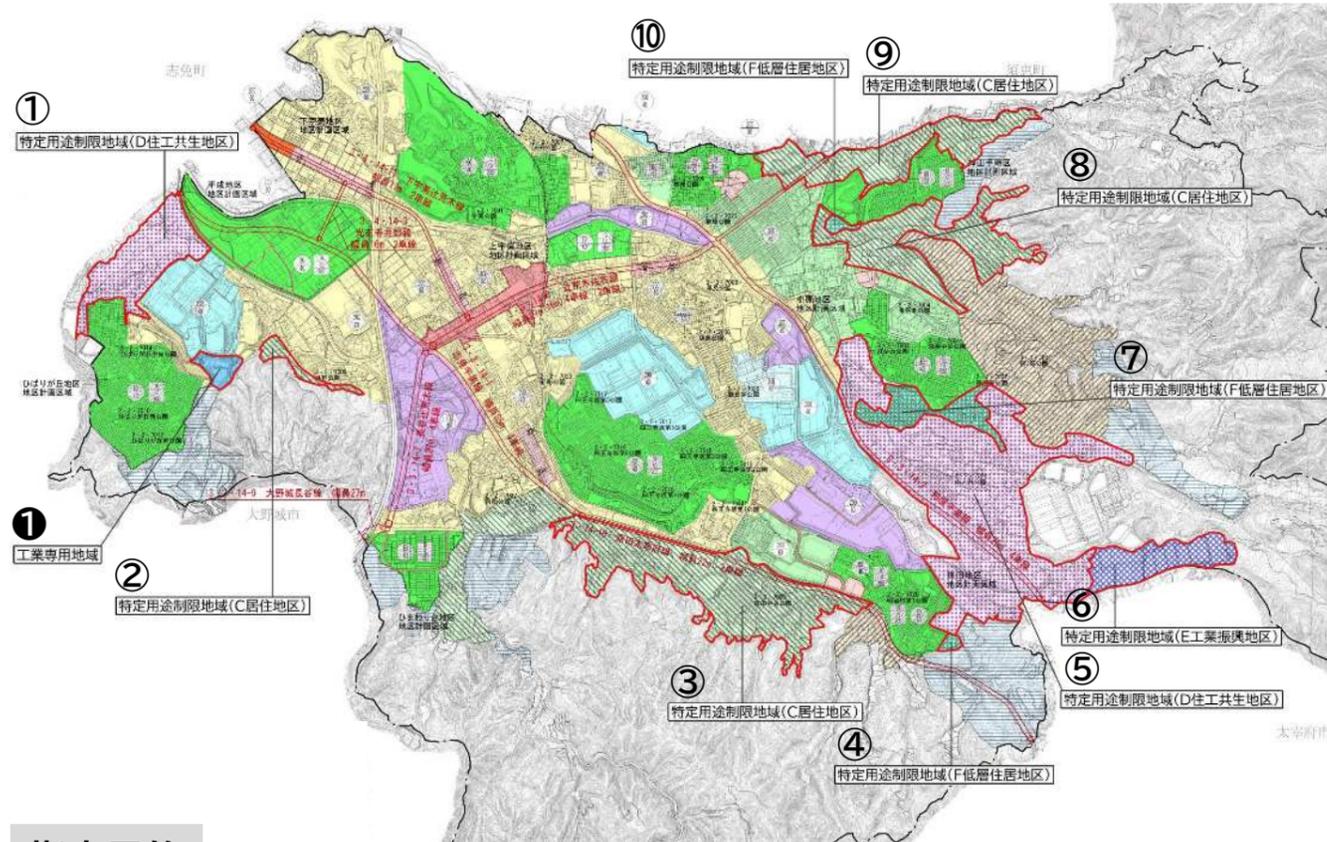


宇美須恵都市計画 用途地域・特定用途制限地域の変更（宇美町決定）の概要・方針

指定場所

宇美町既存市街地周辺における用途地域未指定の区域11か所



指定目的

宇美町では、第7次宇美町総合計画及び、宇美町都市計画マスタープランに基づき、「ともに創る 自然とにぎわいが融合したまち・宇美」の実現に向け、まちづくりを進めている。

