



大江都市計画用途地域の変更 (説明資料)

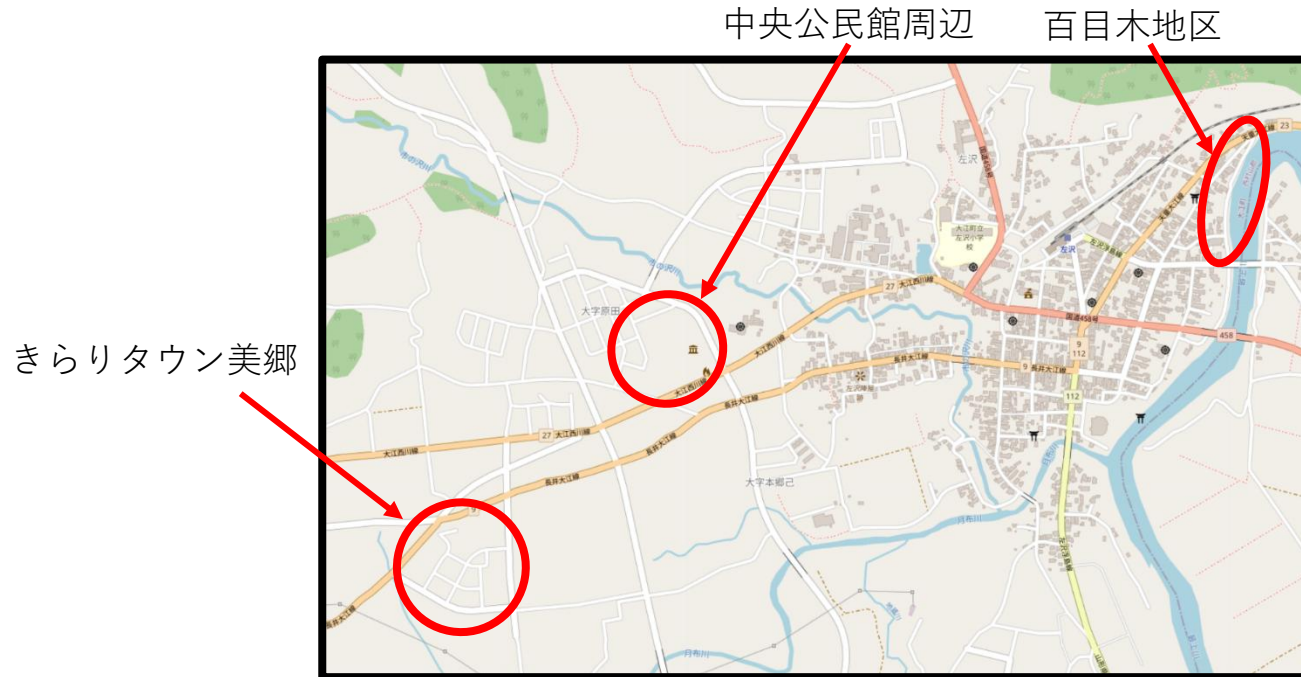
令和7年8月

大江町役場建設水道課

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶
3. 用途地域の変更
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域とは
 - 3) 用途地域変更案
 - 4) 今後のスケジュール
4. 質疑応答
5. 閉会

1) 見直しの経緯について



令和2年度、令和4年度に立て続けに発生した水害により、多くの住宅が浸水被害を受けたことから、国が主導の「最上川水系流域治水プロジェクト」による堤防整備が進んでいます。

この事業に即した用途変更を行うと同時に、他の地域においても現況に即した用途に拡大、変更しようとしています。

1) 見直しの経緯について



適切な住環境整備保全や秩序あるまちづくりを進めていくため、「大江町都市計画マスタープラン（R7年3月策定）」と「大江町立地適正化計画（R5年1月公表）」を踏まえて見直しを行うものです。

2) 用途地域とは

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。（大江町では13種類のうち、9種の用途地域を定めています。）

第一種低層住居専用地域



※低層住宅のための地域です。

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。

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。

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。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。

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。

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。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。

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。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。

