

鶴岡地域 用途地域変更について

佐伯市の都市計画

佐伯市では、まちの利便性、快適性、安全性及び定住性の向上を目指し、快適な住宅地や魅力ある商業業務地の形成、環境と調和した工業地の確保等といった土地の使い方（土地利用）・ルールを定め、「第2次佐伯市都市計画マスタープラン」や「佐伯市立地適正化計画」などの各種計画を策定しています。

各種計画では、まちの中心となる都市拠点や地域生活の核となる地域生活拠点に生活利便施設や居住を集め、各拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、将来にわたって各拠点とその周囲の暮らしやすさが維持されるまちづくりを推進することとしています。

佐伯市の都市計画の現状と課題

宅地化や土地利用の転換により、市街地が拡大している地域があります。一方で少子高齢化や人口減少等に起因する税収・財政規模の縮小が想定され、生活利便施設や公共交通等の日常生活への影響が懸念されます。そのため、既存の生活基盤や住環境を維持していくために、適正な市街地形成・土地利用の方向性を定める必要があります。

佐伯市の土地利用方針

各種計画で定められている土地利用の方針は以下のとおりです。

- ◆ 上岡地区は「都市計画マスタープラン」において、鶴岡地区から佐伯 IC 間を「複合住宅地」として「地域のあり方を検討する地区」に位置付けています。
- ◆ 鶴岡西町地区は「都市計画マスタープラン」において、生活利便を支える拠点（都市拠点）と位置付けられ、「立地適正化計画」において、居住及び都市機能誘導区域に指定され将来に渡り、生活利便・居住の確保を図る地区とされています。
- ◆ 稲垣地区は「都市計画マスタープラン」において、「地域地区のあり方を検討する区域」に位置付けられ、用途地域の見直しを検討する区域となっています。



用途地域の指定

【用途地域とは】

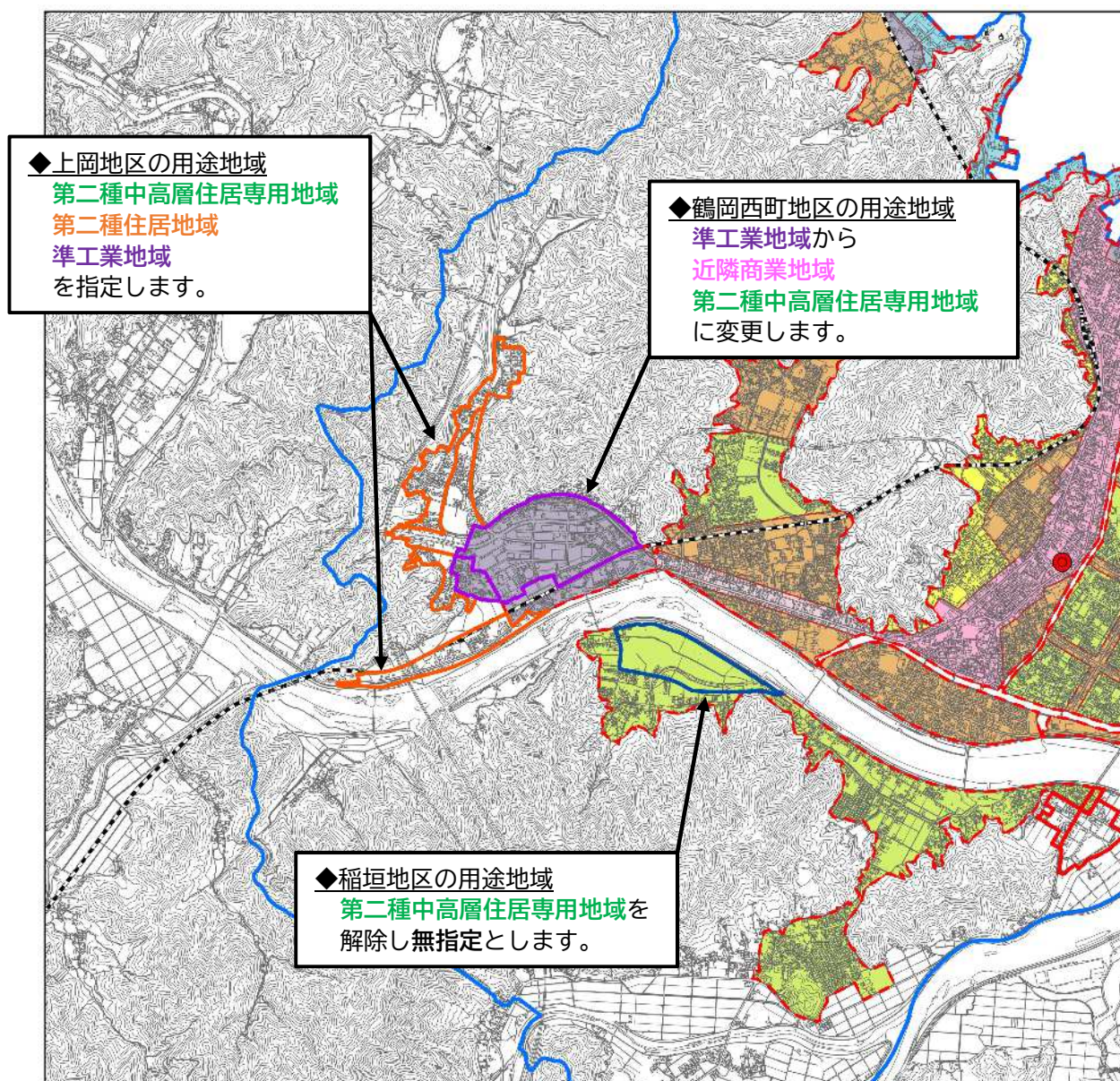
住宅、商業、工業などの用途で活用する土地を、適正に配分（それぞれの用途で活用できるエリアを指定）することで、住環境を保護し、商業、工業などの利便性を増進させるものです。用途地域には、13種類あり、本市には8種類の用途地域が指定されています。

