

五城目都市計画用途地域の変更（五城目町決定）

都市計画図書

平成25年5月

五城目町

五城目都市計画用途地域の変更（五城目町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類                   | 面積                         | 建築物の<br>容 積 率 | 建築物の<br>建 ぺ い 率 | 外壁の<br>後退距離<br>の限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | その他<br>及び<br>備考 |
|-----------------------|----------------------------|---------------|-----------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| 第一種低層<br>住居専用地域<br>小計 | 約 48 ha<br>約 48 ha         | 8/10 以下       | 5/10 以下         | 1.0m               | —                     | 10.0m             |                 |
| 第一種<br>住居地域<br>小計     | 約 179 ha<br>約 179 ha       | 20/10 以下      | 6/10 以下         | —                  | —                     | —                 |                 |
| 近隣商業地域<br>小計          | 約 14 ha<br>約 ha<br>約 14 ha | 20/10 以下      | 8/10 以下         | —                  | —                     | —                 |                 |
| 商業地域<br>小計            | 約 25 ha<br>約 ha<br>約 25 ha | 40/10 以下      | 8/10 以下         | —                  | —                     | —                 |                 |
| 準工業地域<br>小計           | 約 65 ha<br>約 65 ha         | 20/10 以下      | 6/10 以下         | —                  | —                     | —                 |                 |
| 合計                    | 約 331 ha                   |               |                 |                    |                       |                   |                 |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

五城目町では平成 23 年 3 月に都市計画法第 18 条の 2 に規定される市町村の都市計画に関する基本的な方針である「五城目町都市計画マスタープラン」を策定したところである。このたび、「五城目町都市計画マスタープラン」を踏まえ、土地利用の現況及び動向を勘案した結果、適正かつ合理的な土地利用の規制、誘導を図るため用途地域の変更を行うこととする。

五城目都市計画用途地域の変更新旧対照表

| 新           |          |          |          |            |               |           |         |
|-------------|----------|----------|----------|------------|---------------|-----------|---------|
| 種 類         | 面積       | 建築物の容積率  | 建築物の建ぺい率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | その他及び備考 |
| 第一種低層住居専用地域 | 約 48 ha  | 8/10 以下  | 5/10 以下  | 1.0m       | —             | 10.0m     |         |
| 小計          | 約 48 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 第一種住居地域     | 約 179 ha | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 179 ha |          |          |            |               |           |         |
| 近隣商業地域      | 約 14 ha  | 20/10 以下 | 8/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 14 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 商業地域        | 約 25 ha  | 40/10 以下 | 8/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 25 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 準工業地域       | 約 65 ha  | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 65 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 工業地域        | 約 0 ha   | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 0 ha   |          |          |            |               |           |         |
| 合計          | 約 331 ha |          |          |            |               |           |         |

| 旧           |          |          |          |            |               |           |         |
|-------------|----------|----------|----------|------------|---------------|-----------|---------|
| 種 類         | 面積       | 建築物の容積率  | 建築物の建ぺい率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | その他及び備考 |
| 第一種低層住居専用地域 | 約 125 ha | 8/10 以下  | 5/10 以下  | 1.0m       | —             | 10.0m     |         |
| 小計          | 約 125 ha |          |          |            |               |           |         |
| 第一種住居地域     | 約 115 ha | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 115 ha |          |          |            |               |           |         |
| 近隣商業地域      | 約 22 ha  | 20/10 以下 | 8/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 22 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 商業地域        | 約 26 ha  | 40/10 以下 | 8/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 26 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 準工業地域       | 約 75 ha  | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 75 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 工業地域        | 約 22 ha  | 20/10 以下 | 6/10 以下  | —          | —             | —         |         |
| 小計          | 約 22 ha  |          |          |            |               |           |         |
| 合計          | 約 385 ha |          |          |            |               |           |         |

## 変更理由書

「五城目町都市計画マスタープラン」を踏まえ、土地利用の現況及び動向を勘案した結果、適正かつ合理的な土地利用の規制、誘導を図るため、次のとおり用途地域の変更を行うこととする。

### (1) 小池・七倉地区

現況の大半が山林で、宅地化の見込みがないため第一種低層住居専用地域から用途無指定に変更する。

### (2) 五城目小学校敷地

五城目小学校が立地している場所で、増改築等への配慮で高さ制限の緩和を図るため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

