

# 都市計画法による 用途地域の指定について

建物を建てるときの土地利用のルール変更について

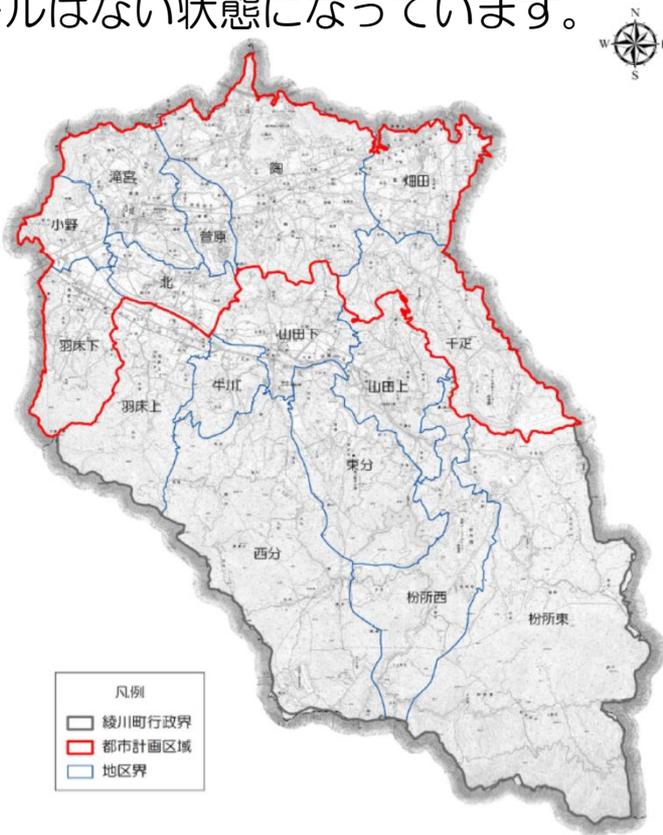
平成29年 4 月

綾川町 建設課

## 都市計画とは

都市計画とは、「都市」の範囲を明らかにし、住みやすく活動しやすい都市づくりのために、建物を建てる際の住宅地・商業地・工業地といった土地の使い方（土地利用）のルールを定めたりするものです。

綾川町では、平成10年8月11日に、旧綾南町全域が都市計画区域に指定されています。このことから、建物などを建てる際には、建築確認申請が必要となっており、一定のルール（建築基準）を守って建築する必要がありますが、土地利用についてのルールはない状態になっています。



綾川町都市計画区域図

### 区域

旧綾南町が平成10年8月11日に、その全域を都市計画区域として指定

綾川町面積	109.75km <sup>2</sup>
うち都市計画区域	38.47km <sup>2</sup>

### ルール

用途・・・なし(白地)  
形態・・・建ぺい率 70% 容積率 200%  
高さ制限(道路斜線、隣地斜線)  
その他・・・開発許可 1,000m<sup>2</sup>以上  
開発区域内の宅地の最低敷地規模  
150m<sup>2</sup>  
建築確認

# 用途地域とは

用途地域とは、市街地（家屋や商業施設などが密集した土地・区域）において、さまざまな規模や用途の建物が無秩序に混在することを防ぐなど、良好な生活環境を確保するために土地利用のルールを定めるものです。すなわち、どの場所にどのような建物を建てることができるのかを決めるものです。用途地域は、大きく「住居」、「商業」、「工業」の3つに区分され、全部で12種類あります。綾川町では、現在のところ、用途地域の指定はしていません。

## 第一種低層住居専用地域



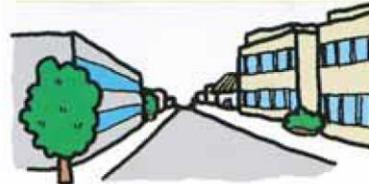
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

