

協議事項

燕市工業専用地域規制緩和 検討業務について

1. 前回審議内容

2. 整理事項

3. 今後のスケジュール

◆要望の要旨

令和7年2月7日
第26回燕市都市計画審議会で提示

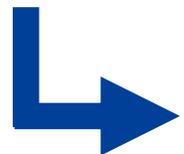
提出日：令和6年12月17日

要望者：①・燕商工会議所 ・つばめ商工会 ・日本金属洋食器工業組合
・日本金属ハウスウェア工業組合 ・協同組合つばめ物流センター
5団体による連名 [別添資料_組合構成]
②旧小池工業団地組合企業 18社による連名

要望内容：近年注目を集める産業観光を積極的に推進していくにあたり、用途地域の建築規制により思うような事業活動が行えないため、内容を見直してほしい。

◆要望に対する市の方向性

できるだけ現状の用途地域に影響しない形で、課題解決に向けた方策を前向きに検討していく。



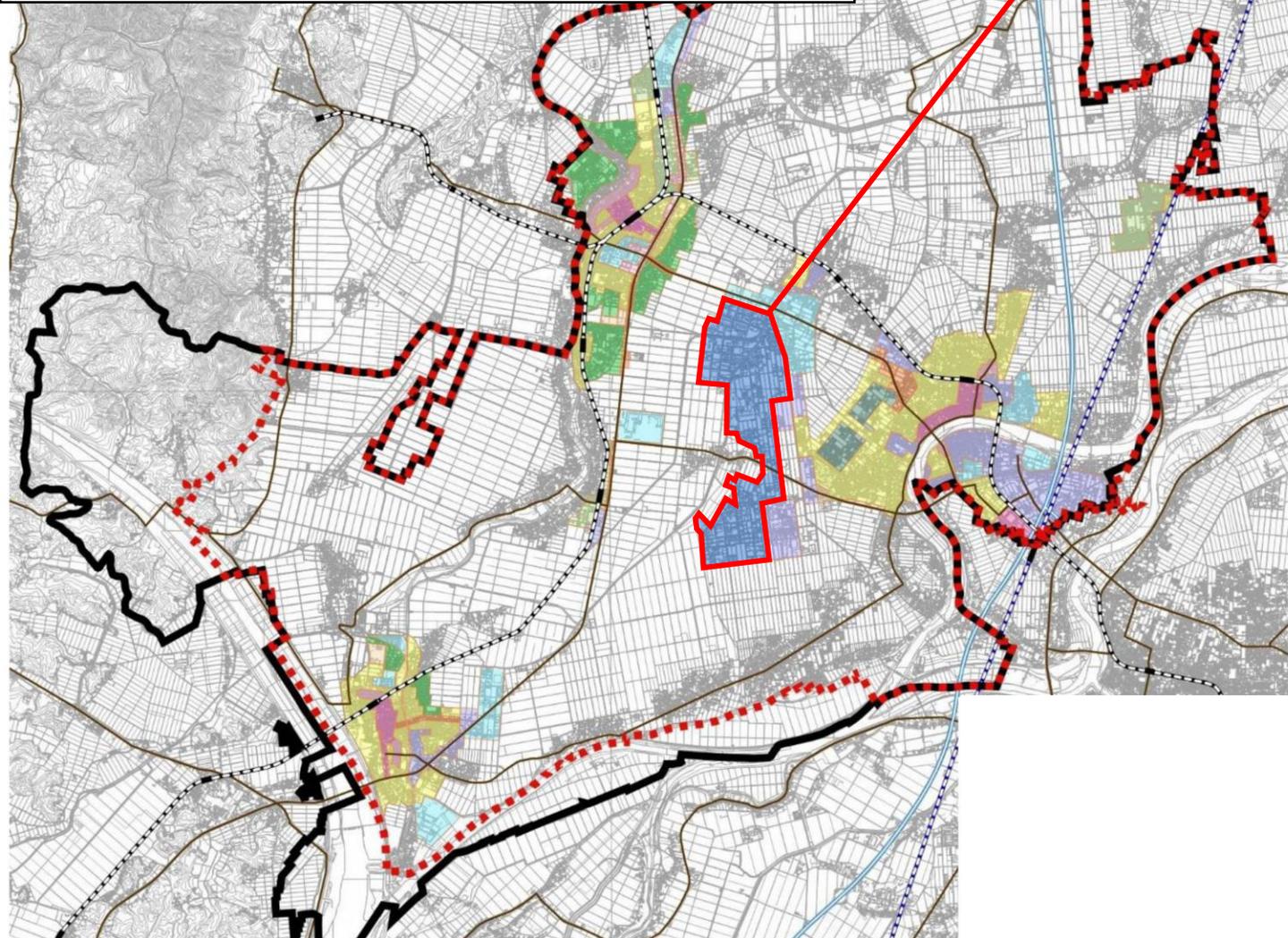
現在、規制緩和に向けた方策について検討を進めています。

1.前回審議内容の確認

【面積】	
行政区域	11,094ha
都市計画区域	9,311ha
用途地域	1,873ha (うち 工業専用地域 約253ha)

令和7年2月7日
第26回燕市都市計画審議会で提示

**規制緩和
対象地域**



- 凡 例
- 行政界
 - 都市計画区域
 - 新幹線
 - J R 線
 - 高速道路
 - 国道・主要地方道
 - 第一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
 - 工業専用地域**

◆ 規制緩和の手法

令和7年2月7日
第26回燕市都市計画審議会で提示

① 用途地域変更

現在の「工業専用地域」から「工業地域」に変更することで、店舗等の建築が可能となる一方で、緩和の必要性がない住宅等の建築も可能となります。また、環境基準等の規制が強化されることで、既存の事業に支障が出る可能性があります。

② 特別用途地区による緩和

条例により用途規制を強化又は緩和することができます。
用途規制を緩和する場合には、**国土交通大臣の承認**が必要になります。

③ 地区計画による緩和

特別用途地区と同様に、条例により用途規制を強化又は緩和することができます。
用途規制を緩和する場合には、**国土交通大臣の承認**が必要になります。
(建築の際は市に届け出が必要)

④ 建築基準法48条ただし書き許可

特定行政庁が許可した場合、特別に立地を認めることができます。
許可する場合には、公開による意見の聴取を行い、かつ建築審査会の同意を得なければなりません。(1件ごとに申請が必要)

◆大臣承認にあたり必要な整理事項

- ①相談地区における建築基準法の制限内容（用途、その他）、想定している緩和内容 ➤ 物販・飲食店舗等
- ②具体的な建築予定がある場合は、その建築概要 ➤ 数社から予定を伺っている
- ③承認希望時期 ➤ R9年3月に緩和できるよう希望
- ④上位計画（都市計画マスタープランや関連する計画等）と緩和検討の建築物との関係 ➤ 2-① 上位計画との関係
- ⑤まちづくりに関する経緯
- ⑥地区内及び周辺状況（都市計画図等による地区内外の用途地域や地区計画） ➤ 2-③ 燕市の産業の動向
・対象地周辺の土地・建物利用状況
- ⑦用途地域の変更で対応しない理由、法48条ただし書き許可で対応しない理由 ➤ 2-④ 規制緩和の手法と課題
- ⑧地区計画（又は特別用途地区）で対応しない理由
- ⑨用途緩和に伴う環境悪化や利便性の低下を防止するための対策として、
想定している条例に基づく建築制限の追加内容 ➤ 3 今後のスケジュール

2. 整理事項

- ①. 上位計画との関係
- ②. 燕市の産業の動向
- ③. 対象地域内の土地・建物利用
- ④. 規制緩和の手法と課題

第3次燕市総合計画

(令和5年3月策定)

※まちづくりの目標と方向等を明示した燕市の最上位計画

○戦略体系

戦略1：定住人口戦略

戦略2：活動人口戦略

戦略3：交流・応援(燕)人口戦略

⋮

燕市都市計画マスタープラン

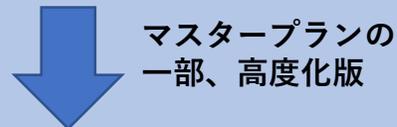
(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの
魅力向上で賑わいがあふれるまち

○全体構想

○地区別構想



燕市立地適正化計画

地域未来投資促進法に基づく 第2期新潟県燕市基本計画

(令和6年4月策定)

※燕市の金属加工産業の集積を核に、地域の特性を活かした成長分野への挑戦や生産性向上を目指す計画

○対象地区周辺の「重点促進区域」

○地域の特性及び活用戦略

合致



合致



寄与



工業専用地域の規制緩和

- ・ 販路の拡大
- ・ 売上、認知度の向上
- ・ 産業観光の推進

工業団地全体の競争力向上

第3次燕市総合計画

(令和5年3月策定)

※まちづくりの目標と方向等を明示した燕市の最上位計画

○戦略体系

戦略1：定住人口戦略

戦略2：活動人口戦略

戦略3：交流・応援(燕)人口戦略

⋮

燕市都市計画マスタープラン

(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの
魅力向上で賑わいがあふれるまち

○全体構想

○地区別構想



マスタープランの
一部、高度化版

燕市立地適正化計画

【本文記載内容】

◆産業に関する主要施策の抜粋

(戦略Ⅰ-基本方針Ⅰ-施策Ⅰ-商工業の活性化)

○現況と課題

- ・急速な少子高齢化の進行による**生産年齢人口の減少・人材不足**
- ・**土地利用方針の再構築**を図り、新たな生産・物流拠点の整備に向けた取組を進めていくことが必要。

○主要施策

➤生産性向上と高付加価値化

- ・**ブランド力の強化**を図り、産地全体の高付加価値化を目指すため、本市の高い技術力を国内外へ発信する。

➤販路開拓・顧客獲得の支援

- ・商工団体等との連携により、「燕三条トレードショウ」、「青空即売会」等を通じた卸売業の活性化

第3次燕市総合計画

(令和5年3月策定)

※まちづくりの目標と方向等を明示した燕市の最上位計画

○戦略体系

戦略1：定住人口戦略

戦略2：活動人口戦略

戦略3：交流・応援(燕)人口戦略

⋮

燕市都市計画マスタープラン

(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの
魅力向上で賑わいがあふれるまち

○全体構想

○地区別構想



マスタープランの
一部、高度化版

燕市立地適正化計画

【本文記載内容】

◆観光・交流に関する主要施策の抜粋

(戦略3-基本方針1-施策1-着地型観光の振興)

○現況と課題・方向性

・本市の特色である「ものづくり産業」を核とした**産業観光**は、他の地域との差別化を図ることができる地域資源を活かした観光コンテンツの一つである。

○主要施策

➤産業観光の推進

・教育旅行の受入をはじめ、産業史料館を拠点に市内企業と連携した持続可能な観光客受入体制の整備を検討

第3次燕市総合計画

(令和5年3月策定)

※まちづくりの目標と方向等を明示した燕市の最上位計画

○戦略体系

戦略1：定住人口戦略

戦略2：活動人口戦略

戦略3：交流・応援(燕)人口戦略

⋮

燕市都市計画マスタープラン

(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの
魅力向上で賑わいがあふれるまち

○全体構想

○地区別構想

マスタープランの
一部、高度化版

燕市立地適正化計画

【本文記載内容】

◆全体構想

○市街地の土地利用方針（工業流通ゾーンについて）

- ・市中央部のメタルセンター、吉田金属センター、小池工業団地、小関工業団地、物流センター周辺などは、**工業・流通機能の集積により活発な産業活動を促進するゾーン**とする。
- ・農地等の低未利用地の解消を図るため、**新たな土地利用の方向性を検討する**。

○市街地整備の方針

- ・ものづくり産業の競争力を高めるため、工業地としての利便増進を図る地域の**用途地域の見直し**を検討

◆地区別構想【燕地区抜粋】

○歴史文化や既存ストック等の地域資源を活かした魅力づくり

- ・観光資源や地場産業のPRをより一層進め、**オープンファクトリー**や燕市産業史料館などの産業観光資源を活かした回遊ルートや、観光受け入れ態勢整備の支援策を検討。
- ・地場産業や食文化、歴史文化等、地域の魅力について情報発信し、**地域資源を活用した交流・応援(燕)人口の拡大**を図る。

第3次燕市総合計画

(令和5年3月策定)

