

# 都市計画法第34条等に係る許可運用基準

平成15年 5月 1日施行  
平成19年11月30日改正  
平成25年10月15日改正  
平成28年12月 1日改正  
令和 4年 4月 1日改正

呉市都市部都市計画課

## 都市計画法第34条第1号（公共公益施設）に係る許可運用基準

この運用基準は、都市計画法第34条第1号に規定する主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物の用に供する目的で行う開発について定める。

### 1 申請地について

申請地は、次に掲げる要件すべてに該当すること。

- (1) 次に掲げるいずれかの市街化調整区域の既存集落内にあること。
  - ア 町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落
  - イ 主要道路の沿線に発達した集落
  - ウ その他地形・地勢・地物などからみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教・交通・利便・コミュニティー・医療等の施設利用の一体性などからみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落
- (2) 申請地を含め7ヘクタールの範囲内において敷地相互間の距離が50メートル以内に位置する建築物が50以上連たんする区域であること。
- (3) 申請地が市街化区域に近隣接している場合は、それぞれの施設に関する必要な対象利用者戸数の過半が市街化調整区域内にあること。
- (4) 申請地の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。
- (5) 申請地は、申請者の所有地であること。ただし、当該土地所有者との間で長期賃貸借契約が締結されるなど、相当の期間借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

### 2 公共公益施設（建築物用途）に該当する施設について

#### (1) 学校施設関係

次に掲げる要件すべてに該当すること。

- ア 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、市立小学校又は市立中学校（通学範囲等が市立と同等と認められる国立、県立又は私立の小学校及び中学校を含む。）の用に供する施設である建築物であること。
- イ 施設規模等は、文教施策の観点から支障がなく、関係部局等と調整が図られたものであること。

#### (2) 社会福祉施設関係

次に掲げる要件すべてに該当すること。

- ア 次に掲げるいずれかの施設であること。
  - (ア) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条第1項に規定する保育所の用に供する施設
  - (イ) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定

こども園の用に供する施設

(ウ) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち、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する生活関連施設（通所系施設又は入所系施設）

イ 施設規模等は、福祉施策、保育施策の観点から支障がなく、かつ、その設置及び運営が法令等に定める基準に適合し、関係部局等と調整が図られたものであること。

### (3) 医療施設関係

次に掲げる要件すべてに該当すること。

ア 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物であること。

イ 施設規模等は、医療施策の観点から支障がなく、かつ、その設置及び運営が法令等に定める基準に適合し、関係部局等と調整が図られたものであること。

## 3 申請建築物について

(1) 申請建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

(2) 公共公益施設に管理人住宅を併設する場合は、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし、法第34条第1号で処理できるものとする。

ア 住宅部分の面積が公共公益施設の面積以下であり、かつ、その住宅の延べ床面積が150平方メートル以下であること。

イ 公共公益施設が管理人住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

## 4 申請者等について

(1) 公共公益施設の運営は、申請者が行うこと。

(2) 申請者は、公共公益施設の設置、開設又は開業にあたって、必要な資格、認可又は許可等（以下「資格等」という。）を有することが必要な場合は、その資格等を取得しているか、取得する見込みのあること。

(平成19年11月30日から施行)

(平成28年12月1日改正)

## 都市計画法第34条第1号（店舗等）に係る許可運用基準

この運用基準は、都市計画法第34条第1号に規定する当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種等に係る建築物の用に供する目的で行う開発について定める。

### 1 該当業種について

本号に該当する業種等とは、一般的に次の（１）～（３）に掲げるものである。（別紙「対象業種一覧表」を参照し、本号に該当するかどうか、実態に即し判断すること。）

- （１）「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務」とは、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業が該当する。
- （２）「その他これらに類する」とは、理容業、美容業、はり・あん摩業が該当する。
- （３）「当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域で通常存在すると認められる建築物」についても本号に該当する。例えば、ガソリンスタンド、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がある。

### 2 申請地について

- （１）申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。

ただし、市街化区域に近隣接している場合は、申請地を中心として概ね半径500メートルの円において、対象顧客数が相当数あることを有するとともに、必要な対象顧客数の過半が市街化調整区域にあることを要する。

なお、この場合区域内に学校、病院、工場等がある場合は申請店舗等を利用する度合いが高いと認められるものについては、その度合いに応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

- （２）申請地の規模については、次によるものとする。

ア 申請敷地面積は、原則として500平方メートルまでとする。ただし、既存集落の規模、営業形態、業種等を勘案して、これによることが不適當であると認められる場合には、この限りでない。

