

## 柳井都市計画

# 用途地域及び準防火地域の変更について

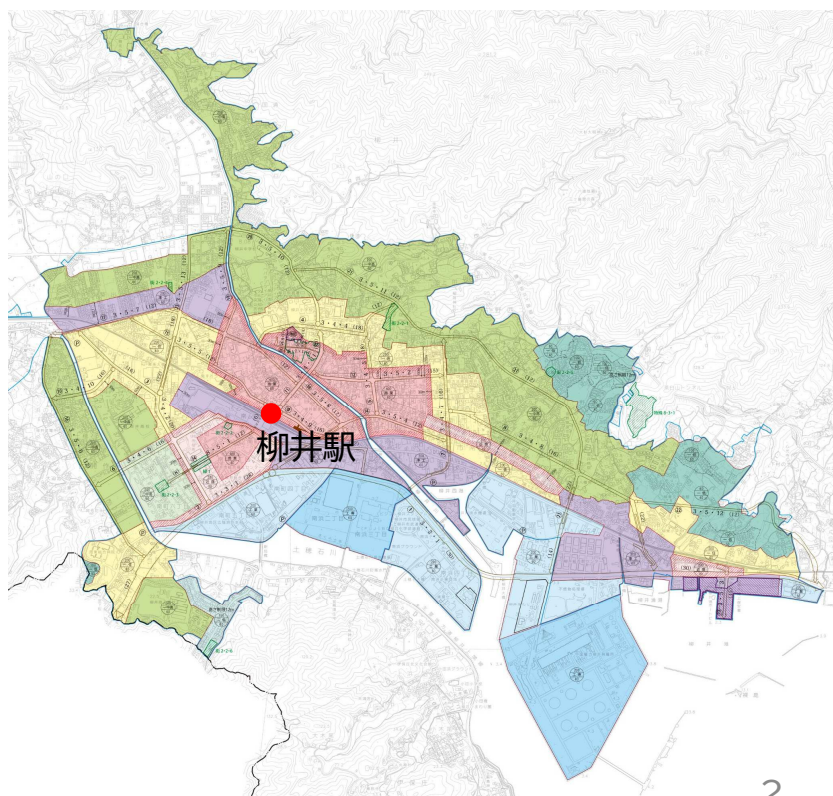
令和5年(2023年)10月31日

## 柳 井 市

1

## 用途地域とは

- まちの利便性、快適性、安全性を高めるため、主に住宅地、商業地、工業地などの機能を適切に区分しています。
- 用途地域に指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の用途、容積率、建ぺい率、高さ等が決められます。
- 右の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方針を踏まえて、色分けを行います。
- 用途地域は「都市計画図」で確認することができます。



2

## 用途地域

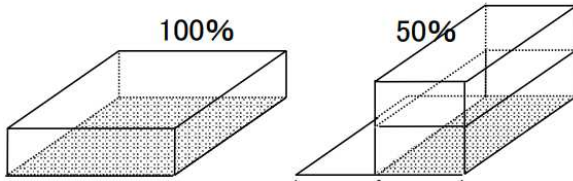
|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 第1種低層住居専用地域  | 低層住宅のための地域              |
| 第2種低層住居専用地域  | 主に低層住宅のための地域            |
| 第1種中高層住居専用地域 | 中高層住宅のための地域             |
| 第2種中高層住居専用地域 | 主に中高層住宅のための地域           |
| 第1種住居地域      | 住居の環境を守るための地域           |
| 第2種住居地域(×)   | 主に住居の環境を守るための地域         |
| 準住居地域(×)     | 沿道施設と住居との調和を図る地域        |
| 田園住居地域(×)    | 農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域  |
| 近隣商業地域       | まわりの住民が日用品の買物をする地域      |
| 商業地域         | 商業施設等が集まる地域             |
| 準工業地域        | 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域 |
| 工業地域         | 主として工業の利便を増進する地域        |
| 工業専用地域       | 工業に特化した土地利用を図る地域        |
| 白地地域(用途指定なし) |                         |

×:柳井市が設定していない用途地域です。

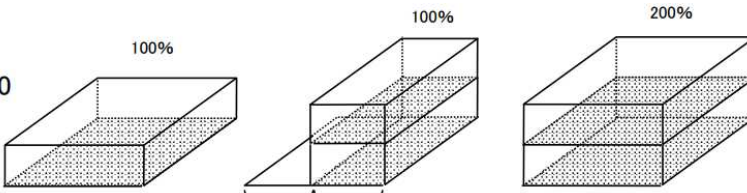
3

## 建ぺい率・容積率

### 建ぺい率

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$


### 容積率

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


※国土交通省資料より抜粋

4

## 準防火地域

- ・市街地における火災の危険を防除するために定める地域
- ・柳井市では商業地域、近隣商業地域に指定

|         | 500㎡以下                               | 500㎡超<br>1500㎡以下  | 1500㎡超 |
|---------|--------------------------------------|-------------------|--------|
| 4階以上の建物 | 耐火建築物                                |                   |        |
| 3階の建物   | ・耐火建築物<br>・準耐火建築物<br>・一定の技術基準に<br>適合 | ・耐火建築物<br>・準耐火建築物 |        |
| 1～2階の建物 | 木造建築は外壁や軒<br>裏、開口部などに一<br>定の防火措置が必要  |                   |        |

阿月地区、平郡地区、商業地域、近隣商業地域以外には、**法22条区域**（建築基準法第22条で、広域的な防火対策を図るために、建築物の屋根を不燃材料で造るか、またはふくこと等を義務づけた区域）に指定

5

## 用途地域・準防火地域見直しの背景

- ・平成8年4月の大きな変更から27年が経過し、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化していることから、市街地全体の中で整合性の取れていない区域について、用途地域・準防火地域の見直しを行います。
- ・令和2年9月に「柳井都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」が改定されました。
- ・都市計画区域マスタープランの改定を受け、令和5年度に柳井市都市計画マスタープランの改定を行います。
- ・令和4年3月に「柳井市立地適正化計画」を作成、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を定めました。将来にわたって持続可能な市街地にしていくため、この制度との整合を図ります。

6

## 用途地域・準防火地域見直しの方針(1)

### ①上位計画に基づくもの

令和2年9月の「都市計画区域マスタープラン」改定、令和4年3月の「立地適正化計画」作成、今回の「都市計画マスタープラン」改定に基づき、計画的な土地利用を図るため、用途地域の見直しを行います。

### ②都市計画道路の廃止に伴うもの

令和3年8月に作成した「柳井市都市計画道路の見直し方針」に基づき、都市計画道路の変更、廃止を行っています。都市計画道路の変更、廃止に伴う整合性を図るため、用途地域に係る境界の整理を行います。

## 用途地域・準防火地域見直しの方針(2)

### ③面的整備事業等に対応するもの

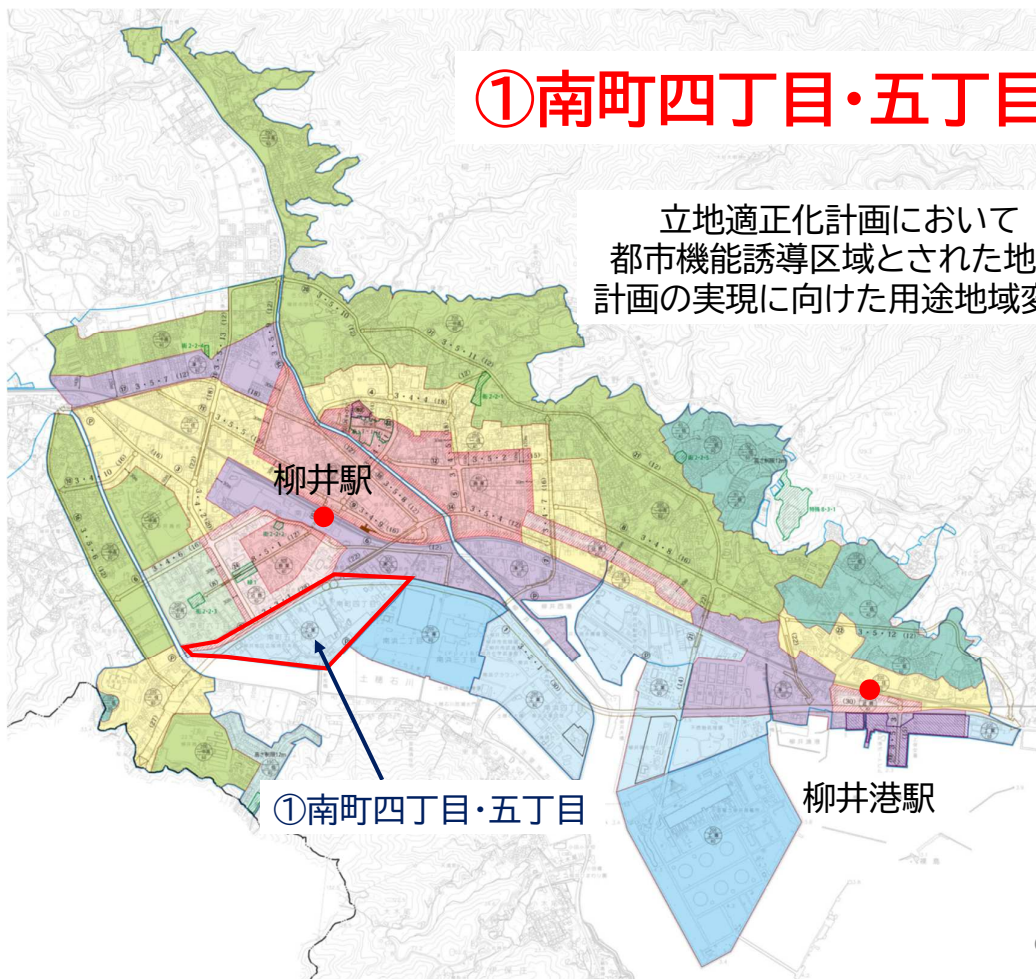
本市の主要プロジェクトの一つである柳井商業高等学校跡地利用事業の進捗に伴い、当該エリアにおける目指すべき市街地像に変更が生じることから、新たな市街地像に対応した用途地域に変更します。

### ④実態との整合を図るもの

土地利用動向の変化により実態に即していないエリアの用途地域を見直すほか、用途地域に係る境界のうち道路改良、河川改修や宅地開発、地籍調査の実施などにより現況との不整合が見られる箇所を対象とした局所的な見直しを行います。

## ①南町四丁目・五丁目

立地適正化計画において  
都市機能誘導区域とされた地区  
計画の実現に向けた用途地域変更

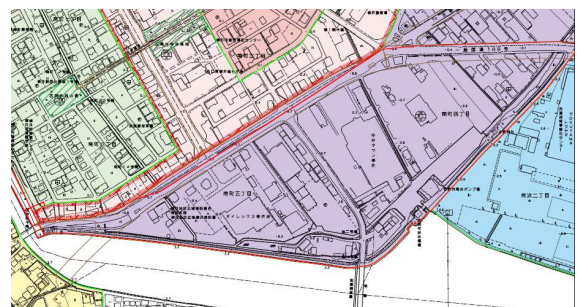
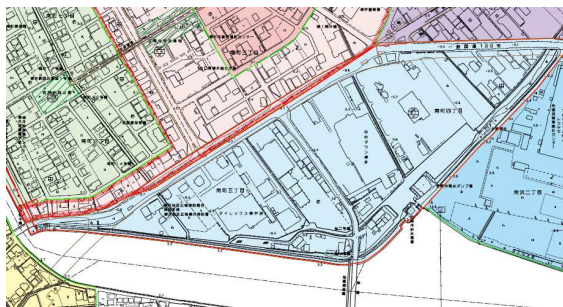


9

## ①南町四丁目・五丁目

変更前  
工業地域

変更後  
準工業地域

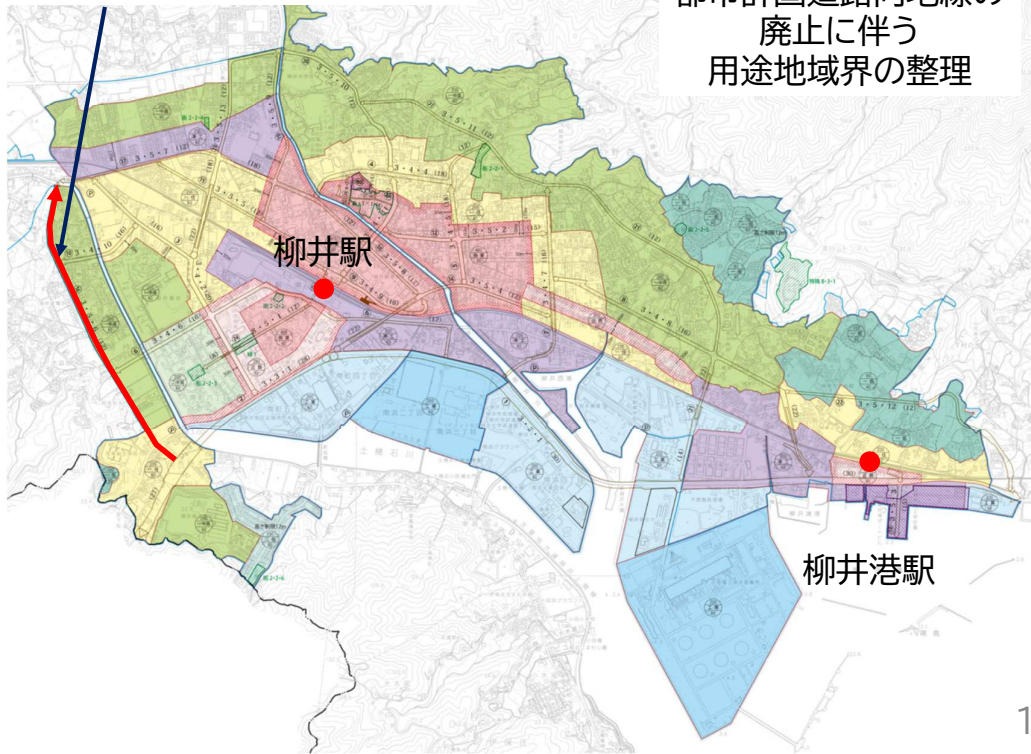


- 10,000㎡を超える店舗等の建築が可能となります(ゆめタウンは平成18年の法改正により既存不適格建築物となりましたが、変更により解消されます)。
- 「ホテル、旅館」、「劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等」、「病院」、「幼稚園、学校」が建てられるようになります。
- 「危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場」や、「危険物の貯蔵・処理量の多い施設」の立地が制限されます。
- 騒音・振動の規制が厳しくなります。

