

**「用途地域指定に係る基本方針」及び
「用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準」**

平成28年4月1日

相模原市 都市計画課

第 1 章 用途地域指定に係る基本方針

本市においては、昭和 48 年 12 月に 8 用途地域制による用途地域が指定されたが、その後の社会経済情勢の変化に伴う土地利用の多様化、まちづくりの意識等の高揚により、よりきめの細かい建築物の誘導策が要請され、平成 8 年 5 月に 12 用途地域制による用途地域が指定された。

また、平成 18 年から 19 年にかけての旧津久井 4 町との合併を経て、平成 22 年に政令指定都市となり、一体的な都市として土地利用を進めることが必要となってきた。

こうした状況に鑑み、「新・相模原市総合計画」において、まちづくりの目的としている「安全で安心して心豊かに暮らせるまちを創ること」を目標として、「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」等の上位計画等と整合を図り用途地域の指定を行うものである。

(目的)

第 1 条 この基本方針は、地域の実状及び特性を勘定し、望ましい将来の都市像を実現するために、建築物の用途、密度、形態等について適正な基準を定め、適切な土地利用を誘導することにより、都市活動の機能性、都市生活の安全性及び利便性等の向上を図り、もって良好な都市環境を形成することなどを目的とするものである。

(基本事項)

第 2 条 用途地域の指定に当たっては、土地利用の方針の一層の明確化・詳細化を図るとともに、次に掲げる事項に留意するものとする。

なお、指定される用途地域は、「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」に基づく土地利用方針の上で定めるものとするが、土地利用動向や関連計画等の状況に応じて、本基本方針等の見直しを行うものとする。

(1) 恵み豊かな自然環境と快適な生活環境の形成

良好な居住環境を確保するため、みどりの保全及び緑地の配置等に配慮しつつ計画的な土地利用を図り、みどりの拠点周辺においては、低層の土地利用を誘導することにより生活環境の向上や自然環境との調和に配慮した良好な都市景観の形成を図るものとする。

また、適切な用途地域の指定により地域の実状に即した土地利用の誘導を図るとともに、幹線道路等の沿道については、路線型に用途地域を指定することにより土地利用の適切な誘導を図るものとする。

さらに、必要に応じて地域の特性をいかした地区計画等を積極的に活用し地区住民と一体となったまちづくりを展開し、きめの細かい土地利用の推進を図るものとする。

(2) 地域の特徴をいかした土地利用の推進

土地利用の方針や上位計画を踏まえ、道路、公園等の都市基盤の整備状況に応じた建

建築物の用途、規模等の適切な誘導を図るものとする。

併せて、「新・相模原市総合計画」で拠点としての位置付けのある地区並びに「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」で位置付けされている商業・業務地及び工業地を中心として、各用途地域の段階的構成に配慮した秩序ある土地利用を図るものとする。

この場合において、これまでの市街地形成の経緯を踏まえた上で、現行の用途、密度構成等を基調とした適切な土地利用を誘導するものとする。

(3) 安全で安心して暮らせる都市づくり

都市環境を安全で快適な魅力あるものとして保全、形成するため、土地利用の純化をより一層促進するとともに、良好な自然環境の保全と都市景観の形成を図るものとする。

また、都市の防災性の向上のため、市街地における防災機能の向上に配慮した土地利用を計画的に誘導するものとする。幹線道路等の沿道等については、路線型に用途地域を指定することにより、防災上の緩衝帯としての機能の充実を図るものとする。

(4) 魅力あふれる質の高い都市づくり

産業活動の活性化を図り、魅力あふれる質の高い都市づくりを進めるため、適切な規模を有する業務地、商業地、工業地を計画的に配置する。また、産業振興に係る諸施策と整合した土地利用を計画的に誘導し、地域の拠点の形成、都市機能の充実を図るものとし、併せて、土地区画整理事業等の面的開発を行う区域については上位計画等を勘案した適切な土地利用を誘導するものとする。

新たに市街化区域に編入する区域や土地利用に係る個別課題を包含した区域に対しては計画的な市街地整備や将来都市像等に配慮した適切な用途地域の指定を図るものとし、その際には、必要に応じて地区計画等を活用するなどの方策を講ずるものとする。

第2章 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準 (線引き都市計画区域)

(趣旨)

第1条 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準については、用途地域指定に係る基本方針に基づき、住宅地、商業地、工業地及びその他の地域地区について次のように定めるものとする。

(住宅地)

