

## 參考資料

小川町都市計画区域内における用途地域別の建築物の用途制限

例 示		第1種低層 住居専用地域	第2種低層 住居専用地域	第1種中高層 住居専用地域	第1種住居 地域	第2種住居 地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	兼用住宅（住宅居住部分が1/2以上かつ店舗・事務所部分が50㎡以下のもの）	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗・飲食店等	床面積が150㎡以内のもの	×	▲ 2階以下 日用品販売店、 理髪店等	▲ 2階以下 物品販売店、飲 食店、銀行支店	○	○	○	○	○	○
	床面積が500㎡以内のもの	×	×	▲ 2階以下	○	○	○	○	○	○
	床面積が3,000㎡以内のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	床面積が1万㎡以内のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	床面積が1万㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×
事務所等	床面積が3,000㎡以内のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○
旅館	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	○	○	○	○	○	×
風俗施設	マージャン屋、ぱちんこ屋等	×	×	×	×	▲ 1万㎡以下	○	○	○	▲ 1万㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲ 1万㎡以下	○	○	○	▲ 1万㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	○	○	○	×
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	○	○	×
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、専修大学等	×	×	○	○	○	○	○	○	×
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	保育所等、公衆浴場、診療所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	×
	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	▲ 600㎡以下	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
車庫・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲ 300㎡以下 2階以下	▲ 300㎡以下 2階以下	▲ 300㎡以下 2階以下	○	○	○	○
	建築物の附属車庫（主たる建築物の延べ面積の2分の1以下）	▲ 本体含めて 600㎡以下 1階以下	▲ 本体含めて 600㎡以下 1階以下	▲ 本体含めて 3,000㎡以下 2階以下	▲ 2階以下	▲ 2階以下	○	○	○	○
	倉庫業の倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○
自動車修理工場	バン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下、原動機の使用は0.75kW以下のもの	×	▲ 2階以下	▲ 2階以下	○	○	○	○	○	○
	作業場の床面積が150㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	○	○	○	○
	自動車修理工場	×	×	×	×	×	○	○	○	○
	作業場の床面積が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれが多いもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。詳しい内容については、建築基準法をご覧ください。

# 東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくりのため 学校跡地の都市計画を変更します

## ～用途地域、地区計画の変更～

### 1 なぜ、都市計画を変更するの？

東小川団地は、急激な人口減少、高齢化が進行し、地域コミュニティの衰退や、高止まりしている空き家率の上昇などが懸念されていることから、これらの課題に歯止めをかけるため、町では、東小川団地再生事業に取り組んでいます。

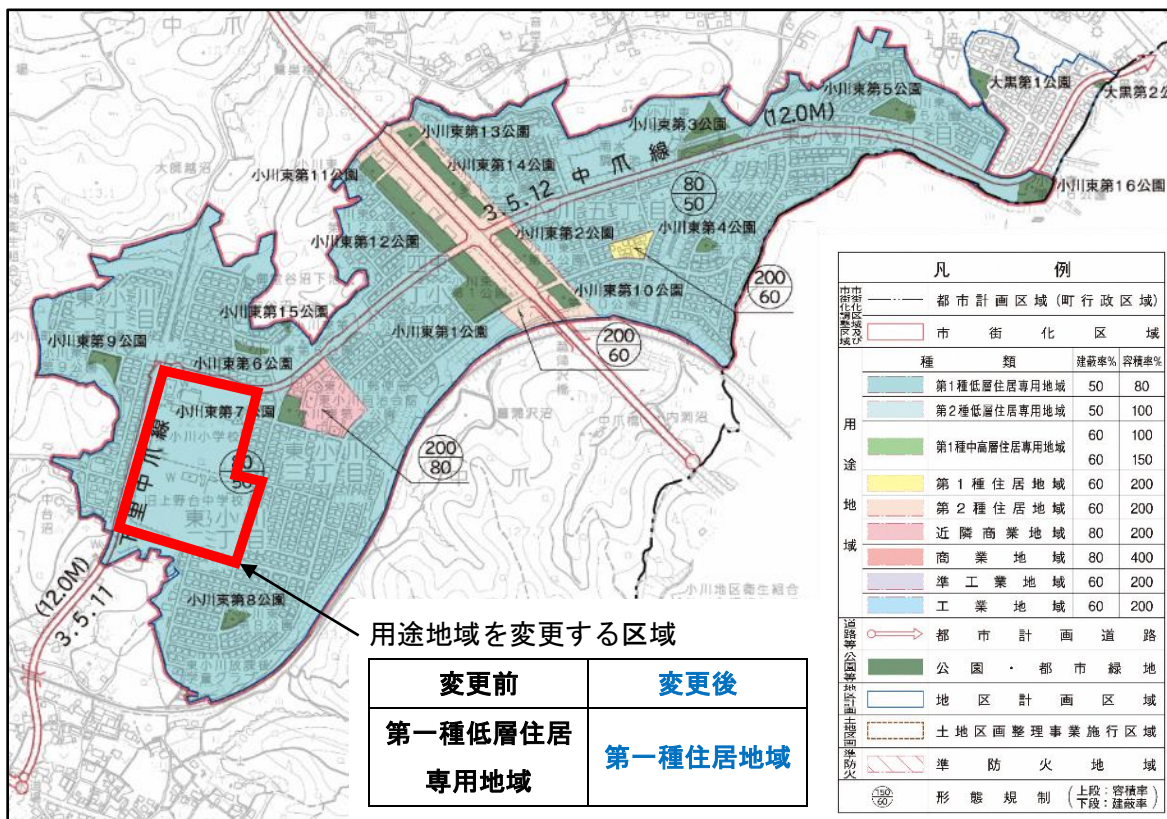
令和3年3月には、**学校跡地**を活用した、東小川団地再生につながる多様な建築用途を導入するため、地域再生法に基づく、地域再生計画「東小川団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」の認定を受けました。

