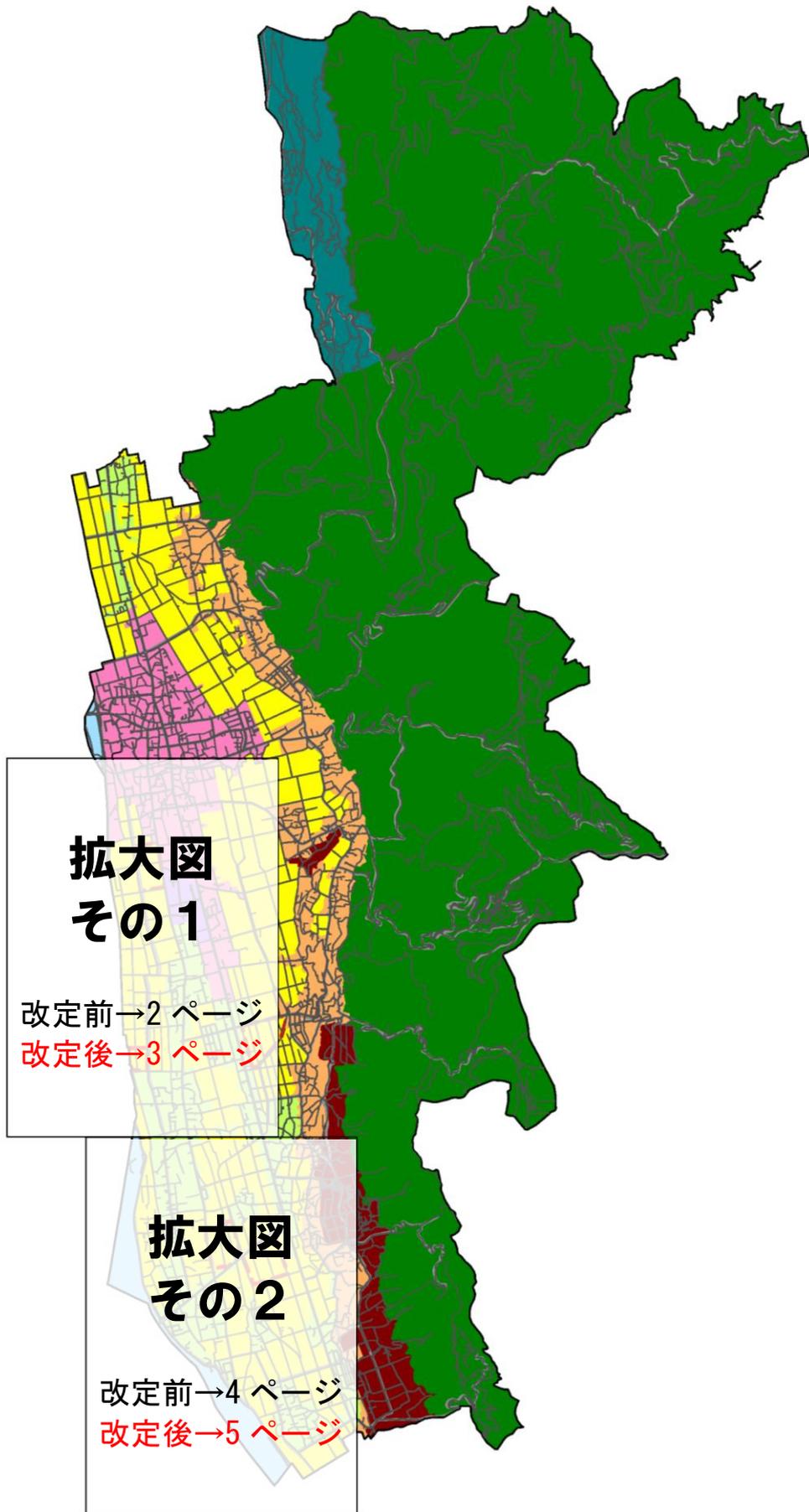
