

平成29年度 第2回都市計画審議会

平成30年1月11日

議題

**(1)瑞穂市都市計画マスタープラン(案)
について**

**(2)岐阜都市計画地区計画(宝江地区)
の変更(案)について**

(1) 瑞穂市都市計画マスタープラン(案) について

1. 都市計画マスタープランとは
2. 都市計画マスタープランの経緯
3. 都市計画マスタープランの改定にむけた協議等の経緯
4. 都市計画マスタープランの構成
5. 全体構想
6. 地域別構想

1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは

土地の使い方や、道路、公園、下水道等の都市施設、自然環境、景観といった都市を構成する様々な要素を今後どのようにしていくか方向付けるもの。

都市計画マスタープランの位置づけ

- ・ 都市計画法第18条の2に基づく、「市の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもの。
- ・ 上位計画の「瑞穂市総合計画」や「岐阜都市計画区域マスタープラン」に即した、将来ビジョンを示すもの。

都市計画マスタープランの役割

- ・ 市民等との長期ビジョンの共有
- ・ 個別事業、施策を展開する上での拠り所
- ・ 協働のまちづくりの促進

2. 都市計画マスタープランの経緯

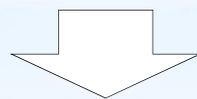
瑞穂市都市計画マスタープラン

平成20年 9月 策定（目標年次 平成37年）

平成23年10月 一部改定（個別施策の展開に必要な方針の追記）

その後・・・

- ◆平成27年 1月 市北西部地域を「準都市計画区域」に指定
- ◆平成28年 3月 第2次総合計画の策定（上位計画）
- ◆国の政策
都市の持続性に係る問題・課題の解決に向け
「集約型都市構造への再編」へ転換



瑞穂市都市計画マスタープランの改定へ

3. 都市計画マスタープランの改定にむけた協議等の経緯

年度	月	庁内調整会議	市民意向聴取	都市計画審議会	その他
H26			・ アンケート調査※総計		
H27	1～3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部会① ⇒協議(全体構想素案) ・ 委員会① ⇒協議(全体構想素案) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域別懇談会※総計 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 市議会① ⇒報告
H28	4～6月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部会② ⇒協議(全体構想素案) 			
	7～9月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員会② ⇒協議(全体構想素案) 			<ul style="list-style-type: none"> ・ 県協議 ⇒下協議 ・ 市議会② ⇒報告
	10～12月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部会③ ⇒協議(地域別構想素案) ・ 委員会③ ⇒協議(地域別構想素案) 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議会①(10/21) ⇒協議 (全体構想素案) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市議会③ ⇒報告 ・ 県協議 ⇒下協議
	1～3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部会④ ⇒協議(素案全体) ・ 委員会④ ⇒協議(素案全体) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメント(意見4件) ⇒意見募集(1/11～31) ・ 地域別懇談会(7地域) (1/11～13、16～19の7日間) ⇒意見聴取(地域別構想素案) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議会②(3/30) ⇒協議 (地域別構想素案) 	
H29	4～6月			<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議会③(5/30) ⇒協議(素案全体) 	
	7～9月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部会⑤ ⇒決定(案全体) 			<ul style="list-style-type: none"> ・ 県協議 ⇒事前協議 ・ 市議会④ ⇒報告
	10～3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員会⑤ ⇒決定(案全体) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメント(意見なし) ⇒意見募集(10/16～11/15) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議会④(1/11)…本日 ⇒諮問・答申 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市議会⑤ ⇒議決(予定)

4. 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープラン

導入編

- 第1章 都市計画マスタープランの策定にあたって
- 第2章 これからの都市づくりに向けて

- ・ 国の政策、本市の現状を踏まえた都市づくりのあり方

全体構想編

- 第3章 都市づくりのビジョン
- 第4章 都市づくりの基本計画
- 第5章 分野別都市づくり計画

- ・ 根幹となる都市づくりの目標・考え方
- ・ 4つの分野の整備、誘導方針

地域別構想編

- 第6章 地域別構想にあたって
- 第7～13章 各地域のまちづくり構想

- ・ 7地域に区分
- ・ 全体構想を基に各地域のまちづくり方針、重点施策

5. 全体構想

目標年次（P3）

平成37年（2025年）

上位計画の改定や法令の改正、市の拠点の位置づけの変更など、著しい情勢変化が生じた場合には、必要に応じて見直しを行います。

これからの都市づくりに向けて（P5～7）

- ・ 国の政策を踏まえた都市づくりのあり方
 - ⇒ 集約型都市構造への転換
- ・ 本市の現状等を踏まえた都市づくりのあり方
 - ⇒ 住宅都市としての魅力の向上
 - ⇒ 多様な地域資源を活かした都市活力の向上

5. 全体構想

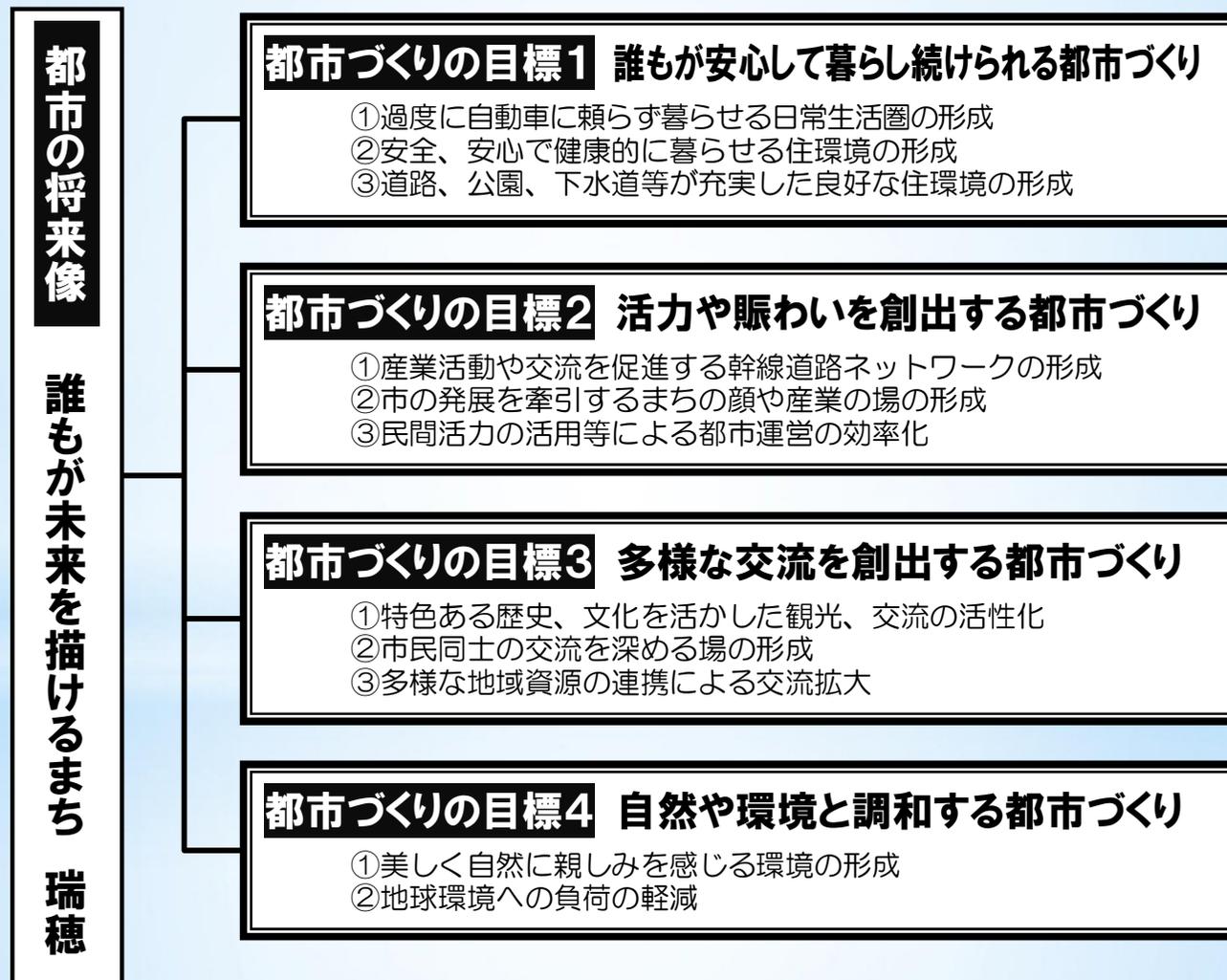
■ 都市づくりの主要課題（P8～11）

視点	課題	視点	課題
都市機能	・人口増加の維持に向けた、若者の定住を促進する良好な住環境の形成	土地利用	・駅周辺、幹線道路沿道等の利便性の高い場所の有効、高度活用
	・超高齢社会に対応した、市民が健康で元気に暮らせる住環境の創出		・無秩序な市街地の拡大の抑制
	・人口減少による日常生活への影響（生活関連サービスの撤退等）を見据えた計画的な対応	都市基盤	・都市施設整備（特に、整備が遅れている公共下水道）や土地区画整理事業の着実な推進
	・岐阜市、大垣市等との広域的な連携、役割分担の一層の強化（良好な宅地供給、道路整備等）		・都市計画道路以外の路線を含めた、利便性の高い幹線道路ネットワークの形成
	・食料生産地としての役割や、防災、景観形成等の多面的機能の維持を考慮した、農地の計画的保全		・超高齢社会に対応した、公共交通の充実
	・「岐阜都市計画区域」全体として目指す方向性を踏まえた都市づくり（主要な駅周辺での居住空間の形成、自家用車に過度に依存しない身近な日常生活圏の構築等）		・瑞穂市の特色（河川が多い等）を活かした公園、緑地の整備
土地利用	・市街化区域内に残存する低未利用地の市街化促進と計画的な利用	都市環境その他	・人口減少等による財政への影響を見据えた、各種施設の統廃合や適切な整備、維持、管理
	・住宅主体の良好な市街地環境の維持、保全		・道路、公園、堤防等の防災インフラの充実や適正管理
	・各地区の状況に応じた住環境と操業環境の混在解消や調和		・巨大地震や集中豪雨による甚大な被害に備えた、減災を考慮した都市づくり
	・都市活力や生活利便性の向上に向けた、商工業系の土地利用の充実		・本市の特性を踏まえた、周辺都市との連携による都市づくり（河川を軸とした生態系ネットワーク、流域治水対策等）
	・駅周辺、幹線道路沿道等の利便性の高い場所の有効、高度活用		・地域資源やその背景となる市街地や集落環境（街並み）の保全と、地域活性化に向けた活用

