

## 市街化調整区域の概要

## 【参考資料】

市街化調整区域内では、原則として建築物を建築することができませんが、「都市計画法」の規定に適合していれば、開発行為の手続きを経て建築物の建築が可能になる場合があります。

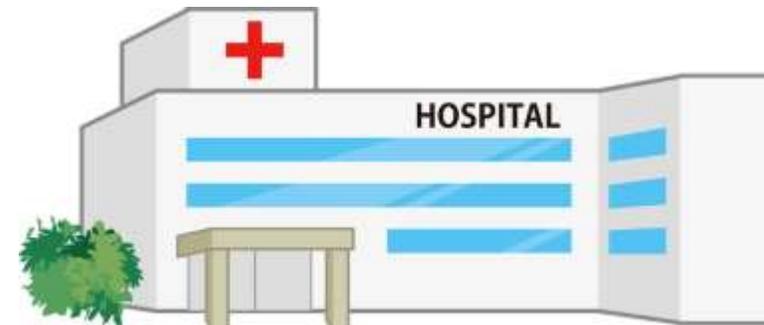
建築可能の一例



農家住宅



飲食店

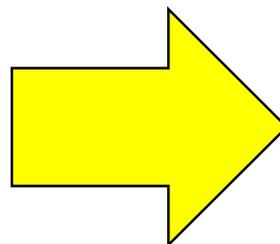


病院(医療施設)

市街化調整区域に立地されている学校施設を建築物の用途を「学校」から「学校以外」へ用途変更するには「都市計画法」の規定に適合していれば、開発行為の手続きを経て建築物の用途変更が可能になる場合があります。



学校



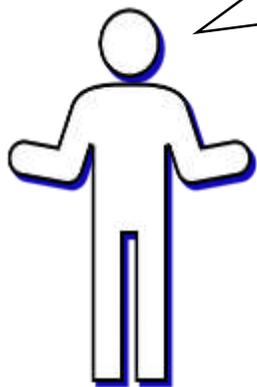
福祉施設(デイサービス※)

※福祉施設の  
種類によって  
異なります

# 「都市計画法」の規定に適合していれば...

## 「都市計画法」の規定に適合とは？

従来より市街化調整区域において継続して利用された建築物が、従前の用途で使うことが困難になった際に、新たな用途で使われることが市街化の促進を招かない場合は、既存建築物の有効利用の観点から許可を行っても差し支えないとするもの。



市街化を促進させなければ  
なんでも建てていいの？  
何を建てていいのかわからないな。

都市計画法第34条の立地基準に  
適合していれば建築物を建てたり、  
用途変更ができる可能性があるよ。



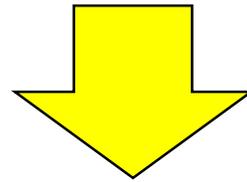
## 都市計画法第34条とは？

都市計画法第34条は、市街化調整区域における開発行為の立地基準を定めた条文です。市街化調整区域では開発行為が原則として禁止されていますが、第34条の基準に該当する場合は開発行為の許可が得られる可能性があります。

# 都市計画法第34条の立地基準

## 都市計画法第34条各号(都市計画法第34条1号～14号)の概要

第1号	周辺居住者の利用に供する公益上必要なもの又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営むもの
第2号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要なもの
第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供するもの
第4号	農業、林業若しくは漁業の用に供するもの(法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外)又は農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要なもの
第5号	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の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの
第6号	都道府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の用に供するもの
第7号	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供するもので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの
第8号	火薬類取締法で定める危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの
第8号の2	市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅、施設等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転するもの
第9号	前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの(休憩所、給油所、火薬類の製造所、道路管理施設)
第10号	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの
第11号	市が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの
第12号	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められ、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの
第13号	市街化調整区域が定められた(線引き)後、6ヶ月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容とおりに行うもの
第14号	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がなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの



都市計画法第34条の立地基準は各号によって内容が異なります。

都市計画法第34条第1号(地域サービス)の内容で例を使って説明します。

# 都市計画法第34条第1号(地域サービス)①

都市計画法第34条第1号とは、市街化調整区域において、周辺の住民の日常生活に必要な物品の販売や加工、修理などの業務を営む店舗や事業所、公益上必要な建築物を建築するための開発行為です。

