

# 開発許可の手引

令和6年5月

徳島県

# 目 次

## 第1章 総 説

### I 開発許可制度の趣旨及び概要

1 開発行為の許可	1
2 公共施設の管理者の同意	2
3 許可基準	2
4 開発許可の特例	3
5 変更の許可等	3
6 工事完了の検査	3
7 公共施設の管理及びその敷地の帰属	3
8 建築等の制限	4
9 開発登録簿	4
10 不服申立て	5
11 開発許可に関する事務の市町長への権限移譲	5

### II 用語の解説

1 都市計画区域	6
2 区域区分	6
3 建築物及び建築	6
4 特定工作物	7
5 開発行為	8
6 開発区域	8
7 公共施設	8
8 工事施行者	8
9 自己用、非自己用	9
10 農家等、農業用倉庫	9

## 第2章 開発行為の許可

### I 開発行為の許可

1 許可が必要な開発行為	10
2 都市計画区域内において許可が不要な開発行為	10
3 都市計画区域外において許可が不要な開発行為	16
4 二以上の区域にまたがる場合の開発許可の適用	16

### II 国、都道府県等の開発許可の特例

### III 設計者の資格

### IV 公共施設

1 公共施設の管理者の同意等	32
2 開発行為等により設置された公共施設の管理	33
3 公共施設の用に供する土地の帰属	33

V	許可または不許可	
1	許可または不許可の通知	34
2	建ぺい率等の指定	34
3	許可等の条件	34
VI	変更の許可等	
1	変更許可が必要な変更事項	35
2	軽微な変更	35
3	注意事項	36
VII	工事完了の検査、開発行為の廃止、許可に基づく地位の承継	
1	工事完了の検査	36
2	開発行為の廃止	36
3	許可に基づく地位の承継	37
VIII	開発登録簿	
1	開発登録簿の登録事項	37
2	開発登録簿の閲覧	38
第3章	開発許可の基準	
I	技術的な基準	39
1-1	予定建築物等の用途	40
1-2	道路、公園等	40
1-3	排水施設	45
1-4	給水施設	48
1-5	地区計画等	49
1-6	公益的施設及び予定建築物の用途の配分	49
1-7	防災安全施設	49
1-8	災害危険区域等	58
1-9	樹木等の保存	59
1-10	緑地帯等の配置	59
1-11	輸送施設	59
1-12	申請者の資力及び信用	59
1-13	工事施行者	59
1-14	妨げとなる権利者の同意	60
1-15	敷地面積の最低限度	60
II	市街化調整区域の許可基準	
1-1	周辺居住者の日常生活のため必要な日用品販売店舗等	61
1-2	周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物	76
2	観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	82
3	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物	83
4	農林漁業用施設	83
5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	83

6	中小企業の共同化、中小企業の集積の活性化に寄与する施設	83
7	既存の工場施設における事業と密接な関連を有する事業用の建築物等	84
8	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等	84
8の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物に代わるべき建築物等	84
9	市街化区域内において建築することが困難又は不適當な建築物等	84
10	地区計画等の区域内における建築物等	85
11	条例宅地	85
12	その他条例対象建築物	88
13	既存の権利の届出による建築物	94
14	開発審査会の議を経て認められる建築物	94

#### 第4章 建築行為等の制限

##### I 開発許可を受けた開発区域内の土地における工事の完了公告前の建築行為等の制限

1	制限の趣旨	107
2	法第37条の制限を受けない建築行為等	107

##### II 開発許可における建築物の形態制限

1	制限の趣旨	108
2	制限の内容	108
3	制限の効力及び例外許可	108

##### III 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の制限

1	制限の趣旨	109
2	例外許可	109
3	国が行う行為の制限	110

##### IV 市街化調整区域における建築等の制限

1	制限の趣旨	111
2	制限を受けない建築行為等	111
3	許可の基準	112
4	国又は都道府県等の建築行為の特例	114
5	既存宅地の確認等を受けた土地の取扱	115

#### 第5章 許可等の申請手続

##### I 許可申請手続のフロー

116

##### II 開発許可の申請

1	開発許可申請書の記載事項	117
2	工区の設定	117
3	予定建築物等	117
4	開発行為に関する設計	117
5	資金計画	119

6	都市計画法第29条に基づく開発許可申請書添付図書	119
III	開発許可の変更申請	
1	変更許可申請書に必要な図書	128
2	変更許可申請図書作成要領	128
3	軽微な変更の手続き	128
IV	建築許可等の申請	
1	法第37条第1号ただし書きによる建築承認の申請書類	129
2	法第41条第2項による建築許可の申請書類	129
3	法第42条第1項による建築許可の申請書類	129
4	法第43条第1項による建築物の建築等の許可の申請書類	130
V	その他の申請・届出等	
1	工事着手届出	132
2	工事完了届出等	132
3	開発行為に関する工事の廃止の届出	132
4	一般承継をした場合の提出書類	132
5	地位の承継の承認申請	132
6	都市計画法適合証明	133
VI	申請書の作成	
1	申請手続き等の委任	136
2	申請書のあて先	136
3	申請書の様式一覧	136
4	教示について	213
5	申請手数料	215
第6章 開発審査会その他		
I	開発審査会	
1	開発審査会の設置	217
2	開発審査会の組織	217
3	開発審査会の組織及び運営	217
II	法第34条第14号に該当する開発許可等の申請フロー図	221
III	監督処分	
1	違反者等への監督処分	222
2	監督処分をしようとする場合の手続	222
3	行政代執行	222
4	標識の設置等	222
IV	罰則規定	
1	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金（法第91条）	223
2	50万円以下の罰金（法第92条）	223
3	20万円以下の罰金（法第93条）	223
4	20万円以下の過料（法第96条）	223

第7章 不服申立て	
1 不服申立ての種類	224
2 公害等調整委員会に対する裁定の申請	225
第8章 関係法令等	
I 農林水産関係法令	
1 農地法（昭和27年法律第229号）	226
2 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）	228
3 その他農林水産関係法令	228
II その他の関係法令	
1 都市計画関係の法令	229
2 土木関係の法令	229
3 資格等に関する法令	230
4 その他の法令	230
III 条例及び要綱	
1 条例	231
2 指導要綱	231
第9章 Q & A	260
巻末資料 「都市計画法施行条例第8条第4号」の知事が指定する道路図	329
巻末資料2 「ハード対策におけるKBMの簡易設置方法」	333

## 第1章 総説

### I 開発許可制度の趣旨及び概要

昭和30年代に始まる経済の発展、産業構造の変化等に伴って、人口の都市への集中が激しくなった結果、都市周辺部の無秩序な不良市街地の拡大、いわゆるスプロールの進行を招き、それによって、道路や下水等の公共施設の後追的な整備を余儀なくされ、さらに深刻な事態になる恐れがあった。

このため、昭和43年6月15日に新都市計画法が公布され、都市計画区域を概ね10年以内に市街化を促進すべき区域としての市街化区域と、当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域とに区域区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととした。

同時に、区域区分の制度を担保するために、建築物を建築する目的で行う開発行為の許可制度を創設し、市街化区域及び市街化調整区域における開発行為に一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内においては開発行為を抑制することとしたものである。

#### 1 開発行為の許可（法第29条）

##### (1) 都市計画区域内における開発行為の許可（法第29条第1項）

都市計画区域内で、開発行為を行う場合は、あらかじめ、知事又は知事が事務を委任した市町村長（以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。

ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- ① 市街化調整区域以外の区域における一定規模未満の開発行為
- ② 市街化区域以外の区域における農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅の建築のための開発行為
- ③ 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所等公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築のための開発行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う開発行為
- ⑤ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ⑥ 市街地再開発事業等の施行として行う開発行為
- ⑦ 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑧ 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- ⑨ 公有水面埋立法による埋め立て免許を受けた埋立地の埋め立てに伴う開発行為
- ⑩ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ⑪ 通常の管理行為、軽易な行為

##### (2) 都市計画区域外における開発行為の許可（法第29条第2項）

都市計画区域外において行う、1ha以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事等の許可を受けなければならない。ただし、農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅の建築のための開発行為や上記(1)の③、④及び⑨から⑪までに掲げる開発行為は、許可を受けることを要しない。

この規定は、平成12年改正によって追加されたものであり、都市計画区域外の比較的大規模な開発についても一定の技術的水準を確保するために設けられた規定である。

## 2 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発許可の申請に際しては、あらかじめ、「開発区域に含む又は接する公共施設の管理者の同意」及び「新たに設置する道路等の公共施設の管理予定者との協議」が必要である。

## 3 許可基準（法第33条、第34条）

開発許可の基準は、次の二つに大別される。

### (1) 開発区域に一定の技術的水準を保たせるための基準（法第33条）

次のような基準が定められている。

- ① 予定建築物の用途に関する基準
- ② 道路、公園、排水施設、給水施設等の公共施設に関する基準
- ③ 地区計画等が定められている場合の基準
- ④ 学校等の公益的施設に関する基準
- ⑤ 軟弱地盤、がけ等に関する基準
- ⑥ 開発区域が含まれる区域が災害危険区域等に含まれる場合の防災に関する基準
- ⑦ 大規模開発における樹木の保存、表土の保全、緑地帯等環境の保全に関する基準
- ⑧ 大規模開発における道路、鉄道等の輸送に関する基準
- ⑨ 申請者の資力及び信用、工事施行者の施行能力に関する基準
- ⑩ 開発区域内の土地の所有者等、開発行為の妨げとなる権利者の同意

### (2) 市街化調整区域において例外的に許可する場合の基準（法第34条）

市街化調整区域において、例外的に許可される開発行為を定めたもので、次のような目的で行う開発行為が該当する。

- ① 当該開発区域の周辺の居住者の利用に供す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に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物の建築のための開発行為
- ② 市街化調整区域内における鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ③ 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の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為（政令未制定）
- ④ 開発許可を要しないものを除く農林漁業用の建築物又は市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑤ 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よる所有権移転等促進計画に定める農林業等活性化基盤施設である建築物の建築のための開発行為
- ⑥ 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って助成する中小企業者が行う事業の共同化等、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の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑦ 既存工場と密接な関連を有し、事業活動の効率化を図るために必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為

- ⑧ 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑧-2 市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物に代わるべき建築物等の建設のための開発行為
- ⑨ 道路管理施設、ドライブイン又はガソリンスタンド等の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑩ 地区計画等の区域内における、当該計画に定められた内容に適合する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑪ 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、概ね50戸以上の建築物が連たんしている地域における、条例で指定する土地の区域内で、条例で定める用途以外の建築物の建築のための開発行為
- ⑫ 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、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として、条例で定められたものの建築のための開発行為
- ⑬ 市街化調整区域に編入された際、権原に基づき6ヶ月以内に届出のあった自己の居住若しくは自己の業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設のための開発行為
- ⑭ 知事等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なく、かつ、市街化区域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

#### 4 開発許可の特例（法第34条の2）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村等が行う開発行為については、当該国の機関、都道府県等と知事等との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

#### 5 変更の許可等（法第35条の2）

開発許可を受けた者は、法第30条第1項各号の事項を変更をしようとする場合においては、知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更に係る開発行為が市街化区域、非線引都市計画区域若しくは都市計画区域外における一定規模未満のものに該当するとき、又は省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

#### 6 工事完了の検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事が完了したときは、知事等に届け出なければならない。

知事等は、工事完了の届け出を受けた場合は、その工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付し、工事完了の公告をしなければならないこととなっている。

#### 7 公共施設の管理及びその敷地の帰属（法第39条及び第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき等を除き、工事完了公告の日の翌日から市町村が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者が自ら管理する場合を除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属することとなる。ただし、道路の付け替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは公告の日の翌日に開発者に帰属し、新たな代替公共施設の敷地は同日国又は地方公共団体に帰属する。

## 8 建築等の制限

### (1) 工事完了公告前の建築物の建築等の制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、工事用の仮設建築物を除いて建築物の建築又は特定工作物の建設をしてはならない。

ただし、開発行為に同意をしていない権利者が、その権利の行使として建築物の建築等を行うとき、又は知事等が支障がないと認めたときは、この限りでない。

### (2) 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第41条）

市街化調整区域における大規模開発等においては、必要に応じて、開発区域内の土地について建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等の制限を定めることができ、これらの制限が定められた土地においては、何人も、知事等の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

### (3) 開発許可を受けた土地における建築物の建築等の制限（法第42条）

開発許可を受けた土地について、工事完了公告があった後は、知事等の許可を受けなければ、開発許可にかかる予定建築物等以外の建築物の新築又は第一種特定工作物の新設をしてはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはならない。

ただし、用途地域が定められている土地においては、この限りでない。

### (4) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条）

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、知事等の許可を受けなければ、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物の新築又は第一種特定工作物の新設をしてはならず、また、建築物を改築又はその用途を変更して、同項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物にしてはならない。

ただし、国等の建築物等、都市計画事業による建築物等、非常災害のための応急建築物等、仮設建築物、法第29条第1項第4号から9号までの規定により適用除外となる開発行為が行われた区域における建築物、軽易な建築物等の建築等は許可不要とされている。

なお、許可基準は、開発許可の基準の例に準じて政令で定められている。

## 9 開発登録簿（法第46条、第47条）

知事等は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定の事項を記載した開発登録簿を備えて、一般の閲覧に供さなければならない。

## 10 不服申立て（法第50条）

法第29条第1項若しくは第2項（開発行為の許可）、第35条の2第1項（開発行為の変更の許可）、法第41条第2項（建築物の建ぺい率等の指定）ただし書き、第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）第1項ただし書き、第43条（開発許可を受けた土地以外の建築等の制限）第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又は法第81条第1項の監督処分についての審査請求については、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会にこれを提出して、審査を受けることとなっている。また、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、都道府県知事に対しても行うことができる。

## 11 開発許可に関する事務の市町長への権限移譲

地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、都市計画法に基づく開発許可に関する事務の全部を次の市町に移譲している。

- ・ つるぎ町（平成18年4月1日から）
- ・ 徳島市（平成20年4月1日から）
- ・ 阿南市（平成24年4月1日から）

## II 用語の解説

### 1 都市計画区域（法第 5 条）

市又は人口、就業者数その他の事項が、次の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として県が指定する区域をいう。

#### <都市計画区域に係る町村の要件（令第 2 条）>

- ① 人口が 1 万以上、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が、全就業者数の 50% 以上であること。
- ② 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね 10 年以内に①に該当することとなると認められること。
- ③ 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が 3,000 以上であること。
- ④ 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- ⑤ 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

#### <徳島県内の都市計画区域（平成 29 年 4 月 1 日現在）>

- ・徳島東部都市計画区域（徳島市、小松島市、石井町、松茂町及び北島町の全域並びに鳴門市の一部、阿南市の一部及び吉野川市の一部）
- ・藍住都市計画区域（藍住町全域）
- ・池田都市計画区域（三好市の一部）
- ・貞光都市計画区域（つるぎ町の一部）
- ・牟岐都市計画区域（牟岐町の一部）
- ・日和佐都市計画区域（美波町の一部）
- ・脇都市計画区域（美馬市の一部）

### 2 区域区分（法第 7 条）

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、**市街化区域**（すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と**市街化調整区域**（当面市街化を抑制すべき区域）とに区分する都市計画を区域区分といい、通称「線引」と呼ばれる。

徳島県で線引されているのは、徳島東部都市計画区域のみである。

なお、区域区分のない都市計画区域を**非線引都市計画区域**という。

### 3 建築物及び建築（法第 4 条第 10 項）

#### (1) 建築物（建築基準法第 2 条第 1 号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは

高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(2) **建築**（建築基準法第2条第13号）

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(3) **新築、増築、改築又は移転の判別**

① **新築**

ア 建築物が建っていない更地に建築物を建てる場合

イ 建築物の建て替えて、用途、規模、構造のいずれかが異なる場合

ウ 建築物の移転で、敷地が変わる場合

② **増築**

ア 既設の建築物を同一棟で建て増しする場合

イ 既設建築物と同一敷地内で、既設建築物と用途上不可分の建築物又は既設建築物の附属建築物を建築する場合

ウ 既設の建築物の一部を解体して建て替える場合で、用途、規模、構造のいずれかが異なる場合

③ **改築**

ア 既存建築物と用途が同じで、規模、構造もほとんど同じ建築物を建てる場合

イ 既存建築物の一部を解体し、その部分と用途が同じで、規模、構造もほとんど同じものを建てる場合

④ **移転**

同一敷地内で建築物を移動する場合

4 **特定工作物**（法第4条第11項）

コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（第一種特定工作物\*）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（第二種特定工作物\*\*）をいう。

\* **第一種特定工作物**（令第1条第1項）

① コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント

② 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（火薬類、雷管類、弾薬類、信管類、導火線類、信号炎管類、マッチ等、可燃性ガス類。ただし、石油パイプライン事業用施設、港湾保管施設等、漁港補給施設、航空機給油施設、電気事業用工作物及び一般ガス事業又は簡易ガス事業用工作物を除く。）

\*\* **第二種特定工作物**（令第1条第2項）

次に掲げるもので、その規模が1ha以上のもの。

① ゴルフ場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設（大学、専修学校及び各種学校を除く学校の施設、港湾法による港湾環境整備施

設、都市公園法による都市公園又は自然公園法による自然公園の施設を除く。)

② 墓園

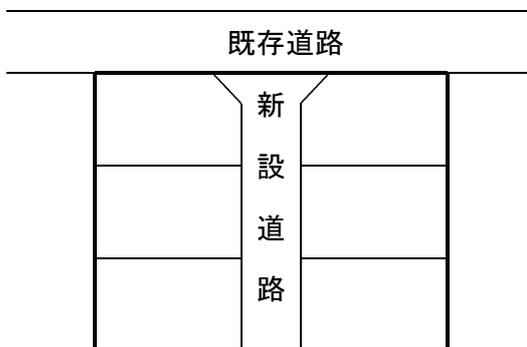
5 開発行為（法第4条第12項）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

(1) 土地の区画の変更

道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてのその境界を明認しうるものを変更することをいう。（単なる敷地境界線の変更や分合筆等は区画の変更に該当しない。）

・ 該当する例



・ 該当しない例



(2) 土地の形の変更

切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。なお、平地の造成で建築工事の残土処理（30cmが目安）程度の盛土、敷地周囲の境界ヒモコンの設置、既設擁壁の再築などの土地の管理行為等は該当しない。

(3) 土地の質の変更

市街化調整区域において、農地や池沼を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいう。なお、実質的に質の変更を伴わない場合においても、農地法による農地転用の許可が必要な場合は開発行為とみなす。

6 開発区域（法第4条第13項）

開発行為をする土地の区域をいう。

7 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防用貯水施設をいう。

8 工事施行者（法第30条第1項第4号）

開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。

**9 自己用、非自己用（規則第15条）****(1) 自己の居住用の開発行為**

開発行為を行う者が、自ら居住する住宅を建築するために行う開発行為をいう。

**(2) 自己の業務用の開発行為**

開発行為を行う者が、自らの業務に使用する建築物を建築するため又は工作物を建設するために行う開発行為をいう。すなわち、当該建築物内で継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるという趣旨であり、分譲又は賃貸住宅の建築を目的とする開発行為はこれに該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、医療施設、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等はこれに該当する。

**(3) 非自己用の開発行為**

自己用以外の開発行為、すなわち宅地分譲のための造成、共同住宅のテナントビル等、他人に譲渡又は賃貸することを目的とする建築物の建築のための開発行為をいう。

**10 農家等、農業用倉庫（法第29条第1項第2号）****(1) 農家**

申請地を除く耕作面積が1,000㎡以上ある農家をいい、市町の農業委員会の耕作証明で判断する。申請地と耕作地が異なる市町の場合、申請地が最寄りの耕作地から500m以内にあること。

**(2) 林家**

保有山林が1ha以上あり、林業所得（又はその見込み）があること。

**(3) 漁業者**

次のいずれかに該当する者を漁業者という。

- ① 水産業協同組合法に基づき認可された漁業協同組合（67団体）の組合員であり、当該漁業協同組合と同一行政区域内に住所を有すること。
- ② 正組合員でない者で、漁業協同組合又はその組合員に雇用され、漁業に従事している日数が年間3ヶ月以上であることについて雇用者の証明がある者
- ③ 鮎又は鰻の養殖業者で、自己申告及び現地確認により、養殖業を営んでいることが確認された者

**(4) 農業用倉庫**

次のすべてに該当するものを農業用倉庫という。

- ① 申請者が自ら農地を保有（小作権者を含む。）している農家であること。
- ② 建築物の構造、設計及び配置計画は、申請の用途として適切であること。

**第2章 開発行為の許可**

**I 開発行為の許可（法第29条）**

**1 許可が必要な開発行為（法第29条第1項、第2項）**

都市計画区域内における開発行為は、2に掲げる開発行為を除いて開発許可が必要である。  
また、都市計画区域外においては、3に掲げる開発行為を除いて1ha以上の規模の開発行為については開発許可が必要である。

**2 都市計画区域内において許可が不要な開発行為（法第29条第1項各号）**

**(1) 市街化区域及び非線引都市計画区域における一定の規模未満の開発行為（法第29条第1項第1号）**

区 域		開発面積
市街化区域	徳島市、阿南市、吉野川市、石井町	1,000㎡未満
	鳴門市、小松島市、松茂町、北島町	500㎡未満
非線引都市計画区域	美馬市、三好市、牟岐町、美波町、藍住町、つるぎ町	3,000㎡未満

※ 開発行為を行った土地の隣接地で開発行為を行う場合の開発許可の要否の判定

- ① 開発許可を受けて工事の検査済証が交付されている土地の隣接地を開発する場合  
→ 隣接地のみで開発許可の要否を判定する。
- ② 開発許可が不要な開発行為の工事が完了した後、1年以内に同一目的で隣接地を開発しようとする場合  
→ 両者を併せた面積で開発許可の要否を判定する。

**(2)-1 市街化調整区域又は非線引都市計画区域における農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号、令第20条）**

- ① 農産物、林産物及び水産物の生産又は集荷の用に供する建築物  
畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設等
- ② 農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物  
堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設
- ③ 家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）
- ④ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- ⑤ 建築面積が90㎡以内の農林漁業の用に供する建築物

**(2)-2 市街化調整区域又は非線引都市計画区域における農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物（法第29条第1項第2号）**

(3) 公益上必要な建築物の建築のための開発行為（法第29条第1項第3号、令第21条）  
法第29条第1項第3号に規定する公益施設

- 1 道路法による道路又は道路運送法による一般自動車道又は専用自動車道（一般旅客自動車運送事業若しくは一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物（\*1）
- 2 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物（\*2）
- 3 都市公園法による公園施設である建築物（\*3）
- 4 鉄道事業法による鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物、又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物（\*4）
- 5 石油パイプライン事業法による事業用施設である建築物
- 6 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法による一般自動車ターミナルを構成する建築物（\*5）
- 7 港湾法による港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法による漁港施設である建築物（\*6）
- 8 海岸法による海岸保全施設である建築物（\*7）
- 9 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物（\*8）
- 10 気象、海象、地象又は洪水等の現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物（\*9）
- 11 日本郵便株式会社が設置する郵便法による郵便の業務の用に供する施設である建築物
- 12 電気通信事業法による認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 13 放送法による基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 14 電気事業法による電気事業（小売電気事業を除く。）の用に供する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法によるガス工作物（一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物（\*10）
- 15 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物、工業用水道事業法による工業用水道施設である建築物又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 16 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 17 図書館法による図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法による博物館の用に供する施設である建築物
- 18 社会教育法による公民館の用に供する施設である建築物
- 19 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法による公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校である建築物

- 20 墓地、埋葬等に関する法律による火葬場である建築物
- 21 と畜場法によると畜場である建築物又は化製場等に関する法律による化製場若しくは死亡獣畜取扱場である建築物
- 22 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法による浄化槽である建築物
- 23 卸売市場法による中央卸売市場若しくは地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 24 自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物（\*11）
- 25 住宅地区改良法による住宅地区改良事業により建築される建築物
- 26 国、都道府県等（都道府県、指定都市等、事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港湾局）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除く。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
  - イ 学校教育法による学校、専修学校又は各種学校の用に供する施設である建築物
  - ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物
  - ハ 医療法による病院、診療所又は助産所の用に供する施設である建築物
  - ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で次のもの
    - (1) 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
    - (2) 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
    - (3) 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の用に供する庁舎
    - (4) 道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎
  - ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員及び職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。）
- 27 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 28 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 29 独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物
- 30 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 31 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

### 令第21条に規定する公益施設の詳細例示

- \* 1 道路を構成する建築物等（道路法第2条による道路の定義）
  - 渡船施設、道路用エレベーターなど道路と一体となってその効用を全うする施設又は工作物及び道路の付属物で当該道路に附属して設けられるものを含む。  
道路の付属物：道路の構造の保全、安全かつ円滑な道路の交通の確保その他道路の管理上必要な施設又は工作物で次に掲げるもの。
    - ・ 道路情報管理施設
    - ・ 道路に接する道路の維持又は修繕に用いる機械、器具又は材料の常置場
    - ・ 自動車駐車場又は自転車駐車場で道路上に、又は道路に接して道路管理者が設けるもの
    - ・ 道路の防雪又は防砂のための施設
    - ・ ベンチ又はその上屋で道路管理者又は歩道の新設等を行う指定市以外の市町村が設けるもの
    - ・ 道路の交通又は利用に係る料金の徴収施設
  
- \* 2 河川を構成する建築物（河川法第3条による河川管理施設）
  - ダム、堰、水門、堤防、護岸、床止め又は樹林帯の管理施設等
  
- \* 3 公園施設（都市公園法第2条第2項）
  - 休養施設：休憩所、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等
  - 遊戯施設：舟遊場、魚釣場、メリーゴーランド、遊戯用電車、野外ダンス場等
  - 運動施設：野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒・つり輪・リハビリテーション用運動施設及びこれらに付属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワー等
  - 教養施設：植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑等
  - 便益施設：売店、飲食店（料理店、カフェー、バー、キャバレー等を除く。）、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設、便所、荷物預り所、水飲場、手洗場等
  - 管理施設：管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、ごみ処理場、発電施設等
  - その他：展望台、集会所、食料・医薬品等備蓄倉庫その他災害応急対策用施設
  
- \* 4 鉄道、索道（ロープウェイ、リフト等）、軌道（路面電車）、無軌条電車（トロリーバス）の駅舎、停車場、車庫、車両検査修繕施設、運転保安設備、変電所等設備、電路設備
  
- \* 5 路線バスの営業所、車庫、停留所（切符売場は停留所と同種の施設とみなす。また、観光バス等の用に供する施設は該当しない。）、特別積合せ貨物の事業場、一般自動車ターミナル（自動車運送事業者が当該自動車運送事業の用に供することを目的として設置した自動車ターミナル以外の自動車ターミナル）

\* 6 港湾施設（港湾法第 2 条第 5 項）

→ 船舶の入出港のための信号施設・照明施設、港務通信施設、荷さばき施設、旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、旅客用宿泊所、倉庫、危険物置場、船舶のための給水施設・給油施設・給炭施設、船舶修理施設、船舶保管施設、廃棄物処理施設、港湾環境の整備のための広場等に設置される休憩所等、船舶乗組員・港湾労働者の休泊所・診療所その他の福利厚生施設、港湾管理事務所、港湾管理用資材倉庫等

漁港施設（漁港法第 3 条）

→ 漁船保管施設、漁船修理場、漁具保管修理施設、漁船のための給水・給氷・給油・給電施設、水産種苗生産施設、養殖用餌料保管調製施設、養殖用作業施設、廃棄物処理施設、荷さばき所、蓄養施設、水産倉庫、製氷・冷凍・冷蔵施設、漁獲物加工場、陸上無線電信・陸上無線電話・気象信号所、漁港関係者の宿泊所・浴場・診療所その他の福利厚生施設、管理事務所、漁港管理用資材倉庫、船舶保管施設、浄化施設、廃油処理施設、廃船処理施設、漁港環境整備のための広場等に設置される休憩所等

\* 7 海岸保全施設（海岸法第 2 条第 1 項）

→ 堤防、突堤、護岸、胸壁、離岸堤等海水の侵入又は海水の浸食を防止するための施設

\* 8 空港機能施設：航空旅客取扱施設、航空貨物取扱施設、給油施設

空港利便施設：事務所及び店舗並びにこれらの施設に類する施設、宿泊施設及び休憩施設、送迎施設、見学施設

航空保安施設：航空保安無線施設、航空灯火、昼間障害標識

\* 9 気象観測施設

→ 気象（気圧、気温、湿度、風、降水量、積雪、雲、日照時間、日射量等）、地象（地震、火山現象等）、地動（地すべり等）、地球磁気、地球電気、水象（水温、水質、陸水位、波浪、海流、津波、海氷、海面温度等）の観測施設

\* 10 電気工作物（電気事業法第 2 条第 1 項第 18 号）

→ 発電、変電、送電若しくは配電又は電気の使用のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路等

ガス工作物（ガス事業法第 2 条第 13 項）

→ ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧機、導管、受電設備等（これらの工作物の管理施設は該当するが、営業事務所や資材倉庫は該当しない。）

\* 11 公園事業となる施設（自然公園法第 2 条第 6 号、同法施行令第 1 条）

→ 道路及び橋、広場及び園地、宿舍及び避難小屋、休憩所・展望施設及び案内所、野営場・運動場・水泳場・舟遊場・スキー場・スケート場及び乗馬施設、他人の用に供する車庫・駐車場・給油施設及び昇降機、主として公園区域内において路線又は航路を定めて旅客を運送する自動車・船舶・水上飛行機・鉄道又は索道による運送施設、公園区域内において路線を定めて設けられる一般自動車道・旅客船の用に供する係留施設、給水施設・排水施設・医療救急施設・公衆浴場・公衆便所及び汚物処理施設、博物館・植物園・動物園・水族館・博物展示施設及び野外劇場、植生復元施設及び動物繁殖施設、砂防施設及び防火施設、自然再生施設

(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）

(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）

(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第6号）

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第7号）

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第8号）

(4)から(8)までの開発行為は、都市計画上十分な監督の下に行われることから、適用除外とされた。

(9) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ工事竣功の告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）

公有水面埋立法により埋立した土地において、工事竣功前の開発行為は、公有水面埋立法第23条の規定による知事の許可を受けなければならないので、開発許可との二重の許可は不要という観点から適用除外とされた。

(10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）

応急措置として早急に行う必要のある場合であって、やむを得ないと認められる場合は適用除外とされた。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為（法第29条第1項第11号、令第22条）

次の目的で行う開発行為は、通常の管理行為、軽易な行為等であり、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害がないことから適用除外とされた。

① 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設

② 車庫、物置等の附属建築物の建築

③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるもの

④ 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築

⑤ 建築物の改築で、当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの

⑥ 次の条件を満たす小規模な日用品販売店舗、事業場等

ア 周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。

イ 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等であること。（法第34条第1号に該当する店舗の一覧表参照。）

ウ 敷地面積は100㎡以内、建築物の延べ面積は50㎡以内であること。

併用部分がある場合は、店舗部分の床面積が延べ面積の50%以上であること。

### 3 都市計画区域外において許可が不要な開発行為

都市計画区域外における1ha以上の開発行為であっても、次に掲げる開発行為については、開発許可が不要である。

- (1) 農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号、令第20条）  
・・・10ページの2(2)-1参照
- (2) 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物（法第29条第1項第2号）  
・・・10ページの2(2)-2参照
- (3) 公益上必要な建築物の建築のための開発行為（法第29条第1項第3号、令第21条）  
・・・11ページの2(3)参照
- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）  
・・・15ページの2(4)参照
- (5) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ工事竣工の告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）  
・・・15ページの2(9)参照
- (6) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）  
・・・15ページの2(10)参照
- (7) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為（法第29条第1項第11号、令第22条）  
・・・15ページの2(11)参照

### 4 二以上の区域にまたがる場合の開発許可の適用（法第29条第3項、令第22条の3）

開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にまたがる場合の開発許可の適用は、次のようになる。

- (1) 市街化区域（A）と非線引都市計画区域（B）にまたがる場合  
開発区域の全体面積がどちらかの開発許可が必要な規模以上になる場合は、全体（A+B）で法第29条第1項の開発許可を要する。
- (2) 市街化区域又は非線引都市計画区域（A）と都市計画区域外（B）にまたがる場合  
市街化区域又は非線引都市計画区域（A）の区域については、市街化区域又は非線引都市計画区域（A）の開発区域の面積が開発許可が必要な規模以上になる場合に法第29条第1項の開発許可を要する。  
また、開発区域の全体面積が1ヘクタール以上になる場合、市街化区域又は非線引都市計画区域（A）の区域について法第29条第1項の開発許可を要し、都市計画区域外（B）の区域について法第29条第2項の開発許可を要する。

(3) 市街化調整区域（A）と市街化区域又は非線引都市計画区域（B）にまたがる場合  
開発行為の規模にかかわらず、全体（A+B）で法第29条第1項の開発許可を要する。

(4) 市街化調整区域（A）と都市計画区域外（B）にまたがる場合  
市街化調整区域（A）の区域については、開発行為の規模にかかわらず法第29条第1項の開発許可を要する。

また、開発区域の全体面積が1ヘクタール以上になる場合、市街化調整区域（A）の区域について法第29条第1項の開発許可を要し、都市計画区域外（B）の区域については法第29条第2項の開発許可を要する。

## II 国、都道府県等の開発許可の特例（法第34条の2）

国又は都道府県等（指定都市、中核市若しくは特例市若しくは事務処理市町村又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港湾局を含む。）が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と知事等（許可権者）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされる。

団体名	みなされる主体	適用条文			根拠規定
		34条の2	42条2項	43条3項	
独立行政法人 空港周辺整備機構	国	○	○	○	公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令第14条
独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構	国	○	○	○	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条
独立行政法人 都市再生機構	国	○	○	○	独立行政法人都市再生機構法施行令第34条
徳島県住宅供給公社	県	○		○	地方住宅供給公社法施行令第2条
徳島県土地開発公社 徳島市土地開発公社 つるぎ町土地開発公社	県 市 町	○			公有地の拡大の推進に関する法律施行令第9条
日本下水道事業団	県	○		○	日本下水道事業団法施行令第5条
国立大学法人	国		○		国立大学法人法施行令第22条
独立行政法人 国立高等専門学校機構	国		○		独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条
国立研究開発法人 森林総合研究所	国		○		国立研究開発法人森林総合研究所行う特例業務に関する政令第16条

都市計画法第34条の2第1項及び同法第43条第3項に基づく協議については、次の事務処理要領により運用している。

**都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議にかかる事務処理要領**

**1 趣旨**

平成19年11月30日施行の改正都市計画法により、国及び県の施設等の開発許可不要の取り扱い等が廃止され、法第34条の2第1項及び第43条第3項における国又は都道府県等と都道府県知事との協議制度が新設された。

このため、国又は都道府県等が行う開発行為等について各規定の適用関係を明確にし、具体的な協議方法など必要な事項について定めるものとする。

**2 開発行為等の協議における各規定の適用関係**

(1) 開発協議の手続き（法第29条、第30条及び第35条関係）

① 開発行為をしようとするときは、工事の着手前に都道府県知事（所管の総合県民局又は東部県土整備局）に様式1の開発行為協議書の正本及び副本に（4）①の適用一覧表に掲げる図書等を添えて提出するものとする。

② 開発行為協議書の添付書類は、開発許可申請と同様にし、法第34条の各号に該当する旨の図書等も添えるものとする。

ただし、次の事項に関する図書、同意書を除くものとする。

ア 設計者の資格に関する申告書

イ 申請者の資力・信用を示す図書

ウ 工事施行者の工事施行能力を示す図書

エ 妨げとなる権利を有する者の同意書

オ 排水関係の調整を確認できる図書

③ 都道府県知事は、開発行為協議書の提出があり協議が成立すれば、遅滞なく、承認の通知を様式2によりするものとする。

(2) 設計者の資格（31条関係）

開発協議の対象外とする。

(3) 公共施設の管理者の同意等について（法第32条関係）

法第34条の2第2項の規定により、法第32条の規定は、開発協議を行おうとする国又は都道府県等について準用される。

(4) 開発行為の基準（法第33条、第34条関係）

① 開発行為の技術的な基準（法第33条）

開発行為の技術的な基準は、開発許可に準ずるものとし、次表によるものとする。

【技術的な基準の適用一覧表】

技術基準	建築物			特定工作物		
	非自己用	自己用		非自己用	自己の業務用	
		居住用	業務用			
1 予定建築物等の用途	○	○	○	○	○	
2 道路、公園等	○	×	○	○	○	
3 排水施設	○	○	○	○	○	
4 給水施設	○	×	○	○	○	
5 地区計画等	○	○	○	○	○	
6 公益的施設及び予定建築物等の用途の配分	○	×	○	○	○	
7 地盤改良、擁壁又は排水施設の設置等の安全上必要な措置	○	○	○	○	○	
8 災害危険区域等における開発行為の禁止	○	×	○	○	○	
9 樹木の保存等（1ha以上）	○	○	○	○	○	
10 緑地帯等（1ha以上）	○	○	○	○	○	
11 輸送施設（40ha以上）	○	○	○	○	○	
12 申請者の資力信用	1ha未満	△	×	×	△	×
	1ha以上	△	×	△	△	△
13 工事施行者の工事施行能力	1ha未満	△	×	×	△	×
	1ha以上	△	×	△	△	△
14 妨げとなる権利者の同意	△	△	△	△	△	

注 ○：適用 ×：適用外 △：適用しない

## ② 市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第34条）

市街化調整区域における開発行為の立地基準は、開発許可に準ずるものとし、法第34条第14号に係る開発行為については、開発許可申請と同様に開発審査会の議を経るものとする。

なお、開発許可等事前審査委員会の事前審査を要する開発行為については、開発許可申請と同様に開発許可等事前審査委員会の事前審査を要するものとする。

## （5）開発行為の変更（法第35条の2関係）

① 法第35条の2第4項の規定により、開発協議の変更をしようとするときは、変更に係る工事の着手前に都道府県知事（所管の総合県民局又は東部県土整備局）に様式3の開発行為変更協議書の正本及び副本に必要図書等を添えて提出するものとする。

② 開発行為変更協議書の添付図書については、開発変更許可申請と同様とする。

ただし、（1）②において添付を要しない図書等は、同様に添付を要しない。

③ 都道府県知事は、開発行為変更協議書の提出があり協議が成立すれば、遅滞なく、承認の通知を様式4によりするものとする。

④ 軽微な変更については、国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第35条の2第3項の規定が適用される。

⑤ 工事施行者の変更は、工事施行者の工事施行能力を開発協議の対象外としていることから軽微な変更と取り扱う。

(6) 工事完了検査（法第36条関係）

① 国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第36条の規定は適用される。

② 都道府県知事は、様式5の届け出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発協議の内容に適合していると認めたときは、様式6の検査済証を交付しなければならないものとする。

(7) 建築制限等（法第37条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第37条の規定は適用される。

(8) 開発行為の廃止（法第38条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第38条の規定は適用される。

(9) 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第39条の規定は適用される。

(10) 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第40条の規定は適用される。

(11) 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条関係）

法第34条の2第2項の規定により、法第41条の規定は、協議を成立させる場合について準用される。

(12) 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第42条の規定は適用される。2項で国が行う行為については協議となるが、都道府県等については記載がないので許可で扱うものとなる。

## (13) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の協議（法第43条関係）

- ① 法第43条第3項の規定により、国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することを以て同条第1項の建築許可があったものとみなされる。
- ② 建築物又は第1種特定工作物の建築等をしようとするときは、工事の着手前に都道府県知事（所管の総合県民局又は東部県土整備局）に様式7の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設協議書（以下「建築等協議書」という。）の正本及び副本に必要図書等を添えて提出するものとする。
- ③ 建築等協議書の添付図書は、建築許可申請と同様にし政令第36条の各号に該当する旨の図書等も添えるものとする。  
ただし、次の事項に関する図書、同意書を除くものとする。
  - ア 土地所有者の同意書
  - イ 排水関係の調整を確認できる図書
- ④ 都道府県知事は、建築等協議書の提出があり協議が成立すれば、遅滞なく、承認の通知を様式8によりするものとする。
- ⑤ 建築等の協議の対象となる基準は、令第36条第1項の基準に準ずるものとし、敷地に関する技術的な基準、地区計画等の区域内における建築物等の用途の基準及び市街化調整区域における立地基準を適用する。  
なお、令第36条第1項第3号ホに係る建築行為については、建築許可と同様に開発審査会の議を経るものとする。  
また、開発許可等事前審査委員会の事前審査を要するものについては、建築許可申請と同様に開発許可等事前審査委員会の事前審査を要するものとする。

## (14) 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することを以て開発許可又は法第43条第1項の建築許可があったものとみなされることから、法第44条及び第45条の規定は適用される。

## (15) 開発登録簿（法第46条、第47条関係）

法第34条の2第2項の規定により、法第47条の規定は、協議が成立したときについて準用される。

## (16) 不服申し立て等（法第50条、第51条、第52条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することを以て開発許可又は法第43条第1項の建築許可があったものとみなされることから、当該協議が処分性を有するため、適用される。

## (17) 許可等の条件（法第79条関係）

法第79条の規定は適用されないが、必要と認められる場合は、承認条件を附すものとする。

(18) 報告、勧告、援助等（法第80条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第80条第1項の規定は適用される。

(19) 監督処分等（法第81条関係）

国又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることから、法第81条の規定は適用される。

(20) 都市計画法適合証明（規則第60条関係）

① 国又は都道府県等は、「適合証明の取り扱い」（平成19年11月30日改正）により、その計画が適合証明書の添付を要するときは、適合証明願を都道府県知事（所管の総合県民局又は東部県土整備局）に正本及び副本に必要な図書等を添えて提出するものとする。

② 都道府県知事は、適合証明願の提出があったときは、遅滞なく、適合証明書を交付するものとする。

(21) その他

① 協議による承認については、徳島県県土整備部手数料条例に定められていないので、手数料は徴収しない。

なお、法第42条第1項のただし書き許可、地位の承継、証明行為及び開発登録簿の交付については徴収できる。

② 様式については、上記に記載の他は法律等を準用し、許可申請者を協議申請者、許可番号を協議番号と読み替えて運用する。また都市計画法施行細則に定めないで運用するものとする。

③ 都市計画法施行条例第3条の着手届けについては、準用して適用される。

様式1

## 開発行為協議書

都市計画法第34条の2第1項の規定により、次の開発行為について協議します。		
年 月 日		
徳島県知事	殿	
	協議者 住所	
	氏名	
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 承認に付した条件		
※ 承認番号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 工事施行者が法人である場合における工事施行者の氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 協議者の代表者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

様式2

開発行為承認通知書

※承認通知欄	都市計画法第34条の2第1項の規定により協議のあった次の開発行為について、承認します。	
	承認番号 承認年月日	第 号 年 月 日
	徳島県知事 	
開発行為の概要	1 開発協議者住所、氏名	
	2 開発区域に含まれる地域の名称	
	3 開発区域の面積	平方メートル
	4 予定建築物等の用途	
	5 工事施行者の住所及び氏名	
	6 工事着手予定年月日	年 月 日
	7 工事完了予定年月日	年 月 日
	8 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	9 法第34条の該当号及び該当する理由	
	10 その他必要な事項	
※承認条件		

- 備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。  
 2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。  
 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

様式3

## 開発行為変更協議書

都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の変更について協議します。		
年 月 日		
徳島県知事 殿		
協議者 住所		
氏名		
開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者の住所及び氏名	
	5 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	6 法第34条の該当号及び該当する理由	
	7 その他の必要な事項	
開発許可の承認年月日及び番号	年 月 日 第 号	
変更の理由		
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 変更の承認に付した条件		
※ 変更の承認の年月日及び番号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 工事施行者が法人である場合における工事施行者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 協議者の代表者の氏名の記載を自署で行う場合は、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、協議に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他の必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
- 6 開発行為の変更の概要（その他の必要な事項を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式4

開発行為変更承認通知書

※承認通知欄	都市計画法第35条の2第1項の規定により協議のあった次の開発行為の変更について、承認します。	
	承認番号 承認年月日	第 号 年 月 日  徳島県知事 印
開発行為の変更の概要	1 開発協議者住所、氏名	
	2 開発区域に含まれる地域の名称	
	3 開発区域の面積	平方メートル
	4 予定建築物等の用途	
	5 工事施行者の住所及び氏名	
	6 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	7 法第34条の該当号及び該当する理由	
	8 その他の必要な事項	
開発行為の承認年月日及び番号		年 月 日 第 号
変更の理由		
※ 変更の承認に付した条件		

- 備考 1 ※印のある欄は、記載しないこと。  
 2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、協議に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。  
 3 「その他の必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。  
 4 開発行為の変更の概要（その他の必要な事項を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式5

## 工 事 完 了 届 出 書

年 月 日	
徳島県知事 殿	
届出者 住 所 氏 名	
<p style="text-align: center;">都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事、(協議番号 年 月 日 第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。</p>	
記	
1 工事完了年月日	年 月 日
2 工事を完了した開発区域 又は工区に含まれる地域の名称	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は、記載しないこと。

様式6

### 開発行為に関する工事の検査済証

第 号  
平成 年 月 日

徳島県知事



下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果、都市計画法  
第34条の2の規定による開発協議の内容に適合していることを証明します。

#### 記

- 1 承認番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域又は工区に含まれる  
地域の名称
- 3 承認を受けた者の住所及び  
氏 名

様式7

建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は  
第一種特定工作物の新設協議書

都市計画法第43条第3項の規定により、〔建築物〕の 〔新築〕 〔改築〕 〔用途の変更〕 〔新設〕 について協議します。 年 月 日 徳島県知事 殿 協議者住所 氏名	
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由
5	その他必要な事項
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 承認に付した条件	
※ 承認番号	年 月 日 第 号

- 備考 1 協議者の代表者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可，認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

様式8

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は  
第一種特定工作物の新設承認通知書

※承認通知欄	都市計画法第43条第3項の規定により協議のあった次の〔建築物〕の〔第一種特定工作物〕の 〔新築〕 〔改築〕 〔用途の変更〕 〔新設〕 について、承認します。 承認番号 第 号 承認年月日 年 月 日 徳島県知事	
1	協議者の住所及び氏名	
2	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在地番、地目及び面積	
3	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
4	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
5	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
6	その他必要な事項	
※承認条件		

- 備考 1 ※印のある欄は、記載しないこと。  
 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

## Ⅲ 設計者の資格（法第31条、規則第19条）

1ha以上の開発行為に関する工事の設計については、周辺に大きな影響を与える恐れがあり、設計について専門的な能力を要すると考えられることから、次表の資格が必要である。

開発行為の規模区分	設計者の資格
1ha以上20ha未満	イ 大学（短期大学を除く。）又は旧大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者 ロ 短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者 ハ 短期大学、高等専門学校又は旧専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者 ニ 高等学校、中等教育学校又は旧中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者 ホ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者 ヘ 一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者 ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者 チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者
20ha以上	上記のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがある者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められた者

注1 「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」とは、通常、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。また、「造園に関する課程を修めて卒業した」とは、大学等の農学部造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。

- 2 「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造営工事の監理をいうものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
- 3 ホの「国土交通大臣が定める部門」とは、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門と定められている。
- 4 チについては、昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で大学院等に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者が定められている。

#### IV 公共施設（法第32条、法第39条、法第40条）

##### 1 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係のある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

また、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

これは、開発行為によって既存の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があるためと、新たに設置される公共施設の適正な管理を担保しようとするものである。

##### (1) 開発行為に関係のある公共施設の管理者の同意（法第32条第1項）

「開発行為に関係のある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続する道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれる。

###### ① 市町村の同意

開発区域に含まれたり、接したりする公共施設が全くない場合も、付近市町村道、排水施設、ごみ処理施設等の管理者としての市町村の同意は必ず必要である。

###### ② 排水関係の調整

生活排水や事業用排水の放流に係り、法定外水路や道路側溝に排水する場合であっても、事実上日常的に管理している利害関係者（土地改良区、水利組合、協議会等）が存在する場合は、事前に調整が図られることが望ましいため、法定外水路や道路側溝の管理者の法第32条の同意とは別に、行政指導としてこれらの利害関係者と調整を図っていることを確認することとしている。なお、同意書等の提出を義務づけるものではなく、調整が困難である事情がある場合は、その理由を付して、申請者からの自己責任において処理する旨の誓約書でも可としている。

###### ③ 関係法令に基づく工事許可

本条に基づき同意を得又は協議が整った者が公共施設に関する工事を行うときには、別途に道路法第24条等の公物管理法上の許認可等を要することになる。

（開発許可申請時には、道路法第24条等の公物管理法上の許認可は要しない。）

**(2) 開発行為により新たに設置する公共施設の管理予定者との協議**（法第32条第2項、令第23条）

① 公共施設の管理予定者との協議（法第32条第2項前段）

開発行為により新たに設置する公共施設については、設計、設置に関する費用の負担、開発行為に関する工事完了後の土地の帰属及び管理について、管理予定者とあらかじめ協議しなければならない。

協議の相手方は、道路法等により管理者が定められている場合以外は、地元の市町となる。なお、給水施設は公共施設に該当しないが、公共施設に準じて水道事業者と協議してください。

② 法定協議（法第32条第2項後段、令第23条）

開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、次に掲げる者と協議しなければならない。

ア 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

イ 当該開発区域内を給水区域に含む水道法による水道事業者

さらに、開発区域の面積が40ha以上の開発行為については、上記ア、イのほか、次に掲げる者と協議しなければならない。

ウ 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法による一般送配電事業者及びガス事業法による一般ガス事業者

エ 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

**2 開発行為等により設置された公共施設の管理**（法第39条）

開発行為等により設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

**3 公共施設の用に供する土地の帰属**（法第40条）

(1) 相互帰属（法第40条第1項）

従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日において開発許可を受けた者に帰属し、これに代わる新たな公共施設の用に供する土地は、その日に国又は地方公共団体に帰属する。

従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設の用に供する土地は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、開発許可制度が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課していることと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが工事完了公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理上簡便であることから、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令の特例が定められている。

(2) **新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属**（法第40条第2項）

開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属は、相互帰属のもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き工事完了公告日の翌日において、国又は地方公共団体に帰属する。

(3) **都市計画施設である幹線街路等の用地取得費用の負担**（法第40条第3項）

市街化区域内における都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路並びに河川の用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、その土地の取得に要すべき費用の全部又は一部の負担を国又は地方公共団体に求めることができる。

**V 許可または不許可**（法第35条、法第41条、法第79条）

**1 許可または不許可の通知**（法第35条）

知事等は開発許可の申請があったときは、許可又は不許可の処分を文書により申請者に通知する。不許可の処分をする場合は、その理由を付すこととなっている。

**2 建ぺい率等の指定**（法第41条）

知事等は、開発許可に際して、建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

**3 許可等の条件**（法第79条）

開発許可に際しては、次のような条件を附している。

**許 可 に 付 す る 条 件 （一般例）**

（防災措置）

1 工事施工中は危険、火災、自然災害による被害の防止のため適切な措置を講ずることとし、特に次の点を遵守すること。

(1) 工事施工中の防災対策は、必要に応じ工事着手前に関係機関と協議を行い、その方法を定め工事関係者に周知徹底すること。

(2) 天候その他により災害発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めるとともに、大雨時期には工事中止等の措置も考慮すること。

(3) 工事施工中は、交通上又は危険防止のため必要な標識（工事標識、バリケード、警戒燈等）を設置すること。

（公共施設の機能保全）

2 従前からある公共施設の廃止、付替等の工事施工に当たっては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないように配慮施工すること。

（工事廃止に伴う措置）

3 この開発行為を中止し、又は廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能を速やかに回復する措置を行い、関係公共施設管理者の承認を得ること。

また、土地の形質の変更等によって周辺の地域に交通、排水、利水上の支障を来し、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講じ知事の承認を得ること。

（報告等）

4 工事施工中、当初設計の予想と著しく相違した土質、地盤に遭遇した場合は、その状況を遅滞なく報告すること。

(その他)

- 5 開発行為に起因する災害により他に損害を与えた場合は、開発者の責任において解決すること。
- 6 地元関係者との間における当該開発に係る契約書等については、これを遵守すること。

(特記条件)

- 7 擁壁等の構造物の施工に当たっては、必要に応じ土質試験、地耐力試験を行い、その結果を検討し施工するものとし、その結果を報告すること。
- 8 工事施工に当たっては、構造物の構造及び寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真（撮影年月日及びその他必要な事項を記入）、資料等を整備し、小規模な構造物（高さ1m未満の擁壁、内法幅1m未満の床版、内法高さ1m未満かつ内法幅1m未満の水路等）を除き、工事完了届出時に提出すること。

※ 市街化調整区域内の宅地分譲の場合は、条例第5条の規定による建築物の敷地面積165㎡以上という事項が追加される。また、大規模開発等においては、申請に応じた特別な条件が付される場合がある。

## VI 変更の許可等（法第35条の2）

開発許可を受けた者は、法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更後の開発行為が許可不要となる場合又は軽微な変更該当する場合はこの限りでない。

### 1 変更許可が必要な変更事項（法第30条第1項）

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者
- (5) その他国土交通省令で定める事項（規則第15条）
  - ① 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別（ただし、自己用から非自己用への変更又はその逆は変更許可申請ではなく、新たな開発許可申請が必要である。）
  - ② 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
  - ③ 資金計画

### 2 軽微な変更（規則第28条の4）

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - ① 予定建築物等の敷地の数の変更を伴うもの
  - ② 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの（開発区域の変更は変更許可が必要である。）
  - ③ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が当初1,000㎡未満で、変更後1,000㎡以上となるもの。
- (2) 工事施行者の変更。
 

ただし、自己の業務用の開発行為で開発区域の面積が1ha以上のもの及び非自己用の

開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限つて、軽微な変更となる。

- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更
- (4) その他の軽微な変更
  - ① 工法の変更を伴わない施工延長、施工位置等の変更で、個別に軽微と判断されるもの
  - ② 工法の変更を伴わない材料の変更で、同等品以上とするもの

### 3 注意事項

- (1) 工事の完了公告があつた後に変更する場合は、新たな開発行為となる。
- (2) 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（自己用から非自己用への変更又はその逆の変更等）が行われる場合には、従前の開発許可を廃止し、新たな開発許可申請が必要となる。
- (3) 届出を必要とする場合において、その他の変更事項により変更許可を要する場合は、届出を省略し、変更許可申請に含めて処理することとする。

## Ⅶ 工事完了の検査、開発行為の廃止、許可に基づく地位の承継（法第36条、第38条、第44条、第45条）

### 1 工事完了の検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、開発区域（工区を分けて許可を受けたときは、工区）の全部について、開発行為に関する工事又は公共施設に関する工事を完了したときは、工事完了届出書を提出しなければならない。

知事等は、工事完了届があつたときは、遅滞なく当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、検査の結果当該工事が開発許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告することとなっている。

### 2 開発行為の廃止（法第38条）

#### (1) 廃止の手続

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事の全部を廃止したときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事等に提出しなければならない。その際、許可に附する条件に従つて、次のような工事廃止に伴う措置をし、知事等の承認を得なければならない。

- ① 工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し関係公共施設管理者の承認を得ること。
- ② 土地の形質の変更等によって周辺の地域に交通、排水、利水上の支障を来たさないよう、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。

#### (2) 開発行為の一部を廃止する場合の処理

開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計の変更があるかどうかにかかわらず法第35条の2の規定による変更許可申請により処理する。

### 3 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

#### (1) 許可に基づく地位

許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項がある。

- ① 公共施設管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ② 土地所有者等から工事につき同意を得ているという地位
- ③ 工事完了、工事廃止の届出義務

#### (2) 一般承継（法第44条）

相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立された法人（新設合併の場合）を一般承継人といい、被承継人の有していた開発許可又は法第43条第1項の建築許可に基づく地位を承継する。

なお、本条は、開発許可又は法第43条第1項の建築許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係について規定するものではない。

#### (3) 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者は、その権原を取得したことを証する書類及び資力信用が審査事項となる場合は工事を完了する資力信用を有することを証する書類を添付して、地位の承継の承認を申請し、知事等の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた開発許可に基づく地位を承継することができる。

許可を受けた地位は、いわゆる一身専属的な性格をもつ地位であり、一般承継人を除いて、許可を受けた者以外の者が開発行為を行う場合は、本来あらためて開発許可を受けべきであるが、第三者が当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する場合は、事務手続の簡素化のため、許可に代えて地位の承継の承認をもって足りることとされたものである。

なお、一般承継の場合と異なり、法第43条第1項の建築許可の場合は、必要性が認められないため、特定承継の規定は置かれてない。

## Ⅷ 開発登録簿（法第46条、第47条）

### 1 開発登録簿の登録事項

開発登録簿は調書及び土地利用計画図から成り、次の事項を登録する。

- (1) 開発許可の年月日（法第34条の2による開発許可の特例の場合を含む。）
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容
- (5) 法第35条の2の規定に基づく変更の許可等の内容
- (6) 法第41条第1項の制限の内容
- (7) 特定承継人の住所及び氏名
- (8) 工事完了検査年月日及び工事完了公告年月日
- (9) 法第41条第2項ただし書き又は法第42条第1項ただし書きの許可及び法第42条第2項の協議成立の内容

- (10) 法第81条第1項の規定による監督処分を受けた場合は、それにより登録簿に登録された事項について変動を生じた内容

## 2 開発登録簿の閲覧

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行っている。

本県においては、開発登録簿閲覧所は、県庁県土整備部都市計画課に設けている。

なお、閲覧時間は、徳島県の休日を定める条例第1条第1項各号に掲げる日を除く、午前9時30分から午後4時30分（昼休みを除く）とする。

## 第3章 開発許可の基準

## I 技術的な基準（法第33条）

法第33条第1項には、良好な市街地の形成を図るため、開発行為に一定の水準を保たせるための、技術的な基準が定められている。

開発目的別の技術基準適用一覧表

技術基準		建築物			特定工作物		
		非自 己用	自己用		非自 己用	自己の 業務用	
			居住用	業務用			
1-1	予定建築物等の用途	○	○	○	○	○	
1-2	道路、公園等	○	×	○	○	○	
1-3	排水施設	○	○	○	○	○	
1-4	給水施設	○	×	○	○	○	
1-5	地区計画等	○	○	○	○	○	
1-6	公益的施設及び予定建築物の用途の配分	○	×	○	○	○	
1-7	地盤改良、擁壁の設置等の安全上必要な措置	○	○	○	○	○	
1-8	災害危険区域等における開発行為の禁止	○	×	○	○	○	
1-9	樹木保存等(1ha以上)	○	○	○	○	○	
1-10	緑地帯等(1ha以上)	○	○	○	○	○	
1-11	輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	
1-12	申請者の	○	1 ha未満	×	×	○	×
	資力信用		1 ha以上	×	○	○	○
1-13	工事施行者の 工事施行 能力	○	1 ha未満	×	×	○	×
			1 ha以上	×	○	○	○
1-14	妨げとなる権利者の同意	○	○	○	○	○	
4	敷地面積の最低限度	○	×	×	×	×	

(注) 1 ○：適用、×：適用除外

2 道路公園等：第二種特定工作物については、令第25条第3号に基づく道路の設置及び令第25条第6号及び第7号に基づく公園等の設置は適用除外

以下、法第33条各号ごとに、具体的な基準を説明する。

1-1 予定建築物等の用途（法第33条第1項第1号）

予定建築物等の用途が用途地域等（用途地域、特別用途地区、特別用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、流通業務地区、港湾法による分区）が定められている場合の用途の制限及び用途地域等が定められていない場合の建築基準法による用途の制限に適合する必要がある。

1-2 道路、公園等（法第33条第1項第2号、令第25条）

自己の居住用以外の開発行為の場合は、道路、公園、広場、その他公共の用に供する空地（消防水利が十分でない場合は消防水利施設を含む。）を適当に配置し、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しなければならない。

(1) 道路の基準

① 都市計画道路、開発区域外の道路との関係（令第25条第1号）

開発区域内の道路は、都市計画道路又は開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、これらの道路に接続する場合はその機能が有効に発揮されるように設計されていること。

② 道路の幅員（令第25条第2号、規則第20条の2）

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物等の区分に応じて、次表のとおりとすること。ただし、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為にあつては、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、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である場合は、この限りでない。（第9章 Q&A 33条 開発許可基準1問1 参照）

種 別		開発規模					備考
		0.1 ha未満	0.1~1.0 ha	1.0~10 ha	10~20 ha	20 ha以上	
住宅	区画道路	6 m (4 m)					()内は、 小区間で 通行上支 障がない 場合
	主たる道路	6 m		6 m~9 m			
	幹線道路				12 m		
住宅 以外	区画道路	6 m (4 m)	9 m (4 m)				
	主たる道路	6 m	9 m				
	幹線道路				12 m		

開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、令第25条第4号の規定が適用される。

③ 市街化調整区域における大規模開発の幹線道路（令第25条第3号）

市街化調整区域における20ha以上の開発行為（第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為を除く。）にあつては、予定建築物等の敷地から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。

## ④ 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m以上（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発にあつては6.5m以上）の道路に接続していること。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、次の優先順位で接続道路を定めること。

ア 将来拡幅計画のある現在幅員4m以上の公道

イ 幅員4m以上の公道

ウ 建築基準法第42条第2項の規定により特定行政庁が指定する道路（この道路を接続道路とすることについて市町村及び消防の同意が得られるものとし、可能な限り4m以上に拡幅するとともに、待避所を設ける等により交通の支障とならないように努めること。）

なお、3,000㎡未満の小規模な住宅団地内の道路が接続する建築基準法第42条第2項の道路については、中心後退を行う必要がある。ただし、市街化調整区域において開発区域内の主たる道路が接する部分は、一方後退とする。

## ⑤ 開発区域内の幅員9m以上の道路の基準（令第25条第5号）

歩車道分離がされていること。また、歩車道の標準幅員は次の表による。

道路幅員	歩道幅員	車道幅員
9m	1.5m×2	6m
12m	2m×2	7m
16m	3m×2	9m

※ 設計においては、管理予定者である市町村等と十分協議すること。

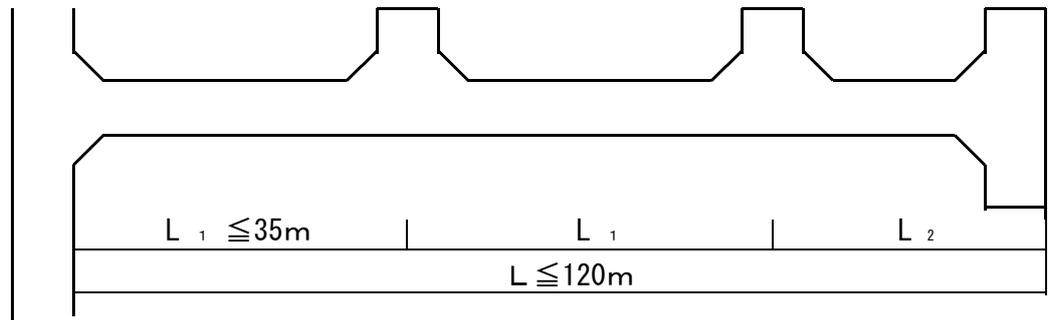
⑥ 道路の構造基準（規則第24条、建築基準法施行令第144条の4、運用基準）

建築基準法に基づく道路位置指定技術基準によるほか、県の運用基準を定めている。

ア 道路の形状

- i 主たる道路、幹線道路は両端を他の道路に接続し、通り抜け道路とすること。  
やむを得ず行き止まり道路になる場合は、将来この道路に接続可能なように開発区域端まで延長しておくこと。
- ii 開発区域端が河川等においては、袋小路とならないようループ状の道路配置にしよう努めること。
- iii やむを得ず袋小路となる場合は、転回広場を設けること。

【4m道路の転回広場の設置基準】



注1 終端転回場は、 $L_2$ が10mを超える場合必要となる。

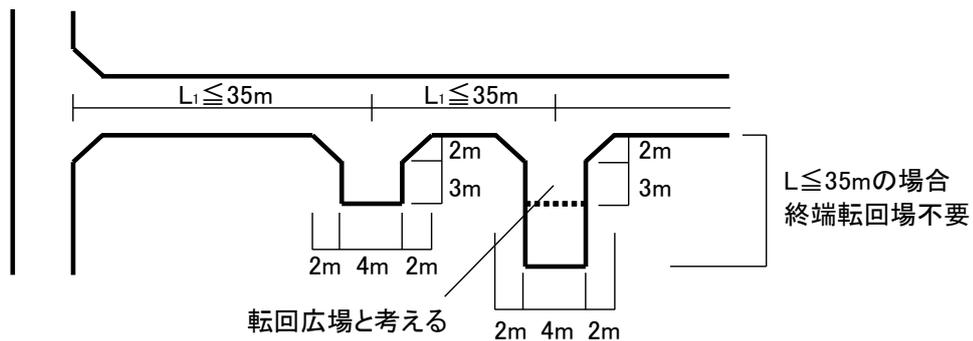
注2 延長35m以内ごとに転回広場を設け、総延長 $L$ は120mを超えてはならない。

