

山吹下河原未来ビジョンの具現化に向けた 特定用途制限地域設定等に関する意見交換会

令和7年5月～6月

高森町役場 建設課

本日の次第

1. 特定用途制限地域設定の目的
2. 特定用途制限地域とは
3. 高森町都市計画との関係性
4. 特定用途制限地域設定による影響
5. 特定用途制限地域設定(案)のご説明
6. 意見交換・意見募集
7. 終了



1. 特定用途制限地域の目的

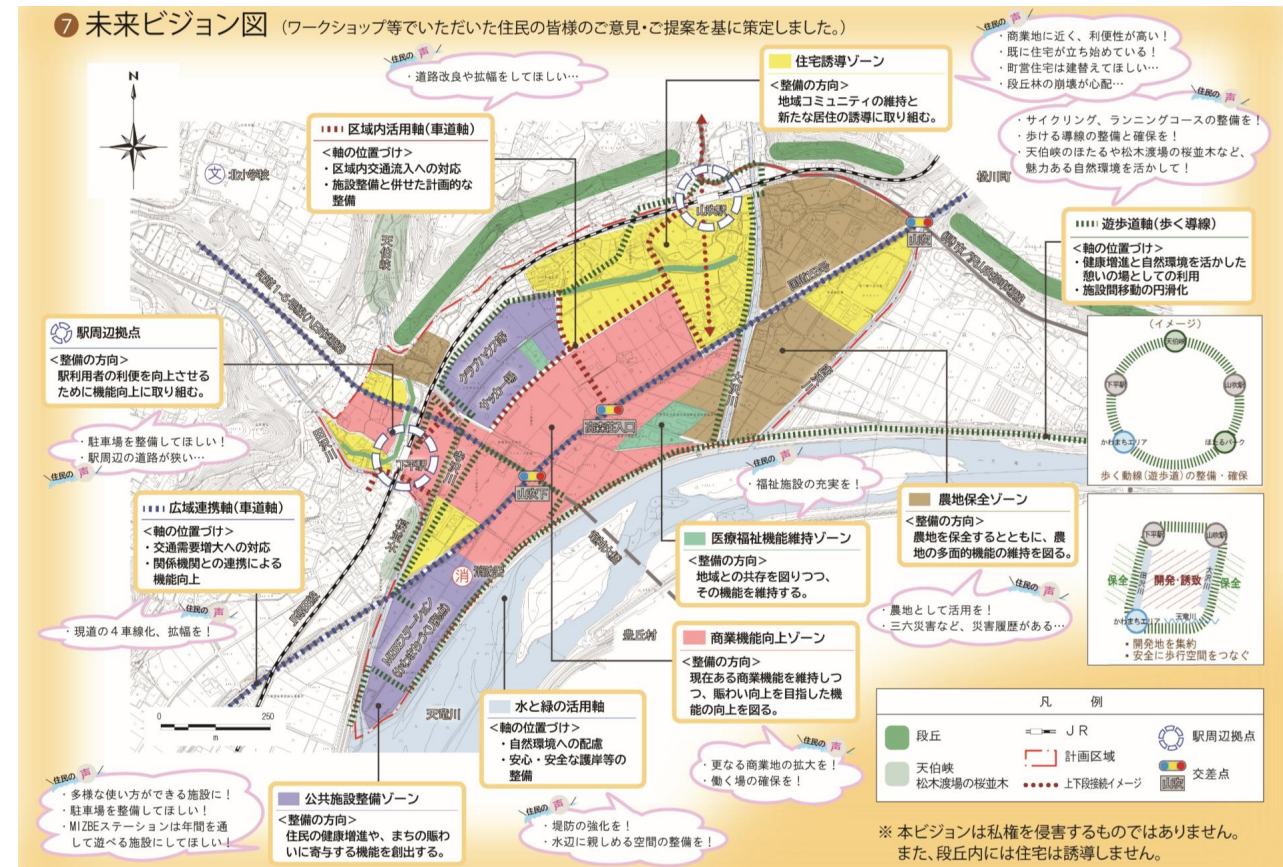
■設定の目的とねらい

新たに開発・建築される建物に一定の制限を設けることで、令和6年度に、山吹区の皆さまと共に策定した「山吹下河原未来ビジョン」の具現化を目指すため。

例えば…

- ・チェーン店を誘致したい
