

国土利用計画（三春町計画）について

1. 町の概要

福島県三春町は、福島県のほぼ中央部、郡山市から東へ9 km、阿武隈山地の西すそに位置しています。東京からは、ほぼ200km圏にあり、東北新幹線郡山駅まで約80分、郡山駅から磐越東線で約13分。自動車では約3時間で磐越自動車道郡山東I.C.または船引三春I.C.で降り、三春町に到着します。

面積：72.76 k㎡

人口：16,792人

（平成29年1月1日現在）



2. 地域で進める総合的な土地利用計画事業

地域で進める総合的な土地利用計画事業について

福島県企画調整部土地調整グループ

○地域で進める総合的な土地利用計画とは

地域住民が主体となって策定する地域の将来像を描いた土地利用計画です。

○事業の背景

昨今の土地利用の多様化、広域化・外延化の中で、個別規制法の土地利用規制が比較的緩い「いわゆる白地地域」(※1)において、虫食い的な開発が進行するなど、個別規制法の観点だけでは対応できない土地利用上の問題が生じております。

こうした問題を解決するためには、「いわゆる白地地域」を含めた地域全体の土地利用計画を策定し、合理的な土地利用の誘導を図ることが不可欠です。

このため平成17年度から3年間にわたり、その一つの方法として、住民の方々が主体となって策定する望ましい土地利用計画策定のあり方を調査・研究することとしました。

※1) いわゆる白地地域

都市計画区域の市街化区域、市街化調整区域、非線引き区域の用途地域、農業振興地域の農用地区域、保安林の区域、自然公園及び自然環境保全地域の特別地域のいずれにも該当しない地域。

○モデル市町村

本事業の調査・研究は、モデル市町村を選定し、そこにおける住民主体での計画策定を通して行うこととしました。

モデル市町村の選定に当たっては、アンケート調査で把握した市町村の意向を踏まえて総合的に判断し、三春町に決定しました。

3. 三春町計画の概要

国土利用計画三春町計画(以下三春町計画)は、現在まちが持つ景観を守るために、個別法による規制が比較的緩やかな「いわゆる白地地域」の土地利用規制及び計画的な開発の誘導を目的に策定しました。

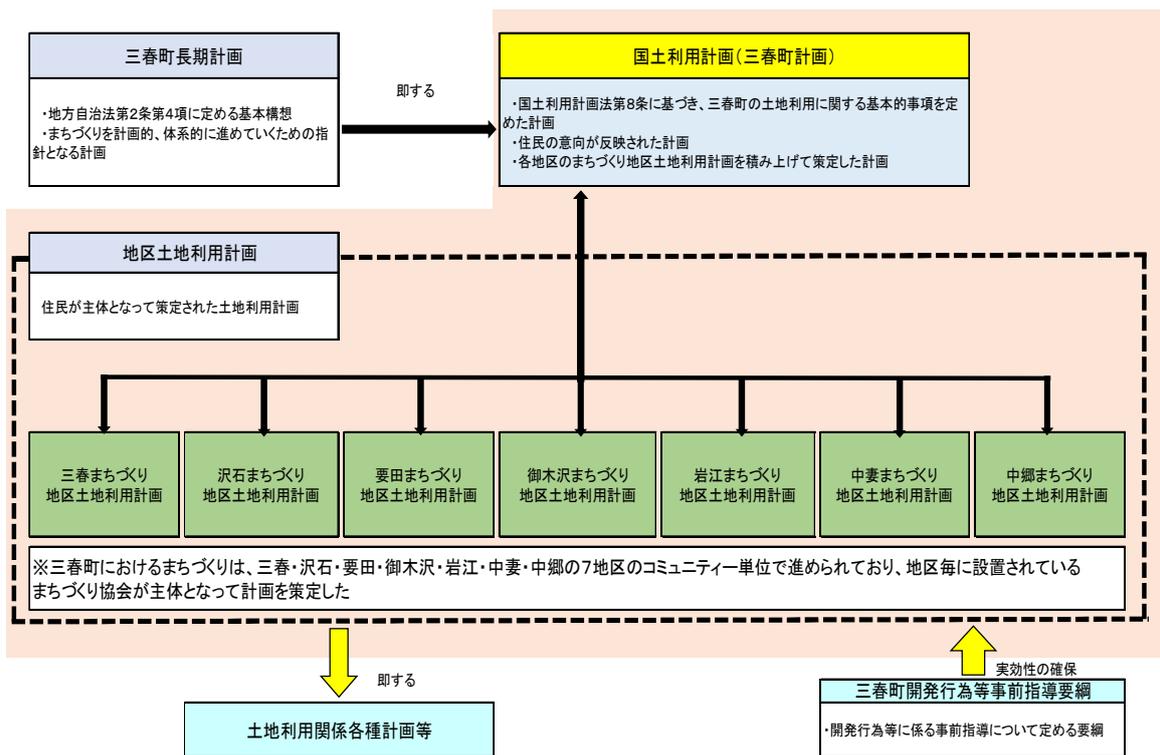
策定の際は、平成17年～平成20年にまちづくり協会が主体となって住民意見をまとめて策定した「地区土地利用計画」を基に策定しました。

なお、地域の意見を反映した計画である「地区土地利用計画」の実効性を確保するため、「三春町開発行為等事前指導要綱」を策定し、土地利用を行う際は協議を義務付けています。

また、土地を一筆毎に利用方針を決めており、方針と異なる土地利用を行う際は、計画の変更手続きを行い、即地的な計画の運用をしています。

以上のような経緯で策定、運営してきました三春町計画ですが、平成27年度をもちまして計画年度が終了することから、国土利用計画第2次三春町計画(以下第2次計画)を策定しました。

4. 計画の位置づけ



5. 地区土地利用計画の策定

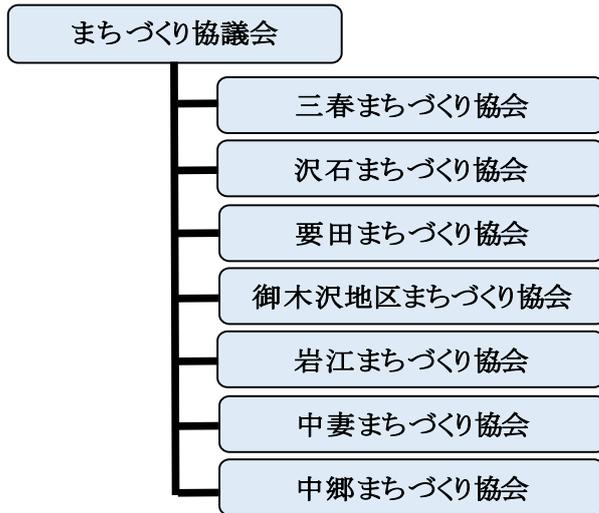
(1) まちづくり協会

三春町まちづくり協議会(昭和52年2月設置)

三春町の長期振興を図るため、町民参加による総合的な調査、研究、審議を行い、町民生活における実践を通して、清く明るく住みよい三春町の実現を期することを目的として設置される。

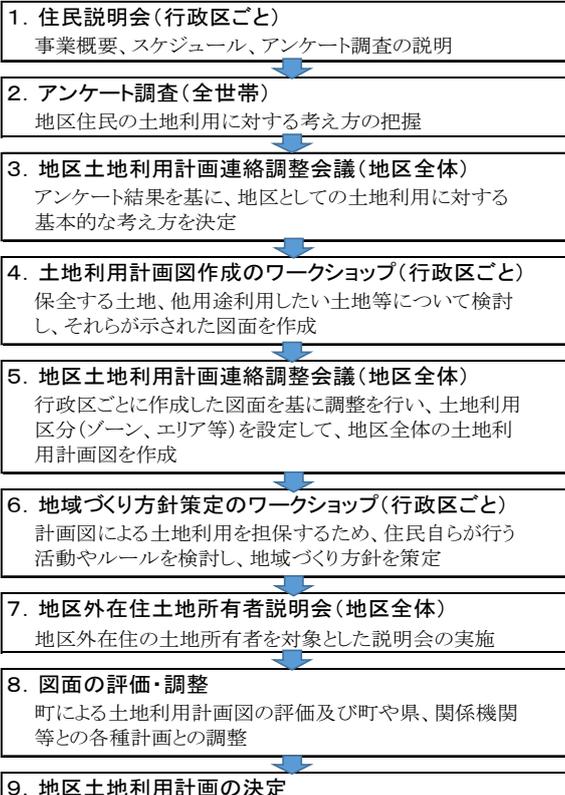
各地区まちづくり協会(昭和57年4月設置)

各地区の特色ある発展を図るため、審議会の中に旧町村単位にまちづくり協会を設ける。更に、地域の将来的な土地利用のあり方について住民自らが考え、それを基本方針として取りまとめる役割を持つ「土地利用部会」が組織される。



