

都市計画法による用途地域の 指定について

～建物を建てる時の土地利用のルール変更について～

多くの人々が交流する、
活力とにぎわいのまちを目指して

平成 29 年 9 月
綾川町 建設課

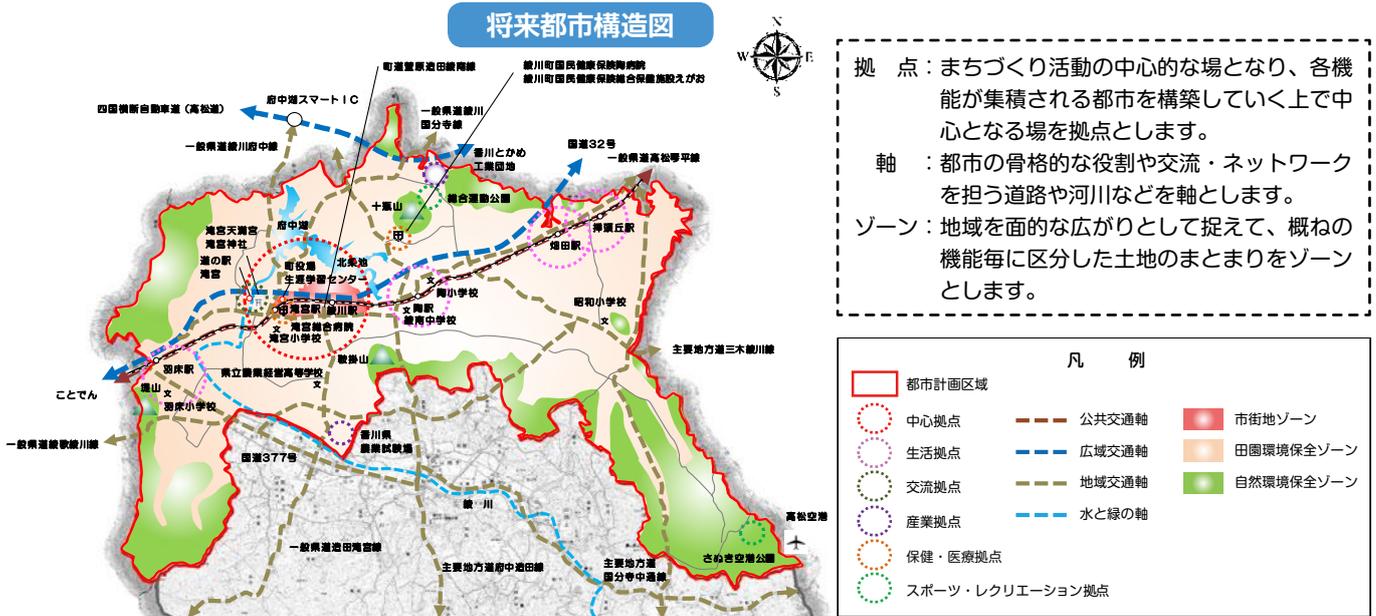
なぜ用途地域が必要なのか

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、良好な居住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。

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たいと考えています。

将来都市構造図



拠 点：まちづくり活動の中心的な場となり、各機能が集積される都市を構築していく上で中心となる場を拠点とします。
軸：都市の骨格的な役割や交流・ネットワークを担う道路や河川などを軸とします。
ゾーン：地域を面的な広がりとして捉えて、概ねの機能毎に区分した土地のまとまりをゾーンとします。

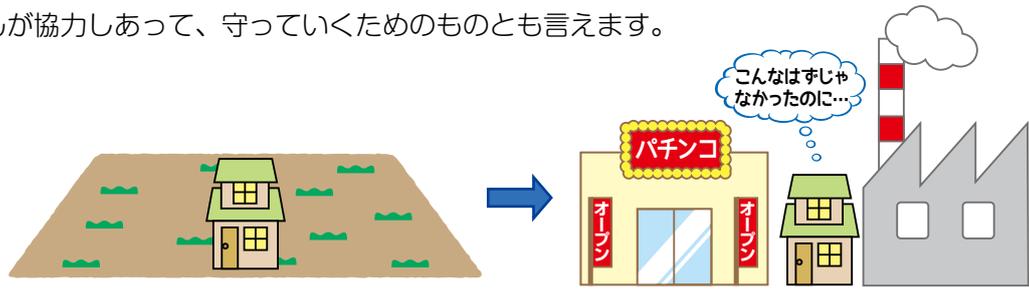
凡 例			
	都市計画区域		市街地ゾーン
	中心拠点		公共交通軸
	生活拠点		広域交通軸
	交流拠点		地域交通軸
	産業拠点		水と緑の軸
	保健・医療拠点		
	スポーツ・レクリエーション拠点		

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。



出典：国土交通省 HP

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、その地域の良好な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。



