

さくら市 土地利用調整基本計画



平成24年3月
さくら市

さくら市土地利用調整基本計画 目次

前文	土地利用調整基本計画策定の趣旨 計画対象地域と計画期間 その他関係諸法との関係	1
1	土地利用の基本方向	2
1)	開発行為の適切な誘導と新市街地の検討 都市計画法に基づく用途地域等への誘導 工業系・業務系開発の誘導 開発可能性の高い区域の検討 新市街地の検討 既成住宅地域	3
2)	優良農地の保全	4
3)	自然環境等の維持・保全 森林の保全 自然環境の保全	5
2	土地利用誘導区域の設定	6
1)	土地利用誘導区域設定の考え方	
2)	土地利用誘導区域ゾーニング図	7
3)	各ゾーンにおける土地利用誘導方針等 農業生産ゾーン 森林地域保全ゾーン 自然環境保全ゾーン スポーツ・文化・交流ゾーン ゴルフ場 田園定住ゾーン 住宅誘導ゾーン 工業及び業務系企業誘導ゾーン 幹線沿道調整ゾーン 複合開発検討ゾーン	8 9 10 11 12
4)	ゾーン別の立地基準	13

前 文

< 土地利用調整基本計画策定の趣旨 >

さくら市は、県都宇都宮に隣接し、東京からは直線距離で 110 Km ~ 125 Km 圏内で、新幹線と在来線の鉄道利用であれば 1 時間 30 分、高速道路利用であれば 2 時間の位置で、JR 東北本線、首都圏と東北地方を結ぶ東北縦貫自動車道路、国道 4 号、東西に横断する国道 293 号などを備え、広域圏の中でも恵まれた立地条件、交通条件などを背景に、人口・世帯ともに増加しています。

本市は都市計画法による線引きを実施していないことから、市街地のスプロール化や、小規模な開発の進行など、将来の土地利用に向けた問題や懸念がありました。これらの解決と市全域の均衡ある発展を目指すため、平成 19 年 3 月に平成 19 年度から平成 28 年度まで（10 年間）の「国土利用計画 さくら市計画」と平成 19 年度から平成 23 年度まで（5 年間）の「さくら市土地利用調整基本計画」を策定し、さくら市振興計画における土地利用の将来像の実現に向けて計画的な土地利用の誘導・調整を推進してきました。

なお、氏家地区においては、幹線沿道地域開発による商業施設等の立地や民間の住宅開発など、都市化が年々進んでいる状況であり、喜連川地区においても、下河戸地区への大手企業の進出により、その周辺地域へ関連企業の進出が想定されます。これらの変化に対応すべく、また、平成 23 年度をもって「さくら市土地利用調整基本計画」の計画期間が終了することから、平成 24 年度から平成 28 年度までの 5 年間で計画期間として、より良い状態で市土を次世代へ引き継ぐ「持続可能な市土管理」という考え方のもと、新計画を策定し、本計画において地域ごとの土地利用の方向性を明確にするとともに、本市の土地利用誘導の基本的な方向性を示すものです。

< 計画対象地域と計画期間 >

本計画の対象地域は、市内の全域としますが、都市計画法に基づく用途地域が指定されている地域は、指定された目的の用途に利用します。なお、本計画においてはその用途等を表示しません。

また、「さくら市振興計画・基本計画（H23～27）」との整合性を図るため、計画期間を平成 24 年度から平成 28 年度までの 5 年間とし、以後、「振興計画・基本計画」の見直し（5 年ごと）を行った翌年に「振興計画」及び「国土利用計画 さくら市計画」に基づいた見直しを行っていきます。なお、関係諸法の改正や社会経済情勢の変化により、見直しの必要が生じた場合は、適宜、見直しを行うものとしします。

< その他関係諸法との関係 >

本計画は、「国土利用計画 さくら市計画」における「土地利用の基本構想・基本方針」を指針として、将来の土地利用の可能性や方向性について理想像を示しています。

本計画に基づき、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法など個別法を遵守しながら、より理想像に近づけるよう計画的な土地利用を進めるものとしします。

1. 土地利用の基本方向

現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源・基盤である市土について、計画的で秩序ある土地利用を図っていくために、土地利用の誘導・調整に関する基本方向を、次のとおり定めます。

