

都市計画用途地域見直しの方針
(案)

目次

1. 用途地域見直しの法的位置づけ 1

2. 美浜町の人口推移、産業など 3

2.1 人口・世帯数 3

2.2 産業の現状と課題 4

2.3 土地利用の方向性 7

3. 用途地域の現状 8

4. 用途地域見直しの基本的考え方 9

5. 用途地域見直しの具体的視点 11

5.1 現況土地利用に則した用途地域の見直し 11

5.2 将来土地利用方針に則した用途地域の見直し 11

6. 用途地域見直しの方針 12

6.1 見直しの流れ 12

6.2 課題の抽出及び分類 13

6.3 課題に対する方策 14

7. 用途地域見直しの区域の選定 15

7.1 課題地区の抽出 15

7.2 用途地域見直し区域の選定 16

7.3 見直し後の用途地域 20

8. 用途地域見直しの手続き 21

8.1 都市計画決定の手続き 21

【参考資料】 23

1) 美浜町都市計画用途地域変更の経緯 23

2) 第2種低層住居専用地域を第1種住居専用地域への見直しを行う理由 23

3) 住民の意向調査結果（美浜町都市計画マスタープラン） 27

平成 29 年 2 月

美 浜 町

1. 用途地域見直しの法的位置づけ

本町は、昭和 51 年に第 1 次美浜町総合計画を策定して以来、現在、第 5 次総合計画に至っています。第 4 次総合計画では、それまでの国や県の上位計画に対応させることが義務付けられていたものが、地方分権の進展によって行政機能および権限が地方自治体に移譲され、住民参画と職員の手作りによって策定しました。また、都市づくりの整備の方針を明らかにした美浜町都市計画マスタープランについては、平成 4 年の都市計画法改正以降、上位・関連計画と整合を図りながら、計画基準年次平成 22 年、目標年次平成 32 年として策定しました。

この間、日本の高度経済成長とともに発展してきた本町も、平成 17 年の国勢調査をピークに人口は減少傾向に転じました。また、近年は人口減少、少子・超高齢社会の到来ほか、長引く経済不況など、社会を取り巻く状況は厳しさを増していることから、社会経済状況の変化に主体的に対応できる『持続可能なまちづくり』を目指していく必要があります。

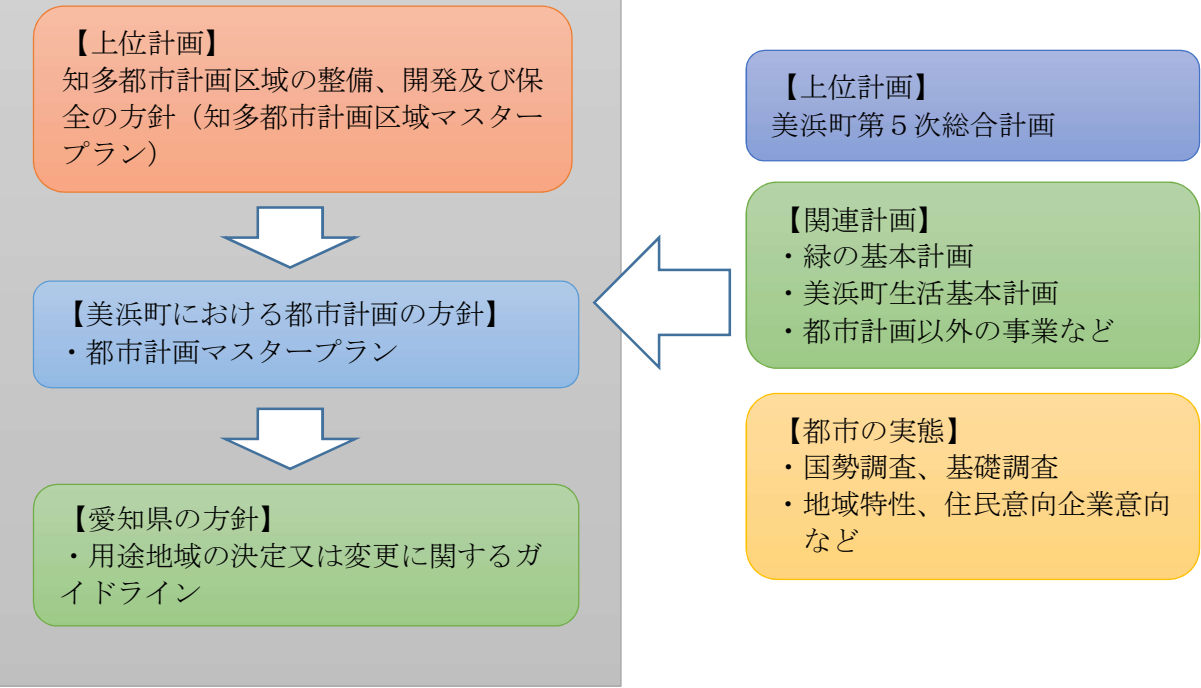
今回、本町を取り巻く社会経済情勢や町の財政状況等の変化に対応しつつ、将来にわたり持続可能な発展を目指すため、工業系、住居系の用途地域を対象とし見直しを行います。なお、平成 27 年 10 月 15 日に必要な見直しを行った商業系については、幹線道路の改築に伴う物理的要因で変更を行います。

都市計画用途地域（以下「用途地域」という。）の見直しは、都市計画法において“都市計画基礎調査の結果等を基に都市計画の変更の必要性を判断する”旨が記載されており（都市計画法第 21 条）、都市計画運用指針においても、“都市計画マスタープランの変更等に応じて用途地域の見直しを検討すべき”旨が記載されています。

【用途地域見直しの法的位置づけ等】

◆都市計画法（都市計画の変更：法第 21 条） 第 21 条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第 6 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第 13 条第 1 項第 19 号に規定する政府が行う調査の結果、都市計画を変更する必要性が明らかとなったとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。
◆都市計画運用指針より抜粋 （52 頁Ⅳ-2-1 の D. 1. (2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方） 2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。 a) 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合 b) 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合 c) 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合 d) 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

根拠法：都市計画法（都市計画運用指針）

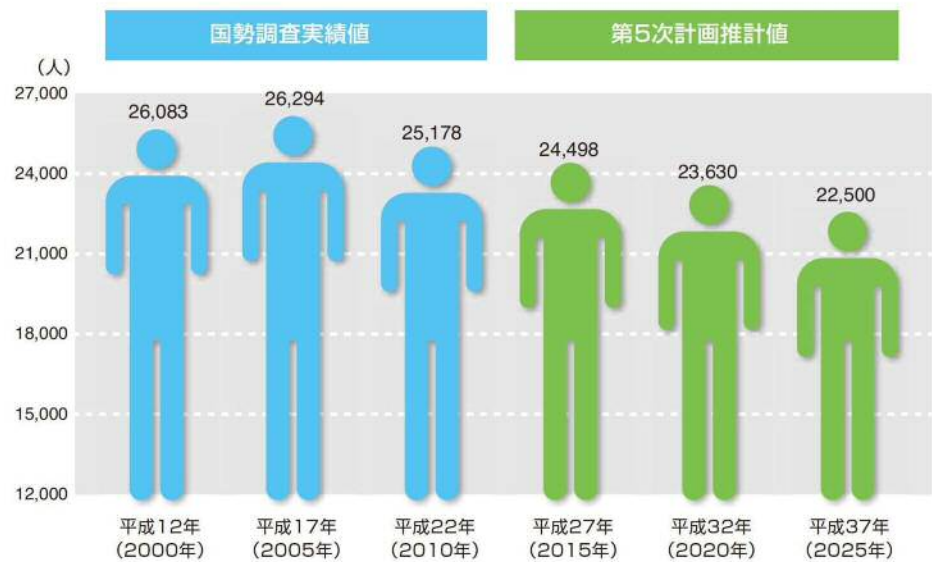


【法的位置付けの関連図】

2. 美浜町の人口推移、産業など

2.1 人口・世帯数

人口・世帯数は、総人口が町全体で減少傾向にあり、今後とも減少傾向が継続されるものと想定されます。河和駅を中心とした市街地及び各拠点への定住促進等により、人口減少の抑制、定住人口の確保を目指すこととしています。



【将来の人口推移 第5次美浜町総合計画】

地区	国勢調査人口								増減	
	平成27年(速報)				平成22年(確報)					
	総数	男	女	世帯数	総数	男	女	世帯数	人口	世帯数
大字布土	2,575	1,269	1,306	934	2,701	1,318	1,383	932	△ 126	2
大字時志	193	98	95	72	197	97	100	71	△ 4	1
北方	418	197	221	161	439	211	228	170	△ 21	△ 9
大字北方	1,363	685	678	470	1,157	574	583	393	206	77
大字浦戸	279	134	145	93	308	154	154	99	△ 29	△ 6
河和台	1,956	972	984	709	1,885	955	930	639	71	70
大字河和	3,588	1,715	1,873	1,371	4,110	1,987	2,123	1,458	△ 522	△ 87
新浦戸	772	394	378	306	855	415	440	300	△ 83	6
大字古布	731	362	369	238	765	385	380	240	△ 34	△ 2
大字豊丘	864	432	432	282	942	470	472	288	△ 78	△ 6
東部 計	12,739	6,258	6,481	4,636	13,359	6,566	6,793	4,590	△ 620	46
大字小野浦	221	97	124	81	237	111	126	88	△ 16	△ 7
大字野間	3,062	1,459	1,603	1,099	3,215	1,563	1,652	1,144	△ 153	△ 45
新栄	356	151	205	201	364	162	202	207	△ 8	△ 6
大字奥田	4,168	2,053	2,115	2,231	4,848	2,357	2,491	2,605	△ 680	△ 374
大字上野間	1,725	849	876	611	1,851	922	929	626	△ 126	△ 15
美浜緑苑	1,320	655	665	470	1,304	647	657	440	16	30
西部 計	10,852	5,264	5,588	4,693	11,819	5,762	6,057	5,110	△ 967	△ 417
合計	23,591	11,522	12,069	9,329	25,178	12,328	12,850	9,700	△ 1,587	△ 371

