

第26回燕市都市計画審議会 次第

日 時 令和7年2月7日（金）

午前10時～

会 場 燕市役所 1階 つばめホール

1. 開 会

2. あいさつ

3. 報告事項

工業専用地域における規制の現状と令和6年12月に受けた
用途規制緩和に関する要望について

4. その他

5. 閉会

第26回都市計画審議会

【会議資料】

場所 燕市役所 つばめホール

日時 令和7年2月7日(金)

10時00分～

燕市 都市計画課

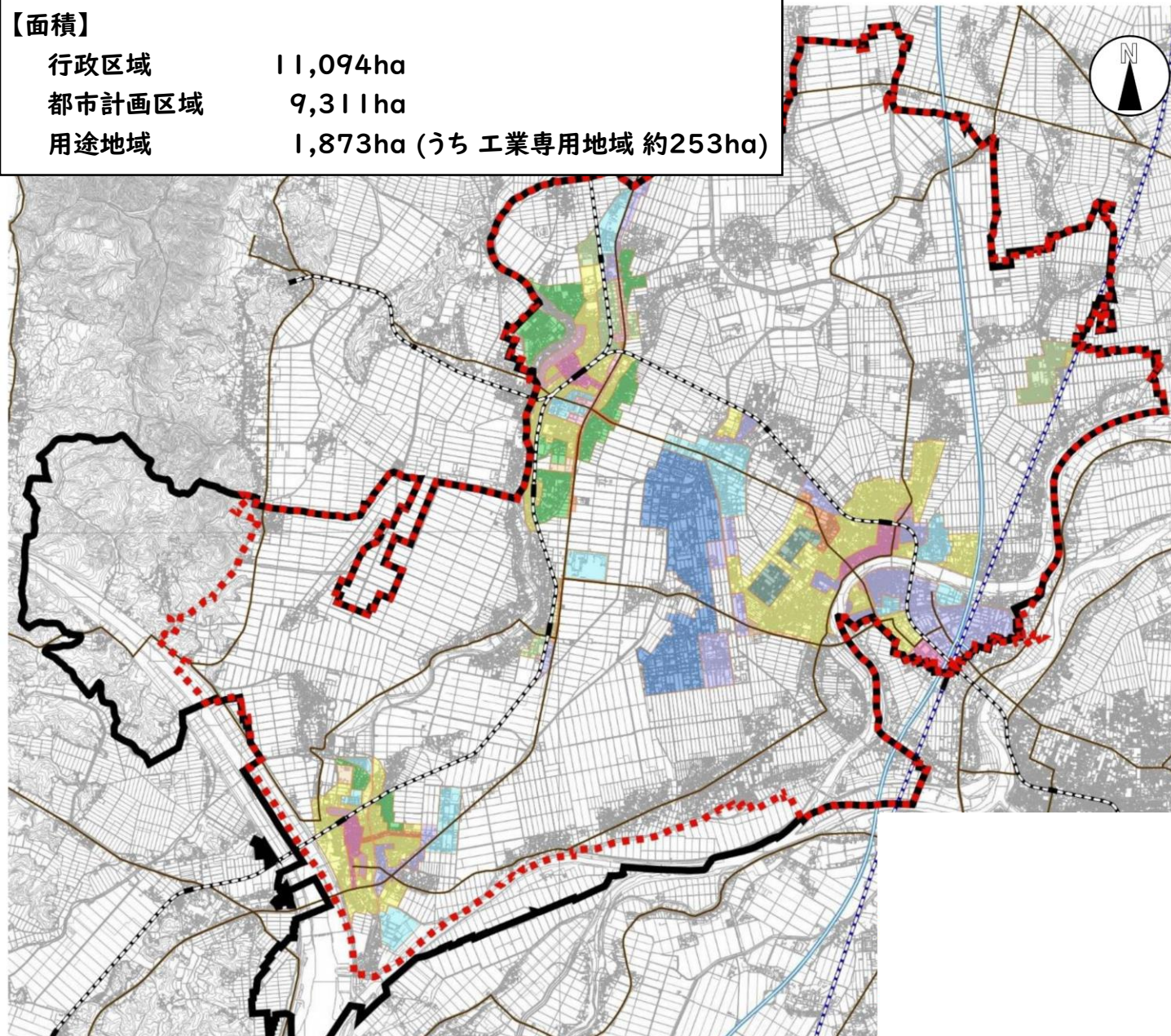
報告事項

工業専用地域における規制の現状と
令和6年12月に受けた
用途規制緩和に関する要望について

1. 工業専用地域における規制の現状について

【面積】

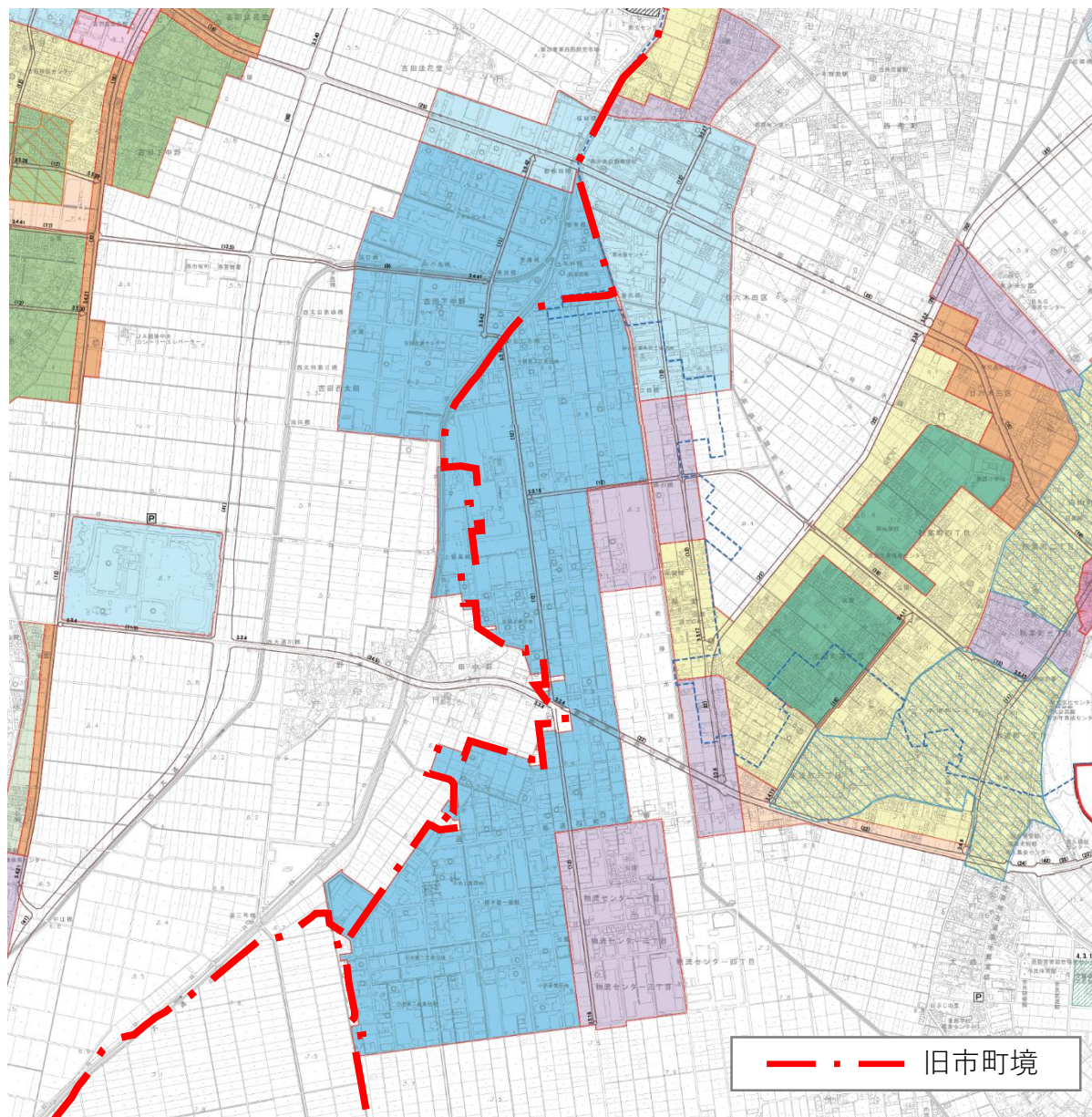
行政区域	11,094ha
都市計画区域	9,311ha
用途地域	1,873ha (うち 工業専用地域 約253ha)