10

## ②-1 旧都市計画道路向地線沿線地区

### ②-1 旧都市計画道路向地線沿線地区



11

## ②-1 旧都市計画道路向地線沿線地区

変更前  
第1種中高層住居専用地域  
指定なし



変更後  
指定なし・第1種住居地域  
第1種中高層住居専用地域



- 都市計画道路向地線が廃止となったため、旧都市計画道路沿線の用途地域を変更します。
- 北側は開発区域を基準に、南側は既存道路を基準に境界を定めます。

12

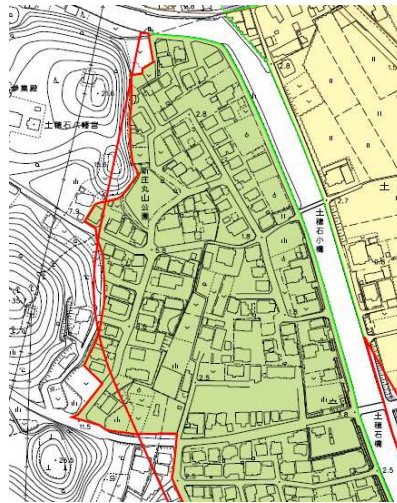
## ②-1 東富尾地区

変更前  
指定なし



変更後

➡ 第1種中高層住居専用地域



- 開発区域を基準に用途地域界を定めるため、開発区域内の宅地等は第1種中高層住居専用地域となります。
- 建築物の用途は、店舗等(500㎡以下)、事務所等、遊戯施設、風俗施設、工場等が制限されます。
- 容積率は、100%から200%へ緩和されます。

13

## ②-1 西土穂石地区

変更前  
第1種中高層住居専用地域



変更後  
指定なし



- 既存の道路を基準に用途地域界を定めるため、道路西側の宅地が指定なしとなります。
- 建築物の用途は、住宅以外のものが建てられるようになるなど、緩和されます。
- 容積率は、200%から100%へ変更となります。

14

## ②-1 西向地地区

変更前  
第1種中高層住居専用地域

変更後  
指定なし  
第1種住居地域(ごく一部)

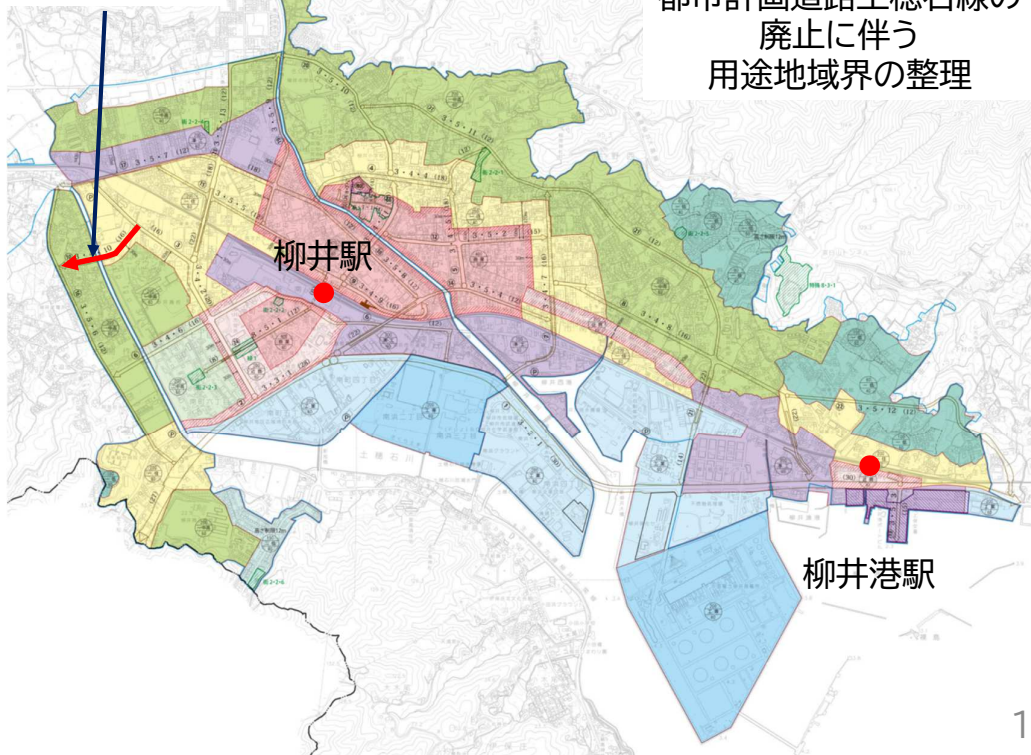


- 既存の道路を基準に用途地域界を定めるため、道路西側の宅地は指定なしとなります。
- 建築物の用途は、住宅以外のものも建てられるようになるなど、緩和されます。
- 「指定なし」へ変更となる地域においては、容積率が200%から100%へ変更となります。

15

## ②-2 土穂石地区

### ②-2 土穂石地区



17

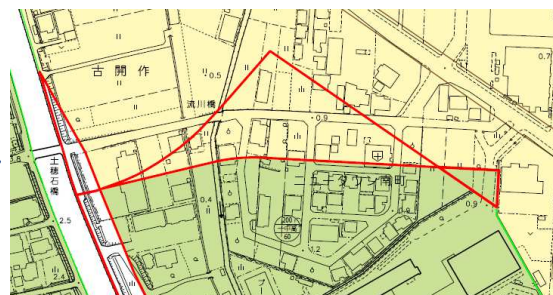
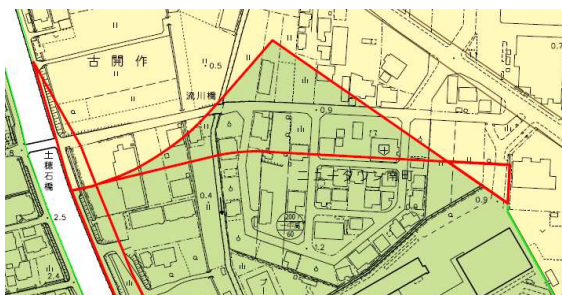
## ②-2 土穂石地区

変更前

第1種中高層住居専用地域  
第1種住居地域

変更後

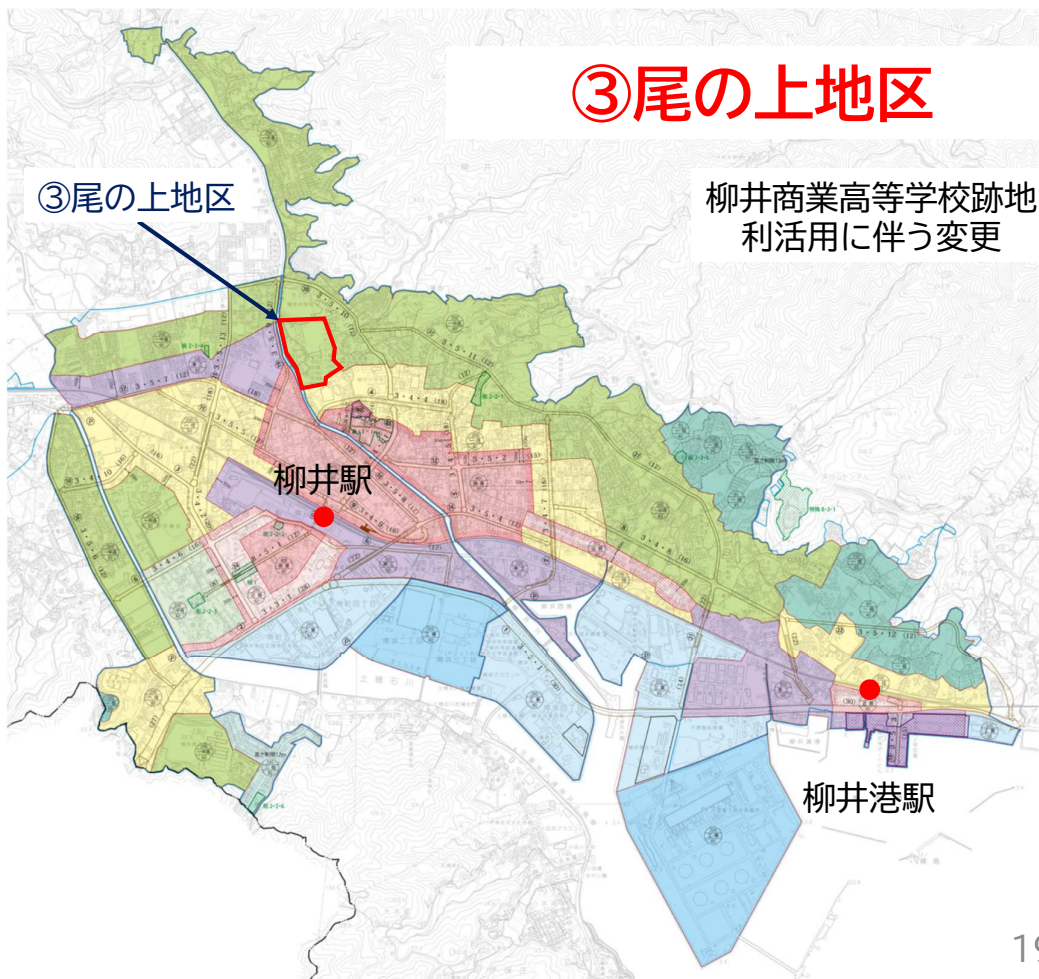
第1種住居地域  
第1種中高層住居専用地域



- 都市計画道路土穂石線が廃止となったため、既存市道の南側線から30m南側を用途地域界とします。
- 第1種住居地域となる区域では、3,000㎡までの店舗や事務所等の建築が可能となります。
- 東側の一部では逆の変更となるため、制限が厳しくなりますが、2つの用途地域がまたがっている土地については、その過半の地域・地区の制限により決まるため、敷地全体で土地利用をすれば影響はほとんどありません。

18

### ③尾の上地区

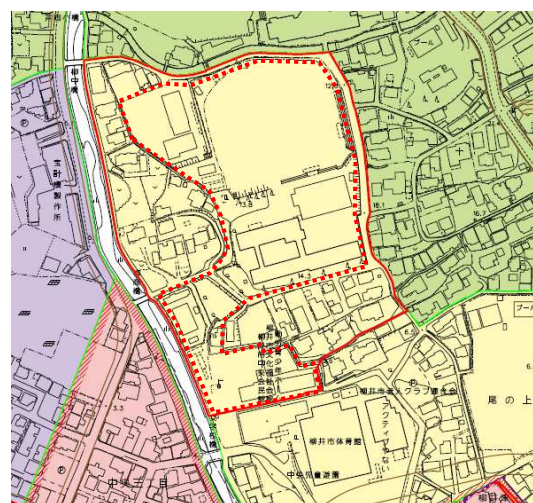
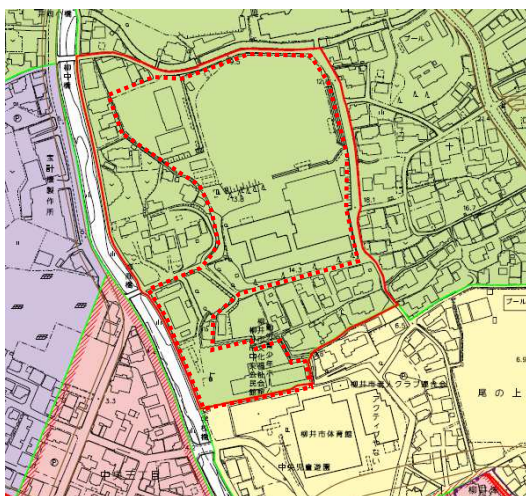


19

### ③尾の上地区

変更前  
第1種中高層住居専用地域

変更後  
第1種住居地域



- ・ 柳井商業高等学校跡地及びその周辺において変更します。
- ・ 河川や道路を用途地域界とします。
- ・ 3,000㎡までの店舗や事務所等、観覧場のない体育施設等の建築が可能となります。

