

第2編 開発許可制度の解説

第1章 開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項、第34条の2）

開発行為の許可については、

- ① 申請書が、法第30条に基づき適正に許可申請手続きがなされている。
- ② 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設計については資格が必要）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を得て、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議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。

場合にのみ許可し得ることとしている。

ただし、表2-1～表2-3に掲げる開発行為については許可不要である。

表2-1 許可を要しない開発行為

区域 項目	都市計画区域 (区域区分が定められていない＝区域区分非設定)	都市計画区域外 (準都市計画区域指定なし)
1	1,000㎡未満の開発行為（法第29条第1項第1号、政令第19条） (参考) 区域区分（線引き）昭和48年12月28日制定 " 平成16年5月14日廃止	10,000㎡未満の開発行為（法第29条第2項、政令第22条の2） (参考) 3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為については、別途『西条市大規模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2-2参照）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（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)	
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（法第29条第1項第4号から第9号まで）	都市計画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（法第29条第2項第2号）
5	非常災害のため必要な応急処置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）	
6	通常管理行為、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㎡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㎡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㎡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㎡以内のものであり調整区域居住者が自ら営むもの	

※ 公益上必要な建築物のうち学校、社会福祉施設、医療施設等の建築の用に供する目的で行う開発行為は平成19年11月30日から許可が必要となりました。

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 〔上記に類するもの（開発許可制度の解説81P） 農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設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 〔上記に類するもの（開発許可制度の解説81P） 物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁業用補給施設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㎡以内の建築物

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

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
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
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、配電事業、 特定送配電事業及び発電事業用の発電、 蓄電、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）

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
	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

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
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
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

番号	公 益 施 設	関 係 法	具 体 例
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	

第2章 許可申請の手続（法第30条、省令第15条～17条参照）

- 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市長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）

第3章 設計者の資格（法第31条、省令第18条～19条参照）

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、次に示す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。（法第31条、省令第18条、19条）

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の工事

- （1）大学（短期大学を除く。）を卒業後2年以上の実務経験者
- （2）短期大学（土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程を修めて卒業、夜間を除く。）卒業後3年以上の実務経験者
- （3）短期大学、高等専門学校又は専門学校（旧専門学校令による。）卒業後4年以上の実務経験者
- （4）高等学校、中等教育学校又は中学校（旧中学校令による。）卒業後7年以上の実務経験者
- （5）技術士法による第2次試験のうち本試験のうち国土交通大臣が定める部門（建設部門、上下水道部門、衛生工学部門）に合格した者で2年以上の実務経験者
- （6）一級建築士で2年以上の実務経験者
- （7）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（そのうち7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること）で国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を修了した者
- （8）国土交通大臣がイからト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る下記の者
 - ア）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年以上在学後1年以上の実務経験者
 - イ）その他国土交通大臣の認める者

2 開発区域の面積が20ha以上の工事

- (1) 前号1のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る図書を作成した経験を有する者
- (2) 国土交通大臣がイと同等以上の経験を有すると認めた者

- ※1 大学とは、学校教育法又は旧大学令による大学をいう。また短期大学、高等専門学校、高等学校及び中等教育学校は、学校教育法に基づくものをいう。
- ※2 大学、短期大学、高等学校等を卒業した者とは、各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者をいう。
- ※3 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施行管理などの経験をいう。
- ※4 国土交通大臣の認定する講習には、宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。
- ※5 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、たとえば、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。

第4章 開発行為に関する公共施設（法第32条、第39条、第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。

また、公共施設の市への帰属を伴うものは、「西条市公共施設の引き取りに関する要領」を順守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（道路、排水施設、河川、水路、水道施設、消防水利施設等）の拡張、改修、占用及び放流する場合等は管理者の同意を得ること。

国道、県道については、開発行為に伴い道路工事が発生し、道路法第24条に基づく道路工事施工承認が必要な場合は、同承認をもって法第32条による同意を得たものとする。

(2) 協議を要するもの

新設の公共施設（道路、排水施設、河川、水路、水道施設、消防水利施設、公園緑地等）について管理予定者等（協議の結果、開発者自らが管理する場合も含む。ただし、消防水利施設及び宅地分譲・建売分譲の場合の公共施設並びにそれに供する土地については帰属が原則である。）と協議を行うこと。

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っては、ウ）、エ）を除く）と協議しなければならない。（政令第23条）

ア）当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

イ）当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

- ウ) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第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
- エ) 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）

