

役場西地区 地区計画の変更について

稲 美 町
都市計画課都市計画係



本日の説明内容

- 地区計画とは
- 役場西地区 地区計画の現在の決定内容
- 役場西地区 地区計画の変更内容（案）

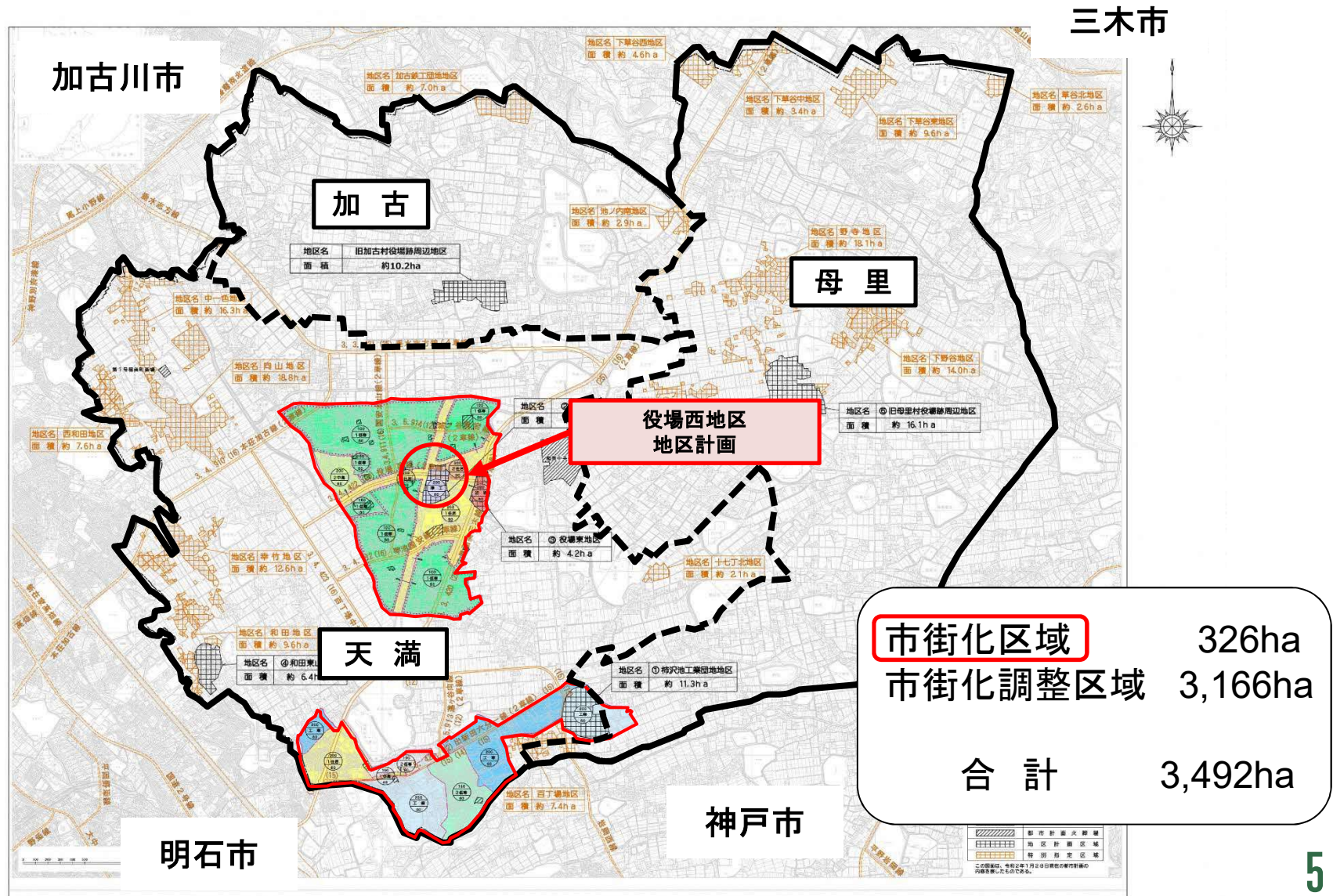
地区計画とは

都市計画とは

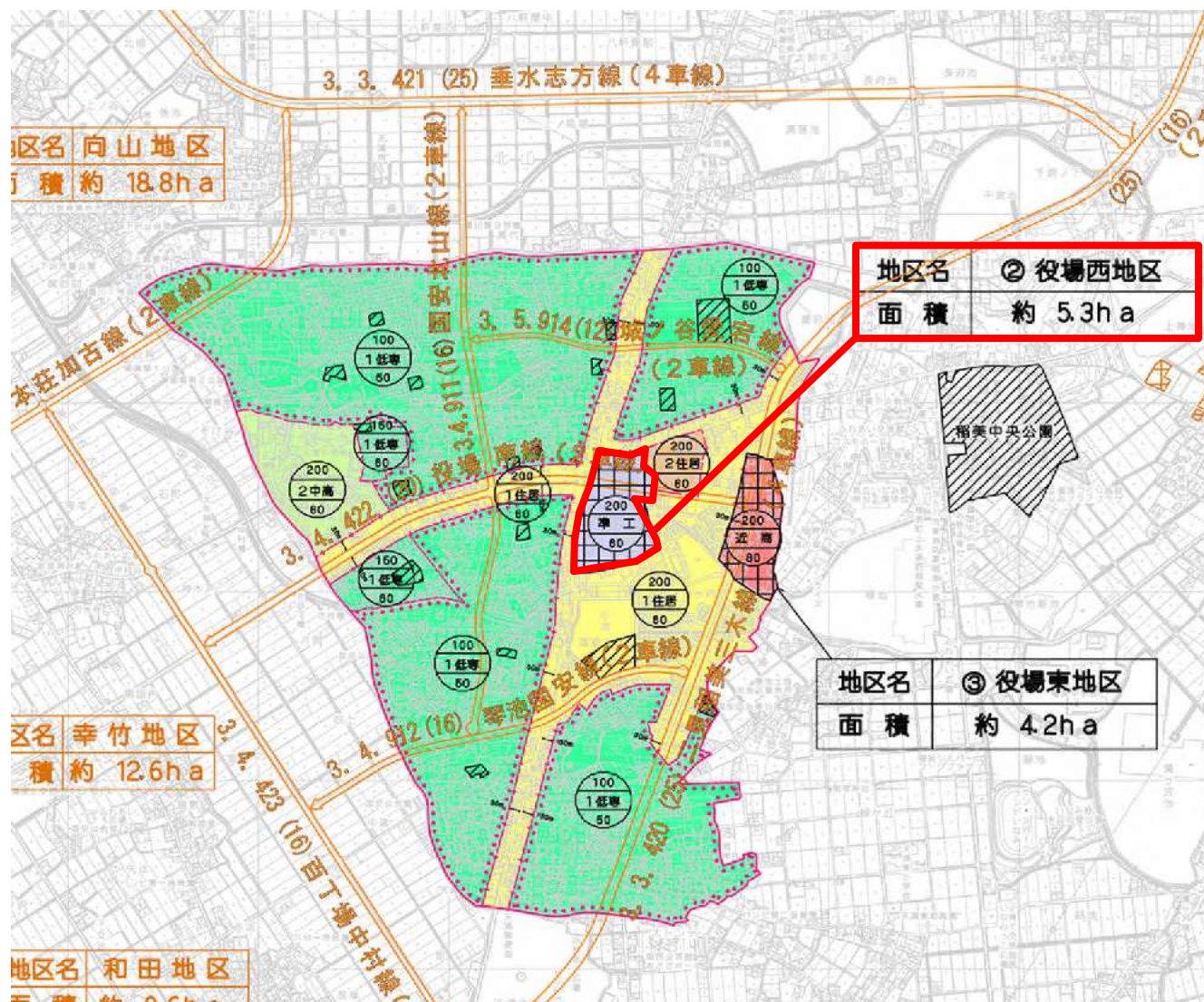
市街化区域・市街化調整区域とは



稲美町の都市計画のルール



稲美町の都市計画のルール



地区計画制度の概要

- 地区の特性に応じて、道路の配置や建築物の用途、形態等を細かく定め、**良好なまちづくりを進める**ための制度。
- 地区内で行われる建築・開発行為等を**地区計画の内容に沿って規制・誘導**することで、**目標とするまちづくりを実現**します。

