

鴨川市の都市計画について



平成 27 年 10 月

鴨川市都市建設課

目 次

1. はじめに	1
2. 都市計画とは	2
3. 都市計画の内容	3
(1) 土地利用	5
(2) 都市施設	8
4. 鴨川市の都市計画について	9
(1) 用途地域について	9
(2) 特定用途制限地域について	13
(3) 既存不適格建築物について	14
5. 都市計画決定までの手順	18

1. はじめに

鴨川市は、天与の温暖な気候と美しい自然に恵まれ、名所・旧跡、近代的宿泊施設が整備された質の高い観光地として、また、漁業・農業の一次産業も県下有数の高い水揚げ高、生産高を誇り、医療・福祉面では、高度な優れた民間医療の進展が図られるなど、全国有数の医療・福祉のまちとして衆目されています。そのような中において、恵まれた自然環境や文化的な生活環境を守り、後世に誇れるまちであり続けることは非常に重要なこととなります。

鴨川都市計画区域内においては、商業業務等との用途混在による居住環境の保護、密集住宅地における安心で安全なまちづくりの推進を図るため、平成16年3月に策定した「都市計画マスタープラン」に基づき、鴨川・東条・西条地区の一部の既成市街地を対象に、平成18年5月に用途地域や特定用途制限地域、防火・準防火地域の指定を行い都市計画を導入した「まちづくり」を進めてきました。

今後は、市町合併により生じている天津小湊都市計画区域と鴨川都市計画区域との統合・再編や、良好な生活環境の形成に向けた土地利用の誘導施策について、本市の将来的な「まちづくり」の方針に基づき検討を進めます。



2. 都市計画とは

都市には、多くの人々が住み、働き、憩い、様々な社会生活が営まれています。みんなで暮らすまちだからこそ、みんなが気持ちよく暮らせるように、まちづくりには一定のルールが必要です。たとえば土地の使い方や建物の建て方など、「土地利用規制」として定め、お互いに守っていく必要があります。

また都市で生活し働いていくうえで、道路、公園、下水道などのまちの基盤となる公共施設は欠かせないものです。このような都市施設は、住宅の分布や人・物の流れ、他の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立てて整備していくことが必要です。さらに、新しい市街地を形成したり、古くなった市街地を再構築したり、貴重なみどりを残すといったことなども、都市全体の中で地区の特性等を見極めながら計画的に進める必要があります。

このように、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、まちづくりに必要な多くの事柄を、総合的に考えながら定めるのが「都市計画」（まちづくりのルール）であります。

