

2-2 用途地域等の運用ガイドライン

本ガイドラインは、基本方針で示す集約型の都市づくりの実現に向けて、各市町村の都市計画運用の参考となるよう、用途地域及びその他の地域地区（以下、「用途地域等」という。）の指定・変更（以下、「指定等」という。）を行う際の基本的な考え方について、都市計画法第9条（地域地区）の趣旨、都市計画運用指針、及びこれまでの本県の制度運用に照らして取りまとめたものです。

各市町村においては、関係法令、各種専門書及び本ガイドライン等を参考として、それぞれの地域にあった運用方針を策定することが望まれます。

（1）用途地域

1）用途地域の指定等について

①用途地域制度の意義・役割とは

用途地域制度は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成することを目的として、土地利用の現況や動向及び将来の土地利用の方向を踏まえて、それぞれの地域における土地利用に対して用途、形態、密度の配分等に関する一定の規制を定め、建築基準法等各種個別法の規定と相まって、良好な市街地の形成と住居、商業・業務、工業等の諸機能の適切な配置を誘導しようとするものであり、その役割から都市計画制度における基本的かつ根幹的な制度です。

また、将来の市街地像に合わせたベースの用途規制を行う用途地域に、地区ごとの特性に応じたコントロールが行える計画手法を併用することで、より地域に合った土地利用効果が期待できます。すなわち、都市全体の見地から定める用途地域を第一段目の計画として位置づける一方、特別用途地区等の地域地区や地区計画等を第二段目の計画として位置づけることによって、きめ細かな土地利用の誘導・規制を図ることができるものと考えます。

②用途地域制度に係る主な都市計画法改正の変遷

- ・ 昭和43年 新都市計画法制定に伴い、用途地域が4種類から8種類に増
- ・ 平成4年 用途地域が8種類から12種類に細分化
- ・ 平成14年 容積率・建ぺい率のメニュー追加、敷地面積の最低限度を定めることができる用途地域の拡充、斜線制限の適用数値の多様化、他
- ・ 平成18年 用途地域等における立地制限の合理化（10,000㎡を超える建築物）
- ・ 平成23年 市の都市計画決定にかかる県同意が不要（協議）

③用途地域の指定等における目標年次

用途地域は、都市計画区域内における概ね10年後の土地利用の将来像を目標として定めるものとし、概ね5年ごとに行う都市計画基礎調査に基づいて見直しの検討を行うべきものです。

④用途地域の指定等において考慮すべき事項

用途地域は、次の事項を考慮して指定等すべきです。

- ・土地利用の現況及び動向（都市計画基礎調査による）
- ・自然環境及び歴史的資産
- ・上位（国）計画（全国総合開発計画、国土利用計画 等）
- ・上位（県）計画（福岡県総合計画、福岡県都市計画基本方針（H27.10）、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以降、都市計画区域マスタープラン） 等）
- ・市町村の建設に関する基本構想（市町村総合計画）及び市町村の都市計画に関する基本的な方針（以降、市町村の都市計画マスタープラン） 等
- ・都市施設、市街地開発事業等他の都市計画
- ・都市計画運用指針（国）、福岡県都市計画の運用方針（H28）

⑤用途地域の指定等における基本的な考え方（共通事項）

用途地域は土地利用規制の根本をなしており、基本的には長期的に安定的なものとして定められるべきものであるため、「都市計画区域マスタープラン」、「市町村の都市計画マスタープラン」（以降、「都市計画マスタープラン」という。）に示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきです。

指定等には、地域ごとの土地利用の現況及び動向、具体的な開発計画、都市施設の整備状況等を勘案するとともに、地域の歴史、風土、社会条件等の個性を考慮することが望ましいです。

ア) 市街地の成熟度による用途地域の指定等の考え方について以下に示します。

- ・既成市街地及び進行市街地については、既存の土地利用との整合に配慮しつつ、地域の動向を勘案して保護と純化の観点から用途地域の指定等を行うことが望ましいです。
- ・新市街地については、専用系の用途地域指定を積極的に行うことが望ましいです。

イ) 各用途地域は、それぞれ相当の規模を有するよう定めることとするが、市街地再開発事業等に関する都市計画が定められている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用の計画に適合した面的整備事業を行う区域については、比較的小規模な場合において定めることも止むを得ないものと考えられます。

ウ) 用途地域の指定等に併せて、必要に応じ、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区その他の地域地区を併せて定めることにより、適正かつ各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮することが望ましいです。

また、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましいです。

エ) 用途地域の指定等に併せて、市街地における火災の危険を防除するため、必要に応じ、防火地域又は準防火地域を併わせて定め、公共施設を適切に整備するとともに、建築物を不燃化することによる防災性の高い市街地空間の形成を図ることが望ましいです。

-
- オ) 建ぺい率、容積率を定めるに当たっては、特に道路等の基盤整備の状況を重視するものとし、またこれらによる建築物の規制は、日照、通風、防災等及び土地の有効利用という二つの側面を有するものであり、土地利用の現況と動向、将来の目標とすべき土地利用等の諸条件を考慮して定めることが望ましいです。
- カ) 用途地域の区域等の境界は、原則として道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとするが、路線状に定める場合は、道路中心線から30m～50mを基準とし、地形地物が存在しない場合は、地番界、見通し線で定めることも止むを得ないものと考えられます。
- キ) 非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合は、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含むべきではありません。
- ・土砂災害特別警戒区域
 - ・津波災害特別警戒区域
 - ・災害危険区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
- なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったもの限り、宅地分譲が可能となるものであることに留意すべきです。