準工業地域の建築物の用途制限について(1)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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	
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿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面積の 1/2 未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住居部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	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の店舗のみ。2 階以下。 ②①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。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2 階以下。
	店舗等の床面積が 150 ㎡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	
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2 階以下
	事務所等の床面積が 150 ㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000 ㎡超のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000 ㎡以下

準工業地域の建築物の用途制限について(2)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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	
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲：面積、階数等の制限あり															
遊 風 俗 施 設 ・	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000 m ² 以下
	カラオケボックス等(床面積が 10,000 m ² 以下)	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000 m ² 以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等(床面積が 10,000 m ² 以下)	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000 m ² 以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場など(床面積が 10,000 m ² 以下)	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席 200 m ² 未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く
公 共 施 設 ・ 学 校 等 ・ 病 院	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

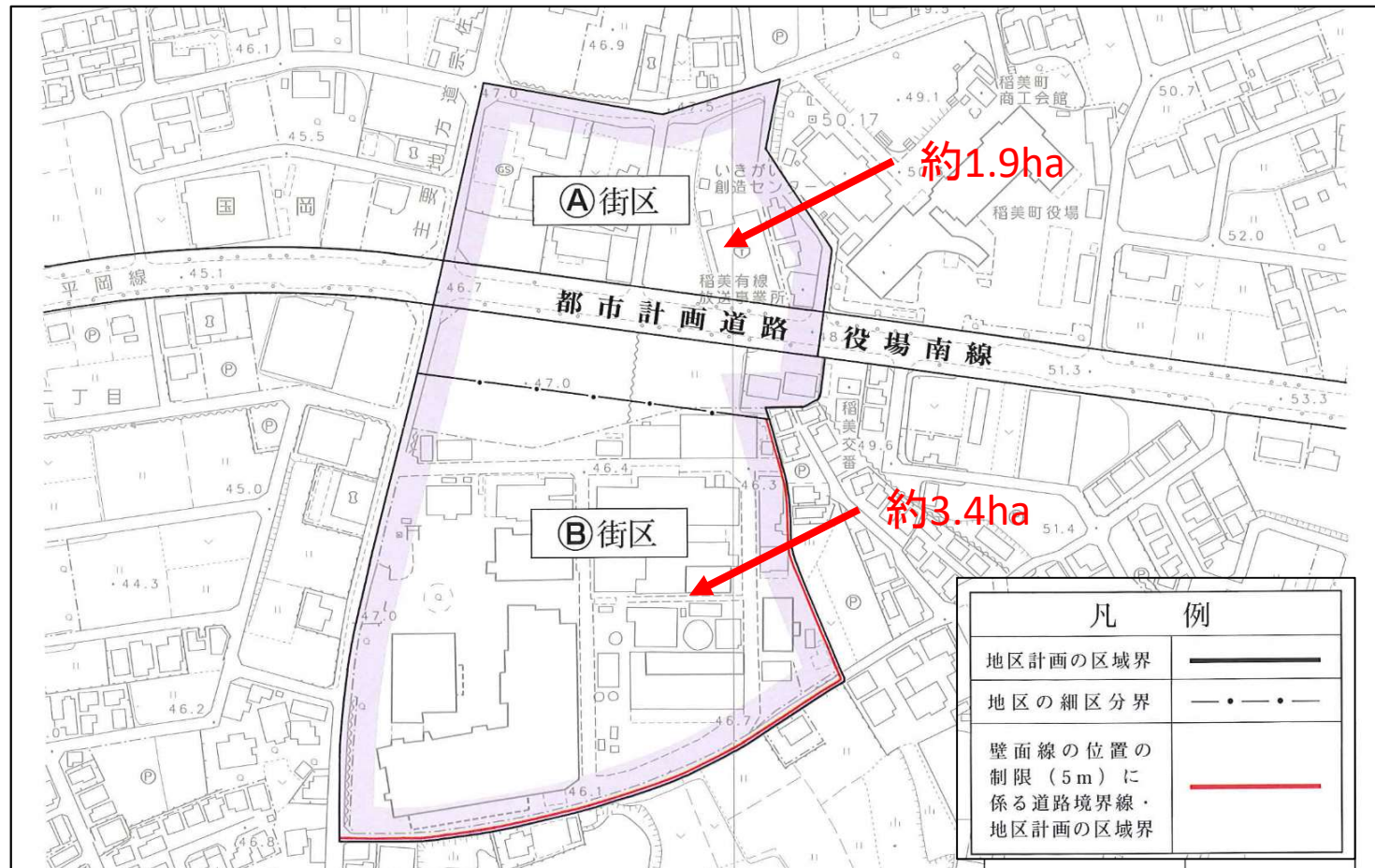
準工業地域の建築物の用途制限について(3)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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	
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲：面積、階数等の制限あり															
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下②3,000㎡以下 2階以下③2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、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり作業場の床面積①50㎡以下 ②150㎡以下③300㎡以下
	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）	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量（量が少ない施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量（量がやや多い施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量（量が多い施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

