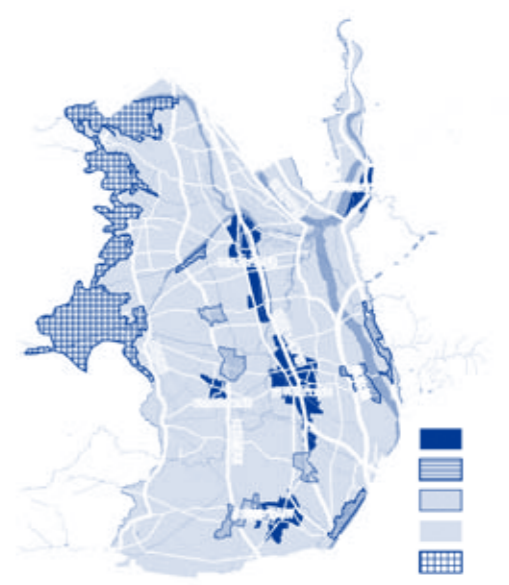


# 市の大部分を占める

# 「C区域」のルール案

現在、市が検討している土地利用制度は、市内を6つの区域に分け、区域ごとに用途・立地のルールを設定しようというものです。先月号では、地域拠点区域（A区域）、既存用途地域（A区域）、集落居住区域（B区域）、山麓保養区域（E区域）、山間居住・森林環境保全区域（F区域）を紹介しました。今月号は、市の大部分を占める「営農環境・田園集落保全区域（C区域）」を説明します。



## 「集約の核」による秩序ある土地利用

「営農環境・田園集落保全区域（C区域）」は原則、新たな開発はできないとされていますが、用途ごとに一定の条件を満たす場合に限り、開発を可能とするルールを定める予定です。

また、C区域以外は、区域を囲って、その区域の内部に新たな開発を集約しますが、C区域では、集約する核を設定し、その内部または、その周辺で要件に該当する土地について、開発

を許容して行くことを検討しています。その核とは、住宅系用途では「集落基本区域」であり、工業系用途では、「産業集積区域」となります。

### 住宅系の核「集落基本区域」

集落基本区域は、隣同士が互いに連続し合う宅地が、おおむね10戸以上集まっている範囲とします。（図1破線内）

連続し合う宅地とは、道路の反対側の宅地や道路を隔て斜向かいの住宅（図1の番号1）に

### ●開発ができる要件とは？

についても集落基本区域に入れていく予定ですが、4車線以上の道路や線路・一定幅以上の河川などが宅地間を分断する場合は連続性がないものとし、集落基本区域に入れない予定です。（図1の番号2、3）

集落基本区域の内部と周辺で、農振青地から除外されており、次の2つの要件を満たす場合は、開発を許容する予定です。（要件1）集落基本区域および道路に敷地が3辺以上接し、そのうち2辺

### ●具体例では

C区域で開発できる土地について、図2に当てはめながら具体的に説明します。

### 【開発できる土地】

①⑤の土地は、300平方メートル以上の土地とし、次のような接続要件に適合しているため開発が可能になります。  
②：土地の右側と上が集落基本

区域に接し、下の道路に接している。

②：土地の右側と下が集落基本区域に接し、左の道路に接している。

③：土地の左側と上が集落基本区域に接し、右の道路に接している。

④：集落基本区域に包括され道路がある。

⑤：土地の下側と右側の半分が集落基本区域に接し、道路にも接している。

このように、変形の土地の場合どのくらい集落基本区域に接しているか「割合」などで判断する基準について検討します。

### 【開発ができない土地】

農振青地から除外されている土地であっても、集落基本区域に2辺接続していない場合、または道路に接していない土地は、開発ができないこととなります。

①、⑦、⑨、⑪、⑫：基本区域に接していない。  
②、③、④、⑩：集落基本区域に1辺しか接していない。  
⑤、⑥、⑧：道路がないことから開発ができない。

### ●農家住宅・分家住宅

農家・分家住宅への適用については、C区域の集落基本区域による接続要件などのルールは適用せずに別のルールを定める予定です。

### 工業系の核「産業集積区域」

C区域内で、旧町村で産業団地（工業団地）として整備された場所は「産業集積区域」とし、その内部や周辺に工業系用途の開発を集めることを予定しています。

また、これ以外の場所であっても、新たな工業系用途の立地の可否を迅速に検討できるしくみを作ることを予定しています。なお、A・A・B区域の縁辺部に立地する既存の工場・事業所などが、C区域側へ連続して拡張する場合についても別途ルールを定める予定です。

※産業（工業）団地  
○青木花見・島新田産業団地（穂高）  
○明科工業団地（明科）  
○烏川工業団地（堀金）  
○三田工業団地（堀金）  
○あつみ野産業団地（豊科）

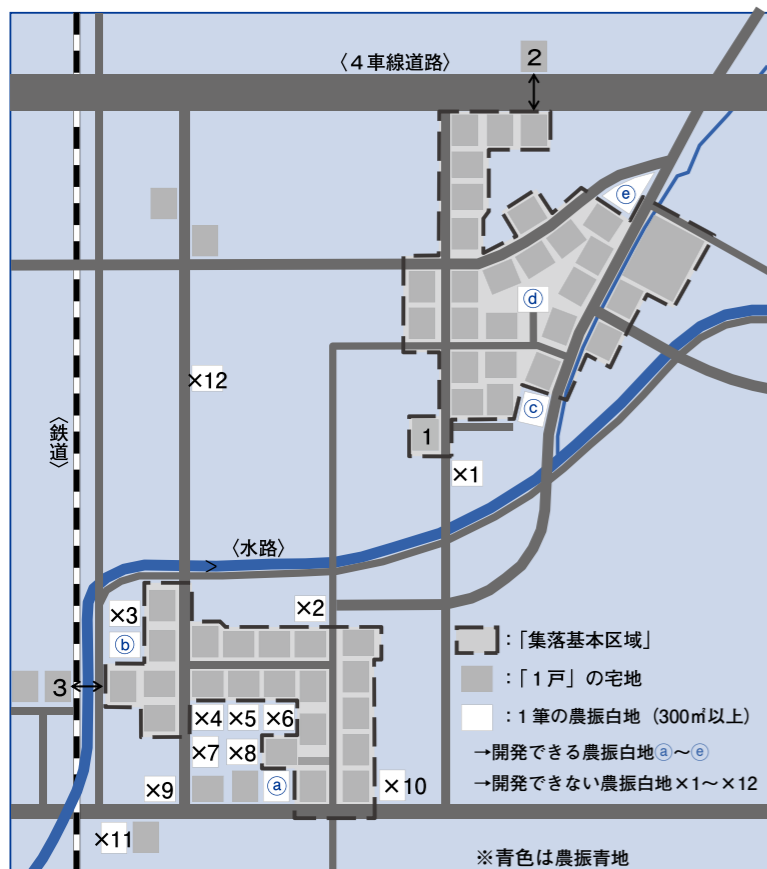
### 商業系用途は？

近隣住民が主に利用する小規模な店舗などは、立地を可能とする店舗等の基準を明確に定め、地域の必要性に応じて、適

正な審査のもとに開発を可能とすることを予定しています。

※次号（6月24日発行号）は、地区懇談会での意見や質問などを掲載します。

集落基本区域の例（図1）



※農振青地：農業振興地域農用地区域  
農振白地：農業振興地域農用地区域外

：「集落基本区域」  
：「1戸」の宅地  
：1筆の農振白地（300㎡以上）  
→開発できる農振白地①～⑤  
→開発できない農振白地①～⑫

※青色は農振青地