(2) 検討の進め方

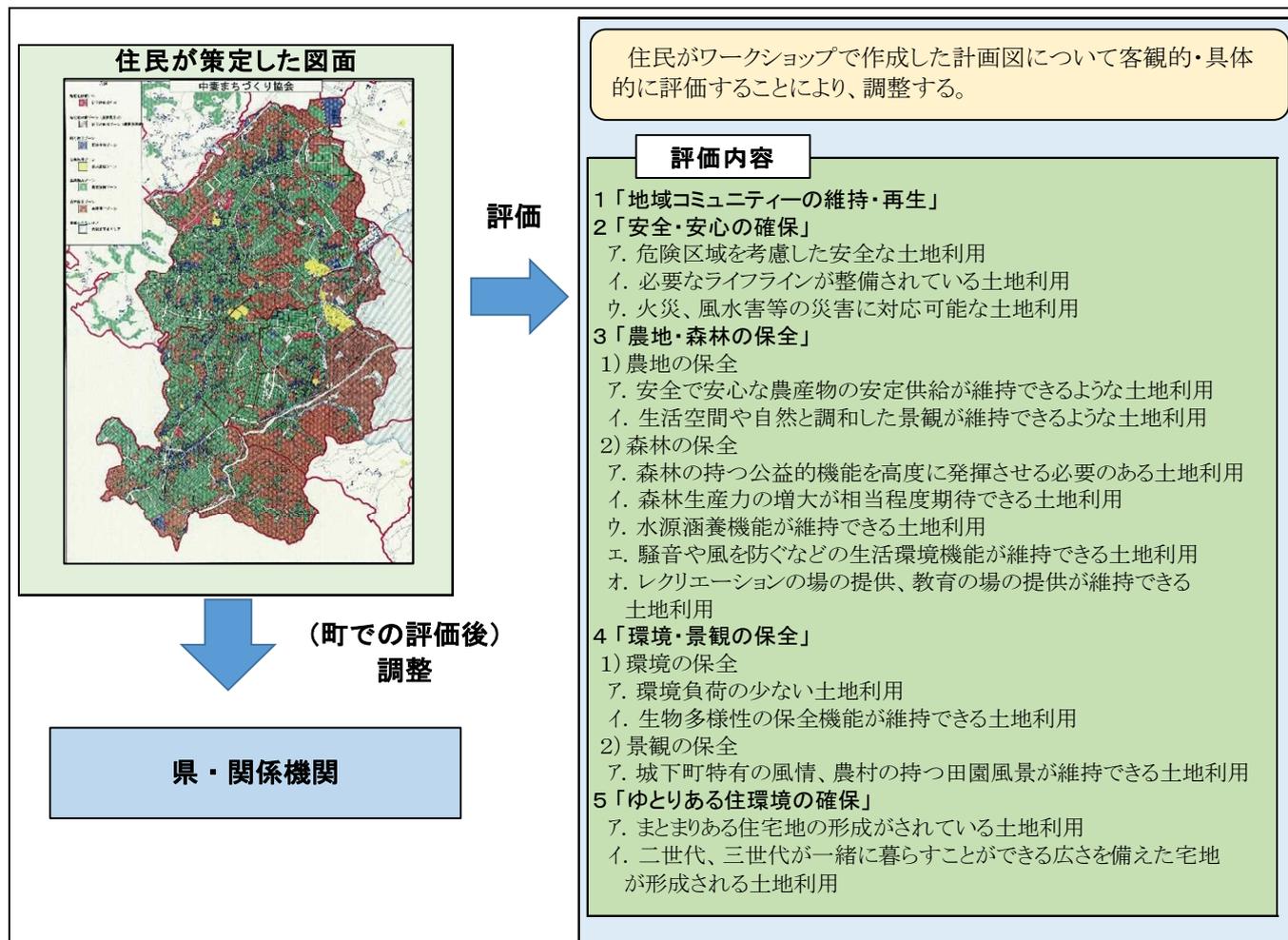
○地区土地利用計画策定のプロセス



○各地区の説明会及びワークショップの開催回数

地区名	説明会及びワークショップ開催回数
三春まちづくり協会	説明会: 5回、ワークショップ: 3回
沢石まちづくり協会	説明会: 14回、ワークショップ: 16回
要田まちづくり協会	説明会: 9回、ワークショップ: 14回
御木沢地区まちづくり協会	説明会: 11回、ワークショップ: 12回
岩江まちづくり協会	説明会: 12回、ワークショップ: 20回
中妻まちづくり協会	説明会: 6回、ワークショップ: 17回
中郷まちづくり協会	説明会: 21回、ワークショップ: 45回
合計	説明会: 78回、ワークショップ: 127回 計205回

(3) 住民が策定した図面の調整方法



第2次計画の策定について

1. 第2次計画策定の目的

- ・現在の景観を守るための計画的な土地利用の方針を定めています。
三春町の守りたい景観（滝桜周辺やさくら湖など）には、「いわゆる白地地域」が多く見られるため、「いわゆる白地地域」を含めた土地利用の誘導を行うことを目的としています。
- ・地区土地利用計画に基づき、計画的な土地利用を行います。
三春町開発行為等事前指導要綱は、地区土地利用計画を基にしています。
町と地元で開発の状況を把握でき、開発に関して開発者に対し意見を通知します。また、開発者は地区の協定等を事前に知ることができます。

2. 第2次計画の策定方針

第1次三春町計画を基本として計画期間を平成37年度として策定しました。

3. 第2次計画の変更点

- (1)一筆管理から面的管理へ移行しました。
- (2)震災関係の施設について
東日本大震災により設置した「仮設住宅」、「災害復興公営住宅」及び「除染廃棄物仮置場」を第2次計画に追加しました。
- (3)現況に合わせて計画図、開発許容台帳の更新をしました。

4. 策定経過

年 月 日	内 容
H27.12.11	関係各課と協議のうえ国土利用計画(第2次三春町計画)の策定方針を調整
H27.12.17	まちづくり協会へ国土利用計画策定方針を説明 各まちづくり協会において地区土地利用計画の見直し
H27.1.21	国土利用計画策定方針を議会へ説明
H28.4.17	要田まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定
H28.4.19	三春まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定 御木沢まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定 中郷まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定
H28.4.20	沢石まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定
H28.4.21	中妻まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定
H28.4.28	岩江まちづくり地区土地利用計画(第2次)策定
H28.5.24	各まちづくり地区土地利用計画に基づき、国土利用計画(第2次三春町計画)(素案)を策定
H28.5.27~H28.6.8	庁内意見募集
H28.7.1~H28.7.15	住民意見募集
H28.7.22	国土利用計画(素案)を議会へ説明
H28.7.1~H28.11.7	「第2次三春町計画」の県関係部局との事前調整
H28.11.21	事前調整の結果を議会へ報告
H28.11.28	国土利用計画(第2次三春町計画)策定
H28.11.29	国土利用計画(第2次三春町計画)の公表

国土利用計画

(第2次三春町計画)

平成28年11月
福島県田村郡三春町

目 次

第 1	計画策定の目的	1
第 2	計画の位置づけ・役割	1
第 3	コミュニティ単位に基づく区分（まちづくり協会位置図）	2
第 4	計画の期間	2
第 5	土地利用の基本方針	
1	土地の適正な保全	3
2	土地の効率的利用及び土地利用の転換の適正化	3
3	良好な景観を創出できる土地利用の推進	3
4	安全・安心の確保に配慮した土地利用の推進	3
5	環境に配慮した土地利用の推進	3
第 6	計画的な土地利用に向けた誘導・措置	4
第 7	計画図の管理	4
第 8	地区別の町土地利用の基本方向	
	三春地区	5
	沢石地区	9
	要田地区	13
	御木沢地区	19
	岩江地区	25
	中妻地区	43
	中郷地区	57

第1 計画策定の目的

現在及び将来における町民のための限られた貴重な資源であるとともに生活や生産の基盤である町土の総合的かつ計画的な利用を図る。

また、その実現に向け、町民とともに計画的な土地利用や望ましい土地利用についての取組みを推進する。

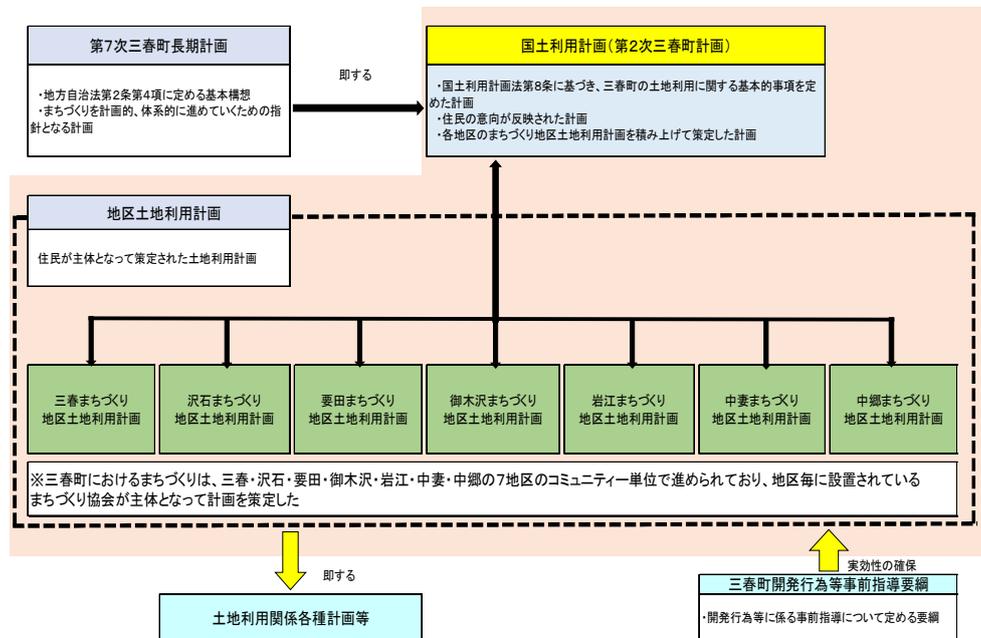
第2 計画の位置づけ・役割

第2次三春町計画は、国土利用計画法第8条に基づき、三春町の区域における国土の利用に関し必要な事項について定めた計画とする。

なお、その内容はまちづくりの最上位計画である第7次三春町長期計画に即したものとし、三春・沢石・要田・御木沢・岩江・中妻・中郷の7地区が、住民を主体として策定した地区土地利用計画に基づくものとする。