工業専用地域



※工場のための地域です。

※ 大江町にない用途地域

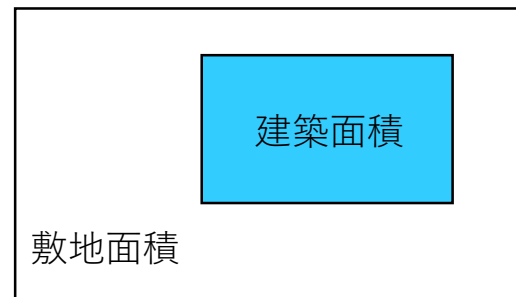
2) 用途地域とは（建築面積）

建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合

大江町の今回の変更箇所は全て**60%**以下

建ぺい率 = 建築面積 ÷ 敷地面積 × 100



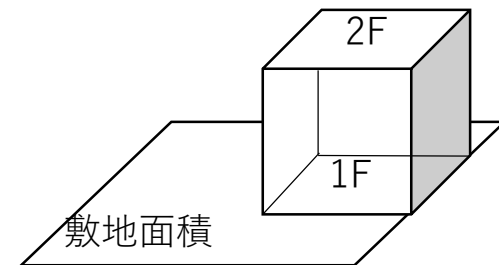
例：建築面積（100㎡） ÷ 敷地面積（200㎡） × 100 = 建ぺい率（50%）

容積率

敷地面積に対する延床面積の割合

大江町の今回の変更箇所は全て**200%**以下

容積率 = （1Fの面積 + 2Fの面積） ÷ 敷地面積 × 100

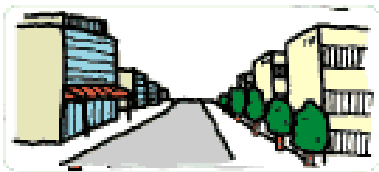


例：{1Fの面積（100㎡） + 2Fの面積（50㎡）} ÷ 敷地面積（200㎡） × 100

= 容積率（75%）

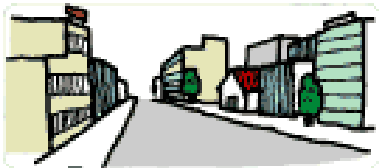
2) 用途地域とは（今回変更箇所）

第二種中高層住居専用地域



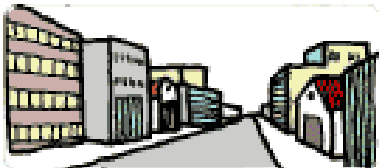
主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、**1,500㎡**までの一定のお店や事務所など
必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



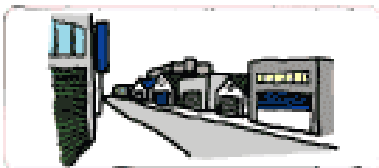
住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



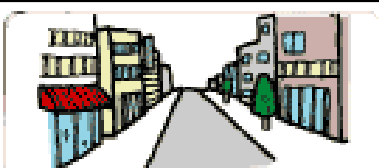
主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準工業地域