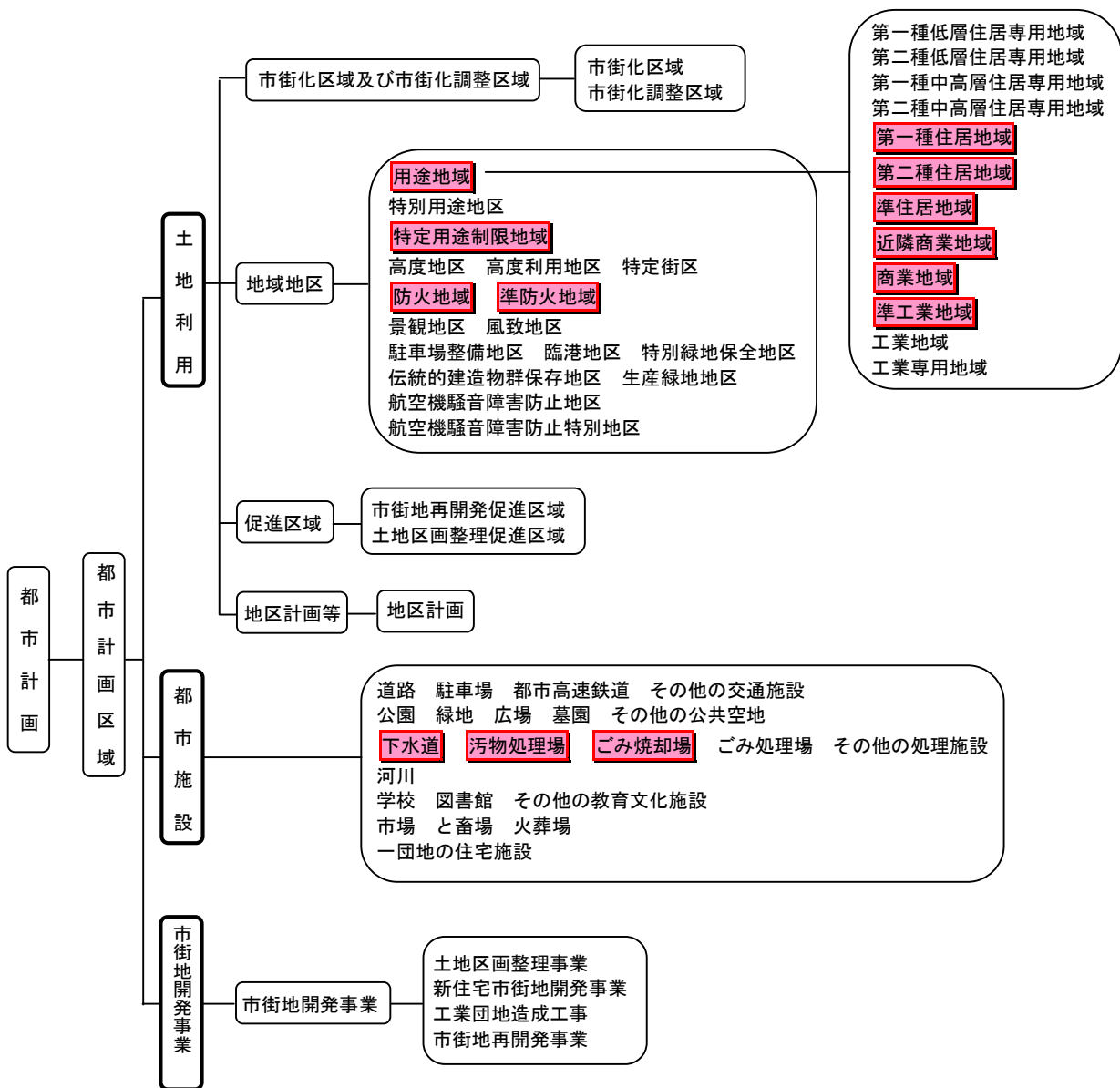


3. 都市計画の内容

都市計画法における都市計画の内容は、次の3つの柱から成り立っています。

- 土地利用に関するもの
- 都市施設の整備に関するもの
- 市街地の一体的な開発、整備を目的とする市街地開発事業に関するもの

都市計画の内容（抜粋） ※千葉県内で決定されているもの

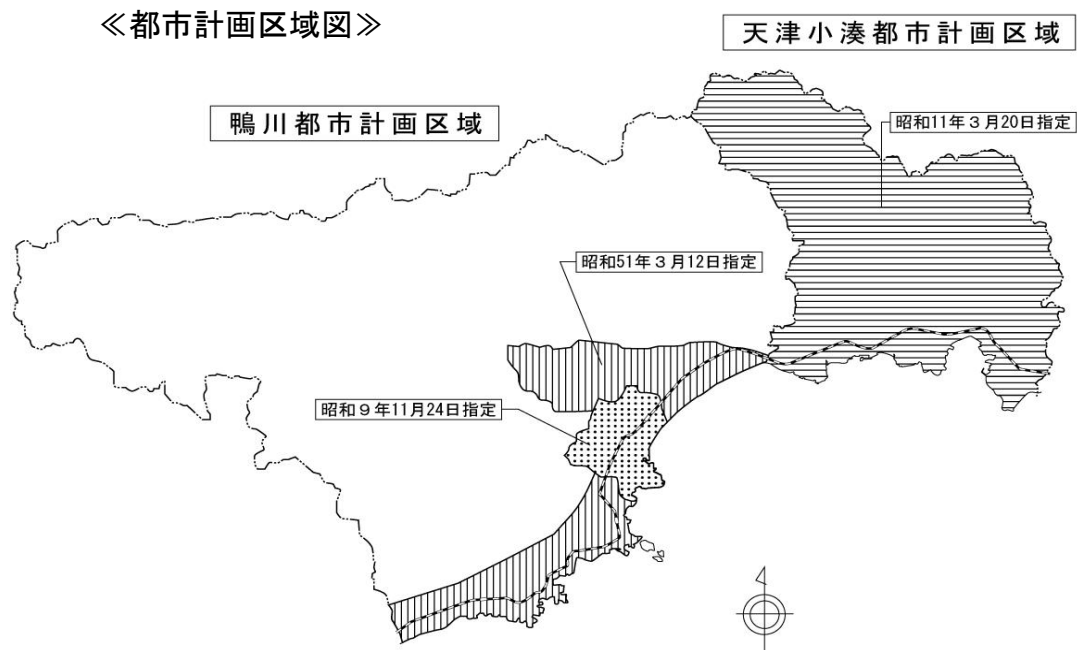


鴨川市で決定しているもの

●都市計画区域とは

「都市計画」を行う対象範囲として、県が定める区域です。

まちの人口や就業者数、土地利用の状況および見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況などを総合的にみて判断し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全を図っていく必要がある区域とされています。