第2条 住宅地については、良好な居住環境の保全、形成が図られるよう、土地利用の純化の程度、建築物の形態、都市基盤整備の状況等の住宅地の現況及び都市の土地利用計画を勘案し、次のように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、第二種住居地域又は準住居地域を定めるものとする。

- (1) 良好な居住環境を有する低層住宅地の保全、形成を図る地域については、原則として、第一種低層住居専用地域を定めることとし、住民の日常生活圏における利便性にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域については、第二種低層住居専用地域を定めるものとする。
- (2) 良好な居住環境を有する中高層住宅地の保全、形成を図る地域については、原則として、第一種中高層住居専用地域を定めることとし、住民の日常生活の利便性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地域については、第二種中高層住居専用地域を定めるものとする。
- (3) その他の住宅地の地域で大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、居住環境の保護を図る地域にあっては、原則として、第一種住居地域を定めることとし、居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等の立地を許容する地域については、第二種住居地域を定めるものとする。
- (4) 幹線道路等の沿道の住宅地の地域で、用途の広範な混在を防止しつつ、住居と併せて自動車関連施設等の沿道サービス施設を含む幹線道路等の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る地域については、準住居地域を定めるものとする。

2 第一種低層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

- ア 良好な居住環境を有する低層住宅地で、その環境の保全、形成を図る区域
- イ 大規模公園、都市緑地等のみどりの拠点周辺の低層住宅地で、その自然環境との調和に配慮した良好な都市景観の形成を図り、併せて良好な居住環境を保全する必要がある区域
- ウ 都市緑地等に接した低層住宅地で、特にその自然環境との調和を図る必要がある区域

エ 低層住宅地として、良好な居住環境を維持、形成しつつ、一体的かつ計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

オ 土地区画整理事業等の面的開発事業等に備える区域

(2) 容積率等の規制内容

第一種低層住居専用地域は、原則として、容積率を80%又は100%に、建ぺい率を40%又は50%に、高さの限度を10mに定めることとし、必要に応じて、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

ア 特に優れた住居の環境の保護を図る低層住宅地については、容積率を80%に、建ぺい率を50%に、高さの限度を10mに定めることとする。

イ 大規模公園、都市緑地等のみどりの拠点周辺の低層住宅地で、その自然環境との調和に配慮した良好な都市景観の形成を図り、併せて良好な居住環境を保全する必要がある区域については、容積率を80%に、建ぺい率を50%に、高さの限度を10mに定めることとする。

ウ 都市緑地等に接した低層住宅地で、特にその自然環境との調和を図る必要がある区域については、容積率を80%に、建ぺい率を40%に、高さの限度を10mに定めることとする。

エ 土地区画整理事業等の面的開発事業等に備える区域については、容積率を60%に、建ぺい率を40%に、高さの限度を10mに定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第一種低層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第一種低層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(堀割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

第一種低層住居専用地域の一団の規模(第二種低層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、原則として、10ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

3 第二種低層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 主要な生活道路に面する低層住宅地で、住民の日常生活圏における利便性に配慮

しつつ小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域

イ 良好な居住環境を有する低層住宅地で、その環境を保全しつつ小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域

ウ 低層住宅地として、良好な居住環境を維持、形成しつつ、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域であって小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域

(2) 容積率等の規制内容

第二種低層住居専用地域は、原則として、容積率を80%又は100%に、建ぺい率を50%に、高さの限度を10mに定めるものとし、必要に応じて、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、低層住宅地として、良好な居住環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域であって、住民の日常生活圏における利便性に配慮しつつ小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域で一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域については、容積率を150%に、建ぺい率を50%に、高さの制限を12mに定めることとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第二種低層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第二種低層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)の周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(堀割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第二種低層住居専用地域の一団の規模(第一種低層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、生活道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、10ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第二種低層住居専用地域を主要な生活道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

4 第一種中高層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 良好な居住環境を有する中高層住宅地の保全、形成を図る区域

イ 学校、図書館、その他の文教施設の立地を図る区域及びその周辺区域のうち、特に教育環境の保護を図る区域

ウ 中高層住宅地として、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

エ 第二種低層住居専用地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる中高層住宅地で、将来、住宅地としての用途の純化を図る必要のある区域

(2) 容積率等の規制内容

第一種中高層住居専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、都市基盤の未整備な中低層住宅地で、周辺区域を含め、特に日照等に係る居住環境の保護に配慮する区域については、容積率を150%に、建ぺい率を60%に定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第一種中高層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第一種中高層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)の周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(掘割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第一種中高層住居専用地域の一団の規模(第二種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第一種中高層住居専用地域を主要な生活道路の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

