

都市計画法（開発許可制度）に基づく 処分の審査基準

令和 7 年 4 月

三 原 市

都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準

1	法第34条第1号(公共公益施設)に係る審査基準	1
2	法第34条第1号(公共公益施設以外)に係る審査基準	3
3	法第34条第2号に係る審査基準	14
4	法第34条第4号に係る審査基準	16
5	法第34条第7号に係る審査基準	17
6	法第34条第8号の2に係る審査基準	18
7	法第34条第9号に係る審査基準	19
8	法第34条第11号及び 政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準	21
9	法第34条第12号及び 政令第36条第1項第3号ハに係る審査基準	27
10	法第34条第13号に係る審査基準	28
11	法第37条第1号で規定する、 工事完了公告前の建築物等の承認の審査基準	29
12	法第42条第1項で規定する、 予定建築物以外の建築等の許可の審査基準	30
13	法第45条で規定する地位承継の承認の審査基準	31

都市計画法に基づく許認可等の審査基準（技術的基準は除く。）は、次のとおりとする。

【凡例】

都市計画法(昭和43年法律第100号)：法

都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)：政令

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例(平成19年三原市条例第35号)：条例

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施行規則(平成19年三原市規則第73号)：規則

1 法第34条第1号(公共公益施設)に係る審査基準

(1) 該当する公共公益施設について

本号に該当する公共公益施設とは、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する生活関連施設であって、次の①～③に掲げるものである。

① 学校

ア 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する市立の小学校及び中学校(通学範囲等が市立と同等並みと認められる国立、県立又は私立の小学校及び中学校を含む。)

イ 学校教育法第1条に規定する幼稚園

② 社会福祉施設

ア 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する保育所

イ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第6項に規定する認定こども園

ウ 関係部局が社会福祉法(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に該当すると認めるものであって、下記(5)に規定する資料等により、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする生活関連施設であることが、合理的に説明できる施設

③ 医療施設

ア 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所

イ 医療法第2条に規定する助産所

(2) 申請地について

① 申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。ただし、市街化区域に隣接している場合は、次によるものとする。

ア 上記(1)-①に規定する施設については、必要な対象利用者戸数の過半が市街化調整区域にあること。

イ 上記(1)-②に規定する施設及び(1)-③に規定する施設については、申請地を中心として概ね半径500mの円において、利用対象者数が相当数あることを有するとともに、必要な対象利用者戸数の過半が市街化調整区域にあること。

ウ ア、イにかかわらず、市長が関係部局の施策等の観点から支障がないと認めたものであること。

② 申請地の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

③ 申請地は、原則として申請者の所有地であること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

(3) 申請建築物について

- ① 申請建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。
- ② 公共公益施設に住宅を併設する場合、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし、法第34条第1号で処理できるものとする。
 - ア 管理人住宅が、公共公益施設の面積以下であり、かつ、その住宅の面積が150㎡以下であること。
 - イ 公共公益施設が、管理人住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

(4) 申請者等について

公共公益施設の運営は、申請者が行なうこと。また、公共公益施設の開業等に際して、法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

(5) 申請添付資料について

審査に当たっては、次に示す図書の提出を求め、主たる利用者数を主眼とし、適正な規模、位置であることを判定することとする。

- ① 申請建築物が、当該地において生活関連施設として必要であることの説明書
- ② 事業計画を説明する書類
- ③ 周辺建築物用途別現況図（申請地が既存集落又はその周辺にあることを確認できること。併せて市街化区域界を明示すること。）・・・・・・ S:1/2,500又は1/1,000
- ④ 配置図・・・・・・ S:1/100 ～ 1/200
- ⑤ 各階平面図・・・・・・ S:1/50 ～ 1/100
- ⑥ 公共公益施設の業務内容を説明する書類
- ⑦ 申請者が公共公益施設の運営を行なう旨の誓約書
- ⑧ 法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得していること又は取得する見込みのあることを証明する書類
- ⑨ 公共公益施設について、その設定及び運営が国の定める基準に適合するものであることを証明する書類

（平成20年4月1日施行）

（平成27年4月1日一部改正）

（令和元年11月12日一部改正）

2 法第34条第1号(公共公益施設以外)に係る審査基準

(1) 該当業種について

本号に該当する業種等とは、一般的に次の①から③までに掲げるものである。

（下記「業種一覧表」を参照し、本号に該当するかどうか、実態に即し判断すること。）

- ① 「日常生活のため必要な物品の販売、加工・・・業務」とは、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業が該当する。
- ② 「その他これらに類する」とは、理容業、美容業、はり・あん摩業が該当する。
- ③ 「当該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同種の状況にある地域で通常存在すると認められる建築物」についても本号に該当する。例えば、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、地区集会所、主として精米機械又は現金自動預け払い機（銀行業及び協同組織金融機関のものに限る。）の設置を目的とした建築物がある。

(2) 申請地について

- ① 申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。ただし、市街化区域に隣接している場合は、申請地を中心として概ね半径500mの円において、対象顧客数が相当数あることを有するとともに、必要な対象顧客数の過半が市街化調整区域にあることを要する。

なお、この場合区域内に学校、病院、工場等がある場合は申請店舗等を利用する度合いが高いと認められるものについては、その度合いに応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

