

## 第 2 章 用途地域

## 第2章 用途地域

### 2-1 用途地域の概要

用途地域は土地利用計画の中で最も基本的なものであり、土地利用の現況や動向と、都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランで示される将来土地利用の方向を踏まえ、建築物の用途の混在による混乱を防止することにより良好な市街地の形成を図り、住居、商業、工業等が適正に配置された合理的な土地利用を実現するための制度である。

#### 2-1-1 用途地域の意義

都市における土地利用は、都市基盤施設に支えられつつ、都市全体にわたる土地利用計画の枠組みのもとで展開されることにより、機能的な都市活動が確保されるものである。

都市における住居、商業、工業その他の土地利用は、無秩序に混在すると互いに生活環境や業務の利便が損なわれることから、都市における土地利用を総合的に、適正かつ合理的なものとするために、必要最小限の基礎的な相隣調整を図るための枠組みを定める必要がある。

このため、用途地域制度においては、必要最小限の基礎的な土地利用規制の単位となる普遍性のある市街地類型を設定した上で、都市全般をこの市街地類型により区分（ゾーニング）し、区域ごとの土地利用の密度及び都市全体にわたる住居、商業、工業その他の都市機能の配置を都市計画として定めることにより、建築確認制度を通じて建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ等の規制・誘導を行い、もって機能的な都市活動及び良好な都市環境の形成等を図ろうとするものである。

したがって、用途地域による土地利用上の区分は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から、市街地の土地利用の基本的枠組みを明らかにするものであるという認識に立ち、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もとに、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するものでなければならない。

## 2-1-2 用途地域の変遷

平成30年4月の都市計画法の改正により、用途地域の種類は13種類となったが、これまでの用途地域の種類の変遷は次表のとおりである。

〈表 - 用途地域の変遷〉

経過	建築基準法 (S25.5.24 公布) (S25.11.23 施行) 旧都市計画法 (T 8. 4. 5 公布) (T 9. 1. 1 施行)	都市計画法 (S43. 6.15 公布) (S44. 6.14 施行)	都市計画法 /改正 (S45. 6. 1 公布) (S46. 1. 1 施行)	都市計画法 /改正 (H 4 6.1 公布) (H 5 6.25 施行)	都市計画法 /改正 (H 29. 6.14 公布) (H 30 4.1 施行)
住居系 用途地域	住居地域	(住居専用地区)※1 住居地域	第一種住居専用地域 第二種住居専用地域 住居地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域
商業系 用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域 商業地域	近隣商業地域 商業地域	近隣商業地域 商業地域
工業系 用途地域	準工業地域 工業地域	準工業地域 工業地域 (工業専用地区)※1	準工業地域 工業地域 工業専用地域	準工業地域 工業地域 工業専用地域	準工業地域 工業地域 工業専用地域
用途数	4	6	8	12	13

※1：用途地域とは異なる。

## 2-1-3 用途地域の内容


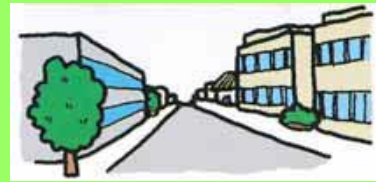




用途地域の種類は、「低層で専用性の高い住宅地」、「近隣住民に対する日用品の供給等を行う商業地」、「工業の利便の増進を図る工業地」等、一般に想定される市街地の大きな類型に対応、また、新たに「農地と調和し、良好な住環境と営農環境を形成する地域」としての田園住居地域が追加され、13種類に区分されている。用途地域の種類、都市計画基準及び決定の手続きは都市計画法の定めるところによるが、建築物の用途規制、容積率規制等の具体的な規制の内容は、建築基準法により定められている。

用途地域ごとの建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ等は、建築基準法の規定により制限され、建築確認制度を通じて担保されることになる。

容積率、建蔽率（商業地域を除く）及び建築物の敷地の最低限度、外壁の後退距離の限度・絶対高さ制限（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のみ）については、用途地域の種類ごとに建築基準法に規定されているメニューの中から選択することになっている。また、建築物の敷地面積の最低限度については、200㎡以下の適切な数値を定めることになっている。

