

## 2 市街化調整区域内における開発行為の許可基準（法第 34 条）

### 2. 1 市街化調整区域内での開発行為の規制概要

- ① 市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域であり、開発行為の規模を問わず規制の対象となる。ただし、次に掲げる開発行為については、規制の適用除外となり、開発許可は不要である。（法第 29 条第 1 項第 2 号～第 11 号）

#### 規制適用除外

○開発許可不要の開発行為（法第 29 条第 1 項）

第 2 号	農林漁業の用に供する一定の建築物又は農林漁業従事者の居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為	詳しくは第 2-3-(2) を参照
第 3 号	公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為	第 2-3-(3) を参照
第 4 号	都市計画事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(4) を参照
第 5 号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(5) を参照
第 6 号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(6) を参照
第 7 号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(7) を参照
第 8 号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為	第 2-3-(8) を参照
第 9 号	公有水面埋立法に基づく免許を受けた埋立地であって、まだ竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為	第 2-3-(9) を参照
第 10 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	
第 11 号	通常の管理行為又は軽易な行為として行う開発行為	第 2-3-(11) を参照

- ② 市街化調整区域内における開発行為は、法第 33 条の許可基準（いわゆる一般基準）に適合する他、次に掲げる限定的立地基準（法第 34 条第 1 号～第 14 号）に該当することが必要である。

ただし、第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為は、法第 33 条の許可基準（一般基準）のみに適合すれば建設できる。

#### 限定的立地基準

○法第 34 条（第 1 号～第 14 号）

第 1 号	主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等の建築を目的とする開発行為
第 2 号	区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設の建築等を目的とする開発行為
第 3 号	温湿度、空気等に特別の条件を必要とする事業用施設の建築等を目的とする開発行為
第 4 号	農林漁業用又は農林水産物の処理等の施設の建築等を目的とする開発行為

第5号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設の建築等を目的とする開発行為
第6号	中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設の建築等を目的とする開発行為
第7号	既存工場施設と密接な関連事業施設の建築等を目的とする開発行為
第8号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設の建築等を目的とする開発行為
第8号の2	市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設に代わるべき施設の建築等を目的とする開発行為
第9号	市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不適当な施設の建築等を目的とする開発行為
第10号	地区計画等の区域内において、地区計画等の内容に適合する施設の建築等を目的とする開発行為
第11号	市街化区域に隣近接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない施設の建築等を目的とする開発行為
第12号	条例で区域、目的又は用途を限り定められた開発行為
第13号	既存権利者の開発行為
第14号	その他やむを得ない開発行為（あらかじめ開発審査会の議が必要）

- ③ 開発審査会の議を経て開発許可の対象となり得るものは、次に掲げるものとする。（法第34条第14号該当）

#### 特例許可事由

○法第34条第14号

1	農家等の分家住宅等
2	市街化調整区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等
3	市街化区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等
4	宗教施設
5	研究施設
6	法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所等に従事する者の住宅等
7	大規模な既存集落内の自己用住宅等

8	用途既存不適格建築物の移転のための建築物
9	特定工作物等の管理用建築物
10	自然的土地利用のためのレクリエーション施設
11	技術先端型業種の工場等
12	インターチェンジ周辺等における流通業務施設
13	有料老人ホーム
14	介護老人保健施設
15	既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設
16	既存の権利の未届出者に係る5年以内の建築物等
17	既存の権利の届出者でやむを得ない理由があるもの
18	土地区画整理事業の区域内における再開発
19	災害危険区域内等に存する建築物の移転
20	適法に宅地化されている土地において行われる小規模な開発行為
21	既存の自己用住宅の建替等のためやむを得ない場合の敷地の拡大
22	社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設
23	医療法に規定する病院等
24	主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校
25	太陽光発電設備等の附属施設
26	6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等
27	地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの

注) 1～4について、条例第5条（法第34条第12号の開発行為）に該当するものは除く。

2. 2 市街化調整区域内での限定的立地基準（法第 34 条第 1 号～第 13 号）

第 1 号：主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等の建築を目的とする開発行為

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、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の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- ① 公益上必要な建築物は、次のとおりとする。
- a 主として周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）
  - b 主として周辺居住者が利用する診療所、助産所
  - c 通所系施設である社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設、若しくは、主として周辺地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための入所系施設
- ② 日常生活に必要な物品の販売店等の範囲は、次のとおりとする。
- a 次の表に掲げるもの（ただし、敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以内で、かつ、延べ床面積が 500 m<sup>2</sup>以内を基準とする。）

日本標準産業分類（H25.10改訂）			備 考
大 分 類	中 分 類	小 分 類	
I 卸売・小売業	各種商品小売業	その他の各種商品小売業	スーパーマーケットは③を参照
		織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業
	男子服小売業		
	婦人・子供服小売業		
	靴・履物小売業		
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業		
	飲食料品小売業	各種食料品小売業	
		野菜・果実小売業	
		食肉小売業	
		鮮魚小売業	
		酒小売業	
		菓子・パン小売業	
	機械器具小売業	自動車小売業	二輪自動車小売業に限る。
		自転車小売業	
		機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	

大分類	中分類	小分類	備考
	その他の小売業	家具・建具・畳小売業	
		じゅう器小売業	
		医薬品・化粧品小売業	
		農耕用品小売業	
		燃料小売業	
		書籍・文房具小売業	
		スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	
		写真機・時計・眼鏡小売業	
		他に分類されない小売業	
M 宿泊業、 飲食サービス業	飲食店	食堂、レストラン (専門料理店を除く)	
		専門料理店	
		そば・うどん店	
		すし店	
		喫茶店	
		その他の飲食店	
N 生活関連サービス業、 娯楽業	洗濯・理容・美容 ・浴場業	洗濯業	
		理容業	
		美容業	
		一般公衆浴場業	
	その他の生活関連 サービス業	衣服裁縫修理業	
		物品預り業	
		火葬・墓地管理業	
		冠婚葬祭業	
		他に分類されない生活関連サービス業	
P 医療、福祉	医療業	療術業	はり、きゅう、あん摩等
Q 複合サービス 事業	協同組合 (他に分類されないもの)	農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	
		事業協同組合 (他に分類されないもの)	
R サービス業 (他に分類されないもの)	自動車整備業	自動車整備業	
	機械等修理業 (別掲を除く)	機械修理業 (電気機械器具を除く)	
		電気機械器具修理業	
		表具業	
		その他の修理業	

※小売業については、製造小売りも含めて取り扱って差し支えない。

- b 日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」以外の業務の用に供する施設である建築物であつて、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要と認められるもの

- ③ スーパーマーケットについては、下記事項のいずれにも該当するものを基準とする。
- a 開発区域から約半径 300m以内の地域内に居住している者又は居住が可能な者の住宅戸数が約 300 戸以上あること。
  - b 店舗の延べ面積が約 1,000 m<sup>2</sup>以内であること。
  - c 敷地面積が約 3,000 m<sup>2</sup>以内であること。
  - d 開発区域が交通利便の要衝に位置すること。
- ④ 法第 34 条第 1 号に該当する店舗、事業場等（以下「1号店舗」という。）に次の各号に該当する住宅を併設する場合には、その住宅部分を含め、全体を 1 号店舗として取り扱って差し支えないものとする。
- a 自己の業務の用に供する 1 号店舗に、自己の居住の用に供する住宅を併設して一の建築物を建築するものであること。
  - b 店舗に係る業務の態様等により、住宅を併設しなければならない特別な事情があり、かつ、他に住宅及び住宅建設適地を有していないこと。
  - c 併設しようとする住宅部分の延べ面積は、原則として店舗部分の延べ面積以下であり、かつ、125 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、店舗部分の延べ面積が小さいために住宅部分の延べ面積が狭小となる場合は、125 m<sup>2</sup>以下で適切な規模とすることができる。なお、車庫、物置等の附属建築物は、延べ面積に算定しないものとする。
  - d 店舗部分と住宅部分の出入口は、別に設けること。
  - e 周辺の市街化調整区域の状況、事業内容等から判断し適切な規模、構造であること。
  - f 当該市町の土地利用計画上支障がないと認められること。