※まちづくりの目標と方向等を明示した燕市の最上位計画

○戦略体系

戦略1：定住人口戦略

戦略2：活動人口戦略

戦略3：交流・応援(燕)人口戦略

⋮

燕市都市計画マスタープラン

(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの
魅力向上で賑わいがあふれるまち

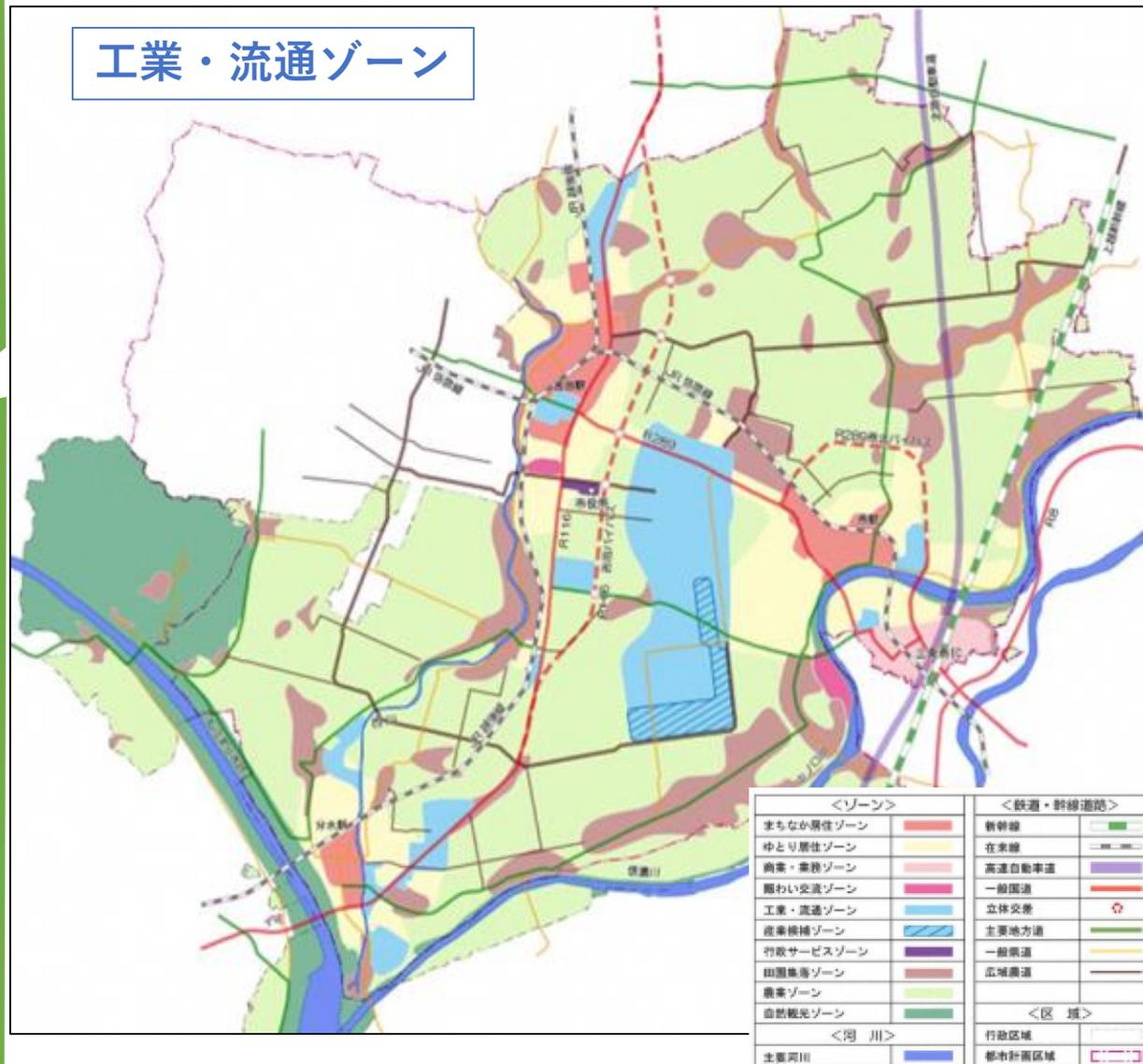
○全体構想

○地区別構想

マスタープランの
一部、高度化版

燕市立地適正化計画

工業・流通ゾーン



【従前値・目標値の設定】

表 目標値・期待される効果の評価値、従前値、目標値

目標値・期待される効果の評価値		従前値 (H26)	目標値 (R22)
目標値 ①	居住誘導区域内の人口密度の維持	36.9人/ha	36.9人/ha
目標値 ②	全産業就業者に占める金属製品製造業就業者の割合の維持	17.2%	17.2%
効果 ①	金属製品製造業売上高の維持	858億円	858億円

燕市都市計画マスタープラン

(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

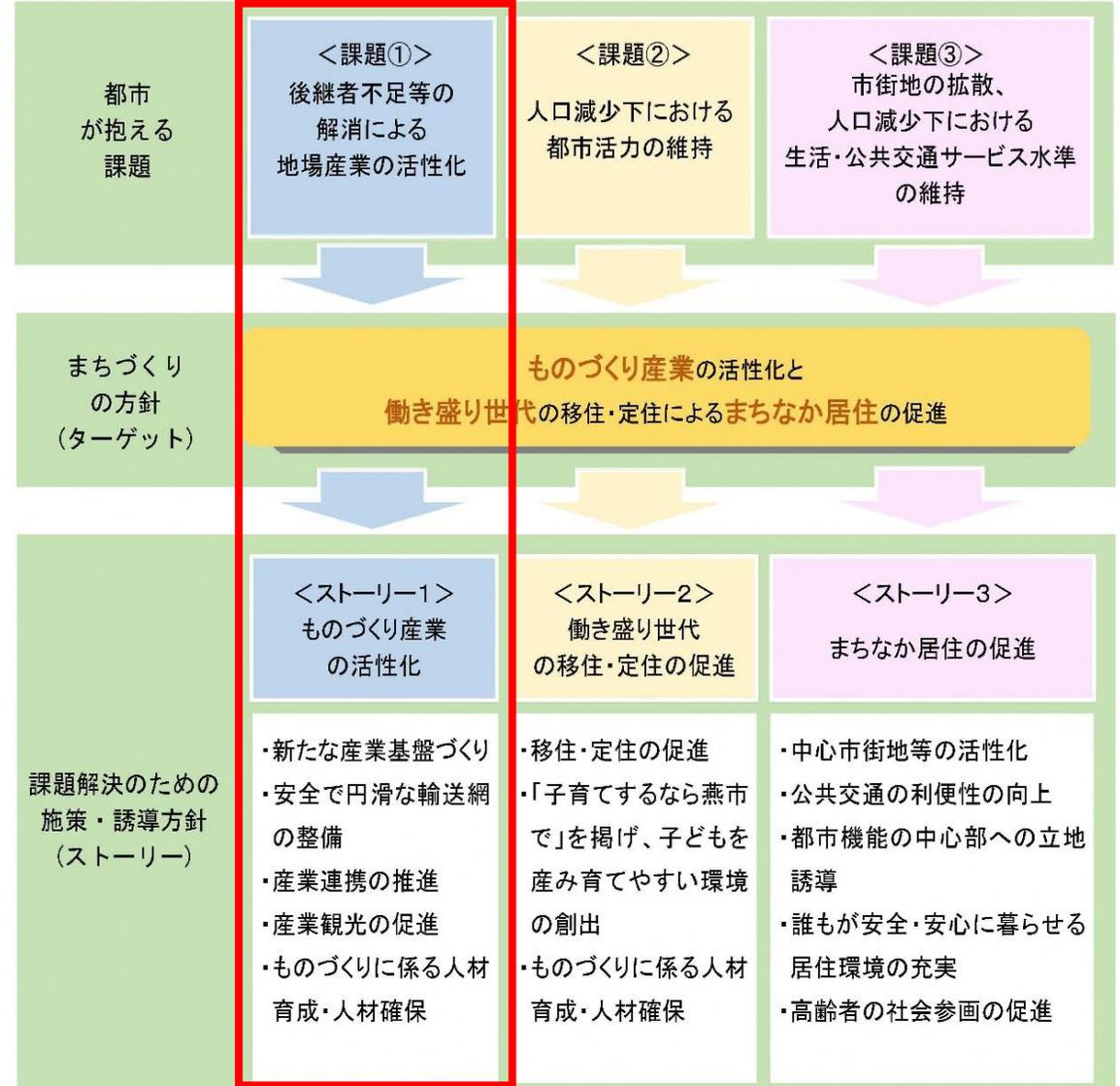
目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの魅力向上で賑わいがあふれるまち

- 全体構想
- 地区別構想

マスタープランの一部、高度化版

燕市立地適正化計画

課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

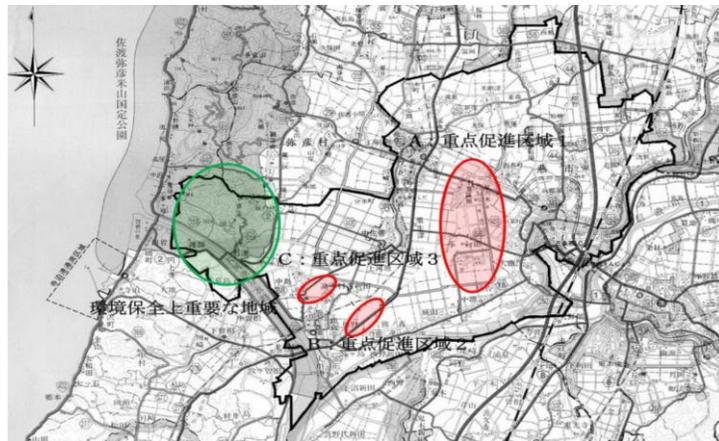


【計画のポイント】

燕市の“ものづくりの集積”を核とした地域の特性を活かした成長分野への挑戦やデジタル・AI技術の地域展開による生産性の向上、創業・イノベーションの促進、卸商社と産地一貫の製造流通体制によるものづくりを支援する。加えて、**オープンファクトリーを推進することで交流人口の増加や地場産業のブランド強化**を図り、更なる産地の発展を目指す。

【重点促進区域】

本区域は金属加工業を中心とする中小企業が集積し、市内製造業の付加価値の多くを占めている。



【地域の特性及びその活用戦略】

- ⑤燕市の中小製造業者の集積を活用した**オープンファクトリーの推進**による観光振興
- ・本地域は、金属加工を中心とする中小製造業者が集積しており燕三条地域の製造業者等が一斉に工場を開放するイベントが人気を博している。
 - ・そのような中で、**イベント時に限らず常時工場を一般向けに開放し、製造工程を見学してもらう“オープンファクトリー”化する企業**も出始めている。
 - ・燕市ではこういったオープンファクトリーを観光資源としてより一層推進するために「産業観光受入体制整備事業補助金」を整備しており、産業観光による交流人口の増加を図り、**地場産業のブランド強化や人材確保**にもつなげている。
 - ・今後も、**中小製造業者の集積を活用したオープンファクトリーを、観光振興及び地場産業のブランド強化のために推進していく。**

地域未来投資促進法に基づく 第2期新潟県燕市基本計画

(令和6年4月策定)

燕市の金属加工産業の集積を核に、地域の特性を活かした成長分野への挑戦や生産性向上を目指す計画

- 対象地区周辺の「重点促進区域」
- 地域の特性及び活用戦略

合致

合致

寄与

工業専用地域の規制緩和

- ・販路の拡大
- ・売上、認知度の向上
- ・産業観光の推進

工業団地全体の競争力向上

2-①上位計画との関係

第3次燕市総合計画

(令和5年3月策定)

※まちづくりの目標と方向等を明示した燕市の最上位計画

○戦略体系

戦略1：定住人口戦略

戦略2：活動人口戦略

戦略3：交流・応援(燕)人口戦略

⋮

燕市都市計画マスタープラン

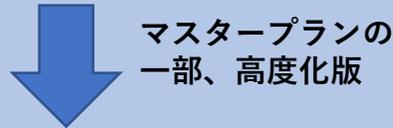
(令和5年3月策定)

※燕市の都市計画に関する基本的方針

目標1 ものづくり産業の飛躍とまちなかの魅力向上で賑わいがあふれるまち

○全体構想

○地区別構想



マスタープランの一部、高度化版

燕市立地適正化計画

- ・生産年齢人口の減少・人材不足
- ・土地利用方針の再構築
- ・ブランド力の強化
- ・販路開拓・顧客獲得の支援
- ・産業観光の推進

- ・農地等の低未利用地の解消
- ・用途地域の見直し
- ・オープンファクトリー
- ・地域資源の活用
- ・工業や物流産業の更なる発展

- ・後継者不足、人材不足
- ・産業観光の推進

地域未来投資促進法に基づく第2期新潟県燕市基本計画

(令和6年4月策定)

