

### 3 準防火地域の変更

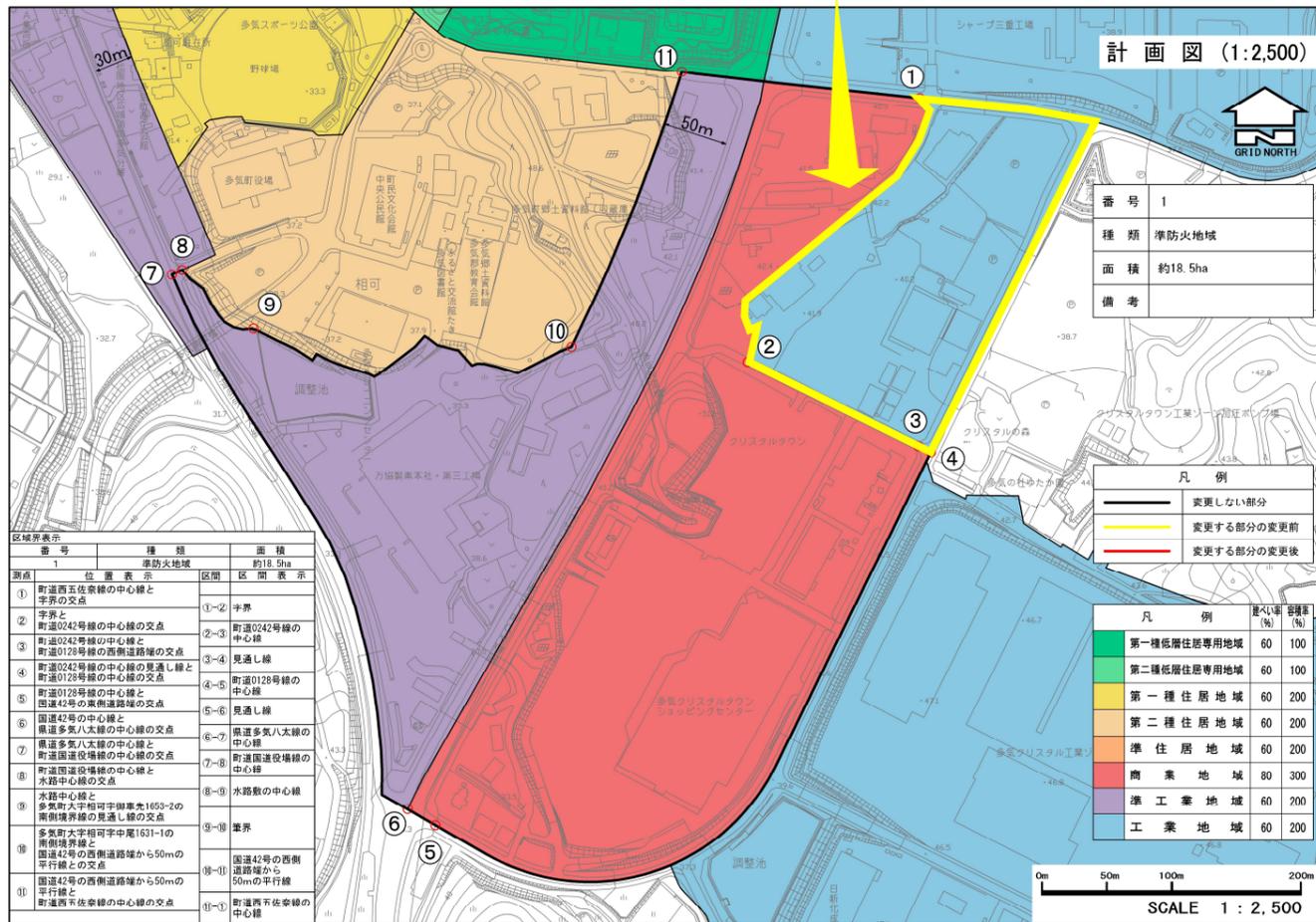
準防火地域は、商業地域（一部準工業地域も含む）において指定されており、この度、用途地域が商業地域から工業地域に変更される区域において、準防火地域を除外します。また、準防火地域の除外にあたり、次の①②③の建築制限がなくなります。

- ①耐火建築物：4階以上または延べ面積 1,500㎡超
- ②耐火建築物または準耐火建築物：3階建てまたは延べ面積 500㎡超 1,500㎡以下
- ③木造建築物：3階建てまたは延べ面積 500㎡以下

