

呉市開発審査会提案基準集

平成12年11月	策 定
平成13年 5月	一部改訂
平成15年 2月	一部改訂
平成17年 4月	一部改訂
平成17年 6月	一部改訂
平成18年 4月	一部改訂
平成18年 5月	一部改訂
平成19年 2月	一部改訂
平成19年11月	一部改訂
平成20年 1月	一部改訂
平成21年 2月	一部改訂
平成24年 2月	一部改訂
令和 2年 10月	一部改訂
令和 3年 12月	一部改訂
令和 5年 7月	一部改訂

呉市都市部都市計画課

目 次

< 総 則 >

呉市開発審査会提案基準通則	1
---------------	---

< 各 則 >

(提案基準第1号) 世帯分離の住宅に係る開発又は建築に関する基準	3
----------------------------------	---

(提案基準第2号) 公共移転に係る開発又は建築等に関する基準	4
--------------------------------	---

(提案基準第3号) 宗教施設に係る開発又は建築に関する基準	6
-------------------------------	---

(提案基準第4号) 事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準	7
------------------------------------	---

(提案基準第5号) 既存集落内の自己用住宅に係る開発又は建築に関する基準	9
--------------------------------------	---

(提案基準第6号) 準公益施設に係る開発又は建築に関する基準	10
--------------------------------	----

(提案基準第7号) 既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に	11
--------------------------------------	----

関する基準

(提案基準第8号) レクリエーション施設又は墓園に係る開発又は建築に関する基準	12
---	----

(提案基準第9号) 既存宅地に係る開発又は建築に関する基準	13
-------------------------------	----

(提案基準第10号) 中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準	14
------------------------------------	----

(提案基準第11号) 適法に使用された建築物のやむを得ない事情による	15
------------------------------------	----

第三者への所有権移転に関する基準

(提案基準第12号) 大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準	16
-----------------------------------	----

(提案基準第13号) 既存の住宅団地における自己用住宅の建築に関する基準	21
--------------------------------------	----

(提案基準第14号) 地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る開発又は建築	22
---	----

等に関する基準

(提案基準第15号) 有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準	23
-----------------------------------	----

(提案基準第16号) 既存の土地利用を適正に行うために最低限必要となる	24
-------------------------------------	----

管理施設の建築に関する基準

(提案基準第17号) 産業の振興を図る必要がある地域における工場等に	25
------------------------------------	----

係る開発又は建築に関する基準

呉市開発審査会提案基準通則

(制定)

第1 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定の運用についての基準として、呉市開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）を定めることとする。

(目的)

第2 提案基準は、市街化調整区域内における開発行為（以下「開発」という。）又は建築行為等（用途の変更及び建設行為を含む。以下「建築等」という。）の内容が、法の趣旨を逸脱しない範囲で社会的妥当性を有し、かつ、類型的に確認できるものを対象として定め、もって許可事務の処理の効率化及び迅速化を図ろうとするものである。

(取扱い)

第3 提案基準は、原則として許可し得る基準として取り扱うものとする。

(事後報告)

第4 提案基準に該当し、かつ、申請に係る土地の面積が1,000平方メートル未満の開発又は建築等については、呉市開発審査会（以下「審査会」という。）の議を経たものとして許可できるものとする。ただし、当該許可処分の後、審査会に報告しなければならないものとする。

(許可条件)

第5 提案基準において開発又は建築等の完了予定期日に関し定めのある場合は、当該定めによる期日までに完了しなければならない旨の許可条件を附すものとする。

(施行期日)

第6 提案基準は、別に定める場合を除き、制定又は改正について審査会の議を経た日の翌日から施行するものとする。

(改廃に伴う経過措置)

第7 提案基準の改正又は廃止が行われた際、既に受理している申請については、なお従

前の例により取り扱うものとする。ただし、基準緩和のための改正については、この限りでない。

(平成12年11月23日から施行)

(平成19年11月30日から改正施行)

(提案基準第1号)