20

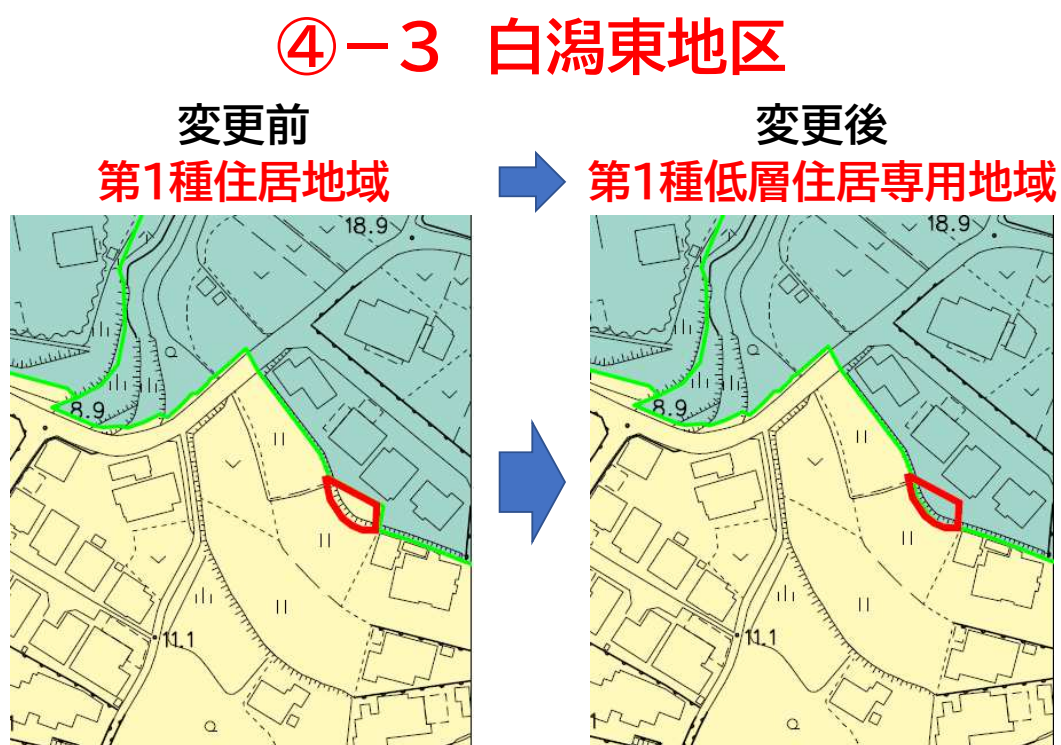
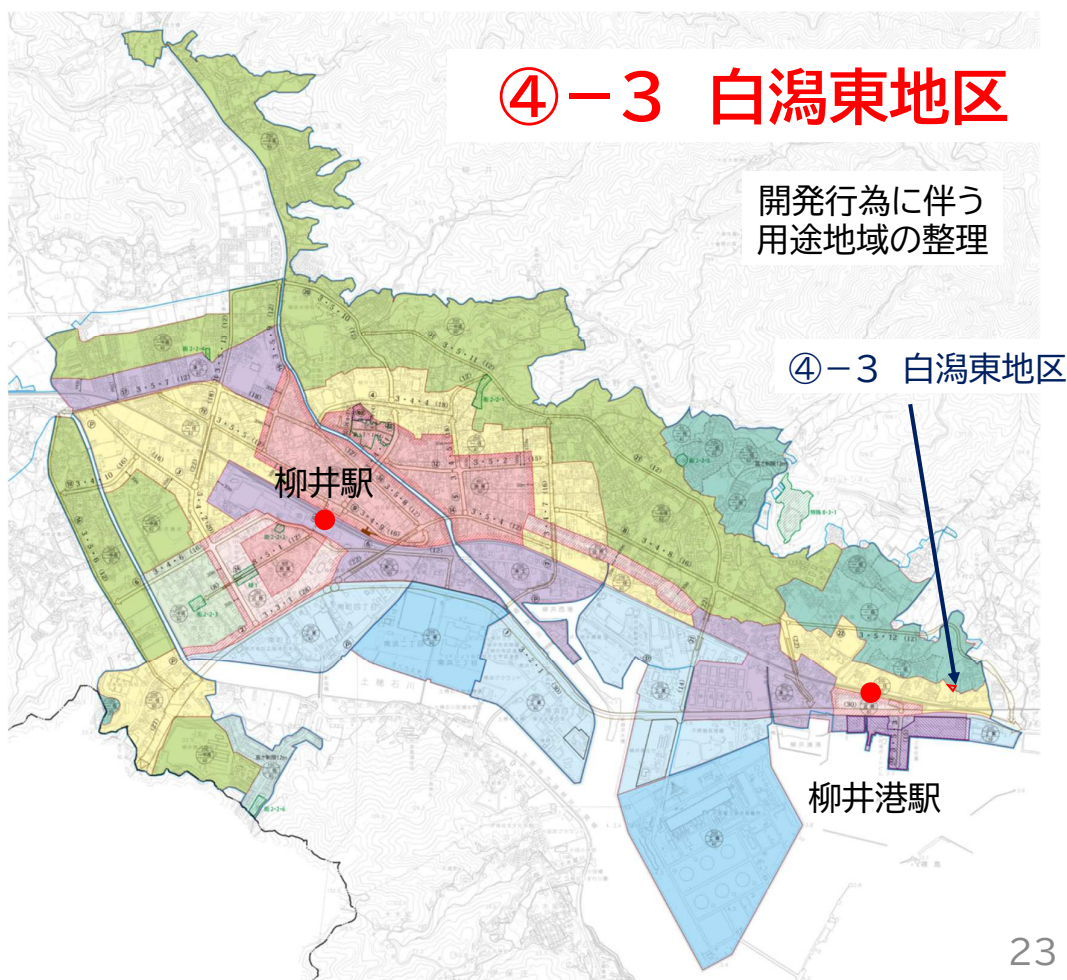
## ④実態との整合を図るもの

### 説明するもの

- 用途純化等に伴う用途地域変更
- 開発行為、区画整理等による私有地の境界整理
- 地籍調査実施による民地の境界整理(中心部では平成9～13年度に地籍調査実施)

### 説明を省略するもの

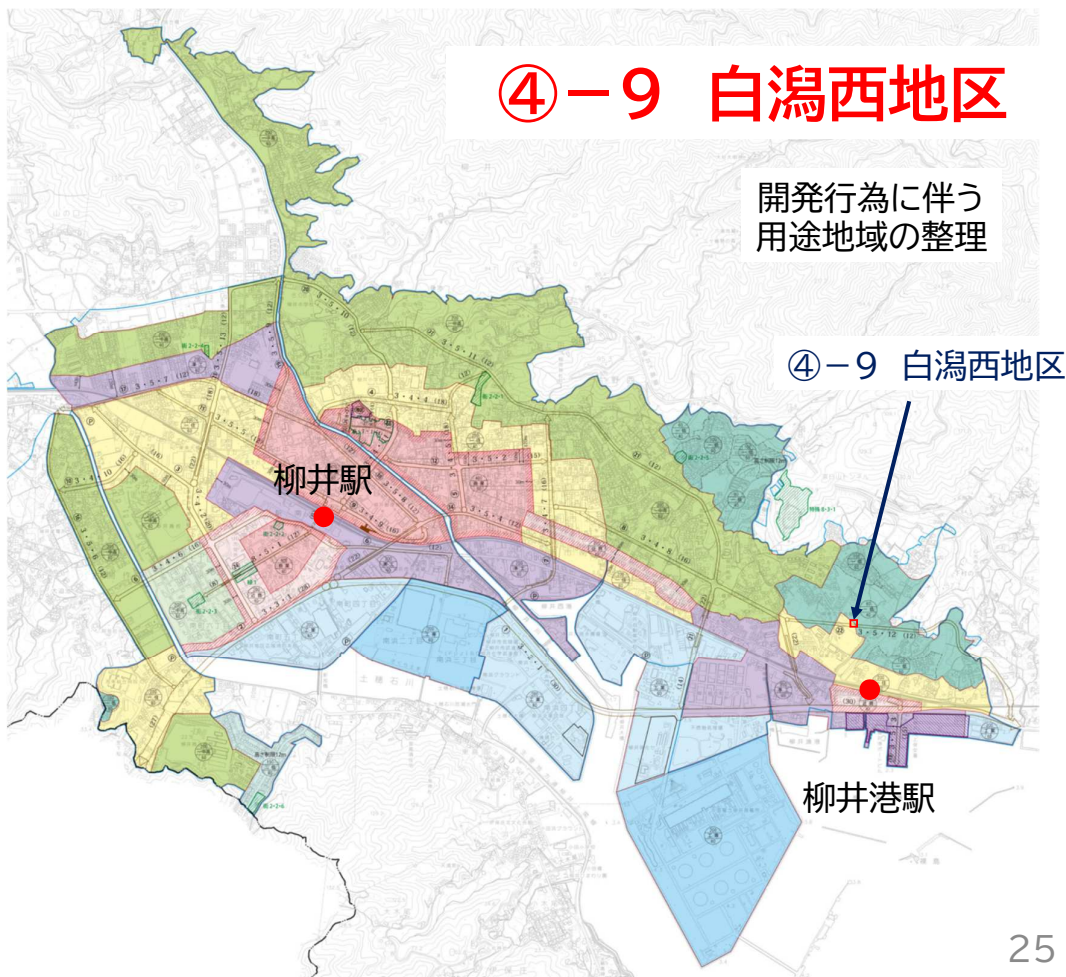
- 道路整備による境界整理
- 河川整備等による境界整理
- 埋立による堤防部分の拡大
- 防災工事による擁壁部分除外



- 開発行為により、地番界が変更となったことによるものです。
- 第1種低層住居専用地域での建築物の制限により住宅の建設が行われていることから、影響はありません。

## ④－９ 白潟西地区

開発行為に伴う  
用途地域の整理



25

## ④－９ 白潟西地区

変更前  
第1種住居地域

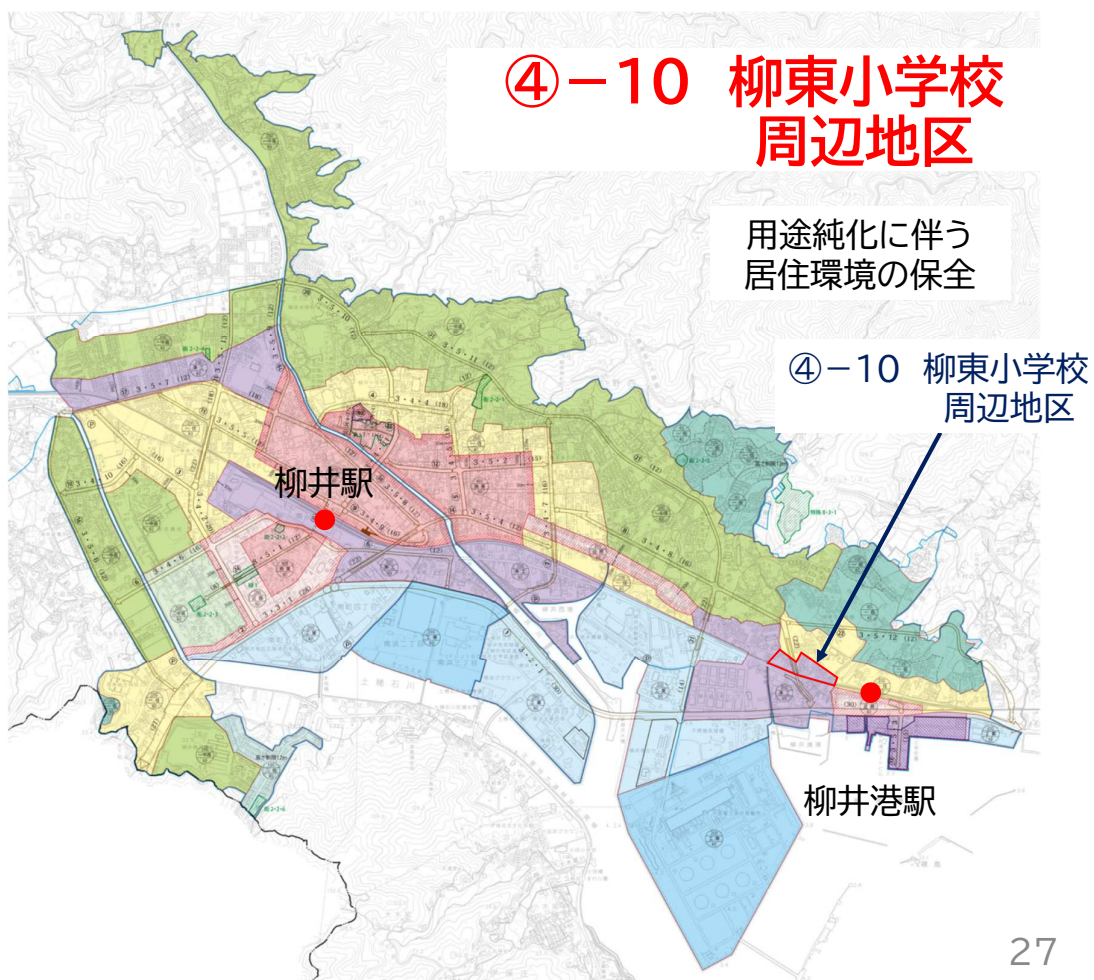


変更後  
第1種低層住居専用地域



- ・ 開発行為により、地番界が変更となったことによるものです。
- ・ 第1種低層住居専用地域での建築物の制限により住宅の建設が行われていることから、影響はありません。

26



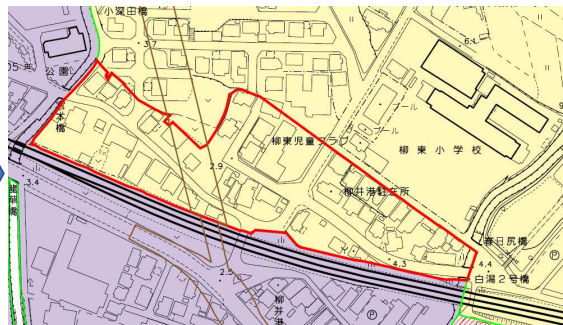
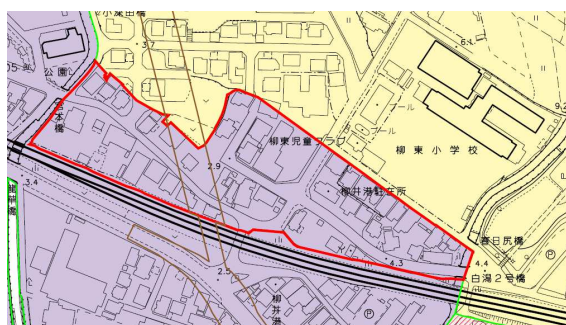
27

