

東広島市都市計画法（開発許可制度） に基づく処分の審査基準

最終改訂 令和 7 年 4 月

東広島市都市交通部開発指導課

都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準

1	都市計画法第34条第1号（公共公益施設）に係る審査基準・・・・・・・・・・	1
2	都市計画法第34条第1号（店舗等）に係る審査基準・・・・・・・・・・	4
2—2	都市計画法第34条第1号（敷地面積が1,000㎡を超えるコンビニエンス ストア）に係る審査基準・・・・・・・・・・	14
3	都市計画法第34条第2号に係る審査基準・・・・・・・・・・	16
4	都市計画法第34条第4号に係る審査基準・・・・・・・・・・	18
5	都市計画法第34条第7号に係る審査基準・・・・・・・・・・	19
6	都市計画法第34条第8号の2に係る審査基準・・・・・・・・・・	20
7	都市計画法第34条第9号に係る審査基準・・・・・・・・・・	21
8	都市計画法第34条第11号及び 同法施行令第36条第1項第3号ロに係る審査基準・・・・・・・・・・	23
9	都市計画法第34条第12号及び 同法施行令第36条第1項第3号ハに係る審査基準・・・・・・・・・・	30
10	都市計画法第34条第13号に係る審査基準・・・・・・・・・・	31
11	都市計画法第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・・・・・・・・・・	32
12	都市計画法第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・・・・・・・・・・	33
13	都市計画法第45条で規定する地位承継の承認の審査基準・・・・・・・・・・	34

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。

1 都市計画法第34条第1号（公共公益施設）に係る審査基準

(1) 学校等について

その設置目的から、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想定している学校等のうち、その位置、規模等が当該地域の需要に見合ったものであると認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下のア及びイのいずれにも該当するものであること。

ア 該当施設について

（ア）学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校及び中学校（通学範囲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

イ 申請場所について

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。また、学校及び幼稚園の区分に応じそれぞれ次に該当するものであること。

（ア）学校

通学範囲において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にあること。

（イ）幼稚園

申請地を中心に半径500mの円内において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にある等、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施設であることが合理的に説明できるものであること。

(2) 社会福祉施設等について

その設置目的から、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想定している社会福祉施設等のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、その位置、規模等が当該地域の需要に見合ったものであると認められ、かつ、市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下のアからウまでのいずれにも該当するものであること。

ア 該当施設について

本号に該当する施設とは、次の各号に掲げるものである。

- (ア) 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
- (イ) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設
- (ウ) 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3条に規定する認定こども園
- (エ) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条第1項に規定する保育所

イ 申請地について

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。また、通所系施設及びその他施設（入所系施設・訪問系施設・相談支援系施設・生活支援系施設）の区分に応じ、それぞれ次に該当するものであること。

(ア) 通所系施設

申請地を中心に半径500mの円内において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にある等、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施設であることが合理的に説明できるものであること。

(イ) その他施設（入所系施設・訪問系施設・相談支援系施設・生活支援系施設等）

市の公募により選定されたもの、又は主として開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者、その家族及び親族の利用に供する施設であることが合理的に説明できるもので、市の福祉部局が市街化調整区域に居住する周辺住民のために必要であると認めたもの。

ウ 施設経営者について

施設の開業に際して、施設経営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。

(3) 医療施設等について

その設置目的から、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想定している施設のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、その位置、規模等が当該地域の需要に見合ったものであると認められ、かつ、市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下のアからエまでのいずれにも該当するものであること。

ア 該当施設について

本号に該当する施設とは、次の各号に掲げるものである。

(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条第1項に規定する助産所

イ 申請地について

(ア) 申請地を中心に半径500mの円内において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にある等、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施設であることが合理的に説明できるものであること。

(イ) 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。

ウ 申請建築物について

医療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) 医師住宅が、医療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) 医療施設が医師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。

エ 申請者について

医療施設の経営は、申請者が行うこと。また、医療施設の開業に際して、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。

2 都市計画法第34条第1号（店舗等）に係る審査基準

(1) 該当業種について

ア 本号に規定する「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「店舗等」という。）」とは、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理工場等が、典型的なものとして該当する。