⑥用途地域の指定等における基本的な考え方（系列別事項）

ア) 住居系用途地域

1) 住居系用途地域の指定等に当たって検討すべき事項

- ①建物用途別の分布状況
- ②敷地規模の分布状況
- ③建ぺい率・容積率の分布状況
- ④都市施設の整備・配置状況（道路・交通施設等）
- ⑤公共公益施設の整備・配置状況
- ⑥隣接用途地域との関係
- ⑦市街地の動向及び具体的な開発計画

2) 住宅地における住居系用途地域の指定等の考え方

住宅地を形成する地域については、原則として、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（以下「住居専用地域」という。）又は第一種住居地域、第二種住居地域を定めることが望ましい。

○良好な住環境の低層住宅地又は計画的な開発等により基盤整備が整った低層住宅地の地域については、第一種低層住居専用地域を定めることが望ましい。さらに主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容することが適当な地域については、第二種低層住居専用地域を定めることが望ましい。

○良好な住環境を有する中高層住宅地又は計画的な開発等による中高層住宅地の地域で良好な住環境を保護する地域については、第一種中高層住居専用地域を定めることが望ましい。さらに主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏の利便から中高層住宅地内で、中規模な店舗等の立地を許容することが適当な地域については、第二種中高層住居専用地域を定めることが望ましい。

○上記以外の住宅地で住居の環境を保護する地域については、第一種住居地域を定めることが望ましい。さらに、住居と店舗、事務所等の併存を図ることが適当な地域については、第二種住居地域を定めることが望ましい。

3) 幹線道路の沿道等における住居系用途地域の指定等の考え方

○幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域については、準住居地域を定めることが望ましい。この際には、環境保全に十分配慮することが望ましい。

4) 鉄道沿線、新幹線鉄道沿線、公共用飛行場周辺における住居系用途地域の指定等の考え方

- 鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めないことが望ましい。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝帯としての役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときはこの限りではないと考えられる。
- 新幹線鉄道沿線又は公共用飛行場周辺については、原則として、住居地域（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）の指定は行わないことが望ましい。

5) その他の地域における住居系用途地域の指定等の考え方

- 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち特に教育環境の保護を図る地域については、住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。なお、この場合、大学、高等専門学校、専修学校とこれら以外の学校との区分に応じ、これらの教育施設の立地する区域等において良好な教育環境の保護が図られるよう配慮することが望ましい。
- 主として住居の用に供する地域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護し、または育成すべき地域については、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。
- 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域については、その機能に応じて第二種住居地域を定めることが望ましい。（※準工業地域、工業地域、工業専用地域を含めた選択を行うことが望ましい。）
- 避暑地、温泉地等にあつて、主として別荘、保養所等の施設の用に供する地域については、住居専用地域を定めることが望ましい。
- スポーツ又はレクリエーション施設の立地を図る地域については、住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

6) 用途地域の隣接要件、形状及び規模についての考え方

- 住居専用地域については、原則として商業地域、工業地域、工業専用地域又は交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めないこととするが、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により緑地帯が確保される場合、地形等が緩衝帯としての役割を果たす場合、あるいは隣接の地区に地区計画等又は特別用途地区により必要な制限がなされるような場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、この限りではないものと考えられる。
- 第一種住居地域及び第二種住居地域について、工業地域又は工業専用地域と隣接して定める場合には、緑地帯の確保、緩衝的な役割を果たす地形差等により区分することが望ましい。
- 住居専用地域については、不整形とならないことが望ましい。ただし、他の住居専用地域に隣接して定められること等により、良好な環境の保護を図るうえで支障のない場合は、それらの用途地域の区域も併せた区域全体として、不整形にならないようにすることが望ましい。その他の住居系用途地域についても、できるかぎり不整形にならないことが望ましい。

第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①低層住宅地でその環境を保護する必要のある区域及び専用住宅若しくは住居に併設された小規模な店舗等のみを許容する区域
- ②低層住宅地として開発計画が具体化している区域、又は開発することが適当な区域
- ③風致地区等、特に良好な住環境を保護する必要のある区域
- ④新市街地及び市街地整備事業等の予定されている区域、並びに相当規模の低・未利用地の地域で計画的市街化を図るべき区域

指定等に当たっての留意事項

- ①低層住宅が概ね90%以上の区域を基準として検討することが望ましい。
- ②規模は、数ヘクタール程度が望ましい。ただし、周辺が住居専用地域若しくは市街化調整区域等で、住環境を保全することが可能である場合は、この限りではない。
- ③幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。
- ④土地利用の状況及び建築物の形状を十分勘案し、建築物の高さの限度、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度について定めることが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、良好な低層住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

- ① 特に市街地の密度を低く想定する地域で、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して、新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域や、優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地等