世帯分離の住宅に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、線引き前から市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯が分離する際、通常必要とする住宅の確保のための開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 世帯分離する前の世帯（以下「分離前世帯」という。）に属する者が線引き前から所有している土地であること。
 - (2) 分離前世帯が現に存する地域内又は近隣の既存集落若しくはその周辺の地域内に所在する土地であること。
 - (3) 申請者の勤務地と合理的な位置関係にあること。
- 2 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 申請地を所有する分離前世帯と同居の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。）であること。ただし、親と子にあっては、同居を要しないものとする。
 - (2) 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。
- 3 分離前世帯の住居は、市街化調整区域内又は市街化調整区域から直線で500メートルの範囲内に位置し、かつ、線引き前から所在するものであること。
- 4 新規の住宅の確保の必要性について合理的理由が存すること。
- 5 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用住宅としてふさわしいものであること。
- 6 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(提案基準第2号)

公共移転に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、公共目的のため建築物又は工作物の移転（除却を含む。以下この提案基準において同じ。）が行われる場合において、当該移転に係る代替建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）のための開発又は建築等を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 開発又は建築等の原因となる移転は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 収用対象事業の施行に伴う移転
 - (2) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - (3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
 - (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9条第3項の勧告に基づく移転
 - (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第3項の命令に基づく移転
 - (6) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、(1)～(5)と同等と認められるもの
- 2 当該申請は、移転の日から起算して1年を経過した日以前に受理されたものであること。
- 3 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 従前の敷地とほぼ同程度の規模であり、当該地域の土地利用に照らして適切な位置であること。
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域内の土地でないこと。
 - (3) 移転の対象となる建築物が市街化調整区域以外の区域に所在する場合にあっては、申請者において線引き前から所有している土地又は起業者等からあっせんを受けた土地であること。

- 4 申請者は、当該移転をする建築物の所有者であること。
- 5 申請に係る建築物は、従前のものとはほぼ同一の用途・規模・構造であり、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。
- 6 移転跡地（残地を含む。）の利用目的が当該移転の趣旨に適合し、かつ、都市計画上支障のないものに転用されるものであること。
- 7 開発又は建築等の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成17年6月1日から改正施行)

(提案基準第3号)

宗教施設に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設（社寺仏閣及び納骨堂をいう。）に係る開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請者は、宗教法人であること。
- 2 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 既存集落などにおける地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物
 - (2) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布などに照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存する宗教活動上の施設（宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏などをいう。）
- 3 申請に係る建築物の規模・構造・設計などは、宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものに限られ、宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まないものであること。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(提案基準第4号)

事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域内又は飛地で市街化区域に編入された工業団地内に存する事業所に従事する者の住居を当該事業所の近隣に確保するための開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

1 当該事業所は、市街化調整区域内又は飛地で市街化区域に編入された工業団地内に所在し、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 線引き前から継続して存する事業所

(2) 法第34条第1号から第14号までの規定又は令第36条第1項第3号イ、ロ、ニ若しくはホの規定による許可を受けた開発又は建築等に係る事業所

(3) 法第29条第1項ただし書又は第43条第1項ただし書の規定により、その設置に係る開発又は建築等について許可不要であった事業所

2 申請地は、次のいずれにも該当していること。

(1) 申請者が所有している土地であること。

(2) 次のいずれかの位置であること。

ア 当該事業所から直線で500メートルの範囲内に位置していること。ただし、地形・地勢等合理的事情の存する場合にあっては、1,000メートルの範囲内に位置していること。

イ 当該事業所と一体的な場所に位置しているか、既存集落内又は既存集落に隣接し、若しくは近接する地域に位置していること。

(3) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内の土地でないこと。

(4) 申請に係る建築物の規模に比して過大なものでないこと。

3 申請者は、当該事業所を営む者であること。

4 申請に係る建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 用途が当該事業所の業務に現に従事する者の住居（住宅・寮など）であること。

(2) 規模が当該事業所の業務形態及び就業者の数・通勤・住宅の所有状況などに照らし

て必要最小限のものであること。

(3) 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの許可に係る場合にあっては、工場等の立地と一体的に計画されたものであること。

