

越谷市用途地域指定の基本方針・指定基準

平成 25 年 3 月 18 日策定

I 用途地域指定の基本方針

- 1 用途地域別「市街地像」と指定の基本方針・・・ 1
- 2 境界の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 用途地域見直しの時期・・・・・・・・・・・・ 5
- 4 その他の地域地区や地区計画の活用・・・・・・・・ 6

II 用途地域の指定基準

- 〔第一種低層住居専用地域〕・・・・・・・・・・・・ 7
- 〔第二種低層住居専用地域〕・・・・・・・・・・・・ 9
- 〔第一種中高層住居専用地域〕・・・・・・・・・・・・ 11
- 〔第二種中高層住居専用地域〕・・・・・・・・・・・・ 13
- 〔第一種住居地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 〔第二種住居地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 〔準住居地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 〔近隣商業地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 〔商業地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 〔準工業地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 〔工業地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 〔工業専用地域〕・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

I 用途地域指定の基本方針

1 用途地域別「市街地像」と指定の基本方針

総則

用途地域は、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するとともに、住居の環境の保護、商業・工業等の利便の増進など適正な都市環境を保持するよう定める。

また、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とともに、「越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「越谷市都市計画マスタープラン」に掲げる市街地像を実現するよう定める。

なお、この基本方針・指定基準は、越谷都市計画区域の越谷市、吉川市、松伏町が共通認識の上で策定したものである。

この他、隣接する市町との境界においては、隣接地との調和に配慮する。

住宅地

職住の近接、公共交通機関の活用の観点から、住宅地の密度と鉄道駅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を形成するよう定める。

高齢者をはじめ誰もが安全・安心に「歩いて暮らせるまちづくり」を推進するため、公共施設、医療・福祉及び商業サービス等の生活利便施設の利便性を勘案して定める。

〔第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域〕

- ① 環境良好な低層住宅地又は今後環境良好な低層住宅地として整備すべき地域には、第一種低層住居専用地域を定める。また、今後の面整備に備えて、建ぺい率、容積率を抑制する必要がある地域についても、第一種低層住居専用地域を定める。

なお、第一種低層住居専用地域における店舗等の立地は、店舗等の部分の床面積が 50 m²以内の兼用住宅しか許容しないことから、徒歩圏に日常生活に必要な生活利便施設が立地できるよう、過度に広範囲とならないよう定める。

- ② 環境良好な低層住宅地又は今後環境良好な低層住宅地として整備すべき地域のうち、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（床面積 150 m²以内）な日用品販売店舗等の立地を許容する地域には、第二種低層住居専用地域を定める。
- ③ なお、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域においては、建ぺい率 50%、容積率 100%、建築物の高さの最高限度 10m 標準とする。

〔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 環境良好な中高層住宅地（中高層住宅と低層住宅が混在する一般住宅地を含む）又は、今後中高層住宅地として整備すべき地域には、第一種中高層住居専用地域を定める。
- ② 環境良好な中高層住宅地（中高層住宅と低層住宅が混在する一般住宅地を含む）又は今後中高層住宅地として整備すべき地域のうち、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（床面積 1,500 m²以内）店舗等の立地を許容する地域には、第二種中高層住居専用地域を定める。
- ③ なお、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おいては、建ぺい率 60%、容積率 150%を標準とする。

〔第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域〕

- ① 店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護する地域には、地域の特性に応じ、許容する建築物の用途や、店舗等の規模など、住環境へ与える影響を勘案して、第一種住居地域もしくは第二種住居地域を定める。
- ② 幹線道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務（自動車修理工場等）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地域には、準住居地域を定める。
- ③ なお、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域においては、建ぺい率 60%、容積率 200%を標準とする。

商業地

都市のにぎわいを形成するため、経済圏及び生活圏の広がり及び構造、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画を勘案し、都市機能の適正な構成を図る観点から商業地を形成する地域については、近隣商業地域若しくは商業地域を定める。

