

法規制の整理

本業務では、下表のとおり対象区域の位置づけを把握した。詳細については後述する。

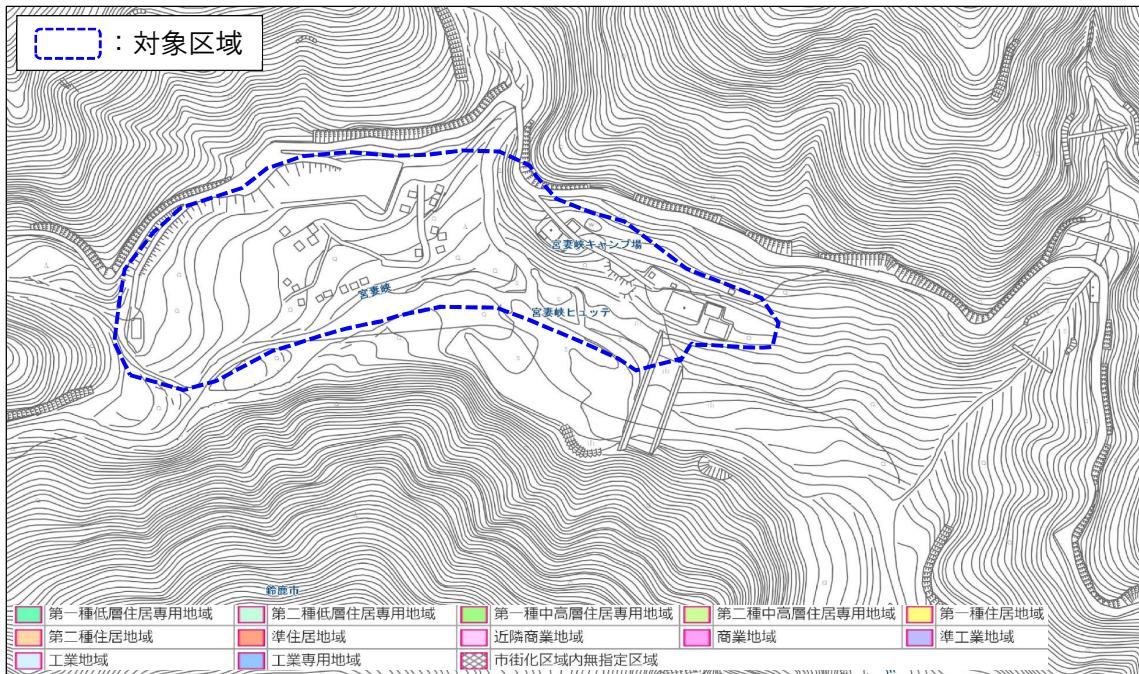
表 法規制の一覧表

法律名	区域等の名称	法規制の有無
都市計画法	都市計画区域	有
河川法	河川区域	無
砂防法	砂防区域	有
土砂災害防止法	土砂災害（特別）警戒区域	有
地すべり等防止法	地すべり防止区域	無
急傾斜地法	急傾斜地危険区域	無
森林法	国有林	無
	保安林区域	無
	地域森林計画対象民有林区域	有
自然公園法	第2種特別区域	有
景観法	景観計画区域	有
文化財保護法	包蔵地	無

(1) 都市計画法

1) 都市計画区域

再整備の対象区域は、都市計画区域外であることを確認した。



資料：四日市市公開型 GIS

図 都市計画図

2) 開発許可制度

再整備に伴う一定の開発行為については、開発面積などの基準により許可が必要となる。そのため、所轄の四日市市都市整備部開発審査課へ照会を行い、以下の条件を確認した。

- 再整備計画の対象区域は都市計画区域外に立地しているため、開発区域が 1ha 以上の場合に開発許可の申請が必要となる。
- 申請の手続きは、府内関係課への事前協議（事前協議申出書）の後、都市計画法 29 条申請となる。手続き期間としては、6 ヶ月程度かかる。
- 開発区域が 3,000 m²以上の場合には、事前協議が必要となる。（四日市市開発許可等に関する条例第 6 条）
- 開発区域は、土地の区画形質の変更などにより現状が変わる区域であり、対象区域内の樹林地といった今回の再整備で改変しない箇所は開発区域に含めなくてよい。（三重県開発許可制度事務ハンドブック P2-1～P2-4）
- 開発区域が 4,000 m²以上の場合、洪水調整容量の計算が必須となり、計算の結果、洪水調整容量が 500 m³未満である場合は、洪水調整池の設置は不要である。（令和 6 年版四日市市宅地等開発事業に関する運用基準 P6）
- 今回の再整備で計画している建築物（管理棟）は、都市計画法施行令第 21 条の建築物に該当しない。
- 開発区域内に土砂災害特別警戒区域が含まれる場合、開発許可の申請が不可となる。

