

尾道市広島県開発審査会提案基準集

令和6年7月
尾道市建設部建築課

目次

<総則>

尾道市広島県開発審査会提案基準通則	1
-------------------	---

<各則>

(提案基準第 1 号)	世帯分離の住宅に係る開発又は建築に関する基準	2
(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	3
(提案基準第 3 号)	宗教施設に係る開発又は建築に関する基準	4
(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	5
(提案基準第 5 号)	既存集落内の自己用住宅に係る開発又は建築に関する基準	6
(提案基準第 6 号)	準公益施設に係る開発又は建築に関する基準	7
(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	8
(提案基準第 8 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	9
(提案基準第 9 号)	既存の権利者に係る開発又は建築等に関する基準	10
(提案基準第 10 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	11
(提案基準第 11 号)	中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準	12
(提案基準第 12 号)	既存の住宅団地における自己用住宅の建築に関する基準	13
(提案基準第 13 号)	未完成の住宅団地に係る開発に関する基準	14
(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	16
(提案基準第 15 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	18
(提案基準第 16 号)	有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準	19
(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	20
(提案基準第 18 号)	市街化調整区域とされた時点で既に宅地であった土地に係る開発又は建築に関する基準	22
(提案基準第 19 号)	適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更に関する基準	24
(提案基準第 20 号)	既存住宅の敷地内における本家継承者のための住宅の開発又は建築に関する基準	26

尾道市広島県開発審査会提案基準通則

(制 定)

第1 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「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、尾道市広島県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るものである。

(取 扱 い)

第3 提案基準は、原則として許可し得る基準として取り扱うものとする。

(許可条件)

第4 提案基準において開発又は建築等の完了予定期日に関し定めのある場合は、当該定めによる期日までに完了しなければならない旨の許可条件を付するものとする。

(施行期日)

第5 提案基準は、別に定める場合を除き、制定又は改正について広島県開発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、既に受理している申請については、なお従前の例により取り扱うものとする。ただし、基準緩和のための改正については、この限りでない。

付 則

この通則は、平成20年4月1日から施行する。

(提案基準第1号)

世帯分離の住宅に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、従前から市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ、生活の本拠を有する世帯が分離する際、通常必要とする住宅の確保のための開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 世帯分離する前の世帯に属する者（以下「分離前世帯者」という。）が、線引き前から所有している（線引き後に相続により所有することとなった場合を含む。）土地であること。
 - (2) 分離前世帯者が現に居住する地域内又は近隣の既存集落若しくはその周辺の地域内に所在する土地であること。
 - (3) 申請者の勤務地とは合理的な位置関係にあること。
- 2 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 申請地を所有する分離前世帯者と同居の親族（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。ただし、分離前世帯者の子にあつては同居を要しないものとする。
 - (2) 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 分離前世帯者の住居は、市街化調整区域内又は市街化調整区域から直線で500メートルの範囲内に位置し、かつ、違法に建築されたものではないこと。
- 4 新規の住宅の確保の必要性について合理的理由が存すること。
- 5 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用住宅としてふさわしいものであること。
- 6 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(平成31年1月29日一部改正)

(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

この基準は、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を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 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3項の規定によ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5月8日法律第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、(1)～(5)と同等と認められるもの。
- 2 当該申請は、移転の日から起算して1年を経過した日以前に受理されたものであること。
- 3 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 従前の敷地とほぼ同程度の規模であり、当該地域の土地利用に照らして適切な位置であること。
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域内の土地でないこと。
 - (3) 移転の対象となる建築物が市街化調整区域以外の区域に所在する場合にあっては、申請者において線引き前から所有している土地又は起業者等からあつせん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 申請に係る建築物は、従前のものとほぼ同一の用途・規模・構造であり、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 6 移転跡地（残地を含む。）の利用目的が当該移転の趣旨に適合し、かつ、都市計画上支障のないものに転用されるものであること。
- 7 開発又は建築等の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

