資料４

# 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。

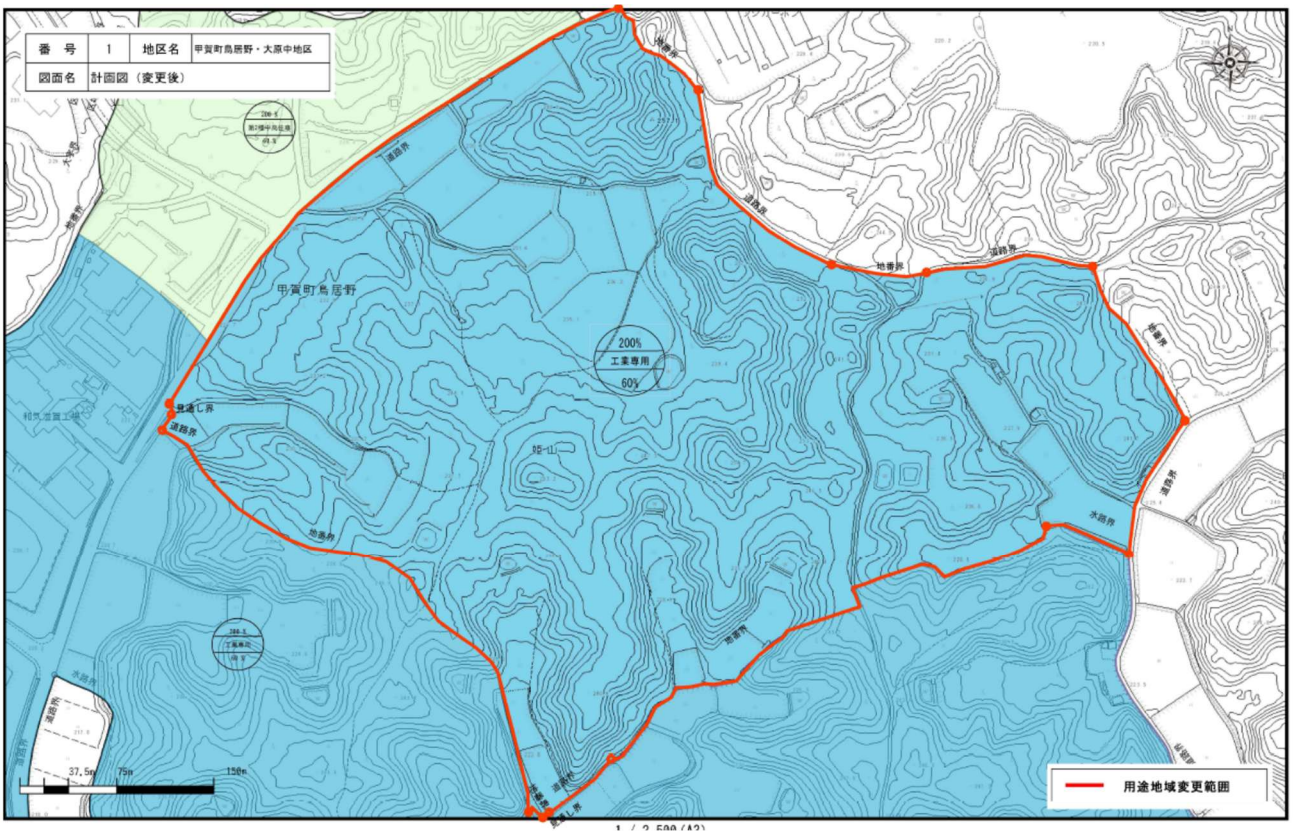
**【現在指定している用途地域の種類】**

| | 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．　指定する用途地域と計画図

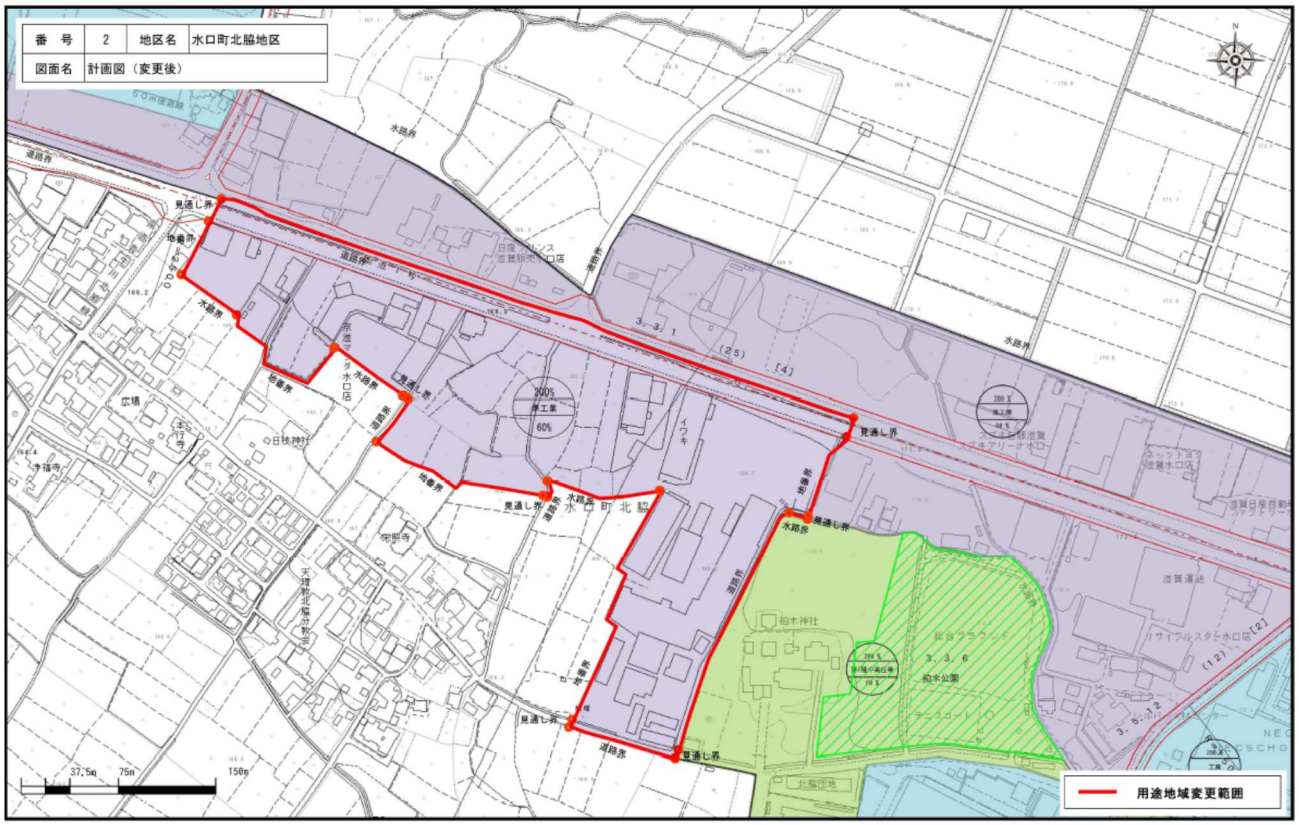
１．甲賀町鳥居野・大原中地区

工業団地整備を進めるため、工業専用地域とします。（容積率 200%／建蔽率 60%）



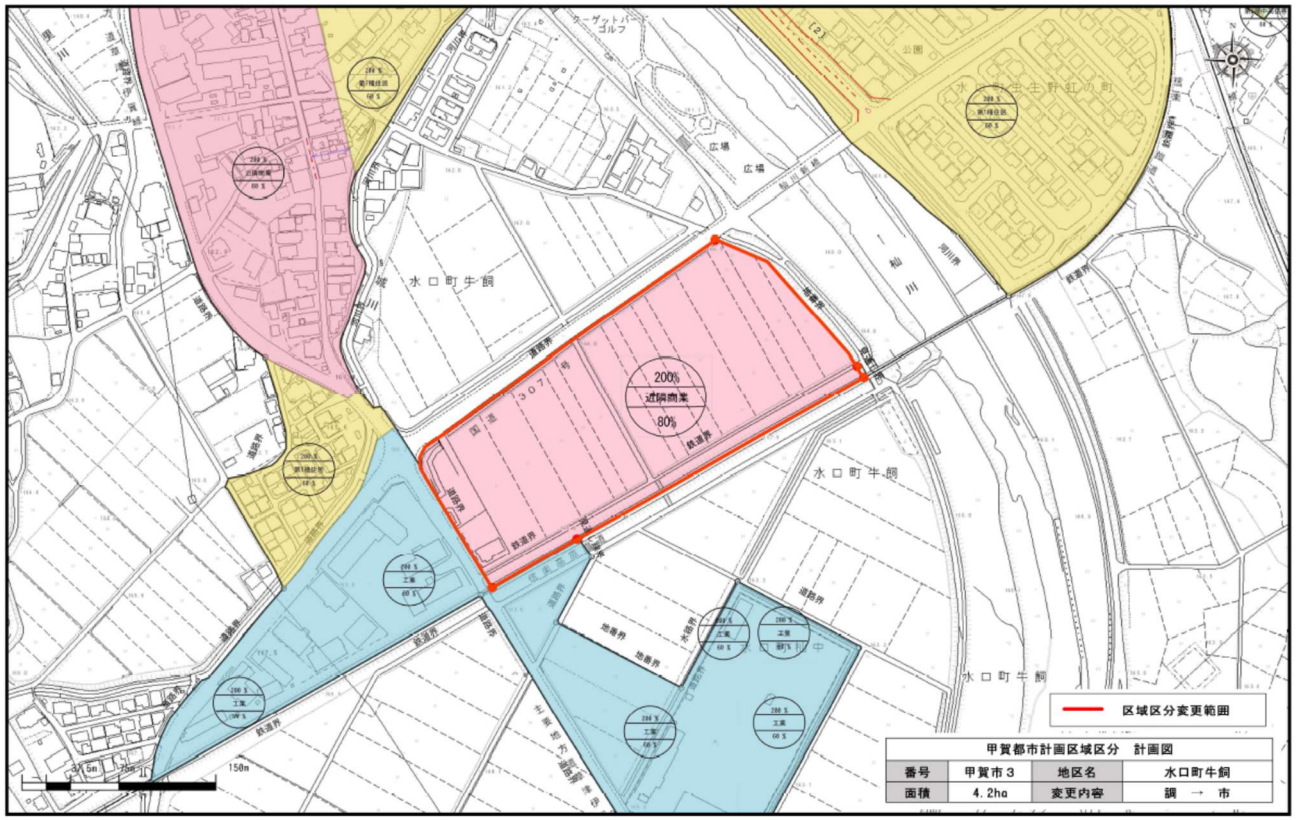
２．水口町北脇地区

商業及び工業地として、周囲の用途地域と合わせ準工業地域とします。（容積率　200％／建蔽率　60％）




３．水口町牛飼地区

商業施設等の誘導を図るため、近隣商業地域とします。（容積率　200％／建蔽率　80％）



# 3. 用途地域の建築制限

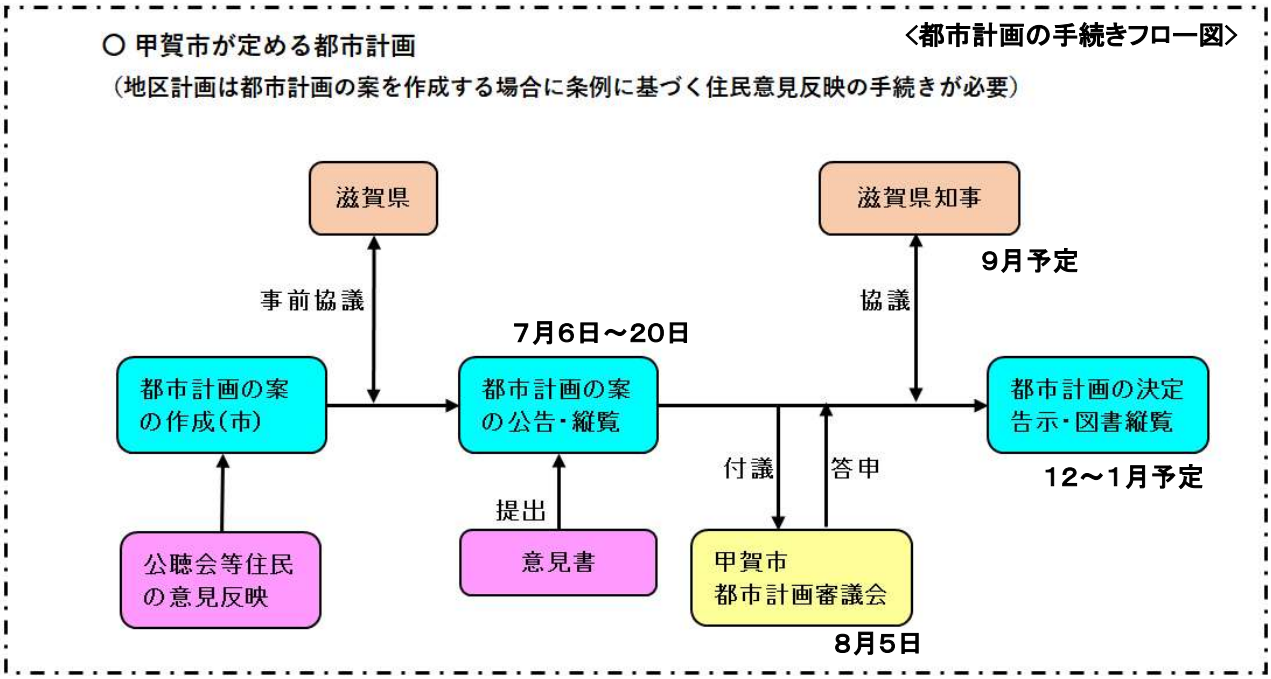
