

『新庄市都市計画用途地域変更について』

令和8年1月

【背景・目的】

本市を取り巻く環境については、少子高齢化による人口減少や都市構造の変化などが生じており、今後のまちづくりにおいては、地域活力の維持と、医療・福祉・商業などの都市機能の確保を図り、コンパクトなまちづくりを進めていく必要があります。

このような状況において、本市では令和2年3月に、まちづくりの方針を総合的・体系的に示した新庄市都市計画マスタープランを策定しました。

この都市計画マスタープランにおける将来都市像や基本方針を踏まえ、現在の用途地域内における土地利用動向から用途地域と現況の土地利用との整合性を図り、市街化動向に即した土地利用を実現するため用途地域の変更を行うものです。

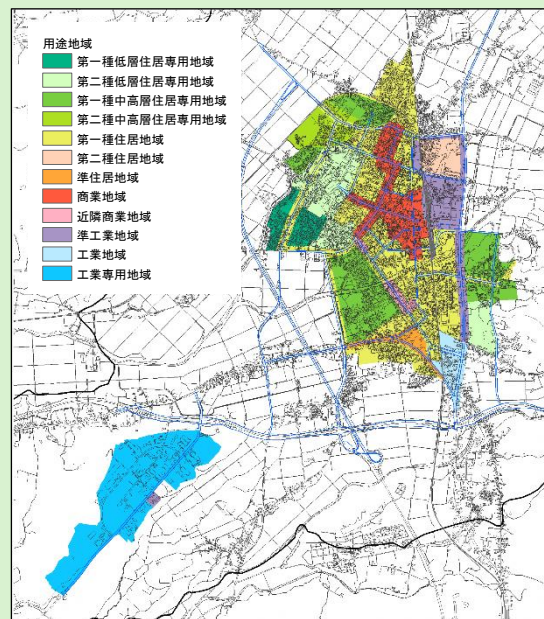
【用途地域とは？】

用途地域は地域の特性を活かし、調和のとれたまちづくりのために、建築物の用途、形態、規模などのルールを定めるものです。

都市には、住宅・工場・店舗・事務所などのさまざまな用途の建物があります。

これらの建物が無計画に建てられると、騒音や日照障害等により、生活環境が悪化したり、災害に弱いまちになります。そのため、都市全体の土地利用の計画に基づいて地域を区分し、建物の用途、形態、規模を定めています。

