

小坂都市計画用途地域の変更（小坂町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	備考
第一種低層住居専用地域	約 8.8ha	8／10 以下	5／10 以下	—	—	—	4.6%
第一種中高層住居専用地域	約 8.7ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	4.6%
第一種住居地域	約 55.5ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	29.1%
第二種住居地域	約 36.0ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	18.9%
近隣商業地域	約 14.0ha	20／10 以下	8／10 以下	—	—	—	7.4%
準工業地域	約 14.4ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	7.6%
工業地域	約 53.0ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	27.8%
合 計	約 190.4ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理 由

本町においては、都市計画法第 8 条に基づき町中心部に 190.4ha の用途地域指定により秩序ある居住環境の整備を目的として建築物の規制や誘導を行っている。

今回の用途地域の見直しは、令和 6 年 3 月に策定した小坂町都市計画マスタープランにおける地域まちづくりの方針及び令和 6 年 2 月に策定した小坂町立地適正化計画の目標とするコンパクトなまちづくりを実現するため、町の用途地域の見直しをすることを目的として行うものとする。

変更理由書

本町においては、都市計画法第 8 条に基づき町中心部に 190.4ha の用途地域指定により秩序ある居住環境の整備を目的として建築物の規制や誘導を行っている。

今回の用途地域の見直しは、令和 6 年 3 月に策定した小坂町都市計画マスタープランにおける地域まちづくりの方針及び令和 6 年 2 月に策定した小坂町立地適正化計画の目標とするコンパクトなまちづくりを実現するため、町の用途地域の見直しをすることを目的として行うものとする。

(1) 小坂字中前田地区、五十刈地区の各一部 (4.8ha)

第二種住居地域 (見直し前) ⇒ 準工業地域 (見直し後)

(見直し理由)

都市計画マスタープランにおいて、当該地域の一部は「広域・交流型商業業務地」と位置づけられており、樹海ライン沿いのまち並み連続性と空き地の利用促進を考慮して、準工業地域へ変更するもの。

(2) 小坂字五十刈地区、小坂字赤神地区の各一部 (7.8ha)

第一種住居地域 (見直し前) ⇒ 第二種住居地域 (見直し後)

(見直し理由)

都市計画マスタープランにおいて、当該地域の一部は「広域観光・交流・緑のネットワーク地」と位置づけられており、観光や交流施設の立地促進を図るため、第二種住居地域へ変更するもの。

(3) 小坂字上谷地地区の一部 (5.0ha)

第一種中高層住居専用地域 (見直し前) ⇒ 第二種住居地域 (見直し後)

(見直し理由)

都市計画マスタープランにおいて、当該地域の一部は「公共公益施設地」と位置づけられているが、役場の規模が現行用途地域と不適合が生じているため、公共公益施設地に適合し、今後複合機能を展開する可能性を考慮し、第二種住居地域へ変更するもの。

(4) 小坂字上谷地地区、小坂鉦山字苦竹、小坂鉦山字渡ノ羽の各一部 (5.3ha)

第一種中高層住居専用地域 (見直し前) ⇒ 第一種住居地域 (見直し後)

(見直し理由)

都市計画マスタープランにおいて、当該地域は「一般中密度住宅地」と位置づけられており、複合機能施設の立地による空き地の有効利用及び隣接エリアのまち並み連続性と空き地の利用促進を考慮し、第一種住居地域へ変更するもの。

小坂都市計画用途地域の変更（小坂町決定）新旧対照表

上段：変更前

下段：変更後

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	備考
第一種低層住居専用地域	約 8.8ha	8／10 以下	5／10 以下	—	—	—	4.6%
第一種中高層住居専用地域	約 19.0ha 約 8.7ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	10.0% 4.6%
第一種住居地域	約 58.0ha 約 55.5ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	30.5% 29.1%
第二種住居地域	約 28.0ha 約 36.0ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	14.7% 18.9%
近隣商業地域	約 14.0ha	20／10 以下	8／10 以下	—	—	—	7.4%
準工業地域	約 9.6ha 約 14.4ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	5.0% 7.6%
工業地域	約 53.0ha	20／10 以下	6／10 以下	—	—	—	27.8%
合 計	約 190.4ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

土地の調書

都市計画を変更する土地の区域

(1) 第一種低層住居専用地域

- イ 追加する区域 なし
- ロ 削除する区域 なし

(2) 第一種中高層住居専用地域

- イ 追加する区域 なし
- ロ 削除する区域 小坂町小坂字上田表、小坂字上谷地、小坂鉦山字渡ノ羽の一部

(3) 第一種住居地域

- イ 追加する区域 小坂町小坂鉦山字渡ノ羽の一部
- ロ 削除する区域 小坂町小坂字赤神の一部

(4) 第二種住居地域

- イ 追加する区域 小坂町小坂字上田表、小坂字上谷地、小坂町小坂字赤神の一部
- ロ 削除する区域 小坂町小坂字中前田の一部

(5) 近隣商業地域

- イ 追加する区域 なし
- ロ 削除する区域 なし

(6) 準工業地域

- イ 追加する区域 小坂町小坂字中前田の一部
- ロ 削除する区域 なし

(7) 工業地域

- イ 追加する区域 なし
- ロ 削除する区域 なし

不適格建築物

不適格建築物の該当なし

都市計画の策定の経緯の概要

小坂都市計画用途地域の変更

事項	時期	備考
第 19 条 3 項県知事 下協議	令和 6 年 7 月 2 日 令和 7 年 2 月 4 日	都市計画道路 都市計画用途地域
住民説明会	令和 7 年●月●日	
第 19 条県知事 事前協議	令和 7 年●月●日	
計画案の縦覧	令和 7 年●月●日から 令和 7 年●月●日まで	
小坂町都市計画審議会審議	令和 7 年●月●日	書面開催
第 19 条県知事 本協議	令和 7 年●月●日	
決定告示	令和 7 年●月●日	