資料：四日市市都市整備部開発審査課への照会結果

(2) 河川法

再整備の対象区域は河原に隣接しているため、河川区域の有無について四日市市都市整備部河川排水課及び三重県四日市建設事務所総務・管理室管理課へ照会を行った。

照会の結果、対象区域の隣接する河原は河川としての管理は行われていないことを確認した。そのため河川区域については有無を含め不明となるため、基本計画の検討においては条件として見込まないものとする。



資料：三重県四日市建設事務所より提供

図 河川図（四日市建設事務所管内図）

(3) 砂防法

砂防指定地の有無について、四日市市都市整備部河川排水課及び三重県四日市建設事務所総務・管理室管理課へ照会を行った。照会の結果、再整備の対象区域は全域が砂防指定地となっている。

そのため、砂防指定地における許可申請の必要の有無については、「三重県砂防指定地等管理条例及び同条例施行規則の適用除外について」を踏まえ、基本計画の検討を行う。



資料：三重県四日市建設事務所より提供

図 砂防指定管理図（四日市建設事務所管内図）

(行為の制限等)

第四条 砂防指定地内において次に掲げる行為をしようとする者は、知事の許可を受けなければならない。ただし、治水上砂防のため支障がないものとして規則で定める行為については、この限りでない。

- 一 堀削、盛土、切土その他の土地の形状の変更
- 二 建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転
- 三 土石（砂れきを含む。以下この項において同じ。）の採取、鉱物の採掘又はこれらの集積若しくは投棄
- 四 立竹木の伐採又は樹根の採取
- 五 竹木又は土石の滑り下ろしによる搬出

2 砂防指定地内において非常災害のため必要な応急措置として前項各号に掲げる行為をしようとする者は、同項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該行為をした者は、規則で定めるところにより、知事にその旨を届け出なければならない。

(適用除外)

規則第三条 条例第四条第一項の規則で定める行為は、次に掲げるものとする。

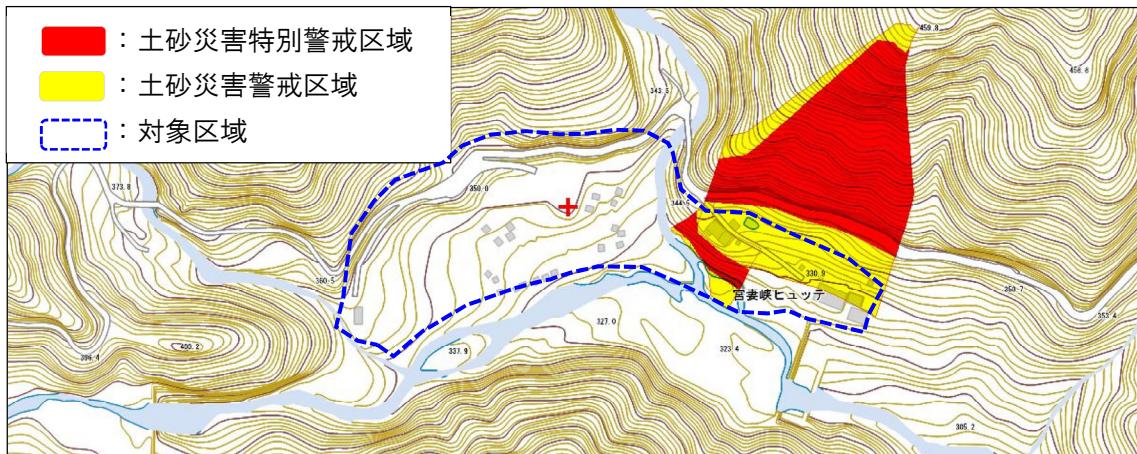
- 一 砂防設備及び砂防法（明治三十年法律第二十九号。以下「法」という。）第三条の規定により同法が準用される施設物並びに河川法（昭和三九年法律第百六十七号）第六条第一項に規定する河川区域（同法を適用又は準用されない河川にあっては、同法第六条第一項第一号に規定する土地の区域）から十メートル以上離れた土地における次に掲げる行為
 - イ 地表から深さ二メートル未満の堀削
 - ロ 直高二メートル未満の盛土又は切土
 - ハ 載荷重が一平方メートルにつき十トン未満の工作物の新築、増築、改築又は移転（新築、増築、改築又は移転を行う工作物の重量と盛土に要した土の重量とを合計した載荷重が一平方メートルにつき十トンを超える行為を除く。）
 - ニ 電柱その他これに準ずる棒状の工作物を設置するために行われる堀削
 - ホ ボーリングその他これに準ずる方法により地下の状況を調査するために行われる堀削
- 二 田畠における農耕又は果樹その他の樹木の手入れのための地ごしらえ又は植樹
- 三 河川又は道路の維持修繕
- 四 間伐及び一ヘクタール未満の区域内の土地における立竹木の伐採
- 五 地表から深さ二メートル未満の樹根の採取
- 六 条例第四条の許可を受けて造成された土地の区域内において、当該土地の利用目的を変更することなくする行為

