

## 世羅町用途地域の見直しについて

### 1. はじめに

本町では、平成2年2月13日に世羅甲山都市計画区域を決定しました。その後、土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地利用の合理的な利用を図ることを目的として、平成8年4月1日に用途地域を設定し、土地利用の秩序を図り、計画的な市街地の形成に努めています。

また、本町の都市計画の方針としては、令和2年3月に「世羅町都市計画マスタープラン」を改訂、令和7年3月には「世羅町立地適正化計画」を策定し、都市の将来像を実現するためのまちづくりの方針や施策について定めました。このうち「立地適正化計画」では、人口減少や自然災害を踏まえ、中心部に集積する都市機能を維持し、町民が安心して暮らし続けることができるまちの実現を目的としており、都市機能と居住の誘導を図るため、都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定しました。

用途地域については、決定から29年経過しており、決定当時から土地の利用にも変化がみられることから、この度、都市計画の方針との整合を図り、土地の利用実態を踏まえた見直しを行います。

## 2. 都市計画の概要

### (1) 都市計画とは

「都市計画」は、都市の健全な発展と秩序ある都市整備を図るための、土地利用や、道路公園などの都市施設の整備及び市街地開発事業に関することを定めるものです。この都市計画の対象であり、一体的に整備・開発・保全する必要がある区域を「都市計画区域」といいます。


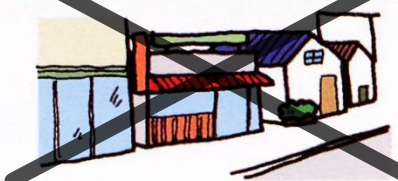











都市計画区域は、人口・産業が集中し都市が既に形成されていたり、計画的に新たな都市を開発・保全する必要がある地域に設定されます。

#### ◆都市計画の内容

都市計画	都市計画区域マスタープラン	全ての都市計画区域における整備、開発及び保全の方針
	都市再開発方針等	市街地における長期的かつ総合的な都市再開発の方針
	土地利用	市街化区域と市街化調整区域 (市街化を促進する区域)(市街化を抑制する区域) 13種類の用途地域をはじめとする地域地区
	都市施設	都市計画によってつくられる各種の公共施設
	市街地開発事業等	土地区画整理事業 (総合的に都市環境の向上と土地利用の増進を目的とする事業)
		市街地再開発事業 (老朽化した都市機能を計画的意図のもとにつくりかえる事業) 新住宅市街地開発事業・・・など (ニュータウンをつくりだす事業)
	地区計画等	比較的小規模な地区を単位として、きめ細かいよりよいまちづくりのために定める計画

(2) 用途地域とは

用途地域とは、「住居」「商業」「工業」など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、用途地域ごとに建築基準法で定められた建築物の用途や形態についての制限が生じます。これによって、都市における住環境の保護や、商業などの利便の増進など、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。世羅町では7種類の用途地域を設定しています。

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p><b>準住居地域</b></p>  <p>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です。</p>	<p><b>田園住居地域</b></p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>商業地域</b></p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>準工業地域</b></p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>工場のための地域です。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。</p>	<p>※ ×の用途地域は、世羅町にはありません</p>	

(参考)用途地域による建築物の用途制限

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	田舎住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④
	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、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え、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	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	
ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボールコート等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	
大規模集客施設 注)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	単独倉庫（附属倉庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車倉庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○
	畜舎（15mを超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○
	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	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	危険性が大きいおそれ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	○	○	○	
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	○	○	×	○	○	○	○	○
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
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) 大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、店舗、飲食店、展示場、遊戯場、勝馬投票券売所、場外車券売場等に供する施設で、その用地に供する部分の床面積が10,000㎡を超えるものをいう。

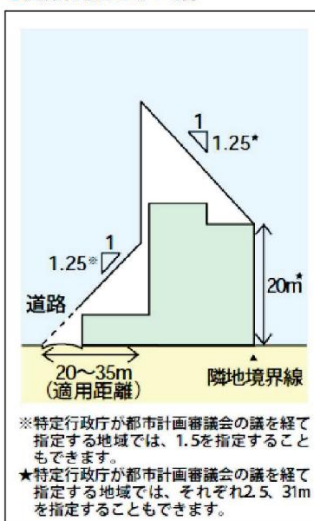
(参考)用途地域別 その他の制限

建蔽率・容積率（敷地に対して建てられる建物のボリューム）、高さ制限

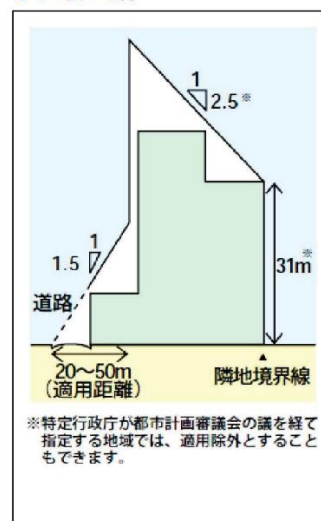
用途地域	建蔽率	容積率		道路斜線制限		隣地斜線制限	
		規定値	前面道路幅員 12m 未満の場合の低減	適用距離	勾配	立上	勾配
第一種住居地域	60%	200%	{ 前面道路幅員(m) ×40 } %	20	1.25	20	1.25
第二種住居地域							
準住居地域							
近隣商業地域	80%	200%	{ 前面道路幅員(m) ×60 } %	20	1.50	31	2.50
	80%	300%					
商業地域	80%	300%					
準工業地域	60%	200%					
工業地域							
用途地域の指定のない区域	70%	400%					

〔斜線制限〕

●住居系用途地域の場合



●その他の場合



●容積率と建ぺい率の考え方

建ぺい率(%) =  $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

(下図の場合) =  $\frac{b}{A} \times 100$

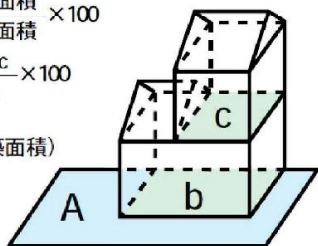
容積率(%) =  $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

(下図の場合) =  $\frac{b+c}{A} \times 100$

A=敷地面積

b=1階床面積(建築面積)

c=2階床面積



## 日影規制

住居系用途地域において、日照を確保するため、条例により建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

### 日影規制

<b>対象区域</b>	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域
<b>制限を受ける建築物</b>	高さが 10mを超える建築物
<b>平均地盤面からの高さ</b>	4m
<b>日影を生じさせてはならない範囲と時間</b>	隣地境界から水平距離が 10m以内：5 時間以上（道路内は 4 時間以上） 隣地境界から水平距離が 10m超え：3 時間以上（道路内は 2.5 時間以上）