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

1. 工業専用地域における規制の現状について



【都市計画の変遷】

- ・燕市の工業専用地域は旧燕市において昭和48年8月に、旧吉田町では平成10年4月にそれぞれ最初の決定がなされ、現在に至っています。
- ・いずれも指定以降の変更はありません。

【用途地域指定の経緯】

- ・旧燕市では産業発展に伴う工業人口の拡大と各種工場の急激な建設需要の高まりにより、現在の工業団地周辺への工場移転が始まっていたこと
- ・市街地の家内工業や規模の大きい工場と住宅の近接による公害が問題視されていたこと
- ・工業団地として、工場の集団化による更なる工業の活性化及び効率化を図るため、インフラ整備などの支援と移転誘導を推進していたこと

以上のことから、市街地と距離があり、すでに工場の進出が進んでいた当該地区を工業専用地域に指定し、工業の利便増進に努めてきました。

- ・旧吉田町でも昭和46年の「工業立町」宣言以降工業団地の造成・企業誘致を進めてきました。

1. 工業専用地域における規制の現状について

用途地域とは

計画的な市街地を形成するために、用途に応じて分けられた13種類の地域です。(H30年に田園住居地域が追加) 指定された地区に応じて建てられる建築物等の種類や大きさなどが制限されています。

第一種低層住居専用地域



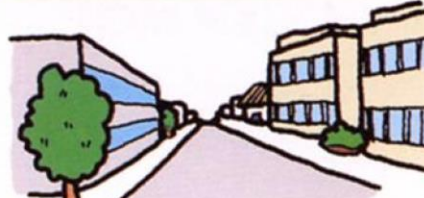
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な利便施設が建てられる。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

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。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。

工業専用地域



工場のための地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられない。

1. 工業専用地域における規制の現状について

工業専用地域とは

都市計画法による用途地域の一つで、工業の利便を増進するために定める地域です。
そのため、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。

用途地域内の建築物の用途制限		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	田園住居地域	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	用途地域の指定のない区域※	備考	
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、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2分の1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	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、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・宅地建物取引業者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。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	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㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
事務所	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○	
	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	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	○	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	
校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいか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	○	○	○	○	○	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

2. 用途規制緩和に関する要望について

◆要望の要旨

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

・日本金属ハウスウエア工業組合・協同組合つばめ物流センター 5団体による連名

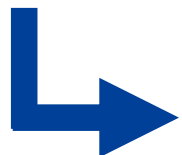
② 旧小池工業団地組合企業 18社による連名

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。

[別添資料_要望書]

