

都市計画制度について

R8.3.18

鳴門市まちづくり課

市街化区域と市街化調整区域

市街化区域...すでに市街地を形成している、又は、今後10年以内に優先的に市街化を進める区域

- ・ 住居、店舗、事務所などの建築や開発を進める区域
- ・ 道路・下水道などの都市基盤を重点的に整備

市街化調整区域...無秩序な市街地の拡大を防ぎ、農地や自然環境を守る区域

- ・ 原則として新たな開発や建築は抑制
- ・ 農地、集落、自然環境の保全を重視

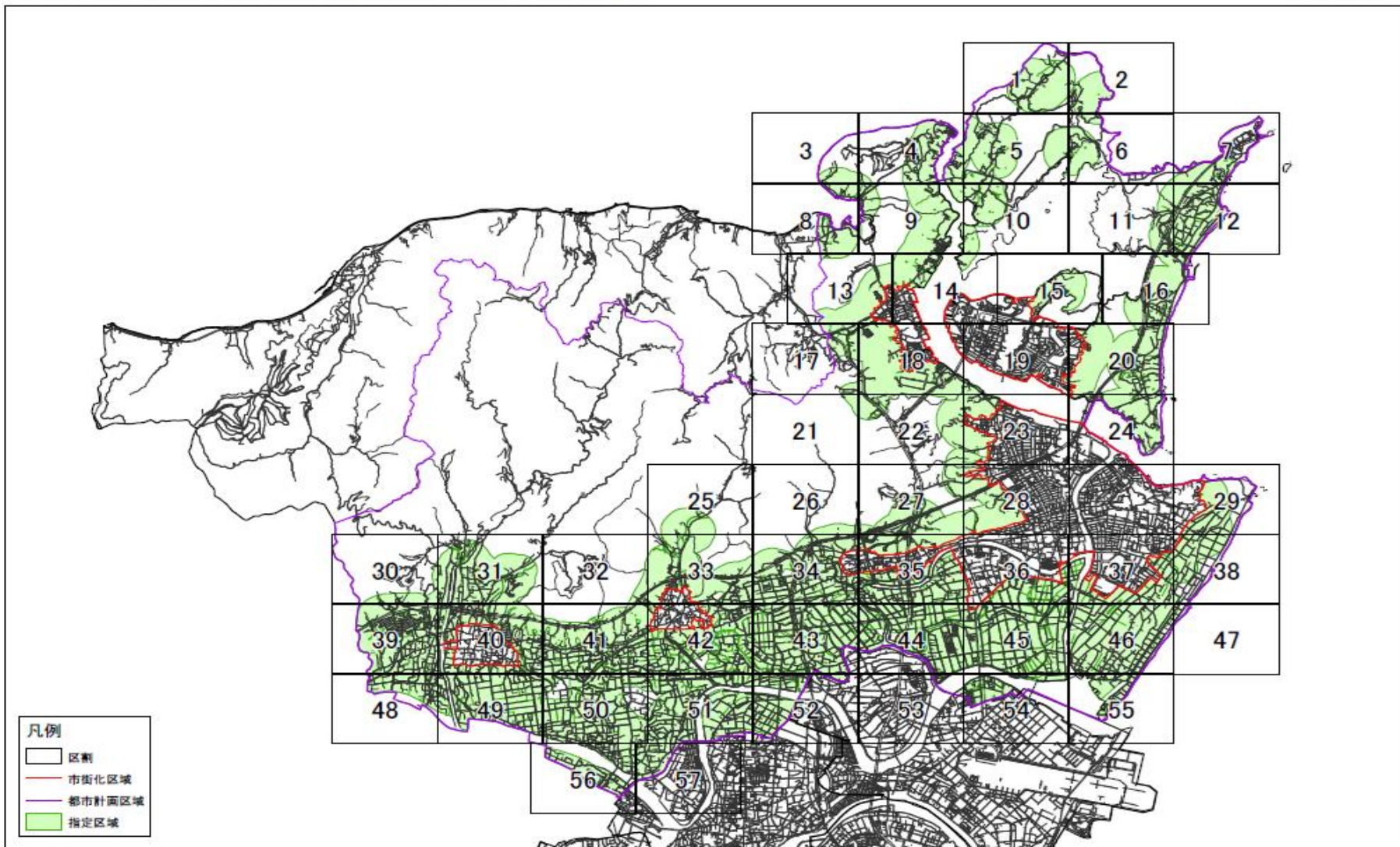
- ✕ 「市街化調整区域は何もできない」
- 「法令等に則り、地域に必要な開発ができる」

