

周南市における開発許可等審査基準

- 第1章 総則
- 第2章 開発許可制度の推移
- 第3章 開発許可制度フロー
- 第4章 開発許可申請の手続
- 第5章 開発行為に係る取扱い
- 第6章 設計に関する技術基準
 - 1. 基本的事項
 - 2. 道路
 - 3. 宅地分譲を目的とした開発許可の申請
 - 4. 排水施設
 - 5. 公園、緑地又は広場
 - 6. 上水道施設
 - 7. 消防水利施設
 - 8. ごみステーション
 - 9. 擁壁
 - 10. 地盤調査
 - 11. 水質検査
 - 12. その他
 - 13. 開発許可申請に係る関係課
- 第7章 都市計画法第43条における取扱い
- 第8章 雑則
- 第9章 附則

第1章 総則

この審査基準は、「開発許可ハンドブック（一般社団法人山口県建築士会発行）」を補完するものとして、周南市における開発許可（優良宅地認定を含む）等の手続及び設計基準等を定めるものである。

第2章 開発許可制度の推移

昭和45年12月22日

周南都市計画区域を線引（旧徳山市、旧新南陽市）

昭和45年12月25日

周南都市計画区域内において市街化区域、市街化調整区域に線引(旧徳山市、旧新南陽市)

昭和50年4月1日

特定工作物に対して開発許可制度適用

昭和52年7月29日

熊毛都市計画区域の決定（3,000 m²以上）

昭和54年12月1日

熊毛の非線引都市計画区域において、開発許可の規制対象面積が変更（1,000 m²以上）

昭和55年4月1日

山口県知事から当時の徳山市長へ開発許可に関する権限を一部委任(3,000 m²未満)

平成8年4月1日

山口県知事から当時の徳山市長へ開発許可に関する権限を一部委任(1ha 未満)

平成13年5月18日

都市計画区域外に開発許可制度適用

平成15年4月21日

合併により旧徳山市、旧新南陽市、旧熊毛町の区域が周南市長の権限となる(1ha 未満)

