

第4章 開発行為の許可基準

第1節 技術基準 [法第33条]

開発行為の技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として定められています。許可が必要な開発行為にあつては、これらの基準に適合していることが許可の条件となるため、基準に適合しない場合は当然のことながら許可されません。

技術基準は、開発行為の目的に応じて〔表4-1〕のとおり適用されます。

〔表4-1〕技術基準の適用区分

根拠号	技術基準	自己用			非自己用
		居住用住宅	業務用建築物	特定工作物	建築物 特定工作物
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○
第2号	道路、公園、広場等	-	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○
第4号	給水施設	-	○	○	○
第5号	地区計画等への適合	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○
第7号	防災安全施設	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	-	-	-	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△
第10号	緑地等の緩衝体	△	△	△	△
第11号	輸送施設	▲	▲	▲	▲
第12号	申請者の資力・信用	-	△	△	○
第13号	工事施工者の能力	-	△	△	○
第14号	権利者の同意	○	○	○	○

-:適用なし ○:適用あり △:1ha以上の開発行為に適用 ▲:40ha以上の開発行為に適用

第1号 用途地域等の適合

開発行為を行う土地において用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途がその制限に適合していること。

「用途地域」は、法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域であり、用途地域毎の建築物の用途制限は建築基準法第48条で定められています。

「特別用途地区」の建築制限は、建築基準法第49条により地方公共団体の条例で定められます。

「流通業務地区」においては、建築基準法第48条、第49条の規定が適用されず、用途の規制は流通業務市街地の整備に関する法律第5条で定められています。

「臨港地区内の分区」は、港湾法第39条第1項に規定する商港区、特殊物資港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区であり、建築基準法第48条、第49条の規定が適用されず、用途の規制は港湾管理者である地方公共団体の条例で定められます。

第2号 道路、公園、広場等

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように定められていること。この場合、当該空地に関する都市計画が定められているときは、これに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

1 道路に関する基準

- (1) 開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、一体となって機能を発揮するため、接続する必要があるときはその道路と接続していること。
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて、次表に掲げる幅員以上の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、小区間で通行上支障がない場合（道路の利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られ、延長が街区の一辺の長さ以下であるような場合）、又は既存道路に接して行われる一敷地の単体の開発行為で、前面道路が幅員の十分でない道路で周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難な場合は、4m以上とすることができます。

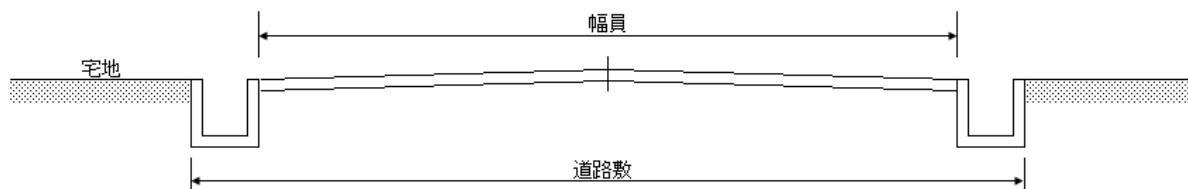
[表4-2]

予定建築物等の用途及び敷地の規模		道路の幅員
住宅		6m
住宅以外	敷地面積1,000㎡未満	6m
	敷地面積1,000㎡以上	9m

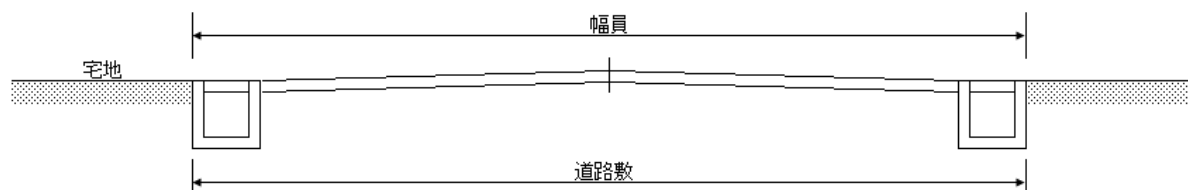
なお、道路の幅員は、車道、歩道、植樹帯等の合計であり、側溝に輪荷重に耐えうる構造の蓋を設けたものは幅員に含むことができます。幅員についての考え方は次の例示のとおりです。

[例]

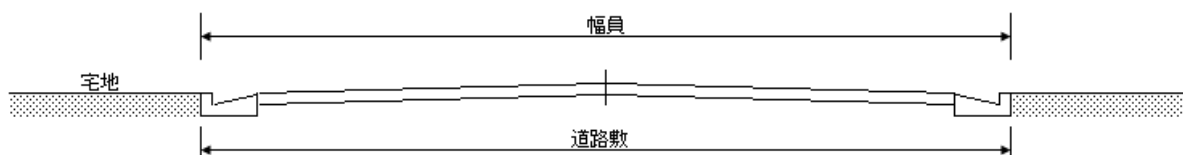
① 側溝蓋なしの場合



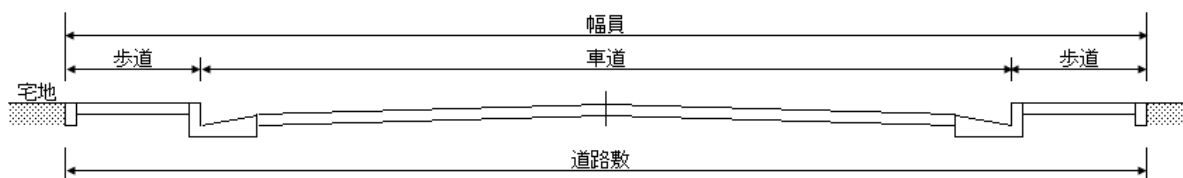
② 側溝蓋ありの場合



③ L型側溝の場合



④ 歩車道分離の場合



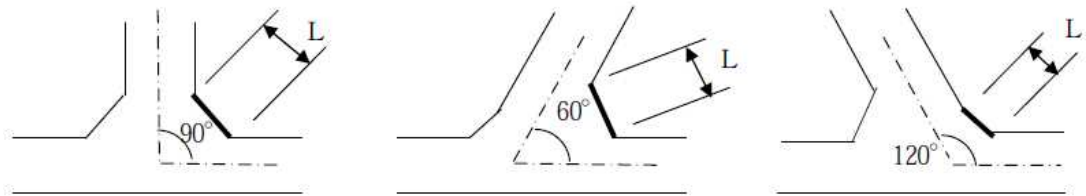
- (3) 市街化調整区域における20ha以上の開発行為にあつては、予定建築物等の各敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。ただし、開発区域外に既に適合する道路があれば新たに道路を設ける必要はありません。
- (4) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（住宅目的の開発行為にあつては6.5m。）以上の道路（周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路。）に接続していること。
- (5) 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道を分離されていること。
- (6) 道路に関する技術的細目
- ① 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造で、雨水、轍水等により路面に水たまりができないように適当な値の横断勾配が附されていること。
 - ② 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。側溝等の構造物は堅固で耐久力を有するものであること。
 - ③ 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車など車両交通の安全上支障のない場合は、小区間に限り12%以下とすることができます。
 - ④ 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、消防活動に支障をきたさないような場所に設けられるとともに、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りではありません。
 - ⑤ 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではありません。
 - ⑥ 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、一定の視距を確保するために適当な長さですみ切りが設置されていること。なお、一般的なすみ切り長は〔表4-3〕に示す数値が目安となるが、具体のすみ切り長については、道路の形状、想定される交通の種類、量等により異なるので、道路管理者又は道路を管理することとなる者と個別に協議すること。

〔表4-3〕 すみ切り長（L）の目安 （単位：m）

道路幅員	20m	15m	12m	10m	8m	6m	4m
4m	*	*	*	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2
6m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
8m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4		
10m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4			
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5				
15m	8 10 6	8 10 6					
20m	10 12 8						

*は道路管理者と個別に協議すること。

上段	交差角90度前後
中断	交差角60度以下
下段	交差角120度以上



⑦ 歩道は車道と明確に分離され、その機能を十分に発揮できるよう縁石線又はさくの設定、その他これと同等の効果のある措置が講じられていること。

2 公園等に関する基準

(1) 開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為にあつては、〔表4-4〕により公園、緑地又は広場が設けられていること。

〔表4-4〕

開発区域の面積	公園等の 総面積	住宅系開発	住宅系以外の開発
0.3ha以上 5ha未満	開発区域 面積の 3%以上	公園、緑地又は広場（注1）	公園、緑地又は広場（注1、2）
5ha以上 20ha未満		公園 （1箇所300㎡以上で、 うち1箇所は1,000㎡以上）	公園、緑地又は広場 （1箇所300㎡以上で、 うち1箇所は1,000㎡以上）
20ha以上		公園 （1箇所300㎡以上で、 うち2箇所は1,000㎡以上）	公園、緑地又は広場 （1箇所300㎡以上で、 うち2箇所は1,000㎡以上）