## 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便利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。

## 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



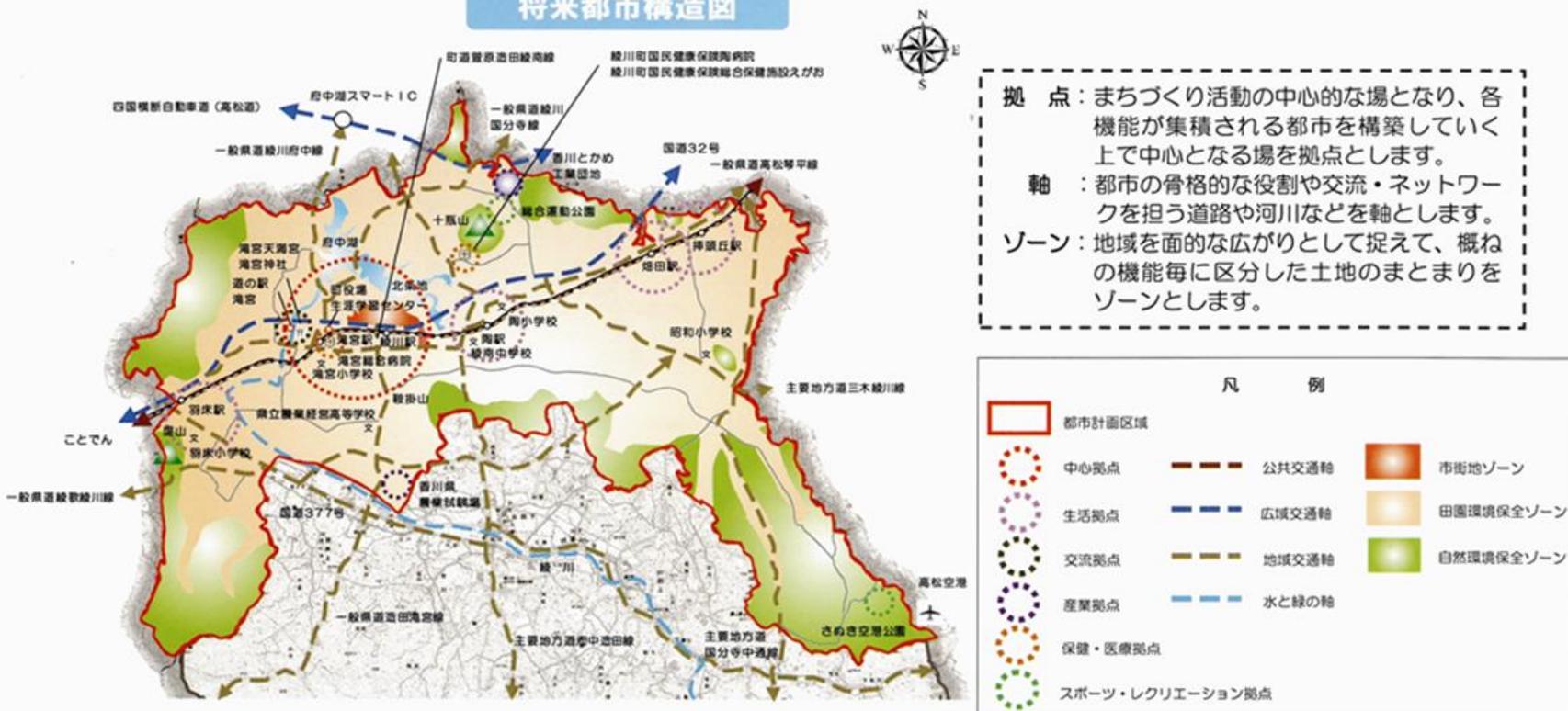
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

# なぜ用途地域が必要なのか

今回、用途地域の指定を行おうとする地域は、平成20年にイオンモール綾川が開店し、平成25年には、ことでんの「綾川」駅が開業するなど、快適に生活していくために必要な施設が集まっている地域です。近年では、宅地開発なども多く行われ、市街化が進みつつあります。

町も、平成27年3月に策定した「綾川町都市計画マスタープラン」の中で、この地域をまちの中心拠点として位置づけており、将来にわたって、より良い都市環境の創出を図っていききたいと考えています。

将来都市構造図



## 土地利用方針図 (滝宮駅・綾川駅周辺)



凡 例	
	都市計画区域
	中心拠点
	生活拠点
	交流拠点
	産業拠点
	保健・医療拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点
	公共交通軸
	広域交通軸
	地域交通軸
	水と緑の軸
	市街地
	住宅地
	商業地
	工業地
	田園集落地
	丘陵地