建ぺい率	容積率	摘要欄
3/10	5/10	

建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度
10m	定めることが望ましい。

- ② おおむね基盤整備が整っている既存低層住宅地における良好な住環境の維持・保護を図っていく地域

建ぺい率	容積率	摘要欄
4/10	6/10	
	8/10	

建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度
10m	定めることが望ましい。

③面的整備事業等により基盤整備が整った区域については、当該面的整備事業等の土地利用計画及び将来構想に基づき選定することが望ましい。

建ぺい率	容積率	摘要欄
3/10	5/10	
4/10	6/10	
	8/10	
5/10	8・10	
	10/10	

建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度
10m	定めることが望ましい。
12m	

④良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	15/10	
	20/10	

建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度
10m	定めることが望ましい。
12m	

⑤農地が混在している地域、又は基盤未整備の地域については、市町村の都市計画マスタープランによる土地利用計画に合わせた設定とすることが望ましい。

第二種低層住居専用地域 主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域														
指定等が考えられる区域														
①低層住宅地でその環境を保護しつつ、独立した小規模な日用品店舗の立地を許容することが適当な区域。														
指定等に当たっての留意事項														
①低層住宅が概ね90%程度の区域を基準として検討する。 ②規模は、数ヘクタール程度が望ましい。ただし、周辺が住居専用地域若しくは市街化調整区域等で、住環境を保護することが可能である場合は、この限りではない。 ③幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。 ④土地利用の状況及び建築物の形状を十分勘案し、建築物の高さの限度、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度について定めることが望ましい。														
建ぺい率・容積率等の考え方														
目標とする市街地像に適合し、良好な低層住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているの で参考とされたい。														
①第一種低層住居専用地域で示す低層住宅用地に類する場合は、第一種低層住居専用地域の数値に準ずるものと考えられる。														
②主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容・誘導する場合														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>摘要欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">6/10</td> <td style="text-align: center;">15/10</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20/10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	摘要欄	6/10	15/10		20/10		<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築物の高さの限度</th> <th>外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">10m</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">定めることが望ましい。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">12m</td> </tr> </tbody> </table>	建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度	10m	定めることが望ましい。	12m
建ぺい率	容積率	摘要欄												
6/10	15/10													
	20/10													
建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度													
10m	定めることが望ましい。													
12m														

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①既に形成されている中高層住宅地とその周辺区域
- ②都市施設の整備状況から見て、中高層住宅が立地しても環境の悪化のおそれのない住宅地の区域
- ③計画的な中高層住宅団地として整備され、若しくは整備されることが確実な区域及びその周辺区域
- ④計画的な高層住宅団地として整備され、若しくは整備されることが確実な区域及びその周辺区域
- ⑤住宅地居住者に必要な中規模な店舗等の利便施設や、大学、病院等の公共施設等の立地を許容する区域

指定等に当たっての留意事項

- ①規模は、数ヘクタール程度が望ましい。ただし、周辺が住居専用地域若しくは市街化調整区域等で住環境を保護することが可能である場合は、この限りではない。
- ②幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、良好な中高層住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

- ①特に市街地の密度を低く設定する地域として、優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等

建ぺい率	容積率	摘要欄
3/10	10/10	

- ②中高層住宅地における良好な住環境の維持・保護を図っていく地域

建ぺい率	容積率	摘要欄
4/10	10/10	
5/10	15/10	
	20/10	
6/10	20/10	

- ③市街地の密度を高く設定する場合として、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	30/10	

- ④高層住宅地等として土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	40/10以上	

第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①既に形成されている中高層住宅地等とその周辺区域
- ②都市施設の整備状況から見て、中高層住宅等が立地しても環境悪化のおそれのない住宅地の区域
- ③第一種中高層住居専用地域としては不適格な建築物が混在している区域で、将来住宅地としての用途の純化を図る必要のある区域
- ④計画的な高層住宅団地として整備され、若しくは整備されることが確実な区域及びその周辺区域

指定等に当たっての留意事項

- ①規模は、数ヘクタール程度が望ましい。ただし、周辺が住居専用地域若しくは市街化調整区域等で住環境を保護することが可能である場合は、この限りではない。
- ②幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、良好な中高層住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

- ①特に市街地の密度を低く設定する地域として、優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等

建ぺい率	容積率	摘要欄
3/10	10/10	

- ②中高層住宅地における良好な住環境の維持・保護を図っていく地域

建ぺい率	容積率	摘要欄
4/10	10/10	
5/10	15/10	
	20/10	
6/10	20/10	

- ③市街地の密度を高く設定する場合として、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	30/10	

- ④高層住宅地等として土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	40/10以上	

第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①住居専用地域の周辺にあって第二種中高層住居専用地域としては不適格な建築物が混在している区域、または混在しているものの主として住宅地の環境を保護する必要がある区域
- ②住宅地を貫通する補助幹線道路の沿道又は駅、商業地、工業地の周辺にあって、住居専用地域なみの用途を規制することが困難であり、中規模の工場、マージャン屋、カラオケボックス等のほか大規模な店舗や事務所の立地規制を図ることが住環境の保護の観点から必要な区域
- ③官公署、銀行、病院、商店、研究所等の混在する区域で、主として住宅地の環境を保護する必要がある区域
- ④計画的住宅団地内の住区サービス施設用地の区域