役場西地区 地区計画の現在の決定内容

現在の地区計画

役場西地区 地区計画



地区計画の目標

- 本地区は、役場西部に位置し、住宅・店舗・工場・農地が、併存する地域である。そこで、**町中心部としての土地利用**に整合すべく**公害等をもたらす可能性の少ない工場の立地**及び都市計画道路役場南線に沿って、**沿道サービス施設等の立地**をはかり、当地区の活性化に寄与することを目標とする。

土地利用の方針

- 地区特性を考慮し、次の2つに細区分する。

① A 街区

既存工場と協調しながら、都市計画道路役場南線の沿道という特性を生かし、主として、**沿道サービス及び地域住民の日常生活の利便に供する施設の立地を促進**する地区とする。

② B 街区

主として、**公害等をもたらす可能性の少ない工場等の立地**を促進する地区とする。

建築物等の整備方針

【建築物】

用途制限により、地域特性に応じた土地利用と景観形成を図る。

また、**B街区については、壁面位置の制限**を行う。

【大規模建築物】

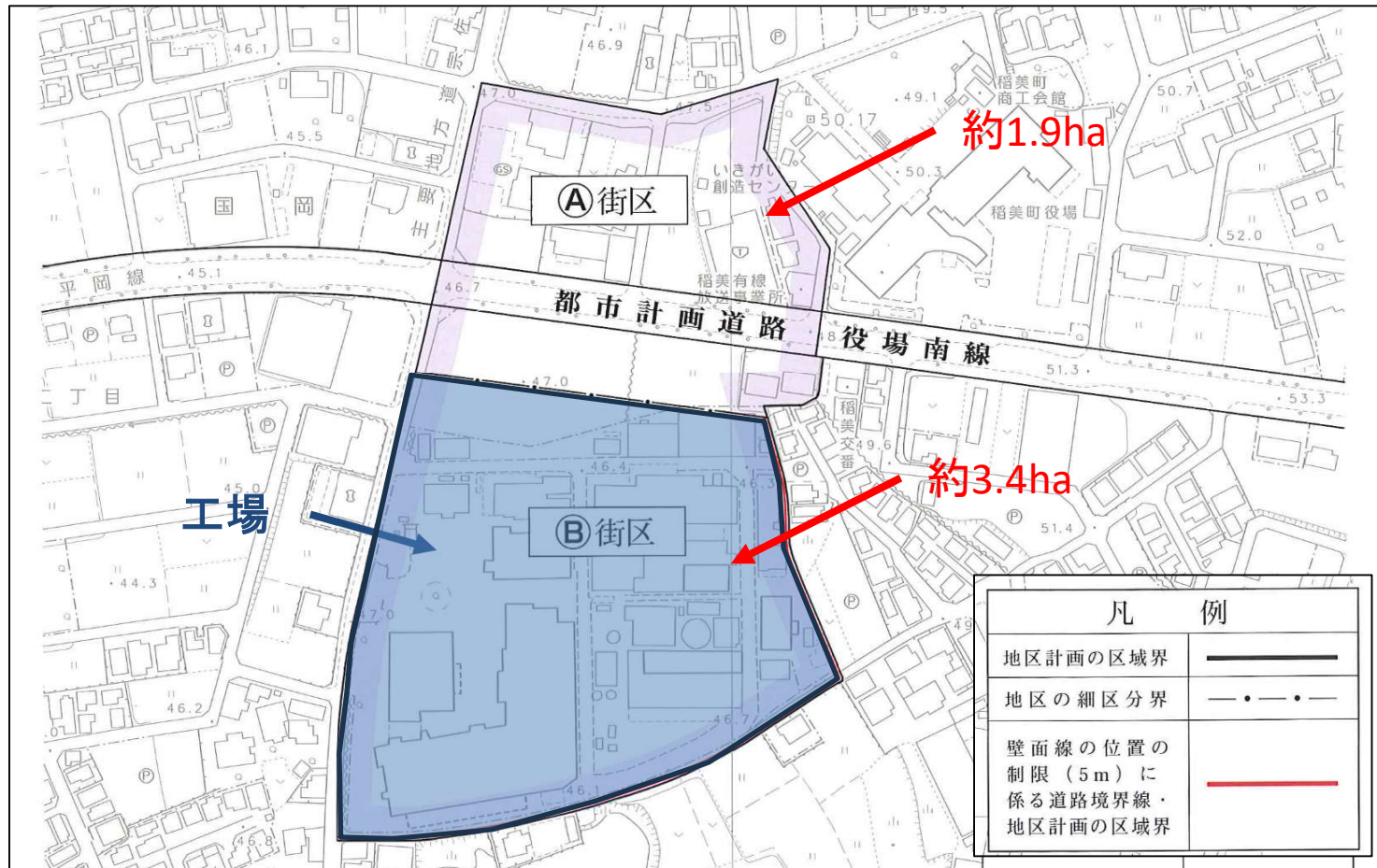
建物の配置・外観等により、圧迫感を抑えつつ周辺景観との調和を図る。

地区整備計画

項目	街区	
	A 街区	B 街区
①地区施設の配置及び規模	○	○
②建築物の用途制限	○	○
③容積率の最高限度	本地区では定めません	
④建ぺい率の最高限度	本地区では定めません	
⑤敷地面積の最低限度	本地区では定めません	
⑥壁面の位置の制限	本地区では定めません	○
⑦建築物等の高さの最高限度	本地区では定めません	
⑧建築物等の形態又は意匠の制限	○	○
⑨かき又はさくの構造の制限	○	○
⑩土地の利用に関する事項	本地区では定めません	

①地区施設の整備方針

役場西地区 地区計画



②建築物の用途制限

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. 建築基準法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げるもの	三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
	四 ホテル又は旅館
2. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの	二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	三 カラオケボックスその他これに類するもの
3. 建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの	三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
4. 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げるもの	三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
5. 建築基準法別表第2（り）項第3号及び第4号に掲げるもの	三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
	四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
6. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300㎡をこえるもの（A街区のみ）	

⑥壁面の位置の制限

役場西地区 地区計画



- ・ 建築物に附属する門若しくは塀については、この限りでない。

⑧建築物等の形態又は意匠の制限

■建築物の高さ15mを超え、又は建築面積が1,000m²を超える場合は、次によるものとする。

1. 給水管、ダクト等の壁面施設は、外壁面に露出させないように設置する。
2. 屋上設備は、壁面を立ち上げるか又はルーバー等により適切に覆い設置を講ずる。
3. 屋外階段は、形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。
4. 外壁の基調となる色は、けばけばしくならないよう努める。