### 基本方針

- 地域特性や現状を踏まえたエリアわけ
- 中心拠点内への都市機能集積
- 中心拠点内及び鉄道駅周辺への集住推進

### エリア別方針

#### 市街地

- 住宅、生活利便施設の誘致・整備の推進
- 環境に配慮した良好な市街地形成
- 歩行者ネットワークの構築

#### 住宅地

- 鉄道駅へのアクセス・利用環境の向上
- 一戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成

#### 商業地

- 商業施設の集積と良好な景観形成

#### 工業地

- 工場、流通施設の誘導
- 周辺部との環境調和

#### 田園集落地

- 散在的な宅地開発の抑制
- 農業環境の育成保全

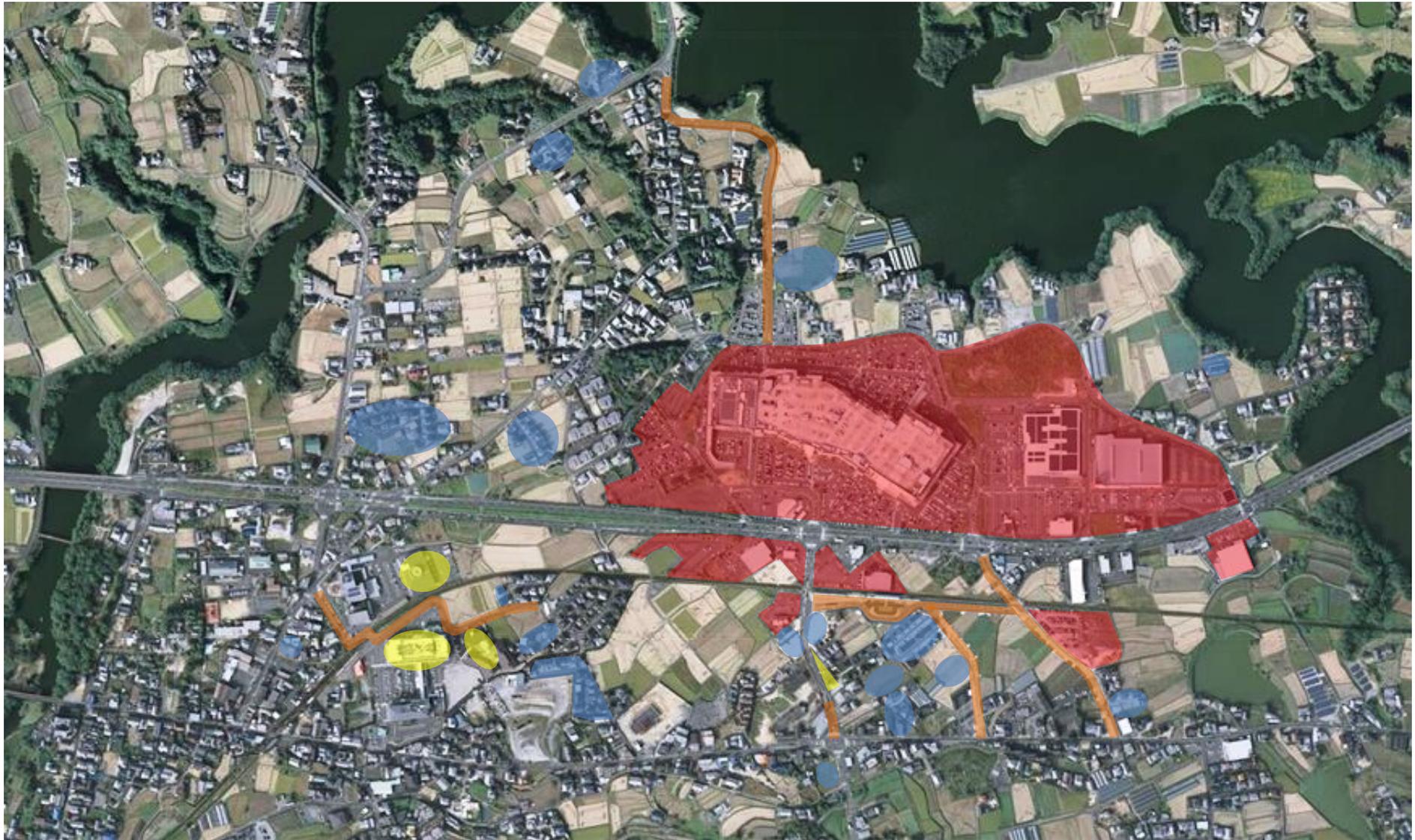
#### 丘陵地

- 良好な里山として保全・活用

平成12年航空写真



# 平成28年航空写真



- 宅地利用
- 商業的利用
- 公共・福祉・医療的利用
- 町道整備

都市計画マスタープランに掲げる「まちづくり」を実現し、「住みよいまち」「住み続けたいまち」としていくためには、まちの中心となるべき地域において、計画的で秩序のある市街地整備が必要です。土地利用のルールが定められていないと、住宅地の中に、大きな建物が建ったり、工場や商業施設が立地したりするなど、結果として住環境が悪化してしまうこともあります。こうしたことを防ぎ、今そこにお住まいの方や、今後、そこに住もうとされる方が、安心して快適に暮らしていただけるためにも用途地域の指定は、有効な手法の一つです。