用途地域の種別に応じて、建築することができる建物の用途や規模を定め、住宅や工場が混在し音や振動、臭気などに関するトラブルの防止、回避を図ります。

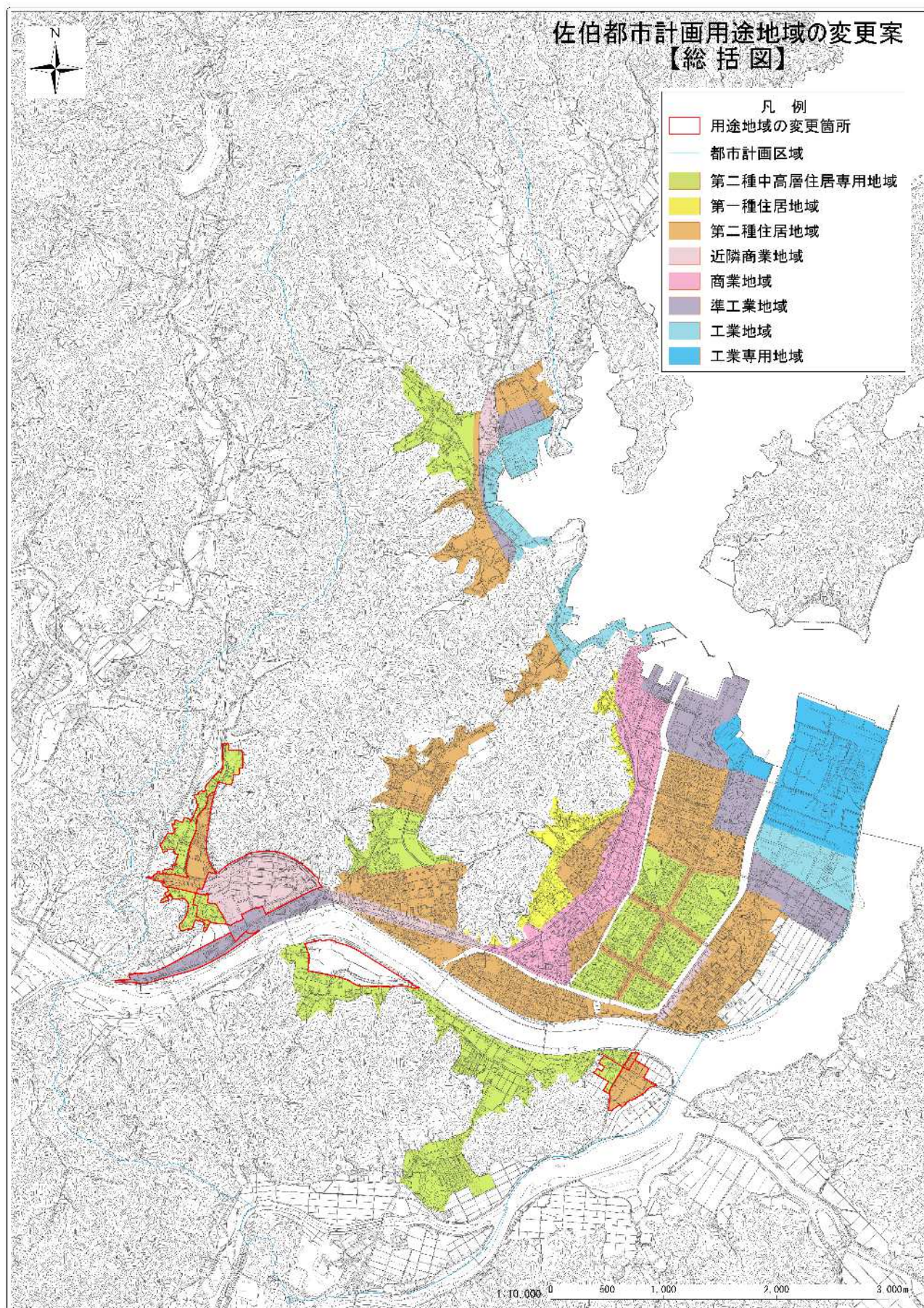
【用途地域指定の考え方】

近年の社会情勢や本市の状況（人口や市街化動向等）を踏まえ、まちづくりに関する計画が策定されている一方で、現在の用途地域は設定から長期間経過しており、計画等に定めた、まちづくり・土地利用の在り方や本市の実情からかけ離れている地域が発生しています。

今後、秩序ある土地利用を進めるため、土地利用方針を踏まえた適切な土地利用誘導、土地利用現況・開発動向と用途地域とのずれをなくすことを目的に用途地域の見直しを行います。



変更後の用途地域(案)



上岡地区の用途地域指定について

無指定地域 ⇒ 第二種中高層住居専用地域 第二種住居地域 準工業地域

- 佐伯 IC からコスモタウンまでの沿道を中心に宅地化が進行しています。
- 主要地方道佐伯弥生線沿道には商業・業務施設や工業系施設の立地が見られ、JR 日豊本線南側の国道 217 号沿道は、主に工業系施設の集積が見られる等、開発需要のある地区となっています。



