

議案第3号

浅口市における都市計画区域と新たな土地利用
規制のあり方について

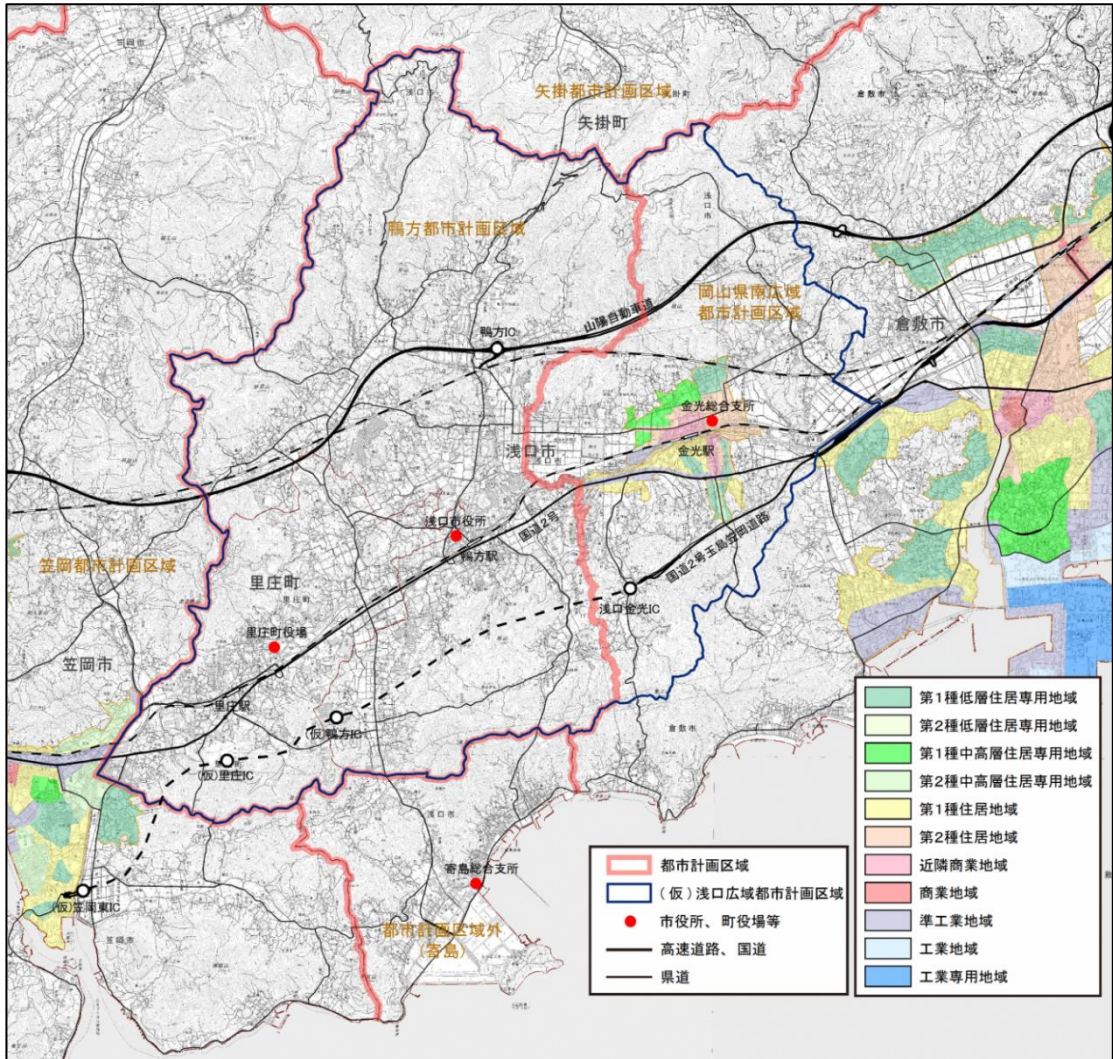
浅口市 産業建設部 まちづくり課

浅口市における都市計画区域と新たな土地利用規制のあり方について

1 都市計画区域、土地利用規制見直しの背景

- 本市は平成 18 年の 3 町の合併により、岡山県南広域都市計画区域（市街化区域、市街化調整区域）、鴨方都市計画区域（非線引き用途地域無指定）及び都市計画区域外が混在しています。

■浅口市の都市計画区域図



資料：浅口市

- 都市計画区域が異なるために、土地に対する利用の制限や、課税方法の基準が異なるなど、一体的な政策が円滑に行えず、市民の一体感の醸成を困難にしています。
- 第 2 次総合計画では、旧町域での土地利用規制の違いを課題として捉えており、また、基本的目標と成果指標において、土地利用の枠組みの統一を掲げ、土地利用に対する規制の違いの基となっている都市計画区域の再編を関係機関と連携して進めるとしています。
- 浅口市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という）では、都市づくりの手法において、都市計画区域の再編を掲げており、本市として自立的で一体的な都市づくりを推進するため、金光地域と、鴨方都市計画区域を一つの都市計画区域とするための取り組みを進めるとしています。