〔近隣商業地域、商業地域〕

- ① 鉄道駅の周辺、住宅地のセンター地区において、隣接する住宅地との環境の調和を図りつつ、近隣の住宅地の住民に対して日用品を供給する商業等の利便性を増進する地域には、近隣商業地域を定める。
- ② 主要な鉄道駅の周辺、大規模開発地のセンター地区など、都市の拠点において、商業、事務所、娯楽施設等の機能の増進を図る地域には、商業地域を定める。

工業地

産業の振興と就業機会の確保に寄与するため、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図るとともに、基盤整備の状況や周辺の土地利用への影響を勘案し、適切な用途を定める。

〔準工業地域、工業地域、工業専用地域〕

- ① 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、地場産業、都市型新産業等の保護・育成と居住環境との共存を図る地域、職住近接等を目標とした複合開発地区において研究施設等の立地を図るべき地域など、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地域には、準工業地域を指定する。

また、幹線道路の沿道において、後背地の住環境の悪化をもたらす恐れのない流通業務施設や工場等の維持・増進を図る地域には、準工業地域を定める。

- ② 産業活動の拠点として、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進する地域のうち、工業等の利便の増進に関連して必要となる店舗等の混在を許容する地域については、工業地域を定める。
- ③ 産業活動の拠点として、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進する地域のうち、店舗等の混在を排除又は防止して、工業等の利便の増進を図るべき地域には、工業専用地域を定める。

幹線道路等の沿道

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便性を図る地域等については、当該道路の有する機能及び整備状況、周辺土地利用の動向、中心市街地などの拠点機能との役割等を勘案し、適切な用途地域を定める。

また、幹線道路とは、国道、主要な県道、主要な都市計画道路をいう。

原則として、住居専用地域は、幹線道路及び鉄道に接しないよう定める。

なお、道路等に環境施設帯がある場合、都市計画決定により緑地帯が確保された場合並びに地形等が緩衝的な役割を果たす場合等であって、住居の環境の保護に支障がないと認められる場合は除く。

- ① 幹線道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務（自動車修理工場等）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地域には、準住居地域を定める。
- ② 店舗の立地を許容し、住環境を保護する観点から 50 m²を超える自動車修理工場や倉庫業の倉庫等の立地を許容しない地域には、第一種住居地域又は第二種住居地域を定める。
- ③ 店舗の立地を許容する地域のうち、近隣商業地域又は商業地域を定める場合には、市

街地像の実現に向けた都市機能の配置に支障がないよう定める。

- ④ 後背地の住環境の悪化をもたらす恐れのない流通業務施設や工場等の維持・増進を図る地域については、準工業地域を定める。
- ⑤ 高齢化の進展に対応して、徒歩圏等、日常生活に必要な生活利便施設を誘導するため、第一種低層住居専用地域を広範囲に指定している地域には、主要な生活道路（補助幹線道路等）の沿道等において、第二種低層住居専用地域や、第一種住居地域等を地区計画の指定などにより、周辺環境に配慮しつつ定める。

2 境界の設定

- ① 用途地域の区域及び用途地域内の容積率等の制限が異なる区域の境界は、原則として道路、鉄道その他の施設、河川、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。
- ② 幹線道路等沿道の道路境界等からの距離をもって用途地域の境界を定める場合は、境界の特定に支障がないように定める。

道路境界線からの距離は、道路の有する機能を勘案して定めるものとし、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、これによることとする。

- 1) 4車線以上の道路又は自動車交通量が概ね1万台/12h上の道路にあっては、道路境界線から原則として50メートル（2宅地）とする。
 - 2) その他の幹線道路等にあっては、道路境界線から25メートル又は30メートル（1宅地）とする。
 - 3) 鉄道の沿線については、原則として鉄道境界線から50メートル（2宅地）とする。
- ③ 住居専用地域を地区内の主要な生活道路等に面して路線的に定める場合や、都市防災機能の向上等を目的として路線的に用途地域を定める場合は、地域の実情に応じた距離とする。