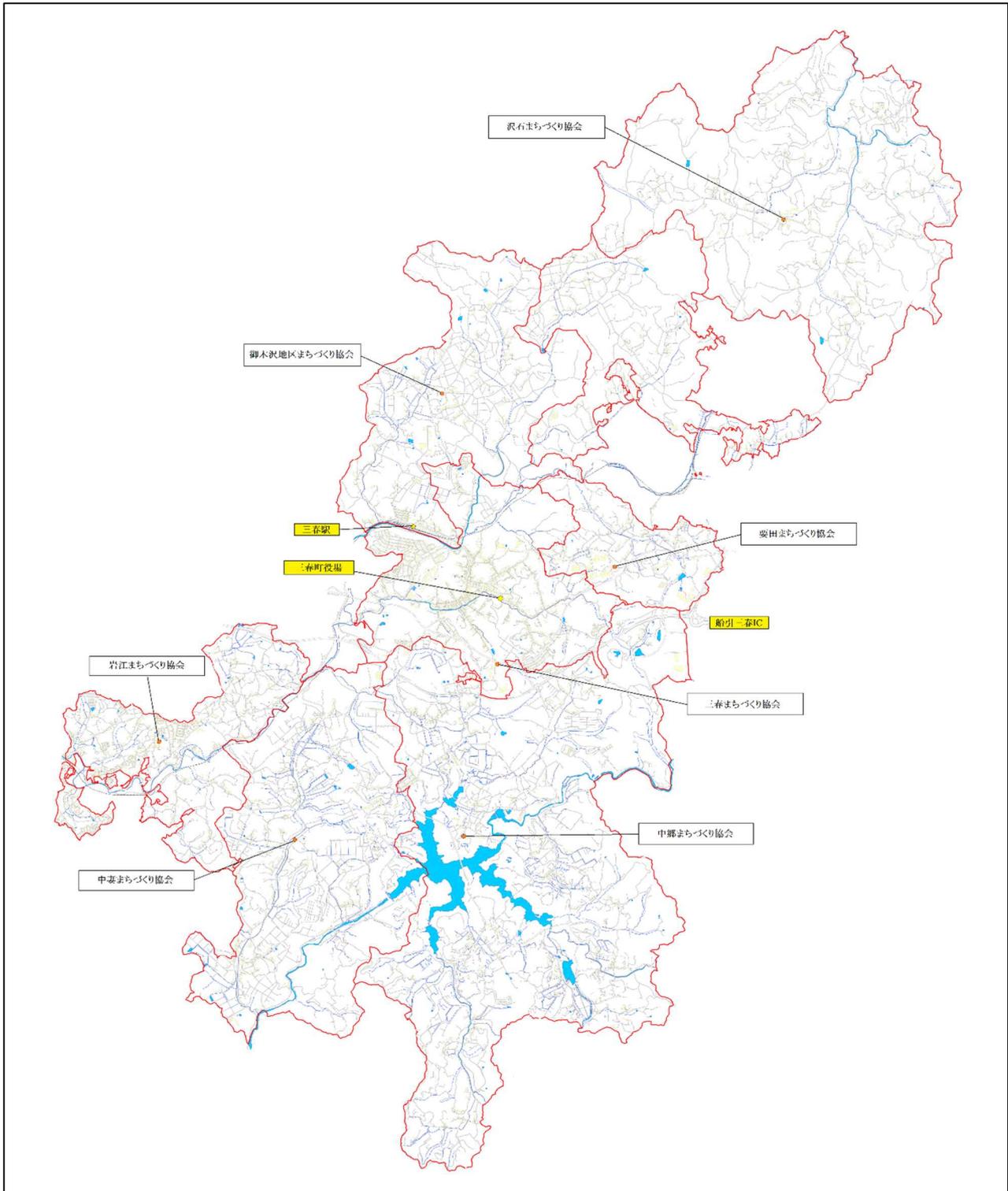
また、個別法による規制や三春町開発行為等事前指導要綱などにより、第2次三春町計画に基づいた計画的な土地利用に取り組むこととする。

図1



第3 コミュニティ単位に基づく区分（まちづくり協会位置図）

図2



第4 計画の期間

計画策定の日から平成37年度まで。（三春町長期計画（第7次計画）と同一の期間とする。）
ただし、計画を見直す必要が生じた場合は、計画期間内であっても見直すこととする。

第5 土地利用の基本方針

1 土地の適正な保全

農林業的土地利用を含む自然的土地利用については、食糧等の生産基盤のほか、自然循環機能の維持、地球温暖化防止を推進する観点から、その適正な保全が図られた土地利用とする。

2 土地の効率的利用及び土地利用の転換の適正化

(1) 宅地などの土地需要要請に対する土地の効率的利用の促進について

土地は限られた資源であるということを前提に、低未利用地の有効利用、土地の高度利用の促進が図られた土地利用とする。

(2) 商業施設及び工業施設の適正な誘導について

新たな商業施設（店舗付き住宅を除く。）については、田村三春小野都市計画区域において商業系の用途地域として指定されているエリアへ、新たな工業施設については、既存の工業団地への適正な誘導が図られた土地利用とする。

また、新たな商業施設については、まちづくり三法の改正（平成19年11月施行）及び福島県商業まちづくりの推進に関する条例（平成18年10月施行）を踏まえ、適正な規模による誘導に努める。

(3) 土地需要の要請のうち、宅地などへの転換について

農用地を宅地に、又は、森林を宅地にというような、土地利用の転換については、その転換の不可逆性、周辺の土地利用の状況など、自然的条件に十分留意しつつ、開発許可制度等の適切な運用などにより計画的かつ適正に行い、将来にわたった集落維持（形成）を勘案した土地利用とする。

3 良好な景観を創出できる土地利用の推進

(1) 自然環境と調和が取れた土地利用について

中心市街地やさくら湖畔を中心に景勝地や緑地空間を形成している森林等を保全しながら、自然環境との調和が図られた土地利用とする。

(2) 歴史が感じられる土地利用について

歴史的な深みを感じられるよう城下町の特性を活かした街並みが形成されるような土地利用とする。

4 安全・安心の確保に配慮した土地利用の推進

(1) 土砂災害の防止に配慮した土地利用について

三春町の土質・傾斜角を踏まえ、過度な開発行為とならないような土砂災害防止に配慮した土地利用とする。

(2) 浸水被害に対する安全性に配慮した土地利用の推進について

河川整備状況に応じた土地利用を図ることなどにより、浸水被害に対する安全性に配慮した土地利用とする。

(3) 水質の保全に配慮した土地利用の推進について

水源地域の環境保全を図るなどにより、水質の保全に配慮した土地利用とする。

5 環境に配慮した土地利用の推進

(1) 環境負荷に配慮した土地利用の推進について

土地利用の転換によるインフラの整備を最小限とすることにより、過度な開発行為とならないような環境負荷に配慮した土地利用とする。

(2) 良好な生活環境を形成するための土地利用の推進について

公園等の活用により、町民のゆとりある良好な生活環境を形成するための土地利用とする。

第6 計画的な土地利用に向けた誘導・措置

基本方針に沿った土地利用を図るために、地区毎にゾーニング及びエリア設定された「計画図」に沿った開発等の誘導をすることにより、適正な土地利用に努めることとする。

また、土地利用の誘導における措置や土地保全の方針などについては、各地区の地区土地利用計画に基づくこととする。

第7 計画図の管理

(1)計画図は三春・沢石・要田・御木沢・岩江・中妻・中郷の各7地区で定め、ゾーン毎の管理を行うこととする。

(2)3,000 m²以上の一団の土地で土地利用方針と異なる土地利用を行おうとする際は、周辺環境への影響が懸念されることから、国土利用計画法第8条第6項の規定に基づく計画図の変更手続きを行うこととする。

