

事 務 連 絡
平成 2 7 年 3 月 6 日

松阪記者クラブ 様

連絡先 明和町 まち整備課
担当者 松本、肥留間
電話番号 0596 (52) 7119

1. 発表事項

明和町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例（案）の上程と
特定用途制限地域の都市計画決定にかかる予定工程について

2. 都市計画法に基づく建築物等の立地制限を行うための条例について

(1) 目的

都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号の 2 に規定する「特定用途制限地域」を明和町全域に定める都市計画決定を予定する中、当該地域において立地を制限する建築物等の詳細を定める条例を上程する。

(2) 概要

ア 条例を上程する理由

特定用途制限地域を定めるには、都市計画法に基づき、「区域」、「制限すべき建築物等の用途の概要」等を都市計画として定めるとともに、町条例において「制限すべき建築物等の詳細」を定める必要があることから、上記条例案を提案するものである。

イ 条例上程に至るまでの都市計画の取り組み経緯

平成 2 3 年 3 月 明和町都市計画マスタープラン改定

平成 2 3 年度～ 特定用途制限地域の都市計画決定案の検討

平成 2 7 年 1 月 2 1 日 三重県へ都市計画素案の事前協議

平成 2 7 年 2 月 5 日 三重県からの事前協議回答

平成 2 7 年 2 月 9 日 都市計画案の公告

平成 2 7 年 2 月 9 日

～ 2 月 2 3 日 都市計画案の縦覧

平成 2 7 年 3 月 3 日 明和町都市計画審議会（西川利雄会長、委員 15 名）における都市計画案の議決

ウ 今後の手続きの予定

平成27年	3月	町議会への条例案の上程
平成27年	3月	三重県への都市計画案の同意協議（予定）
平成27年	3月	三重県からの同意協議回答（予定）
平成27年	4月	都市計画決定告示、条例公布（予定）
平成27年	10月	条例施行（予定）

3. 都市計画に関する明和町の状況

明和町は、昭和45年12月25日に町全域を「都市計画区域」として指定され、都市計画を行うべき区域となっている。

このため、平成8年3月には、都市計画法に基づく基本方針としての「明和町都市計画マスタープラン」を策定し取り組みを進めてきたが、具体的な手法の実現には至っておらず、現在まで都市計画法に基づいた、建築物等の用途による土地利用の規制誘導は行われていない。

しかしながら、商工業や住宅、営農等にかかる土地利用の混在により、住みよいまちづくりの推進を阻害することになるため、町全域に緩やかな建築物等の立地制限を行う「特定用途制限地域」を指定することとし、手続きを進めている。

明和都市計画特定用途制限地域の決定（明和町決定）
都市計画決定図書（案）

1 計画書（案） 1～5ページ

都市計画法第8条第3項の規定に基づき、「地域地区の種類」、「制限すべき建築物等の用途の概要」等を定めるものです。

2 理由書（案） 6～9ページ

都市計画を定めることとなった背景、特定用途制限地域の決定の理由等を示すものです。

3 総括図（案）

特定用途制限地域を定める「区域」を図示したものです。資料はA3サイズの縮小版です。

本資料は、平成27年3月3日開催の明和町都市計画審議会において、都市計画法第19条第1項に基づく議を経た都市計画の案です。

今後、同法第19条第3項に基づく三重県の同意を受け、明和町長が都市計画決定の告示を行うことにより正式に都市計画が定めらる予定です。

明和都市計画特定用途制限地域の決定（明和町決定）

明和都市計画特定用途制限地域を次のように決定する。

種類	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
<p>特定用途制限地域 （産業集積地区）</p>	<p>（建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅（地区内に立地する工場の管理人のためのものを除く。） ・住宅以外の用途（工場を除く。）を兼ねる住宅 ・共同住宅、寄宿舎等（地区内に立地する工場の従業員のためのものを除く。） ・物品販売業を営む店舗、飲食店 ・ホテル、旅館 ・ボーリング場、ゴルフ練習所等 ・カラオケボックス等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・幼稚園、小学校 ・中学校、高等学校、大学、専修学校等 ・図書館等 ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 ・自動車教習所 ・病院 ・畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの 	
<p>特定用途制限地域 （特定沿道地区）</p>	<p>（建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの（自動車修理工場を除く。） ・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場、ある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設、多い施設 	

