

令和元年度

(第1回)

能美市都市計画審議会

議案書

日 時 令和元年7月17日(水)
午後2時

場 所 能美市役所本庁舎 地下会議室A

次 第

1. 開 会

2. 市 長 挨 拶

3. 会 長 の 互 選

4. 審 議 事 案

議案第1号 能美都市計画用途地域の変更について（能美市決定）

議案第2号 能美都市計画特定用途制限地域の変更について（能美市決定）

議案第3号 能美都市計画特別用途地区の変更について（能美市決定）

議案第4号 能美都市計画地区計画の決定について（能美市決定）

議案第5号 能美都市計画地区計画の変更について（能美市決定）

5. その他

能美市都市計画マスタープランの見直しについて

6. 閉 会

能美市都市計画審議会委員

委員数 15名以内

・学識経験を有する者（第2条第2項第1号）

委員	能美市農業委員会会長	又村	一夫
委員	能美市商工会会長	本	裕一
委員	金沢工業大学名誉教授	森	俊偉
委員	北陸先端科学技術大学院大学教授	山本	外茂男

・市議会の議員（第2条第2項第2号）

委員	能美市議会議長	南山	修一
委員	能美市議会産業経済常任委員長	米田	敏勝

・関係行政機関の職員（第2条第2項第3号）

委員	石川県南加賀土木総合事務所長	藤本	康司
委員	石川県南加賀農林総合事務所長	米田	保宏
委員	石川県南加賀保健福祉センター所長	沼田	直子

・市民（第2条第2項第4号）

委員	能美市町会連合会会長	池田	秀一
委員	たけもと農場	竹本	敏晴
委員	能美市婦人団体協議会副会長	谷田	好子
委員	能美市教育委員会委員	畑中	美千代
委員	社会福祉法人石川サニーメイト理事長	中村	純子

任期 令和4年1月31日まで

審 議 事 案

議案番号	議 案
議案第1号	能美都市計画用途地域の変更について（能美市決定）
議案第2号	能美都市計画特定用途制限地域の変更について（能美市決定）
議案第3号	能美都市計画特別用途地区の変更について（能美市決定）
議案第4号	能美都市計画地区計画の決定について（能美市決定）
議案第5号	能美都市計画地区計画の変更について（能美市決定）

能美都市計画用途地域の変更（能美市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

上段朱書きは変更前

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 2.1ha	5/10 以下	3/10 以下			10m	
	約 8.3ha	6/10 以下	4/10 以下			10m	
	約 97ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
小 計	約 107ha						6.1% 6.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 68ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.9% 3.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 150ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.5% 8.4%
第一種住居 地域	約 483ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	27.5% 27.1%
第二種住居 地域	約 147ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.4% 8.3%
近隣商業地域	約 34ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9% 1.9%
準工業地域	約 440ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.0% 25.3%
工業地域	約 329ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.7% 19.2%
合 計	約 1,758ha 約 1,782ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

【理 由】

本市の恵まれた立地環境や産業誘致施策により、市内には多くの大手企業が工業団地を中心に集積しているが、既にほとんどの用地が分譲され、企業の進出ニーズに対応する新たな用地の確保が求められている。

このため、本市では「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」に基づく実施計画による産業団地の造成を計画しており、今後更なる企業の進出や設備投資が見込まれる。

今回、能美市福島町地内において、能美根上スマートインターチェンジや主要地方道金沢美川小松線といった交通の利便性を活かした産業団地を整備するに当たり、進出する企業の業態を適正に誘導すべく、新たに用途地域を指定する。