なお、本号に該当する店舗等であるか否かについては、別紙「業種一覧表」を参照の上、実態に即して個別に判断することとする。

イ 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、本号に該当するものとして取り扱うこととする。具体的には、ガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、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、現金自動預け払い機（銀行業及び協同組織金融業のものに限る。）、自動精米所等が該当する。

(2) 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、市街化区域に隣接している場合は、申請地を中心とした概ね半径500mの円内の区域において、対象顧客数が相当数あること、かつ、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、当該円内の区域に学校、病院、工場等がある場合は、申請に係る店舗等を利用する度合いが高いと認められるものであれば、その度合いに応じて対象顧客として取り扱うことができるものとする。

イ 申請地の申請敷地面積の限度は、1,000㎡とする。ただし、合理的な理由があり、かつ、超過する面積の程度が軽微であると認められるときは、1,000㎡を超えることができる。

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、相当の期間において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

ア 申請建築物の延床面積（附属建築物があることにより同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、それらの建築物の延床面積の合計）は、500㎡を限度とする。

イ 店舗等に住宅を併設する場合は、次のいずれにも該当するものであれば、本号に基づく店舗等に該当する建築物として認めるものとする。

（ア）店舗等が、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。

（イ）店舗等と住宅が、用途上不可分の関係にある建築物であること。

(ウ) 住宅の部分の延床面積は、店舗等の部分の延床面積以下であり、かつ、150㎡以下であること。（住宅の部分と店舗等の部分は、明確に区分されるものであること。）

(エ) 店舗等の部分と住宅の部分のそれぞれに、出入口が設けられるものであること。

ウ 店舗等において製造等の作業を行う場合の作業場の延床面積は50㎡以下とする。ただし、自動車修理工場等、店舗等の業種、営業形態等を勘案して必要がある場合は、合理的に認められる範囲内に限り、これを超えることができる。

(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者又は取得する見込みのある者であること。

(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

ウ 計画配置図・・・・・・ S:1/100 ～ 1/200

エ 各階の計画平面図・・・・・・ S:1/50 ～ 1/100

オ 販売、加工、修理等の業務内容

(別紙) 対象業種一覧表

※この表は参考であり、実態に即し個別に判断するものとする。

(この表に該当する業種であっても、必ずしも対象となるものではないことに留意すること。)

※この表の分類は、総務省統計局「日本標準産業分類(令和5年7月改定)」による。

大分類	中分類	小分類	細分類	内 容 説 明	具 体 的 例 示	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、小ざれ、らしや小売業	○
			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	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、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、変身具(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、果実小売	○
		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		米麦小売業、雑穀小売業	○
			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・付属品	○
		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、電気医療器械器具、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	○
	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業		家具、いす、机、テーブル、ベッド、額縁、カーテン ＊ 事務用家具製造業を除く。	○
			6012 建具小売業		建具小売 ＊ 表具業を除く。	○
			6013 畳小売業		畳、ござ、花むしろ	○
			6014 宗教用具小売業		仏具、神具	○
		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、くね、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	○
			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		○
			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（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	×
		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	×
			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	×
		632 農林水産金融業	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 獣医学業	7411 獣医学業	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の不明なもの)	○
		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	衣服などを原形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	○
	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		古綿打直し、綿打直し仲介	○

			その他の生活関連サービス業		易所、観光案内、大猫園管理事務所	×
					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	○
		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、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、滅菌室（医療用器具）	×
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）	○

R サービス業（他に分類されないもの）			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）	○
	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、内燃機関修理業、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	×
		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 と畜業		と畜場、と畜請負場	×
		960 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	×

2-2 都市計画法第34条第1号（敷地面積が1,000㎡を超える

コンビニエンスストア）に係る審査基準

(1) 該当業種について

日本標準産業分類（平成25年10月改定）の細分類番号5891 コンビニエンスストア（食料品を中心とするものに限る）に該当する事業所とする。

(2) 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、申請地を中心として概ね半径1km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。

イ 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。

ウ 申請敷地面積は必要最小限とし、原則 3,000㎡までとする。

エ 立地できる前面道路は、国道・県道であって、その車道幅員が路線として6.5m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（車道幅員が路線として6.5m以上、2車線を有するもの）を有していると認められるときに限り対象路線とすることができる。

オ 申請地は、直接9.0m以上の道路に主たる出入り口が確保されていること。また、施設の配置及び出入り口の計画は、車輛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。

