世羅町都市計画審議会
令和８年 10 月 30 日
建　設　課　建　設　係

第１号議案

世羅甲山都市計画用途地域の変更について（案）

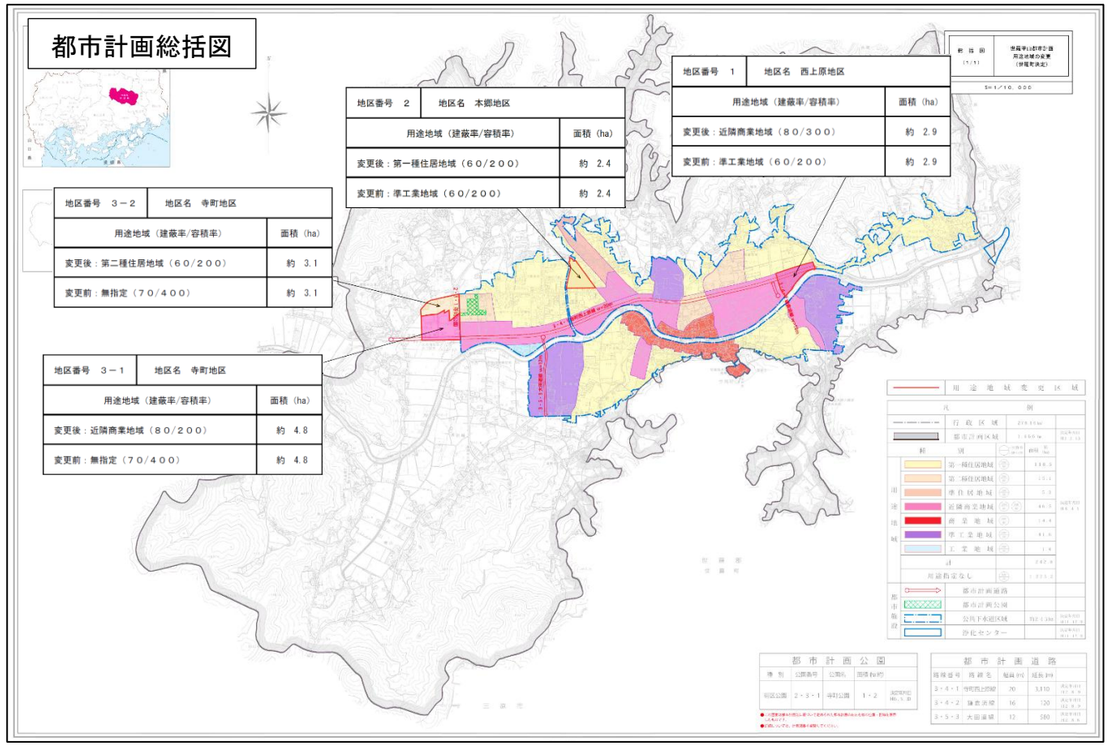
（世羅町決定）

資料１　概要説明書

資料２　新旧対照表

資料３　新旧対象図

概要説明書



１．都市計画変更の概要

都市計画区域名	世羅甲山都市計画区域
種類	用途地域
変更前面積	242.8ha
変更後面積	250.7ha
当初決定年月日	平成８年４月１日
最終決定年月日	平成 14 年 11 月 26 日
都市計画決定の経緯	平成８年４月１日　当初決定 平成 14 年 11 月 26 日　建築基準法等の一部を改正する法律（平成１４年法律第８５号）の施行に伴う建蔽率の都市計画決定（区域の変更は無）

地区番号	1	2	3－1	3－2
地区名	西上原地区	本郷地区	寺町地区	
変更面積	約 2.9ha	約 2.4ha	約 4.8ha	約 3.1ha
変更前 （建蔽率/容積率）	準工業地域 (60/200)	準工業地域 (60/200)	無指定 (70/400)	無指定 (70/400)
変更後 （建蔽率/容積率）	近隣商業地域 (80/300)	第一種住居地域 (60/200)	近隣商業地域 (80/200)	第二種住居地域 (60/200)