●マスタープラン

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

「都市計画区域マスタープラン」は、人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に千葉県が定めるものです。

②鴨川市都市計画マスタープラン（鴨川市の都市計画に関する基本的な方針）

「都市計画マスタープラン」は、住民に最も近い立場にある市が、創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもので、千葉県が定める都市計画区域マスタープランや市の基本構想などの上位計画に即したものとなっています。

現行の鴨川市都市計画マスタープランは、市民で構成された「まちづくり会議」や市内中学生による「まちづくりアンケート」などによる住民意見を反映させて、平成16年3月に策定され、都市づくりの方針が明らかにされています。現在の鴨川市の都市計画（土地利用）は、この「鴨川市都市計画マスタープラン」に即して定められています。

(1) 土地利用

「土地利用」は、住みにくいまちとならないように、お互いに建築物の用途とあわせて、建て方のルールをあらかじめ決めておこうとするものです。

①用途地域

「用途地域」は、都市における住居、商業、工業といった土地利用を適正に配置し、居住環境の保護、商工業などの利便を向上させ、また、中心市街地としての機能を充実・活性化を推進し、良好な都市環境を維持するため市が定めるものです。

用途地域を定めることにより、建築物の大きさ(建ぺい率、容積率など)や用途等の規制・誘導が行なわれ、良好な生活環境の保全が図られます。

《用途地域の種類》

第一種低層住居専用地域



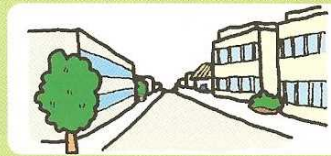
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



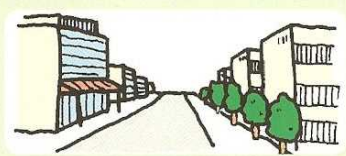
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



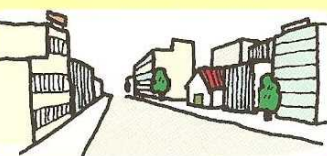
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

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利便施設が建てられます。

第一種住居地域



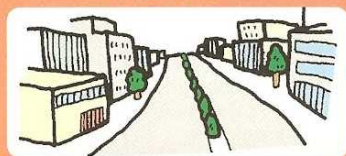
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

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



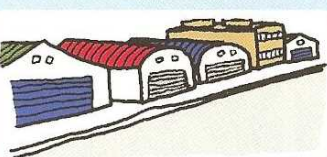
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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。

用途地域による建築物の用途制限の概要

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、次のとおりの制限が行われます。

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
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、銀行の支店・損保代理店・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
	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	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	④	
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	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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、バッチング練習場等	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	○	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、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、ダンスホール等、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の業務の用に供する施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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 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、墨屋、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	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	○	○	○	○	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	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	○	○	○	○	○	○	○	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	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

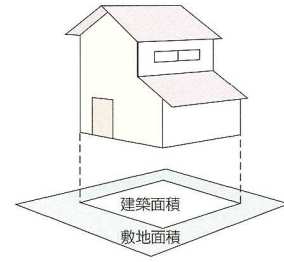
注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

《建ぺい率と容積率》

●建ぺい率

建物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合（通常"%"で表わす）のことをいいます。

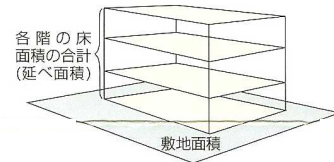
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



●容積率

建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（通常"%"で表わす）のことをいいます。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



②防火地域、準防火地域

「防火地域・準防火地域」は、建物が密集している市街地において、火災に強いまちづくりのために定めるもので、建物を建てる場合にその規模によっては耐火建築物もしくは準耐火建築物とすることが必要になります。また、この地域で耐火建築物を建てる場合には、**建ぺい率の上限が緩和されます。**

《防火地域・準防火地域内の構造制限》

防火地域内の構造制限

階数が3以上（地下がある場合は地階も含む）又は延べ面積が100㎡を超えるものは、耐火建築物としなければならない。

階数が2以下（地下がある場合は地階も含む）でかつ延べ面積が100㎡以下のものは耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

注) 木造の建築物は禁止

準防火地域内の構造制限

階数が4以上（地階は含まない）又は延べ面積が1,500㎡を超えるものは耐火建築物としなければならない。

①延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のものは耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
②地階を除く階数が3であるものは、耐火建築物又は準耐火建築物等としなければならない。

