

平成 2 5 年 度

(第 1 回)

能 美 市 都 市 計 画 審 議 会

議 案 書

日 時 平成 2 5 年 5 月 3 1 日 (金)
午前 1 0 時 0 0 分

場 所 能美市役所本庁舎 1 階 大会議室

次 第

1. 開 会

2. 市 長 挨 拶

3. 審 議 事 案

議案第1号 能美市土地利用計画の策定について

4. 閉 会

審 議 事 案

議案番号	議 案
議案第1号	能美市土地利用計画の策定について

能美市土地利用計画

平成25年5月

能美市

目 次

1. 市の土地利用計画の方針	1
1) 能美市土地利用計画の位置付け	1
2) 対象範囲	1
3) 土地利用の方針	1
2. 適正、かつ、合理的な土地利用を図るための区域及び地域	2
1) 土地利用制度の手法	2
2) 区域及び地域の設定方針	3
3) 区域及び地域の体系及び概要	5
3. 各区域及び地域の適正、かつ、合理的な土地利用を図るための開発事業の基準	6
1) 田園地域	6
2) 里山地域	6
3) 幹線道路沿線地域	6
附表. 特定用途制限地域 建物用途規制表	7
附図1. 開発可能区域範囲図	8
附図2. 特定用途制限地域指定図	9
附図3. 土地利用計画図	10

1. 市の土地利用計画の方針

1) 能美市土地利用計画の位置付け

能美市土地利用計画(以下、「土地利用計画」という。)は、「能美市の適正な土地利用に関する条例(以下、「条例」という。)」第8条第2項に基づき、同条第1項に規定する区域において第9条各号及び第10条に掲げる事項を定めるものである。

2) 対象範囲

本計画の対象範囲は、能美都市計画区域の内「用途地域」を除く地域とする。

3) 土地利用の方針

条例前文に掲げるまちづくりの目標である「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」を実現するうえで、市の土地利用の方針を以下に定める。

(1) 田園部の活力を醸成する土地利用

3つの市街地とそれを取り巻くようにまとまった集落が点在する多極ネットワーク型の都市構造を活かし、田園部においても都市の利便性を享受できる暮らしやすい住環境をつくり、人口の増加又は維持につながる土地利用を目指す。

(2) 快適居住都市を目指す土地利用

本市のコンパクトな都市構造を充実させ、「住む場」、「職(はたら)く場」、「学ぶ場」、「遊ぶ場」を効率的に配置し、それぞれを連携させることによって、新たな産業の誘致や商工業の振興を図るとともに、地域の若い世代の定着及び新規居住者の増加につながる土地利用を目指す。

(3) 農地・丘陵地を保全する土地利用

既存の農地については、無秩序な開発を防止し、本市を特徴づける良好な田園空間を保全し、里山地域については、なだらかで緑豊かな丘陵地の特性を活かし、景観に配慮した保全・活用を行うことにより、本市の魅力である「田園」、「里山」を後世に継承する土地利用を目指す。

本市の将来像である「自然と共生し安全・安心なまち」「地域特性を最大限に活かした活力あるまち」「住みたい、住み続けたいまち」、これらを達成するために以上の方針に沿って、能美市独自の秩序ある土地利用を展開させていく。

