



# 大江都市計画用途地域の変更

大江町役場建設水道課

# 次第

## 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

# 1) 見直しの経緯について



中央公民館周辺について、周囲一帯の現況を考慮し、適した用途に変更しようとしています。

また、用途地域外に位置する「きらりタウン美郷」周辺について、居住環境を将来にわたり維持・保全し、無秩序な建築を防止するため、住居系用途地域に指定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。）

※ 大江町にない用途地域

第一種低層住居専用地域



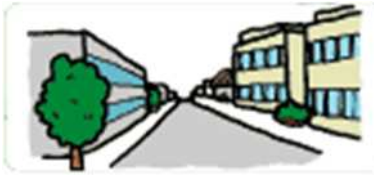
※低層住宅のための地域です。

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。

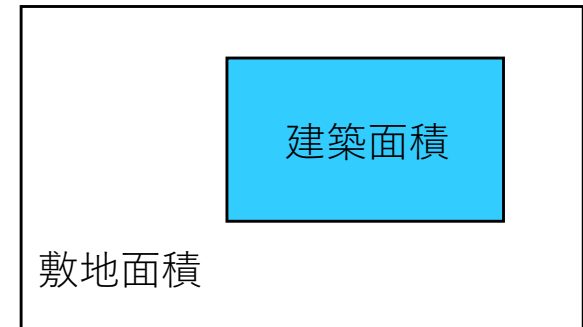
## 2) 用途地域とは（建築面積）

### 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（ $100\text{m}^2$ ） ÷ 敷地面積（ $200\text{m}^2$ ） × 100 = 建ぺい率（50%）

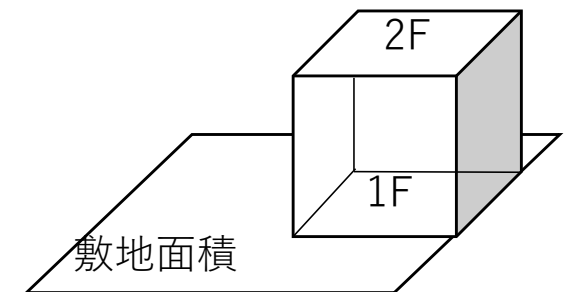
---

### 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（ $100\text{m}^2$ ） + 2Fの面積（ $50\text{m}^2$ ） } ÷ 敷地面積（ $200\text{m}^2$ ） × 100

= 容積率（75%）



## 2) 用途地域とは（今回変更箇所）

### 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、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 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

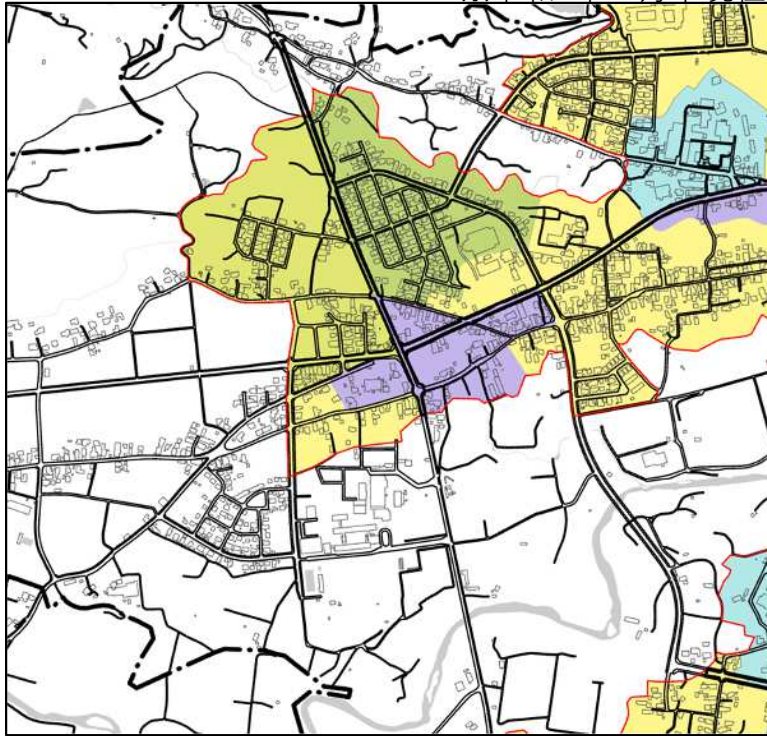


主に住居の環境を守るための地域です。  
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 3) 用途地域変更案

