

V 資料編

第1章 関係例規等

1 福山市都市計画法施行細則

○福山市都市計画法施行細則（平成10年規則第55号）

（趣旨）

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の施行については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、の規則の定めるところによる。

（障害物の伐除又は土地の試掘等の許可の申請）

第2条 法第26条第1項の規定による障害物の伐除の許可を受けようとする者は、障害物伐除許可申請書に次に掲げる書類を添付して市長に申請をしなければならない。

- （1）障害物の所有者及び占有者との交渉の経過を示す書面
- （2）伐除を行う場所の位置を示す図面（縮尺10,000分の1以上のものに限る。）
- （3）伐除を行う場所の区域を示す平面図（縮尺500分の1以上のものに限る。）

2 法第26条第1項の規定による土地の試掘等の許可を受けようとする者は、土地試掘等許可申請書に次に掲げる書類を添付して市長に申請をしなければならない。

- （1）土地の所有者及び占有者との交渉の経過を示す書面
- （2）試掘等を行う場所の位置を示す図面（縮尺10,000分の1以上のものに限る。）
- （3）試掘等を行う場所の区域を示す平面図（縮尺500分の1以上のものに限る。）

（身分証明書の様式）

第3条 法第27条第1項又は第2項に規定する証明書は、別記様式第1号による。

（障害物の伐除又は土地の試掘等の許可証）

第4条 法第27条第2項に規定する許可証は、障害物伐除許可証又は土地試掘等許可証とする。

（開発行為許可申請書の添付図書）

第5条 法第30条第1項の申請書には、同条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1）開発区域及びその周辺の土地の公図の写し
 - （2）開発区域に係る土地の登記事項証明書
- 2 省令第16条第2項の設計説明書は、設計説明書とする。
 - 3 法第30条第2項の法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面は、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書とする。
 - 4 法第30条第2項の法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書面は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理等に関する協議書とする。
 - 5 省令第17条第1項第3号に規定する書類は、開発行為施行同意書並びに同意した者の印鑑証明書及び同意した者が当該土地又は工作物について権利を有することを証する書類とする。
 - 6 省令第17条第1項第4号に規定する書類は、設計者経歴書及び設計図を作成した者が省令第19条各号に掲げる者に該当することを証する書類とする。

（資力、信用等を証する書類）

第6条 市長は、法第29条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）の申請に係る開発行為が法第33条第1項第12号に掲げる基準に適合していると認めるために必要があるときは、当該申請者に対し、次に掲げる書類の提出を求めるものとする。

- （1）住民票の写し（法人にあつては、登記事項証明書）
- （2）申請しようとする日の属する年及び前年（課税額が判明しない期間にあつては、前年及び前々年）に係る所得税の額を証する書面（法人にあつては、法人税の納税証明書）
- （3）法人にあつては、申請しようとする日の属する年及び前年の営業報告書
- （4）開発行為によって造成した土地を他へ譲渡することを業とする者にあつては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の規定による免許を受けていることを証する書類

2 市長は、開発許可の申請に係る開発行為が法第33条第1項第13号に掲げる基準に適合していると認めるため

に必要があるときは、当該申請者に対し、次に掲げる書類の提出を求めるものとする。

(1) 工事施行者の工事経歴書

(2) 工事施行者が建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による許可を受けていることを証する書類

(既存の権利者の届出)

第7条 法第34条第13号の規定による届出は、既存の権利者の届出書に当該土地に関する権利を証する書類を添付して行わなければならない。

(開発行為に係る協議)

第7条の2 法第34条の2第1項の規定による協議を行おうとする者は、法第30条第1項各号に掲げる事項を記載した開発行為協議申出書に同条第2項に規定する図書を添付して市長に提出するものとする。この場合において、第5条第2項から第6項までの規定は、当該図書について準用する。

2 市長は、前項の協議において必要があると認めるときは、同項の図書のほか、第5条第1項各号及び第6条第2項各号に規定する図書を提出させることができる。

3 市長は、第1項の協議が成立したときは、当該協議を申し出た者に開発行為協議成立通知書により通知するものとする。

(開発行為の許可の通知)

第8条 法第35条第2項の文書は、開発行為許可通知書又は開発行為不許可通知書とする。

(許可標識の掲示)

第9条 開発許可を受けた者（法第34条の2第1項の規定により開発許可があったものとみなされる者を含む。以下次条第1項及び第15条において同じ。）は、開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第2項の規定により検査済証を交付されるまでの間、当該許可に係る開発区域（開発区域を工区に分けたときにあつては、各工区）内の見やすい場所に開発行為許可標識を掲示しなければならない。

(工事着手の届出)

第10条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手したときは、遅滞なく、工事着手届出書によって市長にその旨を届け出なければならない。

2 前項の工事着手届出書には、開発行為に関する工事の主要な工程の実施に係る計画を記載した書面を添付しなければならない。

(開発行為の変更の許可)

第11条 法第35条の2第2項の申請書は、開発行為変更許可申請書とする。

(開発行為の変更に係る協議)

第11条の2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議を行おうとする者は、開発行為変更協議申出書に第7条の2第1項及び第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付して市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の協議が成立したときは、当該協議を申し出た者に開発行為変更協議成立通知書により通知するものとする。

(軽微な変更の届出)

第12条 法第35条の2第3項の規定による届出は、開発行為変更届出書によって行わなければならない。

2 前項の開発行為変更届出書には、法第30条第2項に規定する図書及び第5条第1項各号に掲げる書類であつて、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