(3)3,000 m²未満については、個別法との調整のうえ、各まちづくり協会と協議を行い適時変更することとする。ただし、国土利用計画法に基づく手続きは行わないこととする。

御木沢地区

1 土地利用の基本方針

自然環境や農村環境を保全・活用し、地域の人々が活動、交流を深め、ゆとりある里づくりを実現するため、次のゾーン区分別の土地利用の方向性に基づき、秩序ある土地利用を推進していくものとする。

更に、エリアを定め地域に根ざした土地利用を図ることとする。

ア 農業振興ゾーン

集団化・連担化している農用地等良好な営農条件を備えた農用地は、農産物の生産基盤として有効利用を推進し、その維持・保全に努める。

なお、「平沢四合田周辺の開発に係る協定地区」の農用地については、三春町と連携を図り具体的な開発構想が策定されるまで、その維持・保全に努める。

イ 森林保全ゾーン

森林は、洪水調整機能等公益的機能の維持による「安全・安心の確保」や里山の適正な管理を通じ豊かな景観の形成を推進するため、その維持・保全に努める。

なお、御祭4区の東原地区は、地区の交流の場として具体的な構想が策定されるまで、その保全に努める。

ウ 公共施設ゾーン

地域住民の活動・交流の場や緊急時の避難場所となる、御木沢地区交流館をはじめとする各地区集会所、御木沢小学校は、その維持と周辺の環境保全に努める。

エ 既存住宅ゾーン

地区住民が現住している住宅は、将来にわたって快適で安全・安心な生活環境の形成を推進し、既存集落の維持に努める。

なお、平沢2区と御祭3区に跨る平沢工業団地については、既存集落との景観に調和を図るとともに、安全・安心な操業に努める。

オ 他用途利用ゾーン

新たな住宅建築は、既存集落への近接配置を基本とし、切土盛土等の土地の形質を変更する場合は、開発による環境負荷が最小限となるような開発行為に努める。

カ 地域の宝エリア

平沢1区の「満願虚空蔵」「諏訪神社」、平沢2区の「見渡神社」「養蚕神社」「馬頭観音」「招魂社」、御祭3区の「巖島神社」「御祭館跡」、七草木区の「若草木神社」「阿弥陀院尊陽寺」等の神社仏閣の周辺については、地区のシンボルとして位置づけ、その保全に努める。

キ 景観形成エリア

三春町の玄関口である三春駅周辺から三春町の市街地までの県道本宮三春線沿いについては、「城下町としての三春らしさ」を感じることができる景観形成の実現に向けた土地利用に努める。

ク 仮設住宅エリア

東日本大震災被災者のための仮設住宅建設エリアについては、住宅地や公共施設への利用など、地区と協議しながら土地利用計画を決定する。

ケ 災害復興公営住宅エリア

東日本大震災被災者のための復興住宅建設エリアについては、復興住宅としての用を完了した時点で新宅地形成エリアとすることを基本とするが、個別法との調整を実施したうえで、関係者との協議により改めて土地利用計画を決定する。

コ 除染廃棄物仮置場エリア

東京電力福島第一原子力発電所の事故により発生した放射能汚染土の仮置場エリアは、保管してある除染廃棄物等が中間貯蔵施設等へ搬出された後、原形復旧を原則としているが、敷地の造成等が実施されていることから、土地の返還後の土地利用については、土地所有者及び地元関係者との協議により改めて決定する。

2 計画的な土地利用への誘導

土地利用の基本方針に基づきゾーニング及びエリアを設定している「計画図」に沿って、各ゾーン及びエリアの適正な土地利用に努める。

新たな住宅を建築する場合は、既存住宅ゾーン内の宅地化されている土地への誘導を基本的な方向とし、低未利用地の活用に努める。

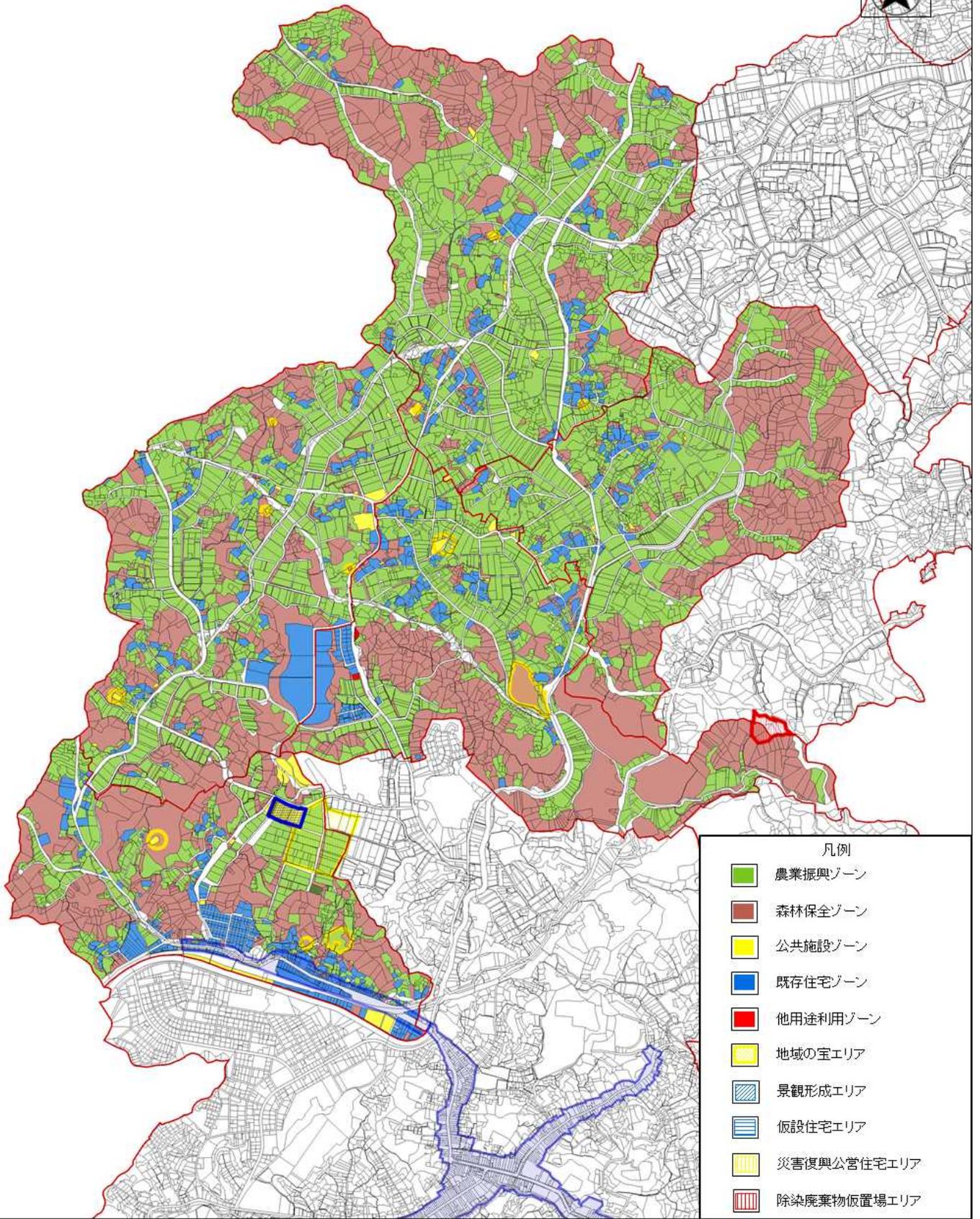
ただし、他用途利用ゾーン内における土地については、別途定める「開発許容台帳」により誘導する。

また、新たな商業施設（店舗付き住宅を除く。）については、田村三春小野都市計画区域における商業系の用途地域として指定されているエリア、新たな工業施設については、既存の工業団地に誘導する。

(単位：㎡)

区 分	現況(計画策定時)	ゾーン面積(計画策定時)
農 用 地	3,321,119	3,319,680
農振農用地	1,411,285	1,411,285
森 林	2,437,928	2,437,928
保 安 林	6,281	6,281

御木沢地区まちづくり協会



御木沢まちづくり 地区土地利用計画書

御木沢地区まちづくり協会

平成28年4月

目 次

第1	まちづくりの目標と土地利用の基本方針	
1	まちづくりの目標	1
2	土地利用の基本方針	1
第2	計画期間	2
第3	計画的な土地利用への誘導	2
第4	まちづくりの目標を達成するために必要な措置	2

[地域づくり方針]

元町・栄町・平沢1区	地域づくり方針	3
平沢2区	地域づくり方針	4
御祭3区	地域づくり方針	5
御祭4区	地域づくり方針	6
七草木区	地域づくり方針	9

【土地利用計画図】

【資料編】

別添 土地利用計画図 各行政区1枚 合計7枚
開発許容台帳

第1 まちづくりの目標と土地利用の基本方針

1 まちづくり目標

緑豊かな自然環境に包まれた、やすらぎの風土で活力を育む里づくり

2 土地利用の基本方針

自然環境や農村環境を保全・活用し、地域の人々が活動、交流を深め、ゆとりある里づくりを実現するため、次のゾーン区分別の土地利用の方向性に基づき、秩序ある土地利用を推進していくものとする。

