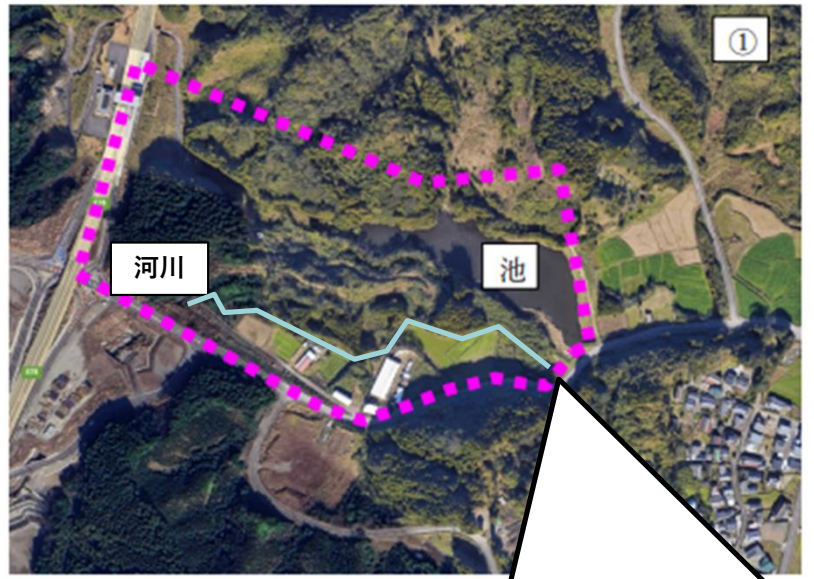
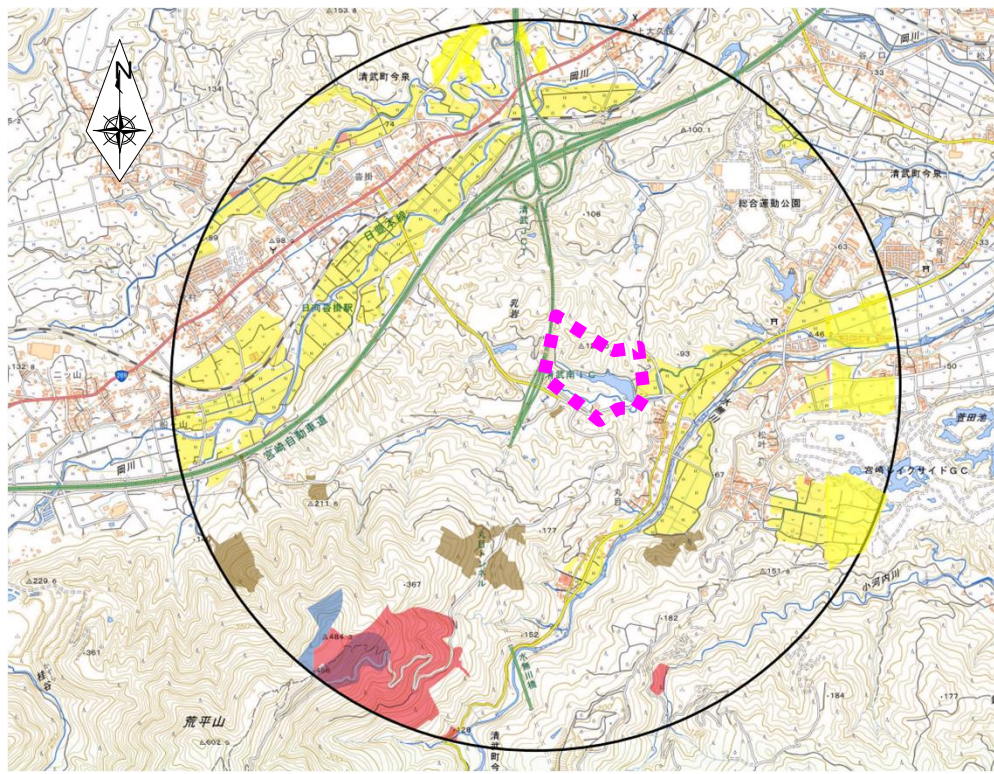