(開発行為の変更許可の通知)

第13条 法第35条の2第4項において準用する法第35条第2項の文書は、開発行為変更許可通知書又は開発行為変更不許可通知書とする。

(氏名等の変更の届出)

第14条 開発許可を受けた者は、その氏名若しくは名称又は住所に変更があつたときは、氏名等変更届出書に住

民票の写し（法人にあつては、登記事項証明書）を添付して市長にその旨を届け出なければならない。

（工事の施行状況の報告）

第15条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事について、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに、市長にその旨を報告しなければならない。

- （1）擁壁の床掘りを完了したとき。
- （2）鉄筋コンクリート擁壁を設置する場合にあつては、その配筋を完了したとき。
- （3）排水施設（地下に埋設する集水管、暗渠、管渠等に限る。）の配置を完了したとき。

（法第37条第1号の規定による承認の申請）

第16条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、開発工事完了公告前の建築又は建設承認申請書に次に掲げる図書を添付して市長に申請をしなければならない。

- （1）付近見取図
- （2）配置図
- （3）建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図
- （4）開発行為に関する工事（建築工事に係るものを含む。）の工程の計画を記載した書面

（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付書類）

第17条 省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、廃止の理由及び廃止時の状況を記載した書類を添付しなければならない。

（法第41条第2項の区域内における建築の許可の申請）

第18条 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物の形態制限区域内における建築許可申請書に次に掲げる図面を添付して市長に申請をしなければならない。

- （1）付近見取図
- （2）配置図
- （3）建築物の各階平面図
- （4）2面以上の立面図

（予定建築物等以外の建築等の許可の申請）

第19条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の建築等許可申請書に次に掲げる図面を添付して市長に申請をしなければならない。

- （1）付近見取図
- （2）配置図
- （3）建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図

（省令第34条第1項の許可申請書の添付書類）

第20条 省令第34条第1項の許可申請書には、同条第2項に規定する図面のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- （1）土地の公図の写し
- （2）土地の登記事項証明書
- （3）建築物の各階平面図又は第一種特定工作物の平面図

（建築等に係る協議）

第21条 法第43条第3項の規定による協議を行おうとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書に省令第34条第2項に規定する図面及び前条各号に規定する書類を添付して市長に提出するものとする。

第22条 削除

（許可に基づく地位の承継の届出）

第23条 法第44条の規定により地位を承継した者は、遅滞なく、開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書によって市長にその旨を届け出なければならない。

2 前項の開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 戸籍謄本（法人にあつては、登記事項証明書）
- (2) 法人にあつては、定款又は寄附行為

（開発行為の許可に基づく地位の承継承認の申請）

第24条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書に次に掲げる書類を添付して市長に申請をしなければならない。

- (1) 法第45条に規定する当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者であることを証する書類
- (2) 第6条第1項各号に掲げる書類

（法第52条の2第1項の規定による許可の申請）

第25条 法第52条の2第1項の規定による許可を受けようとする者は、市街地開発事業等予定区域内等建築等許可申請書に次に掲げる図書（土地の形質の変更に係る許可にあつては、第5号に掲げる図書を除く。）を添付して市長に申請をしなければならない。

- (1) 土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする土地（以下この条において「当該土地」という。）の区域を示す図面（縮尺200分の1以上のものに限る。）
- (2) 建築物又は工作物の配置を示す図面（縮尺500分の1のものに限る。）
- (3) 当該土地の付近の状況を示す図面（縮尺500分の1のものに限る。）
- (4) 当該土地の主要部分の断面図（縮尺200分の1以上のものに限る。）
- (5) 建築又は建設を行おうとする建築物その他工作物の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上のものに限る。）

（事業予定地の指定の申出）

第26条 法第55条第2項の規定による同条第1項の規定による土地の指定をすべきことの申出は、事業予定地指定申出書によって行わなければならない。

2 前項の事業予定地指定申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 資金計画書
- (2) 土地の位置を示す図面（縮尺10,000分の1以上のものに限る。）
- (3) 土地の区域を示す実測平面図（字界を記入したもので縮尺3,000分の1以上のものに限る。）

（土地の買取り等の相手方として定めることの申出）

第27条 法第55条第2項の規定による法第56条第1項の規定による土地の買取りの申出及び法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めるべきことの申出は、土地の買取りの申出等の相手方として定めるべきことの申出書によって行わなければならない。

2 前項の土地の買取りの申出等の相手方として定めるべきことの申出書には、前条第2項各号に掲げる図書を添付しなければならない。

（土地の買取りの申出）

第28条 法第56条第1項の規定による土地の買取りの申出は、土地を買い取るべき旨の申出書によって行わなければならない。

2 前項の土地を買い取るべき旨の申出書には、当該土地の所有権を有することを証する書類を添付しなければならない。

（準用）

第29条 第25条の規定は、法第57条の3第1項において準用する法第52条の2第1項の規定による許可について準用する。この場合において、第25条中「市街地開発事業等予定区域内等建築等許可申請書」とあるのは、「都市計画施設の区域等内における土地の形質の変更等の許可申請書」と読み替えるものとする。

（都市計画事業地内の建築等の許可の申請）

第30条 法第65条第1項の規定による許可を受けようとする者は、都市計画事業地内建築等許可申請書に次に掲げる図書（土地の形質の変更又は政令第40条に規定する移動の容易でない物件の設置若しくは堆積に係る許可にあつては、第5号に掲げる図書を除く。）を添付して市長に申請をしなければならない。