注3 総延長35m以下の場合には転回広場は不要。

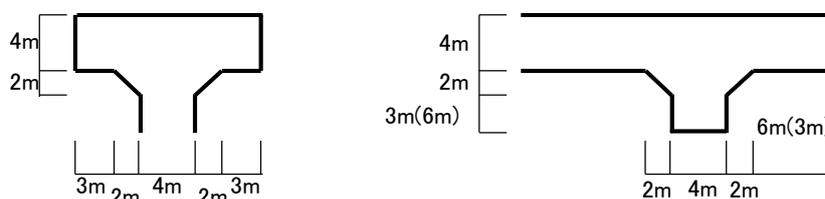
注4 6m道路の場合で $L > 50m$ のときは、終端転回場が必要である。（総延長の制限はない。）

- iv 転回広場の延長は5m、すみ切りは2mとする。

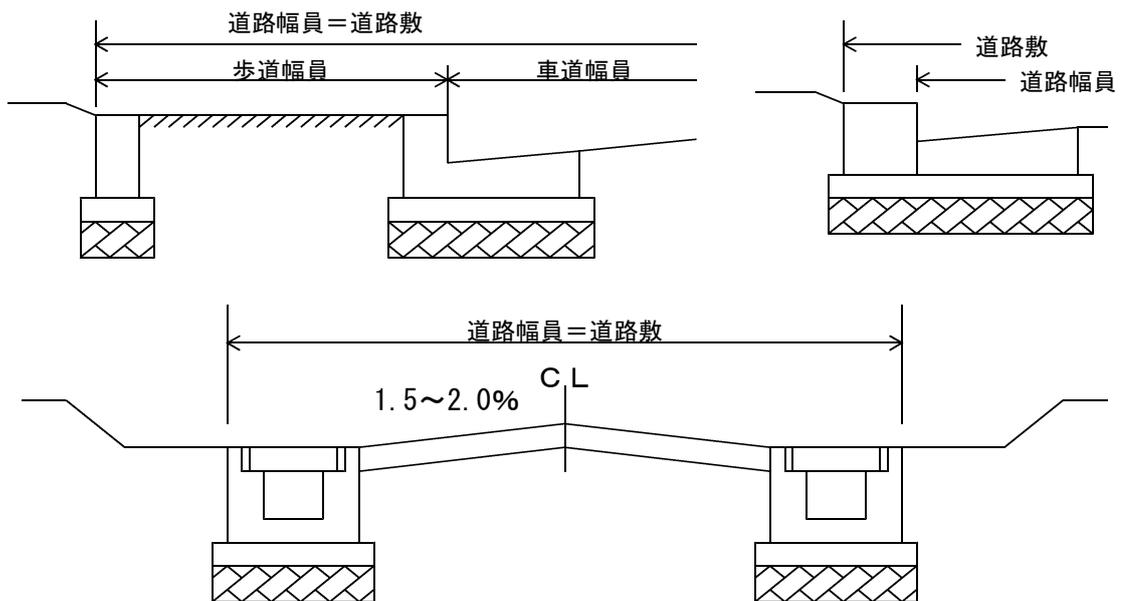
中間に設ける転回広場は次のとおりとする。



また、終端転回場は次のとおりとする。



イ 構造基準



- 注1 側溝は原則として両側ふた付きU型側溝とする。ただし、排水管渠が別に計画されている場合又は片側が宅地化される恐れがない場合（河川・海・がけ等）はL型側溝とすることができる。
- 注2 縦断勾配は9%以下とし、かつ階段状でないものとする。ただし、地形などからやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下としてもよい。
- 注3 路面横断勾配は、簡易舗装、アスファルト舗装においては1.5%~2.0%とし、その他のものについては3.0%~5.0%とする。
- 注4 道路管理予定者（市町村）の整備基準がある場合は、当該整備基準によることができる。

ウ すみ切りの形状

すみ切りの形状は、次の表による。

幅員 幅員	4 m	6 m	9 m	12 m	16 m	備 考
4 m	2 m	2 m	2 m	—	—	
6 m	2 m	3 m	3 m	3 m	—	
9 m	2 m	3 m	4 m	4 m	4 m	
12 m	—	3 m	4 m	6 m	7 m	
16 m	—	—	4 m	7 m	8 m	

注1 交差道路の内角が120度以上の場合は、すみ切りは不要である。

注2 すみ切りの長さが2mで、内角が60度未満の場合は、すみ切りの底辺を2mとする。

注3 すみ切りの長さが2mで、両側すみ切りを設けることが困難な場合は、片側すみ切りですみ切りと交差道路との間につくる三角形の面積を4㎡以上とする。

(2) 公園等の基準

① 設置に関する基準（令第25条第6、7号、規則第21条、県条例第4条）

開発区域の面積に応じ、次表の基準に従い、公園等が設けられていること。

ただし、0.3ha以上5ha未満の開発行為で、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存在する場合や、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その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、この限りでない。

開発区域の面積	開発区域全体に対する割合	公園等の1カ所ごとの広さ	設置すべき公園等	備 考
0.3ha以上 1ha未満	3%以上	150㎡以上	広場又は緑地で可	
1ha以上 5ha未満	3%以上	150㎡以上	少なくとも1カ所は公園を設置	予定建築物が住宅以外の場合は緑地又は広場でも可
5ha以上 20ha未満	3%以上	300㎡以上	広場、緑地は不可 1,000㎡以上の公園1カ所以上設置	
20ha以上	3%以上	300㎡以上	広場、緑地は不可。 1,000㎡以上の公園2カ所以上設置	

② 公園に関する技術的細目（規則第25条）

ア 面積が1,000㎡以上の公園には2以上の出入り口を配置すること。

イ 自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又は塀等を設置すること。

ウ 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あること。

エ 雨水等の排水施設を設置すること。

**(3) 消防水利（令第25条第8号）**

消防法第20条第1項の規定による基準に適合する消防水利がない場合には、当該基準に適合する貯水施設（消防水利）を設置すること。

なお、自己の居住用又は1,000㎡以内の自己の業務用の開発の場合は消防水利は不要である。

（参考）消防水利の基準（昭和39年 消防庁告示第七号）

**1-3 排水施設（法第33条第1項第3号）**

排水施設は、降水量、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途及び規模等を勘案して、開発区域内の下水を有効に排出できるとともに、開発区域及びその周辺の地域に溢水等の被害が生じないような構造及び能力で、適切に設計しなければならない。なお、汚水及び雑排水の地下浸透処理は認められない。また、公共施設の管理者との協議において、周辺の排水施設と一体的に整備する必要があるとして指示等があった場合は、これに協力しなければならない。

**(1) 排水施設の技術的細目（令第26条、規則第22条）**

- ① 管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を用いた計画雨水量、生活等に起因する排水量及び地下水量を有効に排出できるようにすること。
- ② 開発区域内の排水施設は、下水道等の排水施設又は河川等の公共の水域若しくは海域に接続すること。この場合、放流先の排水能力によりやむを得ない場合は、遊水池等を設置することは妨げない。
- ③ 雨水又は浄化槽の処理水以外の下水は、原則として暗渠により排出すること。
- ④ 排水施設の構造は、堅固で耐久性を有するものであること。
- ⑤ 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度にするものであること。
- ⑥ 公共の用に供する排水施設は、道路等の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- ⑦ 公共の用に供する暗渠である排水施設の内径は20cm以上とすること。また、道路に埋設する場合は、土被りを1.2m以上とすること。ただし、現地の状況等によりやむを得ず土被り1.2m以上を確保できない場合は、外圧から管渠を保護するか、荷重条件に適合した管渠（重圧管等）を用いること。
- ⑧ 暗渠の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールを設置すること。
  - ア 公共の管渠の始まる箇所
  - イ 流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所
  - ウ 管渠の内径の120倍を超えない範囲で維持管理上必要な箇所
- ⑨ ます又はマンホールの底には、専ら雨水用のものには深さ15cm以上の泥溜めを、その他のます又はマンホールにあつては適切な幅のインパートを設置すること。

(2) 計画雨水量等の計算

① 計画雨水量の計算

計画雨水量は、開発区域の規模、地形等により適切な算定式を用いて算出するが、一般的には徳島市下水道基準を用いて差し支えない。ただし、流末の河川等に対する影響を考慮しなければならないような大規模な開発の場合は、徳島県県土整備部河川整備課が定める降雨強度式を用いる方が現実的であり、県河川整備課と協議の上、適切に計画雨水量を算出する必要がある

ここでは、これら二つの算定式に加え、河川の降雨強度式を用いて確率年1/5、1/10、1/30、流達時間10分で計算した地域ごとの数値を参考のために掲げる。

ア 徳島市下水道基準による算定式

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \quad (\text{合理式})$$

$$I = \frac{a}{t + b} \quad (\text{タルボット式})$$

Q : 計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間 (分)

a = 6300、b = 45 : 定数

※ 流達時間 t = 流入時間t1 + 流下時間t2

流入時間t1 : 雨水が排水施設まで流入する時間をいい、一般的な開発では5分を標準とするが、緑地等の面積が多い場合等においては、10分まで見込むことができる。

流下時間t2 : 排水施設に流入した雨水が、断面検討地点まで流下する時間

$$t2 = \frac{L}{60 \times V} \quad L : \text{水路等の延長 (m)} \\ V : \text{マンニングの式による平均流速 (m/sec)}$$

※ 流出係数Cは、原則として下表により種別構成から加重平均により算出する。

工種別	流出係数	地域別	流出係数
不浸透性道路	0.70~0.95	市中の建て込んだ地区	0.70~0.90
アスファルト道路	0.85~0.90	建て込んだ住宅地区	0.50~0.70
マカダム道路	0.25~0.60	建て込んでいない住宅地区	0.25~0.50
砂利道	0.15~0.30	公園、広場	0.10~0.30
空地	0.10~0.30	芝生、庭園、牧場	0.05~0.25
公園、芝生、牧場	0.05~0.25	森林地方	0.01~0.20

注 : 宅地分譲の住宅敷地については、「市中の建て込んだ地区」を選択すること。

※ 開発面積が1ha未満の場合は、次表の用途別総合流出係数を用いてよい。

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似する住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場等の間地のある工業地域や庭がある住宅地域	0.65
中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園の多い高級住宅地や畑地などが比較的残っている郊外地域	0.35

注 : 宅地分譲等で浸透面の非常に少ない開発行為にあつてはC=0.8とする。

イ 県河川整備課が定める降雨強度式（確率年1/5、1/10、1/30の場合）

確率年	池田	穴吹	徳島	半田	京上
1/5	$\frac{1109.9}{t^{2/3} + 8.518}$	$\frac{483.9}{t^{1/2} + 3.218}$	$\frac{1330.9}{t^{2/3} + 8.674}$	$\frac{451.2}{t^{1/2} + 2.722}$	$\frac{582.1}{t^{1/2} + 3.049}$
1/10	$\frac{1372.7}{t^{2/3} + 9.297}$	$\frac{610.0}{t^{1/2} + 3.830}$	$\frac{1548.1}{t^{2/3} + 8.682}$	$\frac{562.4}{t^{1/2} + 3.241}$	$\frac{685.0}{t^{1/2} + 3.291}$
1/30	$\frac{1791.9}{t^{2/3} + 10.46}$	$\frac{806.4}{t^{1/2} + 4.546}$	$\frac{1869.4}{t^{2/3} + 8.675}$	$\frac{733.6}{t^{1/2} + 3.860}$	$\frac{839.7}{t^{1/2} + 3.630}$
確率年	福原旭	蒲生田	木頭	日和佐	宍喰
1/5	$\frac{916.3}{t^{1/2} + 3.754}$	$\frac{1423.8}{t^{2/3} + 6.045}$	$\frac{892.2}{t^{1/2} + 4.736}$	$\frac{1718.1}{t^{2/3} + 7.889}$	$\frac{2155.3}{t^{2/3} + 13.928}$
1/10	$\frac{1089.3}{t^{1/2} + 3.897}$	$\frac{1707.7}{t^{2/3} + 6.325}$	$\frac{1077.4}{t^{1/2} + 5.065}$	$\frac{2017.1}{t^{2/3} + 8.271}$	$\frac{2547.0}{t^{2/3} + 14.725}$
1/30	$\frac{1346.4}{t^{1/2} + 4.037}$	$\frac{2148.1}{t^{2/3} + 6.682}$	$\frac{1360.1}{t^{1/2} + 5.438}$	$\frac{2475.4}{t^{2/3} + 8.768}$	$\frac{3156.7}{t^{2/3} + 15.798}$

ウ 河川課降雨強度式で流達時間10分とした場合の降雨強度（mm/h）

確率年	池田	穴吹	徳島	半田	京上
1/5	84.3	75.8	100.0	76.7	93.7
1/10	98.5	87.2	116.2	87.8	106.1
1/30	118.7	104.6	140.4	104.5	123.6
確率年	福原旭	蒲生田	木頭	日和佐	宍喰
1/5	132.5	133.2	113.0	137.1	116.1
1/10	154.3	155.7	131.0	156.2	131.5
1/30	187.0	189.7	158.1	184.6	154.4

② 排水管渠の流量計算

$Q = A \times V$   $V$  : 流速 (m/sec) 0.6 ~ 3.0 m/secを標準とする。

$Q$  : 流量 (m<sup>3</sup>/sec)、 $R$  : 径深 =  $A/P$  (m)

$n$  : 粗度係数  $I$  : 水面勾配  $A$  : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)

$P$  : 流水の潤辺長 (m)

流速 $V$ については、次のいずれかの式による。

$$\text{〈ガングレー・クッター公式〉} \quad V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \times \frac{n}{R^{1/2}}} \times (R \times I)^{1/2}$$

$$\text{〈マニング公式〉} \quad V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

注：開水路では、8割水深で計算すること。（「宅地防災マニュアルの解説」から参照）

(3) 下水（汚水及び雑排水）量の計算

- ① 計画時間最大下水量は、計画1日最大下水量を24時間で割った1時間当りの下水量を、時間変動を見込んで1.5倍した数値とし、計画1日平均下水量は、計画1日最大下水量の80%を標準とする。
- ② 住宅における1人1日最大下水量は400ℓとし、住宅以外の用途の建築物についてはそれぞれの用途に応じた排水量を用いる。

(4) 終末処理施設の設置及び管理

住宅地の造成を目的とした開発行為で計画人口が500人を超える場合は、従来は、終末処理施設を設置しなければならないこととしていたが、小型合併処理浄化槽が普及しているため、終末処理施設を設置するか否かについては、地元市町村との協議により決定することとする。ただし、設置する場合は市町村管理を原則とする。

1-4 給水施設（法第33条第1項第4号）

主として、自己の居住用の開発行為以外のおいては、水道その他の給水施設が当該開発区域について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ていなければならない。

本県においては、次のような運用基準を定めている。

- (1) 給水施設については、衛生上の観点から極力市町村の水道の引き込みによる給水計画とすること。
- (2) やむを得ず打ち込み井戸を利用する場合は、次のような取り扱いによること。
  - ① 専用水道（水道法第3条第6項）の場合  
専用水道の場合は、完了検査時に水道法第4条による50項目の水質基準の検査を行い、適合していることを証する市町村の受付印が押印された書面を提出すること。

（専用水道の定義）

専用水道とは、水道事業の用に供する水道以外の水道で、供給人口が100人を超えるか、又は、1日の最大給水量が20m<sup>3</sup>を超えるものをいう。ただし、他の水道から供給される水のみを水源とし、かつ、その25mm径の導管の全長が1,500m以下で水槽の有効容量の合計が100m<sup>3</sup>以下の水道を除く。

② 専用水道以外の場合

宅地分譲を目的とする開発行為において、専用水道以外の水道については、次のとおりとする。

ア 完了検査時に、徳島県飲用井戸等衛生対策要領に基づき水質検査を実施し、水質基準に適合していることを証する保健所の受付印が押印された書面を提出すること。

イ 5戸かつ1,000m<sup>2</sup>以下の場合は、各戸の打ち込み井戸としても可とする。

ただし、完了検査時に次に示す手順で検査を行い、水質基準に適合していることを証する保健所の受付印が押印された書面を提出すること。

- i 全ての井戸について、徳島県飲用井戸等衛生対策要領に基づき、定期検査項目で

ある13項目及び塩素消毒をしている場合は残留塩素濃度の検査を行う。

- ii iの検査に適合していること確認した上で、保健所の指導に従い、さらに少なくとも1箇所について水道法第4条による50項目の水質基準の検査を行う。

#### 1-5 地区計画等（法第33条第1項第5号）

開発区域内の土地について、地区計画等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地区計画等に定められた内容に即した内容となっていること。

#### 1-6 公益的施設及び予定建築物の用途の配分（法第33条第1項第6号、令第27条）

開発行為の目的に照らして、開発区域の利便の増進、開発区域及びその周辺の環境の保全が図られるように、学校その他の公益的施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。

20ha以上の大規模な住宅開発の場合は、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が適切に配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

#### 1-7 防災安全施設（法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条）

地盤の沈下、崖崩れ、出水等による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置等その他安全上必要な措置が講じられていること。

具体的には、次のような項目が定められている。

##### (1) 軟弱地盤の措置

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、水抜き等の措置が講じられていること。

##### (2) 崖の上端に続く地盤面の排水勾配

開発行為によって崖が生じる場合、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、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。

##### (3) 切土後の地盤の滑りの防止

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、地滑り防止ぐい、グラウンドアンカー等の土留めの設置、土の置換え等の措置が講じられていること。

##### (4) 盛土における沈下、崩壊、滑りの防止

① 盛土に雨水等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、概ね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、ローラー等の建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り防止ぐい等の設置等の措置が講じられていること。

② 著しく傾斜している土地に盛土をする場合は、盛土と元の地盤が接する面が滑り面にならないように、段切り等の措置が講じられていること。

③ 大規模盛土については、盛土全体の安全性の検討を要する。

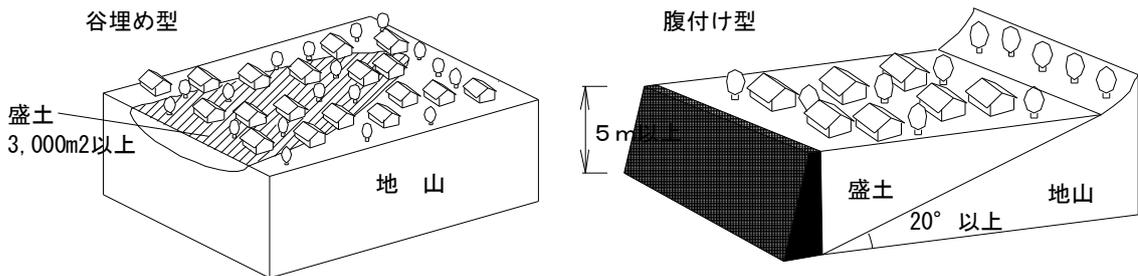
ア 適用条件

1) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上となるもの。



※谷埋め型の地下水位が内部に侵入するかどうかの判断については、地下水位が地質や季節変動など様々な要因によって変化する事が容易に想定されることから、原則は侵入するものとして取り扱う。ただし、地下水位が盛土をする前の地盤面を超えて侵入しない事が明らかな場合は、検討を要しない。

イ 検討内容

1) 安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。

腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

2) 計算方法

計算に用いる式、定数、安全率などは「宅地防災マニュアルの解説（第三次改訂版）」を参照。

## (5) 擁壁の設置

## ① 設置基準（規則第23条）

ア 切土による高さ2mを超えるがけ、盛土による高さ1mを超えるがけ、切土と盛土を同時にした場合の高さ2mを超えるがけのがけ面は、その土質に応じて、次の表に従って、擁壁を設置しなければならない。

工種	土質	擁壁を要しない勾配の上限	垂直距離5mを超える場合に擁壁を要する勾配の範囲	擁壁を要する勾配の下限
切土	軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	60度～80度	80度
	風化の著しい岩	40度	40度～50度	50度
	砂利、真砂土、硬質粘土その他	35度	35度～45度	45度
盛土	—	30度	—	—

注1 「がけ」とは、30度を超える勾配の土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。

注2 切土の場合で、擁壁を要する垂直距離5mを超えるがけについて、擁壁を要しないがけで上下に分断されているときは、擁壁を要しないがけの部分は存在せず、上下のがけの部分は連続しているものとみなす。（規則第23条第1項第2号）

注3 小段等によって上下に分離されたがけについては、下層のがけの下端から30度の勾配をなす面の上に上層のがけ面の下端があるときは、上下のがけは一体のものともみなす。（規則第23条第2項）

イ 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、擁壁の設置が必要でないと確かめられた場合、又は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じられた場合は、擁壁の設置を要しない。

## ② 技術的基準（規則第27条）

ア 擁壁は、構造計算等により、次のことが確かめられていること。

- i 土圧、水圧、及び自重（以下「土圧等」という。）により擁壁が破壊されないこと。
- ii 土圧等により、擁壁が転倒しないこと。
- iii 土圧等により、擁壁の基礎がすべらないこと。
- iv 土圧等により、擁壁が沈下しないこと。

イ 擁壁には、3㎡に1箇所以上の水抜き穴（径75mm以上）を設け、擁壁の裏面で水抜き穴の周辺等の必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。

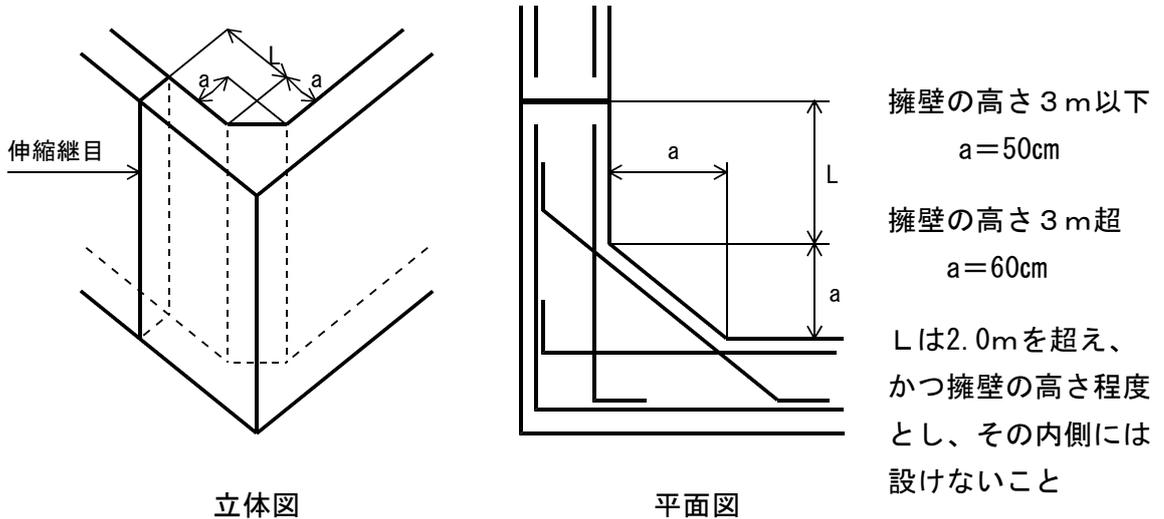
ただし、空積造など裏面の水が有効に排水できる構造のもの、高さ1m以下の擁壁はこの限りでない。

③ 鉄筋コンクリート擁壁の施工上の留意事項（「宅地防災マニュアルの解説」から参照）

鉄筋コンクリート擁壁の施工についてはJASS5（日本建築学会建築工事標準仕様書）等を参照すること。なお、特に留意すべきことを次に示す。

ア 擁壁の支持地盤は土質試験等を行い、設計条件を満足するか否かを確認すること。

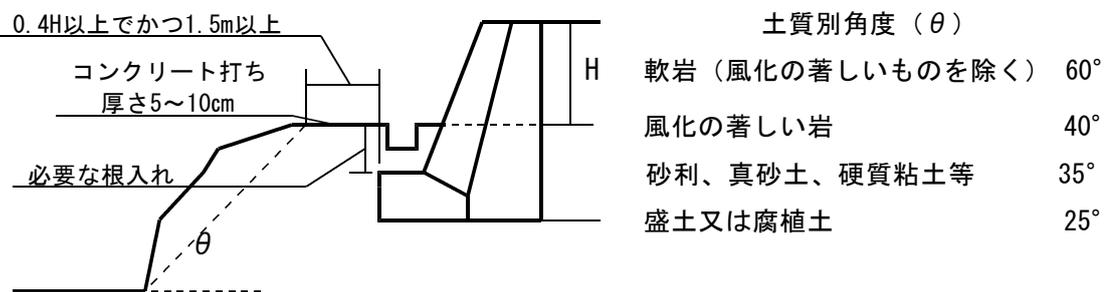
イ 伸縮継目及び隅角部の補強



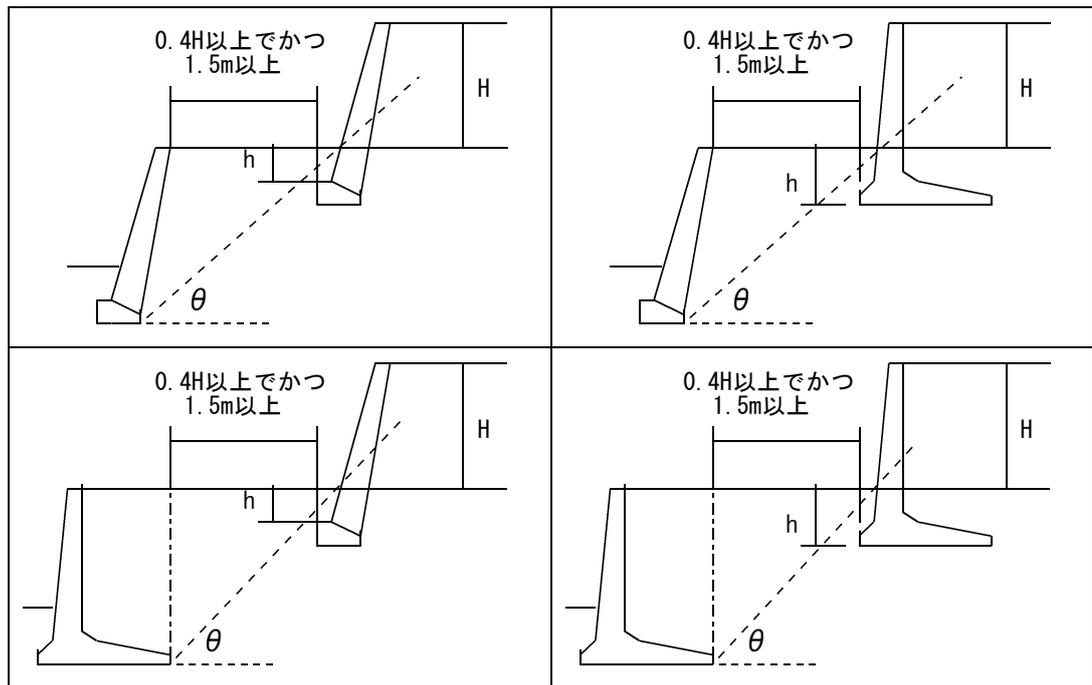
ウ コンクリートの打設時には、供試体を作成し圧縮強度試験を行うこと。

エ 型枠存置期間は「建築基準法施行令第76条第2項に基づく現場打コンクリートの型枠及び支柱の取りはずしに関する基準」（建設省告示第110号S46.1.29）に定める最低日数を守ること。

オ 斜面上に擁壁を設置する場合（（社）日本建築士会連合会「構造図集 擁壁」から参照）



カ 上部・下部擁壁を近接して設置する場合（(社)日本建築士会連合会「構造図集擁壁」から参照）

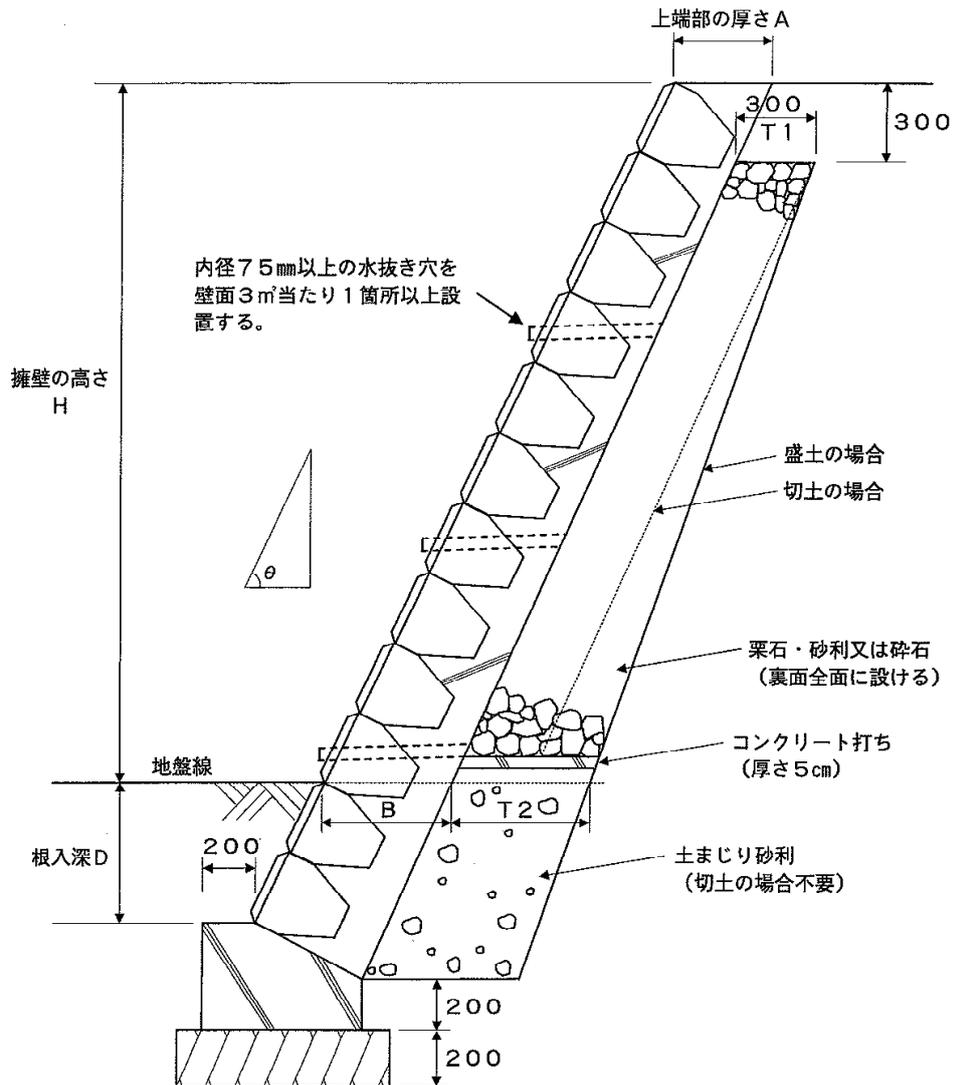


④ 練り積み造擁壁の施工上の留意事項（「宅地防災マニュアルの解説」から参照）

練り積み造擁壁は、地上高さ5mを限度とする。

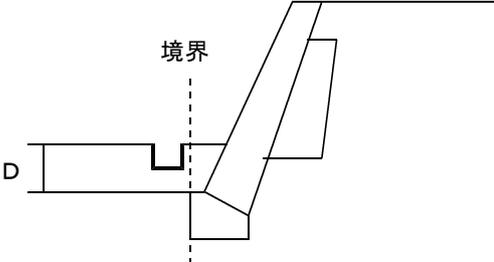
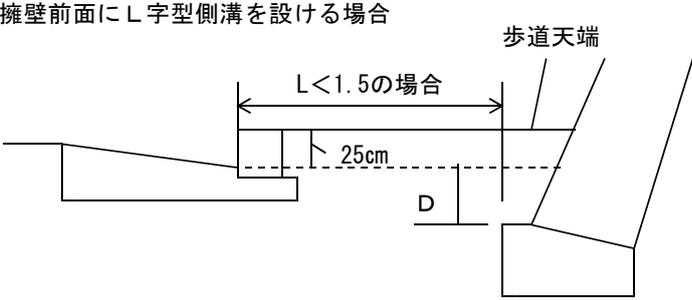
また、擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けるとともに、がけの状況等により、はらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔で鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等の措置を講じる必要がある。

ア 練り積み造擁壁の構造（宅地造成等規制法施行令第8条）



注1) 擁壁に作用する積載荷重は、5 kN/m<sup>2</sup>程度を想定している。

2) 砂等が水抜き穴を通じて流出するおそれのある場合には、必要に応じて吸い出し防止材等を水抜き穴の裏側に使用し、流出防止対策を図る必要がある。

がけの土質 擁壁の勾配	第1種	岩、岩層、砂利又は砂利混じり砂		第2種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの		第3種	その他の土質	
70°を超え 75°以下 【3分勾配】	H	2m以下	2~3m	H	2m以下	2~3m	H	2m以下	2~3m
	A	40cm	40cm	A	40cm	40cm	A	70cm	70cm
	B	40cm	50cm	B	50cm	70cm	B	85cm	90cm
65°を超え 70°以下 【4分勾配】	H	2m以下	2~3m	H	2m以下	2~3m	H	2m以下	2~3m
	A	40cm	40cm	A	40cm	40cm	A	70cm	70cm
	B	40cm	45cm	B	45cm	60cm	B	75cm	85cm
	H	3~4m	\	H	3~4m	\	H	3~4m	\
	A	40cm		A	40cm		A	70cm	
	B	50cm		B	75cm		B	105cm	
65°以下 【5分勾配】	H	3m以下	3~4m	H	2m以下	2~3m	H	2m以下	2~3m
	A	40cm	40cm	A	40cm	40cm	A	70cm	70cm
	B	40cm	45cm	B	40cm	50cm	B	70cm	80cm
	H	4~5m	\	H	3~4m	4~5m	H	3~4m	4~5m
	A	40cm		A	40cm	40cm	A	70cm	70cm
	B	60cm		B	65cm	80cm	B	95cm	120cm
根入れ深さ	D	0.15Hかつ35cm以上		D	0.15Hかつ35cm以上		D	0.2Hかつ45cm以上	
<p>注1) 擁壁前面にU字型側溝を設ける場合は、地表面からの高さとする。</p>  <p>注2) 擁壁前面にL字型側溝を設ける場合</p> 									
裏込め礫の厚さ	T <sub>1</sub>	30cm以上							
	T <sub>2</sub>	切土	30cm以上						
		盛土	60cm又は擁壁高さHの20/100のいずれか大きい数値以上						

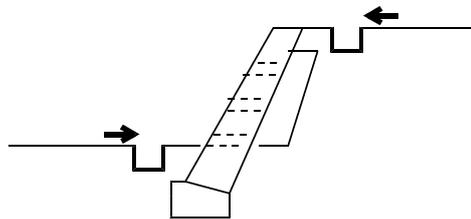
### イ 石材及びコンクリートブロック材

擁壁に用いる石材その他の組積材の控え長さ(組積材の面に対して垂直方向の長さ)は、30cm以上でなければならない。これは、剥落、押し抜き等に対して安全であるとともに、コンクリートを用いて擁壁の一体性を確保するための最低必要長さである。

また、石材は安山岩、花崗岩等硬質のもので、形状は間知石、雑割石、野面石、玉石等とする。

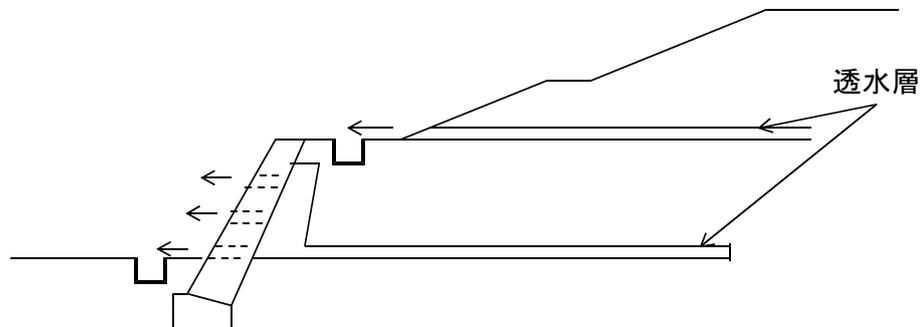
### ウ 擁壁の天端、下端、周辺の排水施設

擁壁の背面土に雨水、地下水が浸透すると土圧、水圧が増大して、擁壁倒壊の原因となるので、擁壁の天端、下端には排水側溝を設け、地表水の処理を行うことが望ましい。



### エ 土質に応じた背面排水

背面盛土材が粘性土のように透水性の悪い土を用いる場合は、背面に栗石、砂利などの地下排水層を設け、擁壁背面に滞水が生じないようにする。



### オ 水抜穴

- i 水抜穴は、内径75mm以上の硬質塩化ビニール管を壁面3㎡当たり1カ所以上の千鳥状に設ける。
- ii 水抜穴は、擁壁の下部や擁壁の裏面に湧水のある箇所には増加して配置する。
- iii 水抜穴は、排水方向に適当な勾配をとる。
- iv 水抜穴の裏側には、目詰まりや埋め戻し土砂が流出しないように、粗目の割栗石を配置する。

### カ 伸縮継目

伸縮継目は、原則として擁壁の長さ20m以内ごとに1箇所設け、特に地盤条件の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の材料・構法を異にする箇所は、

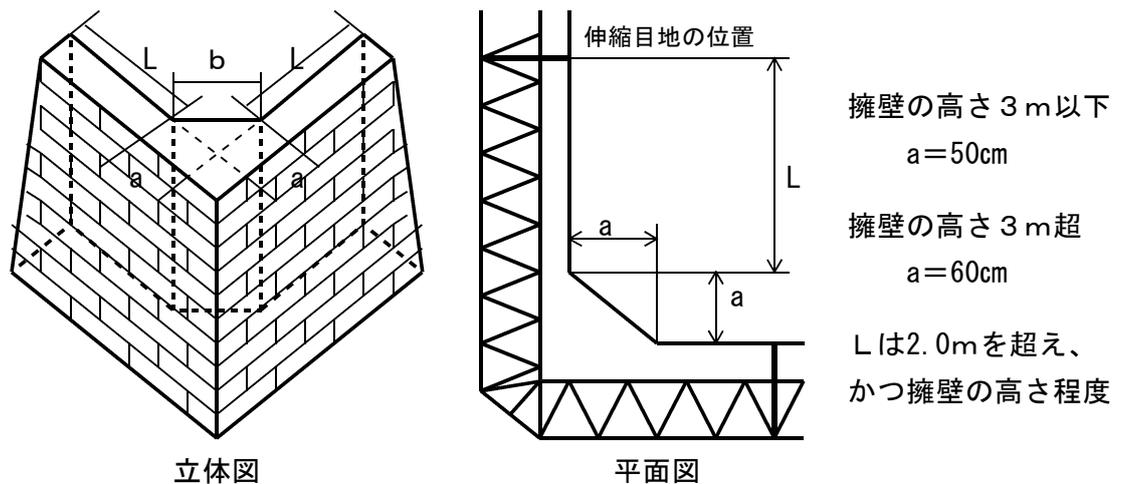
有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断する。

また、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さの分だけ避けて設置する。

### キ 隅角部の補強

出隅部は、土圧等が二方向へ作用して生じる引張力によりひび割れ等の破壊が発生しやすいため、出隅部をはさむ二等辺三角形の部分に鉄筋及びコンクリートで補強する。

補強する二等辺の一辺の長さ及び伸縮継目の位置は、下図のとおりである。



### (6) かけ面の保護（規則第23条第4項）

開発行為によって生ずるかけ面は、擁壁でおおう場合を除いて、石張り、芝張り、モルタル吹付け等によって、風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

のり面保護工は、のり面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性、将来の維持管理等について総合的に検討した上で工法を選定する。

のり面保護工の選定については、次表及び（社）日本道路協会発行の「道路土エーのり面工・斜面安定工指針」における「切土のり面におけるのり面保護工選定のフロー」「盛土のり面におけるのり面保護工選定のフロー」が参考になる。

(参考) のり面保護工の種類と特徴

	工 法	目 的・特 徴	
のり面緑化工	種子吹付工* <sup>1</sup> 客土吹付工 植生マット工* <sup>1</sup> 張芝工 厚層基材工* <sup>1</sup>	雨水浸食防止、凍上崩落抑制、のり面を全体的に植生するもの	
	植生筋工 筋芝工		盛土の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの
	土のう工		不良土・硬質土のり面の侵食防止
	樹木植栽工 幼苗植栽工		樹木及びその幼苗を用いて、のり面の侵食防止、早期樹林化を図るもの
	構造物によるのり面保護工		モルタル吹付工 コンクリート吹付工 石張工 ブロック張工 プレキャスト枠工
現場打ちコンクリート枠工 コンクリート張工 吹付枠工		のり面表層部の崩落防止、岩盤はく落防止	
編柵工 のり面蛇かご工		のり面表層部の浸食や湧水による流失の抑制	
落石防止網工（ネット工） 落石防止柵工		比較的小規模な落石対策	
のり面排水工		のり肩排水溝 縦排水溝 小段排水溝	のり面の表面排水
		地下排水溝 水平排水孔 水平排水層	のり面の地下排水

\*1：特定外来生物、要注意外来生物の使用禁止

1-8 災害危険区域等（法第33条第1項第8号、令第23条の2）

自己の業務用及び非自己用の開発行為は、原則として開発区域内に次の区域を含まないこと。

- (1) 建築基準法第39条第1項の「災害危険区域」
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項の「地すべり防止区域」
- (3) 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9条第1項の「土砂災害特別警戒区域」
- (4) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の「浸水被害防止区域」

(5) 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項の「急傾斜地崩壊危険区域」

**1-9 樹木等の保存**（法第33条第1項第9号、令第28条の2、規則第23条の2）

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、以下の措置が講じられていること。

- (1) 高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5m以上で、かつ、面積が300㎡以上の健全な樹木の集団については、公園又は緑地として保存の措置が講じられていること。ただし、当該開発行為の目的、規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質並びに予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置と当該樹木又は樹木の集団の位置と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ない。
- (2) 高さが1mを超える切土又は盛土が行われる土地の面積が1,000㎡以上の場合は、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること。

**1-10 緑地帯等の配置**（法第33条第1項第10号、令第28条の3、規則第23条の3）

- (1) 騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある予定建築物等の建築等のための1ha以上の開発行為にあつては、以下に定める緑地帯等を配置すること。ただし、公園等に接する場合には幅員を減少させること又は配置しないことができる。
- (2) 緑地帯等の幅員は、次表による。

開発規模	1ha以上 1.5ha未満	1.5ha以上 5ha未満	5ha以上 15ha未満	15ha以上 25ha未満	25ha以上
緑地帯等の幅員	4m	5m	10m	15m	20m

**1-11 輸送施設**（法第33条第1項第11号、令第24条）

40ha以上の開発行為は、道路、鉄道等による輸送の便等からみて、当該開発行為が支障がないと認められること。

**1-12 申請者の資力及び信用**（法第33条第1項第12号、令第24条の2）

非自己用又は自己の業務用で1ha以上の開発行為にあつては、開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

資力及び信用は、「資金計画書」（金融機関の融資証明又は残高証明書、納税証明書）、「事業者の事業経歴書」、「申請者が個人の場合は戸籍抄本又は住民票及び資産に関する調書」、「申請者が法人の場合は定款、登記簿謄本及び財務諸表」等により審査している。

なお、1,000㎡未満の小規模な開発については、事務の簡素化の観点から、資金計画書及び事業者の事業経歴書を添付しなくてもよいこととしている。

**1-13 工事施行者**（法第33条第1項第13号、令第24条の3）

非自己用又は自己の業務用で1ha以上の開発行為にあつては、工事施行者に工事を完成させる能力があること。本県においては「工事施行者の工事経歴書」、「建設業法の許可証

明書」等により審査している。なお、1,000㎡未満の小規模な開発については、工事施行者の工事経歴書を添付しなくてもよいこととしている。

#### 1-14 妨げとなる権利者の同意（法第33条第1項第14号）

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いて、開発行為の施行又は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が必要である。

「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、賃借権、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むと解する。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれると解する。

本県においては、妨げとなる権利者の同意について、次のような取り扱いをしている。

- (1) 原則として全員同意とする。ただし、権利者の死亡又は行方不明等により権利者全員の同意を得ることが極めて困難な場合は、2/3以上の同意で可とする。その場合においても、工事完了検査までには全員の同意を得る必要がある。
- (2) 妨げとなる権利を有する者の同意書には、印鑑証明書が添付されていること。ただし、同意者の本人確認資料を添付する場合は押印及び印鑑証明書の添付を省略することができる。また、同意書を交付する機会が極めて多い銀行及び県信用保証協会等の場合も、印鑑証明書の添付を省略することができる。
- (3) 開発区域内の土地が筆界未定のときは、旧公図等で申請地を特定できる（申請地周囲の権利者が確定される）場合を除き、筆界未定区域の所有権者等の全員の同意が必要である。
- (4) 未登記の建築物等がある場合は、固定資産税評価証明等によりその権利者を確認し、同意書を添付する。

#### 1-15 敷地面積の最低限度

- (1) 市街化調整区域内の非自己用の開発行為にあつては、敷地面積を165㎡以上としなければならない。ただし、土地の分割上やむを得ない理由がある場合は、この限りでない。（条例第5条）
- (2) 市街化区域内の非自己用の開発行為にあつては、敷地面積を100㎡以上としなければならない。（指導基準）

## II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

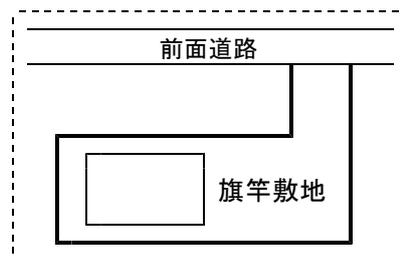
市街化調整区域内においては原則として開発行為が制限されているが、スプロール対策上特に支障がないもの、スプロール対策上支障はあるがやむを得ないものについては、例外的に許可される。法第34条各号にこの許可基準を定めており、以下その詳細について解説する。

### 1-1 周辺居住者の日常生活のため必要な日用品販売店舗等（法第34条第1号）

周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等を許可の対象とし、具体的には、次の「日用品販売店舗等に係る「法第34条第1号」の運用基準」によっている。また、この運用基準の付表には、令第22条第6号（開発許可の適用除外となる小規模な店舗）に該当するか否かについても表示している。

#### 日用品販売店舗等に係る「法第34条第1号」の運用基準

- (1) 対象用途  
建築物の用途は、原則として次表に該当するものであること。
- (2) 立地基準  
建築物の敷地は、原則として市街化調整区域内の既存集落又はそれに近接する土地の区域に存するものであり、かつ、既存の道路に接したものであること。
- (3) 計画基準  
計画が次の(イ)から(ニ)までに該当していること。
  - (イ) 原則として敷地の規模は1,000㎡以内であり、かつ、建築物の延べ面積は500㎡以内であること。
  - (ロ) 店舗等に付属する住宅部分等の規模は、延べ床面積の50%以下であり、かつ、必要最小限であること。（ただし、理容店、美容店及びたばこ販売店はこの限りでない。）
  - (ハ) 敷地及び駐車場の規模は過大でないこと。
  - (ニ) 住宅と店舗の区画が明確である等建築物の平面計画及び立面計画が店舗としてふさわしいものであること。
- (4) 事業計画  
次の(イ)及び(ロ)に該当している等事業計画が十分に熟していること。  
なお、事業計画については、特に必要があると認められる場合において、事前に申請者自身からヒアリングを行い、適否を判断する。(イ) 営業に関し許認可等を要するものについては、許認可等を得られる見込みがあること。  
(ロ) 営業の意図及び内容が明確であり、営業を開始するために必要な準備が整っていること。
- (5) 旗竿敷地について
  - ① 運用基準(1)の場合  
旗竿形状の敷地は不可。ただし、進入路部分の幅に対する長さが2倍以下又は幅が6m以上のものは旗竿と見なさない。
  - ② 運用基準(2)(3)の場合  
旗竿形状の敷地でも可。
- (6) 開発許可が不要な小規模な日用品店舗  
次表において、令第22条第6号欄に該当する用途に供する建築物で、次の①から③までの全てに該当するものについては許可は不要である。  
許可が不要となるものについては、確認申請受付に際して、その旨の適合証明が必要である。
  - ① 開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者の自己の業務用
  - ② 延べ面積が50㎡以内(2以上の建築物を建築する場合はその合計)の建築物の新築
  - ③ 敷地の規模は100㎡以内



法第34条第1号又は令第22条第6号に該当する業種  
(日本標準産業分類(令和5年6月改訂)による。)

運用基準(1)－ 敷地面積1,000㎡以下、建築物の延べ面積500㎡以下

I 卸売・小売業

(※知事が指定する道路に面する物品販売業は、敷地面積5,000㎡以下、建築物の延べ面積1,500㎡以下：条例で許可)

中分類56－各種商品小売業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
561百貨店	5611百貨店	百貨店、デパートメントストア(従業員が常時50人以上)	×	×
562総合スーパーマーケット	5621総合スーパーマーケット	総合スーパーマーケット(従業員が常時50人以上)	×	×
563コンビニエンスストア	5631コンビニエンスストア	コンビニエンスストア	○	○
564ドラッグストア	5641ドラッグストア	ドラッグストア	×	○
565ホームセンター	5651ホームセンター	ホームセンター	×	○
566均一価格店	5661均一価格店	均一価格店	×	○
569その他の各種商品小売業	5699その他の各種商品小売業	主として他に分類されない衣食住にわたる各種商品を小売する事業所(従業者が常時50人未満)	×	○

中分類57－織物、衣服、身の回り品小売業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
571呉服・服地・寝具小売業	5711呉服・服地小売業	呉服、和服、反物、帯、服地、小切れ、裏地、らしや	○	○
	5712寝具小売業	ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ	○	○
572男子服小売業	5721男子服小売業	洋服、注文服、テーラーショップ、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	○	○
573婦人・子供服小売業	5731婦人服小売業	婦人服、婦人服仕立、婦人用事務服、洋裁店、レインコート、毛皮コート、ブティック	○	○
	5732子供服小売業	子供服、子供服仕立、ベビー服	○	○
574靴・履物小売業	5741靴小売業	各種靴、地下足袋、靴付属品、靴ひも、靴墨	○	○
	5742履物小売業	履物、下駄、草履、スリッパ、サンダル	○	○

## 中分類57－織物、衣服、身の回り品小売業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
579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（小売修理業含む）	かばん、トランク、ハンドバック、袋物	○	○
	5792下着類売業	補整着、下着、Tシャツ	○	○
	5793洋品雑貨、小間物小売業	洋品店、装身具、化粧道具、シャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチ、ふろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、靴下、扇子・うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品	○	○
	5799他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	洋傘、和傘、ステッキ、白衣、水着	○	○

## 中分類58－飲食料品小売業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
581各種食料品小売業	5811食料品スーパーマーケット	食品スーパーマーケット	×	○
	5819その他の各種食料品小売業	各種食料品店、食料雑貨店	○	○
582野菜・果実小売業	5821野菜小売業	野菜小売、八百屋	○	○
	5822果実小売業	果実小売、果物屋	○	○
583食肉小売業	5831食肉小売業	肉屋、獣肉、塩蔵・冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソーセージ	○	○
	5832卵・鳥肉小売業	卵、鳥肉	○	○
584鮮魚小売業	5841鮮魚小売業	魚屋、鮮魚、貝類、かき、川魚、冷凍漁、海藻	○	○
585酒小売業	5851酒小売業	酒屋	○	○
586菓子・パン小売業	5861、5862菓子小売業（製造小売含む）	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、せんべい、あめ、ケーキ、饅頭、餅、焼芋、甘栗、アイスクリーム等、ドーナツ	○	○
	5863、5864パン小売業（製造小売含む）	パン	○	○

中分類58－飲食料品小売業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
589その他の飲食	5891牛乳小売業	牛乳スタンド	○	○
	5892飲料小売業	清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料	○	○
	5893茶類小売業	茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶	○	○
	5894料理品小売業	そう菜、折詰、揚物、駅弁売店、調理パン（サンドイッチ、ハンバーガー）、おにぎり、すし、煮豆、ハンバーガー店、持ち帰り弁当、ピザ（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）	○	○
	5895米穀類小売業	米麦、雑穀、豆類	○	○
	5896豆腐、かまぼこ等加工食品小売業（製造小売含む）	豆腐、こんにゃく、納豆、佃煮、漬け物、たい味噌、ちくわ、おでん材料	○	○
	5897乾物小売業	乾物屋、干魚、干瓢、麩、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐、干しのり、くんせい品、乾燥海藻	○	○
	5899他に分類されない飲食料品小売業	水、乾麺類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品（ヨーグルト、バター、チーズ）、調味料（塩、味噌、醤油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味唐辛子）	○	○

中分類59－機械器具小売業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
591自動車小売業	5911自動車小売業	自動車（新車）	×	×
	5912中古自動車小売業	中古自動車	×	×
	5913自動車部品・付属品小売業	自動車部品・付属品、自動車タイヤ、カーアクセサリー、カーエアコン、カーステレオ、カーナビゲーション	○	○
	5914二輪自動車小売業	二輪自動車、スクーター、原付自転車、二輪自動車部品・付属品	×	×
592自転車小売業	5921自転車小売業	自転車店、リヤカー、自転車・同部品・付属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	○	○

## 中分類59－機械器具小売業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
593機械器具小売業	5931電気機械器具小売業	テレビ、洗濯機、ストーブ、アイロン、冷蔵庫、掃除機、電球、音響機械器具（オーディオ、ヘッドフォン、イヤホン）、扇風機、医療機械器具、井戸ポンプ、CDプレーヤー、DVDレコーダー、ビデオカメラ、録音・録画ディスクメディア、電話機、電気毛布、ホットカーペット、携帯電話機、デジタルカメラ	×	○
	5932電気事務機械器具小売業	パソコン、データ保存用CD・DVD（記録されていないもの）、パソコンソフト（ゲーム用ソフト除く）	×	○
	5933中古電気製品小売業	中古のテレビ、冷蔵庫、洗濯機、パソコン	×	○
	5939その他の機械器具小売業	ガス器具、マシン・編機・同部品、石油ストーブ、度量衡器、金庫、浄水器	×	○

## 中分類60－その他の小売業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
601家具・建具・畳小売業	6011家具小売業	家具、洋家具、和家具、いす、机、卓子、ベッド、つい立、屏風、浴槽、額縁、本箱、鏡台、絨毯、カーテン	×	×
	6012建具小売業	建具、木製建具、金属製建具、建具屋	×	×
	6013畳小売業	畳、ござ、花むしろ	×	×
	6014宗教用具小売業	仏具、神具	×	×
602じゅう器小売業	6021金物小売業	金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶	○	○
	6022荒物小売業	荒物、荒物雑貨、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご、バスケット、竹細工、わら製品、縄、しゅろ細工、ろうそく、マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ・荷造ひも、農業用ビニールシート	○	○
	6023陶磁器・ガラス器小売業	瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器・花器（陶磁器製、ガラス製）	○	○
	6029他に分類されないじゅう器小売業	漆器、茶道具、花器（陶磁器製、ガラス製除く）、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	×	×

中分類60ーその他の小売業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
603医薬品・化粧品小売業	6031医薬品小売業（薬局を除く）	薬店、漢方薬、生薬、薬種	○	○
	6032薬局	ファーマシー（調剤を主とするもの）	○	○
	6033化粧品小売業	化粧品店、香水、香油、おしろい、整髪料、化粧品用・薬用石鹸、歯磨、シャンプー、白髪染	○	○
604農耕用品小売業	6041農業用機械器具小売業	農業用機械器具、すき・くわ・かま、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン	×	○
	6042苗・種子小売業	種苗、苗木、種子	×	○
	6043肥料・飼料小売業	肥料、飼料、農薬、園芸用土	×	○
605燃料小売業	6051ガソリンスタンド	ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガス（LPG）スタンド	×	○
	6052燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	薪炭、練炭、豆炭、石炭、プロパンガス、灯油	○	○
606書籍・文房具小売業	6061書籍・雑誌小売業	書店、洋書取次店、楽譜	×	○
	6062古本小売業	古本、古書籍、古雑誌	×	○
	6063新聞小売業	新聞販売店、新聞取次店	×	○
	6064紙・文房具小売業	洋紙、板紙、和紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、すずり、筆、朱肉、製図用具、算盤、手工材料、絵画用品（水彩絵具、毛筆、パレット、画架）	○	○
607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	運動具、スポーツ用品、ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴（スキー、スケート、登山、スパイク等）、運動衣（ユニフォーム、剣道着、柔道着等）、ジェットスキー、サーフボード、登山用品（登山ザック、登山用テント）、競技用水着	×	○
	6072がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋、人形、模型がん具、教育がん具、羽子板、娯楽用品（囲碁、将棋、マーじゃん、トランプ、花札、かるた等）、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト	○	○
	6073楽器小売業	洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、レコード・ミュージックテープ、コンパクトディスク（音楽用）	×	○

## 中分類60－その他の小売業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
608写真機・時計 ・眼鏡小売業	6081写真機・写真材 料小売業	写真機、撮影機、映写機、写真感光材料、写真 フィルム	×	○
	6082時計・眼鏡・光 学機械小売業	時計、眼鏡、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠 鏡	○	○
609他に分類され ない小売業	6091たばこ・喫煙具 専門小売業	たばこ、喫煙具専門小売	○	○
	6092花・植木小売業	花屋、切花、フローリスト、植木、盆栽	×	○
	6093建築材料小売業	木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラス チック建材	×	×
	6094ジュエリー製品 小売業	宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具（貴 金属製のもの）	×	×
	6095ペット・ペット 用品小売業	ペットショップ、愛がん用動物、観賞用魚、ペ ットフード	×	×
	6096骨董品小売業	骨董品	×	×
	6097中古品小売業（骨 董品を除く）	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、 古写真機、古運動具、中古靴、古レコード、中 古CD、中古ゲーム用ソフト、リサイクルショ ップ（中古電気製品、古本屋を除く）	×	○
6099他に分類されな いその他の小売業	美術品、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、 旗竿、物干し竿、碑石・墓石、石工、荷車、古 切手、郵趣品（記念切手等）、古銭、教育用磁気 テープ、合成洗剤、石鹼（化粧、洗顔、薬用以 外のもの）、CD・DVD・ブルーレイディスク （記録済みで音楽用以外のもの）、絵画、金・銀 ・白金地金、録画テープ	×	×	

## J 金融・保険業

## 中分類62－銀行業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
622銀行（中央銀 行を除く。）	6221普通銀行	都市銀行、地方銀行、第二地方銀行、インター ネット専門銀行	×	○
	6222郵便貯金銀行	ゆうちょ銀行	×	○
	6223信託銀行	信託銀行	×	○

中分類63－協同組織金融業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
631中小企業等金融機関	6311信用金庫・同連合会	信用金庫、信金中央金庫	×	○
	6314労働金庫・同連合会	労働金庫、労働金庫連合会	×	○
632農林水産金融業	6324農業協同組合	農業協同組合	×	○
	6325漁業協同組合、水産加工業協同組合	漁業協同組合、水産加工業協同組合	×	○

中分類64－金融・保険業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
641貸金業	6411消費者向け貸金業	消費者向け無担保貸金業者、消費者向け有担保貸金業者	×	×

中分類67－保険業（保険媒介代理業、保険サービス業を含む）

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
671生命保険業	6711生命保険業（郵便保険業、生命保険再保険業を除く）	生命保険会社、生命保険相互会社	×	×
	6712郵便保険業	かんぽ生命保険	×	×
672損害保険業	6721損害保険業（損害再保険業を除く）	損害保険会社	×	×
674保険媒介代理	6741生命保険媒介業	生命保険代理店	×	×
	6742損害保険代理店	損害保険代理店	×	×
	6743共済事業媒介代理業・少額短期保険代理業	火災共済協同組合代理店、少額短期保険代理店	×	×

## K 不動産、物品賃貸業

## 中分類68－不動産取引業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
681建物売買業、 土地売買業	6811建物売買業	建売業（自ら建築施工しないもの）、中古住宅売買業	×	×
	6812土地売買業	土地売買業、土地分譲業	×	×
682不動産代理業、 仲介業	6821不動産代理業、 仲介業	土地ブローカー、建物仲介業、不動産代理業、 不動産仲介業、貸家仲介業	×	×

## L 学術研究、専門・技術サービス業

## 中分類74－技術サービス業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
741獣医業	7411獣医業	獣医業、動物病院、ペットクリニック	×	○
746写真業	7461写真業	写真撮影業、写真館、街頭写真業	○	○
	7462商業写真業	商業、宣伝、出版、広告、芸術等写真業	×	×

## M 宿泊業、飲食サービス業

## 中分類76－飲食店

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
761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）	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、 ファミリーレストラン	○	○
762専門料理店	7621日本料理店	てんぷら、うなぎ、川魚、精進料理、鳥、釜めし屋、 お茶漬け屋、にぎりめし屋、とんかつ、かに料理、 牛丼、ちゃんこ鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き、 懐石料理、割烹料理、焼鳥、おでん、もつ焼き、 ジンギスカン	○	○
	7622料亭	料亭	×	×
	7623中華料理店	中華料理店、上海料理店、北京料理店、 広東料理店、四川料理店、台湾料理店、餃子店、 ちゃんぽん店	○	○
	7624ラーメン店	ラーメン店、中華そば店	○	○
	7625焼肉店	焼肉店	○	○
	7629その他の専門料理店	西洋料理店、フランス料理店、スパゲティ店、 朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店、 エスニック料理店、無国籍料理店	○	○

中分類76－飲食店（つづく）

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
763そば・うどん店	7631そば・うどん店	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店	○	○
764すし店	7641すし店	すし屋	○	○
765酒場、ビアホール	7651酒場、ビアホール	酒場、ビアホール、大衆酒場、居酒屋、ダイニングバー、オーセンティックバー	×	○
767喫茶店	7671喫茶店	喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	○	○
769その他の飲食店	7691ハンバーガー店	ハンバーガー店	○	○
	7692お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店	お好み焼き店、焼きそば店、たこ焼き店、もんじゃ焼店	○	○
	7699他に分類されない飲食店	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、甘味処、アイスクリーム店、サンドイッチ店、フライドチキン店、ドーナツ店、ドライブイン	○	○

中分類77－77持ち帰り・配達飲食サービス業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
771持ち帰り飲食サービス業	7711持ち帰り飲食サービス業	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当屋、クレープ屋	○	○
772配達飲食サービス業	7721配達飲食サービス業	宅配ピザ屋、仕出し弁当・弁当屋、デリバリーサービス店、ケータリングサービス店、配食サービス業	○	○

N 生活関連サービス業・娯楽業

中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
781洗濯業	7811普通洗濯業	洗濯業、クリーニング、ランドリー、クリーニング工場	○	○
	7812洗濯物取次業	洗濯物取次所、クリーニング取次所	○	○
	7813リネンサプライ業	リネンサプライ、貸おむつ、貸おしぼり、貸モップ	×	×
782理容業	7821理容業	理髪店、床屋、理容院、バーバー	×	○
783美容業	7831美容業	美容室、美容院、ビューティーサロン	×	○

## 中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
784一般公衆浴場業	7841一般公衆浴場業	銭湯業	×	○
785その他の公衆浴場業	7851その他の公衆浴場業	温泉浴場、蒸し風呂、砂湯、サウナ風呂、スパ、鉱泉浴場、健康ランド、スーパー銭湯	×	×
789その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891洗張・染物業	洗張、張物、湯のし、染抜、染物、京染、丸染、染直し、色揚、染物取次	×	×
	7892エステティック	エステティックサロン、美顔術、美容脱毛、ボディケア、ハンドケア、フットケア、アロマオイルトリートメント、ヘッドセラピー、タラソセラピー	×	×
	7893リラクゼーション業（手技を用いるもの）	ボディケア、ハンドケア、フットケア、アロマオイルトリートメント、ヘッドセラピー、タラソセラピー（心身の緊張を弛緩させるのみのもの）	×	×
	7894ネイルサービス業	ネイルサロン、マニキュア業、ペディキュア業	×	×
	7899他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー、寝具消毒、コインランドリー	○
		ソープランド、ゲルマニウム温浴	×	×

