

山田地区 用途地域変更の概要

(資料2-1)

令和2年12月9日(水)
瑞浪市建設部都市計画課

目次

- 1 用途地域制度について
- 2 山田地区用途地域変更の内容について
- 3 これまでの取り組み
- 4 今後のスケジュールについて

1 用途地域制度について

【用途地域とは・・・】

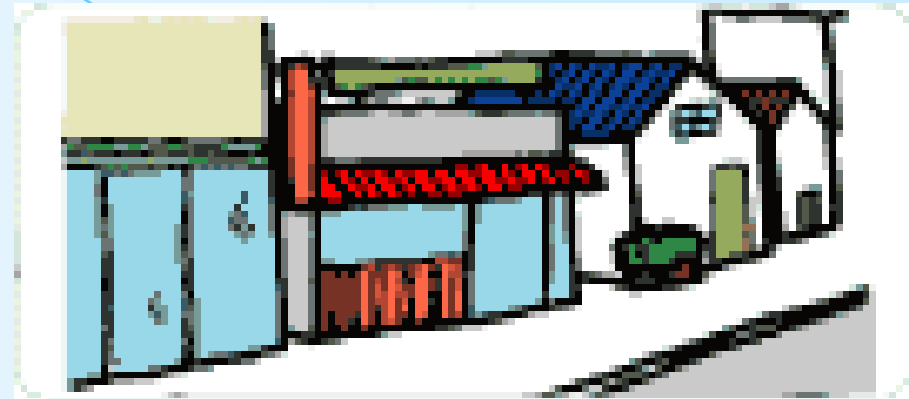
都市計画法第8条第1項第1号に規定される地域地区制度の1つで、**地域ごとの市街地の将来像に向けて土地利用を誘導するためのもの**

⇒ 良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度

(1) 用途地域について(抜粋)

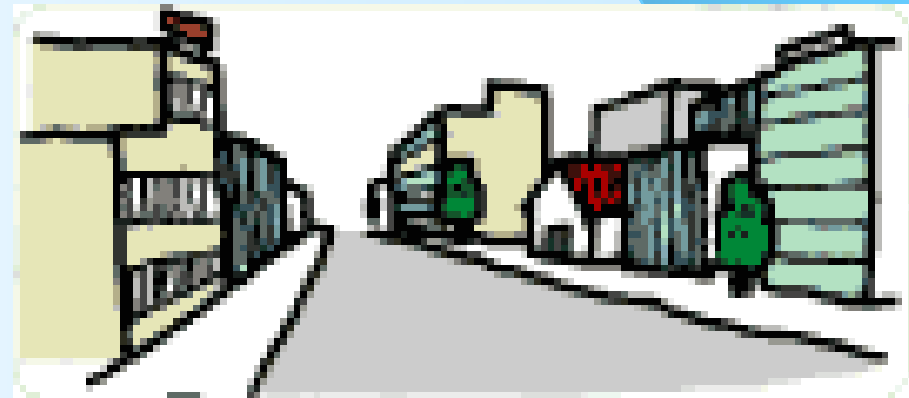
第二種低層住居専用地域

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



第一種住居地域

住居の環境を守るための地域
3,000m²までの店舗、事務所、ホテル
などは建てられる。

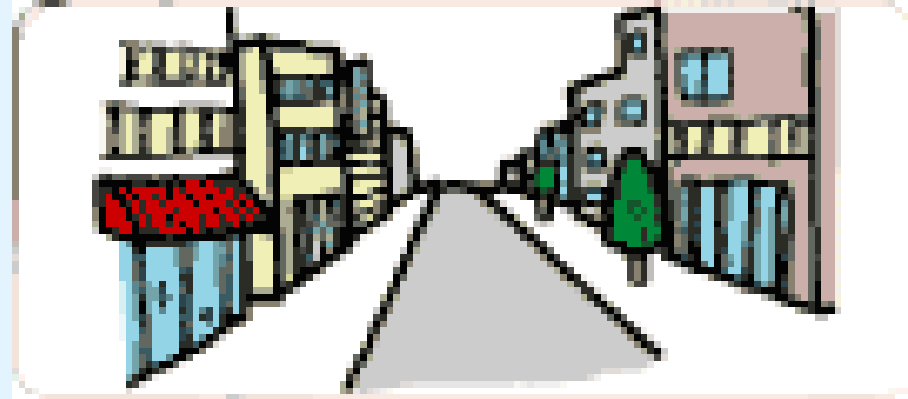


(1) 用途地域について(抜粋)