5 申請に係る建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。

6 市街化区域の工業団地内に所在する事業所については、当該市街化区域内に建築することが困難であると認められる合理的理由が存すること。

7 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成19年11月30日から改正施行)

(令和2年10月6日から改正施行)

(提案基準第5号)

既存集落内の自己用住宅に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域内でありながら独立して当該都市計画区域に係る市街化区域と同程度に建築物が連たんしている、いわゆる既存集落における自己用住宅のための開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、おおむね50戸以上（集落としての集積の程度が高い場合などの特にやむを得ない場合にあっては、40戸以上。ただし、いずれの場合も、住宅団地の戸数を除く。）の建築物が連たんする次のいずれかの集落内に所在していること。
 - (1) 町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落
 - (2) 主要道路の沿線に発達した集落
 - (3) 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・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 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請者が線引き前から所有している土地であること。
 - (2) 自己用住宅の敷地として過大な規模を有するものでないこと。
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内の土地でないこと。
- 3 申請に係る建築物の用途は、自己用の一戸建専用住宅であること。
- 4 申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 5 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(提案基準第6号)

準公益施設に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、地域社会の文化・教育・自治などの発展に資するため、法第29条第1項第3号に規定する公益施設に準じて公益性の認められる施設に係る開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、申請者及び当該施設を利用しようとする者が居住する地域内に所在していること。
- 2 申請に係る建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）などの公益的な施設であること。（ただし、農林漁家生活改善施設等制度的に当該施設の公益性が担保されているものを除く。）
 - (2) 町内会・自治会などの地域住民の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
 - (3) レジャーなど公益目的以外の用途と併用されるものでないこと。
- 3 申請地及び申請に係る建築物の規模は、その目的に照らし過大なものでないこと。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(提案基準第7号)

既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域内に従前から存する建築物の建て替え若しくは建て増し（いずれも用途の変更を伴わないものに限る。）又は附属建築物の建築で、いわゆる許可不要の改築・増築に該当しないものに係る開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 当該建築物の建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築は、次に掲げる土地の範囲内で行われるものであること。
 - (1) 建て替えの場合にあつては、既存の建築物の敷地（ただし、従前の自己用住宅の場合、従前の敷地を含む必要最小限の土地）
 - (2) 建て増し又は附属建築物の建築の場合にあつては、既存の建築物の敷地を含む必要最小限の土地
- 2 既存の建築物は、違法に建築されたものでないこと。
- 3 申請者は、既存の建築物の所有者であること。
- 4 申請に係る建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 既存の建築物と同一の用途であること。ただし、附属建築物の場合にあつては、その機能が既存の建築物の機能の中に含まれるものであること。
 - (2) 規模・構造・設備等が、既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況などからみて適切なものであること。
- 5 当該建て替え、建て増し又は附属建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 6 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(提案基準第8号)

レクリエーション施設又は墓園に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域の自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設又は墓園を構成する建築物に係る開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物
 - (2) 運動・レジャー施設又は墓園の管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物（宿泊施設は原則として除く。）
- 2 1(1)に該当する建築物を建築する場合にあっては、当該事業の趣旨にそった適切な内容のものであること。
- 3 1(2)に該当する建築物を建築する場合にあっては、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 本体の施設自体が、周辺の環境などに調和し、かつ、地域の土地利用計画に適合した内容のものであること。
 - (2) 当該建築物は、管理棟・バンガローなど必要最小限のものであって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (3) 用途の変更が容易なものでないこと。
 - (4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成24年2月9日から改正施行)

(提案基準第9号)

既存宅地に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、一定の集落内に所在するいわゆる既存宅地（線引き前から適法に宅地化されている土地をいう。）における開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域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その区域が拡張された際、既に宅地であった土地であること。
 - (2) おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
- 2 申請者は、申請地の所有者であること。
- 3 申請に係る建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
- 4 申請に係る建築物の建築制限及び既存宅地の分割による一区画当たりの土地の面積は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 申請地が市街化区域に隣接し、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にあつては、当該市街化区域と同等の建築制限及び同等の面積とするものであること。
 - (2) (1)に規定する以外の場合にあつては、第一種低層住居専用地域と同等の建築制限で、一区画当たりの土地の面積が165平方メートル以上確保されるものであること。
- 5 周辺地域の環境保全上、支障のないものであること。
- 6 開発又は建築等の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成13年5月19日から改正施行)

