

# 愛媛県広域調整ガイドライン

令和7年3月

愛媛県土木部道路都市局  
都市計画課

## 目次

- (1) 都市計画の決定又は変更..... 1
- (2) 立地適正化計画の作成又は変更..... 7
- (3) 開発許可制度の基準の作成、廃止又は変更... 10

## (1) 都市計画の決定又は変更

### 第1 目的

一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与える可能性のある都市計画の決定又は変更を行おうとする市町（以下（1）において「当該市町」という。）から都市計画法（以下、「法」という。）第19条第3項に基づく協議があった際に、速やかに協議了を判断できるよう、協議に先立つ下協議において、都市計画の妥当性を判断するための広域調整手続きを定めるものである。

なお、広域調整に当たっては、県、市町及び愛媛県都市計画審議会は、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないように配慮しなければならない。

### 第2 広域調整の対象とする都市計画

広域調整の対象とする都市計画は、市町が行う次のいずれかに該当するものとする。

- 1 大規模集客施設<sup>\*</sup>の立地を目的とした用途地域（近隣商業地域・商業地域・準工業地域）及び地区計画の決定（変更）
  - ① 市町自らの立案あるいは民間事業者の提案等により、「大規模集客施設」の立地を目的として用途地域の変更や地区計画を決定しようとする場合
  - ② 「大規模集客施設」の具体的な立地計画がなくても、その立地や誘致を目的とする場合ただし、「大規模集客施設」の立地が可能となるような用途地域の変更であっても、立地や誘致を目的としない場合は、対象外とする。

※大規模集客施設とは

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券発売所）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

- 2 その他、県が広域調整の必要があると判断するもの
  - ① 火葬場やごみ焼却場等の都市施設の立地については、周辺市町への影響が想定される場合に対象とする。
  - ② ①以外の都市計画の決定や変更については、広域的な影響の有無を多面的に検討のうえ、広域調整の要否を県が判断する。

### 第3 広域調整の対象とする市町

広域調整の対象とする市町（以下（1）において「関係市町」という。）は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。ただし、地理的・社会的条件等により、明らかに都市構造やインフラに影響が及ばない市町については対象外とすることができる。

- 1 当該市町に隣接する市町
  - ① 隣接する市町には、都市計画区域を有しない上島町、伊方町、松野町も

含む。

- ② ただし、隣接する市町であっても、両市町の中心市街地を直接結ぶ幹線道路がない場合や海域で分断される場合など、明らかに互いの都市構造やインフラへの影響がない場合若しくは軽微と判断される場合は対象外とする。
- 2 当該市町と同一都市計画区域内の市町
- 3 その他、県が意見聴取する必要があると認める市町
  - ① 火葬場やごみ焼却場等の都市施設の立地に関しては、少なくとも環境影響評価等において環境影響を受けると認められる市町は対象に加える。
  - ② ①以外の都市計画の決定や変更については、影響の有無を検討のうえ、その都度、県が判断する。

#### 第4 素案の妥当性の判断基準

県は、当該素案が次の条件のすべてを満たす場合は妥当であると判断するものとする。

- 1 都市計画区域マスタープランをはじめ、県が定め、若しくは定めようとする都市計画と適合している。
- 2 広域的な都市構造やインフラに著しい影響を及ぼさない。
- 3 すべての関係市町から「広域的な都市構造やインフラへの影響」に関して反対意見がない。

#### 第5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする場合の手続きは次の手順により行うものとする。（別図「広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー」を参照）

- 1 当該市町は、広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする際、当該都市計画の素案に別表1に掲げる図書を添えて県に提出し、あらかじめ県と下協議するものとする。
- 2 前項の協議は、公聴会の開催等による素案への住民意見の反映の前に行うものとする。
- 3 県は、第1項により当該市町からの下協議があった場合は、関係市町を決定したうえで、当該都市計画の素案に別表1に掲げる図書を添えて関係市町に対して意見の開陳を求める。  
なお、意見照会は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による広域調整会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 4 関係市町は、前項により県からの意見照会があった場合は、当該素案について、県に意見書を提出する。
- 5 県は、前項により提出された関係市町の意見のほか、必要に応じて次項による愛媛県都市計画審議会の意見を踏まえたうえで、判断基準に基づいて、当該素案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 6 県は、当該市町との下協議において、県、当該市町及び関係市町の見解に相違がある場合など、慎重な判断が必要と認められる案件については、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとする。

- 7 当該市町は、当該素案が妥当でないとは回答された場合には、素案の修正等を行い、改めて県との下協議を行うものとする。
- 8 当該市町は、説明会・公聴会の開催及び都市計画案の公告・縦覧に際しては、広く住民の意見を反映させるために、関係市町にも通知するものとする。