⑨かき又は柵の構造の制限

■道路側に高さ60cm以上の塀、かき、柵を設ける場合は、**見通しのきく構造**としています。

- 良好なまちなみの形成と防犯性の向上
- 生け垣などによる緑あふれるまちなみの形成

役場西地区地区 計画の変更内容(案)

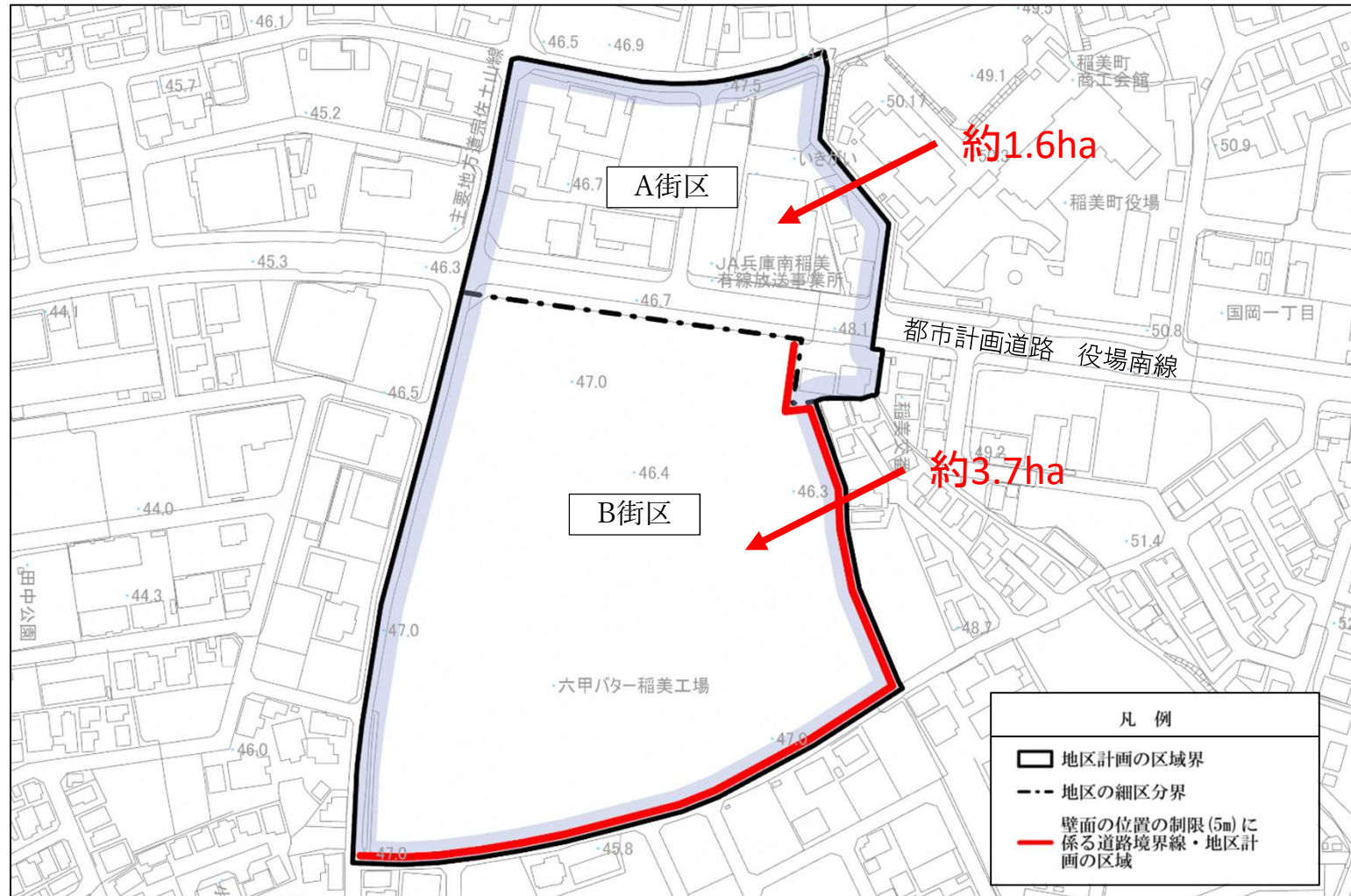
現在の地区計画

役場西地区 地区計画



変更後の地区計画図(案)