5 第二種中高層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 主要な道路の沿道、鉄道駅の徒歩圏で、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、住民の日常生活の利便性から中規模な店舗等の立地を許容する区域

イ 中高層住宅地として、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域のうち、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

ウ 第一種中高層住居専用地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる中高層住宅地で、将来、住宅地としての用途の純化を図る必要のある区域

(2) 容積率等の規制内容

第二種中高層住居専用地域は、原則として、容積率200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、中規模な店舗等の立地を許容する中低層住宅地で、周辺地域を含めて、特に日照等に係る居住環境の保護に配慮する区域については、容積率を150%に、建ぺい率を60%に定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第二種中高層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第二種中高層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)の周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(掘割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第二種中高層住居専用地域の一団の規模(第一種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、主要な道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないように定めるものとする。

イ 第二種中高層住居専用地域を主要な道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

6 第一種住居地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 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

イ 地域の拠点(業務・商業・工業地)周辺の都市基盤が未整備な区域で、ある程度の

用途の混在を許容しつつ、主として居住環境の保護を図る住宅地の区域

ウ 商業地域、工業地域、工業専用地域に接する住宅地で、ある程度の用途の混在を許容しつつ、主として居住環境の保護を図る住宅地の区域

エ 幹線道路等の沿道又は鉄道(単線を除く。)の沿線の住宅地で、ある程度の用途の混在を許容しつつ、主として居住環境の保護を図る住宅地の区域

オ 住宅を主とする区域であるが、第二種中高層住居専用地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる区域

(2) 容積率等の規制内容

第一種住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

第一種住居地域は、原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造(堀割式、地下式等)により居住環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合又は特別用途地区若しくは地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第一種住居地域の一団の規模(第二種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、幹線道路等の沿道及び鉄道沿線等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第一種住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道及び鉄道(単線を除く)の沿線で路線的に定める場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

7 第二種住居地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 地域の拠点(業務・商業・工業地)周辺で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域で、ある程度の用途の混在を許容する住宅地の区域

イ 大規模な店舗、事務所等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

ウ 住宅を主とする区域であるが、第一種住居地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる区域

エ 幹線道路等の沿道の住宅地で、主として居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等の立地を許容する区域

(2) 容積率等の規制内容

第二種住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

第二種住居地域は、原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造(堀割式、地下式等)により居住環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合又は特別用途地区若しくは地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第二種住居地域の一団の規模(第一種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、幹線道路等の沿道及び鉄道の沿線等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第二種住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道及び鉄道(単線を除く)の沿線で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

8 準住居地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

幹線道路等の沿道の住宅地で、用途の広範な混在を防止しつつ、住宅と併せて自動車関連施設等の沿道サービス施設を含む幹線道路等の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る区域

(2) 容積率等の規制内容

準住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

準住居地域は、原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造(掘割式、地下式等)により住居環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合又は特別用途地区若しくは地区計画等が策定されることにより住居環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 準住居地域の一団の規模(第一種住居地域及び第二種住居地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、幹線道路等の沿道及び鉄道沿線等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 準住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

(商業地)

第3条 商業地については、各商業地の位置付けに応じ、商業業務機能の適正な構成を図る観点から、商業業務施設等の立地状況、交通ネットワークとの関係、市街地再開発事業等の進捗状況や土地の高度利用の状況を勘案し、次のように商業地域又は近隣商業地域を定めるものとする。

(1) 特に商業、業務、娯楽等の機能に純化している区域、本市における拠点的な位置付けや都市基盤整備状況から、商業業務系機能を集積することが適切な区域又は集積することが確実な区域については、原則として、商業地域を定めるものとする。

(2) 住宅地に隣接し、又は住宅地内に介在する商業地であり、近隣住民の日常生活圏における利便性に配慮して店舗、事務所等の立地を図る区域については、原則として、近隣商業地域を定めるものとする。

(3) 商業地域、近隣商業地域ともに、環境の保全及び用途の純化の観点から過大とならないよう定めるものとする。

2 近隣商業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 住宅地の周辺において、近隣住民の日常生活圏における利便性に配慮して店舗、

事務所やサービス施設の立地を図る商業地の区域

イ 商業地域の周辺にあって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、商業施設等の立地を図る区域

ウ 住宅地内の日用品販売店舗を主体とする商業施設等が集積する区域

エ 主要鉄道駅を除く駅周辺で、商業施設等の集積する区域

オ 幹線道路等の沿道で、日常生活圏における利便性に配慮して店舗や沿道サービス型の店舗、事務所等の立地を図る区域

(2) 容積率等の規制内容

近隣商業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を80%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、商業地域に隣接する区域、鉄道駅周辺及び主要幹線道路等沿道で、土地の高度利用を図る区域のうち、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域については、地区計画等を策定することにより、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 区域の規模、形状等

