

NOMI-CITY

能美市の適正な 土地利用に関する条例

市街地と田園部の均衡ある
共生型土地利用を目指して



令和5年3月

1 能美市の土地利用制度の基本的考え方

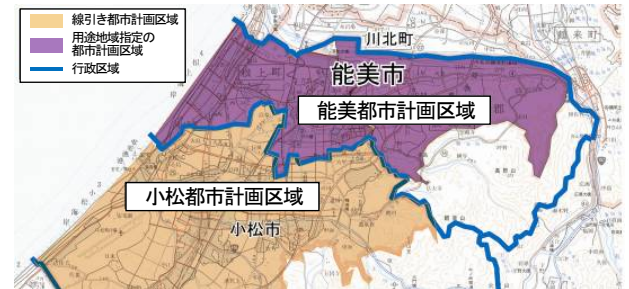
本市は平成17年2月の合併時、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）のある小松能美都市計画区域（根上・寺井地区）と用途地域の指定がない辰口都市計画区域（辰口地区）の2つの都市計画区域が併存し、土地利用に関して1市2制度となっていました。

平成25年8月に、一体の都市として市街地と田園部の均衡ある発展、優良農地や里山の保全、行政の効率化を図るため、「能美都市計画区域」に統一し、土地利用制度を見直しました。

▼ 見直し前



▼ 見直し後



1) 基本方針

本市は、用途地域外における自主条例（能美市の適正な土地利用に関する条例）の制定により「市街地と田園部の均衡ある能美市独自の共生型土地利用」を推進し、まちづくりの基盤となる土地の適正かつ合理的な利用の実現を目指しています。

● 建物用途の規制・誘導

建築物の混在を防止するため、適切な建物用途を誘導する地域（特定用途制限地域）を指定します。

- ・ 田園地域
- ・ 里山地域
- ・ 幹線道路沿線地域

● 開発の規制・誘導

無秩序な開発を防止するため、

- ・ 開発可能区域（開発事業を認める区域）
- ・ 開発規制区域（開発事業を規制する区域）を指定します。

2) 条例の適用範囲

- 用途地域を除く能美都市計画区域内
- 農振農用地区域（青地）及び保安林区域は除く（当該地が農振農用地区域又は保安林区域から除外されると同時に本条例（農振白地農地は本条例の対象）が適用されます。）



3) 開発事業とは

本条例の対象となる開発事業は、次の通りとなります。

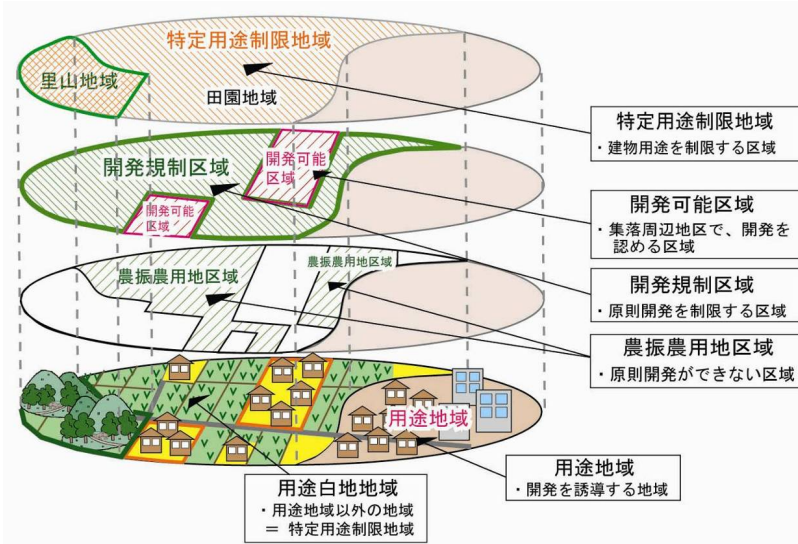
- 建築物等を建築又は建設する事業
- 建築物等の用途を変更する事業
- 主として建築物の建築又は工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う事業

