

亀山都市計画用途地域の変更について (みずきが丘及びアイリス町の用途地域の指定)

令和 7 月 1 日 2 4 日

亀山市建設部都市整備課

目次

- 1 用途地域について
- 2 住宅団地について
- 3 用途地域の指定について
- 4 みずきが丘の用途地域について
- 5 アイリス町の用途地域について
- 6 これまでの経過について

1－1 用途地域について（制度概要）

- ・ 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- ・ 建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定

※出典：国土交通省資料

つまり・・・

様々な建物が混在して住みにくい
まちにならないようにするための
「地域で建てられる建物や用途に
制限をかけるルール」です。



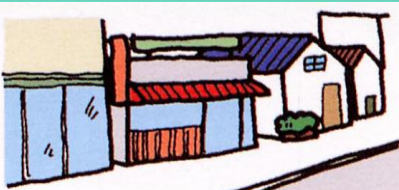
1-2 用途地域について（制度概要）

第一種低層住居専用地域



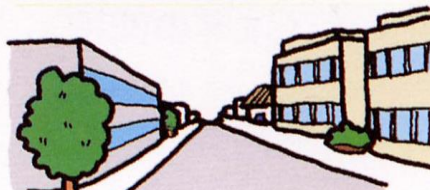
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

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㎡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㎡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、大学などのほか、1,500㎡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㎡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



農業と調和した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



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに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。

