

開発許可申請等の手引き

福山市建設局都市部都市計画課

2025年（令和7年）4月

「開発許可申請等の手引き」

はじめに

開発許可制度は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域を計画的に市街化を促進すべき「市街化区域」と、原則として市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区域区分し、無秩序な市街化を防止し、公共、公益施設が整備され、かつ、安全性の確保された健全な市街地の形成を計画的・段階的に実現していくことを目的とした制度です。

この手引きは、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築許可申請を行おうとする際、その手続が円滑に進められるよう、開発許可制度の基準や必要な手続についてその概要を取りまとめたものです。

この手引きにより開発許可制度を御理解頂き、良好な都市環境の形成が図られ、魅力ある福山市に繋がるよう御協力をお願いします。

※ 本手引き中の主な略称は、次のとおり表示しました。

法	：都市計画法（昭和43年法律第100号）
政令	：都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
省令	：都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
細則	：福山市都市計画法施行細則（平成10年規則第55号）
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）
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
提案基準	：福山市開発審査会提案基準

目 次

I 制度編

第1章 開発許可制度の趣旨	制－1
第2章 開発許可制度の概要	
1 市街化区域又は都市計画区域外における開発許可	制－1
2 市街化調整区域における開発許可等	制－1
3 開発許可及び建築許可の特例	制－2
4 許可を要しない開発行為等	制－2
5 開発許可制度のフロー	制－3
第3章 定義	
第1節 開発行為について	
1 開発行為	制－8
2 土地の区画形質の変更	
(1) 土地の区画の変更	制－8
(2) 土地の形質の変更	制－8
(3) 土地の区画形質の変更の具体的基準	制－9
(4) 土地の区画形質の変更の適用除外	制－10
第2節 開発区域について	
1 開発区域	制－11
2 一体開発の判断基準	制－11
3 共同開発の判断基準	制－11
第3節 建築物又は特定工作物について	
1 建築物	制－12
2 特定工作物	制－12
第4章 開発登録簿	
1 開発登録簿の調製	制－14
2 開発登録簿の閲覧等	制－14
第5章 開発審査会	制－17
第6章 関係する法令等	制－18

II 手続編

第1章 事前の手続	
第1節 事前相談制度について	手－1
第2節 福山市宅地開発調整会議	
1 福山市宅地開発調整会議	手－1
2 調整の対象となる開発行為	手－1
3 調整会議への依頼	手－1
第3節 地元調整	手－2
第4節 公共施設の管理者の同意・協議等	手－2

第2章 開発許可の申請から完了公告までの手続

第1節 開発許可の手続フロー

- 1 市街化区域、都市計画区域外における開発許可の手続・・・・・・・・・・手－3
- 2 市街化調整区域における開発許可の手続・・・・・・・・・・手－4

第2節 許可申請から許可までの手続

- 1 許可申請（法第30条）・・・・・・・・・・手－5
- 2 許可申請に必要な図書等・・・・・・・・・・手－5
 - 必要図書等一覧表・・・・・・・・・・手－6
 - 開発許可申請書類チェック表A（非自己用）・・・・・・・・・・手－8
 - 開発許可申請書類チェック表B（自己業務用）・・・・・・・・・・手－10
 - 開発許可申請書類チェック表C（自己居住用）・・・・・・・・・・手－12
 - 開発許可申請書類チェック表（共通）・・・・・・・・・・手－14
- 3 設計者の資格（法第31条）・・・・・・・・・・手－21
- 4 開発審査会の審議（市街化調整区域における開発行為）・・・・・・・・・・手－23
- 5 許可又は不許可の通知（法第35条）・・・・・・・・・・手－23

第3節 工事着手から完了公告までの手続

- 1 工事着手等
 - （1）工事着手前の打合せ・・・・・・・・・・手－24
 - （2）工事現場における許可標識の掲示・・・・・・・・・・手－24
 - （3）工事着手の届出・・・・・・・・・・手－24
- 2 工事の施行状況報告等
 - （1）中間検査・・・・・・・・・・手－24
 - （2）工事の中間施行状況報告・・・・・・・・・・手－24
- 3 公共施設等の検査・引継ぎ等・・・・・・・・・・手－24
- 4 工事完了届及び完了検査（法第36条第1項）・・・・・・・・・・手－25
- 5 検査済証の交付（法第36条第2項）・・・・・・・・・・手－25
- 6 完了公告（法第36条第3項）・・・・・・・・・・手－25

第3章 許可後の変更等に関する手続

第1節 開発行為の変更等

- 1 事前協議について・・・・・・・・・・手－26
- 2 変更許可（法第35条の2）・・・・・・・・・・手－26
- 3 軽微な変更の届出（省令第28条の4）・・・・・・・・・・手－26
- 4 氏名等の変更（細則第14条）・・・・・・・・・・手－27
- 5 新たに開発許可を必要とする変更・・・・・・・・・・手－27

第2節 建築制限等（法第37条）・・・・・・・・・・手－28

第3節 開発行為の廃止（法第38条）・・・・・・・・・・手－28

第4節 市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）・・・・・・・・手－28

第5節 市街化調整区域における完了公告後の用途変更（法第42条）・・・・・・・・手－29

第6節 地位の承継

- 1 一般承継（法第44条）・・・・・・・・・・手－30
- 2 特定承継（法第45条）・・・・・・・・・・手－30

第4章 市街化調整区域における建築許可の手続

- 1 建築許可のフロー・・・・・・・・・・・・・・・・手－31
- 2 許可申請・・・・・・・・・・・・・・・・手－31
- 3 許可申請に必要な図書等・・・・・・・・手－31
- 4 開発審査会の審議・・・・・・・・手－35
- 5 許可後の建築計画の変更・・・・・・・・手－36
- 6 建築計画の取下げ、取止め・・・・・・・・手－36

第5章 その他

- 1 標準処理期間・・・・・・・・手－37
- 2 申請手数料・・・・・・・・手－38

Ⅲ 立地基準編

第1章 立地基準編の概要・・・・・・・・立－1

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・・・・・・・・立－1
- 2 「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準・・・・・・・・立－5

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）・・・・・・・・立－11

第2節 法第34条第1号、第2号、第4号、第7号、第8号の2、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・・・・・・・・立－13
- 2 法第34条第2号に係る立地基準・・・・・・・・立－26
- 3 法第34条第4号に係る立地基準・・・・・・・・立－27
- 4 法第34条第7号に係る立地基準・・・・・・・・立－28
- 5 法第34条第8号の2に係る立地基準・・・・・・・・立－30
- 6 法第34条第9号に係る立地基準・・・・・・・・立－34

第3節 法第34条第12号に係る立地基準・・・・・・・・立－37

- (1) 分家住宅（許可基準第6条）・・・・・・・・立－41
- (2) 公共移転（許可基準第7条）・・・・・・・・立－43
- (3) 準公益施設（許可基準第8条）・・・・・・・・立－45
- (4) 既存事業所の従業員寮等（許可基準第9条）・・・・・・・・立－47
- (5) 大規模既存集落内の自己用住宅（許可基準第11条）・・・・・・・・立－49
- (6) 大規模既存集落内の分家住宅（許可基準第11条）・・・・・・・・立－51
- (7) 大規模既存集落内の小規模工場等（許可基準第11条）・・・・・・・・立－53
- (8) 既存建築物の建て替え、建て増し等（許可基準第12条）・・・・・・・・立－55
- (9) 一定の集落内の自己用住宅（許可基準第13条）・・・・・・・・立－57
- (10) 中小企業の効率化（許可基準第14条）・・・・・・・・立－59
- (11) 土地区画整理事業完了地内等の再開発（許可基準第15条）・・・・・・・・立－61
- (12) 適法に建築された建築物の用途変更（許可基準第16条）・・・・・・・・立－63
- (13) 既存の土地利用の管理施設（許可基準第17条）・・・・・・・・立－65
- (14) 既存団地における自己用住宅（許可基準第18条）・・・・・・・・立－67
- (15) 兼用住宅（許可基準第19条）・・・・・・・・立－69

第4節 法第34条第14号

- 1 福山市開発審査会提案基準・・・・・・・・・・立－72
 - (1) 福山市開発審査会提案基準通則・・・・・・・・・・立－73
 - (2) 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・・・・・・・・立－74
 - (3) 提案基準第2号 公共移転に係る開発又は建築等に関する基準・・・・・・・・立－75
 - (4) 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・・・・・・・・立－76
 - (5) 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・・・立－77
 - (6) 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・・・立－78
 - (7) 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・・・・・・・・立－79
 - (8) 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・・・立－80
 - (9) 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・・・・・・・・立－81
 - (10) 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・・・・・・・・立－82
 - (11) 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・・・・立－83
 - (12) 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・・・・立－84
 - (13) 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
開発又は建築に関する基準・・・・・・・・・・立－85
 - (14) 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・・・・立－86
 - (15) 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・・・・・・・・立－87
 - (16) 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・・・・立－88

第5節 その他

- 1 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・・・・・・・・・・立－89

IV 技術基準編

- 第1章 技術基準編の概要・・・・・・・・・・技－1
- 第2章 法第33条の技術基準・・・・・・・・・・技－2
- 第3章 技術的基準の取扱い
 - 1 開発許可に係る道路について
 - (1) 道路の種類・・・・・・・・・・技－4
 - (2) 予定建築物の用途、敷地の規模に応じて必要な幅員・・・・・・・・技－5
 - (3) 政令第25条第2号ただし書及び第4号括弧書の道路について・・・・・・・・技－6
 - (4) 幅員の考え方・・・・・・・・・・技－7
 - 2 転回広場の設置についての取扱い
 - (1) 転回広場の設置基準・・・・・・・・・・技－8
 - (2) 転回広場の形状の例・・・・・・・・・・技－9
 - (3) 転回広場を任意の形状とした場合の取扱い・・・・・・・・・・技－10
 - 3 公園・緑地の設置についての取扱い・・・・・・・・・・技－11
 - 4 水路に近接する擁壁の根入れ基準・・・・・・・・・・技－12

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・・・・・・・・・・・・・・・・資－1
- 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・・・・・・・・資－7
- 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・・・・資－10
- 4 福山市開発審査会条例・・・・・・・・・・・・・・・・資－18

第2章 各種様式等

第1節 事前協議等に関する書式

- 1 事前相談書・・・・・・・・・・・・・・・・資－19
- 2 福山市宅地開発調整会議への付議について（依頼）・・・・・・・・資－21

第2節 開発許可申請から許可までの手続に関する様式等

- 1 開発行為許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・資－22
- 2 開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書・・・・・・・・資－24
- 3 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・・・・資－25
- 4 開発行為施行同意書・・・・・・・・・・・・・・・・資－26
- 5 設計者経歴書・・・・・・・・・・・・・・・・資－27
- 6 設計説明書・・・・・・・・・・・・・・・・資－28
- 7 資金計画書・・・・・・・・・・・・・・・・資－32
- 8 暴力団等に該当しない旨の誓約書・・・・・・・・資－34
- 9 説明経過報告書・・・・・・・・・・・・・・・・資－35
- 10 開発登録簿閲覧請求書・・・・・・・・・・・・・・・・資－37
- 11 開発登録簿の写し交付請求書・・・・・・・・資－38

第3節 工事着手から完了広告までの手続に関する様式等

- 1 開発行為許可標識・・・・・・・・・・・・・・・・資－39
- 2 工事着手届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－40
- 3 工事の中間施行状況報告書・・・・・・・・資－41
- 4 工事完了届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－42
- 5 完了検査時報告書・・・・・・・・・・・・・・・・資－43
- 6 公共施設工事完了届出書・・・・・・・・資－44

第4節 開発許可後の変更等に係る手続に関する様式等

- 1 開発行為計画変更協議書・・・・・・・・・・・・・・・・資－45
- 2 開発行為変更許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・資－46
- 3 開発行為変更届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－48
- 4 氏名等変更届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－49
- 5 開発工事完了公告前の建築又は建設承認申請書・・・・・・・・資－50
- 6 開発行為に関する工事の廃止の届出書・・・・・・・・資－51
- 7 取下げ届出書・・・・・・・・・・・・・・・・資－52
- 8 建築物の形態制限区域内における建築許可申請書・・・・・・・・資－53
- 9 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・・・・・・・・資－54
- 10 開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書・・・・・・・・資－55
- 11 開発許可に基づく地位承継承認申請書・・・・・・・・資－56

第5節 建築許可申請に関する様式等

- 1 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 . . . 資－57
- 2 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 . . . 資－58
- 3 取止め届出書 . . . 資－59

VI 記入例

- 記入例1 開発行為許可申請書 . . . 記－1
- 記入例2 設計説明書（第1用紙） . . . 記－2
- 記入例3 設計説明書（第2用紙） . . . 記－3
- 記入例4 設計説明書（第3用紙） . . . 記－4
- 記入例5 委任状 . . . 記－5
- 記入例6 資金計画書 . . . 記－6
- 記入例7 説明経過報告書 . . . 記－8
- 記入例8 設計者経歴書 . . . 記－10
- 記入例9 開発行為施行同意書 . . . 記－11
- 記入例10 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 . . . 記－12

I 制度編

第1章 開発許可制度の趣旨

我が国においては、昭和30年代から始まった経済の発展と産業構造の変化、これに起因する都市への人口集中と急速な市街地の拡大により、単発の開発が行われ、都市施設の不足した市街地が形成される等の問題が生じました。

このような状況を背景に、昭和43年に新たに都市計画法が制定され、都市地域の健全な発展と秩序ある整備を図るため、市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる“線引き制度”）が規定され、その実効性を担保するため、開発許可制度が創設されました。

開発許可制度は、開発行為にあたり、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものに限り開発行為を認めることにより都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導しようとする制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保することを目的としています。

また、市街化調整区域における土地利用について、開発行為のみならず建築行為についても市街化を促進しないものに限定するなど建築物等の建築を規制することにより、市街化調整区域におけるスプロール（虫食いの市街化）防止の趣旨を徹底しています。

第2章 開発許可制度の概要

福山市内において、「開発行為」（第3章参照）を行う場合は、原則として、市長の許可が必要です。

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として、建築物等を建築することができません。（法第37条）

1 市街化区域又は都市計画区域外における開発許可

市街化区域において開発区域が1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。（法第29条第1項）

また、都市計画区域外において開発区域が10,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。（法第29条第2項）

当該許可を受けるためには、その開発計画が、道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第33条各号に掲げる技術的基準に適合していなければなりません。（技術基準編参照）

2 市街化調整区域における開発許可等

市街化調整区域では、原則として、市長から開発許可又は建築許可を受けなければ建築物等を建築することができません。

（1）開発許可（法第29条）

市街化調整区域において開発行為を行う場合には、法第33条の基準のほか、法第34条の立地基準にも適合していなければなりません。

また、許可の条件として、建ぺい率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築する場合は、市長の許可が必要です。（法第41条第2項）

さらに、開発許可を受けた区域内においては、予定された用途以外の建築物の建築や建築物等の用途の変更も、市長の許可が必要です。（法第42条第1項）

(2) 建築許可（法第43条）

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為を伴わない建築物の新築、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行う場合は、市長の許可が必要です。（法第43条第1項）

3 開発許可及び建築許可の特例

国、県又は指定都市等が行う開発行為及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長との協議が成立することをもって許可があったものとみなされます。（法第34条の2）

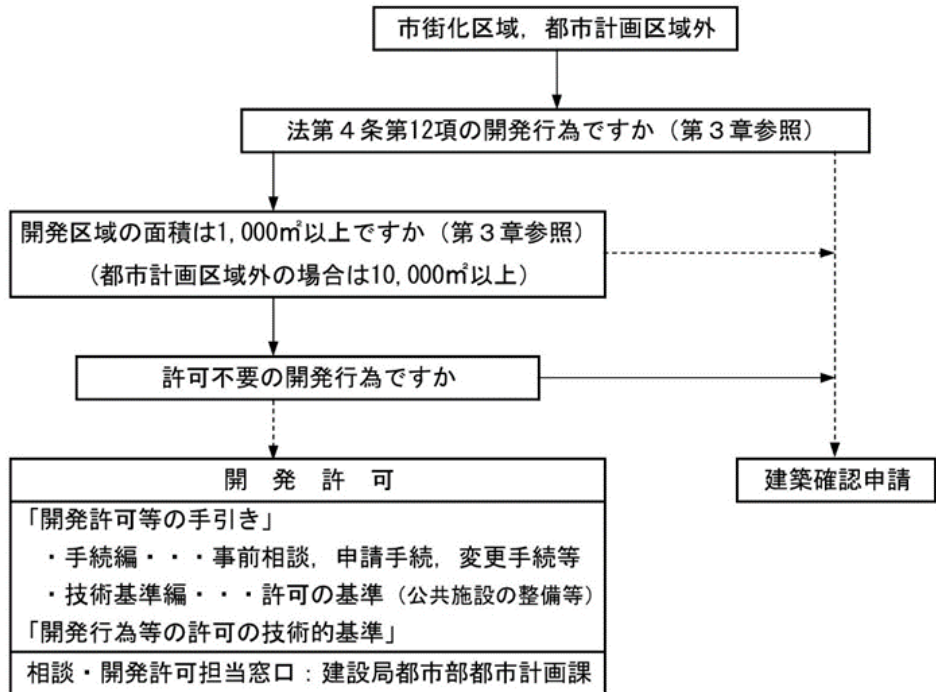
4 許可を要しない開発行為等

許可を要しない開発行為及び建築行為は次のとおりです。

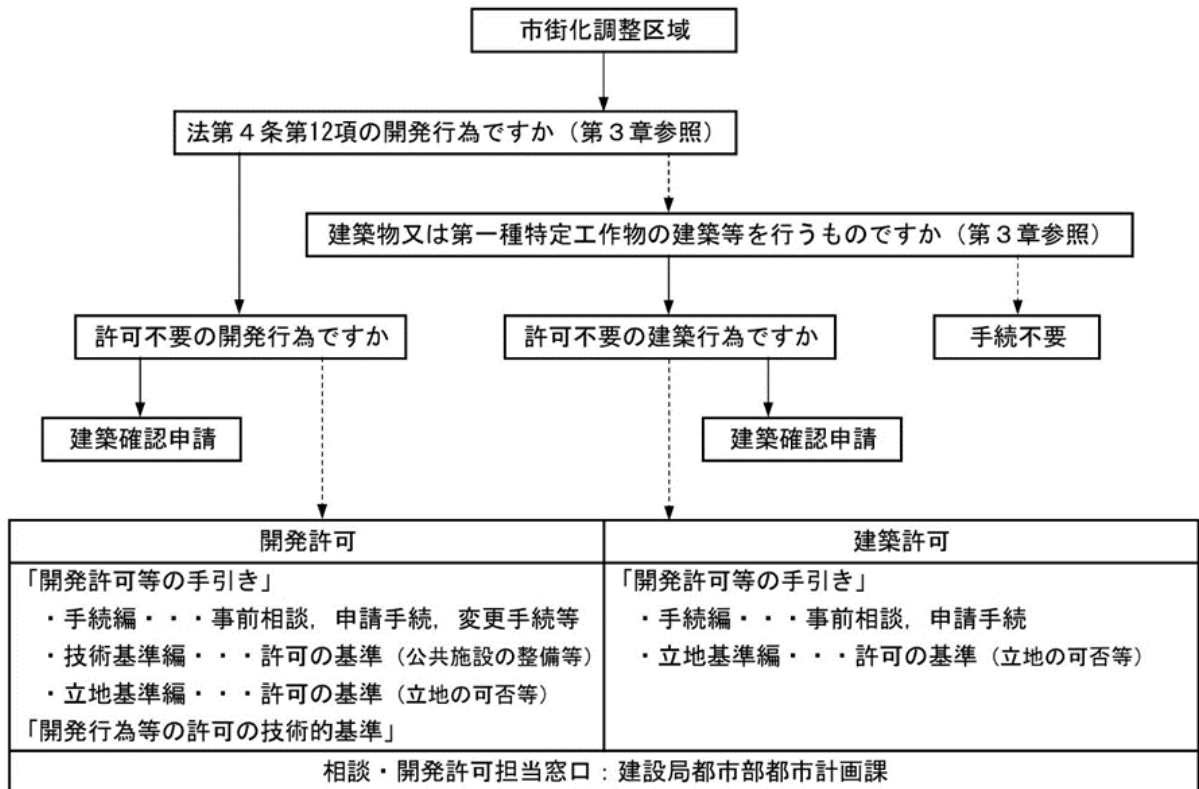
市街化区域		市街化調整区域	
開発行為		建築行為	
開発区域の面積が1,000㎡未満のもの		－	
－		農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの	
駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行うもの			
都市計画事業の施行として行うもの			
土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為並びに公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行うもの		－	
非常災害のための応急措置として行うもの			
通常管理行為、軽易な行為その他の行為			
1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設			
2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行うもの（建築行為の場合は従前の敷地内に限る。）			
3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行うもの			
4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の目的で行うもの（「開発行為」に限る。）			
5) 用途の変更を伴う改築で、その床面積の合計が10㎡以内であるもの			
－		主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもので、その規模が100㎡以内であるもの	
－		－	法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為の区域内及び旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受け施行された区域内で行うもの

5 開発許可制度のフロー

【市街化区域，都市計画区域外の場合】 YES → NO ----->



【市街化調整区域の場合】 YES → NO ----->



(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物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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 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物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

(許可を要しない開発行為の規模)

政令第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上1,000㎡未満

2 （本市が対象とならないため、第2項については未掲載）

(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、孵卵育雛う施設、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平方メートル以内の建築物

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは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をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第2項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 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）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第14号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

（法第29条第2項の政令で定める規模）

政令第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第17条の2 令第21条第26号2の国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

省令第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

第3章 定義

第1節 開発行為について

1 開発行為

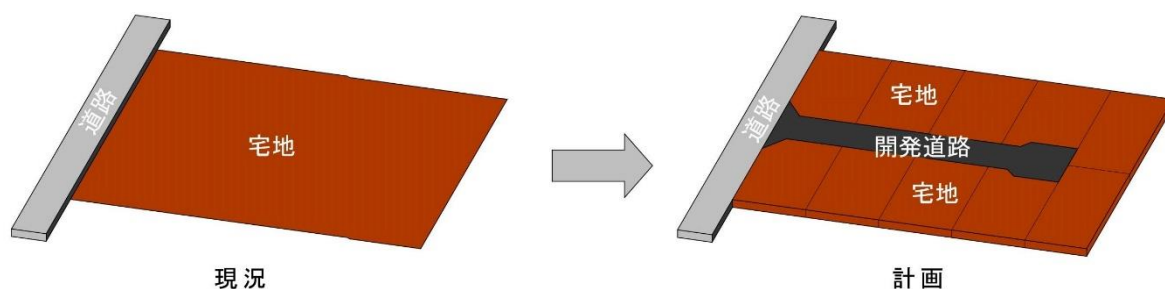
「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12項）

2 土地の区画形質の変更

（1）土地の区画の変更

土地の区画の変更とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う公共施設（道路、公園、水路等）の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいいます。（単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は含みません。）

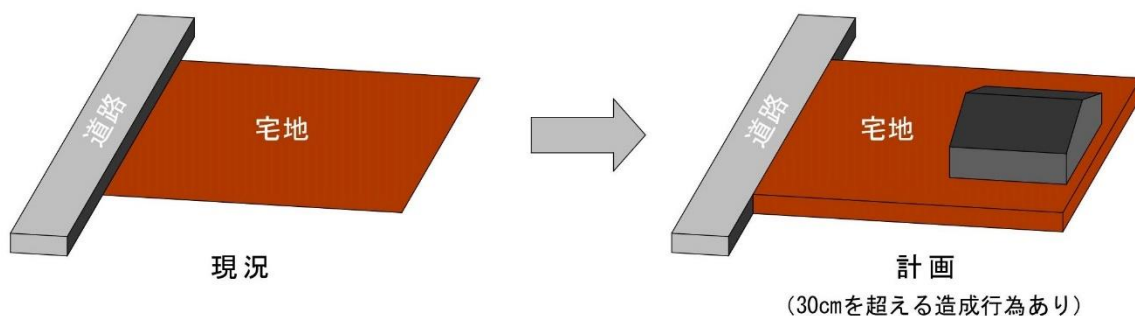
◇開発行為（土地の区画の変更）の例



（2）土地の形質の変更

土地の形質の変更とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う造成行為（30cmを超える切土又は盛土）をいいます。（単なる地目の変更は含みません。）

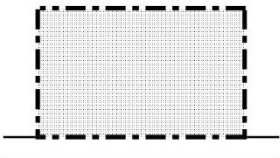
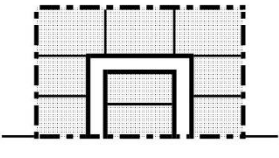
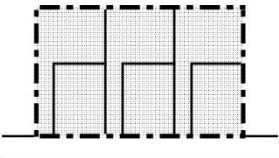
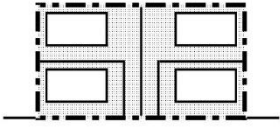
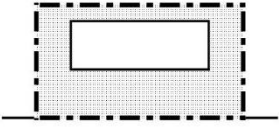
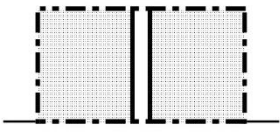
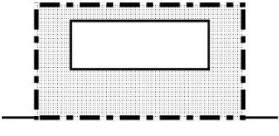
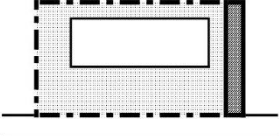
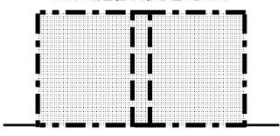
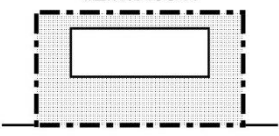
◇開発行為（土地の形質の変更）の例

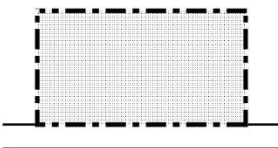
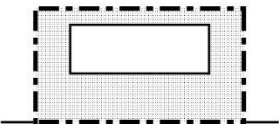
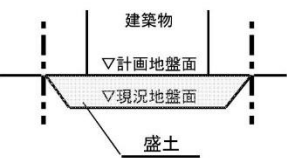
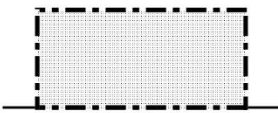
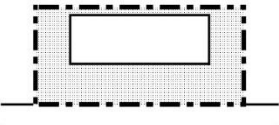
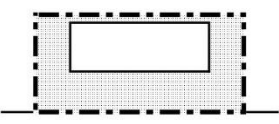
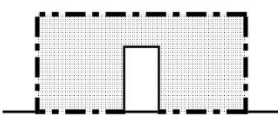
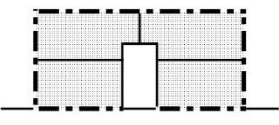
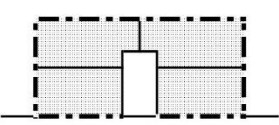