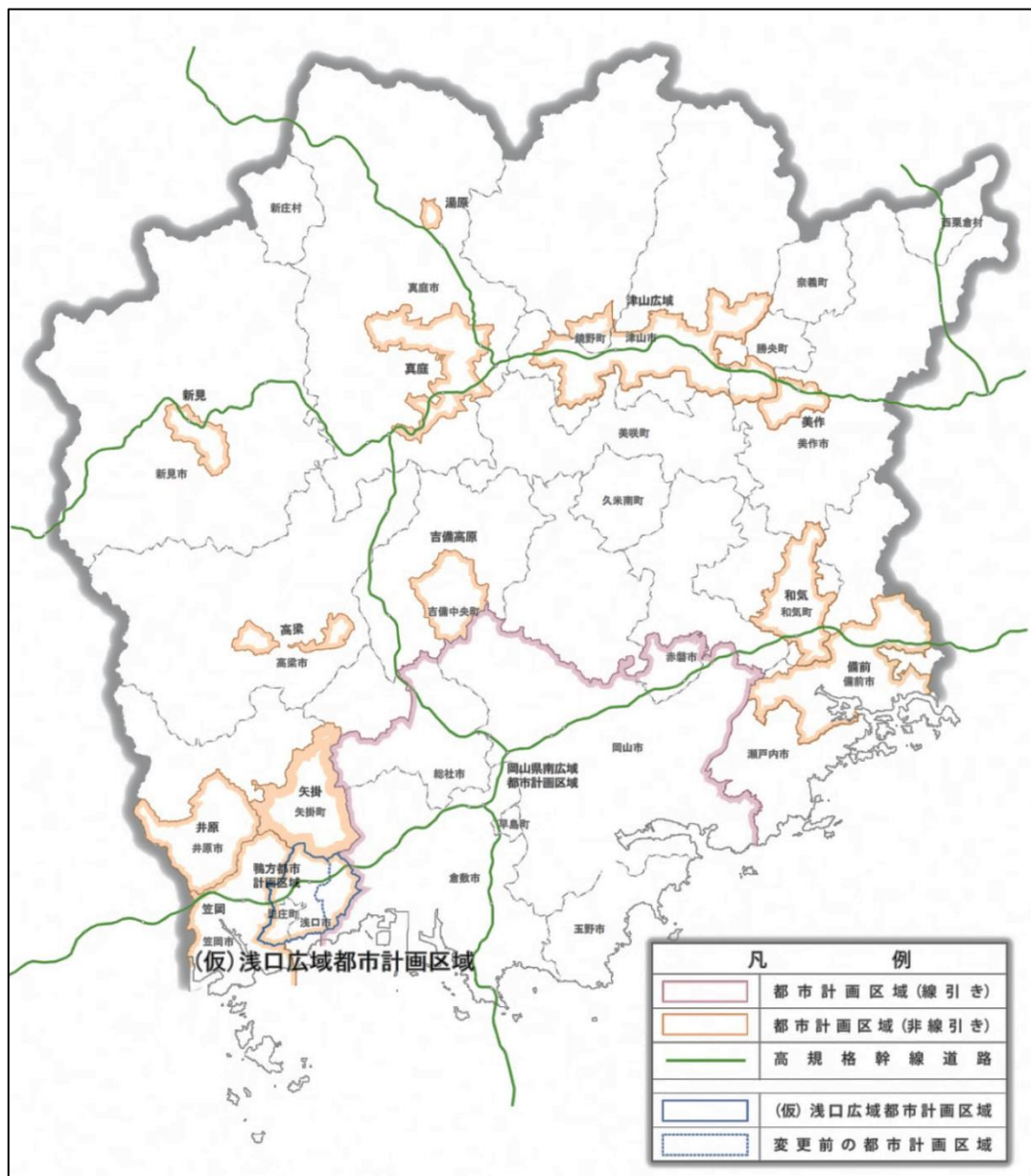
2 都市計画区域について

(1) 都市計画区域の範囲と名称

土地利用の状況及び見通し、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の状況、社会的、経済的な区域の一体性の観点から、鴨方都市計画区域と一体的な都市を形成している金光地域を、岡山県南広域都市計画区域から分離し、鴨方都市計画区域に編入し、(仮)浅口広域都市計画区域とします。

なお、寄島町域については、竜王山系などにより地形的なまとまりが限定的なことなどから、区域に含めないものとします。

■ (仮) 浅口広域都市計画区域図



資料：浅口市

(2) 都市計画区域設定の理由

a) 土地利用の状況及び見通し

土地利用状況や農地転用状況、開発件数の状況について、浅口市の金光地域の推移と、浅口市の鴨方地域と里庄町の推移をみると、大きな違いはみられず、同様の傾向を示しています。

b) 地形等の自然的条件

里見川流域の平野を中心に浅口市の金光地域と鴨方地域、里庄町の都市的土地利用が連続的に形成されており、平野の外縁部は山地等に囲まれていることなどから、近隣都市との都市的土地利用の連続性はみられず、都市計画区域は地形上一体であるものと考えられます。

c) 通勤、通学等の日常生活圏

都市計画区域内からの通勤・通学は、自区域内への通勤・通学が最も大きな割合を占めていることなどから、都市計画区域内で日常生活圏を形成しているものと考えられます。

d) 主要な交通施設の配置の状況

特に国道2号、県道倉敷笠岡線、JR山陽本線等の東西方向に発達した交通軸が浅口市の金光地域、鴨方地域と里庄町において日常生活圏を形成することを下支えしていると考えられ、都市計画区域の一体性に寄与しているものと考えられます。

e) 社会的、経済的な区域の一体性

広域的な行政の枠組みの多くは、浅口市と里庄町が同一の区域として位置付けられており、社会的、経済的な区域の一体性がみられます。

3 区域区分（線引き）について

(1) 区域区分の有無

鴨方都市計画区域ではこれまで非線引きの（区域区分を定めていない）都市計画区域であり、金光地域を編入した場合においても、人口減少や開発圧力が低いことなどから市街地の拡大の可能性が低く、区域区分によらなくとも良好な環境を有する都市の形成が可能と見込まれます。このため、区域区分を定めないもの（非線引き）とします。