### (3) 五城目第一中学校敷地

五城目第一中学校が立地している場所で、増改築等への配慮で高さ制限の緩和を図るため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

### (4) 国道 285 沿道

制限内容の差が大きな準工業地域と第一種低層住居専用地域の隣接を解消し、地域の実情を踏まえ、増改築等の需要に配慮するため、道路・水路等の地形地物に合わせて第一種低層住居専用地域の一部を第一種住居地域に変更する。

### (5) 国道 285 沿道農地

現在建物は立地しておらず、良好な住環境の形成を図るために、準工業地域から第一種住居地域に変更する。

### (6) 町営住宅敷地

町営住宅が整備され宅地化が進んでおり、良好な住環境を維持するとともに、周辺地域との連続性を図るため、用途無指定から第一種低層住居地域に変更する。

### (7) 老人ホーム周辺

老人ホームが立地している場所で、都市的土地利用が進んでおり、良好な住環境を形成するために、周辺地域との連続性を図り用途無指定から第一種住居地域に変更する。

### (8) 高崎小沼・下川原

将来的な工業誘地の可能性が低く、また地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、工業地域から用途無指定に変更する。

(9) 高崎小沼

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種住居地域から用途無指定に変更する。

(10) 高崎小沼

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種住居地域から用途無指定に変更する。

(11) 高崎熊野台

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種住居地域から用途無指定に変更する。

(12) 高崎岡谷地

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種低層住居専用地域から用途無指定に変更する。

(13) 高崎八田

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、準工業地域から用途無指定に変更する。

(14) 高崎八田

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種住居地域から用途無指定に変更する。

(15) 高崎八田

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種住居地域から用途無指定に変更する。

(16) 高崎八田

地域住民より農地としての活用希望があることから、農地として土地の有効活用を図るため、第一種低層住居専用地域から用途無指定に変更する。

(17) 高崎下川原

商業業務施設の立地が少なく、住宅地としての土地利用が進んでいることから、良好な住環境を形成するとともに、周辺地域との連続性を図るため、近隣商業地域から第一種住居地域に変更する。

(18) 高崎田中

準工業地域として指定されていたが、現在工業系の立地がなく、土地区画整理事業により宅地化が進みつつあり、良質な居住環境形成のため、準工業地域から第一種住居地域に変更する。

(19) 高崎八田

用途地域の制限を緩和し、宅地化を促進するため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

(20) 鶉ノ木

工業地から住宅地へと転換しており、良好な住環境の形成を図るため、準工業地域から第一種住居地域に変更する。

(21) 下夕町

商業施設の立地は少なく、今後も商業施設の進出も見込まれない現況に合わせ、住宅地としての土地利用が進んでいることから、良好な住環境を形成するとともに、周辺地域との連続性を図るため、商業地域から第一種住居地域に変更する。

(22) 上樋口

商業施設の立地はなく、今後も商業施設の進出も見込まれない現況に合わせ、周辺地域との連続性を図り良好な住環境を形成するため、商業地域から第一種住居地域に変更する。

(23) 上樋口

商業施設の立地はなく、住宅地としての土地利用が進んでいることから、良好な住環境を形成するとともに、周辺地域との連続性を図るため、近隣商業地域から第一種住居地域に変更する。

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 五城目都市計画用途地域の変更

| 事 項           | 時 期                      | 備 考 |
|---------------|--------------------------|-----|
| 五城目町都市計画審議会   | 平成24年5月31日               |     |
| 住民説明会①        | 平成24年7月11日               |     |
| 住民説明会②        | 平成24年7月13日               |     |
| 住民説明会③        | 平成24年7月18日               |     |
| 五城目町都市計画審議会   | 平成24年8月21日               |     |
| 県事前協議         | 平成25年1月11日               |     |
| 県事前協議回答       | 平成25年1月28日               |     |
| 計画案の縦覧        | 平成25年2月1日<br>～平成25年2月15日 | 2週間 |
| 五城目町都市計画審議会審議 | 平成25年2月19日               |     |
| 県本協議          | 平成25年4月16日               |     |
| 県本協議回答        | 平成25年4月17日               |     |
| 決定告示          | 平成25年5月1日                |     |