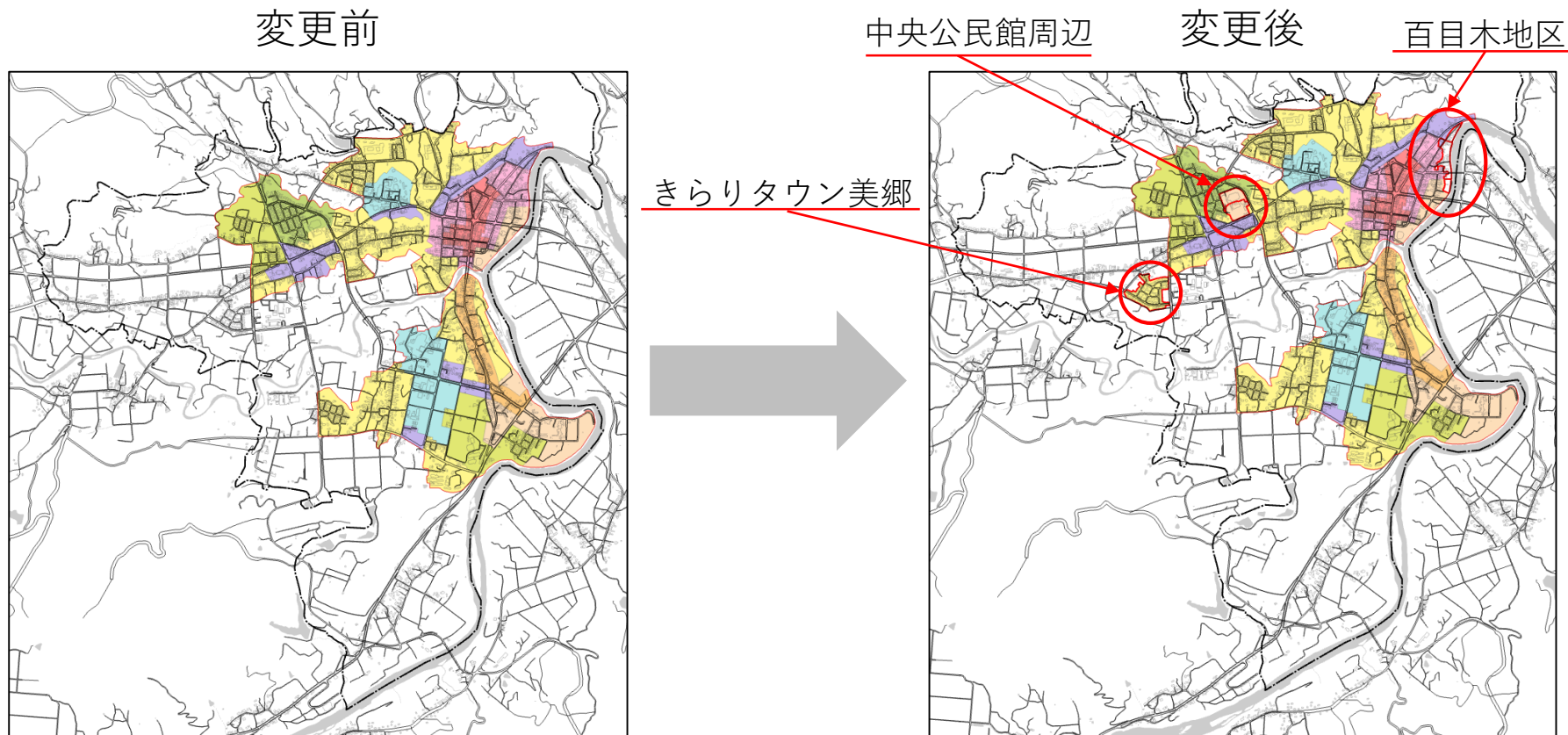
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