(2) 区域区分を定めない理由

a) 市街地の拡大・縮小の可能性

①人口及び産業の動向

- ・本区域は、人口約4万人の比較的小規模な圏域で、人口は減少しており、将来的にも人口の減少が予測されています。
- ・本区域における工業出荷額は、近年において増加傾向にありますが、建築動向から、広がりには限定的であると想定されます。
- ・本区域の商業販売額は、近年減少傾向にあり、将来的にも大きな増加は見込まれないと考えられることから、広がりには想定されません。

②都市的土地利用の需要（見通し）

- ・近年の農地の宅地への転用や、開発動向から今後の都市的土地利用の需要は低いと見込まれます。

③空地・空家も含めた市街地の土地利用状況

- ・既存市街地において一定量の空地があり、空家等の増加も見られます。

④既存インフラの活用可能性

- ・既存市街地内には、病院や商業施設、道路、公園、下水道等の都市施設が整備・配置されています。
- ・郊外部においても、生活道路が整備されており、下水道についても一部地域において整備がなされていることなどから、新たな都市施設等の整備の必要性は低くなっています。

本地域では、人口が減少しつづけており、今後も減少することが予測されている。工業系、商業系の土地需要は低く、インフラの整った既存市街地において一定量の空地があることなどから、急激な市街地の拡大は低いと考えられる。

b) 良好な環境を有する市街地の形成

①公共施設整備の進捗状況

- ・都市計画道路は、既存の市街地や地域間を結ぶ路線を中心に整備が進められています。
- ・都市計画公園は、すべての公園で供用（一部供用も含む）が開始されています。
- ・下水道は、既存の市街地を中心に処理区が設定され、順次整備が進められています。

②都市的土地利用拡散の制限の要否

- ・区域全体で人口が減少し、今後も減少が見込まれていることから、急激な市街地の拡大は見込まれないため、区域全体では都市的土地利用の拡散を抑制する土地利用の制限は必要ないと考えられます。

③市街地がどのように形成されるかの見通し

- ・比較的インフラの整った既存市街地内や周辺の沿道において、緩やかに市街地が拡大することが見込まれます。
- ・郊外部では農用地等の法規制や地形的な条件により、大規模な開発は見込まれません。

本地域では、市街地において公園や下水道などのインフラが整備されており、また他法令による規制や地形的な制約により、急激な市街地の拡大の可能性は低く、区域区分に拠らずとも、良好な環境を有する市街地の形成は可能と考えられる。

c) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

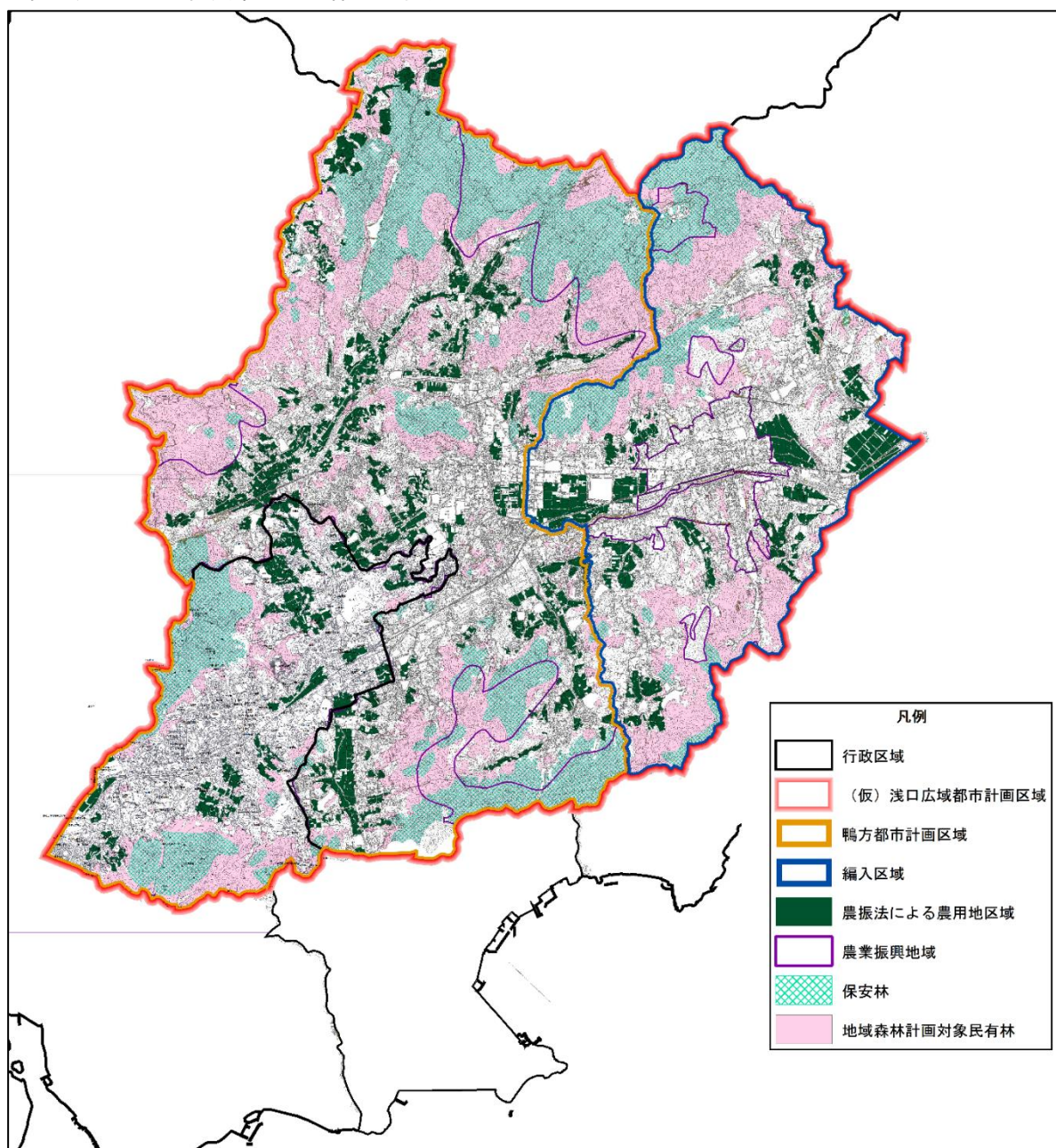
① 緑地等自然環境の保全

- 本地域は自然的土地利用の割合が75.0%と高く、緑地等の保全は図られているものと考えられます。
- 市民アンケートや市民ワークショップにおいて自然の豊かさに対する満足度が高いことなどから、緑地等の良好な自然環境が保全されていると考えられます。

② 他法令による保全

- 既存の市街地外では、他法令により農用地区域をはじめ、地域森林計画対象民有林や保安林等の自然的環境の整備・保全に配慮した土地利用規制がなされており、急速な市街地の拡大は見込めません。

■ 本地域における他法令による保全の状況



本地域では緑地率が高く、市民の自然の豊かさに対する満足度が高いことなどから、緑地等の自然環境が保全されていると考えられる。また、他法令により土地利用規制がなされており、区域区分に拠らずとも自然環境の保全は可能と考えられる。

(3) 区域区分の廃止後の見通し

a) 市街地が急速な拡大を示す要因の有無

①人口及び産業の動向

- ・ 今後、人口が減少するとともに、産業の急速な進展も見込まれないことから、市街化が急速に拡大する要因は少ないと考えられます。

②人口密度の状況

- ・ 現時点において、金光地域の市街化区域の人口密度が 40 人/ha を大幅に下回っています。市街化区域内の人口は減少に転じており、今後も区域全体で人口が減少する中で、人口密度の増加は見込まれないため、市街化が急速に拡大する要因は少ないと考えられます。

③住民アンケート結果

- ・ 平成 29 年に浅口市で行った住民アンケート調査では、現在の場所に住み続けたいとした割合が 73.2%で、住み替えたいとした人のうち、新たに郊外に住み替えたいとした割合は 2.3%と低いことから、郊外部に市街地が急速に拡大する要因は少ないと考えられます。

④住宅需要（開発・農地転用）

- ・ これまでの農地転用の傾向を踏まえると、今後も、年間約 0.2%程度（H16 農地面積に対する割合）の農地が転用されていくものと見込まれ、岡山県南広域都市計画区域の年間約 0.7%程度（H17 農地面積に対する割合）より小さく、郊外部に市街地が急速に拡大する要因は少ないと考えられます。また、区域全体で人口は減少していることから、新たな住宅需要は減少すると予想されます。

本地域では、人口の集積は弱く、今後も人口が減少するとともに産業の急速な進展も見込まれないことから、市街地が急速な拡大を示す要因は少ない。また、アンケート調査において新たに郊外に住み替えたいとする割合が低いことから、郊外部に急速に市街地が拡大する要因も少ない。

b) 開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性

①他法令による保全

- ・ 農用地区域をはじめ、地域森林計画対象民有林や保安林等の他法令により土地利用規制がなされていることなどから、大規模な開発は起こりにくいと考えられます。

②住宅需要（開発・農地転用）

- ・ 市街地が急速な拡大を示す要因の有無で検討したとおり、郊外部で市街地が急速に拡大する要因は少ないと考えられます。

c) 既成市街地における空家・空地の増加

- ・ 区域全体で人口減少していることから、市街化区域内においても人口の減少等による空地・空家の増加など、市街地の低密度化が懸念されます。しかし、現時点では他地域よりも人口減少率は低くなっており、市民アンケート調査においても金光地域の市街地への満足度は相対的に高く、住み続けたい意向も高いことなどから、既存市街地から区域内の郊外部へ人口が流出する懸念は少ないと考えられます。

本地域の既成市街地においても、空家・空地の増加が懸念されるが、郊外部に比べて人口減少割合が少ないこと等により、相対的な人口密度の高さは維持できると考えられる。

d) 既存インフラの非効率的な利用の有無

- ・ 人口や開発の動向から市街地外への拡散は限定的と考えられるとともに、本区域は規模が小さくコンパクトであることから、市街地外からも市街地の既存インフラの活用が容易であり、有効に活用できると考えられます。