注) 木造建築物は防火構造とし、屋根は不燃材料で造り又はふかなければならない。

③特定用途制限地域

「特定用途制限地域」とは、県の指定基準等に適合しないなどにより、都市計画区域内の用途地域が定められていない地域について、良好な環境の保持を図るため定めるもので、騒音、振動、交通混乱等、良好な環境確保に支障がある特定の用途の建築物等の建築を制限することができます。

特定用途制限地域に係る位置、区域、制限すべき特定の建築物等の用途の概要は、都市計画により定め、具体的な建築物の用途の制限は、市条例により定めます。

(2) 都市施設

「都市施設」は、道路、公園、下水道など、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市としての根幹を形成するものです。

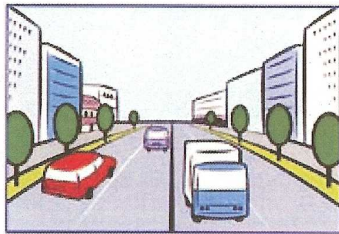
①道路（都市計画道路）

「道路」は、都市の形態を方向づける重要な施設であり、それは自動車交通のためだけでなく、災害の避難路や防災帯としての機能、また、都市環境の保全など、多くの役割を担っています。

また「都市計画道路」は、将来的な見通しを勘案して都市計画法に基づいて決定される幹線道路計画であり、将来の事業が円滑に実施できるよう、道路計画区域内では建築物の建築などに対して一定の制限が定められています。

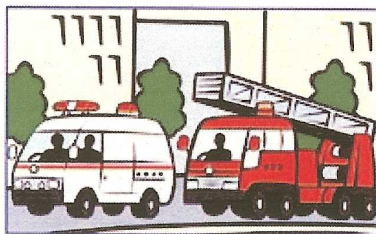
《都市計画道路の役割》

●人やモノを運びます



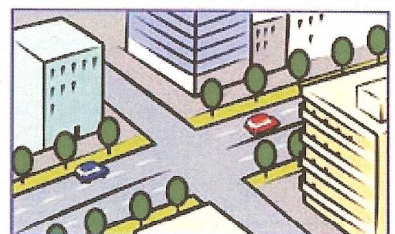
自動車をはじめ自転車、歩行者などの交通網となるとともに、私達に必要な生活物資などの輸送路としての役割を果たします。

●都市防災に力を発揮します



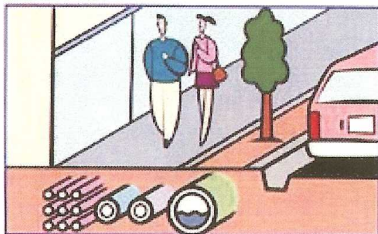
防災空間として緊急災害時の避難、救助物資の輸送などの交通路や、防火帯として不可欠な役割を担っています。

●街づくりをリードします



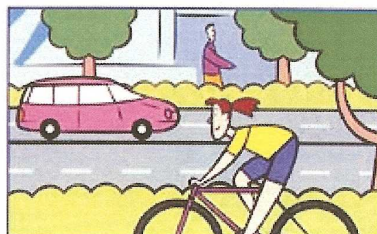
都市の骨格を形成し、土地利用の高度化を促すなど、計画的な市街地の構築や都市の発展に大きく影響を与えます。

●公共施設を収容しています



地下には上下水道・電力・電話などのライフラインを収容しています。

●通風や採光、緑化に役立ちます



散歩やサイクリングを楽しめるレクリエーションの場として、また、通風採光などのための都市空間を提供し、街路樹などとともに都市景観を形成します。

4. 鴨川市の都市計画について

(1) 用途地域の指定

①用途地域の必要性

1) 既存市街地の環境改善

鴨川、東条、西条地区の一部の既存市街地は、商業業務、工業等との用途混在や密集住宅地の形成や狭小な道路網など、また、鴨川地区の中心市街地は、空洞化による機能の損失など、市街地環境の悪化が懸念されていたことから、建築物の用途混在を解消しつつ計画的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成を実現していくために、用途地域を指定しています。

2) 防災性の高い安全な市街地の形成

古くから形成された鴨川地区の既存市街地の一部では、狭小な道路網とともに古くから住宅や店舗等が密集しているため、災害時の延焼防止や非難等の面において防災性の向上が求められていました。このことから、防災性の高いより安全な生活環境の創出を実現するために、用途地域を含めた地域地区(防火・準防火地域)の指定を行いました。

