

第4章 土地利用計画

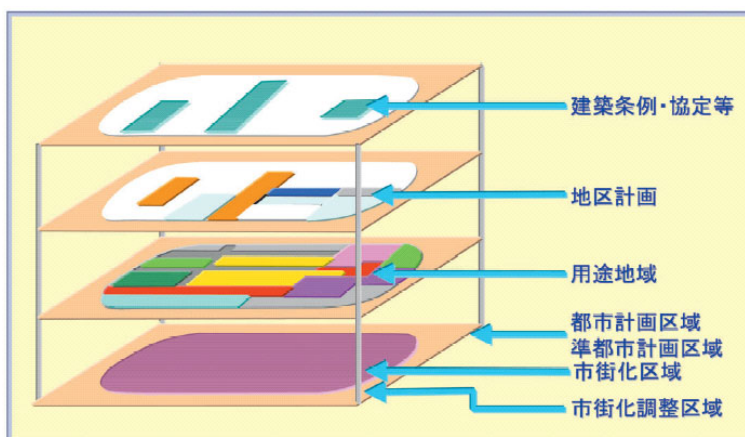
土地利用計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために、適正な制限のもとに都市における土地の合理的利用が図られるよう定めます。

また、土地の造成や建築行為などに対し、一定の制限を加えることにより、健全な市街地への誘致・形成を図ります。

市街地の無秩序な拡大を防止し、機能的な都市を形成するとともに快適な都市生活を実現するため、都市地域全体の合理的な土地利用計画を立て、開発行為、建築行為を計画的に誘導していく必要があります。

都市計画法においては、市街化区域及び市街化調整区域や用途地域、特別用途地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、その他の地域地区等の制度があります。

また、令和3年には、気候変動の影響による降雨量の増加等に対応するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」を実現するための関連法が改正されており、被害対象を減少させるための土地利用規制なども行われています。



1 市街化区域と市街化調整区域（法第7条）

都市計画法では、都市地域のうちすでに市街地を形成している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定め、この区域区分を基として様々な都市計画を定め、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行うとともに、開発許可制度を併用することにより、良質で計画的な市街地の形成等を図ることとしています。

また、今後の人口減少や高齢化の進行を踏まえ、コンパクトなまちづくりを推進するとともに、「歩いて暮らせるまちづくり」、「都市の顔（魅力）である中心市街地の空洞化の防止・活性化」など、より魅力ある都市の創出の観点がよりいっそう重要となります。

この制度は、「都市化の抑制・コントロール」という観点だけでなく、「都市の魅力の計画的創出」の観点からも、今後も引き続き重要な役割を果たします。



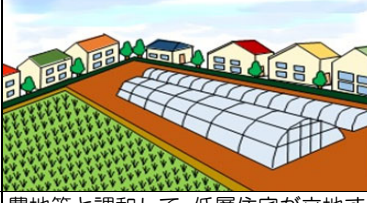
2 地域地区（法第8条～第10条の4）

地域地区は土地の自然的条件や土地利用の動向を考慮して、住居、商業、工業等その他の用途を適正に配分することにより、都市における住居の環境を保護し、都市環境の利便性の向上を図ることを目的として定めます。

また、都市としての美観、風致を維持し、公害、火災等を防止するなど、適正な都市機能の維持増進を図って良好な市街地を形成するため用途地域や特別用途地区、特定用途制限地域、防火・準防火地域、風致地区等の地域地区を定めます。

■用途地域

用途地域は、都市機能及び都市環境の維持増進を図るため、建築物の用途・形態・容積率等について守るべき最低限度のルールを定めるものです。

 低層住宅の専用地域	 小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域	 中高層住宅の立地を認める住宅の専用地域
 必要な便利施設の立地を認める住宅の専用地域	 大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域	 住宅地のための地域
 自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域	 農地等と調和して、低層住宅が立地する地域	 近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
 店舗、事務所等の利便の増進を図る地域	 環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域	 工業の利便の増進を図る地域
 工業の利便の増進を図るための専用地域		