【平成27年度国勢調査 速報集計結果】

美浜町の国勢調査人口統計値(速報値)によると、人口減少が推計値より大幅に進んでいます。

➢ H27 推計値 24,498人 実数 23,591人 さらに約900人減少

2.2 産業の現状と課題

本町の持続的なまちづくりに欠かせない産業について、総合計画より用途地域見直しに関連する産業の現状と課題を抜粋します。

①水産

- ✓ 本町の奥田地区では、伊勢湾を中心としたのり養殖を営んでいます。
- ✓ のり養殖は、浮き流し養殖法によって漁場を拡大し、冷蔵網の技術開発によって品質の向上と収穫の増加を図っています。しかし、沿岸域の開発に伴う干潟・藻場の喪失などによって漁場生産力が低下し、価格の低迷や設備投資の圧迫による経営難と、高齢化に伴う後継者不足が深刻です。
- ✓ 将来にわたる安定した漁業経営のあり方を調査・研究し、現在の経営形態の構造を見直すべき転換期を迎えています。

②商業

- ✓ 本町の主な商業は、国道247号沿いおよび河和駅周辺に立地し、各地区内には小規模な店舗が散在しています。
- ✓ 平成21年の経済センサスによると、町内の卸売業は23事業所、小売業は210事業所ですが、近年、国道沿いに立地する大型商業施設などの影響により、依然として減少が続いています。
- ✓ 一部の地域では、マイカーなどの移動手段がない高齢者が買い物弱者といわれる状況になっています。
- ✓ 今後は、町内の商業施設が生き残っていくためには、地域構造の変化に対応して、地域密着型への転換、小規模商店の集合化、宅配事業の整備などの取組を通じて、少しでも魅力ある商業構造を確立していくことが不可欠です。

③工業

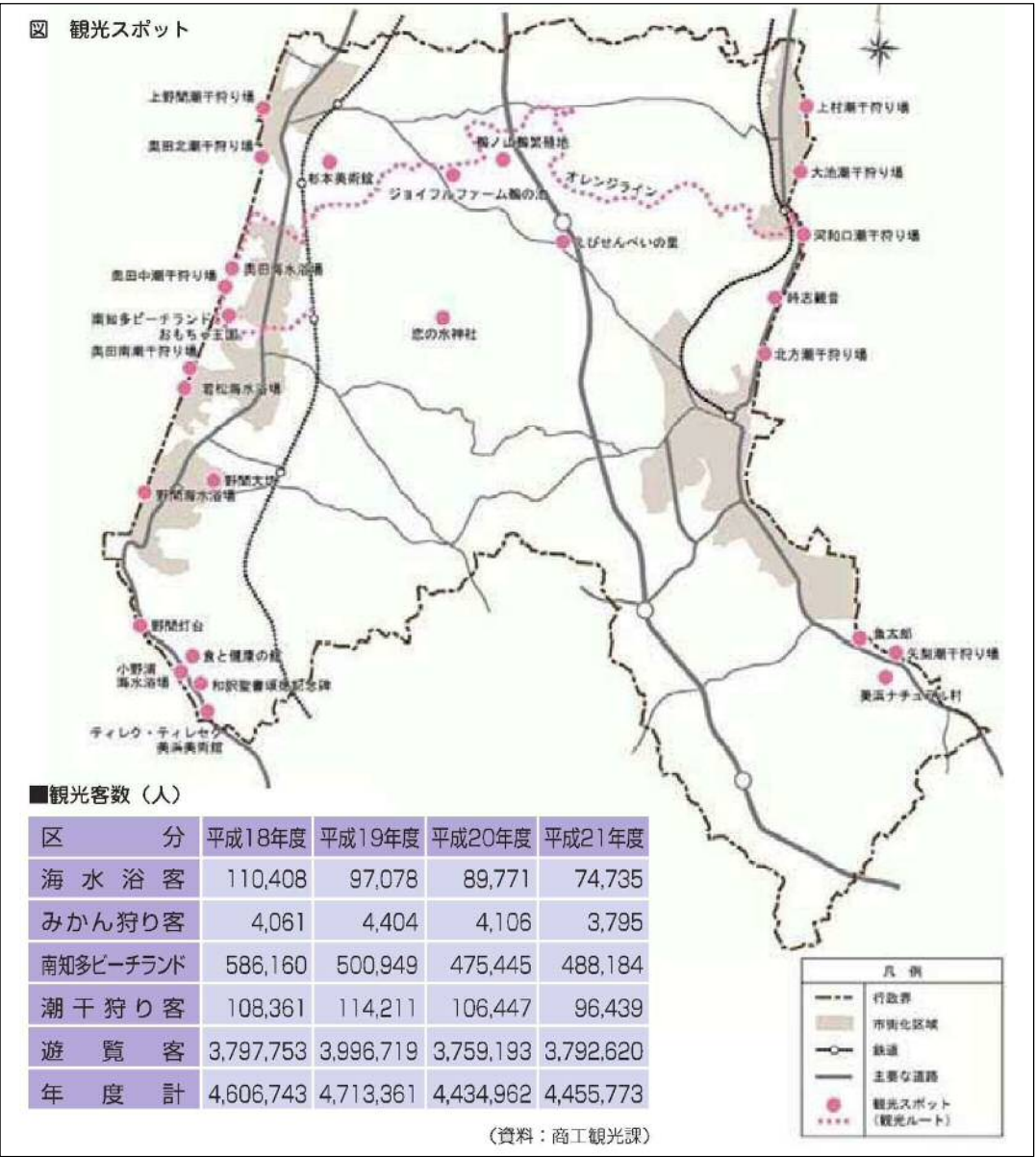
- ✓ 本町の工業事業者数は、平成22年の工業統計によると47か所あり、食料品製造業が13か所、出荷額が約483億円と、全体出荷額の約9割を占めています。このことから、本町の製造業は食料品製造業を中心とした構造に特化していることがわかります。
- ✓ 長引く不況、円高、原油高、外国製品の流入などに伴って、本町の工業は厳しい状況に追い込まれ、コスト単価の高騰や価格での勝負ができない状況です。
- ✓ 税制優遇なども含めた振興策を検討するとともに、環境を重視する企業の誘致に向けて、他の地域との差別化を図っていく必要があります。
- ✓ 本町の基幹産業である農業や水産業と連携した新しい工業の形が求められています。

④観光

- ✓ 本町は、伊勢湾側の一帯が三河湾国定公園に、その他の多くの地域が南知多県立自然公園に指定されており、豊かな自然資源とともに、歴史的文化遺産も多く残されており、観光施設にも恵まれています。四季を通じて、潮干狩りや海水浴、南知多ビーチランドなどへ年間約450万人の観光客が訪れます。
- ✓ 観光の形態が滞在型から日帰り型・体験型へと移行しつつあるなかで、それぞれの観光資源が点在し、互いの連携が十分でないため、資源を有効に活用していない状況です。
- ✓ 海外からの観光客を誘致できる体制ができていないため、中部国際空港が開港した後も、当初期待されたような経済効果が得られていません。
- ✓ 今後、積極的に本町の観光資源をPRして、観光客を増やしていくためには、美浜町観光協会の体制を強化し、行政から自立して事業を展開することが求められます。また、町内だけでなく知多地区内や他地域の観光資源とのネットワーク化を図ることにより、観光地としての魅力を倍増させるとともに、国内のみならずアジアを中心とする海外向けのPR活動を充実させていく必要があります。

⑤働く場

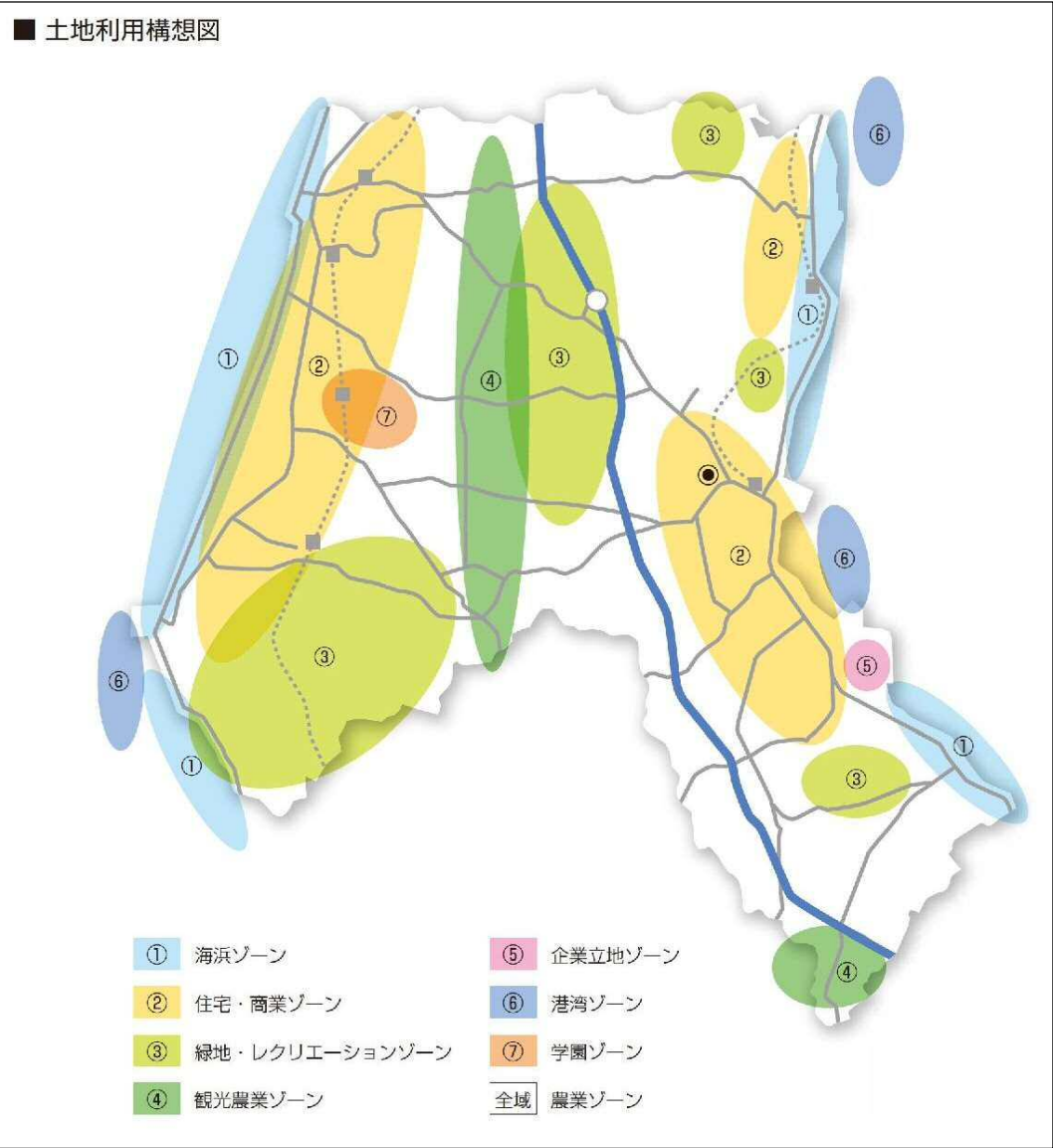
- ✓ 本町は、農業などの第1次産業および観光関連産業と食料品製造業が主な就労先でしたが、近年では、えびせんべいなどの水産加工業や医療福祉関連施設のほか、日本福祉大学にも多くの人が就労しています。ただ、町内には事業所の数が少なく、企業誘致が進んでいないため、新規の雇用が生み出せていません。そのため、新卒者のほとんどは町外で就労しており、働く場が確保されているとは言い難い状況です。
- ✓ 河和南部地区工業系用途地域において、従来型の工業型土地利用のみにとらわれることなく、幅広い産業の立地をめざして、環境づくりを進めていく必要があります。
- ✓ 本町の基幹産業である農業や酪農・養豚などの畜産業の経営基盤強化のためには、都市住民のニーズを把握したうえで、商品開発・加工を伴う6次産業化や、体験型の農業・水産業などの機能を整備することで、新たな雇用を生み出していくことも必要です。
- ✓ 少子・超高齢社会の中で、移動が困難な高齢者や子育て世代を対象とする生活支援サービスなどのニーズも生まれつつあり、新たなビジネスチャンスに結びつけることが求められています。同時に、団塊の世代の技能や専門性を活かした就業の場づくりも重要です。
- ✓ 働く形態や働く場は、今後ますます多様化していくものと考えられます。高齢者を対象とした配達や訪問サービスによって、就業を望む人の家庭での負担を軽減するほか、短時間労働、ワークシェアリング、情報通信技術（ICT）を活用した在宅勤務、NPO法人などでの社会とのつながりを維持した働き方など、時代の必要性に対応した柔軟な雇用の場の創出が必要です。
- ✓ 雇用の場の確保が十分ではない若者とともに、重要な労働力である女性の雇用促進を図る必要があります。