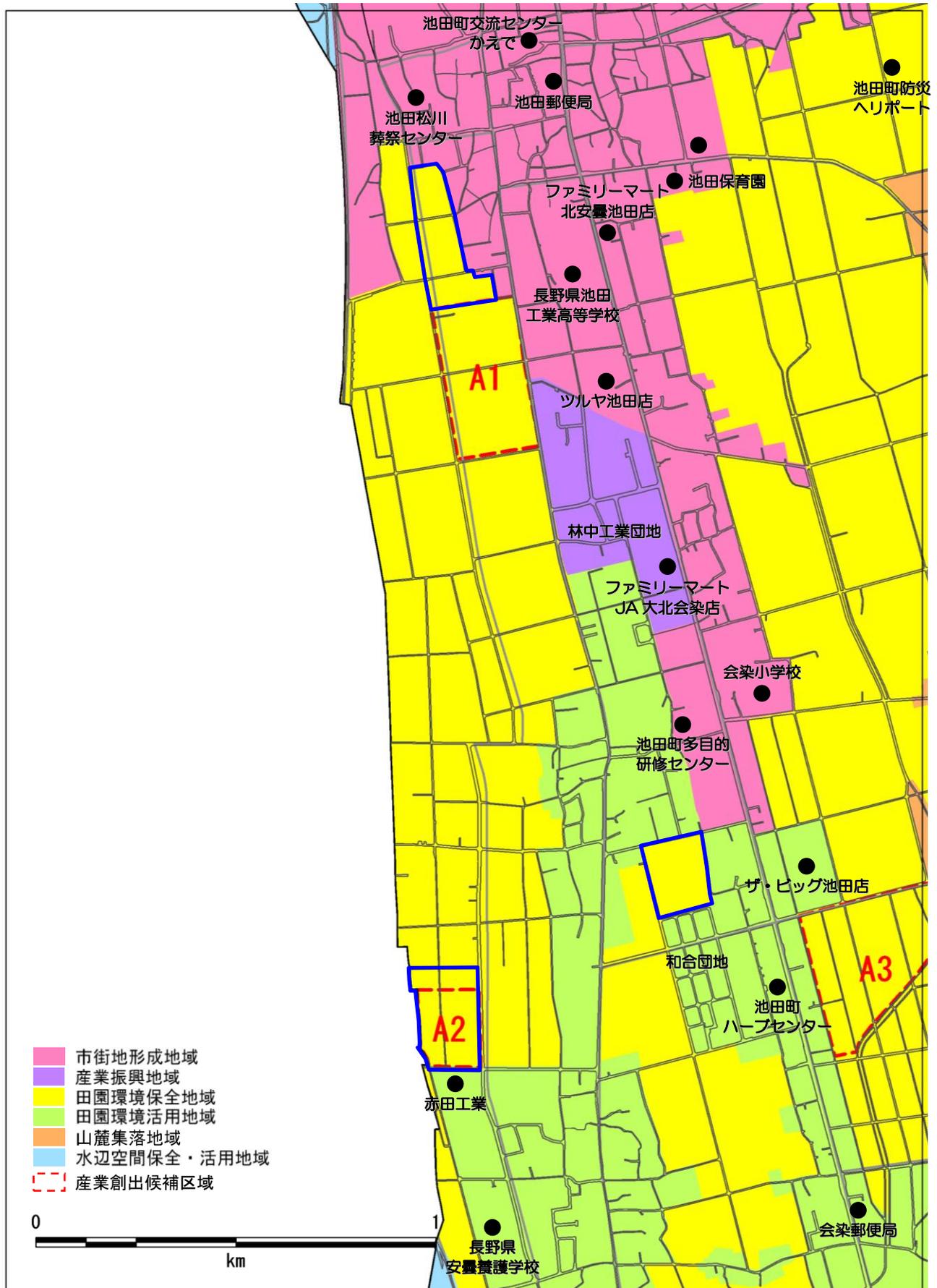