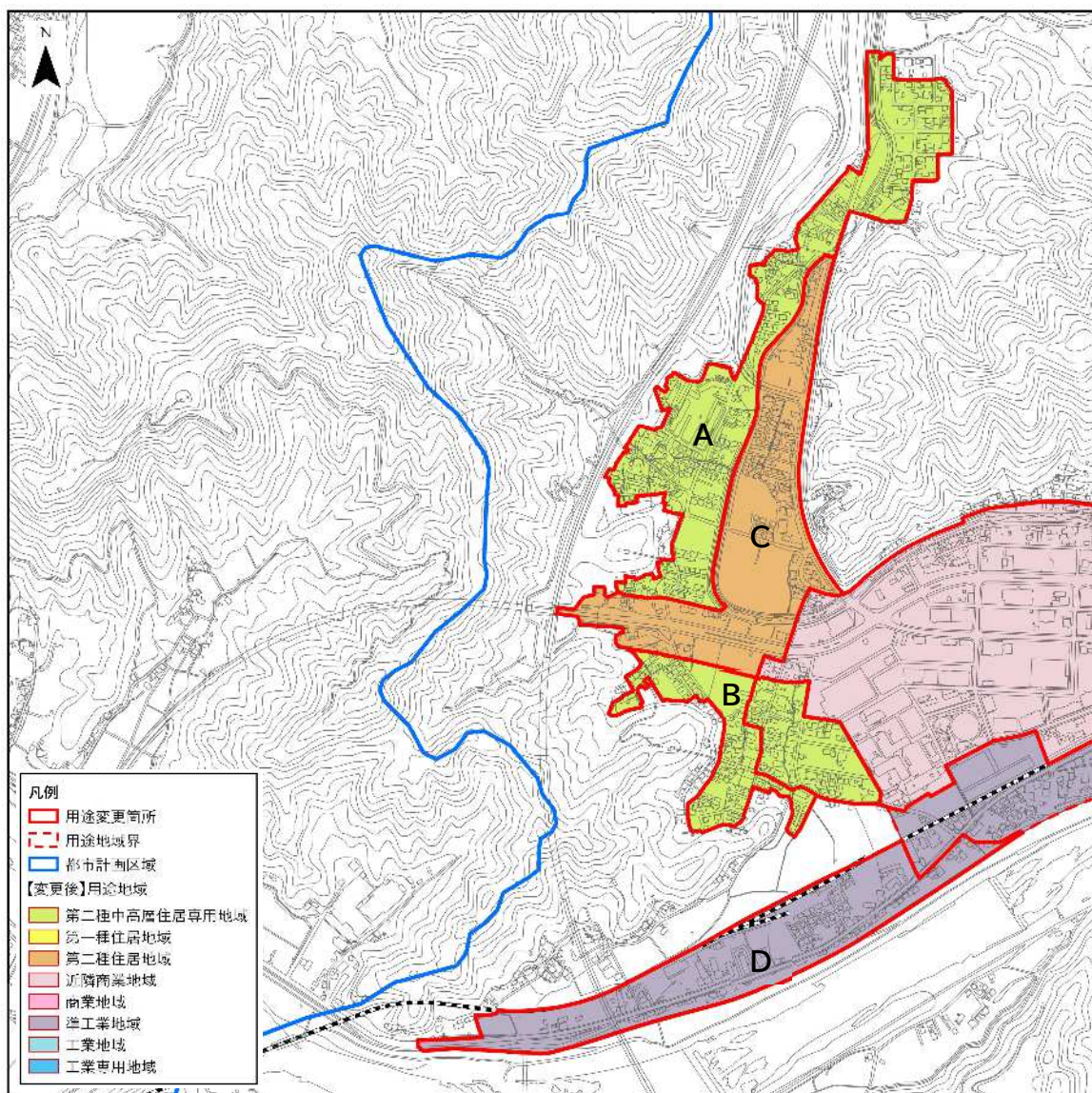
【A・B】既存の住環境の維持・保全のため「第二種中高層住居専用地域」を指定します。