主に工業系の企業を誘致する地区には工業地域を、主に沿道サービス系の企業を誘致する地区には準工業地域を指定し、用途に応じた土地利用を図るものである。

能美都市計画用途地域の変更

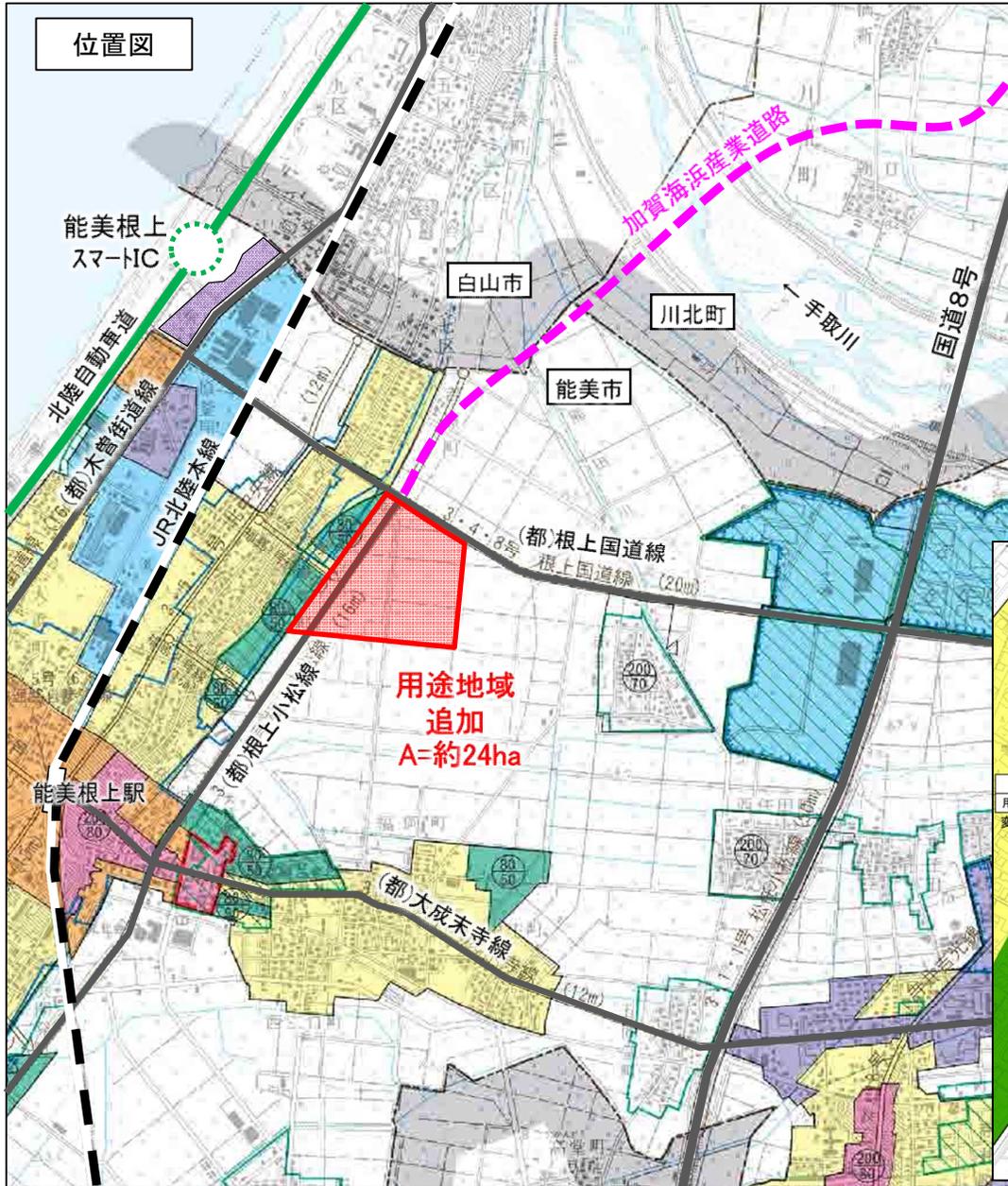
【変更概要】

○用途地域の追加指定

面積：約24ha (24.3ha)

種別：準工業地域(11.1ha)

工業地域(13.2ha)



能美都市計画特定用途制限地域の変更（能美市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

上段朱書きは変更前

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 （田園地域）	約 2,998ha 約 2,974ha	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 200m²超の店舗等 ・床面積が 150m²超の事務所等 ・ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設 ・大学、専修学校、病院等 ・自動車教習場、単独自動車車庫 ・工場（50m²以下で自家用販売の作業所を除く。）倉庫業倉庫、危険物等貯蔵・処理施設 	農振農用 地区域及 び保安林 を除く
特定用途制限地域 （里山地域）	〃 約 1,271ha	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅、寄宿舎、下宿 ・店舗、事務所等の建築物 ・ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設 ・幼稚園、小・中高等学校 ・図書館、病院、公衆浴場等 ・自動車教習場、単独自動車車庫 ・工場、倉庫業倉庫、危険物等貯蔵・処理施設 	農振農用 地区域及 び保安林 を除く
特定用途制限地域 （幹線道路沿線地域）	〃 約 7.2ha	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 1,500m²超の店舗、事務所等 ・ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設 ・大学、専修学校、図書館、病院等 ・自動車教習場 ・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない、 やや多い、多い工場 ・150m²超の自動車修理工場 ・危険物等貯蔵・処理の量が少ない、やや多い、 多い施設 	
合 計	約 4,276ha 約 4,252ha		