資料：三重県四日市建設事務所より提供

■三重県砂防指定地等管理条例及び同条例施行規則の適用除外について

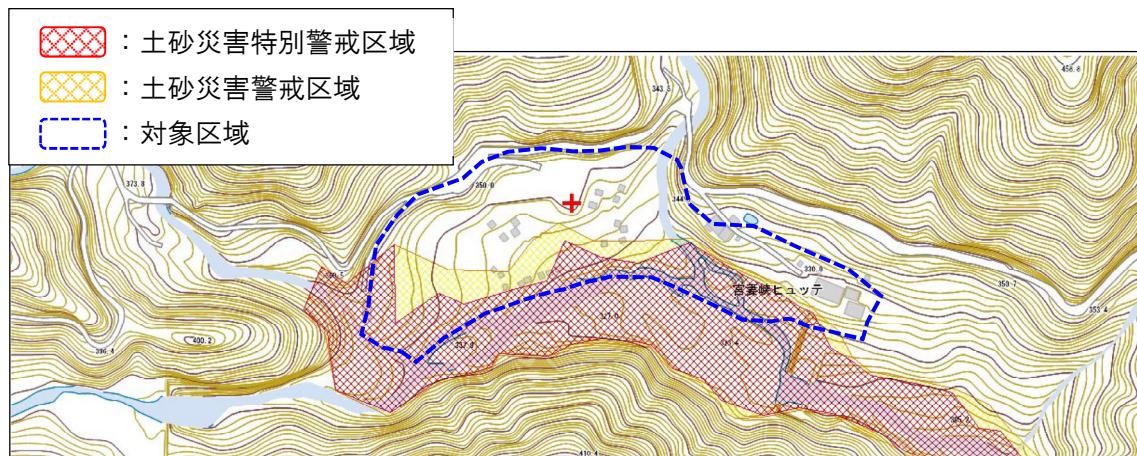
(4) 土砂災害防止法

土砂災害（特別）警戒区域の有無について、三重県四日市建設事務所総務・管理室管理課へ照会を行った。照会の結果、再整備の対象区域の一部で土砂災害（特別）警戒区域が確認された。なお土砂災害特別警戒区域内での行為には許可が必要となる。