（平成20年4月1日から施行）

（平成24年3月28日一部改正）

（平成28年8月31日一部改正）

(提案基準第3号)

宗教施設に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、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を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請者は、宗教法人であること。
- 2 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 既存集落など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
 - (2) 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などに照らし、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、庫裏などをいう。）
- 3 申請に係る建築物の規模・構造・設計などは、宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものに限られ、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものであること。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(提案基準第4号)

既存の事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、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の近隣に確保するための開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 当該事業所は、市街化調整区域内に所在し、かつ、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 線引き前から継続して存する事業所
 - (2) 法第34条第1号から第13号まで若しくは第14号の規定又は令第36条第1項第3号の規定による許可を受けた開発又は建築等に係る事業所
 - (3) 法第29条第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不要であった事業所
- 2 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請者が所有している土地であること。
 - (2) 次のいずれかの位置にあること。
 - ア 当該事業所から直線で500メートルの範囲内に位置していること。ただし地形・地勢等合理的事情の存する場合にあっては、1,000メートルの範囲内に位置していること。
 - イ 当該事業所と一体的な場所に位置しているか、既存集落内又は既存集落に隣接若しくは近接する地域に位置していること。
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内の土地でないこと。
 - (4) 申請に係る建築物の規模に比して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 申請に係る建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 用途が当該事業所の業務に現に従事する者の住居（住宅・寮など）であること。
 - (2) 規模が当該事業所の業務形態及び就業者の数・通勤・住宅の所有状況などに照らして必要最小限のものであること。
 - (3) 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの許可に係る場合にあっては工場等の立地と一体的に計画されたものであること。
- 5 申請に係る建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。
- 6 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(提案基準第 5 号)

既存集落内の自己用住宅に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域内でありながら独立して当該都市計画区域に係る市街化区域と同程度に建築物が連たんしている、いわゆる既存集落における自己用住宅のための開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、おおむね 50 戸以上（集落としての集積の程度が高い場合などの特にやむを得ない場合にあっては 40 戸以上。ただし、いずれの場合も住宅団地の戸数を除く。）の建築物が連たんする次のいずれかの集落内に所在していること。
 - (1) 町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落
 - (2) 主要道路の沿線に発達した集落
 - (3) その他地形・地勢・地物など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などからみた社会的条件に照らし、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る集落
- 2 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請者が線引き前から所有している土地であること。
 - (2) 自己用住宅の敷地として過大な規模を有するものでないこと。
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内の土地でないこと。
- 3 申請に係る建築物の用途は、自己用の一戸建専用住宅であること。
- 4 申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 5 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(提案基準第 6 号)

準公益施設に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、地域社会の文化・教育・自治など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を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、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していること。
- 2 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) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）によるものを除く。）などの公益的な施設であること（ただし、農林漁家生活改善施設等制度的に当該施設の公益性が担保されているものを除く。）。
 - (2) 町内会・自治会などの地域住民の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
 - (3) レジャーなど公益目的以外の用途と併用されるものでないこと。
- 3 申請地及び申請に係る建築物の規模は、その目的に照らし過大なものでないこと。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(提案基準第 7 号)

既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域内に従前から存する建築物の建て替え若しくは建て増し（いずれも用途の変更を伴わないものに限る。）又は附属建築物の建築で、いわゆる許可不要の改築・増築等に該当しないものに係る開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 当該建築物の建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築は、次に掲げる土地の範囲内で行われるものであること。
 - (1) 建て替えの場合にあっては、既存の建築物の敷地（ただし、従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合など特段の客観的かつ合理的事情が存する場合は、従前の敷地を含む必要最小限の土地）
 - (2) 建て増し又は附属建築物の建築の場合にあっては、既存の建築物の敷地を含む必要最小限の土地
- 2 既存の建築物は、違法に建築されたものでないこと。
- 3 申請者は、既存の建築物の所有者であること。
- 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) 既存の建築物と同一の用途であること。ただし、附属建築物の場合にあっては、その機能が既存の建築物の機能の中に含まれるものであること。
 - (2) 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、周辺の土地利用の状況などからみて適切なものであること。
- 5 当該建て替え、建て増し又は附属建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 6 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(提案基準第 8 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