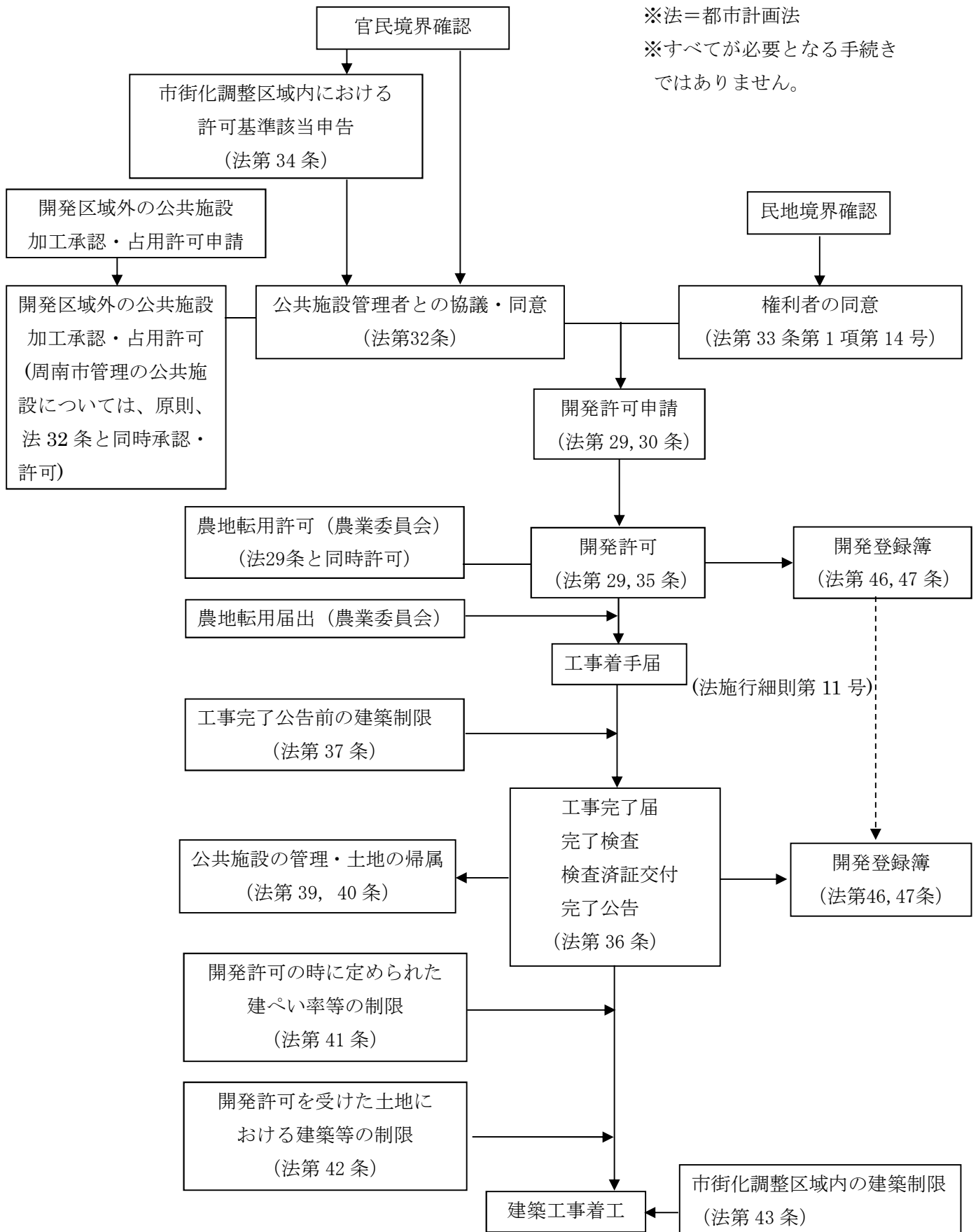
平成20年4月1日

山口県知事から周南市長へ開発許可、宅地造成許可及び優良宅地等認定事務に関する権限を全部移譲

※平成26年4月1日現在、開発審査会の事務局は、山口県土木建築部建築指導課である。

第3章 開発許可制度フロー

※法＝都市計画法
 ※すべてが必要となる手続き
 ではありません。



第4章 開発許可申請の手続

1. 周南市において開発行為を行おうとする者は、周南市建築指導課開発指導室（以下「開発指導室」という。）、各関係機関及び周南市関係課と事前協議を行わなければならない。
2. 開発許可を受けようとする者は、地元自治会や周辺住民などに対して、説明会開催等により、十分な説明を行った後、申請図書を作成の上、同意書等を添付し、開発指導室に提出しなければならない。
3. 開発区域内に官民境界がある場合及び開発区域の隣接地との境界が官民境界となる場合は、事前に境界確認を行い、境界確認書の写しを開発行為許可申請書に添付すること。
4. 開発許可後、申請図書のとおりにより工事ができない等の理由で設計変更が必要となった場合は、各関係機関及び周南市関係課と事前に協議し、合意を得た後、変更前後の図書を作成の上、開発指導室と協議しなければならない。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は、当初の開発許可を廃止し、新たな開発許可を行うこと。
5. 関係法令に基づく許認可等については、関係機関等と具体的に協議し、各法令等の基準を満たすように設計等を行うなど、別途手続を行い、許認可等を受けること。

第5章 開発行為に係る取扱い

1. 一体開発の取扱い

①隣接又は近接して複数の開発行為（開発許可不要のものを含む。）が行われる場合、これらが一体の開発行為と認められるか否かについては、開発許可ハンドブック第2-3 開発許可不要の開発行為の一体の開発行為の判断基準に規定する基準について検討を行い判断する。

この場合において、当該基準の先行する造成工事の完了後1年以内とは、下記のいずれかに該当する場合とする。

- ・ 開発行為に関する工事完了公告日から1年以内
- ・ 位置指定道路告示日から1年以内
- ・ 開発許可不要の場合で、宅地へ地目変更がされた登記原因の日付から1年以内
- ・ 開発許可不要の場合で、建築物の基礎が完成した日から1年以内。ただし、基礎完成日が分かる資料を提出すること。
- ・ その他、1年を超えて宅地であると客観的に判断できる資料の提出がないとき。

②既存の建築基準法上道路（一体開発の取扱いとなる場合を除く。）以外の公共施設を共用しない場合、一体の開発行為に該当しない。（図1）

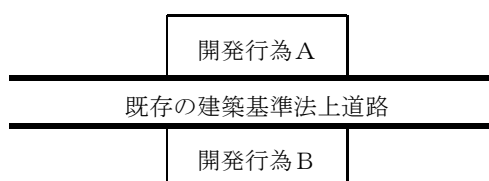


図1 一体の開発行為に該当しない例（A、B）

2. 太陽光発電施設の取扱い

土地に自立して設置する太陽光発電設備(例 パネル)で、建築基準法第2条第1項に定める建築物でないものの設置については、開発許可等は不要である。建築基準法第2条第1項に定める建築物に該当し、建築確認が必要となる建築物の建築に当たっては、開発許可等が必要となる場合があるため、開発指導室と事前協議を行うこと。

第6章 設計に関する技術基準

1. 基本的事項

- ①設計については、開発許可ハンドブックに従い、この審査基準を満たすとともに、宅地防災マニュアル、各指針等に準拠すること。
- ②工事の施工管理は、「山口県土木工事共通仕様書」及び「山口県土木施工管理基準」によるものとする。
- ③工事の完了検査は、「山口県土木工事検査技術基準」によるものとする。また、完了検査を補完するため、適宜、中間検査を実施する。
- ④工事写真は、施工管理及び寸法管理ができるように整理し、1部提出すること。合わせて、各関係機関及び周南市関係課に完了届を提出すること。

2. 道路

①接続道路及び区域内道路

開発面積 10,000 m²未満の接続道路及び区域内道路幅員は、原則として表1のとおりとする。

なお、開発面積 10,000 m²以上の場合、都市計画法第33条第1項第2号、都市計画法施行令第25条第1～5号、都市計画法施行規則第20条、第20条の2、第24条に適合すること。

接続道路は、次のいずれも満たすこと。

- ・建築基準法第42条に定める道路であること。
- ・表1における接続道路の有効幅員が、開発区域の前面だけでなく、その有効幅員のある道路に接続するまで確保されていること。

表1 接続道路及び区域内道路の有効幅員（開発面積 10,000 m²未満）

項目	開発面積	接続道路の有効幅員	区域内道路の有効幅員
自己居住用 (面積規定なし)	(都市計画法第34条第11号該当)	4m以上	4m以上
	(その他)	建築基準法上の道路	建築基準法上の道路
自己業務用 その他(分譲住宅、 賃貸住宅など)	3,000 m ² 未満	4m以上	4m以上
	3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	5m以上	5m以上 ※
	6,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	6m以上	6m以上 ※

※区域内道路のうち、区域内道路の2面以上に宅地がない場合、又は、区域内幹線道路でないとなすことができ、通行上支障がないと認められる部分の区域内道路は、有効幅員を4m以上とすることができる。

