# 呉市都市計画用途地域等指定方針及び基準

令和２年１１月施行

都市部都市計画課

## Ⅰ　用途地域等指定方針

### １　基本方針

呉市における用途地域は，「都市計画区域の整備，開発及び保全の方針」における「都市計画の目標」及び「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」並びに「都市計画マスタープラン」の方針に即して指定又は変更を行うものとし，土地利用現況や地域の将来像を踏まえながら，適切な用途地域を指定する。

### ２　用途地域指定方針

(1) 住宅地

住宅地を形成する地域については，環境悪化の恐れのある施設の混在を防止し，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，次のとおり用途地域を定める。

| | |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域 | 良好な環境を有する低層住宅地の形成を図る地域 |
| 第二種低層住居専用地域 | 低層住宅地のうち住民の日常生活の利便から，小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する主要な生活道路に面する地域等 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 良好な環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 住民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主要な道路に面する地域等 |
| 第一種住居地域 | 大規模な店舗，事務所等の立地を制限しつつ，住居の環境を保護する地域 |
| 第二種住居地域 | 住居，店舗，事務所との併存を図りつつ，住居の環境を保護する地域 |
| 準住居地域 | 道路の沿道において，地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ，住居の環境を保護する地域 |
| 田園住居地域 | 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の形成を図る地域 |

※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と商業地域，工業地域，工業専用地域は互いに接して定めない。

(2) 商業地

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，広域拠点，地域拠点，その他の地域の中心地等各商業地の位置づけに応じ，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，次のとおり定める。

| | |
|---|---|
| 商業地域 | ・広域拠点の商業地<br>・地域拠点の中心商業地<br>・主要な鉄道駅周辺<br>・ニュータウンのセンター地区<br>・郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区 |
| 近隣商業地域 | ・商店街，鉄道駅周辺，郊外の小規模商店街等，近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる目的とする店舗等の立地を図る地域<br>・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 |

(3) 工業地

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，次のとおり定める。

| | |
|---|---|
| 工業専用地域 | ・住宅等の混在を排除又は防止し，工業に特化した土地利用を図る地域<br>・新たに工業地として計画的に整備を図る地域 |
| 準工業地域 | ・住宅等の混在を排除することが困難又は不適当と認められる工業地について，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図る地域 |
| 工業地域 | ・その他の工業の利便を図る地域 |

(4) 幹線道路の沿道等

ア　幹線道路の沿道のうち，幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については，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。

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，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路線的に定める。

イ　幹線道路の沿道のうち，沿道サービス施設等の立地が不可能であったり，立地を図るべきでないことから幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域ではないと判断された場合には，それぞれの地域特性に応じ，住宅地，商業地，工業地等における用途地域の選定の方針に従って適切な用途地域を定める。

ウ　鉄道沿線については，住居専用地域を定めない。

※幹線道路とは，区域マスタープラン「交通施設の整備方針図」による国道・県道等以上と位置付けられた道路とする。

## ３　他の都市計画の併用

用途地域を指定した地域において，地区単位のきめ細かいまちづくりを推進する地域，密集市街地において火災の延焼等を防除する必要がある地域など，地区の課題に応じて必要となる場合は，特別用途地区，防火地域及び準防火地域，地区計画等の併用を検討する。

また，用途地域を指定しない地域においても，必要に応じて，特定用途制限地域の活用を検討する。

## ４　他の土地利用規制との調整

(1) 市街化調整区域

原則として用途地域を定めないものとする。(法第13条第1項第7号)

(2) 農業地域

「農業地域の整備に関する法律」の規定による農業振興地域の指定があり，かつ農用地が介在する農業集落地等，農業的な土地利用が図られるべき区域については，用途地域を指定しない。

(3) 森林地域

国有林，保安林及び地域森林計画対象民有林等，森林として保存すべき区域については，用途地域を指定しない。

ただし，用途地域に囲まれることとなる小規模な保安林等については，この限りでない。

(4) 自然公園地域

自然公園法に基づく国立公園，国定公園及び広島県立自然公園区域については，用途地域を指定しない。

(5) 自然保全地域

「自然環境保全法」の規定による原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域，広島県自然環境保全地域については，用途地域を指定しない。