役場西地区 地区計画



地区計画の目標(案)

本地区は、役場西部に位置し、住宅・店舗・工場が併存する地域である。

町中心部は都市的活動拠点に位置づけられていることから、これとの整合を図り、**大規模商業施設**及び都市計画道路役場南線に沿った沿道サービス施設等の立地を促進し、**地域の利便性の向上と活性化**を図る。また、準工業地域に指定していることを踏まえ、**公害等をもたらす可能性の少ない工場の立地**を可能としつつ、既存の住宅に配慮し、**快適な生活環境**の維持及び向上を図る。

土地利用の方針(案)

① A 街区

都市計画道路役場南線の沿道という特性を生かし、主として、沿道サービス及び地域住民の日常生活の利便に供する施設の立地を促進する地区とする。

② B 街区

地域との調和を図りながら、町中心部の**都市的活動拠点に相応しい生活・コミュニティ機能等を備える大規模商業施設**や、公害等をもたらす可能性の少ない工場等の立地を促進する地区とする。

建築物等の整備方針(案)

【建築物】

用途制限により、地域特性に応じた土地利用と景観形成を図る。

また、B街区については、**住宅に面する建物について**壁面位置の制限を行う。

【大規模建築物】

建物の配置・外観等により、圧迫感を抑えつつ周辺景観との調和を図る。

地区整備計画(案)

項目	街区	
	A 街区	B 街区
①地区施設の配置及び規模	○	○
②建築物の用途制限	○	○
③容積率の最高限度	本地区では定めません	
④建ぺい率の最高限度	本地区では定めません	
⑤敷地面積の最低限度	本地区では定めません	
⑥壁面の位置の制限	本地区では定めません	○
⑦建築物等の高さの最高限度	本地区では定めません	
⑧建築物等の形態又は意匠の制限	○	○
⑨かき又はさくの構造の制限	○	○
⑩土地の利用に関する事項	本地区では定めません	

②建築物の用途制限(案)

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. 建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号に掲げるもの	一 住宅
	二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
	三 共同住宅、寄宿舍又は下宿
1 2. 建築基準法別表第2（に）項第3号 及び第4号 に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
	四 ホテル又は旅館
2 3. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの	二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	三 カラオケボックスその他これに類するもの
3 4. 建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの	三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
4 5. 建築基準法別表第2（ ち り）項第3号に掲げるもの	三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
5 6. 建築基準法別表第2（ サ ぬ）項第3号及び第4号に掲げるもの	三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
	四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

⑥壁面の位置の制限

次に各号に掲げる建築物は、計画図表示の道路境界線及び地区計画の区域界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は5m以上とする。ただし、建築物に附属する門若しくはへいについては、この限りでない。

1. 建築基準法別表第2(に)項第2号及び第4号から第6号に掲げる建築物
2. 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる建築物
3. 危険物(建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する建築物

⑧建築物等の形態又は意匠の制限(案)

