

平成28年度第2回綾川町都市計画審議会

綾川町都市計画地域地区指定について

1. 土地利用制度導入の考え方	
1-1 まちづくりに向けた中心市街地の明確化と開発圧力への早急な対応	1
1-2 用途白地地域における誘導方策の導入について	2
1-3 段階的な土地利用規制・誘導の設定	3
2. 用途地域の指定について	
2-1 用途地域とは	4
2-2 用途地域の規制・誘導内容について	5
2-3 用途地域指定の効果	6
2-4 用途地域指定地区の抽出	7
2-5 用途地域指定方針について	8
2-6 用途地域指定案と指定地区内の現況について	9
2-7 用途地域内の建築物の主な用途制限	16
2-8 既存不適格建築物について	17
3. 用途地域内への誘導施策について	19
4. 今後のスケジュールについて	21

平成28年10月26日(水)

1. 土地利用制度導入の考え方

1-1 まちづくりに向けた中心市街地の明確化と開発圧力への早急な対応

- 本町は、高松広域都市圏域内に位置し、交通体系の充実による県都高松市への至便性と良好な自然環境を有するとともに、近年、大規模集客施設をはじめとする商業施設の集積が進み、人口減少下においても開発圧力が続いています。
- 今後、人口規模や経済規模が急速に縮小する中、限られた予算で集中的・効果的に都市の骨格づくりを行い、民間活力による都市機能の適正立地や住民の定住、町外からの移住を促進するためのまちづくり誘導方策が必要となります。
- 現在、本町においては、平成10年に町の一部(当時は全部)に都市計画区域が設定されたものの、土地利用の適切な規制・誘導の根幹をなす用途地域が定められていません。



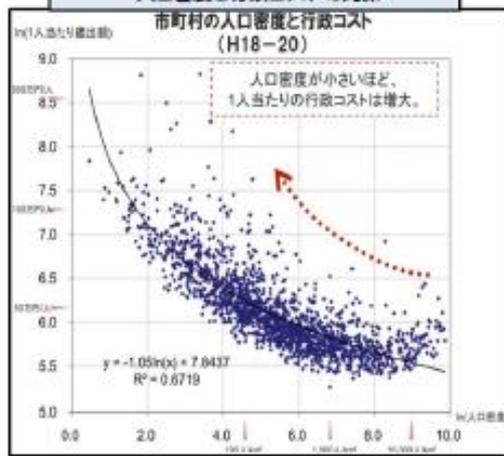
町の中心を明らかにし、開発需要が旺盛な町の中心部における秩序ある市街地の整備や住環境の保全を図るとともに機能的な都市活動を支えるため、用途地域の設定を早急に行うものです。

用途別開発許可状況



H27綾川町都市計画マスタープラン

人口密度と行政コストの関係



国土審議会 第3回長期展望委員会資料

町の中心に都市機能を集積し居住を誘導



1-2 用途白地地域における誘導方策の導入について

■ 都市計画区域内全体のバランスの取れた効果的な計画

用途地域外の地域(用途白地地域)については、基本的に開発を抑制することにより、町の中心性を高めるとともに、既存集落の維持や良好な自然環境の保全、農業の効率的な生産環境の確保等の観点から、適切かつ合理的な土地利用計画を策定する必要があります。

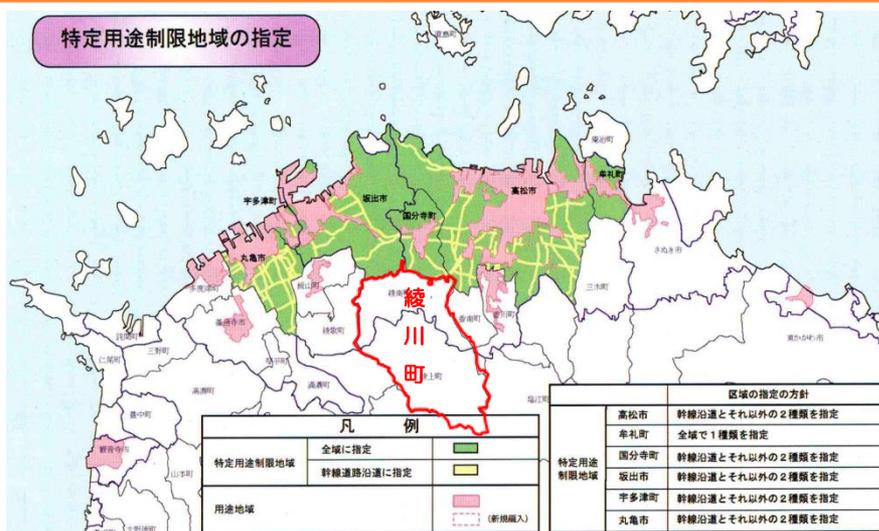
■ 住民合意

特定用途制限地域は、本県では大半が、線引き対象都市の旧市街化調整区域を中心に設定されています。こうした場合は、広範囲にわたって一気に指定を行うことも可能かと考えますが、本町の場合は非線引きの用途白地地域であるため、その指定にあっては、現況土地利用、開発動向の把握等を詳細に行うとともに住民意見の反映、地元協議・調整等により、広範囲にわたる住民の合意形成を図る必要があります。