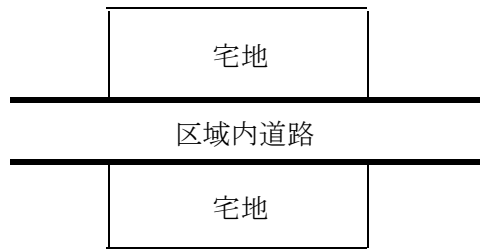


図2 区域内道路の2面以上に宅地がある場合の例

②市街化調整区域内における接続道路

都市計画法第34条第11号又は同条第12号の規定により、開発許可を受ける場合の接続道路は、次の要件を満たすこと。

○都市計画法第34条第11号に該当する場合

・都市計画法第29条の開発許可

建築基準法第42条第1項道路に接続すること。ただし、開発目的が宅地分譲のときは、建築基準法第42条第1項第1号道路に接続すること。

・都市計画法第43条の建築許可

建築基準法第42条に定める道路に接続すること。

○都市計画法第34条第12号に該当する場合

開発許可、建築許可ともに、建築基準法第42条に定める道路に接続すること。

③道路排水施設

- ・開発道路を新設する場合の道路排水施設は、地形等のためやむを得ない場合を除き、両側側溝とし、構造は、T-25、防音タイプとすること。
- ・道路側溝には、鉄製格子蓋を10mに1か所設置するとともに、宅地の雨水排水接続部にも設置すること。
- ・L型側溝の場合には、街渠ますを20mに1か所設置すること。
- ・構造の違う雨水排水施設を接続する場合は、雨水ますを設置し、接続すること。
- ・排水施設が道路を横断する場合は、周囲の沈下を防ぐようにすること。
この場合の排水施設の構造は、T-25、防音タイプ、鉄製格子蓋はボルト固定とすること。

④勾配

道路の縦断勾配は、原則として0.3%以上9%以下とすること。

⑤角切り

角切りは、接続道路の歩道の有無により、図3のとおりとする。

- ・接続道路に歩道がない場合の角切りは、道路幅員に応じて、表2のとおり両側に設置すること。
- ・接続道路に歩道がある場合の角切りは、視距の確保のために表2の各道路幅員4mの場合の角切りを両側に設置すること。

表2 角切り寸法表

道路幅員	6m	5m	4m
6m	5	3	3
	6	4	4
	4	2	2
5m	3	3	3
	4	4	4
	2	2	2
4m	3	3	3
	4	4	4
	2	2	2

上段：90° 前後
 中段：60° 以下
 下段：120° 以上

※道路幅員が6mを超えるものは、開発許可ハンドブックのとおりとする。

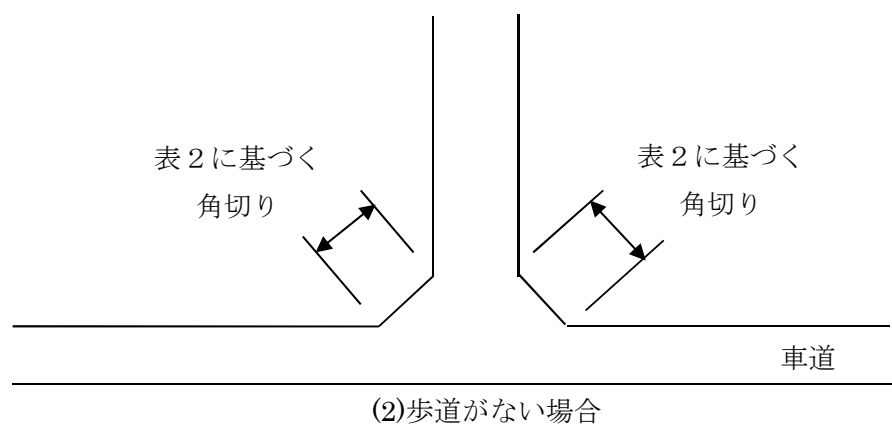
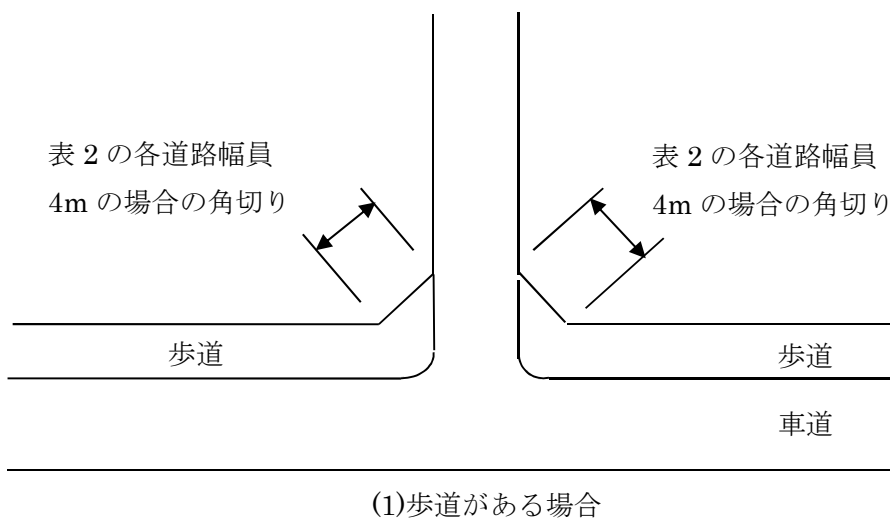


図3 角切りの形状

⑥線形

開発道路に曲線を設ける場合の道路線形は、表3のとおりとする。

表3 設計速度による線形

設計速度	曲線半径	やむを得ない箇所
20km/h	15m 以上	—
30km/h	30m 以上	—
40km/h	60m 以上	50m 以上
50km/h	100m 以上	80m 以上
60km/h	150m 以上	120m 以上

⑦通り抜け可能な道路

通り抜け先の道路が、原則として、公共性のある建築基準法第42条第1項道路であり、かつ、離合等の通行上支障がないと認められる場合に限り、通り抜け可能な道路とし、転回広場を設置しないことを可とする。(図4)