**第 2 号：区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設の建築等を目的とする  
開発行為**

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

a	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	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、物理探鉱など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 C－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、粘土かわら製造業、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が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。
b	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	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観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当する。
c	その他の資源	水は「その他の資源」に含まれ、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当する。

		<p>なお、水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、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該当するものとする。</p>
--	--	---

**第3号：温湿度、空気等に特別の条件を必要とする事業用施設の建築等を目的とする開発行為**

対象施設は政令で定めることとされているが、現在のところ政令が未制定なので該当するものは存在しない。

**第4号：農林漁業用又は農林水産物の処理等の施設の建築等を目的とする開発行為**

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、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若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

a	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	<p>政令第20条第1号から第4号に掲げる施設以外の農林漁業用施設で建築面積が90㎡を超えるものが該当する。</p> <p>なお、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・狩猟業又はC－漁業・水産養殖業の範囲を標準とする。</p>
b	農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物	<p>当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供する施設が該当する。</p> <p>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（農林水産物の貯蔵に限る。）等</p>

**第5号：特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設の建築等を目的とする開発行為**

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為であること。

具体的には、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が対象となる。

**第6号：中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設の建築等を目的とする開発行為**

県が国又は中小企業総合事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

なお、原則として、この事業は市街化区域内で建築又は建設すべきものであるため、当該市街化

調整区域においては、建築し、又は建設することがやむを得ない場合にのみ例外的に認められるものであること。

#### 第7号：既存工場施設と密接な関連事業施設の建築等を目的とする開発行為

市街化調整区域内において、現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

- ① 「現に」とは、許可をしようとするその時点をいう。
- ② 「関連」とは、人的関連や資金的関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうのであって、経営者が同一であるか否かは問わない。
- ③ 「密接な関連を有する」とは、おおむね次の基準をいう。

自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場に依存していること又は既存の工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入することが少なくとも必要とされる。

#### 第8号：危険物の貯蔵又は処理に供する施設の建築等を目的とする開発行為

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

- ① 「危険物」とは、政令第29条の6第1項に規定する火薬類取締法第2条第1項の火薬類をいう。
- ② 「危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物」とは、政令第29条の6第2項に規定する火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物をいう。

#### 第8号の2：市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設に代わるべき施設の建築等を目的とする開発行為

同一市街化調整区域のうち、開発行為を行うには適当でない区域<sup>※</sup>内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも用途が従前の建築物等と同一で、かつ規模・構造等が、従前の建築物等と同一又はこれより小さいものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。なお、従前の建築物等は、代替建築物等の建築又は建設後に除却すること。

※ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）、土砂災害特別警戒区域（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）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）等



**第9号：市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不適當な施設の建築等を目的とする  
開発行為**

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令（第29条の8）で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

政令第29条の8に規定するものは、次のとおり。

- ① 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する道路管理施設
- ② 自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの
- ③ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド
- ④ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

**第10号：地区計画等の区域内において、地区計画等の内容に適合する施設の建築等を目的とする  
開発行為**

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区整備計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られるものである。

**第11号：市街化区域に隣接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない施設の建築等を目的とする  
開発行為**

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であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として県の条例で定めるものに該当しないものであること。

※ 本県では、開発行為等の許可の基準に関する条例を制定し、同条例第4条で対象となる区域等を市町長からの申出に基づき定めている。

なお、中核市（下関市）や権限の全部委任市にあつては、当該市の条例で定められる。

- ① 対象区域
  - a 市街化区域に隣接・近接する区域のうち、おおむね50以上の建築物が一定の間隔以内で連たんする区域を対象とする。

区分	市街化区域からの隣接・近接の範囲	建築物が連たんする敷地の間隔
和木町	0.1 km以内	100m 以内

※ 現時点で、市街化区域に隣接・近接（0.1 km以内）する区域のうち、おおむね 50 以上の建築物が一定の間隔以内で連たんする区域はない。（令和 4 年 4 月 1 日現在）

b 上記 a に該当する区域内であっても、次に掲げる区域は除外される（ただし、他の法律の規定により開発行為を行うことができる場合は許可対象区域となる。）。

(a) 災害リスクの高い区域（③参照）

ただし、一定の要件を満たす土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び浸水想定区域として、県が指定した土地の区域を除く（④参照）。

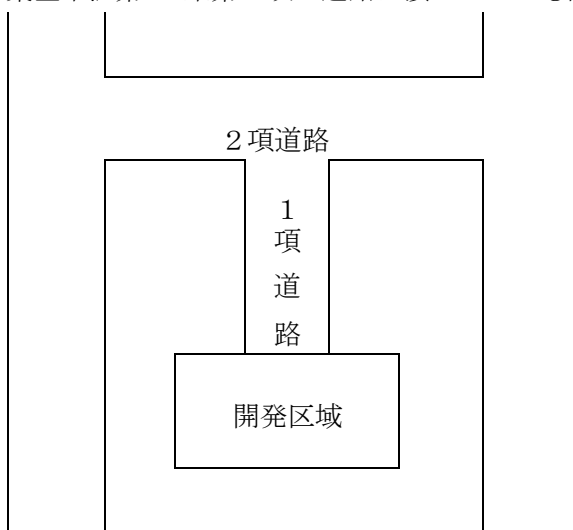
(b) 農業振興地域整備計画に定められた農業施設の用に供する土地の区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 4 号～第 6 号）

(c) 都市計画で定められた都市計画施設の用に供する土地の区域（法第 4 条第 6 項）

(d) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において計画的な市街地整備の見通しがあるものとして定められた土地の区域

(e) 建築基準法第 42 条第 1 項の道路に接しない土地の区域等

（注）次の場合は建築基準法第 42 条第 1 項の道路に接していても許可対象外である。



② 開発区域及び周辺地域の環境の保全上支障があると認められる用途

区分	支障のある用途（建築できない用途）
和木町	建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物（住宅、兼用住宅、共同住宅等）以外の用途

※ 具体的事案に応じて、和木町都市建設課に確認すること。

③ 災害リスクの高い区域

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

区域（政令第29条の9）	県条例・規則による指定
一 建築基準法第39条第1項の災害危険区域	全域
二 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域	全域
三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域	全域
四 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第7条第1項の土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）	全域
五 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域	水防法施行規則第2条第2号（洪水の想定最大規模）、第5条第2号（雨水出水）及び第8条第2号（高潮）に規定する浸水した場合に想定される水深が3.0m以上の区域（「⑤ 浸水想定区域図における想定浸水深の取扱い」を参照のこと）
六 a 溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生のおそれのある土地の区域（砂防指定地、地すべり防止地域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等） b 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（農用地区域、第1種農地等） c すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域（自然公園等の特別地域、文化財包蔵地、保安林等）	全域