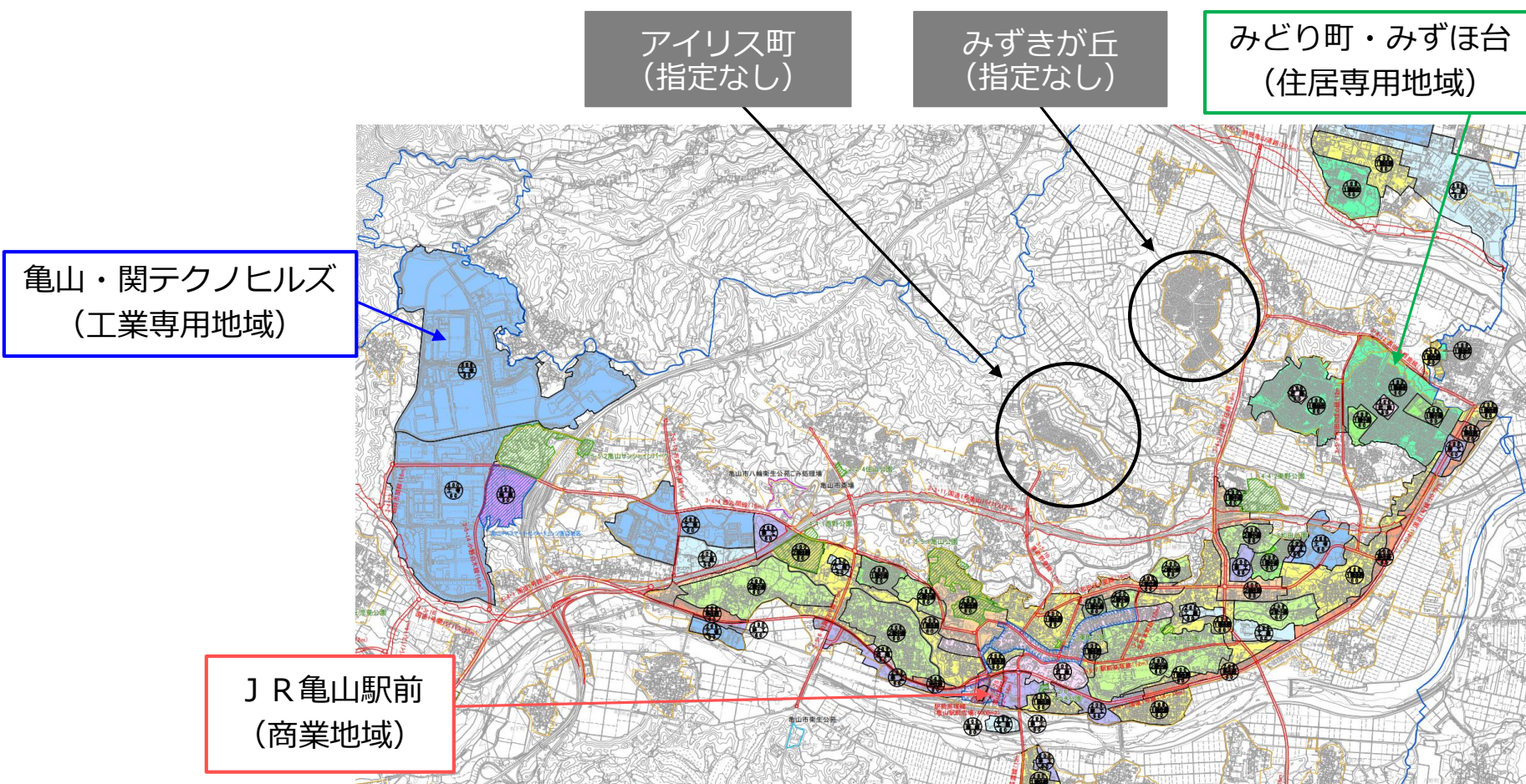
工業専用地域



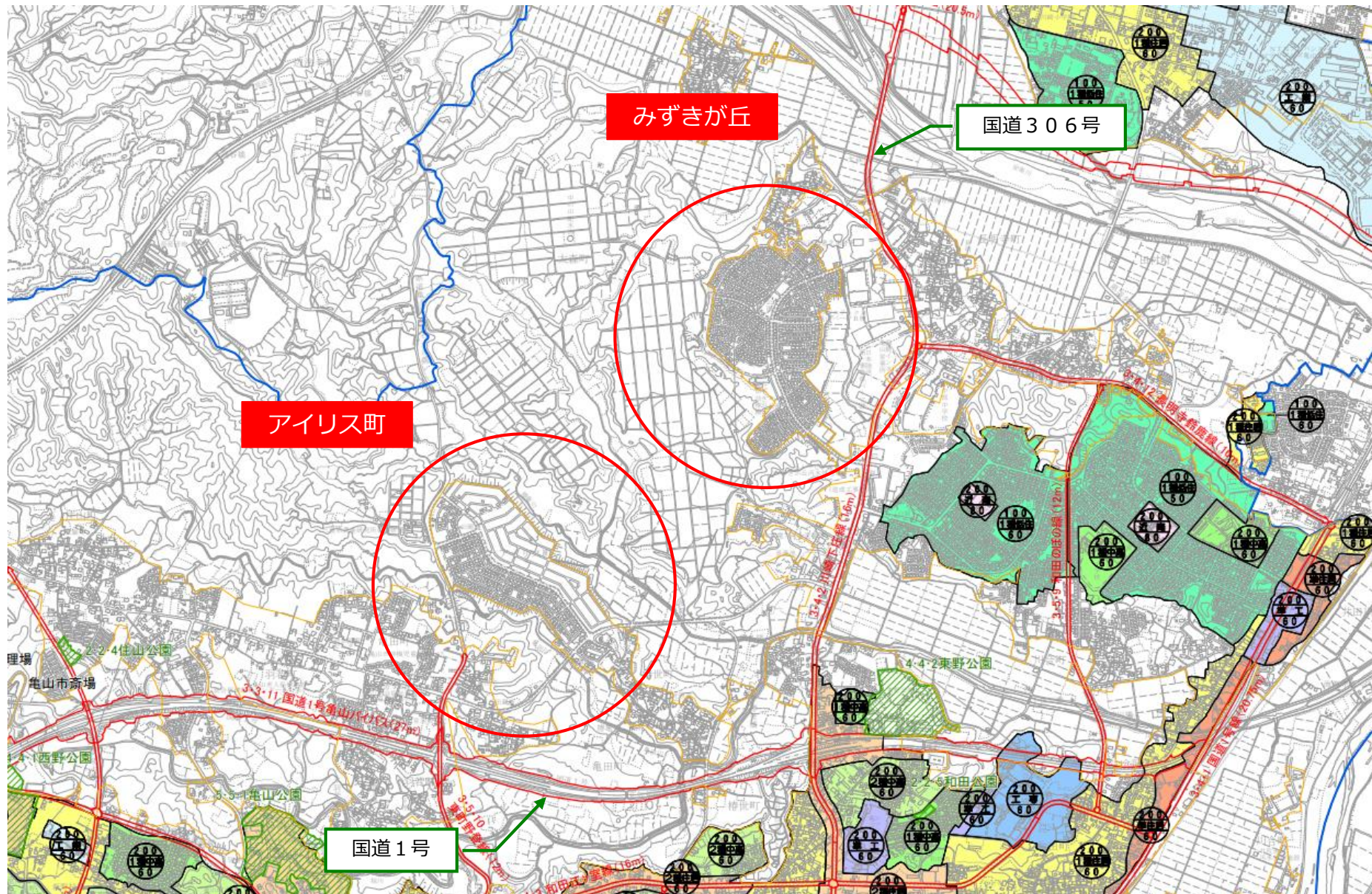
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