2. 適正、かつ、合理的な土地利用を図るための区域及び地域

【条例第9条第1項第2号関連】

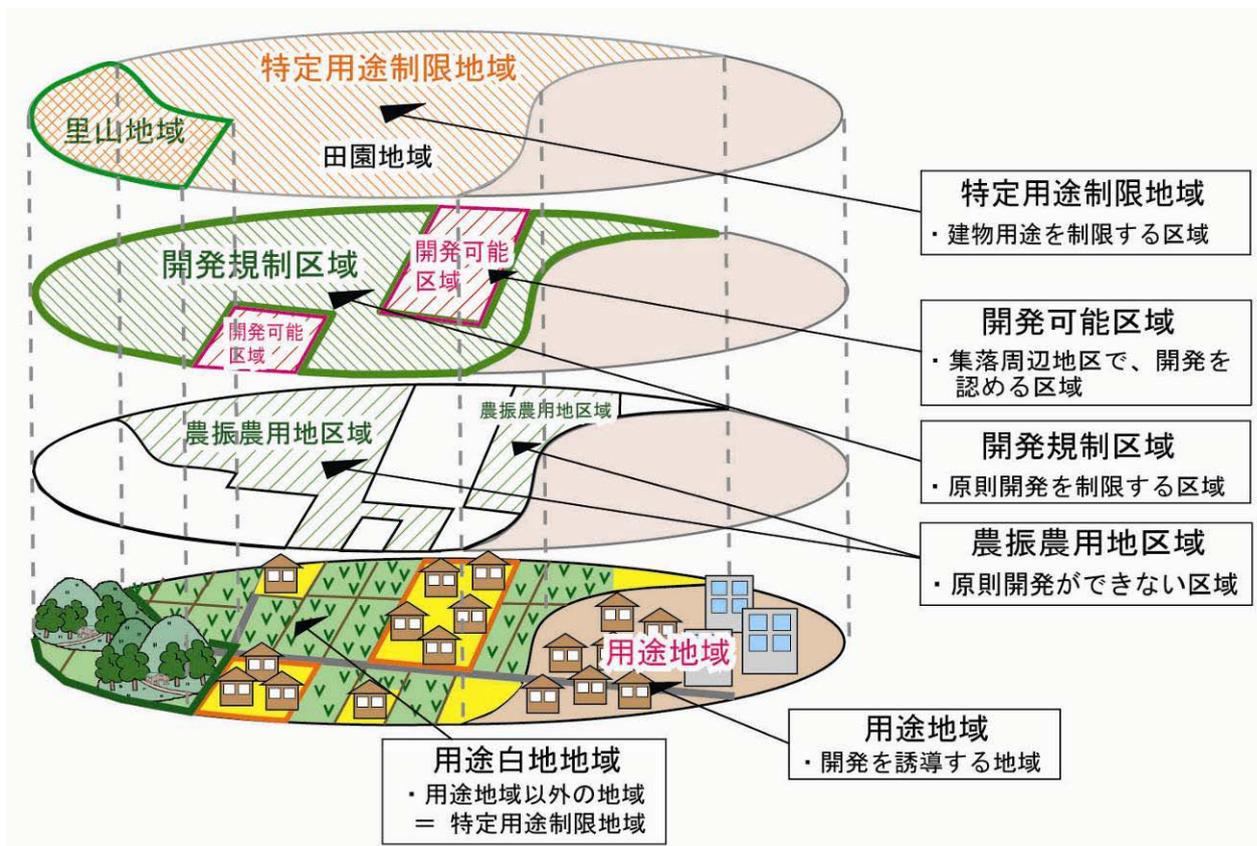
1) 土地利用制度の手法

この土地利用計画は、条例第10条第2項各号及び第3項各号に掲げた土地利用の計画方針に沿って、開発に関する区域及び用途の制限に関する地域の適正、かつ、合理的な土地利用を定めるものである。

本市では、市街地においては用途地域の指定により計画的なまちづくりを進めるものとしているが、用途地域外の地域（以下、用途白地地域）においても、開発を限られた区域にのみ認めること及び建築物の用途を制限することにより、無秩序な開発や建物用途の混在防止を図るものである。

本条例では、この用途白地地域内における集落周辺部の適切な開発と自然豊かな里山、里地の環境を保全するために、既成の農業振興地域農用地区域（農振農用地区域：青地）を基本とし、開発可能区域・開発規制区域及び特定用途制限地域（都市計画法第8条第1項第2の2号）を指定するものである。

【土地利用制度概念図】



注：特定用途制限地域には、「田園地域」、「里山地域」の他に「幹線道路沿線地域」があるが、範囲が限定されているため、本概念図では表示していない。

2) 区域及び地域の設定方針 【条例第10条関連】

(1) 開発対象区域

条例第10条第2項各号に基づき、開発に関する区域の設定方針を定めるものである。

ア 開発可能区域

開発可能区域は、原則、特定用途制限地域に規定される建物用途に限って、開発事業を可能とする区域とする。

開発可能区域の設定は、以下の①～③を基準とするが、農振農用地区域（青地）は含まない。また、開発可能区域の境界は、原則として道路・水路等の地形・地物とするが、農振農用地区域との境界はこの限りではない。