(3) 土地の区画形質の変更の具体的基準

土地の区画形質の変更の具体的基準は次のとおりです。

【判定欄凡例 ○:開発行為に該当する ×:開発行為に該当しない】

No.	現 況	計 画	判定	説 明
1		 道路を新設する	○	公共施設の新設であり、区画変更に該当します。
		(造成行為なし)  建築敷地として分割	×	単なる敷地分割であり、区画変更には該当しません。
2	 既存の建築敷地を統合	(造成行為なし) 	×	単なる敷地統合であり、区画変更には該当しません。
3	公共施設(形態あり) 	 公共施設を廃止	○	公共施設の廃止であり、区画変更に該当します。
		 廃止できず公共施設の位置を改めて設置	○	公共施設の改廃であり、区画変更に該当します。
	公共施設(実態なし) 	(造成行為なし)  公共施設を廃止	×	実態のない公共施設の廃止であり、区画変更には該当しません。

4		 建築物を建築するため形を変更 (切土、盛土)	○	形質の変更に該当します。
	 ▽現況地盤面	 建築物 ▽計画地盤面 ▽現況地盤面 盛土		
5	 建築物以外の目的で造成 (露天駐車場、農地造成等)	 造成完了から1年以上経過した 後に建築物の敷地として利用	×	当初の造成は形質の変更に 該当しないと判断します。 なお、造成完了の時期を確定す る資料として土地利用報告書 (任意様式)の提出を勧めます。
		 造成完了から1年未満で 建築物の敷地として利用	○	当初の造成は形質の変更に該 当すると判断します。
6	 建築物以外の目的で通路を築造 (露天駐車場、露店資材置場等)	 通路築造から1年以上経過した 後に建築物の敷地として利用	×	当初の通路築造は区画の変更 には該当しないと判断します。 ただし、既存の通路を新たに道 路(公共施設)とする場合には 区画の変更に該当します。 なお、通路築造の時期を確定す る資料として土地利用報告書 (任意様式)の提出を勧めます。
		 通路築造から1年未満で 建築物の敷地として利用	○	当初の通路築造は区画の変更 に該当します。

(4) 土地の区画形質の変更の適用除外

次のいずれかに該当する場合は、土地の区画形質の変更には該当しないものとみなすことができます。

- ①30cm以下の土地の造成。(開発区域のいずれの部分においても30cm以下の土地の造成であること。)
- ②建築物の建築自体と不可分一体の工事と認めることができる基礎工事のために行われる土地の造成。
- ③車両の進入(開発区域内の通行を含む。)を目的とした高さが1m以下のスロープ(必要最小

限の形状に限る。)の設置に伴う土地の造成。ただし、当該スロープ部分に土地利用がなく、建築物(建築設備を含む。)の建築がない場合に限る。

- ④高さ1 m以下のがけ状部分の法起しに伴う土地の造成。ただし、当該部分に土地利用がなく、建築物(建築設備を含む。)の建築がない場合に限る。

第2節 開発区域について

1 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。(法第4条第13項)

なお、複数の開発区域及び関連する土地の区域について、一体性があるとみなされる場合は、それら全体を一の開発区域とします。

2 一体開発の判断基準

開発行為の一体性については、開発事業者、時期、場所及び土地の利用目的等により、個別具体的に判断することになりますが、次に掲げる要件が全て同一と判断される場合は、原則として同一の開発行為とみなします。

- ①開発事業者(人格)
- ②開発時期(時期)
- ③開発場所(場所)

なお、関連する開発行為等の完了の日から1年(関連する区域の面積の合計が1 ha以上の場合は3年)を経過したものは、同一「時期」とみなしません。

3 共同開発の判断基準

開発行為の共同性については、開発行為の目的、場所(隣接地への該当性)、時期及び工事施行者等により、個別具体的に判断することになりますが、次に掲げる要件が全て同一と判断される場合は、原則として共同の開発行為とみなします。

- ①開発行為の目的
- ②開発時期(時期)
- ③開発場所(場所)

なお、関連する開発行為等が完了したもの(完了公告が行われたもの)は、同一「時期」とみなしません。

※一体開発及び共同開発の判断基準における「開発行為等の完了の日」とは、次のものをいいます。

- ①開発許可の場合にあつては、完了公告の日
- ②道路位置指定の場合にあつては、指定公告の日

第3節 建築物又は特定工作物について

1 建築物

法第4条第10項に規定する建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、建築とは同条第13号に定める建築（新築、増築、改築又は移転）をいいます。

2 特定工作物

法第4条第11項に規定する特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいいます。

特定工作物とは	第一種特定工作物	コンクリートプラント・アスファルトプラント・クラッシャープラント、危険物の貯蔵・処理用工作物など
	第二種特定工作物	ゴルフコース、規模が1ha以上の遊園地・野球場等のスポーツ・レジャー施設・墓園など

- 1) 第一種特定工作物であるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の2の用途に供する工作物をいいます。
- 2) 第一種特定工作物であるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第二（る）項第1号21の用途に供する工作物をいいます。
- 3) 第一種特定工作物であるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の用途に供する工作物をいいます。
- 4) 政令第1条第2項に規定する工作物の規模とは、同項各号の工作物と同じ目的で使用する土地の全体面積をいいます。

また、当該工作物の敷地とは、その土地の全体をいいます。

（定義）

- 法第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2 この法律において「都市計画区域」とは次章の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
 - 3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
 - 4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。
 - 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
 - 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
 - 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
 - 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
 - 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
 - 10 この法律において「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
 - 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
 - 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
 - 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
 - 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
 - 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
 - 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

（特定工作物）

政令第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

政令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

第4章 開発登録簿

都市計画法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けています。これらの制限の内容について、一般の第三者に知らせて、違反行為の防止を図り、土地等の取引に際し不測の損害の発生を防止する必要があります。

このため、開発許可後は開発登録簿を調製し保管しています。（法第46条、第47条）

1 開発登録簿の調製

1) 開発登録簿は、調書と土地利用計画図で許可順に調製しています。

2) 調書の登録内容は次のとおりです。

- ①開発許可の年月日、許可番号
- ②開発許可を受けた者の住所及び名前
- ③開発区域に含まれる地域の名称及び地番並びに区域区分
- ④開発面積
- ⑤予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途、戸数（区画数）
- ⑥工事施行者の住所及び名前
- ⑦工事期間
- ⑧工事の完了（検査済証交付年月日、番号）（完了公告年月日、番号）
- ⑨法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- ⑩法第35条の2の規定による変更許可の内容
- ⑪法第41条第1項の規定による制限の内容
- ⑫法第42条ただし書の規定による予定建築物以外の建築物の新築等に係る許可の内容
- ⑬法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び名前

2 開発登録簿の閲覧等

開発登録簿は、都市計画課において閲覧することができます。（法第47条第5項）

閲覧する場合は、「**開発登録簿閲覧請求書（資－39P）**」を提出してください。

また、開発登録簿の写しが必要な場合は、「**開発登録簿の写し交付請求書（資－40P）**」により請求してください。（1枚あたり470円の手数料が必要となります。）

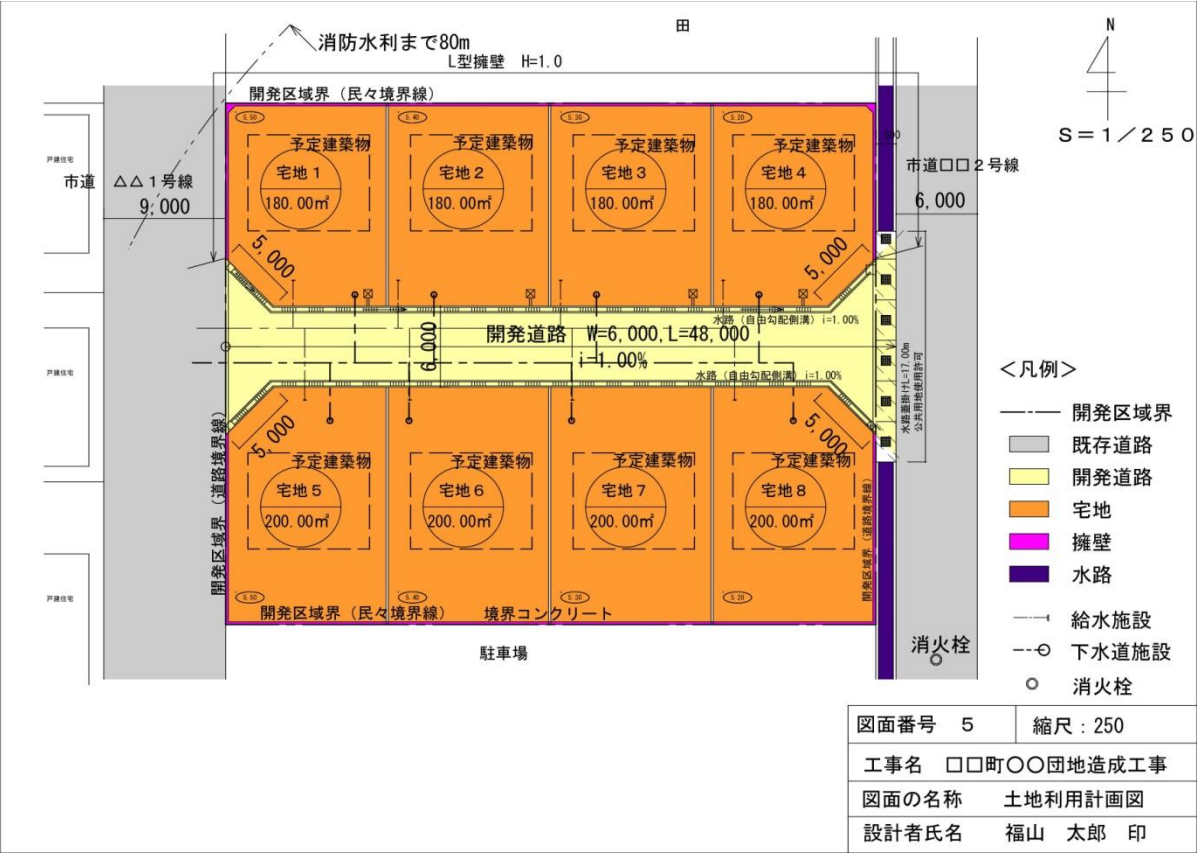
なお、開発許可を受けた区域や許可番号等、基本的な情報については福山市地図情報総合サイト「ふくやまっぷ」で公開しています。（URL <https://www.sonicweb-asp.jp/fukuyama/>）

○開発登録簿のイメージ図

福山市開発登録簿

		登録番号		〇〇-〇〇	
開発許可 年月日	福山市指令開 第〇〇〇号 〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日		の許可に 承継	承継年月日	年 月 日 第 号
開発許可 を受けた 者の住所 及び名前	福山市〇〇町〇丁〇番〇〇号 株式会社〇〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇 〇〇		承継人の 住所及び 名前	変 	

○土地利用計画図のイメージ図



（開発登録簿）

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録等の記載事項）

省令第35条 法47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

省令第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

省令第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

第5章 開発審査会

都市計画法では、開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反したもののに対する監督処分についての審査請求は、開発審査会に対して行うとされています。（不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて市長に対して行うこともできます。）（法第50条第1項）

開発審査会は、第三者機関による公正で専門的な判断を必要とすることから設けられたものであり、市においても福山市開発審査会を設置しています。（法第78条）

また、市街化調整区域における開発行為等について、開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認める場合は、許可をすることができるとされています。（法第34条第14号、政令第36条第3項ホ）

（開発審査会）

法第78条 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一 破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

第6章 関係する法令等

開発行為等を行う際、都市計画法だけでなく他の法令等の規制を受ける場合があります。

これら関係する法令等の手続等については、担当窓口にお問い合わせください。

関係法令等	担当部署	備考
32条同意書・協議書（道路、水路） 32条同意書・協議書（調整池）※1ha以上 官民境界線証明書 道路工事施行承認 道路・水路占用許可 公共用地使用許可 普通河川等保全条例の許可 河川改築許可・占用許可	福山市土木管理課	各建設産業課が担当する区域以外の区域
	福山市松永建設産業課	松永町、南松永町、本郷町、東村町、柳津町、 今津町、南今津町、金江町、藤江町、神村町、 高西町、宮前町
	福山市北部建設産業課	芦田町、駅家町、加茂町、新市町、山野町
	福山市神辺建設産業課	神辺町
	福山市沼隈建設産業課	沼隈町、内海町
	広島県東部建設事務所管理課	広島県の管理する施設
32条同意書・協議書（下水）	福山市上下水道局上下水道計画課	
32条同意書・協議書（公園、緑地、広場）	福山市公園緑地課	
32条協議書（消防用貯水施設） 消防水利同意書	福山地区消防組合消防局警防部警防課	
給水承認	福山市上下水道局上下水道計画課	
埋蔵文化財協議・回答	福山市文化振興課	
景観条例の届出	福山市都市計画課	申請区域が、川南地区計画区域内に位置する場合は、神辺建設産業課へ確認してください。
福山市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例による協議		
立地適正化計画の届出		
水質汚濁防止法	福山市環境保全課	
瀬戸内海環境保全特別措置法		
広島県生活環境の保全等に関する条例		
土壤汚染対策法の通知書		
大規模小売店舗立地法の届出	福山市産業振興課	
工場立地法の届出	福山市企業誘致推進課	
急傾斜地崩壊危険区域	広島県東部建設事務所 管理課 事業調整特別班	土砂災害特別警戒区域は「土砂災害ポータルひろしま」にて閲覧可能 ※その他の区域は担当部署へ確認して下さい。
砂防指定地		
土砂災害特別警戒区域		
地すべり防止区域		
農地法（農地転用）	福山市農業委員会 各出張所（松永、北部、神辺、新市、沼隈）	同時許可 【受付】毎月10日 【許可】毎月末 【担当区域】上記参照 ※新市町は、新市出張所にて受付可能 ※どの区域でも本庁で受付可能
農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）	福山市農業振興課	同時許可 【受付】6月、12月【除外】12月、6月末
森林法（保安林解除）	広島県東部農林水産事務所林務課	同時許可
森林法（林地開発）	福山市農林整備課	同時許可
広島県土砂の適正処理に関する条例		工事の規模等により、届出を要する。
宅地造成及び特定盛土等規制法		みなし許可
墓地埋葬等に関する法律の許可	福山市生活衛生課	同時許可
廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可	福山市廃棄物対策課	同時許可（見込みにより開発許可可能）
ごみ施設の協議（ごみ収集場の設置）		申請後、口頭確認
建築基準法 第43条許認可（接道関係） 第48条ただし書許可 第51条ただし書許可（廃棄物処理施設等）	福山市建築指導課	同時許可（見込みにより開発許可可能）
がけの認定（広島県建築基準法施行条例第4条の2）		
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）		工事の規模等により、届出を要する。
福山市みどりのまちづくり条例	福山市公園緑地課	工事の規模等により、届出を要する。

Ⅱ 手続編

第1章 事前の手続

第1節 事前相談制度について

福山市では、次のような場合に対応するため、事前相談という手続を設けています。

- ①建築確認申請時に指定確認検査機関等から都市計画法上の許可の可否等について判定を求められる場合
- ②開発行為等を行なうにあたり、許可申請等に係る手続の円滑化を図るため当該開発行為等の実施に必要な技術基準や市街化調整区域の立地基準等について、あらかじめ構想段階で確認しておきたい場合

事前相談をされたい場合は、「事前相談書（資－21P）」に、必要に応じて図書を添付し、都市計画課へ提出してください。相談は次のような種類があります。

- ①開発許可の可否
- ②建築許可の可否（「許可不要の改築」、「農業用倉庫」等）
- ③市街化調整区域内の建築等に係る立地基準
- ④開発行為等の技術的基準
- ⑤その他これらに類するもの

※「事前相談」は、本申請の前に必ずしなければならないものではありません。

※「事前相談」は、申請手数料はかかりません。

第2節 福山市宅地開発調整会議

1 福山市宅地開発調整会議

福山市では、市内における開発行為に関する土地利用及び公共施設の配置等を適正かつ合理的に調整し、良好な都市環境と機能的な都市活動の確保を図るため、福山市宅地開発調整会議（以下「調整会議」という。）を設置しています。

2 調整の対象となる開発行為

調整会議においては、次のような開発行為について、土地利用上及び公共施設の管理上の課題等について総合的に調整することとしています。

- 1）開発面積が1ha以上のもので、調整会議において審議する必要があると認められるもの
- 2）その他、特に調整が必要と認められるもの

3 調整会議への依頼

調整会議への付議を要する開発行為を計画される場合は、「福山市宅地開発調整会議への付議について（依頼）（資－23P）」に次の図書を添付し、原則として20部提出してください。

- ①位置図（1/25,000の都市計画図）
- ②土地利用計画図
- ③公図の写し
- ④造成計画平面図
- ⑤縦横断面図（主要部分）
- ⑥その他必要と認める書類（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

第3節 地元調整

開発許可申請に先立ち、土地利用、造成、排水等の計画について地元役員等（土木常設員、水利委員、自治会長等）に十分説明し、地域の実情に応じた計画となるよう努めてください。

また、開発許可申請の際には、説明した内容、地元役員等からの意見・要望、意見等に対する対応方針を記載した「説明経過報告書（資－37P、35P及び記－8P、9P）」を添付してください。

第4節 公共施設の管理者の同意・協議等

開発許可は、申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者と同意・協議の手続きを行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面を添付してください。（法第32条に基づく同意・協議についても法第33条に規定された技術基準に適合したものでなければなりません。）

「開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書（資－26P）」

「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（資－27P）」

※同意・協議等の担当窓口は「関連する法令等」（制－18）を参照

（公共施設の管理者の同意等）

法第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

政令第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

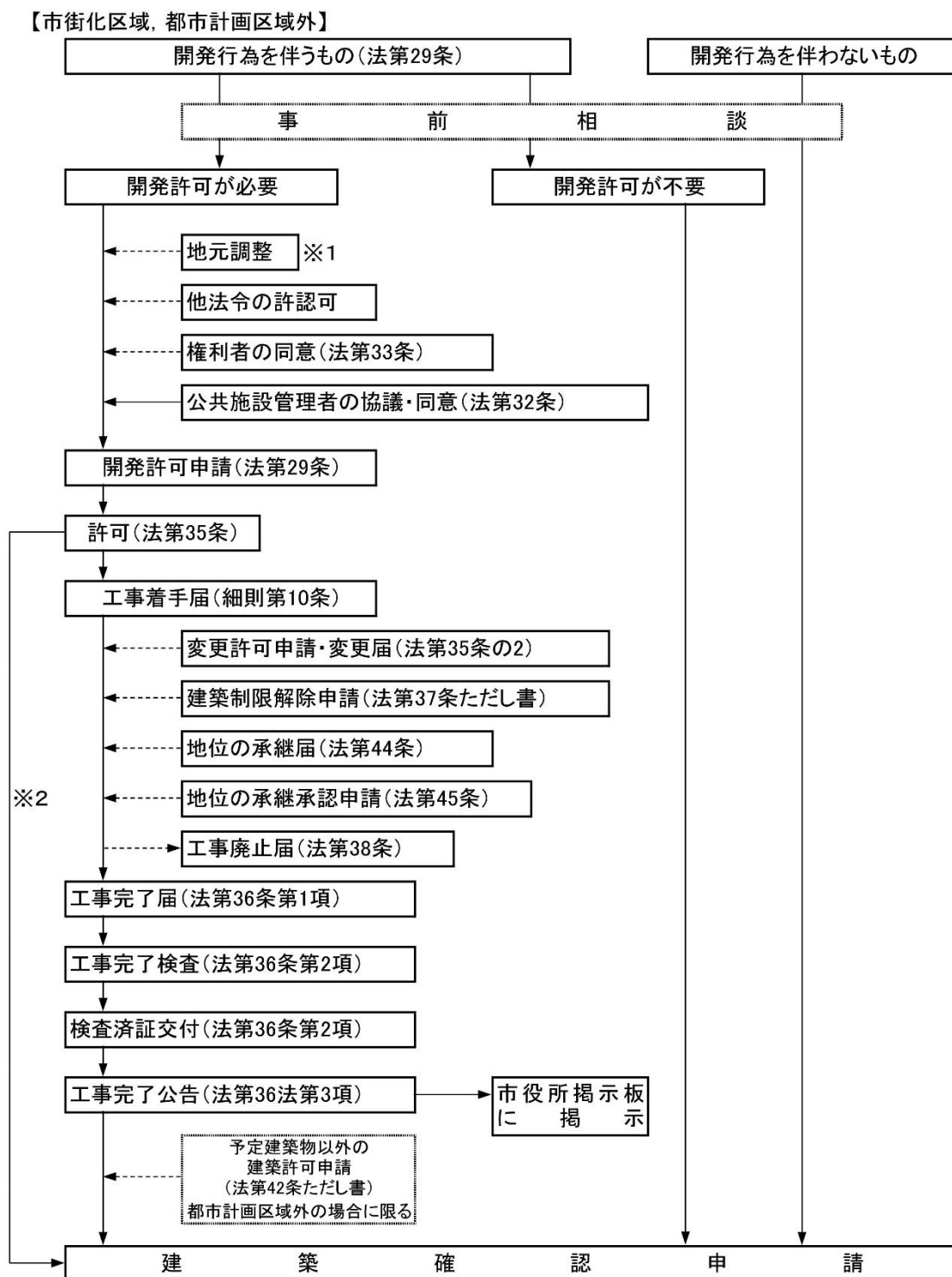
三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

第2章 開発許可の申請から完了公告までの手続

第1節 開発許可の手続フロー

1 市街化区域、都市計画区域外における開発許可の手続



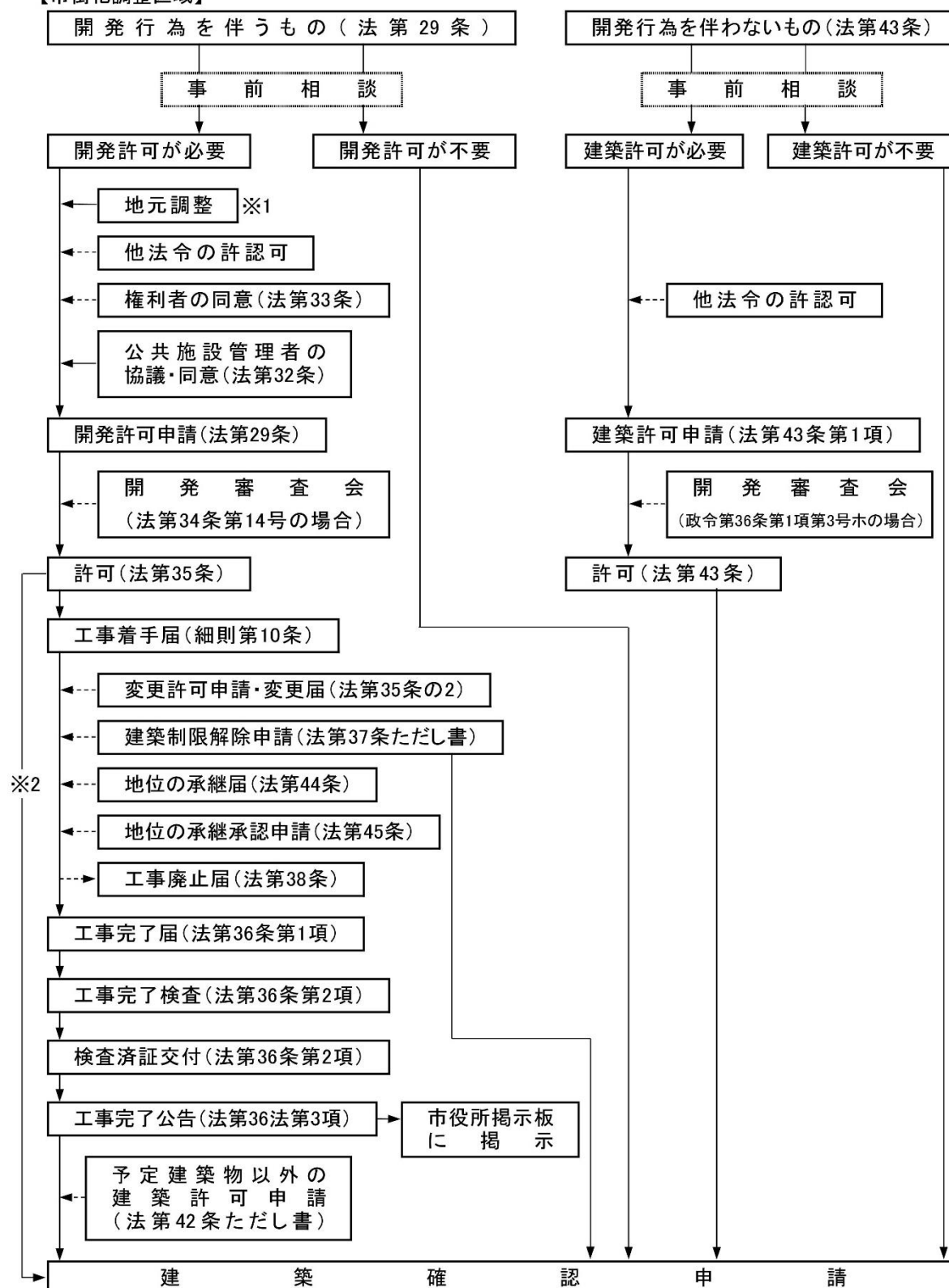
※1… 土地利用、造成、排水等の開発行為に関する計画は、あらかじめ土木常設員や水利委員等に十分説明し、地域の実情に応じた計画となるよう努めてください。

※2… 開発行為の許可後、建築確認申請は可能ですが、開発工事完了公告後でなければ建築工事に着手することはできません。(法第37条)