指定等に当たっての留意事項

- ①将来のあるべき都市像、土地利用構想に基づき、適切かつ程度な規模とすることが望ましい。
- ②幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

①住居の環境を保護する区域

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	20/10	
	30/10	
	40/10	

②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	10/10	
	15/10	

③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	50/10	

さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
5/10	—	

④上記①～③において、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等における建ぺい率は、下表の数値によることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	—	

第二種住居地域

主として住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①用途が混在している住宅地のうち第一種住居地域としては不適格な建築が混在している区域又は今後混在してもやむを得ない区域で大規模な店舗、事務所、ホテルの立地を許容する区域
- ②駅、商業地、工業地の周辺にあつて、低層及び中高層住居専用地域なみの用途を規制することが困難で、事務所、ホテルの立地を許容する区域

指定等に当たっての留意事項

- ①将来のあるべき都市像、土地利用構想に基づき、適切かつ程度な規模とすることが望ましい。
- ②幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

- ①住居の環境を保護する住宅地において、住居と店舗、事務所等の併存を図る区域

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	20/10	
	30/10	
	40/10	

- ②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	10/10	
	15/10	

- ③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	50/10	

さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
5/10	—	

- ④上記①～③において、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等における建ぺい率は、下表の数値によることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	—	

準住居地域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域

指定等が考えられる区域

- ①幹線道路等の沿道のうち、住居の環境を保護しつつ自動車関連施設等の立地を許容する区域
- ②幹線道路の沿道等において、自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する区域

指定等に当たっての留意事項

- ①将来のあるべき都市像、土地利用構想に基づき、適切かつ程度の規模とすることが望ましい。
- ②幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工場等が無秩序に混在している市街地等で、公害若しくは災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域については、地域の实情に応じ、適切な土地利用の転換が図られるよう配慮することが望ましい。
- ③幹線道路の沿道等に路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は、境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の实情に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適切な場合はこれによることが望ましい。
- ④幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域には、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましいが、やむを得ず指定する際には、地区計画等の手法により道路に面する部分に非住居系用途を誘導するなど努めることが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、業務の利便増進、住宅地の環境を保護する上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の实情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

①幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	20/10	
	30/10	
	40/10	

②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	10/10	
	15/10	

③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	50/10	

さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
5/10	—	

④上記①～③において、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等における建ぺい率は、下表の数値によることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	—	

イ) 商業系用途地域

1) 商業地における用途地域指定等に当たって検討すべき事項

- ①建物用途別の分布状況
(経済圏及び生活圏の広がり及び構造、商業施設、大型商業施設、卸売商業施設、日常購買施設等)
- ②都市施設の配置、規模の現況、将来計画(駅前広場、道路・鉄道等の交通施設)
- ③高容積建築物の分布状況
- ④隣接用途地域との関係(住宅地及び工業地)
- ⑤市街地の動向及び具体的な開発計画

2) 商業地における用途地域指定等の考え方

商業地の区域については、近隣商業地域又は商業地域を定めることが望ましい。

○商業地の位置及び規模については、経済圏及び生活圏の規模、構造並びに基盤施設等を勘案し、適切な密度構成に従った商業地の形成を図るとともに、当該都市に求められる商業施設等の集積を図るため為に必要な規模を確保することが望ましい。

また、この場合、事務所等のために必要な空間についても、経済社会の国際化、情報化、産業構造の高度化等に対応して、適正な規模及び配置を確保するよう配慮することが望ましい。

○近隣の住宅地の住民に日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する地域として、商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地域等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等については、近隣商業地域を定めることが望ましい。

○都心又は副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等については、商業地域を定めることが望ましい。

3) 幹線道路の沿道等における商業系用途地域の指定等の考え方

○幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、近隣商業地域又は商業地域(※準工業地域もあり)を定めることが望ましい。

4) 地域地区及び地区計画の併用指定の基本的考え方

○歓楽街等遊技施設、興行施設等の用に供する区域、避暑地、温泉地、景勝地等にあつて、主としてホテル、旅館、娯楽施設等の施設の立地を図ることが適当な区域については、特別用途地区を併用することが望ましい。

○商業地域及び近隣商業地域については準防火地域又は防火地域を定めるものとし、このうち容積率が500%以上の商業地域については防火地域を併せて定めることが望ましい。

○商業地において、機能的な土地利用と商業活動の促進を図るため、必要に応じ地区計画を併せて定めることが望ましい。

5) 商業系用途の規模の考え方

商業地域・近隣商業地域においては、立地を許容する建物用途の幅が広く、また市街地の密度も高いことが想定され、さらに、拠点性を創出するためには商業業務施設等の集積が重要であるため、区域は絞り込むことが望ましい。

近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域
- ②隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等
- ③幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域

指定等に当たっての留意事項

- ①近隣商業地域についても、特に低層住居専用地域とは、地形地物で区分することが望ましい。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、商業・業務の利便増進を図る上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

- ①近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進を図る区域

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	20/10	
	30/10	
	40/10	

- ②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適當な地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	10/10	
	15/10	

- ③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	50/10	

さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
5/10	—	

- ④上記①～③において、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等における建ぺい率は、下表の数値によることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	—	

