

共に育むみらいの“都市づくり”に向けて

土地利用に関する ルールの見直しを進めます

用途地域等の見直し方針

～目次～

名張市全体における用途地域等の見直しの考え方などを説明しています。

- 1 名張市の目指す都市づくりの方向 1
- 2 土地利用のルール見直しのあらまし 3
- 3 今後の進め方（手順とスケジュール） 7

取組の第1段階として、新たに用途地域等の指定を進める地区について、具体的な素案を示しています。

- 4 用途地域の指定のない区域における住宅地・工業団地への用途地域・地区計画等の指定 8

【参考資料】北側斜線制限の導入による影響の検証 . . . 30

【用語解説】（資料の中で「*」の付いた用語を説明しています。） . . . 33

名 張 市

1

名張市の目指す都市づくりの方向

名張市はどんな都市づくりをめざしているの？



いま、我が国全体として人口減少、超高齢化、社会経済の低迷、地球規模での環境保全への対応など様々な問題を抱えています。名張市においても、こうした問題から衰退のシナリオに陥らないよう、しっかりと対応して持続可能な都市をつくっていく必要があります。

このような視点から、本市の都市づくりの基本的な方針を示す「名張市都市マスタープラン」を平成21年度に改定しました。都市マスタープランに位置付けられた、今後の都市づくりの方向をまとめると次のようになります。

名張市が目指す都市は…

集約連携型の持続可能な都市

計画の柱

多様な居住

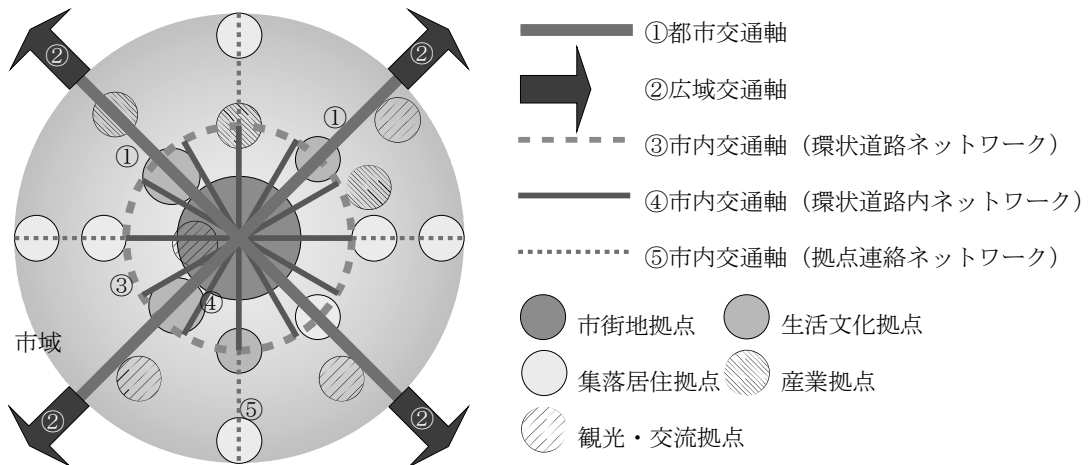
ライフスタイル、ライフステージに応じて適切な居住環境を選択できる都市づくり

連携の強化

交通ネットワークの整備による機能的で暮らしやすい都市づくり

美しい都市

地域の特色を活かし、活力と潤いを創造していく美しい都市づくり



多様な居住を選択できる拠点（市街地）とそれらを連携する交通軸の形成イメージ

めざす都市づくりのために土地利用をどうしていくの？



集約連携型の持続可能な都市づくりのため、次の方針に基づいて土地利用を進めていきます。

土地利用の方針

- 適切な土地利用の規制・誘導を通じて、二地域居住^(※1)、田舎暮らし、まちなか居住など本市の財産である多様な居住環境の魅力を高めます。
- 秩序ある土地利用の推進により整然とした美しい都市を目指します。
- 農地や山林、自然公園区域など土地の特性に応じた利用を図り災害に強い都市づくりを進めます。

具体的には、主に次の3つの事項について、土地利用のルールの見直しを進めます。



①用途地域等の指定検討

(a) 用途地域*の指定のない区域における住宅地・工業団地について、用途地域等の指定を進めます。^(※2)

(b) 都市の連担性や機能向上に向けて、必要な用途地域の指定を検討します。

見直し効果などはP 3, 4参照

②既存用途地域の見直し

用途地域*が指定された区域において、土地利用の現状や将来像に即して、必要な見直しを進めます。

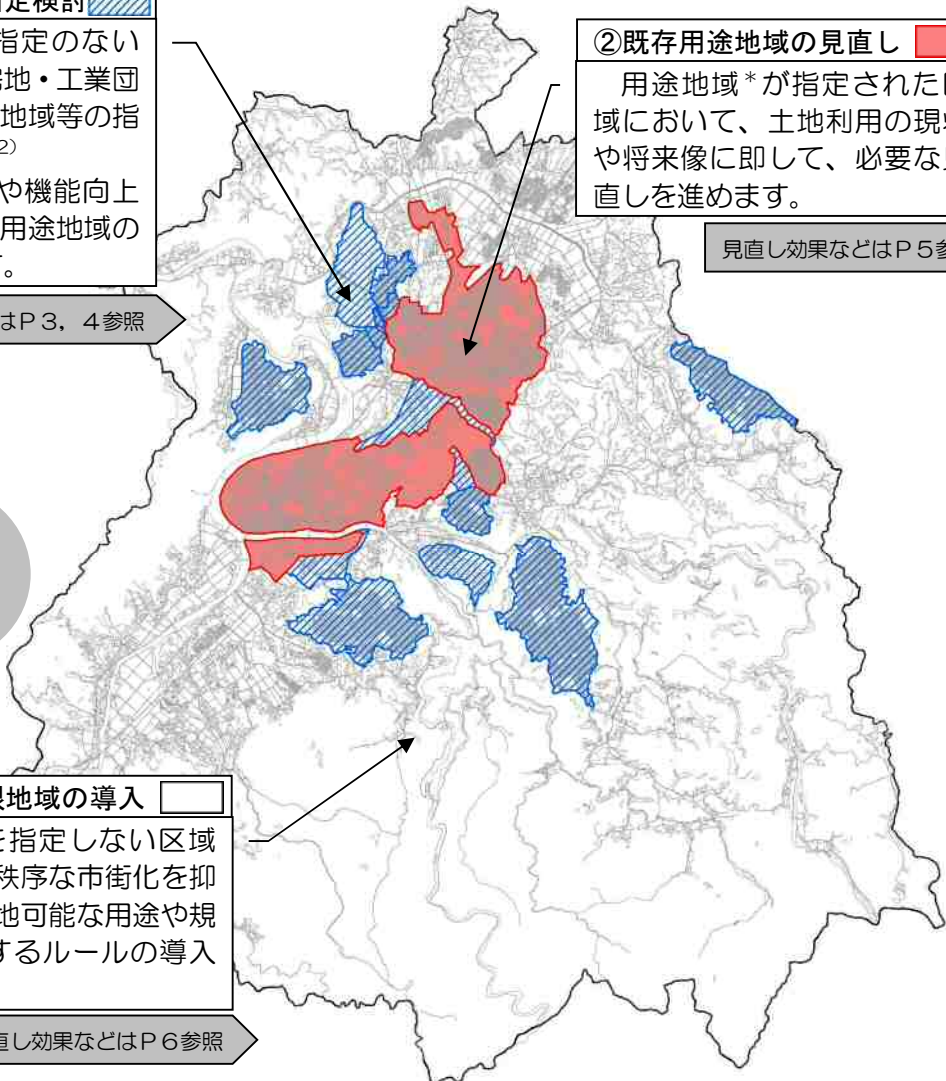
見直し効果などはP 5参照

土地利用のルール見直しの概要

③特定用途制限地域の導入

用途地域*を指定しない区域については、無秩序な市街化を抑制するため、立地可能な用途や規模などを制限するルールの導入を進めます。

見直し効果などはP 6参照



(※1) 二地域居住とは、都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農山漁村で暮らすという生活スタイルをいいます。

(※2) 現行の用途地域に隣接する地区又は単独で一定のまとまった規模（おおむね 50ha）を有している地区を対象にしています。

2

土地利用のルール見直しのあらまし

土地利用のルールをどう見直すの？

1-a 用途地域*の指定のない区域における住宅地・工業団地への用途地域等の指定

対象となる住宅地では、生活文化拠点として居住環境の維持・向上を目指したまちづくりを進めます。さらに、それを住民のみなさんと共に実現するため、現行の複雑な制度体系から、みなさんにも分かりやすい制度に改めます。



現状の課題

実態としては既存の用途地域と同様の市街地でありながら、様々な制度が運用されていて分かりづらい状況です。

市街地の環境を保全・育成するため、本市では用途地域等を定めていますが、一方で、用途地域の定められていない区域において開発された住宅地や工業団地では、開発許可時の土地利用計画を保持することを目的とした制度が適用されています。

この制度では、原則として開発許可内容から建物用途の変更が認められず、将来のまちづくりの方向性という観点では分かりづらいという問題もあります。

現行制度と用途地域等の制度の比較

	現行制度	用途地域等
制度の目的	開発許可時の土地利用計画を保持すること。	市街地の環境を守りつつ、計画的に土地利用を誘導すること。
建物用途の制限	開発許可内容は変更不可 (ただし例外規定あり)	法で定められた許容範囲内で建築可
制限内容の見直し	・定期的な見直しはなし ・申請者と許可権者による手続	・土地利用のニーズなどに応じて見直し ・公聴会や案の縦覧など開かれた手続

見直しの概要

戸建て専用住宅地では、現行の制限内容の維持を基本に、既存の良好な住環境の保全を目指した用途地域等を指定します。

○現行で用途や形態の制限がなされた住宅地では、地区の実状に合わせた用途地域を指定するとともに、原則として制限内容が現行と変わらないよう、**地区計画制度***を併用します。

○現行で制限のない住宅地では、戸建て住宅地にふさわしい用途地域等を指定します。

幹線道路沿道やセンター地区等については、高齢者等も安心して暮らせるまちづくりのため、周辺環境との調和に配慮しながら、店舗等の立地を促進する用途地域等を指定します。

○幹線道路沿道について、周辺の住環境に影響を及ぼさない範囲で小規模な店舗等が立地できるよう、規制の緩和を行います。

○センター地区など従来、店舗等の立地が想定された地区では、周辺の住環境との調和に配慮しつつ、適切な用途地域等を指定します。

見直しの効果

○用途地域は、**規制内容や将来の姿が分かりやすい制度**といえます。

○用途地域は、土地利用のニーズに応じて市民の皆様のご意見を伺いながら見直すこともできるため、**環境の変化に対応しやすい**というメリットもあります。

1-b 都市の連担性や機能向上に向けた用途地域の指定

用途地域が指定された区域の周辺で、道路整備等に伴って開発の進んだ地域では、都市マスタープランに基づき、用途地域の指定について地域のみなさんと検討します。



検討対象となる区域は全て農業振興地域であり、建物用途等に対する制限がほとんどなく、農地の中に住宅や店舗、工場などが混在する形で市街化が進行しています。

国道等の幹線道路沿道を中心に店舗や共同住宅などが無秩序に立地するほか、戸建て住宅のミニ開発も進んでおり、このまま放置すれば、相隣関係の悪化を招いたり、営農環境に悪影響を及ぼしたりするおそれがあります。

現状の課題

建物用途等
現況図



幹線道路以外は農業的な基盤整備のみであるため、市街地としては生活道路などの基盤が脆弱です。

幹線道路以外は道幅が狭く、現状のまま市街化が進行した場合、交通安全や防災などの観点から、良好な市街地の形成に支障が出るおそれがあります。

見直しの概要

農業従事者の方々を含め、地域のみなさんとともに今後の土地利用のあり方を検討します。

○無秩序な市街地形成を抑えるため、農業従事者の方々の意向も十分踏まえながら、用途地域の指定を前提としつつ今後の土地利用のあり方について検討します。

都市マスタープランに位置付けられた「一般住宅地」の形成を基本に、既存建物の状況などを踏まえながら、適切な用途指定などを検討します。

○用途地域の指定に当たっては、良好な住宅市街地の形成を基本として、幹線道路沿道については生活利便施設等の立地を誘導します。また、一部に大規模工場等も立地することから、それらに配慮した適切な用途地域の指定を検討します。

○併せて、地区計画等による基盤整備について検討します。

見直しの効果

○地域のみなさんの意向を反映して、将来目指すべき**土地利用の方向性を明らかに**することができます。

○用途地域等の指定により、用途混在や生活環境の悪化を招く**無秩序な開発の抑制**や、生活道路などの基盤が整った**良好な市街地環境の形成**が図られます。

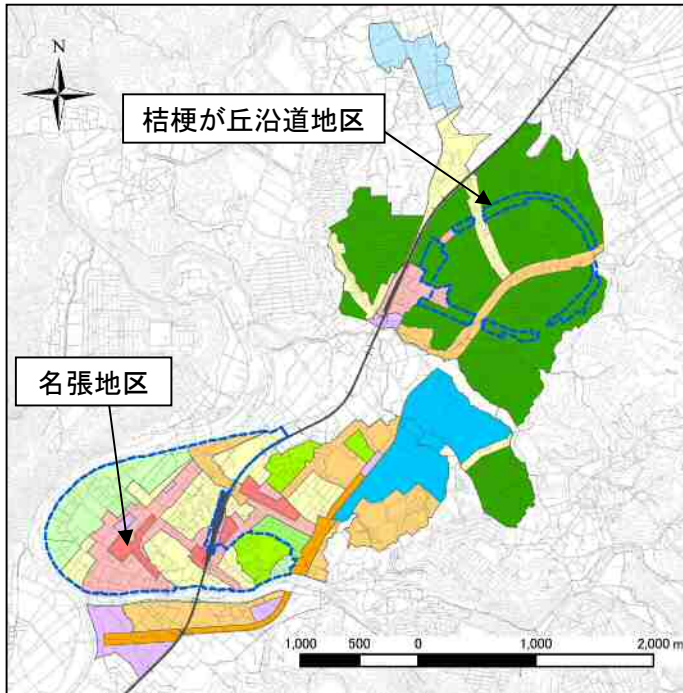
2

既存の用途地域の見直し



歩いて暮らせるまちづくりなど、暮らしのまちとして住環境の向上や利便性の確保に向けた観点から、特に、現在指定されている用途地域にそぐわない土地利用の実態が見受けられる名張地区と桔梗が丘沿道地区などを重点的に、地区の実状や将来目指すべき市街地像に合わせて、適切な用途地域への指定見直し等を皆様と共に進めます。

現状の課題・将来像



凡例

見直し重点地区

用途地域(現行)

- 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
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 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

名張地区

- 初瀬街道沿いを中心とした既存の市街地では、商業系の用途地域が指定されていますが、地区の実状としては住宅主体のところも多く見られます。
- 当地区では、豊富な歴史的資源などを活かしながら、にぎわいや交流といった機能の充実が望まれます。

桔梗が丘沿道地区

- 幹線道路沿道で商業系の需要が高い地区ですが、現行の用途地域では専用店舗が建てられないなど、立地が厳しく制限されています。
- 生活利便性の向上や歩いて暮らせるまちづくりの視点から、一定規模の店舗等の立地促進が望まれます。

見直しの概要

- 観光関連施設などの立地や初瀬街道の街並みに配慮しつつ、**居住環境の向上**を目指し、用途地域の見直しや地区計画の指定を行います。

- 居住環境の保全に配慮しつつ、幹線沿道にふさわしい**一定規模の店舗等の立地を許容**する用途地域に見直します。
- 周辺環境との調和を目指し、**高さや形態の制限を考慮**します。

見直しの効果

- 住環境に影響を及ぼす建物（工場、風俗施設等）の立地が制限されます。
- 形態制限の強化により、街並みにそぐわない大規模な建物の立地を抑えることができます。

- 徒歩圏内に店舗等が増えることで、生活利便性が向上します。
- 形態制限を極力現状維持することにより、住環境の保全が図られます。

3

用途地域を指定しない区域について、立地可能な用途や規模などを制限する ルールを導入

建物用途の制限がほとんどない区域に対して、「特定用途制限地域^(※)」の導入などにより、できる限り計画的な土地利用の誘導を進めます。



現状の課題

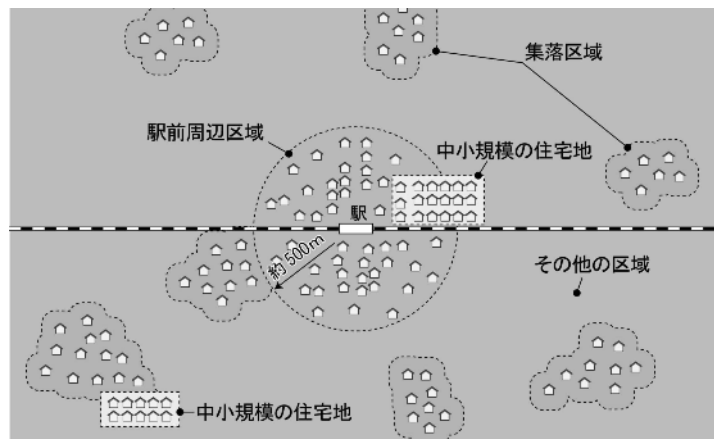
無秩序な市街化の進展や、環境負荷の増加などが懸念されます。

用途地域を定めない区域では、建物の用途に関する制限がほとんどないため、規模の大きな店舗又は工場の立地、小規模住宅地の開発などにより、無秩序な市街化、環境負荷の増加等を招くおそれがあります。

このことは、集約連携型の持続可能な都市づくりを進める上で、大きな支障になることが懸念されます。

見直しの概要

地域特性に応じた区分ごとに、それぞれの区域の環境にそぐわない建物の立地を制限します。



特定用途制限地域の区域設定イメージ

見直しの効果

集落区域では、大規模な店舗や娯楽施設、工場などの立地を制限することにより、**集落環境が保全**されます。

既存集落としてのまとまりに配慮した範囲を想定しています。

中小規模の住宅地では、低層住居専用地域（「一低」「二低」）並みに制限することにより、**戸建て専用住宅地としての環境が保全**されます。

開発区域の面積が、おおむね50ha未滿の中小規模の住宅地を想定しています。

駅前周辺区域（赤目口駅・美旗駅）では、大規模な娯楽施設や環境を悪化させるおそれのある工場などの立地を制限することにより、**生活環境を保全しつつ交通結節点としての利便性の向上**が期待できます。

駅からおおむね500m以内の範囲を想定しています。

その他の区域では、農業振興地域の整備に関する法律などとの連携により、原則として大規模建物の新規立地を抑制することで、農地、森林などの**自然的環境の保全**が図られます。

(※) 特定用途制限地域は、都市計画法に基づく制度の一つで、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）で、その良好な環境の形成又は保持のため、大規模な店舗など特定の用途の建築物等の立地を制限するものです。

3

今後の進め方(手順とスケジュール)



以上の土地利用のルール見直しと合わせて、市民のみなさんと共に都市づくりを進めていくための仕組みを次の手順及びおおむねのスケジュールで進めていきます。

STEP 1 分かりやすい制度への改善

①-a 大規模な住宅地・工業団地への用途地域等の指定 (⇔P 3)

まず始めに、市民のみなさんと共に都市づくりを進めていくための基礎的な環境を整えることが必要です。

このため、現在の複雑なルールを誰もが分かりやすく使いやすいルールに整理し、将来地域像の実現に向け、用途地域の指定の無い一定規模の住宅地・工業団地について**①-a用途地域等の指定**を進めます。

また、一部の箇所で分かりにくくなっている市街地の範囲を誰もが分かりやすいものに改めます。

⇒用途地域等の指定の考え方は、P 8へ

⇒具体的な考え方は、P 9以降に

平成 25
年度～

STEP 2 市民のみなさんが参画しやすい環境づくり

①-b 都市の連担性や機能向上に向けた用途地域の指定 (⇔P 4)

②既存用途地域の見直し (⇔P 5)

- 手続条例の制定
- 地域提案型地区計画の策定促進

市民のみなさんからの提案による地域のルールづくりや、市域全体に関わる都市づくりの計画においてもその案を作る段階から**市民のみなさんが積極的に参画できる制度の構築**を目指します。

合わせて、**①-b 都市の連担性や機能向上に向けた用途地域の指定**及び名張地区、桔梗が丘沿道地区などの魅力ある市街地形成を目指し、**②既存用途地域の見直し**を進めます。

平成 26
年度～

STEP 3 市全域の計画的な土地利用の推進

③特定用途制限地域の導入 (⇔P 6)

郊外部における無秩序な開発を抑制する仕組みとして、農林漁業の推進施策と連携し、

③特定用途制限地域の導入を目指します。

平成 27
年度～

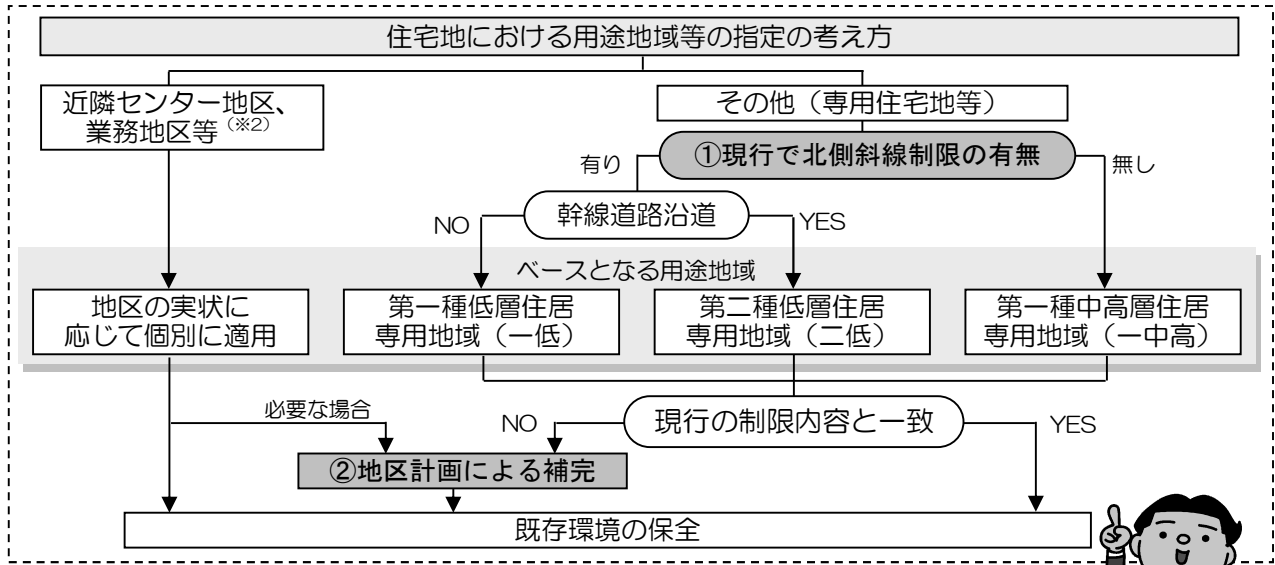
4

用途地域の指定のない区域における住宅地・工業団地への用途地域・地区計画等の指定(STEP1)

用途地域等の指定の考え方は？



住宅地^(※1)における用途地域等の指定に当たっては、できる限り現行の制限内容を変更しないことを基本に、下の図に示すような考え方で進めます。



このうち、①北側斜線、②地区計画に関して説明します。



① 北側斜線 制限への対応

現行で北側斜線*の制限が適用されていない住宅地^(※3)では、既存不適格物件^(※4)の発生を抑えるため、用途地域は第一種中高層住居専用地域(「一中高」)**を指定します。**

- 現行で北側斜線の制限が適用されていない住宅地で第一種低層住居専用地域(「一低」)などを指定した場合、相当の既存不適格物件が発生することが想定され、これらの既存不適格物件については、増改築の際に既存の建物も北側斜線の基準に適合させるための改造が必要となります。
- そのための対策として、用途地域は第一種中高層住居専用地域(「一中高」)を指定した上で、「一低」並みなど現行の制限に即して地区計画を定めます。
- さらに、住民のみなさんの合意が得られれば、“北側斜線は建替えの際のみ制限する(増改築では適用しない)”旨の基準を地区計画で定めることをお勧めします。

【補足】巻末の参考資料をご覧ください
新たに北側斜線が制限された場合でも、建替えに際しては、おおむね従前の容積率が確保できることを検証しています。

② 地区計画 によるルール の補完

用途地域の指定により、現行の制限内容との相違が発生する場合には、地区計画を併用することで、できる限り現行の制限内容と一致させるようにします。

- 用途地域は12種類の中から選ぶため、建築可能な用途や形態が現行の制限内容と異なる場合があります。このような場合には、地区の実情に応じて独自のルールが定められる“地区計画”制度を併用します。