２．都市計画を変更する理由

地区番号 （地区名）	変更する理由
1 （西上原地区）	中心拠点の東側、甲山バイパス（国道 432 号）沿道の地区である。 現在は商業施設が集積する地区であることから、現況と整合を図り、引き続き都市機能及び居住の誘導を図るため「準工業地域」から「近隣商業地域」に変更する。
2 （本郷地区）	中心拠点の北西側、国道 184 号と手綱川に挟まれた地区である。 近年、住居系土地利用が増加しており、地区の大部分を占める大規模工場の撤退により、さらなる住宅地への転換が見込まれる。こういった状況を踏まえ、現況と整合を図り、引き続き居住の誘導を図るため、「準工業地域」から「第一種住居地域」に変更する。
3 （寺町地区）	中心拠点の西側、甲山バイパス（国道 432 号）沿道の区域である。 当初この地区一帯は優良な集団農地であったが、甲山バイパスが整備され、現在では沿道にホームセンターや複合型商業施設が立地していることから、現況と整合を図り、引き続き都市機能及び居住の誘導を図るため、隣接する用途地域と連続性を確保し、沿道部に「近隣商業地域」、その北側に「第二種住居地域」を指定する。

３．地元への説明状況

用途地域の変更については、地元住民を対象とした説明会の開催、及び変更案の縦覧を行った。

● 地元説明会／　令和８年７月 31 日開催（場所：せら文化センター）
- 出 席 者　：２名
- 意　　見　　：なし

● 公告（案の縦覧）／　令和８年９月 18 日～10 月５日（縦覧場所：建設課、世羅町ホームページ）
- 閲 覧 者　：なし（建設課窓口）
- 意見の提出：なし

新旧用途地域対照表

（　　）は旧用途地域の面積及び構成比

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考（%）
第一種住居地域	約120.9ha （約118.5ha）	20/10以下	6/10以下	－	－	－	48.2 （48.8）
小計	**約120.9ha （約118.5ha）**						48.2 （48.8）
第二種住居地域	約18.2ha （約15.1ha）	20/10以下	6/10以下	－	－	－	7.3 （6.2）
小計	**約18.2ha （約15.1ha）**						7.3 （6.2）
準住居地域	約5.3ha （約5.3ha）	20/10以下	6/10以下	－	－	－	2.1 （2.2）
小計	**約5.3ha （約5.3ha）**						2.1 （2.2）
近隣商業地域	約30.2ha （約25.4ha）	20/10以下	8/10以下	－	－	－	12.0 （10.5）
	約24.0ha （約21.1ha）	30/10以下	8/10以下	－	－	－	9.6 （8.7）
小計	**約54.2ha （約46.5ha）**						21.6 （19.2）
商業地域	約14.4ha （約14.4ha）	30/10以下	8/10以下	－	－	－	5.7 （5.9）
小計	**約14.4ha （約14.4ha）**						5.7 （5.9）
準工業地域	約36.3ha （約41.6ha）	20/10以下	6/10以下	－	－	－	14.5 （17.1）
小計	**約36.3ha （約41.6ha）**						14.5 （17.1）
工業地域	約1.4ha （約1.4ha）	20/10以下	6/10以下	－	－	－	0.6 （0.6）
小計	**約1.4ha （約1.4ha）**						0.6 （0.6）
合計	**約250.7ha （約242.8ha）**						100.0 （100.0）

新旧対照図（1／3）

世羅甲山都市計画用途地域の変更（世羅町決定）

No1.西上原地区

S=1／2,500

	用途地域	容積/建蔽率 最低敷地面積
1	変更後:近隣商業地域	300/80 － ㎡
	変更前:準工業地域	200/60 － ㎡

凡例

- 変更区域
- 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
- 200/60 --- 容積率 --- 建蔽率

0 50 100 150 200 m

1:2,500

新旧対照図（2／3）	世羅甲山都市計画用途地域の変更（世羅町決定） No2.本郷地区
S=1／2,500	

	用途地域	容積/建蔽率 最低敷地面積
2	変更後:第一種住居地域	200/60 － ㎡
	変更前:準工業地域	200/60 － ㎡

凡例

- 変更区域
- 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

200/60 --- 容積率 --- 建蔽率

0 50 100 150 200 m

1:2,500

新旧対照図 （3／3）	世羅甲山都市計画 用途地域の変更 （世羅町決定） No3.寺町地区
S=1／2,500	

	用途地域	容積/建蔽率 最低敷地面積
3-2	変更後:第二種住居地域	200/60 － ㎡
	変更前:無指定	400/70 － ㎡

	用途地域	容積/建蔽率 最低敷地面積
3-1	変更後:近隣商業地域	200/80 － ㎡
	変更前:無指定	400/70 － ㎡

凡例

- 変更区域
- 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

200/60 --- 容積率 / 建蔽率

0 50 100 150 200 m

1:2,500