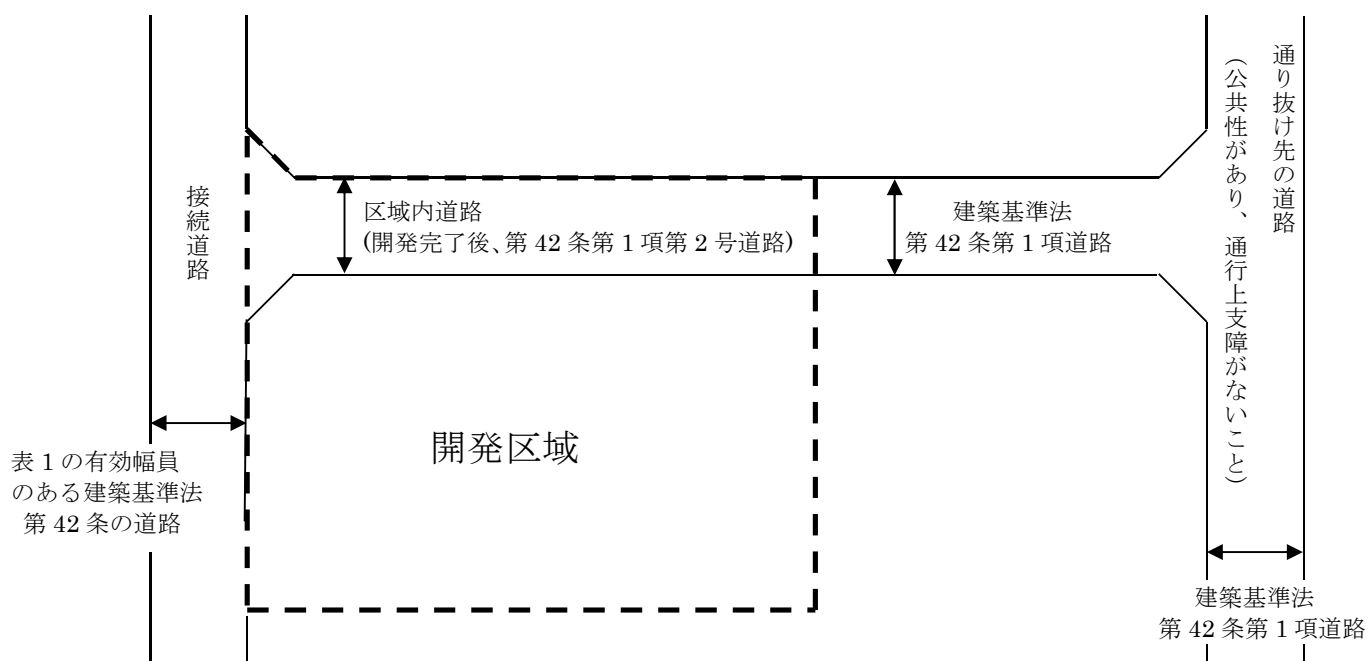


図4 通り抜け可能な道路として転回広場を設置しないことを可とする例

3. 宅地分譲を目的とした開発許可の申請

①接続道路及び開発区域内道路

- ・表1に応じた有効幅員のある建築基準法第42条第1項第1号道路に接続すること。
- ・開発道路は、周南市道路課に帰属すること。なお、開発道路の周南市への帰属については、都市

計画法第32条に基づく公共施設管理者との協議・同意を開発許可の申請前に締結するため、事前に周南市道路課と十分協議すること。

②道路排水施設

- ・ 開発道路を新設する場合の道路排水施設は、地形等のためやむを得ない場合を除き、両側側溝とすること。原則、両側をL型側溝としないこと。L型側溝の場合は、街渠ますを20mに1か所設置すること。
 - ・ 構造は、T-25、防音タイプとすること。
 - ・ 道路側溝には、鉄製格子蓋を10mに1か所設置するとともに、宅地の雨水排水接続部にも設置すること。また、適宜泥溜を設置すること。
 - ・ 道路用柵蓋の構造は、T-25、ボルト固定とすること。
 - ・ 構造の違う雨水排水施設を接続する場合は、雨水ますを設置し、接続すること。
 - ・ 排水施設が道路を横断する場合は、周囲の沈下を防ぐようにすること。
- この場合の排水施設の構造は、T-25、防音タイプ、鉄製格子蓋はボルト固定とすること。

③転回広場

- ・ 道路幅員が6m未満で、道路延長が概ね20m以上の場合は、終端に転回広場を設けること。転回広場の形状については原則T型とし、地形上やむを得ないと判断される場合に限り、ト型も認める。(図5)
- ・ 道路幅員が6m未満で、道路延長が35m以上の場合は、終端及び区間35m以内毎に転回広場を設けること。
- ・ 道路幅員が6m以上で、かつ、道路延長が100m以上の場合は、100m以内毎に転回広場を設けること。

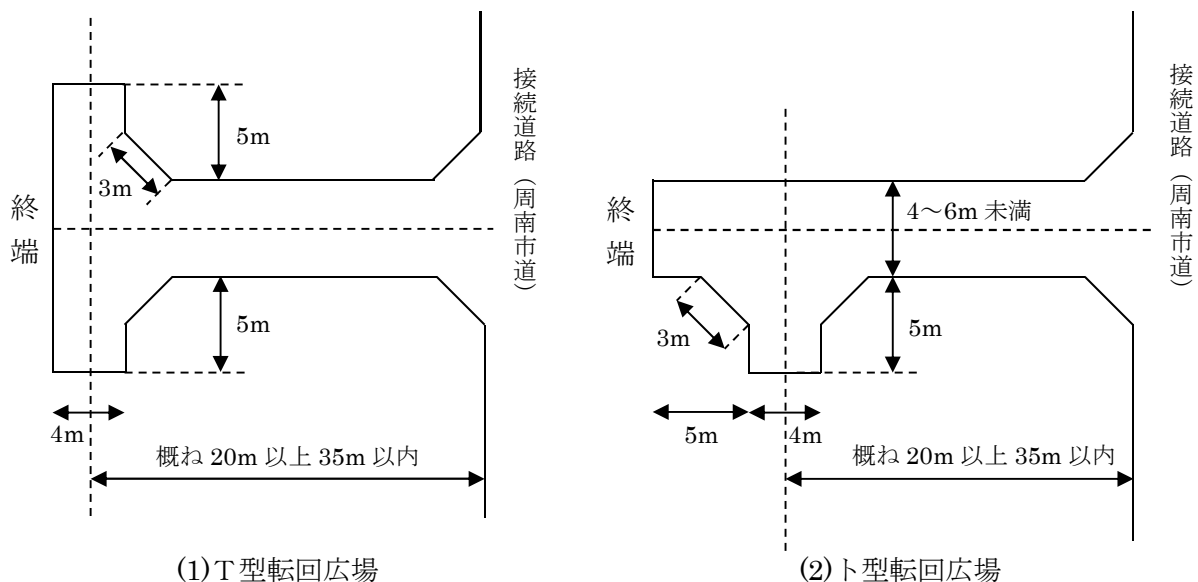


図5 終端部転回広場の形状

④通り抜け可能な道路

通り抜け先の道路が、公共性のある建築基準法第42条第1項道路であり、かつ、区域内道路と通り抜け先道路を一体的に見て、幅員等の条件により離合等の通行上支障がないと認められる場合に