■建築物の高さ15mを超え、又は建築面積が1,000m²を超える場合は、次によるものとする。

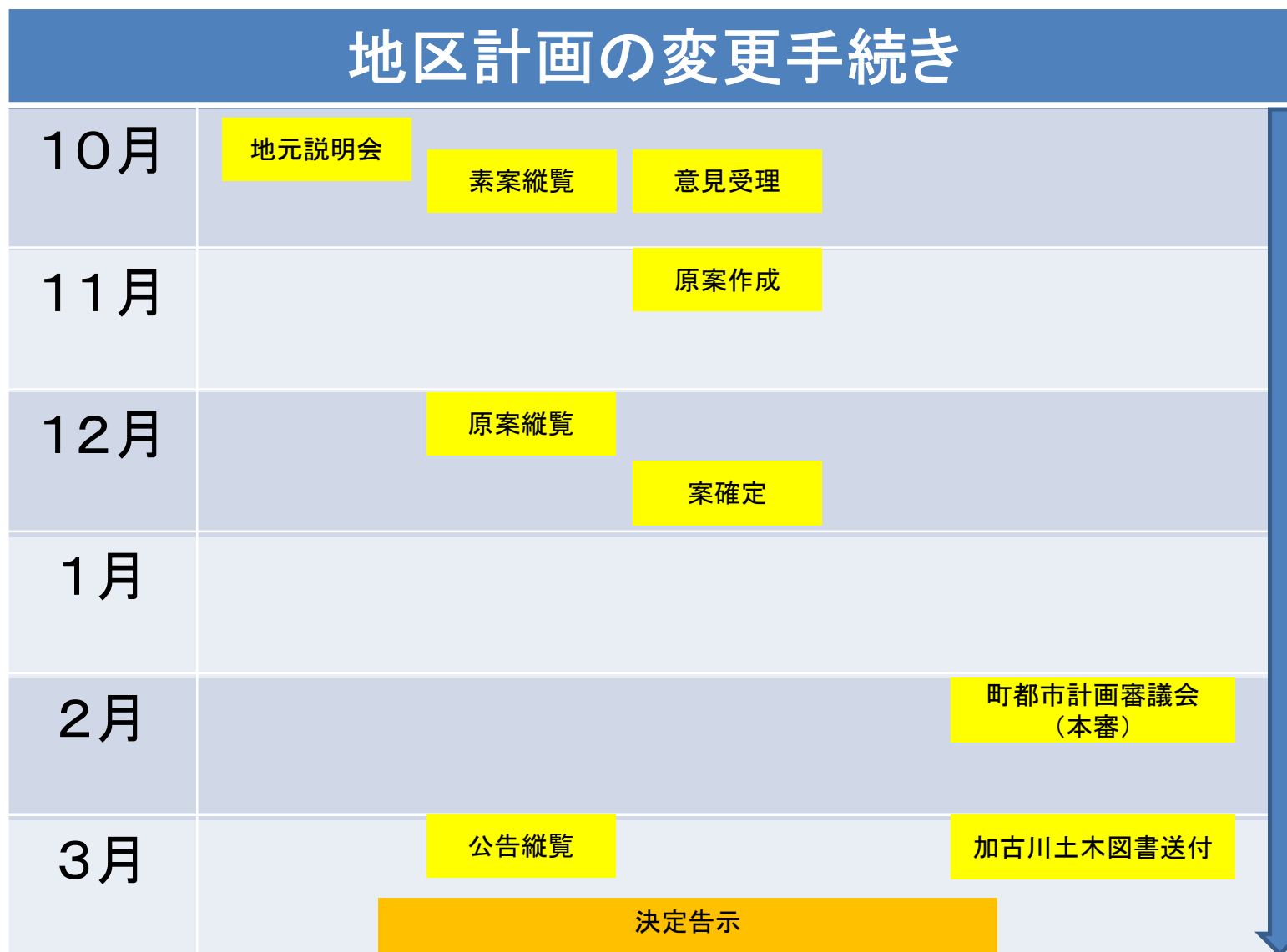
1. 給水管、ダクト等の壁面施設は、外壁面に露出させないように設置する。
2. 屋上設備は、壁面を立ち上げるか又はルーバー等により適切に覆い設置を講ずる。
3. 屋外階段は、形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。
4. 外壁の基調となる色は、けばけばしくならないよう努める。
5. 屋外広告物については、周辺環境にふさわしくない看板等は原則として設置を禁止する。ただし、建築物や土地の管理を目的とした管理用広告物及び公共広告物はこの限りでない。

⑨かき又は柵の構造の制限

■道路側に高さ60cm以上の塀、かき、柵を設ける場合は、**見通しのきく構造**としています。

- 良好なまちなみの形成と防犯性の向上
- 生け垣などによる緑あふれるまちなみの形成

今後のスケジュール



3月以降に稲美町議会にて条例改正

ご清聴ありがとうございました