1) 開発行爲の適切な誘導と新市街地の検討

都市計画法に基づく用途地域等への誘導

現在、住宅地や商業施設等の開発行爲は、用途地域内に比べ、地価の安価な用途地域外で多く見られ、営農環境の維持・保全や快適な住環境を形成していく上で課題となっています。

一方、用途地域内において中心市街地は、定住人口や商店の減少等による空洞化など誘客力が低下し、活力を失いつつあります。

このような現状を解消するため、用途地域内（特に中心市街地）へ、それぞれの用途の指定に沿った立地誘導を推進していくこととします。

また、用途地域以外における開発については、それぞれの地域特性に応じたゾーン設定を行い、設定目的に合致した開発を誘導・調整していくこととします。

特に、土地利用について懸案となっている、用途地域の周辺や幹線沿道地域については、農業の振興や自然保護等とのバランス、周辺環境との調和などに考慮したゾーン設定を行っていくとともに、まちづくり3法の遵守などに配慮した開発の規制・誘導・調整や、設定区域以外での開発抑制を行っていきます。

また、用途地域内においては、道路や上・下水道、公園等の生活・都市基盤整備を優先的に行っていくとともに、中心市街地の活性化を視野に入れた施策の展開等を進め、住宅・商業施設などの立地が行いやすい環境を整えていくこととします。

工業系・業務系開発の誘導

下河戸地区における、大手企業の大規模な企業進出・開発により、今後、その周辺及び市内への関連企業等の進出が想定されます。

関連企業の進出については、喜連川工業団地周辺の用途地域内への誘導を基本としますが、「喜連川工業団地内の造成済みの用地については完売していること」「現在の工業団地周辺（用途地域内）の未開発の土地については、下河戸地区から 3.5km～5km と距離が離れていること」などを考えると、大企業進出地の周辺（下河戸・上河戸・鷲宿地区）は森林や農地が多くありますが、これら森林や農地が虫食い状態で開発されていく可能性が高いと考えられます。

これらのことを考慮し、本計画において工業・業務系の開発可能ゾーンを設定し、ゾーン内への誘導・調整（工場・業務団地の区画造成等の開発誘導を含む）を行っていくなど計画的な土地利用の推進を図っていきます。

また、距離等の立地条件にこだわらない大手進出企業の関連企業やそれ以外の企業の進

出・開発については、用途地域内への誘導を優先的に考えていくこととします。

開発可能性の高い区域の検討

上阿久津台地土地区画整理事業地区の南の地域（国道4号の南側）については、以前に高根沢町との共同開発の計画があったことや交通の利便性が高いこと、宇都宮市に近いこと、農業振興地域外であること等、開発要件がそろっていますが、現在、市や広域圏での開発計画が無く、民間による虫食い状態での開発が行われる可能性の高い地域です。

上阿久津台地土地区画整理事業完了後の、次期開発・整備候補地として指定し、早急な地域計画の策定を行っていく必要があります。

従って、市が開発・整備等の地域計画を立案するまでは、地権者等の理解や協力を求めるなどの手法により、開発を極力抑制していく地域とします。

新市街地の検討

蒲須坂駅前から国道4号までの地域は、交通の利便性が高いことや工業団地や大手企業進出地にも近いこと等、市街地となりえる潜在的な要素が多く開発前提要件が具備されている地域と言えることから、氏家駅西や上阿久津台地土地区画整理事業地区と合わせて、将来の人口増加や市の発展の土台としての役割を担っていく地域として期待されているところです。

しかし、地域のポテンシャルが高いということは、部分的な農地転用による虫食い状態での住宅等の開発可能性も高く、乱開発や投機的な土地取引の可能性についても懸念されるところです。

将来の新市街地として健全な開発・発展が遂げられるよう、中・長期的な計画立案の必要性があり、地域住民の意向を十分把握しながら、適正な土地利用や開発計画の策定に向けた準備を図っていくこととします。