④ 例外的に、災害リスクの高い区域に含めない土地の区域

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

現時点で、山口県が所管する市町で該当する土地の区域（県が指定した土地の区域）はない。  
（令和4年4月1日現在）

⑤ 浸水想定区域図における想定浸水深の取扱い

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

浸水想定区域図を基本として、開発区域に想定浸水深が3m以上の土地の区域が含まれる場合は、「③ 災害リスクの高い区域」に含まれる。ただし、申請者による測量結果等により、開発

区域全域の想定浸水深が3mに満たないことが明らかである場合は、この限りでない。

## 第12号：条例で区域、目的又は用途を限り定められた開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

なお、中核市（下関市）や権限の全部委任市にあっては、当該市の条例で定められる。

### ① 対象区域

第11号「① 対象区域 b (a)～(e)」のいずれにも該当しない土地の区域であること（ただし、他の法律の規定により開発行為を行うことができる場合は許可対象区域となる。）。

### ② 許可の対象

#### a. 分家住宅の建築（条例第5条第1号）

市街化調整区域内の土地の所有者の親族が別の世帯を構成するため当該土地の区域内において自己用住宅を建築する目的で行う開発行為であって、次に掲げる場合のいずれにも該当するもの

※親族とは、民法725条に規定する親族（6親等内の血族及び3親等内の姻族）をいう。

(a) 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、当該所有者又はその親族が当該土地を現に所有していた場合（当該都市計画の決定又は変更の日以後農業振興地域の整備に関する法律第13条の2第1項又は第2項の交換分合により取得した場合を含む。）

(b) 当該所有者が農林漁業を営む者以外の者である場合にあっては、その者が現に当該市街化調整区域内に居住している場合

#### b. 既存集落における自己用住宅の建築（条例第5条第2号）

自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、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現に所有していた土地（当該都市計画の決定又は変更の日以後相続により取得した土地を含む。）の区域内において自己用住宅を建築する目的で行う開発行為

※ 「自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」については、県建築指導課のホームページに図面を掲載しているので、参考にすること。

※ おおむね50以上の戸数の算定に当たっては、市街化調整区域のみを対象とし、建築物の連たんの間隔はおおむね50mであること。

**c. 市街化調整区域における収用適格事業の施行に伴う代替住宅の建築（条例第5条第3号）**

市街化調整区域に存する自己用住宅を収用適格事業（土地収用法第3条各号に掲げる事業をいう。以下同じ。）の施行に伴い移転する目的で行う開発行為であって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの

- (a) 収用適格事業とは、土地収用法第3条に掲げる事業のほか、同条の事業とみなされる都市計画事業（法第69条）を含む。
- (b) 移転前後の敷地面積及び床面積において同規模であるとは、各々の面積が1.5倍以内であること。

**d. 市街化区域における収用適格事業の施行に伴う代替住宅の建築（条例第5条第4号）**

市街化区域に存する自己用住宅を収用適格事業の施行に伴い移転する目的で行う開発行為のうち、当該市街化区域内に自己用住宅を移転することができる土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者に係るものであって、移転後の自己用住宅が移転前の自己用住宅と敷地面積及び床面積において同規模であるもの

- (a) 市街化区域に移転するための土地又はその他の権利を有していないこと。
- (b) 収用適格事業の意味及び面積規模については、上記cの(a)(b)と同様である。

**e. 地区集会所等の建築（条例第5条第5号）**

地区集会所その他これに類する施設（町内会その他これに類する団体により管理運営されるものに限る。）を建築する目的で行う開発行為

**f. 神社、寺院等の建築（条例第5条第6号、条例施行規則第6条）**

神社、寺院その他の建築物であって、その周辺地域の風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するものを建築する目的で行う開発行為

- (a) 神社、寺院等の建築物で、周辺地域の風俗慣習と結びついているものを対象とする趣旨であり、例えば、地元住民を氏子や檀家とする神社、寺院、その他鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を対象とする。
- (b) 原則として休憩施設、宿泊施設を有するものは含まない。

**第13号：既存権利者の開発行為**

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自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に行う開発行為であること。

- ① 「権利を有していた者」とは、市街化調整区域が決定される前に土地の所有権等を取得していた者をいい、権利を有していたことを証する書面としては、土地の登記事項証明書、確定判決書、和解調書、地代家賃の最近までの領収書等があげられる。なお、農地法第5条の規定に

よる許可を要する場合においては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。従って、農地転用の許可を受ける前提でなされた仮登記については、本号の権利を有していた者とは認められない。

- ② 届出は、その土地が市街化調整区域に決定された日から起算して6月以内に行うこと。
- ③ 開発行為に関する工事は、その土地が市街化調整区域に決定された日から起算して5年以内に完了すること。
- ④ 届出を行った者の地位は、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。

## 2. 3 法第34条該当に関する申告書及び添付図書

法第34条第1号から第13号までのいずれかに該当することにより許可を受ける場合には、次に掲げる図書を添付すること。

該当号	予定建築物等	添付図書
第1号	公益上必要な建築物	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 周辺建築物の用途を明らかにした現況図（縮尺1/2, 500） ③ 予定建築物の配置図（縮尺1/300） ④ 予定建築物の各階平面図（縮尺1/100） ⑤ 建築物の設置目的、事業の内容及び規模、利用対象者の範囲等を明らかにした書面
	物品の販売、加工、修理その他の業務用店舗又は事業所	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 周辺建築物の用途を明らかにした現況図（縮尺1/2, 500） ③ 予定建築物の配置図（縮尺1/200） ④ 予定建築物の各階平面図（縮尺1/100） ⑤ 販売、加工、修理等に係る商品名、業務内容、事業規模等を明らかにした書面
第2号	鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用のための建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（縮尺1/2, 500） ③ 資源の利用目的、利用方法、利用対象資源の範囲、利用規模その他業務内容について記載した書面 ④ 建築物その他施設の配置図（縮尺1/300） ⑤ 資源を利用できる権原を有することの証明書の写し
第4号	農林漁業用に供する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 建築物等の利用目的、利用方法、取扱産物等の範囲、規模その他業務内容について記載した書面 ③ 取扱産物の主な生産地及び取扱高について記載した書面 ④ 産物の処理、貯蔵又は加工の工程図 ⑤ 建築物その他施設の配置図（縮尺1/300）
第5号	農林業等活性化基盤施設	① 都市計画法第34条該当に関する申告書 ② 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第8条第4項の規定による県知事の承認書の写 ③ 全体計画図（縮尺1/500） ④ 事業の概要を説明する書類
第6号	中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業として県が国又は中小企業総合事業団と一体となって助成するものであることを証する書面の写し ③ 全体計画図（縮尺1/500） ④ 事業の概要を説明する書類
第7号	既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 既存工場における事業の業種及び業態、既存工場で生産される製品の名称等を明らかにした書面 ③ 既存工場の作業工程図 ④ 予定建築物等を利用して行われる事業の業種及び業態並びに予定建築物等が工場である場合はその工場で生産される製品の名称作業工程等を明らかにした図書