この条項に基づく開発行為には、次のようなものがあります。

□身の回り品小売業や飲食料品小売業などの日常生活に必要な物品の小売業

□理容業や美容業、はり・あん摩業などの業務

□社会福祉施設や医療施設、学校などの公益上必要な建築物 等 ※社会福祉施設はなんでもできるわけではありません。

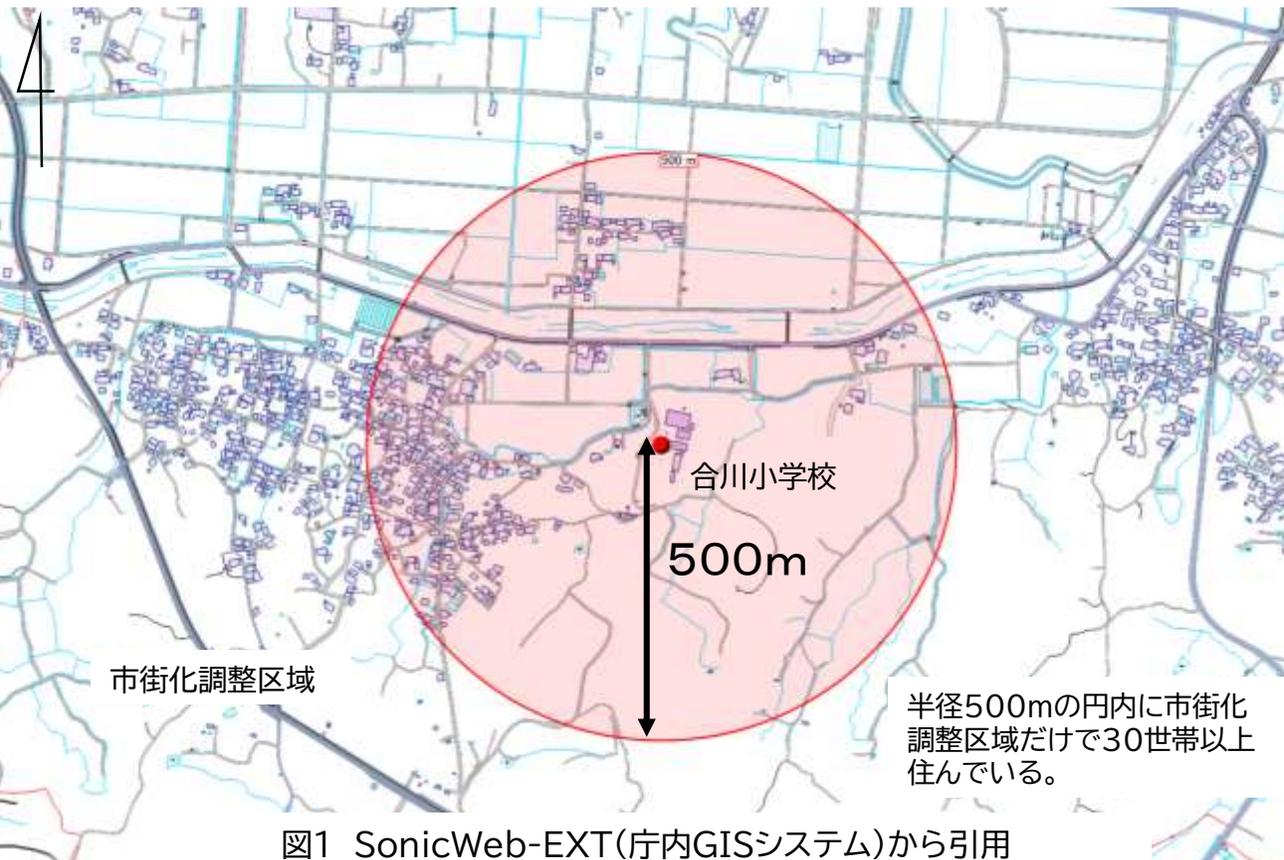
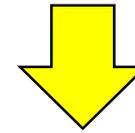