本市では、住居系、商業系、工業系の12種類を定めています。



【用途地域変更で変わる事（主なメリット・デメリット）】

《メリット》

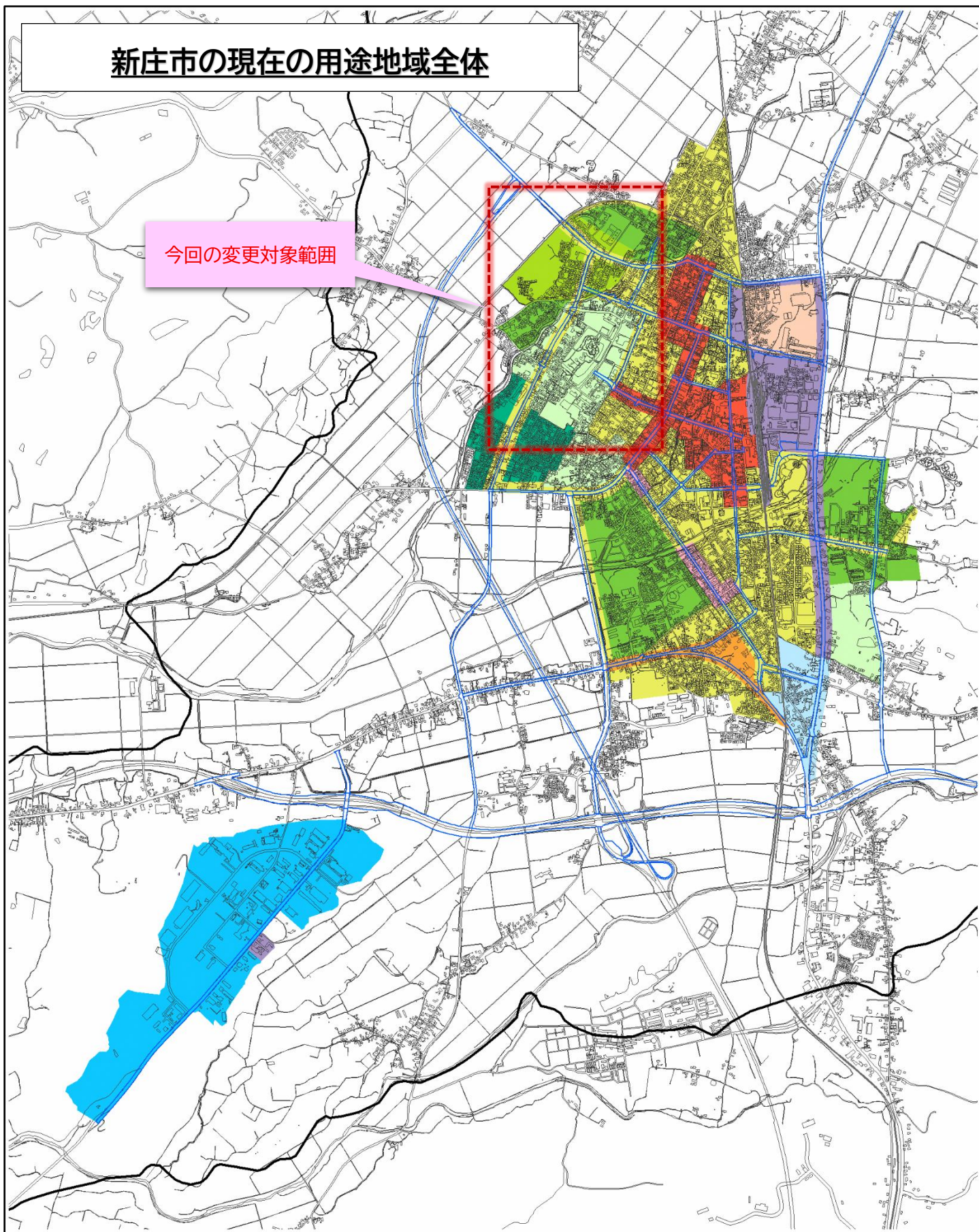
- ・用途地域に基づいた土地利用が行われるため、計画的なまちづくりが可能となります。
- ・建築可能な建物に制限がかかるため、市民の生活環境が守られます。