- ・居酒屋を始めたい
- ・住宅分譲地を作りたい

というような店舗等の開発計画がある場合に対し、未来ビジョンでゾーン分けした各エリアで、望ましくない営業等が行われる新規建築物を制限するもの。



＜未来ビジョン図＞

2. 特定用途制限地域とは

■制度の概要

用途地域の定められていない区域において、合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。

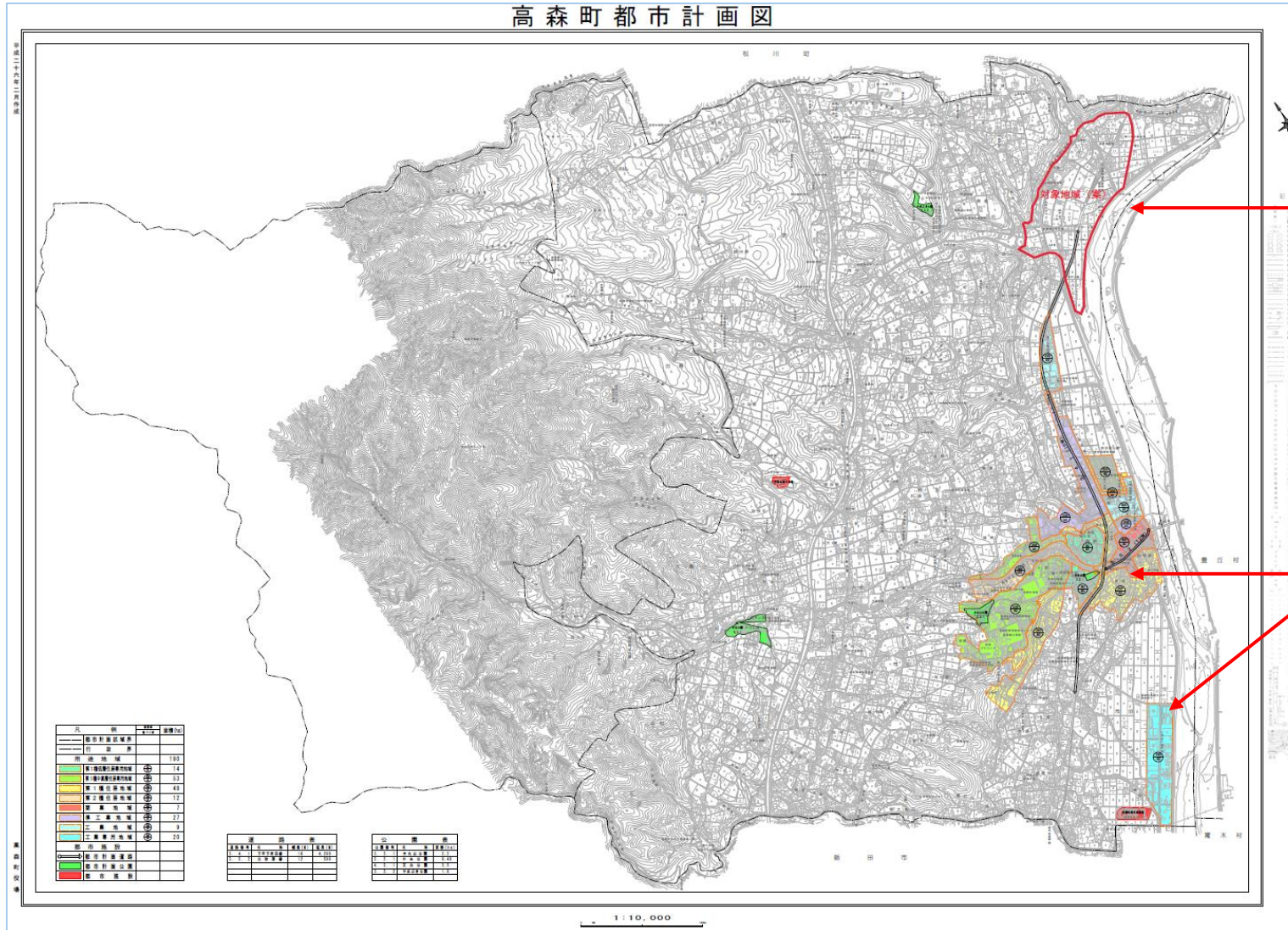
「建ってほしくない建物の種類(住居、事務所など)や業種(工場、店舗、福祉施設)、規模」を指定することで、各自治体がもつ地域の土地利用、まちづくりの“あるべき姿”を目指すための制度の一つ。

