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６月

尾道市 建築課

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……１２
４　法第３４条第４号に係る審査基準……１４
５　法第３４条第７号に係る審査基準……１５
６　法第３４条第８号の２に係る審査基準……１６
７　法第３４条第９号に係る審査基準……１７
８　法第３４条第１１号及び政令第３６条第１項第３号口に係る審査基準……１９
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……２４
１０　法第３４条第１３号に係る審査基準……２５
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……２６
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……２７
１３　法第４５条で規定する地位承継の承認の審査基準……２８

法に基づく認可等の審査基準（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

1　法第３４条第１号（公共公益施設）に係る審査基準

⑴　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、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って、次のアからウに掲げるものである。

ア　学校

(ｱ)　学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する市町立の小学校及び中学校（通学範囲等が市町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

イ　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⑸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

ウ　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

⑵　申請地について

ア　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、市街化区域に隣近接している場合は、次によるものとする。

(ｱ)　上記⑴-ア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⑴-イに規定する施設及び⑴-ウ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５００メートルの円において、対象利用者数が相当数あるとともに、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。

イ　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。

ウ　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は、この限りでない。

⑶　申請建築物について

ア　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。

イ　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平方メートル

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、主たるサービス対象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。

ア　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

イ　事業計画を説明する書類

ウ　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

エ　配置図 …… Ｓ：1/１００～1/２００

オ　各階平面図 …… Ｓ：1/５０～1/１００

カ　公共公益施設の業務内容を説明する書類

キ　申請者が公共公益施設の運営を行う旨の誓約書

ク　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

ケ　公共公益施設について、その設置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日から施行)

(平成２８年8月３１日一部改正)

２　法第３４条第１号（公共施設以外）に係る審査基準

⑴　該当業種について

本号に該当する業種等とは、一般的に次のア～ウ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。）

ア　「日常生活に必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務」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。

イ　「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。

ウ　「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、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、地区集会所がある。

⑵　申請地について

ア　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、市街化区域に隣近接している場合は、申請地を中心として概ね半径５００メートルの円において、対象顧客数が相当数あるとともに、必要な対象顧客戸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戸数として取り扱うことができるものとする。

イ　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平方メートルまでとする。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当であると認められる場合は、この限りでない。

(ｲ)　上記⑴－ウ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。

ウ　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は、この限りでない。

⑶　申請建築物について

ア　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平方メートルまでとする。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⑴－ウに規定する施設の規模要件は、この限りでない。

イ　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平方メートル以下であること。

(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。

⑷　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。

ア　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

イ　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５００メートル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

ウ　配置図…… Ｓ：１／１００～１／２００

エ　各階平面図…… Ｓ：１／５０～１／１００

オ　販売、加工、修理等の業務内容

（平成２０年４月１日から施行）

（平成２９年４月１日一部改正）

（令和６年６月２４日一部改正）

対象業種一覧用表(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	×
		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業品の小売（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、反物小売、服地、小ぎれ、らしゃ小売業	○
			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)、テーラーショップ、学生服小売業	○
		573 婦人・子供服小売業	5731 婦人・子供服小売業	既成、注文を問わない	婦人服小売、婦人服仕立、洋裁店	○
		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		げた屋、草履屋、スリッパ、サンダル	○
		579 その他の織物・衣類・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、袋物、トランク	○
			5792 下着類小売業		下着、Tシャツ	○
			5793 洋品雑貨・小間物小売業		洋品店、装身具（貴金属製を除く。)、ワイシャツ、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			○
			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、野菜小売	○
			5822 果実小売業		果物屋、果物小売	○
		583 食肉小売業	5831 食肉小売業（卵、鶏肉を除く。）		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	○
		584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき、川魚、冷凍魚	○
		585 酒小売業	5851 酒小売業		酒屋	○
		586 飲食料品小売業	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		牛乳小売、牛乳スタンド	○
			5892 飲料小売業		清涼飲料小売、果実飲料小売	○
			5893 茶類小売業	各種茶及び類似品	茶、こんぶ茶、コーヒー、ココア、麦茶	○
			5894 料理品小売業		総菜屋、折詰、揚物、弁当仕出し、サンドイッチ小売	○
			5895 米穀類小売業		米穀小売業、雑穀小売業	○