■ 適切な誘導方策の導入

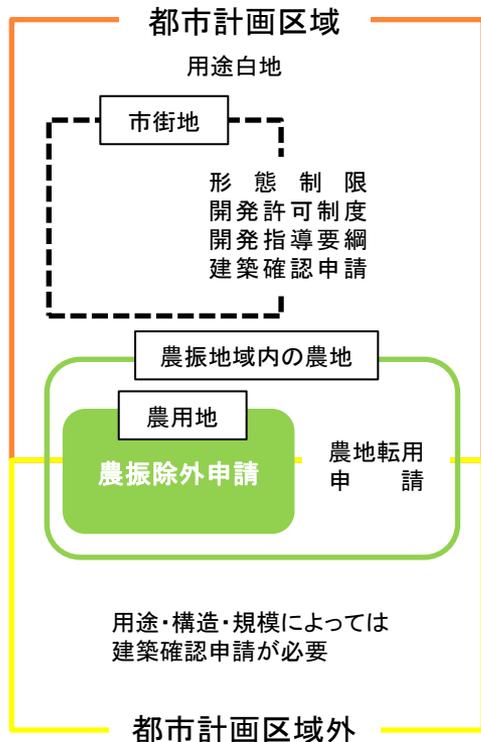
本町の周辺地域では、北部隣接地の一部を除き地域地区の指定がなされていない状況です。また、町内のほぼ全ての地域が農業振興地域に指定され、農用地の除外や転用に対して規制されていることなどから、建物用途の著しい混在が顕在化する傾向は見られません。

このため、用途白地地域での誘導方策の設定にあたっては、地域の開発動向や近隣自治体における規制方策とのバランス等を勘案し、適切な誘導内容や導入時期について慎重な検討を要します。



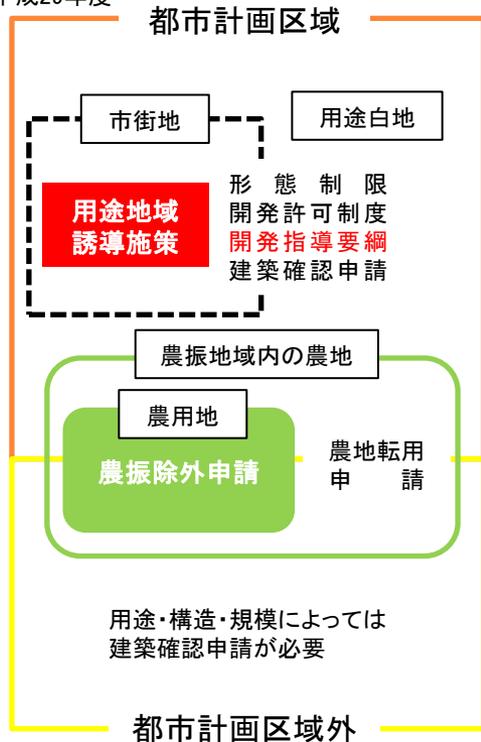
1-3 段階的な土地利用規制・誘導の設定

現状



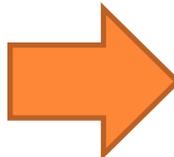
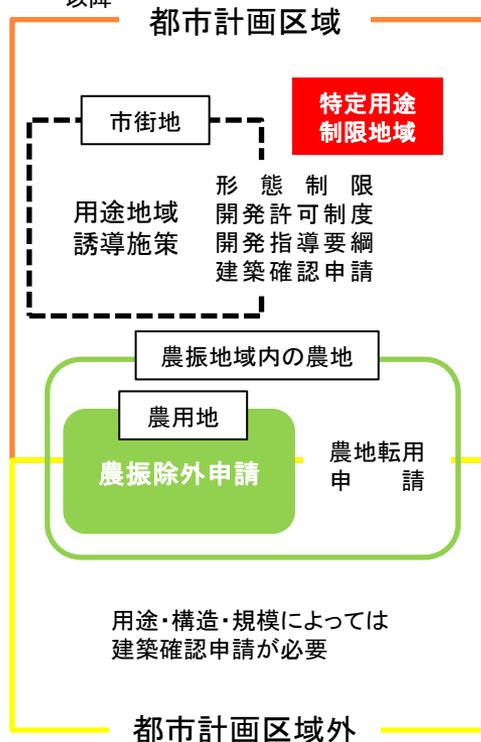
平成28年度
平成29年度

第1ステップ



平成29年度
以降

第2ステップ



必要に応じて適切な見直しを行うほか、実施可能な施策を講じることで目指すべき将来都市構造の実現を図る

用途地域(白地)

大規模集客施設等の立地制限
形態制限
 建ぺい率 70% 容積率 200%
 高さ制限 (道路斜線、隣地斜線)
開発許可制度
 1,000㎡以上(宅地の最低敷地規模150㎡)
開発指導要綱
 1,000㎡以上又は3戸以上の開発行為
建築確認申請
 原則全ての建築物、一定の工作物

用途地域

まちの中心部への用途地域の指定
形態制限
 指定する用途地域に応じた制限
開発指導要綱
 指導する開発規模の見直しを検討
誘導施策の検討
 都市施設の整備方針や用途地域内への誘導策を検討

特定用途制限地域

白地地域への特定用途制限地域の指定を検討
その他
 都市計画マスタープランの実現を目指した施策の検討
 ・立地適正化計画
 ・景観計画、条例
 ・都市施設の整備、充実
 ・公共交通の利便性向上 など

2. 用途地域の指定について

2-1 用途地域とは

- ▶ 用途地域は、区域ごとの土地利用の密度及び住居、商業、工業その他の都市機能の配置を都市計画として定めることにより、建築確認制度を通じて建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ等の規制・誘導を行い、これにより機能的な都市活動及び良好な都市環境の形成等を図るものです。
- ▶ 用途地域は、大きく住居、商業、工業の3つに区分され、全体で12種類あり、市街地の大枠としての土地利用を定め、用途の混在を防ぐことなどを目的としています。