注1 防災上の見地から、1~2ヶ所程度にまとめて設置し、最小限でも150㎡以上とすることが望ましい。なお、開発区域から250m以内に区域内の居住者が支障なく利用できる既存の公園等があり、その公園等の面積が、その公園を利用する区域の面積の3%以上である場合は不要です。

2 敷地が一である場合等特に必要がないと認められる場合は不要です。

(2) 公園に関する技術的細目

- ① 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。この場合、1辺に2箇所の出入口を設けるのではなく、最低2辺に出入口が設けられていること。
- ② 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講じられていること。
- ③ 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- ④ 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。なお、この施設は、公園の有効利用上支障のないものであること。

3 消防水利に関する基準

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法第20条第1項の規定による勧告に係る基準（消防水利の基準）に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。なお、これは公共の用に供する空地である貯水施設についての規定ですが、当該貯水施設に係る消火栓を設ける場合は当該消火栓についても当然に「消防水利の基準」に適合していることが必要です。

第3号 排水施設

- (1) 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。なお、雨水については、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いて算定した計画雨水量とし、汚水については、計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚染水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水量を加えて時間最大汚水量を算定すること。
- (2) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることができます。
- (3) 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠により排出すること。
- (4) 排水施設に関する技術的細目
 - ① 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
 - ② 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置（カラー、ソケット等の構造）が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、もっぱら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができます。
 - ③ 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
 - ④ 暗渠の勾配及び断面積は、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの）であること。
 - ⑤ もっぱら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所

- ロ 下水の流路の方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く）
- ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の120倍を超えない範囲の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- ⑥ ます又はマンホールには、人の落下等を防ぐためにふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、雨水が浸入しないように密閉することができるふたに限る。ただし、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、密閉できる構造であることを求めない。）が設けられていること。
- ⑦ ます又はマンホールの底には、もっぱら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつては排水の流れをスムーズにするため、その接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

第4号 給水施設

水道その他の給水施設が、水道法等の基準により、開発区域で想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように定められていること。

第5号 地区計画等への適合

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、それぞれで定められている事項に限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即していること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも法第12条の5第5項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

第6号 公共施設、公益的施設

開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が図られるように公共施設、公益的施設及び開発区域内の予定建築物について、公共施設又は公益施設にあつてはそれぞれの施設の管理予定者と協議した上で、必要な用地が確保されていること。

また、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設（交番、市町村の庁舎、出張所等の行政施設、集会所、公民館等の集会施設等）が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で用地が確保されていること。なお、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りではありません。

第7号 防災安全施設

- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- (2) 開発行為によつて崖が生じる場合においては、雨水その他の地表水が、崖面を表流し、これを浸食すること及び崖の上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止する

ため、崖の上端に続く地盤面には、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。なお、物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、縦溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させるなど地表水による崖面の浸食、崖地盤への浸透を防止する措置を講じる必要があります。

- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて繰り返し締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- (5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切り等の措置が講ぜられていること。なお、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草などの除去等を行うこと。
- (6) 開発行為によって生じたがけ面は、次に定める基準によりがけ面の保護措置が講ぜられていること。

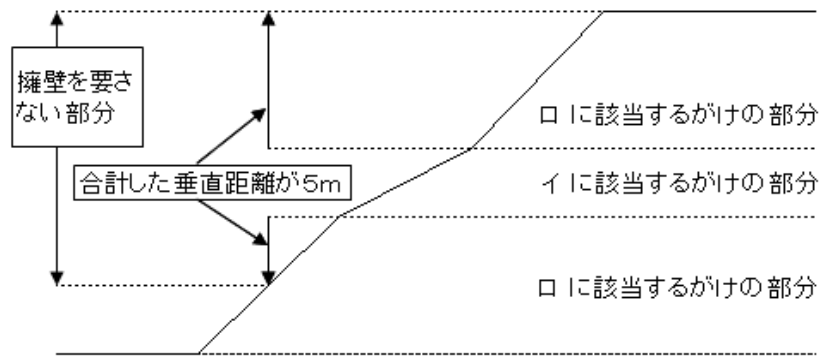
① 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけのがけ面は、擁壁で覆うこと。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次のイ、ロに該当するがけ面については、この限りではありません。なお、「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

イ 土質が〔表4-5〕の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

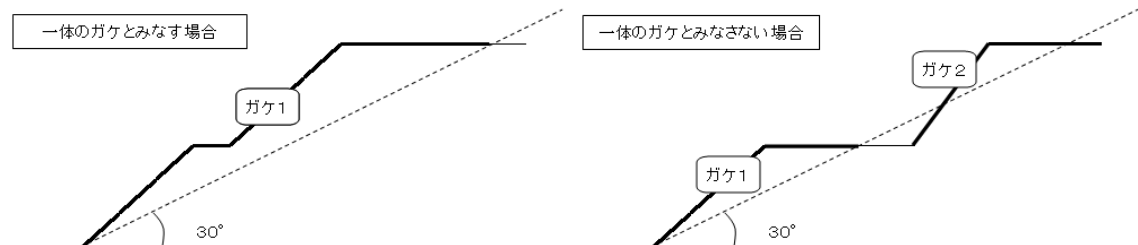
〔表4-5〕

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

ロ 土質がイの表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、擁壁を要しないがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、擁壁を要しないがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなします。



- ② ①の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなします。



- ③ ①の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合、又は地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない場所といった立地条件、土地利用も勘案した結果、災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用されません。
- ④ 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁で覆う場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化、地表水による浸食から保護すること。
- (7) 開発行為によって生じたがけ面に設置する擁壁は、次の基準に適合していること。
- ① 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。なお、土圧とは、土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めたものをいいます。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下、土圧等という。）によって擁壁が破壊されないこと
 - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと
 - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと
 - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと
- ② 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りではありません。
- ③ 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用します。

第8号 災害危険区域等の除外

開発区域内に、次に掲げる開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではありません。

- イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ハ 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第8条第1項）
- ニ 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第3条第1項）

【災害の発生のおそれのある区域について】

第8号の規制対象外の自己用の開発行為や、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域、水防法に基づく浸水想定区域等の災害の発生のおそれのある区域において開発行為を行う場合においても、これらの区域の指定状況を確認していただき、必要に応じて関係部局へご相談ください。

- とっとり Web マップ(土砂災害危険箇所等)

<http://www2.wagmap.jp/pref-tottori/top/>

- 住まいまちづくり課 HP(災害指定区域)

http://www.pref.tottori.lg.jp/secure/139402/saigaikiken_kuiki.htm

- 治山砂防課 HP(土砂災害警戒区域等)

<http://www.pref.tottori.lg.jp/66114.htm>

- 河川課 HP(浸水想定区域)

<http://www.pref.tottori.lg.jp/dd.aspx?menuid=73794>

第9号 樹木の保存、表土の保全

(1) 1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的等を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。

(2) 樹木に関する技術的細目

- ① 高さが10m以上の健全な樹木又は高さ5m以上で規模が300㎡以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び当該樹木又は樹木の集団の位置等を勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。

なお、「健全な樹木」とは、枯れていない、松食い虫、落ち葉病等の病気がない、主要な枝が折れていない等樹容が優れている樹木です。

- ② 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

なお、「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌を、「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に厚さ20～40cm程度で復元することを、「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことを、「土壌の改良」とは、土壌改良材と肥料を与え、耕起することをいいます。

第10号 緑地等の緩衝帯

1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が、〔表4-6〕のとおり開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていること。ただし、開発区域が、開発区域外にある公園、緑地、河川、湖沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等の緩衝効果を有するものに隣接する部分については、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

なお、緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、境界に縁石や境界杭を設置する等して、その区域を明らかにしておくこと。

〔表4-6〕

面積		緩衝帯の幅員
1.0ha以上	1.5ha未満	4m以上
1.5ha以上	5.0ha未満	5m以上
5.0ha以上	15.0ha未満	10m以上
15.0ha以上	25.0ha未満	15m以上
25.0ha以上		20m以上

第11号 運輸施設

40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

第12号 申請者の資力・信用

非自己用の開発行為又は自己業務用で1ha以上の開発行為については、申請者に当該開発行為を計画どおりに完遂させるために必要な資力・信用があること。

第13号 工事施行者の能力

非自己用の開発行為又は自己業務用で1ha以上の開発行為については、工事施工者に当該開発行為を計画どおりに完遂させるために必要な能力があること。

第14号 権利者の同意

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

「相当数の同意」とは、すべての権利者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、これらの者のうちの所有権者を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている場合であつて、さらに、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指します。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発許可を得たからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないため、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。

第2節 市街化調整区域の立地基準 [法第34条]

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、法第33条に定める技術基準のほか、法第34条各号のいずれかに該当するスプロール対策上支障がないと認められるもの又はスプロール対策上支障はあるがこれを認容すべき特別の必要性が認められるものでなければ許可の対象とされません。

市街化調整区域における開発許可等の申請にあたっては、第3章第4節の申請に必要な図書に加えて本節の添付書類が必要となります。

第1号 公共公益施設・日用便利施設

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定め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の建築の用に供する目的で行う開発行為

