

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には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。

用途分類表

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

2024.04.01

許可不要の改築に係る審査申請書

申請年月日	年 月 日			
設計者等名前	名前	連絡先	- -	
申請者 住所・名前	住所			
	名前			
申請地 (全ての地番を記入)	福山市 町			
申請の概要	予定建築物の用途	<input type="checkbox"/> 戸建専用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	敷地全体の用途	<input type="checkbox"/> 住宅 (<input type="checkbox"/> 母屋 <input type="checkbox"/> 離れ <input type="checkbox"/> その他 ()) <input type="checkbox"/> その他 ()		
		従 前	改 築 後	備考
	敷地面積	_____m ²	_____m ² (道路後退後： _____m ²)	
	延べ面積	_____m ²	_____m ²	許容延べ面積： _____m ² ≤ _____m ² ×1.5倍 or210m ² (戸建住宅)
	<input type="checkbox"/> 複合用途の場合	_____m ²	_____m ²	
	改築に係る用途部分の面積：	_____m ²	_____m ²	
	その他の用途部分の面積：	_____m ²	_____m ²	
最高の高さ	/		_____m ※10mを超える場合	

回 答 年 (令和 年) 月 日 福山市建設局都市部都市計画課

都市計画課 記入欄

許可不要の改築に係る審査基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
線引き時期	<input type="checkbox"/> 1973(S48).03.27 <input type="checkbox"/> 2001(H13).10.11 <input type="checkbox"/> 1982(S57).12.16 <input type="checkbox"/> 2012(H24).04.05 <input type="checkbox"/> 1991(H 3).09.30	/			
既存建築物の建築経緯(都市計画法上の適法性)	①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) ・許可履歴：_____年__月__日 番号：_____号 ・建築確認：_____年__月__日 番号：_____号 ・属人性：有(_____)・無	<input type="checkbox"/> 線引き前から所在 <input type="checkbox"/> 線引き後の建築	◎既存建築物の建築経緯を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・航空写真 ・都市計画図 ・その他の資料 ○許可等の履歴を証する資料 ・都市計画法上の許可通知書 ・確認済証等 ◎位置図 ◎配置図(従前)		
敷地の同一性	②従前の敷地の範囲内であること ・(計画の敷地面積) (従前の敷地面積) _____㎡ ≤ _____㎡ ・従前の敷地拡大： <input type="checkbox"/> 有 (理由：_____) <input type="checkbox"/> 無		◎敷地の範囲等を確認する資料 ・建築確認を受けた配置図、求積図 ・公図 ・航空写真 ・都市計画図 ・その他敷地範囲等を確認する資料 ◎土地登記簿謄本 ◎配置図(従前・計画) ◎敷地求積図(従前・計画) ◎現況写真(敷地全景)		
用途の同一性	③用途分類表の区分(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 ・(改築後の床面積計) (改築前の床面積) _____㎡ ≤ _____㎡ × 1.5 (戸建専用住宅は210㎡以下とすることができる)		◎既存の建築物の規模を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・その他建物規模を確認する資料 ◎配置図(現況・計画) ◎平面図(現況・計画)(各面積記入) ◎現況写真(敷地全景)		
周辺土地利用及び環境との整合	⑤最高の高さ (既存が10m以下の場合) <input type="checkbox"/> 最高の高さ：_____m ≤ 10m (既存が10m超の場合)次のいずれにも該当 <input type="checkbox"/> (改築後の高さ) (改築前の高さ) _____m ≤ _____m <input type="checkbox"/> 建基法第56条の2第1項の規定に適合		◎計画建築物の立面図(高さ記入) ○既存建築物の立面図(既存建築物の高さが10mを超える場合。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

<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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。）の責任者であつて、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つて、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つては、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つては、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

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		<input type="checkbox"/> 農業計画書（審査申請書へ記入） <input type="checkbox"/> 農地基本台帳登載証明 <input type="checkbox"/> 世帯責任者を説明する資料 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 耕作地を所有 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	② 1 農家につき 1 住宅に限る		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 各階平面図（各面積の記入） <input type="checkbox"/> 立面図（高さの記入） <input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 理由書 <input type="checkbox"/> 住民票（予定居住者の世帯全員のもの（続柄表示を要す）） <input type="checkbox"/> 借家証明（賃貸借契約書でも可） <input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 農機具保管場所の位置図 <input type="checkbox"/> 農機具の保管状況の写真		

凡例 必要とする資料 場合により要する資料

※次に該当する場合は、別途資料を添付してください。

<input type="checkbox"/> ①（1）のその他の権限による耕作の場合 <hr/> <input type="checkbox"/> 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） ※原則として利用権等の設定は10年以上		<input type="checkbox"/> 耕作権限を証する資料 ・農業経営基盤強化促進法による農地賃貸借許可証 ・農地法第3条許可書		
<input type="checkbox"/> 農業用倉庫を併設する場合		「農業用倉庫に係る審査基準チェックリスト」に適合		
<input type="checkbox"/> 宅地造成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		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 農業事業計画書 <input type="checkbox"/> 農地基本台帳登載証明 <input type="checkbox"/> 申請者世帯全員の住民票（続柄が確認できるもの） <input type="checkbox"/> 申請者世帯全員の固定資産評価証明		
	②耕作状況の確認		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 位置図（耕作地からの距離表示） <input type="checkbox"/> 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：_____㎡ ≤ 原則90㎡ ・最高の高さ：_____m		<input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 各階平面図（各面積の記入） <input type="checkbox"/> 立面図（高さの記入） <input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 理由書 <input type="checkbox"/> 現在の農機具保管場所の位置図 <input type="checkbox"/> 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

<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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、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、当該許可の申請地には、原則として政令第29条の9に掲げる土地の区域は含めることができません。ただし、当該区域からの除外が確実な場合についてはこの限りではありません。

また、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、安全対策等を行うことによって当該区域に含めることができますが、許可申請に当たっては、「避難に関する誓約書（資-22P）」、「避難経路図（記-13P）」を添付する必要があります。

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	市街化区域に隣近接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で、50以上の建築物の連たんしている地域のうち、条例で定めるもの	2022年3月31日廃止
第12号	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、条例で定めるもの	条例第6条、第8条 許可基準第6条～第19条 (立-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、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次の区域を含まないこととする。

- 一 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)
- 二 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
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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
- 五 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
- 六 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
- 七 前各号に掲げる土地の区域のほか、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域

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。

(1) 公共公益施設

都市計画法第34条第1号に係る許可基準(公共公益施設)

都市計画法(昭和43年法律第100号)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。)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) 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
 - (2) 当該予定建築物の利用に照らし適切な規模であり、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) 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。
- 2 申請地は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 原則として都市計画法施行令(昭和43年政令第58号)第29条の9各号に掲げる区域に所在する土地でないこと。

(2) 市街化区域に隣接又は近接（市街化区域から直線で500メートルの範囲）している場合にあつては、申請地を中心とした半径500メートルの円の地域において、現に存する住戸数の過半が市街化調整区域内にあること。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。

(3) 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形で面積が7ヘクタールの地域において、50戸以上（市街化調整区域内に存するものに限る。）の建築物があること。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い。

(4) 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。

3 申請者は、当該事業を行う者であること。

また、**原則として**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。

4 当該予定建築物に住宅を併設する場合にあつては、次の**すべて**に該当するものであること。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