限り、通り抜け可能な道路と判断し、転回広場を設置しないことを可とする。

⑤その他

- ・開発行為が完了後、「開発行為に関する工事の完了検査申請書」に必要書類を添えて、周南市道路課に提出すること。
- ・道路のアスファルト舗装厚を確認するため、道路面積が 1,000 m²未満の場合は 2 か所以上、1,000 m²以上の場合は、500 m²ごとに 1 か所追加し、コアを検査時に用意すること。

4. 排水施設

近年、都市化が進み土地の利用状況や気象状況の変化に伴い雨水の流出形態が変わってきており、水害の発生の危険性が高まってきていることから、周辺状況及び上下流域の調査を行い排水施設の計画を行うこと。

①排水施設

(開発区域内)

- ・排水施設は、開発区域の規模、地形、降雨量及び予定建築物の用途等から想定される排水を適切に排出できる能力を持った構造とすること。

(上流域の確認)

- ・排水施設を計画するに当たっては、周辺の地形状況を調査し、上流域からの流入排水も考慮して計画すること。

(下流域の確認)

- ・排水施設は、放流場所及び下流域の排水能力や、利水等の状況を勘案して、排水を適切に処理できるように計画すること。

(既存排水施設の確認)

- ・放流場所及び下流域において、排水能力の不足や排水施設に不良箇所等が見受けられる場合には、当該施設の管理者や利用者等と協議を行い、排水放流に必要な施設の整備、若しくは改善等を考慮すること。

②雨水調整施設

- ・開発面積 1 ha 以上の場合は、開発許可ハンドブック「第9 調整池設置に関する指導要領」によるものとする。
- ・開発面積 1 ha 未満の場合は、開発に伴う流出係数差相当分を調整することを標準とするが、放流量と放流先の流下能力を検討し、放流先の管理者等と協議すること。
- ・市街化調整区域内については、公共下水道による雨水計画がないため、開発面積に関係なく流出係数差相当分の調整を行うこと。ただし、自己居住用住宅の場合で、放流先の流下能力がある場合、または放流先において直接放流を認める同意がある場合は、この限りではない。
- ・開発後の流出係数が減少する場合は、開発前の流出係数を用いること。

③開発区域外の排水施設

- ・開発行為の工事により、開発区域に接し又は、隣接する排水施設等が影響を受ける場合においては、当該施設の管理者や利用者等と協議を行い、開発事業者において排水施設の機能確保又は補

修工事等を実施すること。

- ・開発区域外の河川及び水路の整備または補修工事等については、必要な加工許可申請等の手続きを行うこと。

④下水道施設

- ・開発許可の申請に伴う新設下水道施設がある場合、都市計画法第 32 条に基づく「公共施設管理者との協議・同意」を開発許可の申請前に締結するため、事前に周南市上下水道局下水道工務課と協議すること。
- ・下水道工事の検査完了後、周南市上下水道局下水道工務課から、「工作物等設置許可検査済証」等が交付される場合は、その写しを開発指導室に提出すること。

5. 公園、緑地又は広場

①公園、緑地又は広場は、都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号、都市計画法施行令第 25 条第 6 号、第 7 号、都市計画法施行規則第 21 条、第 25 条の規定により設置すること。

②都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書の規定による「開発区域の周辺に存する相当規模の公園、緑地又は広場」は、次のとおりとする。

開発区域の周辺に存する面積 1,000 m²以上の開設済みである都市公園（周南緑地以外の緑地は除く。）で、当該開発区域の面積の 3%以上であり、かつ、その公園の出入口から半径 250m 以内の範囲が、当該開発区域の過半（取付道路や法面等は除く。）を包含するものであること。

また、幹線道路、河川、鉄道、法面、池等の地形地物により、公園利用者の通行が著しく妨げられないこと。

③新設する公園は、周南市公園花とみどり課と協議を行い、「都市計画法第 32 条に基づく公共施設管理者との協議・同意」を締結し、周南市へ帰属すること。なお、公園内の勾配は 2%以内、公園入口の勾配は 5%以内とすること。

④緑地の場合は、植生を行うこと。

6. 上水道施設

給水方法及び給水施設については、開発区域の大小を問わず、周南市上下水道局水道工務課と事前協議すること。

- ・開発行為許可申請書に周南市上下水道局が発行する「開発行為許可申請に伴う給水協議について（回答）」の写しを添付すること。
- ・給水管の布設位置は、将来公共下水道工事等の際、支障とならない位置に布設すること。
- ・既設給水管の支障移転や修理等は、開発事業者の費用で行うこと。
- ・給水設置工事の検査完了後、「給水設置工事竣工検査合格証」の写しを開発指導室に提出すること。

7. 消防水利施設

開発面積が 1,000 m²以上の場合、周南市消防本部警防課と開発区域における付近の消防水利の設置状況、消防活動に必要な道路、空地及び避難路の状況等について事前協議を行い、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）によるほか、下記を満たしていない場合は、新たに消火栓又は防火水槽を設置すること。また、開発行為許可申請書に周南市消防本部が交付する「開発行為に関する同意書」の写しを添付すること。