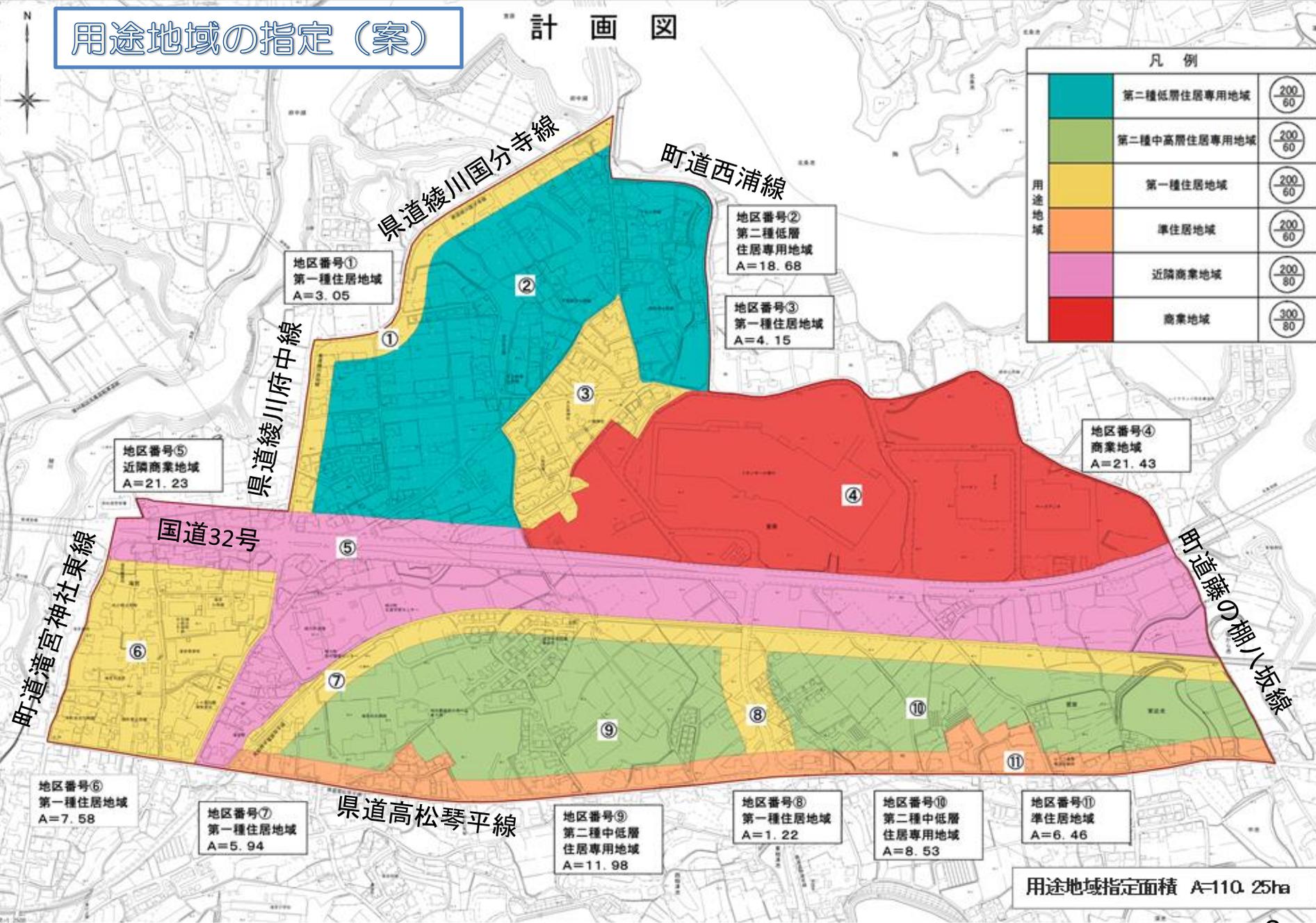
用途地域の指定は、土地の利用方法に制限を加えるものではありませんが、一方では、その地域の良い環境を皆さんが協力しあって、守っていくためのものとも言えます。



