

## Ⅲ 立地基準編

### 第1章 立地基準編の概要

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、これにより建築物の建築等は制限されていますが、スプロール対策上支障がないと認められる建築物等については、開発許可又は建築許可の対象建築物となり、法第34条各号にその目的及び用途等が示されています。

これらの建築等を容認する基準を立地基準といい、その具体を定めた許可基準を第3章に示しています。

また、都市計画法上の許可を不要とする改築行為又は農家住宅等について、その具体を定めた審査基準を第2章に示しています。

### 第2章 都市計画法上許可を要しないものに係る審査基準

#### 1 「許可不要の改築」に係る審査基準

市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増しについて、当該既存建築物と同一の用途で従前の敷地の範囲内において行われるもので、その規模及び構造がほぼ同一であり、かつ、周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合は、都市計画法上の許可を要しないものとされています。

既存建築物の建て替え、建て増しの計画が、都市計画法上の許可を要しないことについて本市回答を要する場合は、「許可不要の改築に係る審査申請書（立－3P）」にチェックリストに掲げる図書を添付し、申請してください。

「許可不要の改築」に係る審査基準は、次のとおりです。

#### 「許可不要の改築」に係る審査基準

市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増し（以下、この基準において「改築」という。）について、次に掲げる要件のすべてに該当する場合にあっては、都市計画法上の許可を要しないもの（いわゆる「許可不要の改築」という。）とする。

- (1) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。
- (2) 既存建築物が存する従前の敷地の範囲内で行われるものであること。
- (3) 別表1の建築物の用途分類表の区分（ロ）欄に変更のないもの（同表の区分（ハ）欄内の用途は同一用途とする。）であること。  
また、線引き後建築された建築物にあっては、当該立地に係る用途を変更しないものであること。
- (4) 改築後の床面積の合計が改築前の床面積の合計の1.5倍以下であること。ただし、戸建専用住宅にあっては改築後の床面積の合計が210平方メートル以下の場合は当該1.5倍以下と認められるものとする。
- (5) 改築後の建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、改築前の高さを超えず、かつ、建築基準法第56条の2第1項（別表第4第4項ロ（3）の号）の規定に適合する場合はこの限りでない。

注1 建築物の使用目的の変更（いわゆる用途そのものの変更）又は属人性に係る変更は本基準の対象とはならない。

2 本基準は現に存する建築物の改築に係る基準であることから、既存建築物が存しない場合は本基準の対象とはならない。

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	(A)	戸建専用住宅
	(B)	兼用住宅(※1)
	(C)	併用住宅(※1, ※2)
	(D)	長屋, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿(※1)
文教施設	(A)	小学校, 中学校, 高等学校
	(B)	大学, 各種学校
	(C)	幼稚園(※3)
社会教育施設		図書館, 博物館
医療施設	(A) 入所系	病院(※4)
	(B) 通所系	診療所, 助産所
社会福祉施設	(A) 入所系 (老人福祉法関係)	特別養護老人ホーム, 養護老人ホーム
	(B) 通所系 (老人福祉法関係)	短期入所, 小規模多機能型居宅介護施設
	(C) 入所系 (児童福祉法関係)	児童養護施設
	(D) 通所系 (児童福祉法関係)	保育所(※3), 認定こども園(※3), 放課後等デイサービス
	(E) 入所系 (障害者総合支援法関係)	障害福祉サービスを行う入所系施設
	(F) 通所系 (障害者総合支援法関係)	障害福祉サービス(短期入所, 自立訓練, 就労移行支援, 就労継続支援, 施設入所支援)を行う通所系施設
店舗	(A) 飲食系	※法第34条第1号における別紙「業務一覧表」参考
	(B) 販売系	
	(C) サービス系	
事務所	(A)	近隣の良好な住環境を害するおそれのないもの
	(B)	近隣の良好な住環境を害するおそれのあるもの(建設業, 運送業等)(※5)
集会施設		公会堂, 集会場
宿泊施設		ホテル, 旅館
倉庫	(A)	倉庫業を営まない倉庫
	(B)	倉庫業を営む倉庫(※6)
農業施設	(A)	政令第20条各号に該当する施設 例:【農業用倉庫, 畜舎, 堆肥舎, 農産物集荷施設】
	(B)	(法第34条第4号) 農産物の処理・貯蔵・加工施設
工業施設	(A) (※7)	危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく, 作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの(第二種中高層住居専用地域で建築可能なもの)
	(B) (※7, ※8)	危険性や環境悪化のおそれが少なく, 作業場の床面積の合計が150㎡以下のもの(近隣商業地域で建築可能なもの)
	(C) (※7, ※8)	作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの又は危険性や環境悪化のおそれがやや多いもの(準工業地域で建築可能なもの)
	(D) (※7, ※8)	危険性が大きいか又は著しく環境悪化のおそれがあるもの(工業地域で建築可能なもの)

※1 住宅(B), (C)又は(D)を用途変更して住宅(A)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

なお, 住宅(C)を住宅(A)とする場合においては, 法第34条第1号の立地基準によるものを除く。ただし, 住宅部分を他の立地基準で建築しているものについては, この限りではない。

※2 併用用途に変更が無い場合に限り, 住宅(C)を住宅(B)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※3 幼稚園は学校教育法第1条に規定されているが, 対象者及び利用形態が保育所及び認定こども園とほぼ同一であることから, 保育所及び認定こども園と同一用途と取り扱う。

※4 病院を用途変更して診療所又は助産所とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※5 事務所(B)を用途変更して事務所(A)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※6 倉庫(B)を用途変更して倉庫(A)とすることについては, 同一用途と取り扱う。

※7 工業施設(A), (B), (C), (D)のいずれに該当するかについては, 建築基準法別表第2参照。

※8 工業施設(B), (C)又は(D)を工業施設(A)に, 工業施設(C)又は(D)を工業施設(B)に, 工業施設(D)を工業施設(C)に用途変更することについては, いずれも同一用途と取り扱う。

許可不要の改築に係る審査申請書

申請年月日	年 月 日			
設計者等名前	名前		連絡先 — —	
申請者 住所・名前	住所			
	名前			
申請地 (全ての地番を記入)	福山市 町			
申請の概要	予定建築物の用途	<input type="checkbox"/> 戸建専用住宅 <input type="checkbox"/> その他( )		
	敷地全体の用途	<input type="checkbox"/> 住宅( <input type="checkbox"/> 母屋 <input type="checkbox"/> 離れ <input type="checkbox"/> その他( )) <input type="checkbox"/> その他( )		
		従 前	改 築 後	備 考
	敷地面積	_____㎡	_____㎡ (道路後退後： _____㎡)	
	延べ面積	_____㎡	_____㎡	許容延べ面積： _____㎡ ≤ _____㎡×1.5倍 or210㎡(戸建住宅)
	<input type="checkbox"/> 複合用途の場合	_____㎡	_____㎡	
	改築に係る用途部分の面積：	_____㎡	_____㎡	
	その他の用途部分の面積：	_____㎡	_____㎡	
	最高の高さ	/		_____m ※10mを超える場合

回 答 年(令和 年) 月 日 福山市建設局都市部開発指導課

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

開発指導課 記入欄

## 許可不要の改築に係る審査基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
線引き時期	<input type="checkbox"/> 1973(S48).03.27 <input type="checkbox"/> 2001(H13).10.11 <input type="checkbox"/> 1982(S57).12.16 <input type="checkbox"/> 2012(H24).04.05 <input type="checkbox"/> 1991(H 3).09.30	/			
既存建築物の建築経緯 (都市計画法上の適法性)	①既存建築物は、都市計画法上適法なものであること ・当初建築物の建築時期： (M, T, S, H 年 月 日) ・許可等履歴： 年 月 日 番号： 号 ・建築確認履歴： 年 月 日 番号： 号 ・属人性：有( )・無	<input type="checkbox"/> 線引き前から所在 <input type="checkbox"/> 線引き後の建築	◎既存建築物の建築経緯を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・航空写真 ・都市計画図 ・その他の資料 ○許可等の履歴を証する資料 ・都市計画法上の許可通知書 ・確認済証等 ◎位置図 ◎配置図(従前)		
敷地の同一性	②従前の敷地の範囲内 ・(計画の敷地面積)(従前の敷地面積) $\text{m}^2 \leq \text{m}^2$ ・従前の敷地拡大： <input type="checkbox"/> 有(理由： ) <input type="checkbox"/> 無		◎敷地の範囲等を確認する資料 ・建築確認を受けた配置図, 求積図 ・公図 ・航空写真 ・都市計画図 ・その他敷地範囲等を確認する資料 ◎土地登記簿謄本 ◎配置図(従前・計画) ◎敷地求積図(従前・計画) ◎現況写真(敷地全景)		
用途の同一性	③用途分類表の区分(α)に変更がないこと ・既存建築物の用途： _____ ・計画建築物の用途： _____ ※建築物の使用目的の変更, 属人性に係る変更は対象外		◎用途を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・その他用途を確認する資料 ◎平面図(従前・計画) ◎現況写真		
面積規模の同一性	④改築後の床面積の合計が, 改築前の1.5倍以下 ・(改築後の床面積の合計)(改築前の床面積の合計) $\text{m}^2 \leq \text{m}^2 \times 1.5$ (戸建専用住宅は210㎡以下)		◎既存の建築物の規模を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・その他建物規模を確認する資料 ◎配置図(現況・計画) ◎平面図(現況・計画)(各面積記入) ◎現況写真(敷地全景)		
周辺土地利用及び環境との整合	⑤最高の高さ (既存が10m以下の場合) <input type="checkbox"/> 最高の高さ： _____ m ≤ 10m (既存が10m超の場合)次のいずれにも該当 <input type="checkbox"/> 改築後の最高高さ(改築前の最高高さ) $\text{m} \leq \text{m}$ <input type="checkbox"/> 建基法第56条の2第1項の規定に適合		◎計画建築物の立面図(高さ記入) ○既存建築物の立面図 (既存建築物の高さが10mを超える場合に限る。高さ記入) ○日影図		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

宅地造成工事規制区域内の場合 造成行為の有無： 有・無	◎敷地縦横断面図 (現況, 計画地盤面, 造成高さ等表示)		
--------------------------------	----------------------------------	--	--

※「従前」とは、線引き前の建築物にあっては線引き時、線引き後許可を受けた建築物にあっては許可時をいう。

「現況」とは、現在の状況をいう。

## 2 「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準

市街化調整区域内の一定規模以上の農地において、農業に従事し、かつ、将来継続して農業に従事する者の居住の用に供する建築物（以下「農家住宅」という。）又は当該耕作に要する農機具等の収納施設（以下「農業用倉庫」という。）に該当すると認められるものについては、法第29条第1項第2号の規定により都市計画法上の許可は不要となります。

「農家住宅」又は「農業用倉庫」について審査を要する場合は、「農家住宅・農業用倉庫に係る審査申請書（立－7，8P）」にチェックリストに掲げる図書を添付し、申請してください。

「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準は、次のとおりです。

### 「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準

都市計画法第29条第1項第2号に規定する農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下「農家住宅」という。）又は農機具等収納施設（以下「農業用倉庫」という。）とは、次の要件に該当するものをいう。

1 農家住宅は、次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。

(1) 申請者は、次のいずれかに該当するものとして農業に従事（新規就農者を含む。）し、かつ、将来継続して農業に従事する者であること。

ア 市街化調整区域内において1,000平方メートル以上の農地（農家住宅として使用する部分を除く。）につき所有権又は所有権以外の権限に基づいて耕作を行う世帯（以下「農家」という。）の責任者であって、年間60日以上農業に従事する者

イ 農地法（昭和27年法律第229号）第2条第3項に規定する農地所有適格法人の構成員であって、年間60日以上当該農業に従事する者

(2) 農家住宅は、一農家につき一住宅に限るものとする。

(3) 申請地は、耕作地に照らし適切な位置に所在していること。

(4) 申請に係る予定建築物は、農家住宅としてふさわしい規模、構造、設計であり、かつ、高さは、原則として10メートル以下であること。

2 農業用倉庫は、次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。

(1) 申請者は、市街化調整区域内において農業に従事し、かつ、将来継続して農業に従事する者であること。

(2) 申請地は、耕作地に照らし適切な位置に所在していること。

(3) 申請に係る予定建築物は、耕作規模等に照らしふさわしい規模、構造、設計であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

ア 延べ面積は、原則として90平方メートル以下であること。

イ 高さは、原則として10メートル以下であること。

注1 第1項第1号アの「世帯の責任者」とは、世帯員のうち世帯の中心的な働き手として世帯の生計を担っているその家の経済面の責任者をいう。

2 第1項第1号アの「所有権以外の権限」とは、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第15条の規定による「利用権」又は農地法第3条の規定による「使用貸借権」、「賃貸借権」の設定により耕作することができる権利をいう。

なお、当該所有権以外の権限により耕作する場合は、利用権等の設定が10年以上であること。

また、新規就農者及び当該所有権以外の権限に基づく耕作により、農家住宅を建築する場合にあつては、当該農家住宅の建築後10年間、耕作状況等について毎年報告（耕作実態を証する資料を添付すること。）されること。

- 3 第1項第3号又は第2項第2号の「耕作地に照らし適切な位置に所在していること。」とは、耕作地の一から直線で1キロメートルの範囲内の土地であること。

（開発行為の許可）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築の建築の用に供する目的で行うもの

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵（ふ）卵育雛（すう）施設、搾（さく）乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆（たい）肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が $90\text{m}^2$ 以内の建築物

## 農家住宅・農業用倉庫に係る審査申請書

申請年月日	年 月 日			
設計者等名前			連絡先 — —	
申請者 住所・名前	住所			
	名前			
申請地 (全ての地番を記入)	福山市 町			
耕作地の 所有状況	<input type="checkbox"/> 自己所有 <input type="checkbox"/> その他 ( <input type="checkbox"/> 利用権 <input type="checkbox"/> 使用貸借権 <input type="checkbox"/> 賃貸借権 )			
耕作地の規模		農地基本台帳	固定資産台帳	農業実績
	田	_____m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>
	畑	_____m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>
	合計	_____m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>	_____m <sup>2</sup>
農機具の 保有状況	保管場所：			
	保有農機具 (現在保有する農機具の種類・数量を記載)			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 耕うん機 : 台</li> <li>• 脱穀機 : 台</li> <li>• 粃すり機 : 台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• その他の農機, 農具</li> </ul>		
予定建築物の 用途・規模等	用途	<input type="checkbox"/> 農家住宅 <input type="checkbox"/> 農業用倉庫		
	敷地面積 : _____m <sup>2</sup>	延べ面積 : _____m <sup>2</sup>	最高の高さ : _____m	
農業計画書及び建築理由書：				
-----				
-----				
-----				
-----				
-----				

回 答 年 (令和 年) 月 日 福山市建設局都市部開発指導課

---



---



---



---



---



---

耕作地	耕作地の一覧						
	土地の地番	耕作種別	面積	10aあたりの収穫量	年間耕作日数	主たる耕作者	市街化調整区域の内外
①			m <sup>2</sup>		日		内・外
②			m <sup>2</sup>		日		内・外
③			m <sup>2</sup>		日		内・外
④			m <sup>2</sup>		日		内・外
⑤			m <sup>2</sup>		日		内・外
⑥			m <sup>2</sup>		日		内・外
⑦			m <sup>2</sup>		日		内・外
⑧			m <sup>2</sup>		日		内・外
⑨			m <sup>2</sup>		日		内・外
⑩			m <sup>2</sup>		日		内・外
合 計			m <sup>2</sup>				

※必要とする添付資料等については、チェックリストを参照してください。

また、記載内容等については次のことに注意してください。

1) 農業計画書（建築理由書）について

農業経営の実績及び今後の農業経営計画等について極力具体的に記載してください。

また、併せて建築を必要とする合理的理由を記載してください。なお、農業計画書等に記載された内容を証する資料は、添付資料として適宜提出してください。

2) 申請者について

耕作地を所有する者との連名申請とする場合は続柄が記載されたものを添付してください。

3) 耕作地の耕作写真及び一覧表について

現在行われている耕作状況について、耕作地一覧表に記載した番号のとおり、住宅地図へ位置、該当地番を記載し、併せて、撮影位置、方向等を表示した案内図と状況写真を添付してください。

4) 申請地の位置図、公図、現況写真について

申請地全域の状況並びに既存建築物がある場合はその全体が把握できる写真を添付してください。

なお、既存の住宅を農業用倉庫への変更される場合は、部屋別用途（納入物）及び改装（間仕切壁及び床等の変更）の内容等極力詳細に記載した比較対象平面図を添付してください。



## 農家住宅に係る審査基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
申請者の 妥当性	①年間60日以上農業に従事する者 (1)(2)いずれかに該当		◎農業計画書（審査申請書へ記入） ◎申請者世帯全員の住民票 （続柄が確認できるもの） ◎農地基本台帳登載証明 ◎申請者世帯全員の固定資産評価 証明（納税通知書でも可） ◎世帯責任者を説明する資料 ○申請者世帯の戸籍謄本 ○農家住宅建築後10年の間耕作状 況等を報告する旨の申立書 ※その他の権限により耕作する場合や 新規就農者の場合		
	(1) <input type="checkbox"/> 所有権その他の権限により市街化調 整区域内の農地を耕作する世帯（＝農 家）の責任者 <input type="checkbox"/> 耕作地を所有  <input type="checkbox"/> その他の耕作権限		◎耕作地を証する資料 ・耕作地の位置図（すべての耕作地） ・耕作地の写真（すべての耕作地） ・耕作地の公図（必要とする場合）		
	・耕作地の面積：_____m <sup>2</sup> ≥1,000m <sup>2</sup>		○農業生産法人の構成員であるこ とを証する資料		
申請の 妥当性	②1農家につき1住宅に限る		◎申請者世帯全員の固定資産評価 証明（納税通知書でも可）		
申請地の 妥当性	③耕作地に照らし、適切な位置に所在  ・耕作地からの距離：_____m≤1,000m		◎位置図 ・耕作地 ・耕作地からの直線距離		
予定建築物 の妥当性	④農家住宅としてふさわしい規模、構造、設 計  ・最高の高さ：_____m≤原則10m		◎配置図 ◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
農機具の所 有状況	<input type="checkbox"/> 農機具の所有状況		○農機具保管場所の位置図 ○農機具の保管状況の写真		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