ア 近隣商業地域の一団の規模は、幹線道路等の沿道で路線的に定める場合を除いて、原則として、2ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 近隣商業地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

3 商業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 主要鉄道駅周辺で、店舗、事務所、娯楽施設等の集積する区域又は集積を図る区域

イ 大規模な商業施設、業務施設の集積と土地の高度利用を図る区域

ウ 官庁街、大規模な業務施設が集中して立地する区域

エ 主要幹線道路の沿道で、地域の拠点として土地の高度利用と大規模な商業施設、業務、娯楽施設等の集積を図る区域

オ 近隣商業地域では立地を許容されない娯楽施設等の用途の建築物が集積又は点在している商業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

商業地域は、原則として、容積率を400%に、建ぺい率を80%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

ア 特に土地の高度利用を図る商業、業務地で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域については、容積率を500%に定めることができるものとする。

イ 上記アの区域で、原則として、各街区が幅員26m以上の道路に面する場合は、容積率を600%に定めることができるものとする。この場合、原則として高度利用地区を併せて定めるものとする。

ウ 上記イの区域で、広域的な視点から拠点と位置付けられる区域の中心として、特に商業、業務施設の高度な集積を図る区域については、容積率を600%を超えて定めることができるものとする。この場合、原則として高度利用地区を併せて定めるものとする。

エ 土地の高度利用を前提としない商業地で、周辺の居住環境の保護、自然環境との調和の観点から、高度利用を図ることが不適当な区域については、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

商業地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 商業地域の一団の規模は、主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合を除き、原則として、2ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 商業地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

(工業地)

第4条 工業地については、工業の利便の増進を図る観点から、工場及び流通業務施設の分布状況、工場等の業種、住宅との混在の程度や交通ネットワークとの関係を勘案し、次のように工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めるものとする。

- (1) 工場の集積度が高く、住宅等の混在を防止しつつ、工業の利便の増進を図る工業地の区域については、原則として、工業専用地域を定めるものとする。
 - (2) 工業の利便の増進を図る区域のうち、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の区域については、原則として、工業地域を定めるものとする。
 - (3) 用途の混在を許容しつつ、環境の悪化をもたらす恐れのない工業、流通業務施設の利便の増進を図る区域については、原則として、準工業地域を定めるものとする。
- 2 準工業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

- ア 流通業務施設、自動車関連施設等の立地する地区として整備済又は整備されることが確実な区域
- イ 環境の悪化をもたらす恐れのない工場の立地する工業団地として、整備済又は整備されることが確実な区域
- ウ 幹線道路等の沿道で、小規模な工場、流通業務施設の用途を許容しつつ、自動車関連施設等による適正かつ合理的な土地利用を図る区域
- エ 環境の悪化をもたらす恐れのない工場が住宅や商業施設等と混在している既成の工業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

準工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、流通業務施設の地区等、土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定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、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 区域の規模、形状等

- ア 準工業地域の一団の規模は、幹線道路等の沿道で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- イ 準工業地域を交通量の多い主要幹線道路等の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めることができるものとする。
また、その他の幹線道路等の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

3 工業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 住宅等の立地を許容しつつ、工業地として計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

イ 工業地であって住宅又は商業施設等が既に混在していて、将来とも工業地として純化が難しい区域

(2) 容積率等の規制内容

工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、主として工業地としての土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定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、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

工業地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

工業地域の一団の規模は、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

4 工業専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 新市街地の工業団地等の工業地として計画的に整備済又は整備されることが確実な区域

イ 住宅等の混在を防止して、特に工業の利便の増進を図る既存の工業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

工業専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、良好な工業地としての土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定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、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

工業専用地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

工業専用地域の一団の規模は、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、

その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

(その他の地域地区)

第5条 その他の地域地区については、きめの細かい土地利用の推進及び都市の防災機能の向上に配慮した土地利用の計画的な誘導を図るため、必要に応じて、次に掲げる防火地域、準防火地域、地区計画等、特別用途地区その他の地域地区制度との併用指定を図るものとする。

なお、現にこれらの地域地区等が定められている区域にあつては、その趣旨、地域の特性等を勘案して、むやみに変更しないよう、十分配慮するものとする。

(1) 防火地域

原則として、商業地域で容積率400%以上の区域について指定を行うものとする。ただし、容積率300%以上の区域で都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域についても、指定を行うものとする。