(※1) 現行の用途地域に隣接する地区又は単独で一定のまとまった規模(概ね50ha)を有している地区を対象としています。

(※2) 百合が丘、梅が丘、すずらん台及び春日丘の近隣センター地区等並びに百合が丘の業務用敷地及び春日丘の文教公益地区が該当します。

(※3) 百合が丘、富貴ヶ丘(4番町)、桔梗が丘西(1番町)、さつき台、つつしが丘及びび緑が丘が該当します。

(※4) 既存不適格物件とは、基準が適用される以前から存在する建物で、当該基準に適合しないものをいいます。

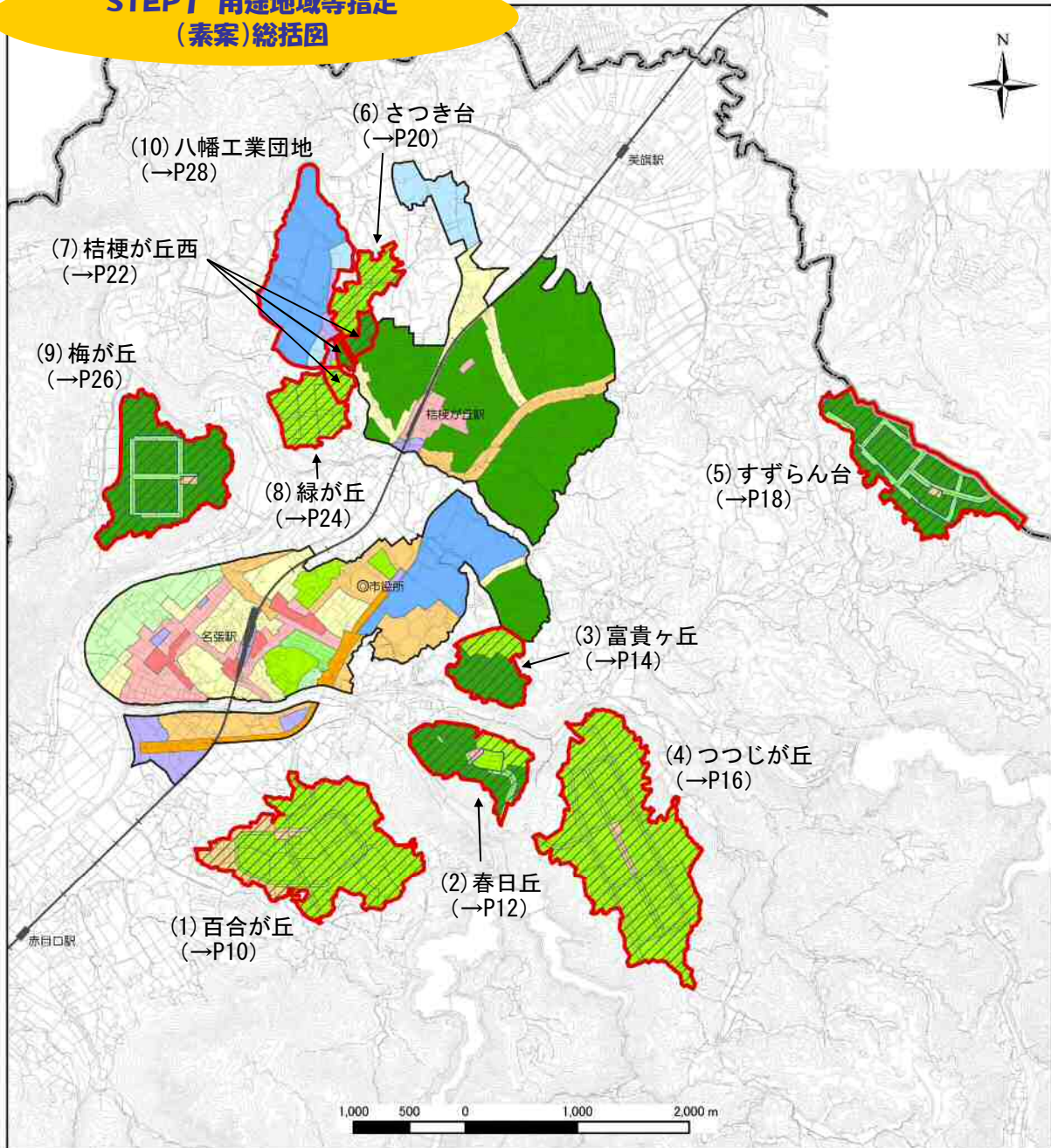
各地区の具体的な考え方は？

STEP1で用途地域等の指定を行う区域は、下図の赤枠で囲んだ区域です。

次ページ以降に、各地区の具体的な案として、地区の将来像を示した上で、用途地域等の指定素案を提案します。



STEP1 用途地域等指定 (素案)総括図



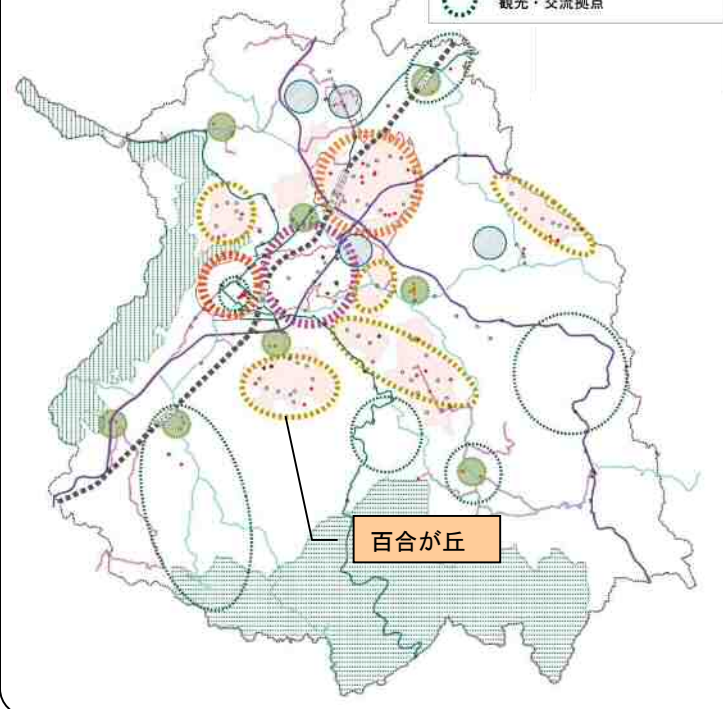
凡例		用途地域					
	STEP1 用途地域指定対象区域		第一種低層住居専用地域		第一種住居地域		商業地域
	現行の用途地域		第二種低層住居専用地域		第二種住居地域		準工業地域
	行政区域		第一種中高層住居専用地域		準住居地域		工業地域
	地区計画を併用する区域		第二種中高層住居専用地域		近隣商業地域		工業専用地域

(1) 百合が丘地区 (素案)

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○百合が丘は、将来の都市構造の中で「生活文化拠点」に位置付け、質の高い暮らしを実現しつつ、住宅地としての拠点性を高めることとしています。



◇百合が丘地域のまちづくり方針

(名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より)

《まちづくりの将来像》

「豊かな自然と触れ合う、安全安心で生きがいを感じるまちづくり」

《まちづくりの基本方針》

- 活き活き交流コミュニティづくり
- 心と心の触れ合う助け合い福祉の向上
- 心安らぐ住環境づくり
- 人々が集い育む教育・文化
- 利便のよい住まいの場づくり

◇百合が丘 (住宅地) の目指すべき土地利用の将来像

○現状の良好な住環境の保全

心安らぐ住環境のため、戸建て専用住宅地としての良好な住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。
このことにより、住民同士が気軽に集まったりできる交流コミュニティの場が増え、そこへの移動にバスを利用することで公共交通の維持や利便性向上も期待されます。

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。(すずらん台地域ビジョンによる)
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しも求められます。



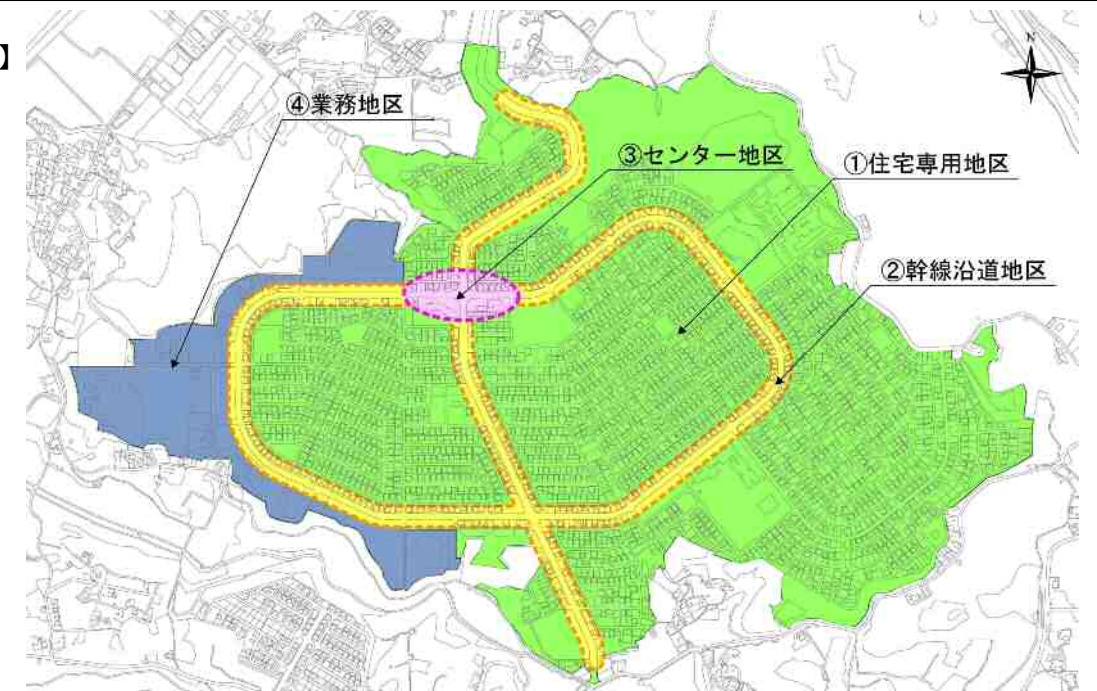
市民センター隣に立地するサロン「きすな」

こうした動きは、百合が丘、つつしが丘などの住宅地にも広がりつつあります。

◇土地利用ゾーニング

- ①住宅専用地区 低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区、センター地区を除く住宅地全般を位置付けます。
- ②幹線沿道地区 徒歩圏内での日常生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。
- ③センター地区 主に住宅地内の住民の生活利便性を確保するために、店舗等の立地を促進する地区で、商業用敷地の区域を位置付けます。
- ④業務地区 西部の業務用敷地は、今後ともその機能を保全するため業務地区に位置付けます。

【ゾーン区分図】



★各ゾーンのイメージ



現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

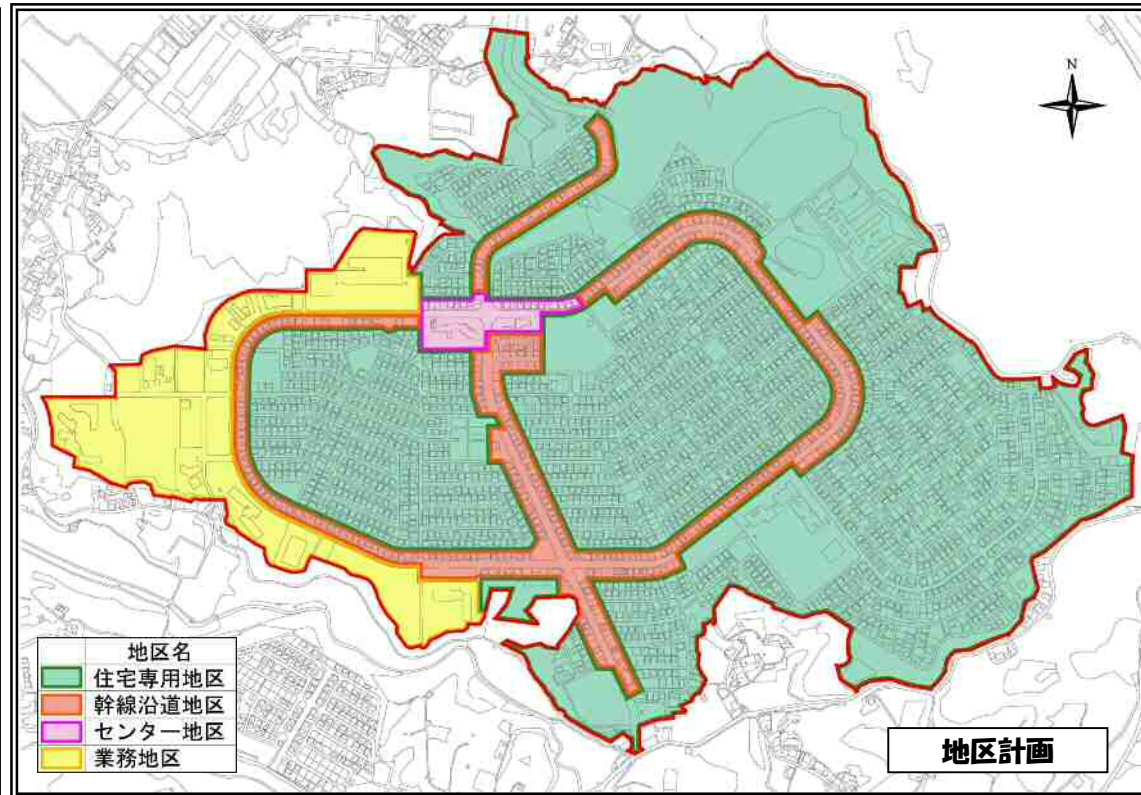
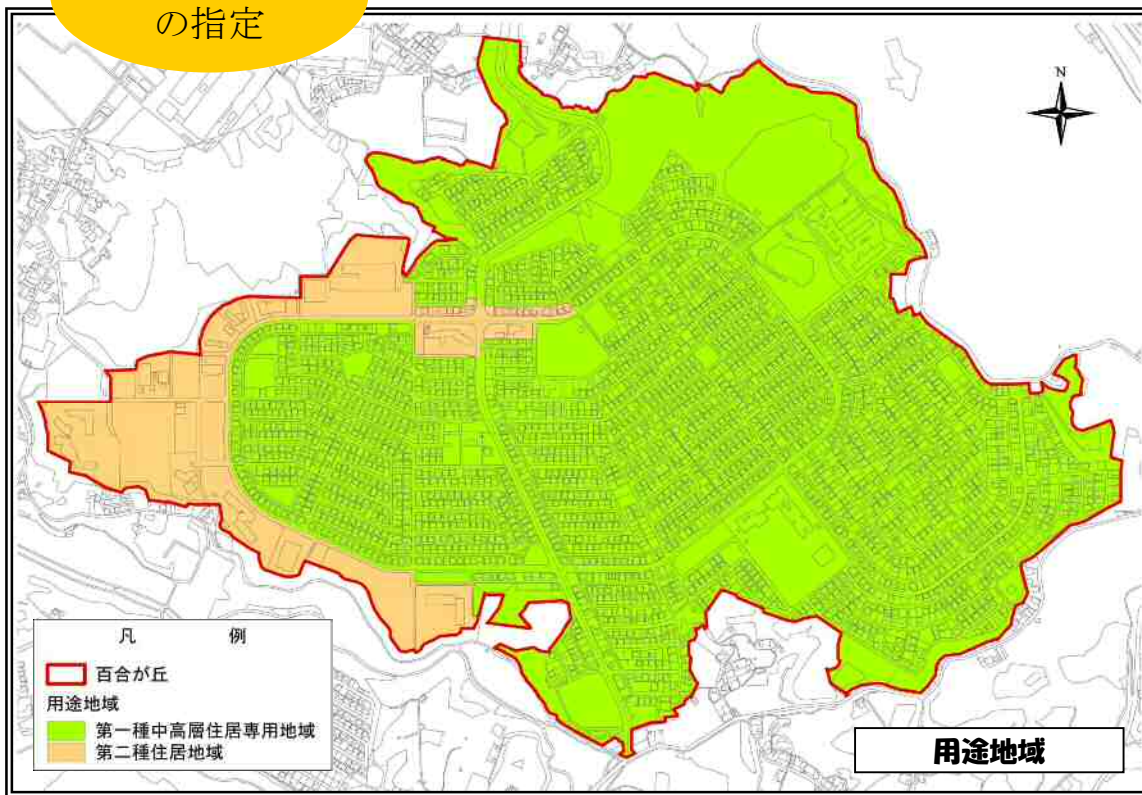
区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
専用住宅敷地	60/100	10m	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	
住宅商業複合敷地							
商業用敷地	70/200	15m	1.25D	-	2.5D+31m	-	
業務用敷地	60/200	20m	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
専用住宅敷地	専用住宅[一区画一住宅(同一世帯による二世帯住宅は可)]
住宅商業複合敷地	「一低」に建築可能なもの
商業用敷地	店舗及び店舗併用住宅
業務用敷地	医療・社会福祉施設、文教施設、企業施設

※上記以外に、『百合が丘ニュータウンの維持管理等に関する覚書』において、「宅地の再分割禁止」、「建築物の制限(用途、形態、外壁面の後退距離)」について規定されています。

用途地域等の指定

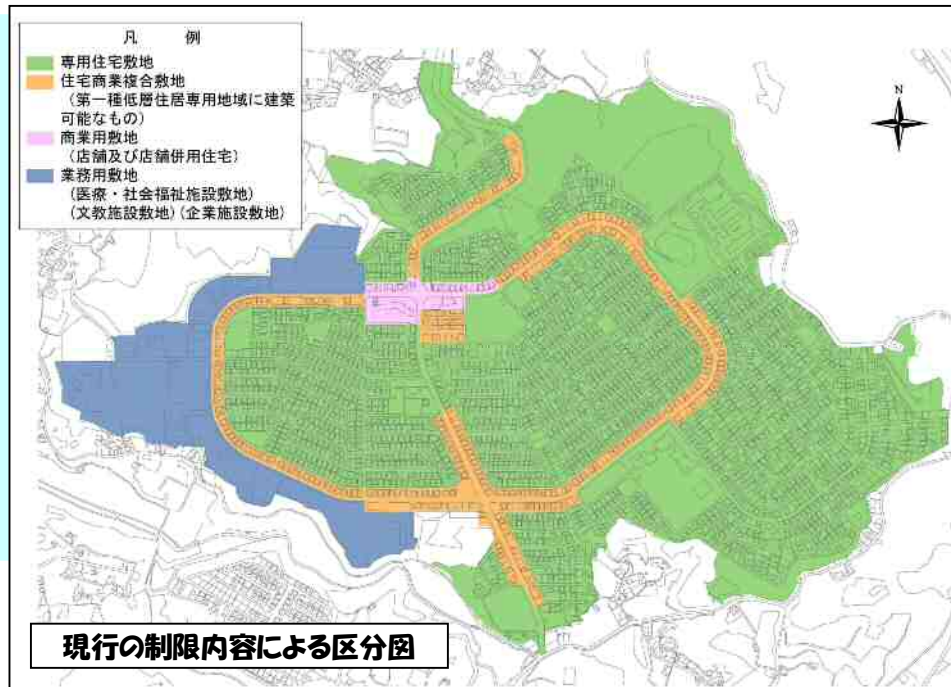


【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区	一中高	60/100	-	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	・「一低」並みに加え店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限 ・建築物高さ10m以下 ・壁面後退1m以上 ・日影は現行保持
幹線沿道地区	一中高	60/100	-	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	・「二低」並みの用途制限 ・建築物高さ10m以下 ・壁面後退1m以上 ・日影は現行保持
センター地区	二住	80/200	-	1.25D	-	1.25D+20m	5h/3h	・建築物高さ15m以下 ・壁面後退1m以上
業務地区	二住	60/200	-	1.25D	-	1.25D+20m	5h/3h	・風俗営業に係る店舗等の用途制限 ・建築物高さ20m以下 ・壁面後退1m以上

注) [Blue box] は制限内容が現行より「緩和」になるもの [Pink box] は制限内容が現行より「強化」になるもの

(※) 「一中高」=第一種中高層住居専用地域 「二住」=第二種住居地域



現行の制限内容による区分図

素案のポイント

【1】用途制限

- 百合が丘は現行で北側斜線制限がないため、住宅専用地区、幹線沿道地区では「一中高*」を指定した上で、地区計画により現行に即した用途の制限を行います。
- センター地区は、比較的規模のまとまった敷地を有することから、物品販売店舗等で規模要件のない「二住*」を指定します。
- 業務地区は、市立病院、市立看護専門学校のほか、企業研修施設等が立地しており、業務施設について規模要件の緩やかな「二住」を指定します。ただし、既存環境にそぐわない一定の風俗営業に係るものなど（マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックスなど）については、地区計画により立地を制限します。

【2】形態制限

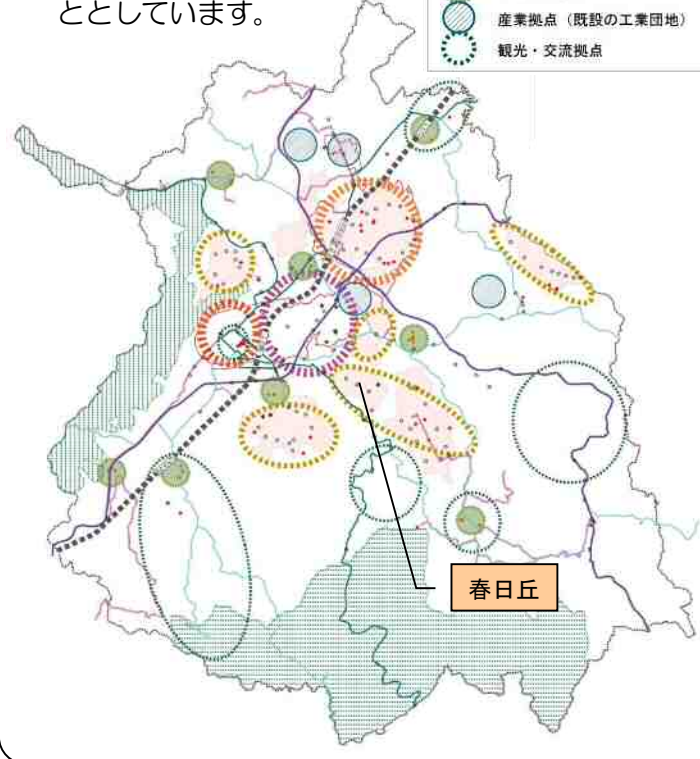
- 形態制限については、現状を保持することを基本とし、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。
- センター地区の建ぺい率、隣地斜線、日影、及び業務地区の日影については、指定する用途（二住）に応じて選択可能な制限値と、地区の実態を踏まえて現行の規制内容を変更します。

(2) 春日丘地区（素案）

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○春日丘は、将来の都市構造の中で「生活文化拠点」に位置付け、質の高い暮らしを実現しつつ、住宅地としての拠点性を高めることとしています。



◇つつじが丘地域のまちづくり方針

（名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より）

《まちづくりの将来像》

「このまちにずっ～といたい！
～誰もが胸をはって住みたくなるまちづくり～」

《まちづくりの基本方針》

- 安心・安全で生きがいを持って暮らせるまちづくり
- 子どもたちを心豊かに育むまちづくり
- 生活環境・マナーを推進するまちづくり
- 心の交流を生み出す文化を核としたまちづくり

◇春日丘（住宅地）の目指すべき土地利用の将来像

○現状の良好な居住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な居住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車で移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。

このことにより、住民同士が気軽に集まったりできる場が増え、そこへの移動にバスを利用することで公共交通の維持や利便性向上も期待されます。

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。（すずらん台地域ビジョンによる）
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しが求められます。



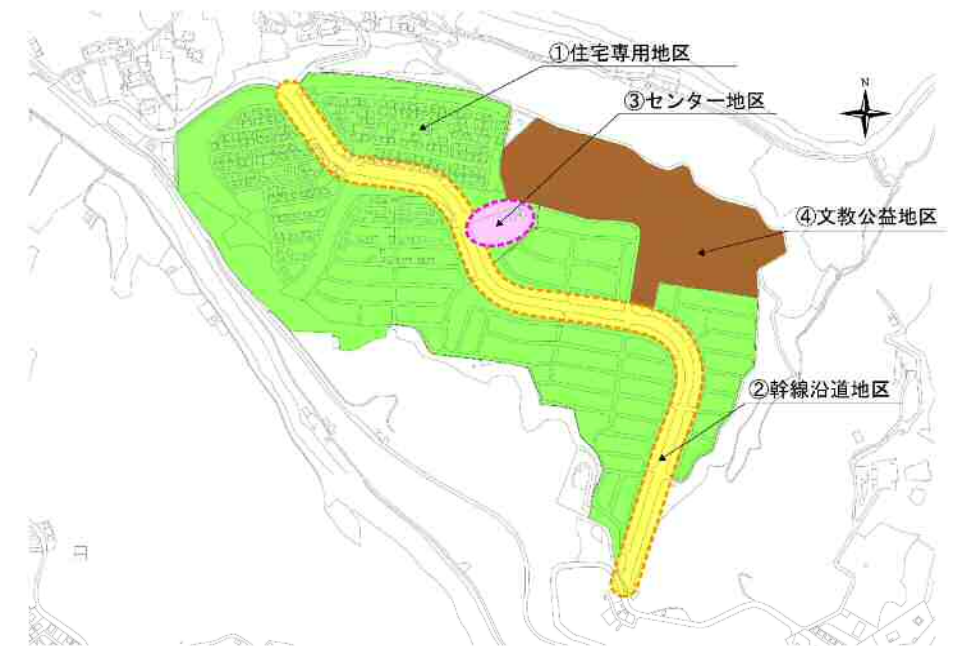
市民センター隣に立地するサロン「きすな」

こうした動きは、百合が丘、つつじが丘など他の住宅地にも広がりつつあります。

◇土地利用ゾーニング

- ①住宅専用地区 低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区、センター地区を除く住宅地全般を位置付けます。
- ②幹線沿道地区 徒歩圏内での日常生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。
- ③センター地区 主に住宅地内の住民の生活利便性を確保するために、店舗等の立地を促進する地区として位置付けます。
- ④文教公益地区 今後とも既存の機能を保全するために位置付けます。

【ゾーン区分図】



★各ゾーンのイメージ



現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
一般住宅地区 1,2,3,5,6番町	50/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	建築協定
4番町							—
沿道住宅地区	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	建築協定
近隣センター地区	70/200	20m	1.5D	—	2.5D+31m	5h/3h	—
文教公益地区	60/200	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	—