近隣商業地域

近隣住宅地の住民が日用品の買物などをするための地域

住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。



(2) 用途地域における建て方のルール

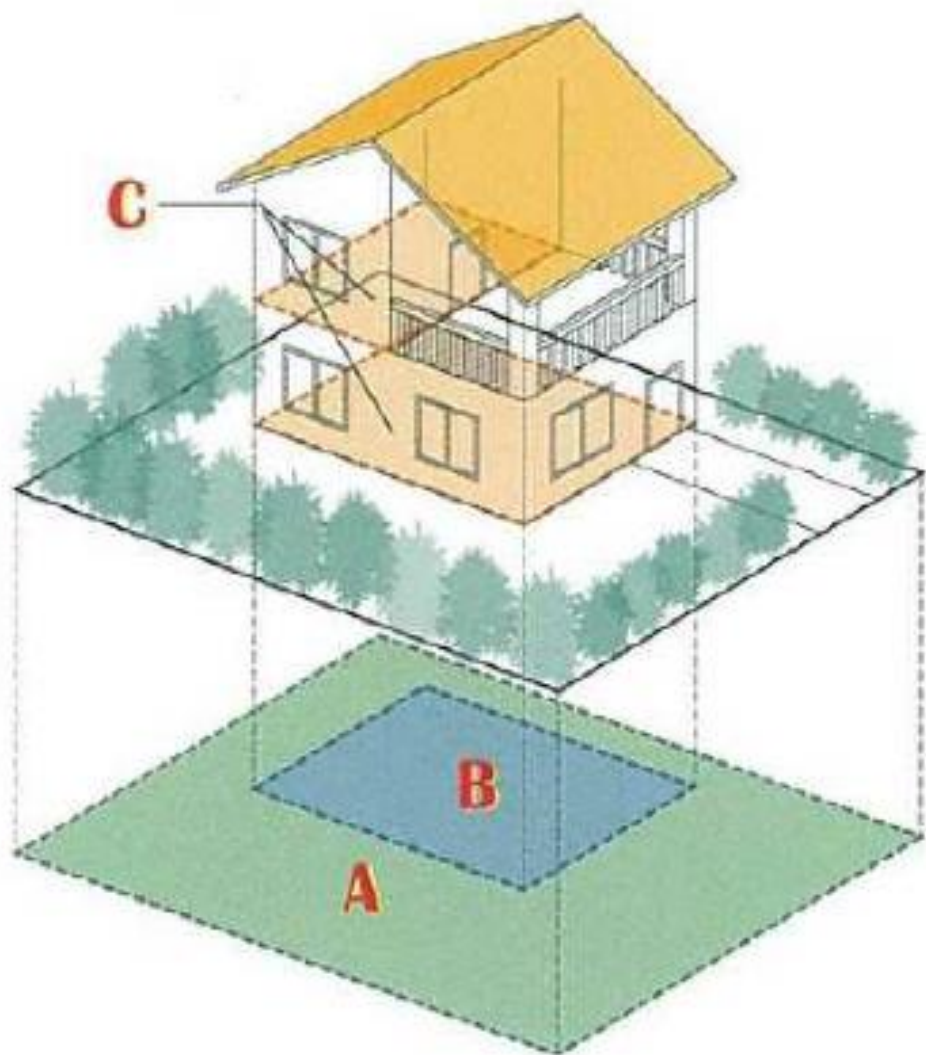
用途地域が指定されている地域は、建築物の用途の制限と
合わせ、**建築物の建て方のルール**が定められている。