【C】沿道利用を受け入れ、サービス向上のため「第二種住居地域」を指定します。

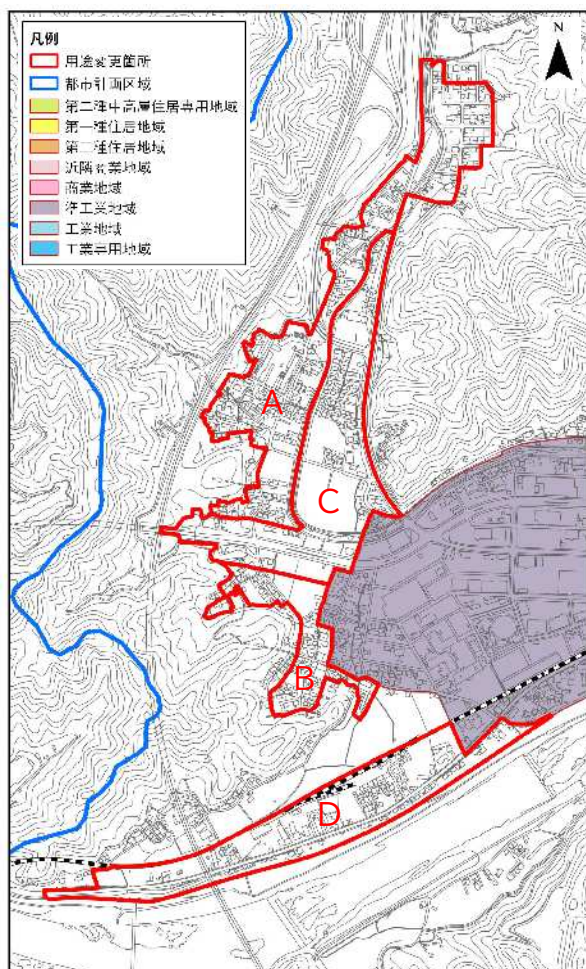


【D】軽工業やサービス施設の利便性増進のため「準工業地域」を指定します。

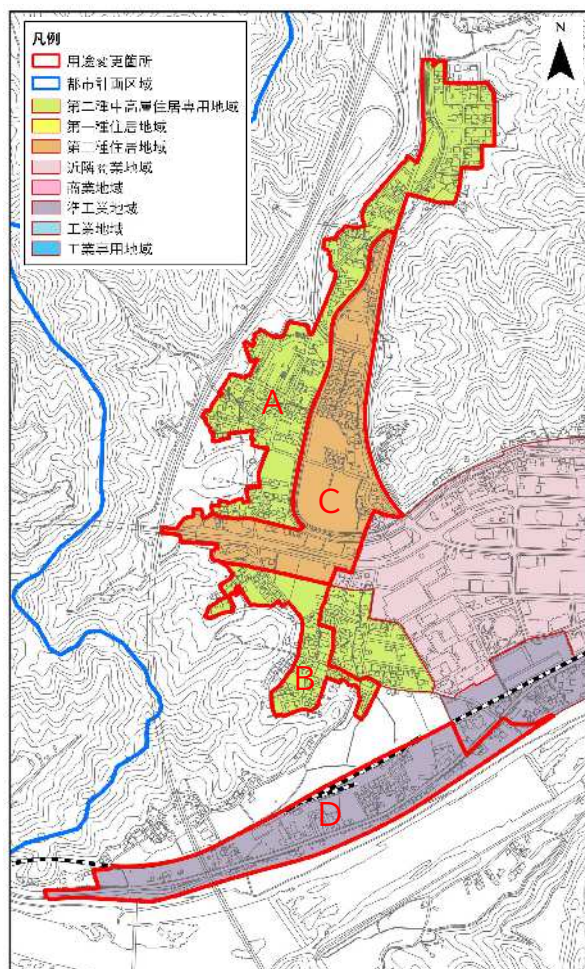


変更箇所の新旧比較図【上岡地区】

■現状



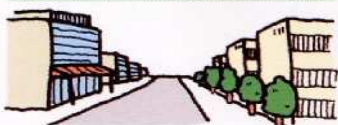
■変更後



【無指定地域】

市街化を推進しない地域となり、農地等の自然的な土地利用が主となる地域になります。

第二種中高層住居専用地域



第二種住居地域



準工業地域



主に中高層住宅のための地域です。病院や大学等のほか、1,500 m²までの一定のお店や事務所等、必要な便民施設が建てられる地域となります。

まわりの住民が日用品等の買い回り等をするための地域です。住宅や店舗の他に小規模な工場も建設可能な地域となります。

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・環境悪化の大きい工場の他は、ほとんど建設可能となります。

※変更箇所 D は、準工業地域となり大規模建築物（10,000 m²以上）の建設が可能な用途地域となりますが、同エリアに特別用途地区を指定し、大規模建築物の建築を制限します。

※特別用途地区：用途地域の規制だけでは不十分な場合に、さらに細かい規制を設けるために定める地区

用途地域による建築物の用途制限【上岡地区】

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり － 指定なし		無指定
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		－
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		－
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	－
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	－
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	－
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	－
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	－
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	－
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	－
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	－
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	－
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	－
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	－
ホテル、旅館		－
・遊戯施設 ・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	－
	カラオケボックス等	－
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	－
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	－
	キャバレー、個室付浴場等	－
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	－
	大学、高等専門学校、専修学校等	－
	図書館等	－
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	－
	神社、寺院、教会等	－
	病院	－
	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	－
	老人福祉センター、児童厚生施設等	－
	自動車教習所	－
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	－
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	－
	倉庫業倉庫	－
	自家用倉庫	－
	畜舎（15㎡を超えるもの）	－
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	－
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	－
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	－
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	－
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	－
	自動車修理工場	－
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設
		量が少ない施設
		量がやや多い施設
		量が多い施設

※一団地の敷地内について別に制限あり。



第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域	備考
○	○	○	
○	○	○	非居住部分の用途制限あり
③	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
③	○	○	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下
×	○	○	③ 2階以下
×	○	○	④物品販売店舗及び飲食店を除く。
×	×	○	■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
▲	○	○	
▲	○	○	
▲	○	○	▲ 2階以下
×	○	○	
×	○	○	
×	○	○	▲ 3,000㎡以下
×	○	○	▲ 3,000㎡以下
×	▲	○	▲ 10,000㎡以下
×	▲	○	▲ 10,000㎡以下
×	×	○	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
×	×	▲	▲個室付浴場等を除く。
○	○	○	
○	○	○	
○	○	○	
○	○	○	
○	○	○	
○	○	○	
○	○	○	
○	○	○	▲ 600㎡以下
×	○	○	▲ 3,000㎡以下
▲	▲	○	▲ 300㎡以下 2階以下
②	③	○	① 600㎡以下1階以下
※	※	※	② 3,000㎡以下1階以下 ③ 2階以下
×	×	○	
①	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
×	○	○	▲ 3,000㎡以下
▲	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
×	①	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
×	×	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
×	×	○	
×	×	×	
×	①	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
①	○	○	
×	×	○	① 1,500㎡ 2階以下
×	×	○	② 3,000㎡以下
×	×	×	