用途地域の指定によって何が変わるのか

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。

用途地域	住居系	低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	主に住居の環境を保護するために定められる地域
			第二種低層住居専用地域	
		中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	
			第二種中高層住居専用地域	
		住居地域	第一種住居地域	
			第二種住居地域	
	準住居地域			
	商業系	近隣商業地域		主に商業その他の業務の利便性を増進するために定められる地域
		商業地域		
	工業系	準工業地域		主に工業の利便性を増進するために定められる地域
		工業地域		
		工業専用地域		

今回指定しようとする地域は、現状の建物の使用目的や大きさなどのほか、将来的にどのような建物を誘導していくかを考慮した上で、住居系と商業系の用途地域の内、次の6つの地域を選定しています。

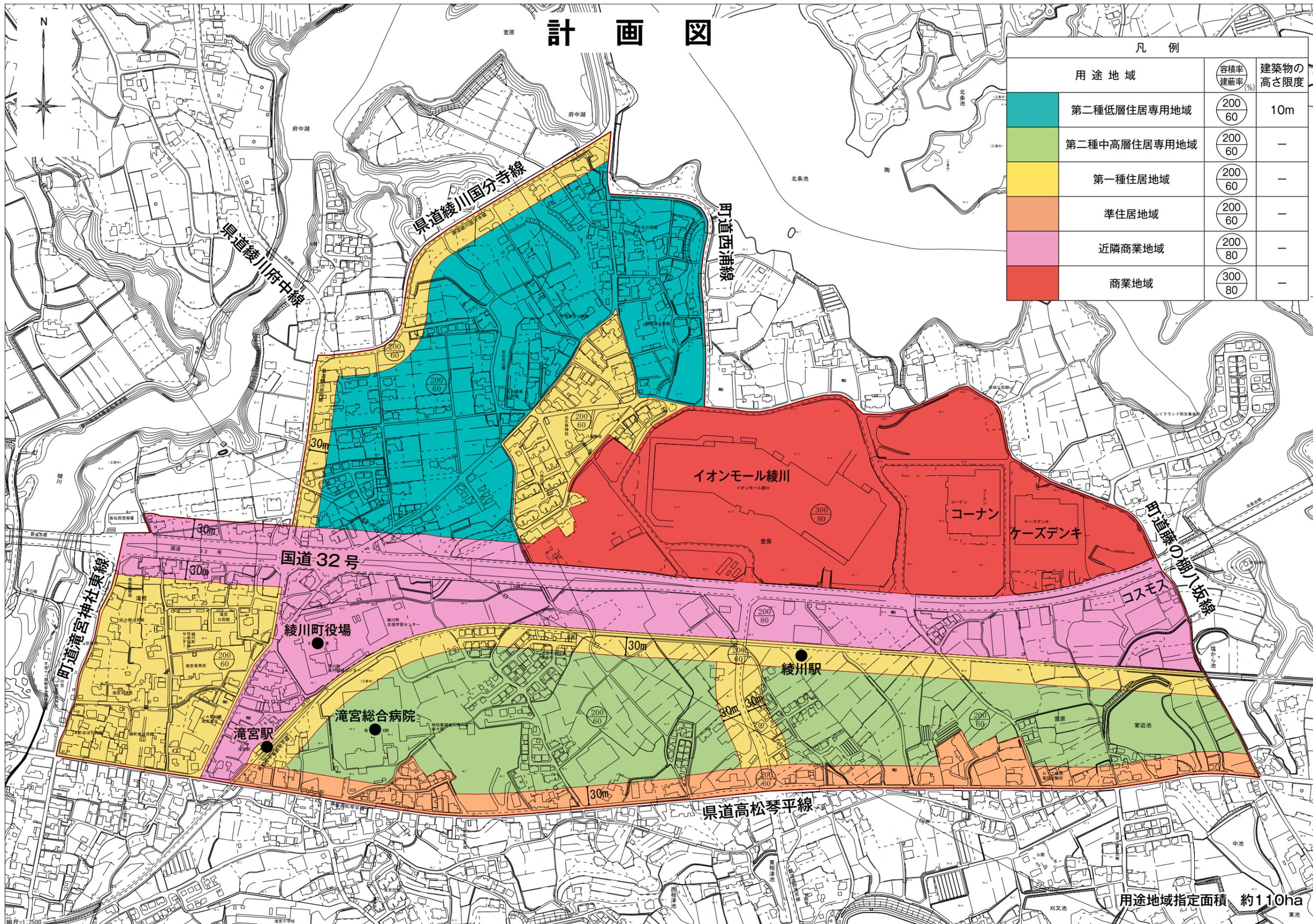
第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域
					
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅、学校、診療所などのほか、床面積150㎡以内の一定の店舗、飲食店などが建てられます。	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅、大学、病院などのほか、床面積1,500㎡以内の一定の店舗、事務所などが建てられます。	住居の環境を守るための地域です。床面積3,000㎡以内の一定の店舗、事務所、旅館、畜舎などが建てられます。パチンコ屋などの住環境をそこなう建物は建てられません。	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、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。	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やや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	

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、その地域に応じて、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たからといって、**すで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なく、特別な手続を行う必要もありません**。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、建築確認の審査を通じてルールに合わせていただくことになります。(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。)