用途地域を指定した区域においては、都市計画に定められたこれらの内容に従い、建築基準法の規定に基づいて、実際の建築規制が行われることになる。

〈図 - 13 用途地域の概要〉

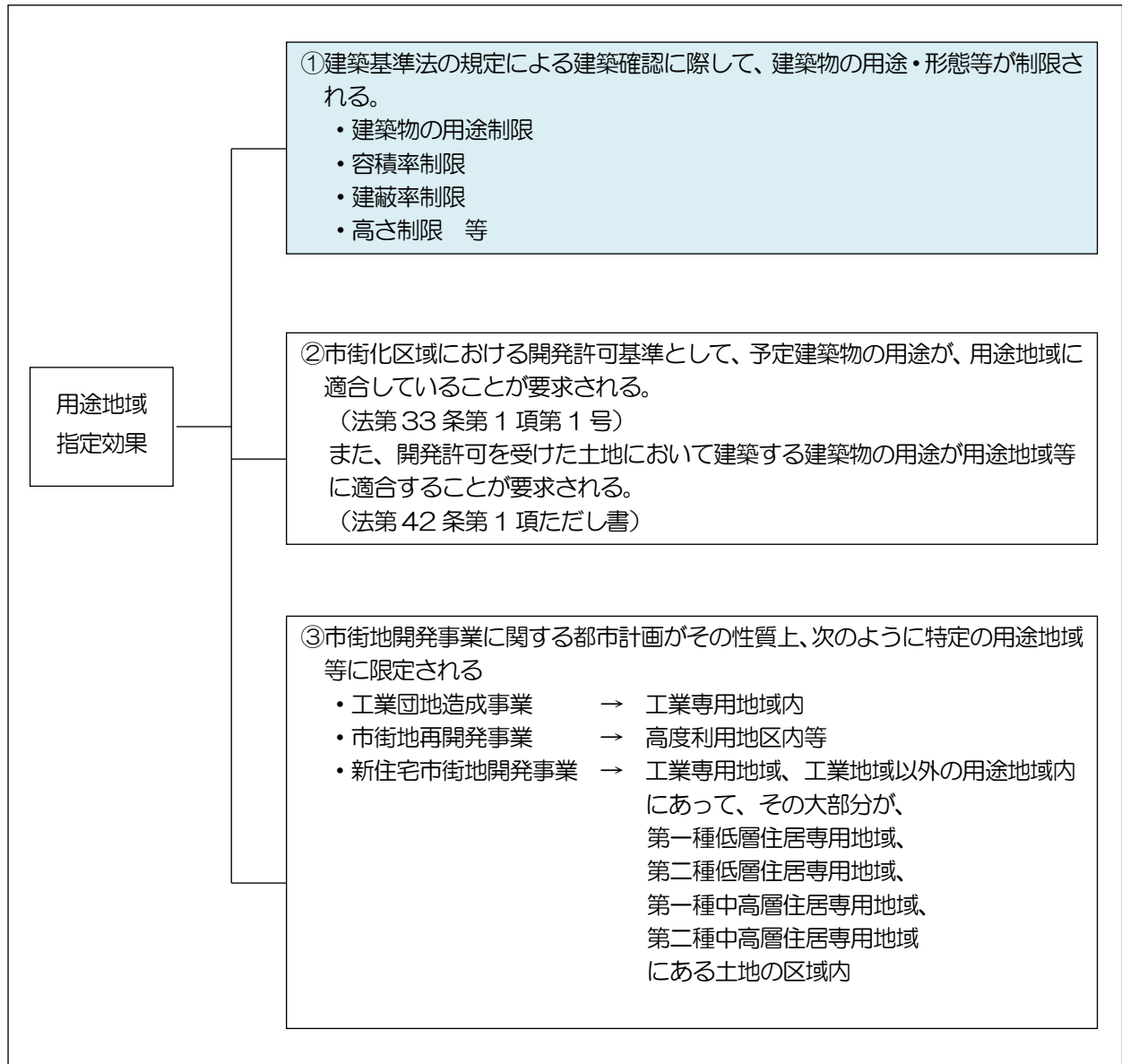
<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p> 	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p> 	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p> 
<p>低層住宅の良好な環境を守るための地域。 小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校等が建てられる。</p>	<p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域。 小中学校等の他、150㎡までの一定の店舗等が建てられる。</p>	<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域。 病院、大学、500㎡までの一定の店舗等が建てられる。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p> 	<p><b>第一種住居地域</b></p> 	<p><b>第二種住居地域</b></p> 
<p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。病院、大学等の他、1,500㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられる。</p>	<p>住居の環境を守るための地域。 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテル等が建てられる。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域。 事務所、ホテル、ばちんこ屋、カラオケボックス等の他、10,000㎡までの店舗等が建てられる。</p>
<p><b>準住居地域</b></p> 	<p><b>田園住居地域</b></p> 	
<p>道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。 10,000㎡までの店舗等が建てられる。</p>	<p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。</p>	
<p><b>近隣商業地域</b></p> 	<p><b>商業地域</b></p> 	
<p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域。 住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。</p>	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所等の商業等の業務の利便の増進を図る地域。 住宅や小規模な工場も建てられる。</p>	
<p><b>準工業地域</b></p> 	<p><b>工業地域</b></p> 	<p><b>工業専用地域</b></p> 
<p>主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域。 危険性、環境悪化が大きい工場の他は、ほとんど建てられる。</p>	<p>主として工場の業務の利便の増進を図る地域。 どんな工場でも建てられる。また、住宅や10,000㎡までの店舗等は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。</p>	<p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域。 どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられない。</p>

(「土地利用計画制度パンフレット」(国土交通省)を加工して作成)

## 2-1-4 用途地域指定の効果

用途地域を指定した地域内においては、都市計画法及び建築基準法の規定によりおおむね次のような建築規制及び事業規制が働くことになる。

〈図 - 用途地域指定の効果〉



## 2-1-5 用途地域に応じた建築規制

都市計画区域内では、都市計画で定められた用途地域の種類に応じて、建築物の用途・容積率・建蔽率・高さ制限等が建築基準法において定められている。

### (1) 用途制限

用途地域内の建築物の用途制限は建築基準法において規定されており、その概要は次ページの表のとおりとなる。

〈表 - 用途地域内の建築物の用途制限の概要〉

建築物の用途制限	用途地域											用途地域の指定のない区域	備考		
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域			工業地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗で2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店以外 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみで2階以下	
店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの									○	○	○				
事務所等の床面積が、150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
風俗施設 カラオケボックス等					▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ					①			○	○	○			②	① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡以下	
キャバレー等、個室付浴場等									○	▲			○	▲ 個室付浴場等以外	
公共施設・病院・学校等 幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等 単独自動車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下	
建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①、②、③については、当該敷地内にある建築物(自動車庫を除く)の延べ面積以下かつ下記の条件を満たすもの ① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下 ※一団地の敷地内について別々制限あり	
倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
自家用倉庫			①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○		
畜舎(15㎡を超えるもの)				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 他に原動機・作業内容の制限あり	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	■ 農産物の生産、集積、処理又は貯蔵に供するもの(著しく騒音を発生するものを除く。)に限る。	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○		
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 ③ 作業場の床面積が300㎡以下 他に原動機の出力制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量											○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設										○	○	○		
	量がやや多い施設											○	○		
量が多い施設												○	○		

※1 本表は、用途制限の概要を示すものであり、すべての制限について掲載したわけではない。

※2 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

## (2) 容積率制限

容積率制限は、建築物の密度（延べ面積の敷地面積に対する割合）を規制することにより、地区の良好な市街地環境を確保するとともに、建築物に関連する各種の経済・社会活動の総量の枠組みとし、これによって、道路、下水道等の公共施設との均衡のとれた建築物の規模の規制をし、健全な都市の発展を図ろうとするものである。

容積率制限には、「用途地域ごとの制限」と「前面道路（敷地が接する道路をいう）の幅員による制限」とがあり、個々の建築物は両方の制限に適合する必要がある。つまり、そのいずれか厳しい方の容積率の最高限度以下でなければならない。

### ① 用途地域ごとの制限

用途地域ごとにその地域内の都市施設の整備状況や地形、市街地環境等に応じて次表の中から選択し、用途地域に関する都市計画で定めることとしている（用途地域の指定のない区域については特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する）。

〈表 - 用途地域ごとの容積率〉

用途地域	容積率 (%)											
第一種低層住居専用地域	50	60	80	100	150	200						
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	100	150	200	300	400	500						
第二種中高層住居専用地域												
第一種住居地域												
第二種住居地域												
準住居地域												
近隣商業地域	100					150	200	300	400	500		
商業地域						200	300	400	500			
	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300				
準工業地域	100					150	200	300	400	500		
工業地域	100					150	200	300	400			
工業専用地域												
用途地域の指定のない区域	50	80		100	200		300	400				

### ② 前面道路の幅員による容積率制限

前面道路（前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの）の幅員が12m未満の場合においてのみ適用があり、当該前面道路の幅員に、次に掲げる区分に従いそれぞれに定められた数値を乗じて得た数値を容積率の最高限度とする。