鶴岡西町地区の用途地域指定について

準工業地域 ⇒ 近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域

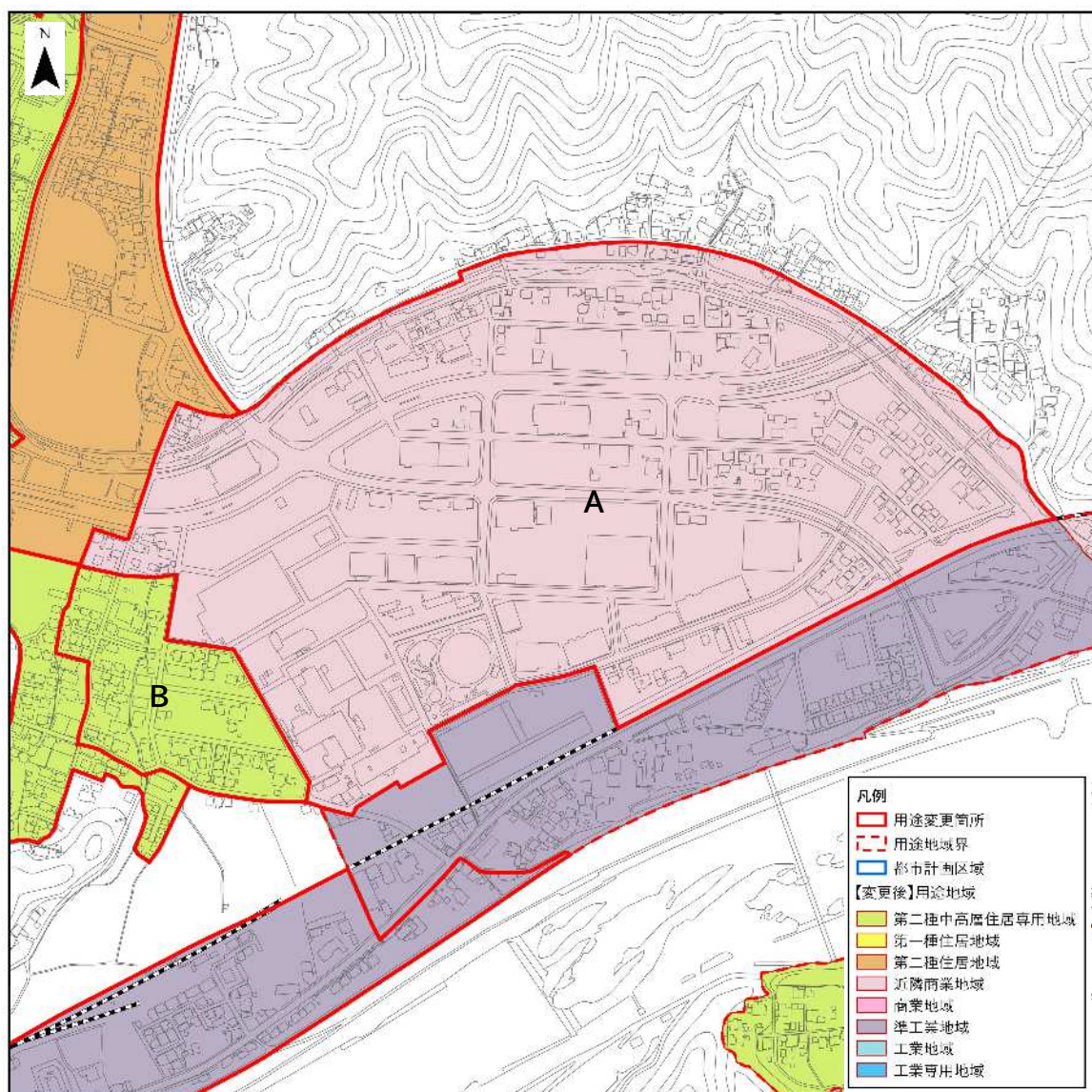
- 地区中央に大規模集客施設（コスモタウン佐伯）が立地し、その周辺は住宅地が形成されており、住宅及び商業施設等が混在した地区となっています。
- 現状、商業施設が集積し、周辺地域の生活を支える役割を担っています。また、本市のまちづくり計画において、今後も地域の生活を支える拠点として位置付けられています。



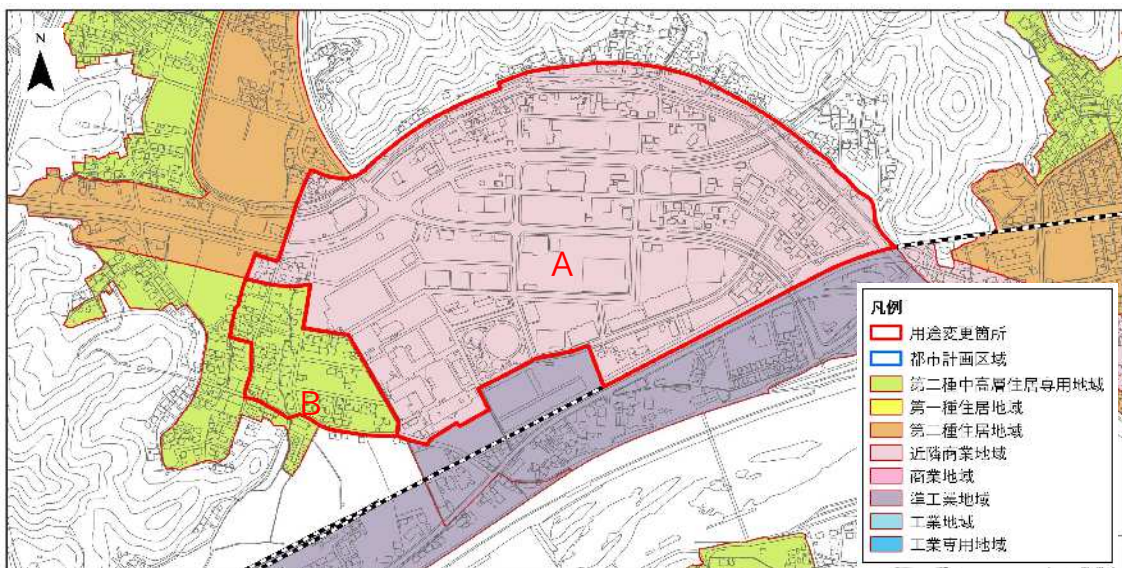
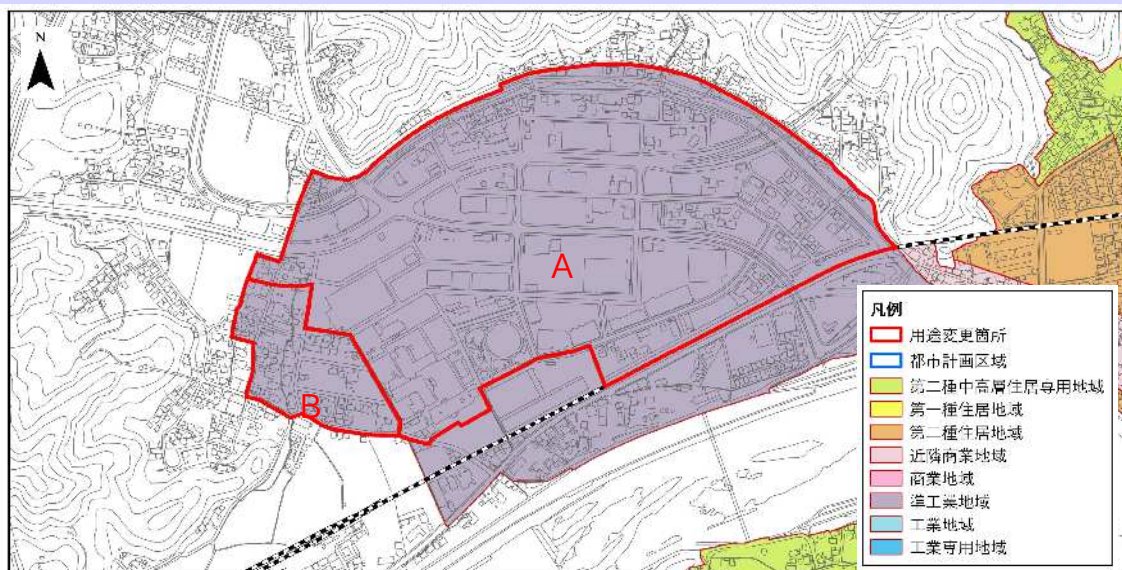
【A】現状の商業系土地利用に合わせるとともに、周辺地区との一体性を踏まえ「近隣商業地域」へ見直します。