3 用途地域の見直しの時期

用途地域の指定又は変更は、土地利用の動向、公共施設の整備状況を勘案するとともに、社会状況の変化に対応して適切な時期に見直しを行う。

① 都市基盤の整備に関連して見直しする場合

1) 市街地開発事業に関連する見直し

市街地開発事業等の面的整備事業が行われる地区については、原則として事業の都市計画決定時に用途地域の指定又は変更を行う。

土地利用に関連する計画が、公共施設の配置等事業計画に左右される土地区画整理事業の施行地区については、基盤整備が明らかになった時期に用途地域の変更を行う。

なお、公共施設の整備水準に伴った土地利用を誘導するため、誘導容積型地区計画の活用を合わせて検討する。

2) 幹線道路等の整備に関連する見直し

大規模幹線道路等の整備事業に関連する地区については、当該事業の進捗状況や整備の見通しを踏まえて、原則として事業着手時に用途地域の指定又は変更を行う。

なお、公共施設の整備水準に伴った土地利用を誘導するため、誘導容積型地区計画の活用を合わせて検討する。

② 目指すべき市街地像の変更に伴い見直しする場合

「越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」あるいは「越谷市都市計画マスタープラン」などの変更に対応して、計画的な土地利用の誘導を図る場合。

③ 土地利用の動向に対応した土地利用の誘導を図る場合

現に指定している用途地域の主たる目的の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ることがあきらかで、用途地域を変更することが適当であり、かつ、「越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」あるいは「越谷市都市計画マスタープラン」に掲げる市街地像に即した都市機能の配置及び密度構成に支障がない場合。

④ 人口減少・超高齢社会の同時進行等に対応して、都市生活に必要なサービス機能の誘導を図る場合

人口減少・超高齢社会の同時進行等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、商業施設、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立地、又は機能更新を誘導するため、建築物の用途や密度等を見直しすることが適切である場合。

<※例 買い物弱者対策>

第一種低層住居専用地域における店舗の立地は、店舗部分の面積が 50 m²以下の兼用住

宅しか認めていないことから、高齢化の進展に伴い、日常生活品の買い物が困難な状況にある「買い物弱者」と呼ばれる人々が多く発生することが予想される。このため、第一種低層住居専用地域を広範囲に定めている地域においては、主要な生活道路（補助幹線道路等）の沿道など、徒歩圏に店舗等の立地を誘導するよう見直しを検討する。

4 その他の地域地区や地区計画の活用

定めている用途地域の目的を十分に勘案したうえで、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等を図る場合には、必要に応じて、防火・準防火地域、高度利用地区、高度地区等の地域地区や、地区計画等を定める。

[留意事項]

① 防火地域及び準防火地域

商業施設が立ち並び、人通りや交通量の多い地域、緊急輸送道路、災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等については、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

② 高度利用地区

拠点機能の集積・増進や、都市機能更新を図る地区については、都市基盤の整備状況を勘案し、土地の高度利用を図る。

③ 高度地区

建築物の高さにルールのあるまちづくりを推進することが必要な地区については、建築物高さの最高限度又は最低限度を地域の実情に応じて定める。

[地区計画等]

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、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、開発及び保全することが必要な地区については、地区計画等を積極的に活用する。

