

愛媛県都市計画運用方針
【土地利用編】

令和6年3月

愛媛県
都市計画課

改定履歴

- H 6 . 12 「用途地域等決定運用方針」策定
- H17. 3 「用途地域等決定運用方針」一部改定
- H25. 10 「都市計画決定運用方針（土地利用編）」策定
（「H17 用途地域等決定運用方針」を一部改定）
- R 6 . 3 「愛媛県都市計画運用方針（土地利用編）」策定
（「H25 都市計画決定運用方針（土地利用編）」を一部改定）

目次

第1章 運用方針の基本的な考え方

1	運用方針策定の趣旨	1
2	運用方針の構成	1
3	都市計画の意義	2
4	運用に当たっての基本的な考え方	2
(1)	総合性・一体性の確保	
(2)	求められる都市機能と構造	
(3)	適時適切な都市計画の見直し	
(4)	マネジメント・サイクルを重視した都市計画	
(5)	住民との合意形成	
5	土地利用についての基本的な考え方	5
(1)	市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現	
(2)	市街地の外における都市的土地利用への対応	
(3)	競争抑制的な土地利用制限の排除	

第2章 用途地域

1	用途地域に関する都市計画の基本的な考え方	7
(1)	目的	
(2)	基本となる計画	
(3)	目標年次	
(4)	基本方針	
2	用途地域の決定（変更）に関する基本的な考え方	8
(1)	決定（変更）に当たっての視点	
(2)	決定（変更）の要件	
3	区域等の設定に関する基本的な考え方	10
(1)	規模	
(2)	形状	
(3)	隣接する用途地域の考え方	
(4)	境界	
(5)	形態制限	
4	用途地域の選定	16
(1)	基本方針	
(2)	住宅地の形成	
(3)	商業地の形成	
(4)	工業地の形成	
(5)	幹線道路等の沿道	
(6)	用途地域選定のフローチャート	

5	用途地域の指定基準	21
(1)	住宅地	
(2)	商業地	
(3)	工業地	
(4)	幹線道路沿道	
(5)	鉄道沿線	
(6)	公共用飛行場周辺	
	【参考1】幹線道路の沿道の用途地域指定基準（基本的な考え方）	
	【参考2】幹線道路の沿道の地域における用途地域の基本的な考え方（旧建設省通達の解説）	

第3章 地域地区制度等の活用方針

1	用途地域補完制度の概要	54
(1)	指定方針	
(2)	補完制度の重要性	
(3)	補完制度の位置付け	
2	特別用途地区	56
(1)	概要	
(2)	規制システム	
(3)	定めることができる事項	
(4)	「行政からの発案による地区詳細計画」としての特別用途地区	
	【参考3】特別用途地区の種類	
	【参考4】活用事例	
	【参考5】特定用途制限地域	
3	地区計画	62
(1)	概要	
(2)	構成	
(3)	地区整備計画で定める内容	
(4)	策定の手順	
(5)	留意事項	
(6)	比較	
(7)	定めることができる内容	
(8)	それぞれの概要と特徴	
4	市街化調整区域における地区計画	69
(1)	背景	
(2)	目的	
(3)	当該地区計画についての基本的な考え方	
(4)	留意事項	
(5)	当該地区計画の区域形状・規模等	
(6)	対象区域	
(7)	定めることができる内容	
	【参考6】対象区域類型と要件	
	【参考7】地区計画について	
5	各制度の関係と特徴	74
(1)	制度の位置付け	

(2) 制度の関係	
(3) 各制度の特徴比較	
(4) 策定内容比較	
6 社会経済情勢の変化に伴う各都市の具体的な課題への対応方針	77
(1) 中心市街地におけるまちづくり	
(2) 密集市街地等における災害に強いまちづくり	
(3) 超高齢社会に対応したまちづくり	
(4) 歴史的な景観に配慮したまちづくり	
(5) 大規模小売店舗等の立地誘導・規制	
(6) マスタープランとの関係	
【参考8】具体的な課題と対応方針（事例）	
【参考9】地区計画策定の際の防災・減災の観点から道路の配置方針	
7 大規模な集客施設の立地	93
(1) 大規模な集客施設の立地規制と誘導	
(2) 大規模な集客施設の立地に関する基準	
(3) 広域調整手続き	
別表1 申出書の添付図書	
別表2 「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」	
別図 広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー	
8 防火地域又は準防火地域	101
(1) 概要	
(2) 指定	
【参考10】事例紹介	
9 臨港地区	105
(1) 概要	
(2) 臨港地区の範囲及び指定の検討	
(3) 指定基準（土地利用との関係）	
10 その他補完制度	107
(1) 都市再生特別地区	
(2) 特定防災街区整備地区	
(3) 景観地区	
(4) 風致地区	
(5) 駐車場整備地区	
(6) 流通業務地区	
(7) 伝統的建造物群保存地区	
(8) 生産緑地地区	

参考資料

- ・都市計画と農林漁業との調整措置について（令和5年3月31日4農振第3642号）
- ・「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」の改定について（通知）（平成29年7月12日）
- ・用途地域と騒音に係る環境基準との関係
- ・用途地域等決定運用方針（平成17年3月策定）愛媛県
- ・都市計画決定運用方針【土地利用編】（平成25年11月策定）愛媛県 ※参考資料除く

第1章 運用方針の基本的な考え方

1 運用方針策定の趣旨

都市計画法（以下「法」という。）は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することが目的とされている。

近年の国による地方分権の流れを受けて、都市計画事務も平成12年に原則自治事務となり、平成23年の地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行により、それまで県が有していた地域地区や都市施設に関する決定権限のほとんどが市町に移譲され、基礎自治体である市町が適切に都市計画制度を活用することが求められている。さらに、市町による都市計画の決定（変更）について、協議手続きの円滑化や地域の特性等を活かしたより主体的なまちづくりの推進を図るため、県知事同意が廃止となった。

本方針は、基礎自治体である市町が都市計画決定（変更）を行うに当たって、広域的観点及び都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）との整合の観点から、県と市町並びに市町どうしの都市計画が矛盾なく、一体のものとして有効に機能するよう、県が土地利用に関して一定の統一ルール（原則的な考え）を各市町に示すとともに、法第19条第3項の規定に基づき、市町が定めようとする都市計画に係る知事協議について、各市町が必要な時期に、必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、運用方針を取りまとめたものである。

なお、本方針は、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものであり、これによらない場合は、特段の条件整理をするなど留意が必要である。

2 運用方針の構成

1に掲げた運用方針策定の趣旨に照らし、本章を含み3章で構成している。

○運用方針の基本的考え方

今後の都市の在り方を踏まえ、土地利用の都市計画制度をいかに活用していくことが望まれるか、広域的観点及び市町都市計画の上位計画である都市計画区域マスタープランとの整合の観点から、県としての基本的な考え方を示すもの。

○用途地域

用途地域について、基本となる上位計画との整合や住居系・商業系・工業系などの土地利用別の考え方などを示している。また、指定基準として、用途地域の決定（変更）時における視点、要件、面積規模などの留意事項を詳細に記載しており、用途地域別の区域選定条件など各種条件を整理しているので、各市町の地域の実情に応じて検討していただきたい。

○地域地区制度等の活用方針

特別用途地区、防火地域、地区計画等の活用指針を課題類型別にまとめている。全てのテーマを網羅したものではなく、また、都市計画だけで解決できるものではないが、今後の課題対応型都市計画の参考としていただきたい。

3 都市計画の意義

都市計画は、限られた土地資源を有効に配分することにより、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。

このため、様々な土地利用が競合することとなるが、都市計画は都市全体の土地利用を総合的・一体的観点から適正に配分する計画であり、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する計画を定めることで都市のあり方を決めるものである。

本県では、近い将来、県下の全市町で人口減少に転じ、南予地方を中心に高齢化率が急上昇すると見込まれている。これまでの高度経済成長期のような人口増加・都市の拡大の中で、都市基盤は着実に整備され、一定のストックを形成しているが、今後は真に必要な基盤整備を除き、これまでの都市基盤のストックを活用し、戦略的な維持管理・改築更新による都市の発展が重要となってくる。併せて、他の都市との競争という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応えていかなければならない。

さらには、環境負荷の軽減、防災性の向上、中心市街地の活性化、良好な景観の保全、高齢者にも優しい歩いて暮らせるまちづくり、東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化への対応等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まっており、地域の実情を十分踏まえつつ、これまで以上に都市計画を積極的に活用することが求められている。

また、都市計画の対象は、住民に身近な住環境の整備又は保全に関連する事項から、広域的な観点に立って計画されるべき事項まで、多様な性格を有しており、これらの計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。

このため、都市計画は、その性格に応じ決定主体が県又は市町に区分されているが、市町が定める都市計画については、広域的な見地から適切な判断がされるよう、県知事の協議の手続きが設けられている。

4 運用に当たっての基本的な考え方

(1) 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならないが、その内容は、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうよう総合的に決められることが必要である。

また、今後の成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

このため、市町が定める都市計画において、当該都市計画が当該市町の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、県は、当該都市計画についての協議に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう、本県が定める「広域調整ガイドライン」により、他の関係市町の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることとしている。

(2) 求められる都市機能と構造

昨今の少子、超高齢社会や財政状況においては、子育て世帯が安心して子どもを産み、

育てられる環境整備や、高齢者にとって買い物やレクリエーション、医療や福祉などの日常生活に必要なサービスや行政サービスが享受しやすい環境整備に併せて、地球温暖化対策としての低炭素まちづくりなど、さらなる効率的な都市経営が可能なまちづくりが求められているため、都市計画の制度面、運用面において「集約型都市構造」を目指すことが重要である。

また、近年の大規模災害や新たな被害想定を踏まえ、地域防災計画との連携による安全・安心なまちづくりや地域の自然・風土や歴史・文化が継承され、気候・風土の多様性や四季の変化が体感でき、健康で文化的な生活を送れる都市環境も求められているため、都市機能を地域の実情に応じ組合せ、まちづくりを進めることが重要である。

特に集約型都市構造の実現は、医療・福祉施設、商業施設等が住まいに身近なところで集積し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが享受しやすい都市構造として、また、居住地と職場、子育て支援施設等が近接して立地し、歩いて暮らせるまちとなることで、子育て世帯にとっては就業と子育てとの両立につながるものである。

また、高齢者等の移動制約者にとっても就業や社会参画のための環境が整った生活しやすいまちとなるほか、自家用車から徒歩・自転車や公共交通に転換することで歩行が増加し、健康増進と医療費の減少や、自家用車の利用減少に伴う交通安全、さらには都市部門におけるCO₂排出抑制に資する低炭素化も図られる。

加えて、道路をはじめとする都市インフラの維持・更新の効率化・重点化や、学校、庁舎や市民利用施設などの公共施設の有効活用、公共交通や福祉サービスの効率的提供など、財政負担の軽減等にも資することとなる。

ただし、集約型都市構造の実現に当たっては、都市機能を集約するエリアに着目するばかりでなく、都市と緑・農の共生に向け、地域全体を広く捉えて対応する必要があるほか、都市の中心的な役割を持っている住宅、医療・福祉施設などの民間施設を適切に導くためには、従来の都市計画制度を適切に運用することは当然のこととして、さらに民間活動も重視する必要がある。

(3) 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導により、目指す都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討する際は、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。ただし、これらの都市計画についても、要請のバランスに留意しつつ、例えば、長期にわたり事業着手されていない都市施設や市街地開発事業に関する都市計画については、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討により、その必要

性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。

(4) マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な見直しにとどまらず、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

特に、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更にも結びつけていくことが重要である。

立地適正化計画の作成等に当たっては、都市計画基礎調査の結果に基づいて行うことが必要であり、その際、調査結果の空間分布を視覚的に把握することも有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

また、これら都市計画総体としての取り組みを実施する場合には、その一環として、長期にわたり事業着手されていない都市施設や市街地開発事業に関する都市計画について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うとともに、当該検討の結果を公表することが望ましい。

このような取り組みにより、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待される。

(5) 住民との合意形成

都市計画の決定（変更）に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるためには、住民が、都市の将来像の実現のために総合的、一体的に都市計画を進める必要があること、都市計画の目的、内容等が適切であることについて理解することが必要である。これは、都市計画決定（変更）手続の円滑化や都市計画を実現する上で重要である。

そのため、都市計画における情報提供を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を確認、理解する機会を得ることを可能とするため、都市計画の図書として作成されている総括図、計画図、計画書について、可能な限り、住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。

また、都市計画の決定（変更）に当たり住民に示す都市計画の理由については、当該都市計画と都市の将来像との関連について説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定（変更）され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

5 土地利用についての基本的な考え方

(1) 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、都市計画区域マスタープラン及び市町の都市計画に関する基本的な方針（以下、「市町マスタープラン」という。）において目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

しかし、現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を保全する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとの将来像にあった内容を定め、市街地の大まかな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、地権者等の意見を反映しつつ、きめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等を積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

例えば、中心市街地では、市街地の状況や公共施設の整備状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建蔽率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、防火地域、準防火地域あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で指定できる容積率、建蔽率、高さの最高限度などのメニューを適切に選択するとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の配置を行うことが望ましい。

なお、地区計画の確実な履行を目指す場合には、条例による強制力の付与等も検討する必要がある。

また、市街地内の空家等の対策として、民間開発を促進するための税制面での取組み（民間の活動・投資へのインセンティブ付与）等に注視するほか、市街地開発事業の導入により基盤整備されるまちについては、一定の条件整理をしたうえで土地利用に関して柔軟に適用するなどが考えられる。

(2) 市街地の外における都市的土地利用への対応

都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画のあり方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくこ

とが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。例えば、市街化区域にある工場等を市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に移転させることは、災害防止を目的とする等、やむを得ない場合に限ることが望ましい。ただし、都市的土地利用のうち、既存集落の維持や非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

また、区域区分が行われていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境を損なう恐れのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などによりの確に対応すべきである。

(3) 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模集客施設は、著しく多数の人々を都市圏内外から集めるため、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼす恐れがあることから、都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われている。

しかし、立地制限を解除する用途地域や地区計画の決定等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、既成市街地における空家・空地の発生も含めた環境悪化、交通渋滞の激化、都市施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきである。

第2章 用途地域

1 用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

(1) 目的

用途地域は、都市の将来像を想定した上で、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために、住居、商業、工業の用途を適切に配分し、建築物の用途、密度・容積、形態等に関する制限を設定するものである。

これにより、市街地全体の土地利用の基本的枠組みを明らかにし、都市施設及び市街地開発事業の都市計画との有機的な関連の下に、適正かつ合理的な土地利用の実現を図り、都市の健全な発展を期するものとする。

(2) 基本となる計画

用途地域は、県・市町総合計画等の上位計画及び都市計画区域マスタープランに示される都市全体にわたる土地利用の方針及び市町都市計画マスタープランに示される各地域の市街地像、土地利用の方針を基本に定める。

(3) 目標年次

おおむね10年後における整備を目標として定めるものとする。

(4) 基本方針

都市における住宅地、商業地、工業地等の配置密度・容積について、土地利用の現況及び動向を踏まえ、集約型都市構造の形成を目指し、次の基本事項に従って定める。

なお、地域の課題に的確に対応するため、これらの方針を適宜重層的に組み合わせて適用する。

① 歩いて暮らせる住みやすいまちづくり

鉄道、バス等の公共交通を活用しつつ、中心市街地や交通結節点に、住居、商業、業務等の用途のために必要な都市空間を高度に集約して確保する。歩く行動範囲内に生活関連施設を配置し、高機能で便利な集約拠点を形成し、コンパクトで低炭素型の都市構造を目指す。

② 防災・減災のまちづくり

地域防災計画等と連携し、避難路、避難地としての機能を期待される、都市計画道路、都市公園の整備とあわせ、密集市街地における、沿道の建築物の不燃化、延焼遮断空間の確保を誘導することにより、防災機能の向上を図る。

③ 快適で良好な町並みのあるまちづくり

既存の歴史的、文化的、自然環境的な資源等を活用し、魅力的で、個性的な町並みの形成を図る。また、良好な住環境及び景観を保全することで、快適なまちの形成を目指す。

2 用途地域の決定（変更）に関する基本的な考え方

(1) 決定（変更）に当たっての視点

用途地域の都市計画決定（変更）は、次に掲げる視点に留意して行うものとする。

① 都市計画区域全体からの広域的な視点

都市計画区域での対象地域の位置付け、都市構造上の位置関係や都市全体からみた対象地域への都市機能の配置及び指定しようとする密度の妥当性、必要性の視点

② 対象地域から周辺地域へ向けた相隣的な視点

用途規制、利用密度等の差異の度合い（バランス）、周辺の公共施設の整備状況及び発生する負荷の度合い等の観点からの周辺域に及ぼす影響及び周辺域の土地利用動向等の視点

③ 対象地域を中心とした即地的な視点

土地利用の現状、課題、今後の見通し、公園等のオープンスペース、道路等の整備状況、敷地の状況、利用密度、利用容積、建築物の高さ等の視点

(2) 決定（変更）の要件

用途地域の都市計画決定（変更）は、次に掲げる場合等において、土地利用の動向、公共施設の整備状況を踏まえ、居住環境の改善、適正な土地利用の促進等、まちづくり上の課題に対応し、その健全な発展に資する確かな見直しを図られるよう十分留意して行うものとする。

① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等

この方針等に基づき、計画的な土地利用を適切に誘導する場合

ア 見直し時期

目指すべき都市像に変更が生じ、都市機能や密度構成の再編に向け、計画的で合理的な土地利用を誘導するため、用途地域の決定（変更）の必要が生じた時点

イ 留意点

- ・都市施設や市街地開発事業の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうるよう都市計画の総合性及び一体性に留意し決定（変更）を行うこと。
- ・市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更において検討された各種フレーム（人口フレーム、商業フレーム及び工業フレーム）との整合に配慮すること。（松山広域、今治広域都市計画区域が対象）

② 都市計画基礎調査等

都市計画基礎調査等（市町のまちづくり調査等を含む）から、土地利用動向に変化が見られる場合や、工場跡地等の低未利用地において、土地利用転換が進みつつある又は見込まれる地域等において、指定されている用途規制又は形態制限が土地利用又は建築行為の実態及び動向に適合しなくなり、変更することが都市計画上適切な場合。

ア 見直し時期

- ・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時点

- ・新たな市街地像に対応した適切な土地利用を誘導する必要が生じた時点

イ 留意点

土地利用転換が進みつつある過渡的な段階では、特に、土地利用の現状、見込み及びその範囲に十分留意した上で、見直すことが必要である。

- ・現状の形態制限が実態に合わなくなり容積率等の見直しが必要と認められる場合。
- ・工業地域や準工業地域に指定されていながら、マンション等の住居系用途に変わりつつある地域。
- ・住居系地域に指定されていながら店舗や事務所等の立地が相当程度かつ広範囲に立地する動向が見られる地域などが考えられる。ただし、これらの場合においても、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と整合していることに留意すること。

③ 都市基盤整備の促進による用途地域の変更

都市施設の整備や市街地開発事業等により、土地利用条件が変化し、都市基盤整備の効果を活かした良好な市街地の形成を誘導する必要がある場合

ア 見直し時期

都市施設や市街地開発事業の整備が完了又は一定の進捗がされ、整備効果を活かした新たな土地利用を誘導する必要が生じた時点

イ 留意点

用途地域の変更は、都市施設や市街地開発事業等が完成した後に行うことを原則とするが、完了していない段階であっても、事業期間（完了時期）と新たな土地利用が明確な場合は、適宜見直すことも考えられる。具体的には、土地区画整理事業で仮換地指定がなされた場合や道路等の整備が一部区間（一定区間）完了したことに伴い、業務施設やサービス施設の立地を誘導する場合等が考えられる。ただし、これらの場合においても都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と整合していることに留意すること。

④ 都市サービス機能の誘導・更新

超高齢社会に対応して、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、いきがづくり関連施設等都市生活を支援するサービス機能を担う施設整備又は機能更新を誘導する必要がある場合

ア 見直し時期

まちづくり計画等において、対象地域の新たな土地利用が明らかとなった時点

イ 留意点

不特定多数の人が円滑に施設等の利用ができる観点から、公共施設の整備が高い水準で整備されている地域に適用する。

3 区域等の設定に関する基本的な考え方

(1) 規模

用途地域の指定規模は、次の4つを標準とする。

なお、地域の特性に応じ、例えば街区単位などを基本として特例に示すような比較的小規模な区域を定める場合は、都市計画事業等を都市計画区域の整備、開発及び保全の方針又は市町の都市計画に関する基本方針に適合して行う区域等で、当該市街地の将来像に適合する用途を定める場合に限る。

① 原則となる規模

ア 単独用途

用途地域の種類ごとの区域及び同一用途地域であっても形態制限が異なる区域は、土地利用の実態を考慮し、適切な規模とする。

- ・面的に広がる土地利用を基本とする住専系、中間系、工業系地域は5ha以上
- ・近隣商業地域は0.5ha以上
- ・拠点的土地利用を基本とする商業地域は1ha以上

② 特例による規模

ア 同系用途地域の特例（既指定に隣接して同系の用途地域を拡大する）

同系用途地域が一団として一体的にまとまっている場合には、その一団のまとまりをもって適切な規模とすることができる。

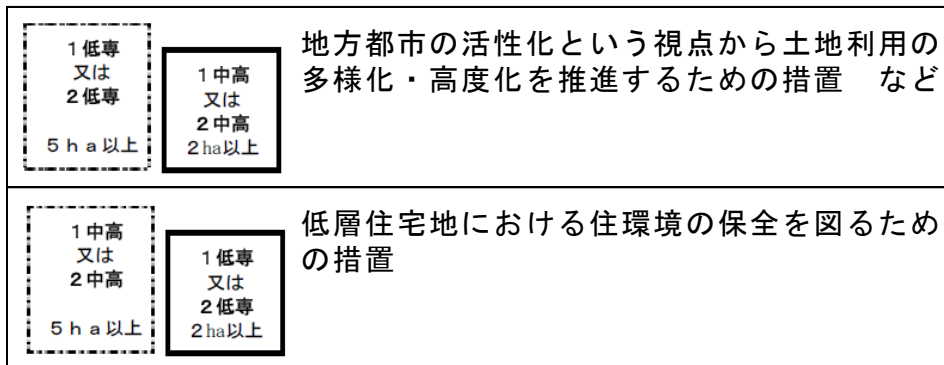
同系用途地域の特例は、13種の用途地域を住専系、商業系、工業系及び中間系の比較的制限内容が近い用途地域に区分し、いずれか一方が単独用途地域としての規模を満足していれば、もう一方については必要な規模を緩和するもので、特別な土地利用誘導を目的に定めている。

目指すべき将来像への誘導を用途地域制度として柔軟に支援するため、住・工混在地等で部分的に徐々に用途地域を変更していく場合や、単独としては面積規模を満たさない一団の住宅地開発等で、周辺住宅地を含めた利便性の向上や土地の高度利用を図る場合など、積極的、戦略的な活用を主な対象とする。

- ・比較的制限内容が近い用途地域が接している場合は、片側の用途地域面積を2haまで緩和
- ・同系用途地域の組合せ（準住居地域は中間系の用途地域であるが、沿道型の典型として対象に加えていない。）

住専系	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、田園住居地域
商業系	近隣商業地域、商業地域
工業系	準工業地域、工業地域、工業専用地域
中間系	第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域

●同系（隣接）用途地域の特例



イ 住居系用途地域の特例（既指定用途地域内に同系の住居系用途地域として見直す）

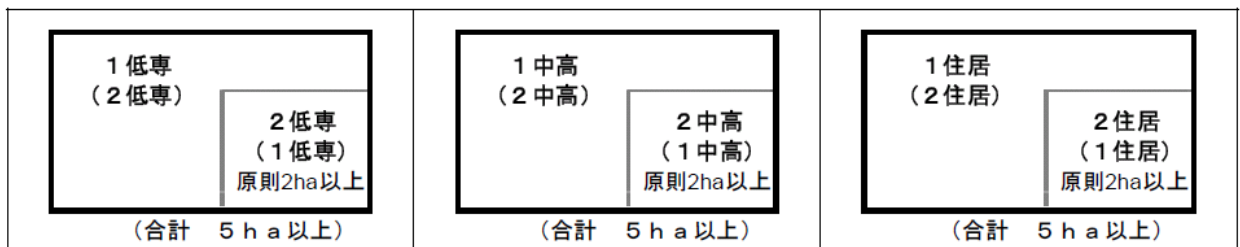
同系の住居系用途地域が一団として一体的にまとまっている場合には、その一団のまとまりをもって適切な規模とすることができる。

以下に示す同系の住居系用途地域（1 低専と2 低専、1 中高と2 中高、1 住居と2 住居）は、規制内容が非常に近い用途地域であり、地区の特性に応じた多様な規制・誘導が可能となるよう、一団として面積を取り扱う。

なお、その際、片側の用途地域について基本的に2 h aは確保する。2 h a未滿とする場合は、地区計画等を策定して良好な居住環境の確保に支障がないよう配慮するか、地形・地物により明確に区分され、かつ、良好な住環境の確保に支障がないと判断できる場合とする。

また、同一用途地域内で容積率等の形態制限が異なる場合についても同様の考え方が可能である。

- ・同系の住居系用途地域は、一団として面積を取り扱う。（ただし、片側の用途地域は原則2 h aを確保）



ウ スポット型の特例（住居専用地域に生活利便施設等を誘導する）

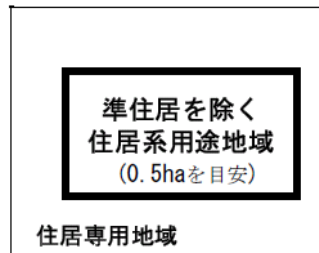
身近な生活圏を構築するための住居系用途地域のうち、補完制度の併用指定により、周辺環境に与える影響について配慮されているものについてはこの限りでない。