#### ■ 計画図

#### 【変更区域】

・用途地域の変更区域で指定されている準防火地域を除外します。



### 4 今後の予定

用途地域と準防火地域の変更は、今後、三重県や関係機関との協議を実施するとともに、町民への計画案の縦覧、多気町都市計画審議会の審議に基づき、令和8年4月の都市計画決定を予定しています。

## 多気町都市計画用途地域及び準防火地域の変更（素案）の概要

### 1 はじめに

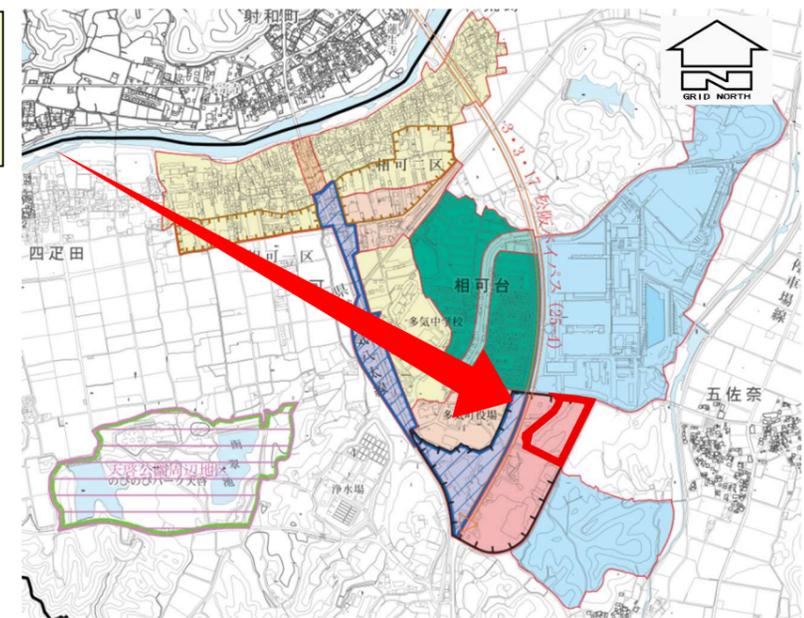
多気町においては、住居、商業、工業といった土地利用をバランスよく定め、誰もが暮らしやすく、活動しやすいまちづくりを推進するため、平成20年9月に約210.5haの用途地域を指定しました。このうち、新たに商業機能の集積を図るために開発された国道42号東側の商業系土地利用の多気町クリスタルタウン商業ゾーンにおいて、現在、約15.0haの商業地域を指定しています。

このたび、第3次多気町都市計画マスタープラン（令和8年3月改定予定）の土地利用方針では、都市計画基礎調査の結果による土地利用動向や、今後の社会情勢・企業需要を踏まえ、用途地域と土地利用現況に乖離が見られる国道42号東側の商業系土地利用の一部エリアを、新たな就業の場の創出に向けて、民間開発の誘導や企業連携を推進するために、工業系土地利用とする見直しを行います。

以上の状況を踏まえ、用途地域において、国道42号東側の商業地域の一部エリア（約3.8ha）を工業地域に変更します。これと併せて、クリスタルタウン周辺の商業地域（一部準工業地域も含む）において定めている、火災の発生を抑えるため建築物の不燃化促進を図る準防火地域の区域も変更します。

#### ■ 変更の概要

- ・用途地域等の変更区域（面積 約3.8ha）
- ・商業地域を工業地域に変更します。
- ・併せて準防火地域を除外します。



番号	表示	用途地域	面積	容積率	建ぺい率	高さの限度
1		第一種低層住居専用地域	23.7ha	10/10以下	6/10以下	10m
2		第二種低層住居専用地域	3.8ha	10/10以下	6/10以下	10m
5		第一種住居地域	55.6ha	20/10以下	6/10以下	-
6		第二種住居地域	14.1ha	20/10以下	6/10以下	-
7		準住居地域	1.5ha	20/10以下	6/10以下	-
9		商業地域	11.2ha	30/10以下	8/10以下	-
10		準工業地域	15.6ha	20/10以下	6/10以下	-
11		工業地域	85.0ha	20/10以下	6/10以下	-
合計			210.5ha			
用途地域の指定のない区域			3,141.5ha	20/10以下	6/10以下	-

	都市計画区域	3,352ha
	都市計画道路	
	準防火地域	面積 18.5ha
	特別用途地区 (特別工業及び大規模 集客施設制限地区)	面積 15.6ha
	風致地区	面積 209ha
	特定用途制限地域 五柱池及び新ヶ池周辺地区 Aゾーン Bゾーン	面積 4ha 面積 171ha
	天啓公園周辺地区	面積 34ha
	地区計画 (相可駅北地区及び県道 勢和元宮松阪線沿道地区)	面積 16.5ha

