

甲賀都市計画区域における用途地域の変更について

1. 用途地域指定の趣旨

用途地域とは、様々な用途や形態の建築物の混在化、生活環境の悪化、都市機能の低下等が起こらないように土地の合理的な利用を促進し、建築物の用途や形態、建ぺい率、容積率等についてルールを定めた地域です。将来の土地利用の動向を踏まえ、住居、商業、工業の用途を適正に配置することにより、都市機能の集積や居住環境の保全を図るなどの適正な都市環境の形成を図ることを目的としています。

現在、都市計画法第8条において13種類の用途地域が定められており、本市においては、そのうち12種類の用途地域を指定しております。

【現在指定している用途地域の種類】

	用途地域
住居系	第1種、第2種低層住居専用地域、第1種、第2種中高層住居専用地域、第1種、第2種住居地域、準住居地域
商業系	近隣商業地域、商業地域
工業系	準工業地域、工業地域、工業専用地域

2. 都市計画の手続き等

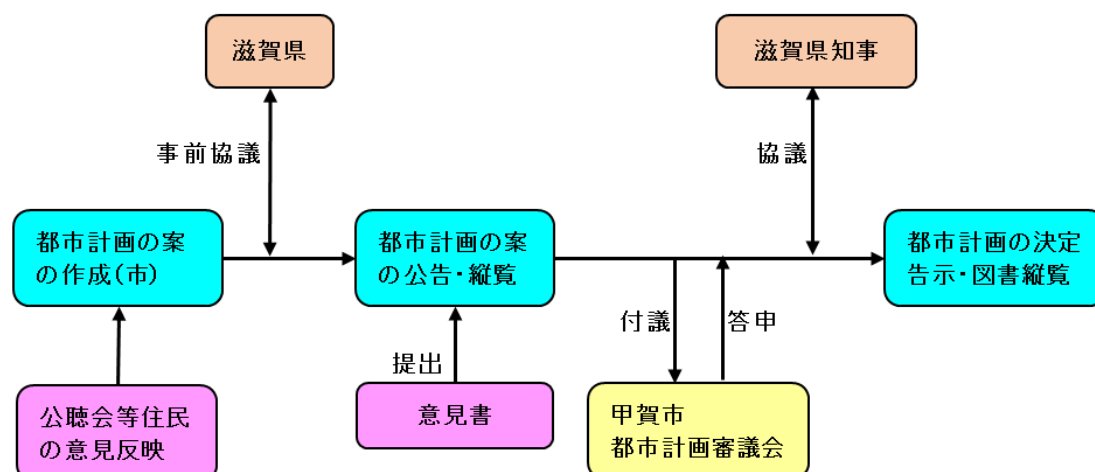
都市計画の決定は、県または市が定めます。用途地域については、市が定めます。

□都市計画決定の手続き

○ 甲賀市が定める都市計画

(地区計画は都市計画の案を作成する場合に条例に基づく住民意見反映の手続きが必要)