②用途地域の指定範囲

1) 千葉県用途地域指定基準

- 概ね 20～30ha 以下の区域ごとの人口密度が、40 人/ha 以上となっている区域が連たんし、その人口が概ね 2,000 人以上の区域（人口密度による基準）
- 上記区域に接続する概ね 20～30ha 以下の区域ごとの建築物等の敷地面積が 1/3 以上の割合を占めている区域。（宅地率による基準）

2) 用途地域に含めない地域

- 農業上の土地利用が図られるべき地域
 - ・農振農用地区域
 - ・農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地の区域(第一種農地)
- 保安林や自然公園として保全すべき地域
 - ・保安林区域
 - ・自然公園区域

3) 用途地域境界設定の考え方

用途地域の境界は、原則として明確に境界が判断できる現況の地形地物で設定しています。また、幹線道路の利便性に配慮した用地地域を指定する場合には、道路端から一定の幅をもって境界を設定しています。なお、周辺に明確な地形地物が見られない場合には、地番界もしくは見通し線を境界として設定しています。

③用途地域指定

ブロック別用途地域等の指定方針

番号	面積 (ha)	現状	指定する用途	建ぺい率 容積率(%)
1	18.8	建物は戸建て住宅が主体であるが、工場や業務施設、娯楽等も立地するなど、やや混在の状況にある。また、農地等の空地も残されている。	主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
2	5.5	戸建て住宅が主体であるが、一部で沿道型の大型店が立地している。	主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
3	18.5	国道128号沿道には、店舗・事務所や娯楽施設等、沿道サービス型の様々な商業施設が立地している。 主要地方道千葉鴨川線の沿道には、店舗・事務所、自動車サービス、工場等が多く立地している。	主要幹線道路の沿道という立地条件を活かし、店舗等の利便施設の立地を許容しつつ、居住環境の確保を図る観点から、 準住居地域 を指定する。	60% 200%
4	7.7	建物は戸建て住宅が主体であるが、農地等の空地も残されている。	主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
5	7.3	市役所、警察署、消防署をはじめ、市の主要な公共施設が集積している。	住宅地としての環境を保護しつつ、公共施設をはじめとする業務関連施設の立地を許容するため、 第二種住居地域 を指定する。	60% 200%
6	28.6	戸建て住宅が主体である。また、農地も多く残されているが、近年、宅地利用が散見されるようになっている。	市街地の中心に近い立地を活かし宅地化を促しつつ、主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
7	14.3	住宅を主体とする地域であるが、市の中心部近くでは、店舗・事務所や飲食店や、学校の他、産廃施設等も立地している。	市街地の中心に近い立地を活かし、ある程度の商業施設等を許容しつつ、主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
8	3.8	主要地方道鴨川保田線の沿道には、住宅の他、店舗、事務所、工場等が立地している。	幹線道路の沿道という立地条件を活かし、店舗等の立地を許容しつつ、居住環境の確保を図る観点から、 第二種住居地域 を指定する。	60% 200%
9	6.4	幹線道路等に囲まれ、駅からも至近距離にあるが、道路がないことから、農地が多く残されている。宅地では住宅が主体となっている。	主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%

番号	面積 (ha)	現状	指定する用途	建ぺい率/ 容積率(%)
10	2.4	主要地方道鴨川保田線の沿道には、住宅の他、店舗、事務所、工場等が立地している。	幹線道路の沿道という立地条件を活かし、店舗等の立地を許容しつつ、居住環境の確保を図る観点から、 第二種住居地域 を指定する。	60% 200%
11	27.2	主として住宅地としての土地利用が図られているが、市の中心部に近い区域では店舗や工場の他、スナック等の飲食店の立地するなど、混在の状況が見受けられる。	市街地の中心に近い立地を活かし、ある程度の商業施設等を許容しつつ、主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
12	3.1	駅西口に位置し、土地区画整理事業が完了しており、大型店をはじめ多くの店舗・事務所が立地している。	市の中心核として、今後とも商業業務機能の集積を図るため、 商業地域 を指定する。また防災上の安全性を確保するため 防火地域 を指定する。	80% 400%
13	14.9	駅東口及び西口に跨る市の中心部区域であり、土産物店や日用品の店舗や飲食店が多く立地する区域である。	今後とも観光商業機能の維持・発展を図るため、 近隣商業地域 を指定する。また、密集市街地における防災上の安全を確保するため、 準防火地域 を指定する。	80% 300%
14	15.9	小規模な店舗・飲食店が多く立地する古くからの商店街である。また、道路が狭く家屋が密集しているため、防災上の問題を抱えている。	今後とも日用品店舗等の商業施設の立地促進を図るため、 近隣商業地域 を指定する。また、密集市街地における防災上の安全を確保するため、 準防火地域 を指定する。	80% 200%
15	10.5	主として住宅地としての土地利用が図られているが、一部で工場等の立地もみられる。	主として住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%
16	19.8	旧来からの市街地であり、住宅や併用住宅の他、店舗や工場・倉庫等が立地している。また、狭小な道路が多く、建物が密集する状況にあり、防災上の問題点がある。	一定規模の店舗・事務所等の立地を許容しつつ、住宅地としての環境を維持する観点から 第一種住居地域 を指定する。また、密集市街地における防災上の安全を確保するため、 準防火地域 を指定する。	80% 200%
17	5.3	鴨川漁港の区域であり、漁業関連の倉庫等が多く立地している。	漁業の利便の増進に資する土地利用を図るため、 準工業地域 を指定する。	60% 200%
18	122.1	全般的には住宅地としての土地利用が多くなっているが、東条地域の中心部や一部の道路沿道では商店等の立地・集積がみられる。また、倉庫、工場等も散見される。	一定規模の店舗・事務所等の立地を許容しつつ、住宅地としての環境を保護するため、 第一種住居地域 を指定する。	60% 200%

