

第7回土地利用説明会【用途地域の設定に関する資料】

1. 用途地域の設定の趣旨

※今回の説明は、三郷・堀金・明科地域を対象としています。

(1) 設定の背景・目的

本年9月議会において、「安曇野市の適正な土地利用に関する条例」が議決されました。これを受けて、同条例第8条に基づく「安曇野市土地利用基本計画」を策定し、6つの基本区域を設定します。

これら区域のうち拠点市街区域は、「集約重視のまちづくり」を目指すなかで、優先的かつ計画的な市街地形成、都市活力の維持・発展、豊かな都市環境の整備、安全で健康に暮らせる生活環境の形成などを目的として、「用途地域」を定めていきたいと考えています。

用途地域とは、都市計画法に基づく制度で、土地利用の計画的な誘導を図るために、建築できる用途とできない用途を定めるもので、全部で12種類の地域があります(2p参照)。

(2) 用途地域の設定方法

用途地域の設定は、各市街地の現況土地利用や安曇野市都市計画マスタープランに示された将来の方向性(下表)を踏まえて、適切な地域を選択し、それぞれの範囲を定めます。

今回は、既に市街地を形成している区域に設定することから、現況土地利用の適切な維持更新を阻害することがないように配慮して設定を行います。

区域名	三郷拠点市街区域	堀金拠点市街区域	明科拠点市街区域
現況の特徴	駅のある旧集落を核に新たな住宅地が形成され、公共施設も集積している。一部に工場が混在している。	旧集落を核に新たな住宅地が形成され、公共施設が集積している。周辺には大規模な商工業施設がある。	区域中央部の駅周辺や幹線沿道に形成された商店街を核に住宅地が形成され、工場も点在している。
市街の方向性	市の南側の生活拠点として松本市への近接性を活かした市街地形成	市の西側の生活拠点として集客力のある商業施設を活かした市街地形成	市の北東側の交通の拠点として既存の商業施設や水環境を活かした市街地形成
用途地域の設定方針	既存の工場の維持継承を図りながら、無秩序な用途の混在を回避し、優良な住宅地としての魅力形成につながる地域設定を行う。	優良な住宅地として維持・発展につながる地域設定を行う。なお、周辺の大規模商工業施設は、農地の動向を見定めて、区域に含めることを今後検討していく。	無秩序な用途の混在を回避しながら、住宅や店舗、工場など多様な用途が集積する市街としての魅力の維持・向上につながる地域設定を行う。