(3) 申請建築物について

申請建物の延床面積は、原則として250㎡までとする。

(4) 申請者等について

ア 申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間において借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

イ 自己の業務として営業する者であること。

(5) その他

ア 店舗の営業に伴う騒音、照明、自動車の交通等による周辺の生活環境の保全について関係者と協議を行い、同意が得られるよう必要な措置を講じるとともに、近隣の同意が得られるものであること。

イ 施設利用者が利用できる便所が設置されていること。

附 則

- 1 この基準（２－２）は、平成２１年４月１日から施行する。
- 2 この基準は、平成３０年８月１日から一部を改正する。
- 3 この基準は、令和４年４月１日から一部を改正する。
- 4 この基準は、令和７年４月１日から一部を改正する。

3 都市計画法第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又は第一種特定工作物

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。

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の利用上必要な施設（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。

市街化調整区域の観光地一覧表 (平成18年4月1日)

観光地の名称※	所在地	備考
三永水源地	東広島市西条町下三永	藤棚

※ 観光地は、年間観光客数10万人以上のものに限る。

4 都市計画法第34条第4号に係る審査基準

- (1) 都市計画法第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、都市計画法施行令第20条第1号から第4号までに掲げる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、B－林業、狩猟業、C－漁業、水産養殖業の範囲とする。
- (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。

5 都市計画法第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。

関連企業等の集積によらない既存工場の増設など、量的拡大のみが図られる場合には、事業拡大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し、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすること。

なお、隣接又は近接は原則として同一町内とするが、地形的な条件、既存工場の営業形態等を勘案して、合理的な理由があると認められる場合は、この限りではない。

(3) 事業の継続性について

「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。

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。

7 都市計画法第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。

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6.5m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6.5m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。

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㎡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6.5m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6.5m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。

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㎡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。

8 都市計画法第34条第11号及び同法施行令第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（以下この審査基準において「法」という。）第34条第11号の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。

(1) 都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例（以下この審査基準において「条例」という。）第2条で規定する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）（以下この審査基準において「政令」という。）第29条の9第6号に掲げる土地の区域は、水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号又は第5条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深（以下この審査基準において「想定浸水深」という。）が3.0メートル以上となる区域とする。

(2) 条例第2条第1項で規定する政令第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

(3) 条例第2条第1項で規定する政令第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。

ア 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) 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

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1項に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）を除く。）のうち、次のいずれかに該当する土地の区域

ただし、自己の居住の用に供する建築物（以下この基準において「自己居住用住宅」という。）の建築又はこれを目的とした開発行為を行う場合に限る。

(ア) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事又は砂防法第1条に規定する砂防設備の整備等により特別警戒区域の指定が解除された一連の土地の区域

(イ) 土砂災害防止法第2条に規定する土石流を発生原因として警戒区域に指定された区域において、自己居住用住宅を、次に掲げるいずれかの数値を用いて、建築基準法施行令第80条の3に規定する国土交通大臣が定めた構造方法（建築物の外壁等の構造方法）により建築し、又は自己居住用住宅の敷地において、同条のただし書きに規定する土石等の高さ等以上の門又は塀（当該構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を有するものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものに限る。）を設ける土地の区域（以下（イ）において「計画地」という。）

a 計画地から最も近い特別警戒区域内の土地の区域における土砂災害防止法施行令第4条第2号ロの規定により定める力の大きさ及び土石流の高さ以上の数値

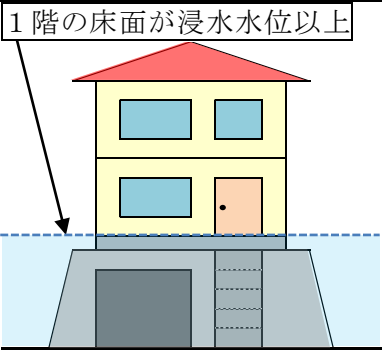
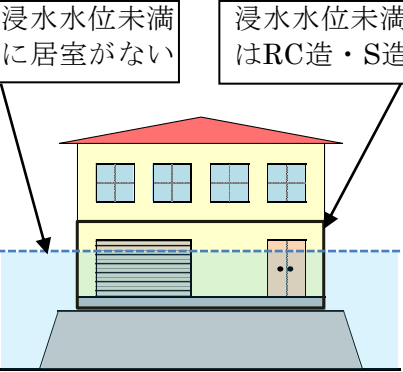
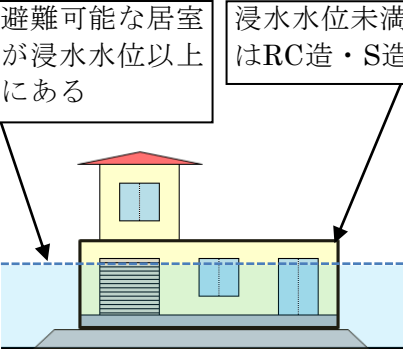
b 計画地周辺の地形等の事情により市長が適切と認める数値