◆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。



今後、規制緩和に向けた方策について検討を進めます。

◆規制緩和の手法

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

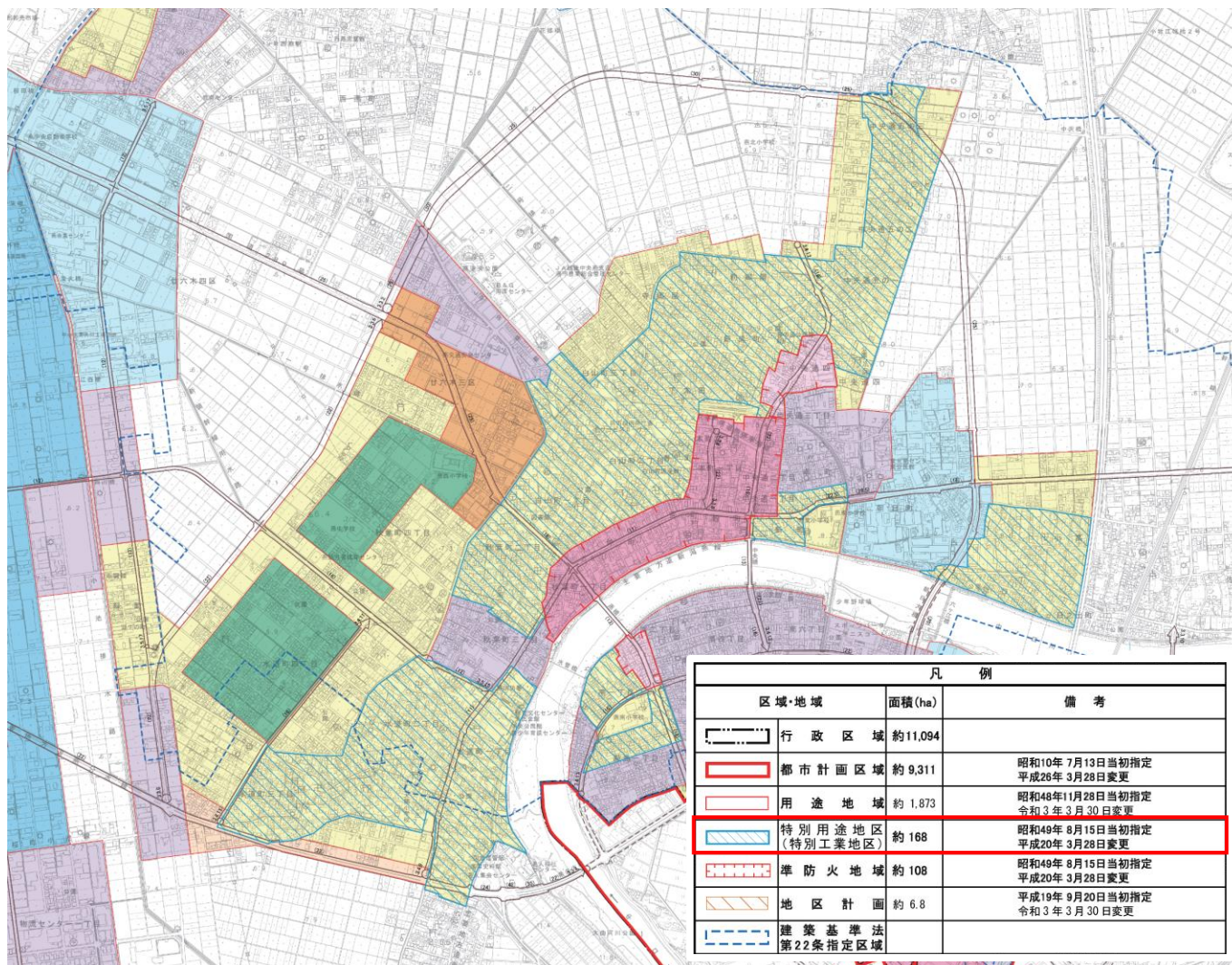
特別用途地区と同様に、条例により用途規制を強化又は緩和することができます。
用途規制を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要になります。
(建築の際は市に届け出が必要)

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)