商業地域 主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域		
指定等が考えられる区域		
①都心若しくは副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等 ②卸売商業団地等の商業的流通業務施設が集中して立地する区域		
指定等に当たっての留意事項		
①住居専用地域に隣接して定めないことが望ましい。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域と隣接していたとしても問題が発生することは少ないものと考えられる。 ②卸売商業団地の区域及びその周辺区域若しくは広域幹線道路の結節点等において商業系流通施設の集積した区域又は集積することが見込まれる区域については、特別用途地区を併せて定めることが望ましい。 ③商業地域における容積率が700%以上となる場合には、努めて高度利用地区を併せて定めることが望ましい。		
建ぺい率・容積率等の考え方		
目標とする市街地像に適合し、商業・業務の利便増進を図る上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。		
①主として商業その他の業務の利便の増進を図る区域		
建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	40/10	
	50/10	
	60/10	
②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等		
建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	20/10	
	30/10	
③特に市街地の密度を高く設定する場合として、商業施設又は業務施設の集積を図る地域等特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域		
建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	70/10以上	
そのなかでも特に高度な集積を図ることが必要な区域		
建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	90/10以上	
さらに、大都市の中心部等において特に高度な集積を図ることが必要な区域で、十分に公共施設が整備された区域		
建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	110/10以上	

ウ) 工業系用途地域

1) 工業地における用途地域指定等に当たって検討すべき事項

- ①建物用途別の分布状況（工業の業種別施設等）
- ②都市施設の整備・配置状況（道路、交通施設、上下水道等）
- ③工場立地法、農村地域工業等導入促進法等による工場適地
- ④隣接用途地域との関係

2) 工業地についての用途地域指定等の考え方

工業地の選定に当たっては、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図るとともに、当該都市に求められる工業生産活動に必要な規模を確保することが望ましい。工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。

○主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を促進する地域として、住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地には、準工業地域を定めることが望ましい。

○工業の利便を増進する地域として、住宅等の混在排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等には、工業専用地域を定めることが望ましい。

○主として工業の利便を増進する地域として、上記以外で工業の利便を図る地域には、工業地域を定めることが望ましい。

3) 幹線道路の沿道等における工業系用途地域の指定等の考え方

○幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、準工業地域（※近隣商業地域又は商業地域もあり）を定めることが望ましい。

4) その他の地域における工業系用途地域の指定等の考え方

○研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域については、その機能に応じて工業系用途地域を定めることが望ましい。（※第二種住居地域を定める場合もあり）

○流通業務施設若しくは自動車修理工場等沿道サービス工場又はこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る地域については、準工業地域を定めることが望ましい。

○都市施設のうち汚物処理場、ごみ焼却場その他の廃棄物処理施設及び熱供給施設が立地する地域について、用途地域を指定し、又は変更する場合には、工業系の用途地域とすることが望ましい。

準工業地域 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域		
指定等が考えられる区域		
①住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地 ②流通業務施設の集積した区域又は集積することが予想される区域 ③地場産業の立地する住工混在区域 ④幹線道路沿道における軽工業、流通業務施設の集積した区域、又は立地の確実な区域及び立地を誘導すべき区域		
指定等に当たっての留意事項		
①住宅等の混在している地区においては、土地利用の現況・動向等を勘案して、将来の土地利用の方向に近づけるべく、特別用途地区、地区計画を定めることが望ましい。 ②流通業務団地、幹線道路沿道による流通業務施設の整備を図るべき区域には、特別用途地区を定めることが望ましい。 ③政令指定都市以外で中心市街地活性化基本計画の認定を図る場合には、準工業地域に特別用途地区を併用し大規模な商業施設の立地制限を行う。		
建ぺい率・容積率等の考え方		
目標とする市街地像に適合し、工業の利便増進を図る上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。		
①主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する区域		
建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	20/10	
	30/10	
	40/10	
②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等		
建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	10/10	
	15/10	
③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等		
建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	50/10	
さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。		
建ぺい率	容積率	摘要欄
5/10	—	
④上記①～③において、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等における建ぺい率は、下表の数値によることが考えられる。		
建ぺい率	容積率	摘要欄
8/10	—	

工業地域 主として工業の利便を増進するため定める地域								
指定等が考えられる区域								
①工業専用地域又は準工業地域のいずれにも当たらないが、工業の利便を図る地域 ②工業地として開発された区域で、将来とも工業地として残すべき区域又は工業地として計画的に開発することが確実な区域 ③臨海部で工業用地として埋め立てられた地域のうち、土地利用計画で工業地とする区域								
指定等に当たっての留意事項								
①工業利便の増進、公害防止等の観点から必要に応じて特別用途地区を併せて定めることが望ましい。 ②住居専用地域に隣接して定めないことが望ましい。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域と隣接していたとしても問題が発生することは少ないものと考えられる。								
建ぺい率・容積率等の考え方								
目標とする市街地像に適合し、工業の利便増進を図る上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。								
①主として、工業の利便を増進する区域								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>摘要欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">6/10</td> <td>20/10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>30/10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	摘要欄	6/10	20/10		30/10	
建ぺい率	容積率	摘要欄						
6/10	20/10							
	30/10							
②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>摘要欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">6/10</td> <td>10/10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15/10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	摘要欄	6/10	10/10		15/10	
建ぺい率	容積率	摘要欄						
6/10	10/10							
	15/10							
③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>摘要欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6/10</td> <td>40/10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	摘要欄	6/10	40/10			
建ぺい率	容積率	摘要欄						
6/10	40/10							
さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>摘要欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5/10</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	摘要欄	5/10	—			
建ぺい率	容積率	摘要欄						
5/10	—							