※3… 国、県又は指定都市等が行う開発行為の場合は、法第34条の2(開発許可の特例)の規定によりフロー中の「許可」を「協議」と読み替えてください。

2 市街化調整区域における開発許可の手続

【市街化調整区域】



第2節 許可申請から許可までの手続

1 許可申請（法第30条）

開発許可を受けたい場合は、「開発行為許可申請書（資－24P）」に、次に掲げる図書を添付し、申請してください。

なお、市街化区域又は都市計画区域外における開発許可にあつては、法第33条に規定する技術基準（技術基準編参照）に適合する必要があります。

また、市街化調整区域における開発許可にあつては、これに加え、法第34条各号に掲げる立地基準（立地基準編参照）のいずれかに該当していなければなりません。

2 許可申請に必要な図書等

1) 許可申請に必要な図書は、次表の種別ごとに「必要図書一覧表（手－6、7P）」を参考に整備してください。

A	非自己用（例：分譲宅地、共同住宅、長屋等）
B	自己の業務用（例：自己用の店舗、工場等）
C	自己の居住用

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により同法の許可を得たものとみなされるものについては、「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」を参照してください。

2) 申請時には、「開発許可申請書類チェック表（A、B、C）（手－8～13P）」に、次のことを記入し提出してください。

①図書の添付状況

②未添付図書の添付予定日

3) 添付図書については、次のとおり整備してください。

①図書の並び順及び図面名称、図面番号は「開発許可申請書類チェック表（共通）（手－14～20P）」と整合させてください。

②図書は全てA4判に統一してください。

- ・A3判以上の書類はA4判に折り込んでください。
- ・B5判の書類はA4判の用紙に貼り付けてください。

③方位、縮尺は全ての図面に記入してください。（構造図等方位が記入できないものを除く。）

4) 法第34条各号の審査に必要な図書等（市街化調整区域のみ）

立地基準編の「チェックリスト」に掲げる添付図書を参考に、必要な図書を添付してください。（詳細については、事前に都市計画課と御相談ください。）

（許可申請の手続）

法第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

○必要図書等一覧表

番号	名称	A 非自己用	B 自己業務用	C 自己居住用
(1)	開発許可申請書（正・副）	○	○	○
(2)	設計説明書（No. 1～No. 4用紙） （No. 4用紙は盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付）	○	○	※1
(3)	委任状	○	○	○
(4)	法人登記事項証明書及び役員の住民票又は個人番号カードの写し （申請者が法人の場合）	○	○	○
	住民票又は個人番号カードの写し（申請者が個人の場合）			
(5)	資金計画書（年度別資金計画を含む）	○	※2	※2
(6)	残高証明書又は融資証明書	○	※2	※2
(7)	納税証明書（申請する年以前3年間分）	○	※2	※2
(8)	事業経歴書（申請する年以前3年間分）	○	※2	—
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書	○	※2	※2
(10)	宅地建物取引業者免許証の写し（※分譲する場合のみ必要）	○	—	—
(11)	工事施行者の事業経歴書等	○	※2	※2
(12)	説明経過報告書	○	○	○
(13)	流量計算書	○	○	○
(14)	擁壁の構造計算書（※任意擁壁及び福山市型擁壁の場合は不要）	○	○	○
(15)	土質調査報告書	○	○	○
(16)	工事工程表	○	○	○
(17)	現況写真	○	○	○
(18)	立地要件を証する資料（※市街化調整区域内の場合のみ必要）	○	○	○
(19)	設計者の資格を証する資料等	※3	※3	※3
(20)	他法令関係書類			
	32条同意書、協議書（道路）（市）	○	○	○
	32条同意書、協議書（水路）（市）	○	○	○
	32条同意書、協議書（道路）（県）	○	○	○
	32条同意書、協議書（水路）（県）	○	○	○
	32条同意書、協議書（下水）	○	○	○
	32条同意書、協議書（公園）	○	○	—
	32条協議書（消防用貯水施設）、消防水利同意書	○	○	—
	32条同意書、協議書（調整池）	○	○	○
	給水承認	○	○	—
	官民境界線証明書（市）	○	○	○
	道路（水路）工事施行承認（市）	○	○	○
	道路・水路占用許可（市）	○	○	○
	公共用地使用許可（市）	○	○	○
	官民境界線証明書（県）	○	○	○
	道路工事施行承認（県）	○	○	○
	道路占用許可（県）	○	○	○
	普通河川保全条例の許可	○	○	○
	河川改築許可、河川占用許可	○	○	○
	埋蔵文化財協議、回答	○	○	○
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告	○	○	○
	土壌汚染対策法の通知書	○	○	○
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明）	○	○	○
	開発行為施行同意書、印鑑証明書	○	○	○
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料	○	※2	※2

番号	名 称	A 非自己用	B 自己業務用	C 自己居住用
図面関係				
[1]	開発区域位置図	○	○	○
[2]	現況図	○	○	○
[3]	土地の公図	○	○	○
[4]	現況地番図	○	○	○
[5]	土地利用計画図	○	○	○
[6]	造成計画平面図	○	○	○
[7]	造成計画断面図	○	○	○
[8]	排水施設計画平面図	○	○	○
[9]	排水施設構造図	○	○	○
[10]	給水施設計画平面図	○	○	—
[11]	がけの断面図	○	○	○
[12]	擁壁の断面図	○	○	○
[13]	擁壁の背面図（展開図）	○	○	○
[14]	その他の工作物構造図	○	○	○
[15]	道路計画縦横断面図	○	—	—
[16]	道路標準構造図	○	—	—
[17]	集水区域図	○	○	○
[18]	丈量図	○	○	○
[19]	公園施設詳細図	○	○	—
[20]	公共施設新旧対照図	○	○	○
[21]	予定建築物の平面図、立面図	○	○	○
[22]	調整池の平面図、構造図	※4	※4	※4
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図	※4	※4	※4
[24]	緩衝帯の平面図、構造図	※4	※4	—
[25]	防災施設計画図	※5	※5	※5

凡例 ○：添付を要するもの —：添付を要しないもの

※1：宅地造成及び特定盛土等規制法の許可みなしとなる場合は第4用紙のみ添付が必要です。

※2：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1 ha以上の場合
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法の許可みなしとなる場合

※3：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1 ha以上の場合
- ・5 mを超える擁壁を設置する場合
- ・盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地において排水施設を設置する場合

※4：開発区域の面積が原則1 haの場合は添付してください。

※5：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1 ha以上の場合
- ・5 mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

開発許可申請書類チェック表A

1

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	根拠法令等
(1)	開発許可申請書（正・副）				法第30条、省令第16条
(2)	設計説明書（No.1～No.4用紙） （No.4用紙は盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付）				法第30条、省令第16条、細則第5条
(3)	委任状				
(4)	法人登記事項証明書等又は住民票等				法第33条第1項第12号、細則第6条
(5)	資金計画書（年度別資金計画を含む）				法第30条、省令第16条
(6)	残高証明書又は融資証明書				法第33条第1項第12号、細則第6条
(7)	納税証明書（申請する年以前3年間分）				法第33条第1項第12号、細則第6条
(8)	事業経歴書（申請する年以前3年間分）				法第33条第1項第12号、細則第6条
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書				
(10)	宅地建物取引業者免許証の写し（分譲する場合のみ）				法第33条第1項第12号、細則第6条
(11)	工事施行者の事業経歴書等				法第33条第1項第13号、細則第6条
(12)	説明経過報告書				
(13)	流量計算書				
(14)	擁壁の構造計算書（任意擁壁及び福山市型の場合は不要）				法第33条第1項第7号、省令第27条
(15)	土質調査報告書				
(16)	工事工程表				
(17)	現況写真				
(18)	立地要件を証する資料（市街化調整区域内の場合のみ）				法第34条
(19)	設計者の資格を証する書類等 ※1				法第31条、省令第18条、第19条 （盛土規制法第13条、第31条）
(20)	他法令関係書類（次頁）				
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明）				細則第5条
	開発行為施行同意書（印鑑証明書付き）				細則第5条
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料				
[1]	開発区域位置図				法第30条、省令第17条
[2]	現況図				法第30条、省令第16条
[3]	土地の公図				細則第5条
[4]	現況地番図				法第30条、省令第17条
[5]	土地利用計画図				法第30条、省令第16条
[6]	造成計画平面図				法第30条、省令第16条
[7]	造成計画断面図				法第30条、省令第16条
[8]	排水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[9]	排水施設構造図				
[10]	給水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[11]	がけの断面図				法第30条、省令第16条
[12]	擁壁の断面図				法第30条、省令第16条
[13]	擁壁の背面図（展開図）				
[14]	その他の工作物構造図				
[15]	道路計画縦横断面図				
[16]	道路標準構造図				
[17]	集水区域図				
[18]	丈量図				
[19]	公園施設詳細図				

開発許可申請時において未添付の資料については、予定日までに添付します。

年 月 日 名前
連絡先 TEL

開発許可申請書類チェック表A

2

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	根拠法令等
[20]	公共施設新旧対照図				
[21]	予定建築物の平面図、立面図				
[22]	調整池の平面図、構造図 ※2				
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図 ※2				
[24]	緩衝帯の平面図、構造図 ※2				
[25]	防災施設計画図 ※3				

番号	関係法令	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	担当部署	
(20)	32条同意書・協議書（道路）（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	32条同意書・協議書（水路）（市）					
	32条同意書・協議書（道路）（県）				広島県東部建設事務所管理課	
	32条同意書・協議書（水路）（県）					
	32条同意書・協議書（下水）				福山市上下水道局上下水道計画課	
	32条同意書・協議書（公園）				福山市公園緑地課	
	32条協議書（消防用貯水施設）・消防水利同意書				福山地区消防組合消防局警防課	
	32条同意書・協議書（調整池） ※ 2				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	給水承認				福山市上下水道局上下水道計画課	
	官民境界線証明書（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	道路（水路）工事施行承認（市）					
	道路・水路占用許可（市）					
	公共用地使用許可（市）					
	官民境界線証明書（県）				広島県東部建設事務所管理課	
	道路工事施行承認（県）					
	道路占用許可（県）					
	普通河川等保全条例の許可				広島県東部建設事務所管理課	
	河川改築許可・占用許可					
	埋蔵文化財協議・回答				福山市文化振興課	
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告				福山市環境保全課	
	土壌汚染対策法の通知書					
	以下の項目については同時許可とします。（※については、当該許認可の見込みをもって開発許可することを可とします。）					
	農地法（農地転用）		要	否	福山市農業委員会 各出張所（松永・北部・沼隈・神辺）	
	農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）		要	否	福山市農業振興課	
	森林法（林地開発・保安林解除）		要	否	広島県東部農林水産事務所林務課 福山市農林整備課	
	墓地埋葬等に関する法律の許可		要	否	福山市保健所生活衛生課	
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可※		要	否	福山市廃棄物対策課	
	建築基準法第43条、第48条、第51条の許認可※		要	否	福山市建築指導課	

※1：開発区域の面積が1ha 以上の場合、宅地造成及び特定盛土等規制区域内で高さが5mを超える擁壁を設置する場合等は添付してください。

※2：開発区域の面積が原則1ha 以上の場合は添付してください。

※3：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・5mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

上記のほか他に他法令の許認可・届出が必要な場合は、関係部局と協議し、許認可・届出の書類を添付してください。

また、空欄に書類、図面名、関係法令、添付状況等を記載してください。

開発許可申請書類チェック表B

1

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	根拠法令等
(1)	開発許可申請書（正・副）				法第30条、省令第16条
(2)	設計説明書（No.1～No.4用紙） （No.4用紙は盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付）				法第30条、省令第16条、細則第5条
(3)	委任状				
(4)	法人登記事項証明書等又は住民票等				法第33条第1項第12号、細則第6条
(5)	資金計画書（年度別資金計画を含む）※1				法第30条、省令第16条
(6)	残高証明書又は融資証明書 ※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(7)	納税証明書（申請する年以前3年間分）※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書 ※1				
(11)	工事施行者の事業経歴書等 ※1				法第33条第1項第13号、細則第6条
(12)	説明経過報告書				
(13)	流量計算書				
(14)	擁壁の構造計算書（任意擁壁及び福山市型の場合は不要）				法第33条第1項第7号、省令第27条
(15)	土質調査報告書				
(16)	工事工程表				
(17)	現況写真				
(18)	立地要件を証する資料（市街化調整区域内の場合のみ）				法第34条
(19)	設計者の資格を証する書類等 ※2				法第31条、省令第18条、第19条 （盛土規制法第13条、第31条）
(20)	他法令関係書類（次頁）				
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明）				細則第5条
	開発行為施行同意書（印鑑証明書付き）				細則第5条
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料 （盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付）				
[1]	開発区域位置図				法第30条、省令第17条
[2]	現況図				法第30条、省令第16条
[3]	土地の公図				細則第5条
[4]	現況地番図				法第30条、省令第17条
[5]	土地利用計画図				法第30条、省令第16条
[6]	造成計画平面図				法第30条、省令第16条
[7]	造成計画断面図				法第30条、省令第16条
[8]	排水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[9]	排水施設構造図				
[10]	給水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[11]	がけの断面図				法第30条、省令第16条
[12]	擁壁の断面図				法第30条、省令第16条
[13]	擁壁の背面図（展開図）				
[14]	その他の工作物構造図				
[17]	集水区域図				
[18]	丈量図				
[19]	公園施設詳細図				
[20]	公共施設新旧対照図				
[21]	予定建築物の平面図、立面図				

開発許可申請時において未添付の資料については、予定日までに添付します。

年 月 日 名前

連絡先 TEL

開発許可申請書類チェック表B

2

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付状況	添付予定日	担当者確認欄	根拠法令等
[22]	調整池の平面図、構造図 ※3				
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図 ※3				
[24]	緩衝帯の平面図、構造図 ※3				
[25]	防災施設計画図 ※4				

番号	関係法令	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	担当部署	
(20)	32 条同意書・協議書（道路）（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	32 条同意書・協議書（水路）（市）					
	32 条同意書・協議書（道路）（県）				広島県東部建設事務所管理課	
	32 条同意書・協議書（水路）（県）					
	32 条同意書・協議書（下水）				福山市上下水道局上下水道計画課	
	32 条同意書・協議書（公園）				福山市公園緑地課	
	32 条協議書（消防用貯水施設）・消防水利同意書				福山地区消防組合消防局警防部警防課	
	32 条同意書・協議書（調整池） ※ 3				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	給水承認				福山市上下水道局上下水道計画課	
	官民境界線証明書（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	道路（水路）工事施行承認（市）					
	道路・水路占用許可（市）					
	公共用地使用許可（市）					
	官民境界線証明書（県）				広島県東部建設事務所管理課	
	道路工事施行承認（県）					
	道路占用許可（県）					
	普通河川等保全条例の許可				広島県東部建設事務所管理課	
	河川改築許可・占用許可					
	埋蔵文化財協議・回答				福山市文化振興課	
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告				福山市環境保全課	
	土壌汚染対策法の通知書					
	以下の項目については同時許可とします。（※については、当該許認可の見込みをもって開発許可することを可とします。）					
	農地法（農地転用）		要	否	福山市農業委員会 各出張所（松永・北部・沼隈・神辺）	
	農業振興地域等の整備に関する法律（農振除外）		要	否	福山市農業振興課	
	森林法（林地開発・保安林解除）		要	否	広島県東部農林水産事務所林務課 福山市農林整備課	
	墓地埋葬等に関する法律の許可		要	否	福山市保健所生活衛生課	
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可※		要	否	福山市廃棄物対策課	
建築基準法第 43 条、第 48 条、第 51 条の許認可※		要	否	福山市建築指導課		

※1：開発区域の面積が1 ha 以上の場合、又は盛土規制法の許可みなしとなる場合は添付してください。

※2：開発区域の面積が1 ha 以上の場合、宅地造成及び特定盛土等規制区域内で高さが5 mを超える擁壁を設置する場合等は添付してください。

※3：開発区域の面積が原則1 ha 以上の場合は添付してください。

※4：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1 ha以上の場合
- ・5 mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

上記のほかに他法令の許認可・届出が必要な場合は、関係部局と協議し、許認可・届出の書類を添付してください。

また、空欄に書類、図面名、関係法令、添付状況等を記載してください。

開発許可申請書類チェック表C

1

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、－を記入してください。

番号	書類・図面名	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	根拠法令等
(1)	開発許可申請書（正・副）				法第30条、省令第16条
(2)	設計説明書（No.4用紙） （盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付）				
(3)	委任状				
(4)	住民票等				法第33条第1項第12号、細則第6条
(5)	資金計画書（年度別資金計画を含む） ※1				法第30条、省令第16条
(6)	残高証明書又は融資証明書 ※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(7)	納税証明書（申請する年以前3年間分） ※1				法第33条第1項第12号、細則第6条
(9)	暴力団等に該当しない旨の誓約書				
(11)	工事施行者の事業経歴書等 ※1				法第33条第1項第13号、細則第6条
(12)	説明経過報告書				
(13)	流量計算書				
(14)	擁壁の構造計算書(任意擁壁及び福山市型の場合は不要)				法第33条第1項第7号、省令第27条
(15)	土質調査報告書				
(16)	工事工程表				
(17)	現況写真				
(18)	立地要件を証する資料（市街化調整区域内の場合のみ）				法第34条
(19)	設計者の資格を証する書類等 ※2				法第31条、省令第18条、第19条 （盛土規制法第13条、第31条）
(20)	他法令関係書類（次頁）				
(21)	開発区域に係る土地の登記事項証明書（全部事項証明）				細則第5条
	開発行為施行同意書（印鑑証明書付き）				細則第5条
(22)	住民への周知措置を講じたことを証する資料 （盛土掘削法の許可みなしとなる場合に添付）				
[1]	開発区域位置図				法第30条、省令第17条
[2]	現況図				法第30条、省令第16条
[3]	土地の公図				細則第5条
[4]	現況地番図				法第30条、省令第17条
[5]	土地利用計画図				法第30条、省令第16条
[6]	造成計画平面図				法第30条、省令第16条
[7]	造成計画断面図				法第30条、省令第16条
[8]	排水施設計画平面図				法第30条、省令第16条
[9]	排水施設構造図				
[11]	がけの断面図				法第30条、省令第16条
[12]	擁壁の断面図				法第30条、省令第16条
[13]	擁壁の背面図（展開図）				
[14]	その他の工作物構造図				
[17]	集水区域図				
[18]	丈量図				
[20]	公共施設新旧対照図				
[21]	予定建築物の平面図、立面図				
[22]	調整池の平面図、構造図 ※3				
[23]	樹木及び表土の保全計画平面図 ※3				
[25]	防災施設計画図 ※4				

開発許可申請時において未添付の資料については、予定日まで添付します。

年 月 日 名前

連絡先 TEL

開発許可申請書類チェック表C

2

※添付の場合は○印を、その他の場合は添付予定日を、また、不要事項には、一を記入してください。

番号	関係法令	添付 状況	添付 予定日	担当者 確認欄	担当部署	
(20)	32条協議書（道路）（市） （道路の付替、新設の場合）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	32条同意書・協議書（水路）（市）					
	32条協議書（道路）（県） （道路の付替、新設の場合）				広島県東部建設事務所管理課	
	32条同意書・協議書（水路）（県）					
	32条同意書（下水）				福山市上下水道局上下水道計画課	
	32条同意書・協議書（調整池） ※3				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	官民境界線証明書（市）					
	道路（水路）工事施行承認（市）				福山市土木管理課 各建設産業課（松永・北部・沼隈・神辺）	
	道路・水路占用許可（市）					
	公共用地使用許可（市）					
	官民境界線証明書（県）				広島県東部建設事務所管理課	
	道路工事施行承認（県）					
	道路占用許可（県）					
	普通河川等保全条例の許可				広島県東部建設事務所管理課	
	河川改築許可・占用許可					
	埋蔵文化財協議・回答				福山市文化振興課	
	広島県生活環境の保全等に関する条例の報告				福山市環境保全課	
	土壤汚染対策法の通知書					
	以下の項目については、同時許可とします。（※については、当該許認可の見込みをもって開発許可することを可とします。）					
	農地法（農地転用）		要	否	福山市農業委員会 各出張所（松永・北部・沼隈・神辺）	
	農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）		要	否	福山市農業振興課	
	森林法（林地開発・保安林解除）		要	否	広島県東部農林水産事務所林務課 福山市農林整備課	
建築基準法第43条の許認可※		要	否	福山市建築指導課		

※1：開発区域の面積が1ha以上の場合、又は盛土規制法の許可みなしとなる場合は添付してください。

※2：開発区域の面積が1ha以上の場合、宅地造成及び特定盛土等規制区域内で高さが5mを超える擁壁を設置する場合等は添付してください。

※3：開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。

※4：次のいずれかに該当する場合は添付してください。

- ・開発区域の面積が1ha以上の場合
- ・5mを超える擁壁を設置する場合
- ・谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合

上記のほか他に法令の許認可・届出が必要な場合は、関係部局と協議し、許認可・届出の書類を添付してください。

また、空欄に書類、図面名、関係法令、添付状況等を記載してください。

開発許可申請書類チェック表（共通）

1

添付図書	次の事項に注意してください		備 考	
(1) 開発許可申請書	●記入例 1 を参考に記入してください。		・別記様式第二（省令第16条関係）を使用してください。	
(2) 設計説明書	●記入例 2～4 を参考に、次の項目等に注意して記入してください。		・様式第 3 号（規則第 5 条第 2 項）を使用してください。 ・第 4 用紙は盛土規制法の許可みなしとなる場合に添付してください。	
	第 1 用紙	法第32条との整合、工区計画の有無		
	第 2 用紙	丈量図との整合、街区の設定計画		
	第 3 用紙	各第32条同意・協議の内容（数値）との整合		
	第 4 用紙	宅地造成及び特定盛土等に関する工事の概要		
(3) 委任状	●記入例 5 を参考に記入してください。		・申請者自らが申請をする場合は不要です。	
(4) 法人登記事項証明書等 又は住民票等	●申請者が法人の場合、法人の登記事項証明書、役員の住民票又は個人番号カード（番号を黒塗りしたもの）の写しを添付してください。 ●申請者が個人の場合、住民票又は個人番号カード（番号を黒塗りしたもの）を添付してください。		・写しを添付する場合、原本照合が必要となるため、申請時に原本を持参してください。	
(5) 資金計画書	●記入例 6 を参考に、次の項目等に注意して記入してください。			
	収支計画	必要な科目、適正な金額		
	年度別資金計画	収支計画の内容との整合		
(6) 残高証明書又は 融資証明書	●残高証明書（自己資金で計画する場合）を添付してください。 ●金融機関の融資証明書（借入金で計画する場合）を添付してください。（融資条件等を確認してください。）		・写しを添付する場合、原本照合が必要となるため、申請時に原本を持参してください。	
(7) 納税証明書	●直近 3 年分の未納税額がないことを確認できる資料（納税証明書のうち、その 1、その 3、その 3 の 2 又はその 3 の 3）を添付してください。		・写しを添付する場合、原本照合が必要となるため、申請時に原本を持参してください。	
(8) 事業経歴書	●申請者が法人の場合、直近 3 年分の営業報告書又は決算報告書の写しを添付してください。			
(9) 暴力団等に該当しない旨の誓約書	●申請者が法人の場合、すべての役員の役職、名前、住所を記入してください。			
(10) 宅地建物取引業者 免許証	●開発行為によって造成した土地を他へ譲渡する場合（分譲等）は添付してください。			
	●一括譲渡の場合は、その旨を説明する書類と譲渡先の免許証の写しを添付してください。			
(11) 工事施行者の事業経歴書等	●事業経歴書（直近 2 年間の同規模以上の開発工事の経歴書）を添付してください。			
	●登記事項証明書を添付してください。			
	●建設業許可通知書の写しを添付してください。（工事内容と登録建設業の種類及び許可の有効期間を確認してください。）			
(12) 説明経過報告書	●記入例 7 を参考に記入してください。			
(13) 流量計算書	●「開発行為等の許可の技術的基準」を参考に、開発区域内及び放流先水路の検討を行ってください。 ●開発区域の面積が 1 ha 以上の場合又は放流先水路の断面が不足する場合は、調整池の検討が必要となります。			
(14) 擁壁の構造計算書	●「開発行為等の許可の技術的基準」に適合する設計としてください。ただし、福山市認定型擁壁を使用する場合は構造計算書の添付は不要です。			
	●橋台については沈下の検討を要しますので、別途計算書を添付してください。			

添付図書	次の事項に注意してください	備 考
(15) 土質調査報告書	●軟弱地盤の場合又は擁壁基礎地盤の必要地耐力が想定地盤の許容地耐力を超える場合は添付してください。 ●調査及び報告書作成は、次の項目に注意して行ってください。 ・調査箇所（擁壁を設置する箇所） ・必要な深度 ・適切な時期の地下水位調査 ・作業状況の写真 ・結果（考察）	
(16) 工事工程表	●次の項目に注意して作成してください。 ・各工種の表示 ・防災工の期間 ・適正な工事時期 ・期間	
(17) 現況写真	●開発区域を赤線で囲ってください。 ●撮影方向を明示した案内図（「現況図」等への明示も可）を添付してください。	
(18) 立地基準を証する資料	●「立地基準チェックリスト」の添付資料欄を参考に、必要とする資料を添付してください。 ●事前相談をされている場合は、その回答の写しを添付してください。	・市街化調整区域内の開発行為の場合のみ添付してください。
(19) 設計者の資格を証する書類等	※次のいずれかに該当する場合は添付してください。 1 開発区域の面積が1 ha以上の場合 2 宅地造成及び特定盛土等規制区域内で、高さが5 mを超える擁壁を設置する場合 3 宅地造成及び特定盛土等規制区域内で、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地に排水施設を設置する場合 ●記入例8を参考に記入してください。 ●資格を証する書類を添付してください。	・開発区域の面積が20ha以上の場合、「設計者経歴書」により同規模以上の開発行為に関する設計に係る実務経験の確認が必要となります。
(22) 開発行為施行同意書	●記入例9を参考に記入してください。 ●開発区域内のすべての土地・建物の登記事項証明書（乙欄を含む）及び同意者の印鑑証明書を添付してください。 なお、登記事項証明書と印鑑証明書に記載された住所が異なる場合は、住所の移動が確認できる書類が必要となります。	・様式第6号（細則第5条第5項）を使用してください。
(23) 住民への周知措置を講じたことを証する資料	●開催方法ごとの必要書類を添付してください。 ●説明対象者が多数の場合は、周知方法等について相談してください。	・周知方法、周知範囲については、「宅地造成及び特定盛土等規制法の許可申請に基づく手引き」で確認してください。