	<p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境を悪化させるおそれが多いもの(鉱物、岩石等の粉砕、レディミクストコンクリートの製造等で原動機を使用するものに限る。)、あるもの(アスファルト、コールタール等を原料とする製造を行うものに限る。) 	
<p>特定用途制限地域 (幹線沿道地区)</p>	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗等で床面積の合計が3,000 m²を超えるもの ・事務所等で床面積の合計が3,000 m²を超えるもの ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・畜舎で床面積の合計が15 m²を超えるもの ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150 m²を超えるもの(自動車修理工場を除く。) ・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場、ある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量がやが多い施設、多い施設 <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境を悪化させるおそれが多いもの(鉱物、岩石等の粉砕、レディミクストコンクリートの製造等で原動機を使用するものに限る。)、あるもの(アスファルト、コールタール等を原料とする製造を行うものに限る。) 	
<p>特定用途制限地域 (居住環境地区)</p>	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗等で床面積の合計が1,500 m²を超えるもの ・事務所等で床面積の合計が1,500 m²を超えるもの ・ホテル、旅館 ・ボーリング場、ゴルフ練習所等 ・カラオケボックス等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・倉庫業を営む倉庫 ・畜舎で床面積の合計が15 m²を超えるもの ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が500 m²を超えるもの 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場、やや多い工場、ある工場 ・自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの ・危険物の貯蔵・処理施設 <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの(鉱物、岩石等の粉砕、レディミクストコンクリートの製造等で原動機を使用するものに限る。)、あるもの(アスファルト、コールドタール等を原料とする製造を行うものに限る。) 	
<p>特定用途制限地域 (田園居住地区)</p>	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗等で床面積の合計が 500 m²を超えるもの ・事務所等で床面積の合計が 500 m²を超えるもの ・ホテル、旅館 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・倉庫業を営む倉庫 ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 500 m²を超えるもの(危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場、やや多い工場に限る。) ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ・自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 300 m²を超えるもの ・危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設、多い施設 <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境を悪化させるおそれがあるもの(アスファルト、コールドタール等を原料とする製造を行うものに限る。) 	<p>ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。</p>
<p>特定用途制限地域 (斎宮跡地区)</p>	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅、寄宿舎等 ・店舗等で床面積の合計が 500 m²を超えるもの ・事務所等で床面積の合計が 500 m²を超えるもの 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館 ・ボーリング場、ゴルフ練習所等 ・カラオケボックス等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・中学校、高等学校、大学、専修学校等 ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 ・自動車教習所 ・病院 ・倉庫業を営む倉庫 ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの ・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場、やや多い工場、ある工場 ・自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 150 m²を超えるもの ・危険物の貯蔵・処理施設 <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの(鉱物、岩石等の粉砕、レディミクストコンクリートの製造等で原動機を使用するものに限る。)、あるもの(アスファルト、コールタール等を原料とする製造を行うものに限る。) 	
--	--	--

※制限すべき特定の建築物等の用途の詳細については、「明和町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例」において定める。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

明和町では、以下の事項を主目的とした特定用途制限地域の指定を行うことにより、良好な住環境の保全や活力ある都市づくり等を阻害する建築物の立地を制限する。

明和都市計画特定用途制限地域の都市計画決定の主な目的

- ・ 既存の大規模集客施設周辺など、拠点的地区への都市機能の集約化による都市の利便性向上
- ・ 既存の工業団地を中心とした産業集積による地域活力の維持・向上
- ・ 幹線道路沿道における、周辺地域の利便性向上や環境保全を考慮した適正な土地利用
- ・ 斎宮跡周辺など、都市における良好な風致の維持
- ・ 住宅地・集落地における良好な住環境の保全