- ① 既存集落の住宅等が連坦して集合体を形成している土地で、その敷地の1/2以上が「住宅集中地区（概ね20戸以上の宅地等が連坦）」から50m以内の範囲にある区域
- ② 用途地域と隣接し、一体的に既存集落を形成している土地で、用途白地地域内の宅地等から50m以内の範囲にある区域（ただし、該当する既存集落は、用途白地地域内に、50m以内で連坦した宅地等が10戸以上存在することを条件とする。）
- ③ 沿道サービス施設対象道路（国道305号中大長野交差点以南）の官民境界より50m範囲内に1/2以上の敷地がある土地を含めた区域

イ 開発規制区域

開発規制区域は、「開発可能区域」以外の区域とし、原則開発事業を制限する区域とする。ただし、やむを得ない事情があり特定用途制限地域の用途に適合する建築物又は地域の活性化に資すると認められた開発事業はこの限りでない。

【 開発可能区域設定図（①のイメージ）】



【 開発可能区域設定図（②のイメージ）】



【 開発可能区域設定図（③のイメージ）】



(2) 特定用途制限地域

条例第10条第3項各号に基づき、開発に関する地域の設定方針を定めるものである。

ア 地域の設定

特定用途制限地域は、建築物の用途を制限する地域とし、規制内容に応じて次の3地域を設定する。

① 田園地域

田園地域は平野部及び丘陵部において良好な田園環境、集落環境、コミュニティ維持形成を図るべき地域とする。

② 里山地域

里山地域は辰口地区の丘陵・山間部において豊かな緑の活用・保全を図るべき地域とする。

③ 幹線道路沿線地域

幹線道路沿線地域は住宅及び地域生活の利便性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地域とする。

イ 特定用途制限地域の設定

条例第10条第3項各号に基づき、用途に関する制限の方針を定めるものである。

【 特定用途制限地域の用途規制概要 】

区分	建築可能用途	田園地域	里山地域	幹線道路沿線地域	備考
住宅	住宅	○	○	○	
	兼用住宅	○	○	○	兼用部分に用途、面積制限あり
	共同住宅、寄宿舎、下宿	○	×	○	
店舗等	200㎡以下	○	×	○	一部用途、階数制限あり
	200㎡超1, 500㎡以下	×	×	○	
事務所	150㎡以下	○	×	○	一部用途、階数制限あり
	150㎡超1, 500㎡以下	×	×	○	
公共施設等	幼稚園、小学校、高等学校	○	×	○	
	大学、専修学校等	×	○	×	
	図書館等	○	×	×	
	巡査派出所、郵便局等	○	○	○	一部面積、階数制限あり
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	公衆浴場	○	×	○	
	診療所、保育所等	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	一部面積制限あり
工場・倉庫等	単独自動車車庫	×	×	○	面積、階数制限あり
	建築物付属自動車車庫	○	○	○	一部面積、階数制限あり
	畜舎	○	○	○	一部面積制限あり
	日常的サービス業務の作業所(パン屋、米屋、建具屋等)	○	×	○	床面積 50㎡以下、一部自家販売に限定、原動機出力制限あり
	危険等が非常に少ない工場	×	×	○	床面積 50㎡以下、原動機等の制限あり
	自動車修理工場	×	×	○	床面積 150㎡以下、原動機の制限あり
	石油類等貯蔵施設	×	×	○	3, 000㎡以下

3) 区域及び地域の体系及び概要

「まとまりを活かしたコンパクトな市街地と集落の活力を維持する都市づくり」の実現に向け、用途地域の指定と用途白地地域における無秩序な郊外開発を抑制し、良好な住環境を維持・誘導することにより、市街地と田園部の均整のとれた共生型土地利用を推進する。