※燕市の金属加工産業の集積を核に、地域の特性を活かした成長分野への挑戦や生産性向上を目指す計画

○対象地区周辺の「重点促進区域」

○地域の特性及び活用戦略

- ・オープンファクトリーの推進
- ・地場産業のブランド力強化、人材確保

合致

工業専用地域の規制緩和

- ・販路の拡大
- ・売上、認知度の向上
- ・産業観光の推進

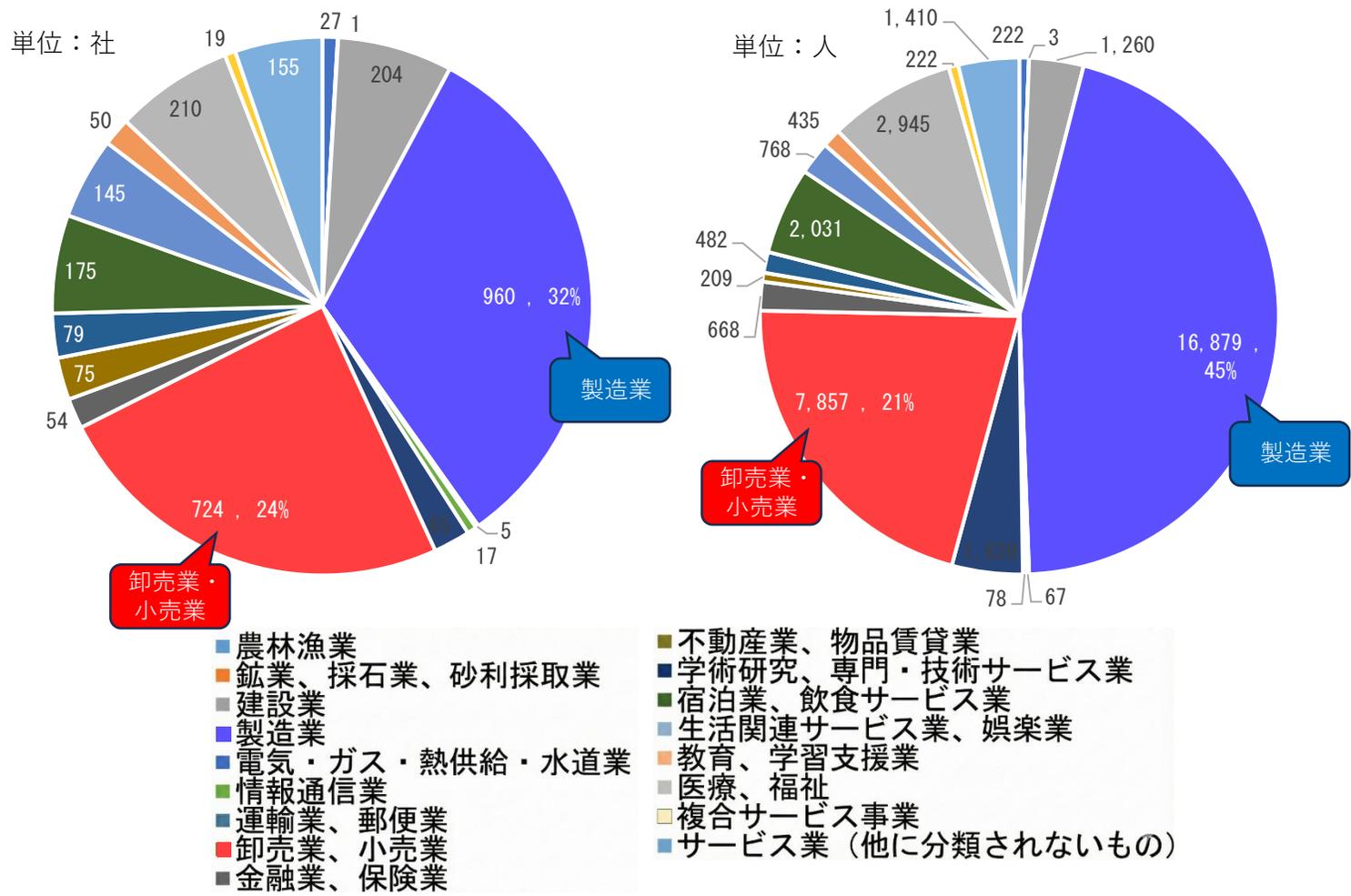
工業団地全体の競争力向上



2. 整理事項

- ①. 上位計画との関係
- ②. 燕市の産業の動向**
- ③. 対象地域内の土地・建物利用
- ④. 規制緩和の手法と課題

◆事業所数・従業者数から見た燕市の産業



- ・ 事業所数：2,965件
- ・ 製造業：960件（32%）
- ・ 従業者数：37,175人
- ・ 製造業：16,879人（45%）

第二次産業・・・
 鉱業、建設業、製造業

第三次産業・・・
 卸売、小売、サービス など

図 産業大分類別事業所数・構成比
 出典：R6経済センサス基礎調査

◆燕市の産業の推移（就業人口）

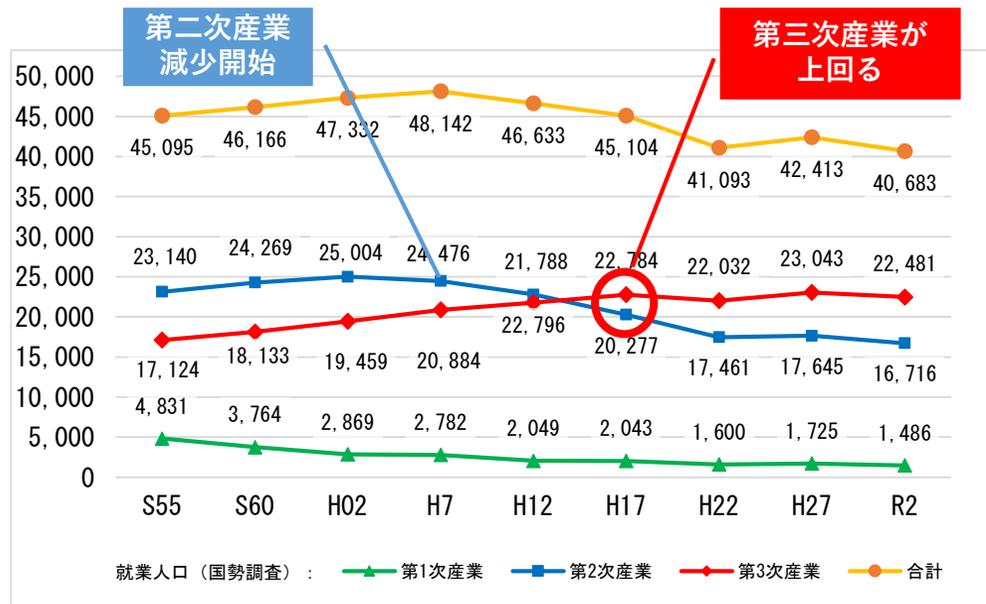


図 産業3分類別就業人口の推移
出典：国勢調査

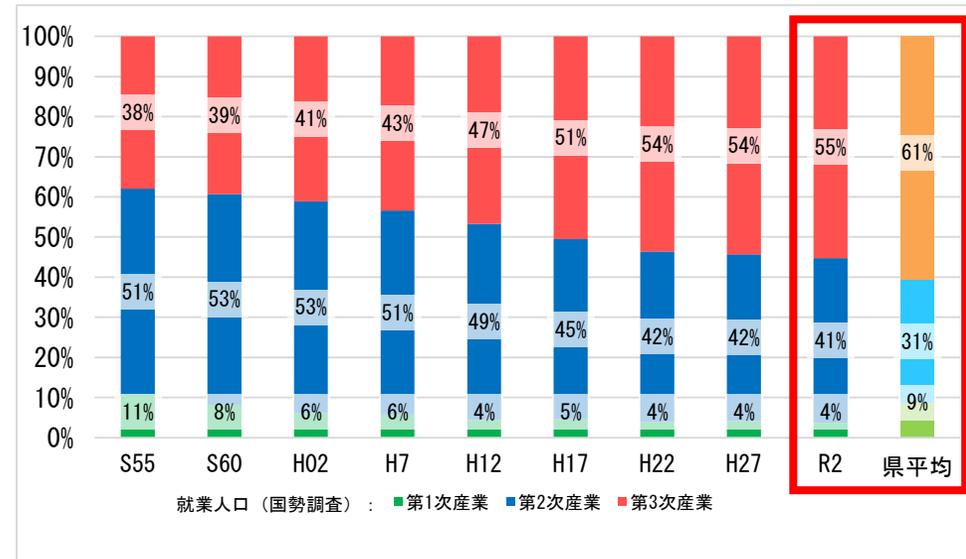


図 産業3分類別就業人口構成比の推移
出典：国勢調査

- ・ 第二次産業の就業人口の合計は平成7年をピークに減少傾向にある。
- ・ H17年に第三次産業が第二次産業の割合を上回る。
- ・ 第二次産業の就業人口割合（41%）は県平均（31%）を10ポイント以上上回っている

◆燕市の産業の推移（就業人口）

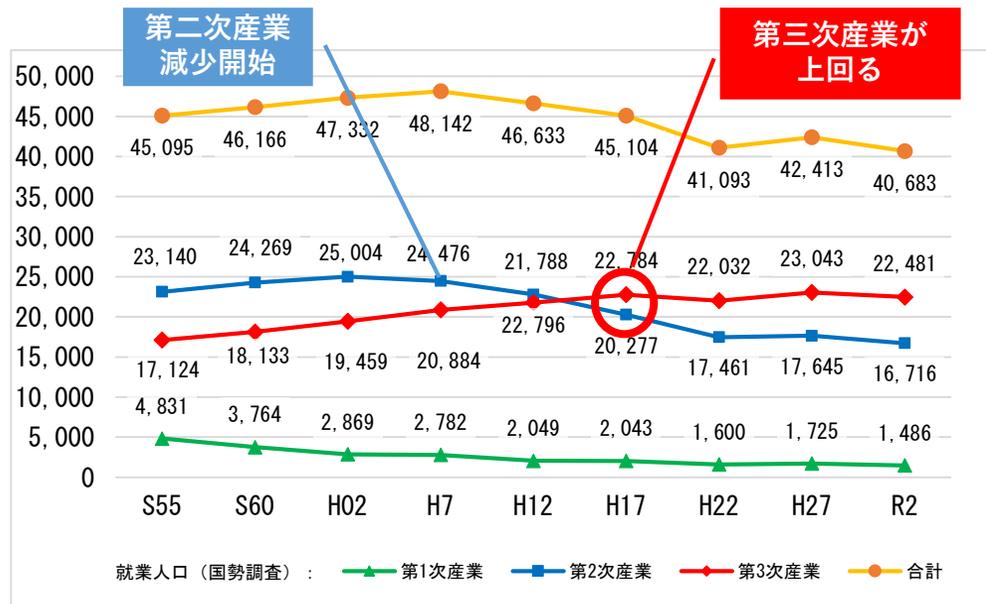


図 産業3分類別就業人口の推移
出典：国勢調査

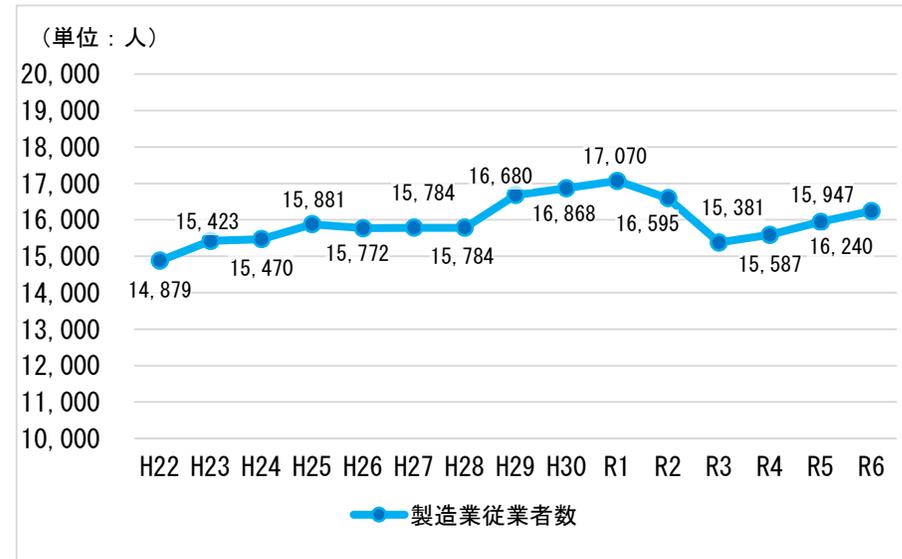


図 製造業従業者数推移
出典：R6経済構造実態調査

- ・ 製造業従業者数はR2年以降減少したものの、R3年以降は回復傾向
- ・ 製造業従業者は増加を続けていることから、第二次産業就業人口の減少はその他の業種によるものと考えられる