《デメリット》

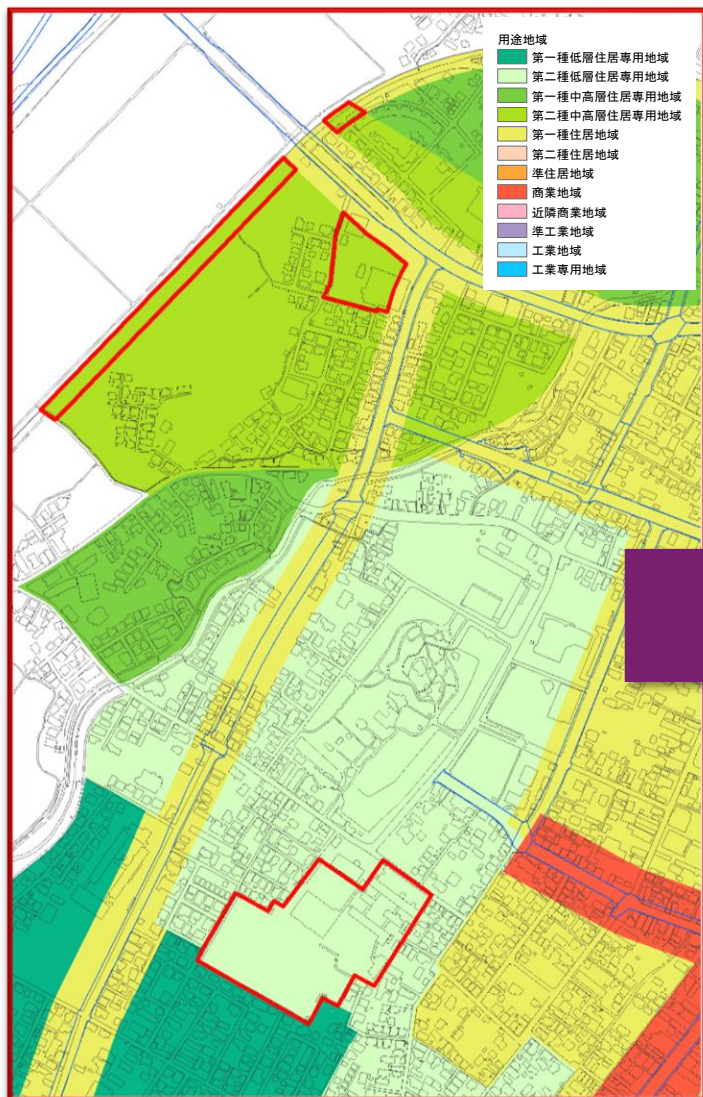
- ・自分の財産であっても、建築可能な建物に制限がかかります。

新庄市の現在の用途地域全体

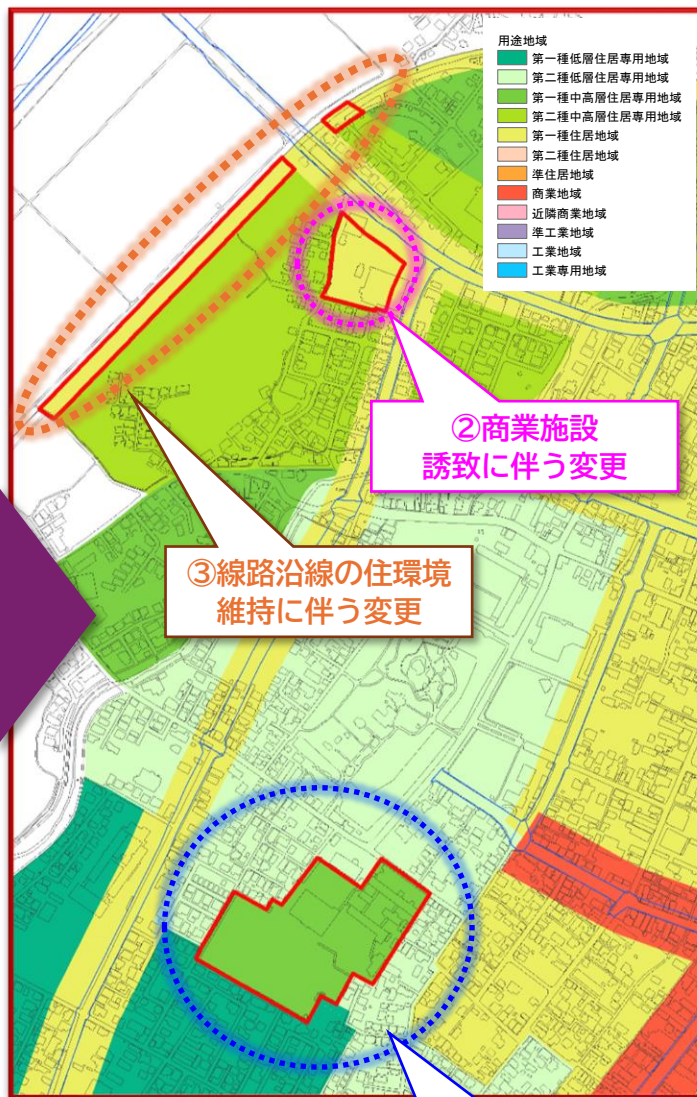
今回の変更対象範囲



現在の用途地域（変更前）



これからの用途地域（変更後）



②商業施設誘致に伴う変更

③線路沿線の住環境維持に伴う変更

①学校整備に伴う変更

《今回の変更のポイント》

①学校整備に伴う変更（城南町）：

学校の新校舎整備において、有効に活用できるように、用途地域を変更します。

（【変更前】第二種低層住居専用地域⇒【変更後】第二種中高層住居専用地域）

②商業系施設立地のための変更（桧町）：

スーパー閉店後の土地に新たな商業施設の誘致を進めるため、用途地域を変更します。

（【変更前】第二種中高層住居専用地域⇒【変更後】第一種住居地域）

③線路沿線の土地利用適正化に伴う変更：

陸羽西線周辺の住環境を保ち、適正な利活用を図るため、用途地域を変更します。

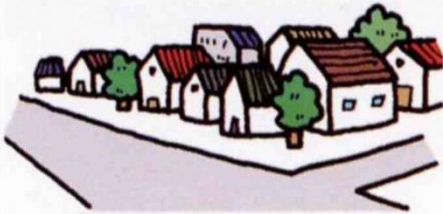
（【変更前】第二種中高層住居専用地域⇒【変更後】第一種住居地域）

【用途地域指定の類型】

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、全部で13種類あります（本市は、田園住居地域を除く12種類が指定されています）。

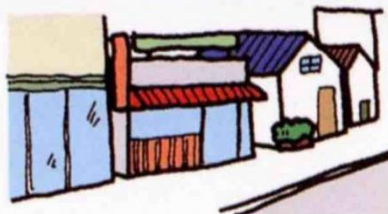
用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。

第一種低層住居専用地域



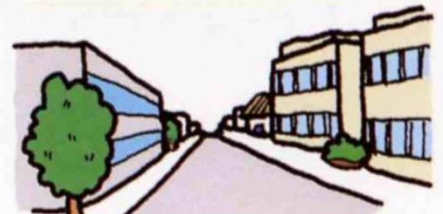
低層住宅のための地域です。小規模な事務所を兼ねた住宅や、小中学校が建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150 mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500 mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学等のほか、1,500 mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000 mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和し低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



周りの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



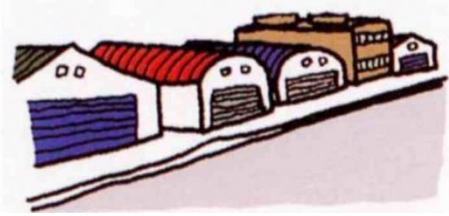
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

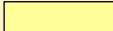
工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省ホームページより。