スポット型の用途地域の指定は「環境面からは配慮が必要であるが、生活と密接しているため立地を誘導することが望ましい施設等」を対象としたものであり、原則として、生活利便施設や文教施設等に限定することが望ましい。

近隣サービスを誘導する地区として第一種、第二種住居地域を定める場合は、拠点型の用途地域指定である商業系用途地域なみの0.5 h aを目安として必要な面積を緩和する。

なお、スポット型の指定により住居系専用地域内に生活利便施設を許容する地区等を定める場合は、周辺地区との用途上、形態上の乖離に留意し、原則として特別用途地区や地区計画等の併用指定を行うこと。

- ・必要な面積を0.5haまで緩和する。
- ・住民等の合意のもとで地区計画を策定することにより、周辺環境に与える影響について特段の配慮がされている場合、特に必要な面積を設けないが、0.5ha程度を下限の目安とする。
- ・スポット型の特例



(2) 形状

異なる用途地域相互の境界線の形状について、相隣関係における環境阻害を防止することなどを目的に、用途地域のゾーニング（区分）としての平面的な形状を定めるものである。

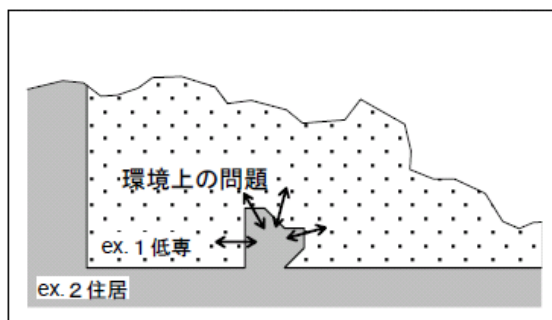
① 用途地域のまとまり

- ア 用途地域の形状は、土地利用の実態を考慮し、適切な形状とする。
- イ 用途地域を定める区域の形状が、まとまりとして明確に区分されている場合は、環境、景観等の異なる用途地域間の相違は問題となりにくい。

② 用途地域境界の形状

- ア 特に、制限が大きく異なる用途地域が隣接する部分については、スプロール的に異なる用途や形態の建物が隣接することによる環境悪化を防止するため、整形な形状で区分する。
- イ 相隣的な土地利用調整の観点からは、区分された一団の用途地域内では一定の環境を確保することが可能であるが、用途地域相互が隣接する境界付近では、極端な制限の差はそのまま環境の差となって相隣的な環境上の問題が生じるおそれがある。特に、形状がスプロール的に不整形な形で定められていると、一体のゾーンの中に異質な地区があるのと同じく、環境上の問題が特に顕著となる。

- ・不整形な形状による環境問題



(3) 隣接する用途地域の考え方

- ① 原則として、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は、商業地域、工業地域もしくは工業専用地域に隣接して定めない。
- ② 原則として、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は、商業地域

又は工業専用地域に隣接して定めない。

- ③ 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は、交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。

ただし、次の場合はこの限りではない。

- ・地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、住居専用地域等の居住環境の保全に支障がない場合。
- ・幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
- ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。

- ④ 商業地域は不特定多数の人間が自動車交通等を伴って集散する地域であり、工業地域、工業専用地域は工場操業上の騒音や搬出入のための大型自動車が絶えず行き交う地域である。そのため、原則として住居専用地域等との隣接を制限している。

ただし、大規模な地形・地物で明確に区分されていることにより双方の交通が交錯しない場合など、住居専用地域等の住環境に支障がない場合については制限を除外している。

- ⑤ 幹線道路及び鉄道沿いは、騒音、振動等により住環境に悪影響を及ぼす恐れがあるため、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の指定を原則制限している。

ただし、地形・地物の状況や地区計画の策定などにより、制限を除外している。

- ⑥ 第一種低層住居専用地域は、近隣商業地域とは地形・地物により明確に区分する。
- ⑦ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は、準工業地域とは地形・地物により明確に区分する。
- ⑧ 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は、準工業地域又は工業地域とは地形・地物により明確に区分する。
- ⑨ 第一種住居地域及び第二種住居地域は、工業地域又は工業専用地域とは地形・地物により明確に区分する。

隣接する用途地域の考え方	1 第一低	2 第二低	3 第一中高	4 第二中高	5 第一住居	6 第二住居	7 準住居	8 田園	9 近商	10 商業	11 準工	12 工業	13 工専
1 第一種低層住居専用地域									△	×	△	×	×
2 第二種低層住居専用地域										×	△	×	×
3 第一種中高層住居専用地域										×	△	△	×
4 第二種中高層住居専用地域										×	△	△	×
5 第一種住居地域												△	△
6 第二種住居地域												△	△
7 準住居地域													
(8 田園住居地域)									△	×	△	×	×
9 近隣商業地域	△							△					
10 商業地域	×	×	×	×				×					
11 準工業地域	△	△	△	△				△					
12 工業地域	×	×	△	△	△	△		×					
13 工業専用地域	×	×	×	×	△	△		×					

空白：制限なし △：地形・地物で区分すること ×：原則禁止
※「8 田園住居地域」の制限は他都市を参考としている。

(4) 境界

境界は、規制内容の異なる用途地域の制限が及ぶ境を示すものであり、これにより具体の建築活動が行われるため、混乱の生じないよう明確なものとする。(境界は2,500分の1の計画図で判断可能なものとする)

① 基本となる境界

用途地域の境界は、原則として道路、河川、緑地、鉄道等の明確な地形、地物等で定める。

道路、河川、緑地等の公共施設、鉄道等の線的な公的施設等の地形、地物等が境界線の基本となるが、これらの地形・地物が適切な位置にない場合は、土地区画整理事業等の面的整備事業の事業境界、現地確認が容易な宅地界なども地形・地物と考えられる。

基本的には道路中心、河川中心等、建物敷地の境界に影響されない地形・地物の中心を基本とするが、高架の鉄道敷き等、建築空間として利用されることが考えられる場合には、鉄道敷き等の境界により定めることが望ましい。

② 沿道幅取り

幹線道路等の沿道利用を促進する区域では、道路端からの一定の距離等で定めることができる。

幅取りの幅員は、原則として30mとする。(沿道1街区をおおむねの目安としている)

なお、流通業務地区等、沿道土地利用を行う敷地の奥行きが特に大きい地区等については、別途幅取り幅員を定めることも考えられる。

沿道土地利用の実態によっては、街区型、こぶ付き線状型及びそれらを組み合わせた指定も可能であり、境界の明確さ、沿道土地利用としての一体性及び背後地に及ぼす影響を配慮した上で、適切な境界を定める。

これら沿道土地利用に対応した線状の用途地域の指定形状を路線型という。

③ その他

やむを得ない場合に限り、見通し線をもって定めることができる。

地形・地物や幅取りにより区分できない場合は、見通し線をもって定めることも考えられる。

見通し線には、道路中心等の延長線による方法、鉄塔や交差点中心等のポイントとポイントを結ぶ線による方法が考えられる。

(5) 形態制限

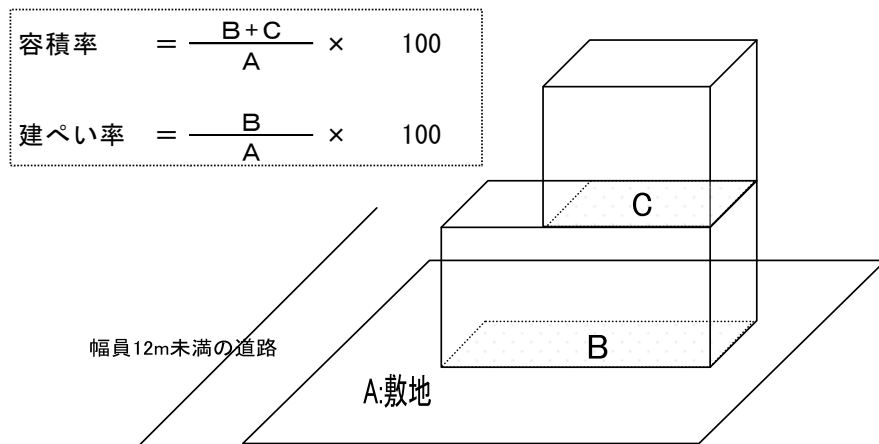
① 容積率、建蔽率等

用途地域において定める容積率、建蔽率、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度及び高さの限度については、各地域の市街地像、土地利用の方針に基づき必要と考えられる建築物の形態を都市施設の整備状況及び環境保全を勘案して、各用途地域について、それぞれ適切な数値を定めるものとする。

用途地域の選定においては、地域別の選定条件等を原則とするが、地域の実情や特性により特段の必要性が認められる場合に、拡充された選択肢を適用することが適切であると考えられる。

また、都市計画の継続性を考慮すると、拡充された選択肢による規制の緩和は安易に行うべきではなく、その必要性及び都市施設等に対する負担の増加について慎重に検討

し、最小限にとどめることが望ましい。



容積率については、前面道路が幅員 12m 未満の道路の場合、道路幅員のメートルの数値に、住居系用途地域においては 0.4 を、非住居系用途地域では 0.6 を乗じたもの以下でなければならない。例えば、指定容積率が 200% で前面道路が 4m である場合、住居系用途地域では 160% まで、非住居系用途地域では 240% だが小さい値の 200% が適用される。

② 高さ制限の指定について

隣地の日照等への考慮又は良好な街並みや都市景観の維持若しくは形成のため定める。(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ついては都市計画で定められた高さを適用)

③ 最低敷地規模の指定について

敷地の細分化による居住環境の悪化や防災機能の低下のおそれがある場合等に定める。

この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮する。

④ 外壁の後退距離の指定について

道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合に定める。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮する。(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適用)

4 用途地域の選定

(1) 基本方針

① 住宅地

居住水準の向上を勘案の上、都市において必要となる規模を確保し、職住に近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住環境の形成等に配慮した適切な密度構成に従って、住宅地の形成を図る。

② 商業地

当該都市の有する経済圏、生活圏の規模、構造を勘案し、商業、業務、医療、文化施設等の集積に必要となる規模を確保し、中心商業地、近隣商業地等の各商業地の位置付けや幹線道路、鉄道等の交通施設の配置、規模、整備状況及び将来計画等を考慮し、商業地として適正な規模の設定及び配置を行う。

③ 工業地

都市において必要な規模を配置し、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案しつつ、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図ること。

④ 幹線道路の沿線等

幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工業等が無秩序に混在している市街地等で、公害又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、その地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況を勘案して用途地域を定める。

(2) 住宅地の形成

住宅地を形成する地域については、住環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、環境を適切に保護するため、できるだけ住居の専用性を高めることが望ましいという観点から、次のとおり地域を定める。

- ① 低層住居の専用地域としての住環境の保護、又は整備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。

低層住宅地としての環境を保護しつつ、住民の日常生活圏にも配慮して独立した小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する必要な生活道路に面する地域等については、第二種低層住居専用地域を定める。

- ② 中高層を含む住宅地としての住環境を保護、又は整備を図る区域は、原則として、第一種中高層住居専用地域を定める。

中高層を含む住宅地としての住環境を保護しつつ、住民の日常生活の利便から中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域等については、第二種中高層住居専用地域を定める。

- ③ その他の住宅地にあつては、原則として、第一種住居地域を定め、規模に係らず店舗、事務所等の併存を図りつつ、住居の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。

- ④ 住宅地で伝統地場産業が立地する住工混在地域にあつては、公害の防止、伝統地場産業の保護、育成を図るため、地域の特性に応じて、第一種住居地域、第二種住居地域に特別用途地区を併用して定める。

- ⑤ 土地区画整理事業や地区計画等により面的に公共施設を整備して、新たに市街化を図る地域については、これらの面的整備に備え、原則として低層住居専用地域を定める。
- ⑥ 住居専用地域については、原則として、商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に相互に接して定めない。
- ⑦ 住宅地を形成する地域において、低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成することが必要な場合は、田園住居地域を定めることが望ましい。

(3) 商業地の形成

商業地を形成する地域については、商業業務施設の集積度および交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、その都市の中心地等各商業地の位置付けに応じ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次のとおり地域を定める。

- ① 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、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区、交通結節点周辺地域で商業活動及び業務活動の利便性を増進する必要がある地域、又は将来特化することが確実な地域は、原則として商業地域を定める。
- ② 宿泊施設等の集中立地する観光地については、周辺環境に配慮し、商業地域を定める。
- ③ 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行うことを主たる内容とする商業活動及び業務活動の利便性を増進する地域は、原則として近隣商業地域を定める。

(4) 工業地の形成

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、次のとおり地域を定める。

- 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であって、住環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を図る地域については、準工業地域を定める。
- ② 工業の利便性を増進する必要がある地域は、工業地域を定める。なお、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ついては、住環境と生産環境との調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定を、延焼の恐れのある建築物の密度が高い地域においては、防火地域や準防火地域の指定に努めること。
- ③ 工業の集積度が高く、住宅地の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域、新たに工業地として計画的に整備を図る工業団地等は、工業専用地域を定める。

(5) 幹線道路等の沿道

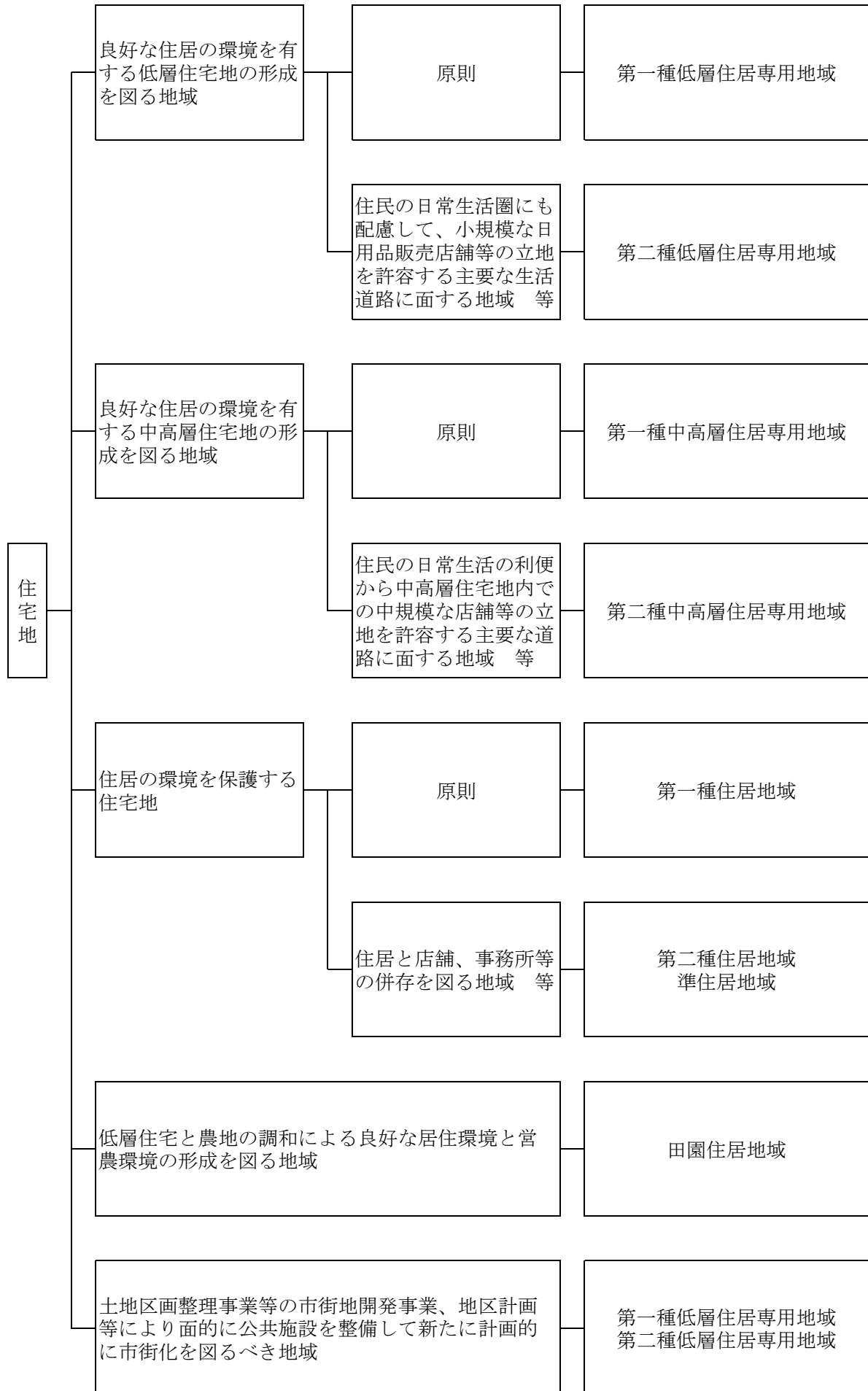
幹線道路の沿道については、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定める。

- ① 幹線道路沿道の住宅地で、自動車関連施設等をはじめとする沿道にふさわしい商業業務施設の立地を許容しつつ、主として住環境を保護する区域については、準住居地域を

定める。

- ② 自動車交通量が多い幹線道路に面し、沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域で、商業施設の立地を図る地域については、商業地域を定める。
- ③ 沿道サービス型店舗の立地を図る地域については、近隣商業地域を定める。
- ④ 流通業務施設、周辺の住環境の悪化の恐れのない工場等の立地を図る区域には、特別用途地区の併用等により、準工業地域を定める。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

(6) 用途地域選定のフローチャート





5 用途地域の指定基準

(1) 住宅地

① 第一種低層住居専用地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

(1) 低層住居の専用地域として良好な住環境の保護、又は整備を図る地域である。

はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

(2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

既に環境良好な低層低密度住宅地、又は低層低密度住宅地として土地区画整理事業等の面的整備事業が具体化した区域で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。

低層低密度住宅地として開発計画が具体化している区域。

具体的な開発計画はないが、既存住宅の状況から低層低密1戸建て住宅地として開発することが適当な区域。

3 規模

(1) 概ね5ha以上で、区域の形状が路線的または不整形ではない。

はい [3 (3)へ] いいえ [3 (2)へ]

(2) 周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障がない。

はい [3 (3)へ] いいえ [再検討を行うこと]

(3) 低層住居専用地域の一団の区域内で容積・建蔽率の異なる複数の区域を定める。

はい [3 (4)へ] いいえ [4へ]

(4) 各々の規模は概ね2ha以上である。

はい [4へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

(1) 商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。

はい [5へ] いいえ [4 (2)へ]

(2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、第一種低層住居専用区域の居住環境の保全に支障がない。

はい [5へ] いいえ [4 (3)へ]

(3) 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。

はい [5へ] いいえ [4 (4)へ]

(4) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	建蔽率	容積率	高さ
□	標準型	既存の良好な低層住宅地の環境を保護する区域及び今後良好な低層住宅地の形成を誘導する区域	40	80	10
			50	80 100	10
□	低層住宅地 保全型	特に環境良好な低層住宅地でその環境を保護する区域	40	60	10
			50	80	
□	計画的低層 住宅型	環境良好な低層低密度の住宅地として、土地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市街化を図るべき区域(抑制する必要がある区域) なお、面的整備の進捗に応じて、土地利用計画を整合する用途地域の見直しを行うことができる。	30 40	50 60	10

6 設定内容

(1) 容積率等の基準

- ① 容積率を80%又は100%、建蔽率を40%又は50%、高さの制限は10mを標準とする。
- ② 建蔽率を40%に設定する場合は、容積率を80%以下に設定すること。

(2) 外壁の後退距離

- ① 面的整備事業区域内等で必要がある場合に定め、1.0m又は1.5mとする。
- ② 建蔽率50%以上の場合は1.0mとする。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地規模の最低限は、面的整備事業地区内等で敷地の細分化防止により、低層低密度の住環境の悪化防止等のため必要がある場合に、不適格建築物の数が5%未満になるように200㎡以下の適切な数値を定める。

(4) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 良好な景観、環境等を有する区域については、その維持及び保全を積極的に図るため、風致地区、地区計画等を必要に応じ定めること。
- ② 200㎡を超える敷地規模の設定を行う場合は、地区計画等において定めること。
- ③ 道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導するよう、誘導容積型地区計画等の活用に努めること。

② 第二種低層住居専用地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

(1) 低層住宅地としての住環境を保護しつつ、住民の日常生活圏にも配慮して独立した小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域である。

はい [1 (2) へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

(2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2 へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3 へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

既に小規模な日用品店舗、飲食店等が立地しており、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。

低層低密度住宅地内の利便性のある道路（原則として歩道付）沿いで、日常生活のための小規模店舗が立地することが適切な区域。

3 規模

(1) 概ね5ha以上で、区域の形状が不整形ではない。

はい [3 (3) へ] いいえ [3 (2) へ]

(2) 周辺の状況により低層住居専用地域としての居住環境の保全に支障がない。

はい [3 (3) へ] いいえ [再検討を行うこと]

(3) 低層住居専用地域の一団の区域内で容積・建蔽率の異なる複数の区域を定める。

はい [3 (4) へ] いいえ [4 へ]

(4) 各々の規模は概ね2ha以上である。

はい [4 へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

(1) 商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。

はい [4 (5) へ] いいえ [4 (2) へ]

(2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、第二種低層住居専用区域の居住環境の保全に支障がない。

はい [4 (5) へ] いいえ [4 (3) へ]

(3) 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。

はい [4 (5) へ] いいえ [4 (4) へ]

(4) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。

はい [4 (5) へ] いいえ [再検討を行うこと]

(5) 路線的に定める。

はい [4 (6) へ] いいえ [5 へ]

(6) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。

はい [5 へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	建蔽率	容積率	高さ
□	標準型	良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅地として土地の有効利用を特に図る地域のうち、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地等	40	80	10
			50	80 100	10
□	小規模店舗混在型	既存の良好な低層住宅地で、小規模独立店舗（150m ² 以下）の立地が見られる区域	40	80	10
			50	80	10
			60	100 (150)	(12)
□	計画的低層住宅型	環境良好な低層低密度の住宅地として、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市街化を図るべき区域（抑制する必要がある区域） なお、面的整備の進捗に応じて、土地利用計画を整合する用途地域の見直しを行うことができる。	30 40	50 60	10

6 設定内容

(1) 容積率等の基準

- ① 容積率を80%又は100%、建蔽率を40%又は50%、高さの制限は10mを標準とする。
- ② 建蔽率を40%に設定する場合は、容積率を80%以下に設定すること。
- ③ 容積率150%、高さ12mは、区域の現況や用途変更の経緯等から止むをえない場合に限り適用すること。

(2) 外壁の後退距離

- ① 面的整備事業区域内等で必要がある場合に定め、1.0m又は1.5mとする。
- ② 建蔽率50%以上の場合は1.0mとする。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地規模の最低限は、面的整備事業地区内等で敷地の細分化防止により、低層低密度の住環境の悪化防止等のため必要がある場合に、不適格建築物の数が5%未満になるように200 m²以下の適切な数値を定める。

(4) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 良好な景観、環境等を有する区域については、その維持及び保全を積極的に図るため、風致地区、地区計画等を必要に応じ定めること。
- ② 200 m²を超える敷地規模の設定を行う場合は、地区計画等において定めること。
- ③ 生活利便施設地区としてスポット型の用途地域の指定を行う場合は、周辺住環境との調和に配慮し、特別用途地区、地区計画等の指定に努めること。

③ 第一種中高層住居専用地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (1) 中高層を含む住宅地としての住環境を保護、又は整備を図る地域である。
 はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]
- (2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。
 はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

- 既に中高層住宅と低層住宅が混在する一般住宅地の環境を保護するため住宅専用地とする区域で、不適格建築物の数が該当区域内の建築物数の5%以下の区域。
 既存の低層住宅地で、第二種低層住宅専用地域では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域。
 学校、病院、飲食店等が混在した中高層住宅地で、良好な住環境を保全すべき区域。

3 規模

- (1) 概ね5ha以上で、区域の形状が不整形ではない。
 はい [3 (4)へ] いいえ [3 (2)へ]
- (2) 低層住居専用地域と一団となる。
 はい [3 (4)へ] いいえ [3 (3)へ]
- (3) 周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障がない。
 はい [3 (4)へ] いいえ [再検討を行うこと]
- (4) 中高層住居専用地域の一団の区域内で容積・建蔽率の異なる複数の区域を定める。
 はい [3 (5)へ] いいえ [4へ]
- (5) 各々の規模は概ね2ha以上である。
 はい [4へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

- (1) 商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。
 はい [4 (5)へ] いいえ [4 (2)へ]
- (2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。
 はい [4 (5)へ] いいえ [4 (3)へ]
- (3) 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。
 はい [4 (5)へ] いいえ [4 (4)へ]
- (4) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。
 はい [4 (5)へ] いいえ [再検討を行うこと]
- (5) 路線的に定める。
 はい [4 (6)へ] いいえ [5へ]
- (6) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。

はい [5へ]

いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	既存の良好な中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な中高層住宅の形成を誘導する区域	50 60	200
<input type="checkbox"/>	住環境保全型	低層住宅地で低層住居専用地域に該当しない区域で、中層住宅地として良好な住環境を保護する必要がある区域	50 60	100 150
<input type="checkbox"/>	計画的な中高層住宅地型	面的整備事業等により道路、公園等の都市施設が整備されている地区、又は開発計画が具体化されている区域で中層住宅専用地として土地利用の誘導を図るべき区域	50 60	200
<input type="checkbox"/>	環境保全・形成誘導型	優れた環境の中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後、環境良好な中高層住宅の形成を誘導する区域	30 40 50	100 100 150