図1 SonicWeb-EXT(庁内GISシステム)から引用

相談内容) 合川小学校で**飲食店**をやりたいです。



都市計画法第34条第1号で**飲食店**を行うための立地条件

- ①申請地を中心に、半径 500mの円内に、**30世帯が居住**していること(市街化区域は含まない)(図1)
- ②店舗等の規模は、周辺の地域に居住している者を対象とするものであり、過大でないこと。  
(**延べ面積220㎡以下**とする。)
- ③敷地の規模は過大でないこと。  
(**500㎡以下**とする。)
- ④事業計画を確認し**自己の業務**として自ら建築又は用途変更し、運営する者であること。(賃貸は原則禁止です。)

# 都市計画法第34条第1号(地域サービス)②

都市計画法第34条第1号とは、市街化調整区域において、周辺の住民の日常生活に必要な物品の販売や加工、修理などの業務を営む店舗や事業所、公益上必要な建築物を建築するための開発行為です。

この条項に基づく開発行為には、次のようなものがあります。

□身の回り品小売業や飲食料品小売業などの日常生活に必要な物品の小売業

□理容業や美容業、はり・あん摩業などの業務

□社会福祉施設や医療施設、学校などの公益上必要な建築物 等 ※社会福祉施設はなんでもできるわけではありません。

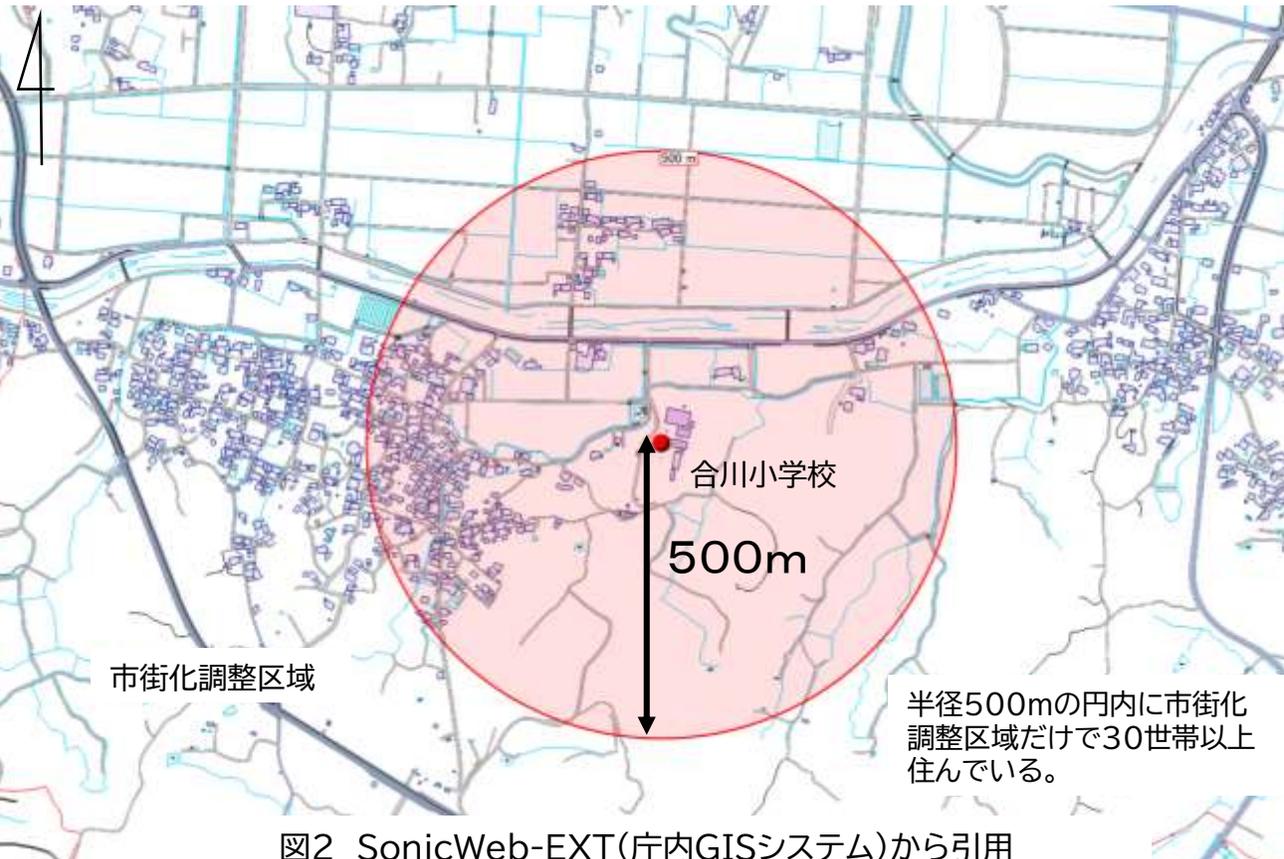


図2 SonicWeb-EXT(庁内GISシステム)から引用

相談内容)合川小学校で**デイサービス**をやりたいです。



都市計画法第34条第1号で**デイサービス**を行うための立地条件

- ①申請地を中心に、半径500mの円内に、30世帯が居住していること。(市街化区域も含んでカウントしてよい。)(図2)
- ②医療施設(医療施設の敷地面積は、2,000㎡以内)以外の敷地面積は、対象となる通所(学、園)者の数等に鑑み、適切な規模であること。予定建築物の規模(延床面積)は、**事業計画**に照らし適切な規模であること。
- ③予定建築物の形態は周辺の景観及び建築物と調和のとれたものであること。
- ④居住施設(社会福祉施設として利用する者が入居する部屋及び業務上必要となる宿直室を除く。)を含まないこと。

# 景観形成基準の区域

鈴鹿市景観計画の対象とする区域(景観形成基準の区域)は、**鈴鹿市全域**です。



## 〈景観形成基準〉

良好な景観の形成に大きな影響を及ぼすと考えられる行為について、景観法に基づく届出の対象とし、これらの行為にあつては、以下の**景観形成基準**に適合する必要があります。(以下の表1は**里山水田地**の景観形成基準の一例)

④里山水田地

協議事項			
配置・規模	建築物は、鈴鹿山脈・山麓の山なみ・稜線や里山の樹林地への眺望を阻害しないように、周辺の建築物から著しく突出しない高さにする。		