工業専用地域

工業の利便を増進するため定める地域で、ホテル、劇場、学校、病院等に加えて、住宅、物品販売業を営む店舗等の立地を制限される地域であること。

指定等が考えられる区域

- ①工業に特化した土地利用を図る地域や新たに工業地として計画的に整備を図る地域等
- ②地域振興整備公団、公害防止事業団等が開発する工業団地の中で工業の用に供する区域
- ③臨海工業地の中で工業の用に供する区域

指定等に当たっての留意事項

- ①工業利便の増進、公害防止等の観点から必要に応じて特別用途地区を併せて定めることが望ましい。
- ②住居専用地域に隣接して定めないことが望ましい。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域と隣接していたとしても問題が発生することは少ないものと考えられる。

建ぺい率・容積率等の考え方

目標とする市街地像に適合し、工業の利便増進を図る上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。

①工業の利便を増進する区域

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	20/10	
	30/10	

②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	10/10	
	15/10	

③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	40/10	

④郊外部等で、敷地内に広い空地を設けることが妥当な工業地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。

建ぺい率	容積率	摘要欄
3/10	20/10	
4/10		
5/10		

⑦用途地域の指定等における基本的な考え方（課題対応別）

ア) 幹線道路等沿道における用途地域の選定に関する考え方

①沿道に係る住居系用途地域の選定について

- ・ 主要幹線道路又は幹線道路及び補助幹線道路の沿道のうち、後背地が住宅地であって自動車関連施設及び商業施設の立地を許容しつつ、これと調和した住居の環境の保護を図る必要がある区域については、環境に十分配慮した上で準住居地域を定めるものとします。
- ・ 住居専用地域を貫通する補助幹線道路等で相当の交通量が見込まれる道路の沿道の区域で、日用品店舗等の立地誘導を図るべき区域については、その後背地の住宅地の環境に十分配慮し、その誘導すべき市街地の将来像に基づき、住居系用途地域を適切に選定するとともに、必要に応じて地区計画を定めるものとします。

②沿道に係る商業系用途地域選定について

- ・ 主要幹線道路又は幹線道路及び補助幹線道路の沿道のうち、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行う店舗等を中心とした沿道サービス施設の立地を許容する区域については近隣商業地域を指定し、特に都市の中心部において店舗、事務所施設の高度利用による集中立地を図る区域については商業地域を定めます。

③沿道に係る工業系用途地域選定について

- ・ 主要幹線道路又は幹線道路及び補助幹線道路の沿道のうち、流通業務施設又は工業系沿道サービス施設の立地を図る区域については準工業地域を定めます。

④その他

- ・ 幹線道路等に面する区域について比較的高い容積率を路線的に設定する場合で、併わせて当該幹線道路と後背地を接続する区画道路等の整備を担保することにより、土地の有効利用を図ることが必要な区域については、原則として誘導容積型地区計画の併用を図ることとします。
- ・ 自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を指定することが考えられます。

イ) 公共交通軸沿線における用途地域見直しの考え方

基本方針で示す集約型の都市づくりに向けて、公共交通軸沿線において利便性の高い駅周辺の用途地域及び非線引き用途白地地域における土地利用制度の見直し（用途地域の指定・変更）の機運が高まっていることから、そのための考え方を示すものです。

「駅周辺用途の見直しガイドライン」



※詳細については、「2-4 公共交通軸沿線における用途見直し方針」を参照

⑧その他

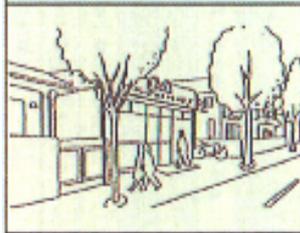
ア) 参考資料 (12種類用途地域のイメージ図)

第一種低層住居専用地域



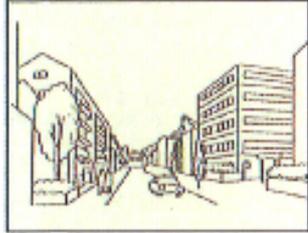
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



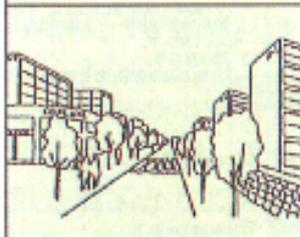
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店が建てられます。

第一種中高層住居専用地域



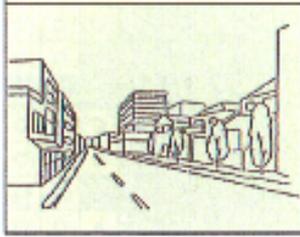
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



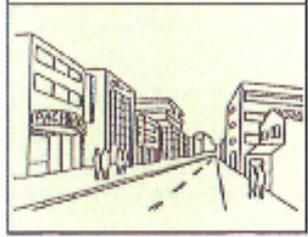
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



