

徳島県開発審査会関係資料

平成29年4月1日

徳島県県土整備部都市計画課

開発審査会への付議事項及び基準

(平成29年4月1日改定)

都市計画法施行条例が優先適用されます。

1 開発許可（法第34条第14号）

【根拠法令：法第34条第14号 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もの】

番号	項目	運用事項	留意点	備考
1	社寺仏閣及び納骨堂の建築物に係る開発行為	1. 本山の承認を得たものであること。		・ これらの建築物と密接（不可分）な関係にある建築物を含む。
2	市街化区域内及び徳島東部都市計画区域外に業の移転を認めない場合、この係る開発行為	1. 起業者において、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障との調和の観点から公益上真にやむを得ないものとして当該地を代替地として認め、又は被収用者において従前から代替予定地としておいては、市街化調整区域に適切な土地を保有してあ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であること。 2. 申請に係る建築物が工場、作業所、遊技施設等開発区域の周辺に相当の影響を及ぼすおそれのあるものについては、環境保全上、公衆衛生上（排水、騒音、振動、悪臭、日照、光、色彩等）支障がない開発、建築計画であることについて市町長等の同意が得られること。 3. 従前とほぼ同一の規模、用途で建築されるものであること。 4. 代替地の位置については同一行政区域又は同一都市計画区域とする。	2. ただし、建築物の用途が建築基準法の第一種住居地域に建築できるものは除く。 3. 開発区域の規模についても従前とほぼ同一（1.5倍以内）であること。または、概ね450㎡（地形の状況により、やむを得ないものは600㎡）まで可能とする。	・ 収用対象事業の対象となるものを含む。
3	研究対象が市街化調整区域に存する建築物の建築行為			

番号	項目	運用事項	留意点	備考
4	市街化調整区域 内に存する事業 者等に係る開 発行為	1. 事業の操業方式，就業体制，雇用形態等から勘案して適切な規模を超えないものであること。 2. 開発区域の位置が事業所の位置と適切な関係にあること。		・ 福利厚生施設を含む。
5	土地区画整理事 業の施行される 区域内における 建築物に係る開 発行為			
6	指定大規模既存 集落内における 建築物に係る開 発行為	1. 現住居が，過密，狭小，被災，立退き，借家等の事情のある場合等，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ものであること。 2. 自己の居住の用に供する住宅であること。 3. 線引前から引き続いて，当該指定大規模既存集落内に生活の本拠を有しているものであること。 4. 開発区域の面積は，概ね450㎡（地形の状況により，やむを得ないものは600㎡）以下であること。 5. 開発区域の位置は，指定大規模既存集落内で，かつ，申請地を含んだ面積3haの区域内における建築物の連たん状況が，概ね20戸以上であること。 6. 優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。	3. 線引後に収用移転により生活の本拠を有することとなったものも含む。 5. 原則として当該土地を含む半径100mの区域内において判断するものとする。	・ 指定大規模既存集落 1. 徳島市川内町 宮島本浦 2. 徳島市不動本町 3. 徳島市応神町 吉成 4. 徳島市北山町 5. 鳴門市瀬戸町 堂浦 6. 小松島市立江町 7. 阿南市大湊町
7	指定大規模既存 集落内における 別世帯を構成す る住宅の建築物 に係る開発行為	1. 親が線引前から引き続いて当該指定大規模既存集落内に生活の本拠を有していること。 2. 自己の居住の用に供する住宅であること。 3. 親の世帯構成員が別世帯を構成する場合であること。 4. 開発区域の面積は，概ね450㎡（地形の状況により，やむを得ないものは600㎡）以下であること。 5. 開発区域の位置は，指定大規模既存集落内で，かつ，申請地を含んだ面積3haの区域内における建築物の連たん状況が，概ね20戸以上であること。 6. 優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。	1. 親が線引後に収用移転により生活の本拠を有することとなったものも含む。 5. 原則として当該土地を含む半径100mの区域内において判断するものとする。	・ 指定大規模既存集落は，上記項目に同じ。