- ② 申請地の規模については、次によるものとする。

ア 申請敷地面積は、原則として500㎡までとする。ただし、既存集落の規模、営業形態、業種等を勘案して、これによることが不適當であると認められる場合はこの限りでない。

イ 上記(1)－③に規定する施設の規模要件は、個別に審査するものとする。

- ③ 申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合には、この限りでない。

(3) 申請建築物について

- ① 申請建築物の規模については、次によるものとする。

ア 申請建築物の延床面積は、原則として500㎡までとする。この場合、延床面積は店舗部分及び倉庫等の面積を含めて取り扱うものである。

イ 上記(1)－③に規定する施設の規模要件は、この限りでない。

- ② 店舗等に住宅を併設する場合、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし法第34条第1号で処理できるものとする。

ア 管理人住宅が、店舗等の面積以下であり、かつ、その住宅の面積が150㎡以下であること。

イ 店舗等が管理人住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

(4) 申請者等について

店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際して、法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

(5) その他

スーパーマーケット、自動車修理工場等で規模が過大となるものは、個別協議の対象とする。

(6) 申請添付資料について

審査に当たっては、次に示す図書の提出を求め、主たるサービス対象顧客数を主眼とし、適正な規模、位置であることを判定することとする。

- ① 申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明書
- ② 周辺建築物用途別現況図（主たるサービス区域を確認するため半径500mの区域及び市街化区域界を明示すること。）・・・・・・・・・・ S:1/2,500又は1/1,000
- ③ 配置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ S:1/100 ～ 1/200
- ④ 各階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ S:1/50 ～ 1/100
- ⑤ 販売、加工、修理等の業務内容

（平成20年4月1日施行）

（令和元年11月12日一部改正）

（令和6年4月22日一部改正）

対象業種一覧表（この表は参考であり、実態に即し判断すること）

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法 第 34 条 第 1 号 対 象 業 種
I 卸売業、 小売業	56 各種商品 小売業	561 百貨店	5611 百貨店		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	従業員が常時 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、ディスカ ウントショップ	×
		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	衣食住にわたる各種 賞品の（従業員が常 時 50 人未満）		×
	57 織物・衣服・ 身の回り品 小売業	571 呉服、服地小売業	5711 呉服、服地小売業		呉服店、反物、帯、小ぎれ、 らしや	○
			5712 寝具小売業		ふとん、毛布、ふとん地、敷 布、蚊帳	△
		572 男子服小売業	5721 男子服小売業	既成、注文を問わな い	洋服店、注文服店（材料店持 ちのもの）、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	既成、注文を問わな い	婦人服仕立、洋裁店、ブティ ック	○
			5732 子供服小売業	既成、注文を問わな い	子供服仕立、ベビー服	○
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	各種靴類	靴、ゴム靴、地下足袋	○
			5742 履物小売業（靴を 除く）		げた、草履、スリッパ、サン ダル	○
		579 その他の織物・衣 服・身の回り品小 売業	5791 かばん・袋物小売 業		かばん、ハンドバック、トラ ンク	○
			5792 下着類小売業		補正着、Tシャツ	○
			5793 洋品雑貨・小間物 小売業		洋品店、装身具（貴金属製を 除く）、ワイシャツ、ネク タイ、タオル	○
			5799 他に分類されない 織物・衣服・身の 回り品小売業		洋傘、和傘、ステッキ	○
	58 飲食料品 小売業	581 各種食料品小売業	5811 食料品スーパー マーケット		生鮮食料品	○
			5819 その他の 各種食料品小売業		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、塩蔵肉、魚肉ハ ム・ソーセージ	○
			5832 卵・鳥肉小売業		卵、鳥肉	○

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法 第 34 条 第 1 号 対 象 業 種
I 卸売業、 小売業	58 飲食料品小売業	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき、川魚、冷凍魚	○
			5851 酒小売業		酒屋	○
		586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、ケーキ、饅頭	△
			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		牛乳、牛乳スタンド	○
			5892 飲料小売業（別掲を除く）		清涼飲料、果実飲料	○
			5893 茶類小売業	各種茶及び類似品	茶、こんぶ茶、コーヒー、コア、麦茶	○
			5894 料理品小売業		惣菜、折詰、揚物、弁当仕出し、調理パン	○
			5895 米穀類小売業		米麦、雑穀	○
			5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	製造小売	豆腐、こんにゃく、納豆、佃煮、漬物、ちくわ、おでん材料	△
				製造小売でないもの		○
			5897 乾物小売業	水産物、農産物の乾物	乾物屋、干瓢、高野豆腐	○
			5899 他に分類されない飲食料品小売業		氷、インスタントラーメン、調味料	○
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業		自動車（新車）	×
			5912 中古自動車小売業		中古自動車	×
			5913 自動車部分品・附属品小売業		自動車部分品・附属品、自動車タイヤ小売	×
			5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）		二輪自動車、スクーター、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、リアカー、自転車部分品・附属品	○
		593 機械器具小売業	5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売するもの	テレビ、洗濯機、冷蔵庫、音響機械器具、医療機械器具、携帯電話機	○
			5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）	各種の電気事務機械器具及びその部分品・附属品を小売するもの	パーソナルコンピュータ、パソコンソフト（ゲーム用ソフトを除く）	○
			5933 中古電気製品小売業		中古テレビ、中古冷蔵庫、中古洗濯機、中古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・縫機・同部分品、浄水器	○