# 用途地域の指定 (案)

## 計 画 図

凡 例		
第二種低層住居専用地域	(200/60)	
第二種中高層住居専用地域	(200/60)	
第一種住居地域	(200/60)	
準住居地域	(200/60)	
近隣商業地域	(200/80)	
商業地域	(300/80)	



用途地域指定面積 A=110.25ha

## 用途地域の指定によって何が変わるのか

現在でも、旧綾南町の区域で建物などを建てようとした場合には、一定のルールを守って建築する必要がありますが、用途地域に指定されると、建築しようとする建物の規模や用途にもルールが設けられるとともに、その地域に依じて、建物を建てるときのルールも変更になります。

ただし、「住宅」や「共同住宅」などは、今回指定しようとするいずれの用途地域内でも、建築することが可能です。また、用途地域に指定されても、既に建てられている建物は、新しいルールに合致していなくても、すぐに改修する必要はありません。増改築や大規模な修繕、大規模な模様替えなどを行う時に、ルールに合わせていただくこととなります。（増改築などにおける緩和措置や用途変更に関する緩和措置もあり、現在の用途のまま一定の増改築などが認められる制度もあります。）

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅、学校、診療所などのほか、床面積150㎡以内の一定の店舗、飲食店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



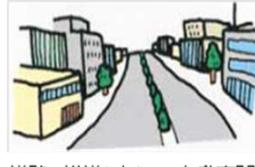
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅、大学、病院などのほか、床面積1,500㎡以内の一定の店舗、事務所などが建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。床面積3,000㎡以内の一定の店舗、事務所、旅館、畜舎などが建てられます。パチンコ屋などの住環境をそこなう建物は建てられません。

### 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、これに調和した住居の環境を保護するための地域です。倉庫業の倉庫、作業場の床面積150㎡以内の自動車修理工場などが建てられます。

### 近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便を増すための地域です。店舗、事務所などのほか、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場などが建てられます。

### 商業地域



映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業業務の利便を増すための地域です。危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場などを除いて、ほとんどの用途の建築物が建てられます。

## 住居系用途

## 商業系用途

建築物の用途についてのルール		住居専用地域	第二種低層 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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	用途地域の 定めのない地域	備考
建てられる用途……○ 建てられない用途……×										
(①、②、③、▲：面積・階数等の制限あり)										
住宅等	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	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	①	②	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業用の店舗のみ。2階以下。 ② 2階以下
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	②	○	○	○	○	○	
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	②	○	○	○	○	○	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	
		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
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	
		3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	▲	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
風俗施設 遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	▲	○	○	○	○	▲ 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・車券販売所等	×	×	×	▲	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	①	○	○	②	① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	○	○		

建築物の用途についてのルール		住居専用地域 第二種低層	住居専用地域 第二種中高層	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	用途地域の 定めのない地域	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)									
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、児童更生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 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	
建築物附属自動車車庫(①②③については、建築物の延べ面積の2分の1かつ備考欄に記載の制限)	①	②	③	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下	
(一団地の敷地内について別に制限あり)									
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	×	×	①	①	②	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
	少ない工場	×	×	×	×	②	②	○	
	やや多い工場	×	×	×	×	×	×	○	
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	②	③	③	○	作業場の床面積、原動機の制限あり 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・処理の量が	非常に少ない施設	×	①	②	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
	少ない施設	×	×	×	×	○	○	○	
	やや多い施設	×	×	×	×	×	×	○	
	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)								

(注) 本表は、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。

# その他の主なルール

## 建ぺい率・容積率

	用途地域等	建ぺい率	容積率
今まで	用途地域の定めのない地域	70%	200%
指定後	第二種低層住居専用地域	60%	200%
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域		
	準住居地域	80%	200%
	近隣商業地域	80%	300%

用途地域指定予定区域内の平均値 建ぺい率:約31%、容積率:約60%

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

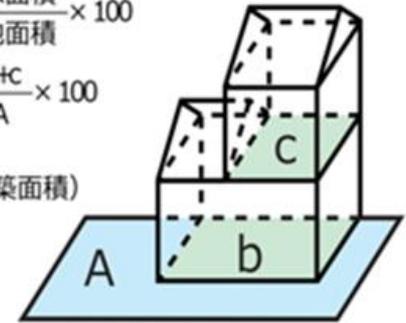
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