# 土地利用制度の改定・改正の新旧対照表

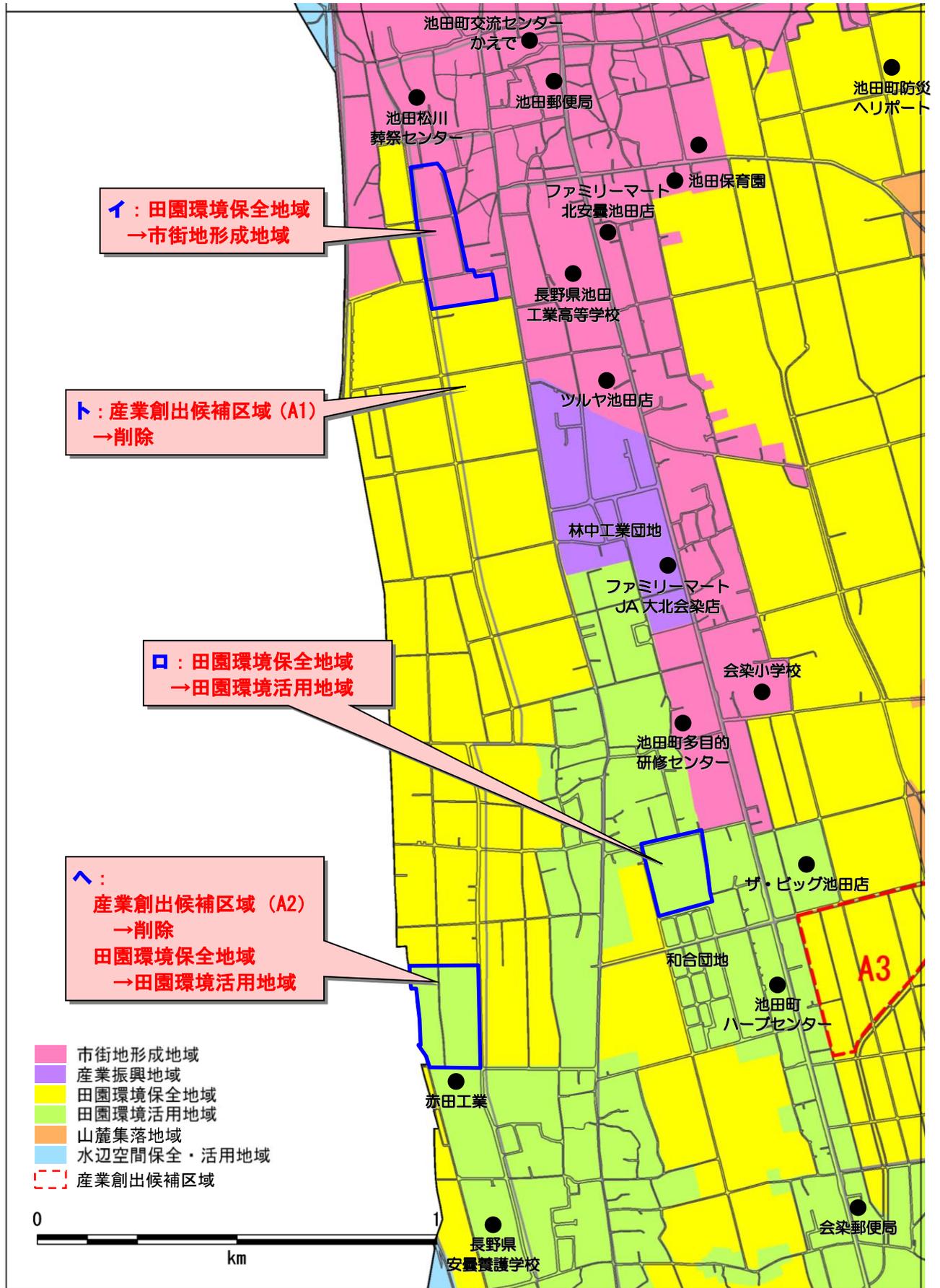
## 池田町土地利用調整基本計画の改定箇所



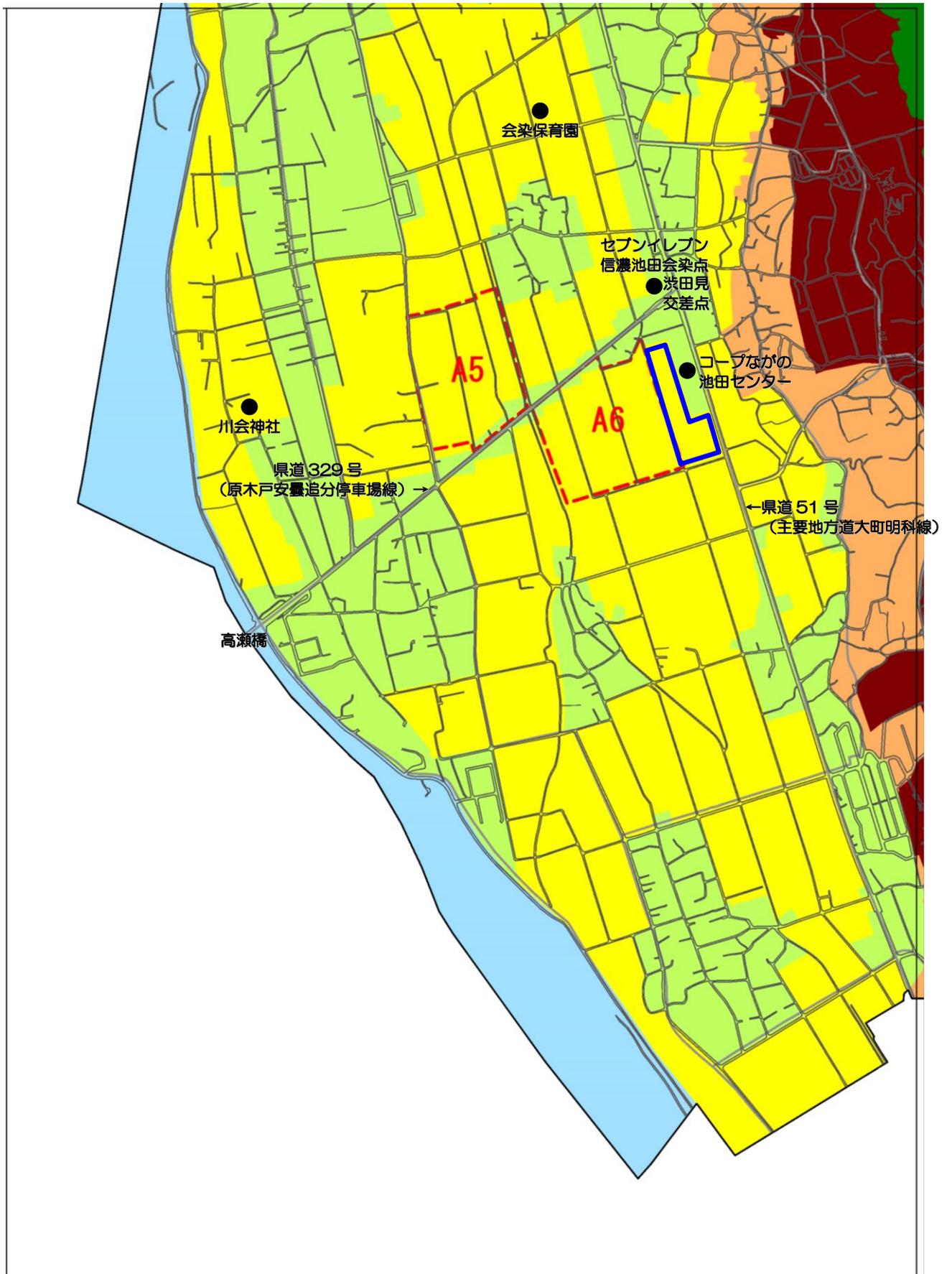
# 拡大図その1 <改定前>



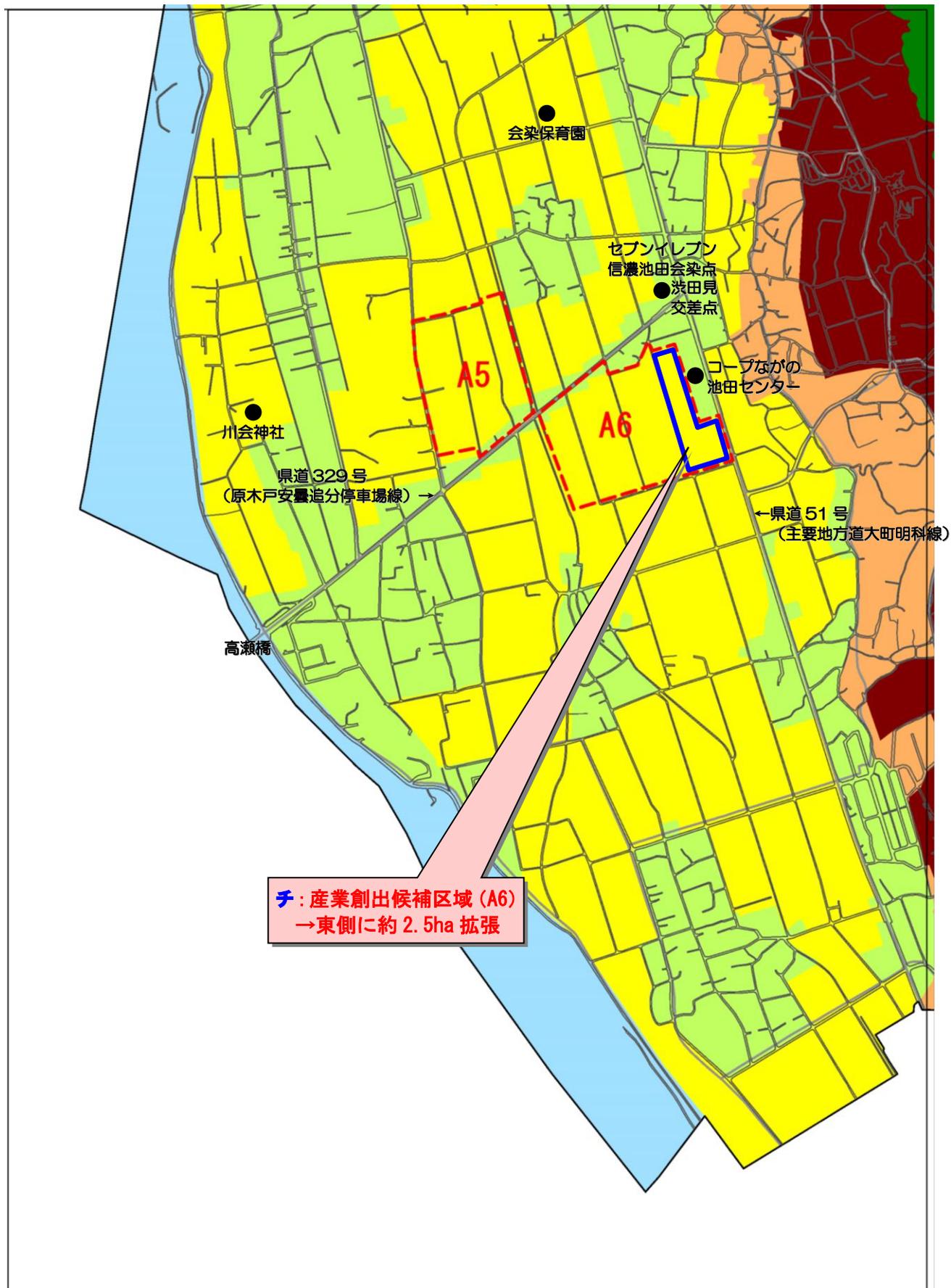
# 拡大図その1 <改定後(案)>



## 拡大図その2 <改定前>



## 拡大図その2 <改定後(案)>



# <改定前>

## 3.2 道路整備の方針

~~南北の広域幹線道路が主要地方道大町明科線に限定されている現状を踏まえ、本計画では、10年先を見据え、比較的早期に実現可能な南北方向の幹線の整備を進める方針とします。~~

~~また、まちなか一帯の安全確保のため、東西方向の広域幹線道路として複数の候補路線の検討を進め、今後の整備に反映させていく方針とします。~~

~~上記のほか、南北方向の広域幹線道路との接続を強化するため、現在、長野県で進めている松本糸魚川連絡道路の検討や整備の進捗にあわせながら、これまでも構想されている林中と松川村細野を結ぶ橋梁とその接続道路や、高瀬川左岸の道路の複線化についても検討を進めていく方針とします。~~