【 土地利用規制とその区域又は地域の概要 】

区 分		開発行為規制		建物用途規制 (特定用途制限地域)	
都市計画区域	(用途地域)	(原則開発可能)		(旧根上町、旧寺井町は継続) (旧辰口町は新規指定)	
	用途白地地域	開発可能区域	田園内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を設定 次の要件を満たす区域は原則開発可能 ①住宅等が50m以内で20戸以上連担する区域 ②用途地域と隣接し、用途白地地域内の宅地等から50m以内の区域 ③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地域に指定 【制限される用途例】 ・第1種住居地域を基本として、床面積が1,500㎡超の店舗・事務所等
			開発規制区域	開発を規制し良好な自然環境を保全する区域を設定 原則新規の開発規制	田園地域
					里山地域

注：本土地利用計画は「用途地域」を含まない。

3. 各区域及び地域の適正、かつ、合理的な土地利用を図るための開発事業の基準

【条例第9条第1項第3号関連】

条例第10条第2項及び第3項に掲げた土地利用の基本方針に即し、条例第9条第1項第3号に定める各区域及び地域の適正、かつ、合理的な土地利用を図るための開発事業の基準を次のとおり定める。

1) 田園地域

(1) 用途制限

建物用途は、第35条第1項第1号別表第1に掲げるものであること。

(2) 建築物の高さ

建築物の高さが10m以下であること。

(3) その他の制限

建ぺい率が60%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。

(ただし、赤井町、西任田町の一部地域においては建ぺい率が70%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。)

