

## ■ 開発許可制度の権限移譲に伴う新たな市街化調整区域の立地基準について

市街化調整区域の立地基準は、都市計画法（以下「法」という。）で定められた基準、県の条例及び徳島県開発審査会付議基準等により定められていましたが、平成24年度からの開発許可制度の権限移譲に伴い、新たに立地基準等を市の条例で区域や用途等を限り定めることができるようになりました。

については、農地法その他法令により開発行為等の制限がある場合は、その制限に従うこととなりますが、次の立地基準が追加されます。

なお、開発審査会（以下「審査会」という。）は、阿南市が権限移譲を受けても法の定めにより阿南市に審査会を置くことはできません。については、県の審査会の議を経る必要がありますので、審査会付議に関する開発許可等は県と連携して事務を進めます。

### 1. 条例宅地（詳細は9ページ参照）

条例宅地は、平成12年5月の都市計画法の改正に伴い、既存宅地確認制度が廃止され、それに代わる新たな制度として、徳島東部都市計画区域全域を対象に、県の条例で区域及び用途を指定して、開発行為等が許可対象に追加された事項です。

#### ※概要

第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、住宅（長屋住宅を含む。）及び兼用住宅の建築物を許容します。

#### ※区域（条例第5条関係別表第1の1の項）

次のいずれにも該当すると認められる土地の区域

- (1)市街化区域から4キロメートルを超えない土地の区域
- (2)敷地相互間の最短距離が55メートル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250メートルの範囲内に40以上の建築物が存する土地の区域
- (3)不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第9号に規定する登記簿の同条第18号に規定する地目が、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の区域

### 2. 田園集落地区（詳細は11ページ参照）

集落地や既存住宅地において、地域コミュニティの活力を保持するため、戸建て住宅等の立地を誘導し、田園集落地としての土地利用を図ります。

#### ※概要

第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、共同住宅（長屋住宅を含む。）を除く建築物を許容します。しかし、教育・福祉の諸計画から立地の調整が必要となる学校、社会福祉施設については立地を制限します。

長屋住宅及びアパート等の共同住宅については、田園居住地区と同様に市街化調整区域のバラ立ちを防止し、市街化区域内への立地誘導を図るため、許可対象外とします。

## ※区域（条例第5条関係別表第1の2の項）

1. の(1)の要件（市街化区域から4キロメートルを超えない土地の区域）に該当し、7ヘクタールの範囲内において敷地相互間の最短距離が55メートル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であって、規則で定める基準に適合しているもの

## 3. 田園居住地区（詳細は15ページ参照）

市街化区域に隣接する利便性の高い市街化調整区域であることから、戸建て住宅等の立地を誘導しつつ、日常生活に必要なサービスが提供できる建築物の立地を許容し、市街化区域等に蓄積された都市機能を活用できる快適な田園居住地としての土地利用を図ります。

### ※概要

第一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のうち、共同住宅（長屋住宅を含む。）を除く建築物及び日常生活のため必要な物品の販売店舗（建築物の床面積の合計が3,000㎡以内のものに限る。）を許容する。しかし、教育・医療・福祉の諸計画から立地の調整が必要となる学校、病院及び社会福祉施設については立地を制限します。

## ※区域（条例第5条関係別表第1の3の項）

- J R 羽ノ浦駅周辺  
別表第1の3の項(1)及び(2)
- 県道大林津乃峰線の沿道（羽ノ浦町）  
別表第1の3の項(3)
- 阿南医療センター周辺  
別表第1の3の項(4)及び(5)
- J R 阿南駅周辺  
別表第1の3の項(6)及び(7)

## 4. 産業誘導地区 I 型（詳細は21ページ参照）

既存工業の利便の増進や工業・流通施設の立地及び交通の利便を生かした沿道型商業・サービス施設等の立地を誘導し、田園環境の中に産業育つ土地利用を図ります。

### ※概要

準工業地域内に建築してはならない建築物のほか、一定規模を超える建築物及び娯楽施設・風俗営業施設等の住環境を悪化させるおそれが多い建築物並びに教育・医療・福祉の諸計画から立地の調整が必要となる学校、病院及び社会福祉施設について立地を制限します。

長屋住宅及びアパート等の共同住宅については、市街化調整区域のバラ立ちを防止し、市街化区域内への立地誘導を図るため、許可対象外とします。

## ※区域（条例第6条第1号関係別表第2）

- 主要地方道羽ノ浦福井線と主要地方道阿南勝浦線の交差点周辺  
別表第2(1)及び(2)