住宅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



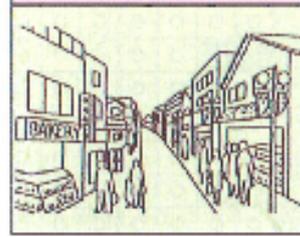
主に住宅の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ばちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

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、これと調和した住宅の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



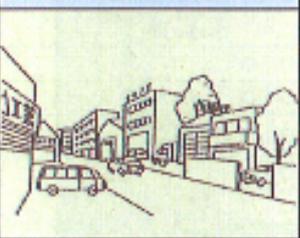
近隣の住民が日用品の買物をする店舗などの業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



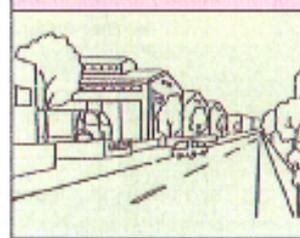
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



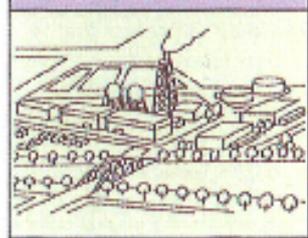
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどが建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、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。

イ) 参考資料 (用途地域内の建築物の用途制限)

H27.1.1 現在

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	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	街化調整区域(指定のない区域(市))	備考	
現在の用途地域で建てられる用途 … ○ 建てられない用途 … ■ ※①、②、③、④、▲は、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有り	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	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、10,000㎡以下のもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
事務所等	事務所等の床面積が、1,500㎡以下のもの	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	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、パッティング練習場等	■	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	■	■	①	①	○	○	○	①	①②	①	① 10,000㎡以下 ② 飲食業務は不可
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	■	■	①	①	○	○	○	①	■	①	② 飲食業務は不可
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	■	①	○	○	○	○	○	○	② ① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡以下
	キャバレー、個室付き浴場等	■	■	■	■	■	■	■	○	○	▲	○	○	○	▲ 個室付浴場等は不可
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(付属車庫を除く)	■	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 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	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	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	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	②	②	○	○	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	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	○	○	○	○	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
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	■	■	■	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 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、処理の量が多い施設	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

⑨用途地域の見直しについて

ア)用途地域の見直しの基本的な考え方

用途地域は地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な取り組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望まれます。

イ)用途地域の見直しの契機

次のような場合には、用途地域の見直しの検討を行うべきと考えます。

- ①「都市計画区域マスタープラン」、「市町村の都市計画マスタープラン」等の変更に応じて、計画的な土地利用の誘導を図る場合
- ②従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- ③道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- ④高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合
- ⑤公共交通軸沿線の駅等の周辺地域において、集約型の都市づくりのために土地利用転換を図る場合

ウ)用途地域の見直しの時期

一般的な用途地域の見直し理由と時期については、以下のとおりです。

【一般的な用途地域の見直し理由と時期】

区分	見直し理由	時期
(1) 土地 利用 の 動 向 ・ 条 件 の 変 化 に よ る 変 更	従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合	都市計画マスタープランによる将来土地利用構想、直近の基礎調査を踏まえて行う。
	市街地再開発事業、土地区画整理事業又は他の計画的開発事業が実施されたり、或いは実施されることが確実であり、事業計画に合わせた用途地域に変更する必要があり道路等の基盤施設の整備との整合を図ることができる場合 ※注1	計画的な開発事業等により、基盤整備事業が概成した時とするが、土地区画整理事業では、少なくとも仮換地の指定が行われた後 また、市街地再開発事業の場合は、事業の都市計画決定と同時にを行い、合わせて高度利用地区の決定（変更）を行う条件が整った時期
	道路、鉄道等の整備、又は大規模プロジェクト事業等により、土地利用条件が変化しこれに合わせて用途地域を変更する必要が生じた場合	原則として、各事業の整備が完了した時とするが、やむを得ない場合は事業用地の収容が完了した時
(2) 変 土 更 地 に 利 伴 用 う 計 変 画 更 の	土地利用計画の再検討により、地区の位置づけが変わり、計画実現化の方向にそって用途地域を変更する場合（この場合でも、具体的な事業計画や誘導しようとする市街地像が明確なことが必要であり市街地開発事業等、又は地区計画等により土地利用計画実現方策が提示されることが必要である）	「都市計画区域マスタープラン」又は「市町村マスタープラン」等が改定されたとき
	高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合	
(3) そ の 他	用途地域等の境界線を定めた道路、水路等の地形・地物等が変更した場合。	定期的又は必要に応じて速やかに見直すことが望ましい。

※注1 但し、土地区画整理事業の事業計画協議で義務づけられている添付図面の市街化予想図における将来の市街地の種別は、直接的に用途地域とは連動しない。（用途地域の設定は、具体的計画を勘案して、改めて決定することとなる。）