○開発区域に対する消防水利の水平包含距離（都市計画法及び建築基準法による用途地域区分）

- | | |
|---------------------------|------|
| ・近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 | 100m |
| ・その他の地域 | 120m |

消防水利施設工事の検査完了後、「消防水利施設完成検査済証」の写しを周南市建築指導課開発指導室に提出すること。

8. ごみステーション

①共同住宅のみの開発の場合

- ・既存のごみステーションを使用する場合は、地元自治会、ごみステーション管理者及び環境衛生自治会長(新南陽地区のみ)の同意を得ること。
- ・同意が得られない場合は、周南市リサイクル推進課と事前に協議し、協議した位置に設置を行い土地利用計画図に記入すること。

②宅地分譲による開発の場合

- ・既存のごみステーションの使用について、地元自治会、ごみステーション管理者、環境衛生自治会長(新南陽地区)の同意を得ること。(原則として、新設は概ね 15 軒以上の利用者を基準とする。)
- ・同意が得られない場合又は新設する場合は、原則として開発区域内に新設すること。位置及び規模については、周南市リサイクル推進課と事前に協議し、土地利用計画図に記入して区割(ごみステーション)すること。またその土地は原則として、周南市(リサイクル推進課)に帰属し、構造物及びごみボックスの管理は使用開始まで開発事業者とする。
- ・開発行為許可申請書に、周南市リサイクル推進課が発行する「廃棄物処理計画事前協議承認書」の写しを添付すること。
- ・開発完了後、自治会からごみステーション使用開始の申請書を周南市(リサイクル推進課)に提出すること。

③ごみステーションの立地条件

- ・ごみステーションは、開発区域内の道路側面で道路との高低差がなく、「私道」の通行や「私有地」の横断を必要としない場所に設置すること。
- ・ごみステーションは収集時の停車位置が、交差点内は避け、「切り返し」、「転回」、「バック走行」等が必要にならない場所に設置すること。
- ・ごみステーションは、利用戸数、休日明けなど多量に排出されることなどを考慮したスペースを確保し、適正な大きさで収集が容易に可能な「ごみ収納ボックス」を設置すること。

④構造

- ・路盤は基礎砕石 10cm、表面仕上げはコンクリート厚 10cm とすること。

- ・ゴミステーション周辺には、原則、コンクリート壁を設置すること。

9. 擁壁

①擁壁を安定計算により設計する場合の積載荷重は、次のとおりとすること。

道路の擁壁：10KN/m²以上

道路以外（宅地等）の擁壁：5KN/m²以上

②国土交通省制定の土木構造物標準設計図集の小型重力式擁壁は、積載荷重が0又は3.5KN/m²のため、別途安定計算を行い、安定計算書を開発行為許可申請書に添付すること。

③地上高が5m以上の擁壁については、地震時を考慮した安定計算を行い、安定計算書を開発行為許可申請書に添付すること。

④基礎材の厚さは20cm以上とすること。

⑤角切部の補強方法及び伸縮継目の位置については、図6、7のとおりとすること。

⑥既製品擁壁を用いる場合は、地盤調査を行い、設計条件に合うものを用いること。

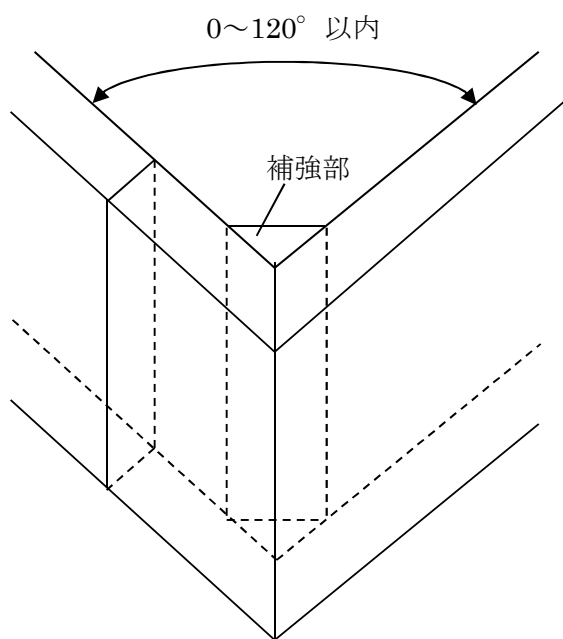


図6 コンクリート擁壁の角切部角度及び補強

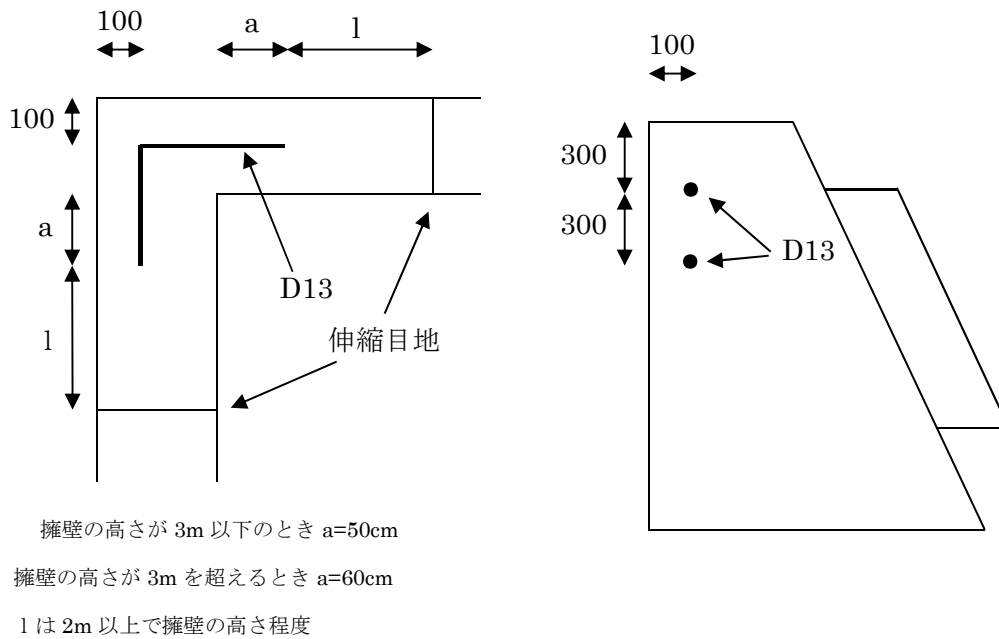


図 7 重力式擁壁における補強例

⑦擁壁と水路が、隣接又は近接した場合の根入れの取り方は、図 8 のとおりとする。
 根入れ (H') は、 $0.15H$ 以上かつ 0.35m 以上とする。ただし基礎地盤が軟弱の場合は、 $0.20H$ 以上かつ 45cm 以上とすること。