イ 上記1－（３）に規定する施設の規模要件は、個別に審査するものとする。

(3) 申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合には、この限りでない。

### 3 申請建築物について

(1) 申請建築物の規模については、次によるものとする。

ア 申請建築物の延床面積は、原則として500平方メートルまでとする。  
この場合、延床面積は店舗部分及び倉庫等の面積を含めて取り扱うものである。

イ 上記1-(3)に規定する施設の規模要件は、この限りでない。

(2) 店舗等に住宅を併設する場合、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし法34条1号で処理できるものとする。

ア 管理人住宅が、店舗等の面積以下であり、かつその住宅の面積が150平方メートル以下であること。

イ 店舗等が管理人住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

### 4 申請者等について

店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際して、法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

### 5 申請添付資料について

審査にあたっては、次に示す図書の提出を求め、主たるサービス対象顧客数を主眼とし、適正な規模、位置であることを判定することとする。

(1) 申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明書

(2) 周辺建築物用途別現況図・・・S:1/2,500 又は 1/1,000

(主たるサービス区域を確認するため半径500メートルの区域及び市街化区域界を明示すること。)

(3) 配置図・・・S:1/100～1/200

(4) 各階平面図・・・S:1/50～1/100

(5) 販売、加工、修理等の業務内容

(平成15年5月1日から施行)

(平成28年12月1日改正)

## 都市計画法第34条第2号に係る許可運用基準

### 1 鉱物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

市街化調整区域内に存する，鉱物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とは次のものとする。

鉱物の採掘，選鉱その他の品位の向上処理及び，これと通常密接不可分な加工ならびに地質調査，物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの，すなわち，日本標準産業分類D-鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業，生コンクリート製造業，粘土瓦製造業，砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は，第一種特定工作物。

なお，鉄鋼業，非鉄金属製造業，コークス製造業及び石油精製等は該当しない。

### 2 観光資源の有効な利用上必要な建築物

(1) 利用対象となる観光資源は，市街化調整区域内に存するもので，名勝，史跡，温泉等の多数の人が集中する等，観光価値を有するものとして，あらかじめ市長が指定したものとする。

なお，文化財，自然的景観等保全保存すべき資源等にあつては，開発によってその価値を減失又は減少させるおそれがある場合には，有効な利用とはならない。

(2) 申請建築物は次のいずれにも該当するものであること。なお，観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築物は該当しない。

ア 市街化調整区域でなければ，観光資源の有効な利用ができないもの。

イ 当該観光資源の有効な利用上及び地域の土地利用計画上適切な位置にあること。

ウ 当該観光資源の鑑賞のための展望台，その他利用上必要な施設（宿泊，休憩，その他これらに類する施設を含む。）又は観光価値を維持するために必要な施設であり，適切な規模，構造であること。

エ 周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

オ 規模，構造，設備，内容等に照らし，用途の変更が容易なものでないこと。

(3) 申請内容が自然公園法等のその他の関連法令に適合するものであること。

### 3 その他の資源

市街化調整区域内に存する，その他の資源には水が含まれるので，取水，導水，利水又は浄化のために必要な施設は本号に該当するものとする。

なお，当該水を原料，冷却水等として利用する工場等は，原則として本号に該当しないが，当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは本号に該当する。

#### 市街化調整区域の観光地一覧表

| 観光地の名称       | 所在地      | 備考            |
|--------------|----------|---------------|
| 狩留賀浜         | 呉市狩留賀町   | 海水浴場          |
| 二河峡          | 呉市二河町    | 自然探勝地         |
| 休山（音戸の瀬戸を含む） | 呉市休山     | スカイライン,登山,景勝地 |
| 二級峡公園        | 呉市広町，郷原町 | 景勝地，ハイキングコース  |

（平成15年5月1日から施行）

## 都市計画法第34条第4号に係る許可運用基準

- 1 都市計画法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとは、都市計画法施行令第20条第1号から第4号の施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90平方メートルを超える建築物とする。
- 2 農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類 A－農業、B－林業、狩猟業、C－漁業、水産養殖業の範囲とする。
- 3 農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物又は第一種特定工作物とは、当該市街化調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するものとする。

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、動植物油脂製造業、精穀、製粉業、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（農林水産物の貯蔵用）等。

（平成15年5月1日から施行）

## 都市計画法第34条第7号に係る許可運用基準

### 1 密接な関連について

本号でいう密接な関連を有するものとは、人的及び資本的な関連でなく、生産活動において関連性を有する次のものとする。

既存の工場等に自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存し、あるいは自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する場合等、具体的な事業活動に着目し、生産、組立及び出荷等の各工程に関して既存の工場と不可分一体である関係にある場合