■用途地域による建築物の用途制限

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限 無 印 : 建てられる用途 × : 建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、▲ : 面積、階数等の制限あり		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	準住居地域	田園住居地域	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	用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域を除く)	備 考
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1/2未満														×		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	150㎡以下のもの	×	①	②	③				①					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
	150㎡超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③				⑤					④		②：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 ③：2階以下
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③				×					④		④：物品販売店舗、飲食店を除く ⑤：農産物直売所、農家レストランのみ。2階以下
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×				×					④		
	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×			×					④		
大規模集客施設		×	×	×	×	×	×	×					×	×	×	床面積10,000㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
事務所等	150㎡以下のもの	×	×	×	▲				×							▲：2階以下。
	150㎡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
遊戯施設等	ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲			×					×		▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等（ダンスホール含む）	×	×	×	×	×			×							
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×			×						×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場（ナイトクラブ含む）	×	×	×	×	×	×	▲	×					×	×	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×			▲	×	×	×	▲ 個室付浴場を除く
公共施設病院学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校													×	×	
	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	×	×						×					×	×	
	保育所等、公衆浴場、診療所等															
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲						▲							▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲			×							▲ 3,000㎡以下
工場倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	×							▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①、②、③については、建築物延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり														①：600㎡以下 1階以下 ②：3,000㎡以下 2階以下 ③：2階以下
	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、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が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	①	④	②	②					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					①：50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×					②：150㎡以下
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				③：300㎡以下
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③					④：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	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			×							①：1,500㎡以下 2階以下 ②：3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×							
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
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

■容積率・建蔽率の制限

良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道等の整備とバランスを図るために、地域の特性に応じて、容積率（建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合）及び建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度が定められます。

■高さ制限

市街地や各建築物の採光、通風、開放性を確保するために、用途地域に応じて、建築物の高さについて制限があります。

- 道路斜線制限：道路をはさんだ対向建築物及び道路の採光、通風、開放性等の環境を確保します。
- 隣地斜線制限：隣地建物相互の採光、通風、プライバシーの確保を図ります。
- 北側斜線制限：住居専用地域内の北側の日照の確保を図ります。
- 日影規制：中高層建築物による日影を一定の範囲で規制します。

■外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度

低層住宅に係る良好な住居環境の確保のために必要な場合においては、「外壁の後退距離の限度」や「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

■建築物の形態規制の内容

用途地域			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	準住居地域	田園住居地域	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	都市計画区域内で用途地域の指定のない区域	
指定容積率(%)			50,60,80,100 150,200		100,150,200 300,400,500						50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	100 150 200 300 400 500	100,150,200 300,400		※1 50,80 100 200 300 400
建蔽率(%)			30,40,50,60				50,60,80			30 40 50 60	60,80	80	50,60 80	50,60	30,40 50,60	※1 30,40 50,60 70	
外壁の後退距離(m)			1, 1.5							1, 1.5							
絶対高さ制限(m)			10,12							10,12							
敷地規模制限の下限値			200㎡以下の数値														
斜線制限	道路斜線	適用距離(m)	20,25,30,35								20,25,30,35 40,45,50		20,25,30,35		20,25, 30		
		勾配	1.25										1.5		※1 1.25 1.5		
	隣地斜線	立ち上り(m)		20						31				20 31			
		勾配		1.25						2.5				※1 1.25 1.5			
	北側斜線	立ち上り(m)	5	10						5							
		勾配	1.25										1.25				

※1 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めるもの。

■特別用途地区

用途地域のみによる規制では、地域の実態や、目標とする土地利用にとって必ずしも十分とは言えないことも生じるため、用途地域を補完すべく、特別の目的により土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区で、地方公共団体が地域の特性にあった制限内容を条例で定めることにより、よりきめ細かな土地利用を図ります。



■い草織物(早島町)■

岡山県においては、倉敷市西阿知地区及び早島町早島前潟地区において、岡山県の特産であるい草織物、PP織物という地場産業の保護・育成を図るため、住居地域内の建築制限を当該作業所に限り緩和している「特別工業地区」と、倉敷市内全域、玉野市内全域及び津山市内全域の準工業地域において、中心市街地の活性化及び市街地の拡散を防ぐため、大規模集客施設の立地を規制し、秩序ある土地利用の誘導・規制を行う「大規模集客施設制限地区」が指定されています。