2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

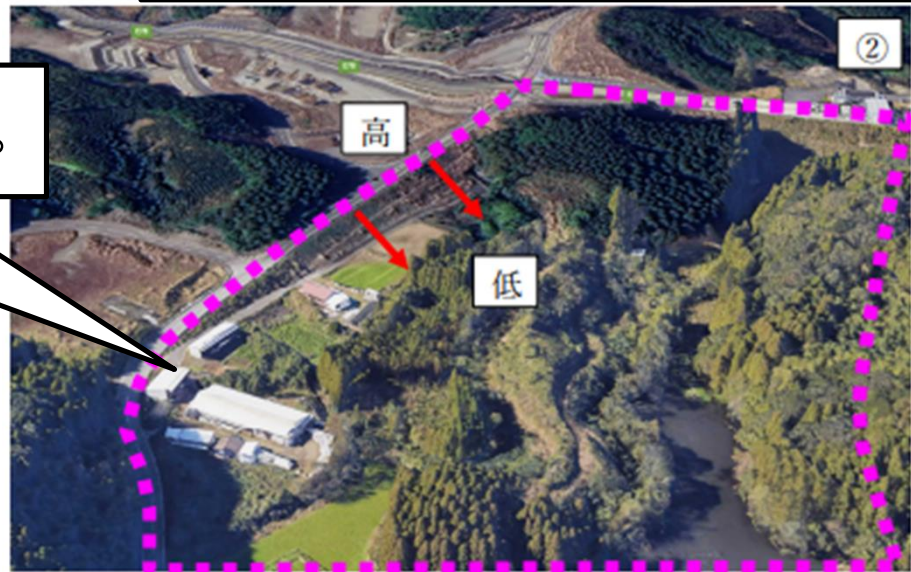
【2】山地以外の地形的条件



池は東側に広がる田畑へ用水を供給する重要な機能を有しており、永続性が担保されている。

隣接する主要道路より低地である。

当該区域は地形的条件から、河川や高低差解消のための大規模な造成が必要であり大規模集客施設の開発の可能性は極めて低い区域と判断



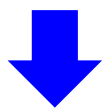
24

2. 今回 ～準都市計画区域の検討工程について～

準都市計画区域は国の都市計画運用指針に基づき、開発の可能性が極めて低い区域は含まず、必要最低限の規制とする。

開発の可能性が極めて低い区域：自然的条件や地形的条件、別途規制法で環境が保全されている区域

ステップ① 各関係法における規制状況



ステップ② 自然的、地形的条件



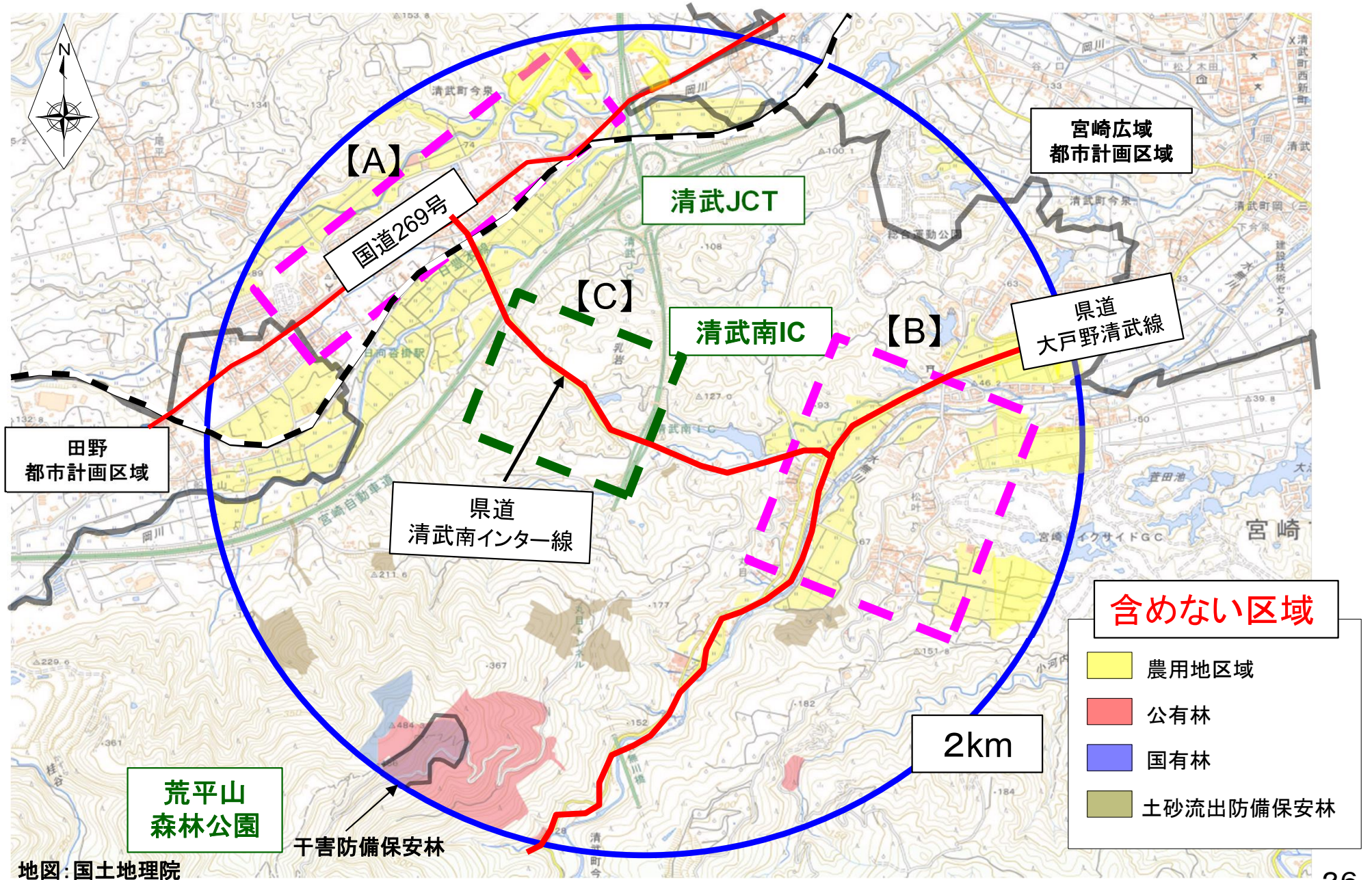
ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