### 2 事業活動の効率化について

事業活動の効率化とは既存の事業の質的改善、事業の量的拡大等の効率化をいうものとする。

### 3 「密接な関連」について、将来にわたって担保等が得られること。

### 4 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設に関する例外について

市街化区域の郷原工業団地、桑畑工業団地及び苗代工業団地内において現に工業の用に供されている工場施設については、それらと密接な関連を有する事業の用に供する施設等（以下「関連施設」という。）の用地を当該工業団地内に求めることが困難であって、これらの事業活動の効率化を図るため当該工業団地周辺の市街化調整区域に関連施設を建築等することが必要かつやむを得ないものと認められる場合に限り、本号を適用しても差し支えないものとする。

（平成15年5月1日から施行）

（平成19年11月30日改正）

（平成28年12月1日改正）

## 都市計画法第34条第9号に係る許可運用基準

この運用基準は、休憩所及び給油所等の設置について定める。

### 休憩所の運用基準

#### 1 休憩所の定義について

休憩所とは、主として自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）を対象とした休憩及び食事等のための施設である。この休憩所施設には、前記の目的の範囲内で設けられる、いわゆるドライブイン、レストラン等の飲食物を提供する施設（以下「ドライブイン等」という。）又は、いわゆるコンビニエンスストア等の食料品及び雑貨等を小売販売する施設で、利用者の休憩の用に供する施設を備えたもの（以下「コンビニエンスストア等」という。）が該当する。なお、モーテル等の宿泊施設及び個室喫茶等（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の規制対象となる施設）は除く。

#### 2 対象道路について

サービスの対象となる道路は、次に掲げるものとする。

- (1) 一般国道
- (2) 主要地方道（道路法（昭和27年法律第180号）第56条の規定に基づいて指定された県道）
- (3) 一般県道（コンビニエンスストア等については、幅員12メートル以上のものに限る。）
- (4) 市道（ドライブイン等については幅員6.5メートル以上、コンビニエンスストア等については幅員12メートル以上のものに限る。）

#### 3 規模等について

- (1) 敷地面積は、沿道サービス施設として適切な規模であること。
- (2) 申請地は、原則として直接道路に接面し、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できる土地であること。
- (3) 施設計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
- (4) 運転者等が駐車して休憩できる駐車場が十分確保されていること。
- (5) 管理用住宅を併設する場合、規模は必要最小限であることを要し、店舗の延面積と同程度以下かつ延面積が150平方メートル以下のものであること。
- (6) 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。
- (7) コンビニエンスストア等にあつては、次のいずれにも該当するものであること。

こと。

ア 店舗の延面積は、200平方メートル以下であること。

イ 休憩場所として、10平方メートル以上の床面積（トイレ部分の床面積は含まないものとする。）が確保され、テーブル、イス等が設置されていること。

ウ 運転者等が利用できるトイレが設置されていること。

エ 運転者等から見やすい位置に、利用できるトイレ及び休憩場所が設置されている旨記載されている看板等が、設置されていること。

## 給油所等の運用基準

### 1 給油所等の定義について

給油所等とは、道路の円滑な交通を確保するための施設である。この施設には、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドが該当する。

### 2 対象道路について

サービスの対象となる道路は、次に掲げるものとする。

- (1) 一般国道
- (2) 県道
- (3) 市道（幅員6.5メートル以上のものに限る。）

### 3 規模等について

- (1) 申請地は、原則として直接道路に接面し、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できる土地であること。
- (2) 施設計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
- (3) 附属する事務所、洗車場及び簡易な自動車整備のための作業場の規模は必要最小限の規模であること。
- (4) 管理用住宅を併設する場合、規模は必要最小限であることを要し、延面積が150平方メートル以下のものであること。
- (5) 揮発油等の品質の確保等に関する法律の規定に基づく、経済産業省の登録を受けられるものであること。また他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可を受けられるものであること。
- (6) 消防法の改正により、ガソリンスタンドに併設することが可能になった店舗等の立地・規模等については、個別協議の対象とする。