なお、地区計画等で定められた建築物等に関する事項については、建築基準法に基づく条例で制限として定めるよう努める。

II 用途地域の指定基準

〔第一種低層住居専用地域〕

1 配置・規模等

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域には、接しないよう定める。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 第一種低層住居専用地域としての居住環境を保護するために必要な緑地帯を確保する場合、又は、地形上の条件等によりその機能が確保できる場合。
 - 2) 第一種低層住居専用地域としての居住環境に支障がないよう地区計画等の指定によって必要な制限を定める場合。
- ② 原則として幹線道路及び鉄道には、接しないよう定める。
- ③ 路線的、又は、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、不整形とならないよう定める。
- ④ 規模は、おおむね 10 ヘクタール以上とし、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は 1 ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 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場合で、おおむね 1 ヘクタール以上となる時。
 - 2) 地区計画の指定など環境等に十分配慮したうえで、第一種住居地域、第二種住居地域と一体となる場合で、おおむね 1 ヘクタール以上となる時。
- ※ 徒歩圏に日常生活に必要な生活利便施設が立地できるよう、過度に広範囲とならないよう定める。
- ⑤ 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る第一種低層住居専用地域の規模はおおむね 0.5 ヘクタール以上とする。
- ⑥ 外壁の後退距離を定める必要がある場合は、1.5m 又は 1.0m を指定する。
- ⑦ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200 m²以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を 60%に指定する場合は、原則として準防火地域を併せて定める。
- ② 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、準防火地域を定めるよう努める。

- ③ 低層住居に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率	高さ
① 既存の環境良好な低層住宅地でその環境を保護すべき区域及び今後環境良好な低層住宅地の形成を誘導すべき区域。	50%	80%	10m
② 特に環境良好な低層住宅地でその環境を保護すべき区域及び今後特に環境良好な低層住宅地の形成を誘導すべき区域。	30%	60%	10m
	40%	80%	10m
③ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で環境良好な低層住宅地の形成を図るべき区域。	50%	80%	10m
④ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域及びそれと同程度に公共施設が整備されている区域で、土地利用状況や都市内における位置付け等から、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域	50%	100%	10m
⑤ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域のうち、計画的に低層集合住宅地が整備された区域又は整備されることが確実な区域等で、土地利用状況や都市内における位置付け等から、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域。	50%	150%	12m
⑥ 今後の面的な整備に備えて、建ぺい率、容積率を抑制する必要がある区域。なお、面的な整備の進捗に応じて用途地域の見直しを行うことができる。	40%	60%	10m
⑦ 既存の低層住宅地で、居住水準の向上等に対応するため、敷地の細分化の防止、防災性の向上等に考慮したうえで土地の有効利用を図るべき区域。	50%	100%	10m
	60%	100%	10m

〔第二種低層住居専用地域〕

1 配置・規模等

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域には、接しないよう定める。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 第二種低層住居専用地域としての居住環境を保護するために必要な緑地帯を確保する場合、又は、地形上の条件等によりその機能が確保できる場合。
 - 2) 第二種低層住居専用地域としての居住環境に支障がないよう地区計画等の指定によって必要な制限を定める場合。
- ② 原則として幹線道路及び鉄道には、接しないよう定める。
- ③ 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に囲まれる場合及び、路線的に定める場合を除き、不整形とならないよう定める。
- ④ 区域の設定は必要最小限とし、その規模はおおむね1ヘクタール以上とする。
なお、路線的に定める場合は除く。
- ⑤ 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る第二種低層住居専用地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。
- ⑥ 外壁の後退距離を定める必要がある場合は、1.5m又は1.0mを指定する。
- ⑦ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200㎡以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を60%に指定する場合は、原則として準防火地域を併せて定める。
- ② 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、準防火地域を定めるよう努める。
- ③ 低層住居に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準及び防災性の向上等を図るために必要な場合は、地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率	高さ
① 既存の環境良好な低層住宅地でその環境を保護すべき区域及び今後環境良好な低層住宅地の形成を誘導すべき区域において、主要な生活道路沿い等で、低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日	50%	80%	10m