◆総生産からみた燕市の産業

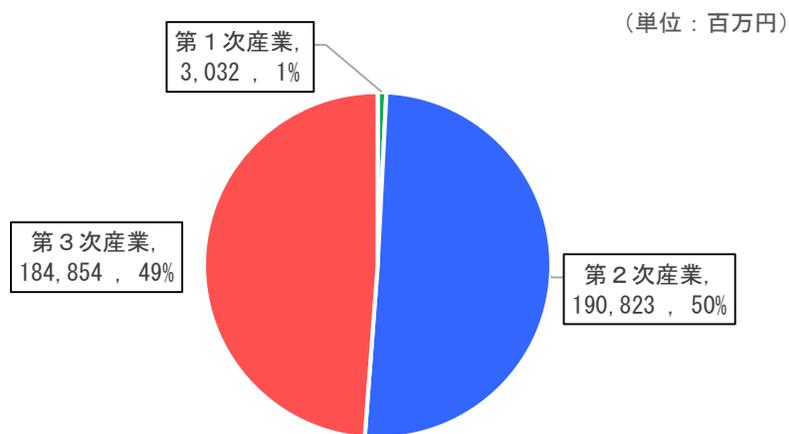


図 燕市内総生産の産業別実額割合
出典：R4市町村民経済計算

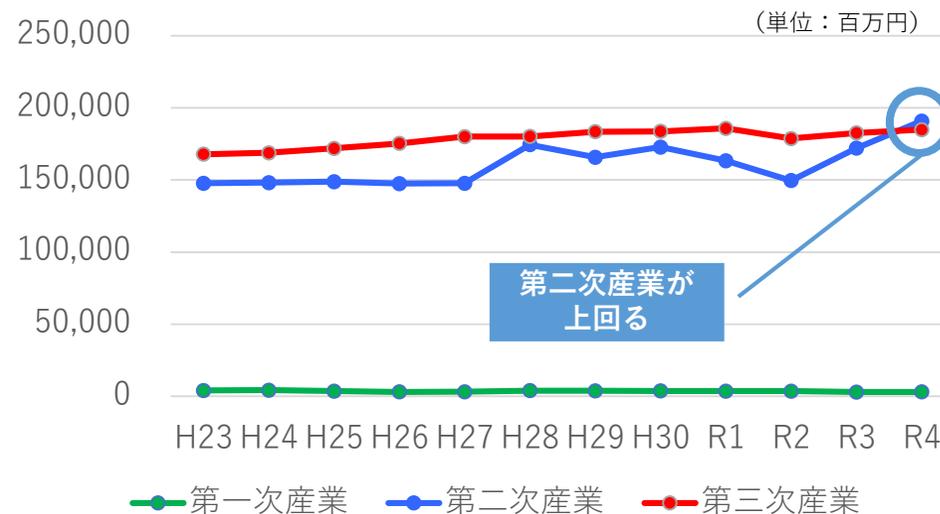


図 燕市内総生産の産業別実額推移
出典：R4市町村民経済計算

- ・ 第一次産業：30億3,200万円 (1%)
- ・ 第二次産業：1,908億2,300万円 (50%)
- ・ 第三次産業：1,848億5,400万円 (49%)

- ・ 第二次産業、第三次産業の市内総生産は同様に推移をしている。
- ・ R4年に第二次産業が第三次産業を上回っている。

◆同規模市町村との比較

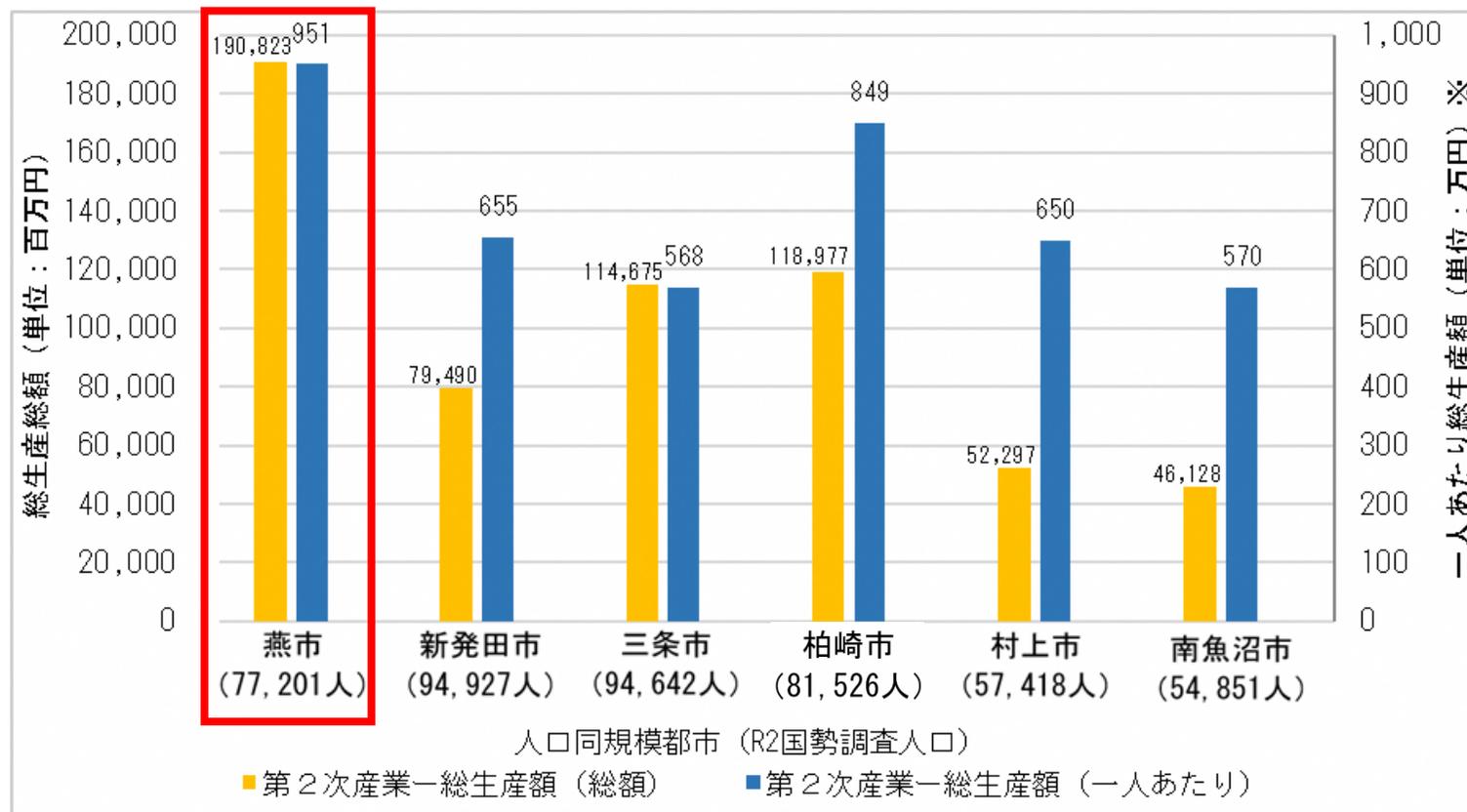


図 同規模都市の第二次産業生産額、第二次産業一人あたり生産額の比較
出典：R4市町村民経済計算、R2国勢調査

県内同規模の市町村と比較しても、燕市の第二次産業の総生産額が高いことが見て取れる。

◆ 燕市の産業動向の概要

- ・新潟県平均と比較して、燕市は第二次産業（主に製造業）の就業人口割合は高い。
- ・H17年以降は第三次産業の就業人口が第二次産業の就業人口を上回っている。
- ・製造業の就業人口は増加傾向にある。
- ・第二次産業のひとりあたり生産額は極めて高い。
- ・市内総生産額では、第二次産業と第三次産業に一定程度と同調性が見られる



- ・ **ものづくり産業が市の中心である**
- ・ **規制緩和により「ものづくり産業」を観光資源と捉えた産業観光を推進することは、二次産業、三次産業ともに良い影響をもたらすことが期待され、地場産業の持続的な発展に寄与するものと考えられる。**

【参考資料】 製造品出荷額からみた燕市の製造業

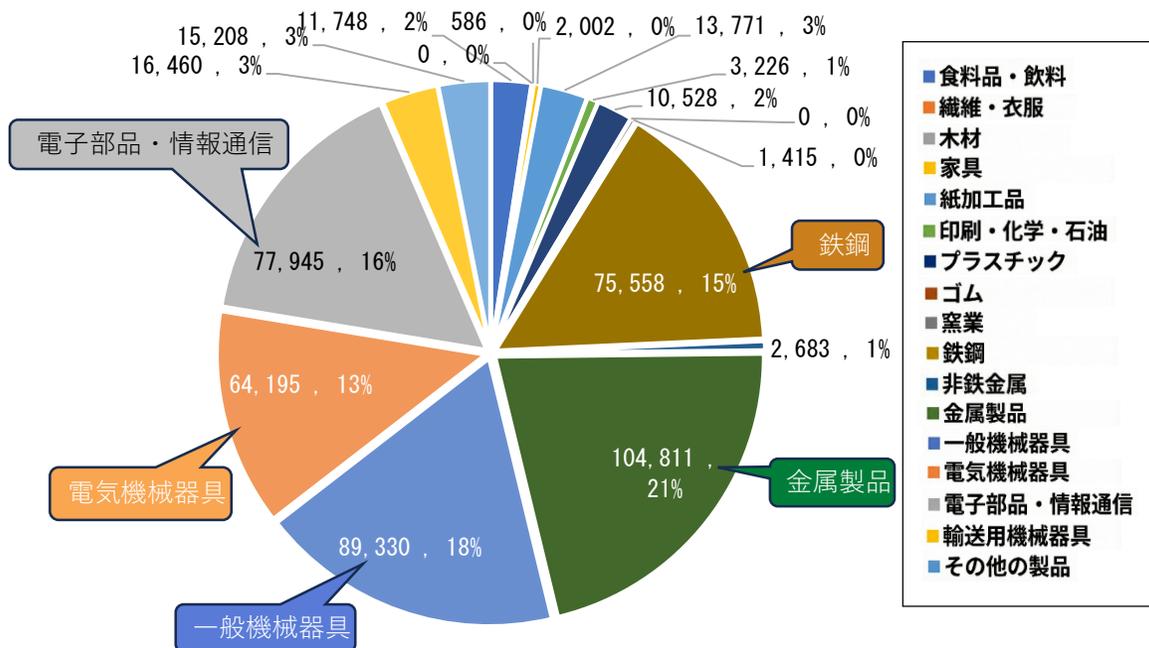


図 製造業中分類別出荷額・構成比 (R4年)
出典：R5経済構造実態調査 (製造業事業所調査)

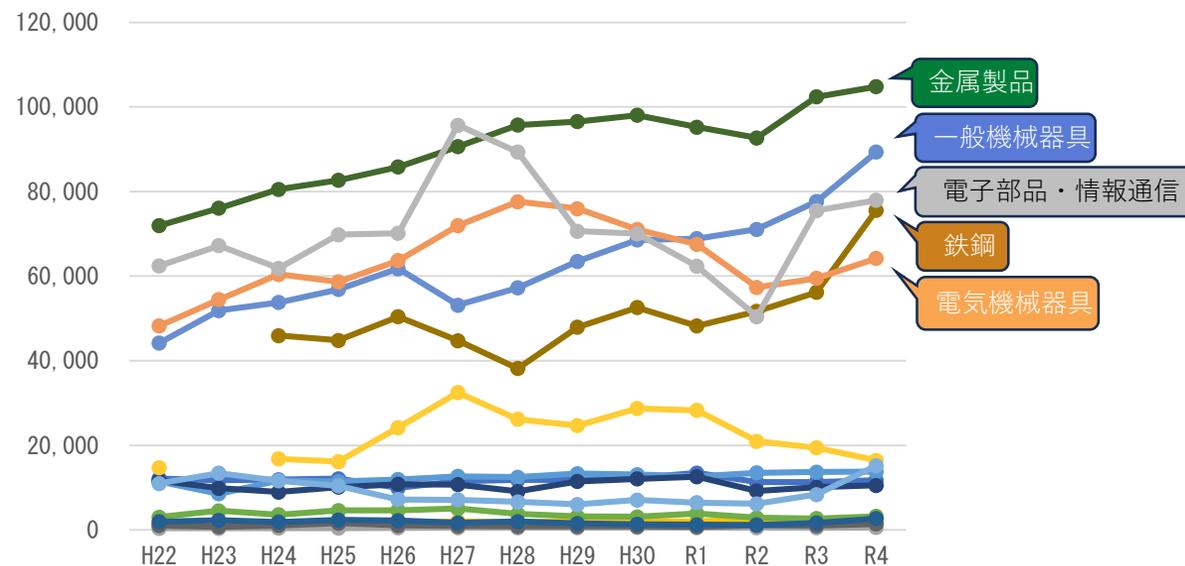


図 製造業中分類別 出荷額 推移
出典：経済構造実態調査 (製造業事業所調査)