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。

附 則

この審査基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。

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
除外区域	<p>○次の区域に所在していないこと</p> <p>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</p> <p>○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（ ）</p>				
予定建築物の設置目的	<p>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</p> <p>・施設利用対象者数(市街化区域から500m以内の場合)</p> <p>(市街化調整区域内) (その他の区域内)</p> <p>_____戸 > _____戸</p>		<p>◎位置図</p> <p>○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）</p> <p>・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。</p>		
申請地の妥当性	<p>②50戸以上の施設利用対象者の所在（半径150m円か短辺100m以上の矩形の7haの区域内）</p> <p>・建物数：_____戸</p> <p>・区域：□長方形(幅__m×長__m=__ha)</p> <p>□円(半径150m)</p> <p>③道路に接続し、災害防止、通行安全、事業活動効率上支障なし</p> <p>・道路名：_____</p> <p>・有効幅員：_____m</p> <p>④利用に照らし適切な規模</p> <p>・敷地面積：_____㎡</p> <p>・駐車場の確保</p>		<p>◎施設利用対象者所在図</p> <p>・7haの地域内の対象顧客の表示（都市計画図・住宅地図とも）</p> <p>◎道路台帳</p> <p>◎公図</p> <p>○法人登記簿謄本</p> <p>○その他適切な位置とする理由を証するもの</p>		
予定建築物の用途	<p>⑤次のいずれかに該当</p> <p>□(ア)幼稚園、小学校、中学校</p> <p>□(イ)保育所、放課後児童クラブ</p> <p>□(ウ)認定こども園</p> <p>□(エ)診療所、助産所</p> <p>□(オ)社会福祉法第2条に規定する通所系施設</p> <p>・用途：_____</p>		<p>◎事業計画書</p> <p>・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)</p> <p>・上記事業内容を証する具体的資料</p> <p>○用途別面積算定表</p> <p>○所管部署との協議記録</p>		
予定建築物の妥当性	<p>⑥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</p> <p>・延べ面積：_____㎡</p> <p>・建ぺい率：_____%</p> <p>・最高の高さ：_____m</p> <p>⑦根拠法に係る所管部署との協議</p>		<p>◎各階平面図（各面積の記入）</p> <p>◎立面図（高さの記入）</p> <p>◎理由書</p> <p>・予定建築物の必要性</p> <p>・利用形態</p> <p>・用途別規模の妥当性</p> <p>○所管部署との協議記録</p>		
申請者の適格性	<p>⑧当該事業を行う者であること</p> <p>・申請者：_____</p> <p>⑨資格取得済or見込み有り</p> <p>・所要の資格：_____</p> <p>・取得見込み：済 or _____年____月____日</p>		<p>○法人登記簿謄本</p> <p>○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）</p>		
住宅を併設する場合	<p>⑩事業を営む者が居住</p> <p>・居住者：_____</p> <p>⑪予定建築物と同一棟</p> <p>⑫住宅規模は必要最小限かつ予定建築物と同程度以下</p> <p>・(住宅の延べ面積) (予定建築物の面積)</p> <p>_____㎡ ≤ _____㎡</p> <p>⑬併設を要する合理的理由</p>		<p>◎理由書（施設の管理上住宅の併設を必要とする理由）</p> <p>○居住者の固定資産評価証明（納税通知書でも可）</p> <p>○借家証明（賃貸借契約書でも可）</p> <p>○居住者の就業証明</p> <p>○その他住宅の併設を必要とする理由等を証するもの</p>		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

(2) 日用品小売店舗等

都市計画法第34条第1号に係る許可基準（日用品小売店舗等）

都市計画法（昭和43年法律第100号）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（以下「日用品小売店舗等」という。）とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。

- 1 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) 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) 原則として500平方メートル以下の延べ面積であり、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。
- 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（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) 住宅を併設する場合にあっては、原則として都市計画法第29条の9各号に掲げる区域に所在する土地でないこと。
 - (3) 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、予定建築物の用途が調剤薬局にあっては、市街化調整区域内に位置する病院又は診療所に隣接する場合はこの規定を適用しない。
 - (4) 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形で面積が7ヘクタールの地域において、50戸以上（市街化調整区域内に存するものに限る。）の建築物があること。
 - (5) 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。
 - (6) 原則として1,000平方メートル以下の面積であること。
- 3 申請者は、当該事業を行う者であること。

原則として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。
- 4 当該予定建築物に住宅を併設する場合にあっては、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

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。

附 則

この審査基準は、2025年（令和7年）10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	説明	例示	適否
I 卸売業、 小売業	56 各種商品 小売業	561 百貨店	5611 百貨店	高単価商品を小売する従業者が常時50人以上	百貨店、デパートメントストア	×
		562 総合スーパーマーケット	5621 総合スーパーマーケット	各種商品を小売する従業者が常時50人以上	総合スーパーマーケット	×
		563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア		コンビニエンスストア	○
		564 ドラッグストア	5641 ドラッグストア		ドラッグストア	○
		565 ホームセンター	5651 ホームセンター		ホームセンター	△
		566 均一価格店	5661 均一価格店		均一価格店	○
		569 その他の各種商品小売業	5699 その他の各種商品小売業	他に分類されない従業者が常時50人未満		△
	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	主として呉服及び服地を小売するもの		○
			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・注文を問わず	洋服店、テラーショップ、学生服、作業服	○
		573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	既製・注文を問わず	婦人服、婦人用事務服、洋裁店、ブティック	○
			5732 子供服小売業	既製・注文を問わず	子供服、ベビー服	○
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業		靴、地下足袋、靴附属品、注文靴	○
			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		トランク、ハンドバッグ	○
			5792 下着類小売業		補整着、Tシャツ	○
			5793 洋品雑貨・小間物小売業		洋品店、帽子、ネクタイ、タオル、ベルト、化粧品道具	○
	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、白衣、水着（競泳用を除く）	○	
	58 飲食料品 小売業	581 各種食料品小売業	5811 食料品スーパーマーケット	生鮮食料品を小売する業態のもの	食料品スーパーマーケット	○
			5819 その他の各種食料品小売業	他に分類できない各種食料品を小売するもの	各種食料品店、食料雑貨店	○
		582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業		八百屋	○
			5822 果実小売業		果物屋	○
		583 食肉小売業	5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）		肉屋、獣肉、冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソーセージ	○
			5832 卵・鳥肉小売業	卵及び鳥肉を小売するもの		○
		584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき、川魚、冷凍魚、海藻（生のもの）	○
	585 酒小売業	5851 酒小売業		酒屋	○	

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否		
	586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業	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、もち、焼いも屋、アイス、ドーナッツ	○		
			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		○		
			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 牛乳小売業	5891 牛乳小売業		牛乳スタンド		○
				5892 飲料小売業（別掲を除く）		清涼飲料、果汁飲料、乳酸菌飲料、茶類飲料		○
				5893 茶類小売業		こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶		○
				5894 料理品小売業		惣菜屋、ハンバーガー店、持ち帰り弁当屋		○
				5895 米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類		○
				5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業		こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、たい味そ、ちくわ、おでん材料		○
				5897 乾物小売業		乾物屋、干魚、乾燥野菜、乾燥果実、くん製品		○
				5899 他に分類されない飲食料品小売業		氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品、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		乗用車（新車）		×
				5912 中古自動車小売業				×
	5913 自動車部分品・附属品小売業				自動車タイヤ、カーアクセサリー、カーエアコン、カーナビ		×	
	5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）				スクータ、原動機付自転車、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、自転車部品・附属品		○	
	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（中古品を除く）		テレビ、洗濯機、冷蔵庫、掃除機、ビデオカメラ、携帯電話機		○	
			5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）		パーソナルコンピュータ、パソコンソフト		○	
			5933 中古電気製品小売業	中古電気製品	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、石油ストーブ、金庫、浄水器		○	
	60 その他の小売業		601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業		いす、机、ベッド、本箱、じゅうたん、カーテン		○
		6012 建具小売業			木製建具、金属製建具、建具屋		△	
		6013 畳小売業			畳店、ござ、花むしろ		○	
		6014 宗教用具小売業			仏具、神具		○	