従って、市が開発・整備等の地域計画を立案するまでは、地権者等の理解や協力を求めるなどの手法により、開発を極力抑制していく地域とします。

既成住宅地域（用途地域周辺、大野地区、上野地区、フィオーレ地区、桜ヶ丘地区）

現在、住宅が多く建ち並んでいる用途地域周辺や大野地区、上野地区については、これまでの土地利用計画における誘導・調整や、速やかな生活基盤整備等により、良好な住宅地としての形態に向かいつつある状況になってきております。

今後、更なる生活基盤整備を行っていくとともに、これらの地域の都市計画法に基づく用途地域や特定用途制限地域の指定について検討していきます。

また、フィオーレ地区、桜ヶ丘地区については、住宅地としての開発は完了しており、引き続き住宅建設の誘導・促進を図っていきます。

2) 優良農地の保全

本市は農業を基幹産業として発展してきた市であり、各地域で様々な農村文化が育まれてきました。また、人々の心を癒し、温かなふるさと感を創出する「農山村の風景」を有している市でもあります。

しかし、農業を取り巻く様々な環境や情勢の変化に伴い、若者の農業離れや農業従事者の高齢化、兼業化が進んできており、本市の農業振興に種々の問題が生じてきている現状にあります。

このことと相まって、流入人口の増加・核家族化による住宅需要の増加や、幹線沿道地域の郊外型商業施設の立地・開発の進展などにより、農地を住宅地や商業地として転用する傾向が強まり、農地が減少していく状況が見られます。

農業は、本市の基幹産業であることはもとより、日本における食料自給の観点からも大切な産業であり、今後の本市の農業発展のため、生産性の高い農業経営基盤確立の方策を図っていくことが必要です。

農業経営基盤確立のためには、優良農地の維持・保全は必要不可欠であるとともに、水田の持つ保水調整機能・防災機能・生態系の維持機能などを考えると、優良農地を維持・保全していくことが肝要であることから、農地の転用抑制や耕作放棄地の再生・有効活用を図っていきます。また、平成21年12月の農振法の改正に伴い、集団的に存在する農地等について農用地区域への編入を促進していきます。

また、都市と農村の交流など、今後の地域活性化や農業の発展のために、農地（水田）を含む農山村の風景や文化は、本市の重要な資源と成り得るものであり、大切に守っていくべきものと考えます。



3) 自然環境等の維持・保全

森林の保全

森林は、林業における経済的資源であるとともに、市民が日常生活の中で身近に感じられる大切な自然資源の一つです。

また、動植物の生態系の保持、水源涵養や災害の防止、環境の保護などの重要な役割を担っているほか、人々にやすらぎを与えてくれる「里山の風景」の大切な景観要素にもなっています。

これらのことから、森林についても農地と同様、維持・保全を原則とし、市民の憩いの場として、又、都市と農村の交流など観光資源としても利用できるよう、計画的な保全・整備・活用を図っていきます。

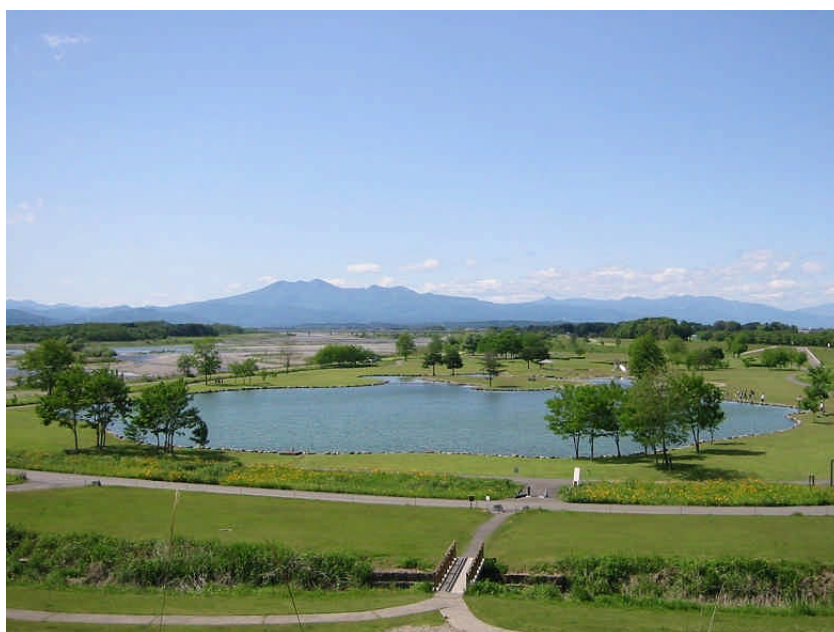
しかし、先にも述べたとおり、下河戸地区の大企業進出地周辺の森林について、今後、虫食い状態での開発の可能性が懸念されます。