用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。			
② 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で環境良好な低層住宅地の形成を図るべき区域において主要な生活道路沿い等で、低層住宅地等の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。	50%	80%	10m
③ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域及びそれと同程度に公共施設が整備されている区域で、土地利用状況や都市内における位置づけ等から、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域において、主要な生活道路沿い等で、低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。	50%	100%	10m
④ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域のうち、計画的に低層集合住宅地が整備された区域又は整備されることが確実な区域等で、土地利用状況や都市内における位置付け等から、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、特に土地の有効利用を図るべき区域において、主要な生活道路沿い等で、低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。	50%	150%	12m
⑤ 既存の低層住宅地で、小規模な日用品販売店舗、飲食店等が混在している区域及び低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。 ※ かつこ内は、第一種又は第二種中高層住居専用地域から指定替えを行う場合等、区域の現況や用途地域指定の経緯等からみてやむをえない場合に限り適用する。	50%	100%	10m
	50%	150%	12m
	60%	100%	10m
	(60%)	(150%)	(12m)
	(60%)	(200%)	(12m)

〔第一種中高層住居専用地域〕

1 配置・規模等

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域には、接しないよう定める。
なお、第一種中高層住居専用地域としての居住環境に支障がない場合は除く。
- ② 原則として幹線道路及び鉄道には、接しないよう定める。
- ③ 路線的に定める場合を除き、整形となるよう定める。
- ④ 規模は、おおむね 10 ヘクタール以上とし、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は 1 ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 路線的に定める場合。
 - 2) 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域と一体となる場合で、おおむね 1 ヘクタール以上となるとき。
 - 3) 地区計画の指定など環境等に十分配慮したうえで、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域と一体となる場合で、おおむね 1 ヘクタール以上となるとき。
- ⑤ 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る第一種中高層住居専用地域の規模はおおむね 0.5 ヘクタール以上とする。
- ⑥ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200 m²以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を 60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ③ 中高層住宅に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準及び防災性の向上等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 既存の環境良好な中高層住宅地でその環境を保護すべき区域及び今後環境良好な中高層住宅地の形成を誘導すべき区域。	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
② 特に環境良好な中高層住宅地でその環境を保護すべき区域及び今後特に環境良好な低層住宅地の形成を誘導すべき区域。	40%	100%
	40%	150%
③ 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建築できる大学、病院、店舗、飲食店等が秩序をもって混在した一般住宅地で、用途の混在の防止等を図りつつ、良好な住居の環境を保護すべき区域。	60%	150%
	60%	200%
④ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域及びその実施が確実な区域で中高層住宅を含む住宅地として土地の有効利用を図るべき区域並びに中高層住宅を主体とする住宅団地の開発計画が具体化している区域。	50%	150%
	60%	150%
⑤ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で都市内における位置づけ等から、中高層住宅地を主体とする住宅地として良好な環境の維持又は形成を図りつつ特に土地の有効利用を図るべき区域。	50%	200%
	60%	200%

〔第二種中高層住居専用地域〕

1 配置・規模等

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域には、接しないよう定める。
なお、第二種中高層住居専用地域としての居住環境に支障がない場合は除く。
- ② 原則として幹線道路及び鉄道には、接しないよう定める。
- ③ 路線的に定める場合を除き、整形となるよう定める。
- ④ 規模は、おおむね 10 ヘクタール以上とし、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は 1 ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 路線的に定める場合。
 - 2) 第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域と一体となる場合で、おおむね 1 ヘクタール以上となるとき。
 - 3) 地区計画の指定など環境等に十分配慮したうえで、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域と一体となる場合で、おおむね 1 ヘクタール以上となるとき。
- ⑤ 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る第二種中高層住居専用地域の規模はおおむね 0.5 ヘクタール以上とする。
- ⑥ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200 m²以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を 60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ③ 中高層住宅に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準及び防災性の向上等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 既存の環境良好な中高層住宅地でその環境を保護すべき区域及び今後環境良好な中高層住宅地の形成を誘導すべき区域において、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中規模の店舗、事務所等の立地を許容する区域。	40%	150%
	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
② 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建築できる中規模の店舗、事務所等が秩序をもって混在した一般住宅地で、主として良好な住居の環境を保護すべき区域。	60%	150%
	60%	200%
③ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で、第二種中高層住居専用地域において建築できる中規模の店舗、事務所等の立地を許容しつつ、主として中高層住宅を含む住宅地として土地の有効利用を図るべき区域。	50%	150%
	60%	150%
④ 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で都市内における位置づけ等から、第二種中高層住居専用地域において建築できる中規模の店舗、事務所等の立地を許容しつつ、主として中高層住宅を含む住宅地として特に土地の有効利用を図るべき区域。	50%	200%
	60%	200%