⇒ 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る。

例：土地の面積と建物の床の面積の比率（容積率）

道路の幅に見合った建物の高さ等

(3) 建築物の容積率と建ぺい率について



A: 敷地面積



B: 建築面積・原則建築物の水平投影面積



C: 延べ床面積・各階の床面積の合計

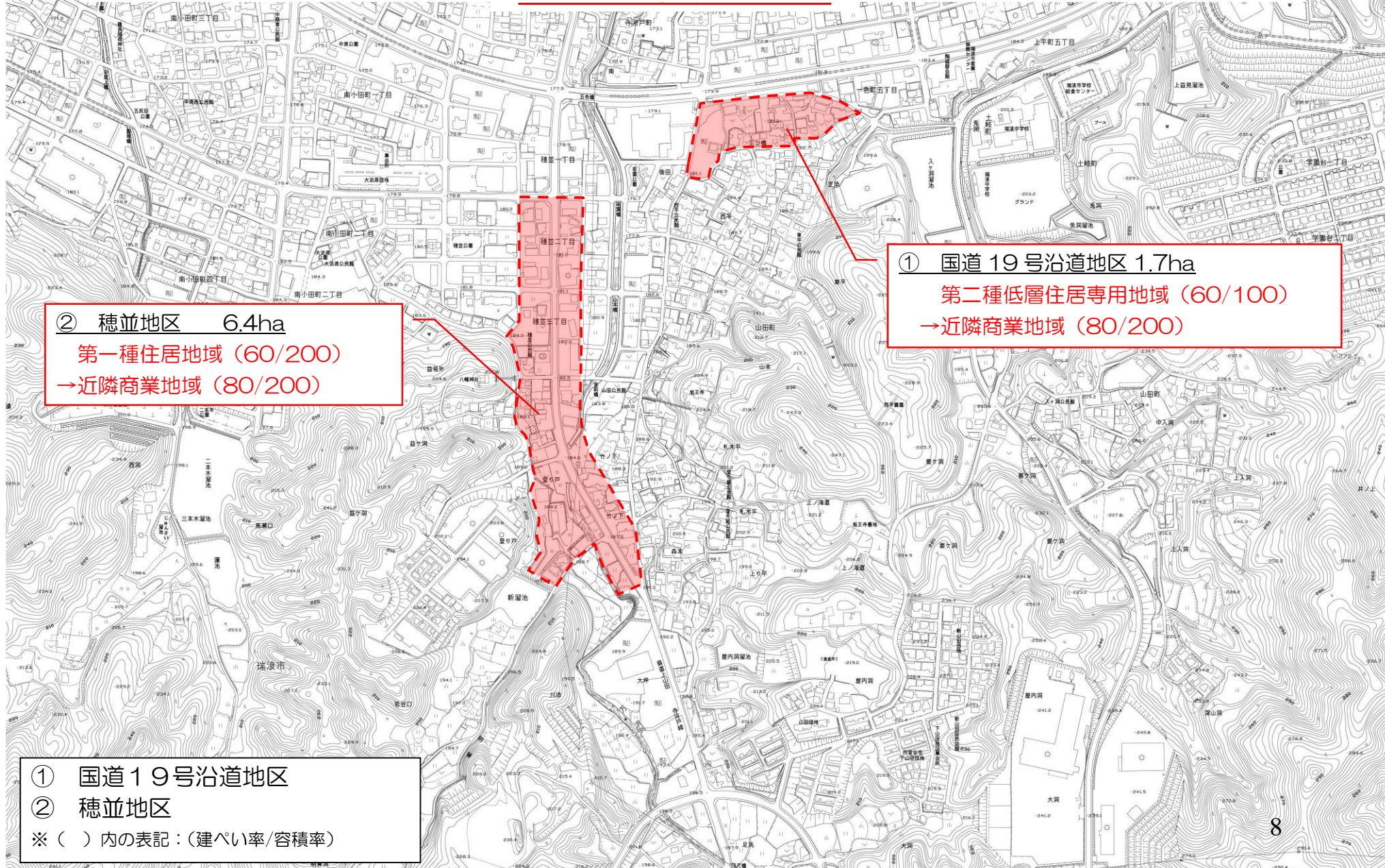