### 道路計画

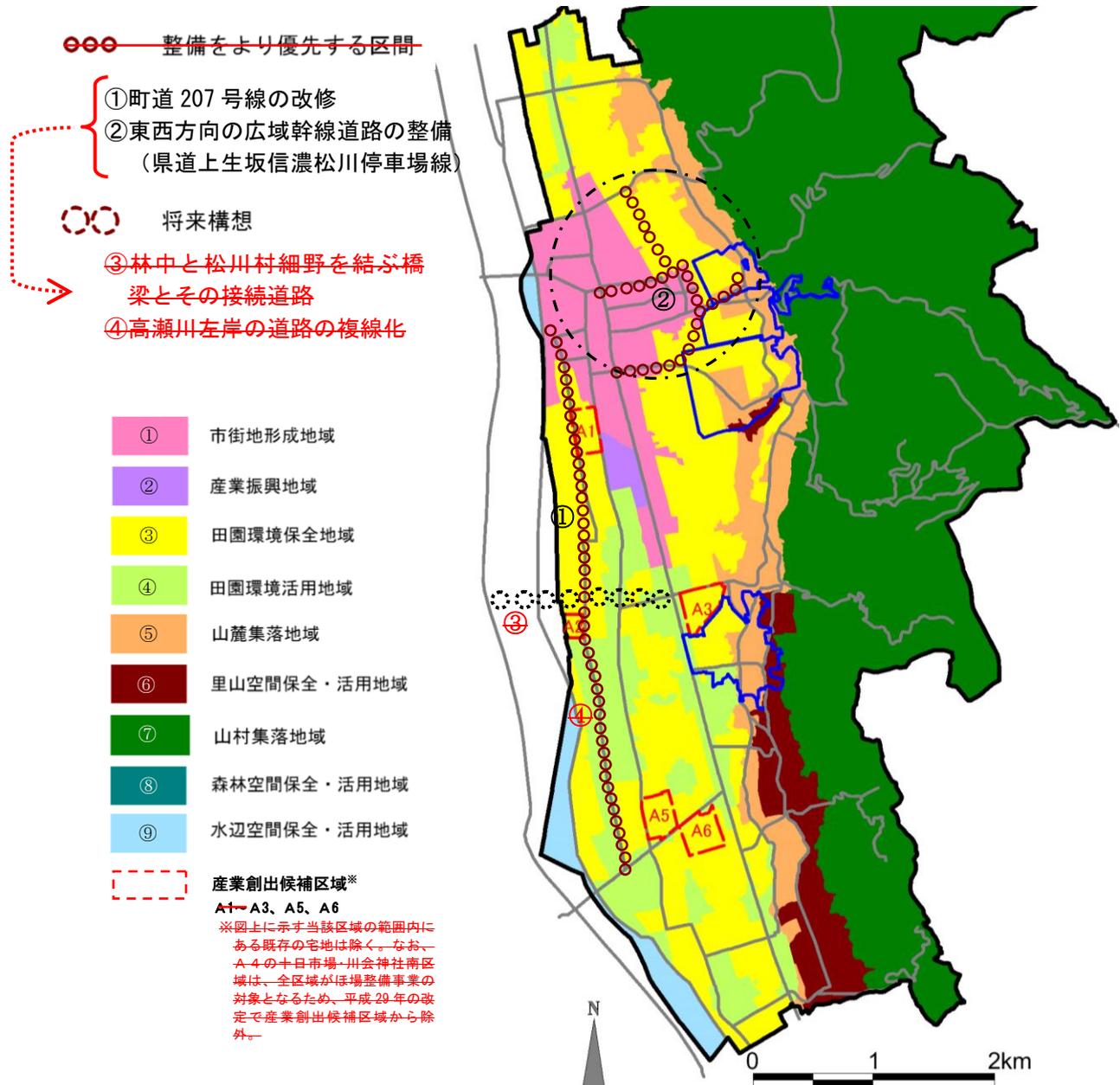


図3 道路整備計画対象路線

## <改定後（案）>

### 3.2 道路整備の方針

新たな幹線道路の整備については、将来構想として、以下3路線を位置付けます。

- ・路線①：町道 207 号線の改修

南北の広域幹線道路が主要地方道大町明科線に限定されている現状をふまえ、南北方向の幹線の整備を進める方針とします。

- ・路線②：東西方向の広域幹線道路（県道上生坂信濃松川停車場線）の整備

まちなか一帯の安全確保のため、東西方向の広域幹線道路として複数の候補路線の検討を進め、今後の整備に反映させていきます。

#### 道路計画



将来構想

路線①：町道 207 号線の改修

路線②：東西方向の広域幹線道路（県道上生坂信濃松川停車場線）の整備

※路線③（林中と松川村細野を結ぶ橋梁とその接続道路）及び路線④（高瀬川左岸の道路の複線化）は令和3年の改定で廃止。

**水**：整備をより優先する区間の路線①、②  
→将来構想に位置付け変更

**ハ**：将来構想の路線③  
→廃止

**二**：将来構想の路線④  
→廃止

- ① 市街地形成地域
- ② 産業振興地域
- ③ 田園環境保全地域
- ④ 田園環境活用地域
- ⑤ 山麓集落地域
- ⑥ 里山空間保全・活用地域
- ⑦ 山村集落地域
- ⑧ 森林空間保全・活用地域
- ⑨ 水辺空間保全・活用地域
- 産業創出候補区域\*  
A3、A5、A6