4) 能美市土地利用計画

土地利用計画とは、適正かつ合理的な土地利用を図るため、田園部や丘陵部（用途地域以外の地域）において、集落周辺などの一定の開発を認める区域（開発可能区域）とそれ以外の規制する区域（開発規制区域）に区分するとともに、建物用途を適正に誘導するため、特定用途制限地域（田園地域、里山地域、幹線道路沿線地域）に区分する計画です。

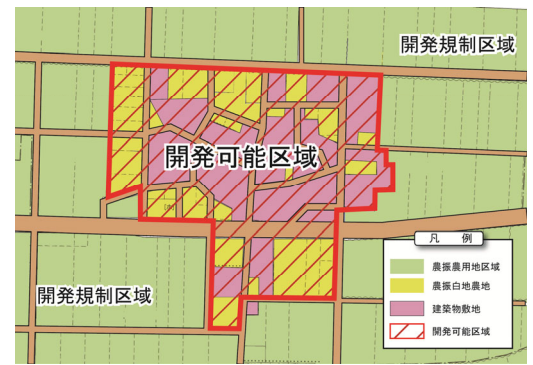
区域設定の考え方は下図に示す通り、既存の農振農用地区域を基本として、その上に開発可能区域や開発規制区域、特定用途制限地域を設定しています。