(1) 公共公益施設

第1号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、許可し得ることとしたものです。

本号に該当する公共公益施設は、従来許可不要とされていたいわゆる生活関連の公共公益施設であり、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校、診療所、助産所、通所系施設である社会福祉事業の用に供する施設が本号の対象となります。

なお、政令で規定された公共公益施設のうち本号に該当しないものについては、第14号の対象として開発審査会の議を経る必要があります。

審査基準		添付書類
1 次に掲げる対象施設の用に供するものであること		<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書 ・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 大規模連たん区域を明らかにした書類（注2） ・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類 ・ 小学校又は中学校にあつては、校区内の世帯のうち市街化調整区域内の世帯が50%を超えることを証する書類 ・ 幼稚園又は保育所にあつては、主として周辺の居住者が利用する施設であることを証する書類
区分	対象施設	
学校	幼稚園、小学校、中学校	
社会福祉施設	保育所、児童厚生施設、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター、隣保館	
医療施設	診療所、助産所	
2 大規模連たん区域に建設されること（注1）		
3 小学校又は中学校にあつては、校区等の世帯のうち市街化調整区域内の世帯が50%を超えること		
4 幼稚園又は保育所にあつては、主として周辺の居住者が利用する施設であること		
5 社会福祉施設（保育所を除く）又は医療施設にあつては、敷地面積が1,000㎡以下、延床面積が400㎡以下であること		

注1 大規模連たん区域とは、敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域をいいます。

2 建築物及びその敷地が確認できる縮尺1/2,500以上の地図等に、連たんしている建築物に連番を付した上で、区域を赤色で明示したものとします。

【認定こども園の取り扱いについて】（平成22年7月16日付景観まちづくり課長通知）
「認定こども園」のうち、「幼保連携型」、「幼稚園型」、「保育所型」は、公益上必要な学校又は社会福祉施設として開発行為等の許可の対象としますが、「地方裁量型」認定こども園については、学校又は社会福祉施設には該当しないので、開発行為等の許可の対象となりません。

(2) 日用利便施設

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においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為については、許可の対象として取扱うものです。

本号に該当する店舗等としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等があげられます。

審査基準	添付書類
1 当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要不可欠な施設であって、別表1に定める業種の事業の用に供するものであること(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書(注3) ・申請者の住民票(申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書) ・業種、販売品目、営業範囲等を明らかにした書類 ・敷地から500m以内に市街化区域がある場合にあつては、顧客のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えることを証する書類
2 飲食店、コンビニエンスストア又は燃料小売業の用に供する施設にあつては、敷地が、平日12時間自動車交通量1万台以上の道路に接していないこと(注2)	
3 敷地が路地状部分のみによって道路に接するものでないこと	
4 敷地面積が、店舗にあつては3,000㎡以下、その他の施設にあつては1,000㎡以下で、延床面積が、店舗にあつては500㎡以下、その他の施設にあつては300㎡以下であること	
5 敷地から500m以内に市街化区域がある場合は、顧客のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えること	

注1 市街化調整区域居住者を主たるサービス対象とするものに限定されるので、別表に該当する業種であっても、広域的な集客を想定しているものは対象となりません。

2 自動車交通量は直近の道路交通センサスによるものとし、幹線道路に接するものは、沿道サービス施設(第9号)の審査基準によります。

3 市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要不可欠な施設である理由を具体的に記載してください。

(別表1) 1号(2)日用利便施設該当業種(総務省統計局「日本標準産業分類」(平成21年総務省告示第175号)による)

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
卸売・小売業	各種商品小売業	その他の各種商品小売業(従業者が常時50人未満のもの)	5699	その他の各種商品小売業(従業者が常時50人未満のもの)	
	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	5711	呉服・服地小売業	
			5712	寝具小売業	
		男子服小売業	5721	男子服小売業	
			婦人・子供服小売業	5731	婦人服小売業
		5732		子供服小売業	
		靴・履物小売業	5741	靴小売業	
			5742	履物小売業(靴を除く)	
		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	
			5792	下着類小売業	
			5793	洋品雑貨・小間物小売業	
		5799	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		傘、ステッキなど

大分類	中分類	小分類	細分類	概要
卸売・小売業	飲食料品小売業	各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	
		野菜・果実小売業	5821 野菜小売業	
			5822 果実小売業	
		食肉小売業	5831 食肉小売業(卵, 鳥肉を除く)	
			5832 卵・鳥肉小売業	
		鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	
		酒小売業	5851 酒小売業	
		菓子・パン小売業	5861 菓子小売業(製造小売)	
			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)	
		その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)	
			5892 牛乳小売業	
			5893 飲料小売業(別掲を除く)	
			5894 茶類小売業	
			5895 料理品小売業	
			5896 米穀類小売業	
			5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	
			5898 乾物小売業	
	5899 他に分類されない飲食料品小売業		氷、乾めん類など	
	機械器具小売業	自転車小売業	5921 自転車小売業	
		機械器具小売業	5931 電気機械器具小売業(中古品を除く)	
			5933 中古電気製品小売業	
			5939 その他の機械器具小売業	
		その他の小売業	家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業
	6012 建具小売業			
	6013 畳小売業			
	6014 宗教用具小売業			
	じゅう器小売業		6021 金物小売業	
6022 荒物小売業				
6023 陶磁器・ガラス器小売業				
6029 他に分類されないじゅう器小売業			漆器、茶道具など	
医薬品・化粧品小売業	6032 医薬品小売業(調剤薬局を除く)			
	6033 調剤薬局			
	6034 化粧品小売業			
農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業			
	6042 苗・種子小売業			
	6043 肥料・飼料小売業			
燃料小売業	6051 ガソリンスタンド			
	6052 燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)			

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要	
卸売・小売業	その他の小売業	書籍・文房具小売業	6061	書籍・雑誌小売業(古本を除く)		
			6062	古本小売業		
			6063	新聞小売業		
			6064	紙・文房具小売業		
		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		
			6072	がん具・娯楽用品小売業		
			6073	楽器小売業		
		写真機・時計・眼鏡小売業	6081	写真機・写真材料小売業		
			6082	時計・眼鏡・光学機械小売業		
		他に分類されない小売業	6092	たばこ・喫煙具専門小売業		
6093	花・植木小売業					
金融・保険業	銀行業	銀行(中央銀行を除く)	6221	普通銀行		
			6222	郵便貯金銀行		
			6223	信託銀行		
	協同組織金融業	中小企業等金融業	6311	信用金庫・同連合会		
			6312	信用協同組合・同連合会		
			6313	商工組合中央金庫		
			6314	労働金庫・同連合会		
		農林水産金融業	6321	農林中央金庫		
			6322	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		
	6324	農業協同組合				
	6325	漁業協同組合, 水産加工業協同組合				
	学術研究, 専門・技術サービス業	技術サービス業(他に分類されないもの)	写真業	7461	写真業(商業写真業を除く)	
	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)	7611	食堂, レストラン(専門料理店を除く)	
				専門料理店	7621	日本料理店
7623					中華料理店	
7624					ラーメン店	
7625					焼肉店	
7629					その他の専門料理店	西洋料理など
そば・うどん店			7631	そば・うどん店		
すし店			7641	すし店		
喫茶店			7671	喫茶店		
その他の飲食店			7691	ハンバーガー店		
			7692	お好み焼き・焼きそば・たこ焼店		
	7699	他に分類されないその他の飲食店	大福屋、甘味処など			

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	7811	普通洗濯業	
			7812	洗濯物取次業	
		理容業	7821	理容業	
		美容業	7831	美容業	
		一般公衆浴場業	7841	一般公衆浴場業	
		その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891	洗張・染物業	
	7899		その他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインランドリーなど 風俗営業を除く	
	その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	7931	衣服裁縫修理業	
		物品預り業	7941	物品預り業	
		他に分類されない生活関連サービス業	7991	食品貸加工業	
			7993	写真現像・焼付業	
7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業	観光案内、宝くじ 売さばきなど			
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業	学習塾	8231	学習塾	
		教養・技能教授業	8241	音楽教授業	
			8242	書道教授業	
			8243	生花・茶道教授業	
			8244	そろばん教授業	
			8245	外国語会話教授業	
			8249	その他の教養・技能教授業	着物着付、料理など
医療、福祉	医療業	療術業	8351	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゆう師・柔道整復師の施術所	
複合サービス事業	郵便局	郵便局	8611	郵便局	
			郵便局受託業	8621	簡易郵便局
		8629	その他の郵便局受託業	切手類販売など	
	協同組合	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（他に分類されないもの）	
			8712	漁業協同組合（他に分類されないもの）	
			8713	水産加工業協同組合（他に分類されないもの）	
			8714	森林組合（他に分類されないもの）	
	サービス業	自動車整備業 機械等修理業 (別掲を除く)	自動車整備業	8911	自動車一般整備業
8919				その他の自動車整備業	
機械修理業（電気機械器具を除く）			9011	一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）	
電気機械器具修理業			9021	電気機械器具修理業	
その他の修理業			9091	家具修理業	
			9092	時計修理業	
			9093	履物修理業	
			9094	かじ業	