6 設定内容

(1) 規模

一団地の住宅施設等に関する都市計画決定がなされている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用計画に適合した市街地の面的整備事業を行う区域にあつては、小規模でもよい。

(2) 容積率等の基準

- ① 容積率 200%、建蔽率 50%又は 60%を標準とする。
- ② 優れた環境の中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後、環境良好な中高層住宅の形成を誘導する区域については、容積率を 100%又は 150%、建蔽率を 30%、40%又は 50%とすることができる。
- ③ 建蔽率を 30%に設定する場合は、容積率を 100%、建蔽率を 40%に設定する場合は、容積率を 150%以下に設定すること。

(3) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 低層住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との差に留意し、特別用途地区、地区計画等を定めること。
- ② 「5 選定パターンの住環境保全型」のうち、中層と低層の住宅が混在する区域については、適切な絶対高さ制限を伴う高度地区を必要に応じて定めること。
- ③ 学校、図書館等教育文化施設の集積している区域等教育的環境の保護を図る必要がある区域については、特別用途地区を定めること。

④ 第二種中高層住居専用地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (1) 中高層を含む住宅地としての住環境を保護しつつ、住民の日常生活の利便から中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域である。

はい [1 (2) へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

- (2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2 へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3 へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

既に中高層住宅と低層住宅とが混在する一般住宅地で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。

既存の低層住宅地で、第一種中高層住宅専用地域では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域。

住居専用区域内を通る幹線道路沿いの区域。

中高層住宅地の良好な環境を図りつつ、本区域に建築できる店舗や事務所等の立地を許容すべき区域。

3 規模

- (1) 概ね5 ha 以上で、区域の形状が不整形ではない。

はい [3 (4) へ] いいえ [3 (2) へ]

- (2) 低層住居専用地域と一団となる。

はい [3 (4) へ] いいえ [3 (3) へ]

- (3) 周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障がない。

はい [3 (4) へ] いいえ [再検討を行うこと]

- (4) 中高層住居専用地域の一団の区域内で容積・建蔽率の異なる複数の区域域を定める。

はい [3 (5) へ] いいえ [4 へ]

- (5) 各々の規模は概ね2 ha 以上である。

はい [4 へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

- (1) 商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。

はい [4 (5) へ] いいえ [4 (2) へ]

- (2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。

はい [4 (5) へ] いいえ [4 (3) へ]

- (3) 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。

はい [4 (5) へ] いいえ [4 (4) へ]

- (4) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。

はい [4 (5) へ] いいえ [再検討を行うこと]

(5) 路線的に定める。

はい [4(6)へ] いいえ [5へ]

(6) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	既存の良好な中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な中高層住宅の形成を誘導する区域		
		面的整備等により道路、公園等の都市施設が整備されている区域又は計画が具体化されている区域で良好な中層住宅専用地として土地利用の誘導を図るとともに日常生活の利便から中規模な店舗の立地を許容する区域	50 60	200
<input type="checkbox"/>	計画的 中規模 店舗型	鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された地区、再開発等で計画的に開発を行う区域	50 60	200 300
		中層住宅団地の開発計画が具体化している区域で、中規模な店舗の立地を許容する区域		

6 設定内容

(1) 規模

一団地の住宅施設等に関する都市計画決定がなされている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用計画に適合した市街地の面的整備事業を行う区域にあっては、小規模でもよい。

(2) 容積率等の基準

- ① 容積率200%、建蔽率50%又は60%を標準とする。
- ② 容積率300%とする場合には周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。

(3) 防火地域及び準防火地域

容積率300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

(4) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 低層住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との差に留意し、特別用途地区、地区計画等を定めること。
- ② 中層と低層の住宅が混在する区域については、適切な絶対高さ制限を伴う高度地区を必要に応じて定めること。
- ③ 中高層集合住宅を誘導する地区等において、商業地域並みの容積率及び建蔽率を選択する場合は、地区計画及び高度地区の指定により相隣環境の保全と良好な都市景観の形成に努めること。

⑤ 第一種住居地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

(1) 住宅の環境保護のための地域で、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する地域である。

はい [1 (2) へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

(2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2 へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3 へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

住宅地であるが、第二種中高層住居専用地域の基準に該当せず、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の10%以下の区域。

旧街道沿いや古くからの密集市街地で、従前からの建築物の建蔽率等の状況から、近隣商業地域の建蔽率80%、容積率200%の指定が行われていたが、実態として、住宅もしくは店舗併用住宅が大半を占める地区で、住環境の保全を図るべき区域。

3 規模

(1) 概ね5ha以上である。

はい [3 (2) へ] いいえ [再検討を行うこと]

(2) 一団の区域内で容積率の異なる複数の区域を定める。

はい [3 (3) へ] いいえ [4 へ]

(3) 各々の規模は概ね2ha以上である。

はい [4 へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

(1) 交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。

はい [4 (4) へ] いいえ [4 (2) へ]

(2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。

はい [4 (4) へ] いいえ [4 (3) へ]

(3) 幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。

はい [4 (4) へ] いいえ [再検討を行うこと]

(4) 路線的に定める。

はい [4 (5) へ] いいえ [5 へ]

(5) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。

はい [5 へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	標準		特例	
			建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	住宅と第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在した区域、又は本区域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容すべき区域で、住居の環境を保護すべき区域	60	200	60	300
<input type="checkbox"/>	沿道利用型	<p>鉄道駅周辺や旧街道沿いで、住居・店舗併用住宅等が主として立地し、住環境を保護すべき区域</p> <p>鉄道又は主要な道路、又は商工業系用途地域の背後地にあつて、住宅と店舗、事務所等が混在しているが住環境を保護する区域</p>	60	200	60	300

6 設定内容

(1) 容積率等の基準

- ① 容積率 200%を標準とする。
- ② 鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備され、かつ地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域、又は再開発等で計画的に開発を行う区域等については、容積率を 300%することができるが、容積率を 300%とする場合には、周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。
- ③ 6 (1)②の「必要な公共施設が整備されている区域」とは、高密度な住宅の配置に対応した道路、公園、教育施設等が適切に整備されていることをいい、特に道路については、幅員 12m 以上の道路に各街区が面していること。(第一種住居地域では、大規模店舗等の集客力の高い施設も立地可能であるので、地域に面する道路は、歩道付き 2 車線道路 (幅員 12m 程度) を基準としている。)
- ④ 土地の高度利用を前提としない場合は、建蔽率 60%を原則とする。
- ⑤ 建蔽率の設定は、原則街区道路や公園等が整備され、公共空間が十分確保された地区においては 80%設定することができる。

(2) 防火地域及び準防火地域

容積率 300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

(3) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 住・工混在地区においては、住宅地と工業地との適正な配置、若しくは、居住環境の悪化をもたらすおそれのない業種及び業態の工場等の立地を誘導し、住環境と生産環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- ② 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商

業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。

- ③ 住・工または住・商混在地区において、居住環境の確保を図る必要がある場合は高度地区の指定を検討すること。
- ④ 地場産業等特定業種の保護及び育成を図る区域については、周辺住宅地等の環境を考慮し、特別用途地区、地区計画等を必要に応じて定めること。
- ⑤ 容積率を300%以上に設定する地区は、都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区で特に土地の高度利用を図るべき地区とし、地区計画等により良好な住環境の保全を図ることを原則とする。
- ⑥ 近隣サービス施設（生活利便施設）を住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との調和に配慮した地区計画の指定に努めること。

⑥ 第二種住居地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

(1) 住宅の環境保護のための区域で、大規模な店舗、事務所等の立地を認める地域である。

はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

(2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

住宅地であるが、第一種住居地域の基準に該当せず、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の10%以下の区域。

不適格建築物数が10%以上あるが、住宅地として用途の純化を図ることが必要な区域。

将来は、住宅以外への土地利用の転換が予想されるが、現時点では住環境を保護する必要がある区域。

旧街道沿いや古くからの密集市街地で、従前からの建築物の建蔽率の状況から、近隣商業区域の建蔽率80%、容積率200%の指定が行われていたが、実態として、住宅もしくは店舗併用住宅が大半を占める区域で、住環境の保全を図るべき区域。

3 規模

(1) 概ね5ha以上である。

はい [4へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

(1) 交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。

はい [4 (4)へ] いいえ [4 (2)へ]

(2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。

はい [4 (4)へ] いいえ [4 (3)へ]

(3) 幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。

はい [4 (4)へ] いいえ [再検討を行うこと]

(4) 路線的に定める。

はい [4 (5)へ] いいえ [5へ]

(5) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	標準		特例	
			建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	住宅と第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在した区域、又は本区域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容すべき区域で、住居の環境を保護すべき区域	60	200	60	300
<input type="checkbox"/>	沿道利用型	<p>鉄道駅周辺や旧街道沿いで、住居・店舗併用住宅等が主として立地し、住環境を保護すべき区域又は、商工業系用途区域の周辺で主として住環境を保護する区域</p> <p>鉄道又は主要な道路、又は商工業系用途地域の背後地にあつて、住宅と店舗、事務所等が混在しているが住環境を保護する区域</p>	60	200	60	300

6 設定内容

(1) 容積率等の基準

- ① 容積率 200%を標準とする。
- ② 鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備され、かつ地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域又は、再開発等で計画的に開発を行う区域等については、容積率を 300%とすることができるが、容積率を 300%とする場合には、周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。
- ③ 6 (1)②の「必要な公共施設が整備されている区域」とは、高密度な住宅の配置に対応した道路、公園、教育施設等が適切に整備されていることをいい、特に道路については、幅員 12m 以上の道路に各街区が面していること。(第二種住居地域では、大規模店舗等の集客力の高い施設も立地可能であるので、地域に面する道路は、歩道付き 2 車線道路 (幅員 12m 程度) を基準としている。)
- ④ 土地の高度利用を前提としない場合は、建蔽率 60%を原則とする。(第二種住居地域では、大規模店舗等の集客力の高い施設も立地可能であるので、地域に面する道路は、歩道付き 2 車線道路 (幅員 12m 程度) を標準とする。)
- ⑤ 街区道路や公園等が整備され、公共空間が十分確保された地区においては建蔽率を 80%設定することができる。

(2) 防火地域及び準防火地域

容積率 300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

(3) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 地場産業の立地する住宅地の場合、他業種の工場の進出を防止し、住環境の保護を図る場合には、特別工業地区をあわせて定めること。

なお、この場合は区域特性により用途地域は第一種住居地域でも可とする。

- ② 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。また、特に居住環境の確保を図る必要がある場合には、高度地区の指定も検討すること。
- ③ 大規模店舗等の立地を防止し、住環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- ④ 容積率 300%以上を設定する地区は、都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区で特に土地の高度利用を図るべき地区とし、地区計画等により良好な住環境の保全を図ることを原則とする。
- ⑤ 近隣サービス施設（生活利便施設）を住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との調和に配慮した地区計画の指定に努めること。

⑦ 準住居地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (1) 沿道の住宅地において、自動車関連施設等をはじめとする沿道にふさわしい商業業務施設の立地を許容しつつ、これと調和した住環境を保護する地域である。

はい [1 (2) へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

- (2) 住民に日用品等を供給するための比較的小規模な店舗や飲食店等の立地を図る地域である。

はい [他（第一種住居等）の用途地域を検討すること] いいえ [1 (3) へ]

- (3) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2 へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3 へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

幹線道路沿いの住宅地で、自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設（自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等）の立地がある程度見られる、又は立地を図る区域で、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と合わせて商業等の用に供する区域。

幹線道路の沿道等にあつて、市街地開発事業が実施された区域、又は実施することが確実な地区として都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区であり、中層住宅と本区域において建築できる沿道サービス施設との複合を図りつつ、沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住居の環境を保護すべき区域。

旧街道沿いや古くからの密集市街地で、従前からの建築物の建蔽率の状況から、近隣商業地域の建蔽率 80%、容積率 200%の指定が行われていたが、実態として、住宅もしくは店舗併用住宅が大半を占める区域で、住環境の保全を図るべき区域。

3 設定方法

- (1) 交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接していない。

はい [3 (4) へ] いいえ [3 (2) へ]

- (2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。

はい [3 (4) へ] いいえ [3 (3) へ]

- (3) 幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない。

はい [3 (4) へ] いいえ [再検討を行うこと]

- (4) 自動車交通量が比較的少ない幹線道路である。

はい [3 (5) へ] いいえ [4 へ]

- (5) 1 宅地又は道路端より概ね 30m を標準に区分する。

はい [4 へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 選定パターン

チェック欄		地区イメージ	標準		特例	
			建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
□	標準型 (幹線道路沿道型)	幹線道路の沿道等にあつて、住宅と本区域において建築できる自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等の沿道サービス施設が混在した区域、又は本区域において建築できる沿道サービス施設等の立地を許容すべき区域で、沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住居の環境を保護すべき区域。	60	200	60	300

5 設定内容

(1) 区域

本地域は相当大規模な集客力のある施設の立地が可能であり、用途制限も比較的緩いため、大量交通を処理するとともに、それだけの土地利用ポテンシャルがある地区として広域の幹線道路（都市の骨格を形成し、主として都市の拠点又は都市間交通のように供される道路で、既に整備済みまたは整備されることが確実な道路）沿道に限定し検討することが望ましい。

(2) 容積率等の基準

- ① 容積率 200%を標準とする。
- ② 鉄道駅周辺や幹線道路（旧街道）沿いで、住居・店舗併用住宅等が主として立地し、住環境を保護すべき区域、又は商工業系用途地域の周辺で主として住環境を保護する区域のうち、必要な公共施設が整備され、かつ、地区計画等により良好な住環境の保全が可能な区域については、容積率を 300%とすることができる。
- ③ 5(1)②の「必要な公共施設が整備されている」とは、高密度な業務、住居の配置に対応した道路、公園、教育施設等が適切に整備されていることをいい、特に道路については、業務用物品搬入が前面道路に限定される場合にあつては 16m以上の道路（一般に歩道付で駐車帯として幅が確保できる 2 車線道路を基準とする）に各街区が面していること。なお、周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。

(3) 防火地域及び準防火地域

容積率 300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

(4) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 幹線道路沿道等の地区については、背後の住環境の保護を図るため、必要に応じ特別用途地区、地区計画等を定めること。特に低層住宅地に隣接して定める場合は、高さの連続性に配慮した絶対高さ制限を伴う高度地区の指定を検討すること。
- ② 前面道路が交通量の多い幹線道路である場合については、地区計画等により道路に面する敷地について非住居系の用途を誘導する等、交通騒音に対し適切な措置を講ずるよう努めること。
- ③ 大規模店舗等の立地を防止し、住環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。

(2) 商業地

① 近隣商業地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (1) 近隣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店舗、事務所等の立地を図る地域（商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地など）である。

はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

- (2) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等に生活拠点や生活中心地として位置づけられている区域。

一般市街地における商店街等、日常の購買施設の集積した区域。

商業地域の周辺で、主として日常購買施設の集積した区域、又は、将来商業地域に移行する予定の区域。

乗降人員が概ね 1,000 人/日以下の少ない JR 鉄道駅、バス停や市電駅の周辺区域。

歩道付きの 2 車線以上の道路等、都市施設が整備された（する予定の）区域。

都市計画基礎調査の結果等から、商業施設の床面積の合計が当該区域の建築物の床面積の合計の 50%以上を占めることが確認できる区域。

3 規模

- (1) 路線的に区域を定める。

はい [4へ] いいえ [3 (2)へ]

- (2) 定めた区域が商業地域と一体となる。

はい [5へ] いいえ [3 (3)へ]

- (3) 概ね 0.5 ha 以上である。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

- (1) 歩道付きの 2 車線以上の道路（原則として幅員 16m 以上）沿いに定める。

はい [4 (3)へ] いいえ [4 (2)へ]

- (2) 既成の商店街、ショッピングモール、コミュニティ道路沿いである。

はい [4 (3)へ] いいえ [再検討を行うこと]

- (3) 明確な地形・地物で区分される。

はい [5へ] いいえ [4 (4)へ]

- (4) 1 宅地又は道路端より概ね 30m を標準に区分する。

はい [5へ] いいえ [4 (5)へ]

- (5) 沿道の状況等特別な事情があり、4 車線以上の道路沿いである。

はい [4 (6)へ] いいえ [再検討を行うこと]

- (6) 2 宅地又は道路端より概ね 50m を標準に区分する。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

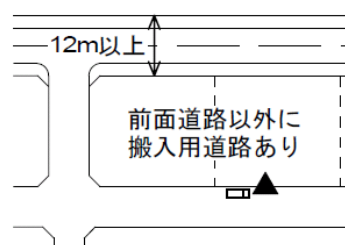
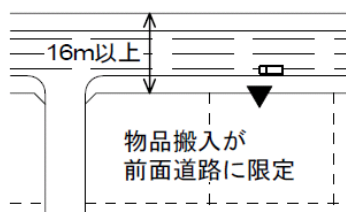
5 選定パターン

チェック欄	選定基準（地区イメージ）	標準		特例		
		建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	
□	地区商業・業務型（商店街地区）	生活拠点周辺や生活中心地周辺の住宅地におけるショッピングセンター等、主として日常の購買施設等の集積を図る区域	80	200	80	300 400
		鉄道駅周辺等において、小規模な商業地域の形成を誘導すべき区域	80	200	80	300 400
□	中心商業地周辺地区型	商業地域の周辺で、都市施設が整備されており、主として店舗・事務所等の集積を図る区域	80	200 300	80	400
□	沿道利用型	幹線道路沿いで、商業その他の業務を主体とする区域	80	200	80	300 400
		幹線道路沿いで、沿道サービス施設が立地している（図る）区域				

6 設定内容

(1) 容積率等の基準

- ① 容積率 200%を原則とする。
- ② 鉄道駅周辺や市街地再開発事業などの実施により、高度利用を図ることが必要な区域のうち、道路等の都市施設の整備が良好な区域については、容積率を 300%とすることができる。
- ③ 中心商業地周辺地区型において、相当な幅員を有する道路（原則 16m以上の道路（一般に歩道付で駐車帯として幅が確保できる 2 車線道路を基準とする））に接した地区で都市施設の整備が特に良好な地区については、容積率を 400%とすることができる。
- ④ 容積率 300%以上は、業務用物品搬入が前面道路に限定される沿道商業地区にあっては、原則として幅員 16m以上の道路に面した街区に、その他の地区においては、原則 12m以上の道路に接した区域に定めるものとする。



(2) 防火地域及び準防火地域

- ① 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、次の区域については、原則防火地域又は準防火地域を定めること。
 - ・容積率 300%以上の区域
 - ・土地利用状況等から、市街地の安全性の向上を図る必要のある区域
 - ・駅周辺、防火地域周辺、木造密集市街地、幹線道路沿道等
- ② 広域防災帯の形成のため、地区計画を併用し耐火構造物を誘導する方法も考えられる。また、地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

(3) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 沿道利用型の場合は、背後の住環境の保護を図るため、必要に応じ特別用途地区、高度地区、地区計画等を定めること。
- ② 住・商混在地区は、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- ③ 住・商混在地区は、居住環境の確保を図る必要がある場合（低層住居専用地域に接する場合）、歴史的建造物の周囲、まちの景観や眺望に配慮する区域に接する場合は、高度地区の指定について検討すること。

② 商業地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (1) 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、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区、宿泊施設等の集中立地する観光地、交通結節点周辺の地域である。

はい [1 (2) へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

- (2) 商業活動及び業務活動の利便性を増進する必要がある地域、又は将来特化することが確実な地域である。

はい [1 (3) へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

- (3) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2 へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等に商業拠点と位置づけられた区域。

百貨店、専門店が立地する専用度の高い商店街の区域。

卸売商業団地等、商業的流通業務施設が集中している区域。

乗降人員が概ね 1,000 人/日以上 の主要な JR 鉄道駅周辺や都市拠点となる市電駅周辺や乗降人員の多いバス停周辺の区域。

広域商業地区型（都心商業・業務型）は、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち必要な道路等、都市施設が整備されている区域で、原則として各街区が幅員 22m 以上の道路に面する区域。

3 規模

- (1) 概ね 1 h a 以上である。

はい [4 へ] いいえ [3 (2) へ]

- (2) 定めた区域が近隣商業地域と一体となる。

はい [4 へ] いいえ [3 (3) へ]

- (3) 路線的に区域を定める。

はい [4 へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

- (1) 住居専用地域に接していない。

はい [4 (4) へ] いいえ [4 (2) へ]

- (2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。

はい [4 (4) へ] いいえ [4 (3) へ]

- (3) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。

はい [4 (4) へ] いいえ [再検討を行うこと]

- (4) 路線的に区域を定める。
はい [4 (5)へ] いいえ [5へ]
- (5) 一街区となるよう明確な地形・地物で区分される。
はい [5へ] いいえ [4 (6)へ]
- (6) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。
はい [5へ] いいえ [4 (7)へ]
- (7) 沿道の状況等特別な事情があり、4車線以上の道路沿いである。
はい [4 (8)へ] いいえ [再検討を行うこと]
- (8) 2宅地又は道路端より概ね50mを標準に区分する。
はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		選定基準 (地区イメージ)	標準		特例	
			建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	地区商業・業務型	区域拠点のうち商業・業務施設又は娯楽・歓楽施設が集積した区域	80	400	80	500 600
<input type="checkbox"/>	主要駅周辺等商業区域誘導型	鉄道駅周辺等において、商業・業務施設が高度に集積する地区又は市街地再開発事業等により、特に土地の高度利用を図るべき区域	80	300 400	80	500 600
<input type="checkbox"/>	広域商業地区型(都心商業・業務型)	都心の中心部や広域拠点・広域幹線道路の交通結節点周辺のうち、官公庁街、商業業務、娯楽・歓楽施設又は料理店が集積した、又は利便の増進を図る区域。 <hr/> 広域な商圈を持つ商業業務地の中心部。	80	500	80	600 700

6 設定内容

(1) 条件

- ① 区域の境界が明確でない場合には、近隣商業地域で建築することができない建築物の立地状況で判断して定めるものとする。
- ② 卸売商業団地及びその周辺、又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については、その再開発計画に合わせて定めることができる。

(2) 容積率等の基準

- ① 容積率 400%を原則とする。
- ② 高度利用を図ることが必要な区域のうち、相当な幅員を有する道路に面する街区等都市施設の整備状況が良好な区域については、容積率を 100%加算することができる。また、広幅幅員を有する道路に面する街区等都市施設の整備状況が特に良好な区域については、容積率をさらに 100%加算することができる。

- ③ 6(2)②の「高度利用を図ることが必要な区域」とは、主要鉄道駅周辺、中心商業業務地、市街地再開発事業等の実施が確実な区域とする。
 - ④ 6(2)②の「相当な幅員を有する道路」とは、原則として幅員16m以上の道路とする。
 - ⑤ 6(2)②の「広幅員道路」とは、歩車分離停車帯付きの4車線道路として整備される幅員22m以上の道路を基準とする。
 - ⑥ 容積率600%以上は、原則として各街区が幅員22m以上の道路に面する区域に適用できる。
 - ⑦ 土地の高度利用を前提としない区域、地区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区域、観光地として環境の管理、育成を考慮する場合は、容積率200%を定めるものとする。
- (3) 防火地域及び準防火地域
- ① 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、原則防火地域又は準防火地域を定めること。
 - ② 容積率500%以上、又は主要駅周辺、準防火地域周辺、密集市街地、避難路となる幹線道路沿道、避難地の周囲などの区域は、防火地域の指定を原則とする。
 - ③ 地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。
- (4) 用途地域を補完する地域地区等の活用
- 特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。
- ① 500%以上の高容積率を定めるにあたっては、都市施設整備状況との整合性に加え、都市機能の増進、ゆとりと賑わいのある空間の確保、優れた都市景観の形成を図るため地区計画等を定めるよう努めること。
 - ② 住居専用の高層集合住宅の立地進行に伴い商業活力の低下が懸念される区域については、商業系用途併設型の特別用途地区、地区計画の併用指定などにより、賑わいの維持・増進に努めること。
 - ③ 高層集合住宅の立地の進行が見られる、または今後予想される地区については、高度地区、特別用途地区、地区計画の指定により、相隣環境の悪化防止に努めること。
 - ④ 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
 - ⑤ 土地の高度利用を図る必要がある場合は、高度地区の指定に努めること。
 - ⑥ 指定容積率に比べて実容積率が極めて低い地区においては、将来の土地利用の目標を考慮して低容積率に見直すか、特別用途地区、地区計画の活用により、土地の高度利用を誘導すること。
 - ⑦ 中心市街地において用途共存を目指す場合には、都心居住を促進し、住宅の供給を促進する用途別容積型地区計画の活用も検討すること。

(3) 工業地

① 準工業地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (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で、住環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を図る地域である。
はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]
- (2) 繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護、育成すべき地域である。
はい [他（第一種住居地域等）の用途地域を検討すること] いいえ [1 (3)へ]
- (3) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。
はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

- 準工業地域で許容される工業が大部分を占め、かつ住宅及び商業施設がかなり含まれている区域。
- 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等又はこれらに関連する工場等の集積した区域、又は集約的な立地を図る区域。
- 流通業務施設地として整備中、又は整備することが確実な区域。
- 他業種の混在した地場産業の工場が立地する住工混在区域。
- 将来土地利用の転換が予想されるが、現時点では準工業地域として残存せざるを得ない区域。