開発許可申請書類チェック表（共通）

2

図面の種類	次の事項を明示してください
〔１〕 開発区域位置図 縮尺1/10,000以上として ください	☐ 方位、縮尺
	☐ 開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置
	☐ 開発区域の位置（赤線で記入）
	☐ 主たる河川（水路）までの放流経路及び既設消火栓の位置（別図記入の場合は不要です）
	☐ 用途地域名、着色
〔２〕 現況図 縮尺1/2,500以上として ください	☐ 方位、縮尺
	☐ 地形（開発区域内及び隣接地の地盤高、既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状）
	☐ 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区（以下「開発区域」において同じ）の位置（赤線で記入）、区域
	☐ 標高差を示す等高線（2mの標高差を示すもの）
	☐ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設
	☐ 道路名、道路幅員
	☐ 河川又は水路の幅員、流水方向
開発区域の面積が1ha以上の場合	☐ 政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況
〔３〕 土地の公図	☐ 方位、縮尺
	☐ 開発区域（赤線で記入）
	☐ 転写した公図を添付する場合は、転写日、転写した人を記入、又は原本照合
	☐ 開発区域をまたがる同一地番に  マーク
	☐ 開発区域が字界に接する場合、隣接する字の公図を添付
〔４〕 現況地番図 縮尺1/500以上として ください	☐ 方位、縮尺
	☐ 開発区域（赤線で記入）
	☐ 地番界、地番、地目、土地所有者、隣接地所有者
	☐ 表示地番と公図との整合
〔５〕 土地利用計画図 縮尺1/1,000以上として ください	☐ 方位、縮尺
	☐ 開発区域（赤線で記入）
	☐ 区域内道路の位置、形状、幅員、延長距離、隅切寸法、転回広場
	☐ 区域外道路の位置、形状、道路名、幅員、道路後退線
	☐ 排水施設（雨水、污水）の位置、形状、排水経路（流水方向）
	☐ 放流先水路等の位置、形状
	☐ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口の位置
	☐ 擁壁の位置、形状、種類
	☐ 予定建築物等の位置、形状、用途、及び敷地の形状、面積
	☐ 道路（水路）工事施行承認、道路占用許可、公共用地使用許可の位置（範囲）
	☐ 公益的施設（ごみ施設等）の位置
	☐ 開発区域内に配置する電柱の位置
	☐ 消防の用に供する貯水施設の位置、形状
	☐ 法面（がけを含む）の位置、形状
	☐ 都市計画道路及び地区計画道路の位置、形状、道路名
	☐ 凡例（種別ごとに着色）（帰属部分の表示）

開発区域の面積が1ha以上の場合	☐	調整池の位置、形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分）
	☐	政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の位置
	☐	緩衝帯の位置、形状
〔6〕 造成計画平面図 縮尺1/1,000以上として ください	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域（赤線で記入）
	☐	現況地形（現況平面図の内容）
	☐	縦横断面の測点の位置、記号
	☐	区域内道路の位置、形状、幅員、延長距離、中心線、勾配
	☐	区域外道路の位置、形状、道路名、幅員、道路後退線
	☐	擁壁の位置、形状、種類及び高さ
	☐	排水施設の位置、形状、流水方向
	☐	伸縮目地、隅角部補強（設置位置に表示、又は特記）
	☐	計画高（予定建築物の敷地、区域内道路、宅盤の変化点）
	☐	隣接地の地盤高
	☐	予定建築物等の敷地の形状
	☐	法面（がけを含む）の位置、形状
	☐	切土、盛土部分及び各種構造物の着色
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。
	開発区域の面積が1ha以上の場合	☐
☐		政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土をする土地の部分で、表土の復元等の措置を講ずる部分
〔7〕 造成計画断面図 縮尺1/1,000以上として ください	※ 測点の位置は高低差の著しい箇所としてください。	
	※ 擁壁根入れが確認できるよう、寸法を記入してください。	
	☐	縮尺
	☐	開発区域の境界を赤線で記入
	☐	現況地盤線、計画地盤線
	☐	計画高（地盤、擁壁の天端）
	☐	隣接地の地盤高
	☐	地表水の流水方向（→）
	☐	切土、盛土部分の着色
	☐	“転圧は宅地部30cm以内毎、道路部20cm以内毎の仕上り厚とすること”を明示してください。
〔8〕 排水施設計画平面図 縮尺1/500以上として ください	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域（赤線で記入）
	☐	道路側溝、集水ますその他排水施設（雨水、汚水）の位置、形状、内のり寸法、種類、勾配、流水方向
	☐	吐口の位置、放流先河川又は水路の名称、形状
	☐	計画高（予定建築物等の敷地、道路その他の公共施設）
	☐	地表水の流水方向（→）
	☐	マンホールの位置及びマンホール間距離
	☐	擁壁又は法面（がけを含む）の位置、形状
	☐	各種排水施設の着色、凡例（種別ごとに着色）
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。

開発区域の面積が1ha以上の場合	☐	調整池の位置、形状	
〔9〕 排水施設構造図 縮尺1/20以上としてください	☐	縮尺	
	☐	開発区域の境界を赤線で記入	
	☐	集水ますの泥溜深さが15cm以上	
	☐	集水ますの底張コンクリート厚が15cm以上（均しコンクリートを加算しても可）	
	☐	蓋の構造（耐荷重）	
	☐	土えん堤の高さは30cm以下	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
〔10〕 給水施設計画平面図 縮尺1/500以上としてください	☐	方位、縮尺	
	☐	開発区域（赤線で記入）	
	☐	給水施設の位置、形状、管径	
	☐	取水方法	
	☐	新設消火栓の位置	
	☐	消防の用に供する貯水施設の位置、形状（別途詳細図要）	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
〔11〕 がけの断面図 縮尺1/50以上としてください	※擁壁で覆わないがけがある場合は添付してください。		
	☐	縮尺	
	☐	開発区域の境界を赤線で記入	
	☐	がけの高さ、勾配、土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）	
	☐	切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	
	☐	小段の位置、幅	
	☐	石張、張芝、モルタルの吹付け等の構造詳細	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
〔12〕 擁壁の断面図 縮尺1/50以上としてください	共通	☐	縮尺
		☐	開発区域の境界を赤線で記入
		☐	擁壁の寸法、勾配
		☐	擁壁を設置する前後の地盤線
		☐	根入寸法
		☐	基礎地盤、埋戻しの土質
		☐	透水層の位置、寸法
		☐	水抜穴の位置、1ヶ所/3㎡設置、水抜きパイプ75mm、吸出し防止材
		☐	コンクリート強度
		☐	既存と新設の擁壁の間に伸縮目地
		☐	隅角部補強の詳細図
		☐	擁壁終端部と地山とのすりつけの詳細図（小口止め等）
		☐	余盛の土羽高30cm以内、勾配30度以下の確認
		☐	擁壁の材料の種類及び寸法（二次製品を使用する場合）
		☐	軟弱地盤対策
		☐	“転圧は宅地部30cm以内毎、道路部20cm以内毎の仕上り厚とすること”を明示してください。
		☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。

	I型	☐	鉄筋の位置、ピッチ、径、かぶり、継手長
		☐	福山市型を使用する場合は、タイプを記入してください “福山市型 H=〇.〇〇m”
	練積み	☐	盛土タイプ、切土タイプの区別
	重力式	☐	建設省タイプの記入
[13] 擁壁の背面図 (展開図)	☐	縮尺	
	☐	擁壁の天端高	
	☐	擁壁の全高(H)等(練積み擁壁の場合は斜長及び勾配の記入)	
	☐	埋戻しの地盤線	
	☐	根入寸法の表示(35cm以上かつ0.15H以上)	
	☐	土質地盤線(地盤調査ありの場合)	
	☐	基礎コンクリートの勾配9%以下	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[14] その他の工作物構造図 縮尺1/50以上としてください	☐	縮尺	
	☐	開発区域の境界を赤線で記入	
	☐	各種寸法、根入寸法	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[15] 道路計画縦横断面図 縮尺1/1,000以上としてください	☐	縮尺	
	☐	開発区域の境界を赤線で記入	
	☐	変化点の計画高	
	☐	区域外道路等との接続部分の縦断勾配、縦断曲線の検討 (県が管理する道路と他の道路との平面交差に関する構造基準を参照)	
	☐	区域内道路の縦断勾配は9.0%以下、横断勾配1.5%以上2.0%以下	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[16] 道路標準構造図 縮尺1/50以上としてください	☐	縮尺	
	☐	開発区域の境界を赤線で記入	
	☐	道路幅員、横断勾配	
	☐	舗装(表層、路盤等)の材料、厚さ	
	☐	道路側溝の位置、構造	
	☐	埋設管の位置、種類	
	☐	隅切、転回広場等詳細図	
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。	
[17] 集水区域図 縮尺1/500以上としてください	☐	縮尺	
	☐	開発区域(赤線で記入)	
	☐	排水経路(流水方向)	
	☐	集水面積	
	☐	流量検討箇所	
	☐	集水区域ごとの着色	

	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。
[18] 丈量図 縮尺1/500以上としてく ださい	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域（赤線で記入）
	☐	開発区域の面積
	☐	土地利用区画毎の面積
[19] 公園施設詳細図 縮尺1/500以上としてく ださい	☐	方位、縮尺
	☐	施設（フェンス、車止め等）の詳細
	☐	排水施設の位置、形状、流水方向
	☐	“計画変更がある場合は事前に協議書を提出すること”を明示してください。
[20] 公共施設新旧対照図 縮尺1/500以上としてく ださい	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域（赤線で記入）
	☐	従前の公共施設の位置、形状
	☐	変更する公共施設の位置、形状（新設、存置、廃止）
[21] 予定建築物の平面図、 立面図 縮尺1/200以上としてく ださい	☐	方位、縮尺
	☐	練積み擁壁の場合、30度ラインのチェック
[22] 調整池の平面図、構造 図 縮尺1/500以上としてく ださい	※	開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。
	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域及び開発区域の境界を赤線で記入
	☐	調整池の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分）
[23] 樹木及び表土の保全 計画平面図 縮尺1/500以上としてく ださい	※	開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。
	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域（赤線で記入）
	☐	政令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置
	☐	政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置
[24] 緩衝帯の平面図、構造 図 縮尺1/500以上としてく ださい	※	開発区域の面積が原則1ha以上の場合は添付してください。
	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域及び開発区域の境界を赤線で記入
	☐	緩衝帯の位置、形状及び幅員
[25] 防災施設計画図 縮尺1/500以上としてく ださい	※	次のいずれかに該当する場合は添付してください。 1 開発区域の面積が1ha以上の場合 2 5mを超える擁壁を設置する場合 3 谷筋又は著しく傾斜する斜面地において盛土をする場合 4 その他市長が必要と認める場合
	☐	方位、縮尺
	☐	開発区域（赤線で記入）
	☐	沈砂池の位置、形状、排水方法
	☐	仮設水路の位置、形状、延長距離、流水方向
	☐	地表水の流水方向（→）
	☐	堆積土砂量の計算

3 設計者の資格（法第31条）

法第31条に規定する設計資格が必要な場合は、「設計者経歴書（資－29P）」に、設計資格を証する書類（卒業証明書、資格証明書、講習修了書等）を添付してください。

なお、開発区域が「宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域（宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域）」に含まれている場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法第13条第2項又は法第31条第2項の規定（設計者資格）も適用されます。

○都市計画法に基づく設計者資格

1) 1ha以上20ha未満の開発許可申請に係る設計図書を作成する場合（省令第19条第1号）

	宅地開発に関する技術に 関し必要な実務経験年数
大学院卒（土木、建築、都市計画、造園）	1年以上
大学卒（土木、建築、都市計画、造園）	2年以上
短大卒※修業年限3年（土木、建築、都市計画、造園）	3年以上
上記以外の短大、高専卒（土木、建築、都市計画、造園）	4年以上
高校卒（土木、建築、都市計画、造園）	7年以上
技術士法試験（建設、上下水道、衛生工学）合格者	2年以上
一級建築士	2年以上
大臣認定講習修了者	10年以上

※「宅地開発に関する技術の実務経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。

2) 20ha以上の開発許可申請に係る設計図書を作成する場合（省令第19条第2号）

省令第19条第1号に該当する設計者資格を有するとともに、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計図書を作成した経験を有する者、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者であること。

○宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく設計者資格

高さが5mを超える擁壁の設置、切盛面積1,500㎡を超える排水施設設置の場合

	建築、土木に関する実務経験年数
大学院卒（土木、建築）	1年以上
大学卒（土木、建築）	2年以上
短大卒※修業年限3年（土木、建築）	3年以上
上記以外の短大、高専卒（土木、建築）	4年以上
高校卒（土木、建築）	7年以上
技術士法試験（建設部門）合格者	—
一級建築士	—
大臣認定講習修了者	10年以上

（設計者の資格）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

省令第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

省令第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者
 - 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあつたものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

4 開発審査会の審議（市街化調整区域における開発行為）

法第34条第14号に該当する開発行為又は政令第36条第1項第3号に該当する建築行為については、当該許可に際しては開発審査会の議を経なければなりません。

開発審査会の開催日に向けて、次のとおり説明資料及び図面等を準備してください。

1) 説明資料、図面等について

- ①位置図
- ②土地利用計画図
- ③予定建築物の各階平面図
- ④立面図（2面以上）
- ⑤その他必要と認める図面（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）
- ⑥現況写真
- ⑦法第34条第14号に該当することを証する説明資料

なお、図面及び現況写真については、J P G、p d f 形式等の電子ファイルを併せて提出してください。

2) 提出部数

原則として、20部用意してください。

3) サイズ

A 3 版、左綴じとしてください。

4) その他

1) の⑤のその他必要と認める図面、⑦の説明資料及び各図面の記載事項並びに 2) の提出部数については、事前に都市計画課と協議してください。

5 許可又は不許可の通知（法第35条）

必要な図書等が添付された申請書が提出されたら審査を開始します。審査の結果、許可の基準に適合している場合は許可通知書を、許可の基準に適合しない場合又は申請書類に不備がありこれが補正されない場合は不許可通知書を交付します。（法第35条）

申請者は、これらの処分に不服があるときは、福山市開発審査会に対し審査請求を行うことができます。（不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて市長に対して行うことができます。）（法第50条）

第3節 工事着手から完了公告までの手続

1 工事着手等

(1) 工事着手前の打合せ

工事に着手されるまでに、次のことについて都市計画課担当者と打合せてください。

- ①工事写真管理点及び工事写真の撮り方
- ②工事に係る注意点
- ③変更がある場合の手続
- ④中間施行状況の報告

(2) 工事現場における許可標識の掲示（細則第9条）

開発区域内の見やすい場所に、「**開発行為許可標識（資－41P）**」により、開発行為の施行について法に基づく許可があったことを掲示してください。

また、標識に記載した事項を変更した場合は、速やかにその標識を訂正してください。

(3) 工事着手の届出（細則第10条）

開発行為に関する工事に着手したときは、「**工事着手届出書（資－42P）**」に次の図書を添付し、遅滞なく、届出てください。

- ①現場に掲示した標識の写真
- ②実施工程表（工事着手年月日及び工事完了予定年月日を記入）
- ③工事管理点を示した図面

2 工事の施行状況報告等

(1) 中間検査

工事の施行状況を確認するため、工事中の立会検査（以下「中間検査」といいます。）を実施することがあります。

開発許可時に工程指定等の条件がある場合は、指定された工程に達したら、遅滞なく、都市計画課担当者に報告し、中間検査を受けてください。

(2) 工事の中間施行状況報告

開発行為に関する工事について、次のいずれかの工程に達したときは、「**工事の中間施行状況報告書（資－40P）**」に所要の図書を添付し、速やかに、報告してください。

なお、報告箇所については、着手前の打合わせにおいて、都市計画課担当者と協議してください。

- 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っては、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

3 公共施設等の検査・引継ぎ等

公共施設等の新設・改廃に係る手続については、工事の進捗にあわせて関係部局と打合せを行い、検査済証交付前までに完了してください。

4 工事完了届及び完了検査（法第36条第1項）

開発行為に関する工事が完了したときは、「工事完了届出書（資－44P）」及び工事写真を提出し、完了検査を受けてください。

また、完了検査時には「完了検査時報告書（資－45P）」を提出してください。

5 検査済証の交付（法第36条第2項）

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付します。

なお、公共施設等の引継（帰属）申請手続がある場合は、当該申請手続の完了後に検査済証を交付します。「公共施設工事完了届出書（資－46P）」

6 完了公告（法第36条第3項）

検査済証の交付後、福山市掲示板への掲示により工事の完了を公告します。

第3章 許可後の変更等に関する手続

第1節 開発行為の変更等

1 事前協議について

開発許可の内容に変更が生ずる場合は、「開発行為計画変更協議書（資－47P）」に、変更の内容が確認できる図書を添付し、当該変更に係る事務処理（変更許可、変更届、その他）等について、事前に都市計画課担当者と協議してください。

また、当該変更が法第32条の公共施設管理者の同意・協議に影響を及ぼす場合は、事前に当該公共施設の管理者と協議、調整を図ってください。

なお、当該変更についての協議の成立をもって、変更に係る部分の工事については着手することができます。ただし、工事完了前に所要の手続き（変更許可又は変更届）が必要になります。

2 変更許可（法第35条の2）

開発計画の変更内容が、次に掲げる事項に該当する（事前協議により変更許可を要することとなった。）場合は、「開発行為変更許可申請書（資－48P）」に、必要な図書を添付し、申請してください。

- ①開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模の変更
- ②開発区域において予定されている建築物又は特定工作物の用途の変更
- ③工事に関する設計の変更
- ④工事施行者の変更
- ⑤自己用・非自己用、居住用・業務用の変更
- ⑥市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由の変更
- ⑦資金計画の変更

3 軽微な変更の届出（省令第28条の4）

開発計画の変更内容が、次に掲げる事項に該当する（事前協議により変更届を要することとなった。）場合は、「開発行為変更届出書（資－50P）」に、必要な図書を添付し、遅滞なく届出てください。

なお、変更許可に該当しない変更であって、土地利用計画図の記載内容に変更がある場合は、「土地利用計画図」を提出してください。

- ①設計変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものは変更許可が必要になります。
 - ア) 予定建築物等の敷地規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上になるもの
- ②工事施行者の変更。ただし、非自己用又は1ha以上の自己の業務用の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限られます。
- ③工事の着手予定年月日又は工事の完了年月日の変更

4 氏名等の変更（細則第14条）

開発許可を受けた者について、その氏名若しくは名称又は住所に変更があった場合は、「氏名等変更届出書（資－51P）」に、次の図書を添付し、届出てください。

- ①住民票の写し（法人にあつては、登記事項証明書）
- ②その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

5 新たに開発許可を必要とする変更

当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、変更の許可ではなく新たな開発許可が必要となります。

なお、「同一性を失うような大幅な変更」に該当するか否かについては、個別具体の資料により都市計画課と協議してください。

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（軽微な変更）

省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

第2節 建築制限等（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事の完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設が禁止されています。ただし、法第37条第1号の規定により工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築等する場合若しくは市長が支障ないと認めたときは、この限りではありません。

完了公告前に建築物の建築等をしようとする場合は、「**開発工事完了公告前の建築又は建設承認申請書（資－52P）**」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①付近見取図
- ②土地利用計画図（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
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（建築制限等）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障ないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

第3節 開発行為の廃止（法第38条）

開発許可を受けた後に開発行為を取止める場合は、「**開発行為に関する工事の廃止の届出書（資－53P）**」に、次の図書を添付し、届出てください。

- ①許可通知書及び許可に附した条件の写し
- ②廃止の理由
- ③廃止時の現況写真

なお、すでに工事に着手している場合は、防災措置が必要となりますので、その対策等について事前に都市計画課と協議してください。

また、開発許可申請後、許可又は不許可の通知を受ける前に、当該開発事業を中止する場合は、「**取下げ届出書（資－54P）**」により届出てください。

（開発行為の廃止）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

第4節 市街化調整区域における建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

市街化調整区域内の開発許可には、許可の条件として、建ぺい率・建築物の高さ・壁面の位置等に関する制限が定められることがあり、当該制限を超えて建築することはできません。ただし、法第41条第2項の規定により市長が当該開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りではありません。

開発許可の条件で定められた形態制限について特例を受けようとする場合には、「**建築物の形態**

制限区域内における建築許可申請書（資－55P）」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①付近見取図
- ②土地利用計画図（配置図）
- ③建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図
- ④2面以上の立面図
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（建築物の建ぺい率等の指定）

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

第5節 市街化調整区域における完了公告後の用途変更（法第42条）

市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域内においては、完了公告後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築、又は新設、また、建築物の改築、又はその用途の変更は禁止されています。ただし、法第42条第1項の規定により市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め許可したときは、この限りではありません。

予定建築物以外の建築物を建築等しようとする場合は、「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（資－56P）」に、次の図書を添付し、申請してください。

- ①付近見取図
- ②土地利用計画図（配置図）
- ③建築物の各階平面図又は特定工作物の平面図
- ④2面以上の立面図
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

第6節 地位の承継

1 一般承継（法第44条）

開発許可又は建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継することができます。この場合は、「**開発許可又は建築等許可に基づく地位承継届出書（資－57P）**」に、次の図書を添付し、届出てください。

- 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
- ③承継人の適格性を証する次のいずれかの書類
 - ア）土地の登記事項証明書（土地の所有権が承継人に移転されている場合）
 - イ）遺産分割協議書の写し
 - ウ）その他承継の合意を証する書類等
- ④委任状
- ⑤その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課に協議してください。）

なお、一般承継に伴い、非自己用又は1ha以上の開発行為にあつて、資金計画書の記載内容に変更が生じる場合は、法第35条の2の規定による変更許可が別途必要となります。

（許可に基づく地位の承継「地位の一般承継」）

法第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

2 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。この場合は、「**開発許可に基づく地位承継承認申請書（資－58P）**」に、次の図書を添付し、申請してください。

- 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次のいずれかの書類
 - ア）土地の登記事項証明書（土地の所有権を取得した場合）
 - イ）その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類等
- ②住民票の写し（法人にあつては、登記事項証明書）
- ③承継人の資力、信用を証する資料（納税証明書、営業報告書）
- ④資金計画書（残高証明又は融資証明）
- ⑤宅地建物取引業法の免許の写し（造成した土地を他へ譲渡することを業とする場合）
- ⑥施行同意書、印鑑証明（土地の所有権等を有していない場合）
- ⑦委任状
- ⑧その他必要と認める図書（内容については、事前に都市計画課と協議してください。）

（許可に基づく地位の承継「地位の特定承継」）

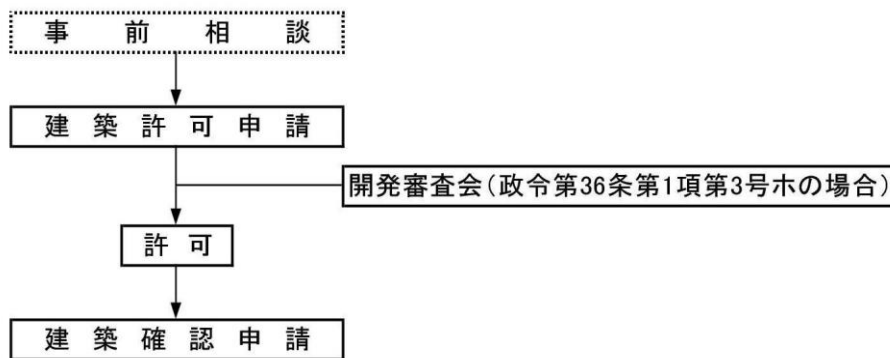
法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

第4章 市街化調整区域における建築許可の手続

開発許可を受けた開発区域以外の市街化調整区域において、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要です。（法43条第1項）

なお、都市計画法上許可を要しない建築行為については、「制度編」を参照してください。

1 建築許可のフロー



2 許可申請

建築許可を受けようとする者は、「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許可申請書（資－59P）」に、次の図書を添付し、申請してください。

なお、当該許可には、法第34条に規定する立地基準（立地基準編参照）のいずれかに該当するとともに排水施設等に係る技術的基準（政令第36条）に適合していなければなりません。

3 許可申請に必要な図書等

- 1) 建築許可申請に際しては、添付図書の記入事項等（手－32～34P）をご確認のうえ、不足及び訂正のないようにしてください。
- 2) 添付図書については、次のとおり整備してください。
 - ①原則として原本を正本に添付してください。
 - ②A4判に統一してください。
 - ・A3判以上の書類はA4判に折り込んでください。
 - ・B5判の書類はA4判の用紙に貼り付けてください。
 - ③方位、縮尺はすべての図面（構造図等方位の記を要しない図面は除く。）に記入してください。
 - ④原則として縮小図面は添付しないでください。

添付図書

添付図書	留意事項	備考
申請書の記載事項	●記入例10を参考に記入してください。（5欄は、本件建築に必要とする他法令の許可等を記入してください。）	・申請書は、別記様式第九を使用してください。
委任状	●記入例5を参考に記入してください。	・申請者自らが申請する場合は不要です。
申請者の確認資料	●住民票（続柄は略さないでください。）又は商業登記簿謄本（法人の場合）を添付してください。（原本還付を必要とする場合、その写しとすることもできます。）	・住民票等の写しを添付する場合、原本照合が必要となるため申請時に原本を持参してください。
建築理由書	●建築を必要とする理由について具体的に記載してください。 ●建築理由書に記載された内容を証する資料を添付してください。	
立地基準	●「立地基準に関する資料」を添付してください。 ●事前相談をされている場合は、その回答の写しを添付してください。	・「立地基準に関する資料」はチェックリストの添付資料欄を参考にしてください。
土地の登記事項証明書	●申請区域のすべての地番の登記事項証明書を添付してください。	・申請時直前のものを添付してください。
公図	●法務局の証明書面又はその写しを添付してください。 なお、写しを添付する場合は、転写日、転写人を記入してください。 ●申請区域を赤線で囲ってください。 また、地番の一部使用の場合は、同一地番に  マークを明示してください。 ●申請区域が字界に接する場合、隣接する字の公図も添付してください。	
官民境界を確認する資料	●官民境界が不明確な場合は、「境界線証明書」（市、県）を添付してください。 ●官民境界が構造物等により明確な場合は、当該境界が確認できる写真等の資料並びに道路幅員の確認のため、「道路台帳図」の写しを添付してください。	
説明経過報告書	●記入例7を参考に記入してください。	・排水計画に係る道路占用許可等を取得の場合は不要です。
現況写真	●申請地全体の地形、接続先道路及び放流先水路の状況等がわかるように撮影してください。 ●撮影方向を明示した案内図（「敷地現況図」への明示も可）を添付してください。 ●申請区域を赤線で囲ってください。	
他法令の許可書等	●予定建築物の建築等に際し、必要とする次の許可書等を添付してください。 ・道路（水路）工事施行承認 ・道路占用許可書 ・公共用地使用許可 ・農地転用許可、非農地証明の写し又は農地転用許可申請書の写し	・原本添付でない場合は、原本照合を行います。申請時に原本を持参してください。

