

4 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更などについて必要な制限を課すことにより、土地の健全かつ合理的な利用を誘導するもので、音更町においては以下の4-1から4-4のとおり地域地区を定めています。

4-1 用途地域

用途地域は、良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を図るため定めています。

(用途地域4種類を指定) (単位 ha)

区分	告示年月日 S42.12.21 建設省告示 第4344号	S45.12.28 音更町告示 第33号
住居地域	469.9	394.1
住居専用地区		(36.8)
商業地域	31.1	27.3
準工業地域	33.3	38.3
工業地域		21.5
工業専用地区		(21.5)
合計	534.3	481.2

(用途地域が4種類→8種類に細分化)

(単位 ha)

区分	告示年月日 S48.4.1 音更町告示 第16号	S52.10.15 音更町告示 第61号	S56.5.23 音更町告示 第34号	S58.4.28 音更町告示 第43号	S62.3.2 音更町告示 第17号	H2.9.17 音更町告示 第74号	H4.4.3 音更町告示 第42号	H4.10.23 音更町告示 第97号	H5.3.26 音更町告示 第40号	H6.3.29 音更町告示 第28号
第一種住居専用地域	45.2	45	45	179	129	160	159	159	159	175
第二種住居専用地域	131.2	136	136	164	214	241	227	227	227	227
住居地域	220.5	229	227	231	231	227	243	251	254	257
近隣商業地域	21.0	21	21	28	28	28	29	29	29	29
商業地域	1.5	2	2	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
準工業地域	40.3	40	42	37	37	47	46	46	46	46
工業地域				11	11	25	25	25	25	25
工業専用地域	21.5	22	22	18	18	18	17	17	17	17
合計	481.2	495	495	669.6	669.6	747.6	747.6	755.6	758.6	777.6

(用途地域が8種類→12種類に細分化。平成30年4月より13種類に。本町は令和4年3月末現在、田園住居地域、準住居地域、工業専用地域を除く10種類を指定) (単位 ha)

区分	告示年月日 H7.7.7 音更町告示 第66号	H9.3.28 音更町告示 第31号	H10.3.31 音更町告示 第36号	H12.3.31 音更町告示 第34号	H13.10.25 音更町告示 第90号	H15.3.28 音更町告示 第32号	H17.3.29 音更町告示 第40号	H18.3.31 音更町告示 第52号	H20.3.28 音更町告示 第40号	H22.4.6 音更町告示 第58号	H23.3.29 音更町告示 第65号	H30.3.1 音更町告示 第19号	H30.10.26 音更町告示 第123号	R3.11.2 音更町告示 第115号
第一種低層住居専用地域	157	176	224	234	224	231	235	242	242	242	242	242	242	242
第二種低層住居専用地域	7	9	9	16	16	16	16	18	18	18	18	18	18	18
第一種中高層住居専用地域	75	75	75	75	79	81	81	82	82	82	82	82	82	82
第二種中高層住居専用地域	230	230	230	231	232	242	243	247	258	258	258	258	258	255
第一種住居地域	160	162	162	172	177	177	178	184	182	182	222	220	215	218
第二種住居地域	6	6	6	6	6	13	13	13	13	13	13	15	20	20
近隣商業地域	49	49	49	49	49	49	49	56	56	56	62	62	62	62
商業地域	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	30	30	30	30	30	30	30
準工業地域	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	59	59	59	59
工業地域	25	79	79	79	79	79	79	79	79	86	97	97	97	97
工業専用地域	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	0	0	0	0
合計	777.6	854.6	902.6	930.6	930.6	956.6	962.6	1,018	1,027	1,034	1,083	1,083	1,083	1,083

*各用途地域の建ぺい率、容積率及び建築物の高さの限度(音更町内)

	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	田住	近商	商業	準工	工業	工専	備考
建ぺい率(%)	40	40	60	60	60	60			80	-	60	60		表中の「-」については、各法令の定めによる。
容積率(%)	60	60	200	200	200	200	指定無し	指定無し	200	400	200	200	指定無し	
建築物の高さの限度	10m	10m	-	-	-	-			-	-	-	-		

4-2 特別用途地区（特別工業地区）

建築物に一定の制限を行い、土地利用の適正化及び効率化を図るため、北開進地区、共栄地区の一部、I C工業団地地区及び共栄南Ⅲ地区を指定しています。制限内容は音更町特別工業地区建築条例で定めています。

都市計画決定		種 類	面 積 (ha)	基本用途地域	主 な 規 制 建 築 物
告示年月日	告示番号				
昭和58年4月28日	音更町告示第45号	特別工業地区	11	工業地域	・ 特別工業地区 一般住宅、遊戯施設、準工業地域規制の工場など
平成2年9月17日	音更町告示第75号	特別工業地区	25	工業地域	
平成4年4月3日	音更町告示第44号	第1種特別工業地区	25	工業地域	・ 第1種特別工業地区 一般住宅、遊戯施設、準工業地域規制の工場、床面積が500平方メートルを超える店舗など ・ 第2種特別工業地区 遊技場、商業地域規制建築物 ・ 第3種特別工業地区 一般住宅、遊戯施設、一部を除く準工業地域規制の工場、床面積が3,000平方メートルを超える店舗など
		第2種特別工業地区	10	準工業地域	
平成9年3月28日	音更町告示第32号	第1種特別工業地区	79	工業地域	
		第2種特別工業地区	10	準工業地域	
平成22年4月6日	音更町告示第59号	第1種特別工業地区	86	工業地域	
		第2種特別工業地区	10	準工業地域	
平成23年3月29日	音更町告示第66号	第1種特別工業地区	86	工業地域	
		第2種特別工業地区	10	準工業地域	
		第3種特別工業地区	11	工業地域	

4-3 高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、音更六新地区で約0.9haを指定しています。

都市計画決定		地 区 名	面 積	街 区 号 番 号	建築物の延べ面積に対する割合の最高限度及最低限度		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備 考
告示年月日	告示番号				最高限度	最低限度			
平成11年10月7日	音更町告示第96号	音更六新地区	約0.9ha	1	第一地区（商業地域）				
					400%	100%	80%	200㎡以上	
					第二地区（近隣商業地域）				
					200%	60%	80%	200㎡以上	
					200%	60%	80%	200㎡以上	
ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。									

4-4 準防火地域

市街地における火災の危険を防ぐため地域を指定し、構造面で規制することにより延焼を避けようとするものです。本町では、商業地域と近隣商業地域の全域を指定しています。

都市計画決定		面 積	備 考
告示年月日	告示番号		
昭和48年4月1日	音更町告示第17号	約22.5ha	(商業地域+近隣商業地域)
昭和58年4月28日	音更町告示第44号	約29.9ha	
平成4年4月3日	音更町告示第43号	約31.0ha	
平成7年7月7日	音更町告示第67号	約51.0ha	
平成18年3月31日	音更町告示第53号	約86.0ha	
平成23年3月29日	音更町告示第68号	約92.0ha	