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法 第 34 条 第 1 号 対 象 業 種
I 卸売業、小売業	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業	製造小売	家具、いす、机、テーブル、ベッド、額縁、カーテン ＊事務用家具製造は除く	×
				製造小売でないもの		○
			6012 建具小売業	製造小売	建具 ＊表具は除く	×
				製造小売でないもの		○
			6013 畳小売業	製造小売	畳、ござ、花むしろ	×
				製造小売でないもの		○
		602 じゅう器小売業	6014 宗教用具小売業	製造小売	仏具、神具	×
				製造小売でないもの		○
			6021 金物小売業	主として家庭用その他各種の金物雑貨の小売	金物店、刃物、くぎ、ほうろう鉄器、錠前、魔法瓶	○
			6022 荒物小売業		荒物屋、日用雑貨、ほうき、ざる	○
			6023 陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶磁器、ガラス器	○
			6029 他に分類されないじゅう器小売業		漆器、茶道具、プラスチック製食器	○
		603 医療品・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	○
			6032 薬局		ファーマシー	○
			6033 化粧品小売業		香水、香油、石けん、歯磨、白髪染	○
		604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業		農機具、すき、くわ、鳥獣害防除器具、畜産用機器、耕うん機、ハンドトラクタ	○
			6042 苗・種子小売業		種苗、苗木、種子	○
			6043 肥料・飼料小売業		化学肥料、有機質肥料、複合肥料	○
		605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド		ガソリンスタンド、給油所	○
			6052 燃料小売業		灯油、プロパンガス、練炭、石炭、自動車向け充電スタンド	○
		606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業		書店、楽譜小売	○
			6062 古本小売業		古本屋	○
			6063 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	○
			6064 紙・文房具小売業		洋紙、板紙、帳簿類、ペン、製図用具	○
		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、釣具、スポーツ用品	○
			6072 がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、模型、教育がん具、テレビゲーム、ゲーム用ソフト	○
			6073 楽器小売業		洋楽器、和楽器、三味線、音楽ソフト	○

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法第34条第1号対象業種
I 卸売業、 小売業	60 その他の小売業	608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	主として写真機及び写真材料の小売	写真機、写真材料	○
			6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	主として時計・眼鏡・光学機械・附属品の小売	眼鏡・時計	○
		609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業	もつばら、たばこ・喫煙具を小売りするもの。他の商品の小売を兼ねる場合は他商品で分類	たばこ	○
			6092 花・植木小売業		花屋、切花	○
			6093 建築材料小売業		木材、セメント、ブロック	△
			6094 ジュエリー製品小売業		宝石、金製品、銀製品、装身具	○
			6095 ペット・ペット用品小売業		ペットショップ、ペットフード	△
			6096 骨とう品小売業		骨とう品	×
			6097 中古品小売業（骨とう品を除く）		中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器	○
			6099 他に分類されないその他の小売業		美術品、碑石・墓石	○
J 金融業、 保険業	62 銀行業	622 銀行（中央銀行を除く）	6221 普通銀行		都市銀行、地方銀行	○
			6222 郵便貯金銀行		ゆうちょ銀行	○
			6223 信託銀行		信託銀行	×
			6229 その他の銀行		外国銀行支店・出張所・駐在員事務所	×
	63 協同組織金融業	631 中小企業等金融業	6311 信用金庫・同連合会	主として会員である中小企業者に資金を融通する金融機関及びその連合会の事業所	信用金庫	○
			6312 信用協同組合・同連合会	主として組合員である中小企業者に資金を融通する組合及びその連合会の事業所	信用協同組合、信用組合	○
			6313 商工組合中央金庫	主として出資者である組合及びその構成員等から預金を受け入れ、これらに対し資金を融通する金融機関の事業所	商工組合中央金庫	×

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法第34条第1号対象業種	
J 金融業、 保険業	63 協同組織金融業	631 中小企業等金融業	6314 労働金庫・同連合会	労働組合、消費生活協同組合等からの預金の受け入れを行い、これら団体の行う福利共済活動を推進するための資金を融通する金融機関及びその連合会の事業所	労働金庫	×	
			632 農林水産金融業	6321 農林中央金庫	組合等に金融上の便益を供する機関の事業所	農林中央金庫	×
				6322 信用農業協同組合連合会	地域的親金融機関として農業協同組合に金融上の便益を供する機関の事業所	信用農業協同組合連合会	×
				6323 信用漁業協同組合連合会、信用水産加工業協同組合連合会	地域的親金融機関として漁業協同組合及び水産加工業協同組合に金融上の便益を供する機関の事業所	信用漁業協同組合連合会	×
				6324 農業協同組合	組合員である農業者に金融上の便益を供することを専業とする事業所	農業協同組合	○
				6325 漁業協同組合、水産加工業協同組合	組合員である漁業者又は水産加工業者に金融上の便益を供することを専業とする事業所	漁業協同組合	○
L 学術研究、専門・技術サービス業	74 技術サービス業（他に分類されないもの）	741 獣医業	7411 獣医業	獣医学上の内科的、外科的、歯科的サービスを提供する事業所	家畜診療所、動物病院、ペットクリニック ※家畜診療所は法第 29 条第 1 項第 2 号による	×	
		746 写真業	7461 写真業（商業写真業を除く）	肖像を撮影し、撮影した肖像の写真プリント、フィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所	写真撮影、写真館	○	
			7462 商業写真業	広告、出版及びその他の業務的使用者のための写真業を行う事業所	商業写真、宣伝写真、出版写真	×	
		749 その他の技術サービス業	7499 その他の技術サービス業	その他の技術サービスを提供する事業所	電気保安協会、普及指導センター、プラントエンジニアリング	×	