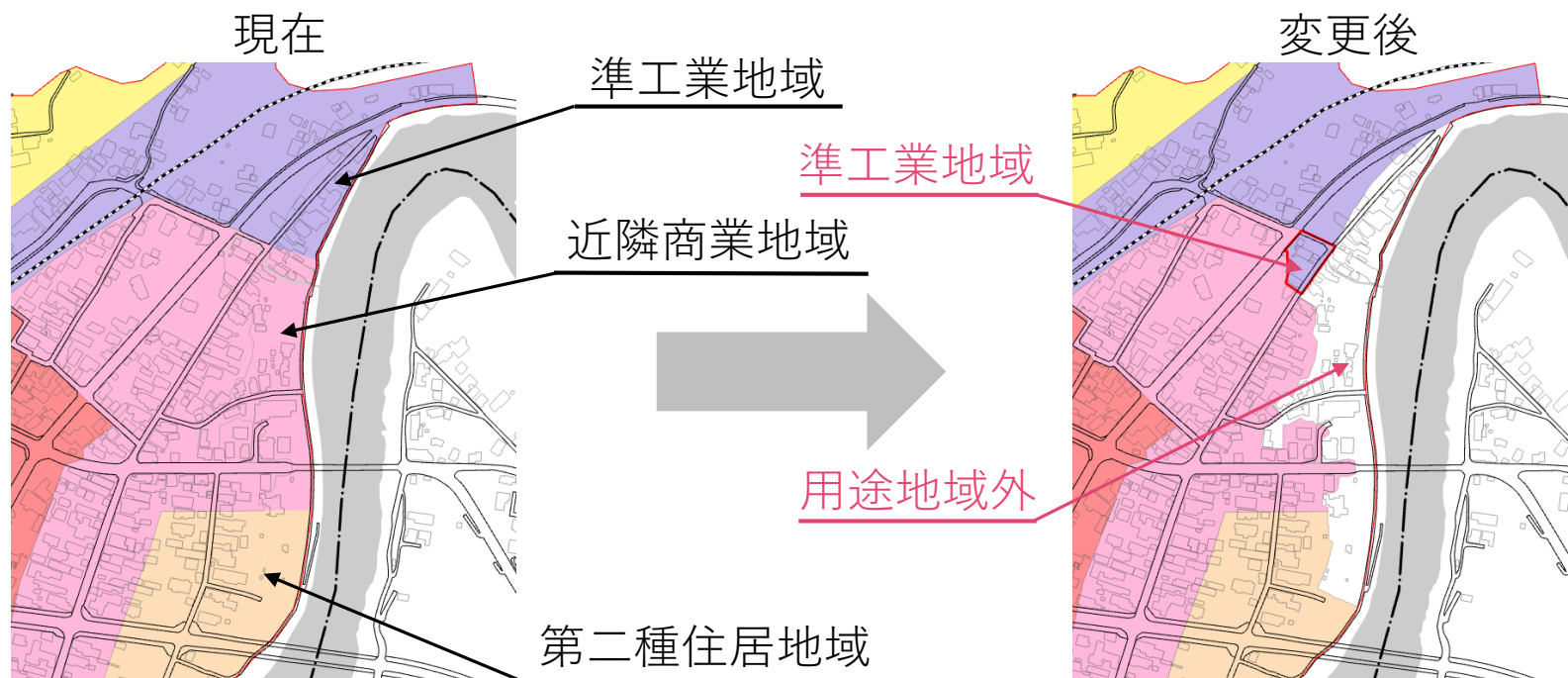
3) 用途地域変更案



都市計画区域全域での比較になります。

今回の変更箇所は左沢地域と本郷地域になるので、
藤田地域、小見地域、富沢地域に変更はありません。

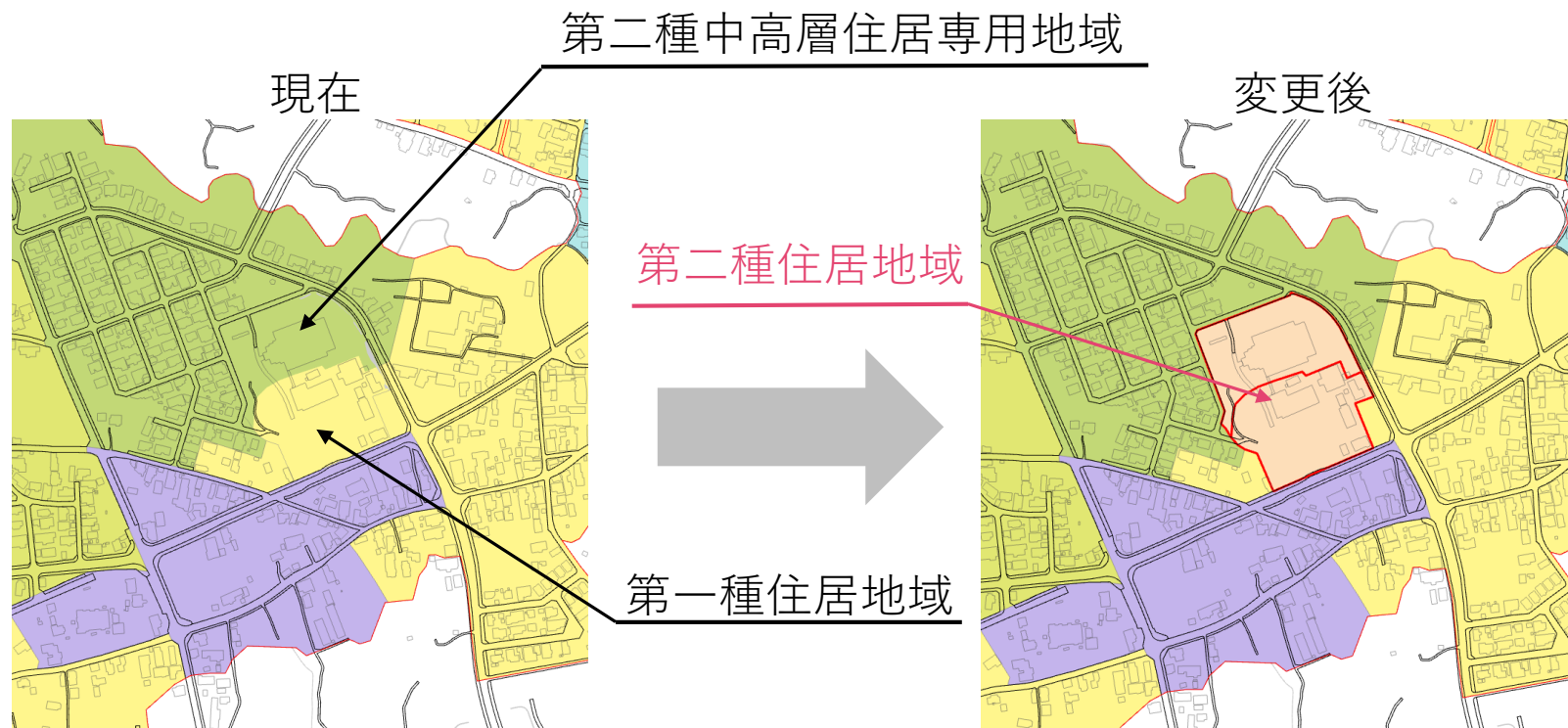
3) 用途地域変更案（百目木地区）



百目木地区では、国の事業により、最上川沿いを堤防や関連した事業に活用するため、用途地域の指定を外します。

また、上記の事業で準工業地域の面積が不足するため、近隣商業地域の一部を準工業地域に変更します。