製造品出荷額

- ・ 金属製品、一般機械器具、電子部品・情報通信、鉄鋼、電子機械器具の5品目が出荷額の8割以上を占めている。

【参考資料】事業所数・従業員数からみた燕市の製造業

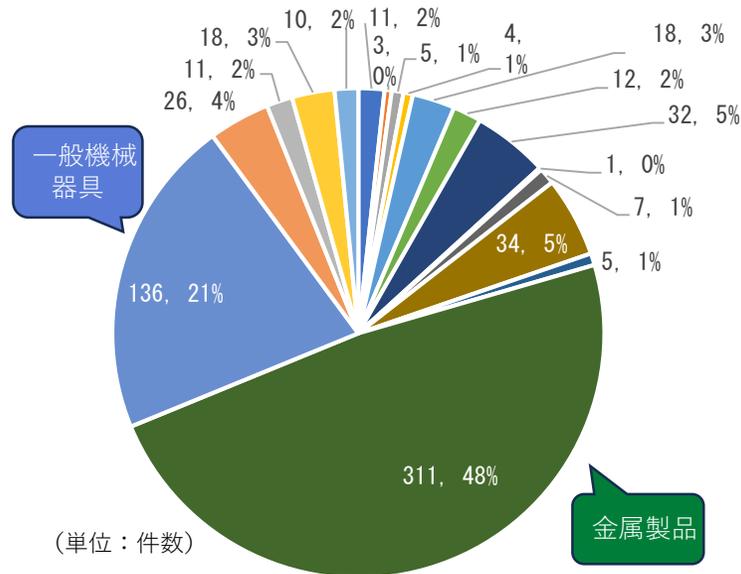


図 製造業中分類別事業所数・構成比
出典：R5経済構造実態調査（製造業事業所調査）

- ・ 燕市内事業所数：644件
- ・ 金属製品：311件（48%）
- ・ 一般機械器具：136件（21%）

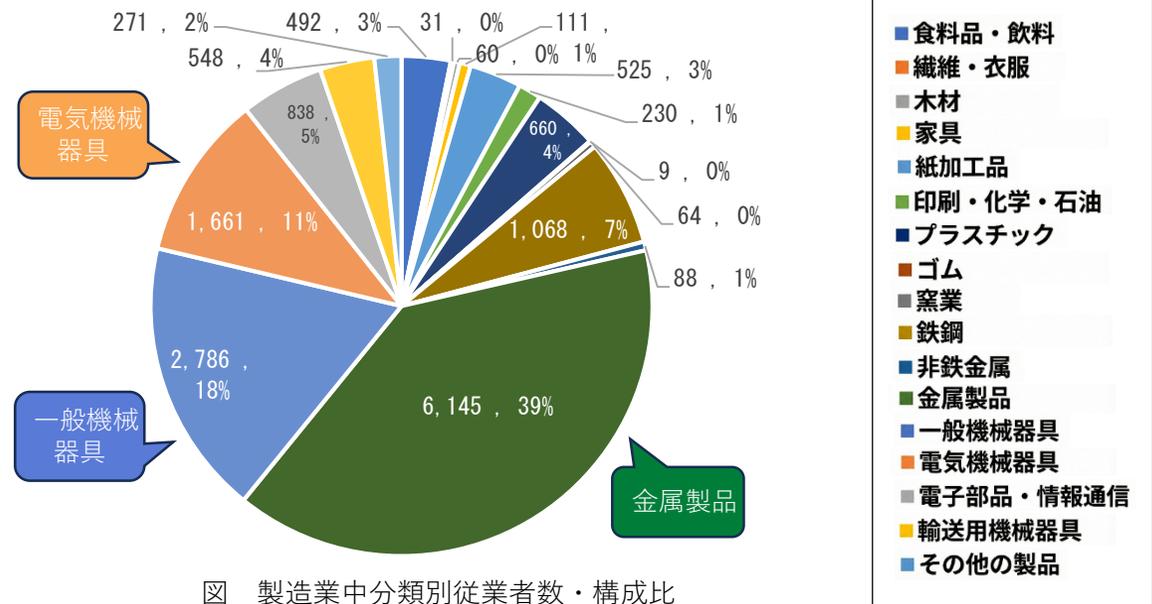


図 製造業中分類別従業員数・構成比
出典：R5経済構造実態調査（製造業事業所調査）

- ・ 燕市内従業員数：15,587人
- ・ 金属製品：6,145人（39%）
- ・ 一般機械器具：2,786人（18%）



2. 整理事項

- ①. 上位計画との関係
- ②. 燕市の産業の動向
- ③. 対象地域内の土地・建物利用**
- ④. 規制緩和の手法と課題

◆工業団地の整備

【工業団地のなりたち】

「産業発展に伴う、新たな工場の建設需要の急激な高まり」
 「工場と住宅の近接による公害の解消」「集団化による、工業の活性化と効率化」等の目的達成のため、市は工場移転を推進し、インフラ整備などの支援や誘導策を行った。

No	名称	造成年度	面積 (ha)
①	メタルセンター	S46	16.06
②	企業団地	S54～	36.1
③	金属センター	S51	17.1
④	鍛造団地	S45	4.47
⑤	小関第2工業団地	S47～	8.67
⑥	小関工業団地	S46～	4.40
⑦	燕小池工業団地	S44～	24.47
⑧	小池産業団地	H3	6.31
⑨	小池第2工業団地	S47～	8.67
⑩	小池第2産業団地	H6	4.15

計：130ha

工業専用地域：253ha

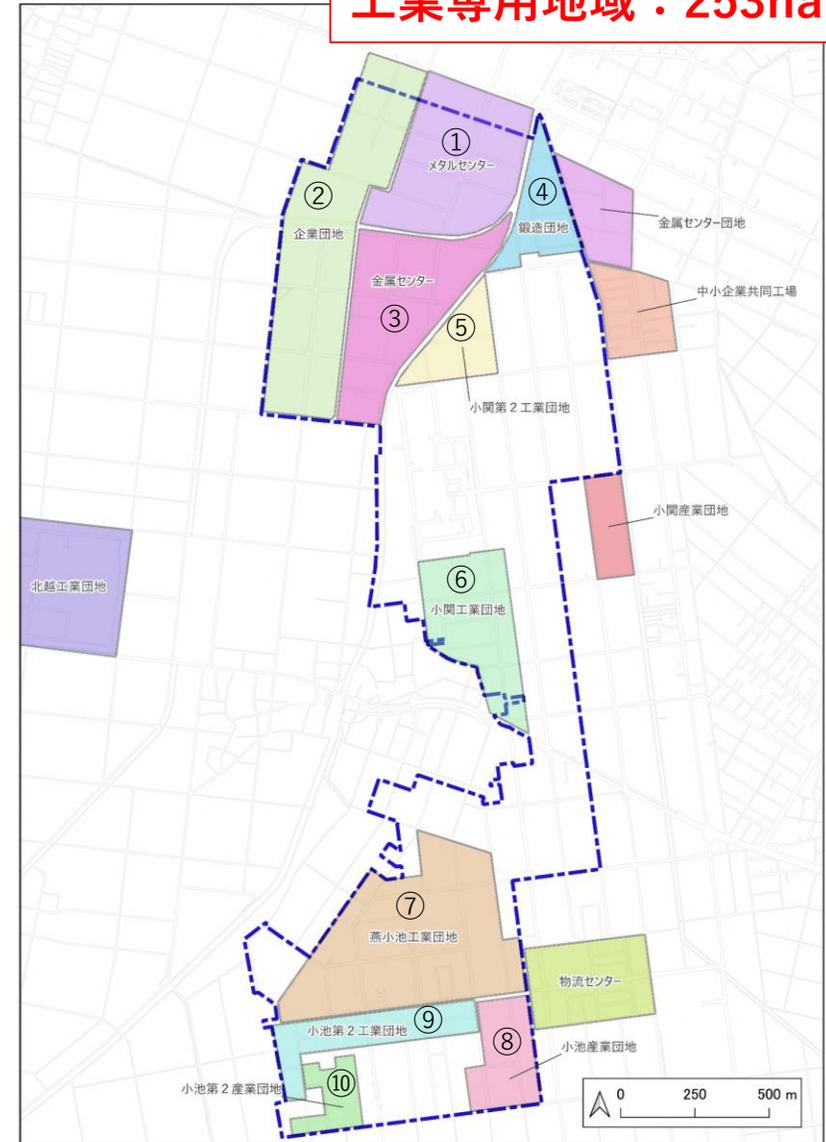


図 工業専用地域周辺の工業団地
 出典：燕市商工振興課資料

◆土地利用の内訳

- ・ 工業用地：161.1ha（63.2%）
- ・ 道路用地：31.9ha（12.5%）
- ・ **農用地（田畑）：20.8ha（8.2%）**
- ・ 商業用地（事務所・銀行等）
：13.9ha（5.4%）
- ・ その他空地：11.7ha（4.6%）

表 工業専用地域内の土地利用状況

土地利用種別	GIS面積 (ha)	割合 (%)
田	19.6	7.7
畑	1.2	0.5
水面	13.4	5.3
その他自然地	0.2	0.1
住宅用地	0.0	0.0
商業用地	13.9	5.4
工業用地	161.1	63.2
公益施設用地	0.7	0.3
道路用地	31.9	12.5
公共空地	1.0	0.4
その他空地② (太陽光発電のシステム)	0.8	0.3
その他空地④ (空地、空家、空き店舗等)	3.3	1.3
その他空地⑤ (資材置場、改変工事 中の土地、造成地等)	7.6	3.0
総計	254.8	100.0