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	589 その他の飲食料品小売業	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	△
				製造小売りでないもの		○
			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		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	5721 自転車小売業		自転車店、リヤカー、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、電気医療機械器具、携帯電話機	○
			5932 電気事務機械器具小売業（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・編機・同部分品、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	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	建具小売 ＊ 表具業は除く。	×
				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		○
			6014 宗教用具小売業	製造小売	仏具、神具	×
				製造小売でないもの		○
		602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	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	ほうき、ざる、わら細工、ろうそく	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、陶器、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 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業（薬局を除く。）		薬局、漢方薬小売、生薬小売	○
			6032 薬局		ファーマシー	○
			6033 化粧品小売業		香水、香油、石けん、歯磨き、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	○
		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	○

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	606 書籍・文房具小売業	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、つり具、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、レコード、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	主として写真機及び写真材料の小売	写真機小売、写真材料小売	○
			6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計・眼鏡・光学機械・附属品の小売	眼鏡屋・時計屋	○
		609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業	もっぱら、たばこ・喫煙具を小売するもの。他の商品の小売を兼ねる場合は他商品で分類		○
			6092 花・植木小売業		花屋、切花小売業	○
			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		骨とう品小売	×
			6097 中古品小売業		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、墓石小売	○
J 金融業、保険業	62 銀行業（中央銀行を除く）	622 銀行業（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 共同組織金融業	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	×
			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	×

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 共同組織金融業	632 農林水産金融業	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	写真撮影業、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	×
M 宿泊業、飲食サービス業	76 一般飲食店	761 食堂・レストラン	7611 食堂（別掲は除く。）	主食の飲食店	食堂、大衆食堂、お好み食堂、めし屋	○
		762 専門料理店	7621 日本料理店	特定の日本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、ギョーザ、北京料理	○
			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・ビアホール	7651 酒場・ビアホール		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・たこ焼き		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）	○
		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）	△

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 一般飲食店	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、配食サービス業	×
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	洗濯物取次所、クリーニング取次所	○
			7813 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯、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て行う事業所	リネンサプライ、貸しタオル	×
		782 理容業	7821 理容業		理容店、床屋	○
		783 美容業	7831 美容業		美容室、美容院、ビューティサロン	○
		784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業		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	×
		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（しみぬき）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	洗張業、湯のし、しみぬき	×
					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療類似行為を除く。）	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	○
	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	衣服裁縫修理業（材料個人持ち）	○
		794 物品預り業	7941 物品預り業		手荷物預り業、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		葬儀屋、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	×
		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		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、結婚式場紹介	×
			7993 写真プリント、現像・焼付業		写真現像、焼付業、D・P・E取次業	△
			7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業		古綿打直し、古綿打直し仲介	○
					易断所、観光案内、犬猫霊園管理事務所	×
					ペット美容室	○

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
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	○
		824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業		ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所	○
			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		あん摩業、マッサージ業、指圧業はり業、きゅう業	○
			8352 療術業		太陽光線療法業、温泉療法業、催眠療法業、視力回復センター、カイロプラクティック療法業、ボディケア・ハンドケア	×
		836 医療に附帯するサービス業	8361 歯科技工所		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（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	○
	87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合		農協（各種事業を行うもの）	○
			8712 漁業協同組合		漁協（各種事業を行うもの）	○
			8713 水産加工業協同組合		水産加工業協同組合（各種事業を行うもの）	○
			8714 森林組合		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		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	自動車整備業、自動車修理業	○
			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	自動車車体修理業、自動車車体整備業、自動車再塗装業、自動車溶接業（自動車修理のためのもの）、自動車電装品整備業、自動車蓄電池修理業、自動車タイヤ修理業	×
	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。）		機械修理業、内燃機械修理業、ミシン修理業	×
			9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備業、掘削機械整備業	×

