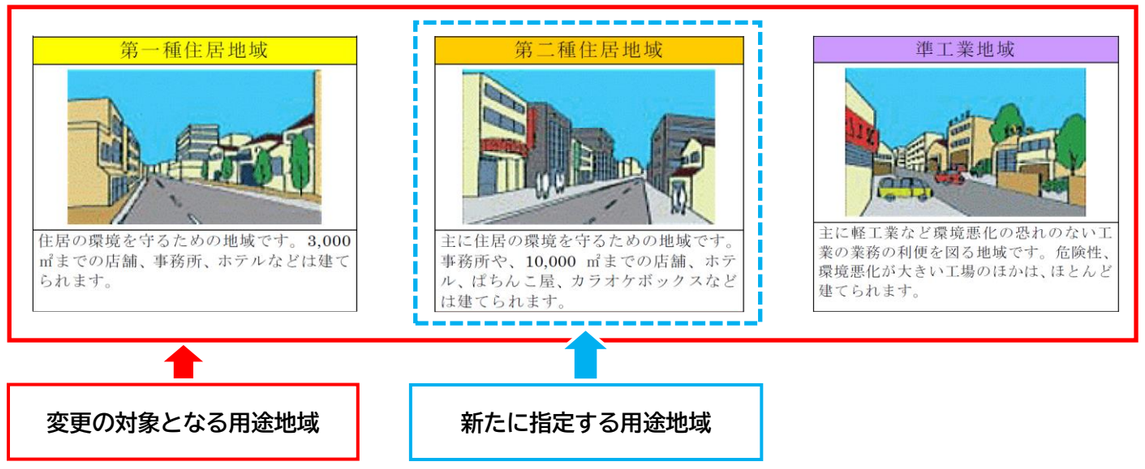
丹南都市計画（越前町）　用途地域の変更および特別用途地区の決定について（案）

１．都市計画の決定・変更の背景

・越前町では、平成 29 年 3 月に越前町都市計画マスタープランを策定し、「越前の豊かな暮らし、地域の風土に育まれた暮らしの継承」の基本理念の下、「安全で安心して暮らせるにぎわいのあるまちづくり」、「個性豊かな地域の特性が感じられる美しいまちづくり」、「まちの活気を担う交流・連携のあるまちづくり」、「住む人々が支え合う協働のまちづくり」の４つの目標を定めています。
・また、越前町立地適正化計画では、人口減少下にあっても一定の人口密度の維持を図る「居住誘導区域」および医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能の誘導・集約を図る「都市機能誘導区域」を定めています。
・令和３年度に実施した都市計画基礎調査の結果による建築物の立地や土地利用の状況等を勘案しつつ、越前町都市計画マスタープラン及び越前町立地適正化計画が目指す都市像の実現を図るため、都市計画（土地利用規制）を一部変更することを目的としています。

2-1．用途地域とは

・都市において、住居、商業、工業など種類の異なる土地利用が混在すると、お互いに生活環境や業務の利便に支障をきたします。用途地域は、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、各地域にふさわしい建物の用途、形態（建ぺい率、容積率、高さ等）などのルールを定めて、機能的な良好な都市環境をつくるものです。
・用途地域には 13 の種類があり、この内、越前町（朝日地区）では下図の６種類（今回の変更で１種類増えて７種類）を指定しています。



2-2．用途地域変更に伴う建築物の制限

・今回の用途地域変更では、越前町役場周辺に指定されている**第一種住居地域を第二種住居地域に**、国道 417 号の南側に指定されている**準工業地域を第一種住居地域に変更**します。　➡変更する地区は次ページを参照
・用途地域の変更により、建築物の用途制限は、主に次のように変わります。

建築物の用途	第一種住居地域	第二種住居地域	準工業地域
床面積 3,000 ㎡超、10,000 ㎡以下の店舗等	×	○	○
床面積 10,000 ㎡を超える店舗等	×	×	○
床面積 3,000 ㎡を超える事務所	×	○	○
ホテル、旅館、ボウリング場、スケート場等	**3,000 ㎡以下**	○	○
カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋等	×	**10,000 ㎡以下**	○
劇場、映画館、ナイトクラブ等	×	×	○
キャバレー、料理店等	×	×	**個室付浴場を除く**
車庫（附属車庫を除く）	**300 ㎡、2F 以下**	**300 ㎡、2F 以下**	○
倉庫業を営む倉庫	×	×	○
工場	**50 ㎡以下 原動機出力制限あり**	**50 ㎡以下 原動機出力制限あり**	**危険性が著しく高いものを除く**
自動車修理工場	**50 ㎡以下**	**50 ㎡以下**	○
危険物貯蔵施設	**非常に少ない**	**非常に少ない**	**やや多い**

※用途地域の変更時に適法に立地している建築物で、変更により用途や作業床面積、原動機出力等が不適格となる建築物については、そのまま存続することが可能です（「既存不適格」と呼びます）。
※増改築については、作業床面積または原動機出力について、基準時（＝用途地域変更時）の 1.2 倍を超えない範囲であれば、既存不適格のままでも行うことができますが、建替えや用途変更等を行う場合には、基準に適合する必要があります。

３．特別用途地区とは

・特別用途地区は、用途地域による全国一律的な用途の制限を補完する制度で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定するもので、市町村の条例で規定します。
・今回の決定では、工業地域を対象として、既存に形成されている住環境との共存・調和を図るため、住環境に特に影響を与える恐れのある次の用途の立地を制限します。

名　　称	建築してはならない建築物
特別用途地区 （住工共生地区）	建築基準法第 51 条および建築基準法施行令第 130 条 2 の 2 に該当する施設 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 一日当たりの処理能力が五トン以上のごみ処理施設 汚泥、廃油、廃プラスチックの処分場　など

用途地域変更および特別用途地区決定の概要