※A1、A2 は令和3年の改定で、  
A4 は平成29年の改定で、7  
ページの表下に示した理由に  
より削除。

※A6 は令和3年の改定で範囲  
を拡張。

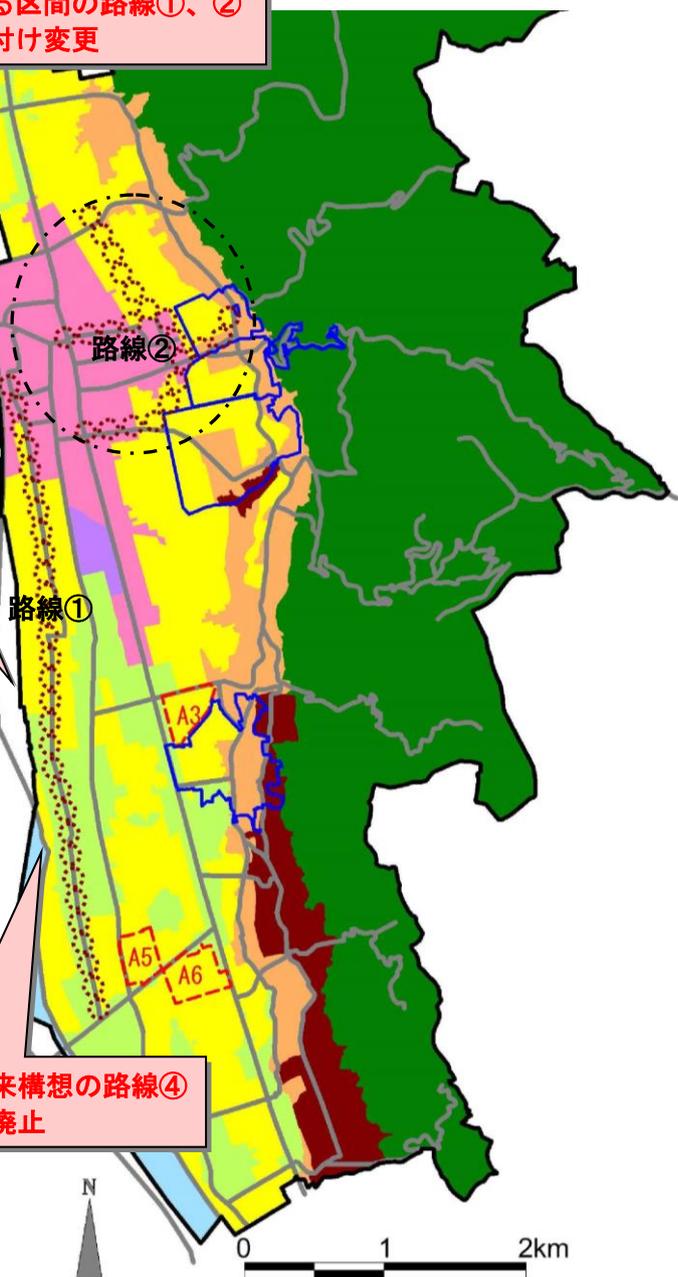


図3 道路整備計画対象路線

<改定前>

用途		地域区分		①	②	③	A1~3、5、6	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
大区分	小区分	市街地 形成地域	産業振興 地域	田園環境 保全地域	産業創出 候補区域	田園環境 活用地域	山麓集落 地域	里山空間 保全・活用 地域	山村集落 地域	森林空間 保全・活用 地域	水辺空間 保全・活用 地域		
住宅	農家住宅	○	×	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×
	一般個人住宅	○	×	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×
	アパート・マンション・集合住宅	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×
	分譲住宅	○	×	×	×	○	△	×	△	×	×	×	×
	寮	○	×	×(注6)	※(注8)	○	×	×	×	×	×	×	×
	別荘	×	×	×	×	△	△	×	○(注11)	×	×	×	×
	店舗併用住宅	○	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×
商業施設・店舗	コンビニエンスストア	○	×	×	×	○(注9)	×	×	×	×	×	×	×
	生活利便に関わる小規模店舗	○	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×
	総合日用品販売店舗	○	×	×(注6)	※	○(注9)	×	×	×	×	×	×	×
	喫茶・レストラン等	○	×	×	※	○	○	×	○	○	○	○	×
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	レクリエーション施設・遊戯施設	○	×	×	※	○(注9)	×	×	×	×	×	×	×
宿泊施設	旅館等	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	○	○	○	×
事業所等業務関連 施設	事業所・事務所	○	○	×(注6)	※	○(注2)	○(注10)	×	○(注2)	×	×	×	×
	業務用倉庫・物流関連施設	○	○	×(注6)	※	○(注9)	×	×	×	×	×	×	×
工場	大規模工場(注1)	○	○	×(注6)	※	×	×	×	○(注12)	×	×	×	×
	小規模工場(注2)	○	○	×(注6)	※	○	×	×	○(注12)	×	×	×	×
農業関連	農産物販売所	○	×	○	※	○	○	○(注10)	○	○	○	○	×
	農業用施設	×	×	○	×	○	○	○(注10)	○	○	○	○	×
	市民農園	○	×	×(注6)	※	○	○	○(注10)	○	○	○	○	×
文教施設	教育関連施設	○	×	×	※	○	×	×	○	○	○	○	×
	美術館・博物館	○	×	×	※	○	×	×	○	○	○	○	×
医療福祉施設	大規模福祉施設	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	×	×	×	×
	小規模福祉施設(注3)	○	×	△	×	○	○	×	○	×	×	×	×
	病院・診療所	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	×	×	×	×
公園等	公園・運動場	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	○	○	○	
その他	物置・倉庫(注4)	○	×	△	×	○	○	△	○	×	×	×	×
	資材置場(注4)	△	×	△	×	△	△	△	△	×	×	×	×
	駐車場(注4)	○	×	△	×	○	○	△	○	×	×	×	×
	太陽光発電施設(注5)	×	×	×(注7)	※	×	×	×	△	△	△	△	×
	上記以外の施設については町と協議を行い、内容に応じて町が必要な手続きを指導するものとする。												