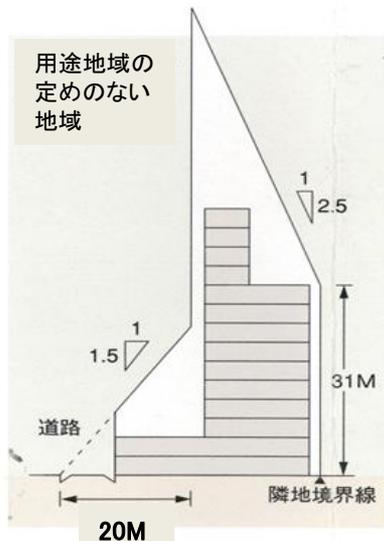
b = 1階床面積(建築面積)

c = 2階床面積



## 高さに関するルール

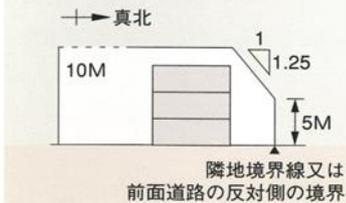
### 今まで



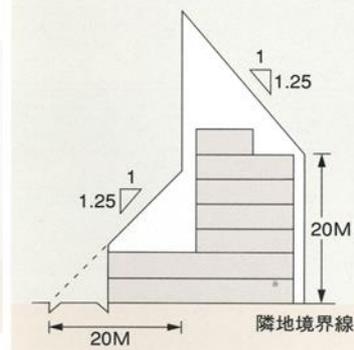
### 指定後

#### 第二種低層住居専用地域

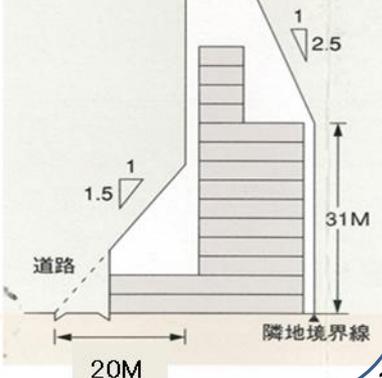
北側斜線・絶対高さ



#### 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 準住居地域



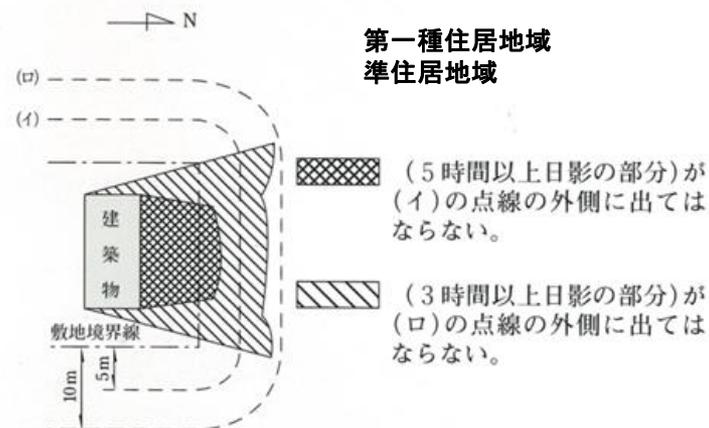
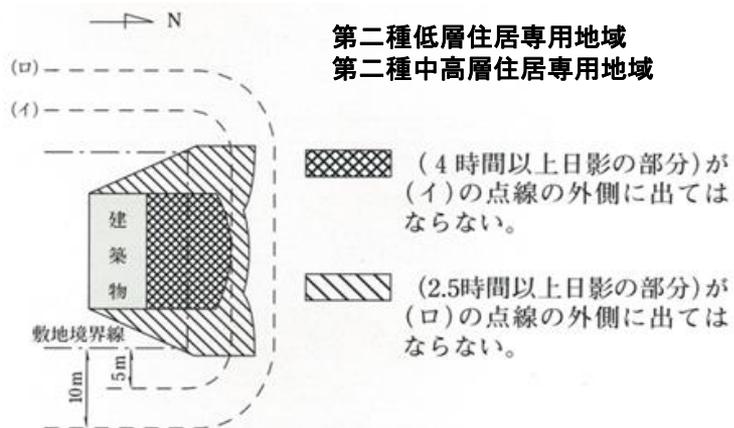
#### 近隣商業地域 商業地域