## ④-10 柳東小学校周辺地区

変更前  
準工業地域

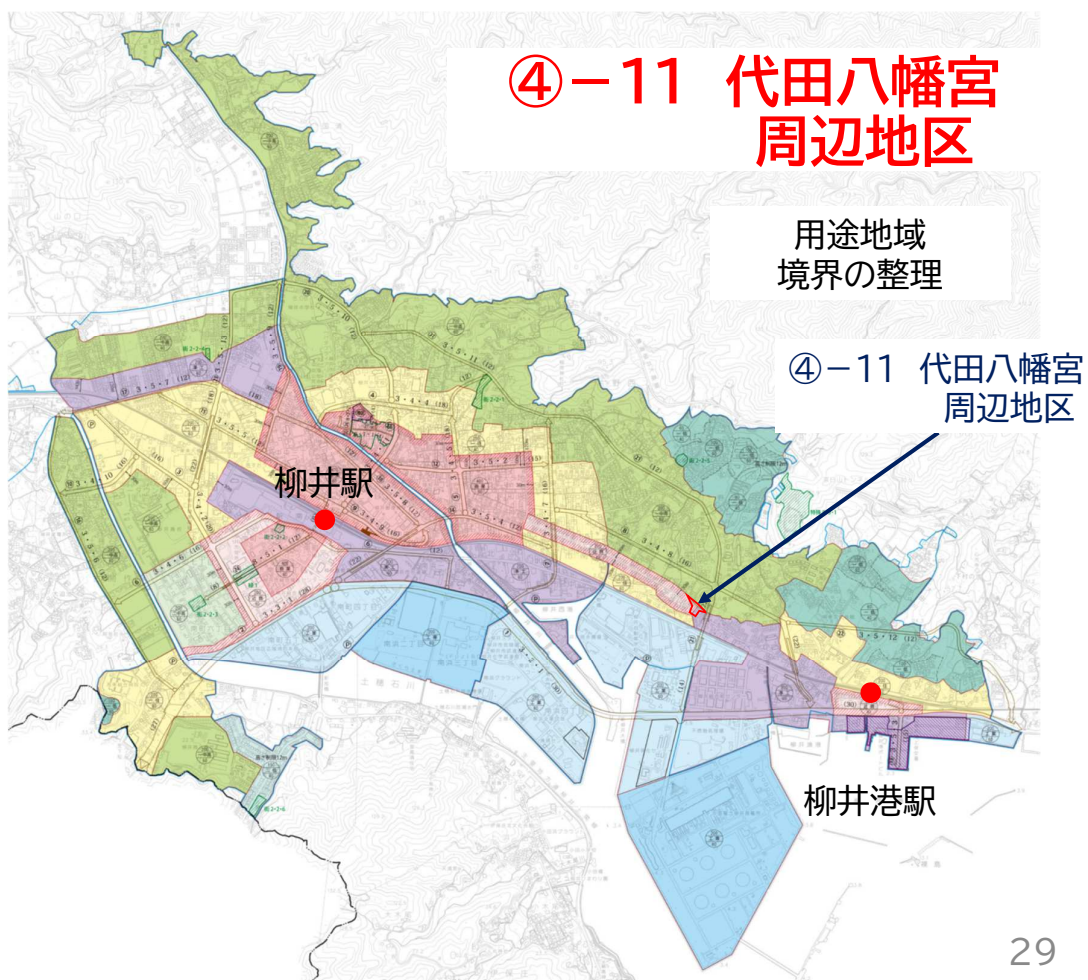


変更後  
第1種住居地域



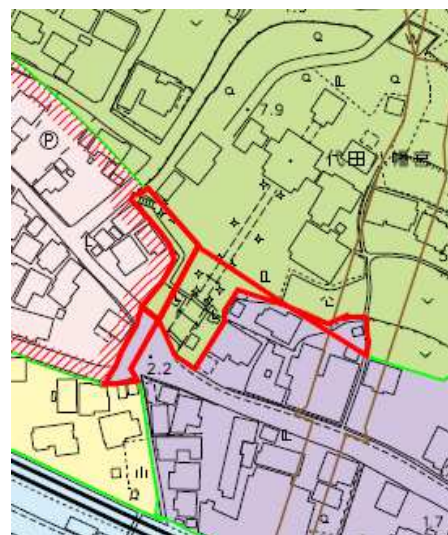
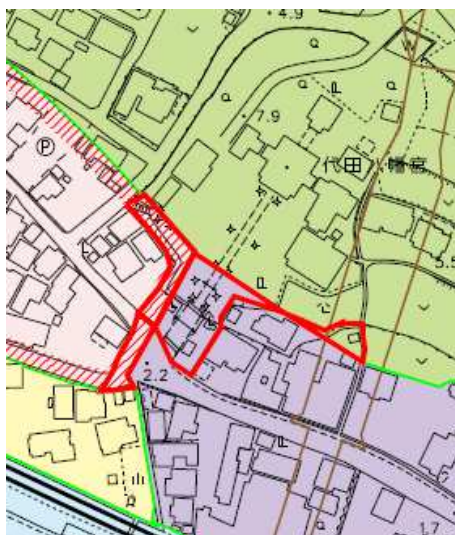
- 工場等がなくなり、住宅地として開発されたため、住宅地としての居住環境保全を目的として変更します。
- カラオケボックス等、パチンコ屋等、映画館等、3,000㎡を超える店舗・事務所、ホテル、旅館、工場（危険性の非常に少ないものを除く）、危険物貯蔵・処理施設（量が非常に少ない施設を除く）が建てられなくなります。
- 騒音、振動、悪臭の規制が厳しくなります。

28



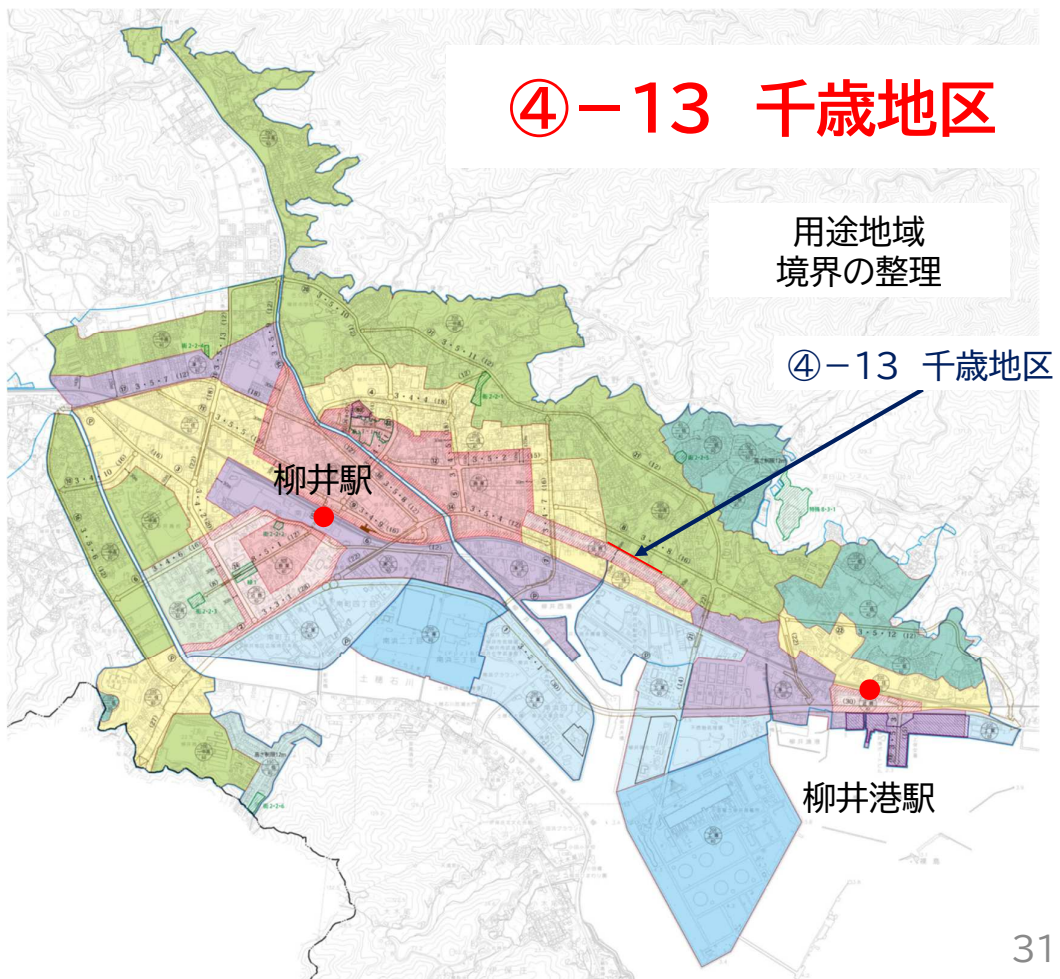
## ④-11 代田八幡宮周辺地区

|                                                                         |  |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>変更前</b></p> <p>近隣商業地域(準防火地域)</p> <p>準工業地域</p> <p>第1種中高層住居専用地域</p> |  | <p><b>変更後</b></p> <p>第1種中高層住居専用地域</p> <p>第1種中高層住居専用地域</p> <p>準工業地域</p> |
|-------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|



- 代田八幡宮の敷地において、3つの用途地域に分かれており、参道を用途地域界としているため、境界を整理します。

## ④-13 千歳地区

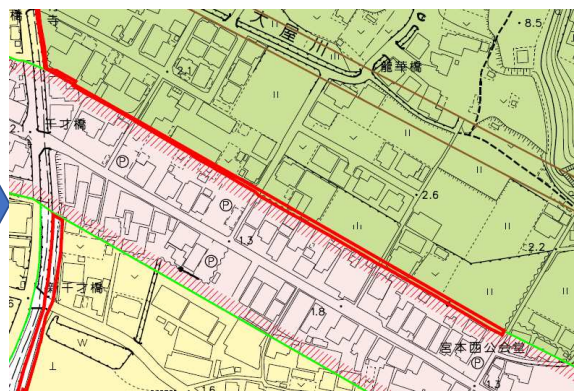
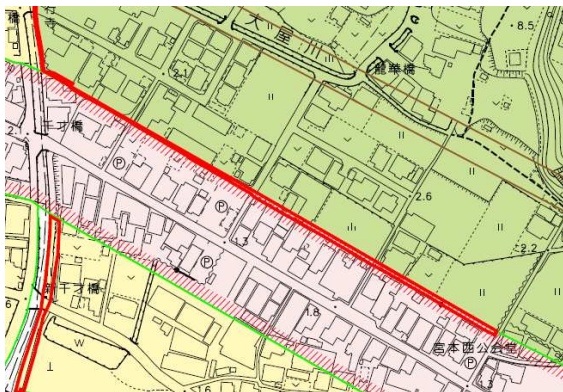


31

## ④-13 千歳地区

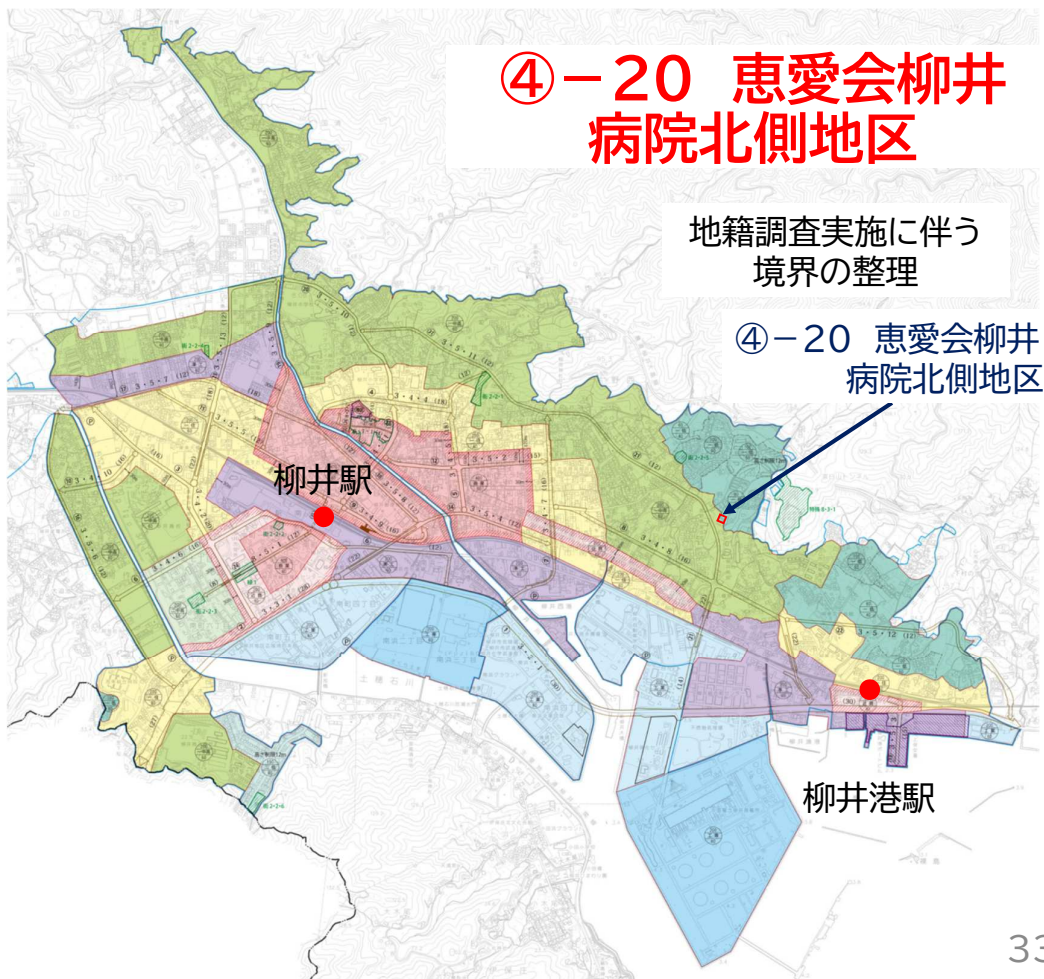
変更前  
近隣商業地域(準防火地域)  
第1種中高層住居専用地域

変更後  
第1種中高層住居専用地域  
近隣商業地域(準防火地域)



- 地籍調査の実施により、地番界が確認されたため、市道北側線から30mの線から地番界・水路界へ変更します。
- 片野川に近い一部の敷地においては、第1種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更となります。

32

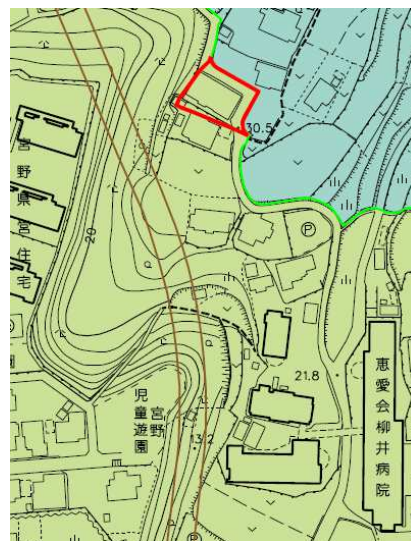
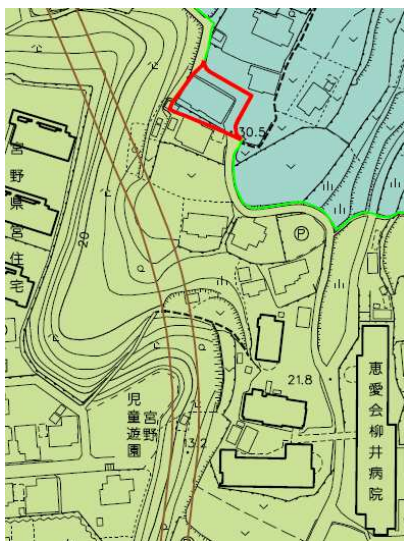