2. 用途規制緩和に関する要望について

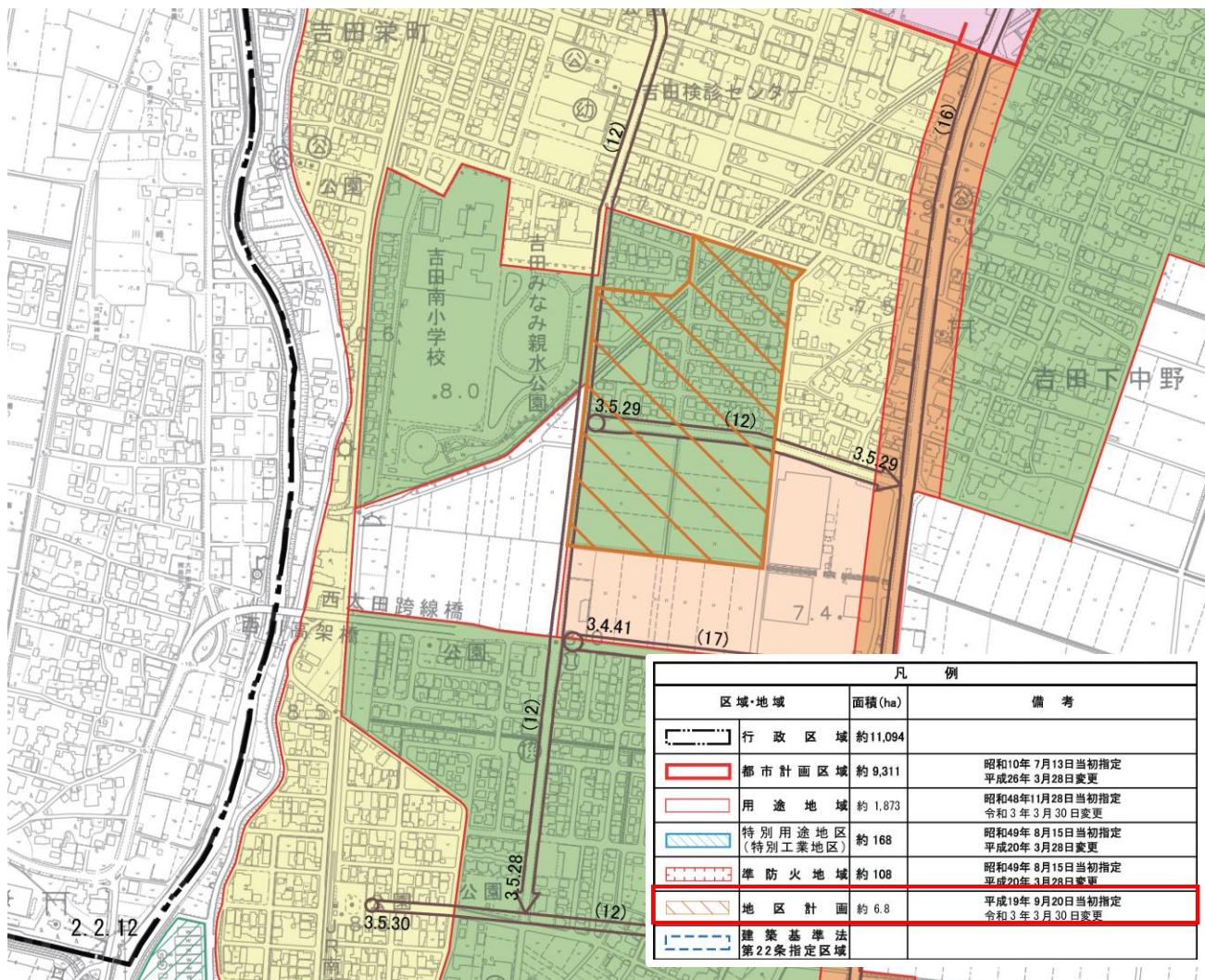
◆特別用途地区の事例



- ・特別用途地区は用途地域指定されているエリアに重ねて指定され、用途地域の制限だけでは不十分な場合に、細かい制限の追加や緩和ができる制度です。
- ・燕市には燕地区の一部に特別工業地区として指定された地域があります。
- ・住居系用途地域である「第一種住居地域」において、金属工業及び関連産業の保護及び育成を図ることを目的に本来建築できない工場についても、小規模なものは建築できるように規制を緩和しています。
(昭和49年燕市条例第27号)