5. 全体構想

■ 都市づくりのビジョン (P13~17)

上位計画「第2次総合計画」で掲げられた将来像を踏襲し、4つの都市づくりの目標を設定します。

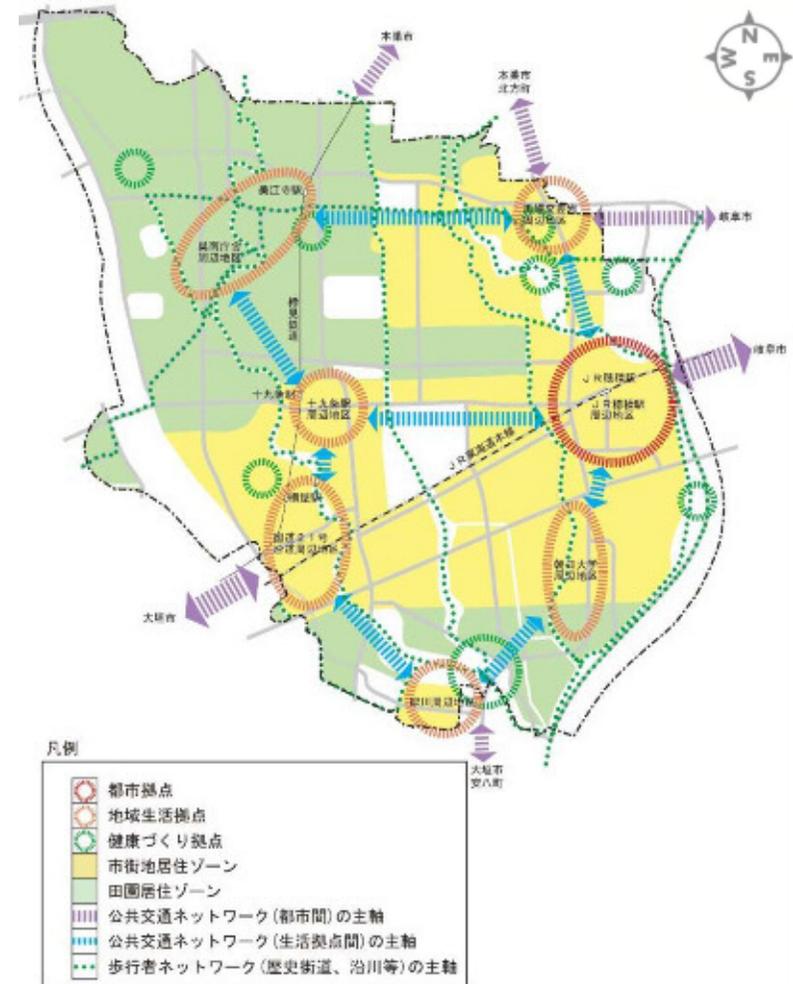


5. 全体構想

■ 将来都市構造 (P19~29)

都市づくりの目標1 誰もが安心して暮らし続けられる都市づくり

- ① JR穂積駅周辺をはじめ、過度に自動車に頼らず暮らせる日常生活圏を備えた、利便性の高い都市づくりを進めます。
- ② 超高齢社会や南海トラフ巨大地震、集中豪雨のリスク等に対応した、誰もが生涯健康で安全、安心して暮らし続けられる都市づくりを進めます。
- ③ 地域の生活基盤となる道路、公園、下水道等が充実した、良好な住環境やコミュニティの維持、育成につながる都市づくりを進めます。

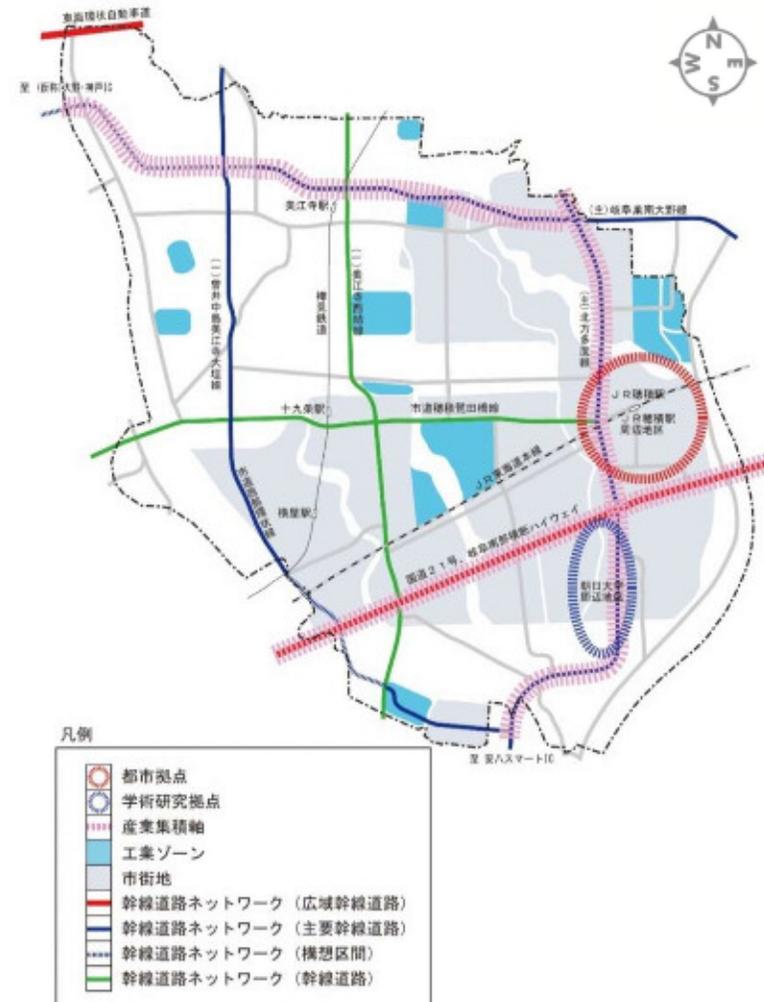


5. 全体構想

■ 将来都市構造 (P19~29)

都市づくりの目標2 活力や賑わいを創出する都市づくり

- ① 国道21号を大動脈としたきめ細やかな幹線道路ネットワークが形成され、活発な産業活動や交流拡大につながる都市づくりを進めます。
- ② 賑わいのあるまちの顔や、活力のある産業集積が形成され、これらが市全体の持続的な発展を牽引するような都市づくりを進めます。
- ③ 民間活力や既存ストックの活用等によって都市運営の効率化が図られ、持続的な発展が可能となる都市づくりを進めます。



5. 全体構想

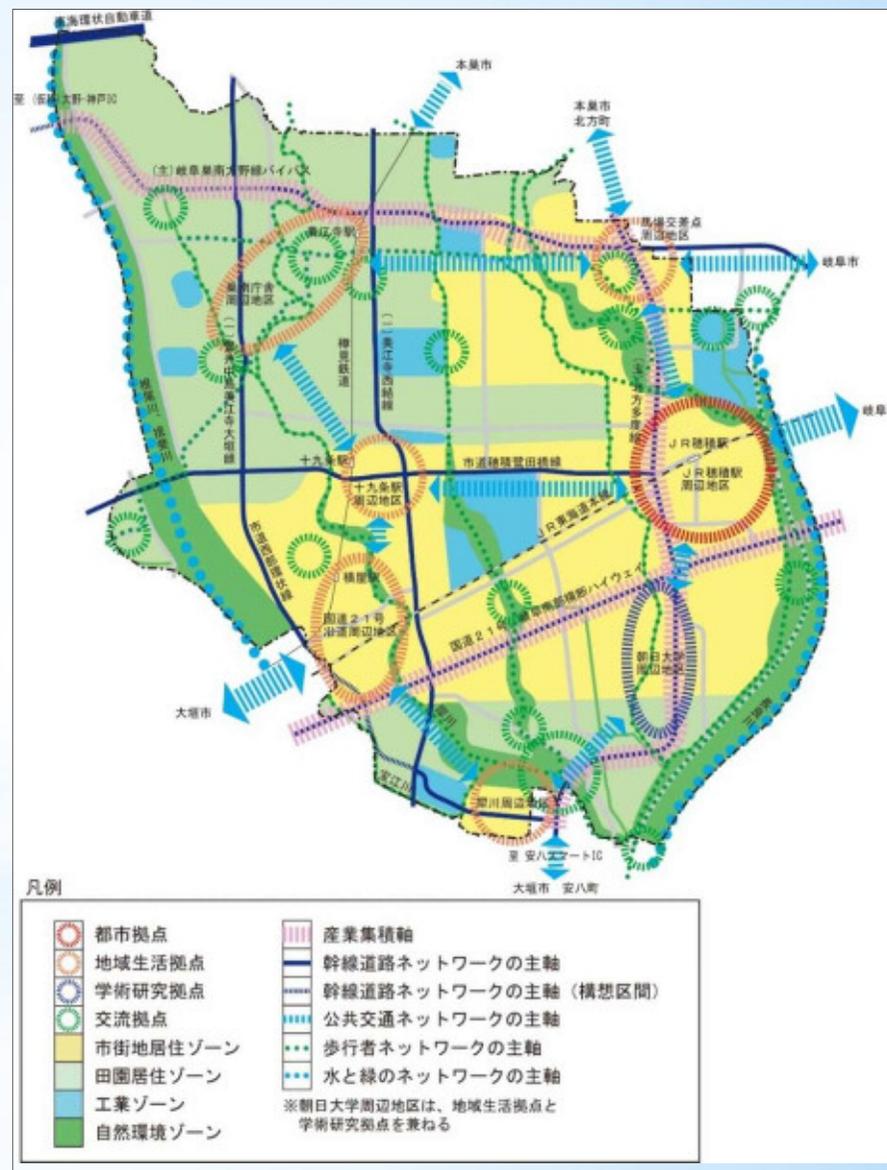
■ 将来都市構造 (P19~29)

都市拠点 (JR穂積駅周辺)
 公共交通の要を担い、多様な都市機能が集積した拠点

地域生活拠点
 公共交通ネットワークとの連携を踏まえた、一定の都市機能が集積した拠点
 馬場交差点周辺、十九条駅周辺、
 犀川地区周辺、国道21号沿道周辺、
 巢南庁舎周辺、朝日大学周辺