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否
		602 じゅう器小売業	6021 金物小売業		金物店、刃物、鉄器、アルミニウム製品、錠前	○
			6022 荒物小売業		荒物屋、日用雑貨、竹細工、わら製品	○
			6023 陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、食器、花器	○
			6029 他に分類されないじゅう器小売業		漆器、花器、プラスチック製食器	○
		603 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業(薬局を除く)		薬店、漢方薬、生薬、薬種	○
			6032 薬局		ファーマシー	○
			6033 化粧品小売業		化粧品店、香水、整髪料、石けん、シャンプー	○
		604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業		すき・くわ・かま、耕うん機、ハンドトラクタ	○
			6042 苗・種子小売業		種苗、苗木	○
			6043 肥料・飼料小売業		肥料、農薬、園芸用土	○
		605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド		給油所、液化石油ガス(LPG)スタンド	○
			6052 燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)		灯油、プロパンガス、非石油系燃料、電気スタンド、水素ステーション	○
		606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業(古本を除く)		書店、洋書取次店、楽譜	○
			6062 古本小売業		古本屋、古書籍、古雑誌	○
			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、和紙、帳簿類、ノート、万年筆、絵画用品	○
		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、ゴルフ用品、釣具、運動衣、登山用品、	△
			6072 がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、娯楽用品、テレビゲーム	○
			6073 楽器小売業		洋楽器、ピアノ、和楽器、音楽ソフト	△
		608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業		撮影機、映写機、フィルム、写真機用レンズ	○
			6082 時計・眼鏡・光学機械小売業		時計屋、コンタクトレンズ	△
		609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業			○
			6092 花・植木小売業		花屋、切花、フローリスト、盆栽	○
			6093 建築材料小売業		木材、セメント、板ガラス、ブロック	△
			6094 ジュエリー製品小売業		宝石、金製品、銀製品、白金製品	×
			6095 ペット・ペット用品小売業		ペットショップ、愛がん動物、観賞用魚、ペットフード	×
			6096 骨とう品小売業			×

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否
J 金融業、 保険業			6097 中古品小売業（骨とう品を除く）		衣服、道具、家具、楽器、写真機、ゲーム用ソフト、リサイクルショップ	○
			6099 他に分類されないその他の小売業		名刺、印章、印判、旗ざお・物干しざお 美術品、碑石・墓石、絵画、金・銀・白金地金	○ ×
	62 銀行業	621 中央銀行	6211 中央銀行		日本銀行	×
		622 銀行（中央銀行を除く）	6221 普通銀行		都市銀行、地方銀行、インターネット專業銀行	△
			6222 郵便貯金銀行		ゆうちょ銀行	○
			6223 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		信金中央金庫	×
			6312 信用協同組合・同連合会			×
			6313 商工組合中央金庫			×
			6314 労働金庫・同連合会			×
		632 農林水産金融業	6321 農林中央金庫			×
			6322 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			×
			6324 農業協同組合		農業協同組合	×
			6325 漁業協同組合、水産加工業協同組合		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）	
	6712 郵便保険業		かんぽ生命保険		×	
	6713 生命保険再保険業				×	
	6719 その他の生命保険業		外国生命保険会社		×	
672 損害保険業	6721 損害保険業（損害保険再保険業を除く）	6721 損害保険業（損害保険再保険業を除く）		損害保険株式会社、船主責任相互保険組合、漁船保険組合	×	
		6722 損害保険再保険業			×	
		6729 その他の損害保険業		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）		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	×		

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否		
			6732 共済事業（各種協同組合法等によるもの）		全国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	×		
			6733 少額短期保険業			×		
		674 保険媒介代理業	6741 生命保険媒介業			△		
			6742 損害保険代理業			△		
			6743 共済事業媒介代理業・少額短期保険代理業		火災共済協同組合代理所、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		損害保険料率算出機構	×		
			6752 損害査定業			×		
			6759 その他の保険サービス業		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	72 専門サービス業 (他に分類されないもの)	721 法律事務所、特許事務所	7211 法律事務所		弁護士事務所、弁護士法人事務所、法律相談所	△
					7212 特許事務所		弁理士事務所、特許出願代理業	×
722 公証人役場、司法書士事務所、土地家屋調査士事務所	7221 公証人役場、司法書士事務所					△		
	7222 土地家屋調査士事務所					△		
723 行政書士事務所	7231 行政書士事務所					△		
724 公認会計士事務所、税理士事務所	7241 公認会計士事務所				監査法人事務所、会社設立決算事務引受業	×		
	7242 税理士事務所					△		
725 社会保険労務士事務所	7251 社会保険労務士事務所					×		
726 デザイン業	7261 デザイン業				グラフィックデザイン業 パッケージデザイン業	×		
				7271 著述家業		作家業、シナリオライター業、歌人業、評論家業	×	
727 著述・芸術家業	7272 芸術家業			彫刻家、作曲家、ピアニスト、イラストレーター	×			
			7281 経営コンサルタント業、純粋持株会社		経営管理事務所、経営管理指導研究事務所	×		
728 経営コンサルタント業、純粋持株会社	7282 純粋持株会社				×			
			729 その他の専門サービス業	7291 興信所		信用調査所、商業興信所、探偵業	×	
7292 翻訳業（著述家業を除く）					×			
7293 通訳業、通訳案内業					×			
7294 不動産鑑定業					×			
7299 他に分類されない専門サービス業				鑑定業、コピーライター業、海事代理士業、投資顧問業、国際規格審査業	×			
74 技術サービス業	741 獣医業		7411 獣医業		家畜診療所、動物病院、ペットクリニック	×		

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否	
M 宿泊業、 飲食サービス業	ビス業 (他に分類されないもの)	742 土木建築サービス業	7421 建築設計業		建物設計製図業、建設コンサルタント業	×	
			7422 測量業			×	
			7429 その他の土木建築サービス業		地質調査業、試すい(錐)業、建築積算業	×	
		743 機械設計業	7431 機械設計業	各種機械の設計を行うもの	機械設計製図業	×	
		744 商品・非破壊検査業	7441 商品検査業	各種商品の検査、検定、品質管理を行うもの	計量検定所	×	
			7442 非破壊検査業			×	
		745 計量証明業	7451 一般計量証明業		質量計量証明業、長さ・面積等計量証明業	×	
			7452 環境計量証明業		環境測定分析業、作業環境測定分析業	×	
			7459 その他の計量証明業		金属・鉱物分析業、貨物以外の質量証明業	×	
		746 写真業	7461 写真業(商業写真業を除く)		写真撮影業、写真館、街頭写真業	○	
	7462 商業写真業		業務的使用者のための写真業を行うもの	宣伝写真業、出版写真業、広告写真業、芸術写真業	×		
	749 その他の技術サービス業	7499 その他の技術サービス業		電気保安協会、普及指導センター	×		
	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)		大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン	○	
			762 専門料理店	7621 日本料理店		てんぷら料理店、うなぎ料理店、釜めし屋、とんかつ料理店、かに料理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、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	待合	×
				7623 中華料理店		上海料理店、北京料理店、広東料理店、四川料理店、台湾料理店、餃子店	○
			7624 ラーメン店		中華そば店	○	
			7625 焼肉店			○	
			7629 その他の専門料理店		フランス料理店、イタリア料理店、印度料理店、エスニック料理店	○	
763 そば・うどん店			7631 そば・うどん店		きしめん店、ほうとう店	○	
764 すし店		7641 すし店			○		
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	大衆酒場、居酒屋、ダイニングバー	△		
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	スナックバー	×		
767 喫茶店		7671 喫茶店		フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	○		
769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店			○			

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否	
			7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店		もんじゃ焼店	○	
			7699 他に分類されない飲食店		アイスクリーム店、フライドチキン店、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を提供する	持帰りすし店、持帰り弁当屋、クレープ屋、移動販売（調理を行うもの）	○	
		772 配達飲食サービス業	7721 配達飲食サービス業	客の求める場所に届ける及び、客の求める場所において調理した飲食料品を提供する主に対個人消費者向け	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、配食サービス業	×	
		773 施設給食業	7731 施設給食業	特定された多人数に対し、調理した飲食料品を継続的に提供する対事業所向け	給食センター、病院給食業、機内食提供サービス業	×	
	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	洗濯業、クリーニング業、ランドリー業	△
				7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行うもの	クリーニング取次所	○
				7813 リネンサプライ業	使用させるために貸与・回収・洗濯を繰り返して行うもの	貸おむつ業、貸おしぼり業、貸ぞうきん業、貸モップ業	×
		782 理容業	7821 理容業			理髪店、パーバー、床屋	○
		783 美容業	7831 美容業			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	銭湯業	○	
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	サウナぶろ、スパ、鉱泉浴場 健康ランド、スーパー銭湯	△	
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業			7891 洗張・染物業	個人の注文によって、衣服などを分解し、洗張、湯のし、染抜などを行う	張物業、湯のし業、染抜業、京染屋、丸染屋、染直し業、色揚業、染物取次業	×	
			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	エステティックサロン、美顔術業、美容脱毛業、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	△	
			7893 リラクゼーション業（手技を用いるもので医業類似行為を除く）	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	化粧品・器具等を用いて、爪の手入れ、造形、修理、補強、装飾など爪に係る施術を行うもの	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			コインシャワー業、コインランドリー業 ソープランド業、ゲルマニウム温浴業	○ ×