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
R サービス業（他に分類されないもの）	90 機械等修理業（別掲を除く。）	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業		ラジオ修理業、テレビ修理業	○
		903 表具業	9031 表具業		表具、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			○
			9093 履物修理業		革靴修理業、げた修理業	○
			9094 かじ業		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	金物修理業、楽器修理業、くら・馬具修理、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 と畜場		と畜場、と畜請負場	×
		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－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、砕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

ア　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。

なお、文化財、自然的景観等保全保存すべき資源等にあっては、開発によってその価値を滅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。

イ　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。

ウ　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、利水又は浄化のために必要な施設は、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日から施行）
（平成２９年４月１日一部改正）
（令和４年４月１日一部改正）

市街化調整区域の観光地

観光地の名称＊	所　在　地	備　考
千光寺山	東土堂町、西土堂町 栗原東一丁目及び栗原東二丁目	景勝地
高見山、瀬戸内しまなみ海道等	向島町（立花及び岩子島を含む。）、向東町	景勝地

＊　観光地は、年間観光客数１０万人以上のものに限る。

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平方メートル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日から施行）

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若しくは近接する土地とすること又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日から施行）
（令和６年６月２４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。

ア　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。

イ　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。

ア　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。

イ　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。

ウ　適法に建築又は建設されたものであること。

エ　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。

ア　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。

イ　従前建築物等と同一の用途であること。

ウ　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。

エ　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、速やかに「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６月２日から施行）

7　法第３４条第９号に係る審査基準

(1)　休憩所について

ア　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、飲食物売場及び物産品売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）の規制対象となる施設）は除かれるものである。

イ　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メートル以上、２車線を有するものであること。ただし、市道においても１日当たりおおむね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メートル以上、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。

ウ　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平方メートル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

ア　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。

イ　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メートル以上、２車線を有するものであること。ただし、市道においても１日当たりおおむね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メートル以上、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。

ウ　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平方メートル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(昭和５１年法律第８８号)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日から施行）

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法第３４条第１１号の規定による都市計画法に基づく開発行為等の許可に関する条例（平成１９年尾道市条例第５３号。以下「条例」という。）で定める区域内（以下「区域内」という。）であっても、尾道市総合計画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。

ア　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」

イ　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」

ウ　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」

エ　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」

オ　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」

カ　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」

キ　その他市長が必要と認める土地の区域

(2)　条例第２条で規定する市長が定める区域は、次に掲げる土地の区域とする。

ア　政令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

イ　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項に基づき市町地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

(ｲ)　土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策（砂防堰堤）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

ウ　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、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（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項に基

づき市町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（開発許可又は法４３条第１項の許可をいう。）に際し法第４１条第１項の制限又は法第７９条の条件として安全上及び避難上の対策（高床化、敷地の地盤面のかさ上げ等）を実施することで床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける建築物の敷地となる土地の区域

(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

(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とする。

(4)　条例第２条第１項第１号（一般区域）について

ア　市街化区域との境界から条例で定める距離までの区域のとり方

(ｱ)　２，５００分の１の地形図により計測すること。

(ｲ)　敷地の一部が市街化区域との境界から条例で定める距離を超える場合は、距離内にある敷地の部分に限り、区域内と認める。ただし、距離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。

イ　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。）

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１４９．３メートルの円形（面積７ヘクタールの範囲内の場合）

(ｲ)　正方形又は短辺１００メートル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１００メートル以上の正方形若しくは長方形を、その一辺の全部又は一部（１００メートル以上）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

ウ　敷地相互間の隣接間隔

(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。）

エ　建築物が５０以上連たんしていることの判定

(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り扱うことができる。

オ　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４メートル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４メートル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４メートル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４メートル未満の場合で、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、担当課において協議した上で、建築基準法第４３条第２項により同条第１項に規定する接道規定を適用しない場合は、道路と接するものと見なすことができる。

(ｴ)　敷地が１，０００平方メートル以上で共同住宅の建築を目的とする場合は、６メートル以上の道路（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メートル以上の幅員を有すること。）に敷地が６メートル以上接する（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号ア（にじみ出し区域）及び条例第２条第１項第２号イ（沿道区域）について（(3)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。）