※次に該当する場合は、別途資料を添付してください。

<input type="checkbox"/> ①（1）のその他の権限による耕作の場合					
<input type="checkbox"/> 耕作権の確認 （「利用権」「賃貸借権」「使用貸借権」により耕作権 を有する場合） ※利用権等の設定が10年以上			◎耕作権限を証する資料 ・農業経営基盤強化促進法による農 地賃貸借許可証 ・農地法第3条許可書		
<input type="checkbox"/> 農業用倉庫を併設する場合			「農業用倉庫に係る審査基準チェ ックリスト」に適合		
<input type="checkbox"/> 宅地造成工事規制区域：内・外  造成行為の有無：有・無			◎敷地縦横断面図 （現況、計画地盤面、造成高さ等表示）		

## 農業用倉庫に係る審査基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
申請者の妥当性	① 市街化調整区域内において、農業に従事する者		◎農業事業計画書 ◎申請者世帯全員の住民票 (続柄が確認できるもの) ○農地基本台帳登載証明 ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 (納税通知書でも可)		
	□ 耕作状況の確認		◎耕作状況を証する資料 ・耕作地の位置図 (すべての耕作地) ・耕作状況写真 (すべての耕作地) (耕作の内容・状況を記入) ・耕作地の公図(必要とする場合)		
申請地の妥当性	②耕作地に照らし、適切な位置に所在 ・耕作地からの距離：_____m ≤ 1,000m		◎位置図(耕作地からの距離表示) ◎公図		
予定建築物の妥当性	③農業用倉庫としてふさわしい規模、構造、設計であり、かつ、次のいずれにも該当 ・延べ面積：_____㎡ ≤ 原則90㎡ ・最高の高さ：_____m ≤ 原則10m		◎配置図 ◎各階平面図 (各面積の記入) ◎立面図 (高さの記入)		
農機具の所有状況	④農機具の所有状況		◎農機具保管場所の位置図 ◎農機具の保管状況の写真		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

宅地造成工事規制区域： <u>内</u> ・ <u>外</u> 造成行為の有無： <u>有</u> ・ <u>無</u>		◎敷地縦横断面図 (現況、計画地盤面、造成高さ等表示)		
---	--	--------------------------------	--	--

### 第3章 法第34条に関する立地基準

#### 第1節 法第34条各号に掲げる立地基準（一覧）

市街化調整区域において行われる開発行為又は建築行為については、原則として都市計画法上の許可を要しますが、当該許可には次表に掲げる法第34条各号のいずれかに該当しなければなりません。

なお、法第34条各号のうち、典型的に確認できるものを対象として、第2節に第1号、第7号及び第9号、第3節に第12号の具体を定めた許可基準を示しています。

その他の基準については、開発指導課と個別具体的に協議してください。

該当号	開発行為等の目的	備考
第1号	公益上必要な建築物または日常生活に必要な物品販売、修理等の業務を営む店舗等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為等	「都市計画法第34条第1号に係る許可基準」（立-13～25P）
第2号	鉱物・観光資源等の有効利用上必要な建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	
第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為	
第4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	
第5号	特定農山村地域の農村等の活性化のための開発行為	
第6号	中小企業の共同化、集団化事業用建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	
第7号	既存工場施設に密接に関連する事業用建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	「都市計画法第34条第7号に係る許可基準」（立-26～28P）
第8号	火薬庫である建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	
第8条の2	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わるべき建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為	
第9号	道路管理施設、休憩所又は給油所等、火薬類の製造所の建築の用に供する目的で行う開発行為等	「都市計画法第34条第9号に係る許可基準」（立-29～31P）
第10号	地区計画又は集落地区計画の区域内において、定められた内容に適合する建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	
第11号	市街化区域に隣近接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で、50以上の建築物の連たんしている地域のうち、条例で定めるもの	2022年3月31日廃止
第12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、条例で定めるもの	条例第6条、第8条 許可基準第6条～第19条 (立-41～77P)
第13号	既存の権利者の届出をした自己用建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為等	
第14号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経て行われる開発行為等	提案基準（立-78～94P）

(市街化調整区域内における立地基準)

法第34条 前条の規定にかかわらず、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、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 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、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 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

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物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若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 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（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する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

七 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おける事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 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

八の二 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

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める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

十 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

十一 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であつておおむね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、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の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都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 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適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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 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、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認められる開発行為

## 第2節 法第34条第1号、第7号、第9号に係る立地基準

### 1 法第34条第1号に係る立地基準

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公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物に係る許可基準は、次のとおりです。

#### 「法第34条第1号に係る許可基準」

都市計画法第34条第1号に規定する主として市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物（以下「公共公益施設」という。）又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「日用品小売店舗等」という。）とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。

(1) 申請に係る予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 公共公益施設とは、原則として次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 学校教育法（昭和22年法律第26号）による幼稚園、小学校、中学校

(イ) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による保育所、放課後児童クラブ

(ウ) 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業又は事業所内保育事業の用に供する施設

(エ) 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）による認定こども園

(オ) 医療法（昭和23年法律第205号）による診療所、助産所

(カ) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する通所系施設

イ 日用品小売店舗等とは、原則として次のいずれかに該当するものであること。

（別紙の業務一覧表を参照）

(ア) 日常生活に必要な物品の小売業を営む店舗

(イ) 修理業、理髪業又は美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗

(ウ) その他周辺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通常存在すると認められるもの。

(2) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 原則として同法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。

イ 原則として既存集落又はその周辺に所在し、かつ、周辺居住者の利用に照らし適切な位置にあること。

ただし、事業所内保育事業の用に供する施設にあってはこの限りでなく、原則として既存の事業所と一体的な位置にあること。

ウ 原則として一般交通の用に供する有効幅員4メートル（延べ面積200平方メートルを超える日用品小売店舗等の場合は9メートル）以上の道路に接続し、かつ、当該予定建築物の利用に照らし災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がないこと。

エ 公共公益施設にあっては、当該施設の利用に照らし適切な規模であり、かつ、十分なスペースの駐車場が確保されていること。

オ 日用品小売店舗等にあっては、原則として1,000平方メートル以下の面積であること。

(3) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 当該予定建築物の利用に照らし適切な規模（日用品小売店舗等にあつては、原則として500平方メートル以下の延べ面積であること。）であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

（ア）予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）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。

（イ）予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。

イ 建築計画について、根拠法の所管する担当部署において協議され支障がないものであること。

（4）申請者は、当該事業を行う者であること。

また、申請者において所要の資格免許及び事業認可等を取得しているか、取得する見込みがあること。

（5）当該予定建築物に住宅を併設する場合にあつては、次のいずれにも該当するものであること。

ア 併設する住宅は当該事業を営む者の居住の用に供するものであり、かつ、当該予定建築物と同一棟であること。

イ 併設する住宅は必要最小限の規模であり、かつ、当該予定建築物と同程度以下であること。

ウ 住宅を併設することについて、社会通念に照らし管理上やむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

注1 公共公益施設（事業所内保育事業の用に供する施設を除く。）又は日用品小売店舗等は、主として市街化調整区域に居住している者の利用に供するものであることから、申請地が市街化区域に隣接又は近接（市街化区域から直線で500メートルの範囲）している場合にあつては、申請地を中心とした半径500メートルの円の地域において、現に存する住戸数の過半が市街化調整区域内にあること。

なお、日用品販売店舗等の対象顧客について、区域内に学校、病院、工場等がある場合で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扱うことができるものとする。

2 予定建築物の用途が調剤薬局にあつては、市街化調整区域に位置する病院又は診療所に隣接する場合は前項の規定は適用しない。

3 第2号イの「原則として既存集落及びその周辺に所在し、かつ、周辺居住者の利用に照らし適切な位置にあること。」とは、次のいずれにも該当すること。

（1）申請地と最寄りの建築物が存する敷地相互の間隔は50メートル以内であること。

（2）申請地を含む半径150メートルの地域又は短辺100メートル以上の連続する長方形で面積が7ヘクタールの地域において、20戸以上（市街化調整区域内に存するものに限る。）の対象顧客戸数があること。

4 事業所内保育事業の用に供する施設にあつては、既存の事業所が、原則として市街化調整区域内に所在し、かつ、都市計画法上適法なものであること。

(都市計画法第34条第1号)別紙業務一覧表

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明	具体的例示	適否	
I 卸売業・小売業	56 各種商品小売業	561 百貨店, 総合スーパー	5611 百貨店, 総合スーパー	衣食住にわたる各種の商品を小売する従業者が常時50人以上のもの	百貨店・デパートメントストア, 総合スーパー	×	
			5699 その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種の商品を小売する従業者が常時50人未満のもの	ミニスーパー, よろず屋	△	
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業			呉服店, 反物, 服地, 裏地	○
			5712 寝具小売業			ふとん, 毛布, 敷布, まくら, パジャマ	○
		572 男子服小売業	5721 男子服小売業	既製・注文を問わない	洋服店, テーラーショップ, 学生服, 作業服	○	
		573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	既製・注文を問わない	婦人服, 婦人服仕立, 洋裁店, プティック	○	
			5732 子供服小売業	既製・注文を問わない	子供服, 子供服仕立, ベビー服	○	
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	修理を兼ねるものを含む	靴, 地下足袋, 靴附属品	○	
			5742 履物小売業(靴を除く)		げた屋, 草履, スリッパ, サングル	○	
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業		かばん, ハンドバッグ, 袋物	○	
			5792 下着類小売業		下着, Tシャツ	○	
			5793 洋品雑貨・小間物小売業		洋品店, 装身具(貴金属製除く), シャツ, 帽子, ネクタイ, タオル	○	
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	各種食料品を一括して小売するもの	各種食料品店, 食料雑貨店	○	
			582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業		八百屋	○
		5822 果実小売業			果物屋	○	
		583 食肉小売業	5831 食肉小売業(卵, 鳥肉を除く)		肉屋, 魚肉ハム・ソーセージ	○	
			5832 卵・鳥肉小売業		卵, 鳥肉	○	
		584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋, 貝類, かき	○	
		585 酒小売業	5851 酒小売業		酒屋	○	
		586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業	製造小売	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, ケーキ, まんじゅう	○	
			5862 菓子小売業	製造小売でないもの		○	
			5863 パン小売業	製造小売	パン	○	
	5864 パン小売業		製造小売でないもの		○		
	589 その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア		コンビニエンスストア	○		

		5892 牛乳小売業		牛乳, 牛乳スタンド	○
		5893 飲料小売業		清涼飲料, 果汁飲料, 茶類飲料	○
		5894 茶類小売業		茶, コーヒー, 紅茶	○
		5895 料理品小売業	他から仕入れたもの又は 作り置きのもの	そう菜屋, 折詰, 駅弁 売店, ハンバーガー店, 持ち帰り弁当屋, ピザ 屋	○
		5896 米穀類小売業		米麦, 雑穀	○
		5897 豆腐・かまぼこ等加 工食品小売業	製造小売 製造小売でないもの	豆腐, こんにゃく, 納 豆, つくだ煮, 漬物	○ ○
		5898 乾物小売業	水産物及び農産物の乾物 を小売するもの	乾物屋, 干魚, 干びよ う,	○
		5899 他に分類されない飲 食料品小売業		氷, インスタントラー メン, 缶詰, 調味料	○
59 機械器具小 売業	591 自動車小売業	5911 自動車(新車)小売 業		自動車(新車)	×
		5912 中古自動車小売業		中古自動車	×
		5913 自動車部分品・附属 品小売業		自動車部分品・附属品, 自動車タイヤ, カーア クセサリ	×
		5914 二輪自動車小売業 (原動機付自転車を 含む)		二輪自動車, 二輪自動 車部分品・附属品	△
		592 自転車小売業	5921 自転車小売業		自転車店, リヤカー
	593 機械器具小売業(自 動車, 自転車を除 く)	5931 電気機械器具小売業	各種の家庭用電気機械器 具及びその部分品を小売 するもの	テレビ, 洗濯機, 冷蔵 庫, 音響機械器具, 電 気医療機械器具, 携帯 電話機	○
		5932 電気事務機械器具小 売業	各種の電気事務機械器具 及びその部分品・附属品 を小売するもの	パーソナルコンピュー タ, パソコンソフト(ゲ ーム用ソフトを除く)	○
		5933 中古電気製品小売業		(中古)テレビ, 冷蔵 庫, 洗濯機, パーソ ナルコンピュータ	○
		5939 その他の機械器具小 売業		ガス器具, ミシン・編 機・同部分品, 浄水器 太陽光パネル	○ ×
	60 その他の小 売業	601 家具・建具・畳小売 業	6011 家具小売業	製造小売	家具, いす, 机, ベッ ド, じゅうたん, カー テン
製造小売でないもの					○
6012 建具小売業			製造小売	建具	○
			製造小売でないもの		○
6013 畳小売業			製造小売	畳, ござ, 花むしろ	○
			製造小売でないもの		○
6014 宗教用具小売業			製造小売	仏具, 神具	○
			製造小売でないもの		○
602 じゅう器小売業	6021 金物小売業		金物店, 刃物くぎ, ほ うろう鉄器, 錠前, 魔 法瓶	○	



	6022 荒物小売業		荒物屋, 日用雑貨, ほ うき, ざる, はし	○
	6023 陶磁器・ガラス器小 売業		焼物, 陶器, ガラス器	○
	6029 他に分類されないじ ゅう器小売業		漆器, 茶道具, プラス チック製食器	○
603 医薬品・化粧品小売 業	6031 ドラッグストア		ドラッグストア	○
	6032 医薬品小売業		薬局 (一般用医薬品の 小売を主とするもの)	○
	6033 調剤薬局	処方せんに基づき医療用 医薬品を調剤し, 販売又 は授与するもの	薬局 (調剤を主とする もの), 調剤薬局	○
	6034 化粧品小売業		化粧品店, 石けん, 歯 磨, シャンプー	○
604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売 業		農業用機械器具, すき・ くわ, 鳥獣害防除器具, 耕うん機	○
	6042 苗・種子小売業		苗木, 種子	○
	6043 肥料・飼料小売業		肥料, 飼料, 農薬, 園 芸用土	○
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド		ガソリンスタンド, 給 油所, 液化石油ガスス タンド	○
	6052 燃料小売業		薪炭, 練炭, プロパン ガス, 灯油	○
606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業 (古本を除く)		書店, 楽譜	○
	6062 古本小売業		古本屋	○
	6063 新聞小売業		新聞販売店, 新聞取次 店	○
	6064 紙・文房具小売業		洋紙, 板紙, 帳簿類, 鉛筆, ペン	○
607 スポーツ用品・がん 具・娯楽用品・楽器 小売業	6071 スポーツ用品小売業		運動具, スポーツ用品, 釣具	○
	6072 がん具・娯楽用品小 売業		おもちゃ屋, 人形, 模 型がん具	○
	6073 楽器小売業		洋楽器, ピアノ, 和楽 器, 三味線業, レコー ド	○
608 写真機・時計・眼鏡 小売業	6081 写真機・写真材料小 売業		写真機, 撮影機, 映写 機, 写真感光材料, 写 真フィルム	○
	6082 時計・眼鏡・光学機 械小売業		時計屋, 眼鏡, コンタ クトレンズ	○
609 他に分類されない小 売業	6091 ホームセンター		ホームセンター	×
	6092 たばこ・喫煙具専門 小売業		たばこ	○
	6093 花・植木小売業		花屋, 植木	○
	6094 建築材料小売業		木材, セメント, ブロ ック	○
	6095		宝石, 装身具 (貴金属)	×

			ジュエリー製品小売業		製のもの)	
			6096 ペット・ペット用品小売業		ペットショップ, 愛が ん用動物, 観賞用魚, ペットフード	×
			6097 骨とう品小売業		骨とう品	×
			6098 中古品小売業	他に分類されない中古品 を小売するもの	中古衣服, 古道具, 中 古家具, 古楽器	○
			6099 他に分類されないそ の他の小売業	他に分類されないその他 の商品を小売するもの	名刺, 印章	○
					美術品, 碑石・墓石	×
J 金融業, 保険業	62 銀行業	622 銀行 (中央銀行を除 く)	6221 普通銀行		都市銀行, 地方銀行	○
			6222 郵便貯金銀行	郵政民営化法等により銀 行業を行うもの	ゆうちょ銀行	○
			6223 信託銀行		信託銀行	○
			6229 その他の銀行		外国銀行支店・出張所・ 駐在員事務所	×
	63 協同組織金 融業	631 中小企業等金融業	6311 信用金庫・同連合会	会員である中小企業者に 資金を融通する金融機関 及びその連合会	信用金庫	×
			6312 信用協同組合・同連 合会	組合員である中小企業者 に資金を融通する組合及 びその連合会	信用組合	×
			6313 商工組合中央金庫	出資者である組合及びそ の構成員等から預金を受 け入れ, 資金を融通する 金融機関	商工組合中央金庫	×
			6314 労働金庫・同連合会	労働組合等からの預金の 受け入れ, 福利共済活動 の資金を融通する金融機 関及びその連合会	労働金庫	×
		632 農林水産金融業	6321 農林中央金庫	組合等に金融上の便益を 供する機関	農林中央金庫	×
			6322 信用農業協同組合連 合会	地域的親金融機関として 農業協同組合に金融上の 便益を供する機関	信用農業協同組合連合 会	×
			6323 信用漁業協同組合連 合会, 信用水産加工 業協同組合連合会	地域的親金融機関として 漁業協同組合及び水産加 工業協同組合に金融上の 便益を供する機関	信用漁業協同組合連合 会, 信用水産加工業協 同組合連合会	×
			6324 農業協同組合	組合員である農業者に金 融上の便益を供すること を専業とするもの	農業協同組合	×
		6325 漁業協同組合, 水産 加工業協同組合	組合員である漁業者又は 水産加工業者に金融上の 便益を供することを専業 とするもの	漁業協同組合, 水産加 工業協同組合	×	
	67 保険業 (保 険媒介代理 業, 保険サ ービス業を 含む)	671 生命保険業	6711 生命保険業 (郵便保 険業, 生命保険再保 険業を除く)	保険業法による生命保険 業を行うもの	生命保険株式会社, 生 命保険相互会社	○
			6712 郵便保険業	郵政民営化法等により生 命保険業を行うもの	かんぽ生命保険	○
			6713 生命保険再保険業	他の保険会社の引受けた 生命保険の再保険業を行 うもの	生命保険再保険会社	○
			6719 その他の生命保険業	その他の生命保険業 (外 国生命保険業を含む) を 行うもの	外国生命保険会社	○