- (1) 土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は政令第40条に規定する移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする土地（以下この条において「当該土地」という。）の区域を示す図面（縮尺200分の1以上のものに限る。）

- (2) 建築物又は工作物の配置を示す図面（縮尺500分の1のものに限る。）
- (3) 当該土地の付近の状況を示す図面（縮尺500分の1のものに限る。）
- (4) 当該土地の主要部分の断面図（縮尺200分の1以上のものに限る。）
- (5) 建築又は建設を行おうとする建築物その他工作物の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上のものに限る。）

(身分証明書の様式)

第31条 法第82条第2項に規定する証明書は、別記様式第2号による。

(書類の様式)

第32条 第2条第1項の障害物伐除許可申請書その他のこの規則（第3条及び前条を除く。）に規定する書類の様式は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成10年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に都市計画法施行細則（昭和45年広島県規則第112号。以下「県規則」という。）の規定により広島県知事に対してしている申請で、この規則の施行の日以後において市長が管理し、及び執行することとなる事務に係るものに対する同日以後におけるこの規則の適用については、この規則の相当規定により市長に対してした申請とみなす。

3 この規則の施行前に県規則、市町村長に対する事務委任規則（昭和54年広島県規則第12号）第3条及びこの規則による改正前の福山市都市計画法施行細則（以下「旧市規則」という。）の規定により市長が行った通知その他の行為又はこの規則の施行の際現に旧市規則の規定により市長に対して行っている申請その他の行為に対するこの規則の施行日以後におけるこの規則の適用については、この規則の相当規定により市長の行った通知その他の行為又は市長に対して行った申請その他の行為とみなす。

4 この規則の施行の際現に県規則に規定する様式により使用されている書類で、この規則の施行の日以後において市長が管理し、及び執行することとなる事務に係るもの並びに旧市規則に規定する様式により使用されている書類に対する同日以後におけるこの規則の適用については、この規則に規定する様式によるものとみなす。

附 則（平成12年3月31日規則第42号）

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成13年5月18日規則第34号）

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項第6号ロの規定による確認のために現にされている申請に係る改正前の都市計画法施行細則第22条の通知については、なお従前の例による。

附 則（平成15年3月31日規則第81号）

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年3月28日規則第95号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年11月28日規則第45号）

この規則は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第30条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年3月22日規則第9号）

この規則は、公布の日から施行する。

2 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

○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（平成13年条例第38号）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域に係る開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等の許可の基準について必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この条例で使用する用語は、法及び政令で使用する用語の例による。

第3条 削除

（区域の指定）

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。

第5条 削除

（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。）であつて、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）別表第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つて、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（昭和25年法律第201号）別表第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。）。

第7条 削除

(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。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成13年7月1日から施行する。

附 則（平成15年3月25日条例第26号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成19年9月21日条例第41号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成30年6月29日条例第33号抄）

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和2年3月18日条例第28号）

- 1 この条例中第6条及び第8条の改正規定は令和2年4月1日から、その他の規定は令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 令和4年4月1日前にされた都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項若しくは第35条の2第1項の許可（同法第34条第11号に規定する許可の基準に係るものに限る。）又は同法第43条第1項の許可（都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ロに規定する許可の基準に係るものに限る。）の申請であって、同日において許可又は不許可の処分がされていないものについては、改正前の第3条及び第5条の規定は、なおその効力を有する。

附 則（令和3年12月22日条例第48号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日前にされた都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項若しくは第35条の2第1項の許可又は同法第43条第1項の許可の申請であって、同日において許可又は不許可の処分がされていないものについては、改正後の第4条ただし書の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 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

○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1条 この許可基準は、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（平成13年条例第38号。以下「条例」という。）第9条の規定に基づき、開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等（以下「開発行為等」という。）の許可に関し必要な事項を定めるものとする。

第2条 この許可基準において使用する用語は、この許可基準に特段の定めのない限り、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び条例で使用する用語の例による。

第3条 条例第4条の政令第29条の9に掲げる土地の区域は、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項の第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じ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各号に掲げる区域から除く区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- (1) 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域
 - ア 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な土地の区域
 - イ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策（砂防堰堤等）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

第4条 削除

第5条 削除

第6条 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500メートル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500メートル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。

第7条 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 収用対象事業の施行に伴う移転

- イ か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っ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，都市計画上支障のないものに転用されるものであること。

第8条 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。

第9条 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。

第10条 削除

第11条 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) 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。

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（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な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な理由が存すること。

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（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。）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って、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な理由が存すること。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。

第12条 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。

第13条 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。

第14条 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者（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。

第15条 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
 - 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。

第16条 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。）の場合にあつては、第12条に掲げる要件のすべてに適合すること。

第17条 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つて、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つて、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のとれたものであること。
- (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。

第18条 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。

第19条 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。）であつて、かつ、当該兼用用途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つては、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ものであること。
- (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、近隣の良い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、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、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（食品加工業を含む。）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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

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。）

注意事項

1 「共通事項」

- (1) 「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。
- (2) 「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) 「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。
- (4) 「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切な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適切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) 「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6条関係」

- (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。
- (3) 第5号及び第6号の「世帯分離を必要とする合理的な事情」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ると認められる場合は許可できないものとする。

3 「第7条関係」

- (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。

4 「第8条関係」

- (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っては、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。

5 「第9条関係」

- (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) 「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。

