

# 計 画 書

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積10,000㎡超の店舗等</li> <li>・ キャバレー、個室付浴場等</li> <li>・ 畜舎(15㎡超)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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</li> <li>・ 自動車修理工場(作業場の床面積300㎡超)</li> <li>・ 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</li> </ul>	
特定用途制限地域 (居住環境保全地区Ⅰ型)	約 6.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積3,000㎡超の店舗等</li> <li>・ 床面積3,000㎡超の事務所等</li> <li>・ ホテル、旅館(3,000㎡超)</li> <li>・ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等(3,000㎡超)</li> <li>・ 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</li> <li>・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</li> <li>・ キャバレー、個室付浴場等</li> <li>・ 自動車教習所(3,000㎡超)</li> <li>・ 単独車庫(300㎡超または3階以上)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 倉庫業倉庫</li> <li>・ 畜舎(15㎡超)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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</li> <li>・ 自動車修理工場(作業場の床面積50㎡超)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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</li> </ul>	

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 (居住環境保全地区Ⅱ型)	約 38.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積10,000㎡超の店舗等</li> <li>・ ホテル、旅館(3,000㎡超)</li> <li>・ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等(3,000㎡超)</li> <li>・ 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</li> <li>・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</li> <li>・ キャバレー、個室付浴場等</li> <li>・ 単独車庫(300㎡超または3階以上)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 倉庫業倉庫</li> <li>・ 畜舎(15㎡超)</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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</li> <li>・ 自動車修理工場(作業場の床面積50㎡超)</li> <li>・ 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</li> </ul>	
合計	約 54.9	—	

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	居 住 環 境 保 全 地 区 I 型	居 住 環 境 保 全 地 区 II 型	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		○	○	○	非居住部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	×	○	
	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、ゴルフ練習場等	○	▲	▲	▲3,000㎡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㎡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	○	▲	▲	▲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㎡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㎡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㎡以下 ②150㎡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㎡以下 ②300㎡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㎡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】

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：西都市大字三宅字下鶴、  
大字右松字三反田、字瀬戸畑の各一部

居住環境保全地区Ⅰ型：西都市大字三宅字竹之脇、字鳥子長田の一各部

居住環境保全地区Ⅱ型：西都市大字妻字八丈、大字右松字三反田、字瀬戸畑  
大字三宅字彦七畑、字下鶴、字久保鶴、字鳴畑、  
字田中の各一部  
大字三宅字市口の全部、大字三宅字松ノ下の全部

# 理 由 書

## 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、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における住宅系の土地利用方針で、妻南小学校の周辺地域において、良好な住環境の形成のため居住誘導に向けた土地利用促進や商業施設（大型商業施設を除く。）の都市機能の誘導を推進している。

用途白地地域である同地域において近年の開発動向の活性化により、用地地域から連担する形で、北側は商業施設や業務施設等、南側は住宅地が形成されている。一方で、住宅地と農地（大型商業施設や工場等の開発の可能性）が混在した現状となっている。

本決定は用途白地地域において住宅や商業施設・工場等が混在し、居住環境や操業環境が悪化する可能性を鑑み、特定用途制限地域（商業・業務サービス地区、居住環境保全地区Ⅰ型、居住環境保全地区Ⅱ型）を指定することにより、居住や都市機能の誘導を図り、コンパクトな都市構造を目指すものである。

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

当該地区は商業・業務施設が集積しており、西都市立地適正化計画で都市機能誘導区域に設定されている。

都市機能の誘導を図るため、周辺の用途地域（近隣商業地域）との連続性を考慮し、今後も操業環境の維持・保全をすることを目的として、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Ⅰ型

当該地区は、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おり、西都市立地適正化計画で居住誘導区域に設定されている。

居住の誘導を図るため、今後も良好な居住環境の維持・保全をすることを目的として、特定用途制限地域（居住環境保全地区Ⅰ型）を指定する。

### 3. 居住環境保全地区Ⅱ型

当該地区は妻南小学校周辺に位置し、西都市立地適正化計画で居住誘導区域及び居住誘導準備区域に設定されており、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。

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、良好な居住環境の維持・保全をすることを目的として、特定用途制限地域（居住環境保全地区Ⅱ型）を指定する。