1－3 用途地域について（亀山市の用途地域）

亀山市では19,091haのうち、市街地を中心に1,184haが用途地域に指定されています。



2-1 住宅団地について（位置）



2-2 住宅団地について（みずきが丘）

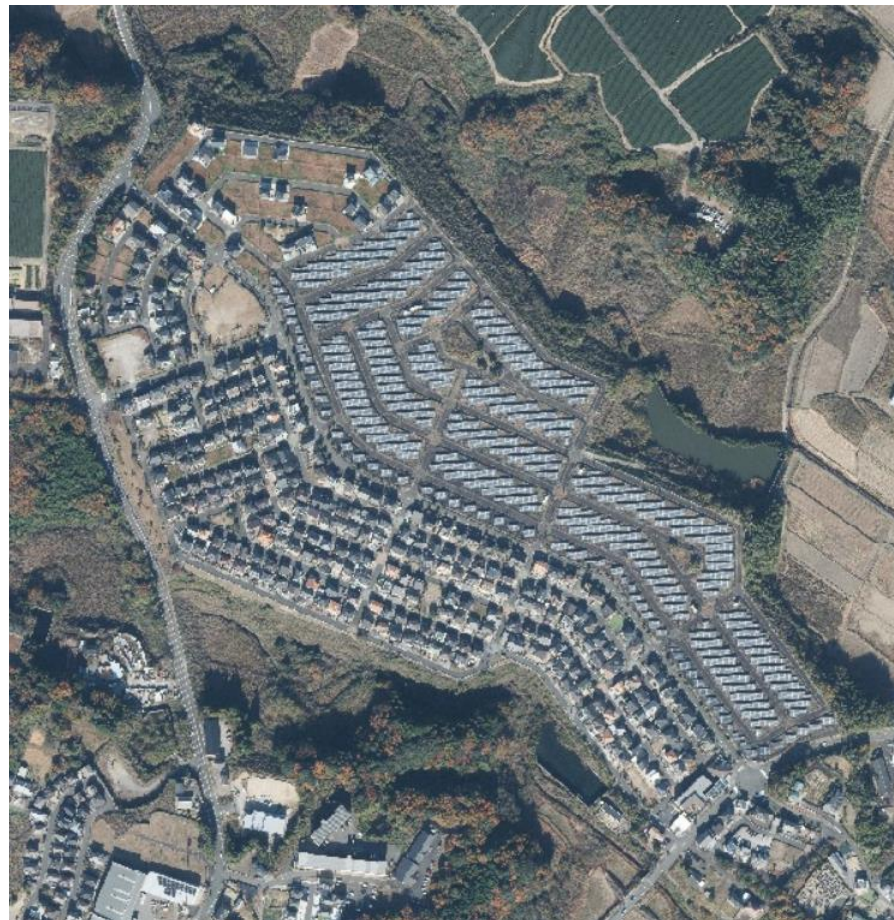


開発許可	平成 7年9月22日
完了公告	平成10年1月20日
区画数	793区画
開発面積	約35ha
人口	2,514人
世帯数	773世帯

都市計画法第41条に基づく形態制限

住居系用途地域の指定を想定し、
建蔽率、容積率、建築物の用途等を制限

2-3 住宅団地について（アイリス町）



開発許可	平成 8年1月25日
完了公告	平成10年1月30日
区画数	698区画
開発面積	約30ha
人口	1,075人
世帯数	360世帯

都市計画法第41条に基づく形態制限

住居系用途地域の指定を想定し、
建蔽率、容積率等を制限

建築協定に基づく制限

住民主体により締結された建築協定により、
建蔽率、容積率、建築物の用途、壁面位置等を制限

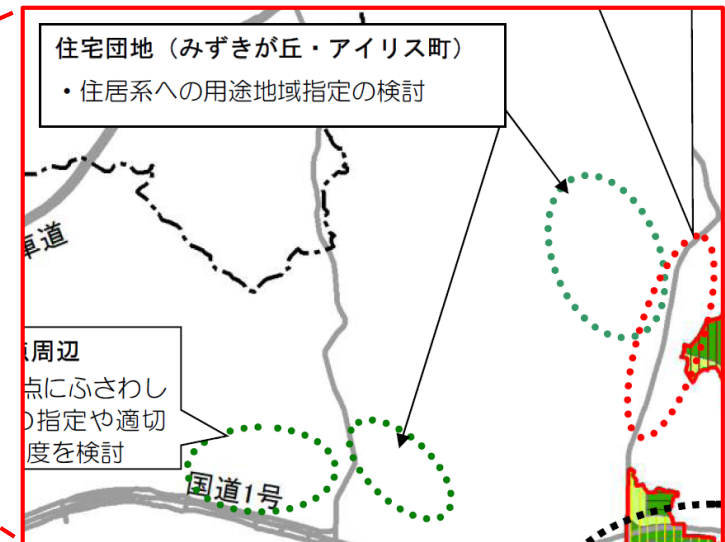
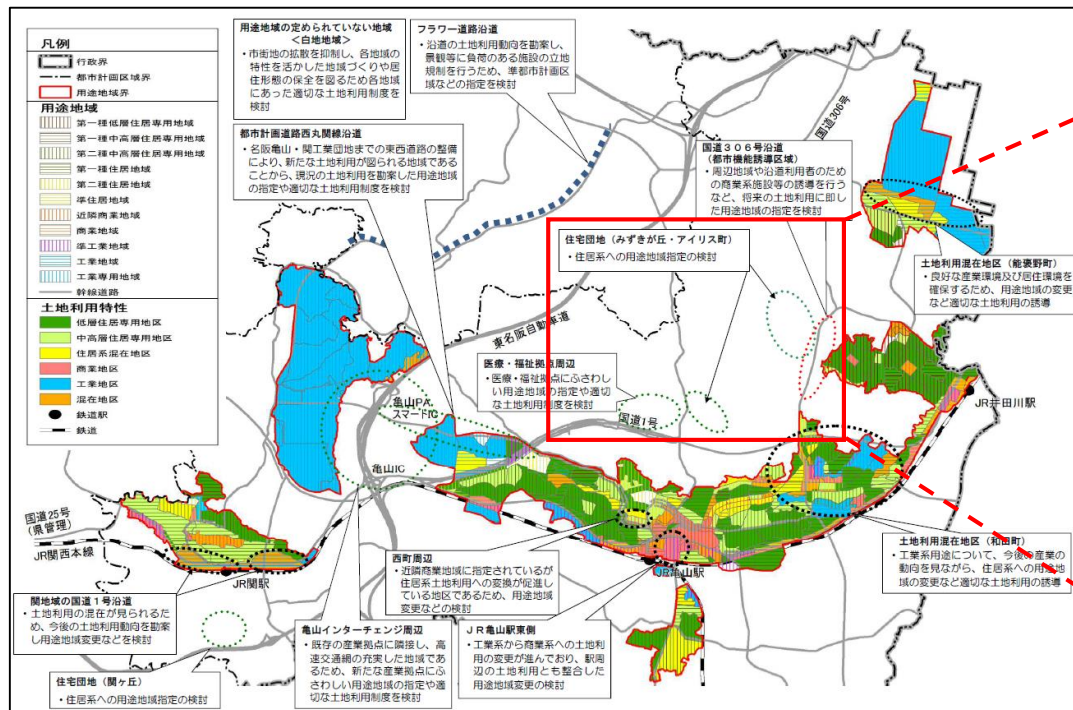
メガソーラーアイリス

北側区画において、Z自然エネルギー開発(株)が
平成25年から太陽光発電事業を暫定的に開始。
令和15年までの運用を予定。

3-1 用途地域の指定について（都市マスタープラン）

～ 用途地域見直し方針 ～

みずきが丘、アイリス町、関ヶ丘等の各住宅団地については、土地利用方針で地域型居住地として将来にわたりゆとりある住環境を確保するよう保全・維持に努める地域であることから、居住地として住宅系用途地域の指定を検討します。