条例宅地制度

徳島県が条例により指定する土地の区域内においては、**開発許可**（県知事の許可）を得ることで**住宅**又は**兼用住宅**の建築することができます。

指定する土地の区域

- ①災害危険区域、地すべり防止区域等の災害リスクの高い地区を除く。
- ②市街化区域から**4 km**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
- 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**平成13年5月17日**から引き続き**宅地**又は**雑種地**として登録されている土地の区域



緑で着色されている部分が、前頁の②の指定する土地の区域となります。

日用品販売店舗等（小規模）

市街化調整区域内に居住している方の日常生活のため必要な施設（小規模なもの）についても建築が許可されます。

①建築物の規模

- ・建物延床面積500㎡以内
- ・敷地1,000㎡以内

②建築物の用途（例）

- ・コンビニ・スーパー
- ・レストラン
- ・ドラッグストア・ホームセンター
- ・自動車整備工場
- ・銀行・郵便局
- ・福祉・教育施設 など

幹線道路沿道施設

市街化調整区域内の国道や主要県道沿いにおいては、物品販売店舗（中規模）、飲食店等の建築が許可されます。

①建築物の規模（物品販売店舗）

- ・建物延床面積1,500㎡以内
 - ・敷地5,000㎡以内
- ※道の駅、飲食店等は上記制限なし

②建築物の用途（例）

- ・スーパー
- ・ドラッグストア・ホームセンター
- ・道の駅、レストラン など

③実際の事例

- ・クスリのアオキ大麻店（鳴池線沿い 5月開店予定）
- ・徳島市川内町の各種店舗（国道11号沿い） など

工場・観光施設など

市街化調整区域内においては、工場（製造業）や観光施設、福祉施設などの建築も許可されます。

建築物の用途

- ・ 工場（製造業） ※敷地5ha未満
- ・ 農産物直売施設
- ・ 物流拠点施設 ※IC周辺
- ・ 観光施設（宿泊・飲食・体験施設等）
※観光資源の有効利用と認められるもの
- ・ 福祉施設・病院・学校等
- ・ その他公共・公益施設

地区計画制度

その他、市街化調整区域内で許可されない建築物（大規模商業施設、ビジネスホテルなど）については、市が地区計画を策定することにより、その指定区域内で、建築が許可されます。