2. 用途規制緩和に関する要望について

◆地区計画の事例

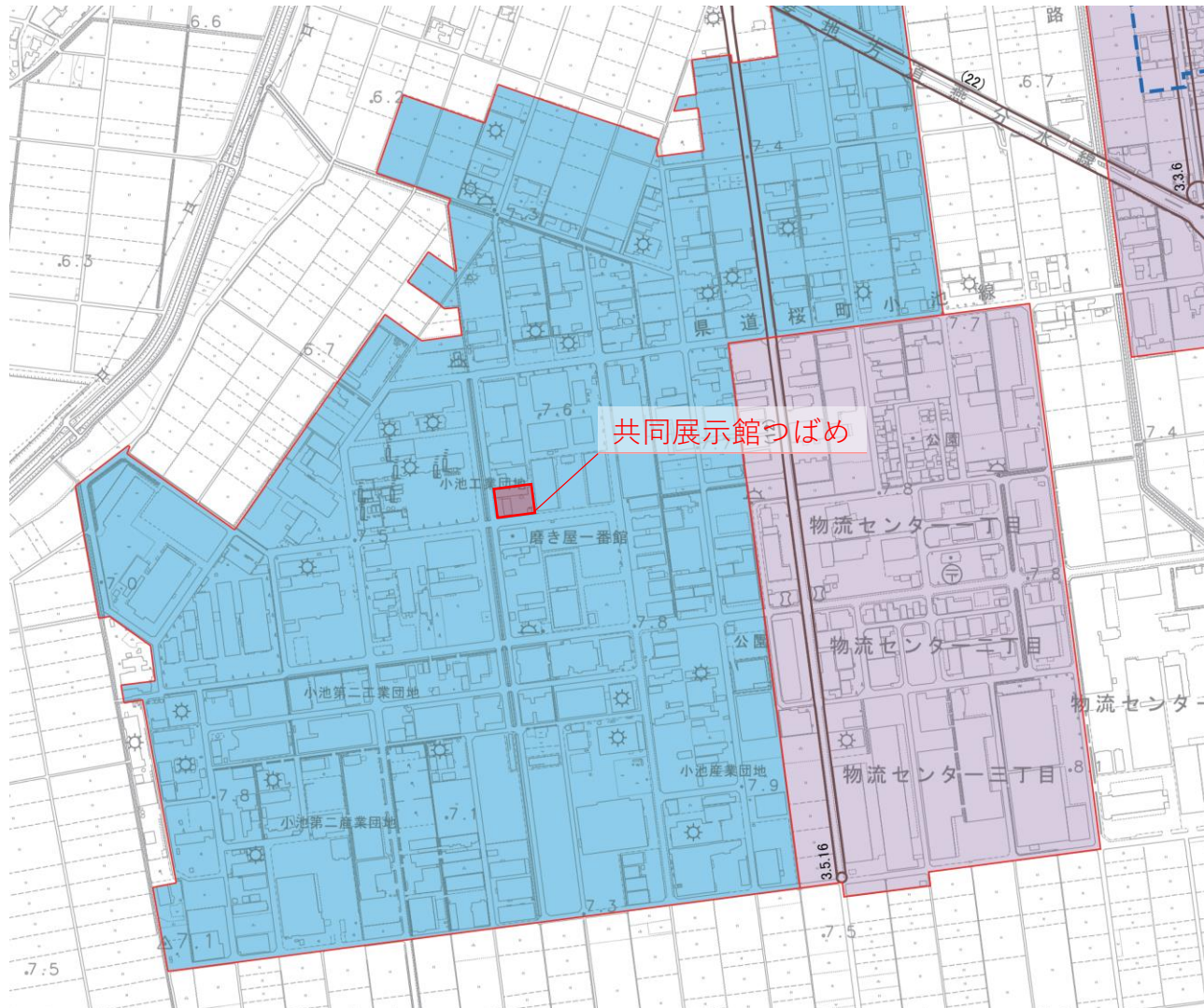


- ・地区計画は、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かい規制を行う制度です。届出制度の活用により、制限の実効性が担保されます。
- ・燕市には吉田地区の一部に地区計画の指定地域があります。
- ・住居系用途地域である「第一種中高層住居専用地域」において、良好な居住環境の形成を図るため、建築物の高さ、かき又はさくの構造などについて、適切な制限を設けています。