【B】現状の住居系土地利用及び上岡地区の用途地域指定、一体性を考慮し、「第二種中高層住居専用地域」へ見直します。



変更箇所の新旧比較図【鶴岡西町地区】



※変更箇所 A は、特別用途地区を指定し大規模建築物（10,000 ㎡以上）の建設を制限していますが、用途地域変更後もこの制限は指定します。

準工業地域



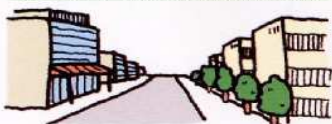
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性・環境悪化の大きい工場の他は、ほとんど建設可能となります。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品等の買い回り等をするための地域です。住宅や店舗の他に小規模な工場も建設可能な地域となります。

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。病院や大学等のほか、1,500 ㎡までの一定のお店や事務所等、必要な便利施設が建てられる地域となります。

用途地域による建築物の用途制限【鶴岡西町地区】

用途地域内の建築物の用途制限			準工業地域	第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり ― 指定なし						
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	○	非居住部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○	③	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	③	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	③	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	×	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		○	×	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		○	×	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	▲	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	▲	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	▲	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	×	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		○	×	○	
ホテル、旅館			○	×	○	▲ 3,000㎡以下
・遊戯施設 ・風俗施設	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
	カラオケボックス等		○	×	○	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		○	×	○	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		○	×	○	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等		▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	
	図書館等		○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	
	病院		○	○	○	
	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		○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所		○	×	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		○	▲	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限		○	②	○	① 600㎡以下1階以下 ② 3,000㎡以下1階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫		○	※	※	
	自家用倉庫		○	×	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）		○	①	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		○	×	○	▲ 3,000㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		○	▲	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		○	×	②	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		○	×	②	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	
	自動車修理工場		○	×	③	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	①	○	① 1,500㎡ 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設	○	×	○	
		量がやや多い施設	○	×	×	
		量が多い施設	×	×	×	