3 規模

- (1) 概ね5ha以上である。
はい [4へ] いいえ [3 (2)へ]
- (2) 区域の境界は、周辺の住宅地に対する公害の影響を配慮し、緑地、道路、河川、水路、その他明確な地形、地物等により区分される。
はい [4へ] いいえ [3 (3)へ]
- (3) 開発区域内において周辺の環境等に十分配慮されている。
はい [4へ] いいえ [3 (4)へ]
- (4) 路線的に区域を定める。
はい [4へ] いいえ [3 (5)へ]
- (5) 用途地域の変更により小さい区域として残る。
はい [4へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

- (1) 幹線道路沿いに路線的に区域を定める。
はい [4 (2)へ] いいえ [5へ]
- (2) 道路状況
2車線である [4 (3)へ] 4車線以上である [4 (4)へ]
- (3) 1宅地又は道路端より概ね30mを標準に区分する。
はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

(4) 2宅地又は道路端より概ね50mを標準に区分する。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
			建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	工業等が集積し、住宅等の混在している区域	60	200	60	300

6 設定内容

(1) 規模

工業地域、工業専用地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ha以上となることを目標とする。

(2) 容積率等の基準

① 容積率200%を標準とする。

② 準工業地域において建築できる軽工業施設、サービス工業施設、流通関連施設等が集積している（図るべき）区域で、主要幹線道路の沿道等にあつて、市街地開発事業が実施された（することが確実な）区域で、都市における位置づけからも特に高度利用を図ることが必要な区域のうち、道路等の都市施設が整備されている区域で、地区計画等により良好な生活環境の形成を図ることが可能な区域については、容積率を300%にすることができる。

③ 容積率300%は、原則として幅員12m以上の道路に面した街区群に定めるものとする。

④ 6(2)②の「特に高度利用を図ることが必要な区域」とは、工業関連の業務施設、研究開発施設等が高度に集積することにより、中高層建築物が主体となる区域とする。

⑤ 12m以上の道路や公園が周囲にあり、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区域、密集市街地で道路、公園の基盤整備を行ないつつ、建物の更新を図る区域については建蔽率を80%とすることができる。

(3) 防火地域及び準防火地域

① 住・工混在地区で延焼のおそれのある建築物の密度が高い区域においては、地域の実態に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努めること。

② 地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

(4) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

① トラックターミナルや倉庫業を営む倉庫等の流通業務施設や、自動車修理工場等の沿道サービス工場等が集約的に立地する、流通団地の形成を図る区域について、特別業務地区、地区計画等を定めること。

② 住・工混在地区においては、住宅地と工業地の適正な配置、若しくは、居住環境の悪化をもたらすおそれのない業種及び業態の工場等の立地を誘導し、住環境と生産環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の活用を努めること。

③ 高層集合住宅や大規模店舗等の立地を防止し、生産環境の維持を図る必要がある場

合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。

- ④ 地場産業等特定業種の保護及び育成を図る区域については、周辺住宅地等の環境を考慮し、特別用途地区、地区計画等を必要に応じて定めること。
- ⑤ 工場跡地等の大規模遊休地における土地利用転換においては、周辺地域に対する良好な都市環境の整備に貢献する計画となるよう、特別用途地区や地区計画を指定し、規制の強化に努めること。
- ⑥ 幹線道路沿いに路線的に定める場合は、道路の環境基準を考慮し、背後の住宅地の住環境の悪化を防ぐために、特別工業地区、又は地区計画等の指定を行うこと。

② 工業地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

(1) 工業の利便の増進を図る地域である。

はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]

(2) 繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護、育成すべき地域である。

はい [他（第一種住居地域等）の用途地域を検討すること] いいえ [1 (3)へ]

(3) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。

はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

将来とも工業地として存続することが見込まれる地区、及びその関連産業の立地する区域で、用途の混在等からみて、工業専用地域とすることが不適当な区域。

将来土地利用の転換が予想されるが、工業の集積している区域で、現時点では工業区域として残存せざるを得ない区域。

3 規模

(1) 概ね5ha以上である。

はい [4へ] いいえ [3 (2)へ]

(2) 区域の境界は、周辺の住宅地に対する公害の影響を配慮し、緑地、道路、河川、水路、その他明確な地形、地物等により区分される。

はい [4へ] いいえ [3 (3)へ]

(3) 開発区域内において周辺の環境等に十分配慮されている。

はい [4へ] いいえ [3 (4)へ]

(4) 工業専用地域と一体となる。

はい [4へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

(1) 住居専用地域に接していない。

はい [5へ] いいえ [4 (2)へ]

(2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。

はい [5へ] いいえ [4 (3)へ]

(3) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。

はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		選定基準（地区イメージ）	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	大部分が工業で占められているが、住宅又は商業施設等が混在している区域	60	200
<input type="checkbox"/>	内陸工業地型	内陸部などにおいて新たに工業地として計画的に開発する区域	50 60	150 200
<input type="checkbox"/>	環境保全型	土地の高度化を前提としない区域 地域の環境を保全するため、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域	50	100 150

6 設定内容

(1) 規模

準工業地域、工業専用地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ha以上となることを目標とする。

(2) 容積率等の基準

① 容積率200%を標準とする。

② 土地の高度化を前提としない区域、地域の環境を保全するため、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域については、建蔽率を50%、容積率を100又は150とする。

(3) 防火地域及び準防火地域

① 住・工混在地区で延焼のおそれのある建築物の密度が高い区域においては、地域の実態に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努めること。

② 地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

(4) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

① 計画的に整備された工業団地の区域については原則として特別用途地区、地区計画等を定めること。

② 住・工混在地区においては、住宅地と工業地の適正な配置、若しくは、居住環境の悪化をもたらすおそれのない業種及び業態の工場等の立地を誘導し、住環境と生産環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の活用を努めること。

③ 住宅や大規模店舗等の立地を防止し、生産環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。

④ 工場跡地等の大規模遊休地における土地利用転換においては、周辺区域に対する良好な都市環境の整備に貢献する計画となるよう、再開発等促進区を定める地区計画の指定に努めること。

なお、良好な開発計画が立てられるまでの間、先行して特別用途地区や地区計画を指定し、規制の強化に努めること。

⑤ 内陸工業地型は、地区計画もしくは特別工業地区を合わせて定めることを原則とする。

③ 工業専用地域（チェックリスト及び根拠資料を提出すること）

1 前提条件

- (1) 住宅地の混在を排除（防止）する地域である。
はい [1 (2)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]
- (2) 工業の集積度が高く、工業に特化した土地利用を図る区域、又は新たに工業地として計画的に整備を図る工業団地である。
はい [1 (3)へ] いいえ [他の用途地域を検討すること]
- (3) 都市計画区域マスタープラン及び市町都市計画マスタープランに即している。
はい [2へ] いいえ [再検討を行うこと]

2 区域選定（いずれかに該当する場合は[3へ]、該当しない場合は再検討を行うこと）

- 工業用地として整備中の地区、及び開発されることが予定されている区域
- 臨海工業地帯の中で工業の用に供する区域
- 工業団地として整備された区域
- 住宅の立地を防止する必要がある工業地

3 規模

- (1) 概ね5ha以上である。
はい [4へ] いいえ [3 (2)へ]
- (2) 区域の境界は、周辺の住宅地に対する公害の影響を配慮し、緑地、道路、河川、水路、その他明確な地形、地物等により区分される。
はい [4へ] いいえ [3 (3)へ]
- (3) 工業地域と一体となる。
はい [4へ] いいえ [3 (4)へ]
- (4) 計画的に開発する（された）工業団地で、周辺環境への影響に配慮されている。
はい [3 (5)へ] いいえ [再検討を行うこと]
- (5) 計画の内容にあわせ、宿舎、店舗等が立地できるよう配慮して区域を定める。
はい [4へ] いいえ [再検討を行うこと]

4 設定方法

- (1) 住居専用地域に接していない。
はい [5へ] いいえ [4 (2)へ]
- (2) 地形・地物、緑地帯の確保（地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障がない。
はい [5へ] いいえ [4 (3)へ]
- (3) 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限を行う。
はい [5へ] いいえ [再検討を行うこと]

5 選定パターン

チェック欄		選定基準（地区イメージ）	建蔽率	容積率
<input type="checkbox"/>	標準型	既成工業専用地、計画的に整備された工業団地や工業用埋立地、工業団地の開発計画が具体化している地区、住宅の立地を防止する必要がある工業区域等	60	200
<input type="checkbox"/>	環境保全型	土地の高度化を前提としない区域	30	100
		地域の環境を保全するため、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域	40 50	150

6 設定内容

(1) 規模

準工業地域、工業地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ha以上となることを目標とする。

(2) 容積率等の基準

- ① 容積率200%を標準とする。
- ② 土地の高度化を前提としない区域、地域の環境を保全するため、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域については、建蔽率を30、40又は50%、容積率を100又は150%とする。

(3) 用途地域を補完する地域地区等の活用

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- ① 工業団地において立地業種等を限定する場合は、積極的に特別用途地区、地区計画等を定めること。

(4) 幹線道路沿道

幹線道路の沿道には、モータリゼーションの成熟に伴い、利便性の高い区域として、従来の市街地像ではない沿道サービスや流通業務に特化した市街地や、自動車交通量が非常に多いため、騒音、振動、大気汚染等に対する住環境の保護が図れない区域がある。

これらの区域については、必要な当該区域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定めるものとし、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を選定する。

① 確認事項

次の事項を総合的に勘案し、必要があれば幹線道路の沿道としての用途地域を定めること。

- ア その都市の中心か郊外か、交通上の拠点か否か等の都市構造上の位置
- イ 土地利用の現況及び今後の動向
- ウ 都市の骨格道路か、区域の生活道路か、沿道利用が可能か
- エ 当該道路の整備状況及び当該道路が接続する道路の整備状況
- オ 道路交通騒音の発生源対策、住宅地とした場合の環境上の問題

② 選定

- ア 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る場合で、交通量が多く、交通騒音が著しい区域又は著しくなると予想される区域（環境基準でA類型を恒常的にオーバーしている等）で、沿道サービス型店舗等の立地を図る区域については近隣商業地域を、流通業務施設、背後の住環境の悪化の恐れのない工場等の立地を図る区域には、準工業地域を定める。
- イ 交通量が比較的少ない幹線道路等の沿道住宅地で、住宅と併せて自動車関連施設等の業務施設の立地を許容する区域については準工業地域を定める。
- ウ 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域でない場合は、それぞれの区域特性に応じ、住宅地、商業地、工業地等における用途地域を適切に定める。
- エ 幹線道路の沿道であっても、区域住民に日用品等を提供するための店舗等の立地を図る場合は、住宅地における用途地域の選定として、第一種住居地域、第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域の指定を行う。

③ 決定に当たっての留意事項等

- ア 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域として、今後土地利用を誘導するため、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を定める場合は、住宅や工場等の沿道サービス施設以外の立地によって、計画的な市街地が形成されないおそれがあるため、できるだけ、特別工業地区や特別業務地区、地区計画を併せて活用する。
- イ 新市街地で幹線道路に直接面した区域においては、新たな住宅を規制したり、背後の住宅地を保護するため、特別用途地区や地区計画を活用するとともに、建築物の形態についても配慮するため高度地区を併せて定めることも必要である。
- ウ 道路交通騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域において、準住居を定める場合には住環境を保護するため、地区計画等を活用して、道路に面する部分には非住居系用途を誘導すること。

エ 沿道サービスに係る機能は、道路に沿った区域のみに立地するものであるため、用途地域は路線的に定める。なお、街区や地形・地物を区域の境界とすることが適当な場合は、それを区域として定める。

④ 容積率等について

幹線道路沿いの区域に、利便性を活かして比較的高度な土地利用を認めるため、後背地に比べ高い容積率を定める場合は次の場合に限る。

ア 後背地の土地利用上必要となる区画道路等の確保が図られ、沿道から後背地まで含めた区域全体にわたる土地の有効利用が図られる場合。

イ 後背地の土地の有効利用に欠かせない区画道路が未整備の場合は、地区計画により区画道路等の整備を担保し、当該幹線道路沿いに誘導容積型地区計画を定め、公共施設の整備にあわせて高い容積率が適用されるようにする場合。

(5) 鉄道沿線

鉄道沿線は、騒音、振動等のため、住宅地としての環境に適さないことから、住居専用地域を定めない。ただし、鉄道沿線であっても、既に安定した住宅地が形成されている場合や、運行回数が少ない鉄道の沿線や緩衝的な役割を果たす緑地が配置されている場合などにあっては、住居専用地域を指定してもよい。

なお、用途地域は必要に応じ路線的に定めてもよい。

(6) 公共用飛行場周辺

公共飛行場周辺の区域については、原則として、住居地域を定めない。

また、非住居系用途地域から住居系用途地域に変更したり、住宅の確保と住居の環境の保護を目的とする中高層階住居専用地域を定めることは適当ではない。

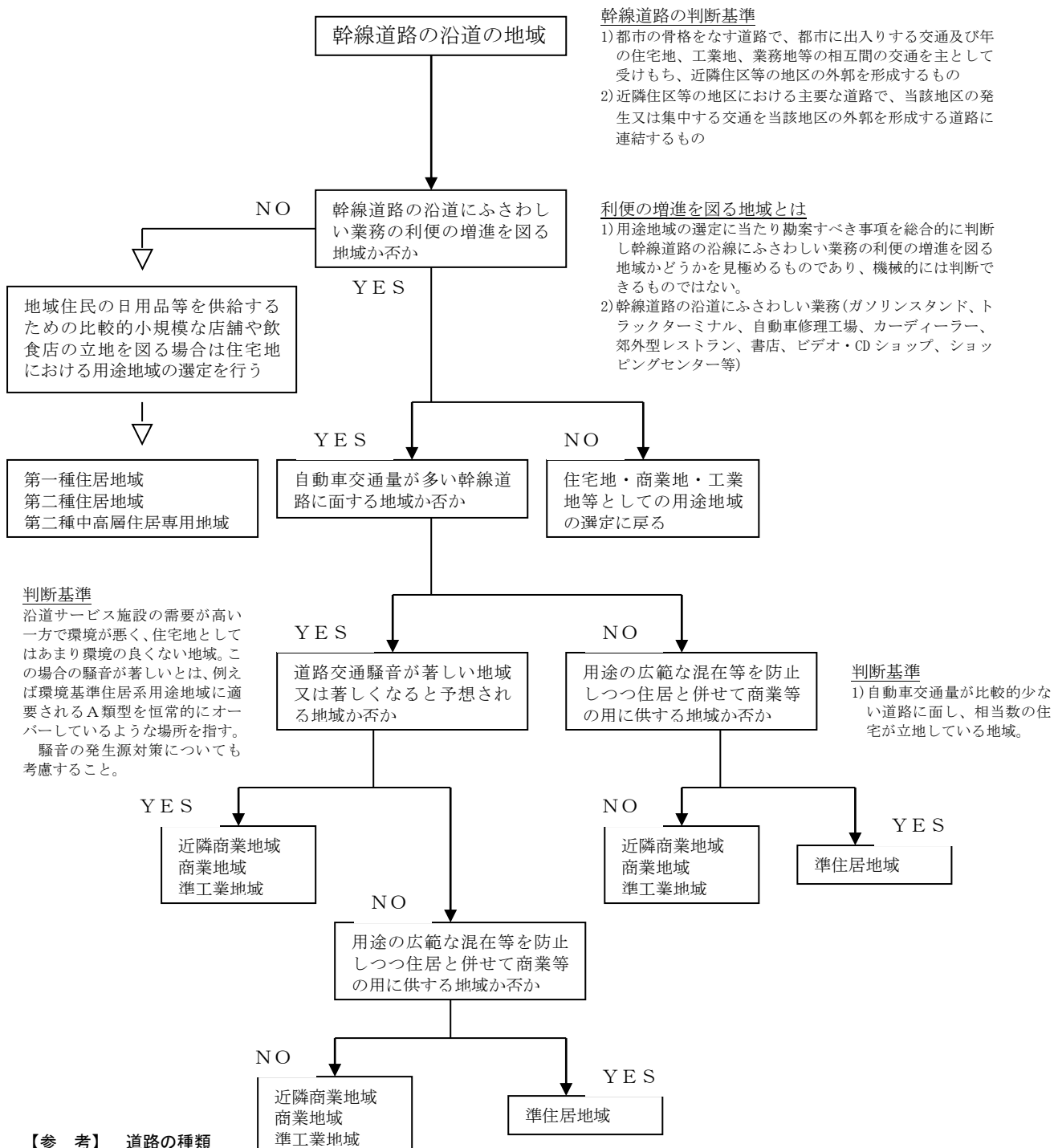
【参考1】 幹線道路の沿道の用途地域指定基準（基本的な考え方）

道路の状況	許容する沿道の土地利用	用途地域	指定範囲	
主要幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 工場、業務施設、倉庫、自動車関連施設等が多く立地している地区 主として流通業務、自動車関連施設等の立地を図る地区 	準工業地域 (特別業務地区) (又は地区計画)	4車線以上 道路端から概ね50m 又は2宅地分	沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域
	<ul style="list-style-type: none"> 商業、業務施設等が数多く立地している地区 主として商業、業務施設等の立地を認める地区 	近隣商業地域	2車線 道路端から概ね30m 又は1宅地分	
幹線道路	自動車関連施設、遊戯施設、大規模な(3,000㎡超)事務所や店舗の立地を認める地区	準住居地域	4車線以上は状況により道路端から概ね50m又は2宅地分	業務の利便の増進を図らない地域
	遊戯施設や大規模な(3,000㎡超)事務所や店舗の立地を認める地区	第二種住居地域	2車線では道路端から概ね30m又は1宅地分	
	中規模の(3,000㎡以内)事務所や店舗の立地を認める地区	第一種住居地域		
補助幹線道路	中規模の(1,500㎡以内)事務所や店舗の立地を認める地区	第二種中高層住居専用地域	道路端から概ね30m 又は1宅地分	
	事務所の立地を規制し、日常生活に必要な小規模な(500㎡以内)店舗の立地を認める住宅を主とした地区	第一種中高層住居専用地域		

【参考2】幹線道路の沿道の地域における用途地域の基本的な考え方（旧建設省通達の解説）

用途地域の選定に当たり勘案すべき事項〔次の事項を総合的に判断する〕

- 1) 当該地域の都市構造上の位置（例：都心か郊外か、交通上の拠点か否か）
- 2) 土地利用の現況及び動向（例：既に沿道サービス施設の立地が図られているかどうか、住宅地が形成されているかどうか、今後はどのような用途の施設の立地が見込まれるか又は望まれるか）
- 3) 当該道路の有する機能（例：都市全体の交通網の骨格となる道路か、地域の生活道路としての役割の方が大きい道路か、沿道利用が可能な構造となっているか）
- 4) 整備状況（例：既に整備がなされているか否か、都市計画道路であれば事業認可されているなどの今後の整備見通しがついているか否か、当該道路が接続する道路の整備状況と整備見通しはどうなっているのか）
- 5) 道路交通騒音の発生源対策の状況及び見通し、住宅地とした場合の環境上の問題の有無（例：騒音が著しくないか）



第3章 地域地区制度等の活用指針

1 用途地域補完制度の概要

(1) 指定方針

用途地域の指定、見直しに当たっては、都市計画区域マスタープランにおける都市全体にわたる土地利用の方針及び市町都市計画マスタープランに示される都市像及び各地域の市街地像を実現するため用途地域を補完する、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域その他の地域地区を、地域の特性を踏まえて定める。

また、地区計画は、地区固有の課題に応じて、地区レベルの詳細な土地利用の規制及び誘導を行う役割を担うものであるため、用途地域決定等においては、併用して定めるよう努め、各地域の特性に応じた土地利用計画となるようにすること。

なお、区画整理事業を実施する箇所については、特段の条件整理をすれば、容積率の適用等柔軟な対応が可能である。

① 特別用途地区

用途地域内における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、地区の特性や課題に応じて、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、特定の建築物の用途を制限又は緩和することが必要な区域について定める。

なお、建築物の用途の制限を緩和する場合は、国土交通大臣の承認が必要となる。（建築基準法第49条第2項）

② 高度地区

土地の高度利用の促進又は住環境の保護や都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて適切に定める。

③ 高度利用地区

市街地再開発事業区域等の土地の統合による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、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する区域に定める。

④ 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、必要に応じて防災上重要な地域を中心に定めることとし、原則として、防火地域は、商業地域など高密度利用を図るべき区域及び避難路となる幹線道路沿道や避難地周辺に、準防火地域は、近隣商業地域など中密度利用を図るべき区域、防火地域の周辺及び密集市街地等や幹線道路沿道の防災上必要と認められる区域に定める。ただし、良好な景観の保全・形成を図るため、景観計画や地区計画が定められている区域のうち、防災上必要な措置が講じられている区域については、この限りでない。

⑤ 景観地区等

景観地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区、緑地保全地域、伝統的建築物群保存地区等は、景観形成の促進や自然、歴史、文化等の整備・保全の必要な区域に定める。その他の地域地区については、その指定目的や地区特性に応じ、基本となる用途地域との整合を図りつつ、適切な指定を行う。

⑥ 地区計画

都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地区の特性に応じた良好な環境の形成又は保持のため、基本となる用途地域との関係を考慮し、土地利用、地区施設、建築物等の必要な事項を定めることができる。

⑦ 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、非線引き都市計画区域における用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成等を行うため、地域の特性や課題に応じて、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、特定の建築物の用途を制限又は緩和することが必要な区域について定めることができる。

(2) 補完制度の重要性

地域地区制度は、都市における土地利用に計画性を与えて適正な制限のもとに、土地の合理的な利用を図るために定める都市計画で、用途地域を中心にその他の地域地区を適切に組合せ、併せて、建築物の用途、容積、形態等に関する規制を適正に行い都市活動の機能性、安全性、利便性及び快適性等の増進を図ることを目的としている。

用途地域は、13種の標準的な市街地像による区分を基本としているため、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の規制・誘導を行うには、特別用途地区、高度地区やその他の地域地区及び地区計画等の用途地域補完制度を積極的に活用する必要がある。

(3) 補完制度の位置付け

住民主体のまちづくりが求められる中で、地区の特性に応じたきめ細かな規制・誘導を行うため、用途地域補完制度の役割は大きい。特に、規制強化や緩和は、住民の私権に及ぼす影響も大きく、住民に対するアカウンタビリティ（説明責任）は重要である。

そのため、各種補完制度の活用においては、それぞれの補完制度が持つ性格及び位置づけ、役割を明確にし、一貫した運用方針のもと活用を図る必要がある。

用途地域及び各種補完制度による土地利用誘導制度には大きく分けて以下の3つの種別が考えられる。

①	ゾーニング型	都市をいくつかの区域に分割し、各区域に仕様書型の規制を適用する手法。用途地域を代表とする地域地区制度の多くがこれに該当する。特に特別用途地区については、きめ細かな用途規制により土地利用を誘導し、用途地域を補完する制度として活用が期待され、主として都市レベルの計画に対応する。線引き型の手法として都市構造をもっとも明確に表す。
②	詳細計画型	明確な都市像をもとに、それに応じた地区固有の制限内容を予め定めておく方法。代表的なものに地区計画制度がある。また、特別用途地区も同様の活用の方法が考えられる。主として地区レベルの計画に対応する。地区の特性に応じた詳細な計画が可能である。
③	計画許可型	個別具体の計画内容をベースとして、画一的な基準ではなく協議により個々の規制内容を詰めていく方法。代表的な手法に、建築基準法に基づく建築許可制度、総合設計制度、一団地設計や連担建築物設計制度のほか、再開発等促進区を定める地区計画の緩和要件、法での開発許可制度等についてもこれに該当する。主として、単独敷地から複数敷地レベルの計画に対応する。個別プロジェクトごとに対応するため、最も機動的かつ柔軟な制度であるが、発生位置が事前に予測しづらいため、都市レベルでの調整が難しい。

2 特別用途地区

(1) 概要

特別用途地区とは、地区の特性や課題に応じて、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、用途地域の都市計画を補完して定めるものであり、地方公共団体が定める条例（事前に建築部局と調整する必要あり）で用途地域の建築規制に対して特定の用途について規制の強化又は緩和を行うものである。（緩和する場合は、国土交通大臣の承認を要する）

なお、従来、11 類型に限定（参考 3）されていたが、平成 10 年の法改正に伴い、都市計画決定権者（市町）が特別用途地区を自由に設定し、区域の特性や実情に応じたまちづくりを推進することができるようになった。

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完して定められるものであるから、ベースとなる用途地域との関係を十分に考慮した上で、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、適当な位置及び規模で定めるべきものである。この場合、特定の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、まちづくりについて積極的な目的を有していない特別用途地区の指定は妥当ではなく、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現する上で適切なものとなるよう、総合的なまちづくりの観点から行われるべきものである。

なお、用途地域と特別用途地区を適切に組み合わせることが重要であることから、特別用途地区の指定に当たっては、必要に応じ用途地域の指定・変更について併せて検討が行われることが望ましい。

(2) 規制システム

特別用途地区での土地利用規制は、法で種類、位置及び区域を定め、建築基準法第 49 条及び第 50 条に基づく地方公共団体の条例により制限内容を定めるシステムとなっている。