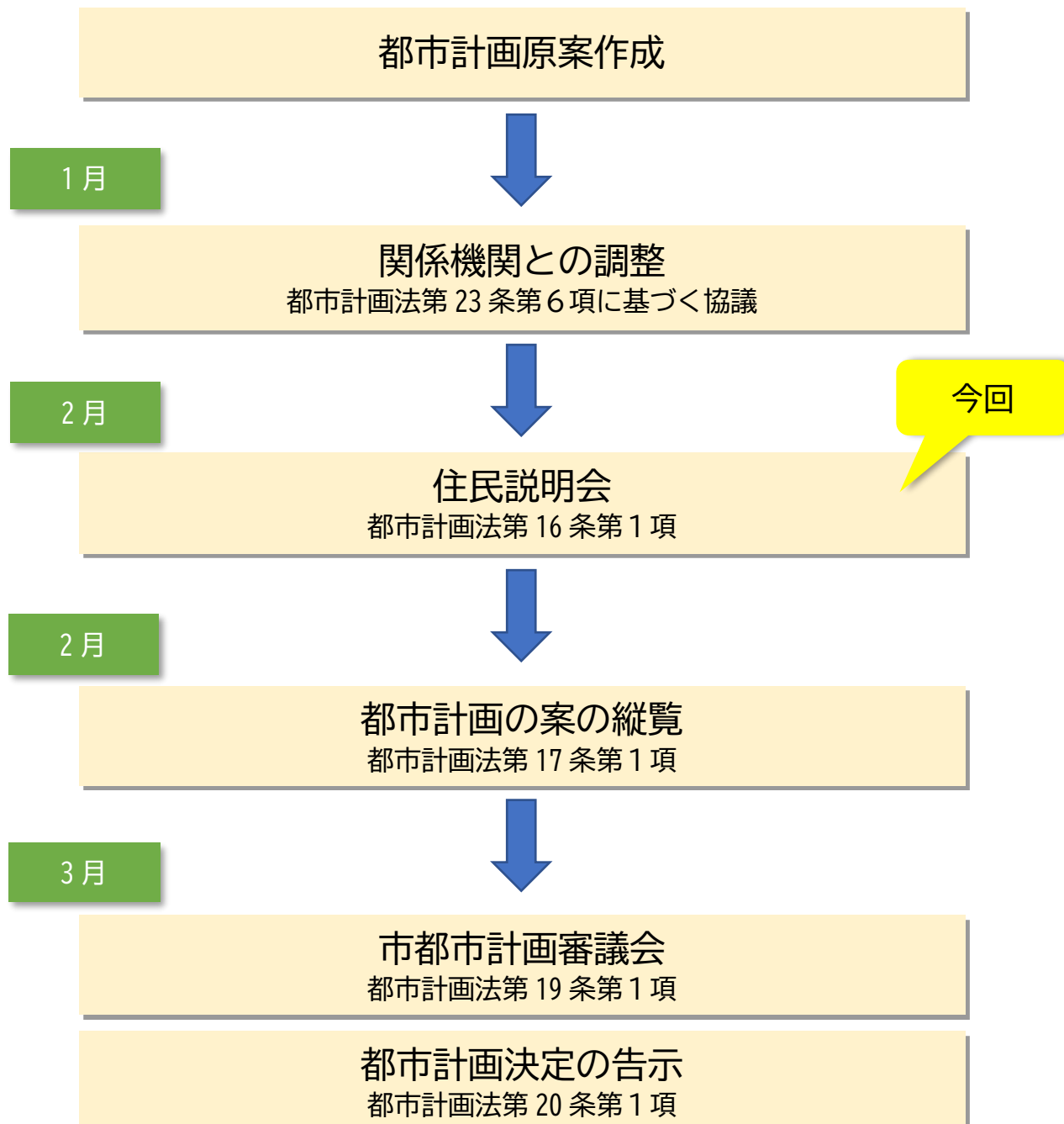
【用途地域内の主な用途制限】

 内は、建物が建てられるもの

	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域				
商業施設									個室付浴場							
								キャバレー、ダンスホール 等								
							客席 200 ㎡未満		劇場、映画館、演劇場 等							
							麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所 等									
						カラオケボックス 等										
						3,000 ㎡以下		ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 等								
						3,000 ㎡以下		ホテル、旅館								
			③1,500 ㎡以下	3,000 ㎡以下	事務所 等											
	①150 ㎡以下	②500 ㎡以下	③1,500 ㎡以下	3,000 ㎡以下	10,000 ㎡以下		店舗 等			10,000 ㎡以下	④					
公共施設			病院、大学、高等専門学校、専修学校 等													
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校															
	図書館、博物館 等															
	神社、寺院、教会 等															
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局															
	公衆浴場、診療所、保育所 等															
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等															
600 ㎡以下	老人福祉センター、児童厚生施設 等															
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿															
	⑤			兼用住宅												
工場 倉庫等			300 ㎡以下、2 階以下				単独車庫（附属車庫を除く）									
	600 ㎡以下、1 階以下		3,000 ㎡以下、2 階以下		2 階以下		建築物附属自動車車庫									
								倉庫業倉庫								
						3,000 ㎡以下	畜舎（15 ㎡を超えるもの）									
		2 階以下				パン屋、米屋、菓子屋など（作業床面積 50 ㎡以下、原動機の制限あり）										
			50 ㎡以下		150 ㎡以下		工場 A									
			150 ㎡以下		工場 B											
					工場 C											
					工場											
			50 ㎡以下		150 ㎡以下	300 ㎡以下		自動車修理工場								
			1,500 ㎡以下	3,000 ㎡以下	危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設											
							//		少ない施設							
							//	やや多い施設								
							//	多い施設								
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 等（都市計画区域内においては都市計画決定が必要）																

- (注)
- ①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗のみ。2 階以下
- ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業務用店舗のみ。
2 階以下
- ③2 階以下
- ④物品販売店舗、飲食店は建築禁止
- ⑤非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積 50 ㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの
- 工場 A 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場
- 工場 B 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場
- 工場 C 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場
- 工場 D 危険性が大きい又は環境を悪化させるおそれがある工場

今後のスケジュール



【問い合わせ先】

新庄市都市整備課 まちづくり推進・雪対策係

〒996-8501 山形県新庄市沖の町10番37号 新庄市役所

電話：0233-29-5822

電子メール：toshikeikaku@city.shinjo.yamagata.jp