資料：三重県四日市建設事務所より提供

図 区域図（急傾斜地）



資料：三重県四日市建設事務所より提供

図 区域図（土石流）

土砂災害防止法第10条（特定開発行為の制限）

特別警戒区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。

資料：土砂災害防止法（抜粋）

(5) 地すべり等防止法

地すべり防止区域の有無について、三重県四日市建設事務所総務・管理室管理課へ照会を行った。照会の結果、再整備の対象区域内で区域指定はないことを確認した。

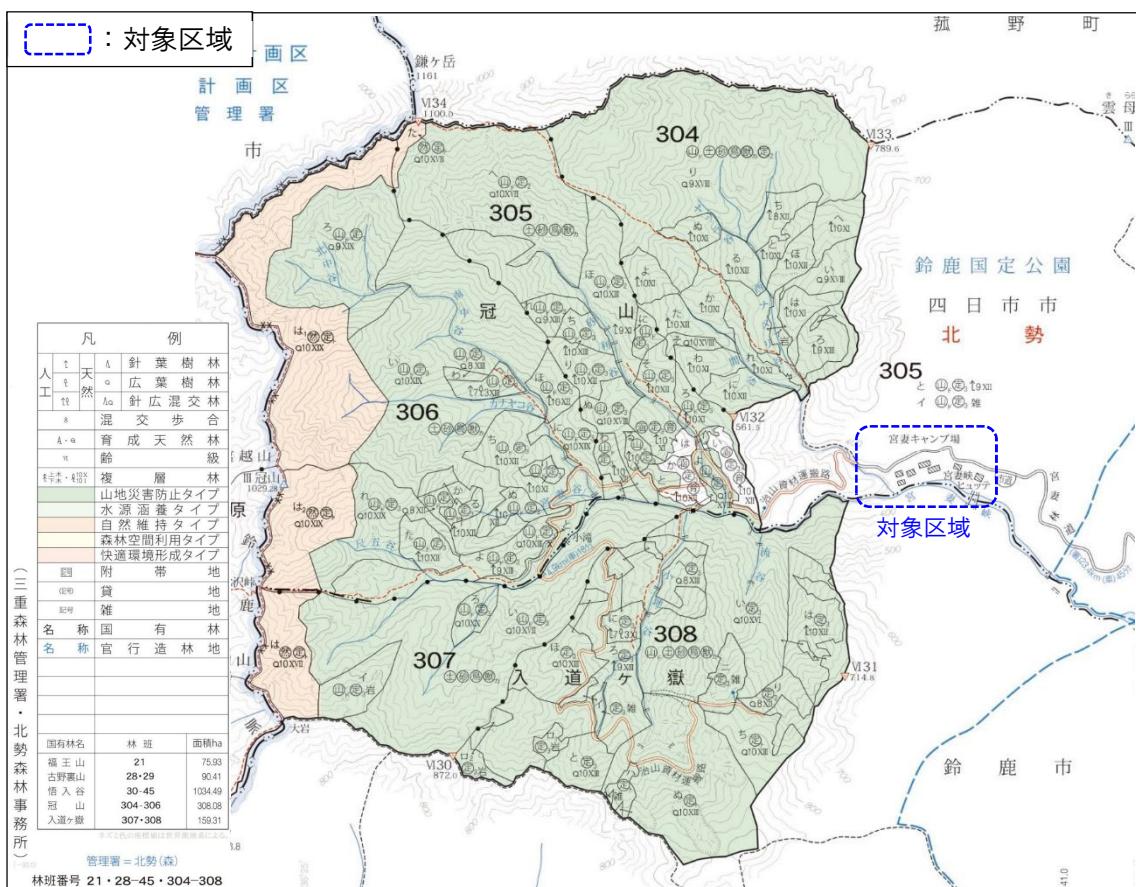
(6) 急傾斜地法

急傾斜地崩壊危険区域の有無について、三重県四日市建設事務所総務・管理室管理課へ照会を行った。照会の結果、再整備の対象区域内で区域指定はないことを確認した。

(7) 森林法

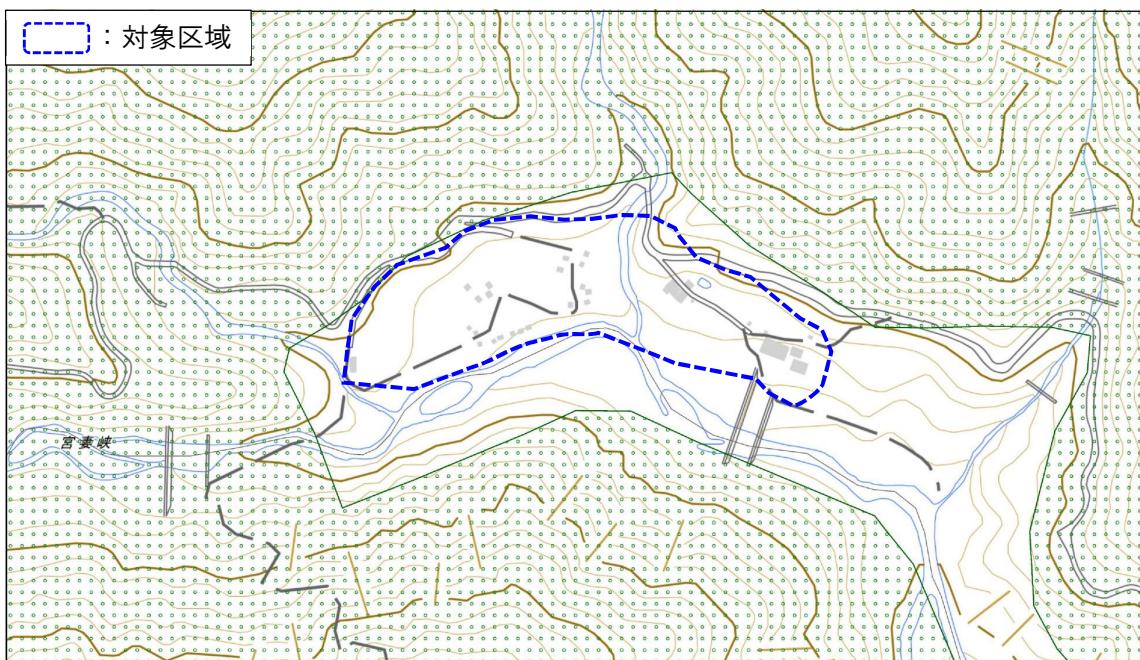
1) 国有林

再整備の対象区域内には、国有林に該当する区域はないことを確認した。



2) 保安林

再整備の対象区域は、保安林の区域に該当しないことを確認した。

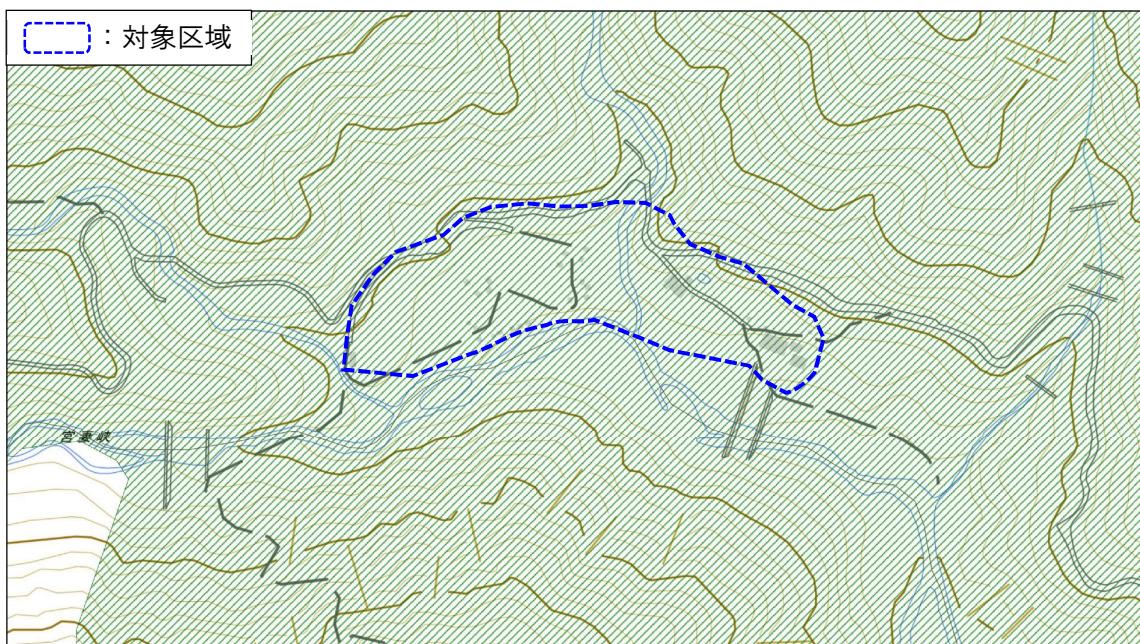


資料：土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）ホームページ

図 保安林区域の確認

3) 地域森林計画対象民有林

再整備の対象区域は、全域が地域森林計画対象民有林の区域に該当することを確認した。



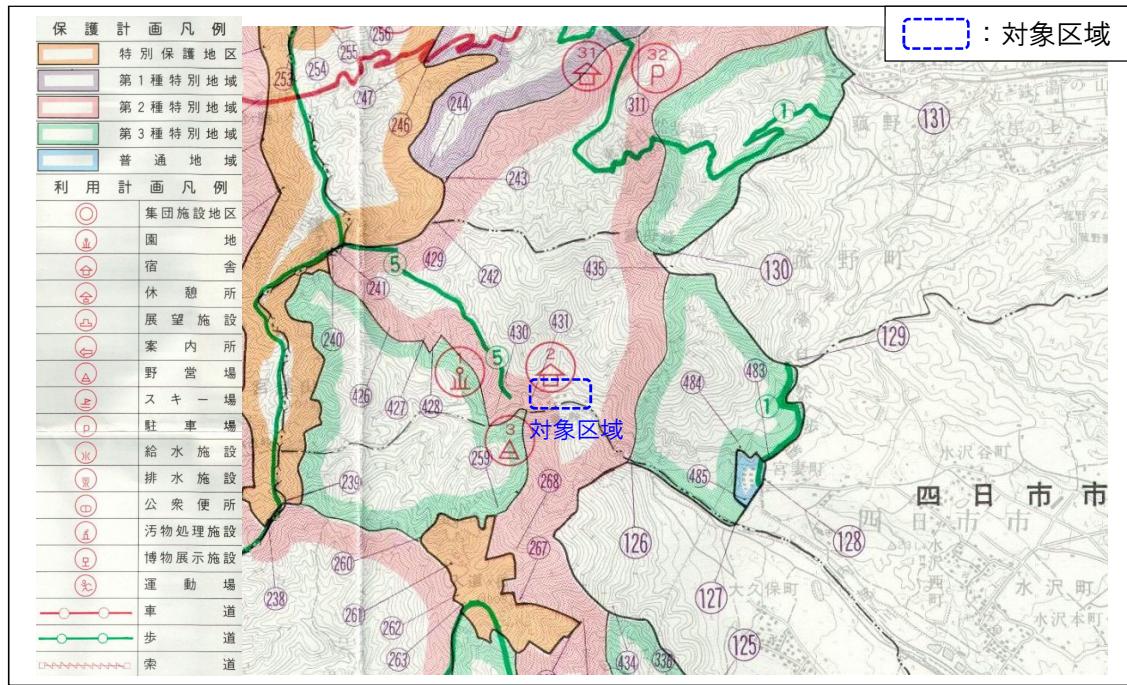
資料：土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）ホームページ