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法第34条第1号対象業種
M 宿泊業、 飲食サービス業	76 飲食店	761 食堂・レストラン (専門料理店を除く)	7611 食堂(専門料理店を除く)	主食の飲食店	大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋	○
		762 専門料理店	7621 日本料理店	その土地特有の料理を飲食させる事業所	てんぷら、うなぎ、精進料理、釜飯、とんかつ、牛丼店	△
			7622 料亭	日本料理を提供し、客に遊興飲食させる事業所	料亭、待合	×
			7623 中華料理店		中華料理、上海料理、北京料理、餃子店、ちゃんぽん店	○
			7624 ラーメン店		中華そば店	○
			7625 焼肉店		焼肉店	○
			7629 その他の専門料理店		カレー料理店	○
					フランス料理店、スパゲティ店、エスニック料理店	△
		763 そば・うどん	7631 そば・うどん店		そば屋、うどん店	○
		764 すし店	7641 すし店		すし屋	○
		765 酒場・ビヤホール	7651 酒場・ビヤホール		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		スナックバー	×
		767 喫茶店	7671 喫茶店		喫茶店、フルーツパーラー	○
		769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店		ハンバーガー店	△
			7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店		お好み焼き、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		大福屋、今川焼屋、ドライブイン(飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの)	○
M 宿泊業、 飲食サービス業	77 持ち帰り・配達飲食サービス業	771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	客の注文に応じその場所で調理した飲食料品を持ち帰る状態で提供する事業所	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当屋、クレープ屋、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主に対個人消費者向けの事業所及び、客の求める場所において調理した飲食料品を提供する主に対個人消費者向けの事業所	宅配ピザ屋、仕出し料理、弁当屋、デリバリー専門店、ケータリングサービス店、配達サービス	×

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法第34条第1号対象業種
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	衣服などを原型のまま洗濯する事業所	クリーニング、ランドリー	○
			7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行う事業所	クリーニング取次所	○
			7813 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯し、これを使用させるために貸与し、その使用後回収して洗濯し、更にこれを貸与することを繰り返し行う事業所	貸おしぼり、貸モップ	×
		782 理容業	7821 理容業		理髪店、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		銭湯	○
		785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業		温泉浴場、サウナぶろ	×
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	洗張、湯のし、染抜などを行う事業所及び衣類、織物などの染色を行う事業所	張物、湯のし、染抜	×
					染物屋	○
			7892 エステティック業	手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体型を整えるなどの指導又は施術を行う事業所	エステティックサロン	×
			7893 リラクゼーション業（手技を用いるもの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事業所	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	×
			7894 ネイルサービス業		ネイルサロン、マニキュア、ペディキュア	×
			7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー	○
					ソープランド、ゲルマニウム温浴	×
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所	衣服裁縫修理（材料個人持ち）	○
		794 物品預り業	7941 物品預り業		手荷物預り、コインロッカー	○
		795 火葬・墓地管理業	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		葬儀会館、斎場	×
			7962 結婚式場業		結婚式場	×
			7963 冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法第34条第1号対象業種
N 業、生活関連サービス、娯楽業	79 その他の生活関連サービス業	799 他に分類されない生活関連サービス	7991 食品賃加工業		小麦粉賃加工、菓子賃加工	○
			7992 結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所、結婚紹介	×
			7993 写真プリント、現像・焼付業		写真修整	△
			7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業		古綿打直し、綿打直し仲介	○
					易断所、観光案内、犬猫霊園管理事務所	×
					ペット美容室	○
						○
O 教育、学習支援業	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾		学習塾、進学塾	○
			8241 音楽教授業		ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所	○
		824 教養・技能教授業	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、編物教室、着物着付教室	○
		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、自動車教習所	×
						×
P 医療、福祉	83 医療業	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		あん摩、マッサージ、指圧、はり、きゅう	○
			8352 療術業		太陽光線療法、温泉療法、催眠療法、視力回復センター、カイロプラクティック療法、ボディケア・ハンドケア	×
		836 医療に附帯するサービス業	8361 歯科技工所		歯科技工	×
			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（医療用器材）	×
Q 複合サービス業	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の全てを行うとともに、市町村等からの委託を受けることなどにより、複合的に各種サービスを提供する事業所	郵便局	○
		862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	日本郵便株式会社等からの委託を受けて、複合的に各種サービスを提供する事業所	簡易郵便局	○
			8629 その他の郵便局受託業		郵便切手類販売所、印紙売りさばき所	○