- (a) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、「4/10」
- (b) 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域（法第52条第1項第5号に掲げる建築物を除く）では、「4/10」（特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域では「6/10」）
- (c) (a)及び(b)以外の地域では、「6/10」（特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域では、「4/10」又は「8/10」）

### (3) 建蔽率制限

建蔽率制限は、建築面積の敷地面積に対する割合を規制することにより、敷地内に一定の空地を確保して、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風、防火性能、避難等の機能を確保することにより、良好な市街地環境の形成を図るものである。

#### ① 用途地域ごとの制限

建蔽率は、用途地域に応じて次の表のように制限される。なお、商業地域以外については、それぞれの地域の状況に応じて建蔽率を選択し、用途地域に関する都市計画で定めることとしている（用途地域の指定のない区域については特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する）。

〈表 - 用途地域ごとの建蔽率〉

用途地域	建 蔽 率 (%)				
第一種低層住居専用地域	30	40	50	60	
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					
第一種住居地域	50	60	80		
第二種住居地域					
準住居地域					
近隣商業地域	60			80	
商業地域	80				
準工業地域	50			60	80
工業地域	50			60	
工業専用地域	30	40	50	60	
用途地域の指定のない区域	30	40	50	60	70

#### ② 建蔽率の割増し

次の2つの条件の、いずれかに該当する建築物は用途地域に応じて制限される数値に10%、両方に該当する建築物は20%を加えた数値が建蔽率の上限となる。

- (a) 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域のうち都市計画において建蔽率が80%とされている地域外で、かつ防火地域内にある耐火建築物
- (b) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物

#### ③ 建蔽率に関する制限の適用除外

次に該当する建築物には建蔽率に関する制限は適用されない。

- (a) 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域のうち都市計画において建蔽率が80%とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物
- (b) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
- (c) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの



#### (4) 高さ制限

建築物の高さは、道路等の公共空間の採光、通風、解放性等の確保、建築物の相隣環境の確保等の観点から、次の制限が地域や敷地の状況に応じて設けられている。

##### ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の高さの制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、低層住宅地としての良好な環境を確保するために、建築物の高さは、原則として、10m又は12mのうち都市計画で定められた高さを超えることができない。

##### ② 前面道路斜線制限

建築物の各部分の高さは、地域、地区及び容積率の限度に応じて、原則として、前面道路の反対側の境界線からの水平距離20～50mの範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側までの水平距離に1.25又は1.5を乗じて得た数値以下としなければならない。

〈表 - 前面道路斜線制限〉

地域・地区	容積率Wの限度	水平距離	水平距離に 乗じる数値
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域	$W \leq 20/10$	20m	1.25
	$20/10 < W \leq 30/10$	25m	
	$30/10 < W \leq 40/10$	30m	
	$40/10 < W$	35m	
近隣商業地域 商業地域	$W \leq 40/10$	20m	1.5
	$40/10 < W \leq 60/10$	25m	
	$60/10 < W \leq 80/10$	30m	
	$80/10 < W \leq 100/10$	35m	
	$100/10 < W \leq 110/10$	40m	
	$110/10 < W \leq 120/10$	45m	
準工業地域 工業地域 工業専用地域	$< W \leq 20/10$	20m	1.5
	$20/10 < W \leq 30/10$	25m	
	$30/10 < W \leq 40/10$	30m	
	$40/10 < W \leq$	35m	
用途地域の指定のない区域	$< W \leq 20/10$	20m	1.25又は1.5の うち、特定行政庁 が都市計画審議 会の議を経て定 めるもの
	$20/10 < W \leq 30/10$	25m	
	$30/10 < W \leq$	30m	
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域について定められた高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計が2/3以上であるもの		35m	1.5

### ③ 隣地斜線制限

建築物の各部分の高さは、地域、地区に応じて、当該部分から隣地境界線までの水平距離の 1.25 倍に 20m を加えた数値又は 2.5 倍に 31m を加えた数値以下としなければならない。

〈表 - 隣地斜線制限〉

地域・地区	水平距離に乗じる数値、立ち上げ高さ
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	1.25、20m
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	2.5、31m
高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計が 2/3 以上であるもの	2.5、31m
用途地域の指定のない区域	「1.25、20m」又は「2.5、31m」のうち、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めるもの

### ④ 北側斜線制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域、又は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では、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 5m 又は 10m を加えた数値以下としなければならない。

〈表 - 北側斜線制限〉

地 域	水平距離に乗じる数値、立ち上げ高さ
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	1.25、5m
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	1.25、10m

## ⑤ 日影規制

日影規制は、市街地の日照を確保する目的で、中高層建築物が周囲の敷地に影を落とす時間が、用途地域の種類に応じ一定時間以下になるよう建築物の形態、高さを規制して、住環境の保護を図ろうとするものである。

用途地域のうち、日影規制の必要性の高い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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域と白地地域を対象とし、地域ごとに日影時間の規制値が数種類定められている。この組み合わせの中から地方公共団体が条例で定めた地域が規制地域となる。

規制地域内では、冬至日に敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲と、10mを超える範囲において、日影測定水平面に生ずる建築物の日影時間は地方公共団体が条例で定めたものの未滿でなければならない。

〈表 - 日影規制〉

地 域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ (日影測定面)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間		
			(一)	(二)	(三)
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	軒の高さが7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	2時間	1.5時間
			(二)	3時間	2時間
			(三)	4時間	2.5時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m 6.5m	(一)	2時間	1.5時間
			(二)	3時間	2時間
			(三)	4時間	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m 6.5m	(一)	3時間	2時間
			(二)	4時間	2.5時間
用途地域の指定のない区域	軒の高さが7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	2時間	1.5時間
			(二)	3時間	2時間
			(三)	4時間	2.5時間
	高さが10mを超える建築物	4m	(一)	2時間	1.5時間
			(二)	3時間	2時間
			(三)	4時間	2.5時間

## 2-1-6 根拠法令等

### (1) 都市計画法令

#### (地域地区)

**法第8条** 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

(1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

(2)～(16) (略)

第2項 準都市計画区域については、都市計画に、前項第1号から第2号の2まで、第3号（高度地区に係る部分に限る。）、第6号、第7号、第12号又は第15号に掲げる地域又は地区を定めることができる。

第3項 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 地域地区の種類、位置及び区域

(2) 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ 用途地域 建築基準法第52条第1項第1号から第4号までに規定する建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）並びに同法第53条の2第1項及び第2項に規定する建築物の敷地面積の最低限度（建築物の敷地面積の最低限度にあっては、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）

ロ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域 建築基準法第53条第1項第1号に規定する建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）、同法第54条に規定する外壁の後退距離の限度（低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため必要な場合に限る。）及び同法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度