添付図面

※下記の各図面には、方位、縮尺（原則1/300 以上としてください。）を明示してください。

図面の種類	留意事項	明示、添付事項
附近見取図	●申請地は赤線で囲ってください。	・申請地 ・申請地周辺の公共施設 ・市街化区域の範囲 ・主たる河川（水路）までの放流経路
敷地現況図	●「敷地現況図」は、その他の図面と兼用しないでください。（「用途変更」の場合は除きます。） ●敷地及びその周辺の地形等がわかるよう各所の地盤高、既存の構造物（擁壁等）の位置、種類並びに道路、放流先水路等関係する公共施設を明示してください。 ●右欄に示す事項はその他の図面にも同様に明示してください。	・申請地の境界(官民境界線、隣地境界線) ・申請地の地形（申請敷地、道路及び周辺土地の地盤高、放流先水路底の高さ、現況がけ・法面・擁壁の位置及び種類） ・接続先及び周辺の道路の位置、幅員、建築基準法上の道路の種類(法第42条第2項道路等) ・放流先及び周辺の水路の位置、寸法、水の流れの方向（流水方向）
	※ 敷地内に既存建築物がある場合	・既存建築物の位置（除却予定の場合は、除却と明示。都市計画法上の許可及び建築確認を取得している場合は、それらの日付、番号） ・敷地内の現況排水施設の位置、種類、水の流れの方向（流水方向）、寸法及び地表水の流水方向 ・既存の道路占用許可、公共用地使用許可がある場合は、位置及び内容
土地利用計画図 （配置図）	●「敷地現況図」と比較し「開発行為」がないこと、また、排水勾配が確保された地盤計画であることが確認できる図面としてください。 ●敷地周囲に新たに工作物を設置する場合は、関係地の土地所有者等の理解を得てください。	・予定建築物の位置、配置寸法 ・計画地盤高(敷地断面図との整合に留意) ・縦横断面測点の位置、記号 ・道路後退線の表示 ・道路占用許可、道路工事施行承認、公共用地使用許可の位置（範囲）及び内容
	※進入路の設置又は法起しを目的として、新たに工作物（擁壁等）を設置する場合	・工作物の位置、種類、構造詳細図
	※敷地内に高さ2mを超える既存擁壁がある場合 ※敷地周辺に「がけ」がある場合	・当該擁壁又はがけの安全性に係る検討資料（安全性検討フロー図等）
	※敷地内及びその周辺の「がけ」に近接した位置に、予定建築物の建築を計画する場合	・予定建築物の安全性の確保に関する検討資料
敷地断面図	●「敷地現況図」と比較し「開発行為」がないこと、また、排水勾配が確保された地盤計画であることが確認できる図面としてください。	・縦横各々1ヵ所以上の断面図 ・縦横断面の測点の記号 ・現況地盤線及び計画地盤線（違いを明確に明示） ・敷均しの寸法（敷均しを行う場合）
	※進入路の設置又は法起しを目的とした造成行為（30cmを超える場合も可）がある場合	・当該部分の平面図、断面図、工作物の構造図等
排水施設計画平面図	●申請敷地の周辺へ出水等がないよう、排水施設（雨水、雑污水）を適切に整備されていることが確認できる図面としてください。	・地表水の流水方向 ・吐口の位置 ・排水施設の位置、種類、内のり寸法、勾

	(特に雨水排水計画に留意してください。) ●公共水路までの間の排水経路は、原則として申請地の区域(敷地)としてください。 ●排水施設(開水路が基本)は、計画地盤において雨水を適切に処理できる位置に計画してください。	配、水の流れの方向(流水方向) ・放流先水路の水路底の高さ (排水勾配の確保) ・最終枳の構造(泥溜寸法15cm以上) ・合併浄化槽の位置(スペースの確保) ・道路占用許可の位置(範囲)及び内容
	※小規模敷地において、雨水枳への集水を計画する場合	・穴あき蓋の使用等集水を可能とする仕様や構造
各階平面図	●各面積については、指定確認検査機関に確認のうえ、正確な面積を明示してください。(特に、ベランダ、庇、下屋部分の面積算定に注意してください。)	・建築面積、各階床面積、延べ面積
	※同時に建築される附属建築物又は既存建築物がある場合	・附属建築物の平面図(各面積表)、立面図 ・既存建築物の平面図(各面積表)、立面図 (※既存建築物の立面図は、平面図への最高の高さ明示及びそれを証する資料の添付により省くことができます。)
立面図	●計画地盤面と整合した2面以上の立面図を明示してください。	・建築物の最高の高さ
敷地面積求積図	●道路後退を要する場合は、敷地全体の敷地面積、道路後退後の敷地面積の各々を明示してください。	・申請区域全域の敷地面積 ・道路後退後の敷地面積

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、口を除く。）に適合していること。

- イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

- ロ 地盤の沈下、崖がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

- 二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

- イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

- ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

- ハ 建築物又は第一種特定工作物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として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

- ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

- ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

4 開発審査会の審議

建築許可に係る立地基準が政令第36条第1項第3号ホに該当する場合は、当該許可に際しては開発審査会の議を経なければなりません。詳しくは、本編第2章第2節4を参照してください。

5 許可後の建築計画の変更

建築許可と建築確認申請の内容が相違する場合は、建築計画の軽微な変更該当する場合を除き、改めて許可申請が必要となります。

軽微な変更該当するか否かについては、「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（資－60P）」に、計画変更前後の対照図面と建築許可書の写しを添付し、協議してください。

なお、次に掲げる建築計画の変更は、軽微な変更には該当しません。

- (1) 申請者について ①申請者の変更（親族との連名への変更を除く。）
- (2) 申請地について ①位置の変更
 ②敷地面積の変更
 ③敷地形状の変更
- (3) 建築計画について ①許可時の建築物の延べ面積の1.5倍を超える延べ面積の変更
 ②建築物の用途の変更

6 建築計画の取下げ、取止め

建築許可又は不許可の通知を受ける前に、建築計画を取止める場合は、「取下げ届出書（資－54P）」により届出てください。

また、許可を受けた後に建築計画を取止める場合は、「取止め届出書（資－61P）」により届出てください。

第5章 その他

1 標準処理期間

開発許可申請等が許可等されるまでの標準処理期間は、次表のとおりです。

許認可等の種類	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	都市計画法第29条	35日
開発行為の変更の許可	都市計画法第35条の2第1項	20日
工事完了公告の前の建築等の承認	都市計画法第37条第1号	15日
建築形態制限区域内の建築等の許可	都市計画法第41条第2項	15日
予定建築物以外の建築等の許可	都市計画法第42条第1項	20日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	都市計画法第43条第1項	20日
開発許可に基づく地位承継の承認	都市計画法第45条	15日

- 1 標準処理期間は、適正な申請を前提にしています。書類の不備等の補正に要する期間は含みません。
- 2 他法令の許認可（農地転用等）が必要な申請の場合、その調整に要する期間は含みません。
なお、標準処理期間は申請が提出されてから処理がされるまでの目安ですので、標準処理期間内の処理を約束するものではありません。

この標準処理期間は2017年（平成29年）4月1日から施行しています。

2 申請手数料

申請手数料は、次表のとおりです。

なお、申請手数料の規定は、法第34条の2（開発許可の特例）による協議には適用されません。

2025年（令和7年）4月1日現在（単位：円）

規模（ha）			0.1未満	0.1以上 0.3未満	0.3以上 0.6未満	0.6以上 1.0未満	1.0以上 3.0未満	3.0以上 6.0未満	6.0以上 10.0未満	10.0以上
新築	自己の居住用		8,600	22,000	43,000	86,000	130,000	170,000	220,000	300,000
	自己の業務用		13,000	30,000	65,000	120,000	200,000	270,000	340,000	480,000
	その他		86,000	130,000	190,000	260,000	390,000	510,000	660,000	870,000
変更許可	(ア) 設計の変更 (イ) のみに該当する場合を除く)	自己の居住用	860	2,200	4,300	8,600	13,000	17,000	22,000	30,000
		自己の業務用	1,300	3,000	6,500	12,000	20,000	27,000	34,000	48,000
		その他	8,600	13,000	19,000	26,000	39,000	51,000	66,000	87,000
	(イ) 新たな土地の編入に係るもの	自己の居住用	8,600	22,000	43,000	86,000	130,000	170,000	220,000	300,000
		自己の業務用	13,000	30,000	65,000	120,000	200,000	270,000	340,000	480,000
		その他	86,000	130,000	190,000	260,000	390,000	510,000	660,000	870,000
	(ウ) その他の変更		10,000							
	(ア) (イ) (ウ) の合計		870,000円を限度							

法第43条の建築等の許可申請	6,900	18,000	39,000	69,000	97,000
法第41条第2項ただし書による特例許可申請	46,000				
法第42条第1項ただし書による建築等の許可申請	26,000				
法第45条の地位の承継の承認申請	自己の居住用住宅又は業務の用に供する目的で1ha未満				1,700
	自己の業務の用に供する目的で1ha以上				2,700
	その他				17,000
開発登録簿の写しの交付	用紙1枚につき				470

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、次の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 延べ面積は、既存建築物の1.5倍の範囲内であること。 なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が210平方メートル以下の場合は1.5倍の範囲内とみなす。 5 改築後の建築物は、規模、構造、設備等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。 附 則 この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

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、寄宿舍、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)	近隣の良い住環境を害するおそれのないもの
	(B)	近隣の良い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。

回 答 年（令和 年） 月 日 福山市建設局都市部都市計画課

立-3

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	☐ 1973(S48). 03. 27 ☐ 2001(H13). 10. 11 ☐ 1982(S57). 12. 16 ☐ 2012(H24). 04. 05 ☐ 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	☐ 線引き前から所在 ☐ 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） _____㎡ ≤ _____㎡ ・従前の敷地拡大： ☐ 有 （理由：_____） ☐ 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(ロ)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） _____㎡ ≤ _____㎡ × 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） ☐ 最高の高さ：_____m ≤ 10m （既存が10m超の場合）次のいずれにも該当 ☐ （改築後の最高高さ）（改築前の最高高さ） _____m ≤ _____m ☐ 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を超える場合に限り。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

宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する造成行為の有無： 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、次の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) 一農家につき一住宅に限るものとする。

(3) 申請地は、次のすべてに該当するものであること。

ア 原則として500平方メートル以下であること。

イ 耕作地に照らし適切な位置（主たる耕作地から直線で1キロメートルの範囲内）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、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) 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っては、当該農家住宅の建築後10年間以上、耕作する旨の誓約書等を添付すること。

(6) 住宅の必要性について、合理的理由が存すること。

2 農業用倉庫は、次の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（主たる耕作地から直線で1キロメートルの範囲内）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 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) 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っては、当該農家住宅の建築後10年間以上、耕作する旨の誓約書等を添付すること。

(5) 住宅の必要性について、合理的理由が存すること。

附 則

この審査基準は、2015年（平成27年）7月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2022年（令和4年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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平方メートル以内の建築物

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	☐ 自己所有 ☐ その他 (☐ 利用権 ☐ 使用貸借権 ☐ 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 ²	_____m ²	_____m ²
	畑	_____m ²	_____m ²	_____m ²
	合計	_____m ²	_____m ²	_____m ²
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）			
	・耕うん機 : 台		・その他の農機、農具	
		・脱穀機 : 台		
		・籾すり機 : 台		
予定建築物の 用途・規模等	用 途	☐ 農家住宅 ☐ 農業用倉庫		
	敷地面積：_____m ²		延べ面積：_____m ²	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都市計画課

耕作地	耕作地の一覧						
	土地の地番	耕作種別	面 積	10a あたり 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 ²		日		内・外
②			m ²		日		内・外
③			m ²		日		内・外
④			m ²		日		内・外
⑤			m ²		日		内・外
⑥			m ²		日		内・外
⑦			m ²		日		内・外
⑧			m ²		日		内・外
⑨			m ²		日		内・外
⑩			m ²		日		内・外
合 計			m ²				

※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で、かつ、 将来継続して農業に従事する以下のいずれ かの者		◎農業計画書（審査申請書へ記入） ◎農地基本台帳登載証明 ◎世帯責任者を説明する資料 ○申請者世帯の戸籍謄本		
	(1) 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 □耕作地を所有 □その他の耕作権限（ ）				
	・耕作地の面積：_____㎡ $\geq 1,000$ ㎡				
	(2) 農地所有適格法人の構成員		○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		◎固定資産評価証明又は納税通知書（予 定居住者の全員のもの）		
申請地の 妥当性	③原則として500㎡以下		◎配置図		
	④耕作地に照らし、適切な位置に所在 ・主たる耕作地からの距離：_____m $\leq 1,000$ m		◎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）		
予定建築 物の妥当 性	⑤農家住宅としてふさわしい規模、構造、設 計、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和 のとれたもの ・延べ面積：_____㎡ ・最高の高さ：_____m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ○日影図		
新規就農 者の条件	⑥新規就農者及び所有権以外の権限に基づく 耕作の場合は、建築後10年間以上、耕作す る旨の誓約書を添付すること		○農家住宅建築後10年の間耕作状況等を 報告する旨の誓約書		
新規住宅 の必要性	⑦住宅を必要とする合理的理由		◎理由書 ◎住民票（予定居住者の世帯全員のもの （続柄表示を要す）） ○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		
	⑧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		◎申請者世帯全員の固定資産評価証明		
農機具の 所有状況	⑨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。

□①（1）のその他の権限による耕作の場合				
□耕作権の確認 （「利用権」「賃貸借権」「使用貸借権」による耕作の場合） ※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		
□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		
□宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する 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 ◎農地基本台帳登載証明 ◎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		
	②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	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（耕作地からの距離表示） ◎公図		
予定建築 物の妥当 性	④耕作規模等に照らしてふさわしい規模、構造、設計であり、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたもの ・延べ面積：_____m ² ≤ 原則90m ² ・最高の高さ：_____m		◎配置図 ◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ○日影図		
新規就農 者の条件	⑤新規就農者及び所有権以外の権限に基づく耕作の場合は、建築後10年間以上、耕作する旨の誓約書を添付すること		○農家住宅建築後10年の間耕作状況等を報告する旨の誓約書		
農業用倉 庫の必要 性	⑥農業用倉庫を必要とする合理的理由 ・現在の農機具の所有状況		◎理由書 ◎現在の農機具保管場所の位置図 ◎現在の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

宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する 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)		
--------------------------------------	--	--------------------------------	--	--

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、類型的に確認できるものを対象として、第2節に第1号、第2号、第4号、第7号、第8号の2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、都市計画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	「都市計画法第34条第2号に係る許可基準」（立－26P）
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	「都市計画法第34条第4号に係る許可基準」（立－27P）
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－28～29P）
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号の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	「都市計画法第34条第8号の2に係る許可基準」（立－30～33P）
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－34～36P）
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－37～71P)
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適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－72～89P）

（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、開発許可をしなければならない。

- 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る開発行為

第2節 法第34条第1号、第2号、第4号、第7号、第8号の2、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つ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 公共公益施設にあつては、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つては、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、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 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っては、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）している場合にあっては、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っては、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っては、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。

附 則

この審査基準は、2015年（平成27年）7月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2019年（令和元年）7月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2022年（令和4年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

(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、ブティック	○
			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、サンダル	○
		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	○
			5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		洋傘、和傘、ステッキ	○
	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	○
			5821 野菜小売業		八百屋	○
		582 野菜・果実小売業	5822 果実小売業		果物屋	○
			5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）		肉屋、魚肉ハム・ソーセージ	○
		583 食肉小売業	5832 卵・鳥肉小売業		卵、鳥肉	○
			5841 鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき	○
		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	豆腐、こんにゃく、納 豆、つくだ煮、漬物	○
				製造小売でないもの		○
			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、干びょ 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、プロ ック	○
			6095		宝石、装身具（貴金属	×

J 金融業、 保険業			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	○ ×
	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、歯科的服务を提供するもの	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 専門料理店業	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	○

M 宿泊、飲食サービス業					理店、郷土料理店、かに料理店、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	○	
	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				×	
N 生活関連サービス業、娯楽業	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	○

○ 教育、学習支援業	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	×
		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	○
		794 物品預り業	7941 物品預り業		×
		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	○
			7993 写真プリント、現像・焼付業	写真現像・焼付	○
				D P E 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 医療に附帯するサービス業	8361 歯科技工所		歯科技工業、歯科技工所	×
			8369 その他の医療に附帯するサービス業		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	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 ----- 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 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 ----- ②-5 利用に照らし適切な規模 ・敷地面積: _____㎡ ・駐車場の確保		◎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		
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、かつ、周 辺環境と調和のとれたもの ・延べ面積: _____㎡ ・建ぺい率: _____% ・最高の高さ: _____m ----- ④-2 根拠法に係る所管部署との協議		◎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		
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 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 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 ②-5 敷地の規模 ・敷地面積: _____㎡ $\leq$ 1000㎡		◎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)		
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、かつ、周辺環境と調和のとれたもの ・延べ面積: _____㎡ $\leq$ 原則500㎡ ・建ぺい率: _____% ・最高の高さ: _____m ④-2 根拠法に係る所管部署との協議		◎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		
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) _____㎡ $\leq$ _____㎡ 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2号に係る立地基準

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等に係る許可の基準は、次のとおりです。

「法第34条第2号（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等）に係る許可基準」

都市計画法第34条第2号に規定する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とは、次の要件のいずれかに該当するものをいう。

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等とは、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものをいう。

注1 日本産業分類Dー鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業及び石油精製等は該当しない。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物とは、次のすべてに該当するものであること。

(1) 観光資源は、市街化調整区域内に存するもので、名勝、史跡、温泉等の多数の人が集中する等、観光価値を有するものとして、別表に掲げるものとする。ただし、これと同等の観光資源も認められるものとする。

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

(2) 申請に係る予定建築物は次のすべてに該当するものであること。

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築物は該当しない。

ア 市街化調整区域内でなければ、観光資源の有効な利用ができないもの。

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

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

エ 周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

オ 規模、構造、設備、内容等に照らし、用途の変更が容易なものでないこと。

カ 観光部局が当該観光資源の有効な活用に資すると認めたものであること。

(3) 申請内容が自然公園法等のその他の関連法令に適合するものであること。

3 市街化調整区域内に存する、その他の資源には水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化の為に必要な施設は該当するものとする。

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

市街化調整区域の主な観光地一覧（別表）

観光地の名称	所在地	備考
鞆の浦、仙酔島	鞆町後地	鯛網、海水浴場
明王院	草戸町	国宝
グリーンライン	水呑町、田尻町、鞆町、熊野町	景勝地
みろくの里	金江町、藤江町	複合型レクリエーション施設
福山市立動物園	芦田町	動物園

附 則

この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

3 法第34条第4号に係る立地基準

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等に係る許可の基準は、次のとおりです。

「法第34条第4号（農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物等）に係る許可基準」

都市計画法第34条第4号に規定する農林漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。
--

1 申請に係る予定建築物は、次のすべてに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 政令第20条第1号から第4号の施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超える建築物
--

イ 当該市街化調整区域における生産物等を対象とする次のような業種の用に供するもの
--

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀、製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用）等

(2) ふさわしい規模、構造、設計であること。

(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。

2 申請地は、生産物の生産地に照らし適切な位置に所在していること。

附 則

この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

4 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、次の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。
 - (1) 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する工場を営む者
 - (2) 市街化調整区域内に立地する既存工場の生産物の5割以上が原料又は部品として納入される工場を営む者
 - (3) 具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある工場を営む者
- 2 申請地は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 原則として次に掲げる区域に所在する土地でないこと。
 - ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
 - ウ 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9条第1項の土砂災害特別警戒区域
 - エ 急傾斜地崩壊危険区域（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項の急傾斜地崩壊危険区域
 - オ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
 - カ 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土地の区域
 - (2) 事業活動の効率化に資する合理的な位置であること。
 - (3) 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。
- 3 既存工場は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 都市計画法上適法に建築等されたものであること
 - (2) 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 予定建築物等は、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、申請地周辺には、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。
- 5 「事業活動の効率化」について、既存の事業の質的改善または量的拡大による効率化が図られること。
- 6 「密接な関連」について、将来にわたって担保等が得られること。

附 則

この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附 則

この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

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立地する既存工場 に自己の生産物の5割以上を原料又は部 品として納入する工場を営む者 ☐ イ 市街化調整区域内に立地する既存工場 の生産物の5割以上が原材又は部品とし て納入される工場を営む者 ☐ ウ 具体的な事業活動に着目し、生産、組立 て、出荷等の各工程に関して不可分一体の 関係にある工場を営む者		◎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 ◎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		
申請地の 妥当性	②除外区域等に位置しない ①災害危険区域②地すべり防止区域③土砂災害特別 警戒区域④急傾斜地崩壊危険区域⑤浸水被害防止区 域⑥農用地区域⑦甲種農地、第一種農地等⑧自然公 園法の特別地域⑨緑地環境保全地域⑩保安林、保安 林予定森林、保安施設地区⑪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		
	○指定が解除されることが決定している区域 また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				
	③事業活動の効率化に資する合理的な位置		◎位置図 ・既存工場所在地 ・申請地までの距離		
	④既存工場の事業地面積と同程度以下 （既存工場） （申請地） _____㎡ ≥ _____㎡		◎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）		
	⑤道路に接続 有効幅員：_____m		◎道路台帳		
既存工場 の適法性 等	⑥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）		
	⑦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：_____		○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		
予定建築 物の妥当 性等	⑧周辺土地利用及び環境と調和のとれたもの ・建蔽率 ：_____％ ・最高の高さ _____m		◎現況写真 ◎事業計画書 ◎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）		
	⑨道路及び排水施設が適切に配置		◎周辺土地利用者及び居住者の意見（建 築同意書） ◎流量計算書		
予定建築 物の必要 性（事業 の効率化）	⑩事業活動の効率化が図られること		◎理由書（事業計画書） ◎申請者の固定資産評価証明 ◎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 ○都市計画法上の許可書		
	⑪密接関連について将来にわたって担保				

凡 例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

5 法第34条第8号の2に係る立地基準

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の移転に係る許可の基準は、次のとおりです。

「法第34条第8号の2（災害危険区域等からの移転）に係る許可基準」

都市計画法第34条第8号の2に規定する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（以下「災害危険区域等」という。）に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

- 1 従前建築物等は、都市計画法上適法に建築等されたものであること。
また、その敷地の全部又は一部が災害危険区域等に位置するものであること。ただし、災害危険区域等を除いた残地において、従前建築物等の土地利用ができると認められる場合を除く。
- 2 申請地は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 原則として政令第29条の9各号に掲げる区域でないこと。
 - (2) 従前建築物等の敷地と原則同程度以下の規模であり、かつ、当該地域の土地利用に照らして適切な位置であること。
- 3 代替建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の用途、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。
- 4 申請者は、従前建築物等の所有者（所有することとなる者も含む。）であること。
- 5 代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等は除却されること。
なお、除却完了後、すみやかに「従前建築物等除却届出書」を提出すること。

附 則

この基準は、2023年（令和5年）4月1日から施行する。

附 則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

第34条第8号の2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
従前建築物等の建築経緯 (都市計画法上の適法性)	①従前建築物等は、都市計画法上適法なものであること ・従前建築物の建築時期： (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 ()	☐ 線引き前から所在 ☐ 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)		
従前建築物等の位置	②災害危険区域等に存すること () ※災害危険区域等を除いた残地において、従前建築物等の土地利用ができると認められる場合は許可できない		◎位置図及び危険区域図 ※災害危険区域等とは、以下の5つ 「災害危険区域」「地すべり防止区域」 「急傾斜地崩壊危険区域」「土砂災害特別警戒区域」「浸水被害防止区域」 ○理由書		
申請地の妥当性	③次の区域に位置しないこと 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： 条例に係る許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ① () ② () ③ ()		◎位置図 ※⑥の浸水想定区域は浸水深3.0m以上に限る		
	④従前と原則同程度の規模 ・従前敷地面積： m ² ・申請敷地面積： m ² ※敷地面積増の場合は、条例に係る許可基準第12条に掲げる要件に適合すること (第3号イ以外)		◎土地の公図 ◎敷地求積図 (面積比較) ○条例に係る許可基準第12条に適合することが確認できる図書		
	⑤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		
代替建築物等の妥当性	⑥従前とほぼ同一の用途・規模・構造 ・従前建築物等 用途： 延べ面積： m ² ・代替建築物等 用途： 延べ面積： m ² (代替) m ² ≤ (従前) m ² × 1.5 (戸建専用住宅は210m ² 以下とすることができる)		◎従前建築物等の各階平面図 (各面積の記入) ◎代替建築物等の各階平面図 (各面積の記入)		
周辺土地利用及び環境と調和	⑦最高の高さ (従前が10m以下の場合) ☐ 最高の高さ： m ≤ 10m (従前が10m超の場合) 次のいずれにも該当 ☐ (代替の最高高さ) (従前の最高の高さ) m ≤ m ☐ 建基法第56条の2第1項の規定に適合		◎従前建築物等の立面図 (高さの記入) ◎代替建築物等の立面図 (高さの記入) ○日影図 ○周辺土地利用者及び居住者の意見 (建築同意書)		
申請者の適格性	⑧従前建築物等の所有者 (借家人は除外) ※所有することとなる者を含む		○建物登記簿謄本 ※其他所有を証する資料 ○契約書の写し		
従前建築物等の制限	⑨代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等は除却されること		◎移転計画書		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

移転計画書

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。

なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	敷地面積		
	用途		
	規模		
建築物等の所有権を有する者 (所有することとなる者も含む。)	住所		
	氏名		
	連絡先		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

従前建築物等除却届出書

年 月 日

福山市長 様

届出者 住 所
名 前
連絡先

都市計画法第34条第8号の2に係る許可基準の規定により、従前建築物等の除却が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1 許可年月日及び番号 年 月 日 福指令都第 号

2 従前建築物等の所在地 福山市

3 除 却 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、許可書の写し、付近見取図及び従前建築物等の解体前後の現況写真を添付すること。
 - 3 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

4 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（昭和43年法律第100号）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（自動車の運転者の休憩のための施設をいう。）又は給油所（以下これらを「沿道サービス施設」という。）とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

1 申請地は、次のすべてに該当するものであること。

(1) 原則として次に掲げる区域に所在する土地でないこと。

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

ウ 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9条第1項の土砂災害特別警戒区域

エ 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項の急傾斜地崩壊危険区域

オ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

カ 都市計画法施行令（昭和43年政令第58号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(2) 2車線を有する高速自動車国道、一般国道、県道又は1日当たりおおむね2,500台以上の交通量を有する市道（第3号及び第4号においてこれを単に「道路」という。）に接続していること。

(3) 市街化区域に隣接し、又は近接で、かつ、市街化区域から直線で500メートルの範囲とする土地でないこと。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沿道サービス施設はこの限りでない。