## 中分類79－その他の生活関連サービス業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
791旅行業	7911旅行業（旅行業者代理業を除く）	第一種旅行業、第二種旅行業、第三種旅行業	×	×
	7912旅行業者代理業	旅行業者代理業	×	×
793衣服裁縫修理業	7931衣服裁縫修理業	衣服裁縫、衣服修理、更正仕立直し、裏返し、和・洋服裁縫、かけはぎ	○	○
794物品預り業	7941物品預り業	手荷物預り、荷物一時預かり、自転車預かり、コインロッカー	×	○
795火葬・墓地管理業	7952墓地管理業	墓地管理業、霊園管理事務所、納骨堂	×	×
796冠婚葬祭業	7961葬儀業	葬儀屋、斎場、葬儀会館	×	×
	7962結婚式場業	結婚式場業	×	×
	7963冠婚葬祭互助会	冠婚葬祭互助会	×	×

中分類79－その他の生活関連サービス業（つづき）

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
799他に分類されない生活関連サービス業	7991食品賃加工業	小麦粉賃加工、菓子賃加工、精米賃加工	○	○
	7992結婚相談業、結婚式場紹介業	結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介業、結婚式場紹介業	×	×
	7993写真プリント、現像・焼付業	デジタルカメラ写真プリント、写真現像・焼付業、写真修整業、DPE取次業	○	○
	7999他に分類されないその他の生活関連サービス業	古綿打直し		×
易断所、観相業、観光案内、靴磨き、ペット美容院、犬猫霊園管理事務所、運転代行、綿打直し仲介、チケット類売買、宝くじ売りさばき、ハウスクリーニング			×	×

中分類80－娯楽業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
804スポーツ施設提供業	8048フィットネスクラブ	フィットネスクラブ、フィットネスジム、アスレチッククラブ	×	×

P 医療・福祉

中分類83－医療業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
835療術業	8351あんまマッサージ指圧師・はり師、きゆう師、柔道整復師の施術所	あんま業、マッサージ業、指圧業、はり業、きゆう業、柔道整復業	×	○
836医療に附帯するサービス業	8361歯科技工所	歯科技工業；歯科技工所	×	×

Q 複合サービス業

中分類86－郵便局

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
861郵便局	8611郵便局	郵便局	×	○

## 中分類87－協同組合（他に分類されないもの）

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
871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	農業協同組合（各種事業を行うもの）	×	○
	8712漁業協同組合	漁業協同組合（各種事業を行うもの）	×	○
	8713水産加工業協同組合	水産加工業協同組合（各種事業を行うもの）	×	○
	8714森林組合	森林組合（各種事業を行うもの）	×	○
872事業協同組合（他に分類されないもの）	8721事業協同組合	織物協同組合、ニット工業協同組合、青果物商業協同組合（各種事業を行うもの）	×	○

## R サービス業（他に分類されないもの）

## 中分類89－自動車整備業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
891自動車整備業	8911自動車一般整備	自動車整備、自動車修理、オートバイ整備修理（自動車の整備修理を総合的に行う事業所をいう。）	×	○
	8919その他の自動車整備業	タイヤ修理、タイヤ整備、清掃、洗車	×	○
		車体修理、車体整備、再塗装、溶接、電装品整備、蓄電池修理、ブレーキ修理、部品整備、エンジン修理、再生、エンジン再生、自動車工場、ガラス修理	×	×

## 中分類90－機械等修理業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
901機械修理業	9011一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）	機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理、農業用トラクタ修理、ガーデントラクタ修理、フォークリフト整備、ボイラー・圧力容器整備	×	○
902電気機械器具修理業	9021電気機械器具修理業	ラジオ修理、テレビ修理、冷蔵庫修理、変圧器修理	×	○
909その他の修理	9092時計修理業	時計修理、電気時計修理	×	○
	9093履物修理業	靴修理、げた修理	×	○
	9094かじ業	手工鍛造、かじ、農業用器具修理	×	○
	9099他に分類されない修理業	金物修理、自転車修理に限る	×	○

運用基準（2）－ 敷地面積300㎡以下、建築物の延べ面積150㎡以下（併用住宅は不可）

K 不動産、物品賃貸業

中分類70－物品賃貸業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
704自動車賃貸業	7041自動車賃貸業	レンタカー、自動車リース	×	×
709その他の物品賃貸業	7092音楽・映像記録物賃貸業	レンタルビデオ、DVD、CD、ブルーレイディスク	×	○
	7099他に分類されない物品賃貸業	貸テレビ、貸本屋、貸楽器、貸美術品、貸ふとん、貸植木、貸花環、貸ピアノ、医療・福祉用具賃貸	×	×

O 教育、学習支援事業

中分類82－その他の教育、学習支援業

小分類	細分類	摘要	22条6号該当	34条1号該当
821社会教育	8211公民館	公民館 ※社会教育法によるものを除く	×	○
823学習塾	8231学習塾	学習塾、進学塾、予備校	×	○
824教養・技能教授業	8241音楽教授業	ピアノ、バイオリン、エレクトーン、ギター、三味線、琴、尺八、声楽、歌謡、カラオケ、長唄	×	○
	8242書道教授業	書道教室	×	○
	8243生花・茶道教授業	生花、華道、茶道	×	○
	8244そろばん教授業	そろばん教室、そろばん塾	×	○
	8245外国語会話教授業	英会話教室、外国語会話教室（各種学校でないもの）	×	○
	8246スポーツ・健康教授業	スポーツ・健康教授所、ヨガ、気功術、テニス、バレーボール、エアロビクス、リズム、体操、ゴルフスクール、柔道場、剣道場、サーフィン、ダイビングスクール、スイミングスクール	×	○
	8249その他の教養・技能教授業	囲碁、編物、着物着付、料理、美術、工芸（彫金、陶芸等）、教養、舞踏（日本舞踊、タップダンス、フラダンス等）、ダンス、ジャズダンス、フラワーデザイン、カルチャー（総合的なもの）、家庭教師、パソコン	×	○

## 運用基準(3)－敷地面積1,000㎡以下、建築物の延べ面積500㎡以下(併用住宅は不可)

## P 医療・福祉

## 中分類85－社会保険・社会福祉・介護事業

小分類	細分類	摘要	22条 6号 該当	34条 1号 該当
853児童福祉事業	8531保育所	保育所、託児所、地方裁量型認定こども園 ※無認可のもの	×	○

1-2 周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物（法第34条第1号、令第29条の5）

周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物を許可の対象とし、具体的には、次の「公益上必要な建築物に係る「法第34条第1号」の運用基準」によっている。

公益上必要な建築物に係る「法第34条第1号」の運用基準

- (1) 対象用途  
申請に係る建築物の用途が次表のいずれかに該当することについて、所管課の確認がとれたものであること。
- (2) 立地基準  
建築物の敷地は、原則として市街化調整区域内の既存集落又はそれに近接する土地の区域に存するものであり、かつ、既存の道路に接したものであること。
- (3) 計画基準  
計画が次の(イ)及び(ロ)に該当していること。
  - (イ) 敷地の規模が適正であることについて、所管課の確認がとれたものであること。
  - (ロ) 当該施設の管理用住宅（同一棟に限る。）を設けることができる。

(1) 社会福祉施設

A 通所系施設

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
社会福祉施設(第2種)	生活困難者に対する医療保護施設(診療所)	生活保護法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出(公立)認可(私立)	県地域共生推進課
社会福祉施設(第2種)	障害児通所支援事業を営む施設	児童福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(生活介護)を営む施設 ※入所系施設を有するものを除く。	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(自立訓練)を営む施設 ※入所系施設を有するものを除く。	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人、医療法人等	指定	県障がい福祉課(身体、知的) 県健康寿命推進課(精神)
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(就労移行支援)を営む施設 ※入所系施設を有するものを除く。	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人、医療法人等	指定	県障がい福祉課(身体、知的) 県健康寿命推進課(精神)

## A 通所系施設（つづき）

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
社会福祉施設（第2種）	障害福祉サービス事業（就労継続支援）を営む施設 ※入所系施設を有するものを除く。	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人、医療法人等	指定	県障がい福祉課（身体、知的） 県健康寿命推進課（精神）
社会福祉施設（第2種）	地域活動支援センター	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人、医療法人等	事前届出	県障がい福祉課（身体、知的） 県健康寿命推進課（精神）
社会福祉施設（第2種）	身体障害者生活訓練等事業を営む施設	身体障害者福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出	県障がい福祉課
社会福祉施設（第2種）	身体障害者福祉センター	身体障害者福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出	県障がい福祉課
社会福祉施設（第2種）	視聴覚障害者情報提供施設	身体障害者福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設（第2種）	従前の例により運営できる精神障害者社会復帰施設（精神障害者授産施設、精神障害者福祉工場、精神障害者地域生活支援センター）※入所系施設を有するものを除く。	障害者自立支援法	県、市町村、社会福祉法人、医療法人等	指定	県健康寿命推進課
社会福祉施設（第2種）	老人デイサービスセンター	老人福祉法 介護保険法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出 事前指定	県長寿いきがい課
社会福祉施設（第2種）	老人福祉センター	老人福祉法 社会福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	事後届出	県長寿いきがい課
社会福祉施設（第2種）	放課後児童健全育成事業用施設	児童福祉法	市町村、社会福祉法人等	届出	県青少年・子ども家庭課

A 通所系施設（つづき）

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
社会福祉施設（第2種）	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	国、地方公共団体、学校法人、社会福祉法人	認可	県子育て応援課
社会福祉施設（第2種）	保育所（保育所型認定こども園を含む）	児童福祉法	国、県、市町村、社会福祉法人等	届出（公立） 認可（民間）	県子育て応援課
社会福祉施設（第2種）	児童厚生施設（児童館、児童遊園）	児童福祉法	国、県、市町村、民法法人、	届出（公立） 認可（民間）	県青少年・こども家庭課
社会福祉施設（第2種）	児童家庭支援センター	児童福祉法	国、県、市町村、民法法人、社会福祉法人等	届出（公立） 認可（民間）	県青少年・こども家庭課
社会福祉施設（第2種）	母子・父子福祉施設	母子及び父子並びに寡婦福祉法	国、県、市町村、民法法人、社会福祉法人等	届出	県青少年・こども家庭課
社会福祉施設（第2種）	隣保事業による隣保館	社会福祉法	市町村、社会福祉法人等	届出	県男女参画・人権課
社会福祉施設（第1種）	授産施設（生活保護法による授産施設、知的障害者福祉工場、その他生活困難者のための授産施設） ※ 入所系施設を有するものを除く。	生活保護法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出（公立） 認可（私立）	県地域共生推進課（生活保護） 県障がい福祉課（知的）
社会福祉施設	更生保護事業用施設 ※ 入所系施設を有するものを除く。	更生保護事業法	国、県、市町村、更生保護法人	届出（県、市町村） 事前届出（更生保護法人等）	法務省（徳島保護監察所）

## B 居宅介護・相談支援・生活支援等の事業用施設

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(居宅介護)を営む施設	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(重度訪問介護)を営む施設	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(同行支援)を営む施設	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	障害福祉サービス事業(行動支援)を営む施設	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	相談支援事業を営む施設	障害者総合支援法 児童福祉法	県、市町村、社会福祉法人、医療法人等	指定	県障がい福祉課(身体、知的) 県健康寿命推進課(精神)
社会福祉施設(第2種)	移動支援事業を営む施設	障害者総合支援法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出	県障がい福祉課
社会福祉施設(第2種)	身体障害者の更生相談に応ずる事業を営む施設	身体障害者福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい者相談支援センター
社会福祉施設(第2種)	知的障害者の更生相談に応ずる事業を営む施設	知的障害者福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	指定	県障がい者相談支援センター
社会福祉施設(第2種)	老人居宅介護等事業用施設	老人福祉法 介護保険法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出 事前指定	県長寿いきがい課
社会福祉施設(第2種)	小規模多機能型居宅介護事業用施設	老人福祉法 介護保険法	市町村、社会福祉法人等	事前届出 事前指定	県長寿いきがい課(指定は市町村)
社会福祉施設(第2種)	老人介護支援センター	老人福祉法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出	県長寿いきがい課

B 居宅介護・相談支援・生活支援等の事業用施設（つづき）

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
社会福祉施設	更生保護事業用施設 ※入所系施設を有するものを除く。	更生保護事業法	国、県、市町村、更生保護法人	届出（県、市町村） 事前届出（更生保護法人等）	法務省（徳島保護監察所）

C 短期入所施設

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
社会福祉施設（第2種）	障害福祉サービス事業（短期入所）を営む施設	障害者総合支援法	社会福祉法人、医療法人	指定	県障がい福祉課（身体、知的） 県健康寿命推進課（精神）
社会福祉施設（第2種）	老人短期入所施設	老人福祉法 介護保険法	県、市町村、社会福祉法人等	事前届出 事前指定	県長寿いきがい課
社会福祉施設（第2種）	子育て短期支援事業用施設	児童福祉法	市町村、社会福祉法人等	届出	県子育て応援課

（2）医療施設

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
医療施設	診療所	医療法	国、県、市町村、医療法人、個人等	開設許可等	保健所
医療施設	助産所	医療法	国、県、市町村、医療法人、個人等	開設許可等	県医療政策課

## (3) 学校

分類	用途	根拠法令	設置者	設置要件	所管課
学校	小学校	学校教育法	国、県、市町村、 学校法人等	認可（国立、私立） 届出（公立）	文部科学省（国立） 県教育委員会施設整備課（公立） 県こども未来政策課（私立）
学校	中学校	学校教育法	国、県、市町村、 学校法人等	認可（国立、私立） 届出（公立）	文部科学省（国立） 県教育委員会施設整備課（公立） 県こども未来政策課（私立）
学校	幼稚園（幼稚園型認定こども園を含む）	学校教育法	国、県、市町村、 学校法人等	認可（国立、公立、私立）	文部科学省（国立） 県教育委員会施設整備課（公立） 県こども未来政策課（私立）
学校	特別支援学校	学校教育法	国、県、市町村、 学校法人等	認可（国立、公立、私立）	文部科学省（国立） 県教育委員会施設整備課（公立） 県こども未来政策課（私立）

## 2 観光資源等の有効な利用上必要な建築物等（法第34条第2号）

### (1) リゾート施設に係る観光資源の有効な利用上必要な建築物の運用基準（平成14.4.1住課第81号、抜粋）

観光資源の有効な利用上必要性があり、観光資源の価値の増大に寄与し、緑の保存及び創造並びに景観保全を配慮した優良な計画で、次の基準に該当するものであること。

#### ① 取扱を行う観光資源及び対象区域

ア 自然公園法の普通地域又は第三種特別地域の区域その他知事が定める区域

イ 市町の観光開発計画で区域を指定したもので知事の承認を受けた区域

a 市町長は、観光資源の有効な利用上必要がある場合は、観光資源の内容（利用対象となる観光資源が多人数が集中する等観光価値を有すること。）、観光開発計画を推進するため必要な建築物の用途、当該建築物の建築を必要とする区域及び取扱基準の案をあらかじめ知事に申し出ること。

b 知事は、前項の申出があったときは、土地利用対策会議に諮り、当該地区における「取扱基準」を定めるものとする。

#### ② 建築物の用途

- ・ ホテル、旅館、ペンション、民宿、保養所等の宿泊施設（風俗営業等に係るものは除く。）
- ・ レストラン、うどん・そば屋等の飲食店、茶屋・喫茶店等の休憩施設
- ・ 展望施設、土産物販売店等

#### ③ その他の基準

ア 開発に伴って設置する公共公益施設は、原則として開発者負担で整備すること。

イ 接続道路が開発によって道路機能が阻害されない有効なものであること。

ウ 土地利用計画は、開発区域内外の環境及び景観の保全を図るものであり、自然環境の調和に努めるものであること。

エ 敷地内は積極的に緑化するものであること。

オ 予定建築物の用途及び利用状況を勘案して適切な駐車スペースを確保すること。

- ・ 1台当たりの駐車スペースは20～30㎡を標準とする。
- ・ 駐車台数は宿泊施設の客室数、食堂又は休憩施設の客席数の1/4以上、展望施設の収容人員の1/2以上、これらを併設する場合は算出数の多い方とする。

カ 建築物等は、周辺の自然環境及び景観に調和し、その位置及び規模は、眺望を配慮すること。

また、建ぺい率は60%以下とし、原則として合併処理浄化槽を設置すること。

### (2) その他の観光資源の有効な利用上必要な建築物等

リゾート施設に係る観光資源以外の観光資源については、県又は市町の観光施策担当課が観光資源の有効な利用上必要な建築物等であることを認める場合は、許可の対象となる。

**(3) 温泉資源の有効な利用上必要な建築物の運用基準**（平成16.8.18建築第472号、抜粋）

- ① 温泉の掘削は、温泉法等による適法な手続きを経ているものであること。
- ② 地元市町において、土地利用計画 upper 支障がなく、かつ、観光振興・地域振興等に必要 な施設であると認められるものであること。
- ③ 建築物の計画について、地元との協議が諮られ、かつ、関係市町長等の同意が得られ ていること。
- ④ 予定建築物に係る排水について、水路管理者等の同意が得られていること。
- ⑤ 付属施設は休憩室・食堂等のみで、宿泊施設はないこと。
- ⑥ 敷地及び建築物の規模については、過大なものでないこと。

**(4) 鉱物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**

鉱物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とは、鉱業に属する事業及 び当該市街化調整区域内において産出する原料を使用して行うセメント製造業、生コンク リート製造業、生アスファルト製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等の事業に係る建 築物又は第一種特定工作物がこれに該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等 は該当しない。

**3 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物**（法第34条第3号）

政令が未制定のため、本号により許可されるものはない。

**4 農林漁業用施設**（法第34条第4号）

- (1) 法第29条第1項第2号の政令（令第20条第1号から第4号）に掲げる建築物以外の 農林漁業用施設
- (2) 市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な施設
  - ① 当該市街化調整区域における生産物を50%以上を原材料とする畜産食料品製造業、 水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造 業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、 倉庫業等の用に供する施設
  - ② 当該市街化調整区域において生産される農産物の農協等の集出荷場

**5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設**（法第34条第5号）

特定農山村法第8条第4項の規定による知事の承認を受けて、市町が作成し公告された所 有権移転等促進計画に従って建設される農林業等活性化基盤施設であり、具体的には、地域 特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等がこれに該当する。

**6 中小企業の共同化、中小企業の集積の活性化に寄与する施設**（法第34条第6号）

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って助成する、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 に供する施設のことであり、具体的には、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第 3号口及び第4号（前号口に係るものに限る）に係る事業のことで、貸付決定通知書の写し の添付が必要である。

**7 既存の工場施設における事業と密接な関連を有する事業用の建築物等**(法第34条第7号)

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の建築物等で、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がこれに該当する。

「既存の工場施設」とは、工業の用に供されている工場施設で製造業に限られるものであり、原則として既存の工場施設の隣接地（道路等で分断された隣接地を含む。）が許可の対象になる。「密接な関連を有する」とは、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存し、あるいは自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入する等の関係が少なくとも必要になる。

また、事業活動の効率化の判断に際しては、必ずしも質的改善を必須とすることなく、関連企業等の集積によらない既存工場の増設など量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象になる。

**8 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等**（法第34条第8号、令第29条の6）

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は、事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比べて低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域に立地することを否定すべきものといえないことから許可の対象とされている。

なお、ここでいう「危険物」とは、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であることが政令で定められている。また、許可にあたっては、市町長等の同意が必要である。

**8の2 市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物に代わるべき建築物等**（法第34条第8号の2）

市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物について、その区域から、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内への移転を目的とした開発行為については許可の対象となる。

**9 市街化区域内において建築することが困難又は不適當な建築物等**（法第34条第9号、令第29条の8）

(1) 沿道サービス施設（道路使用者のための休憩所等）

① 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設

原則として、道路管理者が設置する道路の維持、修繕、その他の管理を行う施設で、道路法第2条による「道路の附属物」以外のものがこれに該当する。

② 次の条件のいずれにも該当する道の駅（設置管理条例が無い場合）、レストラン、コンビニエンスストア等

ア 幅員9m以上の国道又は主要県道に面するものであること。

イ 幹線道路に旗竿状に面する場合は、大型車（大型バス又は大型トラックをいう。以下同じ。）が進入可能なこと。

ウ 来客者数を勘案して十分な駐車場（レストランの場合は客席数の1/3以上の駐車台数）が確保されていること。

エ 大型車の駐車場を備えたものであること。

オ 自動車の運転者など道路使用者の休憩を主たる目的とした道の駅、レストラン、コンビニエンスストア等の施設であること。（宿泊施設及び住宅は含まない。）

カ 10席以上の座席を有する休憩スペース及び客用便所を備えたものであること。

③ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド

水素スタンドは高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安法規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けた圧縮水素スタンドに限る。

(2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

火薬、爆薬及び雷管、実包等、信管等、導火線等の加工品の製造所がこれに該当する。

10 地区計画等の区域内における建築物等（法第34条第10号）

地区整備計画又は集落地区整備計画が定められた地区計画又は集落地区計画の区域内において行う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がこれに該当する。

地区計画等に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから許可の対象とされている。

11 条例宅地（法第34条第11号、条例第6条、第7条）

(1) 条例で指定する土地の区域（条例第6条）

① 次の令第29条の9各号に掲げる土地の区域（ただし、細則で定める基準に適合する土地の区域を除く。）以外の土地の区域

一 建築基準法第39条第1項の「災害危険区域」

二 地すべり等防止法第3条第1項の「地すべり防止区域」

三 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項の「急傾斜地崩壊危険区域」

四 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7条第1項の「土砂災害警戒区域」

五 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の「浸水被害防止区域」

六 水防法に基づく「洪水、雨水出水、高潮の浸水想定区域」のうち生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがある区域

七 令第8条第1項2号ロからニまでに掲げる土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

ロからニまでに掲げる土地の区域について、具体的には砂防指定地、農用地内にある農地、第一種農地、国立公園又は国定公園の特別地域、保安林・保安施設・保安林予定森林・保安林の指定が予定されている土地の区域になるが、これらの区域内でも開発行為が可能な場合もあるので、所管課と協議してください。

② 市街化区域から4kmを超えない土地の区域のうち、知事が指定する土地の区域

（知事が指定する土地の区域は、県のホームページで公開）

（該当ページ）「都市計画法第34条第11号に基づく区域の指定について」

<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kendozukuri/toshikeikaku/7204654/>

- ③ 敷地相互間の最短距離が55mを超えない距離に位置している建築物（市街化区域内に存するものを含む。以下この号において同じ。）が40以上連たんしている土地の区域又は半径250mの範囲内に40以上の建築物が存する土地の区域
- ④ 不動産登記法第2条第9号に規定する登記簿の地目が宅地又は雑種地として登記されており、かつ、当該登記の年月日が平成13年5月17日以前である土地の区域。ただし、通路又は道路として使用される部分にあっては、この限りでない。

(1)-2 細則で定める基準に適合する土地の区域（条例第6条第1号、細則第19条の2）

(1)の①の細則で定める基準に適合する土地の区域については、次表の区分に従い、同表の要件のいずれかに該当することとする。

区 分	要 件
一 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域	1 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域に該当しなくなることが決定していること又は短期間のうちに該当しなくなることが確実と見込まれること。 2 1に掲げる要件に該当する場合と同等以上の安全性が確保されること。
二 政令第29条の9第4号に掲げる土砂災害警戒区域内の土地の区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）	1 土砂災害が発生するおそれがある場合において、土砂災害における避難施設への確実な避難が可能であると市町長に認められること。 2 1に掲げる要件に該当する場合と同等以上の安全性が確保されること。
三 政令第29条の9第6号に掲げる洪水等の浸水想定区域内の土地の区域	1 洪水等が発生し浸水した場合に想定される水深が、三メートル未満であること。 なお、各災害の想定規模については、当面の5年間※は、洪水については「計画降雨」、高潮については「最大想定規模」とする。 2 浸水した場合に想定される水深等から算出した水位（以降、「浸水位」という。）のうち、最も高い水位より高い位置に床面の高さがある居室を有する建築物を建築しようとする事。 3 洪水等による浸水が想定される場合において、洪水等の避難施設への確実な避難が可能であると市町長に認められること。 4 2及び3に掲げる要件のいずれかに該当する場合と同等以上の安全性が確保されること。

※令和9年3月31日まで

- ① 表中、「区分二 要件1」及び「区分三 要件3」の対策方法（ソフト対策）
- ・ 所定の「避難計画書」を作成する。
  - ・ 関係市町の担当部署へ提出し、市町から、内容が適切であり避難が可能である旨の「意見書」と「避難計画書チェック表」を受け取り、申請書に添付する。
  - ・ 非自己用の開発行為の場合は、許可後においても居住者や利用者にも「避難計画書」の作成を求める。
- ② 表中、「区分三 要件2」の対策方法（ハード対策）
- ・ 水準点から求めた標高（TP：東京湾平均海面）を用いて、KBM（仮の水準点）を設置する。（標高の求め方は、原則として水準測量の実測とし、実測が困難な場合は「KBMの簡易設置方法」（巻末資料2参照）によるものとする。）
  - ・ 土地利用計画図（平面図）においてKBM及び任意の箇所にTP表示の標高を記載し、立面図（断面図）に「洪水及び高潮の想定浸水深等から算出した水位（浸水位）」※のライン及びTPを記載する。
  - ・ 建築物について、浸水位より高い位置に床面がある居室を設ける設計とすること。（ただし、2階建ての長屋住宅など、建物が2階建て以上であっても、1階の居住者が上階の居室を自由に利用できない場合は認められない。）
  - ・ 非自己用の開発行為の場合は、建築主に条件を満たす建築物とする必要があることを伝える。

※「洪水及び高潮の想定浸水深等から算出した水位（浸水位）」については、下記のページから、該当するページへアクセスしてください。

『都市計画法第34条第11号及び第12号に基づく開発許可申請に係るハード対策の方法について』

<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kendozukuri/toshikeikaku/7205164/>

## (2) 条例で定める予定建築物等の用途（条例第7条）

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建築基準法別表第二（い）項第一号及び第二号に掲げる用途以外の用途が定められている。

### 建築基準法別表第二（い） 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

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

### 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（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）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。

- 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っては、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。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。）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っては、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っては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

12 その他条例対象建築物（法第34条第12号、条例第8条）

条例第6条第1号に掲げる土地の区域※内において行う次に掲げる開発行為で、規則で定める基準に適合するものが、これに該当する。

※ 前述の、「11 条例宅地(1) 条例で指定する土地の区域①」及び「(1)-2 細則で定める基準に適合する土地の区域」を参照

条例	項目	基準
第8条第1号	土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物を移転し、又は除却する必要がある場合に、従前の建築物の所有者がこれに代わる建築物を建築する目的で行う開発行為	1. 開発区域が、従前の土地と同一市町の区域内であること。ただし、やむを得ず当該区域外となる場合にあっては、次のいずれかに該当するものであること。 イ 従前の土地から1kmを超えない土地の区域であること。 ロ 県において従前の土地の代替地として選定された土地であること。 2. 開発区域の面積が、従前の土地の1.5倍以内又は450㎡以内であること。 3. 開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が、従前の建築物と同一であること。 4. 予定建築物の延べ面積が、従前の建築物の1.5倍以内であること。
第8条第2号	市街化区域内又は市街化調整区域内に居住する世帯を構成する者が別世帯を構成するための建築物を建築する目	1. 申請者が、耕作権者（市町農業委員会から耕作の状況について証明を受けた者をいう。）又は開発区域の所有者の2親等以内の親族であること。 2. 申請者に父又は母があること。 3. 開発区域が、従前の土地と同一の字（大字を除く。）の区域内

	的で行う開発行為	<p>又は従前の土地から1kmを超えない位置であること。</p> <p>4. 開発区域の面積が、450㎡（地形の状況によりやむを得ない場合にあつては、600㎡）以内であること。</p> <p>5. 予定建築物が、申請者の自己の居住の用に供する住宅であること。</p> <p>6. 従前の世帯が農林漁家でない場合にあつては、開発区域が、法第7条第1項の規定により区域区分が定められた時以前から申請者の直系尊属が所有している土地の区域であること。</p> <p>7. 従前の土地が市街化区域内である場合にあつては、市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地がないこと。</p>
第8条 第3号	大規模既存集落（半径250mの範囲内に200以上（当該範囲内に小学校、中学校、市役所若しくは町役場（支所及び出張所を含む。）、駅又は隣保館のいずれかが存する場合にあつては、160以上）の建築物が存する土地の区域をいう。）内において建築物を建築する目的で行う開発行為	<p>1. 宅地の分譲のために行うものでないこと。</p> <p>2. 開発区域の地目が、宅地又は雑種地であること。ただし、通路又は道路として使用される部分にあつては、この限りでない。</p> <p>3. 開発区域の地目が農地から変更されたものである場合にあつては、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>イ 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。）を受けた土地にあつては、市町農業委員会から工事完了証明（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いう。）を受けてから3年以上経過していること。</p> <p>ロ 農地転用の許可を受けていない土地にあつては、市町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。</p> <p>4. 開発区域の形状が旗竿形状（袋地から延びる細い敷地で道路に接する形状をいう。以下同じ。）である場合にあつては、進入路の幅員が、3メートル以上であること。</p> <p>5. 予定建築物の用途が、一戸建ての住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号及び第2号に規定する住宅に限る。以下同じ。）であること。</p> <p>6. 開発区域が、条例第6条第2号の知事が指定する土地の区域内であること。</p>
第8条 第4号	知事が指定する道路に面する物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物を建築する目的で行う開発行為	<p>1. 開発区域の外周の長さの10分の1以上が、知事が指定する道路に面すること。</p> <p>2. 開発区域の面積が、5,000㎡以内であること。</p> <p>3. 予定建築物の延べ面積が、1,500㎡以内であること。（指定道路は別紙による。）</p>
第8条 第5号 （一戸建て住宅）	特定活断層調査区域（徳島県南海トラフ巨大地震等に係る震災に強い社会づくり条例（平成24年徳島県条例第64号）第55条第1項に規定する特定活断層調査区域をいう。以下この号において同じ。）内に存する建築物を特定活断層調査区域外へ移転するための建築物を建築する目的で行う開発行為	<p>1. 申請者が、特定活断層調査区域の指定の日以前から従前の建築物を所有していること。ただし、直系尊属からの贈与又は相続により取得した場合は、この限りでない。</p> <p>2. 開発区域が、大規模既存集落内であること。</p> <p>3. 開発区域が、特定活断層調査区域内の土地又は津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内の土地を含まないこと。</p> <p>4. 開発区域の面積が、従前の土地の1.5倍以内又は450㎡（地形の状況によりやむを得ない場合にあつては、600㎡）以内であること。</p> <p>5. 開発区域の形状が旗竿形状である場合にあつては、進入路の幅員が、3メートル以上であること。</p> <p>6. 開発区域に接する道路が、建築基準法第42条第1項に規定</p>

		<p>する道路であり、かつ、その幅員が4メートル以上であること。</p> <p>7. 予定建築物の用途が、一戸建ての住宅であること。</p> <p>8. 予定建築物の延べ面積が、従前の建築物の1.5倍以内であること。</p>
<p>(一戸建て住宅以外)</p>		<p>1. 申請者が、特定活断層調査区域の指定の日以前から従前の建築物を所有していること。ただし、直系尊属からの贈与又は相続により取得した場合は、この限りでない。</p> <p>2. 開発区域が、特定活断層調査区域内の土地又は津波災害特別警戒区域内の土地を含まないこと。</p> <p>3. 開発区域の面積が、従前の土地の1.5倍以内又は450㎡(地形の状況によりやむを得ない場合にあつては、600㎡)以内であること。</p> <p>4. 開発区域に接する道路が、建築基準法第42条第1項に規定する道路であり、かつ、幅員が6メートル以上であること。</p> <p>5. 予定建築物の用途が、従前の建築物と同一であること。</p> <p>6. 予定建築物の用途が工場、作業所、遊技場(ぱちんこ屋、ボーリング場、カラオケボックス及びゲームセンターをいう。以下同じ。)、冠婚葬祭場その他の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(建築基準法の規定により第一種住居地域内において建築することが可能であるものを除く。)である場合にあつては、当該開発行為を行うことについて市町長等の同意を得ていること。</p> <p>7. 予定建築物の延べ面積が、従前の建築物の1.5倍以内であること。</p>

## 別紙 指定道路一覧表

路線名	区 間	
	起 点	終 点
一般国道11号	北島町と松茂町との境	県道鳴門池田線との交点
一般国道28号	県道鳴門池田線との交点	松茂町道広島10号線との交点
一般国道55号	徳島市と小松島市との境	小松島市大林町と阿南市羽ノ浦町との境
一般国道192号	吉野川市川島町と同市鴨島町との境	石井町と徳島市との境
一般国道318号	吉野川市道中須賀西6号線との交点	阿波中央橋南詰
県道鳴門池田線	鳴門市大津町木津野字仲ノ越の市街化区域との交点	鳴門市と板野町との境
県道松茂吉野線	松茂町道広島33号線との交点	北島町道454号線との交点
県道小松島港線	小松島市道江田2号線との交点	一般国道55号との交点
県道石井神山線	一般国道192号との交点	石井町道城之内31号線との交点
県道阿南小松島線	白鷺橋東詰	小松島市立江町小田ノ浦の一般国道55号との交点
県道徳島鴨島線	徳島市と石井町との境	吉野川市鴨島町知恵島の一般国道318号との交点
県道小松島佐那河内線	小松島市道中郷14号線及び小松島市道日開野11号線との交点	一般国道55号との交点
県道石井引田線	南島橋北詰	石井町道東覚円29号線との交点
県道徳島鳴門線	板野郡北島町中村字檜切の県道松茂吉野線との交点	北島町と鳴門市との境
県道徳島空港線	向喜来橋西詰	一般国道11号との交点
県道瀬戸撫養線	一般国道11号との交点	鳴門市道黒崎渡船場線との交点
県道大林津乃峰線	大林北交差点	小松島市坂野町と阿南市那賀川町との境
県道花園日開野線	網干1号BOX橋南詰	一般国道55号との交点

備考 道路の両側が市街化区域又は河川である区間を除く。

### 土地収用法第3条による収用対象事業

- 1 道路法による道路、道路運送法による一般自動車道・専用自動車道（一般旅客自動車運送事業・貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）、駐車場法による路外駐車場
- 2 河川法が適用される河川、河川法が準用される河川、その他公共の利害に関係のある河川、これらの河川に治水又は利水の目的をもって設置する堤防・護岸・ダム・水路・貯水池等
- 3 砂防法による砂防設備、砂防法が準用される砂防のための施設
- 3の2 国又は都道府県が設置する地すべり等防止法による地すべり防止施設、ぼた山崩壊防止施設
- 3の3 国又は都道府県が設置する急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊防止施設
- 4 運河法による運河の用に供する施設
- 5 国、地方公共団体、土地改良区（土地改良区連合を含む。）又は独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構が設置する農業用道路、用水路、排水路、海岸堤防、かんがい用又は農作物の災害防止用のため池、防風林等
- 6 国、都道府県又は土地改良区が土地改良区によって行う客土事業、土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機・地下水源の利用に関する設備
- 7 鉄道事業法による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- 7の2 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- 8 軌道法による軌道、軌道法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- 8の2 石油パイプライン事業法による石油パイプライン事業の用に供する施設
- 9 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）、貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設
- 9の2 自動車ターミナル法第3条の許可を受けて経営する自動車ターミナル事業の用に供する施設
- 10 港湾法による港湾施設、漁港漁場整備法による漁港施設
- 10の2 海岸法による海岸保全施設
- 10の3 津波防災地域づくりに関する法律による津波防護施設
- 11 航路標識法による航路標識、水路業務法による水路測量標
- 12 航空法による飛行場又は航空保安施設で公共の用に供するもの
- 13 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設
- 13の2 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設
- 14 国が電波監視のために設置する無線方位又は電波の質の測定装置
- 15 国又は地方公共団体が設置する電気通信設備
- 15の2 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設（同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。）
- 16 放送法による基幹放送の用に供する放送設備
- 17 電気事業法による一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業、発電事業の用に供する電気工作物
- 17の2 ガス事業法によるガス工作物
- 18 水道法による水道事業・水道用水供給事業、工業用水道事業法による工業用水道事業、下水道法による公共下水道・流域下水道・都市下水路の用に供する施設
- 19 市町村が消防法によって設置する消防の用に供する施設
- 20 都道府県又は水防法による水防管理団体が水防の用に供する施設
- 21 学校教育法第1条に規定する学校、これに準ずるその他の教育若しくは学術研究のための施設

### 土地収用法第3条による収用対象事業（続き）

- 22 社会教育法による公民館（同法第42条に規定する公民館類似施設を除く。）又は博物館、図書館法による図書館（同法第29条に規定する図書館同種施設を除く。）
- 23 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設、職業能力開発促進法による公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校
- 24 国、地方公共団体、独立行政法人国立病院機構、国立研究開発法人国立がん研究センター、国立研究開発法人国立循環器病研究センター、国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター、国立研究開発法人国立国際医療研究センター、国立研究開発法人国立成育医療研究センター、国立研究開発法人国立長寿医療研究センター、健康保険組合、健康保険組合連合会、国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、地方公務員共済組合又は全国市町村職員共済組合連合会が設置する病院・療養所・診療所・助産所、地域保健法による保健所、医療法による公的医療機関・検疫所
- 25 墓地、埋葬等に関する法律に基づく火葬場
- 26 と畜場法によると畜場、化製場等に関する法律による化製場・死亡獣畜取扱場
- 27 地方公共団体又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の5第1項に規定する廃棄物処理センターが設置する同法による一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設・その他の廃棄物の処理施設（廃棄物の処分（再生を含む。）に係るものに限る。）、地方公共団体が設置する公衆便所
- 27の2 国が設置する平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法による汚染廃棄物等の処理施設
- 28 卸売市場法による中央卸売市場及び地方卸売市場
- 29 自然公園法による公園事業
- 29の2 自然環境保全法による原生自然環境保全地域に関する保全事業及び自然環境保全地域に関する保全事業
- 30 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内において、自ら居住するため住宅を必要とする者に対し賃貸し、又は譲渡する目的で行う50戸以上の一団地の住宅経営
- 31 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する施設
- 32 国又は地方公共団体が設置する公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設
- 33 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設
- 34 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による水資源開発施設
- 34の2 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設
- 34の3 国立研究開発法人国立がん研究センター、国立研究開発法人国立循環器病研究センター、国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター、国立研究開発法人国立国際医療研究センター、国立研究開発法人国立成育医療研究センター、国立研究開発法人国立長寿医療研究センターが高度専門医療に関する研究等を行う独立行政法人に関する法律第13条第1号、第14条第1号、第15条第1号、第3号、第16条第1号、第3号、第17条第1号、第18条第1号、第2号に掲げる業務の用に供する施設
- 35 前各号のいずれかに掲げるものに関する事業のために欠くことができない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路、池井、土石の捨場、材料の置場、職務上常駐を必要とする職員の詰所又は宿舎その他の施設

13 既存の権利の届出による建築物（法第34条第13号）

次の各要件の全てに該当するものであること。

- (1) 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物の建築し、又は自己の業務用の第一種特定工作物を建設する目的であること。
- (2) 市街化調整区域に決定される前に、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務用の第一種特定工作物を建設する目的で土地の所有権、地上権又は賃借権を有していた者であること。
- (3) 市街化調整区域に決定された日から起算して6月以内に、(1)及び(2)の旨を知事に届け出た者であること。
- (4) 市街化調整区域に決定された日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。
- (5) 農地の場合は農地法による農地転用許可を市街化調整区域に決定された日以前に受けていること。

14 開発審査会の議を経て認められる開発行為（法第34条14号）

(1) 開発審査会への付議事項及び基準（令和4年4月1日）

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適当と認められるもの。

**付議事項及び基準の適用については、権限移譲を受けた市町にお問い合わせください。**

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本山の承認を得たものであること。</li> <li>2. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号又は徳島市都市計画法施行条例第五条第一号又は阿南市都市計画法施行条例第六条柱書（以降、「都市計画法施行条例第六条第一号等」とする。）に掲げる土地の区域内であること。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
2	市街化区域内及び徳島東部都市計画区域外における収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるものの建築物に係る開発行為	<ol style="list-style-type: none"> <li>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る場合又は被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有してお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。</li> <li>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</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収用対象事業の対象となる事業に準ずるものを含む。</li> </ul>

		5. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。	5. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。	
3	研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により建築される研究施設の建築物に係る開発行為	1. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。	1. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。	
4	市街化調整区域内に存する事業所において、業務に従事する者の社宅等の建築物に係る開発行為	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。 3. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。	3. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。	・ 福利厚生施設を含む。
5	土地区画整理事業の施行された区域内における建築物に係る開発行為	1. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。		
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。 7. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。	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。 7. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。	・ 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. 阿南市大湯町

<p>7</p>	<p>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</p>	<p>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。                  7. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>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。                   7. 令和9年4月1日から適用する。                  ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	<p>・ 指定大規模既存集落は、上記項目に同じ。</p>
<p>8</p>	<p>指定大規模既存集落内における小規模な工場等の建築物に係る開発行為</p>	<p>1. 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. 自己の生計を維持するため新規に事業を営むことがやむを得ないと認められるものであること。                  3. 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。                  4. 開発区域の面積は、1,000㎡以下であること。                  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                  (1) 工場、事務所、店舗または運動・レジャー施設であること。                  (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。                  (3) 事業内容等から判断して適切な規模であること。                  7. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</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) 自己用に限る。                  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。                   7. 令和9年4月1日から適用する。                  ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	<p>・ 指定大規模既存集落は、上記項目に同じ。</p>

<p>9</p>	<p>大規模既存集落内における住宅に係る開発行為</p>	<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であること。                  3. 開発区域の土地は、申請時において土地登記簿の地目が「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は、次のいずれかに該当するものであること。                  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。                  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<sup>※1</sup>を受けた場合。                  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災害警戒区域内で基準水位が2m以上となることを除く。                  10. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</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には、概ね200以上とする。                  5. 建築基準法別表第二(イ)項第2号の兼用住宅を含む。                  9. 令和4年4月1日以降に申請を受理したものから適用する。                  10. 令和9年4月1日から適用する。ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限り。</p>	<p>接道等のため宅地・雑種地でない部分を通路・道路として必要最小限含む場合も可。(建築物を建築する土地は、宅地・雑種地で登記されていること)  <sup>※1</sup>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、農地への復元が不可能又は著しく困難であり、農地行政上支障がないと認められる場合等にかぎり、市町農業委員会により証明されるもの。</p>
<p>10</p>	<p>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>	<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。                  2. 周辺の土地利用と調和のとれた施設であること。                  3. 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。                  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。                  (1) 開発区域周辺の労働力が必要である場合                  (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                  (3) 空港、高速道路のインターチェンジ</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。                  ・指定市町                  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</p>

		<p>等に隣近接することが必要な場合</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>8. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>8. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	<p>7. 松茂町 8. 北島町</p>
<p>1.1</p>	<p>物流総合効率化法に定める特定流通業務施設のうち一般貨物自動車運送事業用施設・倉庫業の倉庫の建築物に係る開発行為</p>	<p>1. 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。</p> <p>2. 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が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との意見があった施設であること。</p> <p>3. 当該特定流通業務施設が四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地されること。</p> <p>4. 開発区域に優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等現在及び将来の土地利用上支障がないこと。</p> <p>5. 当該特定流通業務施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められる場合であること。</p> <p>6. 当該特定流通業務施設が、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、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のもので</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以内の距離とする。 インターチェンジ周辺に立地する場合は、2車線以上の道路の沿道であること。 トラック等の出入りにより、当該道路の交通の安全及び交通機能に支障をきたさないものであること。</p> <p>4. 例えば住宅団地に隣接している、又は自然公園法の自然公園の区域内である等の場合は、</p>	<p>3. 当該道路の交通の安全及び交通機能に支障をきたさないことの判断に当たっては、トラックの出入口について駐車場法施行令第7条の規定を参考とする。</p>

		<p>あること。</p> <p>7. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>土地利用上支障があると考えられる。</p> <p>7. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	
12	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保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する建築物（以下「社会福祉施設」という。）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. 福祉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 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合</p> <p>② 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>③ その他、福祉施策上必要と認められる場合</p> <p>5. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>5. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</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>
13	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. 協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を市街化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>5. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>5. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</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>

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にかかるもの以外のもの）	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 設置及び運営が「徳島県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合していること。</li> <li>3. 安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるものであること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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つ立地する必要があること。</li> <li>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。</li> <li>8. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>4. 分譲方式のものは認められない。</li> <li>8. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1. ～6. について、所管課に確認がとれたものであること。</li> </ul>
14-2	有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. 安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるものであること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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つ立地する必要があること。</li> <li>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。</li> <li>8. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>4. 分譲方式のものは認められない。</li> <li>8. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1. 3. 5. 及び6. について、老人ホーム所管課に、2. 3. 4. 5. 及び6. 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。</li> </ul>

<p>15</p>	<p>病院の建築物に係る開発行為</p>	<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。                  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。                  3. 医療施策の観点から支障がないこと。                  4. 次のいずれかに該当するものであること。                  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                  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                  ③ 病床不足地域に開設する場合                  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                  ⑤ その他、医療施策上必要と認められる場合                  5. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>5. 令和9年4月1日から適用する。                  ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</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>
<p>16</p>	<p>学校の建築物に係る開発行為</p>	<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。                  2. 文教施策の観点から支障がないものであること。                  3. 次のいずれかに該当するものであること。                  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                  ② 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、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                  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                  ④ その他、文教施策上必要と認められる場合                  4. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>4. 令和9年4月1日から適用する。                  ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</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4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>3. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>1. 設置者が市町から委託を受けた場合に限る。</p> <p>3. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</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>
18	再資源化を目的とした産業廃棄物の処理施設の用に供する建築物又は第一種特定工作物に係る開発行為	<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。 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>9. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</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るものが対象であり、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図られている場合に限る。</p> <p>9. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	
19	がけ崩れ等による災害のおそれがある住宅で、移転することがやむを得ない自己の居住の用に供する建築物に係る開発行為	<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>2. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</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>	

<p>20</p>	<p>自動車リサイクル法に定める解体業、破碎業等の許可を受けようとする者等が、当該業の営業のために必要な建築物の建築に係る開発行為</p>	<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ものであること。                  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さないものと判断されたものであること。                  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。                  4. 予定建築物に係る排水が可能であるものであること。                  5. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</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。                  5. 令和9年4月1日から適用する。                  ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	
<p>21</p>	<p>農林水産物の直売施設等の建築物に係る開発行為</p>	<p>1. 「徳島県食育推進計画」及び「進化するとくしまブランド戦略」に掲げる地産地消の推進に資する農林水産物の直売施設及び飲食施設であること。                  2. 農林水産物の直売施設等は、その事業実施主体及び当該施設において販売される農林水産物(その加工品を含む。)が「農山漁村未来創造事業」の要件を満たしている施設であること。                  3. 関係市町長が農林水産業振興施策、土地利用の観点から支障がないと承認を与えたものであること。                  4. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>1. 直売施設等は、事業実施主体が運営するものであること。また、飲食施設は、農林水産物の直売施設の付属施設として同一建物内に設置されていること。                  4. 令和9年4月1日から適用する。                  ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	<p>・ 1.及び2.について、所管課に確認がとれたものであること。</p>
<p>22</p>	<p>特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内の建築物の移転における一戸建て住宅に係る開発行為</p>	<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であること。                  3. 予定建築物の用途は、一戸建ての専用住宅とする。                  4. 従前とほぼ同一の規模で建築されるものであること。                  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。                  6. 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。                  7. 優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。                  8. 特定活断層調査区域内及び津波災害警戒区域内の土地を含まないこと。                  9. 開発区域が、都市計画法施行条例第六</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には、概ね200以上とする。                  3. 津波災害警戒区域内の建築物の移転の場合は、従前及び予定建築物共に自己の居住用に限る。                  3. 建築基準法別表第二(イ)項第2号の兼用住宅を含む。                  4. 開発区域の規模</p>	<p>・ 申請者は各区域の指定の日以前から従前の建築物を所有していること。ただし、直系尊属から贈与又は相続により取得した場合等はこの限りでない。</p>

		<p>条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>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>	
23	<p>特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内の建築物の移転における一戸建て住宅以外に係る開発行為</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>申請に係る建築物が工場、作業所、遊技場（ぱちんこ屋、ボーリング場、カラオケボックス及びゲームセンター）、冠婚葬祭場その他の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、都市計画（用途、立地等）、環境保全上及び公衆衛生上（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関係市町長の同意が得られること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。</li> <li>特定活断層調査区域内の土地を含まないこと。</li> <li>津波災害警戒区域内の土地を含まないこと。ただし、津波防災上支障がない開発、建築計画であると認められる場合は、この限りでない。</li> <li>開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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り。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することが可能であるものを除く。</li> <li>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。</li> <li>津波災害警戒区域内の建築物の移転の場合は、従前及び予定建築物共に自己の業務用に限る。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請者は各区域の指定の日以前から従前の建築物を所有していること。ただし、直系尊属から贈与又は相続により取得した場合等はこの限りでない。</li> </ul>
24	<p>既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物に係る開発行為</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物であること。</li> <li>既存の工場施設から3km以内であること。ただし、施設の配置が、事業上、必然性を有し、同一行政区域内又は隣接行政区域内である場合は、この限りでない。</li> <li>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。</li> <li>優良農地等積極的に保全すべき土地でないこと。</li> <li>開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>既存の工場施設は、適法に建築され、かつ、適法に利用されていること。</li> <li>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り。</li> <li>ただし書きを適用する場合は、関係市町長の同意が得られていること。</li> <li>令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請者は既存の工場施設の所有者に限る。</li> </ul>

			年3月31日以前から計画しているものに限る。	
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		・ 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"> <li>1. 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がなく、かつ、公益上真にやむを得ないと認められるもの</li> <li>2. 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</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 開発区域が、都市計画法施行条例第六条第一号等に掲げる土地の区域内であること。</li> </ol>	・ 原則として、関係市町長等の同意が得られていること。	

(2) 開発審査会包括承認基準

開発審査会に付議される案件のうち、その内容が類型的なもの、公共的見地から手続きの簡素化若しくは迅速化を要するもの、建築物の用途が住宅でその規模が過大でないもの又は市街化調整区域内における建築規制等の趣旨に反しないもの等について、一定の基準を設け、この基準についてあらかじめ開発審査会において包括的に承認を得、これに基づいて許可処分を行い、直近の開発審査会にその旨を報告することとしている。

承認番号	項目	運用事項	備考
包括承認 第1号	付議基準9号 大規模既存集 落内における住宅に係る開発 行為又は建築物の建築	申請地が阿南市内のものであり、運用 事項1から6まで、8及び10の要件 を満たしたもの。 (開発道路を設ける宅地分譲は除く。) (運用事項10について、留意点10 は適用しない。)	承認年月日 平成31年3月27日 (令和4年4月1日改正)
包括承認 第2号	付議基準9号 大規模既存集 落内における住宅に係る開発 行為又は建築物の建築	運用事項1から3まで、5、6、8及 び10の要件を満たしたもので、以下 の要件を満たすもの。 (開発道路を設ける宅地分譲は除く。) (運用事項10について、留意点10 は適用しない。)  開発区域の地目が農地から変更された ものである場合にあっては、次に該当 するものであること。  非農地状態が公的機関の証明(土地全 部事項証明書※又は固定資産税評価証 明)により3年以上継続していること が確認でき、市町農業委員会から「農 地法上支障がない。」又は「農地法上適 用がない。」旨の回答があるもの。 ※土地全部事項証明書は登記の日付と する。	承認年月日 平成31年3月27日 (令和4年4月1日改正)

## 第4章 建築行為等の制限

### I 開発許可を受けた開発区域内の土地における工事の完了公告前の建築行為等の制限（法第37条）

#### 1 制限の趣旨

法第37条は、開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了の公告があるまでは、原則として建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止しようとする趣旨の規定である。

なお、ここで特定工作物を建設するとは、その全体を完成することに限られず、例えば、ゴルフ場でクラブハウスを建築する等の特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることをいう。

#### 2 法第37条の制限を受けない建築行為等

法第37条ただし書きにより、次のいずれかに該当する場合は、制限を受けないこととなっている。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他知事等が支障がないと認めたとき（法第37条第1号）  
「その他知事等が支障がないと認めたとき」とは、次のような場合である。
  - ① 污水处理施設、公園、官公署、地区センター等の公共施設又は公益的施設を先行的に建設する場合
  - ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
  - ③ 自己の居住用又は自己の業務用の開発行為で、予定建築物の建築工事と宅地の造成工事を切り離して施工することが不相当と認められる場合
  - ④ 第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

なお、ただし書きの承認を申請する時には、やむを得ない旨の理由書を添付する必要がある。

また、法第37条ただし書きにより、工事完了前に建築物が建築されると、開発行為の本来の目的が達成されることとなることから、開発行為の完了手続きがなされないケースが考えられる。これを防止するため、開発行為に関する工事の完了検査の検査済証が発行された後、建築基準法の完了検査の検査済証を発行するよう、特定行政庁と連携するなどの措置を講じることとしている。

- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき（法第37条第2号）

開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者で、開発行為に関する同意をしていない者は、当然に建築物を建築する権利があるが、そのための宅地造成工事を伴う場合で開発許可が必要な場合は、この敷地を当該開発区域からはずし、改めてこの敷地についての開発許可が必要となる。

## II 開発許可における建築物の形態制限（法第41条）

### 1 制限の趣旨

法第41条は、用途地域の定められていない土地の区域で開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物について、都市計画の適正な実現が図られるよう、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる旨の規定である。

### 2 制限の内容（法第41条第1項）

法第41条の制限は、当該開発区域の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、適用される用途地域を想定した上で、次の項目について制限を定めることができる。

また、これらの制限については、開発登録簿に登録することによって一般に周知している。

- (1) 建築物の建ぺい率
- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置
- (4) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（容積率等）

### 3 制限の効力及び例外許可（法第41条第2項）

これらの制限に違反して建築物を建築してはならない。

ただし、知事等が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、これらの制限を受けずに建築することができる。

この許可の運用については、建築基準法に規定するこれらの制限の例外許可等の運用に準ずる取扱いを基準とする。

建築基準法第52条、第53条、第55条に規定する制限の例外許可等に係る建築物

#### 1 建築基準法第52条第14項による容積率の制限の例外許可に係る建築物

- (1) 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
- (2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

#### 2 建築基準法第53条第3項第2号による建ぺい率の制限の緩和に係る建築物

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの（徳島県建築基準法施行細則第10条で指定している。）の内にいる建築物

#### 3 建築基準法第53条第5項第3号による建ぺい率の制限の例外許可に係る建築物

公園、広場、道路、川その他これらに類するものの中にいる建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

#### 4 建築基準法第55条第3項による第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における建築物の高さの限度の例外許可に係る建築物

- (1) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
- (2) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

### Ⅲ 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

#### 1 制限の趣旨

開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築し又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われることになるため、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限が行われている。

#### 2 例外許可（法第42条第1項ただし書き）

例外許可の対象となるのは、次のいずれかに該当する場合である。

- (1) 法第34条第1号から第14号に該当するものとして個別に許可を受けた土地にあっては、次に該当する建築物である場合
  - ① 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物
  - ② 法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する建築物
  - ③ 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項に基づく制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、その用途がこれに適合するか、又は、建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる建築物
- (2) 大規模開発（旧法第34条第10号イ）の許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか、又は近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、申請に係る建築物が次のすべてに該当する場合
  - ① 当該区域に想定された用途地域の制限に適合するか、又は、建築基準法の規定により例外許可を受けられると認められた建築物であること。
  - ② 申請にかかる建築物等が、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号の規定に適合すること。
- (3) 既存宅地の確認等を受けた土地における用途変更で取扱基準に該当する場合（115ページを参照）
- (4) 条例宅地又は大規模既存集落の開発許可を受けた住宅団地における用途変更の場合
 

第一種低層住居専用地域に建築することができ、かつ、法第29条第1項第3号に規定する建築物又は法第34条第1号運用基準に該当する社会福祉施設及び医療施設であること。ただし、地元自治会等の同意を得られたものに限る。

#### ※住宅と兼用住宅の相互間の変更について

条例宅地、大規模既存集落で開発許可又は建築許可を受けた土地に限り、住宅（大規模既存集落で許可を受けた土地の場合は長屋を除く。）と第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅の相互間の変更は、都市計画法上用途変更には該当しないものとして適合証明で取り扱っている。

- (5) 大規模開発（旧法第34条第10号イ）等の開発許可を受けた土地で、次の①から⑤に該当する場合

- ① 次のいずれかに該当する住宅団地であること。
    - ア 大規模開発（旧法第34条第10号イ）によるもの
    - イ 条例宅地の開発によるもの
    - ウ 大規模既存集落の開発によるもの
  - ② 幅員9メートル以上の国道又は県道に接する土地であること。
  - ③ 変更後の用途は、法第34条第1号の許可対象となる日用品販売店又は飲食店（併用住宅も可。）であること。
  - ④ 法第34条第1号の運用基準のうち、(1)対象用途及び(2)立地基準以外の基準に適合すること。
  - ⑤ 土地利用上支障がないことについて、地元自治会等の同意が得られていること。
- (6) 遊休未利用地の開発許可を受けた住宅団地で、次の①又は②に該当する場合
- ① 変更後の用途が、共同住宅であること。
    - ・ 原則として2以上の居住室並びに炊事室、便所及び浴室を有し独立した生活を営むことができるものであること。
    - ・ 階数は、3階以下であること。
    - ・ 周辺の土地利用現況等から環境を害するおそれがないと認められるものであること。
  - ② 変更後の用途が、第一種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅であること。  
（手続きについては、「2例外許可（4）※住宅と兼用住宅の相互間の変更について」を準用する。）

### 3 国が行う行為の制限（法第42条第2項）

国が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、当該許可があったものとみなされる。協議については、原則として例外許可の基準が適用される。

なお、都道府県等が行う行為については、法第42条第2項の協議は適用されない。

#### 【国とみなされる団体】

国立大学法人、(独)空港周辺整備機構、(独)国立高等専門学校機構、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構、(独)都市再生機構、国立研究開発法人森林総合研究所

#### IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

##### 1 制限の趣旨

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について法第29条と同様の趣旨から制限を行うものであり、開発行為を要することなく行われる建築行為等を許可の対象行為として規制しようとするものである。

##### 2 制限を受けない建築行為等

- (1) 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設及び農林漁業者住宅の新築、改築若しくは用途変更
- (2) 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物の新築、改築若しくは用途変更
- (3) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設
- (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設
- (5) 仮設建築物の新築  
令第22条第1号と同様に、一時的に使用するための工事中仮設建築物や住宅展示場は適用除外とされている。
- (6) 次の開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設
  - ① 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
  - ② 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
- (7) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で次のもの
  - ① 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置等の附属建築物の建築
  - ② 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
  - ③ 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
  - ④ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

3 許可の基準（令第36条）

(1) 敷地に関する基準

- ① 排水施設が降水量、敷地の規模・形状、地盤の性質、敷地の周辺の状況、放流先の状況、当該建築物又は第一種特定工作物の用途を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及び周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- ② 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。  
(用途変更の場合は適用されない。)

(2) 地区計画等の区域内における建築物等の用途の基準

地区整備計画又は集落地区整備計画が定められた地区計画又は集落地区計画の区域内においては、申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

(3) 建築物等の基準

- ① 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- ② 法第34条第11号の条例宅地の基準に該当する建築物又は第一種特定工作物
- ③ 法第34条第12号の基準に該当する建築物（条例第6条第1号に掲げる土地の区域内における、都市計画法施行条例第9条に規定する建築物で、各号の基準に該当するもの。)

条例	項目	基準
第9条第1号	条例第8条に規定する目的に係る建築物	開発許可に関する各項の基準に同じ。
第9条第2号	相当期間適法に利用された後、やむを得ない事情により規則で定める用途の変更を行う建築物	1. その敷地が、特定活断層調査区域内の土地又は津波災害特別警戒区域内の土地を含まないこと。 2. 適法に建築され、かつ、適法に利用されたこと。 3. 建築後五年以上経過していること。ただし、次号イに該当する場合は、この限りでない。 4. 従前の所有者が次に掲げる場合のいずれかに該当するため、その所有者を変更するものであること。 イ. 経営状況の悪化等による支払不能又は債務超過に至った場合 ロ. 加齢により事業を継続することが不可能となつた場合 5. その用途の変更が、従前の建築物を有効に利用するものであること。ただし、利用形態上やむを得ず改築等を行う場合にあつては、当該改築等の後における延べ面積が従前の建築物の一・五倍以内であり、かつ、敷地の拡大を伴わないものであること。 6. 変更後の用途が工場、作業所、遊技場、冠婚葬祭場その他の敷地の周辺に相当の影響を及ぼすおそれのあるもの（建築基準法の規定により第二種中高層住居専用地域内において建築することが可能であるものを除く。）である場合にあつては、当該用途の変更を行うことについて市町長等の同意を得ていること。

別表

従前の用途	変更後の用途
一戸建ての住宅（所有者に係る属人的な要素のあるものに限る。）	一戸建ての住宅（所有者に係る属人的な要素のないものに限る。）
共同住宅又は寄宿舍	長屋
遊技場又は冠婚葬祭場	一戸建ての住宅、共同住宅、寄宿舍及び長屋以外の建築物（接待飲食等営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第四項に規定する接待飲食等営業をいう。以下同じ。）又は性風俗関連特殊営業（同条第五項に規定する性風俗関連特殊営業をいう。以下同じ。）の用に供する建築物、火薬類製造工場等（建築基準法別表第二㉞項第一号に規定する工場をいう。以下同じ。）及び危険物貯蔵施設等（同項第二号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物をいう。以下同じ。）を除く。）
その他の建築物	一戸建ての住宅、共同住宅、寄宿舍、長屋、遊技場及び冠婚葬祭場以外の建築物（接待飲食等営業又は性風俗関連特殊営業の用に供する建築物、火薬類製造工場等及び危険物貯蔵施設等を除く。）

- ④ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年内に建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物
- ⑤ 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若しく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で、知事等があらかじめ開発審査会の議を経たもの

番号	項目	運用事項	留意点	備考
1 ～ 26	開発許可1～26に該当する建物の建築	開発許可に関する各項の運用基準に同じ。 なお、開発区域を建築物の敷地と読み替えるものとする。		
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。 3. 建築物の敷地が、都市計画法施行条例第6条第1号に掲げる土地の区域内であること。	3. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。	

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の用途変更	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 建築物の敷地が、都市計画法施行条例第6条第1号に掲げる土地の区域内であること。</p>	<p>4. 令和9年4月1日から適用する。 ただし、令和4年3月31日以前から計画しているものに限る。</p>	<p>・ 所管課に確認がとれたものであること。</p>
----	--	---	---	-----------------------------

**4 国又は都道府県等の建築行為の特例（法第43条第3項）**

国又は都道府県等（法第34条の2の「都道府県等」と同じ。）が行う建築等については、開発行為の場合と同様に、当該国の機関又は都道府県等と知事等（許可権者）との協議が成立することをもって、法第43条第1項の建築許可があったものとみなされる。

**【国又は都道府県等とみなされる団体】**  
 (独)空港周辺整備機構、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構、(独)都市再生機構、徳島県住宅供給公社、日本下水道事業団

## 5 既存宅地の確認等を受けた土地の取扱

平成12年の都市計画法の改正により既存宅地制度が廃止されたが、制度の廃止前に既存宅地の確認を受けて建築した建築物の増改築等や制度の廃止前に既存宅地の開発許可を受けた土地の開発完了後の用途変更についての取扱いは、次表による。

内 容		手 続	地元自治会等の同意	備 考		
既 存 宅 建 地 築 の し 確 た 認 建 を 築 受 物	同一用途の増改築	手続不要				
	建築物の所有者の変更	手続不要				
	用途変更	適合証明 <sup>※1</sup> 又は 43条許可 <sup>※2</sup>		※1 法第29条第1項第2号又は3号に該当する場合。 ※2 令第36条第1項第3号のいずれかに該当する場合に限り、許可の対象。		
既 土 存 地 宅 の 地 開 の 発 開 完 了 許 後 可 の 用 受 途 け 変 更	住宅団地内での用途変更	A	42条許可	必要 <sup>※3</sup>	※3 団地内に自治会等がない場合は不要。また、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場合も不要。	
		A以外	不可			
	住宅団地以外の団地内での用途変更	B	42条許可 <sup>※4</sup>		必要	※4 許可を受けるには開発審査会への付議が必要。ただし、法第34条第1号から12号のいずれかに該当するものとして許可を受ける場合は、開発審査会への付議は不要。
		B以外	42条許可 <sup>※4</sup>			
	共同住宅の部分的な用途変更	A <sup>※5</sup>	42条許可	必要 <sup>※6</sup>		※5 建築基準法別表第2（に）項第7号の規定は不適用。 ※6 共同住宅の管理者の同意が必要。
		A以外	不可			