ア　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。

イ　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。

ウ　１２メートル以上で条例で定める幅員の道路

全ての区間(市街化区域との境界から１キロメートル以内で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。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。

エ　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１，０００平方メートル以上で共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、６メートル以上の道路（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メートル以上の幅員を有すること。）に敷地が６メートル以上接する（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。

オ　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１，０００平方メートル以上で共同住宅、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、条例第２条第１項第２号イにより定める道路（以下「幹線道路」という。）に接する（敷地延長も可）こと（敷地面積が１，０００平方メートル以上の共同住宅、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メートル以上とすること。）。

(ｲ)　幹線道路から分岐する接続道路を設ける場合にあっては、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１，０００平方メートル以上の共同住宅、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、接続道路は、開発関係法令及び「開発事業に関する技術的指導基準」に定める幅でかつ、６メートル以上の幅員とし、当該敷地が接続道路に６メートル以上接すること。）。

(6)　その他

ア　条例によって開発又は建築を許可する建築物の建蔽率は６０％、容積率は２００％、建物の高さは１０メートル以下とする。尾道市建築基準法施行細則（平成２０年規則第２９号）第２２条各号のいずれかに該当するいわゆる角地等の敷地にあっては、建築基準法第５３条第３項第２号により建蔽率の緩和を行う。

イ　条例によって開発又は建築を許可する敷地の規模は、宅地分割を伴う場合にあっては、分割後に１区画当たりの面積を１６５平方メートル以上確保するものであること。

(7)　申請添付資料について

法第３４条第１１号の規定による開発許可又は政令第３６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。

ア　２，５００分の１の地形図に、市街化区域との境界（青色）から１キロメートル以内で条例で定める距離までの線（青色）を入れたもの及び連たん５０以上の建築物を着色（黄色）し建物番号を記入すること。

申請地を着色（赤色）すること。

申請地に接する４メートル以上の道路（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）するとともに、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。

７ヘクタール以内で条例で定める範囲内の連たん区域形状を線（赤色）で囲む。

建築物が５０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（４０メートルを超える場合に限る。）を記入する（審査時にはその線分の長さを計測する。）。

イ　にじみ出し区域　アに加え、市街化区域との境界から１００メートル以内で条例で定め

る距離までの線（緑色）を入れる。

ウ　沿道区域　アに加え、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５０メートル以内で条例で定める距離までの線（橙色）を入れる。

（平成２０年４月１日から施行）
（平成２８年８月３１日一部改正）
（平成３０年４月１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)　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年尾道市規則第９２号。以下「規則」という。）第３条第１号から第１２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４条第１号から第１２号までに該当し、それぞれに対応する尾道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、「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」(1)に掲げる土地の区域とする。

(3)　提案基準のうち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、「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」(2) に掲げる土地の区域については除かなくて良い。

（該当提案基準）

・提案基準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)　提案基準のうち区域等を指定しない基準は、政令第２９条の９第７号に掲げる土地の区域を除き適用する。また政令第２９条の９第１号から第６号までに掲げる土地の区域においては、「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」(2)イ(ｱ)及び（ｲ）又はウ（ｱ）に該当する場合を除き、想定される災害に応じて、次に掲げる安全上及び避難上の対策を実施する場合に限り適用する。

ア　「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」(2) ウ(ｲ)に規定する安全上及び避難上の対策を実施することで床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける場合

イ　「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」(2) に掲げる土地の区域と同等以上の安全性が確保されると認められる対策を行う場合

ウ　有効な避難計画（安全避難先の事前確保、避難指示時における速やかな避難、防災ラジオ等の配備などによる的確な情報収集などの具体的な計画）が申請者から示される場合

（平成２０年４月１日から施行）
（平成２９年４月１日一部改正）
（令和４年４月１日一部改正）

１０　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。

ア　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

イ　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所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。

ウ　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

エ　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日から施行）

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。

ア　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

イ　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当と認められるもの

（平成２０年４月１日から施行）

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

ア　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

イ　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

ウ　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

エ　アからウに掲げるものの他、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

ア　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

イ　アに掲げるものの他、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日から施行）
（平成２８年８月３１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。