## **第6 協議に際しての留意事項**

法第19条第3項に基づく協議においても、慎重な判断が必要と認められる場合は、同条第5項に基づき関係市町の意見を聴いたうえで、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとし、県は、その結果を踏まえて協議了を判断するものとする。

## 別表 1

## 申出書の添付図書

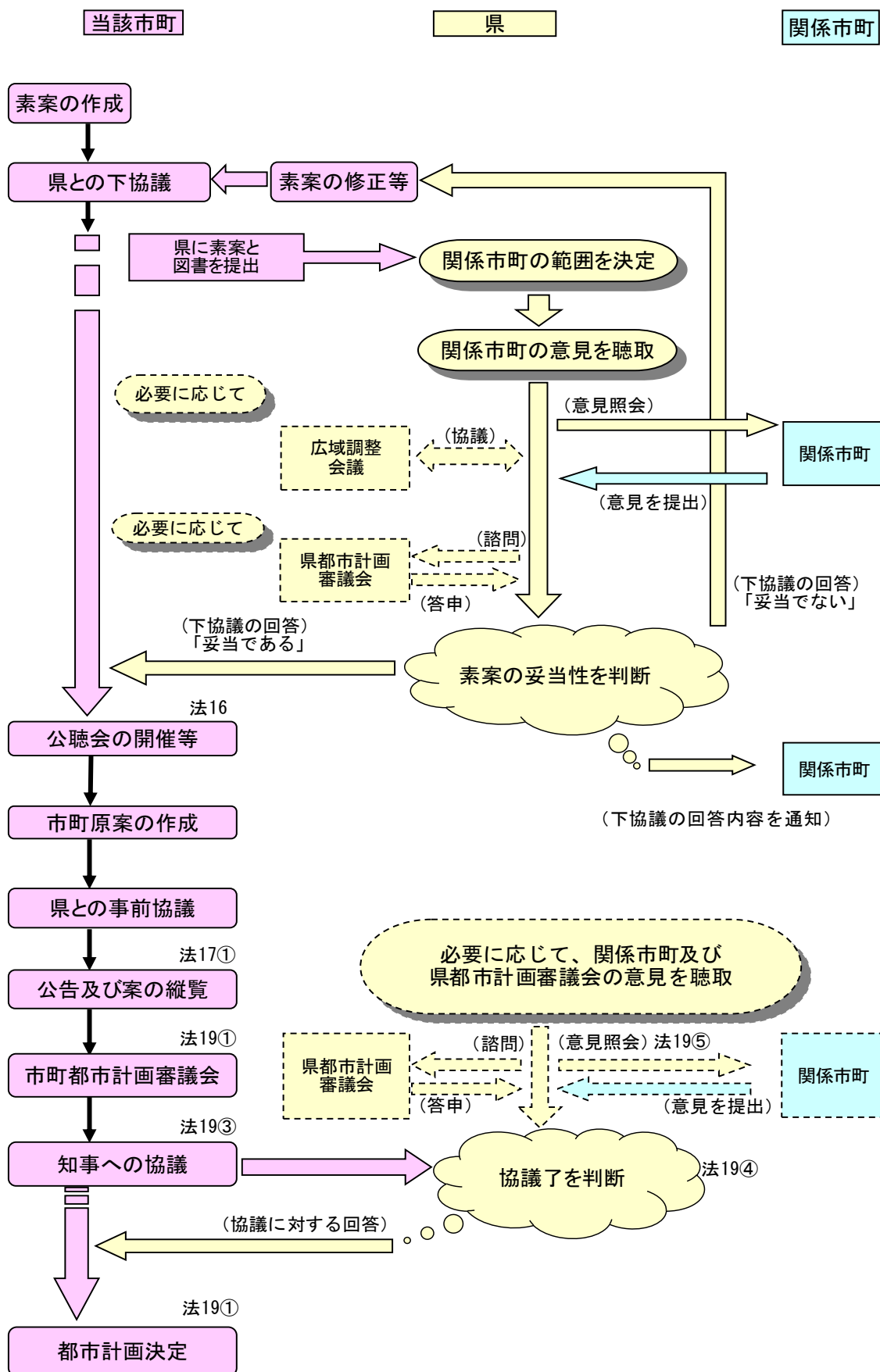
添付図書の種類	内容
都市計画区域マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と都市計画区域マスタープラン等、県が定め、若しくは定めようとする都市計画との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
市町都市計画マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と市町マスタープラン及び市町総合計画等との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
当該市町の「市街化調整区域における地区計画の運用方針」（市街化調整区域における地区計画の決定又は変更に限る。）	愛媛県都市計画運用指針【土地利用編】に基づき、当該市町の「運用方針」を策定（その写しを添付）
周辺環境等への影響評価の実施結果	<p>「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン（平成19年6月1日 国都計第27号）」の第5項(1)の②に示されている「環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率低下、利便の増進」等について評価を実施</p> <p>なお、個別の施設立地が明らかな場合については、同ガイドラインの別表「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」による評価を実施（それぞれの評価結果を添付）</p>
その他	県が必要と認めるもの