(平成18年5月18日から改正施行)

(提案基準第10号)

中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準

この基準は、線引き前から市街化調整区域において営業している中小企業の事業活動の効率化を図るための開発又は建築等を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 原則として申請者の所有している土地であること。
 - (2) 既存の事業所用地に隣接する土地であること。
 - (3) 既存の事業所用地の面積と同程度以下であること。
- 2 申請者は、線引き前から当該区域において当該事業を営む中小企業者（中小企業の新たな事業活動の促進に関する法律（平成11年法律第18号）第2条に規定する中小企業者をいう。）であること。
- 3 申請に係る建築物（第一種特定工作物を含む。）の用途は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 既存の事業所の施設と密接不可分な関係にあり、かつ、自己の業務用のものであること。
 - (2) 都市計画上及び周辺環境保全上、支障のないものであること。
- 4 当該企業拡張（移転を含む。）について真にやむを得ないと認められる合理的理由が存し、かつ、隣接地の所有者及び居住者などの建築同意が得られるものであること。
- 5 開発又は建築等の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成15年2月13日から改正施行)

(平成17年4月13日から改正施行)

(提案基準第11号)

適法に使用された建築物のやむを得ない事情による第三者への所有権移転に関する基準

この基準は、線引き後に適法に建築され、相当期間適法に使用された建築物の、特にやむを得ない事情による第三者への所有権移転を、次の要件の全てに該当すれば容認するものである。

- 1 既存の建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 相当期間適法に使用されていること。
 - (2) 自己用の専用住宅であること。
 - (3) 違法に建築されたものでないこと。
- 2 移転の理由は、従前の建築主の死亡、破産等、社会通念に照らし特にやむを得ないと認められるものであること。
- 3 移転後の建築物は自己用の専用住宅であること。
- 4 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 適法に建築した者並びに債権回収のためやむなく当該土地及び建築物を取得した者から、直接、当該土地及び建築物を取得しようとする者又は取得した者であること。
 - (2) 自己用の専用住宅として居住する者であること。
 - (3) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。
- 5 移転後の建築物の増改築に当たっては、規模・構造・設備等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況などからみて適切なものであること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成21年2月20日から改正施行)

(提案基準第12号)

大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、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大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における次に掲げる建築物に係る開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

1 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己用住宅
- (2) 世帯分離の住宅
- (3) 小規模な工場等

2 個別要件

(1) 自己用住宅について

ア 申請者は、原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても、審査の対象として差し支えないこと。

イ 申請に係る建築物の用途は、自己用の一戸建専用住宅であること。

ウ 申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

(2) 世帯分離の住宅について

ア 申請地は、申請者の勤務地と合理的な位置関係にあること。

イ 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

(7) 原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯分離する前の世帯（以下「分離前世帯」という。）の構成員であること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員についても、審査の対象として差し支えないこと。

(イ) 分離前世帯と同居の親族（民法第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。）であること。ただし、親と子にあっては、同居を要しないものとする。

(ロ) 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。

ウ 新規の住宅の確保の必要性について合理的理由が存すること。

エ 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用住宅としてふさわしいものであること。

(3) 小規模な工場等について

ア 申請者は、原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても、審査の対象として差し支えないこと。

イ 工場、事務所、店舗、又は運動・レジャー施設である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ウ 予定建築物に係る敷地規模が1,000平方メートル以下であること。