(ウ) 土砂災害防止法第2条に規定する急傾斜地の崩壊を発生原因として警戒区域に指定された区域において、自己居住用住宅を、広島県建築基準法施行条例第4条の2第2項第4号の規定を準用した対策を行い建築する土地の区域

(エ) (ア)から(ウ)まで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号に掲げる区域のうち、建築物の用途に応じて次に掲げるいずれかの安全上の対策を実施する土地の区域又はこれら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

ただし、自己居住用住宅若しくは自己の業務の用に供する建築物（以下この基準において「自己業務用建築物」という。）の建築又はこれを目的とした開発行為を行う場合に限る。

	建築物の用途	安全上及び避難上の対策	イメージ図
(ア)	建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号、第3号、第6号及び第8号の用途(自己居住用住宅又は自己業務用建築物に限る)	建築物の地盤面又は1階の床面を、想定浸水深となる際の水面の高さ(以下「浸水水位」という。)以上の高さに設ける場合	
		建築物のうち、浸水水位未満までの高さの主要構造部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、かつ、浸水水位未満の高さに居室を設けない場合	
(イ)	建築基準法別表第2(ハ)項第5号の用途(自己業務用建築物に限る)	建築物のうち、浸水水位未満までの高さの主要構造部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、かつ、浸水水位以上の高さに、建築物の利用者が安全に避難できる居室を設ける場合	

(4) (3)イ又はウに掲げる区域において、法第34条第11号を適用して法第29条第1項に規定する許可(以下この審査基準において「開発許可」という。)を受けようとする者及び同法施行令第36条第1項第3号ロを適用して法43条第1項に規定する許可(以下この審査基準において「建築許可」という。)を受けようとする者は、次に掲げる事項が記載された有効な避難計画を提出しなければならない。

ア 東広島市地域防災計画に定める指定避難所又は同等以上の安全性が認められる避

難場所（以下「指定避難所等」という。）への速やかな避難方法

イ 災害対策基本法第60条第1項に規定する避難の指示等の発出に関する情報収集の方法

ウ ア及びイに掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(5) 市長は、(3)イ又はウに掲げる区域に係る開発許可又は建築許可をするときには、法第41条又は第79条の規定により、次に掲げる制限又は条件を附するものとする。

ア (3)イ(イ)から(ウ)まで又はウに定める安全上の対策を実施すること。

イ 災害対策基本法第60条第1項に規定する避難の指示等が発出されたときには、指定避難所等に速やかに避難すること。

ウ ア及びイに掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(6) 条例第2条第1項第1号（一般区域）について

ア 条例第2条第1項第1号アに規定する「指定区域」は、同条第2項の規定により縦覧に供した図面の区域とする。

イ 敷地の一部が指定区域に含まれない場合において、指定区域内の土地のみでは敷地の形状が不整形であり、且つ、指定区域外の土地（残地）が狭小な場合は、残地を含めて申請地とすることを認める。

ウ 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、有効幅員6m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有効6m以上の幅員を有し、市街化区域内の道路（有効幅員4m以上）で車両等の離合に支障がなく、開発規模・用途等から予想される発生交通量（従前のものを含む。）を支障なく処理できるものに接続していること。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有効幅員6m以上の道路又は農道等に接することとなる区域を含む。この場合の「接する」とは直接車両が出入り可能な状態をいう。ただし、一戸建ての住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅のうち一戸建てのものを含む。）の敷地については、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。）

この項前段の道路の拡幅・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有効幅員6m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。（規則で定める建築物における道路又は農道等については、「6m」とあるのは「4m」と読み替えるものとする。）

