

大洲都市計画用途地域特集号

新しい用途地域についての説明会・公聴会

住み良いまちづくりのためにみなさんの意見を求めます

新しい用途地域について

◆用途地域制度が改正されました

用途地域制度は、都市の将来像を想定した上で、良好な市街地環境の形成や、機能的な都市活動の確保を目的として、都市の中を区分し、住宅、商業、工業の用途を適切に配置し、それぞれの用途地域ごとに建築物の用途制限や建ぺい率、容積率、高さ制限などを定めるものです。

この用途地域制度は、平成4年に都市計画法及び建築基準法が改正され、住居系の用途地域を3種類から7種類に細分化し、合計12種類の用途地域となり、それぞれの地域の状況に応じたきめ細かな指定ができるようになりました。

また、同時に各用途地域で、建築することができる建築物についても見直しが行われました。

この改正の主な目的は、住宅地の中に店舗や事務所など住宅以外の建物が混在することを抑え、より良い環境づくりを目指すことであり、改正法は平成5年6月25日に施行され、3年以内に新しい用途地域への指定替えを行うことになりました。

そこで、大洲市では、新しい用途地域を都市計画決定するための作業を進めてまいりましたが、このたび、その素案がまとまりました。

つきましては、この内容についての説明会と、皆様のご意見をお聞きするための公聴会を開催いたしますので、多数のご参加をお願いします。

◆改正後の新用途地域は、次のとおりです

		改正前	改正後
住居系	①第一種住居専用地域	①第一種低層住居専用地域 (低層住宅の良好な環境保護のための地域)	②第二種低層住居専用地域 (小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	②第二種住居専用地域	③第一種中高層住居専用地域 (中高層住宅の良好な環境保護のための地域)	④第二種中高層住居専用地域 (一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域)
	③住居地域	⑤第一種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域)	⑥第二種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域)
商業系	④近隣商業地域	⑦準住居地域 (道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域)	⑧近隣商業地域 (近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
	⑤商業地域	⑨商業地域 (店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)	⑩準工業地域 (環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域)
工業系	⑥準工業地域	⑪工業地域 (工業の利便の増進を図る地域)	⑫工業専用地域 (専ら工業の利便の増進を図るための地域)
	⑦工業地域		
	⑧工業専用地域		

◆改正後の新用途地域による建築物の用途制限の概要は、次の通りです

各用途地域における住環境の保護や、商業・工業等の業務の利便増進を図るために、建築することができる建築物の用途には、次のような制限があります。

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	第三種中層住居専用地域	第四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	備考	
〇 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲ 面積, 階数等の制限あり															
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
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		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店及び建具屋等のサービス兼用店舗のみ。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・宅地建物取引業等のサービス店舗のみ。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗, 飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え, 500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの				③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え, 500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	事務所等の床面積が 500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇			
ホテル, 旅館						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 3,000㎡以下	
ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場等						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 3,000㎡以下	
カラオケボックス等							〇	〇	〇	〇	〇	〇			
麻雀屋, ばちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等							〇	〇	〇	〇	〇	〇			
劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場								▲	▲	〇	〇	〇		▲ 客席200㎡未満	
キャバレー, ダンスホール等, 個室付浴場等										〇	▲			▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校,	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	大学, 高等専門学校, 専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	神社, 寺院, 教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 3,000㎡以下	
単独車庫 (附属車庫を除く)					▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫 ①②③については, 建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	〇	〇	〇	〇	〇		① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
倉庫業倉庫															
畜舎 (15㎡を超えるもの)						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 3,000㎡以下	
パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		原動機の制限あり, ▲ 2階以下	
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	〇	〇		原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	〇	〇			
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										〇	〇	〇			
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											〇	〇			
自動車修理工場						①	①	②	③	③	〇	〇		作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		量が非常に少ない施設				①	②	〇	〇	〇	〇	〇		① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下	
		量が少ない施設								〇	〇	〇	〇		
		量がやや多い施設										〇	〇		〇
		量が多い施設											〇		〇
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注) 本表は, 改正後の建築基準法別表第二の概要であり, すべての制限について掲載したものではありません。