ハ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 建築基準法第53条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する建築物の建蔽率

ニ～リ (略)

(3) 面積その他の政令で定める事項

第4項 (略)

**政令第4条** 法第8条第3項第3号の政令で定める事項は、面積並びに特定街区、景観地区、風致地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、流通業務地区及び伝統的建造物群保存地区については名称とする。

#### (地域地区)

**法第9条** 第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

第2項 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

第3項 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

第4項 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

第5項 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

第6項 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

第7項 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。

第8項 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

第9項 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

第10項 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

第11項 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

第12項 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

第13項 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。

第14～23項 (略)

**(地域地区)**

**法第 10 条** 地域地区内における建築物その他の工作物に関する制限については、この法律に特に定めるもののほか、別に法律で定める。

(参照法令／建築基準法)

第 48 条 (用途地域)

第 50 条 (用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限)

第 52 条 (容積率)

第 53 条 (建蔽率)

第 53 条の 2 (建築物の敷地面積)

第 54 条 (第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離)

第 55 条 (第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度)

第 56 条 (建築物の各部分の高さ)

第 56 条の 2 (日影による中高層の建築物の高さの制限) 等

**(都市計画基準)**

**法第 13 条** 都市計画区域について定められる都市計画は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

(1)～(6) (略)

(7) 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。

(8)～(19) (略)

第 2 項 (略)

第 3 項 準都市計画区域について定められる都市計画は、第 1 項に規定する国土計画若しくは地方計画又は施設に関する国の計画に適合するとともに、地域の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用の整序又は環境の保全を図るため必要な事項を定めなければならない。この場合においては、当該地域における自然的環境の整備又は保全及び農林漁業の生産条件の整備に配慮しなければならない。

(1) 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居の環境を保護し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等地域の環境を適正に保持するように定めること。

(2) (略)

第 4～5 項 (略)

第 6 項 都市計画の策定に関し必要な技術的基準は、政令で定める。

**政令第 8 条 (略)**

第 2 項 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

(2) 自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

**省令第 8 条の 2** 令第 8 条第 2 項第 2 号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

(1) 自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区

(2) 森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区又は同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

## (2) 都市計画運用指針

### IV-2-1-D (地域地区)

#### 1. 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) 用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。
- 2) 田園住居地域は、農地における建築等の規制が可能であることを踏まえ、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域においても、積極的に田園住居地域を定めることが望ましい。
- 3) 用途地域は、必要に応じ、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区その他の地域地区を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、適正かつ合理的な土地利用を実現する観点から見て各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮することが望ましい。
- 4) 用途地域は、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましい。
- 5) 用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。
- 6) 用途地域は、道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定めることが望ましい。

##### (2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- 1) 用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、用途地域が指定された場合、非線引き都市計画区域でも、農業上の土地利用との調整が調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として、原則農地転用が可能となる（ただし、田園住居地域内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される。）など、都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有する。

したがって、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではない。

ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必要が生じた場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限って、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能である。

また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、都市的土地利用が発生する可能性が高く、この場合には、都市における秩序ある土地利用を実現する観点から、他の規制が解除されると同時に用途地域若しくは特定用途制限地域を指定し、又は地区計画等を決定する等により、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったものに限って、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

- 2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ確かな見直しを図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあつては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に依りて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新た

な市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合

- d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

- 3) 法第13条第1項第7号において「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないもの」とされているが、市街化区域から市街化調整区域へ編入する土地の区域の用途地域のうち、無秩序な市街化が進むおそれがある場合で、用途地域の存置による実効ある土地利用規制が期待できる場合は、取り消さないことが望ましい場合もある。

ただし、存置した用途地域については、都市的土地利用の可能性が失われるなど都市的土地利用の規制が必要なくなった時点で速やかに廃止することが望ましい。

### (3) 用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方

- 1) 用途地域の種類ごとの区域及び用途地域の区域内の制限内容により区分される区域（以下「用途地域の区域等」という。）は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい。
- 2) また、用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。
- 3) なお、幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるにあたっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによることを望ましい。
- 4) 市街地開発事業に関する都市計画が定められている区域、住宅地区改良事業等の市街地の面的整備事業を都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに適合して行う区域等において、当該市街地の将来像に適合する用途を定める場合には、比較的小規模な区域で用途地域を定めても支障はないものである。

### (4) 容積率、建蔽率に関する参考値について

法第8条第3項に基づき、用途地域に関する都市計画として定める容積率、建蔽率については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して、適切に定めることが必要であるが、あわせて、各用途地域についてそれぞれ次に掲げるところを参考として適切な数値を定めることが望ましい。

#### ① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域

- 1) 特に市街地の密度を低く想定する場合、例えば容積率を50%と、建蔽率を30%と定める土地の区域としては、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域や、優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地、日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する地域等が考えられる。
- 2) 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を150%又は200%と、建蔽率を60%と定める土地の区域としては、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適するもの等が考えられる。
- 3) また、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は外壁の後退距離の限度を定めることが望ましい。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ことが望ましい。

#### ② 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

- 1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を100%と、建蔽率を30%と定める土地の区域としては、優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等が考えられる。
- 2) 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を300%と定める土地の区域としては、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等が、容積率を400%以上と定める土地の区域としては、高層住宅地等として土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等が、それぞれ考えられる。

#### ③ 商業地域

- 1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を200%あるいは300%と定める土地の区域としては、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等が考えられる。
- 2) a 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を700%以上と定める土地の区域としては、商業施設又は業務施設の集積を図る地域等特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域が、容積率を900%以上と定める土地の区域としては、そのなかでも特に高度な集積を図ることが必要な区域が、それぞれ考えられる。

ｂ さらに、容積率を 1100%以上と定める土地の区域としては、大都市の中心部等において特に高度な集積を図ることが必要な区域で、十分に公共施設が整備された区域が考えられる。

④ 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を 150%以下と定める土地の区域としては、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等が考えられる。また、特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を建築基準法が定めるメニューの最高値を適用する場合は、特に土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等が考えられる。

2) さらに、例えば建蔽率を 80%と定める土地の区域としては、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等が考えられ、建蔽率を 50%と定める土地の区域としては、特に市街地の密度を高く設定する場合等で、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域が考えられる。

⑤ 敷地規模の最低限度について

敷地の細分化による居住環境の悪化のおそれがある等の場合には建築物の敷地面積積の最低限度を定めることが望ましい。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ことが望ましい。

### (5) 用途地域の選定

① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域の選定について

1) 住宅地の選定に当たっては、居住水準の向上の観点から、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地の密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住居の環境の形成等に配慮し、適切な密度構成に従った住宅地の形成を図るとともに、当該都市に求められる住宅の集積及びこれに付随する近隣生活施設の立地に必要な規模を確保することが望ましい。