これら無秩序な開発を防止し計画的な森林保全をおこなっていくため、森林地域内の一部に工業・業務系の開発可能ゾーンを設け、開発をゾーン内へ誘導・調整していくことで、他の森林の保全を図っていきます。

自然環境の保全

森林以外にも河川や湖沼など、市民が日常生活の中で身近に感じられる自然資源があり、更には、貴重な動植物が生息する優れた自然環境を有する地域や、美しい自然の風景地なども市内に点在しています。

これらの地域については、自然環境の保全地域として、積極的な保全を行っていきます。



2. 土地利用誘導区域の設定

1) 土地利用誘導区域設定の考え方

将来に向けた土地利用の誘導については、「国土利用計画さくら市計画」における「第3章 土地利用区分ごとの基本方針、目標規模、地域配置」に基づき、また、各種関係計画及び土地利用の現況・実情などを踏まえ、次の4つの考え方を基本として、適正な誘導を行っていくこととします。

また、4つの考え方のもと、土地利用の目的に合ったゾーンを設定することにより、それぞれの地域の土地利用の方向を明確にします。

各ゾーンについては土地利用誘導方針を設定し、各々の土地利用に関する方向性を示すこととします。

保全区域：現況の土地利用を保全する区域であり、原則開発を認めない区域。農業や自然環境の保全を目的に、現状の土地利用を維持していきます。

調和・調整区域：現状の地域環境を維持していく区域。地域社会と調和する開発行為等は認めていくこととしますが、現状の土地利用や周辺の環境・社会に調和しない開発等は原則行なわなとし、他のゾーンへの誘導・調整を行います。