◆容積率・建ぺい率の制限

良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道などの整備とバランスを図るために、地域の特性などに応じて、容積率（建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合）及び建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度が定められます。……用途地域(素案)概要図のとおり

◆高さ制限

建築物の高さは、採光、通風、開放性などを確保するために、用途地域や敷地の状況に応じて、建築物の高さに制限があります。

決定の基本方針

◆新用途地域決定にあたっての基本方針は、次のとおりです

1)規制・誘導の一貫性を重視します。

道路、公園などの都市施設を整備してまちづくりを行うことに要する年月、建物が建て替わる期間などを考えると、用途地域は地域的な広がりや時間的な継続性を重視して安定的に運用される必要があります。このため、現在指定している用途地域を基本として見直しを行います。

2)住居系用途地域を中心として新用途への移行を行います。

今回の法改正により細分化された住居系用途地域については、住居系土地利用の保護に一層配慮した指定を行います。

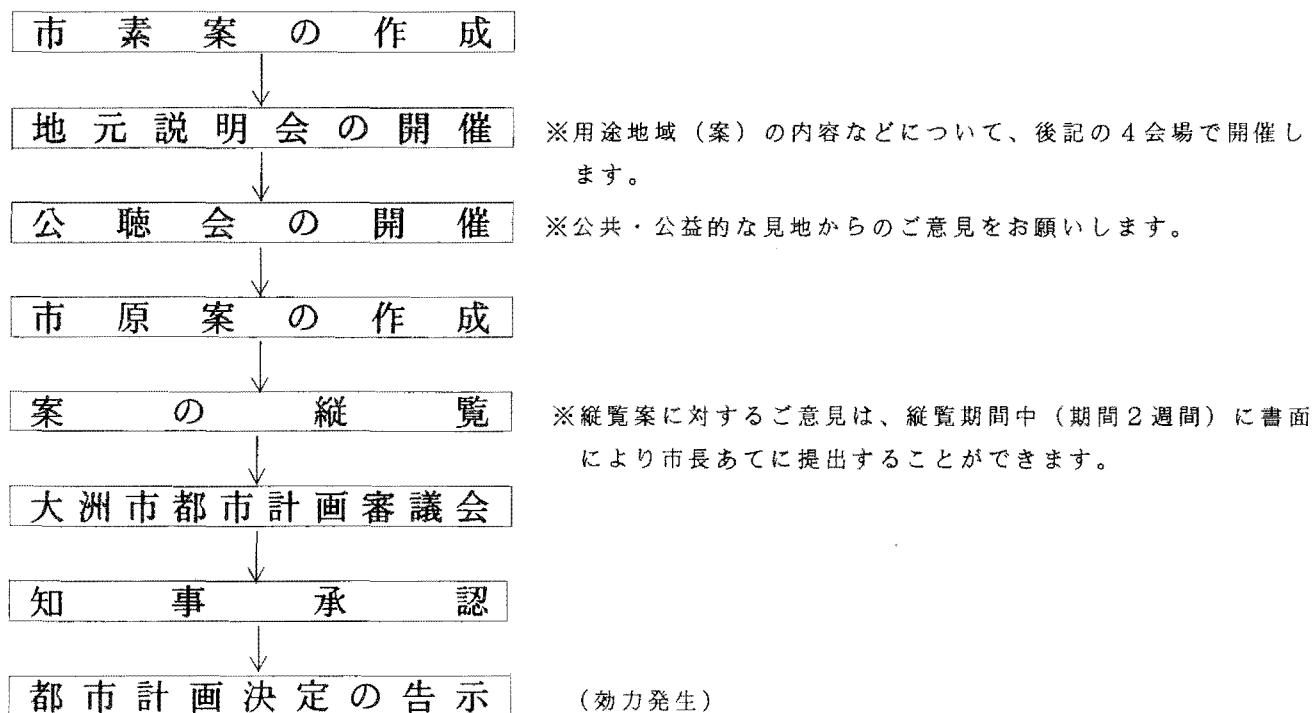
3)土地利用の変化に適切に対応します。

幹線道路の沿道で沿道型土地利用が進行している地域や、土地の有効・高度利用が行われるべき地域については、土地利用の動向に対応した用途に見直します。

決定素案の概要

◆この基本方針に基づき作成した用途地域の素案は別図に示したとおりです

都市計画の手続き



説明会の開催

◆説明会の日時・会場

平成8年 4月 4日 (木)	19:00 ~	新谷公民館 2階多目的ホール