大分類	中 分 類	小 分 類	細 分 類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	法第34条第1号対象業種
Q 複合サービス業	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（各種事業を行うもの）	○
			8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）		漁業協同組合（各種事業を行うもの）	○
			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（各種事業を行うもの）	○
			8714 森林組合（他に分類されないもの）		森林組合（各種事業を行うもの）	○
		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）		事業協同組合（各種事業を行うもの）	○
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	自動車の整備修理と販売とを行う事業所は、「機械器具卸売業」又は「自動車小売業」に分類される。	自動車整備、自動車修理	○
			8919 その他の自動車整備業	主として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事業所	自動車車体修理、自動車車体整備、自動車再塗装、自動車溶接（自動車修理のためのもの）、自動車電装品整備、自動車蓄電池修理、自動車タイヤ修理	×
	90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）		機械修理、内燃機関修理、ミシン修理	×
			9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備、掘削機械整備	×
		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、テレビ修理	○
		903 表具業	9031 表具業		表具、ふすま張	△
		909 その他の修理業	9091 家具修理業		家具修理、いす修理	△
			9092 時計修理業		電気時計修理	○
			9093 履物修理業		靴修理、げた修理	○
			9094 かじ業		手工鍛造、農業用器具修理（手工鍛造によるもの）	○
		909 その他の修理業	9099 他に分類されない修理業		金物修理、楽器修理、くら・馬具修理、かばん修理、のこぎり目立、自転車修理	○
	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	○
		952 と畜場	9521 と畜業		と畜場、と畜請負	×
		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、家畜保健衛生所	×

- （注） 1 ○印業務は、法第34条第1号に該当する可能性が高い。
△印業務は、法第34条第1号に該当する場合がある。（個別に検討）
×印業務は、原則として法第34条第1号に該当しない。
2 公民館は、法第29条第1項第3号又は法第34条第14号に該当する場合がある。

3 法第34条第2号に係る審査基準

(1) 鉱物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

市街化調整区域内に存する、鉱物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、次のものとする。

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、すなわち、日本標準産業分類D一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、粘土瓦製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物。

なお、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

- ① 利用対象となる観光資源は、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、あらかじめ市長が指定したものとする。（年間観光客数10万人以上のものに限る。）

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 申請建築物は次のいずれにも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 市長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) その他の資源

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本号に該当するものとする。

なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、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本号に該当する。

（平成20年4月1日施行）

4 法第34条第4号に係る審査基準

- (1) 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とは、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㎡を超える建築物とする。
- (2) 農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類 A－農業、林業、B－漁業の範囲とする。
- (3) 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又は第一種特定工作物とは、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とする。

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。

（平成20年4月1日施行）

5 法第34条第7号に係る審査基準

(1) 密接な関連について

本号でいう密接な関連を有するものとは、人的及び資本的な関連ではなく、生産活動において関連性を有する次のものとする。

既存の工場等に自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存し、あるいは自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する場合等、具体的な事業活動に着目し、生産、組立及び出荷等の各工程に関して既存の工場と不可分一体である関係にある場合

(2) 事業活動の効率化について

事業活動の効率化とは既存の事業の質的改善又は事業の量的拡大等の効率化をいうものとする。

量的拡大のみの効率化が図られる場合は、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすること若しくは拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすること。

(3) 「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。

（平成20年4月1日施行）

（令和6年4月22日一部改正）

6 法第34条第8号の2に係る審査基準

(1) 申請者について

次のいずれにも該当する者であること。

- ① 市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域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。）の所有者であること。ただし、従前建築物等の所有者の同意がある場合は、この限りでない。

※「開発行為を行うのに適当でない区域」とは政令第29条の7で定める区域をいう。

- ② 過去において、同様の申請により従前建築物等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。）を建築又は建設していないこと。

(2) 従前建築物等について

次のいずれにも該当するものであること。

- ① 開発行為を行うのに適当でない区域に位置するものであること。
- ② 開発行為を行うのに適当でない区域の指定前に建築又は建設されたものであること。
- ③ 適法に建築又は建設されたものであること。
- ④ 代替建築物等の建築又は建設後、確実に除去されるものであること。

(3) 代替建築物等について

次のいずれにも該当するものであること。

- ① 開発行為を行うのに適当でない区域に位置しないものであること。
- ② 従前建築物等と同一の用途であること。
- ③ 従前建築物等とほぼ同一の構造であることとし、ほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ④ 従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域内において行われるものであること。

(4) 申請添付資料について

審査に当たっては、移転計画書の提出を求め、申請者の適格性等を判定することとする。なお、除却完了後は、すみやかに「建築物除却届」及び除却後の写真の提出を求めることとする。

（令和7年4月1日施行）

7 法第34条第9号に係る審査基準

(1) 休憩所について

① 休憩所の定義について

休憩所とは、道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者を対象とした休憩及び食事等のための施設である。この休憩所施設には、前記の目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売り場及び物産品売り場を有する施設又は独立した食堂、喫茶店が該当するが、宿泊施設を併用する施設、モーテル及び個室喫茶室等（風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律の規制対象となる施設）は除かれるものである。