（平成15年5月1日から施行）

（平成19年11月30日改正）

## 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29条の9第7号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6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) 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」
  - (4) 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」
  - (5) 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。
  - (6) その他市長が必要と認める土地の区域
- 3 条例第2条で規定する政令第29条の9各号に掲げる区域から除く区域は、次に掲げる土地の区域とする。
  - (1) 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域
    - ア その指定が解除されることが決定されている区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域
    - イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域
  - (2) 政令第29条の9第4号に掲げる区域（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（平成12年法律第57号、以下「土砂災害防止法」という。）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域
    - ア 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき呉市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
    - イ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策（砂防堰堤）が実施された土地の区域
    - ウ ア又はイと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

(3) 政令第29条の9第6号に掲げる区域（洪水，雨水出水又は高潮が発生した場合の想定浸水深3.0m以上となる区域とする。）のうち，次のいずれかに掲げる土地の区域

ア 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき呉市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

イ 開発許可等（開発許可又は法第43条第1項の許可をいう。）に際し法第41条第1項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策を実施することで建築物の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けた場合の建築物の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地となる土地の区域

ウ ア又はイと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

#### 4 法文で規定されている隣近接の考え方について

市街化区域内に隣接し，又は近接し，かつ，自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域とは，市街化区域との境界から1キロメートル以内で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施行規則（平成15年規則第17号）（以下「規則」という。）で定める指定区域図（以下「指定区域図」という。）による指定区域（以下「指定区域」という。）とする。

#### 5 条例第2条第1号（一般区域）について

##### (1) 指定区域内であることの判定について

次のア及びイにより判定し，開発区域が指定区域内であることが確認できれば，(2)から(4)の判定は不要とする。

ア 指定区域図により確認すること。

イ 敷地の一部が指定区域を超える場合は，指定区域内にある敷地の部分に限り区域内と認める。ただし，指定区域内にある敷地と同一筆で残地が僅かな場合にあっては残地を含め区域内として認める。なお，残置のみで建物が建設できないこと。

##### (2) 7ヘクタールの範囲内において敷地相互間の隣接間隔が50メートル以内に位置する建築物が50以上連たんする区域（以下「7ヘクタールの範囲内」という。）の判定について

7ヘクタールの範囲内とは，次の各号のいずれかに該当する形状とし，これらの範囲内に建築物50以上と開発予定地の全部が含まれること。

ア 半径149.3メートルの円形

イ 正方形又は短辺100メートル以上の長方形で面積が7ヘクタールの範囲内

ウ 複数の短辺100メートル以上の正方形若しくは長方形を，その一辺の全部又は一部（100メートル以上）が接する状態で組合せた形（凹型，凸型，L字型，十字型等を含む。）のもので面積が7ヘクタールの

## 範囲内

エ ア～ウにより難い場合は、ア～ウを基本とした任意の7ヘクタールの範囲内とする。

### (3) 敷地相互間の隣接間隔の判定について

ア 水平距離で最も近接した部分が50メートル以内であること。

イ 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。(2500分の1の地形図上で検証する。)

### (4) 建築物が50以上連たんしていることの判定について

ア 建築数の確認方法は2500分の1の地形図及び住宅地図によって行うこと。必要に応じて現地調査を行う。

イ 建物の全部又は一部が指定区域内にある場合に限り建物数に数えることができる。

ウ 建築物は、敷地単位で数えるものとし、附属建築物及び仮設建築物を除くものとする。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。

エ 道路、河川、がけ等(以下「道路等」という。)によって分断されている場合の取り扱いについては、それぞれの建物敷地相互間の隣接間隔が道路等を挟んで最も近接した部分の水平距離において50メートル以内であり、通行可能な橋、通路、階段等によって結ばれ往来可能な場合は連たんしているものとして取扱うことができる。

### (5) 道路又は農道等

ア 「・・・道路又は農道等に接する区域」とは、現在4メートル以上の道路又は農道等(建築・開発予定地の前面から市街化区域の境界までの区間において4メートル以上の幅員を有すること。以下同じ。)に接しているか、又は開発行為の工事に併せて道路を拡幅若しくは新設し、4メートル以上の道路又は農道等に接することとなる区域を含む。なお、「接する」とは直接車両が出入り可能な状態をいう。ただし、条例第3条第1号及び第2号に該当する用途で建築する敷地については、直接の出入りだけとし車両の出入りは問わないものとする(以下接道要件に係る規定に同じ。)。ただし、道路の拡幅・新設は開発行為に関する工事が完了するまでに完了するものとし、開発予定地前面の道路が4メートル未満の場合で、道路拡幅若しくは新設する場合にあっては、開発区域は開発予定地に前面道路部分を含めた区域として開発許可を得ること。

イ 農道等に接する場合は建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条第2項第1号の規定による認定又は同条第2項第2号の規定による許可の見込みがあること。