残存農地
: 8.2%

その他空地
: 4.6%

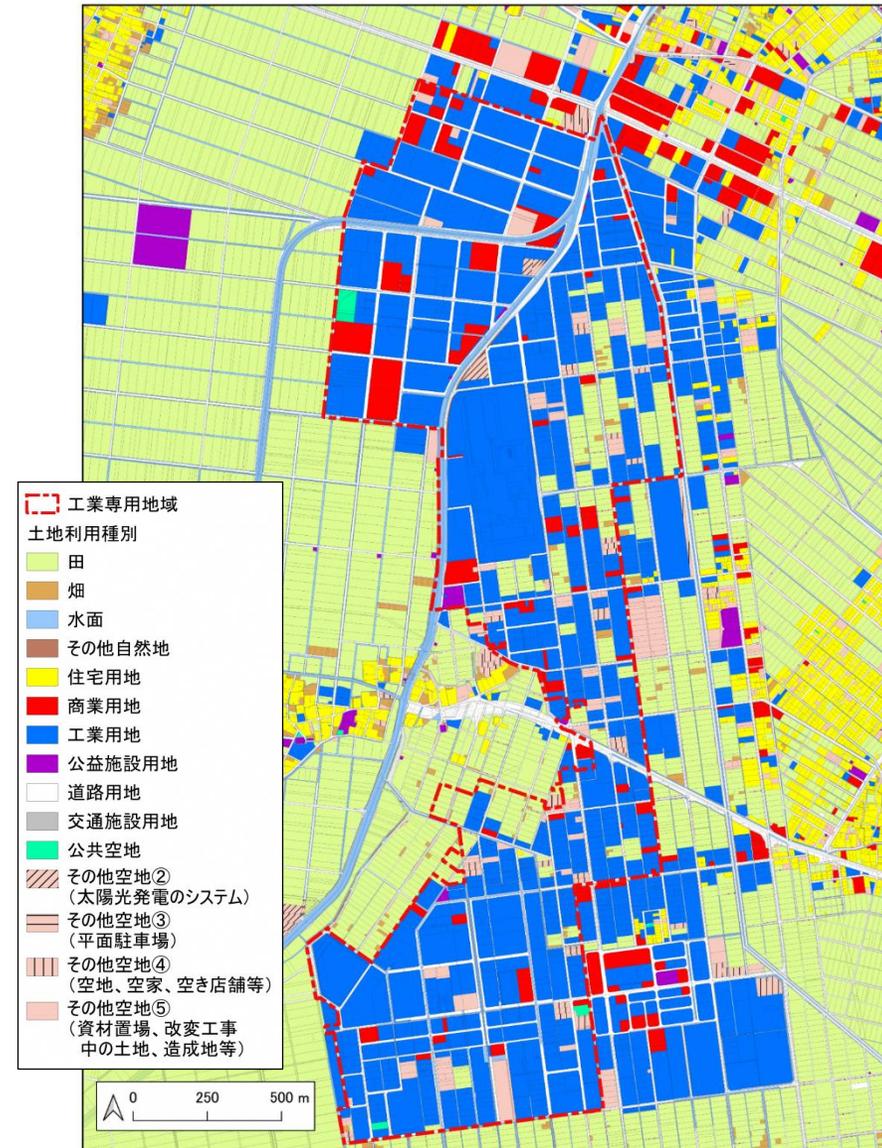


図 対象地区周辺の土地利用現況
出典：燕市固定資産税土地情報

◆工業専用地域内の残存農地

- ・ 残存農地の総面積：20.8ha
- ・ 面積1ha超の大規模農地：7か所（合計12.2ha）

○残存農地が減らない要因

➤大規模な工場や工業団地を整備するには狭い
中規模の工場等の整備は可能

➤相続税の納税猶予制度の利用

農地を相続する際に、相続人が引き続き農業を行うことを条件に、一定の相続税額の納税が免除される制度のこと。

相続税が高額であるため、納税猶予を受けるために、農地を手放したくても手放せない状況がある。

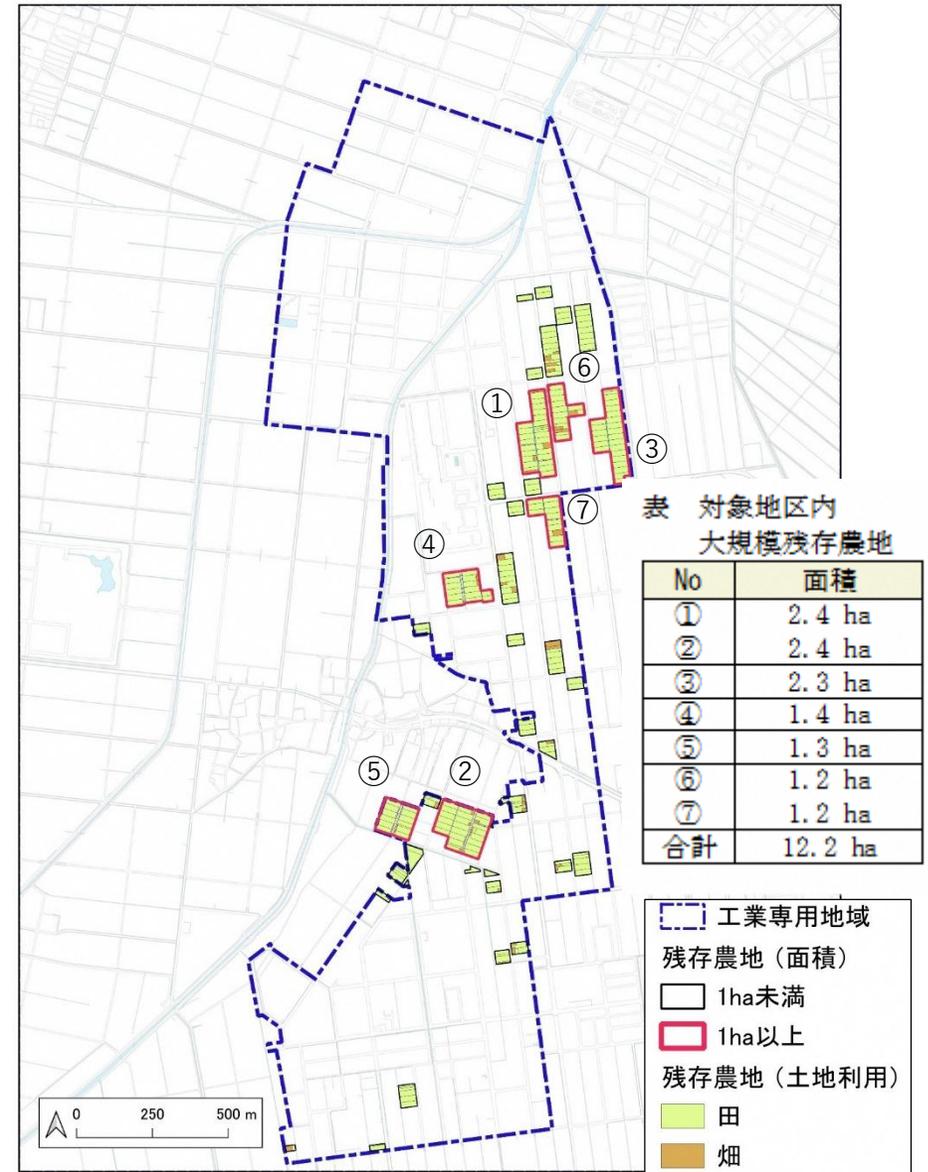


図 対象地区内の残存農地の状況

出典：燕市固定資産税土地情報

◆調査対象地区の建物状況 (経年的建築動向)

昭和に整備された工業団地を中心に、平成7年以前（築30年超）の建物が約7割を占めており、建物の老朽化が見られる。

表 工業専用地域内の建築年別建物状況

建築年	築年数	棟数 (棟)	棟数 割合 (%)	建築 面積 (㎡)	建築面積 割合 (%)
S50年以前	50年以上	355	30.0	168,263	22.7
S51～60年	40～49年	216	18.2	166,729	22.5
S61～H7年	30～39年	274	23.1	195,076	26.3
H8年以降	30年未満	339	28.6	212,197	28.6
総計		1,184	100.0	742,264	100.0

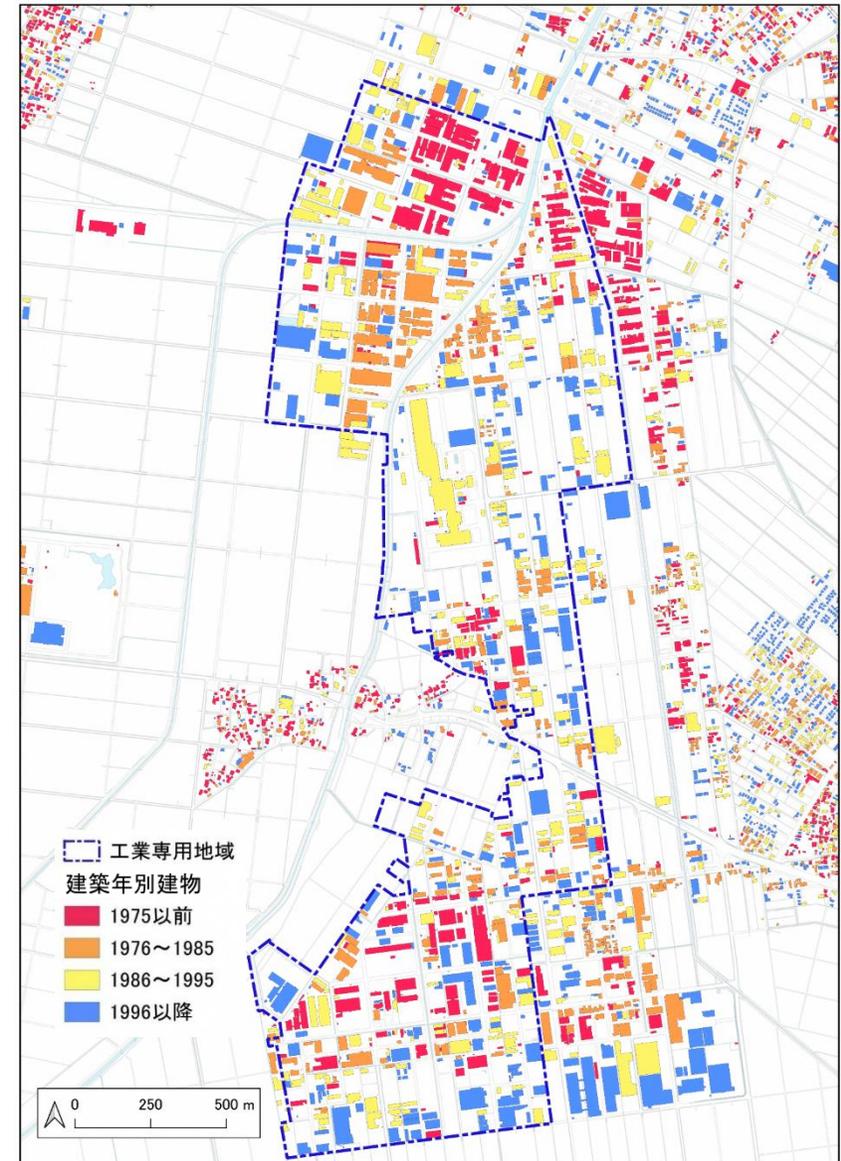


図 対象地区周辺の建築年別建物現況
出典：燕市固定資産税家屋情報（R7）

◆調査対象地区の建物状況 (建物用途)

- ・工業専用の用途地域により、対象区域内は工場と倉庫、業務施設（事務所）としての利用で96.4%を占める。
- ・対象地域周辺には大規模な物流施設も兼ね備えている。

表 工業専用地域内の用途別建物状況

建物用途	棟数 (棟)	棟数割合 (%)	建築面積 (㎡)	建築面積 割合 (%)
業務施設	150	12.7	74,125	10.0
住宅	2	0.2	107	0.0
運輸倉庫施設	197	16.6	135,143	18.2
工場	592	50.0	506,423	68.2
供給処理施設	15	1.3	1,628	0.2
その他	228	19.3	24,838	3.3
総計	1,184	100.0	742,264	100.0