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

【理 由】

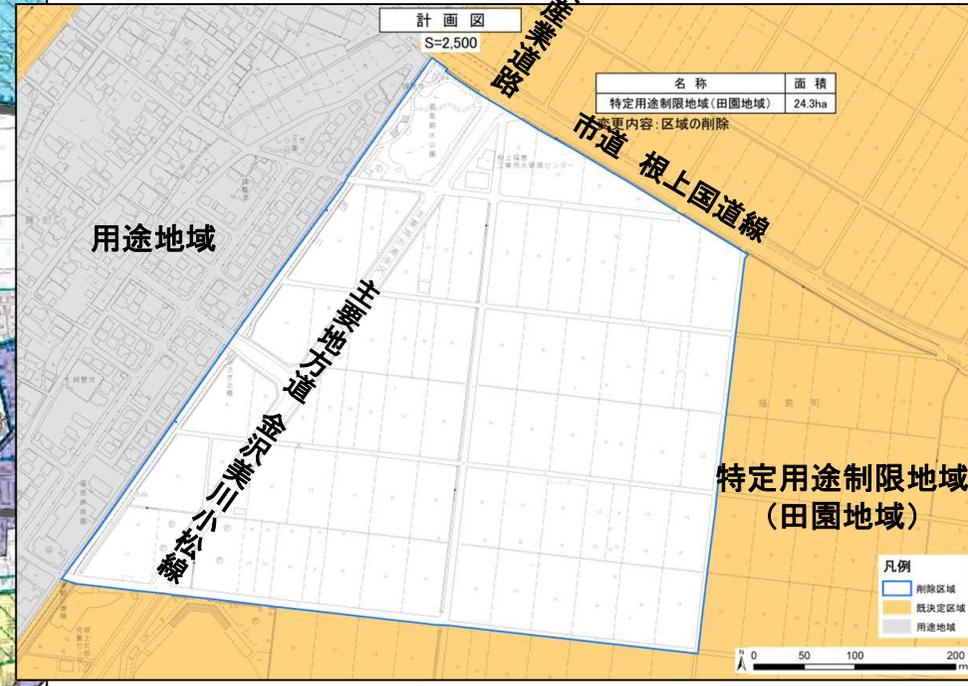
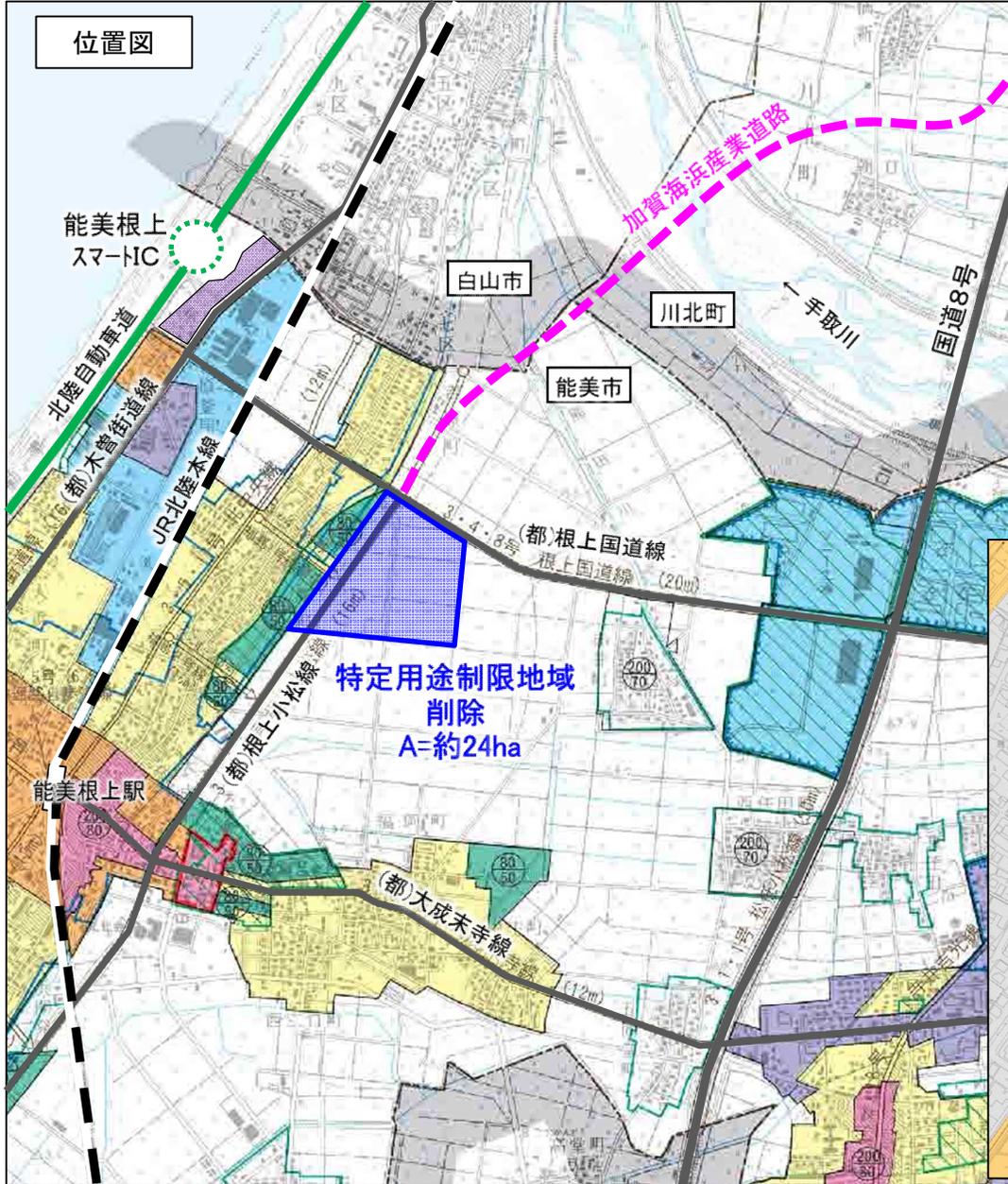
本市では、都市計画区域内の用途地域が定められていない地域について、無秩序な開発や建物用途の混在を防ぐため、特定用途制限地域の指定による土地利用の規制・誘導を図っている。