番号	項目	運用事項	留意点	備考
8	指定大規模既存集落内における小規模な建築物の建築行為	<p>1. 線引前のから引き続いて当該指定大規模既存集落内に生活の本拠を有し、維持しているため、新規に事業を営むこと。2. 自己の生計を営むに必要とする最小規模の建築物を建設すること。3. 開発区域の位置は、指定大規模既存集落内におけると。4. 開発区域の面積は、概ね20戸以上であること。5. 優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。6. 予定建築物は次の各号に該当すること。</p> <p>(1) 工場、事務所、店舗、倉庫、運動・レジャー施設であること。</p> <p>(2) 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。</p> <p>(3) 事業内容等から判断して適切な規模であること。</p>	<p>2. 他の工場等の本店・支店の機能を有するものは認められない。3. 原則として当該土地を含む半径100mの区域内において判断するものとする。6. (1) 自己用に限り、風俗営業及び風俗関連営業等に係るものは除く。(3) 店舗にあっては、延べ面積が500㎡以下であること。</p>	<p>・ 指定大規模既存集落は、上記項目に同じ。</p>
9	大規模既存集落内における住宅に係る建築行為	<p>1. 開発区域は、市街化区域から4kmを超えない区域であること。2. 開発区域は、半径250mの範囲内に概ね250以上の建築物が存する区域内にあること。3. 開発区域の土地は「宅地」又は「雑種地」であること。4. 土地登記簿の地目が農地から変更された土地について、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 転用許可済みの土地にあって、工事完了証明後3年以上経過している場合。</p> <p>② 転用許可がなされていない土地にあって、市町農業委員会の非農地証明^{*1}を受けた場合。</p> <p>5. 予定建築物の用途は、一戸建ての専用住宅とする。6. 優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。7. 開発道路を設ける場合は、接続する道路が建築基準法第42条第1項各号に定める道路であり、幹線道路に至るまで、幅員4m以上確保されていること。8. 建築物の敷地が旗竿形状である場合は、進入路の幅が3m以上であること。9. 宅地分譲（開発区域に新たに道路が整備される開発行為に限る。）の場合は、特定活断層調査区域内及び津波警戒区域内で基準水位が2m以上となることを除く。</p>	<p>2. 当該範囲内に小学校、中学校、市役所、町役場、市役所又は町役場の出張所、JR駅、隣保館のいずれかが存在する場合は、概ね200以上とする。</p> <p>5. 建築基準法別表第二(イ)項第2号の兼用住宅を含む。</p> <p>9. 平成34年4月1日以降に申請を受理したものから適用する。</p>	<p>・ 接道等のため宅地・雑種地でない部分を通路・要合道路として含む場合最も可(建築物を建築する土地は、宅地・雑種地であること)</p> <p>・ ^{*1}非農地証明とは、人為的な転用行為が行われてから既に20年以上が経過しており、かつ、農地への復元が、困難であり、支障がない場合等に認められる。市町農業委員会の証明は、市町農業委員会の証明による。</p>

番号	項目	運用事項	留意点	備考
10	指定市町における地域振興のための工場、研究所の建築物に係る開発行為	<p>1. 対象施設は、製造業（日本標準産業分類の大分類E）の建築物であること。</p> <p>2. 周辺の土地利用と調和のとれた施設であること。</p> <p>3. 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。</p> <p>4. 原則として市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次の事例のような条件を総合的に勘案してやむを得ないものであること。</p> <p>（1）開発区域周辺の労働力が必要である場合</p> <p>（2）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</p> <p>（3）空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接するこるが、必要な場合</p> <p>5. 接する道路が建築基準法第42条第1項各号に定める道路であること。</p> <p>6. 優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。</p> <p>7. 関係市町長の同意が得られていること。</p>	<p>1. 周辺住民等に対して、生活環境への影響を説明する等、周辺住民等と十分な調整が図られている場合に限る。</p>	<p>・工場、研究所の建築物と密接に（不可分な）関係にある事務所等の建築物を含む。</p> <p>・指定市町</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 徳島市 2. 鳴門市 3. 小松島市 4. 阿南市 5. 吉野川市 6. 石井町 7. 松茂町 8. 北島町

番号	項目	運用事項	留意点	備考
1 1	<p>物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p> <p>物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p>	<p>1. 物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p> <p>2. 物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p> <p>3. 物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p> <p>4. 物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p> <p>5. 物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p> <p>6. 物流に定める業務の効率的な実施を促進するための施設整備に関する事項</p>	<p>3. インターチェンジ周辺とはインターチェンジ出入口から概ね1km以内の距離を有する。インターチェンジ周辺に立地する道路の出入り交通機能に支障を及ぼさないものとする。</p> <p>4. 接し園内土地と</p>	<p>3. 当該道路の交通安全に支障を及ぼさないよう、出入口に駐車を禁止する等の措置を講ずる。</p>

番号	項目	運用事項	留意点	備考
1 2	社会福祉施設の建築物に係る開発行為	<p>1. 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建築物又は更生施設と並びに設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。</p> <p>2. 福祉施設の観点から支障がないこと。</p> <p>3. 福祉施設等が存立し、これらも機能と密接に連携し、それぞれが必要と認められる場合において、敷地内において増築が困難であるため敷地を拡張する場合、福祉施設策上必要と認められる場合</p> <p>① 近隣にこれら施設も機能と密接に連携し、それぞれが必要と認められる場合において、敷地内において増築が困難であるため敷地を拡張する場合、福祉施設策上必要と認められる場合</p> <p>② 既に存在する敷地内において増築が困難であるため敷地を拡張する場合、福祉施設策上必要と認められる場合</p> <p>③ その他、福祉施設策上必要と認められる場合</p>		<p>・ 1. ～ 4. について、所管課に確認がとれたものであること。</p>
1 3	介護老人保健施設の建築物に係る開発行為	<p>1. 介護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するもの以外のものであること。</p> <p>2. 各地域の要介護老人数等をふまえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であること。</p> <p>3. 当該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. 協力が病院が隣に所在する場合等当該施設を市街地調整区域に新たに立地させることがやむを得ないものであること。</p>		<p>・ 1. ～ 4. について、所管課に確認がとれたものであること。</p>