長野県内では、5市町村で地域が定められています。

- ・飯田市……山本地区・松尾地区・上郷地区国道153号線沿線の3地域
- ・伊那市……小黒川スマートIC周辺、国道153号伊那バイパス沿道の2地域
- ・駒ヶ根市…駒ヶ岳スマートIC周辺の1地域
- ・佐久市……佐久中佐都IC周辺、佐久南IC周辺、佐久臼田IC周辺の3地域
- ・佐久穂町…佐久穂IC周辺、八千穂高原IC周辺、佐久臼田IC周辺の3地域

2. 特定用途制限地域とは

■現在の都市計画図



特定用途制限地域を新たに設定したいエリア
(山吹下河原地域)

既に用途地域が設定されている下市田から吉田地区と、下市田工業団地

2. 特定用途制限地域とは

■用途地域と特定用途制限地域の違い

【用途地域】

- 建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどに制限を加えることにより、良好な住環境の保護や、商工業の利便の増進を図るもので、13種類の地域の中から定めるものです。
- 制限される建築物の種類は、13のパターン以外から選択することはできない。(部分加除不可)



【特定用途制限地域】

- 用途地域が定められていない地域(いわゆる白地地域)において、良好な住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることができる地域。
- 用途地域のように各地域ごとに建ぺい率や容積率を設定するものではなく、あくまで白地地域の指定による。
- 制限される建築物の種類は、1種類から指定が可能。

(参考)

- 左記の ● が付いている用途が、高森町で定めがある用途地域です。
 - 建ぺい率…敷地に対する建築面積の割合
 - 容積率……敷地に対する延床面積の割合
- これらはそれぞれの用途地域ごとに設定されています。高森町の白地地域においては、建ぺい率は60%、容積率100%と規定されています。

3. 高森町都市計画との関係性

■現在策定中の都市計画マスタープランと立地適正化計画

立地適正化計画とは、地域活力の維持、医療・福祉・商業等の生活機能を確保、居住や都市の生活を支える機能の誘導や公共交通等による既存生活の維持によるコンパクトなまちづくりのための計画。

誘導区域は用途地域および特定用途制限地域に限って設定することができ、新たな開発行為等が行われるエリアを緩やかに誘導する。ただし、農地に設定することはできない。

【居住誘導区域】

住居を誘導する区域。区域外に以下の行為をする場合に届出が必要になる。

- ① 住宅建築を目的とする3区画以上、または1,000㎡を超える開発行為
- ② 3戸以上の住宅を新築、改築、また用途変更で3戸以上の住宅とする

【都市機能誘導区域】

計画において、「都市機能誘導施設」を設定し、該当する施設について、以下の行為をする場合に届出が必要になる。

- ① 都市機能誘導区域外に、都市機能誘導施設を新たに建築する場合
- ② 都市機能誘導区域内にある都市機能誘導施設を撤去する場合

4. 特定用途制限地域設定による影響

■新たな開発と既存建築物への影響

○新たな開発への影響

- ・制限することとなった建築をすることができなくなります。

※農地に関する地域計画に該当するエリアは、用途制限に関係なく、開発等を行いたい場合には地域計画の変更しなければ行うことはできません。

○既存の建築物への影響

- ・条例施行時点(令和8年4月1日を予定)で、すでにあった建物については、設定した特定用途制限地域において建築してはならないとなっている建築物であったとしても、その条例が適用されない(既存のままでいい)。
- ・上記建築物を、同一敷地内であり、用途を変更することなく増築する場合については、床面積が増築前の1.2倍を超えない範囲で増築することができる。
(建ぺい率、容積率は白地の基準内に限る)

5. 特定用途制限地域設定(案)