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
一般住宅地区 1,2,3,5,6番町	・戸建住宅 ・「一低」*で建築可能な店舗等の面積が50㎡以内の兼用住宅 ・集会所・診療所 ・その他「一低」で建築可能な公益上必要な建築物
沿道住宅地区	・戸建住宅 ・「二低」*で建築可能な150㎡以内の店舗・飲食店等及び兼用住宅 ・診療所 ・その他「二低」で建築可能な公益上必要な建築物
近隣センター地区	・店舗・飲食店・事務所・ガソリンスタンド ・その他「近商」*で建築可能な建築物
文教公益地区	・保育園・幼稚園・小学校・中学校・高等学校・大学・その他の専修学校等 ・上記の建築物に付属する店舗・飲食店・事務所等

【建築協定による制限の内容】

1,2,3,5,6番町及び沿道住宅地区については、建築協定により、上記「形態」「用途」に加え、区画分割の禁止や壁面後退などについて規定されています。



素案のポイント

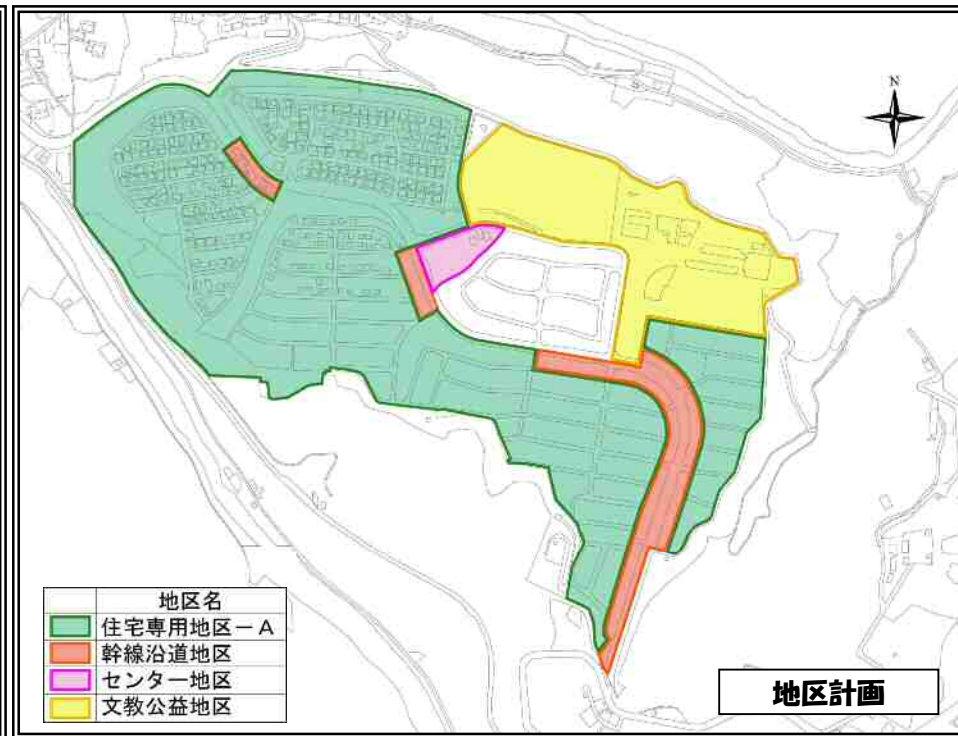
【1】用途制限

- 原則として、現行の制限と整合した用途地域を指定した上で、地区計画により現行に即した制限を行います。
- 4番町（住宅専用地区で建築協定締結区域以外）は、住宅地の中心的な位置にあることなどから、一定程度の生活利便施設等が立地できるよう「一中高*」を指定します。
- 文教公益地区は、現行の制限を踏まえ「一中高」を指定した上で、地区計画により、将来的な土地利用転換の可能性を考慮しつつ、適切な用途制限を行います。

【2】形態制限

- 形態制限については、現状を保持することを基本とし、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。
- 4番町は「一中高」の標準的な基準に則した形態制限に変更します。
- センター地区では、建ぺい率について指定する用途（近商）に応じて選択可能な制限値に変更します。

用途地域等の指定



【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区-A(建築協定締結区域:1,2,3,5,6番町)	一低	50/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	・共同住宅等の用途制限
住宅専用地区-B(建築協定締結区域以外:4番町)	一中高	60/200	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	なし
センター地区	近商	80/200	—	1.5D	—	2.5D+31m	5h/3h	・建築物高さ20m以下
幹線沿道地区	二低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	・共同住宅等の用途制限
文教公益地区	一中高	60/200	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・用途制限(将来的な土地利用転換の可能性を考慮しつつ別途検討)

注) は制限内容が現行より「緩和」になるもの は制限内容が現行より「強化」になるもの

(※)「一低」=第一種低層住居専用地域 「二低」=第二種低層住居専用地域 「一中高」=第一種中高層住居専用地域 「近商」=近隣商業地域

(3) 富貴ヶ丘地区（素案）

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○富貴ヶ丘は、将来の都市構造の中で「生活文化拠点」に位置付け、質の高い暮らしを実現しつつ、住宅地としての拠点性を高めることとしています。



◇比奈知地域のまちづくり方針

（名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より）

《まちづくりの将来像》

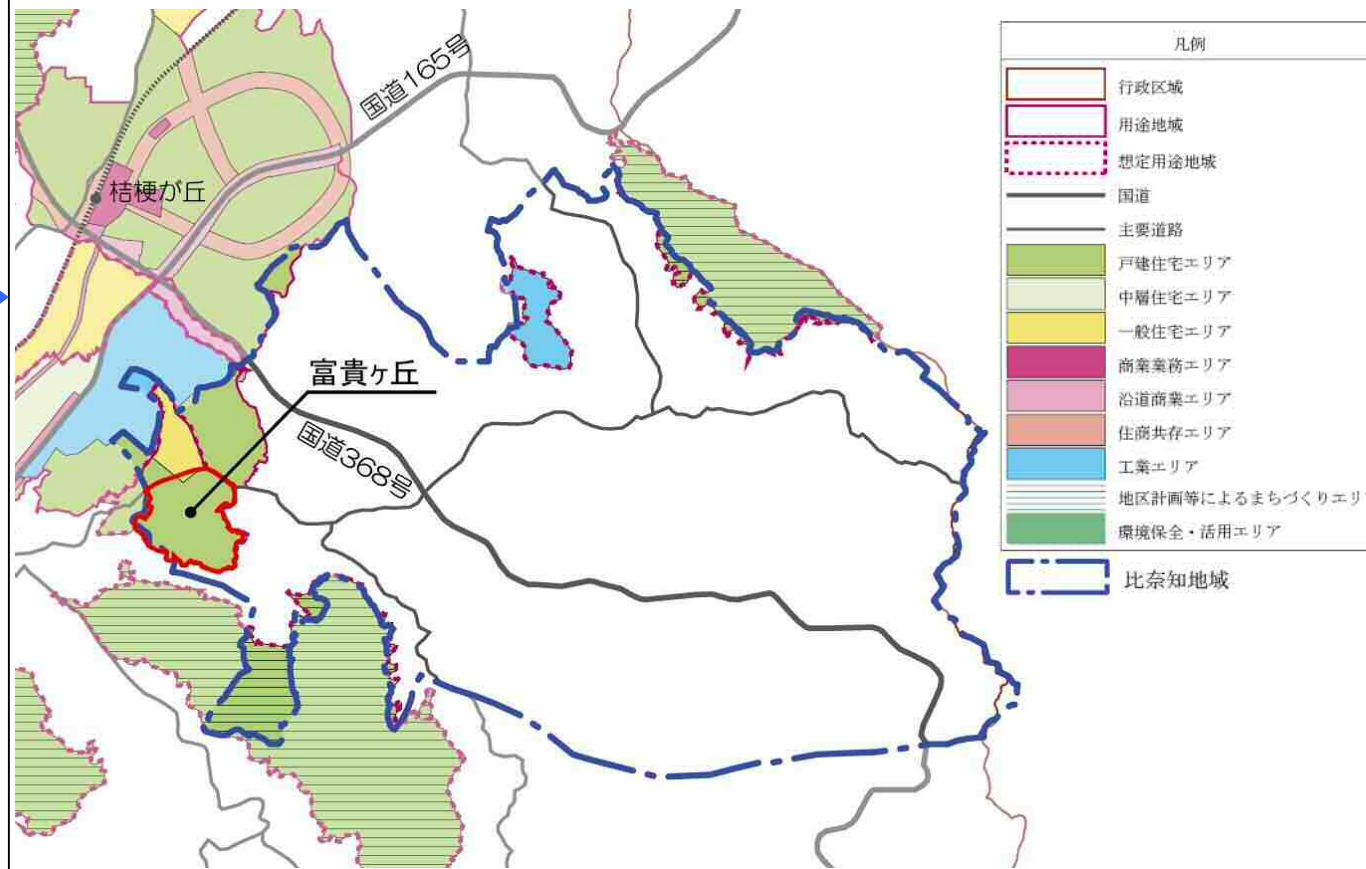
「住民の視点から人権が保障され安全・安心に暮らせる福祉の増進と生活環境の実現」

《まちづくりの基本方針》

- 自然との共生・共存による保全と活用
- 地域の歴史・文化の発掘、尊重と活用
- 老若男女の居場所や健康づくり等の環境づくり
- 安全・安心で快適なまちづくり
- 支え合いのまちづくり

◇富貴ヶ丘（住宅地）の目指すべき土地利用の将来像

【比奈知地域の土地利用方針図】



（名張市都市マスタープラン土地利用方針図より一部改変）

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。（すずらん台地域ビジョンによる）

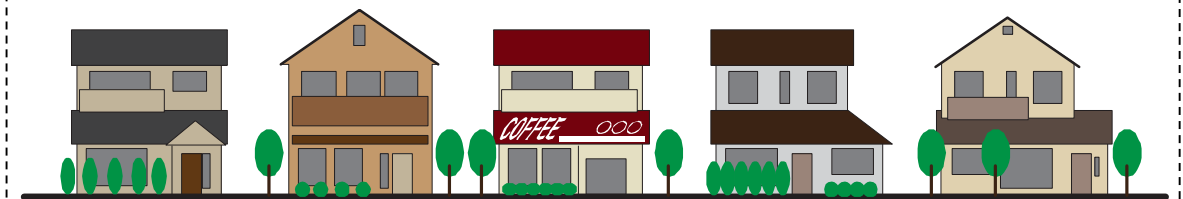
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しが求められます。

こうした動きは、百合が丘、つつしが丘など他の住宅地にも広がっています。



市民センター隣に立地するサロン「きすな」

★住宅専用地区のイメージ



全体としては専用住宅地としての環境を守りながら、住宅に併設して、地元の住民が集える喫茶店などを開くことも可能

富貴ヶ丘は、比奈知地域の西端に位置し、地域の居住機能の中心的な役割を担っています。用途地域が指定されている市街地と隣接しており、その市街地と一体性を持ちながら、戸建住宅エリアとして良好な住環境の形成が求められます。

○現状の良好な住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安全安心に快適に生活できるよう、店舗等の立地を促進します。

このことにより、老若男女が気軽に集まったりできる居場所が増えることが期待されます。

富貴ヶ丘は、低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境保全を基本としつつ、店舗併用住宅等の立地を促進するため、全域を『住宅専用地区』に位置付けます。

現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
4番町	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	
5,6番町	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	
専用住宅							
店舗併用住宅							

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
4番町	(用途制限なし)
5,6番町	専用住宅 [一区画一住宅(同一世帯による二世帯住宅は可)]
店舗併用住宅	「一低」に建築可能なもの



素案のポイント

【1】用途制限

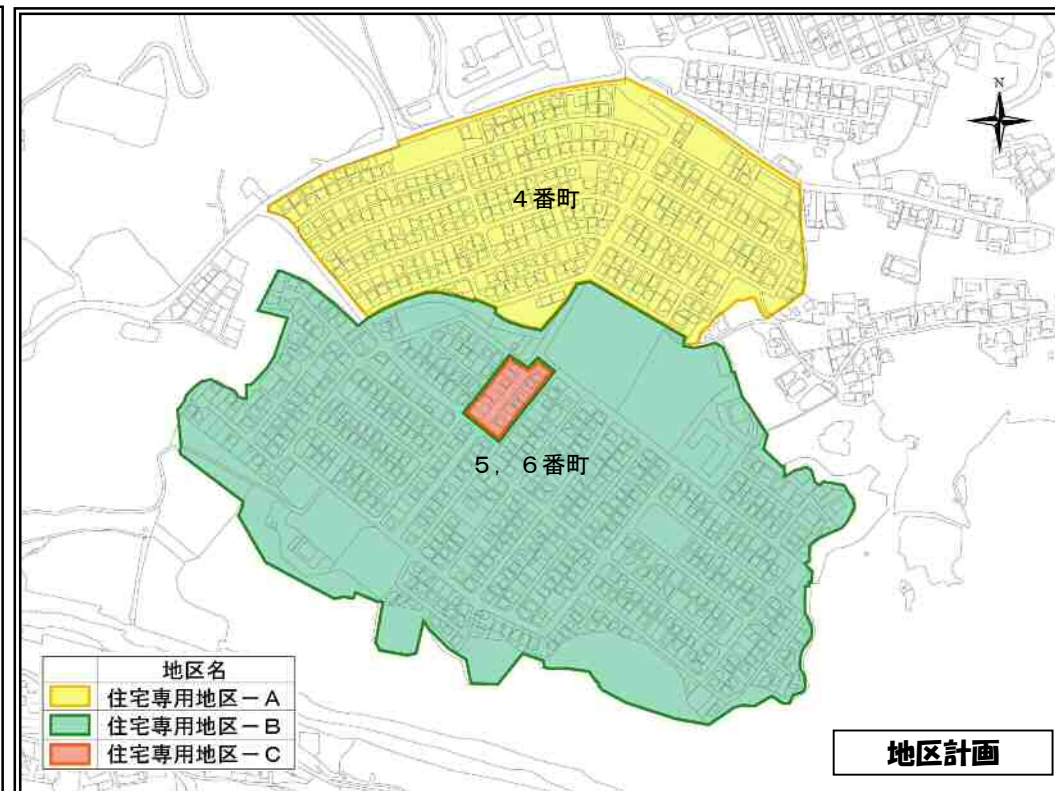
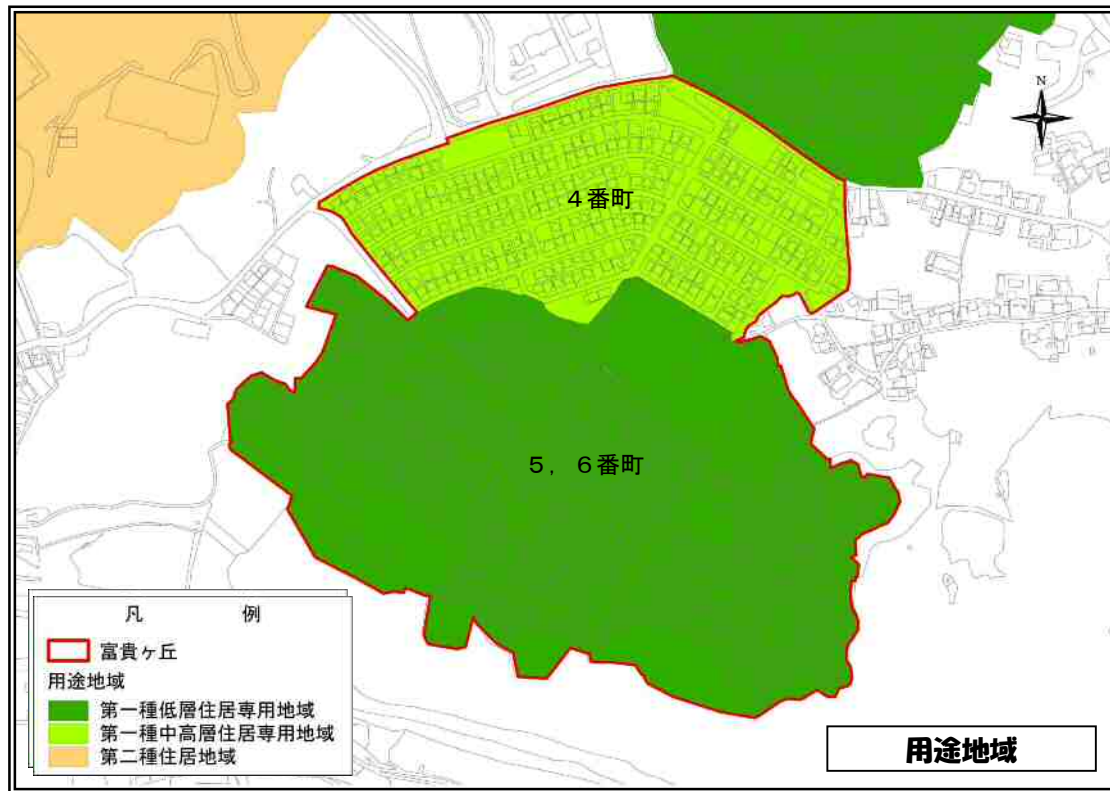
- 4番町は現行で用途の制限がなく、さらに北側斜線制限がないため、「一中高*」を指定した上で、低層戸建て専用住宅地としての環境を保全するため、地区計画により「一低*」並みの用途制限を行います。(注)
- 5, 6番町は、低層戸建て住宅地としての環境を保全するため「一低*」を指定した上で、現行に即し、地区計画により共同住宅等の立地の制限を行います。

【2】形態制限

- 形態制限については、現状を保持することを基本とし、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。
- 4番町は現行で高さの制限はありませんが、低層住宅地としての環境保全のため、現状の建物高さや5, 6番町との整合を考慮して「10m以下」に制限することとし、地区計画でこれを規定します。

(注) 4番町には「一低」の指定により用途不適格となる建物が存在しています。これらについては、現状の床面積より1.2倍までの増築が認められます。

用途地域等の指定



【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限		
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影			
住宅専用地区-A(4番町)	一中高	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・「一低」並みの用途制限	・建築物高さ10m以下	・日影は現行保持
住宅専用地区-B(5, 6番町)	一低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	・店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限		
住宅専用地区-C(5番町)								・共同住宅等の用途制限		

注) [Blue box] は制限内容が現行より「緩和」になるもの [Pink box] は制限内容が現行より「強化」になるもの

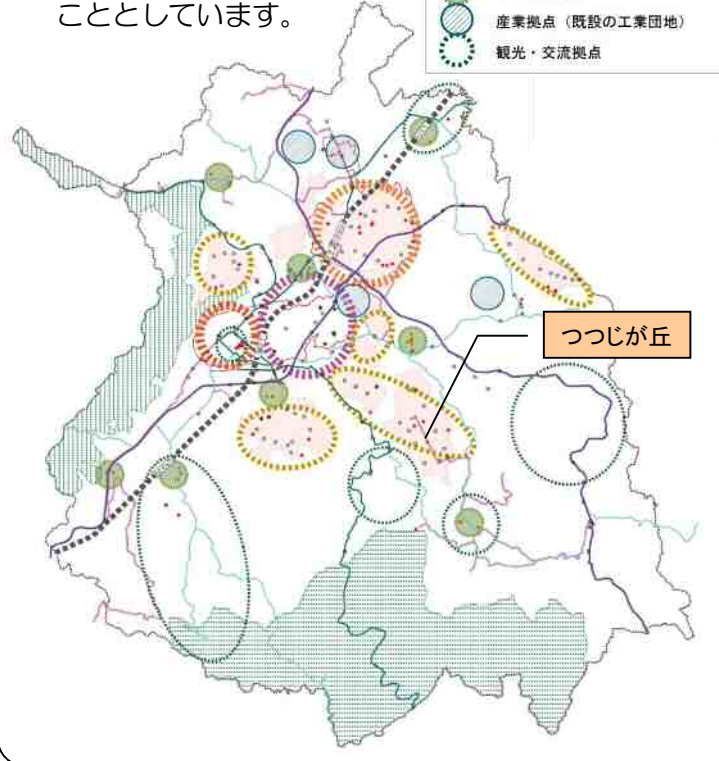
(※) 「一低」=第一種低層住居専用地域 「一中高」=第一種中高層住居専用地域

(4) つつじが丘地区 (素案)

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

〇つつじが丘は、将来の都市構造の中で「生活文化拠点」に位置付け、質の高い暮らしを実現しつつ、住宅地としての拠点性を高めることとしています。



◇つつじが丘地域のまちづくり方針

(名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】(素案)より)

《まちづくりの将来像》

「このまちにすっ~といたい!
~誰もが胸をはって住みたくなるまちづくり」

《まちづくりの基本方針》

- 〇安心・安全で生きがいを持って暮らせるまちづくり
- 〇子どもたちを心豊かに育むまちづくり
- 〇生活環境・マナーを推進するまちづくり
- 〇心の交流を生み出す文化を核としたまちづくり

◇つつじが丘 (住宅地) の目指すべき土地利用の将来像

〇現状の良好な居住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な居住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

〇高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。
このことにより、住民同士が気軽に集まったりできる場が増え、そこへの移動にバスを利用することで公共交通の維持や利便性向上も期待されます。

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。(すずらん台地域ビジョンによる)
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しも求められます。



市民センター隣に立地するサロン「きすな」

こうした動きは、百合が丘、つつじが丘など他の住宅地にも広がりつつあります。

◇土地利用ゾーニング

- ①住宅専用地区 低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区、センター地区を除く住宅地全般を位置付けます。
- ②幹線沿道地区 徒歩圏内での日常生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。
- ③センター地区 主に住宅地内の住民の生活利便性を確保するために、店舗等の立地を促進する地区で、住宅地中心部の店舗等が集積する商店街エリアを位置付けます。

【ゾーン区分図】



★各ゾーンのイメージ



現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

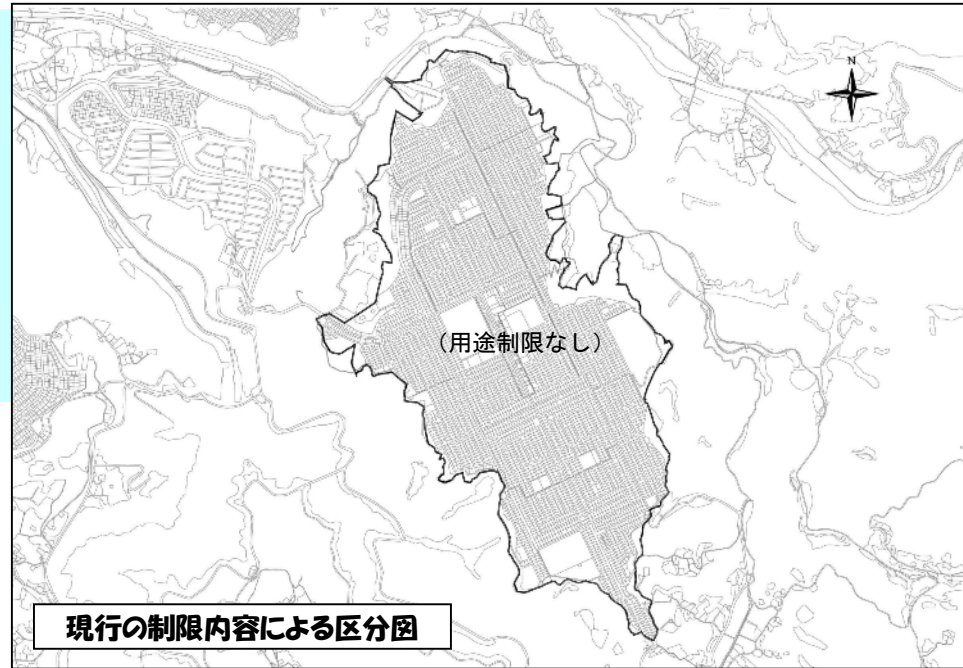
区分	建ぺい／容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
センター地区以外	60／100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	
センター地区	70／200	—	1.5D	—	2.5D+31m	—	

※都市計画法第42条による建築物の「用途」制限なし

※上記以外に、『つつじが丘住宅地土地売買契約書』において、次の規約があり、これらは第3者に譲渡後も継承されるとしています。

- ・1区画1住戸の住宅建築に限る。
- ・集合住宅及び指定地以外での店舗（店舗付住宅を含む）は建築することができない。
- ・建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

用途地域等の指定



現行の制限内容による区分図

素案のポイント

【1】用途制限

○つつじが丘は現行で用途の制限がなく、さらに北側斜線制限がないため、センター地区以外の全域に「一中高*」を指定した上で、地区計画により、住宅専用地区では「一低*」並み、幹線沿道地区では「二低*」並みを基本とした用途の制限を行います。（注）