33

## ④－20 恵愛会柳井病院北側地区

変更前 変更後

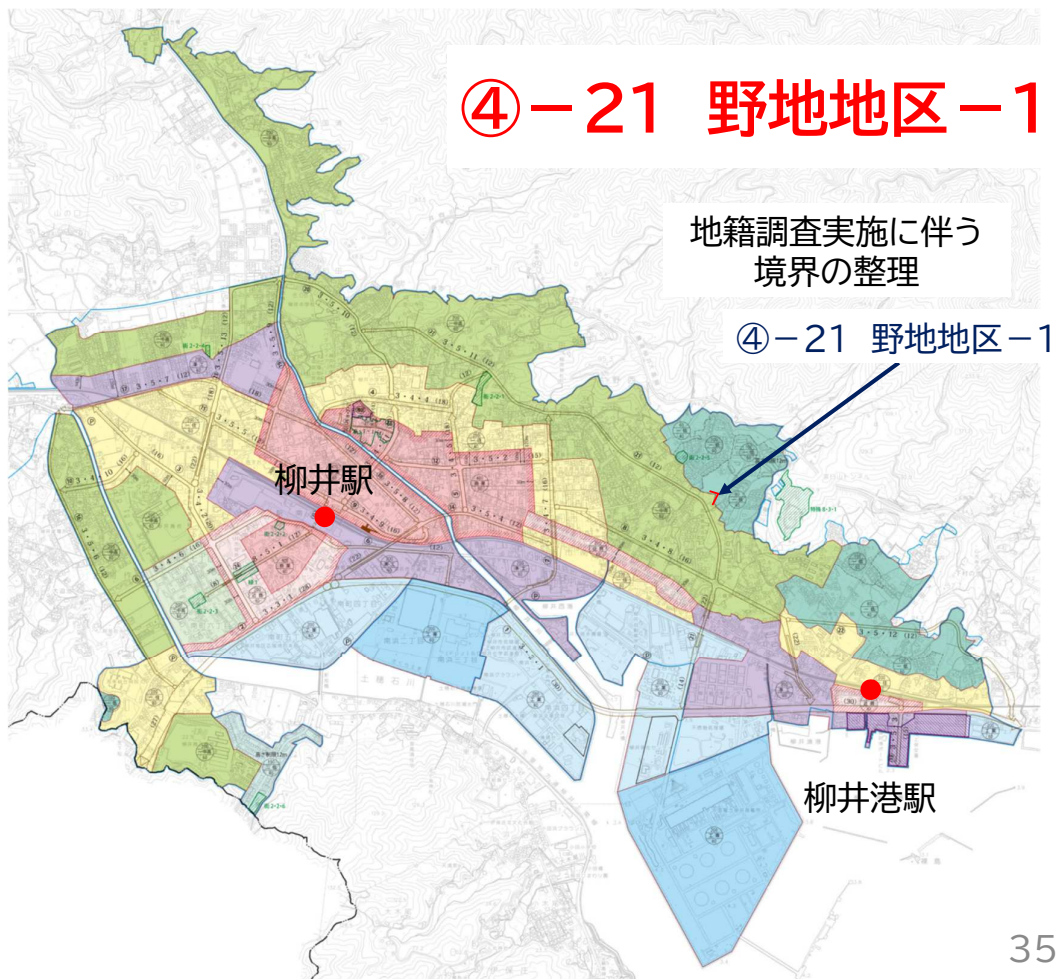
第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域



- ・ 地籍調査の実施により、地番界が変更されたため、道路界へ変更します。
- ・ 建ぺい率は40%から60%へ、容積率は60%から200%へ変更となります。
- ・ 500㎡以下の店舗等が建てられるようになります。

34

## ④-21 野地地区-1



35

## ④-21 野地地区-1

変更前 変更後

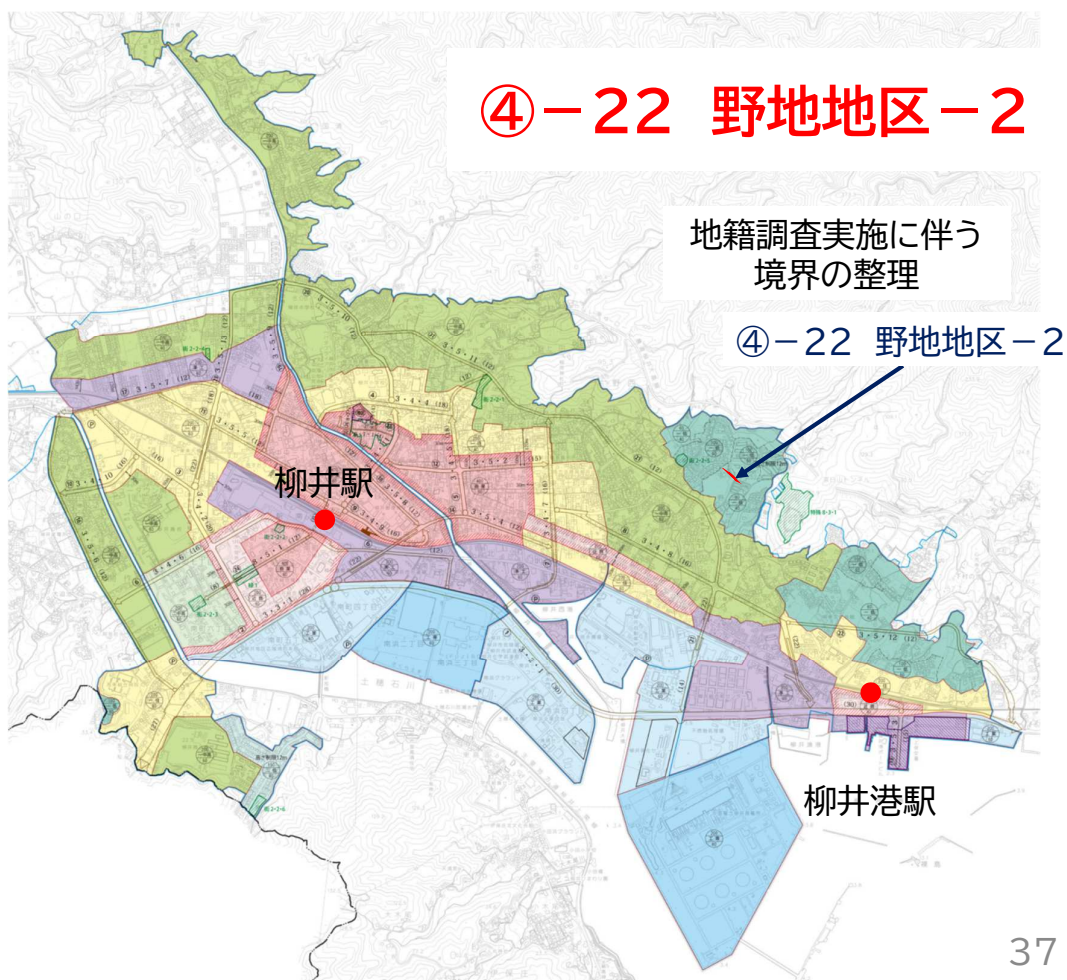
第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域



- 地籍調査の実施により、地番界が確認されたため、見通し界から地番界へ変更します。
- 建ぺい率は40%から60%へ、容積率は60%から200%へ変更となります。
- 500㎡以下の店舗等が建てられるようになります。

36

## ④-22 野地地区-2

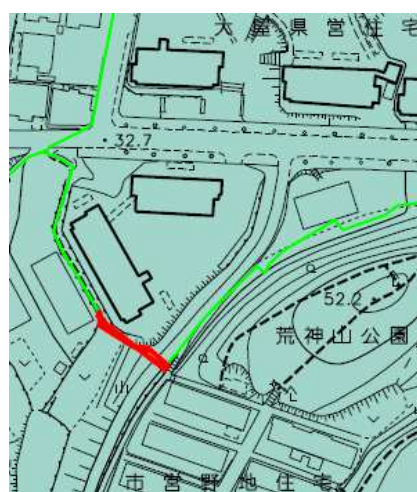


37

## ④-22 野地地区-2

変更前 変更後

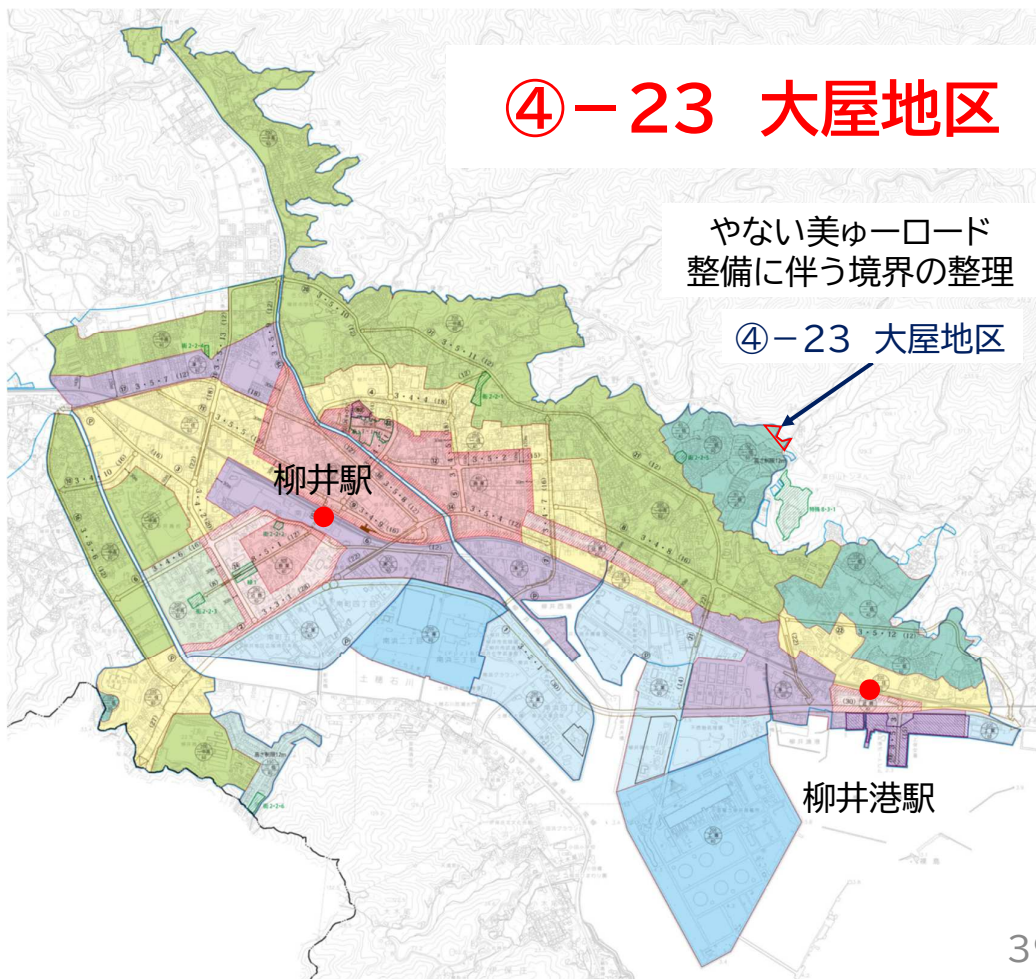
第1種低層住居専用地域 第1種低層住居専用地域



- 地籍調査の実施により、地番界が確認されたため、見通し界から赤線北側へ変更します。

38

## ④-23 大屋地区



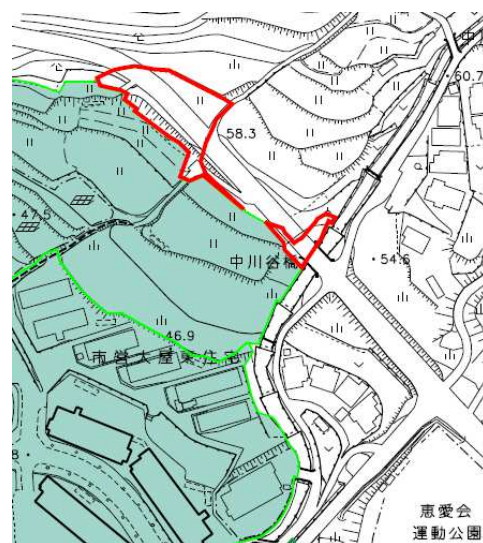
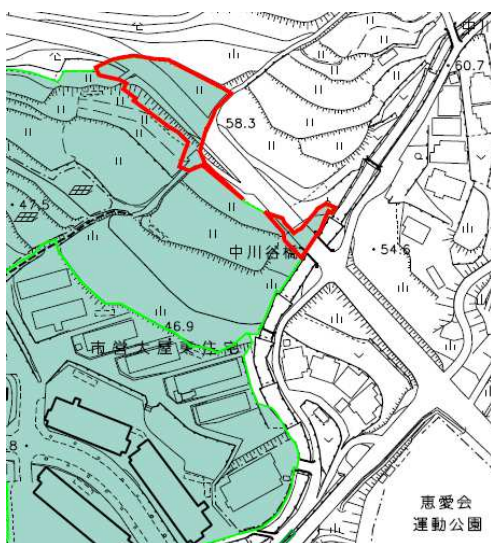
39

