

# 条例宅地の許可基準について

都市計画法第34条第11号並びに徳島市都市計画法施行条例第5条及び第6条の規定による市街化調整区域の許可基準「条例宅地」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 土地の区域（市条例第5条）

次の①から④までのすべてに該当する区域であること。

- ① 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 市街化区域から4kmを超えない区域のうち、市長が指定する土地の区域内であること。（裏面参照 ※2）
- ③ 半径250mの範囲内に40以上の建築物が存する土地の区域
- ④ 平成13年5月17日から引き続き宅地又は雑種地として登記されている土地の区域

注）地目変更された土地においては、必ず土地登記簿（全部事項証明書）で「登記の日付」を確認すること。「原因及びその日付」ではありませんので注意してください。

## 2 予定建築物等の用途（市条例第6条）

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）（裏面参照 ※3）

- ① 専用住宅、長屋（共同住宅は除く）
- 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。

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

※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。浸水ハザードマップで確認をしてください。

※2 条例区域については、徳島市HP ([https://www.city.tokushima.tokushima.jp/kurashi/house/kenchiku/tokeihou\\_kaisei.html](https://www.city.tokushima.tokushima.jp/kurashi/house/kenchiku/tokeihou_kaisei.html))で確認をしてください。

※3 建築基準法別表第二(い) 第一号、第二号

<p>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</p> <p>第一号 住宅</p> <p>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</p> <p>(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)</p> <p>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。</p>
--