更に、エリアを定め地域に根ざした土地利用を図ることとする。

(1) 農業振興ゾーン

集団化・連担化している農用地等良好な営農条件を備えた農用地は、農産物の生産基盤として有効利用を推進し、その維持・保全に努める。

なお、「平沢四合田周辺の開発に係る協定地区」の農用地については、三春町と連携を図り具体的な開発構想が策定されるまで、その維持・保全に努める。

(2) 森林保全ゾーン

森林は、洪水調整機能等公益的機能の維持による「安全安心の確保」や里山の適正な管理を通じ豊かな景観の形成を推進するため、その維持・保全に努める。

なお、御祭4区の東原地区は、地区の交流の場として具体的な構想が策定されるまで、その保全に努める。

(3) 公共施設ゾーン

地域住民の活動・交流の場や緊急時の避難場所となる、御木沢地区公民館をはじめとする各地区集会所、御木沢小学校は、その維持と周辺の環境保全に努める。

(4) 既存住宅ゾーン

地区住民が現住している住宅は、将来にわたって快適で安全・安心な生活環境の形成を推進し、既存集落の維持に努める。

なお、平沢2区と御祭3区に跨る平沢工業団地については、既存集落との景観に調和を図るとともに、安全・安心な操業に努める。

(5) 他用途利用ゾーン

新たな住宅建築は、既存集落への近接配置を基本とし、切土盛土等の土地の形質を変更する場合は、開発による環境負荷が最小限となるような開発行為に努める。

(6) 地域の宝エリア

平沢1区の「満願虚空蔵」「諏訪神社」、平沢2区の「見渡神社」「養蚕神社」「馬頭観音」「招魂社」、御祭3区の「巖島神社」「御祭館跡」、七草木区の「若草木神社」「阿弥陀院尊陽寺」等の神社仏閣の周辺については、地区のシンボルとして位置づけ、その保全に努める。

(7) 景観形成エリア

三春町の玄関口である三春駅周辺から三春町の市街地までの県道本宮三春線沿いについては、「城下町としての三春らしさ」を感じることができる景観形成の実現にむけた土地利用に努める。

(8) 仮設住宅エリア

東日本大震災被災者のための仮設住宅建設エリアについては、宅地化や公共施設への利用など、地区と協議しながら土地利用計画を決定する。

(9) 災害復興公営住宅エリア

東日本大震災被災者のための復興住宅建設エリアについては、復興住宅としての用を完了した時点で新宅地形成エリアとすることを基本とするが、個別法との調整を実施したうえで、関係者との協議により改めて土地利用計画を決定する。

(10) 除染廃棄物仮置場エリア

東京電力第一原子力発電所の事故により発生した放射能汚染土の仮置場エリアは、その目的を達成した時点で原形復旧を原則としているが、敷地の造成等が実施されていることから、土地の返還後の土地利用については、土地所有者及び地元関係者との協議により改めて決定する。

第2 計画期間

平成37年度までとする。(三春町長期計画(第7次計画)と同一の期間とする。)

ただし、計画を見直す必要が生じた場合は、見直すことができるものとする。

第3 計画的な土地利用への誘導

土地利用の基本方針に基づきゾーニング及びエリアを設定している「計画図」に沿って、各ゾーン及びエリアの適正な土地利用に努める。

新たな住宅を建築する場合は、既存住宅ゾーン内の宅地化されている土地への誘導を基本的な方向とし、低未利用地の活用を努める。

ただし、新宅地形成ゾーン内における土地については、別途定める「開発許容台帳」により誘導する。

また、新たな商業施設(店舗付き住宅を除く。)については、三春町都市計画において商業系の用途地域として指定されているエリア、新たな工業施設については、既存の工業団地に誘導する。

(面積単位：m²)

区 分	現況(計画策定時)	ゾーン面積(計画策定時)
農 地	3,321,119	3,319,680
農振農用地	1,411,285	1,411,285
森 林	2,437,928	2,437,928
保 安 林	6,281	6,281

第4 まちづくりの目標を達成するために必要な措置

緑豊かな自然環境に包まれた、やすらぎの風土で活力を育む里づくりの実現を目指すため、行政区毎に「地域づくり方針」を次のとおり定める。

御祭4区 地域づくり方針

1 地域コミュニティの充実

御祭4区に居住する者は、住民交流を促進するため、行政区に加入し、その活動へ積極的に参加し、良好な地域コミュニティの形成に努めなければならない。

2 環境美化の推進

- 1) 御祭4区に居住する者は、常に環境美化への関心を持ち、モラル向上に努めることはもちろんのこと、共同で行う年3回程度の地区内道路の草刈り等清掃活動に参加し、地区内道路の環境美化活動に協力しなければならない。
- 2) 御祭4区に居住する者は、常に環境美化への関心を持ち、モラル向上に努めることはもちろんのこと、共同で行う御祭川の清掃活動に参加し、河川の環境美化活動に協力しなければならない。

3 良好な沿道景観の創出

御祭4区に居住する者は、共同で行う年3回程度の地区内沿道への花いっぱい運動に参加し、地区内沿道の良好な景観の創出に協力しなければならない。

4 地域の安全・安心の確保

- 1) 御祭4区に居住する者は、常に防犯や防災に関する危機意識を持ち、積極的に行政区の防犯や防災に協力しなければならない。
- 2) 御祭4区に居住する者は、自身で所有している池については、常に安全の確保に注意を払い、その適正な管理に努めなければならない。
- 3) 御祭4区に居住する者及び居住していた者又はその親族は、自身の住居を空き屋とする場合は、防災や防犯の防止の観点から、空き屋が解消されるまでの間、その適正な管理に努めなければならない。

5 農地の適正な維持・管理

- 1) 御祭4区で農業を行う者は、共同で行う年1回程度の農業用水池の草刈り等の活動に参加し、地区内農地の適正な維持・管理に協力しなければならない。
- 2) 御祭4区で農業を行う者は、明治26年に制定した「川切、余畝切、道路余畝切規定書」に基づき、5年を目安に自主的に余畝切を行い、地区内農地の適正な維持・管理に協力しなければならない。
- 3) 御祭4区で農業を行う者は、その自身の農地を遊休農地とする場合は、農事組合による有効利用の可否を検討するなど、地区の農地の荒廃防止に協力しなければならない。

なお、農事組合においては、遊休農地の有効利用に積極的に協力するものとする。

6 良好な住環境の形成

- 1) 御祭4区において、住宅を建築する場合は、明治26年に制定した「川切、余畝切、道路余畝切規定書」に基づき、家垣の部を遵守しなければならない。
- 2) 御祭4区において、住宅を建築する場合は、田園風景や周辺の既存建築物との調和に十分配慮した色彩、意匠、形態とするよう努めなければならない。