この基準は、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を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物
 - (2) 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。）
- 2 1 (1)に該当する建築物を建築する場合にあっては、当該事業の趣旨にそった適切な内容のものであること。
- 3 1 (2)に該当する建築物を建築する場合にあっては、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 本体の施設自体が、周辺の環境などに調和し、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) 当該建築物は、管理棟・バンガローなど必要最小限のものであって、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。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(提案基準第 9 号)

既存の権利者に係る開発又は建築等に関する基準

この基準は、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を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請者は、自己用の建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）の建築等を目的として線引き前から申請地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を保有しているものであること。
- 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っては、線引きの日から起算して 8 年以内であること。
 - (2) 申請者が届出者で、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、6 か月以内に申請がなされ、2 年以内に開発又は建築等が完了するものであること。
 - (3) 申請者が未届出者の場合にあっては、線引き日から起算して 5 年以内であること。
- 3 申請に係る建築物の用途は、自己の居住用又は自己の業務用に限られ、かつ、当該地域の土地利用の状況及び周辺環境と調和のとれたものであること。
- 4 令第 30 条の期間内に開発又は建築等を行うことができなかったこと又は法第 34 条第 13 号に規定する期間内に届出ができなかったことについて、特にやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。なお、2 (2)に係るものについては、この限りではない。
- 5 申請に係る建築物の用途が自己の居住用の場合にあっては、申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 6 申請に係る建築物の用途が自己の業務用の場合にあっては、申請者が当該業務の運営に関する具体的計画を有していること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(提案基準第 10 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

この基準は、新たに市街化調整区域に線引きされた土地において、線引き前から自己用以外の建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）の建築等を目的として具体的に計画されているものに係る開発又は建築等を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

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

1 線引きの日から起算して 6 か月以内に申請されたものであること。

なお、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から 6 か月以内に、申請されたものであること。

2 開発又は建築等の完了予定期日は、線引きの日から起算して 2 年以内であること。

なお、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から 2 年以内に、開発又は建築等が完了するものであること。

3 申請に係る開発又は建築等の計画は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 線引きされた際、申請地における建築物の建築等を目的として、都市計画法・宅地造成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などの規定に基づく許可の申請等を行っているもの、又は許可等を受けているもの

(2) 線引き前において(1)に規定する許可等が不要とされていたものにあつては、線引きされた際、建築物の建築等を目的として申請地の造成工事に着手しているもの

(3) その他申請地における開発又は建築等について、(1)、(2)と同程度にやむを得ないと認められる合理的理由が存しているもの

4 申請に係る建築物の用途は、線引き前から計画していたものと同一のものであり、かつ、当該地域の土地利用の状況及び周辺環境と調和のとれたものであること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(令和 6 年 7 月 16 日一部改正)

(提案基準第 11 号)

中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準

この基準は、線引き前から市街化調整区域において営業している中小企業の事業活動の効率化を図るための開発又は建築等を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 原則として申請者の所有している土地であること。
 - (2) 既存の事業所用地に隣接する土地であること。
 - (3) 既存の事業所用地の面積と同程度以下であること。
- 2 申請者は、線引き前から当該区域において当該事業を営む中小企業者（中小企業等経営強化法（平成 11 年法律第 18 号）第 2 条第 2 項に規定する中小企業者等をいう。）であること。
- 3 申請に係る建築物（第一種特定工作物を含む。）の用途は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 既存の事業所の施設と密接不可分な関係にあり、かつ、自己の業務用のものであること。
 - (2) 都市計画上及び周辺の環境保全上支障のないものであること。
- 4 当該企業拡張（移転を含む。）について真にやむを得ないと認められる合理的理由が存し、かつ、隣接地の所有者及び居住者などの建築同意が得られるものであること。
- 5 開発又は建築等の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(令和 6 年 7 月 16 日一部改正)