特別用途地区で定めることができる事項については法による規定はなく、建築基準法第 49 条、50 条に基づく条例で何が定められるかということがポイントとなる。

(3) 定めることができる事項

狭義には、用途制限の強化、緩和及び緩和に対する環境対策として構造制限等を定める。また、広義には、建築基準法のあらゆる内容について強化が可能（緩和は用途のみ）

- ・ 49 条条例は、建築基準法第 48 条に示される用途地域内での用途制限に対する制限の強化（1 項）又は緩和（2 項）を定めることと明記されている。
- ・ 50 条条例で定める内容についての明確な表示はなく、他の同様の条例に関する内容を持つ条文との対比で予想することとなるが、建築基準法で定める内容が「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準」に対し、50 条条例の内容が「建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限」であることから、地区計画での制限内容を含め、用途制限以外の建築基準法に基づくあらゆる制限の「強化」について定めることが可能と考えられる。その一方で、50 条は建築基準法第 3 章第 3 節「建築物の用途」に記述されており、「建築物の用途」の範囲内で制限の強化ができるとの考え方もあ

る。(50条には緩和に関する規定がないため、強化のみとなる。)

- この50条条例の取り扱い(何が定められるか)が、特別用途地区の活用を大きく左右する。
- 特定の用途を緩和する場合、用途地域を緩和しておいて望ましくない用途を特別用途地区で制限する方法と、用途地域はそのまま特別用途地区のみで緩和する場合が考えられる。用途地域が基本で特別用途地区は補完であるから、その地区全体の方向性として用途地域の変更が必要でない限り、用途地域は変更しないで、特別用途地区のみで緩和すべきである。

(4) 「行政からの発案による地区詳細計画」としての特別用途地区

- 特別用途地区の多様化は、地方分権のもとでの市町独自のまちづくりを行う都市計画上のスペシャルツールとして期待できる。
- そのため、これまでの用途制限を補完するといった一般的な取り扱いから、「行政からの発案による地区詳細計画」とも言える性格を持ったまちづくり制度として活用できるように、定めることができる内容を広く、柔軟に想定しておくことが望ましい。

【参考3】 特別用途地区の種類

地区名	地区の目的及び運用	用途地域
中高層階住居専用地区	住商混在区域における商業業務系土地利用の立地圧力の高まりによる夜間人口の減少問題に対処するなどのため、建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図るための地区。	近商、商業地域
商業専用地区	店舗、事務所等の商業業務施設の複合的かつ高度な集積を図り、これらの商業業務施設に係る業務の利便を増進するための地区。	商業地域
特別工業地区	住工混在地区において、特別の工業の利便増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図る地区。指定すべき地区は次のとおりである。	
	住居の環境を保護しつつ、地場産業等の保護・育成を図るべき地区。	1住、2住、準住、準工
	区域における工業の利便と住居の環境の保護との調和を図るべき地区。	準工業地域
	公害防止又は特定の業種の集団化・専用化を図るため、工業の業種又は規模を限定する地区。	準工、工業、工専
	住宅、店舗等を排除し、工場の利便、増進を図るべき地区。	準工、工業
文教地区	学校その他の教育文化施設に係る良好な環境又は住宅の良好な文教的環境の保護を図る地区。	住専、1住、2住
小売店舗地区	小売店舗の集団的な立地を図り、小売店舗に係る業務の利便の増進を図る地区。	近商、商業地域
事務所地区	事務所、官公庁等の集約的立地を図り、事務所に係る業務の利便の増進を図る地区。	
厚生地区	医療施設、社会福祉施設その他の厚生施設に係る良好な環境の保護等を図る地区。	住専、1住、2住
娯楽・レクリエーション地区	主として観光地における商業地で宿泊施設、遊戯施設、風俗営業施設、飲食店等が集約的に立地している地区。	近商、商業地域
	保養所、ホテル、旅館等の立地を図る避暑地、温泉地等の地区。	住居系
	総合公園等で観覧場をもつスポーツ施設の立地を図る地区。	住居系
観光地区	温泉その他の観光資源のある区域において、観光地としての地区特性にふさわしい宿泊施設、保養施設、別荘等の利便の増進を図る地区。指定すべき地区は次のとおりである。	
	温泉地、景勝地等の観光地の中又は周辺で、旅館、ホテル、土産物店、飲食店等の立地を図る地区。	近商、商業地域
	保養地等における保養施設、別荘等の立地を図る地区。	住専、1住、2住
特別業務地区	卸売業、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図り、これらの施設に係る業務の利便の増進を図る地区。	
	卸売関連の市場、店舗または事務所の集中立地を図るべき地区。	商業地域
	トラックターミナル等の流通業務施設の集中立地を図るべき地区。	準工業地域
	幹線道路沿道で自動車修理工場、ガソリンスタンド等の沿道サービス施設の集中立地を図るべき地区。	準工業地域
研究開発地区	研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約的な立地を図り、これらの研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図るため定める地区。	2住、準工、工業、工専

【参考4】 活用事例

< 県内事例 >

地区名	大規模集客施設制限地区・・・松山市・西条市・内子町
用途地域	準工業地域
制限する用途	大規模集客施設の立地

地区名	特別工業地区・・・西条市・今治市・大洲市・八幡浜市
目的	地場産業の保護育成を図ることを目的とする。
用途地域	商業地域
緩和する用途	地場産業の用途に供する建築物は、法第48条第9項の規定にかかわらず建築することができる。ただし、周辺に環境を悪化させる恐れのあるものを除く。
備考	緩和の適用を受ける場合に、建築物の構造や設備について制限を付加

< 県外事例 >

地区のイメージに近い地区名として指定した事例

地区名	地場産業振興特別用途地区（福井県鯖江市）		
面積	60ha	決定年月日	H13.9
目的	古くから数多くの漆器や眼鏡関連産業の建築物が集積して立地しているが、用途指定上、建替えや増改築、機械設備の入替え等に対して制限を受けているため、制限を一部緩和し、地場産業の保護育成を図るために指定。ただし、周辺の居住環境との調和を図るための制限を設けている。		
用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		
緩和する用途	漆器・眼鏡の製造等の事業を営む工場で、住宅と用途を兼ねるものまたはこれに類するものに限り、作業床面積及び原動機出力を緩和。		
備考	緩和の適用を受ける場合に、建築物の構造や設備について制限を付加		

地区名	低層階商業業務誘導地区（東京都杉並区）		
面積	12.1ha	決定年月日	H15.12
目的	建築物の1階に商業・業務・文化施設などを誘導することにより、賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る。		
用途地域	近隣商業地域、商業地域		
制限する用途	<ul style="list-style-type: none"> ・風俗系用途 ・延べ面積1000㎡以上で、建築物の1階に1階の床面積の2分の1以上、かつ、当該建築物の延べ面積の10分の1以上の店舗等の商業・業務用途を設けていない建築物（1階部分に店舗等を設けられない場合は、低層階（3階以下、地階にあっては避難階を含む）に割増で併設する） 		

【参考5】特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、多数人が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、煤煙等の発生により周辺の良好な住環境に支障を生じさせる場合や、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合等に必要な区域を定めるものである。

(1) 特定用途制限地域を定める区域

良好な環境の形成又は保持のために必要な区域とするため、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予想され、特定用途制限地域を定めるべきではない。

- ① 保安林等
- ② 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域
- ③ 工業立地法に基づく土地利用規制が行われている区域

また、特定用途制限地域内の地域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

農用地区域及び農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域については、原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるおそれがある場合等に、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用することが考えられる。

(2) 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
- ・風俗営業施設
- ・一定規模以上の集客施設（床面積〇〇平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等）
- ・一戸建ての住宅（自己居住用を除く）、共同住宅

(3) 決定に当たっての留意事項等

自然環境の保全等の観点から必要とされる、以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

- ① 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあつて都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設
- ② 自然環境保全法に基づき指定された都道府県立自然環境保全区域の区域内において都道府県が定める当該区域における自然環境の保全のための施設
- ③ 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業がその事業に供する施設などが考えられる。

3 地区計画

(1) 概要

地区計画等は、地区の課題に応じて、詳細な土地利用の規制・誘導を図るため、地区レベルでの公共施設整備、建築物や建物敷地に関する制限、良好な自然の保全に関する制限等、総合的、一体的に整備・誘導を進めるための詳細計画である。

また、地区の特性によっては、用途地域制度と相互に連携してはじめて的確な土地利用規制が図られる。

地区計画制度には、基本的な趣旨・目的により、次の5種類に区分される。(法第12条の4)

- ① 良好な市街地の環境を形成していく「地区計画」
- ② 密集市街地のための「防災街区整備地区計画」
- ③ 歴史的風致の維持及び向上のための「歴史的風致維持向上地区計画」
- ④ 幹線道路周辺の騒音対策のための「沿道地区計画」
- ⑤ 営農条件整備と一体となった農村集落の整備のための「集落地区計画」

(2) 構成

地区計画は次の2つから成り立っている。(法第12条の5)

地区計画の方針	地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全に関する方針を定める。(まちづくりの全体構想を定めるもの)
地区整備計画	地区の全域又は一部に、道路、公園その他施設(以下地区施設という)などの配置や建築物に関する制限並びに土地の利用に関する計画などを詳細に定める。

(3) 地区整備計画で定める内容

地区整備計画では、地区計画の目標を達成するため、以下の内容を定めることができる。

① 地区施設の配置及び規模

主として街区内の居住者等が利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定める。

② 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア 建築物等の用途の制限

建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぐ。

イ 容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限し、周囲に調和した土地の有効利用を進める。

ウ 建蔽率の最高限度

庭やオープンスペースが十分に取れたゆとりのある街並みをつくる。

エ 建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止する。

オ 建築面積の最低限度

ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進する。

カ 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくる。

キ 建築物等の高さの最低限度

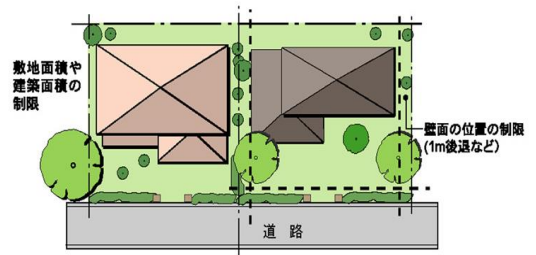
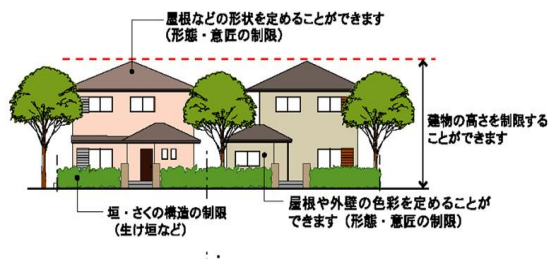
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進する。

ク 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくる。

ケ かき又はさくの構造の制限

かきやさくの材料や形を決める。また、生垣にして緑の多い街並みをつくる。



③ その他、土地の利用に関する制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限する。

(4) 策定の手順

地区計画は、以下の概ね5段階を経て進める。(現実的には、①～③がほぼ同時に進行されることもある。)

① 対象地区の選定

地元の要望がある地区や都市計画の観点から要整備等を抽出する段階

② 地区計画の立案

選定された地区において、現地調査等を行い、地区の課題を抽出し整備方針の立案を行い、地区計画のたたき台を作成する段階

③ 住民参加・合意形成

たたき台をもとに、住民との合意形成を図る段階。または住民とともに地区計画原案を作る段階

④ 地区計画の都市計画決定

同意に達した地区計画の内容について法手続きを経て決定する段階

⑤ 地区計画の実現

制度の運用による届出、勧告制度等により、地区計画の目標としたまちづくりを実現する段階

(5) 留意事項

新市街地については、基盤整備の計画を踏まえ、原則として目標とする土地利用を的確に誘導するため適切な制限を付加する地区計画を定めること。

また、既成市街地又は進行市街地において地域の将来像から見て望ましい用途地域の許容範囲を超える建築物が点在しているため、やむを得ず許容範囲がやや広い用途地域を指定する場合については、地域の将来像にふさわしい土地利用を推進するため適切な

制限を付加する地区計画を併せて定めるよう努めるものとする。

地区計画等は、届出、勧告制度により規制・誘導を図っていくものである。特に重要な事項（用途規制、形態制限等）については建築条例で定め、建築基準法に基づく制限を行うべきである。

(6) 比較

地区計画制度には、次ページ以降に示す、一般の都市計画による規制内容に対する強化・緩和パターンによる8類型がある。

規制の強化・緩和パターンによる類型と適用関係

規制の強化・緩和パターンによる類型		地区計画 [法]	防災街区 整備地区 計画 [密集法]	沿道地区 計画 [沿道法]	集落地区 計画 [集落法]	歴史的風致 維持向上 地区計画 [歴史まち づくり法]
一般型	一般規制を補完するために規制を強化(用途制限については緩和も可能)	○ (12条の5)	○ (32条)	○ (9条)	○ (5条)	○ (31条)
再開発等 促進区	公共施設整備と一体となった土地利用転換を前提に、容積率等を緩和	○ (12条の5 ③)		○ (9条③)		
開発整備 促進区	公共施設整備と一体となった土地利用転換を前提に、大規模建築物に係る用途制限を緩和	○ (12条の5 ④)				
誘導 容積型	公共施設が未整備な段階で容積率制限を強化(公共施設整備後に解除)	○ (12条の6)	○ (32条の2)	○ (9条の2)		
容積適正 配分型	公共施設が充足している地区での適切な高度利用等のために、容積を移転	○ (12条の7)	○ (32条の3)	○ (9条の3)		
高度 利用型	高度利用のために、空地確保等を条件に、容積率制限・道路斜線制限を緩和	○ (12条の8)		○ (9条の4)		
用途別 容積型	都心住居促進のために、住宅を含む場合の容積率制限を緩和	○ (12条の9)	○ (32条の4)	○ (9条の5)		
街並み 誘導型	壁面・高さ制限を条件に、斜線制限・前面道路幅員による容積制限を緩和	○ (12条の10)	○ (32条の5)	○ (9条の6)		○ (32条)

※地区計画には、この他に「立体道路区域」を定める類型(12条の11)がある。

(7) 定めることができる内容

策定内容 (例) [法第 12 条の 5]			市町村の条例により 制限できるもの※1	備考	
名称 (〇〇地区計画)					
位置 (〇〇市〇〇町〇〇丁目)					
面積 (約〇〇ha)					
地区計画の目標					
区域の整備、開発及び保全に関する方針					
地区 整備 計画	地区施設の配置 及び規模	街区内の居住者等の利用に供される道 路、公園、緑地等			
		街区における防災上必要な機能を確保す るための避難施設、避難路、雨水貯留浸 透施設		※ 2	
	建築物等の整備 に関する計画	建築物等の用途の制限	○		
		建築物の容積率	最高限度 最低限度	○ (最低 50%) ○	※ 3
地区 整備 計画	建築物等の整備 に関する計画	建築物の建蔽率の最高限度	○ (最低 30%)		
		建築物の敷地面積の最低限度	○		
		建築物の建築面積の最低限度	○	※ 3	
		建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	○	※ 2	
		壁面の位置の制限	○		
		壁面後退区域における工作物の設置の制 限			
		建築物等の高さ	最高限度 最低限度	○ (最低 2 階相当) ○	※ 3
		建築物の居室の床面の高さの最低限度	○	※ 2	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の 制限	○ (屋根・外壁)・ ☆ (地域の特色に資 するもの)		
		建築物の緑化率の最低限度	◇ (最高 25%)		
	垣又はさくの構造の制限	○ (門・へいの高 さ・形状・構造)			
	土地の利用に関 する事項	現に存する樹林地、草地等の保全に関す る事項			
		現に存する農地の保全 (土地の形質変更 制限) に関する事項	□	※ 4	
土地の利用に関する事項					

※ 1 本表以外の制限や詳細については、以下の条文を参照のこと

○ : 建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 ☆ : 景観法施行令第 25 条

◇ : 都市緑地法施行令第 12 条 □ : 都市計画法第 58 条の 3

※ 2 特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正に伴う都市計画法改正による追加 (R3.7 施行)

※ 3 市街化調整区域内の地区計画では定めることができない

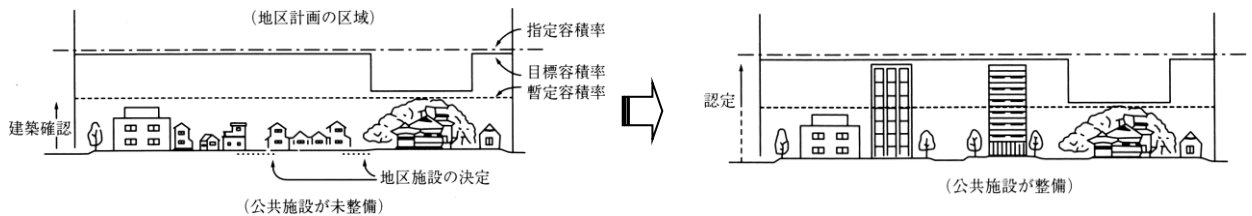
※ 4 都市再生特別措置法等の一部改正に伴う都市計画法改正による追加 (R2.9 施行)

(8) それぞれの概要と特徴

誘導容積型

都市基盤の整備状況に応じた目標容積率（将来的な容積率）と暫定容積率（都市基盤の整備状況に応じた容積率）の2段階の容積率の最高限度を定め、道路等の整備が不十分な段階では暫定容積率を、整備がされた段階では目標容積率を適用することにより道路等の公共施設の整備をともなった土地の有効利用を促進する。

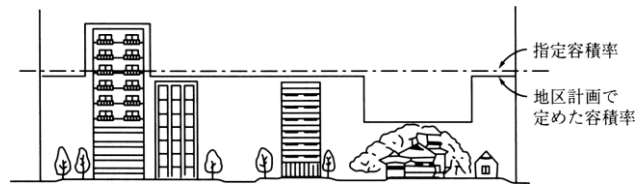
目標容積率を用途地域による指定容積率に定め、暫定容積率をそれ以下の数値で定める。



容積適正配分型

地区全体での総容積の範囲内で、区域ごとにきめ細かく容積を配分できる制度。公園等の公共施設の整備の促進を図る場合や、住宅の供給等とあわせて良好なまちなみの保全を図る場合などに定める。

容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を少なくとも定める必要がある。



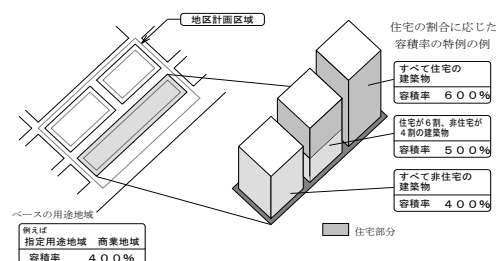
高度利用型

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

用途別容積型

都心部及びその周辺部で、特に住宅の供給を促進すべき区域において、住宅の用途について最大、用途地域で定めている容積率の1.5倍まで緩和することができる。

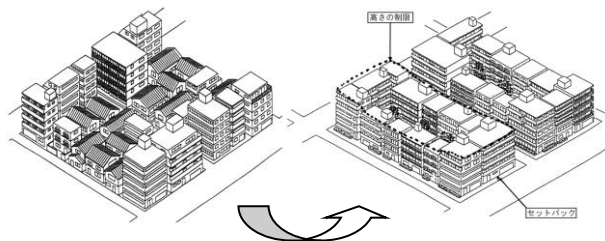
容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を少なくとも定める必要がある。対象となる用途地域は、第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域に限定されている。



街並み誘導型

建物の高さ及び壁面位置を誘導することにより、前面道路による容積率制限や斜線制限の代わりに、地区計画で定めた制限を適用することができる制度。地区の特性に応じた街並みの形成を図り、大都市地域の既成市街地等において土地の有効・高度利用を図る場合などに定める。

壁面の位置の制限、壁面の位置の制限によるセットバック部分における工作物の設置の制限、建築物の高さの制限、容積率の最高限度（用途地域による指定容積率の範囲内）、敷地面積の最低限度を少なくとも定める必要がある。

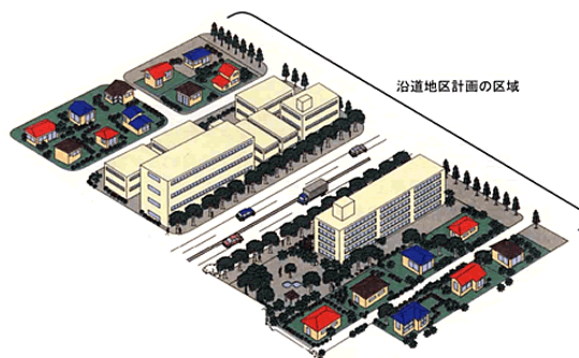


沿道地区計画

道路交通騒音が著しい幹線道路の沿道で、道路交通騒音による障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道の土地利用や建物のルールを定める計画。知事が自動車交通量が特に大きく、道路交通騒音が沿道の住宅地の生活環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると指定した「沿道整備道路」の沿道地域で活用できる。

（特徴）：地区整備計画区域内について以下の助成が受けられる。

- ①緩衝建築物の建築費の一部
- ②既存の住宅に関する防音工事費の一部
- ③住宅の移転や除却に対する費用の一部



防災街区整備地区計画

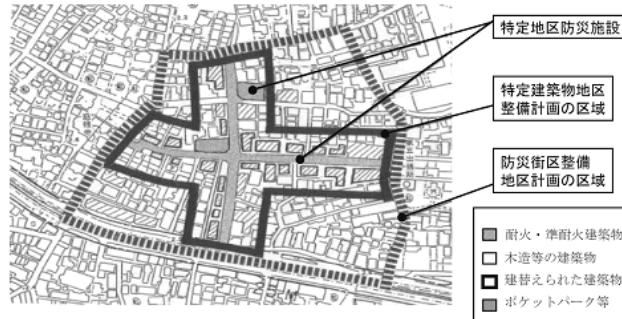
防災上危険な密集市街地において、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、延焼防止効果のある道路や公園等の公共施設の整備とあわせて、建物の構造に関する防火上必要な制限等により、沿道に耐火建築物を誘導する計画。老朽化した木造建築物が密集し、かつ、十分な公共施設がないこと等から、火事や地震が発生した場合に延焼防止上、避難上確保されるべき機能（特定防災機能）が確保されていない市街地の区域が対象。

（特徴）：計画の策定や特例の適用が可能

特定防災機能を確保するために特に再開発を促進すべきものとして都市計画に位置づけら

れた地区（防災再開発促進地区）内の防災街区整備地区計画（特定防災街区整備地区計画）において、以下の計画策定及び特例の適用ができる。

- ①計画実現のために土地の権利移転等を促進する計画（防災街区整備権利移転等促進計画）の策定
- ②築造前の予定道路についての建築基準法の接道の特例の適用

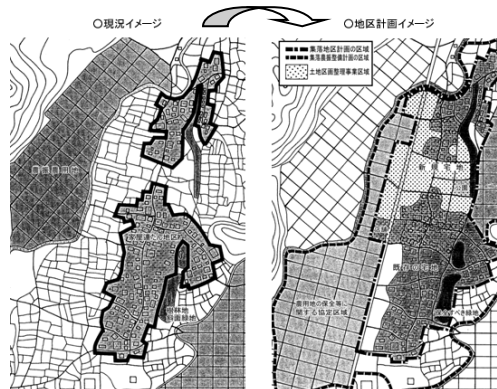


集落地区計画

都市周辺の集落地域について、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、公共施設、建築物の整備等に関する一体的な区域整備を促進する計画。都市計画区域内（市街化区域を除く）で、かつ、農業振興地域内に存する集落地域で、調和のとれた農業の生産条件の整備と都市環境の整備を図り、適正な土地利用を図る必要のある区域。

（特徴）開発許可の特例や土地区画整理事業が可能

集落地区整備計画に適合すれば、市街化調整区域の開発許可の特例を受けることができ、また、土地区画整理事業の導入が可能となり、居住環境の整備ができる。



4 市街化調整区域における地区計画

(1) 背景

都市計画制度については、平成18年5月に法が改正され、これまでの人口増加を前提とした考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすく、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが重要であるという認識の下、必要な見直しが行われたところである。

特に、広域的な都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地制限の強化や、市街化調整区域において住宅団地や工業団地などの大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止されているため、このような開発行為については、市町が定めた地区計画の内容に適合する場合にしか許可できなくなっている。

(2) 目的

市街化調整区域における地区計画（以下「当該地区計画」という。）の円滑な制度運用を図るため、「広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る」との観点から、法第19条第3項の規定に基づく協議に当たっての県の考え方や方針を示したものである。

今後、市町において「市街化調整区域における地区計画の運用方針」等を策定する場合、あるいは市街化調整区域における地区計画を定めようとする場合は、本運用を参考に適切な制度運用を図られたい。

(3) 当該地区計画についての基本的な考え方

- ① 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。（法第13条14（イ））
- ② 市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲において、当該地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るための規制・誘導の手段として計画すること。
- ③ 当該地区計画の案を作成するに当たっては、あらかじめ「地区計画等の案の作成手続に関する条例」を定めておくこと。
なお、区域住民の積極的な参加を促す観点から、「住民又は利害関係人からの申出方法」に関する条文の附加についても検討することが望ましい。
- ④ 当該地区計画を作成しようとする場合は、あらかじめ「市街化調整区域における地区計画の運用方針」等を策定しておくこと。
- ⑤ 都市計画区域マスタープランをはじめとする都市計画との不整合を生じないこと。
- ⑥ 市町都市計画マスタープラン等の上位計画に位置付けられていること。

(4) 留意事項

- ① 地区整備計画を定める際には、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項を担保するための手法として建築基準法第68条の2第1項で、建築物又は工作物の形態意匠の制限を担保するための手法として景観法第76条第1項の規定に基づき条例