本地域では、郊外部への拡散は限定的であり、既存インフラの利用が非効率的になる可能性は低く、新たなインフラ整備が必要となる可能性は低い。また、本市は郊外部と既存市街地が近接しており、郊外部からも既存市街地内のインフラ利用が容易である。

4 土地利用規制について

(1) 土地利用規制の基本的方向

- ・ 都市計画マスタープランにおいて、本市の土地利用については、現況の土地利用を基本としつつ、周辺の環境と調和したきめの細かな土地利用の誘導により、住環境の保全を図るとともに、地域の特徴や資源を活かし、それぞれの魅力が連携することにより、市域全体の魅力と活力の向上を図るとしてしています。
- ・ 土地利用の規制・誘導に関しては、都市計画制度において、大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの手法が用意されており、それらを組み合わせて活用することにより、地域の実情に即したルールを設定することが可能です。
- ・ 本市都市計画区域における土地利用規制は、これまで大きく、金光地域の市街化区域、金光地域の市街化調整区域、鴨方地域に分かれてきました。そのため、都市計画マスタープランに示す市全体の土地利用方針を基本に、これまでの規制を踏まえつつ、各地域の特性に応じた良好な環境を維持・向上していくことを基本に、用途地域、特定用途制限地域、地区計画制度を活用した土地利用の誘導を行います。

(2) 各土地利用規制・誘導制度の設定の考え方

a) 用途地域

- 用途地域は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成することを目的として、土地利用の現況や動向及び将来の方向を踏まえて、それぞれの地域における土地利用に対して用途・形態・密度の配分等に関する一定の規制を定める制度です。
- 本市都市計画区域においては、一定の開発圧力が見込まれ建築用途の混在が懸念される5ha以上（商業系については2ha以上）の区域を含む20ha以上の一団の市街地に設定します。

（参考）区域区分見直しに当たっての基本的事項（岡山県南広域都市計画区域）

3 区域区分の変更基準

（1）市街化区域への編入基準

4）飛地である場合

飛地である場合は、おおむね50ha以上の規模を有すること。ただし、居住系（居住・商業）の場合、又は産業系（工業・流通業務）で以下のイもしくはロのいずれかに該当する場合については、20ha以上の規模を有すること。

b) 特定用途制限地域

- 特定用途制限地域は、用途地域の定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成を行うために、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限する必要がある場合に定めることができる制度です。
- 本市都市計画区域においては、農振農用地等の他法令による規制が無く、かつ社会・経済情勢の変化や土地利用規制に関連する諸制度の改変等による、建築用途の急激な変化が懸念される区域を対象に設定します。

c) 地区計画

- 地区計画は、街区や共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画・制度です。特に、住宅団地や工業団地等の特定の用途が集積した地区や、幹線道路沿道等、多様な用途の立地が想定される地区で地区計画を活用することにより、良好な地区環境の維持・形成が期待されます。
- 本市都市計画区域においては、用途地域の指定の基準に満たない規模の区域で、既に都市的土地利用がなされている良好な住環境等を保全する必要のある地区、または、新たな開発に伴い、周辺環境の保全や周囲との調和を図る必要のある地区を対象に設定します。

(3) 地域毎の規制の見直し方針について

- ・ 前述の(1)土地利用規制の基本的方向、(2)各土地利用規制・誘導制度の設定の考え方に従い、都市計画運用指針（以下、運用指針という）を踏まえ、本市の都市計画区域における土地利用規制を、以下の通り見直します。

①金光地域の内、旧市街化区域内の地域

- ・ 本地域においては、従前から用途地域の指定がなされており、建築用途の混在は比較的少なくなっています。また、現状の土地利用は、都市計画マスタープランの土地利用方針に整合しています。
- ・ 地域内は比較的インフラが整っており、本市都市計画区域内の他地域と比して、開発圧力がやや高く、仮に白地地域とした場合、建築用途の混在が懸念されます。
- ・ 以上により、現行の用途地域を継続するものとします。
- ・ なお、区域区分廃止にあたって運用指針では、「本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい」とされています。地域内には、農地等の空地が残存していますが、一団の優良農地として保全していく農地はないため、用途地域の設定範囲は従前のままとします。

用途地域を継続する。

②金光地域の内、旧市街化調整区域内の地域

- ・ 本地域においては、従前は市街化調整区域であったことから、開発が抑制され、一団の優良な農地が残されている一方で、他地域に比して人口減少や高齢化が進み、耕作放棄地も増加しています。
- ・ 区域区分廃止にあたって運用指針では、「従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成又は保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである」としています。
- ・ 本地域において、区域区分がなくなった場合、建築用途を制限するものがなくなるため、営農環境、居住環境の急激な変化が懸念されます。また、都市計画マスタープランの土地利用方針においては、自然緑地系エリア、田園居住系エリアのほか、沿道サービス系エリア、産業流通系エリア等、現状の土地利用と異なる方針に位置づけられている区域があります。
- ・ それらを踏まえ、運用指針に示される土地利用規制のうち、地域全体に特定用途制限地域を定めるものとし、指定の範囲と規制の内容については、都市計画マスタープランの土地利用方針に沿ったものとするとともに、地区計画を活用することにより、営農、居住環境の保全、将来の土地利用方針の実現を図るものとします。