なお、店舗については予定建築物の延べ床面積が500平方メートル以下であること。

エ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

この場合において、自己の生計を維持するためとは、定年、退職等の事情がある

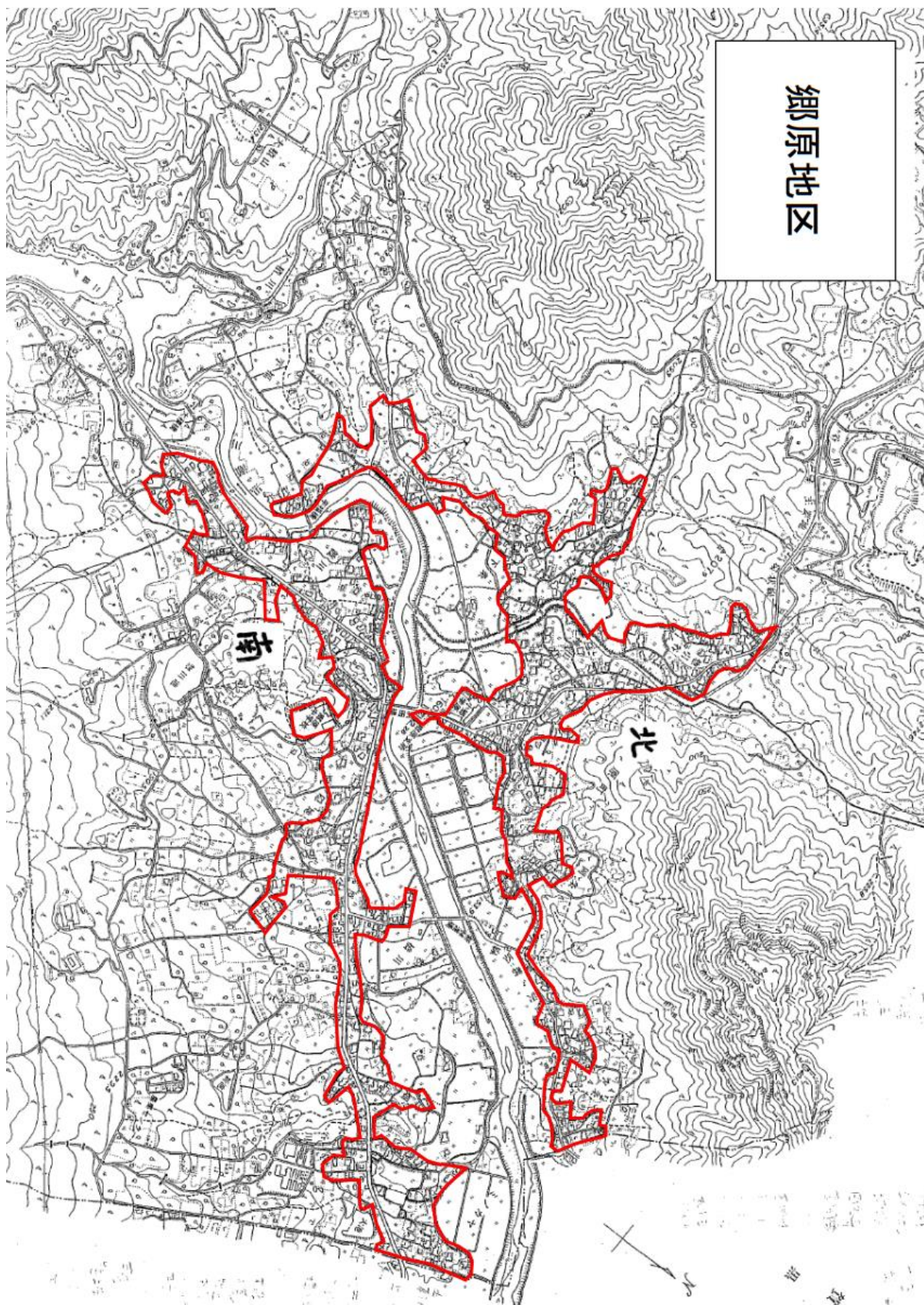
場合等社会通念に照らし，新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合
であること。