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否		
その他の生活関連サービス業	791 旅行業	7911 旅行業（旅行者代理業を除く）	7911	旅行業（旅行者代理業を除く）	第一種旅行業、第二種旅行業、第三種旅行業、地域限定旅行業、旅行サービス手配業、住宅宿泊仲介業	×		
			7912	旅行者代理業			×	
	792 家事サービス業	7921 家事サービス業（住込みのもの）	7921	家事サービス業（住込みのもの）	個人の家庭に住込んで家事労働に従事する者	住込みのお手伝い	×	
			7922	家事サービス業（住込みでないもの）	個人の家庭に通って家事労働に従事する者をいう。	家政婦（夫）、住込みでないお手伝い	×	
	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	7931	衣服裁縫修理業	主として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	更生仕立直し業、和・洋服裁縫業（材料個人持ちのもの）、かけはぎ業	○	
	794 物品預り業	7941 物品預り業	7941	物品預り業	一時的に物品を預かる	手荷物預り業、自転車預り業、コインロッカー業	×	
	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業	7951	火葬業		火葬場	×	
			7952	墓地管理業		霊園管理事務所、納骨堂	×	
	796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業	7961	葬儀業		斎場、葬儀会館	×	
			7962	結婚式場業			×	
			7963	冠婚葬祭互助会			×	
	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	7991	食品賃加工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉などを賃加工する	小麦粉賃加工業、菓子賃加工業、精米賃加工業	○	
			7992	結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所、結婚紹介業	×	
			7993	写真プリント、現像・焼付業		写真修整業	○	
			7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業		靴磨き業、古綿打直し業、綿打直し仲介業、 易断所、観光案内業、ペット美容室、ハウスクリーニング	×	
	○ 教育、学習支援業	811 学校教育	8111 幼稚園	8111	幼稚園	幼稚園型認定こども園	○	
				8121	小学校			○
		813 中学校、義務教育学校	8131 中学校	8131	中学校			○
				8132	義務教育学校			○
		814 高等学校、中等教育学校	8141 高等学校	8141	高等学校			×
8142				中等教育学校			△	
815 特別支援学校		8151 特別支援学校	8151	特別支援学校			×	
816 高等教育機関		8161 大学	8161	大学		専門職大学	×	
	8162		短期大学		専門職短期大学	×		

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否	
			8163 高等専門学校			×	
		817 専修学校、各種学校	8171 専修学校		高等専修学校、専門学校	×	
			8172 各種学校		洋裁学校、理容師・美容師養成施設、自動車教習所	×	
		818 学校教育支援機関	8181 高等教育機関の支援機関		大学入試センター、日本学生支援機構	×	
		819 幼保連携型認定こども園	8191 幼保連携型認定こども園			○	
	82 その他の教育、学習支援業	821 社会教育	8211 公民館			○	
			8212 図書館		専門図書館、点字図書館	×	
			8213 博物館、美術館		産業博物館、歴史民俗資料館、郷土資料館	×	
			8214 動物園、植物園、水族館		動物園、植物園、水族館、へび専門園	×	
			8215 青少年教育施設		青年の家、児童文化センター、少年自然の家	×	
			8216 社会通信教育		実務教育研究所、中央工学校生涯学習センター	×	
			8219 その他の社会教育		女性教育会館、勤労者家庭支援施設	×	
		822 職業・教育支援施設	8221 職員教育施設・支援業		防衛大学校、警察大学校、自治大学校、消防大学校	×	
			8222 職業訓練施設		職業能力開発大学校、海技大学校、航空大学校	×	
			8229 その他の職業・教育支援施設		少年院、児童自立支援施設、若者自立支援施設	×	
		823 学習塾	8231 学習塾		学習塾・進学塾・予備校	○	
		824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業		ピアノ教授所、声楽教授所、カラオケ教室	△	
			8242 書道教授業		書道教室	○	
			8243 生花・茶道教授業		華道教室	△	
			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・外国語会話教室	○	
			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	△	
			8249 その他の教養・技能教授業		囲碁教室、料理教室、パソコン・スマートフォン教室	△	
		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・洋裁学校・美容学校、自動車教習所、家庭教師、通信教育	△	
		83 医療業	831 病院	8311 一般病院	20人以上を入院させる施設を有して医師が医業を行う	病院、特定機能病院、地域医療支援病院	×
				8312 精神科病院	20人以上の精神病患者を入院させる施設		×

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否		
P 医療、福祉	832 一般診療所	8321 有床診療所	8321	19人以下を入院させる施設を有して医師が医業を行う	病院（有床のもの）、療養病床を有する診療所	○		
			8322 無床診療所		病院（無床のもの）	○		
		833 歯科診療所	8331 歯科診療所			歯科医院	○	
			834 助産・看護業	8341 助産所			助産師業	○
		8342 看護業			居宅において、療養上の世話や診療の補助を行う又は独立して看護を業とする	訪問看護ステーション	○	
		835 施術業	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		国家資格を有して医業類似行為を業とする者であるあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う		○	
				8352 療術業		温熱療法、光熱療法、電気療法、刺激療法などによる医業類似行為を業とする者がその業務を行う	温泉療法業、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		歯科医療の用に供する充てん物又は矯正装置等の作成、修理又は加工を行う	歯科技工業	×	
				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、臨床検査業	×
		85 社会保険・社会福祉・介護事業	851 社会保険事業団体	8511 社会保険事業団体			健康保険組合、国民年金基金、地方公務員災害補償基金	×
	852 福祉事務所			8521 福祉事務所		社会福祉事務所	×	
	853 児童福祉事業		8531 保育所			保育所型認定こども園、地方裁量型認定こども園、小規模保育事業所、事業所内保育事業所	○	
			8539 その他の児童福祉事業			母子生活支援施設、児童養護施設、児童発達支援センター	△	
	854 老人福祉・介護事業		8541 特別養護老人ホーム				介護老人福祉施設	△
				8542 介護老人保健施設				△
				8543 介護医療院				△
			8544 通所・短期入所介護事業				老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、小規模多機能型居宅介護事業所	△
			8545 訪問介護事業				訪問入浴介護事業所、夜間対応型訪問介護事業所	△
		8546 認知症老人グループホーム					△	
		8547 有料老人ホーム					×	

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否	
		855 障害者福祉事業	8549 その他の老人福祉・介護事業		養護老人ホーム、老人福祉センター、地域包括支援センター	×	
			8551 居住支援事業		障害者支援施設、グループホーム、福祉ホーム、国立重度知的障害者総合施設のぞみの園	△	
			8559 その他の障害者福祉事業		生活介護事業所、自立訓練事業所、地域活動支援センター	△	
		859 その他の社会保険・社会福祉・介護事業	8591 更生保護事業		更生保護施設、更生保護協会	×	
			8599 他に分類されない社会保険・社会福祉・介護事業		社会福祉協議会、共同募金会、善意銀行、授産施設、宿所提供施設、医薬品医療機器総合機構、婦人相談所、婦人保護施設	×	
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	○	
			8621 簡易郵便局	委託を受けて、複合的に各種サービスを行うもの		○	
		8629 その他の郵便局受託業	他に分類されない郵便局受託業を行うもの	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（他に分類されないもの）		農業協同組合	△	
			8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）		漁業協同組合	△	
			8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）		水産加工業協同組合	△	
			8714 森林組合（他に分類されないもの）		森林組合	△	
	872 事業協同組合（他に分類されないもの）	8721 事業協同組合（他に分類されないもの）		織物協同組合、ニット工業協同組合、青果物商業協同組合	△		
	R サービス業（他に分類されないもの）	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	自動車修理業、オートバイ整備修理業	○
				8919 その他の自動車整備業	自動車の車体や電装品、タイヤ等の部分品の整備修理、自動車エンジンの再生、自動車の清掃などを行うもの	自動車車体修理業、自動車再塗装業、自動車タイヤ整備業、自動車部品整備業、自動車エンジン修理業、自動車洗車業、自動車フィルム施工業	×
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）	一般機械の修理を行うもの	機械修理業、内燃機関修理業、ミシン修理業、農業用トラクタ修理業、ガーゼントラクタ修理業、フォークリフト整備業、ボイラー・圧力容器整備	△	
			9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備業、掘削機械整備業、建設用クレーン整備業、整地機械整備業、基礎工事用機械整備業	×	
	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、電気冷蔵庫修理業、変圧器修理業	○		