別表 2

## 「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」

評価項目	評価方法	評価基準の例
交通渋滞による損失	<p>主要な道路における、渋滞の発生、道路渋滞による時間損失等について評価を行う。</p> <p>地区発生集中交通量等の予測方法については、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」、道路渋滞による時間損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p> <p>なお、この評価の対象とする圏域については、立地場所周辺だけでなく、商圈等を踏まえ適切に設定するものとする。</p>	<p>・混雑度が1.0を超えて、著しく悪化しないこと。</p> <p>・主要な交差点において、著しい交通集中が生じないこと</p> <p>・道路渋滞による時間損失が現状より著しく悪化しないこと</p> <p>・渋滞の解消を図るために公共コストの著しい増加が生じないこと</p> <p>等</p>
交通事故の増加	<p>立地場所周辺における、通学路や特に歩行者の多い生活道路等への自動車交通の流入状況について評価を行う。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失等について評価を行う。</p> <p>交通事故による社会的損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p>	<p>・周辺通学路等歩車分離がない通学路や、特に歩行者が多い街路での安全性の低下がないこと</p> <p>・交通事故による社会的損失が現状を著しく上回らないこと</p> <p>等</p>
自然環境への悪影響	<p>周辺の良好な自然環境に対する悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、類似性のある立地条件等においてこれまで実施された環境影響評価又は条例等により保全する必要性が明らかにされているもの等を対象とする。</p>	<p>・保全すべき良好な自然環境に対して、著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>等</p>
騒音、廃棄物の発生	<p>周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価を行う。</p> <p>この評価については、騒音や廃棄物の発生により周辺住宅地等に著しい被害が見込まれる場合において評価を行う。</p> <p>この評価に当たっては、大規模小売店舗立地法第4条の指針を準用することが可能である。</p>	<p>・周辺に住宅地等がある場合、騒音、廃棄物の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>等</p>
無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	<p>当該開発が行われることに伴い、周辺で誘引されることが見込まれる土地利用の転換に関して、それらに伴い必要となる道路、上下水道等の整備・運営コストについて評価を行う。</p> <p>この評価については、これが当該地域において通常想定される土地利用の場合の整備・運営コストと比較して大きいものであり、内部化されていない場合において評価を行う。</p>	<p>・新たな公共コスト（道路、公園、上下水道、学校、道路除雪等）の著しい増加が生じないこと</p> <p>等</p>
地域固有の価値の破壊	<p>歴史・文化的環境等の地域固有の価値に与える影響について評価を行う。</p> <p>地域固有の価値については、地域において守るべき資源として条例等によって明らかにされているものを対象とする。</p>	<p>・地域固有の価値の保持等に対して著しい影響を及ぼさないこと。</p> <p>・歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと</p> <p>等</p>
地球環境への悪影響	<p>温室効果ガス発生等の地球環境への悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、地球環境問題に対する条例等が定められている場合に限り行うことを原則とする。</p>	<p>・温室効果ガスの発生等が著しく増加しないこと。</p> <p>等</p>

## 広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー





## (2) 立地適正化計画の作成又は変更

### 第1 目的

急激な人口減少や少子高齢化が進行するなか、市町が立地適正化計画を作成又は変更を行おうとする際、一の市町で必要な都市機能すべてを確保することが困難なケースが想定されるほか、隣接市町と調整、連携して立地適正化計画を作成又は変更することにより、持続可能な都市構造の実現や都市経営の改善に寄与するよう、計画の原案作成時において、その妥当性を判断するための広域調整手続きを定めるものである。

### 第2 広域調整の対象とする立地適正化計画

広域調整の対象とする立地適正化計画は、市町が行う次のいずれかに該当するものとする。

- 1 松山広域都市計画区域において、以下の①～⑤のいずれかに該当する場合は広域調整を行うものとする。
  - ①他市町と連携して新たな都市機能増進施設<sup>※1</sup>の整備を予定している場合
  - ②他市町と隣接<sup>※2</sup>して都市機能誘導区域又は居住誘導区域を定める場合
  - ③他市町と連携して居住調整地域を定める場合
  - ④他市町と連携して防災指針を定める必要がある場合
  - ⑤他市町と連携して都市機能誘導区域や居住誘導区域へアクセスする道路整備等を予定している場合

※1 都市機能増進施設とは

子育て支援施設、介護福祉施設、教育・文化施設など

※2 隣接とは

当該誘導区域の存する字が他市町と接していることをいう

- 2 立地適正化計画を作成又は変更する市町（以下、(2)において「当該市町」という。）が広域調整を提案する場合
- 3 その他、県が広域調整の必要があると判断するもの