本町は都市計画における区域・区分の定めがなく、非線引き用途白地地域では用途地域による制限が行われていないために郊外での大規模集客施設や周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建物の立地が懸念され、秩序ある土地利用の実現が望まれている。そのため、既存市街地周辺で無秩序な開発が想定される場所において、用途地域及び特定用途制限地域を指定し、秩序ある土地利用を誘導する。

用途地域及び特定用途制限地域を指定する範囲については、宇美町都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき、それぞれ以下の実現を図るものである。

- 工業専用地域
周辺と調和した操業環境の維持に努める。
- C居住地区
地域特性に応じて適正な土地利用を誘導する。
- D住工共生地区
住環境と商業・業務など多様な用途と共生した土地利用を推進する。
- E工業振興地区
周辺と調和した操業環境の維持に努める。
- F低層住居地区
良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持する。

特定用途制限地域D住工共生の地域における住宅と工場等の共生については、特定用途制限地域の指定に加え、騒音規制法、振動規制法、宇美町環境基本条例および工場立地法に基づいた行政指導により共生に則した土地利用を促進する。

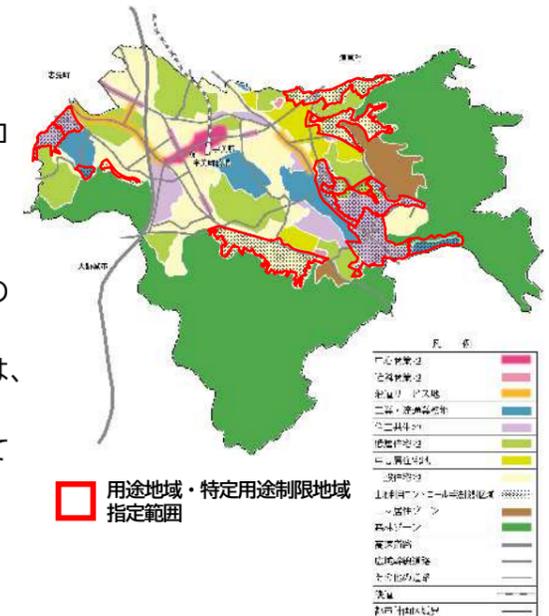
指定概要

用途地域、特定用途制限地域の種別	面積	容積率 建蔽率	制限の概要
工業専用地域 ①	約2.8ha	200% 60%	●工場のための地域で、住宅・店舗・学校・病院・ホテルなどの建築は不可
特定用途制限地域 C居住地区 ②③⑧⑨	約95.9ha	200% 70%	●第一種住居地域に建てられない建築物を制限
特定用途制限地域 D住工共生地区 ①⑤	約101.3ha	200% 70%	●準工業地域に建てられない建築物及び遊戯施設・風俗施設を制限
特定用途制限地域 E工業振興地区 ⑥	約12.6ha	200% 70%	●工業専用地域に建てられない建築物及び福祉施設を制限
特定用途制限地域 F低層住居地区 ④⑦⑩	約11.2ha	200% 70%	●第一種低層住居専用地域に建てられない建築物を制限
合計	約223.8ha		

宇美町都市計画マスタープランにおける土地利用方針

<土地利用に関する方針>

- 工業・流通業務地
 - ・周辺と調和した操業環境の維持
 - ・粕谷宇美線沿道については、整備進捗にあわせ、適切な土地利用コントロール手法について検討
- 一般住宅地
 - ・住環境と商業・業務施設などとの調和
 - ・近傍の近隣商業・沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導
 - ・事業中の都市計画道路志免宇美線が横断する平成地区においては、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直し
 - ・原田地域の住宅地など宅地利用がなされる用途白地地域については、地域特性を踏まえ、土地利用コントロール手法について検討