	大規模な施設では、壁面後退など配置を工夫するなど、圧迫感を軽減させ、周辺のまちなみの調和を図る。		
形態・外観	建築物は、周辺の景観と調和を図るため、建築物の分節化による規模の緩和を図る。		
	建築物は、鈴鹿山脈・山麓の山なみ・稜線や里山の樹林地への眺望を阻害しないように建築物の分棟化や高さに変化をつける。		
	建築物は、勾配屋根を採用するなど、水田、集落、後背の里山と調和した屋根形状とする。		
	現在の地形を活かした形態・外観とするなど、地形と調和した景観を形成する。		
	道路その他の公共の場所から望みえる位置に配置する場合には、屋外階段は、建築物と一体化したり、ルーバーで覆うなど、全体的に統一感のあるデザインにする。		
	建築設備は、建築物と一体化したり、囲いを設けたり、植栽やルーバーで覆いできる限り目立たない工夫をしたり、道路その他の公共の場所から望みえない位置に配置するなど、整然としたまちなみを形成する。		
色彩	屋根や屋上の建築設備、広告物は、建築物と一体的なデザインとするなど、統一感を持ったスカイラインを形成する。		
	建築物等の外観に用いる色彩は、周辺の建築物などと類似した色彩を使用するなど、周辺との調和に配慮する。		
	建築物等の外観に用いる色彩は、山なみや田園などの自然的景観を損なわない色彩を使用するなど、周辺との調和に配慮する。		
	建築物等の外観に用いる色彩は、周辺景観の特性に応じて、色彩ガイドラインに示す推奨色を使用する。		
■推奨色			
	使用する色相	明度の推奨範囲	彩度の推奨範囲
	Rの場合	5～8程度	2程度以下
	YR～2.5Yの場合		3程度以下
	その他の場合		2程度以下

**【届出対象行為】**  
 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、**壁面の1/2以上の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更。**  
 □次のいずれかに該当するもの  
 ・高さが10mを超えるもの  
 ・建築面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの

**【景観法の趣旨】**  
 鈴鹿市がこれまで取り組んできた古き良き景観の保全に加え、魅力の更なる向上に繋がるような新たな景観の創造といった取組を積極的に進めていく。

図3、表1 鈴鹿市HP【鈴鹿市景観計画(令和6年4月1日)】から引用

# 土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域

【土砂災害情報】土石流、急傾斜地すべりのうち、急傾斜が原因 勾配が30度以上、高さが5m超のため、基礎調査:平成23年10月～を通じて、平成26年3月28日に指定(三重県告示)