学術研究拠点 (朝日大学周辺)
 大学及び病院等による学術研究機能と連携した先端産業が集積した拠点

交流拠点
 歴史や文化資源を活かした、市民がスポーツやレクリエーション等を楽しむことができる拠点
 公園、グラウンド、歴史・文化施設等



5. 全体構想

■ 土地利用構想 (P30~33)

土地利用の基本方針

「良好な住宅市街地の形成」と「田園環境の保全」との調和

土地利用区分

- ①住宅地（街なか居住）
- ②住宅地（周辺、郊外居住）
- ③商業地
- ④住工共存地
- ⑤工業地
- ⑥沿道複合地
- ⑦農地、集落地
- ⑧自然環境地

… 市街化区域中心

… 市街化調整区域
準都市計画区域中心

5. 全体構想

■ 土地利用構想 (P30~33)

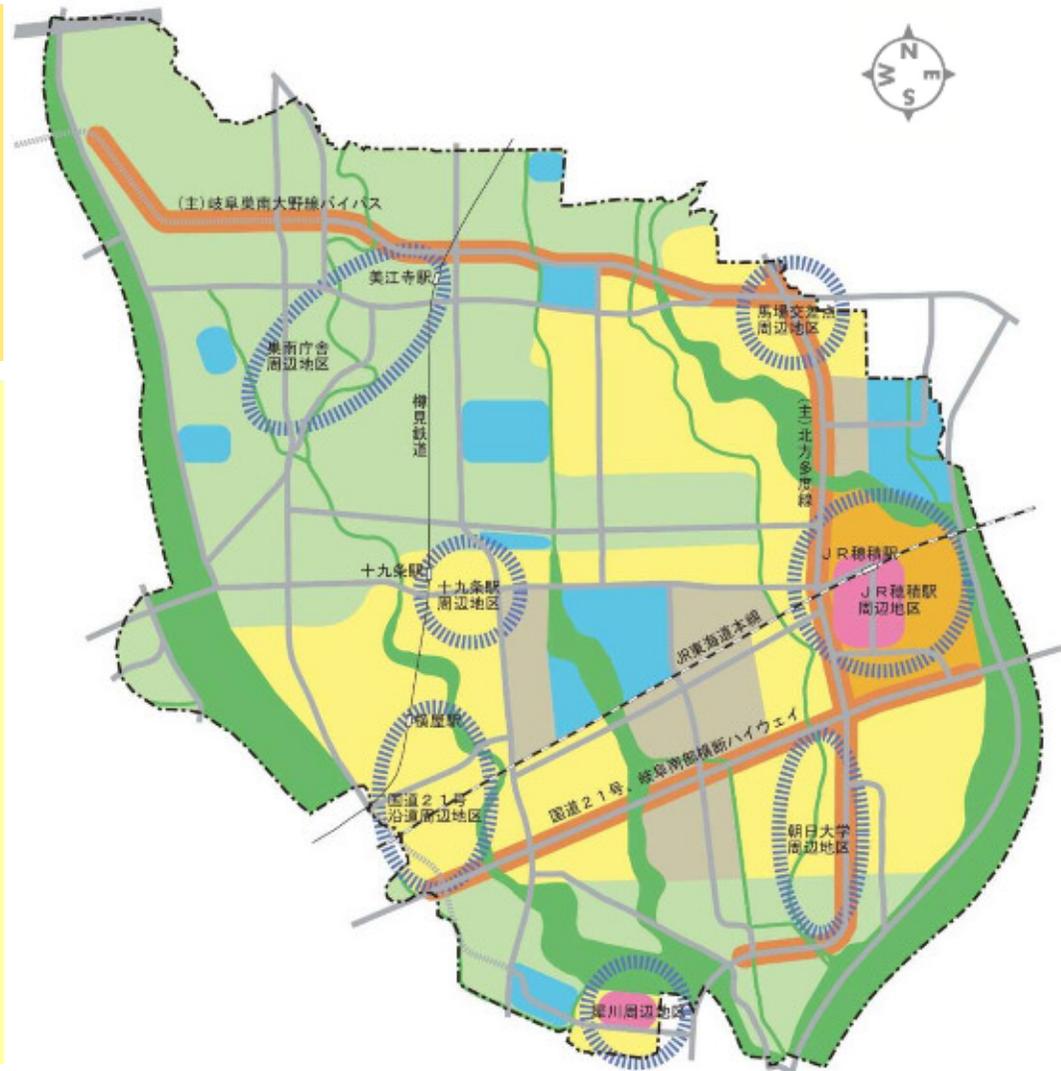
土地利用区分 (その1)

① 住宅地 (街なか居住)

- 都心部の利便性の高い住宅地として、低層の戸建て住宅から中高層の集合住宅までの多様な住宅と、生活利便施設や業務施設等とが調和しながら立地する土地利用を図ります。

② 住宅地 (周辺、郊外居住)

- 低層の戸建て住宅や低・中層の集合住宅を中心としながら、生活利便施設もある程度立地する、快適性と利便性を備えた良好な住宅地としての利用を図ります。
- 地域生活拠点として位置づけられる地区や、これに連絡する幹線道路の沿道では、生活利便施設が集積する、周辺地域住民の日常生活を支える土地利用を図ります。
- 農地等による田園風景のある地域に近接する地区では、農と共生したゆとりある良好な住宅地としての利用を図ります。



5. 全体構想

■ 土地利用構想 (P30~33)

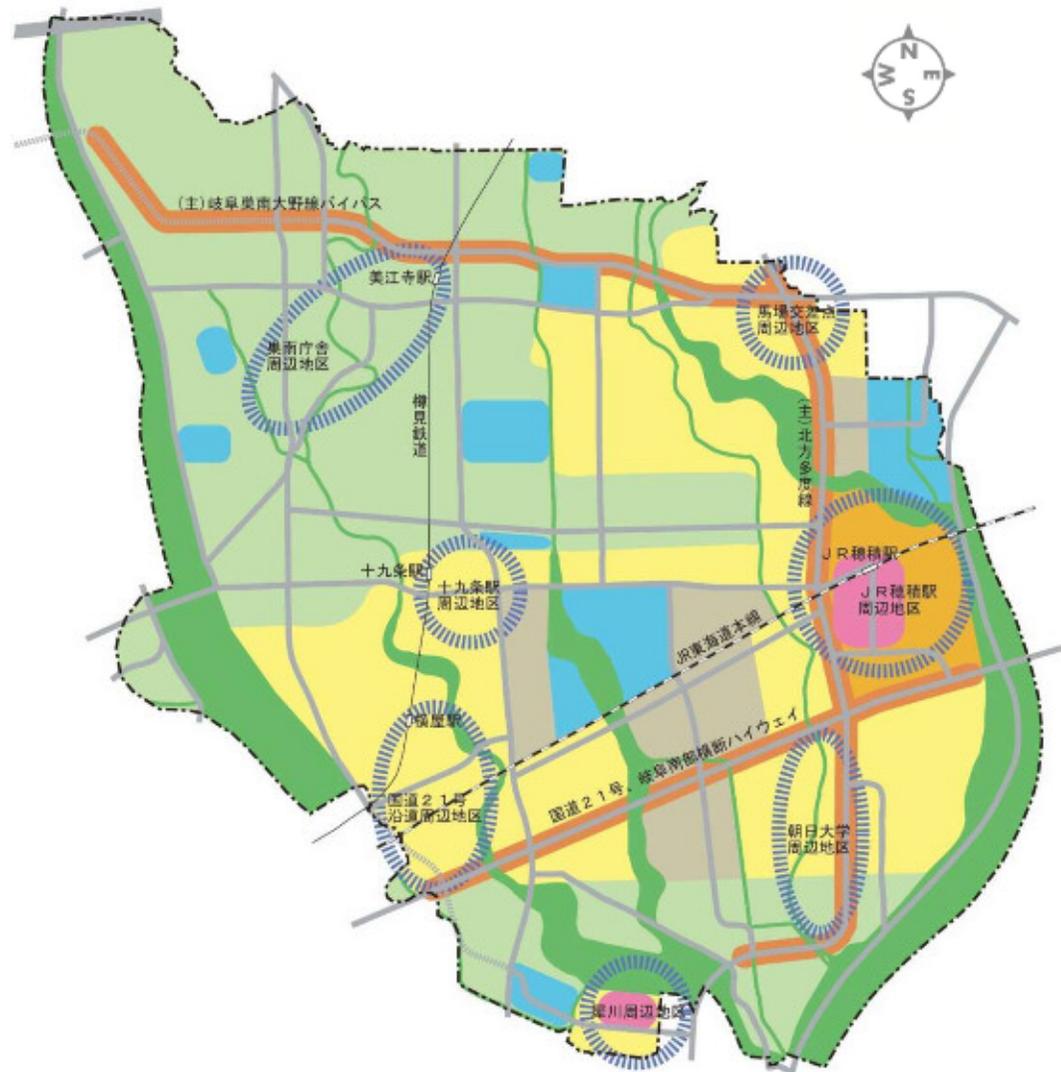
土地利用区分 (その2)

③ 商業地

- 広域的な集客力を有するものを含む、生活利便施設を中心とした土地利用を図ります。
- 都市拠点として位置づけられる場所では、生活利便施設や業務施設、中高層の集合住宅等の多様な機能が集積、複合化する、利便性と魅力を備えた「まちの顔」としてふさわしい土地利用を図ります。

④ 住工共存地

- 住環境と操業環境の調和を目的に、工場と住宅等が共存する土地利用を維持します。
- 住宅が土地利用の主体となるなど、今後の土地利用動向に大きな変化がみられる場合は、長期的な視野のもと、土地利用のあり方を検討します。



5. 全体構想

■ 土地利用構想 (P30~33)