新たに特定用途制限地域を指定する。地区計画の活用を推進する。

③鴨方地域

- 区域区分廃止にあたって運用指針では、「現時点で区域区分を行っていない都市計画区域においても、良好な環境の形成又は保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである」としています。
- 本地域は従前より、区域区分や、用途地域等の土地利用規制はなく、低密度な市街地が広がり、一部地域では建築用途の混在も見られますが、近年の開発、建築の動向が低調であることから、建築用途の混在が、現状よりも更に進行することは想定されません。
- 現状の土地利用が、都市計画マスタープランの土地利用方針に概ね整合していることも含め、新たな規制誘導方策については、区域全体をカバーする用途地域等、地域地区による規制は行わず、現行の土地利用規制の継続を基本とし、運用指針に示される土地利用規制のうち、地区計画の積極的な活用によるきめの細かな誘導方策を行うこととします。

現行の土地利用規制を継続する。地区計画の活用を推進する。

5 新たに指定する特定用途制限地域について

(1) 指定範囲の考え方

- 都市計画マスタープラン地域別構想において、金光地域の地域づくりの目標として、「地域活力の維持・向上を図るため、土地利用規制の見直しを行うとともに、日常生活関連施設等の維持・配置に努めます」としています。また、土地利用の基本方針として、「郊外部においては、適正な土地利用規制による田園居住地の環境を保全します」、「国道2号沿道は高い利便性を活かした沿道サービス施設の集積を誘導します」、「主要地方道倉敷笠岡線、一般県道南浦金光線沿道は、地域住民の生活利便性を向上させる商業施設の誘導を図ります」としています。
- そのため、金光地域の旧市街化調整区域については、地域活力の維持・向上を図るため、事務所等が立地可能な土地利用規制を基本とし、国道2号沿道、主要地方道倉敷笠岡線、一般県道南浦金光線沿道それぞれの方針に適合するよう、以下の3種類に分けて誘導を行います。
- なお、規制の内容については、建築主や審査機関等で円滑な運用が行えるように、建築基準法に定める用途地域に準じて定めます。

①田園環境居住地区（下記②及び③を除く地区）

- 良好な田園環境と集落環境の維持・形成を図る地域です。
- 住宅のほか、小規模な店舗や事務所等を建てる事ができるものとします。
- 用途地域では、第2種中高層住居専用地域に該当します。