また、都心部、都心周辺部等において、商業施設、生活利便施設等と住宅が立体的区分等により適切に併存し、都心居住のための必要な空間が確保されることについても配慮することが望ましい。

2) 住宅地を形成する地域については、住居の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、住居の専用性を高めることが必要な場合には、次に掲げる事項に留意して第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

a 法第 9 条第 2 項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容することが考えられる。

b 同条第 4 項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容することが考えられる。

c 同条第 6 項の「主として」とは、住居の環境を保護する住宅地において、例えば、住居と店舗、事務所等の併存を図ることが考えられる。

3) また、住宅地を形成する地域については、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。

なお、法第 9 条第 8 項の「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」とは、例えば、戸建て住宅が広がる都市郊外において、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている地域等が考えられる。

4) 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又は第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、相互に接して定めないことが望ましい。

ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等において、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。

② 近隣商業地域及び商業地域の選定について

1) 商業地の選定にあたっては、経済圏及び生活圏の広がり及び構造、住宅地及び工業地との関係並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模の現況及び将来計画を勘案し、適切な密度構成に従った商業地の形成を図るとともに、当該都市に求められる商業施設等の集積を図るために必要な規模を確保することが望ましい。

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

2) 商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、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、次に掲げる事項に留意して商業地域又は近隣商業地域を定めることが望ましい。

a 法第 9 条第 9 項の「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、都心若しく



は副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等が考えられる。

- b 法第9条第8項の「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等が考えられる。

③ 準工業地域、工業地域及び工業専用地域の選定について

- 1) 工業地の選定にあたっては、工業生産活動の増進、公害の発生防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図るとともに、当該都市に、求められる工業生産活動に必要な規模を確保することが望ましい。
- 2) 工業地を形成する地域については、工業の利便を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、次に掲げる事項に留意して工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。
- a 法第9条第12項の「工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等が考えられる。
- b 法第9条第10項の「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、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が考えられる。
- c 法第9条第11項の「主として工業の利便を増進するため定める地域」とは、a及びbのいずれにもあたらないが工業の利便を図る地域が考えられる。

④ 幹線道路の沿道等

- 1) 幹線道路（都市計画決定がなされているもので都市計画事業の認可がなされる等相当期間内に事業化が見込まれるものを含む。）の沿道については、通常の用途地域の選定の考え方に加えて、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の決定又は種類の変更をすることが望ましく、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を増進を図る地域については、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定めることが望ましい。

この場合、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を、また、その他の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、それぞれ定めることが望ましい。

幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（以下「住居地域」という。）へのその他の用途からの変更又は新たな住居地域の指定は行わないことが望ましい。

- 2) 幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工場等が無秩序に混在している市街地等で、公害若しくは災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域については、用途地域の選定にあたって、地域の実情に応じ、適切な土地利用の転換が図られるよう配慮することが望ましい。

特に、幹線道路の沿道のうち住居地域が定められている地域で、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業の事業化が見込まれ、土地利用の動向等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが適切な地域については、近隣商業地域、準工業地域等へ変更することが望ましい。

また、新たに用途地域を指定する地域については、事業の状況、土地利用の動向等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが適切な地域については、近隣商業地域、準工業地域等の指定を行うよう配慮することが望ましい。

- 3) 幹線道路の沿道は、その後背地に比べて基盤施設の条件が良いことから、沿道にふさわしい土地利用、建築物を誘導するため、当該基盤施設の容量等を勘案したうえで、地域の実情に応じて後背地より高い容積率を指定することが望ましい。

高い容積率の指定に当たっては、後背地の市街地環境に配慮するとともに、当該幹線道路と後背地を接続する区画道路の整備状況を勘案して、必要に応じ、地区計画の併用により当該幹線道路に接続する区画道路等の整備を行うことが望ましい。

これにより、公共施設の整備とのバランスの取れた地域全体にわたる土地の有効利用に資することが望ましい。

- 4) 準住居地域を指定する場合は、環境保全に十分配慮することとし、幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、道路交通騒音等に係る環境の保全を図るため、地域の実情に応じて地区計画等の手法により道路に面する部分に非住居系用途を誘導することなどに努めることが望ましい。

- 5) 鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めないことが望ましい。

ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝帯としての役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。

- 6) 新幹線鉄道（工事実施計画の認可がなされているものを含む。以下同じ。）沿線又は公共用飛行場（一日当たりの離着陸回数が10回以下のもの及び離島にあるものを除く。以下同じ。）周辺については、原則として、住居地域の指定は行わないことが望ましい。

また、用途地域を公共用飛行場周辺において定める場合には、騒音等の問題に十分配慮することが望ましい。

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

⑤ その他

その他次に掲げるような特徴を有する市街地については、その地域内の建築物の用途及び規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して適切な用途地域を定めるとともに、特別用途地区、高度地区、風致地区、地区計画等をあわせて指定することにより、望ましい市街地像の実現に努めることが望ましい。

- 1) 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は田園住居地域を定めることが望ましい。  
なお、この場合、大学、高等専門学校、専修学校とこれら以外の学校との区分に応じ、これらの教育施設の立地する区域等において良好な教育環境の保護が図られるよう配慮することが望ましい。
- 2) 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約的な立地を図る地域については、準工業地域を定めることが望ましい。
- 3) 主として住居の用に供する地域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護し、または育成すべき地域については、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。
- 4) 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的な立地を図る地域については、第二種住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域を定めることが望ましい。
- 5) 避暑地、温泉地等であって、主として別荘、保養所等の施設の用に供する地域については、住居専用地域を定めることが望ましい。

**(6) 関係行政機関との調整**

用途地域に関する都市計画を決定又は変更するときは、必要に応じて、例えば、次のように関係行政機関と事前に調整することが望ましい。

- 1) 幹線道路の沿道において、用途地域の決定又は種類の変更を行う場合、当該用途地域の決定又は変更により道路の整備・管理に支障がないよう担保する観点から、都道府県等の道路担当部局（当該道路が指定区間の国道である場合には、当該道路を管理する地方整備局）と調整すること。また、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業の認可がなされる等相当期間内に事業化が見込まれる地域である場合には、事業の円滑化に資する観点から都市計画道路の整備を担当する街路・区画整理・再開発担当部局と調整すること。さらに、幹線道路の沿道において、都市開発プロジェクト等の実施にあわせて用途地域の容積率を引き上げる場合であって、当該プロジェクト等の実施により交通混雑の度合いが高まることが予想される場合は、道路交通上の観点から、当該容積率引き上げに関し、道路担当部局と十分連絡調整を行うこと。
- 2) 新幹線鉄道沿線、公共用飛行場周辺又は幹線道路の沿道で、例外的に住居地域を定める場合には、騒音等の生活環境の保全上の支障を防止する観点から環境部局と調整すること。
- 3) 新幹線鉄道沿線又は公共用飛行場周辺について、例外的にその他の用途地域から住居地域へと変更する場合、新たに住居地域を指定する場合には、新たな騒音問題等を未然に防止する観点から地方運輸局の鉄道関係部局、又は、航空機騒音対策との調整の観点から空港担当部局と調整すること。
- 4) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域で、土地区画整理事業が施行されている又は施行されようとしている地域内において、用途地域において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合には、区画整理担当部局と調整すること。
- 5) 非線引き都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合に、当該指定又は変更に係る区域に農業振興地域が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農業振興地域の変更事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、法第19条第3項により市町村から協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