なお，広島県緑地環境保全地域及び自然海浜保全地区については指定に当たり留意する。

(6) 災害の発生のおそれのある区域

現に宅地化して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恐れのある区域を含まないこととする。

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

## ５　用途地域の見直し

用途地域の見直しは，都市計画法第６条の規定により概ね５年ごとに広島県が実施する都市計画基礎調査の結果を受けて，定期的に行うものとする。

なお，土地区画整理事業，埋立事業及び道路事業等都市基盤の整備により土地利用条件が整備された又は整備される場合，あるいは大規模な土地利用転換が生じた又は生じる場合や，都市計画提案制度により，地域住民等から用途地域の変更が提案された場合等においては，必要に応じて見直しを行う。

また，呉市立地適正化計画の見直しにあたり，誘導区域の変更や新たな誘導施設の検討を行う際，必要に応じて見直しを検討する。

## ６　用途地域界の設定

用途地域の境界は，原則として，道路，鉄道その他の施設，河川，水路，海岸その他の地形，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。

ただし，これにより難い場合は，地番界等とする。

## Ⅱ 用途地域基準

# 第一種低層住居専用地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 高さ | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 低層住宅地保全型 | 既存の環境良好な低層住宅地で，その環境を保護すべき地区及び今後環境良好な低層住宅地の形成を誘導すべき地区 | 50% | 100% | 10m | 敷地数の 80%以上が，165 ㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 60% | 150% | 10m | 上記以外の地区又は<br>区域の現況や用途地域指定の経緯からみて止むを得ない場合 |
| ② | 計画的低層住宅地型 | 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路等都市施設の整備が実施された地区又はその実施が確実な地区で，環境良好な低層住宅地の形成を図るべき地区 | 50% | 100% | 10m | 敷地数の 80%以上が，165 ㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 60% | 150% | 10m | 上記以外の地区 |
| ③ | 市街化抑制型 | 今後の面的な整備を期待し，面整備促進のため，当面は建蔽率，容積率を抑制する必要のある地区<br>（面的な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） | 40% | 80% | 10m | |
| | | | 30% | 60% | 10m | 面整備を条件に市街化区域への編入を行う，あるいは市街化調整区域に用途地域を存置するなど，宅地化の進んでいない地区が考えられる。 |

**【配置】**

① 原則として以下の地域には定めないこと。
- 商業地域，工業地域，工業専用地域に接する地域
- 幹線道路，鉄道，飛行場又は自動車専用道路に接する地域

ただし，以下の場合にはこの限りではない。
- 都市施設である公園，緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし，住環境に支障がない場合
- 幹線道路，鉄道及び自動車専用道路の構造（堀割式、地下式等）により，住環境に支障がない場合

② 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，田園住居地域に囲まれる場合を除き，不整形な形状とならないよう定める。

**【規模】**

① 規模は概ね 5ha 以上とし，異なる建蔽率・容積率を定める場合は 2ha 以上とする。
ただし，第二種低層住居専用地域と一体となる第一種低層住居専用地域の最低規模は，概ね 2ha 以上とする。

**【その他】**

① 敷地面積の最低限度を原則として 165 ㎡以上の範囲で定めることができる。
② 外壁の後退距離の限度を 1m又は 1.5mで定めることができる。
③ 選定基準②の地区は，特に地区計画等の指定に努める。