また、幹線道路等の沿道について、地域の防災上の緩衝帯としての機能を持たせる観点から用途地域の指定と連動した指定を行うものとする。

(2) 準防火地域

原則として、工業系用途地域を除く区域のうち容積率200%以上の区域について指定を行うものとする。ただし、その他の区域で容積率の充足率の高い区域や都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域についても、指定を行うものとする。

また、幹線道路等の沿道について、地域の防災上の緩衝帯としての機能を持たせる観点から用途地域の指定と連動した指定を行うものとする。

(3) 地区計画等

きめの細かい土地利用の推進のため、用途地域を基調とした地域の特性をいかした地区計画等の一層の推進が必要である。また、用途地域を緩和する見直しに該当する場合については、積極的に適用するものとする。

(4) 特別用途地区

地域の特性及び現況を勘案し、特別の目的をもって土地利用の増進及び用途の純化を図る区域について指定等を行うものとする。

(5) 高度利用地区

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域に指定を行うものとする。

(6) 高度地区

将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図る区域に指定を行うものとする。

(区域の境界の明確化)

第6条 指定される用途地域の種類ごとの区域を定めるための土地の境界及び指定される

用途地域の区域内の容積率等の制限内容により区分される区域の土地の境界は、原則として、道路、鉄道、その他の施設、河川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ものとする。

また、幹線道路等の沿道等に、路線型に用途地域を指定するに当たっては、街区を単位とすることや地形地物等を区域の境界として定めるものとする。ただし、地域の実状に応じて、道路等の境界等からの距離をもって定めることが適当な場合はこれによるものとする。

第3章 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準 (非線引き都市計画区域)

(趣旨)

第1条 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準については、用途地域指定に係る基本方針に基づき、住宅地、商業地、工業地及びその他の地域地区について次のように定めるものとする。

(住宅地)

第2条 住宅地については、良好な居住環境の保全、育成が図られるよう、土地利用の純化の程度、建築物の形態、都市基盤整備の状況等の住宅地の現況及び都市の土地利用計画を勘案し、次のように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、第二種住居地域又は準住居地域を定めるものとする。

- (1) 良好な居住環境を有する低層住宅地の保全、形成を図る地域については、原則として、第一種低層住居専用地域を定めることとし、住民の日常生活圏における利便性にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域については、第二種低層住居専用地域を定めるものとする。
 - (2) 良好な居住環境を有する中高層住宅地の保全、形成を図る地域については、原則として、第一種中高層住居専用地域を定めることとし、住民の日常生活の利便性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地域については、第二種中高層住居専用地域を定めるものとする。
 - (3) その他の住宅地の地域にあつては、原則として、第一種住居地域を定めることとし、住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、居住環境を保護する住宅地については、第二種住居地域を定めるものとする。
 - (4) 幹線道路等の沿道の住宅地で、用途の広範な混在を防止しつつ、住居と併せて自動車関連施設等の沿道サービス施設を含む幹線道路等の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る地域については、準住居地域を定めるものとする。
- 2 第一種低層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

- ア 良好な居住環境を有する低層住宅地で、その環境の保全、形成を図る区域
- イ 良好な景観、風致を有する低層住宅地で、特にその保全を図る必要のある区域
- ウ 低層住宅地として、良好な居住環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域
- エ 一団の低未利用地等で、土地区画整理事業等の面的開発事業等に備える区域

(2) 容積率等の規制内容

第一種低層住居専用地域は、原則として、容積率を80%又は100%に、建ぺい率を40%又は50%に、高さの限度を10mに定めることとし、必要に応じて、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

ア 特に優れた住居の環境の保護を図る低層住宅地については、容積率を50%、60%又は80%に、建ぺい率を30%、40%又は50%に、高さの限度を10mに定めることとする。

イ 一団の低未利用地等で、土地区画整理事業等の面的開発事業等に備える区域については、容積率を50%又は60%に、建ぺい率を30%又は40%に、高さの限度を10mに定めることとする。

ウ 低層住宅地として、良好な居住環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域については、容積率を100%に、建ぺい率を40%又は50%に、高さの限度を10mに定めることができるものとする。

エ 特に保全が必要と認められる斜面緑地等の区域は容積率を50%に、建ぺい率を30%に、高さの限度を10mに定める。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第一種低層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第一種低層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(堀割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

第一種低層住居専用地域の一団の規模(第二種低層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、原則として、10ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

3 第二種低層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 主要な生活道路に面する低層住宅地で、住民の日常生活圏における利便性に配慮しつつ小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域