内容欄の記号

A：第二種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物

B：第一種住居地域内に建築することができる建築物



## II 開発許可の申請（法第30条）

### 1 開発許可申請書の記載事項（法第30条第1項、規則第15条、第16条）

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。）
- (5) その他国土交通省令で定める事項（規則第15条）
  - ① 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
  - ② 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別
  - ③ 市街化調整区域内において行う開発行為の場合、法第34条の該当号及びその理由
  - ④ 資金計画（自己の居住用の開発行為及び自己の業務用の開発行為で開発区域の面積が1ha未満のものは除く。）

### 2 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域に「工区」を設定して申請することができる。

- (1) 工区設定のメリット  
工区ごとに工事完了検査を受けることができる。
- (2) 工区の完了の際に求められる条件
  - ① 工区ごとに、道路、公園等一定の水準の公共施設が確保されていること。
  - ② 他の工区は工事が継続するので、その工事中の防災措置等が図られていること。
 これらの条件は、許可申請の際に十分に検討されていることが必要である。

### 3 予定建築物等

予定されている全ての建築物又は特定工作物の用途を記載する。

例えば、用途の違う建築物を併設する場合や、併用住宅などの複合用途の建築物などの場合、付属建築物がある場合等については、全ての建築物及び特定工作物の用途を記載する。また、工場については業種、業態の内容をできるだけ具体的に記載する。

### 4 開発行為に関する設計（規則第16条第2項～第4項）

- (1) 開発行為に関する設計図書（規則第16条第2項）  
開発行為に関する設計は、設計説明書及び設計図により定める。
- (2) 設計説明書の記載事項（規則第16条第3項）

設計説明書の項目	記載事項
設計の方針	開発行為の目的、住区、街区の構成、公共施設の整備の方針等
開発区域内の土地の現況	土地の地目・面積及びその割合、開発行為の妨げとなる建築物等
土地利用計画	住宅用地、道路、その他公共施設用地等の面積及びそれらの割合
公共施設の整備計画	公共施設の規模、構造、管理者となるべき者、土地の帰属

## (3) 設計図の作成要領（規則第16条第4項）

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
開発区域位置図	縮尺、方位、開発区域の位置（赤色で表示）、鉄道駅等からの経路、周辺の都市施設及び公共公益施設（市町村名、主要駅名、公共公益施設等は枠で囲む）	1/50000以上
現況図	縮尺、方位、地形（等高線の標高差2m）、開発区域の境界（赤色で表示）、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設の位置及び形状、道路及び河川の名称及び幅員（水路は水色で着色）、1ha以上の開発の場合は、保存すべき樹木又は樹木の集団及び保全すべき表土の状況、土地の地番・地目・所有者の名称、開発行為の妨げとなる建築物等	1/2500以上
土地利用計画図	縮尺、方位、開発区域の境界、公共施設・公益的施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、樹木又は樹木の集団の位置、緩衝帯の位置及び形状、区画ごとの宅地面積	1/1000以上
造成計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置及び形状、道路の位置・形状・幅員・勾配・中心線及び計画高、調整池の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状及び計画高	1/500以上
造成計画断面図	縮尺、高低差の著しい箇所の切土又は盛土をする前後の地盤面、計画地盤高、切土・盛土の色別、構造物の種類・形状・寸法、開発区域の境界、官民境界	1/500以上
排水施設計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、排水区域の区域界、調整池の位置及び形状、都市計画に定められた排水施設の位置・形状及び名称、新設又は既設の排水施設の位置・種類・材料・形状・内のり寸法・勾配・水の流れの方向・吐口の位置、入孔の位置及び入孔間の距離	1/500以上
給水施設計画平面図	縮尺、方位、給水施設の位置・形状・内のり寸法、取水方法、消火栓の位置（排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。）	1/500以上
がけの断面図	縮尺、がけの高さ・勾配・土質・土質の種類ごとの地層の厚さ、切土及び盛土をする前の地盤面、がけ面の保護の方法 ※ 2mを超える切土又は切土・盛土によるがけ、1mを超える盛土によるがけについて記載する。擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。）	1/50以上
擁壁の断面図	縮尺、擁壁の寸法・勾配・材料の種類・寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置・寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質、基礎杭の位置、材料、寸法	1/50以上

## (4) 設計図の作成者の氏名の記載（規則第16条第6項）

設計図にはこれを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

※確認のため必要な場合は、資格名の記載を求めることがあります。

**5 資金計画（規則第16条第5項）**

資金計画は、規則に定められた様式により作成する。

**6 都市計画法第29条に基づく開発許可申請書添付図書**

開発許可申請書は正本1通及び副本1通とし、該当する開発許可申請の種別に応じて、次の表1から表3に示す図書を添付する。

表1（申請書関係）

該当する開発許可申請の種別		申請に添付する図書一覧
自己の居住用		1～10、15、17、20～22
自己の業務用（1ha未満）		1～10、15、20、22 （法人の場合） 定款、法人の現在事項全部証明書
自己の業務用（1ha以上）		1～15、17～22
自己用以外		1～22
※ 開発面積が1,000㎡未満の場合は、上記にかかわらず次の図書を省略することができる。		設計説明書、資金計画書、申請者の事業経歴書、工事施行者の工事経歴書
1	委任状	
2	開発行為許可申請書	
3	開発区域に含まれる地域の一覧表	
4	開発区域の周辺を含む地図証明書	電子化された地図又は地図に準ずる図面（いわゆる公図）の証明書とし、申請地及び周辺について記入、着色する。 申請書提出日の日付の3ヶ月前の同日付以後の発行のものとし、原則として全て同一日付のものとする。
5	土地登記事項証明書	申請書提出日の日付の3ヶ月前の同日付以後の発行のものとし、原則として全て地図証明書と同一日付のものとする。
6	丈量図	開発区域全体と公共施設・公益的施設・区画ごとの宅地の丈量図とし、作成者の資格名及び氏名を記載したものとする。
7	現況写真	全景がわかるもの。（2面以上で申請区域を明示すること。）
8	公共施設に関する同意・協議書	
9	開発行為に関係のある公共施設管理者の同意書	当該開発行為に対する同意書とする。（境界確定協議書では不可） 例：道路、水路、河川、下水道など

10	新しく公共施設を設置する場合、その管理予定者との協議経過書	道路、公園緑地、消防水利*、下水道、汚水処理場等 ※自己の居住用, 1,000㎡以下の自己の業務用は不要
11	義務教育施設設置義務者との協議経過書	※ 20ha以上に限る。
12	水道事業者との協議経過書	※ 20ha以上に限る。
13	一般電気事業者及び一般ガス事業者との協議経過書	※ 40ha以上に限る。
14	鉄道事業者、軌道事業者及びバス事業者との協議経過書	※ 40ha以上に限る。
15	妨げとなる権利を有する者の同意書	当該土地、建築物その他の工作物に対する全ての権利者の印鑑証明付同意書とする。(本人確認資料を添付する場合は、押印及び印鑑証明書の添付は省略可) また、銀行及び県信用保証協会については、印鑑証明書を省略できる。 権利者死亡等の場合は、被相続人との関係を示した相続関係図や戸籍謄本等も添付する。
16	設計説明書	
17	設計者の資格に関する申告書	※ 1ha以上に限る。
18	申請者の資力・信用を示す図書 【法人の場合】 ・ 資金計画書 ・ 定款 ・ 法人の現在事項全部証明書 ・ 申請直前1年の事業年度の財務諸表 ・ 申請直前2年の各事業年度における納税証明書 ・ 事業経歴書 【個人の場合】 ・ 資金計画書 ・ 戸籍抄本又は住民票 ・ 資産に関する調書 ・ 申請直前2年の各年度における納税証明書 ・ 事業経歴書	資金計画書には、融資証明書又は残高証明書を添付する。  法人の納税証明書は法人税とする。 なお、法人設立後間がなく納税実績がない場合は、納税証明書の添付を省略できる。  個人の納税証明書は所得税の納税証明書とする。
19	工事施行者の工事施行能力を示す図書 ・ 工事経歴書 ・ 建設業許可の写し	
20	予定建築物の平面図等	※ 床面積、構造を記載すること。 ※ 宅地分譲の場合は不要。 建築士作成の図面については、建築士事務所登録番号、管理建築士名を記入すること。
21	工程表	※ 1ha以上に限る。工事の工程及び販売等のスケ

		ジュールを記入すること。
22	その他知事が必要と認めるもの	排水関係の調整を確認できる図書。(雨水以外の排水がある場合) 宅地分譲に際して宅地建物取引業者免許が必要な場合は、その写し。

表2 (設計図書関係)

設計図書名		備考	
1	開発区域位置図	1/50,000	都市計画図(総括図)等
2	開発区域区域図	1/2,500 ~1/3,000	都市計画図等
3	現況図	1/2,500	
4	土地利用計画図	所定の様式に入る大きさ	原図(A4サイズ)を別に1部添えること。
5	造成計画平面図	1/500	
6	造成計画縦横断面図	1/500	
7	造成計画関連構造図	1/30~1/50	
8	給水計画平面図	1/500	※ 自己の居住用は不要。
9	排水計画平面図	1/500	
10	排水計画関連構造図	1/20~1/50	側溝、管渠等
11	がけの断面図	1/50	
12	各計算書、資料、仕様書 ・ 構造物についての構造計算書 ・ 排水計算書* ・ 土質試験結果 ・ コンクリート、杭等の仕様書 ・ 消防水利が消防法の基準に適合することを確認できる資料*		※ 自己の居住用、1,000㎡以下の自己の業務用は不要
13	工事中の防災対策図 ・ 土砂流出対策 ・ 排水対策 ・ 濁水流出対策 ・ 法面保護対策 等		工事中の防災対策が必要と認められるものに限る。
14	その他知事が必要と認めるもの		
※ 設計図書は、全て作成者の氏名を記載したものを添付する。(必要に応じて、資格名も記載)			

表3 (市街化調整区域関係) その1 (法第34条第1号から第13号まで)

法第34条該当号	申請に添付する図書一覧
法第34条第1号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 都市計画法第34条該当に関する届出書</li> <li>・ 業務に資格等が必要な場合は資格等の写し</li> </ul>
法第34条第2号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 都市計画法第34条該当に関する届出書</li> <li>・ 観光資源の有効な利用上必要な建築物である旨の市町長の証明書（自然公園法の普通地域及び第三種特別区域等以外に建築される観光資源の有効な利用上必要な建築物の場合に限る。）</li> <li>・ 温泉施設の場合は、市町長等の同意書</li> </ul>
法第34条第4号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 都市計画法第34条該当に関する届出書</li> <li>・ 周辺の市街化調整区域で生産される農林水産物であることを証する図書</li> </ul>
法第34条第5号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 所有権移転等促進計画の写し</li> </ul>
法第34条第6号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 都市計画法第34条該当に関する届出書</li> <li>・ 県が中小企業総合事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に供する建築物等に対する融資証明</li> </ul>
法第34条第7号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書（次の内容を必ず含むこと。） <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 既存の工場施設の操業時期（開発許可等の年月日・番号）</li> <li>(2) 既存の工場施設と密接な関連についての説明</li> <li>(3) 事業活動の効率化についての説明（量的拡大のみの説明でも可）</li> </ul> </li> <li>・ 都市計画法第34条該当に関する届出書</li> </ul>
法第34条第8号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 設置許可書の写し（消防法）</li> <li>・ 申請地でなければ建築できない旨の理由書</li> <li>・ 市町長等の建築の同意書</li> </ul>
法第34条第8号の2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転計画書</li> </ul>
法第34条第9号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書</li> </ul>
法第34条第10号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画及び地区整備計画の写し</li> </ul>
法第34条第11号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化区域からの距離を示す図書</li> <li>・ 建築物の連たん状況を示す図書 1/2, 500</li> <li>・ 基準時から地目が宅地又は雑種地であったことを証する土地登記事項証明書</li> <li>・ 「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・ (ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表 (非自己用の場合) 居住者、施設管理者へ避難計画書の作成を求める旨の誓約書</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>法第34条第12号 (条例第8条第1号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・収用証明書</li> <li>・収用対象事業の設計図の写し</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・(ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>法第34条第12号 (条例第8条第2号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農林漁家の世帯分離の場合は、2親等以内の親族が農林漁業を営んでいる旨の証明書(耕作証明書、漁業組合員の証明書等)</li> <li>・世帯分離理由書</li> <li>・戸籍謄本(親子兄弟の関係のわかるもの)</li> <li>・住民票(申請者のもの)</li> <li>・借家証明書(親と同居の場合を除く。)</li> <li>・親の家との距離を表す図面(1/2,500)</li> <li>・非農林漁家の世帯分離の場合は、線引時以前より申請者の直系尊属が所有している土地であることを示す図書(土地登記事項証明書)</li> <li>・市街化区域からの世帯分離の場合は、市街化区域内に建築可能な土地が無いことを示す図書(実家所有地位置図、資産証明書、建築できない旨の理由書等)</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・(ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>法第34条第12号 (条例第8条第3号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域からの距離を示す図書</li> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> <li>・地目が農地から変更された土地の場合は、農地法上支障ない旨の証明書(工事完了証明、非農地証明等)</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・(ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表 (非自己用の場合) 居住者、施設管理者へ避難計画書の作成を求める旨の誓約書</li> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>法第34条第12号 (条例第8条第4号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・外周長さの1/10以上が指定する道路に面することを示した図面</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・(ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>法第34条第12号 (条例第8条第5号 : 一戸建て住宅)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定活断層調査区域内の建築物を示す図書 1/5,000</li> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> <li>・建物登記事項証明書</li> <li>・従前の建築物の区域、用途、規模を示す図書</li> <li>・指定日以降に相続等により所有者となった場合、指定日の所有者との関係がわかるもの(戸籍謄本)</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
法第34条第12号 (条例第8条第5号 : 一戸建て住宅 以外)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定活断層調査区域内の建築物を示す図書 1/5,000</li> <li>・工場、遊技施設等については、市町長等の同意書</li> <li>・建物登記事項証明書</li> <li>・従前の建築物の区域、用途、規模を示す図書</li> <li>・指定日以降に相続等により所有者となった場合、指定日の所有者との関係がわかるもの(戸籍謄本)</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・(ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・(ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
法第34条第13号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の権利の届出書の写し</li> </ul>

表3 (市街化調整区域関係) その2 (法第34条第14号: 開発審査会付議案件)

付議基準	申請に添付する図書一覧
1号 社寺仏閣、納骨堂	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・本山、本部等の建築許可又は同意書</li> </ul>
2号 市街化区域内及び徳島東部都市計画区域外の収用対象事業による移転	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・収用証明書</li> <li>・収用対象事業の設計図の写し</li> <li>・工場、遊技施設等については、市町長等の同意書</li> </ul>
3号 研究対象が市街化調整区域に存する等の研究施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・研究対象の説明資料</li> <li>・研究所の施設、組織等の詳細な説明資料</li> </ul>
4号 市街化調整区域内に存する事業所の社宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・就業人員を証する社会保険等の写し</li> <li>・既存の寮又は社宅の定員を証する図書</li> <li>・従業員が社宅等を必要とすることを証する図書</li> <li>・既存の工場と寮又は社宅の位置を記入した地図(1/2,500)</li> <li>・既存の工場の操業方式、就業体制、雇用形態の説明書</li> </ul>
5号 土地区画整理事業の施行された区域内の建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域内である旨の証する図書</li> </ul>
6号 指定大規模既存集落内の自己用住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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を証する図書(住民票、戸籍謄本の附票等)</li> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> </ul>
7号 指定大規模既存集落内の世帯分離住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実家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を証する図書(住民票、戸籍謄本の附票等)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> <li>・世帯分離理由書</li> <li>・戸籍謄本（親子兄弟の関係のわかるもの）</li> <li>・住民票（申請者のもの）</li> <li>・借家証明書（親と同居の場合を除く。）</li> </ul>
8号 指定大規模既存集落内の小規模な工場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・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を証する図書（住民票、戸籍謄本の附票等）</li> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> </ul>
9号 大規模既存集落内の住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域からの距離を示す図書</li> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> <li>・地目が農地から変更された土地の場合は、農地法上支障ない旨の証明書（工事完了証明、非農地証明等）</li> <li>・開発道路を設ける場合は、幹線道路に至るまで幅員4m以上確保されている事を証する図面 1/2,500</li> </ul> <p>【以下、平成34年4月1日以降適用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津波災害警戒区域内の場合、基準水位2m未満を示す図書</li> <li>・特定活断層調査区域外であることを示す図書</li> </ul>
10号 指定市町における地域振興のための工場、研究所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・市街化区域に適地がなく、申請地が立地に適した場所であることの理由書</li> <li>・都市計画の観点から支障がなく、地域振興に資する施設である旨の関係市町の同意書</li> <li>・自治会等の同意書（自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等の意見を集約した報告書）</li> <li>・準工業地域で建築ができない建築物の場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等の意見を集約した報告書</li> <li>・幹線道路に至るまで幅員4m（開発区域の面積が3,000㎡以上の場合6m）以上確保されている事を証する図面 1/2,500（開発区域の面積が3,000㎡以上あり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、幅員6m未満の道路が存する自治会等の同意書）</li> </ul>
11号 物流総合効率化法に定める特定流通業務施設のうち一般貨物自動車運送事業用施設・倉庫業の倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・総合効率化計画の認定書の写し</li> </ul>
12号 社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> </ul>
13号 介護老人保健施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> </ul>
14号 有料老人ホーム	
14-1 有料老人ホーム (14-2にかかるもの以外のもの)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・市町長の福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認書</li> </ul>
14-2 有料老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・市場調査等による入居者数の見込み</li> </ul>

に登録するもの)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資額およびその調達方法（融資証明書又は残高証明書）</li> <li>・長期（30年）の収支計画書</li> <li>・料金表</li> <li>・連携先を示す図書および連携先に関する協定書</li> <li>・市町長の福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認書</li> </ul>
15号 病院	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> </ul>
16号 学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> </ul>
17号 地域包括支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・市町から委託を受けている旨の契約書の写し</li> </ul>
18号 再資源化を目的とした産業廃棄物の処理施設の用に供する建築物又は第一種特定工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・周辺住民等との調整の経過説明書</li> <li>・半径300mの影響範囲を示す図書 1/2,500（現況調査により住宅等の有無を確認する）</li> <li>・市町長等の同意書</li> </ul>
19号 がけ崩れ等による災害のおそれのある自己用住宅で移転することがやむを得ないもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害防止を目的とする法令により移転に関する命令等を受けている旨の証明書</li> </ul>
20号 自動車リサイクル法に定める解体業、破砕業等に必要建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・市町長等の同意書</li> </ul>
21号 農林水産物の直売施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画書</li> <li>・市町長の農林水産業振興施策、土地利用の観点から支障がない旨の承認書</li> </ul>
22号 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内の建築物の移転における一戸建て住宅に係る開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内の建築物を示す図書 1/5,000</li> <li>・市街化区域からの距離を示す図書</li> <li>・建築物の連たん状況を示す図書 1/2,500</li> <li>・建物登記事項証明書</li> <li>・従前の建築物の区域、用途、規模を示す図書</li> <li>・指定日以降に相続等により所有者となった場合、指定日の所有者との関係がわかるもの（戸籍謄本）</li> <li>・移転計画説明書 <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）従前の施設の処分</li> <li>（2）移転の必要性</li> <li>（3）工程表（着工から従前の施設の処分まで）</li> </ul> </li> <li>・住民票</li> </ul>
23号 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内の建築物の移転における一戸建て住宅以外に係る開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内の建築物を示す図書 1/5,000</li> <li>・第一種住居地域に建築できないものについては、次のもの <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）自治会等の同意書（自治会等が存在しない場合は、（2）の報告書）</li> <li>（2）準工業地域で建築ができない建築物の場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等の意見を集約した報告書</li> </ul> </li> </ul>

	<p>(3) 関係市町等の同意書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幹線道路に至るまで幅員4m（開発区域の面積が3,000㎡以上の場合は6m）以上確保されている事を証する図面 1/2,500（開発区域の面積が3,000㎡以上あり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、幅員6m未満の道路道路が存する自治会等の同意書）</li> <li>・ 建物登記事項証明書</li> <li>・ 従前の建築物の区域、用途、規模を示す図書</li> <li>・ 指定日以降に相続等により所有者となった場合、指定日の所有者との関係がわかるもの（戸籍謄本）</li> <li>・ 事業計画書（次の内容を必ず含むこと）             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 従前の施設の処分</li> <li>(2) 移転の必要性（BCPなどの位置付け）</li> <li>(3) 工程表（着工から従前の施設の処分まで）</li> </ul> </li> </ul>
<p>24号 既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物に係る開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画書（次の内容を必ず含むこと）             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 既存工場の操業時期（開発許可等の年月日、番号）</li> <li>(2) 既存工場施設との関連性についての説明</li> <li>(3) 事業活動の効率化についての説明（量的拡大のみの説明でも可）</li> <li>(4) 両工場間等の作業工程、輸送計画</li> </ul> </li> <li>・ 既存工場との距離を示す図書</li> <li>・ 既存工場からの距離が3kmを超える場合は関係市町等の同意書</li> <li>・ 自治会等の同意書（自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等の意見を集約した報告書）</li> <li>・ 準工業地域で建築ができない建築物の場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等の意見を集約した報告書</li> <li>・ 幹線道路に至るまで幅員4m（開発区域の面積が3,000㎡以上の場合は6m）以上確保されている事を証する図面 1/2,500（開発区域の面積が3,000㎡以上あり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、幅員6m未満の道路道路が存する自治会等の同意書）</li> <li>・ 既存工場の建物登記事項証明</li> </ul>
<p>25号 準ずるもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 知事が必要と認めるもの</li> </ul>
<p>26号 その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 知事が必要と認めるもの</li> </ul>
<p>※全ての号</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> </ul> <p>※ 「災害リスクの高いエリア」での開発行為で、対策が必要な場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (ソフト対策を行う場合) 市町からの意見書、避難計画書チェック表 (非自己用の場合) 居住者、施設管理者へ避難計画書の作成を求める旨の誓約書</li> <li>・ (ハード対策を行う場合) 測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書※ ※非自己用の場合は、浸水位を記入した立面図</li> </ul> <p>※ その他知事が必要と認める場合は、上記以外の図書の添付が必要です。</p>	

### Ⅲ 開発許可の変更申請（法第35条の2）

#### 1 変更許可申請に必要な図書（必要○、必要なし×）

図書名称	区域変更のない設計変更	区域の増加と設計変更	区域の縮小に伴う設計変更	工事施行者の変更
開発行為許可申請書	○	○	○	○
設計説明書	○	○	○	×
公共施設に関する同意・協議書	○	○	○	×
開発区域に関係のある公共施設管理者の同意書	○	○	○	×
資金計画書	×	○	×	×
権利者の同意書（増加した土地のみ）	×	○	×	×
土地登記事項証明書（増加した土地のみ）	×	○	×	×
工事施行者の工事経歴書	×	△	×	○
工事施行者の建設業の許可の写し	×	△	×	○
申請者の資力・信用を示す図書（資金計画書を除く。）	×	△	×	×

（注） △印は自己の業務用で変更後の開発区域の面積が1ha以上となる場合

#### 2 変更許可申請図書作成要領

- (1) 申請書、設計説明書等の記入については、変更箇所を赤書きすること。
- (2) 変更内容を箇条書に記載した変更理由書を作成し、申請書の次に添付すること。
- (3) 変更に伴い他法令による許可が必要な場合は、当該許可書の写し等を添付すること。
- (4) 変更のある図書について、変更前の図書と変更後の図書を添付すること。
- (5) 構造物や排水計画を変更する場合は、変更後の計算書を添付すること。

#### 3 軽微な変更の手続き（法第35条の2ただし書き）

軽微な変更該当する変更をする場合は、開発行為変更届出書（正本1部）に次の書類を添付して提出すること。

- (1) 予定建築物等の敷地の変更については、変更後の土地利用計画図
- (2) 構造物の施工延長、施工位置等の変更については、変更設計図

**IV 建築許可等の申請**

**1 法第37条第1号ただし書きによる建築承認の申請書類**

- (1) 申請書正副2通
- (2) 開発許可通知書の写し
- (3) 開発工事の工程表
- (4) 次表に掲げる図面

図書の種類	明示すべき事項
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、擁壁、井戸、浄化槽の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、各部の高さ、軒・ひさしの出、造成工事との取り合い部分の詳細

**2 法第41条第2項による建築許可の申請書類**

- (1) 申請書正副2通
- (2) 開発許可通知書及び許可に付する条件の写し
- (3) 法第37条第1号ただし書きによる建築承認申請と同様の図面

**3 法第42条第1項による予定建築物以外の建築等の許可の申請書類**

- (1) 申請書正副2通
- (2) 開発許可に係る検査済証
- (3) 令第20条各号、第21条各号、第22条各号又は第36条各号に適合していることを証する書類（令第36条第1項第3号については、P122から127の表3その1及びその2を参照）
- (4) 敷地の現況写真
- (5) 地図証明書及び土地の登記事項証明書
- (6) 丈量図
- (7) 排水関係の調整を確認できる図書（雨水以外の排水がある場合）
- (8) 土地所有者の同意書
- (9) 「災害リスクの高いエリア」の確認が必要な場合
  - ・「災害リスクの高いエリア」を示す図書
  - ・（ソフト対策を行う場合）市町からの意見書、避難計画書チェック表
  - ・（ハード対策を行う場合）測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書
- (10) 次表に掲げる図面

図書の種類	明示すべき事項
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物

配置図	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、擁壁、井戸、浄化槽の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置及び幅員
排水計画図	排水施設の位置、種類及び水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途

4 法第43条第1項による建築物の建築等の許可の申請書類

- (1) 申請書正副2通
- (2) 令第36条各号に適合していることを証する書類
  - ① 敷地に関する基準（令第36条第1項第1号イ、ロ）

申請に添付する図書	備考
・擁壁、がけ、排水施設等の安全上必要な措置についての図書	安全性について確認する必要がある場合

- ② 地区計画等の区域内における建築物等の用途の基準（令第36条第1項第2号）

申請に添付する図書	備考
・地区計画及び地区整備計画の写し	地区計画等が定められている場合

- ③ 建築物等の基準（令第36条第1項第3号）

該当条項	申請に添付する図書
法第34条第1号～第13号	・P122から124の表3（市街化調整区域関係）その1の各該当号を参照
条例第9条第2号	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建築物の建築基準法による検査済証の写し（検査済証を受けていない場合は、保存登記や電力会社・水道事業者の供給開始日の証明書など）</li> <li>・建築物が5年以上適法に利用されていたことを証する書類</li> <li>・やむを得ない事情についての申立書及びその事を証する書類</li> <li>・事業計画書</li> <li>・建築物の全部事項証明書（所有権が移っていない場合は、売買契約書の写し）</li> <li>・遊技施設、冠婚葬祭場等へ用途変更する場合は、市町長等の同意書</li> <li>・「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・（ソフト対策を行う場合）市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・（ハード対策を行う場合）測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>

（開発審査会の議決を要する案件）

付議基準	申請に添付する図書
1号～26号	・P124から127の表3（市街化調整区域関係）その2の各該当付議基準を参照

<p>27号 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存建物が適法に建てられていることを証する図書（都市計画法適合証明書等）</li> <li>・ 申請者が既存住宅の世帯構成員であることを示すもの（住民票等）</li> <li>・ 事業計画書</li> <li>・ 「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・ （ソフト対策を行う場合）市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・ （ハード対策を行う場合）測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>28号 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の用途変更</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ （変更後の用途が社会福祉施設の場合）12号と同じ</li> <li>・ （変更後の用途が介護老人保健施設の場合）13号と同じ</li> <li>・ （変更後の用途が有料老人ホームの場合）14号と同じ</li> <li>・ 「災害リスクの高いエリア」を示す図書</li> <li>・ （ソフト対策を行う場合）市町からの意見書、避難計画書チェック表</li> <li>・ （ハード対策を行う場合）測量結果又はKBMを示す図書、2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書</li> </ul>
<p>※ その他知事が必要と認める場合は、上記以外の図書の添付が必要です。</p>	

- (3) 敷地の現況写真
- (4) 地図証明書及び土地登記事項証明書
- (5) 丈量図
- (6) 排水関係の調整を確認できる図書（雨水以外の排水がある場合）
- (7) 土地所有者の同意書
- (8) 次表に掲げる図面

図書の種類	明示すべき事項
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
敷地現況図	縮尺、方位、敷地境界線、がけ及び擁壁の位置、土地の高低、排水施設の位置・種類及び水の流れの方向
配置図（敷地現況図を兼ねてもよい）	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、井戸の位置、浄化槽の位置、建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途

## V その他の申請・届出等

### 1 工事着手届出（条例第3条）

開発許可に係る工事に着手した時は、遅滞なく、所管する総合県民局又は東部県土整備局に工事着手届出書を提出すること。

### 2 工事完了届出等

#### (1) 工事完了届出書に添付する写真の作成要領

- ① 着工前、工事施工中及び完了写真を必ず添付すること。
- ② 撮影地点及び方向を造成計画平面図に記入し、写真と対照できるようにすること。
- ③ 工事完成後明視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況等については、布テープ、スタッフ、黒板等の器具を用い、明確に読み取れるようにすること。

対 象	内 容
全景	工事着手前及び工事完了後の全景
鉄筋コンクリート造擁壁	床堀（根入れ深さ）、基礎砕石、床版及び擁壁の配筋、コーナー一部補強、躯体出来形寸法、透水層
間知石・間知ブロック練積み造擁壁	床堀（根入れ深さ）、基礎砕石、裏込めコンクリートの厚さ（2～3段ごと）、コーナー一部補強、透水層
その他の鉄筋コンクリート構造物	床堀（根入れ深さ）、基礎砕石、配筋、躯体出来形寸法

- ④ 撮影に当たっては、撮影方向が確認できるよう周辺の既設建築物等を入れること。

#### (2) 公共施設工事完了届出書

- ① 公共施設の工事のみが完了した場合、完了検査を受けることができる。
- ② 完了した公共施設の位置及び形状を示す完了図並びに工事写真を添付すること。
- ③ 全体の工事完了届出書には、公共施設工事の検査済証を添付すること。

### 3 開発行為に関する工事の廃止の届出（法第38条、規則第32条）

工事の廃止の届出書には廃止した事由を記載し、廃止した時点における現況図、写真、工事によって損なわれた公共施設の機能回復等廃止に伴い行った措置及び災害防止計画書を添付すること。

### 4 一般承継をした場合の提出書類

相続等により、法第44条に基づく地位を承継した場合には、開発変更許可申請書又は工事の完了届出書等に承継の原因を証する書面を添付すること。

### 5 地位の承継の承認申請

法第45条に基づく地位を承継しようとする者は、地位の承継承認申請書に次の書類を添付し地位の承継の承認申請を行うこと。

- (1) 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得したことが確認できる書類）
- (2) 承継者の資力及び信用等に関する書類（自己の居住用及び自己の業務用で1ha未満の開発行為の場合を除く。）
- (3) 事業経歴書及び法人にあっては法人の登記簿謄本

## 6 都市計画法適合証明

### (1) 適合証明の取り扱い（令和6年4月1日改正）

次のいずれかに該当する場合は、建築確認申請書及び計画通知書に都市計画法適合証明書を添付しなくてもよい。

- ① 敷地面積が都市計画法第29条第1項第1号及び第2項の政令で定める規模未満のもの
- ② 敷地面積が都市計画法第29条第1項第1号及び第2項の政令で定める規模以上のもので、既存の敷地内における部分的な増築又は改築
- ③ 都市計画法第29条第1項第2号にかかる建築物のうち次のもの
  - ア 農林漁業者住宅の既存の敷地内における増築又は改築
  - イ 農林漁業用倉庫の既存の敷地内における増築又は改築
  - ウ 新設敷地における農業用倉庫等で次のすべてに該当するもの
    - i 申請者自ら農地を保有（小作権者を含む。）していること。
    - ii 申請地が、現在の住居又は耕作地の周辺にあり、かつ、申請者の所有地であること。
    - iii 建築物の規模は、耕作面積、保有農機具及び作業内容から勘案して、適当な大きさであること。（耕作面積10a（1,000㎡）当たり20㎡以内を原則とする。）
    - iv 敷地の規模は、建築規模及び作業内容から判断して著しく過大でないこと。（敷地面積は建築面積の3倍以内とする。）
    - v 建築物の構造、設計及び配置計画は、申請の用途として適切であること。
- ④ 都市計画法第29条第1項第11号、第43条第1項第3号又は第5号にかかるもののうち次のもの（ア、イ及びウについては基本的に建築物の評価証明が取れること）
  - ア 市街化調整区域内に線引き以前から存する建築物の敷地内における建替えにかかるもの（用途変更を伴わないものに限る。）
  - イ 旧都市計画法第43条第1項第6号口による既存宅地の確認を受けた土地における建替え及び増築にかかるもの（用途変更を伴わないものに限る。）
  - ウ 住宅供給公社が分譲した土地における建替え及び増築にかかるもの（用途変更を伴わないものに限る。）
  - エ 建築基準法第85条第6項に基づく許可を受けた仮設建築物にかかるもの
- ⑤ 都市計画法第29条第2項第1号又は第2号にかかるもの
- ⑥ 都市計画法第29条に基づく開発許可を受けた建築物にかかるもの（当初の内容と変更のないものに限る。）
- ⑦ 都市計画法第42条又は第43条に基づく建築許可を受けた建築物にかかるもの（当初の内容と変更のないものに限る。）
- ⑧ 都市計画法第34条の2第1項又は第43条第3項に基づく国の機関等との協議にかかるもの（当初の内容と変更のないものに限る。）
- ⑨ 上記⑥、⑦において、農林漁業者等の世帯分離のための住宅及び収用対象事業による移転にかかる建築物については、一般承継人（夫婦・親子）の場合も同様の扱いとする。
- ⑩ その他建築主事又は指定確認検査機関が建築確認に際して適合証明が必要と判断した場合は、適合証明書を添付しなければならない。

※都市計画法の権限移譲を受けた市町における都市計画法適合証明の取扱については、各市町及び建築基準法審査機関にお問い合わせください。

(2) 添付図書

次表左欄の証明が必要なものに応じて、右欄に掲げる図書を添付すること。

証明が必要なものの一例			添付図書等	摘要	
法 第 29 条 第 1 項	第2号	新設敷地の農家住宅	1～7, 29		
		新設敷地の農業用倉庫	1～8, 29		
		漁業者住宅	1～5, 9～12, 29		
	第3号	貨物自動車運送事業（令第21条第6号）	1～5, 29	※1	
		郵便事業株式会社（令第21条第11号）	1～5, 29		
		国、都道府県等（令第21条第26号）	1～5, 14, 29		
		市、町等（令第21条第26号）	1～5, 15, 29		
		その他	1～5, 29		
	第11号	日常生活に必要な物品の販売等	1～5, 13, 29		
		住宅展示場	1～5, 29	※2	
		敷地の拡大を伴う、線引き前からの既存建築物の建替え	1～5, 29		
		線引き後に建築された旧都市計画法第29条第1項第3号の規定による社会福祉施設・医療施設・学校教育法による学校等の敷地内の建替え及び増築にかかるもの	1～5, 29	※3	
		仮設建築物（建築基準法第85条第5項に基づく許可を受けたものを除く）	1～5, 14, 29		
	敷地面積が政令で定める規模以上のもので開発行為を伴わないもの			1～5, 14, 25, 29	※4
	第2項	敷地面積が政令で定める規模以上のもので開発行為を伴わないもの			1～5, 14, 25, 29
都市計画法第34条第6号による開発区域内に新たに進出する企業			1～5, 14, 16～23, 29		
条例宅地の用途変更			1～5, 24, 26		
大規模既存集落内における住宅の用途変更			1～5, 24, 26		
都市計画法施行細則別表1の2第3項第2号（ハード対策）の許可から同第3号（ソフト対策）への変更			1～5, 27, 29		
都市計画法施行細則別表1の2第3項第3号（ソフト対策）の許可から同第2号（ハード対策）への変更			1～5, 28, 29	※6	
添付図書一覧					
1 申請書（正副2通） 2 委任状 3 設計図書（すべて作成者の資格名及び氏名を記載したもの） 1) 付近見取図 2) 敷地の丈量図 3) 配置図 4) 各階平面図 5) 立面図（2面以上） 6) 造成計画断面図					

- 4 地図証明書  
電子化された地図又は地図に準ずる図面（いわゆる公図）の証明書とし、申請地及び周辺について記入、着色すること。
- 5 土地の全部事項証明書  
4,5については、申請書提出日の日付の3ヶ月前の同日付以後の発行のもととし、原本添付もしくは写しを添付する場合は、原本提示のこと。
- 6 自己申告書（建築物を必要とする理由をくわしく記載）
- 7 耕作証明書
- 8 耕作地の区域図（申請地との位置関係記入）
- 9 漁業者を証明する漁協等の証明書
- 10 漁場の区域図（申請地との位置関係記入）
- 11 漁具等の写真
- 12 借家証明書等
- 13 申請に係る業を営む資格の写し
- 14 事業計画書
- 15 市町の条例により管理する施設であることの申立書
- 16 都市計画法第34条第6号に基づく届出書
- 17 中小企業高度化事業に係る意見書提出依頼（中小企業協同組合等から商工労働観光部長宛）
- 18 中小企業高度化事業の変更に係る意見（商工労働観光部長から中小企業協同組合等宛回答）
- 19 新たに進出する企業の定款
- 20 新たに進出する企業の謄本
- 21 開発許可を受けた中小企業協同組合等の定款の写し
- 22 開発許可を受けた中小企業協同組合等の現在事項全部証明書
- 23 開発許可通知書の写し
- 24 建築許可通知書（当初許可）の写し
- 25 造成面積と平均造成高を示す図書
- 26 排水関係の調整を確認できる図書
- 27 避難計画に対する関係市町からの意見書及び避難計画のチェック表
- 28 洪水等の想定浸水の水位を示す資料及び測量関係図書、  
2階床面が浸水位より高い位置にあることが分かる図書
- 29 その他知事が必要と認めたもの

※1 貨物自動車運送事業の証明は、証明書発行に時間がかかる場合があります。（地方運輸局に文書照会するため）

※2 平成元年1月26日付け住課第104号による。

※3 社会福祉施設等の証明は、証明書発行に時間がかかる場合があります。（所管課に文書照会するため。）

※4 市街化区域は500㎡（徳島市、阿南市、吉野川市、石井町は1,000㎡）、非線引き都市計画区域は3,000㎡以上のもの。

※5 都市計画区域外は10,000㎡以上のもの。

※6 各図面は、ハード対策で求められるTP表示、浸水位ラインが記入がされたもの。

## VI 申請書の作成

### 1 申請手続き等の委任

申請書の作成や申請手続きは申請者自身で行うこともできるが、官公署への書類提出の代理業務を行うことのできる者（行政書士、建築士事務所）に委任することができる。

委任した行政書士等の氏名、連絡先等を申請書に記載する場合は、申請書の欄外に記載してください。

### 2 申請書のあて先

総合県民局又は東部県土整備局において許可・不許可処分が行われる案件（徳島県事務委任規則により徳島県知事が総合県民局長又は東部県土整備局長へ委任した事務に係る案件）の申請書のあて先は、「〇〇総合県民局長 〇〇」、「東部県土整備局長 〇〇」と記載してください。

### 3 申請書の様式一覧

- (1) 開発行為許可申請書（規則 別記様式第二、規則 別記様式第二の二）
- (2) 開発行為許可通知書（細則 様式第1号）
- (3) 委任状
- (4) 開発許可申請書添付図書目次
- (5) 開発区域に含まれる地域の一覧表
- (6) 土地利用計画図（別紙1）
- (7) 開発行為に関係のある公共施設管理者の同意書（別紙2）
- (8) 新しく公共施設を設置する場合、その管理予定者との協議経過書（別紙3）
- (9) 公共施設に関する同意、協議書の一覧表（別紙4）
- (10) 妨げとなる権利を有する者の同意書（細則 様式第4号）
- (11) 設計説明書（細則 様式第2号）
- (12) 資金計画書（規則 別記様式第三）
- (13) 設計者の資格に関する申告書（細則 様式第3号）
- (14) 既存の権利の届出書（細則 様式第5号）
- (16) 世帯分離理由書（別紙5）
- (17) 都市計画法第34条該当に関する届出書（別紙6～11）
- (18) 工事着手届出書（細則 様式第6号）
- (19) 開発行為変更許可申請書及び同通知書（細則 様式第7号）
- (20) 工事完了届出書（規則 別記様式第四）
- (21) 公共施設工事完了届出書（規則 別記様式第五）
- (22) 開発行為に関する工事の検査済証（規則 別記様式第六）
- (23) 公共施設に関する工事の検査済証（規則 別記様式第七）
- (24) 開発行為に関する工事の廃止の届出書（規則 別記様式第八）
- (25) 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書及び同通知書（細則 様式第8号）
- (26) 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限特例許可申請書及び同通知書（細則 様式第9号）
- (27) 開発区域内における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は特定工作物の新設許可申請書及び同通知書（細則 様式第10号）
- (28) 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（規則 別記様式第九）
- (29) 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書（細則 様式第11号）
- (30) 開発許可に基づく地位の承継承認申請書及び同通知書（細則 様式第12号）
- (31) 開発登録簿写し交付請求書（細則 様式第13号）
- (32) 開発許可証明願及び同証明書（別紙11）

- (33) 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認証明願及び同証明書（別紙12）
- (34) 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限特例許可証明願及び同証明書（別紙13）
- (35) 開発区域内における建築物の新築、改築又は用途の変更許可証明願及び同証明書（別紙14）
- (36) 建築物の新築、改築又は用途の変更許可証明願及び同証明書（別紙15）
- (37) 既存宅地確認証明願及び同証明書（別紙16）
- (38) 都市計画法適合証明願及び同証明書（別紙17）
- (39) 自己申告書（別紙18）

## 開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※ 手数料欄
年 月 日		
殿		
許可申請者 住所		
氏 名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

## 開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第2項の規定により，開発行為の許可を申請します。  年      月      日  <div style="text-align: center;">殿</div> 許可申請者 住 所  <div style="text-align: center;">氏 名</div>		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年      月      日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年      月      日
	7 自己の居住の用に供するもの，自己の業務の用に供するもの，その他のものの別	
	8 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年      月      日      第      号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年      月      日      第      号	

- 備考 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては，本許可を受けることにより，同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては，氏名は，その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「その他必要な事項」の欄には，開発行為を行うことについて，農地法その他の法令による許可，認可等を要する場合には，その手続きの状況を記載すること。

## 開 発 行 為 許 可 通 知 書

※ 許 可 通 知 欄	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">                 第29条第1項                  (第2項)             </div> <div style="text-align: center;">                 都市計画法             </div> </div> <p style="text-align: center;">の規定により、次のとおり開発行為を許可します。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span>許可番号</span> <span>第</span> <span>号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <span>許可年月日</span> <span>年</span> <span>月</span> <span>日</span> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">印</span> </div>	
開 発 行 為 の 概 要	1 申請者の住所及び氏名	
	2 開発区域に含まれる地域の名称	
	3 開発区域の面積	平方メートル
	4 予定建築物等の用途	
	5 工事施行者の住所及び氏名	
	6 工事着手予定年月日	年 月 日
	7 工事完了予定年月日	年 月 日
	8 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	9 法第34条の該当号及び該当する理由	
	10 その他必要な事項	
※ 許 可 条 件		

- 備考
- 1 申請者又は工事施行者が法人である場合においては、申請者又は工事施行者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
  - 2 ※印のある欄は記載しないこと。
  - 3 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
  - 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

# 委 任 状

住所  
私儀  
氏名  
を代理

人と定め下記に関する権限を委任致します。

記

委任事項

都市計画法

の許可申請及び届出。

年 月 日

住 所

氏 名

## 開発許可申請書添付図書目次

1		21	
2		22	
3		23	
4		24	
5		25	
6		26	
7		27	
8		28	
9		29	
10		30	
11		31	
12		32	
13		33	
14		34	
15		35	
16		36	
17		37	
18		38	
19		39	
20		40	

### 開発区域に含まれる地域の一覧表

地 名	地 番	地目	面 積 (公簿)	所 有 者	権利者関係	備 考	
合 計		筆	/	/	/	/	
地目区分	宅 地	農 地	山 林	里 道 水 路 等 公 有 地		そ の 他	合 計
実測面積							

- 注意
- 1 この一覧表は、申請書の次のページにしてください。
  - 2 実測面積の計算は、小数点第二位まで算出してください。
  - 3 筆数の多い場合は、上記様式で一覧表を作成してください。



## 開 発 行 為 の 同 意 書

年 月 日

殿

管 理 者

氏 名

㊞

次の開発行為は、公共施設の利用上及び管理上支障がないものと認め同意します。

- 1 関係する公共施設
- 2 開発行為の申請者住所、氏名
- 3 開発区域の地名、地番
- 4 開発区域の面積
- 5 開発行為の目的
- 6 同意に附する条件

## 管理予定者との協議経過書

開発区域の名称					
公 共 施 設	種 別	幅 員	延 長	面 積	そ の 他
協 議 項 目	協 議 内 容		協 議 結 果 ( 条 件 )		
設 計					
管 理 方 法					
土 地 の 帰 属					
費 用 の 負 担					
そ の 他					
協 議 年 月 日  年 月 日	開発行為申請者住所 氏名 ( 代理者 )				
	協議指導者住所氏名  ( 管理予定者 )		⑩		



2 法第32条第1項の規定が適用される開発行為に関係がある公共施設								
種 類	番 号	概 要			同意年月日	管 理 者	用地の 帰 属	摘 要
		幅員 寸法	延 長	面 積				
		m	m	m <sup>2</sup>	年 月 日			
3 法第40条第1項の規定が適用される場合における従前の公共施設								
種 類	番 号	概 要			同意年月日	管 理 者	用地の 帰 属	摘 要
		幅員 寸法	延 長	面 積				
		m	m	m <sup>2</sup>	年 月 日			
備 考								
<p>1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。</p> <p>2 一の公共施設用地が二以上の者に帰属することとなる場合には、「摘要」欄にその旨記載し、当該帰属の状況を示す図面その他の資料を添付すること。</p> <p>3 「概要」欄には、広場・公園・緑地及び消防の用に供する貯水施設については、面積のみを、下水管については、寸法及び延長のみを記載すること。</p> <p>4 「法第40条第1項の規定が適用される場合における従前の公共施設」の「概要」欄には、当該公共施設に代えて新たに設置される公共施設の番号を記載すること。</p> <p>5 敷地の所有者が二以上の場合は「摘要」欄にその旨を記載し、図面その他の資料で区分を明示すること。</p> <p>6 公共施設の管理者の同意書及び協議書を添付すること。</p>								

## 妨げとなる権利を有する者の同意書

次のとおり、都市計画法第33条第1項第14号の相当数の同意を得ました。 <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">年 月 日</div> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">殿</p> <p style="text-align: center; margin: 0 0 10px 0;">申請者 住所 氏名</p>							
が施行する開発行為については、異議がないから、 その施行に同意します。							
所在地	地目又は 工作物の 種類	地積又は 工作物の 規模	権利の 種別	同意年月日	同意者の住所及び氏名	印	摘要
				年 月 日			
				年 月 日			
				年 月 日			
				年 月 日			
				年 月 日			
				年 月 日			
				年 月 日			

- 備考
- 1 申請者又は同意者が法人である場合には、申請者又は同意者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
  - 2 「所在地」欄には、権利の対象となるものの所在を地番まで記載すること。
  - 3 「権利の種別」欄には、所有権、賃借権、地上権その他開発行為の妨げとなる権利を記載すること。
  - 4 共有の場合には、その旨を摘要欄に記載すること。
  - 5 同意者の本人確認資料を添付する場合は、同意者の押印を省略することができる。
  - 6 同意者の印鑑証明書を添付すること。

# 設計説明書

設計者氏名

開発区域に含まれる地域の名称							
開発許可申請者の住所及び氏名							
設計の方針	開発の目的						
	住構成及び街区の						
	公の益整的備施方設計						
開発区域内地目等別概況	地域・地区	(1) 第1種低層住居専用地域 (6) 第2種住居地域 (11) 工業地域 (2) 第2種低層住居専用地域 (7) 準住居地域 (12) 工業専用地域 (3) 第1種中高層住居専用地域 (8) 近隣商業地域 (13) 市街化調整区域 (4) 第2種中高層住居専用地域 (9) 商業地域 (14) 指定なし (5) 第1種住居地域 (10) 準工業地域				(1) 風致地区 (2) 災害危険区域等 ( )	
	要	工 区 別	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	合 計
		( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	
		その他特記すべき事項					
	所有別概要	自己所有	買収予定	地主所有	そ の 他	合 計	
		( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> % )	( m <sup>2</sup> (100%) )	

土地 利用 計画 画	土地利用区分		面積		比率		備考		
	住宅用地		m <sup>2</sup>		%				
	公益的 施設用地								
	公共 用地								
	合計								
	計画 用地 数	街区番号	面積	住宅等の敷地数		戸当り平均面積	予定建築物等の用途等		
住宅用地計 合計		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>				
公共 施設 の 整備 計画	道 路	番号	幅員	延長	面積	管理者	用地の帰属	備考	
		のり 法部分 合計	m	m	m <sup>2</sup>				
	公園、 広場等	番号	面積	管理者		用地の帰属	備考		
		合計	m <sup>2</sup>						
	給排水 施設等	番号	施設名	管理者		用地の帰属	備考		

- 備考 1 開発許可申請者が法人である場合には、開発許可申請者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 「地域・地区」欄は、該当する番号を○印で囲むこと。また、「(2)災害危険区域等」の括弧内には、自然災害により危害が生ずるおそれがあると認められるものとして指定を受けている区域の名称を記載すること。

## 資 金 計 画 書

### 1 収 支 計 画

（単位 千円）

	科 目	金 額
収    入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	補 助 負 担 金	
	計	
支         出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	計	

## 2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度	年 度	年 度	年 度	計
		年 度	年 度	年 度	年 度	計
支       出	事 業 費					
	用 地 費					
	工 事 費					
	附 帯 工 事 費					
	事 務 費					
	借 入 金 利 息					
	借 入 償 還 金					
	計					
収       入	自 己 資 金					
	借 入 金					
	処 分 収 入					
	宅 地 処 分 収 入					
	補 助 負 担 金					
	計					
借 入 金 の 借 入 先						



既存の権利の届出書

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。  <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">殿</p> <p style="text-align: center;">届出者 住所 氏 名</p>			
1	届出者の職業 (法人にあっては、その業務の内容)		
2	土地の所在及び地番		
3	土地の地目		
4	土地の地積		
5	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、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目的		
6	土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容		
※	総合県民局 受付 東部県土整備局	※ 本 庁 受 付	※ 承 認
	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号

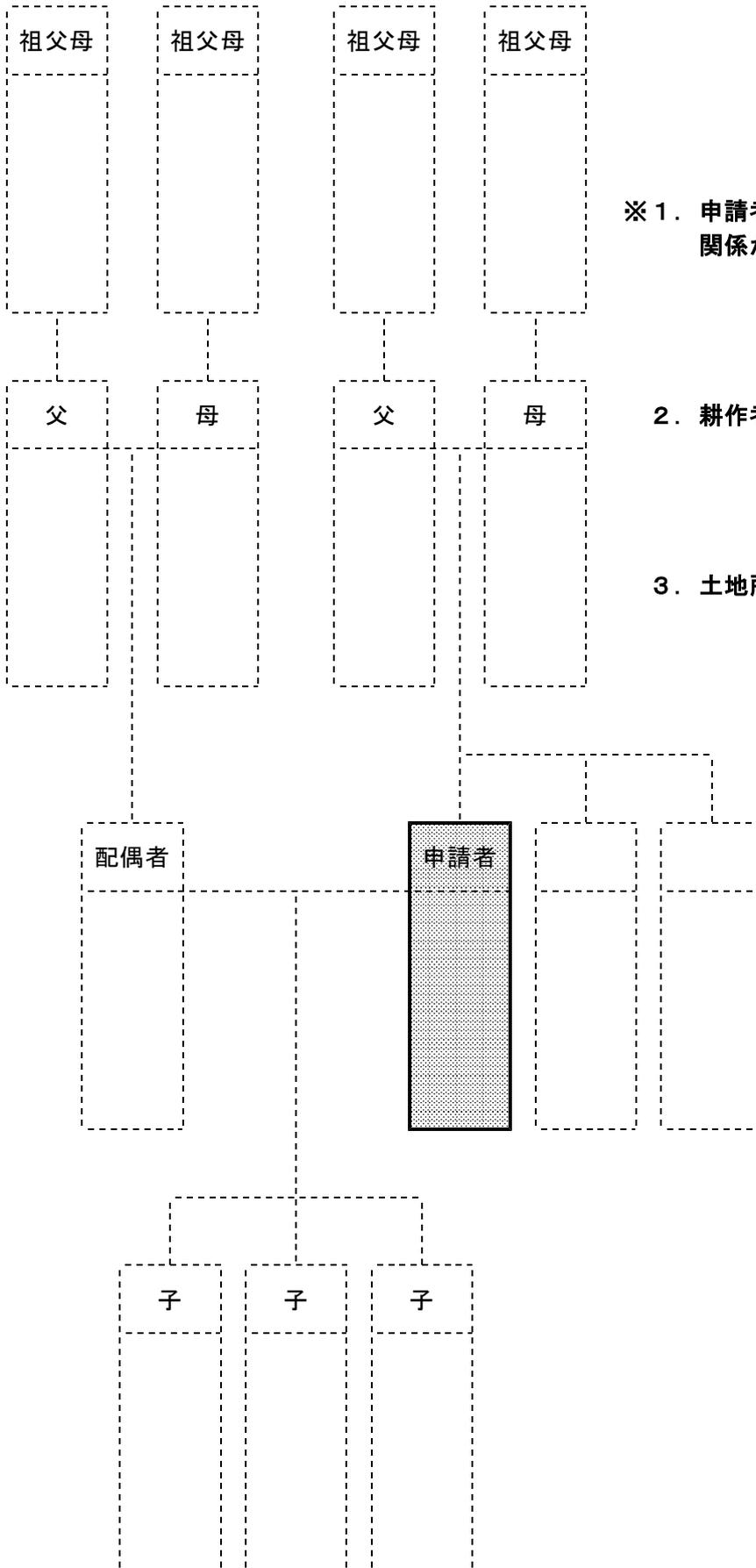
- 備考 1 届出者が法人である場合においては、届出者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

世帯分離理由書

申 請 者	ふりがな		生年月日				
	氏名		昭和 年 月 日生 (年齢満 歳)				
	住所						
	勤務先名称・所在地 (県外の場合のみ記入)						
	現在の住居の状況	<input type="checkbox"/> 持ち家なし	1 親と同居 2 借家(アパート・マンション等) 3 社宅 4 その他( )				
		<input type="checkbox"/> 持ち家あり	一戸建て・マンション等				
	現在同居している家族	1 本人 2 夫 3 妻 4 子( 人) 5 父 6 母 7 義父 8 義母 9 祖父 10 祖母 11 その他( 人)	合計	人			
耕作者からの続柄	1 子 2 兄弟 3 孫 4 その他( )						
土地所有者からの続柄	1 子 2 兄弟 3 孫 4 その他( )						
耕 作 者	耕作者氏名						
	住所	徳島県	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外				
	耕作面積	m <sup>2</sup>					
世 帯 分 離 す る 土 地	開発(建築)する区域に 含まれる地域の名称 (地名・地番)						
	地目	1 田 2 畑 (農地法による農地転用許可(未・済)) 3 その他( )					
	土地所有者氏名		大正・昭和・平成 年 月 日取得 原因(相続・売買・( ))				
	面積	(実測) m <sup>2</sup>	(公簿) m <sup>2</sup>				
	耕作者の住居からの距離	(開発区域まで直線距離で) m					
	予定建築物の概要 用途・構造・階数 延べ面積	用 途	1 専用住宅	構 造	1 木造 2 鉄骨造 3 鉄筋コンクリート造 4 その他( )	延 床 面 積	1階 2階 3階 合計
世帯分離する理由 (具体的に記入)							
備 考 (耕作者の住居から 1km以内に世帯分離出来ない場合、また、市街化区域等に耕作者が土地を所有するが、その土地に世帯分離できない場合等はその理由等を記入)							

※ 1. 家族図を添付すること。  
2. 耕作者の固定資産税評価証明書を添付すること。(耕作者が市街化調整区域在住の場合不要)

## 家 族 図



※ 1. 申請者と耕作者及び土地所有者との関係がわかるものとしてください。

2. 耕作者は誰ですか？

( )

3. 土地所有者は誰ですか？

( )

都市計画法第34条該当に関する届出書

〔物品の販売、加工、  
修理等の業務用該当〕

年 月 日

殿

届出者 住所  
氏名

都市計画法第34条第1号に該当していることについて、下記のとおり、届け出ます。

記

開 発 行 為 の 概 要	開発区域に含まれる地域の名称				
	開発区域の面積	平方メートル			
	建築物の延面積	業務用の延面積		建築物の延面積に対する業務用の延面積の割合	
	平方メートル	平方メートル		%	
務を営むものに該当する根拠 必要物品の販売加工、修理等の業 予定建築物の用途が日常生活のため	業務の種類及び内容	小 売 業	加 工 業	修 理 業	サービ業
	資 本 金	従 業 員 数		業 務 の 対 象 地 域	
		人			
	許可等を要する業務である場合のその手続きの状況				
職 業 の 証 明	⑨				
業務に関する誓約	私は上記の業務を営むことを誓約します。 氏名				

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
 2 小売業欄等には、野菜、果実、小売業等くわしく記入のこと。  
 3 既に業務を営んでいる者は、職業の証明欄に証明を得ること。  
 4 新たに業務を始める者は、業務に関する誓約欄に記入のこと。

## 都市計画法第34条該当に関する届出書 (資源の有効性用該当)

年 月 日

殿

届出者 住所  
氏名

都市計画法第34条第2号に該当していることについて、下記のとおり、届け出ます。

記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称					
	開発区域の面積	平方メートル				
	建築物の延面積	業務用の延面積		建築物の延面積に対する業務用の延面積の割合		
	平方メートル	平方メートル		%		
予資源、その他用途が鉱物資源、観光	利用資源の名称					
	業務内容					
	資本金	従業員数				主たる取引金融機関
		事務	技術	労務	計	
		人	人	人	人	
その他資源利用を証する事項						
職業の証明					㊞	
業務に関する誓約	私は上記の業務を営むことを誓約します。 氏名					

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 既に業務を営んでいる者は、職業の証明欄に証明を得ること。

3 新たに業務を始める者は、業務に関する誓約欄に記入のこと。

## 都市計画法第34条該当に関する届出書 (農林漁業用該当)

年 月 日

殿

届出者 住所  
氏名

都市計画法第34条第4号に該当していることについて、下記のとおり届け出ます。

## 記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称					
	開発区域の面積	平方メートル				
	建築物の延面積	業務用の延面積		建築物の延面積に対する業務用の延面積の割合		
	平方メートル	平方メートル		%		
農産物及び加工用であることの根拠 貯蔵予定建築物の用途が農林、漁	農林漁業用に供する建築物の名称					
	利用農林漁業の生産物の名称					
	処理、貯蔵、加工等業務内容					
	資本金	従業員数				主たる取引金融機関
		事務	技術	労務	計	
		人	人	人	人	
その他						
職業の証明					㊞	
業務に関する誓約	私は上記の業務を営むことを誓約します。				氏名	

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 既に業務を営んでいる者は、職業の証明欄に証明を得ること。
- 3 新たに業務を始める者は、業務に関する誓約欄に記入のこと。



## 都市計画法第34条該当に関する届出書 (関連事業用該当)

年 月 日

殿

届出者 住所  
氏名

都市計画法第34条第7号に該当していることについて、下記のとおり届け出ます。

## 記

開発行為の概要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の面積		平方メートル
	建築物の延面積	業務用の延面積	建築物の延面積に対する業務用の延面積の割合
	平方メートル	平方メートル	%
既設の事業 名称 業務内容 新設事業 名称 業務内容 密接な関連を有することを証する事項	既設の事業 名称 業務内容	名称	
		業務内容	
	新設事業 名称 業務内容	名称	
		業務内容	
	密接な関連を有することを証する事項		
職業の証明		㊟	
業務に関する誓約		私は上記の業務を営むことを誓約します。 氏名	

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 密接な関連を有することを証する事項欄には、少なくとも新設事業の生産物の原料又は部品の依存度又は納入関係等を記載すること。
- 3 既に業務を営んでいる者は、職業の証明欄に証明を得ること。
- 4 新たに業務を始める者は、業務に関する誓約欄に記入のこと。

## 移転計画書

年 月 日

殿

届出者 住所  
氏名

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。



## 開発行為変更許可申請書

正	都市計画法第35条の2第2項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">殿</p> <p style="text-align: center;">許可申請者 住所</p> <p style="text-align: center;">氏 名</p>	※ 手数料欄
開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	
	5 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	6 法第35条の2第4項において準用する法第34条の該当する号及び該当する理由	
	7 そ の 他 の 必 要 な 事 項	
開発許可の許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可番号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、許可申請者又は工事施行者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 3 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載すること。
- 4 「法第35条の2第4項において準用する法第34条の該当する号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他の必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
- 6 開発行為の変更の概要（その他の必要な事項を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。



# 開発行為変更届出書

年 月 日

殿

届出者 住所  
氏名

都市計画法第35条の2第3項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

1 変更に係る事項

2 変更の理由

3 開発許可の許可番号 年 月 日

- 備考
- 届出者が法人である場合においては、届出者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
  - 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

## 工 事 完 了 届 出 書

年      月      日	
殿	
届出者 住 所 氏 名	
都市計画法第36条第1項の規定により，開発行為に関する工事，（許可番号      年 月      日      第      号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。	
記	
1	工事完了年月日      年      月      日
2	工事を完了した開発区域 又は工区に含まれる地域の名称
※ 受 付 番 号	年   月   日      第      号
※ 検 査 年 月 日	年   月   日
※ 検 査 結 果	合                      否
※ 検 査 済 証 番 号	年   月   日      第      号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年   月   日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては，氏名は，その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は，記載しないこと。

## 公共施設工事完了届出書

年      月      日	
殿	
届出者 住 所	
氏 名	
都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事、（許可番号      年 月      日      第      号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。	
記	
1  工事完了年月日	年      月      日
2  工事を完了した公共施設が存する開発区域 又は工区に含まれる地域の名称	
3  工事を完了した公共施設	
※ 受    付    番    号	年    月    日    第    号
※ 検    査    年    月    日	年    月    日
※ 検    査    結    果	合                      否
※ 検 査 済 証 番 号	年    月    日    第    号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年    月    日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

## 開発行為に関する工事の検査済証

第 号  
年 月 日

印

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

### 記

1 許 可 番 号 年 月 日 第 号

2 開発区域又は工区に含まれる  
地 域 の 名 称

3 許 可 を 受 け た 者  
の 住 所 及 び 氏 名

## 公共施設に関する工事の検査済証

第 号  
年 月 日

印

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

### 記

- 1 許 可 番 号 年 月 日 第 号
  
- 2 工事を完了した公共施設が  
存する開発区域又は工区に  
含まれる地域の名称
  
- 3 工事を完了した公共施設
  
- 4 許可を受けた者の住所及び  
氏 名

### 開発行為に関する工事の廃止の届出書

年	月	日
殿		
届出者 住 所 氏 名		
都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号		
月	日	第
年		
号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。		
記		
1	開発行為に関する工事を廃止した年月日	年 月 日
2	開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称	
3	開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積	

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書

正	都市計画法第37条第1号の規定により、次のとおり 承認を申請します。			（建築物の建築） の 特定工作物の建設
				年 月 日
殿 申請者 住 所 氏 名				
1	開発許可を受けた者の住所及び氏名			
2	開発許可の年月日及び番号	年 月 日	第	号
3	建築物を建築し、又は特定工作物を建設しようとする土地の所在、地番及び面積			
4	開発工事の期間	年 月 日	から	年 月 日
5	申請建築物又は特定工作物の用途			
6	申請建築物又は特定工作物の構造及び規模	造	階建延べ面積	平方メートル
7	建築又は建設工事着手予定年月日	年	月	日
8	早期着工を必要とする理由			
※	総合県民局 受付 東部県土整備局	※ 本 庁 受 付	※ 承 認	
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	
	第 号	第 号	第 号	

