



始良市

# 用途地域の 見直しについて



お問合せ先：始良市役所 建設部都市計画課  
〒899-5492 鹿児島県始良市宮島町 25 番地  
電話番号：0995-66-3111  
ファックス番号：0995-65-7112  
ホームページ：<http://www.city.aira.lg.jp/>

# 用途地域見直しの目的

用途地域は、概ね5年毎に見直しを行っていくことが都市計画の運用上必要とされており、社会情勢や都市構造の変化などを踏まえて変更を行います。今回の見直しでは、以下のような観点で変更を行っています。

## ◆始良市都市計画マスタープランの実現

長期的かつ総合的な都市づくりの指針となる「始良市都市計画マスタープラン」の将来都市構造の実現を図る。

## ◆将来の社会構造を見据えた集約型都市構造への転換

市街地や産業系用途地域のコンパクト化によって、人口密度の維持と都市機能の集約を図り、人口減少・超高齢社会に対応する。

## ◆まちの姿の変化への対応

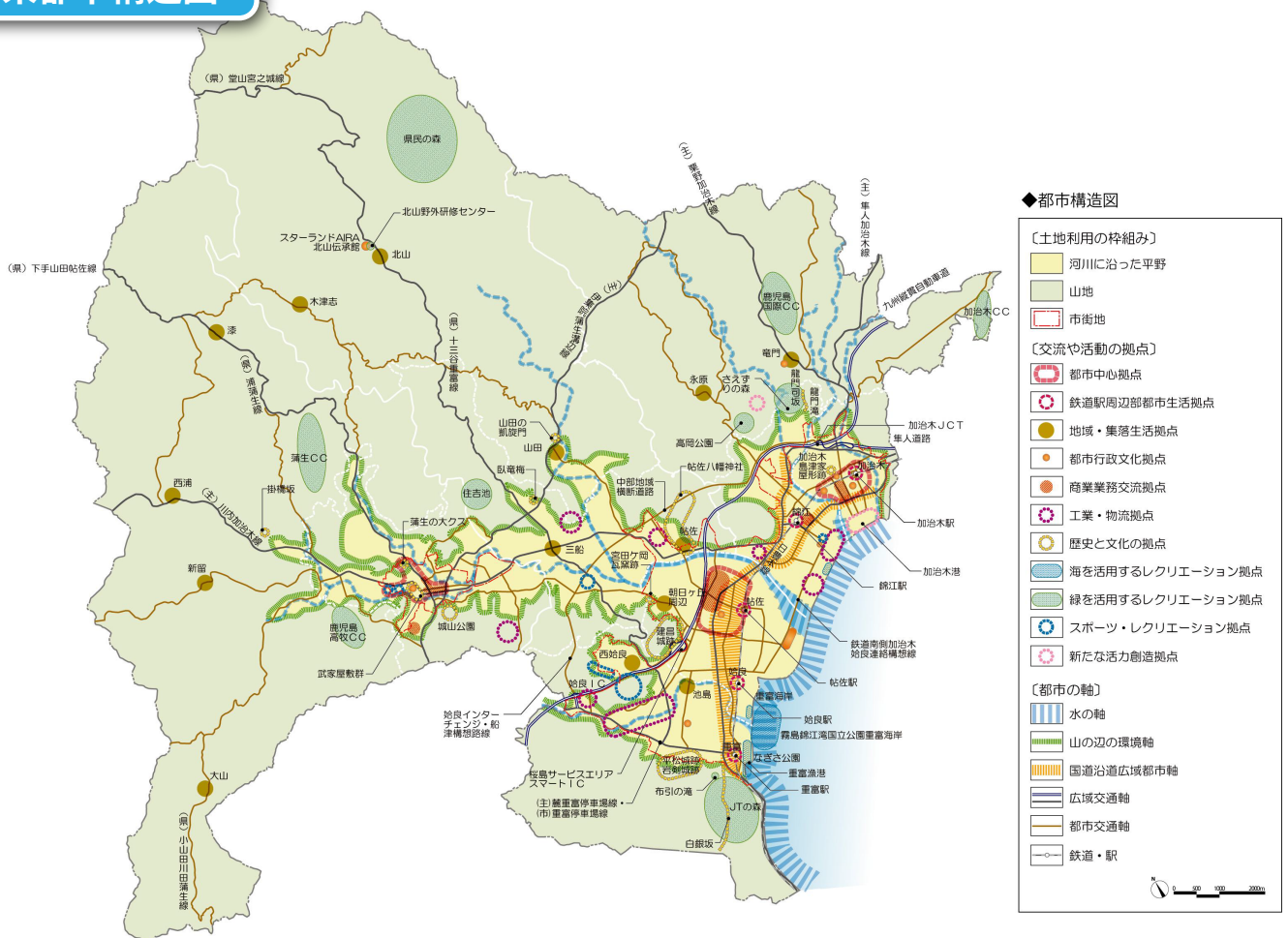
商業・工業地の宅地化や大規模集客施設の立地など、社会・経済情勢の変化等による土地利用の変化に対応する。