イ 良好な居住環境を有する低層住宅地で、その環境を保全しつつ小規模な日用品販

売店舗等の立地を許容する区域

ウ 低層住宅地として、良好な居住環境を維持、形成しつつ、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域であって小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域

(2) 容積率等の規制内容

第二種低層住居専用地域は、原則として、容積率を80%又は100%に、建ぺい率を40%、50%又は60%に、高さの限度を10mに定めるものとし、必要に応じて、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによる。

ア 小規模な店舗の立地を許容しつつ、特に優れた住居の環境の保護を図る低層住宅地については、容積率を50%、60%又は80%に、建ぺい率を30%、40%又は50%に、高さの限度を10mに定めることとする。

イ 小規模な日用品販売店舗等の立地する低層住宅地としての良好な環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域については、容積率を100%に、建ぺい率を40%又は50%に、高さの限度を10mに定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第二種低層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第二種低層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)の周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(堀割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第二種低層住居専用地域の一団の規模(第一種低層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、生活道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、10ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第二種低層住居専用地域を主要な生活道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

4 第一種中高層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 良好な居住環境を有する中高層住宅地の保全、形成を図る区域

イ 学校、図書館、その他の文教施設の立地を図る区域及びその周辺区域のうち、特に教育環境の保護を図る区域

ウ 中高層住宅地として、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

エ 第二種低層住居専用地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる中高層住宅地で、将来、住宅地としての用途の純化を図る必要のある区域

(2) 容積率等の規制内容

第一種中高層住居専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を50%又は60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

ア 中高層住宅地として、特に豊かな空閑地を持った優れた居住環境の形成、保護を図る区域については、容積率を100%又は150%に、建ぺい率を30%、40%又は50%に定めるものとする。

イ 中低層住宅地で、周辺地域を含め、特に日照等に係る低層住宅の環境の保護に配慮する区域については、容積率を100%又は150%に、建ぺい率を60%に定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

ア 第一種中高層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

イ 第一種中高層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)の周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(掘割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

第一種中高層住居専用地域の一団の規模(第二種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

5 第二種中高層住居専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

- ア 主要な道路の沿道、鉄道駅の徒歩圏で、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、住民の日常生活の利便性から中規模な店舗等の立地を許容する区域
- イ 中高層住宅地として、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域のうち、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
- ウ 第一種中高層住居専用地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる中高層住宅地で、将来、住宅地としての用途の純化を図る必要のある区域

(2) 容積率等の規制内容

第二種中高層住居専用地域は、原則として、容積率200%に、建ぺい率を50%又は60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

- ア 中規模な店舗等の立地を許容しつつ、特に豊かな空閑地を持った優れた居住環境の形成、保護を図る区域については、容積率を100%又は150%に、建ぺい率を30%、40%又は50%に定めるものとする。
- イ 中規模な店舗等の立地を許容する中低層住宅地で、周辺地域を含めて、特に日照等に係る低層住宅の環境の保護に配慮する区域については、容積率を100%又は150%に、建ぺい率を60%に定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

- ア 第二種中高層住居専用地域は、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。
- イ 第二種中高層住居専用地域を交通量の多い幹線道路等及び鉄道(単線を除く。)の周辺に配置する場合には、原則として、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50m以上離れて定めるものとする。ただし、当該幹線道路及び鉄道等が構造(掘割式、地下式等)又は地形差によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

- ア 第二種中高層住居専用地域の一団の規模(第一種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、主要な道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないように定めるものとする。

イ 第二種中高層住居専用地域を主要な道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

6 第一種住居地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 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

イ 住宅を主とする区域であるが、第二種中高層住居専用地域では立地を許容されない建築物の用途、規模、形態の混在が見られる区域

(2) 容積率等の規制内容

第一種住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

第一種住居地域は、原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造(掘割式、地下式等)により居住環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合又は特別用途地区若しくは地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第一種住居地域の一団の規模(第二種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、幹線道路等の沿道及び鉄道沿線等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第一種住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道及び鉄道の沿線で路線的に定める場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

7 第二種住居地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

- ア 大規模な店舗、事務所等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
- イ 地場産業が立地する住宅地や観光地における住宅地又は商業地域、工業地域又は工業専用地域に接する住宅地等で、都市における位置から、ある程度の用途の混在を許容する区域
- ウ 交通量が比較的少ない幹線道路等の沿道の住宅地で、主として居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等を含む適正かつ合理的な土地利用を図るべき区域