建ぺい率 = B/A ・敷地面積に

対する建築面積の割合

容積率 = C/A ・敷地面積に

対する延べ床面積割合

2 山田地区用途地域変更の内容について

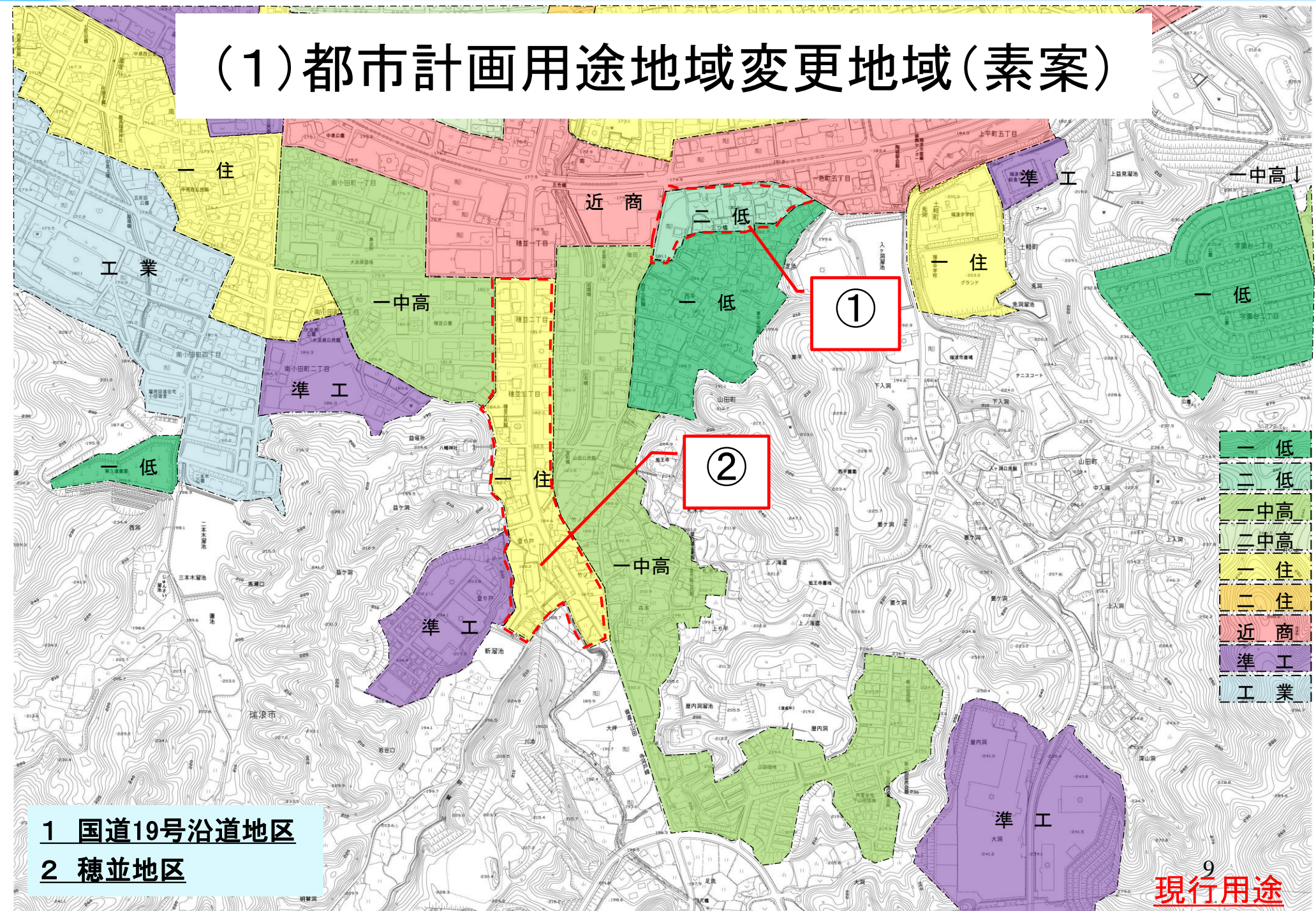


① 国道 19号沿道地区 1.7ha
第二種低層住居専用地域 (60/100)
→近隣商業地域 (80/200)