- 3 開発又は建築の完了予定期日は，許可の日から起算して3年以内であること。

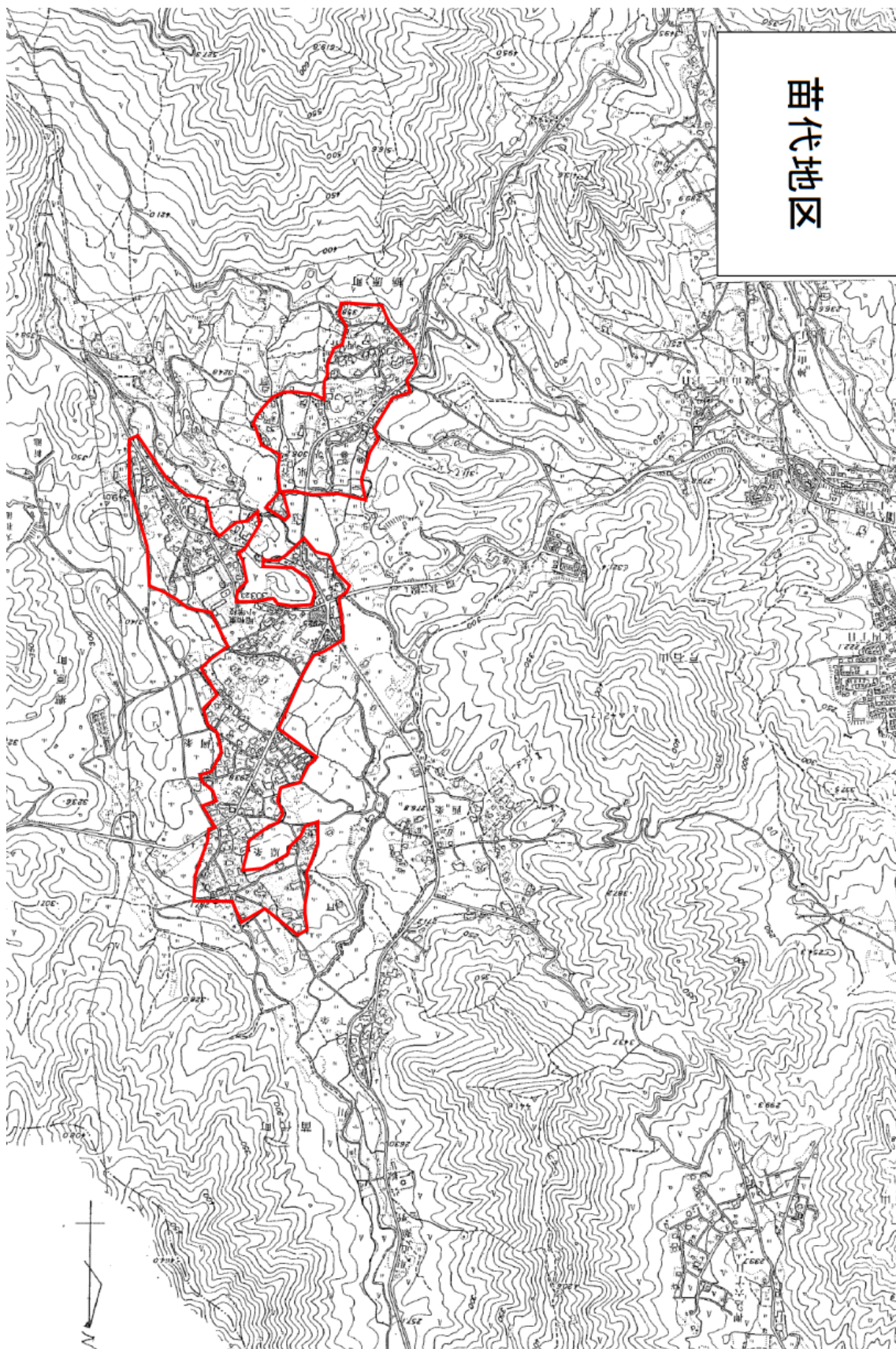
(平成12年11月23日から施行)

(平成20年1月25日から改正施行)

【別紙】都市計画法第34条第14号・提案基準第12号
「大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準」指定既存集落



【別紙】都市計画法第34条第14号・提案基準第12号
「大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準」指定既存集落