を制定することが望ましい。

- ② 「市街化調整区域における地区計画の運用方針」等を策定する場合、あるいは当該地区計画を定めようとする場合には、必要に応じて商工、農林水産、環境、道路、河川、開発行為の許可等の関連部局と調整しておくこと。
- ③ 地区施設については、事業計画があるなど、その整備主体及び整備手法が明確であり、かつ、将来管理者となる者の合意に基づくものであることが望ましい。
- ④ 地区計画は区域住民等の主体的な関与のもとで定めるべきであり、当該区域内の利害関係者で構成するまちづくり協議会等の地元組織の設立を誘導することが望ましい。
- ⑤ 当該地区計画の案の作成に際しては、関係者全員の同意を得ておくことが望ましい。
- ⑥ 当該地区計画については、一定の道路整備がなされている又は整備されることが確実な、いわゆるインフラ整備が確実な区域を対象とすることが望ましい。
- ⑦ 市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において当該地区計画を定める場合は、主要な都市施設の都市計画決定を行うことを原則とする。その他の場合においても、必要に応じ、主要な都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。
- ⑧ 大規模集客施設の立地は、広域的な都市構造やインフラに大きな影響を与える可能性が高いことから、その立地を目的とした当該地区計画は策定しないことが望ましい。
なお、やむを得ず市街化調整区域内に大規模集客施設の立地を目的とした当該地区計画を策定しようとする場合は、本県策定の「都市計画の決定又は変更に係る広域調整ガイドライン」(平成20年11月26日施行)に基づき広域調整手続きを経なければならない。

(5) 当該地区計画の区域形状・規模等

- ① 境界は、原則として道路その他の施設、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ことが望ましく、これにより難しい場合には、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の地区施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。
- ② 面積は、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、特定の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。
- ③ 地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。
- ④ 市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域本来の性格を尊重し、いたずらに広くとらないように定めることが望ましい。

(6) 対象区域

- ① 当該地区計画については、市町都市計画マスタープランなどの上位計画に位置付けられた土地の区域であること。

- ② 当該地区計画の対象となる土地の区域は、法第12条の5第1項第2号に基づき、次のいずれかに該当するものに限られているので留意すること。
- ア 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - イ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ウ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
- ③ 当該地区計画の活用例としては、統一的な類型指定や要件設定はないが、「対象区域類型と要件」として参考6に示す。
- なお、これによらない場合は、個別に条件整理するなど留意が必要である。
- ④ 対象外区域・地域については、都市計画運用指針（国土交通省）を参考にすること。

(7) 定めることができる内容

地区計画については、地区計画の種類、名称、位置及び区域並びに区域の面積など定める。内容については、P65に示す事項を参照すること。

【参考6】対象区域類型と要件

【住居系】

類 型	適 用 要 件	
郊外住宅型	市街化調整区域において、周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な住居環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行うもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号ロ
	規模	原則として1ha以上
既存集落型	市街化調整区域において、既存集落とその周辺や、沿道区域で既に住宅が点在している地区において、良好な居住環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていくもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号ロ
	規模	原則として1ha以上
既存住宅団地 環境保全型	市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図るもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号ハ
	規模	原則として1街区以上
住居環境形成型	市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号イ
	規模	5ha以上の開発行為であること

【非住居系】

類 型	適 用 要 件	
区域振興開発型	市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導するもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号イ
	規模	概ね5ha以上の開発行為であること
既存宅地等 再利用型	幹線道路沿道に面する工場跡地及び既存宅地等における土地利用の転換または再利用を図るもので、公共施設の整備の状況からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがないもの。	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号イ
	規模	概ね0.5ha以上の開発行為で、農地転用を要しないもの。

【参考7】地区計画について

(1) 用途地域と地区計画の関係

地区計画制度は地区の特性に応じて、市街化調整区域や用途地域の内外といった都市の広範な区域において活用できる制度である。

		地区計画		防災街区整備 地区計画		沿 道 地区計画		集 落 地区計画	
		内	外	内	外	内	外	内	外
用途地域の内外		内	外	内	外	内	外	内	外
線引き 都市	市街化区域	○	—	○	—	○	—	×	—
	市街化 調整区域	—	△	—	×	—	×	—	○
非線引き都市		○	△	○	×	○	×	○	○

△：用途地域外での地区計画の適用範囲

- ① 住宅市街地の開発等の予定区域及び完了区域
- ② 無秩序な開発により不良な街区の形成の恐れのある区域
- ③ 良好な居住環境が形成されている区域

(2) 市街化調整区域における地区計画の指針について

市街化調整区域における地区計画の指針について

13. 10. 19

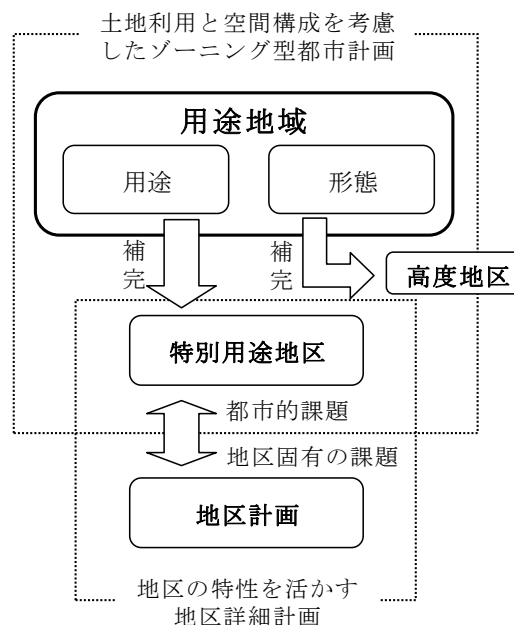
愛媛県 都市計画課

- (1) 市街化調整区域における地区計画を策定しようとする市町村は、「市街化調整区域における地区計画の運用方針」を定めること。
- (2) 「市街化調整区域における地区計画の運用方針」を策定する場合においては、原則として、住民の意見を反映させたまちづくりのための具体性のある将来ビジョンを確立し、地域別の市街地像と整備課題について検討を行い、市町村の都市計画に関する基本方針（都市計画マスタープラン）等に「市街化調整区域における地区計画」を位置づけるものとする。
- (3) 運用基準について
 - ①地区整備計画の建築物に関する敷地面積の最低限度は、165m²以上とすること。
 - ②地区施設の配置及び規模等の技術基準については、開発許可の技術基準に準ずるものとする

5 各制度の関係と特徴

(1) 制度の位置付け

- ・用途地域は土地利用制度の基本となるものであり、13種の標準的な類型に基づき用途制限及び形態制限を課すことにより建築物を規制・誘導するもので、一般に市街地の全域を対象として面的に定めることから都市構造上重要な役割を担う。
- ・用途地域の形態制限を補完する制度としては高度地区があり、より精緻に市街地の空間構成を定めることができる。
- ・用途地域の用途制限及び形態制限を補完する制度は、代表的なものとして特別用途地区と地区計画があり、一定地区の特性に着目してより精緻に土地利用と空間構成を定めることができる。



(2) 制度の関係

- ・特別用途地区の規制内容を広義で考えた場合、地区計画とほぼ同様の規制が可能である。
- ・特別用途地区によるか地区計画によるかの判断は、それぞれが持つ都市計画上の位置づけや制度の特徴、対象地区を取り巻く状況の考慮がポイントとなる。
- ・高さの規制については、更に高度地区も含めた判断が必要である。

特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用と空間構成を考慮したゾーニング型都市計画及び地区の特性を活かした詳細計画としての性格をあわせ持つ。 ・都市構造上の位置づけが必要となる。
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地区固有の課題に対応可能な地区詳細計画。都市構造に影響を与えない範囲で活用する。

- ・上表に示すように、基本的には、都市構造上からみた課題に対応する場合に特別用途地区で対応し、建築物の意匠等、地区固有の課題については、住民の意向を基本とする地区計画で対応することが望ましい。
- ・なお、特別用途地区は、地区の特性を名称として表現することにより、都市計画において特別な地区であることを示す“看板”としての性格がある。

(3) 各制度の特徴比較

	特別用途地区	地区計画
目的	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区 ○都市構造的課題への対応	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画 ○地区課題への対応
策定内容	○建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限	○目標 ○区域の整備、開発及び保全に関する方針 ○地区整備計画
対象区域の設定	○ある程度のまとまった区域を対象とする。 ○基本的には地区内で一律の規制となる。	○街区単位からでも可能である。 ○対象地区内を細区分(ゾーニング)し、それぞれ違った規制を設定することが可能である。
対象物件の設定	○用途や規模等で対象建築物を限定することが可能である。	○用途や規模等で対象建築物を限定することが可能である。
運用	○強制力あり（建築規制の条例化が必須のため建築確認制度で対応）	○届出・勧告制であるため強制力は弱い。その代わり、地区の目標や方針に合致する建築物に対して弾力的な運用が可能。 ○地区整備計画を策定し、建築規制を条例化すれば建築確認制度で対応可となり強制力が得られる。 ○運用上、この2段階を使い分けることができる。
策定方法と期間	○主に行政主導で作成する。 ○必要がある場合に、地権者等に公聴会等で意見を聞く。 ○早期の制度化が可能である。	○対象地区内の地権者等の意見を求めながら協働で作成する。 ○地権者等の一定以上の合意が必要である。 ○地権者等の意見調整が必要なため策定に時間がかかる。 ○強制力を持たせるには、地区整備計画の策定と建築規制の条例化が必要。
既存不適格建築物の取扱い	○建築条例の中で例外規定により対象外とすることができる。	○建築条例の中で例外規定により対象外とすることができる。
その他	○基本的には用途制限の強化や緩和、緩和に伴う補完的な構造制限等を定めることができる。 ○広義には建築基準法のあらゆる内容について制限が可能と考えられるが、用途以外はそれのみでの指定は望ましくない。 ○基盤整備に関すること、自然環境保全に関する土地利用については定めることができない。 ○用途制限のみ緩和あり	○即地的内容を含めた様々な詳細規定、基盤整備や自然環境保全に関することを定めることが可能 ○地区計画の種別により各種緩和あり

(4) 策定内容比較

地区計画は、特別用途地区定められる全ての項目を包含しているため、地区計画で定めることのできる項目を元にして、策定内容を比較する。

建築物等の制限は、用途の制限に附随して補完的に指定すべきであり、そのみでの指定は望ましくない。また、特別用途地区内の建築物等の制限は、建築基準法第49条第1項の規定に基づく条例で定めることとされている。

策定内容		特別用途地区	地区計画		
名称及び種類		○	○		
位置及び面積		○	○		
地区計画の目標、地区の整備・開発・保全の方針			○		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		○		
	地区施設の整備方針		○		
	建築物等の整備方針		○		
	その他該当地区の整備、開発及び保全に関する方針		○		
地区整備計画	地区施設の配置・規模 (道路、公園、緑地、広場等の公共空地)		○		
	建築物等の制限	用途の制限	○	○	
		容積率の	最高限度		○
			最低限度		○
		建蔽率の最高限度			○
		敷地面積の最低限度			○
		建築面積の最低限度			○
		建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度			○
		壁面の位置の制限			○
		壁面後退区域の工作物の設置の制限			○
		建築物等の高さの	最高限度		○
			最低限度		○
		建築物の居室の床面の高さの最低限度			○
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限			○
		建築物の緑化率の最低限度			○
		かき又はさくの構造の制限			○
		土地の利用に関する制限 (現に存する樹林地、草地の保全) (現存する農地の利便増進と調和した良好な居住環境を確保するための土地の形質の変更その他の行為の制限)			○

6 社会経済情勢の変化に伴う各都市の具体的な課題への対応方針

現在のような社会変動の大きな時期（人口減少や超高齢社会の到来）においては、単に市街地の現状保全を主とした用途地域の指定及び変更のみでは解決が困難となってきた。

また、平成7年1月17日に発生した阪神淡路大震災、平成23年3月11日に発生した東日本大震災や今後発生する恐れのある南海トラフ巨大地震を見据えた防災の観点も踏まえた土地利用計画の見直しを進めていく中では、用途地域を補完する他の地域地区や地区計画（地区整備計画の決定及び建築条例の制定されたもの）等の都市計画制度を積極的に活用していくことも考えられる。

用途地域等の見直しに当たっては、従来の考え方を引き続き尊重することが必要であるが、社会経済情勢の変化に伴う重要と考えられる以下の5つの課題を抽出し、その方策（手法）について取りまとめたので参考としていただきたい。

(1) 中心市街地におけるまちづくり

中心市街地においては、商業地としての魅力を高めることが必要であるが、商業機能に特化するのではなく、住機能をはじめとする各種の都市機能を導入し、それらが調和する用途共存を目指すことが望ましい。それらを考慮すると、まちの魅力やにぎわいの創出、用途共存の促進、住環境に配慮したまちづくりが課題として浮かび上がる。

特に、周辺の商業施設との調和を図りつつ住宅用途を誘導する場合は、低層階を非住居系、高層階を住居系とした立体的な土地利用が考えられるが、この場合、用途地域だけでは対応できない。

また、商業系用途地域では用途及び形態制限が緩いため、適切な商業及び住環境の確保が難しいのが現状である。

そこで、これら様々な課題について、用途地域の補完制度及び地区計画の活用による対応を考えることが必要である。

- ① 賑わいを維持または創出する
- ② 街並みの魅力を創出する
- ③ 高度利用を促進する
- ④ 都心居住(用途共存)を促進する
- ⑤ 商業・業務と住宅の複合利用による賑わいある都市空間を創出する

(2) 密集市街地等における災害に強いまちづくり

火災や地震など防災上の課題を有する密集市街地等においては、建築物の建替え等による耐震性や耐火性の改善に加え、道路・公園等の公共施設等の整備を行い、災害発生時における延焼防止及び避難地、避難路を確保する必要がある。

しかし、道路が未整備で容積率を十分に使えないため、従前の床面積での建替えや建物の共同化ができない等、不燃化が進まず、用途地域で対応できないのが現状である。

そこで、道路等の基盤整備と不燃化の視点から、さまざまな地区計画の活用による対応を考えることが必要である。

- ① 道路、公園等が未整備な地区で、延焼防止と避難路の確保を図る

- ② 従前の床面積を確保した建替え更新を可能にする

(3) 超高齢社会に対応したまちづくり

超高齢社会に対応したまちづくりでは、徒歩圏内に日常生活に必要な福祉施設や医療施設、購買施設等の生活利便施設があることが望ましいが、郊外型ニュータウンに見られるように第一種低層住居専用地域が面的に広がる場合、用途制限上、立地誘導は不可である。

しかし、用途地域を変更すれば、面的に無秩序に立地が可能となり、住環境に悪影響を及ぼす事態となるおそれが生じる。

そこで、生活利便施設の誘致を含めた地域活動等の支援と必要な範囲で用途規制の緩和を行う地区計画等の活用による対応を考えることが必要である。

- ① 日常生活に必要な買い物等の利便を向上させる

(4) 歴史的な景観に配慮したまちづくり

歴史的なまちなみの連続性や集団性を保全するためには、歩行者の目線や周辺の山頂などの視点場からの広域的な景観に配慮し、周辺地域を含めた都市全体・地域全体の景観についても十分考慮した上で対応方策を検討する必要がある。

しかし、第一種低層住居専用地域以外は絶対高さ制限がないため、大規模な敷地の場合、低い容積率でも高層建築が可能である。また、意匠は用途地域で制限できない状況にある。

そこで、高さと意匠の視点から、用途地域の補完制度及び地区計画の活用による対応を考えることが必要である。

- ① 中高層建築物による景観阻害を防ぐ
- ② 歴史的なまちなみの連続性を保つ

(5) 大規模小売店舗等の立地誘導・規制

大規模小売店舗等については、広域的観点から都市機能に与える影響を考慮し、立地・誘導を図ることが望ましいが、近年、工場跡地や郊外等への出店が著しい状況にある。

しかし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、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または工業専用地域以外の用途地域においては、商業施設の床面積の制限が緩いことから、大規模小売店舗等の立地を制限できない状況にある。

そこで、用途地域の補完制度や地区計画等の活用による対応を考えることが必要である。

- ① 大規模小売店舗等の立地を適切にコントロールする

(6) マスタープランとの関係

中心市街地の役割として、

- ① 商業、業務、文化、行政、医療、娯楽など各種の機能が集積していることによって、多くのサービスがまとめて受けられ、住民や来街者の多様なライフスタイルを満たす多くの選択肢を提供していること
- ② 高齢者にとっては車を使わずに歩いて暮らせる居住の場でもあること
- ③ まちの誇りとなる歴史的建造物や文化財の蓄積があり、伝統的行事を継続・活用する場を提供し、これらの活動を通じて住民の交流が図られ、コミュニティ形成の場となる

こと

④ 住民や来街者の交流から、新たな文化や雇用が生まれる場となっていることなど多くの役割が挙げられ、中心市街地の果たすべき役割は大きいことから、市町都市計画マスタープランとして策定することが望ましく、都市計画区域マスタープランとの整合性が図られるべきである。

また、密集市街地の安全性を効果的に確保していくために、道路、公園等の防災公共施設の整備とその周辺における建築物の防火性能の向上を一体的に進め、密集市街地内に効率的に延焼遮断帯、避難地・避難路の形成が図られるよう、密集市街地の将来像を示すとともに、対象エリア、施策内容、スケジュールなどを住民等関係者に対して明示し、その理解と協力を得ながら、必要な基盤整備を集中的に投入して、早急に密集市街地の安全性の確保を図っていくことが重要であり、都市の防災性の向上についての基本的な考え方等について示すことが望ましい。

具体的な課題についての対応事例を参考8に示す。

【参考 8】具体的な課題と対応方針（事例）

具体的な課題		対応方針		方策（手法）	
(1)	中心市街地におけるまちづくり	① 賑わいを維持または創出する		ア	商業・業務系等への用途純化を誘導する
				イ	用途混在で低層階の賑わいを確保する
				ウ	周辺の商業環境にふさわしくない用途（風俗系等）の立地を防止する
		② 街並みの魅力を創出する		ア	建築物の高さや壁面の位置などを揃える
				イ	建築物の形態・意匠等の統一を図る
				ウ	良好な景観を阻害する恐れのある看板等を防止する
		③ 高度利用を促進する		ア	一定の高さ以上の高度利用を誘導する
				イ	良好な町並みの形成と高度利用をあわせて誘導する
				ウ	高層と低層のメリハリのある地区形成を目指す
		④ 都心居住（用途共存）を促進する		ア	規制によって住宅用途を誘導する
イ	緩和制度によって住宅用途を誘導する				
⑤ 商業・業務と住宅の複合利用による賑わいある都市空間を創出する		ア	賑わいと回遊性に富んだ都市空間を誘導する		
		イ	都心部の賑わいと居住環境の調和を図る		
(2)	密集市街地等における災害に強いまちづくり	① 道路、公園等が未整備な地区で、延焼防止と避難路の確保を図る		ア	道路・公園等を確保し、避難路の安全性を高める
				② 従前の床面積を確保した建替え更新を可能にする	ア
(3)	超高齢社会に対応したまちづくり	① 日常生活に必要な買い物等の利便を向上させる		ア	徒歩圏への生活利便施設の立地を誘導する
(4)	歴史的な景観に配慮したまちづくり	① 中高層建築物による景観阻害を防ぐ		ア	一定の高さを超える建物が建つのを防止する
		② 歴史的なまちなみの連続性を保つ		ア	建築物の歴史的な形態・意匠への統一を図る
(5)	大規模小売店舗等の立地誘導・規制	① 大規模小売店舗等の立地を適切にコントロールする		ア	大規模小売店舗の立地を抑制
				イ	大規模小売店舗の立地を誘導

(1) 中心市街地におけるまちづくり

① 賑わいを維持または創出する

ア 商業・業務系等への用途純化を誘導する

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇駅東地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	都心機能の集積を充実させ、広域交通拠点としての機能整備、機能集積などを通じて都心としての土地利用を図る。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> 工場、自動車教習所、畜舎、麻雀・パチンコ等、倉庫の立地を制限 風俗系用途の立地を制限 	
策定背景	将来の都市計画道路の整備など、地区を取り巻く環境を視野に入れると土地利用転換が考えられるため		
備考	併せて [ウ 風俗系用途の立地を制限する] にも対応している。		

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅前地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	土地の健全で合理的な高度利用を促進し、業務・商業機能を適切に誘導することにより、都心の駅前にふさわしい複合的な機能を持った土地利用を図る。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> 工場、自動車教習所、畜舎、麻雀・パチンコ等、倉庫の立地を制限 住宅及び共同住宅において、2階以下に住戸又は住室の設置を禁止 風俗系用途の立地を制限 	
	その他	形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限	
策定背景	将来の都市計画道路の整備など、地区を取り巻く環境を視野に入れると土地利用転換も考えられるため。		
備考	併せて [イ 低層階の賑わいを確保する]、[ウ 風俗系用途の立地を制限する] にも対応している。		

イ 用途混在で低層階の賑わいを確保する

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇駅前地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	〇〇通りとその沿道にふさわしい商業その他の業務機能の集積を図り、にぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> 1階床面積の2分の1以上を住宅、駐車場、倉庫以外の用途とすることを義務付ける 風俗系用途の立地を制限 	
策定背景	中心商業地に位置するシンボルロード沿道において、賑わいに寄与しない共同住宅の立地が進んできたため、賑わいの確保を図るために指定。		
備考	併せて [ウ 風俗系用途の立地を制限する] にも対応している。		

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅東地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	広域商業機能の拡充・強化を図るとともに、避難路の確保や狭小ビルの解消等による安全で魅力的な広域交流拠点の形成を図る。		
制限内容	用途	住宅及び共同住宅等において、1階部分に住戸又は住室の設置を禁止	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度(200 m²) ・壁面の位置の制限(高さ2.5m未満において1m以上後退) ・形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限 	
策定背景	駅に近接する都心商業地において、商業の集積度は高いが、敷地の細分化などにより、土地の高度利用が図られていないことから、駅のターミナル機能を補完・支援するために指定。		
備考	併せて「ウ 風俗系用途の立地を制限する」にも対応している。		

ウ 周辺の商業環境にふさわしくない用途(風俗系等)の立地を防止する

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	地区内にはお茶屋とその関係業種が数多く存在し、伝統的なまちなみ景観とあいまって、「△△の風情・情緒」を醸し出し、職・住・文・遊が共存している。この優れた景観や伝統ある「いとなみ」「くらし」などを大切に、魅力的で個性豊かな市街地環境の維持・充実を図る。		
制限内容	用途	風俗営業、カラオケボックス等の制限	
策定背景	近年、地区外からの新しい事業者や住民が新しい建築物を建て始め、建築の際に△△の風情を意識しているにもかかわらず、どこかそぐわないものとして町の中に現れ始めた。		
備考	市街地景観整備条例で〇〇町歴史的景観保全修景地区に指定されており、建築物の意匠・形態が規制されている。		

② 街並みの魅力を創出する

ア 建築物の高さや壁面の位置などを揃える

活用手法	地区計画 (街並み誘導型)		
地区名	〇〇通り街並み誘導地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域
目的	建築物等について用途や形態の原則を定めることにより、商業等と居住の共存する個性的で魅力的な〇〇通りを中心とした街並みを創造する。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇通りに面した建築物の1階部分の壁面は、△△地区では道路境界線から1.5m後退する ・〇〇通りに面した建築物の壁面は、高さ約10mで壁面後退又は意匠上の工夫を行い、街並みに連続性を持たせるよう誘導する 	

	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を定める ・1階部分は街並みににぎわいをもたらす店舗、飲食店、作業所等の用途とするよう誘導する ・建築物の形態・意匠、屋外広告物は街並みに配慮したものとする
策定背景	〇〇通りに隣接する立地条件を生かして飲食店などの立地が進んでおり、魅力ある商業環境を形成すること、街並みを整えるとともに商業等を営む者にとっても区内での居住の継続を可能とすること、来街者や生活者のために歩行環境を整備すること等が課題となっていた。	

イ 建築物の形態・意匠等の統一性を図る

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 第1種住居地域ほか
目的	文化性豊かな個性的で緑溢れる魅力的な都市空間を形成する。		
制限内容	形態 意匠	地区整備計画で、建物の外壁及び屋根の色彩や素材についてまで指定または配慮するように定める	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・区内を細区分してゾーニングを行い、用途等の制限を行っている ・敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造制限等も定める 	
策定背景	土地区画整理事業による駅前整備		

ウ 良好な景観を阻害するおそれのある看板等を防止する

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 ほか
目的	「安心で品格のある明るく美しい街」を目標として、良好な市街地の維持、形成を図る。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫、自動車教習場、畜舎、葬儀場を制限 ・風俗系用途、パチンコ屋等の遊興施設、カラオケボックス等を制限 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物は、位置、形状、面積、材料、色彩、意匠などを景観と調和させる ・建築物の屋根・外壁について、形態・色彩・意匠等を周辺との調和に配慮させる 	
策定背景	都市計画決定されている基盤整備が凍結状態にあったが、災害による地区の復興を契機に整備を復活させ、良好なまちづくりを目指したかった		

③ 高度利用を促進する

ア 一定の高さ以上の高度利用を誘導する

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅前地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	都心の高度利用を図る。		
制限内容	建築物の各部分の高さの最低限度を 20m に指定 (ただし、高さ 20m 以上の部分が建築物の建築面積の 3 分の 1 以上ある場合は、その建築物の他の部分についてはこの規定は適用されない)		