## ④-23 大屋地区

変更前  
第1種低層住居専用地域

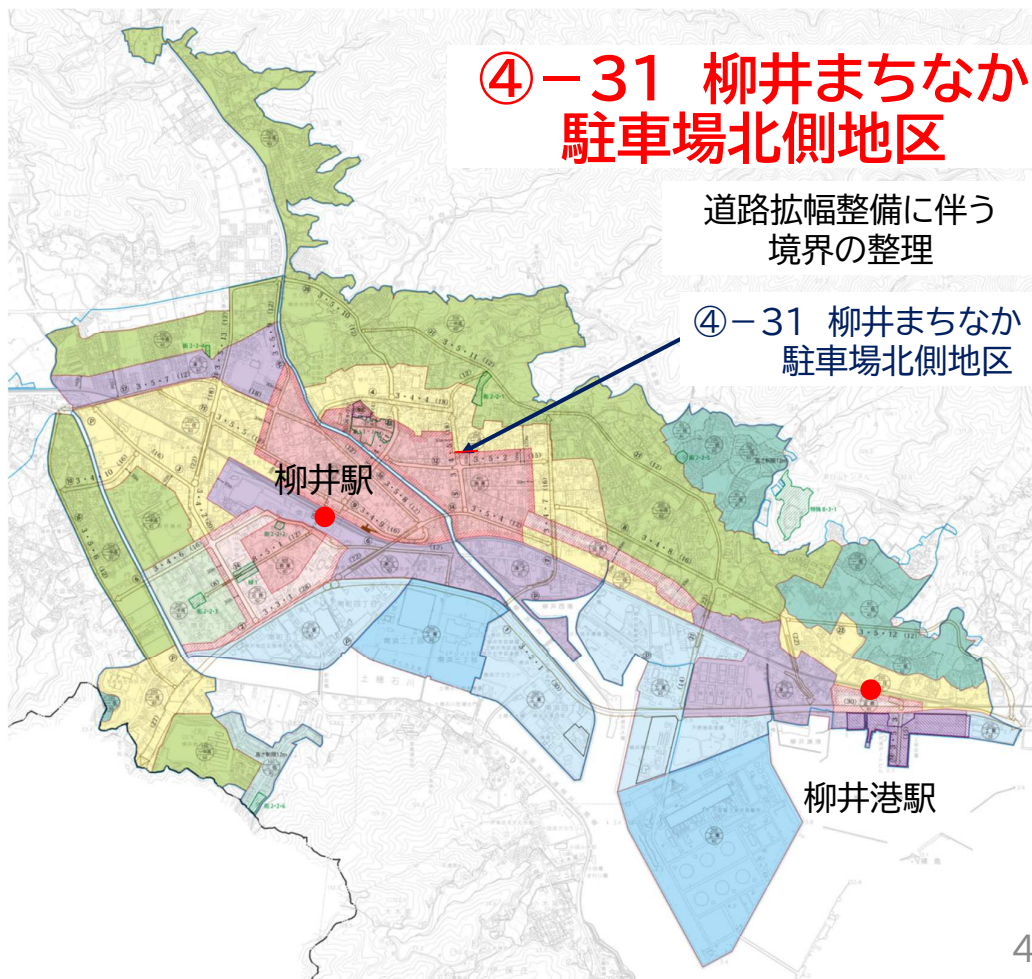


変更後  
指定なし



- やない美ゅーロードの完成に伴い、用途地域界を道路界南側へ変更します。

40



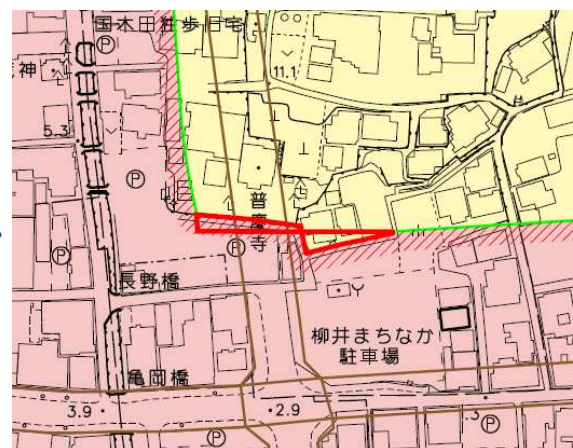
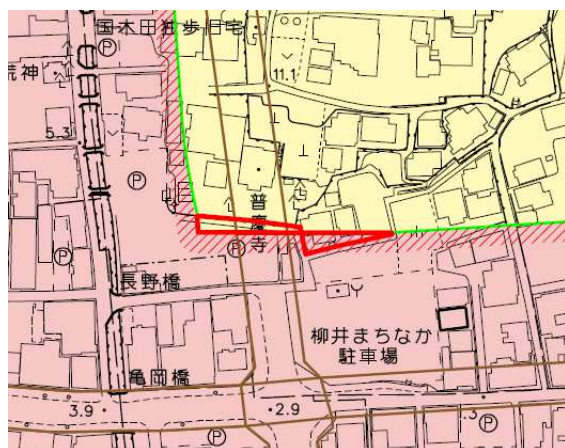
## ④-31 柳井まちなか駐車場北側地区

変更前

第1種住居地域  
商業地域(準防火地域)

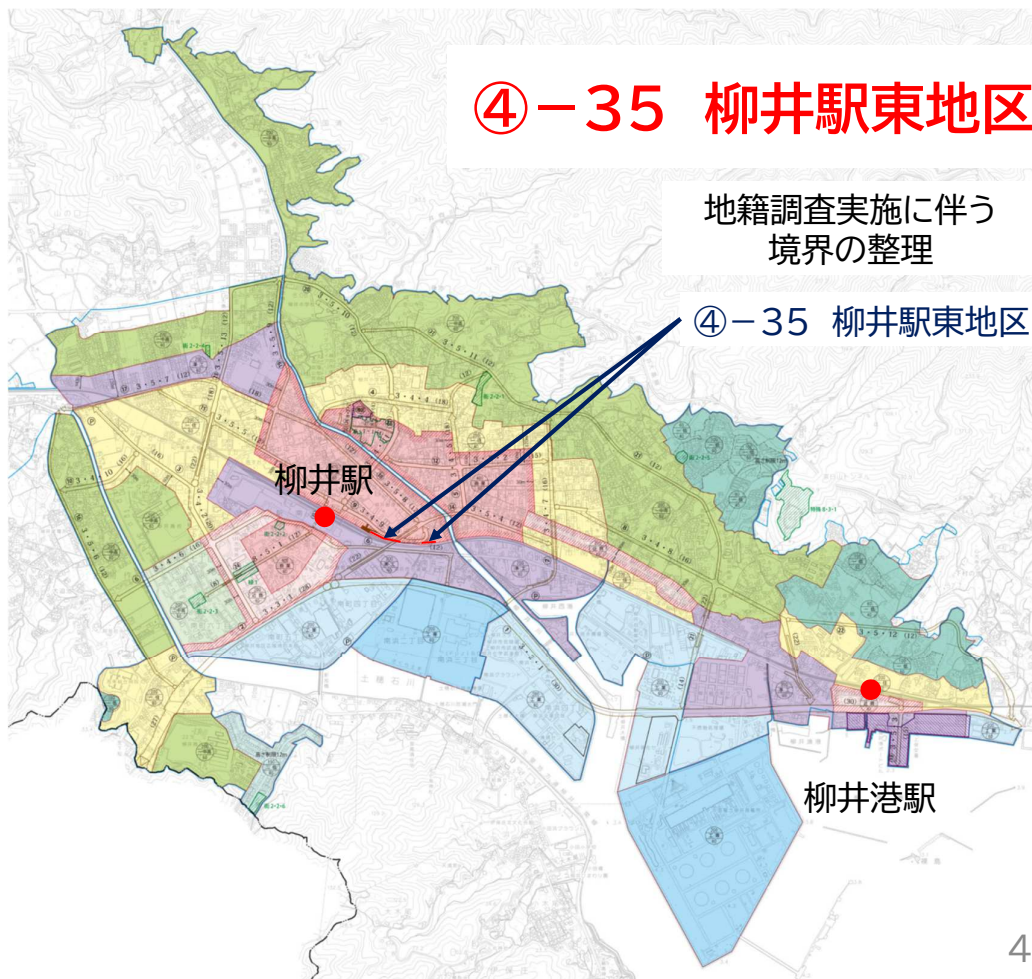
変更後

商業地域(準防火地域)  
第1種住居地域



- 柳井まちなか駐車場南側の市道拡幅により、道路界北から60mの根拠が曖昧になったため、通路・水路の北側を用途地域界とします。

## ④－35 柳井駅東地区



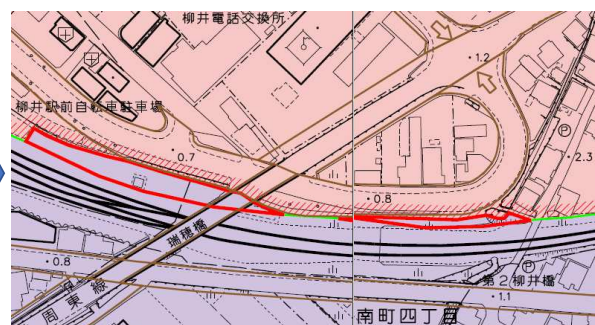
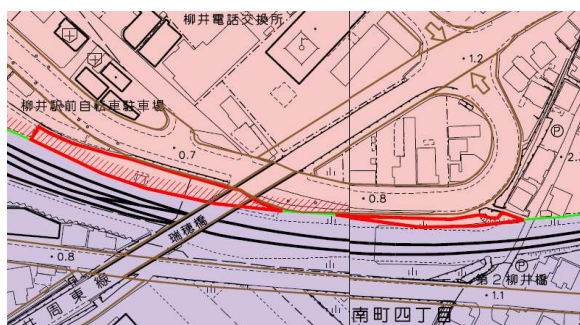
43

## ④－35 柳井駅東地区

変更前  
商業地域(準防火地域)



変更後  
準工業地域



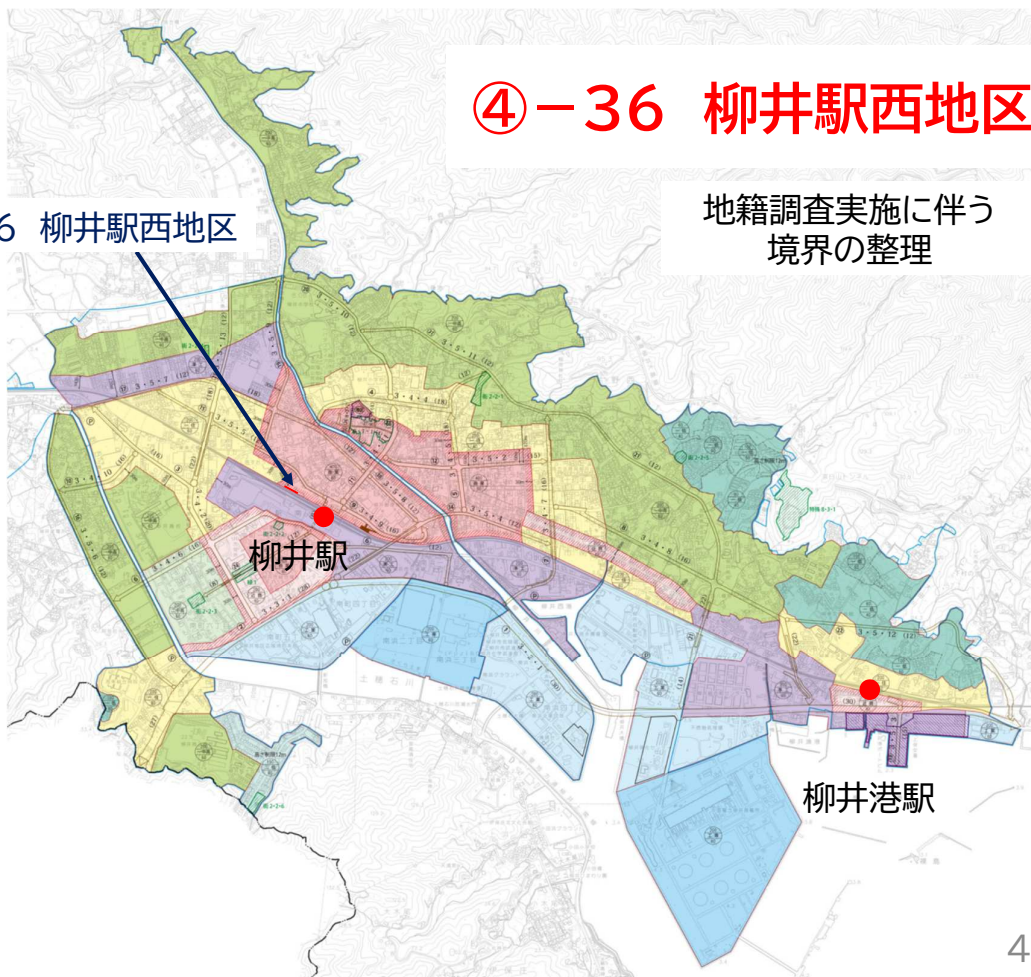
- 地籍調査の実施により、鉄道用地の範囲が確認できたため、鉄道用地とそれ以外を用途地域界とします。

44

## ④－36 柳井駅西地区

④－36 柳井駅西地区

地籍調査実施に伴う  
境界の整理

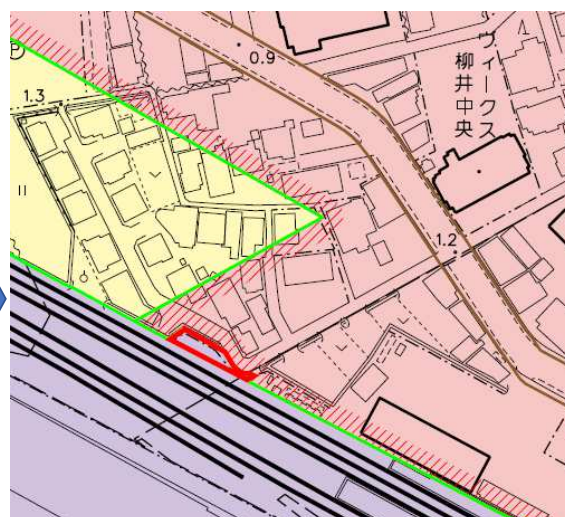
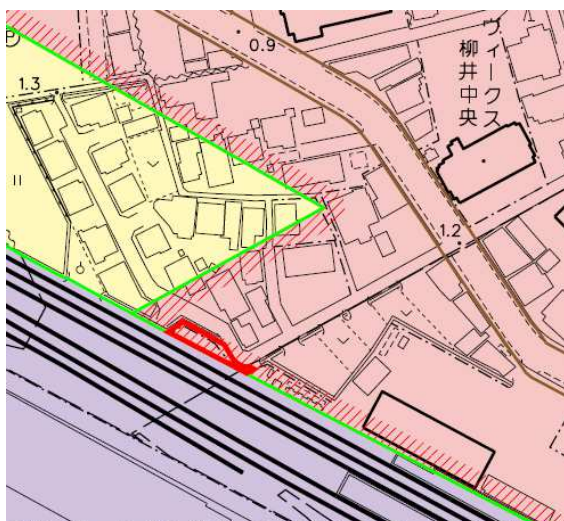


## ④－36 柳井駅西地区

変更前  
商業地域(準防火地域)