(用途地域図)

(2) 特定用途制限地域の指定

① 特定用途制限地域の必要性

用途地域の指定基準や農林業や自然公園との関係から、用途地域を指定することが困難な地域であっても、市街地との連たん性や地域の立地特性などから、市街化が懸念される一部の地域にあっては、地域の良好な環境の形成・保持に向け、合理的な土地利用が行われるよう、用途地域と併行して特定用途制限地域を指定しています。

② 特定用途制限地域に含めない地域

- 農業上の土地利用が図られるべき地域
 - ・ 農振農用地区域
 - ・ 農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地の区域(第一種農地)
- 保安林や自然公園として保全すべき地域
 - ・ 保安林区域

③ ブロック別特定用途制限地域の指定方針

番号	面積 (ha)	現状	制限する建物用途の概要
101	47.8	国道128号沿道の保安林が点在する地域で、観光都市を代表するホテルや観光施設が多く建ち並び、年間を通じて多くの来訪者が訪れる地区であることから、リゾート地としての環境の保護・育成を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な店舗・事務所等 (床面積3,000㎡超：第一種住居地域同等) ・ 風俗営業施設(個室付浴場) ・ 一定規模以上の自動車修理工場 (作業場面積50㎡超：第一種住居地域同等) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場以外の工場 (第一種住居地域同等) ・ 一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物 (第一種住居地域同等)
102	18.5	国道128号沿道の農振農用地が点在する地域で、店舗・事務所や娯楽施設等、沿道サービス型の様々な商業施設が立地しており、自動車利便性が高い環境を活かしつつ、周辺環境との調和を図り、秩序ある土地利用を誘導します。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 風俗営業施設(個室付浴場) ・ 一定規模以上の自動車修理工場 (作業場面積300㎡超：近隣商業地域同等) ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場、及び危険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 (作業場面積150㎡超：近隣商業地域同等) ・ 一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物 (準住居地域同等)

(3) 既存不適格建築物について

①既存不適格建築物とは

用途地域や特定用途制限地域の都市計画決定に伴い、すでに存在していた建築物や工事中であった建築物等が、指定や制限された用途あるいは規制された建ぺい率や容積率などの**建築形態**が、適合しなくなってしまった建築物のことです。

このような建築物のことを「既存不適格建築物」と言いますが、事実上指定された用途に適合しない状態になってしまっても、法律的には認知された建築物として扱われます。よって、既存不適格建築物は、**従来のままの状態**でその建築物を存置し使用することが認められています。

1) 用途不適格建築物の取扱い

用途地域の指定による用途の不適格建築物（特に自動車修理工場、工務店、水産加工場、生コンプラント、工場、あるいはスナック等）の取扱いについては、現在建築（営業）されているものについては存続（営業）が可能ですが、新たに営業等を行うとする建築物の用途に対して制限をすることになります。

2) 形態不適格建築物の取扱い

建築形態（建ぺい率・容積率など）による形態の不適格建築物の取扱いについては、既存の状態で建築物を存置し使用する事は認められておりますが、新築や増改築をする時点において、新たな制限の範囲の中での建築をしなければなりません。