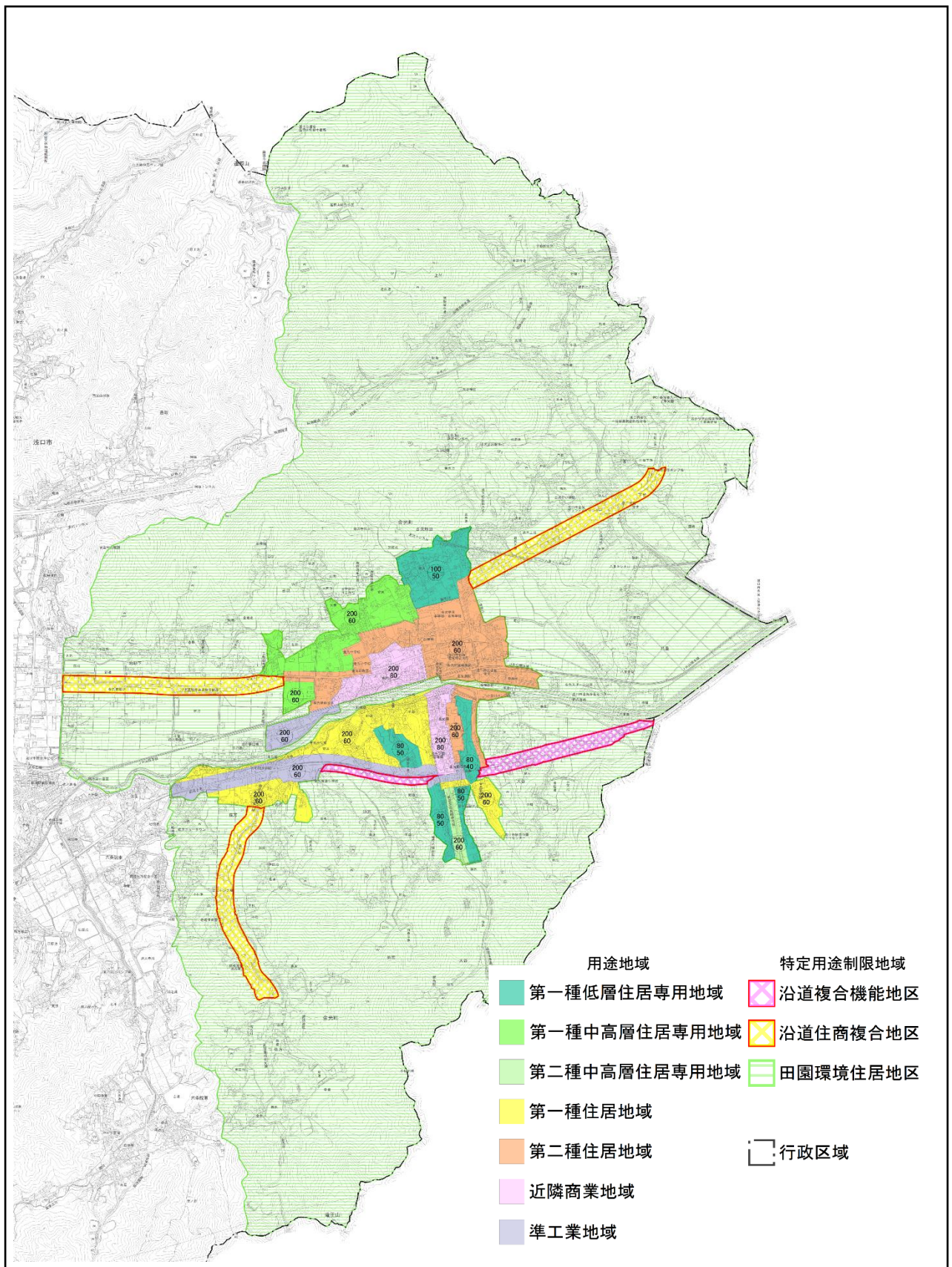
②沿道住商複合地区（倉敷笠岡線沿道、南浦金光線沿道）

- 地域生活の核となるサービス施設や交流施設を誘導する地区です。県道沿いに設定します。
- 住宅のほか、中規模な店舗や小工場併用住宅等が立地できるものとします。
- 用途地域では、第1種住居地域に該当します。

③沿道複合機能地区（国道2号沿道）

- 交通利便性を活かした商業・業務施設を誘導する地区です。国道沿いに設定します。
- 住宅のほか、大規模な店舗や中規模の工場が立地できるものとします。
- 用途地域では、近隣商業地域に該当します。

■金光地域における土地利用規制案



(2) 規制の概要

			市街化調整区域 (参考)	田園環境居住地区 第二種中高層 住居専用地域並	沿道住商複合地区 第一種住居地域並	沿道複合機能地区 近隣商業地域並
住宅・併用住宅・アパート等		△ [立地条件有。 アパートは×]	○ [併用住宅は制限あり]	○ [併用住宅は制限あり]	○	
商店・スーパー等		△ [立地条件有]	○ [2階以下, 1,500㎡以下]	○ [3,000㎡以下]	○ [10,000㎡以下*1]	
事務所等		△ [立地条件有]	○ [2階以下, 1,500㎡以下]	○	○	
娯楽・遊戯施設		×	×	×	○ [キャバレー等を除く] [10,000㎡以下*1]	
ホテル・旅館		×	×	○ [3,000㎡以下]	○	
公共施設・病院		△ [施設条件有]	○	○	○	
車庫	単独	△ [立地条件有]	○ [2階以下,300㎡以下]	○ [2階以下,300㎡以下]	○	
	附属 ※①は延床面積 の1/2以下	△ [立地条件有]	① [2階以下, 3,000㎡以下]	① [2階以下]	○	
工場	パン屋、米屋等 (作業場 50㎡以下) (原動機 0.75kw 以下)	△ [一部を除く]	○ [2階以下]	○	○	
	家内工業施設 [原動機・作業内容の制限あり]		×	○ [作業場 50㎡以下]	○ [作業場 150㎡以下]	
	自動車修理工場		×	○ [作業場 50㎡以下]	○ [作業場 300㎡以下]	
	サービス工業施設 [原動機・作業内容の制限あり]		×	×	○ [作業場 150㎡以下]	
	軽工業施設		×	×	×	
	重工業施設		×	×	×	

※1：特定用途制限地域内は、用途地域の指定のない地域の制限が適用され、10,000㎡を超える大規模集客施設の立地はできません。

本表は、全ての制限について記載したものではありません。具体的な制限は建築基準法に基づき、今後、市条例で定めます。

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 □：市街化調整区域で許可不要で建てられる用途 ■：市街化調整区域で許可が必要な用途 -：市街化調整区域で面積規定はないが、許可が困難な用途 ①、②、③、④、▲：面積、階数等の制限あり。		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	市街化調整区域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	■	■農林漁業従事者の住宅に限り、許可不要
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 ■立地条件あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	■	■住民の日常生活に必要な物品を販売する小規模な店舗、ドライブイン（面積規定は岡山県の基準による）
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	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。
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	-	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	-	③2階以下
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	-	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	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
施設 遊戯施設・風俗	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、パチンコ屋、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	■	■高等学校を除く
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	■法34条第14号により審査
	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 ■立地条件あり
	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	○	○	○	○	○	○	□	□床面積が30㎡以下のもの ①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2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	○	○	○	■	■周辺市街化調整区域内で生産される農産物等の速やかな処理・貯蔵・加工に必要な建築物 ■原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ②150㎡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恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	■	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	■	■自動車・農機具修理場等である建築物 作業場の床面積 ①50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下原動機の制限あり。
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	■
量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	-	
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													