(2) 容積率等の規制内容

第二種住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

第二種住居地域は、原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造(堀割式、地下式等)により居住環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合又は特別用途地区若しくは地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 第二種住居地域の一団の規模(第一種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、幹線道路等の沿道及び鉄道の沿線等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 第二種住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道及び鉄道の沿線で路線的に定める場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

8 準住居地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

幹線道路等の沿道の住宅地で、居住環境に配慮しつつ、住宅と併せて自動車関連施設等の沿道サービス施設を含む幹線道路等の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用

を図る区域

(2) 容積率等の規制内容

準住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

準住居地域は、原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造(堀割式、地下式等)により住居環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより住居環境の保護に支障がない場合又は特別用途地区若しくは地区計画等が策定されることにより住居環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 準住居地域の一団の規模(第一種住居地域及び第二種住居地域と合わせて一団となる場合を含む。)は、幹線道路等の沿道及び鉄道沿線等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 準住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道及び鉄道の沿線で路線的に定める場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界(鉄道においては両端の軌道)より50mの距離により定めるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

(商業地)

第3条 商業地については、各商業地の位置付けに応じ、商業業務機能の適正な構成を図る観点から、商業業務施設等の立地状況、交通ネットワークとの関係、市街地再開発事業等の進捗状況や土地の高度利用の状況を勘案し、次のように商業地域又は近隣商業地域を定めるものとする。

(1) 特に商業、業務、娯楽等の機能に純化している区域、本市における拠点的な位置付けや都市基盤整備状況から、商業業務系機能を集積することが適切な区域又は集積することが確実な区域については、原則として、商業地域を定めるものとする。

(2) 住宅地に隣接し、又は住宅地内に介在する商業地であり、近隣住民の日常生活圏における利便性に配慮して店舗、事務所等の立地を図る区域については、原則として、近隣商業地域を定めるものとする。

(3) 商業地域、近隣商業地域ともに、環境の保全及び用途の純化の観点から過大とならないよう定めるものとする。

2 近隣商業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 住宅地の周辺において、近隣住民の日常生活圏における利便性に配慮して店舗、事務所やサービス施設の立地を図る商業地の区域

イ 商業地域の周辺にあって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、商業施設等の立地を図る区域

ウ 幹線道路等の沿道で、日常生活圏における利便性に配慮して店舗や沿道サービス型の店舗、事務所等の立地を図る区域

(2) 容積率等の規制内容

近隣商業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を80%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、商業地域に隣接する区域、鉄道駅周辺及び主要幹線道路等沿道で、土地の高度利用を図る区域のうち、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域については、地区計画等を策定することにより、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 区域の規模、形状等

ア 近隣商業地域の一団の規模は、幹線道路等の沿道で路線的に定める場合を除いて、原則として、2ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 近隣商業地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

3 商業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 都市の中心商業地や鉄道駅周辺、郊外の拠点的な地区で、店舗、事務所、娯楽施設等の集積する区域又は集積を図る区域

イ 主要幹線道路の沿道で、地域の拠点として土地の高度利用と大規模な商業施設、業務、娯楽施設等の集積を図る区域

ウ 近隣商業地域では立地を許容されない娯楽施設等の用途の建築物が集積又は点在している商業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

商業地域は、原則として、容積率を400%に、建ぺい率を80%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、次に掲げる土地の区域については、それぞれ次に定めるところによるものとする。

ア 特に土地の高度利用を図る中心商業業務地で、基盤整備済又は整備されることが確実な区域については、容積率を500%とすることができる。

イ 土地の高度利用を前提としない商業地や観光地の温泉街等の周辺環境との調和を図る商業地で、周辺の居住環境の保護、自然環境との調和の観点から、高度利用を図ることが不適当な区域については、容積率を200%又は300%に定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

商業地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

ア 商業地域の一団の規模は、主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合を除き、原則として、2ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 商業地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

(工業地)

第4条 工業地については、工業の利便の増進を図る観点から、工場及び流通業務施設の分布状況、工場等の業種、住宅との混在の程度や交通ネットワークとの関係を勘案し、次のように工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めるものとする。

(1) 工場の集積度が高く、住宅等の混在を防止しつつ、工業の利便の増進を図る工業地の区域については、原則として、工業専用地域を定めるものとする。

(2) 工業の利便の増進を図る区域のうち、住宅等の混在を排除することが困難又は不適当と認められる工業地の区域については、原則として、工業地域を定めるものとする。

(3) 用途の混在を許容しつつ、環境の悪化をもたらす恐れのない工業、流通業務施設の

利便の増進を図る区域については、原則として、準工業地域を定めるものとする。

2 準工業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 流通業務施設、自動車関連施設等の立地する地区として整備済又は整備されることが確実な区域