前回までの検討

今回からの検討

25

2. 今回 ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性



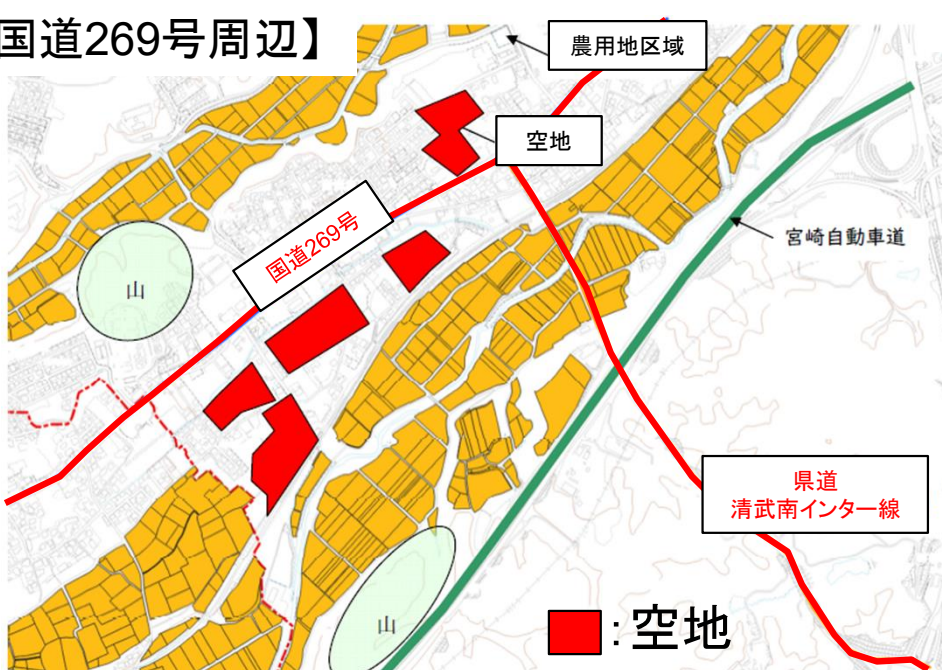
26

2. 今回 ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

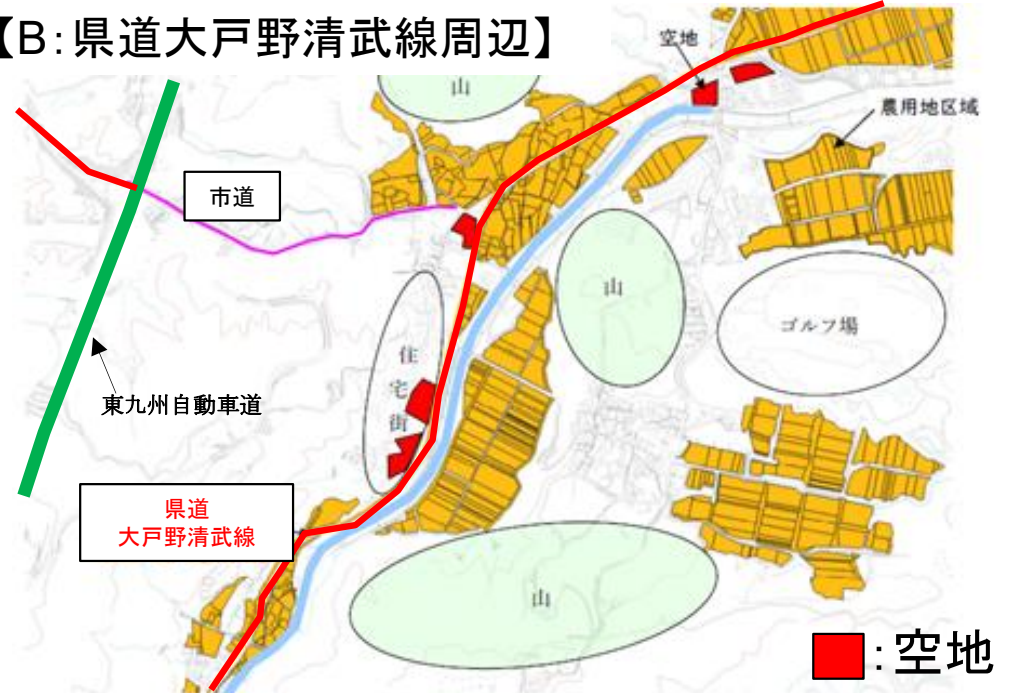
検討の視点: 大規模集客施設の立地するために必要な規模の敷地の有無

大規模集客施設: 「劇場」「飲食店」「店舗」など用途に供する部分の床面積が10,000㎡以上を超えるもの

【A: 国道269号周辺】



【B: 県道大戸野清武線周辺】



【現状】 ○当該区域には住宅が多く立地している。

○空地が存在しているが、空地の敷地面積は最大で約2ha