(4) 同種の施設に隣接し、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）とする土地でないこと。

(5) 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。

(1) 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、食事等を目的とした施設で、次のアからエまでに掲げるいずれかの施設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（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、平成14年3月29日付け国道企第152号、平成29年1月11日付け国道企第43号）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）

ウ 飲食店（20以上の客席数を有するもの。以下、「休憩施設」という。ただし、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を除く。）

エ コンビニエンスストア（休憩施設を備えたもの）

(2) 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。）であること。

(3) 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ものに限る。）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ものであること。

3 申請に係る予定建築物が給油所の場合は、次のすべてに該当するものであること。

(1) 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。

(2) 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。

なお、当該事業に当たって、資格免許、事業認可等が必要な場合は、当該免許等を取得し、又は取得する見込みがあること。

附 則

この基準は、2015年（平成27年）7月1日から施行する。

附 則

この基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この許可基準の施行の際、現に改正前の都市計画法第34条第9号「沿道サービス施設」に係る許可基準（2017年（平成29年）4月1日施行）第1項及び第2項の規定に定める基準により受けた施設に係る許可については、この許可基準の施行後も、なおその効力を有する。

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 ②2車線を有する道路に接続 □高速自動車国道 □一般国道 □県道 □市道(交通量2,500台以上≦_____台) ・道路名: _____ ③市街化区域に隣接又は近接する土地でないこと ・市街化区域から 道路に沿った距離: _____m > 1,000m 直線距離: _____m > 500m 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 ・同種施設からの距離: _____m > 1,000m ⑤沿道サービス施設として適正な規模 ・敷地の規模: _____m² ・大型車の駐車場 _____区画		◎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 ◎公園 ○交通量調査資料 ◎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)		
予定建築物の妥当性 (1) 休憩所	⑥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)飲食店(客席20以上) □(エ)コンビニエンスストア(休憩施設を備えたもの) (※風営法の規定を受ける施設は「休憩所」に非該当) ⑦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 ⑧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		◎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) 給油所	⑨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 ⑩併設する事務所等は必要最小限の規模 (※指定自動車整備工場は非該当) ・延べ面積: _____m² ・最高の高さ: _____m		◎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		
申請者の 適格性	⑪当該事業を行う者であること ・申請者: _____ ⑫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 ○「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		

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適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－7～9P)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)

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－41P
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－43P
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－45P
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－47P
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－49P
	大規模既存集落内の分家住宅			立－51P
	大規模既存集落内の小規模工場等			立－53P
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－55P
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－57P
第14条	中小企業の効率化（市街化調整区域において営業している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－59P
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－61P
第16条	適法に建築された建築物の用途変更		条例8条第8号	立－63P
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－65P
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6条第11号	条例8条第12号	立－67P
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－69P

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) 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。）。

(11) 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つては、当該変更の日から５年以内）に完成している住宅団地（以下「既存団地」という。）において、自己用住宅の建築の用に供すること。

（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) 既存団地において、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）」

（土地の区域）

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（昭和25年法律第201号）第39条第１項の災害危険区域

(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項の土砂災害警戒区域

(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５条第２項第１号ロに掲げる農地若しくは採草牧草地の区域

- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域
 - (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条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、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又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安林施設地区に予定された地区
 - (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（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域
 - ア 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき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」

(分家住宅)

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号の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、次のすべてに該当していること。

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、次のすべてに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、周辺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。

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		
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 ・線引き時所有者：_____ 続柄：_____ 平成・昭和 _____年 _____月 _____日取得（売買、相続、その他） ・現在の所有者：_____ 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㎡以上、④(3)で隣接地を含む場合は計 500㎡以下 ・165㎡ ≤ _____㎡ ・④(3)で隣接地含む、165㎡ ≤ _____㎡ ≤ 500㎡ ※敷地分割する本家の敷地についても 165㎡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： _____% ・最高の高さ： _____m		◎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（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」

(公共移転)

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、次の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項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転

カ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、アからオまでと同等と認められるもの

(2) 当該申請は、既存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を行った日から1年以内に
なされたものであること。

(3) 申請地は、次のすべてに該当していること。

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。

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) 収用対象事業の施行 (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従前敷地と同程度の規模 従前面積 申請面積 _____㎡ × 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		
申請者の適格性	⑥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	⑦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 : _____㎡ 最高の高さ : _____m		◎土地利用計画図 ◎従前建築物の各階平面図(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(面積の記入) ◎予定建築物の立面図（高さの記入） ○日影図		
	⑧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）		
移転跡地の利用目的	⑨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		

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」

(準公益施設)

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、次の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) 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、当該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を有するものであること。

(3) 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。

ア 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、当該地域住民の総意に基づき定められた規約等により、適正な管理が行われるものであること。

イ 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。

(4) 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。

(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理由を有するものであること。

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		
	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		○自治組織の確認資料(2) ・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：_____㎡ ・最高の高さ：_____m		◎土地利用計画図 ○敷地求積図 ◎各階平面図（面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ○日影図		
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」

(従業員寮)

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

ウ 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

(2) 申請地は、次のすべてに該当していること。

ア 当該事業所と一体的な場所又は原則として当該事業所から直線で 1 キロメートルの範囲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、次のすべてに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であること。

イ 予定建築物の形態は、共同住宅、長屋又は寄宿舎であること。

ウ 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理由を有するものであること。

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 (3) 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		○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当該事業所から直線で1km以内に位置		◎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：_____㎡		◎土地利用計画図 ○敷地求積図		
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 ・共同住宅／長屋／寄宿舍		◎事業所の従業員名簿 ◎居住予定者全員の名簿一覧表		
	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) ・延べ面積：_____㎡ ・最高の高さ：_____m		◎ " 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） ○日影図		
	⑧周辺土地利用及び環境との調和		○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	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」

(大規模既存集落)

第11条 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	宜山	熊野	藤江	金江	東村	本郷	芦田	中条
規模 (ha)	50.0	70.0	86.0	47.0	30.0	58.0	249.0	83.5

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自己用住宅」とは、次の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。

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、次のすべてに該当していること。

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 原則として165平方メートル以上の面積であること。

なお、敷地分割する場合にあっては、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) 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、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) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

(5) 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ないこと。

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・平____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・平____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		
	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(相続による取得を含む) ・線引き時保有者：_____続柄：_____ 昭・平____年____月____日取得(売買、相続、他) ・現在の保有者：_____続柄：_____ 昭・平・令____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	③原則として大規模既存集落内に位置		◎位置図		
	④原則として165㎡以上の面積 ・申請敷地面積：_____㎡ $\geq$ 165㎡		◎土地利用計画図 ○敷地求積図		
	○敷地分割を伴う場合、いずれの土地も165㎡以上				
	⑤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	⑥自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率：_____％ ・最高の高さ：_____m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ○日影図		
	⑦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）		
	⑧兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
	⑨自己用住宅を必要とする合理的理由		◎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） ○その他必要とする理由等を証するもの		
新規住宅の必要性	⑩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		◎申請者世帯全員の固定資産評価証明		

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」

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分家住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のすべて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本家者と同居の事実を有する親族であること。(申請のための不自然な同居は除く。)

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、次のすべてに該当していること。

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 原則として165平方メートル以上の面積であること。

なお、敷地を分割する場合にあっては、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) 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、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) 申請者が世帯分離を必要とする合理的事情を有し、かつ、新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

(5) 本家者又は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ないこと。

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：昭・平 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・平 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原則として165㎡以上の面積 ・申請敷地面積：_____ ≥ 165㎡ ○敷地分割を伴う場合、いずれの土地も165㎡以上		◎土地利用計画図 ○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)		○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)		
	⑦自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率：_____％ ・最高の高さ：_____m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
予定建築 物の妥当 性	⑧周辺土地利用及び環境と調和		○日影図		
	⑨兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
	⑩世帯分離を要する合理的事情及び新規住宅を必要とする合理的理由		◎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） ○その他、必要とする理由等を証するもの		
世帯分離・新規住宅の必要性	⑪本家者及び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に適当な建築物を有していないこと		◎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		

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」

4 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、次の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であること。

(2) 申請地は、次のすべてに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、次のすべてに該当するものであること。

ア 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ること。

イ 工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物であること。

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。

エ 原則として500平方メートル以下の規模であること。

(4) 申請に係る予定建築物について、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を有するものであること。

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・平____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・平____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165㎡以上の面積 ・申請敷地面積：_____㎡ $\geq$ 165㎡		◎土地利用計画図 ○敷地求積図		
予定建築物の 妥当性	④自己の業務の用に供する建築物 ・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原則として500㎡以下の規模等 ・延べ面積：_____㎡ $\leq$ 500㎡ ・建ぺい率：_____％ ・最高の高さ：_____m				
	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（自己の生計維持に要するもの）		◎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 ○その他必要とする理由等を証するもの		
	⑧当該予定建築物の建築に適切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切な建築物を有していないこと		◎申請者世帯全員の固定資産評価証明		

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」

(建て替え建て増し)

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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 既存建築物の建て替え又は建て増しで、許可不要の改築に係る審査基準（2017年（平成29年）4月1日施行）に該当しないものであること。
- (2) 申請地は、既存建築物が存する従前の敷地内であること。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、従前の敷地の2割増し（自己用住宅の場合にあっては5割増し）の範囲内で拡大できるものとする。

なお、自己用住宅の場合にあっては、500平方メートル以下の場合は5割増しの範囲とみなす。

- (3) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。
- (4) 申請者は、既存建築物の所有者であること。
- (5) 申請に係る予定建築物は、次のすべてに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（附属建築物を含む。）。

イ 延べ面積は、既存建築物の2倍の範囲内であること。

なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が210平方メートル以下の場合は2倍の範囲内とみなす。

ウ 構造、設備等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

- (6) 当該建て替え又は建て増しについて、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を有するものであること。

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		
申請地の 妥当性	①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		◎土地利用計画図 ○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		
既存建物 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		
申請者の 適格性	③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				
	④既存建築物と同一用途 ・建築物用途（ ）		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
	⑤規模等が既存のものに比較して過大でない こと （計画）（既存） ・自己用住宅：_____㎡≤_____㎡×2.0倍 or 210㎡ ・そ の 他：_____㎡≤_____㎡×2.0倍 ・最高の高さ：_____m		◎床面積対比図（対比表） ○日影図		
	⑥周辺の土地利用の状況に適合		○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（建物規模の必要性について説明） ○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13条 「一定の集落内の自己用住宅」

(一定集落)

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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請地は、次のすべてに該当していること。

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。

なお、敷地を分割する場合にあっては、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、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) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

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（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		
	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		
	③50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・住宅地図)		
	④原則として165㎡以上の面積 ・申請敷地面積：_____㎡ $\geq 165\text{㎡}$		◎土地利用計画図 ○敷地求積図		
	○敷地分割を伴う場合、いずれの土地も165㎡以上				
	⑤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)		○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	⑥自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率：_____％ ・最高の高さ：_____m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ○日影図		
	⑦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）		
	⑧兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
	⑨自己用住宅を必要とする合理的理由		◎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） ○その他必要とする理由等を証するもの		
新規住宅 の必要性	⑩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		◎申請者世帯全員の固定資産評価証明		

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」

(中小企業の効率化)

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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 申請者は、市街化調整区域において営業している中小企業（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) 拡張に係る敷地は、次のすべてに該当していること。
 - 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 既存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、次のすべてに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理由を有するものであること。

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市街化調整区域において当該事業を営む者		◎事業所の位置図 ◎商業登記簿謄本		
	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：_____円 ・従業員数：_____人		◎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		
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 ◎土地利用計画図		
	④既存事業所用地と同程度以下 ・敷地面積：（既存）_____㎡ （計画）_____㎡		○敷地求積図 ○敷地面積対比図及び対比表		
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（_____） 既存建築物 ・延べ面積：_____㎡（_____㎡） ・最高の高さ：_____m		◎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（高さの記入） ◎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） ○日影図		
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」

(土地区画整理事業等完了地の再開発)

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、次の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 都市計画法第29条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理由を有するものであること。

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) 法第29条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 ・予定建築物：_____		○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		○周辺土地利用者及び居住者の意見（建築同意書）		
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理由		◎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」

(属人性に係る用途変更)

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、次の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い、従前の建築物の用途そのものの変更は認められない。）

イ 法第29条第2号に該当する住宅を農林漁業に従事する者以外の者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) 当該用途変更が前号アからウのいずれかによる場合、従前建築主は適正に利用された期間に応じて、次の要件に適合するものであること。ただし、適法に建築された後20年以上適正に利用されたものはこの限りでない。

ア 適正に利用された期間が10年未満の場合、次のいずれかの理由を有するもの。

(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

イ 適正に利用された期間が10年以上の場合、次のいずれかの理由を有するもの。

(ア) アに該当するもの

(イ) 従前建築主の負債返済に伴う競売等

(ウ) 従前建築主の負債処理又は転廃業

(エ) その他イ(ア)から(ウ)に類するやむを得ない理由

(3) 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。

(4) 当該用途変更について、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を有するものであること。

(5) 当該用途変更が建て替え又は建て増し（敷地拡大を含む。）を伴う場合にあつては、第12条の要件のすべてに適合すること。

(6) 本基準により許可を受けた者は、相当期間適正に利用すること。

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)～(4)のいずれかに該当		○従前建築物の各階平面図(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(面積の記入) ◎土地利用計画図 ○敷地求積図		
	(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号の農林漁業従事者の住宅を農林漁業に従事する者以外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）		
	(4) 戸建専用住宅を兼用住宅にするもの ※許可基準第19条に掲げる要件のすべてに該当		◎既存建築物の建築経緯を確認する資料 ◎第19条に定める添付図書		
用途変更 の理由	②用途変更の理由が次のいずれかであること		◎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		
	(1) 適正利用の期間が10年未満の場合 ・ 従前建築主の死亡 ・ 従前建築主の破産・倒産 ・ 従前建築主の解雇・転勤				
	(2) 適正利用の期間が10年以上の場合 ・ (1)に該当 ・ 従前建築主の負債返済に伴う競売等 ・ 従前建築主の負債処理又は転廃業 ・ その他やむを得ない理由				
	(3) 適正利用の期間が20年以上の場合 ・ 従前建築主の理由は不問				
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」

(土地利用の管理施設)

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、次の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、次のすべてに該当していること。

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、次のすべてに該当していること。

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 営業所、店舗等の独立した機能を有するものでないこと。

ウ 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。

エ 原則として既存の土地利用面積の2パーセント以下、かつ、100平方メートル以下の規模（建築物が複数ある場合は、これらの床面積の合計とする。）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っ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。

なお、既存の土地利用面積が500平方メートル未満の場合にあっては、10平方メートルまで認められるものとする。

また、便所部分の床面積は5平方メートルまでを床面積の算定から除くことができるものとする。

(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理由を有するものであること。

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		◎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か、取得する見込みがあること □取得済 □取得見込み（ 年 月 日 予定）		○法令の許認可を証するもの ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（建基法第51条許可対象施設は対象外） ・自動車運送事業法 ・その他（ ）		
	③周辺の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 ◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入）		
	⑤営業所、店舗等の独立した機能を有するものでない （自動車販売店、墓石販売店、運送業事務所等）		◎周辺の現況土地利用図 ◎申請地周辺の状況写真		
	⑥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				
	⑦土地利用面積の2%以下、かつ、100㎡以下 土地利用面積 ・延べ面積：_____㎡≤_____㎡×2% かつ、≤100㎡ ・土地利用面積500㎡未満は10㎡以下 （便所部分は5㎡まで面積算定から除外）				
申請者の適格性	⑧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	⑨申請建築物を必要とする合理的理由		◎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」

(既存団地)

第18条 条例第6条第11号及び第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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請地は、次のすべてに該当していること。

ア 市長が指定した住宅団地の区域内に所在する土地であること。

イ 団地指定時の区画に変更がない土地であること。ただし、次のいずれかに該当する区画変更はこの限りでない。

(ア) 既存の区画を分割する場合にあっては、分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積であること。

(イ) 他の区画の一部を含み敷地として利用する場合にあっては、当該敷地以外の残地も165平方メートル以上の面積であること。

(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) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

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. _____）		○道路位置指定図		
	②団地指定時の区画に変更がないこと 区画を分割等する場合はすべてが165㎡以上 ・敷地面積：_____㎡ $\geq 165\text{㎡}$		◎敷地求積図		
	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)		○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：_____％ ・最高の高さ：_____m		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ○日影図		
	⑤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）		
	⑥兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合		◎事業計画書		
	⑦自己用住宅を必要とする合理的理由		◎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） ○その他必要とする理由等を証するもの		
新規住宅 の必要性	⑧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		◎申請者世帯全員の固定資産評価証明		

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

(兼用住宅)

第19条 条例第6条及び第8条に規定する「兼用住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のすべてに該当していること。

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。）

(別紙)

(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、家庭電器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、自転車店、家庭電器器具店、歯科技工所	○
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、料理教室、裁縫※・手芸・編物教室、陶芸教室※、音楽教室（ピアノ、エレクトーン等）、陶芸教室、ヨガ教室（※原動機出力0.75kW以下）	○
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	○
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	×

(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	提出 指示	提出 確認
申請者の 適格性	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) ○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)		
	②住宅は自己用住宅であること				
	③資格免許を取得しているか、見込みがある こと		○資格免許等の写し ○関係部署との協議録		
兼用用途 の機能	④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		
兼用用途 の規模	⑤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		
	⑥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	⑦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、家庭電気器具 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		
	⑧近隣の良い住環境を害するおそれのない もの		◎環境対策説明書 ・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	2006年（平成18年）5月17日廃止
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「政令」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。ただし、申請地が、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。）については、この限りでない。

(許可基準)

第4 申請地は、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。）でないこと。

(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。

附則

この基準は、2000年（平成12年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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号又は政令第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（昭和26年法律第126号）第4条第2項に規定する宗教法人であること。
- 2 申請に係る予定建築物は、次のすべてに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。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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号又は政令第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（昭和33年法律第30号）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（平成12年法律第57号）第26条第1項の勧告に基づく移転
 - (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
 - (6) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、前各号と同等と認められるもの
- 2 当該申請は、既存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を行った日から1年以内になされたものであること。
- 3 申請地は、次のすべてに該当していること。
 - (1) 従前の敷地とほぼ同程度の規模であり、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。
 - (2) 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。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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号又は政令第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、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 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を有するものであること。
- 3 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 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、当該地域住民の総意に基づき定められた規約等により、適正な管理が行われるものであること。
 - (2) 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。
- 4 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。
- 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理由を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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号又は政令第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する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であり、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29条第1項ただし書又は第43条第1項ただし書の規定により、その設置に係る開発又は建築等について許可が不要であった事業所
 - (3) 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
- 2 申請地は、次のすべてに該当していること。
 - (1) 当該事業所と一体的な場所又は原則として当該事業所から直線で1キロメートルの範囲内に位置していること。
 - (2) 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、次のすべてに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であること。
 - (2) 予定建築物の形態は、共同住宅、長屋又は寄宿舎であること。
 - (3) 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理由を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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号又は政令第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、次のすべてに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（昭和32年法律第161号）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理由を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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

有料老人ホーム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号又は政令第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 申請に係る有料老人ホームは、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が「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。
- 2 申請者は、当該事業を営む者であること。
- 3 申請地は、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。
- 4 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつこ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。
 - (2) 本市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないこと。
 - (3) 周辺の土地利用と調和がとれたものであり、事業計画に照らし適切な規模であること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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又は建て増しで、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号又は政令第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、既存建築物が存する従前の敷地内であること。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、従前の敷地の2割増し（自己用住宅の場合にあっては5割増し）の範囲で拡大できるものとする。

なお、自己用住宅の場合にあっては、500平方メートル以下の場合は5割増しの範囲とみなす

- 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、次のすべてに該当するものであること。

(1) 既存建築物と同一の用途であること。（附属建築物を含む。）

(2) 延べ面積は既存建築物の2倍の範囲内であること。

なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が210平方メートル以下の場合は2倍の範囲内とみなす。

(3) 構造、設備等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

- 5 当該建て替え又は建て増しについて、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を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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号又は政令第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（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）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（平成元年法律第83号）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（昭和31年法律第121号）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 申請地周辺の環境を害さないよう緩衝帯等が適切に配置されていること。
- 3 申請者は、当該事業を営む者であること。
- 4 物流総合効率化法第4条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の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當と認められる旨の意見があった施設であること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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号又は政令第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。）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期日等が、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日から起算して、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 政令第30条の期間内に開発又は建築等を行うことができなかったこと又は法第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかったことについて、特にやむを得ないと認められる合理的理由を有するものであること。
なお、第2項第2号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、申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。
- 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。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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。）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号又は政令第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、第4項の要件を勘案し、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日から起算して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日から起算して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) 線引き時に、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、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）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) 線引き前において前号に規定する許可等が不要とされていたものにあつては、線引き時に、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前2号と同程度にやむを得ないと認められる合理的理由を有するもの

- 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一のものであり、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。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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号又は政令第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、市街化調整区域において営業している中小企業者（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 拡張に係る敷地は、次のすべてに該当していること。
 - （1）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。
 - （2）既存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、次のすべてに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理由を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2019年（令和元年） 11月19日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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号又は政令第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。）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。

附則

この基準は、2019年（令和元年）6月4日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

（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）都市計画法第29条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（昭和39年法律第160号）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理由を有するものであること。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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) 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。

附則

この基準は、2001年（平成13年）7月1日から施行する。

附則

この基準は、2008年（平成20年）7月12日から施行する。

附則

この基準は、2015年（平成27年）11月18日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

(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、原則として政令第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。ただし、当該許可に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものについては、開発審査会の議を省略することができることとする。この場合において許可した案件については、当該許可をした日以降、直近の開発審査会において報告するものとする。

- 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、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となる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
 - 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
- 6 既存建築物の建て替えは相当期間行わないこと。

なお、変更後の用途に応じてやむを得ない場合、必要最小限の増築をすることができる。

附則

この基準は、2019年（令和元年）6月4日から施行する。

附則

この基準は、2022年（令和4年）5月24日から施行する。

附則

この基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附則

この基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。

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）

IV 技術基準編

第1章 技術基準編の概要

法第29条第1項及び第2項に規定する開発行為の許可及び同法第35条の2の第1項に規定する変更の許可に際しては、第2章に示す法第33条各号に規定する基準に適合しなければなりません。法第33条の適用は、開発行為の目的別に、次表のとおり区分されています。

法第33条の技術基準を補完し、他法令を含めた開発事業の全般的な技術的基準を「開発行為等の許可の技術的基準」として別に定め運用しています。（「開発行為等の許可の技術的基準」は福山市ホームページ内の都市計画課のページに掲載しています。）

なお、技術的基準の取扱い等については、第3章に示しています。

また、建築許可においても、政令第36条第1項第1号の規定により技術基準に適合することが求められます。本編及び「開発行為等の許可の技術的基準」に則して、適正な計画としてください。

技術基準の適用区分（法第33条第1項）

号	基準内容		建築物				第 1 種特定工作物			第 2 種特定工作物			適用規模
			自己居住用	自己業務用		その他	自己用		その他	自己用		その他	
				1 ha 未満	1 ha 以上		1 ha 未満	1 ha 以上		1 ha 未満	1 ha 以上		
1	用途地域等への適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地の確保等	道路	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		消防水利											
		公園	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	
3	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共・公益施設		△	△	△	○	△	△	○	△	△	△	
7	防災・安全措置		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外		×	×	×	○	×	×	○	×	×	○	
9	樹木、表土の安全		○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
10	緩衝帯		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
11	輸送施設		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	40ha 以上
12	申請者の資力・信用		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
13	工事施行者の能力		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha 以上
14	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用されるもの △：開発規模の目的に照らし判断 ×：基準が適用されないもの
自己用とその他（非自己用）の区分

（1）「自己居住用」

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅の建設のために行うものが該当し、当然自然人に限られます。

（2）「自己業務用」

当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものが該当します。

例：○ホテル、旅館

○結婚式場

○工場、事務所、福利厚生施設

（3）「その他」（非自己用）

上記（1）及び（2）以外の開発行為をいい、次に掲げるようなものが該当します。

例：○分譲住宅、賃貸住宅

○寮、社宅

○貸事務所、貸店舗

第2章 法第33条の技術基準

(開発許可の基準)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イから二までに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イから二までに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

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	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
---	------------	-----------------------------

津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。
八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。 十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。		

第3章 技術的基準の取扱い

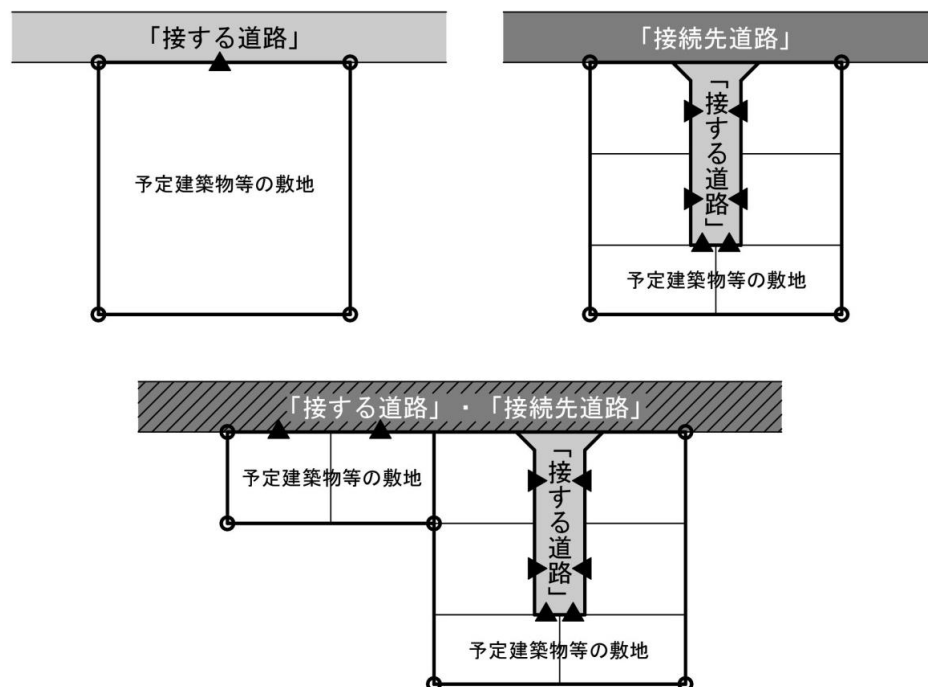
1 開発許可に係る道路について

政令第25条第2号及び第4号に規定する道路については次のとおりです。

(1) 道路の種類

- ア 予定建築物等の敷地が接する道路（以下「接する道路」という。）（政令第25条第2号）
予定建築物等の敷地から支障なく出入りできる道路をいいます。
- イ 開発区域内の道路が接続する道路（以下「接続先道路」という。）（政令第25条第4号）
開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存の道路をいいます。