第2号 鉱物資源・観光資源等の利用施設

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

鉱物資源・観光資源等の利用施設について、開発許可を容認すべき特別の必要性のあるものとして許可し得ることとしたものです。

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等としては、鉱物の採鉱、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、物理採鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当します。

観光資源については特段の定義が設けられていませんが、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉については通常観光資源に該当するものと考えられます。

審査基準	添付書類
<p>1 利用する「資源」が当該申請地の周辺の市街化調整区域内に現存すること</p> <p>2 鉱物資源利用施設にあつては、資源が産出される場所と近接して設置される、次のいずれかの事業の用に供する施設であること</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>日本標準産業分類 「C 鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業 「E 製造業」のうち [2121]セメント製造業、[2122]生コンクリート製造業、 [2131]粘土かわら製造業、[2181]採石製造業</p> </div> <p>3 観光資源利用施設にあつては、当該申請地の周辺の市街化調整区域内に存する史跡・名勝・温泉等の観光資源の有効な利用上必要な施設又は観光資源の価値を維持・向上させるため必要な施設で、当該施設の所在する市町村の長が観光振興上有益と認めるものであること</p> <p>4 その他の資源利用施設にあつては、当該申請地の周辺の市街化調整区域内に存する水資源の取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書（注） ・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 利用する資源の産出地を明らかにした書類 ・ 申請に係る業種等を明らかにした書類 ・ 観光資源利用施設にあつては、担当部局との調整経過を明らかにした書類

注 利用する資源と当該施設との関連を具体的に記載してください。

第3号 自然条件を必要とする施設

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難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

温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業について、特別の自然的条件を一種の広義の資源であると解してこれを認めようとしたものですが、現在の工業技術から人工的に温度、湿度等の条件が作れる事例が多いなどの理由で第3号の政令は未制定となっており、本号で許可されるものは存しません。

第4号 農産物加工施設等

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第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

市街化調整区域においては、農業などの第一次産業が継続して営まれるものと見込まれるため、このための開発行為は市街化の一部と考えられるべきでなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があるため、許可し得ることとされているものです。

審査基準	添付書類
<p>農業、林業、漁業又は次のいずれかの事業の用に供する施設（その立地する市街化調整区域内の生産物に係るものに限る）であること</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>日本標準産業分類 「E 製造業」のうち [091]畜産食料品製造業、[092]水産食料品製造業、 [093]野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、 [095]糖類製造業、[096]精穀・製粉業、 [098]動植物油脂製造業、[0991]でんぷん製造業、 [1031]製茶業、[1061]配合飼料製造業、 [1211]一般製材業 「I 運輸業、郵便業」のうち [47]倉庫業</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書（注） ・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 取り扱う生産物の産出地を明らかにした書類 ・ 申請に係る業種等を明らかにした書類

注 取り扱う資源と当該施設との関連を具体的に記載してください。

第5号 農林業等活性化基盤施設

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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、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。）に従つて行う開発行為

特に地理的条件が悪い中山間地域においては基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために不可欠であること、特定農山村地域における農林業の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転等促進計画が策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用が都市計画上の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、許可し得ることとされているものです。

審査基準	添付書類
<p>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に基づく所有権移転等促進計画に適合した農林業等活性化基盤施設であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書 ・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 所有権移転等促進計画の写し ・ 業種、販売品目等を明らかにした書類 ・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類

第6号 中小企業高度化施設

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性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

中小企業振興の重要性にかんがみて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとされているものです。

審査基準	添付書類
県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令に掲げられている事業の用に供する施設であること	<ul style="list-style-type: none">・ 申立書・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書）・ 中小企業高度化資金の融資を受けている、又は受ける見込みであることを証する書類・ 申請に係る業種等を明らかにした書類・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類

第7号 既存工場関連施設

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

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業用建築物等で、これら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等を行うことが必要なものについては、事業活動の効率化のためやむを得ないことであり、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとされているものです。

事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象となります。

審査基準	添付書類
<ol style="list-style-type: none">1 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して、自己の生産物の原料又は部品の取引価格の50%以上を依存し、又は自己の生産物の取引価格の50%以上を原料又は部品として納入する等の密接な関連を有する事業の用に供する施設であること2 上記の既存工場と隣接又は近接していること	<ul style="list-style-type: none">・ 申立書（注1）・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書）・ 申請に係る業種等を明らかにした書類・ 既存工場の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注2）

注1 既存工場と当該施設との関連を具体的に記載してください。

注2 現地写真には、敷地境界線を赤色で明記し、撮影位置・方向は配置図等に明記してください。また、配置図等には、敷地面積、建築面積、各階床面積及び延床面積を明記してください。

第8号 危険物貯蔵施設等

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

危険性等の理由で市街化区域に立地することが適当でない建築物等の目的で行う開発行為について市街化調整区域において立地を認めようとしているものです。(政令では、火薬類製造所は第9号に該当する施設とされていますが、本手引きでは、本号の類似施設として第8号に含めています。)

審査基準	添付書類
火薬類取締法に基づく許可を受けた者の設置する火薬庫又は火薬類製造所であること	<ul style="list-style-type: none">・ 申立書・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）・ 申請に係る業種等を明らかにした書類・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類・ 火薬類取締法に基づく許可を受けている、又は受ける見込みであることを証する書類

第9号 沿道サービス施設

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当なものとして政令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

建築物等には、その用途からして特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を認容することとされているものです。

審査基準	添付書類
<ol style="list-style-type: none">1 道路管理施設にあっては、高速自動車国道等の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること2 休憩所にあっては、次の基準を全て満たすこと<ol style="list-style-type: none">ア 自動車運転者又は同乗者に飲食物を提供して休憩させる飲食店又はコンビニエンスストアであって、宿泊施設を併設していないことイ 運転者等が飲食可能な休憩スペースが設けられていることウ 敷地が平日12時間自動車交通量1万台以上の道路に接していること（注1）エ 敷地が路地状部分のみによって道路に接するものでないことオ 敷地面積が1,000㎡以上3,000㎡以下であることカ 自動車の駐車スペースが敷地面積の50%以上であること（注2）キ 延床面積が、飲食店にあっては1,000㎡以下、コンビニエンスストアにあっては300㎡以下であること3 燃料小売業の用に供する施設にあっては、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド又はこれらに類する施設であって、事務所、洗車場、簡易な自動車整備のための施設の規模は必要最小限であること	<ul style="list-style-type: none">・ 申立書・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）・ 申請に係る業種等を明らかにした書類

注1 自動車交通量は直近の道路交通センサスによるものとします。

注2 自動車の駐車スペースの面積は、平面図等に明記してください。

第10号 地区計画等適合施設

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

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る）においては、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為について許可し得ることとしています。これは、都市近郊における既存の生活環境ストックを有効に活用した地域の活性化を図る必要があること、地区計画又は集落地区計画に適合して開発行為が行われることによりスプロール等の弊害がないものについて許可できることとされているものです。

審査基準	添付書類
1 地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく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。）に設置されるものであること 2 地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合すること	・ 申立書 ・ 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 地区計画又は集落地区計画の写し

第11号 条例で定められた区域内の自己用住宅

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、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）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都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

本号は、市街化区域に隣接し又は近接し、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、かつ、50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為等が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものです。

条例で定める区域は、市町村長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示することとされており、告示された指定区域は、当該市町村と所管する総合事務所で閲覧することができます。

対象となる建築物の用途は、自己居住用の「専用住宅」又は「兼用住宅」に限定されていますが、建築物の新築に限らず、増築、改築、用途の変更も本号の対象となります。

なお、県の定めた条例は境港市と日吉津村の市街化調整区域に適用されるもので、鳥取市(特例市)と米子市(事務処理市)には適用されません。

〔指定区域〕（平成21年9月29日指定 鳥取県告示第609号、第610号）

名称	所在
境港地区	境港市外江町、芝町、渡町、森岡町、中野町、福定町、竹内町、誠道町、高松町、三軒屋町、幸神町、新屋町、麦垣町、小篠津町及び財ノ木町の各一部
日吉津地区	西伯郡日吉津村大字日吉津及び大字富吉の各一部

審査基準	添付書類
1 知事の定めた区域内であること 2 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること（注1） 3 建築物が3階建以下のものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等（注2）

注1 建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げる建築物に限ります。

2 申請地の所在する市町村の長が発行するものとします。なお、申請者、同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有している場合や、同一市町村の市街化区域内に住宅の建設が可能な土地を所有している場合は対象となりません。

<p>「兼用住宅」とは・・・ [建築基準法施行令] 第130条の3 法別表第2（い）項第2号の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

第 12 号 条例で定められた開発行為等

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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

第 14 号に該当する開発行為のうち、法施行以来の実務の積み重ねにより開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとされているものであり、手続きの合理化、迅速化を図るものです。