	672 損害保険業	6721 損害保険業	保険業法による損害保険業を行うもの	損害保険株式会社, 船主責任相互保険組合, 小型船相互保険組合, 漁船保険組合	○	
		6722 損害保険再保険業	他の保険会社の引受けた損害保険の再保険業を行うもの	損害保険再保険会社, 漁船保険中央会	○	
		6729 その他の損害保険業	他に分類されない損害保険業を行うもの	外国損害保険会社	○	
		673 共済事業, 少額短期保険業	6731 共済事業 (各種災害補償法によるもの)	各種災害補償法による共済事業を行うもの	農業共済組合, 農業共済組合連合会, 漁業共済組合, 漁業共済組合連合会	×
			6732 共済事業 (各種協同組合法等によるもの)	各種協同組合法等による共済事業を行うもの	共済農業協同組合連合会, 各種生活協同組合共済, 火災共済協同組合, 共済水産業協同組合連合会	×
			6733 少額短期保険業	少額かつ短期の保険の引受けのみを行うもの	少額短期保険業者	×
		674 保険媒介代理業	6741 生命保険媒介業	生命保険業者のために生命保険契約の募集, 保険料の集金等を行うもの	生命保険代理店	○
			6742 損害保険代理業	損害保険業者のために, 損害保険契約の締結, 保険料の収納等を行うもの	損害保険代理店	○
			6743 共済事業媒介代理業・少額短期保険代理業	共済契約の締結, 共済料の収納等を行う事業所及び, 少額短期保険業者のために, 少額短期保険契約の締結, 保険料の収納等を行うもの	火災共済協同組合代理店, 少額短期保険代理店	○
	675 保険サービス業	6751 保険料率算出団体	各種保険の危険度を調査し, 保険料の算出を行うもの	損害保険料率算出機構	×	
		6752 損害査定業	保険業者から独立した経営による損害査定を行うもの	損害査定事務所	×	
		6759 その他の保険サービス業	他に分類されない保険サービスを提供するもの	生命保険相談所, 保険仲立業者	×	
	L 学術研究, 専門技術サービス業	74 技術サービス業 (他に分類されないもの)	741 獣医業	7411 獣医業	獣医学上の内科的, 外科的, 歯科的サービスを提供するもの	獣医, 家畜診療所, 動物病院, ペットクリニック
746 写真業			7461 写真業 (商業写真業を除く)	肖像を撮影し, 写真プリント, フィルム現像, 焼付, 引伸及びフィルム複写を行うもの	写真撮影, 写真館	○
		7462 商業写真業	広告, 出版及びその他の業務のための写真業	商業写真, 宣伝写真, 出版写真	×	
749 その他の技術サービス業		7499 その他の技術サービス業	その他の技術サービスを提供する事業所	電気保安協会, 普及指導センター, プラントエンジニアリング, プラントメンテナンス	×	
76 飲食店	761 食堂, レストラン (専門料理店を除く)	7611 食堂, レストラン (専門料理店を除く)		食堂, 大衆食堂, めし屋, ファミリーレストラン	○	
	762 専門料理店	7621 日本料理店		てんぷら料理店, うなぎ料理店, 精進料理店, 釜めし屋, とんかつ料理店, 郷土料理店, か	○	

M 宿泊業， 飲食サービス業					に料理店，牛丼店，ちゃんこ鍋店，しゃぶしゃぶ店，すき焼き店		
		7622 料亭	日本料理を提供し，客に遊興飲食させるもの		料亭，待合	×	
		7623 中華料理店			中華料理店，餃子店	○	
		7624 ラーメン店			ラーメン店	○	
		7625 焼肉店			焼肉店	○	
		7629 その他の専門料理店			西洋料理店，朝鮮料理店，印度料理店，カレー料理店，エスニック料理店，無国籍料理店	○	
		763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店		そば屋，うどん店	○	
		764 すし店	7641 すし店		すし屋	○	
		765 酒場，ビヤホール	7651 酒場，ビヤホール	酒類及び料理をその場所で飲食させる事業所	大衆酒場，居酒屋，焼鳥屋，おでん屋	△	
		766 バー，キャバレー，ナイトクラブ	7661 バー，キャバレー，ナイトクラブ	洋酒や料理などを提供し，客に遊興飲食させる事業所	バー，キャバレー，ナイトクラブ	×	
		767 喫茶店	7671 喫茶店		喫茶店，フルーツパーラー	○	
		769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店		ハンバーガー店	○	
			7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店		お好み焼店，焼きそば店，たこ焼店	○	
			7699 他に分類されない飲食店		大福屋，今川焼屋，甘味処，アイスクリーム店，ドーナツ店	○	
	N 生活関連サービス業， 娯楽業	77 持ち帰り・配達飲食サービス業	771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	客の注文に応じその場所で調理した飲食料品を持ち帰る状態で提供する事業所	持ち帰りすし店，持ち帰り弁当屋，クレープ屋	○
772 配達飲食サービス業			7721 配達飲食サービス業	その事業所内で調理した飲食料品を，客の求める場所に届ける事業所及び，客の求める場所において調理した飲食料品を提供する事業所	宅配ピザ屋，仕出し料理・弁当屋，デリバリー専門店 ケータリングサービス店，給食センター，病院給食，施設給食	× ×	
78 洗濯・理容・美容・浴場業		781 洗濯業	7811 普通洗濯業		衣服その他の繊維製品及び皮革製品を原型のまま洗濯するもの	クリーニング業，ランドリー業 クリーニング工場	○ ×
				7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行うもの	洗濯物取次所，クリーニング取次所	○
			7813 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯し，使用させるために貸与し，回収・洗濯することを繰り返して行うもの	リネンサプライ業，貸おしぼり業	×	
		782 理容業	7821 理容業		理容店，理髪店，床屋	○	
		783 美容業	7831 美容業		美容室，美容院，ビューティサロン	○	
		784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	日常生活の用に供するため，公衆又は特定多数人を対象として入浴させるもの	銭湯	○	

	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業	薬治, 美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させるもの	温泉浴場, サウナぶろ	△	
				スパ, 鉱泉浴場, 健康ランド, スーパー銭湯	×	
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	個人の注文によって, 衣服などを分解し, 洗張, 湯のし, 染抜, 染色を行うもの	洗張, 湯のし, 染抜	×
					染物屋	×
			7892 エステティック業	手技又は化粧品・機器等を用いて, 人の皮膚を美化し, 体型を整えるなどの指導又は施術を行うもの	エステティックサロン	×
			7893 リラクゼーション業 (手技を用いるもの)	手技を用いて心身の緊張を弛緩させるための施術を行うもの	ボディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソセラピー	×
	7894 ネイルサービス業			ネイルサロン, マニキュア業, ペディキュア業	×	
		7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー, 寝具消毒, コインランドリー	○	
				ソープランド, ゲルマニウム温浴	×	
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行うもの	衣服裁縫業, 衣服修理業	○
		794 物品預り業	7941 物品預り業		手荷物預り業, コインロッカー	×
		799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業	原料個人持ちの粉及び穀類などを賃加工するもの	小麦粉賃加工業, 菓子賃加工業, 精米賃加工業	○
7993 写真プリント, 現像・焼付業					デジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像, 焼付, 引伸及びその取次を行う事業所並びにフィルム複写を行う事業所	写真現像・焼付 DPE取次業
7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業				古綿打直し業, 綿打直し仲介業	○	
				易断所, 観光案内業, 犬猫霊園管理事務所	×	
○ 教育, 学習支援業	82 その他の教育, 学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	学習塾, 進学塾	○	
		824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業		ピアノ教授所, バイオリン教授所	○
			8242 書道教授業		書道教室	○
			8243 生花・茶道教授業		生花教授所, 華道教室, 茶道教授所	○
			8244 そろばん教授業		そろばん塾	○
			8245 外国語会話教授業		英会話教室	○
			8246 スポーツ・健康教授業		スイミングスクール, ヨガ教室, テニス教室, リズム教室, 体操教室	○
			8249 その他の教養・技能教授業		囲碁教室, 編物教室, 料理教室, 美術教室, 工芸教室, ダンス教室, パソコン教室	○

		829 他に分類されない教育，学習支援業	8299 他に分類されない教育，学習支援業		料理学校，タイピスト学校，洋裁学校，歯科衛生士養成所，自動車教習所	×	
P 医療，福祉	83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所		あん摩業，マッサージ業，指圧業，はり業，きゅう業	○	
			8359 その他の療術業	温熱療法，光熱療法，電気療法，刺激療法などの医療類似行為を業とする者がその業務を行うもの	太陽光線療法業，温泉療法業，催眠療法業，視力回復センター，カイロプラクティック療法業，ボディケア・ハンドケア・フットケア・ヘッドセラピー・タラソセラピー，リフレクソロジー	△	
		836 医療に付帯するサービス業	8361 歯科技工所		歯科技工業，歯科技工所	×	
			8369 その他の医療に付帯するサービス業		アイバンク，腎バンク，骨髄バンク，衛生検査所，滅菌業（医療用器材），臨床検査業	×	
Q 複合サービス事業	86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局	郵便事業，銀行窓口業務及び保険窓口業務等を複合的に行うもの	郵便局	○	
			862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	委託を受けて，複合的に各種サービスを行うもの	簡易郵便局	○
			8629 その他の郵便局受託業		郵便切手類販売所，印紙売りさばき所	○	
	87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合		農業協同組合（各種の事業を行うもの）	○	
			8712 漁業協同組合		漁業協同組合（各種の事業を行うもの）	○	
			8713 水産加工業協同組合		水産加工業協同組合（各種の事業を行うもの）	○	
			8714 森林組合		森林組合（各種の事業を行うもの）	○	
		872 事業協同組合	8721 事業協同組合		織物協同組合，ニット工業協同組合，青果物商業協同組合（各種の事業を行うもの）	○	
R サービス業	89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行うもの	自動車整備業，自動車修理業	○	
			8919 その他の自動車整備業		自動車車体修理業，自動車車体整備業，自動車再塗装業，自動車タイヤ修理業，自動車ブレーキ修理業	×	
	90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）		農業用機械の修理を行うもの	農業用機械修理業，農業用機械内燃機関修理業，農業用トラクタ修理業	○
					一般機械の修理を行うもの	機械修理業，ミシン修理業	△
			9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備業，鉱山機械整備業	×	
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業		ラジオ修理業，テレビ修理業	○		

	903 表具業	9031 表具業		表具業, ふすま張業	○
	909 その他の修理業	9091 家具修理業		家具修理業, いす修理業	○
		9092 時計修理業		時計修理業	○
		9093 履物修理業		靴修理業, げた修理業	○
		9094 かじ業		かじ業, 農業用器具修理業	○
		9099 他に分類されない修理業		金物修理業, 楽器修理業, くら・馬具修理業, 自転車修理業	○
95 その他のサービス業	951 集会場	9511 集会場		県民会館, 文化会館, 公会堂, 勤労会館, 公会堂管理事務所, 婦人会館	×

(注) 1 この表は、日本標準産業分類の分類に基づき整理したものである。

法第34条第1号への該当については、この表を参考に実態に則し個別に判断するものとする。

2 ○印の業務は、法第34条第1号に該当する可能性が高いと考えられるもの

△印の業務は、法第34条第1号に該当する可能性があると考えられるもの

×印の業務は、法第34条第1号に該当しないと考えられるもの

### 第34条第1号（公共公益施設）に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
予定建築物の設置目的	①主として市街化調整区域に居住している者の利用に供する建築物 ・施設利用対象者数 (市街化区域から500m以内の場合)  (市街化調整区域内) (その他の区域内) _____戸 > _____戸		◎位置図 ○施設利用者の分布図 (1/2,500) (市街化区域から500m以内の場合) ・申請地を中心とした半径500mの円の地域において、市街化調整区域とその他の区域の各々の施設利用対象者数を比較し、その過半が市街化調整区域にあること。		
申請地の妥当性	②-1 次の区域に所在していないこと ①農用地区域 ②甲種農地、第一種農地等 ③砂防指定地 ④地すべり防止区域 ⑤急傾斜地崩壊危険区域 ⑥土砂災害特別警戒区域 ⑦自然公園法の特別地域 ⑧緑地環境保全地域 ⑨保安林、保安林予定森林、保安施設地区 ⑩その他市長が認める土地の区域		◎位置図 (既存集落、近接建築物の敷地との距離、同業種の施設の位置等を表示) ◎施設利用対象者所在図 ・7haの地域内の対象顧客の表示 (都市計画図・住宅地図とも) ◎道路台帳 ◎土地利用計画図 ◎土地登記簿謄本 ◎公図 ○法人登記簿謄本 ○その他適切な位置とする理由を証するもの		
	②-2 既存集落又はその周辺に所在 (既存集落内の建築物との敷地相互間隔50m以内)				
	②-3 20戸以上の施設利用対象者の所在 (半径150m円又は短辺100m以上の矩形の7haの地域内) ・戸数：_____戸 ・区域：□長方形(幅_____m×長_____m=_____ha) □円(半径150m)				
	②-4 有効4m以上の道路に接続し、災害防止、通行安全、事業活動効率上支障なし ・道路名：_____ ・有効幅員：_____m ≥ 4m				
	②-5 利用に照らし適切な規模 ・敷地面積：_____㎡ ・駐車場の確保			◎土地利用計画図(駐車場の表示) ◎敷地求積図	
予定建築物の用途	③次のいずれかに該当 □(ア)幼稚園、小学校、中学校 □(イ)保育所、放課後児童クラブ □(ウ)認定こども園 □(エ)診療所、助産所 □(オ)社会福祉法第2条に規定する通所系施設 ・用途：_____		◎事業計画書 ・事業の概要(施設の事業内容、施設利用対象者(入所・通所の別等)及び所在区域、経営計画等を具体的に説明) ・上記事業内容を証する具体的資料 ○用途別面積算定表 ○所管部署との協議記録		
予定建築物の妥当性	④-1 利用に照らし適切な規模 ・延べ面積：_____㎡ ・建ぺい率：_____% ≤ 60% ・最高の高さ：_____m ≤ 原則10m		◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入) ◎理由書 ・予定建築物の必要性 ・利用形態 ・用途別規模の妥当性 ○所管部署との協議記録		
	④-2 根拠法に係る所管部署との協議				
申請者の適格性	⑤-1 当該事業を行う者であること ・申請者：_____ ⑤-2 資格取得済or見込み有り ・所要の資格：_____  ・取得見込み：済 or _____年____月____日		○法人登記簿謄本 ○資格免許証等の写し、又は取得見込みを証する資料 (担当部署との照会も可)		
住宅を併設する場合	⑥-1 事業を営む者が居住 ・居住者： ⑥-2 予定建築物と同一棟 ⑥-3 住宅規模は必要最小限かつ予定建築物と同程度以下 ・(住宅の延べ面積) (予定建築物の面積) _____㎡ ≤ _____㎡ ⑥-4 併設を要する合理的理由		◎理由書(施設の管理上住宅の併設を必要とする理由) ○居住者の固定資産評価証明 (納税通知書でも可) ○借家証明(賃貸借契約書でも可) ○居住者の就業証明 ○その他住宅の併設を必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料



### 第34条第1号（日用品小売店舗等）に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
予定建築物の設置目的	①主として市街化調整区域に居住している者の利用に供する建築物 ・対象顧客数 (市街化区域から500m以内に限る。)  (市街化調整区域内) (その他の区域) _____戸 > _____戸		◎位置図 ○対象顧客の分布図 (1/2, 500) (市街化区域から500m以内の場合) ・申請地を中心とした半径500mの円の地域において、市街化調整区域とその他の区域の各々の施設利用対象者数を比較し、その過半が市街化調整区域にあること。		
申請地の妥当性	②-1 次の区域に所在していないこと ①農用地区域 ②甲種農地、第一種農地等 ③砂防指定地 ④地すべり防止区域 ⑤急傾斜地崩壊危険区域 ⑥土砂災害特別警戒区域 ⑦自然公園法の特別地域 ⑧緑地環境保全地域 ⑨保安林、保安林予定森林、保安施設地区 ⑩その他市長が認める土地の区域		◎位置図 (既存集落、近接建築物の敷地との距離、同業種の店舗等の位置等を表示) ◎対象顧客所在図 ・7haの地域内の対象顧客の表示 (都市計画図・住宅地図とも) ◎道路台帳 ◎土地利用計画図 ◎土地登記簿謄本 ◎公図 ○法人登記簿謄本 ○その他適切な位置とする理由を証するもの ◎敷地求積図(地積測量図)		
	②-2 既存集落又はその周辺に所在 (既存集落内の建築物との敷地相互間隔50m以内)				
	②-3 20戸以上の対象顧客の所在 (半径150m又は短辺100m以上の矩形の7haの地域内) ・戸数: _____戸 ・区域: □長方形 (幅_____m×長_____m=_____ha) □円(半径150m)				
	②-4 有効4m以上の道路に接続し、災害防止、通行安全、事業活動効率上支障なし ・道路名: _____ ・有効幅員: _____m ≥ 4m以上 (延べ面積200㎡を超えるとき9m以上)				
	②-5 敷地の規模 ・敷地面積: _____㎡ ≤ 1000㎡				
予定建築物の用途	③ 次のいずれかに該当 □(ア)日常生活に必要な物品の小売業を営む店舗 □(イ)修理業、理髪業又は美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗 □(ウ)その他周辺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通常存在すると認められるもの ・用途: _____ ・細分類番号: _____		◎事業計画書 ・事業の概要(販売品目(内容)、営業時間、対象顧客及びその所在区域、経営計画等について具体的に説明) ・上記事業内容を証する具体的資料 (※日常生活上の必要性についての説明要) ○用途別面積算定表 ○所管部署との協議記録 (※別紙業務一覧表を参照に、細分類番号を記入)		
予定建築物の妥当性	④-1 利用に照らし適切な規模 ・延べ面積: _____㎡ ≤ 原則500㎡ ・建ぺい率: _____% ≤ 60% ・最高の高さ: _____m ≤ 原則10m		◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入) ◎理由書 ・予定建築物の必要性 ・利用形態 ・用途別規模の妥当性 ○所管部署との協議記録		
	④-2 根拠法に係る所管部署との協議				
申請者の適格性	⑤-1 当該事業を行う者であること ・申請者: _____ ⑤-2 資格取得済or見込み有り ・所要の資格: _____  ・取得見込み: 済 or _____年____月____日		○法人登記簿謄本 ○資格免許証等の写し、又は取得見込みを証する資料 (担当部署との照会も可)		
住宅を併設する場合	⑥-1 事業を営む者が居住 ・居住者: _____ ⑥-2 予定建築物と同一棟 ⑥-3 住宅規模は必要最小限かつ予定建築物と同程度以下 ・(住宅の延べ面積) (予定建築物の面積) _____㎡ ≤ _____㎡ ⑥-4 併設を要する合理的理由		◎理由書(施設の管理上住宅の併設を必要とする理由) ○居住者の固定資産評価証明 (納税通知書でも可) ○借家証明(賃貸借契約書でも可) ○居住者の就業証明 ○その他住宅の併設を必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