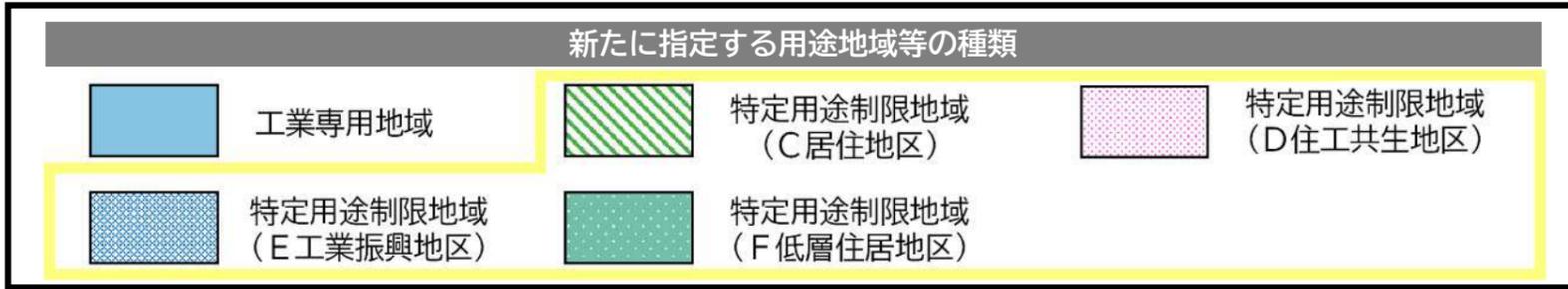


経緯

月日	実施内容
令和6年12月～令和7年3月	都市計画マスタープラン改定内容を踏まえ、地域地区が定められていない区域について、用途地域及び特定用途制限地域の内容とその範囲について検討
令和7年4月～7月	都市マス策定検討会議・策定委員会にて内容確認
令和7年7月27日、8月3日	地権者説明会
令和7年8月～9月	用途地域、特定用途制限地域指定案の見直し検討
令和7年9月～10月	県都市計画課下協議
令和7年11月14日～11月28日	原案の縦覧・公述募集
令和7年12月7日	公聴会
令和7年12月～令和8年1月	県都市計画課事前協議

宇美須恵都市計画 用途地域・特定用途制限地域の変更（宇美町決定）の概要・方針

用途地域・特定用途制限地域の指定区域



用途地域・特定用途制限地域における制限概要

		工業専用地域	C居住地区	D住工共生地区	E工業振興地区	F低層住居地区	備考
<凡例> ○: 建てられる用途 ×: 建てられない用途 ▲: 面積、階数等の制限あり							
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	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲	○	○	▲	×	▲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	▲	○	○	▲	×	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲	○	○	▲	×	
	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、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		○	▲	▲	▲	▼	▲3,000㎡以下 ▼150㎡以下
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	▲	×	×	×	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	
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	×	○	▲	×	×	▲30,000㎡以下
工場・倉庫等	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	×	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	▲	▲	○	▲保育所は1,600㎡以下
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	▲	×	○	▲10,000㎡以下
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	▲	×	▼	▼600㎡以下 ▲10,000㎡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 ▼150㎡以下
	建築物附属自動車車庫	○	▲	○	○	▼	※一団地の敷地内について別に制限あり ▼600㎡以下、1階以下 ▲2階以下
倉庫業を営む倉庫	○	×	○	○	×		
自家用倉庫	○	▲	○	○	×	▲3,000㎡以下	
畜舎(15m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	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	▲	○	○	×		
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	×	○	○	×	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やや多い工場	○	×	○	○	×	作業場の床面積 ▲50㎡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	○	▲	○	○	×	原動機の制限あり 作業場の床面積 ▲50㎡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	○	×	×	○	×	
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、原則、都市計画決定が必要					