○センター地区は、比較的規模のまとまった敷地を有することから、物品販売店舗等で規模要件の緩やかな「二住*」を指定します。

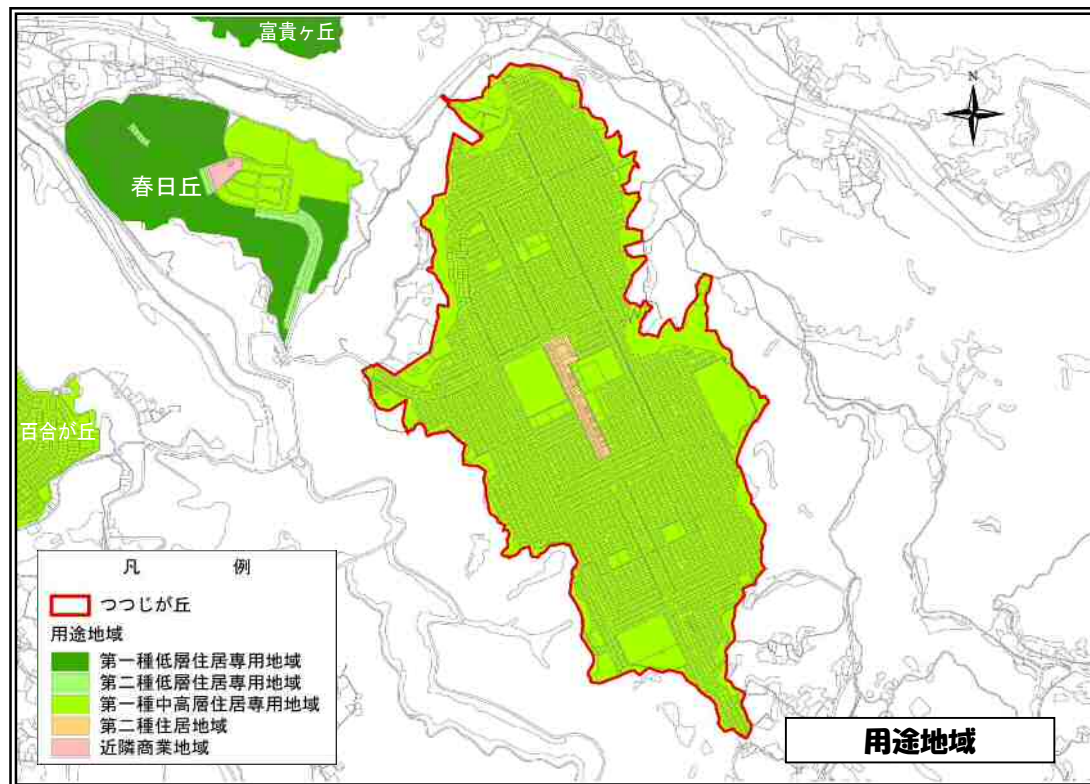
【2】形態制限

○住宅専用地区、幹線沿道地区

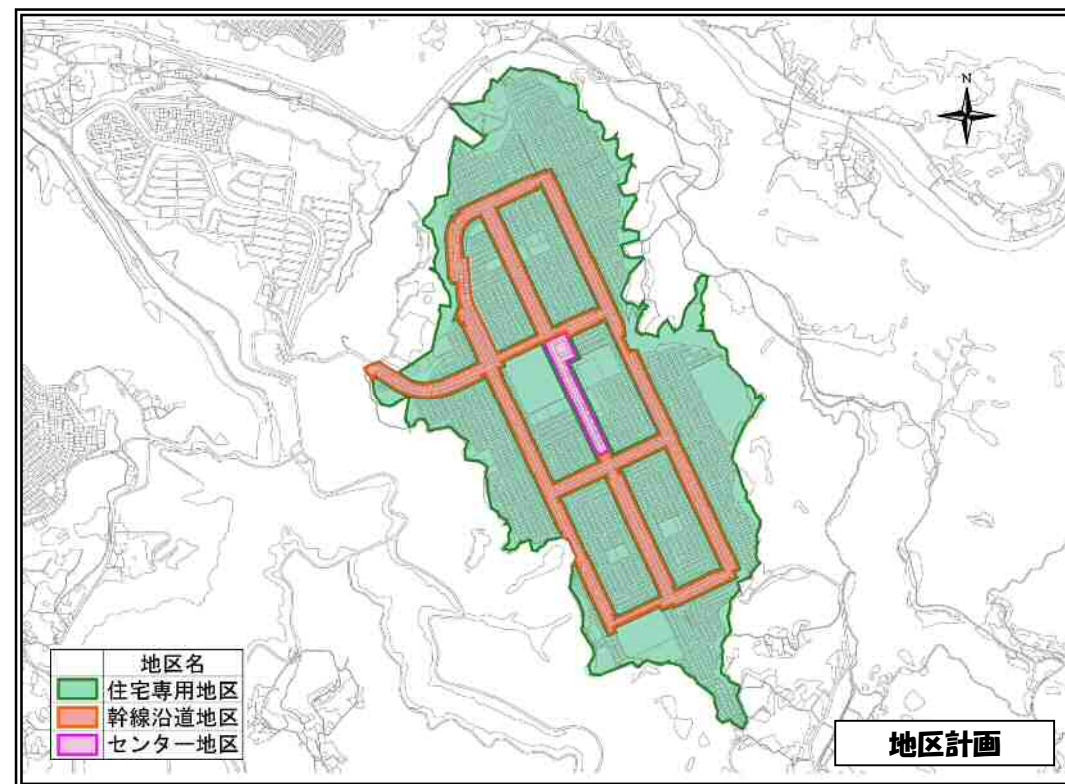
- ・形態制限については、現状を保持することを基本とします。
- ・高さの制限について現行での規定はありませんが、低層住宅地としての環境保全のため、現状の建物高さを考慮して、住宅専用地区、幹線沿道地区とも「12m以下」に制限することとします。
- ・これらの基準について、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。

○センター地区

- ・指定する用途（二住）に応じて選択可能な制限値と、地区の実態を踏まえて現行の規制内容を変更します。
- ・高さの制限について現行での規定はありませんが、周辺環境との調和や現状の建物高さなどを考慮して、「15m以下」または「20m以下」に制限することとします。



用途地域



地区計画

【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい／容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区	一中高	60／100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・「一低」並みの用途制限 ・建築物高さ12m以下 ・日影は現行保持
幹線沿道地区	一中高	60／100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・「二低」並みの用途制限 ・建築物高さ12m以下 ・日影は現行保持
センター地区	二住	80／200	—	1.25D	—	1.25D+20m	5h/3h	・高さ15m又は20m以下

注) [青]は制限内容が現行より「緩和」になるもの [紫]は制限内容が現行より「強化」になるもの

（注）センター地区以外では、上記の用途制限の適用により用途不適格となる建物が存在しています。これらについては、現状の床面積より1.2倍までの増築が認められます。

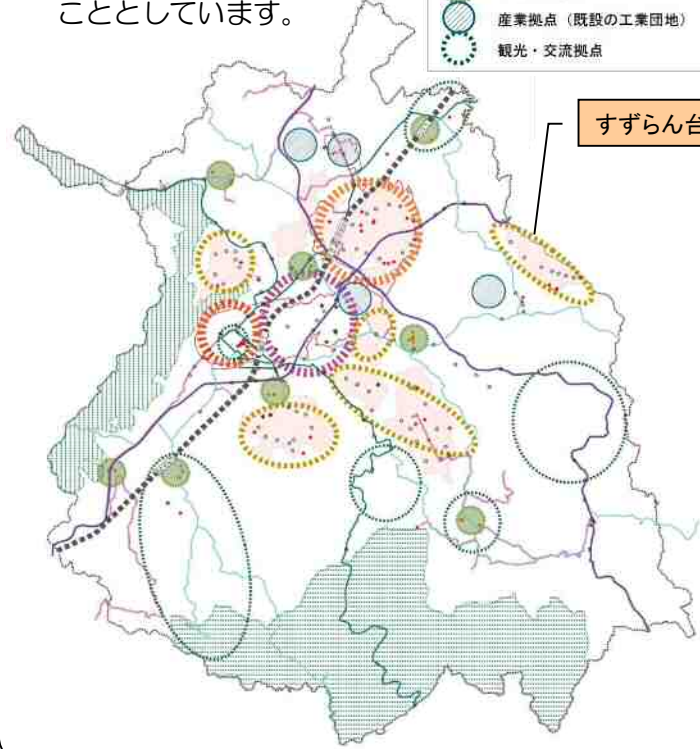
（※）「一低」＝第一種低層住居専用地域 「二低」＝第二種低層住居専用地域 「一中高」＝第一種中高層住居専用地域 「二住」＝第二種住居地域

(5) すずらん台地区（素案）

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○すずらん台は、将来の都市構造の中で「生活文化拠点」に位置付け、質の高い暮らしを実現しつつ、住宅地としての拠点性を高めることとしています。



すずらん台

◇すずらん台地域のまちづくり方針

（名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より）

《まちづくりの将来像》

「笑顔が絶えない
活力のある町づくり・人づくりをめざして」

《まちづくりの基本方針》

- 高齢者や障害者が安心して暮らせる福祉の町
- 公共交通などの便利な町
- 買い物に便利な町
- 災害に強く犯罪や事故の無い安心・安全な町
- 子育てがしやすく子どもたちが明るく育つ町

◇すずらん台（住宅地）の目指すべき土地利用の将来像

○現状の良好な居住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な居住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車で移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。

このことにより、住民同士が気軽に集まったりできる場が増え、そこへの移動にバスを利用することで公共交通の維持や利便性向上も期待されます。

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。（すずらん台地域ビジョンによる）
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しが求められます。



市民センター隣に立地するサロン「きすな」

こうした動きは、百合が丘、つつじが丘など他の住宅地にも広がりつつあります。

◇土地利用ゾーニング

- ①住宅専用地区 低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区、センター地区を除く住宅地全般を位置付けます。
- ②幹線沿道地区 徒歩圏内での日常生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。
- ③センター地区 主に住宅地内の住民の生活利便性を確保するために、店舗等の立地を促進する地区で、スーパー、医療施設の立地が想定された区域を位置付けます。

【ゾーン区分図】



★各ゾーンのイメージ



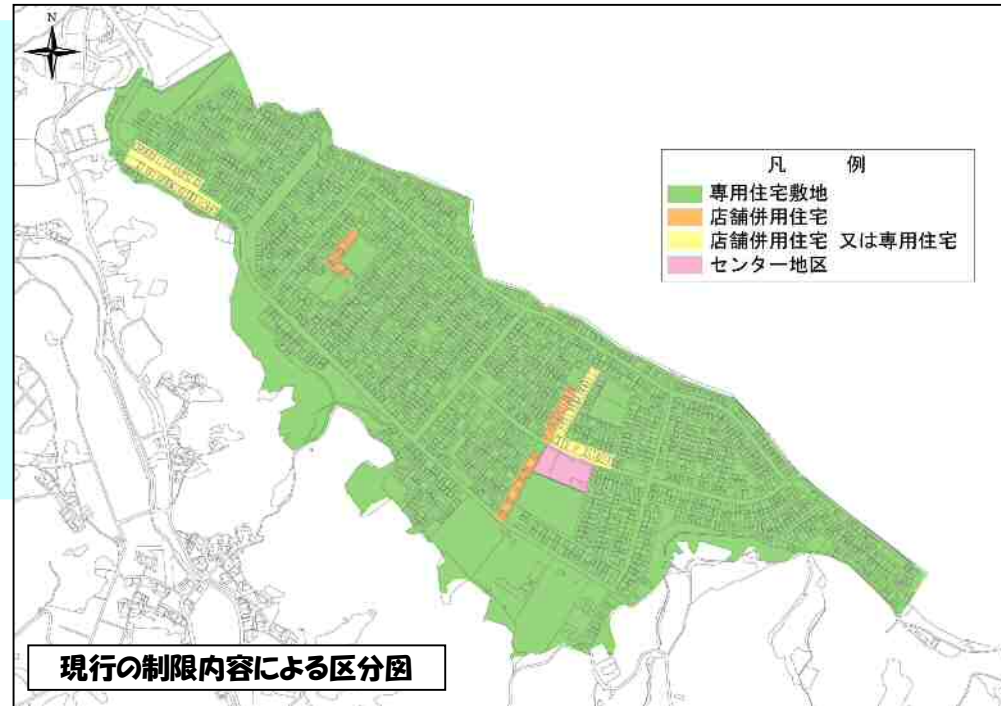
現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

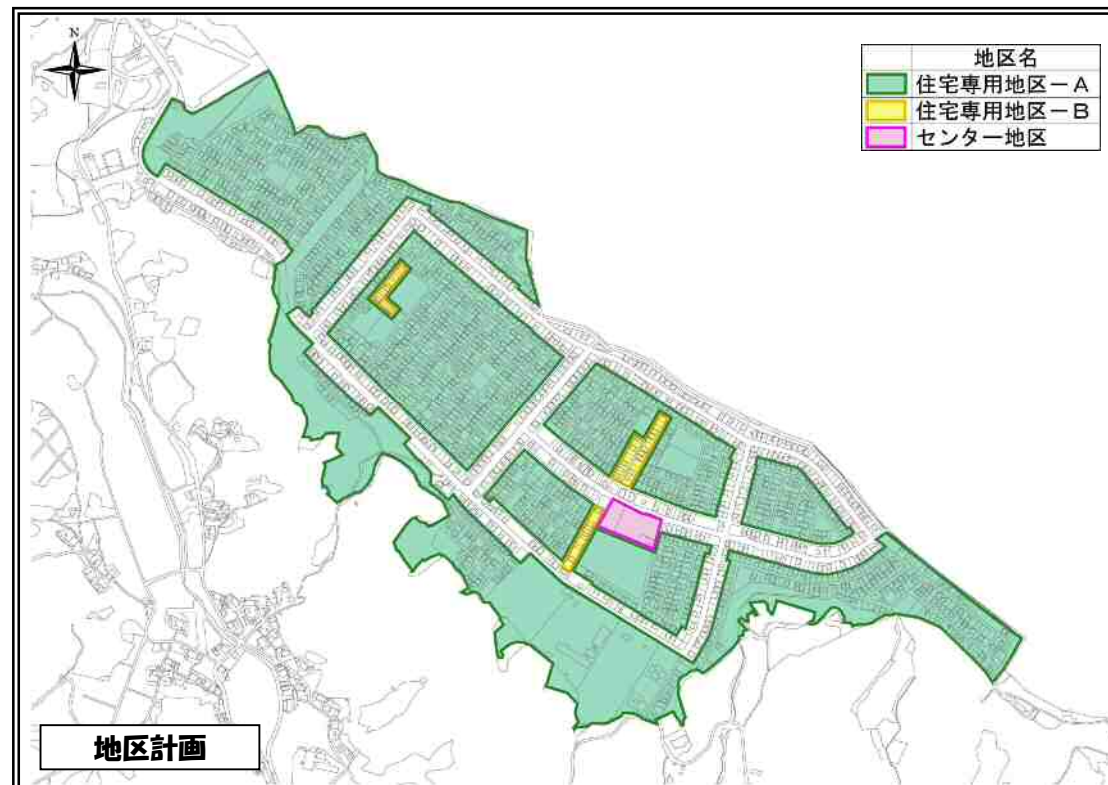
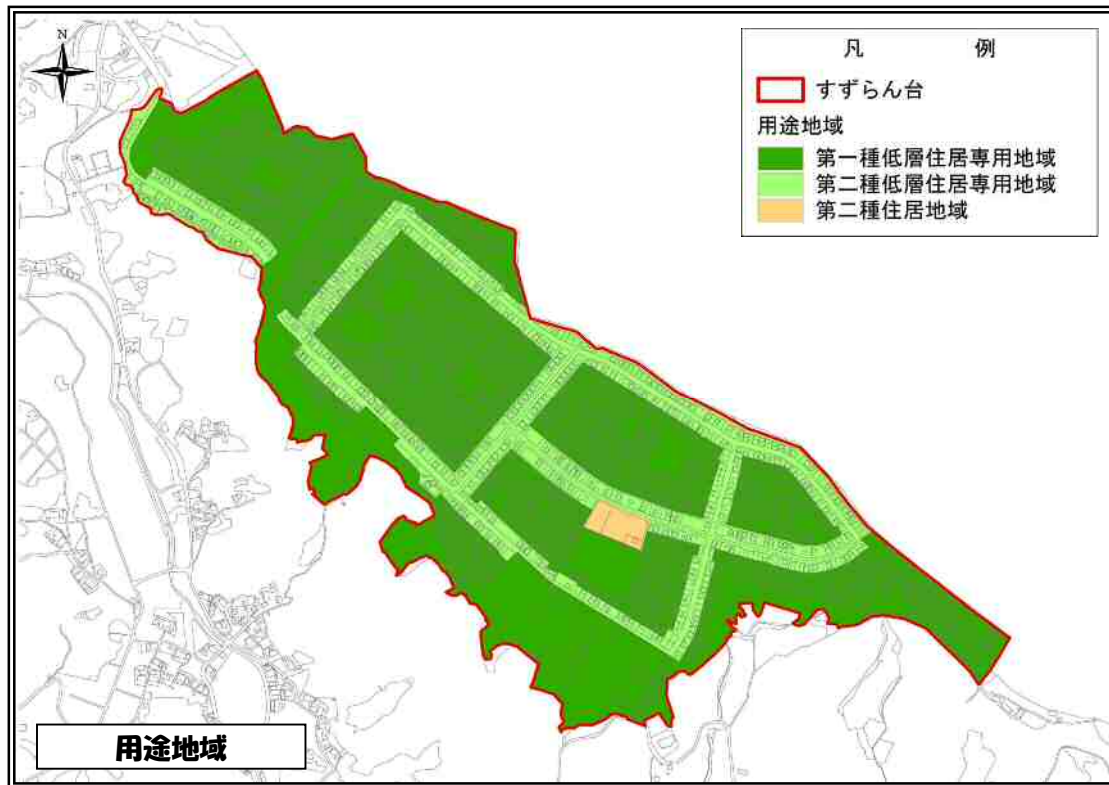
区分	建ぺい／容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
(全城)	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
専用住宅	一区画一住宅(同一世帯による二世帯住宅は可)
店舗併用住宅	「一低」に建築可能なもの
センター地区	スーパーマーケット、医療施設等



用途地域等の指定



【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい／容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区-A	一低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	-	4h/2.5h	・店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限 ・共同住宅等の用途制限
住宅専用地区-B								
幹線沿道地区	二低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	-	4h/2.5h	(なし)
センター地区	二住	60/100	-	1.25D	-	1.25D+20m	5h/3h	・高さ10m以下 ・北側斜線 1.25D+5m ・日影 4h/2.5h

注) は制限内容が現行より「緩和」になるもの は現行で店舗併用住宅のみに制限されている地区では「緩和」（専用住宅の建築が可能）となる。

素案のポイント

【1】用途制限

- 住宅専用地区は、低層戸建て住宅地としての環境を保全するため「一低*」を指定した上で、地区計画により現行に即した用途の制限を行います。
- 幹線沿道地区は、住宅地としての環境を保全しつつ、小規模な店舗等（150㎡以下）の立地が可能な「二低*」を指定します。
- センター地区は、比較的規模のまとまった敷地を有することから、物品販売店舗等で規模要件の緩やかな「二住*」を指定します。

【2】形態制限

- 形態制限については、現状を保持することを基本とし、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。

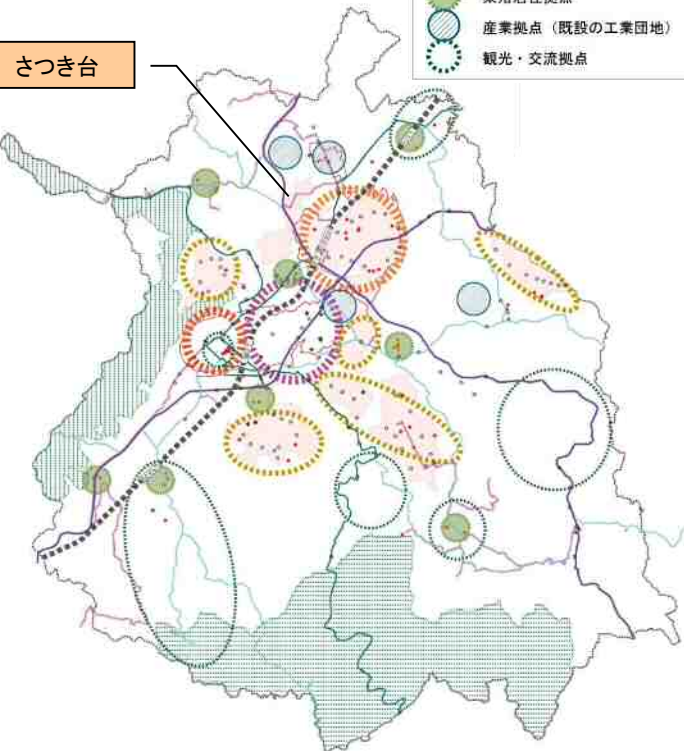
(※)「一低」＝第一種低層住居専用地域 「二低」＝第二種低層住居専用地域 「二住」＝第二種住居地域

(6) さつき台地区（素案）

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○さつき台は、将来の都市構造の中で「市街地拠点（都市居住拠点）」に位置付けられた、桔梗が丘駅周辺の住宅地と一体性の高い地区となっています。



◇薦原地域のまちづくり方針

（名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より）

《まちづくりの将来像》

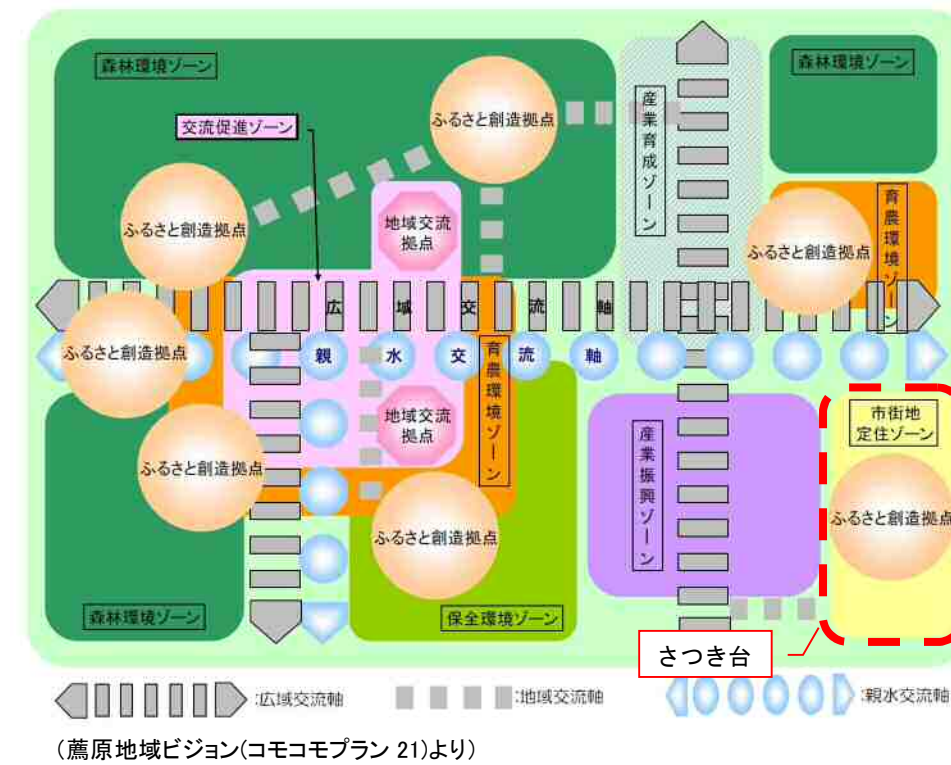
「やすらぎのふるさと薦原
～わたしたちのきずなでつむぐ、
安心・安全・安住の里づくり～」

《まちづくりの基本方針》

- 快適な道路環境の形成
- 親水空間の創造
- 薦原公園の拠点性向上
- 地域資源の育成
- 安心・安全ネットワークの構築
- 地域の魅力発信

◇さつき台（住宅地）の目指すべき土地利用の将来像

【薦原地域の将来地域構造図】



さつき台は、桔梗が丘西の住宅地を挟み、用途地域が指定されている市街地と隣接しています。また、薦原地域ビジョンにおいては「市街地定住ゾーン」に位置付けられ、「地域の利便性や良質な都市的サービスを創出し定住を促す取組を進める」としています。

これらのことから、桔梗が丘駅を中心とする市街地と一体性をもちながら、戸建住宅エリアとして良好な住環境の形成が求められます。

○現状の良好な居住環境の保全

安住の里として、戸建て専用住宅地の良好な居住環境の保全を基本に、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安心安全に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。

このことにより、住民同士が気軽に集まったりできる場が増え、そこへの移動にバスを利用することで公共交通の維持や利便性向上も期待されます。

①住宅専用地区

低層の戸建て住宅が建ち並ぶ、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区を除く住宅地全般を位置付けます。

②幹線沿道地区

徒歩圏内での日常生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。

【ゾーン区分図】



★参考

すずらん台では、サロン「きずな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。（すずらん台地域ビジョンによる）

このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しが求められます。



市民センター隣に立地するサロン「きずな」

こうした動きは、百合が丘、つつじが丘など他の住宅地にも広がりつつあります。

★各ゾーンのイメージ

〈住宅専用地区〉



〈幹線沿道地区〉



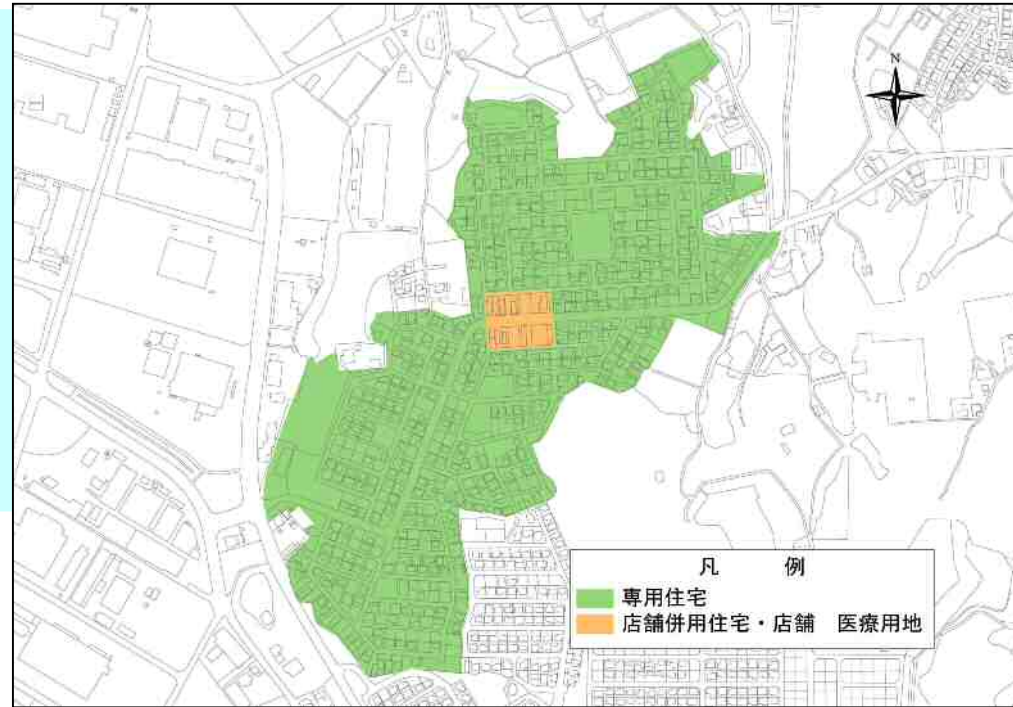
現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