▼各土地利用規制区域・地域の概念図



※「幹線道路沿線地域」は限定的な範囲であるため、表示してありません。

▼開発可能区域のイメージ



※開発可能区域は、集落周辺部、用途地域の隣接部及び一部の幹線道路沿線地域を指定しています。
 なお、開発可能区域の外側は全て「開発規制区域」となります。

▼土地利用計画で定める区域・地域の概略

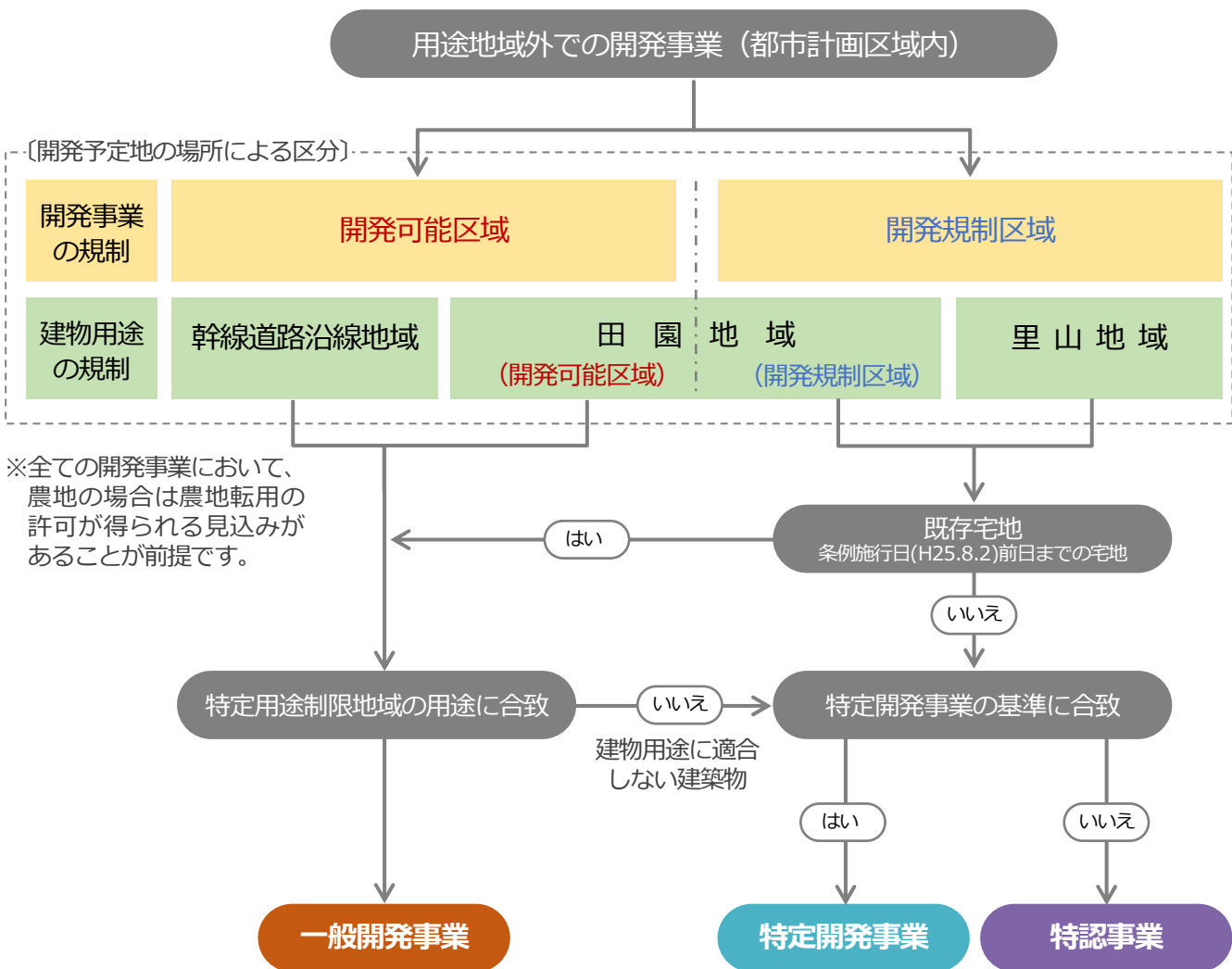
区分	開発事業の規制	建物用途の規制（特定用途制限地域）
用途地域外 (条例対象地域)	開発可能区域 田園部の集落における生活機能の維持及び幹線道路沿線のサービス機能向上を図る区域です。 〔設定方法〕 ・住宅等が50m以内で20戸以上連担する区域（用途地域に隣接する地域は10戸以上連担する区域） ・沿道サービス施設対象路線の50mの区域	幹線道路沿線地域 地域生活の向上や交通の利便性を活かしたサービスの提供を図る建物を誘導します。 〔制限される建物用途例〕 ・第1種住居地域を基本として、床面積が1,500㎡を超える店舗・事務所等が制限されます。
	開発規制区域 良好な自然環境を保全するため、原則開発を規制する区域です。 〔設定方法〕 ・開発可能区域以外の区域	田園地域 良好な田園環境、集落環境、コミュニティ維持形成を図る建物を誘導します。 〔制限される建物用途例〕 ・第2種低層住居専用地域を基本として、床面積が500㎡を超える店舗、事務所等が制限されます。
		里山地域 豊かな緑の活用・保全を図るため、原則として既存の用途の建物に制限します。 〔制限される建物用途例〕 ・第1種低層住居専用地域を基本として、共同住宅等が制限されます。

2 条例の体系

開発事業は、開発を行う土地の所在地・地目や建物用途などに応じて、以下のように区分されます。

一般開発事業	次の①、②を共に満たす開発事業 ① 開発可能区域内の土地 又は 開発規制区域内の既存宅地 ② 特定用途制限地域の用途に適合
特定開発事業	次の①、②のいずれかを満たす開発事業（※ <u>土地利用審査会の同意が必要</u> ） ① 開発規制区域内（既存宅地除く）の土地で、特定開発事業の基準に適合する開発事業 ② 周辺環境と調和し、地域の活性化に資すると市長が認定した開発事業
特認事業	上記以外の開発事業でなおかつ周辺の環境を害する恐れがなく、公益上やむを得ないとして市長が認定した開発事業（※ <u>土地利用審査会の同意が必要</u> ）