大分類	中分類	小分類	細分類	説明	例示	適否
		903 表具業	9031 表具業		表装業、経師業、びょうぶ張業、ふすま張業、障子張業	○
		909 その他の修理業	9091 家具修理業		いす修理業	○
			9092 時計修理業		電気時計修理業	○
			9093 履物修理業		靴修理業、革靴修理業、ゴム靴修理業、ズック靴修理業、げた修理業	○
			9094 かじ業	注文で手工鍛造、その他のかじ業を行うもの	手工鍛造業、農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	○
			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、婦人会館	×
		952 と畜場	9521 と畜場		と畜業、と畜請負業	×
		959 他に分類されないサービス業	9599 他に分類されないサービス業		中央卸売市場、地方卸売市場、家畜保健衛生	×

(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（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
除外区域	○次の区域に所在していないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域 ④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域） ⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地／第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林／保安林予定森林／保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域				
	○除外区域から除く区域：許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ） ②（ ） ③（ ）		◎条例許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
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（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 ○対象顧客の分布図 （市街化区域から500m以内の場合のみ） ・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	②50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） ・建物数：_____戸 ・区域：□長方形（幅__m×長__m=__ha） □円（半径150m）		◎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 ◎土地登記簿謄本 ◎公園 ○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		
	③道路に接続し、災害防止、通行安全、事業活動効率上支障なし ・道路名：_____m ・有効幅員：_____m				
	④敷地の規模 ・敷地面積：_____㎡ ≤ 1,000㎡		◎土地利用計画図 ◎敷地求積図		
予定建築物の用途	⑤次のいずれかに該当 □(7)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 ・用途：_____m ・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（※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	⑥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：_____㎡ ≤ 原則500㎡ ・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） ◎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		
申請者の適格性	⑦当該事業を行う者であること ・申請者：_____		○法人登記簿謄本 ○資格免許証等の写し、又は取得見込みを証する資料（担当部署との照会も可）		
	⑧資格取得済or見込み有り ・所要の資格：_____日 ・取得済or見込み：_____年____月____日				
住宅を併設する場合	⑨事業を営む者が居住 ・居住者：_____		◎理由書（施設の管理上住宅の併設を必要とする理由）		
	⑩予定建築物と同一棟		○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）		
	⑪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） _____㎡ ≤ _____㎡		○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		
	⑫併設を要する合理的理由				

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上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
除外区域	<p>○除外区域等に位置しない</p> <p>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</p> <p>○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</p>				
申請者の適格性	<p>①次のいずれかに該当</p> <p>□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</p> <p>□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</p> <p>□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</p>		<p>◎法人登記事項証明</p> <p>◎既存工場の権利を示す資料</p> <p>・建物登記事項証明</p> <p>・課税納付書</p> <p>◎納入実績を示す資料</p> <p>・原料、部品、製品等の売買契約書、領収書等</p>		
申請地の妥当性	<p>②事業活動の効率化に資する合理的な位置</p>		<p>◎位置図(既存工場所在地、申請地までの距離)</p> <p>◎公図</p> <p>◎土地登記事項証明</p>		
	<p>③既存工場の事業地面積と同程度以下(既存工場) (申請地)</p> <p>_____㎡ ≥ _____㎡</p>		<p>◎既存工場の土地利用図(配置図)</p> <p>◎既存工場の敷地求積図</p> <p>◎敷地面積対比図及び対比表</p>		
	<p>④道路に接続</p> <p>有効幅員：_____m</p>		<p>◎道路台帳</p>		
既存工場の適法性等	<p>⑤都市計画法上適法に建築</p> <p>⑥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</p> <p>業種：_____</p>		<p>◎業務内容を示す資料(会社沿革、出荷実績等)</p> <p>○既存工場の建築確認済証等</p> <p>○他法令の許可書</p> <p>○建物登記事項証明</p>		
予定建築物の妥当性等	<p>⑦周辺土地利用及び環境と調和のとれたもの</p> <p>・建蔽率 _____%</p> <p>・最高の高さ _____m</p> <p>⑧道路及び排水施設が適切に配置</p>		<p>◎現況写真</p> <p>◎事業計画書</p> <p>◎土地利用計画図</p> <p>◎各階平面図(各面積の記入)</p> <p>◎立面図(最高の高さの記入)</p> <p>◎周辺土地利用者及び居住者の意見(建築同意書)</p> <p>◎流量計算書</p>		
予定建築物の必要性(事業の効率化)	<p>⑨事業活動の効率化が図られること</p> <p>⑩密接関連について将来にわたって担保</p>		<p>◎出荷額(売上高)を示す資料</p> <p>・営業報告書、決算報告書</p> <p>◎事業計画書(理由書)</p>		

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	<input type="checkbox"/> 線引き前から所在 <input type="checkbox"/> 線引き後の建築	◎既存建築物の建築経緯を確認する資料 ・建物登記簿謄本 ・納税通知書(課税納付書) ・確認済証等 ・航空写真 ・都市計画面 ・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		
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：許可基準第3条第2項のいずれかに該当①() ②() ③()		◎条例に係る許可基準第3条第2項に適合することが確認できる図書		
	④従前と原則同程度の規模 ・従前敷地面積：____㎡ ・申請敷地面積：____㎡		◎位置図 ◎土地利用計画図(従前敷地及び申請地) ◎敷地求積図(面積比較) ◎公図 ◎土地登記簿謄本		
	※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)		○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：____㎡ ・代替建築物等用途：____ 延べ面積：____㎡ (代替)____㎡≤(従前)____㎡×1.5 (戸建専用住宅は210㎡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) <input type="checkbox"/> 最高の高さ：____m ≤ 10m (従前が10m超の場合) 次のいずれにも該当 <input type="checkbox"/> (代替の高さ) (従前の高さ) ____m ≤ ____m <input type="checkbox"/> 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(最高高さが10m超の場合) ○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 ○その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。

移転計画書		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
除外区域	○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				
申請地の妥当性	② 2車線を有する道路に接続 <input type="checkbox"/> 高速自動車国道 <input type="checkbox"/> 一般国道 <input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 市道(交通量2,500台以上 ≤ _____台) ・道路名: _____		◎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 ◎道路台帳 ◎土地登記簿謄本 ◎公図 ○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)		
	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: _____m ² ・大型車の駐車場 _____区画				
予定建築物の妥当性 (1) 休憩所	⑥次のいずれかの用途 <input type="checkbox"/> (ア) 高速自動車道等のサービスエリア内の休憩施設 <input type="checkbox"/> (イ) 道の駅 <input type="checkbox"/> (ウ) 飲食店(客席20以上) <input type="checkbox"/> (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)		◎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(動線の記入) ◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入)		
	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 <input type="checkbox"/> 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配慮された計画				
(2) 給油所	⑨次のいずれかの用途 <input type="checkbox"/> ガソリンスタンド <input type="checkbox"/> 自動車用液化石油ガススタンド <input type="checkbox"/> 自動車用電気、水素スタンド		◎事業計画書(事業の概要を説明する具体的資料を添付) ◎配置図 ◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入) ○用途別求積図		
	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: _____m ² ・最高の高さ: _____m				
申請者の適格性	⑪当該事業を行う者であること ・申請者: _____		○法人登記簿謄本 ○資格免許証等の写し、又は取得見込みを証する資料 ○「揮発油等の品質の確保等に関する法律」第3条に規定する登録を証する資料		
	⑫資格取得済or見込み有り ・所要の資格: _____ ・取得済or見込み: _____年____月____日				