## 日影に関するルール

### 新たに導入されるルール

用途地域	対象建築物	測定面等
第二種低層住居専用地域	軒高7m超又は3階以上	平均地盤面から高さ1.5mの水平面における冬至日の日影
第二種中高層住居専用地域	高さ10m超	平均地盤面から高さ4mの水平面における冬至日の日影
第一種住居地域		
準住居地域		



## 法22条指定区域

### 新たに導入されるルール

区域内にある建築物が、隣地の火事による延焼を免れるために、「屋根」や「外壁」について、一定の基準に適合する必要がある区域です。用途地域の指定を行うことで、香川県が指定を行う予定となっています。

指定区域内では、通常の火災を想定した火の粉による火災の発生を防止するため、屋根を不燃材等で葺かなければなりません。また、木造建築物等については、延焼のおそれのある部分の外壁を準防火構造とする必要があります。

用途地域等		第二種 低層 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	準住居 地域	近隣商 業地域	商業地域	用途地域 の定め のない地域	
容積率		200%					300%	200%	
最大幅員の前面道路が 幅員 12m 未満の場合		幅員(m) × 0.4			幅員(m) × 0.6				
建ぺい率 ※角地の場合は+10%		60%				80%	80%	70%	
絶対高さ		10m	—						
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m						
		勾配	1.25			1.5			
	隣地斜線	立ち上がり	—	20m			31m		
		勾配		1.25			2.5		
	北側斜線	立ち上がり	5m	—					
		勾配	1.25						
日影規制	対象建築物		軒高 7m 超 又は 3 階	10m 超			—		
	測定面		1.5m	4m					
	規制時間	5m ライン	4 時間		5 時間		—		
		10m ライン	2.5 時間		3 時間				
法 22 条 指定 区域		県において指定予定						—	

## 既存建築物の増改築などにおける緩和措置

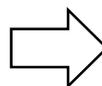
増改築時の緩和措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 同一敷地内の増改築であり、かつ、増築又は改築後における容積率及び建ぺい率が新たなルールに適合すること</li> <li>● 増築後の床面積の合計が、基準時の床面積の1.2倍を超えないこと</li> <li>● 新たなルールに適合していない部分の床面積の合計が、基準時のその部分の床面積の1.2倍を超えないこと</li> <li>● 新たなルールに適合しない事由が、原動機の出力、機械の台数又は容器などの容量による場合は、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍をこえないこと</li> </ul>
用途変更に関する緩和措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途の変更が、類似の用途相互間におけるものであること</li> </ul>

### ■ 具体例：工場

用途地域指定なし  
建ぺい率70%・容積率200%



(現況)