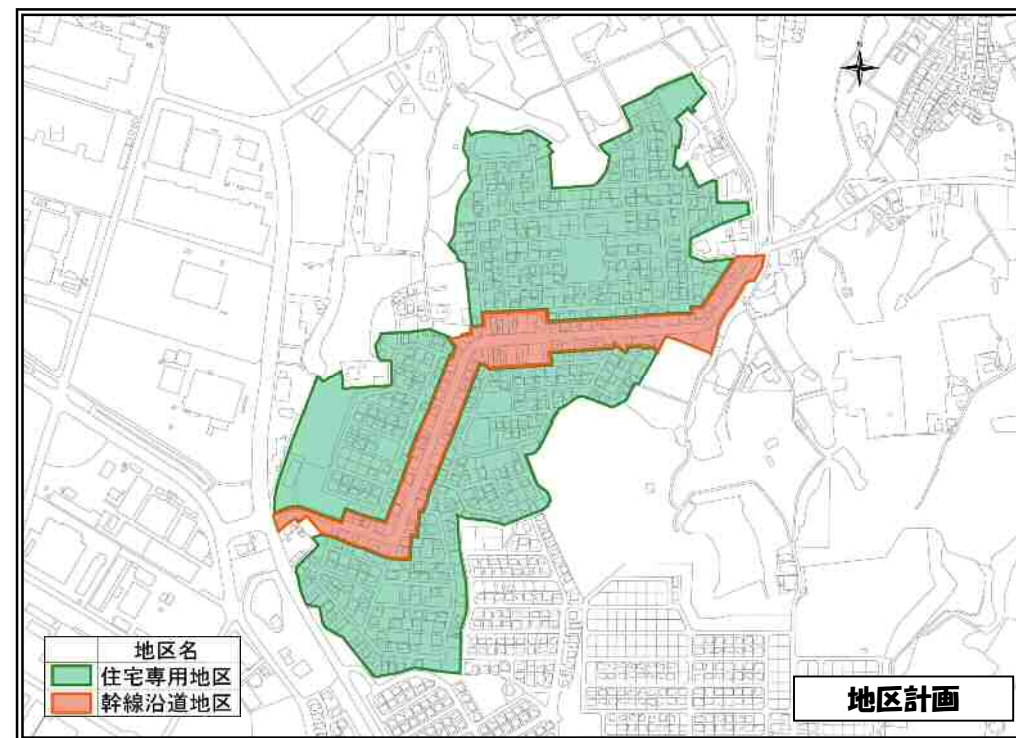
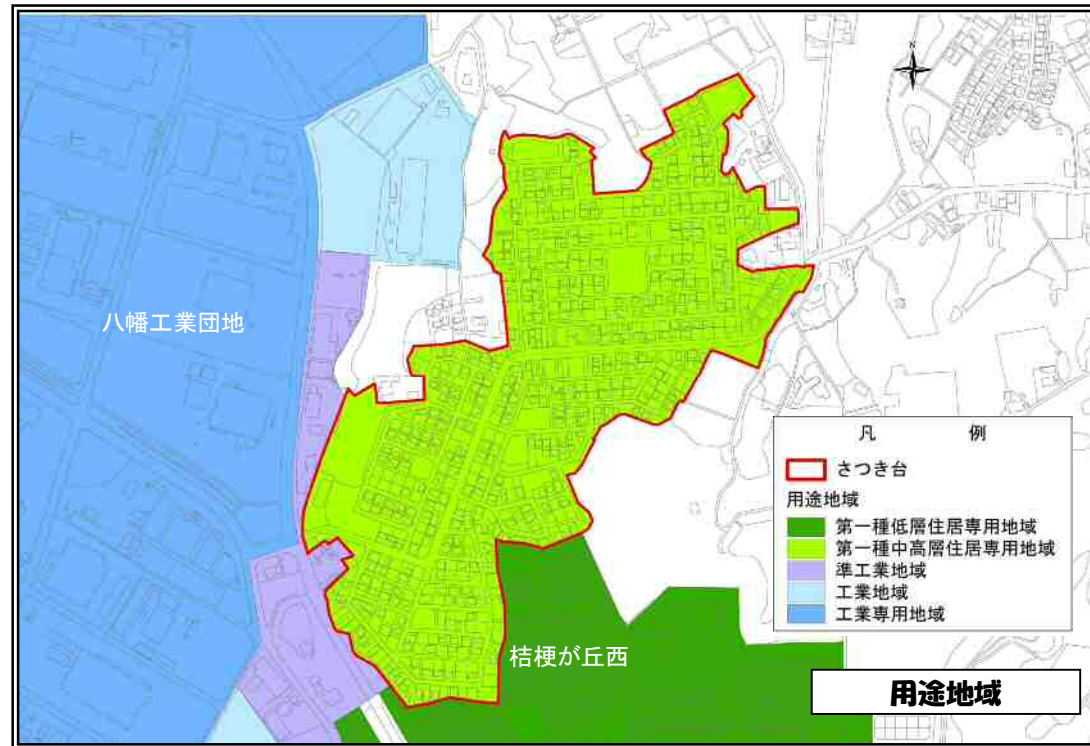
区分	建ぺい／容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
専用住宅	60/100	-	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	-
店舗併用住宅・店舗 医療用地							

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
専用住宅	専用住宅
店舗併用住宅・店舗 医療用地	店舗併用住宅・店舗、医療用地



用途地域等の指定



【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*					地区計画*による制限	
		建ぺい／容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区	一中高	60/100	-	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	・「一低」並みに加え店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限 ・建築物高さ10m以下・日影は現行保持
幹線沿道地区	一中高	60/100	-	1.25D	-	1.25D+20m	4h/2.5h	・「二低」並みの用途制限 ・建築物高さ10m以下・日影は現行保持

注) は制限内容が現行より「緩和」になるもの は制限内容が現行より「強化」になるもの は現行で専用住宅のみに制限されている地区では「緩和」

素案のポイント

【1】用途制限
○さつき台は現行で北側斜線制限がないため、全域とも「一中高*」を指定した上で、地区計画により、住宅専用地区では「一低*」並み、幹線沿道地区では「二低*」並みを基本とした用途の制限を行います。

【2】形態制限
○形態制限については、現状を保持することを基本とし、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。
○現行で高さの制限はありませんが、低層住宅地としての環境保全のため、現状の建物高さを考慮して「10m以下」に制限することとし、地区計画によりこれを規定します。

(※)「一低」＝第一種低層住居専用地域 「二低」＝第二種低層住居専用地域 「一中高」＝第一種中高層住居専用地域

(7) 桔梗が丘西地区（素案）

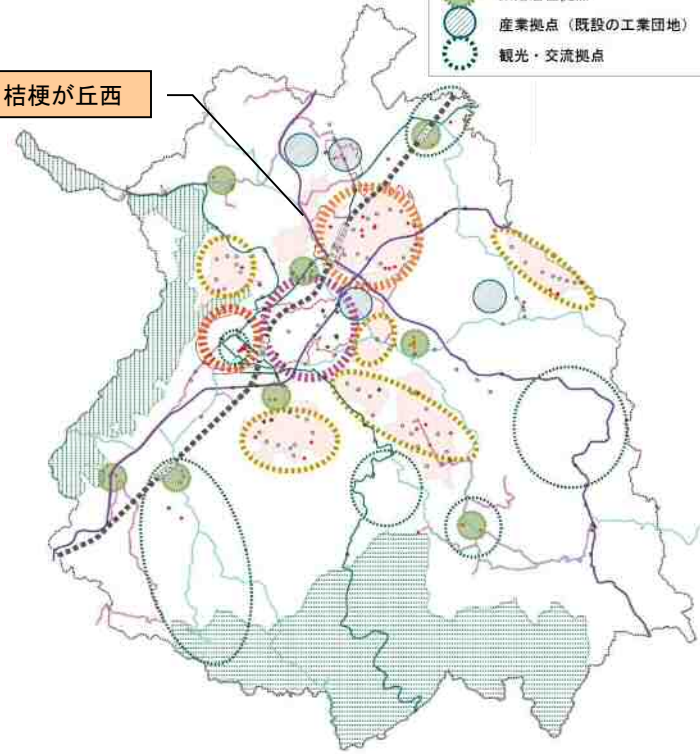
目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○桔梗が丘西は、将来の都市構造の中で「市街地拠点（都市居住拠点）」に位置付けられた、桔梗が丘駅周辺の住宅地と一体性の高い地区となっています。



桔梗が丘西



◇桔梗が丘地域のまちづくり方針

（名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より）

《まちづくりの将来像》

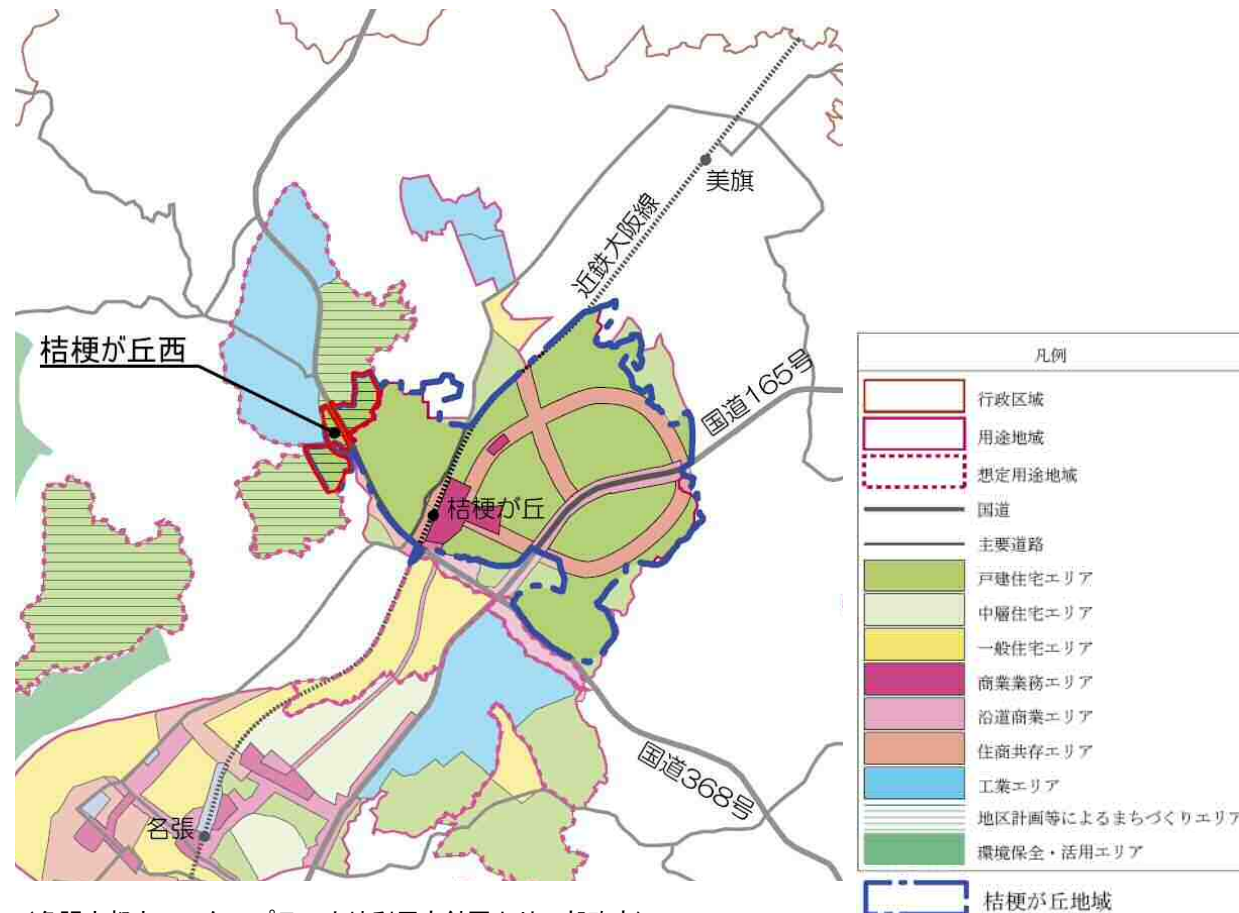
「人の心が織りなす幸せ社会“ほっとまち”桔梗が丘」

《まちづくりの基本方針》

- 元気・賑わい“ほっとまち”
- 安心・安全“ほっとまち”
- 生きがい・健康“ほっとまち”
- 緑・環境“ほっとまち”
- 子ども・未来“ほっとまち”
- 自律・規範“ほっとまち”

◇桔梗が丘西（住宅地）の目指すべき土地利用の将来像

【桔梗が丘地域の土地利用方針図】



（名張市都市マスタープラン土地利用方針図より一部改変）

桔梗が丘西は、桔梗が丘地域の西端に位置し、地域の居住機能の中心的な役割を担っています。用途地域が指定されている市街地と近接しており、桔梗が丘駅を中心とする市街地と一体性をもちながら、戸建住宅エリアとして良好な住環境の形成が求められます。

○現状の良好な住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、店舗等の立地を促進します。
このことにより、住民同士が気軽に集まったりできるにぎわいの場が増えることが期待されます。

桔梗が丘西（住宅地）は、低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境保全を基本としつつ、店舗併用住宅等の立地を促進するため、全域を『住宅専用地区』に位置付けます。

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。（すずらん台地域ビジョンによる）

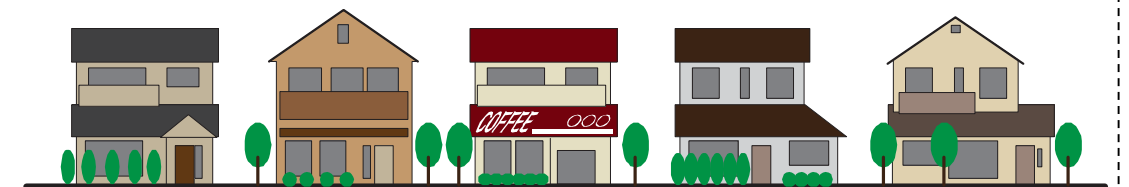
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しが求められます。

こうした動きは、百合が丘、つつしが丘など他の住宅地にも広がりがつつあります。



市民センター隣に立地するサロン「きすな」

★住宅専用地区のイメージ



全体としては専用住宅地としての環境を守りながら、住宅に併設して、地元の住民が集える喫茶店などを開くことも可能

現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
1番町	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	—
6番町	50/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	建築協定
7番町	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	建築協定

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
1番町	—
6番町	専用住宅
7番町	—

【建築協定による制限の内容】

6, 7番町については、建築協定により、上記「形態」「用途」に加え、区画分割の禁止や壁面後退などについて規定されています。



現行の制限内容による区分図

素案のポイント

【1】用途制限

- 1番町は現行で北側斜線制限がないため、「一中高^{*}」を指定した上で、地区計画により現行に即した用途の制限を行います。
- 6, 7番町は、低層戸建て住宅地としての環境を保全するため「一低^{*}」を指定した上で、現行に即し、地区計画により共同住宅等の立地の制限を行います。

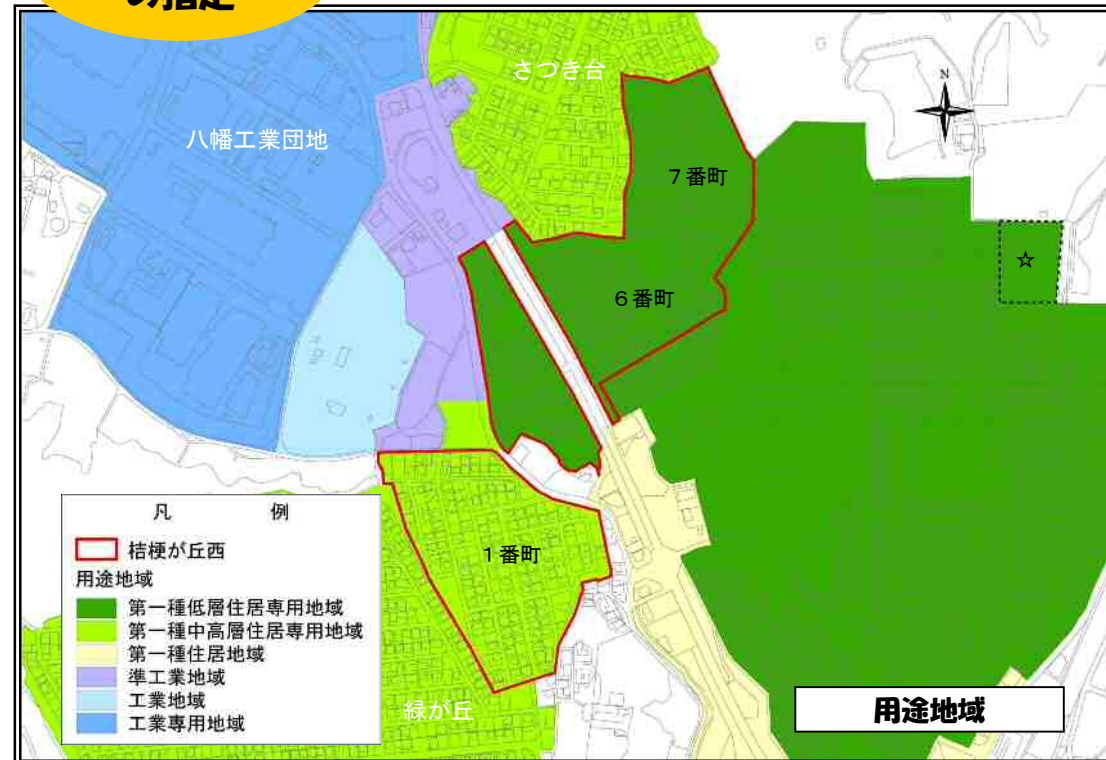
【2】形態制限

- 形態制限については、現状を保持することを基本とし、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。
- 1番町は現行で高さの制限はありませんが、低層住宅地としての環境保全のため、現状の建物高さを考慮して「12m以下」に制限することとし、地区計画によりこれを規定します。

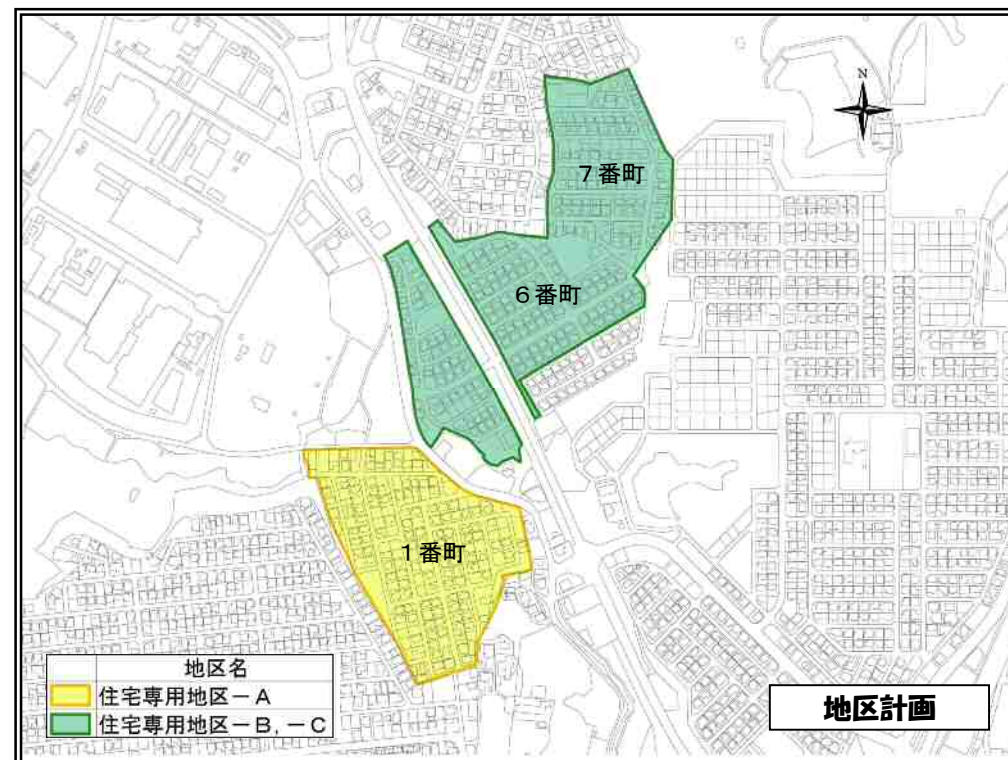
【3】その他

- 壁面後退など「建築協定」のみで定められた基準については、協定を保持することで対応します。

用途地域等の指定



用途地域



地区計画

【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区-A(1番町)	一中高	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・「一低」並みに加え店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限 ・建築物高さ12m以下 ・日影は現行保持
住宅専用地区-B(6番町)	一低	50/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	・店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限
住宅専用地区-C(7番町)	一低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	・店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限

注) は制限内容が現行より「緩和」になるもの は制限内容が現行より「強化」になるもの

☆ 桔梗が丘西4番町の一部区域について、開発の実態及び隣接の用途地域との整合を考慮して、適切な用途地域等の指定を図ります。

(※) 「一低」=第一種低層住居専用地域 「一中高」=第一種中高層住居専用地域

(8) 緑が丘地区 (素案)

目指すべき土地利用の将来像

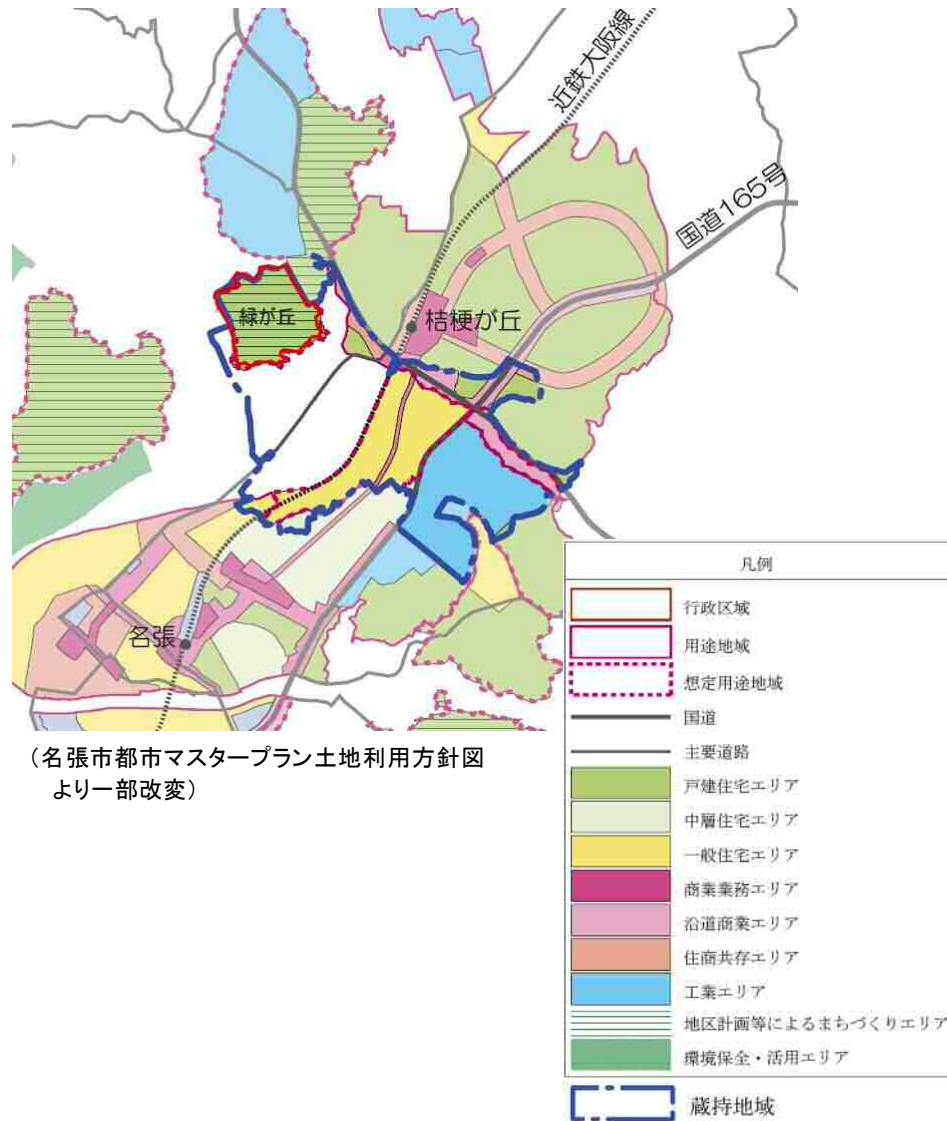
◇名張市都市マスタープランの位置付け

○緑が丘は、将来の都市構造の中で「市街地拠点（都市居住拠点）」に位置付けられた、桔梗が丘駅周辺の住宅地と一体性の高い地区となっています。



◇緑が丘（住宅地）の目指すべき土地利用の将来像

【蔵持地域の土地利用方針図】



(名張市都市マスタープラン土地利用方針図より一部改変)