② 対象道路について

サービスの対象となる道路は、高速自動車道・国道・県道であって、その車道幅員が6.5m以上、2車線を有するものであること。ただし、市町村道においても1日当たり概ね2500台以上の交通量を有する場合で国道・県道と同等の機能（車道幅員が6.5m以上、2車線を有するもの、又はこれまで対象道路として認めたことのある道路）を有していると認められるときに限り対象道路とすることができる。

③ 規模等について

ア 申請地の敷地面積は、沿道サービス施設として適切な規模であること。

イ 申請地は、原則として直接道路に接面し、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できる土地であること。

ウ 施設計画は、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に配慮されていること。

エ 駐車スペースは、収容人員2人につき1台の割合で算出した駐車台数分の広さが確保されていること。なお、収容人員の算定が困難な場合は、敷地の過半が駐車スペースとして確保されていること。

オ 附属する管理用住宅等の規模は、必要最小限のものであることを要し、当該施設と同程度以下かつ延床面積が150㎡以下のものであること。

カ 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

(2) 給油所等について

① 給油所等の定義について

給油所等とは、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施設である。この施設には、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドが該当する。

② 対象道路について

サービスの対象となる道路は、高速自動車道・国道・県道であって、その車道幅員が6.5 m以上、2車線を有するものであること。ただし、市町村道においても1日当たり概ね2,500台以上の交通量を有する場合で国道・県道と同等の機能（車道幅員が6.5 m以上、2車線を有するもの、又はこれまで対象道路として認めたことのある道路）を有していると認められるときに限り対象道路とすることができる。

③ 規模等について

ア 申請地は、原則として直接道路に接面し、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できる土地であること。

イ 施設計画は、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に配慮されていること。

ウ 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の規模は必要最小限の規模であること。

エ 附属する管理用住宅等の規模は、必要最小限のものであることを要し、沿道サービス施設と同程度以下かつ延床面積が150 m²以下のものであること。

オ 揮発油等の品質の確保等に関する法律の規定に基づく、経済産業大臣の登録を受けられるものであること。また他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

カ 消防法の改正により、ガソリンスタンドに併設することが可能になった店舗等の立地・規模等については、個別協議の対象とする。

（平成20年4月1日施行）

8 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準

開発又は建築予定地が都市計画法第34条第11号の規定による条例で定める区域内（以下「区域内」という。）であっても、市マスタープラン等上位計画によって計画的に市街化を図るべき地域として位置付けられている場合は、地区計画、区画整理事業等により整備するものとする。

区域内で開発予定地の土地の面積が5ヘクタール以上ある場合（上記の場合を除く。）は、地区計画等により整備するものとする。

(1) 条例第2条で規定する政令第29条の9第7号に掲げる土地の区域については、次に掲げる土地の区域とする。

- ① 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」
- ② 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項第1号ロ又は同法第5条第2項第1号ロに規定する「農地の区域」
- ③ 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」
- ④ 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項に規定する「保安林」、同法第29条に規定する「保安林予定森林」又は同法第41条第1項に規定する「保安施設地区」
- ⑤ 広島県立自然公園条例（昭和34年広島県条例第41号）第11条に規定する「特別地域」
- ⑥ 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項に規定する「緑地環境保全地域」
- ⑦ その他市長が必要と認める土地の区域

(2) 条例第2条で規定する政令第29条の9各号に掲げる区域から除く区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- ① 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、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
- ② 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号、以下「土砂災害防止法」という。）第9条第1項の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）が実施された土地の区域

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

- 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3.0m以上となる区域とする。）のうち、安全上及び避難上の対策（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た場合をいう。）を実施する建築物の敷地となる土地の区域（法第29条第1項又は法第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条の条件とする。）

(3) 法文で規定されている隣近接の考え方について

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とは、市街化区域との境界から1キロメートル以内の区域で別に定める指定区域図による指定区域（以下、「指定区域」という。）とする。

(4) 条例第2条第1項第1号（一般区域）について

① 開発予定地が指定区域内であることの判定について

次のア及びイにより判定し、開発予定地が指定区域内であることが確認できれば、②～④の判定は不要とする。

ア 指定区域図により確認すること。

イ 敷地の一部が指定区域を超える場合は、指定区域内にある敷地の部分に限り区域内と認める。ただし、指定区域内にある敷地と同一筆で残地が僅かな場合にあっては残地を含め区域内として認める。なお、残地のみで建物が建設できないこと。

ウ 既存建築物（指定区域又は市街化区域に存するものに限る。）の敷地と開発予定地の最も近接した部分との水平距離が50m以内であること。

② 7ヘクタールの範囲内において条例で定める集積の程度を満たす区域（以下「7ヘクタールの範囲内」という。）の判定について

7ヘクタールの範囲内とは、次の各号のいずれかに該当する形状とし、これらの範囲内に建築物50以上と開発予定地の全部が含まれること。

ア 半径149.3mの円形

イ 正方形又は短辺100m以上の長方形で面積が7ヘクタールの範囲内

ウ 複数の短辺 100m以上の正方形若しくは長方形を、その1辺の全部又は一部（100m以上）が接する状態で組合せた形（凹型、凸型、L字型、十字型等を含む。）のもので面積が7ヘクタールの範囲内