用途地域	住居系	低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	主に住居の環境を保護するために定められる地域
			第二種低層住居専用地域	
		中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	
			第二種中高層住居専用地域	
		住居地域	第一種住居地域	
			第二種住居地域	
	準住居地域			
	商業系	近隣商業地域	主に商業その他の業務の利便性を増進するために定められる地域	
		商業地域		
	工業系	準工業地域	主に工業の利便性を増進するために定められる地域	
工業地域				
工業専用地域				

2-2 用途地域の規制・誘導内容について

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

●用途地域内等の建築物の主な用途制限

例	示	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	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	用途地域の指定のない地域(市街化調整区域を除く)
住宅、小規模の兼用住宅														
幼稚園、小・中・高等学校														
神社、寺院、教会、診療所														
病院、大学														
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)													●	
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)													●	
上記以外の物販販売業を営む店舗、飲食店(※を除く)														
上記以外の事務所等					☆	★								
ホテル、旅館						★								
カラオケボックス(※を除く)														
劇場、映画館(※を除く)								◇						
※劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、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														
キャバレー、ナイトクラブ等														
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫														
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫														
自動車修理工場						○	○	△	▲	▲				
危険性・環境悪化のおそれが多い工場														
危険性・環境悪化が大きい工場														

注) ☆印については、3階以上又は1,500㎡を超えるものは建てられない。
 ★印については、3,000㎡を超えるものは建てられない。
 ◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。
 ●印については、物販販売店舗、飲食店が建てられない。
 ○印については、作業場の床面積が50㎡を超えるものは建てられない。
 △印については、作業場の床面積が150㎡を超えるものは建てられない。
 ▲印については、作業場の床面積が300㎡を超えるものは建てられない。

●容積率・建ぺい率の制限

用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第一種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第一種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
第二種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
準住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
近隣商業地域	100 150 200 300 400 500	60 80
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	80
準工業地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
工業地域	100 150 200 300 400	50 60
工業専用地域	100 150 200 300 400	30 40 50 60

●容積率と建ぺい率の考え方

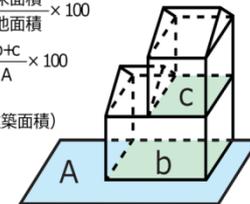
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積
 b = 1階床面積(建築面積)
 c = 2階床面積

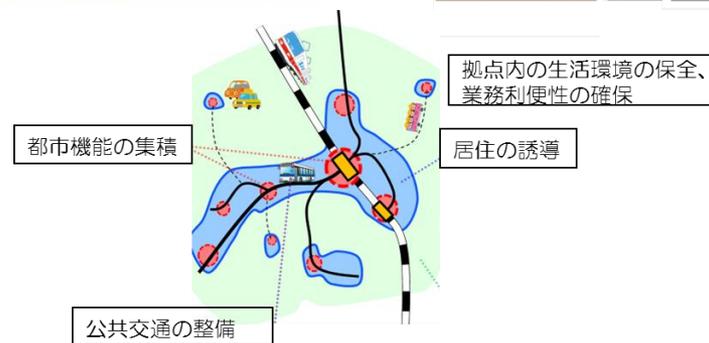


2-3 用途地域指定の効果

- 用途地域を定めることにより、住居、商業、工業その他の土地利用の無秩序な混在を防止し、互いの生活環境や業務の利便性が損なわれることなく、都市における土地利用が総合的に、適正かつ合理的なものとなります。
 - 建物用途の混在防止
住宅に隣接して工場や事業所が立地することなどによる生活環境の悪化や業務利便性低下を防ぐことができます。
 - 建物規模の混在防止
低層建築物に隣接して、中高層建築物が立地することなどによる快適な居住環境の低下を防ぐことができます。
- 用途地域により、地区を類型ごとに区分し、居住、商業その他の都市機能の配置を定め、規制・誘導することにより、機能的な都市活動や利便性の高い生活環境が維持されます。



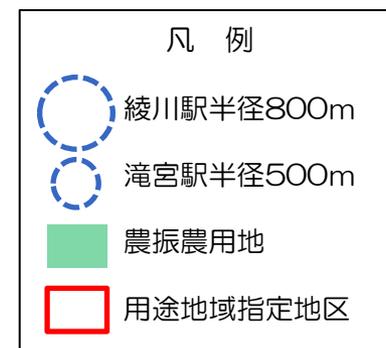
- 用途地域は、将来の人口・産業の受け皿を用意するという役割だけでなく、コンパクトで持続可能な集約型都市構造を目指す観点から、現在の限られた人口・産業を計画的かつ効果的に誘導するという役割があります。



用途地域の指定は今後、良好なまちづくりを進める上で、都市の集約化を進め、建物用途の混在防止や調和のとれた町並みの形成、良好な居住環境の保全を図るため、必要不可欠なものです。

2-4 用途地域指定地区の抽出

- 綾川町都市計画マスタープランによる中心拠点とします。
- 綾川駅から半径800m圏域、滝宮駅から半径500m圏域において、適切な範囲を定めます。
- 農振農用地区域は含みません。
- 保安林等の森林や災害の発生のおそれのある区域は含みません。
- 用途地域の選定にあつては、現状の土地利用やその動向、建築物の用途や形態を調査した上で選定します。
(平成28年度第1回綾川町都市計画審議会「地域地区指定の基本的な方針」より)