【ブロック3】

- ・用途地域「第二種中高層住居専用地域」並みを想定。
- ・事務所、店舗、工場などに緩やかな規制をかけ、「主に住居を誘導する区域」として検討。

未来ビジョンでは商業機能発展ゾーンとなっているが、地形上、あまり大きな店舗棟は望ましくないと考える。
ブロック3においても1,500㎡までの店舗等は建築可能

【ブロック2】

- ・用途地域「商業地域」並みを想定。
- ・危険物を扱う工場以外は建てられる規制で「既存及び新規商業施設を誘導したい区域」として検討

【ブロック1】

- ・国道沿線50mの区域
- ・用途地域「準工業地域」並みを想定。
- ・危険物の多い工場以外は建てられる規制で「既存の企業や新規商業施設を誘導したい区域」として検討

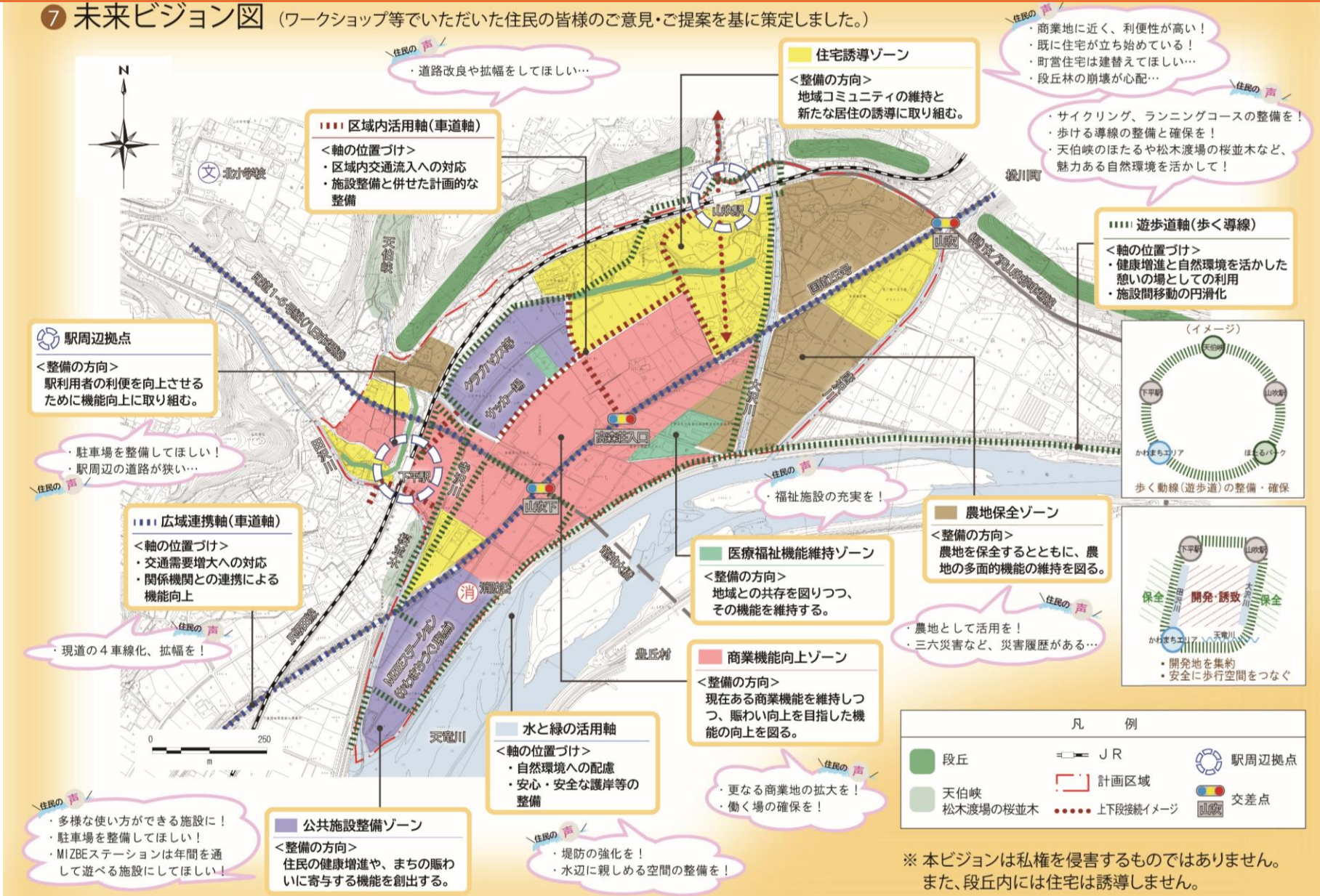
【全体として】

- ・前提条件として、「山吹下河原未来ビジョン」を基礎として、「既存企業に不利益のない」「新たな産業の立地を阻害しない」ことを念頭に検討。
- ・風営法関係など青少年健全育成に影響のある施設や、危険物を取り扱い、環境を悪化させる恐れがある工場などは、ブロックに限らず全体として建築を制限する方向で検討。
- ・農地を守っていく区域については、概ねブロック3とした。建築の制限では農地の保全を行うことはできないので、大型店舗や工場等を制限することで乱開発を防ぐ。