3－2 用途地域の指定について（指定理由）

市内有数の大規模住宅団地であるみずきが丘及びアイリス町は、住宅団地が開発されて以後、暫定的に建築物の形態制限等が行われてきましたが、用途地域など地域地区による土地利用規制がない地域のままとなっています。

こうした中、亀山市都市マスタープランでは、みずきが丘及びアイリス町を、将来にわたりゆとりある住環境を確保するよう保全・維持に努める地域と位置づけ、住宅系用途地域の指定を検討することとしています。

これらを踏まえ、みずきが丘及びアイリス町の良好な住環境が将来にわたって保全・維持されるよう、用途地域を指定します。

3－3 用途地域の指定について（指定面積）

（亀山都市計画用途地域：亀山市）

	変更前	変更後	増減
用途地域（全体）	1 1 8 4.1	1 2 3 4.0	4 9.9
第1種低層住居専用地域	1 0 2.2 1 0 9.6	1 4 7.0 1 5 4.4	4 4.8
第2種低層住居専用地域	4.9	8.3	3.4
第1種中高層住居専用地域	3 4.2	3 4.7	0.5
第1種住居地域	2 0 5.1	2 0 6.3	1.2

4-1 みずきが丘の用途地域について（位置）

第1種低層住居専用地域

低層住宅のための地域。
小規模なお店や事務所を
かねた住宅や、小中学校
などが建てられる。



(22.3ha)

第1種住居地域

住居の環境を守るための地域。
3,000㎡までの店舗、事務所、
ホテルなどは建てられる。



(0.7ha)

第1種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域。
病院、大学、500㎡までの
一定のお店などが建てられる



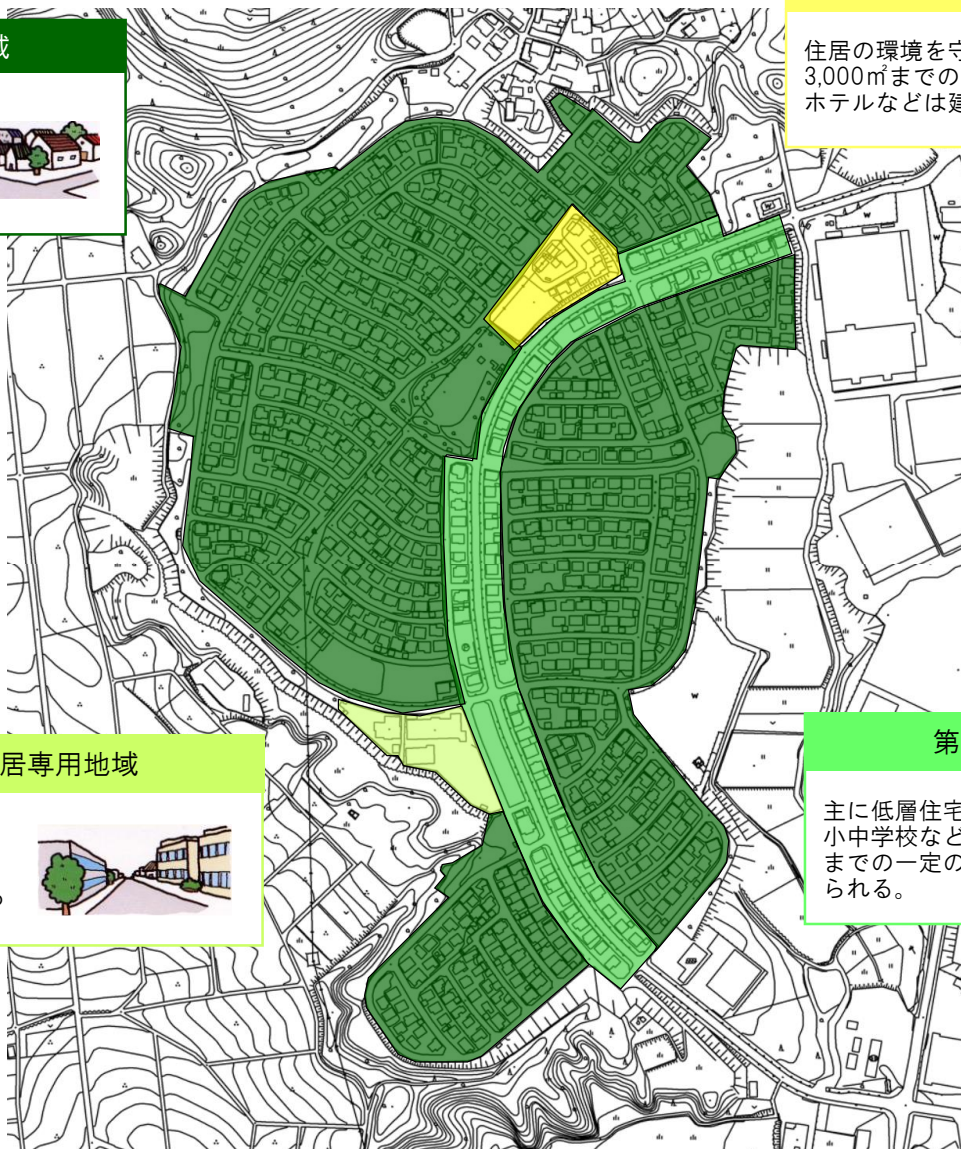
(0.5ha)

第2種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域。
小中学校などのほか、150㎡
までの一定のお店などが建て
られる。



(3.4ha)