なお、前号と同様に、県の定めた条例は境港市と日吉津村の市街化調整区域に適用されるもので、鳥取市(特例市)と米子市(事務処理市)には適用されません

区分	審査基準	添付書類
分家住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1 現住地に住み続けられなくなった次のいずれかの事由があること <ol style="list-style-type: none"> ア 婚姻、出産等による同居者の増加 イ 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離 ウ 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保 エ 県内への就職等に伴う県外からの移住 オ 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事情 2 本家者等が、区域区分が決まる前から市街化調整区域(注1)に住んでいる者又は区域区分が決まった後に市街化調整区域に適法に自己用住宅を所有した者であること 3 申請者が、本家者等と同居している又は同居していたことのある 2 親等以内の親族であること 4 本家者等と同居することが困難であること 5 申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと 6 本家者の継続所有地(注2)又は区域区分決定日以前から宅地であった土地並びに許可申請時において本家者等の住宅敷地に連たんした土地(いずれも、本家者等の居住集落又はその隣接集落内に所在するものに限る。)であること 7 自己居住用の専用住宅(注3)であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・分家調書(様式例第2)(注4) ・申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等(注5) ・本家者等との親族関係を明らかにする書類(戸籍の全部事項証明書等) ・本家者等との同居の事実を明らかにする書類(戸籍の附票等) ・本家者等の住宅の現地写真、位置図、区域図、配置図及び平面図(注6)
公共事業による移転	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地収用法上の収用対象事業のため、自己の建築物等に移転又は除却する必要がある者が、その移転等に係る建築物等に代わる建築物等を建設する目的であること 2 その事業が行われる市町村内に他にその建築 	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票(申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書)(注7) ・申請者の固定資産課税台帳の

	<p>物等の代わりにできる建築物等を所有していないこと</p> <p>3 その市町村の市街化区域内に代替建築物等の建設が可能な土地を所有していないこと</p> <p>4 一団の土地の一部のみが事業用地になった場合にあっては、その残地に代替りの建築物等を建設することができないこと</p> <p>5 市街化区域から移転する場合にあっては、土地収用法による事業認定の前から所有していた土地（相続等により取得したものを含む）又は起業者が代替地としてあつせんする土地であること</p> <p>6 収用対象事業が行われる市町村の区域内であること</p> <p>7 移転等に係る建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>8 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の1.5倍以下であること</p>	<p>写し等（注5、7）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収用対象事業の施行のために移転等に係る建築物等の敷地の全部若しくは一部を売却した、若しくは売却する見込みであることを証する書類（土地の売買契約書の写し、買収申出書の写し等） ・収用対象事業の施行のために移転等が必要な建築物等の現地写真並びに位置図、区域図、配置図、平面図及び求積図（注6、8）
大規模連たん区域（注9）内の自己用住宅	<p>1 現住地に住み続けられなくなった次のいずれかの事由があること</p> <p>ア 婚姻、出産等による同居者の増加</p> <p>イ 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離</p> <p>ウ 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保</p> <p>エ 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事由</p> <p>2 申請者が、次のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 当該大規模連たん区域内に継続所有地（注2）のある者</p> <p>イ 当該大規模連たん区域内に10年以上継続して居住している者</p> <p>ウ 区域分決定日以後に当該大規模連たん区域内に収用対象事業による移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p> <p>3 大規模連たん区域内であること</p> <p>4 2項アに該当する者にあっては、その継続所有地の区域であること</p> <p>5 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅（注3）であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者、本家者等の固定資産課税台帳の写し等（注5） ・大規模連たん区域を明らかにした書類 ・本家者等との親族関係を明らかにする書類（戸籍の全部事項証明書等） ・申請者が、本家者等と同居している又は同居していたことのある2親等以内の親族に該当する場合にあっては、本家者等との同居の事実を明らかにする書類（戸籍の附票等） ・本家者等の住宅の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注6）
大規模連たん区域（注9）内	<p>1 申請者が、次のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 区域区分決定日以前から当該大規模連たん</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票 ・大規模連たん区域を明らかに

<p>の自己の工場等</p>	<p>区域内に居住している者の世帯に属する者 イ 区域分決定日以後に当該大規模連たん区域内に収用対象事業による移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者 2 自己の業務用の工場、事務所又は店舗を建設する目的であること 3 大規模連たん区域内であること 4 敷地面積が 1,000 m²以下であること 5 店舗にあっては、延床面積が 500 m²以下であること</p>	<p>した書類 ・申請に係る業種等を明らかにした書類 ・区分決定日以前から当該大規模連たん区域内に居住している者の世帯に属する者にあつては、そのことを証する書類（戸籍の附票等） ・収用対象事業の施行のために移転等が必要であつたため、区分決定日以後に当該大規模連たん区域内に建設した自己用住宅に居住している者にあつては、そのことを証する書類（土地の売買契約書の写し、買収申出書の写し等）</p>
<p>地区集会所等</p>	<p>1 周辺住民のための集会所、公民館等の準公益的な施設であること 2 施設が、レジャー施設等他目的の施設と併用されるものでないこと 3 施設が、町内会、自治会等により管理・運営されるものであること 4 申請地が、その集会所等を主として利用することになると見込まれる者の居住する町等の区域であること</p>	<p>・申立書（注 10） ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・自治会等の区域、人口、世帯数等を明らかにした書類 ・周辺住民の地縁に基づいて形成された団体により管理・運営されることを証する書類（同意書、議事録等）</p>
<p>既存建築物等の増築等</p>	<p>1 既存の建築物等を増築し、又は改築する目的であること 2 申請地が、既存の建築物等の敷地となっている土地又はその隣接地であること 3 既存の建築物等と同じ用途の建築物等であること 4 敷地面積が従前の 1.5 倍以下であること 5 延床面積が従前の 2 倍を超えないこと</p> <div data-bbox="384 1581 1129 1738" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>なお、従前の建築物の敷地内で行う建替で、建替後の延床面積が従前の 1.5 倍以下で構造及び用途が同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱います。</p> </div>	<p>・申立書 ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書）（注 7） ・既存建築物等の現地写真、位置図、区域図、配置図、平面図及び求積図（注 6）</p>
<p>災害危険区域等からの移転建築物等</p>	<p>1 次のいずれかの事由により移転される建築物等に代わる建築物等を建設する目的であること ア 鳥取県建築基準法施行条例第 2 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域又は同条例第 4 条各号に定めるがけ付近の区域に所在すること イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防</p>	<p>・申立書（注 11） ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書）（注 7） ・移転が必要な理由を証する書類 ・移転が必要な建築物等の現地</p>

	<p>止対策の推進に関する法律第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域に所在すること</p> <p>ウ 地すべり等防止法第24条の規定により公表された関連事業計画に基づいて行うものであること</p> <p>エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の規定による勧告を受けたこと</p> <p>オ 建築基準法第10条第1項の規定による勧告を受けたこと</p> <p>2 移転される建築物等の所在する市町村の区域内であること</p> <p>3 移転される建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>4 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の1.5倍以下であること</p>	<p>写真並びに位置図、区域図、配置図、平面図及び求積図 (注6)</p>
優良田園住宅	<p>1 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅を建設する目的であること</p> <p>2 同法に基づく優良田園住宅建設計画に定められた土地の区域であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅(注3)であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者の住民票 ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅建設計画の写し
届出団地	<p>1 申請者が、その市町村の区域内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、その市町村の市街化区域内に適切な土地を所有していないこと</p> <p>2 申請地が、区域区分が決まったときには造成が完了し、又は施工中だった住宅団地として認定されている区域内であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅(注3)であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等(注5)
土地区画整理事業(注12)	<p>1 申請者が、その市町村の区域内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、その市町村の市街化区域内に適切な土地を所有していないこと</p> <p>2 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行された区域であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅(注3)であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等(注5) ・土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行された区域であることを証する書類
社会福祉施設	<p>1 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第7項に規定する生活介護、同条第8項に規定する短期入所、同条第13項に規定する就労移行支援、同条第14項に規定する就労継続支援若しくは同条第17項に規定する共同生活援助又は老人福祉法第5条の2第5</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票(申請者が法人の場合にあっては登記事項証明書) ・公的補助金交付決定通知書又は当該市町村長の同意書