今回、能美市福島町地内において、能美根上スマートインターチェンジや主要地方道金沢美川小松線といった交通の利便性を活かした新たな産業団地を整備するに当たり、工場施設や沿道サービス施設等の立地を許容する用途地域を新たに指定することとなったことから、これに伴い、同地域に指定している特定用途制限地域を除外するものである。

能美都市計画特定用途制限地域の変更

【変更概要】

- 特定用途制限地域の削除
(用途地域の追加に伴う削除)
- 面積：約24ha (24.3ha)
- 種別：田園地域



能美都市計画特別用途地区の変更（能美市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

上段朱書きは変更前

種 類	面 積	備 考
能美市特別工業地区		建築物の制限の概要
第一種特別工業地区	約 49.0ha	〇風俗営業店舗等の抑制（第一種、第二種、第三種、第四種、第五種共通）
第二種特別工業地区	約 92.8ha	〇風俗営業店舗等の抑制（第一種～第八種 共通）
第三種特別工業地区	約 8.0ha	〇公害発生型工場の抑制（第一種、第三種、第四種、第五種共通）
第四種特別工業地区	約 6.0ha	〇公害発生型工場の抑制 （第一種、第三種、第四種、第七種、第八種 共通）
第五種特別工業地区	約 140.0ha	〇専用住宅の抑制（第二種） 〇専用住宅の抑制（第二種、第六種～第八種 共通）
第六種特別工業地区	約 13.0ha	〇大規模店舗、遊戯施設（劇場、映画館を除く。）、大規模集客施設、自動車教習所、畜舎の抑制（第五種）
第七種特別工業地区	約 6.2ha	
第八種特別工業地区	約 4.3ha	〇店舗、遊戯施設、病院、福祉施設等の抑制（第六種）
合計	約 295.8ha 約 319.3ha	〇ホテル、遊戯施設、学校等の抑制（第七種、第八種）

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

【理 由】

本市では、用途地域内において、特に土地利用の増進や環境の保護等を図る必要のある地区については、基本となる用途を補完する特別用途地区を指定することで、地域の特性を活かした土地利用の規制・誘導を図っている。

今回、能美市福島町地内において、能美根上スマートインターチェンジや主要地方道金沢美川小松線といった交通の利便性を活かした新たな産業団地を整備するに当たり、当該地区が目指す地域特性に馴染まない住宅や風俗営業施設などの立地を制限すべく、特別用途地区を指定するものである。