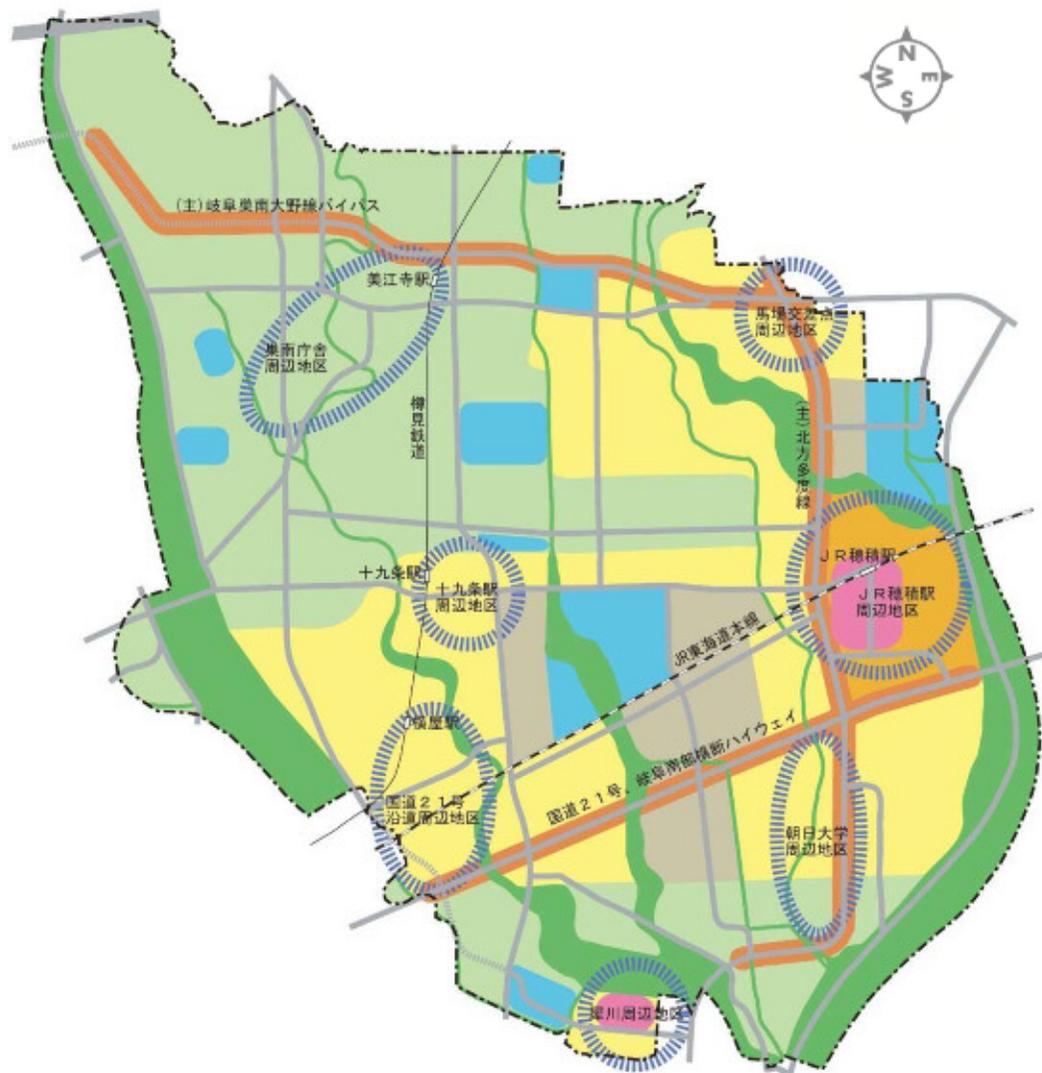
土地利用区分 (その3)

⑤ 工業地

- 幹線道路への近接性を活かし、周辺環境との調和にも十分留意しながら、工場や流通、業務施設等を主体とした土地利用を図ります。

⑥ 沿道複合地

- 広域的な幹線道路の沿道という利便性を活かし、車利用に対応したロードサイド型の商業施設や、流通施設、業務施設等が立地する、非住居系を基本とした土地利用を図ります。
- 市街地外については、市街化調整区域等の性格や、周辺の営農環境との調和に十分留意しながら、地域資源を活用した6次産業施設や、東海環状自動車道(仮称)大野・神戸IC等への近接性を活かした流通、業務施設の立地をはじめ、地域の活性化に寄与する適正かつ合理的な土地利用を図ります。



5. 全体構想

■ 土地利用構想 (P30~33)

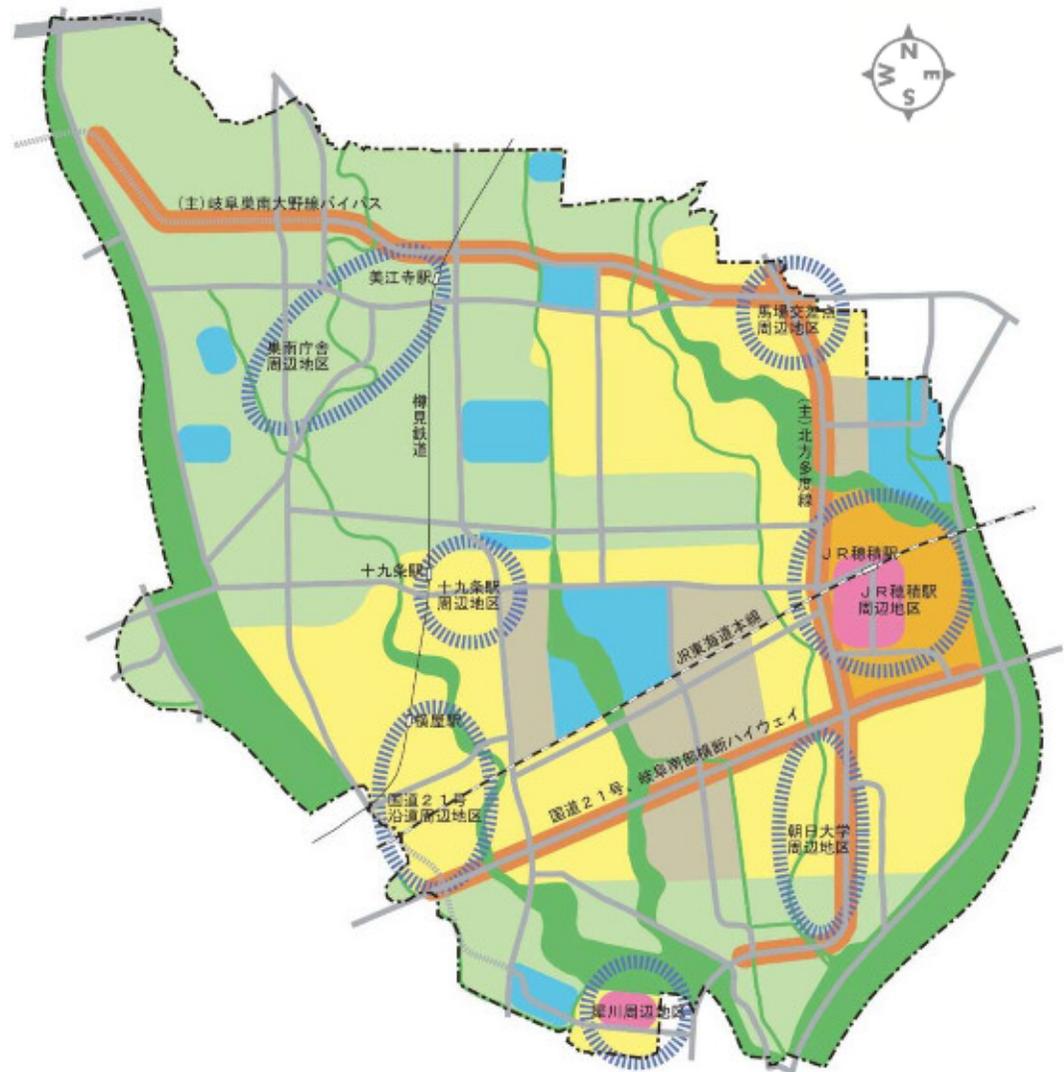
土地利用区分 (その4)

⑦ 農地、集落地

- 良好な営農環境や景観等を支える優良農地の保全を図ります。
- 集落地については、周辺の営農環境との調和に十分留意しながら、低層を基本とした良好な住環境を保全する土地利用を図ります。
- 地域生活拠点として位置付けられる地区では、生活利便施設が多く立地する、周辺地域住民の日常生活を支える土地利用を図ります。
- 周辺の営農環境との調和に十分留意しながら、地域の活性化に寄与する新たな産業（6次産業等）の土地利用を検討します。

⑧ 自然環境地

- 多様な生態系の生息域として、自然環境の保全を図ります。
- 市民の憩い、環境教育、健康づくり等に寄与する場として、有効活用を図ります。



5. 全体構想

■ 分野別都市づくり計画（P35～55）

「将来都市構造」及び「土地利用構想」の実現に向けた、都市計画に関連する4分野の基本方針、整備・誘導方針を示します。

分野別方針1 道路、交通づくりの方針

- ①幹線道路の整備
- ②安全、快適な道づくり
- ③公共交通の充実

【関連する都市施設】

・道路、駅前広場 など

分野別方針2 水、緑づくりの方針

- ①公園の整備
- ②緑豊かで潤いのある空間づくり
- ③公共用水域の保全

【関連する都市施設】

・公園、緑地、河川、下水道（汚水） など

分野別方針3 市街地づくりの方針

- ①都市基盤の整備
- ②適正、合理的な土地利用
- ③拠点地区の整備

【関連する地域地区、市街地開発事業等】

・市街化区域、市街化調整区域
・用途地域、特定用途制限地域
・市街地開発事業（土地区画整理事業）
・地区計画 など

分野別方針4 都市環境づくりの方針

- ①防災性の向上
- ②良好な景観の形成
- ③地球環境の保全

【関連する地域地区、都市施設】

・準防火地域、景観地区
・河川、下水道（雨水） など

5. 全体構想

■ 道路、交通づくりの方針（P36～40）

基本方針

自動車交通の利便性を高め、活発な産業活動や交流拡大を促進するため、幹線的な道路の整備を計画的に進めます。

また、歩行者や交通弱者の視点に立った交通環境の充実にも積極的に取り組みます。

施策体系

- ・ 幹線道路の整備
 - ①段階構成の明確な幹線道路ネットワークの形成
 - ②都市間を結ぶ道路の整備
 - ③地域間を結ぶ道路の整備
- ・ 安全、快適な道づくり
 - ①生活道路の整備
 - ②歩行環境の整備
 - ③美しく機能的な道路空間の整備
- ・ 公共交通の充実
 - ①利便性の高い公共交通ネットワークの形成
 - ②交通結節点の整備

5. 全体構想

■ 道路、交通づくりの方針 (P36~40)