### 第3 広域調整の対象とする市町

広域調整の対象とする市町（以下(2)において「関係市町」という。）は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。

- 1 当該市町と同一都市計画区域内の市町
- 2 当該市町が広域調整を提案する市町  
提案の対象とする市町は都市計画区域を有しない上島町、伊方町、松野町を含む。
- 3 その他、県が意見聴取する必要があると認める市町

### 第4 原案の妥当性の判断基準

県は、当該原案がについて、次の事項を総合的に検討したうえで、妥当性の判断を行うものとする。

- 1 都市計画区域マスタープランと適合している。
- 2 原則、すべての関係市町から第1 目的に示す観点からの反対意見がない。

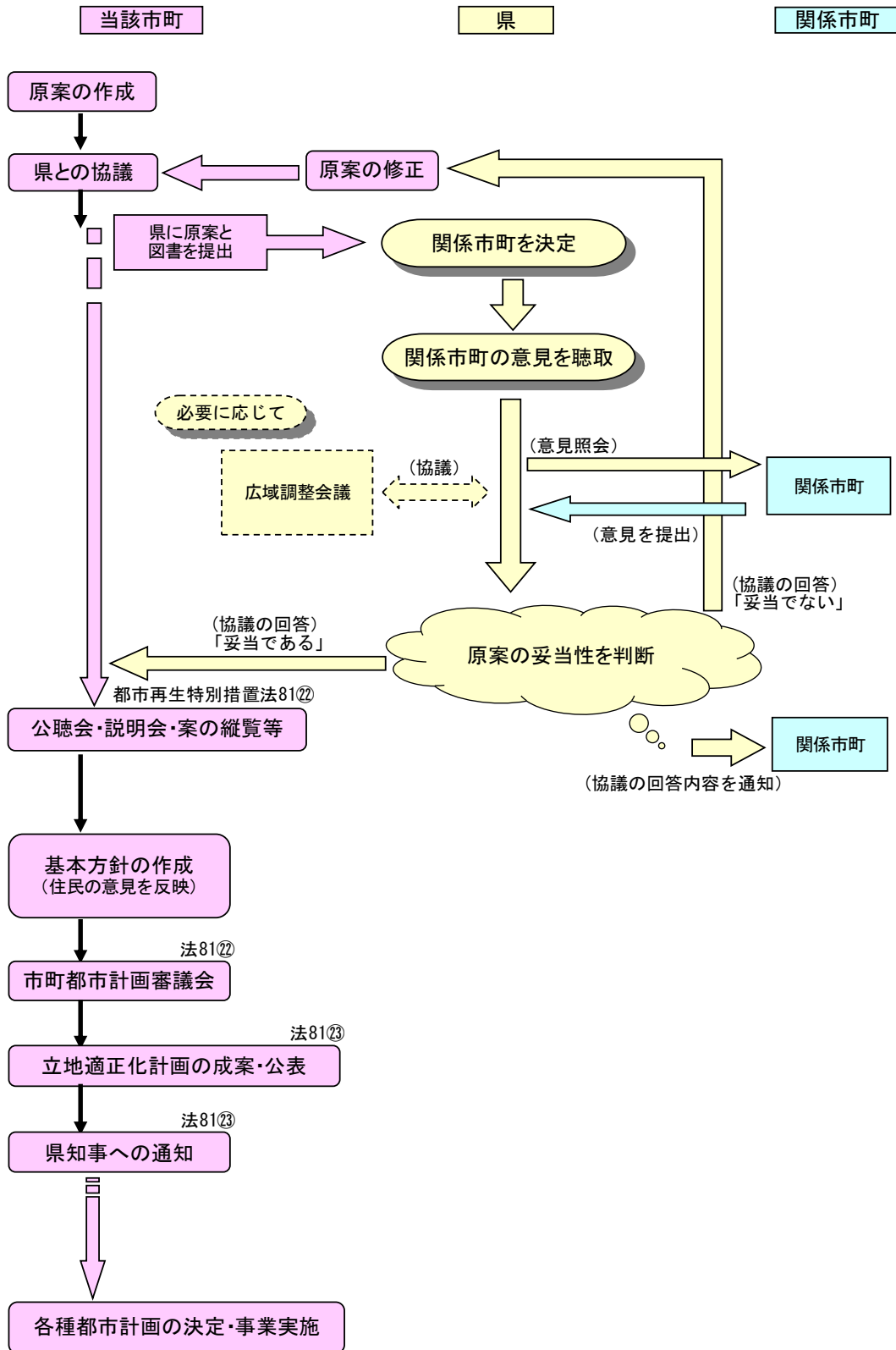
## 第5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる立地適正化計画の作成又は変更を行おうとする場合の手続きは、次の手順により行うものとする。（別図「広域調整対象の立地適正化計画作成又は変更手続きのフロー」を参照）