(イ) 農道等に接する場合は、建築基準法第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。

(ロ) 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㎡以上で長屋住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの」又は診療所の建築を目的とする場合は、開発予定地前面の道路に敷地が6m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。

(8) 条例第2条第2号ア（滲出し区域）及び条例第2条第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

(ア) 条例第3条第4号又は同条第5号の建築物の建築を目的とする場合は、その立地について関係部局との協議が整っていること。

(イ) 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 幅員9m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。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 滲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㎡以上で長屋住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの」、診療所、店舗又は飲食店の建築を目的とする場合は、開発予定地前面の道路に敷地が6m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㎡以上で共同住宅、寄宿舍、下宿、「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの」、診療所、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) 敷地は規則第3条により定める道路（以下「幹線道路」という。）に6m以上接し（敷地延長も可。）、かつ、幹線道路から直接出入り可能な土地であること。

(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」に定める幅員かつ6m以上の道路とし、当該敷地が接続道路に6m以上接すること。

(9) その他

ア 条例によって開発又は建築許可する建築物の建蔽率は60%、容積率は200%、建物高さは10m以下とする。建築基準法第53条第3項第2号により、東広島市建築基準法施行細則第22条の各号に該当するいわゆる角地等の敷地にあっては建蔽率の緩和を行う。

イ 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っては分割後に1区画当たりの面積を165㎡以上確保するものであること。

ウ 長屋住宅及び共同住宅の駐車スペースは、原則として計画戸数以上の駐車台数分の広さが確保されていること。なお、駐車台数の過半以上は、普通車の駐車が可能である計画とし、1台当たりの駐車ますの大きさは、次の値以上とすること。

(ア) 普通車 5.0m×2.3m

(イ) 軽自動車 3.6m×2.0m

エ 市街化区域に至るまでの前面道路幅員が6m未満の場合で、学生下宿からの用途変更を行うものについては、既存建築物の解体後3年以内に許可申請書を提出するものであること。

オ 学生下宿からの用途変更は、原則として従前の建物敷地内において認めるものである。ただし、前面道路の拡幅を伴う場合にあっては、当該拡幅をした面積を限度として、敷地の拡大を認めることができる。

(10) 申請添付資料について

都市計画法第34条第11号の規定による開発許可又は同法施行令第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。