公共施設の市への帰属を伴うものは、「西条市公共施設の引き取りに関する要領」を順守しなければならない。

- (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項の工事完了公告の日の翌日から、市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ものとする。
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地方公共団体等に帰属することとなる。

第5章 開発許可の基準（法第33条、政令第23条の2～29条、省令第20条～27条参照）

1 技術基準（法第33条）

開発許可申請にあたっては、その設計が表2－4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項目に異なるものがある。

なお、詳細については「第3編 開発許可の技術基準（法第33条）」を参照すること。

表2－4 技術基準の適用関係

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 用途地域等適合	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○

注 1 ○適用 ×不適用 △開発行為の目的に照らし判断

□盛土規制法みなし許可の場合に適用

2 大規模：1ha以上 小規模：1ha未満

3 業務用大：1ha以上 業務用小：1ha未満

第6章 開発許可の特例（法第34条の2）

国、県、市、県若しくは市がその組織に加わっている一部事務組合等又は県若しくは市が設置団体である地方開発事業団が行う都市計画区域内における開発行為（法第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、市長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。なお、協議成立のための基準として、法第33条に適合する必要がある。また、協議成立後は開発許可を受けたものとして、法第36条（工事完了検査）、法第37条（完了公告があるまでの建築制限）及び法第38条（廃止届）等の規定が適用される。

第7章 開発行為の変更の許可（法第35条の2第1項）

開発行為の変更許可の適用対象期間は、開発行為の許可を受けた後から工事完了公告までの間における変更でなければならない。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許可ではなく新たな開発許可となる。

同条第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条の基準に適合するものであれば許可し得ることとしている。（政令第31条、省令第28条の2～28条の4参照）

1 開発行為の変更の申請（法第35条の2第2項）

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においては、市長の許可を受けなければならない。

- （1）開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、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の用途
- （3）開発行為に関する設計
- （4）工事施行者
- （5）自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- （6）資金計画の変更（自己居住用及び1ヘクタール未満の自己業務用の場合を除く。）

2 開発行為の変更の届出（法第35条の2第1項ただし書及び第3項）

開発許可を受けた者は、次に掲げる軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を市長に届出なければならない。

- （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1/10以上の増減を伴うもの、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平方m以上となるものを除く。
- （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（盛土規制法みなし許可の場合を除く）。（表2-5参照）
- （3）工事着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

表2-5 工事施行者の変更の取扱い

	工事施行者の主体変更 ^{※1}	工事施行者の氏名、名称、住所変更
--	--------------------------	------------------

自己居住用		変更届※2	変更届
自己業務用	1ha未満		
	1ha以上	変更許可	
非自己用			

※1 工事施行者の「未定」から「決定」への変更は「工事施行者の主体変更」に該当

※2 盛土規制法みなし許可の場合は変更許可。

3 軽微な変更の範囲

表2-6に示す軽微な設計変更を行う場合は、変更届により処理できるものとする。ただし、公共施設の変更については、管理者協議を行うこと。

表2-6 軽微な設計変更の範囲

	変更事項	具体的な内容・条件
公共施設	材料等の変更	新たな技術審査を伴わないもので、材料を同等品以上に変更する場合 例：舗装仕様、コンクリート二次製品
	排水施設（公共枡、雨水枡）の位置の変更	排水能力が低下せず、かつ放流先の変更を伴わないものに限る。
	道路付帯施設の位置の変更、新設、増減設及び廃止	1. 道路管理者及び警察署等との協議が整っていること。 2. 変更等の対象となる施設の数量又は延長が、当初計画の1/10を超えない範囲であること。（ただし、交通安全上やむを得ないと認められる場合を除く。） 例：カーブミラー、視線誘導標、区画線等
	消防水利施設、標識の位置の変更	消防水利基準に適合した範囲で、消防部局との協議が整っているものに限る。
公共施設以外	造成地盤高の変更	変更の範囲が当初計画の1/10を超えない範囲で、かつ擁壁の構造、形状、のり面勾配の変更を伴わないものに限る。
	任意擁壁の形状、延長の変更	当初計画の1/10を超えない範囲であること。
	給排水施設の位置の変更	排水能力が低下せず、かつ放流先の変更を伴わないものに限る。

第8章 工事着手の届出（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、工事着手届出書を市長に提出しなければならない。

第9章 工事完了の届出（法第36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。

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、及び公共施設管理者との協議で指示があったものについては、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。

第10章 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、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の場合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市長の承認を得て建築物等を建築することができる。