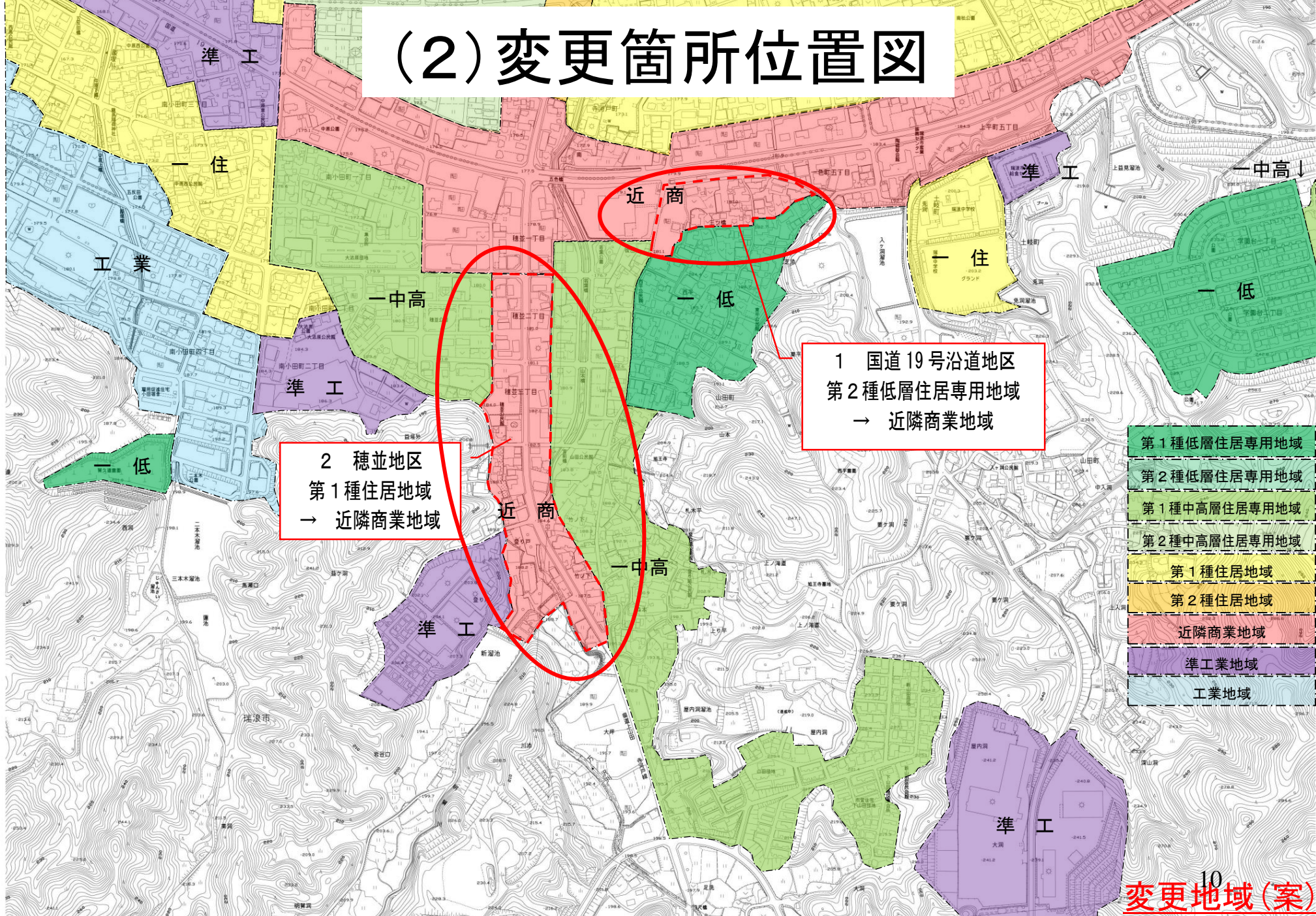
② 穂並地区 6.4ha
第一種住居地域 (60/200)
→近隣商業地域 (80/200)

① 国道 19号沿道地区
② 穂並地区
※ () 内の表記：(建ぺい率/容積率)

(1) 都市計画用途地域変更地域(素案)



