



7 都計第 106 号
令和 7 年 7 月 11 日



関係団体各位

都市計画課長

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂について（通知）

平素より本県の開発許可制度に御理解・御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたび、開発許可を申請する方等のため本県が公開している「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」について、令和 7 年 7 月 11 日から下記のとおり改訂することとしましたので、お知らせします。

このことについて、貴管下会員等の関係する方々へも周知いただきますよう、お願い申し上げます。

なお、手引きについては、県ホームページ（URL：<https://www.pref.ehime.jp/page/5744.html>）に掲載していますので、御参照ください。

記

- 1 法第 34 条第 9 号について、備考欄に休憩施設に係る具体的な審査基準を記載。（P. 42）
- 2 愛媛県運用基準第 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」について、以下 2 点を記載。（P. 62～63）
 - （1）空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づく空家等活用促進区域にあって、誘導用途に供する場合を同号の対象とし、審査基準を記載
 - （2）「特にやむを得ない事情」に該当するものに、「社会福祉施設等へ入所し、今後居住の見込みがないもの」を追加。
- 3 表 5－1 3「設計図書の作成要領」中の造成計画平面図について、30cm 超の切土又は盛土が生じる範囲・面積を明示することとし、その旨を追記。（P. 76）

土木部 道路都市局
都市計画課 宅地開発・盛土指導 G
（担当）石田・重岡・吉丸
TEL: (089)912-2742
FAX: (089)912-2734

項目	新	旧 (現 行)
表紙	都市計画法に基づく 開発許可制度の手引き 令和 7 年 7 月 (令和 7 年 7 月 11 日より) 愛媛県土木部道路都市局都市計画課	都市計画法に基づく 開発許可制度の手引き 令和 7 年 5 月 (令和 7 年 5 月 23 日より) 愛媛県土木部道路都市局都市計画課

項目	新	旧 (現 行)																
第3章 3-9 緑地帯及び 緩衝帯等	2 緩衝帯の設置 (省令第23条の3) (省略) 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（<u>管理上必要となるフェンス等を除く</u>）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。	2 緩衝帯の設置 (省令第23条の3) (省略) 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。																
第4章 4-1 立地基準 表4-1	表4-1 法第34条各号立地基準 <table><tr><th>号</th><th>開 発 行 為</th><th>具 体 例</th><th>備 考</th></tr><tr><td>9号</td><td>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</td><td>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、火薬所の建築に関する開発行為</td><td>・ 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 ・ <u>休憩所とは、以下の施設 (宿泊施設は含まない)</u> <u>ア 自動車の運転者の休憩のための施設であること。(宿泊施設は含まない)</u> <u>イ 客席が20席以上であること。ただし、コンビニエンスストアにおいて</u> <u>は屋内にイートインスペース (客席の規模は問わない) を設置していること</u></td></tr></table>	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	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、火薬所の建築に関する開発行為	・ 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 ・ <u>休憩所とは、以下の施設 (宿泊施設は含まない)</u> <u>ア 自動車の運転者の休憩のための施設であること。(宿泊施設は含まない)</u> <u>イ 客席が20席以上であること。ただし、コンビニエンスストアにおいて</u> <u>は屋内にイートインスペース (客席の規模は問わない) を設置していること</u>	表4-1 法第34条各号立地基準 <table><tr><th>号</th><th>開 発 行 為</th><th>具 体 例</th><th>備 考</th></tr><tr><td>9号</td><td>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</td><td>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、火薬所の建築に関する開発行為</td><td>・ 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 ・ <u>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)。</u> <u>)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)</u></td></tr></table>	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	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、火薬所の建築に関する開発行為	・ 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 ・ <u>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)。</u> <u>)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)</u>
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	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、火薬所の建築に関する開発行為	・ 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 ・ <u>休憩所とは、以下の施設 (宿泊施設は含まない)</u> <u>ア 自動車の運転者の休憩のための施設であること。(宿泊施設は含まない)</u> <u>イ 客席が20席以上であること。ただし、コンビニエンスストアにおいて</u> <u>は屋内にイートインスペース (客席の規模は問わない) を設置していること</u>															
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	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、火薬所の建築に関する開発行為	・ 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 ・ <u>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)。</u> <u>)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)</u>															

၈

項目	新	旧（現行）
	2 用語説明 (1) 省略 (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、<u>社会福祉施設等へ入所し、今後居住の見込みのないもの、</u>建築後発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) 「空家等活用促進区域」とは、<u>空家等の数及びその分布状況等から、市町が重点的に空家等の活用が必要と考える区域で、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する空家等対策計画に記載された同条第3項に規定する区域をいう。</u> (4) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。 省略 3 判断基準 (1)～(8) 省略 (9) <u>空家等活用促進区域内の空家については、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進に定めた空家等対策の促進に関する特別措置法第7条第4項第2号に規定する誘導用途に適合していること。なお、「空家等活用促進区域」の指定に伴い用途変更する場合も、原則として適法に10年以上使用されたことを要件とするが、3の判断基準のうち、(3)及び(5)のイ・ハの要件は求めない。</u> (10) 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ても周辺の環境に支障がない用途とすること。	2 用語説明 (1) 省略 (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、<u>建築後発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。</u> (3) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。 省略 3 判断基準 (1)～(8) 省略 (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ても周辺の環境に支障がない用途とすること。

項目	新	旧 (現 行)												
第5章 5-4 申請書 等の作成要 領	表 5 - 1 3 設計図書の作成要領 <table border="1" data-bbox="279 1079 539 1901"> <thead> <tr> <th>図面名称</th><th>縮 尺</th><th>具体的な明示項目</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>造成計画 平面図</td><td>1/1,000 以上</td><td> 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 <u>※高さ 30cm 超の切土又は盛土が生じる範囲・面積</u> 5 ～14 省略 </td></tr> </tbody> </table>	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	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 <u>※高さ 30cm 超の切土又は盛土が生じる範囲・面積</u> 5 ～14 省略	表 5 - 1 3 設計図書の作成要領 <table border="1" data-bbox="279 232 539 1061"> <thead> <tr> <th>図面名称</th><th>縮 尺</th><th>具体的な明示項目</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>造成計画 平面図</td><td>1/1,000 以上</td><td> 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 5 ～14 省略 </td></tr> </tbody> </table>	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	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 5 ～14 省略
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	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 <u>※高さ 30cm 超の切土又は盛土が生じる範囲・面積</u> 5 ～14 省略												
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	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 5 ～14 省略												