なお、三春町景観条例において、建築物の色彩、意匠、形態の基準が示された場合は、これに準じたものとするよう努めなければならない。

「御祭4区 川切、余畝切、道路余畝切規定書」

【田の部】

北下がりとは15間、平地においては7間とする。

南下がりとは5間、平地においては3間とする。

東西下がりとは7間、平地においては4間とする。

【畑の部】

北下がりとは7間、平地においては4間とする。

南下がりとは3間、平地においては2間とする。

東西下がりとは4間、平地においては3間とする。

ただし、田畑共、傾斜度中位にある場所は、前記余畝切り規定の中間を用いること。
なお、開墾地へは、余畝切り規定は適用せず。

【竹藪の部】

東西南北を問わず、田畑共3間とする。

【道路の部】

大道は2間、平地においては1間とする。

里道は1間半、平地においては4尺とする。

作場道は1間、平地においては4尺とする。

【家垣の部】

何木を問わず高さ1丈（10尺）たること。

ただし、10尺以内でも道路や隣地の妨害迷惑になる場合は、その枝葉を伐採すること。

宅地の樹木より隣地に雫の垂れる場合は、その枝を伐採すること。また、新たに家垣を植栽する場合は、隣地の承認を得ること。

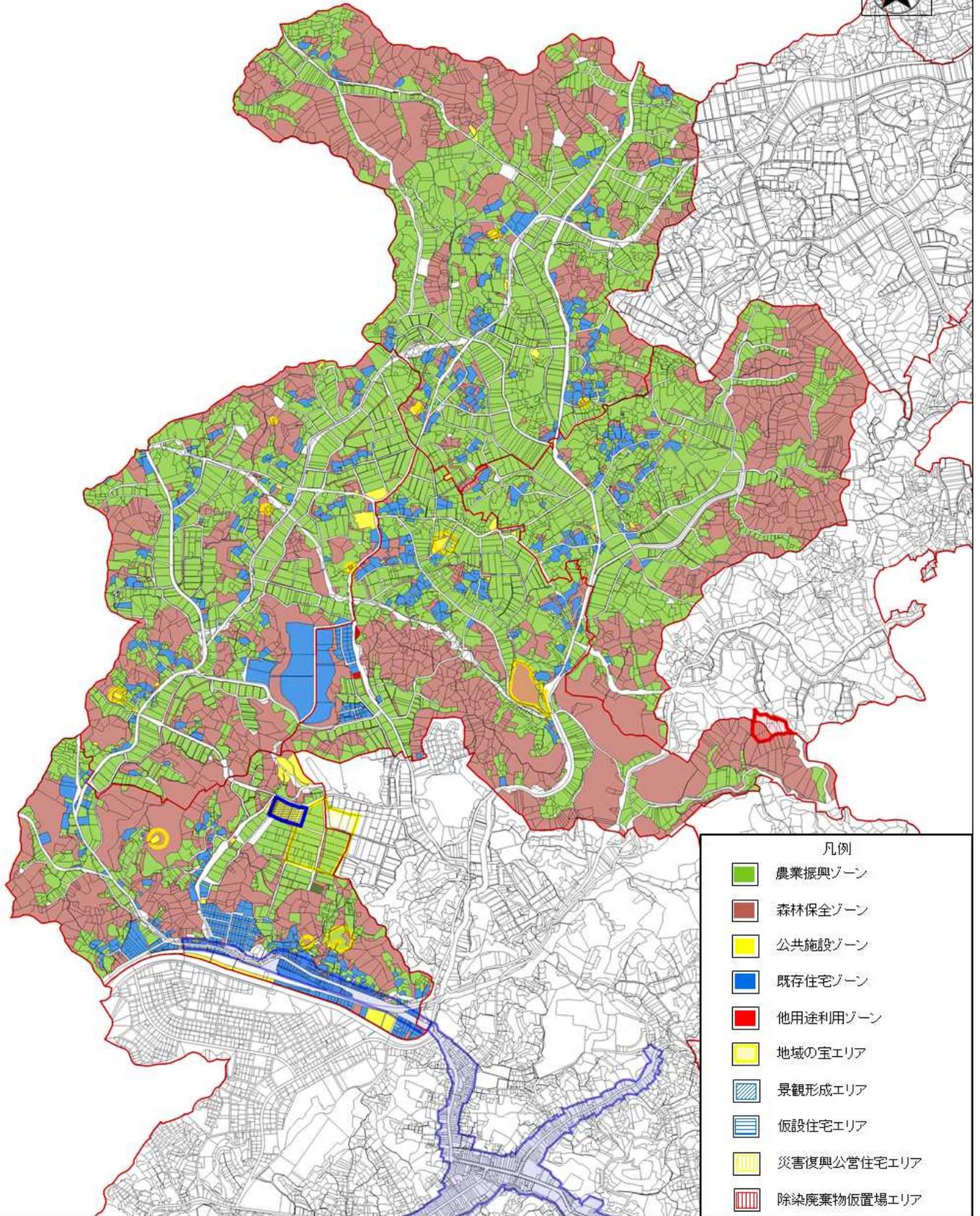
【果樹の部】

新植する者は隣地より、10尺以上離すこと。

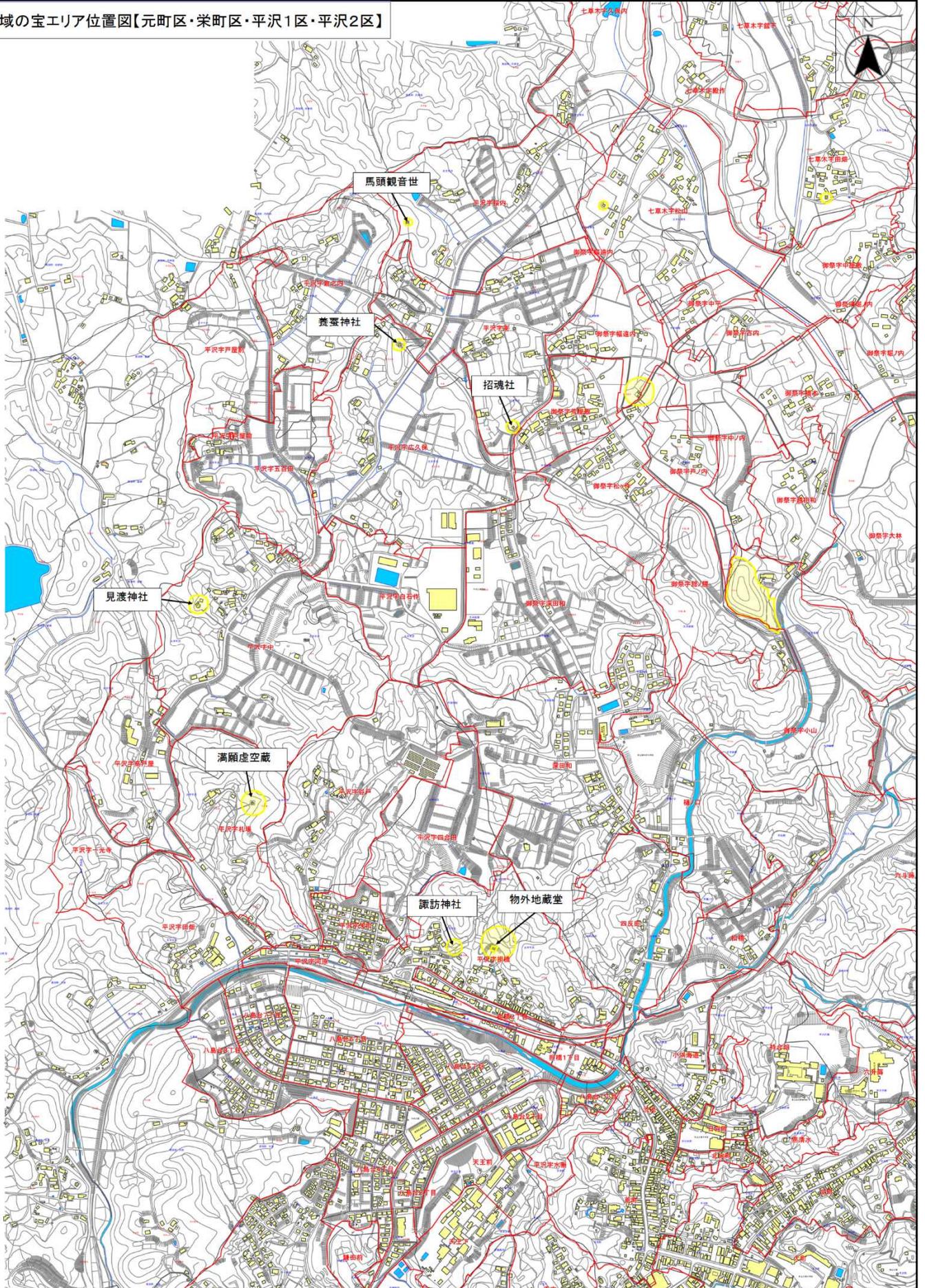
以前に植栽した物については、他人の土地に雫の垂れる枝は伐採すること。

※ 余畝切りは、5年毎に実行することとし実施方法については、その都度協議して決める。

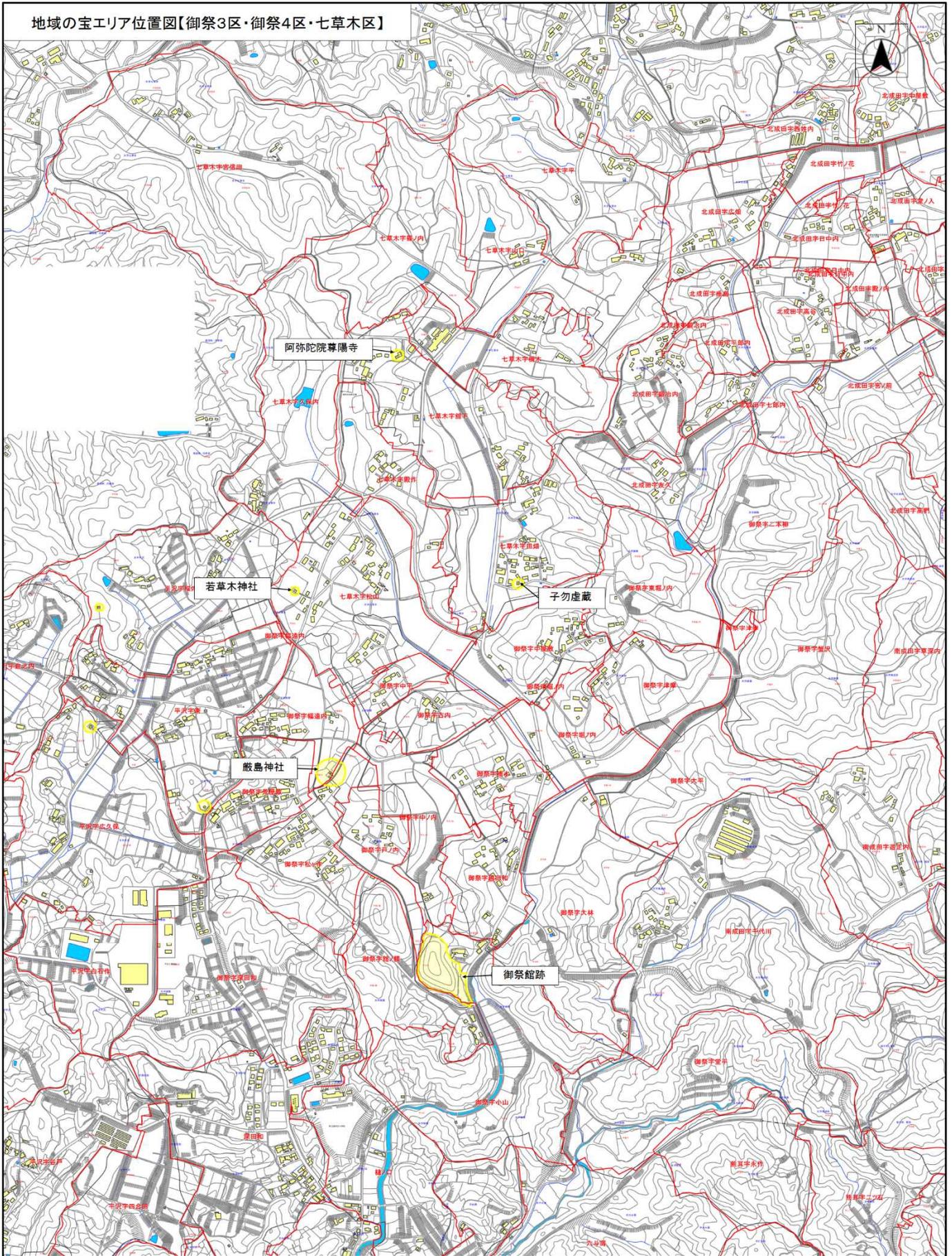
御木沢地区まちづくり協会



地域の宝エリア位置図【元町区・栄町区・平沢1区・平沢2区】



地域の宝エリア位置図【御祭3区・御祭4区・七草木区】



三春町開発行為等事前指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、地区土地利用計画に基づく適正かつ計画的な土地利用を図るため、開発行為等に係る事前指導について必要な事項を定め、もって良好なまちづくりを推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発者 開発行為等を行おうとする者（請負工事の場合は発注者）
- (2) 建築物等 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）第2条第1号に規定する建築物のうち同条第3号に規定する建築設備を除いた建築物及び同法第88条に規定する工作物並びに美しいまちをつくる三春町景観条例（平成2年三春町条例第1号。以下「景観条例」という。）第2条第2号に規定する工作物及び同条例第2条第3号に規定する広告物
- (3) 開発行為等 建築基準法第2条第13号に規定する建築行為、建築物等の外観の模様替え及び色彩を変更する行為、土地の区画形質を変更する行為（鉱物の採掘又は土石の類の採取で、地形の外観を変更する行為を含む。）並びに木竹を伐採する行為
- (4) 地区土地利用計画 まちづくり協会が策定した土地利用計画

(町長の責務)

第3条 町長は、地区土地利用計画に基づき、適正かつ計画的な土地利用を推進できるよう開発者に対し開発行為等の計画について指導を行うものとする。

2 町長は、国又は地方公共団体（以下「国等」という。）に対し、地区土地利用計画に基づく良好なまちづくりを推進できるよう協力を要請しなければならない。

(開発者の責務)

第4条 開発者は、この要綱及び地区土地利用計画を遵守し、良好なまちづくりの推進に協力するものとする。

(適用対象)

第5条 この要綱の適用を受ける開発行為等については、別表のとおりとする。