# 第二種低層住居専用地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 高さ | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 計画的小規模店舗地区型 | 土地区画整理事業その他の市街地開発事業により道路等都市施設の整備が実施された地区又はその実施が確実な地区で，環境良好な低層住宅地の形成を図るべき地区において，低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な店舗，飲食店等の立地を許容すべき地区<br>（生活幹線道路沿道又はスポット型利便地区等） | 50% | 100% | 10m | 敷地数の80%以上が，165㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 60% | 150% | 10m | 上記以外の地区 |
| | | | 50% | 150% | 12m | 一体的・計画的に整備された低層集合住宅地に限る |
| ② | 小規模店舗混在型 | 既存の低層住宅地で，小規模な店舗，飲食店等が混在している地区及び低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な店舗，飲食店等の立地を許容すべき地区 | 50% | 100% | 10m | 敷地数の80%以上が，165㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 60% | 150% | 12m | 上記以外の地区又は<br>区域の現況や用途地域指定の経緯等からみて止むを得ない場合 |
| | | | 60% | 200% | 12m | 区域の現況や用途地域指定の経緯等からみて止むを得ない場合に限る |
| ③ | 市街化抑制型<br>（幹線道路沿道） | 今後の面的な整備を期待し，面整備促進のため，当面は建蔽率，容積率を抑制する必要のある地区のうち，幹線道路が先行的に整備されている幹線道路沿道地区<br>（面的な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） | 40% | 80% | 10m | |
| | | | 30% | 60% | 10m | 面整備を条件に市街化区域への編入を行う，あるいは市街化調整区域に用途地域を存置するなど，宅地化の進んでいない地区が考えられる。 |

**【配置】**

① 原則として以下の地域には定めないこと。
- 商業地域，工業地域，工業専用地域に接する地域
- 幹線道路，鉄道，飛行場又は自動車専用道路に接する地域

ただし，以下の場合にはこの限りではない。
- 都市施設である公園，緑地又は都市計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし，住環境に支障がない場合
- 幹線道路，鉄道及び自動車専用道路の構造（堀割式、地下式等）により，住環境に支障がない場合

② 第一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，田園住居地域に囲まれる場合を除き，路線的又は不整形な形状とならないよう定める。

**【規模】**

① 規模は概ね5ha以上とし，異なる建蔽率・容積率を定める場合は2ha以上とする。
ただし，第一種低層住居専用地域と一体となる第二種低層住居専用地域の最低規模は，概ね2ha以上とする。

② 道路沿いに路線的に定める場合，原則として幅員12m以上の道路を対象とし，道路端より1宅地又は概ね30mとする。

**【その他】**

① 敷地面積の最低限度を原則として165㎡以上の範囲で定めることができる。
② 外壁の後退距離の限度を1m又は1.5mで定めることができる。
③ 選定基準①の地区は，特に地区計画等の指定に努める。

# 第一種中高層住居専用地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 住環境保全型 | 中高層住宅と低層住宅及び第一種中高層住居専用地域において許容される大学，病院，店舗，飲食店等が混在した一般住宅地で，用途の混在の防止等を図りつつ，良好な住環境を保護すべき地区 | 60% | 200%<br>150% | |
| | | 市街化が進みつつある地区で，低層住宅が多くを占め，将来とも住環境の保全が必要であるが，規制の連続性から勘案して，第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の指定は適当でない地区 | | | |
| | | 既成市街地内の住宅地で，工場混在率が低く，将来とも住環境の保全が必要であるが，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指定は適当でない地区 | | | |
| ② | 中高層住宅団地型 | 概ね住宅用途に純化した既存の中高層の住宅団地又は中高層住宅団地の計画地区 | 60% | 200% | |
| | | | 50%<br>40% | 200% | 公的機関により開発された中高層住宅地など、空地を広く確保しているもの |
| ③ | 計画的中高層住宅地型 | 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路等都市施設の整備が実施された地区又はその実施が確実な地区で，環境良好な中高層住宅地の形成を図るべき地区 | 60% | 200% | |
| | | | 60% | 300% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から、特に土地の高度利用を図るべき地区 |
| ④ | 教育施設型 | 高等教育施設用地として計画的に開発された地区又は開発されることが確実な地区 | 60%<br>40% | 200% | |
| | | 第一種又は第二種低層住居専用地域内にある小・中・高等学校の敷地 | | | |

**【配置】**

① 原則として以下の地域には定めないこと。
- 商業地域，工業地域，工業専用地域に接する地域
- 幹線道路，鉄道，飛行場又は自動車専用道路に接する地域

ただし，以下の場合はこの限りではない。
- 都市施設である公園，緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし，住環境に支障がない場合
- 幹線道路，鉄道及び自動車専用道路の構造（堀割式、地下式等）により，住環境に支障がない場合