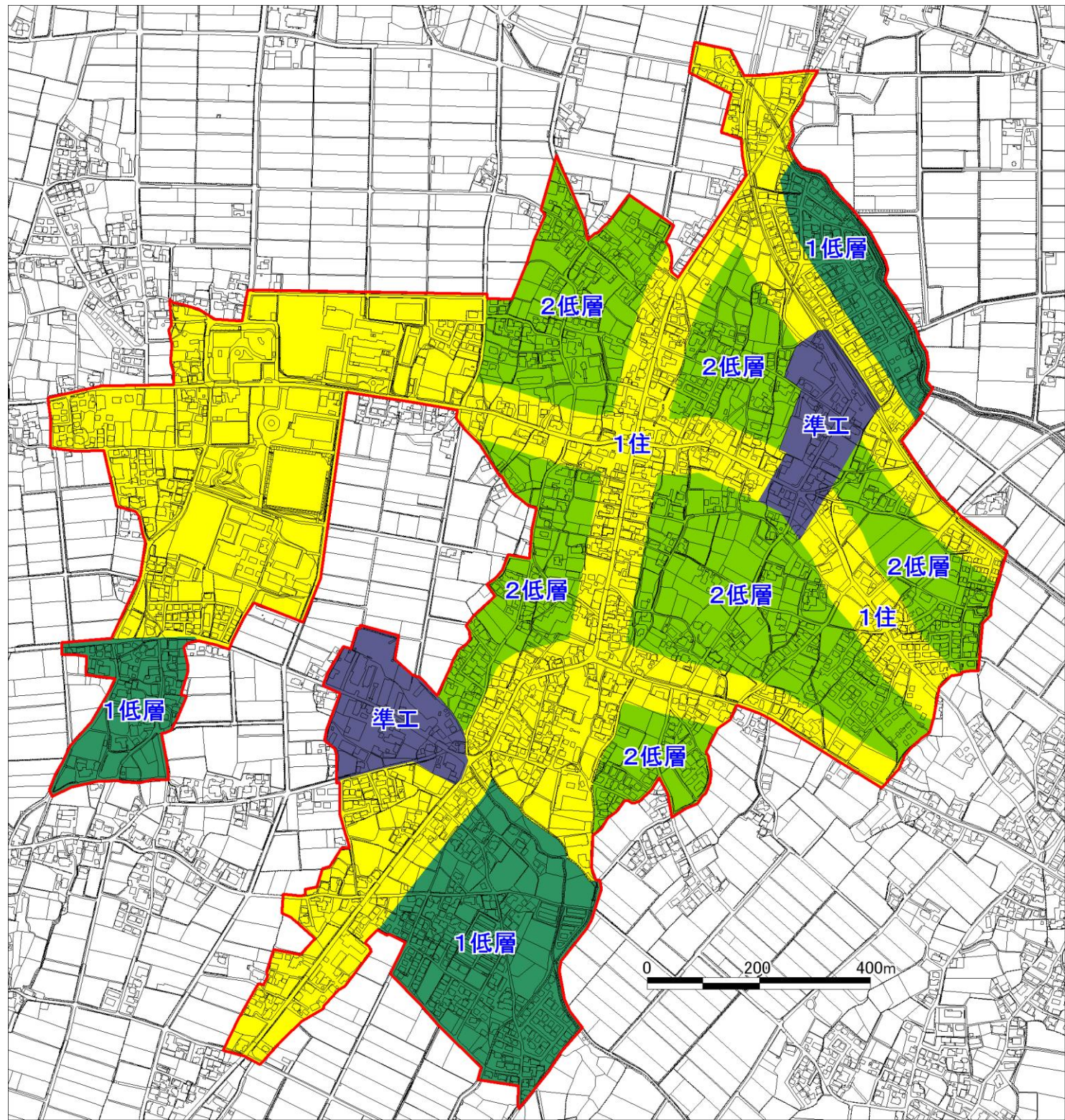
※詳細は、次ページの地図をご覧ください。

(3) 用途地域設定までの流れ

新しく用途地域を設定するためには、県など関係機関との協議が必要となり、これらの協議が円滑に進んだ場合であっても、正式な都市計画決定までに1年程度の期間を要します。

したがって、この決定までの間は、安曇野市土地利用基本計画に用途地域の設定区分を位置付け、安曇野市の適正な土地利用に関する条例のなかで運用を図っていきます。

2. 用途地域の設定素案



用途地域の種類	主な制限内容	建ぺい率	容積率	高さ
■ 第1種低層住居専用地域(1低層)		50%	80%	10m
■ 第2種低層住居専用地域(2低層)		60%	100%	12m
■ 第1種住居地域(1住)		60%	200%	—
■ 準工業地域(準工)		60%	200%	—

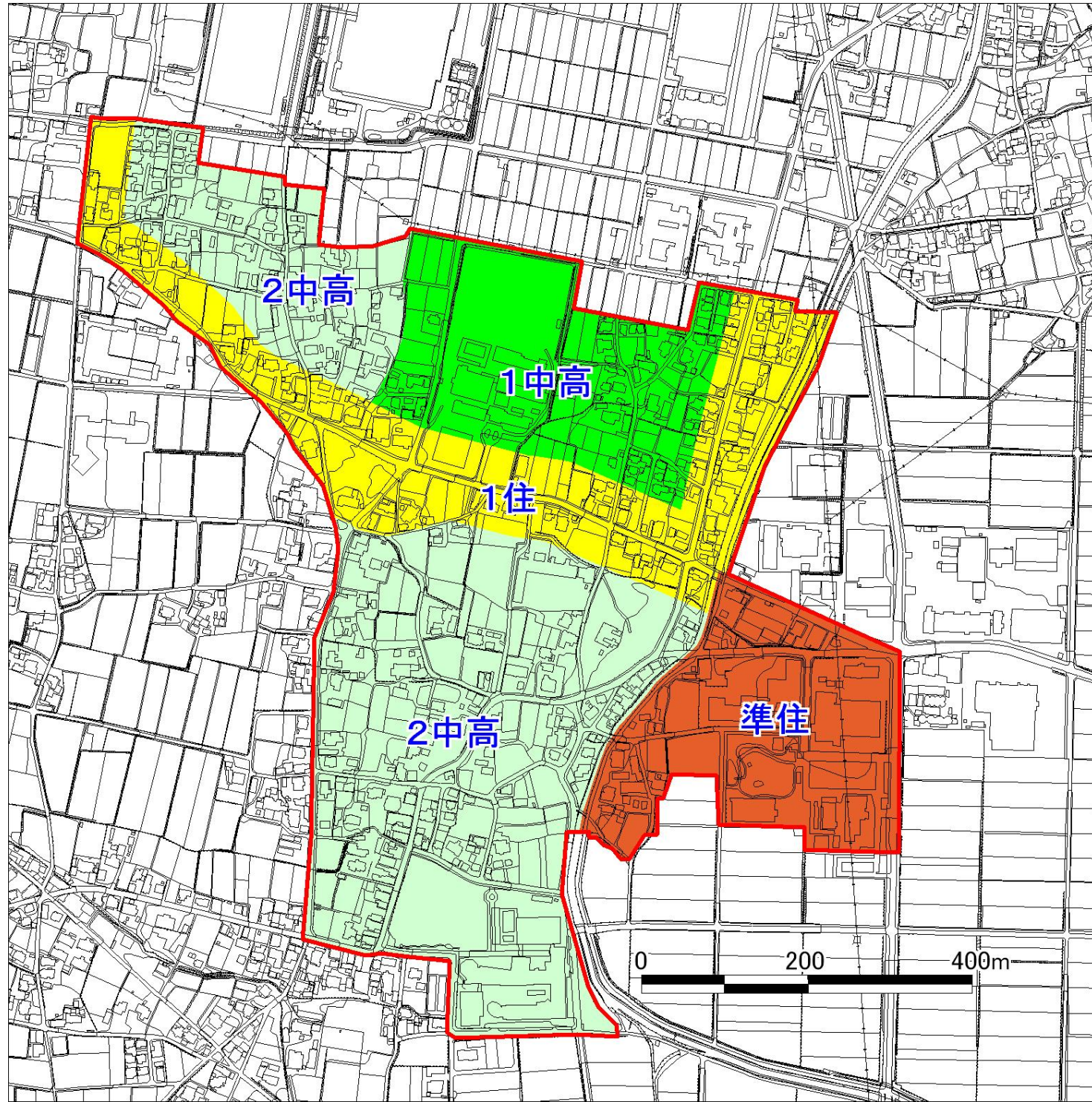
※1 各地域で建築可能な用途については右表をご参照ください。
 ※2 上記以外にも斜線制限など各地域に応じていくつかの制限があります。

