

今後変更する都市計画について

今後変更を予定している都市計画は、次のとおりです。

1 用途地域の変更（高田地区）

高田地区の土地区画整理事業の事業計画変更に合わせて、今後、高田地区全体における用途地域を変更します。

→ 内容については、P2の図面を参照。

2 地区計画（高田地区）

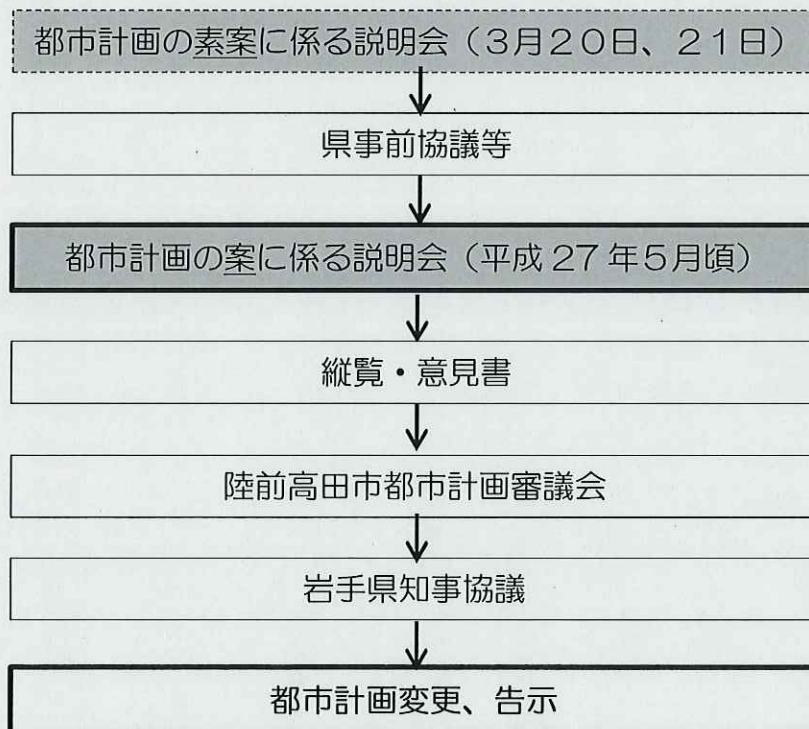
当市ではこれまで地区計画を定めておりませんでした。今回、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画の変更等に合せて定めます。

※ 都市計画法に基づく「地区計画」とは、良好な生活環境を確保するために、地区内の道路、公園等の整備や建築等に関し、用途地域よりさらにきめ細かくルールを定めるものです。

→内容については、P4の図面を参照

3 今後の流れ

用途地域、地区計画（高田地区）



用途地域の変更素案（高田地区）

用途地域（高田地区）の都市計画変更に向けて、改めて住民説明会を開催いたします。

【今回変更】
高田地区高台2

①高台住宅地
第一種中高層住居専用地域
良好な住居環境を守る地域で、小規模の店舗や病院等も可能。

②かさ上げ住宅地
第一種住居地域
住居環境を守る地域で、中規模な店舗やホテル等も可能。

③かさ上げ準商業エリア
近隣商業地域
近隣に対する商業や業務のための地域で、住宅や小規模な工場等も可能。

④かさ上げ商業エリア
商業地域
商業や業務のための地域で、住宅や小規模な工場等も可能。

⑤かさ上げ工業エリア、平地部
準工業地域、白地
軽工業等のための地域で、危険性や環境影響が大きい工場以外はほぼ可能。

凡 例	容積率	建ぺい率
第一種中高層住居専用地域	200	60
第一種住居地域	200	60
近隣商業地域	200	80
商業地域	400	80
準工業地域	200	60

⑥区画整理区域外
基本的には変更なし。ただし、用途地域が指定されていた浸水区域については準工業地域や白地に変更。

土地区画整理事業区域

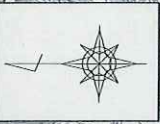
■用途地域等内の建築物の用途制限（建築基準法第48条、同法別表第2による）

用途地域等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	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	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	白地	備考
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり 建てられる用途 建てられない用途														
住宅、共同住宅、寄宿舍、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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。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業店舗のみ。2階以下。 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	○	○	○	○	○	○	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
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲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・車券販売所等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						①	○	○	○		②		①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲				▲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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限有り												
	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		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性及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	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きい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	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		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		都市計画区域内については、原則、都市計画決定が必要												

注) 本表は、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。

地区計画素案（高田地区）

地区計画（高田地区）の都市計画決定に向けて、改めて住民説明会を開催いたします。



①かさ上げ地掘削、地下室の整備など、土地の区画や形質の変更を伴う行為の届出かさ上げの安全性を維持するため。

②中心市街地（商業地域）風俗施設（店舗型営業）の制限住宅地が近接しており、良好な環境を維持するため

③中心市街地（準工業地域）危険な工場（火薬等）の制限住宅地が近接しており、良好な環境を維持するため。

（その他）

- 中心市街地における専用住宅の建築については、ガイドラインや借地の契約条件としてルールを検討予定です。
- 地震時における安全性の確保のため、ブロック塀の高さ等の制限についても今後検討します。
- 地区計画とは別に、良好な景観をつくっていくためのまちなみの方針等も検討を予定しています。

土地区画整理事業区域