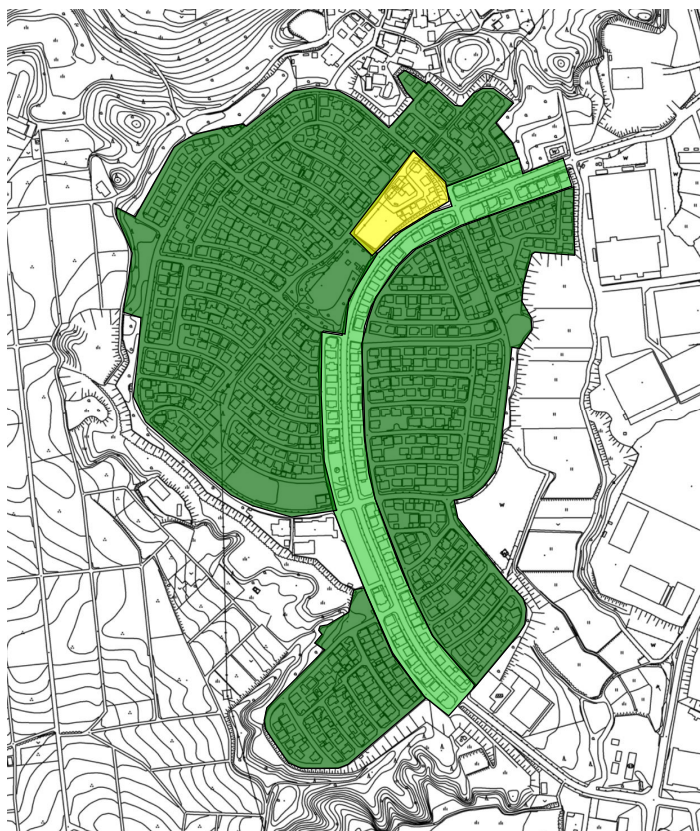


4-2 みずきが丘の用途地域について（位置）

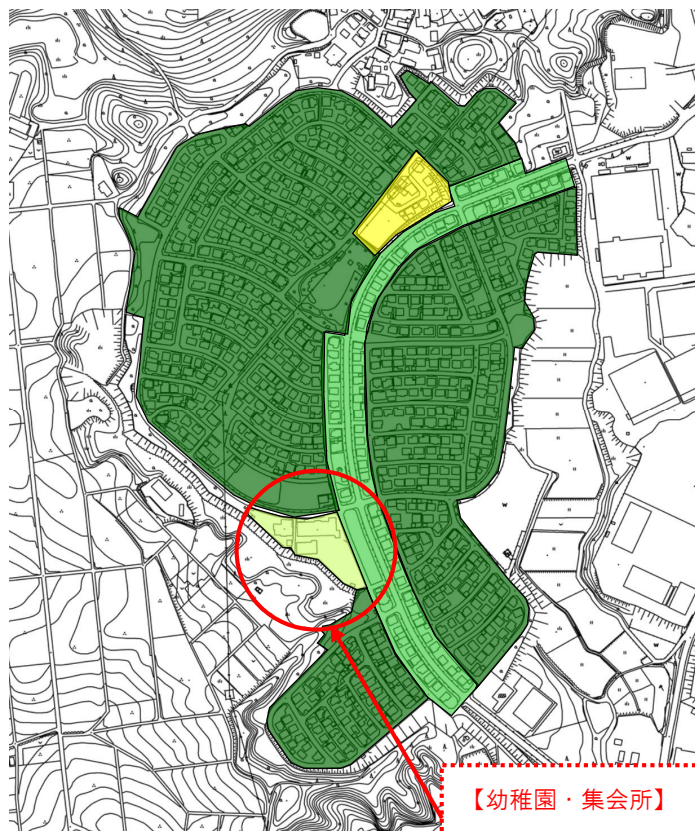
用途地域は、これまでの制限とほぼ同様の用途を設定しています。

（土地利用の状況を踏まえ、指定区域を一部追加しています。（赤字箇所））

【旧】これまでの制限



【新】用途地域



【幼稚園・集会所】

無指定 → 第1種中高層住居専用地域

4－3 みずきが丘の用途地域について（制限）

【旧】これまでの制限（都市計画法4-1条形態制限・無指定地域の形態制限）

想定用途	（第1種低層住居専用地域）	（第2種低層住居専用地域）
建ぺい／容積	50／100	60／150
絶対高さ制限	10m以下	12m以下
その他制限	道路斜線・隣地斜線・北側斜線・日影制限	道路斜線・隣地斜線・日影制限
建築ができる 主な建築物の用途	戸建住宅・集合住宅・教育施設・福祉施設 医療施設・公益上必要な施設	戸建住宅・兼用住宅・保育所・診療所 集会所等・神社等・学習塾等



【新】用途地域

用途地域	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域
建ぺい／容積	50／100	<u>50</u> ／150
絶対高さ制限	10m以下	12m以下
その他制限	<u>道路斜線</u> ・ <u> </u> ・北側斜線・ <u>日影制限</u>	<u>道路斜線</u> ・ <u> </u> ・北側斜線・ <u>日影制限</u>
建築ができる 主な建築物の用途	戸建住宅・ <u>共同住宅</u> ・ <u>兼用住宅</u> ・学校・神社等 福祉施設・ <u>公衆浴場</u> ・診療所・公益上必要な施設	戸建住宅・ <u>共同住宅</u> ・兼用住宅・ <u>学校</u> ・神社等 <u>福祉施設</u> ・ <u>公衆浴場</u> ・診療所・ <u>公益上必要な施設</u> <u>店舗等（150㎡以下）</u>

※下線は、これまでの制限から変わる箇所を表示しています。

4-4 みずきが丘の用途地域について（制限）

【旧】これまでの制限（都市計画法41条形態制限・無指定地域の形態制限）

想定用途	なし	（第1種住居地域）
建ぺい／容積	60／200	60／200
絶対高さ制限	なし	15m以下
その他制限	道路斜線・隣地斜線・日影制限	道路斜線・隣地斜線・日影制限
建築ができる 主な建築物の用途	制限なし	戸建住宅・兼用住宅・病院等 保育所・集会所等・神社等・学習塾等 店舗・事務所等（3,000㎡以下） スポーツ施設（3,000㎡以下） 作業場（50㎡以下）