## 5. 産業誘導地区Ⅱ型（詳細は24ページ参照）

地域特性にふさわしい業務の利便を増進する区域として、既存商業等の利便の増進及び交通の利便を生かした沿道型商業・サービス施設等の立地を誘導し、田園沿道サービス地としての土地利用を図ります。

### ※概要

準住居地域内に建築してはならない建築物のほか、一定規模を超える建築物及び娯楽施設・風俗営業施設等の住環境を悪化させるおそれが多い建築物並びに教育・医療・福祉の諸計画から立地の調整が必要となる学校、病院及び社会福祉施設について立地を制限します。

長屋住宅及びアパート等の共同住宅については、市街化調整区域のバラ立ちを防止し、市街化区域内への立地誘導を図るため、許可対象外とします。

### ※区域（条例第5条関係別表第1の4の項）

- 都市計画道路かちどき橋橋線と都市計画道路苅屋中島港線の交差点北西側周辺  
別表第1の4の項(1)
- 都市計画道路かちどき橋橋線と都市計画道路富岡港線の交差点周辺  
別表第1の4の項(2)、(3)及び(4)

## 6. 幹線道路沿道Ⅰ型（詳細は29ページ参照）

既存の地域産業の利便の増進及び交通の利便を生かした日用サービス店舗の立地を誘導し、ロードサイド型の地域産業誘導地域としての土地利用を図ります。

### ※概要

準工業地域内に建築してはならない建築物のほか、一定規模（床面積の合計3,000平方メートル）を超える建築物及び娯楽施設・風俗営業施設等の住環境を悪化させるおそれが多い建築物並びに教育・医療・福祉の諸計画から立地の調整が必要となる学校、病院及び社会福祉施設について立地を制限します。

長屋住宅及びアパート等の共同住宅については、市街化調整区域のバラ立ちを防止し、市街化区域内への立地誘導を図るため、許可対象外とします。

### ※区域（条例第5条関係別表第1の5の項、条例第6条第2号関係別表第3）

- 都市計画道路中島港線の沿道  
別表第1の5の項(1)及び別表第3(1)
- 都市計画道路かちどき橋橋線と都市計画道路富岡港線の交差点の北東側  
別表第1の5の項(2)
- JR西原駅周辺  
別表第3(2)及び(3)
- 県道大林津乃峰線の沿道（上中町、宝田町、学原町、見能林町、津乃峰町）  
別表第3(4)、(5)及び(6)
- 主要地方道羽ノ浦福井線の沿道  
別表第3(7)
- 主要地方道阿南勝浦線の沿道  
別表第3(8)

## 7. 幹線道路沿道Ⅱ型（詳細は41ページ参照）

市街化区域や既存集落地を結ぶ幹線道路沿道の交通の利便を生かした日用サービス店舗の立地を誘導し、ロードサイドにおける沿道サービス地としての土地利用を図ります。

### ※概要

第一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のうち、共同住宅（長屋住宅を含む。）、学校、病院及び社会福祉施設を除く建築物並びに日常生活のため必要な物品の販売店舗、自動車修理工場（建築物の床面積の合計が3,000㎡以内のものに限る。）を許容します。

### ※区域（条例第6条第4号関係別表第5）

- 都市計画道路かちどき橋橋線の沿道  
別表第5(1)
- 都市計画道路滝ノ下畷線の沿道  
別表第5(2)

