

## 都市計画法第34条第11号に係る許可運用基準

- 1 この運用基準は、都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成14年呉市条例第16号。以下「条例」という。）及び都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例施行規則（平成14年呉市規則第17号。以下「規則」という。）の施行に関して必要な事項を定めるものとする。
- 2 条例第2条に規定する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する「農用地区域」
  - (2) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第2項第1号ロ又は同法第5条第2項第1号ロに規定する「農地の区域」
  - (3) 砂防法（明治30年法律29号）第2条に規定する「砂防指定地」。ただし、開発行為等の許可申請者が、当該開発行為等によって生じる広島県砂防指定地管理条例第3条第1項第1号から第6号までに掲げる制限行為について、同条本文の規定による知事の許可を受けた場合は、この限りではない。
  - (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
  - (5) 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（平成12年法律第57号）第8条第1項に規定する「土砂災害特別警戒区域」
  - (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する「特別地域」
  - (7) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項に規定する「保安林」、同法第29条に規定する「保安林予定森林」又は同法第41条第1項に規定する「保安施設地区」
  - (8) 都市計画法第11条第1項各号に規定する「都市施設の区域」ただし、都市計画事業の認可等の告示がされている場合に限る。
  - (9) その他呉市長が必要と認める土地の区域
- 3 条例第3条に規定する各号の用途は、呉市都市計画マスタープラン等上位計画に基づいたものであること。
- 4 条例第3条に規定する建築物の敷地等に関する制限の基準は次のとおりとする。
  - (1) 敷地分割を伴う場合の分割後の1区画の面積は、最も近隣接する市街化区域での開発が行われた場合の1区画面積と同等の規模とする。

区 分	戸建住宅			連続住宅
	基準数値 (㎡)	最小数値 (㎡)	平均数値 (㎡)	数 値 (㎡)
第1種低層住居専用地域	165	130	165	100
第2種低層住居専用地域	130	100	130	70
第1種中高層住居専用地域				
第2種中高層住居専用地域				
第1種住居地域				
第2種住居地域				
準住居地域				
準工業地域	165	130	165	100
工業地域				

(2) 建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）は、10分の6以下であること。ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定に適合する場合はその規定に準ずることとする。

(3) 容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、10分の20以下であること。

(4) 予定建築物の高さが、10メートル以下であること。

5 条例第2条第1号イに規定する区域に関する基準は、次のとおりとする。

(1) 7ヘクタールの範囲の取り方は、次に掲げるいずれかの形状とする。

①半径150メートルの円

②短辺がおおむね100メートル以上の長方形または正方形

③短辺がおおむね100メートル以上の四辺形が連続した形（凸型、凹型、L字型、十字型等）

(2) 連たんするとは、既存建築物の敷地相互間の水平距離が50メートル以内であること。

(3) 建築物の数の算定は、現に存する建築物（付属施設を除く。）の棟数を対象とすること。ただし、共同住宅等のように一団の土地内に複数棟ある場合は、その棟数を建物数として数えることができる。

(4) 建築物が50以上連たんしているいずれかの敷地と開発予定地の最も近接した部分との水平距離が50メートル以内であること。

（平成15年5月1日から施行）

（平成19年11月30日改正）

（平成25年10月15日改正）

## (参考)

第3条第1項第2号 建築基準法別表第2(い)項第2号に掲げる建築物(地階を除く階数が三以下のものに限る。)とは、兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く)とする。

- (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を営む、第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)

第3条第1項第3号 建築基準法別表第2(は)項第5号に掲げる建築物(地階を除く階数が三以下のものに限る。)とは、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令第130条の5の3で定める範囲のもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)。

政令第130条の5の3で定める範囲

- (1) 政令第1号 建築基準法施行令第130条の5の2第2号から第5号までに掲げるもの
  - 【建築基準法施行令第130条の5の2第2号】  
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - 【建築基準法施行令第130条の5の2第3号】  
洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家電電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以

下のものに限る)

**【建築基準法施行令第130条の5の2第4号】**

自家販売のために食品製造業を営むパン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋店  
その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの  
(原動機を使用する場合にあっては，その出力の合計が0.75kw以  
下のものに限る)

**【建築基準法施行令第130条の5の2第5号】**

学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設

- (2) 政令第2号 物品販売業を営む店舗（日用品以外の趣味用品や専門  
品を扱う店，スポーツ用品等の物品販売業を営む店舗）もっぱら性的好  
奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く）又は飲食店（食  
堂以外の居酒屋等の飲食店も可能）
- (3) 政令第3号 居住者に対する金融サービス等に資する銀行の支店，損  
害保険代理店，宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービ  
ス業を営む店舗