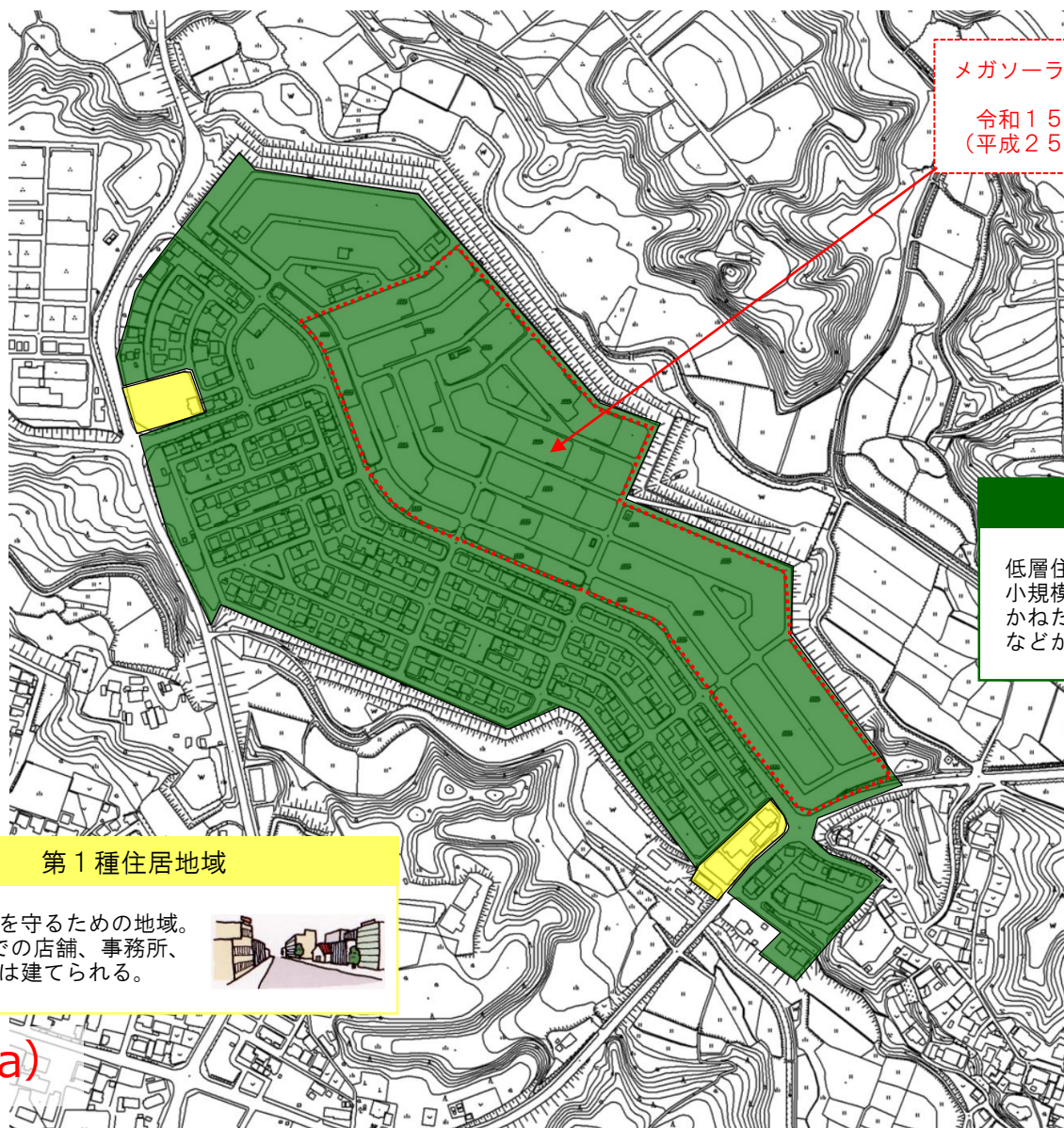


【新】用途地域

用途地域	第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域
建ぺい／容積	60／200	60／200
絶対高さ制限	なし	———
その他制限	<u>道路斜線・隣地斜線・北側斜線</u> ・日影制限	道路斜線・隣地斜線・ <u>日影制限</u>
建築ができる 主な建築物の用途	<u>戸建住宅・共同住宅・兼用住宅・学校・神社等・福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設・病院・大学等・店舗等（500㎡以下）</u>	戸建住宅・ <u>共同住宅</u> ・兼用住宅 <u>学校</u> ・神社等 <u>福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設</u> 病院・大学等 店舗・事務所等（3,000㎡以下） スポーツ施設（3,000㎡以下） <u>工場等（50㎡以下）</u>

※下線は、これまでの制限から変わる箇所を表示しています。

5-1 アイリス町の用途地域について（位置）



(22.5ha)

