

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	12
3	都市計画法第34条第2号に係る審査基準	14
4	都市計画法第34条第4号に係る審査基準	16
5	都市計画法第34条第7号に係る審査基準	17
6	都市計画法第34条第9号に係る審査基準	18
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	20
8	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	27
9	都市計画法第34条第13号に係る審査基準	28
10	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	29
11	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	30
12	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	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。

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

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号第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

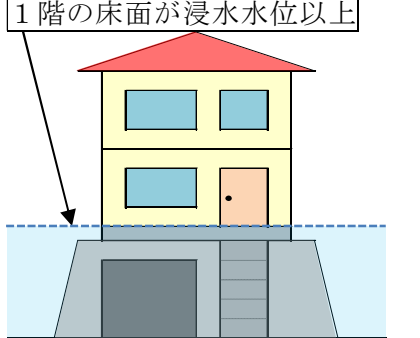
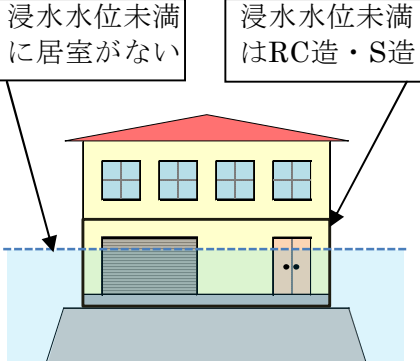
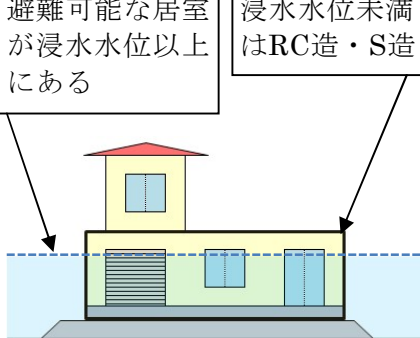
b 計画地周辺の地形等の事情により市長が適切と認める数値

(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つ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つては分割後に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な計画とし、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つては、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。

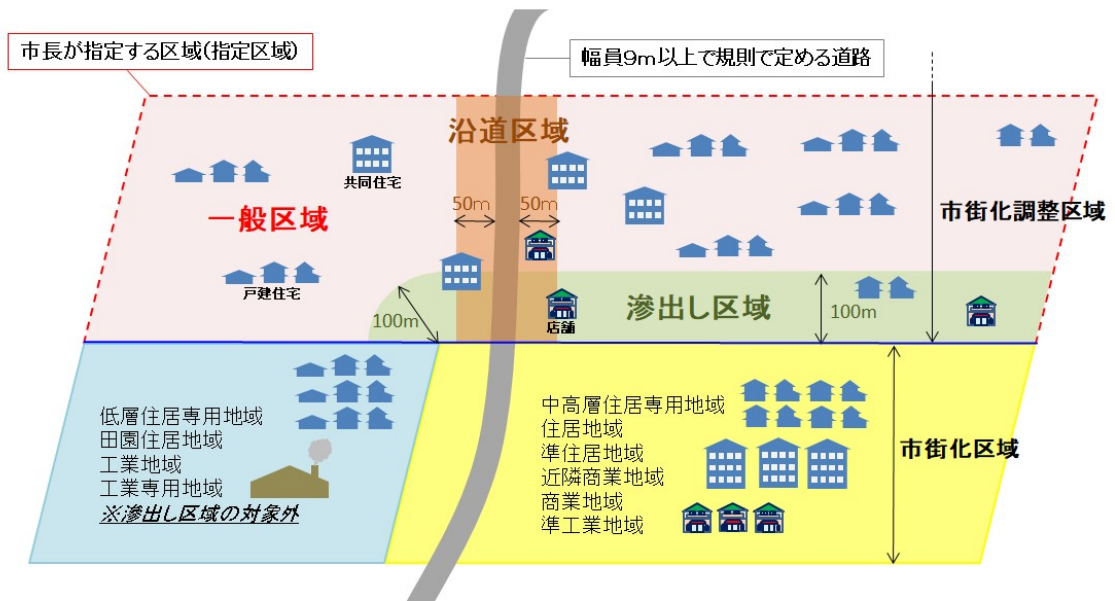
ア 2,500分の1の地形図に申請地を着色（赤色）し、申請地に接する6m以上の

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	