また、当該区域に農地等が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、市町村（指定市町村を除く）より上記の協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

なお、この調整が調って用途地域が指定された場合には、市街地化の傾向が著しい区域内的の農地として、原則農地転用の許可が可能となるほか、宅地分譲も認められるという農地転用許可基準の特例の対象となり、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有することとなることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましい。但し、この調整にあたっては、「IV-2-1-B-4. 関係行政機関との調整」なお書きに定める内容を必要とするものではない。

- 6) 非線引き都市計画区域において用途地域を廃止する場合には、用途地域の指定のない区域については特定行政庁が

容積率等を定めることとされているので、事前に建築担当部局と連絡調整を行うことが望ましい。

- 7) 地域における土地利用の状況を勘案し、自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区の区域の一部を含めて用途地域を定めることが適切であると判断される場合には、当該区域について定められている土地利用規制の状況を十分考慮するとともに、市町村は、あらかじめ、国立公園の特別地域、原生自然環境保全地域又は自然環境保全地域の特別地区の一部に用途地域を定める場合にあっては環境省自然環境局自然保護事務所と、国定公園の特別地域の一部に用途地域を定める場合にあっては都道府県の自然保護担当部局と調整を図ることが望ましい。

## (7) 田園住居地域内の農地の取扱い

### ① 田園住居地域内の農地における建築等の規制

- 1) 田園住居地域は、都市農業振興基本計画において、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換したことを踏まえ、都市計画の土地利用規制の根本となる用途地域に、初めて農地を位置付けたものであり、建築物に対する建築規制と農地における建築等の規制を通じ、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的としている。
- 2) 本制度は、農地を都市の緑空間として評価し保全する観点から、農地における建築等について市町村長の許可制度を導入しており、田園住居地域内の農地の所有者等が農地において土地の形質の変更、建築物の建築や工作物の建設又は土砂や廃棄物等の堆積を行おうとする場合には、市町村長の許可を受けなければならないこととしている。当該許可の申請に対し、建築等の規模が、農業の利便の増進や良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして政令で定める規模（300㎡）未満の場合には、市町村長は許可しなければならないこととされているので留意されたい。
- 3) 本許可事務の実施に当たり、仮に、許可申請に係る建築等の規模が政令で定める規模の範囲内に収まっている場合であっても、実際には、一体的な開発を分割して行おうとする許可申請であることも想定される。このため、許可を行うに当たっては、開発区域、工事時期、申請者及び所有者の状況から、複数の開発が本許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発ではないことを確認することが必要である。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局が一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理するべきである。この際、農業委員会が管理する農地基本台帳に記載された農地の場所や規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。
- 4) なお、通常、農地の転用に当たっては、農地法上の手続として農業委員会への届出や都道府県知事等の許可が必要であるが、田園住居地域内の農地については、法第52条に基づく市町村長の許可もあわせて必要であるため、農地法上の手続を行ったのみでは都市計画法上の規制は継続していることに留意が必要である。双方の手続が円滑に行われるよう農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

### ② 田園住居地域内の農地に対する税制措置

#### 1) 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、平成30年4月1日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

#### 2) 不動産取得税

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、不動産取得税の納税猶予が適用される。

#### 3) 固定資産税及び都市計画税

地方税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第3号）により、平成31年1月1日から、田園住居地域内の市街化区域農地については、300㎡を超える部分に係る土地の価額について類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の2分の1とする減価補正を行う評価が適用される。こうした税制上の運用を円滑に行うため、田園住居地域内の農地における建築等の規制に係る事務を担う担当部局が、一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理するべきである。管理にあたっては、農業委員会が管理する農地基本台帳に記載された農地の場所や規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

## 2-2 用途地域の指定に関する考え方

用途地域制度は都市の土地利用に計画性を与え、適正な制限によって土地の合理的な利用を図る都市計画上の重要な制度のひとつである。

用途地域の指定にあたっての参考として、「用途地域の指定等における留意事項」及び「用途地域の指定に関する考え方」を以下に示す。

(用途地域の指定等における留意事項) H19.2.20 各市町村あて事務連絡

- ① 用途地域制度は、都市計画地域地区の中で最も基本的な地域制度であり、都市における土地の合理的利用と市街地の環境整備、都市機能の向上を目的としていることから、都市計画区域を指定した都市にあっては、用途地域を指定するものとする。
- ② 用途地域に関する都市計画と上位計画等との整合については、都市計画法第13条第1項（国土形成計画、北海道総合開発計画等への適合）、同法第15条第3項（都道府県が定めた都市計画への適合）及び同法第18条の2第4項（市町村の都市計画に関する基本的な方針との整合）の規定によるほか、北海道の総合計画、北海道都市計画マスタープラン、コンパクトなまちづくりに向けた基本方針、当該都市の総合計画及び土地利用に関係する諸計画との整合についても配慮する。
- ③ 用途地域を指定する区域の規模は、上位計画等との整合を図り適正に想定された人口及び産業を適切に収容するものとし、線引き都市にあっては市街化区域となる区域（現に用途地域が指定されている市街化調整区域を含む。）、非線引き都市にあっては次による。
  - a) 当該都市の上位計画や過去の趨勢に配慮しながら、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、必要な住宅地、商業地、工業地等の都市的土地需要量を算定し、おおむねの市街地規模を想定した上で区域を指定する。
  - b) 用途地域内の可住地人口密度は、1ha当たり40人以上とする。
  - c) 用途地域の区域の拡大は、a)で想定した市街地規模が現在の用途地域の規模を上回る場合に行うことができるものとする。拡大できる区域は、既に市街地を形成している区域で必要な公共施設が整備されている区域、及びおおむね5年以内に計画的な市街地の形成を図ることが確実な区域等のうち、農林漁業等との必要な調整を了したのものとする。
  - d) 飛び地で用途地域を指定する場合は、その規模はおおむね50ha以上とする。ただし、公共公益施設等と一体となって計画的に市街地整備される区域、効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある工業地にあってはおおむね20ha以上とすることができる。
  - e) 用途地域を指定する区域は、原則として、都市計画法施行令第8条第1項第2号及び第2項各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- ④ 用途地域の変更に関する考え方は次による。
  - a) 用途地域の全体見直しについては、相当期間見直しを行っていない都市にあっては、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握・調査を行い、都市計画上の課題に対応した的確な変更を行う。
  - b) 用途地域内の低・未利用地及び土地利用の動向に著しい変化がある土地の区域については、望ましい市街地像を示した上で、的確な変更を行う。
  - c) 近隣商業地域、商業地域への変更は、広域的に影響を与える大規模集客施設の立地が可能となることから、「環境悪化」、「交通渋滞激化」及び「都市基盤施設の利用効率の低下」といった課