(平成19年燕市告示第198号)

2. 用途規制緩和に関する要望について

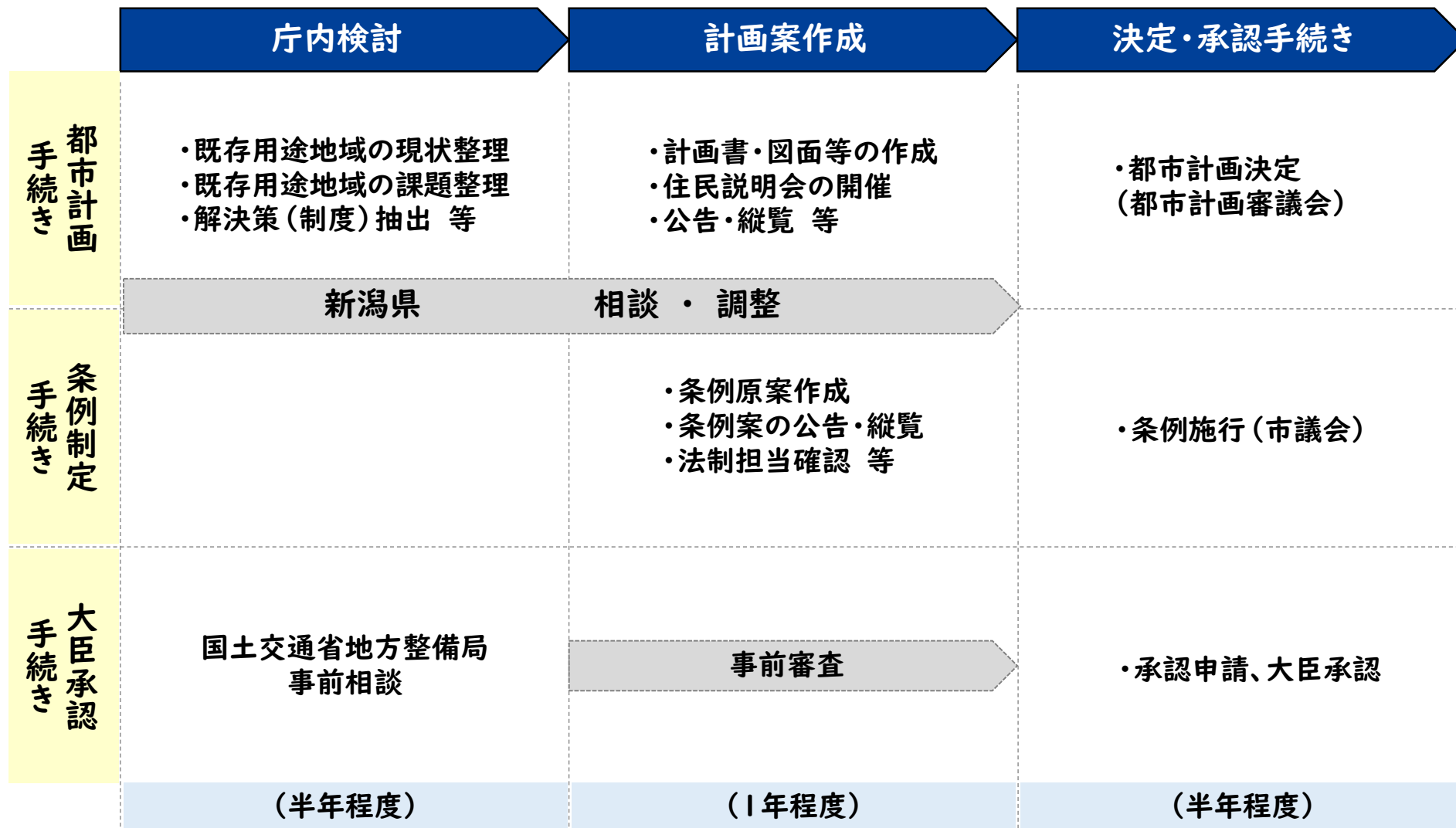
◆48条ただし書き許可の事例



- ・建築基準法第48条ただし書き許可では原則、建築することができない建築物について、周辺環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認められる場合に立地を認めることができる制度です。
- ・燕市には燕地区の小池工業団地に「共同展示館つばめ」が許可を受けていた経緯があり、当該施設では製造工程の実演や地場製品の展示・即売及び軽食の提供が行われていました。
- ・昭和59年に許可された後、昭和61年にも変更の許可を受けていましたが、平成22年12月に閉館しています。

2. 用途規制緩和に関する要望について

◆検討の進め方



燕市長 鈴木 力 様

都市計画区域の見直しについて（要望）

時下、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

燕小池工業団地・吉田メタルセンターは、50年前に造成され、工業専用地域として用途を制限することで、燕市工業の発展に寄与してきたものと思います。

しかしながら、時代は変わりました。近年、産業観光は日本国内だけでなく、世界中に広がりを見せております。特産品や工業製品の製造現場を体験・公開することで、消費者との距離を縮め、付加価値の向上・地域ブランド力の強化を図る動きがみられるようになりました。当燕三条地域でも早くから産業観光に取り組み、大きな成果をあげている企業が散見されています。

しかしながら、工業専用区域内の事業所がこれら産業観光等に資する企業活動を促進しようとしても、都市計画法第8条並びに建築基準法第48条において、同区域内では、不特定の者への物販や飲食の提供等が制限されており、思うような企業活動が出来ないという状況にあります。