[第一種住居地域]

1 配置・規模等

- ① 規模は、おおむね5ヘクタール以上とし、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 路線的に定める場合。
 - 2) 第二種住居地域、準住居地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となるとき。
 - 3) 地区計画の指定など環境等に十分配慮したうえで、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場合で、おおむね1ヘクタール以上となるとき。
- ② 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る第一種住居地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。
- ③ 路線的に定める場合を除き、整形となるよう定める。
- ④ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法の定める範囲内（200㎡以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区

- ① 建ぺい率を60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ④ 土地の高度利用や、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 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る区域で、住居の環境を保護すべき区域。	50%	200%
	60%	200%
② ①の区域の内、特に公共施設への負荷の抑制、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域。	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
	60%	150%
③ 第一種住居地域において建築できる建築物と不適合となる建築物が混在しているが、今後不適合建築物の解消を図り、住居の環境の保護すべき区域。	50%	200%
	60%	200%
④ 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区域、実施されることが確実な区域又はそれと同等の基盤整備が実施された区域で、中高層住宅と第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等との併存を図りつつ、特に土地の高度利用を図り、住居の環境を保護すべき区域。	50%	300%
	60%	300%

[第二種住居地域]

1 配置・規模等

- ① 規模は、おおむね5ヘクタール以上とし、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 路線的に定める場合。
 - 2) 第一種住居地域、準住居地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となるとき。
 - 3) 地区計画の指定など環境等に十分配慮したうえで、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場合で、おおむね1ヘクタール以上となるとき。
- ② 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る第二種住居地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。
- ③ 路線的に定める場合を除き、整形となるよう定める。
- ④ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内(200㎡以内)で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ④ 土地の高度利用や住居と店舗、事務所等の併存等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 中心市街地又は駅の周辺等にあつて、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第二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る区域で、主として住居の環境を保護すべき区域。	50%	200%
	60%	200%
② ①の区域の内、特に公共施設への負荷の抑制、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域。	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
	60%	150%
③ 第二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、住居の環境を保護すべき区域。	50%	200%
	60%	200%
④ 中心市街地又は駅の周辺等にあつて、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区域、実施されることが確実な区域又はそれと同等の基盤整備が実施された区域で、中高層住宅と第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等との併存を図りつつ、特に土地の高度利用を図り、主として住居の環境を保護すべき区域。	50%	300%
	60%	300%
⑤ 主として住居の環境の保護を図るため、近隣商業地域又は商業地域から変更を行う区域。	50%	400%
	60%	400%
	80%	200%
	80%	200%
	80%	200%

[準住居地域]

1 配置・規模等

- ① 原則として幹線道路の沿道において、路線的に定める。
- ② 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200 m²以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を 60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率 300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ④ 土地の高度利用や沿道にふさわしい業務の利便を増進しつつ、これと調和した住居の環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 幹線道路の沿道等にあつて、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区域、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る区域で、沿道における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の保護を図るべき区域。	50%	200%
	60%	200%
② ①の区域の内、特に公共施設への負荷の抑制、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域。	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
	60%	150%
③ 幹線道路の沿道等にあつて、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区域、実施されることが確実な区域又はそれと同等の基盤整備が実施された区域で、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併存を図りつつ、沿道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の保護を図るべき区域。	50%	300%
	60%	300%
④ 沿道における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の保護を図るため、近隣商業地域又は商業地域から変更を行う区域。	50%	400%
	60%	400%
	80%	200%
	80%	300%
	80%	400%