② 第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，第二種中高層住居専用地域，田園住居地域に囲まれる場合を除き，不整形な形状とならないよう定める。

**【規模】**

① 規模は概ね 5ha 以上とし，異なる建蔽率・容積率を定める場合は 2ha 以上とする。
ただし，第二種中高層住居専用地域と一体となる第一種中高層住居専用地域の最低規模は，概ね 2ha 以上とする。

② 道路沿いに路線的に定める場合，原則として幅員 12m以上の道路を対象とし，道路端より１宅地又は概ね 30mとする。

**【その他】**

① 選定基準③の地区は，特に地区計画等の指定に努める。

② 容積率 300%を指定する場合は，原則として防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

# 第二種中高層住居専用地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 中規模店舗混在型 | 中高層住宅と低層住宅及び第二種中高層住居専用地域において許容される店舗，事務所等が混在した一般住宅地で，主として良好な住環境を保護すべき地区 | 60% | 200% | |
| ② | 計画的中規模店舗地区型 | 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路等都市施設の整備が実施された地区又はその実施が確実な地区で，中高層住宅地の良好な環境との調和を図りつつ，第二種中高層住居専用地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地区<br>（生活幹線道路沿道又はスポット型利便地区等） | 60% | 200% | |
| | | | 60% | 300% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から，特に土地の高度利用を図るべき地区 |

**【配置】**

① 原則として以下の地域には定めないこと。
- 商業地域，工業地域，工業専用地域に接する地域
- 幹線道路，鉄道，飛行場又は自動車専用道路に接する地域

ただし，以下の場合はこの限りではない。
- 都市施設である公園，緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし，住環境に支障がない場合
- 幹線道路，鉄道及び自動車専用道路の構造（堀割式、地下式等）により，住環境に支障がない場合

② 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，田園住居地域に囲まれる場合を除き，不整形な形状とならないよう定める。

**【規模】**

① 規模は概ね 5ha 以上とし，異なる容積率を定める場合は 2ha 以上とする。
ただし，第一種中高層住居専用地域と一体となる第二種中高層住居専用地域の最低規模は，概ね 2ha 以上とする。

② 道路沿いに路線的に定める場合，原則として幅員 12m以上の道路を対象とし，道路端より１宅地又は概ね 30mとする。

**【その他】**

① 選定基準②の地区は，特に地区計画等の指定に努める。

② 容積率 300%を指定する場合は，原則として防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

# 第一種住居地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 住環境保全型（A） | 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地区又は第一種住居地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地区で，主として住環境を保護すべき地区 | 60% | 200% | |
| ② | 住環境保全型（B） | 第一種住居地域において建築できる建築物と不適格となる建築物が混在しているが，今後不適格建築物の解消を図り，住環境を保護すべき地区 | 60% | 200% | |
| ③ | 高度利用促進型 | 中心市街地又は駅の周辺等にあって，道路等都市施設の整備による良好な都市環境の形成を担保する市街地開発事業等が実施された地区又は実施されることが確実な地区で，中高層住宅と第一種住居地域において建築できる店舗，事務所等との複合を図りつつ、特に土地の高度利用を図り，主として住環境を保護すべき地区 | 60% | 300% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から，特に土地の高度利用を図るべき地区 |

**【規模】**

① 規模は概ね 5ha 以上とし，異なる容積率を定める場合は 2ha 以上とする。
ただし，土地利用現況を考慮し，周辺環境に配慮する場合はこの限りではない。

② 商業地域，工業地域，工業専用地域と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，田園住居地域の間に設ける緩衝帯として定める場合，境界から原則として 50m以上とする。