【美浜町の観光スポット】

2.3 土地利用の方向性

土地利用については、人口減少と高齢化に伴う住宅や商業ゾーン、交流人口の拡大をめざす観光ゾーンの一定の集積は見込まれていますが、持続可能なまちづくりの観点から、大幅な土地利用の変更は予定されていません。しかしながら、本町の豊かな自然環境を軸に、住宅・産業・交流拠点との調和を配慮することは大切です。



3. 用途地域の現状

本町は、約 4,620ha の行政区域全域が都市計画区域に定められています。そのうち、約 517ha が市街化区域に指定されており、8 種類の地域に区分されています

【美浜町の用途地域指定状況（平成 29 年 2 月現在）】

種 類	面 積	建築物の容 積 率	建築物の建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層住居専用地域	約 5.9 ha	5/10以下	3/10以下	－	－	10m	1.1%
第二種低層住居専用地域	約 168 ha	15/10以下	6/10以下	－	－	10m	32.5%
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	約 276 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	53.4%
第二種住居地域	約 10 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	1.9%
準住居地域	－	－	－	－	－	－	－
近隣商業地域	約 24.9 ha	20/10以下	8/10以下	－	－	－	4.8%
商業地域	約 7 ha	40/10以下	8/10以下	－	－	－	1.4%
準工業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	2.3%
工業地域	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	2.5%
工業専用地域	－	－	－	－	－	－	－
合 計	約 517 ha						100.0%

4. 用途地域見直しの基本的考え方

用途地域見直しの基本的考え方は、愛知県建設部の「用途地域の決定又は変更に関するガイドライン」に基づくものとします。

◆用途地域の決定又は変更に関するガイドラインより抜粋（6 頁）
3 用途地域の見直しについて
用途地域の見直しについては、都市計画運用指針において、次の場合に検討するものとされている。
(1)都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
(2)従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
(3)道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
(4)高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

また、上記の例示の他、以下についても検討することが望ましい。
ア 徒歩圏内で日常生活に必要な生活利便施設の立地誘導を図ることが適切な場合
イ 大規模集客施設の郊外立地を抑制する必要がある場合
ウ 大規模工場の移転等による跡地において土地利用の転換を図る場合
エ 都市計画施設の変更等や都市施設の整備・廃止等、都市構造が大きく変化する（した）場合
オ 工業地において、住宅の混在を防止し、工業に特化した土地利用を図る必要がある場合
カ 用途地域と地区計画等の併用によるきめ細かな土地利用の実現を図ることが適切な場合

なお、見直しの時期については都市計画運用指針において、「随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい」とされているが、基礎調査等の結果から定期的に見直すことも考えられる。

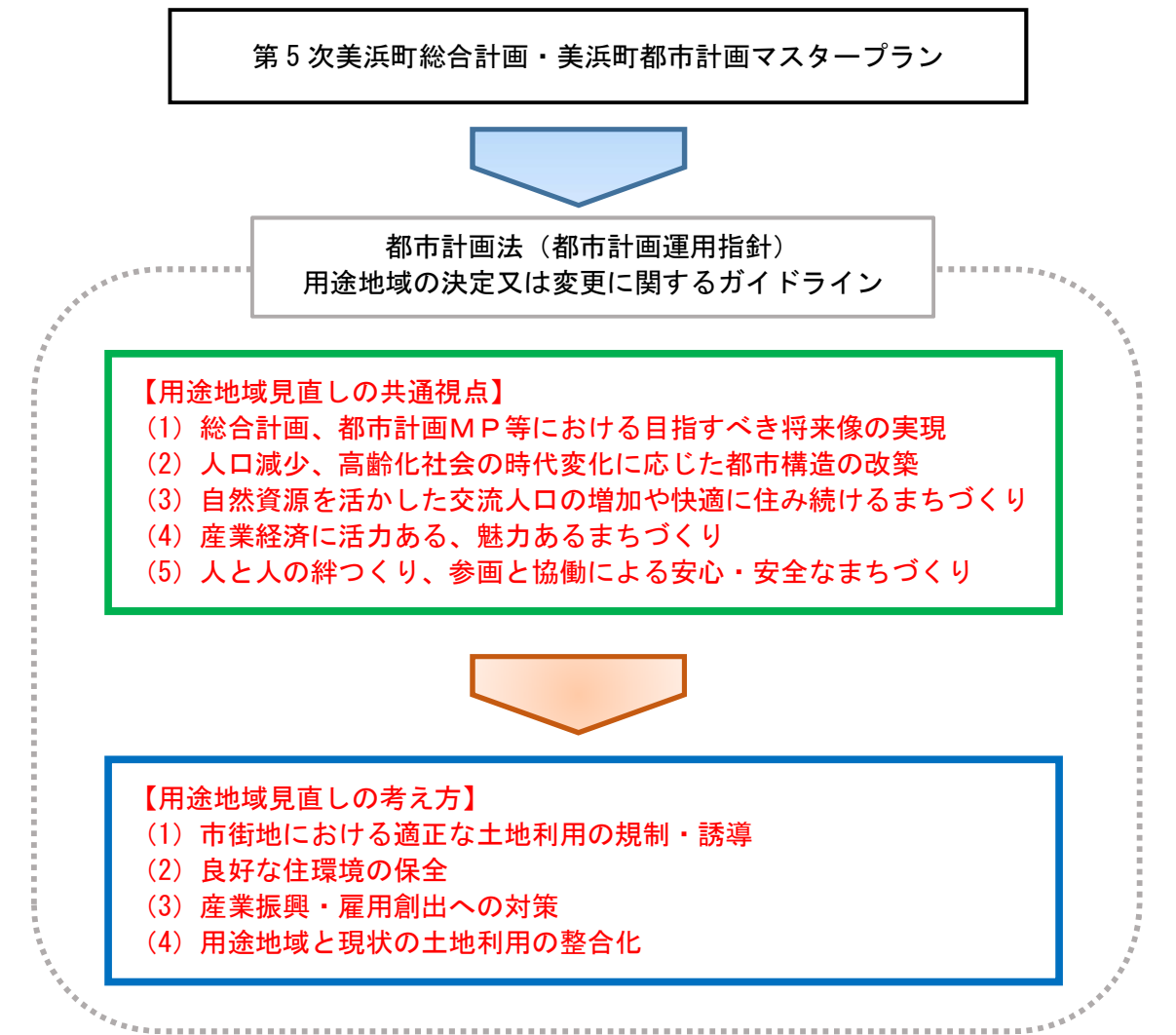
また、「美浜町第5次総合計画第3期実施計画」において、施策の大綱～6つの視点～ が提唱されています。

◆第5次美浜町総合計画第3期実施計画（平成28年度～30年度）
第5次美浜町総合計画（2014-2025）において設定した将来像、「ひと・まち・自然、健康に輝くまち みはま」を実現する。
【施策の大綱～6つの視点～】
①自然を活かし、快適に住み続けられるまちづくり
②安心・安全な暮らしができるまちづくり
③産業経済に活力のあるまちづくり
④支え合いに満ちた、人にやさしいまちづくり
⑤人が学び合い、育ちあうまちづくり
⑥参画と協働によるまちづくり

さらに、「美浜町まち・ひと・しごと創生総合戦略2015」「美浜町人口ビジョン2015」において、の4つの基本目標が掲げられています。

◆美浜町まち・ひと・しごと創生総合戦略2015
◆美浜町人口ビジョン2015
【基本目標】
「美浜町人口ビジョン」を踏まえ、以下の4つを基本目標とし、施策に取り組みます。
①自然資源を活かした交流人口の増加
②女性や高齢者が働ける場づくり
③住んでよかったと実感できる子育て環境の充実
④安全・安心につながる住民間の絆づくり

用途地域の決定又は変更に関するガイドライン、上位計画・関連計画等をまとめると以下の用途地域見直しに対する共通点、考え方となります。



5. 用途地域見直しの具体的視点

具体的な用途地域見直し計画を立案するため、これまでの市街地形成の経緯や現在の土地利用状況を踏まえ、望ましい市街地の形成に向けた規制・誘導を進めていく観点から、“現況土地利用に即した用途地域の見直し”及び“将来土地利用方針に則した用途地域の見直し”を具体的視点とします。

