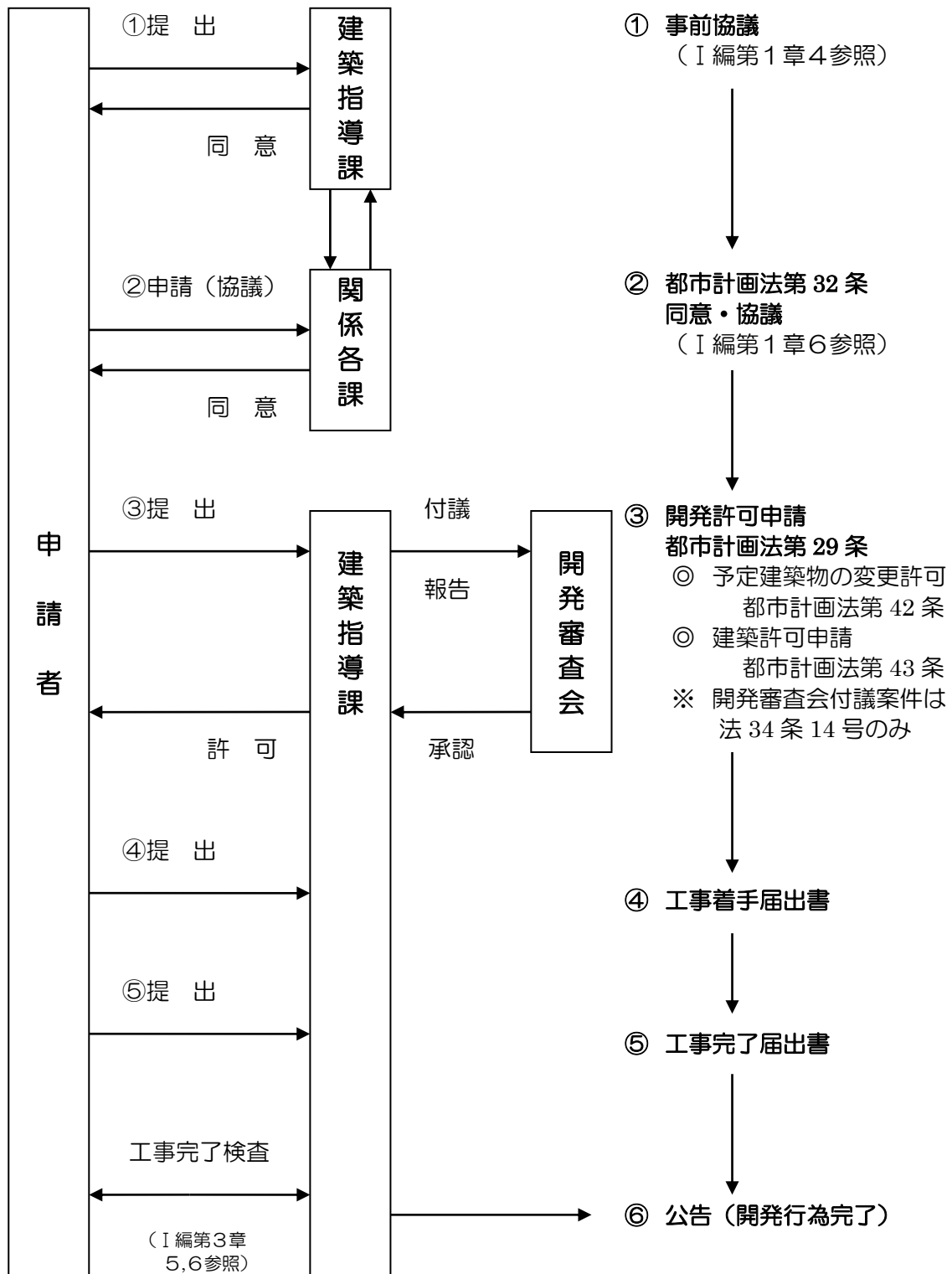
(3) 検査時には、設計業者及び工事施行者が立会すること。

(4) 検査において、施工が適正でないことが判明した場合には、すみやかに施工のやり直し等検査員の指示に従い、必要な処理を行うこと。

(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）

8 フロー図（許可申請の手順）



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

9 市街化調整区域における建築行為の申請フロー

線引き 伊台・湯山地区 S55. 8. 5
 その他の地区 S46.12.20