## 用途地域による建築物の用途制限の概要

| 用途地域内の建築物の用途制限<br>○ 建てられる用途<br>× 建てられない用途<br>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 | 田園住居地域 | ③ 近隣商業地域 | 商業地域 | ② 準工業地域 | 工業地域 | ① 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、建具屋等のサービス業用店舗のみ。２階以下<br>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<br>③ ２階以下<br>④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。<br>■ 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 | |
| | 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、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、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<br>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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ① 600㎡以下１階以下　③ ２階以下<br>② 3,000㎡以下２階以下 |
| | | ※一団地の敷地内について別に制限あり。 | | | | | | | | | | | | | |
| | 倉庫業倉庫 | × | × | × | × | × | × | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 自家用倉庫 | × | × | × | ① | ② | ○ | ○ | ■ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ① ２階以下かつ1,500㎡以下<br>② 3,000㎡以下<br>■ 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。<br>作業場の床面積<br>① 50㎡以下　② 150㎡以下<br>■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 |
| | 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 | ○ | ○ | ○ | 原動機の制限あり。　作業場の床面積<br>① 50㎡以下　② 150㎡以下　③ 300㎡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 | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ① 1,500㎡以下　２階以下<br>② 3,000㎡以下 |
| | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | |
| | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　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、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

## 4.　都市計画の手続き等

用途地域については、市が定めます。




令和８年　７月　６日～７月２０日　　都市計画の案縦覧公告
　　８月　５日　　都市計画審議会　附議
　　９月上旬　　滋賀県協議
　　１２月～令和９年１月　　区域区分と合わせて都市計画決定告示