5.1 現況土地利用に則した用途地域の見直し

①現在の指定用途地域に則した土地利用規制・誘導が行われている区域

現在の指定用途地域に則した土地利用規制・誘導が行われている区域は、現在の指定用途地域を継続しつつ、市街地環境を維持していく必要があります。また、上記の地区のうち、人口減少、都市基盤施設の不足、良好な景観形成への対応などの課題を抱える区域については、良好な市街地環境の形成に向けた改善策を講じる必要があります。

- 課題① 現在の市街地環境を維持していくことが必要
- 課題② 市街地環境を改善するため、都市基盤整備の推進が必要
- 課題③ 市街地環境を改善するため、生活環境の向上に資する魅力向上施策の推進が必要

②用途地域内で市街地の活性化が進まない区域

現在の用途地域は、平成4年の都市計画法の改正に基づき用途地域の細分化により指定したものがほとんどであり、近年の人口減少や産業構造等の変化に伴う土地需要の低迷により市街化が進まず、低未利用地となっている土地も見受けられます。

こうした低未利用地は、駐車場や資材置き場等に暫定利用されるなど、生活環境や景観の面で問題が生じる恐れがあります。また、計画的に都市基盤施設が整備されないまま、スプロール状に開発が進み、その結果形成された低密度な市街地において、後追いの道路や下水道の整備が求められる可能性があります。

これらの課題を抱える区域については、良好な市街地環境の形成に向けて土地利用転換を図る区域と自然環境を保全する区域を明確にし、それぞれで対応策を講じる必要があります。

- 課題② 市街地環境を改善するため、都市基盤整備の推進が必要
- 課題③ 市街地環境を改善するため、生活環境の向上に資する魅力向上施策の推進が必要
- 課題④ 市街地環境を改善するため、土地利用規制・誘導方針の変更が必要

5.2 将来土地利用方針に則した用途地域の見直し

都市計画マスタープランは、これからのまちづくりの指針として、目指すべき都市の将来像とその実現に向けた取り組みの方向性を示したものです。そのうち、土地利用の側面から将来像実現に向けた取り組みの方向性として、土地利用の方針が示されています。

用途地域は、市街地における土地利用の基本となる制度であることから、都市計画マスタープランに示される土地利用の方針に則した、適切な見直しを行う必要があります。

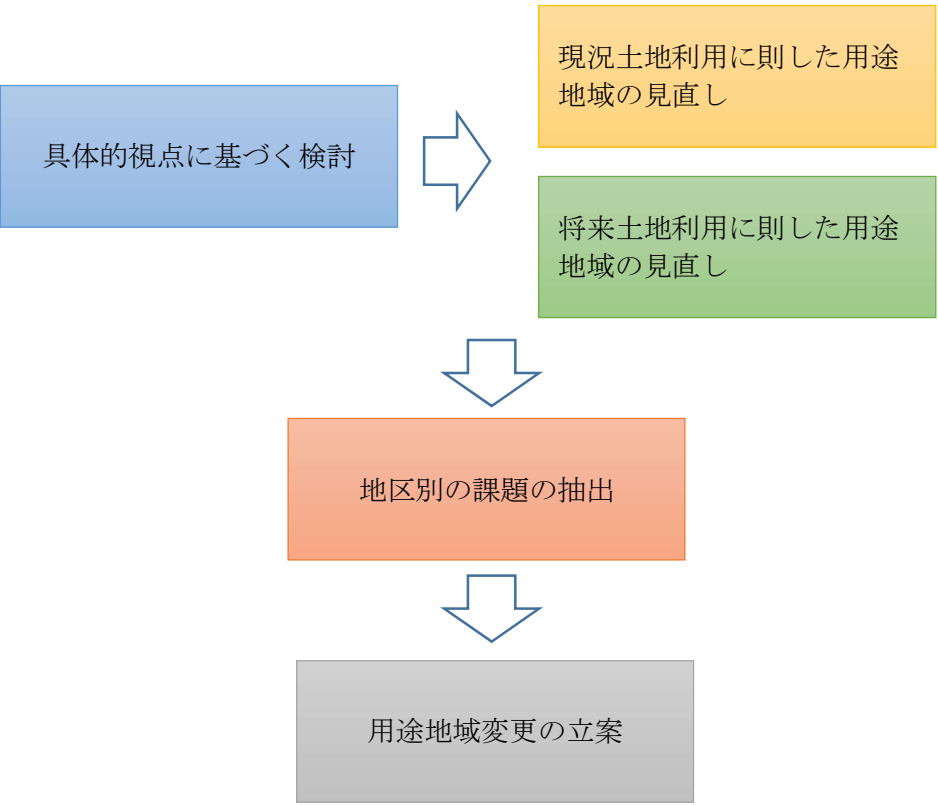
特に、人口減少、少子高齢社会等の時代の要請に対応した良好な住環境の形成、まちの活性化を図るための産業・商業用地の確保など、美浜町が持続的に発展していくために必要な用途地域の見直しを行います。

6. 用途地域見直しの方針

6.1 見直しの流れ

用途地域の見直しに当たっては、下記のような流れで実施します。
“現況土地利用に即した用途地域見直し”を行うため、各評価項目から課題地区を抽出します。抽出された各課題地区に対し、“将来土地利用方針に則した用途地域見直し”を行うため、これまでの市街地形成及び将来の土地利用方針を踏まえた、現実的かつ効果的な対応方策を検討します。

【用途地域見直しの流れ】



6.2 課題の抽出及び分類

6.1 を踏まえ、課題の抽出に当たっては下記の内容により実施します。

【具体的視点に基づく評価項目の設定】

評価項目	設定内容	評価の基準
土地利用の現況	✓市街地形成の状況 ✓現在の用途地域との整合性	A：市街地が形成され、指定用途地域と整合 B:市街地が形成されているが指定用途地域と不整合 C:低未利用地が多く有効に活用されていない
人口動態	✓市街地の魅力、求心力 ✓計画的な土地利用規制・誘導の必要性	A:人口密度が高いもしくは増加傾向 B:人口密度が低いもしくは減少傾向
都市施設の整備状況	✓市街地に必要な都市基盤の充足度	A:道路等の都市施設が充分 B:道路等の都市施設が不十分

【課題の抽出と評価による課題の分類】

	土地利用の現況	人口動態	都市施設の整備状況	課題の分類
課題の抽出と評価	A：指定用途地域と整合	A:人口密度が高いもしくは増加傾向	A:道路等の都市施設が充分	①現在の市街地環境を維持していくことが必要
	A：指定用途地域と整合	A:人口密度が高いもしくは増加傾向	B:道路等の都市施設が不十分	②市街地環境を改善するため都市基盤整備が必要
	A：指定用途地域と整合	B:人口密度が低いもしくは減少傾向	A:道路等の都市施設が充分	③市街地環境を改善するため、生活環境の向上に資する施策の推進が必要
	A：指定用途地域と整合	B:人口密度が低いもしくは減少傾向	B:道路等の都市施設が不十分	②+③
	B:指定用途地域と不整合	A:人口密度が高いもしくは増加傾向	A:道路等の都市施設が充分	④市街地環境を改善するため、土地利用規制・誘導方策の変更が必要
	B:指定用途地域と不整合	A:人口密度が高いもしくは増加傾向	B:道路等の都市施設が不十分	②+④
	B:指定用途地域と不整合	B:人口密度が低いもしくは減少傾向	A:道路等の都市施設が充分	③+④
	B:指定用途地域と不整合	B:人口密度が低いもしくは減少傾向	B:道路等の都市施設が不十分	②+③+④
	C:低未利用地が多い	A:人口密度が高いもしくは増加傾向	A:道路等の都市施設が充分	④市街地環境を改善するため、土地利用規制・誘導方策の変更が必要
	C:低未利用地が多い	A:人口密度が高いもしくは増加傾向	B:道路等の都市施設が不十分	②+④
	C:低未利用地が多い	B:人口密度が低いもしくは減少傾向	A:道路等の都市施設が充分	③+④
	C:低未利用地が多い	B:人口密度が低いもしくは減少傾向	B:道路等の都市施設が不十分	②+③+④

6.3 課題に対する方策

6.2 で抽出した課題に対する方策を下記の内容に整理します。

【課題に対する方策】

	対応方策のポイント	規制・誘導を行う地区	拠点機能の向上	賑わいの創出、魅力の向上	低未利用地を対象に産業用地の確保	良好な操業環境の創出	主な対応方策
課題の分類	①現在の市街地環境を維持していくことが必要	●	●	●			【都市計画制度】 現在の用途地域の継続指定
	②市街地環境を改善するため都市基盤整備が必要		●	●		●	【都市計画制度】 都市計画道路整備 地区計画の適用 【その他の制度】 道路事業等による基盤整備
	③市街地環境を改善するため、生活環境の向上に資する施策の推進が必要		●	●	●		【都市計画制度】 地区計画の適用 特別用途地区の指定 【その他対応施策】 市街地活性化施策
	④市街地環境を改善するため、土地利用規制・誘導方策の変更が必要	●	●	●	●	●	【都市計画制度】 用途地域の見直し 地区計画の適用 特別用途地区の指定