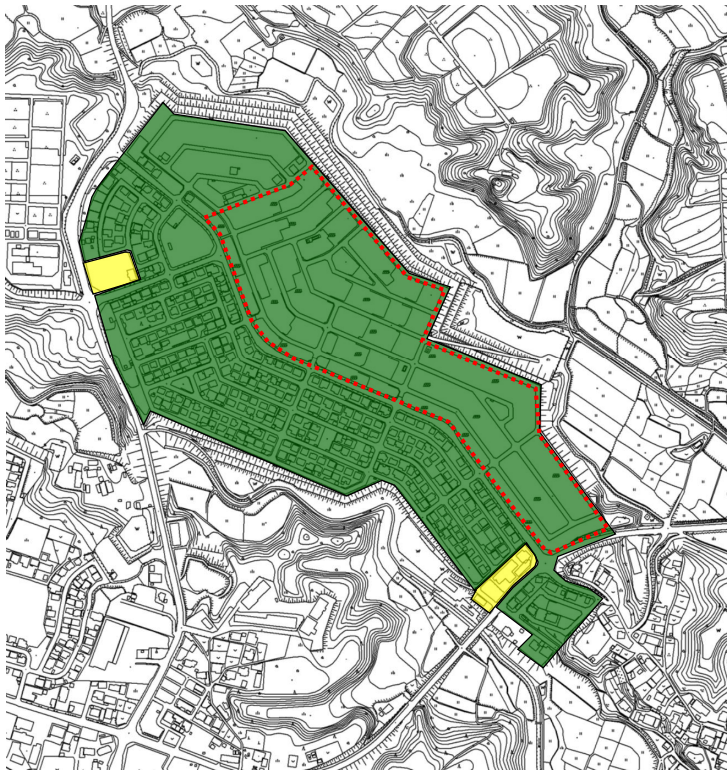


(0.5ha)

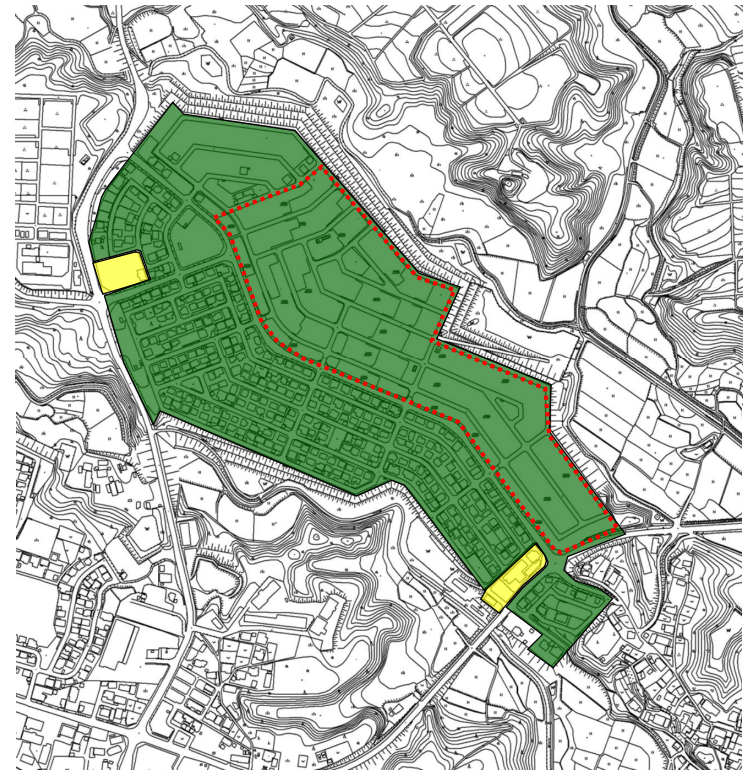
5-2 アイリス町の用途地域について（位置）

用途地域は、これまでの制限と同様の用途を設定。

【旧】これまでの制限



【新】用途地域



5－3 アイリス町の用途地域について（制限）

【旧】これまでの制限

都市計画法 4 1 条形態制限・無指定地域の形態制限

想定用途	（第 1 種低層住居専用地域）	（第 1 種住居地域）
建ぺい／容積	5 0 ／ 1 0 0	6 0 ／ 2 0 0
絶対高さ制限	1 0 m 以下	1 5 m 以下
その他制限	道路斜線・隣地斜線・北側斜線・日影制限	道路斜線・隣地斜線・日影制限
建築ができる 主な建築物の用途	制限なし	制限なし

建築協定

建ぺい／容積	5 0 ／ 1 0 0	6 0 ／ 2 0 0
絶対高さ制限	1 0 m 以下	1 5 m 以下
その他制限	壁面後退・敷地分割・地盤高さ変更 等	壁面後退・敷地分割・地盤高さ変更 等
建築ができる 主な建築物の用途	戸建住宅・兼用住宅・診療所・公益上必要な施設	戸建住宅・共同住宅・兼用住宅学校・神社等 福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設 病院・大学等 店舗・事務所等（3,000 m ² 以下） 遊戯施設等（3,000 m ² 以下） 工場等（50 m ² 以下）

5-4 アイリス町の用途地域について（制限）

【新】指定後の制限

用途地域		
用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
建ぺい／容積	50／100	60／200
絶対高さ制限	10m以下	—————
その他制限	道路斜線・—————・北側斜線・日影制限	道路斜線・隣地斜線・日影制限
建築ができる 主な建築物の用途	戸建住宅・共同住宅・兼用住宅・学校・神社等 福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設	戸建住宅・共同住宅・兼用住宅学校・神社等 福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設 病院・大学等 店舗・事務所等（3,000㎡以下） 遊戯施設等（3,000㎡以下） 工場等（50㎡以下）

建築協定		
建ぺい／容積	50／100	60／200
絶対高さ制限	10m以下	15m以下
その他制限	壁面後退・敷地分割・地盤高さ変更 等	壁面後退・敷地分割・地盤高さ変更 等
建築ができる 主な建築物の用途	戸建住宅・兼用住宅・診療所・公益上必要な施設	戸建住宅・共同住宅・兼用住宅学校・神社等 福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設 病院・大学等 店舗・事務所等（3,000㎡以下） 遊戯施設等（3,000㎡以下） 工場等（50㎡以下）