5. 全体構想

■ 水、緑づくり方針（P41～45）

基本方針

市民の憩い、ふれあい、健康づくり等の利便性を高めるため、市を代表する大きな公園や身近で気軽に利用できる公園の整備を計画的に進めます。

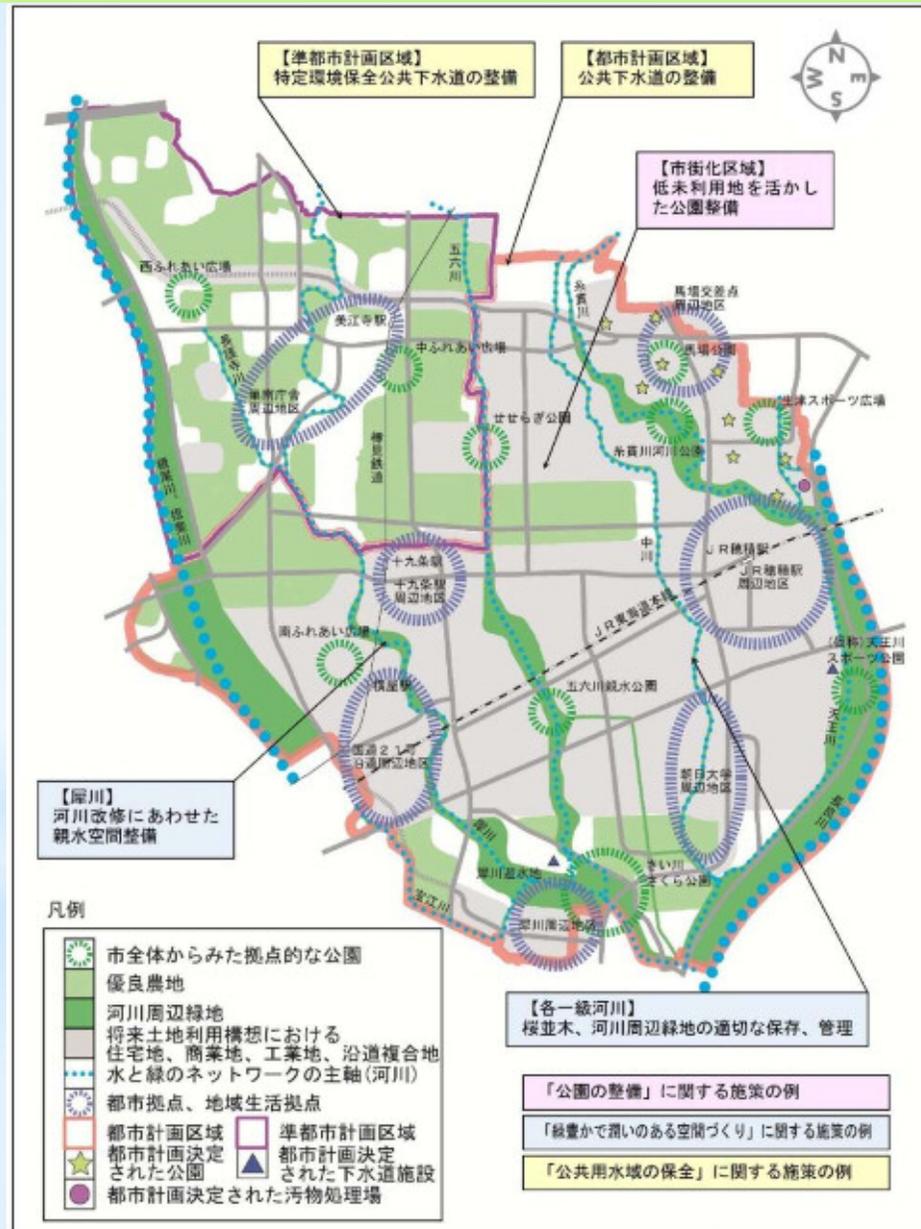
また、河川を中心とした公共用水域については、いつまでも美しく、安らぎや親しみを感じることができるよう、下水道の整備を通じて水質保全を図ります。

施策体系

- ・ 公園の整備
 - ①拠点的な公園の整備
 - ②身近な公園の整備
- ・ 緑豊かで潤いのある空間づくり
 - ①親水空間の整備
 - ②水と緑のネットワークの形成
 - ③緑豊かな住環境の保全、創出
- ・ 公共用水域の保全
 - ①下水道の整備

5. 全体構想

■ 水、緑づくり方針 (P41~45)



5. 全体構想

■ 市街地づくり方針（P46～50）

基本方針

活発な都市活動や快適、便利な日常生活を支える良好な市街地環境を形成するため、適正かつ合理的な土地利用とともに、その土地利用の土台となる道路、公園等の都市基盤の整備、確保を進めます。

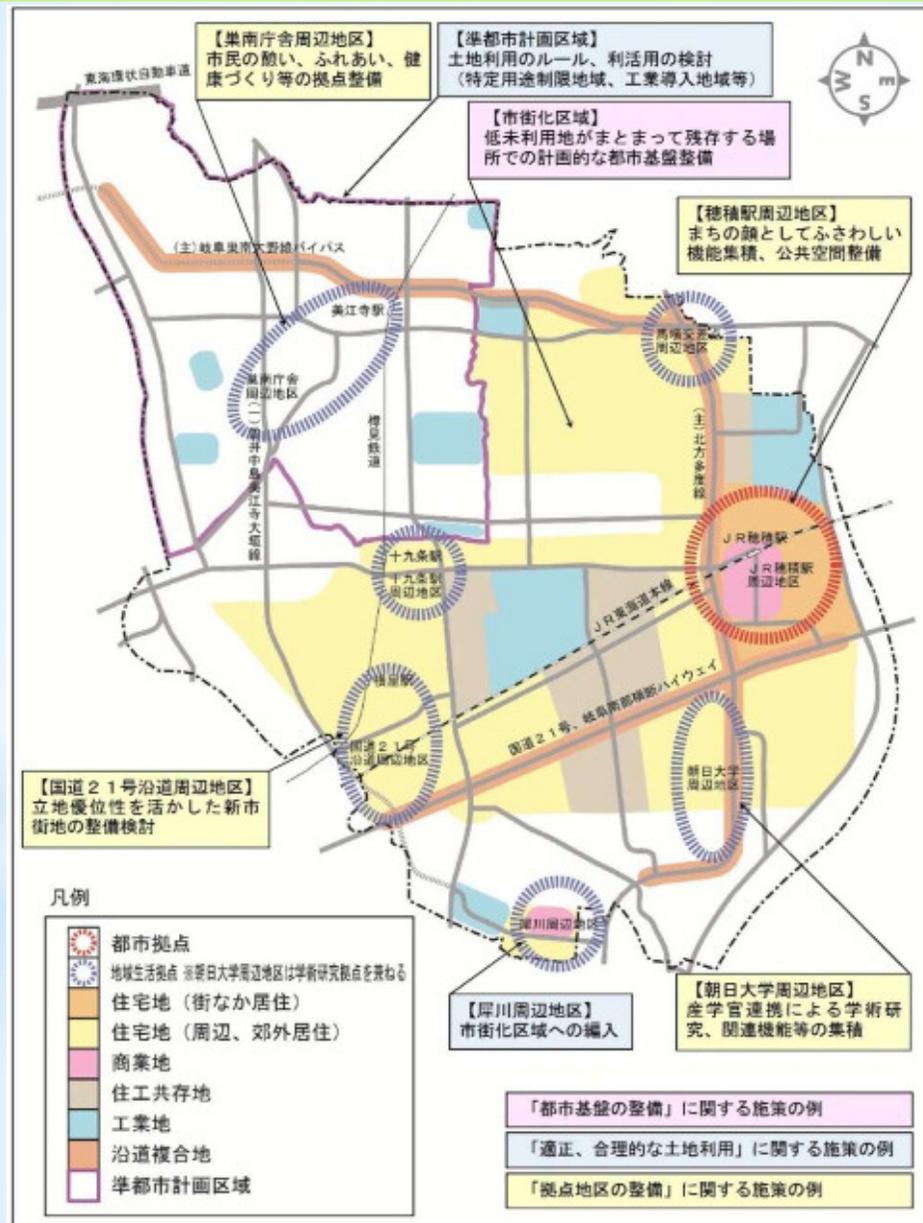
なお、JR穂積駅周辺その他拠点的な場所については、利便性が高く魅力的なまちの顔の形成など、都市づくり全体の先導的な役割に留意し、これらの施策を重点的、一体的に推進します。

施策体系

- ・ 都市基盤の整備
 - ①都市基盤未整備地区の整備
 - ②都市基盤整備済地区（土地区画整理済等）の環境保全、有効活用
 - ③集落の整備
- ・ 適正、合理的な土地利用
 - ①土地利用に係る制度の適切な運用
 - ②既存ストックの活用
- ・ 拠点地区の整備
 - ①都市拠点（JR穂積駅周辺地区）の整備
 - ②地域生活拠点（巢南庁舎周辺地区等）の整備
 - ③学術研究拠点（朝日大学周辺地区）の整備

5. 全体構想

■ 市街地づくり方針 (P46~50)