<建築可能な用途>

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	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	備考
用途地域内の建築物の用途制限	建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり												
住居、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べ床面積の2分の1未満	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
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㎡を超えるもの													④
事務所等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
事務所等の床面積が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㎡を超えるもの													▲
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
遊戯施設・風俗施設					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○	○	▲
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲	○	○	▲
公共施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
単独車庫(附属車庫を除く)					▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①
①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内については別に制限あり												
倉庫業倉庫													
畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋					▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲
自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下													▲
危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場									②	②	○	○	○
危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場											○	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場													○
自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	○
作業場の床面積													①
①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下													②
原動機の制限あり													③
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設													○
量が非常に少ない施設													○
量が少ない施設													○
量がやや多い施設													○
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													○

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

2. 用途地域の設定素案



用途地域の種類	主な制限内容	建ぺい率	容積率	高さ
■ 第1種中高層住居専用地域(1中高)		60%	200%	—
■ 第2種中高層住居専用地域(2中高)		60%	200%	—
■ 第1種住居地域(1住)		60%	200%	—
■ 準住居地域(準住)		60%	200%	—

※1 各地域で建築可能な用途については右表をご参照ください。
 ※2 上記以外にも斜線制限など各地域に応じていくつかの制限があります。

<建築可能な用途>

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	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	備考
用途地域内の建築物の用途制限	建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり												
住居、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べ床面積の2分の1未満	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
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㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	④
事務所等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
事務所等の床面積が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㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	▲
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
遊戯施設・風俗施設					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○	○	▲
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲	○	○	▲
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、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲
倉庫業倉庫									○	○	○	○	
単独車庫(附属車庫を除く)					▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲
建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①
①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内については別に制限あり												
倉庫業倉庫									○	○	○	○	
畜舎(15㎡を超えるもの)									▲	○	○	○	▲
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋					▲	▲	▲	○	○	○	○	○	
自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下					▲	▲	▲	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場								①	①	①	②	②	○
危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場											②	②	○
危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場													○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場													○
自動車修理工場								①	①	②	③	③	○
作業場の床面積													①
①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下													②
原動機の制限あり													③
原動機の制限あり													④
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設													①
量が非常に少ない施設													②
量が少ない施設													③
量がやや多い施設													④
量が多い施設													⑤
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													