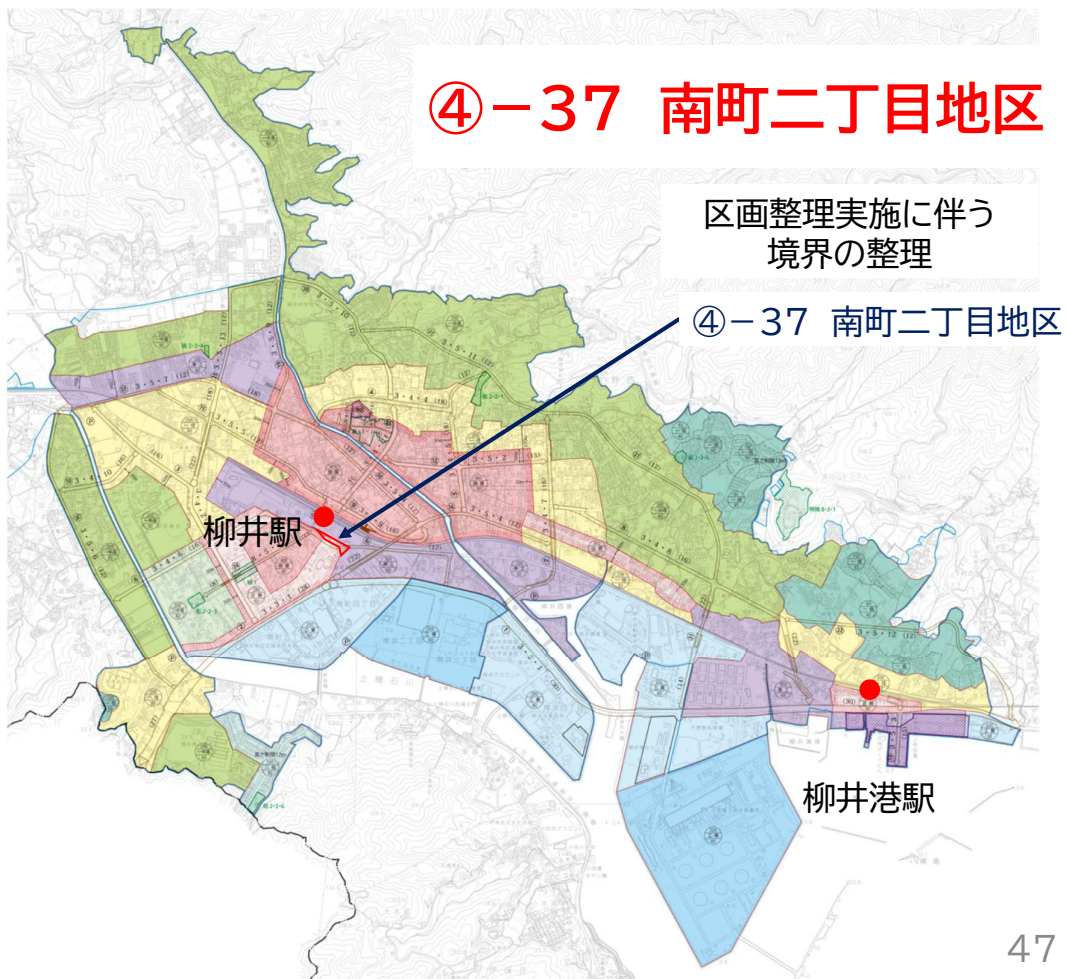


変更後  
準工業地域



- 地籍調査の実施により、鉄道用地の範囲が確認できたため、鉄道用地とそれ以外を用途地域界とします。

## ④-37 南町二丁目地区



47

## ④-37 南町二丁目地区

変更前

商業地域(準防火地域)  
近隣商業地域(準防火地域)



変更後

準工業地域  
準工業地域



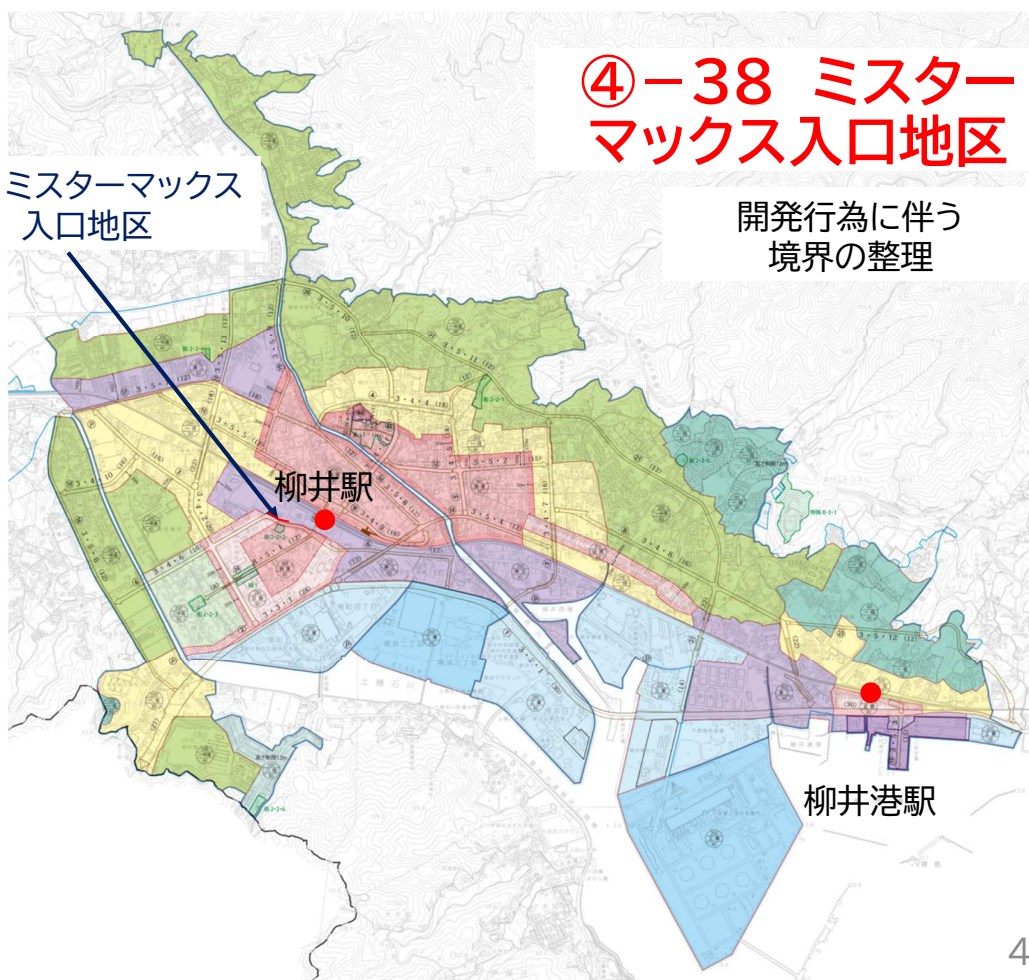
- 市道古開作線の整備や区画整理事業の実施に伴い、道路の形状が変わったため、用途地域界を変更します。地籍調査の結果とも整合を図ります。

48

④-38 ミスターマックス  
入口地区

④-38 ミスター  
マックス入口地区

開発行為に伴う  
境界の整理



49

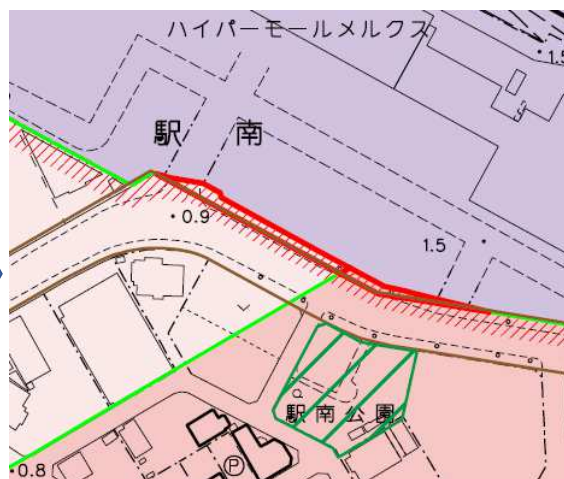
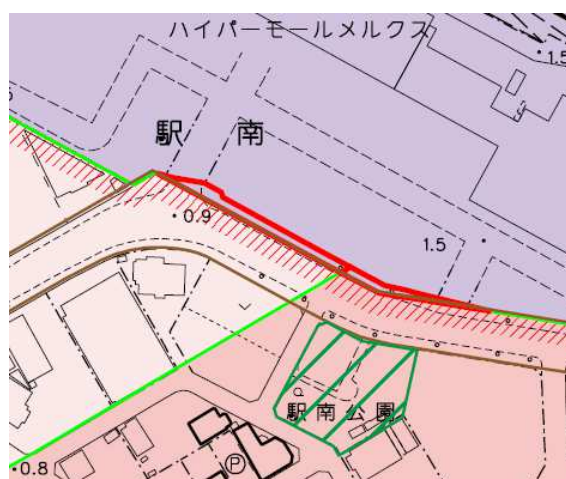
④-38 ミスターマックス入口地区

変更前

準工業地域  
準工業地域

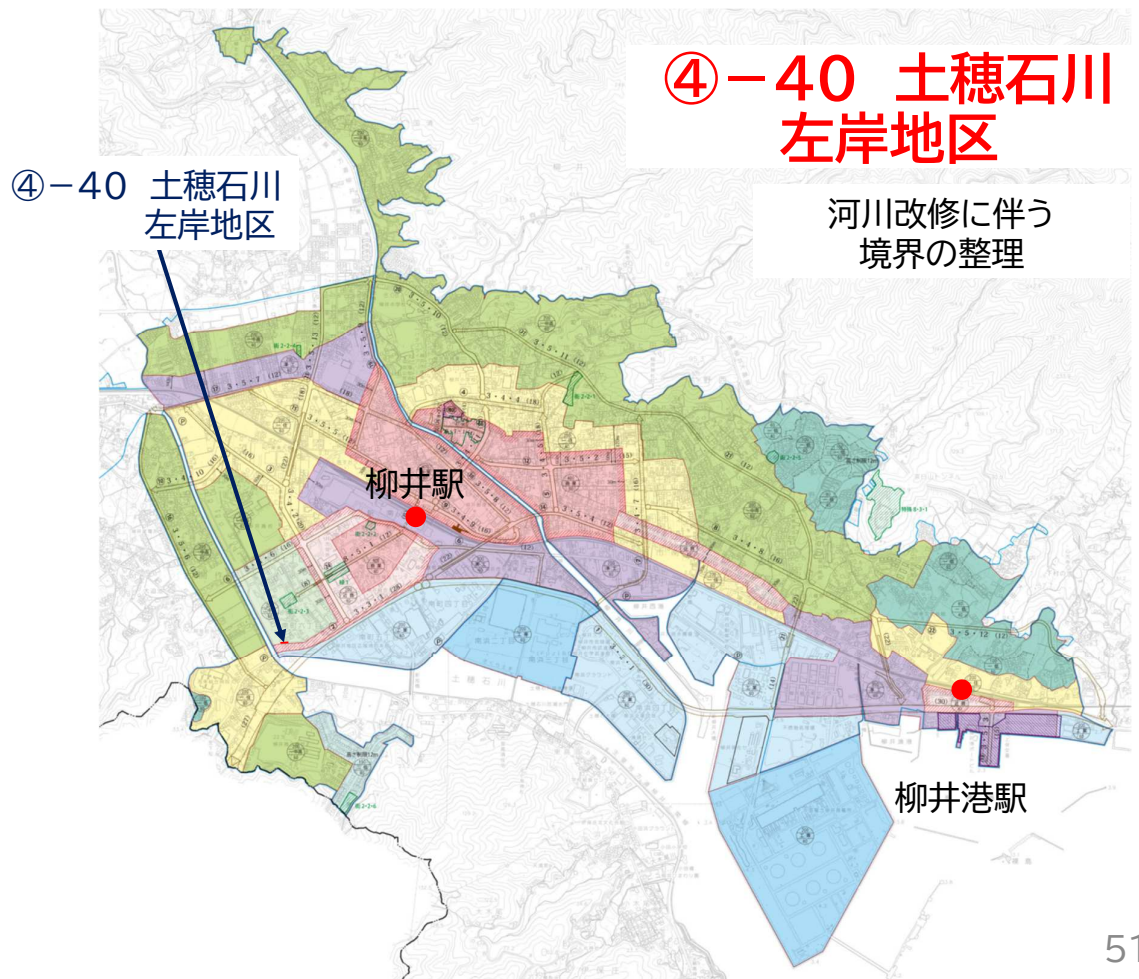
変更後

商業地域(準防火地域)  
近隣商業地域(準防火地域)



