

用途地域等指定基準

目次

1 用途地域等の指定基準

(1) 用途地域	P	1
(2) 路線型用途地域の取扱い	P	4
(3) 特別用途地区	P	4
(4) 高度地区	P	4
(5) 高度利用地区及び特定街区	P	5
(6) 防火地域及び準防火地域	P	5
(7) 運用の方針	P	5

1 用途地域等の指定基準

(1) 用途地域

ア 第一種低層住居専用地域

(ア) 指定区域

環境の良好な低層住宅地、計画的低層住宅地、未市街地の区域及び土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は30%、40%又は50%、容積率は60%、80%又は100%を指定します。

また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。

イ 第二種低層住居専用地域

(ア) 指定区域

良好な低層住宅地の環境を保護しつつ日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域及び主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

建蔽率は50%を容積率は100%を指定します。

また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。

ウ 第一種中高層住居専用地域

(ア) 指定区域

中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は60%を容積率は150%又は200%を指定します。

エ 第二種中高層住居専用地域

(ア) 指定区域

中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域又は主要な道路の沿道、鉄道駅の徒歩圏等で居住環境の保全、形成を図りつつ中規模な店舗等の立地を許容する区域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は60%を容積率は150%又は200%を指定します。

オ 第一種住居地域

(ア) 指定区域

大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、居住環境の保護を図る住宅地の区域又は、幹線道路、鉄道沿いの区域等を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、密集市街地内の主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により基盤が整備されることが確実な区域等は、300%を指定します。

カ 第二種住居地域

(ア) 指定区域

大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地であり、居住環境の保護を図りつつ、それらの大規模施設の立地を許容する区域又は交通量の比較的少ない幹線道路沿道の住宅地で主として居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等を許容する区域又は商業地域、工業地域等に隣接する住宅地等で、ある程度の用途の混在を許容する区域等を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、密集市街地内の主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により基盤が整備されることが確実な区域等は、300%を指定します。

キ 準住居地域

(ア) 指定区域

幹線道路沿道の住宅地で、居住環境に配慮しつつ、自動車関連施設、沿道サービス施設等、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導する区域等を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により基盤が整備されることが確実な区域等は、300%を指定します。

ク 田園住居地域

(ア) 指定区域

低層住宅と農地が混在し、両者が調和した良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域又は農産物直売所、農家レストラン等の立地を許容することにより、農業の

利便の増進を図りつつ、営農環境と低層住宅に係る居住環境の保護を図る地域又は里地里山等の自然環境と農地が共存し、特徴ある風景を形成し良好な自然環境と営農環境の保護を図りながら、低層住宅に係る居住環境の保護を図る地域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は30%、40%又は50%、容積率は60%、80%又は100%を指定します。

また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。

ケ 近隣商業地域

(ア) 指定区域

鉄道駅周辺、商業地域の周辺等で、付近住宅地に対する日用品の販売を主とする商業施設の集積する区域等を指定します。

(イ) 容積率

周辺地区との均衡及び道路の状況、鉄道駅の乗降客数等を考慮して200%から400%を指定します。

コ 商業地域

(ア) 指定区域

広域拠点、地域生活拠点、臨海都市拠点、主要鉄道駅の周辺、地域中心商業地等及び臨港地区のうち商港区の区域を指定します。

(イ) 容積率

地区の状況、道路幅員等を勘案し、最高800%を基準として地区の均衡を考慮して指定します。

サ 準工業地域

(ア) 指定区域

工場、住宅の混在地区、軽工業及び流通業務施設の集積地区並びに鉄道操車場の区域を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、密集市街地内の主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により良好な環境の形成、保全を図ることができる区域については、300%を指定します。

シ 工業地域

(ア) 指定区域

工場の集積地区等を指定します。

(イ) 容積率

工業地としての環境保持等を考慮して200%を指定します。

ただし、幹線道路に接し、工場の生産機能の高度化や研究開発機能の集積を図ることを目的として、地区計画等により、工場等の機能の形成と周辺環境の保全が図られる区域で、かつ、基盤整備が済んでいるか又は整備されることが確実な区域については、300%を指定できるものとします。

ス 工業専用地域

(ア) 指定区域

臨海部の大規模工場の集積地区を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率

地区の状況等を考慮して、建蔽率は40%又は60%、容積率は200%を指定します。

(2) 路線型用途地域の取扱い

幹線道路の沿道及び鉄道沿線等に、用途地域を路線的に指定する場合、用途地域の指定区域境界は、原則として、道路、鉄道、河川等の明確な地形地物を基点とし、次に定める場合に応じて、一定の距離をもたせて定めるものとします。

ア 自動車専用道路、国道及び主要幹線道路の沿道にあつては、原則として、道路端から概ね50mの区域

ただし、商業系用途地域については、原則として、道路端から概ね25mの区域

イ その他の幹線道路の沿道、又は日用品店舗等が立地する生活道路沿道にあつては、原則として、道路端から概ね25mの区域

ウ 鉄道の沿線にあつては、原則として、軌道中央から概ね50mの区域

(3) 特別用途地区

準工業地域、工業地域等の地域内において、特定の業種の工場の集積、公害防止等を図るため、地区の特性に応じて特別工業地区を指定します。

(4) 高度地区

住宅地としての良好な環境の保護を図るため、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域には、第一種高度地区、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域には、第二種高度地区、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域には、第三種高度地区を指定します。

良好な居住環境と営農環境の保護を図るため、田園住居地域には、第1種高度地区を指定します。

地区内及び隣接住宅地の環境保全を図るため、近隣商業地域のうち容積率200%の地区及び準工業地域についても、第3種高度地区を指定します。

また、工場等の操業環境の保全等を図るため、工業地域には、第4種高度地区を指定します。

(5) 高度利用地区及び特定街区

高度利用地区は、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必要のある地区及び市街地再開発事業の区域を指定します。

特定街区については、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる区域を指定します。

(6) 防火地域及び準防火地域

ア 防火地域

原則として、容積率400%以上の区域及び密集市街地内の主要幹線道路沿いの容積率300%で特に防災性の向上を図るべき区域を指定します。

ただし、幹線道路の沿道等に、防火地域を路線的に指定する場合、原則として、道路端から概ね11mの距離をもたせて定めるものとします。

イ 準防火地域

防火地域の指定区域を除く商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び密集市街地等の地域で容積率200%以上の区域を指定します。

(7) 運用の方針

ア 建築物の総合設計制度等の活用

建築行為に伴い、個々の敷地内に公共的利用が可能な広場、歩道等（公開空地という。）を確保した場合には、市街地環境向上の貢献度を認め、これに応じて容積率の制限及び高度地区による高さ制限等を緩和するものとします。

イ 土地区画整理事業、都市再開発事業及び地区計画等に伴う指定変更

土地区画整理事業及び都市再開発事業等により土地利用の交換が予想される地区並びに地区計画、特定街区等により計画的にまちづくりが行われる地区は、その計画が確実になった段階において、土地利用計画及びその周辺の土地の状況を考慮しながら、法の手続きを経て指定変更を行うものとします。

なお、当該地区周辺の一部のうち、その地区の土地利用構想に基づき一体的に土地利用を図るべき箇所及び都市計画上不整合を生じる箇所については、土地利用状況、

基盤整備状況等を勘案し、同時に指定変更を行うことが出来るものとします。

附則

この基準は平成13年11月20日から施行する。

附則

この基準は平成18年3月1日から施行する。

附則

この基準は平成20年5月12日から施行する。

附則

この基準は平成21年3月31日から施行する。

附則

この基準は令和3年〇月〇日から施行する。