また、令和3年7月には、小川町東小川住宅団地地域再生協議会を設置し、令和4年3月に、「小川町東小川団地地域住宅団地再生事業計画」を公表しました。

これらの計画に基づき、**学校跡地を活用していくため**には、町の都市計画である、『用途地域』と、東小川団地の『地区計画』を変更する必要があります。

### 2 用途地域を変更する区域は？用途地域を変更するとどうなるの？

**学校跡地**の用途地域を**変更**します。建築できる建物の種類が変わります。



### 3 東小川団地の地区計画はどう変わるの？

用途地域を変更すると、建築できる建物の種類が変わるため、新たな『地区の区分』として、**学校跡地**を区域設定し、建築できる建物を制限していきます。

#### 東小川団地の地区計画(抜粋)

住民みんなで美しいまちなみをつくり、それを守っていくための制度です。  
家を新築・増改築したり、塀を作ったりするときなどに守るものです。

地区の区分	住宅地区A	住宅地区B	商業地区	沿道地区	●●地区
	一般住宅	旧5丁目商店街用地	パークヒル商店街	254ハイパス沿	<b>学校跡地</b>
建築できる建物	1 戸建専用住宅 2 公共公益施設 3 1・2の建築物に付属する物置や車庫	1 戸建専用住宅 2 店舗、飲食店事務所 3 住宅で医院(獣医を除く)や店舗の用途を兼ねるもの 4 1・2・3の建築物に付属する物置や車庫	1 店舗、飲食店事務所 2 住宅で医院(獣医を除く)や店舗の用途を兼ねるもの 3 公共公益施設 4 1・2・3の建築物に付属する物置や車庫	1 店舗、飲食店事務所 2 住宅で医院や店舗の用途を兼ねるもの 3 1・2の建築物に付属する物置や車庫	<b>※建築できる建物を制限</b>
敷地の最低面積	165 m <sup>2</sup> (50坪)				

新たな「地区の区分」として**学校跡地**を区域設定

『用途地域』、『地区計画』の変更を行うのは、**学校跡地のみ**です。  
**皆様がお住いになっている地域は、変更はありません。**

### 4 学校跡地はどのように活用されるの？

小川町東小川団地地域住宅団地再生事業計画では、旧校舎を「サテライトオフィス・ワーキングスペース」、「スクール」、「地域交流スペース」、「防災備蓄倉庫」、「レンタルキッチン・カフェスペース」、「避難所」等に活用し、また、旧上野台中学校の校庭には、「高齢者介護事業所」、「賃貸集合住宅」、「子育て支援施設」等を整備していくこととしています。

問い合わせ 小川町役場 都市政策課 都市政策グループ 都市政策担当  
電話 0493-72-1221、FAX 0493-74-5315