図 地域森林計画対象民有林区域の確認

(8) 自然公園法

自然公園法による地域指定の有無について、四日市農林事務所森林林業室林業振興課へ照会を行った。照会の結果、第2種特別地域に該当することを確認した。

なお、第2種特別地域内での行為について規制があるとともに、対象区域では、過去に宮妻峡ヒュッテを公園事業で整備した経緯があるため、照会先に再度許可の手続きを確認する必要がある。



資料：三重県ホームページ

鈴鹿国定公園図

表 規制内容の要点

行為の名称	許可の基準(一部抜粋・要点)															
建築物の新・改・増築	<ul style="list-style-type: none"> 特別保護地区、第1種特別地域内で行われるものでないこと(既存の建築物の改築又は学術研究その他公益上必要と認められる建築物は除く) 色彩及び形態が周囲の風致景観と著しく不調和でないこと 高さ13m(分譲地内の建築物については10m)以下であること 建ぺい率、容積率がそれぞれ次に示す割合以下であること (注)その他山稜線を分断しないなど自然景観を保全するための制限がある <table border="1"> <thead> <tr> <th>地種区分と敷地面積の区分</th><th>建ぺい率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種：500㎡未満</td><td>10%</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>第2種：500㎡以上1,000㎡未満</td><td>15%</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