イ 良好な街並みの形成と高度利用を併せて誘導する

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	にぎわいと活力ある都心商業機能の再生と都心商業地域にふさわしい街並みの形成を目指す		
制限内容	高さ等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の高さの最高限度を指定 (道路幅員によって 48m と 32m) ・ 壁面位置を指定 (道路幅員によって 0.3m と 0.5m) ・ 前面道路の幅員による容積率制限の緩和 (指定容積率まで使用可能) 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の 1 階を店舗や飲食店に限定 ・ 定住型住宅の割合が小さい共同住宅の立地を制限 	
策定背景	〇〇地区は、県有数の商業地として発展し続けているが、区域を代表する建築物の多くは、老朽化が進み既に更新時期を迎えている。老朽化している多くの建築物は、容積率制度導入以前 (S39) のものであり、現行の制度で建替えを行うと、従前規模の確保ができないような背景の中で、地区全体の機能更新や災害時の安全性の確保が問題となっていた		

ウ 高層と低層のメリハリある地区形成を目指す

活用手法	地区計画 (容積適正配分型)		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	△△川の沿道に位置し、多様な機能導入による都市魅力の充実とともに、△△川の水辺整備と連携した快適な市街地環境を創出し、個性的でにぎわいのある地区拠点の形成を図る。		
制限内容	容積	<ul style="list-style-type: none"> ・ △△川沿の街区の容積率の最高限度を□□%に抑える代わりに、△△川に接していない街区の用途の容積率の最高限度を□□%に引き上げる 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 容積率を上げた街区において、容積率の最低限度を□□%に指定 ・ 容積率の最高限度を□□%にした街区において、高さの最高限度を 10 m 以下かつ 2 階以下に指定 ・ 歩行者の利便に供する目的で壁面位置を指定 ・ 形態・意匠や工作物、垣又は柵については、地区の景観に配慮 	

④ 都心居住(用途共存)を促進する

ア 規制によって住宅用途を誘導する

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇住居専用地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域
目的	人口回復策の一環として、都心部周辺で住宅と店舗・事務所が併存した区域や、住宅地を通る幹線道路沿道でマンション立地が進んでいる所等において、住宅の確保を図り、職住のバランスの取れたまちづくりを行う。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・一定階以上の部分に建築できる用途を、住宅等または公共・公益的な施設に限っている ・風俗系用途等の建築を制限 	
策定背景	都心居住を促進させる。		

イ 規制緩和によって住宅用途を誘導する

活用手法	地区計画(用途別容積型)		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 準工業地域
目的	住商工が共存する複合市街地において、適切な土地利用を促進し、居住機能を拡充すると共に健全かつ魅力ある都市環境を形成する。		
制限内容	容積	<ul style="list-style-type: none"> ・用途別容積型の活用により、住宅等の床面積の割合に応じて容積率を緩和する ・容積率の最高限度は、1階部分を除く延べ面積と1階部分を除く住宅等の床面積の割合で決める。 指定容積率400%の地区→最大で480%まで緩和 指定容積率300%の地区→最大で360%まで緩和 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・風俗系用途を制限 ・1階部分は住宅用途を制限、一部の地区では住宅の設置を2階以上に制限 ・定住性の向上を目的として、住宅の最低床面積を制限 (全戸数の4分の1以上を床面積50㎡以上の住戸とする) ・高さの最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限あり ・形態・意匠、垣・柵についても制限あり 	

⑤ 商業・業務と住宅の複合利用による賑わいある都市空間を創出する

ア 賑わいと回遊性に富んだ都市空間を誘導する

活用手法	特別用途地区		
地区名	低層階商業業務誘導地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域
目的	建築物の1階に商業・業務・文化施設等を誘導することにより、賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る。		
制限内容	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の1階部分に1階の床面積の2分の1以上、かつ延床面積の10分の1以上の店舗等の商業・業務用途の併設を義務付ける。1階部分に店舗等を設けられない場合は、低層階（3階以下、地階にあっては避難階を含む）に割り増しで併設する。（延べ面積1000㎡未満の建物は除く） ・風俗系用途の立地を制限 	

イ 都心部の賑わいと居住環境の調和を図る

活用手法	高度地区		
地区名	住職共存地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域
目的	都心部の賑わいと良好な居住環境との調和の取れた土地の利用形態を確保し、都心部の再生を図る。		
制限内容	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ20mを超える部分について、隣地の通風、採光等の周辺環境に配慮した斜線制限を創設 ・セットバックによる道路斜線制限緩和の廃止 	
策定背景	都心部の職と住が共存する中心商業地において、共同住宅の立地が進み、共同住宅同士の相隣環境の改善が必要となったため		

(2) 密集市街地等における災害に強いまちづくり

① 道路、公園等が未整備な地区で、延焼防止と避難路の確保を図る

ア 道路・公園等を確保し、避難路の安全性を高める

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域
目的	「災害に強く、お年寄りや障害者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現		
制限内容	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用については、低層の住宅が調和した住宅地の形成を目指して、計画的に住宅を配置するとともに、居住機能の充実や調和を図る ・建築物については、宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、良好な住環境の形成を図る 	

	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設の配置（道路：幅員 5 m、延長 250m、公園：100 m²） ・ 建築物の敷地面積の最低限度（85 m²）の指定 ・ 地区施設に指定された道路の沿道における壁面位置の指定（道路境界線から 0.5 m 以上の後退）
策定背景	<p>既存道路は道幅が狭く消防車等の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災の時に大規模災害発生のある恐れがある地区として、まちづくり協議会で整備の方向性が提案された。</p>	

活用手法	防災街区整備地区計画		
地区名	〇〇地区計画	面積	〇〇 h a
		用途地域	近隣商業地域 第 1 種住居地域 第 2 種住居地域
目的	住宅等の再建、人口の回復、よりよいまちへの復興		
制限内容	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区防災施設については、街区内部に区画道路を整備し、また、避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点となり、かつ延焼防止となる小公園を整備する ・ 土地利用については、住宅地区と幹線道路沿道地区に区分し、居住機能と商業・業務機能の調和した、うるおいとにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す ・ 建築物については、下町型低層住宅と都市型中高層住宅等が調和した街並みの、うるおいとにぎわいのある良好な市街地形成を目指し、また、共同化による住宅再建を促進し建物の防災性能の向上を図る 	
	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区防災施設の配置（道路：2ヶ所、幅員 6 m、延長約 250m、公園：660 m²） ・ 建築物の敷地面積の最低限度（60 m²）の指定 ・ 建築物の外壁や軒裏で延焼の恐れのある部分を耐火構造、準耐火構造もしくは防火構造とする 	
策定背景	<p>街区内部はほとんどが 4 m 未満の細街路であり、かつ狭小な宅地が連担している。木造老巧家屋の密集した住宅地であったが、震災により大半の建物が全半壊する甚大な被害を受けた。</p>		

② 従前の床面積を確保した建替え更新を可能にする

ア 道路整備と併せて建替えを促進し、建築物の耐火性能を高める

活用手法	地区計画（誘導容積型）		
地区名	〇〇駅周辺地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	近隣商業地域
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〇〇地域の「広域拠点」の形成と、土地の高度利用を促進し、「商業・業務等賑わい機能」の集積を図る ・ 災害に強い安全で快適な居住環境を整備し、「魅力ある複合市街地」を形成する ・ 職住が近接する下町として発展してきた地区の歴史・文化的特長を踏まえて「うるおいと賑わいのある職と住の共存する個性豊かなまちづくり」を誘導する 		
制限内容	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拡幅又は新設する区画道路〇〇路線、敷地内通路△△箇所の総延長約□□mを整備 ・ 歩道状空地〇〇ヶ所、広場△△ヶ所の総面積約□□m²を整備 	

	容積率	・暫定容積率を200%、目標容積率を300%に設定。都市基盤の整備が行われるまでは200%が適用される
	その他	・風俗系用途の立地を制限 ・建築物の形態・意匠、広告物、垣・柵について制限有（方向性のみ）

活用手法	地区計画（街並み誘導型）		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 第1種種住居地域
目的	新規の住宅供給の促進を図るとともに、美しい街並みの整備、防災性の向上、暮らしやすい居住環境の形成を図る。		
制限内容	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用については、「住宅地区」及び「住商協調地区」に区分し、地区の居住水準及び居住環境に配慮し、様々な形式の住宅を計画的に配置するとともに、居住機能と商業機能の充実及び調和を図り、うるおいとぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す ・地区施設については、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する ・建築物については、「下町型」の街並みに配慮するとともに、道路に面した部分の形態制限の合理化により、通りや街区ごとに建築物の高さを整え、かつ、都市型住宅地にふさわしい健全な高度利用により、適正な居住水準を確保し、良好な市街地の形成を図る 	
	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の敷地面積の最低限度（80㎡）の指定 ・壁面位置の指定（道路境界線から0.5m以上の後退） 	
	街並み	建築物の高さの最高限度の指定	
策定背景	大規模の地震の被害が想定される区域で、狭隘道路と狭小敷地という条件を克服し、東側の区画整理地区と整合の取れたまちづくりが必要であった。		

(3) 超高齢社会に対応したまちづくり

① 日常生活に必要な買い物等の利便を向上させる

ア 徒歩圏への生活利便施設の立地を誘導する

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇h a
		用途地域	第1種低層住居専用地域
目的	第1種低層住居専用地域が広がる郊外型住宅地において、高齢化が著しく進み、徒歩圏に生活利便施設の立地が必要となったため、それらの立地を可能にする。		
制限内容	区域設定	ゾーニングにより生活利便施設の立地を緩和する地区を限定する。	
	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・公益上必要な建築物（郵便局等）、老人福祉施設の立地を緩和する。 ・床面積の合計が150㎡以内で2階建てまでの店舗、飲食店の立地を緩和する（※緩和する場合は、建築基準法第68条の2第5項に基づき国土交通大臣の承認を要する） 	

(4) 歴史的な景観に配慮したまちづくり

① 中高層建築物による景観阻害を防ぐ

ア 一定の高さを超える建築物が建つのを防止する

活用手法	高度地区		
地区名	〇〇城周辺地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	〇〇の「顔」となる歴史的、伝統的な寺社景観だけでなく、△△寺・□□山の山並みや◇◇の見通しやそこに住む地域住民の住環境などを保全するため、土地の高度利用から景観を重視した商業・観光拠点としての整備に政策を転換する。		
制限内容	高さ	建物の高さを 15m以下に制限	
策定背景	スーパーの撤退跡地に高さ約 40mの高層マンションの建設計画が持ち上がったため		
備考	大規模な店舗や事務所、工場、風俗系用途の立地を規制する特別用途地区を指定		

② 歴史的なまちなみの連続性を保つ

ア 建築物の歴史的な形態・意匠への統一を図る

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	近隣商業地域
目的	町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造住宅建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。		
制限内容	形態 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・公道との境界線から 1 m以上壁面を後退する ・10m以上壁面を後退し建築する場合および駐車場として使用する場合は、木製の塀または土塀を設置して町並みの連続性を維持する ・公道に面する建築物等は、公道との境界線から 10m以内は 2階建てを原則とし、高さを 10m以下とする。3階建ての場合は、高さを 12 m以下とする ・城下町にふさわしい落ち着いた色調とし、公道との境界線から 10m以内にある建築物等は、木造または同様の木質仕上げとする 	
	その他	風俗系用途の建築を制限	
策定背景	地区を南北に縦断する都市計画道路の拡幅整備を契機に、通りのイメージを壊すことなく伝統的なまちなみを再生し、まちの活性化を図るために策定する		
備考	市の都市景観形成重点地区に指定されている		

(5) 大規模小売店舗等の立地誘導・規制

① 大規模小売店舗等の立地を適切にコントロールする

ア 大規模小売店舗等の立地を抑制する

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	準工業地域
目的	住居系を中心とした用途転換を促進し、良好な住宅地の形成を目指す		
制限内容	用途	床面積 3,000 m ² 超えの店舗・事務所、工場、風俗・遊興施設等の立地を規制	
	その他	建築物等の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を指定	

策定背景	大規模工場跡地の土地利用転換
備考	地区内をゾーニングして、地区の目指す方向に合わせた制限内容を指定している。(生活利便施設地区、低層住居地区、集合住宅地区など)

イ 大規模小売店舗等の立地を誘導する

活用手法	地区計画（再開発促進区）		
地区名	〇〇駅東地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域 工業地域
目的	JR〇〇駅に近接するという高い利便性を活かし、公共施設の整備を行うとともに、広域的な商業施設を中心とする複合的な都市機能が集積する市街地を形成することにより、活気あるアメニティ豊かな都市空間の形成を目指す。		
制限内容	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用に関する方針 公共交通機関の結節点であるJR〇〇駅至近という利便性とリバーフロントという立地特性を利用した賑わいのある広域的交流拠点を創出するため、広域型商業機能とエンターテイメント・サービス機能を備えた複合的な土地利用への転換を図るとともに、水辺を活かした水と緑ある魅力的な都市空間の形成を目指す。 ・地区施設の整備の方針 都市計画施設等との整合を図りながら、土地利用転換に伴い発生する交通のために必要な基盤整備を行うとともに、魅力ある都市空間を演出できる施設等を適正に配置する。 	
	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを制限 ・商業地域内に建築してはならない建築物を制限 	
	その他	形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限あり	
策定背景	大規模工場の移転・閉鎖による土地利用転換		

【参考9】 地区計画の策定の際の防災・減災の観点から道路の配置方針

都市計画道路見直しガイドライン（平成20年3月28日策定）より

○地域のまちづくりの観点

都市計画道路は、地域のまちづくり支援・公共交通の利用促進・都市環境機能・都市防災機能など、交通機能以外の機能も有しており、都市構造にも大きな影響を与えることから、地域の将来のまちづくりの方針を踏まえて、地域のまちづくりの観点から整備の必要性の検証を行う。なお、地域のまちづくり支援・公共交通の利用促進・都市環境機能の検討については、別途定めている都市計画道路見直しガイドライン（平成20年3月28日策定）を参照されたい。

<都市防災機能>

南海地震、豪雨、火災などの災害に備え、災害時の緊急輸送道路等の防災ネットワークの観点や、避難路・火災等の拡大を遅延・防止するための空間等の地域防災の観点を踏まえて整備の必要性を検証する。

評価項目	評価基準	評価方法
防火地域、準防火地域の指定	・防火地域、準防火地域に指定されている地域内の道路である	・都市計画総括図により確認する
災害時の避難路	・避難路に指定されている	・防災マップ、防災計画等により確認する
	・供用後に避難路に指定されると考えられる	・各市町の防災担当課との協議により判断する
消防活動困難地域の解消	・廃止した場合、災害時の消防活動に支障をきたす道路である	・密集市街地における現道の幅員が W=6m 未満である
延焼遮断帯となる道路	・十分な幅員の確保により、延焼遮断帯としての効果が見込まれる	・道路幅員が W=12m 以上確保されている
災害時の緊急輸送道路	・緊急輸送道路に指定されている	・防災マップ、防災計画等により確認する
	・供用後に緊急輸送道路に指定されると考えられる	・各市町の防災担当課と協議により判断する
交通事故の軽減に寄与	・路線の整備により交通事故多発箇所の解消が見込まれる	・現道または並行路線に交通事故多発箇所を有する

<避難路>（出典：改訂 都市防災実務ハンドブック）

避難路に必要な幅員は、以下により算出することが考えられる。

【避難路の幅員】

避難路の幅員＝避難路の有効幅員＋閉塞幅員

避難路の有効幅員＝避難に必要な幅員＋他の活動に要する幅員

避難に必要な幅員＝計画避難者数（人）／避難歩行密度（1人／m²）／歩行速度（2,000m／時）／総避難時間（2時間）

「他の活動に要する幅員」：消防活動等に要する幅員＝4m

「閉塞幅員」：落下物等による閉塞幅員＝1m＋1m（片側につき1m）

駐車・放置車両による閉塞幅員＝2m（中型車1台）

(沿道の建物が倒壊のおそれが高い場合は、建物による閉塞幅員＝片側 4mを追加する。)

<消防活動困難地域> (出典：改訂 都市防災実務ハンドブック)

道路幅員 → 道路網図、道路台帳

消防水利 → 消防水利に関する消防署資料

消防活動困難地域 → 上記資料をもとに震災時通行可能道路(幅員 6~8m)以上の道路に面する震災時有効水利から消防活動可能な範囲を作図

震災時に消防自動車が通れる道路：幅員 6m以上とする

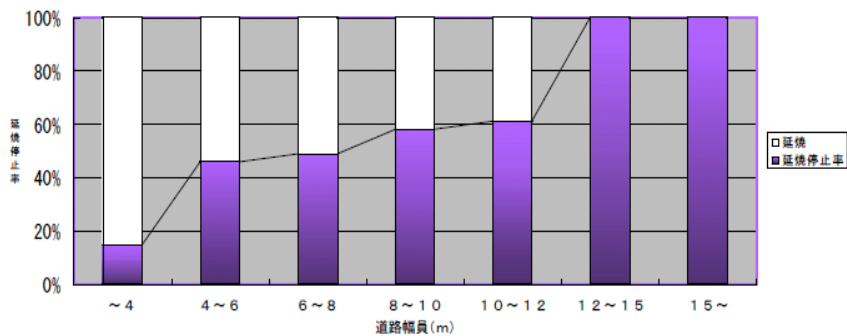
震災時有効水利：消防車が震災時に取水可能な箇所(例：幅員 6m以上の道路の近接等)に位置する耐震性貯水槽や消火に活用できる河川、プール、ため池等

消防活動が容易にできる範囲：消防車搭載ホース延長 200mと想定してホースの屈曲を考えて、水利から 140m以内の地域とする

<延焼遮断帯>

道路空間と火災延焼防止率には以下のような相関が認められており、阪神大震災の際には、幅員の広い道路がライフラインの確保とともに延焼防止に大きな効果を発揮した。

～延焼防止率：幅員 12m以上：100%、 4m確保：20%弱



道路幅員別の延焼停止率 (阪神・淡路大震災における神戸市長田区の事例) <資料>建設省

注)ただし、当時は無風状態であったこと、発火箇所、延焼方向を考慮していないため、延焼停止線の形成が他の要因による可能性があることも考慮。

<緊急輸送道路> (出典：改訂 都市防災実務ハンドブック)

緊急輸送道路を設定する場合は、以下の事項に配慮する。

- ① 地域防災計画や広域連携体制に応じて、複数ルート of 確保等に配慮して緊急輸送ネットワークを定める。拠点となる施設及び道路で構成する。
- ② 緊急輸送道路の道路幅員としては、阪神・淡路大震災の教訓をふまえて 12m以上が望ましい。避難路を兼ねる路線では幅員 15m以上が望ましい。交通規制等の災害時の対策と連携をとって設定する。

その他の独自指標

評価項目	評価基準	評価方法
市町の特性・実情により、独自の評価項目を設定することができる	・評価項目に対する評価基準を設定する	・評価基準に対する評価方法を設定する

7 大規模な集客施設の立地

(1) 大規模な集客施設の立地規制と誘導

近年、県内の各都市の市街地周辺部の主要な道路の沿道において大規模な集客施設が出店し、広域に渡って道路の渋滞や土地利用の混在による周辺住宅地の環境への悪影響などの事例が見られる。

郊外への大型店の出店は、地域の雇用の促進や消費者ニーズを満たすなどの一面もあるがその反面、中心市街地の商店街の空き店舗が生じるなど中心市街地の衰退の一因となっており、都市内の生活利便性にも悪影響を及ぼしている。

今後、人口減少や超高齢社会といった大きな転換期を迎えるにあたり、今までの拡散型都市構造から高齢者も含めた多くの人々が歩いて暮らせる集約型都市構造への転換を図っていくことが重要であり、その実現のためにも中心市街地の再生や社会資本ストックの有効活用などまちづくりの観点から大規模集客施設の適正立地のための誘導・抑制施策が急務となっている。

ここでは、「都市機能が拠点に集約する集約型都市構造の実現」と「大規模集客施設の適正立地についての基本的な考え方」について述べる。

法及び建築基準法による大規模集客施設立地の規制の概略内容については、次の表に示すとおり。

大規模集客施設^{※1}の立地に関わる法規制

地域・区域名		規制内容
市街化区域・用途地域	近隣・商業地域	制限なし
	準工業地域	原則制限なし ・ただし特別用途地区による立地制限が中活基本計画認定の条件
	第二種住居・準住居・工業地域	1万平方メートル以下 ・ただし地区計画（開発整備促進区）により立地可能
	工業専用地域	原則不可 ・ただし地区計画（再開発等促進区）により立地可能
	その他（住居系）	各用途地域の制限値による
		上記制限は特別用途地区指定により規制強化が可能
非線引き都市計画区域 白地地域		1万平方メートル以下 ・ただし用途地域の指定または地区計画（開発整備促進区）により1万m ² 以上も立地可能 特定用途制限地域指定による規制強化も可能
準都市計画区域 白地地域		1万平方メートル以下 ・ただし用途地域の指定により立地可能 ・特定用途制限地域指定による規制強化も可能
市街化調整区域		原則不可 ・ただし調整区域地区計画により立地可能
都市計画区域外		制限なし

※1 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券発売所）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

(2) 大規模な集客施設の立地に関する基準

本基準の適用に当たっては、都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等、上位計画との整合性が確保されていることを前提とする。

① 用途地域内での立地に関する基準

用途地域内の土地における大規模な集客施設の立地については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3用途地域内の土地への立地を原則とするが、それ以外の用途地域内の土地であっても、次の基準に該当する場合には、適切な用途地域の変更等により立地可能とする。

なお、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域（以下住居専用地域）及び第一種住居地域が定められている土地については原則として、立地不可とする。

ア 第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている土地にあつては、適切な規模が確保されるとともに、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断でき、かつ道路等の公共施設がすでに十分整備されている又はその見通しがたっている場合には、市町都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえた適切な用途地域に変更する。

ただし、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断できるものの、土地の利用状況の変化が著しく、周辺に十分な公共施設が整っていない等の場合においては、法第12条の5に規定の開発整備促進区（店舗、劇場等の用途の大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業等業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域）を定める地区計画を決定する。

イ 工業専用地域が指定されている土地については、工業の利便を増進するため、他用途の建築物の混在を防止することが原則である。

② 用途地域外での立地に関する基準

用途地域外の土地における大規模な集客施設の立地については、原則不可とするが、用途地域内に代替となる土地がない等、真にやむをえない場合で、次の基準のいずれにも該当する場合には立地可能とする。

その際、区域区分の定めのない都市計画区域の白地地域にあつては、適切な規模が確保されるとともに、道路や下水道などの公共施設がすでに十分整備されている場合やその見通しが有る場合には用途地域を定め、特定用途制限地域を設定している場合は適正な指定や変更を、それ以外の場合は開発整備促進区を定める地区計画の決定を原則とする。また、市街化調整区域にあつては地区計画を決定する。

ア 上位計画における明確な位置づけ

都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等に明確な位置づけがあること。

なお、新たに大規模な集客施設の位置づけが必要な場合には、隣接する市町に対して十分に事前説明を行うこと。

イ 立地の範囲

用途地域が定められている土地の隣接地であること。または、用途地域の内外にまたがる土地であること。

ただし、地域振興の観点から、高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等の交通結節点周辺の土地については立地検討の対象とすることができる。その際、区域の特性、将来の見通しなどを勘案し、商業系の施設に特化せず流通系の施設などと複合施設を検討することが望ましい。

この場合、「インターチェンジ周辺」とはアクセス道路と一般道路の交差点から、半径1 km以内の区域をいい、敷地過半がこの区域内に存する場合をいう。

ウ 道路交通等周辺環境への十分な対策

立地に起因する周辺の道路及び主要な交差点における交通渋滞や交通事故、その他周辺環境への悪化への対策が十分講じられていること。

エ 周辺地域への住環境への配慮

隣接する用途地域内の土地については、原則として住居専用地域及び第一種住居地域が定められていないこと。または住居専用地域が定められている場合であっても、戸建て住宅団地等により住居専用地域と同等の良好な住居環境が形成されていないこと。

ただし、隣接地に住居専用地域が定められている場合や良好な住環境が形成されている場合であっても、その住環境に十分な配慮が講じられている場合はこの限りではない。

オ 事業の確実性等

計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に事業が実施されると見込まれる土地であること。

カ 他法令による許認可の見込み等

次の区域または土地を含まないこと。

また、以下に掲げるものの他、その他関係法令にかかる許認可を要する場合、その許認可の見込みがあること。

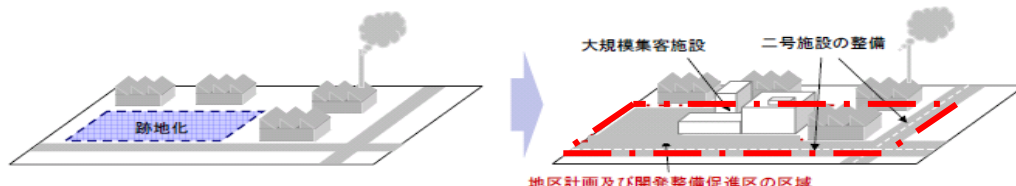
- ・ 農用地区域
- ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- ・ 森林法に規定する保安林等
- ・ 自然環境保全条例の指定区域、自然公園法の特別区域、県立自然公園条例の指定区域
- ・ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地

<活用のイメージ>

例えば、工業地域等における工場跡地等において、公共施設の整備とあわせて、大規模集客施設を誘導。

工業地域等において、1企業が閉鎖し、跡地化。その他の企業は営業を継続。

特定行政庁の認定又は許可により、用途緩和を行い、大規模集客施設の立地を可能に。



(3) 広域調整手続き（愛媛県広域調整ガイドライン参照）

① 目的

一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与える可能性のある都市計画の決定又は変更を行おうとする市町（以下「当該市町」という。）から法第 19 条第 3 項に基づく協議があった際に、速やかに協議了を判断できるよう、協議に先立つ下協議において、都市計画の妥当性を判断するための広域調整手続き等を定めるものである。