7. 用途地域見直しの区域の選定

7.1 課題地区の抽出

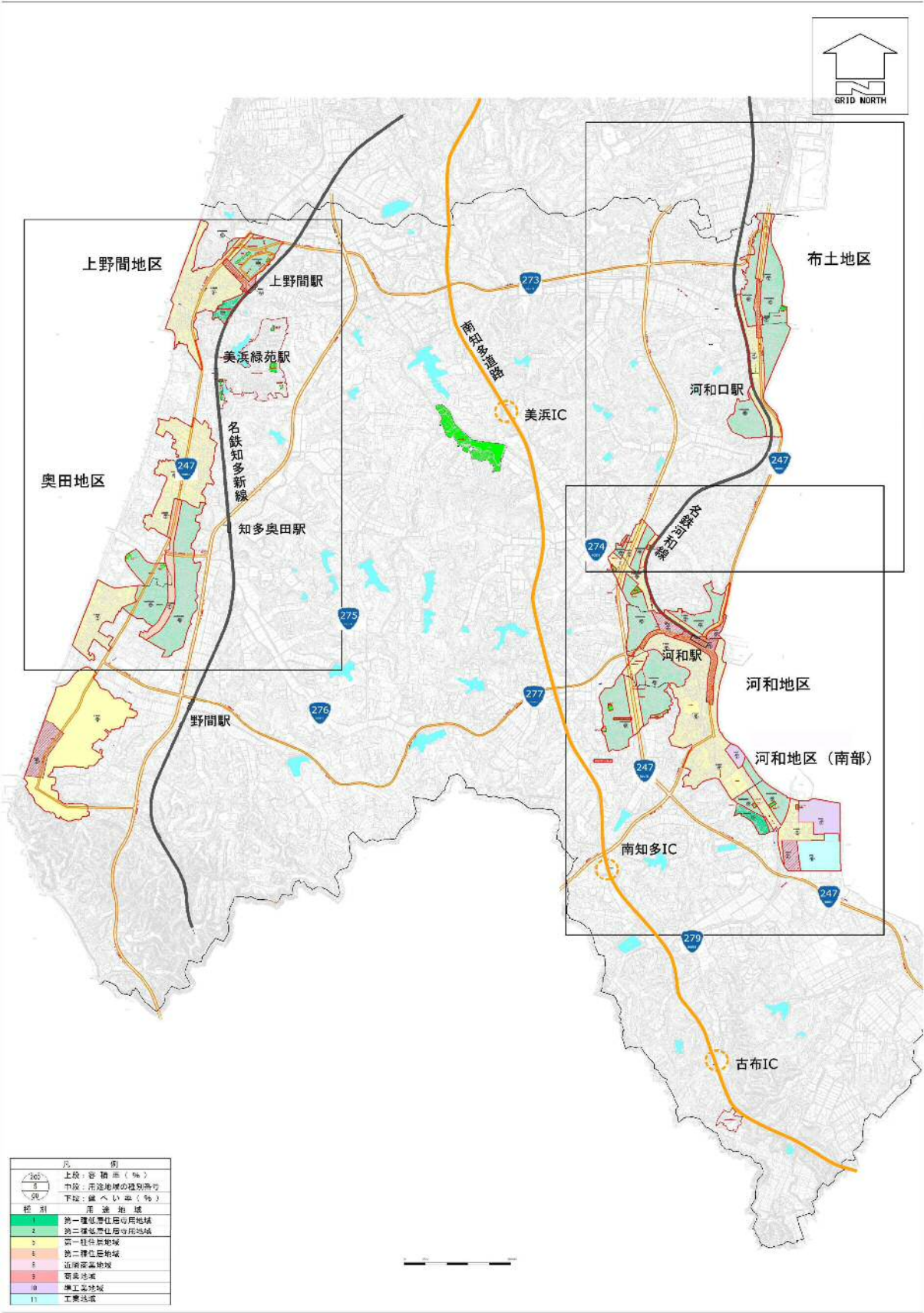
6.2 で抽出した課題地区を以下のとおり抽出しました。

【課題地区の抽出】

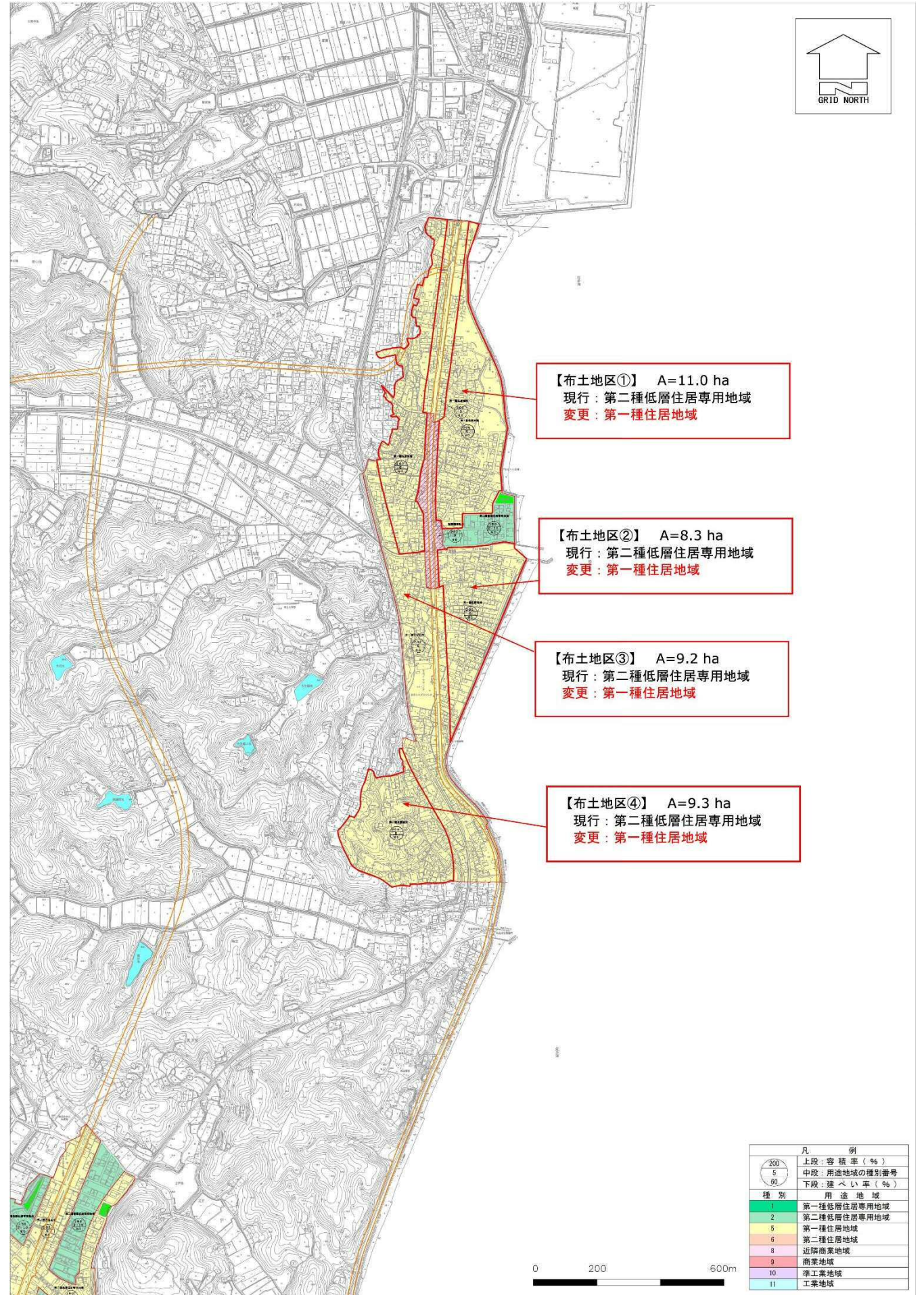
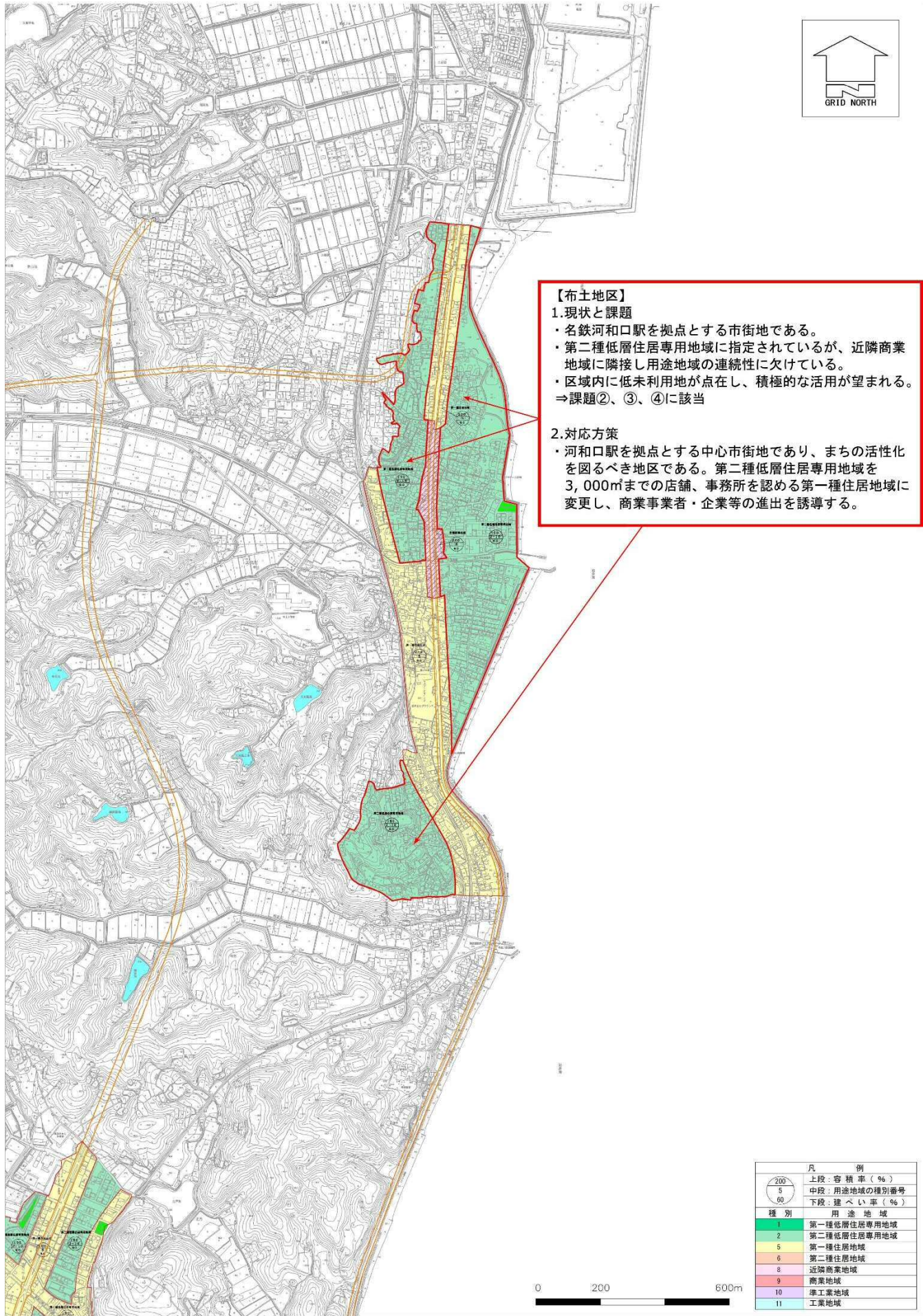
地区名	①現在の市街地環境を維持していくことが必要	②市街地環境を改善するため都市基盤整備が必要	③市街地環境を改善するため、生活環境の向上に資する施策の推進が必要	④市街地環境を改善するため、土地利用規制・誘導方策の変更が必要
河和地区		●	●	●
河和地区(南部)			●	●
布土地区		●	●	●
奥田地区		●	●	●
上野間地区		●	●	●
野間地区		●	●	