エ) 用途地域の見直しに際しての留意事項

- ①土地利用の一層の純化を促進し、良好な居住環境、業務環境、生産環境の確保が必要な変更を行う際には、住宅地及び工業地については、極力、専用化を図るように努めることが望ましいです。
- ②用途地域の種別の変更に伴い用途規制の緩和又は強化の程度を適切なものとする必要があるときは、必要に応じて特別用途地区又は地区計画等を併せて定めることが望ましいです。
- ③用途地域の変更により容積率の緩和を行う場合は、地区計画等を併せて定めることが望ましいです。
- ④街路事業等の事業化が相当期間内に見込まれる幹線道路の沿道区域で、現に住居系の用途地域が指定されているが、整備の進捗と併わせて非住居系への土地利用の転換を図ることが相当の沿道市街地にあつては、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、準住居地域のうちから適切な用途地域を定めることが望ましいです。
- ⑤幹線道路等の沿道で住居系用途地域が指定されている区域を準住居地域に変更する場合は、必要に応じ地区計画等により、道路に面する区域に非住居系土地利用を誘導すること等により、当該地域の交通騒音等に係る環境の保全又は改善を図ることが望ましいです。

(2) その他の地域地区の運用の考え方

1) 用途地域を補完する地域地区の考え方

地域地区の基本は12種類の用途地域であるが、地区の特殊事情や都市機能の細分化が進むなかで、この一般的な土地利用類型である12種類の用途地域だけでは十分に土地利用の所期の目的を達成することができない場合も考えられます。

このため、都市構造及び都市機能の適切な配置等の観点から、特別用途地区等の「用途地域以外の地域地区」を定めることによって、都市全体に係る土地利用の調和を図りつつ併せて地区毎のきめ細かな土地利用を図り、生活環境の保全と都市機能の増進をより有効に図っていくことが必要です。

【特別用途地区】

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものです。

このため、例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途地区などを定めることが考えられます。

特別用途地区の指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めるべきものです。

この場合、単一の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、望ましい市街地像の実現に積極的な目的を有しない特別用途地区の指定は好ましいとは考えられず、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが求められます。

2) 地区計画等の活用（停止条件付都市計画）による弾力的用途変更について

土地利用の転換は徐々に進むこと及び土地が一般的に不可逆の特性を有することから、用途地域の変更及びその時期は特に慎重を期することが大切です。このため現行の用途地域を存置しつつ、当該地区の基盤整備の状況及び土地利用転換の進捗状況等に併せて用途変更を弾力的に進めていく手法として以下の地区計画等の活用を図ることも必要になります。

○再開発等促進区を定める地区計画の活用※

産業構造の変化に伴う工場及び操車場跡地等については、それが都市の枢要な位置で生じていることが多いことから、非工業系へ土地利用転換される場合が多いです。

この場合、相当な規模であるにもかかわらず、転換後の土地利用に耐え得る道路等の基盤施設が整っていないことが多いこと、また、土地利用転換が一度に進むのではなく、計画全体の実現までには相当の歳月を要すること等から、一度に用途地域の変更を行うことは適切ではないと考えられます。

したがって、そこでの基盤の整備状況に併せ、また、実現までの社会経済情勢の変化を見極めつつ用途地域を変更することが望ましいとされます。

このため、工場跡地の土地利用転換を行うような場合には、ベースの用途地域は存置しつつ基盤整備に併せて容積率等の弾力的な運用ができる再開発等促進区を定める地区計画を適用することが適当だと考えられます。

また、住宅専用地域内の農地及び低・未利用地等の区域において、ベースの用途地域を存置しつつ基盤施設の整備に併せて容積率等の変更認定を行うことにより、合理的かつ健全な有効・高度利用を図りつつ良好な住宅市街地を整備する際にも再開発等促進区を定める地区計画を適用することが適当だと考えられます。

○用途別容積型地区計画の活用

都心又はその周辺部で、人口の著しい減少を示している区域があり、地域のコミュニティの安定化及び公共公益施設の有効利用等の観点から定住人口の確保が特に必要であることから、住宅を積極的に誘導すること等により、用途の適正配分を推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進すべき地域には、本制度の適用を図ることが必要です。

○誘導容積制度の活用

土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備なため、土地の有効利用が十分に図られていない地区においては、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的として、公共施設の整備状況に応じた容積率を適用して、市街地整備を推進する誘導容積制度を適用する必要があります。

○その他地区計画の組合せ活用

上記を組合せて活用することにより、適正な土地利用の誘導を行います。

3) ダウンゾーニングを図る際の考え方

集住、都市機能集約を図る地区外において、地域の実情を踏まえつつ、用途変更、特別用途地区、特定用途制限地域、容積率低減等を併用し、ダウンゾーニングを行うことが望まれます。

4) 新規バイパス路線など土地需要が高い区域における特定用途制限地域の運用の考え方

非線引き用途白地地域内の新規バイパス沿線などの土地需要が高い区域においては、特定用途制限地域による一定の土地利用コントロールを行い、用途の混在を防止することが望まれます。

5) 工場跡地の有効活用について

工場跡地については、用途地域が許容する場合であっても都市の将来像から望ましくない転用が行われないう、既存の工業地に特別用途地区を併用指定しつつ、適正な土地利用転換を図ることが望まれます。

公共交通軸の駅等に近接している工場跡地の有効活用については、特にそのポテンシャルを生かすとともに、駅等との接軸を重要な要素と捉えて都市機能等の誘導を図ることが望まれます。