平成8年 4月 5日 (金)	19:00 ~	肱北公民館 3階大ホール
平成8年 4月 6日 (土)	10:00 ~	平公民館 2階大ホール
平成8年 4月 6日 (土)	14:00 ~	大洲市役所 2階大ホール

(注) 説明会に出席される人は、この号外を必ずご持参ください。

公聴会の開催

◆公聴会の日時・会場

平成8年 4月 12日 (金) 14:00 ~ 大洲市役所 2階大ホール

◆公述人及び資格

公述人は、公聴会で意見を述べる人を言います。公述は、大洲都市計画区域内に住んでいる人、または、利害関係のある人であればだれでも申し出ることができます。(個人の利害を超えた建設的なご意見をお願いします)

◆公述の申出方法

公述を希望される人は、右様式により公述申出書を大洲市役所建設部都市整備課へ1部提出してください。(参考例は右記のとおりです)

◆公述申出書の提出期限

平成8年4月8日(月)までに必着。

◆公述人の選定

公述の申し出が多数の場合や同じ趣旨の意見が多数ある場合は、公述時間を制限したり、公述人を選定することがありますのでご了承ください。なお、公述人の選定結果は本人へ通知します。

◆公聴会の傍聴

公聴会の傍聴は自由です。傍聴を希望する人は、当日直接会場へおこしてください。ただし、会の秩序を守るため傍聴者の公聴会場での発言は、堅くお断りします。なお、満員のときは入場をお断りすることがありますので、あらかじめご了承ください。(駐車場は市庁舎立体駐車場をご利用ください)

(公述申出書の参考例)

公述申出書

大洲都市計画区域の用途地域に関する都市計画の素案に対して、次のとおり意見を述べたいので申し出ます。

平成 年 月 日

大洲市長 榊田與一 殿

1. 公述申出人

住所

フリガナ

氏名

(年齢 歳)

職業

連絡先

(電話)