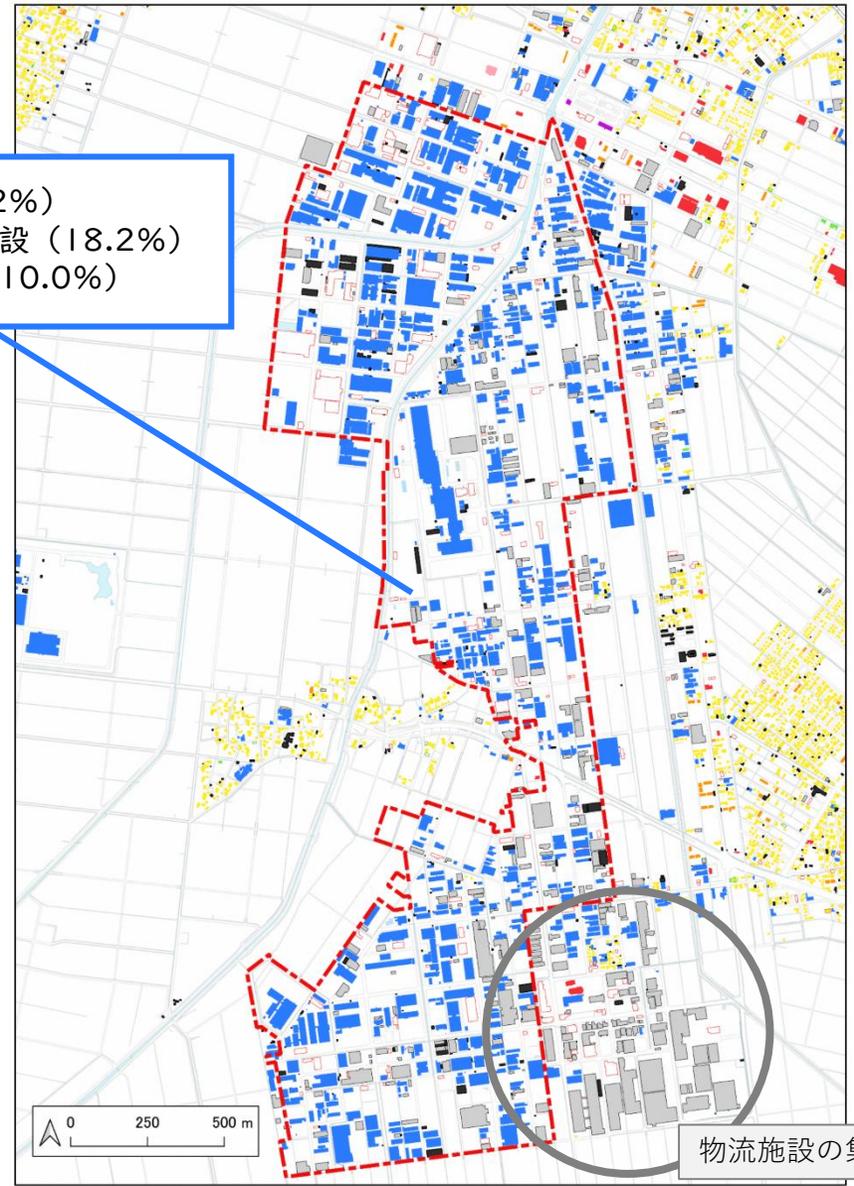


図 対象地区周辺の用途別建物現況
出典：燕市固定資産税家屋情報（R7）

◆まとめ

○残存農地の存在

まとまった広さの農地が複数残っており、産業用地としての利活用を図りたい。

○市街化状況

工業の発展、公害の解消を目的とした企業誘導により、現在の対象地域が完成した。建物用途の8割以上が工場・物流施設である。

○施設の老朽化

建物の7割以上が築30年を超過し、老朽化が顕著である。
地場産業を活性化し、新陳代謝を促す必要がある。

○不適格建築物

住宅と運動施設がそれぞれ1件確認されている。

2. 整理事項

- ①. 上位計画との関係
- ②. 燕市の産業の動向
- ③. 対象地域内の土地・建物利用
- ④. **規制緩和の手法と課題**

◆規制緩和の手法

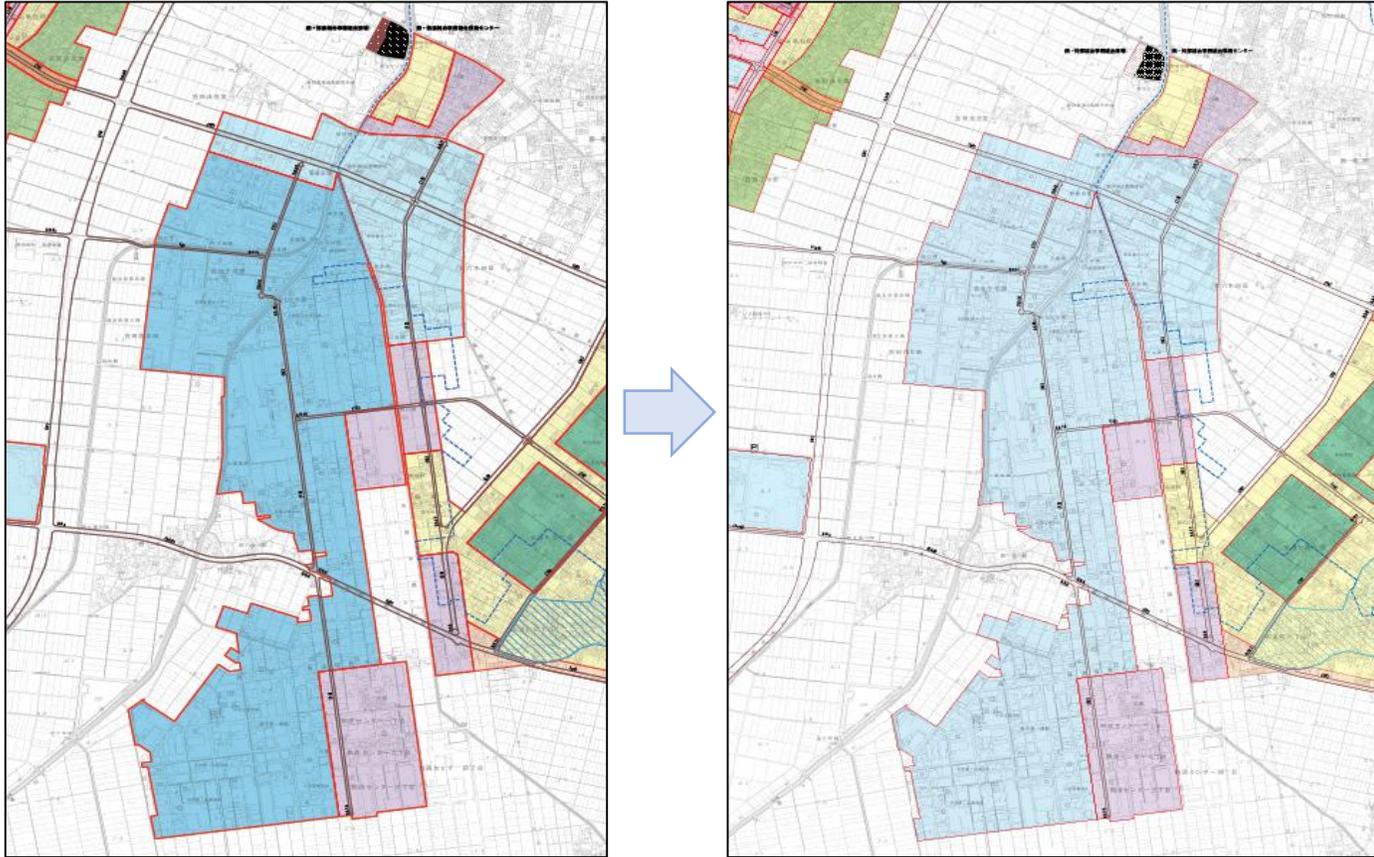
①用途地域変更（工業専用地域→工業地域）

②特別用途地区による緩和

③地区計画による緩和

④建築基準法第48条ただし書き許可

①用途地域変更（工業専用地域→工業地域）



工業地域にすることで

物販店舗 飲食店を建築可能とする
 ※住宅等も建築可能になる

用途地域種別	工業専用地域	工業地域	
建ぺい率・容積率 (%)	60・200	60・200	
住宅・共同住宅	×	○	
店舗等 (床面積10,000㎡以下に限る)	△ (物品販売店舗、 飲食店は不可)	○	
事務所等	○	○	
ホテル・旅館	×	×	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ポーリング場等	×	
	カラオケボックス等	△ (10,000㎡以下に限る)	△ (10,000㎡以下に限る)
	パチンコ屋等	×	△ (10,000㎡以下に限る)
	劇場、映画館等	×	×
	キャバレー、料理店、 個室付き浴場等	×	×
公 共 施 設	学校（幼稚園～大学等）	×	×
	図書館等	×	○
	神社・寺院等、郵便局	○	○
	病院	×	×
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○
	老人ホーム等	×	○
老人福祉センター・ 児童厚生施設等、自動車教習所	○	○	
工場	○	○	

◆騒音規制法

【工場・事業場騒音】

指定地域内において特定施設（金属加工機械や送風機など）を設置する工場・事業場を規制対象として規制基準が定められる。

表 騒音規制の区域区分

第1種区域	(1)騒音規制法の第1種区域 (2)都市計画法の第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域 (3)良好な住居の環境を保全するため、特に静穏の保持を必要とする区域
第2種区域	(1)騒音規制法の第2種区域 (2)都市計画法の第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域 (3)住居の用に供されているため、静穏の保持を必要とする区域
第3種区域	(1)騒音規制法の第3種区域 (2)都市計画法の近隣商業地域、商業地域及び準工業地域 (3)住居の用にあわせて商業、工業等の用に供されている区域であって、その区域内の住民の生活環境を保全するため、騒音の発生を防止する必要がある区域
第4種区域	(1)騒音規制法の第4種区域 (2)都市計画法の工業地域 (3)主として工業等の用に供されている区域であってその区域内の住民の生活環境を悪化させないため、著しい振動の発生を防止する必要がある区域

出典：新潟県HP（騒音・振動の規制基準の区域について）

表 特定工場等に係る騒音の規制基準

	時間区分			
	朝	昼間	夕	夜間
(対象時間)	6時～8時	8時～18時	18時～21時	21時～6時
第1種区域	40dB	50dB	40dB	40dB
第2種区域	50dB	55dB	50dB	45dB
(対象時間)	6時～8時	8時～20時	20時～22時	22時～6時
第3種区域	60dB	65dB	60dB	50dB
第4種区域	65dB	70dB	65dB	60dB

出典：新潟県条例

工業地域が該当

※工業専用地域は該当なし

(参考)

70db…騒々しい街頭、セミの鳴き声 など

◆振動規制法

振動規制法においては、騒音規制法と同様に県条例による区域区分が位置付けられており、特定施設から発生する振動の規制基準が設けられている。

表 振動規制の区域区分

第1種区域	騒音規制法の第1種区域と第2種区域
第2種区域	騒音規制法の第3種区域と第4種区域

出典：新潟県HP（騒音・振動の規制基準の区域について）

表 特定工場等に係る騒音の規制基準

	時間区分	
	昼間	夜間
(対象時間)	8時～19時	19時～8時
第1種区域	60dB	55dB
(対象時間)	8時～20時	20時～8時
第2種区域	65dB	60dB

出典：新潟県条例

工業地域が該当

※工業専用地域は該当なし

(参考)

60db・・・会話、洗濯機、掃除機の稼働音 など

◆大気汚染物質に係る環境基準

環境省が定めている環境基準のひとつで、ベンゼン、トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、ジクロロメタンなどの空気中の含有量を定めたもの

物質	環境上の条件	測定方法
ベンゼン	1年平均値が $0.003\text{mg}/\text{m}^3$ 以下であること。 (H9.2.4告示)	キャニスター又は捕集管により採取した試料をガスクロマトグラフ質量分析計により測定する方法又はこれと同等以上の性能を有すると認められる方法
トリクロロエチレン	1年平均値が $0.13\text{mg}/\text{m}^3$ 以下であること。 (H30.11.19告示)	
テトラクロロエチレン	1年平均値が $0.2\text{mg}/\text{m}^3$ 以下であること。 (H9.2.4告示)	
ジクロロメタン	1年平均値が $0.15\text{mg}/\text{m}^3$ 以下であること。 (H13.4.20告示)	

備考

環境基準は、工業専用地域、車道その他一般公衆が通常生活していない地域または場所については、適用しない。

◆規制緩和の課題

①用途地域変更（工業専用地域→工業地域）

地場産業の活性化を目的としているため、
事業者に制約が生じることで目的に反するおそれ

- ・工業専用地域は、大型の工場などを想定して定められており、居住などを認めていないことから、概ね製品を製造するうえで発生する環境の**規制を受けない規定が多い**。
- ・工業専用地域を工業地域に緩和した場合、対象地区内の**企業の操業に影響が及ぶ可能性がある**。