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

第3節 法第34条第12号に係る立地基準

(福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例)

法第34条第12号並びに政令第36条第1項第3号ハの規定に基づき、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為等として、「福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」(資-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相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15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 次のいずれかに該当する土地であること。
 - (ア) 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（以下「本家者」という。）が線引き前から所有し、本家者の居住地から原則として1キロメートル以内に所在する土地
 - (イ) 本家者が20年以上継続して所有し、本家者の居住地から原則として500メートル以内に所在する土地
 - (ウ) 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（以下「分家者」という。）が20年以上継続して所有し、分家者の居住地から原則として500メートル以内に所在する土地
 - イ 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。
- (2) 申請者は、次のすべてに該当するものであること。
 - ア 申請地を保有する本家者等と同居の事実を有する親族（民法（明治29年法律第89号）第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。）であること。
 - 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。
- (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、分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内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。

2026.04.01

分家住宅に係る立地基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域 ○除外区域から除く区域：許可基準第3条第2項のいずれかに該当 ①（ ）②（ ）③（ ）				
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 ②線引き前からの居住 ・線引き時の本家者：_____続柄：_____ 昭・平_____年____月____日から居住 ・現在の本家者：_____続柄：_____ 昭・平_____年____月____日から居住		◎本家者の住居の位置図（縮尺1/2、500） ◎本家世帯全員の住民票		
分家者の適格性	③都市計画法上適法に分離した世帯 ・建築時期：昭・平_____年____月____日 ・許可履歴：昭・平_____年____月____日 番号：_____号(立地基準：_____) ・確認履歴：_____年____月____日 番号：_____号 ④立地基準が分家住宅以外 ・分家者が本基準に適合		◎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 ◎分家者世帯全員の住民票 ○分家者が本基準に適合することが確認できるもの		
申請地の妥当性	⑤次のいずれかに該当 (1)本家者が線引前所有、居住地から原則1km以内 ・線引時期：_____年____月____日 ・線引時所有者：_____続柄：_____ 昭・平_____年____月____日取得(売買・相続・他) ・現在の所有者：_____続柄：_____ 昭・平・令_____年____月____日取得(売買・相続・他) ・本家者居住地から直線_____m ≤ 1,000m (2)本家者が20年所有、居住地から原則500m以内 ・所有年数_____年 ≥ 20年、距離_____m ≤ 500m (3)分家者が20年所有、居住地から原則500m以内 ・所有年数_____年 ≥ 20年、距離_____m ≤ 500m 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) ⑦原則165㎡以上 _____㎡ ≥ 165㎡		◎公図 ◎申請地の土地登記簿謄本 ◎位置図 ・(1)及び(2)の場合 本家及び申請地の位置 本家と申請地の直線距離 ・(3)の場合 本家、分家者世帯及び申請地の位置 分家者世帯と申請地の直線距離 (縮尺1/2、500)		
申請者の適格性	⑧申請地所有者と同居の事実を有する親族 ・申請者：_____ ・続柄：_____ ※⑤(3)の場合は、分家者との同居の事実を確認 ⑨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の確認) ○その他同居の事実を証するもの		
予定建築物の妥当性	⑩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 ⑪兼用住宅の場合(許可基準第19条に適合)		◎各階平面図（各面積の記入） ◎立面図（高さの記入） ◎事業計画書		
世帯分離・新規住宅の必要性	⑫世帯分離を要する合理的事情 ⑬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（⑤(3)に該当する場合には、分家者世帯も含む）		◎理由書 ◎承継申立書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄の確認） ◎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 ○分家者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 取用対象事業の施行に伴う移転

イ がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

ウ 地すべり等防止法第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条第1項の勧告に基づく移転

オ 建築基準法第10条第1項の勧告又は同条第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、都市計画に支障のないものに転用されるものであること。

2026.04.01

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				
	○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） ○移転対象建築物の除却日を証する資料		
	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				
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 _____m ² ×1.5倍≧_____m ²		◎公図 ◎土地利用計画図（従前敷地及び申請地） ◎敷地求積図（面積比較） ○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		◎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 : _____m ² ・予定建築物用途 : _____ 延べ面積 : _____m ² 最高高さ : _____m		◎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)		
	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建築同意書 ◎日影図		
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。

2026.04.01

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				
	○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な特段の理由		○市街化調整区域に必要なとする理由		
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。

2026.04.01

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				
	○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条第1項ただし書き又は法第43条第1項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		◎位置図 ◎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つては、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、住宅の建築に適切な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適切な建築物を有していないこと。

※大規模既存集落の位置は、福山市地図情報総合サイト「ふくやまっぷ」でご確認ください。

(URL <https://www.sonicweb-asp.jp/fukuyama/>)

2026.04.01

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 ○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（ ）				
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) 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)		◎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		
申請地の妥当性	③原則として大規模既存集落内に位置 ④原則として165㎡以上の面積 ・申請敷地面積：____㎡ \geq 165㎡ ○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)		◎位置図 ◎土地利用計画図 ○敷地求積図 ○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 ⑦周辺土地利用及び環境と調和 ⑧兼用住宅の場合 ・許可基準第19条に適合 ⑨自己用住宅を必要とする合理的理由		◎各階平面図（各面積の記入） ◎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） ◎事業計画書 ◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄の確認） ○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。

2026.04.01

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				
	○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) 取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（ 続柄の確認 ） ○申請者の住所移動の確認 ・戸籍の附票 ・その他住所移動を証する資料 ○取用対象事業の確認 ・移転補償契約書 ・その他取用対象事業を証する資料		
	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確認 ） ○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㎡		◎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				
	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)		
予定建築物の妥当性	⑦自己用住宅としてふさわしい規模等 ・建ぺい率：_____ % ・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）		
	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		
世帯分離・新規住宅の必要性	⑩世帯分離を要する合理的な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（ 続柄の確認 ） ○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		
	⑪本家者及び申請者世帯が住宅の建築に適切な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適切な建築物を有していないこと		◎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。

2026.04.01

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				
	○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（ 続柄の確認 ） ○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には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には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。

2026.04.01

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				
	○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		◎位置図 ◎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		
既存建築物の適法性	②都市計画法上適法なものであること		○建築確認済証等 ○他法令の許可書 ○建物登記簿謄本		
申請者の適格性	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() 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 ⑥周辺の土地利用の状況に適合		◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(高さの記入) ◎床面積対比図(対比表) ○日影図 ○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				
	○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		◎位置図		
	(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		◎申請地の土地登記簿 ◎土地の公図 ◎航空写真		
	(2) 都市計画法第43条第1項第6号ロ（H13.05.18廃止）の既存宅地の確認又は同法第43条の許可（距離要件を欠く既存宅地）を受けた土地		◎既存宅地確認通知書 ◎建築許可通知書		
	(3) 線引き時において建築物の所在が確認できる土地				
	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㎡ ○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		
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		
新規住宅の必要性	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（続柄の確認） ○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		
	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				
	○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		◎商業登記簿謄本 ◎事業所建物の登記簿謄本 ○建築確認済証等 ○その他、線引き前から存することを証する資料 ○継続した業務を証するもの		
	②中小企業者であること （中小企業等経営強化法第2条） ・業 種：_____業 ・資 本 額：_____円 ・従業員数：_____人				
申請地の妥当性	③既存事業所用地に隣接する土地（道路・水路で隔てられた土地を含む）		◎位置図（既存事業所も記載すること） ◎申請地の土地登記簿謄本		
	④既存事業所用地と同程度以下 ・敷地面積：（既存）_____㎡ （計画）_____㎡		◎土地利用計画図 ○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つては、分割後の一区画当たりの土地の面積が165平方メートル以上であること。