①県内外に既に立地している大規模集客施設の敷地面積の事例では床面積の約2.4倍～約4.6倍程度の敷地を必要としている。

⇒現状の空地では大規模集客施設の立地は困難

②住宅地区内の空地が点在している区域は、道路や水路等で敷地が分断

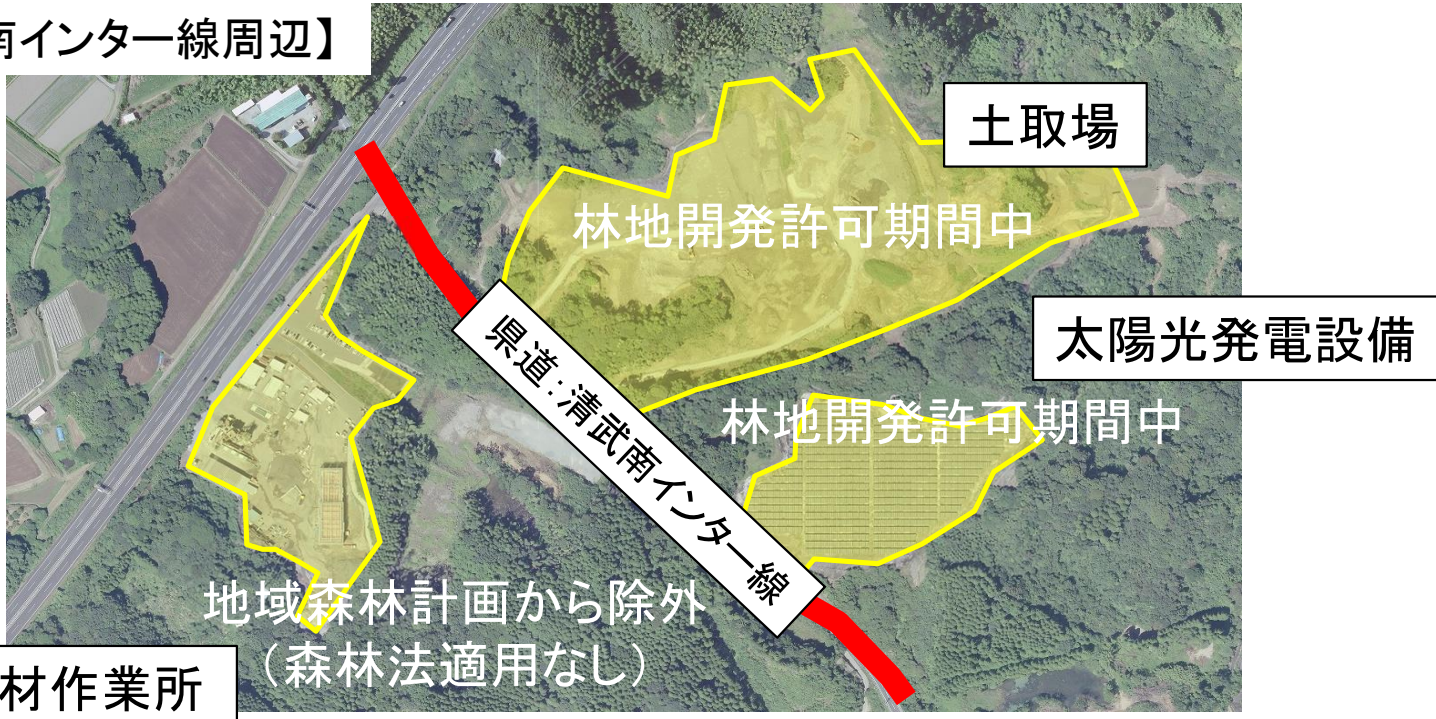
⇒一団の土地として形成できない

①、②より当該区域は大規模集客施設の開発の可能性が極めて低い区域と判断

27

2. 今回 ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

【C: 県道清武南インター線周辺】



【現状】 ○幹線道路に接して、林地開発許可により土取場や太陽光発電設備で活用されている。

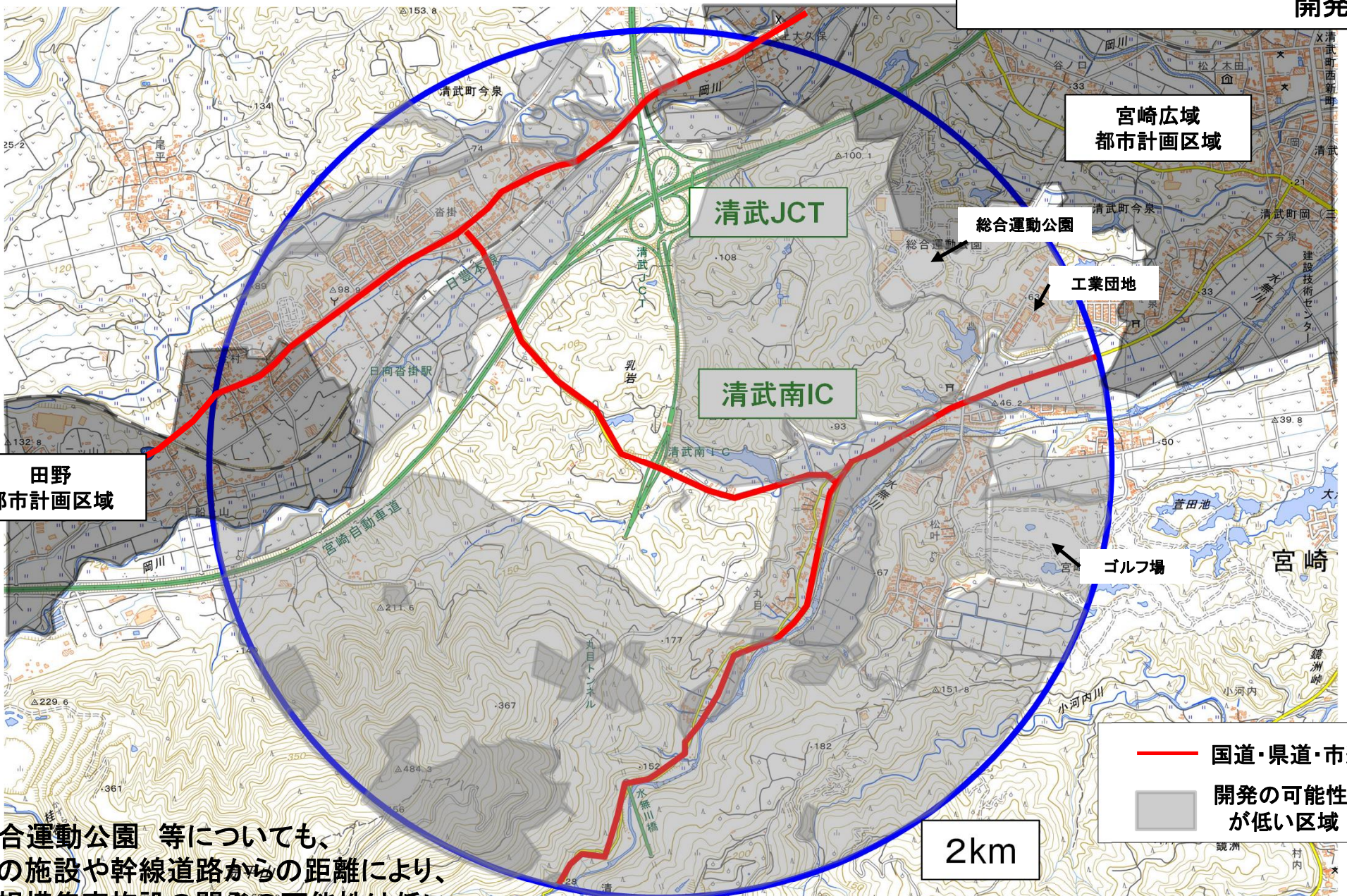
○森林法が適用され、一定規模以上の開発には許可が必要

- ①林地開発許可されている区域は開発行為の目的達成後、森林として再生の可能性がない場合には地域森林計画から除外される。
- ②地域森林計画から除外されると森林法が適用されない

①、②より当該区域は広い敷地を有しており、将来的な大規模集客施設の開発の可能性
がある区域と判断

28

2. 今回 ステップ①～③の検討結果



※総合運動公園 等についても、
公の施設や幹線道路からの距離により、
大規模集客施設の開発の可能性は低い

29

2. 今回 ～区域境界の設定について～

- 境界は明確化を図るため、地形地物(道路、河川 等)で設定する。
- 山林が含まれ、地形地物での区域設定が困難。



- ①県内外に立地する大規模集客施設の立地傾向を確認(全国各地83件)
⇒主要道路から敷地奥行きを約200mで計画している傾向
- ②現在、林地開発されている土地を包括するために必要な距離を確認
⇒既に更地化されている土地の最小限の距離は300m



