

# 4. 土地利用

## 地域地区

地域地区は、土地の自然条件や土地利用の動向を考慮して、都市の合理的な土地利用を図るため、都市計画区域内の一定の区域をその目的によって区分し、良好な居

住環境や風致・美観の維持保全等を実現するために定めるものです。本市では、用途地域と準防火地域を定めています。

### [用途地域]

用途地域は、市街地の計画的な土地利用を図り建築物の用途・形態・容積等について規制・誘導し良好な都市環境を形成するために定めるものです。

用途地域は、土地利用の基本的なルールであり合理的な利用促進を図るため、住居地域や商業地域、工業地域など、その地域ごとにどんな建物が建てられるか、建てられないかを区分しています。

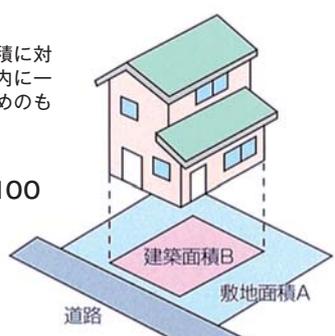
本市では、昭和48年に約600haを8種類の用途地域に指定し、昭和61年に一部変更した後、平成8年4月に12種類の新用途地域に指定替えを行いました。さらに平成9年4月には、600haから704haに用途地域を拡大し、また平成13年3月、平成15年1月、平成25年8月と平成26年12月に一部変更しています。

### ■用途地域指定状況

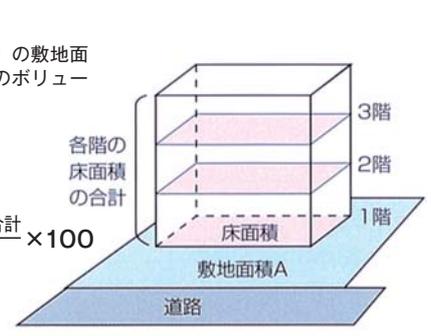
用途地域	(ha)	(%)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	壁面後退 (m)	高さの限度 (m)	矢板地区		片岡地区	
							(ha)	(%)	(ha)	(%)
第一種低層住居専用地域	140.6	(20.0)	40・50	60・80	1.5	10	113.5	(23.9)	27.1	(11.8)
第二種低層住居専用地域	5.6	(0.8)	50	80		10	5.6	(1.2)	--	--
第一種中高層住居専用地域	37.8	(5.4)	60	200			23.8	(5.0)	14.0	(6.1)
第二種中高層住居専用地域	5.7	(0.8)	60	200			5.7	(1.2)	--	--
第一種住居地域	216.7	(30.8)	60	200			124.7	(26.3)	92.0	(40.0)
第二種住居地域	55.1	(7.8)	60	200			55.1	(11.6)	--	--
準住居地域	31.0	(4.4)	60	200			19.7	(4.2)	11.3	(4.9)
近隣商業地域	37.0	(5.2)	80	200			29.7	(6.3)	7.3	(3.2)
商業地域	19.5	(2.8)	80	400			19.5	(4.1)	--	--
準工業地域	30.5	(4.3)	60	200			30.5	(6.4)	--	--
工業地域	51.4	(7.3)	60	200			29.9	(6.3)	21.5	(9.4)
工業専用地域	73.1	(10.4)	60	200			16.5	(3.5)	56.6	(24.6)
合計	704.0	(100.0)					474.2	(100.0)	229.8	(100.0)

■建物の面積制限 用途地域によって、建ぺい率、容積率が定められており、敷地面積に対して、建物の大きさが制限されます。

**●建ぺい率とは**  
建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空き地を確保するためのものです。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{B}{A} \times 100$$


**●容積率とは**  
建物の延べ面積（各階の床面積）の敷地面積に対する割合のことで、建物のボリュームを規制するためのものです。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{A} \times 100$$


## 準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定めるものです。この地域では、建築基準法にもとづいて、防火上の観点から建築物の構造や設備に

関する規制が定められています。本市では、用途地域内近隣商業地域や商業地域に指定されている矢板駅や片岡駅周辺の56.5haが準防火地域に指定されています。

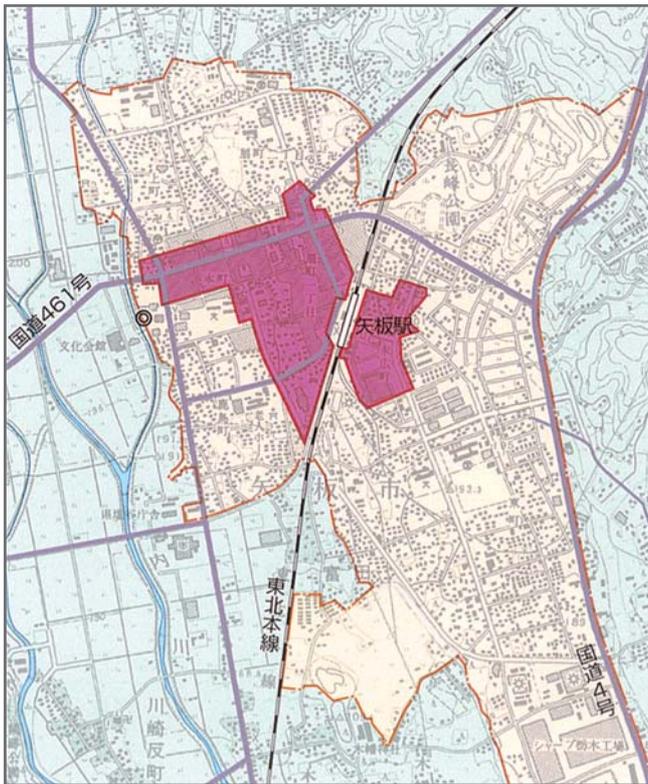
### 準防火地域の指定状況

指定年月日	種別	面積(ha)	摘要
昭和61年4月1日	準防火地域	52.4	近隣商業地域32.9ha、商業地域19.5haを指定
平成8年4月1日	準防火地域	53.2	新用途地域への指定替え(近隣商業地域が0.8ha増)に伴う増
平成26年12月25日	準防火地域	56.5	用途地域の変更(近隣商業地域が3.3ha増)に伴う増

### 準防火地域指定地区の位置

■ 準防火地域    ■ 用途地域

[矢板地区]



[片岡地区]