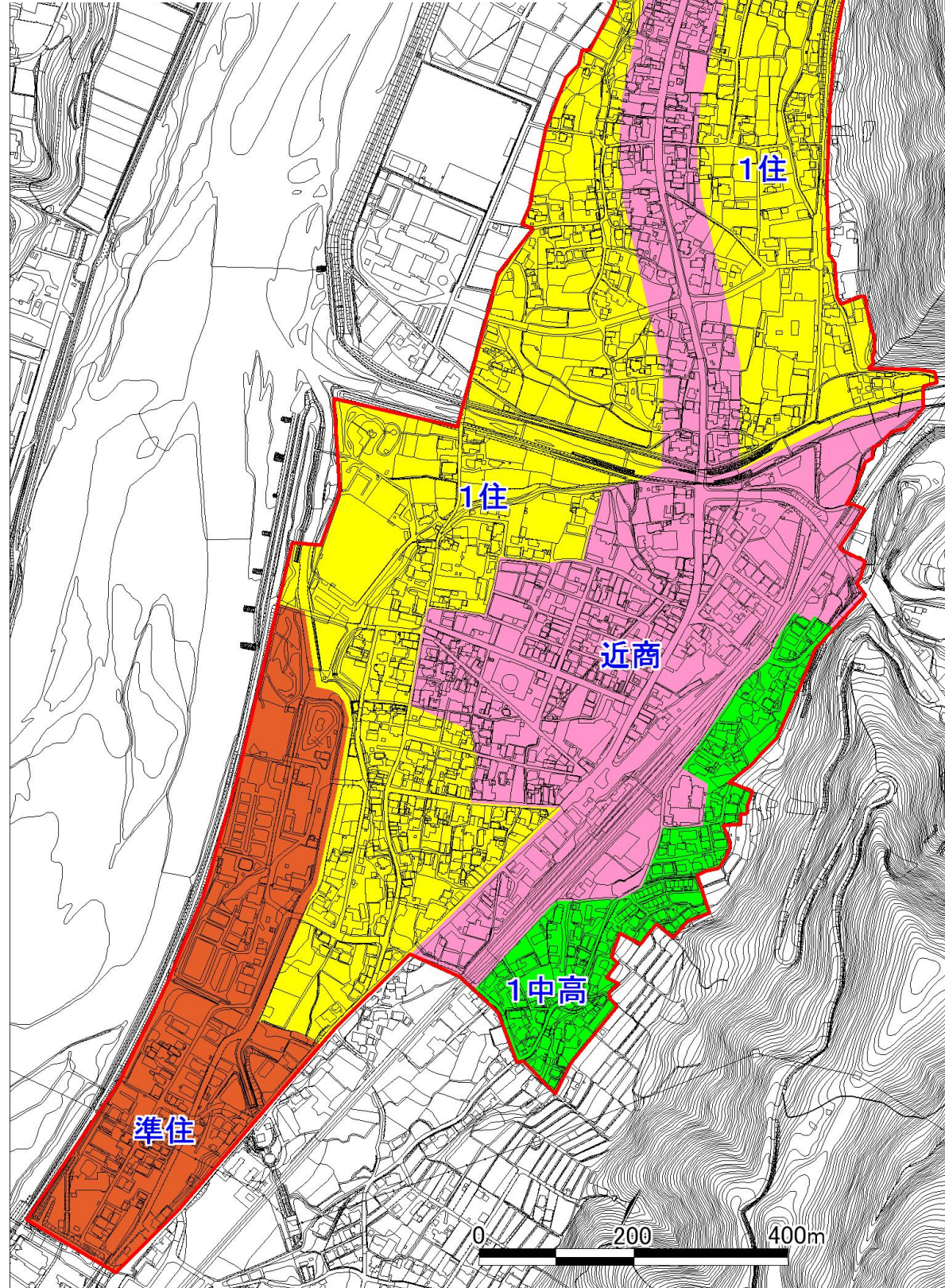
※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

2. 用途地域の設定素案

用途地域の種類	主な制限内容	建ぺい率	容積率	高さ
■ 第1種中高層住居専用地域(1中高)		60%	200%	—
■ 第1種住居地域(1住)		60%	200%	—
■ 準住居地域(準住)		60%	200%	—
■ 近隣商業地域(近商)		60%	200%	—

※1 各地域で建築可能な用途については右表をご参照ください。

※2 上記以外にも斜線制限など各地域に応じていくつかの制限があります。



明科拠点市街区域

<建築可能な用途>

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	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	備考
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
用途地域内の建築物の用途制限	建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり												
住居、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べ床面積の2分の1未満	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅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	○	○	○	○	○	○	○	④
	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㎡を超えるもの												④
事務所等	事務所等の床面積が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					○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの												
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○	▲客席200㎡未満
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、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）					▲	▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）							▲	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋 自動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恐れが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場								②	②	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場										○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場											○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	
	量がやや多い施設									○	○	○	
	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もしくは特定行政庁の許可が必要

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。