**【その他】**

① 地場産業の立地する住工混在地区において，他業種の工場の進出を防止し，住環境の保護を図る必要がある場合は，特別工業地区を併せて指定する。

② 容積率 300%以上を指定する場合は，原則として防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

③ 選定基準③の地区は，特に地区計画等の指定に努める。

# 第二種住居地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 複合住宅地型 | 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地区又は土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路等の都市施設の整備が実施された地区又はその実施が確実な地区のうち，店舗，事務所等の混在を容認し，利便性の高い住宅地の形成を図るべき地区 | 60% | 200% | |
| ② | 沿道利用促進型 | 道路の沿道にあって，周辺の住環境の保護を図りつつ，土地の有効利用を促進する必要のある地区 | 60% | 200% | |
| | | | 60% | 300% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から，特に土地の高度利用を図るべき地区 |
| ③ | 研究開発団地型 | 中研究開発施設，研修施設，情報交流施設等の集約的立地を図る地区 | 60% | 200% | |
| ④ | 高度利用促進型 | 中心市街地又は駅の周辺等にあって，道路等の都市施設の整備による良好な都市環境の形成を担保する市街地開発事業等が実施された地区又は実施されることが確実な地区で，中高層住宅と店舗，事務所等との複合を図りつつ特に土地の高度利用を図り，主として住環境を保護すべき地区 | 60% | 300% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から，特に土地の高度利用を図るべき地区 |

**【規模】**

① 規模は概ね 2ha 以上とする。
　ただし，路線的に定める場合はこの限りではない。
② 道路沿いに路線的に定める場合，道路端より１宅地又は概ね 30m とする。

**【その他】**

① 選定基準③の研究開発団地型においては，研究開発地区を併せて指定するように努める。
② 選定基準④の地区については，特に地区計画等の指定に努める。
③ 容積率 300%以上を指定する場合は，原則として防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

# 準住居地域

| 選　定　基　準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘　要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 沿道複合住宅地型 | 幹線道路沿道にあって，住宅と準住居地域において建築できる営業用倉庫，自動車車庫，自動車修理工場等の沿道サービス施設等が混在した地区又は準住居地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地区で，沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住環境の保護を図るべき地区 | 60% | 200% | |
| ② | 沿道高度利用促進型 | 幹線道路沿道にあって，道路等の都市施設の整備による良好な都市環境の形成を担保する市街地開発事業等が実施された地区又は実施されることが確実な地区で，中高層住宅と準住居地域において建築できる沿道サービス施設等との複合を図りつつ，特に土地の高度利用を図り，沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住環境の保護を図るべき地区 | 60% | 300% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から，特に土地の高度利用を図るべき地区 |

**【配置・規模】**

① 原則として幹線道路沿道を対象とし，道路端より概ね30m又は１宅地に路線的に定めるものとする。

**【その他】**

① 選定基準②の地区については，特に地区計画等の指定に努める。

② 容積率300%を指定する場合は，原則として防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

# 田園住居地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 高さ | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 計画的営農環境形成型 | 土地区画整理事業その他の市街地開発事業により道路等都市施設の整備が実施された地区，又は，その実施が確実な地区で，環境良好な低層住宅地の形成を図るべき地区において，低層住宅と農地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地区 | 40% | 80% | 10m | 敷地数の 80%以上が，250 ㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 50% | 100% | 10m | 敷地数の 80%以上が，165 ㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 60% | 150% | 10m | 上記以外の地区又は区域の現況や用途地域指定の経緯等から見て止むを得ない場合又は農産物直売所や農家レストラン等を立地する場合に限る |
| | | | 50% | 150% | 12m | 一体的・計画的に整備された低層集合住宅地又は農産物直売所や農家レストラン等を立地する場合に限る |
| ② | 既存住宅混在型 | 既存の低層住宅地で，低層住宅と農地の調和により良好な住環境と営農環境を形成することが必要な地区 | 50% | 100% | 10m | 敷地数の 80%以上が，165 ㎡以上の宅地規模で占められる地区 |
| | | | 60% | 150% | 10m | 上記以外の地区又は<br>区域の現況や用途地域指定の経緯からみて止むを得ない場合 |
| | | | 60% | 200% | 12m | 区域の現況や用途地域指定の経緯等から見て止むを得ない場合又は農産物直売所や農家レストラン等を立地する場合に限る |
| ③ | 営農環境保全型 | 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区 | 30% | 60% | 10m | |