5. 全体構想

■ 都市環境づくり方針（P51～55）

基本方針

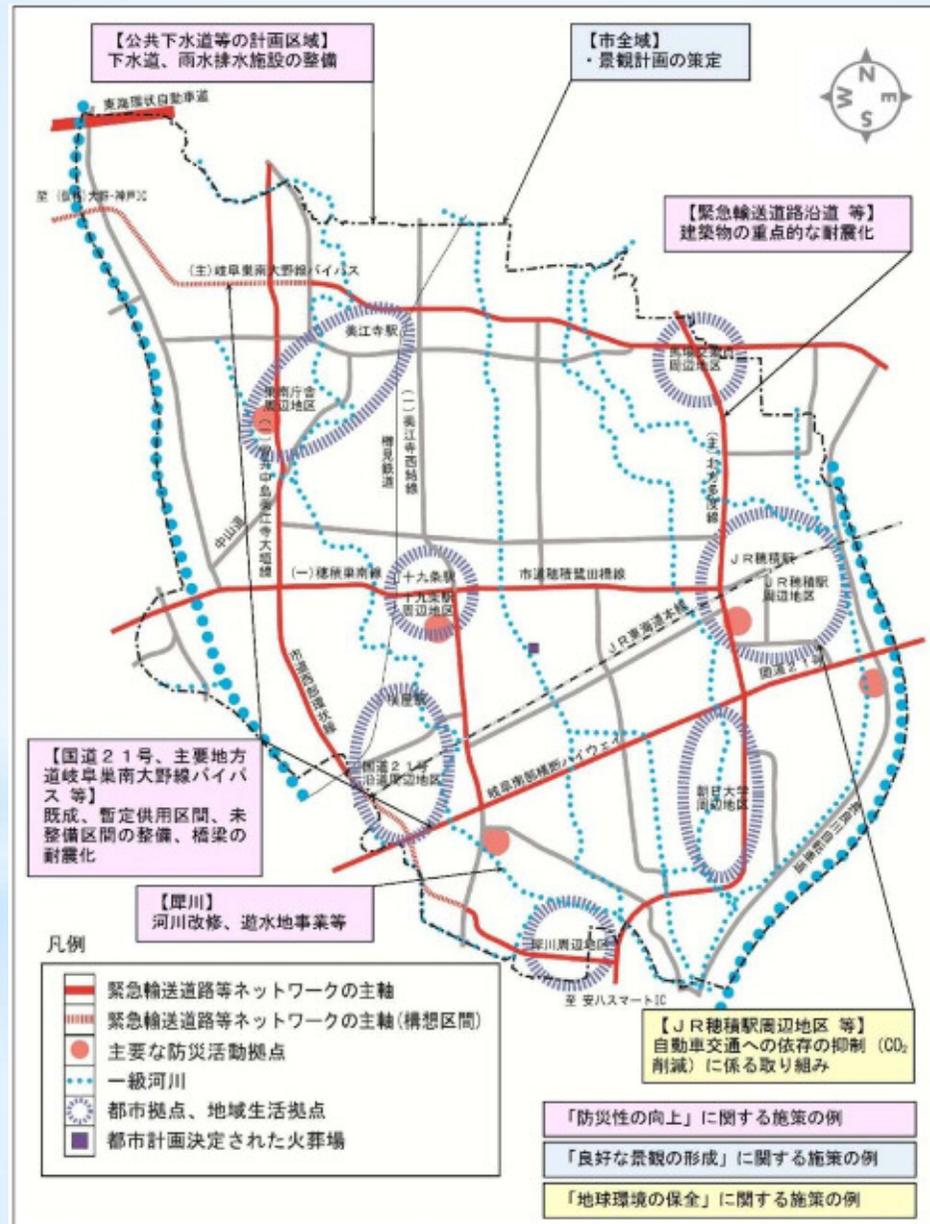
質の高い良好な都市環境を形成するため、土地利用施策、公共交通施策、市街地整備との連携にも留意しながら、防災性及び防犯性の向上や、良好な景観の形成、地球環境の保全の観点による取り組みを計画的に進めます。

施策体系

- ・ 防災性の向上
 - ①災害に強い都市基盤の整備
 - ②地域の不燃化、耐震化
 - ③防災情報の整備、活用
- ・ 良好な景観の形成
 - ①地域特性に応じた良好な景観形成
 - ②公共空間の景観整備
 - ③景観に配慮した民間開発の誘導
- ・ 地球環境の保全
 - ①低炭素な建築物の整備、誘導
 - ②環境負荷の少ない都市構造の構築

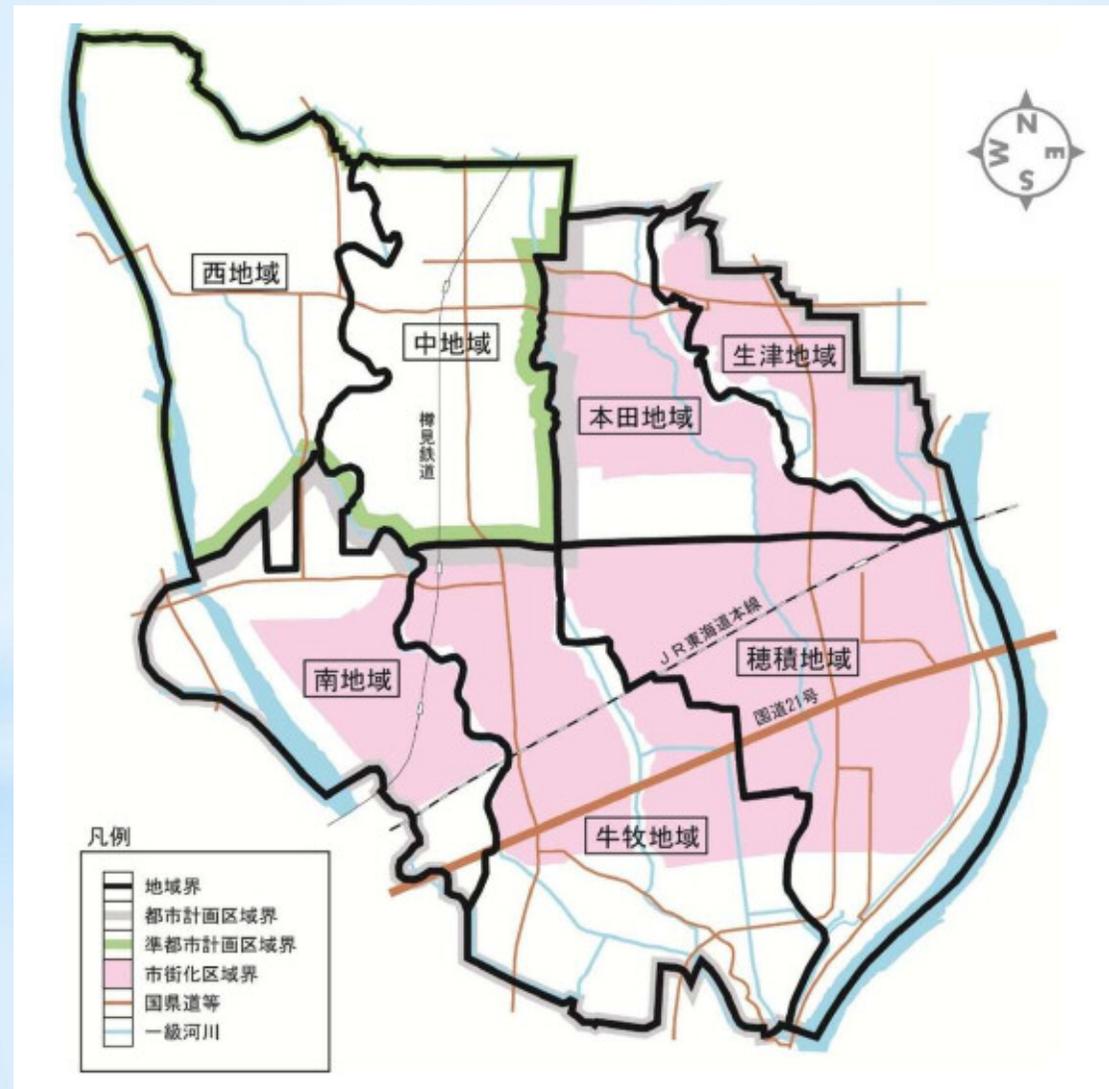
5. 全体構想

■ 都市環境づくり方針 (P51~55)



6. 地域別構想

都市づくりの主要課題、全体構想の各分野の基本方針、各地域の現況と特徴等を踏まえ、市内を7地域に区分し、まちづくりの方向性を定めます。



6. 地域別構想

■ 生津地域のまちづくり構想（P63～68）

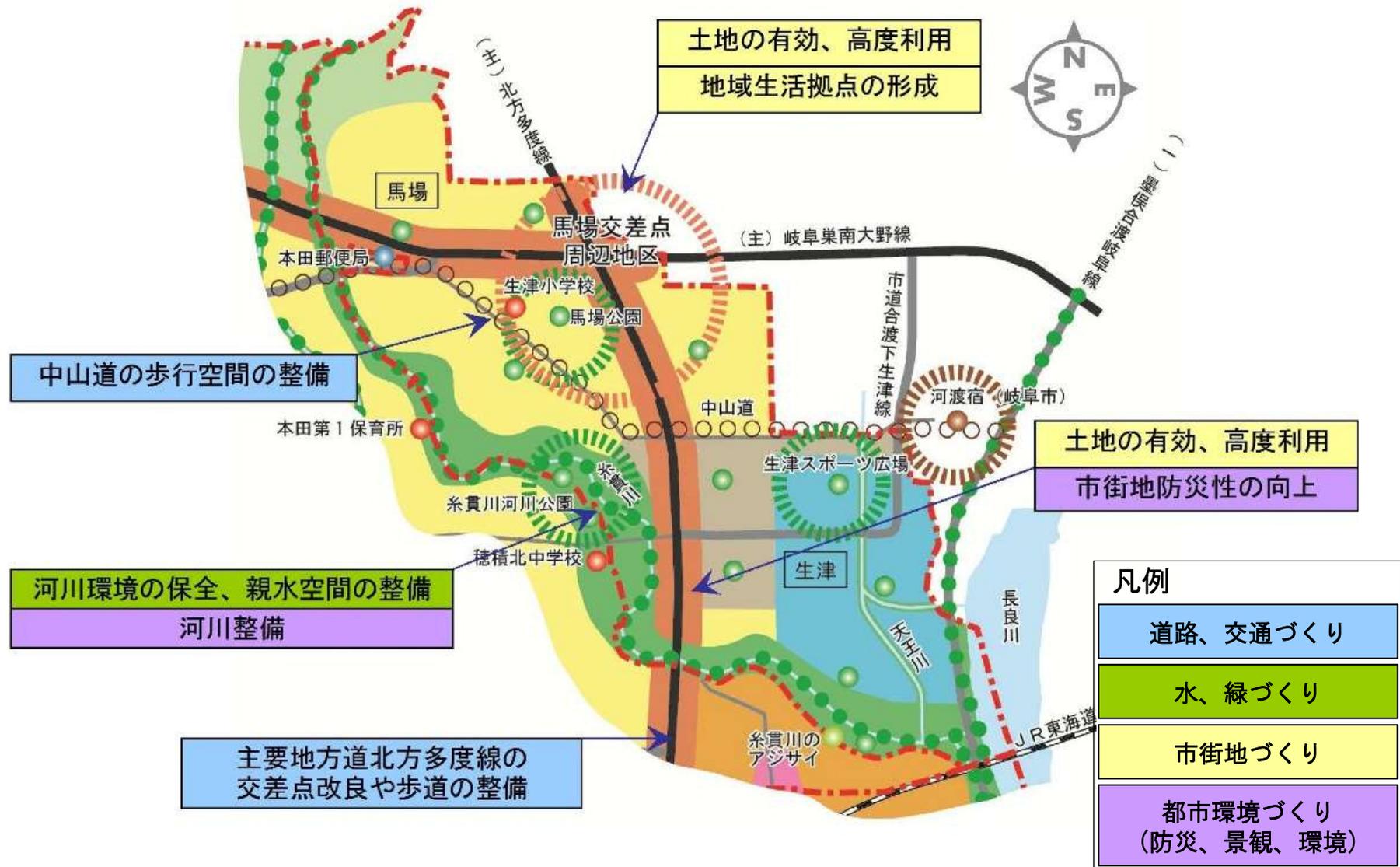
地域づくりの方針（P65）

充実した都市基盤を活かした産業と住宅地が共生した
利便性の高い地域づくり

- ◆馬場交差点周辺において、生活に身近な商業、サービス、医療、福祉施設等を維持、不足等が生じた場合には集積し、利便性の高い地域生活拠点の形成を図ります。
- ◆幹線道路沿道において、交通利便性の高さを活かした産業（商業、工業、流通、業務等）の積極的な誘導により、産業機能のより一層の強化を図ります。
- ◆都市基盤の整備、長良川、糸貫川等の自然環境の保全、活用や市街地の緑化を推進し、良好な住環境の形成を図ります。