■特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。

岡山県では笠岡市において、良好な田園環境と集落環境の維持・形成を図る「田園居住地区」、地域生活の核となるサービス施設や交流施設の誘導を図る「環境共生地区」、交通利便性を生かした商業・業務・流通施設の誘導を図る「特定沿道地区」が定められています。浅口市においては、良好な田園環境と集落環境の維持・形成を図る「田園環境居住地区」、地域生活の核となるサービス施設や交流施設の誘導を図る「沿道住商複合地区」、交通利便性を生かした商業・業務・流通施設の誘導を図る「沿道複合機能地区」が定められています。



■岡山シンフォニービル(岡山市)■

■高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

岡山県では、岡山市、倉敷市、津山市の3市で指定されています。

■防火地域及び準防火地域

都市の防火対策として、市街地の中心部などで土地利用度、建築密度が高く、防災上とくに重要な地区を指定し、建築基準法により建築材料、構造等の規制をして市街地における火災の危険を防止するため定めるもので、岡山県では、岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、津山市、高梁市、新見市の7市で定められています。

■風致地区

風致地区は、自然の景観を維持し、又は名勝、史跡の環境を保護して都市の自然美が破壊されることを防ぐため指定されます。この地区内では風致を維持するため建築物のみならずその他の工作物や土地の形質の変更等について規制が行われます。現在、岡山県では岡山市、倉敷市、吉備中央町で定められています。



■後楽園風致地区(岡山市) ■



■酒津風致地区(倉敷市) ■



■吉備高原風致地区(吉備中央町) ■

■駐車場整備地区

商業地域もしくは近隣商業地域内において、自動車交通が輻輳する地区またはその周辺地域において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために定めるもので、一定以上の建築物の建築又は増築等をしようとするもの等に対し、条例で駐車施設を設けなければならない旨を定めることができます。

岡山県においては、岡山市と津山市で指定しています。

■臨港地区

港湾の円滑な管理運営を図るための地区で、臨港地区内において一定の行為を行う場合には、原則として港湾管理者の長に届け出る必要があり、港湾管理者が臨港地区内において分区を指定した場合には、分区の区域内において各分区の目的を著しく阻害する構築物であって、条例で定めるものを建築してはならず、また、建築物その他構築物の改築や、用途を変更して当該条例で定める構築物とすることはできません。

岡山県においては、5市7地区が指定されています。



■水島港臨港地区(倉敷市) ■



■岡山県総合流通センター(岡山市・早島町) ■

■流通業務地区

幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況を照らして流通業務市街地として整備することが適当であると認められる地区について、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るための地区で、岡山県においては岡山市と早島町に指定されています。

■景観地区

景観地区（旧美観地区）は、市街地の景観を維持するために定める地区で、地方公共団体の条例により、建築物の敷地、構造又は建築設備などを規制します。
岡山県においては、倉敷市において定められています。

■伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区とは、伝統的建造物群が周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を維持するため、伝統的建造物群を主として、外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性について、その周囲の環境と併せて保存するための地区です。

また、この目的を達成するために、地区内における建築物等の現状変更については伝統的建造物群保存地区保存条例に基づく許可制度により歴史的な風致景観を維持します。

岡山県においては、伝統ある古い街並み保全のため、倉敷市、津山市、矢掛町において指定されています。



■倉敷川畔伝統的建造物群保存地区（倉敷市）■
■倉敷美観地区（倉敷市）■



■宿伝統的建造物群保存地区（矢掛町）■



■城西伝統的建造物群保存地区（津山市）■



■城東伝統的建造物群保存地区（津山市）■

3 土地利用計画の決定状況

都市計画区域名	都市名	市街化区域・市街化調整区域	地 域 地 区																						
			用 途 地 域												特別用途地区	特定用途制限地域	高度利用地区	防火地域	準防火地域	風致地区	駐車場整備地区	臨港地区	流通業務地区	景観地区	伝統的建造物群保存地区
			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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域											
岡山県南広域	岡山市																								
	倉敷市																								
	玉野市																								
	総社市																								
	赤磐市																								
	早島町																								
津山広域	津山市																								
	鏡野町																								
	勝央町																								
笠岡	笠岡市																								
高梁	高梁市																								
井原	井原市																								
新見	新見市																								
備前	備前市																								
真庭	真庭市																								
湯原																									
美作	美作市																								
浅口広域	浅口市																								
	里庄町																								
和気	和気町																								
矢掛	矢掛町																								
吉備高原	吉備中央町																								