開発区域：混在化を防止し、計画的な開発を促進していく区域。用途地域に準ずる開発誘導ゾーンとして設定し、目的に合致した土地利用を推進していきます。

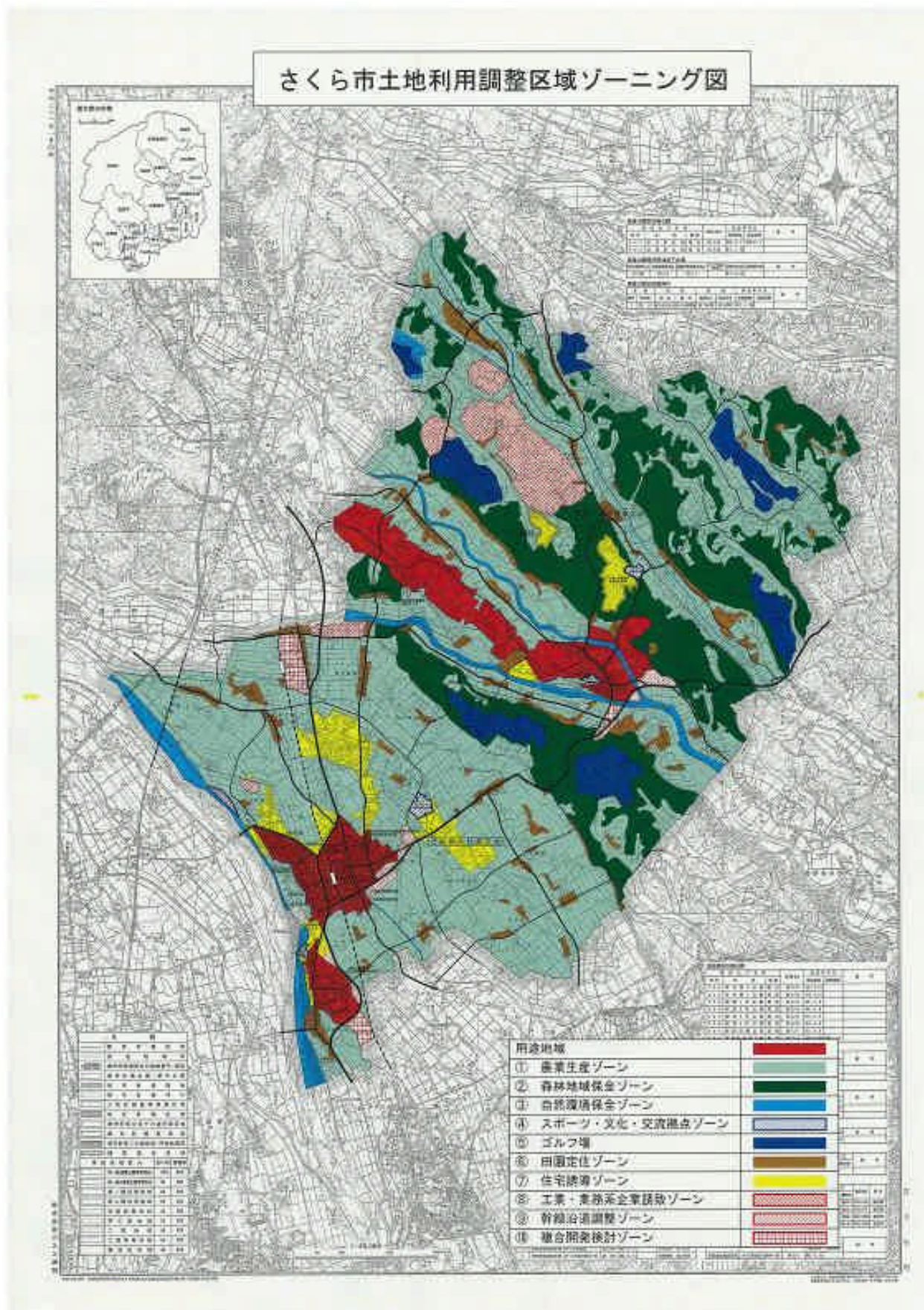
保留区域：当面開発は考えませんが、将来の開発地域として保留する区域。中・長期的な市の発展に必要な区域として短期的には開発を保留し、現状の土地利用を維持していきますが、市の発展に欠くことのできない開発計画が具体化してきた場合には開発区域に移行することとします。

〔区域分別ゾーン名〕

区分	ゾーニング名
保全区域	農業生産ゾーン 森林地域保全ゾーン 自然環境保全ゾーン
調和・調整区域	スポーツ・文化・交流拠点ゾーン ゴルフ場 田園定住ゾーン
開発区域	住宅誘導ゾーン 工業・業務系企業誘導ゾーン 幹線沿道調整ゾーン
保留区域	複合開発検討ゾーン

2) 土地利用誘導区域ゾーニング図

土地利用誘導区域のゾーニングを下图のとおり設定します。



3) 各ゾーンにおける土地利用誘導方針等

農業生産ゾーン（保全区域）

* ゾーン設定の考え方

生産性の高い農業経営の確立を目指すため、圃場整備を実施した農地や、ある程度まとまった面積のある農地、農業後継者の確保等が可能な地域の農地等については開発等を避け、優良農地として保全していくこととして農業生産ゾーンを設定しています。

また、農業振興地域内における農地面積の確保目標を実現するため、幹線沿道調整ゾーン等について、前計画の設定区域箇所・面積を減少するなどの見直しを行いました。

* 土地利用の誘導方針

農業生産ゾーン内においては、一定面積以下の小規模な開発（分家住宅の建設等）について、他に代替の土地が見当たらない場合等についてはやむを得ず認めるものの、それ以外の開発については原則開発を認めないこととし、用途地域や目的に合ったゾーンへの誘導・調整を行っていきます。