6 「第11条第1項関係」

(1) 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

7 「第11条第2項関係」

(1) 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ると認められる場合は許可できないものとする。

8 「第11条第3項関係」

(1) 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切な市街化区域の土地又は予定建築物としての利用に適切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。

9 「第12条関係」

(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」、「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」、「付属建築物」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100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)	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

	建て替え)	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100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		
付属建築物	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	

10「第13条関係」

- (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。
- ア 「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。
- イ 申請地と最寄りの既存建築物の敷地相互間の間隔は50メートル以内であること。
- ウ 「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。
- エ 車庫、倉庫等の付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。
- オ 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。

11「第14条関係」

- (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) 移転跡地が同種の事業所として利用される場合にあっては、当該移転の必要性は通常認められない。

12「第16条関係」

- (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。
- ア 適法に建築等された後、適正に利用された期間が10年未満の場合にあつては、第2号1)アからエのいずれかの理由に該当するもの
- イ 適法に建築等された後、20年以上利用されたもの

13「第17条関係」

- (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。
- 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。

附 則

この許可基準は、平成13年7月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成16年6月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成18年3月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成21年9月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、2017年(平成29年)4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、2019年(平成31年)4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、2020年(令和2年)4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、2021年(令和3年)4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、2022年(令和4年)4月1日から施行する。

4 福山市開発審査会条例

○福山市開発審査会条例（平成12年条例第36号）

（趣旨）

第1条 この条例は、福山市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員）

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

2 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

（会長）

第3条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

（会議）

第4条 審査会は、会長（会長に事故あるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

2 審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（幹事）

第5条 審査会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、審査会の所掌事務について委員を補佐する。

（雑則）

第6条 この条例に定めるもののほか、議事の手続その他審査会の運営に関して必要な事項は、審査会が定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

（福山市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

2 福山市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和41年条例第112号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附 則（平成14年3月26日条例第26号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成15年3月25日条例第31号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成16年3月12日条例第19号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成16年4月1日から施行する。

附 則（平成17年3月24日条例第2号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

第2章 各種様式等

第1節 事前協議等に関する書式

事前相談書

相談年月日 年 月 日

相談者名前 連絡先 - -

申請者住所

〃 名前

相談場所 福山市 町

(全ての地番を記入)

申請種別 都市計画法第29条・法第43条・宅地造成等規制法・その他 ()

区域区分等 市街化区域・市街化調整区域・宅地造成工事規制区域

用途地域	担当者記入欄	注：()は既存面積を記入
添付図書 <input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 現況写真 <input type="checkbox"/> 公図の写し	用途	
(通常必要とする図書) <input type="checkbox"/> 土地登記簿謄本の写し <input type="checkbox"/> 敷地求積図	敷地面積	m ² (m ²)
<input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 縦横断面図	延べ面積	m ² (m ²)

相談内容

開発指導課
回答記入欄

事前相談書の添付図書について

○立地基準に係る相談に添付する図書については、当該立地基準「チェックリスト」を参照してください。

なお、通常必要とする図書は次のとおりです。

□事前相談（表紙）

区域区分欄については、市街化区域、市街化調整区域、宅地造成工事規制区域のうち、該当する区域等を○で囲んでください。

また、相談内容については、可能な限り具体的に記入してください。

□位置図

相談場所及び土地利用範囲を赤線で囲ってください。

□土地登記簿謄本及び公図の写し

相談場所に隣接する土地の公図も併せて添付してください。

公図の写しには土地利用範囲を赤線で囲ってください。

□土地利用計画図、縦横断面図

建築物の建築予定がある場合は、予定建築物及び進入路の位置を明記し、地表水の排水方向を→で記入してください。（土地利用計画図）

縦、横 2 方向の断面図に現況地盤線と計画地盤線（地盤高さの差の寸法を記入したもの）を記入してください。（現況地盤線と計画地盤線は切土、盛土がない場合も記入してください。）（縦横断面図）