◆規制緩和の手法

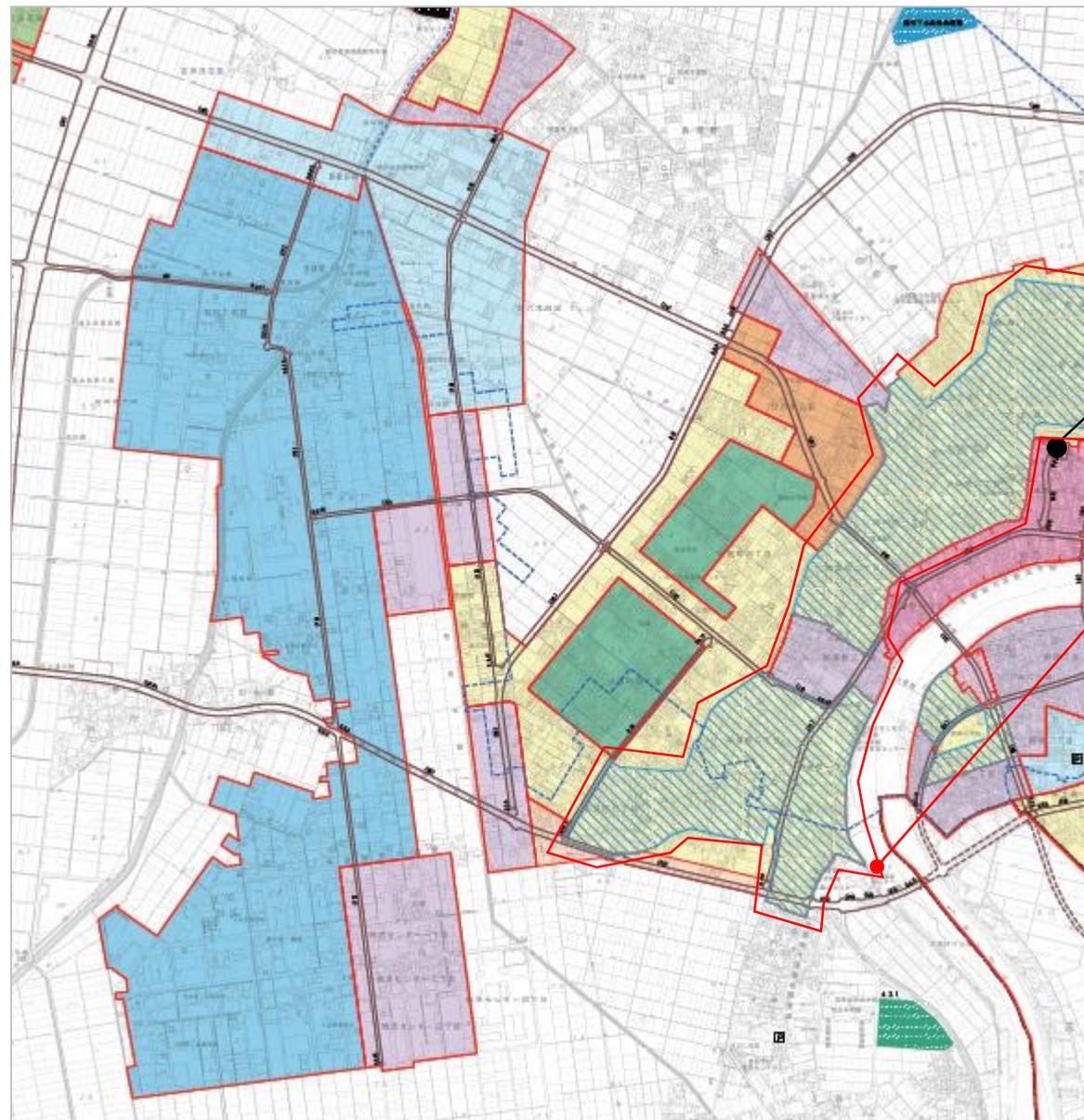
①用途地域変更（工業専用地域→工業地域）

②特別用途地区による緩和

③地区計画による緩和

④建築基準法第48条ただし書き許可

用途地域を変更せず、上乘せで規制の強化や緩和が可能



JR燕駅

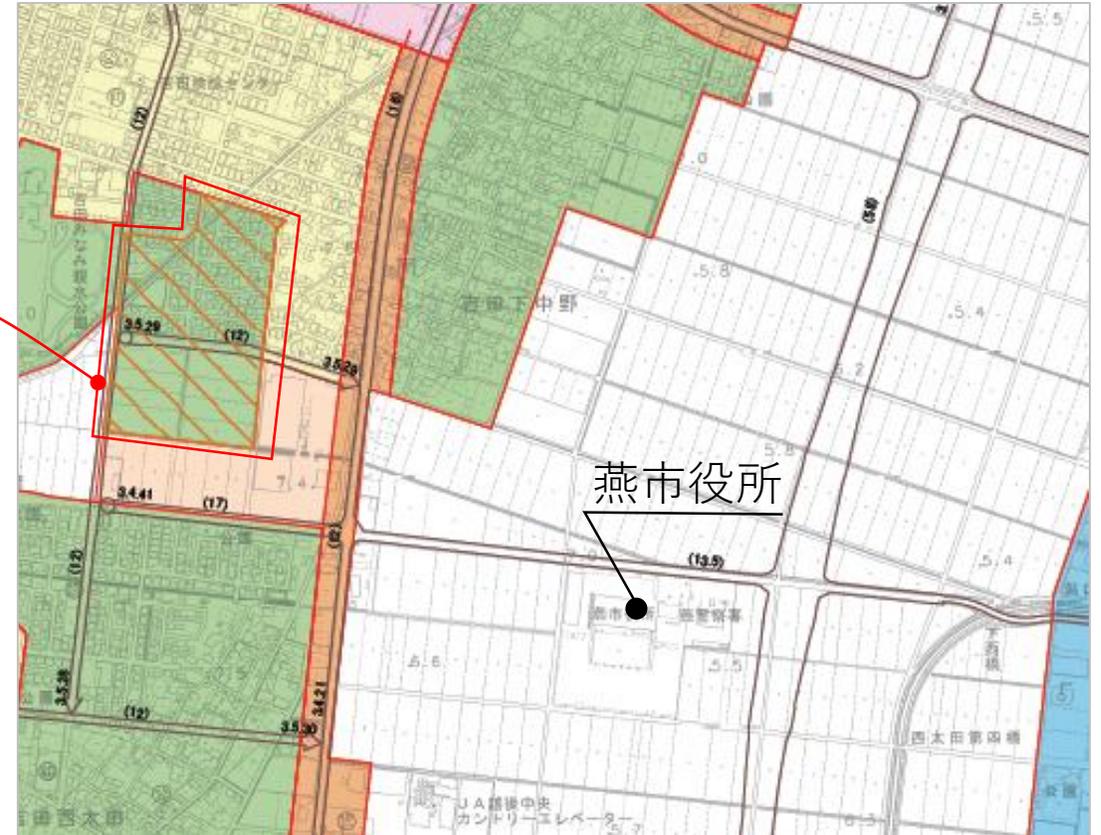
事例：特別工業地区

旧燕市が指定した特別用途地区で、基本的に工場の整備ができない住宅地においても、一定程度の原動機を用いた工場を設置することができるよう、規制を緩和

特別用途地域と同様に、用途地域を変更せず、上乘せで規制の強化や緩和が可能

事例：吉田南地区地区計画

街並みの統一や防犯性の向上などを目的に、
道路面からの盛土の高さや、住宅の最大高さ、
道路面に面する塀垣の形状などを規定



※一般的に、土地・建物の所有者の総意として
規定する

用途地域は「工業専用地域」のまま

特別用途地区 もしくは 地区計画

により、物販店舗、飲食店舗等を整備できる
よう規制緩和



工業専用地域

- ・騒音、振動、環境などの
法規制はそのまま

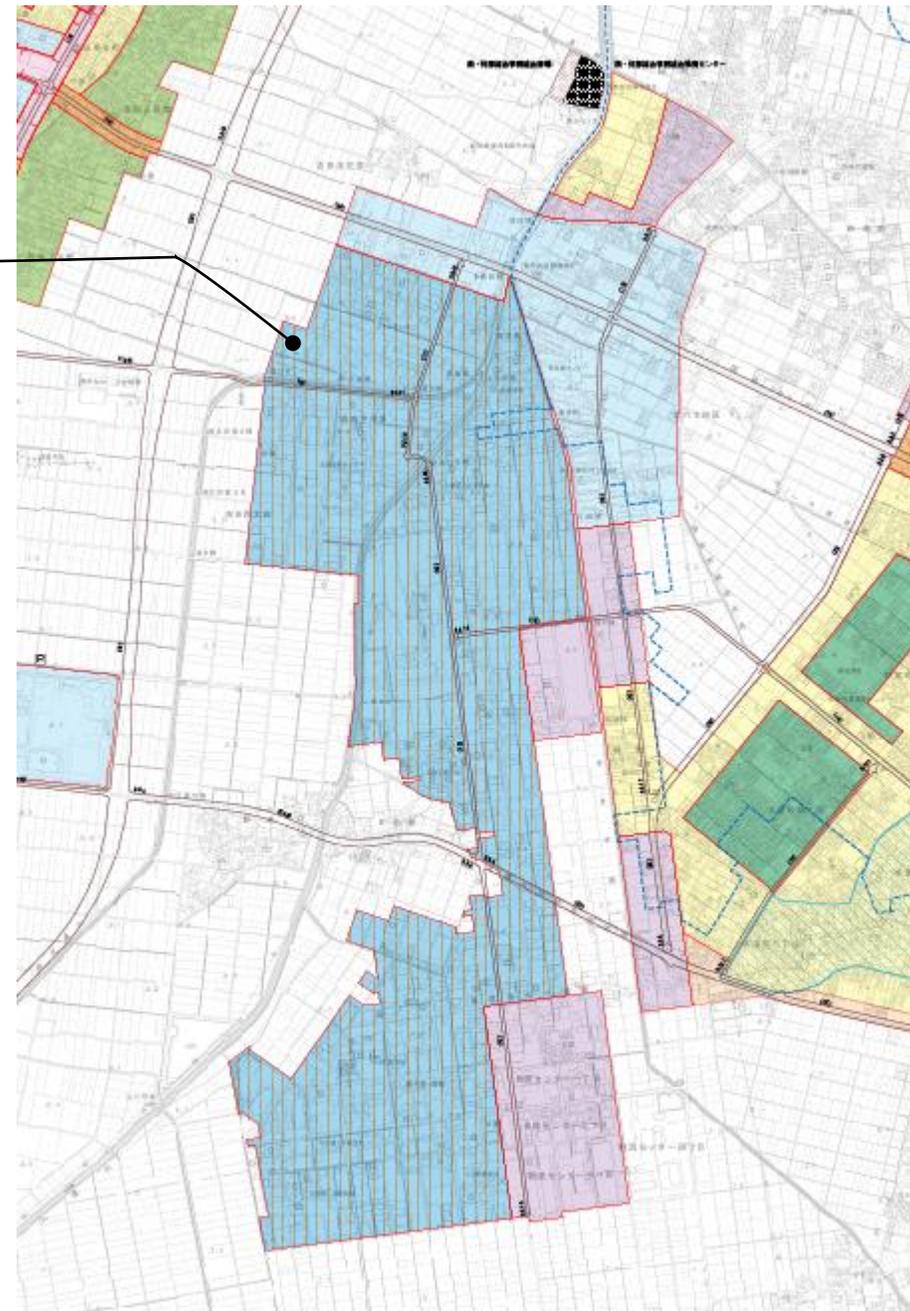


上乗せ規定

- ・産業観光の推進に資する
建物のみを規制緩和

※緩和対象の建築物（現段階の想定）

産業観光に資する「物品販売店舗・飲食店」
（いずれも延床面積が10,000平方メートル以下のものに限る）
他、製品の展示などを行える集会場等を検討中



◆規制緩和の手法

- ①用途地域変更（工業専用地域→工業地域）
- ②特別用途地区による緩和
- ③地区計画による緩和
- ④建築基準法第48条ただし書き許可

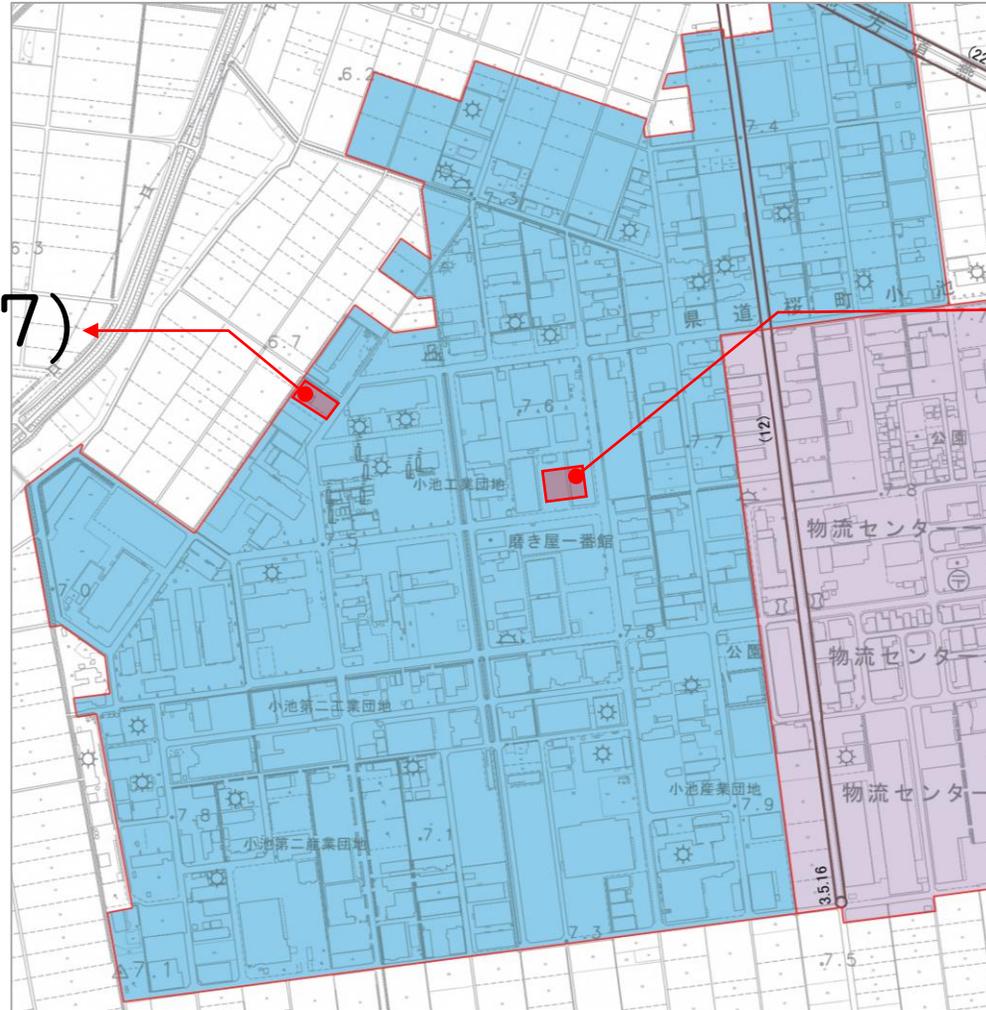
建築基準法第48条ただし書き許可

用途規制上、建築できない建物について公益上やむを得ないと認められる場合に、建築審査会の同意を得て立地を認めることができる制度。

※公聴会や書類の縦覧など、様々な手続きを要する。

事例：
VINTAGE HALL(R7)

周囲の事業所に勤務する従業員を含めた地域の社員食堂



事例：
共同展示館つばめ(S61)

洋食器産業のPRのための物販、飲食スペースの設置

◆規制緩和の課題

④建築基準法第48条ただし書き許可

場当たりの対応となり、制度上の変化がない
目的が達成されないおそれ

- ・規制が緩和された際に、複数の企業が物販や体験型のスペースを設置することが想定されており、一つ一つの手続きが困難である制度では対応が困難
- ・企業の産業観光を推進する動きを後押しする効果は薄い

	手法	評価項目			現段階の評価
		A	B	C	
①	用途地域の変更	○	×	×	地場産業の活性化を目的としているため、騒音等の法規制が新たに適応されることで、事業者に制約が生じ、目的に反するおそれがある
②	特別用途地区	○	○	○	用途規制はそのまま、規制緩和を上乗せする手法が目的の達成に適する
③	地区計画	○	○	○	同上。ただし253haの土地所有者の総意形成には多大な時間を要するものと想定 (地区計画の本来の目的は総合的で詳細なまちづくり)
④	建築基準法48条 ただし書き許可	△	△	○	場当たりの対応となり、制度上の変化がない。目的が達成されないおそれがある

A・・・産業の持続的発展に貢献するか

B・・・目的の用途のみを規制緩和できるか

C・・・区域内の事業者へ事業変更を要するなどの影響があるか

◆規制緩和の手法毎のスケジュール比較

	手法	スケジュール感
①	用途地域の変更	<p>資料整理 → (break) → 住民説明など → 規制緩和</p>
②	特別用途地区	<p>国協議・承認取得 → 規制緩和</p>
③	地区計画	<p>資料整理 → 地権者の総意形成 → 住民説明など → 国協議・承認取得</p>
④	建築基準法48条 ただし書き許可	<p>1件につき3~6か月 案件が出次第対応</p>

1. 前回審議内容
2. 整理事項
3. 今後のスケジュール