# 始良市都市計画マスタープランにおける将来像

## 将来都市像：自然豊かで快適なくらしを発信する県央都市 あいら

- 誰もが安全、快適に暮らせる都市
- 活力を育み、発展する都市
- 歴史文化・自然環境を大切に、活かす都市

### 将来都市構造図



# 用途地域を変更した場合の主な変更点

## 1 建物用途の制限の変更（全地区対象）

建物用途の制限の変更に伴い、これまで建築可能であった建築物の建築が出来なくなるものがあります。

例えば、商業地域から、第一種住居地域に変更となる場合、これまでの規制に加え、ぱちんこ屋や映画館、劇場、風俗施設、作業場面積が50㎡を超える工場などが規制対象となります。



■用途地域内の建築物の主な用途制限の概要

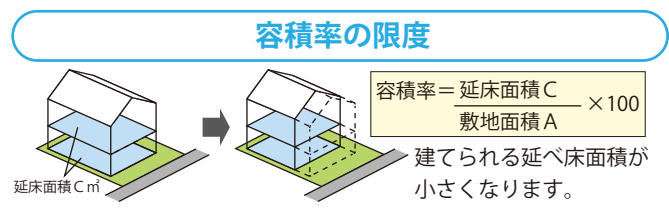
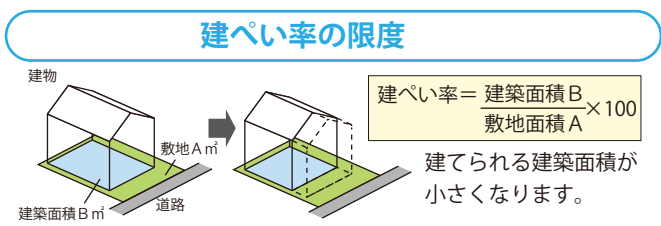
建築物の種類	用途地域											
	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、小規模の店舗兼用住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院、大学	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店	○	☆	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	■
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店	○	○	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	■
2階以下かつ床面積1,500㎡以内の店舗、飲食店	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
上記以外の事務所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
カラオケボックス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
劇場、映画館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性・環境悪化の恐れが非常に少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性・環境悪化の恐れが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性・環境悪化の恐れがやや大きい工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性・環境悪化の恐れが大きい工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

注) ☆は、用途制限あり。  
 ★は、2階以下。  
 表中の数字(㎡)は、面積制限(記載値以下)  
 ◇は、原動機の制限あり。  
 ◆は、原動機・作業内容の制限あり。  
 ■は、用途制限あり。

## 2 建ぺい率、容積率の制限の変更（商業系→住居系、無指定→新規指定が主な対象）

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合、容積率とは、敷地面積に対する延べ面積のことです。例えば、商業地域から第一種住居地域に変更した場合、建ぺい率が80%から60%、容積率は400%から200%に変更となります。そのため、これまでより日照が確保でき、防災性も高まります。