なお、開発許可、宅造許可の要否を相談される場合は、土地利用区域内の雨水排水計画を考慮した造成計画図を添付してください。

□敷地求積図

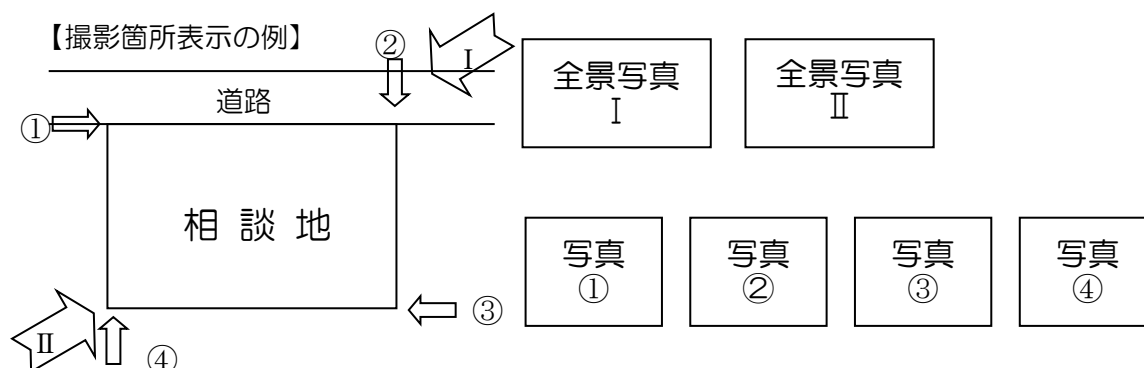
土地利用範囲の面積がわかるものを添付してください。

□現況写真

敷地の現況（全体がわかるもの 2 方向以上）及び敷地の境界線に沿って境界の状況がわかるよう撮影してください。

また、土地利用範囲を赤線で囲うとともに、説明図（写真番号、撮影個所、撮影方向を記入）を添付してください。

なお、全景写真において境界線の状況がわかる場合は全景写真を境界線の状況の写真と兼ねることができます。



別記様式

年 月 日

開発指導課長 様

申請者 _____

福山市宅地開発調整会議への付議について（依頼）

みだしのことについて、次のとおり提出します。

事項	内容
開発をしようとする場所 (名称・地番)	町 丁目 番
	大字
開発をしようとする面積	
開発をしようとする目的	
添付書類	<input type="checkbox"/> 位置図（都市計画図 1/25,000） <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 造成計画平面図 <input type="checkbox"/> 縦横断面図(主要部分) <input type="checkbox"/> その他
その他参考となる事項 (他法令等)	

第2節 開発許可申請から許可までの手続きに関する様式等

別記様式第二（第十六条関係）

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</div> 福山市長様 <div style="text-align: center;">住所 許可申請者 名前</div>		※手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	福山市
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所名前	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 法第34条の該当号 及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	年 月 日 第 号	

- 備考1 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 6 用紙の大きさは日本工業規格A列4とする。

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※手数料欄
年 月 日		
福 山 市 長 様		
住所 許可申請者 名前		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	福山市
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 名 前	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 5 用紙の大きさは日本工業規格A列4とする。

開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書

年 月 日

（開発許可申請者）

様

（管理者）



都市計画法第32条第1項の規定により、別紙図面に示す区域において行われる開発行為について、関係がある公共施設の管理者として、次のとおり同意します。

番 号	施 設 名	施設の所有者	当該施設の 敷地の所有者	付 記 事 項

備考1 添付図面は、現況図に関係施設ごとに上表の対照番号を記入した図面とすること。

2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

開発行為又は開発行為に関する工事により 設置される公共施設の管理等に関する協議書

年 月 日

（開発許可申請者）



（予定管理者）



別紙図面に示す開発計画により設置される公共施設の管理等について、都市計画法第32条第2項の規定により協議した結果、次のとおり合意した。

番 号	施設名	規模・構造	施設の管理者	土地の帰属先	摘 要

備考 1 添付図面は、施設の位置を番号で明示した土地利用計画図とすること。
2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

開 発 行 為 施 行 同 意 書

年 月 日

開発許可申請者 住所
名前

上記の者が都市計画法の規定による許可を受けて開発行為を施行し、または開発行為に関する工
事を実施することについて、次のとおり同意します。

物件の種別	物件の所在及び地番	地目又は工作物の種類	地積又は工作物の規模、用途等	権利の種類	同意年月日	権利者の住所及び名前又は名称	印

備考1 開発許可申請者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。

- 2 物件の種別の欄には、土地又は工作物のいずれか該当するものを記入すること。
- 3 権利の種類欄には、所有権、賃借権、地上権、抵当権等の種類を記入すること。
- 4 印欄には、印鑑証明書の印鑑と同一のものを押印すること。
- 5 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

設計者経歴書

年 月 日

設計者 住所
名前

年 月 日生

都市計画法第31条に規定する設計者の資格については、次のとおり相違ありません。

都市計画法施行規則第19条の該当資格			<input type="checkbox"/> 1号 イ・ロ・ハ・ニ・ホ・ヘ・ト・チ <input type="checkbox"/> 2号		
学歴	学校名	学部学科名	卒業(中退)年月日	修業年限	
			年 月 日 卒業 中退	年 ヶ月	
資格 免許等	名称				
	登録番号等				
	取得年月日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	
実務 経歴	勤務先の名称	職務内容	在職期間	期間合計	
			年 月から 年 月まで(年 月)	年 月	
			年 月から 年 月まで(年 月)		
			年 月から 年 月まで(年 月)		
		年 月から 年 月まで(年 月)			
設計 経歴	宅地開発者	工事施行者	施工場所	工事面積	許可年月日, 番号
				(㎡)	

- 備考 1 この経歴書は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合にのみ記入すること。
 2 「該当資格」の欄は、該当事項の口に✓印を付け、該当するものを○で囲むこと。
 3 「学歴」の欄には、設計者の資格に関係のある最終学歴を記入すること。
 4 「資格、免許等」の欄には、技術士法、建築士法による資格及び国土交通大臣が同等と認めた者等について記入すること。
 5 「実務経歴」の欄には、宅地開発の設計、工事の施行管理等を記入すること。
 6 「設計経歴」の欄は、開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合にのみ記入すること。
 7 「実務経歴」及び「設計経歴」の欄は、最近のものから順次記入すること。
 8 この経歴書には、卒業証明書、資格、免許等を証する書面等を添付すること。
 9 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

設計説明書

（第1用紙）

開発区域に含まれる地域の名称	福山市		開発者名		
			設計者名		
設 計 の 方 針	開発の目的				
	基 本 的 事 項	1 計画戸数及び人口			
		2 進入道路及び主要な道路計画			
		3 汚水処理計画及び流末排水計画			
		4 給水計画			
		5 消防水利計画			
		6 公園，緑地及び広場計画			
		7 公益的施設計画			
		8 地盤改良等計画			
		9 その他			
工 区 計 画	工 区 名	面 積	着手予定年月日	完了予定年月日	
		(m ²)	年 月 日	年 月 日	
			年 月 日	年 月 日	
			年 月 日	年 月 日	
摘 要					