- （1）その開発行為に係るある工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築又は建設するとき
- （2）その他市長が支障ないと認めたとき
 - ア）官公署、地区センターその他の公益的施設又は収用事業による建物を先行的に建設する場合
 - イ）既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ウ）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当な場合
 - エ）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
- （3）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。ただし、このような場合でも当該者が権利の行使として、建築等を行う場合、別途開発許可を要するので注意のこと。

【審査基準】

なお、法37条第1号に規定する市長が支障がないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

- （1） 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物であること。
- （2） 造成工事と建築工事等を一体的に行うことについて、合理的な理由があること。
- （3） 開発区域が現地において明確にされていること。
- （4） 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の工事が概ね80%以上完了していること。
- （5） 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
- （6） 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

【許可条件】

また、本条の承認は、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものであることを鑑み、承認に際しては、原則として以下の条件を附す。

- (1) 開発行為の工事完了公告があるまでは、建築物等の使用を制限する。
- (2) 開発工事で施工した工作物が不可視となる場合は、中間検査を受けること。

第11章 開発行為の廃止（法第38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、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長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。

第12章 建築物の建ぺい率等の指定（法41条）

用途地域が定められていない土地の区域内での開発許可に際しては、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（形態制限）を定めることがある。

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、特別の場合には市長の許可を得て建築することができる。

第13章 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、特別用途地区、特定用途制限地域等の指定のある場合、又は特に市長の許可を得たものについては、この限りでない。

本項の規定は、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) 建築物の用途と法第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、用途地域等以外の区域において、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。

第14章 地位の承継（法第44条、第45条）

開発行為の許可等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け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。

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

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。

- (1) 適法に開発行為又は建築行為（一般承継の場合のみ）を行いうる権利
- (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

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。

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ということが判断基準となる。

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に開発行為にあつては、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に求めることとなる。

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おそれが出てくる。このため、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本条により求められることとなる。

第15章 開発登録簿制度（法第46条、第47条）

1 開発登録簿

市長が開発許可をしたときは、開発許可の内容を開発登録簿に登録し、保管しなければならない。

なお、登録内容は次に掲げる事項である。

(1) 調書

ア) 開発許可の年月日・開発許可番号

イ) 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

ウ) 前ア) からイ) に掲げるもののほか、開発許可の内容

エ) 法第41条第1項の規定による制限の内容

オ) 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

カ) 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

キ) 法第36条の規定による検査年月日及び公告年月日

ク) ア) からキ) までに掲げる事項に変動を生じた場合はその内容

ケ) 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 閲覧等

開発登録簿は、開発登録簿閲覧所（市建築課）において公衆の閲覧に供する。

また、請求があったときは、登録簿（調書及び土地計画利用図）の写しを交付する。なお、閲覧時の写真撮影は可とする。

第16章 開発審査会（法第78条）

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書き若しくは第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第81条第1項の規定に基づく監督処分（法附則第4項及び法附則第5項において準用する場合を含む）についての審査請求（法第50条）に対する裁決を行うため愛媛県に法第78条に基づく開発審査会が設置されている。

第17章 監督処分等（法第81条他）

市長は、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2－7)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 2－7 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 50万以下の罰金	・市長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)

第18章 他の法令等との関係

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。一般的なものを表 2－8 に示すが、本表にない法律であっても、開発行為に関係する他の法律の規制がある場合には別の許認可申請を行う必要がある。

表 2－8 他の法令等との関係

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 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		西条市 (地方局)	
建築基準法	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。 ①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）（都市計画法第36条、37条） 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） ③予定建築物等以外の建築等許可証（都市計画法第42条）	西条市建築課 民間建築確認機関 ・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	建築住宅課
建設リサイクル法	建築物の解体工事（床面積の合計80㎡以上）、または工事金額500万円（税込）以上の建築物以外の工作物に関する工事（土木工事）は届出が必要となる。	西条市建築課	—
農地法	開発許可申請と同時に農地法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可申請を行うこと。なお、農地転用面積が4haを超えるものは農地転用許可申請に先立ち農地転用事前審査申出を行うこと。 ○4ha以下の農地転用 ＜申請者 → 市（農業委員会） → 県地方局（農業振興課）＞ ○4haを超える農地転用 ＜申請者 → 県地方局（農業振興課） → 国（中国四国農政局）＞	西条市農業委員会 (県地方局農業振興課)	農政課
農業振興地域の整備に関する法律	農用区域内において開発行為を行う場合（知事の農業振興地域整備計画の変更認可）	西条市農水振興課 (県地方局農業振興課)	農政課
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。）で（ただし除外規定あり。）、その規模が1haをこえる場合は、開発許可申請と同時に同法第10条の2第1項の規定に基づく林地開発許可申請を行うこと。	— (県地方局森林林業課)	森林整備課
国有財産法	法定外公共用財産を開発区域に含める場合は、都市計画法第32条の同意を得ること。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。	西条市管財住宅課 西条市農林土木課	用地課
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	西条市都市計画課	都市計画課