変更前

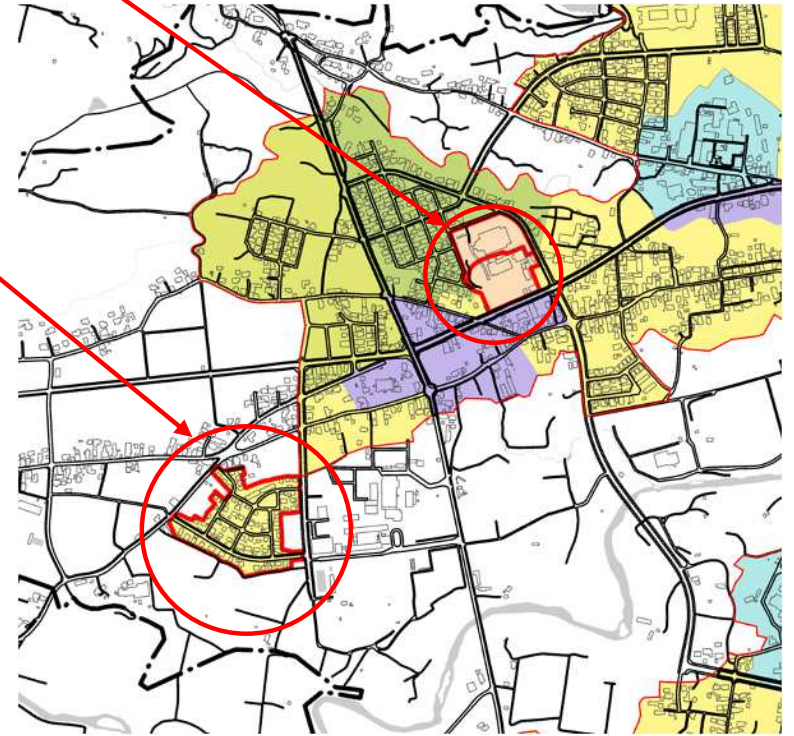
※令和7年12月末現在



中央公民館周辺

変更後

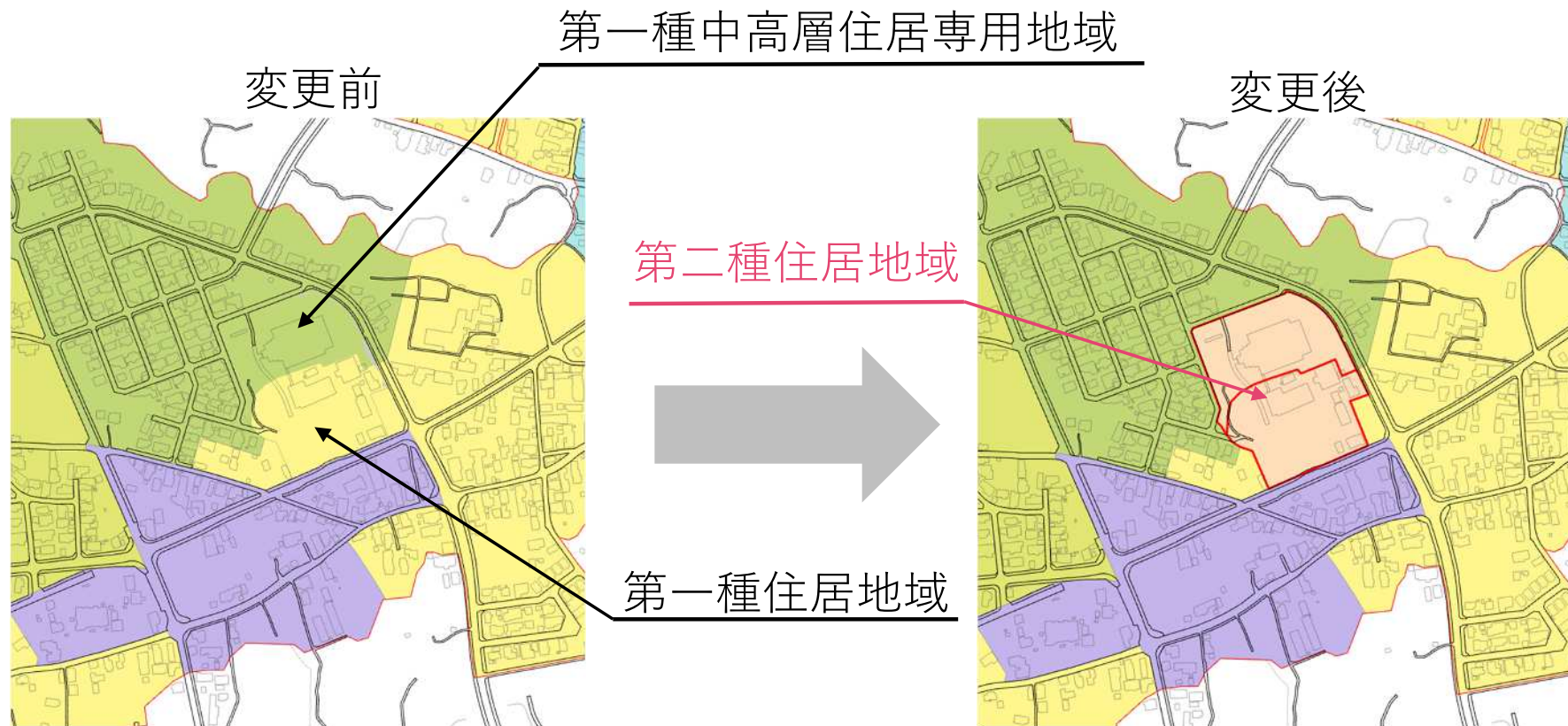
きらりタウン美郷



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



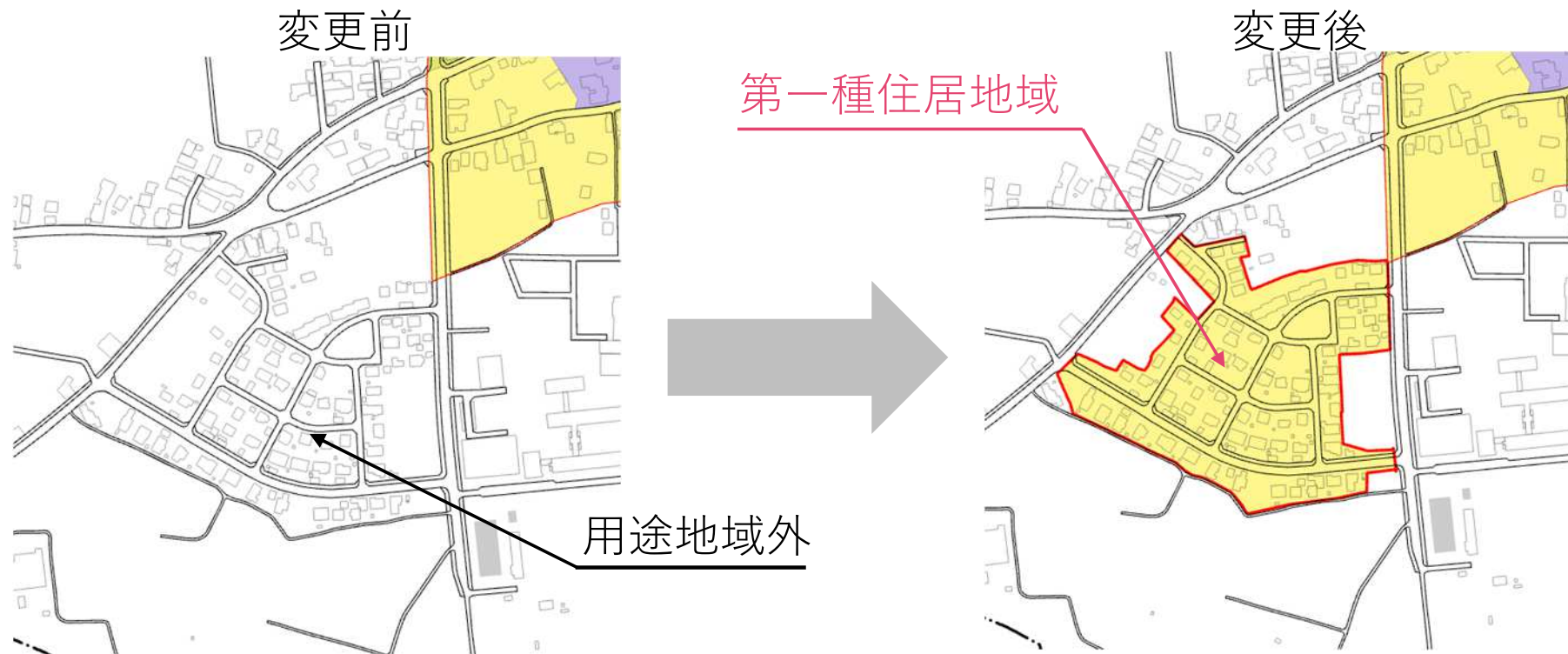
### 3) 用途地域変更案（中央公民館周辺）



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。

第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域から、より幅広い用途や規模の大きい建物を建築可能な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