注1 大規模工場は敷地面積3,000㎡以上(都市計画法開発許可対象)を想定している。  
 注2 居住地付近に立地する場合、周辺の生活環境への影響が大きい業種は「×」とする。  
 注3 規模の目安は施設の詳細な内容による。例)老人介護施設の場合は入所定員30人未満  
 注4 周辺居住者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置される施設以外は「×」とする。ただし、各建物・施設の用途に付帯する駐車場で当該用途と敷地的に一体性を有する駐車場については、当該各用途の基準に基づく判断によるものとする。  
 注5 総容量が10kw未満のもの又は住宅の屋根に設置するものは「○」とし、総容量が10kw以上で住宅以外の建築物の屋根に設置するものについては「△」とする。

注6 産業創出候補区域で産業等の立地が実現された場合は「△」とする。  
 注7 県道沿い(両側概ね100m以内)以外の場所で、かつ、地目が農地以外の場所では「△」とする。  
 注8 新規の企業等の進出に伴う一体的な社員寮等の整備を対象としている。  
 注9 県道沿いの白地農地以外の場所では「×」とする。  
 注10 農村振興基本計画(池田東部地区)に位置付けられた施設以外は「×」とする。  
 注11 現在の自然保護指導基準を満たすまとまった開発以外は「×」とする。  
 注12 地場の産物を活かす施設以外は「×」とする。

<改定後(案)>

又:「住宅」の小区分の一部名称の修正

用途		①	②	③	A3、5、6	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
大区分	小区分	市街地形成地域	産業振興地域	田園環境保全地域	産業創出候補区域	田園環境活用地域	山麓集落地域	里山空間保全・活用地域	山村集落地域	森林空間保全・活用地域	水辺空間保全・活用地域
住宅	以下いずれにも該当しない住宅	○	×	○	×	○	○	×	○	×	×
	複数分譲住宅	○	×	×	×	○	△	×	△	×	×
	アパート・マンション・集合住宅	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×
	寮	○	×	×(注6)	※(注8)	○	×	×	×	×	×
	別荘	×	×	×	×	△	△	×	○(注11)	×	×
	店舗併用住宅	○	×	×	×	○	○	×	○	○	×
商業施設・店舗	コンビニエンスストア	○	×	×	×	○(注9)	×	×	×	×	×
	生活利便に関わる小規模店舗	○	×	×	×	○	○	×	○	×	×
	総合日用品販売店舗	○	×	×(注6)	※	○(注9)	×	×	×	×	×
	喫茶・レストラン等	○	×	×	※	○	○	×	○	○	×
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	レクリエーション施設・遊戯施設	○	×	×	※	○(注9)	×	×	×	×	×
宿泊施設	旅館等	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	○	×
事業所等業務関連施設	事業所・事務所	○	○	×(注6)	※	○(注2)	○(注10)	×	○(注2)	×	×
	業務用倉庫・物流関連施設	○	○	×(注6)	※	○(注9)	×	×	×	×	×
工場	大規模工場(注1)	○	○	×(注6)	※	×	×	×	○(注12)	×	×
	小規模工場(注2)	○	○	×(注6)	※	○	×	×	○(注12)	×	×
農業関連	農産物販売所	○	×	○	※	○	○	○(注10、13)	○	○	×
	農業用施設	×	×	○	×	○	○	○(注10、13)	○	○	×
	市民農園	○	×	×(注6)	※	○	○	○(注10、13)	○	○	×
文教施設	教育関連施設	○	×	×	※	○	×	×	○	○	×
	美術館・博物館	○	×	×	※	○	×	×	○	○	×
医療福祉施設	大規模福祉施設	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	×	×
	小規模福祉施設(注3)	○	×	△	×	○	○	×	○	×	×
	病院・診療所	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	×	×
公園等	公園・運動場	○	×	×(注6)	※	○	○	×	○	○	
その他	物置・倉庫(注4)	○	×	△	×	○	○	△(注13)	○	×	×
	資材置場(注4)	△	×	△	×	△	△	△(注13)	△	×	×
	駐車場(注4)	○	×	△	×	○	○	△(注13)	○	×	×
	太陽光発電施設(注5)	×	×	×(注7)	※	×	×	×	△	△	×

ル:「キャンプ場」の基準追加

6

上記以外の施設については町と協議を行い、内容に応じて町が必要な手続きを指導するものとする。

また、既存不適格施設については同一用途(小区分)で、かつ、敷地拡張を行わない場合に限り、既存の建築物等の床面積の1.5倍までは「○」とみなす。

- 注1 大規模工場は敷地面積3,000㎡以上(都市計画法開発許可対象)を想定している。
- 注2 居住地付近に立地する場合、周辺的生活環境への影響が大きい業種は「×」とする。
- 注3 規模の目安は施設の詳細な内容による。例)老人介護施設の場合は入所定員30人未満
- 注4 周辺居住者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置される施設以外は「×」とする。ただし、各建物・施設の用途に付帯する駐車場で当該用途と敷地の一体性を有する駐車場については、当該各用途の基準に基づく判断によるものとする。
- 注5 総容量が10kw未満のもの又は住宅の屋根に設置するものは「○」とし、総容量が10kW以上で住宅以外の建築物の屋根に設置するものについては「△」とする。