* 可能な開発

原則として専用住宅（農家住宅）、小規模店舗兼用住宅、農林水産物貯蔵施設、農林水産物処理加工施設、畜産施設、その他農林水産施設等とします。

ただし、国道・県道の沿道については、ガソリンスタンドやドライブイン等沿道サービス施設やトラックターミナル、倉庫等流通業務施設を開発可能施設とします。

森林地域保全ゾーン（保全区域）

* ゾーン設定の考え方

森林は本市の大切な資源であり、生態系の維持や防災、環境保護などの観点から維持・保全を行っていく必要があると考え、森林地域保全ゾーンを設定しています。

* 土地利用の誘導方針

農業生産ゾーンと同様に、一定面積以下の小規模な開発（住宅など）については認めるものの、それ以外の開発については原則認めないこととし、用途地域や目的に合ったゾーンへの誘導・調整を行っていきます。

また、景観の維持やふるさと感の創出に配慮した計画的な整備・活用を図っていくこととします。

* 可能な開発

原則として専用住宅、観光施設とします。ただし、現在、森林地域の中に立地している企業等が規模拡大等を行う場合を例外とします。

自然環境保全ゾーン（保全区域）

* 区域設定の考え方

県内では「向溜池」でしか確認されていない「アカガネネクイハムシ」や、鬼怒川河川区域内に生息する「シルビアシジミ（蝶）」「カワラノギク」の保護を最優先に考え、向溜池を中心とした湿地帯や鬼怒川河川区域内を、自然環境保護ゾーンとして設定しています。

また、五行川・荒川・内川・江川の河川敷についても、景観上・生物学上、また市民が身近に感じられる自然として価値の高い地域であることから、このゾーンに設定しています。

* 土地利用の誘導方針

本ゾーンでは、貴重な動植物を守ること、生態系への影響を出さないことを最優先に考えながら、現状の土地利用の保全を図っていきます。

また、隣接するゾーンについてもこのゾーンに影響を与えない土地利用の誘導を図っていくよう配慮していきます。

* 可能な開発

開発は行えないゾーンとします。ただし、自然観察施設、その他の付帯施設、自然に親しむ公園等を例外とします。

スポ・ツ・文化・交流ゾーン（調和・調整区域）

* 区域設定の考え方

総合公園、鬼怒川運動公園、菖蒲沢公園は市民の健康増進や人々の交流の場として、また、さくら市ミュージアムや勝山城址周辺、お丸山公園は、歴史・文化の伝承や振興の拠点として、市民生活に潤いを与えるとともに市の貴重な財産となることから、現状の地域環境を維持していく区域として、スポーツ・文化・交流ゾーンに設定しています。

* 土地利用の誘導方針

本ゾーンでは、人々の交流やスポーツ・文化振興のため、市民のニーズやライフスタイルに合った施設整備等を行っていくこととします。

* 可能な開発

市による施設整備や市が必要と認める開発を除き、原則開発は行えないゾーンとします。ただし、市が認める開発については、周辺の環境・社会との調和、その必要性について十分に検討することとします。

ゴルフ場（調和・調整区域）

*** 区域設定の考え方**

本市にはゴルフ場が7カ所（面積の全てが本市：5カ所、面積の一部が本市：2カ所）あり、面積的に非常に大きいことから、土地利用上、省くことができないと考え、本計画の一つのゾーンとして取り上げています。

*** 土地利用の誘導方針**

ゴルフ場は、市民はもとより本市を訪れる人々への、スポーツ・娯楽の場の提供や観光的な観点から、現状の土地利用を維持するよう誘導・調整を図って行くこととします。

*** 可能な開発**

民間が既に開発を行い営業していることから、ゴルフ場としての利用に伴う施設整備等とします。

田園定住ゾーン（調和・調整区域）

*** 区域設定の考え方**

農業生産ゾーンに隣接または囲まれ、農家を中心とする集落が形成された区域については、良好なコミュニティ・活動や地域の持つふるさと感、暖かさ、心を癒す農村風景といった、後世に伝えたいものが多く残されていることから、それらを守り、且つ、創出していくことが必要と考え、田園定住ゾーンを設定しています。

*** 土地利用の誘導方針**

少子・高齢化の進行や若者の農業離れ等による農家の減少傾向に歯止めをかけ農村集落を維持していくとともに、農村の持つ暖かな農村景観や生活習慣の維持を図っていくため、若者のニーズに合った生活ができる居住環境・生活基盤整備を行いながら、農村環境との調和に配慮した土地利用の誘導・調整を図って行くこととします。