## 2 法第34条第7号に係る立地基準

現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等に係る許可の基準は、次のとおりです。

### 「法第34条第7号（工業施設と密接な関連を有する建築物等）に係る許可基準」

都市計画法第34条第7号に規定する現に工業の用に供されている工業施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等（以下「密接関連施設」という。）とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。

- (1) 申請者は、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 市街化調整区域内において、現に既存工場を営んでいる者
  - イ 市街化調整区域内において、現に既存工場と密接に関連する工場を営んでいる者
- (2) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 原則として同法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと
  - イ 原則として既存工場の隣接地又は既存工場から100m以内の位置であること
  - ウ 申請地の規模は、既存工場の事業所用地の面積と同程度以下であること
  - エ 原則として有効幅員9メートル以上の道路に接していること
- (3) 既存工場は、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 都市計画法上適法に建築等されたものであること
  - イ 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ものであること
- (4) 密接関連施設は、次のいずれにも該当するものであること。
  - 1) 密接関連施設の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
    - ア 主として既存工場において使用する原料若しくは部品又は既存工場において製造された部品若しくは製品を保管する倉庫（申請者が第1号アに該当するものに限る）
    - イ 主として部品を既存工場に出荷し、又は既存工場から納入する工場（申請者が第1号イに該当するものに限る）
  - 2) 密接関連施設の規模等は、必要と認められる最小限の規模であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。
    - ア 建蔽率は、10分の6以下であること
    - イ 最高の高さは、10メートル以下であること
- (5) 申請地周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであり、かつ、道路及び排水施設等の公共施設が適切に配置されたものであること。
- (6) 密接関連施設の建築等について、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。
- (7) 既存工場における事業活動の効率化が図られること。

注1 許可基準本文の「既存工場と密接な関連を有する」とは、次のいずれかに関係を有することをいう。

- ア 既存工場に原料又は部品の50パーセント以上を納入していること
- イ 既存工場から部品の50パーセント以上が出荷されていること

2 第1号イの「当該既存工場と密接に関連する工場」とは、過去3年以上の期間において、既存工場への原料、部品又は製品の依存又は納入実績を有している工場をいう。

- 3 第2号アの「同法施行令第8条第1項第2号ロからニに掲げる区域」は、福山市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に係る許可基準第3条に掲げる土地の区域とする。
- 4 第3号イの「工業」とは、日本標準産業分類の大分類E－製造業に該当するものに限られ、建設業及び電気・ガス・水道業は、本号対象用途に該当しない。
- 5 第5号の「周辺環境と調和のとれたもの」については、原則として隣接地の所有者及び周辺の居住者等の建築同意が得られるものであること。
- 6 第7号の「既存工場における事業活動の効率化」とは、当該工場における生産、組立及び出荷等の工程に関する質的又は量的改善を伴う効率化をいう。  
なお、単なる既存工場の建て増しは、本号に該当しない。
- 7 移転により密接関連施設を新築する場合、移転前の当該施設は原則として除却されること。
- 8 本号又は次のいずれかの基準の適用を受けて事業が拡大された工場について、再度当該基準を適用して拡大することは認められない。
  - ア 条例第6条第7号若しくは第8条第7号又は開発審査会提案基準第7号「既存建築物の建て替え又は建て増し」
  - イ 条例第6条第9号若しくは第8条第11号又は開発審査会提案基準第12号「既存の中小企業の効率化」

### 第34条第7号（密接関連施設）に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
申請者の 適格性	① 次のいずれかに該当 □ア市街化調整区域内において、既存工場を営んでいる者 □イ市街化調整区域内において、既存工場と密接に関連する工場を営んでいる者		◎法人登記事項証明 ◎既存工場の権利を示す資料 ・建物登記事項証明 ・課税納付書		
申請地の 妥当性	ア 除外区域等に位置しない ①農用地区域 ②甲種農地、第一種農地等 ③砂防指定地 ④地すべり防止区域 ⑤急傾斜地崩壊危険区域 ⑥土砂災害特別警戒区域 ⑦自然公園法の特別地域 ⑧緑地環境保全地域 ⑨保安林、保安林予定森林、保安施設地区 ⑩その他市長が認める土地の区域		◎位置図 ◎公図の写し（区域の確認） ○土地登記事項証明		
	○ 当該法令による許認可の見込み				
	イ □ 既存工場の隣接地 or □ 既存工場から100m以内		◎位置図 ・既存工場所在地 ・申請地までの距離		
	ウ 既存工場の事業地面積と同程度以下（既存工場）（申請地） _____m <sup>2</sup> ≥ _____m <sup>2</sup>		◎既存工場の敷地求積図 ◎敷地面積対比図及び対比表 ◎既存工場の土地利用図（配置図） ◎道路台帳		
エ 有効9.0m以上の道路に接続 有効幅員：_____m ≥ 9.0m（原則）					
既存工場の 適法性等	③ ア 都市計画法上適法に建築		◎業務内容を示す資料（会社沿革、出荷実績等） ○既存工場の建築確認済証等 ○他法令の許可書 ○建物登記事項証明		
	③ イ 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こと 業種：_____				
予定建築物 の妥当性等 （密接関連 施設の用途 及び規模）	④-1 □ア 原料・部品・製品保管のための倉庫（申請者＝既存工場を営む者） or □イ 部品を既存工場に出荷または既存工場より納入される工場（申請者≠既存工場を営む者）		◎現況写真 ◎事業計画書 ◎過去3年間の納入実績を示す資料 ・原料、部品、製品等の売買契約書、領収書等 ◎土地利用計画図 ◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（最高の高さの記入）		
	④-2 既存工場の依存度（※） _____ % ≥ 50% ※依存度＝直近3年間以上の期間で、 当該密接関連施設の納入（出荷）量（額） 当該既存工場の納入（出荷）量（額）				
	④-3 必要と認められる最小限の規模であり、かつ、次のいずれにも該当 ・建蔽率：_____ % ≤ 60%以下 ・最高の高さ _____ m ≤ 10m				
	⑤-1 土地利用及び環境と調和		◎周辺土地利用者及び居住者の意見（建築同意書）		
	⑤-2 道路及び排水施設が適切に配置		◎流量計算書		
	⑥ 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		◎理由書（事業計画書） ◎申請者の固定資産評価証明		
予定建築物 の必要性 （合理的事 情、事業の 効率化）	⑦ 既存工場の事業効率化が図られること（単なる既存工場の建て増しは非該当）		◎出荷額（売上高）を示す資料 ・営業報告書、決算報告書 ◎事業計画書		
	⑧ 過去に同様の申請がない		○都市計画法上の許可書		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

### 3 法第34条第9号に係る立地基準

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沿道サービス施設（休憩所又は給油所等）に係る許可の基準は、次のとおりです。

#### 「法第34条第9号（沿道サービス施設）に係る許可基準」

都市計画法第34条第9号に規定する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休憩所又は給油所（以下「沿道サービス施設」という。）とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。

(1) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- ア 原則として、同法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
- イ 申請地は、車道幅員6.5メートル以上、かつ、2車線を有する高速自動車国道、国道、県道又は1日当たりおおむね2,000台以上の交通量を有する市道に6メートル以上の有効幅員で接続していること。
- ウ 同種の施設と機能分担の観点において、また沿道サービス施設の利用に照らし適切な位置にあること。
- エ 当該沿道サービス施設の利用に照らし適切な規模であり、かつ、大型車の駐車を可能とするものであること。

(2) 申請に係る予定建築物が休憩所の場合は、次のいずれにも該当するものであること。

- ア 道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者を対象とした休憩及び食事等を目的とした施設で次のいずれかに該当するものであること。
  - (ア) 自動車専用道路又は高速自動車国道に設けられるサービスエリア内に設置される休憩施設
  - (イ) 道の駅
  - (ウ) ドライブインレストラン
  - (エ) 飲食店（大衆食堂その他これに類するものに限る。）、喫茶店
  - (オ) コンビニエンスストア（休憩施設を備えたもの）

イ 駐車スペースは収容人員2人に1台の割合で算出した広さ（車いす使用者用駐車区画を有すること。）が確保されていること。

ウ 当該休憩所は、駐車スペースから直接利用可能なトイレ（多目的トイレが併設されていること。）が設置されたものであり、かつ、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配慮された計画であること。

(3) 申請に係る予定建築物が給油所の場合は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車を対象としたガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用電気スタンド、自動車用水素スタンドその他これらに類する施設であること。

イ 運転者及び同乗者が利用可能なトイレが設置されたものであること。

ウ 当該給油所に附属する事務所、洗車場及び簡易な自動車整備のための作業場（道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第94条の2第1項に規定する指定自動車整備事業の用に供するものを除く。）は必要最小限の規模であること。

(4) 申請者は、当該事業を行う者であること。また、申請者において所要の資格免許及び事業認可等を取得しているか、取得する見込みがあること。

注1 「沿道サービス施設」は、中長距離を走行する自動車又はその運転者等を対象としたものであることか

ら、市街化区域に隣接又は近接（原則として市街化区域から直線で1キロメートルの範囲）している土地については、当該趣旨において適切な位置とは認められない。ただし、自動車専用道路又は高速自動車国道に設けられるサービスエリア内に設置される休憩施設はこの限りでない。

2 第1号アの「同法施行令第8条第1項第2号ロからニに掲げる区域」は、福山市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に係る許可基準第3条に掲げる土地の区域とする。

3 第1号ウの「同種の施設と機能分担の観点において、また沿道サービス施設の利用に照らし適切な位置にあること。」について、同種の施設に隣接又は近接（原則として道路に沿った距離で1キロメートルの範囲）している土地は、当該「沿道サービス施設」の必要性はないことから適切な位置とは認められない。

4 第1号エの「大型車の駐車を可能とするものであること。」とは、地形及び道路の形状等に照らしその機能を十分発揮できる土地であり、当該施設の利用に照らし災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がないものであること。

5 第2号アに掲げる予定建築物については、各々次の要件に該当するものであること。

(1) 「道の駅」は、登録・案内要綱（平成5年2月23日付け建設省道企発第19号建設省道路局長通知）に基づき、「道の駅」として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者と協議が整っているものであること。

(2) 「ドライブインレストラン」、「飲食店」及び「喫茶店」は、20以上の客席数を有するものであること。

(3) 「コンビニエンスストア」に備えられる休憩施設とは、店内に20以上の客席数を有する休憩スペースが確保されたものであること。

6 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の規定が適用される施設は、第2号の「休憩所」とは認められない。

### 第34条第9号に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
申請地の 妥当性	①-1 次の区域に所在していないこと ①農用地区域 ②甲種農地, 第一種農地等 ③砂防指定地 ④地すべり防止区域 ⑤急傾斜地崩壊危険区域 ⑥土砂災害特別警戒区域 ⑦自然公園法の特別地域 ⑧緑地環境保全地域 ⑨保安林, 保安林予定森林, 保安施設地区 ⑩その他市長が認める土地の区域		◎位置図 (道路の種類, 幅員を表示) (市街化区域からの距離, 同種施設の位置及び当該施設間の距離を記入) ◎道路台帳 ◎土地登記簿謄本 ◎公図 ◎土地利用計画図 (駐車スペース, 駐車台数を表示) ◎敷地求積図(地積測量図) ○交通量調査資料		
	①-2 次の道路に有効に接続 ・接続する道路(幅員6.5mかつ2車線以上) □高速自動車道 □国道 □県道 □市道(交通量2,000台以上≤_____台) ・道路名 : _____				
	①-3 上記道路に6m以上の有効幅員で接続				
	①-4 同種の施設と機能分担上適切, かつ, 沿道サービス施設の利用に照らし適切な位置 ・市街化区域からの距離: 1,000m < _____ m ・同種施設からの距離 : 1,000m < _____ m				
	①-5 沿道サービス施設として適正な規模 ・敷地の規模: _____ m <sup>2</sup> ・大型車の駐車場 ・大型車の利用上支障がないこと				
予定建築物 の妥当性 (1)休憩所	②-1 次のいずれかの用途 □(ア)高速自動車道等のサービスエリア内の休憩施設 □(イ)道の駅 □(ウ)ドライブインレストラン(客席20以上) □(エ)飲食店(大衆食堂等, 客席20以上) □(オ)喫茶店(客席20以上) □(カ)コンビニエンスストア(客席20以上の休憩施設を有すること) (※風営法の規定を受ける施設は「休憩所」に非該当)		◎事業計画書 (事業の概要を説明する具体的資料を添付) ○法人登記簿謄本 ◎配置図(動線の記入) ◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入)		
	②-2 駐車スペースの確保 ・駐車台数: _____ 台 (収容人員_____人×1/2=_____台≤_____台) ・車いす使用者駐車区画: 有・無				
	②-3 駐車場から直接利用可能なトイレの設置 □多目的トイレの設置 ・施設の利用上, 車両及び歩行者に支障ないように配慮された計画				
(2)給油所	③-1 次のいずれかの用途 □ガソリンスタンド □自動車用液化石油ガススタンド □自動車用電気, 水素スタンド		◎事業計画書 (事業の概要を説明する具体的資料を添付) ◎配置図 ◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入) ○用途別求積図		
	③-2 トイレの設置				
	③-3 併設する事務所, 洗車場, 簡易作業場は必要最小限の規模 (※指定自動車整備工場は非該当) ・事務所等の面積: _____ m <sup>2</sup>				
申請者の 適格性	④-1 当該事業を行う者であること ・申請者: _____		○法人登記簿謄本 ○資格免許証等の写し, 又は取得見込みを証する資料 ○「揮発油等の品質の確保等に関する法律」第3条に規定する登録を証する資料		
	④-2 資格取得済or見込み有り ・所要の資格: _____ ・取得見込み: 済 or _____年____月____日				

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

### 第3節 法第34条第12号に係る立地基準

#### (福山市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)

法第34条第12号並びに政令第36条第1項第3号ハの規定に基づき、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開発行為等として、「福山市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」(資-6~8P)においてその目的又は予定建築物等の用途について各々の基準を定めています。(条例第4条, 第6条, 第8条関係(立-42, 43P))

また、条例第9条の規定に基づき、必要な事項を「福山市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に係る許可基準」第6条から第19条に定めています。

許可基準の条項	目的又は建築物の用途	適用条例		チェックリスト
		開発許可	建築許可	
第6条	分家住宅(線引き前から市街化調整区域内に居住している本家世帯からの世帯分離を目的とした住宅)	条例6条第1号	条例8条第1号	立-45P
第7条	公共移転(収容対象事業等による移転)	条例6条第2号	条例8条第2号	立-47P
第8条	準公益施設(地域集会所等)	条例6条第3号	条例8条第3号	立-49P
第9条	既存の事業所の従業員寮等(市街化調整区域内に存する事業所の従業員寮等)	条例6条第4号	条例8条第4号	立-51P
第11条	大規模既存集落内の自己用住宅(自然的, 社会的諸条件に照らし市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成し, 相当数の建築物が連たんしている大規模な集落内における建築)	条例6条第6号	条例8条第6号	立-54P
	大規模既存集落内の分家住宅			立-56P
	大規模既存集落内の小規模工場等			立-58P
第12条	既存建築物の建て替え, 建て増し等	条例6条第7号	条例8条第7号	立-61P
第13条	一定の集落内の自己用住宅(既存の集落内で線引き前から継続した宅地における自己用住宅)	条例6条第8号	条例8条第9号	立-64P
第14条	中小企業の効率化(線引き前から事業を営む中小企業の効率化を図ることを目的とした建築物等)	条例6条第9号	条例8条第11号	立-66P
第15条	土地区画整理事業完了地内等の再開発	条例6条第10号		立-68P
第16条	適法に建築された建築物の用途変更(線引き後建築された建築物の属人性に係る用途変更)		条例8条第8号	立-70P
第17条	既存の土地利用の管理施設(既に土地利用されている土地の適正利用を図るための管理施設等)		条例8条第10号	立-72P
第18条	既存団地における自己用住宅(線引きの日から8年以内の完成が確認された住宅団地における自己用住宅)		条例8条第12号	立-74P
第19条	兼用住宅	条例6条第1, 6, 8号	条例8条第1, 6, 9, 12号	立-77P



法第34条（抜粋） 前条の規定にかかわらず、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、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十二 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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

『福山市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（抜粋）』

第4条 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハの規定により指定する区域は、市街化調整区域全域とする。ただし、政令第29条の9各号に掲げる区域（市長が別に定める区域を除く。）を除くものとする。