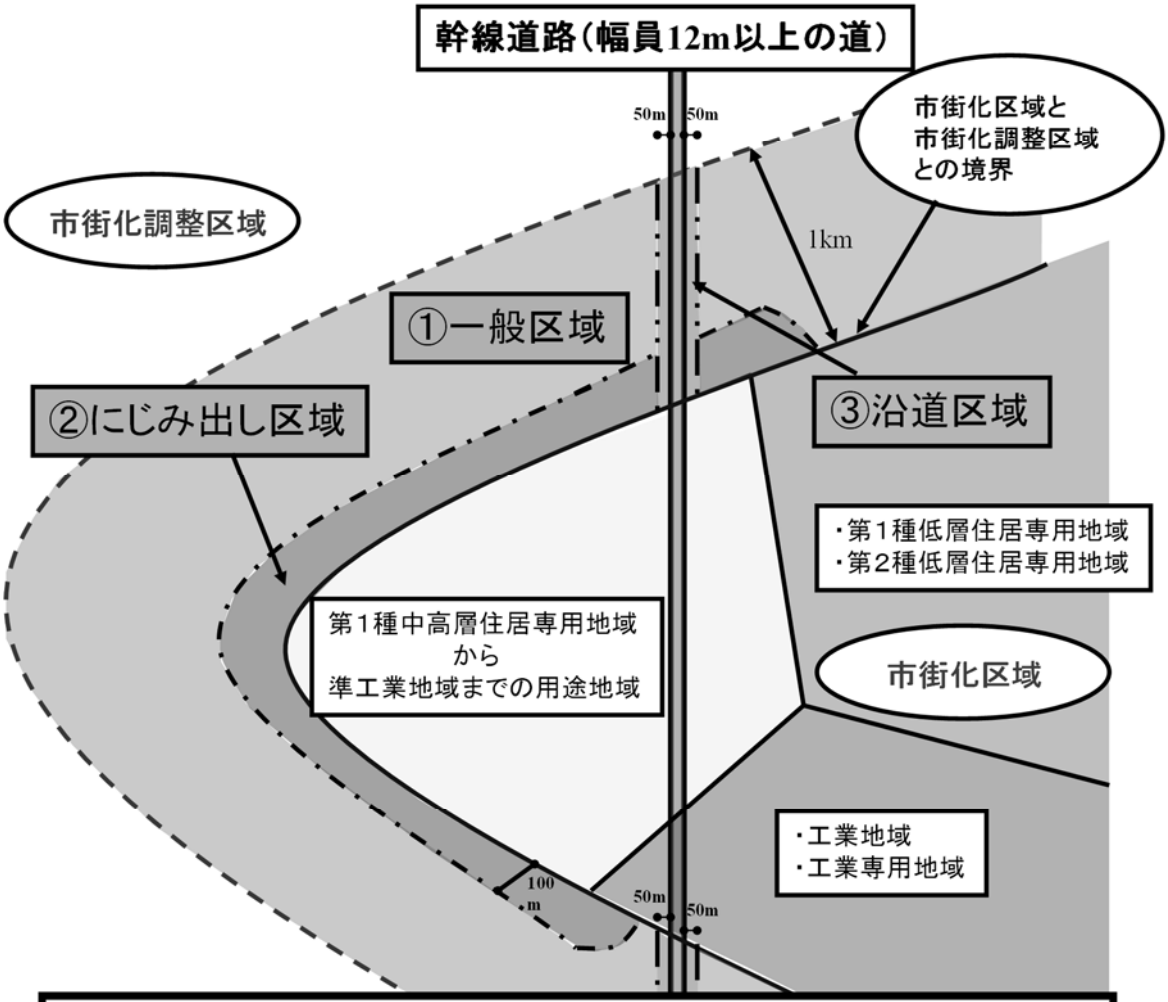
ア　自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