第一種住居地域  
建ぺい率60%・容積率200%



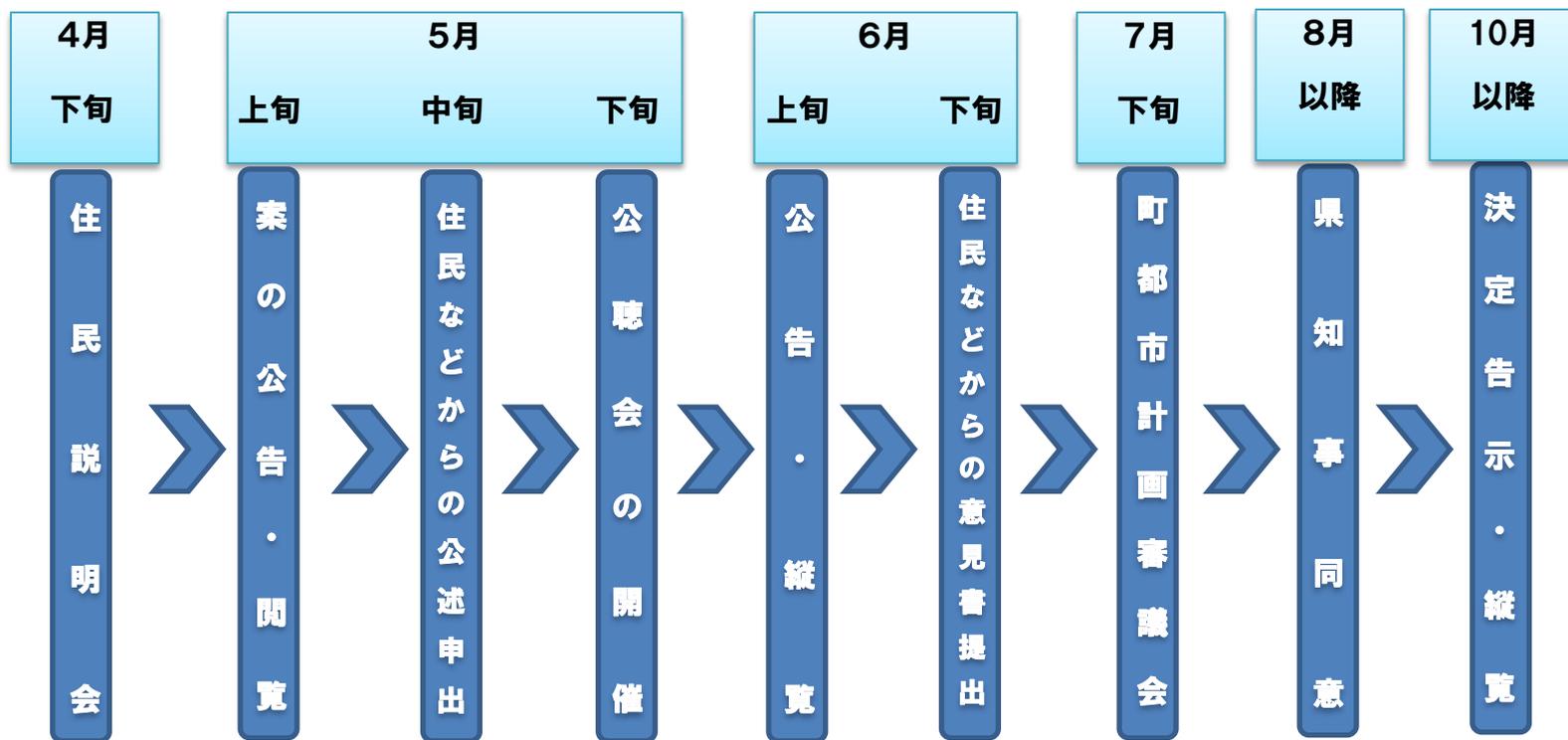
(増築・増設)

$$\begin{cases} a+b \leq 60\text{m}^2 \\ b \leq 20\text{m}^2 \end{cases}$$

● 敷地内の延べ床面積	300m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup> × 1.2 = 360m <sup>2</sup>	⇒	60m <sup>2</sup> 以下で増築可能
● 作業場の床面積	100m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> × 1.2 = 120m <sup>2</sup>	⇒	20m <sup>2</sup> 以下で増築可能
● 原動機の出力量	5KW	5KW × 1.2 = 6KW	⇒	1KW以下で増設可能
ただし、建ぺい率、容積率は法定内			⇒	建ぺい率60%・容積率200%

# いつから指定されるのか

## 指定(都市計画決定)までのスケジュール



上記は、現時点での予定です。決定告示日は、香川県や近隣市町との協議状況によって遅れることがあります。決定告示日は決まり次第、広報紙やHPを通じてお知らせします。

## 新しいルールの適用

### ➤ 建築確認

新しいルールの**決定告示日前までに**、建築確認の確認済証の交付を受け、**建築工事に着手している場合は、旧ルールが適用**されます。確認済証の交付を受けていても、**決定告示日後に工事に着手する場合は、新しいルールが適用**されますので、新築や増改築などを予定している方は、早めに建築業者さんなどにご相談ください。

### ➤ 開発許可

【新しいルールの決定告示日前までに、開発行為が完了していない場合】

予定建築物の用途が用途地域に適合していない場合で、適合する用途に変更しようとする場合は、変更許可を受ける必要があります。

【新しいルールの決定告示日前までに、開発行為が完了している場合】

開発許可制度に基づく手続は必要ありません。

ただし、決定告示日前に建築工事に着手している場合は、そのまま建築できますが、決定告示日後に工事に着手する場合は、新しいルールが適用されます。また、この場合、予定建築物の用途が、用途地域に適合していない場合は、建築できませんのでご注意ください。

■ 用途地域の指定区域や開発許可申請について

綾川町役場 建設課

電話 087-876-5280

■ 建築物に関するルールや建築確認申請について

香川県中讃土木事務所 建築指導

電話 0877-46-3183