(2) 変更箇所位置図

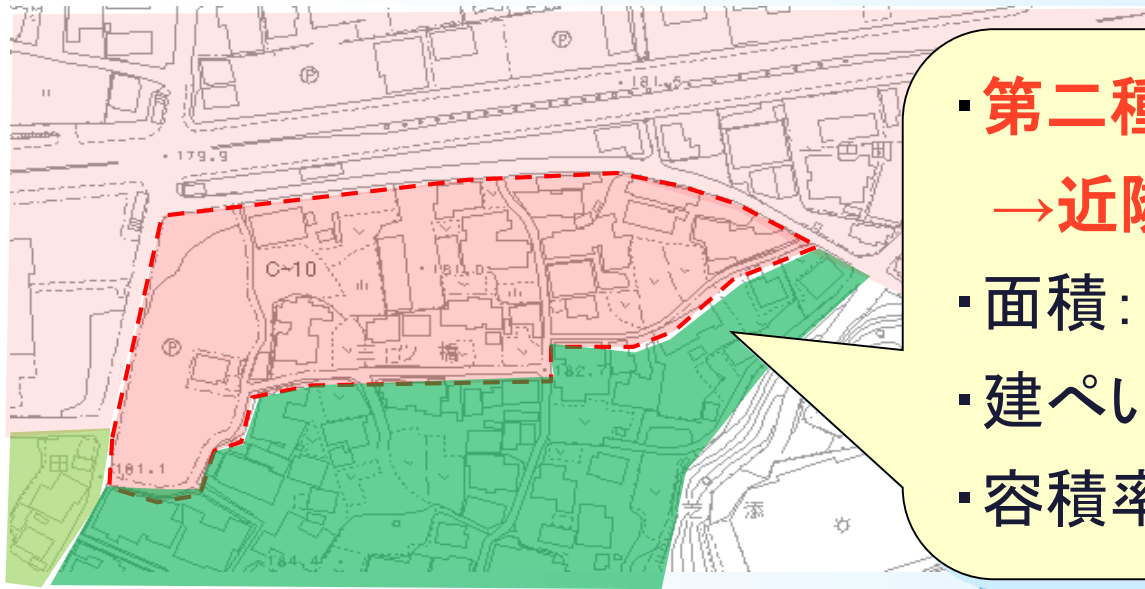


2 穂並地区
第1種住居地域
→ 近隣商業地域

1 国道19号沿道地区
第2種低層住居専用地域
→ 近隣商業地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

(3) 国道19号沿道地区



- ・第二種低層住居専用地域
→近隣商業地域へ
- ・面積: 1.7ha
- ・建ぺい率: 60%→80%
- ・容積率: 100%→200%

【変更の理由】

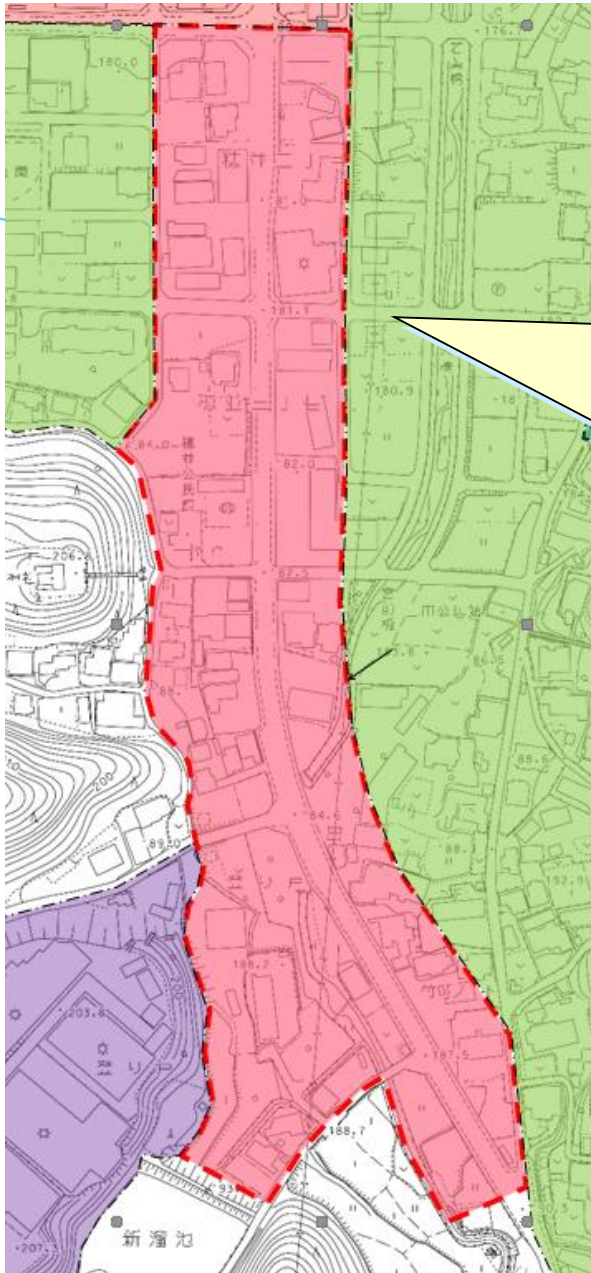
現在は住居系用途地域であるが、現状の土地利用は住商混在化が進んでおり、主要幹線道路(国道19号線)沿道でもあることから、幹線道路沿道における商業・サービス系施設の立地を想定した用途地域へ変更する。

