

令和7年度第1回相生市都市計画審議会
参考資料⑤

西播都市計画用途地域の変更について

令和7年12月18日(木)

相生市 建設農林部 都市整備課

参考資料⑤ 目 次

- | | | |
|---|--------------|-----|
| 1 | 用途地域について | …P1 |
| 2 | 主な用途制限について | …P2 |
| 3 | 用途地域を変更する地域 | …P3 |
| 4 | 都市計画変更（案）の内容 | …P4 |
| 5 | 今後のスケジュール | …P7 |

1 用途地域について

- 用途地域とは、都市計画として定める地域地区（都市計画法第8条）の最も基礎的なもの。
- 良好な住環境の形成、住居・商業・工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として定める。
- 相生市では、下記の13種類ある用途地域のうち、赤線で囲った9種類を定めている。

住居系用途地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農家と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

商業系用途地域

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

 相生市で指定されている用途地域

出典：国土交通省HP

工業系用途地域

2 主な用途制限について

用途地域内等における建築物の主な用途制限は下表のとおり

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	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	用途地域の指定のない区域※
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり															
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○
	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㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×
事務所等	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		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○
設公・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○
	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	○	○	○	○
	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		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○

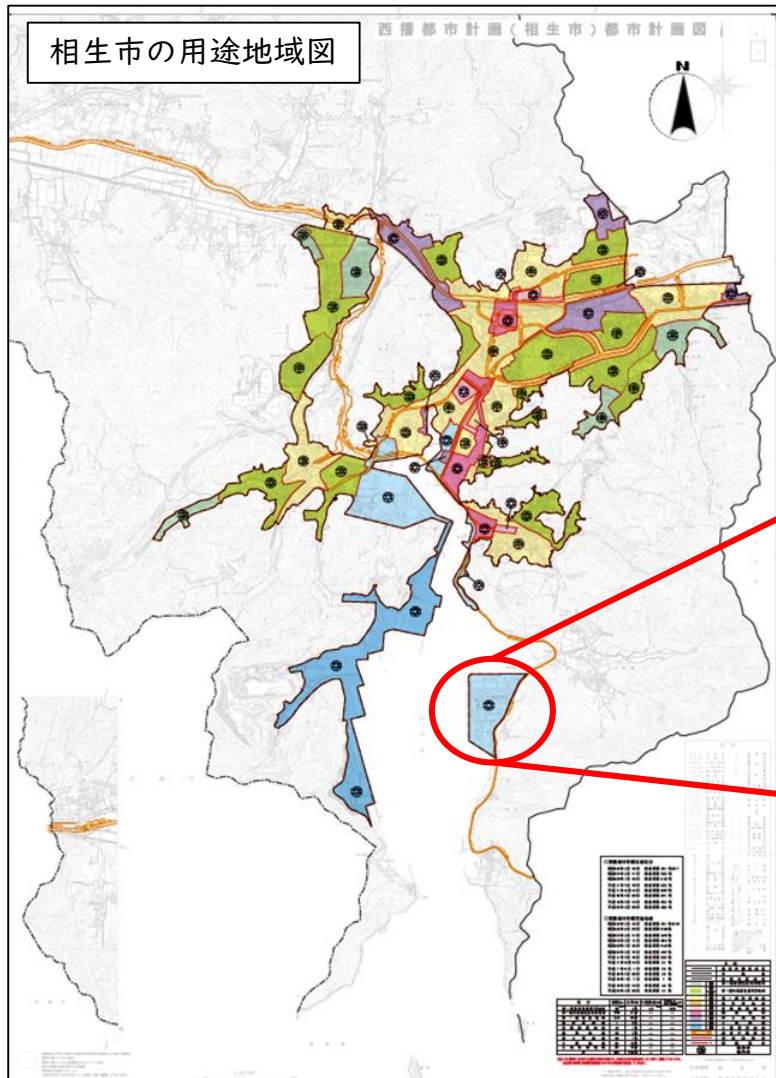
●建築物用途、規模などが、用途地域の指定により制限される。