②建築基準法における建築の定義

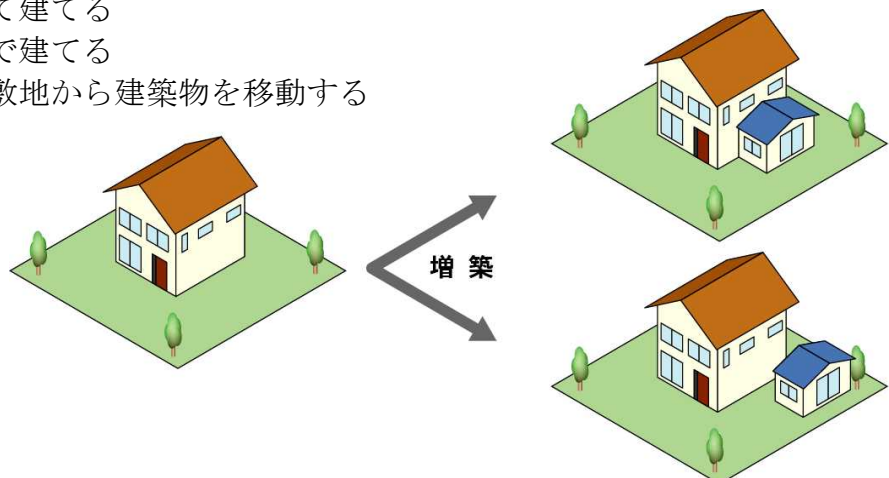
1) 『新築』とは

- ・更地に新しく建築物を建てる
- ・更地に他の敷地から建築物を移動する



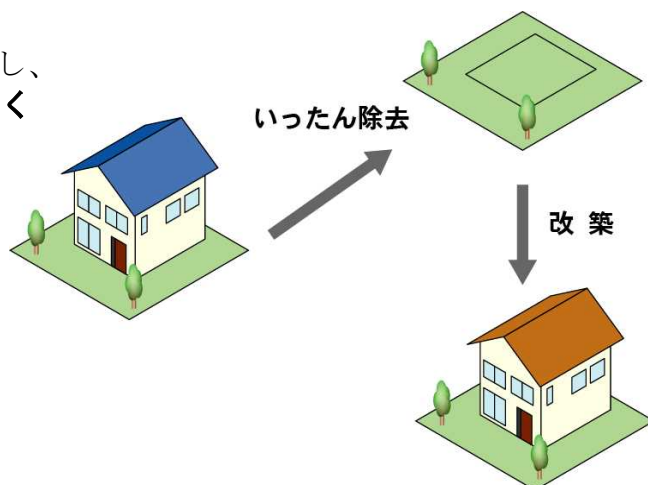
2) 『増築』とは

- ・同一棟につぎたして建てる
- ・同一の敷地に別棟で建てる
- ・同一の敷地に他の敷地から建築物を移動する



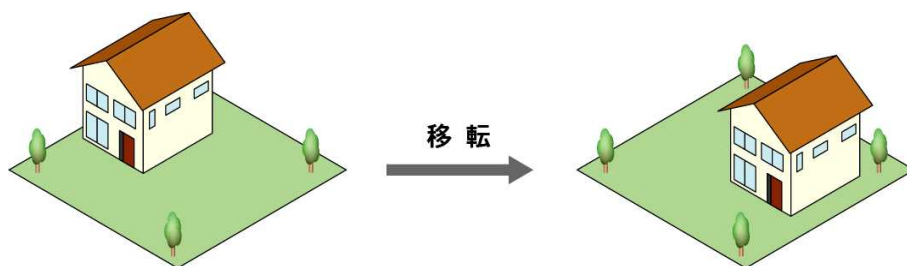
3) 『改築』とは

- ・ いったん除去（全部又は一部分）し、その跡へ用途・規模・構造が著しく異なる建築物を建てる



4) 『移転』とは

- ・ 同一敷地内で位置を変える



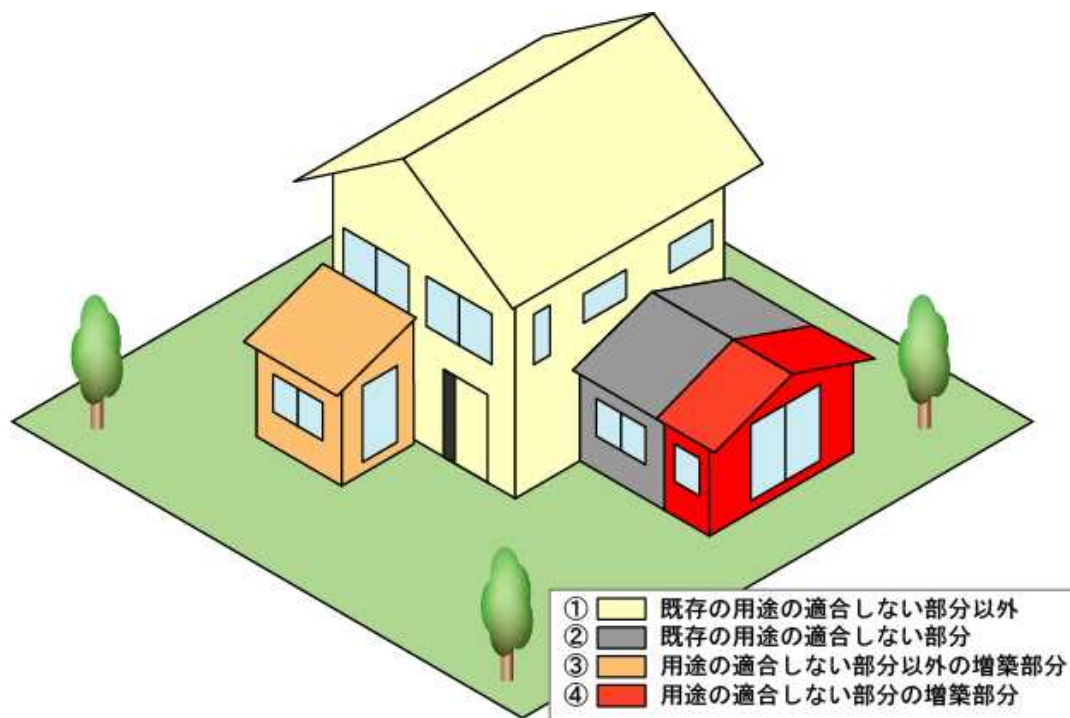
③既存不適格建築物のに関する建築について

1) 用途地域関係（法第 48 条、令第 137 条の 4）

◆新築 ⇒ ×不可能

◆増築・改築 ⇒ 以下の条件に適合する場合は可能です

1. 用途地域が指定された時点（以下「基準時」）の敷地を基準として、用途地域において定められた建ぺい率・容積率の規定に適合すること。
2. 1 の条件を満たすことができれば、増築後の床面積を基準時の 1.2 倍を上限とし、拡大することができる。但し、用途の適合しない部分の床面積の合計についても、基準時の 1.2 倍を超えてはならない。（下図参照）
3. 用途が適合しない理由が、原動機の出力、機械台数又は容器等の容量等である場合にはついては、基準時の 1.2 倍を上限として、それらの規模を拡大することができる。



$$(\text{①の床面積} + \text{②の床面積} + \text{③の床面積} + \text{④の床面積}) \div (\text{①の床面積} + \text{②の床面積}) \leq 1.2$$