※地区計画は、都市計画マスタープランの方針に沿ったものである必要があります。

地区計画の主な内容

①地区の将来像・目標

- ・どのようなまちを目指すのか
- ・住環境を守るのか、交流拠点をつくるのか
- ・どのような用途の施設を誘導するのか など

②建築に関するルール

- ・建てられる建物の用途
- ・建物の高さと規模 など

地区計画の事例

平成25年3月に、**国道28号沿道地区**（木津野・吉永）で地区計画を決定しています。

地区計画の主な内容

①**地区の将来像・目標**

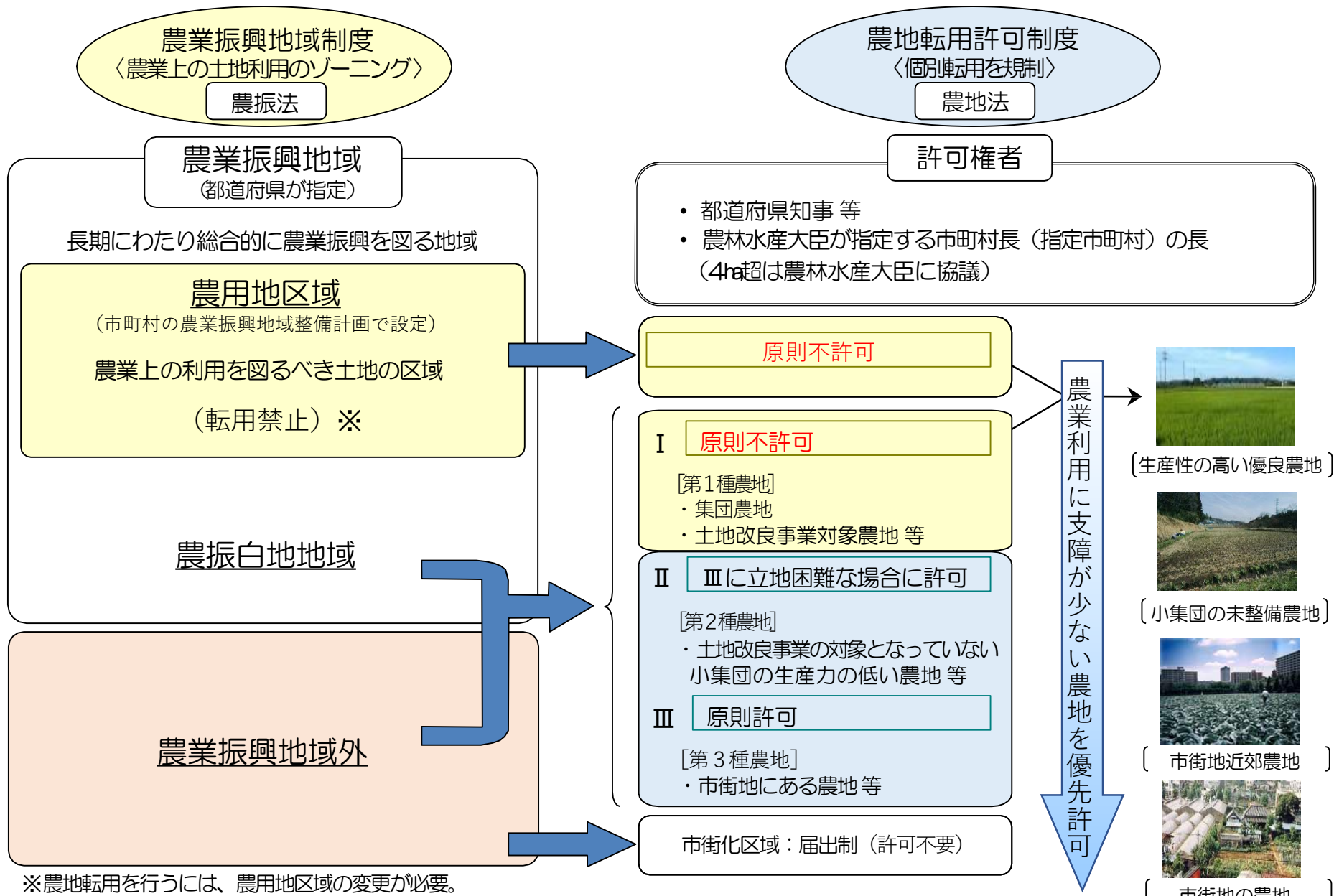
商業や沿道サービス系施設の立地を適切に誘導し、幹線道路沿道としての立地条件を活かした良好な環境を有する地区の形成を図る。

②**建築に関するルール**

建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度及び建築物等の意匠の制限を定める。⇒建築物用途制限を**準住居地域並**（一部例外あり）