7.2 用途地域見直し区域の選定

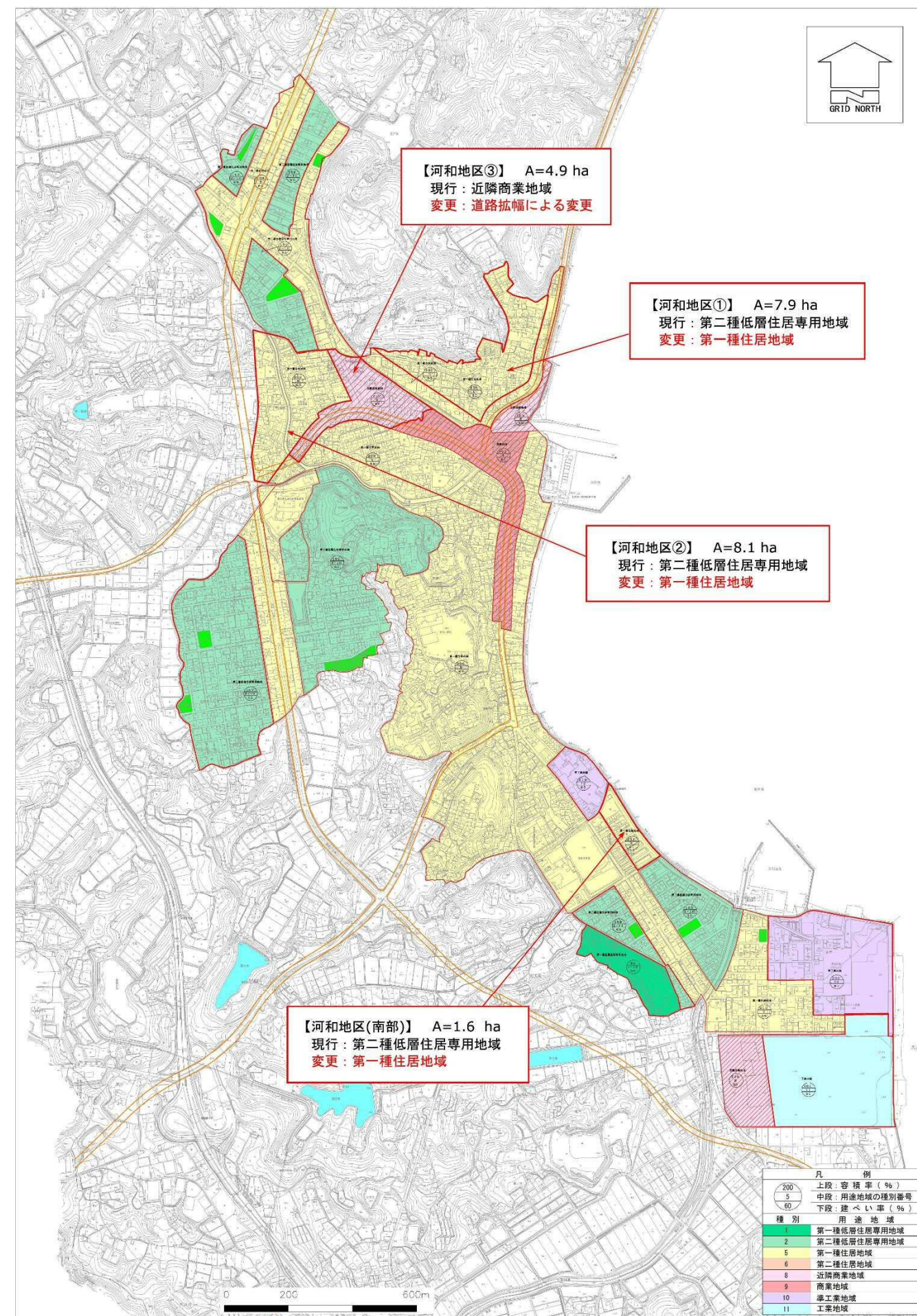
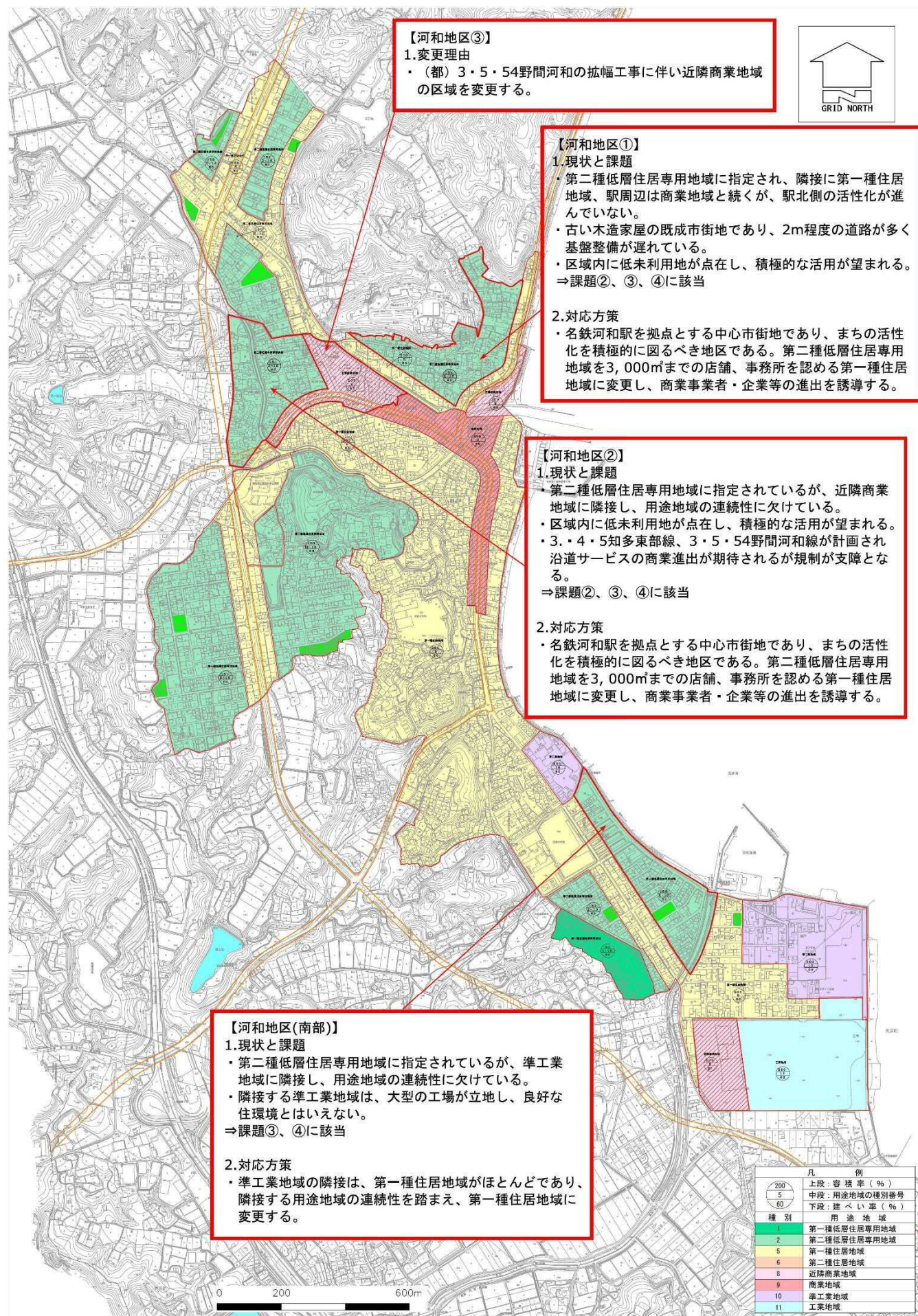
7.1 で示した課題地区に対し、6.3 で検討した課題及び課題対応策は以下のとおりです。