（法第34条第12号の目的等）

第6条 法第34条第12号の規定により定める目的又は予定建築物等の用途は、次に掲げる各号のいずれかに該当するもので、開発行為に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものとする。

（1）市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から当該市街化調整区域において自己の土地を保有する者（当該者から当該土地を取得した親族を含む。）であって、かつ、生活の本拠を有する者から世帯を分離する際、通常必要とする住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表2（イ）項第2号に掲げる兼用住宅を含む。以下「分家住宅」という。）の建築の用に供すること。

（2）土地収用法（昭和26年法律第219号）に基づく収用対象事業の施行その他これに類する公共目的による建築物又は第一種特定工作物の移転（除却を含む。以下「公共移転」という。）に係る代替の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こと。

（3）地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する政令で定める建築物に準ずる施設である建築物（以下「準公益施設」という。）の建築の用に供すること。

（4）市街化調整区域内に存する事業所（以下「既存の事業所」という。）において現に業務に従事する者の住居の建築の用に供すること。

（5）削除

（6）市街化区域から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、建築物が当該市街化区域と同程度に連たんしている大規模な既存の集落であって、市長が指定するもの（以下「大規模既存集落」という。）において、自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表2（イ）項第2号に掲げる兼用住宅を含む。以下「自己用住宅」という。）、分家住宅又は小規模な工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物の建築の用に供すること。

（7）市街化調整区域内に従前から存する建築物（以下「既存建築物」という。）の建て替え又は建て増し（いずれも用途の変更を伴わないものに限る。以下同じ。）の用に供すること。

（8）50以上の建築物が連たんしている集落（以下「一定の集落」という。）において、線引き前から既に宅地であった土地における自己用住宅の建築の用に供すること。

（9）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（以下「既存の中小企業」という。）の事業活動の効率化を図るための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こと。

（10）土地区画整理事業が行われた土地、線引き後開発許可を受け適法に開発された土地又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて住宅地造成事業が行われた土地の区域内において、建築物の建築の用に供すること（当初開発事業の土地利用の目的と同じものに限る。）。

(政令第36条第1項第3号ハの目的等)

第8条 政令第36条第1項第3号ハの規定により定める目的又は予定建築物等の用途は、次に掲げる各号のいずれかに該当するもので、建築又は建設に係る土地の面積が1,000平方メートル未満（第8号及び第10号を除く。）のものとする。

- (1) 分家住宅の用に供すること。
- (2) 公共移転に係る代替の建築物又は第一種特定工作物の用に供すること。
- (3) 準公益施設の用に供すること。
- (4) 既存の事業所において業務に従事する者の住居の用に供すること。
- (5) 削除
- (6) 大規模既存集落において、自己用住宅、分家住宅又は小規模な工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物の用に供すること。
- (7) 既存建築物の建て替え又は建て増し
- (8) 線引き後適法に建築され、又は建設された後、原則として10年以上適正に利用された建築物又は第一種特定工作物の社会通念上特にやむを得ない理由による用途変更
- (9) 一定の集落において、線引き前から既に宅地であった土地における自己用住宅の用に供すること。
- (10) 既に利用されている土地（主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としたものでないこと。）の適正な利用を図るため、管理施設として最低限必要な建築物の用に供すること。
- (11) 既存の中小企業の事業活動の効率化を図るための建築物又は第一種特定工作物の用に供すること。
- (12) 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（市街化区域から市街化調整区域に変更された区域にあっては、当該変更の日から5年以内）に完成している住宅団地において、自己用住宅の用に供すること。

「福山市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に係る許可基準（抜粋）」

第3条 第4条の政令第29条の9に掲げる区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- (1) 建築基準法第39条第1項の規定により指定された「災害危険区域」
- (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された「地すべり防止区域」
- (3) 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項の規定により指定された「急傾斜地崩壊危険区域」
- (4) 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7条第1項に規定する「土砂災害特別警戒区域」
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成12年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- (7) 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」
- (8) 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」
- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により指定された「特別地域」
- (10) 広島県自然環境保全条例（昭和47年広島県条例第63号）第22条第1項の規定により指定された「緑地環境

保全地域」

- (11) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項の規定により指定された「保安林」、同法第29条の規定により通知された「保安林予定森林」又は同法第41条第1項の規定により指定された「保安施設地区」
- (12) その他市長が特に必要と認める土地の区域

2 条例第4条で規定する政令第29条の9に掲げる区域から除く区域は、次に掲げる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 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち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項に基づき福山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（砂防堰堤等）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メートル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項に基づき福山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（法第29条第1項若しくは第35条の2第1項許可又は第43条第1項の許可）に際し、法第41条第1項の制限又は第79条の条件として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ることにより、安全上及び避難上の対策が実施される土地の区域
  - 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

## 許可基準第6条 「分家住宅」

条例第6条第1号及び条例第8条第1号に規定する「分家住宅」とは、次の第2号から第6号に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。

- ア 「本家者」とは、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おいて線引き前から継続して居住している世帯に属する者をいう。
- イ 「本家世帯」とは、本家者が属する世帯をいう。
- ウ 「世帯分離前世帯者」とは、市街化調整区域に適法に本家世帯から分離した世帯に属する者をいう。
- エ 「軒先分家」とは、本家世帯が居住する既存住宅の敷地内において本家継承者が世帯分離することをいう。
- オ 「親族」とは、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。

(2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

- ア 次のいずれかに該当する土地であること。
  - (ア) 本家者が線引き前から保有し、本家者の居住地から1キロメートル以内に所在する土地
  - (イ) 本家者が20年以上継続して保有し、本家者の居住地から500m以内に所在する土地
  - (ウ) 軒先分家による土地
  - (エ) 世帯分離前世帯者が20年以上継続して保有し、世帯分離前世帯者の居住地から500m以内に所在する土地
- イ 申請者(世帯構成員を含む。)の勤務地とは合理的な位置関係にあること。
- ウ 土地の面積は、原則として165平方メートル以上であること。  
なお、軒先分家の場合は敷地分割する本家の敷地についても165平方メートル以上確保されること。  
また、必要最小限の隣接地を含む場合の土地の面積は、本家の敷地を含み500平方メートル以下であること。

(3) 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

- ア 申請地を所有する本家者等と同居の事実を有する親族であること。
- イ 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。

(4) 申請に係る予定建築物は、申請者の自己用住宅としてふさわしい規模、構造、設計等(以下「規模等」という。)であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

- ア 予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。
- イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(5) 申請者世帯が世帯分離することについて、合理的事情を有するものであること。

(6) 申請者世帯が新規に住宅を確保する必要性について、合理的理由を有するものであること。

注1 第2号ア(ウ)の「軒先分家による土地」は、本家世帯の敷地が狭小である等、やむを得ない理由を有する場合は、必要最小限の隣接地を含むことができることとする。

2 第2号イの「申請者(世帯構成員を含む。)の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあっては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者(世帯構成員を含む。)の勤務先証明等を添付すること。

3 第3号アの「同居の事実を有する」とは、同居の時期は現在・過去を問わないが、住民票、戸籍の附票等により同居の事実が確認できること。ただし、申請のための不自然な同居は認められない。

また、世帯分離前世帯から分家する場合は、当該世帯と同居の事実を有すること。

4 第5号及び第6号の「世帯分離を必要とする合理的事情」及び「新規の住宅の確保の必要性」については、世帯分離という観点を踏まえ分離前世帯の承継者を含め極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、本家者世帯又は分家者世帯において分家住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は分家住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。

## 分家住宅に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域) ⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域 ○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当①( ) ②( ) ③( )		◎位置図  ◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
本家者の適格性	①本家者の住居の位置 (1) 市街化調整区域内 (2) 市街化調整区域から直線で _____ m ≤ 500m		◎本家者の住居の位置図(縮尺 1/2, 500)		
	②線引き前からの居住 ・線引き時の本家者: _____ 続柄: _____ 平成・昭和 _____ 年 _____ 月 _____ 日から居住 ・現在の本家者: _____ 続柄: _____ 平成・昭和 _____ 年 _____ 月 _____ 日から居住		◎本家世帯全員の住民票		
世帯分離前世帯者の適格性(再分家の場合)	③都市計画法上適法に分離した世帯 ・建築物の建築時期(S, H _____ 年 _____ 月 _____ 日) ・許可履歴: _____ 年 _____ 月 _____ 日 番号: _____ 号(立地基準: _____) ・建築確認履歴: _____ 年 _____ 月 _____ 日 番号: _____ 号		◎世帯分離を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・確認済証 ・都市計画法上の許可通知書等 ◎世帯分離前世帯全員の住民票		
	③-2. 立地基準が分家住宅以外 ・世帯分離前世帯者が本基準第2号 _____ , 第3号 _____ , 第4号 _____ に適合		◎世帯分離前世帯者が本基準第2号, 第3号及び第4号に適合することが確認できるもの		
申請地の妥当性	④次のいずれかに該当 (1) 本家者が線引き前保有, 居住地から 1km 以内 ・線引き時期: _____ 年 _____ 月 _____ 日 ・線引き時保有者: _____ 続柄: _____ 平成・昭和 _____ 年 _____ 月 _____ 日取得(売買, 相続, その他) ・現在の保有者: _____ 続柄: _____ 平成・昭和 _____ 年 _____ 月 _____ 日取得(売買, 相続, その他) ・本家者の居住地から直線で _____ m ≤ 1, 000m (2) 本家者が 20 年保有, 居住地から 500m 以内 ・保有年数 _____ 年 ≥ 20 年, 距離 _____ m ≤ 500m (3) 軒先分家による土地(本家世帯の既存敷地内。やむを得ない場合は, 必要最小限の隣接地可) (4) 世帯分離前世帯者 20 年保有, 居住地から 500m 以内 ・保有年数 _____ 年 ≥ 20 年, 距離 _____ m ≤ 500m		◎申請地の土地登記簿謄本 ◎位置図 (1)-1 本家及び申請地の位置 -2 本家と申請地の直線距離 (2)-1 本家及び申請地の位置 -2 本家と申請地の直線距離 (3) 本家及び申請地の位置 (4)-1 本家, 世帯分離前世帯及び申請地の位置 -2 世帯分離前世帯と申請地の直線距離 (縮尺 1/2, 500)		
	⑤申請者勤務地との合理的な位置関係 〔申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合に限定〕		◎申請者世帯全員の就業証明等(勤務先を証するもの, 理由書へ記載)		
	⑥原則 165 m <sup>2</sup> 以上, ④(3)で隣接地を含む場合は計 500 m <sup>2</sup> 以下 ・ 165 m <sup>2</sup> ≤ _____ m <sup>2</sup> ・ ④(3)で隣接地含む, 165 m <sup>2</sup> ≤ _____ m <sup>2</sup> ≤ 500 m <sup>2</sup> ※敷地分割する本家の敷地についても 165 m <sup>2</sup> 以上		◎敷地求積図		
	⑦申請地保有者と同居の事実を有する親族 ・申請者: _____ ・続柄: _____ ※④(4)の場合は, 世帯分離前世帯との同居の事実を確認 ⑧過去に同様の申請がない		◎戸籍謄本(本家者と申請者の続柄を証するもの) ◎その他同居の事実を証するもの		
予定建築物の妥当性	⑨自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率: _____ % ≤ 60% ・最高の高さ: _____ m ≤ 10m		◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入)		
	⑨-2 兼用住宅の場合(許可基準第19条に適合)		◎事業計画書		
世帯分離・新規住宅の必要性	⑩世帯分離を要する合理的事情 ⑩-2 新規住宅を必要とする合理的理由 〔本家世帯等及び申請者世帯が, 分家住宅の建築に適切な市街化区域の土地又は分家住宅としての利用に適切な建築物を有していないこと(④(4)に該当する場合には, 世帯分離前世帯も含む)〕		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票(続柄が確認できるもの) ◎承継申立書 ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ◎本家世帯全員の固定資産評価証明 ◎世帯分離前世帯の固定資産評価証明 ◎借家証明(賃貸借契約書でも可) ◎申請者世帯・本家者等世帯の保有地等の位置図(建物含む) ◎その他必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

## 許可基準第7条 「公共移転」

条例第6条第2号及び条例第8条第2号に規定する「公共移転に係る代替の建築物又は第一種特定工作物」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(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。

- ア 取用対象事業の施行に伴う移転
- イ がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
- ウ 地すべり等防止法第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転
- エ 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第26条第1項の勧告に基づく移転
- オ 建築基準法第10条第1項の勧告若しくは同条第2項又は第3項の命令に基づく移転
- カ その他の条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、アからオと同等と認められるもの

(2) 当該申請は、移転の日から1年以内にな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。

- ア 従前の敷地とほぼ同程度の規模であり、かつ、当該地域の土地利用に照らし適切な位置であること。
- イ 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つては、申請者において線引き前から保有している土地又は起業者等と許可権者との調整において真にやむを得ないものとして当該起業者等からあつせん等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) 申請に係る予定建築物は、従前のものとはほぼ同一の用途、規模、構造であり、かつ、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、都市計画に支障のないものに転用されるものであること。

注1 既に移転が完了している場合（仮移転の場合を除く。）又は取用対象事業施行前の計画決定段階にある場合の移転等は本基準の対象とはならない。

2 第2号の「移転の日」とは、既存の建築物の移転若しくは除却の契約を交わした日又は仮移転（一時的に借家等に引越しする場合をいう。）を行った日をいう。

3 移転の対象となる建築物の借家人は、申請者適格を有しているとは認められない。

4 移転跡地（残地）が移転の対象となる建築物の敷地として活用できるものと認められる場合は許可できないものとする。

## 公共移転に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請の 適格性	①移転原因の適格 (1)取用対象事業の施行 (2)がけ地近接等危険住宅移転事業の施行 (3)地すべり等防止法の規定により協議を行った関連事業計画 (4)土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく勧告 (5)建築基準法に基づく勧告・命令 (6)その他、条例要綱等の指示に基づく移転		◎理由書 ◎移転補償契約書 ○その他移転原因を証する資料 ○仮移転を証する資料（住民票）		
	②申請期限（移転の日から1年以内） 移転の日：移転日or契約日or仮移転日		○移転補償契約書 ○移転対象建築物の除却日を証する資料		
申請地の 妥当性	③従前と同程度の規模 ・従前敷地面積：_____㎡ ・申請敷地面積： _____㎡ ≤（従前×1.5倍）		◎土地の公図 ◎敷地求積図（地積測量図） ○拡大を要する合理的理由		
	④当該敷地の土地利用に照らし適切な位置		◎申請地周辺の土地利用図 ◎申請地位置図		
	⑤申請地の保有要件等の検討 (1)移転対象物件が市街化調整区域内に所在 (2)(1)以外で、申請者が線引き前から保有している土地 (3)(1)以外で、あっせん等を受けた土地		◎土地登記簿謄本 ○あっせん等を証する資料 ・三者契約書 ・一括契約書		
移転跡地の 利用目的	⑥移転の趣旨に整合 ・都市計画法上支障ないものに転用		◎残地の土地利用計画図 ◎残地の土地利用の説明		
申請者の 適格性	⑦移転対象建築物の所有者 (借家人は除外)		○建物登記簿謄本 ○その他所有を証する資料		
予定建築物の 妥当性	⑧従前とほぼ同一の用途・規模 ・従前建築物 用途：_____ 延べ面積：_____㎡  ・予定建築物 用途：_____ 延べ面積：_____㎡		◎従前建築物の各階平面図 (各面積の記入) ◎従前建築物の立面図 (高さの記入) ◎予定建築物の各階平面図 (各面積の記入) ◎予定建築物の立面図 (高さの記入)		
	⑨周辺土地利用及び環境と調和		○周辺土地利用者及び居住者の意見(建築同意書)		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第8条 「準公益施設」

条例第6条第3号及び条例第8条第3号に規定する「準公益施設」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 申請地は、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、かつ、当該施設の利用に照らし適切な位置であること。
- (2) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 地域集会所等の準公益的な施設であること。
  - イ 町内会、自治会等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。
  - ウ レジャー等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予定建築物の規模は、その目的に照らし過大なものでないこと。
- (4) 申請に係る予定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。

注1 当該施設を利用しようとする者が市街化調整区域以外の地域にも居住している場合にあつては、申請地を市街化調整区域内とすることについて特段の合理的理由が存すること。

2 第2号イの「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。」については、当該地域住民の総意に基づき定められた当該施設の管理・運営に関する規約等により確認できること。



## 準公益施設に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請地の妥当性	①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		◎代表者を証する資料 ・認可地縁団体の証明書 ・申請者の住民票  ○自治組織の確認資料(1) ・役員、構成員の名簿 (自治会の境界、構成員の所在地の確認)		
	②当該施設の利用に照らし、適切な位置		◎位置図 ○その他適切な位置とする理由を証するもの		
	③当該施設利用者が市街化調整区域外の地域を含む場合、市街化調整区域内に必要とする特段の理由		○市街化調整区域に必要とする理由		
予定建築物の妥当性	④公益的な施設 ・地域集会所等の準公益的な施設		◎建築計画に係る議事録 ◎建築資金計画書 ◎施設の運営管理に関する規約 ○自治組織の確認資料(2)		
	⑤町内会、自治会等の地域住民の自治組織で運営され、適正に管理されるもの		・規約又は会則 ・事業活動報告 ・共同活動の記録（議事録）		
	⑥レジャー等の公益目的以外の用途と併用されるものでないこと (用途に営利目的のものが含まれる場合は許可できない)				
	⑦敷地、建築物規模は、その目的に照らし過大なものでないこと  ・敷地面積： _____㎡ ・延べ面積： _____㎡				
予定建築物の必要性	⑧建築を必要とする合理的理由		◎理由書 (集会所等の必要性、建物の利用形態の説明、計画位置の妥当性、建物規模(用途別規模含む)の妥当性) ○その他必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第9条 「既存事業所の従業員寮等」