*** 可能な開発**

原則として専用住宅、共同住宅、小規模店舗併用住宅、農林水産物貯蔵施設、農林水産物処理加工施設、その他の農林水産施設、日用品店舗、日用サービス店舗、飲食店とします。

住宅誘導ゾーン（開発区域）

*** 区域設定の考え方**

住宅開発については用途地域への誘導を最優先とし、次に、用途地域の周辺地区と大野地区、上野地区、民間大規模開発住宅地（フィオーレ喜連川・びゅうフォレスト）への誘導を行って行きます。

そのゾーンの位置等を明確にするため、住宅誘導ゾーンを設定しています。

* 土地利用の誘導方針

氏家地区の用途地域周辺・大野地域・上野地域は、開発需要が極めて高いことから、更なる生活基盤・都市基盤の整備を進め、周囲の環境と調和した良好な住環境を形成し、住宅等の開発・立地を誘導・調整していきます。

また、喜連川地区における民間大規模開発住宅地（フィオーレ喜連川・びゅうフォレスト）は、成熟化社会に対応したコミュニティ形成の充実を目指し整備されていることから、更なる住宅・小規模店舗などの立地を促進していきます。

* 可能な開発

原則として専用住宅、共同住宅、小規模店舗併用住宅、日用品店舗、日用サービス店舗、飲食店、事務所、宿泊施設、駐車場・車庫とします。

工業及び業務系企業誘導ゾーン（開発区域）

* 区域設定の考え方

工業・業務系の開発については、用途地域への誘導を最優先とし、既存の工業系の開発誘導地域に誘導していくこととします。

また、今回の計画策定にあたり、今後の経済情勢に影響を受けますが、下河戸地区への大企業の進出、及びこれに伴う関連企業等の進出などを考慮する必要があることから、工業・業務系の開発可能ゾーンについては、引き続き森林地域の中に部分的に設定し、企業立地の誘導・調整を行っていくこととしました。

これは、無秩序な開発から森林を守るために設置したもので、関連企業の進出動向等を考慮し、必要最小限の範囲を開発可能なゾーンとして設定しています。

* 土地利用の誘導方針

既存の工業団地内については、未操業区画における早期稼働への誘導に努め、新たな開発誘導地域については、工業・業務団地を形成するための区画造成の手法検討や、開発業者誘導なども含めて検討していくこととし、無秩序な工業・業務系地域の拡大や虫食い状態での開発進行につながらないように、誘導・調整を行っていきます。

* 可能な開発

工場（研究所、事業所等を含む）、事務所、倉庫、駐車場、車庫、日用品店舗、日用サービス店舗、飲食店とします。

幹線沿道調整ゾーン（開発区域）

* 区域設定の考え方

市の主要幹線道路である国道4号・293号の沿線は、商業施設等の開発圧力が高く、消費生活者などから開発を望む声も聞かれますが、これらの開発は農地の減少や中心市街地衰退等の問題も含んでおり、これら両面からの検討により、幹線沿道調整ゾーンを設定しています。

なお、前計画では幹線沿道ゾーンに設定していた国道293号とグリーンライン交差点付近について、平成21年度に農振法が改正されたことに伴い、今回の計画では幹線沿道調整ゾーンから一部を除くこととしました。

* 土地利用の誘導方針

商業施設等が沿道に点々と虫食い状態で配置される等がないよう、一定の方向性をもった秩序ある広がりや伸びを考えながら、開発の誘導・調整を行っていきます。

* 可能な開発

原則として、日用品店舗、ガソリンスタンド、日用サービス店舗、大規模店舗、飲食店、事務所、娯楽施設、宿泊施設、倉庫、運動施設、観光施設、駐車場・車庫、工場、研究所・事業所とします。

複合開発検討ゾーン（保留区域）

* 区域設定の考え方

このゾーンは、交通の利便性や土地にかかる法律規制などの面から考えると、極めて開発可能性の高い地域であると言えます。

しかし、現在、開発計画等が立案されていないゾーンであることから、民間等による無秩序な開発や土地利用の混在化等が心配され、将来において生活基盤・都市基盤整備に、必要以上の経費がかかってしまうことが懸念されます。

