

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	165	130	165	100
準工業地域				
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