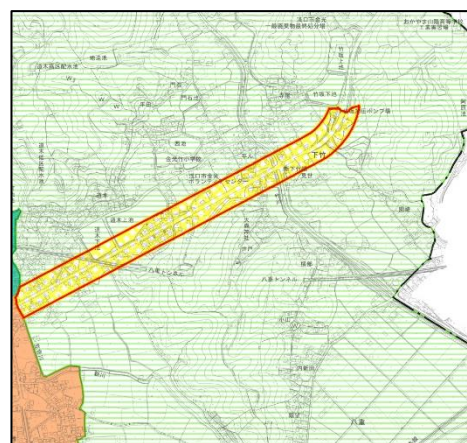
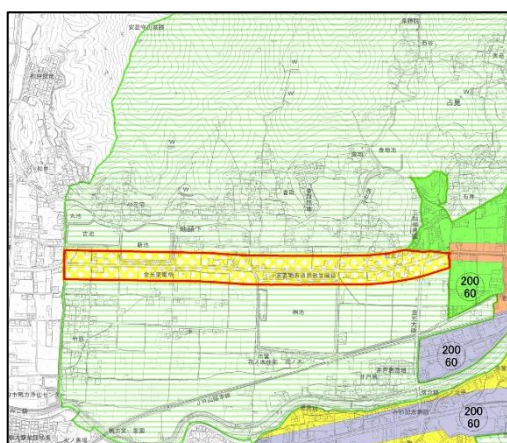
本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

(3) 地区別の概要

① 沿道住商複合地区

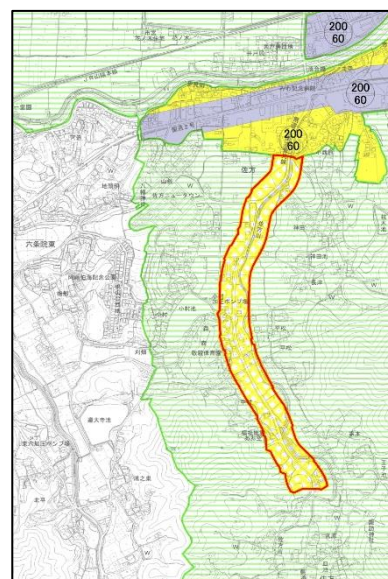
i) 倉敷笠岡線沿道

- 主要地方道倉敷笠岡線は、国道 2 号に次いで交通量の多い路線であり、近隣都市や山陽自動車道鴨方 IC、鴨方地域等への連携軸となっています。沿道の土地利用をみると、金光地域の市街地内では、沿道にスーパーや事務所、住宅が立地するなど都市的土地利用が形成されています。また、隣接する鴨方地域では鴨方 IC 南交差点周辺にスーパー等の立地が見られるなど都市的土地利用への転換が進んでいます。
- 区域区分の廃止に伴い、金光地域の市街地や鴨方地域の状況と同様に、沿道で都市化が進むことが見込まれます。一方で、周辺地域では良好な田園集落地環境が形成されており、これらの保全を図る必要があります。
- このため、本地区を周辺環境との調和を図りつつ、地域の活性化等に寄与する都市化を促進する地区とし、沿道 50m に沿道住商複合地区（第 1 種住居地域並の規制）を指定します。



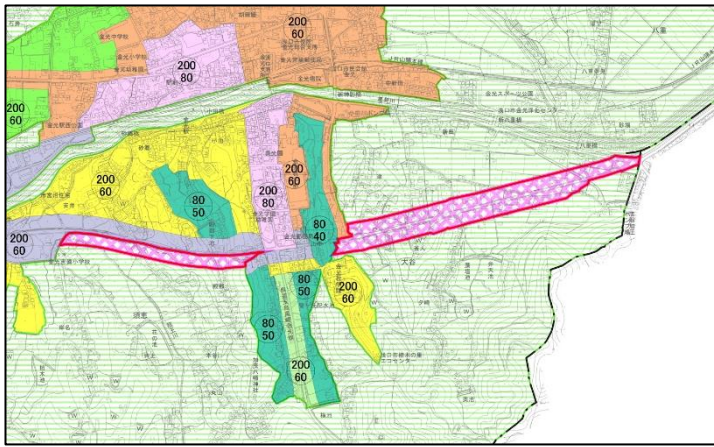
ii) 南浦金光線沿道

- 一般県道南浦金光線は、玉島笠岡道路浅口金光 IC と市街地や国道 2 号への連携軸としての役割を担っています。土地利用をみると、住宅と農地が主体となった土地利用となっています。
- 今後は、玉島笠岡道路、県道金光鴨方線の延伸や工業団地の整備等により、交通量が増加するとともに、区域区分の廃止に伴い、沿道の都市化が進むことが見込まれます。
- 現在の住宅地の環境を保全しつつ、沿道サービス施設の立地誘導を図るため、沿道 50m に沿道住商複合地区（第 1 種住居地域並の規制）を指定します。



②沿道複合機能地区

- 国道 2 号は、本市の骨格を形成する最も重要な路線であり、すでに郊外型の店舗や娯楽・遊戯施設、工場等、多様な建築用途が立地しています。
- 区域区分の廃止に伴い、同様の多様な用途が立地する土地利用の形成が見込まれます。
- 一方で、本地区は浅口工業団地に近く、工業系の土地利用については浅口工業団地周辺等に集約していくことが望ましいと考えられます。
- このため、本地区を周辺地域と一体となって利便性を活かした賑わいのある空間づくりを行う地区（商業施設を中心とした地区）とし、沿道 50m に沿道複合機能地区（近隣商業地域並の規制）を指定します。



③田園環境居住地区（上記①及び②を除く地区）

- 主に、山林や農地、戸建て住宅が広がる良好な田園集落環境が保たれている一方で、人口の減少等により、地域活力が低下しています。
- このため、地域活力の維持・向上に必要な住宅や身近な店舗、小規模な事務所等の立地を許容する地区として、田園環境居住地区（第 2 種中高層住居専用地域並の規制）を指定します。