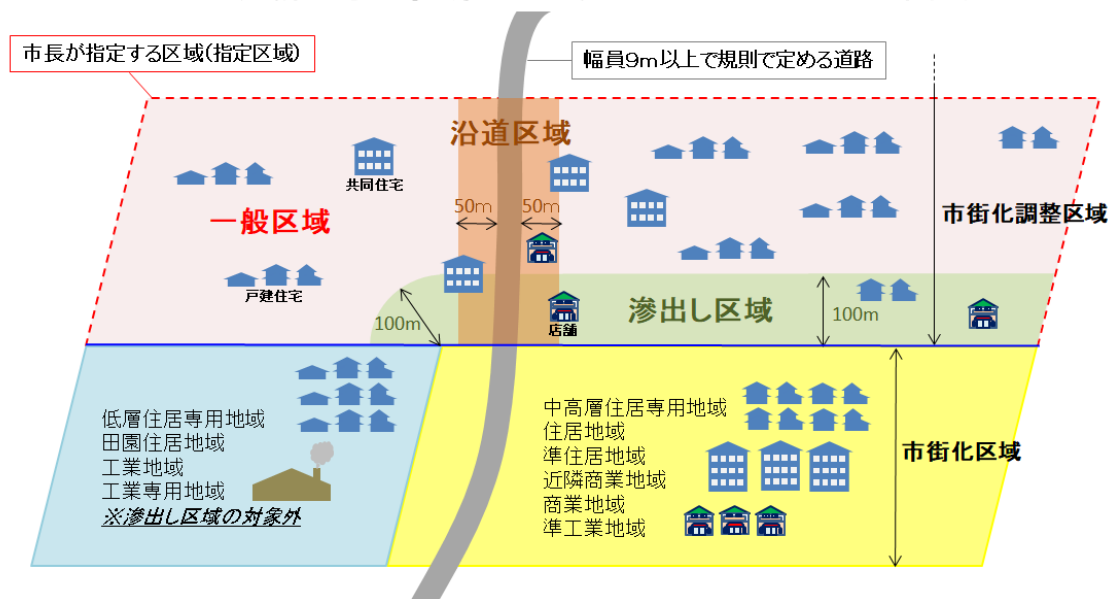
ア 2,500分の1の地形図に申請地を着色（赤色）し、申請地に接する6m以上の

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。

イ 滲出し区域 ア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。

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50mまでの線（橙色）を入れる。

（許可対象区域のイメージ図）



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		許可が可能な建物用途
一般区域	・ 条例第2条第1項第1号アに規定する指定区域内の土地の区域 ・ （市街化区域に至るまで）6m以上の道路に接する区域（自己居住用住宅の場合、又は学生下宿からの用途変更の場合は4m以上）	建築基準法別表第2（い）項に掲げる次の各号の建築物 一 住宅（※） 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（※） 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿（※） 六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 八 診療所 （※）は、学生下宿からの変更が可能となる建物用途
滲出（にじみだし）区域	一般区域に該当し、かつ、用途区域（都市計画法第9条第3項から第7項まで及び第9項から第11項まで）の境界から100m以内の区域	・ 一般区域で認められる建物用途 ・ 建築基準法別表第2（は）項に掲げる次の各号の建築物 五 店舗又は飲食店（床面積の合計が500㎡以内）
沿道区域	一般区域に該当し、かつ、「幅員9m以上で規則で定める道路」の境界から50m以内の区域	

9 都市計画法第34条第12号及び同法施行令第36条第1項第3号ハに係る審査基準

(1) 都市計画法（以下この審査基準において「法」という。）第34条第12号、都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例（以下この審査基準において「条例」という。）第4条第1号から第5号まで及び条例施行規則第4条第1号から第12号まで又は法第43条第2項、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）（以下この審査基準において「政令」という。）第36条第1項第3号ハ、条例第5条第1号から第5号まで及び条例施行規則第5条第1号から第12号までの該当性の判断については、東広島市広島県開発審査会提案基準（以下この審査基準において「提案基準」という。）各号に該当する場合にこれらに該当するものとする。

(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 都市計画法第34条第11号及び同法施行令第36条第1項第3号ロに係る審査基準」（以下この審査基準において「11号審査基準」という。）(2)に掲げる土地の区域とする。

(3) 条例第4条及び第5条において法第34条第12号の規定により定める区域は、提案基準第14号の指定既存集落の土地の区域又は提案基準第17号の指定区域から政令第29条の9各号に掲げる区域（条例第2条に規定する災害の防止その他の事情を考慮して市長が定める区域（以下この審査基準において「災害防止区域」という。）を除く。）を除いた区域とする。

(4) 災害防止区域は、11号審査基準(3)に掲げる土地の区域とする。

(5) 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害防止区域を除く。）において、法第34条第12号を適用して法第29条第1項に規定する許可又は同法施行令第36条第1項第3号ハを適用して法43条第1項に規定する許可（以下この審査基準において「許可」という。）をする場合には、11号審査基準(4)及び(5)（アを除く。）の規定を、災害防止区域（11号審査基準(3)アの区域を除く。）において提案基準第14号又は第17号を適用して許可をする場合には、11号審査基準(4)及び(5)の規定を準用する。

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。

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。

11 都市計画法第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

都市計画法第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2種特定工作物の建設を造成工事と切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。

12 都市計画法第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号若しくは第3号又は法第34条の2第1項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) 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

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 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49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合。

ウ ア及びイに掲げるものの他、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

13 都市計画法第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。

附 則

- 1 この基準は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 この基準は、平成19年11月30日から一部を改正する。
- 3 この基準は、平成20年4月1日から一部を改正する。
- 4 この基準は、平成22年1月1日から一部を改正する。
- 5 この基準は、平成26年5月26日から一部を改正する。
- 6 この基準は、平成27年4月1日から一部を改正する。
- 7 この基準は、平成27年12月24日から一部を改正する。
- 8 この基準は、平成28年4月1日から一部を改正する。
- 9 この基準は、平成30年6月29日から一部を改正する。
- 10 この基準は、平成31年2月28日から一部を改正する。
- 11 この基準は、令和3年1月1日から一部を改正する。
- 12 この基準は、令和4年4月1日から一部を改正する。
- 13 この基準は、令和6年4月1日から一部を改正する。
- 14 この基準は、令和7年4月1日から一部を改正する。