$$(\text{③の床面積} + \text{④の床面積}) \div (\text{③の床面積}) \leq 1.2$$

※用途地域において定められた建ぺい率・容積率の規定に適合し、上記の 2 つの条件に適合する場合の増築は可能となります。

2) その他既存不適格建築物に認められる小規模の増改築等の範囲
(大規模の修繕・大規模な模様替については規模を問わない)

1. 防火壁関係 (法第 26 条不適合)

基準時以降の増築・改築は 50 m²以下。(令第 137 条の 2)

2. 耐火建築物等とすべき特殊建築物 (法第 27 条不適合)

基準時以降の増築・改築は 50 m²以下。(劇場の客席等の主要用途部分でないものに限る。)(令第 137 条の 3)

3. 長屋・共同住宅の界壁 (法第 30 条不適合)

基準時以降の増築・改築は、基準時の延べ面積の 1/2 以下。(令第 137 条の 3 の 2)

4. 非常用の昇降機 (法第 34 条第 2 項不適合)

増築は、31m以下かつ延べ面積の 1/2 以下、改築は基準時の高さを超えずかつ延べ面積の 1/5 以下。(令第 137 条の 3 の 3)

5. 容積率関係 (法第 52 条)

自動車車庫の用途に供するものに限り一定の範囲内で増築・改築を認める。
(令第 137 条の 5)

6. 防火地域関係 (法第 61 条)

増築・改築は 50 m²以下かつ基準時の延べ面積以下であること。増改築は階数 2 以下かつ延べ面積 500 m²以下、外壁・軒裏は防火構造とすること。(令第 137 条の 7)

7. 準防火地域関係 (法第 62 条)

増築・改築は 50 m²以下、階数は 2 以下、外壁・軒裏は防火構造とすること。
(令第 137 条の 8)

5. 都市計画決定までの手順（参考）