 **ハローズ鳴門店 誘致**

農地に関する制度の概要

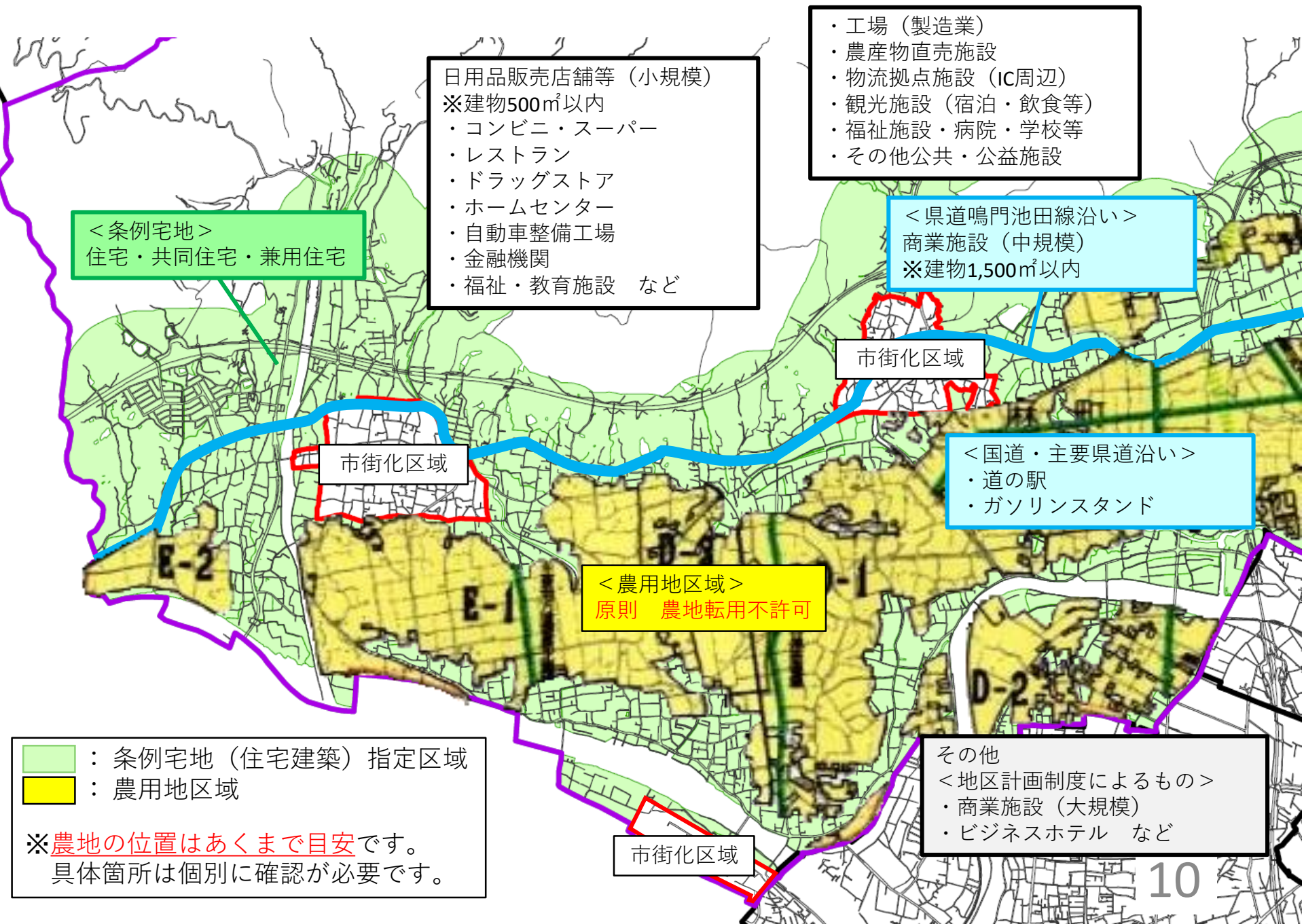


※農地転用を行うには、農用地区域の変更が必要。

注：農振法とは「農業振興地域の整備に関する法律」のことをいう。

参考：農林水産省「農地転用許可制度について」https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiryo/nouchi_tenyo.html

大麻町の市街化調整区域内で建築できるもの（例）



< 条例宅地 >
住宅・共同住宅・兼用住宅

日用品販売店舗等（小規模）
※建物500㎡以内

- ・コンビニ・スーパー
- ・レストラン
- ・ドラッグストア
- ・ホームセンター
- ・自動車整備工場
- ・金融機関
- ・福祉・教育施設 など

- ・工場（製造業）
- ・農産物直売施設
- ・物流拠点施設（IC周辺）
- ・観光施設（宿泊・飲食等）
- ・福祉施設・病院・学校等
- ・その他公共・公益施設

< 県道鳴門池田線沿い >
商業施設（中規模）
※建物1,500㎡以内

市街化区域

市街化区域

< 国道・主要県道沿い >

- ・道の駅
- ・ガソリンスタンド

< 農用地区域 >
原則 農地転用不許可

■ : 条例宅地（住宅建築）指定区域
■ : 農用地区域

※農地の位置はあくまで目安です。
具体箇所は個別に確認が必要です。

その他
< 地区計画制度によるもの >

- ・商業施設（大規模）
- ・ビジネスホテル など

市街化区域