6. 地域別構想

■ 生津地域のまちづくり構想 (P63~68)



6. 地域別構想

■ 本田地域のまちづくり構想（P69～74）

地域づくりの方針（P71）

歴史、自然と調和し、良好な都市基盤を備えた地域づくり

- ◆ 五六川、糸貫川等の河川、中山道の往時をしのばせる街並みなどを活用し、地域の魅力向上と活性化を図ります。
- ◆ JR穂積駅周辺、主要地方道岐阜県南大野線などの幹線道路沿道における商業、サービス、医療、福祉施設等の集積により、人口増加に対応した生活利便性の向上を図ります。
- ◆ 多面的機能を有する農地や河川等の自然環境に配慮した、低未利用地の計画的な活用により、良好な都市基盤を備えた住宅地の形成を図ります。

6. 地域別構想

■ 穂積地域のまちづくり構想（P75～80）

地域づくりの方針（P77）

まちの顔として多様な都市機能が集積した、
賑わいと交流が生まれる地域づくり

- ◆ JR穂積駅周辺において、まちの顔としてふさわしい都市機能の集積、交通結節機能の強化、都市空間整備を推進し、多様な交流を促進します。
- ◆ 交通利便性の高さを活かし、国道21号や主要地方道北方多度線などの幹線道路沿道において、都市活力の向上に資する産業（商業、工業、流通、業務等）の集積を図ります。
- ◆ 都市基盤（公園、緑地、下水道等）の整備推進や、用途混在の解消や操業環境との調和、市街地の防災性の向上により、安全で快適な住環境への改善を推進します。

6. 地域別構想

■ 穂積地域のまちづくり構想 (P75~80)



6. 地域別構想

■ 牛牧地域のまちづくり構想（P81～86）

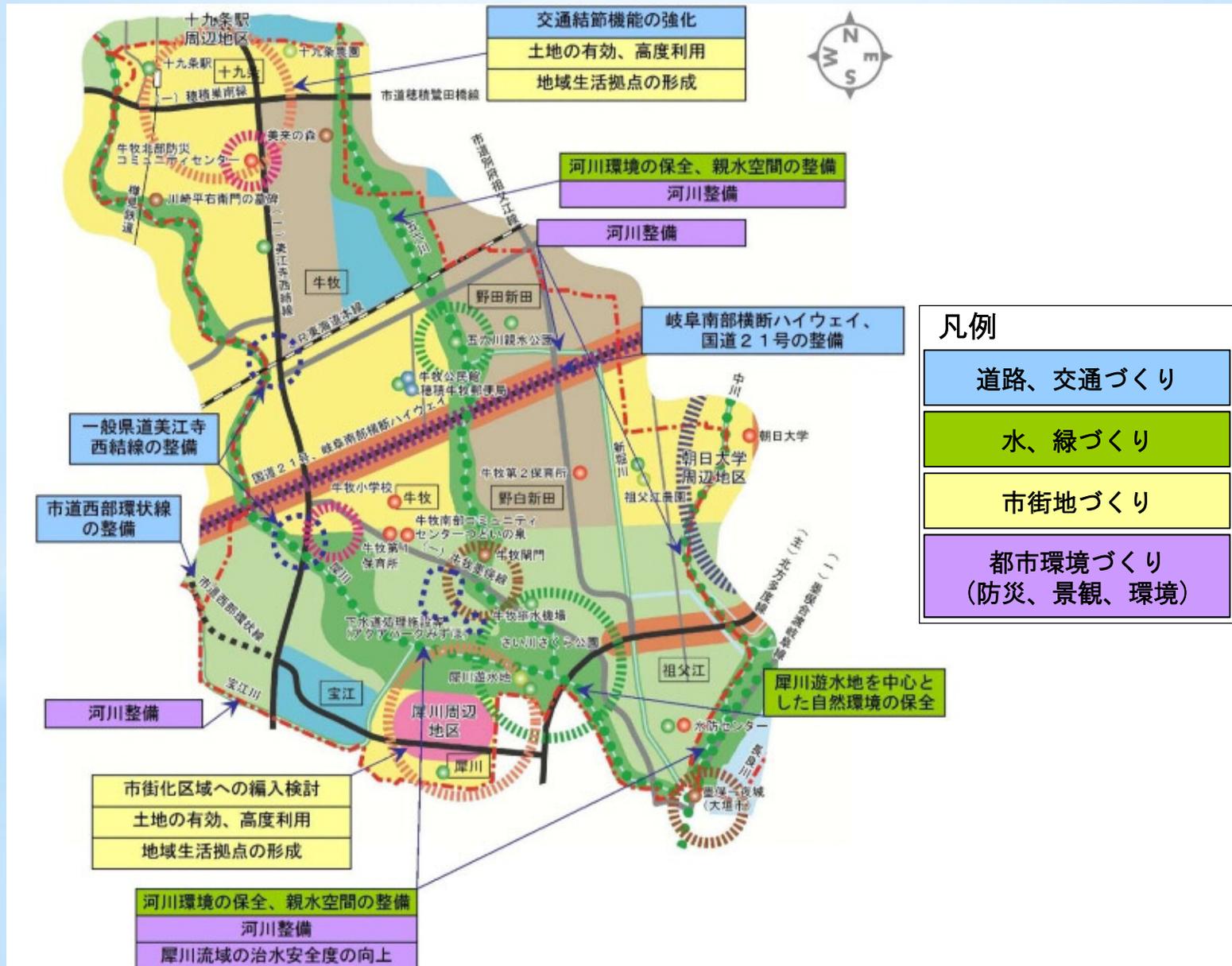
地域づくりの方針（P83）

豊かな自然と調和し、
安全で快適に暮らし続けられる地域づくり

- ◆河川（犀川、五六川等）や犀川遊水地の自然環境、田園風景等と調和した計画的な土地利用を推進します。
- ◆犀川周辺地区や十九条駅周辺地区、幹線道路沿道等において、生活に身近な商業、サービス、医療、福祉施設等の集積を図るとともに、用途混在の解消や操業環境との調和、市街地の防災性の向上や治水対策の推進により、安全で快適な住環境の形成を図ります。
- ◆交通利便性の高さを活かし、国道21号などの幹線道路沿道において、都市活力の向上に資する産業（商業、工業、流通、業務等）の集積を図ります。

6. 地域別構想

■ 牛牧地域のまちづくり構想 (P81~86)



6. 地域別構想

■ 南地域のまちづくり構想（P87～92）

地域づくりの方針（P89）

活力ある産業集積を備え、歴史、自然と調和した
新たな魅力を生み出す地域づくり

- ◆都市間、拠点間の連絡を強化する市道西部環状線の整備を推進するとともに、国道21号沿道では、周辺環境との調和に配慮しながら、商業機能、住居機能等を形成する土地利用を検討します。
- ◆公共交通を活かすため、横屋駅周辺を中心とした低未利用地の計画的な活用により、良好な都市基盤を備えた住宅地の形成を図ります。
- ◆小簾紅園など中山道の往時をしのばせる歴史的資源、河川（揖斐川、犀川）や農地の自然環境の保全、活用を図ります。

6. 地域別構想

■ 南地域のまちづくり構想 (P87~92)