**【配置】**

① 原則として以下の地域には定めないこと。
- 商業地域，工業地域，工業専用地域に接する地域
- 幹線道路，鉄道，飛行場又は自動車専用道路に接する地域

ただし，以下の場合にはこの限りではない。
- 都市施設である公園，緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし，営農及び住環境に支障がない場合
- 幹線道路，鉄道及び自動車専用道路の構造（堀割式、地下式等）により，住環境に支障がない場合

② 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に囲まれる場合を除き，路線的又は不整形な形状とならないよう定める。

**【規模】**

① 規模は概ね 5ha 以上とし，異なる建蔽率・容積率を定める場合は 2ha 以上とする。
ただし，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と一体となる当該用地地域の最低規模は，概ね 2ha 以上とする。

② 道路沿いに路線的に定める場合，原則として幅員 12m以上の道路を対象とし，道路端より１宅地又は概ね 30mとする。

**【その他】**

① 敷地面積の最低限度を原則として 165 ㎡以上の範囲で定めることができる。

② 外壁の後退距離の限度を 1m又は 1.5mで定めることができる。

③ 選定基準①の地区は，特に地区計画等の指定に努める。

# 近隣商業地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 地区商業・業務型 | 住宅地において，一定の商業集積があり，概ね１～５万人程度の商圏をもつ地区商業地及び行政中心地等の業務地 | 80% | 200% | |
| | | | 80% | 300% | 必要な道路等の都市施設が整備された地区 |
| ② | 駅周辺商業地誘導型 | 鉄道駅周辺等において，小規模な商業地形成を誘導すべき地区 | 80% | 200% | |
| | | | 80% | 300% | 必要な道路等の都市施設が整備された地区 |
| ③ | 沿道利用型 | 幹線道路沿いで，沿道サービス型店舗の立地を図ることが適当な地区 | 80% | 200% | |
| | | | 80% | 300% | 原則として前面道路幅員16m以上の道路に面する地区 |
| ④ | 商業地周辺高度利用型 | 商業地域の周辺で，都市施設が整備されており，特に近隣商業地域として高度利用を図ることが適当な地区 | 80% | 300% | |
| | | | 80% | 400%<br>500% | 都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針での位置づけ等から、特に土地の高度利用を図るべき地区<br>（容積率 500%は必要な道路等の公共施設が整備された地区又は市街地再開発事業等の面的整備事業に関する都市計画が定められた地区） |

**【規模】**

① 規模は概ね0.5ha以上とする。
　ただし，路線的に定める場合はこの限りではない。

② 道路沿いに路線的に定める場合，原則として次のとおりとする。
　・幹線道路の場合は，道路端より概ね50m又は２宅地
　・その他の道路の場合は，道路端より概ね30m又は１宅地

**【その他】**

① 木造密集地域等では，居住環境の向上と地区の再開発を促進するため，必要に応じて，地区計画，再開発地区計画等を定める。

② 土地の高度利用と地区の再開発を促進するため，必要に応じて，高度利用地区，地区計画，再開発地区計画等の指定に努める。

③ 容積率300%以上を指定する場合は，原則として防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

④ 幹線道路沿いで高容積率の適用を指定する場合は，背後地（指定する土地の区域）の基盤整備が整っていることを条件とする。

# 商業地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 地区商業・業務型 | 地域拠点のうち商業・業務施設又は娯楽・歓楽施設が集積した地区及び市町村の都市計画に関する基本的な方針において商業地と位置づけられた地区 | 80% | 400% | |
| | | | 80% | 200%<br>300% | 土地の高度利用を前提としない地区，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地区 |
| ② | 広域商業・業務型 | 広域拠点のうち商業・業務施設又は娯楽・歓楽施設が集積した地区 | 80% | 400% | |
| | | | 80% | 500%<br>600% | 特に土地の高度利用を図るべき地区のうち，必要な道路等の公共施設が整備された地区又は市街地再開発事業に関する都市計画が定められた地区<br>（容積率600%は原則として各街区が22m以上の道路に面する地区） |
| ③ | 観光地区 | 観光施設が集積する地区 | 80% | 400% | |