条例第6条第4号及び条例第8条第4号の「既存の事業所において現に業務に従事する者の住居」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 当該事業所は、市街化調整区域内に所在し、かつ、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 線引き前から継続して存する事業所
  - イ 法第34条各号の規定又は政令第36条第1項第3号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
  - ウ 法第29条ただし書き又は法第43条ただし書きの規定により、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。
  - ア 当該事業所と一体的な場所又は近隣の既存集落内に位置していること。
  - イ 申請に係る予定建築物の規模に照らし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) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 当該事業所の業務に現に従事する者の住居（住宅、寮等）であること。
  - イ 当該事業所の業務形態及び就業者の数、通勤、住宅の所有状況等に照らし必要最小限の規模等であり、かつ、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。
- (5) 申請に係る予定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。

注1 「事業所」とは、申請者が継続的に自己業務に係る経済活動を行う建築物をいう。

2 第2号アの「近隣の既存集落内」とは、当該事業所から直線で1キロメートルの範囲内の土地をいう。

## 既存事業所の従業員寮等に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
既存事業所の適格性	①市街化調整区域内に所在		◎事業所の位置図		
	②次のいずれかに該当 (1)線引き前から継続して存続する事業所 (2)法第34条各号の規定又は令第36条第1項第3号の規定による許可を受けた事業所 (3)法第29条ただし書き又は法第43条ただし書きの規定により許可不要であった事業所		○商業登記簿謄本 ○事業所建物登記簿謄本 ○建築確認済証等 ○都市計画法の許可通知書 ○その他線引き前から存することを証する資料 ○継続した業務を証するもの		
申請地の妥当性	③既存事業所との位置関係 ・当該事業所と一体的な場所又は近隣の既存集落内に位置（直線で1km以内）		◎申請地の土地登記簿謄本 ◎事業所と申請建築物との距離図		
	④申請建築物の規模に比して過大でないこと ・敷地面積：_____㎡		◎敷地求積図（地積測量図）		
申請者の適格性	⑤当該事業を営む者		◎商業登記簿謄本		
予定建築物の妥当性	⑥現に業務に従事する者の住居 ・住宅 ・寮等		◎事業所の従業員名簿 ◎居住予定者全員の名簿一覧表 ◎ " 就業証明 ◎ " 通勤、居住形態 ◎ " 住民票 ○ " 借家証明 ◎ " 固定資産評価証明 ◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
	⑦必要最小限の規模等 （業務形態、就業者の数、通勤、住宅の保有状況等に照らし適切な規模） ・建築物の延べ面積：_____㎡				
	⑧周辺土地利用及び環境との調和		○周辺の土地利用図		
予定建築物の必要性	⑨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		◎理由書 ◎申請者の固定資産評価証明 ○その他必要とする事情を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第11条 「大規模既存集落内の自己用住宅」

条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における自己用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 申請者は、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 原則として線引き前から当該大規模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、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。
  - イ 線引き前から当該大規模既存集落内に申請地を保有していた（相続により取得した場合を含む。）者であること。
- (2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。
  - ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。
  - イ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。
  - ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。
- (3) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模 等であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 予定建築物の建ぺい率は、10の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。
  - イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (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、定年、退職、卒業等の事情がある場合等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な理由が存すること。

注1 第2号イの「申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあっては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者（世帯構成員を含む。）の勤務先証明等を添付すること。

2 第2号ウの「原則として165平方メートル以上の面積であること。」の面積とは、建築基準法上の敷地面積をいう。

また、既存の建築物が存する敷地を分割する場合にあっては、建築基準法上支障ないものであり、かつ、当該分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。

3 第4号の「新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由」については、現在の居住状況等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、申請者世帯において住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。

4 条例第6条第6号及び第8条第6号に規定する「大規模既存集落」とは、地形、地勢、地物等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その他からみた社会的条件に照らして市街化区域から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、かつ、相当数の建築物が連たんしている次に掲げる集落をいう。

## (大規模既存集落)

地 区	地区内にある社会生活に係る施設	規模 (ha)
宜山	小学校, 店舗, バス停, 公民館	50.0
熊野	市役所支所, 小学校, 店舗, バス停	70.0
藤江	村役場, 小学校, 店舗, バス停	86.0
金江	村役場, 小学校, 店舗, バス停, 保育所	47.0
東村	村役場, 小学校, 店舗, バス停	30.0
本郷	村役場, 小学校, 店舗, バス停, 保育所	58.0
芦田	市役所支所, 小学校, 中学校, , 店舗, バス停, 公民館, 保育所, 郵便局, 駐在所, 診療所, 農協	249.0
中条	役場跡, 小学校, 中学校跡, 店舗, バス停, 公民館, 保育所, 幼稚園, 農協, 歯科医院	83.5

## 大規模既存集落内の自己用住宅に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請者の適格性	次のいずれかに該当				
	①-1 原則として線引き前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する者 ・線引き時期：_____年__月__日  (1)線引きから継続する生活の本拠 (集落内の居住： 昭和・平成____年__月__日から)  (2)収用対象事業による移転の本拠 (集落内の居住： 昭和・平成____年__月__日から)		◎申請者世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） ○申請者の住所移動の確認 ・戸籍の附票 ・その他住所移動を証する資料 ○収用対象事業の確認 ・移転補償契約書 ・その他収容対象事業を証する資料		
	①-2 線引き前から当該大規模既存集落内に申請地を保有していた者 (相続により取得の場合を含む) ・線引き時保有者：_____続柄：_____ 平成・昭和____年__月__日取得(売買, 相続, その他) ・現在の保有者：_____続柄：_____ 平成・昭和____年__月__日取得(相続)		○土地登記簿謄本 ○戸籍謄本（続柄を証するもの）		
申請地の妥当性	②原則として大規模既存集落内に位置		◎位置図		
	③原則165㎡以上の面積  165㎡≦敷地面積：_____㎡		◎敷地求積図（地積測量図）		
	④申請者勤務地との合理的な位置関係 {本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合に限定}		○申請者世帯全員の就業証明（勤務先を証するもの, 理由書へ記載）		
予定建築物の妥当性	⑤自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率：_____％≦60％ ・最高の高さ：_____m≦10m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
	⑤-2 兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
新規住宅の必要性	⑥自己用住宅を必要とする合理的理由 (過密, 狭小, 被災, 立ち退き, 借家, 定年, 退職, 卒業等の事情)  {申請者世帯が, 住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用の適当な建築物を有していないこと}		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ○借家証明（賃貸借契約書でも可） ○その他必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

## 許可基準第11条 「大規模既存集落内の分家住宅」

2 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における分家住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する本家者（取用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった本家者も含む。）と同居の事実を有する親族であること。

イ 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。

(2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。

イ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。

ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。

(3) 申請に係る予定建築物は、申請者の自己用住宅としてふさわしい規模等であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

ア 予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。

イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(4) 世帯分離を必要とする合理的事情を有するものであり、かつ、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。

注1 第1号アの「同居の事実を有する」とは、同居の時期は現在・過去を問わないが、住民票、戸籍の附票等により同居の事実が確認できること。ただし、申請のための不自然な同居は認められない。

2 第2号イの「申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあっては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者（世帯構成員を含む。）の勤務先証明等を添付すること。

3 第2号ウの「原則として165平方メートル以上の面積であること。」の面積とは、建築基準法上の敷地面積をいう。

また、既存の建築物が存する敷地を分割する場合にあっては、建築基準法上支障ないものであり、かつ、当該分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。

4 第4号の「世帯分離を必要とする合理的事情」については、分家という観点を踏まえ本家の跡継ぎを含め極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、本家者世帯又は分家者世帯において分家住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は分家住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。

5 第4号の「新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由」については、現在の居住状況等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

## 大規模既存集落内の分家住宅に係る立地基準チェックリスト

項目	摘 要	適否	添 付 図 書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ）②（ ）③（ ）		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請者の 適格性	①原則として線引き前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する本家者と同居の事実を有する親族  ・線引き時期：_____年__月__日 (1)線引きから継続する生活の本拠 （集落内の居住： <u>    </u> 昭和・平成    年    月    日から）  (2)収用対象事業による移転の本拠 （集落内の居住： <u>    </u> 昭和・平成    年    月    日から）		◎本家世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） ○申請者の住所移動の確認 ・戸籍の附票 ・その他住所移動を証する資料 ○収用対象事業の確認 ・移転補償契約書 ・その他収用対象事業を証する資料		
	②本家者と同居の事実を有する親族 申請者：_____ 本家者：_____ 続 柄：_____		◎戸籍謄本（本家者と分家者の続柄を証するもの） ○その他、同居の事実を証するもの		
	③過去に同様の申請がないこと				
申請地の 妥当性	④原則として大規模既存集落内に位置		◎位置図		
	⑤原則165㎡以上の面積  165㎡≦敷地面積：_____㎡		◎敷地求積図		
	⑥申請者勤務地との合理的な位置関係  〔本市又は隣接市町以外の土地に居住している〕 場合限定		○申請者世帯全員の就業証明等（勤務先を証するもの、理由書へ記載）		
予定建築物の 妥当性	⑦自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率：_____％≦60％ ・最高の高さ：_____m≦10m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
	⑦-2 兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
世帯分離・ 新規住宅の 必要性	⑧-1 世帯分離を要する合理的事情  ⑧-2 新規住宅を必要とする合理的理由  〔申請者世帯及び本家者世帯が、分家住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は分家住宅としての利用に適当な建築物を有していないこと〕		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ◎本家者世帯全員の固定資産評価証明 ○借家証明（賃貸借契約書でも可） ○その他、必要とする理由等を証するもの		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料



許可基準第11条 「大規模既存集落内の小規模工場等」

3 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における小規模な工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者（取用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含む。）であること。

(2) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。

イ 原則として500平方メートル以下の面積であること。

(3) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物であり、かつ、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。

イ 原則として200平方メートル以下の規模であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

(ア) 予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。

(イ) 予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。

(4) 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つて、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模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合理的理由が存すること。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ものであること。

注1 第3号アの「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。」については、原則として隣接地の所有者及び周辺の居住者等の建築同意が得られるものであること。

2 第4号の「合理的理由」については、現在の就業状況及び今後の事業計画等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、申請者世帯において予定建築物の建築に適当な市街化区域の土地又は予定建築物としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。

## 大規模既存集落内の小規模工場等に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域) ⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請者の適格性	①線引き前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する者  ・線引き時期：_____年__月__日 (1)線引きから継続する生活の本拠 (集落内の居住： 昭和・平成____年__月__日から)  (2)取用対象事業による移転の本拠 (集落内の居住： 昭和・平成____年__月__日から)		◎申請者世帯全員の住民票(続柄が確認できるもの) ○申請者の住所移動の確認 ・戸籍の附票 ・その他住所移動を証する資料 ○取用対象事業の確認 ・移転補償契約書 ・その他取用対象事業を証する資料		
申請地の妥当性	②原則として大規模既存集落内に位置		◎位置図		
	③原則として500㎡以下の面積 申請面積：_____㎡≤500㎡		◎敷地求積図(地積測量図)		
予定建築物の妥当性	④予定建築物の用途 ・工場, 事務所, 店舗その他		◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入) ○周辺の土地利用図 ○他法令関係の整備状況		
	⑤予定建築物の規模は, 原則として200㎡以下の規模等 ・延べ面積：_____㎡≤200㎡ ・建ぺい率：_____％≤60% ・最高の高さ：_____m≤10m				
	⑥周辺土地利用及び環境と調和		○周辺土地利用者及び居住者の意見(建築同意書)		
予定建築物の必要性	⑦新規に事業を営む必要性 (1)自己の生計維持に要するもの ・定年, 退職等の事情 ・その他社会通念上やむを得ないと認められるもの  (2)自己の業務の用に供する建築物  (申請者世帯が, 当該予定建築物の建築に適当な市街化区域の土地又は当該予定建築物としての利用に適当な建築物を有していないこと)		◎理由書 ◎事業内容の説明 ○従業員名簿 ○顧客数及び位置の表示 ◎申請者世帯全員の住民票(続柄が確認できるもの) ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ○その他必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第12条 「既存建築物の建て替え, 建て増し等」

条例第6条第7号及び条例第8条第7号に規定する「既存建築物の建て替え又は建て増し」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。

ア 「建て替え」とは、既存建築物の全部又は一部を除却（外壁のみの場合を除く。また、災害等による滅失を含む。）し建築することをいう。

そのうち、建て替え後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍以下の場合、又は自己用住宅の場合で建て替え後の床面積の合計が210平方メートル以下である場合は「改築」という。その他の場合にあっては「建て替え新築」という。

なお、建て替えに係る面積が10平方メートル以下の場合は「小規模改築」という。

イ 「建て増し」とは、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物を建築することをいう。

そのうち、建て増し後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍以下の場合、又は自己用住宅の場合で建て増し後の床面積の合計が210平方メートル以下である場合は「増築」という。その他の場合にあっては「建て増し新築」という。

なお、建て増しに係る面積が10平方メートル以下の場合は「小規模増築」という。

ウ 「附属建築物」とは、既存建築物の機能を補助する関係にあり、それ自体では独立した機能を有しないおおむね30平方メートル以下の小規模な建築物（車庫、物置等）をいう。

(2) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。

(3) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。

イ 予定建築物の規模等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(4) 申請者は、既存建築物の所有者であること。

(5) 当該建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築は、既存建築物が存する従前の敷地内で行われること。ただし、従前の敷地が著しく過少である場合等客観的かつ合理的事情が存する場合にあっては、従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。

(6) 当該建て替え若しくは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。

注1 第3号イの「予定建築物の規模等が既存のものに比較して過大でなく」とは、既存建築物の床面積の合計の2倍を限度とすること。ただし、自己用住宅の場合にあっては床面積の合計が210平方メートルまでは当該2倍の範囲と認められるものとする。

2 第5号の「従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。」とは、従前の敷地の2割増し（自己用住宅に係る場合にあっては5割増し）を限度とすること。ただし、自己用住宅の場合にあっては原則として500平方メートルまでは当該5割増しの範囲と認められるものとする。

3 「建て替え」、「建て増し」又は「附属建築物」の建築に係る運用については、別表1によること。

別表 1

「建て替え」、「建て増し」、「附属建築物」の建築に係る運用一覧表（用途の変更を伴う場合を除く。）

	規模による区分	敷地の範囲	開発行為を伴う場合	開発行為がない場合
建て替え	改築 (1.5倍以内の建て替え)	従前の敷地内	開発許可不要【令22条4号】	建築許可不要【昭和57年7月16日建設省計民発第31号】
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】申請は「新築」とする
	建て替え新築 (1.5倍を超える建て替え)	従前の敷地内	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】申請は「新築」とする
		敷地拡大を伴う場合		
	小規模改築	従前の敷地内	開発許可不要【令22条5号】 (敷地拡大の場合、建築許可も不要)	建築許可不要【令35条2号】
		敷地拡大を伴う場合		
建て増し	増築 (1.5倍以内の建て増し)	従前の敷地内	開発許可不要【令22条4号を準用】	建築許可不要【昭和57年7月16日建設省計民発第31号】
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】申請は「新築」とする
	建て増し増築 (1.5倍を超える建て増し)	従前の敷地内	開発許可必要【条例6条7号対象】	建築許可必要【条例8条7号対象】申請は「新築」とする
		敷地拡大を伴う場合		
	小規模増築	従前の敷地内	開発許可不要【令22条3号】 (敷地拡大の場合、建築許可も不要)	建築許可不要【令35条2号を準用】
		敷地拡大を伴う場合		
附属建築物	従前の敷地内	開発許可不要【令22条2号】 (敷地拡大の場合、建築許可は必要)	建築許可不要【令35条1号】	
	敷地拡大を伴う場合		建築許可必要【条例8条7号対象】申請は「新築」とする	

## 既存建築物の建て替え・建て増し等に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
建築の種類 (用途変更は不可)	①建築の種類 (1) 建て替え (2) 建て増し (3) 附属建築物				
既存建築物の適法性	②都市計画法上適法なものであること		○建築確認済証等 ○他法令の許可書 ○建物登記簿謄本		
申請地の妥当性	③敷地の範囲 (1) 既存建築物の敷地の範囲内 (2) 必要最小限の敷地拡大（自己用に限る） (計画) (既存) ・自己用住宅： _____㎡ ≤ _____㎡ × 1.5倍 or 500㎡ ・その他： _____㎡ ≤ _____㎡ × 1.2倍		◎敷地求積図 ○敷地面積対比図及び対比表 ○敷地拡大を要する説明		
申請者の適格性	④既存建築物の所有者 ・建物所有者 ・建物一部所有者		◎建物所有者の確認資料 ・建物登記簿謄本 ・建物納税者の確認 (固定資産評価証明, 納税通知書)		
予定建築物の妥当性	次のいずれにも該当		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図		
	⑤既存建築物と同一用途		◎床面積対比図（対比表） ・建物規模の必要性を説明		
	⑥規模等が既存のものに比較して過大でないこと				
予定建築物の必要性	⑦ 周辺の土地利用の状況に適合 (計画) (既存) ・自己用住宅： _____㎡ ≤ _____㎡ × 2.0倍 or 210㎡ ・その他：用途（_____） _____㎡ ≤ _____㎡ × 2.0倍				
	⑧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		◎理由書 ○その他必要とする理由等を証するもの		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

### 許可基準第13条 「一定の集落内の自己用住宅」

条例第6条第8号及び条例第8条第9号に規定する「一定の集落において、線引き前から既に宅地であった土地における自己用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

ア 線引時において既に宅地であった土地であり、かつ、継続して宅地として利用されていること。

イ 50以上の建築物が敷地相互の間隔50メートル以内で連たんしている地域（半径150メートルの円又は短辺100メートル以上の連続する長方形で面積が7ヘクタールの地域に限る。）内に所在する土地であること。

ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。

エ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。

(2) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

ア 予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。

イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(3) 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、定年、退職、卒業等の事情がある場合等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な理由が存すること。

注1 第1号アの「線引時において既に宅地であった土地」とは、次のいずれかに該当するものであること。

ア 土地登記簿の地目が線引き時において宅地であり、かつ、線引き当時の航空写真において宅地的土地利用が認められる土地

イ 法第43条第1項第6号ロ（平成13年5月18日廃止）の規定により既存宅地の確認又は法第43条の許可（距離要件を欠く既存宅地）を受けた土地

ウ 線引き時において建築物が所在している土地（線引き当時の航空写真において当該所在が確認できること。）

2 第1号アの「継続して宅地として利用されていること。」については、土地の評価が「宅地」又は「宅地並み」であり、かつ、土地利用の状況が宅地的であると認められること。