※下線は、これまでの制限から変わる箇所を表示しています。

5-5 アイリス町の用途地域について（制限）

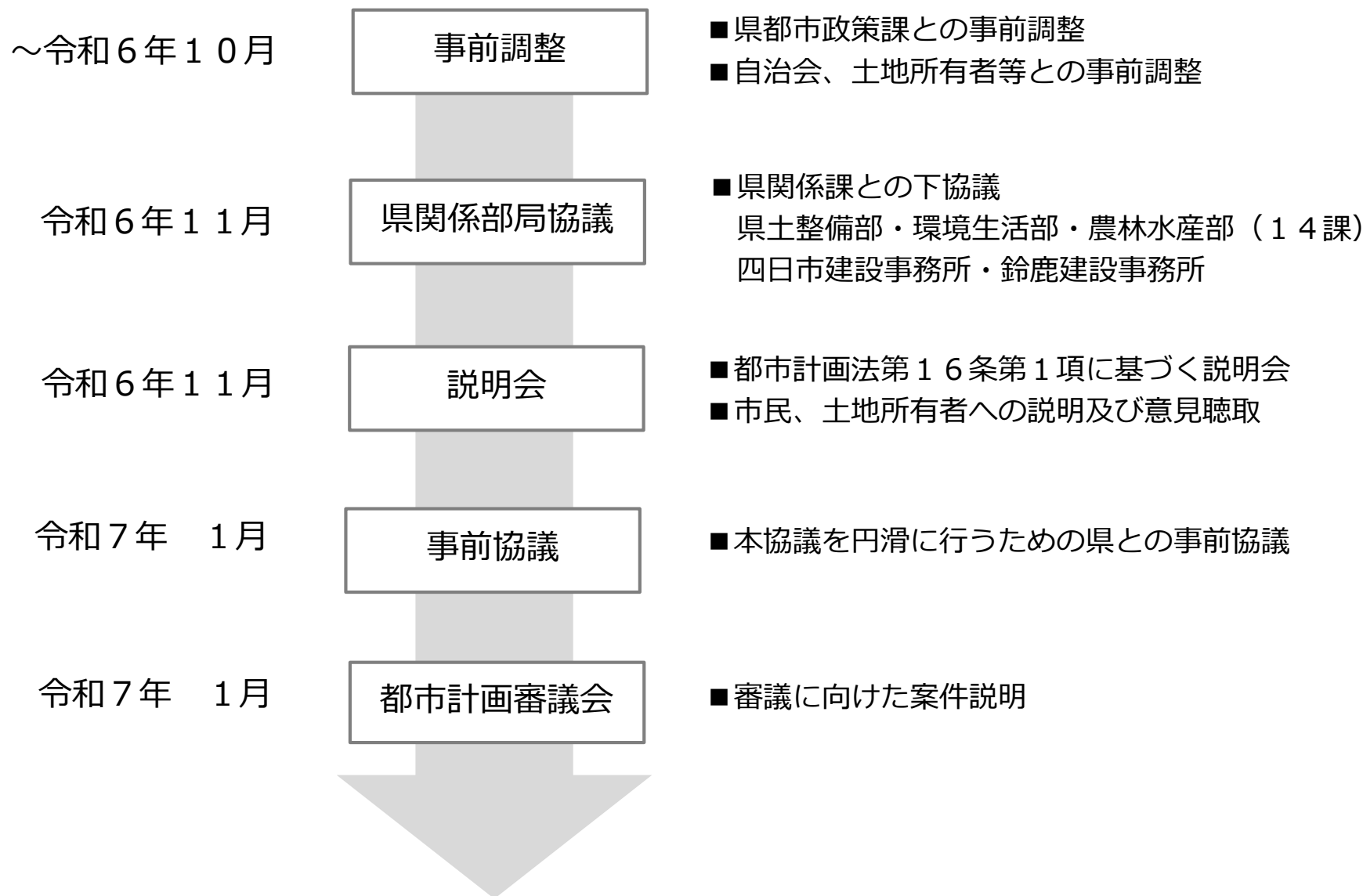
【新】 指定後の制限（用途地域＋建築協定）

用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
建ぺい／容積	50／100	60／200
絶対高さ制限	10m以下	15m以下
その他制限	道路斜線・北側斜線・日影制限 壁面後退・敷地分割・地盤高さ変更 等	道路斜線・隣地斜線・日影制限 壁面後退・敷地分割・地盤高さ変更 等
建築ができる 主な建築物の用途	戸建住宅・兼用住宅・診療所・公益上必要な施設	戸建住宅・共同住宅・兼用住宅・学校・神社等 福祉施設・公衆浴場・診療所・公益上必要な施設 病院・大学等 店舗・事務所等（3,000㎡以下） 遊戯施設等（3,000㎡以下） 工場等（50㎡以下）

赤字・・・建築協定による上乗せ制限

アイリス町は建築協定によってより厳しい制限が設けられている
ことから、実質的にはこれまでの制限から変更なし。

6-1 これまでの経過について



6－2 これまでの経過について（住民説明会）

（概 要）

開催日	令和6年11月15日（金）午後 7時00分 令和6年11月16日（土）午前10時00分 2回開催
開催場所	総合保健福祉センター あいあい 2階 大会議室
対象者	市民、土地所有者
周知方法	①市広報（11月1日号） ②市ホームページ ③個別案内 ・ 指定地域の自治会各世帯 ・ 土地所有者 ※事前にホームページ、窓口、集会所等で資料を公開

6－3 これまでの経過について（住民説明会）

（開催結果）

参加者数	令和6年11月15日（金） 9名 令和6年11月16日（土） 7名
指定内容等に対する意見	なし
説明内容等に関する質疑	・ 用途地域指定に伴う制限の内容について ・ アイリス町の太陽光発電施設について ・ 今後のスケジュールについて

今後のスケジュール

