

計 画 書（案）

西都都市計画特定用途制限地域の決定（西都市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように決定する。

種 類	面 積 (ha)	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (商業・業務サービス地区)	約 10.1	・ 床面積10,000㎡超の店舗等 ・ キャバレー、個室付浴場等 ・ 畜舎(15㎡超) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場、少ない工場(作業場の床面積が150㎡超) ・ 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(作業場の床面積300㎡超) ・ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設、多い施設	
特定用途制限地域 (居住環境保全地区)	約 6.5	・ 床面積3,000㎡超の店舗等 ・ 床面積3,000㎡超の事務所等 ・ ホテル、旅館(3,000㎡超) ・ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等(3,000㎡超) ・ カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 ・ キャバレー、個室付浴場等 ・ 自動車教習所(3,000㎡超) ・ 単独車庫(300㎡超または3階以上) ・ 建築物附属自動車車庫(建築物の延べ面積の1/2超または3階以上) ・ 倉庫業倉庫 ・ 畜舎(15㎡超) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(作業場の床面積が50㎡超) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場、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(作業場の床面積50㎡超) ・ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設(作業場の床面積3,000㎡超) ・ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設	

種 類	面 積 (ha)	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (準居住環境保全 地区)	約 39.0	・ 床面積10,000㎡超の店舗等 ・ ホテル、旅館(3,000㎡超) ・ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等(3,000㎡超) ・ カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 ・ キャバレー、個室付浴場等 ・ 単独車庫(300㎡超または3階以上) ・ 建築物付属自動車車庫(建築物の延べ面積の1/2超または3階以上) ・ 倉庫業倉庫 ・ 畜舎(15㎡超) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(作業場の床面積が50㎡超) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場、やや多い工場、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(作業場の床面積50㎡超) ・ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設	
合 計	約 55.6	—	

備考

(1) ただし、次の区域は除く。

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域

※なお、新たに上記に指定された土地の区域は、その時点で特定用途制限地域から除外されるものとする。また、上記が除外または転用された区域は、その時点で特定用途制限地域に指定されるものとする。

※位置及び区域は計画図表示のとおり

【参考】特定用途制限地域による建築物の用途制限の概要

特定用途制限地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、▲：面積、階数等の制限あり		サ ー ビ ス 地 区 商 業 ・ 業 務	保 全 地 区 居 住 環 境	準 居 住 環 境 保 全 地 区	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 m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	非居住部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が3,000 m ² 以下のもの	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000 m ² を超え、10,000 m ² 以下のもの	○	×	○	
	店舗等の床面積が10,000 m ² を超えるもの	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が3,000 m ² 以下のもの	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000 m ² を超えるもの	○	×	○	
ホテル、旅館		○	▲	▲	▲3,000 m ² 以下
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	○	▲	▲	▲3,000 m ² 以下
	カラオケボックス等	○	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	×	×	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等	○	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	
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	○	○	○	
	自動車教習所	○	▲	○	▲3,000 m ² 以下
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（附属車庫を除く）	○	▲	▲	▲300 m ² 以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	○	▲	▲	▲建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下
	倉庫業倉庫	○	×	×	
	畜舎（15 m ² を超えるもの）	×	×	×	
	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 m ² 以下	○	○	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	②	①	①	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50 m ² 以下 ②150 m ² 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	②	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場	×	×	×	
	自動車修理工場	②	①	①	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50 m ² 以下 ②300 m ² 以下
	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	○	▲	▲3,000 m ² 以下
		量が少ない施設	○	×	
		量がやや多い施設	×	×	
		量が多い施設	×	×	

【都市計画を決定する土地の区域】（案）

特定用途制限地域を決定する区域

商業・業務サービス地区：西都市大字三宅の一部

居住環境保全地区：西都市大字三宅の一部

準居住環境保全地区：西都市大字三宅、大字右松の各一部

理 由 書（案）

西都都市計画特定用途制限地域の決定（西都市決定）

西都市では、第5次西都市総合計画及び西都市都市計画マスタープランに基づき「抜群に住みやすいまち 西都」の実現に向けてまちづくりを進めている。

本都市計画の変更に係る妻南地域は、本市の南部に位置し本市の用途地域に隣接する区域である。区域北側は用途地域から連担する形で商業施設や業務施設が立地し、区域南側は住宅地が既に形成されているが、妻南小学校周辺は、近年の開発行為の活発化により住宅地が形成されつつあるが、現在も住宅地と農地が混在した土地利用となっている。

本市は都市計画における区域区分の定めがなく、用途白地地域では土地利用規制が行われていないため、住宅と商業施設、工場などが混在して立地した場合、居住環境や操業環境が悪化することもあると考えられる。今後も妻南地域における良好な居住や操業環境を保全するためには、開発需要を適切に誘導する必要がある。

また、西都市都市計画マスタープランでは、『用途地域外である妻南小学校周辺については、商業施設など都市機能の立地もあることから、人口規模に合わせた持続可能な都市機能の集約などを踏まえ、用途地域の指定や特定用途制限地域の活用も含め、良好な住環境の形成と居住誘導策を検討』と示されている。

特定用途制限地域の区域は、すでに都市的土地利用が一定程度行われている範囲及び今後の開発需要が見込まれる妻南地域一帯とする。

区域北側は用途地域から連担する形で既に商業施設や業務施設が立地しており、また、西都市立地適正化計画でも都市機能誘導区域に指定されているため、今後も都市機能の集積を図っていく区域として、「商業・業務サービス地区」に設定する。

区域南側は用途地域から連担する形で既に住宅地が形成されており、また、西都市立地適正化計画でも居住誘導区域に指定されているため、今後も良好な居住環境を維持・保全していく区域として、「居住環境保全地区」に設定する。

区域中央の妻南小学校周辺は、用途地域から連担する形で住宅地が形成されつつあり、用途地域の近接性や妻南小学校や商業施設などが立地していることから今後宅地化が進行するうえで必要な要素が揃っている。また、西都市立地適正化計画では居住誘導区域及び居住誘導準備区域に指定されており、今後緩やかに居住の誘導を図っていく区域としていることから、風俗・遊戯施設や環境を悪化させる工場等の立地を制限することにより、良好な住環境の維持・保全を推進することとする。

以下に、指定する特定用途制限地域の種類を示す。

1. 商業・業務サービス地区

商業・業務施設が集積する三宅地区は、周辺の用途地域との連続性を考慮し、今後も操業環境の維持・保全を図るため、特定用途制限地域（商業・業務サービス地区）を指定する。

2. 居住環境保全地区

北側の用途地域（第1種住居地域）から連担する形で既に住宅地が形成されている烏子地区は、今後も良好な居住環境の維持・保全を図るため特定用途制限地域

（居住環境保全地区）を指定する。

3. 準居住環境保全地区

妻南小学校周辺一帯は宅地化が進行しつつあり、また、周辺の施設立地状況や上位・関連計画を踏まえ、今後宅地化を進めていく区域であることから、風俗・遊戯施設や工場などの環境に影響を及ぼす施設の立地を制限することにより、良好な住環境の維持・保全を促進するため、特定用途制限地域（準居住環境保全地区）を指定する。