該当号	予定建築物等	添 付 図 書
		⑤ 予定建築物等が地場産業である工場である場合は、周辺の同種工場の分布図 ⑥ 既存工場と予定建築物等とが密接な関連を有することを明らかにした書面 ⑦ 既存工場施設と予定建築物の配置図（縮尺1/300）
第8号	火薬庫である建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 貯蔵方法、貯蔵量等を記載した書面 ③ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300） ④ 周辺の既存建築物の用途を明らかにした現況図
第8号の2	市街化調整区域のうち開発行為を行うには適当でない区域内に存する施設の代替建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② その他添付書類（様式の備考参照）
第9号	沿道サービス施設	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 施設の設置目的、施設の用途、施設の利用対象者の範囲、施設の規模等を明らかにした書面 ③ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300） ④ 周辺の既存建築物の用途を明らかにした現況図
	火薬類製造所	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② 製造工程、製造能力等を明らかにした書面 ③ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300） ④ 周辺の既存建築物の用途を明らかにした現況図
第10号	地区計画又は集落地区計画（以下、「地区計画等」という。）に定められた内容に適合する建築物等	① 地区計画等及び地区計画等整備計画が定められた区域であることを証する書面 ② 当該地区計画等の内容について明らかにした書面 ③ 予定建築物等が地区計画等の内容に適合するものであることを明らかにした書面 ④ 予定建築物等の配置図（縮尺1/300）
第11号	条例第4条第1項で指定する土地の区域内において同条第2項で定める建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② その他添付書類（様式の備考参照）
第12号	条例第5条の各号のいずれかに該当する建築物等	① 都市計画法第34条該当に関する申告書（様式有り） ② その他添付書類（様式の備考参照）
第13号	既存権利届出済の自己の居住用又は業務用の建築物等	① 既存の権利を有していることを証する書面 ② 自己用である旨の誓約書 ③ その土地について所有権以外の権利を有する場合にあつては、その権利を有していることを証する書面 ④ 農地転用許可証 ⑤ 申請者の職業を証する書面（予定建築物等が自己の居住の用に供する建築物である場合を除く。）



## 2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為

限定的立地基準に該当するもののほか、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる特例的許可事由に該当する開発行為は、あらかじめ開発審査会の議を経たものでなければ許可されない。

なお、第11号「③ 災害リスクの高い区域」における開発行為については、原則として許可されない。ただし、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講じる場合（後述）は、この限りでない。（この際、必要に応じて、法第41条第1項による制限の指定又は法第79条の条件を附する。）

### ① 災害リスクの高い区域における、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策

※ 山口県が所管する市町（下松市・光市・和木町の市街化調整区域）

区域（政令第29条の9）	安全上及び避難上の対策
一 建築基準法第39条第1項の災害危険区域	次のいずれかを満たすこと。 a 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合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場合 b 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合 c 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者（従業員等を含む）が想定されない場合 d 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
二 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域	
三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域	
四 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第7条第1項の土砂災害警戒区域のうち、土砂災害特別警戒区域	
五 水防法施行規則第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深が3.0m以上の区域	

## 第14号 その他やむを得ない開発行為

### 1. 農家等の分家住宅等

農林漁業者（農林漁業者以外の者にあつては、いわゆる本家たる世帯が市街化調整区域に居住している者に限る。ただし、本家たる世帯が市街化区域に居住している場合でも、自己の居住の用に供する建築物であつて、市街化区域内において分家のための建築等が困難又は著しく不相当と判断されるUターン、家族の自然増等社会通念上、別途住宅を必要とすることが客観

的に認められる者を含む。) が分家する場合の住宅等で、次のいずれにも該当するもの

① 区域区分の決定前からいわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。

(区域区分決定後、農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地についてもこれに含める。)

② 許可を受ける者の範囲は、民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者であって、原則として相続権者又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者及びその配偶者であること。

③ 結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らし、必要性及び確実性があること。

## 2. 市街化調整区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等

市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用適格事業の施行により移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築し、又は建設される建築物又は第一種特定工作物で、次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物等の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし、適切なものであること。

② 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。

③ 敷地が、従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物等が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。

## 3. 市街化区域内における収用適格事業の施行に伴う代替建築物等

市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用適格事業の施行により移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築し、又は建設される建築物又は第一種特定工作物で、上記 2 の要件に該当するもの

ただし、当該市街化区域に適当な土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者が建築し、又は建設する場合で、次のいずれにも該当するものとする。

① 移転又は除却に伴う代替建築物又は第一種特定工作物が、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物であること。

② 次の場合等のやむを得ない事情があること。

a 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合

b 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

c 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合

## 4. 宗教施設

社寺、仏閣、納骨堂及びその他の宗教活動上の施設であって、宿泊施設及び休憩施設を原則として含まないもの

## 5. 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

## 6. 法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所等に従事する者の住宅等

法第34条第1号から第14号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において、業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、次のいずれにも該当するもの

- ① 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模を超えないものであること。
- ② 工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接し、若しくは近接する地域に立地するものであること。

## 7. 大規模な既存集落内の自己用住宅等

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、あらかじめ知事が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）において、建築することがやむを得ないものと認められる建築物で次の①から④に掲げるもの。

### ○指定既存集落一覧

都市計画区域名	市町名	大規模既存集落（地区）名	指定位置
防 府	防府市	佐野 向島	具体的には、 関係市へ照会 すること。
周 南	下松市	笠戸島 本浦（瀬戸、細折、尾泊、本浦） 江の浦（尾郷、江の浦、大松ヶ浦） 深浦（深浦、小深浦）	
	周南市	湯野 大津島（近江、瀬戸浜、刈尾、本浦） 馬島（天ヶ浦、馬島、柳浦）	

### ① 自己用住宅

- a 許可申請者については、原則として当該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る前から、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、収用適格事業による建築物の移転等の事情により、当該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も含むものとする。

- b 許可の対象となる自己用住宅については、次のいずれにも該当するものであること。
  - (a) 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
  - (b) 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。
- ② 分家住宅
  - a 許可申請者については、原則として当該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る前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。

なお、収用適格事業による建築物の移転等の事情により、当該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の世帯構成員も含むものとする。
  - b 許可の対象となる分家住宅に関しては、前記「1. 農家等の分家住宅等」の②及び③に該当するものであること。
- ③ 小規模な工場等
  - a 許可申請者については、原則として当該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る前から、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、収用適格事業による建築物の移転等の事情により、当該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も含むものとする。
  - b 許可の対象となる建築物については、次のいずれにも該当するものであること。
    - (a) 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って、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。
    - (b) 予定建築物に係る敷地面積は、1,000 m<sup>2</sup>以下であること。

なお、店舗については、予定建築物の延べ面積が500 m<sup>2</sup>以下であること。
    - (c) 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って、その経営形態、運営管理上の観点から当該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、停年、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。
- ④ 公営住宅
  - 主として、当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

#### 8. 用途既存不適格建築物の移転のための建築物

用途地域の決定又は変更により、建築基準法第3条第2項に規定する不適格建築物となった既存建築物を移転する場合で、次のいずれにも該当するもの

- ① 移転対象建築物が家内工業の用に供されており、かつ、その事業が小規模であること。
- ② 移転先の敷地の周辺 100m 範囲内の利害関係者の同意を得ていること。
- ③ 移転先の敷地が基準時における敷地の 1.5 倍を超えないこと。

#### 9. 特定工作物等の管理用建築物

野球場、庭球場その他の運動・レジャー施設又は墓園等に設置される管理運営上必要不可欠な建築物

#### 10. 自然的土地利用のためのレクリエーション施設

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を構成する建築物で、次のいずれかに該当するもの

- ① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物
- ② 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

#### 11. 技術先端型業種の工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして、知事が指定した地域（岩国市・光市・下松市・周南市）において立地することがやむを得ないと認められる工場等で、次のいずれにも該当するもの

- ① 工場等については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地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。
- ② 開発区域の面積は、5 ha 未満であること。
- ③ 当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次に掲げる場合のように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。
  - a 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
  - b 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
  - c 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