※詳細は、別添理由書のとおり

理由書

明和都市計画特定用途制限地域に係る都市計画を次の理由により決定する。

1. 背景

近年、モータリゼーションの進展や産業構造の転換、消費・居住ニーズの変化等に伴い、郊外部における無秩序な市街化が進行している状況が全国で見られる。この状況が進行すると、道路や下水道等の都市基盤整備がこれまで必要なかった地域において、新たなインフラ整備コストが発生するとともに、広範囲にわたって低密度な市街地が形成され、インフラの維持・管理の非効率が発生する恐れがある。また、住宅地やその周辺においては、遊技施設や風俗営業施設、その他大規模な集客施設が立地し、騒音や交通の錯綜、渋滞の発生等によって、住環境が悪化する可能性がある。郊外における大規模な集客施設等の立地は、旧来の中心市街地の商業・事業活動にも影響を及ぼし、空洞化を助長する恐れがある。さらには、郊外部においては、無秩序な市街化によって、営農環境の悪化や、良好な自然環境が喪失する恐れもある。

これらの問題に対しては、平成12年の都市計画法改正による区域区分の選択制の導入や、特定用途制限地域制度の創設、平成18年のまちづくり3法改正による大規模集客施設の立地制限など、都市の実情に応じた弾力的な土地利用の規制・誘導や、白地地域における無秩序な市街化の抑制のための法整備が行われてきた。三重県が平成23年4月に改定した「明和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（明和都市計画区域マスタープラン）」においても、中南勢圏域全体の方向性として、都市構造に大きな影響を及ぼす大規模集客施設については、中心市街地以外への新たな立地を抑制する方針が示されている。

明和町の状況をみると、三重県の中核的な都市である松阪市と伊勢市に隣接しており、これらに連絡する形で国道23号（南勢バイパス）や近鉄山田線等の広域的な道路・公共交通が通っている。また、地形的には、南部の丘陵地を除き、全域にわたって伊勢湾に拓けた平坦地が広がっており、開発にあたってのリスクは少ない状況にある。一方で、明和町の都市計画をみると、市街化区域と市街化調整区域の区分を行わない「非線引き」都市計画区域であるとともに、用途地域の指定が無く、全域にわたって建築物の用途に関する規制・誘導が行われていない。

こうしたなか、住宅地・集落地が町全域にわたって分散的に立地しており、幹線道路沿道等において、局所的に市街化が進行している状況にある。特に、国道23号（南勢バイパス）の沿道では、4車線化の完了に伴って、平成13年に大規模集客施設が立地し、以降、相次いで商業施設の立地がみられるなど、地域の商業立地ポテンシャルが高まっている。

そのため、町全体の視点から、土地利用のあり方を明確化するとともに、これを踏まえ、地域の実情に応じて適切に土地利用の規制・誘導を行う必要がある。この点において、明

和町は、平成23年3月に「明和町都市計画マスタープラン」を改定し、土地利用の規制・誘導手法を含めて方向性を明確化したところである。この都市計画マスタープランでは、土地利用の全体的な考え方として、「自然的土地利用と都市的土地利用の調和」、「コンパクトな市街地の形成」及び「土地利用ゾーン・都市拠点の設定」を掲げ、開発、保全、共生といった性格による土地利用ゾーニングの設定を行っている。また、これらの土地利用を推進するための規制・誘導手法として、区域区分を含む幾つかの手法を検討しており、その結果、特定用途制限地域を選択し、地域の実情に応じて柔軟に対応するものとして結論づけている。

2. 特定用途制限地域の決定の理由

明和町では、その全域が明和都市計画区域に指定されている。本都市計画区域では、人口・世帯数が増加傾向にあるが、人口のピークは迎えつつあり、今後急激な市街地の拡大や保全すべき自然環境等の阻害が見込まれないとして、明和都市計画区域マスタープランにおいて、「非線引き」を維持する、としている。

