

第3章 土地利用



1 市街化区域・市街化調整区域(法第7条)

土地利用に関する計画の基本として、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を2分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めます。

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・・・市街化を抑制すべき区域

この区域区分を基礎として、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等を定め、開発許可制度を併用することにより、計画的な市街化を図っています。

またこの制度は、これまでの「都市化の抑制・コントロール」という観点だけでなく、「都市の魅力の計画的創出」の観点からも、今後も引き続き重要な役割を果たします。

旧倉敷市及び旧浅口郡船穂町においては、昭和46年9月7日にいわゆる「線引き」が行われ、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しました。

また旧吉備郡真備町においては、昭和54年8月31日に「線引き」が行われ、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しました。

市街化区域・市街化調整区域面積の主な変遷

(ha)

| 決定時期 | 都市計画区域 | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 備考 |
|------------|--------|--------|---------|-------------------|
| S46. 9. 7 | 28,983 | 11,272 | 17,711 | (当初決定) 岡山県告示第754号 |
| S54. 8. 31 | 29,582 | 11,362 | 18,220 | 岡山県告示第719号 |
| S61. 4. 1 | 29,706 | 11,447 | 18,259 | 岡山県告示第345号 |
| H 6. 4. 22 | 29,558 | 11,445 | 18,113 | 岡山県告示第316号 |
| H16. 5. 14 | 29,715 | 11,588 | 18,127 | 岡山県告示第329号 |
| H17. 8. 1 | 35,207 | 12,015 | 23,192 | 市町村合併による |
| H25. 3. 29 | 35,250 | 12,055 | 23,195 | 岡山県告示第175号 |
| R 5. 3. 28 | 35,385 | 12,098 | 23,287 | 岡山県告示第155号 |



2 地域地区(法第8条～法第10条の4)

地域地区は土地の自然的条件や土地利用の動向を考えて、住居・商業・工業等の用途を適正に分配することにより、都市における住居の環境を保護し、都市環境の利便性の向上を図ることを目的として定めます。これには13種類の用途地域のほか、特別用途地区、高度利用地区、防火・準防火地域、風致地区などがあります。

(1) 用途地域

旧倉敷市内においては、昭和37年3月28日に住居、商業、準工業及び工業の4種の用途地域と工業専用地区が決められ、同年4月17日付けで施行されました。昭和48年10月15日には、新都市計画法の制定、建築基準法の改定などにより、8種の用途地域に変更しました。

現在の用途地域は、平成5年の都市計画法と建築基準法の改正により、住居系用途地域の種類が7種に増えたことから、平成8年4月16日に指定しています。

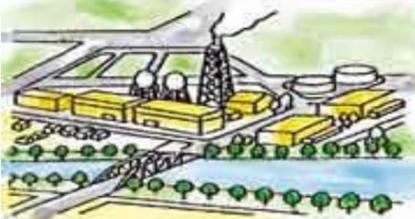
地域・地区別の用途地域面積

(ha)

| | 専 用 地 域 第 1 種 低 層 住 居 | 専 用 地 域 第 2 種 低 層 住 居 | 住 居 専 用 地 域 第 1 種 中 高 層 | 住 居 専 用 地 域 第 2 種 中 高 層 | 第 1 種 住 居 地 域 | 第 2 種 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 | 計 |
|----|---|---|--|--|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|--------|
| 倉敷 | 776 | 11 | 522 | 92 | 873 | 404 | 109 | 68 | 555 | 12 | 0 | 3,422 |
| 児島 | 419 | 0 | 28 | 11 | 487 | 124 | 38 | 50 | 681 | 44 | 282 | 2,164 |
| 玉島 | 408 | 3 | 117 | 0 | 457 | 187 | 36 | 21 | 444 | 93 | 257 | 2,023 |
| 水島 | 135 | 0 | 185 | 36 | 348 | 296 | 149 | 77 | 668 | 170 | 1,998 | 4,062 |
| 船穂 | 0 | 0 | 0 | 19 | 94 | 13 | 9 | 0 | 2 | 23 | 0 | 160 |
| 真備 | 0 | 0 | 70 | 0 | 132 | 0 | 14 | 0 | 32 | 19 | 0 | 267 |
| 計 | 1,738 | 14 | 922 | 158 | 2,391 | 1,024 | 355 | 216 | 2,382 | 361 | 2,537 | 12,098 |