よって、将来の開発地域として当面（短期的）開発を保留しながら、将来に向けた開発についてあらゆる可能性を検討し、計画を立案していくこととします。

* 土地利用の誘導方針

計画立案までは開発を保留し、開発計画が具体化してきた段階で計画に適した開発を誘導・調整していくこととします。

* 可能な開発

短期的には開発を行わないゾーンとします。

4)ゾ - ン別の立地基準
用途の区分及び定義

用途の区分		定義
住 宅	専 用 住 宅	・農家住宅.....農業者が居住する住宅 (一体となった農業施設を含む)
	共 同 住 宅	・農家以外.....農家以外が居住する住宅
	小規模店舗併用住宅	・アパート、マンション、寄宿舍、寮
農林漁業施設	農林水産物貯蔵施設	・農産物の集荷、調整、貯蔵又は出荷に用いる施設のうち、農家住宅の敷地内又は隣接地に立地する自己用施設を除くもの(米麦乾燥調整貯蔵施設、集出荷場、保冷施設等)
	農林水産物処理加工施設	・任意組合等により共同で利用・運営する農産物加工施設、農産物直売所、農村レストラン等
	畜 産 施 設	・畜舎、サイロ、堆肥舎、堆肥盤等
	その他の農林水産施設	・農業生産資材の貯蔵・保管に用いる施設のうち、敷地内又は隣接地に立地する自己用施設を除くもの(農機具格納庫、肥料倉庫、種苗貯蔵施設等)
商業施設等	日 用 品 店 舗	・文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店等
	ガソリンスタンド	
	日用サービス店舗	・理容・美容店、クリーニング店等
	大規模店舗	開発面積3,000㎡以上
	飲 食 店	・一般食堂、和・洋・中華料理店、寿司店、割烹等
	事 務 所	・税務・会計等各種事務所
	娯 楽 施 設	・パチンコ屋、ゲームセンター、麻雀荘、映画館、バッティングセンター、ゴルフ練習場等
	宿 泊 施 設	・ホテル、旅館等
	倉 庫	・一般倉庫、流通業務の配送センター
	運 動 施 設	・ボ - リング場、スケ - ト場、水泳場等
	観 光 施 設	・展望台、休憩所等
駐 車 場 ・ 車 庫	・業務用駐車場、コイン洗車場等	
工業・業務施設	工 場 1	・基準法により近隣商業地域で建てられる工場(自動車修理工場を含む)
	工 場 2	・基準法により近隣商業地域で建てられない工場等
	研究所・事業所等	

公益施設は、公共の福祉の観点から土地利用調整基本計画の方針を重視するが、その立地条件から適用除外とする。

法令・条例等(内規も含む)で個別に立地規制のある施設(産業廃棄物処理場等)は、当該規制を優先する。

立地基準一覧表

〔ゾーン別立地基準一覧表〕

		保全区域			調和・調整区域		開発区域			保留区域
用途の区分		農業生産	森林地域保全	自然環境保全	スポーツ・文化・交流	田園定住	住宅誘導	工業業務	幹線沿道	開発検討
大区分	小区分									
住 宅	専用住宅 (農家住宅)									
	" (農家以外)									
	共同住宅									
	小規模店舗併用住宅									
農林漁業施設	農林水産物貯蔵施設									
	農林水産物処理加工施設									
	畜産施設									
	その他の農林水産施設									
商業施設等	日用品店舗									
	ガソリンスタンド	(注1)								
	日用サービス店舗									
	大規模店舗									
	飲食店	(注2)								
	事務所									
	娯楽施設									
	宿泊施設									
	倉庫	(注3)								
	運動施設									
観光施設										
駐車場・車庫										
工業・業務施設	工場 1									
	工場 2									
	研究所・事業所等									

○：立地可能施設

農地からの転用の場合、農地法に基づく農振除外・農転基準を満たすときに限る。

公共・公益施設は、公共の福祉の観点から適用除外とする。

(注1)：一般国道又は県道沿線の区域に限る。

(注2)：一般国道又は県道沿線の区域であって、休憩所を伴う飲食店（ドライブイン等）に限る。

(注3)：一般国道又は県道沿線の区域であって、流通業務の倉庫（配送センター等）に限る。