(事前協議等)

第6条 開発者は、開発行為等に係る法令等に基づく許認可等の申請等を行う前に、当該開発行為等の計画について事前に町長に協議（以下「事前協議」という。）するものとする。

2 前項の事前協議は、開発行為等事前協議書（様式第1号。以下「協議書」という。）に次に掲げる書類を添付して提出するものとし、提出部数は正本1部のほか、町長が求める部数とする。

- (1) 位置図（縮尺1/2，500以上）
- (2) 配置図（縮尺1/1，000以上）
- (3) 平面図（縮尺1/500以上）
- (4) 立面図、公図等その他町長が必要と認めるもの

3 国等が行う開発行為、非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為並びに景観条例第10条及び第12条に定める開発行為等については、前2項の規定を適用しない。

(まちづくり協会長への通知)

第7条 開発者は、前条に規定する協議書、位置図及び配置図の写し1部により、事前に開発行為等を計画する場所のまちづくり協会長に、開発行為等の計画を通知するものとする。

2 景観条例第10条に定める開発行為等にあつては、同条例施行規則第5条に定める届出書、位置図及び配置図の写し、同条例第12条に定める開発行為等にあつては、同条例施行規則第7条に定める届出書、位置図及び配置図の写しにより、事前に開発行為等を行おうとする場所のまちづくり協会長に開発行為等の計画を通知するものとする。

3 国等が開発者として行う行為については、町長と国等が協議して定めた方法により通知するものとする。

(まちづくり協会長からの意見)

第8条 まちづくり協会長は、町長に対し、前条第1項及び第2項に基づき通知された開発行為等の計画について、内容の変更又は改善等が必要であると認められる場合は、地区土地利用計画に基づき適正かつ計画的な土地利用を推進するために講ずべき必要な措置等について意見を意見書(様式第2号)により述べるができるものとする。

2 まちづくり協会長は、必要に応じて、国等を除く開発者に対して開発行為等の詳細について説明を求めることができるものとする。

3 前項に規定する説明の時期、方法等については、まちづくり協会長と開発者が協議して別途定めるものとする。

4 第1項に規定する意見の通知は、前条の通知を受けた日から起算して14日以内に行わなければならない。ただし、第2項の説明が行われた場合は、説明が行われた日から起算して14日以内に行うものとする。

(指導・教示等)

第9条 町長は、事前協議のあった開発行為等の計画について、当該開発行為等に係る法令等に基づく許認可の見通し及び土地利用に関する各種計画との整合性等を、別に定める基準により判断し指導するものとする。

2 町長は、前項の規定により、開発行為等の計画変更が必要と判断する場合及び土地利用に関する各種計画に基づき、適正かつ計画的な土地利用を推進するために講ずべき必要な措置等が生じた場合は、開発者に対して、次の各号に掲げる事項について、速やかに必要な指導、教示等を行うものとする。

(1) 町の各種計画等との関係について

(2) 地区土地利用計画との関係について

(事前協議終了の通知)

第10条 町長は、事前協議が終了したときは、開発者に対して、事前協議が終了した旨を速やかに通知(様式第3号)しなければならない。

(事前協議終了後の開発行為等の変更)

第11条 開発者は、事前協議終了後に第6条第1項に基づき事前協議した当初の開発行為等の計画に著しい変更等が生じた場合は、再度の事前協議を行うものとする。

(補則)

第12条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は町長が別に定める。

附 則

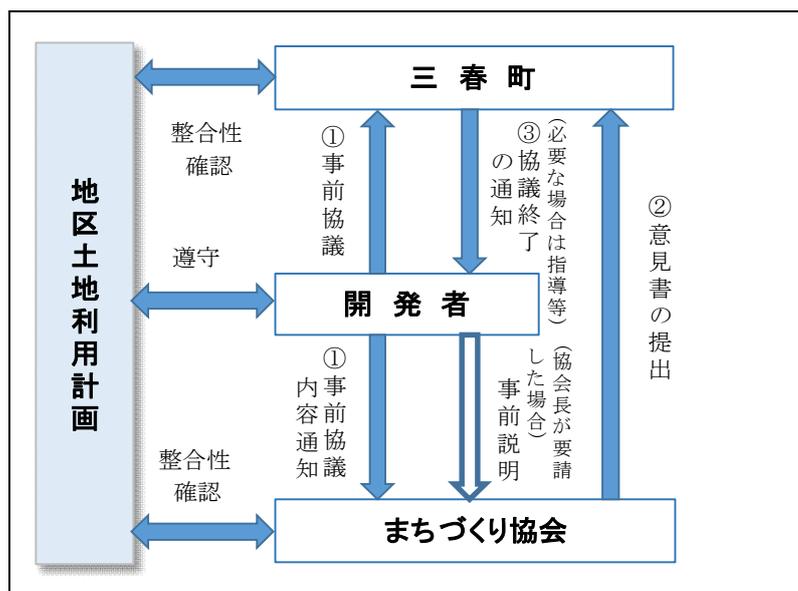
(施行期日)