(4) 当該再開発について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的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	<p>○次の区域等に位置しないこと</p> <p>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</p> <p>○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（ ）</p>				
申請地の妥当性	<p>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</p> <p>(1) 土地区画整理事業が行われた土地</p> <p>(2) 法第29条の規定により適法に開発された土地</p> <p>(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</p>		<p>◎位置図</p> <p>○土地区画整理事業区域内の確認</p> <p>○開発区域内の確認</p> <p>○旧住宅地造成事業区域内の確認</p>		
再開発の妥当性	<p>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</p> <p>・予定建築物：_____</p> <p>③周辺の土地利用及び環境と調和</p>		<p>○開発登録簿</p> <p>○土地区画整理事業の資料</p> <p>○旧住宅地造成事業の資料</p> <p>○周辺土地利用者及び居住者の意見（建築同意書）</p>		
宅地分割の妥当性	<p>④分割後の1区画あたりの土地の面積が165㎡以上確保</p> <p>・1区画の面積：_____㎡\geq165㎡</p>		◎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		<p>◎理由書</p> <p>○その他必要とする事情を証するもの</p>		

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」

(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。

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				
	○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	①	◎位置図 ◎土地利用計画図 ○敷地求積図 ◎予定建築物の各階平面図(面積の記入) ○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)		
	(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。)		◎土地登記簿謄本 ◎建物登記簿謄本 ○土地建物売買契約書		
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(続柄の確認) ○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				
	○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		◎位置図 ◎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 <input type="checkbox"/> 取得済 <input type="checkbox"/> 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） ◎周辺の現況土地利用図 ◎申請地周辺の状況写真		
	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）				
	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。

※既存団地の位置は、福山市地図情報総合サイト「ふくやまっふ」でご確認ください。

(URL <https://www.sonicweb-asp.jp/fukuyama/>)

2026.04.01

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				
	○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. _____)		◎位置図		
	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㎡		○道路位置指定図 ◎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		
新規住宅の必要性	⑦自己用住宅を必要とする合理的理由		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票(続柄の確認) ○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つては、当該資格免許等を取得している、または、取得の見込みがあること。

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

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

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

(5) 兼用用途については、次のいずれかに該当し、かつ、近隣の良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、家庭電気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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を営む。）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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

(兼用用途一覧表)

区分	用途	判定
事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）	運送業事務所	×
	建設業事務所	×
	その他の事務所	△
日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	日用品小売店舗、飲食店、喫茶店、調剤薬局、携帯電話販売	○
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機出力0.75kW以下）	理髪店、美容院	○
	クリーニング取次店	○
	質屋、貸衣装屋、貸本屋	○
	カイロプラティック・足裏マッサージ等を含む施設	○
	エステティックサロン、ネイルサロン	△
	あん摩業の施術所	×
洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機出力0.75kW以下）	洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、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、家庭電器器具店、その他のサービス業店舗(原動機出力の合計が0.75Kw以下に限る) ・自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他(原動機出力の合計が0.75Kw以下に限る) ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機出力の合計が0.75Kw以下に限る)		◎経営計画書(従業員、事業(サービス)内容、営業時間、発生交通量等の影響について) ○使用する原動機の資料		
	⑧近隣の良好な住環境を害するおそれのないもの		◎環境対策説明書 ・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がなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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	
第17号	本家継承者の住宅に係る開発又は建築に関する基準	
第18号	介護老人保健施設に係る開発又は建築に関する基準	
第19号	社会福祉施設に係る開発又は建築に関する基準	
第20号	主要幹線道路の沿道利便に係る開発又は建築に関する基準	

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っせん等を受けた土地であること。
- 4 申請者は、当該移転をする建築物の所有者であること。
- 5 申請に係る予定建築物は、従前のものとほぼ同一の用途、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、**周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであり、事業計画に照らし適切な規模であること。**
- 5 **申請に係る予定建築物の建築については、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。

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。

附則

この基準は、2026年（令和8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には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には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つたこと又は法第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかつたことについて、特にやむを得ないと認められる合理的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き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であること。

(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であること。

(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であること。

4 申請に係る予定建築物の用途は、線引き前から計画していたものと同じのものであり、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

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。

附則

この基準は、2026年（令和8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つては、分割後の一区画当たりの土地の面積が165平方メートル以上確保されるものであること。
- 4 当該再開発について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的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所有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理由を有するものであること。
- 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。

附則

この基準は、2026年（令和8年）4月1日から施行する。

既存建築物の利活用 に係る提案基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域				
	○除外区域から除く区域：許可基準第3条第2項のいずれかに該当①（ ）②（ ）③（ ）		◎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		
用途変更の目的	次のいずれかに該当すること				
	①一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・住民の生活水準の維持 ②古民家等の既存建築物や周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源とする観光振興		◎事業計画書 ◎既存建築物の状況写真 ◎周辺地域資源の状況写真		
申請地の妥当性	③新たな公共施設整備を要しないものであること		◎位置図 ◎土地利用計画図(駐車スペース、駐車台数明記) ◎道路台帳図		
申請者の適格性	④原則として申請に係る建築物及び土地の所有者又は使用者であること		◎建物登記簿謄本 ◎土地登記簿謄本 ○土地・建物売買契約書 ○賃貸借契約書 ○使用貸借契約書		
	⑤許認可、資格、免許等の取得（見込み） □許認可： _____ □資格・免許等： _____		○許認可を証する資料 ○資格、免許等の写し		
既存建築物の妥当性	⑥適法に建築後、原則として10年以上適正利用		○既存建築物の固定資産評価証明(課税納付書) ○建築確認済証等		
	⑦用途変更の合理的理由 □(ア)死亡(イ)破産・倒産(ウ)解雇・転勤(エ)競売等 □(オ)負債処理・転廃業 □(カ)その他の理由		◎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		
変更後の用途	⑧本市まちづくり施策に整合 (所管部署： _____)		○所管部署との協議記録		
	⑨周辺土地利用及び環境と調和		◎周辺の土地利用図 ◎周辺土地利用者及び居住者の意見(建築同意書)		
	⑩変更後の用途 □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グループホーム等 □日用品小売店舗 □観光振興を図るための宿泊施設、飲食店等 □その他地域再生、地域振興に資するもの (用途： _____)		◎土地利用計画図(配置図) ◎各階平面図(各面積の記入) ◎立面図(最高の高さ記入)		
既存建築物の保全	⑪既存建築物の建て替えは相当期間行わないこと □やむを得ない場合の必要最小限の増築(既存) (計画) _____㎡ (_____㎡)： _____倍		○増築をする場合 ・必要性を証する資料 ・面積比較表		
規模	⑫土地の面積： _____㎡ < 1,000㎡ ≥ 1,000㎡ ⇒ 審査会		◎敷地求積図		

凡例 ◎必要とする資料 ○場合により要する資料

(提案基準第17号) 本家継承者の住宅に係る開発又は建築に関する基準

市街化調整区域内において線引き前から継続して居住している世帯の継承者（以下「本家継承者」という。）が、既存の住宅の敷地内で行う自己用住宅の建築については、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。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 申請地は、次のすべてに該当していること。

(1) 市街化調整区域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（以下「本家者」という。）が、線引き前から所有し、かつ、居住している住宅の敷地内であること。ただし、その敷地だけでは本家継承者の住宅を建築することができない場合にあっては、隣接地へ既存の敷地の5割増しの範囲で拡大できるものとする。

なお、既存の敷地を含み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) 本家継承者の住宅の建築に当たっては、既存住宅及びその敷地は建築基準法に適合するよう申請地の敷地設定がなされていること。