■ 開発事業の区分方法やフローチャート



3 開発事業の流れ

1

開発事業の事前相談

〔 確認事項 〕

- ① 開発予定地の場所
 - 開発可能区域・開発規制区域
 - 田園地域・里山地域・幹線道路沿線地域
- ② 開発予定地の地目(土地利用規制の有無)
 - 宅地・雑種地・農地・林地など
- ③ 開発事業の内容
 - 特定用途制限地域の用途に適合・不適合

<農地、林地などの場合>

○所管課と協議等を行う必要があります。

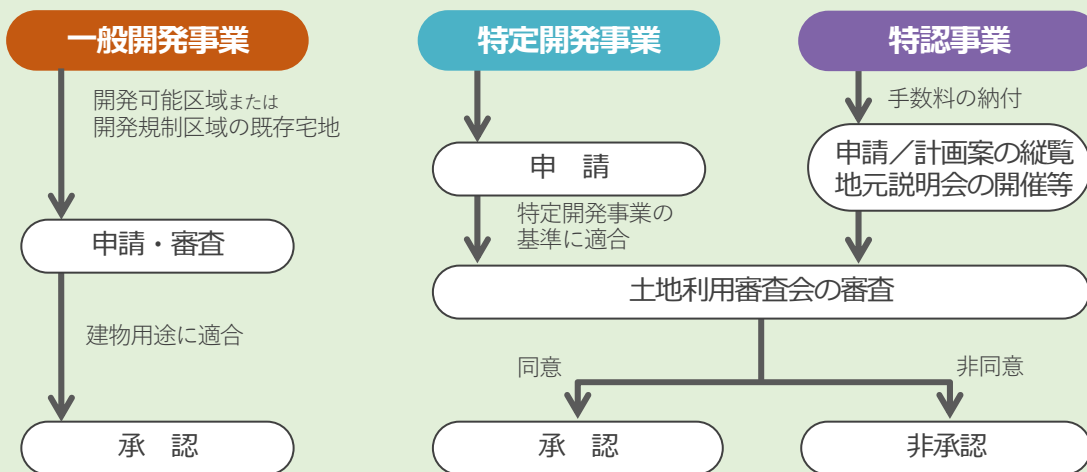
- ①農地：農地転用に関する事項
- ②林地：伐採、保安林解除に関する事項
- ③その他：「いしかわ景観総合条例」の指定範囲では景観形成に関する事項など
(①②農林課、③県南加賀土木総合事務所など)

2

〔農地がある場合〕 農地転用の事前協議

3

開発事業の承認申請書の提出、事業承認



4

開発事業承認証の交付

5

建築確認申請・確認済証の交付 / 開発行為許可申請・許可 / 農地転用申請・許可

※1,000 m²以上の開発行為の場合、都市計画法第 29 条の許可が必要です。

6

着工

4 手続上の特例的措置

1) 適用除外の開発事業（着工前に届出が必要）

(1) 開発行為の許可を受けている事業

本条例の施行日（平成25年8月2日）前日までに開発行為の許可（都市計画法第29条第1項第1号）を受けている事業

(2) 農業、林業又は漁業の用に供する事業

畜舎やたい肥舎、農機具等収納施設などの農産物、林産物又は水産物の生産・集荷や、貯蔵・保管に必要な建築物などが該当（都市計画法施行令第20条）します。

(3) 土地利用計画に整合する建築物を建築する事業

- ア 都市計画事業の施行として行うもの
- イ 土地区画整理事業の施行として行うもの
- ウ 市街地再開発事業の施行として行うもの
- エ 住宅街区整備事業の施行として行うもの
- オ 防災街区整備事業の施行として行うもの
- カ 地区計画が定められたもの

(4) 通常管理行為、軽易な行為をする事業

- ア 付属建築物で車庫は50㎡以内のもの
 - イ 物置、その他これに類するもので10㎡以内のもの
 - ウ 駐車場等の管理施設で10㎡以内のもの
 - エ 用途変更、増築については10㎡以内のもの
- ※なお、上記事業で10㎡以内のものについては届出も不要です。