- 1 当該市町は、広域調整の対象となる立地適正化計画の作成又は変更を行おうとする際、当該計画の原案を県に提出し、あらかじめ県と協議するものとする。なお、計画変更の場合は、原案のほかに、変更の概要および新旧対照表を作成し提出すること。
- 2 前項の協議は、公聴会の開催等による原案への住民意見の反映の前に行うものとする。県は、第1項により当該市町からの協議があった場合は、関係市町を決定したうえで、当該立地適正化計画の原案を、計画を変更しようとする場合は、変更の概要および新旧対照表を添えて関係市町に対して意見の開陳を求める。  
なお、意見照会は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による広域調整会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 3 関係市町は、前項により県からの意見照会があった場合は、当該原案について、県に意見書を提出する。
- 4 県は、前項により提出された関係市町の意見を踏まえたうえで、第4に掲げる判断基準に基づいて、当該原案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 5 当該市町は、第4項により当該原案が妥当でないと回答された場合には、原案の修正等を行い、改めて県との協議を行うものとする。

別図

広域調整対象の立地適正化計画作成又は変更手続きのフロー



## (3) 開発許可制度の基準の作成、廃止又は変更

### 第1 目的

開発許可権限を有する県又は市町（以下（3）において「当該市町」という。）が許可基準や運用の作成、廃止又は変更を行おうとする際、当該基準が一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響する可能性のある場合に、県及び広域調整の対象とする市町（以下（3）において「関係市町」という。）の基準や都市計画区域マスタープラン等との整合性を図る必要があることから、当該基準の妥当性を判断するため、広域調整手続きを定めるものである。

### 第2 広域調整の対象とする事項

広域調整の対象とする事項は、次のいずれかに該当するものとする。

- 1 松山広域都市計画区域内の市町が法第34条各号に規定する開発許可基準や運用（以下「立地基準」という。）の作成、廃止又は変更をする場合  
ただし、第3に規定する関係市町のいずれにも影響が及ばない軽微な変更は除く  
※広域調整の対象とする立地基準の具体的な項目については、別添「愛媛県開発許可制度の手引き（抄）」を参考とすること（一例として添付）
- 2 県、当該市町又は第3に規定する関係市町（松山広域都市計画区域外の市町を含む。）が開発許可基準（立地基準以外の基準を含む。）や運用に関して広域調整を提案する場合
- 3 その他、県が広域調整する必要があると判断するもの

### 第3 広域調整の対象とする市町

関係市町は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。ただし、地理的・社会的条件等により、都市構造やインフラに影響が及ばない市町については対象外とすることができる。

- 1 当該市町に隣接する市町
- 2 当該市町と同一都市計画区域内の市町
- 3 その他、県が意見聴取する必要があると認める市町

### 第4 素案の妥当性の判断基準

県は、当該素案について、次の事項を総合的に検討したうえで、妥当性の判断を行うものとする。

- 1 国が定める開発許可制度運用指針と齟齬をきたさない。
- 2 県が定める開発許可制度の手引きの内容と著しくかけ離れていない。
- 3 市町マスタープラン、都市計画区域マスタープラン及び立地適正化計画の内容に沿っている。
- 4 松山広域都市計画区域においては、県及び松山市の運用と比較して市街化調整区域の市街化を著しく助長する恐れがない。
- 5 関係市町のインフラに著しい影響を及ぼさない。
- 6 原則、すべての関係市町から上記1～5に関して反対意見がない。