能美都市計画特別用途地区の変更

【変更概要】

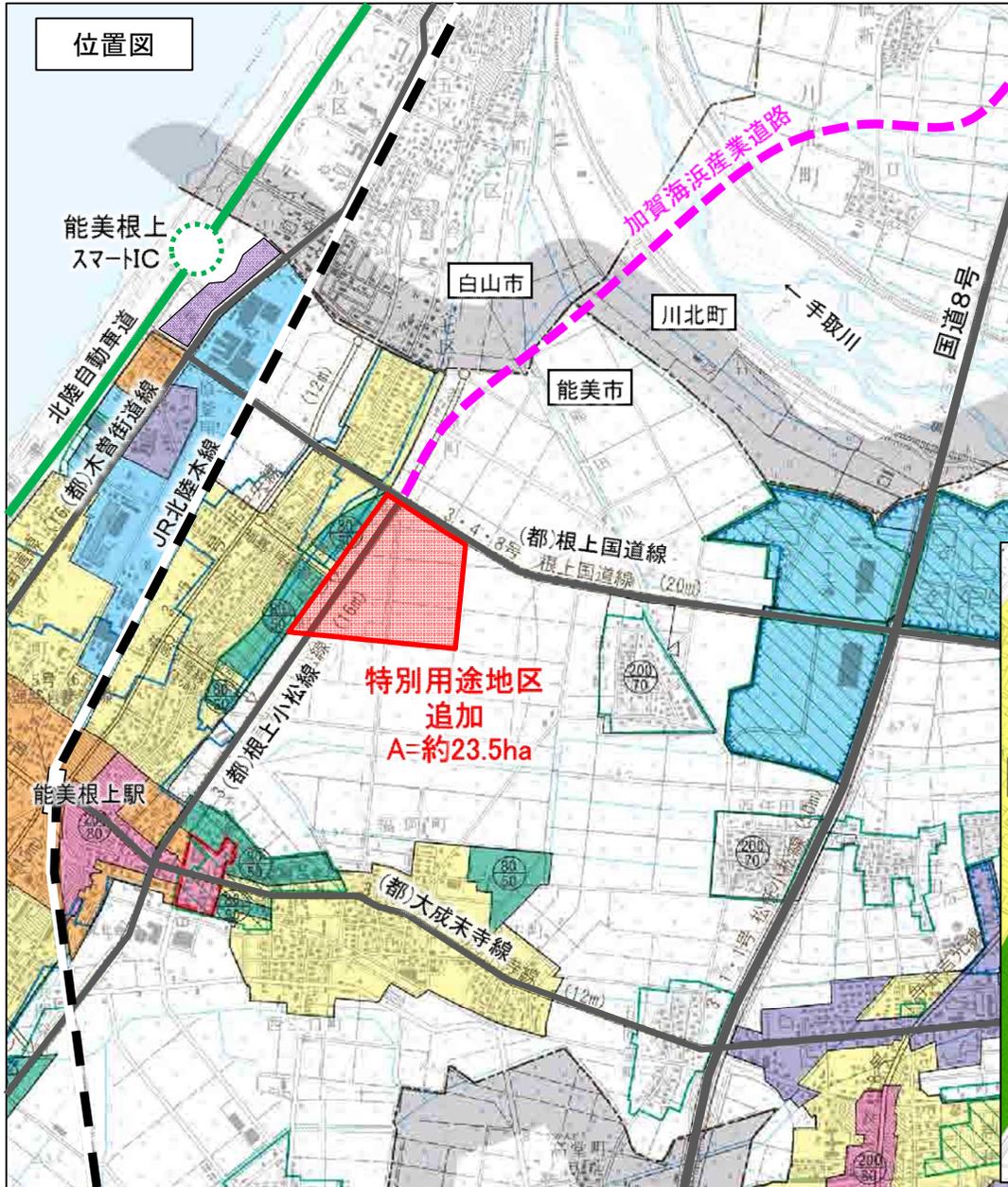
○特別用途地区の追加指定

面積：約23.5ha (23.7ha)

種別：第六種特別工業地区(13.2ha)

第七種特別工業地区(6.2ha)

第八種特別工業地区(4.3ha)



能美都市計画地区計画の決定（能美市決定）

都市計画福島産業団地地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	福島産業団地 地区計画	
位 置	能美市福島町の一部	
面 積	約23.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、能美根上スマートICから約2kmの地点に位置し、地区内を主要地方道金沢美川小松線が、地区北側を市道根上国道線が通過する交通至便であり、かつ周辺には田園地帯が広がる自然環境豊かな地区である。</p> <p>これらの立地条件を活かし、周辺環境との調和を図り、良好な景観及び環境を有する産業団地の創出・維持を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、良好な景観及び環境を有する産業団地を創造するため、敷地面積の最低限度、建築物等の高さや壁面位置、および敷地内の緑化等について誘導を図るものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の自然や田園風景との調和など、良好な景観及び環境の創造のため、建築物等に関し、次の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の敷地面積の最低限度 2. 壁面の位置の制限 3. 建築物等の高さの最高限度 4. 建築物等の形態又は意匠の制限 5. 垣又はさくの構造の制限 6. 良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