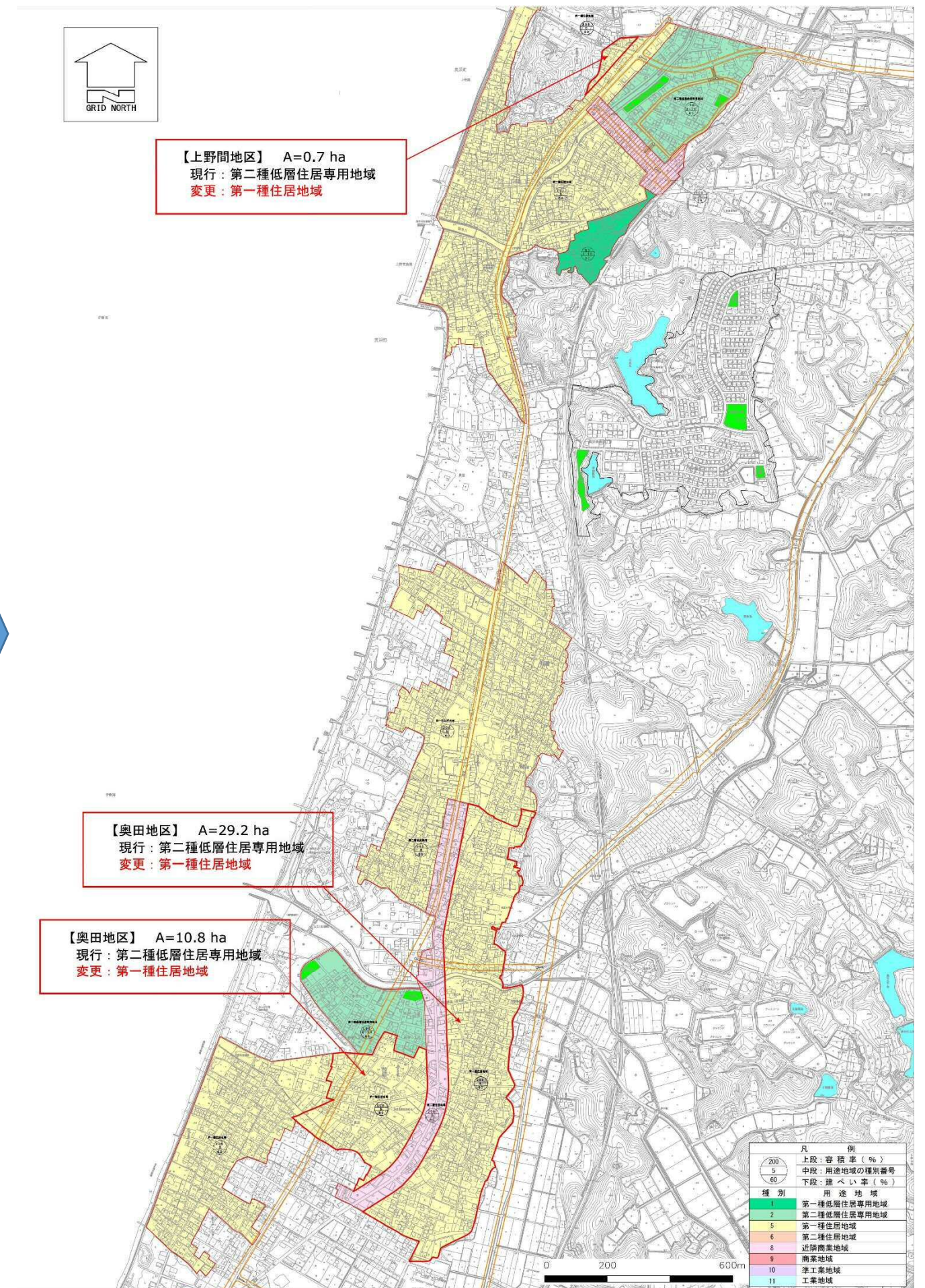
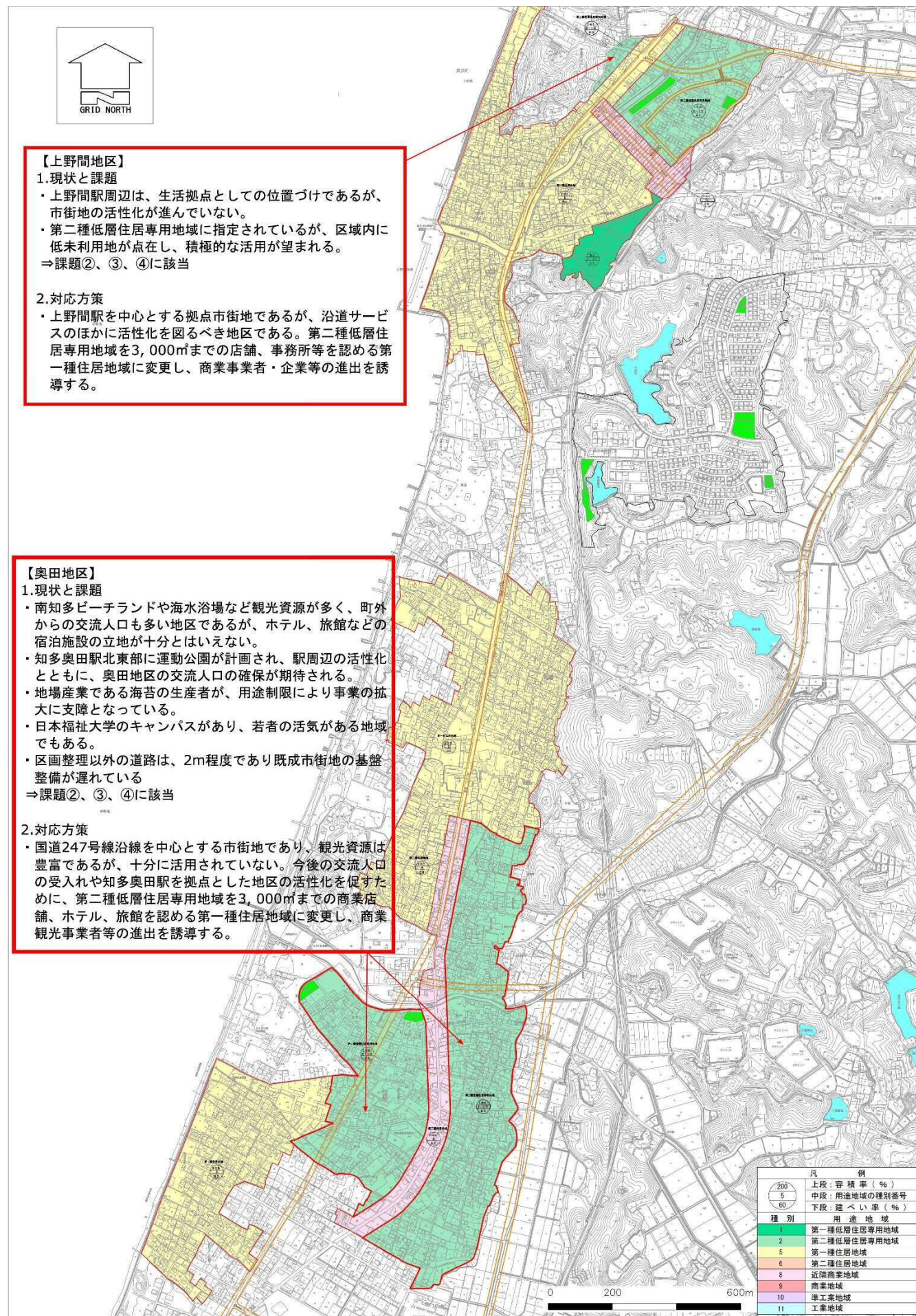
【美浜町全図】



【布土地区】



【河和地区】



【上野間地区・奥田地区】

7.3 見直し後の用途地域

「7.2 用途地域見直し区域の選定」で抽出した用途地域見直しにより対応を図るべき地区について、用途地域区分を検討しました。今回の見直しにより、用途地域面積は下表のとおりとなります。

【用途地域の変更後面積】

種 類	面 積	建築物の容 積 率	建築物の建ぺい率	外 壁 の後退距離の 限 度	建 築 物 の敷地面積の最低限度	建築物の高 さ の限 度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 5.9 ha	5/10以下	3/10以下	－	－	10m	1.1%
第二種低層住居専用地域	約 72 ha	15/10以下	6/10以下	－	－	10m	13.8%
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	約 372 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	72.0%
第二種住居地域	約 10 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	1.9%
準住居地域	－	－	－	－	－	－	－
近隣商業地域	約 25 ha	20/10以下	8/10以下	－	－	－	4.9%
商業地域	約 7.0 ha	40/10以下	8/10以下	－	－	－	1.4%
準工業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	2.3%
工業地域	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	2.5%
工業専用地域	－	－	－	－	－	－	－
合 計	約 517 ha						100.0%

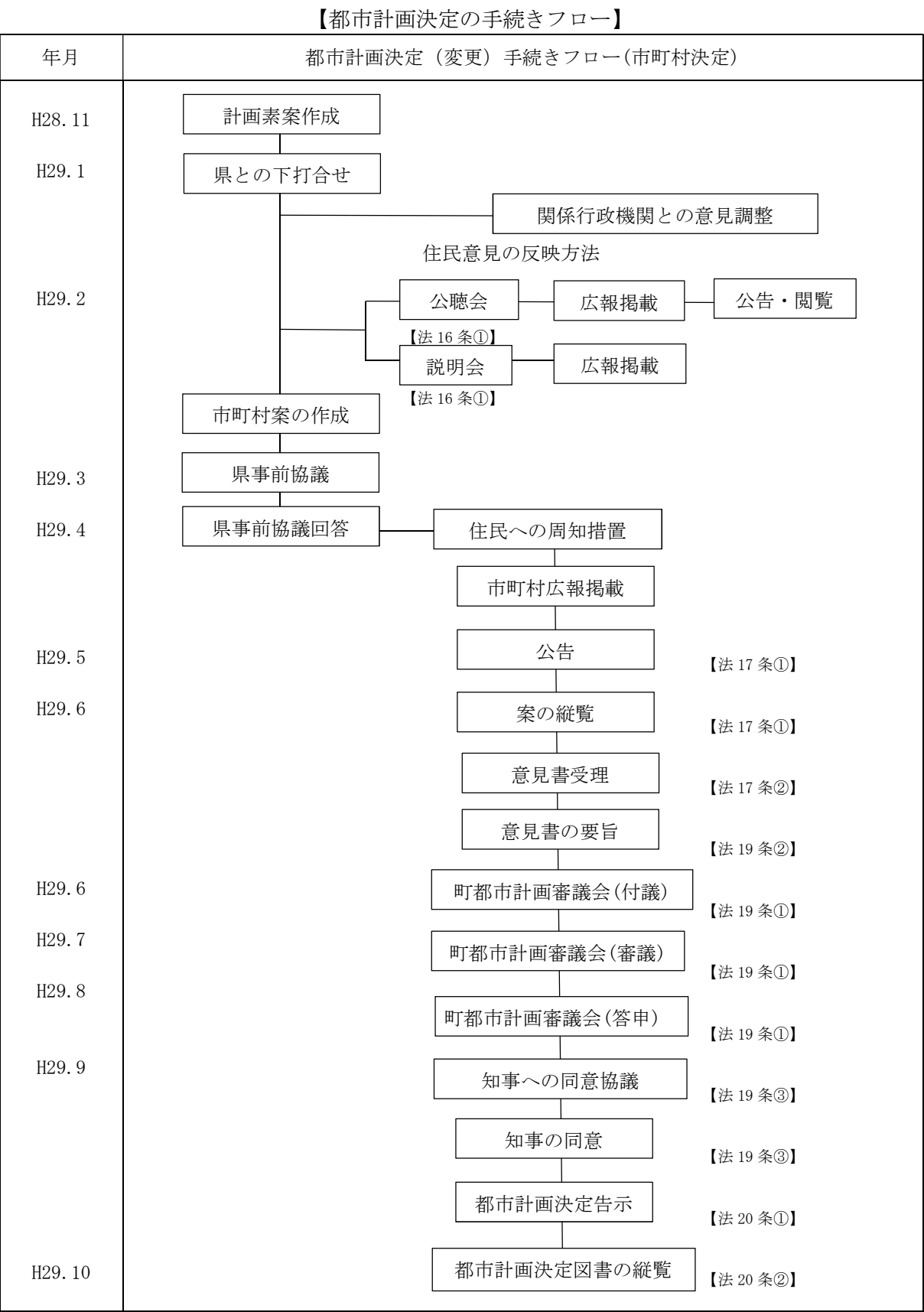
8. 用途地域見直しの手続き

8.1 都市計画決定の手続き

用途地域は、美浜町が定めることとされており、見直しに係る都市計画決定の手続きの手順は、下図のとおりです。

【都市計画決定権者に係る法的位置づけ】

◆都市計画法（都市計画を定める者：法第 15 条） 第 15 条 次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画 2 区域区分に関する都市計画 3 都市再開発方針等に関する都市計画 4 第 8 条第 1 項第 4 号の 2、第 9 号から第 13 号まで及び第 1 号に掲げる地域地区（同項第 9 号に掲げる地区にあつては港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 2 条第 2 項の国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾に係るものに、第 8 条第 1 項第 12 号に掲げる地区にあつては都市緑地法第 5 条の規定による緑地保全地域、首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 6 条第 2 項の近郊緑地特別保全地区に限る。）に関する都市計画 5 1 の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として政令で定めるもの又は 1 の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設若しくは根幹的都市施設として政令で定めるものに関する都市計画 6 市街地開発事業（政令で定める小規模な土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業を除く。）に関する都市計画 7 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画
--