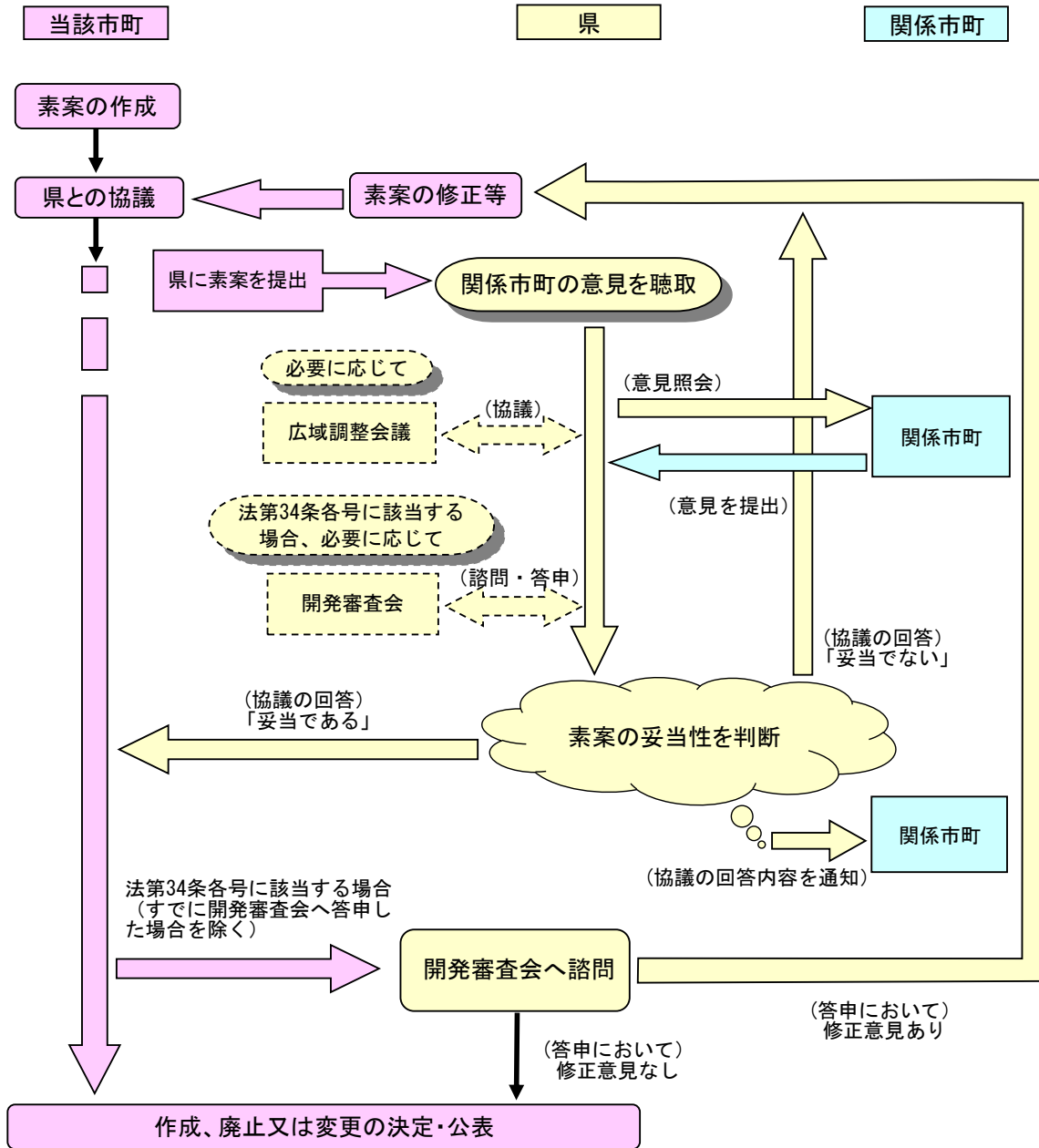
## 第5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる事項に係る手続きは、次の手順により行うものとする。  
(別図「広域調整の対象となる事項に係る手続きのフロー」を参照)

- 1 当該市町は、第2第1項に掲げる立地基準の作成、廃止若しくは変更又は第2第2項に掲げる提案を行おうとする際、当該素案（許可基準を変更しようとする場合は、新旧対照表を添える。）を県に提出し、あらかじめ県と下協議するものとする。
- 2 県は、第1項により当該市町からの下協議があった場合又は県が第2に掲げる事項を行おうとする場合は、関係市町に対して意見を求める。  
なお、意見照会は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による広域調整会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 3 関係市町は、前項により県からの意見照会があった場合は、当該素案について、県に意見書を提出する。
- 4 県は、前項により提出された関係市町の意見のほか、当該素案が法第34条各号に該当するものである場合、必要に応じて次項による愛媛県開発審査会の意見を踏まえたうえで、判断基準に基づいて、当該素案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 5 県は、当該市町との下協議において、県、当該市町及び関係市町の見解に相違がある場合など、慎重な判断が必要と認められる案件については、愛媛県開発審査会に意見を求めることができるものとする。（中核市である松山市を除く）
- 6 県は、当該素案が法第34条各号に該当するものである場合、素案について愛媛県開発審査会に意見を求めるものとする。（中核市である松山市又は前項によりすでに意見を求めた場合を除く）
- 7 当該市町は、第4項により当該素案が妥当でないと回答された場合又は前項により開発審査会に意見を求め修正意見があった場合には、素案の修正等を行い、改めて県との下協議を行うことができる。