2 地区整備計画

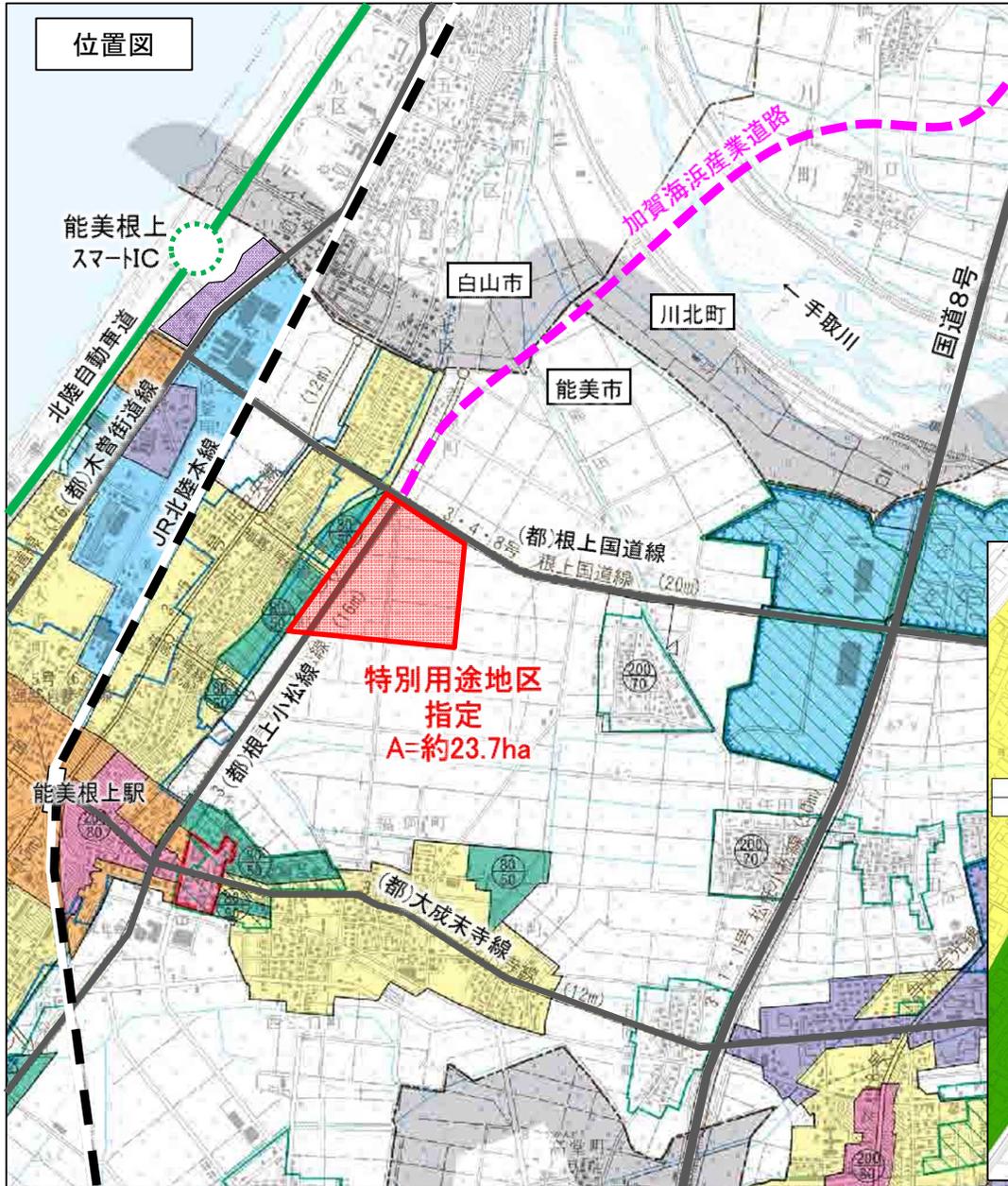
地区の区分	地区の名称	産業ゾーン (工業地域)	沿道サービス ゾーンA (準工業地域)	沿道サービス ゾーンB (準工業地域)
	地区の面積	13.2ha	6.2ha	4.3ha
地区 整備 計画	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	3,000㎡	1,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 主要地方道金沢美川小松線、(都)福島1号線及び本計画区域外周に接する道路との境界線 3m以上 (2) その他の道路及び公園(緑地)との境界線 1m以上 (3) 隣地等の境界線 1m以上		
	建築物等の高さの最高限度	—	15m	10m
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原色を避け、周囲の環境に調和したものでなければならない。 (2) 屋外広告物は自己の用に供するもので、次に該当するもの以外は設置又は表示してはならない。 ・ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なわず、景観形成上支障のないもの ・ 建築物等から独立して築造設置する屋外広告物については、高さが10m以下のもの		
	垣又はさくの構造の制限	原則として、道路境界から1.0mの範囲における垣、さくの設置については、生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック、レンガ、石積等を設置する場合には、当該地盤面より高さ0.6m以下とし、これらを透視可能なフェンスと組み合わせて設置してもよい。		
土地利用に関する事項	良好な環境地区の確保に必要なものの保全を図るための制限	(1) 主要地方道金沢美川小松線、(都)福島1号線及び本計画区域外周に接する道路との境界線から3mの区域においては、次の各号に掲げる場合を除き、緑地以外の土地利用をしてはならない。 ・ 出入口を設置する場合 ・ 企業名板及び外灯を設置する場合 ・ 垣又はさくを設置する場合 ・ 電気設備等の工作物を設置する場合 ・ 公共・公益上やむを得ない場合 (2) 敷地内の緑化については次のとおりとし、周辺環境との調和に努めなければならない。 ・ 主要地方道金沢美川小松線、(都)根上国道線、(都)福島1号線との境界線から1m内外については、緩衝機能を果たす配置で中高木を植樹する ・ (都)根上国道線を除く本計画区域外周に接する道路との境界線から1m内外については、隣接する農地等との緩衝帯として、中高木又は低木類を植樹する ・ 緑地面積の敷地面積に対する割合は5%以上とする		
この地区整備計画については、公共用地には適用しない。				