2) 里山地域

(1) 用途制限

建物用途は、第35条第1項第2号別表第2に掲げるものであること。

(2) 建築物の高さ

建築物の高さが10m以下であること。

(3) その他の制限

建ぺい率が60%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。

3) 幹線道路沿線地域

(1) 用途制限

建物用途は、第35条第1項第3号別表第3に掲げるものであること。

(2) その他の制限

建ぺい率が60%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。

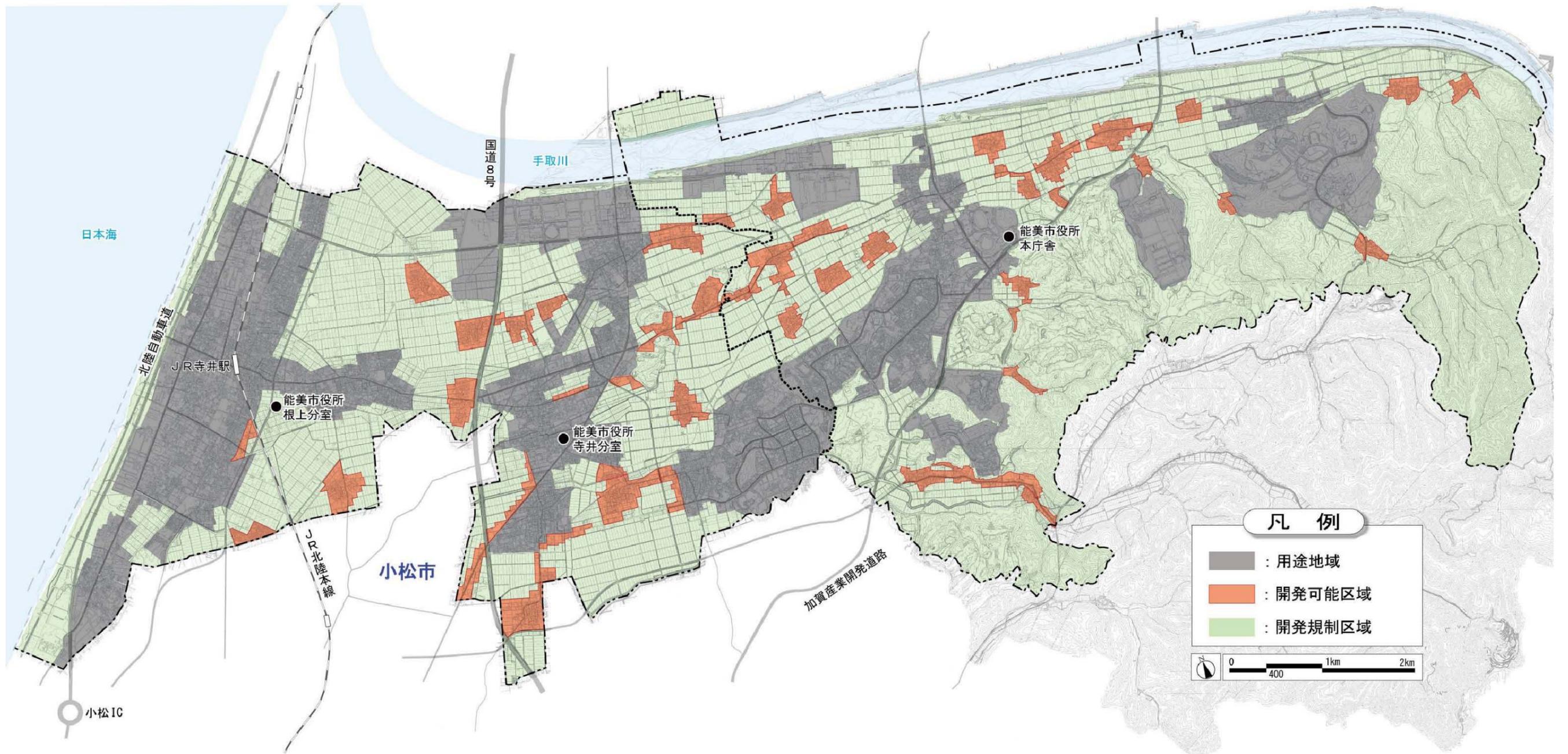
附表. 特定用途制限地域 建物用途規制表

	基本とする用途地域	用途地域											特定用途制限地域	備考						
		住居第一種専用地域	住居第二種低層地域	住居第一種中高層地域	住居第二種中高層地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		田園地域	里山地域	幹線道路沿線地域※1			
住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲:面積、階数等の制限あり	
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	②	○	○	○	○	①:日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②:①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③:2階以下 ④:物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、200㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	②	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が200㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				①	○	○	○	○	○	○	○	○	②	○	○	○	○	①:2階以下 ②:2階以下、(運輸業以外、倉庫含む)	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:3,000㎡以下	
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:3,000㎡以下	
風俗施設	カラオケボックス等						▲	○	○	○	○	○	▲	▲	○	○	○	○	▲:10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲:10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:客席200㎡未満	
大規模	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲:個室付浴場以外	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬票発売所、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの									○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	○	○	○	▲:郵便局は500㎡以下、4階以下	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	▲:診療所、保育所のみ	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独自動車庫(付風車庫を除く)				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:300㎡以下、2階以下	
	建築物付属自動車庫(当該施設内)																			
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限(一団の敷地内については別途記載あり)	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①	①	③	○	○	①:600㎡以下、1階以下 ②:3,000㎡以下、2階以下 ③:2階以下
	倉庫業倉庫																			
	畜舎(15㎡を超えるもの)						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲:原動機の制限あり ▲:自家販売に限る	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○	①:原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	○	○	○	○	①:50㎡以下 ②:150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																			
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場																			
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	②:作業場の床面積 ①:50㎡以下 ②:150㎡以下 ③:300㎡以下 原動機の制限あり		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設(ガソリン1,000ℓ)				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①:1,500㎡以下、2階以下	
	量が少ない施設(ガソリン2,000ℓ)																		②:3,000㎡以下	
	量がやや多い施設(ガソリン10,000ℓ)																			
	量が多い施設(無制限)																			
建ぺい率(%)	※2	-	60	60	60	60	-	80	-	60	60	-	60	*	*	*	*	*:赤井町、西任田町の一部:70		
容積率(%)	※2	-	200	200	200	200	-	200	-	200	200	-	200	*	*	*	*	*:赤井町、西任田町の一部:200		
開発許可面積要件																		1,000㎡以上		