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１ヘクタール未満の開発行為

(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日から施行）

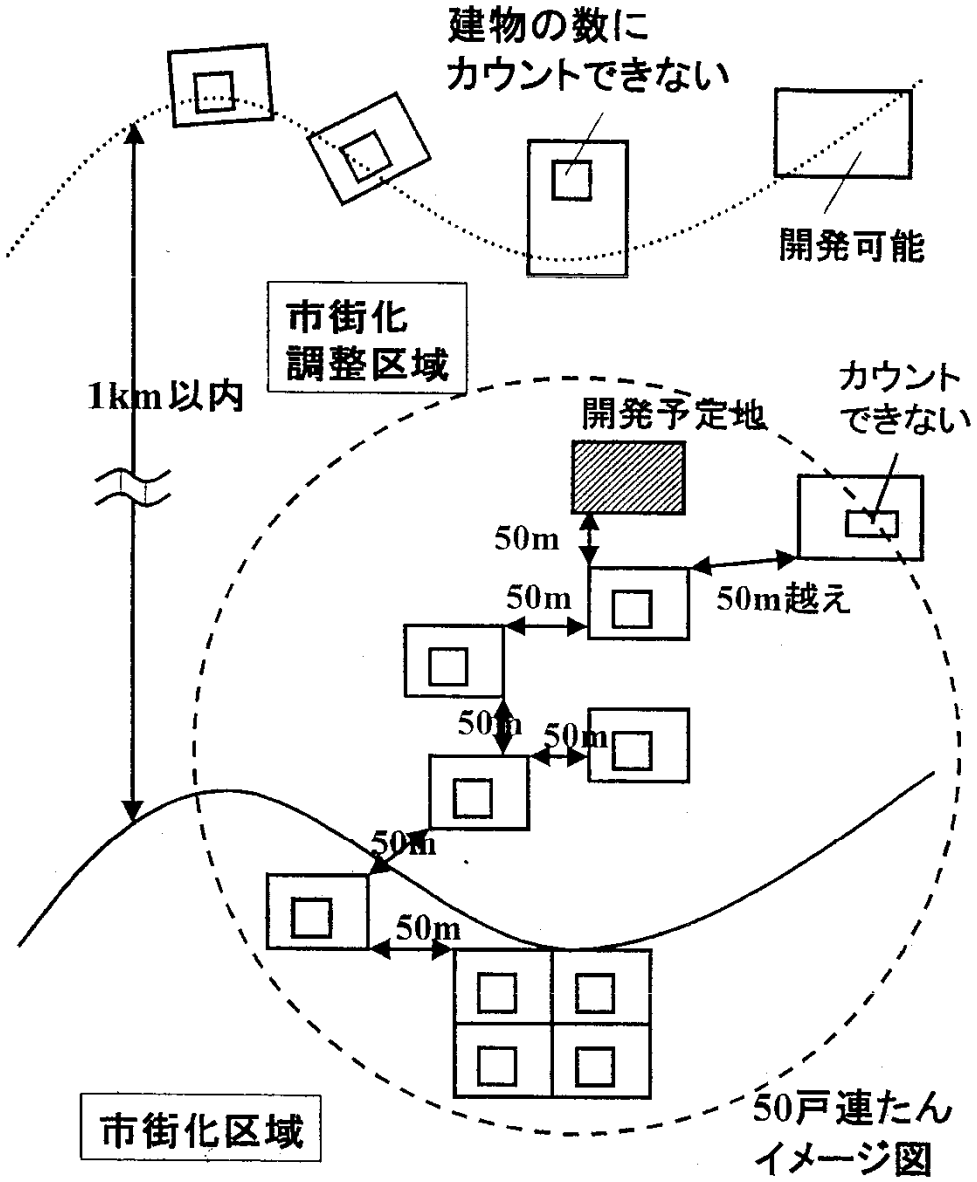
都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（模　式　図）



