

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、人的関連や資本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。

- ④ 「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善（関連企業等の集積等）が図られる場合又は事業の量的拡大（既存工場の増設等）が図られる場合をいう。ただし、量的拡大のみが図られる場合については、次の基準のいずれにも適合すること。
 - a 開発区域が、既存の工場施設の敷地に隣接又は近接していること。
 - b 開発区域が、既存の工場施設の敷地の同面積以下であること。

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[※]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

**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つて、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

建築物が一定の間隔以内で連たんする区域はない。

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等（③参照）

ただし、例外的に、災害リスクの高い区域に含めない土地の区域（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）。

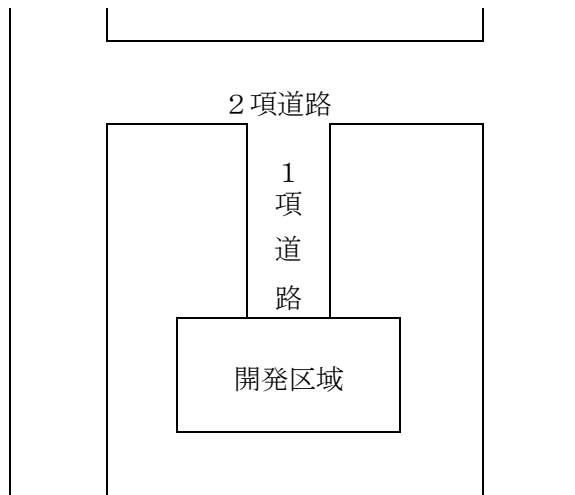
(b) 農業振興地域整備計画に定められた農業施設の用に供する土地の区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 4 号～第 6 号）

(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等

※ 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）

※ 以下、下表一～六 a を「災害リスクの高い区域」という。

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

区域（政令第29条の9）	県条例・規則による指定
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。

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、「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つて、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。