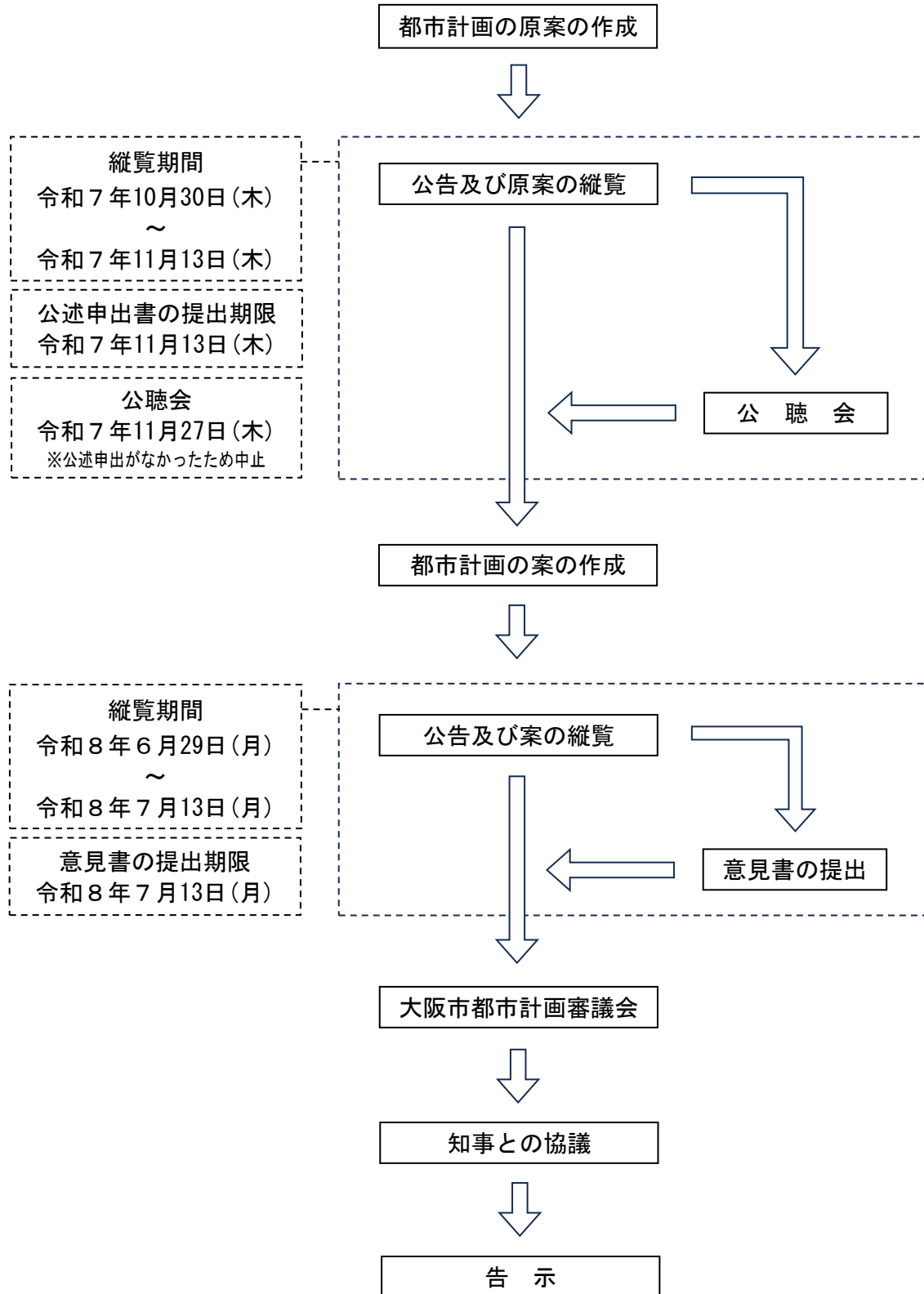


用途地域の変更手続



■ 用途地域

用途地域は、将来のあるべき土地利用の姿を実現するための一手段として、建築物の用途・容積・形態を定め、地域の性格を明らかにするとともに、良好な都市環境の保全及び育成に努め、以って都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものである。

本市の用途地域は大正 14 年指定以来、都市機能の変化や制度改正等に対応して変更を行ってきたが、昭和 45 年 6 月の都市計画法・建築基準法の改正に伴い、用途地域の種類が 4 区分から 8 区分に細分化され、あわせて容積制が採用されたので、全市的に見直しを行い、昭和 48 年に第 1 種住居専用地域を除く 7 地域の用途地域を指定した。その後数回の変更を経たが、平成 4 年 6 月の都市計画法・建築基準法の改正に伴い、住居系 3 地域が 7 地域に細分化された新用途地域制となったので、本市においても、住環境保護の観点に立った住居系地域の細分化を中心に、前回見直し以後の土地利用変動や幹線道路整備に対応した変更を含めた全面見直しを行い、平成 7 年 2 月に、第 1 種低層住居専用地域・第 2 種低層住居専用地域を除く 10 種類の用途地域を指定した。

その後、平成 15 年 1 月の都市計画法等の一部改正により、建蔽率等の選択肢の拡充が行われたことを受けて、平成 16 年 4 月に住居系地域等の建蔽率の変更を行うとともに、新たに整備が進んだ幹線道路の沿道等の用途地域の変更を行った。平成 22 年 4 月には都市基盤の整備状況や土地利用状況等を踏まえた用途地域の変更を行い、その後も地区計画等の決定とあわせて変更を行うとともに、平成 25 年 4 月には都市計画道路の変更と合わせて 16 地区の用途地域の変更、平成 29 年 1 月にはうめきた 2 期地区、令和元年 9 月に夢洲地区、令和 4 年 9 月に長原駅前地区、令和 4 年 12 月に矢田南部地区、令和 6 年 4 月の都市基盤の整備状況や土地利用現況等に合わせた用途地域の変更を行った。最新変更は令和 7 年 12 月に柴島浄水場等地区における変更である。