「区域は計画図表示のとおり」

理由

新たに整備する産業団地において、周辺環境との調和を図りながら、良好な景観と環境を創造し、また維持していくため、地区計画を決定するもの。

能美都市計画地区計画の決定



【変更概要】

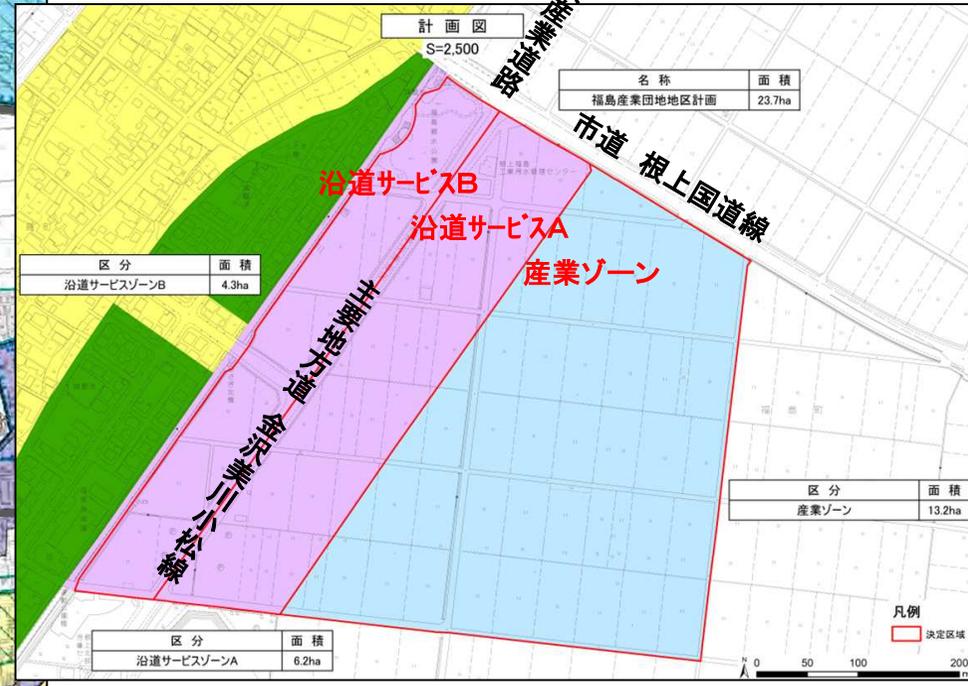
○福島産業団地地区計画の新規指定

面積：約23.7ha

種別：産業ゾーン(13.2ha)

沿道サービスゾーンA(6.2ha)

沿道サービスゾーンB(4.3ha)



能美都市計画地区計画の変更（能美市決定）

（新旧対照表）都市計画変更の内容

能美都市計画地区計画の一部を次表のとおり変更する。

浜町・道林町工業団地

建築物等の用途の制限	
変更前	変更後
次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) <u>建築基準法別表第二(る)項</u> に掲げるもの (2) 図書館、博物館その他これらに類するもの (3) 住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舍その他これらに類するもの。ただし、当地区計画区域内の工場等に従事する者のためのものは、この限りでない。	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) <u>建築基準法別表第二(を)項</u> に掲げるもの (2) 図書館、博物館その他これらに類するもの (3) 住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舍その他これらに類するもの。ただし、当地区計画区域内の工場等に従事する者のためのものは、この限りでない。

吉原釜屋町工業団地

建築物等の用途の制限	
変更前	変更後
次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) <u>建築基準法別表第二(る)項</u> に掲げるもの (2) 図書館、博物館その他これらに類するもの (3) 住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舍その他これらに類するもの。ただし、当地区計画区域内の工場等に従事する者のためのものは、この限りでない。	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) <u>建築基準法別表第二(を)項</u> に掲げるもの (2) 図書館、博物館その他これらに類するもの (3) 住宅、共同住宅、下宿及び寄宿舍その他これらに類するもの。ただし、当地区計画区域内の工場等に従事する者のためのものは、この限りでない。

吉原釜屋町産業団地

建築物等の用途の制限	
変更前	変更後
次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 <u>建築基準法別表第二(を)項</u> (第5号を除く)に掲げるもの ただし、当地区計画区域内の工場等に従事する者のための寄宿舍は、この限りでない。	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 <u>建築基準法別表第二(わ)項</u> (第5号を除く)に掲げるもの ただし、当地区計画区域内の工場等に従事する者のための寄宿舍は、この限りでない。