計画図

凡例		
用途地域	容積率 建蔽率(%)	建築物の 高さ限度
第二種低層住居専用地域	200 60	10m
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	—



建築物の用途に関するルール 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	
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舎、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	×	×	×	○	○	○		
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	
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(附属車庫を除く)		×	▲	▲	○	○	○	○	▲ 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	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	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、すべてのルール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（ルール変更）

	用途地域等	建ぺい率	容積率	前面道路による容積率の制限
今まで	用途地域の定めのない地域	70%	200%	0.6
指定後	第二種低層住居専用地域	60%	200%	0.4
	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	80%	200%	0.6
商業地域	80%	300%		

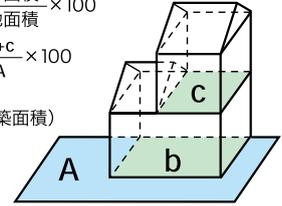
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

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

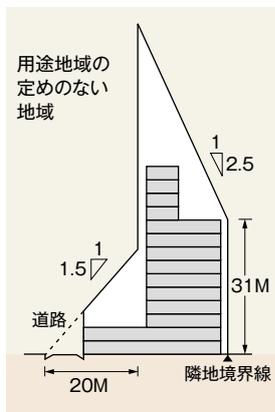
$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積
b=1階床面積(建築面積)
c=2階床面積

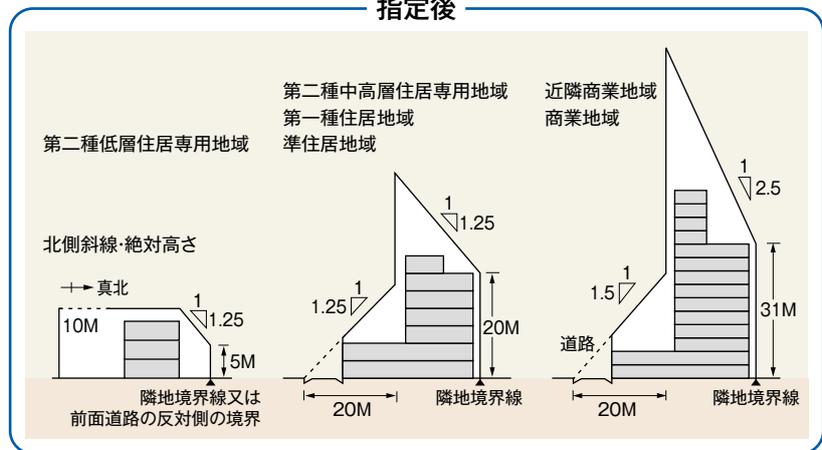


高さに関すること（ルール変更）

今まで



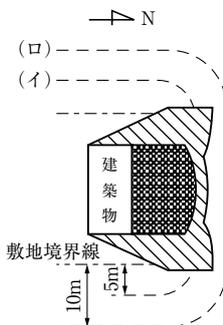
指定後



※第二種低層住居専用地域の道路斜線制限は適用距離20m、勾配1.25になります。

日影に関すること（新しいルール）

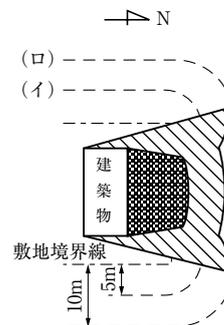
用途地域	対象建築物	測定面等
第二種低層住居専用地域	軒高7m超又は3階以上	平均地盤面から高さ1.5mの水平面における冬至日の日影
第二種中高層住居専用地域	高さ10m超	平均地盤面から高さ4mの水平面における冬至日の日影
第一種住居地域		
準住居地域		



第二種低層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域

(イ) (4時間以上日影の部分)が(イ)の点線の外側に出てはならない。

(ロ) (2.5時間以上日影の部分)が(ロ)の点線の外側に出てはならない。



第一種住居地域
準住居地域

(イ) (5時間以上日影の部分)が(イ)の点線の外側に出てはならない。

(ロ) (3時間以上日影の部分)が(ロ)の点線の外側に出てはならない。

法 22 条指定区域（新しいルール）

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。用途地域の指定と同日付で、香川県が指定を行います。

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。

用途地域指定までの経過と指定時期

平成 29 年 4 月 23 日	住民説明会の開催（綾南農村環境改善センター）
平成 29 年 5 月 8 日～5 月 22 日	公聴会の公述申出期間（公述申出はありませんでした）
平成 29 年 5 月 30 日～6 月 13 日	法定縦覧期間（意見書の提出はありませんでした）
平成 29 年 6 月 27 日	綾川町都市計画審議会の開催
平成 29 年 8 月 22 日	香川県都市計画審議会の開催
平成 29 年 12 月 1 日予定	都市計画決定（用途地域指定の効力発生）

新しいルールの適用

都市計画決定の日より前に、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、**都市計画決定の日以降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、地域内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いただくようお願いします。



お問い合わせ

■ 用途地域等の指定区域について

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