令和5年3月31日現在

13 種類の用途地域のイメージ

| | | |
|---|---|---|
| <p>第一種低層住居専用地域</p> | <p>第二種低層住居専用地域</p> | <p>第一種中高層住居専用地域</p> |
|  |  |  |
| <p>低層住宅の専用地域</p> | <p>小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域</p> | <p>中高層住宅の立地を認める住宅の専用地域</p> |
| <p>第二種中高層住居専用地域</p> | <p>第一種住居地域</p> | <p>第二種住居地域</p> |
|  |  |  |
| <p>必要な便利施設の立地を認める住宅の専用地域</p> | <p>大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域</p> | <p>住宅地のための地域</p> |
| <p>準住居地域</p> | <p>田園住居地域</p> | <p>近隣商業地域</p> |
|  |  |  |
| <p>自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域</p> | <p>農地等と調和して、低層住宅が立地する地域</p> | <p>近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域</p> |
| <p>商業地域</p> | <p>準工業地域</p> | <p>工業地域</p> |
|  |  |  |
| <p>店舗、事務所等の利便の増進を図る地域</p> | <p>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</p> | <p>工業の利便の増進を図る地域</p> |
| <p>工業専用地域</p> | | |
|  | | |
| <p>工業の利便の増進を図るための専用地域</p> | | |

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、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は、次のとおりの制限が行われます。

| 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 ※1 | 第2種住居地域 ※1 | 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 ※2 | 工業地域 | 工業専用地域 | 備考 | |
|---|---------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|-------|--------|--------|------|----------|------|--------|---|---------------------------|
| 無印：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、▲：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1/2未満 | | | | | | | | | | | | | | × | 非住宅部分の用途制限あり | |
| 店舗等 | 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 | |
| | 150㎡超え、500㎡以下のもの | × | × | ② | ③ | | | | ⑤ | | | | | ④ | 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・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ 2階以下 | |
| | 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ③ | | | | × | | | | | ④ | ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く | |
| | 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | | | | × | | | | | ④ | ⑤：農産物直売所、農家レストランのみ 2階以下 | |
| | 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの | × | × | × | × | × | | | × | | | | | ④ | | |
| | 10,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | × | × | × | | | | | × | × | |
| 事務所等 | 150㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | | | | | | | | | | | |
| | 150㎡超え、500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | | | | × | | | | | | ▲：2階以下 | |
| | 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | | | | × | | | | | | | |
| | 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | | | | × | | | | | | | |
| 3,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | | | × | | | | | | | | |
| ホテル、旅館 | × | × | × | × | ▲ | | | × | | | | | × | × | ▲：3,000㎡以下 | |
| 遊戯施設等 | ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等 | × | × | × | × | ▲ | | | × | | | | | × | ▲：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200㎡未満 | |
| | キャバレー、個室付浴場等 | × | × | × | × | × | × | × | × | | | ▲ | × | × | ▲：個室付浴場を除く | |
| 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、診療所等、保育所 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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（付属車庫を除く） | × | × | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | | × | | | | | | ▲：300㎡以下 2階以下 |
| 建築物付属自動車庫 ①、②、③については、建築物延べ面積の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 ②：3,000㎡以下 2階以下 ③：2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 | | × | × | × | × | × | × | | × | | | | | | | |
| 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 | ④ | ② | ② | | | | | 原動機・作業内容の制限あり |
| 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | | × | × | × | × | × | × | × | × | ② | ② | | | | | ①：50㎡以下 |
| 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | | | | | ②：150㎡以下 |
| 危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | | | | ③：300㎡以下 |
| 自動車修理工場 | | × | × | × | × | ① | ① | ② | × | ③ | ③ | | | | | ④：農作業を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る |
| 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 | × | × | × | × | × | × | × | × | | | | | | | |
| | 量がやや多い施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | | | | | ①：1,500㎡以下 2階以下 | |
| | 量が多い施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | | | | ②：3,000㎡以下 | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |

※1 特別工業地区が西阿知町周辺のい草、PP織物などの生産に関連する工業の利便を図るために、S49.4.1に指定されました。
 ※2 H21.3.31に倉敷市内の準工業地域全域に特別用途地区(大規模集客施設制限地区)が指定されました。これに伴い、倉敷市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例により、H21.7.1から大規模集客施設に係る建築制限が適用されています。(大規模集客施設とは、床面積10,000㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。)
 注)・本表は概要であるため、詳細な制限内容については建築指導課へお問い合わせください。

(2) 特別用途地区

特別用途地区は、住居地域内などにおける地場産業の育成・保護など、特別の目的のために定められた地区です。

倉敷市では特別工業地区を、西阿知町周辺のい草、P P織物などの生産に関連する工業の利便を図るために、昭和49年4月1日に指定しています。

また、大規模集客施設制限地区を、都市機能の集積・強化を図るため、準工業地域全てについて、平成21年3月31日に指定しています。

特別用途地区

| 区 分 | 面 積 | 告示年月日 | | 備 考 |
|-----------------|------------|------------------------|-----------------------|--------|
| | | 当初決定 | 最終変更 | |
| 特別工業地区 | 約 266 ha | S49. 4. 1 市告示第126号 | | 西阿知町周辺 |
| 大規模集客施設 制限地区 | 約 2,382 ha | H21. 3. 31 市告示第184号 | R5. 3. 28 市告示第143号 | 準工業地域 |



(3) 防火地域・準防火地域

倉敷市では、市街地における都市防災の見地から防火地域及び準防火地域を定めています。防火地域内においては、原則として耐火建築物に、準防火地域においては、原則として耐火建築物または準耐火建築物にしなければなりません。

倉敷市では、昭和 37 年 5 月 15 日に防火地域及び準防火地域を決定し、昭和 37 年 6 月 4 日付けで施行されました。

防火地域・準防火地域

| 区 分 | 面 積 | 告示年月日 | |
|-------|----------|-----------------------------|-------------------------|
| | | 当初決定 | 最終変更 |
| 防火地域 | 約 223 ha | S37. 5. 15 建設省告示第 1222 号 | H29. 9. 7 市告示第 573 号 |
| 準防火地域 | 約 331 ha | | |

(4) 高度利用地区

高度利用地区は、用途地域を定めた市街地で土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定める地域で、市街地再開発事業の実施の見通しが明らかになった段階で、都市計画決定するものです。

高度利用地区

| 区分 | 面 積 | 告示年月日 | | 制限内容 |
|----------------|--|---------------------------|--------------------------|--|
| | | 当初決定 | 最終変更 | |
| 高度 利用 地区 | 約 2.8 ha | S46. 1. 23 市告示第 26 号 | H17. 5. 20 市告示第 352 号 | 倉敷駅前 容積率 300%以上 600%以下 建ぺい率 100%以下 建築面積 250 m ² 以上 |
| | 約 2.5 ha (A 約 1.5 ha) (B 約 1.0 ha) | S56. 10. 16 市告示第 221 号 | | 水島駅前(A、B 地区) 容積率 150%以上 400%以下(A 地区) 容積率 90%以上 400%以下(B 地区) 建ぺい率 80%以下 建築面積 200 m ² 以上 壁面の位置の制限 (W=1.5m, H=4.0m) |
| | 約 0.6 ha | S63. 2. 3 市告示第 12 号 | H12. 3. 28 市告示第 148 号 | 水島駅前(C 地区) 容積率 100%以上 400%以下 建ぺい率 80%以下 建築面積 200 m ² 以上 壁面の位置の制限 (W=1.5m, H=4.0m) |
| | 約 1.7 ha | H19. 4. 11 市告示第 235 号 | H29. 8. 28 市告示第 553 号 | 阿知 3 丁目東地区 容積率 200%以上 500%以下 建ぺい率 70%以下 建築面積 200 m ² 以上 |

