

# 3. 土地利用

## 1 市街化区域及び市街化調整区域

人口・産業等の急激な都市集中は、郊外での無秩序な宅地化を招き、ここでは、道路や下水道のような必要最低限の施設さえ整備されていない劣悪な市街地が形成されることとなります。こうしたスプロール化現象を防ぎ、都市の健全で秩序ある発展を図るため、都市計画区域を市街地として積極的に整備する区域(市街化区域)と、当分の間市街化を抑制する区域(市街化調整区域)に区分する「線引き」を行い、それぞれ計画的に対応していくことにしています。

### ●市街化区域

優先的かつ計画的に市街化を進める区域を指し、具体的には「すでに市街地を形成している区域」と「おおむね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域」によって構成されます。この区域では、用途地域を定めたり、都市施設の整備が積極的に行われます。

### ●市街化調整区域

市街化区域とは反対に、市街化を抑制する区域を指し、この区域では原則として用途地域は定めず、開発行為や建築行為が抑制されています。

■市街化区域と市街化調整区域(経過)

告示年月日	告示番号	面積(市街化区域)ha	備考
昭和45年11月24日	愛知県告示第912号	2,420	当初
昭和46年5月12日	愛知県告示第413号	2,700	桃花台関係の編入
昭和54年3月2日	愛知県告示第195号	2,702	第1回線引き見直し
昭和59年4月4日	愛知県告示第390号	2,739	第2回線引き見直し
平成3年9月4日	愛知県告示第810号	2,848	第3回線引き見直し
平成13年5月15日	愛知県告示第405号	2,849	第4回線引き見直し
平成22年12月24日	愛知県告示第749号	2,849	第5回線引き見直し
平成31年3月29日	愛知県告示第215号	2,849	第6回線引き見直し

## 2 用途地域

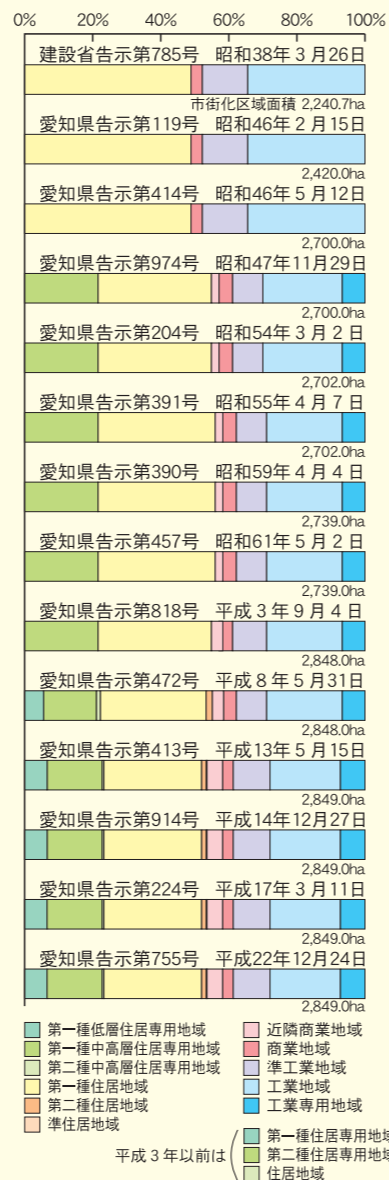
土地利用の方針に基づいて、良好な市街地環境の保全と市街地のあるべき姿の実現に向けて定められる地域地区制度の基本となるものです。

用途地域は13種類あり、それぞれの特性に合った用途制限を定め、建ぺい率・容積率の指定と併せて建築物の用途や形態を一定の範囲に誘導し、各用途ごとの合理的な配置を行うことで、調和のとれた良好な都市環境を確保することを目的に指定されています。

小牧市においては、このうち地域特性に合わせた11種類が指定されています。(p35・36参照)

第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域(※小牧市では指定されていません。)
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種中高層住居専用地域	一定の便利施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域
第二種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これに調和した低層住宅の良好な環境保護のための地域(※小牧市では指定されていません。)
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
商業地域	店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
準工業地域	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
工業地域	工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域

■小牧市の用途地域の推移



■用途地域内の建築物の用途制限の概要

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	田園住居地域	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	○	○	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。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	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	③2階以下。
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡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 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	④	■農作物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	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	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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	
風遊 俗戯 施設 設置	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	×	▲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、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー等、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	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	※一団地の敷地内について別に制限あり
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	■	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	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
	危険性及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
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■農産物を生産、集荷、処理又は貯蔵するものに限る。
	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	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	×	②	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	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	○	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	②3,000㎡以下
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
量がが多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		
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等が必要														

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。参考資料のため、詳細については担当課へ確認してください。