(提案基準第 1 2 号)

既存の住宅団地における自己用住宅の建築に関する基準

この基準は、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 5 年以内（備後圏都市計画区域内においては、逆線引きの区域を除き 8 年以内）に完成している住宅団地における自己用住宅の建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

1 申請地は、次のいずれにも該当していること。

- (1) 必要な公共施設などが旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 3 9 年法律第 1 6 0 号）による技術基準と同程度に整備されている住宅団地内に所在する土地であること。
- (2) 線引き前から工事が着手され、適法な手続により宅地化された土地であること。
- (3) 原則として既成の区画を分割したものでないこと。ただし、分割後も 1 6 5 平方メートル以上の面積を有する土地はこの限りではない。

2 申請者は、申請地の所有者（所有することとなる者を含む。）であること。

3 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用の一戸建専用住宅としてふさわしいものであること。

4 申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

5 建築の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 2 0 年 4 月 1 日から施行)

(提案基準第 13 号)

未完成の住宅団地に係る開発に関する基準

この基準は、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 5 年以内（備後圏都市計画区域内においては、逆線引きの区域を除き 8 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を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

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) 法第 34 条第 13 号に規定する既存の権利の届出が行われた土地の存する団地であること。
 - (4) 公共施設など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 申請に係る建築物の用途は、2 階建以下の一戸建専用住宅であること。
- 4 申請内容が、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 1 区画当たりの有効宅地面積が、原則として 165 平方メートル以上確保されていること。
 - (2) 都市計画上及び開発区域の周辺の地域の環境保全上支障のないものであること。
 - (3) 公共施設など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。
- 5 開発の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(平成 31 年 1 月 29 日一部改正)

別 記

(法第41条第1項の規定により定める制限)

- 1 建築物の敷地面積に対する建築面積の割合（建蔽率）は、50パーセント以下とする。
- 2 建築物の敷地面積に対する延べ面積の割合（容積率）は、100パーセント以下とする。
- 3 建築物の高さは、10メートル以下とする。
- 4 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。
 - (1) 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの
 - (2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの

(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

この基準は、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る大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における次に掲げる建築物に係る開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

1 申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己用住宅
- (2) 分家住宅
- (3) 小規模な工場等

2 個別要件

(1) 自己用住宅について

ア 申請者は、原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないこと。

イ 申請に係る建築物の用途は、自己用の一戸建専用住宅であること。

ウ 申請者が現在居住している住居について過密・狭小・被災・立ち退き・借家等の事情がある場合など、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

(2) 分家住宅について

ア 申請地は、申請者の勤務地と合理的な位置関係にあること。

イ 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。

(ア) 原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないこと。

(イ) 本家者と同居の親族（民法第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。）であること。ただし、本家者の子にあつては同居を要しないものとする。

(ウ) 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。

ウ 新規の住宅の確保の必要性について合理的理由が存すること。

エ 申請に係る建築物の規模等は、申請者の自己用住宅としてふさわしいものであること。

と。

(3) 小規模な工場等について

ア 申請者は、原則として線引き前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないこと。

イ 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であつて予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ウ 予定建築物に係る敷地規模が1,000平方メートル以下であること。なお、店舗については、予定建築物の延べ床面積が500平方メートル以下であること。

エ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であつて、その経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。この場合において、自己の生計を維持するためとは、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。

3 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(提案基準第 15 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、次の要件の全てに該当すれば、容認するものである。

- 1 申請に係る予定建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号。以下「地域未来投資促進法」という。）第 14 条第 2 項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき整備される地域未来投資促進法第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設であること。
- 2 申請地は、地域未来投資促進法第 11 条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域に位置していること。
- 3 申請者は、当該事業を営む者であること。
- 4 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(令和 3 年 11 月 27 日一部改正)

(提案基準第 16 号)