〔近隣商業地域〕

1 配置・規模等

- ① 規模は、おおむね 2 ヘクタール以上とし、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は 1 ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 商業地域と一体となる場合。
 - 2) 計画的に整備する住宅団地等における中心地区に定める場合。
 - 3) 路線的に定める場合。
- ② 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る近隣商業地域の規模はおおむね 0.5 ヘクタール以上とする。
- ③ 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200 m²以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率 300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 土地の高度利用や商業的土地利用の誘導、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 既成市街地にあつて、主として日用品を扱う店舗等が集積し、かつ将来とも当該施設の利便の増進を図るべき区域（道路沿いを含む）。	60%	200%
	80%	200%
② 商業地域の周辺にあつて、主として日用品を扱う店舗等が集積した区域又は将来商業地域へ移行する区域。	60%	200%
	80%	200%
③ 駅の周辺等の交通利便性の高い区域にあつて、主として日用品を扱う店舗等が立地している区域又は立地を図るべき区域。	60%	200%
	80%	200%
④ 郊外の拠点地区等において、計画的な都市整備を行った区域又は市街地開発事業等の整備計画が具体化している区域で、主として日用品を扱う店舗等が立地している区域又は立地の具体的な計画がある区域。	60%	200%
	60%	300%
	60%	400%
	80%	200%
	80%	300%
	80%	400%
⑤ 幹線道路の沿道にあつて、沿道サービス型店舗等の立地を図る区域。	60%	200%
	80%	200%
⑥ 計画的な都市整備を行った区域又は市街地開発事業等の整備計画が具体化している区域におけるセンター地区等で、商業地として特に土地の高度利用を図るべき区域。	60%	300%
	80%	300%
⑦ 都市の中心部の幹線道路沿道で、商業地として特に土地の高度利用を図るべき区域。	60%	300%
	80%	300%
⑧ 商業地域から変更を行う区域。	60%	400%
	80%	400%

〔商業地域〕

1 配置・規模等

- ① 住居専用地域には、接しないよう定める。
なお、住居専用地域としての居住環境に支障がない場合は除く。
- ② 区域の設定は必要最小限とし、その規模はおおむね2ヘクタール以上とする。
なお、異なる容積率を定める場合は、1ヘクタール以上とする。
ただし、路線的に定める場合は除く。
- ③ 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するときは、残る商業地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。

2 他の地域地区等

- ① 土地の高度利用を図るため500%以上の容積率を指定する場合は、都市基盤の整備や土地利用の状況、市街地の防災性等に配慮しつつ、原則として高度利用地区を併せて定める。
- ② 原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 商業的土地利用の誘導やその利便の増進等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 商業業務施設の立地を図るべき区域のうち、都市の特性から土地の高度利用を前提としない区域、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當な区域。	80%	200%
	80%	300%
② 既成市街地の中心部にあって、百貨店、専門店等の商業施設、官公署、事務所等の業務施設の集積度の高い区域で、将来とも商業業務機能の利便の増進を図るべき区域。	80%	400%
③ 駅の周辺、大規模開発地の中心地区又は幹線道路の沿道にあって、特に商業業務機能の利便の増進を図るべき区域又は娯楽施設等の集中立地を図るべき区域。	80%	400%
④ 商業業務機能を中心とする再開発事業等の整備計画が具体化している区域。	80%	400%
⑤ 原則として幅員 16m 以上の道路と幅員 9m 以上の主要な区画道路が適切に配置されている区域で、都市内における位置付け、周辺を含む道路網の整備水準等から、商業業務施設の立地を図るべき区域。	80%	400%
⑥ 将来の商業業務施設の需要を踏まえ、土地の高度利用を図るべき地区のうち、市街地再開発事業等が行われる区域又は大規模な商業業務施設の立地を図る区域で、原則として幅員 16m 以上の道路に面する街区等の区域。	80%	500%

