

# 大和都市計画が変更になりました

平成13年5月15日、大和都市計画の変更が決定告示されました。

変更の内容は、①区域区分に関するもの ②用途地域に関するもの ③高度地区に関するもの ④地区計画に関するもの、で裏面の「都市計画用途地域図」に示ようになります。

## ①区域区分

「線引き」ともいいます。無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を進めるため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分することをいいます。

## ②用途地域

都市活動の機能性、生活の利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度について配慮し、また土地利用の現況や動向までを勘案して定められています。建築物の用途は勿論、建ぺい率や容積率、高さの限度等を規定して良好なまちづくりを誘導するための制度です。

## ③高度地区

市街地の環境の維持又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めた制度で、榛原町では最高限度を定めることによって、良好な居住環境の保全を図っています。

## ④地区計画

今後、無秩序な建築が進み環境の悪化をまねく恐れのある地区、現に良好な居住環境等が形成されている地区に適用されます。内容は、建築物の建築形態や配置、敷地の最低限度等を定めて良好な環境の形成や維持を図るものです。また、地区内で建物建てたり土地の区画形質を変更する時などは、「地区計画の届出」が必要となります。

## 12種類の用途地域のイメージ図

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
|  <p><b>第一種低層住居専用地域</b></p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。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>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。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>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。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>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。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。3,300㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</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、ばちこ屋、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確保するための地域です。</p>                      |  <p><b>近隣商業地域</b></p> <p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や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、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。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>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場はほとんど建てられません。</p> |
|  <p><b>工業地域</b></p> <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てませんが、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>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p> |  |   |  |

注) 宇陀市では、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域の指定は、ありません。

宇陀市建設部まちづくり推進課

☎0745-82-8000(代表)

☎0745-82-5624(直通)

# 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の通りの制限が行われます。

| 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    | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | 非住宅部分の用途制限あり  |
| 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、理髪店及び理髪屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。② ①に加えて、物販販売店舗、飲食店、情報代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。③ 2階以下。④ 物販販売店舗、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           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                  | ○           | ○           | ③            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの                         | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 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                   | ○           | ○           | ▲            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲ 2階以下  |
| 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  |
| ホーリング場、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                                    | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 麻産屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等                       | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 劇場、映画館、演芸場、観覧場                               | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲ 客席200㎡未満  |
| キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等                         | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲ 個室付浴場等を除く   |
| 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  |
| 単独車庫(附属車庫を除く)                                | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲ 300㎡以下 2階以下   |
| 建築物附属自動車庫(①②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            | ③            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲ 600㎡以下 1階以下<br>▲ 3,000㎡以下 2階以下<br>▲ 2階以下  |
| 倉庫   | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 倉庫(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   |
| 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場                     | ○           | ○           | ○            | ○            | ①     | ①      | ②    | ○     | ○      | 原動機・作業内容の制限あり   |
| 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                        | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ②      | ○    | ○     | ○      | 作業場の床面積   |
| 危険性や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                                      | ○           | ○           | ○            | ○            | ①     | ①      | ②    | ③     | ○      | 作業場の床面積<br>① 50㎡以下 ② 150㎡以下<br>③ 300㎡以下<br>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                      | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ① 1,500㎡以下 2階以下   |
| 量が非常に少ない施設                                   | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 量が少ない施設                                      | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |   |
| 量がやや多い施設                                     | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ② 3,000㎡以下  |
| 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) 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。

平成16年8月増刷