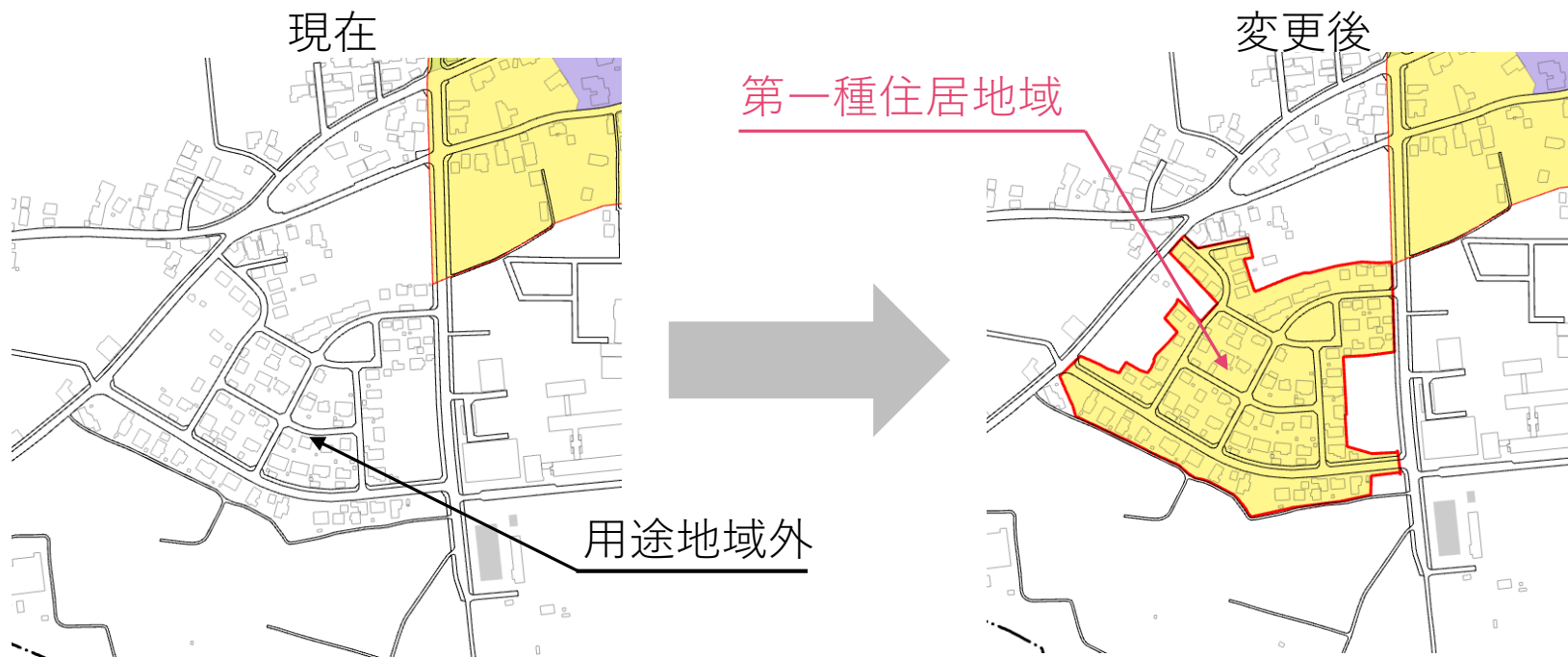
3) 用途地域変更案（中央公民館周辺）



中央公民館周辺では、現在の状況に即した形で用途を変更します。

第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域から、より幅の広い用途地域である第二種住居地域に変更します。

3) 用途地域変更案（きらりタウン美郷）



きらりタウン美郷では、現在の住宅地の状況に即した形で用途を指定することとします。

第一種住居地域に指定することで、現在の居住環境の維持を図ります。

4) 今後のスケジュール

8月5日