綾川町都市計画マスタープランによる市街地整備方針図をもとに、北及び東西は、北條池や綾川に囲まれているといった地形などを考慮して、それらの内側をはしる国道、県道、町道を基準とし、南側については、農用地としての環境保全の観点などから県道を基準として区域を設定します。

2-5 用途地域指定方針について

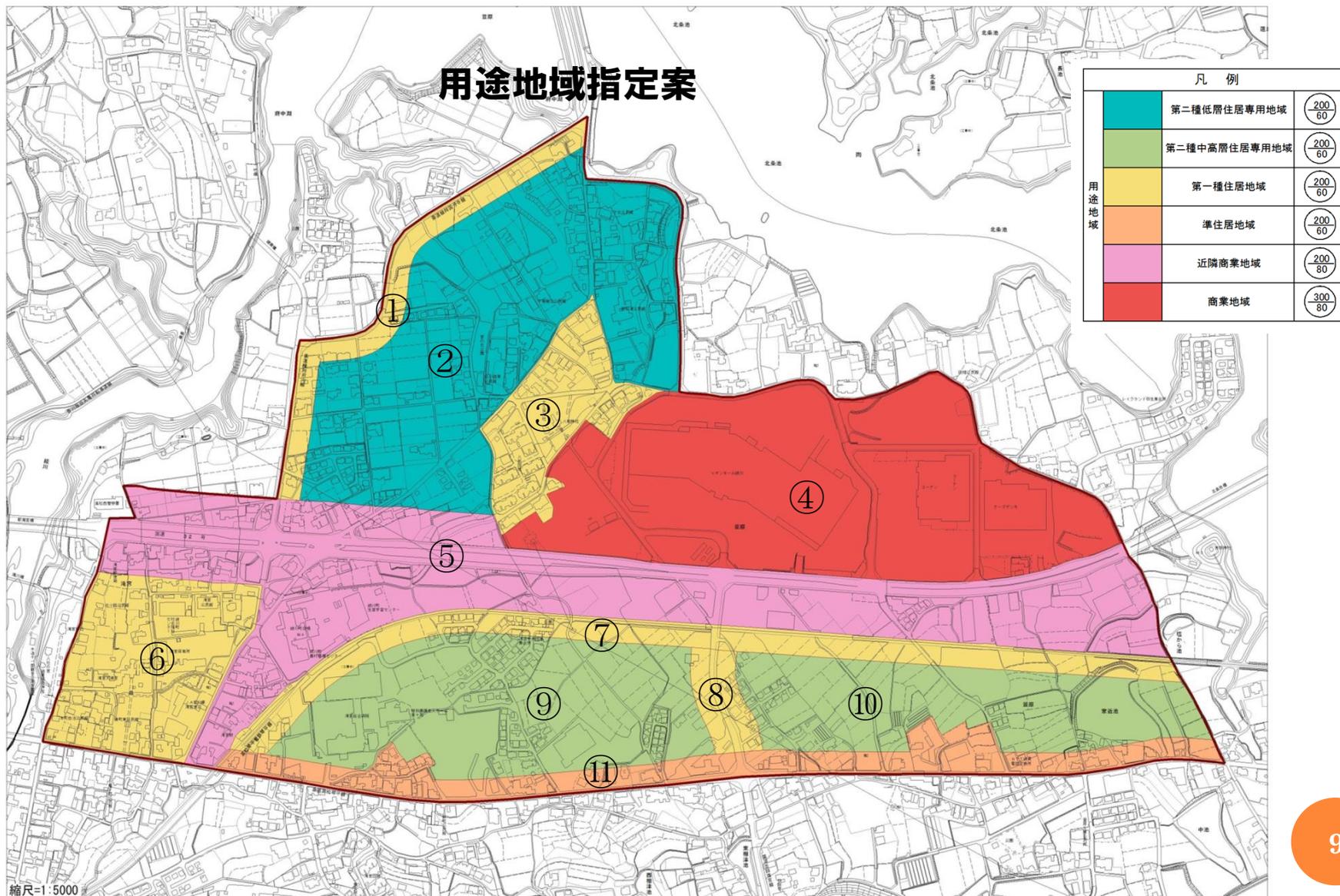
基本方針

- 人口及び生活機能の集積を促進するとともに、既存の住宅団地の環境保全、周辺の営農環境と調和した良好な居住環境の形成を図るため、**住居系を主体とする用途地域を基本**とします。
- 本町の**核となる既存の大型商業施設**を中心とした区域には**商業系の用途地域**を指定します。

基本的考え方

- 中心市街地への人口集積を図るため、**国道32号から県道高松琴平線(旧国道32号)の間**を中心に**中高層の住居系用途地域**を基本とします。
- 生活利便性を確保するため、地区ごとに**少なくとも、小規模な日用品販売店舗等の立地を可能**とします。
- 原則として、既に商業施設の立地が見られ、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される**幹線道路沿道**には、**主として住居の環境を保護するための区域は定め**ないこととします。
- 原則として、**鉄道沿線**には、**住居専用区域は定め**ないこととします。
- 原則として、**住居専用区域と商業区域とは接して定め**ないこととします。
- **幹線道路等の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域**については、**商業地域、近隣商業地域又は準住居地域**のうちから適切な用途地域を定めます。
- **幹線道路等の沿道に用途地域を指定する場合**、道路境界からの一定の距離による指定が一般的であり、道路等の幅員や交通量、沿道への立地が想定される建築物の敷地等を考慮して**概ね30～50m程度**で定めます。また、既存建築物の立地状況等によっては、街区形状に応じて指定範囲を設定することも考えられ、この場合は**概ね1～2宅地程度**で定めます。