緑が丘は、蔵持地域の北西端に位置し、地域の居住機能の中心的な役割を担っています。桔梗が丘西の住宅地を挟み、用途地域が指定されている市街地と近接しており、桔梗が丘駅を中心とする市街地と一体性を持ちながら、戸建住宅エリアとして良好な住環境の形成が求められます。

○現状の良好な住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。

このことにより、住民同士が気軽に集まったりできる場が増えることが期待されます。

①住宅専用地区

低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区を除く住宅地全般を位置付けます。

②幹線沿道地区

徒歩圏内での日常的な生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。

【ゾーン区分図】



◇蔵持地域のまちづくり方針

(名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より)

《まちづくりの将来像》

「都市機能と緑あふれる
田園風景が共存するまち」

《まちづくりの基本方針》

- 健康で生き生きらせるまちづくり
- 歴史と文化のまちづくり
- 安全、安心のできるまちづくり
- 環境にやさしいまちづくり

★参考

すずらん台では、サロン「きずな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。(すずらん台地域ビジョンによる)

このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直し求められます。



市民センター隣に立地するサロン「きずな」

こうした動きは、百合が丘、つつしが丘など他の住宅地にも広がっています。

★各ゾーンのイメージ

〈住宅専用地区〉



〈幹線沿道地区〉



現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

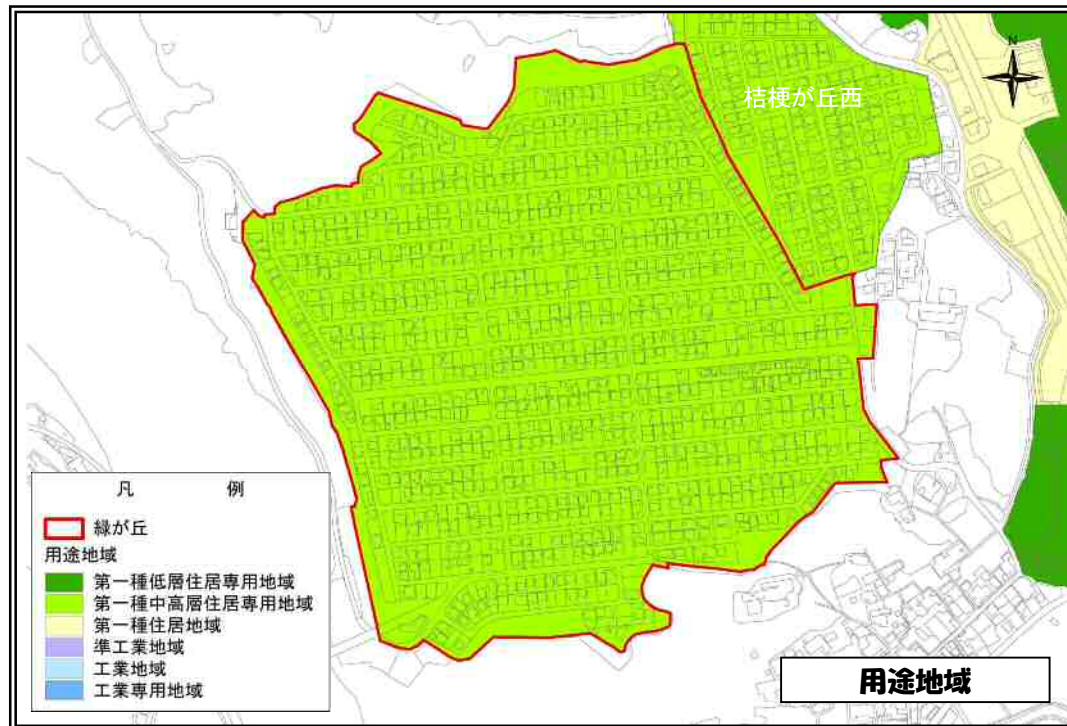
区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
(全城)	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	

※建築物の「用途」制限なし

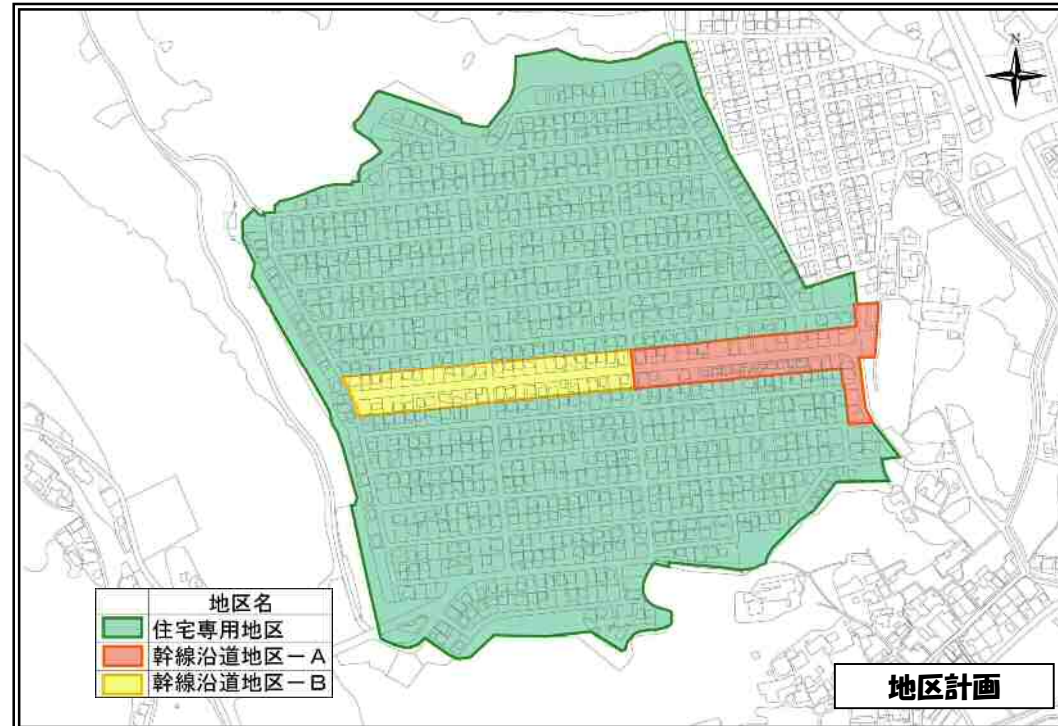


現行の制限内容による区分図

用途地域等の指定



用途地域



地区計画

【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区	一中高	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・「一低」並みの用途制限 ・建築物高さ12m以下 ・日影は現行保持
幹線沿道地区-A (東側)	一中高	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・建築物高さ12m以下 ・日影は現行保持
幹線沿道地区-B (西側)	一中高	60/100	—	1.25D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	・「二低」並みの用途制限 ・建築物高さ12m以下 ・日影は現行保持

注) [青]は制限内容が現行より「緩和」になるもの [紫]は制限内容が現行より「強化」になるもの

(※)「一低」=第一種低層住居専用地域 「二低」=第二種低層住居専用地域 「一中高」=第一種中高層住居専用地域

素案のポイント

【1】用途制限

○緑が丘は現行で用途の制限がなく、さらに北側斜線制限がないため、全域とも「一中高^{*}」を指定した上で、地区計画により、住宅専用地区では「一低^{*}」並み、幹線沿道地区では「二低^{*}」並みを基本とした用途の制限を行います。(※)
○ただし、幹線沿道地区の東側の区域においては、「二低」で既存不適格となる規模の店舗が相当数立地しているため、「一中高」の用途制限を適用します。

【2】形態制限

○形態制限については、現状を保持することを基本とします。
○ただし、高さの制限について現行での規定はありませんが、低層住宅地としての環境保全のため、現状の建物高さを考慮して、全域とも「12m以下」に制限することとします。
○これらの基準について、用途地域で定められない事項に関しては地区計画に定めます。

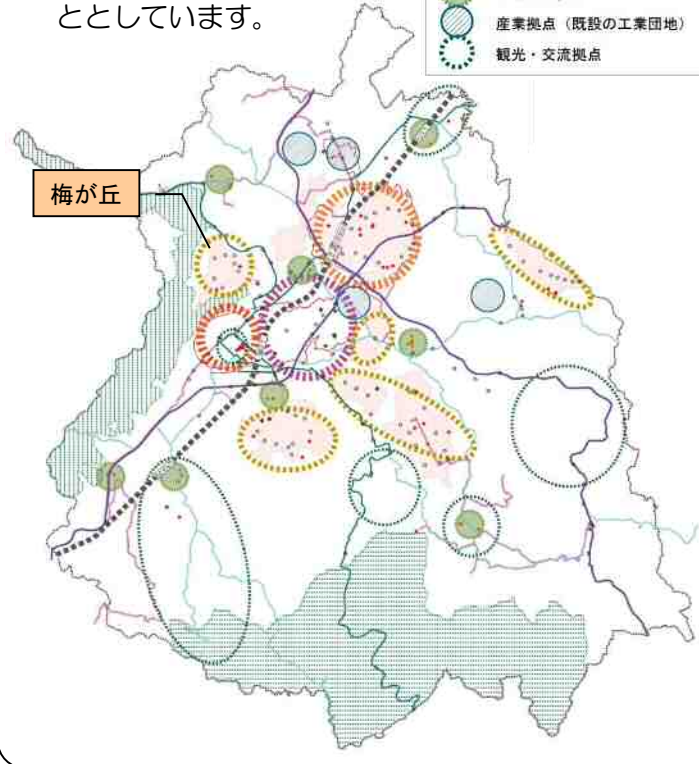
※住宅専用地区では、上記の用途制限の適用により用途不適格となる建物が存在しています。これらについては、現状の床面積より1.2倍までの増築が認められます。

(9) 梅が丘地区 (素案)

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○梅が丘は、将来の都市構造の中で「生活文化拠点」に位置付け、質の高い暮らしぶりを実現しつつ、住宅地としての拠点性を高めることとしています。



◇梅が丘地域のまちづくり方針

(名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より)

《まちづくりの将来像》

「安全、安心、ふれあい、友愛の住みよいまち」

《まちづくりの基本方針》

- 元気、賑わいのまちづくり
- 地域資源を生かしたまちづくり
- 美しく住みよいまちづくり
- 安全・安心のまちづくり
- いきいきと暮らせるまちづくり

◇梅が丘 (住宅地) の目指すべき土地利用の将来像

○現状の良好な居住環境の保全

戸建て専用住宅地としての良好な居住環境の保全を基本として、計画的な土地利用を図ります。

○高齢者等も暮らしやすい環境づくり

車での移動が困難な高齢者等も安全安心に生活できるよう、幹線道路沿いを中心に、店舗等の立地を促進します。

このことにより、住民同士が気軽にふれあえるにぎわいの場が増え、そこへの移動にバスを利用することで公共交通の維持や利便性向上も期待されます。

★参考

すずらん台では、サロン「きすな」を拠点としてコミュニティビジネスの創出が図られています。(すずらん台地域ビジョンによる)
このような地域活動が円滑に行えるようにするためにも、適切な土地利用規制への見直しが求められます。



市民センター隣に立地するサロン「きすな」

こうした動きは、百合が丘、つつじが丘など他の住宅地にも広がりつつあります。

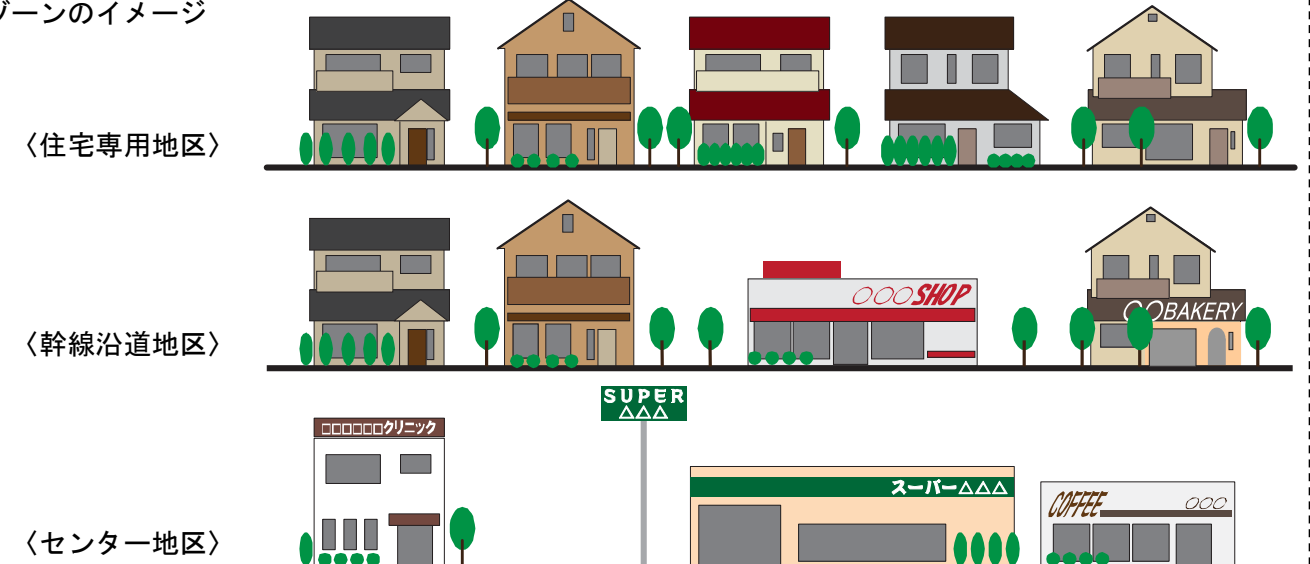
◇土地利用ゾーニング

- ①住宅専用地区 低層の戸建て住宅が建ち並び、閑静な住宅地の環境を保全するため、幹線沿道地区、センター地区を除く住宅地全般を位置付けます。
- ②幹線沿道地区 徒歩圏内での日常な生活利便性を確保するため、小規模な店舗等の立地を誘導する地区で、歩道の設置された幹線道路の沿道を位置付けます。
- ③センター地区 主に住宅地内の住民の生活利便性を確保するために、店舗等の立地を促進する地区で、近隣センター地区と医療併用住宅の区域を位置付けます。

【ゾーン区分図】



★各ゾーンのイメージ



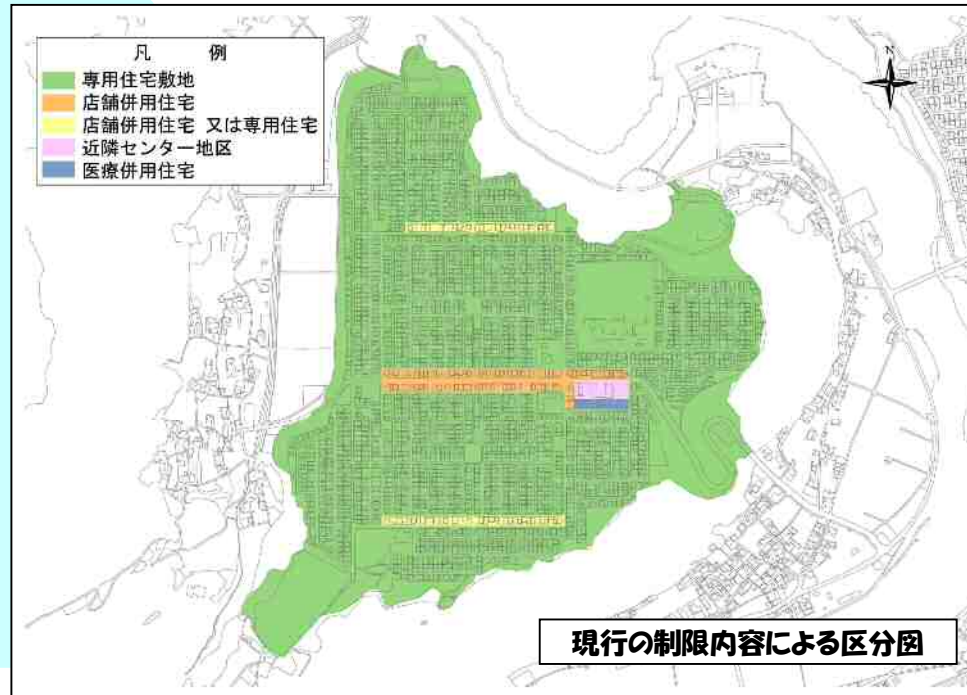
現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
専用住宅	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	
店舗併用住宅							
店舗併用住宅又は専用住宅	70/200	—	1.5D	—	2.5D+31m	5h/3h	
近隣センター地区	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	1.25D+20m	4h/2.5h	

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
専用住宅	一区画一住宅(同一世帯による二世帯住宅は可)
店舗併用住宅	「一低」に建築可能なもの
店舗併用住宅又は専用住宅	(上2つと同じ)
近隣センター地区	郵便、警察、スーパーマーケット、銀行用地など
医療併用住宅	医療併用



現行の制限内容による区分図

素案のポイント

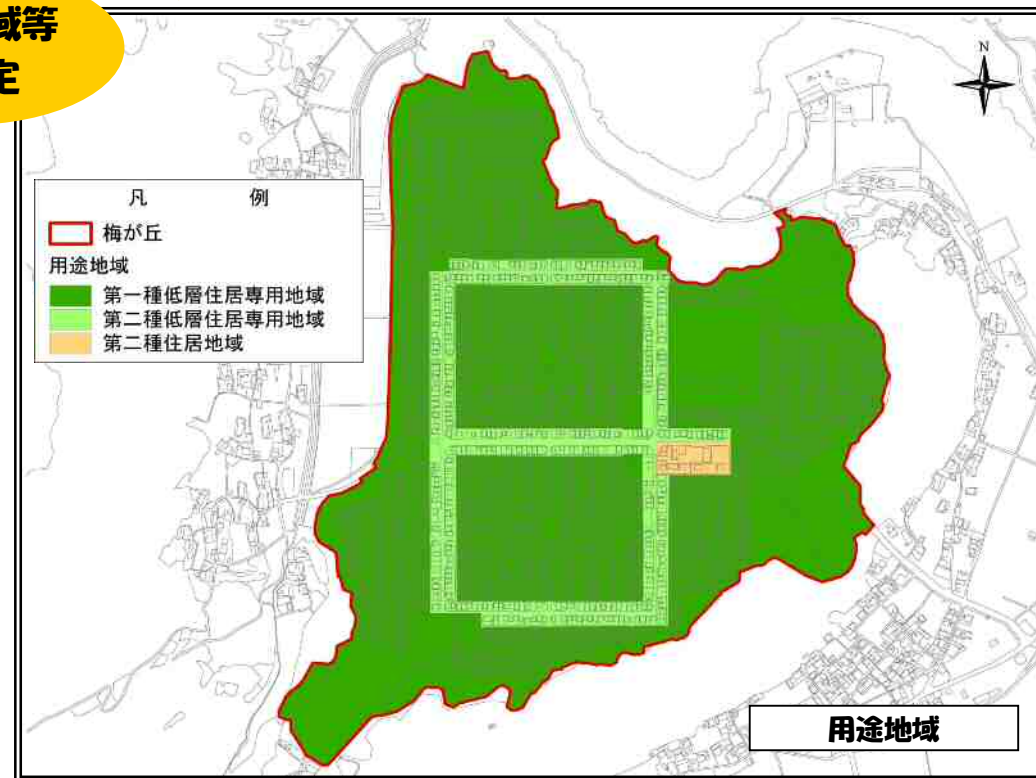
【1】用途制限

- 住宅専用地区は、低層戸建て住宅地としての環境を保全するため「一低※」を指定した上で、現行に即し、地区計画により共同住宅等の立地の制限を行います。
- 幹線沿道地区は、住宅地としての環境を保全しつつ、小規模な店舗等（150㎡以下）の立地が可能な「二低※」を指定します。
- センター地区は、比較的規模のまとまった敷地を有し、将来的に敷地の再編（一体化）も想定されることから、物品販売店舗等で規模要件の緩やかな「二住※」を指定します。

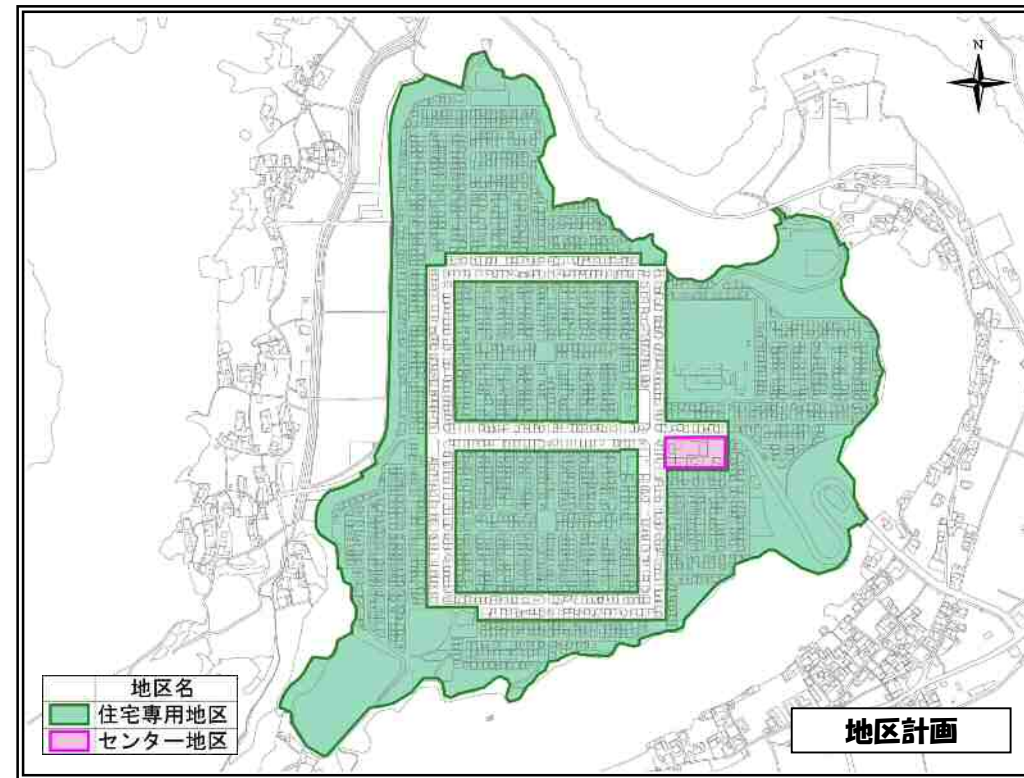
【2】形態制限

- 住宅専用地区、幹線沿道地区の形態制限については、現状を保持します。
- センター地区では、指定する用途（二住）に応じて選択可能な制限値と、地区の実態を踏まえて現行の規制内容を変更します。
- センター地区は現行で高さの制限はありませんが、住宅地全体の環境保護のため、周辺と同じ「10m以下」に制限することとし、地区計画によりこれを規定します。

用途地域等の指定



用途地域



地区計画

【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
住宅専用地区	一低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	・店舗併用住宅、共同住宅等の用途制限
幹線沿道地区	二低	60/100	10m	1.25D	1.25D+5m	—	4h/2.5h	(なし)
センター地区	二住	60/200	—	1.25D	—	1.25D+20m	5h/3h	・高さ10m以下

注) [一低] は制限内容が現行より「緩和」になるもの [二低] は制限内容が現行より「強化」になるもの [二住] は医療併用住宅では「緩和」となる

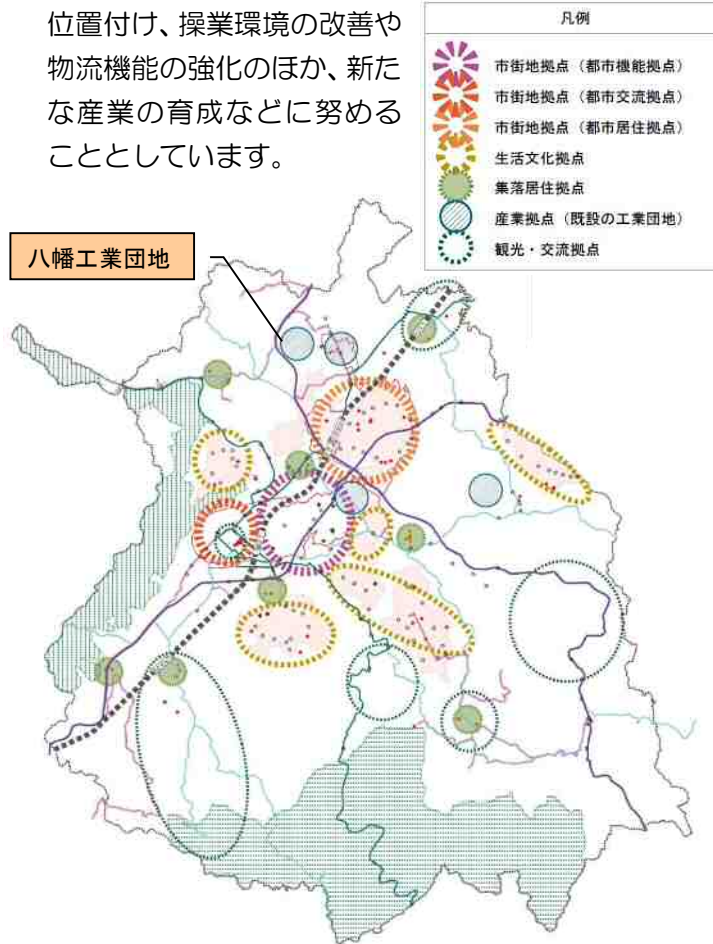
(※)「一低」=第一種低層住居専用地域 「二低」=第二種低層住居専用地域 「二住」=第二種住居地域

