

用途地域の変更について

1 用途地域変更の背景・理由

用途地域は、土地利用の計画の基本となるもので、さまざまな用途形態の建築物が無秩序に混在することによって生じる騒音・悪臭・日照障害等を防止するために指定される建築規制です。田辺市では、昭和44年に当初指定され、これまでに土地利用の進展に応じて何度かの用途地域の指定・変更を行っていますが、ほとんどが部分的な指定・変更となっています。

近年、人口減少時代の到来や少子高齢化、国際化、高度情報化など、社会環境は大きく変化しております。こうした変化や土地利用の動向、公共施設の整備状況等を踏まえ、都市計画上の課題に対応し、都市の健全な発展に資するよう、市内全域の用途地域の変更を行うこととしました。

2 用途地域変更の内容

(1) 用途地域変更の視点

用途地域の指定状況から以下の視点により、用途地域の変更が必要な箇所を抽出しました。

視点①：上位計画等で位置づけられた土地利用計画の変更や、土地利用条件の変化等により用途地域の変更の検討が必要となった箇所

視点②：基礎調査等により現況の土地利用と用途地域の指定に乖離がみられる箇所

視点③：地形地物の改変等により境界に不整合が生じている箇所

(2) 用途地域変更地区

視点①：上位計画等で位置づけられた土地利用計画の変更や、土地利用条件の変化等により用途地域の変更の検討が必要となった地区

地区番号	位置	面積 (ha)	現行用途地域	現行容積率 (%)	現行建蔽率 (%)	新用途地域	新容積率 (%)	新 建蔽率 (%)	図番号
10-5	上の山一丁目	2.15	1低	50	30	1住	200	60	図③
10-6	稲成町・上の山一丁目	3.69	1低	100	60	1住	200	60	
10-7	上の山一丁目	6.16	1低	100	60	1住	200	60	
60-1	東山一丁目・湊・あけぼの	6.54	準工	200	60	商業	400	80	図⑪
60-2	東山一丁目	2.77	1中高	200	60	商業	400	80	
60-3	東山一丁目	0.22	準工	200	60	1住	200	60	
60-4	東山一丁目	0.58	1中高	200	60	1住	200	60	

【用途地域の名称】

- | | | | |
|-----|---------------|-----|---------------|
| 1低 | ：第一種低層住居専用地域 | 1中高 | ：第一種中高層住居専用地域 |
| 2中高 | ：第二種中高層住居専用地域 | 1住 | ：第一種住居地域 |
| 準住 | ：準住居地域 | 商業 | ：商業地域 |
| 準工 | ：準工業地域 | | |

視点②：基礎調査等により現況の土地利用と用途地域の指定に乖離がみられる地区

地区番号	位置	面積 (ha)	現行用途地域	現行容積率 (%)	現行建蔽率 (%)	新用途地域	新容積率 (%)	新 建蔽率 (%)	図番号
10-1	芳養松原二丁目	0.10	準工	200	60	1住	200	60	図①
10-2	芳養松原二丁目	1.07	準工	200	60	準住	200	60	
10-3	芳養松原一丁目	0.45	1住	200	60	準工	200	60	図②
10-4	芳養松原一丁目	0.52	1住	200	60	準住	200	60	
20-1	目良	1.49	1低	50	30	1住	200	60	図④
20-6	天神崎	0.06	1住	200	60	準工	200	60	図⑤
20-7	天神崎	0.02	準工	200	60	1住	200	60	
20-8	天神崎	0.04	準工	200	60	1住	200	60	
30-4	高雄三丁目	0.28	1住	200	60	2中高	200	60	図⑥
30-6	新万	0.52	1低	80	40	2中高	200	60	図⑩

視点③：地形地物の改変等により境界に不整合が生じている箇所

地区番号	位置	面積 (ha)	現行用途地域	現行容積率 (%)	現行建蔽率 (%)	新用途地域	新容積率 (%)	新 建蔽率 (%)	図番号
20-2	目良	0.01	1低	50	30	1住	200	60	図④
20-3	目良	0.01	1住	200	60	1低	50	30	
20-4	目良	0.00	1低	50	30	1住	200	60	
20-5	目良	0.09	1住	200	60	1低	50	30	図⑧
30-1	中屋敷町	0.02	1住	200	60	商業	400	80	
30-2	湊	0.00	準工	200	60	商業	400	80	図⑦
30-3	湊	0.00	準工	200	60	商業	400	80	
30-7	神子浜一丁目	0.11	1中高	200	60	1住	200	60	図⑨
30-8	神子浜一丁目	0.01	1住	200	60	1中高	200	60	
30-9	神子浜一丁目	0.00	1中高	200	60	1住	200	60	

※表中の各容積率及び建蔽率は超えてはならない数値を示す。

田辺市における第一種低層住居専用地域には、建築物の高さの限度として10mが定められている。