#### 12. インターチェンジ周辺等における流通業務施設

知事が指定した 4 車線以上の国道、県道等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区域において、立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設（貨物自動車運送事業法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。）で、次の①に該当し、かつ、②又は③のいずれかに該当するもの

- ① 大規模な流通業務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もの又は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きた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であること。

なお、4車線以上の国道、県道等の沿道における立地にあつては、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、これらの道路に接していること。

- ② 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の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で、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- ③ 倉庫業法第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項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

○流通業務施設の立地に係る道路及びインターチェンジ周辺の指定

市名	路線名		起点番地	延長	備考
	国・県道名	都市計画道路名	終点番地		
防府市	一般県道 中ノ関港線	3. 4. 2 1 植松浜方線 W=25.0m	防府市大字西浦字潮合 163番3地先	1,880m	一般県道中ノ関港線 480m 主要地方道防府環状線 (一般県道高井大道停車場線交差点) 1,400m
			防府市大字植松字瓜畠 257番2地先		
	一般国道2号	3. 3. 5 富海大道線 W=25.0m	防府市大字佐野字四反 村1360番1地先 防府市大字台道字山下 2885番地先	1,360m	—
周南市	一般国道2号	3. 4. 3 0 5 国道2号 W=21.5m	周南市大字戸田字下為 政1078番1地先	1,700m	起点から終点方向の左 側の区域
			周南市大字戸田字八反 田西2756番1地先		

市名	インターチェンジ名 (路線名)	中心地点番地	範囲
岩国市	岩国インターチェンジ (山陽自動車道)	岩国市大字多田字八幡原751番10地先	半径500mの区域

13. 有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条に基づき登録を行うものを含む。）のうち、設置及び運営が国又は県の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次のいずれにも該当するもの

- ① 有料老人ホームの設置及び運営が山口県有料老人ホーム設置運営指導指針が適用される場合にあつては同基準に適合しておりかつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断できるものであること。
- ② 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とし、分譲方式でないこと。
- ③ 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場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であつて適正な料金設定のため不可避の場合など、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相当であること。
- ④ 有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長が承認を与えたものであること。

#### 14. 介護老人保健施設

介護保険法第8条第27項に規定する介護老人保健施設であつて、その立地がやむを得ないと認められるもので、次のいずれにも該当するもの

なお、老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものは、第1号の「主として周辺地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物」（117頁）又は「22. 社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設」の基準による。

- ① 地域の需要を考慮した規模であること。
- ② 協力病院が近隣に所在すること。
- ③ 老人保健施設担当部局から老人保健施設の開設が確実に許可される旨の確認がなされていること。

#### 15. 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設

既存の土地利用を適正に行うため設置される施設で、敷地、資材置場等の物品の監視等の管理業務に最低限必要な建築物

#### 16. 既存の権利の未届出者に係る5年以内の建築物等

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その区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であつて、既存の権利の届出をしなかつた者が、次のいずれかに該当し、市街化調整区域の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築し、又は建設する自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

- ① 当該都市計画区域内に住居、事業所、又は第一種特定工作物を有していなかつた者
- ② 自己の居住する住宅を建築する者であつて、次のいずれかに該当する場合
  - a 退職、転勤により移転するために建築する場合
  - b 既存の住宅を解体して新築する場合
  - c 借家住まい（同居を含む。）であつて、市街化区域に自己の住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない場合

d その他やむを得ない場合

17. 既存の権利の届出者でやむを得ない理由があるもの

法第34条第13号の規定による既存の権利の届出をした後、長期の国（県）外滞在、長期療養、訴訟等により、5年以内に所定の手続を行わなかったことについて、特にやむを得ないと認められる理由のあるもの

18. 土地区画整理事業の区域内における再開発

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における開発行為で、次のいずれにも該当するもの

- ① 敷地の規模、形状等から一の建築物として行う建築行為より一層好ましい住宅地が形成できるものと判断される土地であること。
- ② 開発行為を行おうとする土地は、県及び市町の土地利用計画から判断して支障がない土地であること。
- ③ 予定建築物の用途は、土地区画整理事業の際の土地利用から逸脱しないこと。
- ④ 予定建築物の建ぺい率、高さ、容積率、外壁後退等が周辺の土地利用に適合しており、法第41条第1項の規定による建築制限が定められること。
- ⑤ 開発行為により設置される公共施設及び公共施設の用に供される土地は、原則として市町で管理され、又は市町に帰属されること。

19. 災害危険区域内等に存する建築物の移転

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転で、次に掲げるもののうち敷地が移転前とほぼ同一規模のもの

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 土砂災害防止法第25条第1項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
- ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転

20. 適法に宅地化されている土地において行われる小規模な開発行為

線引前から宅地である土地又は宅地化された後10年以上経過した土地をその区域の全部又は一部に含み、かつ、当該開発行為の対象となる土地の全てが適法に宅地化されている区域内において行われる小規模な開発行為で、次のいずれにも該当するもの

- ① 当該市街化調整区域の属する市町の人口が減少又は横ばいであること。
- ② 当該開発区域が地形、地勢、地物等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、コミュニティー、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照ら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又はこれに準ずる区域内に存すること。



- ③ 当該開発区域が当該市街化調整区域内において相当数（150 戸以上）の建築物の敷地が 50 m以内の間隔で連たんした区域内にあり、かつ、当該開発区域からおおむね 500m以内の範囲にある当該連たんした建築物のおおむね 8 割以上についてその用途が住居（併用住宅にあっては、延べ面積の 50%以上が住居の用に供されているものに限る。）の用に供されている区域であること。
- ④ 本基準の適用に当たっては、この基準を適用することについて、あらかじめ、支障がない旨の市町長の合意があること。
- ⑤ 当該開発行為の内容は、県及び市町の土地利用計画及び都市計画の観点から判断して支障のないものであること。
- ⑥ 当該開発行為によって設置される公共施設及び公共施設の用に供される土地は、その公共施設の存する市町に管理、帰属することが確実であること。
- ⑦ 予定建築物の用途は、1 戸建て専用住宅であること。
- ⑧ 予定建築物の高さ、建ぺい率、容積率、壁面の位置、敷地面積の最低限度に関する制限は、原則として、当該土地の存する市町の第 1 種低層住居専用地域における制限に適合するものであることとし、法第 41 条第 1 項の規定による建築制限を定めること。
- ⑨ 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 6.5m以上の道路に接続していること。
- ⑩ 宅地の敷地に接する道路の幅員は、原則として、6 m以上あること。ただし、当該道路の両端が他の幅員 4 m以上の道路に接続したものである場合は、その幅員を 4 m以上とすることができる。

#### 21. 既存の自己用住宅の建替等のためやむを得ない場合の敷地の拡大

適法に建築されている既存の自己居住用住宅の建替等のためのやむを得ない場合の敷地の拡大で、次のいずれにも該当するもの

- ① 従前の建築物の敷地が著しく過少である場合又は二世帯住宅等による家族構成で、住居が過密、狭小等で建替等のためやむを得ないと認められる場合で敷地面積が従前の敷地面積の 1.5 倍の範囲内であること。
- ② 建替等後の建ぺい率及び容積率は、原則として当該土地の存する市町の第一種低層住居専用地域における制限に適合するものであること。

#### 22. 社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設

社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体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①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

#### 23. 医療法に規定する病院等

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体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①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

#### 24. 主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、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、関係部局及び文教施設担当部局と調整がとれたもの。