6. 地域別構想

■ 中地域のまちづくり構想（P93～98）

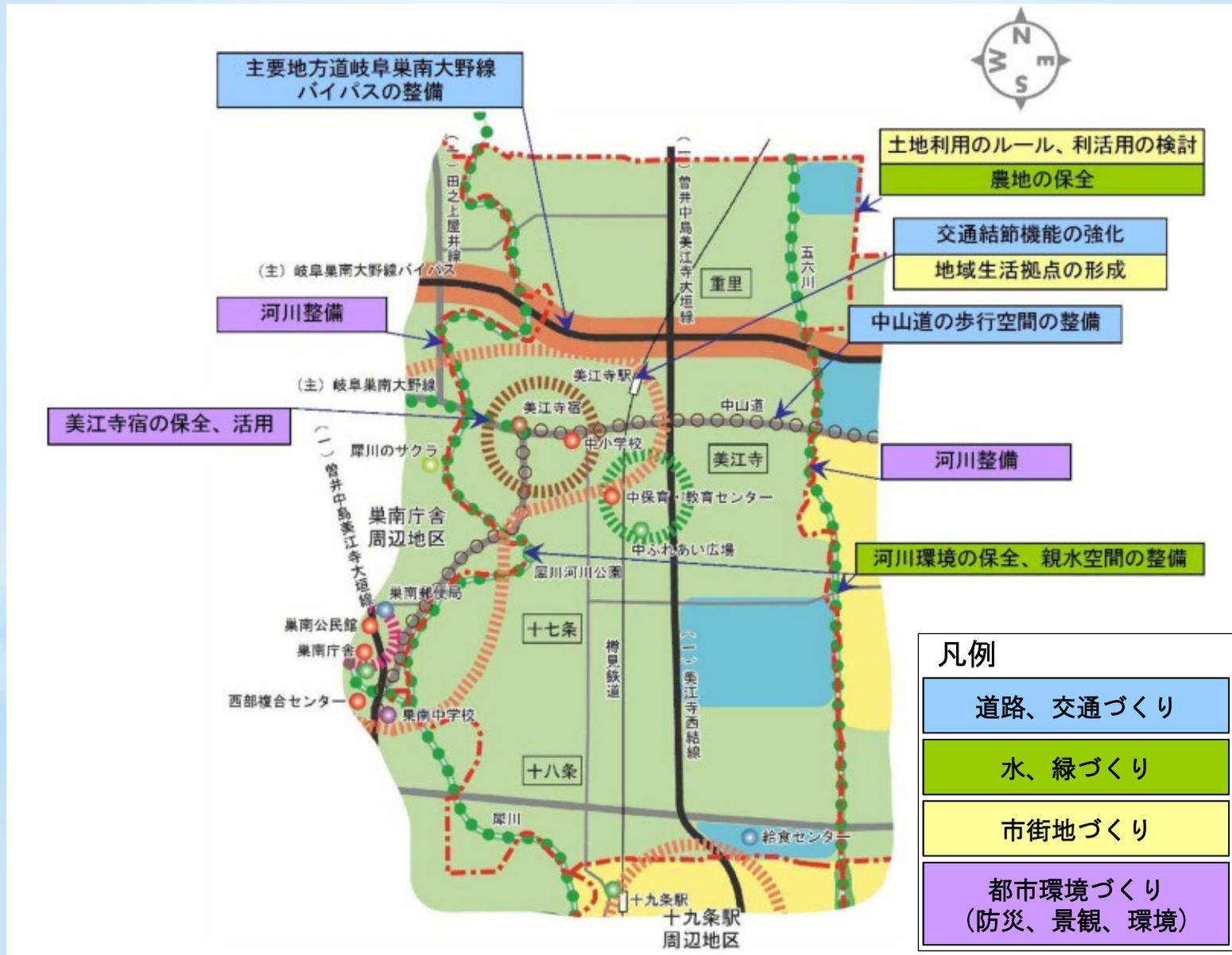
地域づくりの方針（P95）

農、住、工の機能調和と歴史、文化の活用による、
個性豊かな地域づくり

- ◆生活基盤（道路、下水道等）の整備により住環境の改善を図るとともに、幹線道路沿道などにおいて、生活に身近な商業、サービス、医療、福祉施設等の集積を促し、生活利便性の向上を図ります。
- ◆農地の保全による農業の振興と一団の工場の操業環境を維持するため、必要な都市計画制度の検討を行います。
- ◆美江寺宿などの歴史的景観や地域資源の保全、活用により、観光、交流機能を強化し、地域の活性化を図ります。

6. 地域別構想

■ 中地域のまちづくり構想 (P93~98)



6. 地域別構想

■ 西地域のまちづくり構想（P99～104）

地域づくりの方針（P101）

交通利便性の向上を活かした都市機能強化と、
特色ある農村環境、自然環境の共生による、活力ある地域づくり

- ◆将来、東海環状自動車道（仮称）大野・神戸 I C に近接するという地域性とアクセス道路である主要地方道岐阜県南大野線バイパスの整備に伴う交通条件を活かし、産業の集積を図ります。
- ◆河川（揖斐川、根尾川、犀川等）の自然環境、柿畑などの果樹園や花き農地、水田等の農村風景、伊久良河宮跡などの歴史資源等を保全、活用し、地域の魅力向上を図ります。
- ◆県南庁舎周辺において、公共公益施設や生活に身近な商業、サービス、医療、福祉施設等の集積を図り、西部の拠点としてふさわしい地域生活拠点の形成を図ります。

(2)岐阜都市計画地区計画(宝江地区) の変更(案)について

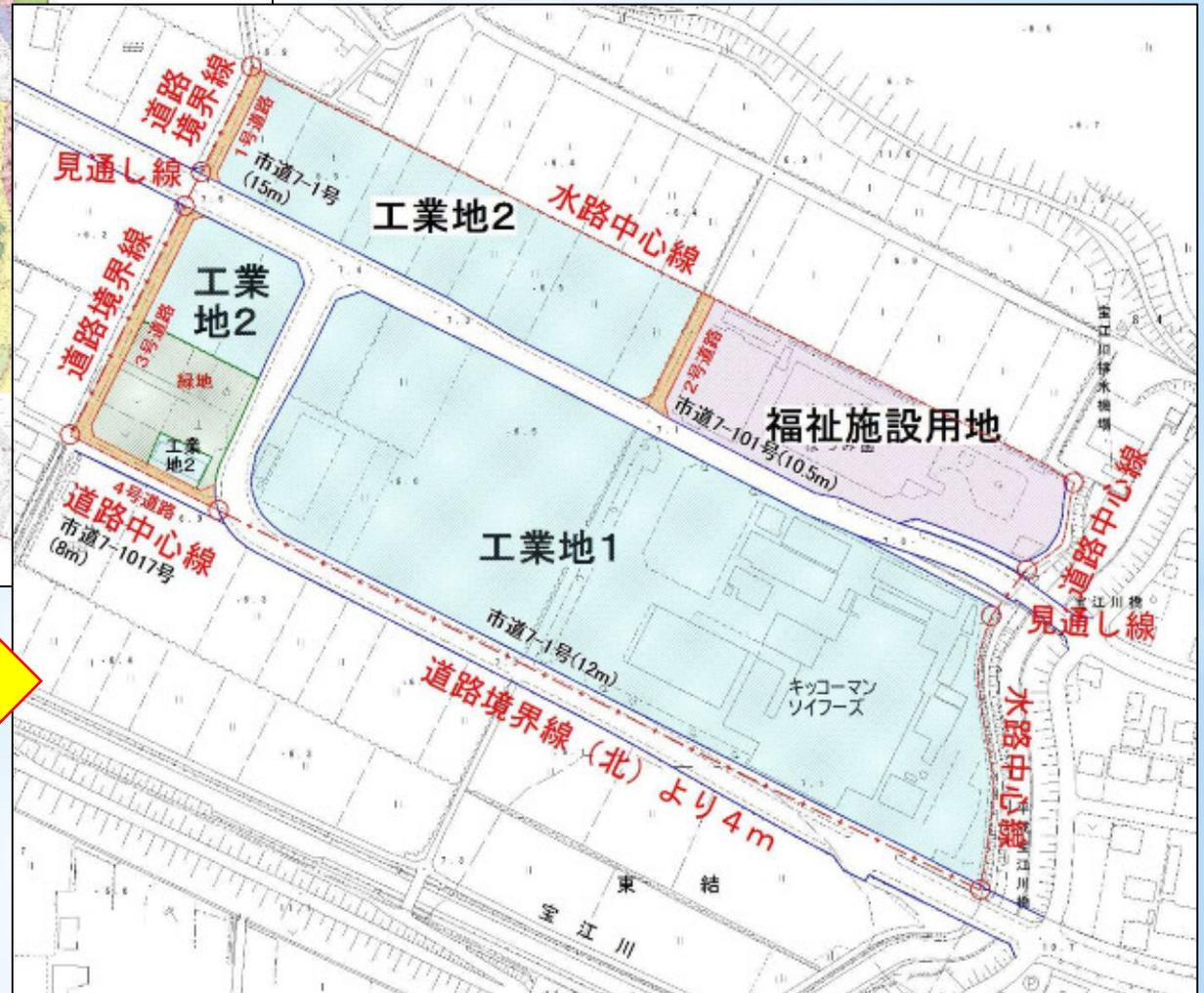
1. 地区計画の変更の背景
2. 変更内容
3. 今後のスケジュール

1. 地区計画の変更の背景

【宝江地区 地区計画の位置】



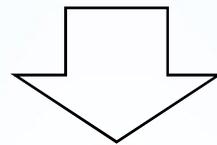
【宝江地区 地区計画の計画図】



1. 地区計画の変更の背景

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年5月公布)

- ・ 建築基準法の一部改正(平成30年4月1日施行)
用途地域に「田園住居地域」が新たに追加され、別表第2に項ずれが生じます。



現在、宝江地区で定められている「建築物の用途の制限」を継続するために、地区計画の変更が必要となります。

この変更の手続きにより、現在の建築物の用途の制限が変わることはありません。

1. 地区計画の変更の背景

・ 建築基準法の別表第2の変更箇所

改正前	
(い) 項	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ろ) 項	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(は) 項	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
(に) 項	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(ほ) 項	第一種住居地域内に建築してはならない建築物
(へ) 項	第二種住居地域内に建築してはならない建築物
(と) 項	準住居地域内に建築してはならない建築物
(ち) 項	近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(り) 項	商業地域内に建築してはならない建築物
(ぬ) 項	準工業地域内に建築してはならない建築物
(る) 項	工業地域内に建築してはならない建築物
(を) 項	工業専用地域内に建築してはならない建築物
(わ) 項	用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物

改正後	
(い) 項	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ろ) 項	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(は) 項	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
(に) 項	第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(ほ) 項	第一種住居地域内に建築してはならない建築物
(へ) 項	第二種住居地域内に建築してはならない建築物
(と) 項	準住居地域内に建築してはならない建築物
(ち) 項	田園住居地域内に建築することができる建築物
(り) 項	近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(ぬ) 項	商業地域内に建築してはならない建築物
(る) 項	準工業地域内に建築してはならない建築物
(を) 項	工業地域内に建築してはならない建築物
(わ) 項	工業専用地域内に建築してはならない建築物
(か) 項	用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物

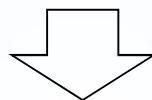
田園住居地域を追加



2. 変更内容

・ 現行

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	工業地1	工業地2	福祉施設用地
			地区の面積	約3.4ha	約1.6ha	約0.8ha
		建築物等の用途の制限	工場、倉庫及びこれらに附属する事務所(建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。			社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設である建築物以外は建築してはならない。

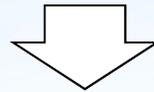


・ 変更後

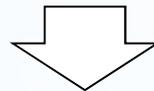
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	工業地1	工業地2	福祉施設用地
			地区の面積	約3.4ha	約1.6ha	約0.8ha
		建築物等の用途の制限	工場、倉庫及びこれらに附属する事務所(建築基準法別表第2(る)項に掲げるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。			社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設である建築物以外は建築してはならない。

3. 今後のスケジュール

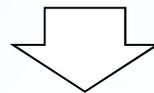
●原案の縦覧・意見募集(11月6日～28日) 結果:意見なし



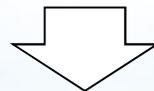
●案の縦覧・意見募集(12月4日～18日) 結果:意見なし



瑞穂市都市計画審議会での審議(本日)



地区計画の変更(案)に対する県協議(1月下旬予定)



- ・地区計画の都市計画決定(予定)
- ・「瑞穂市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例」の一部改正市議会議決(予定)《3月議会上程、4月1日施行予定》