※1 幹線道路沿線地域は国道305号沿線の一部地域のみ適用

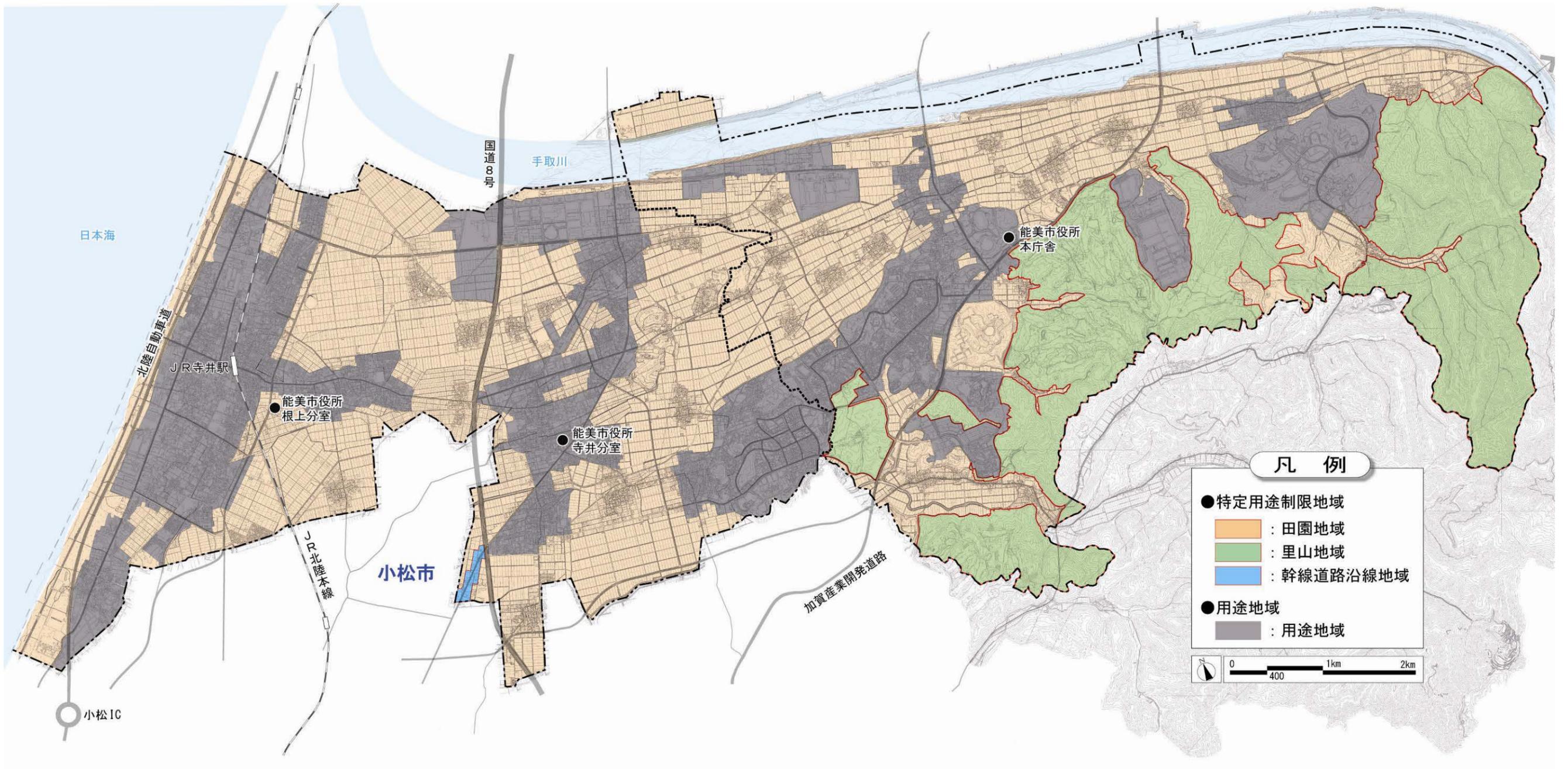
※2 地域により建ぺい率/容積率が異なる(30/50、40/60、50/80)

附図1. 開発可能区域範囲図



注: 開発可能区域の設定は平成 23 年 1 月 1 日現在の土地家屋課税台帳を基本とする。

附図2. 特定用途制限地域指定図



注：農振農用地区域、保安林区域を除く

附図3. 土地利用計画図