ウ 道路と敷地の間に里道・河川等がある場合は、原則として里道・河川等の部分に開発道路を築造することにより道路に接する計画とすること。ただし、里道・河川等管理者及び建築指導課等と協議した上で、建築基準法第43条第2項第1号又は同条第2項各号の規定により接道を認める場合は、その接道方法によって道路と接するものと見なすことが

できる。

エ 一般区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

建築基準法（昭和25年法律第201号）及び広島県建築基準法施行条例等に準じること。なお、開発行為を伴う場合にあっては、都市計画法開発許可関係法令（以下「開発関係法令」という。）及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

6 条例第2条第2号ア（にじみ出し区域）及び条例第2条第2号イ（沿道区域）について（5で規定する条例2条第1号（一般区域）の審査基準に適合した上で、以下の項目を適用すること。）

（1）建築物の用途

環境の保全上支障がないと認められる用途同士の合築は認める。その場合、それぞれが支障がないと認められる用途の範囲内であること。

（2）道路予定地

開発区域内に前面道路拡幅計画（予定）部分がかかる場合は、道路拡幅計画（予定）地内に建物を配置しないなど道路拡幅の事業に支障がない計画とすること。

（3）にじみ出し区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

建築基準法（昭和25年法律第201号）及び広島県建築基準法施行条例等に準じること。なお、開発行為を伴う場合にあっては、開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

（4）沿道区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

建築基準法（昭和25年法律第201号）及び広島県建築基準法施行条例等に準じること。なお、開発行為を伴う場合にあっては、開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

7 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。

8 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。

## 9 申請添付資料について

法第34条第11号の規定による開発許可又は政令第36条第1項第3号の規定による建築許可申請をする場合には次に掲げる資料を申請書に添付すること。

(1) 一般区域 2500分の1の地形図に規則で定める区域（赤色）の線を入れたもの及び連たん50以上の建築物を着色（黄色）し建物番号を記入すること。

申請地を着色（青色）すること。

申請地に接する4メートル以上の道路（開発・建築予定地から市街化区域との境界までの区間）を着色（茶色）すると共に市街化区域と境界、折れ曲がり地点の前後、その他適当な地点における道路幅員を記入する。

7ヘクタール以内で規則で定める範囲内の連たん区域形状を線（青色）で囲む。建築物が50以上連たんする敷地相互間の隣接間隔のうち、それぞれ最も近接した部分を結ぶ線分と距離を記入する。（審査時にはその線分の長さを計測する。）

ただし、5（1）により、開発区域が指定区域内であることが確認できれば、2500分の1の地形図に規則で定める区域（赤色）を入れたものに申請地を着色（青色）し、申請地に接する4メートル以上の道路（開発・建築予定地から市街化区域との境界までの区間）を着色（茶色）すると共に市街化区域との境界、折れ曲がり地点の前後、その他適当な地点における道路幅員を記入した資料に代えることができる。

(2) にじみ出し区域 (1) に加え市街化区域との境界から100メートルの線(緑色)を入れる。

(3) 沿道区域 (1) に加え幹線道路の道路幅員を記入するとともに道路を着色(茶色)し、道路境界から50メートルの線(橙色)を入れる。

(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)

(令和4年4月1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

## 都市計画法第34条第13号に係る許可運用基準

- 1 本号に該当するものは、次の各要件のすべてに該当しなければならない。
  - (1) 自己の居住若しくは自己の業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設を目的とするもの。
  - (2) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際に土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利を有していた者で、土地登記簿若しくは公正証書等により権利の取得が証明できるもの。

なお、農地法第5条の規定による許可が必要な場合は、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。
  - (3) 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に届出がなされているもの。
  - (4) 開発行為が、当該土地が当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に完了するもの。
- 2 本号で届出をした者の地位は相続人、その他の一般承継人に限り承継し得るものとする。

(平成15年5月1日から施行)

(平成19年11月30日改正)

## 都市計画法第42条第1項ただし書に係る許可運用基準

この運用基準は、都市計画法（以下「法」という。）第42条第1項で規定する当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可することができる予定建築物等以外の建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について定める。

- 1 市街化調整区域内については、次のいずれかに該当する場合に許可できるものとする。
  - (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) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
  - (3) 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第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，かつ，当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は，許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
  
- 2 前号以外の区域については、次のいずれかに該当する場合に許可できるものとする。
  - (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) 許可申請に係る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，かつ，当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は，許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

（平成28年12月1日から施行）