

# より良いまちづくりをめざして

## 用途地域制度

用途地域制度とは、良好な市街地環境の形成や機能的な都市活動の確保を図るための制度で、建物を建てる場合に守るべき最低限のルールとして、それぞれの用途地域ごとに建てられる建物の用途や形態などが制限されています。

都市計画法では、さらにきめ細かく建物の構造、用途、形態を規制、誘導するために、防火・準防火地域、高度地区、高度利用地区などの地域地区や地区計画制度があり、地域の状況に応じてこれらの指定を行っています。

### 用途地域のイメージ

都市計画法では、13種類の用途地域が定められています。(加古川市において、田園住居地域は指定されていません)



第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。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

主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。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

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。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

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定のお店や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。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。



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、ばちんこ屋、カラオケボックスなどが建てられます。



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

近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか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、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



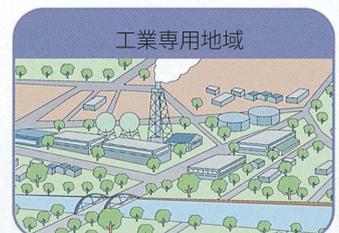
準工業地域

主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。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

主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。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

専ら工場の業務の利便の増進を図る地域です。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。

加古川市

## ■ 用途地域の制度について

用途地域は、建物を建てたり、増改築したりする場合に守るべき最低限のルールを定めたもので、それぞれの用途地域において、建てられる建物の「用途」、「建ぺい率」、「容積率」などが定められています。

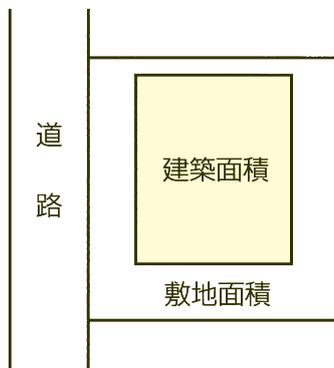
### 建物の「用途」に関するルール

建築物の用途とは、例えば工場、住宅、商店などの建物の「使いみち」のことをいいます。用途地域ごとに建てられる建物や建てられない建物が決められています。

### 「建ぺい率」「容積率」に関するルール

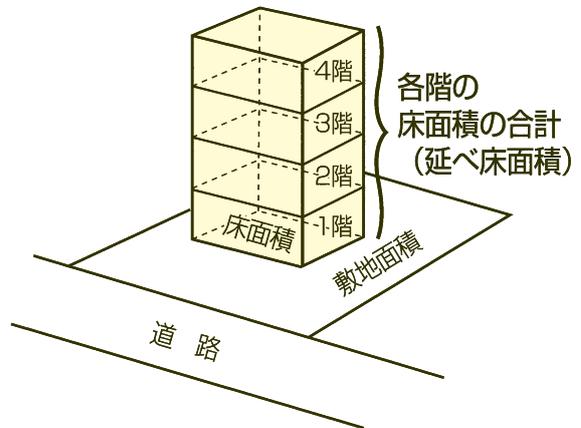
- 建ぺい率とは、建物の建築面積（通常の場合、いわゆる建て坪と同じです）の敷地面積に対する割合（通常は%で表します）のことをいいます。
- 容積率とは、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合（通常は%で表します）のことをいいます。地区ごとの特性に応じて、これらの最高限度が定められています。

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



例えば、同じ敷地で建て坪が同じであれば、階数に関係なく建ぺい率は同じです。

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



例えば、敷地の半分を使って建築するのであれば、平屋は50%、4階建ては200%になります。

### その他のルール

- まず、「斜線制限」があります。斜線制限とは、日あたりなどを考え、建物を建てることのできる高さの制限を決めたものです。道路・隣地・北側の境界線などからの建物の各部分の高さの制限を定めています。
- さらに、建物の「絶対高さ制限」と「道路や敷地の境界線から外壁までの距離」が一部の用途地域で定められています。

# ■ 用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域ごとに、建てられる建物の用途が制限されていますが、その制限内容の概要は次のとおりです。

用途地域内の建築物の用途制限		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	備考	
用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられる用途 ① 建てられない用途 ▲、②、③、④、▲、面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
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		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①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。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ※詳細は建築基準法別表第二を参照	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの*								〇	〇	〇				
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下		
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス、ダンスホール等						〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券販売所等						〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	劇場、映画館、演芸場等							▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等									〇	▲			▲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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下	
工場 倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫							〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	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										〇	〇	〇	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											〇	〇		
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	〇	〇	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
		量が少ない施設								〇	〇	〇	〇		
		量がやや多い施設										〇	〇		〇
		量が多い施設											〇		〇
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内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。

準工業地域のうち、特別用途地区(大規模集客施設規制地区)内については、基準法別表第二(か)項に掲げるものは建てることはできません。

# 建ぺい率・容積率などの建物の形態制限の内容

加古川市における建物の形態制限は次のとおりです。

用途地域	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	無指定地域(市街調整区域)	
容積率(%)	100 150		200			200 300	200	200 300	400 600	200				
建ぺい率(%)	50 60		60						80		60			
斜線制限														
北側斜線														
絶対高さ制限(m)	10													
外壁の後退(m)	1.0 ※1 (一部除く)													
	※1 建ぺい率50%・容積率100%の区域において指定します。 ※2 一低専・二低専の区域は、隣地斜線による制限はかかりません。													

# 高度地区による建物の形態制限の内容

加古川市の高度地区による建物の形態制限の内容は次のとおりです。

名称	第1種高度地区	第1-1種高度地区	第2種高度地区
制限内容			
高度地区に対応する用途地域	第1種低層住居専用地域及び道路沿道の第2種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域のうち150/60の地域	第1種中高層住居専用地域のうち15mの制限を指定する地域
名称	第2-1種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区
制限内容			
高度地区に対応する用途地域	第1種中高層住居専用地域のうち12mの制限を指定する地域	第1種中高層住居専用地域のうち高さの最高限度がない地域及び第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域・第2種住居地域及び準住居地域

お問い合わせ先