なお、それぞれの敷地の面積は、165平方メートル以上であること。

2 申請者は、本家者が居住している住宅を継承することが確実であること。

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。

附則

この基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。

本家継承者の住宅に係る提案基準チェックリスト

項目	摘要	適否	添付図書	提出指示	提出確認
除外区域	○次の区域等に位置しないこと ①災害危険区域 ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域④土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域）⑤浸水被害防止区域 ⑥浸水想定区域 ⑦農用地区域 ⑧甲種農地/第一種農地等 ⑨自然公園法の特別地域 ⑩緑地環境保全地域 ⑪保安林/保安林予定森林/保安施設地区 ⑫その他市長が認める土地の区域				
	○除外区域から除く区域：許可基準第3条第2項のいずれかに該当①（ ）②（ ）③（ ）		◎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 ・市街化調整区域内		◎本家者の住居の位置図（縮尺1/2, 500）		
	②線引前からの居住 ・線引時の本家者：_____続柄：_____ 昭和・平成_____年___月___日から居住 ・現在の本家者：_____続柄：_____ 昭和・平成_____年___月___日から居住		◎本家世帯全員の住民票		
申請地の妥当性	④次のいずれかに該当 (1)本家者が線引き前所有 ・線引時期：_____年___月___日 ・線引時所有者：_____続柄_____ 昭・平 年 月 日取得(売買・相続・他) ・現在の所有者：_____続柄_____ 昭・平・令 年 月 日取得(売買・相続・他) (2)本家継承者の住宅による土地（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）		◎申請地の土地登記簿謄本 ◎位置図 ・本家及び申請地の位置		
	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書 （勤務先を証するもの、理由書へ記載）		
	⑥原則165㎡以上、④(2)で隣接地を含む場合は計500㎡以下 ・165㎡≤_____㎡ ・隣接地を含む場合：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		
申請者の適格性	⑦本家者が居住している住宅を継承することが確実である者 ・申請者：_____ ・続 柄：_____		◎戸籍謄本(本家者と申請者の続柄の確認) ◎承継申立書 ○その他の事実を証するもの		
	⑧過去に同様の申請がない				
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）		
	⑩兼用住宅の場合（許可基準第19条に適合）		◎事業計画書		
新規住宅の必要性	⑪新規住宅を必要とする合理的理由 （本家者世帯及び申請者世帯が、住宅の建築に適切な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適切な建築物を有していないこと）		◎理由書 ◎申請者世帯全員の住民票（続柄の確認） ◎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 ○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 ◎必要とする書類 ○場合により要する書類

(提案基準第18号) 介護老人保健施設に係る開発又は建築に関する基準

介護老人保健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 申請に係る介護老人保健施設は、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）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) 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) 地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であり、他の地域からの利用を多く想定した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は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。
 - (2) 本市の福祉施策の観点から支障がないものであるとして、本市福祉部局において介護保険法に基づく許可が確実であること。

附則

この基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。

(提案基準第19号) 社会福祉施設に係る開発又は建築に関する基準

社会福祉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 申請に係る社会福祉施設は、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- 2 申請者は、当該事業を営む者であること。
また、原則として、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。
- 3 申請地は、当該施設の利用に照らし適切な規模であること。
- 4 申請の理由は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
 - (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- 5 申請に係る予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであり、事業活動に照らし適切な規模であること。
- 6 申請に係る予定建築物の建築について、本市の福祉施策の観点から支障がないものであり、設置及び運営が本市の定める基準に適合するものであること。

附則

この基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。

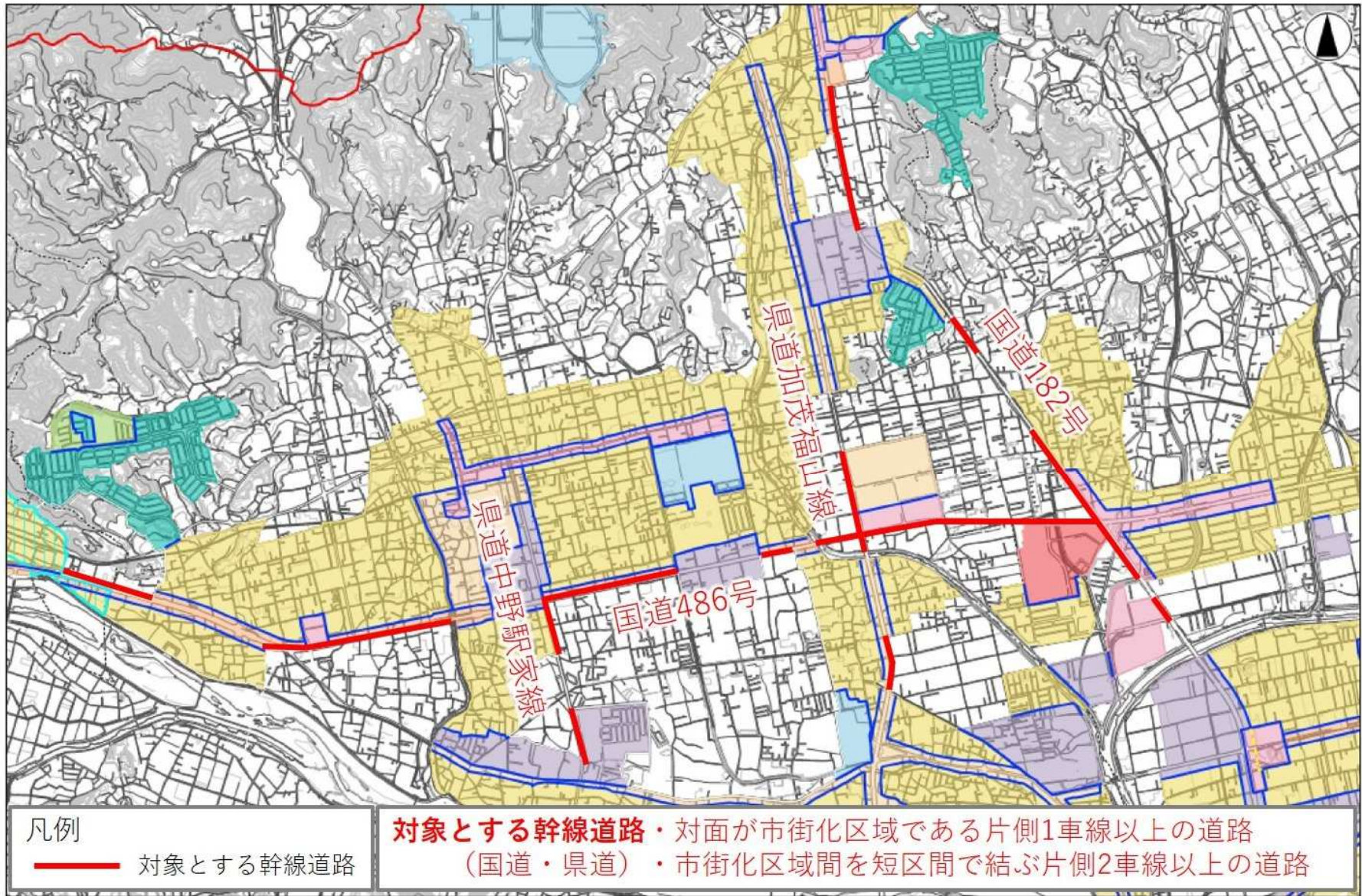
(提案基準第20号) 主要幹線道路の沿道利便に係る開発又は建築に関する基準

既に周辺が一定の市街地を形成している幹線道路沿道の活用されていない土地における店舗等を目的とした開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 対象とする幹線道路（以下、「道路」という。）は、次のうち別図に示すとおりとする。
 - ア 国道182号沿道の一部
 - イ 国道486号沿道の一部
 - ウ 県道加茂福山線沿道の一部
 - エ 県道中野駅家線沿道の一部
- 2 申請地は、次のすべてに該当していること。
 - (1) 申請地の面積は、5,000平方メートル未満であること。
 - (2) 申請地は、土地利用にあたり適切な幅員で道路に接続していること。
 - (3) 申請地は、道路の端からおおむね50メートル以内の区域であること。
- 3 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。
 - (1) 物品販売業を営む店舗（第1項に規定する道路のうち片側1車線の部分にあつては自動車販売店を除く。）
 - (2) 飲食店（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。）
- 4 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。
 - (1) 床面積の合計は、500平方メートル超（ただし、前項第2号に該当する場合は200平方メートル超）3,000平方メートル以下であること。
 - (2) 予定建築物は、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 申請者は、当該事業を行うものであること。
- 6 当該施設の立地について、次のすべてに該当していること。
 - (1) 道路に渋滞を引き起こすおそれがないこと。
 - (2) 歩行者の安全に支障がないこと。
 - (3) 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、2026年（令和8年）4月1日から施行する。



図：対象とする幹線道路

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)