備考1 開発の目的の欄には、自己の住宅用地、分譲宅地、建売住宅付分譲宅地、一括譲渡地、自己の工場用地、自己の店舗等の区別を明示して記入すること。

2 摘要欄には、市街化区域、市街化調整区域の区分を明示し、更に地域地区等が定められている場合は、それも記入すること。

3 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

土地の利用概要					街区の設定計画						
利用区分	現況		計画		街区 番号	宅地 区画数	面積 (m ²)	予定建築物等			
	面積	比率	面積	比率				用途	構造	規模	
住宅地	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)							
その他の宅地											
農 地	田										
	畑										
	その他										
	小計										
山 林	保安林										
	その他										
	小計										
公 共 施 設 用 地	道 路	団地内									
		団地外									
		小計									
	排 水 施 設	河川									
		水路									
		下水道									
		遊水地									
		小計									
	公 園 等	公園									
		緑地									
		広場									
		小計									
		貯水施設									
公 益 的 施 設 用 地											
合 計											

備考 1 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

公共施設の整備計画

(第3用紙)

公園・緑地・広場	施設区分	面積	主な施設			予定管理者	土地の 予定帰属先
		(m ²)					
道 路	幅員別	延長	路面構造	側溝形状	予定管理者	土地の 予定帰属先	
	(m)	(m)					
排 水 施 設	系統別	形状	幅員	深さ	流末処理	予定管理者	土地の 予定帰属先
			(m)	(m)			
消 防 水 利	(m)					予 定 管 理 者	土 地 の 予 定 帰 属 先
	防火対象物から水利点までの距離						
	(m)						
最高地盤面から水利点までの落差							
(m) (m) (m)							
(m ³)							
貯水槽 縦 × 横 × 深さ =							

備考 1 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画

(単位 千円)

科 目		金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	(内訳) 借 入 先	
	処 分 収 入	
	(内訳) 宅地処分収入	
	補 助 負 担 金	
	(内訳)	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	(内訳) 整地工事費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	擁 壁 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	(内訳)	
	借 入 償 還 金	
	借 入 金 利 息	
	事 務 費	
計		

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度	年 度	年 度	計
		年度	年度	年度	計
支 出	事業費				
	(内訳) 用 地 費				
	工 事 費				
	附 帯 工 事 費				
	事 務 費				
	借 入 金 利 息				
	借 入 償 還 金				
	(内訳)				
	計				
	収 入	自 己 資 金			
借 入 金					
(内訳) 借 入 先					
処 分 収 入					
(内訳) 宅地処分収入					
補 助 負 担 金					
(内訳)					
計					

説明経過報告書

年 月 日

福山市長様

許可申請者住所： _____

名 前： _____

説明者の名前： _____

申請者との関係： _____

1. 土地の所在及び地番 福山市 町

2. 申請種別 開発許可 建築許可 宅造許可 ()

3. 事業の概要

(1) 建築物の用途 戸建専用住宅 分譲宅地・住宅 (戸) 共同住宅・長屋住宅 (戸)
その他 ()

(2) 申請(土地利用)面積 m² (道路後退後 m²)

4. 説明の相手方等

	説明年月日	説明相手方の住所	説明相手方名前	地元役員等
①				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3
②				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3
③				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3

5. 説明経過

(1) 説明事項 (土地利用計画, 造成計画, 排水計画など)

開発登録簿閲覧請求書

年 月 日

福山市長様

申請者 住所
名前

次の開発登録簿の閲覧を請求します。

1 開発許可を受けた者	住所		
	名前		
2 開発区域に含まれる地域の名称	福山市		
※ 登録番号		※ 登録年月日	

備考1 ※印欄には、記入しないこと。

2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

開発登録簿の写し交付請求書

年 月 日

福 山 市 長 様

申請者 住所 _____

名前 _____

次の開発登録簿の写しの交付を請求します。

1 開発許可を受けた者	住 所		
	名 前		
2 開発区域に含まれる地域の名称	福山市		
3 交付を求める写しの種別及び枚数	開発登録簿		枚
	土地利用計画図		枚
	計		枚
4 交 付 を 求 め る 理 由			
※ 登録番号		※ 登録年月日	

備考 1 ※印欄には、記入しないこと。

2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

第3節 工事着手から完了公告までの手続きに関する様式等
様式第11号（第9条関係）

開発行為許可標識

← 100 cm →

開発行為許可標識			
許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号		
開発区域の地域の名称			
許可を受けた者の住所及び名前	(電話 - -)		
工事施行者の住所及び名前	(電話 - -)		
設計者の住所及び名前			
開発区域の面積	㎡	現場監理者名前	
工事期間	年 月 日から 年 月 日まで		

80 cm

100 cm

工事着手届出書

年 月 日

福山市長様

届出者 住所

名前

次のとおり開発行為に関する工事に着手しました。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
開発区域の地域の名称	福山市
着手年月日	年 月 日

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
 - 2 この届出書には、開発行為に関する工事の主要な工程の実施に係る計画を記載した書面及び写真報告管理点を明示した図面を添付すること。
 - 3 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

工事の中間施行状況報告書

年 月 日

福山市長様

申請者 住所

名前

開発行為に関する工事の中間施行状況について、次のとおり報告します。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
申請地の所在及び地番	福山市
施行状況の報告事項	1 擁壁の床掘りを完了したとき 2 鉄筋コンクリート擁壁の配筋を完了したとき 3 地下埋設の集水管，暗渠，管渠等の配置を完了したとき