- ①～②より、300mの範囲内が大規模集客施設の立地抑制に資すると判断



幹線道路(県道清武南インター線 等)の道路中心線から300mで設定する。

30

2. 今回 準都市計画区域の指定案

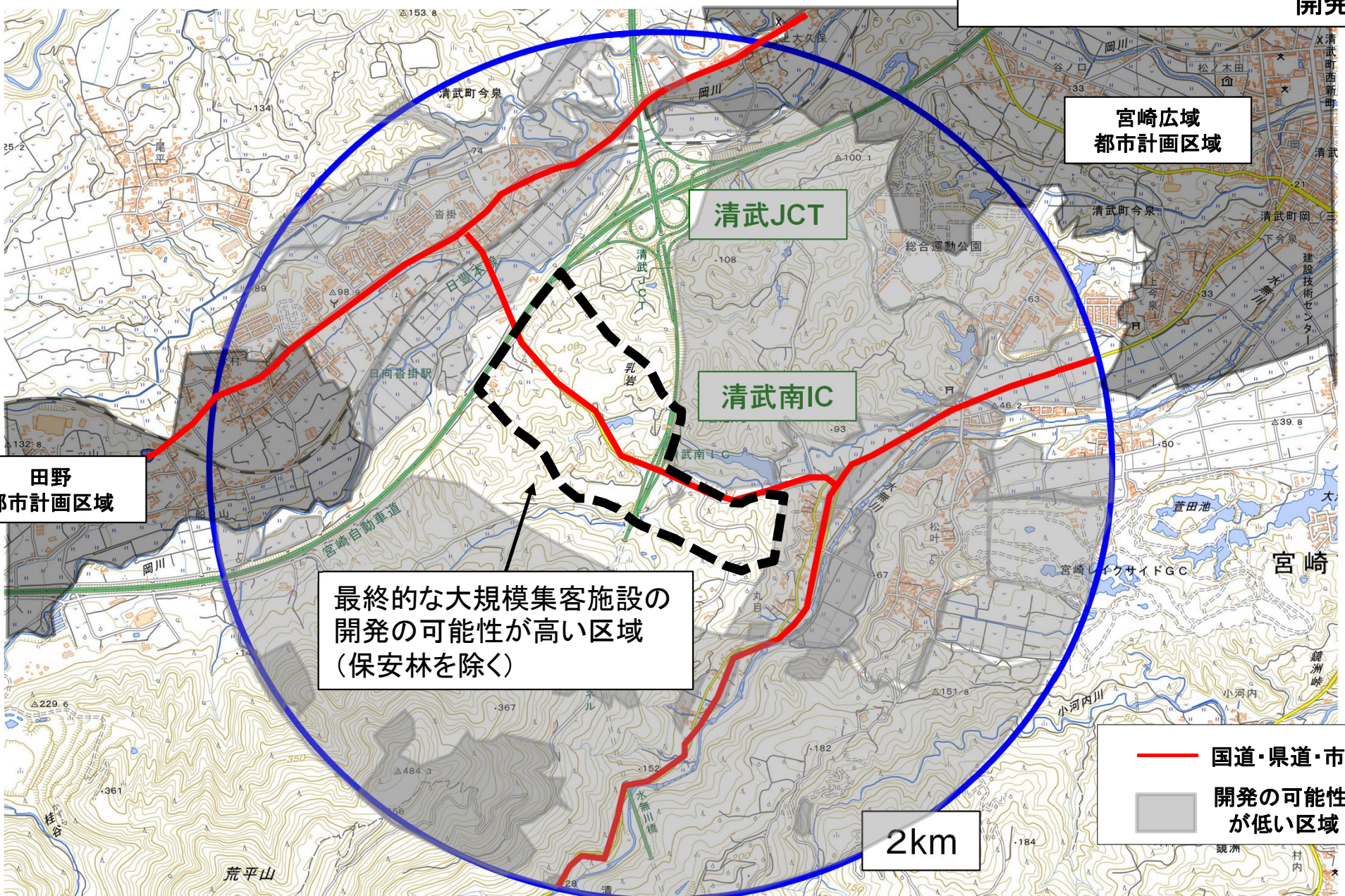
ステップ①規制状況



ステップ②自然的・地形的条件

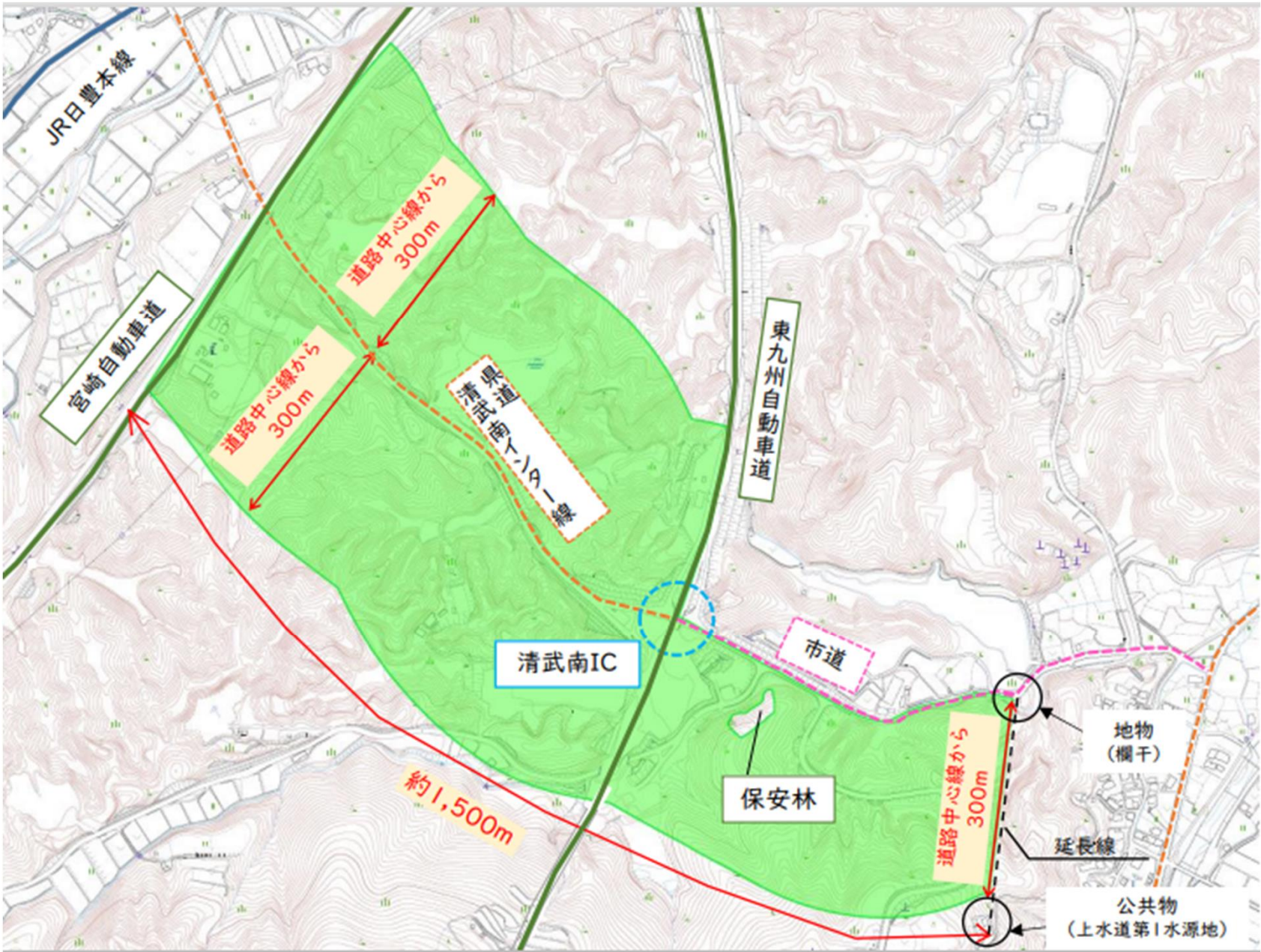


ステップ③ 大規模集客施設の
開発の可能性



31

2. 今回 ～区域境界の設定について～

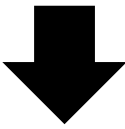


※保安林を除く

2. 今回 ～区域内の建物状況について～

棟数	建物用途	接道の有無	斜線制限 既存不適格 の有無	容積率 想定 (200%以下)	建蔽率 想定 (70%以下)
1	事務所	有	無	○	○
2	事務所	有	無		
3	倉庫	有	無		
4	倉庫	有	無		
5	倉庫	有	無		
6	作業所	有	無		
7	倉庫	有	無		
8	産業廃棄物処理施設	有	無		
9	産業廃棄物処理施設	有	無	○	○
10	倉庫	有	無		
11	機械室	有	無		
12	住宅	有	無		
13	畜舎・便所	有	無	○	○
14	作業所	有	無		
15	鶏舎	有	無		
16	鶏舎	有	無		
17	鶏舎	有	無	○	○
18	鶏舎	有	無		
19	住宅	有	無		
20	住宅	有	無		
21	住宅	有	無	○	○
22	駐輪場	有	無		
23	機械室	有	無		
24	事務所	有	無		
25	納屋	有	無	○	○
26	倉庫	有	無		
27	倉庫	有	無		
28	倉庫	有	無		
29	倉庫	有	無	○	○