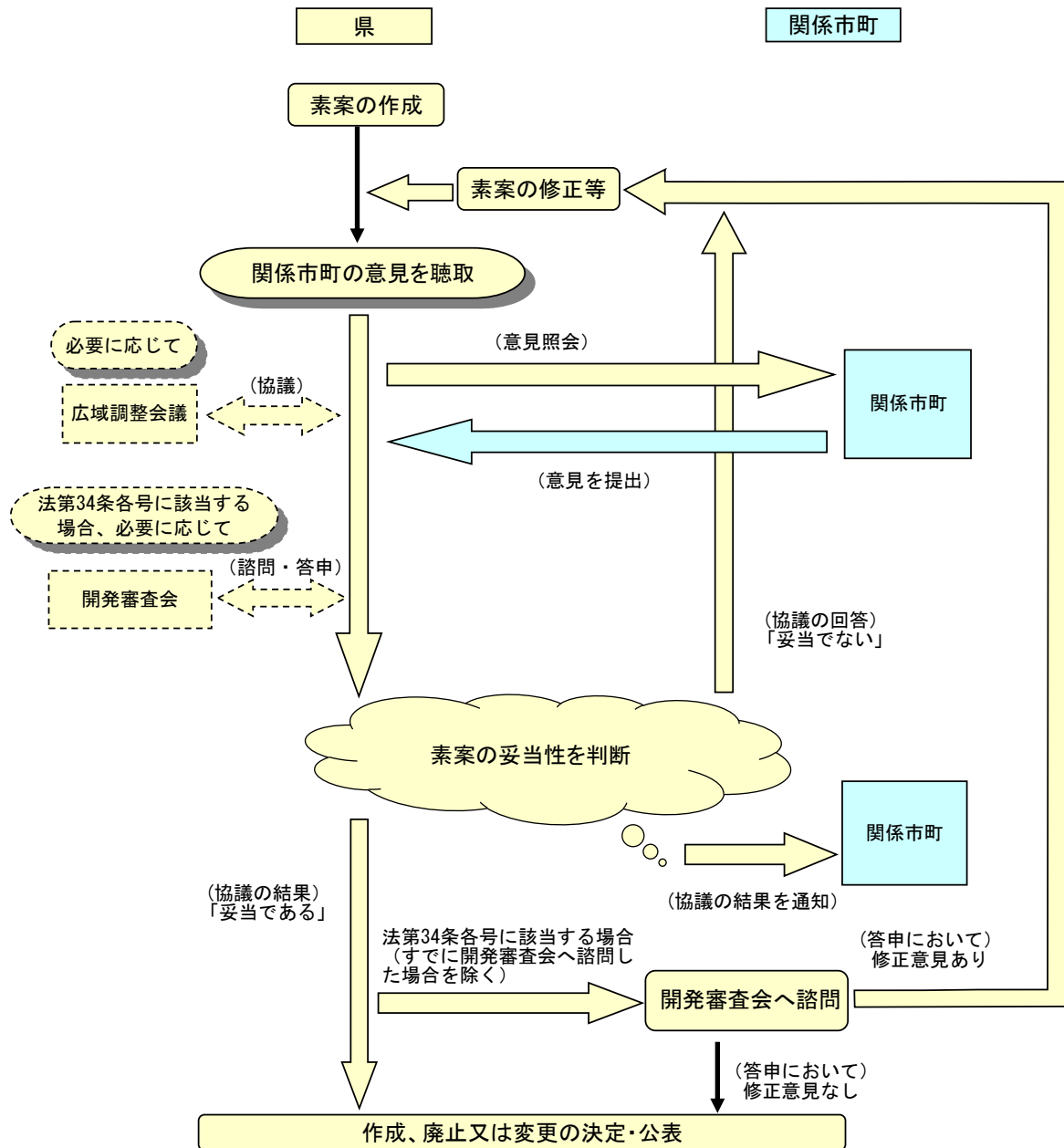
別図 1

広域調整の対象となる事項に係る手続きのフロー(市町の場合)



別図2

広域調整の対象となる事項に係る手続きのフロー(県の場合)



(別添)

## 愛媛県開発許可制度の手引き(抄)

### 第4章 市街化調整区域に係る立地基準(法第34条)

#### 4-1 立地基準

市街化調整区域に係る開発行為(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)については、表4-1に掲げる各号の一に該当しなければならない。

表4-1 法第34条各号立地基準

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1号	主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売・加工・修理等を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築に関する開発行為 (当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象として限定しており、著しく規模の大きいものは認められない。)	学校(高校、大学、専修学校及び各種学校を除く)	・学校等の敷地及び床面積は、開発区域周辺の居住者を対象とした適切な規模であること。
		診療所、助産所、社会福祉施設	・建築物の延床面積は500㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満(ただし、介護保険事業にかかる地域密着型サービス事業所については、延床面積は1,000㎡未満、敷地面積は2,000㎡未満)に限る。 ・診療所等で住居を併用する場合は、住宅部分延床面積が50%未満に限る。
		身のまわり品小売業 飲食料品小売業 給油所、理容業、美容業、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設など	・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。 ・建築物の延床面積は300㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満に限る。 ・併用住宅の場合は、店舗部分延床面積が50%を超える場合に限る。 ・本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表4-2)に示すとおり。