- 備考 1 申請者又は開発許可を受けた者が法人である場合においては、申請者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

様式第8号（第10条関係）

工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認通知書

副			
※	都市計画法第37条第1号の規定により、次のとおり		(建築物の建築) を (特定工作物の建設)
承認通知欄	承認します。		
	承認番号	第 号	
	承認年月日	年 月 日	
			印
1	申請者の住所及び氏名		
2	開発許可を受けた者の住所及び氏名		
3	開発許可の年月日及び番号	年 月 日	第 号
4	建築物を建築し、又は特定工作物を建設しようとする土地の所在、地番及び面積		
5	開発工事の期間	年 月 日から	年 月 日まで
6	申請建築物又は特定工作物の用途		
7	申請建築物又は特定工作物の構造及び規模	造 階建延べ面積	平方メートル
8	建築又は建設工事着手予定年月日	年 月 日	
9	早期着工を必要とする理由		

- 備考 1 申請者又は開発許可を受けた者が法人である場合においては、申請者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

様式第9号（第11条関係）

建築物の敷地、構造及び設備に関する制限特例許可申請書

正	都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、次のとおり 建築物の建築の許可を申請します。 年 月 日			※ 手数料欄	
申請者 住所 氏名					
1	開発許可を受けた者の住所及び氏名				
2	開発許可の年月日及び番号			年 月 日 第 号	
3	建築物を建築しようとする土地の所在及び地番				
4	開発許可に付された条件				
5	特例許可の申請事項				
6 建築物の概要	主要用途		工事種別		
			申請部分	申請以外の部分	合計
	敷地面積				
	建築面積				
	延べ面積				
	構造	軸組		最高の軒の高さ	※ 地域地区名
		最高の高さ	※ 建築面積の敷地面積に対する割合		
外壁					
		種類及び規模	%		
屋根					
		設備			
※ 許可に付した条件					
※ 総合県民局 受付 ※ 東部県土整備局		※ 本庁 受付	※ 許可		
年 月 日 第 号		年 月 日 第 号	年 月 日 第 号		

- 備考 1 申請者又は開発許可を受けた者が法人である場合においては、申請者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。



開発区域内における建築物の新築，改築若しくは用途の変更  
又は特定工作物の新設許可申請書

正	都市計画法第42条第1項ただし書の規定により，次のとおり (建築物) の (新築) の許可を申請します。 (特定工作物) の (改築) (用途の変更) (新設) 年 月 日 殿 申請者 住所 氏名		※ 手数料欄
1	開発許可を受けた者の住所及び氏名		
2	開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
3	建築物を建築しようとする土地，用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は特定工作物を新設しようとする土地の所在，地番，地目及び面積		
4	検査済証の交付年月日及び番号	年 月 日 第 号	
5	開発許可に係る予定建築物等の用途		
6	新築，改築若しくは用途の変更後の建築物の用途又は特定工作物の用途		
7	その他必要な事項		
※ 許可に付した条件			
※	総合県民局 東部県土整備局	※ 本 庁 受 付	※ 許 可
	年 月 日	年 月 日	年 月 日
	第 号	第 号	第 号

- 備考 1 申請者又は開発許可を受けた者が法人である場合においては，申請者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は，その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は，記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には，建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可，認可等を要する場合には，その手続きの状況を記載すること。

開発区域内における建築物の新築，改築若しくは用途の変更  
又は特定工作物の新設許可通知書

副		
※ 許可 通知 欄	<p>都市計画法第42条第1項ただし書の規定により，次のとおり</p> <p>(建築物) (特定工作物) の (新築) (改築) (用途の変更) (新設) を許可します。</p> <p>許可番号                      第                      号 許可年月日                    年                    月                    日</p> <p style="text-align: right;">印</p>	
1	申請者の住所及び氏名	
2	開発許可を受けた者の住所及び氏名	
3	開発許可の年月日及び番号	年    月    日    第                      号
4	建築物を建築しようとする土地，用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は特定工作物を新設しようとする土地の所在，地番，地目及び面積	
5	検査済証の交付年月日及び番号	年    月    日    第                      号
6	開発許可に係る予定建築物等の用途	
7	新築，改築若しくは用途の変更後の建築物の用途又は特定工作物の用途	
8	その他必要な事項	
※	許可条件	

- 備考 1 申請者又は開発許可を受けた者が法人である場合においては，申請者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は，その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は，記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には，建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可，認可等を要する場合には，その手続きの状況を記載すること。

別記様式第九（第三十四条関係）

建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は  
第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により， （建築物） 第一種特定工作物 の		※ 手数料欄
（新築） 改築 用途の変更 新設 の許可を申請します。		
年 月 日 殿 許可申請者住所 氏名		
1	建築物を建築しようとする土地，用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在，地番，地目及び面積	
2	建築しようとする建築物，用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物，用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 許可申請者が法人である場合においては，氏名は，その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は，記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には，建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可，認可等を要する場合には，その手続きの状況を記載すること。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は  
第一種特定工作物の新設許可通知書

※ 許 可 通 知 欄	都市計画法第43条第1項の規定により、次のとおり（建築物）の （新築） （改築） （用途の変更） （新設） を許可します。  許可番号                      第                      号 許可年月日                      年                      月                      日  <div style="text-align: right;">印</div>	
1	申請者の住所及び氏名	
2	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在地番、地目及び面積	
3	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
4	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
5	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
6	その他必要な事項	
※	許可条件	

- 備考
- 1 申請者が法人である場合においては、申請者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
  - 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
  - 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開発許可に基づく地位の承継承認申請書

正	都市計画法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継の承認を受けたいから、次のとおり申請します。 年 月 日 殿 申請者 住所 氏名		※ 手数料欄
1	開発許可を受けた者の住所及び 氏名		
2	承継に係る開発許可の年月日及び 番号	年 月 日 第 号	
3	承継に係る開発区域に含まれる 地域の名称		
4	権 原 取 得 の 原 因		
※	総 合 県 民 局 受付 東 部 県 土 整 備 局	※ 本 庁 受 付	※ 承 認
	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号

- 備考 1 申請者又は開発許可を受けた者が法人である場合には、申請者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。



開発登録簿写し交付請求書

都市計画法第47条第5項の規定により、次のとおり開発登録簿の写しの交付を請求します。 年 月 日 殿 請求者 住所 氏名		※ 手数料欄	
1 開発許可を受けた者の住所及び氏名			
2 開発許可番号		第 号	
3 開発許可年月日		年 月 日	
4 開発区域に含まれる地域の名称			
5 交付を受けようとする枚数			
※ 総合県民局 受付 東部県土整備局	※ 本庁受付	※ 交付	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	
第 号	第 号	第 号	

- 備考 1 請求者又は開発許可を受けた者が法人である場合には、請求者又は開発許可を受けた者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

## 開 発 許 可 証 明 願

正	開 発 許 可 証 明 願	
都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり都市計画法第29条の規定による開発許可を受けていることを証明して下さい。		※ 手数料欄
年 月 日  殿  願出者住所 氏名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発許可申請者の住所及び氏名	
	2 開発区域に含まれる地域の名称	
	3 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	4 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	5 工事施行者の住所及び氏名	
	6 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	8 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	9 法第34条の該当号及び該当する理由	
	10 そ の 他 必 要 な 事 項	
11 開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
12 開発許可に附された条件		
※ 総合県民局 受付 ※ 証 明 ※ 備 考 東部県土整備局		
年 月 日 第 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

## 開 発 許 可 証 明 書

副		
※ 証 明 欄	<p>都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり都市計画法第29条の規定による開発許可を受けていることを証明します。</p> <p>証明番号                      第                      号  証明年月日                      年                      月                      日</p> <p style="text-align: right;">印</p>	
開 発 行 為 の 概 要	1 開発許可申請者の住所及び氏名	
	2 開発区域に含まれる地域の名称	
	3 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	4 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	5 工事施行者の住所及び氏名	
	6 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年                      月                      日
	7 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年                      月                      日
	8 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	9 法第34条の該当号及び該当する理由	
	10 そ の 他 必 要 な 事 項	
11 開発許可の年月日及び番号	年                      月                      日                      第                      号	
12 開発許可に附された条件		

## 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認証明願

正	<p>次のとおり都市計画法第37条第1号の規定による建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けていることを証明して下さいようお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">殿 願出者住所 氏名</p>		※ 手数料欄
1	承認を受けた者の住所及び氏名		
2	承認の年月日及び番号	年 月 日	第 号
3	建築物を建築し、又は特定工作物を建設しようとする地域の名称		
4	開発許可の年月日及び番号	年 月 日	第 号
5	開発許可を受けた者の住所及び氏名		
6	開 発 工 事 の 期 間	年 月 日から	年 月 日まで
7	許可を受けた建築物又は特定工作物の用途		
8	許可を受けた建築物又は特定工作物の構造及び規模	造 階建	延べ面積 平方メートル
9	建築又は建設工事着手予定年月日	年 月 日	
10	早期着工を必要とする理由		
11	その 他 必 要 な 事 項		
※	総合県民局 東部県土整備局 受付	※ 証 明	※ 備 考
	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

### 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認証明書

副		
※ 証 明 欄	<p>次のとおり都市計画法第37条第1号の規定による建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けていることを証明します。</p> <p style="text-align: center;">             証 明 番 号                      第                      号              証 明 年 月 日                      年    月    日           </p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">印</p>	
1	承認を受けた者の住所及び氏名	
2	承認の年月日及び番号	年    月    日    第                      号
3	建築物を建築し、又は特定工作物を建設しようとする地域の名称	
4	開発許可の年月日及び番号	年    月    日    第                      号
5	開発許可を受けた者の住所及び氏名	
6	開 発 工 事 の 期 間	年    月    日 から                      年    月    日 まで
7	許可を受けた建築物又は特定工作物の用途	
8	許可を受けた建築物又は特定工作物の構造及び規模	造    階建    延べ面積    平方メートル
9	建築又は建設工事着手予定年月日	年    月    日
10	早期着工を必要とする理由	
11	その 他 必 要 な 事 項	

建築物の敷地、構造及び設備に関する制限特例許可証明願

正	都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり都市計画法第41条第2項ただし書の規定による建築物の建築の許可を受けていることを証明して下さるようお願いいたします。 年 月 日 殿 願出者 住所 氏名				※ 手数料欄	
建築許可を受けた者の住所及び氏名						
建築許可の年月日及び番号		年 月 日 第 号				
開発許可を受けた者の住所及び氏名						
開発許可の年月日及び番号		年 月 日 第 号				
開発区域に含まれる地域の名称						
開発許可に附された条件						
特例許可の申請事項						
建築物の概要	主要用途		工事種別			
	敷地面積		申請部分	申請以外の部分	合計	
	建築面積					
	延べ面積					
	構造	軸組	高さ	最高の軒の高さ	地域地区名	
		外壁		最高の高さ	建築面積の敷地面積に対する割合	
	造	屋根	設備	種類及び規模	%	
	その他必要な事項					
	許可に附された条件					
※ 総合県民局 受付 東部県土整備局		※ 証 明		※ 備 考		
年 月 日 第 号		年 月 日 第 号				

- 備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

建築物の敷地、構造及び設備に関する制限特例許可証明書

副				
※	都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり都市計画法第41条第2項ただし書の規定による建築物の建築の許可を受けていることを証明します。			
証明欄	証明番号 証明年月日	第 年 月 日	号 日	印
建築許可を受けた者の住所及び氏名				
建築許可の年月日及び番号		年 月 日	第 号	
開発許可を受けた者の住所及び氏名				
開発許可の年月日及び番号		年 月 日	第 号	
開発区域に含まれる地域の名称				
開発許可に附された条件				
特例許可の申請事項				
建築物の概要	主要用途		工事種別	
	敷地面積		申請部分	申請以外の部分
	建築面積			合計
	延べ面積			
	構造	軸組	高さ	最高の軒の高さ
外壁		最高の高さ		建築面積の敷地面積に対する割合
屋根		設備	種類及び規模	%
その他必要な事項				
許可に附された条件				

開発区域内における建築物の新築、  
改築又は用途の変更許可証明願

正	都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり都市計画法第 第42条第1項ただし書の規定による (建築物) の (新築) (改築) (用途の変更) (新設) (特定工作物) の の許可を受けていることを証明して下さい。		※ 手数料欄
	年 月 日  殿  願出者住所 氏名		
1	建築許可を受けた者の住所及び氏名		
2	建築許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
3	許可を受けた建築物又は特定工作物の用途		
4	開発許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
5	検査済証の交付年月日及び番号	年 月 日 第 号	
6	開発許可を受けた者の住所及び氏名		
7	開発区域に含まれる地域の名称		
8	開発許可に係る予定建築物等の用途		
9	その他必要な事項		
10	許可に附された条件		
※	総合県民局 受付 東部県土整備局	※ 証 明	※ 備 考
	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号	

備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

開発区域内における建築物の新築,  
改築又は用途の変更許可証明書

副		
※ 証 明 欄	<p>都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり都市計画法第42条第1項 ただし書の規定による〔建築物〕の〔新築〕の許可を受けていること 〔特定工作物〕の〔改築〕の許可を受けていること 〔用途の変更〕の許可を受けていること 〔新設〕の許可を受けていること を証明します。</p> <p>証明番号                      第                      号 証明年月日                      年                      月                      日</p> <p style="text-align: right;">印</p>	
1	建築許可を受けた者の住所 及び氏名	
2	建築許可の年月日及び番号	年    月    日    第                      号
3	許可を受けた建築物又は特 定工作物の用途	
4	開発許可の年月日及び番号	年    月    日    第                      号
5	検査済証の交付年月日及び 番号	年    月    日    第                      号
6	開発許可を受けた者の住所 及び氏名	
7	開発区域に含まれる地域の 名称	
8	開発許可に係る予定建築物 等の用途	
9	その他必要な事項	
10	許可に附された条件	

建築物の新築，改築又は用途の変更許可証明願

正	都市計画法施行規則第60条の規定により，次のとおり都市計画法第43条第1項の規定による（建築物）の（新築）の許可を受けていることを証明して下さい。		※ 手数料欄
	年 月 日 殿 願出者住所 氏名		
1	建築許可を受けた者の住所及び氏名		
2	建築許可の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
3	建築物を建築しようとする土地，用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在，地番，地目及び面積		
4	建築しようとする建築物，用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途		
5	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
6	建築しようとする建築物，用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号口からホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由		
7	その他必要な事項		
8	許可に附された条件		
※	総合県民局 受付 東部県土整備局	※ 証 明	※ 備 考
	年 月 日 第 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 願出者が法人である場合においては，氏名は，その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
 2 ※印のある欄は，記載しないこと。

建築物の新築，改築又は用途の変更許可証明書

副		
※ 証 明 欄	<p>都市計画法施行規則第60条の規定により，次のとおり都市計画法第43条第1項の規定による（建築物）の（新築）（改築）（用途の変更）（新設）の許可を受けていることを証明します。</p> <p style="text-align: center;">             証明番号                      第                      号              証明年月日                      年                      月                      日         </p> <p style="text-align: right;">印</p>	
1	建築許可を受けた者の住所及び氏名	
2	建築許可の年月日及び番号	年    月    日    第    号
3	建築物を建築しようとする土地，用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在，地番，地目及び面積	
4	建築しようとする建築物，用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
5	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
6	建築しようとする建築物，用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号口からホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
7	その他必要な事項	
8	許可に附された条件	

既存宅地確認証明願

正	<p>都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による既存宅地の確認を受けていることを証明して下さるようお願い出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">殿</p> <p style="text-align: center;">願出者住所 氏名</p>		※ 手数料欄
1 確認を受けた者の住所及び氏名			
2 確認を受けた土地の所在・地番 ・地目及び面積			地目
			面積
3 既存宅地の確認年月日及び番号		年 月 日 第 号	
4 その他必要な事項			
総合県民局 ※ 受付 東部県土整備局	※ 証 明	※ 備 考	
年 月 日 第 号	年 月 日 第 号		

- 備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

既存宅地確認証明書

副			
※	都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による既存宅地の確認を受けていることを証明します。		
証明欄	証明番号 証明年月日	第 号 年 月 日	印
1	確認を受けた者の住所及び氏名		
2	確認を受けた土地の所在・地番 ・地目及び面積	地目	
		面積	
3	既存宅地の確認年月日及び番号 年 月 日 第 号		
4	その他必要な事項		

## 都市計画法適合証明願

正	都市計画法施行規則第60条の規定により、次の建築物が都市計画法第29条第 項第 号の規定に適合していることの証明をお願いします。		※ 手数料欄
年 月 日			
殿			
願出者住所 氏名			
1. 建築主住所氏名			
2. 建築の場所			
3. 敷地面積	平方メートル		
4. 建築面積	平方メートル		
5. 延べ面積	平方メートル		
6. 建築物の用途			
7. 建築物の構造			
8. その他必要な事項			
総合県民局 ※ 受付 東部県土整備局	※ 証 明	※ 備 考	
年 月 日 第 号	年 月 日 第 号		

- 備考 1 願出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 3 次に掲げる図書を添付すること。  
付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、その他知事が必要と認める書類

## 都市計画法適合証明書

副		
※	都市計画法施行規則第60条の規定により、次の建築物が都市計画法第29条第 項 第 号の規定に適合していることを証明します。	
証 明 書	証明番号	第 号 証明年月日
	年 月 日	
1. 建築主住所氏名		
2. 建築の場所		
3. 敷地面積	平方メートル	
4. 建築面積	平方メートル	
5. 延べ面積	平方メートル	
6. 建築物の用途		
7. 建築物の構造		
8. その他必要な事項		

## 都市計画法適合証明願

正	都市計画法施行規則第60条の規定により、都市計画法第29条第 項の 開発許可が不要であることの証明をお願いします。		※ 手数料欄
年 月 日	殿		
願出者住所 氏名			
1. 建築主住所氏名			
2. 建築の場所			
3. 敷地面積	平方メートル		
4. 建築面積	平方メートル		
5. 延べ面積	平方メートル		
6. 建築物の用途			
7. 建築物の構造			
8. その他必要な事項			
総合県民局 ※ 受付 東部県土整備局	※ 証 明	※ 備 考	
年 月 日 第 号	年 月 日 第 号		

- 備考 1 願出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 3 次に掲げる図書を添付すること。  
付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、その他知事が必要と認める書類

## 都市計画法適合証明書

副		
※	都市計画法施行規則第60条の規定により、都市計画法第29条第 項の開発許可が 不要であることを証明します。	
証 明 書	証明番号 証明年月日	第 号 年 月 日  <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">印</div>
1. 建築主住所氏名		
2. 建築の場所		
3. 敷地面積	平方メートル	
4. 建築面積	平方メートル	
5. 延べ面積	平方メートル	
6. 建築物の用途		
7. 建築物の構造		
8. その他必要な事項		

# 自 己 申 告 書

平成      年      月      日

殿

申告者 住所

氏名

都市計画法第29条第1項第2号に適合していることについては、下記のとおり申告いたします。  
 なお、この申告書に記載した事項は事実と相違ありません。

## 記

○建築物を必要とする理由（詳細に記入すること）

○建築物の建築主、建築場所、用途、規模

建築主住所	氏 名
建築の場所	地 積                      m <sup>2</sup>
建築の用途	建築面積                      m <sup>2</sup> 延べ面積                      m <sup>2</sup>

○農家世帯の構成及び農業従事状況

氏 名	続柄	性別	年齢	従事日数	職 業	備 考
		男・女	才	年間 日		
		男・女	才	年間 日		
		男・女	才	年間 日		
		男・女	才	年間 日		

備考 1 予定建築物の用途について政令で定める建築物の場合は、政令第20条を参照のこと。

注) 申告者の耕作証明書を添付のこと。

## 別記様式第二（第十六条関係）

## 開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※ 手数料欄
〇〇年 〇〇月 〇〇日		
東部県土整備局長 〇〇 〇〇 殿		
許可申請者 住所	徳島市〇〇町1丁目1番地	
氏名	徳島 太郎	
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	〇〇市〇〇町1丁目7番1、7番2及び8番2
	2 開 発 区 域 の 面 積	3500.49 平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	専用住宅（宅地分譲）
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	〇〇市〇〇町4番1 株式会社 〇〇建設 代表取締役 〇〇次郎
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日 許可日より10日以内
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日 着手後3ヶ月
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	その他のもの
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 そ の 他 必 要 な 事 項	徳島県生活環境保全条例第62条の許可申請中 都市計画法施行細則別表第一の2第3項第2号
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

## 開発区域に含まれる地域の一覧表

地名	地番	地目	面積 (公簿)	所有者	権利者関係	備考
〇〇市〇〇町1丁目	7番1	田	1,500	徳島太郎	なし	
〇〇市〇〇町1丁目	7番2	田	1,550	徳島太郎	なし	
〇〇市〇〇町1丁目	8番2	宅地	450.12	徳島太郎	なし	
合計		3 筆	3,500.12			
地目区分	宅地	農地	山林	里道 水路等 公有地	その他	合計
実測面積	450.12	3,050.37				3,500.49

- 注意
- 1 この一覧表は、申請書の次のページにとじてください。
  - 2 実測面積の計算は、小数点第二位まで算出してください。
  - 3 筆数の多い場合は、上記様式で一覧表を作成してください。

## 管理予定者との協議経過書

開発区域の名称		〇〇市〇〇町1丁目7番1, 7番2及び8番2			
公共施設	種別	幅員	延長	面積	その他
	道路	6.00m	55.00m	339.00 m <sup>2</sup>	
協議項目	協議内容		協議結果(条件)		
設計	別紙計画図参照		別紙計画図のとおり		
管理方法	〇〇市		〇〇市		
土地の帰属	〇〇市		〇〇市		
費用の負担	申請者		申請者		
その他					
協議年月日  〇〇年〇〇月〇〇日		開発行為申請者住所	徳島市〇〇町1丁目1番地		
		氏名(代理人)	徳島 太郎		
		協議指導者住所氏名 (管理予定者)	〇〇市〇〇町1丁目1番地 〇〇市長 〇〇 〇〇		



2 法第32条第1項の規定が適用される開発行為に関係がある公共施設								
種類	番号	概要			同意年月日	管理者	用地の 帰属	摘要
		幅員 寸法	延長	面積				
県道	1	8 m	55 m	m <sup>2</sup>	○年○月○日	徳島県	徳島県	
市道	1	6 m	33 m	m <sup>2</sup>	○年○月○日	〇〇市	〇〇市	
水路	1	1 m	22 m		○年○月○日	〇〇市	〇〇市	
3 法第40条第1項の規定が適用される場合における従前の公共施設								
種類	番号	概要			同意年月日	管理者	用地の 帰属	摘要
		幅員 寸法	延長	面積				
		m	m	m <sup>2</sup>	年 月 日			
備 考								
<p>1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。</p> <p>2 一の公共施設用地が二以上の者に帰属することとなる場合には、「摘要」欄にその旨記載し、当該帰属の状況を示す図面その他の資料を添付すること。</p> <p>3 「概要」欄には、広場・公園・緑地及び消防の用に供する貯水施設については、面積のみを、下水管については、寸法及び延長のみを記載すること。</p> <p>4 「法第40条第1項の規定が適用される場合における従前の公共施設」の「概要」欄には、当該公共施設に代えて新たに設置される公共施設の番号を記載すること。</p> <p>5 敷地の所有者が二以上の場合は「摘要」欄にその旨を記載し、図面その他の資料で区分を明示すること。</p> <p>6 公共施設の管理者の同意書及び協議書を添付すること。</p>								

別記様式第三（第十六条関係）

## 資 金 計 画 書

## 1 収 支 計 画

（単位 千円）

	科 目	金 額
収    入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	224,000
	補 助 負 担 金	
	自 己 資 金	156,840
	計	380,840
支          出	用 地 費	100,000
	工 事 費	46,950
	整 地 工 事 費	9,650
	道 路 工 事 費	2,490
	排 水 施 設 工 事 費	10,310
	給 水 施 設 工 事 費	1,900
	擁 壁 工 事 費	22,600
	附 帯 工 事 費	7,190
	事 務 費	2,700
	借 入 金 利 息	0
	計	156,840

## 2 年度別資金計画

(単位 千円)

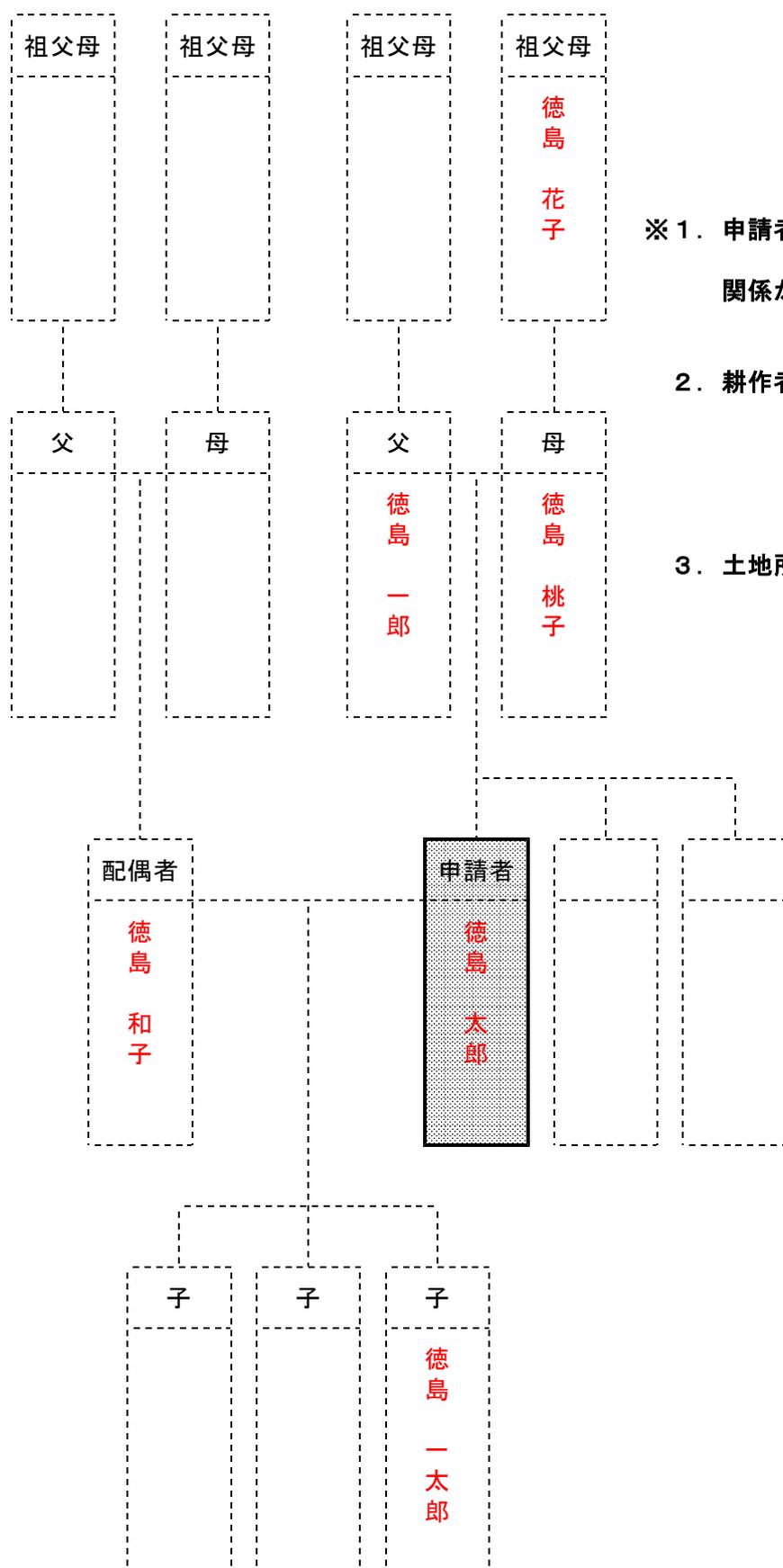
科 目		年 度		年 度	計
		〇〇年度	〇〇年度		
支       出	事 業 費				
	用 地 費	100,000	0		100,000
	工 事 費	46,950	0		46,950
	附 帯 工 事 費	7,190	0		7,190
	事 務 費	1,700	1,000		2,700
	借 入 金 利 息	0	0		0
	借 入 償 還 金	0	0		0
	計	155,840	1,000		156,840
收       入	自 己 資 金	155,840	1,000		156,840
	借 入 金	0	0		0
	処 分 収 入				
	宅 地 処 分 収 入	89,600	134,400		224,000
	補 助 負 担 金	0	0		0
	計	245,440	135,400		380,840
借 入 金 の 借 入 先					

## 世帯分離理由書

申請者	ふりがな	とくしま	たろう	生年月日	○年 ○月 ○日生 (年齢満○ 歳)			
	氏名	徳島	太郎					
	住所	〇〇市〇〇町1丁目2-1-301号室						
	勤務先名称・所在地 (県外の場合のみ記入)							
	現在の住居の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 持ち家なし		1 親と同居 2 借家(アパート・マンション等) 3 <input checked="" type="checkbox"/> 社宅 4 その他( )				
		<input type="checkbox"/> 持ち家あり		一戸建て・マンション等				
	現在同居している家族	1 <input checked="" type="checkbox"/> 本人	2 夫	3 <input checked="" type="checkbox"/> 妻	4 <input checked="" type="checkbox"/> 子( 1人)			合計
	5 父	6 母	7 義父	8 義母				
	9 祖父	10 祖母	11 その他( )					
耕作者からの続柄	1 <input checked="" type="checkbox"/> 子	2 兄弟	3 孫	4 その他( )				
土地所有者からの続柄	1 子	2 兄弟	3 <input checked="" type="checkbox"/> 孫	4 その他( )				
耕作者	耕作者氏名	徳島	一郎					
	住所	〇〇市〇〇町〇〇1番地1			<input checked="" type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外			
	耕作面積	1500 m <sup>2</sup>						
世帯分離する土地	開発(建築)する区域に含まれる地域の名称 (地名・地番)	〇〇市〇〇町〇〇3番地1						
	地目	1 <input checked="" type="checkbox"/> 田 2 畑 (農地法による農地転用許可( <input checked="" type="checkbox"/> 未・済)) 3 その他( )						
	土地所有者氏名	徳島	花子	大正昭和平成 40年 5月 1日取得 原因( <input checked="" type="checkbox"/> 相続・売買・( ) )				
	面積	(実測) 444.12 m <sup>2</sup>		(公簿) 430 m <sup>2</sup>				
	耕作者の住居からの距離	(開発区域まで直線距離で) 950 m						
	予定建築物の概要 用途・構造・階数 延べ面積	用途	専用住宅	構造	1 <input checked="" type="checkbox"/> 木造 2 鉄骨造 3 鉄筋コンクリート造 4 その他( )	延床面積	1階 100 m <sup>2</sup> 2階 50 m <sup>2</sup> 3階 合計 150 m <sup>2</sup>	
世帯分離する理由(具体的に記入) 子供が大きくなり、社宅では手狭になったため								
備考(耕作者の住居から1km以内に世帯分離出来ない場合、また、市街化区域等に耕作者が土地を所有するが、その土地に世帯分離できない場合等はその理由等を記入)								

- ※ 1 家族図を添付すること。  
2 耕作者の固定資産税評価証明書を添付すること。(耕作者が市街化調整区域在住の場合不要)

## 家 族 図



※ 1. 申請者と耕作者及び土地所有者との関係がわかるものとしてください。

2. 耕作者は誰ですか？

( 徳島一郎 )

3. 土地所有者は誰ですか？

( 徳島花子 )

## 様式第6号（第7条関係）

## 工 事 着 手 届 出 書

<p>都市計画法施行条例第3条の規定により、次のとおり届け出ます。</p> <p style="text-align: right;">〇〇年〇〇月〇〇日</p> <p>東部県土整備局長 〇〇 〇〇 殿</p> <p style="text-align: center;">届出者 住 所 徳島市万代町1丁目1番地 氏 名 徳島 太郎</p>	
1 許可の年月日及び番号	〇〇年〇〇月〇〇日〇〇第〇〇号
2 開発区域に含まれる地域の名称	〇〇市〇〇町〇丁目〇番
3 工事着手年月日	〇〇年〇〇月〇〇日
4 工事施行者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町4番1 株式会社〇〇建設 代表取締役 〇〇次郎
5 現場管理者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町4番1 〇〇一郎
6 その他必要な事項	
※ 総合県民局 東部県土整備局	※ 本 庁 受 付

- 備考 1 届出者又は工事施行者が法人である場合においては、届出者又は工事施行者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。

様式第7号（第8条関係）

## 開発行為変更許可申請書

正	都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 ○○年 ○○月 ○○日 東部県土整備局長 ○○ ○○ 殿 許可申請者 住所 徳島市○○町1丁目1番地 氏名 徳島 太郎		※ 手数料欄
開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	○○市○○町1丁目7番1, 7番2, 8番2及び8番3 (○○市○○町1丁目7番1, 8番2及び8番3)	
	2 開発区域の面積	3,815.12 平方メートル (3,300.00 平方メートル)	
	3 予定建築物等の用途	専用住宅（宅地分譲）	
	4 工事施行者の住所及び氏名	○○市○○町4番1 株式会社 ○○建設 代表取締役 ○○次郎	
	5 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	その他のもの	
	6 法第34条の該当する号及び該当する理由		
	7 その他の必要な事項	農転申請中	
開発許可の許可年月日及び番号	○○年○○月○○日 ○○第○○○○号		
変更の理由	開発区域の面積増		
※ 受付番号	年	月	日 第 号
※ 変更の許可に付した条件			
※ 変更の許可の許可番号	年	月	日 第 号

- 備考 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、許可申請者又は工事施行者の住所及び氏名は、その法人の主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 3 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載すること。
- 4 「法第34条の該当する号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他の必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
- 6 開発行為の変更の概要（その他の必要な事項を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

## 別記様式第四（第二十九条関係）

## 工 事 完 了 届 出 書

〇〇年〇〇月〇〇日

東部県土整備局長 〇〇 〇〇 殿

届出者 住 所 徳島市万代町1丁目1番地  
氏 名 徳島 太郎

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事、（許可番号 平成〇〇年〇〇月〇〇日〇〇第〇〇号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

## 記

- 1 工事完了年月日 〇〇年〇〇月〇〇日
- 2 工事を完了した開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称 〇〇市〇〇町1丁目7番1, 7番2, 8番2

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 ※印のある欄は、記載しないこと。

#### 4 教示について

開発許可等に際しては、行政不服審査法に基づく処分に対する審査請求に関する教示及び行政事件訴訟法に基づく処分の取消訴訟の提起に関する教示が必要であるため、次のとおり教示を行うこととしている。

- ・ 法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可
- ・ 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可
- ・ 法第42条第1項ただし書きの規定による開発許可を受けた土地の公告後の建築等の特例許可
- ・ 法第43条第1項本文の規定による開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、徳島県開発審査会に対して審査請求をすることができます。不作為についての審査請求は、徳島県開発審査会に代えて、徳島県知事に対してすることもできます。

また、不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。この場合においては、審査請求をすることはできません。

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、徳島県を被告として（徳島県知事が被告の代表者となります。）提起することができます。

なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決のあったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

- ・ 法第37条第1号の規定による建築制限の特例承認
- ・ 法第45条の規定による開発許可に基づく地位の承継の承認

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、徳島県知事に対して審査請求をすることができます。

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、徳島県を被告として（徳島県知事が被告の代表者となります。）提起することができます。

なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決のあったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

## ・ 法第41条第2項ただし書きの規定による特例許可

この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、徳島県開発審査会に対して審査請求をすることができます。不作為についての審査請求は、徳島県開発審査会に代えて、徳島県知事に対してすることもできます。

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、徳島県を被告として（徳島県知事が被告の代表者となります。）提起することができます。

なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決のあったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

5 申請手数料

県証紙を申請書の所定の場所（場所が足りない場合は申請書の裏）に貼付して納入してください。

平成29年4月1日現在の手数料の額（徳島県県土整備関係手数料条例）

	開発区域の面積区分	開発目的別の手数料の額		
		自己の居住用	自己の業務用	非自己用
開 発 許 可	1000㎡未満	8,600円	13,000円	86,000円
	1000㎡以上3000㎡未満	22,000円	30,000円	130,000円
	3000㎡以上6000㎡未満	43,000円	65,000円	190,000円
	6000㎡以上1ha未満	86,000円	120,000円	260,000円
	1ha以上3ha未満	130,000円	200,000円	390,000円
	3ha以上6ha未満	170,000円	270,000円	510,000円
	6ha以上10ha未満	220,000円	340,000円	660,000円
	10ha以上	300,000円	480,000円	870,000円
開 発 変 更 許 可	下表のイ、ロ、ハの合計額。ただし、87万円を限度とする。			
	区 分	手数料の額		
	イ 開発行為に関する設計の変更区分（ロのみに該当する場合を除く。）	開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積）に応じ開発許可に要する手数料の額に十分の一を乗じて得た額		
	ロ 新たな土地が開発区域に編入される場合	開発区域に編入する土地の面積に応じ開発許可に要する手数料の額		
	ハ その他の変更	10,000円		
建 築 許 可	法第41条第2項ただし書に基づく建築許可			46,000円
	法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築許可			26,000円
	法第43条第1項の規定に基づく建築許可	1000㎡未満		6,900円
		1000㎡以上3000㎡未満		18,000円
		3000㎡以上6000㎡未満		39,000円
		6000㎡以上1ha未満		69,000円
1ha以上		97,000円		
地 位 の 承 継	自己の居住用又は自己の業務用		1ha未満	1,700円
			1ha以上	2,700円
	非自己用		17,000円	
証 明 等	開発登録簿の写しの交付		用紙1枚につき470円	
	証明書の交付		証明書1枚につき400円（規則第60条関係）	
			証明書1枚につき410円（規則第60条以外）	

(参考) 徳島県県土整備関係手数料条例別表第一の百の項に関する主な証明について

■法令に事務根拠のある証明 (400円)

法令名	証明する事項
都市計画法 (都市計画法施行規則第60条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発許可証明</li> <li>・ 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限特例許可証明</li> <li>・ 開発区域内における建築物の新築、改築又は用途の変更許可証明</li> <li>・ 建築物の新築、改築又は用途の変更許可証明</li> <li>・ 既存宅地確認証明</li> <li>・ 都市計画法適合証明</li> </ul>
宅地建物取引業法 (宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則第5条各号に基づく社員資格喪失証明</li> </ul>

■法令に事務根拠のない証明 (410円)

法令名	証明する事項
建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認済である旨の証明</li> <li>・ 検査済証交付済である旨の証明</li> <li>・ 工事届済である旨の証明</li> <li>・ 除却届済である旨の証明</li> <li>・ 道路位置指定済である旨の証明</li> </ul>
建築士法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築士事務所登録証明</li> <li>・ 二級・木造建築士登録証明</li> </ul>
宅地建物取引業法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地建物取引主任者資格試験合格証明</li> </ul>
租税特別措置法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良宅地の認定済である旨の証明</li> </ul>
都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発行為に関する工事の検査済の証明</li> <li>・ 公共施設に関する工事の検査済の証明</li> <li>・ 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認証明</li> </ul>
長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期優良住宅建築等計画の認定済である旨の証明</li> </ul>
都市の低炭素化の促進に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 低炭素建築物新築等計画の認定済である旨の証明</li> </ul>

## 第6章 開発審査会その他

### I 開発審査会

#### 1 開発審査会の設置（法第78条第1項）

法によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県、指定都市、中核市及び特例市に開発審査会を置くこととされている。地方自治法第252条の7の2第1項の規定により、市町村が開発行為等の規制に係る事務を処理する場合も、県の開発審査会を利用することとなる。

##### (1) 開発審査会の性格

開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関である。

##### (2) 開発審査会に属する権限

- ① 法第50条第1項前段に規定する開発許可処分等についての審査請求に対する裁決
- ② 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第14号の規定により、市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして、知事等が開発許可をしようとする場合、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、令第36条第1項第3号ホの規定により、市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして、知事等が建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可をしようとする場合の議決
- ③ 土地区画整理法第9条第2項又は第21条第2項に基づく個人施行又は組合施行の土地区画整理事業法の知事認可の際の当該事案についての議決

#### 2 開発審査会の組織（法第78条第2項、第3項）

- (1) 開発審査会は、委員5人以上をもって組織すると定められているが、徳島県開発審査会は徳島県開発審査会条例により7人としている。
- (2) 開発審査会の委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから知事が任命する。

#### 3 開発審査会の組織及び運営（令第43条）

開発審査会の組織及び運営については、令第43条に定める基準に従い、次のとおり徳島県開発審査会条例（昭和45年3月24日徳島県条例第29号）及び徳島県開発審査会運営規程（昭和46年制定）等で定められている。

#### 徳島県開発審査会条例（昭和45年3月24日徳島県条例第29号）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定に基づき、徳島県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員）

第2条 委員の定数は、7人とする。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前

任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。(平12条例53・一部改正)

(会長)

第3条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(議事)

第4条 審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下この条において同じ。)が招集する。

2 審査会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第5条 審査会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、県の職員のうちから、知事が任命する。

3 幹事は、審査会の所掌事務について、委員を補佐する。

(雑則)

第6条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかって定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平12年条例第53条)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

#### 徳島県開発審査会運営規定

(趣旨)

第1条 この規定は徳島県開発審査会条例(昭和45年徳島県条例第29号)第6条の規定に基づき、徳島県開発審査会(以下「審査会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の召集)

第2条 会長は、会議を招集する場合には、あらかじめ審議事項、開催の期日、場所等を定めて会議の3日前までに委員に通知しなければならない。

ただし、急施を要する場合は、この限りでない。

(欠席)

第3条 委員は、招集を受けた場合において、事故のため会議に出席できないときは、あらかじめその旨を会長に申し出なければならない。

(議長)

第4条 会長は、会議の議長となり議事を整理する。

(会議の公開)

第5条 審査会の会議は、原則として公開とする。ただし、徳島県情報公開条例(平成13年徳島県条例第1号)第8条各号に該当すると認められる情報を含む事項を審議する場合であって、会議を公開しない旨の議決をしたときはこの限りでない。

2 会議の公開に関し必要な事項は、別に定める。

(会議録)

第6条 議長は、会議録を調整し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載しなければならない。

2 会議録には、議長及び出席委員2名以上が署名しなければならない。

(雑則)

第7条 この規定に定めるもののほか、議事の運営に関して必要な事項は会長の決するところによる。

附 則

この規定は、昭和46年5月21日から施行する。

附 則

この規定は、平成22年7月28日から施行する。

徳島県開発審査会公開要領

(趣旨)

第1条 この要領は、徳島県開発審査会運営規定第5条第2項の規定に基づき、会議の公開に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の開催の周知)

第2条 周知の方法は、徳島県のホームページへの掲載等により行うものとする。

2 周知の内容は、会議の名称、日時、場所、議題、傍聴手続き、その他必要な事項とする。

(傍聴人の申出等)

第3条 傍聴を希望する者は、会議の当日、会議の開会予定時刻の1時間前から30分前までに、会場の受付に申し出なければならない。

2 傍聴の受付は、先着順により行い、申出者が定員を超える場合は、会議の開会前に抽選により決定する。

3 傍聴人とは、前項により決定した者をいう。

(傍聴人の定員等)

第4条 傍聴人の定員は15人以内とし、会場に一定の傍聴席を設けるものとする。

(会場へ入場できない者)

第5条 次に掲げる者は、会場に入場することができない。

- 一 酒気を帯びていると認められる者
- 二 異様な服装をしている者
- 三 凶器その他危険物と認められる物品を携帯し又は獣類を連れた者
- 四 傘、幟、標識、ビラ、看板、鉢巻、その他これらに類するものを携帯した者
- 五 その他審議を妨害することを疑うに足る顕著な事情が認められる者

(傍聴人の守るべき事項)

第6条 傍聴人は、傍聴席にあっては次の事項を遵守しなければならない。

- 一 会議における言論への批判、可否の表明、拍手などをしないこと
- 二 帽子、外套の類を着用しないこと
- 三 許可なく写真やビデオの撮影、録音などをしないこと

- 四 私語、談論、放歌、高笑いなどをしないこと
- 五 ポケベル、携帯電話などを使用しないこと
- 六 みだりに席を離れないこと
- 七 飲食又は喫煙をしないこと
- 八 前各号に掲げるもののほか、会場の秩序を乱したり議事の妨害となるような行為をしないこと

(係員の指示)

第7条 傍聴人は、係員の指示に従わなければならない。

(傍聴人の退場)

第8条 傍聴人は、次の各号に掲げる場合には、速やかに退場しなければならない。

- 一 会長が非公開であることを宣言し、傍聴人の退場を命じたとき
- 二 傍聴人が規定に違反し、会長が退場を命じたとき

2 前項第2号の規定により退場を命ぜられた者は、当日再び会場に入ることはできない。

(報道関係者の取扱)

第9条 徳島県県政記者クラブ及び民放記者クラブに加盟する社の記者並びに徳島県地方新聞協会加盟社のうち日刊紙を発行する社の記者(以下「報道関係者」という。)は、第3条及び第4条の規定に関わらず、公開の会議を傍聴することができる。

2 第6条から第8条までの規定は、報道関係者が会議を傍聴する場合に準用する。ただし、報道関係者は、第6条第3号の規定に関わらず、議案の審議に入る前までに限り、写真やビデオの撮影、録音などを行うことができる。

(その他)

第10条 その他この要領の施行に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要領は、平成22年7月28日から施行する。

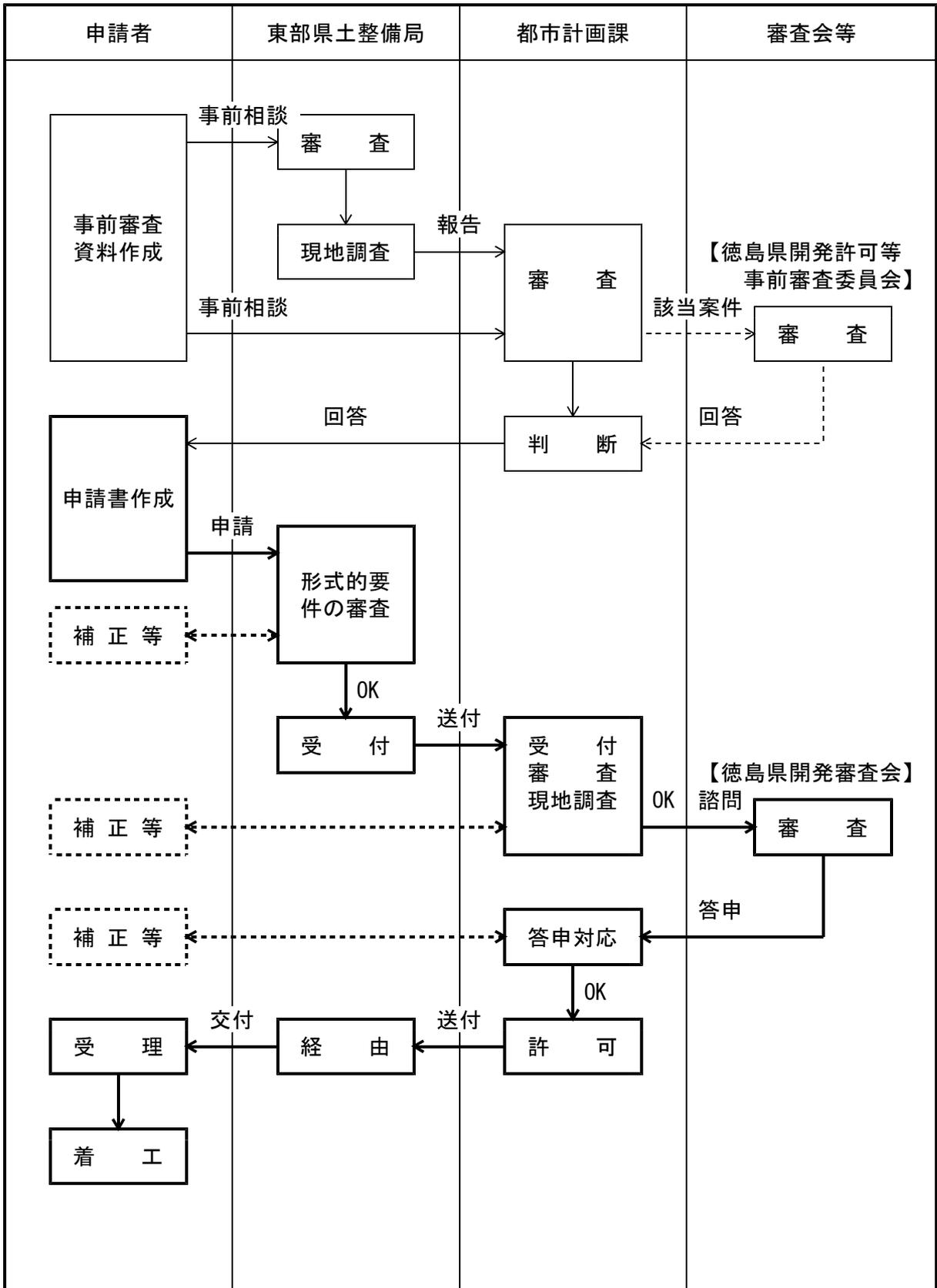
徳島県開発審査会運営規定第5条第1項ただし書きの規定により  
非公開審議に該当する議決について

〔平成22年7月28日  
徳島県開発審査会議決〕

次の審議は、徳島県情報公開条例第8条各号に該当すると認められる情報を含むため、会議を公開しないこととする。

- 一 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに係る付議議案(同法第34条の2及び第42条による協議議案を含む。)について審議をする場合
- 二 都市計画法第50条第1項に規定する審査請求について審議をする場合(同条第3項の口頭審理を除く。)
- 三 予備審査、運営に関する審議をする場合

II 法第34条第14号に該当する開発許可等の申請フロー図



### Ⅲ 監督処分（法第81条）

#### 1 違反者等への監督処分（法第81条第1項）

知事等は、次に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において許可等を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し若しくは新たに条件を付し、又工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期間を定めて、建築物その他の工作物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するための措置をとることを命ずることができる。

- (1) 都市計画関係法令に基づく規定、処分に違反した者、又はその事実を知って当該土地、工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (2) 都市計画関係法令に基づく命令の規定、命令処分に違反した工事の注文者若しくは請負人（下請け人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- (3) 都市計画関係法令に基づく許可、認可、承認に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により許可等を受けた者

#### 2 監督処分をしようとする場合の手続（行政手続法第13条）

監督処分は、行政手続法でいう不利益処分であり、行政手続法第13条第1号に定めるところにより、違反等を是正する措置を命じようとする者に対して聴聞を行い、又は弁明の機会を付与しなければならない。

#### 3 行政代執行（法第81条第2項）

過失がなく、違反の是正措置を命ずべき者が確知できないときは、知事等は、行政代執行を行うことができる。

#### 4 標識の設置等（法第81条第3項、第4項）

監督処分をした場合には、違反開発区域に命令処分をした旨の標識を設置するとともに、徳島県報に登載する。

この場合標識の設置は、違反物件の敷地内とし、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

**IV 罰則規定（法第91条、第92条、第93条、第96条）**

**1 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金（法第91条）**

知事等の命令に違反した者

**2 50万円以下の罰金（法第92条）**

- (1) 開発許可又は変更許可を受けずに開発行為を行った者（法第29条、法第35条の2関係）
- (2) 開発許可を受けた土地における建築等の制限違反（法第37条、法第42条第1項関係）
- (3) 開発許可を受けた土地における建築条件違反（法第41条第2項）
- (4) 市街化調整区域における用途変更違反（法第42条第1項、法第43条第1項）
- (5) 市街化調整区域における許可申請違反（法第43条第1項）

**3 20万円以下の罰金（法第93条）**

- (1) 報告、資料の提出義務に対する違反又は虚偽の報告等（法第80条第1項）
- (2) 立入検査に拒否等（法第82条第1項）

**4 20万円以下の過料（法第96条）**

開発許可を受けた土地における軽微な変更及び工事廃止の届出怠惰若しくは虚偽の届出（法第35条の2第3項、第38条）

## 第7章 不服申立て

### 1 不服申立ての種類

#### (1) 処分についての審査請求

法第50条第1項に基づき、次の処分について不服がある者は、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会に対して審査請求することができる。

ア 法第29条第1項又は第2項による開発行為の許可又は不許可

イ 法第35条の2第1項による開発行為の変更の許可又は不許可

ウ 法第41条第2項ただし書きによる建築形態制限の例外許可又は不許可

エ 法第42条第1項ただし書きによる開発許可を受けた土地における予定建築物の用途等の変更の許可又は不許可

オ 法第43条第1項による開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可又は不許可

カ アからオまでの規定に違反した者に対する法第81条第1項による監督処分

#### 都市計画法

(不服申立て)

第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してもすることもできる。

#### (2) 上記以外の処分についての審査請求

上記以外の処分（法第37条第1号、法第45条の規定に基づく承認等）については、行政不服審査法第4条に基づき、処分庁に対して審査請求をすることができる。ただし、知事から委任を受けた総合県民局長又は東部県土整備局がこれらの処分を行った場合は、処分庁に対する審査請求でなく知事に対する審査請求になる。

#### 行政不服審査法

(処分についての審査請求)

第2条 行政庁の処分に不服がある者は、第四条及び第五条第二項の定めるところにより、審査請求をすることができる。

第4条 審査請求は、法律（条例に基づく処分については、条例）に特別の定めがある場合を除くほか、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める行政庁に対してするものとする。

1 処分庁等（処分をした行政庁（以下「処分庁」という。）又は不作為に係る行政庁（以下「不作為庁」という。）をいう。以下同じ。）に上級行政庁がない場合又は処分庁等が主任の大臣若しくは宮内庁長官若しくは内閣府設置法（平成11年法律第89号）第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織法（昭和23年法律第120号）第3条第2項に規定する庁の長である場合当該処分庁等

2 宮内庁長官又は内閣府設置法第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織

法第3条第2項に規定する庁の長が処分庁等の上級行政庁である場合宮内庁長官又は当該庁の長
3 主任の大臣が処分庁等の上級行政庁である場合（前2号に掲げる場合を除く。）当該主任の大臣
4 前3号に掲げる場合以外の場合当該処分庁等の最上級行政庁

**(3) 不作為についての審査請求**

開発許可等の処分に係る不作為についての審査請求は、都市計画法50条第1項に基づき、開発審査会と、当該不作為に係る都道府県知事との二者択一で行うことができる。

**(4) 審査請求に対する開発審査会の処理（法第50条第2項、第3項）**

- ① 開発審査会は、審査請求がされた日から2ヶ月以内に裁決をしなければならない。
- ② 開発審査会は、裁決を行う場合には、あらかじめ審査請求人、処分をした行政庁その他関係人又はこれらの代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理をおこなわなければならない。

**2 公害等調整委員会に対する裁定の申請（法第51条、鉱業等に係る土地利用の調整手続きに関する法律）**

不服の理由が、鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、その理由の当否の判断については、これら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であるので、同委員会に対して裁定の申請ができることとしたものであり、この場合は、審査請求をすることができない。

仮に、誤って開発審査会に対して審査請求をすることができる旨を教示し、かつ、開発審査会に提出された審査請求が公害等調整委員会に対する裁定の申請をすることができるものである場合には、行政不服審査法第22条により開発審査会はすみやかに書類を公害等調整委員会に送付し、その旨を審査請求人に通知しなければならない。それによって、当初から公害等調整委員会に申立てがなされたものとみなされ、審査請求人の救済が図られる。

## 第8章 関係法令等

## I 農林水産関係法令

## 1 農地法（昭和27年法律第229号）

（目的）

第1条 この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。

（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）

第3条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。（以下省略。）

（農地の転用の制限）

第4条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。（以下省略。）

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第5条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。（以下省略。）

◇開発許可と農地転用許可との調整に関する覚書

(昭和44.10.21 建設省計宅開発第103号 農地局長・計画局長)

農林省及び建設省は、都市計画法の施行に伴い、市街化調整区域における同法による開発許可等と農地法による農地転用許可との調整に関し、下記の通り了解するとともに、関係機関を指導するものとする。

<覚書の要旨>

(1) 開発許可及び転用許可に関する処分について

ア あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図るものとする。

イ 開発許可及び転用許可は、アによる調整の後、同時に行うものとする。

(2) 都市計画法第42条の許可又は第45条（地位の承継）の承認等について

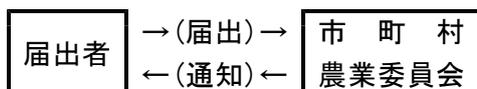
許可等にあたって、転用許可に係るものであるときは、転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うものとする。

(3) 開発許可等の取消処分又は転用許可の取消処分についていずれかの処分をするときは、他方の許可権者に処分の内容、理由及び時期を連絡するものとする。

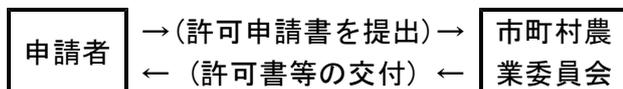
(4) その他の連絡

開発行為の廃止の届出があったとき、開発許可及び農地転用許可の違反があったとき、法第43条の許可に関し農地転用許可権者から疑義があったときは、相互に連絡し又は適切な措置を行うものとする。

○ 市街化区域内の農地転用手続フロー図



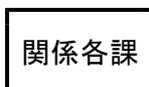
○ 市街化区域以外での農地転用手続フロー図



(許可申請書に意見書を付して送付) ↓ ↑ (許可書の送付)



(協議) ↓ ↑ (回答)



- ※
1. 転用許可日(造成工事)から一年以内は、開発許可として取り扱うこと。
  2. 都市計画法第43条の建築許可申請は、転用許可の検査済み証を添付すること。
  3. 転用許可の目的外での利用は、関係課との協議結果により取り扱うこと。
  4. 農地転用許可の権限移譲を受けている市町村は農業委員会が転用許可を行っている。

## 2 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）

（農業振興地域の指定）

第六条 都道府県知事は、農業振興地域整備基本方針に基づき、一定の地域を農業振興地域として指定するものとする。

2 農業振興地域の指定は、その自然的経済的社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域で、次に掲げる要件のすべてをそなえるものについて、するものとする。

一 その地域内にある土地の自然的条件及びその利用の動向からみて、農用地等として利用すべき相当規模の土地があること。

二 その地域における農業就業人口その他の農業経営に関する基本的条件の現況及び将来の見通しに照らし、その地域内における農業の生産性の向上その他農業経営の近代化が図られる見込みが確実であること。

三 国土資源の合理的な利用の見地からみて、その地域内にある土地の農業上の利用の高度化を図ることが相当であると認められること。

3 農業振興地域の指定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域で、同法第23条第1項の規定による協議がととのつたものについては、してはならない。（4項以下省略）

（農業振興地域の区域の変更等）

第七条 都道府県知事は、農業振興地域整備基本方針の変更により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、遅滞なく、その指定した農業振興地域の区域を変更し、又はその指定を解除するものとする。

2 前条第四項から第六項までの規定は、前項の規定による変更又は解除について準用する。

## 3 その他農林水産関係法令（窓口：各総合県民局、東部農林水産局）

(1) 森林法(昭和26 法律第249号)＝(各総合県民局農林水産部、東部農林水産局)

- ・ 地域森林計画の対象となる民有林の開発行為の許可(第10条の2)
- ・ 保安林における開発行為等の制限(第34条)

(2) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律(平成14 法律第88号)＝(各総合県民局保健福祉環境部、東部農林水産局)

- ・ 特別保護地区内における建築物の建築等の制限(第29条)

(3) 自然公園法(昭和32 法律第161号)＝(各総合県民局保健福祉環境部)

- ・ 特別地域における開発行為等の制限(第20条、条例第13条)
- ・ 特別保護地区における開発行為等の制限(第21条)

(4) 自然環境保全法(昭和47 法律第85号)＝(各総合県民局保健福祉環境部)

- ・ 原生自然環境保全地域における開発行為等の制限(第17条)
- ・ 特別地区における開発行為等の制限(第25条、条例第28条)

(5) 地すべり等防止法(昭和33 法律第30号)＝(各総合県民局農林水産部、東部農林水産局)

- ・ 地すべり防止区域内の開発行為等の制限(第18条)

(6) 土地改良法(昭和24 法律第195号)＝(各総合県民局農林水産部、東部農林水産局)

- ・ 土地改良施設の管理等(第57条、第57条の2、第57条の3)

## II その他の関係法令

### 1 都市計画関係の法令

- (1) **土地区画整理法**(昭和29 法律第119号) = (都市計画課)
  - ・ 土地区画整理事業を施工中の施行区域内における建築行為等の制限(第76条)
- (2) **都市再開発法**(昭和44 法律第38号) = (都市計画課)
  - ・ 市街地再開発事業の施工中の施行区域内における建築行為等の制限(第66条)
- (3) **建築基準法**(昭和25 法律第201号) = (住宅課建築指導室)
  - ・ 道路に関する規定(第42条、第43条)、建築物の用途(第48条)
- (4) **国土利用計画法**(昭和49 法律第92号) = (用地対策課)
  - ・ 土地に関する権利の移転等の届け出(第23条)、勧告(第24条)  
(市街化区域は2,000㎡、都市計画区域内で市街化区域外は5,000㎡、その他は10,000㎡)

### 2 土木関係の法令

- (1) **道路法**(昭和27 法律第180号) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局各庁舎 道路管理担当)
  - ・ 道路の工事の承認(第24条)、道路の占用の許可(第32条)
- (2) **河川法**(昭和39 法律第167号) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局各庁舎)
  - ・ 河川区域内における土地の占用の許可(第24条)、土石等の採取の許可(第25条)
  - ・ 河川区域内等における工作物の新築等の許可(第26条)、土地の掘削等の許可(第27条)
  - ・ 河川管理上支障を及ぼす行為の禁止、制限又は許可(第29条)
  - ・ 河川保全区域等における開発行為等の制限(第55条、第57条、第58条の4、第58条の6)
- (3) **砂防法**(明治30 法律第29号) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局各庁舎 )
  - ・ 砂防指定地における開発行為等の制限(法第4条、施行条例第4条)
- (4) **急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律**(昭和44 法律第57号) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局 )
  - ・ 急傾斜地崩壊危険区域内における開発行為等の制限(第7条)
- (5) **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**(平成12 法律第57号) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局各庁舎 )
  - ・ 土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の制限(第9条)
- (6) **採石法**(昭和25 法律第291号)
  - ・ 採石業の登録(第32条) = (河川整備課 )
  - ・ 採取計画の認可(第33条) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局各庁舎)
- (7) **砂利採取法**(昭和43 法律第74号)
  - ・ 砂利採取業の登録(第3条) = (河川整備課 )
  - ・ 採取計画の認可(第16条) = (各総合県民局県土整備部、東部県土整備局各庁舎)
- (8) **港湾法**(昭和25 法律第218号) = (東部県土整備局〔徳島庁舎〕南部総合県民局〔阿南庁舎・美波庁舎〕)
  - ・ 港湾区域内の工事等の許可(第37条)
  - ・ 臨港地区内における行為の届出等(第38条の2)
- (9) **下水道法**(昭和33 法律第79号) = (各市町村)
  - ・ 供用を開始した公共下水道の排水区域内における排水設備の設置(第10条)

### 3 資格等に関する法令

- (1) **建築士法**(昭和25 法律第202号) = (住宅課建築指導室)
  - ・ 建築士の業務(第3条、第3条の2及び第3条の3)、免許(第4条)、事務所登録(第23条)
- (2) **行政書士法**(昭和26 法律第4号) = (企画総務部 総務監察課)
  - ・ 行政書士の業務(第1条の2、第1条の3)、登録(第6条)
- (3) **土地家屋調査士法**(昭和25 法律228号) = (徳島地方法務局 総務課)
  - ・ 土地家屋調査士の業務(第3条)、名簿の登録(第8条)
- (4) **宅地建物取引業法**(昭和27 法律第176号) = (住宅課建築指導室)
  - ・ 宅地建物取引業の業務(第2条)、免許(第3条)
- (5) **建設業法**(昭和24 法律第100号) = (建設管理課 建設業振興指導室)
  - ・ 建設業の許可(第3条)
- (6) **宅地造成等規制法**(昭和36 法律第91号) = (都市計画課)
  - ・ 技術的基準等(第9条)
  - ・ 令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件(昭和37 建設省告示1005号)

