

開発許可申請関係団体の長 様

愛媛県中予地方局建設部長



都市計画法に基づく開発許可・建築許可等に係る事前相談・協議の
留意事項について

平素は、本県の都市計画行政の推進にご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、標記の事前相談・協議については、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き（愛媛県土木部道路都市局都市計画課作成、愛媛県ホームページ <http://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/kaihatu/tebiki/tebiki-main.html>）」等を確認いただき、事前相談・協議を実施していただいていると存じますが、今後、中予地方局建設部建築指導課で取り扱っている線引き都市計画区域内における都市計画法に基づく開発許可・建築許可等に係る事前相談・協議にあたっては、次のことに留意していただき、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等を十分にご確認の上、実施していただきますようお願いいたします。

なお、貴団体会員等に周知いただきますようお願いいたします。

<中予地方局建設部建築指導課における事前相談・協議の主な必要書類>

- ・相談・協議者情報（会社名、担当者名、連絡先、施主との関係等明示）
- ・相談・協議事項（許可申請時に適用する許可基準などの関係規定等明示）
- ・付近見取図（都市計画区域内外、用途地域、その他の規制区域等明示）
- ・住宅地図
- ・配置図、平面図（敷地面積、予定建築物の用途・延べ面積等明示）
- ・既存の都市計画法・建築基準法等の適法性（許可、確認、検査済等の年月日・番号等明示）
- ・公図、不動産（土地・建物）登記簿謄本
- ・現況写真
- ・関係市町との相談・協議結果（相談等日付、担当者の所属・氏名等明示）

※上記のほか、質問に係る説明等に必要な書類は、別途、準備願います。

※開発行為・建築行為等の施主又はこれらに委任された者（印鑑証明付の委任状や契約書など委任等の事実が確認できるもの（原本）が必要）からの相談・協議を原則としますが、過去の許認可等が関与する案件の場合は、土地所有者・管理者又はこれらに委任された者（印鑑証明付の委任状や契約書など委任等の事実が確認できるもの（原本）が必要）からの相談・協議を対象とします。（買い手側等においては、売り手側に確認願います）

※最終的には窓口での相談・協議を原則としますが、来課の際は、あらかじめ担当者にご連絡願います。（内容に応じ事前にメールなどで必要書類等の送付をお願いすることがあります。）

愛媛県中予地方局建設部
建築指導課建築指導グループ
（担当）近藤・小野
TEL: (089) 909-8778
FAX: (089) 909-8393

都市計画法に基づく「開発許可制度の手引き」平成29年4月版

(愛媛県土木部道路都市局都市計画課作成)

※ 「開発許可制度の手引き」は愛媛県ホームページ
(<http://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/kaihatu/tebiki/tebiki-main.html>) から
ダウンロードができます。(「愛媛県 開発 手引き」などで検索)

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	82～124

- ・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）
- ・宅地造成等規制法
- ・宅地造成等規制法施行令
- ・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〔第三次改訂版〕(ぎょうせい)
- ・下水道施設計画・設計指針と解説前編2001年版(社団法人日本下水道協会)
- ・日本標準産業分類〔平成19年11月改定〕(総務省)