イ 環境の悪化をもたらす恐れのない工場の立地する工業団地として、整備済又は整備されることが確実な区域

ウ 幹線道路等の沿道で、小規模な工場、流通業務施設の用途を許容しつつ、自動車関連施設等による適正かつ合理的な土地利用を図る区域

エ 環境の悪化をもたらす恐れのない工場が住宅や商業施設等と混在している既成の工業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

準工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、流通業務施設の地区等、土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定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、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 区域の規模、形状等

ア 準工業地域の一団の規模は、幹線道路等の沿道で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

イ 準工業地域を交通量の多い主要幹線道路等の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より道路端より50mの距離により定めることができるものとする。

また、その他の幹線道路等の沿道で路線的に定める場合は、当該道路境界よりおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、当該道路境界より30mの距離により定めることができるものとする。

3 工業地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 住宅等の立地を許容しつつ、工業地として計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

イ 工場が大部分を占めるが、一部に住宅や商業施設が混在している工業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、

必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、主として工業地としての土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定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、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

工業地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

工業地域の一団の規模は、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

4 工業専用地域については、次のように定めるものとする。

(1) 区域の土地利用像

ア 新市街地の工業団地等の工業地として計画的に整備済又は整備されることが確実な区域

イ 住宅等の混在を防止して、特に工業の利便の増進を図る既存の工業地の区域

(2) 容積率等の規制内容

工業専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めるものとし、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。ただし、特に良好な工業地としての環境の確保を図る区域については、建ぺい率を30%、40%又は50%に、また、良好な工業地としての土地の高度利用を図るべき区域で、都市基盤が整備済又は整備されることが確実な区域であり、かつ、地区計画等の策定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、容積率を300%に定めることができるものとする。

(3) 地域の配置(隣接条件)

工業専用地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。ただし、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときは、この限りでないものとする。

(4) 区域の規模、形状等

工業専用地域の一団の規模は、原則として、5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。

(その他の地域地区)

第5条 その他の地域地区については、きめの細かい土地利用の推進及び都市の防災機能の向上に配慮した土地利用の計画的な誘導を図るため、必要に応じて、次に掲げる防火

地域、準防火地域、地区計画等、特別用途地区その他の地域地区制度との併用指定を図るものとする。

なお、現にこれらの地域地区等が定められている区域にあっては、その趣旨、地域の特性等を勘案して、むやみに変更しないよう、十分配慮するものとする。

(1) 防火地域

原則として、商業地域で容積率400%以上の区域について指定を行うものとする。ただし、容積率300%以上の区域で都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域についても、指定を行うものとする。

また、幹線道路等の沿道について、地域の防災上の緩衝帯としての機能を持たせる観点から用途地域の指定と連動した指定を行うものとする。ただし、土地利用の現状から指定を行うことにより、大きな影響があると認められる地域については、容積率の充足率に合わせて指定することができる。

(2) 準防火地域

原則として、工業系用途地域を除く区域のうち容積率200%以上の区域について指定を行うものとする。ただし、その他の区域で容積率の充足率の高い区域や都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域についても、指定を行うものとする。

また、幹線道路等の沿道について、地域の防災上の緩衝帯としての機能を持たせる観点から用途地域の指定と連動した指定を行うものとする。

(3) 地区計画等

きめの細かい土地利用の推進のため、用途地域を基調とした地域の特性をいかした地区計画等の一層の推進が必要である。また、用途地域を緩和する見直しに該当する場合については、積極的に適用するものとする。

(4) 特別用途地区

地域の特性及び現況を勘案し、特別の目的をもって土地利用の増進及び用途の純化を図る区域について指定等を行うものとする。

(5) 高度利用地区

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域に指定を行うものとする。

(6) 高度地区

将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図る区域に指定を行うものとする。

(区域の境界の明確化)

第6条 指定される用途地域の種類ごとの区域を定めるための土地の境界及び指定される用途地域の区域内の容積率等の制限内容により区分される区域の土地の境界は、原則として、道路、鉄道、その他の施設、河川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ものとする。

また、幹線道路等の沿道等に、路線型に用途地域を指定するに当たっては、街区を単位とすることや地形地物等を区域の境界として定めるものとする。ただし、地域の実状に応じて、道路等の境界等からの距離をもって定めることが適当な場合はこれによるものとする。

附 則

この方針及び基準は、平成28年4月1日から施行する。