※一団地の敷地内について別に制限あり。

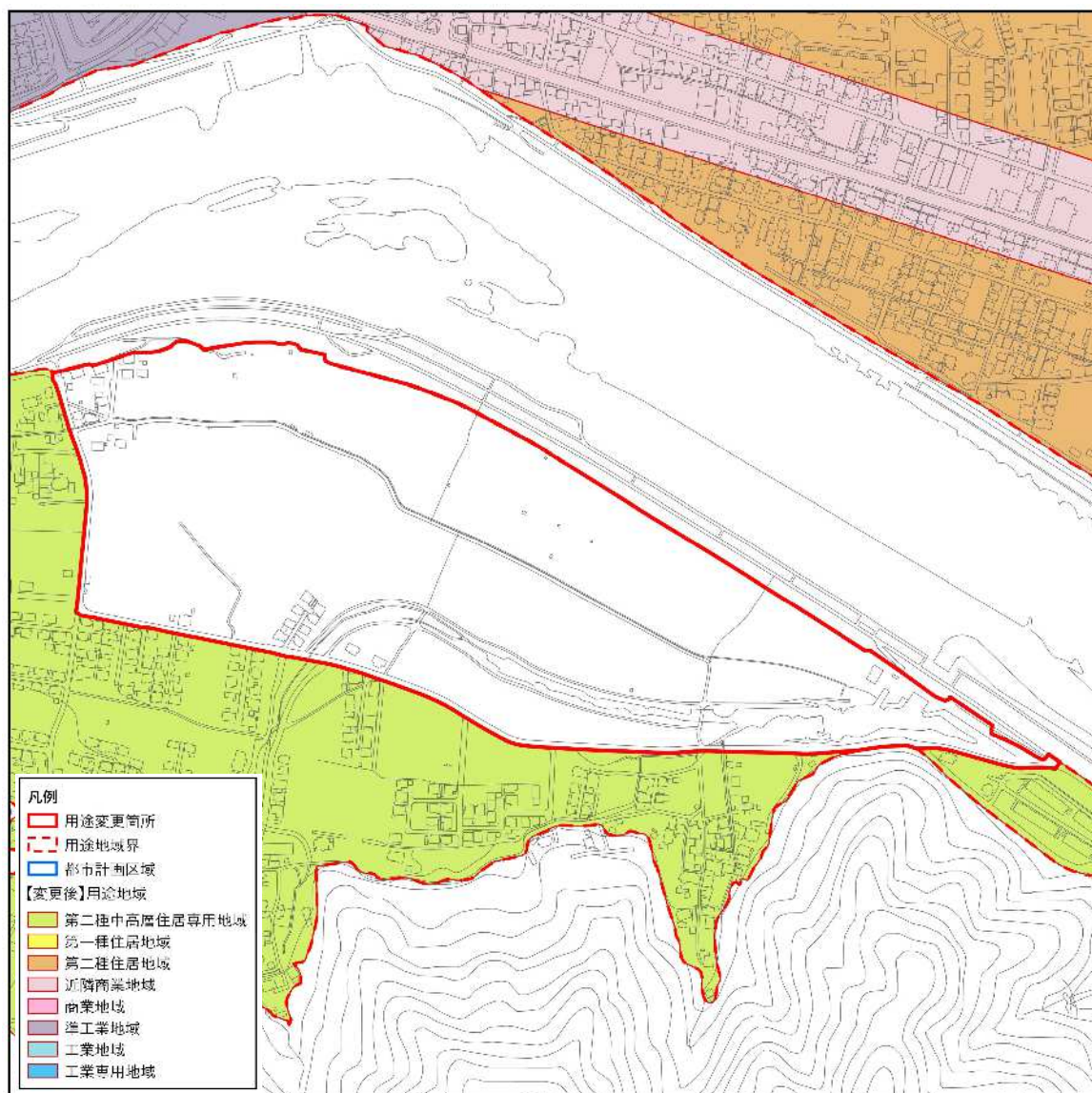
稲垣地区の用途地域指定について

第二種中高層住居専用地域 ⇒ 無指定地域

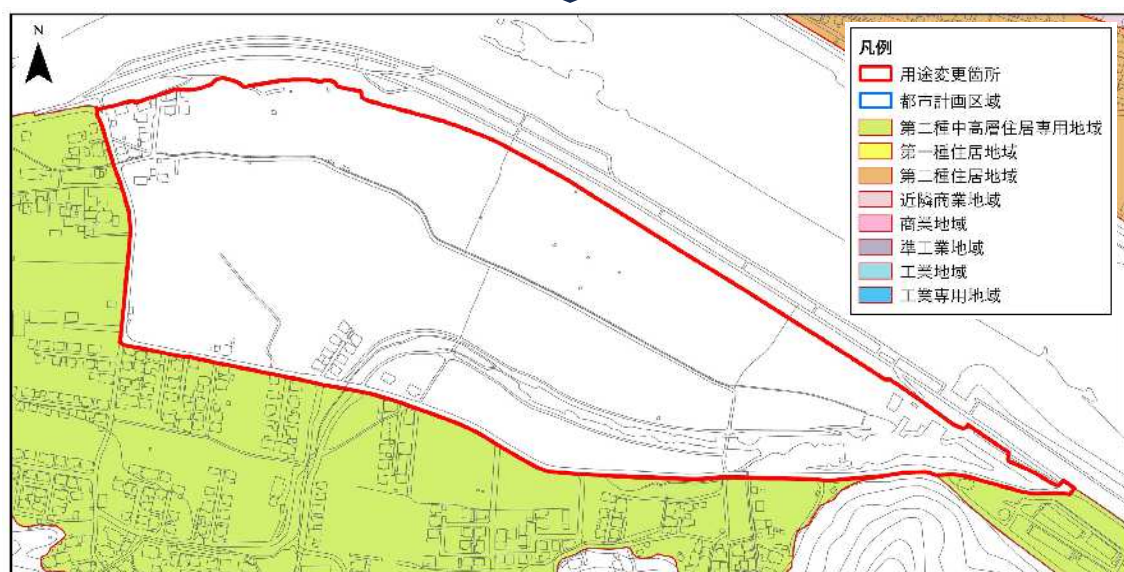
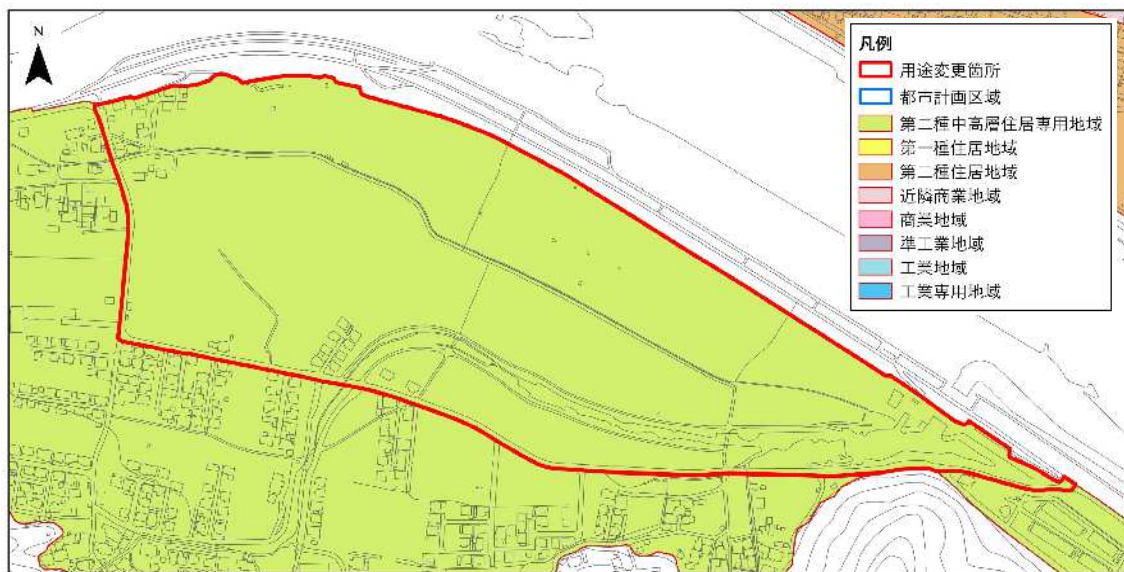
- 第二種中高層住居専用地域が指定されている地区ですが、地区の大半が農地となっています。
- 地区内には家屋倒壊等氾濫想定区域が広く指定されているほか、想定最大規模の洪水浸水想定では、浸水深 5.0m 以上の区域となっています。
- 都市計画道路の計画がありますが、現道はありません。



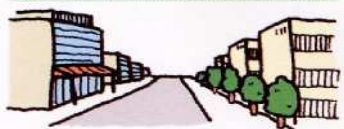
現在の用途地域は、新たな建築物の立地を誘導するものとなっているものの、これまでの市街化動向や災害リスクを踏まえると、今後は市街化を図らず、既存農地の保全・活用を図る土地とし用途地域の指定を解除し「無指定地域」とします。