◇「接する道路」と「接続先道路」の概念図



既存道路に直接接する敷地の場合は、「接する道路」と「接続先道路」を兼ねるものになります。

(2) 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて必要な幅員

「接する道路」及び「接続先道路」は、幹線道路に至るまでの間において、原則として次表に掲げる幅員を必要とします。

幹線道路とは、「接する道路」及び「接続先道路」以上の幅員を有する国道及び県道をいいます。

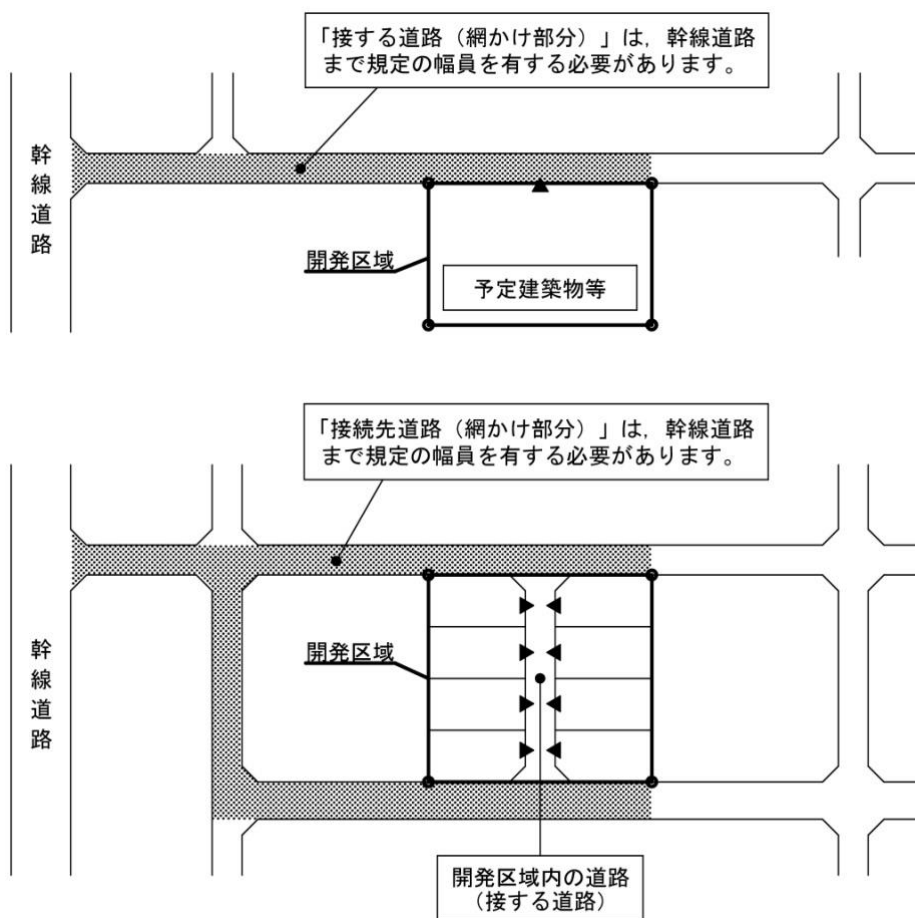
■「接する道路」の幅員（政令第25条第2号）

予定建築物等の用途・敷地の規模	幅 員
住 宅	6 m以上
住宅以外の1,000㎡未満	
その他	9 m以上

■「接続先道路」の幅員（政令第25条第4号）

予定建築物の用途	幅 員
住 宅	6.5m以上
その他	9 m以上

◇幹線道路に至るまでの区間について



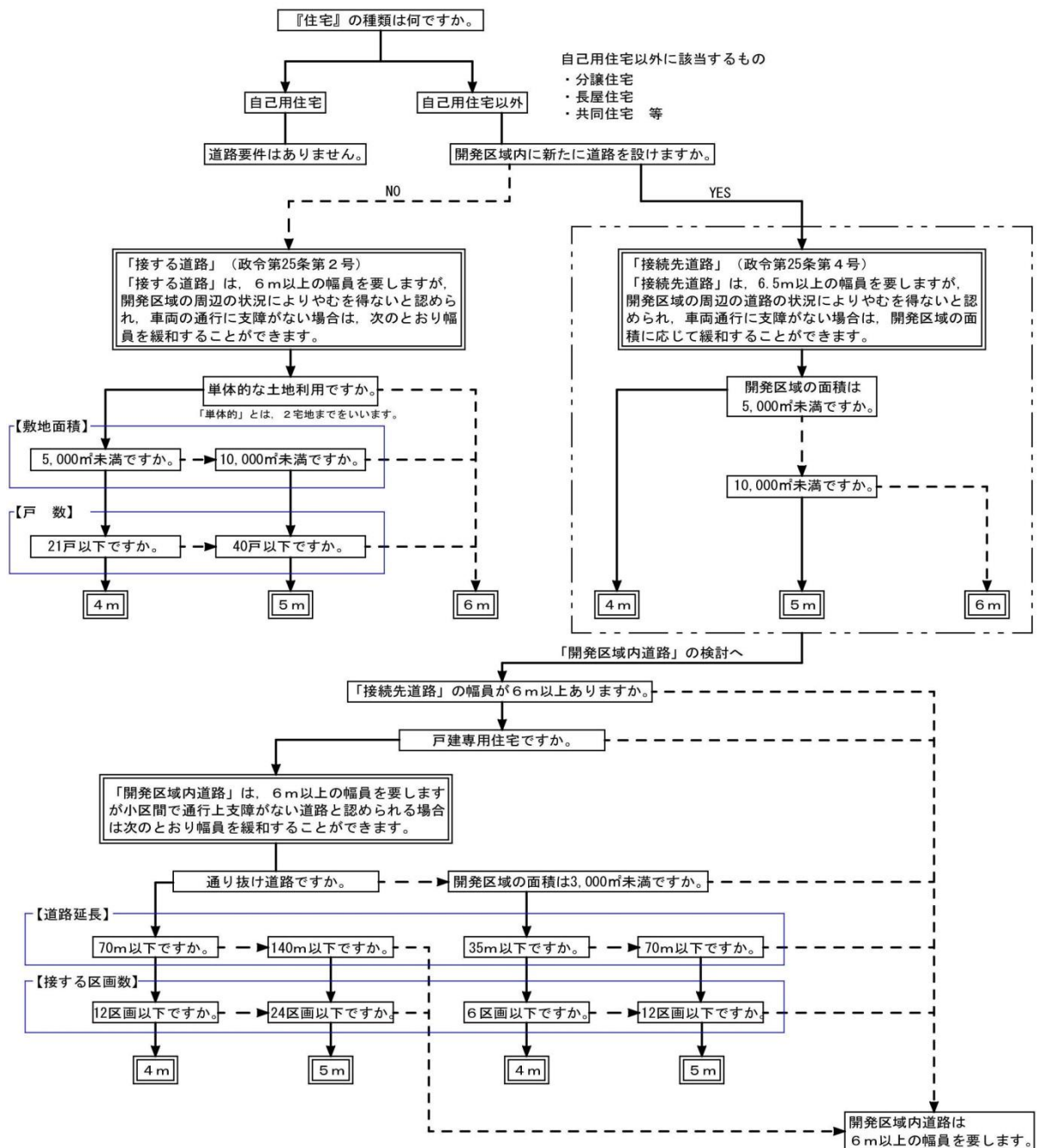
(3) 政令第25条第2号ただし書及び第4号括弧書の道路について

次のフロー図のとおり、一定の条件を満足する場合は、政令第25条第2号ただし書に示す「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路」及び政令第25条第4号括弧書に示す「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路」に該当するものと認められ、幅員を緩和することができます。

開発許可に係る道路要件（幅員）について

(1) 『住宅』用途の場合の道路要件

1) 道路要件フロー図

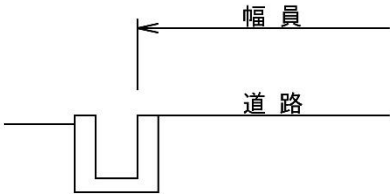
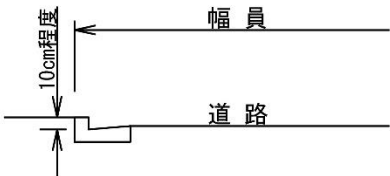
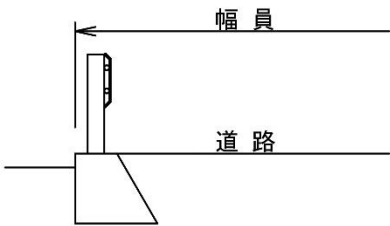
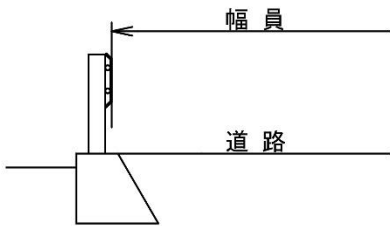
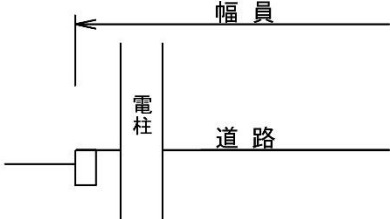
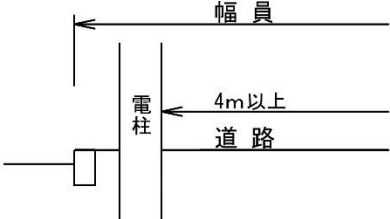


(2) 住宅以外の用途の場合の道路基準

「接する道路」は9m以上の幅員を要します。（令第25条第2号）
ただし書による幅員の緩和については、個別具体的に相談してください。

(4) 幅員の考え方

政令第25条第2号及び第4号に規定する道路幅員とは、車両通行上支障のない部分の道路の幅(有効幅員)をいい、道路に構造物等がある場合の幅員については次のとおりです。

	接 続 先 道 路	開 発 道 路 (拡幅整備する既存道路を含む)
側 溝 (蓋掛け無)		
側 溝 (蓋掛け有)		蓋掛け部分は車両の通行上支障がないものであること。
L型側溝		
防護柵		
電 柱		

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（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。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

2 転回広場の設置についての取扱い

省令第24条第5号に規定する転回広場については次のとおりです。

（1）転回広場の設置基準

開発道路の延長が35mを超える場合は、

- 1）幅員6.0m未満の場合、終端及び区間35m以内ごと
- 2）幅員6.0m以上の場合、終端

に転回広場を設ける必要があります。

延長とは「接続先道路との接続点から道路の終端までの長さ」、区間とは「接続先道路との接続点から転回広場の中心点までの長さ又は転回広場中心点間の長さ」をいいます。

幅員ごとの転回広場設定条件及び設置例は次のとおりです。

ア 幅員5.0mの場合

設定条件

延 長：70m以下
用 途：戸建専用住宅

面 積：0.3ha以下
区 画 数：12区画以下

	両側に設置する場合	片側に設置する場合
終端に設ける場合		
中間及び終端に設ける場合		

イ 幅員6.0mの場合

設定条件

延 長：無制限
用 途：戸建専用住宅

面 積：無制限
区 画 数：無制限

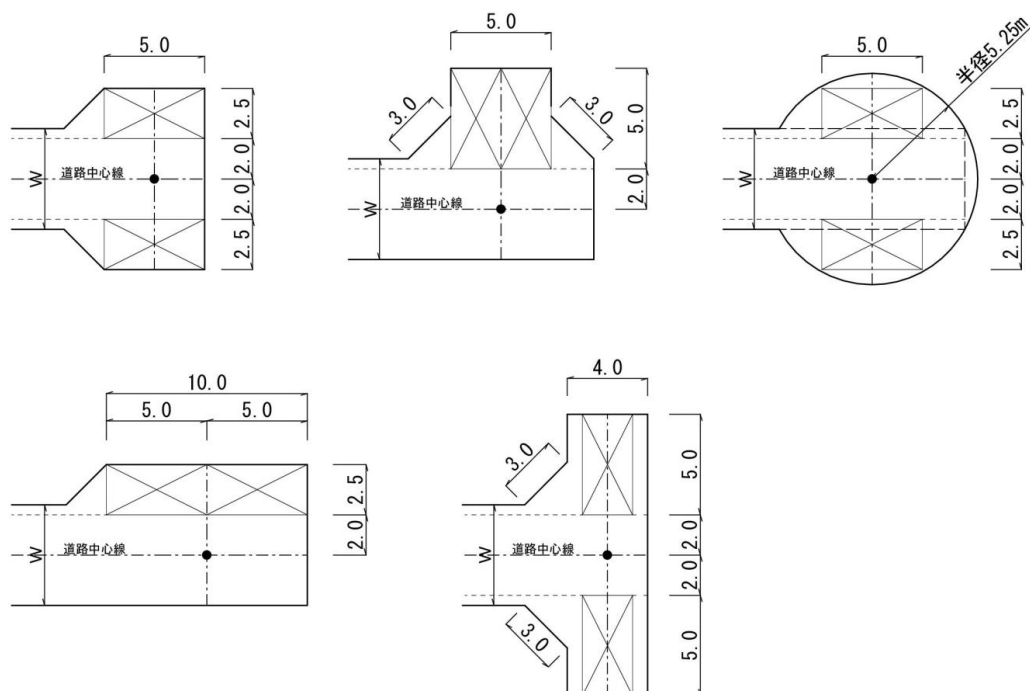
	両側に設置する場合	片側に設置する場合
終端に設ける場合		

※幅員が6.0m以上の場合、中間転回広場の設置は不要。

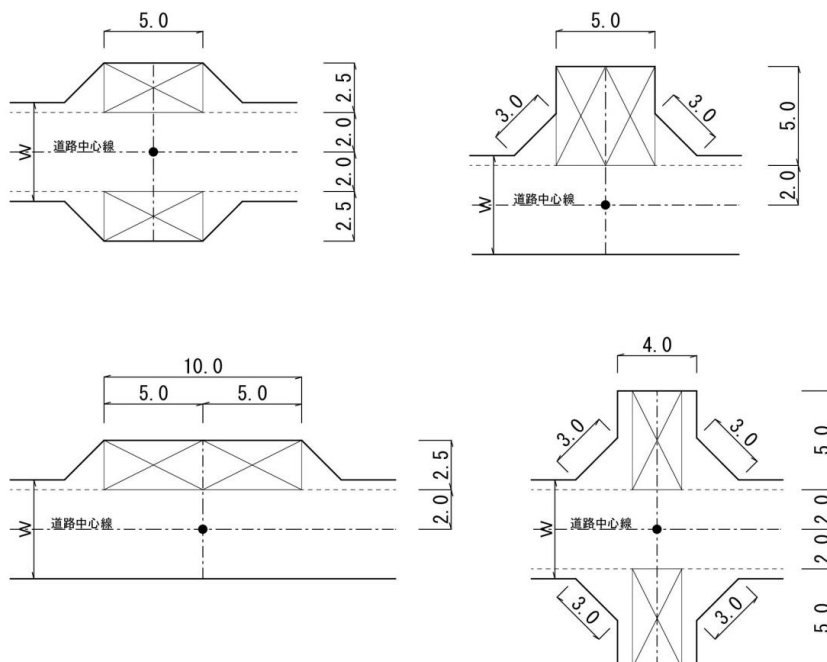
凡 例	記 号	種 別
	S 1, S 2	区間長

(2) 転回広場の形状の例

ア 終端に設ける場合



イ 中間に設ける場合

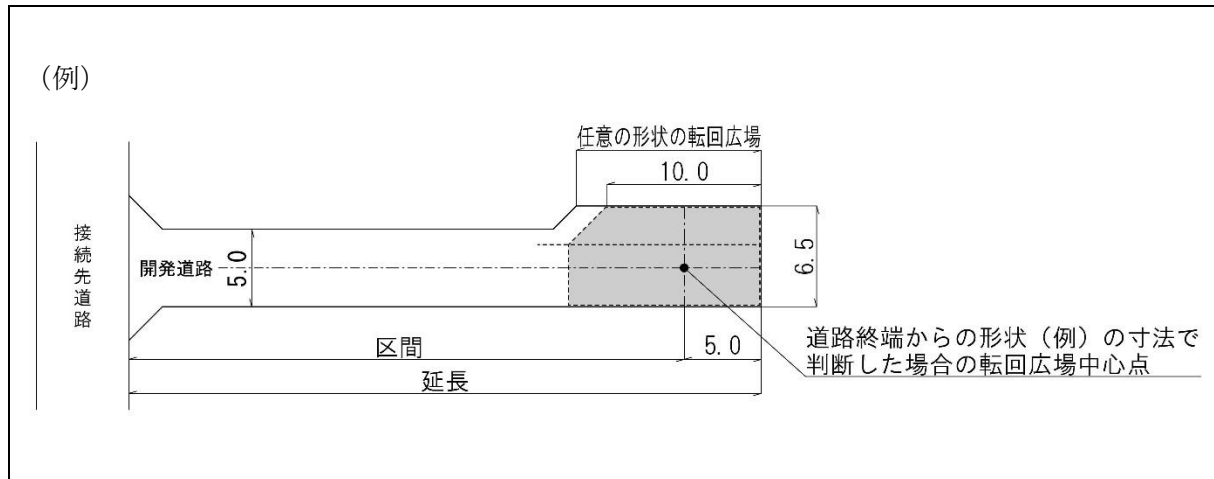


凡例	記号	種別
	W	幅員
	.	転回広場の中心点
		車両1台分の 駐車スペース (5.0m × 2.5m)

(3) 転回広場を任意形状とした場合の取扱い

基本形状を延長して任意形状の転回広場とした場合、転回広場の中心点は転回広場の始まりからの寸法をもとに判断します。

なお、区間が35mを超える場合は、中間に別途転回広場が必要となります。



(道路に関する技術的細目)

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、^{きよ}街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

3 公園・緑地の設置についての取扱い

- 1) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域内に、開発区域の面積の3%以上かつ150㎡以上の公園、緑地又は広場が設けられていることが必要です。(開発区域内に2以上の公園等を設ける場合にあつては、その面積の合計とする。)

ただし、次に掲げる基準公園等の敷地の周囲から250mの区域内(以下、「基準区域」という。)に開発区域の8割以上が含まれる場合には、公園等の設置は不要とすることができます。(基準公園から開発区域に至るまでの経路が、基準区域外及び次に掲げるものを通過しない場合に限りです。)

ア 幹線道路(高架により横断できる場合を除く。)

イ 河川(橋により横断できる場合を除く。)

ウ 鉄道(高架により横断できる場合を除く。)

予定建築物の用途	基準公園等
住 宅	・街区公園(都市公園法施行令第2条第1項第1号)で面積が1,500㎡以上のもの ・近隣公園(同項第2号) (手城東公園及び福山テクノ公園を除く。) ・福山メモリアルパーク及び駅家公園
上記以外	・上記の公園及び防災上必要な空地 ※

※「防災上必要な空地」とは、福山市の条例等で整備されている施設で、福山市地域防災計画で地震時の避難場所に指定してある施設をいいます。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

4 水路に近接する擁壁の根入れについての取扱い

水路（未改修の水路・河川以外）に近接する擁壁で、高さ（H）が5 m以下かつ擁壁前面の土が洗掘されるおそれがない場合にあっては、擁壁の根入れは次のとおりです。

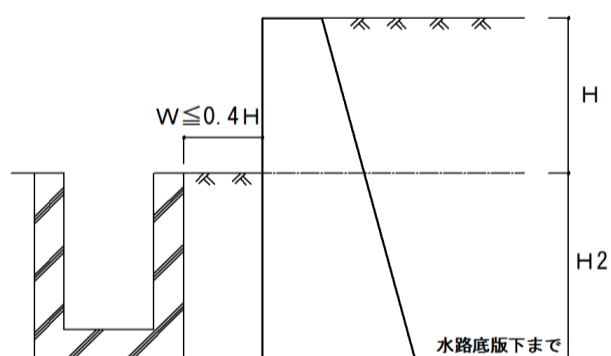
なお、水路・河川の改修計画の有無については、水路管理者へ確認してください。

（１）擁壁と水路の距離（W）が〔擁壁の高さ（H）×0.4〕 m以下の場合

擁壁の根入れ（H₂）は水路底版下まで必要になります。

なお、当該根入れの値が〔水路天端から擁壁高（H）×0.15〕 mかつ0.35m以上（以下「標準根入れ」という。）に満たない場合は、「標準根入れ」が必要です。

〔水路底版下合わせの例〕

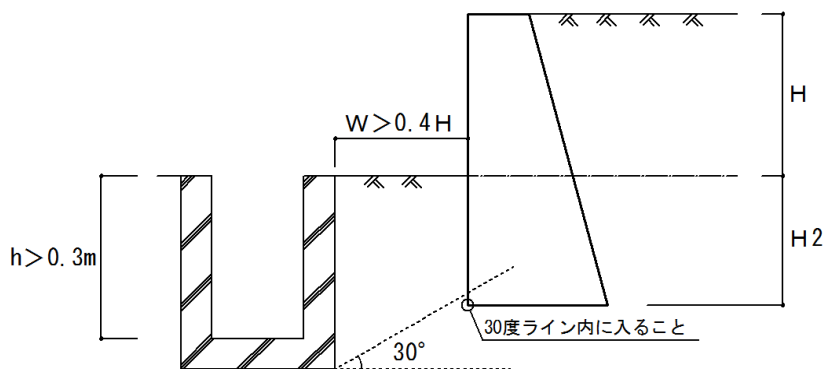


$H_2 \geq 0.15H$ かつ 0.35m 以上

（２）擁壁と水路の距離（W）が〔擁壁の高さ（H）×0.4〕 mを超える場合

擁壁の根入れ（H₂）は水路底版下から30度ライン内に入り、かつ、「標準根入れ」が必要です。

〔30度ラインの例〕



$H_2 \geq 0.15H$ かつ 0.35m 以上

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) 住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名及び住所を証する書類（法人にあっては、登記事項証明書及び役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名及び住所を証する書類）
- (2) 申請しようとする日の属する年以前3年間（課税額が判明しない期間にあっては、前年以前3年間）の所

得税の額を証する書面（法人にあっては、法人税の納税証明書）

(3) 法人にあっては、申請しようとする日の属する年以前3年間の事業経歴書

(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っては、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) 工事施行者の登記事項証明書及び事業経歴書

(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っては、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（法人にあっては、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っては、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（法人にあっては、登記事項証明書）
- (2) 法人にあっては、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っては、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っては、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。

附 則（令和 6 年 3 月31日規則第25号）

（施行期日）

- 1 この規則は、令和 6 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宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和 4 年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第 8 条第 1 項本文の許可（宅地造成等規制法の一部を改正する法律附則第 2 条第 1 項の規定による経過措置期間の経過前にされた都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第 1 項又は第 2 項の許可を含む。）を受けている者に係る宅地造成に関する工事の着手の手続等については、なお従前の例による。

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12号及び都市計画法施行令（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（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) 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。）。
- (11) 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(以下「既存団地」という。)において、自己用住宅の建築の用に供すること。

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) 既存団地において、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つて、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。

附 則（令和6年3月18日条例第19号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

附 則（令和7年3月25日条例第24号）

この条例は、令和7年4月1日から施行する。

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

(趣旨)

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。

(用語の定義)

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。

(土地の区域)

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

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- (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項の土砂災害警戒区域
- (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5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草牧草地の区域
- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域
- (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条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、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又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安林施設地区に予定された地区
- (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（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域
 - ア 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき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条及び第5条 削除

（分家住宅）

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号の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、次のすべてに該当していること。

- 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、次のすべてに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、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）申請者世帯が世帯分離することについて、合理的な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。

（公共移転）

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、次の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 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項の勧告又は同条第2項若しくは第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、アからオまで同等と認められるもの

（2）当該申請は、既存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を行った日から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、都市計画に支障のないものに転用されるものであること。

（準公益施設）

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、次の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) 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、当該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を有するものであること。

(3) 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。

ア 町内会、自治会等の自治組織において運営され、当該地域住民の総意に基づき定められた規約等により、適正な管理が行われるものであること。

イ 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。

(4) 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。

(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理由を有するものであること。

（従業員寮）

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

ウ 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に係る事業所

(2) 申請地は、次のすべてに該当していること。

ア 当該事業所と一体的な場所又は原則として当該事業所から直線で1キロメートルの範囲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、次のすべてに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であること。

イ 予定建築物の形態は、共同住宅、長屋又は寄宿舎であること。

ウ 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理由を有するものであること。

第10条 削除

(大規模既存集落)

第11条 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	宜山	熊野	藤江	金江	東村	本郷	芦田	中条
規模(ha)	50.0	70.0	86.0	47.0	30.0	58.0	249.0	83.5

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自己用住宅」とは、次の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。

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、次のすべてに該当していること。

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 原則として165平方メートル以上の面積であること。

なお、敷地分割する場合にあっては、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) 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、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) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

(5) 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ないこと。

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分家住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のすべて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本家者と同居の事実を有する親族であること。（申請のための不自然な同居は除く。）

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、次のすべてに該当していること。

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 原則として165平方メートル以上の面積であること。

なお、敷地を分割する場合にあっては、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) 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、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) 申請者が世帯分離を必要とする合理的事情を有し、かつ、新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

4 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、次の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であること。

(2) 申請地は、次のすべてに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、次のすべてに該当するものであること。
- ア 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ること。
 - イ 工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物であること。
 - 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。
 - エ 原則として500平方メートル以下の規模であること。
- (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理由を有するものであること。

(建て替え建て増し)

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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 既存建築物の建て替え又は建て増しで、許可不要の改築に係る審査基準（2017年（平成29年）4月1日施行）に該当しないものであること。
- (2) 申請地は、既存建築物が存する従前の敷地内であること。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、従前の敷地の2割増し（自己用住宅の場合にあっては5割増し）の範囲で拡大できるものとする。

なお、自己用住宅の場合にあっては、500平方メートル以下の場合は5割増しの範囲とみなす。

- (3) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。
- (4) 申請者は、既存建築物の所有者であること。
- (5) 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。
- ア 既存建築物と同一の用途であること（附属建築物を含む。）。
 - イ 延べ面積は、既存建築物の2倍の範囲内であること。
- なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が210平方メートル以下の場合は2倍の範囲内とみなす。
- ウ 構造、設備等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- (6) 当該建て替え又は建て増しについて、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を有するものであること。

(一定集落)

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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