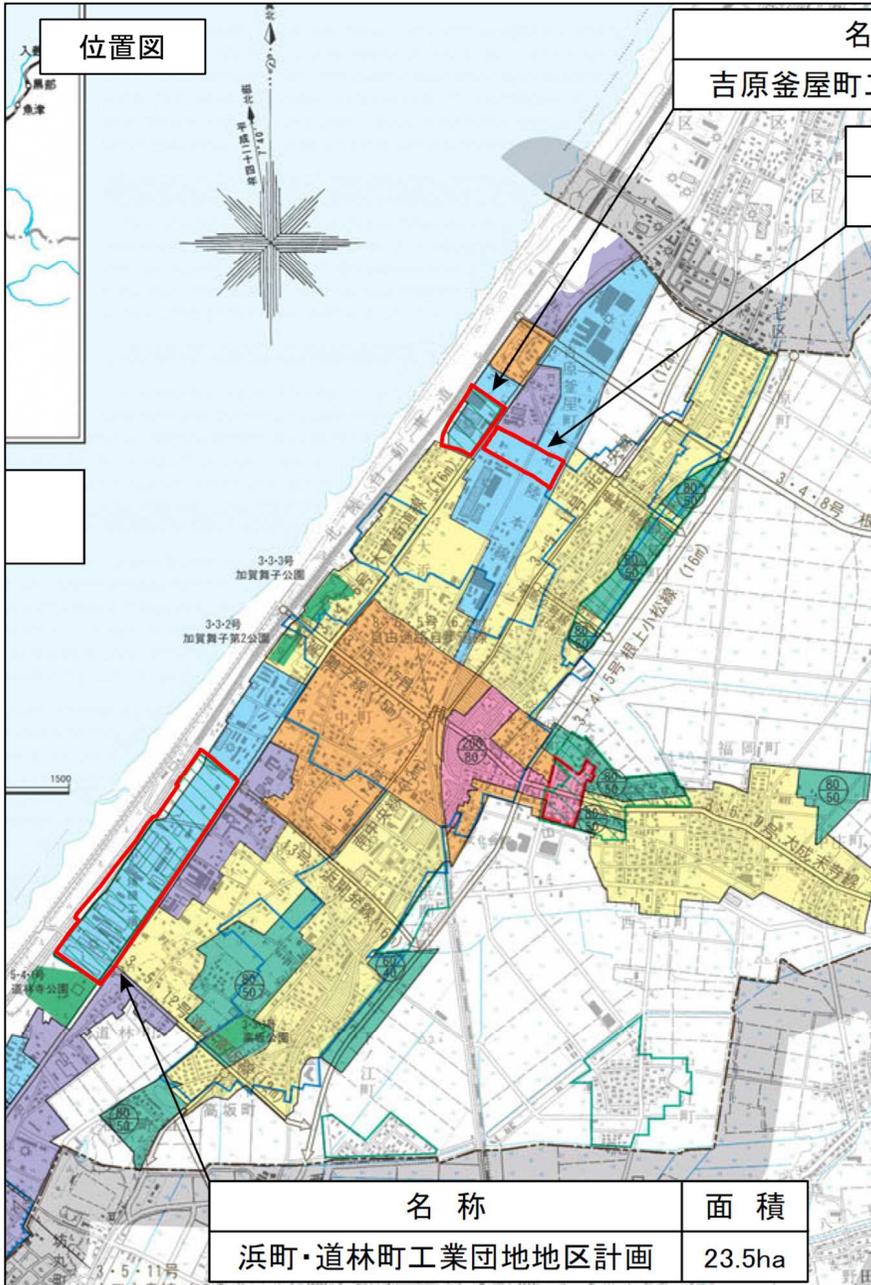
理由

都市緑地法の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）が平成29年6月15日に施行され、都市計画法及び建築基準法（左記の施行日は平成30年4月1日）についても改正が行われた。

これに伴い、建築基準法別表第二における項ずれが生じたことから、改正箇所を引用している都市計画についても変更を行う必要が生じ、地区計画で定める「建築物等の用途の制限」の関連する内容について変更を行うものである。

なお、規制の対象に変更はない。

能美都市計画地区計画の変更



名称	面積
吉原釜屋町工業団地地区計画	3.9ha
名称	面積
吉原釜屋町産業団地地区計画	3.7ha

【変更概要】

「建築基準法別表第二」に項ずれが生じたため、改正箇所を引用している「浜町・道林町工業団地」、「吉原釜屋町工業団地」、「吉原釜屋町産業団地」地区計画において変更の必要が生じた。

【背景】

- ・ 都市緑地法の一部を改正する法律が施行され、都市計画法及び建築基準法についても改正が行われた
- ・ 用地地域に新たに「田園住居地域」が創設され、建築基準法第四十八条及び建築基準法別表第二における項ずれが生じた

建築基準法別表第二の項ずれ			
項	変更後	項	変更前
い	第一種低層住居専用地域内	い	第一種低層住居専用地域内
ろ	第二種低層住居専用地域内	ろ	第二種低層住居専用地域内
は	第一種中高層住居専用地域内	は	第一種中高層住居専用地域内
に	第二種中高層住居専用地域内	に	第二種中高層住居専用地域内
ほ	第一種住居地域内	ほ	第一種住居地域内
へ	第二種住居地域内	へ	第二種住居地域内
と	準住居地域内	と	準住居地域内
ち	田園住居地域内【追加】	ち	近隣商業地域内
り	近隣商業地域内	り	商業地域内
ぬ	商業地域内	ぬ	準工業地域内
る	準工業地域内	る	工業地域内
を	工業地域内	を	工業専用地域内
わ	工業専用地域内	わ	用途地域の指定のない区域内
か	用途地域の指定のない区域内		