③ 敷地相互間の隣接間隔の判定について

ア 水平距離で最も近接した部分が条例で定める距離以内であること。

イ 50以上連たんしているいずれかの敷地と開発予定地の最も近接した部分との水平距離が条例で定める距離以内であること。（2, 500分の1の地形図上で検証する。）

④ 建築物が50以上連たんしていることの判定について

ア 建物数の確認方法は2, 500分の1の地形図及び住宅地図によって行うこと。必要に応じて現地調査を行う。

イ 建物の全部又は一部が市街化区域との境界から条例で定める距離内にある場合に限り建物数に数えることができる。

ウ 建築物は、敷地単位で数えるものとし、附属建築物及び仮設建築物を除くものとする。ただし、共同住宅等のように一団の土地内に複数棟ある場合は、その棟数を建物数として数えることができる。

エ 道路、河川、がけ等（以下「道路等」という。）によって分断されている場合の取り扱いについては、それぞれの建物敷地相互間の隣接間隔が道路等を挟んで最も近接した部分の水平距離において条例で定める距離以内であり、通行可能な橋、通路、階段等によって結ばれ往来可能な場合は連たんしているものとして取扱うことができる。

⑤ 道路又は農道等

ア 「…道路又は農道等に接する区域」とは、現在4m以上の道路又は農道等（建築・開発予定地の前面から市街化区域の境界までの区間において4m以上の幅員を有すること。以下同じ。）に接しているか、又は開発行為の工事に併せて道路を拡幅若しくは新設し4m以上の道路又は農道等に接することとなる区域を含む。なお、「接する」とは直接車両が出入り可能な状態をいう。ただし、条例第3条第1号及び第2号に該当する用途で建築する敷地については、直接の出入りだけとし車両の出入りは問わないものとする。（以下接道要件に係る規定に同じ。））ただし、道路の拡幅・新設は開発行為に関する工事が完了するまでに完了するものとし、開発予定地前面の道路が4m未満の場合で、道路拡幅若しくは新設する場合にあっては、開発区域は開発予定地に前面道路部分を含めた区域として開発許可を得ること。

イ 農道等に接する場合は建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第1号の規定によ

る認定又は同条第2項第2号の規定による許可の見込みがあること。

ウ 道路と敷地の間に里道・河川等がある場合は、原則として里道・河川等の部分に開発道路を築造することにより道路に接する計画とすること。ただし、里道・河川等管理者及び市担当課において協議した上で、建築基準法第43条第2項各号の規定により接道を認める場合は、その接道方法によって道路と接するものと見なすことができる。

エ 敷地が1,000 m²以上で共同住宅の建築を目的とする場合は、6 m以上の道路（開発予定地前面から市街化区域の境界までの区間において6 m以上の幅員を有すること。）に敷地が6 m以上接する（敷地延長も可。）こと。なお、開発行為を伴う場合にあっては都市計画法開発許可関係法令（以下「開発関係法令」という。）及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

(5) 条例第2条第1項第2号イ（にじみ出し区域）及び条例第2条第1項第2号ロ（沿道区域）について（(4)で規定する条例第2条第1項第1号（一般区域）の審査基準に適合した上で、以下の項目を適用すること。）

① 建築物の用途

環境の保全上支障がないと認められる用途同士の合築は認める。その場合、それぞれが支障がないと認められる用途の範囲内であること。

② 道路予定地

開発区域内に前面道路拡幅計画（予定）部分がかかる場合は、道路拡幅計画（予定）地内に建物を配置しないなど道路拡幅の事業に支障がない計画とすること。

③ 幅員12 m以上で規則で定める道路

全ての区間（市街化区域との境界から条例で定める距離までの区間）について条例で定める幅員が必要で、一部区間でも条例で定める幅員を欠く場合にあっては対象道路とはならない。

④ にじみ出し区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

敷地が1000 m²以上で共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、6 m以上の道路（建築予定地前面から市街化区域の境界までの区間において6 m以上の幅員を有すること。）に敷地が6 m以上接する（敷地延長も可。）こと。なお、開発行為を伴う場合にあっては開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員基準にも適合すること。

⑤ 沿道区域における建築・開発許可に係る前面道路及び接道要件

敷地が 1, 0 0 0 m²以上で共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合においては、次のいずれかに該当すること。

ア 敷地は規則により定める道路（以下「幹線道路」という。）に 6 m 以上接する（敷地延長も可。）こと。（敷地面積が 1, 0 0 0 m²以上の共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、接する幅を 6 m 以上とすること。）

イ 幹線道路から分岐する接続道路を設ける場合にあつては、接続道路は開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員の道路とし、当該敷地が接続道路に接すること。（敷地面積が 1, 0 0 0 m²以上の共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、接続道路は関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅員かつ 6 m 以上の幅員とし、当該敷地が接続道路に 6 m 以上接すること。）

(6) その他

- ① 条例によって開発又は建築許可する建築物の建蔽率は 6 0 %、容積率 2 0 0 %、建物高さは 1 0 m 以下とする。建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 号により、三原市建築基準法施行細則第 30 条の各号に該当するいわゆる角地等の敷地にあつては建蔽率の緩和を行う。
- ② 条例によって開発又は建築許可する敷地の規模は、宅地分割を伴う場合にあつては分割後に 1 区画当たりの面積を 1 6 5 m²以上確保するものであること。