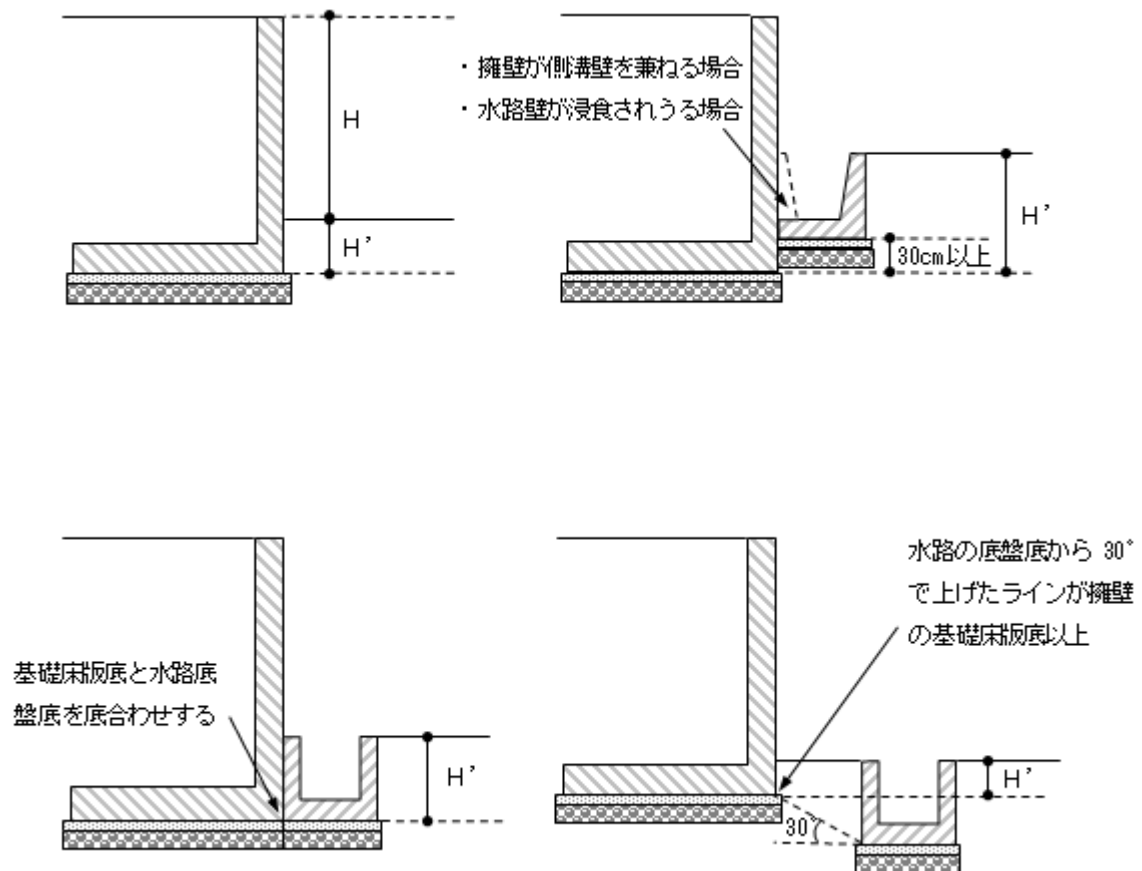


図 8 擁壁と水路が隣接した場合の根入れの取り方

10. 地盤調査

- ①開発の大小にかかわらず、開発区域内の数箇所（構造物の基礎地盤付近は必須）において地盤調査を行うこと。
- ②造成地盤から2.5m程度の範囲において自沈層及び軟弱地盤がある場合は、原則、置き換え又は地盤改良を行うこと。擁壁については、必要地耐力が確保できる地盤まで、置き換え又は地盤改良を行うこと。

軟弱地盤の判定

- 1) 有機質土・高有機質土
 - 2) 粘性土の標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において、100kg以下の荷重で自沈するもの（換算N値3以下）
 - 3) 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数（NSW）が50以下のもの（換算N値5.35以下）
- ③工事写真、使用材料、地盤調査等により、地盤改良の結果を確認できるようにすること。

11. 水質検査

開発事業者は、必要に応じて地下水の水質検査を行うこと。

自己居住用：水道法に基づき、簡易な12項目の検査（任意検査）

その他：水道法に基づき、50項目の検査

12. その他

- ①開発区域内に法長1m以上の法面ができる場合は、原則、法面保護(種子吹付等)を施工すること。
- ②帰属道路以外で、周南市に帰属又は加工する土地は、協議により指定された構造を除き、基礎砕石10cm以上及び10cm以上のコンクリート張りを行うこと。
- ③コンクリートブロック積擁壁のブロック及び裏込コンクリートは、上部、中間部及び下部ごとに厚さの施工管理を行い、完了届に施工管理写真を添付すること。
- ④完成した開発地については、事業主の責任において安全及び防災上の維持管理を行うこと。
- ⑤開発予定区域が、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に基づく「土砂災害特別警戒区域」、地すべり等防止法に基づく「地すべり防止区域」、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」、砂防法に基づく「砂防指定地」に含まれていないか、山口県周南土木建築事務所又は山口県土木建築部砂防課(ホームページでも確認可)にて事前確認し、区域内の場合は、事前協議を行うこと。
- ⑥3,000㎡以上の土地の形質変更がある場合、土壤汚染対策法による届出を山口県周南健康福祉センターに行うこと。
- ⑦周南市は全域が景観計画区域であるため、景観法に基づく届出を周南市都市計画課に行うこと。
- ⑧周南市教育委員会生涯学習課文化財保護担当にて、事前に「埋蔵文化財確認」を行い、その写しを開発行為許可申請書に添付すること。
- ⑨開発許可を要しない開発行為においても、公共施設の新設・廃止・占用・加工等がある場合は、各関係機関等と十分に協議を行うこと。