現状の建物において、
規制をかけることによる所有者
への現時点での影響はないと
考えられる。



区域内の土地所有者及び
建物所有者には丁寧な説明
を行っていく。

2. 今回 ～まとめ・方針～

準都市計画区域指定の大きな目的 → 大規模集客施設の立地抑制

準都市計画区域は国の都市計画運用指針に基づき、開発の可能性が極めて低い区域は含まず、必要最低限の規制とする

ステップ① 各関係法における規制状況

ステップ② 自然的、地形的条件

ステップ③ 大規模集客施設の
開発の可能性

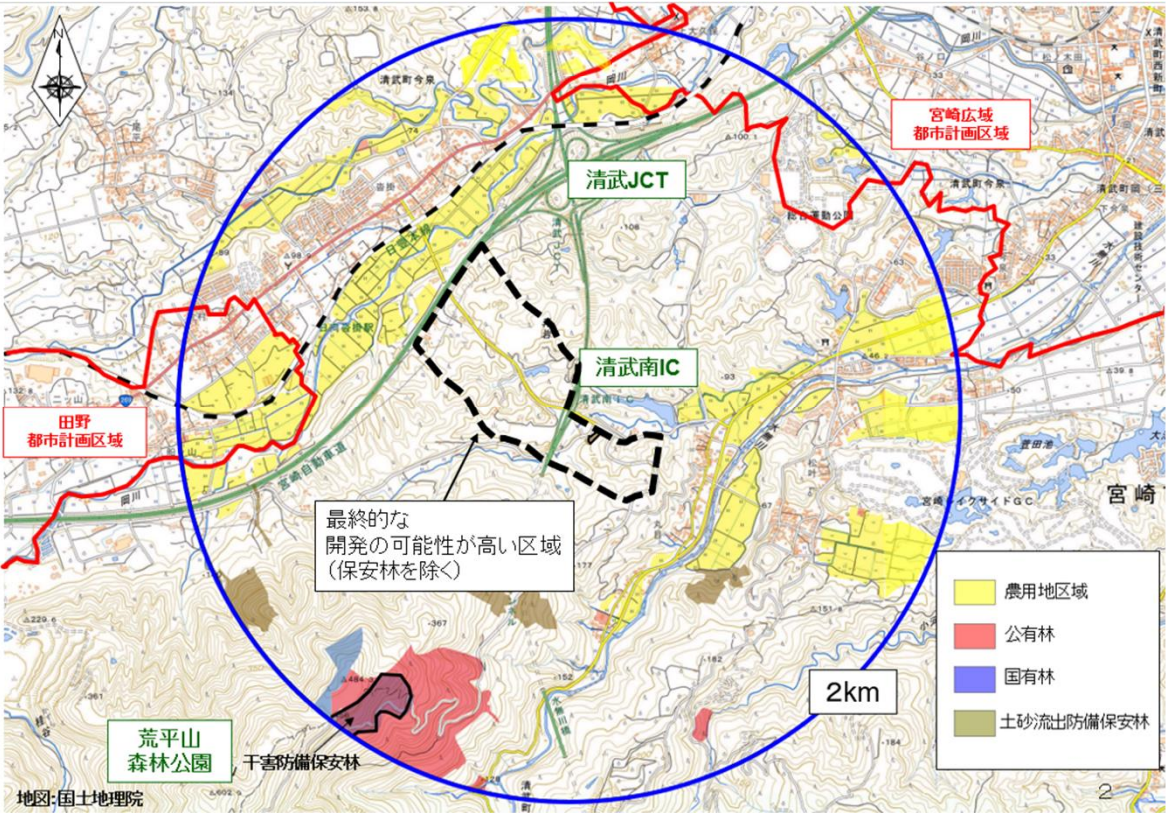
準都市計画区域指定区域

【準都市計画区域内】

大規模集客施設の立地を抑制

【都市計画区域内】

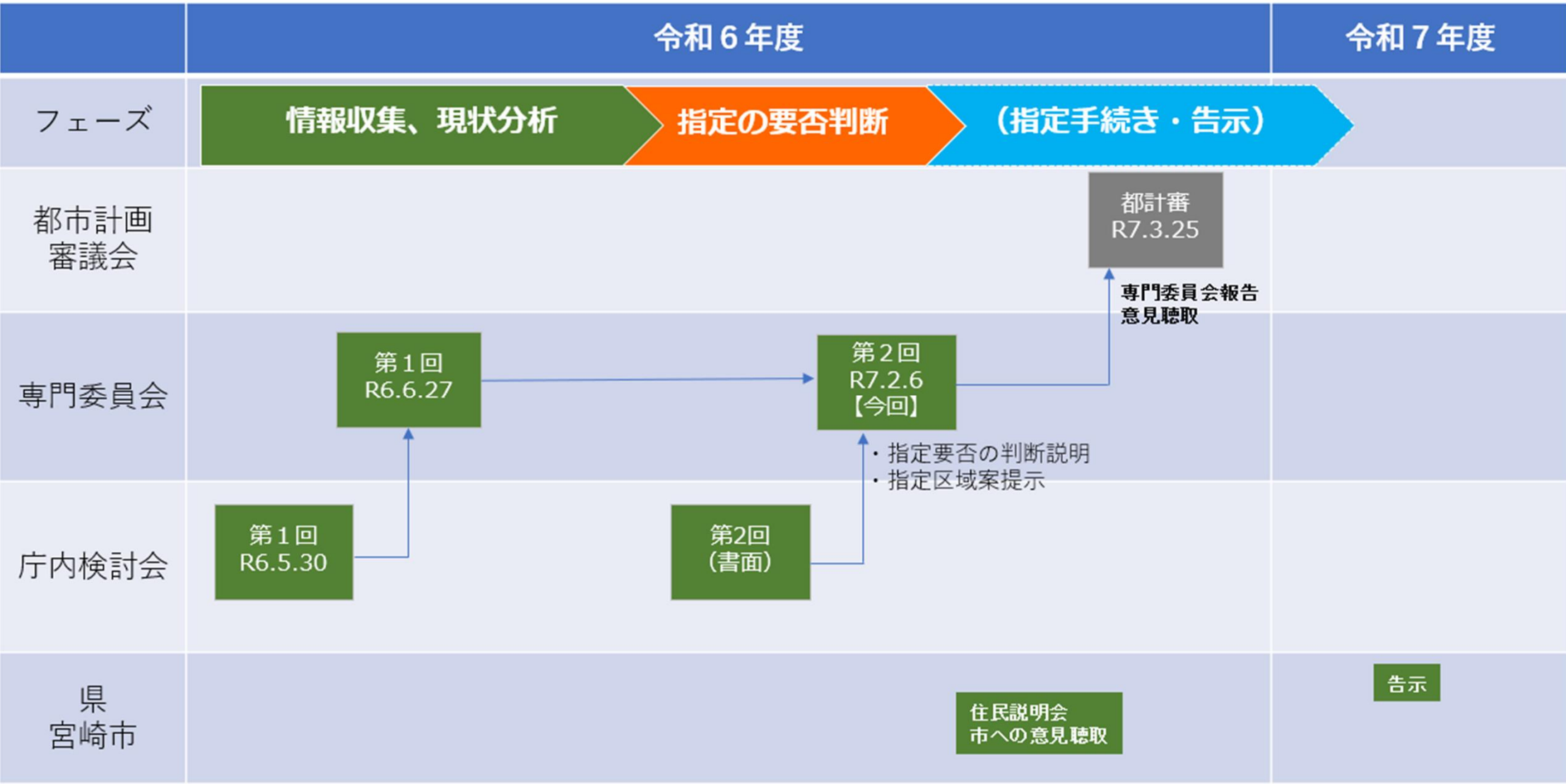
現在の都市環境の保全



『準都市計画区域の指定』は有効であると判断

34

2. 今回 ～今後のスケジュール～



35