(7) 申請添付資料について

都市計画法第 3 4 条第 1 1 号の規定による開発許可又は同法施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ロの規定による建築許可申請をする場合には次に掲げる資料を申請書に添付すること。

- ① 以下のことを記入した 2, 5 0 0 分の 1 の地形図（(4)①により、開発予定地が指定区域内であることが確認できれば、エからカは記入不要とする。）

ア 申請地を着色（赤色）すること。

イ 申請地に接する 4 m 以上の道路（開発・建築予定地から市街化区域との境界までの区間。）を着色（茶色）すると共に市街化区域との境界、折れ曲がり地点の前後、その他適当な地点における道路幅員を記入すること。

ウ 建築物が 5 0 以上連たんする敷地相互間の隣接間隔のうち、それぞれ最も近接した部分を結ぶ線分と距離（4 0 m を超える場合に限る。）を記入すること。ただし、指定区域内の場合は既存建築物の敷地と開発予定地の最も近接した部分との距離（4 0 m を超える場合に限る。）

のみ記入すること。（審査時にはその線分の長さを計測する。）

エ 市街化区域との境界（青色）から条例で定める距離までの線（青色）を記入すること。

オ 連たん50以上の建築物を着色（黄色）し建物番号を記入すること。

カ 7ヘクタールの範囲内の連たん区域形状を線（赤色）で囲むこと。

② にじみ出し区域 ①に加え市街化区域との境界から100mまでの線（緑色）を入れる。

③ 沿道区域 ①に加え幹線道路の道路幅員を記入し道路を着色（茶色）し、道路境界から50mまでの線（橙色）を入れる。

（平成20年4月1日施行）

（平成26年4月1日一部改正）

（平成27年4月1日一部改正）

（平成29年6月1日一部改正）（平

成30年4月1日一部改正）

（平成30年12月21日一部改正）

（令和4年4月1日一部改正）

9 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハに係る審査基準

- (1) 都市計画法第34条第12号を適用する場合は、条例第4条第1号から第5号まで及び規則第2条第1号から第11号まで並びに条例第5条第1号から第5号まで及び規則第3条第1号から第11号までに該当し、それぞれに対応する三原市広島県開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）各号に合致しているものに限り適用する。
- (2) 条例第4条及び第5条の政令第29条の9第7号に掲げる土地の区域は、7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準(1)に掲げる土地の区域とする。
- (3) 提案基準のうち、あらかじめ市長が区域等を指定する場合に限り、政令第29条の9各号に掲げる区域を除くこととする。ただし、政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準(2)に掲げる土地の区域についてはこの限りではない。
- （該当提案基準）
- ・提案基準第14号 大規模既存集落に係る開発又は建築に関する基準
 - ・提案基準第17号 特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準
- (4) (3)に該当しない提案基準で建築物を建築等しようとする場合について、開発予定地が政令第29条の9各号に掲げる区域（7 法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号ロに係る審査基準(3)の指定区域に指定されている区域又は指定区域から除外された区域に限る。）に含まれているときは、想定される災害に応じた防災対策を実施すること。

（平成20年4月1日施行）

（令和4年4月1日一部改正）

10 都市計画法第34条第13号に係る審査基準

(1) 本号に該当するものは、次の各要件のすべてに該当しなければならない。

① 自己の居住若しくは自己の業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設を目的とするもの。

② 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に土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利を有していた者で、土地登記簿若しくは公正証書等により権利の取得が証明できるもの。

なお、農地法第5条の規定による許可が必要な場合は、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。

③ 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6か月以内に届出がなされているもの。

④ 開発行為が、当該土地が当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に完了するもの。

(2) 本号で届出をした者の地位は相続人、その他の一般承継人に限り承継し得るものとする。

(平成20年4月1日施行)

11 法第37条第1号で規定する、工事完了公告前の建築等の承認の審査基準

法第37条第1号における、その他都道府県知事（市長）が支障ないと認めるものは、防災上の観点から支障がなく、開発行為の完了が確実であると認められるもので次に掲げるものとする。

- (1) 官公庁、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設するもの。
- (2) 建築物の建築工事又は第二種特定工作物の建設を造成工事と切り離して行うことが施工上著しく不適當と認められるもの。

（平成20年4月1日施行）

12 法第42条第1項で規定する、予定建築物以外の建築等の許可の審査基準

当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるもので、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は許可できるものとする。

(1) 市街化調整区域内

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ③ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合。
- ④ ①から③までに掲げるものの他、特にやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合

(2) (1)以外の区域

- ① 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内については、建築物等の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合。
- ② ①に掲げるものの他、特にやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合

(平成20年4月1日施行)

(平成26年4月1日一部改正)

13 法第45条で規定する地位承継の承認の審査基準

(1) 次に該当する開発行為以外にあっては、当初許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用がある者について承認できるものとする。

ア 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

イ 住宅以外の建築物若しくは特定工作物で、自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う1ha未満の開発行為

(2) 当初許可が申請者としての適格性を要件としていたものについては、その要件を欠く者に対しては、原則として地位の承継を認めない。

(平成20年4月1日施行)