- (1) 申請地は、次のすべてに該当していること。
- 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。
- なお、敷地を分割する場合にあっては、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、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) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

(中小企業の効率化)

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、市街化調整区域において営業している中小企業者（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) 拡張に係る敷地は、次のすべてに該当していること。
- 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 既存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、次のすべてに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理由を有するものであること。

（土地区画整理事業等完了地の再開発）

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、次の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 都市計画法第29条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理由を有するものであること。

（用途変更）

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、次の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い、従前の建築物の用途そのものの変更は認められない。）
 - イ 法第29条第2号に該当する住宅を農林漁業に従事する者以外の者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) 当該用途変更が前号アからウのいずれかによる場合、従前建築主は適正に利用された期間に応じて、次の要件に適合するものであること。ただし、適法に建築された後20年以上適正に利用されたものはこの限りでない。
- ア 適正に利用された期間が10年未満の場合、次のいずれかの理由を有するもの。
 - (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
 - イ 適正に利用された期間が10年以上の場合、次のいずれかの理由を有するもの。
 - (ア) アに該当するもの
 - (イ) 従前建築主の負債返済に伴う競売等
 - (ウ) 従前建築主の負債処理又は転廃業
 - (エ) その他イ(ア)から(ウ)に類するやむを得ない理由
- (3) 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。
- (4) 当該用途変更について、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を有するものであること。
- (5) 当該用途変更が建て替え又は建て増し（敷地拡大を含む。）を伴う場合にあっては、第12条の要件のすべてに適合すること。

(6) 本基準により許可を受けた者は、相当期間適正に利用すること。

(土地利用の管理施設)

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、次の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、次のすべてに該当していること。

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、次のすべてに該当していること。

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 営業所、店舗等の独立した機能を有するものでないこと。

ウ 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。

エ 原則として既存の土地利用面積の2パーセント以下、かつ、100平方メートル以下の規模（建築物が複数ある場合は、これらの床面積の合計とする。）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っ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。

なお、既存の土地利用面積が500平方メートル未満の場合にあっては、10平方メートルまで認められるものとする。

また、便所部分の床面積は5平方メートルまでを床面積の算定から除くことができるものとする。

(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理由を有するものであること。

(既存団地)

第18条 条例第6条第11号及び条例第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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請地は、次のすべてに該当していること。

ア 市長が指定した住宅団地の区域内に所在する土地であること。

イ 団地指定時の区画に変更がない土地であること、ただし、次のいずれかに該当する区画変更はこの限りではない。

(イ) 既存の区画を分割する場合にあっては、分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積であること。

(ロ) 他の区画の一部を含み敷地として利用する場合にあっては、当該敷地以外の残地も165平方メートル以上の面積であること。

(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、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) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。

(兼用住宅)

第19条 条例第6条及び第8条に規定する「兼用住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 申請者は、次のすべてに該当していること。

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。）

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。）

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。

附 則

この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。

附 則

この許可基準は、2025年（令和7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・その他 ()		
区域区分等	市街化区域・市街化調整区域・宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域		
用途地域	担当者記入欄	注: () は既存面積を記入	
添付図書	☐ 位置図 ☐ 現況写真 ☐ 公図の写し	用途	
(通常必要とする図書)	☐ 土地登記簿謄本の写し ☐ 敷地求積図	敷地面積	m ² (m ²)
	☐ 土地利用計画図 ☐ 縦横断面図	延べ面積	m ² (m ²)
相談内容			

都市計画課
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、宅地造成及び特定盛土等規制区域のうち、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

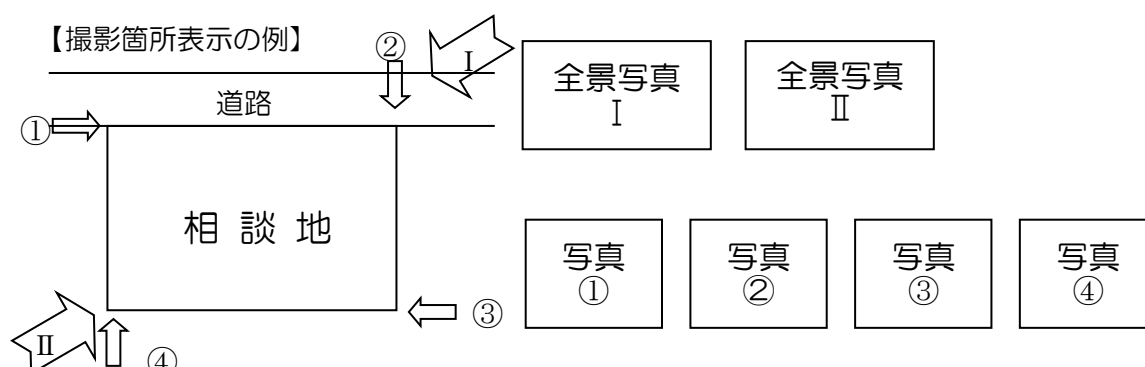
土地利用範囲の面積がわかるものを添付してください。

□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

都市計画課長 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	☐ 位置図（都市計画図 1/25,000） ☐ 土地利用計画図 ☐ 公図 ☐ 造成計画平面図 ☐ 縦横断面図（主要部分） ☐ 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。		※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 法 第 3 4 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 本許可を受けることにより、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、同法第12条第1項の宅地造成に関する工事の許可が、同法第26条第1項の特定盛土等規制区域においては、同法第30条第1項の特定盛土等又は土石の体積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 本許可を受けることにより、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、同法第12条第1項の宅地造成に関する工事の許可が、同法第26条第1項の特定盛土等規制区域においては、同法第30条第1項の特定盛土等又は土石の体積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。

開発行為に係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）

印

（予定管理者）

印

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			☐ 1号 イ・ロ・ハ・ニ・ホ・ヘ・ト・チ ☐ 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
				(m ²)	

- 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 (㎡)	予定建築物等		
		面積	比率	面積	比率				用途	構造	規模
住宅地		(㎡)	(%)	(㎡)	(%)						
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	
		(㎡)						
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) 防火対象物から水利点までの距離					予定 管 理 者	土地の 予定 帰 属 先	
	(m) 最高地盤面から水利点までの落差							
	(m) (m) (m) (m³)							
	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。

宅地造成及び特定盛土等に関する工事の概要

(第4用紙)

1	工事主住所名前				
2	設計者住所名前				
3	工事施行者住所名前				
4	土地の所在地及び地番 (代表地点の経度緯度) (経度: 度 分 秒、緯度: 度 分 秒)				
5	造成等を行う土地の面積 平方メートル				
6	工事着手前の土地利用状況				
7	工事完了後の土地利用				
8	盛土のタイプ 平地盛土 ・ 腹付け盛土 ・ 谷埋め盛土				
9	土地の地形 溪流等への該当 有 ・ 無				
10 工 事 の 概 要	イ 盛土又は切土の高さ	メートル			
	ロ 盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル			
	ハ 盛土又は切土の土量	切土	立方メートル		
		盛土	立方メートル		
	ニ 擁壁	番号	構 造	高 さ	延 長
				メートル	メートル
	ホ 崖面崩壊防止施設	番号	構 造	高 さ	延 長
				メートル	メートル
	ヘ 排水施設	番号	種 類	内法寸法	延 長
				センチメートル	メートル
ト 崖面の保護の方法					
チ 崖面以外の地表面の保護の方法					
リ 工事中の危害防止のための措置					
ヌ その他の措置					
ル 工事着手予定年月日					
ロ 工事完了予定年月日					
ワ 工程の概要					
11	その他必要な事項				

- 備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）の規制を受ける場合は、本用紙を記入すること。
- 2 1 欄の工事主、2 欄の設計者又は 3 欄の工事施行者が法人であるときは、名前は、当該法人の名称及び代表者の名前を記入すること。
- 3 1 欄の工事主が法人であるときは、工事主住所名前ほか、当該法人の役員住所名前を記入すること。
- 4 2 欄は、資格を有する者の設計によらなければならない工事を含む場合には、氏名の横に○印を付すこと。
- 5 3 欄は、未定のときは、後で定まってから工事着手前に届け出ること。（自己の居住用又は業務用の建築物を目的とした開発行為に限る。）
- 6 4 欄は、代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従って測量し、小数点以下第一位まで記入すること。
- 7 8 欄は、該当する盛土タイプに○印を付すこと。（複数選択可）
- 8 9 欄は、溪流等（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 7 条第 2 項第 2 号に規定する土地をいう。）への該当の有無のいずれかに○印を付すこと。
- 9 11 欄は、宅地造成又は特定盛土等に関する工事を施行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おいてのみ、その許可、認可等の手続きの状況を記入すること。

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)

年 度		年度	年度	年度	計
科 目					
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				

暴力団等に該当しない旨の誓約書

私（当法人・当組合を含む。）は、都市計画法に基づく許可申請を行うに当たって、次の事項について誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることになっても、異議は一切申し立てません。

また、当方の個人情報を警察に提供することについて同意します。

- 1 私（当法人・当組合を含む。役職・名前等は次表のとおり。）は次の（1）から（4）のいずれにも該当しません。

役職	フリガナ 名前	性別	生年月日	住所

※法人又は組合の場合は、役員の役職・名前等についても記載すること。

- （1）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
- （2）暴力団員（法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
- （3）法人又は組合であって、その役員のうちに（2）に該当する者があるもの
- （4）暴力団員等がその事業活動を支配する者

- 2 1の誓約事項に反した場合若しくは誓約が虚偽であった場合、許可取消しの措置を受けた時は、これに異議なく応じます。

年 月 日

福 山 市 長 様

申請者

住所

名前

〔法人にあっては、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の名前〕

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				☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
②				☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
③				☐ 1 ☐ 2 ☐ 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)

1. 土地利用、造成、排水等の各計画について、位置図、土地利用計画図、造成計画平面図、排水計画図、その他必要に応じた図書にて地元役員等へ説明してください。なお、当該地元役員等の署名、捺印は不要です。
2. 申請種別等の該当する口欄に✓印を入れてください。
- 地元役員等の欄には、1：土木常設員、2：水利委員、3：その他（町内会長等）のいずれか該当する番号に✓を入れてください。

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。

様式第11号（第9条関係）

←
→
1 0 0 c m

開 発 行 為 許 可 標 識			
許可年月日及び番号	年 月 日 福指令都第 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	m ²	現場監理者名前	
工事期間	年 月 日から 年 月 日まで		

←
→
1 0 0 c m

↑
↓
8 0 c m

↑
↓
1 0 0 c m

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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 年 月 日

2 許可年月日及び番号 年 月 日 福指令都 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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 福都第 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 福指令都第 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 福指令都第 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

年 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 第 1 種特定 工 作 物 の 新 築 改 築 用 途 変 更 新 設 の許可
許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 福指令都第 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 福指令都第 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

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第一種特定 工作物 の 新 改 用途の変更 新 築 築 更 設 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
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	所在 福山市 地番 地目 面積 平方メートル
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	
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	
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事及びその理由	
5	その他の必要な事項	
※ 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 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 福指令都第	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都市計画課

都市計画課 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 福指令都第 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。
- 2 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

VI 記入例

別記様式第二（第十六条関係）

記入例 1

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。		※手数料欄
申請書の提出日としてください。〇〇〇〇年〇〇月〇〇日		
福山市長様		
住所 福山市東桜町3番5号 株式会社 〇〇〇〇 代表取締役 〇〇 〇〇		住民票又は法人登記簿謄本に記載されている内容を正確に記入してください。
申請区域のすべての地番を土地登記簿謄本に記載されている内容に合わせて正確に記入してください。一部申請の場合は一部と記入してください。		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	福山市北桜町123番4、567番8の一部、123番4地先道路
	2 開発区域の面積	小数点以下第2位まで記入してください。(第3位以下は切り捨て) 6,543.21平方メートル
	3 予定建築物等の用途	戸建専用住宅(30区画) 長屋住宅2棟(12戸) 予定建築物の用途及び戸数又は区画数を記入してください。
	4 工事施行者住所名前	福山市西桜町〇番〇号 〇〇〇建設株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇 建設業の登録証と整合するよう記入してください。
	5 工事着手予定年月日	「〇〇〇〇年〇〇月〇〇日」又は「許可取得後〇〇日以内」
	6 工事完了予定年月日	「〇〇〇〇年〇〇月〇〇日」又は「工事着手後〇〇日以内」
	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	その他のもの 該当する立地の要件を記入してください。市街化区域にあっては記入不要です。
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	都市計画法第34条12号(福山市条例第6条第〇号)
	9 その他必要な事項	農地法第5条許可 道路工事施行承認 道路占用許可 都市計画法以外で許認可の必要なものを記入してください。32条同意・協議、埋蔵文化財協議、官民境界証明は記入不要です。
※ 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 本許可を受けることにより、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、同法第12条第1項の宅地造成に関する工事の許可が、同法第26条第1項の特定盛土等規制区域においては、同法第30条第1項の特定盛土等又は土石の体積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。

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 北桜町123番4 外〇筆		開発者名	福山市東桜町3番5号 株式会社〇〇〇〇 代表取締役〇〇〇〇	
		代表する地番を記入してください。		設計者名	福山市西桜町4番6号 △△調査設計株式会社 △△△△	
開発の目的		分譲宅地（30区画）の造成		住民票又は法人登記簿謄本に記載されている内容を正確に記入してください。		
設計の方針	基 本 的 事 項	1 計画戸数及び人口 計画戸数 30戸×4人/戸=120人 4人/戸で計算してください。				
		2 進入道路及び主要な道路計画 申請地北側（市道〇〇号線）より区域内道路W=6.0mにより進入路を計画。 申請地南側（県道〇〇号線）より区域内道路W=6.0mにより進入路を計画。				
		3 汚水処理計画及び流末排水計画 公共下水道に接続する。 雨水排水は、道路側溝により地先水路へ放流する。				
		4 給水計画 県道〇〇号線より計画道路内に給水管を敷設し、福山市上下水道局より給水を受け各戸に供給する。				
		5 消防水利計画 申請地周辺にある既設消火栓3基を利用する。 （新設消火栓を市道〇〇号線に設置する。）				
		6 公園、緑地及び広場計画 区域内に1か所公園を設け、遊具類及び樹木を設置する。 （ない場合は「なし」と記入。）				
		7 公益的施設計画 教育施設、集会所、ごみステーション等の設置計画がある場合は記入してください。				
		8 地盤改良等計画 現況法面部分については、伐開、除根し、特に現況地盤と盛土が接する部分は段切りを行い、滑りに対する措置を行う。また盛土部分は十分な転圧を行い、地盤沈下等防止する。				
		9 その他 必要に応じて土砂災害防止法について設計に反映した事項を記入してください。 真砂土の切りのり面は、30度未満の勾配に設計し、事前検討上では、土砂災害防止法上の基礎調査対象となる法面は無くしました。 土砂災害防止法による基礎調査対象がないと判断し、設計しています。				
	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 市街化区域（———地域） 市街化区域・市街化調整区域の区域を記入してください。 市街化区域の場合は用途地域名を記入してください。						

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。

記入例 3

(第 2 用紙)

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	予定建築物等		
	面積	比率	面積	比率			(m ²)	用途	構造	規模
住宅地	(m ²) 590.64	(%) 9.0	(m ²) 5515.93	(%) 84.3		30	5515.93	住宅	木造	2階建
その他の宅地										
農 地	田	4721.04	91.0							
	畑	1231.53								
	その他									
	小 計	5952.57								
山 林	保安林									
	その他									
	小 計									
公共施設用地	道 路	団地内		634.69	9.7					
		団地外								
		小 計		634.69						
	排水施設	河 川			2.6					
		水 路		170.12						
		下水道								
		遊水地								
		小 計								
	公園等	公 園		222.47	3.4					
		緑 地								
		広 場								
		小 計		222.47						
	貯水施設									
公益的施設用地										
合 計	6543.21	100	6543.21	100		30	5515.93	住宅	木造	2階建

比率は小数点以下第 1 位までを記入してください。(第 2 位以下を切り捨て)

面積は小数点以下第 2 位までを記入してください。(第 3 位以下を切り捨て)

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

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	
	公園	222.47 ^(m²)	ブランコ、すべり台		福山市	福山市	
	公園、緑地、広場の種別を記入してください。		面積は小数点以下第2位までを記入してください。(第3位以下は切り捨て)		遊具の種類を記入してください。		
道	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	
	6.0 ^(m)	86.2 ^(m)	アスファルト舗装	自由勾配側溝 300×400	福山市	福山市	
	6.0	19.6	アスファルト舗装	自由勾配側溝 300×400	申請者	申請者	
	延長は小数点以下第1位までを記入してください。(第2位以下は切り捨て)		舗装の種類を記入してください。				
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
	污水管	VUφ200	0.2 ^(m)	0.2 ^(m)	公共下水道	福山市	福山市
	マンホール		4箇所		公共下水道	福山市	福山市
	污水取付ます	小口径塩ビます	30箇所		公共下水道	申請者	申請者
	污水取付管	VUφ150	30箇所		公共下水道	福山市	福山市
	水路	自由勾配側溝 300×400	0.3	0.4	地先水路	福山市	福山市
	32条同意書・協議書の内容と整合させてください。		消火栓までの距離を記入してください。				
消防水利	防火対象物から水利点までの距離				120m以内 ^(m)	予定 管 理 者	土地 の 予 定 帰 属 先
	最高地盤面から水利点までの落差				2.5 ^(m)		
	(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。

消火栓と計画地盤の高低差を記入してください。

任意様式です

委任状

委任した日を記入してください。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

許可申請者の住所、会社名、名前を記入してください。

委任者 住所 福山市東桜町3番5号

名前 〇〇 〇〇

私は、△△調査設計株式会社 △△ △△を代理人と定め、次の事項の権限を委任します。

申請区域のすべての地番を登記事項証明書に記載されている内容に合わせて正確に記入してください。一部申請の場合は一部と記入してください。

1 土地の所在及び地番 福山市北桜町123番4、567番8の一部

2 委任事項

委任事項を具体的に記入してください。

1) 都市計画法 { 第29条開発許可申請
第43条建築許可申請 } に関する図面、書類の作成

2) 申請書類の提出、不備事項の訂正及び許可通知書等の受領

3) 工事管理及び検査に関すること

法第43条建築許可申請の場合は不要です。

受任者の住所・会社名・名前・連絡先を記入してください。

受任者 住所 福山市西桜町4番6号

△△調査設計 株式会社

名前 △△ △△

連絡先 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

1 収支計画

(単位 千円)

残高証明の範囲内の額
を記入してください。

借入金が必要な場合に記入してください。その場合は、金融機関からの融資証明が必要となります。

融資証明を発行している金融機関の名称
を記入してください。

収入金額の合計を記入してください。自己資金及び借入金の合計が支出金額の合計を上回っていることを確認してください。

工事費の合計を記入してください。

支出金額の合計を記入してください。

2 年度別資金計画

(単位 千円)

年 度		0000年度	0000年度	年度	計
科 目					
支 出	事業費	108,000	42,000		150,000
	(内訳) 用 地 費	40,000	0		40,000
	工 事 費	65,000	40,000		105,000
	附 帯 工 事 費				
	事 務 費	3,000	2,000		5,000
	借 入 金 利 息				
	借 入 償 還 金				
	(内訳)				
	計	108,000	42,000		150,000
収 入	自 己 資 金	108,000	42,000		150,000
	借 入 金				
	(内訳) 借 入 先				
	処 分 収 入		250,000		250,000
	(内訳) 宅地処分収入				
	補 助 負 担 金				
	(内訳)				
	計	108,000	292,000		400,000

収支計画と整合していることを確認してください。

借入金が必要な場合に記入してください。その場合は、金融機関からの融資証明が必要となります。

融資証明を発行している金融機関の名称を記入してください。

支出金額と収入金額が整合していることを確認してください。

任意様式です

(1/2)

説明経過報告書

記入例7

〇〇〇〇年 〇月 〇日

福山市長様

許可申請者住所：福山市東桜町3番5号

名前：〇〇 〇〇

説明者の名前：△△調査設計株式会社 △△ △△

申請者との関係：受任者

1. 土地の所在及び地番 福山市北桜町123番4、567番8の一部

2. 申請種別 ☒開発許可 ☐建築許可 ☐ ()

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(30戸) ☐共同住宅・長屋住宅(戸)
☐その他 ()(2) 申請(土地利用)面積 6,543.21 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	〇年〇月〇日	福山市●●町●●番●●	●● ●●	☒ 1 ☐ 2 ☐ 3
②	〇年〇月〇日	福山市□□町□□番□□	□□ □□	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3
③	〇年〇月〇日	福山市◇◇町◇◇番◇◇	◇◇ ◇◇	☐ 1 ☐ 2 ☒ 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)

土地利用計画図、造成計画平面・断面図、排水施設計画平面図を使用

道路や宅地の配置などの平面計画、造成計画、隣接地との取り合い、排水計画と一次放
流先の流下能力について説明した

許可後や着工後に次のような事例も発生しています。適切な資料で丁寧な説明をお願いします。

【事例】

- ①近隣住民より、開発で築造される擁壁により幅2mほどの隣接道路が通りにくくなってしまうという苦情があった
- ②水利委員より、1次放流先の水路には開発区域からの排水は流さないようにしてもらいたいとの要望があった
- ③地元町内会よりゴミステーションを増設するよう要望があった
- ④隣接地権者から土地の形状を変えない(掘削埋戻しも不可)よう要望があった

(2) 地元役員等からの意見及び対応（ある場合は記入、ない場合は不要）

●●土木常設員より、当初の道路計画では接続先道路の通行に支障があるとの要望があった。交差点位置の変更は土地利用上困難であるため地元と協議し、安全対策として交差点にカーブミラーを設置することとした。

・□□水利委員より、当初計画の放流先水路は豪雨時に越水したことがあるため放流先を変更してもらいたいとの要望があり、放流先水路を変更することで了解を得た

◇◇町内会長より、周辺道路の舗装修繕要望があったが、開発工事による対応は困難であることを伝え福山市◎◎課へ情報提供を行った

地元役員等からの意見や要望があれば内容を具体的に記入してください。
また、意見に対する対応方針等を記入してください。

(注意)

1. 土地利用、造成、排水等の各計画について、位置図、土地利用計画図、造成計画平面図、排水計画図、その他必要に応じた図書にて地元役員等へ説明してください。なお、当該地元役員等の署名、捺印は不要です。
2. 申請種別等の該当する口欄に✓印を入れてください。

地元役員等の欄には、1：土木常設員、2：水利委員、3：その他（町内会長等）のいずれか該当する番号に✓を入れてください。

設計者経歴書

0000年00月00日

設計者 住所
名前

年 月 日生

該当する号の口の欄に✓を記入し、その次の項目に○を付けてください。

都市計画法第31条に規定する設計者の資格について、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			☒ 1号 イ・ロ・ハ・ニ・ホ・ヘ・ト・チ ☐ 2号		
学歴	学校名	学部学科名	卒業（中退）年月日	修業年限	
	00大学 00学校	00学部00学科	0000年00月00日 卒業 中退	0年 0ヶ月	
資格・免許等	名称	一級建築士			
	登録番号等	第0000000号			
	取得年月日	0000年00月00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	
	00コンサルタント	下水道、その他設計業務	00年00月から00年00月まで（0年0月）	00年0月	
	00設計㈱	橋梁、ため池、道路設計業務	00年00月から00年00月まで（0年0月）		
	00設計	干拓地地盤改良設計業務	00年00月から00年00月まで（0年0月）		
	00調査設計	開発、宅造等設計業務	00年00月から00年00月まで（0年0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
	00ハウス㈱	00建設	00県00市00町	4523.26	0000年00月00日 00第000号
	実務経歴・設計経歴のそれぞれの項目を記入してください。 ※設計経歴については、開発区域の面積が20ha以上の場合に記入してください。				

- 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。

開 発 行 為 施 行 同 意 書

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

開発許可申請者 住所 福山市東桜町3番5号

名前 代表取締役 〇〇 〇〇

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
土地	福山市北桜町123番4	宅地	125.82	所有権	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	福山市北町1番2号〇〇 〇〇	印
土地	福山市北桜町123番4	宅地	125.82	抵当権	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	福山市南町3番4号〇〇 〇〇	印
土地	福山市北桜町567番8の一部	雑種地	132.58	所有権	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	福山市西町5番6号〇〇 〇〇	印
申請者以外の者が申請区域内それぞれの地番において所有権を有している場合又は抵当権等が設定されている場合は、そのすべての地番について権利者等の同意及び印鑑証明書が必要となります。				印鑑証明書と同一の印としてください。			
登記事項証明書及び印鑑証明書の住所及び名前又は名称と整合していることを確認してください。 (登記事項証明書及び印鑑証明書の住所が異なる場合は、住所の移動が確認できる書類が必要となります。)							

- 備考 1 開発許可申請者が法人である場合には、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。

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

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物の第一種特定工作物の新築、改築用途の変更の新設 ※手数料欄	
許可を申請します。 申請書の提出日を記入してください。 〇〇〇〇年 〇〇月 〇〇日	
福山市長様 住所 福山市東桜町2番地の4 許可申請者 名 〇〇 〇〇 住民票又は商業登記簿謄本に記載されている内容に合わせて正確に記入してください。 申請区域のすべての地番を登記事項証明書に記載されている内容に合わせて正確に記入してください。一部申請の場合は一部と記入してください。地目は、申請時の地目を地番ごとに記入してください。	
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第一種特定所在、地	所在 福山市北桜町 地番 232番3、232番5の一部 地目 宅地、田 面積 578.65平方メートル（550.25平方メートル） 実測丈量図の面積は少数点以下2位まで記入してください。（第3位は切り捨て）また、道路後退が必要な場合は、後退後の面積を（ ）に記入してください。
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	戸建専用住宅 戸建専用住宅、〇〇兼用住宅、〇〇併用住宅、共同住宅、長屋、店舗（〇〇の販売店舗）、飲食店等々該当するものを記入してください。※〇〇は具体的に記入してください。
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	店舗（〇〇の販売店舗）併用住宅 用途変更する前の建築物の用途を記入してください。改築、用途変更のない場合は不要です。
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	令第36条第1項第3号ロ（福山市条例第8条第〇号） 令第36条第1項第3号ロ、ハにおいて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のうち該当する条項を記入してください。
5 その他必要な事項	農地法許可（許可済み、非農地証明の場合は、日付、番号も記入）、 道路工事施行承認、公共用地使用許可、道路占用許可、建築基準法第43条第〇項許認可
※ 受付番号	年 月 日 第 号 他法令の許可等のうち必要なものを記入してください。
※ 許可に付した条件	
※ 許可番号	年 月 日 第 号

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。