この要綱は、平成19年3月1日から施行する。ただし、中妻地区を除く各地区においては、地区土地利用計画が策定された日から適用する。

別表

適用される開発行為等			
ア 建築物	・新築 ・増築 ・改築 ・移転	全ての開発行為等	
	・外観の様様替え ・外観の色彩の変更	建築物の維持管理等のために通常行う行為を除く全ての開発行為等	
イ 工作物	①擁壁・垣(生垣を除く)・さく・塀類	新築・増築・改築・移転・模様替え・外観の色彩の変更	高さが2mを超える開発行為等
	②鉄筋コンクリート柱・鉄柱・木柱類		高さが10mを超える開発行為等
	③煙突・排気塔類		高さが6mを超える開発行為等
	④電波塔・物見塔・風車類		高さが8mを超える開発行為等
	⑤電線路等の支持物		高さが20mを超える開発行為等
	⑥広告塔・公告板類		高さが4mを超える開発行為等
	⑦高架水槽・冷却塔・パラボラアンテナ類		高さが8mを超える開発行為等
	⑧観覧車・ジェットコースター・メリーゴーラウンド等の遊戯施設類		全ての開発行為等
	⑨コンクリートプラント・アスファルトプラント等の製造施設類		
	⑩自動車の駐車の用に供する立体的な施設(立体駐車場)		
	⑪石油・ガス・穀物・飼料等の貯蔵施設		
	⑫ごみ処理・し尿処理・汚水処理施設類		
	⑬彫像・記念碑類		
ウ 土地の区画形質の変更		土地の造成等で、面積が10㎡以下のものであり、かつ、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの、面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓を除く全ての開発行為等	
エ 木竹の伐採		次に掲げる開発行為を除く全ての開発行為等 ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 エ 仮植した木竹の伐採 オ 風致地区内における建築物の規制に関する条例(平成16年条例第4号)第3条第3項各号及び第4条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採	

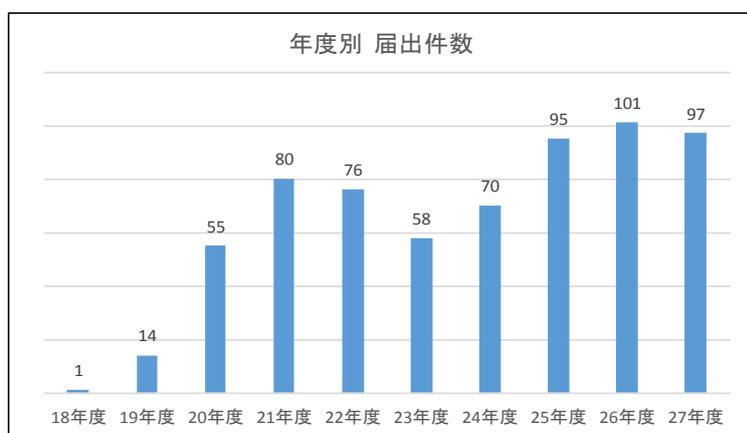
(1) 開発行為等事前指導要綱に基づく手続きフロー



(2) 三春町開発行為等事前指導要綱実績 (平成18年度～平成27年度)

開発行為等事前協議届出件数

地区名 \ 年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	合計
三春地区	0	1	12	28	28	24	18	29	27	30	197
沢石地区	0	1	3	2	3	3	7	2	6	1	28
要田地区	0	1	9	3	4	2	3	6	4	7	39
御木沢地区	0	1	5	7	3	4	13	9	13	15	70
岩江地区	0	4	11	20	27	16	17	35	35	20	185
中妻地区	1	4	9	5	3	6	7	5	12	13	65
中郷地区	0	2	6	15	8	3	5	9	4	11	63
合計	1	14	55	80	76	58	70	95	101	97	647



中心市街地のまちづくり

「商業軸」整備
都市計画街路「荒町新町線」
(おまつり道路)整備(H1~H17)

まち中観光の推進のため、「市」や「イベント」の会場としても利用している。





(関連事業)
「商業核」整備事業(H24 オープン)



商業核
一核店舗
一店舗集積の推進
一広場・駐車場

「交流・情報核」整備
「交流館まほら」建設(H15)



交流・情報核
一町民センター
一地域物産館
一広場・駐車場
一情報センター

凡例

	都市再生整備事業
	関連事業
	実施済 事業

～こんなまちをめざします～

- 交流・情報核
- 商業核
- 店舗の集積(商業軸等)
- 公共駐車場整備
- 公園・広場
- 山林修景整備
- 風致地区整備
- 裏道ネットワーク
- タウントレール
- 職人横丁の保全・活用
- 行政・文化ゾーン
- 重点事業推進区域
・歴史と賑わいの街並み形成
・楽しいお店が沢山あるまちづくり
・町家の味わいを活かした住まいづくり等

城山公園整備

町のシンボルである城址公園の整備・管理を官民協働で行う。整備の効果として、「お城山まつり」が行われる。



第2回「お城山まつり」の様子



城山公園維持管理参加者

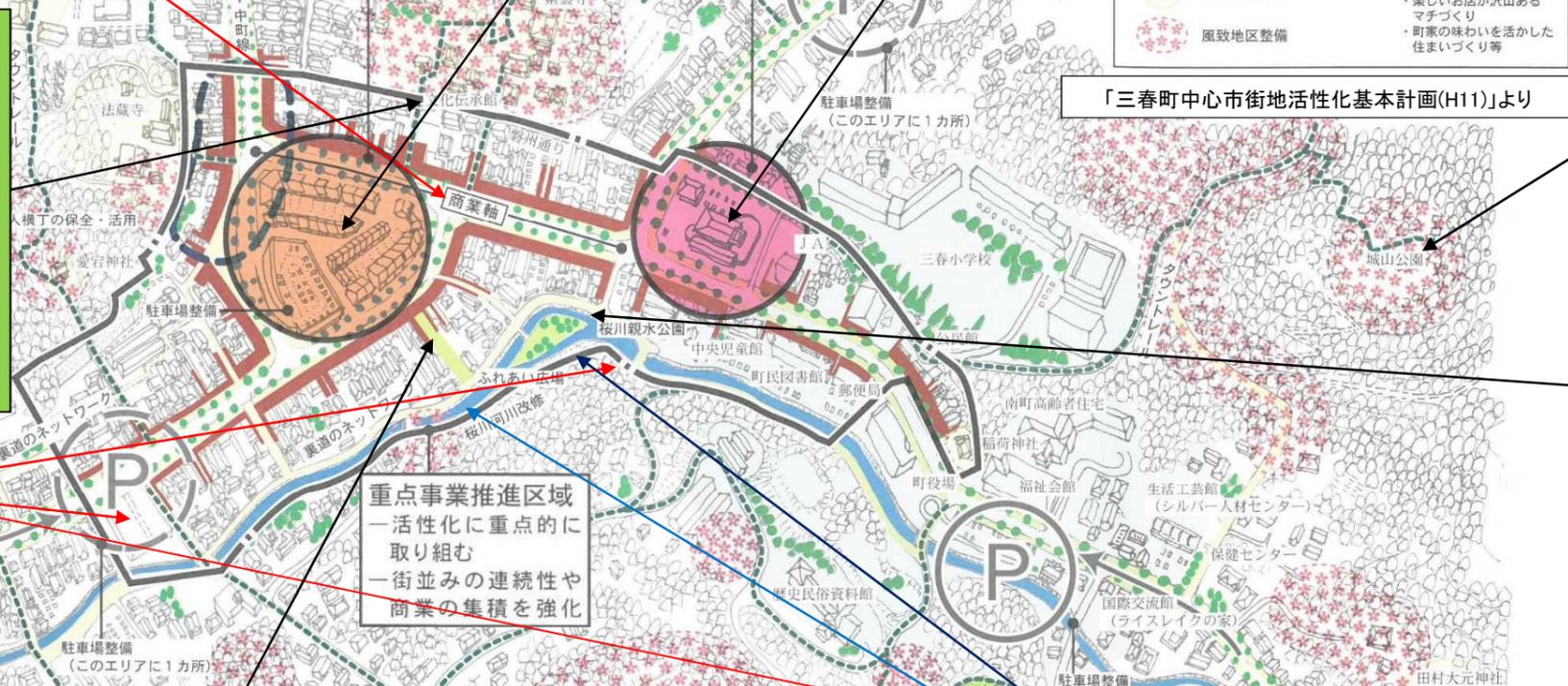
街なみ環境整備事業(H1~H10)

「磐州通り」(裏通り)の整備をはじめ、景観に優れた住環境整備を行った。




磐州通り

文化伝承館



散策者利便施設の整備

「まち中」散策者の利便性向上のため、公衆トイレと案内板、施設誘導板を整備した。






大町公衆トイレ

案内板

中町公衆トイレ

施設誘導板

山中公衆トイレ

なかまち蔵(観光交流センター)整備

「まち中観光」の拠点施設として土蔵を修繕・整備。観光のほか、「コード F6」や「数珠巡り」など各種イベントの拠点施設としても利用している。





(関連事業)
桜川(上流工区)河川改修事業(福島県)(H20~H28)

護岸工には自然石を使用するなど、景観に配慮した整備が行われた。



百杯宴広場整備(修景施設)

「百杯宴の碑」を活かしながら、「うるおい」と「安らぎ」の空間として広場整備を行った。



歩行者ネットワークの整備

裏通りや散策路の整備を行い、さらに表通りと裏通りを結ぶ路地の整備も行うことで、歩行者ネットワークを確立した。



路地の整備



裏通りの整備



散策路の整備