	<p>項に規定する小規模多機能型居宅介護事業若しくは同条第 6 項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設であること</p> <p>2 公的補助金を交付されていること又は当該市町村長が社会福祉施策の観点から必要性を認めた施設であること</p> <p>3 設置、運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>4 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること</p> <p>イ 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こと</p> <p>ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること</p> <p>5 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設置・運営が国の定める基準に適合することを証する書類
<p>幹線道路沿いの区域内での用途変更</p>	<p>1 幹線道路沿いの区域（注 13）内にある空家、空店舗等のうち、建築後 5 年かつ利用されなくなり 1 年が経過するものであること</p> <p>2 自己の業務の用に供する事務所又は店舗（注 14）に用途変更する目的であること（注 15）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） ・建築後 5 年かつ利用されなくなり 1 年が経過することを証する書類
<p>空家を活用した県外からの移住（注 16）</p>	<p>1 以下の要件を全て満たす空家であること</p> <p>ア 建築後 5 年が経過していること</p> <p>イ 所有者等が高齢化、市町村外への転居又は死亡等により継続して居住することが困難となり、その親族等による居住が見込めないもの。</p> <p>2 空家所有者は以下の要件のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 高齢等に伴い福祉施設等に入居している又は親族等の居住で同居により介護等を受けていること</p> <p>イ 勤務や家庭の事情等から、同一市村内の市街化区域又は当該市町村外へ転出していること</p> <p>ウ 所有者等が死亡し、当該空家に居住する予定がない相続人であること</p> <p>3 移住者は以下の要件のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 県内に移住しようとする者であって、過去 5 年間県内に居住したことがない者</p> <p>イ 現に耕作する農地の存する市町村に移住し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者の住民票（賃貸の場合にあっては、空家所有者、移住者及びその同居者の住民票（空家所有者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）） ・移住者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等（注 5） ・建築後 5 年が経過することを証する書類 ・空家所有者の要件を満たしていることを証する書類（注 18）

	<p>ようとする農業者（注 17）であって、過去 5 年間当該市町村に居住したことがない者</p> <p>4 申請者及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと</p>	
--	---	--

- 注 1 区域区分によって市街化区域と市街化調整区域に分断された集落の市街化区域内の部分を含まず。
- 2 継続所有地とは、区域区分が決まる前から所有し続けている土地又は区域区分が決まった後に相続等により取得した土地をいいます。
- 3 専用住宅は建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号に、兼用住宅は同第 2 号に掲げる建築物です。
- 4 現在居住している住宅に引き続き居住することが困難な理由及び本家者と同居することが困難な理由を具体的に記載してください。
- 5 申請地の所在する市町村の長が発行するものとします。
- 6 現地写真には、敷地境界線を赤色で明記し、撮影位置・方向は配置図等に明記してください。また、配置図等には、敷地面積、建築面積、各階床面積及び延床面積を明記してください。
- 7 自己用住宅にあつては、申請者及びその同居者のものが必要になります。
- 8 求積図は、売却（予定）地の面積と残地の面積を明らかにしたものとします。
- 9 大規模連たん区域とは、敷地相互間の距離が 50m 以内で 50 以上の建築物が連たんしている区域をいい、連たんする建築物には市街化区域内に存するものも算入することができます。なお、当該項は、市街化調整区域に居住する者（区域区分によって分断された同一の町等の市街化区域内に区域区分決定日以前から居住している者の世帯に属する者を含む。）の開発行為等を対象とするものであり、市街化区域内に居住する者の開発行為等を容認するものではありません。
- 10 周辺住民が主として利用することになると見込まれる理由を具体的に記載してください。
- 11 移転が必要な理由を具体的に記載してください。
- 12 土地区画整理事業として行われる開発行為は許可不要ですが、その施行された区域内において、土地所有者等が別個に開発行為を行う場合には、開発許可が必要です。
- 13 幹線道路（国道、県道又は平日 12 時間交通量 1 万台以上の道路）のうち、区域指定を受けようとする市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示する区域をいいます。
- 14 別表 2 に掲げる業種の事務所又は別表 3 に掲げる業種の店舗に限ります。（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律により規制される業種を除く）
- 15 申請に当たっては以下の点に御注意ください。
- (1) 建物の一部を使用して営業している事業者が、店舗・事務所面積の拡大を目的として閉店し、空き店舗等とした上で 1 年経過後に用途変更をして建物全体で営業する場合は認められません。
- (2) 賃貸物件（フロア貸しを含む）を使用した用途変更も認めます。
- (3) 用途変更後の建て替えについては、原則、用途変更後 6 年を経過したものに限り認めます。なお、建て替える際の延床面積は既存建築物の延床面積までとします。
- (4) 同一敷地内及び隣接敷地内での増築は認めません。ただし、隣接地であつて、敷地を塀等で区切ることで一体利用できない状態であれば認めます。（ただし、同一敷地内又は隣接敷地内の既存建築物を同時に用途変更し、一体利用する場合はこの限りではありません。）
- (5) 用途変更後の敷地拡張は原則認めません。ただし、敷地が一方通行の道のみ接続している場合において、敷地拡張により他の道路に接続させる等、用途変更にあたりやむを得ないと認められる場合にあつては、必要最小限の範囲で敷地拡張を認めます。

- 16 申請に当たっては以下の点に御注意ください。
- (1) 移住者から別の移住者へ転売又は転貸する場合は、譲受者又は空家所有者等において改めて許可申請が必要です。なお、いずれも移住者要件を満たさない者への転売、転貸は認めません。
- (2) 許可後の増改築について、空家を取得した場合は本表の「既存建築物の増改築等」の基準を満たしていれば認めますが、賃貸の場合の増改築は認めません。
- 17 農業者とは、移住元の市町村の農業委員会から耕作面積が 10a 以上で、年間 60 日以上従農している旨の証明書が発行され、かつ、年間 15 万円以上の農業収入があることが各市町村の税務担当課が発行する証明書、若しくは所得税確定申告書の写しで確認することができる者（新規就農者の場合は市町村が認定する認定新規就農者）です。
- 18 社会福祉施設への入居証明書、住民票、戸籍謄本等、空家所有者要件を満たしていることが確認できるものを提出してください。なお、法人所有物件については、空家の売買が移住者の居住に供する目的である旨の確約書により代用できることとします。

(別表 2) 用途変更対象業種（事務所）（総務省統計局「日本標準産業分類」（平成 21 年総務省告示第 175 号）による）

大分類
農業、林業
漁業
鉱業、採石業、砂利採取業
建設業
製造業
電気・ガス・熱供給・水道業
情報通信業
運輸業、郵便業
卸売業、小売業
金融業、保険業
不動産業、物品賃貸業
学術研究、専門・技術サービス業
宿泊業、飲食サービス業
生活関連サービス業、娯楽業
教育、学習支援業
医療、福祉
複合サービス事業
サービス業（他に分類されないもの）※注 1

注 1 中分類 93（政治・経済・文化団体）のうち、小分類 934（政治団体）及び中分類 94（宗教）に関する事務所は対象から除きます。

(別表 3) 用途変更対象業種（店舗）（総務省統計局「日本標準産業分類」（平成 21 年総務省告示第 175 号）による）

大分類	中分類	小分類	細分類	摘要
卸売・小売業	各種商品小売業	その他の各種商品小売業（従業者が常時 50 人未満のもの）	5699	その他の各種商品小売業（従業者が常時 50 人未満のもの）

大分類	中分類	小分類	細分類	概要	
卸売・小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	5711	呉服・服地小売業	
			5712	寝具小売業	
		男子服小売業	5721	男子服小売業	
		婦人・子供服小売業	5731	婦人服小売業	
	織物・衣服・身の回り品小売業	婦人・子供服小売業	5732	子供服小売業	
			靴・履物小売業	5741	靴小売業
		5742		履物小売業(靴を除く)	
		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	
			5792	下着類小売業	
			5793	洋品雑貨・小間物小売業	
			5799	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	傘、ステッキなど
	飲食料品小売業	各種食料品小売業	5811	各種食料品小売業	
			野菜・果実小売業	5821	野菜小売業
		5822		果実小売業	
		食肉小売業	5831	食肉小売業(卵, 鳥肉を除く)	
			5832	卵・鳥肉小売業	
		鮮魚小売業	5841	鮮魚小売業	
		酒小売業	5851	酒小売業	
		菓子・パン小売業	5861	菓子小売業(製造小売)	
			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)	
		その他の飲食料品小売業	5891	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)	
			5892	牛乳小売業	
			5893	飲料小売業(別掲を除く)	
			5894	茶類小売業	
			5895	料理品小売業	
5896	米穀類小売業				
5897	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業				
5898	乾物小売業				
5899	他に分類されない飲食料品小売業	氷、乾めん類など			
機械器具小売業	自動車小売業	5911	自動車(新車)小売業		
		5912	中古自動車小売業		
		5913	自動車部分品・付属品小売業		
		5914	二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)		
	自転車小売業	5921	自転車小売業		
	機械器具小売業	5931	電気機械器具小売業(中古品を除く)		
		5932	電気事務機械器具小売業		
		5933	中古電気製品小売業		
		5939	その他の機械器具小売業		