(5) 風致地区

風致地区とは、都市の自然的景観を維持し、樹林地等の保全を図る地区で、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等について制限されます。

倉敷市では、昭和 45 年 6 月 12 日に酒津丘陵地周辺において風致地区を指定し、豊かな自然的景観を維持しています。

風致地区内では建築行為、宅地造成などを行う場合には、「倉敷市風致地区内における建築等の規制に関する条例」に基づき、あらかじめ市長の許可を受ける必要があります。

風 致 地 区

| 区 分 | 面 積 | 告示年月日 | | 備 考 |
|------|-----------|------------------------|------------------------|-------|
| | | 当初決定 | 最終変更 | |
| 風致地区 | 131.0 ha | S23. 5. 15 建務院第183号 | S45. 6. 12 県告示第467号 | 酒津丘陵地 |
| 指定地区 | 内 35.0 ha | | | |

(6) 景観地区・伝統的建造物群保存地区

倉敷の中心市街地にほど近い倉敷川周辺には、江戸時代に栄えた当時の町家と蔵を中心とする伝統的な町並みが形成されています。

この伝統的な町並みを保存するため、倉敷市では、いち早く昭和 43 年に「倉敷市伝統美観保存条例」を、昭和 53 年には文化財保護法に基づく「倉敷市伝統的建造物群保存地区保存条例」を制定し、昭和 54 年には都市計画法に基づく「倉敷市伝統的建造物群保存地区」の区域決定を行って、住民をはじめ権利者などの理解と協力を得てきました。さらに、平成 2 年には周辺地区でのビル建設計画から倉敷市伝統的建造物群保存地区の背景を保全するため「倉敷市倉敷川畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例」を制定するなど、歴史的景観の保全に努めてきました。



景観地区

| 区分 | 面積 | 告示年月日 | | 備考 |
|------|---------|--------------------------|------------------------|---------|
| | | 当初決定 ※1 | 法改正による 区分名称変更 ※2 | |
| 景観地区 | 21.0 ha | H12. 3. 23 市告示第 136 号 | H17. 6. 1 | 倉敷市美観地区 |