なお、広域調整に当たっては、県、市町及び愛媛県都市計画審議会は、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないように配慮しなければならない。

② 広域調整の対象とする都市計画

広域調整の対象とする都市計画は、市町が行う次のいずれかに該当するものとする。

ア 大規模集客施設の立地を目的とした用途地域（近隣商業地域・商業地域・準工業地域）及び地区計画の決定（変更）

イ その他、県が広域的な調整を必要と判断するもの

③ 広域調整の対象とする市町

広域調整の対象とする市町（以下「関係市町」という。）は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。ただし、地理的・社会的条件等により、明らかに都市構造やインフラに影響が及ばない市町については対象外とすることができる。

ア 当該市町に隣接する市町

イ 当該市町と同一都市計画区域内の市町

ウ その他、県が意見聴取する必要があると認める市町

④ 素案の妥当性の判断基準

県は、当該素案が次の条件のすべてを満たす場合は妥当であると判断するものとする。

ア 都市計画区域マスタープランをはじめ、県が定め、若しくは定めようとする都市計画と適合している。

イ 広域的な都市構造やインフラに著しい影響を及ぼさない。

ウ すべての関係市町から反対意見がない。

⑤ 広域調整の手続き

広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする場合の手続きは、次の手順により行うものとする。（別図「広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー」を参照）

ア 当該市町は、広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする際は、当該都市計画の素案に別表 1 に掲げる図書を添えて県に提出し、あらかじめ県と下協議するものとする。

イ 前項の協議は、公聴会の開催等による素案への住民意見の反映の前に行うものとする。

ウ 県は、第 1 項により当該市町からの下協議があった場合は、関係市町を決定したうえで、当該都市計画の素案に別表に掲げる図書を添えて関係市町に対して意見の開陳を求める。

- なお、意見聴取は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- エ 関係市町は、前項により県からの意見聴取があった場合は、当該素案について、広域的な都市構造やインフラへの影響に係る観点から県に意見書を提出する。
- オ 県は、前項により提出された関係市町の意見のほか、必要に応じて次項による愛媛県都市計画審議会の意見を踏まえたうえで、判断基準に基づいて、当該素案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- カ 県は、当該市町との下協議において、県、当該市町及び関係市町の見解に相違がある場合など、慎重な判断が必要と認められる案件については、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとする。
- キ 当該市町は、当該素案が妥当でないと回答された場合には、素案の修正等を行い、改めて県との下協議を行うものとする。
- ク 当該市町は、説明会・公聴会の開催及び都市計画案の公告・縦覧に際しては、広く住民の意見を反映させるために、関係市町にも通知するものとする。
- ⑥ 協議に際しての留意事項
- 法第 19 条第 3 項に基づく協議においても、慎重な判断が必要と認められる場合は、同条第 5 項に基づき関係市町の意見を聴いたうえで、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとし、県は、その結果を踏まえて協議了を判断するものとする。

別表 1

申出書の添付図書

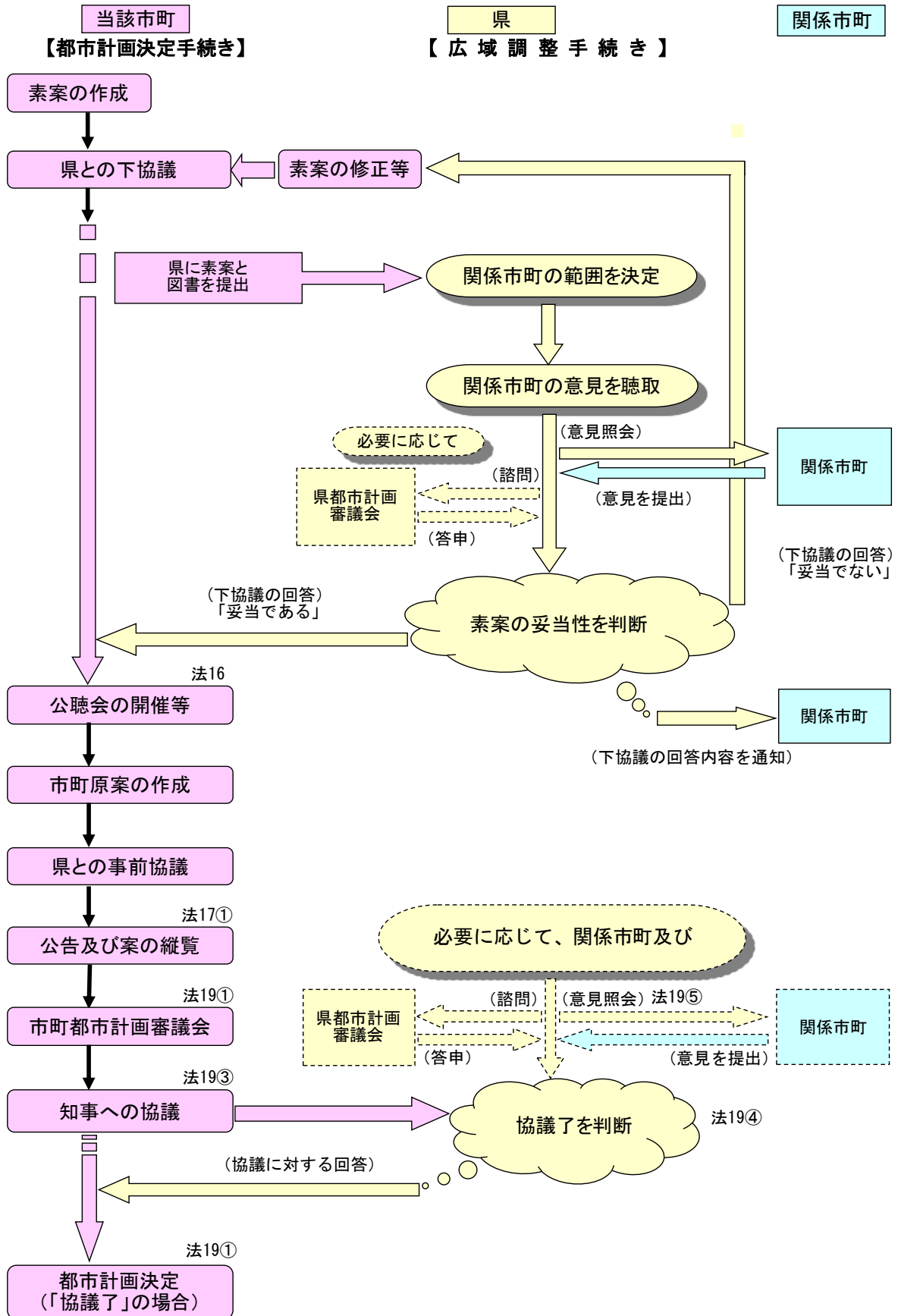
添付図書の種類	内容
都市計画区域マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と都市計画区域マスタープラン等、県が定め、若しくは定めようとする都市計画との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
市町都市計画マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と市町マスタープラン及び市町総合計画等との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
当該市町の「市街化調整区域における地区計画の運用方針」（市街化調整区域における地区計画の決定又は変更に限る。）	本運用方針に基づき、当該市町の「運用方針」を策定（その写しを添付）
周辺環境等への影響評価の実施結果	<p>「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン（平成19年6月1日 国都計第27号）」の第5項(1)の②に示されている「環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用率低下、利便の増進」等について評価を実施</p> <p>なお、個別の施設立地が明らかな場合については、同ガイドラインの「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」（別表2）による評価を実施（それぞれの評価結果を添付）</p>
その他	県が必要と認めるもの

別表 2

「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」

評価項目	評価方法	評価基準の例
交通渋滞による損失	<p>主要な道路における、渋滞の発生、道路渋滞による時間損失等について評価を行う。</p> <p>地区発生集中交通量等の予測方法については、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」、道路渋滞による時間損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p> <p>なお、この評価の対象とする圏域については、立地場所周辺だけでなく、商圈等を踏まえ適切に設定するものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・混雑度が1.0を超えて、著しく悪化しないこと。 ・主要な交差点において、著しい交通集中が生じないこと ・道路渋滞による時間損失が現状より著しく悪化しないこと ・渋滞の解消を図るために公共コストの著しい増加が生じないこと <p>等</p>
交通事故の増加	<p>立地場所周辺における、通学路や特に歩行者の多い生活道路等への自動車交通の流入状況について評価を行う。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失等について評価を行う。</p> <p>交通事故による社会的損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺通学路等歩車分離がない通学路や、特に歩行者が多い街路での安全性の低下がないこと ・交通事故による社会的損失が現状を著しく上回らないこと <p>等</p>
自然環境への悪影響	<p>周辺の良好な自然環境に対する悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、類似性のある立地条件等においてこれまで実施された環境影響評価又は条例等により保全する必要性が明らかにされているもの等を対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・保全すべき良好な自然環境に対して、著しい影響を及ぼさないこと <p>等</p>
騒音、廃棄物の発生	<p>周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価を行う。</p> <p>この評価については、騒音や廃棄物の発生により周辺住宅地等に著しい被害が見込まれる場合において評価を行う。</p> <p>この評価に当たっては、大規模小売店舗立地法第4条の指針を準用することが可能である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に住宅地等がある場合、騒音、廃棄物の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと <p>等</p>
無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	<p>当該開発が行われることに伴い、周辺で誘引されることが見込まれる土地利用の転換に関して、それらに伴い必要となる道路、上下水道等の整備・運営コストについて評価を行う。</p> <p>この評価については、これが当該地域において通常想定される土地利用の場合の整備・運営コストと比較して大きいものであり、内部化されていない場合において評価を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな公共コスト（道路、公園、上下水道、学校、道路除雪等）の著しい増加が生じないこと <p>等</p>
地域固有の価値の破壊	<p>歴史・文化的環境等の地域固有の価値に与える影響について評価を行う。</p> <p>地域固有の価値については、地域において守るべき資源として条例等によって明らかにされているものを対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域固有の価値の保持等に対して著しい影響を及ぼさないこと。 ・歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと <p>等</p>
地球環境への悪影響	<p>温室効果ガス発生等の地球環境への悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、地球環境問題に対する条例等が定められている場合に限り行うことを原則とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・温室効果ガスの発生等が著しく増加しないこと。 <p>等</p>

広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー



8 防火地域又は準防火地域

(1) 概要

防火地域及び準防火地域は、火災の危険を防除するために定める地域であり、防火地域内では、ほとんどの建築物を耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があり、準防火地域内では、やや緩い規制により大規模な建築物の不燃化等を義務づけることにより、市街地を不燃化し、火災の発生、延焼を防ぐものである。

① 法第9条第18項

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める区域とする。

② 建築基準法

ア 防火地域内の建築物に対する制限（第61条）

対 象		構 造
①	階数が3以上建築物	ただし、 ③を除く
	延べ面積が100m ² を超える建築物	
②	その他の建築物	
③	1. 外壁及び軒裏が防火構造のもので、延べ面積が50m ² 以下の平家建の附属建築物 2. 主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上家又は機械製作工場類 3. 不燃材料で造り、又は覆われた高さ2mを超える門又は扉 4. 高さ2m以下の門又は扉	制限なし

イ 準防火地域内の建築物に対する制限（第62条）

対 象		構 造	
①	階数が4以上又は延べ面積が1,500m ² を超える建築物	ただし、主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上家又は機械製作工場類	
	①以外で延べ面積が500m ² を超え1,500m ² 以下の建築物		
②	①、②以外で地階を除く階数が3である建築物		耐火建築物、準耐火建築物又は一定の基準に適合する木造建築物等
④	①、②、③以外の木造の建築物	外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分	防火構造
		高さ2mをこえる附属する門又はへいで、建築物の1階であるとした場合に延焼のおそれのある部分	不燃材料で造るかおおわなければならない。

※ 木造の建築物は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

(2) 指定

① 指定方針

ア 防火地域

防火地域は区域内の建築物を不燃化する区域であり、都市防災の観点から、人の集中する商業系用途地域、主要駅周辺、密集市街地及び避難道路となる幹線道路沿道の地域等都市防災上枢要な区域について、防火地域を定める必要がある。

イ 準防火地域

準防火地域は市街地の建築物について全体的に防火性能を高め、延焼を抑制すること等により、被害の軽減を図る区域であり、防火地域に準じ、防火地域の周辺の区域、商業系用途地域、駅周辺、密集市街地及び幹線道路沿道の地域等都市防災の必要な区域について、準防火地域の指定を検討する必要がある。

② 対象地区のイメージ

ア 防火地域・準防火地域区分表

区分	面的指定	路線型指定
防火地域	商業地域、主要駅周辺、特に密集の著しい市街地	避難路となる幹線道路沿道沿道避難地の周囲
準防火地域	近隣商業地域、駅周辺、密集市街地、防火地域周辺	幹線道路沿道

③ 指定基準

ア 都市の防災性の強化を図るため、広域防災帯、延焼遮断帯、広域的な避難地・避難路、防災拠点周辺及び特に容積率の高い商業地域においては防火地域を定める。

イ 特に商業地域の容積率 500%以上の区域については、高度利用がなされ、人の集中する区域であり、建物用途の面からも、不特定多数の人が利用する建物の立地が許容されることとなるため、原則として防火地域を定めること。

ウ 高密な市街地において、空地率が低くかつ建蔽率の高い地域や、住工混在の準工業、工業地域において、延焼のおそれのある建築物の密度が高い区域においては地区の実態に応じ、防火地域又は準防火地域を定める。

エ 密集市街地における建替え促進策として、建蔽率の緩和を適用した地区においては、防火地域又は準防火地域を定める。

オ 商業系から住居系へ用途地域を変更する際に、地域の実情により建ぺい率 80%を適用した地区においては、防火地域又は準防火地域を定める。

④ 建蔽率の緩和（建築基準法第 53 条）

防火地域内の耐火建築物については、建蔽率の制限が緩和されることに留意すること。

ア 商業系用途地域以外の区域では、指定建蔽率に 10%加算した建蔽率が適用され角地による 10%の加算の適用も併用される。

イ 商業系用途地域内では、建蔽率の制限の適用を受けず、建蔽率 100%の建築物も可能である。

⑤ 注意事項

建築物が、防火地域、準防火地域の両地域にまたがる場合及びそれらの内外にまたがる場合は、防火壁で区画されている場合を除き、建築物全体について制限の厳しい区域について属しているものとして制限が適用されるので注意する必要がある。

【参考 10】 事例紹介

地域の実情から、防火地域又は準防火地域を指定することが困難な場合には、建築基準法の基づく条例等による独自の防火規制を設定することも考えられる。

○ 建築基準法第 40 条に基づく建築基準法施行条例による防火規制

事例 1 大阪市

目的	災害に強い、安全で住みよいまちづくりを進める
対象地域	一住、二住及び準住居地域の全部並びに準工の一部（建ぺい率が 80%に変更された地域。ただし、防火地域は除く）
規制内容	原則として、すべての建築物は耐火構造物又は準耐火構造物とし、延べ面積が 500m ² を越えるものは耐火構造物とする（準防火地域と防火地域の中間的な規制を受ける制度）ただし、建ぺい率 60%以下の建築物とする場合は、現行の防火規制のとおりとする。
備考	同時に以下の 2 つの変更を実施している。 (1) 一住、二住及び準住居地域の全部並びに準工の一部で、建ぺい率を 60% から 80%に変更。 (2) 一住、二住及び準住居地域の全部（ただし風致地区を除く）で、前面道路幅員による容積率制限の低減係数を現行の 0.4 から 0.6 へ変更。

<u>延べ面積等の規模に応じた建築物の防火規制</u>			
		500m ²	1500m ²
準防火地域	木造 防火構造	準耐火構造 (500m ² を越え 又は3階以上)	耐火構造 (1500m ² を越え又は4階以上)
		500m ²	
新たな 防火規制	準耐火構造	耐火構造 (500m ² を越え又は4階以上)	
		100m ²	
防火地域	準耐火構造	耐火構造 (100m ² を越え又は3階以上)	



事例2 京都市

性能規定を活用することにより、防火性能を確保しつつ、木造の佇まいを維持できる仕様を用いることが可能となった事例

地域の実情に応じたきめ細かな建築規制の例(京都市祇園町)

○地区計画の活用により、道路に面する壁面の位置の指定、道路斜線制限の緩和を行い、軒の連続性を確保。

○緩和により課題となる防火性能については、建築基準法第40条に基づく条例により防火性能を確保。



火災の延焼、拡大を抑制するため建築物の防火性能を規制

軒裏
外壁
開口部等

○建築基準法第40条（地方公共団体の条例による制限の附加）

地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章[※]の規定又はこれに基づく命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達しがたいと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

※この章とは、建築基準法第2章建築物の敷地、構造及び建築設備に係るものをいう。

9 臨港地区

(1) 概要

港湾法第2条第1項の港湾管理者が申し出た案に基づいて定める。

地区の区域は、港湾区域を地先水面とする区域において、その大部分が港湾の用に供せられることが確実な区域に定める。

臨港地区については、都市計画運用指針及び港管第2236号、港計第196号、建設省都計発第93号、建設省住街発第235号（平成12年12月28日通達）に地区指定の考え方がある。

法での臨港地区とは、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域と一体として機能すべき陸域を定める地区であり、この地区での土地利用の規制や誘導を行う地域地区（同法第8条）の1つであり、港湾施設の他、海事関連官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供される地域のことである。

(2) 臨港地区の範囲及び指定の検討

港湾施設を整備し、適正に維持管理するために必要な一体的な区域及び港湾の開発、利用及び保全に関する行為の規制を必要とする区域を指定すること。

具体的には、港湾計画において定められた土地利用の区分のうち、ふ頭用地や港湾関連用地、緑地などの港湾関連用地を中心とした範囲や、土地の自然的条件や土地利用の動向を勘案して港湾機能の利便が促進され、他の都市機能の利便の増進が図られるよう、他の都市計画と一体的かつ総合的に定められる範囲を検討することが考えられる。

このようなことから、港湾管理者が港湾施設を含めた港湾の運営上必要な範囲の土地利用を検討、整理したうえで、港湾施設と一体となった区域（まとまった区域）を指定する必要がある。

(3) 指定基準（土地利用との関係）

臨港地区は、港湾施設及び将来これらの施設のために供されることが確実な用地によって占められる地域について指定され、その性格上市街化が予想される地域であるので、原則として、市街化調整区域においては、定めないこととする。

また、埋立地については、特に線引き都市計画区域の場合、市街化編入、用途指定、臨港地区の指定（分区の指定、分区条例の決定）など一連の作業を並行して行い、同時に決定することが望ましい。

ただし、臨港地区は、港湾管理者が港湾施設を維持・管理する上で必要な範囲を迅速に指定することが求められていることから、地区素案を港湾管理者が作成するに当たっては、港湾施設背後の土地利用とその周辺の土地利用の現況及び動向を把握し検討を行い、都市計画決定権者と十分調整協議した上で、非線引き都市計画区域の場合は、用途地域の決定や変更が後にずれ込むことはやむを得ない。

(4) 土地利用状況に応じた臨港地区の指定・変更の考え方

- ① 港湾計画などに基づき整備し、維持管理している港湾

将来の土地利用計画を踏まえ、地域の実情に応じて的確な分区を定め、不適切な施設が集積することがないように、港湾計画と整合する範囲を指定する。

指定に際しては、港湾の管理運営上支障となる用途の新たな構築物が立地することがないように、分区条例による用途規制を行うことが望ましい。

ただし、現に相当程度の一般的都市機能を有する土地利用が行われている場合は、当該地区の土地利用動向を調査検討した上で、分区案、条例案、理由書を作成し、用途地域による建築規制を行うこととする。

基本となる用途地域は、工業地域又は工業専用地域が望ましく、必要に応じて特別用途地域や地区計画などによる建築規制を行うこと。

また、境界は地形・地物で明確に区分すること。

- ② 港湾管理者が埋め立て及び造成した土地等で、相当程度の一般的な都市的機能を有する土地利用（工業系）が行われている区域

現に準工業地域、工業地域又は工業専用地域が指定され、用途地域の建築規制により、相当程度の一般的な都市的機能を有する土地利用が行われている地域の指定に当たっては、当該地区の土地利用動向を調査した上で、分区案、条例案、理由書を作成し、港湾施設の適正な維持管理を行なう上で必要な臨港道路や緑地などを含む範囲を指定し、用途地域による建築規制を行うこととする。

また、既に住居系や商業系の用途地域により建築規制が行われ、一般市民の生活が営まれている地域に隣接する場合、境界は地形・地物で明確に区分すること。

さらに、地区の指定・変更に合わせて、用途地域の見直し検討を行い、必要に応じて特別用途地域や地区計画などによる建築規制を行うこと。

特に準工業地域に指定されている地域を指定する場合は、住商工が混在する土地利用が考えられることから、原則、地区計画などを併せて指定し、良好な住環境の保全に努めること。

- ③ 一般的な市街地と同様な土地利用（住居系・商業系）が行われている区域

第一種、第二種住居専用地域、第一種、第二種中高層住居専用地域、第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域については、住宅などが立地し、一般市民の生活が営まれている区域であることから、原則、臨港地区を指定しない。

地区内に含まない具体の施設の例として、一般市民の利用に供される商業施設、宿泊施設、娯楽施設、運動施設、交通・物流関連以外の業種の業務施設等が考えられる。

現に上記のような地域が指定されている区域は、地区を解除し、境界は地形・地物で明確に区分すること。

また、地区の変更に併せて、周辺の土地利用動向を調査検討した上で、用途地域の見直し検討を行い、必要に応じて特別用途地域や地区計画などによる建築規制を行うこと。

(5) 臨港地区指定の効果

- ① 港湾管理者が業務を行うことのできる地域的な範囲となる。
- ② 港湾施設となるか否かの地域的な範囲となる。
- ③ 分区を指定することができ、その目的に合わない構築物の建設ができなくなる。
- ④ 工場の新増設等一定の行為に届出が必要となる。 など

10 その他補完制度

(1) 都市再生特別地区

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即した建物を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる地区。用途地域等に基づく用途や容積率等の制限を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることが可能。

(2) 特定防災街区整備地区

密集市街地において、延焼防止効果をより高めるため、建築物について防災性能や敷地の広さに関する制限等を定めて、建築物の個別の建替えを適切に誘導するとともに、道路、公園等の防災公共施設の周辺については、併せて、火災が大きく周辺に広がらない街の形成を図り、また避難路・避難地としての機能を高めるため、セットバックされた一定の高さの建築物を誘導する地区。

(3) 景観地区

景観法の制定により、美観地区が廃止されて新たに設定された地区。より積極的に良好な景観形成を図る地区を対象に、これらの制限を市町の都市計画や条例に定め、違反した場合には、是正命令や業務停止処分などを行うことが可能であり、認定等の手続きによる厳しい規制誘導を行う地区。

- ・建築物や工作物のデザイン、色彩に関し、市町長が一定の裁量により判断できる認定制度が活用可能
- ・建築物の高さや壁面の位置などを建築確認で担保

(4) 風致地区

都市の風致を維持するため定める地区であり、都市内の自然的景観を維持し、及び樹林地等、緑の保存を図るべき区域に定める。

風致地区では「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令」や県や市町の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」で定められた一定規模以上の次の行為について規制がかかる。

- ・建築物、工作物の新築、改築、増築または移転
- ・水面の埋め立て、干拓 ・木竹の伐採、土砂の採取 など

(5) 駐車場整備地区

商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域内において自動車交通が著しく輻そうする地区又は、当該地区周辺の区域内において自動車交通が著しく輻そうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるもの。

駐車場整備地区内では、駐車場法第4条の規定により地方公共団体は、駐車場整備計画を定めることができる。当該地区等では、同法第20条の規定により市町は一定の建築物の新築または増築に対して駐車施設の整備を義務付ける附置義務条例を制定するこ

とができる。

(6) 流通業務地区

都心の区域に流通業務施設が過度に集中しているために流通機能の低下及び自動車交通の渋滞をきたしている大都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域に定める。

地区内では、流通業務に関連する施設以外の設置が規制される。また地区内では、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として、流通業務団地に係る都市計画を定めることができる。

(7) 伝統的建造物群保存地区

都市計画区域内に伝統的建築物群及びこれと一体を成してその価値を形成している環境を保存する地区。

市町は、現状変更の規制と保存のための必要な措置を確保するため、必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で建築基準法の規定を緩和することができる。



【緩和対象規定】 道路内建築制限、建蔽率制限、斜線制限等

(8) 生産緑地地区

① 基本的な考え方

市街化区域内にある農地等のことで、次に掲げる条件に該当する一団の区域については、都市計画に「生産緑地地区」として、定めることができる。

- ・都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等（公園、緑地、学校、病院その他公益性の高いと認められる施設（政令で指定））の敷地の用に供する土地として適しているものであること
- ・500 m²以上の規模の区域であること
- ・用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること

なお、市町村は、公園、緑地、その他の公共空地の整備状況および土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、条例により、300 m²以上まで引き下げ可能となっている。

② 留意事項

地域の実情に応じて、各市町の判断により、生産緑地制度を活用し適正な保全を図ることが重要である。

なお、決定に当たっては、以下に留意することが望ましい。

- ・生産緑地制度に基づき将来にわたり保全することが適当な農地については、立地適正化計画の居住誘導区域に含めず、都市農業振興施策等との連携等により保全を図る検討を行うこと。
- ・農地所有者や農林漁業に従事している者の意向を十分確認するとともに、都市農業振興施策と十分連携すること。