

## II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

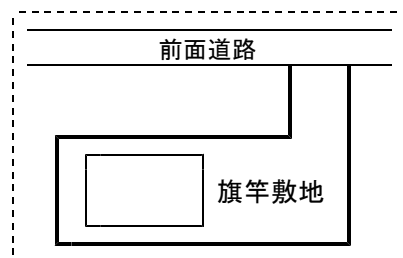
市街化調整区域内においては原則として開発行為が制限されているが、スプロール対策上特に支障がないもの、スプロール対策上支障はあるがやむを得ないものについては、例外的に許可される。法第34条各号にこの許可基準を定めており、以下その詳細について解説する。

### 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当な建築物等**（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/ippanokata/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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

※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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 従前の土地から1kmを超えない土地の区域であること。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 申請者に父又は母があること。</li> <li>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</li> </ol>

	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(ばちんこ屋、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る。</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)