1.3. 開発許可申請に係る関係課

内容	担当課	電話番号
開発許可申請	周南市建築指導課開発指導室	(0834)22-8411
市道及び法定外公共物(道)	周南市道路課	(0834)61-4415
準用河川及び法定外公共物(水)	周南市河川港湾課	(0834)61-4419
公園	周南市公園花とみどり課	(0834)22-8402
ごみステーション	周南市リサイクル推進課	(0834)61-0310
埋蔵文化財の確認	周南教育委員会生涯学習課 文化財保護担当	(0834)22-8622
景観法に基づく届出	周南市都市計画課	(0834)22-8427
消防水利施設	周南市消防本部警防課	(0834)22-8762
上水道施設	周南市上下水道局水道工務課	(0834)22-8602
下水道施設	周南市上下水道局下水道工務課	(0834)22-8630

第7章 都市計画法第43条における取扱い

1. 都市計画法第43条の適用は、次のいずれにも該当する場合とする。

- ・市街化調整区域内で、開発許可を受けた土地以外の土地であること。
- ・開発許可が必要な開発行為がないこと。
- ・地目が「宅地」となっている土地又は「宅地」への地目変更が行われていないだけの土地であり、かつ、現在又は過去における建築物の存在が証明でき、外観上も「宅地」とみなすことができる土地であること。

※過去に建築物が存在していたことが証明できる場合であっても、現況が田や畑など、明らかに宅地とみなせないときは、開発許可が必要となる場合がある。

2. 建築物の用途に係る取扱いは、周南都市計画区域内における線引（昭和45年12月25日）の前後により、次のとおりとする。

- ・周南都市計画区域内における線引（昭和45年12月25日）前の建築物については、線引時点での状況を書類（公図の写し、登記、課税証明、建築確認申請等）及び現地の状況により判断するとともに、市街化区域に持家のない人の自己居住用、自己業務用、貸家や別荘などの自己用外を判断する。
- ・周南都市計画区域内における線引（昭和45年12月25日）以後の建築物については、書類（公図の写し、登記、課税証明、建築確認申請等）及び現地の状況により用途（農家住宅、分家住宅、一般住宅等）を判断する。

3. 周南市における改築とは、次のいずれにも該当する場合とする。

- ・現に存している建築物、又は解体からおおむね5年以内の建築物の建替を行うとき。

- ・建替後の床面積の合計が、従前の床面積の合計 1.5 倍以内であり、構造、用途、敷地の位置がほぼ同様であるとき。

4. 周南市における用途変更を伴わない改築又は増築の手続きは、図 9 のとおりとする。

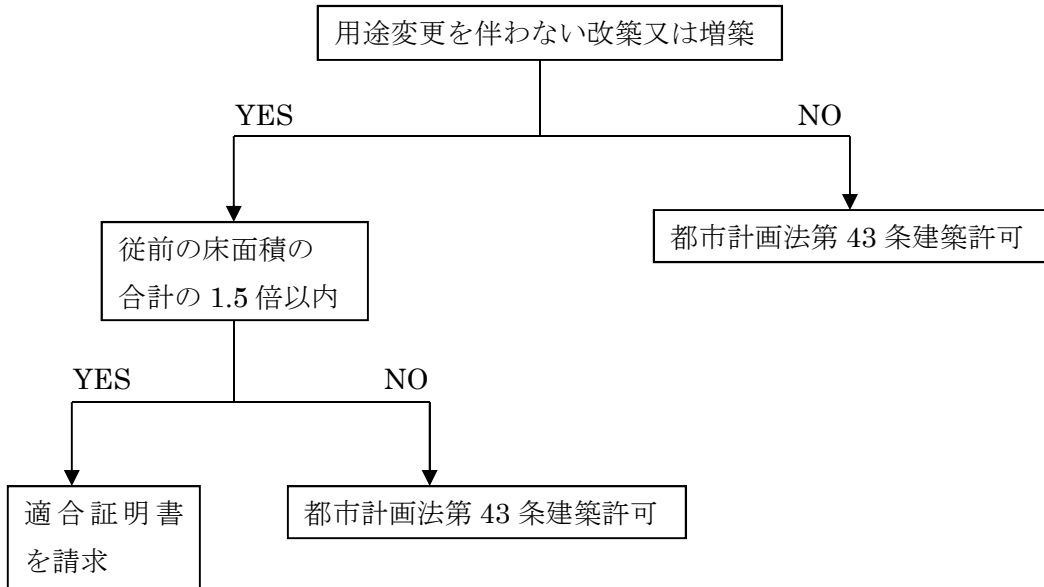


図 9 用途変更を伴わない改築又は増築の手続きについて

5. その他

①都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ロに該当することによる許可申請の場合

- ・建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項道路に接道すること。
- ・接道項目以外は、都市計画法第 34 条第 11 号及び「周南市開発行為等の許可の基準に関する条例」を参照すること。

②都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当することによる許可申請の場合

「やむを得ない事情による住宅の用途変更」で一般住宅とする場合は、自己居住用としてのみ認められる。よって、貸家や別荘は認められない。

第 8 章 雑則

この技術基準に定めるもののほか、必要な事項についてはその都度、市長が定める。

第 9 章 附則

附則

(施行期日) 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。