## 8. 観光系誘導地区沿道型（詳細は50ページ参照）

室戸阿南海岸国定公園内の北の脇海岸地域へアクセスする幹線道路沿道地域であり、ロードサイド型の観光関連施設の立地を誘導し、観光資源を活用した土地利用を図ります。

### ※概要

観光関連施設及び一定の規模以下（建築物の床面積の合計が3,000㎡以内のものに限る。）の日用物品販売店舗等の立地を許容します。

### ※区域（条例第6条第3号関係別表第4）

- 都市計画道路北の脇線の沿道  
別表第4

■地域別の利用区分に対応する土地利用の種類

種類	地域別	条例	第11号又は第12号	商業系	日用サービス店舗系	流通・工業系	観光系、グリーン・ツーリズム系	住居系	集落維持系
条例宅地	下記※1参照	別表第1の1の項	11号						○
田園集落地区	下記※2参照	別表第1の2の項	11号						○
田園居住区	JR羽ノ浦駅周辺	別表第1の3の項(1)及び(2)	11号		○			○	
	県道大林津乃峰線沿線(羽ノ浦町)	別表第1の3の項(3)	11号		○			○	
	阿南医療センター周辺	別表第1の3の項(4)及び(5)	11号		○			○	
	JR阿南駅周辺	別表第1の3の項(6)及び(7)	11号		○			○	
産業誘導地区(I型)	(主)羽ノ浦福井線・(主)阿南勝浦線の交差点周辺の沿道	別表第2	12号	○		○		○	
産業誘導地区(II型)	(都)かちどき橋橋線・(都)苅屋中島港線交差点北西側周辺	別表第1の4の項(1)	11号	○				○	
	(都)かちどき橋橋線・(都)富岡港線交差点周辺を含む沿道	別表第1の4の項(2)、(3)及び(4)	11号	○				○	
幹線道路沿道(I型)	(都)中島港線の沿道	別表第1の5の項(1)及び別表第3(1)	11号12号		○	○		○	
	(都)かちどき橋橋線・(都)富岡港線交差点北東側周辺	別表第1の5の項(2)	11号		○	○		○	
	JR西原駅周辺の沿道	別表第3(2)及び(3)	12号		○	○		○	
	県道大林津乃峰線の沿道(上中町、宝田町、学原町、見能林町、津乃峰町)	別表第3(4)、(5)及び(6)	12号		○	○		○	
	(主)羽ノ浦福井線の沿道	別表第3(7)	12号		○	○		○	
	(主)阿南勝浦線の沿道	別表第3(8)	12号		○	○		○	
幹線道路沿道(II型)	(都)かちどき橋橋線の沿道	別表第5(1)	12号		○				
	(都)滝ノ下線沿道の沿道	別表第5(2)	12号		○				
観光系誘導地区(沿道型)	(都)北の脇線の沿道		12号		○		○		

※1 次のいずれにも該当すると認められる土地の区域

- (1) 市街化区域から4kmを超えない土地の区域
- (2) 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
- (3) 不動産登記法(平成16年法律第123号)第2条第9号に規定する登記簿の同条第18号に規定する地目が、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の区域

※2 市街化区域と市街化調整区域の境界から4km以内の区域で7haの範囲内に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が40以上連たんしている土地の区域であって、規則で定める基準に適合しているもの(「不動産登記法に規定する登記簿の地目が農地から変更された土地については、農地法上支障がない旨を証する阿南市農業委員会の工事完了証明、非農地証明等を受けたもので、転用後(工事完了証明後)3年以上経過した土地の区域であること。」等)

## 9. その他

これまで徳島県開発審査会の議を経て許可していた事項のうち定例的で実績のあるものについて、条例に移行した事項です。

項目	条例	基準
市街化調整区域の収用対象事業による移転	条例第6条第5号	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 従前の土地が、阿南市の市街化調整区域内又は開発許可申請地から1 kmを超えない位置であること。</li> <li>2. 開発許可申請地の面積が、従前の土地の1.5倍以内又は450㎡以内であること。</li> <li>3. 予定建築物の用途が、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>
農家等の世帯分離	条例第6条第6号	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請者が、耕作権者（阿南市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。）又は開発許可申請地の所有者の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. 開発許可申請地が、従前の土地と同一の字の区域内又は1 kmを超えない位置であること。</li> <li>4. 開発許可申請地の面積が、450㎡（地形の状況によりやむを得ない場合にあっては、600㎡）以内であること。</li> <li>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。</li> <li>6. 従前の世帯が農林漁家でない場合にあっては、開発許可申請地が、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であること。</li> <li>7. 従前の土地が市街化区域内である場合にあっては、市街化区域内に開発行為を行うことが可能な土地がないこと。</li> </ol>
やむを得ない事情による用途変更（建築許可のみ）	条例第8条第2号	<p>（用途は規則の別表第3による）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 適法に建築し、かつ、適法に利用されたこと。</li> <li>3. 建築後5年以上経過していること。ただし、次号アに該当する場合は、この限りでない。</li> <li>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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 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</li> <li>イ 加齢により事業を継続することが不可能となった場合</li> </ul> </li> <li>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っては、当該改築等の後における延べ面積が従前の建築物の1.5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。</li> <li>6. 変更後の用途が、工場、作業所、遊技場（ばちんこ屋、ポーリング場、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2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ことを除く。）である場合にあっては、当該用途の変更を行うことについて市長等の同意を得ていること。</li> </ol>