有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準

この基準は、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、設置及び運営が県の定める基準等に適合するものの開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 設置及び運営が「広島県有料老人ホーム設置運営指導指針」等が適用される場合にあっては、同基準に適合していると認められたものであること。
- 2 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する県の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 4 当該有料老人ホームの立地につき、市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであること。
- 5 開発又は建築の完了予定年月日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(平成 24 年 3 月 28 日一部改正)

(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

この基準は、四車線以上の国道、県道、市道の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障がないと認めてあらかじめ市長が指定した区域（以下「指定区域」という。）における特定流通業務施設に係る開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

1 申請に係る特定流通業務施設とは、次に該当するものであること。

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）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に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同法第 2 条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法（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法第 2 条第 1 項に規定する倉庫

2 特定流通業務施設の立地に当たっては、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 当該施設の立地に当たって、市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められる場合

(2) 当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し、又は居住環境を悪化させると認められる場合

3 申請地は、次のいずれかに位置するものであること。

(1) 四車線以上の国道、県道、市道の沿道における立地にあつては、これらの道路に接していること。ただし、地形上の理由等によりやむを得ない場合はこの限りでない。

(2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺における立地にあつては、原則として 9 メートル以上の道路に接続していること。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない場合はこの限りでない。

4 申請内容にあつては、開発区域周辺の環境を害さないように緩衝帯等が適切に配置されていること。

5 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であること。

(平成 20 年 4 月 1 日から施行)

(平成 24 年 3 月 28 日一部改正)

特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準における指定区域一覧

1 四車線以上の国道、県道、市道の沿道に係る区間

該当なし

2 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係る区域

路 線 名	インターチェンジ名	所 在 地	区 域
山陽自動車道	尾 道	尾道市美ノ郷町本郷地先	アクセス道路と一般道路との交点から半径500メートルの圏内

(提案基準第 18 号)

市街化調整区域とされた時点で既に宅地であった土地に係る
開発又は建築に関する基準

この基準は、市街化調整区域とされた時点で既に宅地であった土地における開発又は建築を、次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、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その区域が拡張された際既に土地登記簿の地目が宅地であり、現在まで地目変更されていない土地。ただし、宅地への地目変更の登記日が市街化調整区域とされた日以後のものは除く。
 - (2) 当該土地に存する建築物の建物登記簿の登記日付が、市街化調整区域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その区域が拡張された日より前のものであり、かつ、当該建築物が継続して現在も存する土地
- 2 申請地は、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
- 3 申請地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化区域（他の都市計画区域又は行政区域におけるものを含む。以下同じ。）から 1 キロメートルの範囲内で、かつ、市街化区域と一体の日常生活圏を構成していると認められる区域に存する土地
 - (2) 市街化区域から 1 キロメートルを超える範囲に存する土地
- 4 申請に係る建築物の用途等は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 3 (1) に該当する土地については、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物で、かつ、当該地域における土地利用の状況及び周辺の環境と調和のとれたものとして市長がやむを得ないと認めるもの
 - (2) 3 (2) に該当する土地については、一戸建専用住宅とする。
- 5 申請に係る開発規模については、都市計画上支障のないこと並びに開発区域の位置及び自然的条件からみて交通施設、排水施設などに支障を来たすおそれがないものとして市長がやむを得ないと認めるものであること。
- 6 申請地は、次のいずれかの道路に接していること。
 - (1) 自己の居住の用に供する住宅以外のもの
ア 法第 33 条第 1 項第 2 号に規定する道路
 - (2) 自己の居住の用に供する住宅
ア 建築基準法第 42 条第 1 項及び第 2 項に規定する道路
イ 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 3 第 4 項第 2 号に規定する道
- 7 予定建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）及び高さは次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建蔽率は、60パーセント以下
 - (2) 容積率は、200パーセント以下
 - (3) 建築物の高さは、10メートル以下
- 8 宅地の分割を伴う場合にあつては、分割後において1区画当たりの土地の面積を165平方メートル以上確保するものであること。
- 9 開発又は建築の完了予定期間は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(平成24年3月28日一部改正)