(提案基準第13号)

既存の住宅団地における自己用住宅の建築に関する基準

この基準は、宅地分譲を目的として線引き前から造成工事が着手され、線引きの日から8年以内（逆線引きの区域は5年以内）に完成している住宅団地における自己用住宅の建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当していること
 - (1) 必要な公共施設などが旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による技術基準と同程度に整備されている住宅団地内に所在する土地であること。
 - (2) 線引き前から工事が着手され、適法な手続により宅地化された土地であること。
 - (3) 既成の区画を分割したものでなく、かつ、原則として165平方メートル以上の面積を有する土地であること。
- 2 申請者は、申請地の所有者（所有することとなる者を含む。）であること。
- 3 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用の一戸建専用住宅としてふさわしいものであること。
- 4 申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 5 建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(提案基準第14号)

地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る開発又は建築等に関する基準

地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る開発又は建築等については、次の要件のすべてに該当すれば、容認するものである。

- 1 申請に係る予定建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。
- 2 申請地は、地域未来投資促進法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域に位置していること。
- 3 申請者は、当該事業を営む者であること。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(令和4年4月1日から施行)

(提案基準第15号)

有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準

この基準は、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものの開発又は建築を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 設置及び運営が呉市策定の「呉市有料老人ホーム設置運営指導要綱」における基準に適合していると認められたものであること。
- 2 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難であり、又は不適當であること。
- 4 当該有料老人ホームの立地につき、呉市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであること。
- 5 開発又は建築の完了予定年月日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年11月23日から施行)

(平成18年4月1日から改正施行)

(提案基準第16号)

既存の土地利用を適正に行うために最低限必要となる管理施設の建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域における既存の土地のうち、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでない既存の土地に建築を行う場合において、当該既存の土地利用を適正に行うために最低限必要となる管理施設の建築であり、次に掲げる要件のいずれにも該当するときは、やむを得ないものとしてこれを容認しようとするものである。

- 1 既存の土地利用が、露天駐車場、露天資材置場、菜園用地等として供されることを目的としているものであって、主として建築物又は特定工作物の敷地として供されることを目的としているものでないこと。
- 2 当該建築を行う上で適用される他法令の規定がある場合は、これに適合していること。
- 3 建築物が、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 当該既存の土地内にあり、かつ、管理上適切な位置にあること。
 - (2) 建築物の主たる用途及び規模が、既存の土地利用の状況等から判断して、最低限必要な管理のために附属的に併設されるものであり、適正な構造及び設備等を備え、延べ床面積が10平方メートル以下（菜園用地にあつては3.3平方メートル以下）のものであること。この場合において、事務所等の建築に伴い便所等を併設する必要があると認められるときは5平方メートルを超えない範囲で延べ床面積の算定から除くものとし、建築物が複数あるときはこれらの延べ床面積を合計した面積とする。
 - (3) 周辺の土地利用状況及び環境と調和がとれていること。
- 4 当該建築主が、既存の土地利用に係る管理者であること。

(平成19年2月3日から施行)

(提案基準第17号)

産業の振興を図る必要がある地域における工場等に係る開発又は建築に関する基準

産業の振興を図る必要がある区域における工場等に係る開発又は建築等については、次の要件の全てに該当すれば、容認するものである。

- 1 当該基準に係る申請の建築物の用途は、建築基準法別表第2（る）項第1号（一）から（二十四）まで及び（二十九）から（三十一）までに掲げる事業を営む工場並びに同項第2号に掲げるもの及び法別表第2（わ）項に掲げるもの以外のものであること。
- 2 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請地は、呉市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、郷原インターチェンジ周辺の計画的な土地利用の推進を図るべき区域として定められた「生産流通拠点」の区域（別紙）に位置していること。
 - (2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して当地に立地することがやむを得ないと認められる場合であること。

(令和5年8月1日から施行)

【別紙】都市計画法第34条第14号・提案基準第17号

「産業の振興を図る必要がある地域における工場等に係る開発又は建築に関する基準」(nonscale)