番号	項目	運用事項	留意点	備考
14	有料老人ホームの建築物に係る開発行為			
14-1	有料老人ホーム（14-2にかかるとの以外のもの）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。「徳島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に運営が図られることが確認されること。 2. 安定的な経営であること。 3. 権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。 4. 入居一時金及び利用料に関して、適正な料金設定がなされていること。 5. 当該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立地する必要があること。 6. 関係市町長が福祉施策，都市計画の観点から支障がないと承認を与えたものであること。 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 有料老人ホーム所管課が基準に適合していると認められたものに限る。 4. 分譲方式のものは認められない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1. ～ 6. について，所管課に確認がとれたものであること。
14-2	有料老人ホーム（サービス付き住宅に高齢者向けに登記するもの）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。 2. 設置及び運営が高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条の基準に適合していること。 3. 安定的な経営が図られることが確認されること。 4. 権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。 5. 入居一時金及び利用料に関して、適正な料金設定がなされていること。 6. 当該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立地する必要があること。 7. 関係市町長が福祉施策，都市計画の観点から支障がないと承認を与えたものであること。 	<ol style="list-style-type: none"> 2. サービス付き高齢者向け住宅所管課が基準に適合していると認められたものに限る。 4. 分譲方式のものは認められない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1. について，老人ホーム所管課に，2. 及び4. について，サービス付き高齢者向け住宅所管課に確認がとれたものであること。

番号	項目	運用事項	留意点	備考
15	病院の建築物に係る開発行為	<p>1. 医療法第1条の5第1項に規定する病院であること。</p> <p>2. 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。</p> <p>3. 医療施策の観点から支障がないこと。</p> <p>4. 次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>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</p> <p>② 当該病院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</p> <p>③ 病床不足地域に開設する場合</p> <p>④ 既存の敷地内において増築が困難であるため敷地を拡張する場合</p> <p>⑤ その他、医療施策上必要と認められる場合</p>		<p>・ 1. ～ 4. について、所管課に確認がとれたものであること。</p>
16	学校の建築物に係る開発行為	<p>1. 学校教育法の第1条に規定する学校，同法第124条に規定する専修学校，同法第134条第1項に規定する各種学校又は県が設立した大学校であること。</p> <p>2. 文教施策の観点から支障がないものであること。</p> <p>3. 次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>① 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の農業，林業，水産業等の資源，環境等が必要である場合</p> <p>② 近隣に係る医療施設，社会福祉施設等が存し，これらの施設と当該許可に係る学校のそれぞれがもつ機能が密接に連携しつつ立地する必要がある場合</p> <p>③ 既存の敷地内において増築が困難であるため敷地を拡張する場合</p> <p>④ その他，文教施策上必要と認められる場合</p>		<p>・ 1. ～ 3. について、所管課に確認がとれたものであること。</p>
17	地域包括支援センターの建築物に係る開発行為	<p>1. 介護保険法の第115条の45第1項に規定する地域包括支援センターであること。</p> <p>2. 介護施策の観点から支障がないものであること。</p>	<p>1. 設置者が市町から委託を受けた場合に限る。</p>	<p>・ 1. 2. について、所管課に確認がとれたものであること。</p>