【参考資料】

1) 美浜町都市計画用途地域変更の経緯

番号	年月日	摘 要
愛知県告示第 111 号 愛知県告示第 756 号 美浜町告示第 21 号	昭和 46 年 2 月 15 日 平成 22 年 12 月 24 日 平成 27 年 10 月 15 日	一部見直し

2) 第 2 種低層住居専用地域を第 1 種住居専用地域への見直しを行う理由

美浜町では従来、住居系の用途地域は 3 種類に区分されていました。「地域の特性にあわせた用途地域の指定」を目的として、都市計画法の改正（平成 5 年 6 月施行）により、住居系用途地域は 7 種類に細分化されました。

当時の用途地域の指定は、地域の特性に合わせた指定でありました。20 年以上の時間が経過し、グローバル化に伴う経済や産業構造の変化、少子高齢化に対する持続的なまちづくりの構築が不可欠となりました。現在、美浜町全町において、人口減少や高齢化が顕著になり、産業の衰退とともに空き家や低未利用地が目立つようになってきました。そのような状況の中、人口減少を少しでも抑制し、地域の活性化のための対策を講じないと、全町において地域の衰退がますます進んでいきます。その一つの方策として、区画整理施行済みの地区を除く、第 2 種低層住居専用地域から第 1 種住居専用地域への用途地域の見直しを図ります。

第 2 種低層住居専用地域から第 1 種住居専用地域に緩和する理由は、住居系用途の変更は行わないが、用途地域の連続性を考慮し、地域の活性化を図るために店舗や事務所等が立地しやすい用途地域とするためです。

- ※第 2 種低層住居専用地域による主な規制
- ✓ 事務所の建築はできない
 - ✓ 店舗（日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋のサービス業用店舗のみ）等 50 m²以下の建築は可能

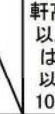
用途地域による市街地のイメージ

第一種低層住居専用地域 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	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。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお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。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や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。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	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、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	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の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	準工業地域 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域 主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工業専用地域 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域による建築物の用途制限比較表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途		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	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
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり												
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1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	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	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。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 ▲ 店舗に供する部分の床面積10,000㎡以下
	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、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、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		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	①	①	○	○	②	① 10,000㎡以下 ② 10,000㎡以下(大規模集客施設制限地区に限る)
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	①	①	○	○	②	① 10,000㎡以下 ② 10,000㎡以下(大規模集客施設制限地区に限る)
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	①	○	○	②	×	① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡以下(大規模集客施設制限地区に限る)
	キャバレー、ナイトクラブ等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	▲ 個室付浴場等を除く
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場等)		×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る
公共施設・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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	調査派出所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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)	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 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1/2以下かつ構造に記載の制限	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
	倉庫兼倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	倉庫(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、農産、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が90㎡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	①	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	②	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	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	①	②	③	③	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	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
	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が必要										

美浜町における用途地域内の形態制限の内容

用途地域の区分			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	用途地域の指定のない地域		
容積率(%)			150	200						400	200				建基52条	
幅員最大の前面道路の幅員が12m未満の場合			幅員(m)×0.4	幅員(m)×0.4						幅員(m)×0.6						
建ぺい率(%)			60						80	60				建基53条		
外壁の後退距離(m)															建基54条	
絶対高さ制限(m)			10												建基55条	
斜線制限	道 路	適用距離(m)	20												建基56条	
	斜 線	勾配	1.25						1.5							
	隣 地	立上がり(m)		20						31						
	斜 線	勾配	1.25						2.5							
	北 側	立上がり(m)	5													
	斜 線	勾配	1.25													
日影規制	対象建築物	軒高7m以上又は3階以上	10m以上							10m以上		軒高7m以上又は3階以上、10m超	建基62条の2			
	測定面(m)	1.5	4							4		4				
	規制値(5mラインの時間)	4						5		5		4				
	規制値(10mラインの時間)	2.5						3		3		2.5				
敷地規模規制の下限値															建基53条の2	

3) 住民の意向調査結果（美浜町都市計画マスタープラン）

布土地区

■住民の意向

- ・自宅周辺の居住環境に対して8割強の方が**快適である**と回答しています。
- ・8割弱の方が**毎日の買い物については不便である**と回答しています。
- ・公共公益施設等の利便性に対して6割弱の方が**文化・スポーツ活動に不便である**と回答しています。
- ・自然環境に対して9割以上の方が身近な緑や山林、海岸などの**自然が豊かである**と回答しています。
- ・道路整備に対して8割強の方が**街中の道路の道幅が狭く不便であり、危険である**と回答しています。
- ・鉄道の利便性に対して5割強の方が**便利であると評価**しています。
- ・公園や広場などの交流空間に対して約6割の方が**十分でない**と回答しています。
- ・防犯・防災対策に対して7割強の方が**災害や防災対策に不安である**と回答しています。
- ・まちづくり関係に対して約6割の方が**積極的な沿道の土地活用を図る**と回答しています。
- ・町政懇談会では、災害時における防災対策に関する意見や、生活に密着した道路改良、排水改良などの意見がありました。

河和地区

■住民の意向

- ・自宅周辺の居住環境に対して6割の方が**毎日の買い物が便利である**と回答しています。
- ・公共公益施設等の利便性に対して6割強の方が**文化・スポーツ活動に便利である**と回答しています。
- ・自然環境に対して9割以上の方が身近な緑や山林、海岸などの**自然が豊かである**と回答しています。
- ・道路整備に対して約8割の方が**街中の道路の道幅が狭く不便であり、危険である**と回答しています。
- ・鉄道の利便性に対して7割強の方が**便利であると評価**しています。
- ・防犯・防災対策に対して8割弱の方が**災害や防災対策に不安である**と回答しています。
- ・町政懇談会では、災害時における防災対策、ライフラインに関する意見や、企業誘致を推進などの意見がありました。

河和南部地区

■住民の意向

- ・自宅周辺の居住環境に対して約9割弱の方が**毎日の買い物については不便である**と回答しています。
- ・公共公益施設等の利便性に対して6割の方が**文化・スポーツ活動に不便である**と回答しています。
- ・自然環境に対して9割以上の方が身近な緑や山林、海岸などの**自然が豊かである**と回答しています。
- ・道路整備に対して7割強の方が**街中の道路の道幅が狭く不便であり、危険である**と回答しています。
- ・鉄道の利便性に対して5割強の方が**便利であると評価**しています。
- ・防犯・防災対策に対して約7割の方が**災害や防災対策に不安である**と回答しています。
- ・まちづくり関係に対して約7割の方が**身近な生活道路の整備やバスなどの公共交通の充実を望む**と回答しています。
- ・町政懇談会では、災害時における防災対策に関する意見や、幹線道路の整備などの意見がありました。

奥田地区

■住民の意向

- ・自宅周辺の居住環境に対して7割強の方が**快適である**と回答しています。
- ・また、5割強の方が**毎日の買い物が便利である**と回答しています。
- ・自然環境に対して9割以上の方が身近な緑や山林、海岸などの**自然が豊かである**と回答しています。
- ・道路整備に対して8割強の方が**街中の道路の道幅が狭く不便であり、危険である**と回答しています。
- ・鉄道の利便性に対して6割強の方が**便利であると評価**しています。
- ・公園や広場などの交流空間に対して6割強の方が**十分でない**と回答しています。
- ・防犯・防災対策に対して9割の方が**災害や防災対策に不安である**と回答しています。
- ・中学生アンケートでは、約7割の方が**街灯の整備に不満である**と回答しています。
- ・町政懇談会では、災害時における防災対策に関する意見や、地域における防犯対策、企業誘致の推進などの意見がありました。

上野間地区

■住民の意向

- ・自宅周辺の居住環境に対して8割弱の方が**快適である**と回答しています。
- ・しかし、9割の方が**毎日の買い物に不便である**と回答しています。
- ・公共公益施設等の利便性に対して約6割の方が**文化・スポーツ活動に便利である**と回答しています。
- ・自然環境に対して全員の方が身近な緑や山林、海岸などの**自然が豊かである**と回答しています。
- ・道路整備に対して8割弱の方が**街中の道路の道幅が狭く不便であり、危険である**と回答しています。
- ・鉄道の利便性に対して8割強の方が**便利であると評価**しています。
- ・防犯・防災対策に対して7割強の方が**災害や防災対策に不安である**と回答しています。
- ・中学生アンケートでは、7割強の方が**街灯の整備に不満である**と回答しています。
- ・まちづくり関係に対して6割弱の方が**沿道の土地利用は抑えるべき**と回答しています。また7割弱の方が**身近な生活道路の整備やバスなどの公共交通の充実を望む**と回答しています。
- ・町政懇談会では、災害時における防災対策に関する意見などがありました。

野間地区

■住民の意向

- ・自宅周辺の居住環境に対して9割以上の方が**毎日の買い物については不便である**と回答しています。
- ・公共公益施設等の利便性に対して6割強の方が**文化・スポーツ活動に不便さを感じている**と回答しています。
- ・自然環境に対して9割弱の方が身近な緑や山林、海岸などの**自然が豊かである**と回答しています。
- ・道路整備に対して8割弱の方が**街中の道路の道幅が狭く不便であり、危険である**と回答しています。
- ・鉄道の利便性に対して6割弱の方が**便利であると評価**しています。
- ・公園や広場などの交流空間に対して7割弱の方が**十分でない**と回答しています。
- ・防犯・防災対策に対して8割強の方が**災害や防災対策に不安である**と回答しています。
- ・中学生アンケートでは、7割強の方が**街灯の整備に不満である**と回答しています。
- ・まちづくり関係に対して8割弱の方が**小さくても気軽に活用できる公園の整備を望む**と回答しています。
- ・町政懇談会では、災害時における防災対策、狹隘道路の解消に関する意見や、観光環境の整備などの意見がありました。