題に対し適切な対応を行う。

d) 道路等の基盤施設整備に伴う用途地域の変更については、当該道路沿道の土地利用を規制誘導する観点から、当該道路敷地が確定した時点で変更を行う。

⑤ 用途地域の指定に伴うその他の地域地区、地区計画等の活用については次による。

a) 新たに用途地域を指定する区域、内部変更で用途地域による制限が大幅に変更される区域については、土地利用の混乱が生じないように、必要に応じて特別用途地区、地区計画等を併せて定めることにより、土地利用の規制誘導に努める。

b) 用途地域のうち準工業地域では、土地利用規制が緩い地域であることから、今後の土地利用の方向性を明らかにした上で、特別用途地区、地区計画等を併せて定めることにより、土地利用の規制誘導に努める。

c) 商業系用途地域において、周辺住環境の保全の必要がある場合は、高度地区、地区計画等による高さの規制誘導に努める。

⑥ 用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く。）においては、良好な環境の形成又は保持、無秩序な土地開発を未然に防止するため、特定用途制限地域等の指定に努める。

(用途地域の指定に関する考え方) H30.6.25 各市町村あて通知

## 1 第一種低層住居専用地域

(1) 用途地域の選定

① 低層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。

② 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅に係る土地利用が予定されている区域。

③ 相当規模の計画的な住宅地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路等の整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を第一種低層住居専用地域とすることができる。

この場合、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更することができる。

(2) 配置・規模等

① 原則として、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。

② 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。

③ おおむね 10ha 以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一団として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後第一種低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。

④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

① 原則として、容積率は 50%又は 60%、建蔽率は 30%又は 40%とすること。

② 既成市街地のうち比較的宅地規模は小さいが必要な公共施設が整備済みでかつ住宅の建替需要が高い区域、及び土地区画整理事業施行区域内で適切に事業の誘導を図る必要のある区域については、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、適正な居住水準の確保を図る観点から容積率を 80%、建蔽率を 50%とすることができる。

③ 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積

の最低限度を定めること。

- ④ 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。
- ⑤ 建築物の高さの限度は10mとすること。

## 2 第二種低層住居専用地域

### (1) 用途地域の選定

- ① 低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、小規模な日用品店舗等が立地する区域。
- ② 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅と併せて小規模な日用品店舗等に係る土地利用が予定されている区域。
- ③ 第一種低層住居専用地域内の生活利便施設として小規模な日用品店舗等が立地する区域。
- ④ 第一種低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、小規模な日用品店舗等が立地する区域。

### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。
- ③ (1)の①又は②に該当する場合は、おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一団として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。
- ④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

### (3) 形態規制等

- ① 利便施設の規模を勘案しながら、原則として、容積率は60%、80%又は100%、建蔽率は40%又は50%とすること。
- ② 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。
- ③ 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。
- ④ 建築物の高さの限度は原則として10mとすること。

## 3 第一種中高層住居専用地域

### (1) 用途地域の選定

- ① 中高層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。
- ② 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な中高層住宅に係る土地利用が予定されている区域。
- ③ 低層住居専用地域内の生活利便施設として、比較的小規模な店舗等が立地する区域。
- ④ 低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、比較的小規模な店舗等が立地する区域。
- ⑤ 相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、比較的小規模な店舗等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。

### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。

③ おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、(1)の③又は④に該当する場合は、おおむね1ha以上とすること。

④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

① 原則として、容積率は200%、建蔽率は50%又は60%とすること。

② 指定区域内に相当数の低層住宅があり、それらの住環境の保護を図る必要がある場合は、容積率を100%又は150%、建蔽率を40%とすることができる。

③ 必要に応じて、敷地面積の最低限度を定めること。

#### 4 第二種中高層住居専用地域

(1) 用途地域の選定

① 中高層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、中規模な店舗、事務所等が立地する区域。

② 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で良好な中高層住宅と併せて、中規模な店舗、事務所等に係る土地利用が予定されている区域。

③ 住居専用地域内の生活利便施設として中規模な店舗、事務所等が立地する区域。

④ 住居専用地域を貫通する道路の沿道で、中規模な店舗、事務所等が立地する区域。

⑤ 相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、中規模な店舗、事務所等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。

(2) 配置・規模等

① 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。

② 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。

③ おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、(1)の③又は④に該当する場合は、おおむね1ha以上の規模とすること。

④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

① 原則として、容積率は200%、建蔽率は50%又は60%とすること。

② 指定区域内に相当数の低層住宅があり、それらの住環境の保護を図る必要がある場合は、容積率を100%又は150%、建蔽率を40%とすることができる。

③ 必要に応じて、敷地面積の最低限度を定めること。

#### 5 第一種住居地域

(1) 用途地域の選定

① 住宅地にあって、周辺住宅地の住環境上支障のない大規模な施設が立地する区域。

② 住宅地内で、近隣住民のための大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。

③ 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない大規模な沿道サービス施設等が立地している、又は立地が見込まれる区域。

④ 住環境上支障のない大規模な施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

- ① 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、(1)の①～③までに該当する場合は、おおむね1ha以上とすること。
- ③ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は200%、建蔽率は60%とすること。
- ② 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。

## 6 第二種住居地域

(1) 用途地域の選定

- ① 住宅地であって、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する区域。
- ② 住宅地内で、近隣住民のための特に大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。
- ③ 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない特に大規模な沿道サービス施設等が立地している、又は立地が見込まれる区域。
- ④ 住環境上支障のない特に大規模な施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

- ① 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、(1)の①～③までに該当する場合は、おおむね1ha以上とすること。
- ③ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は200%、建蔽率は60%とすること。
- ② 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。

## 7 準住居地域

(1) 用途地域の選定

- ① 住宅地を貫通する主要幹線道路、幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない自動車関連施設等の沿道サービス施設が立地している、又は立地が見込まれる区域。
- ② 住環境上支障のない自動車関連施設等が相当数混在し、前項の区域と一体となっている住宅地で、当面土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