#### 25. 太陽光発電設備等の附属施設

- (1) 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの。以下この付議基準において同じ。）の附属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として附属施設の建築を目的とした行為で次に掲げる建築物に該当すること。
- ア 附属施設は、太陽光発電を行う上で必要不可欠であり、かつ、太陽光発電設備に対して過大でなく適切な規模であるもの
- イ 太陽光発電設備又は附属施設の維持管理等の管理業務に最低限必要と認められる事務所（緊急時に宿直できる設備を含む。）、便所等であるもの
- (2) 次に掲げる行為については、開発許可は不要であることから、開発審査会への付議を要しないものであること。
- ア 太陽光発電設備の附属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該附属施設の建築を目的とした行為に当たらないと開発許可権者が判断したとき。
- イ 風力発電機に附属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物の建築

#### 26. 6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等

- (1) 周辺における土地利用及び環境と調和のとれたものであつて、市町の都市計画上支障がな

いものと認められるもののうち、次のいずれかに該当するもの

- ① 中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律（平成 25 年法律第 38 号。以下「農商工等連携促進法」という。）又はやまぐち 6 次産業化・農商工連携推進事業補助金交付要綱（平成 26 年 8 月 1 日施行）に基づく事業計画の認定を受けたものであって、次のいずれにも該当するもの
    - a 許可の対象者  
次のいずれかに該当するものであること。
      - (a) 農商工等連携促進法に基づく事業計画認定事業者
      - (b) やまぐち 6 次産業化・農商工連携推進事業計画認定事業者
    - b 許可の対象となる施設  
商品を開発・製造するための加工処理施設、販売施設その他これらの附属施設
  - ② 農林漁業者等が主体となって、県産農林水産物等を活用した加工、販売又は商品開発を行うものであって、次のいずれにも該当するもの
    - a 許可の対象者  
次のいずれかに該当するものであること。
      - (a) 県内の農林漁業者
      - (b) 県内の農林漁業者の組織する団体（これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。）
      - (c) (a)又は(b)と連携して取り組む中小企業者（農商工等連携促進法第 2 条第 1 項に規定する中小企業者をいう。）であって、県内に本社又は主たる事業所を有するもの
    - b 許可の対象となる施設  
次のいずれかに該当するものであること（(a)から(d)までに掲げる施設の用途を兼ねるものを含む。）。
      - (a) 商品を開発・製造するための加工処理施設  
原材料は、主として県産農林水産物であること（調味料を除く重量が過半であること。）。
      - (b) 農林水産物直売所  
品目は、主として施設の所在する市町において生産される農林水産物又は当該農林水産物を原材料として製造若しくは加工されるものであって、卸売又は小売業者を介さず直接販売されること。
      - (c) 飲食店（いわゆる農家レストラン、農家カフェ等）  
品目は、主として施設の所在する市町において生産される農林水産物又は当該農林水産物を原材料として製造若しくは加工されるものであって、卸売又は小売業者を介さず、調理及び提供されること。
      - (d) その他これらに附属する施設
- (2) 開発区域の規模は、次のいずれにも該当するものであること。
    - ① 開発区域の面積は、2,500 m<sup>2</sup>未満を目安とすること。
    - ② 建築物の延べ面積は、500 m<sup>2</sup>未満を目安とすること。
  - (3) 開発審査会の議を経ることを不要とする法の特例  
地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成 22 年法律第 67 号）に基づく総合化事業計画に記載された農林水産物等の販売施設（同法施行令第 2 条で定めるものに限る。）の建築を目的として行われる整備については、処分庁が、当該整備を行う土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めて同意がなされた総合化事業計画を農林水産大臣が認定した場合には、法第 34 条第 14 号に適合するものとみなされ、開発審査会への付議は不要であること。

## 27. 地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの

真にやむを得ない事情が認められ、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

### 2. 5 山口県開発審査会への付議

#### ① 開発審査会への付議前の事前協議

開発審査会の議を経る必要がある案件の計画がある場合は、あらかじめ市町開発担当課、土木建築事務所及び県建築指導課と十分に協議を行うこと。

開発審査会は、おおむね3ヶ月ごとに開催されるので、具体的な計画案が定まり次第、早めに協議を行うこと。

#### ② 開発審査会への付議手続

- a 申請書提出先 市町開発担当課
- b 必要図書 ③のとおり（図面等はA4版サイズの折込みとすること。）
- c 提出部数 20部（特別措置案件については4部）
- d 提出期限 審査会の開催日のおおむね1月前（提出期限については、県建築指導課へ確認すること。）
- e 申請書等 周辺の状況が分かる2面程度の全景写真（カラーコピーでも可）を添付

#### ③ 開発審査会への付議に必要な図書

開発審査会への付議に当たっては、開発審査申請書に次のa及びbに掲げる図書を添付して申請すること。

a 開発審査申請書添付書面

\* 「申請の内容」欄の番号は、128 頁の「2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為」及び149 頁の「3. 3 山口県開発審査会の議を経た建築行為」の各番号を示す。

申請の内容	添付すべき書面
農家等の分家住宅等(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請者（居住予定者）の戸籍謄本等、申請者と土地所有者の親族関係を表す書面</li> <li>② 申請者及び土地所有者（親等）の住民票</li> <li>③ 分家住宅を建築しなければならない理由書</li> <li>④ 予定建築物を申請者の居住の用に供する旨の誓約書</li> <li>⑤ 現在借家に居住している場合には、その旨の証明書</li> <li>⑥ 農林漁業者の分家住宅の場合は、本家が農林漁業者であることを証する書面</li> <li>⑦ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑧ 利害関係者の同意書</li> </ul>
収用適格事業の施行に伴う代替建築物等(2,3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書）</li> <li>② 移転前後の建築物等及びその敷地の面積の比較表</li> <li>③ 移転前の土地について収用対象とならない残地がある場合は、その利用方針について記載した誓約書</li> <li>④ 収用適格事業計画図</li> <li>⑤ 収用適格事業による移転対象である旨の事業施行者の発行する証明書</li> <li>⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域内からの移転の場合は、市街化区域内に適地を有していないこと）</li> <li>⑦ 移転前後の土地の登記事項証明書</li> <li>⑧ 利害関係者の同意書</li> </ul>
宗教施設(4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 宗教法人の登記事項証明書</li> <li>② 必要に応じて、申請地周辺の信者の分布状況、その他法人の活動状況を明らかにした書面</li> <li>③ 市街化調整区域に建築しなければならない理由書</li> <li>④ 申請どおりの施設として使用することの誓約書</li> <li>⑤ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑥ 利害関係者の同意書</li> </ul>
研究施設(5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 研究施設全体計画の概要書</li> <li>② 市又は町の意見書</li> <li>③ 法人の登記事項証明書</li> <li>④ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑤ 利害関係者の同意書</li> </ul>
市街化調整区域内に存する事業所等に従事する者の住宅等(6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業及び事業所の概要書</li> <li>② 申請者の法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）</li> <li>③ 当該事業所において業務に従事する者の名簿</li> <li>④ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑤ 利害関係者の同意書</li> </ul>
大規模な既存集落内の自己用住宅等(7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請者の住民票（分家住宅の場合は、申請者及び土地所有者（親等）の住民票）</li> <li>② 分家住宅の場合は、申請者（居住予定者）の戸籍謄本等、申請者と土地所有者の親族関係を表す書面</li> <li>③ 自己用住宅又は分家住宅の場合には、住宅を建築しなければならない理由書及び自己用住宅とすることの誓約書</li> <li>④ 現在借家に居住している場合には、その旨の証明書</li> <li>⑤ 小規模な工場等の場合は、自己の生計を維持するため当該集落に建築しなければならない理由書、事業の内容を記載した書面</li> <li>⑥ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑦ 利害関係者の同意書</li> <li>⑧ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）</li> </ul>