番号	項目	運用事項	留意点	備考
18	再資源化を目的とした産業廃棄物の処理施設（建設物の解体工事）の建設	<p>1. 対象となる施設は、再資源化を目的としたコンクリート、アスファルト・コンクリート、木材、建設汚泥、廃プラスチック等の処理施設で、建築基準法第51条の規定による位置の決定を要しないものであること。</p> <p>2. 当該市町における既定の都市計画及び土地利用計画に支障のないものであること。</p> <p>3. 当該処理施設から周辺300メートルの範囲内に住宅、学校、医療施設及び社会福祉施設がないこと。</p> <p>ただし、周辺に対して大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等について影響を及ぼさないよう十分配慮したものである場合はこの限りでない。</p> <p>4. 開発区域は、車両の通行に支障のない道路に接していること。</p> <p>5. 敷地の規模は、事業内容等から判断して適切な規模であること。</p> <p>6. 処理施設は、管理事務所等の附属建築物等も含み、必要最小限の規模であること。</p> <p>7. 関係市町長等の同意が得られているものであること。</p> <p>8. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による許可等の見込みについて、所管課において確認できること。</p>	<p>1. 当該施設で処理された大部分の産業廃棄物の再資源化が図られ、積替え保管施設は含まれない。</p> <p>3. ただし書きの適用は、周辺住民等に対して生活環境への影響を説明する等、周辺住民等と十分な調整が行われる。</p>	
19	がけ崩れ等による災害の発生が移転し得ない居住者のための開発	<p>1. 従前とほぼ同一の用途、規模で建築されるものであること。</p>	<p>1. 開発区域の規模についても従前とほぼ同一（1.5倍以内）であること。または、概ね450㎡（地形の状況により、やむを得ないものは600㎡）まで可能とする。</p>	
20	自動車リサイクル法に定める解体業者の許可を受けようとする者のための建築	<p>1. 自動車リサイクル法に規定する許可が確実に見込める者が申請すること。</p> <p>2. 自動車リサイクル法の所管課にて、当該施設周辺の環境悪化を起さないものと判断されたものであること。</p> <p>3. 原則として、申請地の存する市町村長等の、建築の同意が得られたものであること。</p> <p>4. 予定建築物に係る排水が可能であるものであること。</p>	<p>1. 自動車リサイクル法の所管課にて許可の見込みが確認できるものに限る。</p>	

番号	項目	運用事項	留意点	備考
2 3	調査波内転建係 津波区域移戸に 断は区の外為 又戒物る以行 活内警築け宅発 定区域災のにて開	1. 申請に係る建築物が工場、作業所、遊技場（ばち んこセ相当の計画（排水、騒音、振動、悪臭、日照、光、色 衆衛生等）支障がない開発、建築計画であることについ て関係市町長との同意が得られること。築されるもので 2. あらゆる道路が建築基準法第42条第1項各号に定 3. める道路で積極的に保全すべき土地でないこと。 4. 優良な農地等積極的に保全すべき土地でないこと。 5. 津波災害防止に支障を及ぼさないこと。 6. だ認めらるる場合は、この限りでない。	1. 周辺住民等への影響が限られるものとして、用途を 生活するに支障を及ぼさないこと。築されるもので 2. 開区域の規模に同一の概ね4にも可 (1.5倍以内)の形状を こ50㎡より、60㎡ のは、60㎡ 能とす。警戒区域 津波災害の警戒区域 のは、建築前自 限る。	・申請者は各区域 の指定の日の以前 指し、前所有した 物ら、所と系又取 をこ直与り等 贈よ合 ない。
2 4	既存の工場施設 における事業と 関連する建築物 係る開発行	1. 既存の工場施設に 2. 既存の工場施設に 3. 既存の工場施設に 4. 既存の工場施設に	1. 既存の工場施設は、 2. 既存の工場施設は、 3. 既存の工場施設は、 4. 既存の工場施設は、	・申請者は既存の 工場施設の所有 者に限る。

番号	項目	運用事項	留意点	備考
25	準ずるもの	上記各項目及び都市計画法施行条例に掲げる各項目に準ずるもの		<ul style="list-style-type: none"> 徳島県，徳島市，阿南市における都市計画法施行条例。
26	その他	<ol style="list-style-type: none"> 開発行為の目的，規模，位置等を総合的に検討し，周辺の市街化を促進するおそれなく，かつ，公益上真にやむを得ないと認められるもの 周辺の環境維持ならびに今後における都市計画上支障とならないもの 農林漁業などの健全な発展を阻害しないものであること。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として，関係市町長等の同意が得られていること。 	

2 建築許可

【根拠法令：政令第36条第1項第3号ホ 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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物】

番号	項 目	運 用 事 項	留 意 点	備 考
1 ～ 26	開発許可1～26 に該当する建築 物の建築	開発許可に関する各項の運用基準に同じ。		
27	適法に建築され た住宅の敷地内 における世帯構 成員の建築行為	1. 自己の居住の用に供する住宅であること。 2. 建築されている住宅の敷地の拡大を伴わないものであること。		
28	療養病床を有す る既存の医療施 設から養護老人 ホーム、特別養 護老人ホーム、 ケアハウス等の 社会福祉施設、 介護老人保健施 設又は有料老人 ホームへ用途 変更	1. 変更後の用途が養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケアハウス等の社会福祉施設の場合は、番号12における運用事項1. から3. までに該当するものであること。 2. 変更後の用途が介護老人保健施設の場合は、番号13における運用事項1. から3. までに該当するものであること。 3. 変更後の用途が有料老人ホームの場合は、番号14-1または14-2における運用事項1. から5. まで及び7. に該当するものであること。		・ 所管課に確認 がとれたもので あること。