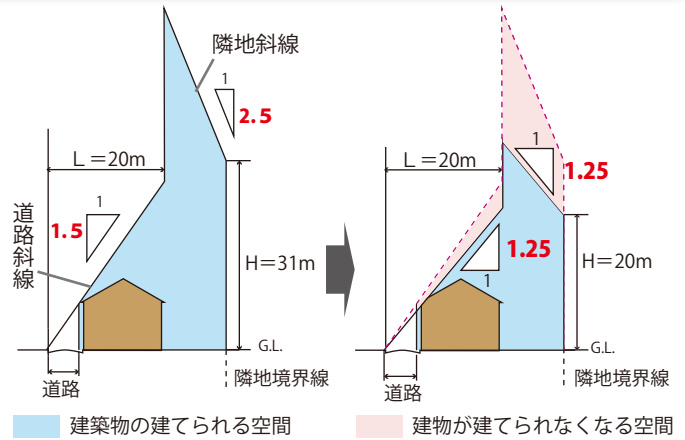
### ■建ぺい率、容積率の制限



## 3 道路斜線制限、隣地斜線制限の変更

斜線制限とは、適切な日照や通風を確保するために設けられた制限です。

商業系や工業系の用途地域から住居系の用途地域に変更した場合、斜線制限により、建物を建てる空間が狭くなります。その効果として、周辺への圧迫感を抑えることができます。



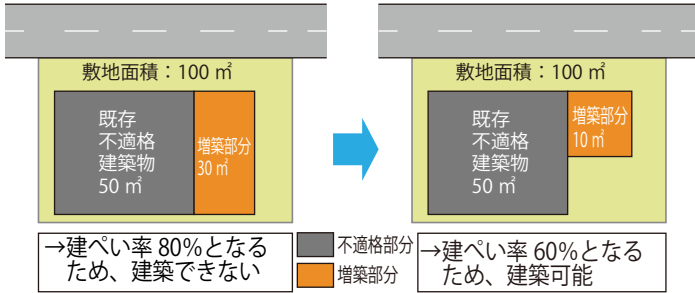
これらの変更に伴い、既に建っている建築物が適合しない建築物となった場合（既存不適格建築物）でも、既存の建築物を利用することに問題はありますが、今後の増改築等に対して制限を受けることとなります。なお、今後、建築物を新築する場合には、変更後の指定に沿った建築物以外は建築出来なくなります。

# 既存不適格建築物に対する制限の概要

## 1 建物用途不適格となった場合の制限

① 増改築は基準時の敷地内であり、かつ、増改築後の容積率と建ぺい率が基準時の敷地面積に対して適合していること。

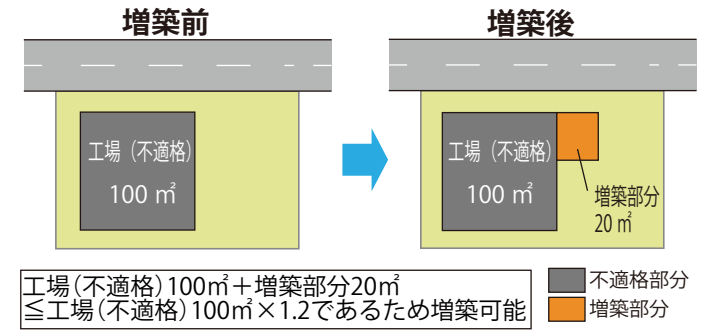
例 基準時の指定建ぺい率：60%、指定容積率200%の場合



② 増改築後の床面積が基準時の床面積の1.2倍を超えないこと。

$$\text{増築後の床面積 (A+B)} \leq \text{基準時の床面積 A} \times 1.2$$

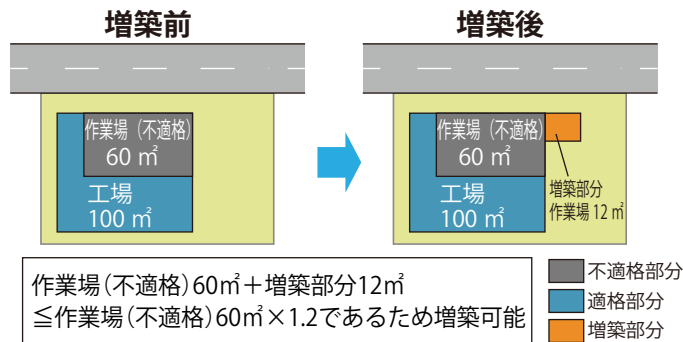
例 用途地域の変更に伴い危険性の高い工場が建物用途による既存不適格となる場合



③ 増築後の不適格部分の床面積が基準時の不適格部分の床面積の1.2倍を超えないこと。

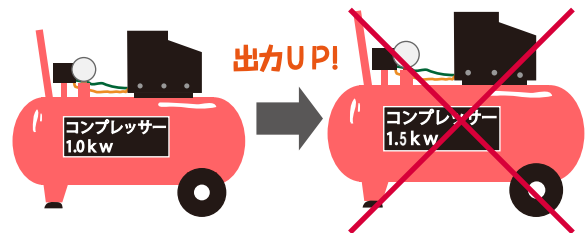
$$\text{増築後の不適格部分の床面積} \leq \text{基準時不適格部分の床面積} \times 1.2$$