(10) 八幡工業団地地区 (素案)

目指すべき土地利用の将来像

◇名張市都市マスタープランの位置付け

○八幡工業団地は、将来の都市構造の中で「産業拠点」に位置付け、操業環境の改善や物流機能の強化のほか、新たな産業の育成などに努めることとしています。



◇薦原地域のまちづくり方針

(名張市総合計画 後期基本計画【地域別計画編】より)

《まちづくりの将来像》

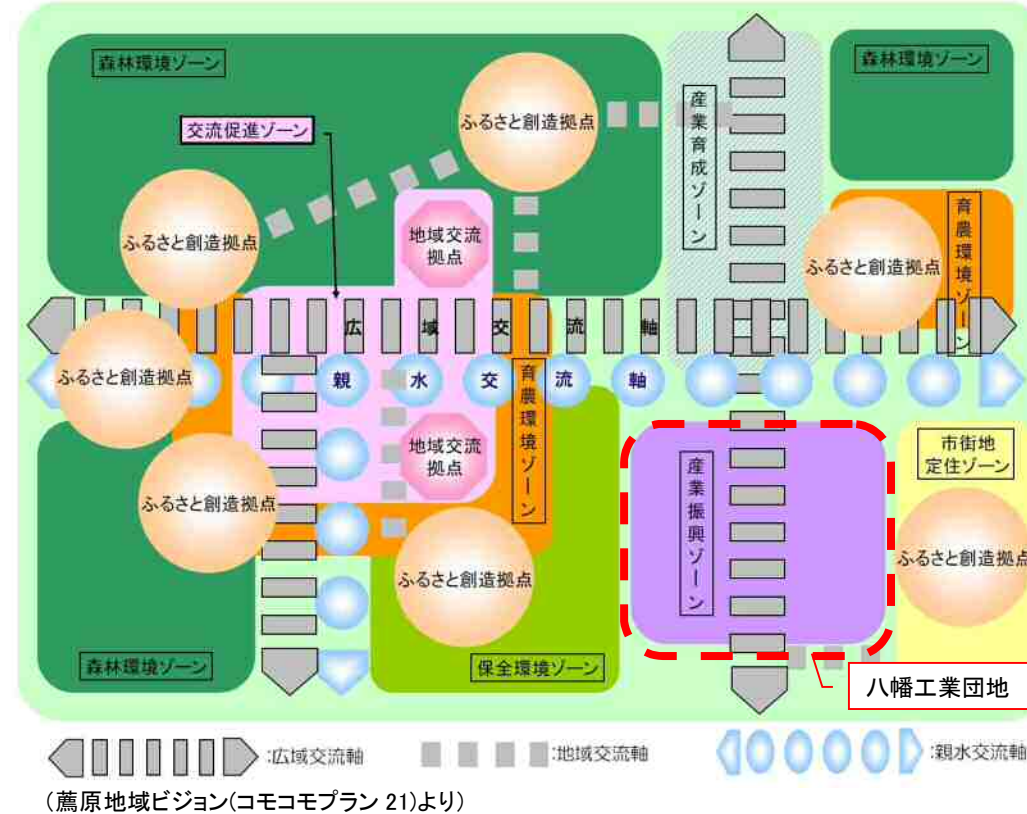
「やすらぎのふるさと薦原
～わたしたちのきずなでつむぐ、
安心・安全・安住の里づくり～」

《まちづくりの基本方針》

- 快適な道路環境の形成
- 親水空間の創造
- 薦原公園の拠点性向上
- 地域資源の育成
- 安心・安全ネットワークの構築
- 地域の魅力発信

◇八幡工業団地の目指すべき土地利用の将来像

【薦原地域の将来地域構造図】



八幡工業団地は、本市の代表的な産業拠点の一つである一方、さつき台などの良好な居住環境を有する住宅地に隣接し、周辺には既存集落も分布しています。また、当地は薦原地域ビジョンにおいては「産業振興ゾーン」に位置付けられ、“安全性の確保や機能強化に向けた環境整備を図る”こととしています。

これらのことから、産業拠点としての操業環境の保全・育成とともに、周辺の住環境保全に配慮した土地利用が求められます。

○産業拠点として操業環境の保全・育成

将来の社会・経済情勢等の変化に伴う施設の増設や土地利用転換が行われる際に、無秩序な土地利用の混在等により工業団地としての操業環境が損なわれないよう、計画的な土地利用誘導を図ります。

○周辺の住環境保全への配慮

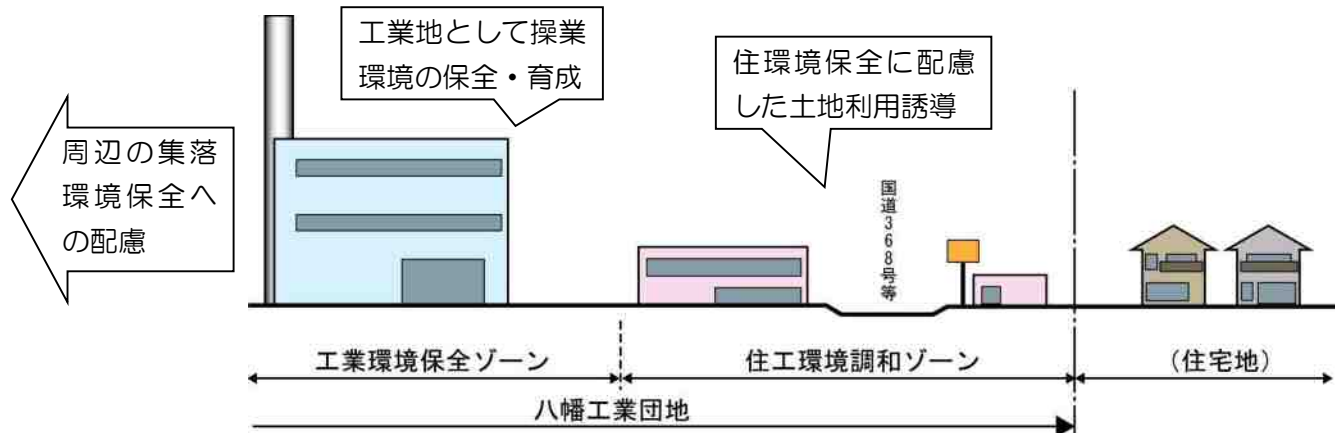
さつき台などの住宅地集落と隣接する区域では、騒音や振動、臭気の発生などにより周辺環境に多大な影響を及ぼすおそれのある工場等の立地を抑制するなど、良好な住環境の保全に配慮します。

①工業環境保全ゾーン

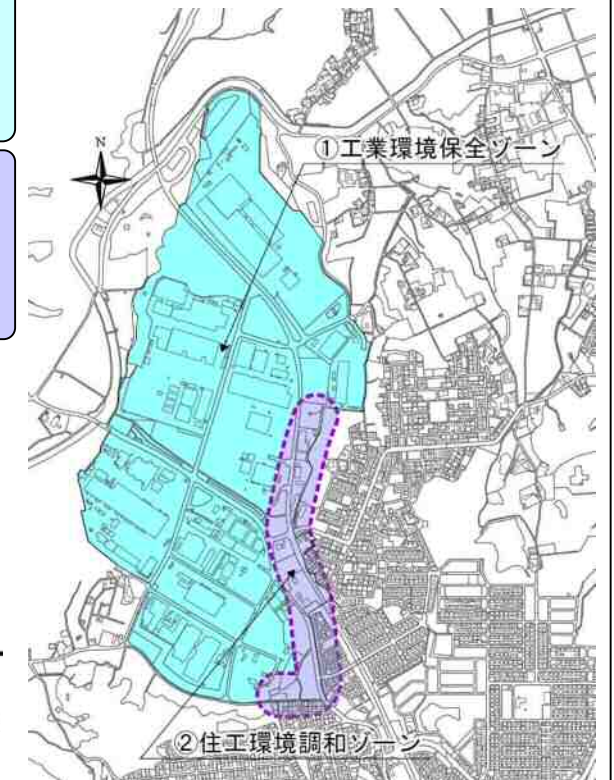
八幡地区など周辺の集落環境の保全に配慮しつつ、工業団地として操業環境の保全・育成を図るため、住宅地に隣接する地区を除き工業環境を主としたゾーンに位置付けます。

②住工環境調和ゾーン

工業団地に隣接するさつき台などの住宅地の環境保全と沿道サービス機能の向上を図るため、国道368号沿道等を住環境と工業環境の調和を目的としたゾーンに位置付けます。



【ゾーン区分図】



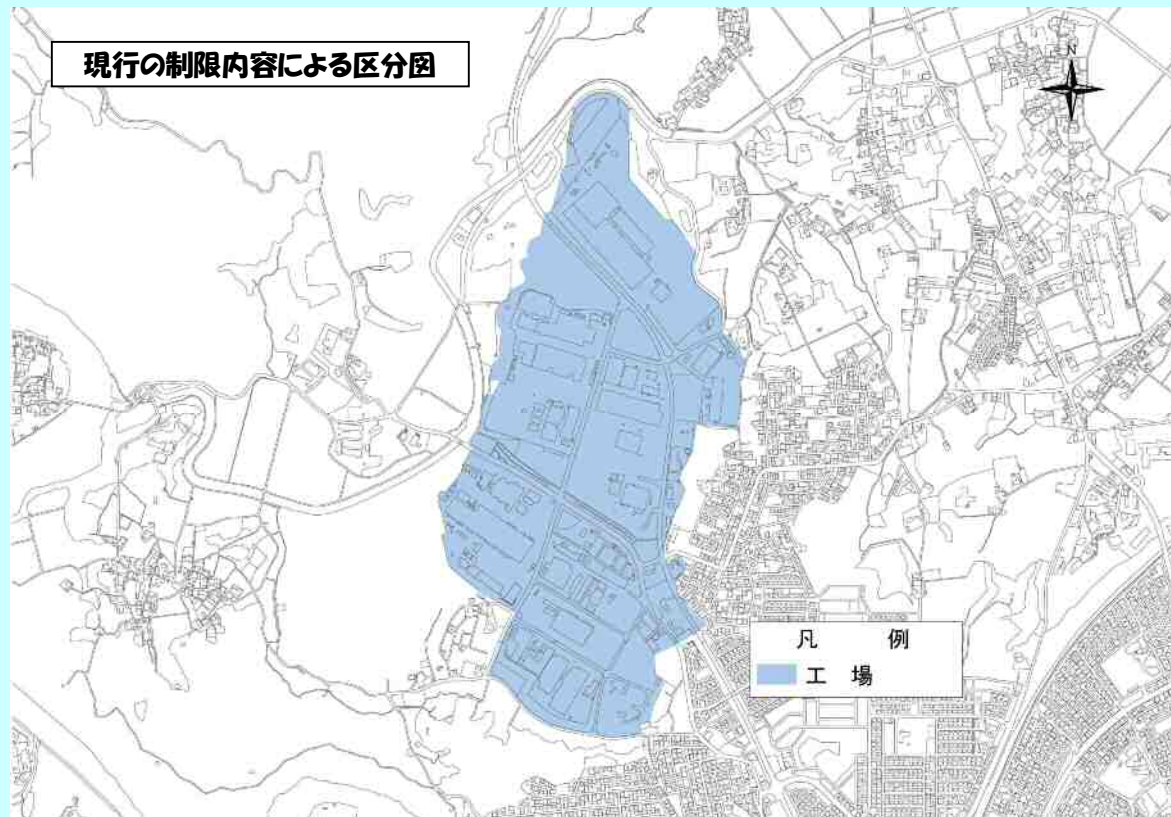
現行の制限内容

【建築物の「形態」制限の内容（都市計画法第41条等による）】

区分	建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	その他
(全域)	60/200	—	1.5D	—	1.25D+20m	4h/2.5h	

【建築物の「用途」制限の内容（都市計画法第42条による）】

区分	建築可能な用途
(全域)	工場



現行の制限内容による区分図



【1】用途制限

○工業環境保全ゾーンは、操業環境を保全するため「工専※」の指定を基本とします。ただし、一部に「工専」で不適格となる施設が立地しており、その操業実態を勘案するとともに、当地区が住宅地に近接するところで住環境への配慮も望まれることから「工業※」を指定します。

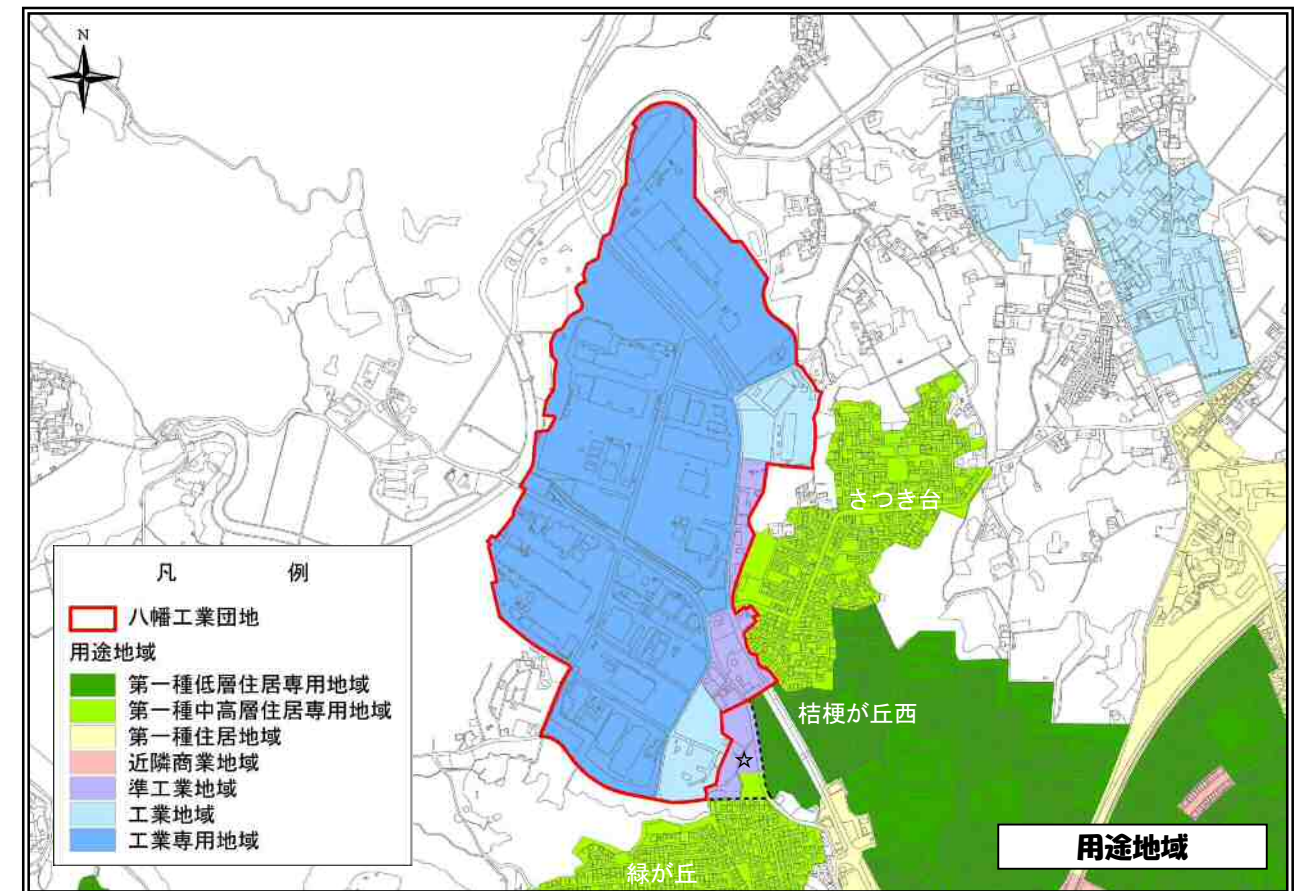
○住工環境保全ゾーンは、桔梗が丘西、さつき台の住宅地に隣接する幹線道路沿道の地区で、商業・業務施設や運輸倉庫等が立地しています。また、工業環境保全ゾーンと住宅地に挟まれた地区で、双方の環境を保護する緩衝帯としても機能する土地利用が望ましいこと、及び既存の建築物用途や工業団地隣接地としての新規工場立地のポテンシャルを考慮して「準工※」を指定します。

【2】形態制限

○指定する用途に応じて選択可能な制限値と、地区の実態を踏まえて現行の規制内容を変更します。

【3】その他

○三重県生活環境の保全に関する条例に基づく工場等の騒音・振動に対する規制値は、用途無指定、工業地域、工業専用地域でそれぞれ異なりますが、既存の「公害防止協定」を遵守し現状の環境維持を図ります。
○団地周辺での無秩序な工場等の立地により、既存の営農環境や集落の住環境を著しく悪化させないよう、特定用途制限地域を活用しつつ、計画的な土地利用誘導を図ります。



【用途地域及び地区計画の指定案】

地区名	用途地域*	用途地域による形態制限*						地区計画*による制限
		建ぺい/容積率	高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	日影	
工業専用地区	工専	60/200	—	1.5D	—	2.5D+31m	—	なし
	工業	60/200	—	1.5D	—	2.5D+31m	5h/3h	なし
住宅地隣接地区	準工	60/200	—	1.5D	—	2.5D+31m	5h/3h	なし

☆ 八幡工業団地と桔梗が丘西、緑が丘に囲まれた区域は、開発の実態及び隣接の用途地域との整合を考慮して、適切な用途地域等の指定を図ります。

注) は制限内容が現行より「緩和」になるもの は制限内容が現行より「強化」になるもの

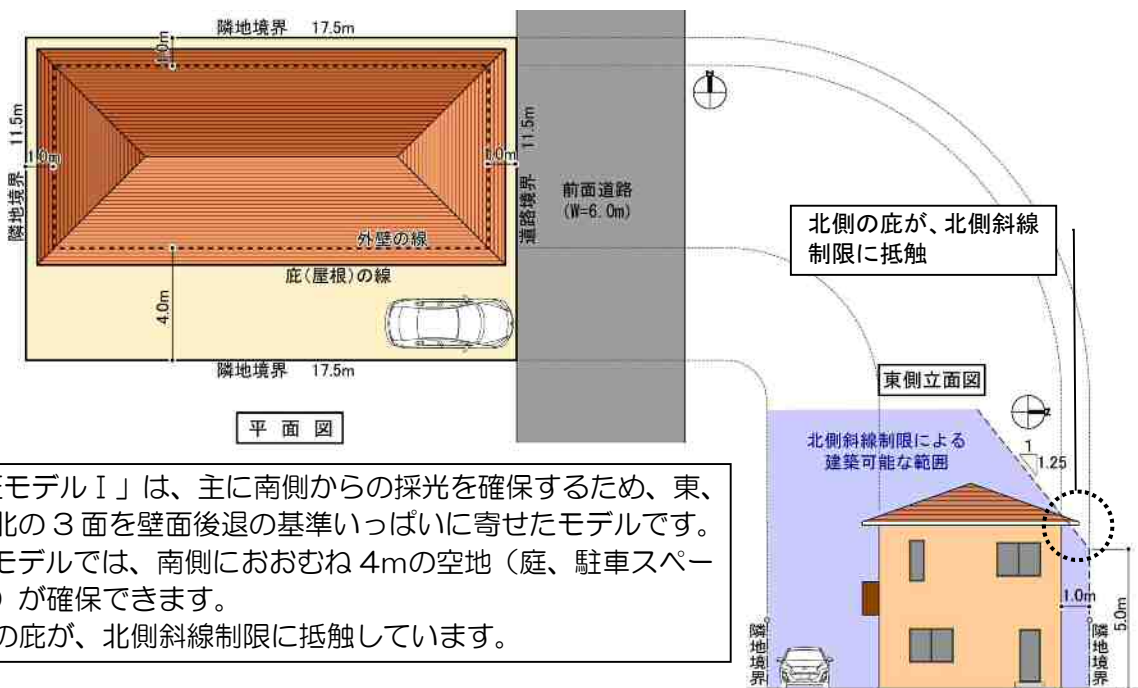
(※)「準工」=準工業地域 「工業」=工業地域 「工専」=工業専用地域

【参考資料】北側斜線制限の導入による影響の検証

ここでは、対象地区に実在のものと同程度の敷地をモデルとして、北側斜線制限に最も不利とみられる条件で、建替えの際に従前の容積（床面積）が確保できるかを検証しています。

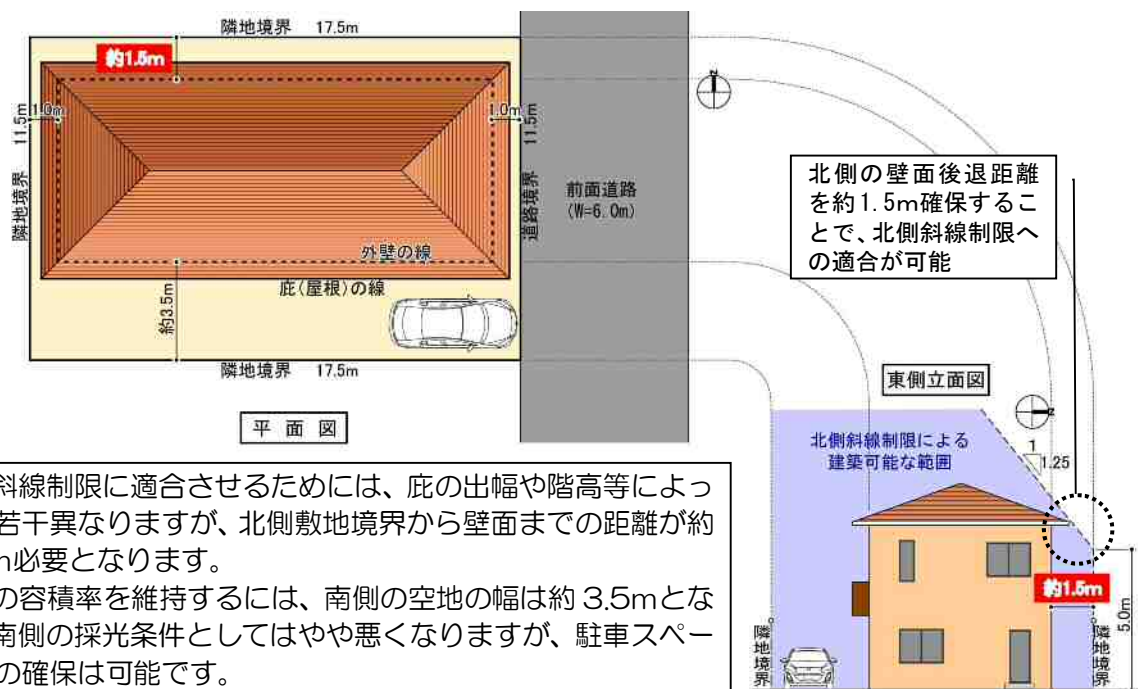
敷地の条件	<ul style="list-style-type: none"> 南北方向に長い街区で、南北方向の長さが東西方向よりも短い長方形の敷地のうち、最も小規模なレベルのもの 〔南北：11.5m、東西：17.5m、敷地面積：約 201 m²〕 許容容積率 100%、建ぺい率 60%、壁面後退 1m
建築物の条件	<ul style="list-style-type: none"> 容積率を最大の 100%とした総二階建て（建ぺい率は 50%となる） 屋根形状は、寄せ棟タイプ

① 検証モデル I



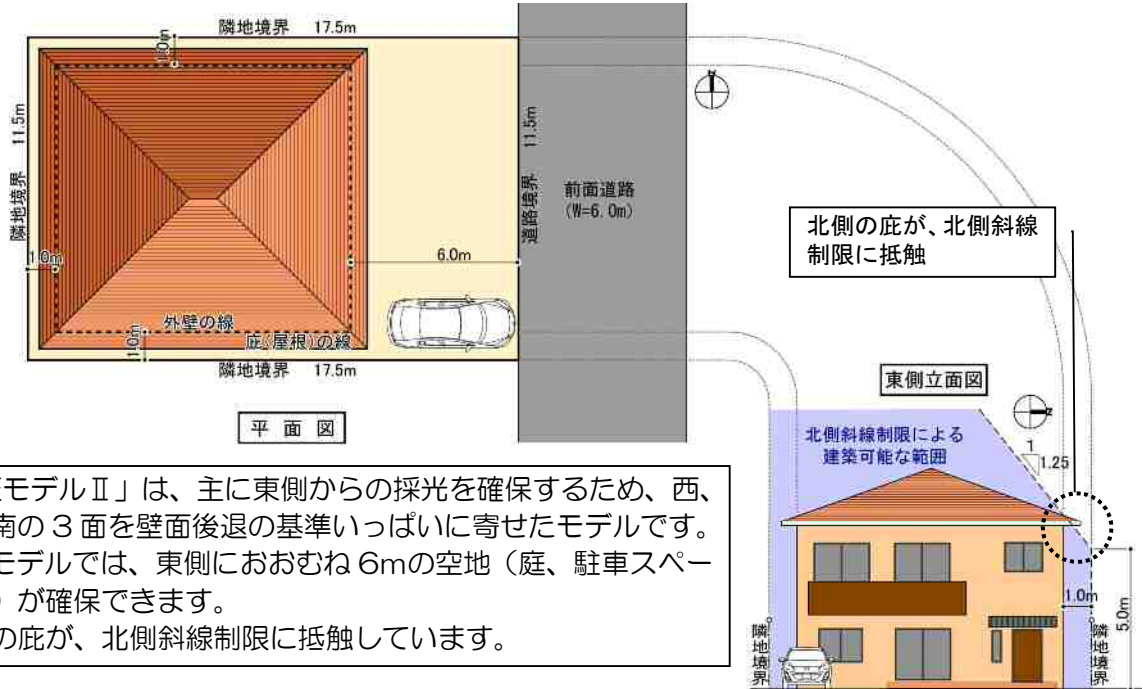
- 「検証モデル I」は、主に南側からの採光を確保するため、東、西、北の 3 面を壁面後退の基準いっばいに寄せたモデルです。
- このモデルでは、南側におおむね 4m の空地（庭、駐車スペース等）が確保できます。
- 北側の庇が、北側斜線制限に抵触しています。