<フロー図>



3. 指定する用途地域と計画図

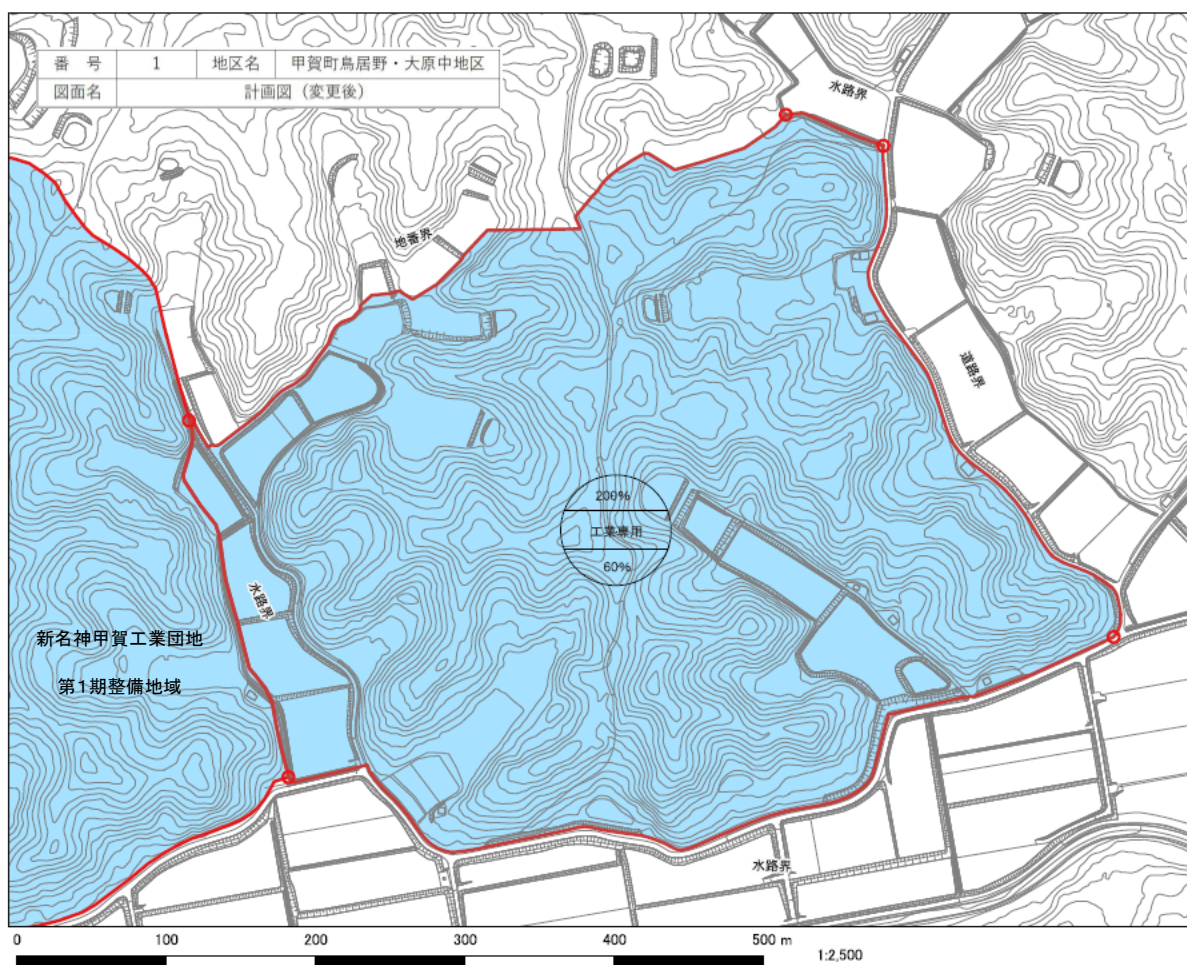
【鳥居野・大原中地区】

新名神甲賀工業団地の第二期整備を進めるための用途地域として、工業専用地域を指定するものです。

用途地域：工業専用地域

容積率の最高限度：200%

建ぺい率の最高限度：60%



4. 用途地域の建築制限

用途地域による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	第三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	準住居地域	田園住居地域	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
○ 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	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 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・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、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	
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ▲3,000㎡以下 ▲10,000㎡以下 ▲10,000㎡以下 ▲客席及びサイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く。
	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	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下 ▲3,000㎡以下 ▲10,000㎡以下 ▲10,000㎡以下 ▲客席及びサイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く。
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	
	ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	×	
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲3,000㎡以下 ▲10,000㎡以下 ▲10,000㎡以下 ▲客席及びサイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く。
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	
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	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下 ① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り。 ▲3,000㎡以下 原動機の制限あり。 ▲2階以下 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 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り。 原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 ① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡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	②	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	
	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	×	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	
	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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 ① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

(注1) 本表は、改正後の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ない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等が、都市計画区域域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。