- 備考
- 1 申請者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
 - 2 報告事項欄の該当の項目番号を○で囲むこと。
 - 3 この報告書には、工事の施行場所を記載した宅地の平面図，断面図及び工事の施行状況を明らかにした写真を添付すること。
 - 4 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

工事完了届出書

年 月 日

福山市長 様

届出者 住所

名前

都市計画法第36条第1項の規定により，開発行為に関する工事（許可番号 年
月 日 福山市指令開第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した開発区域 福山市
又は工区に含まれる地域
の名称

- 備考 1 届出者が法人である場合においては，名前は，その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
2 用紙の大きさは，日本工業規格A列4とする。

完了検査時報告書

年 月 日

1 検査日及び種類

日時： 年 月 日

種類： 開発 ・ 宅造 （該当するものを○で囲むこと）

2 許可年月日及び番号

年 月 日 福山市指令開 第 号

3 出席者名簿

会社名	連絡先	名前

4 他法令検査状況報告

許可の種類	許可年月日	許可番号	担当課	担当者名	連絡先	検査状況 又は予定日

備考 1 完了検査時に提出すること。

2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

公共施設工事完了届出書

年 月 日

福山市長 様

届出者 住所

名前

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号
年 月 日 福山市指令開第 号）が下記のとおり完了しましたので届
け出ます。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した公共施設 福山市
が存する開発区域又は工
区に含まれる地域の名称

3 工事を完了した公共施設

備考 1 届出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

第4節 開発許可後の変更等に係る手続に関する様式等

開発行為計画変更協議書

年 月 日

福山市長様

協議者 住所
(許可を受けた者)

名前

次の工事について計画変更が生じるため、事前に関係図書を添え協議します。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号	
変更に係る事項	変 更 前	変 更 後

備考1 この協議書には、次に掲げる図書を添付すること。

変更案内図（変更事項〔位置、変更等〕の一覧を表示した土地利用計画図等）

変更部分の対象図面

2 2部提出すること。

3 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

開発行為変更許可申請書

（第1用紙）

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 年 月 日 福 山 市 長 様 住所 許可申請者 名前		※手数料欄		
		変 更 前	変 更 後	
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	福山市	福山市
	2	開 発 区 域 の 面 積	m ²	m ²
	3	予 定 建 築 物 等 の 用 途		
	4	工 事 施 行 者 住 所 名 前		
	5	自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	自己の居住・自己の業務・その他	自己の居住・自己の業務・その他
	6	法 第 3 4 条 の 該 当 号 及 び 該 当 す る 理 由		
	7	そ の 他 必 要 な 事 項		
開発許可(当初)の年月日及び許可番号		年 月 日	福山市指令開第 号	
変 更 の 理 由				
※ 変 更 の 許 可 に 付 し た 条 件				

- 備考 1 変更許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
 2 「自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別」の欄は、該当するものを○で囲んでください。
 3 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
 5 設計又は資金計画の変更がある場合においては、「変更の理由」の欄にその旨を記載すること。
 6 ※印のある欄は記載しないこと。
 7 用紙の大きさは日本工業規格A列4とする。

開発行為変更概要書

(第2用紙)

開発許可(当初)年月日及び番号	年 月 日 第 号	
変 更 理 由		
変 更 事 項 概 要	変更前	変更後

- 備考1 この申請書には、次に掲げる図書を添付すること。
 変更案内図（変更事項〔位置、変更等〕の一覧を表示した土地利用計画図等）
 法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
- 2 用紙の大きさは日本工業規格A列4とする。

開発行為変更届出書

年 月 日

福山市長様

届出者 住所

名前

都市計画法第35条の2第3項の規定に基づき、開発行為の変更について、次のとおり届け出ます。

1 開発許可の許可番号 年 月 日 福山市指令開第 号

2 開発区域に含まれる 福山市
地域の名称

3 変更に係る事項

事項	変更前	変更後

4 変更の理由

- 備考1 届出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
2 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。
3 この届出書には、法第30条第2項に規定する図書及び細則第5条第1項各号に掲げる書類（開発行為許可申請書の添付書類）であって、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付すること。
4 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

氏名等変更届出書

年 月 日

福山市長様

届出者 住所

名前

開発許可を受けた者の〔名前・名称・住所〕の変更について、次のとおり届け出ます。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
新	
旧	

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
2 不用の文字は、消すこと。
3 この届出書には、住民票の写し（法人にあっては、登記簿の謄本）を添付すること。
4 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

開発工事完了公告前の建築又は建設承認申請書

年 月 日

福 山 市 長 様

申請者 住所

名前

都市計画法第37条第1号の規定により，開発工事完了公告前の建築又は建設の承認を申請します。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
開発許可を受けた者の名前及び住所	
建築等しようとする土地の所在，地番及び面積	福山市
開発許可の内容による予定建築物等の種類	
建築等しようとする建築物又は特定工作物の種類及び棟数	
開発工事の完了公告前に建築等を必要とする理由	

備考1 申請者が法人である場合においては，名前は，その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。

2 この申請書には，付近見取図，配置図，建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図及び開発行為に関する工事（建築工事に係るものを含む。）の工程の計画を記載した書面を添付すること。

3 用紙の大きさは，日本工業規格A列4とする。

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

福 山 市 長 様

届出者 住所

名前

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日 福山市指令開第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を 年 月 日
廃止した年月日
- 2 開発行為に関する工事の 福山市
廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の 平方メートル
廃止に係る地域の面積