白地地域（本都市計画区域の全域）については、農業振興地域に指定されており、農用地区域として指定されている農地については、農地以外での利用が厳しく制限されている。しかしながら、幹線道路沿道や既存集落周辺など、農用地区域に指定されていない地域もあり、これらについては、農地転用が容易で、無秩序な市街化（地域の環境に悪影響を与える建築物の立地など）が進む可能性がある。また、農用地区域に指定されている農地であっても、周辺地域の営農に支障が無いなどの一定の要件を満たすものについては、今後、個別に指定解除され、農地以外の土地利用に転用される可能性もある。こうしたことから、無秩序な市街化を抑制するためには、農振法による農地保全に加え、都市計画によって建築物に対するコントロールを行う必要がある。

こうしたなか、平成16年には、三重県によって、白地地域全域を対象に、建築物の形態制限が定められた。そこで、本都市計画区域では、建築物の形態制限に加え、用途についてもコントロールを行うべく、特定用途制限地域を決定するものである。本都市計画区域で決定する特定用途制限地域は、明和町都市計画マスタープラン等に基づき、白地地域の全域を対象とするとともに、6つの地区に区分して、それぞれの特性に応じた建築物の用途に関する制限を定めることとする。なお、農用地区域等の他法令による土地利用規制との関係については、良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現するために、重複指定とする。

①産業集積地区

既存の工業団地を中心とした、産業立地を推進している地区を産業集積地区に指定する。当該地区では、新たな企業・産業の誘致や、住宅地に混在する工場の建て替え時におけ

る移転の受け皿として活用し、操業しやすい環境を整える方針とする。

この方針に基づき、建築物の用途については、工業系以外の施設の立地を幅広く抑制するものとする。

②特定沿道地区

既存の大規模集客施設を中心とした地区、その他国道 23 号、県道鳥羽松阪線、町道明和中央線における主要な交差点一帯を特定沿道地区に指定する。

当該地区では、主として、町内・周辺市町からの来訪者を対象とした商業・業務等の機能集積を図り、本都市計画区域の中心市街地・生活拠点を形成する方針とする。

この方針に基づき、建築物の用途については、店舗、事務所、遊技施設等の多様な用途を許容し、地区の環境を阻害する風俗施設等については立地を抑制するものとする。

③幹線沿道地区

県道鳥羽松阪線及び町道明和中央線の一部区間の沿道を幹線沿道地区に指定する。

当該地区では、主として、周辺地域住民の日常生活の利便性を支える土地利用を図る方針とする。

この方針に基づき、建築物の用途については、地区の環境を阻害する風俗施設等のほか、特定沿道地区における機能集積に影響を与えるような大規模な店舗、事務所等の立地を抑制するものとする。

④居住環境地区

役場周辺の住宅地を居住環境地区に指定する。

当該地区では、役場や幹線道路に近接する利便性を活かした良好な住宅地の形成を図る方針とする。

この方針に基づき、建築物の用途については、地区の住環境を阻害する中大規模な店舗や事務所、遊技・風俗施設、工場等の立地を抑制するものとする。

⑤田園居住地区

①～④及び⑥以外の地区（ただし、保安林の区域を除く。）を田園居住地区に指定する。

当該地区では、広範囲に広がる良好な営農環境や、南部丘陵地及び海岸周辺を中心とした良好な自然環境を保全するとともに、これらと調和した良好な集落環境を形成する方針とする。

この方針に基づき、建築物の用途については、集落地の日常生活や生業に関連した施設（小規模な店舗等）を許容しつつ、地区の環境を阻害する遊技・風俗施設の一部等の立地を抑制するものとする。

⑥齋宮跡地区

国史跡「齋宮跡」の指定区域を齋宮跡地区に指定する。

当該地区では、伊勢神宮・天照大神に由来する優れた歴史的風致を積極的に保全する方針とする。

この方針に基づき、建築物の用途については、史跡の保護を最優先するために、集落地の日常生活や生業に関連した施設（小規模な店舗等）を許容しつつ、地区の環境を阻害する遊技・風俗施設のほか、中学校、病院等、幅広い用途の立地を抑制するものとする。