

土地利用制度について

1 都市計画制度

(1) 市街化区域・市街化調整区域（都市計画法第7条）

都市計画法は、無秩序な市街地の拡大による環境の悪化防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的に市街化区域と市街化調整区域の区分を設けている。

＜市街化区域＞

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

＜市街化調整区域＞

自然環境の保全や農林水産業などの土地利用を中心とし、市街化を抑制すべき区域

(2) 用途地域（都市計画法第8条）

用途地域は、住宅・店舗・工場などを適正に配置し、都市の将来のあるべき土地利用の姿を実現するため、地域ごとに建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さなどを規制・誘導している。

明石市では11種類の用途地域が定められている。

住居系	<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>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。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>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。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>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便利施設が建てられます。</p>
	<p>第一種住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>
	<p>近隣商業地域</p>  <p>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。</p>	<p>商業地域</p>  <p>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。</p>	
工業系	<p>準工業地域</p>  <p>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せん。</p>	<p>工業地域</p>  <p>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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられませんが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域内においては、住環境の保護や、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、次のとおりの制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限		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	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
〇 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 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 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
	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㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○		▲ 2階以下
	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、バ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、射的屋、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（車庫部分を除く）の延べ面積の合計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、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
	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	○	○	○	○	○	○	○		
	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



2 都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）

(1) 都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランとは、市町村が土地利用や都市施設の整備目標、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況と動向を勘案した将来ビジョンを明確にし、地区別のあるべき市街地像を示すもの。

(2) 土地利用方針

市街化区域		活力ある商業地と工業地、住み良い住宅地づくりを目指した土地利用を図ります。
商業・業務系	中心商業サービス地	多くの人を呼び込む拠点的な商業・サービス機能や特色ある立地を踏まえた商業・サービス機能の集積を図る。
	近隣商業サービス地	駅利用者や周辺住民に便利な商業・サービス機能や公共公益機能の集積・維持を図る。
	沿道商業サービス地	道路利用者等に利便を提供する商業・サービス機能の集積・維持を図る。
工業系	工業地	大規模工場が立地・集積する工場地では、雇用や産業活力を維持・強化させるよう、産業機能の強化を図る。
	複合市街地	地元による周辺住環境との調和に配慮したルールづくりを支援しながら、工場の操業環境の維持・向上を図る。
住宅系	中高層住宅地	良好な環境の中高層住宅団地等で住環境の維持を図るほか、不十分などころでは良好な住宅地づくりを図る。
	低層住宅地	良好な環境の低層住宅団地等で住環境の維持を図るほか、不十分などころでは良好な住宅地づくりを図る。
	一般住宅地	基盤整備が不十分な地区で安全な生活環境づくりを図るほか、空闲地の土地利用や既成市街地での建て替えを促進する。
市街化調整区域		農地やため池を緑空間として保全し、集落地を自然と調和した潤いある暮らしの場として、環境保全に努める。