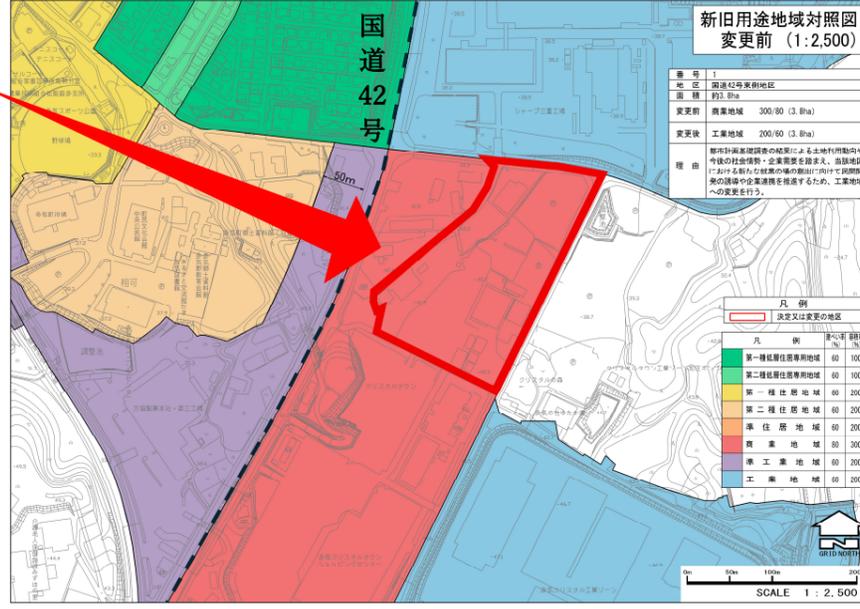
## 2 用途地域の変更

商業地域から工業地域に変更されることにより、建築物の用途制限が以下の①～④の通り変更になります。

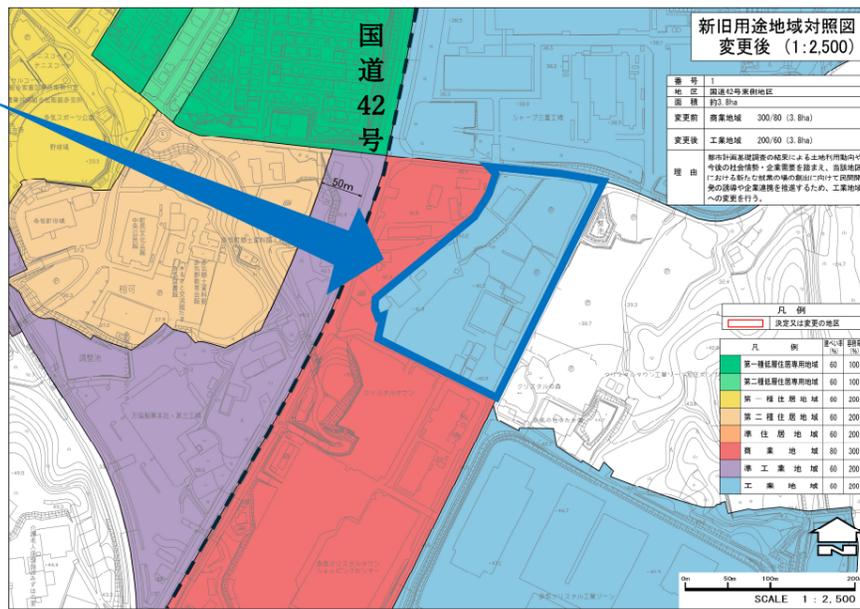
- ①工場や危険物の処理・貯蔵施設のうち、建築可能な種類や規模が拡張
- ②大規模集客施設（床面積の合計が1万㎡を超えるもの）、宿泊・遊戯施設、学校・病院の建築が制限
- ③建蔽率：80%⇒60%に変更
- ④容積率：300%⇒200%に変更

### ■新旧対照図

【旧：変更前】  
・国道42号東側は**商業地域**に指定されています。



【新：変更後】  
・国道42号東側の一部を**工業地域**に変更します。



### ■用途地域による建築物の制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限	用途地域										備考		
	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
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋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、飲食店は除く
事務所等			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等				▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等				▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等									○	▲	○	○	▲ 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
単独車庫（付属車庫を除く）				▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫 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	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫									○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）									▲	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋自転車店等作業場の床面積が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					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きいか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						①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量						①	②	○	○	○	○	○	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
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													都市計画区域においては都市計画決定が必要

※本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

資料：多気町都市計画図