(5) その他主に公共・公益事業に関する事業

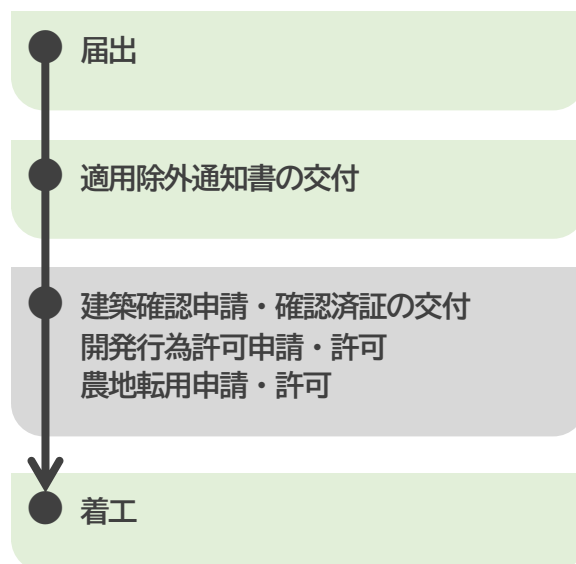
本事業は公共事業が主体であり、電気通信事業や災害復旧、仮設建築物なども対象となります。

2) 適用除外の開発事業の届出、適用除外通知書の発行

上記の開発事業で、適用除外を受けようとするときは、開発事業適用除外届の提出が必要となります。

上記の届出を提出し、当該事業が適用除外事業と承認された時点で、適用除外通知書が発行されます。

原則として、この通知書発行以前に工事着工することはできません。ただし、災害復旧に関する事業は着工後の届出も認められます。



5 提出書類

■承認申請にかかる提出書類一覧表 [窓口：まち整備課]

提出部数 2部 (正本1部、副本1部)

※●：必ず添付 ▲：必要に応じて添付

提出書類	※	注意事項 (1~5)、明示すべき事項 (6~10)
1 承認申請書	●	一般開発事業、特定開発事業、特認事業の区分に応じた申請書
2 土地の登記事項証明書	●	全部事項証明書 (法務局登記官の証明があるもの) ※コピー可
3 工場・危険物調書	▲	工場又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する用途の建築物の場合
4 委任状	▲	代理者によって申請を行う場合 (様式任意)
5 開発事業承認申請事前協議書	▲	開発事業予定地に農地が含まれる場合 (協議済みの写し)
6 付近見取図	●	方位、道路及び目標となる地物
7 配置図	●	縮尺及び方位 敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
8 各階平面図	●	縮尺及び方位 間取、各室の用途及び床面積
9 2面以上の立面図	●	縮尺 軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ
10 床面積求積図	●	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
11 住民票又は登記事項証明証	▲	特定開発事業、特認事業の申請の場合 (個人：住民票、法人：登記事項証明証)
12 同意書	▲	土地利用審査会の審査に必要な場合

■農地が含まれる場合 事前協議提出書類一覧 [窓口：農林課]

提出書類
1 開発事業承認申請事前協議書
2 開発事業予定地の敷地の位置及びその周辺の状況を表示する図面
3 開発事業予定地の予定建築物等の位置、敷地に接道する道路の幅員及び上下水道の施設状況を示すもの
4 開発事業予定地の敷地及びその周辺の状況を示す写真
5 上記のほか、市長が必要と認めるもの

【お問い合わせ先】

能美市土木部まち整備課

〒923-1198 石川県能美市寺井町た 35 番地

(能美市役所寺井分室)

TEL : 0761-58-2251 / FAX : 0761-58-2298

E-mail : machiseibi@city.nomi.lg.jp

◆能美市の適正な土地利用に関する条例については、
能美市のホームページに掲載しています。

<https://www.city.nomi.ishikawa.jp/>