変更箇所の新旧比較図【稲垣地区】



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。病院や大学等のほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所等、必要な利便施設が建てられる地域となります。

【無指定地域】

市街化を推進しない地域となり、農地等の自然的な土地利用が主となる地域になります。

用途地域による建築物の用途制限【稲垣地区】

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり － 指定なし		第二種中高層住居専用地域	備考	無指定
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○		－
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非居住部分の用途制限あり	－
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	③	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下	－
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	③		－
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	③		－
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×		－
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×		－
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×		－
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	▲	▲ 2階以下	－
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲		－
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲		－
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×		－
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×		－
ホテル、旅館		×	▲ 3,000㎡以下	－
・遊戯施設 ・風俗施設	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	－
	カラオケボックス等	×	▲ 10,000㎡以下	－
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	▲ 10,000㎡以下	－
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	－
	キャバレー、個室付浴場等	×	▲個室付浴場等を除く。	－
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○		－
	大学、高等専門学校、専修学校等	○		－
	図書館等	○		－
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○		－
	神社、寺院、教会等	○		－
	病院	○		－
	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	○		－
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	▲ 600㎡以下	－
	自動車教習所	×	▲ 3,000㎡以下	－
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	▲ 300㎡以下 2階以下	－
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	② ※	① 600㎡以下1階以下 ② 3,000㎡以下1階以下 ③ 2階以下	－
	倉庫業倉庫	×		－
	自家用倉庫	①	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	－
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	▲ 3,000㎡以下	－
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下	－
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	－
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×		－
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×		－
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×		－
	自動車修理工場	×	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	－
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	①	－
		量が少ない施設	×	① 1,500㎡ 2階以下
		量がやや多い施設	×	② 3,000㎡以下
		量が多い施設	×	－

※一団地の敷地内について別に制限あり。

建物を建てる時のルール

【上岡地区】

		無指定地域		第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域
建ぺい率		70%		60%	60%	60%
容積率		400%		200%	200%	200%
道路斜線制限	勾配①	1.5		1.25	1.25	1.5
	適用距離	25～30m		20m	20m	20m
隣地斜線制限	勾配②	2.5		1.25	1.25	2.5
	立ち上がり	31m		20m	20m	31m
日影制限		—		規制あり	規制あり	—

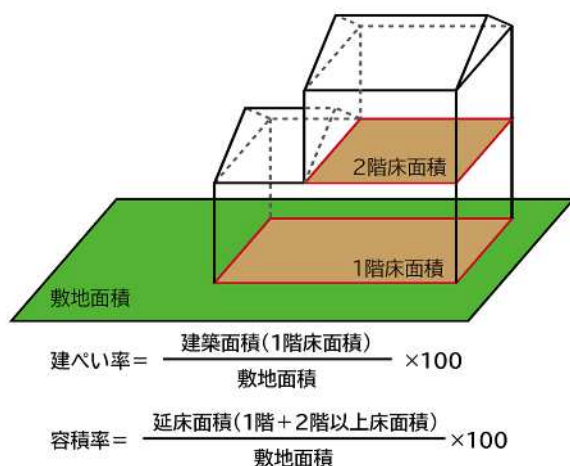
【鶴岡西町地区】

		準工業地域		第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率		60%		60%	80%
容積率		200%		200%	200%
道路斜線制限	勾配①	1.5		1.25	1.5
	適用距離	20m		20m	20m
隣地斜線制限	勾配②	2.5		1.25	2.5
	立ち上がり	31m		20m	31m
日影制限		—		規制あり	—

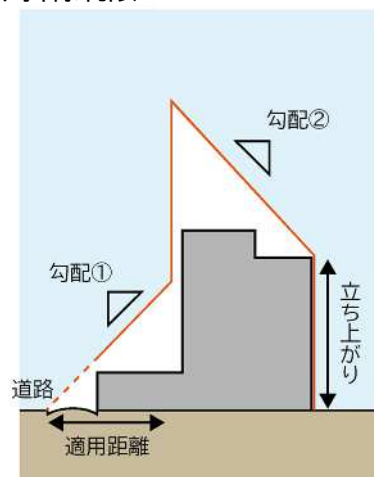
【稲垣地区】

		第二種中高層住居専用地域		無指定地域
建ぺい率		60%		70%
容積率		200%		400%
道路斜線制限	勾配①	1.25		1.5
	適用距離	20m		25～30m
隣地斜線制限	勾配②	1.25		2.5
	立ち上がり	20m		31m
日影制限		規制あり		—

◆建ぺい率・容積率



◆斜線制限

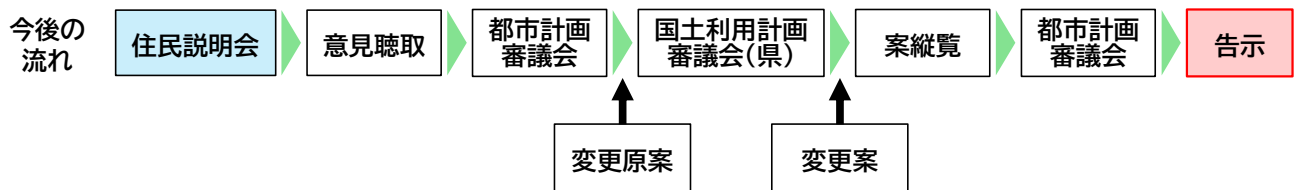


現在の建物について

- 用途地域が変更された際、既に存在する建物が新しい用途地域に合致していなくても、ただちに建替や改修などを行う必要はありません。
- 次の建築行為（建替等）を行う際に、新しい用途地域の制限内容に合わせていただくこととなります。

今後のスケジュール

用途地域の変更（都市計画決定）は、以下の流れを経て決定されます。



問い合わせ先：佐伯市 都市計画課 街づくり計画係 〒876-8585 佐伯市中村南町1番1号
TEL：0972-22-3114 FAX：0972-24-2615