2-6 用途地域指定案と指定区域内の現況について



【①～③の地区】 国道32号以北(沿道50mを除く) 西側



- 現況
- 県道沿いには新たな住宅団地のはりつきが見られるとともに、中規模程度の事務所や小規模な店舗などの立地もあります。
 - 地区内の道路沿いには古くからの低層住宅が立地しています。それ以外には田・畑が見られますが、一部の道路沿いには、新たな住宅団地等の立地も見られます。
 - 町営住宅(八坂団地)や宮の北農村公園が立地しています。



県道沿いの事務所



道路沿いの低層住宅



地区内の農地

地域の特性

地区番号	地区面積 (ha)	可住地面積 (ha)	宅地率 (%)	人口密度 (人/ha)	現況建物用途 (%)			現況土地利用 (%)		現在形態規制 (%)	
					住居系	商業系	工業系	建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
①	2.98	2.21	35.9	16.1	80.9	12.8	6.4	25.8	39.2	70	200
②	18.05	15.41	32.5	19.4	98.2	1.3	0.2	29.2	39.0	70	200
③	4.16	2.82	55.0	32.7	98.3	1.7	0.0	35.9	45.8	70	200
計	25.19	20.44	36.6	21.2	95.8	3.0	1.0	29.8	40.1	70	200

用途地域の選定

- 既存の低層住宅地であり、今後も引き続き環境良好な低層住宅地として整備すべき地域です。
- 住民の日常生活圏にも配慮して小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する**第二種低層住居専用地域**の指定を基本とします。
- 県道沿い(30m)及び東側の大規模集客施設に接する区域については、沿道における一定の店舗、事務所等と調和した住宅地との環境を保護しつつ、また、住居専用地域との緩衝的な地域として**第一種住居地域**を指定します。

形態制限

地区番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
①	第一種住居地域	60	200	—
②	第二種低層住居専用地域	60	200	10
③	第一種住居地域	60	200	—

【④の地区】 国道32号以北 東側



- 現況
- 延床面積10,000㎡を超える大規模集客施設（イオンモール綾川）が立地しています。
 - 延床面積3,000㎡を超える店舗（コーナン、ケースデンキ）の他、中・小規模な店舗の集積も見られます。
 - ほとんどの建築物が商業系用途であり、容積率も他の地域よりも高くなっています。



イオンモール綾川



店舗の集積

地域の特性

地区番号	地区面積 (ha)	可住地面積 (ha)	宅地率 (%)	人口密度 (人/ha)	現況建物用途 (%)			現況土地利用 (%)		現在形態規制 (%)	
					住居系	商業系	工業系	建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
④	21.42	19.32	43.7	1.3	0.6	99.3	0.0	32.0	88.9	70	200

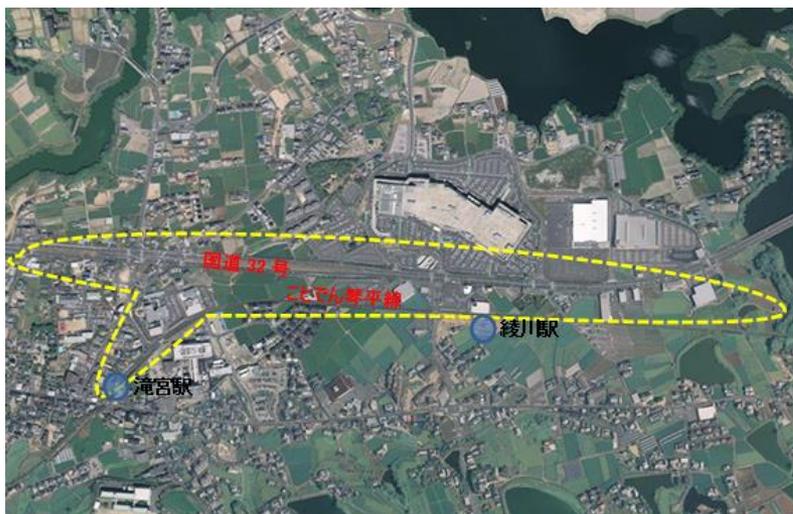
用途地域の選定

- 綾川駅の周辺で既に大規模な商業施設等が集積しており、まちの拠点となるべき地域です。
- 周辺住宅地の環境の保護を図りつつも、広域的な商圈を有する地域の拠点として、既存ストックの有効活用を図ることが可能となる**商業地域**を指定します。

形態制限

地区番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
④	商業地域	80	300	—

【⑤の地区】 国道32号沿線～ことでん琴平線



- 現況
- 国道32号の沿線では中規模程度の商業施設や事務所、ガソリンスタンドの立地が見られます。
 - ことでん「滝宮駅」周辺は古くからのまちの中心地であり、町役場や小規模な商店などが立地しています。



地域の特性

地区番号	地区面積 (ha)	可住地面積 (ha)	宅地率 (%)	人口密度 (人/ha)	現況建物用途 (%)			現況土地利用 (%)		現在形態規制 (%)	
					住居系	商業系	工業系	建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
⑤	22.94	15.76	27.2	10.4	51.9	37.0	10.6	31.4	39.0	70	200