		<p>※改築又は用途変更の際の注意事項</p> <p>「過去に許可不要で適法に建築された店舗、診療所、社会福祉施設」又は「延床面積又は敷地面積の規模基準のない時期に許可を受けた店舗等」のうち現行規模基準を超える土地又は建築物を有するものは、既存の土地又は建築物の規模以下とすること。</p>	
2号	<p>市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な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の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。</p>	<p>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、休憩施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本標準産業分類C-1鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業（探鉱作業、鉱山開発事業等）</li> <li>・原料立地型の事業（石油精製業等は含まない）</li> <li>・観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上直接必要な施設</li> <li>・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</li> <li>・その他の資源には水が含まれており、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当する。</li> </ul>
3号	<p>特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為</p>		<p>（政令未制定のため本号により許可されるものはない。）</p>
4号	<p>農林漁業用のもので表2-2に掲げる以外のものの建築又は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若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設に関する開発行為</p>	<p>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、葉たばこ処理業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該調整区域内における生産物を対象とするもの。</li> <li>・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。</li> <li>・当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等</li> </ul>
5号	<p>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</p>	<p>農林業等活性化基盤施設</p>	

6号	県が国又は(独)中小企業基盤整備機構と一体と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"> <li>・都市計画上の検討が充分なされていないこと。</li> <li>・調整区域において行うことがやむを得ない場合。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からして許されない。(独)中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業は、一般的に該当する。</li> </ul>
7号	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若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設に関する開発行為	市街化調整区域内の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、あるいは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"> <li>・生産活動上の関連(人的、資本的関連を含まない)。</li> <li>・輸送の効率化、輸送コストの低減。</li> </ul>
8号	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	政令第29条の6に規定する火薬庫	
8   2 号	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		開発許可制度運用指針(国策定) I-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若しくは建設に関する開発行為 火薬類の製造所の建築に関する開発行為	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、火薬製造所、水素スタンド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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</li> <li>・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。)で適切な規模のもの</li> </ul>

			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）
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物又は建設に関する開発行為		地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）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等が本号に該当。
11号	概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して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で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの		愛媛県内では、今治市のみ条例あり （許可の権限は今治市）
12号	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開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、条例で区域、目的等を限り定められたもの		愛媛県内では条例未制定
13号	市街化調整区域決定時に自己の居住又は自己の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ものが区域決定時から6ヶ月以内に届出し、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、工場に付随する従業員の休憩施設・福利厚生施設、守衛の詰所	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲又は賃貸の対象となるものは該当しない（アパート、マンション、従業員住宅、貸倉庫、貸事務所、貸店舗、建売住宅、賃貸住宅等）</li> <li>農地については市街化調整区域となる前に農地法による転用許可を受けていること</li> </ul>
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もの あらかじめ開発審査会の議を経たもの	分家に伴う住宅、市街化調整区域内の収用対象事業に係る建築物の移転、社寺仏閣及び納骨堂、既存集落内の自己用住宅、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住宅、指定既存集落内の自己用住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳細は、第4章4-2法第34条第14号の愛媛県運用基準</li> <li>洪水浸水想定区域のうち、（想定最大規模降雨で）想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じること。（令和5年10月1日施行） 様式例39を参照。</li> </ul>

#### 4-2 都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準

- 運用基準第1号 「分家住宅」
- 運用基準第2号 「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」
- 運用基準第3号 「社寺、仏閣及び納骨堂」
- 運用基準第4号 「既存集落内において建築する自己用住宅」
- 運用基準第5号 「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」
- 運用基準第6号 「既存建築物の建替」
- 運用基準第7号 「レクリエーションのための施設を構成する建築物」
- 運用基準第8号 「市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建  
築する住宅等」
- 運用基準第9号 「研究施設」
- 運用基準第10号 「土地区画整理事業完了区域内の建築物」
- 運用基準第11号 「指定既存集落内の自己用住宅等」
- 運用基準第12号 「地域経済牽引事業の用に供する施設」
- 運用基準第13号 「特定流通業務施設」
- 運用基準第14号 「優良な有料老人ホーム等」
- 運用基準第15号 「事業所等の従業員住宅、寮等」
- 運用基準第16号 「介護老人保健施設」
- 運用基準第17号 「社会福祉施設」
- 運用基準第18号 「医療施設関係」
- 運用基準第19号 「学校関係」
- 運用基準第20号 「最低限必要な管理施設」
- 運用基準第21号 「既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大」
- 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」
- 運用基準第23号 「地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅」
- 運用基準第24号 「その他」

※「都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準」の項目のみ記載、本文は省略

## 附則

このガイドラインは、令和7年4月1日から施行する。