### 4 その他の法令

- (1) **消防法**(昭和23 法律第186号) = (消防保安課 消防担当)
  - ・ 消防水利の設置等(第20条)
- (2) **水道法**(昭和32 法律第177号) = (各保健所及び各市町村)
  - ・ 水質基準(第4条)、施設基準(第5条)、専用水道の確認(第32条)、簡易専用水道の管理及び検査(第34条の2)
- (3) **高圧ガス保安法**(昭和26 法律第204号) = (消防保安課)
  - ・ 家庭用設備の設置等(第24条)、技術上の基準(一般高圧ガス保安規則第52条)
- (4) **ガス事業法**(昭和29 法律第51号) = (中国四国産業保安監督部 四国支部)
  - ・ 消費機器の設置工事の基準適合義務(第40条の4)、技術上の基準(規則第108条)
- (5) **浄化槽法**(昭和58 法律第43号) = (水環境整備課)
  - ・ 浄化槽によるし尿処理等(第3条、第3条の2)
- (6) **文化財保護法**(昭和25 法律第214号) = (文化資源活用課)
  - ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地における発掘工事の届出等(第93条)
- (7) **国有財産法**(昭和23 法律第73号)
  - ・ 境界確定(第3章の2)
- (8) **騒音規制法**(昭和43 法律第98号) = (各市町村)
  - ・ 特定建設作業の定義(第2条、令第2条)、特定建設作業の実施の届出(第14条)
- (9) **振動規制法**(昭和51 法律第64号) = (各市町村)
  - ・ 特定建設作業の定義(第2条、令第2条)、特定建設作業の実施の届出(第14条)
- (10) **廃棄物の処理及び清掃に関する法律**(昭和45 法律第137号) = (環境指導課)
  - ・ 産業廃棄物の処理(第12条)、特別管理産業廃棄物の処理(第12条の2)、産業廃棄物管理票(第12条の3)
- (11) **土壌汚染対策法**(平成14 法律第53号) = (環境管理課)
  - ・ 一定の規模以上の土地の形質の変更届出等(第4条の1)

### III 条例及び要綱

#### 1 条例

- (1) **生活環境保全条例**(平成17 条例第24号)＝(各総合県民局保健福祉環境部、環境管理課)
  - ・ 土砂等の埋め立てを行う事業者の責務(第57条)
  - ・ 土壌基準(第58条)、水質基準(第59条)
  - ・ 土砂等の埋め立てにかかる規制(第60条、第61条)
  - ・ 土砂等の埋め立てをした者等に対する立ち入り検査等(第79条)
  - ・ 特定事業の定義(第2条)、特定事業の許可(第62条)、許可の基準(第65条)
 → 土砂等の埋め立て等に供する区域の面積が3,000㎡以上のもの(特定事業)は、許可が必要である。
 

許可の基準：事務所の設置、土壌基準への適合、擁壁等の構造基準への適合等
- (2) **徳島県風致地区内における建築等の規制に関する条例**＝(都市計画課)
  - ・ 風致地区内の開発行為の許可申請は各市
- (3) **徳島県希少野生生物の保護及び継承に関する条例**(平成18 徳島県条例第18号)
  - ・ 希少野生生物保護区の区域内における行為の規制(第21条)＝(東部農林水産局)
- (4) **徳島県南海トラフ巨大地震等に係る震災に強い社会づくり条例**(平成24)
  - ・ 特定活断層調査区域における土地利用の適正化等(第56条)
 → 特定活断層調査区域内で特定施設の新築等を行う場合に、活断層の調査が必要

#### 2 指導要綱

- (1) **徳島県土地利用対策会議設置規程**(昭和48 徳島県訓令第14号)
 

土地取引の規制その他土地利用の調整及び開発行為に関する諸課題について、総合的に調査審議を行うために、庁内関係課で構成する徳島県土地利用対策会議を設置している。

#### ＜土地利用対策会議の構成＞

危機管理環境部	とくしまゼロ作戦課 消防保安課 グリーン社会推進課 環境指導課 環境管理課 消費者くらし安全局安全衛生課
政策創造部	地方創生局市町村課
経営戦略部	管財課
未来創生文化部	文化資源活用課
商工労働観光部	企業支援課 観光政策課
農林水産部	農林水産政策課 鳥獣対策・ふるさと創造課 スマート林業課 水産振興課 農山漁村振興課 生産基盤課 森林整備課
県土整備部	用地対策課 道路整備課 都市計画課 河川整備課 砂防・気候防災課 運輸政策課

- (2) **徳島県土地利用指導要綱**(昭和48 告示第493号)
 

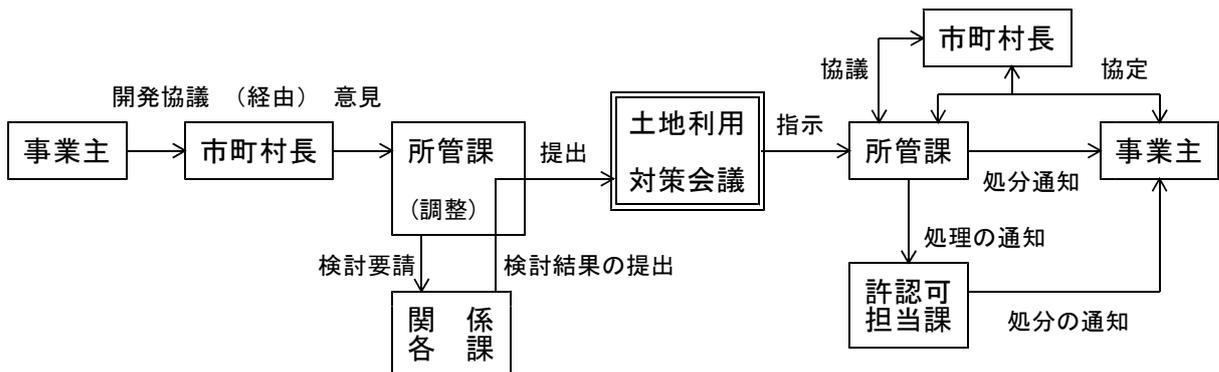
開発行為の適正な施行に関し、必要な事項を定めたものである。

具体的には、10,000㎡以上(市街化区域にあっては5,000㎡以上)の土地についての開発行為について、都市計画法その他の関係法令の許可に先立って、事業主から開発行為の施行に関し必要な事項の協議書を事業主から提出してもらい、関係各課がその内容について所管する個別法に照らして問題がないことを確認した上で、知事名で承認するものである。

この承認がなければ、個別法による許認可は受けられないことになっている。  
 開発の目的別に次の課が所管課となり、受付窓口となっている。

工場・商業施設用地	商工労働観光部	企業支援課
観光レクリエーション施設用地	商工労働観光部	観光政策課
砂利、岩石の採取	県土整備部	河川整備課
墓地用地	危機管理環境部消費者くらし安全局	安全衛生課
廃棄物処理施設用地	危機管理環境部	環境指導課
残土処分場用地	危機管理環境部	環境管理課
農林水産業（施設）用地	農林水産部	農林水産政策課
山林の土採取	農林水産部	森林整備課
住宅用地、都市計画区域内におけるゴルフコース用地及びその他用地	県土整備部	都市計画課
都市計画区域外におけるゴルフコース用地及びその他用地	県土整備部	用地対策課

●手続きフロー図



(3) 眉山地区の開発に関する指導要綱(昭和56 告示第16号)

眉山地区において開発行為をしようとするものは、当該開発行為に着手する前に、所定の事項を記載した工事施工計画書等の資料を徳島市長を経由して知事に提出し、その承認を受けるものとする。開発行為とは、次の行為をいう。

- ① 土地の形質の変更で1,000㎡以上。
- ② 木竹を伐採して行う土地の形質の変更で100㎡以上。
- ③ 建物の新築で、延べ面積が500㎡以上かつ敷地面積が1,000㎡以上。

開発の目的によって、受付窓口が異なり、次のようになっている。

- 岩石採取の開発 (河川整備課)
- 墓地用地の開発 (安全衛生課)
- その他の用地の開発 (都市計画課)

●手続きフロー図は土地利用指導要綱に準ずる。

## 徳島県土地利用対策会議設置規程

(昭和48年7月24日徳島県訓令第14号)

### (設置)

第1条 土地取引の規制その他土地利用の調整及び開発行為に関する諸問題について、総合的に調査審議を行うため、徳島県土地利用対策会議（以下「対策会議」という。）を置く。

### (任務)

第2条 対策会議は、次の各号に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置に関すること。
- (2) 土地利用の指導に関する要綱等の実施に関すること。
- (3) その他土地利用対策上必要と認められる事項に関すること。

### (組織)

第3条 対策会議は、次に掲げる者をもって組織する。

- (1) 県土整備部長（本庁県土整備部の長をいう。以下同じ。）
- (2) 別表に掲げる課の長
- (3) 別表に掲げる課の職員で知事が指定するもの
- (4) その他知事が指定する職員

### (主宰)

第4条 対策会議は、県土整備部長が主宰する。ただし、県土整備部長に事故あるとき、又は県土整備部長が欠けたときは、県土整備部用地対策課長がその職務を代理する。

### (会議)

第5条 対策会議は、毎月1回定例的に開催する。ただし、必要があるときは、その都度開催することができる。

- 2 対策会議は、必要があると認めるときは、学識経験者、関係市町村の職員その他の関係者に対し、意見の開陳、説明、資料の提出等を求めることができる。

### (調査班)

第6条 対策会議に調査班を置く。

- 2 調査班は、第3条第3号に掲げる職員で知事が指定するものをもって構成する。
- 3 調査班員は、対策会議を主宰する者（以下「主宰者」という。）の指示を受け、第2条第2号に掲げる対策会議の任務を補佐する。

### (庶務)

第7条 対策会議の庶務は、県土整備部用地対策課において処理する。

### (雑則)

第8条 この規定に定めるもののほか、対策会議の運営に関し必要な事項は、主宰者が対策会議に諮って定める。

(別表省略)

## 徳島県土地利用指導要綱

(昭和48年7月24日徳島県告示第493号)

## (目的)

第1条 この要綱は、法令に別段の定めがあるもののほか、開発行為の適正な施行に関し必要な事項を定めることにより、県土の無秩序な開発を防止するとともに、県民の安全で良好な地域環境を確保し、もつて県土の均衡ある発展を図ることを目的とする。

## (用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 土地 当該土地を含む一団の土地をいう。
- 二 開発行為 土地の形質の変更をいう。
- 三 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- 四 事業主 開発行為に係る工事(以下「工事」という。)の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。
- 五 工事施行者 工事の請負人(下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。

## (開発行為の協議)

第3条 10,000平方メートル以上(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第7条第1項の規定による市街化区域にあつては、5,000平方メートル以上)の土地について開発行為をしようとする事業主は、当該開発行為に着手する前に、次の各号に掲げる事項を記載した工事施行計画書その他必要な資料を当該土地が所在する市町村の長を経由して知事に提出し、知事との間において、当該開発行為の施行に関し必要な事項を協議し、その承認(以下「開発行為の承認」という。)を受けるものとする。その開発行為の承認に係る事項のうち第1号から第4号までに掲げる事項を変更して当該開発行為をしようとするときも同様とする。

- 一 開発区域の位置、区域及び面積
  - 二 開発行為を行う土地の利用目的
  - 三 開発区域において予定される建築物その他の施設の種類及び規模
  - 四 工事の設計
  - 五 工事の着手及び完了の時期
  - 六 工事施行者の住所及び氏名
- 2 前項の規定は、次の各号の一に該当する場合には、適用しない。
- 一 国若しくは地方公共団体又は公共の団体で別に知事が定めるものが開発行為を行う場合
  - 二 国又は地方公共団体の助成を受けて開発行為を行う場合
  - 三 非常災害のため、必要な応急措置として開発行為を行う場合
- 3 知事は、第1項の協議にあつては、あらかじめ、関係市町村長の意見を聴くものとする。

## (開発行為の承認にあつては勘案すべき事項)

第4条 知事は、開発行為の承認にあつては、次の各号に掲げる事項を勘案してするものとする。

- 一 道路、広場その他の施設が開発区域内における良好な環境を確保するのに支障のないような規模及び構造で適当に配置されるように措置されていること。

- 二 排水路その他の排水施設が開発区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。
  - 三 水道その他の給水施設が当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。
  - 四 がけ崩れ、出水その他の災害を防止するための地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な配慮がなされていること。
  - 五 当該開発行為が開発区域の周辺における公共施設の規模及び能力又はその整備の計画からみて適当なものであること。
  - 六 前各号に掲げるもののほか、開発区域及びその周辺地域における災害の防止、良好な地域環境の確保等を図るために必要な配慮がなされていること。
  - 七 事業主に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
  - 八 工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
  - 九 当該開発行為が開発区域及びその周辺地域に存するため池、水路その他の施設に直接影響があると認められる場合は、これらの施設について権利を有する者の同意を得ていること。
- 2 前項第一号から第六号までに掲げる基準の適用について必要な技術的細目は、知事が別に定める。

(開発協定の締結)

- 第5条 開発行為の承認を受けて100,000平方メートル以上の土地について開発行為に着手しようとする事業主は、次の各号に掲げる事項について、知事及び当該土地が所在する市町村の長との間において開発協定を締結するものとする。
- 一 開発行為をしようとする土地の利用目的及び処分に関する事項
  - 二 公共施設及び公益的施設の整備及び管理に関する事項
  - 三 文化財及び自然環境の保全に関する事項
  - 四 公害及び災害の防止に関する事項
  - 五 開発協定の履行の保証及びその不履行の場合の措置に関する事項
  - 六 その他安全で良好な地域環境の確保に関し必要と認める事項

(工事の着手等の届出)

- 第6条 開発行為の承認を受けた事業主は、次の各号の一に該当する場合は、当該開発区域が所在する市町村の長を経由して、その旨を知事に届け出なければならない。
- 一 工事に着手し、及び工事が完了したとき。
  - 二 工事を2週間以上中止し、又は工事を再開しようとするとき。
  - 三 工事施行者を変更しようとするとき。
  - 四 工事を廃止しようとするとき。
  - 五 工事中に災害が発生し、又はそのおそれがあるとき。
- 2 前項の届出は、第一号の規定に該当する場合は当該事由が発生した日から1週間以内に、第二号から第四号までの規定に該当する場合は当該事由が発生する日の一週間前までに、第五号の規定に該当する場合は直ちに行わなければならない。

(報告、勧告等)

- 第7条 知事は、事業主及び工事施行者に対し、第一条の目的を達成するため、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることがある。
- 2 知事は、必要があると認めるときは、事業主の同意を得て、関係職員に工事の施行状況につ

いて調査させるものとする。

(違反に対する措置)

第8条 知事は、開発行為の承認を受けず、又は開発行為の承認を受けた内容に適合していない工事を施行させ、又は施行している事業主又は工事施行者に対し、当該工事の停止、原状回復その他必要な措置を講ずることを指示するものとする。

2 知事は、開発行為の承認を受けた事業主又は工事施行者が工事を廃止し、又は中止しようとする場合は、よう壁又は排水施設の設置その他災害を防止するために必要な措置について指示するものとする。

3 知事は、開発行為の承認を受けず、又は開発行為の承認を受けた内容に適合していない工事を施行している事業主に対しては、第一条の目的を達成するため、必要な範囲内において、関係市町村長等と協議の上、県等が行う公共事業等の施行について斟酌するものとする。

(市町村に対する助言等)

第9条 知事は、関係市町村長に対し、開発行為の適正な施行に関し必要な措置を講ずるよう助言及び指導を行うものとする。

(雑則)

第10条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則

1 この要綱は、昭和48年8月1日から施行する。

2 知事は、この要綱の施行の際現に10,000平方メートル以上(都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域にあつては、5,000平方メートル以上)の土地について開発行為に着手している者に対しては、第3条第1項の規定の例により開発行為の協議を求める等この要綱の趣旨に沿った指導等を行うものとする。

附 則(昭和49年告示第872号)

この要綱は、昭和49年12月24日から施行する。

## 徳島県土地利用指導要綱運営要領

### 1 開発行為の協議、開発協定の締結

- (1) 開発行為の協議書は様式第1号のとおりとする。
- (2) 開発行為の協議書及び意見書の提出先（以下「所管課」という。）は、開発目的に応じ、次のとおりとする。

ただし、土地利用対策会議で協議の上、別に所管課を定めることができる。

工場・商業施設用地	商工労働観光部	企業支援課
観光レクリエーション施設用地	商工労働観光部	観光政策課
砂利、岩石の採取	県土整備部	河川整備課
墓地用地	危機管理環境部消費者くらし安全局	安全衛生課
廃棄物処理施設用地	危機管理環境部	環境指導課
残土処分場用地	危機管理環境部	環境管理課
農林水産業（施設）用地	農林水産部	農林水産政策課
山林の土採取	農林水産部	森林整備課
住宅用地、都市計画区域内におけるゴルフコース用地及びその他用地	県土整備部	都市計画課
都市計画区域外におけるゴルフコース用地及びその他用地	県土整備部	用地対策課

- (3) 開発行為の規制等に関する諸法令に基づく許可等の処分は、この要綱による開発行為の承認の後、従来の法令所管課で行うものとする。
- (4) 開発行為の協議、開発協定の締結、及び違反に対する措置に関する事務処理については、所管課において行い、必要に応じ関係出先機関と協議するものとする。
- (5) 開発行為の承認にあたって勘案すべき技術的細目は、別表1のとおりとする。

### 2 工事施行に伴う諸届出

- (1) 工事施行に伴う届出書の様式は次のとおりとする。

工事着手（完了、中止、再開）届	様式第2号
工事施行者変更届	様式第3号
工事廃止届	様式第4号
災害発生届	様式第5号

- (2) 工事施行に伴う諸届出書の提出先は、1の(2)の規定によるそれぞれの所管課とする。

### 3 工事施行の指導等

工事の施行に伴う指導は、所管課が行う。ただし、必要がある場合には、土地利用対策会議の調査班が行う。

### 4 適用除外団体

開発行為の協議の適用除外団体は、別表2のとおりとする。

### 5 その他

- (1) 指導要綱の運用に関する事務の流れは、別表3のとおりである。
- (2) 開発行為の協議書の提出部数は、おおむね別表4のとおりとし、事前協議の際に所要の部数を決定するものとする。

## 別表 1

## 技術的細目

## 1 道路

- (1) 開発行為の目的、規模、通過及び発生交通量等を勘案して通行の安全と円滑化が図られるよう設計されていること。
- (2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
走行速度、道路の幅員、路面の高さ、縦横断勾配、縦断勾配の制限長、舗装、最小曲線半径、待避所、安全施設、側溝等路面排水、中央分離帯、歩道（車道との分離）、バス停車帯、道路の交差、区域外道路との接続、橋梁の設計荷重

## 2 広場等

- (1) 広場、公園、緑地その他公共の用に供する空地（広場等という。）は、開発行為の目的、規模、その周辺の土地利用の状況を勘案して緊急避難、消防活動並びに地域社会活動上安全かつ有効な利用が図られるよう設計されていること。
- (2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
位置、面積、出入口の規模及び数、排水、安全装置、幹線道路との遮断

## 3 排水施設

- (1) 排水施設は、開発行為の目的、規模、地形、降水量、周辺の被覆状況等を勘案して雨水、汚水を適切に排水する能力を有するよう設計されていること。
- (2) 排水施設は、放流先の排水能力、貯水能力、利水の状況を勘案して接続するが、この場合、開発に伴う増量分以上について一時調整池を設けるか、あるいは、放流先の流下能力を増大させる措置を講ずること。
- (3) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
計画用水量、計画汚水量、地目別流出係数、工事期間中の排水、排水管等の勾配、流下断面積、枳、マンホール
- (4) 排水施設の末端が処理施設を有する公共下水道、流域下水道に接続するもの以外の水質については、水質汚濁防止法及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律等放流水に関する基準を満足するものとし、放流先の施設等の管理者及び水利権者の同意を得ること。特に放流先の近くに飲料水としての利用がある場合には汚水処理水を放流しないこと。

## 4 軟弱地盤、がけ崩れ等の対策

- (1) 開発区域及びその周辺の地質、勾配、降水量、地下水、工作物の規模等を勘案して、地盤沈下、隆起、地すべり、がけ崩れ、残土の流出、伏流水の変化が生じないように適切に設計されていること。
- (2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
土の置き換え、水抜き、排水路、杭打ち、締固め、切盛土勾配、段切り、法面保護、擁壁、土砂の流出防止、残土処分

## 5 水道等給水施設

- (1) 開発行為の目的、規模を勘案して給水量を定め十分な能力を有するよう設計されていること。
- (2) 給水施設の設計に当たっては、当該開発区域を所管する水道事業管理者と協議すること。

## 6 公共施設の規模、能力等

開発区域の周辺における次の公共施設の規模能力等からみて適当なものであること。  
道路、広場、公園、学校教育施設、し尿・ごみ処理施設、給排水施設

## 7 その他

- (1) 開発区域及びその周辺の安全性を確保するため、防災措置は他の工事に先立って行うこと

とし、工事を中止又は廃止する場合は、防災措置のほか周辺の公共施設の機能に支障がないよう措置されていること。

- (2) 各施設の構造、強度、設計手法については、一般公共事業に準ずるものによること。
- (3) 必要に応じ設計計算書の提出を求めること。

別表2

**徳島県土地利用指導要綱に基づく土地開発行為の協議関係の適用除外団体**

- (1) 独立行政法人鉄道・運輸施設整備支援機構
- (2) 西日本高速道路株式会社
- (3) 独立行政法人都市再生機構
- (4) 独立行政法人水資源機構
- (5) 本州四国連絡高速道路株式会社
- (6) 独立行政法人雇用・能力開発機構
- (7) 独立行政法人環境再生保全機構
- (8) 徳島県住宅供給公社
- (9) 徳島県土地開発公社
- (10) 独立行政法人森林総合研究所
- (11) (財) 徳島県観光協会
- (12) (社) 徳島県林業公社
- (13) (社) 徳島県畜産協会
- (14) 各市町村土地開発公社又は各市町村開発公社
- (15) (財) 徳島県農業開発公社
- (16) (財) 徳島県建設技術センター

別表3 省略

別表4

## 協議書の提出部数

区 分	図書の種類	届出承認 申請部数 ①	土地利用対 策会議資料 部数 ②	提出部数 の合計 (①+②)	備 考
開発行為 (変更)の 協 議 (第3条) (第4条)	1 開発行為の協議書	3部	27部	30部	申請書類 は番号順 に目録及 び見出し をつける こと。
	2 工事の設計書	3	27	30	
	3 地形、開発区域の境界並びに開 発区域内及び開発区域周辺の公共 施設等を明示した現況図 (1/3,000以上)	3	27	30	
	4 開発区域の境界、公共施設の位 置及び形状、予定建築物の用途等 を明示した土地利用計画図 (1/1,000以上)	3	27	30	
	5 造成計画平面図 (1/1,000以上)	3	27	30	
	6 造成計画断面図 (1/1,000以上)	3	27	30	
	7 がけ及び擁壁の断面図 (1/100以上)	3	27	30	
	8 開発区域位置図 (1/25,000以上)	3	27	30	
	9 資金計画書	3	27	30	
	10 施設管理計画書	3	27	30	
	11 開発行為により直接影響がある と認められる施設等について権利 を有する者の同意書	3	27	30	
	12 法務局備付公図の写	3	27	30	
	13 その他知事が必要と認める図書	3	27	30	
届 出 (第6条 第1項)	1 工事着手(完了、中止、再開)届	※ 3	—	3	
	2 工事施行者変更届	※ 3	—	3	
	3 工事廃止届	※ 3	—	3	
	4 災害発生届	※ 3	—	3	
(注) 1 ※印は指定様式を表す。 2 提出部数の欄の3部は正本1部(県へ)、副本2部(1部は市町村保管、1部は県へ) とし、関係市町村へ提出すること。					

様式第1号（その1）

開発行為協議書

年 月 日	
徳島県知事	殿
申請者 住所 氏名（又は名称） 印 （電話 ）	
次のとおり開発行為を実施したいので、ご承認願いたく徳島県土地利用指導要綱第3条の規定により協議します。	
1 開発区域に含まれる地名及び地番	
2 開発区域の面積	
3 開発目的 （該当する番号に丸印を付けること。ただし、（11）その他用地の場合には括弧内に具体的に記入すること。）	（1）砂利、岩石の採取 （2）山林の土採取 （3）工場・商業施設用地 （4）住宅用地 （5）観光レクリエーション施設用地 （6）墓地用地 （7）廃棄物処理施設用地 （8）残土処分場用地 （9）農林業（施設）用地 （10）ゴルフコース用地 （11）その他用地（ ）
4 開発行為後の土地利用	
5 開発計画の内容・工事の設計	別添のとおり
6 予定建築物その他の施設の種類及び規模	
7 工事着手予定年月日	
8 工事完了予定年月日	
9 工事施行者の住所・氏名	
10 その他参考事項 （都市計画法、農地法、森林法、自然公園法及び自然環境保全法などの規制がある場合は、その面積を記載すること）	



様式第2号

工事着手（完了、中止、再開）届出書

年 月 日	
徳島県知事 殿 届出者 住 所 氏 名（又は名称） <span style="float: right;">印</span> （電話 <span style="float: right;">）</span>	
次のとおり工事着手届（完了、中止、再開）しましたので、（したいので）徳島県土地利用指導要綱第6条の規定により届け出をします。	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 工事着手（完了、中止、再開）年月日	
4 工事を中止又は再開する場合はその理由	
5 工事の中止に伴いとした措置	
6 工事施行者 住 所 氏名又は名称 連絡先電話	
7 現場管理者 （住所、氏名、連絡先電話）	

## 様式第3号

## 工 事 施 行 者 変 更 届

年 月 日	
徳島県知事	殿
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称) <span style="float: right;">印</span>	
(電話 <span style="float: right;">)</span>	
次のとおり工事施行者を変更したいので、徳島県土地利用指導要綱第6条の規定により届け出をします。	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 変 更 年 月 日	
4 変 更 の 理 由	
6 工事施行者 (新、旧別) 住 所 氏名又は名称 連絡先電話	

様式第4号

工 事 廃 止 届

年 月 日	
徳島県知事	殿
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称) <span style="float: right;">㊟</span>	
(電話 <span style="float: right;">)</span>	
<p>開発行為に関する工事を廃止したいので、徳島県土地利用指導要綱第6条の規定により届け出をします。</p>	
1 開発承認の年月日番号	
2 工事廃止予定年月日	
3 工事の廃止に係る地域の名称	
4 工事の廃止に係る地域の面積	
5 廃止の理由	
6 廃止時の土地の状況と廃止に伴いとした措置	

## 様式第5号

## 災 害 発 生 届

年 月 日	
徳島県知事 殿	
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称) ⑩	
(電話 )	
<p>次のとおり災害が発生しましたので（発生のおそれがありますので）、徳島県土地利用指導要綱第6条の規定により届け出をします。</p>	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 災害の状況	(災害の状況が設計上明らかになるよう記載すること。)
4 講じた応急措置	
5 災害復旧計画(災害防止対策)	
6 その他参考事項	

## 眉山地区の開発に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、法令に別段の定めがあるもののほか、眉山地区における開発行為の適正な施行に関し必要な事項を定めることにより、眉山地区の無秩序な開発を防止するとともに、緑を保全し、安全で良好な地域環境を確保を図ることを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地 当該土地を含む一団の土地をいう。
- (2) 開発行為 次のいずれかに該当するものをいう。
  - イ 土地の形質の変更で、その規模が1,000平方メートル以上のもの
  - ロ 木竹を伐採して行う土地の形質の変更で、その規模が100平方メートル以上のもの
  - ハ 建築物の建築（新築に限る。）で、その規模が延べ面積500平方メートル以上かつ敷地面積1,000平方メートル以上のもの
- (3) 開発区域 開発行為を行う土地（前号ハに該当するもの（以下「建築物の建築」という。）にあっては、その敷地）の区域をいう。
- (4) 眉山地区 徳島東部都市計画眉山風致地区のうち、市街化調整区域の区域及びその周辺地域で知事の指定する区域をいう。
- (5) 事業主 開発行為に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。
- (6) 工事施行者 工事の請負人（下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。

### (開発行為の協議)

第3条 眉山地区において開発行為（市街化区域にあっては、前条第2号イに該当するもの又はロに該当するもので、その規模が1,000平方メートル以上のものに限る。）をしようとする事業主は、当該開発行為に着手する前に、次の各号（建築物の建築にあっては、第2号を除く。）に掲げる事項を記載した工事施行計画書その他必要な資料を徳島市長を経由して知事に提出し、知事との間において、当該開発行為の施行に関し必要な事項を協議し、その承認（以下「開発行為の承認」という。）を受けるものとする。その開発行為の承認に係る事項のうち第1号から第4号までに掲げる事項を変更して当該開発行為をしようとするときも、同様とする。

- (1) 開発区域の位置、区域及び面積
- (2) 開発行為を行う土地の利用目的
- (3) 開発区域内において予定される建築物その他の施設（建築物の建築にあっては、開発区域内において建築又は建設しようとする建築物その他の施設）の種類及び規模
- (4) 工事の設計
- (5) 工事の着手及び完了の時期
- (6) 工事施行者の住所及び氏名

2 前項の規定は、次の各号の一に該当する場合には、適用しない。

- (1) 国若しくは地方公共団体又は公共的団体で別に知事が定めるものが開発行為を行う場合
- (2) 国又は地方公共団体の助成を受けて開発行為を行う場合
- (3) 非常災害のため、必要な応急措置として開発行為を行う場合

3 知事は、第1項の協議にあたっては、あらかじめ、徳島市長の意見を聴くものとする。

(開発行為の承認にあたって勘案すべき事項)

第4条 知事は、開発行為の承認にあたっては、次の各号に掲げる事項を勘案してするものとする。

- (1) 道路、広場その他の施設が開発区域内における良好な環境を確保するのに支障のないような規模及び構造で適当に配置されるように措置されていること。
- (2) 排水路その他の排水施設が開発区域及びその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。
- (3) 水道その他の給水施設が当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。
- (4) がけ崩れ、出水その他の災害を防止するための地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な配慮がなされていること。
- (5) 当該開発行為が開発区域の周辺における公共施設の規模及び能力又はその整備の計画からみて適当なものであること。
- (6) 空地及びのり面に植栽をする等緑地の保全及び緑化の推進に必要な配慮がなされていること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、開発区域及びその周辺地域における災害の防止、良好な地域環境の確保等を図るために必要な配慮がなされていること。
- (8) 事業主に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- (9) 工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- (10) 当該開発行為が開発区域及びその周辺地域に存するため池、水路その他の施設に直接影響があると認められる場合は、これらの施設について権利を有する者の同意を得ていること。

2 前項第1号から第7号までに掲げる事項の技術的細目は、知事が別に定める。

(開発協定の締結)

第5条 開発行為の承認を受けて開発行為（第2条第2号イ又はロに該当するもので、その規模が10,000平方メートル以上のものに限る。）に着手しようとする事業主は、次の各号に掲げる事項について、知事及び徳島市長との間において開発協定を締結するものとする。

- (1) 開発行為をしようとする土地の利用目的及び処分に関する事項
- (2) 公共施設及び公益的施設の整備及び管理に関する事項
- (3) 文化財の保存及び緑地の保全、緑化の推進等自然環境の保全に関する事項
- (4) 公害及び災害の防止に関する事項
- (5) 開発協定の履行の保証及びその不履行の場合の措置に関する事項
- (6) その他安全で良好な地域環境の確保に関し必要と認める事項

(工事の着手等の届出)

第6条 開発行為の承認を受けた事業主は、次の各号の一に該当する場合は、徳島市長を経由して、その旨を知事に届け出なければならない。

- (1) 工事に着手し、及び工事が完了したとき。
- (2) 工事を2週間以上中止し、又は工事を再開しようとするとき。
- (3) 工事施行者を変更しようとするとき。
- (4) 工事を廃止しようとするとき。
- (5) 工事中に災害が発生し、又はそのおそれがあるとき。

2 前項の届出は、第1号の規定に該当する場合は当該事由が発生した日から1週間以内に、第2号から第4号までの規定に該当する場合は当該事由が発生する日の1週間前までに、第5号の規定に該当する場合は直ちに行わなければならない。

(報告、勧告等)

第7条 知事は、事業主及び工事施行者に対し、第1条の目的を達成するため、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることがある。

2 知事は、必要があると認めるときは、事業主の同意を得て、関係職員に工事の施行状況について調査させるものとする。

(違反に対する措置)

第8条 知事は、開発行為の承認を受けず、又は開発行為の承認を受けた内容に適合していない工事を施行させ、又は施行している事業主又は工事施行者に対し、当該工事の停止、原状回復その他必要な措置を講ずることを指示するものとする。

2 知事は、開発行為の承認を受けた事業主又は工事施行者が工事を廃止し、又は中止しようとする場合は、植栽等緑地を保全するため、及びよう壁又は排水施設の設置その他災害を防止するために必要な措置について指示するものとする。

3 知事は、開発行為の承認を受けず、又は開発行為の承認を受けた内容に適合していない工事を施行している事業主に対しては、第1条の目的を達成するため、必要な範囲内において、徳島市長と協議の上、県等が行う公共事業等の施行について斟酌するものとする。

(徳島市に対する助言等)

第9条 知事は、徳島市長に対し、開発行為の適正な施行に関し必要な措置を講ずるよう助言及び指導を行うものとする。

(雑則)

第10条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則 (昭和56年告示第16号)

1 この要綱は、昭和56年1月13日から施行する。

2 知事は、この要綱の施行の際現に眉山地区において開発行為に着手している者に対しても、第3条第1項の規定の例により開発行為の協議を求める等この要綱の趣旨に沿った指導等を行うものとする。

## 眉山地区の開発に関する指導要綱運営要領

### 1 開発行為の協議、開発協定の締結

- (1) 開発行為の協議書は様式第1号のとおりとする。
- (2) 開発行為の協議書及び意見書の提出先次のとおりとする。
 

岩	石	県土整備部	河川整備課
墓地用地		危機管理環境部消費者くらし安全局	安全衛生課
住宅用地、その他		県土整備部	都市計画課
- (3) 開発行為の規則等に関する諸法令に基づく許可等の処分は、この要綱による開発行為の承認の後、従来の法令所管課で行うものとする。
- (4) 開発行為の協議、開発協定の締結、及び違反に対する措置に関する事務処理については、所管課において行い、必要に応じ関係出先機関と協議するものとする。
- (5) 開発行為の承認にあたって勘案すべき技術的細目は、別表1のとおりとする。

### 2 工事施行に伴う諸届出

- (1) 工事施行に伴う届出書の様式は次のとおりとする。
 

工事着手（完了、中止、再開）届	様式第2号
工事施行者変更届	様式第3号
工事廃止届	様式第4号
災害発生届	様式第5号
- (2) 工事施行に伴う諸届出書の提出先は、1の(2)の規定によるそれぞれの所管課とする。

### 3 工事施行の指導等

工事の施行に伴う指導は、所管課が行う。ただし、必要がある場合には、土地利用対策会議の調査班が行う。

### 4 適用除外団体

開発行為の協議の適用除外団体は、別表2のとおりとする。

### 5 その他

- (1) 指導要綱の運用に関する事務の流れは、別表3のとおりである。
- (2) 開発行為の協議書の提出部数は、おおむね別表4のとおりとし、事前協議の際に所要の部数を決定するものとする。

別表 1

技術的細目

1 道路

- (1) 開発行為の目的、規模、通過及び発生交通量等を勘案して通行の安全と円滑化が図られるよう設計されていること。
- (2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
走行速度、道路の幅員、路面の高さ、縦横断勾配、縦断勾配の制限長、舗装、最小曲線半径、待避所、安全施設、側溝等路面排水、中央分離帯、歩道（車道との分離）、バス停車帯、道路の交差、区域外道路との接続、橋梁の設計荷重

2 広場等

- (1) 広場、公園、緑地その他公共の用に供する空地（広場等という。）は、開発行為の目的、規模、その周辺の土地利用の状況を勘案して緊急避難、消防活動並びに地域社会活動上安全かつ有効な利用が図られるよう設計されていること。
- (2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
位置、面積、出入口の規模及び数、排水、安全装置、幹線道路との遮断

3 排水施設

- (1) 排水施設は、開発行為の目的、規模、地形、降水量、周辺の被覆状況等を勘案して雨水、汚水を適切に排水する能力を有するよう設計されていること。
- (2) 排水施設は、放流先の排水能力、貯水能力、利水の状況を勘案して接続するが、この場合、開発に伴う増量分以上について一時調整池を設けるか、あるいは、放流先の流下能力を増大させる措置を講ずること。
- (3) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
計画用水量、計画汚水量、地目別流出係数、工事期間中の排水、排水管等の勾配、流下断面面積、柵、マンホール
- (4) 排水施設の末端が処理施設を有する公共下水道、流域下水道に接続するもの以外の水質については、水質汚濁防止法及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律等放流水に関する基準を満足するものとし、放流先の施設等の管理者及び水利権者の同意を得ること。特に放流先の近くに飲料水としての利用がある場合には汚水処理水を放流しないこと。

4 緑化対策

開発区域の空地については、その周辺の風致等を勘案して緑を保全するため植栽等必要な措置が講ぜられるよう設計されていること。

5 軟弱地盤、がけ崩れ等の対策

- (1) 開発区域及びその周辺の地質、勾配、降水量、地下水、工作物の規模等を勘案して、地盤沈下、隆起、地すべり、がけ崩れ、残土の流出、伏流水の変化が生じないように適切に設計されていること。
- (2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。  
土の置き換え、水抜き、排水路、杭打ち、締固め、切盛土勾配、段切り、法面保護、擁壁、土砂の流出防止、残土処分

6 水道等給水施設

- (1) 開発行為の目的、規模を勘案して給水量を定め十分な能力を有するよう設計されていること。
- (2) 給水施設の設計に当たっては、当該開発区域を所管する水道事業管理者と協議すること。

7 公共施設の規模、能力等

開発区域の周辺における次の公共施設の規模能力等からみて適当なものであること。

道路、広場、公園、学校教育施設、し尿・ごみ処理施設、給排水施設

8 その他

- (1) 開発区域及びその周辺の安全性を確保するため、防災措置は他の工事に先立って行うこととし、工事を中止又は廃止する場合は、植栽等緑地を保全し、防災措置のほか周辺の公共施設の機能に支障がないよう措置されていること。
- (2) 各施設の構造、強度、設計手法については、一般公共事業に準ずるものによること。
- (3) 必要に応じ設計計算書の提出を求めること。

別表2 省略

別表3 省略

別表4

## 協議書の提出部数

区 分	図書の種類	届出承認 申請部数 ①	土地利用対 策会議資料 部数 ②	提出部数 の合計 (①+②)	備 考
開発行為 (変更)の 協 議 (第3条) (第4条)	1 開発行為の協議書	※ 3部	一部	3部	申請書類 は番号順 に目録及 び見出し をつける こと。
	2 工事の設計書	3	5	8	
	3 地形、開発区域の境界並びに開 発区域内及び開発区域周辺の公共 施設等を明示した現況図 (1/3,000以上)	3	2 3	2 6	
	4 開発区域の境界、公共施設の位 置及び形状、予定建築物の用途等 を明示した土地利用計画図 (1/1,000以上)	3	2 3	2 6	
	5 造成計画平面図 (1/1,000以上)	3	5	8	
	6 造成計画断面図 (1/1,000以上)	3	5	8	
	7 がけ及び擁壁の断面図 (1/100以上)	3	5	8	
	8 植栽計画図 (1/500以上)	3	5	8	
	9 開発区域位置図 (1/25,000以上)	3	2 3	2 6	
	10 資金計画書	3	—	3	
	11 施設管理計画書	3	2 3	2 6	
	12 開発行為により直接影響がある と認められる施設等について権利 を有する者の同意書	3	—	3	
	13 法務局備付公図の写	3	1	4	
	14 その他知事が必要と認める図書	3	2 3	2 6	
届 出 (第6条 第1項)	1 工事着手(完了、中止、再開)届	※ 3	—	3	
	2 工事施行者変更届	※ 3	—	3	
	3 工事廃止届	※ 3	—	3	
	4 災害発生届	※ 3	—	3	
(注) 1 ※印は指定様式を表す。 2 提出部数の欄の3部は正本1部(県へ)、副本2部(1部は徳島市保管、1部は県へ)とし、徳島市へ提出すること。					

## 様式第1号（その1）

## 開 発 行 為 協 議 書

年 月 日	
徳島県知事 殿 申請者 住 所 氏 名（又は名称） （電話 ）	
次のとおり開発行為を実施したいので、ご承認願いたく眉山地区の開発に関する指導要綱第3条の規定により協議します。	
1 開発区域に含まれる地名及び地番	
2 開 発 区 域 の 面 積	
3 開発行為を行う土地の利用目的	
4 開発計画の内容・工事の設計	別添のとおり
5 建築物（予定）その他の施設の種類及び規模	
6 既存建築物その他の施設の種類及び規模	
7 工事着手予定年月日	
8 工事完了予定年月日	
9 工事施行者の住所・氏名	
10 そ の 他 参 考 事 項	都市計画法、農地法、森林法、砂防法などの規制がある場合は、その面積を記載すること。



## 様式第2号

## 工事着手（完了、中止、再開）届出書

年 月 日	
徳島県知事 殿	
届出者 住 所 氏 名（又は名称） （電話 〇〇〇〇〇〇）	
次のとおり工事着手届（完了、中止、再開）しましたので、（したいので）眉山地区の開発に関する指導要綱第6条の規定により届け出をします。	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 工事着手（完了、中止、再開）年月日	
4 工事を中止又は再開する場合はその理由	
5 工事の中止に伴いとした措置	
6 工事施行者 住 所 氏名又は名称 連絡先電話	
7 現場管理者 （住所、氏名、連絡先電話）	





様式第5号

災 害 発 生 届

年 月 日	
徳島県知事	殿
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称)	
(電話 )	
<p>次のとおり災害が発生しましたので（発生のおそれがありますので）、眉山地区の開発に関する指導要綱第6条の規定により届け出をします。</p>	
1 開 発 承 認 の 年 月 日 番 号	
2 開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 名、地 番 及 び 面 積	
3 災 害 の 状 況	(災害の状況が設計上明らかになるよう記載すること。)
4 講 じ た 応 急 措 置	
5 災 害 復 旧 計 画 (災 害 防 止 対 策)	
6 そ の 他 参 考 事 項	

## Q & A 目 次

質 問 事 項	頁
<b>【一般事項】</b>	
問1 都市計画道路など都市計画施設を含んで、開発行為を行うことができますか。	260
問2 風致地区内で開発行為を行う場合、何か特に制限がありますか。	260
問3 開発許可を受けた区域で新たに開発行為を行う場合、重複して開発許可を受けることができますか。	260
問4 開発区域の範囲を境界ブロック等の構造物で明示する必要がありますか。	260
問5 開発許可を要する「形の変更」について、切土と盛土の両方を行う場合はどのようにになりますか。また、「30cm以上の土地造成」について、どのように考えるのですか。	261
問6 開発許可等の申請は本人がしなければならないのですか。	262
問7 開発区域が建築基準法第42条第2項に規定する幅員4m未満の道路に接する場合、中心後退をした部分は開発区域に含まれますか。	262
問8 申請書類には、申請者や作成者の記名押印が必要ですか。	262
問9 押印廃止に伴い、訂正印の取扱いはどうなりますか。	263
問10 開発区域の面積、公共施設、各宅地の区画などの面積は、小数点何位までとすればよいですか。	263
問11 開発区域が非線引都市計画区域と都市計画区域外にまたがり、開発区域の面積が1ヘクタールを超える場合、非線引都市計画区域の区域について法第29条第1項による開発許可、都市計画区域外の区域について法第29条第2項による開発許可を受けなければなりません。この場合、それぞれ別申請にしなければなりませんか。	263
問12 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにまたがる場合、どちらの基準が適用されるのですか。	263
問13 開発区域が徳島市と北島町のように開発許可権者が異なる行政区域にまたがる場合、どちらに申請すればよいですか。	263
問14 既存の道路を拡幅する場合、開発区域はどのように設定すればよいですか。	264
問15 この手引きは、権限移譲を受けた徳島市やつるぎ町でも適用されますか。	265
問16 徳島県の都市計画法条例や都市計画法施行細則は、権限委譲を受けた市町に適用されますか。	265
<b>【法第29条 適用除外施設】</b>	
問1 住宅展示場、モデルルームは令第22条第1号の仮設建築物に該当しますか。	266
問2 令第22条第2号に該当する付属建築物とみなされる車庫や物置の規模に制限はありますか。	266

質 問 事 項		頁
問3	線引き以前から存する建築物の建替えや、住宅供給公社が分譲した土地における建替え及び増築にかかるものなどについて、新たな許可等の手続が必要となりますか。	266
問4	線引き以前から存する建築物の用途の変更を伴わない全面建替で敷地の増加を伴う場合、令第22条第4号に適合しますか。	267
問5	椎茸の菌床栽培施設は、法第29条第2号の農業用施設に適合しますか。	267
問6	農家住宅で、耕作地と申請地が異なる市町村にある場合でも、適用除外になりますか。	267
問7	線引時に既に着工されている建築物の改築は、適用除外とされていますが、線引当時の都市計画図等で建築物の工事に着工されているかどうか確認できない場合、線引前に建築確認済みであれば、適用除外の対象となりますか。	267
問8	高速バス・路線バスのチケット売場や待合所は、適用除外になりますか。	268
問9	選挙期間のみ設置される仮設選挙事務所は、適用除外になりますか。	268
問10	消防団の詰所・格納庫等の建築物は、適用除外になりますか。	268
問11	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」と「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」等の業務を兼ねる施設である場合、開発許可は不要ですか。	268
問12	風力発電施設の付属施設や太陽光発電施設は開発許可が必要ですか。	269
問13	令第21条第26号の「直接その事務又は事業の用に供する建築物」をPFI事業により整備する場合、適用除外になりますか。	269
<b>【法第32条 公共施設の管理者の同意】</b>		
問1	道路管理者や河川管理者が理由なく法第32条の同意書を交付してくれない場合、どうすればいいのでしょうか。	270
問2	水路管理者の同意は、下流すべての管理者の同意が必要ですか。	270
問3	一次放流先の市町村道の側溝や市町が管理する法定外水路である場合、管理者である市町長の法第32条の同意以外に、水利組合等の排水同意書の添付も必要ですか。	270
問4	「排水関係の調整を確認できる図書」とはどのような図書ですか。	270
問5	開発区域に接する公共施設が、位置指定道路などの私道の場合や、個人所有の水路の場合でも、その所有者又は管理者の法第32条第1項による同意が必要ということですが、それらが共有である場合は共有者全員の同意が必要ですか。	271
問6	個人所有の道路等の管理者が、破産した法人の場合はどうするのでしょうか。	271
問7	隣接地の擁壁に土を盛りかける場合、同意書は必要ですか。	271
問8	法定外の里道を個人が拡幅した道路（道路全体の管理者が存在しない道路）の場合、第32条の同意は誰からもらえばよいですか。	271
問9	個人が設けた既存の道路や通路は、都市計画法上の公共施設になりますか。	271

質 問 事 項		頁
<b>【法第33条 開発許可基準1 技術基準】</b>		
問1	予定建築物等の敷地に接する道路の幅員（令第25条第2号）のただし書はどのようなものが認められるのですか。	272
問2	開発区域に接する道路が工事中の場合で、それ以外に接する道路がない場合は、開発許可を受けることができないのですか。	272
問3	開発区域が建築基準法第42条に規定する道路に接していない場合、開発許可を受けることができないのですか。	272
問4	既存の水路や歩道に接する場合の隅切りは、これらを含めて設けてもいいのですか。	272
問5	行き止まり道路の回転場にも、必ず側溝を設ける必要がありますか。	272
問6	側溝に二次製品を使用してもいいでしょうか。	273
問7	小規模な開発行為の場合であっても、排水計算書が必要ですか。	273
問8	工事完了公告後に、開発者管理の公園・緑地の位置を変更してもいいのですか。	273
問9	既存の水路に接して擁壁を設置する場合、どのようにして擁壁の安全性を確かめればよいですか。	273
問10	開発区域に面する水路や里道である公共施設に接する部分を開発区域から除く、いわゆる額縁開発はできますか。	274
問11	開発許可を受けた開発工事の完了後1年以内に隣接地を開発する場合、隣接地のみで開発許可の要否を判定することになっていますが、法第33条の技術的な基準の適用についても隣接地のみとしてよいのですか。	274
<b>【法第33条 開発許可基準2 妨げとなる権利者の同意、その他】</b>		
問1	妨げとなる権利者の同意には、必ず印鑑証明書を添付しなければならないのでしょうか。	275
問2	農家の生前贈与の場合等で、税務署が抵当権を設定していることがあります。この場合も同意書が必要ですか。	275
問3	法第33条第14号の妨げとなる権利者の同意は、法文上は「相当数」とありますが、どの程度の同意があればいいのでしょうか。	275
問4	申請者が支店で、妨げとなる権利者が本店の場合、同意書が必要ですか。	276
問5	筆界未定の土地の一部だけが開発区域に含まれている場合も、全筆の土地の妨げとなる権利者の同意が必要ですか。	276
問6	開発区域内に未登記の建築物がある場合、妨げとなる権利者はどのように確認すればいいのですか。	276
問7	納税証明書は、どういう税の証明書を添付すればいいのですか。	276
問8	設立後間がない法人の納税証明書は添付できませんが、どうすればいいのですか。	276
問9	資金計画書の添付書類は、どういう書類が必要ですか。	277

質 問 事 項		頁
<b>【法第34条第1号関係】</b>		
問1	店舗併用住宅の場合、店舗部分の床面積が全体の50%以上でなければならない、という基準がありますが、例外はないのでしょうか。	278
問2	店舗部分が50%以上であれば、同一敷地内で店舗と住宅を別棟にしてもかまわないのですか。	278
問3	法第34条第1号の日用品店舗等で、開発完了後に建築主又は建築計画が変わる場合、どのような手続きが必要でしょうか。	278
問4	次の店舗は、法第34条第1号の日用品店舗に該当するでしょうか。	279
問5	テニス教室の開発区域に、テニスコートを含める必要はありますか。	279
問6	法第34条第1号の日用品店舗等で、地区集会所は許可の対象となりますか。	279
問7	法第34条第1号の日用品店舗等（社会福祉施設を含む）で認められている用途を併設し、複合施設とすることは可能ですか。	280
<b>【法第34条第6号関係】</b>		
問1	法第34条第6号の中小企業の共同化、集積の活性化に寄与する施設として許可を受けた工業団地で、工事完了後に大企業が進出することができるのでしょうか。	281
<b>【法第34条第7号関係】</b>		
問1	既存の工場の事業と密接な関係のある事業用の建築物として許可を受けるためには、どのような要件を満足する必要がありますか。	281
問2	既存の工場が農機具修理工場の場合、法第34条第7号の許可を受けることができますか。	281
問3	開発審査会の議を経て許可を受けた既存工場に関連して、新たな工場を建設する場合、法第34条第7号の許可を受けることができますか。	281
<b>【法第34条第8号の2関係】</b>		
問1	従前の建築物等は開発不適区域内に存しないが、敷地の一部が同区域内に含まれる場合、本号の対象となりますか。	282
問2	敷地内に建築物が複数棟ある場合、開発不適区域にかかっている建築物のみが移転対象となるのですか。	282
問3	従前建築物等の用途が農家住宅や分家住宅などの申請者又は利用者の属性に依存するものである場合、代替建築物等についても申請者又は利用者が従前建築物等と同一である必要がありますか。	282

質 問 事 項		頁
<b>【法第34条第11号関係（条例宅地）】</b>		
問1	許可対象となるのは、平成13年5月17日以前から「宅地」又は「雑種地」として登記されている土地に限定されるのですか。農地は許可対象とならないのですか。また、地目が「原野」や「山林」はどうですか。	282
問2	平成13年5月17日以前から建築物が建築されている土地や造成が完了している土地で地目が「宅地」又は「雑種地」になっていない土地は、許可対象となりませんか。	283
問3	平成13年5月17日以降に土地改良事業により換地処分が行われた土地は、許可対象となりませんか。	283
問4	平成13年5月17日以前に農地転用許可を受け工事完了証明が出ている土地であるが、地目が「田」や「畑」のまま登記されている土地は許可対象となりますか。	283
問5	土地登記簿上は、「宅地」又は「雑種地」ですが、現況が農地の場合は許可対象となりますか。	283
問6	都市計画法の何条により許可申請をするのですか。	283
問7	許可対象となる建築物の用途は何ですか。また、自己用に限られるものですか。	284
問8	条例第4条第1号の政令に基づく指定から除く区域とは、具体的にどのような区域ですか。	285
問9	令和3年度の条例第6条第1号の改正においてどのような規制強化となったのですか。	285
問10	「災害リスクの高いエリア」では、許可が受けられなくなるのですか。	285
問11	過去に開発許可を受けた区域や、線引前からの既存敷地内の一部分を分割し、条例宅地など新たな許可を得る場合、災害リスクの高いエリアであれば、規制対象となりますか。	286
問12	申請地が「災害リスクの高いエリア」に入っている場合、申請書はどのようにすればよいですか。	286
問13	「災害リスクの高いエリア」において、指定解除が確実又は指定解除見込みがある場合許可できる区域とみなすことができるとなっていますが、その指定解除が確実又は見込みがあるということをどのように確認すればよいですか。	286
問14	浸水した場合に想定される水位（浸水位）はどのように確認すればよいですか。浸水想定マップでは3～5mなど浸水深に幅があります。	286
問15	以前に別目的で開発許可不要として造成された区域で、現況地盤から浸水深を算出すると「3m未満」となっている場合、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第一号の「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」に該当しますか。	287

質 問 事 項		頁
問16	浸水した場合に想定される水深が3m未満となるような盛土造成計画で、開発許可申請をした場合、「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」と扱えますか。または「同等以上の安全性が確保されること」に該当しますか。	287
問17	申請区域の一部が浸水した場合に想定される水深が3m以上の場合、申請区域全体で対策が必要となりますか。また、水深が3m以上の部分を宅地等とせず、道路などの公共施設とした場合においても何らかの対策が必要となりますか。	287
問18	浸水した場合に想定される水深が3m以上の土地における、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第二号、第三号、第四号の対策の違いや添付図書の違いを教えてください。	288
問19	ソフト対策の避難計画書の作成において、どのような内容であれば良いか事前に協議等を行う先を教えてください。	288
問20	ソフト対策の避難計画書に記載した内容と、許可後に状況が変わった場合、許可の取り直しや避難計画書の再提出等の手続が必要ですか。	288
問21	ソフト対策により許可を受けた区域において、売買により居住者が変わった場合、何か手続が必要となりますか。	289
問22	都市計画法施行条例第8条第四号による店舗について、ソフト対策として洪水や高潮等の災害が発生する可能性がある場合は店舗を営業しないという対策で避難が可能と考えているが、そのような計画でも問題ないですか。	289
問23	ハード対策を行う場合、浸水位より高い位置に床面がある居室を設けることとされていますが、どの程度の広さの居室が必要ですか。屋上やベランダでもよいですか。建築物の用途によって求められる居室の広さに関する規定はありますか。	289
問24	ハード対策を行う場合、浸水深より高い位置に床面がある居室を1室以上設けた場合、その他の居室を浸水深より低い位置に設けてもよいですか。	289
問25	ハード対策によって許可を受ける場合、水準高さ（レベル）の管理はどのように行えばよいですか。	290
問26	KBMに持たせるTPの値は、ミリメートルまで表記しなければいけませんか。	290
問27	ハード対策によって許可を受ける場合、KBMの設置位置や設置方法について取り決めはありますか。	290
問28	ハード対策によって宅地分譲の許可を受ける場合、KBMはそれぞれの区画に一つずつ設ける必要がありますか。	291
問29	過去にハード対策によって許可を受け、その際に設けられたKBMの鋳やプレートが現地で確認できなかった場合、どのようにすればよいですか。	291
問30	宅地分譲やモデルハウス、建売住宅について、ソフト対策により安全性を確保することが認められますか。	291

質 問 事 項	頁
ハード対策により安全性を確保することとして許可を得た区域において、建築31 築する時点でソフト対策に変更し、浸水深より高い位置に床面がある居室を設けない建築物とすることは可能ですか。	291
<b>【法第34条第12号関係】</b>	
<b>(条例第8条第1号 市街化調整区域における収用対象事業による移転)</b>	
問1 移転先の敷地と建築物の規模には、どのような条件がありますか。	292
<b>(条例第8条第2号 世帯分離住宅)</b>	
問1 「別世帯を構成するための建築物」とは何ですか。	292
問2 親が買った土地での世帯分離は認められないのですか。	292
問3 完了後の敷地面積の増加は認められますか。	292
問4 県外在住者の世帯分離は可能ですか。	292
問5 別世帯を構成する建築物については、どの範囲まで認められますか。	293
問6 農林漁家等の後継者の世帯分離は認められますか。	293
問7 別世帯を構成する建築物として開発許可を受けた場合、許可を受けた者の配偶者は、建築確認申請において建築主になることができますか。(適合証明を受けることができますか。)	293
問8 申請者の直系尊属が所有している土地とは、申請者の配偶者の親が所有している土地も含まれますか。この場合、配偶者が申請者とならなければいけないのですか。	293
<b>(条例第8条第3号 大規模既存集落内における住宅)</b>	
問1 宅地分譲は、許可対象となりますか。	294
問2 地目が農地から変更されたものとは、いつの時期まで調べるのですか。	294
<b>(条例第8条第4号 指定する道路に面する物品販売店舗)</b>	
問1 法第34条第1号で立地可能なサービス業の店舗は、許可の対象ですか。	294
問2 日常生活のため必要な物品以外を販売する店舗も、許可の対象ですか。	294
<b>(条例第8条第5号 特定活断層調査区域内にある建築物の移転)</b>	
問1 特定活断層調査区域内にある全ての建築物が、移転の対象となりますか。	295
問2 建築物を購入して所有者になった者も、申請者になれますか。	295
<b>【法第34条第14号関係】</b>	
<b>(一般事項)</b>	
問1 開発審査会への付議事項及び基準(開発審査会付議基準)とは何ですか。	295
<b>(1 社寺仏閣及び納骨堂)</b>	
問1 社寺仏閣の開発審査会への付議基準は、本山の承認を得ていることとのみありますが、本山のない土着の神社や単立宗教法人は認められないのですか。	295

質 問 事 項		頁
<b>(2 市街化区域等における収用対象事業による移転)</b>		
問1	許可申請者には、どのような条件がありますか。	296
問2	移転先の建築物は同一用途でなければならないのでしょうか。	296
問3	移転先の敷地と建築物の規模には、どのような条件がありますか。	296
問4	テナントビルの場合は、どのような条件があるのでしょうか。	296
問5	併用住宅を併用部分と住宅部分に分離して申請する場合、敷地規模に制限はありますか。	297
問6	市街化区域からの移転の場合、特別な条件がありますか。	297
問7	起業者の収用証明書の有効期間はありますか。	297
問8	収用対象事業によって移転等しなければならない場合の代替建築物の許可について、収用対象者のための団地を造成するのは可能か。	297
問9	起業地の土地と建物の所有者が違う場合、連名で申請することは可能ですか。	297
<b>(4 従業員の社宅等)</b>		
問1	従業員用の社宅、寮の規模等に制限はないのですか。	298
<b>(6、7、8 指定大規模既存集落)</b>		
問1	指定大規模既存集落において、申請地を含む半径100mの円内に概ね20戸以上という基準がありますが、そのカウントの仕方の基準はありますか。	298
<b>(9 大規模既存集落内における住宅)</b>		
問1	半径250mの円内に概ね250以上の建築物を数える場合、具体的にはどのような図面で数えるのですか。また、数えるのは、どのような建築物ですか。	298
問2	次のような建物は、数えることができますか。	298
問3	申請地は、半径250mの円内に入っていなければなりませんか。また、半径250mの円は、どのように描くのですか。申請地を中心にするのですか。申請地が円内に入っていればよいのですか。	299
問4	数える建築物は、建築物の全てが半径250mの円内に入っていなければなりませんか。建築物の一部が円内に入っていればよいのですか。また、円内に建築物は入りませんが、建築物の敷地の一部が入る場合はどうですか。	299
問5	共同住宅や長屋の数え方は、どうするのですか。また、数える建築物の用途は、住宅以外でもよいのですか。	299
問6	都市計画図に次のように図面化されている建築物は、1と数えるのですか。2と数えるのですか。	299
問7	住宅の母屋と離れの建築物が波板等で接続されている場合などがよくありますが、どのような場合に別棟に数えることができますか。	300
問8	都市計画図に図面化されていない建築物でも、現存する建築物は数えてもよいのですか。また、開発許可を受けた区画数や建築確認を受けたものを数えてもよいのですか。	301
問9	建築物が10㎡以上あるか、どのように確かめるのですか。	301

質 問 事 項		頁
問10	建築物を数える場合、半径250mの円内で数えるのではなく、条例宅地のように、敷地相互間の最短距離が55m以内に位置している建築物が連たんしていることで数えることはできないのですか。	301
問11	建築物を数えるときに、市街化区域内の建築物も数えてよいですか。非線引都市計画区域や都市計画区域外の建築物を数えてよいのですか。	301
問12	集落が山、河川、線路、自動車専用道路などで分断されている場合でも円内に入っている建築物は、全て数えることができますか。	301
問13	円内に小学校、中学校がある場合には、建築物の数は概ね200以上あればよいとのことですが、円内に小学校、中学校の敷地全てが入らなければならないのですか。	302
問14	円内に高等学校又は養護学校がある場合、数える建築物の数は概ね200以上でよいですか。また、市役所又は町役場の出張所とは、どのような建築物ですか。	302
問15	小学校や中学校の敷地内に武道場がありますが、武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」になりますか。	302
問16	次のような場合は、連たん棟数の緩和を受けることができますか。	302
問17	円内にJR駅がある場合には、建築物の数は概ね200以上あればよいとのことですが、駅舎の全てが入らなければならないのですか。また、駅舎が無い場合はどうなるのですか。	303
問18	宅地分譲は、許可対象となりますか。また、予定建築物の用途は一戸建て専用住宅とのことですが、自己用以外の住宅でもよいのですか。	303
問19	大規模既存集落の基準による許可を得た場合、許可を得た者とその土地に建築する者とが異なってもかまいませんか。	303
問20	農家の世帯分離に係る住宅を建築したい場合で、大規模既存集落内の住宅の基準にも該当する場合には、どちらで申請すればよいですか。	303
問21	土地登記簿の地目が農地から変更された土地とは、いつの時期まで調べるのですか。	304
問22	「工事完了証明後3年以上経過している場合」と同等と扱うのは、どのような場合ですか。	304
問23	開発道路を設ける場合は、幹線道路に至るまで幅員4メートル以上確保されているとは、どのようなことですか。	304
問24	敷地が旗竿形状である場合、進入路の幅が3メートル以上あるとはどのようなものですか。	304
問25	備考欄にある接道のため宅地・雑種地でない部分を通路等として含む場合の土地は、農地から変更した場合は3年以上経過したものの規定は適用されますか。	305
問26	運用事項9について、盛土をした場合はどうなるのですか。	305
<b>(10 指定市町における地域振興のための工場、研究所)</b>		
問1	「周辺の土地利用と調和のとれた施設」とは、どういうことですか。	306

質 問 事 項		頁
問2	「周辺住民等に対する説明や調整が図られている」とはどのようなことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。	306
問3	道路幅は4mあればよいのですか。	306
問4	「関係市町長の同意が得られていること」とは、どのようなことですか。	306
<b>(14-2 有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの))</b>		
問1	「サービス付き高齢者向け住宅」に登録するものは、すべて許可の対象になりますか。	307
問2	「安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるもの」とは、どのように判断するのですか。	307
問3	「適正な料金設定」とは、どのように判断するのですか。	307
問4	関係市町長の承認の観点とは、何ですか。	308
問5	有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの)として許可を受けた後、サービス内容を、安否確認・生活相談のみとすることはできますか。	308
問6	既存の有料老人ホームがサービス付き高齢者向け住宅に登録することは可能ですか。	309
問7	開発行為を行う者と、サービス付き高齢者向け住宅を運営する者は同一でなければならぬのですか。	309
問8	有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの)の申請は「自己の業務用」か、それとも「非自己用」ですか。	309
<b>(18 再資源化を目的とした産業廃棄物の処理施設)</b>		
問1	「再資源化を目的とした」とは、どのようなことですか。	310
問2	再資源化を行う廃棄物は、どのようなものが対象となるのですか。	310
問3	留意点1に「大部分の産業廃棄物の再資源化が図られるもの」とありますが、「大部分の」とはどの程度のことですか。	310
問4	留意点1の「積替え保管施設」とは、何のことですか。	310
問5	運用基準2の「土地利用計画」とはどのような計画ですか。また、「支障がないものであること」とは、どのように判断するのですか。	311
問6	広い敷地に処理施設を設置する場合、影響範囲はどこからとれば良いのですか。	311
問7	運用基準3の「学校」とは、具体的にどのような施設のことですか。	311
問8	運用基準3の「医療施設」とは、具体的にどのような施設のことですか。	311
問9	運用基準3の「社会福祉施設」とは、具体的にどのような施設のことですか。	312
問10	留意点3の「周辺住民等に対して生活環境への影響を説明する等」とは、どのようなことですか。	312
問11	運用基準7の「関係市町長等」とは、具体的に誰のことですか。	312
問12	運用基準8の「廃棄物の処理及び清掃に関する法律による許可等」とは、具体的に何の手続きを指すものですか。	312