>第2種：1,000㎡以上</td><td>20%</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>第3種</td><td>20%</td><td>60%</td></tr> </tbody> </table>	地種区分と敷地面積の区分	建ぺい率	容積率	第2種：500㎡未満	10%	20%	第2種：500㎡以上1,000㎡未満	15%	30%	第2種：1,000㎡以上	20%	40%	第3種	20%	60%
地種区分と敷地面積の区分	建ぺい率	容積率														
第2種：500㎡未満	10%	20%														
第2種：500㎡以上1,000㎡未満	15%	30%														
第2種：1,000㎡以上	20%	40%														
第3種	20%	60%														
木竹の伐採	<p>第1種特別地域：単木択伐法によること。</p> <p>第2種特別地域：原則択伐法によること。</p> <p>第3種特別地域：許可にあたって特に要件は定めていない。</p>															
物の集積、貯蔵	廃棄物は不可。 集積し、貯蔵する高さが10mを超えないこと 等															
鉱物の掘採・土石の採取	露天掘りによる鉱物の掘採・土石の採取は原則認められない。															
土地の形状変更	集団的に建築物を造成するための離段敷地造成、ゴルフ場の造成及び廃棄物の埋め立てによる土地の形状変更是認められない。															

(9) 文化財保護法

再整備の対象区域は、包蔵地の区域に該当しないことを確認した。