- 市道古開作線の拡幅に伴い、実態との整合を図るため、用途地域界を変更します。

50



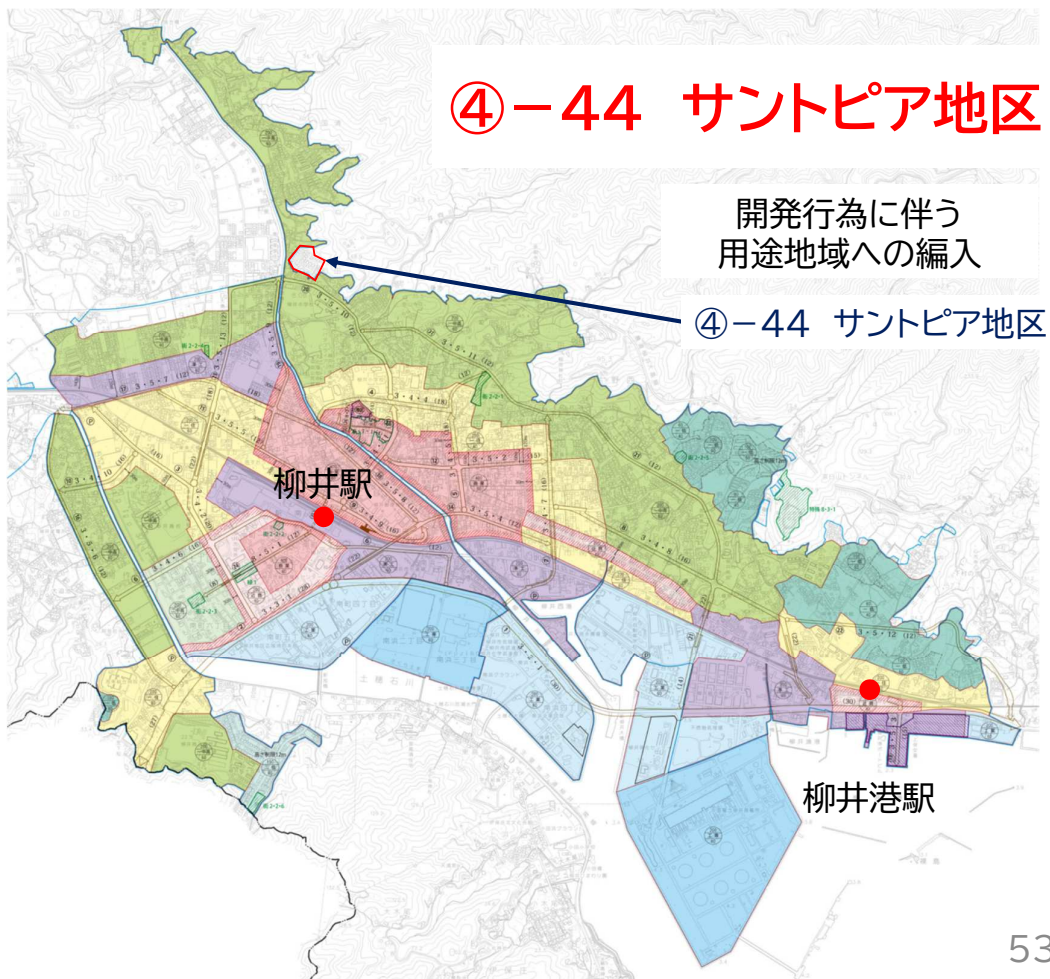
## ④-40 土穂石川左岸地区

変更前  
近隣商業地域(準防火地域) ➡ 変更後  
第2種中高層住居専用地域



- 土穂石川の河川改修の進捗に伴い、用途地域界について、実態との整合を図ります。

## ④-44 サントピア地区

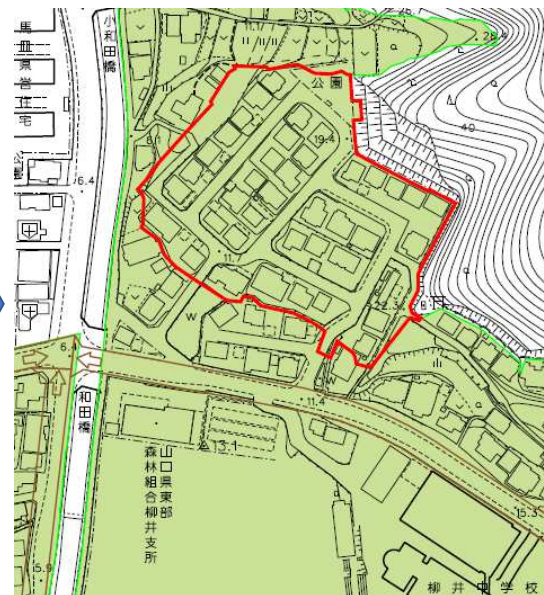
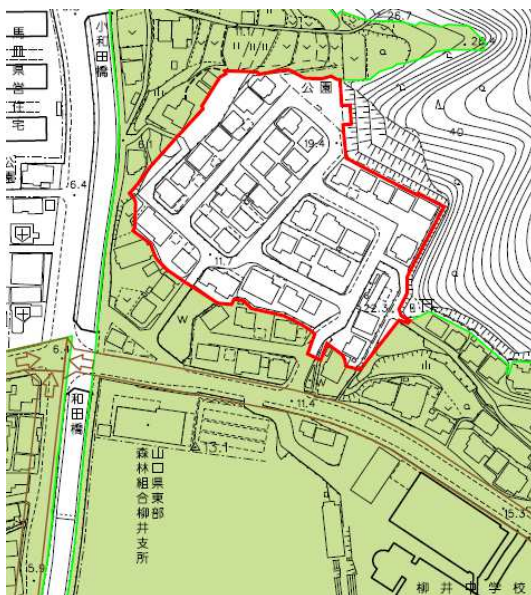


## ④-44 サントピア地区

変更前  
指定なし

変更後

第1種中高層住居専用地域

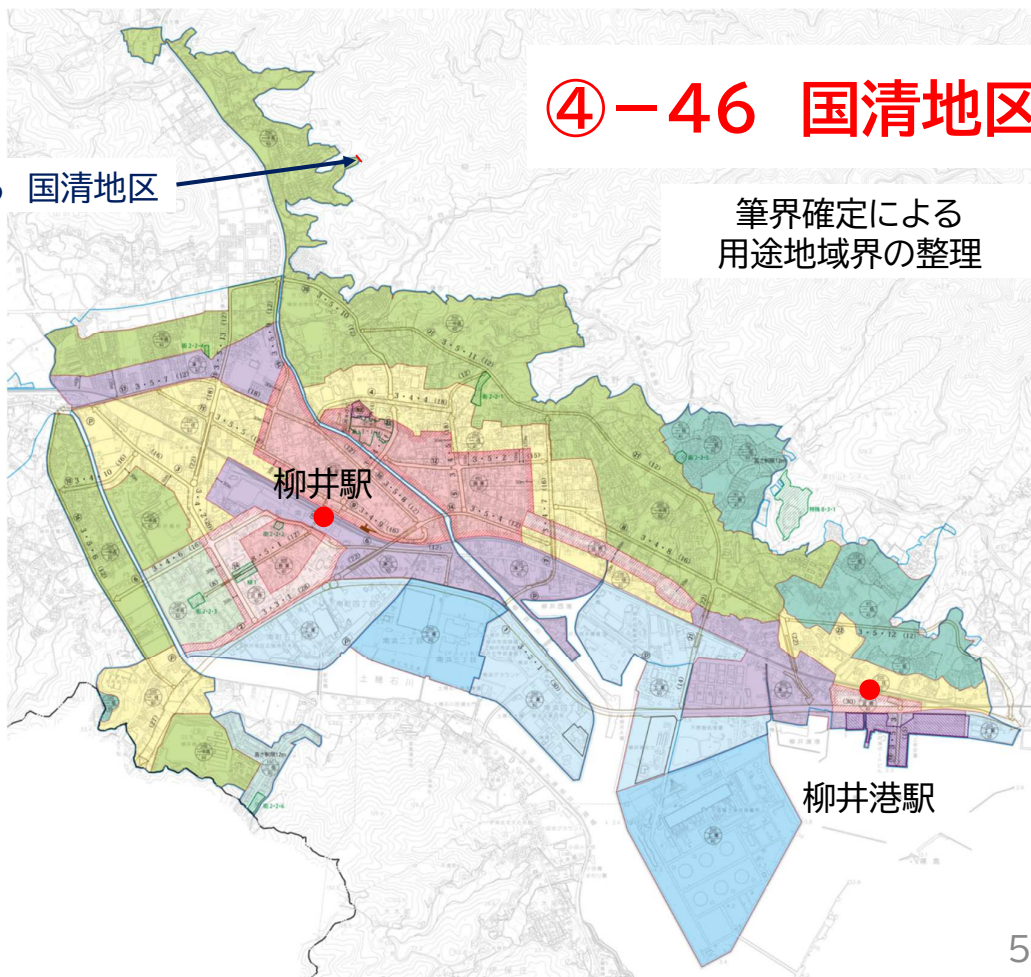


- 都市計画法第41条の規定により第1種中高層住居専用地域と同じ形態規制を受けている箇所について、用途地域に編入します。これによる影響はありません。

④-46 国清地区

④-46 国清地区

筆界確定による  
用途地域界の整理



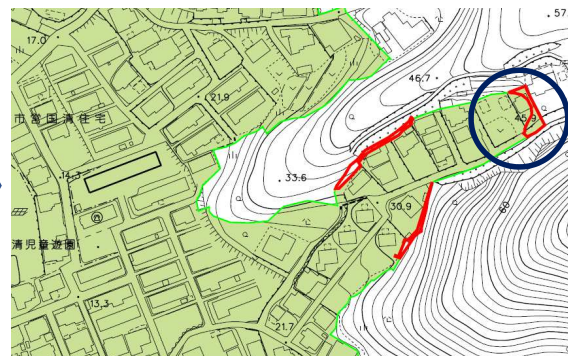
55

④-46 国清地区

変更前  
指定なし

変更後

第1種中高層住居専用地域

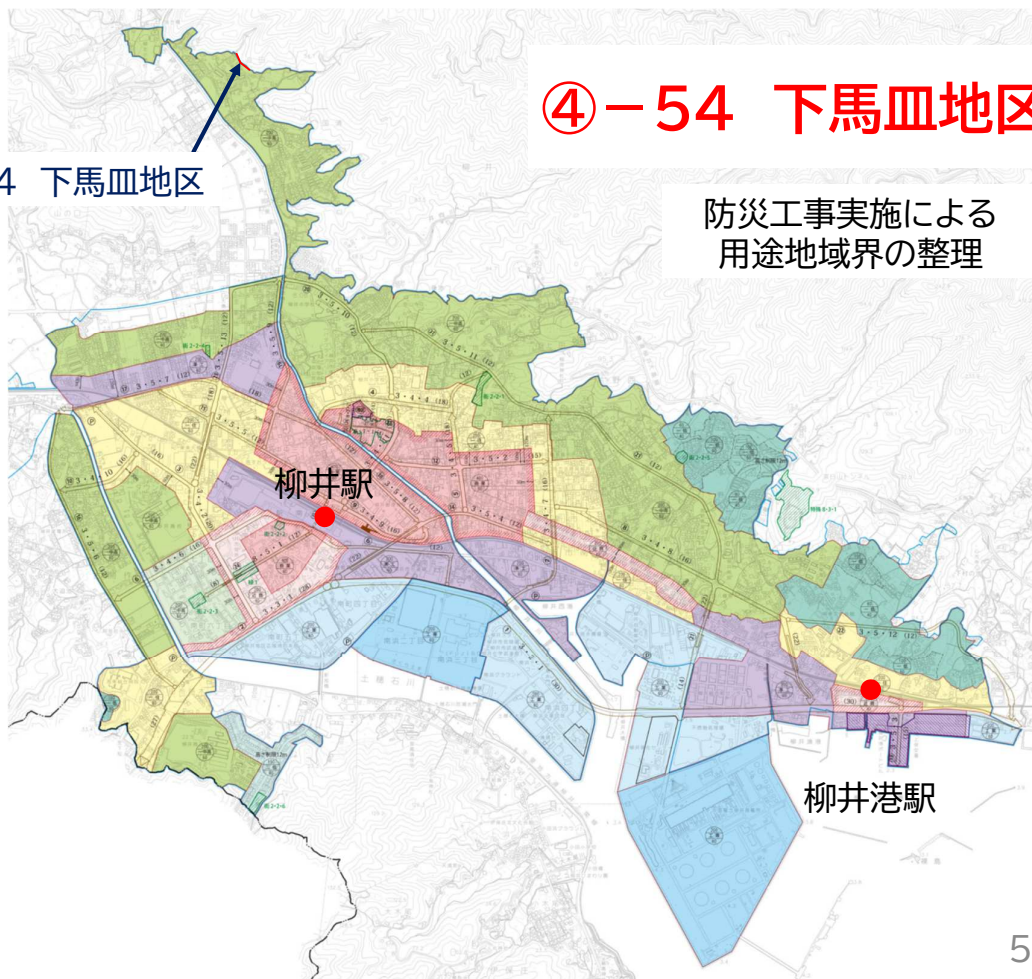


- 筆界未定の解消に伴い、用途地域の境界について、実態との整合を図ります。

56

④-54 下馬皿地区

④-54 下馬皿地区



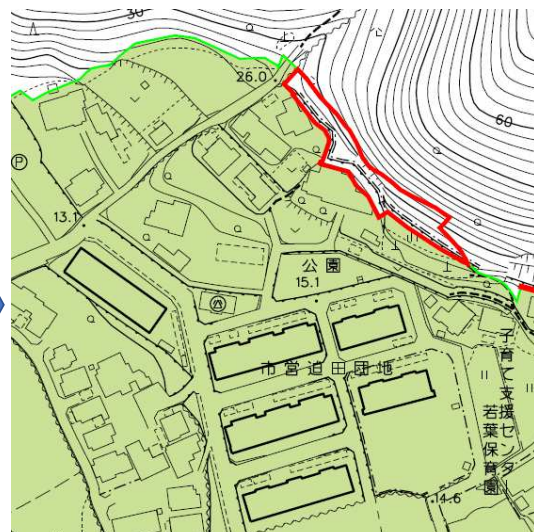
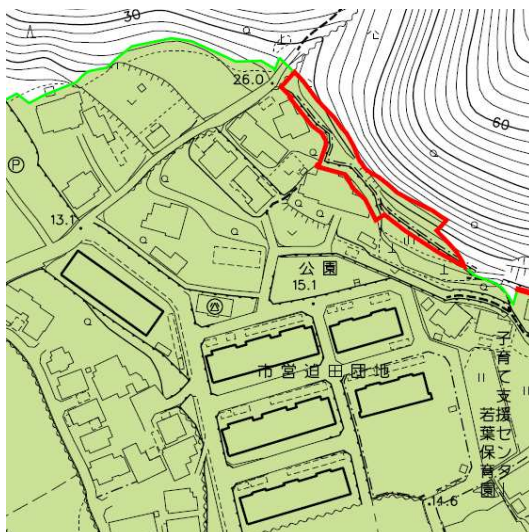
57

④-54 下馬皿地区

変更前  
第1種中高層住居専用地域



変更後  
指定なし



- 急傾斜地崩壊地区対策事業の実施により、用途地域の境界について実態との整合を図ります。

58

## 新旧対照表(一部抜粋)

| 種類           | 新       | 旧       | 備考      |
|--------------|---------|---------|---------|
| 第1種低層住居専用地域  | 約 48 ha | 約 49 ha | 約1ha減   |
| 第2種低層住居専用地域  | 約 6.2ha | 約 6.4ha | 約0.2ha減 |
| 第1種中高層住居専用地域 | 約193 ha | 約204 ha | 約11ha減  |
| 第2種中高層住居専用地域 | 約 12 ha | 約 13 ha | 約1ha減   |
| 第1種住居地域      | 約113 ha | 約104 ha | 約9ha増   |
| 近隣商業地域       | 約 24 ha | 約 24 ha |         |
| 商業地域         | 約 61 ha | 約 65 ha | 約4ha減   |
| 準工業地域        | 約 99 ha | 約 82 ha | 約17ha増  |
| 工業地域         | 約 61 ha | 約 79 ha | 約18ha減  |
| 工業専用地域       | 約 72 ha | 約 72 ha |         |
| 合計           | 約690 ha | 約698 ha | 約8ha減   |