市の施策として産業観光の推進を掲げている燕市においては、この状況を鑑み、問題の解決に向けた都市計画区域の見直しなどを図るよう要望いたします。

令和 6 年 12 月 17 日

燕商工会議所 会頭 田野 隆夫



つばめ商工会 会長 星野 光治



日本金属洋食器工業組合

理事長 小林 貞夫



日本金属ハウスウェア工業組合

理事長 池田 弘



協同組合 つばめ物流センター

理事長 矢代 秀晴



令和6年12月17日

燕市長 鈴木 力 様

旧小池工業団地組合員企業 18社
(要望企業代表)
株式会社 青芳
代表取締役 青柳修次



燕市における用途指定区域（工業専用地域）の一部見直しについての要望書

日ごろから、燕市政ならびに燕市の産業振興にご尽力いただき、感謝申し上げます。
さて、燕小池工業団地を含む地域は、造成当初から変わらず都市計画法における用途指定区域として工業専用地域とされています。

このことからの利点もある一方で、時代が大きく変化してきている現在において、時流に即した企業活動等の志向する際、障害となる事例も発生しています。

その為、燕小池工業団地を含む地域の用途指定等の見直しを強く市に要望致します。

【要望事項】

工業専用区域内において制限されている物販や飲食提供等の営業について、立地企業が製品PR等の一環において自社敷地内での行うことができるよう用途指定等の見直し等の対応を求めます。

【要望理由】

- ・製造現場の見学や体験を通じ、ユーザーとのコミュニケーションを図りながらビジネスを行うことの重要性が増してきている。こうした時流を捉え、物販や飲食を伴う体験型ショールーム設置等を計画したくても、用途指定による制限が大きな阻害要因となり実行できない。
- ・燕市、三条市ともに産業を核に産業観光を推進し、「工場の祭典」など、全国的に注目されている状況である。こうした産業観光を積極的に自社経営に活かし、恒常的な取組を計画しても、現在の工業専用区域においては様々な制約（基本的には実施できない）を受けてしまう。