建物用途別現況 凡例	
業務施設	共同住宅
商業施設	店舗併用住宅
商業系用途複合施設	官公庁施設
住宅	文教厚生施設
運輸倉庫施設	工場
農林漁業用施設	供給処理施設
その他	

5. 特定用途制限地域設定(案)

7 未来ビジョン図 (ワークショップ等でいただいた住民の皆様のご意見・ご提案を基に策定しました。)



5. 特定用途制限地域設定(案)

■制限される建築物の具体例

○エリア全体として建築を制限するもの

山吹下河原エリアは来場者でにぎわう商業系エリアと、住居や農地など居住者のエリアを望むため、青少年健全育成への影響が懸念されるものや危険物を取り扱う工場等は、エリア全体を共通として規制する。

①青少年健全育成への影響が懸念されるもの

- ・風営法に規定する風俗営業を行う施設(例:麻雀屋、パチンコ店、キャバレー、接待 等)
- ・風営法に規定する性風俗関連特殊営業を行う施設(例:店舗型風俗、ラブホテル、アダルトショップ 等)
- ・その他射幸心をそそる恐れ(ギャンブル性)のあるもの(例:場外舟券売り場、馬券売り場 等)

②危険物を取り扱う工場等

- ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理のする施設(地下貯蔵は除く)

5. 特定用途制限地域設定(案)

■制限される建築物の具体例

○ブロック1「国道153号沿線エリア」で建築を制限するもの

【ブロックの規制方針】

国道沿線は、既存の商業施設や工場等がすでに多数営業しており、国道沿線の交通量を生かした商業等の機能を排除しないという考えから、道路中心から両側50mを準工業地域並みとし、比較的規制の少ない地域とする。

【規制するもの】

- ・ エリア全体で規制するものと同様。

5. 特定用途制限地域設定(案)

■制限される建築物の具体例

○ブロック2「商業・公共施設周辺エリア」で建築を制限するもの

【ブロックの規制方針】

ドン・キホーテ、MIZBEステーション周辺の地域は、サッカー場の新設や既存の大型店舗が多く、将来的にはファミリー層等でのぎわう地域として、商業地域並みとし、工場類のみを規制する。

【規制するもの】

- 床面積150m²を超える工場
- 床面積300m²を超える自動車修理工場

5. 特定用途制限地域設定(案)

■制限される建築物の具体例

○ブロック3「住居・農地等を中心とするエリア」で建築を制限するもの

【ブロックの規制方針】

既存住宅地や農地を中心とするブロック1、2以外の区域は、住宅地または農地の保全を望むゾーンであるため、第二種中高層住居専用地域並みとし、大型店舗や工場類を望まない地域とする。

【規制するもの】

- ・3階建て以上または床面積1,500㎡を超える店舗、事務所、自家用倉庫
- ・ホテル・旅館
- ・ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場、カラオケボックス、ゲームセンターなどの遊戯施設
- ・劇場、映画館・演芸場・観覧場・ナイトクラブ等
- ・床面積300㎡を超える単独車庫
- ・倉庫業倉庫
- ・15㎡を超える畜舎
- ・工場(2階建て以下で作業場床面積が50㎡以下のパン屋、米屋等の食品製造業を営む工場を除く※)
- ・自動車修理工場

※原動機を使用する場合は0.75kW以下に限る

6. 意見交換

■高森町ホームページにて広く意見を募集

意見交換会にお越しいただけない方からも広く意見をいただきくため、高森町ホームページで意見募集を実施します。

本日お出しいただけなかったご意見も、こちらからご入力いただければ幸いです。

○掲載ページURL

<https://www.town.nagano-takamori.lg.jp/docs/53822.html>

○ご意見入力フォームQRコード