●左表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限を示したものではない。

今回変更する用途地域

3 用途地域を変更する地域

今回変更となる地域は、赤線で囲った「相生湾東部地区」の一部

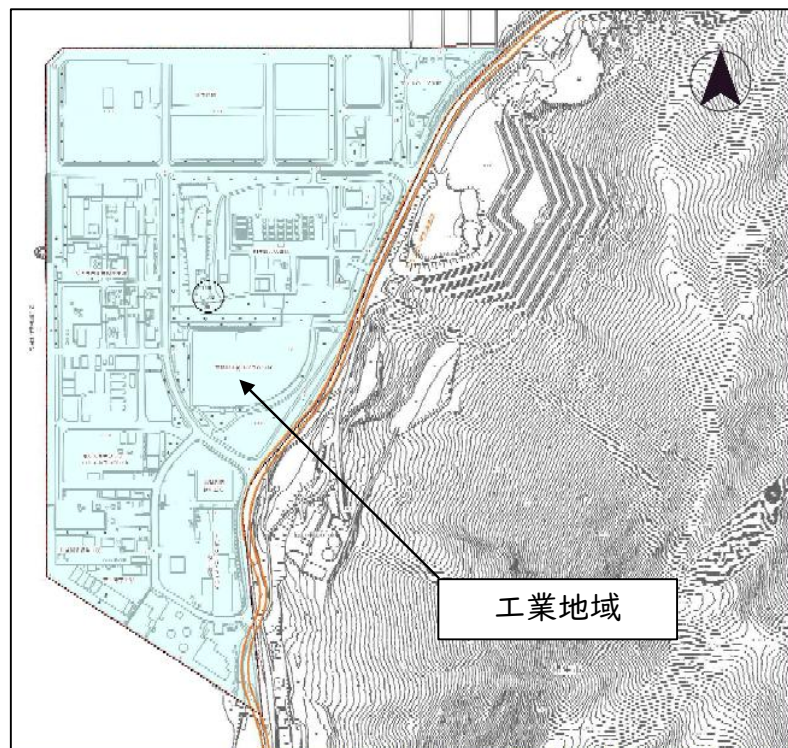


4 都市計画変更（案）の内容（1/3）

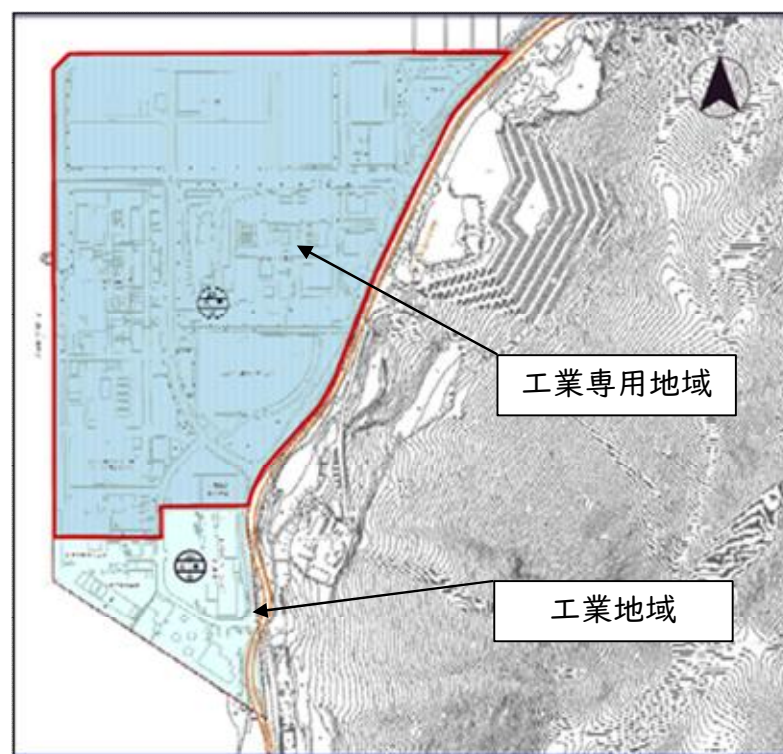
都市計画変更内容

	地区名	用途地域	容積率/建蔽率	面積
変更前	相生湾東部	工業地域	200%/ 60%	28.1ha
変更後	相生湾東部	工業地域	200%/ 60%	3.5ha
		工業専用地域		24.6ha

（変更前）




（変更前）



4 都市計画変更（案）の内容（2/3）

用途地域の変更による建築制限

用途地域内の建築物の用途制限		工業地域	工業専用地域
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり			
住宅、共同住宅、寄宿舍、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		○	×
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	④
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	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㎡を超えるもの	○	④
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×
事務所	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		×	×
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	○	×
	カラオケボックス等	▲	▲
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	▲	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×
設公等 校・共学施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	○	○
	自家用倉庫	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○
	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		○	○

 新たに制限のかかる建築物

- 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満）
- 物品販売店舗、飲食店
- ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等
- 麻雀屋、パチンコ店、射的場、馬券・車券販売所等（10,000㎡位下）
- 図書館等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等