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 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		西条市 (地方局)	
	届出をし、利用目的について審査を受けなければならない。 ○届出対象面積 ア 都市計画区域…………… 5,000㎡以上 イ 都市計画区域外……………10,000㎡以上		
公有地の拡大の推進に関する法律	200㎡以上の都市計画施設内の土地または10,000㎡以上の都市計画区域内の土地を有償で譲渡しようとする場合、事前に市長に届出が必要	西条市都市計画課	都市計画課
都市計画法第32条の同意又は協議	関係のある公共施設が存する場合又は公共施設が新設される場合（管理者の同意又は管理予定者との協議）	管理者及び管理予定者等と協議	—
都市計画法（第53条）	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（市長の許可）	西条市都市計画課	都市計画課
都市再生特別措置法	・立地適正化計画で定める居住誘導区域外または都市機能誘導区域外において、一定規模以上の住宅や誘導施設の建築目的の開発行為及び建築等行為を行う場合、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要 ・都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止しようとする場合、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要	西条市都市計画課	都市計画課
景観法（西条市景観条例）	3,000㎡以上の開発行為及び一定規模以上の建築物や工作物の建築等行為を行う場合、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要	西条市都市計画課	都市計画課
宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）	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は、知事の許可または工事着手30日前までに届出が必要。（都市計画法の開発許可を受けた造成工事はみなし許可となる）	（県地方局建設部管理課） ※みなし許可の場合は、西条市建築課	都市計画課
消防法	消防に必要な水利が十分であるかどうか（消防長と協議）	西条市消防本部 警防課	消防防災安全課
土壌汚染対策法	3,000㎡（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㎡）以上の土地の形質の変更を行う場合、形質変更に着手する30日前までに知事に届出が必要	— （県地方局環境保全課）	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㎡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（知事又は市長の確認等）	西条市水道工務課	都市整備課
西条市地下水の保全及び管理並びに	・規制対象となる事業実施の場合（市長の許可） ・有害物質使用事業場を設置する場合（市長に届	西条市環境政策課	—

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 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		西条市 (地方局)	
適正な利用に関する条例	出) ・地下5mを超える基礎工事等を行う場合(市長に届出) ・井戸を設置・変更する場合(市長の許可)		
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(特別地域→知事等の許可、普通地域→知事等に届出)	(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(知事の許可)	— (県地方局環境 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)	特定施設を設置する場合(知事に届出)、これを瀬戸内海の区域で行う場合(知事の許可)	— (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)	ばい煙発生施設を設置する場合(知事に届出)、指定工場を設置する場合(知事の許可)	— (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、特定施設を設置又は特定建設作業を実施する場合(市長に届出)	— (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	店舗面積が1,000㎡を超える店舗の新設及び変更の場合(知事に届出)	(県庁対応)	経営支援課
工場立地法	製造業の工場であってその敷地又は建築物が一定規模以上の場合(知事又は本省所管部局長に届出)	西条市産業振興 課	企業立地課
道路法	道路に関する工事をする場合や継続して道路を使用する場合(管理者の許可又は承認)	国管理：西条国道維持出張 所 県管理：地方局管理課 市管理：西条市建設道路課	
河川法	河川区域において土地の占有や形状変更等の行為をする場合(管理者の許可又は承認)	県管理：地方局管理課 市管理：西条市河川水路課	
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(文化庁長官に届出又は通知) 開発行為により遺跡を発見した場合(同上)	西条市社会教育 課	文化財保護 課

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 (法等に基づき行う手続きの概要)	窓口機関	県庁所管課
		西条市 (地方局)	
・地すべり等防止法 ・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 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 ・特定都市河川浸水被害対策法 ・建築基準法	開発区域内に以下の区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及び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ときは、この限りでない。（都市計画法第33条第1項第8号） ・地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ・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 ・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 ・特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域 ・建築基準法第39条第1項の災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域と同じ）		砂防課