大分類	中分類	小分類	細分類	概要			
卸売・小売業	その他の小売業	家具・建具・畳小売業	6011	家具小売業			
			6012	建具小売業			
			6013	畳小売業			
			6014	宗教用具小売業			
		じゅう器小売業	6021	金物小売業			
			6022	荒物小売業			
			6023	陶磁器・ガラス器小売業			
			6029	他に分類されないじゅう器小売業	漆器、茶道具など		
		医薬品・化粧品小売業	6031	ドラッグストア			
			6032	医薬品小売業(調剤薬局を除く)			
			6033	調剤薬局			
			6034	化粧品小売業			
		農耕用品小売業	6041	農業用機械器具小売業			
			6042	苗・種子小売業			
			6043	肥料・飼料小売業			
		燃料小売業	6051	ガソリンスタンド			
			6052	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)			
		書籍・文房具小売業	6061	書籍・雑誌小売業(古本を除く)			
			6062	古本小売業			
			6063	新聞小売業			
			6064	紙・文房具小売業			
		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			
			6072	がん具・娯楽用品小売業			
			6073	楽器小売業			
		写真機・時計・眼鏡小売業	6081	写真機・写真材料小売業			
			6082	時計・眼鏡・光学機械小売業			
		他に分類されない小売業	6092	たばこ・喫煙具専門小売業			
			6093	花・植木小売業			
			6094	建築材料小売業			
			6095	ジュエリー製品小売業			
			6096	ペット・ペット用品小売業			
			6097	骨とう品小売業			
			6098	中古品小売業(骨とう品を除く)			
			6099	他に分類されないその他の小売業	美術品、墓石など		
			金融・保険業	銀行業	銀行(中央銀行を除く)	6221	普通銀行
		6222				郵便貯金銀行	
6223	信託銀行						
協同組織金融業	中小企業等金融業	6311		信用金庫・同連合会			
		6312		信用協同組合・同連合会			
		6313		商工組合中央金庫			
		6314		労働金庫・同連合会			
農林水産金融業	農林水産金融業	6321		農林中央金庫			
		6322		信用農業協同組合連合会			

大分類	中分類	小分類	細分類	摘要		
金融・保険業	協同組織金融業	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		
			6324	農業協同組合		
			6325	漁業協同組合, 水産加工業協同組合		
不動産業、物品賃貸業	不動産取引業	建物売買業、土地売買業	6811	建物売買業		
			6812	土地売買業		
		6821	不動産代理業・仲介業			
	不動産賃貸業・管理業	不動産賃貸業（賃家業、借間業を除く）	6911	賃事務所業		
			6912	土地賃貸業		
			6919	その他の不動産賃貸業	賃事務所業など	
		賃家業、借間業	6921	貸家業		
			6922	借間業		
	物品賃貸業	各種物品賃貸業	7011	総合リース業		
			7019	その他の各種物品賃貸業	本、楽器など	
		産業用機械器具賃貸業	7021	産業用機械器具賃貸業（建設機械器具を除く）		
			7022	建設機械器具賃貸業		
		事務用機械器具賃貸業	7031	事務用機械器具賃貸業（電子計算機を除く）		
			7032	電子計算機・同関連機器賃貸業		
		7041	自動車賃貸業			
		7051	スポーツ・娯楽用品賃貸業			
		その他の物品賃貸業	7091	映画・演劇用品賃貸業		
			7092	音楽・映像記録物賃貸業（別掲を除く）		
			7093	貸衣しょう業（別掲を除く）		
			7099	他に分類されない物品賃貸業		
		学術研究、専門・技術サービス業	技術サービス業（他に分類されないもの）	写真業	7461	写真業（商業写真業を除く）
	7462				商業写真業	
	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）	7611	食堂, レストラン（専門料理店を除く）	
				専門料理店	7621	日本料理店
7622					料亭	
7623					中華料理店	
7624					ラーメン店	
7625					焼肉店	
7629					その他の専門料理店	西洋料理など
7631			そば・うどん店			
7641			すし店			
7651			酒場、ビヤホール			

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要	
宿泊業、 飲食サー ビス業	飲食店	喫茶店	7671	喫茶店		
		その他の飲食店	7691	ハンバーガー店		
			7692	お好み焼き・焼きそば・たこ焼店		
			7699	他に分類されないその他の飲食店	大福屋、甘味処な ど	
	持ち帰り・宅 配飲食サービ ス業	持ち帰り飲食サービ ス業	7711	持ち帰り飲食サービス業		
配達飲食サービス業		7721	配達飲食サービス業			
生活関連 サービス 業、娯楽 業	洗濯・理容・美 容・浴場業	洗濯業	7811	普通洗濯業		
			7812	洗濯物取次業		
		理容業	7821	理容業		
		美容業	7831	美容業		
		一般公衆浴場業	7841	一般公衆浴場業		
		その他の洗濯・理容・ 美容・浴場業	7891	洗張・染物業		
			7892	エステティック業		
			7893	リラクゼーション業（手技を用いるもの）		
			7894	ネイルサービス業		
			7899	その他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインランドリーなど 風俗営業を除く	
	その他の生活 関連サービス 業	旅行業	7911	旅行業（旅行業者代理業を除く）		
		衣服裁縫修理業	7931	衣服裁縫修理業		
		物品預り業	7941	物品預り業		
		他に分類されない生 活関連サービス業	7991	食品貸加工業		
			7992	結婚相談業、結婚式場紹介業		
			7993	写真現像・焼付業		
	7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業	観光案内、宝くじ 売さばきなど			
	教育、学 習支援業	その他の教 育、学習支援 業	学習塾	8231	学習塾	
			教養・技能教授業	8241	音楽教授業	
8242				書道教授業		
8243				生花・茶道教授業		
8244				そろばん教授業		
8245				外国語会話教授業		
8246				スポーツ・健康教授業		
8249			その他の教養・技能教授業	着物着付、料理など		
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	料理教室など		
医療、福 祉	医療業	療術業	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		
複合サー ビス事業	郵便局	郵便局	8611	郵便局		
		郵便局受託業	8621	簡易郵便局		

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
サービス業	郵便局	郵便局受託業	8629	その他の郵便局受託業	切手類販売など
		自動車整備業	9031	表具業	
	機械等修理業 (別掲を除く)	その他の修理業	9092	時計修理業	
			9093	履物修理業	

第13号 既存権利者の施設

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、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月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県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行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

本号は、既存の権利者について経過的に許可し得ることとされているものです。権利の目的が「自己の居住又は業務の用に供する」場合に限られるので、宅地建物取引業者等が分譲の目的で所有している土地は該当しません。

審査基準	添付書類
<ol style="list-style-type: none"> 1 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 市街化調整区域に指定された際、土地の所有権等を有していた者(当該指定後6月以内に必要事項の届出(注)をした者に限る)が設置するものであること 3 市街化調整区域に指定後5年以内に開発行為が完了するものであること 	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・住民票(申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書) ・既存権利者届出書(県規則様式第9号)の写し ・工事工程表

注 届出は、既存権利者届出書(規則様式第9号)に、位置図(縮尺1/20,000以上)、区域図(縮尺1/2,500以上)、土地又は利用に関する権利を有していることを証する書類、地図(公図)の写しを添付して行うこと。

第14号 開発審査会の議を経るもの

前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発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る開発行為

第1号から第13号までに該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て許可し得ることとされているものです。次表の左欄の項目に応じ、中欄の基準を全て満たしている場合に、開発審査会に付議する対象とされます。

項目	開発審査会付議基準	添付書類
社寺仏閣及び納骨堂	<ol style="list-style-type: none"> 1 申請者が宗教法人法の認証を受けた宗教法人又は地元代表者であること 2 地域的性格の強い鎮守、社等の建築物又は宗教法人の行う儀式、教化育成施設又はこれらに付属する社務所等で、宿泊施設及び休憩施設を含まないこと 3 施設利用者のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えること 	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注1） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・施設利用者のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えることを証する書類
研究施設	研究対象が市街化調整区域に存すること	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注2） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・研究対象が市街化調整区域に存することを証する書類
従業員宿舎	<ol style="list-style-type: none"> 1 入居者の勤務先の事業所が適法に建築されていること 2 当該事業所と同一敷地内又は隣接地に建築される3階以下のものであること 3 入居者が当該事業所の従業員及びその家族に限定されていること 4 隣接土地所有者の同意を得ていること 	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・入居者が当該事業所の従業員とその家族に限定されていることを証する書類 ・隣接地の登記事項証明書及び公図の写し ・隣接土地所有者の同意書 ・事業所の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注3）
大規模連たん区域内の公営住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1 大規模連たん区域内に建設されること 2 主としてその大規模連たん区域及びその周辺地域に居住している者を入居対象とすること 	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・大規模連たん区域を明らかにした書類（注4）