備考 1 届出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

取 下 げ 届 出 書

年 月 日		
福 山 市 長 様		
届出者 住所		
名前		
の申請を取下げます。		
申 請 内 容	年 月 日 番 号	年 月 日 福開第 号
	土地の所在及び地番	福山市
	建 築 物 の 用 途	
取 下 げ の 理 由		

備考 1 届出者は、取下げようとする許可申請書の申請者と同一人とする。

2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

建築物の形態制限区域内における建築許可申請書

年 月 日

福 山 市 長 様

申請者 住所

名前

都市計画法第41条第2項ただし書の規定に基づき、形態制限区域内における建築物の許可を申請します。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
建築しようとする土地の所在，地番及び面積	福山市
開発許可の内容による予定建築物の種類	

- 備考1 申請者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
- 2 この申請書には、付近見取図，配置図，建築物の各階平面図及び2面以上の立面図を添付すること。
- 3 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

予定建築物等以外の建築物又は 特定工作物の建築等許可申請書

年 月 日

福 山 市 長 様

申請者 住所

名前

都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づき、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の建築等の許可を申請します。

開発許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
開発工事完了公告年月日	年 月 日
土地の所在及び地番	福山市
開発許可の内容による 予定建築物等の種類	
申請区分	① 新築 ② 改築 ③ 用途変更 ④ 新設
予定建築物等以外の建築物 又は特定工作物の種類	
建築物又は特定工作物 を必要とする理由	

- 備考 1 申請者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
2 申請区分欄は、該当のものを○で囲むこと。
3 この申請書には、付近見取図、配置図及び建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図を添付すること。
4 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書

月 日

福 山 市 長 様

申請者 住所

名前

都市計画法第 4 4 条の規定に基づき、許可に基づく地位の承継について、次のとおり届け出ます。

承 継 の 内 容	①法第 2 9 条の開発許可 ②法第 4 3 条第 1 項の 〔建築物〕の〔新築〕の許可 〔第 1 種特定〕 〔工 作 物〕の〔改築〕 〔用途変更〕 〔新設〕
許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
土地の所在及び地番	福山市
被承継人の住所及び名前	
承継した年月日	年 月 日
承継の原因	

備考 1 届出者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。

2 不用の文字は、消すこと。

3 この届出書には、個人にあっては戸籍謄本、法人にあっては登記簿の謄本及び定款又は寄付行為を証する書類を添付すること。

4 用紙の大きさは、日本工業規格 A 列 4 とする。

開発許可に基づく地位承継承認申請書

年 月 日

福 山 市 長 様

申請者 住所

名前

都市計画法第45条の規定により，開発許可に基づく地位承継の承認を申請します。

許可年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第 号
開発許可を受けた土地の所在及び地番	福山市
被承継人の住所及び名前	
権原を取得した年月日	年 月 日
承 継 の 原 因	

- 備考1 申請者が法人である場合においては，名前は，その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
- 2 この申請書には，法第45条に規定する当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者であることを証する書類及び法第33条第1項第12号に掲げる基準に適合していると認めるために必要があるときは細則第6条第1項各号に掲げる書類（資力，信用を証する書類）を添付すること。
- 3 用紙の大きさは，日本工業規格A列4とする。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更 又は第一種特定工作物の新設許可申請書

<p>都市計画法第43条第1項の規定により、 〔建築物〕 の 〔新築〕 の 〔第一種特定〕 の 〔改用途の変更〕 の 〔工作物〕 の 〔新設〕 の</p> <p>許可を申請します。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">福 山 市 長 様</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">住所 許可申請者 名前</p>	<p>※手数料欄</p>
<p>1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p>所在 福山市 地番 地目 面積 平方メートル</p>
<p>2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途</p>	
<p>3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</p>	
<p>4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由</p>	
<p>5 そ の 他 必 要 な 事 項</p>	
<p>※ 受 付 番 号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>
<p>※ 許可に付した条件</p>	
<p>※ 許 可 番 号</p>	<p>年 月 日 第 号</p>

- 備考1 許可申請者が法人である場合においては、名前は、その法人の名称及び代表者の名前を記載すること。
 2 ※印のある欄は記載しないこと。
 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
 4 用紙の大きさは日本工業規格A列4とする。

都市計画法第43条第1項の規定による許可の
計画変更協議書

年 月 日

福山市長様

協議者 住所
(許可を受けた者) 名前

次の許可の建築計画に変更が生じるため、関係図書を添え協議します。

1 計画変更の理由

2 計画変更の概要

許可の年月日及び番号	年 月 日 福山市指令開第	号
計画変更に係る事項	変更前	変更後
建築配置		
建築面積	m ²	m ²
延べ面積	m ²	m ²
(階床面積)	(m ²)	(m ²)
建築物の最高の高さ	m	m
排水計画		

※備考1 建築許可書の写しを添付してください。

2 計画変更前後の対照図面を添付してください。

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

取 止 め 届 出 書

年 月 日

福 山 市 長 様

届出者 住所

名前

都市計画法第43条第1項の許可を受けた次の建築物等の施行を取止めたので、届け出ます。

許 可 内 容	年 月 日 番 号	年 月 日 福山市指令開第 号
	土地の所在及び地番	福山市
	建 築 物 の 用 途	
取 止 め の 理 由		

- 備考 1 届出者は、取止めようとする許可申請書の申請者と同一人とする事。
2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。