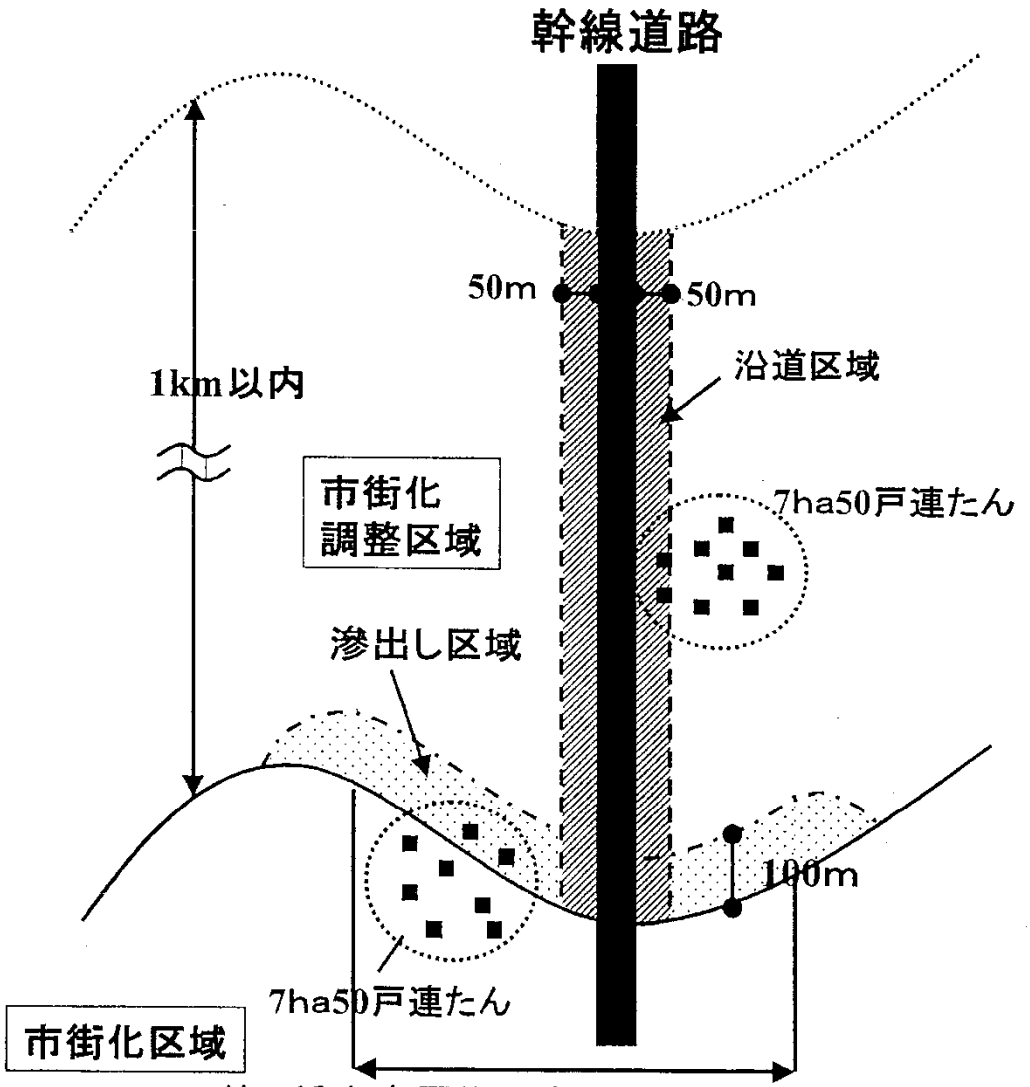
凡例（開発・建築許可対象となる範囲と用途）

条例で指定する区域			許可対象用途
一般区域		ア　市街化区域から1km以内 イ　建築物の連たんについて敷地相互間の距離50m以内で建築物の数が50以上ある区域（7ha 以内） ウ　4m以上の道路に接する土地	住宅 併用住宅 共同住宅
	にじみ出し区域	ア　一般区域に該当 イ　隣接する市街化区域の用途地域が、第一種中高層住居専用地域等（法第 9 条第 3 項から第 10 項）で用途地域の境界から100m以内	一般区域で認める用途に加え店舗・飲食店（延べ面積 500 ㎡以下）
	沿道区域	ア　一般区域に該当 イ　原則12m以上の道路に接し、道路の境界から50m以内	