建替えモデル



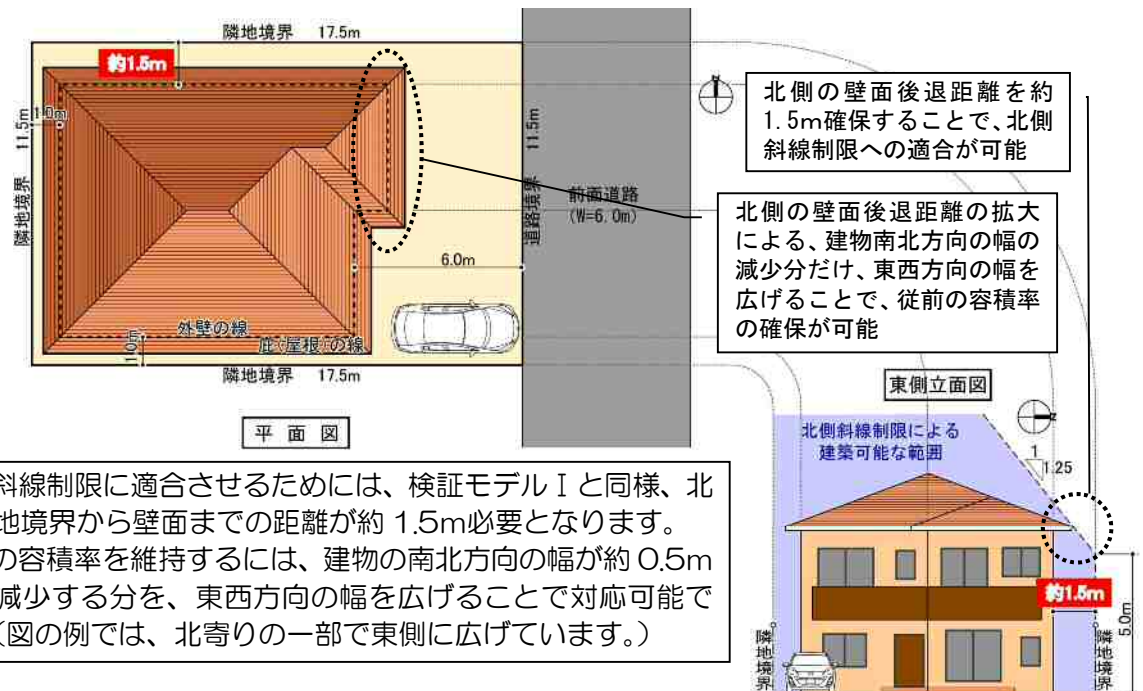
- 北側斜線制限に適合させるためには、庇の出幅や階高等によっても若干異なりますが、北側敷地境界から壁面までの距離が約 1.5m 必要となります。
- 従前の容積率を維持するには、南側の空地の幅は約 3.5m となり、南側の採光条件としてはやや悪くなりますが、駐車スペース等の確保は可能です。

② 検証モデルⅡ



- 「検証モデルⅡ」は、主に東側からの採光を確保するため、西、北、南の3面を壁面後退の基準いっばいに寄せたモデルです。
- このモデルでは、東側におおむね6mの空地（庭、駐車スペース等）が確保できます。
- 北側の庇が、北側斜線制限に抵触しています。

建替えモデル



- 北側斜線制限に適合させるためには、検証モデルⅠと同様、北側敷地境界から壁面までの距離が約1.5m必要となります。
- 従前の容積率を維持するには、建物の南北方向の幅が約0.5mだけ減少する分を、東西方向の幅を広げることで対応可能です。（図の例では、北寄りの一部で東側に広げています。）

★「天空率」による北側斜線制限の緩和について

上記「検証モデルⅡ」のように、建物が敷地の東西方向いっばいに建てられていない場合、「天空率」の制度を適用することにより、北側斜線制限の緩和が受けられることもあります。

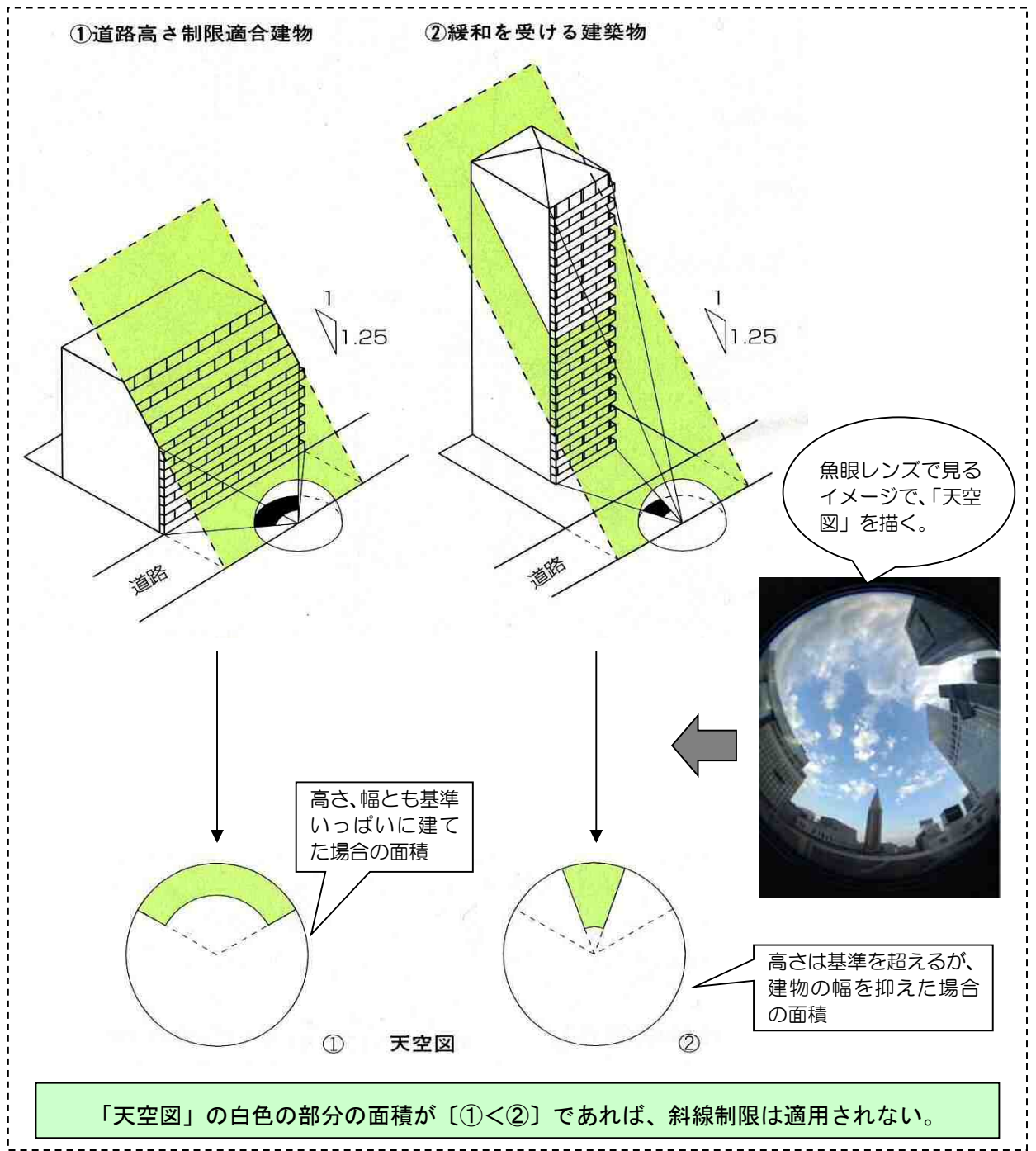
「天空率」の制度の概要は次ページのとおりです。

【天空率の制度概要】

◇「天空率」とは

- 実際に建てられる建築物によって遮られる採光・通風等が、斜線制限の基準で認められるものと同等以下であれば、斜線制限を適用しない、という“緩和規定”です。
- 北側斜線のほか、道路斜線、隣地斜線にも適用されます。

◇天空率の適用イメージ (注：図は道路斜線制限の場合)



※イラスト出典：建築申請memo（新日本法規）

◇「天空率」による適合化













上のイメージ図②のように、斜線制限の範囲を超える部分があっても、建物の幅を抑えることによって適法とすることが可能になる場合があります。

【用語解説】

用途地域とは

用途地域は、住宅地、商業地、工業地といった市街地の環境を守るため、それぞれの市街地環境にそぐわない用途の建物が立地することを制限するもので、次の12種類（住居系7種、商業系2種、工業系3種）があります。

また、それぞれの用途地域で建てられる建築物の制限は次ページの一覧表のとおりです。

第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。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。	第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m ² までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m ² までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m ² までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	第一種住居地域 住居系 (7種)  住居の環境を守るための地域です。3,000m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  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、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域  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保護するための地域です。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。	商業地域 商業系 (2種)  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
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です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域 工業系 (3種)  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

（注）本説明資料の中では「 」書きで以下の略称を使用している場合があります。

- ・ 第一種低層住居専用地域＝「一低」
- ・ 第二種低層住居専用地域＝「二低」
- ・ 第一種中高層住居専用地域＝「一中高」
- ・ 第二種中高層住居専用地域＝「二中高」
- ・ 第一種住居地域＝「一住」
- ・ 第二種住居地域＝「二住」
- ・ 準住居地域＝「準住」
- ・ 近隣商業地域＝「近商」
- ・ 商業地域＝「商業」
- ・ 準工業地域＝「準工」
- ・ 工業地域＝「工業」
- ・ 工業専用地域＝「工専」

用途地域による建築物の用途制限の概要

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	工業地域	工業専用地域	備考
略称		一低	二低	一中高	二中高	一住	二住	準商	近商	準工	工業	工専
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅(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以下のもの)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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サービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①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用店舗のみ。2階以下。 ③2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1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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
	マージャン屋、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					▲	○	○	○	○	○	▲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
公共施設・病院等	公衆浴場、診療所、保育所、神社、寺院、派出所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	図書館、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
	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
	危険性や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 危険作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									○	○	
	危険性が大きいおそれ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				①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡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	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設							○	○	○	○	
	量がやや多い施設									○	○	
	量が多い施設										○	

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。

(※) 用途地域の定めのない区域では、10,000㎡を超える大規模集客施設のみが制限されます。

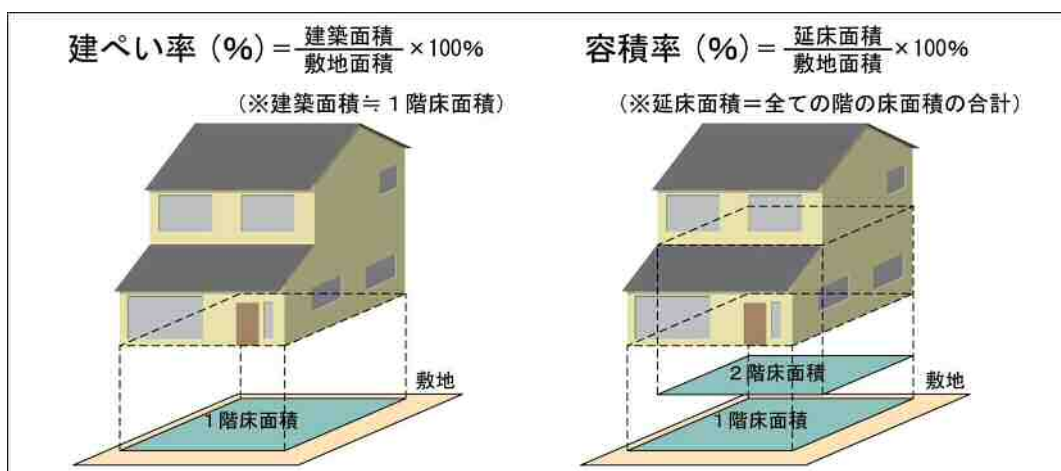
**形態制限
とは**

さらに、用途地域などに応じて、建築物の形態も制限されています。また、用途地域の指定のない区域においても、形態制限が適用されています。

これらの制限は、主に、日照や風通しといった居住環境を確保したり、周辺道路への交通集中による過度の負担がかからないようにしたりすることを目的に定められています。

形態制限の種類や内容は以下のとおりです。

- 【**建ぺい率／容積率**】「建ぺい率」は建築面積（一般には1階部分の面積）の敷地面積に対する割合、「容積率」は延べ床面積（全ての階の床面積合計）の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域に応じて建ぺい率、容積率の上限が定められています。

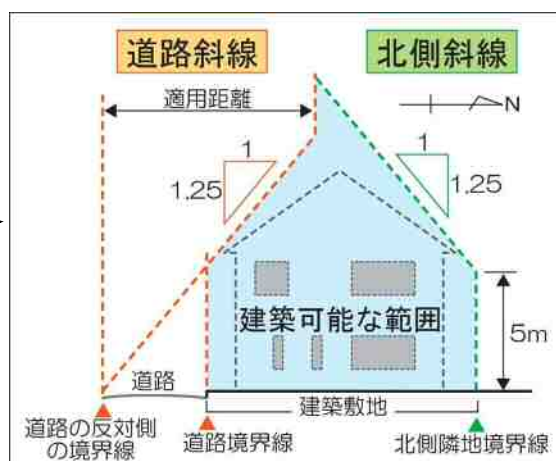


- 【**道路斜線**】道路から建物を見たときの圧迫感を抑えるため、道路側から一定距離（適用距離）内において建築可能な範囲を下図のように制限するものです。
- 【**北側斜線**】北側に隣接する敷地に対して南側からの日照が最低限確保されるよう、建築可能な範囲を下図のように制限するものです。

（注：北側斜線は住居専用地域（「一低」「二低」「一中高」「二中高」）のみに適用されます。）

この図の場合、本説明資料の中では次のように表記しています。

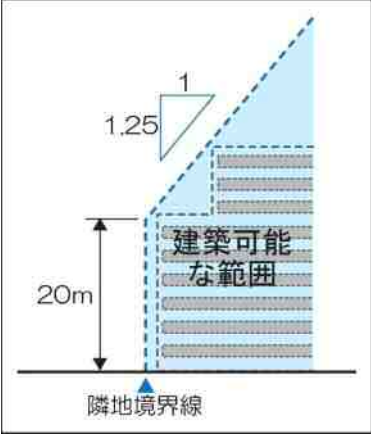
- ・道路斜線＝「1.25D」
- ・北側斜線＝「1.25D+5m」



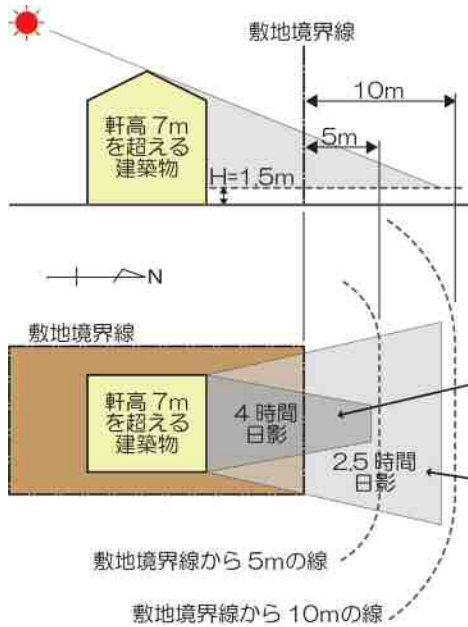
○【隣地斜線】隣接する敷地に対する圧迫感を抑えるため、建築可能な範囲を右図のように制限するものです。

(注：低層住居専用地域（「一低」「二低」）では、絶対高さが10m又は12m以下に制限されるため、隣地斜線は適用されません。)

この図の場合、本説明資料の中では次のように表記しています。
 ・隣地斜線＝「1.25D+20m」



○【日影】一定の高さ以上※1の建物が、冬至日において、周辺の敷地に落としても良い日影の時間を制限するものです。（この場合の日影は、地盤面ではなく測定面※2の高さで測ります。）



この図の場合、本説明資料の中では次のように表記しています。
 ・日影＝「4h/2.5h」

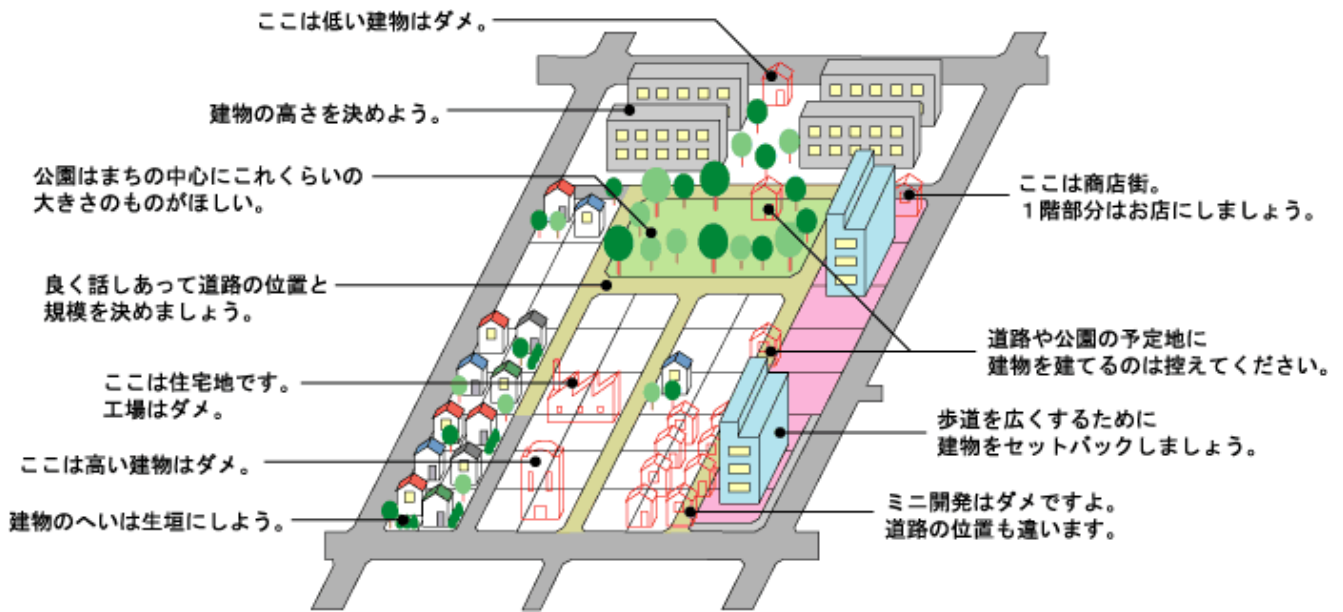
4 時間日影となる範囲は、5mの線からはみ出すことはできません。

2.5 時間日影となる範囲は、10mの線からはみ出すことはできません。

	※1（制限の対象となる建物の高さ）	※2（測定面の高さ）
低層住居専用地域（「一低」「二低」）	軒高＞7m又は地上階数≥3階	1.5m
上記以外の用途地域	建築物高さ＞10m	4m又は6m

地区計画
とは

地区としてのまとまりを単位として、地区の特性に応じて、下図のようにきめ細かい独自のルールを定めることができる制度です。



【用途地域等の見直し方針に関するよくある質問】

パブリックコメントに対していただいた御意見・御質問のうち、複数回御質問があった内容や素案の考え方を補足説明できる御質問についてまとめています。

意 見・質 問	回 答・説 明
1 ◎見直し方針が確定した後の進め方は？ ◎方針が確定した後も、市民の意見を反映できる機会はあるの？	<p>見直し方針確定後は、個別案件について更に詳細な検討を行い、その都度、関係住民の皆様との懇談会や説明会、パブリックコメント等を通じて、皆様の意見を反映しながら実現化を図ってまいります。</p> <p>また、STEP 1の対象区域においては、用途指定等の具体的内容について、引き続き、地区住民の皆様と協議しながら、都市計画の素案を作成し、合意形成が得られた地区から順次、都市計画法に基づいた手続を進めます。</p> <p>この法定の手続においても、説明会や案の縦覧、意見募集など、市民の皆様への御意見を頂く機会が設けられています。</p>
2 ◎都市づくりの仕組みとして、都市計画法だけで暮らしやすいまちができるの？	<p>市全体の土地利用に関しては、国土利用法を上位として、市街地では都市計画法、農業地では農振法^{*1}、森林地等では森林法や自然公園法等が主体的役割を果たしながら、秩序ある土地利用が図られています。</p> <p>さらに、市街地における良好な環境の保全に向けては、都市計画法以外にも、建築基準法や風営法^{*2}、大店立地法^{*3}、騒音規制法、工場立地法等の様々なルール（基準）を定めた法律があります。</p> <p>また、店舗、企業等の誘致に関しては、中活法^{*4}による中心市街地のまちづくりのほか、自治体独自による税制優遇等の財政的支援などが挙げられます。</p> <p>このように、都市計画法だけでなく、多様な仕組みが連動して住民の生活環境や事業者の操業環境を保ちながら、安心・快適に暮らせるまちがつけられています。</p> <p><small>*1 農業振興地域の整備に関する法律 *2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 *3 大規模小売店舗立地法 *4 中心市街地の活性化に関する法律</small></p>
3 ◎用途地域や地区計画を指定するメリットやデメリットは？	<p>用途地域や地区計画を指定することにより、その基準に反する建築物が将来的にも立地しないことが法的に担保されます。このことは、個々の住民及び事業者に対しては制限が強化されることとなりますが、同時に、周辺の土地においても生活環境や操業環境を大きく悪化させるような建築物が立地することがなくなるため、大きな安心感が得られることとなります。</p> <p>また、地区計画は、用途地域よりもきめ細かなルールを地域の実情に応じて定めることができるため、住民の皆様で合意形成を図りながら、より快適で暮らしやすいまちづくりを進められるというメリットがあります。</p> <p>なお、土地利用の制限が変わることに伴い、土地の価値が変動する場合があります。これにより売買の価格や固定資産税等に影響することも想定されます。</p>
4 ◎用途地域や地区計画が指定された場合、現在ある都市計画法41条、42条や建築協定のルールはどうなるの？	<p>用途地域や地区計画が定められた際には、都市計画法41条（建物の形態制限）、42条（予定建築物の制限）の解除を併せて行います。</p> <p>なお、法制度に基づく建築協定のほか、任意の協定、覚書等については継続されます。</p>

意見・質問	回答・説明
<p>5 ◎用途地域の指定によって、新しい基準に適合しない建物(既存不適格建築物)はどうなるの？</p>	<p>新たに基準が設定された時点において、既に存在している建築物で、その基準に適合しないものを「既存不適格建築物」といいます。</p> <p>既存不適格建築物について、現状のまま使用することについては問題ありません。</p> <p>さらに、“用途”の基準に適合しない既存不適格建築物については、従前の床面積の1.2倍までの増築なども許容されています。</p> <p>一方、北側斜線等の“形態”の基準に適合しない場合は、基準に適合しない部分と関係のない部分で増築や改築を行う際においても、基準に適合しない部分を適合するように改修しなければなりません。</p>
<p>6 ◎用途地域指定検討区域のうち、STEP1の取組に含まれていない部分がありますか？</p> <p>◎土地利用マスタープランにおいて市街化保留区域に位置付けられた部分の用途地域等の指定についてはどのように考えているの？</p>	<p>市街化保留区域（蔵持地区、瀬古口地区の一部など）では、現在、建物用途に関するルールがほとんどないため、住宅と工場、店舗などの混在がみられ、用途地域を指定する際には、そうした現状を踏まえながら新規で土地利用のルールを定める必要があります。また、現状では市街地を形成する上では道路等の基盤が脆弱で、都市的な基盤整備も必要になります。さらに、当区域は現在、農業振興地域となっており、農業関係との調整も必要で、これらの検討や調整にかかる時間も長期に及ぶことが予想されます。</p> <p>一方、STEP1の対象区域は、市街化保留区域とは状況が大きく異なり、都市的基盤の整った市街地が既に形成されており、建物用途に関するルールも存在することから、まず、そのルールを分かりやすい制度に改める取組を行うこととしています。</p> <p>市街化保留区域に関する考え方を見直し方針に追加していますので、詳細はそちらをご覧ください。</p>
<p>7 ◎既存用途地域の見直しは、「名張地区」と「桔梗が丘地区の幹線沿道」だけを対象としているの？</p>	<p>名張市都市マスタープランに基づき、本見直し方針では歩いて暮らせるまちづくりなど、暮らしのまちとして住環境の向上や利便性の確保に向けた観点から、特に、現在指定されている用途地域にそぐわない土地利用の実態が見受けられる左記の2地区を重点的に見直し対象としますが、用途地域の見直し自体は、次項に示すとおり社会情勢の変化等を踏まえ、他の地域においても必要に応じて行っていく予定です。</p>
<p>8 ◎社会情勢の変化に伴い、土地利用の需要も変化していくと予想されますが、用途地域や都市計画道路の見直しは、今後行っていくの？</p>	<p>土地利用や建物などの変化を把握するため、おおむね5年ごとに都市計画に関する基礎調査を行っており、その結果などを踏まえて、用途地域などの都市計画について必要な見直しを定期的に行ってまいります。</p> <p>また、それ以外にも、上位計画である都市マスタープラン等、都市計画に関する方針が見直された場合など、大規模な土地利用・都市構造の転換が想定される場合や、地域からの提案（都市計画法第21条の2等）が出された場合などは、随時見直しを検討します。</p>