3 第1号イの「50以上の建築物が敷地相互の間隔50メートル以内で連たんしている7ヘクタールの地域内に所在する土地」とは、次のいずれにも該当すること。

(1) 「7ヘクタールの地域」内に申請地の全てが所在していること。

なお、当該地域内における申請地の位置は問わない。

また、「7ヘクタールの地域」を長方形とする場合は、短辺の幅を一定とした連続する長方形とすること。

(2) 申請地と最寄りの既存建築物の敷地相互の間隔は50メートル以内であること。

(3) 「7ヘクタールの地域」の線上に存する既存建築物は戸数に計上することができる。

(4) 車庫、倉庫等の附属建築物は戸数に計上することができない。

また、長屋、共同住宅等は1棟を1戸と計上すること。

(5) 戸数に計上できる既存建築物は都市計画法上適法なものであること。

4 第1号ウの「原則として165平方メートル以上の面積であること。」の面積とは、建築基準法上の敷地面積をいう。

また、既存の建築物が存する敷地を分割する場合にあっては、建築基準法上支障ないものであり、かつ、当該分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。

5 第1号エの「申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあっては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者（世帯構成員を含む。）の勤務先証明等を添付すること。

6 第3号の「新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由」については、現在の居住状況等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、申請者世帯において住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。

## 一定の集落内の自己用住宅に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域) ⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請地の妥当性	①-1 線引時において既に宅地であった土地 ・線引き時期: _____年____月____日 (1), (2), (3)のいずれかに該当		◎申請地の土地登記簿 ◎土地の公図		
	(1)土地登記簿の地目が線引き時に宅地であり,かつ,航空写真において宅地的土地利用が確認できる土地		◎航空写真		
	(2)都市計画法第43条第1項第6号ロ(H13.05.18廃止)の既存宅地の確認又は同法第43条の許可(距離要件を欠く既存宅地)を受けた土地		○既存宅地確認通知書 ○建築許可通知書		
	(3)線引き時において建築物の所在が確認できる土地		◎航空写真		
	①-2 線引き時から継続して宅地として利用		◎固定資産評価証明(納税通知書でも可) ◎現況写真		
	②50以上の建物が連たんする7haの地域内 ・半径150mの円 ・短辺100m以上の矩形の範囲		◎50戸連たん図 (1/2500都市計画図・住宅地区)		
	③原則165㎡以上の面積 ・165㎡≦敷地面積: _____㎡		◎敷地求積図(地積測量図)		
④申請者勤務地との合理的な位置関係 (本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合に限定)		○申請者世帯全員の就業証明等(勤務先を証するもの,理由書へ記載)			
予定建築物の妥当性	⑤自己用の一戸建専用住宅(兼用住宅を含む)としてふさわしい規模等 ・建ぺい率: _____%≦60% ・最高の高さ: _____m≦10m		◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図		
	⑤-2 兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
新規住宅の必要性	⑦自己用住宅を必要とする合理的理由(過密,狭小,被災,立ち退き,借家,定年,退職,卒業等の事情) (申請者世帯が,住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用の適当な建築物を有していないこと)		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票(続柄が確認できるもの) ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ○借家証明(賃貸借契約書でも可) ○その他必要とする理由等を証するもの		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料



許可基準第14条 「中小企業の効率化」

条例第6条第9号及び条例第8条第11号に規定する「既存の中小企業の事業活動の効率化を図るための建築物又は第一種特定工作物」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 申請者は、市街化調整区域に編入される前から当該事業を営む中小企業（中小企業等経営強化法（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。
- (2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。
  - ア 原則として既存の事業所用地に隣接する土地であること。
  - イ 市街化調整区域に編入された時の事業所用地の面積と同程度以下であること。
- (3) 申請に係る予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 既存の事業所の施設と密接不可分の関係にあり、かつ、自己の業務用のものであること。
  - イ 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。
- (4) 申請に係る予定建築物の建築（移転を含む。）等について、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。

注1 本許可基準により敷地拡張された事業所を条例第6条第7号又は条例第8条第7号により更に拡大することは認められない。

- 2 「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。」については、原則として隣接地の所有者及び周辺の居住者等の建築同意が得られるものであること。
- 3 移転跡地が同種の事業所として利用される場合にあつては、当該移転の必要性は通常認められない。

## 中小企業の効率化に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①( ) ②( ) ③( )		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請者の適格性	①市街化調整区域に編入される前から当該事業を営む者  ・編入時期：_____年____月____日		◎事業所の位置図 ◎商業登記簿謄本 ◎事業所建物の登記簿謄本 ◎建築確認済証等 ○その他、線引き前から存することを証する資料 ○継続した業務を証するもの		
	②中小企業者であること (中小企業等経営強化法第2条)  ・業種 : _____業  ・資本額 : _____  ・従業員数 : _____人				
申請地の妥当性	③既存事業所用地に隣接する土地 (道路・水路で隔てられた土地を含む)		◎申請地の土地登記簿謄本 ◎土地の求積図		
	④既存事業所用地と同程度以下  ・敷地面積： (既存) _____㎡ (計画) _____㎡				
予定建築物の妥当性	⑤用途は次のいずれにも該当するもの (1)既存の用途と密接不可分な関係 (2)自己の業務用		◎事業計画書 ◎既存事業所の各階平面図 ◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図 ◎周辺の土地利用図		
	⑥周辺土地利用及び環境と調和		○周辺土地利用者及び居住者の意見 (建築同意書)		
効率化の合理性	⑦企業効率化について、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 (申請者の事業活動の効率化を目的)		◎理由書 ◎申請者の固定資産評価証明 ○移転跡地の利用計画 ○その他必要とする事情を証するもの		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第15条 「土地区画整理事業完了地内等の再開発」

条例第6条第10号に規定する「土地区画整理事業が行われた土地，線引き後開発許可を受け適法に開発された土地又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて住宅地造成事業が行われた土地の区域内における再開発」とは，次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

（1）申請地は，次のいずれかの土地の区域内に所在していること。

ア 土地区画整理事業が行われた土地

イ 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イの規定により適法に開発された土地

ウ 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業が行われた土地

（2）当該再開発は，当初事業の土地利用の目的及び予定建築物の用途の変更を伴わないものであり，かつ，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。

（3）宅地の分割を伴う場合にあっては，分割後の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。

（4）当該再開発について，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。

## 土地区画整理事業完了地内等の再開発に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ）②（ ）③（ ）		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請地の妥当性	①申請地は次のいずれかの土地の区域内に位置していること (1)土地区画整理事業が行われた土地 (2)線引き後法第34条第10号イ(平成19年11月30日廃止)の規定により適法に開発された土地 (3)旧住事法に基づく認可を受けて「住宅地造成事業」が行われた土地		○土地区画整理事業区域内の確認 ○開発登録簿 (開発区域内に位置することを確認) ○旧住宅地造成事業区域内の確認		
再開発の妥当性	②当初事業の土地利用の目的、予定建築物の用途の変更を伴わないもの		○開発登録簿 ○土地区画整理事業の資料 ○旧住宅地造成事業の資料		
	③周辺の土地利用及び環境と調和		◎土地利用計画図		
宅地分割の妥当性	④分割後の1区画あたりの土地の面積が165㎡以上確保  ・1区画の面積：_____㎡ $\geq$ 165㎡		◎土地利用計画図		
再開発の合理性	⑤再開発について、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		◎理由書 ○その他必要とする事情を証するもの		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第16条 「適法に建築された建築物の用途変更」

条例第8条第8号に規定する「線引き後適法に建築され、又は建設された後、原則として10年以上適正に利用された建築物又は第一種特定工作物の社会通念上特にやむを得ない理由による用途変更」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 当該用途変更は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 法第34条各号に該当するものとして適法に建築された建築物等を当該許可を受けた者以外の者の自己用の建築物等にするもの（いわゆる属人性に係る用途変更をいう。）

イ 法第29条第2号に該当する農林漁業に従事する者の居住の用に供する住宅を一般の自己用住宅にするもの

ウ 法第34条第1号に該当するものとして適法に建築された店舗併用住宅等を一般の自己用住宅にするもの

エ 戸建専用住宅を兼用住宅にするもの

(2) 当該用途変更が許可基準(1)アからウのいずれかによる場合、従前建築主はいずれかの理由を有するものであること。

ア 従前建築主の死亡（承継人が不在のものに限る。）

イ 従前建築主の破産又は倒産

ウ 従前建築主の解雇又は転勤

エ 従前建築主の負債返済に伴う競売等

オ 従前建築主の負債処理又は転廃業

カ その他アからオに類するやむを得ない理由

(3) 当該用途変更が許可基準(1)エに該当する場合、申請に係る建築物は戸建専用住宅として10年以上適正に利用されたものであること。

(4) 申請者は、申請に係る建築物等及び土地を所有する者（所有することとなる者も含む。）であること。

(5) 申請に係る建築物等を自己の用に供すること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な理由が存すること。

(6) 当該用途変更が建て増し（敷地拡大を含む。）を伴う場合にあっては、第12条に掲げる要件のすべてに適合すること。

注1 第1号ア又はイの場合、従前の建築物の使用目的の変更（いわゆる用途そのものの変更）は本基準の対象とはならない。

2 次に掲げるものは、第2号の理由に該当するものと認められるものとする。

(1) 適法に建築等された後、適正に利用された期間が10年未満の場合にあっては、第2号1)アからエのいずれかの理由に該当するもの

(2) 適法に建築等された後、20年以上利用されたもの

## 適法に建築された建築物の用途変更に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ）②（ ）③（ ）		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
用途変更の種類	① 用途変更は適法に建築等された後、原則として10年以上適正に利用された後のもので次の(1)～(3)のいずれかに該当 ※建築物の用途そのものの変更は対象外				
	(1) 法第34条各号に該当する建築物等を、当該許可を受けたもの以外の者の自己用の建築物等にするもの（属人性の変更）		◎都市計画法上の許可通知書等（開発・建築）		
	(2) 法第29条第2号の農林漁業に従事する者の住宅を一般の自己用住宅にするもの		◎建築確認済証等		
	(3) 法第34条第1号の店舗併用住宅等を一般の自己用住宅にするもの		◎都市計画法上の許可通知書等（開発・建築）		
用途変更の理由（従前建築主の理由）	② □当該用途変更の種類が①(1)～(3)の場合 ・(ア)死亡 ・(イ)破産・倒産 ・(ウ)解雇・転勤 ・(エ)負債返済に伴う競売等 ・(オ)負債処理・転廃業 ・(カ)その他(ア)～(オ)に類するやむを得ない理由 ・適正利用の期間が10年未満：(ア)～(エ) ・適正利用の期間が10年以上：(ア)～(カ) ・利用期間が20年以上：(ア)～(カ) □当該用途変更の種類が①(4)の場合 10年以上戸建専用住宅として適正に利用されたもの		◎理由書 ○左記理由を証する資料 ・戸籍謄本 ・建物登記簿謄本 ・破産宣告書等		
	申請者の適格性	③ 申請者は申請に係る建築物及び土地を所有する者（所有することとなる者を含む。）	○土地建物売買契約書 ○土地登記簿謄本 ○建物登記簿謄本		
予定建築物の必要性（申請者が利用する必要性）	④ 建築物を自己の用に供することについて、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		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） ○借家証明（賃貸借契約書でも可） ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ○その他必要とする理由等を証するもの		
増改築又は敷地増を伴う場合	⑤ 許可基準第12条に掲げる要件のすべてに該当（「既存建築物の建て替え、建て増し」のチェックリスト参照）		◎第12条に定める添付図書		

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

#### 許可基準第17条 「既存の土地利用の管理施設」

条例第8条第10号に規定する「既に土地利用されている土地の適正な利用を図るため、管理施設として最低限必要な建築物」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 既存の土地利用は、次のいずれにも該当していること。

ア 露天駐車場、露天資材置場等に利用されているものであって、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としたものでないこと。

イ 既存の土地を利用するにあたって、他法令による許認可等が必要な場合は、当該許認可等を取得しているか、取得する見込みであること。

ウ 周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。

(2) 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当していること。

ア 倉庫、便所、休憩所その他これらに類する建築物であること。

イ 管理する既存の土地の範囲内にあり、かつ、管理上適切な位置にあること。

ウ 原則として10平方メートル以下の規模であること。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設にあつてはこの限りでなく、当該施設の利用に照らし必要と認められる最小限の規模であること。

(3) 申請者は、既存の土地利用の管理者であること。

(4) 申請に係る予定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。

注1 既存の土地利用は、建築物の建築等を目的としたものでないことから、露天の自動車販売店、コイン洗車場、墓石販売店その他これらに類する屋外型店舗等については本基準の対象とはならない。

2 建築物が複数ある場合はこれらの床面積の合計とすること。

なお、便所を併設する必要があると認められる場合にあつては5平方メートルを超えない範囲で床面積の算定から除くことができるものとする。

## 既存の土地利用の管理施設に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ）②（ ）③（ ）		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
既存土地利用の適格性	①露天駐車場、露天資材置場等に利用されているものであり、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としたものでないこと  〔自動車販売店、コイン洗車場、墓石販売店〕 その他の屋外型店舗は対象外		◎土地利用計画図 ◎土地利用の開始時期、利用目的を証する資料		
	②他法令の許認可を要する場合、当該許認可を取得していること		○法令の許認可を証するもの		
	③周辺の土地利用及び環境と調和				
予定建築物の妥当性	④倉庫、便所、休憩所その他の用途  ・用途：_____		◎土地利用計画図  ◎平面図（各面積の記入） ◎立面図		
	⑤管理する既存の土地の範囲内かつ、管理上適切な位置に計画		◎周辺の現況土地利用図		
	⑥原則として10㎡以下の規模  〔・便所の併設は5㎡を超えない範囲で床面積の算定から除外できる〕  床面積：_____㎡≤10㎡ (便所は5㎡まで除外)				
申請者の適格性	⑦既存の土地利用の管理者		○商業登記簿謄本 ○土地登記簿謄本		
予定建築物の必要性	⑧申請建築物を必要とする合理的事情		◎理由書 ○その他必要とする事情を証するもの		

凡 例    ◎必要とする資料    ○場合により要する資料



許可基準第18条 「既存団地における自己用住宅」

条例第8条第12号に規定する「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年以内に完成している住宅団地における自己用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請地は、次のいずれにも該当していること。

ア 必要な公共施設等が旧住宅地造成事業に関する法律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。

イ 線引き前から工事が着手され、適法に宅地化された土地であること。

ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。

エ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。

(2) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。

ア 予定建築物の建ぺい率は、10分の6以下であること。ただし、福山市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する場合は、10分の7とすることができる。

イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(3) 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、定年、退職、卒業等の事情がある場合等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な理由が存すること。

注1 第1号ウの「原則として165平方メートル以上の面積であること。」の面積とは、建築基準法上の敷地面積をいう

また、既存の建築物が存する敷地を分割する場合にあつては、建築基準法上支障ないものであり、かつ、当該分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。

2 第1号エの「申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあつては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者（世帯構成員を含む。）の勤務先証明等を添付すること。

3 第3号の「新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由」については、現在の居住状況等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。

なお、申請者世帯において住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。

## 既存団地における自己用住宅に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域		◎位置図		
	○除外区域から除く区域 許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ）②（ ）③（ ）		◎許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
申請地の妥当性	①既存団地内の土地 ・台帳確認（団地番号 No. _____）  (1)線引きの日から8年以内に完成済の団地 (2)旧住事法の技術基準と同程度に造成済のもの (3)適法な手続きにより宅地化されたもの		○道路位置指定図		
	②原則165㎡以上の面積  ・165㎡≦敷地面積：_____㎡		◎敷地求積図（地積測量図）		
	③申請者勤務地との合理的な位置関係  〔本市又は隣接市町以外の土地に居住している〕 場合に限定		○申請者世帯全員の就業証明等（勤務先を証するもの、理由書へ記載）		
予定建築物の妥当性	④自己用住宅としてふさわしい規模等  ・建ぺい率：_____％≦60％ ・最高の高さ：_____m≦10m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
	④-2 兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
新規住宅の必要性	⑤自己用住宅を必要とする合理的理由（過密、狭小、被災、立ち退き、借家、定年、退職、卒業等の事情）  〔申請者世帯が、住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用の適当な建築物を有していないこと〕		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） ◎申請者世帯全員の固定資産評価証明 ○借家証明（賃貸借契約書でも可） ○その他必要とする理由等を証するもの		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

許可基準第19条 「兼用住宅」に係る許可基準

条例第6条及び第8条に規定する「兼用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のいずれにも該当していること。

ア 当該住宅に居住する者（自然人に限る。）であって、かつ、当該兼用住宅を自己の生計のために営む者であること。

イ 当該住宅を所有し、自ら居住している者であること。

ウ 兼用用途の運営に際し、資格免許等を必要とする場合にあっては、当該資格免許等を取得している、または、取得の見込みがあること。

(2) 住宅部分と兼用用途の用に供する部分は、構造及び機能上一体となるよう設計されたもので、用途上分離しがたいであること。

(3) 兼用用途の用に供する部分の床面積は、延べ面積の2分の1未満であり、かつ、50平方メートル以下であること。

(4) 兼用用途の用に供する部分の土地利用面積は、申請区域面積の2分の1未満であること。

(5) 兼用用途については、次のいずれかに該当し、かつ、近隣の良好な住環境を害するおそれのないものであること。（別紙兼用用途一覧表を参照）

ア 事務所

イ 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

ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これに類するサービス業を営む店舗

エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これ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0.75キロワット以下のものに限る。）

オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を営む。）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0.75キロワット以下のものに限る。）

キ 美術品又は工芸品を製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0.75キロワット以下のものに限る。）

(兼用用途一覧表)