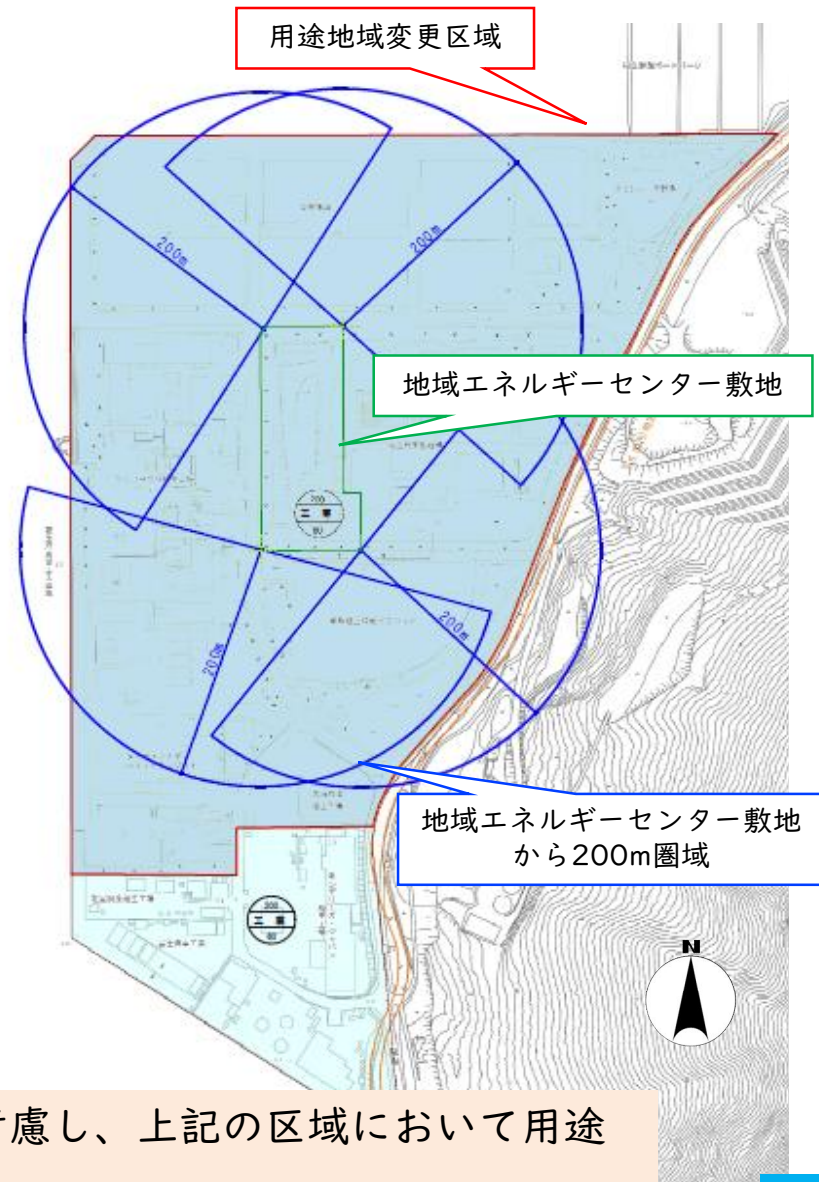
4 都市計画変更（案）の内容（3/3）

変更の経緯

- 令和11年4月の稼働を目標に相生市と民間事業者との公民連携事業により、相生地域エネルギーセンターの建設が計画されている。
- 相生地域エネルギーセンターは一般廃棄物と産業廃棄物を混焼処理する焼却施設であるが、産業廃棄物処理施設としては、建築基準法第51条ただし書許可手続きにより、敷地の位置を決定することとなる。
- 建築基準法第51条ただし書許可手続きにおいて、兵庫県の許可基準によると、**ごみ焼却施設は工業専用地域でのみ許可**できるとされている。
- また、**敷地から住宅や店舗までの距離が100メートル、学校や病院などまでの距離が200メートル以上離れている**ことが許可の基準とされている。



周辺環境に及ぼす影響や立地企業の土地利用方針を考慮し、上記の区域において用途地域を工業地域から工業専用地域へ変更する。



5 今後のスケジュール

時 期		内 容
令和7年	8月	変更（原案）説明会
	9月	兵庫県知事協議
	10月	原案の公告・縦覧
	12月18日（本日）	相生市都市計画審議会
令和8年	1月	決定告示・永久縦覧