例 用途地域の変更に伴い工場の作業場面積により既存不適格となる場合



④ 既存不適格と判断された理由が、原動機の出力や台数によるものである場合、増築後の出力や台数の合計は、基準時の1.2倍を超えないこと。

例 増築後は、以下のように1.5倍の出力を持つ原動機に変更することは出来ません。



※「基準時」とは、建築基準法の適用の除外の始期をいいます。(既存不適格建築物等が既存不適格の適用を受けた始まりの時点)

## 2 建ぺい率、容積率が不適格の場合の制限

### 建ぺい率が不適格の場合の制限

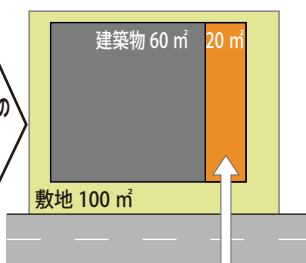
(変更前) 商業系用途地域



敷地面積：100㎡  
建ぺい率：80%  
⇒80㎡まで建築可能

■ 建築物の建てられる部分

(変更後) 住居系用途地域



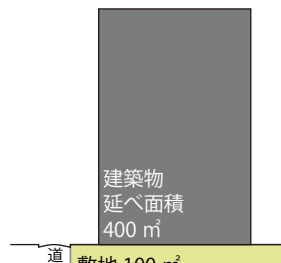
※超過している面積部分(20㎡)の取り壊し不要

敷地面積：100㎡  
建ぺい率：60%  
⇒60㎡まで建築可能

■ 建物が建てられなくなる部分

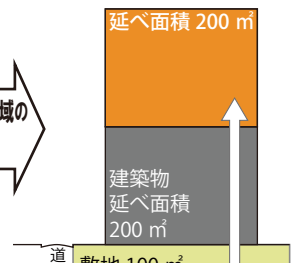
### 容積率が不適格の場合の制限

(変更前) 商業系用途地域



敷地面積：100㎡  
容積率：400%  
⇒400㎡まで建築可能

(変更後) 住居系用途地域



※超過している面積部分(200㎡)の取り壊し不要

敷地面積：100㎡  
容積率：200%  
⇒200㎡まで建築可能

# 用途地域及び特別用途地区とは





## 1 用途地域とは

用途地域とは、都市計画法で定める地域地区の1つです。

地域の特性に応じて建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどを規制することにより、居住環境の保全、商工業などの経済活動の効率化を図るなど、都市のあるべき土地利用を実現するために定められています。

本市では、主に市街地部に対して、住宅地、商業地、工業地などの12種類の用途地域の中から土地の特性に応じたものを指定し、建てられる建物の種類を決めています。

### 用途地域のイメージ

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
			
低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
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
			
住居の環境を保護するため定める地域	主として住居の環境を保護するため定める地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
			
主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域	主として工業の利便を増進するため定める地域	工業の利便を増進するため定める地域

## 2 特別用途地区とは

用途地域による規制内容は全国一律に定められています。このため、地区にふさわしい土地利用を進めるために、特定の建築物の用途を制限・緩和など、用途地域の指定を補完するために、必要に応じて定められる地区です。

特別用途地区が指定されている場所では、集客施設（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物）であって、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築することができません。

## 用途地域内の建築物の用途制限一覧表

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	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一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
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">○</div> 建てられる用途 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 5px; background-color: #cccccc;"></div> 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ⑤, ▲ 面積、階数等の制限あり														
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	③	○	○	○	○	○	○	○	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 ② ①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 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤ 特別用途地区は、10,000㎡以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	⑤			
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 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、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、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○		▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等									○	▲		▲ 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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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（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1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 300㎡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	①	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	○	○	○	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										○	○	○	① 50㎡以下 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											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
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	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設										○	○	○	② 3,000㎡以下
	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、原則、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。詳しくは、建築基準法をご覧ください。