区分	用途	判定
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。）	運送業事務所	×
	建設業事務所	×
	その他の事務所	△
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	日用品小売店舗	○
	飲食店	○
	喫茶店	○
	調剤薬局	○
	携帯電話販売	○
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（原動機出力0.75kW以下）	理髪店，美容院	○
	クリーニング取次店	○
	質屋，貸衣装屋，貸本屋	○
	カイロプラティック・足裏マッサージ等を含む施設	○
	エステティックサロン，ネイルサロン	×
あん摩業の施術所	×	
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（原動機出力0.75kW以下）	洋服店	○
	畳屋	○
	建具屋	○
	歯科技工所	○
	自転車店	○
	コインランドリー	×
家庭電気器具店	○	
上記以外のサービス業を営む店舗（原動機出力0.75kW以下）	写真撮影，写真館	○
	動物病院，犬猫診療所	×
	ペット美容室	×
	ペット用品販売店	×
	ペットの通信販売業	×
ペットの繁殖・飼育施設	×	
パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋その他これらに類するもの（原動機出力0.75kW以下）	パン屋	○
	米屋	○
	豆腐屋	○
	菓子屋	○
学習塾，華道教室，囲碁教室，その他これらに類する施設	学習塾	○
	華道教室	○
	囲碁教室	○
美術品又は工芸品を作るためのアトリエ又は工房（原動機出力0.75kW以下）	アトリエ	○

(注) 1 兼用用途への該当については，この表を参考に実態に則し個別に判断するものとする。

2 ○印の用途は，兼用用途に該当する可能性が高いと考えられるもの

△印の用途は，兼用用途に該当する可能性があると考えられるもの

×印の用途は，兼用用途に該当しないと考えられるもの

## 兼用用途に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付資料(内容)	提出指示	提出確認
申請者の 適格性	①-1 住宅居住者(自然人)の生計を営む用途 兼用用途： _____		◎申請者世帯全員の住民票の写し (続柄を記載) ○住宅(建物)登記簿謄本 (申請者住所が申請地外の場合に限る)		
	①-2 住宅は自己用住宅であること (非自己用住宅でないこと)		○資格免許等の写し ○関係部署との協議録		
	①-3 資格免許を取得しているか、 見込みがあること				
兼用用途 の機能	② 構造上、機能上一体となるよう設計 ・用途上分離し難い ・住宅部分と区画されていない		◎土地利用計画図 ◎各階平面図 (住宅部分と屋内で行き来できる)		
兼用用途 の規模	③ 住宅が主たる用途				
	③-1 延べ面積の1/2以上が住宅で、 兼用用途部分が50㎡以下  ・(兼用部分) _____㎡ ≤ (住宅部分) _____㎡ かつ50㎡以下		◎各階平面図 ◎用途別の床面積算定表		
	③-2 土地利用面積の1/2以上が住宅  ・兼用部分 _____㎡ ≤ 住宅部分 _____㎡		◎土地利用計画図(駐車場の表示) ◎用途別の土地利用面積算定表		
兼用用途 の種別	④ 兼用用途の事業内容				
	④-1 次のいずれかに該当 ・事務所 ・日用品の販売を主たる目的とする店舗 ・食堂、喫茶店 ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他のサービス業店舗 ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店、その他のサービス業店舗 (原動機出力の合計が0.75Kw以下に限る) ・自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他 (原動機出力の合計が0.75Kw以下に限る) ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他 ・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (原動機出力の合計が0.75Kw以下に限る)		◎経営計画書 (従業員、事業(サービス)内容、営業時間、発生交通量等の影響について) ○使用する原動機の資料		
	④-2 近隣の良好な住環境を害するおそれのないもの		◎環境対策説明書 (経営計画書に記載しても可) ・環境への影響とその対策 ○周辺土地利用者及び居住者の意見 (建築同意書) (※周辺環境の保全上、特に必要な場合)		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

## 第4節 法第34条第14号

### 1 福山市開発審査会提案基準

法第34条第1号から第13号に掲げる立地基準のほか、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれなく、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等のうち、法の趣旨を逸脱しない範囲で社会的妥当性を有し、かつ、典型的に確認できるものを対象として、「福山市開発審査会提案基準」を定めています。

該当号	提案基準	備考
第1号	宗教施設に係る開発又は建築に関する基準	
第2号	公共移転に係る開発又は建築に関する基準	
第3号	準公益施設に係る開発又は建築に関する基準	
第4号	既存の事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準	
第5号	レクリエーション施設等に係る開発又は建築に関する基準	
第6号	有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準	
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	
第8号	特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準	
第9号	旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定により確認を受けた土地に係る開発に関する基準	
第10号	既存の権利者に係る開発又は建築に関する基準	
第11号	線引きの経過措置に係る開発又は建築に関する基準	
第12号	中小企業の拡張に係る開発又は建築に関する基準	
第13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に関する基準	
第14号	土地区画整理事業等の完了地内における再開発に関する基準	
第15号	未完成の住宅団地に係る開発に関する基準	
第16号	「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の既存建築物の利活用に係る用途変更に関する基準	

## 福山市開発審査会提案基準通則

(制定)

第1 都市計画法（以下、「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（以下、この基準においては「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、福山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、典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。

(許可条件)

第4 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るものとする。

(施行期日)

第5 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6 提案基準の改正又は廃止が行われた際、既に受付を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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

**(提案基準第1号) 宗教施設に係る開発又は建築に関する基準**

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については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請者は、原則として宗教法人法第4条第2項に規定する宗教法人であること。
- 2 申請地は、原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
- 3 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
    - ア 既存集落等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
    - イ 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等に照らし、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附属する社務所、庫裏等をいう。）
  - (2) 予定建築物の規模、構造、設計等（以下「規模等」という。）は、宗教活動上の必要に照らしふさわしいものであり、かつ、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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18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等に関する基準

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(当該開発行為又は建築等に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。)については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 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) がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
  - (3) 地すべり等防止法第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転
  - (4) 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第26条第1項の勧告に基づく移転
  - (5) 建築基準法第10条第1項の勧告若しくは同条第2項又は第3項の命令に基づく移転
  - (6) その他の条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で(1)から(5)と同等と認められるもの
- 2 当該申請は、移転の日から1年以内にな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) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
  - (2) 従前の敷地とほぼ同程度の規模であり、かつ、当該地域の土地利用に照らし適切な位置であること。
  - (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保有している土地又は起業者等と許可権者との調整において真にやむを得ないものとして当該起業者等からあつせん等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 申請に係る予定建築物は、従前のものとほぼ同一の用途、規模、構造であり、かつ、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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

**(提案基準第3号) 準公益施設に係る開発又は建築に関する基準**

地域社会の文化、教育、自治等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（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。

(2) 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、かつ、当該施設の利用に照らし適切な位置であること。

2 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 地域集会所等の準公益的な施設であること。

(2) 町内会、自治会等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) レジャー等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予定建築物の規模は、その目的に照らし過大なものでないこと。

4 申請に係る予定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。

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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(提案基準第4号) 既存の事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準

市街化調整区域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（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 当該事業所は、市街化調整区域内に所在し、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条各号の規定又は令第36条第1項第3号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条ただし書き又は第43条ただし書きの規定により、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) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
  - (2) 当該事業所と一体的な場所又は近隣の既存集落内に位置していること。
  - (3) 申請に係る予定建築物の規模に照らし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 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 当該事業所の業務に現に従事する者の住居（住宅、寮等）であること。
  - (2) 当該事業所の業務形態及び就業者の数、通勤、住宅の所有状況等に照らし必要最小限の規模等であり、かつ、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。
- 5 申請に係る予定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 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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

**(提案基準第5号) レクリエーション施設等に係る開発又は建築に関する基準**

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については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請に係る予定建築物は、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。)であり、かつ、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、周辺の環境等に調和し、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) 当該予定建築物は、管理棟・バンガロー等必要最小限のものであり、かつ、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) 自然公園法その他の法令に適合していること。
- 2 申請者は、当該施設の管理者であること。
- 3 申請に係る予定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。
- 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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

**(提案基準第6号) 有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準**

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が本市の定める基準等に適合するものの開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 当該有料老人ホームは、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 設置及び運営が「福山市有料老人ホーム設置運営指導指針」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) 予定建築物の規模等は、その目的に照らし過大なものでないこと。
- 2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
  - (2) 当該施設の利用に照らし適切な規模であり、かつ、十分なスペースの駐車場が確保されていること。
- 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有する医療、介護機能と密接に連携しつつそれらの隣接地等に立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難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、本市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないこと。
- 5 申請者は、当該有料老人ホームを営む者であること。
- 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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18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**

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に該当しないものに係る開発又は建築（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 既存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、既存建築物が存する従前の敷地内で行われること。ただし、従前の敷地が著しく過少である場合等客観的かつ合理的事情が存する場合にあっては、従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。
- 2 既存建築物は、違法に建築されたものでないこと。
- 3 申請者は、既存建築物の所有者であること。
- 4 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。
  - (2) 予定建築物の規模等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 当該建て替え若しくは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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(提案基準第8号) 特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準

特定流通業務施設に係る開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

1 申請に係る特定流通業務施設とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であり、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供する施設

(2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫

2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。

(2) 高速自動車国道等のインターチェンジその他の社会資本等の周辺5キロメートルの区域内に所在していること。

(3) 原則として幅員9メートル以上の道路に通行の安全上、事業活動の効率上支障がないよう接続していること。

3 申請地周辺の環境を害さないよう緩衝帯等が適切に配置された計画であること。

4 申請者は、当該特定流通業務施設を営む者であること。

5 当該特定流通業務施設の立地について、市街化区域内に適地がないと認められる場合、又は適地があっても周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められる場合等、土地利用、交通、産業等の社会経済条件を総合的に勘案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。

(注) 要件2の(2)の「社会資本等」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行細則第1条第1項第1号に掲げる社会資本等とする。

(平成12年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(提案基準第10号) 既存の権利者に係る開発又は建築等に関する基準

法第34条第13号に規定する届出者が所定の期間内に開発又は建築等を行っていない場合又は同号に規定する権利者が所定の期間内に届出を行っていない場合におけ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、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請者は、自己用の建築物（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。）の建築等を目的として線引き前から申請地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を保有している者であること。
- 2 開発又は建築等の完了予定日等が、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 申請者が届出者の場合にあつては、線引きの日から起算して8年以内であること。
  - (2) 申請者が届出者で、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、6か月以内に申請がなされ、2年以内に開発又は建築等が完了するものであること。
  - (3) 申請者が未届出者の場合にあつては、線引きの日から起算して5年以内であること。
- 3 申請に係る予定建築物の用途は、自己の居住用又は自己の業務用に限られ、かつ、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。
- 4 令第30条の期間内に開発又は建築等を行うことができなかつたこと又は法第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかつたことについて、特にやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。なお、2(2)に係るものについては、この限りではない。
- 5 申請に係る予定建築物の用途が自己の居住用の場合にあつては、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、定年、退職、卒業等の事情がある場合等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。
- 6 申請に係る予定建築物の用途が自己の業務用の場合にあつては、申請者が当該業務の運営に関する具体的計画を有していること。

(平成12年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)



**(提案基準第11号) 線引きの経過措置に係る開発又は建築等に関する基準**

新たに市街化調整区域に線引きされた土地において、線引き前から自己用以外の建築物（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。）の建築等を目的として具体的に計画されているもの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、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

なお、分譲宅地の開発を目的とするものにあつては、4の要件を勘案し、必要に応じて法第41条第1項の規定による制限を定めるものとする。

- 1 線引きの日から起算して6か月以内に申請されたものであること。なお、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、6ヶ月以内に申請されたものであること。
- 2 開発又は建築等の完了予定期日は線引きの日から起算して2年以内であること。なお、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、2年以内に開発又は建築等が完了するものであること。
- 3 申請に係る開発又は建築等の計画は、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 線引きされた際、申請地における建築物の建築等を目的として、都市計画法、宅地造成等規制法、建築基準法、農地法その他の法律又は条例等の規定に基づく許可の申請等を行っているもの、又は許可等を受けているもの
  - (2) 線引き前において(1)に規定する許可等が不要とされていたものにあつては、線引きされた際、建築物の建築等を目的として申請地の造成工事に着手しているもの
  - (3) その他申請地における開発又は建築等について(1)、(2)と同程度にやむを得ないと認められる合理的理由が存しているもの
- 4 申請に係る予定建築物の用途は、線引き前から計画していたものと同じのものであり、かつ、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。

(平成12年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

**(提案基準第12号) 中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準**

市街化調整区域に編入される以前から当該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（当該開発行為又は建築等に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請者は、市街化調整区域に編入される前から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第2条に規定する中小企業者をいう。）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) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
  - (2) 原則として既存の事業所用地に隣接する土地であること。
  - (3) 線引き時の事業所用地の面積と同程度以下であること。
- 3 申請に係る予定建築物（第一種特定工作物を含む。）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の関係にあり、かつ、自己の業務用のものであること。
  - (2) 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。
- 4 申請に係る予定建築物の建築（移転を含む。）等について、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。
- 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7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和元年11月19日から施行)

**(提案基準第13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、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 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。

（令和元年6月4日から施行）

**(提案基準第14号) 土地区画整理事業等の完了地内における再開発に関する基準**

土地区画整理事業が行われた土地の区域内等、一定の開発事業が完了した土地の区域内における再開発（当該再開発に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号に該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請地は、次のいずれかの土地の区域内に所在していること。
  - (1) 土地区画整理事業が行われた土地
  - (2) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）の施行による改正前の法第34条第10号イの規定により適法に開発された土地
  - (3) 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業が行われた土地
- 2 当該再開発は、当初開発事業の土地利用の目的及び予定建築物の用途の変更を伴わないものであり、かつ、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。
- 3 宅地の分割を伴う場合にあつては、分割後の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。
- 4 当該再開発について、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。
- 5 開発の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(提案基準第15号) 未完成の住宅団地に係る開発に関する基準

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）に概成はしているがそのままでは建築が困難な住宅団地について、その完成を目的とした開発については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号に該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

なお、別記のとおり、必要に応じて法第41条第1項の規定による制限を定めるものとする。

- 1 申請に係る住宅団地は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 線引き前から宅地造成工事が行われた団地であること。
  - (2) 造成前の状態に復元しておらず、現に宅地の区画がほぼ確認できる団地であること。
  - (3) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地が存していないこと。
  - (4) 公共施設等の整備が容易なものであること。
- 2 申請地は、原則として当該団地全体を対象としたものであること。
- 3 申請内容が、次のいずれにも該当していること。
  - (1) 申請に係る建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
  - (2) 一区画当たりの面積は、原則として165平方メートル以上500平方メートル以下であること。
  - (3) 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。
  - (4) 公共施設等の整備及び宅地の防災上必要な措置が図られているものであること。
- 4 開発の完了予定日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成12年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

別 記

(法第41条第1項の規定により定める制限)

- 1 建築物の建ぺい率は、10分の6以下とする。ただし、福山市建築基準法施行細則（昭和53年規則第15号）第6条の規定に適合する場合は10分の7とすることができる。
- 2 建築物の高さは、10メートル以下とする。

(提案基準第16号)

「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の既存建築物の利活用に係る用途変更に関する基準

市街化調整区域における「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の既存建築物の利活用に係る用途変更については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 当該用途変更とは、「一体的な日常生活圏を構成している既存集落におけるコミュニティや住民の生活水準の維持」又は「古民家等の既存建築物やその周辺の自然環境や農林漁業の営みを地域資源とする観光振興」を目的とした既存建築物の使用目的の変更をいう。
- 2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地が存していないこと。
  - (2) 新たな公共施設の整備を要しないものであること。
- 3 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 原則として申請に係る建築物及び土地の使用者又は使用者であること。
  - (2) 申請に係る建築物の事業運営に必要な許認可又は資格若しくは免許等について、取得しているか、取得する見込みがあること。
- 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) 適法に建築等された後、原則として10年以上適正に利用されたものであること。
  - (2) 当該用途変更について、従前の建築主の死亡、破産又は転勤等、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的な理由が存すること。
- 5 既存建築物の変更後の用途は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 所管部署との協議により、本市まちづくりの施策に整合し、支障がないと認められるものであること。
  - (2) 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。
  - (3) 変更後の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
    - ア 移住・定住促進等を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等又は日用品小売店舗等
    - イ 観光振興を図るための宿泊施設、飲食店等
    - ウ その他、本市の進める地域再生や地域振興の取り組みに資すると認められるもの

付記

当該用途変更に係る土地の面積が1000平方メートル未満のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。ただし、許可したものについては、直近の開発審査会において報告する。

注

古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合は、当該建築物が適切に保全されるものであること。また、建て替えは相当期間行わないこと。

(令和元年11月19日から施行)

## 第5節 その他

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号。以下「六次産業化法」という。）に基づく同意基準は次のとおりです。

### 六次産業化法第5条第8項に規定する同意に関する基準

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号。以下「六次産業化法」という。）第5条第8項の規定に基づき、農林水産大臣から市長に対し、総合化事業計画の認定に係る協議があった場合は、同計画に記載の農林水産物等の販売施設が、関係法令及び次に掲げる基準に適合するものは同意するものとする。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 原則として都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。
  - (2) 原則として一般交通の用に供する有効幅員4メートル以上の道路に接続し、かつ、当該予定建築物の利用に照らし災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がないこと。
  - (3) 当該施設の利用に照らし適正な規模であり、かつ、十分なスペースの駐車場が確保されていること。
- 2 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 予定建築物の用途は、六次産業化法第5条第8項の規定に基づく総合化事業の用に供する施設のうち、同法施行令第2条に規定する農林水産物等の販売施設及びこれに併設される飲食店等又は都市計画法第34条第4号に規定する施設であること。
  - (2) 予定建築物の規模は、次に掲げる基準に適合していること。
    - (ア) 売場面積は200平方メートル以下であること。
    - (イ) 床面積から売場面積を除いた面積は当該売場面積の50パーセント以下であること。
- 3 申請者は、六次産業化法第3条第1項に規定する農林漁業者等であること。
- 4 本市の農業、林業又は漁業に係る施策と整合性が図られたものであり、本市の農林水産部局と協議・調整がなされたものであること。

(2019年（令和元年）6月4日施行)