- ① 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② 路線的に指定する場合を除き、おおむね2ha以上の規模とすること。
- ③ 沿道サービス施設の計画的誘導を図るため、必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は200%、建蔽率は60%とすること。



- ② 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。

## 8 田園住居地域

### (1) 用途地域の選定

- ① 低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、農業用施設等が立地する区域。
- ② 既存住宅地又は計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている区域。

### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、一団として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後低層住居専用地域等の指定が見込まれる場合はこの限りでない。
- ③ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

### (3) 形態規制等

- ① 農業用施設等の規模を勘案しながら、原則として、容積率は50%、60%、80%又は100%、建蔽率は30%、40%又は50%とすること。
- ② 一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域は、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、適正な営農環境を形成する観点から、容積率を150%又は200%、建蔽率を60%とすることができる。
- ③ 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。
- ④ 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。
- ⑤ 建築物の高さの限度は原則として10mとすること。ただし、指定区域内に相当数の農業用施設等がある等、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、営農環境を形成することが必要な場合は、12mとすることができる。

## 9 近隣商業地域

### (1) 用途地域の選定

- ① 住宅地内の近隣住区核として、近隣住民の日常生活利便施設が集積している、又は地区計画等により計画的に利便施設を集積を誘導する区域。
- ② 主要幹線道路、幹線道路沿道の商店街、又は鉄道駅の周辺等で、相当数の日常生活利便施設、業務施設が集積している、又は集積を図るべき区域。
- ③ 商業地域に隣接し、主に日常生活利便施設、業務施設が集積している区域。
- ④ 道路、下水道等の基盤施設が既に十分整備されている主要幹線道路、幹線道路沿道で、周辺環境との調和を図る必要のある商業地。

### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② 路線的に指定する場合を除き、おおむね2ha以上の規模とすること。
- ③ 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね60%以上であること。

- ④ 路線的に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね60%以上であること。
- ⑤ 準防火地域を併せて指定すること。
- ⑥ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は200%、建蔽率は80%とすること。
- ② 中心商業地、鉄道駅周辺等又は市街地再開発事業区域等、高度な商業施設の集積が必要で、公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を300%とすることができる。
- ③ 前項に掲げた区域のうち、特に高度利用を図るべき区域については、容積率を400%とすることができる。

## 10 商業地域

(1) 用途地域の選定

- ① 中核都市の都心、副都心で、商業・娯楽・業務地として高度な土地利用を図るべき区域。
- ② 中核都市の地域商業核として、地区を超える範囲の広域的な商業・娯楽・業務地としての施設の集積を図るべき区域。
- ③ 地方都市の駅前又は主要幹線道路、幹線道路沿道等、既に中心商業地として、商業・娯楽・業務施設の集積が図られている区域。
- ④ 道路、下水道等の基盤施設が既に十分整備されている主要幹線道路、幹線道路沿道で、大規模集客施設が立地している、又は立地を図るべき区域。
- ⑤ 温泉地等の観光地で、商業・娯楽施設の集積が図られている区域。

(2) 配置・規模等

- ① 原則として、住居専用地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② 路線的に指定する場合を除き、おおむね2ha以上の規模とすること。
- ③ 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね70%以上であること。
- ④ 路線的に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に当該施設の集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）がおおむね70%以上であること。
- ⑤ 準防火地域を併せて定めること。また、600%以上の容積率を指定する場合は防火地域を併せて定めること。
- ⑥ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。

(3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は400%とすること。
- ② 周辺環境の保護を図る必要がある場合、又は地方都市等において高度利用を必要としない場合等は、容積率を200%又は300%とすることができる。
- ③ 中核都市で、街区周辺道路（容積率を600%以上とする場合は、原則として、幅員22m以上の道路）が整備済み又は整備が確実で、商業地として高度な集積を図る必要のある区域については、容積率を500%又は600%とすることができる。
- ④ 大都市の都心又は副都心で、上記③に該当し、特に高度な集積を図る必要のある区域については、容積率を700%又は800%とすることができる。

- ⑤ 900%以上の高容積率は、特定の大都市の都心で、上記③に該当し、都心機能の集積を図るべき区域で、特に必要がある場合にのみ定めることができる。

## 11 準工業地域

### (1) 用途地域の選定

- ① 流通業務地、軽工業地等として計画的な開発が図られた区域、又は開発が確実な区域。
- ② 主要幹線道路、交通量の多い幹線道路沿道で、工業系沿道サービス施設、流通関連施設等が立地している、又は立地することが適当な区域。
- ③ 環境上支障のない工場等が立地している区域で、相当数の住宅等が混在しており、当面土地利用の純化が見込まれない区域。
- ④ 鉄道の操車場、貨物駅、車両基地、車両修繕施設等が立地する区域。

### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、第一種低層住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、住居系の土地利用の純化を進める中で、スポット的に残るものについてはこの限りでない。
- ③ (1)の③に該当する場合は、地区に占める工業・流通・業務施設等の割合がおおむね 50%以上であること。
- ④ 路線式に指定する場合は、間口に占める工業・流通・業務施設等の割合がおおむね 50%以上であること。
- ⑤ 必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

### (3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は 200%、建蔽率は 60%とすること。
- ② 道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域で、特に高度な土地利用を図る必要のある区域については容積率を 300%とすることができる。

## 12 工業地域

### (1) 用途地域の選定

- ① 計画的に開発された工業団地で、工業専用地域で許容されない従業員宿舍等、工業関連施設の立地が相当数見込まれる区域。
- ② 区域の相当部分について工業地としての土地利用が図られているが、準工業地域では不適格となる工場が立地していたり、又は住宅や店舗等が混在している区域で、これらを排除することが困難又は不適当な区域。

### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② おおむね 10ha 以上の規模とすること。
- ③ 必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

### (3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は 200%、建蔽率は 60%とすること。

### 13 工業専用地域

#### (1) 用途地域の選定

- ① 計画的に開発された工業団地で、住宅等の排除が必要な区域。
- ② 相当規模の既存工業地で住宅等の排除が必要な区域。
- ③ 相当規模の計画的な工業用地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路等の整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を工業専用地域とすることができる。  
この場合、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更することができる。

#### (2) 配置・規模等

- ① 原則として、準工業地域、工業地域以外には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ② おおむね20ha以上の規模とすること。

#### (3) 形態規制等

- ① 原則として、容積率は200%、建蔽率は60%とすること。
- ② 計画的に開発された工業団地で、適正な空地を確保する必要がある場合は建蔽率を30%、40%又は50%とすることができる。