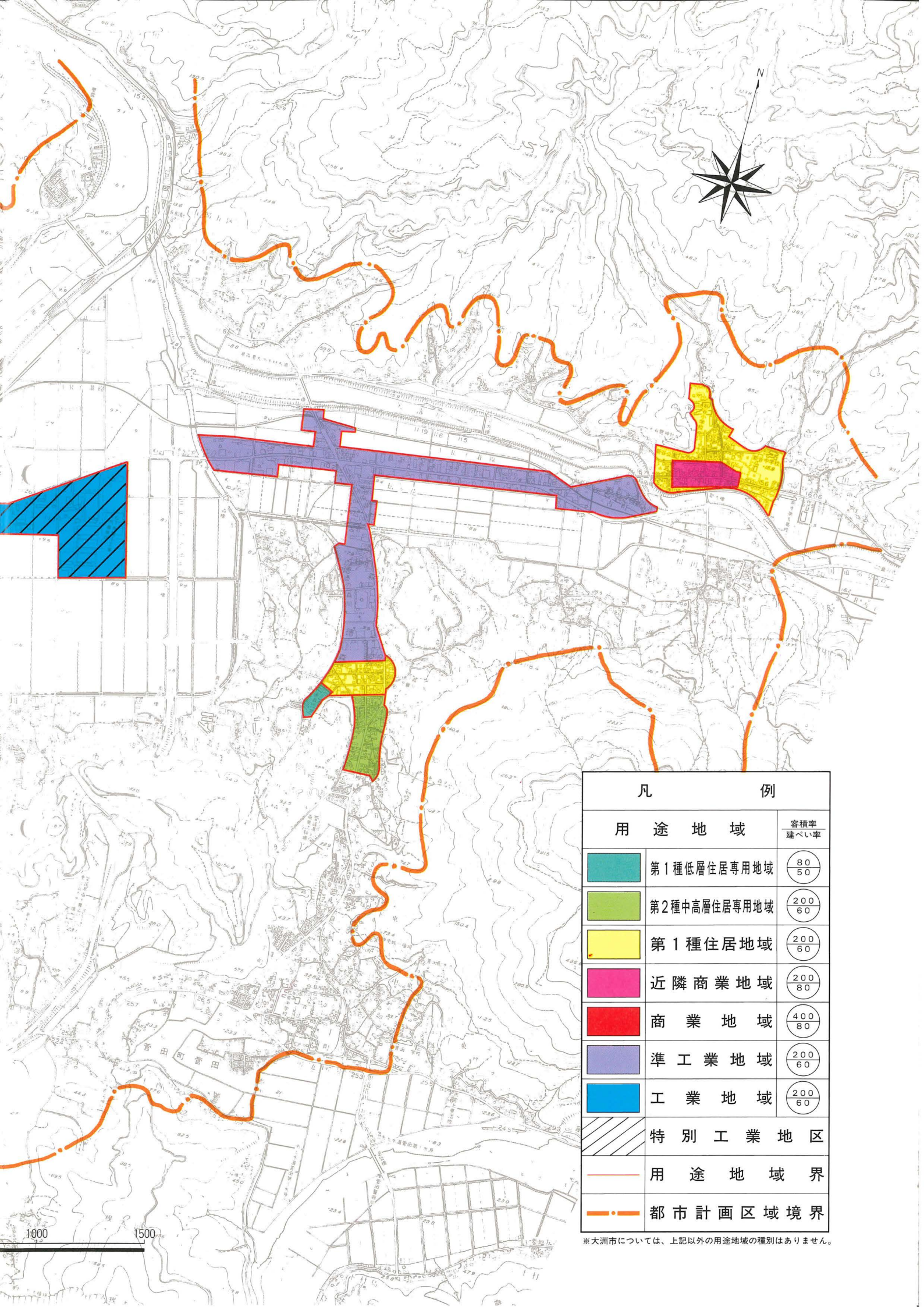
2. 意見の要旨及びその理由(別紙のとおり)

(注)「意見の要旨及びその理由」の作成上の注意事項

- (1) 申出書とは別紙とし、400字詰原稿用紙1枚以内に意見の要旨(2~3行で)及びその理由を区分して記載すること。
- (2) 楷書で自筆し、横書きとすること。
- (3) 添付図として1/2500の位置図を必要とします。
- (4) 公述申出人は、氏名にフリガナをつけてください。

※説明会・公聴会について不明な点は、大洲市役所建設部都市整備課都市計画係までお問い合わせください。

TEL 24-2111 (内線245)



凡 例		容積率 建ぺい率
用 途 地 域		
	第1種低層住居専用地域	$\frac{80}{50}$
	第2種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$
	第1種住居地域	$\frac{200}{60}$
	近隣商業地域	$\frac{200}{80}$
	商業地域	$\frac{400}{80}$
	準工業地域	$\frac{200}{60}$
	工業地域	$\frac{200}{60}$
	特別工業地区	
	用途地域界	
	都市計画区域境界	

※大洲市については、上記以外の用途地域の種別はありません。

大洲都市計画用途地域（素案）概要図