- 注6 産業創出候補区域で産業等の立地が実現された場合は「△」とする。
- 注7 県道沿い(両側概ね100m以内)以外の場所で、かつ、地目が農地以外の場所では「△」とする。
- 注8 新規の企業等の進出に伴う一体的な社員寮等の整備を対象としている。
- 注9 県道沿いの白地農地以外の場所では「×」とする。
- 注10 農村振興基本計画(池田東部地区)に位置付けられた施設以外は「×」とする。
- 注11 現在の自然保護指導基準を満たすまとまった開発以外は「×」とする。
- 注12 地場の産物を活かす施設以外は「×」とする。

注13 里山空間保全・活用地域においては、土地利用調整協議書を提出する前に関係自治会の同意を得ることとする。

ヲ:新たな備考の追記(既存不適格の増改築等への対応)

リ:新たな注釈の追記

## 池田町の土地利用及び開発指導に関する条例の改正箇所

### <改正前>

(町民等の責務)

第5条 町民等は、この条例の目的を達成するために町が実施する施策に協力しなければならない。

**フ**：第5条第2項追加



### <改正後(案)>

(町民等の責務)

第5条 町民等は、この条例の目的を達成するために町が実施する施策に協力しなければならない。

- 2 町民等は、この条例の目的を達成するために必要な範囲内で、自らが所有、管理又は占有する土地又は建築物等を適切に管理するとともに、これに隣接する公有地の環境を良好な状態に保つための維持管理活動に積極的に協力するものとする。

## 池田町開発事業指導基準要綱の改正箇所

### <改正前>

**カ**：第26条新規追加



### <改正後(案)>

(安全施設)

第26条 事業者は、開発事業を行う敷地又は当該敷地の周辺部において、第三者に危害を及ぼす可能性が認められるときは、安全管理上必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定に基づく措置を講じるときは、事前に町長、関係機関及び町長が必要と認める者との協議を行うものとする。

## 池田町の土地利用及び開発指導に関する条例及び同規則のいずれにも関連する改正箇所

### <改正前>

#### ■条例

(土地利用調整協議)

**第20条** 事業者は、開発事業を行おうとする場合は、法令等に定められた手続及び第6章に規定する開発事業の手続の前に、当該開発事業について土地利用計画との整合を図るため、規則で定めるところにより、土地利用調整に係る協議書（以下「調整協議書」という。）を町長に提出し、町長と協議しなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する開発事業は、土地利用計画との整合が図られているものとみなし、前項に規定する協議を要しないものとする。

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業
- (2) 農業、林業又は漁業を営むために行う開発事業で、建築物等の建築又は建設を伴わないもの
- (3) 軽微な規模の開発事業で規則に定めるもの
- (4) 既存施設の変更等を目的として行う開発事業のうち規則で定めるもの
- (5) 第2号に規定する開発事業に含まれない土地の管理行為に相当する開発事業のうち規則で定めるもの

☞ : 第20条第2項  
第4号の規定補足

### <改正後>

(土地利用調整協議)

**第20条** 事業者は、開発事業を行おうとする場合は、法令等に定められた手続及び第6章に規定する開発事業の手続の前に、当該開発事業について土地利用計画との整合を図るため、規則で定めるところにより、土地利用調整に係る協議書（以下「調整協議書」という。）を町長に提出し、町長と協議しなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する開発事業は、土地利用計画との整合が図られているものとみなし、前項に規定する協議を要しないものとする。

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業
- (2) 農業、林業又は漁業を営むために行う開発事業で、建築物等の建築又は建設を伴わないもの
- (3) 軽微な規模の開発事業で規則に定めるもの
- (4) 既存の建築物等の増築、改築、増設、改造又は用途の変更等を目的として行う開発事業のうち規則で定めるもの
- (5) 第2号に規定する開発事業に含まれない土地の管理行為に相当する開発事業のうち規則で定めるもの

## <改正前>

### ■施行規則

(既存施設の変更等を目的として行う開発事業)

**第13条** 条例第20条第2項第4号に規定する既存施設の変更等を目的として行う開発事業のうち規則で定めるものは、既存の建築物等のある敷地内で行われる建築物等の建築又は建設（以下「建築等」という。）を目的とする開発事業で次に掲げるすべての要件に該当するものとする。

- (1) 条例第21条第1項各号に掲げる開発事業に該当しないこと。
- (2) 敷地面積の拡張を伴わないこと。
- (3) 建築物の用途を変更する場合にあっては、当該用途の変更が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の17各号に掲げる類似の用途相互間におけるものであること。

★：第13条第2項  
第4号の規定補足

## <改正後>

(既存施設の変更等を目的として行う開発事業)

**第13条** 条例第20条第2項第4号に規定する**既存の建築物等の増築、改築、増設、改造又は用途の変更**等を目的として行う開発事業のうち規則で定めるものは、既存の建築物等のある敷地内で行われる建築物等の建築又は建設（以下「建築等」という。）を目的とする開発事業で次に掲げるすべての要件に該当するものとする。

- (1) 条例第21条第1項各号に掲げる開発事業に該当しないこと。
- (2) 敷地面積の拡張を伴わないこと。
- (3) **既存の建築物等の床面積の1.5倍を超えないこと。**
- (4) 建築物の用途を変更する場合にあっては、当該用途の変更が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の17各号に掲げる類似の用途相互間におけるものであること。