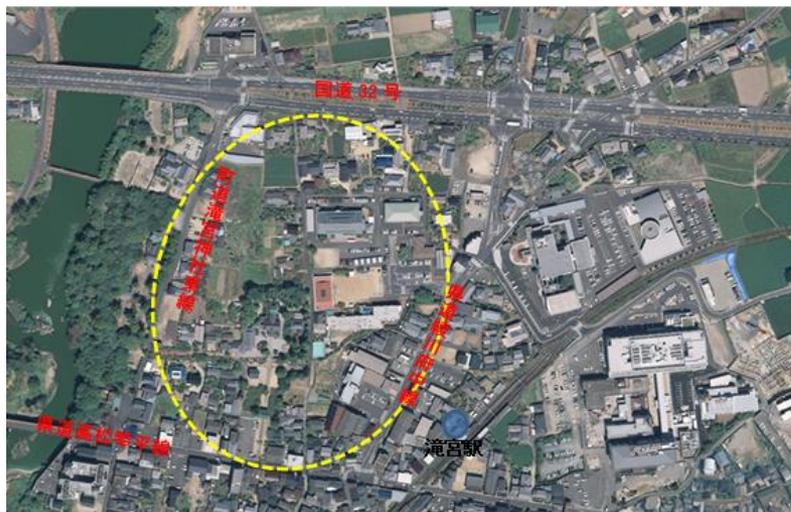
用途地域の選定

- 綾川駅、滝宮駅及び大規模な商業施設等が集積する地区に隣接しており、既に中・小規模の店舗等の立地がある地域です。
- 近隣住民に対して、主に日常品の供給を行う店舗や業務施設等の機能集積を図りつつ、隣接する住宅地との環境の調和を図るため、**近隣商業地域**を指定します。

形態制限

地区番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
⑤	近隣商業地域	80	200	—

【⑥の地区】 国道32号以南 西側



- 現況
- 町役場周辺部であるこの地区には、保育所や社会福祉協議会、中・小規模な事務所等の立地が見られます。
 - 県道高松琴平線沿線には小規模な店舗や住宅が立地し、また、滝宮天満宮もあり、さまざまな用途の建築物が混在している地区と言えます。



地域の特性

地区番号	地区面積 (ha)	可住地面積 (ha)	宅地率 (%)	人口密度 (人/ha)	現況建物用途 (%)			現況土地利用 (%)		現在形態規制 (%)	
					住居系	商業系	工業系	建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
⑥	7.05	5.07	52.9	15.6	85.3	10.8	3.9	28.6	37.9	70	200

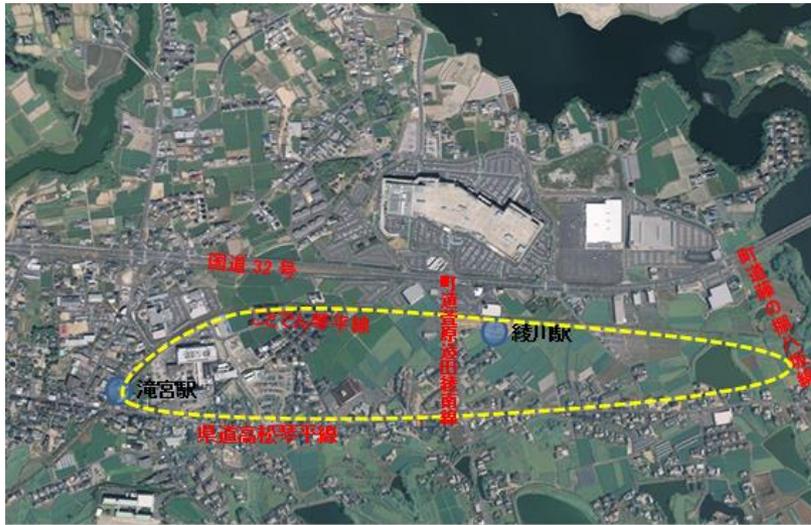
用途地域の選定

- 住環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、店舗、事務所等と調和した住宅地の環境を保護すべき地域です。
- 一定の店舗、事務所等の立地を許容しつつも、住居の環境を適切に保護し、できる限り住居の専用性を高めるために**第一種住居地域**を指定します。

形態制限

地区番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
⑥	第一種住居地域	60	200	—

【⑦～⑪の地区】 ことでん琴平線～県道高松琴平線



- 現況 ▶ ことでん琴平線南側には、新たに整備した綾川駅のほか、住宅団地の立地も見られます。また、地区内の道路沿いには新たな住宅団地が整備されています。
- ▶ 総合病院や特別養護老人ホームなどの医療・福祉施設の立地も見られます。
 - ▶ 町道萱原造田綾南線沿いには、うどん店や歯科医院、美容室などの生活関連施設と住宅が混在しています。
 - ▶ 県道高松琴平線は現在の国道32号が開通するまで、まちの幹線道路としての役割を果たしてきました。このことから、沿道には店舗や銀行の支店、自動車関連施設、工場などと住宅が混在して立地しています。
 - ▶ 地区内の都市施設(道路等)の整備に併せ、開発圧力が強くなっている地区です。



綾川駅と新たな住宅団地



滝宮総合病院



町道萱原造田綾南線沿



県道高松琴平線沿い

地域の特性

地区番号	地区面積 (ha)	可住地面積 (ha)	宅地率 (%)	人口密度 (人/ha)	現況建物用途 (%)			現況土地利用 (%)		現在形態規制 (%)	
					住居系	商業系	工業系	建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
⑦	5.94	3.8	14.3	9.6	94.3	5.7	0.6	36.2	60.3	70	200
⑧	1.22	0.9	27.0	18.0	43.8	18.8	37.5	21.1	25.0	70	200
⑨	11.98	11.0	45.1	16.4	82.3	17.7	0.0	30.5	46.6	70	200
⑩	8.53	7.0	14.5	8.6	100.0	0.0	0.0	33.0	56.3	70	200
⑪	6.46	4.9	56.2	31.9	64.1	20.7	15.2	35.8	46.3	70	200
計	34.13	27.6	33.5	16.2	76.1	15.2	8.7	31.7	45.4	70	200