質 問 事 項		頁
<b>( 2 1 農林水産物の直売施設等)</b>		
問1	直売施設で販売される農林水産物の加工品を製造するための施設は「直売施設等」に該当しますか。	313
問2	自ら生産した農林水産物やその加工品を使用する料理教室は「直売施設等」に該当しますか。	313
<b>( 2 2、2 3 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内にある建築物の移転 共通)</b>		
問1	各区域内にある全ての建築物が、移転の対象となりますか。	314
問2	申請者は各区域の指定の日以前から従前の建築物を所有しているか、直系尊属から贈与又は相続により取得した場合以外の場合は申請することはできませんか。	314
問3	従前の施設は、処分しなければならないのですか。	314
問4	移転先が農地であっても許可の対象ですか。	314
<b>( 2 3 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内にある一戸建ての住宅以外の建築物の移転)</b>		
問1	関係市町長の同意を得る建築物の用途で「その他」とはどのような用途ですか。	315
問2	周辺住民等に対する説明や調整が図られているとはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。	315
問3	道路幅は4 mあればよいのですか。	315
問4	津波防災上支障がないとは、どのような場合ですか。	315
<b>( 2 4 既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物)</b>		
問1	「既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物」とは、どういうものですか。	316
問2	施設の配置が、事業上、必然性を有する場合とは、どういうものですか。	316
問3	周辺住民等に対する説明や調整が図られているとはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。	316
問4	道路幅は4 mあればよいのですか。	317
<b>( 2 5 準ずるもの)</b>		
問1	「都市計画法施行条例に掲げる各項目に準ずるもの」とは、どのようなものが該当しますか。	317
<b>(その他)</b>		
問1	線引前から市街化調整区域に存在する建築物等の増改築(建て替えによる新築含む。)で、当初の所有者以外の者が申請者の場合どのように取り扱うのですか。	318
<b>【法第35条の2 開発変更許可】</b>		
問1	予定建築物の用途の変更は、類似した用途の変更でも変更許可が必要でしょうか。	319
問2	工事着手届出書で工事施行者を変更して届出した場合、あらためて軽微な変更の届出書を提出する必要はありますか。	320

質 問 事 項		頁
<b>【法第42条 開発許可を受けた土地における工事完了公告後の予定建築物の変更許可】</b>		
問1	既存宅地の開発許可を受けた宅地分譲において、予定建築物の用途の変更を行う場合、どのような手続きが必要ですか。	320
問2	開発許可を受けた市街化区域内の宅地分譲において、予定建築物以外の建築物を建てる場合、どのような手続きが必要ですか。 また、非線引都市計画区域や都市計画区域以外における開発の場合はどうなるのですか。	320
問3	収用対象事業によって移転等しなければならない場合の代替建築物の許可について、併用住宅を専用住宅に用途変更する場合、法第42条の許可が必要でしょうか。	320
問4	類似した用途の変更の場合でも法第42条の許可が必要でしょうか。	321
問5	次のような場合は、法第42条の許可を要する用途の変更に該当しますか。	321
問6	次のような場合は、法第42条の許可を要する用途の変更に該当しますか。	322
問7	開発許可を受けて建築された建築物の一部を10㎡以内の事務所（建築士事務所、建設業事務所等）に用途を変更する場合、法第42条の許可を受けることができますか。	322
問8	法第34条第14号（開発審査会の議を経たもの）で開発許可を受けた産業廃棄物処理施設（建築基準法第51条による位置の決定を要する施設）について、次のような変更を行う場合は、法第42条第1項の許可が必要な用途の変更に該当しますか。	322
問9	社会福祉施設について、次のような変更を行う場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要な用途の変更に該当しますか。	323
問10	開発許可を受けた住宅団地において、建売住宅を売れるまでの間住宅展示場として利用できますか。	323
<b>【法第43条 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限】</b>		
問1	条例宅地や大規模既存集落の同じ種類の建築許可をそれぞれ受けた土地で、下図のようにそれぞれの敷地の増減のみで全体の敷地の変更がない場合は、許可の取り直しが必要ですか。	324
問2	法第43条の建築許可の申請に土地所有者の同意が必要な理由は何ですか。	324
問3	一戸建住宅で法第43条の建築許可を受けた土地に、いわゆる二世帯住宅（長屋形式は含まれない。）を建築することができますか。	324
問4	線引き以前から存する建築物について次のような変更を行う場合は、法第43条の建築許可が必要ですか。	325
問5	既存宅地の確認を受けて建築した貸し事務所を店舗として賃貸することができますか。	325
問6	既に建っている住宅を利用し、住宅宿泊事業法に基づく届出を行い、民泊をする場合、新たな許可が必要ですか。	326
<b>（条例第9条第2号 相当期間適法に利用された後のやむを得ない事情による用途変更）</b>		
問1	「建築後5年以上利用されている」とは、具体的にいつからになりますか。	326

質 問 事 項		頁
問2	「ただし、経営状況の悪化等による支払不能又は債務超過に至った場合は、この限りでない。」とは、どのようなことですか。	326
問3	空き店舗や空き事務所を借りる場合は、許可の対象になりますか。	326
問4	「属人性のある許可を受けた建築物」とは、どういうことですか。	327
問5	「市町長等」とは、誰のことですか。	327
問6	既存の建築物の用途変更と増築を併せて行う場合は、許可の対象になりますか。	327
問7	「所有者を変更するもの」と記載があるが、既に「所有者を変更されたもの」についても許可対象となりますか。	327
問8	加齢により事業継続が不可能となった場合の「加齢」とは何歳からですか。	327
<b>【法第44条、法第45条 許可に基づく地位の承継】</b>		
問1	一般承継の場合、どのような手続が必要ですか。	328
問2	特定承継の場合、開発行為に関する工事を施行する権原を取得していることが必要ですが、法第33条第14号の妨げとなる権利者の同意を改めて取る必要がありますか。	328
問3	特定承継の場合、法第32条の公共施設の管理者の同意は取り直す必要がありますか。	328

## 第9章 Q & A

### 【一般事項】

問1 都市計画道路など都市計画施設を含んで、開発行為を行うことができますか。

(答) 都市計画決定を行った県又は市町村の担当課と相談してください。  
なお、収用対象事業による移転による開発行為の場合は、原則として都市計画施設の区域内では許可されません。

問2 風致地区内で開発行為を行う場合、何か特に制限がありますか。

(答) 風致地区内で、一定の宅地の造成等を行う場合は、徳島市又は小松島市の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」による許可が必要です。

問3 開発許可を受けた区域で新たに開発行為を行う場合、重複して開発許可を受けることができますか。

(答) ケースによって次のような取り扱いになります。

(1) 工事の完了公告がなされている場合

① 元の開発許可の目的が宅地分譲等の場合は、原則として、予定建築物の用途、設置された公共施設、許可条件等について、新しい開発許可は元の開発許可の条件に拘束されます。ただし、用途地域、地区計画等の都市計画が定められている区域については、元の開発許可の予定建築物の用途等にかかわらず、これらの都市計画に拘束されることになります。

② 元の開発許可が一敷地の場合は、新たな開発許可が可能です。

(2) 元の開発許可に係る工事が完了していない場合

原則として元の開発許可に係る工事の廃止届が提出され、受理要件に該当すれば、新たに開発許可を申請することができます。

問4 開発区域の範囲を境界コンクリート等の構造物で明示する必要がありますか。

(答) 開発区域の範囲は、原則として境界コンクリート等の構造物で明示する必要があります。また、法面や既存アスファルト舗装等により、構造物での明示ができない場合は、境界杭や境界釘等での明示も可としています。

問5 開発許可を要する「形の変更」について、切土と盛土の両方を行う場合はどのようなになりますか。また、「30cm以上の土地造成」について、どのように考えるのですか。

(答) 「形の変更」の詳細の取り扱いは、次のとおりになります。

(1) 市街化調整区域の場合

- ① 30cm以上の土地造成がある場合は、「形の変更」に該当します。具体的には、現況地盤面と建築物の地盤面（アスファルト舗装等で造成される場合は、当該舗装等を含めた地盤面）との比較により判断します。
- ② 法第43条第1項の建築許可申請時（許可不要の場合は建築確認申請時）において、造成後1年以上経過していない場合は、「形の変更」に該当するものと取り扱います。  
ただし、造成後1年未満でも自己の居住用の住宅を建築する場合で建築主以外の者が別の目的で造成工事を行ったことが明らかなき場合は、該当しないものと取り扱います。（農地転用の完了証明等の資料により判断します。）

(2) 市街化調整区域以外の場合

- ① 30cm以上の土地造成が基準面積以上ある場合は、「形の変更」に該当します。  
具体的には、現況地盤面と建築物の地盤面（アスファルト舗装等で造成される場合は、当該舗装等を含めた地盤面）との比較により判断し、次のいずれかの条件を満たす場合に「形の変更」に該当するものと取り扱います。

ア  $30\text{cm}$ 以上の切土面積 +  $30\text{cm}$ 以上の盛土面積  $\geq$  基準面積  
 イ 敷地面積  $\geq$  基準面積  
 かつ  
 $(\text{切土部分の土量} + \text{盛土部分の土量}) / \text{敷地面積} \geq 30\text{cm}$

【例】 建築物の敷地  $1,200\text{m}^2$

盛土60cm 400 $\text{m}^2$	造成なし 400 $\text{m}^2$	切土20cm 400 $\text{m}^2$
----------------------------	--------------------------	----------------------------

(条件ア)  $400\text{m}^2 <$  基準面積  $1,000\text{m}^2$

(条件イ)  $1,200\text{m}^2 \geq$  基準面積  $1,000\text{m}^2$   
 $(60\text{cm} \times 400\text{m}^2 + 20\text{cm} \times 400\text{m}^2) / 1,200\text{m}^2$   
 $\doteq 26.67\text{cm} < 30\text{cm}$   
 $\therefore$  「形の変更」に該当しない。

- ② 建築確認申請時において造成後1年以上経過していない場合は、「形の変更」に該当するものと取り扱います。ただし、造成後1年未満でも建築主以外の者が別の目的で造成工事を行ったことが明らかなき場合は、該当しないものと取り扱います。（農地転用の届出等の資料により判断します。）

問 6 開発許可等の申請は本人がしなければならないのですか。

(答) 行政書士又は建築士を代理人として、申請を委任してもかまいません。復代理人を定める場合も同様です。なお、建築士が報酬を得て代理業務を行う場合は、建築士法に基づく建築士事務所の登録が必要です。

問 7 開発区域が建築基準法第 4 2 条第 2 項に規定する幅員 4 m 未満の道路に接する場合、中心後退をする部分は開発区域に含まれますか。

(答) 開発区域に含まれます。また、中心後退部分の管理予定者との法第 3 2 条の協議が必要になります。なお、建築許可の場合も、申請区域に含む必要があります。

問 8 申請書類には、申請者や作成者の記名押印が必要ですか。

(答) 令和 3 年 4 月 1 日から、開発許可制度に係る申請書類の押印を廃止し、記名のみ必要となります。なお、押印に代わり、以下の方法等により本人確認をさせていただきます。

(確認方法の例)

①本人が申請する場合

本人であることを確認するための書類（運転免許証、パスポート、マイナンバーカード等）による確認

②代理人に委任して申請する場合

ア 申請者が、当該代理人に申請に係る権限を委任している事実が確認できる資料（契約書等）による確認

イ 電話やウェブ会議による本人確認

ウ 実地調査等の機会における本人確認

エ 他の添付書類による本人確認

オ 本人であることを確認するための書類（運転免許証、パスポート、マイナンバーカード（表面のみ）等）のコピーや写真の添付

※ ①又は②アについて、原本を確認できる場合は、その写しを申請書類に添付する必要はありません。

なお、添付図書の作成者が建築士の場合は、問 6 と同様、建築士事務所の登録を受けている必要があります。

また、従来どおり、押印又は自署による申請も可能です。

問 9 押印廃止に伴い、訂正印の取扱いはどうなりますか。

(答) 申請書類の訂正は、原則、書類の差し替えとしてください。  
ただし、軽微なもの（誤字等）については、訂正をすることができる者（申請書は申請者、土地利用計画図等は作成者、同意書は同意者）の自署または押印により訂正することができます。なお、委任事項に申請書の訂正が含まれている場合は、委任者が訂正することもできます。

問 10 開発区域の面積、公共施設、各宅地の区画などの面積は、小数点何位までとすればよいですか。

(答) 小数点 3 位以下を切り捨て、小数点 2 位までとしてください。

問 11 開発区域が非線引都市計画区域と都市計画区域外にまたがり、開発区域の面積が 1 ヘクタールを超える場合、非線引都市計画区域の区域について法第 29 条第 1 項による開発許可、都市計画区域外の区域について法第 29 条第 2 項による開発許可を受けなければなりません。この場合、それぞれ別申請にしなければなりませんか。

(答) 申請書の根拠条文について「第 1 項」と「第 2 項」の両方を記載すれば、それぞれ別申請とする必要はありません。

問 12 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにまたがる場合、どちらの基準が適用されるのですか。

(答) 開発区域に市街化調整区域が含まれる場合は、開発区域全域に法第 34 条の基準が適用されるため、当該基準に適合する必要があります。  
また、開発区域のうち、建築物の敷地の過半が市街化区域に含まれる場合は、市街化区域の用途制限にも適合する必要があります。

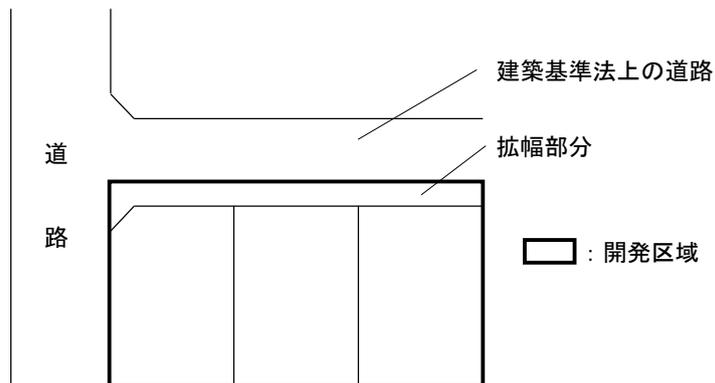
問 13 開発区域が徳島市と北島町のように開発許可権者が異なる行政区域にまたがる場合、どちらに申請すればよいですか。

(答) このような場合の開発許可権限は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の行政庁にあるため、各々の行政庁あてに同一申請書にて申請する必要があります。  
また、このような場合、行政庁間で連携して審査を行うため、許可・不許可の処分は同時に行われます。

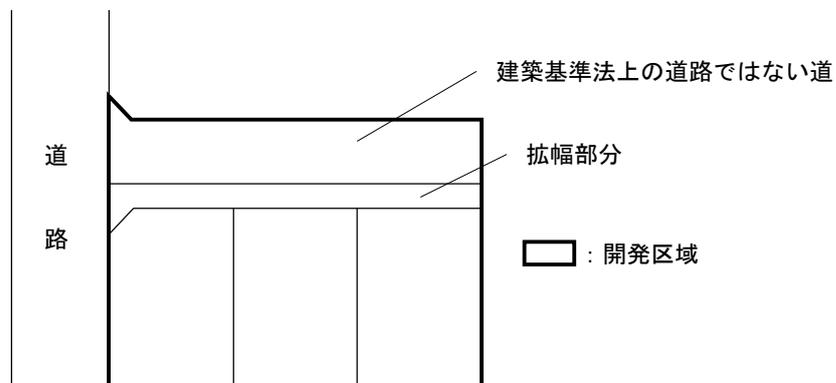
問 1 4 既存の道路を拡幅する場合、開発区域はどのように設定すればよいですか。

(答) 既存の道路が建築基準法上の道路の場合は、図1のとおり設定してください。  
既存の道路が建築基準法上の道路でない場合は、図2のとおり設定してください。

【図1】



【図2】



問 1 5 この手引きは、権限移譲を受けた市町でも適用されますか。

(答) 徳島県内で行う開発行為等にはこの手引きに記載されている取扱い等が原則適用されますが、詳しくは権限移譲を受けた市町にお問い合わせください。

問 1 6 徳島県の都市計画法条例や都市計画法施行細則は、権限委譲を受けた市町に適用されますか。

(答) 事務処理特例条例により開発許可の全ての権限の移譲を受けた市町においては、県の定めていた条例・規則は、市町には適用されません。権限移譲を受けた市町が定めた条例・規則のみが適用されます。

## 【法第29条 適用除外施設】

問1 住宅展示場、モデルルームは令第22条第1号の仮設建築物に該当しますか。

(答) 住宅展示場で次の条件の全てに該当する場合は、仮設建築物に該当するものとして取り扱っています。

- ・ 展示期間は5年以内であること。
- ・ 立地場所は、幹線道路（国道及び主要地方道である県道）の沿線であること。
- ・ 3棟以上の住宅を集团的に展示するものであること。
- ・ 車道を場内に設置しないものであること。
- ・ 管理室の床面積は30㎡以内であること。
- ・ 給排水施設の接続をしていないこと。

さらに、モデルルームの場合は、対象であるマンション棟の同一敷地内又は同一沿線上で概ね200m以内の距離になければならない、という条件が追加されます。

なお、5年を超えて展示する予定の住宅展示場の場合は、許可が必要となり、一定の条件を満たす場合に限り、5年更新の条件付きで、開発審査会に諮ることとします。

問2 令第22条第2号に該当する付属建築物とみなされる車庫や物置の規模に制限がありますか。

(答) 原則として、普通自動車2台以下程度、物置は30㎡以下程度という制限があります。

問3 線引き以前から存する建築物の建替えや、住宅供給公社が分譲した土地における建替え及び増築にかかるものなどについて、新たな許可等の手続が必要となりますか。

(答) 徳島県 開発許可の手引 5章 V 6都市計画法適合証明(1) 適合証明の取り扱い④に該当する場合は新たな許可等は不要です。

問4 線引き以前から存する建築物の用途の変更を伴わない全面建替※で敷地の増加を伴う場合、令第22条第4号に適合しますか。（※全面建替とは、敷地内の全ての建物を撤去し、建て直すことをいう。）

(答) 敷地の増加を伴う場合、次のいずれかに該当するものは、令第22条第4号に適合します。なお、建築物の用途の変更を伴わず全面建替で敷地の増加ができるのは1回限りです。

- ① 建築物の用途にかかわらず、増加部分の面積が従前の敷地面積の20%以下であり、かつ、1000㎡以下であるもの
- ② 建築物の用途が住宅であり、増加後の敷地面積の合計が、建築物の延床面積の3倍以下で、かつ、450㎡以下であるもの  
なお、建築確認申請にあたっては、都市計画法適合証明書の添付が必要となります。

問5 椎茸の菌床栽培施設は、法第29条第1項第2号の農業用施設に適合しますか。

(答) 適合します。

なお、椎茸以外のものについては、従来の産地とみなされない地域における人工栽培茸の栽培工場は、法第29条第1項第2号には該当しませんが、法第34条第4号には該当する場合があります。

問6 農家住宅で、耕作地と申請地が異なる市町村にある場合でも、適用除外になりますか。

(答) 申請地と耕作地の距離が500m以内であれば、申請地と耕作地が異なる市町村にある場合でも、農家住宅とみなされます。

問7 線引時に既に着工されている建築物の改築は、適用除外とされていますが、線引当時の都市計画図等で建築物の工事に着工されているかどうか確認できない場合、線引前に建築確認済みであれば、適用除外の対象となりますか。

(答) 都市計画図や航空写真で、着工しているかどうか確認できない場合、線引時に建築確認を取っているかどうかで判断しています。したがって、質問の場合は適用除外の対象となります。

問 8 高速バス・路線バスのチケット売場や待合所は、適用除外になりますか。

(答) 高速バス・路線バスの路線に停留所と別に設置されるチケット売場や待合所については、道路運送法第5条第3項の許可要件となる施設(車庫、停留所、事務所等)に該当しませんが、一般乗合旅客自動車運送事業に必要な施設であるため、開発許可の適用除外の「一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設である建築物」と取り扱います。  
適合証明願いには、当該高速バス・路線バス事業についての道路運送法第5条第1項の国土交通大臣の許可の写し及び事業計画書の添付が必要です。

問 9 選挙期間のみ設置される仮設選挙事務所は、適用除外になりますか。

(答) 建築基準法第85条第5項の許可を得て仮設建築物として建築する場合は、都市計画法上も仮設建築物(令第22条第1号又は法第43条第1項第3号)に該当します。  
また、上記許可を受けず、建築確認を受ける場合であっても、選挙期間のみ設置される仮設選挙事務所は、仮設建築物に該当します。

問 10 消防団の詰所・格納庫等の建築物は、適用除外になりますか。

(答) 消防団は、消防組織法第9条及び第18条に基づき市町村が消防事務を処理するために設置した消防機関であるため、その詰所・格納庫等の建築物は、令第21条第26号の「市町村の直接その事務又は事業の用に供する建築物」に該当します。

問 11 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」と「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」等の業務を兼ねる施設である場合、開発許可は不要ですか。

(答) 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」(小包を取り扱う業務等は含まれない。)のみを行う施設である場合は、法第29条第1項第3号及び令第21条第11号の規定により、開発許可は不要です。  
しかし、「郵便の業務」と「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」等の業務を兼ねる施設である場合は、開発許可が必要になります。  
なお、市街化調整区域において開発許可が必要となる場合、法第34条各号のいずれかに該当しなければ許可を受けることができません。

問 1 2 風力発電施設の付属施設や太陽光発電施設は開発許可が必要ですか。

- (答) 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為でないため、開発許可は不要です。
- 太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法上の建築物でない場合は開発許可は不要です。(開発許可制度運用指針 I-1-2(4)(5))
- また、電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物は、公益上必要な建築物であるため、開発許可は不要です。

問 1 3 令第21条第26号の「直接その事務又は事業の用に供する建築物」をPFI事業により整備する場合、適用除外になりますか。

- (答) 国、県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物については、その整備手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの(いわゆるPFI事業により行われるもの)も該当します。

## 【法第32条 公共施設の管理者の同意】

問1 道路管理者や河川管理者が理由なく法第32条の同意書を交付してくれない場合、どうすればいいのでしょうか。

(答) 従来、管理者によっては法第32条の同意書をどうしても交付してくれない場合がありますが、本来、法第32条の同意・協議があった場合、公共施設の適正な管理を確保する観点以外の理由で同意・協議を拒むことはできないことになっていますので、同意書を交付してもらってください。

問2 水路管理者の同意は、下流すべての管理者の同意が必要ですか。

(答) 原則として一次放流先となる水路管理者の同意で足り、当該水路の流末が接続する河川等までの管理者の同意は要しません。

問3 一次放流先が市町道の側溝や市町が管理する法定外水路である場合、管理者である市町長の法第32条の同意以外に、水利組合等の排水同意書の添付も必要ですか。

(答) 排水同意書は、法で定められた添付図書ではありませんが、排水計画等が地元の意見を反映し、地域と調和した開発や建築行為となることを目的とし、添付を求めています。  
ただし、排水同意書が添付できない場合は、水利組合等との協議内容が確認できる議事録及び排水について責任を持って対応する旨の内容が確認できる誓約書の添付を求めています。

問4 「排水関係の調整を確認できる図書」とはどのような図書ですか。

(答) 「排水関係の調整を確認できる図書」とは、排水同意書になります。  
なお、排水同意書が添付できない場合は、水利組合等との議事録及び排水について責任を持って対応する旨の誓約書になります。

問5 開発区域に接する公共施設が、位置指定道路などの私道の場合や、個人所有の水路の場合でも、その所有者又は管理者の法第32条第1項による同意が必要ということですが、それらが共有である場合は共有者全員の同意が必要ですか。

(答) 当該公共施設に単に接する場合は、民法第252条の「共有物の管理」に該当するので、各共有者の持分の価格に従い、半数を超える同意があれば有効です。したがって、共有者が2人で持分が1/2ずつの場合は、2人の同意が必要になります。当該公共施設の改修工事を伴う場合は、民法第251条の「共有物の変更」に該当するので、共有者全員の同意が必要です。

問6 個人所有の道路等の管理者が、破産した法人の場合はどうするのでしょうか。

(答) 破産管財人又は清算人の同意が必要です。また、抵当権者があれば、その同意も必要になります。

問7 隣接地の擁壁に土を盛りかける場合、同意書は必要ですか。

(答) 擁壁の所有者の意思を確認し、トラブルを防止するため、同意書の添付を求めています。なお、同意書は認印等よく、印鑑証明書の添付は不要です。

問8 法定外の里道を個人が拡幅した道路（道路全体の管理者が存在しない道路）の場合、法第32条の同意は誰からもらえればよいですか。

(答) 道路全体の管理者が存在しないため、法定外の里道の管理者（市町村）及び拡幅部分の管理者（通常は土地所有者）の両方から法第32条の同意を得る必要があります。

問9 個人が設けた既存の道路や通路は、都市計画法上の公共施設になりますか。

(答) 個人が設けた既存の道路や通路であっても、建築基準法第42条に規定する道路は、都市計画法上の公共施設と取り扱われるため、法第32条の同意が必要になります。

### 【法第33条 開発許可基準1 技術基準】

問1 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員（令第25条第2号）のただし書はどのようなものが認められるのですか。

(答) 開発区域内に新たな道路が整備されない一敷地の単体的な開発行為で、当該開発区域に接する既存道路の幅員が4m以上あるものについては、ただし書で認められます。  
また、自己の居住用又は開発区域の面積が1,000㎡未満の自己の業務用の開発行為の場合は、建築基準法第42条第2項により特定行政庁が指定する道路でもかまいません。この場合、中心後退が適用されます。

問2 開発区域に接する道路が工事中の場合で、それ以外に接する道路がない場合は、開発許可を受けることができないのですか。

(答) 開発許可することはできますが、道路が供用開始されるまでは、工事の検査済証は交付できません。なお、開発許可に際しては、道路管理者との協議が整わなければなりませんから、工事中の道路の使用等の問題からしても、当該道路が概成していなければ開発許可を受けることはできないと考えられます。

問3 開発区域が建築基準法第42条に規定する道路に接していない場合、開発許可を受けることができないのですか。

(答) 特定行政庁と事前の協議をした上、建築基準法第43条第2項に基づく許可又は認定を受けることが確実である場合は、開発許可を受けることができます。

問4 既存の水路や歩道に接する場合の隅切りは、これらを含めて設けてもいいのですか。

(答) 既存の水路や歩道を含めて隅切りを設けてかまいません。

問5 行き止まり道路の終端部分にも、必ず側溝を設ける必要がありますか。

(答) 道路の管理予定者との協議によっては、必ずしも設ける必要はありません。

問6 側溝に二次製品を使用してもいいでしょうか。

(答) 道路管理予定者との協議を踏まえた上で、JIS製品又は安全性が確認できる場合は、二次製品を使用してもかまいません。

問7 小規模な開発行為の場合であっても、排水計算書が必要ですか。

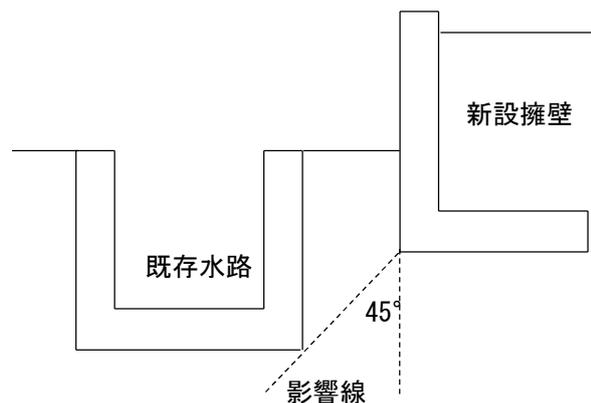
(答) 自己の居住用又は開発面積が1,000㎡以下の自己の業務用の開発行為の場合は、排水計算書は必要ありません。

問8 工事完了公告後に、開発者管理の公園・緑地の位置を変更してもいいのですか。

(答) 公園・緑地の位置を変更し従来の公園・緑地を宅地に変更することは開発行為に該当します。したがって、市街化区域内の場合は開発規模が1,000㎡(又は500㎡)以上であれば開発許可が必要です。開発許可が不要な場合も、開発者から県に対して報告をしてください。  
また、市街化調整区域の場合は規模にかかわらず開発許可が必要です。  
なお、代替の公園・緑地がない限り、設置義務のある公園・緑地を廃止することはできません。

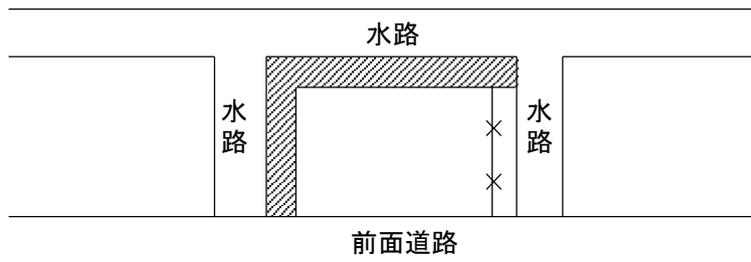
問9 既存の水路に接して擁壁を設置する場合、どのようにして擁壁の安全性を確かめればよいですか。

(答) 擁壁の設置によって既存の水路構造物に新たな荷重をかける場合は、擁壁が転倒しないよう、水路構造物が崩壊しないことを確認してください。  
また、32条協議において、①水路構造物が破損しないかどうかや②水路の改修が可能かどうかなどの観点から、水路管理者からもチェックを受けることになります。  
なお、既存の水路構造物の設計図面がないため確認が困難な場合は、次のような新たな荷重をかけない方法があります。



問 1 0 開発区域に面する水路や里道である公共施設に接する部分を開発区域から除く、いわゆる額縁開発はできますか。

(答) 好ましいものではありませんが、どうしてもやむを得ない場合は、道路面の対面とその左右どちらかの面の2面までを額縁にして開発区域としてください。



この例で、道路の対面と左側の水路の境界確定ができないなど、やむを得ない事情がある場合、斜線部分をはずして開発することを認めることがあります。ただし、この場合も工事等で影響がある場合等は、32条の公共施設管理者の同意を求める場合があります。

問 1 1 開発許可を受けた開発工事の完了後1年以内に隣接地を開発する場合、隣接地のみで開発許可の可否を判定することになっていますが、法第33条の技術的な基準の適用についても隣接地のみとしてよいですか。

(答) 同一事業者による同一目的の開発行為である場合は、法第33条第1項第1号から第11号までの技術的な基準について両者を併せた面積で適用されます。

## 【法第33条 開発許可基準2 妨げとなる権利者の同意、その他】

問1 妨げとなる権利者の同意には、必ず印鑑証明書を添付しなければならないのでしょうか。

(答) 同意者の本人確認資料を添付する場合は押印及び印鑑証明書の添付を省略することができます。本人確認資料としては、以下の書類等のコピー又は写真が該当します。

- ・マイナンバーカード（表面のみ）
- ・運転免許証、運転経歴証明書
- ・パスポート

また、押印する場合でも、公的機関、住宅金融支援機構、政府系金融機関、銀行、県信用保証協会、農協及び信用金庫の印鑑証明書は省略することができます。

問2 農家の生前贈与の場合等で、税務署が抵当権を設定していることがありますが、この場合も同意書が必要ですか。

(答) 必要です。税務署の資産税担当、管理徴収担当に相談してください。

問3 法第33条第14号の妨げとなる権利者の同意は、法文上は「相当数」とありますが、どの程度の同意があればいいのでしょうか。

(答) 原則として、全員の同意が必要です。これは、同意がない限りその土地の工事を行うことができないのは民法上自明のことですから、無用のトラブルを避けるためです。

しかし、登記簿上の権利者が死亡していたり行方不明の場合で、相続人等との接触到に時間がかかること等により、許可までに全員の同意を求めることが申請者に過大な負担を強いることとなる場合は、2/3以上の同意でもよいこととしています。

ただし、この場合でも、同意を得ていない土地の工事はできませんから、工事に着手するまでにその土地を現在管理している共有者の一人以上の同意を得、かつ、完了までに全員の同意を得る必要があります。どうしても全員の同意が得られない場合は、その土地を開発区域からはずして変更許可を受けなければ、工事が完了しないこととなります。

### <土地所有者が行方不明の場合の事例>

- ・ 家庭裁判所から財産管理人として選任されている場合、財産管理人の同意で有効とした事例があります。
- ・ 普通失踪の場合、行方不明から7年以上経過、失踪宣告の請求後6ヶ月公示した後失踪宣告され、行方不明者は死亡したとみなされます。この場合は、失踪宣告後通常の相続の場合に準じて処理することとなります。

問4 申請者が支店で、妨げとなる権利者が本店の場合、同意書が必要ですか。

(答) 同じ法人であれば、同意書は必要ありませんが、支店が独立した法人になっている場合は本店の同意が必要です。

問5 筆界未定の土地の一部だけが開発区域に含まれている場合も、全筆の土地の妨げとなる権利者の同意が必要ですか。

(答) 筆界未定の土地の一部の工事を行うことによって、筆界未定の土地全てに何らかの影響を与えることとなりますので、この場合も全筆の同意が必要です。  
ただし、旧公図等で開発区域の位置を特定できる場合は、区域内の権利者の同意があればかまいません。

問6 開発区域内に未登記の建築物がある場合、妨げとなる権利者はどのように確認すればいいのですか。

(答) 固定資産課税台帳で権利者を確認してください。開発許可申請書には、固定資産評価証明書を添付してください。

問7 納税証明書は、どういう税の証明書を添付すればいいのですか。

(答) 個人の場合は所得税、法人の場合は法人税の納税証明書（未納額がないことが確認できるもの）を添付してください

問8 設立後間がない法人の納税証明書は添付できませんが、どうすればいいのですか。

(答) やむを得ない場合は、省略しています。（理由書を提出していただくこととなります。）

問 9 資金計画書の添付書類は、どういう書類が必要ですか。

(答) 金融機関等の融資証明書か預金残高証明書が必要です。  
なお、次のような資金計画は、申請者の資力が不足しているとみなすことがあります。

- ・ 宅地処分収入を工事費などに充てるような資金計画
- ・ 宅地分譲を目的とした開発行為で、宅地建物取引業第3条による免許業者である申請者が、土地所有者から一括して土地を購入する必要がある場合、宅地処分収入を用地費などに充てる資金計画（ただし、融資時期により融資証明が受けられない場合は融資証明書の添付は不要です。）

### 【法第34条第1号関係】

問1 店舗併用住宅の場合、店舗部分の床面積が全体の50%以上でなければならない、という基準がありますが、例外はないのでしょうか。

(答) 理美容業やたばこ販売店の場合は、例外として店舗部分の床面積が50%以内でも認めています。

問2 店舗部分が50%以上であれば、同一敷地内で店舗と住宅を別棟にすることは可能ですか。

(答) あくまでも店舗併用住宅でなければなりませんから、店舗と住宅は同一棟でなければなりません。ただし、店舗の倉庫等の付属建築物を別棟で建築することは可能です。

問3 法第34条第1号の日用品店舗などで、開発完了後に建築主又は建築計画が変わる場合、どのような手続きが必要でしょうか。

(答) 建築主や建築計画が変更になる場合は、当初の許可基準等に適合しているか確認するため、原則として適合証明の申請をしていただく必要があります。ただし、建築計画の変更内容が許可基準に影響しない影響であると判断されたものは、適合証明の申請は不要です。

問 4

次の店舗は、法第34条第1号の日用品店舗に該当するでしょうか。

- ① ペットショップ
- ② 消費者金融
- ③ 脊椎矯正療法（カイロプラクティック）
- ④ 宅配取次店
- ⑤ ギフトショップ
- ⑥ 郵便局
- ⑦ 介護用品販売店舗

- (答) ① ペットショップは該当しません。（ペットクリニック、犬猫病院は該当します。）
- ② 消費者金融は該当しません。（銀行のATMは該当します。）
- ③ 脊椎矯正療法（カイロプラクティック）は、はり・灸ではないので該当しません。
- ④ 宅配取次店は該当しません。
- ⑤ ギフトショップは該当しません。
- ⑥ 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」、「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」、「簡易保険業務」及び「物品販売業務」を行う郵便局は該当します。（敷地面積1,000㎡以下、延べ面積500㎡以下）
- ⑦ 次の基準に該当する介護用品販売店舗は該当します。（敷地面積1,000㎡以下、延べ面積500㎡以下）
- 1) 介護用品の販売又は介護用品の販売及びレンタルを行う店舗であること。
  - 2) リフォーム業を兼ねるものでないこと。

問 5 テニス教室の開発区域に、テニスコートを含める必要はありますか。

- (答) 建築物の敷地のみを開発区域とすることができます。ただし、開発行為と同時にテニスコートが確実に整備される必要があります。

問 6 法第34条第1号の日用品店舗等で、地区集会所は許可の対象となりますか。

- (答) 自治会が建築する地区集会所等で、農林漁業生活改善施設その他の制度的に公益性が担保されるものについては、運用基準（2）の「公民館」に該当するものとして取り扱います。

問 7

法第34条第1号の日用品店舗等（社会福祉施設を含む）で認められている用途を併設し、複合施設とすることは可能ですか。

(答)

法第34条第1号で認められている用途を併設し、複合施設とすることは可能です。なお、公益上必要な建築物に店舗等を併設する場合は、公益上必要な建築物の所管課が複合施設とすることについて認めた場合に限りです。また、各用途が壁等により独立した形で区画されている複合施設は認められません。

面積要件の異なるものを併設する場合の面積制限については、以下の例のとおり取り扱います。

用途1 用途2	運用基準(1)	運用基準(2)	運用基準(3)	公益上必要な建築物
運用基準(1)	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 ※併用住宅は可			
運用基準(2)	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 かつ、 ・運用基準(2)の用途に係る 延床面積が150㎡以下 (共用部分の床面積は算入しない) ※運用基準(1)の用途に係る併用住宅は可	合わせて ・敷地面積300㎡以下 ・延床面積150㎡以下 ※併用住宅は不可		
運用基準(3)	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 ※運用基準(1)の用途に係る併用住宅は可	合わせて ・敷地面積1,000㎡以下 ・延床面積500㎡以下 かつ、 ・運用基準(2)の用途に係る延床面積が150㎡以下 (共用部分の床面積は算入しない)		
公益上必要な建築物	・公益上必要な建築物の部分が過半 かつ、 ・運用基準(1)の用途の延床面積が500㎡以下 (共用部分の床面積は算入しない) ※併用住宅は可	・公益上必要な建築物の部分が過半 かつ、 ・運用基準(2)の用途の延床面積が150㎡以下 (共用部分の床面積は算入しない) ※公益上必要な建築物の管理用住宅(同一棟に限る)を設けることができる。	・公益上必要な建築物の部分が過半 かつ、 ・運用基準(3)の用途の延床面積が500㎡以下 (共用部分の床面積は算入しない) ※公益上必要な建築物の管理用住宅(同一棟に限る)を設けることができる。	それぞれの施設の所管課が複合施設とすることについて認めたもの

(参考)

- ・ 運用基準(1)の用途の面積制限 (P. 62参照)  
敷地面積1,000㎡以下、建築物の延べ面積500㎡以下
- ・ 運用基準(2)の用途の面積制限 (P. 74参照)  
敷地面積300㎡以下、建築物の延べ面積150㎡以下
- ・ 運用基準(3)の用途の面積制限 (P. 75参照)  
敷地面積1,000㎡以下、建築物の延べ面積500㎡以下
- ・ 周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物 (P. 76参照)

### 【法第34条第6号関係】

問1 法第34条第6号の中小企業の共同化、集積の活性化に寄与する施設として許可を受けた工業団地で、工事完了後に大企業が進出することができるのでしょうか。

(答) 法第34条第6号に該当する事業は、共同化事業として高度化資金等の融資を受けているものを対象としています。ただ、何らかの事情によって、完了後に高度化資金の貸し付けを受けていない企業が進出することも考えられますが、この場合は県の担当課の意見書等によって適合証明により認められることもあります。事前に高度化資金融資の担当課との十分な調整が必要です。

### 【法第34条第7号関係】

問1 既存の工場の事業と密接な関係のある事業用の建築物として許可を受けるためには、どのような要件を満足する必要がありますか。

(答) 次の3つの要件を満足する必要があります。

1) 既存の工場が都市計画法上適法に立地されたものであること。

2)

既存の工場と密接な関連があること。

「密接な関連」とは、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場の製品に依存し、あるいは、自己の生産物の50%以上を当該既存の工場に原料又は部品として納入する等の強い事業的な関連があることをいう。

3) 事業活動の効率化が図られること。

問2 既存の工場が農機具修理工場の場合、法第34条第7号の許可を受けることができますか。

(答) 法第34条第7号における「工業の用に供されている工場施設」とは、製造業の工場に限られるものです。農機具修理工場の都市計画法上の用途の分類は日用品修理工店舗になるため、許可を受けることができません。

問3 開発審査会の議を経て許可を受けた既存工場に関連して、新たな工場を建設する場合、法第34条第7号の許可を受けることができますか。

(答) 開発審査会付議基準（令和4年4月1日改正）第10号（地域振興のための工場、研究所）又は第24号（既存の工場施設と関連する建築物）等により開発審査会の議を経て許可された工場に関連した新たな工場の建設については、既存工場の増築との違いが明確でなく、地域への影響が懸念されるため、法第34条第7号の基準では取り扱わず、当初許可と同様の付議基準により再度開発審査会へ諮るものとし、ただし、既存工場の建設完了日から3年以上が経過し、かつ適法に運営されている場合は、法第34条第7号による取扱いが可能とします。

### 【法第34条第8号の2関係】

問1 従前の建築物等は開発不適区域内に存しないが、敷地の一部が同区域内に含まれる場合、本号の対象となりますか。

(答) 本号において「区域内に存する建築物」とされていることから、従前建築物等が開発不適区域内にある場合に限って適用が可能です。なお、従前建築物等のすべてが開発不適区域内である必要はなく、一部が開発不適区域内であれば対象となります。

問2 敷地内に建築物が複数棟ある場合、開発不適区域にかかっている建築物のみが移転対象となるのですか。

(答) 開発不適区域に存する従前建築物等の付属建築物が開発不適区域外に存する場合、開発不適区域外に存する付属建築物等が開発不適区域に存する従前建築物等と一緒に移転することは可能です。

問3 従前建築物等の用途が農家住宅や分家住宅などの申請者又は利用者の属性に依存するものである場合、代替建築物等についても申請者又は利用者が従前建築物等と同一である必要がありますか。

(答) 建築物等の用途は同一である必要がありますが、代替建築物等の使用者については従前建築物等の使用者と同一であることなどの制限はありません。

### 【法第34条第11号関係（条例宅地）】

問1 許可対象となるのは、平成13年5月17日以前から「宅地」又は「雑種地」として登記されている土地に限定されるのですか。農地は許可対象とならないのですか。また、地目が「原野」や「山林」はどうですか。

(答) 平成13年5月17日以前に「宅地」又は「雑種地」として登記されており、かつ申請時まで引き続き地目が「宅地」又は「雑種地」として登記されていなければなりません。従って地目が農地であるものはもちろんのこと、地目が「原野」や「山林」、「池沼」など「宅地」又は「雑種地」以外のものは許可対象にはなりません。

問2 平成13年5月17日以前から建築物が建築されている土地や造成が完了している土地で地目が「宅地」又は「雑種地」になっていない土地は、許可対象となりませんか。

(答) 許可対象となるのは平成13年5月17日以前に「宅地」又は「雑種地」として登記されており、かつ申請時まで引き続き地目が「宅地」又は「雑種地」として登記されている土地に限ります。

問3 平成13年5月17日以降に土地改良事業により換地処分が行われた土地は、許可対象となりませんか。

(答) 換地処分前の登記簿の地目が平成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は、許可対象となります。  
この場合において、換地処分前の登記簿の地積に相当する換地処分後の区域及び面積が条例宅地として取り扱われます。  
ただし、土地改良事業実施主体において確認できる場合など換地処分前の登記簿の地積が実測面積と異なっていたことが明らかな場合は、換地処分前の実測面積に相当する換地処分後の区域及び面積とすることができます。

問4 平成13年5月17日以前に農地転用許可を受け工事完了証明が出ている土地であるが、地目が「田」や「畑」のまま登記されている土地は許可対象となりますか。

(答) 許可対象にはなりません。

問5 土地登記簿上は「宅地」又は「雑種地」ですが、現況が農地の場合は許可対象となりますか。

(答) 許可対象となりますが、農地転用許可が必要な場合は「質の変更」に該当するため、造成工事等がなくても建築許可ではなく開発許可の申請となります。

問6 都市計画法の何条により許可申請をするのですか。

(答) 開発行為が有る場合は、法第29条第1項による申請となり、法第34条の該当項目は、第11号です。  
開発行為が無い場合は、法第43条第1項による申請になり、令第36条第1項第3号口該当となります。

問7 許可対象となる建築物の用途は何ですか。また、自己用に限られるものですか。

- (答) 建築基準法の別表第2(い)項の第1号又は第2号に掲げる用途に限られます。つまり、住宅又は兼用住宅です。  
長屋は許可対象になりますが、共同住宅は許可対象外です。(共同住宅は上記別表の第3号です。)  
兼用住宅※とは、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっているもので、建築基準法別表第2(い)欄第2号に定められた住宅のことです。  
また、条例では、用途のみを定めており、自己用か否かは問いません。つまり、建売住宅や宅地分譲を目的とするものも許可対象となります。

※ 兼用住宅

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、政令で定める次の用途のもの(建築基準法施行令第130条の3)で、その用途の部分が2分の1以下かつ50㎡以下のもの

- 1) 事務所(汚物運搬自動車、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が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。)
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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っては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。)
- 5) 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っては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。)
- 6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7) 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っては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。)

問 8 条例第 6 条第 1 号の政令に基づく指定から除く区域とは、具体的にどのような区域ですか。

(答) 除外する区域は、原則として次に掲げる区域です。  
ただし、次の区域に入っている場合、指定解除が確実又は指定解除の見込みがある場合や細則で規定された安全確保のための対策が確認できる場合、その他、各々の法令等の規定により、開発行為を行うことができる場合は許可対象となる場合があります。

- ・ 砂防指定地、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、浸水被害防止区域
- ・ 土砂災害警戒区域、洪水及び高潮の浸水想定区域（浸水ハザードエリア）の内、「洪水は計画降雨、高潮は想定最大規模」による浸水深が 3 m 以上の区域
- ・ 農用地区域内にある農地、第 1 種農地、国立公園及び国定公園の特別区域、保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林の指定が予定されている土地の区域

問 9 令和 3 年度の条例第 6 条第 1 号の改正においてどのような規制強化となったのですか。

(答) 許可要件が都市計画法施行条例第 6 条から第 9 条に係るものの対象区域のうち、「災害リスクの高いエリア」を厳格化します。  
本改正に係る「災害リスクの高いエリア」とは、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、浸水被害防止区域）及び土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）並びに洪水及び高潮の浸水想定区域（浸水ハザードエリア）の内、「洪水は計画降雨、高潮は想定最大規模」による浸水深が 3 m 以上の区域です。

問 10 「災害リスクの高いエリア」では、許可が受けられなくなるのですか。

(答) 「災害リスクの高いエリア」では指定解除が確実又は指定解除の見込みがある場合などにおいては、許可できる区域とみなすことができます。また、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域は除く）においては、確実な避難が可能であると市町長から認められること、いわゆる避難計画によるソフト対策を行うなどにより許可できる区域とみなすことができます。洪水及び高潮の浸水深が 3 m 以上の区域では、浸水深より高い位置に床面がある居室を有する建築物とする、いわゆるハード対策を行うか、又は避難計画によるソフト対策を行うことなどにより許可できる区域とみなすことができます。

過去に開発許可を受けた区域や、線引前からの既存敷地内の一部分を分割し、条例  
問 1 1 宅地など新たな許可を得る場合、災害リスクの高いエリアであれば、規制対象となりますか。

(答) 新たに都市計画法第29条、第42条、第43条の許可を要する場合は、規制対象となります。なお、規制対象となるのは許可要件が都市計画法施行条例第6条から第9条に係るものです。

問 1 2 申請地が「災害リスクの高いエリア」に入っている場合、申請書はどのようにすればよいですか。

(答) 申請書の「その他必要な事項」に「都市計画法施行細則別表1の2第○項第○号」と該当するものを記載し、それぞれ必要な添付図書を添付してください。

「災害リスクの高いエリア」において、指定解除が確実又は指定解除見込みがある  
問 1 3 場合許可できる区域とみなすことができるとなっていますが、その指定解除が確実又は見込みがあるということをどのように確認すればよいですか。

(答) 指定者（砂防部局や河川部局）にご確認ください。

浸水した場合に想定される水位（浸水位）はどのように確認すればよいですか。浸  
問 1 4 水想定マップでは3～5mなど浸水深に幅があります。

(答) 「洪水等で浸水した場合に想定される水深等から算出した水位分布図（5メートルメッシュ）」を県HPで公表しておりますので、そちらの数値を参考に設計してください。なお、この分布図は洪水等の浸水想定マップから二次的に作成したもので、あくまでハード対策を行う場合に利用することを目的としたものです。実際の災害リスク（浸水する水位）を示したものではありません。

問 15 以前に別目的で開発許可不要として造成された区域で、現況地盤から浸水深を算出すると「3m未満」となっている場合、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第一号の「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」に該当しますか。

(答) 「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」は、水防法施行規則に基づく「浸水想定マップで3m未満」となっている区域が対象となります。そのため、浸水想定マップが作成された後に造成等により現況地盤が上がっていたとしても浸水想定マップで3m以上となっている区域は、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第一号に該当しません。

問 16 浸水した場合に想定される水深が3m未満となるような盛土造成計画で、開発許可申請をした場合、「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」と扱えますか。または「同等以上の安全性が確保されること」に該当しますか。

(答) 「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」は、水防法施行規則に基づく浸水想定マップで3m未満となっている区域が対象となります。そのため開発許可申請時点で、浸水想定マップで3m以上の場合は、現状や造成計画の地盤が高くなっていても、「浸水深3m未満の区域として許可可能な区域」には該当しません。また、造成計画で盛土を行う場合は、細則別表第1の2第3項第2号の「ハード対策」の基準で取り扱います。

問 17 申請区域の一部が浸水した場合に想定される水深が3m以上の場合、申請区域全体で対策が必要となりますか。また、水深が3m以上の部分を宅地等とせず、道路などの公共施設とした場合においても何らかの対策が必要となりますか。

(答) 都市計画法施行条例第6条第1号及び規則第19条の2、別表第1の2において土地の区域に規定されているため、申請区域全体で対策が必要となります。また、公共施設とした場合においても前述と同様の理由から対策が必要となります。  
ただし、「災害リスクの高いエリア」が僅少で、かつ、そのエリアへの立入り禁止措置や植栽帯（植え込み）の設置など、人の出入りがほとんど無い利用とする計画である場合は対策は不要となる場合があります。

問 18 浸水した場合に想定される水深が3 m以上の土地における、都市計画法施行細則別表第1の2第3項第二号、第三号、第四号の対策の違いや添付図書の違いを教えてください。

(答) 第二号は、浸水した場合に想定される水深より高い位置に床面がある居室を設けることにより安全性を確保することとなります。そのため、水準点から求めた標高（TP（東京湾平均海面））で管理されたKBM（一時的に設置する仮の水準点）を申請地周辺に設けた上で、図面に明示する必要があります。また、造成計画断面図に浸水位のラインを明示することとなります。なお、第二号による対策を計画する場合は、市町へ避難計画書を提出する必要はありません。

第三号とした場合は、避難計画書を作成し、市町に提出して内容が適切であれば、市町から避難が可能である旨の意見書及び避難計画書チェック表が発行されます。その意見書及び避難計画書チェック表を許可申請に添付してください。これによる場合は、特に建物による対策等は必要ありません。（各市町の担当部署は、県のホームページで紹介します。）

(<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippanokata/kendozukuri/toshikeikaku/7204568/>)

第四号は、第二号及び第三号に掲げる要件と同等以上の安全性が確保されていることとなっています。

問 19 ソフト対策の避難計画書の作成において、どのような内容であれば良いか事前に協議等を行う先を教えてください。

(答) 各市町の担当部署となります。

問 20 ソフト対策の避難計画書に記載した内容と、許可後に状況が変わった場合、許可の取り直しや避難計画書の再提出等の手続が必要ですか。

(答) 許可を取り直す必要はありません。また、避難計画書の再提出は不要です。ただし、防災上の観点からは、適宜計画を見直し現状に沿う避難計画としておくことが望ましいです。

問 2 1 ソフト対策により許可を受けた区域において、売買により居住者が変わった場合、何か手続が必要となりますか。

(答) 許可を受けた基準が、条例宅地や大規模既存集落など属人性のない許可であれば特段手続は必要ありませんが、新たな居住者においても避難計画を作成し、それに基づき避難行動をとれる必要があります。(提出は不要です。)  
なお、農家の世帯分離など属人性のある許可であれば、新たな許可が必要となります。

問 2 2 都市計画法施行条例第 8 条第四号による店舗について、ソフト対策として洪水や高潮等の災害が発生する可能性がある場合は店舗を営業しないという対策で避難が可能と考えているが、そのような計画でも問題ないですか。

(答) どのような避難計画であれば確実な避難が可能と認められるか、市町の担当部局と協議してください。市町の担当部局に認められることが必要です。

問 2 3 ハード対策を行う場合、浸水位より高い位置に床面がある居室を設けることとされていますが、どの程度の広さの居室が必要ですか。屋上やベランダでもよいですか。建築物の用途によって求められる居室の広さに関する規定はありますか。

(答) 屋上であれば、避難を要する者が風雨に曝されることが懸念され、衛生上や健康上の課題が生じ得るものと考えられることから、一時避難を目的とするために、居室(建築基準法第 2 条第 1 項第四号の居室とする)である必要があります。建築物の用途によって求められる居室の広さに関する規定はありませんが、避難の目的を達するために、予定建築物で予定される人数の居住者や利用者が、一定の時間留まることができる程度の広さを確保していることが必要です。(また、万一の場合を想定し、窓等の脱出可能な開口部を設けることが望ましいです。)  
なお、2 階建ての長屋住宅など、建物は 2 階建て以上であっても、1 階の居住者が 2 階以上の居室を自由に利用できない場合は、認められません。

問 2 4 ハード対策を行う場合、浸水深より高い位置に床面がある居室を 1 室以上設けた場合、その他の居室を浸水深より低い位置に設けてもよいですか。

(答) かまいません。

問 2 5 ハード対策によって許可を受ける場合、水準高さ（レベル）の管理はどのように行えば良いですか。

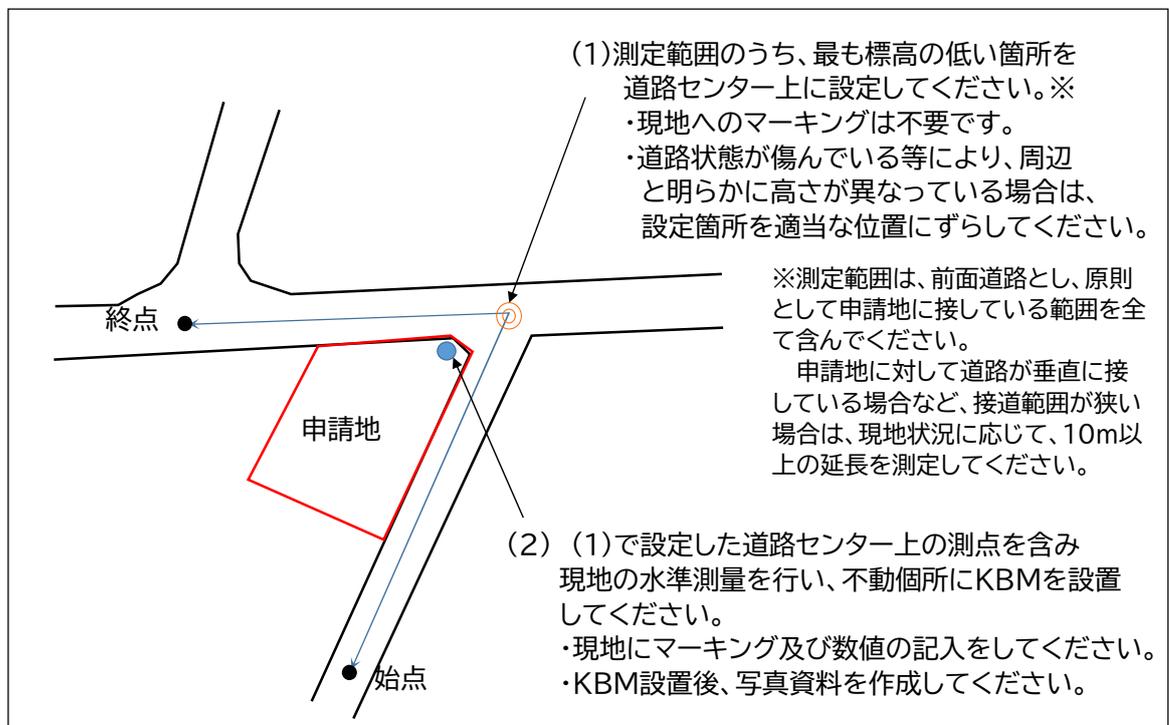
(答) 県ホームページに公表している浸水位のマップはTP（東京湾平均海面）を基準としたものとなっていますので、TP管理されたKBMを申請地周辺に設け、そのレベルを基準として設計してください。  
なお、KBMの設置方法は、国土地理院が設置している水準点からの実測やGPS測量、又は「ハード対策におけるKBMの簡易設置方法」（巻末資料2参照）によることとしてください。

問 2 6 KBMに持たせるTPの値は、ミリメートルまで表記しなければいけませんか。

(答) 単位はメートルで表示し、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位までを表示してください。

問 2 7 ハード対策によって許可を受ける場合、KBMの設置位置や設置方法について取り決めはありますか。

(答) 実測の測量によりKBMを設置する場合は、不動箇所に設置してください。なお、現地の明示方法に指定はありませんので、建築時に使用できる状態であれば結構です。申請書の平面図等にはKBMの位置や値を示してください。



問 2 8 ハード対策によって宅地分譲の許可を受ける場合、KBMはそれぞれの区画に一つずつ設ける必要がありますか。

(答) KBMは1つの許可に対し、1箇所では構いません。ただし、現況の標高の確認の際に、KBMの箇所も測量してください。これにより、敷地全体のTPを求めることが出来ます。

<例>

KBM (TP1.50m GL±0) とした場合、ある区画の造成高がGL+500mmの場合、その区画の造成高のTPは2.00m (=1.5+0.5) となります。

また、確認申請において浸水想定深がTP4.50mであった場合、ある区画の設計GLをKBM+500mmで設計すると、設計GL+2,500mm (=4.50-2.0) 以上の位置に床面がある居室を設ける必要がある、ということになります。

問 2 9 過去にハード対策によって許可を受け、その際に設けられたKBMの鋳やプレートが現地で確認できなかった場合、どのようにすればよいですか。

(答) 許可証の図面から算出でき、現地と相違ない場合については、KBMとは別の位置を基準としてもかまいません。

問 3 0 宅地分譲やモデルハウス、建売住宅について、ソフト対策により安全性を確保することが認められますか。

(答) ソフト対策として認められるには、申請書に市町から発行される意見書及び避難計画書チェック表が添付されていることが必要ですので、市町の担当部署と協議してください。

なお、許可後においても、実際の居住者らにも避難計画書を新たに作成していただき、原則として市町へ提出することを求めることとしますので、売買等の際にその旨を伝えていただく必要があります。

問 3 1 ハード対策により安全性を確保することとして許可を得た区域において、建築する時点でソフト対策に変更し、浸水深より高い位置に床面がある居室を設けない建築物とすることは可能ですか。

(答) ハード対策として許可を得た場合においても、具体的な避難計画書を作成し、市町から意見書及び避難計画書チェック表が出された場合は、都市計画法施行規則第60条による適合証明を受けることで、ソフト対策に変更することは可能です。

## 【法第34条第12号関係】

### (条例第8条第1号 市街化調整区域における収用対象事業による移転)

問1 移転先の敷地と建築物の規模には、どのような条件がありますか。

(答) 移転先の敷地の規模は、従前の1.5倍以内又は450㎡以内まで、建築物の規模は、従前の延べ面積の1.5倍以内(用途が複数ある場合は、用途ごとに1.5倍以内)でなければなりません。

### (条例第8条第2号 世帯分離住宅)

問1 「別世帯を構成するための建築物」とは何ですか。

(答) 「別世帯を構成するための建築物」とは、従来から市街化調整区域に自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯において、その世帯構成員が実家の保有する土地に分離独立する過程で必要となる住宅のことです。

問2 親が買った土地での世帯分離は認められないのですか。

(答) 線引前から、引き続き実家が保有していた土地であることが本来ですが、農林漁家の場合は申請までに親が購入していた土地でも可としています。  
ただし、従前の世帯が農林漁家でない場合は、線引以前から申請者の直系尊属が所有している土地でなければ、許可の対象となりません。

問3 完了後の敷地面積の増加は認められますか。

(答) 条例の基準(世帯分離住宅)に該当し、再度許可を受ける場合は、450㎡(地形の状況によりやむを得ない場合にあっては、600㎡)まで敷地面積を増加することが可能です。

問4 県外在住者の世帯分離は可能ですか。

(答) 申請者の住所が県内でなければならないという条件はありません。

問5 別世帯を構成する建築物については、どの範囲まで認められますか。

(答) 別世帯を構成する建築物として許可を受けられる範囲は、現在、同一の世帯構成員として実家に同居している者（その配偶者も可）か、又は、過去に世帯構成員として実家に同居していた者（その配偶者も可）で、耕作権者又は開発区域の所有者から二親等以内であることが必要です。

問6 農林漁家等の後継者の世帯分離は認められますか。

(答) 後継者でも世帯分離は認められます。

問7 別世帯を構成する建築物として開発許可を受けた場合、許可を受けた者の配偶者は、建築確認申請において建築主になることができますか。（適合証明を受けることができますか。）

(答) 開発許可を受けた者と分離独立後も同一世帯構成員となる配偶者等は、連名で申請することが可能です。  
この場合は、都市計画法適合証明を受けて、建築確認申請書に添付してください。  
なお、許可を受けた者が既に亡くなっている場合は、その相続人に許可に基づく地位が承継されていますので、相続人が建築主になることができます。

問8 申請者の直系尊属が所有している土地とは、申請者の配偶者の親が所有している土地も含まれますか。この場合、配偶者が申請者とならなければいけないのですか。

(答) 申請者の直系尊属が所有している土地が条件であるため、配偶者の親が所有している土地が開発区域となる場合、配偶者が申請者とならなければなりません。なお、問7でも記載しているとおり、分離独立後も同一世帯構成員となる配偶者等は、連名で申請することが可能です。

**(条例第8条第3号 大規模既存集落内における住宅)**

問1 宅地分譲は、許可対象となりますか。

(答) 宅地分譲は条例の許可対象外です。  
なお、上記(条例第8条第3号(施行細則別表第2の要件第1号))の宅地分譲とは、「開発区域に新たに道路が整備される開発行為」を指します。

問2 地目が農地から変更されたものとは、いつの時期まで調べるのですか。

(答) 平成15年2月7日以降、地目が田、畑から変更(地目変更の登記の年月日)された土地が該当します。この場合、農地法に基づく工事完了証明又は非農地証明を添付してください。