(平成31年1月29日一部改正)

(提案基準第19号)

適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更（増改築又は敷地増を伴う場合を含む。）に関する基準

この基準は、線引き後に適法に建築され相当期間使用された建築物のやむを得ない事情による用途変更を、次の要件の全てに該当すれば容認するものである。

この基準中の用途変更とは、2(1)、(2)にあっては、いわゆる属人性（市街化調整区域内で建築物を立地できる資格・権利を有する者）による許可等により、適法に建築された建築物の属人性を解除（第三者への所有権移転）することをいうものであり、2(3)にあっては、店舗併用住宅等を一般の自己用専用住宅に変更するものをいう。

1 用途変更をする前の建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 線引き後に適法に建築された後、適正に使用されたもので、その期間が10年未満である建築物のうち、従前の所有者にやむを得ない事情があるもの
- (2) 線引き後に適法に建築された後、10年以上適正に使用された建築物
- (3) 線引き後に適法に建築された後、10年以上使用された建築物のうち、従前の所有者にやむを得ない事情があるもの
- (4) 線引き後に適法に建築された後、20年以上使用された建築物

2 用途変更をする前の建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 法第29条第1項第2号の規定に該当するものとして、適法に建築された農業、林業若しくは漁業の業務を営む者の居住の用に供する住宅
- (2) 法第34条第13号及び第14号の規定に該当するものとして適法に建築された建築物。ただし、法第34条第14号の規定によるものにあつては、いわゆる属人性のあるものとして適法に建築された建築物に限る。
- (3) 法第34条第1号の規定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

3 用途変更後の建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 2(1)、(3)に該当するものにあつては、一般の自己用専用住宅
- (2) 2(2)に該当するものにあつては、従前の許可を受けた者以外の者が自己用として使用する建築物

4 用途変更のやむを得ない事情とは、次のいずれかに該当するもので、当該建築物を継続して所有及び使用できなくなった場合をいう。

- (1) 従前の建物所有者の死亡・後継者不在
- (2) 従前の建物所有者の離婚
- (3) 従前の建物所有者の転勤・離職
- (4) 従前の建物所有者の破産
- (5) 従前の建物所有者（法人）の倒産
- (6) 従前の建物所有者の負債処理

(7) 従前の建物の裁判所による競売

- 5 申請者は、申請に係る建物を取得しようとする者又は取得した者であること。
- 6 申請に係る建築物が、増改築又は敷地増を伴うものについては、提案基準第7号による許可の可否を判断し、許可を要するものについては提案基準第7号の規定に適合させること。
- 7 建築物の増改築を伴う場合、建築物の建築完了予定日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)

(提案基準第20号)

既存住宅の敷地内における本家継承者のための住宅の開発又は
建築に関する基準

この基準は、線引き前から市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯の本家継承者が、その世帯の既存住宅の敷地内において行う自己用の一戸建専用住宅の建築について、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) いわゆる本家たる世帯に属する者（以下「本家者」という。）が、線引き前から所有及び居住している敷地内であること。
 - (2) 本家者が線引き前から所有及び居住している敷地内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限り、本家者が所有する隣接地への必要最小限度の敷地増（既存建物敷地面積の5割増以内のものに限る。）を認める。この場合の必要最小限度の敷地増部分については、(1)の要件を適用しない。
 - (3) 本家継承者の住宅が建築された後においても、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。
- 2 申請者は、次のいずれにも該当しているものであること。
 - (1) 本家者の1親等以内の親族であること。
 - (2) 提案基準第1号に該当する分家住宅を建築できる者でないこと。
 - (3) 居住可能な住宅を所有していないこと。
- 3 新規の住宅確保の必要性について、合理的理由が存すること。
- 4 申請に係る建築物は、申請者の自己用住宅であること。
- 5 開発又は建築の完了予定期日は、許可の日から起算して3年以内であること。

(平成20年4月1日から施行)