<p>自然的土地利用レクリエーション施設</p>	<p>1 運動・レジャー施設にあつては、次の要件を満たすこと ア 第二種特定工作物に該当しないこと イ 周辺の環境等に適合し、地域の土地利用計画に整合していること ウ 必要最小限の建築物であつて、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること エ 用途の変更が容易でないこと オ 自然公園法その他の法令に適合していること</p> <p>2 宿泊施設にあつては、次の要件を満たすこと ア 利用目的及び利用者の属性から見て、宿泊機能が必要であること イ 周辺の宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注5） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・担当部局との調整経過を明らかにした書類
<p>産業振興地域の工場等</p>	<p>1 鳥取県地域産業活性化基本計画に基づく産業集積区域内に立地する、その対象業種の工場等であること</p> <p>2 周辺地域の労働力を必要とすること、優れた自然環境を必要とすること等により、市街化区域内に適地がないと認められる場合、又は自然条件、社会経済条件等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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注6） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・担当部局との調整経過を明らかにした書類 ・業種等を明らかにした書類
<p>特定流通業務施設</p>	<p>1 物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設（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係るものを除く）又は倉庫業法に規定する倉庫業の倉庫であること</p> <p>2 物流総合効率化法に基づき、周辺の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旨の意見が、知事からあつた施設であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注1） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・物流総合効率化法に基づく認定を受けた総合効率化計画の写し ・担当部局との調整経過を明らかにした書類
<p>有料老人ホーム</p>	<p>1 老人福祉法に規定する有料老人ホームであること</p> <p>2 当該老人ホームの設置及び運営が国の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が策定する指導指針の基準に適合し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること</p> <p>3 利用権方式又は賃貸方式であること（分譲方式のものは対象外）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注7） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が策定する指導指針の基準に適合し、安定的な経営確保が図られていることを証する書類 ・福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同

	<p>4 市街化調整区域に立地する医療、介護機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不適當であること</p> <p>5 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること</p> <p>6 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<p>意していることを証する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあつては、立地場所の隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類
<p>適合高齢者専用賃貸住宅</p>	<p>1 介護保険法施行規則に規定する適合高齢者専用賃貸住宅であること</p> <p>2 指定居宅サービス事業者又は指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、かつ、県及び市町村の介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること</p> <p>3 市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不適當であること</p> <p>4 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること</p> <p>5 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書(注8) ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・県が指定する指定居宅サービス事業者又は市町村が指定する指定地域密着型サービス事業者であることを証する書類 ・県・市町村の介護保険担当部局との調整経過を明らかにした書類（安定的な経営確保が図られていることを証するもの） ・福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していることを証する書類 ・敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあつては、立地場所の隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類
<p>介護老人保健施設</p>	<p>1 介護保険法に規定する介護老人保健施設であること</p> <p>2 協力病院が近隣に所在すること等により、市街化調整区域に立地することもやむを得ないと認められること</p> <p>3 介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること</p> <p>4 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書（注9） ・住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・担当部局との調整経過を明らかにした書類（開設許可見込確認書（運用指針別記様式第1）等） ・敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあつては、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類

社会福祉施設	<p>1 社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設、更生保護事業法に規定する更生保護事業の用に供する施設又は社会福祉法の対象とならない施設にあつては県若しくは市町村が社会福祉を目的として推進している事業の用に供する施設であること</p> <p>2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>3 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること</p> <p>イ 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こと</p> <p>ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること</p> <p>4 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書（注 10） ・ 住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 設置・運営が国の定める基準に適合することを証する書類 ・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類 ・ 敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあつては、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類
医療施設関係	<p>1 医療法に規定する病院、診療所又は助産所であること</p> <p>2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>3 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 救急医療の充実が求められる地域で、患者等の搬送手段の確保のために周辺の交通基盤等の活用が必要であること</p> <p>イ 当該医療施設の入院患者等にとって、周辺の療養環境が必要であること</p> <p>ウ 病床過剰地域に設置された病院が、病床不足地域に移転する場合であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書（注 11） ・ 住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 設置・運営が国の定める基準に適合することを証する書類 ・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類
学校関係	<p>1 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校であること</p> <p>2 教育環境の確保のため、周辺の資源、環境等が必要であること</p> <p>3 文教政策上、適切であると認められるものであること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書（注 12） ・ 住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） ・ 担当部局との調整経過を明らかにした書類
居住者の変更	<p>1 居住者の変更が悪質、計画的に行われていないと認められること</p> <p>2 変更後の用途が、従前の用途と同一であること</p> <p>3 変更後の居住者が、同一市町村内に自己用住</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申立書（注 13） ・ 変更前の居住者の申立書（注 14） ・ 住民票〔申請者及びその同居者〕

	<p>宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内に適切な土地を確保することが困難なこと</p> <p>4 次のいずれかの場合に該当し、やむを得ないと認められること</p> <p>ア 現在居住している住居について、被災、立退き、借家等の事情がある場合</p> <p>イ 現在居住している住居が市街化調整区域内で、過密、狭小等の事情がある場合</p> <p>ウ 農林水産業に従事する目的で帰郷し、地域に定住する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産課税台帳の写し等〔申請者及びその同居者〕（注15）
既存不適格建築物の移転	<p>1 既存の建築物及び設備が住環境保全上著しく有害であり、地域住民、関係行政機関等から移転の要請があったこと</p> <p>2 市街化区域に適切な土地を確保するのが困難なこと</p> <p>3 移転先の敷地が従前とほぼ同程度の規模であること</p> <p>4 周辺の土地利用及び環境と調和がとれたものであること</p> <p>5 移転先の隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること</p> <p>6 移転完了後、既存の建築物を速やかに撤去すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注16） 住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書）（注17） 固定資産課税台帳の写し等（注15、17） 地域住民又は関係行政機関等から移転の要請があったことを証する書類 移転先の隣接地の登記事項証明書及び公図の写し 移転先の隣接土地所有者の同意書 移転先地元町内会長等の同意書 既存不適格建築物の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注3）
葬祭場施設	<p>1 隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること</p> <p>2 敷地が集落の境界付近にある場合は、隣接集落の町内会長等の同意が得られていること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書） 隣接地の登記事項証明書及び公図の写し 隣接土地所有者の同意書 地元町内会長等の同意書 敷地から100m以内に隣接する集落との境界がある場合にあつては、当該隣接集落の町内会長等の同意書
その他	<p>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適当と認められること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注18） 住民票（申請者が法人の場合にあつては、登記事項証明書）

注1 当該施設の用途を具体的に記載してください。

2 研究対象と当該施設との関連を具体的に記載してください。

- 3 現地写真には、敷地境界線を赤色で明記し、撮影位置・方向は配置図等に明記してください。
また、配置図等には、敷地面積、建築面積、各階床面積及び延床面積を明記してください。
- 4 建築物及びその敷地が確認できる縮尺 1/2, 500 以上の地図等に、連たんしている建築物に連番を付した上で、区域を赤色で明示したものとします。
- 5 宿泊施設にあつては、利用目的及び利用者の属性から見て宿泊機能が必要である理由及び周辺の宿泊施設によっては円滑な対応が困難である理由を具体的に記載してください。
- 6 鳥取県地域産業活性化基本計画に掲げられている対象業種のうち、該当する業種を記載するとともに、市街化区域に適地がない理由又は市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 7 当該有料老人ホームに係る権利関係（利用権方式、賃貸方式の別）を記載するとともに、市街化調整区域に立地する医療、介護機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不適當である理由を具体的に記載してください。
- 8 市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携する必要があること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 9 協力病院が近隣に所在すること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 10 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 11 救急医療の充実が求められる地域で、患者等の運搬手段の確保のために周辺の交通基盤等の活用が必要であること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 12 教育環境の確保のため、周辺の資源、環境等が必要な理由を具体的に記載してください。
- 13 現在居住している住宅に引き続き居住することが困難な理由を具体的に記載してください。
- 14 当該住宅を売却等するに至った経緯を記載してください。なお、競売により取得する等の場合には、申立書に替えて、その状況が確認できる書類を添付してください。
- 15 申請地の所在する市町村の長が発行するものとします。
- 16 既存不適格建築物を撤去する時期を具体的に記載してください。
- 17 自己用住宅にあつては、申請者及びその同居者のものが必要になります。
- 18 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不適當である理由を具体的に記載してください。

第3節 市街化調整区域の立地基準の特例

都市計画法の許可が必要な開発行為のうち、以下に掲げるものについては、他の法律により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるので、立地基準の審査を了したものとして技術基準の審査のみを行います。

- (1) 市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する建築物のうち市民農園整備促進法施行令に規定する対象施設
 - ① 休憩施設である建築物
農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含み、単体の便所も休憩施設です。
 - ② 農作業の講習の用に供する建築物
利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、貸料閲覧室、教材室等を含みます。
 - ③ 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものをいいます。
 - ④ 管理事務所その他の管理施設である建築物
市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等です。
- (2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づき地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合に当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等

鳥取県内では、次の地域が地方拠点都市地域に指定されています。

 - ・鳥取県東部地方拠点都市地域（鳥取市、岩美町、八頭町、若桜町、智頭町）
 - ・鳥取県中海圏域地方拠点都市地域（米子市、境港市、南部町、伯耆町、大山町、日吉津村）
- (3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の4第1項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為等
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第8条の認定を受けた歴史的風致維持向上計画に定められた市街化調整区域内における遺跡に係る歴史的価値の高い楼門その他歴史的風致を形成することとなる建築物の復原を目的とした開発行為等
- (5) 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第5条第1項の認定を受けた総合化事業計画に従って行われる農林水産物等の販売施設の建築を目的とした開発行為等（農林水産大臣が総合化事業計画の認定をしようとするときは、開発許可権者である都道府県知事等の同意を得ることが必要です。）