図4 合川小学校周辺 土砂災害警戒区域図と土砂災害特別警戒区域図  
三重県HP【土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書】から引用

三重県がおおむね5年ごとに土砂災害により被害を受ける場所の地形や地質、土地の利用状況などを調査します。



土砂災害警戒区域  
〈土砂災害のおそれがある区域〉

土砂災害特別警戒区域  
〈土砂災害警戒区域のうち、建物が破壊され、  
住民に大きな被害が生じるおそれがある区域〉

- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されると、
  - ① 宅地建物取引業者は、当該宅地または建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項説明を行う必要があります。
  - ② 要配慮者利用施設の管理者等は、避難確保計画を作成し、その計画に基づいて避難訓練を実施すること等が義務づけられます。

■土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されると、開発行為で自己業務用(店舗や事務所、ホテル)、自己居住以外(宅地分譲)等に用途変更する場合は、レッドゾーンを解消しなくてはなりません。

# 建築基準法第22条区域

鈴鹿市は  
算所周辺と  
白子周辺以外は  
すべて22条区域

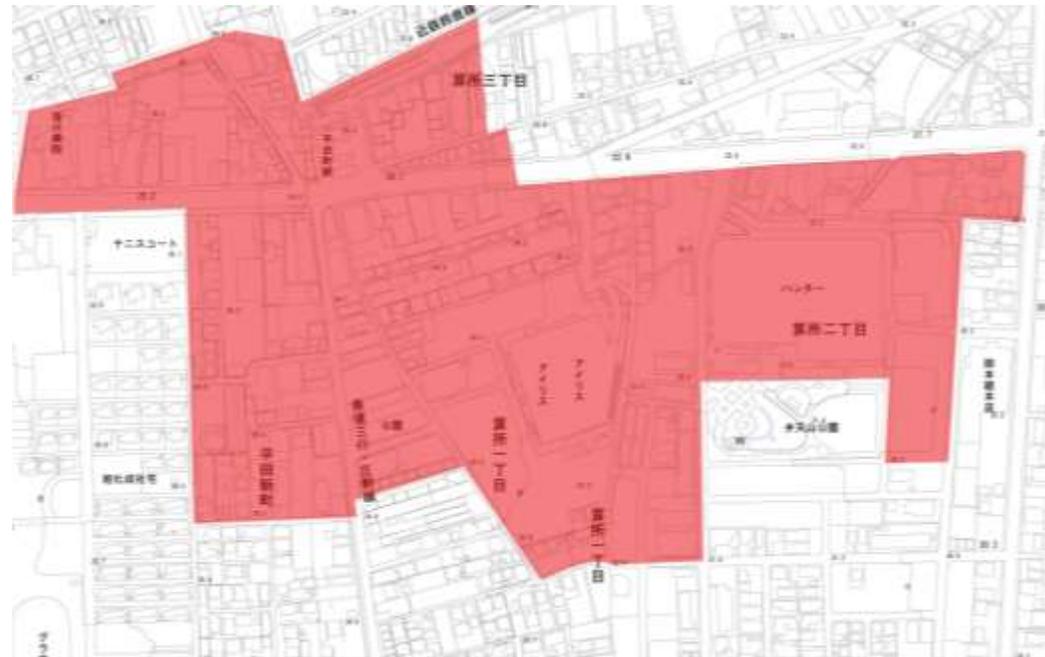


図5 算所周辺の準防火地域【赤着色の範囲が該当】



図6 白子周辺の準防火地域【赤着色の範囲が該当】

## 建築基準法第22条区域とは、

燃えにくい建材を使用した屋根や木造建築物では延焼のおそれのある外壁部分を防火性能のものにしなければなりません。燃えにくい建材である不燃材料とは、コンクリート・れんが・瓦・石綿スレート・鉄鋼・アルミニウム・ガラス・しっくい、その他これらに類する建築材料で規定の不燃性(燃えにくさ)を有するものをいいます。

準防火地域とは、防火地域に準じて隣地や道路からの一定の距離を定め、火災の延焼を食い止めるための外壁、軒裏などを防火構造にする必要があります。窓やドアなども防火性能が求められています。【建築基準法第22条区域より厳しい規制】