申請の内容	添付すべき書面
用途既存不適格建築物の移転のための建築物(8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 不適格建築物の概要に関する調書</li> <li>② 移転による跡地の利用方針について記載した誓約書</li> <li>③ 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書）</li> <li>④ 移転前後のそれぞれの敷地面積を比較した書面</li> <li>⑤ 申請地及び従前地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑥ 利害関係者の同意書</li> <li>⑦ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）</li> </ul>
特定工作物等の管理用建築物(9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 全体計画の概要、申請に係る建築物を必要とする理由を記載した書面</li> <li>② 申請者の法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）</li> <li>③ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>④ 利害関係者の同意書</li> </ul>
自然的土地利用のためのレクリエーション施設(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 全体計画の概要、申請に係る建築物を必要とする理由を記載した書面</li> <li>② 法人の登記事項証明書</li> <li>③ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>④ 利害関係者の同意書</li> </ul>
技術先端型業種の工場等(11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業の全体計画、当該工場等の概要書</li> <li>② 当該地に建築しなければならない理由を記載した書面</li> <li>③ 市又は町の意見書</li> <li>④ 法人の登記事項証明書</li> <li>⑤ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑥ 利害関係者の同意書</li> </ul>
インターチェンジ周辺等における流通業務施設(12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業の全体計画、当該施設の概要書</li> <li>② 積載重量5 t以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着するとして地方運輸局長等が認定した書面</li> <li>③ 市又は町の意見書</li> <li>④ 法人の登記事項証明書</li> <li>⑤ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑥ 利害関係者の同意書</li> </ul>
有料老人ホーム(13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業の全体計画、当該施設の概要書</li> <li>② 利用に関する権利関係、料金等を記載した書面</li> <li>③ 市又は町の意見書</li> <li>④ 法人の登記事項証明書</li> <li>⑤ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑥ 利害関係者の同意書</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦ 老人福祉法第29条に基づく届出が必要な有料老人ホームの場合の福祉部局からの書面等（許可権者から福祉部局に照会し、回答を得ることとする。） <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 設置及び運営が県の基準に適合していることを示す書面</li> <li>ロ 安定的な経営確保についての意見書</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 設置届時に提出する書類の内、福祉部局が必要とする書類を事前に提示すること。</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条に基づき登録を行う有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）の場合の住宅部局及び福祉部局からの書面等（許可権者から住宅部局及び福祉部局に照会し、回答を得ることとする。） <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 登録基準に適合していることを示す書面 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 登録時に提出する書類の内、住宅部局が必要とする書類を事前に提示すること。</li> </ul> </li> <li>ロ 安定的な経営確保についての意見書 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 長期収支計画(30年分)等を福祉部局に事前に提示すること。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

申請の内容	添付すべき書面
介護老人保健施設(14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業の全体計画、当該施設の概要書</li> <li>② 近隣の協力病院の一覧表</li> <li>③ 市又は町の意見書</li> <li>④ 法人の登記事項証明書</li> <li>⑤ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑥ 利害関係者の同意書</li> </ul>
既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設(15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 既存の土地利用の状況及び申請に係る管理施設を必要とする理由利用目的等を記載した書面</li> <li>② 他の用途としないことの誓約書</li> <li>③ 申請者の法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）</li> <li>④ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑤ 利害関係者の同意書</li> </ul>
既存の権利の未届出者に係る5年以内の建築物等(16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書）</li> <li>② 市街化調整区域の決定の前から自己用建築物の建築等を行う目的で権利を有していたことを証する書面</li> <li>③ 既存の権利の届出をしなかったことについての理由を記載した書面</li> <li>④ 固定資産課税台帳</li> <li>⑤ 予定建築物が自己の居住又は業務の用に供するものである旨の誓約書</li> <li>⑥ 申請に係る建築物等を必要とする理由を記載した書面</li> <li>⑦ 予定建築物が住宅で、申請者が借家に居住している場合には、その旨の証明書</li> <li>⑧ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑨ 利害関係者の同意書</li> </ul>
既存の権利の届出者でやむを得ない理由があるもの(開発行為17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書）</li> <li>② 法第34条第13号の規定による届出書の控えの写し</li> <li>③ 市街化調整区域の決定の前から自己用建築物の建築等を行う目的で権利を有していたことを証する書面</li> <li>④ 市街化調整区域の決定後、5年以内に開発行為を行わなかった理由を記載した書面</li> <li>⑤ 申請に係る建築物又は第一種特定工作物を自己の居住又は業務の用に供する旨の誓約書</li> <li>⑥ 申請に係る建築物等を必要とする理由を記載した書面</li> <li>⑦ 予定建築物が住宅で、申請者が借家に居住している場合には、その旨の証明書</li> <li>⑧ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑨ 利害関係者の同意書</li> </ul>
土地区画整理事業の区域内における再開発(開発行為18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請地が土地区画整理事業の施行された土地である旨の証明書</li> <li>② 市又は町の意見書</li> <li>③ 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書）</li> <li>④ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑤ 利害関係者の同意書</li> </ul>
災害危険区域内等に存する建築物の移転(開発行為19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請者の住民票</li> <li>② 行政庁からの勧告、命令等に基づき移転する場合にあっては、当該勧告、命令等の通知書の写し</li> <li>③ 行政庁からの勧告、命令等に基づき移転する場合以外の場合にあっては、移転事業計画の概要書</li> <li>④ 申請地の土地の登記事項証明書</li> <li>⑤ 利害関係者の同意書</li> <li>⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）</li> </ul>

申請の内容	添付すべき書面
適法に宅地化されている土地における小規模な開発（開発行為20）	① 開発計画の概要書 ② 申請地の宅地化の状況を記載した書面 ③ 当該区域の連たんの状況、建築物の戸数等を記載した書面 ④ 市又は町の意見書 ⑤ 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ⑥ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑦ 利害関係者の同意書
既存の自己用住宅の建替等のためやむを得ない場合の敷地の拡大（開発行為21）	① 申請者の住民票 ② 予定建築物を申請者の居住の用に供する旨の誓約書（敷地拡大を行わなければならない理由を付記すること。） ③ 建替前後の住宅の敷地面積を比較した書面 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと）
社会福祉法又は更生保護事業法に規定する社会福祉施設（開発行為22） （建築行為21）	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 設置及び運営が国の基準に適合していることを示す書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
医療法に規定する病院等（開発行為23） （建築行為22）	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 設置及び運営が国の基準に適合していることを示す書面 ③ 市又は町の意見書 ④ 法人の登記事項証明書 ⑤ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑥ 利害関係者の同意書
主として開発区域周辺の居住者以外の者が利用する学校（開発行為24） （建築行為23）	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 法人の登記事項証明書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
線引き等の後に権利を取得した者に係る5年以内の建築物等（建築行為17）	① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 申請地が宅地化された経緯及び公共施設の整備状況を記載した謄 ③ 申請に係る建築物又は第一種特定工作物を自己の居住又は業務の用に供する旨の誓約書 ④ 申請に係る建築物等を必要とする理由を記載した書面 ⑤ 予定建築物が住宅で、申請者が借家に居住している場合には、その旨の証明書 ⑥ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑦ 利害関係者の同意書
既存建築物の建替（建築行為18）	① 申請者の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ② 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（市街化区域に適地を有していないこと） ③ 申請に係る建築物を当該目的により使用する旨の誓約書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
やむを得ない事情による住宅の用途変更（建築行為19）	① 申請者の住民票 ② 用途変更を行わなければならない理由書 ③ 自己用住宅とすることの誓約書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 申請者に係る固定資産課税台帳の写し等（他に住宅又は住宅用適地を有していないこと）