50戸連たんイメージ図



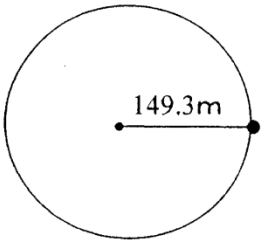
滲出し区域・沿道区域



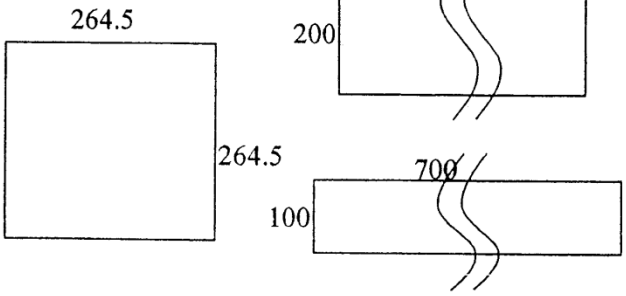
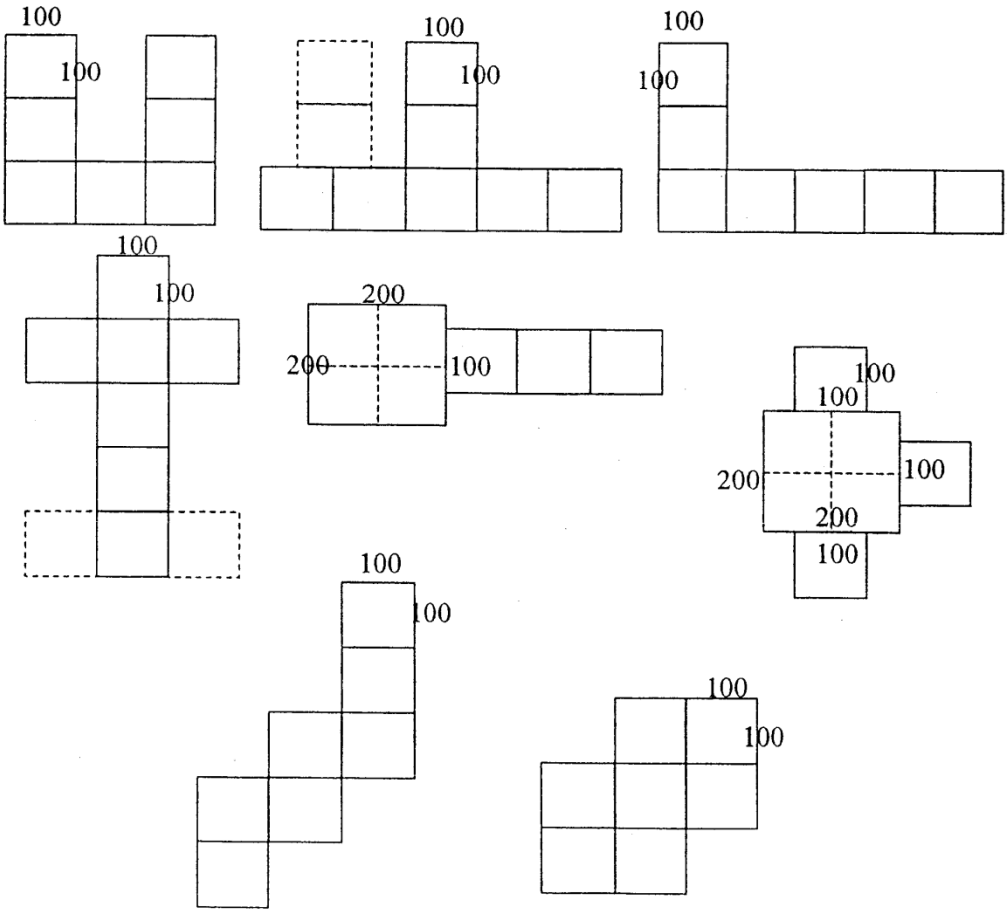
第1種中高層住居専用地域から準工業地域

連たん区域の取り方（参考図）

ア：円形



イ：正方形、長方形



ウ：組合せ（短辺100m以上）、一辺100m以上接すること