**(条例第8条第4号 指定する道路に面する物品販売店舗)**

問1 法第34条第1号で立地可能なサービス業の店舗は、許可の対象ですか。

(答) 許可の対象となっている用途は、物品販売業を営む店舗に限定されているため、サービス業の店舗は、許可の対象になりません。

問2 日常生活のため必要な物品以外を販売する店舗も、許可の対象ですか。

(答) 日常生活のため必要な物品以外を販売する店舗も、許可の対象になります。このため、家具販売店や自動車販売店・農業用器具販売店(修理場も含むが、店舗部分が過半であること。)も、許可の対象です。

**(条例第8条第5号 特定活断層調査区域内にある建築物の移転)**

問1 特定活断層調査区域内にある全ての建築物が、移転の対象となりますか。

(答) 特定活断層調査区域の指定日(平成25年8月30日)に建築されている建築物の移転を対象としますので、指定日以降に建築された建築物は、対象となりません。

問2 建築物を購入して所有者になった者も、申請者になれるか。

(答) 指定日に建築されている建築物を所有している者が対象となりますので、指定日以降に購入により所有者となった者は、申請者になりません。ただし、指定日以降であっても、相続や生前贈与により所有者になった者は、申請者になります。

**【法第34条第14号関係】**

**(一般事項)**

問1 開発審査会への付議事項及び基準(開発審査会付議基準)とは何ですか。

(答) 「開発審査会への付議事項及び基準」は、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに基づき、開発許可権者である知事等が開発審査会に付議するための基準であり、許可基準といった位置付けのものではありません。  
開発許可権者から付議された申請について、開発審査会は専門的な立場から審査を行います。

**(1 社寺仏閣及び納骨堂)**

問1 社寺仏閣の開発審査会への付議基準は、本山の承認を得ていることとのみありますが、本山のない土着の神社や単立宗教法人は認められないのですか。

(答) 土着の神社や祠は、当然許可の対象になります。  
申請者が包括宗教法人がない単立宗教法人の場合は、申請者自身が本山であると考えられるため、許可の対象となります。

## (2 市街化区域等における収用対象事業による移転)

問1 許可申請者には、どのような条件がありますか。

(答) 収用対象事業の施行により移転等を行わなければならない建築物の所有者でなければなりません。ただし、移転しなければならない建築物で世帯を構成している家族や以前から同居している同居人で、当該建築物について持分登記をしているか、又は、移転にあたってやむを得ず分離独立する場合は、独立する世帯個々の申請によることができます。

問2 移転先の建築物は同一用途でなければならないのでしょうか。

(答) 移転先の建築物は収用対象事業にかかる建築物と同一用途でなければなりません。併用住宅を住宅とその併用部分を、移転にあたって分離することはかまいません。また、例えば店舗の販売品目を増やす等の変更は可能です。この場合、建築基準法の別表第2表で第一種住居地域に建築できない用途となるとき（例えば原動機を使用する工場で移転後50㎡を超えることとなる場合等）は、地元の同意が必要です。

問3 移転先の敷地と建築物の規模には、どのような条件がありますか。

(答) 移転先の敷地の規模は、従前の1.5倍以内又は450㎡以内（地形の状況により、やむを得ないものは600㎡以内）まででなければなりません。移転先の建築物の規模は、従前の延べ面積の1.5倍以内（用途が複数ある場合は、用途ごとに1.5倍以内）でなければなりません。ただし、住宅の場合は、1.5倍を超えてもかまいません。なお、共同住宅、モーター等の場合は、このほかに部屋数が従前の1.5倍以内という条件が加わります。

問4 テナントビルの場合は、どういう条件があるのでしょうか。

(答) 移転が認められるのはテナントビルですので、申請者はその所有者でなければならず、テナントの方は対象にはなりません。また、移転後のテナントビルの用途も、元のビルと同一用途でなければなりません。したがって、申請の段階でテナントの用途を決めなければなりません。（例えば事務所ビルの代替建築物として店舗用のテナントビルは認められません。）また、テナントの区画数は原則として従前と同数でなければなりません。

問5 併用住宅を併用部分と住宅部分に分離して申請する場合、敷地規模に制限はありますか。

(答) 併用部分の敷地面積は、従前の敷地面積の1.5倍又は450㎡まで認められます。  
さらに、住宅の敷地として450㎡まで認められます。この場合は、2件の申請になります。全体の敷地面積は、これらの面積を加えたものが上限となります。

問6 市街化区域からの移転の場合、特別な条件がありますか。

(答) 代替地の位置が、同一行政区域又は同一都市計画区域内であれば可能です。

問7 起業者の収用証明書の有効期間はありますか。

(答) 立ち退き時点で代替建築物を建築できなかったことについてやむを得ない理由があれば認めており、特に有効期間は定めておりません。  
また、立ち退き後資金計画が立たず、やむを得ず借家に居住していた場合などは、元の住宅が収用対象事業に係って立ち退いた旨の証明であれば現時点の日付でも有効です。

問8 収用対象事業によって移転等しなければならない場合の代替建築物の許可について、収用対象者のための団地を造成するのは可能か。

(答) 開発道路を設け、分譲宅地形式にすることは認められません。

問9 起業地の土地と建物の所有者が違う場合、連名で申請することは可能ですか。

(答) 移転先の土地をAが取得しBが建築する場合、農地転用許可においてはAが、開発許可においてはBが申請しなければならないことになり、そのままではどちらも認められません。  
しかし、A Bが同一世帯である等特別な事情のある場合等、農地転用許可においてはAが土地を取得しA B連名で建築物を建築するとして申請し、開発許可はA B連名で申請するという方法で認められる場合があります。  
これと同様に、起業地の建物がA Bの共有で、代替地をAが取得しA B共同で建築物を建築する場合、農地転用許可はAが開発許可はA B連名で申請することも認められる場合があります。ただし、A Bが単に土地の賃貸借の関係である等の場合は認められません。

#### (4 従業員の社宅等)

問1 従業員用の社宅、寮の規模等に制限はないのですか。

(答) 入居予定の従業員の借家証明等により、適正な規模かどうかを判断しています。事業所と寮の距離は、自転車で通勤可能な距離(4km程度)を基準としています。

#### (6、7、8 指定大規模既存集落)

問1 指定大規模既存集落において、申請地を含む半径100mの円内に概ね20戸以上という基準がありますが、そのカウントの仕方の基準はありますか。

(答) 次のような基準でカウントしています。

- 1 申請地は敷地全体を包含すること。
- 2 建物は敷地ごとにカウントし、建物の一部でもかかればカウントしてよい。(敷地の一部がかかるとはカウントできない。)
- 3 概ね20戸とは、最低でも16戸以上であること。
- 4 範囲を広げて、半径120mの円内に30戸でもよい。

#### (9 大規模既存集落内における住宅)

問1 半径250mの円内に概ね250以上の建築物を数える場合、具体的にはどのような図面で数えるのですか。また、数えるのは、どのような建築物ですか。

(答) 原則として2,500分の1の都市計画図に半径250mの円を描き建築物を数えます。10㎡以上の建築基準法の建築物を対象とし、無壁舎など簡易なものは対象としません。

また、概ね250以上とは、最低でも200以上の建築物が必要です。

なお、都市計画図に点線で表示された無壁舎は、原則として建築物の連たん棟数に算入できませんが、実際に現地において三方に壁を有する建築物である場合は、算入できます。

この場合において、無壁舎に該当しない建築物は、窓、出入り口等を除き三方全面が壁で覆われていることを要します。(たれ壁、腰壁又は部分的な壁の場合は不可。)

問2 次のような建物は、数えることができますか。  
①河口堰の上に設置された機械室  
②農業用温室

(答) ①、②とも建築基準法第2条第1号に定める建築物に該当する場合は、数えることができます。

問3 申請地は、半径250mの円内に入っていなければなりませんか。  
また、半径250mの円は、どのように描くのですか。申請地を中心にするのですか。申請地が円内に入っていればよいのですか。

(答) 申請地は、円内に全て入っていなければなりません。申請地は、円内に入っていれば、どこにあってもかまいません。

問4 数える建築物は、建築物の全てが半径250mの円内に入っていなければなりませんか。建築物の一部が円内に入っていればよいのですか。また、円内に建築物は入りませんが、建築物の敷地の一部が入る場合はどうですか。

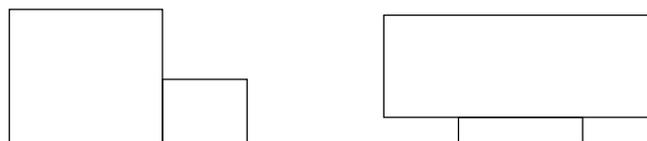
(答) 建築物の全てが円内に入る必要はありません。建築物の一部が円内に入っていればかまいません。敷地が円内に入っても建築物が円内に入らなければ、数えることはできません。

問5 共同住宅や長屋の数え方は、どうするのですか。また、数える建築物の用途は、住宅以外でもよいのですか。

(答) 建築物は棟で数えますので、共同住宅や長屋は1と数えます。  
数える建築物の用途は、住宅以外でもかまいません。

問6 都市計画図に次のように図面化されている建築物は、1と数えるのですか。2と数えるのですか。

問6



(答) 建築物に区画の線がある場合には、別棟と数えます。従って、図のような建築物は、2と数えます。

問7

住宅の母屋と離れの建築物が波板等で接続されている場合などがよくありますが、どのような場合に別棟に数えることができますか。

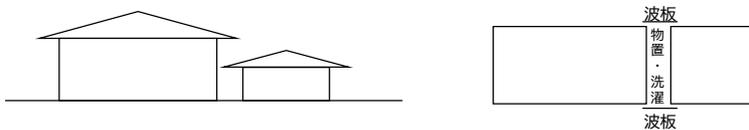
(答) 同一棟か別棟かについては、原則として問6のとおり都市計画図の区画の線により判断しますが、実際に現地に建っている建築物が次のような状況の場合は、次のよう取り扱われます。

【別棟と取り扱う事例】

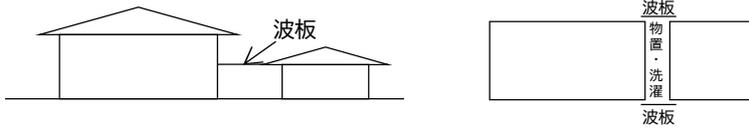
○接続部分の屋根が完全に雨仕舞いされ、壁が解放されている場合



○接続部分の屋根が完全に雨仕舞いされ、壁が波板等の簡易な材料で囲われている場合



○屋根・外壁が波板等の簡易な建築物で接続されている場



○解放渡り廊下で接続されている場合



【同一棟と取り扱う事例】

○建築物の内部が接続している場合



○解放されていない渡り廊下で接続されている場合



[立面図]

[平面図]

問 8 都市計画図に図面化されていない建築物でも、現存する建築物は数えてもよいですか。また、開発許可を受けた区画数や建築確認を受けたものを数えてもよいですか。

(答) 都市計画図に無い場合でも、現地において明らかに建築されていることが確認できるものは、数えることができます。  
建築工事が完了したものは数えることができますが、建築工事予定のものや建築工事中のものは数えることができません。

問 9 建築物が10㎡以上あるか、どのように確かめるのですか。

(答) 都市計画図に表示された建築物が10㎡以上あるか確認が困難な場合は、都市計画図を500分の1程度に拡大して、線の中心で測定して確認してください。  
(※  $1/2500 \times 200\% \times 200\% \times 125\% = 1/500$ )  
都市計画図に表示されてない建築物が10㎡以上あるか現地確認が困難な場合は、当該建築物の寸法を計測した写真又はこれに代わる資料の提出を求めることがあります。

問 10 建築物を数える場合、半径250mの円内で数えるのではなく、条例宅地のように、敷地相互間の最短距離が55m以内に位置している建築物が連たんしていることで数えることはできないのですか。

(答) 半径250mの円での数え方だけです。直線的に数える方法をとると、その距離は最大10kmとなり、同一集落とは見なせません。

問 11 建築物を数えるときに、市街化区域内の建築物も数えてよいですか。非線引都市計画区域や都市計画区域外の建築物を数えてよいのですか。

(答) 円内にある市街化区域内の建築物を数えてもかまいません。また、徳島東部都市計画区域以外の都市計画区域内の建築物及び都市計画区域外の建築物を数えてもかまいません。

問 12 集落が山、河川、線路、自動車専用道路などで分断されている場合でも円内に入っている建築物は、全て数えることができますか。

(答) 集落が山、河川、線路、自動車専用道路などで分断されている場合には、申請地がある側のみで数えます。  
ただし、生活道路、橋、踏切等が円内にあり、同一集落と見なせるものは、円内全ての建築物と数えることができます。

問 1 3 円内に小学校、中学校がある場合には、建築物の数は概ね 200 以上あればよいのですが、円内に小学校、中学校の敷地全てが入らなければならないのですか。

(答) 敷地全てが入る必要はありませんが、校舎及び体育館は全て入らなければなりません。校舎とは、教室（普通教室、特別教室等）、図書室、保健室、職員室のいずれかを備える建築物です。  
従って、別棟の倉庫や部室などは入らなくてもかまいません。  
また、概ね 200 以上とは、最低でも 160 以上の建築物が必要です。  
なお、円内に小学校と市役所の支所がある場合などでも、概ね 200 以上の建築物が必要です。

問 1 4 円内に高等学校又は養護学校がある場合、数える建築物の数は概ね 200 以上でよいですか。また、市役所又は町役場の出張所とは、どのような建築物ですか。

(答) 円内の数える建築物を概ね 200 以上とする対象の学校は、小学校又は中学校だけです。  
円内に高等学校・養護学校が入ったとしても、建築物は概ね 250 以上が必要です。  
また、市役所又は町役場の出張所とは、地方自治法第 155 条に規定された各市町の条例に基づく支所又は出張所です。

問 1 5 小学校や中学校の敷地内に武道場がありますが、武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」になりますか。

(答) 武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」とは取り扱われません。従って、武道場が円内に入っていない場合でも緩和を受けることができます。

問 1 6 次のような場合は、連たん棟数の緩和を受けることができますか。

- ① 小学校又は中学校が分校の場合
- ② 小学校又は中学校が休校中の場合
- ③ 申請地と小学校又は中学校の行政区域が異なる場合

(答) 武道場は、建築物の連たん棟数の緩和を受ける場合の「校舎」や「体育館」とは取り扱われません。従って、武道場が円内に入っていない場合でも緩和を受けることができます。

- ① 分校であっても集落の中心となる施設に相違ないため、緩和を受けることができます。
- ② 休校中であっても緩和を受けることができます。
- ③ 行政区域が異なる場合も緩和を受けることができます。

問 17 円内にJR駅がある場合には、建築物の数は概ね200以上あればよいとのことですが、駅舎の全てが入らなければならないのですか。また、駅舎が無い場合はどうなるのですか。

(答) 駅舎とは、改札口がある主な建築物とし、別棟の便所や倉庫は入らなくてもかまいません。また、駅舎が無い場合は、プラットホーム全てが円内に入らなければなりません。

問 18 宅地分譲は、許可対象となりますか。また、予定建築物の用途は、自己用の住宅でなければなりませんか。

(答) 宅地分譲も許可対象となります。また、予定建築物は、自己用かどうかを問いません。また、予定建築物には、住宅で小規模な事務所、店舗などの用途を兼ねるものを含みます。

問 19 大規模既存集落の基準による許可を受けた場合、許可を受けた者とその土地に建築する者とが異なってもかまいませんか。

(答) 大規模既存集落内の基準による許可は、農家の世帯分離に係る住宅や収用対象事業による代替建築物などのように、建築する者を限定するものではありません。従って、許可を受けた者とその土地に建築する者又は居住する者が異なってもかまいません。

問 20 農家の世帯分離に係る住宅を建築したい場合で、大規模既存集落内の住宅の基準にも該当する場合には、どちらで申請すればよいですか。

(答) どちらの基準による申請でもかまいません。ただし、農家の世帯分離に係る住宅で許可を受けた場合は、属人性の制限がかかってくるため、許可を受けた者しか建築できません。

問 2 1 土地登記簿の地目が農地から変更された土地とは、いつの時期まで調べるのですか。

(答) この大規模既存集落の許可基準ができた平成15年2月7日以降に、地目が田、畑から変更（地目変更の登記の年月日）された土地が該当します。この場合、農地法に基づく工事完了証明又は非農地証明を添付してください。

問 2 2 「工事完了証明後3年以上経過している場合」と同等と扱うのは、どのような場合ですか。

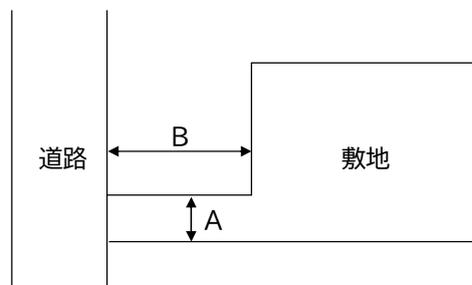
(答) 非農地状態が公的機関の証明（土地全部事項証明書※又は固定資産税評価証明書）により3年以上継続していることが確認でき、市町農業委員会から「農地法上支障がない。」又は「農地法上適用がない。」旨の回答があれば、「工事完了証明後3年以上経過している場合」と同等のものと扱います。  
※土地全部事項証明書は、登記の日付で判断します。

問 2 3 開発道路を設ける場合は、幹線道路に至るまで幅員4メートル以上確保されているとは、どのようなことですか。

(答) 幅員4メートル以上確保されているとは、申請地が建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路等で現況が4メートル以上（開渠水路等を除く。）に拡幅されている道路にて、幹線道路（国道及び主要地方道である県道）までつながっている状態のことです。

問 2 4 敷地が旗竿形状である場合、進入路の幅が3メートル以上あるとはどのようなものですか。

(答) 下図のような形状を旗竿形状と言います。この場合、進入路の幅Aは3メートル以上必要です。なお、進入路の幅Aに対する奥行き長さBが2倍以下の場合（ $B/A \leq 2$ ）は旗竿形状であるとは扱いません。



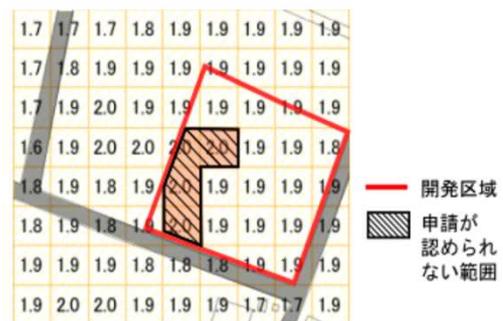
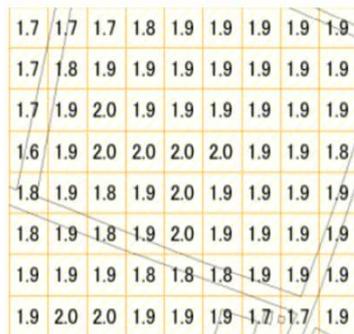
問 2 5 備考欄にある接道のため宅地・雑種地でない部分を通路等として含む場合の土地は、農地から変更した場合は3年以上経過したものの規定は適用されますか。

(答) 最小限必要な接道のための通路部分又は道路になる部分の地目については、転用後3年以上経過したものの規定は適用しません。

問 2 6 運用事項9について、盛土をした場合はどうなるのですか。

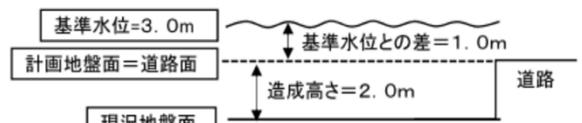
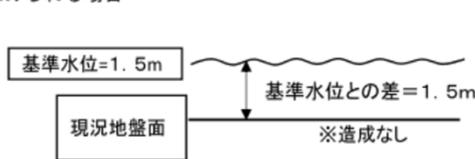
(答) 基準水位は、津波が建物等に衝突した際のせり上がりを考慮したもので、地盤面からの高さ(水位)を示したものです。  
 本県では、津波災害警戒区域が指定された平成26年3月11日時点のものを、10mメッシュ10cm単位で表示しています。【図1】  
 (徳島県ホームページ <http://anshin.pref.tokushima.jp/docs/2013082700032/>)  
 なお、開発計画において前面道路と同一面に合わせるなど、盛土行為に必然性があり、周辺の公共施設管理者(道路等)の同意が得られ、かつ、計画地盤面が周辺の状況から、基準水位が2m未満となること明らかに場合には、支障がないものとして、審査会に付議することとします。【図2】

【図1】

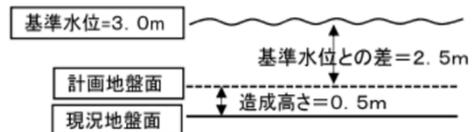
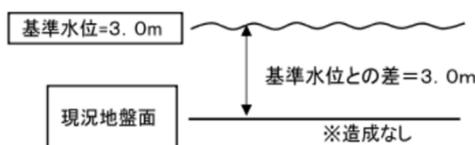


【図2】

・認められる場合



・認められない場合



(10 指定市町における地域振興のための工場、研究所)

問1 「周辺の土地利用と調和のとれた施設」とは、どういうことですか。

(答) 生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について十分に検討し、農林漁業との健全な調和を図った施設計画とする必要があります。

問2 「周辺住民等に対する説明や調整が図られている」とはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。

(答) 【準工業地域で建築できる建築物の場合】

申請地が存する自治会等に対し、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、交通量の増加等について、周辺の生活環境への影響を及ぼさないよう十分配慮したものであることを説明し、同意を得ることが必要です。なお、自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で上記の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【準工業地域で建築できない建築物の場合】

上記の同意と併せて、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で同様の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

問3 道路幅は4mあればよいのですか。

(答) 接する道路が幹線道路に至るまで幅員4m以上確保されている必要があります。なお、開発区域の面積が3,000㎡以上であり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、次のとおり扱います。

- ・ 大型車による搬出入がある場合は、通行上支障が無いこと。
- ・ 交通量が著しく増加しないものであること。
- ・ 幅員6m未満の箇所が存する自治会等に対し、交通量の増加等について説明し、同意を得ること。

幹線道路とは国道及び主要地方道である県道を指します。

問4 「関係市町長の同意が得られていること」とは、どういうことですか。

(答) 関係市町長から、「都市計画の観点から支障がない」かつ「地域振興に資する施設である」旨の同意がある場合です。

( 1 4 - 2 有料老人ホーム ( サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの ) )

問 1 「サービス付き高齢者向け住宅」に登録するものは、すべて許可の対象になりますか。

( 答 ) 食事の提供、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供し、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当する場合は、許可の対象となります。  
サービス付き高齢者向け住宅のうち、提供するサービスが、安否確認・生活相談のみの場合は、対象となりません。

問 2 「安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるもの」とは、どのように判断するのですか。

( 答 ) 「徳島県有料老人ホーム設置運営指導指針10 事業収支計画」に基づいて、市場調査等による入居者数の見込みと、初期投資額およびその調達方法、長期 ( 30年 ) の収支計画書により、判断することになります。

問 3 「適正な料金設定」とは、どのように判断するのですか。

( 答 ) 「徳島県有料老人ホーム設置運営指導指針11 利用料等」に基づいて、料金表により、判断することになります。

問4 関係市町長の承認の観点とは、何ですか。

(答) 関係市町長の承認の観点は、次のとおりです。(14-1の場合も同じ)

1. 福祉施策の観点

- 1) 当該施設が関係市町の介護保険事業計画及び高齢者福祉計画において、支障があるかどうか。
- 2) その他

2. 都市計画の観点

- 1) 当該開発行為が当該市町の土地利用計画、都市計画マスタープラン等において、支障があるかどうか。
- 2) 当該開発行為が、道路、公園、下水道等の施設の都市計画に支障があるかどうか。
- 3) 当該開発行為が実施中又は実施予定の都市計画事業に支障があるかどうか。
- 4) その他

問5 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）として許可を受けた後、サービス内容を、安否確認・生活相談のみとすることはできますか。

(答) 市街化調整区域において有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）として許可を受けた場合、サービス内容を、安否確認・生活相談のみと変更することはできません。

問6 既存の有料老人ホームがサービス付き高齢者向け住宅に登録することは可能ですか。

(答) 当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、都市計画法第42条又は第43条の用途変更にはあたらないため、サービス付き高齢者向け住宅に登録することは可能です。サービス内容を変更し、安否確認・生活相談のみとすることはできません。

問7 開発行為を行う者と、サービス付き高齢者向け住宅を運営する者は同一でなければならぬのですか。

(答) 開発行為を行う者が、サービス付き高齢者向け住宅を運営する必要があります。ただし、開発行為及び施設の建築する者とサービス付き高齢者向け住宅を運営する者が別の場合（賃貸する場合は、開発許可申請を連名としてください。この場合、事業の継続性や運営の担保を確認するため、長期的な賃貸借契約であり、賃借人が事業継続できなくなった場合の事業継承方法の記載がある土地建物賃貸借（予約）契約書の添付が必要です。

問8 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するもの）の申請は「自己の業務用」か、それとも「非自己用」ですか。

(答) 「非自己用」として申請してください。

## (18 再資源化を目的とした産業廃棄物の処理施設)

問1 「再資源化を目的とした」とは、どのようなことですか。

(答) 当該施設において産業廃棄物が有価物に再資源化される産業廃棄物の処理施設のことを指し、当該施設において中間処理された産業廃棄物が最終的にサーマルリサイクル、マテリアルリサイクル又はケミカルリサイクルにより再資源化される施設も含まれます。

問2 再資源化を行う廃棄物は、どのようなものが対象となるのですか。

(答) 運用基準1に「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」とありますが、実際の再資源化においては、これらの5品目に他の廃棄物を合わせることによって再資源化している事例があるため、対象となる廃棄物は特に限定していません。

問3 留意点1に「大部分の産業廃棄物の再資源化が図られるもの」とありますが、「大部分の」とはどの程度のことですか。

(答) 再資源化がどうしてもできない産業廃棄物が含まれている場合が想定されるため、「大部分の産業廃棄物の再資源化が図られるもの」としているものです。  
再資源化がどうしてもできない産業廃棄物が含まれている割合は、産業廃棄物の種別等により異なるため、具体的な数値の設定はありません。  
従って、「大部分の」とは、「どうしても再資源化ができないものを除いた全ての」という意味になります。例えば、サーマルリサイクルが可能なものを単純焼却や埋め立て処分される場合は、「大部分の」に該当せず許可の対象とはなりません。

問4 留意点1の「積替え保管施設」とは、何のことですか。

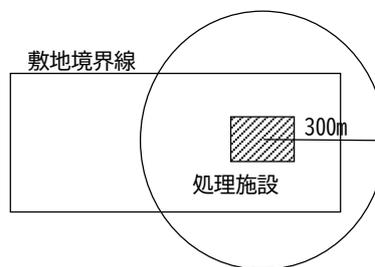
(答) 収集・運搬業者が作業所（現場）から廃棄物を運搬し、作業所（現場）以外の場所で保管及び積替えを行う施設のことです。

問5 運用基準2の「土地利用計画」とはどのような計画ですか。また、「支障がないものであること」とは、どのように判断するのですか。

(答) 「土地利用計画」とは、当該市町で策定された都市計画以外の具体の土地利用に関する計画をさすものです。どのような土地利用計画が策定されているかは、市町により異なるものと考えられます。  
支障がないか否かは、当該市町に意見照会して判断することになります。

問6 広い敷地に処理施設を設置する場合、影響範囲はどこからとれば良いのですか。

(答) 敷地境界線からではなく、破砕機等の処理施設を中心に半径300メートルの範囲をいいます。



問7 運用基準3の「学校」とは、具体的にどのような施設のことですか。

(答) 学校教育法第1条の「学校」のことをいいます。従って、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（盲学校、聾学校、養護学校）、大学及び高等専門学校がこれに該当します。

問8 運用基準3の「医療施設」とは、具体的にどのような施設のことですか。

(答) 医療法第1条の5の病院及び診療所と同法第2条第1項の助産所がこれに該当します。

問 9 運用基準 3 の「社会福祉施設」とは、具体的にどのような施設のことですか。

(答) 社会福祉法第 2 条第 2 項及び第 3 項に掲げる事業の用に供する施設及び更正保護事業法に基づく更正保護施設がこれに該当します。

問 10 留意点 3 の「周辺住民等に対して生活環境への影響を説明する等」とは、どのようなことですか。

(答) 大気汚染（粉塵）、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等について、周辺の生活環境へ影響を及ぼさないよう十分配慮したものであることを説明会等で説明するなどにより、周辺住民等と十分な調整が図られていることが必要です。  
また、最終的には、関係市町長等の同意を得ることが必要です。

問 11 運用基準 7 の「関係市町長等」とは、具体的に誰のことですか。

(答) 原則として、当該施設の設置場所の市町長又は当該集落の自治会長、町内会長等のことを指し、町内会長の同意を得れば、市町長の同意は不要になります。  
なお、当該施設が集落の境界近辺に位置する場合には、隣接する集落も含まれると判断される場合もあります。

問 12 運用基準 8 の「廃棄物の処理及び清掃に関する法律による許可等」とは、具体的に何の手続きを指すものですか。

(答) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 14 条第 6 項の規定による処分業の許可又は同法施行規則第 10 条の 3 第 2 号の規定による再生利用業の指定を指します。

## ( 2 1 農林水産物の直売施設等)

問 1 直売施設で販売される農林水産物の加工品を製造するための施設は「直売施設等」に該当しますか。

(答) 農林水産業従事者又は農林水産業従事者が組織する団体が、自ら生産した農林水産物や加工したものを直接販売するために必要な加工施設であれば、「直売施設」に該当します。

ただし、「徳島県食育推進計画」及び「進化するとくしまブランド戦略」に掲げる地産地消の推進に資する施設に該当していることが必要です。

なお、「直接販売」には、当該直売施設において対面販売を行うことに加え、インターネット販売やイベント等において対面販売を行う場合も含まれます。

問 2 自ら生産した農林水産物やその加工品を使用する料理教室は「直売施設等」に該当しますか。

(答) 農林水産業従事者又は農林水産業従事者が組織する団体が、自ら生産した農林水産物や加工したものを使い、自ら運営する料理教室で調理、飲食等を行う場合は、飲食施設に該当する場合があります。

ただし、「徳島県食育推進計画」及び「進化するとくしまブランド戦略」に掲げる地産地消の推進に資する施設に該当していることが必要です。

(22、23 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内にある建築物の移転 共通)

問1 「各区域内にある全ての建築物が、移転の対象となりますか。

(答) 特定活断層調査区域の指定日(平成25年8月30日)、津波災害警戒区域の指定日(平成26年3月11日)に建築されている建築物の移転を対象としますので、各指定日以降に建築された建築物は、対象となりません。なお、建築された日は原則、保存登記で確認することになります。登記がされていない場合は、建築確認済証や電力会社・水道事業者の供給開始日の証明書など、それに変わる書類で確認することになります。

問2 申請者は各区域の指定の日以前から従前の建築物を所有しているか、直系尊属から贈与又は相続により取得した場合以外の場合は申請することはできませんか。

(答) 次のいずれか条件を満たせば、従前の建築物を所有していなくても申請者となれます。

- ① 申請者は、従前の建築物の所有者の2親等以内の親族であり、各区域の指定日以降、従前の建築物の所有者と同居していることが確認できる者であり、開発区域が、従前の土地から3kmを超えない位置であること。ただしこの条件の適用は一度のみとします。
- ② 各区域の指定の日以後、合併後存続する法人(吸収合併の場合)または合併により新たに設立された法人(新設合併の場合)が所有している場合。

問3 従前の施設は、処分しなければならないのですか。

(答) 本付議基準は、特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内から移転させるための基準であるため、事業計画書において、どのように処分(所有権移転)するのかを明記して下さい。

問4 移転先が農地であっても許可の対象ですか。

(答) この付議基準では、申請地の地目や農地転用の有無などは要件に含まれていませんが、農地法との調整を図る必要があり、農地法上支障がない場合のみ許可の対象となります。

(23 特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域内にある一戸建ての住宅以外の建築物の移転)

問1 関係市町長の同意を得る建築物の用途で「その他」とはどのような用途ですか。

(答) ここに列記のある用途以外に、事務所や倉庫など、これまで市街化調整区域内での許可がなされなかった用途は、都市計画上(用途、立地等)の観点で各市町の都市計画マスタープラン等に適合するものとして関係市町長の同意が必要です。

問2 周辺住民等に対する説明や調整が図られているとはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。

(答) 【準工業地域で建築できる建築物の場合】

申請地が存する自治会等に対し、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、交通量の増加等について、周辺の生活環境への影響を及ぼさないよう十分配慮したものであることを説明し、同意を得ることが必要です。なお、自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で上記の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【準工業地域で建築できない建築物の場合】

上記の同意と併せて、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で同様の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【第一種住居地域に建築できる建築物の場合】

上記の同意や報告書の添付は不要です。

問3 道路幅は4mあればよいのですか。

(答) 接する道路が幹線道路に至るまで幅員4m以上確保されている必要があります。なお、開発区域の面積が3,000㎡以上であり、幹線道路までの経路に幅員6m未満の箇所がある場合は、次のとおり扱います。

- ・ 大型車による搬出入がある場合は、通行上支障が無いこと。
- ・ 交通量が著しく増加しないものであること。
- ・ 幅員6m未満の箇所が存する自治会等に対し、交通量の増加等について説明し、同意を得ること。

幹線道路とは国道及び主要地方道である県道を指します。

問4 津波防災上支障がないとは、どのような場合ですか。

(答) 従前の建物が移転を必要とする明確な理由があるとともに、新たな施設が盛土により地盤面を上げたり、基準水位以上に業務機能を配置するなど、津波災害を受けない開発、建築計画である場合に限りです。

## (24 既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物)

問1 「既存の工場施設における事業と関連を有する事業用の建築物」とは、どのようなものですか。

(答) 本付議基準は、事業活動の効率化（質的改善・量的拡大を含む）を図る目的で、既存の工場施設における事業と、物理的な人的関連や事業活動に関連を有する事業用施設を認めるものです。単に資本的関連を有するものを認めるものではありません。このため事業計画書において、関連性が明確に記載されている必要があります。

原則として、

- ・ 既存の工場で生産した原料や部品を依存している工場
- ・ 既存の工場で生産した製品の保管倉庫
- ・ 既存の工場の管理のため、人が常時行き来する事務所

問2 施設の配置が、事業上、必然性を有する場合とは、どのようなものですか。

(答) 事業活動の効率化を図る目的で、施設が配置されるものが該当し、次のものが考えられます。なお、この場合は、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の同意が必要です。

- ・ 既存の工場施設で製造したものを保管する倉庫などで、流通の過程でやむを得ず、インターチェンジ周辺につくる倉庫
- ・ 海上輸送された原材料を保管する貯蔵タンクに、隣接し設置する管理事務所

問3 周辺住民等に対する説明や調整が図られているとはどういうことですか。また、どのような範囲まですればいいのですか。

(答) 【準工業地域で建築できる建築物の場合】

申請地が存する自治会等に対し、

- ① 申請建築物が、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、交通量の増加等について、周辺の生活環境への影響を及ぼさないよう十分配慮したものであること。
- ② 既存の工場施設の操業状況及び申請建築物との関連性について説明し、同意を得ることが必要です。なお、自治会等が存在しない場合は、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で上記の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

【準工業地域で建築できない建築物の場合】

上記の同意と併せて、申請地から半径300m内の周辺住民等に対し、説明会等で同様の説明をし、意見を集約した報告書を添付して下さい。

問4 道路幅は4 mあればよいのですか。

- (答) 接する道路が幹線道路に至るまで幅員4 m以上確保されている必要があります。  
なお、開発区域の面積が3,000㎡以上であり、幹線道路までの経路に幅員6 m未満の箇所がある場合は、次のとおり扱います。
- ・ 大型車による搬出入がある場合は、通行上支障が無いこと。
  - ・ 交通量が著しく増加しないものであること。
  - ・ 幅員6 m未満の箇所が存する自治会等に対し、交通量の増加等について説明し、同意を得ること。

幹線道路とは国道及び主要地方道である県道を指します。

## (25 準ずるもの)

問1 「都市計画法施行条例に掲げる各項目に準ずるもの」とは、どのようなものが該当しますか。

- (答) 以下の項目に該当する場合は、「都市計画法施行条例に掲げる各項目に準ずるもの」と扱います。この場合、徳島県開発許可等事前審査委員会に諮ることになります。
- 条例第8条第1号（市街化調整区域における収用対象事業による移転）
- ・ 代替地の位置が、同一都市計画区域の場合。（同一市町は除く：条例対応）
  - ・ 開発区域の面積が、地形の状況により、やむを得ないもので450㎡を超え、600㎡までのもの。
- 条例第8条第2号（世帯分離住宅）
- ・ 開発区域が、従前の土地から1 kmを超えることについてやむを得ない事由があることに加え、以下の全ての基準を満たすもの。
    - ① 開発区域が、従前の土地から1 kmを超え、4.0 km以内であること。
    - ② 開発区域が、半径250 mの範囲内に40以上の建築物が存する土地の区域であること。
- 条例第9条第2号（適法建築物のやむを得ない事情による用途変更）
- ・ 対象建築物が経営悪化により空き家になっているなど、やむを得ないと認められる事情がある場合。（倒産・破産、加齢による事業継続困難は除く：条例対応）

(その他)

問1 線引前から市街化調整区域に存在する建築物等の増改築（建て替えによる新築含む。）で、当初の所有者以外の者が申請者の場合どのように取り扱うのですか。

(答) 建築確認申請時に固定資産税評価証明書の添付を求め、線引前から建築物が存在していたかどうかを確認していますが、その際、建築確認申請の申請者と固定資産税評価証明の名義が売買等により異なる場合も、増改築は認められます。  
また、既存の権利の届出により建築許可された建築物で、建築許可を受けた者以外の者が増改築を行う場合は、適合証明書の交付を受けてください。

【法第35条の2 開発変更許可】

問1 予定建築物の用途の変更は、類似した用途の変更でも変更許可が必要でしょうか。

(答) 次の表で同一小区分内での変更は、予定建築物の用途の変更にはあたらないものとして取り扱っています(カッコ内の用途は具体例)。ただし、属人性がある場合等、許可を要する場合があります。

大分類	小区分
住宅	住宅A-1(一戸建住宅) 住宅A-2(長屋建専用住宅) 住宅B(共同住宅、寄宿舎、寮) 併用住宅
公益施設	文教施設A(小・中学校、高等学校) 文教施設B(幼稚園、保育所) 文教施設C(大学、各種学校) 社会教育施設(図書館、博物館、公民館) 医療施設(病院、診療所) 社会福祉施設(生活保護施設、児童福祉施設、母子福祉施設、老人福祉施設、身体障害者福祉施設、知的障害者福祉施設、精神障害者福祉施設、婦人保護施設) 公共建築物A(交番その他の派出所、駐在所) 公共建築物B(公共団体庁舎) 宗教施設(神社、寺院) 交通施設A(鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設) 交通施設B(駐車場、車庫) 公共事業施設(電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設、下水道施設) 通信施設
商業施設等	日用品店舗(文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、衣料品店、履物店) 日用品修理加工店舗(かさ・履物等修理店、自転車店、農機具等修理店) 日用サービス店舗(理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場、医院) 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設A(マージャン店、パチンコ店、射的場) 歓楽施設B(劇場、映画館) 歓楽施設C(待合、料亭) 歓楽施設D(キャバレー、舞踏場) 歓楽施設E(特殊浴場) 宿泊施設(ホテル、旅館) 倉庫 運動施設(競技場、水泳場、スケート場、ボート場) 観光施設(展望台、休憩所) 研究所 駐車場・車庫
農林漁業施設	農林漁業施設A(令第20条の建築物) 農林漁業施設B(農林水産物貯蔵施設) 農林漁業施設C(農林水産物処理加工施設)
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵施設
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場

問2 工事着手届出書で工事施行者を変更して届出した場合、あらためて軽微な変更の届出書を提出する必要はありますか。

(答) 工事施行者の変更が軽微な変更である場合は、あらためて開発行為の変更の届出を行う必要はありません。  
なお、工事施行者の工事施行能力が許可基準となる開発行為の場合は、工事の着手前に変更許可を受けてください。

**【法第42条 開発許可を受けた土地における工事完了公告後の予定建築物の変更許可】**

問1 既存宅地の開発許可を受けた宅地分譲において、予定建築物の用途の変更を行う場合、どのような手続きが必要ですか。

(答) 第二種中高層専用地域に建築できる用途であれば、法第42条の建築許可により用途の変更が可能です。

問2 開発許可を受けた市街化区域内の宅地分譲において、予定建築物以外の建築物を建てる場合、どのような手続きが必要ですか。  
また、非線引都市計画区域や都市計画区域以外における開発の場合はどうなるのですか。

(答) 当該敷地が含まれる区域の用途地域に適合する用途であれば、都市計画法上の手続きは必要ありません。  
非線引都市計画区域や都市計画区域外における開発の場合は法第42条の許可が必要です。

問3 収用対象事業によって移転等しなければならない場合の代替建築物の許可について、併用住宅を専用住宅に用途変更する場合、法第42条の許可が必要でしょうか。

(答) 専用住宅と併用住宅の間の変更は、用途の変更に該当するので、法第42条の許可が必要です。

問4 類似した用途の変更の場合でも法第42条の許可が必要でしょうか。

- (答) 法第35条の2における取り扱い（法第35条の2問1参照）と同様です。  
ただし、農林漁家等の世帯分離住宅や収用対象事業による移転住宅のように属人性を有する許可を受けたものについては、類似用途にかかわらず、あらためて許可が必要です。  
これは法第43条の場合も同様です。

次のような場合は、法第42条の許可を要する用途の変更に該当しますか。

問5	①	34条1号店舗 (家電販売店)	→	34条1号店舗 (日用品販売店)
	②	34条1号店舗 (靴販売店)	→	34条1号店舗 (飲食店)
	③	34条1号店舗 (飲食店)	→	34条1号に該当しない店舗
	④	34条1号店舗 (日用品販売店)	→	収用対象事業による代替店舗
	⑤	34条1号店舗の併設（運用基準（1）と（2））	→	運用基準（1）のみ
	⑥	34条1号店舗の併設（運用基準（1）と（2））	→	運用基準（2）のみ
	⑦	34条1号の併設（運用基準（1）と社会福祉施設）	→	運用基準（1）のみ
	⑧	34条1号の併設（運用基準（2）と社会福祉施設）	→	運用基準（2）のみ

- (答) ① 法第35条の2問1の表における同一小区分内の34条1号店舗の変更は、用途の変更に該当しません。
- ② 上記表における同一小区分内の変更に該当しないため、用途の変更に該当しません。
- ③ 用途の変更に該当します。（他の許可項目に該当しなければ、許可を受けられません。）
- ④ 用途の変更に該当します。
- ⑤ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しません。
- ⑥ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しませんが、運用基準（2）の面積制限に合致する必要があります。
- ⑦ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しませんが、運用基準（1）の面積制限に合致する必要があります。
- ⑧ 上記表における同一小区分内における変更であれば用途の変更に該当しませんが、運用基準（2）の面積制限に合致する必要があります。

問 6

- 次のような場合は、法第 4 2 条の許可を要する用途の変更に該当しますか。
- ① 旧地域改善対策特別措置法が適用された地域の自己用住宅として許可を受けた建築物 → 許可を受けた者以外の自己用住宅
  - ② 旧地域改善対策特別措置法が適用された地域の自己用住宅として許可を受けた建築物 → 許可を受けた者の自己用事務所

- (答) ① 用途の変更に該当しません。  
② 用途の変更に該当します。(他の許可項目に該当しなければ、許可を受けられません。)

問 7

開発許可を受けて建築された建築物の一部を 10 m<sup>2</sup>以内の事務所(建築士事務所、建設業事務所等)に用途を変更する場合、法第 4 2 条許可の申請が必要ですか。

- (答) 開発許可を受けた土地以外では、10 m<sup>2</sup>以内の変更は法第 4 3 条第 1 項第 5 号(令第 3 5 条第 2 号)に該当するため許可を要しませんが、開発許可を受けた土地では用途の変更に該当するため、法 4 2 条許可の申請が必要です。

問 8

法第 3 4 条第 1 4 号(開発審査会の議を経たもの)で開発許可を受けた産業廃棄物処理施設(建築基準法第 5 1 条による位置の決定を要する施設)について、次のような変更を行う場合は、法第 4 2 条第 1 項の許可が必要な用途の変更に該当しますか。

- ① 事業者を変更する場合
- ② 処理能力を変更する場合
- ③ 処理対象の産業廃棄物の種別を追加する場合

- (答) ① 用途の変更に該当しません。  
② 処理能力が増加しても用途の変更に該当しませんが、処理能力の変更によって建築基準法第 5 1 条による位置の決定を要する施設から要しない施設になる場合は、用途の変更に該当します。  
③ 用途の変更に該当しません。

社会福祉施設について、次のような変更を行う場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要な用途の変更に該当しますか。

問9

- |                                 |   |                 |
|---------------------------------|---|-----------------|
| ① 適用除外施設として建築された社会福祉施設（保育所を除く。） | → | 社会福祉施設（保育所を除く。） |
| ② 線引き前に建築された社会福祉施設（保育所を除く。）     | → | 社会福祉施設（保育所を除く。） |
| ③ 34条1号で許可を受けた社会福祉施設            | → | 34条1号の社会福祉施設    |
| ④ 34条14号で許可を受けた社会福祉施設           | → | 34条1号以外の社会福祉施設  |
| ⑤ 社会福祉施設（保育所）                   | → | 幼稚園             |
| ⑥ 34条1号で許可を受けた社会福祉施設            | → | 34条1号以外の社会福祉施設  |
| ⑦ 34条14号で許可を受けた社会福祉施設           | → | 34条1号の社会福祉施設    |
| ⑧ 社会福祉施設（保育所を除く。）               | → | 社会福祉施設（保育所）     |

(答) ①～③ 用途の変更に該当しません。

④ 当初許可に属人性がなく変更後の事業内容が同一である場合は、用途の変更に該当しません。しかし、当初許可に属人性がある場合又は変更後の事業内容が同一でない場合は、用途の変更に該当します。

⑤ 保育所と幼稚園は同一用途と取り扱われるため、用途の変更に該当しません。

⑥～⑧ 用途の変更に該当します。

問10 開発許可を受けた住宅団地において、建売住宅を売れるまでの間住宅展示場として利用できますか。

(答) 住宅展示場は居住施設でなく集客施設であるため、都市計画法上住宅と取り扱うことはできませんが、建売住宅が売れるまでの間展示用として利用されることは、特に問題ありません。

**【法第43条 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限】**

条例宅地や大規模既存集落の同じ種類の建築許可をそれぞれ受けた土地で、下図のようにそれぞれの敷地の増減のみで全体の敷地の変更がない場合は、許可の取り直しが必要ですか。

問1

The diagram illustrates a change in the layout of a plot of land. On the left, a rectangular plot is divided into two equal parts, A and B, by a solid vertical line. An arrow points to the right, where the same plot is shown, but the vertical line is now dashed, indicating a change in the boundary between A and B.

(答) 許可の取り直しは必要ありません。敷地が増加する方は、適合証明を受けて建築確認申請書に添付してください。

問2 法第43条の建築許可申請に土地所有者の同意書を添付する必要はありますか。

(答) 土地所有者の同意書は法で定められた添付図書ではありませんが、土地所有者とのトラブル防止の観点から、添付を求めています。

問3 一戸建住宅で法第43条の建築許可を受けた土地に、いわゆる二世帯住宅（長屋形式は含まれない。）を建築することができますか。

(答) いわゆる二世帯住宅は一戸建住宅の一つの形態であるため、条例宅地や大規模既存集落の許可を受けた土地で建築することができます。  
また、線引き以前から存する住宅を改築する場合も同様です。

線引き以前から存する建築物について次のような変更を行う場合は、法第43条の建築許可が必要ですか。

- |    |          |   |                                   |
|----|----------|---|-----------------------------------|
| 問4 | ① 繊維工場   | → | 機械製作工場又は食品工場                      |
|    | ② 日用品店舗  | → | パチンコ店                             |
|    | ③ 学校     | → | 工場                                |
|    | ④ 機械製作工場 | → | 建築基準法第51条の位置の決定を要しない産業廃棄物のリサイクル工場 |

- (答) 法第35条の2問1の表における同一小区分内の変更は、用途の変更に該当しません。  
このことから、①及び④については、工場相互間の変更であり、法第43条に規定する用途の変更に該当しないため、許可は必要ありません。  
また、②及び③については、用途の変更に該当し、許可が必要になります。

問5 既存宅地の確認を受けて建築した貸し事務所を店舗として賃貸することができますか。

- (答) 既存宅地の確認を受けて建築した貸し事務所については、既存宅地制度が廃止された日（平成13年5月18日）までは、都市計画法第43条の許可なしで建築物の用途を変更することができました。  
しかし、既存宅地制度が廃止された日以降は、建築物の用途の変更について都市計画法第43条の許可を要することとされたため、店舗として賃貸する場合は同許可を受ける必要があります。

問6 既に建っている住宅を利用し、住宅宿泊事業法に基づく届出を行い、民泊をする場合、新たな許可が必要ですか。

(答) 住宅宿泊事業法における「届出住宅」は、①建築基準法上の住宅 ②年間宿泊日数180日以内の利用とされています。そのため、使用者が限定される「属人性」を有する建築物（例えば農家住宅、農家の世帯分離住宅、収用対象事業により移転した住宅 など）においては、以下のとおり取扱っています。

「家主居住型」の場合

属人性が維持され、主たる用途に変更がないため新たな許可は要しません。

「家主不在型（家主非居住）」の場合

属人性が維持されず、主たる用途が変更となるため新たな許可が必要です。

(条例第9条第2号 相当期間適法に利用された後のやむを得ない事情による用途変更)

問1 「建築後5年以上利用されている」とは、具体的にいつからになりますか。

(答) 原則として、建築基準法による検査済証の交付日になります。  
なお、建築基準法による検査済証の交付を受けてない場合は、例えば、保存登記や電力会社・水道事業者の供給開始日の証明書など、それに代わる書類で確認することになります。

問2 「ただし、経営状況の悪化等による支払不能又は債務超過に至った場合は、この限りでない。」とは、どのようなことですか。

(答) 既に倒産又は破産している場合は、建築後5年以上経過していなくてもかまいません。

問3 空き店舗や空き事務所を借りる場合は、許可の対象になりますか。

(答) 許可の対象となるのは、やむを得ない事情により所有していた建築物を譲渡しなければならなくなった場合に限られますので、空き店舗や空き事務所を借りる場合は、許可の対象にはなりません。

問4 「属人性のある許可を受けた建築物」とは、どういうことですか。

(答) 「属人性のある許可を受けた建築物」とは、収用対象事業による代替地として許可を受けた建築物や農家の世帯分離住宅など、申請者がその人でなければ許可を受けることができない用途の建築物のことで、農林漁業者住宅についても「属人性のある許可を受けた建築物」に含まれます。

問5 「市町長等」とは、誰のことですか。

(答) 「市町長等」とは、原則として、当該建築物の建築場所の市町長又は自治会長、町内会長等のことを指し、町内会長の同意を得れば、市町長の同意は不要になります。なお、当該建築物が集落の境界に位置する場合には、隣接する集落も含まれると判断される場合もあります。

問6 既存の建築物の用途変更と増築を併せて行う場合は、許可の対象になりますか。

(答) 用途変更と増築を併せて行う場合は、「改築等」に該当するため、利用形態上やむを得ず行うものであれば許可の対象になります。

問7 「所有者を変更するもの」と記載があるが、既に「所有者を変更されたもの」についても許可対象となりますか。

(答) 既に所有者を変更されたものについても許可対象となります。

問8 加齢により事業継続が不可能となった場合の「加齢」とは何歳からですか。

(答) 「65歳以上」を「加齢」として扱っています。この扱いについては個人事業主のみ該当します。

## 【法第44条、法第45条 許可に基づく地位の承継】

問1 一般承継の場合、どのような手続が必要ですか。

(答) 変更許可申請、工事完了届等の際に戸籍謄本、合併後の法人の登記簿謄本等を添付してください。  
なお、承継した開発許可に係る工事を行う意志がない場合は、工事の廃止届を提出してください。

問2 特定承継の場合、開発行為に関する工事を施行する権原を取得していることが必要ですが、法第33条第14号の妨げとなる権利者の同意を改めて取る必要がありますか。

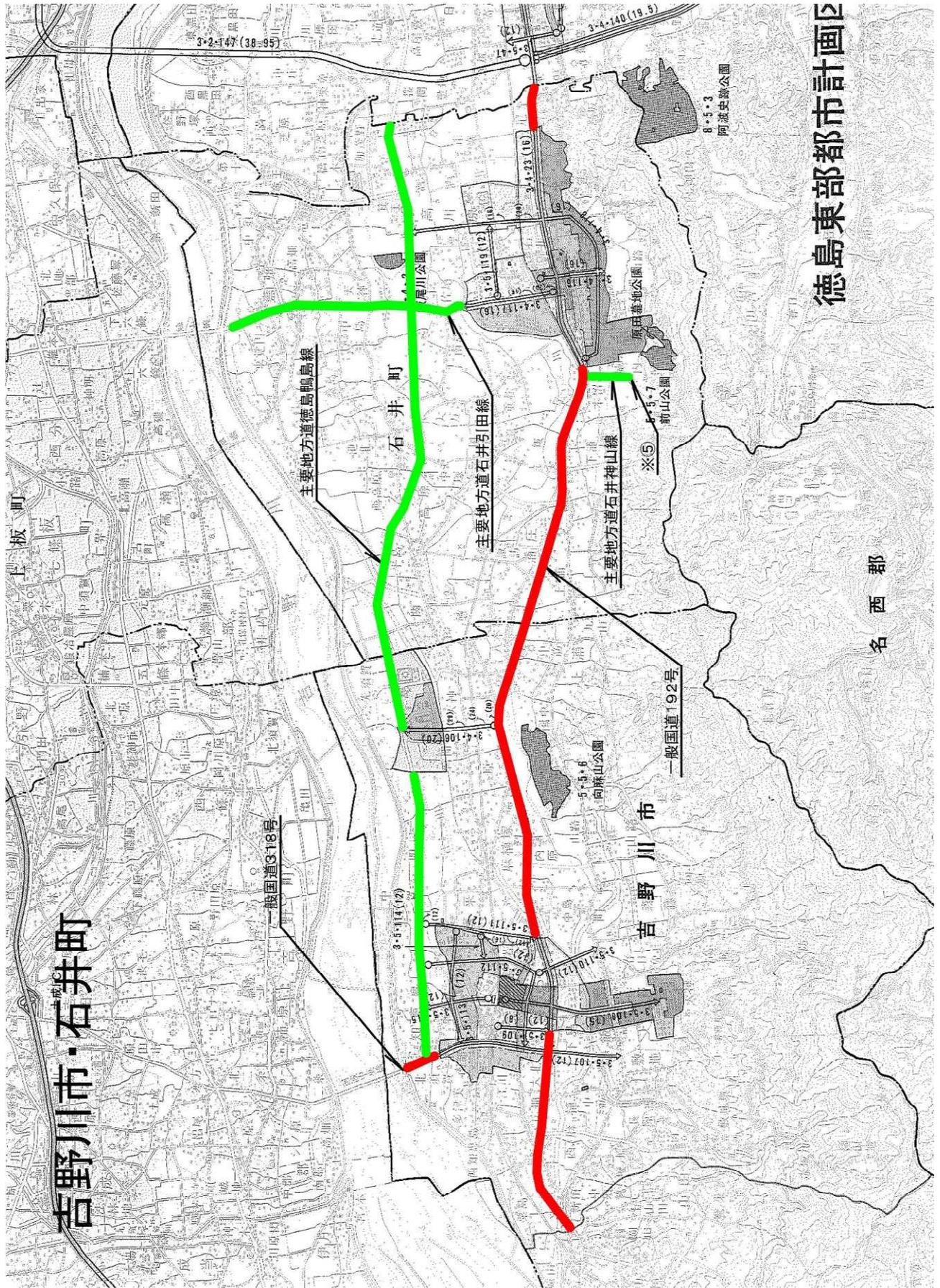
(答) 開発区域内の全ての土地の権原を取得していることが原則ですが、一部の土地について権原を取得できていない場合も、その土地の妨げとなる権利者の同意があれば地位の承継は可能です。また、いずれの場合も、原則として被承継人の同意が必要です。  
なお、非自己用の開発許可の地位の承継については、承継人の資力及び信用を審査することになります。

問3 特定承継の場合、法第32条の公共施設の管理者の同意は取り直す必要がありますか。

(答) 原則として取り直す必要はありません。ただし、地位の承継によって公共施設の管理に影響があるか否かを管理者に照会し、影響があるとの回答があった場合は、再度公共施設管理者と協議し、同意を取り直していただく必要があります。









## 「ハード対策におけるKBMの簡易設置方法」

参考)「都市計画法第34条第11号及び第12号に基づく開発許可申請に係るハード対策の方法について」  
<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kendozukuri/toshikeikaku/7205164/>

### 手順①：国土地理院のHP内にある、「地理院地図」を開く

国土地理院URL：<https://www.gsi.go.jp/top.html>

図1は国土地理院HPを示します。下にスクロールし、**ピックアップ・コンテンツ**がありますので、その中の「**地理院地図**」をクリックして下さい。(図2)

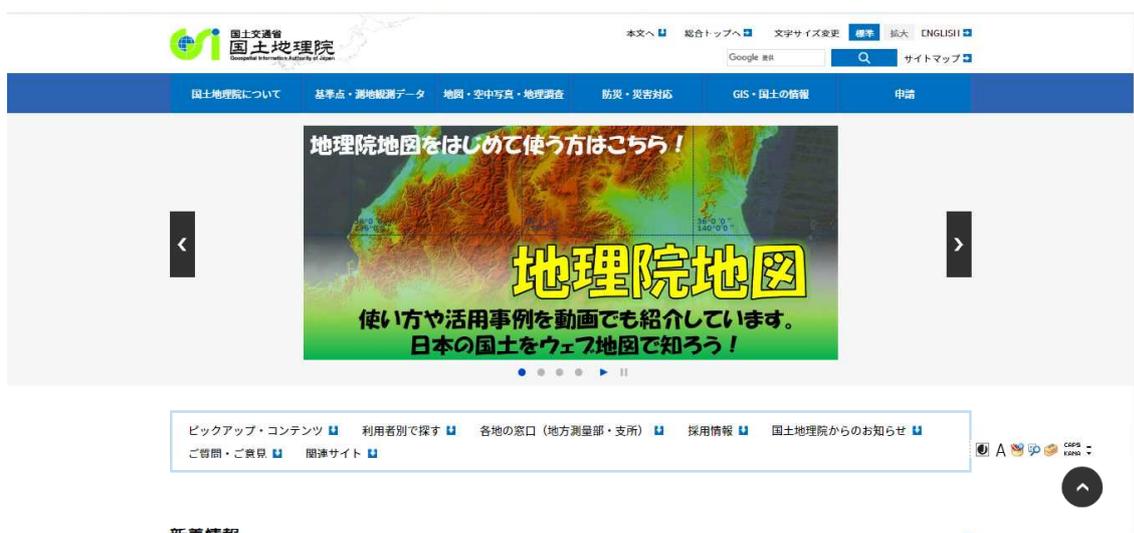


図1：国土地理院HPの表示画面



図2：ピックアップ・コンテンツ内の地理院地図の表示画面

## 手順②：申請敷地を表示させる

図3は「地理院地図」を表示させた画面です。

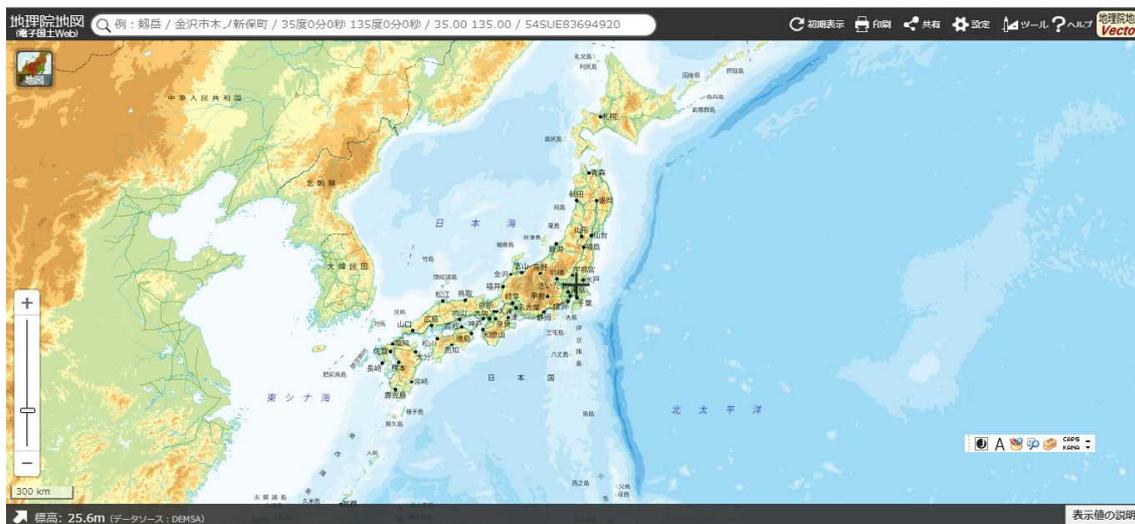


図3：地理院地図の表示画面

申請地をドラッグ及びスクロールで表示させます。(図4)  
今回の例では、仮に道路2面に面した敷地を申請敷地とします。

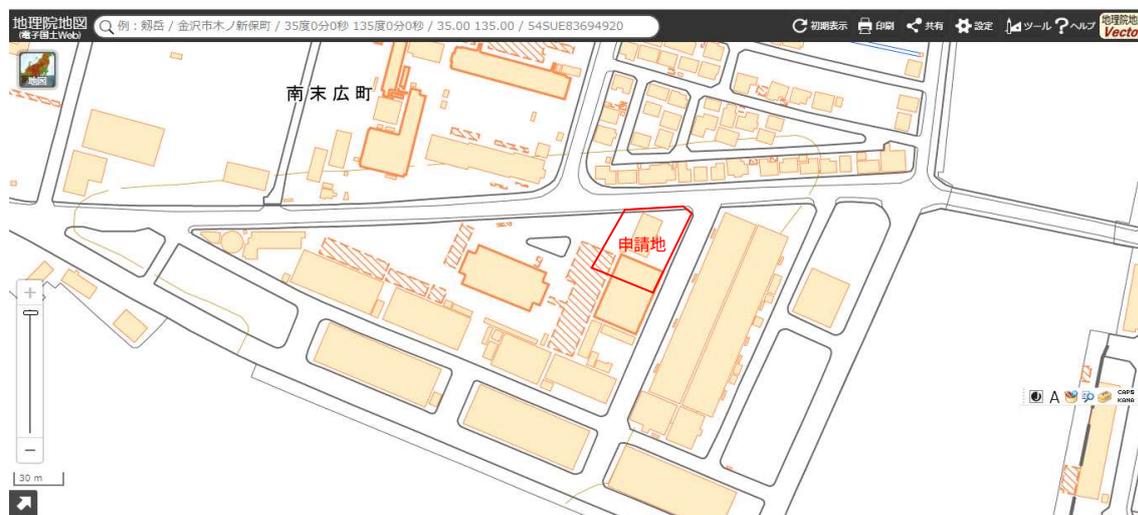


図4：申請敷地の表示画面（サンプル）

### 手順③：標高断面図を作成する

画面右上のタブにある「ツール」をクリックすると、画面右側に新たにタブが出ますので、その中の「断面図」をクリックしてください。(図5)



図5：断面図の表示画面（サンプル）

カーソルが「始点」に変わり、作成したい断面線の範囲を指定します。

例では、前面道路が2面あるため、角に「折れ点」があります。

「始点」をクリック、「折れ点」をクリック、「終点」でダブルクリックをしてください。

測定範囲は、申請に面する範囲を全て含むように指定してください。また、なるべく、道路センターを測定してください。

「終点」を設定すると、自動で断面図のグラフが作成されます。



図6：断面位置の表示画面（サンプル）

断面図のグラフ又は測定ライン上にマウスのポインターを当てると、グラフに標高が表示され、また測定位置が測定ライン上に黄色点で表示されます。

ポインターを移動させて、測定範囲の全箇所の標高を確認し、最低標高の箇所を検索してください。この例では、1.80mが最低標高となります。



図7：断面図作成画面（サンプル）

#### 手順④：現地でのKBM設定方法

まず、測定範囲のうち最も標高が低い箇所を選定します。また、道路センターにその位置を設定します。つぎに、その設定した箇所を含み現地測量を行い、不動産所にKBMを設置してください。

申請書には、測定範囲を示す図書を添付してください。図書には、始点、選定した点、終点の位置と高さを記載してください。