用途地域の選定

- 既存の駅、医療・福祉施設や店舗等の生活利便施設を活用し、中心市街地として整備すべき地域です。
- 中高層住宅と低層住宅が混在する良好な住宅地としての整備を進めるとともに、主として住民の利便の増進に配慮した中規模な店舗、事務所等の立地を許容するため、**第二種中高層住居専用地域**の指定を基本とします。
- ことのでん琴平線沿い(30m)、町道萱原造田綾南線沿い(30m)には、沿道における一定の店舗、事務所等と調和した住宅地との環境を保護しつつ、また、住居専用地域との緩衝的な地域として**第一種住居地域**を指定します。
- 県道高松琴平線沿い(30m)には、既存建築物の用途や規模等を考慮しつつも、これと調和した住環境の保護を図る観点から、**準住居地域**を指定します。

形態制限

地区番号	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
⑦	第一種住居地域	60	200	—
⑧	第一種住居地域	60	200	—
⑨	第二種中高層住居専用地域	60	200	—
⑩	第二種中高層住居専用地域	60	200	—
⑪	準住居地域	60	200	—

用途地域別一覧（再掲）

用途地域	面積 (ha)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)	地区番号
第二種低層住居専用地域	18.05	60	200	10	②
第二種中高層住居専用地域	20.51	60	200	—	⑨ ⑩
第一種住居地域	21.35	60	200	—	① ③ ⑥ ⑦ ⑧
準住居地域	6.46	60	200	—	⑪
近隣商業地域	22.94	60	200	—	⑤
商業地域	21.42	60	200	—	④
計	110.73	—	—	—	

2-7 用途地域内の建築物の主な用途制限

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅、学校、診療所などのほか、床面積150㎡以内の一定の店舗、飲食店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅、大学、病院などのほか、床面積1,500㎡以内の一定の店舗、事務所などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。床面積3,000㎡以内の一定の店舗、事務所、旅館、畜舎などが建てられます。パチンコ屋などの住環境をそこなう建物は建てられません。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これに調和した住居の環境を保護するための地域です。倉庫業の倉庫、作業場の床面積150㎡以内の自動車修理工場などが建てられます。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便を増すための地域です。店舗、事務所などのほか、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場などが建てられます。

商業地域



映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業業務の利便を増すための地域です。危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場などを除いて、ほとんどの用途の建築物が建てられます。

用途地域内の建築物の用途制限		住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	定めのない地域	用途地域の	備考
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)											
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舍、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べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	150㎡以下のもの	①	③	○	○	○	○	○	○		① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業用の店舗のみ。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
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	③	○	○	○	○	○	○		
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	③	○	○	○	○	○	○		
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○		
	3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○		
10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×			
事務所等	150㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	○		▲ 2階以下
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	○		
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	○		
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○		
	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	▲	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下	
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	×	×	▲	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	▲	○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	▲	○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	①	○	○	○	②		① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	○	○	○		▲ 個室付浴場を除く
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、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○		
	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、児童更生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○		▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	▲	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	○	○	○	○	○		▲ 300㎡以下、2階以下
建築物附属自動車庫(①②③については、建築物の延べ面積の2分の1かつ備考欄に記載の制限)	①	②	③	○	○	○	○	○		① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下	
(一団地の敷地内について別に制限あり)											
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	▲	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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	②	②	○		原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
		少ない工場	×	×	×	×	②	②	○		
		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	②	③	③	○			作業場の床面積、原動機の制限あり ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設	×	①	②	○	○	○	○		① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
		少ない施設	×	×	×	×	○	○	○		
		やや多い施設	×	×	×	×	×	×	○		
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		(都市計画区域においては都市計画決定が必要)									

2-8 既存不適格建築物について

不適格建築物の状況

地区番号	用途地域	全棟数(棟)	用途(棟)	建ぺい率(棟)	容積率(棟)	高さ(棟)	不適格数(棟)	不適格率(%)
①	第一種住居地域	42	1	0	0	0	1	2.4
②	第二種低層住居専用地域	285	1	6	0	0	7	2.5
③	第一種住居地域	89	0	0	0	0	0	0.0
④	商業地域	13	0	0	0	0	0	0.0
⑤	近隣商業地域	168	3	0	0	0	3	1.8
⑥	第一種住居地域	159	2	9	0	0	10	6.3
⑦	第一種住居地域	30	0	0	0	0	0	0.0
⑧	第一種住居地域	23	0	1	0	0	1	4.3
⑨	第二種中高層住居専用地域	97	0	0	0	0	0	0.0
⑩	第二種中高層住居専用地域	57	0	0	0	0	0	0.0
⑪	準住居地域	142	9	7	0	0	16	11.3
計		1,105	16	23	0	0	38	3.4

※課税台帳を基に推定しているため、実際の建築物の用途や規模などによって数値は変動します。
 ※不適格数は、不適格の項目が重複する建築物があるため、それぞれの項目の合計数に一致しないことがあります。
 ※上記は、今回の用途地域指定に伴う不適格建築物の状況を示したものであり、現在の形態制限(建ぺい率70%、容積率200%)に適合しないもの(建ぺい率不適合19棟、容積率不適合1棟)は含みません。