申請の内容	添付すべき書面
定住促進のための空き家の賃貸住宅への用途変更等 (建築行為 20)	① 空き家の所有権その他の権利により当該空き家の賃貸を行うことができる権利を証するもの ② 用途変更を行わなければならない理由書 ③ 用途変更後の賃貸（契約の満了等により新たに賃貸を行う場合を含む。）に当たっては、付議基準(1)①で定める者及び使用目的とするものの誓約書 ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 市又は町の意見書
太陽光発電設備等の附属施設 (開発行為 25) (建築行為 24)	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 申請書の住民票（法人の場合は、法人の登記事項証明書） ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書
6次産業化・農商工連携等推進のための農林水産物の加工処理施設・販売施設等 (開発行為 26) (建築行為 25)	① 事業の全体計画、当該施設の概要書 ② 市又は町の意見書 ③ 法人の登記事項証明書（個人の場合は、住民票） ④ 申請地の土地の登記事項証明書 ⑤ 利害関係者の同意書 ⑥ 農商工等連携促進法に基づく事業計画又はやまぐち・農商工連携推進事業に基づく事業計画の認定を受けた場合にあっては、認定書等の写し
地域の実情等から処分庁が許可するに特別な事由があると判断するもの (開発行為 27) (建築行為 26)	個別事案により添付図書を決定

注) 1 上記以外に共通して添付が必要な図書として次のものがある。

- (1) 開発区域内の土地に農地が含まれる場合は、農業委員会の意見書
  - (2) 開発区域内の土地に農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域が含まれる場合は、当該開発区域を当該農用地区域から除外又は用途区分変更した旨の通知書の写し
  - (3) 開発区域内の土地で申請に係る開発申請を行うことについて、他の法令により許認可等を受ける必要があるときは、その許認可等に係る通知書の写し
- 2 上記の表に記載した添付図書以外にも、申請に係る案件の内容により、添付図書が追加されることがある。

#### b 開発審査申請書添付図面

図面の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
位置図	1/10,000 以上	① 方位 ② 申請区域の境界（朱書） ③ 市街化区域と市街化調整区域の境界 ④ 審査会付議理由が分家住宅である場合は、親の住居の位置	

現況図	1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 申請区域の境界（朱書）</li> <li>③ 地形（等高線は2mの標高差ごとに記入すること。）</li> <li>④ 申請区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置及び形状</li> <li>⑤ 既存の建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域周辺の地形の状況が明らかに分かる程度の範囲まで作成すること。</li> </ul>
公図の写し	公図原本と等倍	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請区域の境界（朱書）</li> <li>② 道路・水路をそれぞれ赤・青で着色</li> <li>③ 市町の区域内の町又は字の境界とその名称</li> <li>④ 転写年月日、転写者の氏名及び転写法務局の名称</li> <li>④ 土地の地番及び所有者名</li> </ul>	
求積図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請区域全体の求積表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積の単位は㎡とし、小数点第3位以下を切り捨てて表示すること。</li> </ul>
造成計画 平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 方位</li> <li>② 申請区域の境界（朱書）</li> <li>③ 現況の地形（等高線は2mの標高差ごとに記入すること。）</li> <li>④ 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け</li> <li>⑤ 崖、擁壁の位置、種類、形状、延長及び高さ</li> <li>⑥ 道路の位置、形状、幅員、勾配</li> <li>⑦ 道路の中心線及び計画高</li> <li>⑧ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>⑨ 縦横断線の表示</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況線は細く、計画線は太く表示すること。</li> <li>・開発区域内は、白抜き（コンター等抜き）とし、画を記入すること。</li> </ul>
縦横断面図	縦断面図 1/500 以上 横断面図 1/250 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請区域の境界（朱書）</li> <li>② 縦横断面線</li> <li>③ 基準線（D. L）</li> <li>④ 現況地盤面と計画地盤面</li> <li>⑤ 切土部分については淡黄色で、盛土部分については淡緑色でそれぞれ色分け</li> <li>⑥ 計画地盤高</li> <li>⑦ 崖、擁壁及び道路の位置、種類及び形状</li> <li>⑧ ボックスカルバート、ヒューム管、その他構造物の位置、種類及び形状</li> <li>⑨ 土羽の位置、形状及び勾配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域周辺の地形の状況が明らかに分かる程度の範囲まで作成すること。</li> <li>・現況線は細く、計画線は太く表示すること。</li> </ul>
排水施設 計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請区域の境界（朱書）</li> <li>② 排水区域の区域界</li> <li>③ 道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類</li> <li>④ 排水管の勾配</li> <li>⑤ 水の流れの方向</li> <li>⑥ 吐口の位置</li> <li>⑦ 調整池を設ける場合にあつては、調整池の位置及び形状</li> <li>⑧ 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>⑨ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> </ul>	

予定建築物等の配置図	1/500 以上	① 予定建築物等の位置及び敷地の形状	・造成計画平面図にまとめて図示してもよい。
予定建築物等の平面図及び立面図	1/100 以上		
その他（排水施設構造図、擁壁の断面図等）			・必要に応じて添付すること。 ・作成方法は、開発許可申請に添付する図面に準じて作成すること。

注) 上記の図面の作成に当たって使用する凡例については、開発許可申請に添付する図面に使用する凡例によること。

## 2. 6 山口県開発審査会特別措置基準

開発審査会に付議すべき「その他やむを得ない開発行為」のうち、次のいずれかに該当するものについては、許可後に開発審査会へ事後報告することをもって、法第34条第14号の規定に基づき開発審査会の議を経たものとみなされる。

なお、第11号「③ 災害リスクの高い区域」における開発行為については、「2. 4 山口県開発審査会の議を経た開発行為」と同様に取り扱う。

①	農林漁業者（農林漁業者以外の者にあつては、本家たる世帯が市街化調整区域に居住している者に限る。ただし、本家たる世帯が市街化区域に居住している場合でも、自己の居住の用に供する目的で行う場合で、市街化区域内に自己用住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者を含む。）が市街化調整区域の決定以前から所有していた土地（市街化調整区域決定後、農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地についてもこれに含める。）において、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者が、分家するために建築する自己の居住の用に供する目的で行う開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの
②	社寺、仏閣、納骨堂及びその他の宗教活動上の施設である建築物（宿泊施設及び休憩施設を含まない。）の建築の用に供する目的で行う開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの
③	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その区域が拡張された際、住宅を建築する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、既存の権利の届出をしなかった者が、次の各号の一に該当し、市街化調整区域の決定の日から起算して5年以内に自己用住宅の用に供する目的で行う開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの a. 当該都市計画区域内に住居を有していなかった者 b. 自己の居住する住宅を建築する者で、次のいずれかに該当するもの (a) 退職、転勤により移転する者 (b) 既存の住宅を解体して新築する者 (c) 借家住まい（同居を含む。）であつて、市街化区域内に自己の住宅を建築すべき土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していない者 (d) その他やむを得ない事情のある者
④	土地区画整理事業の施行された土地の区域内において行われる開発行為で、土地の面積が500㎡未満であるもの

⑤	付議基準No.26に該当するもののうち、土地の面積が500㎡未満であるもの
---	---------------------------------------

注) ①、②について、条例第5条に該当するものは除く。