

## 大規模既存集落内における住宅に係る開発行為の許可基準について

都市計画法第34条第12号、徳島市都市計画法施行条例第7条及び徳島市都市計画法施行細則第4条の4の規定による市街化調整区域の許可基準「大規模既存集落内における住宅」については、次の各項目に該当しなければ、建築物の建築又は開発行為が許可されません。

### 1 許可基準

次の①から⑦までのすべてに該当する区域であること。

- ① 宅地の分譲のために行うものでないこと。（開発区域に新たに道路が整備される宅地分譲の場合には開発審査会の議を経る必要があります。）
- ② 開発区域は、半径250メートルの範囲内に200以上（当該範囲内に小学校、中学校、徳島市支所設置条例（昭和38年徳島市条例第19号）に規定する支所、駅舎又は隣保館が存する場合は、160以上）の建築物が存する場所であること。
- ③ 建築する住宅が、一戸建ての住宅であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げるものであること。
- ④ 開発区域は、不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第9号に規定する登記簿の同条第18号に規定する地目（次号において「地目」という。）が、申請時において宅地又は雑種地として登記されている土地の区域であること。ただし、建築基準法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に接するための通路の整備に係る部分については、この限りでない。
- ⑤ 開発区域が、地目が田又は畑から宅地又は雑種地に変更された土地の区域であって、当該変更に係る不動産登記法第37条第1項又は第2項に規定する地目に関する変更の登記の年月日が平成15年2月7日以後である場合は、次のいずれかに該当すること。
  - ア 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項の許可（以下この号において「農地転用の許可」という。）を受けた土地にあっては、農業委員会から農地転用の許可に係る工事が完了していることの証明を受けてから3年以上経過しているものであること。
  - イ 農地転用の許可を受けていない土地にあっては、農業委員会から非農地証明（農地法の適用を受けない土地であることの証明をいう。）を受けていること。
- ⑥ 開発区域が他の土地に囲まれて通路により道路に接する土地の区域である場合は、当該通路の幅員が3メートル以上であること。
- ⑦ 災害の発生のおそれのある区域や長期にわたって農用地として保存すべき区域などでないこと（裏面参照 ※1）

## 2 予定建築物等の用途

次のどちらかの用途に該当すること。（建築基準法別表第二（い）項第一号又は第二号に掲げる用途であること）（※2）

### ① 専用住宅

### ② 兼用住宅（住宅で小規模な事務所、店舗などの用途を兼ねるもの）

非住宅部分が、延べ面積の1/2未満、かつ、50㎡以下のものに限る

①、②については、自己用に限らず、宅地分譲や建売住宅を目的とした開発行為も許可対象となります。

※1 都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと  
(具体例の一部)

災害レッドゾーン	災害危険区域 地すべり防止区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域	開発(建築)許可は原則禁止
浸水ハザードエリア等	浸水想定区域(洪水)	「想定最大規模」による想定浸水深3m以上が対象(*1) ただし、対策により許可が可能な場合があります。
	浸水想定区域(高潮)	
	土砂災害警戒区域	

(\*1)洪水については、当面5年間は「計画降雨」による浸水想定区域とします。浸水深については浸水ハザードマップで確認をしてください。

※2 建築基準法別表第二（い） 第一号、第二号

### 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち

第一号 住宅

第二号 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの

(政令) 建築基準法施行令第130条の3（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

法別表第2（い）項第二号の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一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。

【問い合わせ先】 徳島市都市建設部建築指導課開発許可担当 電話：088-621-5029