建築物の用途が不適格となる16棟については、すべて課税台帳上の建物用途が「工場」となっているものです。現況の用途や工場の種類、規模などによっては、不適格建築物とならない場合もあります。また、他の用途であっても、現況の用途や規模などによっては、不適格建築物となる可能性もあります。

今回の用途地域の指定によって不適格建築物となったものについては、既存不適格建築物として扱われます。また、現在の形態制限に適合していない建築物についても、その建築年にもよりますが、既存不適格建築物として取り扱われることとなります。

既存不適格建築物とは

用途地域等が指定又は変更された際に、すでに存在していた建築物等やその時点で既に工事中であった建築物等であり、現行の用途地域等と適合しない部分を持っていたとしても、特例により違法建築ではないとされる建築物のことです。

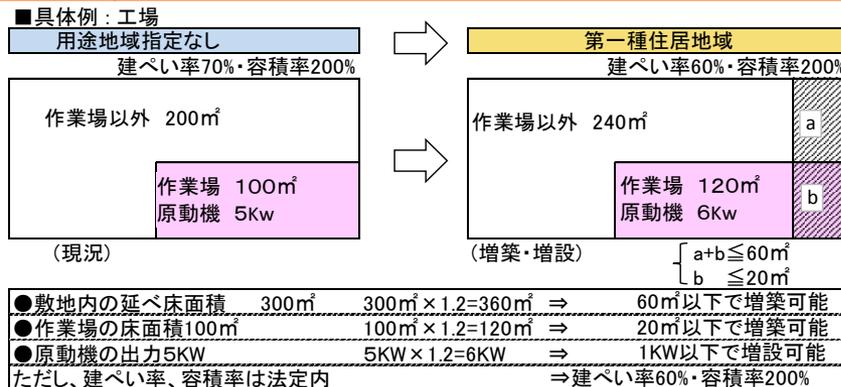
既存不適格建築物に関する緩和措置

既存不適格建築物はそのままの状態での存在が認められていますが、増改築あるいは大規模な修繕、大規模な模様替えを行う場合には、それを機会に不適格部分を現行規定に適合させることが原則となっています。

ただし、用途地域等の指定・変更により、既存不適格となる建築物に関しては、増改築等における緩和措置や用途変更に関する緩和措置が設けられており、現在の用途のまま一定の増改築等が行える仕組みとなっています。

主な緩和措置

増改築時の緩和措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 同一敷地内の増改築であり、かつ、増築又は改築後における容積率及び建ぺい率が規定に適合すること。 ● 増築後の床面積の合計が基準時の床面積の1.2倍を超えないこと。 ● 不適格部分の床面積の合計が基準時のその部分の床面積の1.2倍を超えないこと。 ● 不適格要件が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。 <p>(建築基準法施行令第137条の7参照)</p>
用途変更に関する緩和措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途の変更が類似の用途相互間におけるものであること。 <p>(建築基準法施行令第137条の18参照)</p>



3. 用途地域内への誘導施策について

第1ステップ

都市施設の整備方針

用途地域の指定案にある区域内では、現在、綾川駅を中心とした地区において道路整備を進めており、今後も区域内において必要とされる道路について検討し、順次、整備を進めていきます。
 下水道については、区域のほぼ全域がカバーできるような計画となっており、土地利用の動向や、道路整備の状況に併せて、整備を進めます。
 また、公園についても、区域内の既存の公園の利活用を検討するなど、良好な住環境の整備に努めていきます。

道路



下水道



開発指導要綱の見直し検討

綾川町では、都市計画法による開発許可制度とは別に、独自の指導要綱(綾川町宅地等の開発事業に関する指導要綱)に基づき1,000㎡以上又は3戸以上の開発事業に対して事業者に対して協議を求めています。

現行

	規模要件	許可又は協議	開発区域内の宅地の最低敷地規模
都市計画 区域内	3戸以上かつ1,000㎡未満	指導要綱による協議	無
	1,000㎡以上	開発許可及び指導要綱による協議	150㎡

- 都市計画区域内における、ミニ団地等の開発に対する一定の歯止めとはなっているが、用途地域指定後の地域外への開発を抑制することはできない。
- 1,000㎡以上の開発行為に関しては、重複した申請書類が必要となることから、事業者の負担が大きい。

- 検討の方向性**
- 指導要綱による協議にかかる規模要件を強化した上で、用途地域内と用途地域外で差を設けることも検討する。
 - 指導要綱による協議にかかる開発事業においても、開発区域内の宅地の最低敷地規模の適用を検討する。
 - 1,000㎡以上の開発行為については、都市計画法による開発許可制度に統一する。
 - 将来的な条例化の可否についても併せて検討を行う。

開発許可制度とは

一定規模以上(1,000㎡以上)の開発行為を許可制とすることで、宅地の質的な基準を確保するとともに、無秩序な市街化の拡散を防止するための制度です。

誘導施策の導入検討

綾川町では「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、若者の移住・定住や新たな創業に対して補助金の交付を行っています。これらの制度の活用や新たな制度の創設などで、用途地域内への立地を誘導していくことを検討します。

- 検討の方向性**
- 既存の補助制度について、用途地域内と用途地域外で差を設けることを検討する。
 - 一定の条件を設けた上で、用途地域内において開発行為を行う事業者に対するインセンティブについて検討する。
 - 一定の条件を設けた上で、用途地域内において良好な住環境整備に資する事業に対して土地を譲渡した者に対するインセンティブについて検討する。

4. 今後のスケジュールについて