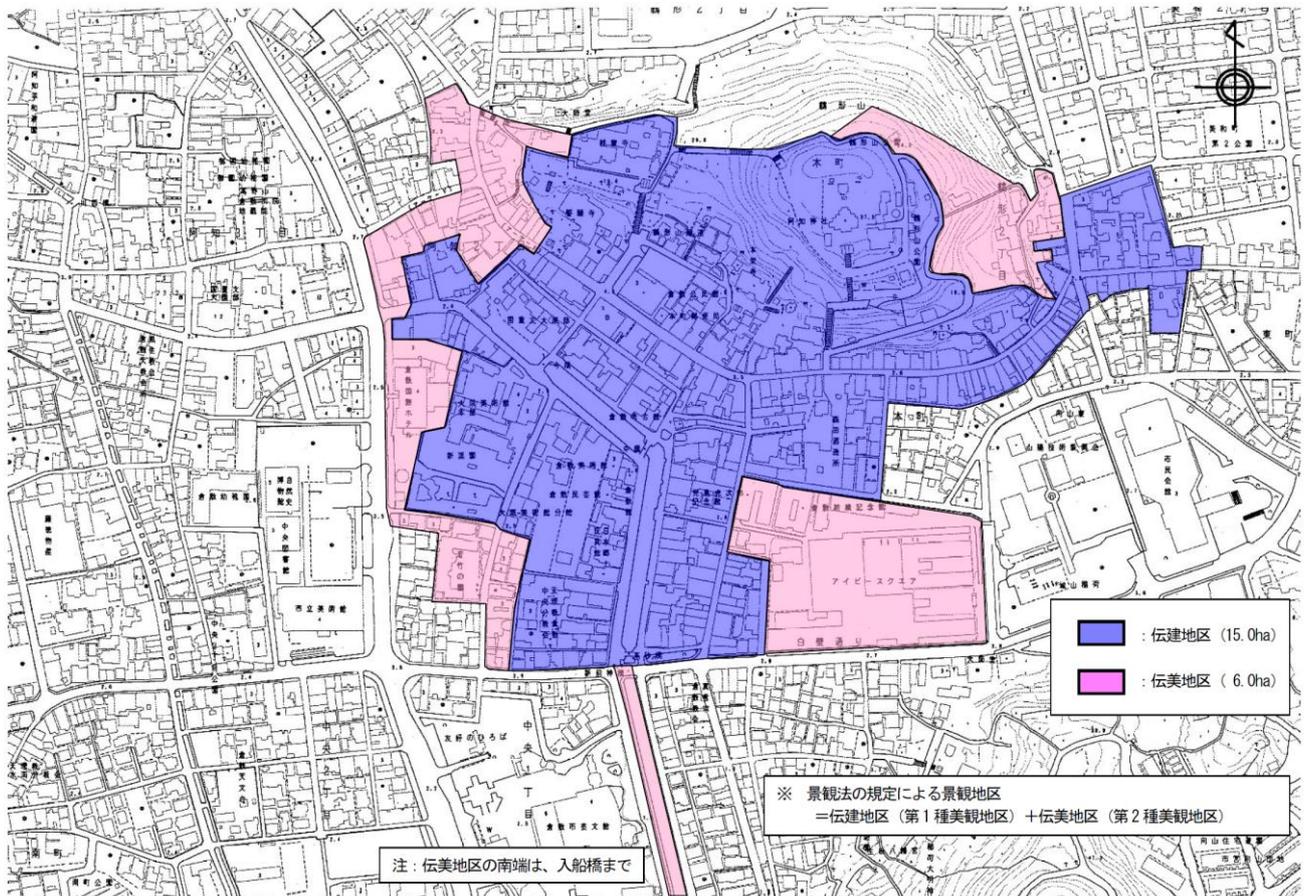
※1 建築基準法に基づき都市計画に定める地域地区

※2 景観法に基づき都市計画に定める地域地区

伝統的建造物群保存地区

| 区分 | 面積 | 告示年月日 | | 備考 |
|-----------------|---------|------------------------|--------------------------|------|
| | | 当初決定 | 最終変更 | |
| 伝統的建造物群 保存地区 | 15.0 ha | S54. 2. 1 市告示第 15 号 | H10. 6. 10 市告示第 219 号 | 倉敷川畔 |

美観地区エリア



(7) 臨港地区

臨港地区は、港湾の円滑な管理運営を図るための地区で、水島港、児島港、下津井港の3港が臨港地区に指定されています。国際拠点港湾の水島港は大型商港機能の一層の充実を図ることを、地方港湾の児島港・下津井港においては商業・漁業関連施設の機能の充実を図ることを目的にしています。

臨港地区内では、建築物の建築、構造物の設置などを行おうとする場合には、原則として港湾管理者(岡山県知事)への届出が必要です。また、臨港地区には分区があり、建築行為を行う場合、それぞれの地区毎に「岡山県管理港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」に定められた用途のもの以外は建築することはできません。この場合、建築基準法第48条及び49条の規定は適用されないことになっています。

臨 港 地 区

| 区分 | 面積 | 告示年月日 | | 備考 |
|------|-----------|--------------------------|--------------------------|---|
| | | 当初決定 | 最終変更 | |
| 臨港地区 | 2,653.6ha | S40. 4. 8 建設省告示第1209号 | R 5. 3. 28 岡山県告示第156号 | 水島港臨港地区 商港区 174.9 ha 工業港区 2,404.2 ha 漁港区 0.2 ha 保安港区 2.9 ha 修景厚生港区 71.4 ha |
| | 3.6ha | S40. 4. 8 建設省告示第1211号 | H16. 5. 14 倉敷市告示第296号 | 児島港臨港地区 商港区 3.6 ha |
| | 1.2ha | S61. 4. 18 岡山県告示第389号 | | 下津井港臨港地区 漁港区 1.2 ha |