(4) 穂並地区

- ・第1種住居地域→近隣商業地域へ
- ・面積:6.4ha
- ・建ぺい率:60%→80%
- ・容積率:200%(変更なし)

【変更の理由】

現在は住居系用途地域であるが、現状の土地利用は住商混在化が進んでおり、幹線道路((一)上山田寺河戸線)沿道でもあることから、幹線道路沿道における商業・サービス系施設の立地を想定した用途地域へ変更する。



(5) 建築物の用途制限①

(第二種低層住居専用地域・第一種住居地域→近隣商業地域)

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	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
①、②、③、④、▲、面積、階数等の制限あり 〇 建てられる用途 ▲ 建てられない用途														
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1/2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	○	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び洋服店等のサービス業用店舗で2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗及び飲食店以外
	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	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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						▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	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					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○			▲各席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場以外

(5) 建築物の用途制限②

(第二種低層住居専用地域・第一種住居地域→近隣商業地域)

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	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
①、②、③、④、▲、面積、階数等の制限あり 〇 建てられる用途 〻 建てられない用途														
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	〇	
	大学、高等専門学校、専修学校等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	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	〇	
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院	〇	〇	〇	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	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	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	〇	▲600㎡以下
	自動車教習所	〻	〻	〻	〻	〻	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下

(5) 建築物の用途制限③

(第二種低層住居専用地域・第一種住居地域→近隣商業地域)

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	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
①、②、③、④、▲、面積、階数等の制限あり 〇 建てられる用途 ▲ 建てられない用途														
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下かつ2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、当該敷地内にある建築物（自動車車庫を除く）の延べ面積以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下かつ1階以下 ②3,000㎡以下かつ2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲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		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下かつ原動機の出力が0.75kw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	○	○	○	①作業場の床面積が50㎡以下 ②作業場の床面積が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	○	○	○	
	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	○	○	○	①作業場の床面積が50㎡以下 ②作業場の床面積が150㎡以下 ③作業場の床面積が300㎡以下 他に原動機の出力制限あり
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	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下かつ2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○		
	量がやや多い施設									○	○	○		
	量が多い施設										○	○		

3 これまでの取り組み

- 平成23年11月 下山田区長及び地元組長より山田地区内用途地域
規制緩和に関する要望書の提出
- 平成24年 2月 上記の要望書について、住民の意見を伺いながら
用途地域を見直す方針である旨を回答
- 平成24年 7月 平成24年第1回都市計画審議会
用途変更について審議→意見なし
- 平成24年 9月 地元説明会
- 平成24年10月 素案の閲覧
- // 岐阜県より、上位計画等との整合について指摘
(都市計画区域MP・瑞浪市都市計画MP)
- 平成29年度 瑞浪市都市計画MPの改定→用途変更について明記
- 令和2年度 都市計画区域MPの改定→用途変更について明記予定

4 用途地域変更スケジュール(案)

令和2年 12月	都市計画審議会(本日)
令和3年1~2月	素案の相談・調整(県都市政策課)
令和3年3~4月	素案の下協議(県都市政策課)
5~6月	都市計画審議会(素案の審議)
7~8月	素案の閲覧・パブリックコメント・公聴会の開催等による住民意見の反映(HP、市報)
9~11月	案の事前協議(県都市建築部)
令和3年12月~ 令和4年1月	公告並びに案の縦覧
2月	都市計画審議会(住民意見等の報告)
3月~5月	県知事協議・県都市計画審議会
6月~7月	都市計画決定及び縦覧