**【配置】**

① 原則として，第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，第一種中高層住居専用地域，第二種中高層住居専用地域，田園住居地域に接する地域には定めないこと。

**【規模】**

① 規模は概ね2ha以上とする。
ただし，路線的に定める場合はこの限りではない。

② 幹線道路沿いに路線的に定める場合，原則として道路端より概ね50m又は２宅地とする。

**【その他】**

① 原則として，防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

② 容積率の緩和を行う場合は，適正な市街地の形成を図るため，必要に応じて，地区計画を定める。

③ 土地の高度利用と地区の再開発を促進するため，必要に応じて，高度利用地区，地区計画，再開発地区計画等を定める。

④ 幹線道路沿いで高容積率の適用を指定する場合は，背後地（指定する土地の区域）の基盤整備が整っていることを条件とする。

# 準工業地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 軽度工業型 | 環境を悪化するおそれの少ない工業系施設が集中立地する地区 | 60% | 200% | |
| ② | 流通業務型 | 流通業務団地として整備された地区又は整備されることが確実な地区 | 60% | 200% | |
| | | | 60% | 300% | 土地の高度利用を図ることが適当な地区 |
| ③ | 研究開発団地型 | 研究開発施設，研修施設，情報交流施設等の集約的立地を図る地区 | 60% | 200% | |
| ④ | 住工混在型 | 住宅又は商業施設と工場が既に混在している地区で準工業地域で許容される工場が大部分である地区 | 60% | 200% | |
| | | | 60% | 300% | 道路等都市施設の整備が図られており，土地の高度利用を図ることが適当な地区 |
| ⑤ | 沿道利用型 | 沿道サービス型の工場系施設が現に立地しているか，立地することが確実な幹線道路沿いの地区 | 60% | 200% | |
| | | | 60% | 300% | 土地の高度利用を図ることが適当な地区 |

**【規模】**

① 規模は概ね 2ha 以上とし，土地利用現況を考慮し，周辺環境に配慮する場合においては 1ha 以上とする。
　ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。

② 幹線道路沿いに路線的に定める場合，原則として道路端より概ね 50m 又は２宅地とする。

**【その他】**

① 容積率 300%を指定する場合は，必要に応じて防火地域又は準防火地域を併せて指定する。

② 選定基準③の研究開発団地型においては，研究開発地区を併せて指定するように努める。

③ 住宅と工場が混在している地区において，工場の生産環境の保全，確保を図る必要のある地区にあっては，特別工業地区の指定を併せて行う。

# 工業地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 工業特化型 | 工場及び危険物貯蔵施設が集中立地し，他用途の混在が多少あるため，工業専用地域の指定は適当でない地区 | 60% | 200% | |
| ② | 工場環境保全型 | 住宅又は商業施設と工場が既に混在している地区で，準工業地域で許容されない工場が立地している地区 | 60% | 200% | |
| ③ | 計画的工業地型 | 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地区 | 60% | 200% | 地区計画もしくは特別工業地区を併せて指定する |

**【配置】**

① 原則として，第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，第一種中高層住居専用地域，第二種中高層住居専用地域，田園住居地域に接する地域には定めないこと。

**【規模】**

① 規模は概ね 5ha 以上とする。

**【その他】**

① 住宅と工場が混在している地区において，工場の生産環境の保全，確保を図る必要のある地区にあっては，特別工業地区の指定を併せて行う。

# 工業専用地域

| 選定基準 | | | 建蔽率 | 容積率 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 大規模工場専用型 | 臨海部など大規模工場が集積し，将来とも工場専用地として位置づけるべき地区 | 60% | 200% | |
| ② | 計画的工業地型 | 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地区 | 60% | 200% | |

**【配置】**

① 原則として，第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，第一種中高層住居専用地域，第二種中高層住居専用地域，田園住居地域に接する地域には定めないこと。

**【規模】**

① 規模は概ね 10ha 以上とする。
ただし，工業地域と一体となる場合はこの限りではない。

**【その他】**

① 公害防止の観点から，必要に応じて，特別工業地区の指定を併せて行う。