[準工業地域]

1 配置・規模等

- ① 区域の設定は必要最小限とし、その規模は、おおむね5ヘクタール以上とする。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 路線的に定める場合。
 - 2) 計画的開発区域内において周辺の環境等に十分配慮する場合。
 - 3) 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するとき。
 - 4) 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、残る区域についても土地利用計画を変更することが明確なとき、かつ用途地域の変更に伴い影響が生じる関係権利者等の了解が得られている場合。
- ② 敷地規模の最低限度は、敷地の細分化等を防止する必要がある場合に、建築基準法に定める範囲内（200㎡以内）で、地域にふさわしい適切な数値を指定する。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ④ 工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 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、住宅、業務施設等が混在している区域。	50%	200%
	60%	200%
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、流通関連施設等が立地する工業団地等の区域又はその開発が具体化している区域。	50%	200%
	60%	200%
③ ①、②の区域の内、特に公共施設への負荷の抑制、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域。	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
	60%	150%
④ 幹線道路等の沿道にあつて、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、流通関連施設等が立地している区域又はそれら施設の立地を許容する区域。	50%	200%
	60%	200%
⑤ 住宅地等と一体的かつ計画的に開発され、地域の活性化、職住の近接等を図るため、周囲の環境等に支障がない試験研究機関等の立地を図る区域。	50%	200%
	60%	200%
⑥ 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、試験研究機関等が集積している区域又は集積を図るべき区域で、主要幹線道路の沿道等にあつて、周辺を含む道路網が整備され、特に土地の高度利用を図るべき区域。	50%	300%
	60%	300%

〔工業地域〕

1 配置・規模等

- ① 住居専用地域には、接しないよう定める。
なお、住居専用地域としての居住環境に支障がない場合は除く。
- ② 規模はおおむね 5 ヘクタール以上とし、整形となるよう定める。
なお、次に掲げる場合は除く。
 - 1) 工業専用地域と一体となる場合。
 - 2) 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画の指定など環境等に十分配慮するとき。
 - 3) 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、残る区域についても土地利用計画を変更することが明確なとき、又は用途地域の変更に伴い影響が生じる関係権利者等の了解が得られている場合。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を 60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率 300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ④ 工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。
- ⑤ 原則として、周辺環境へ配慮した適切な緩衝帯を外周に配置する。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 準工業地域では許容されない工場が大部分を占めている区域で、主として工業の利便の増進を図るべき区域。	50%	200%
	60%	200%
② ①の区域の内、特に公共施設への負荷の抑制、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域。	50%	100%
	50%	150%
	60%	100%
③ 新たに計画的に開発される工業地にあつて、工業専用地域では許容されない建築物が含まれる区域。	50%	200%
	60%	200%
④ 既存の住宅等の混在を許容しつつ、工業の利便の増進を図るべき区域。	50%	200%
	60%	200%

〔工業専用地域〕

1 配置・規模等

- ① 住居専用地域には、接しないよう定める。
なお、住居専用地域としての居住環境に支障がない場合は除く。
- ② 規模はおおむね 10 ヘクタール以上とし、整形となるよう定める。
なお、工業地域と一体となる場合は除く。

2 他の地域地区等

- ① 建ぺい率を 60%に指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。
- ② 容積率 300%以上に指定する場合は、原則として防火地域を併せて定める。
- ③ 上記以外の地区についても緊急輸送道路や災害時の避難路等の沿道、延焼危険性の高い地域等には、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ④ 工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。
- ⑤ 原則として、周辺環境へ配慮した適切な緩衝帯を外周に配置する。

3 指定標準

選定基準	建ぺい率	容積率
① 工業団地の開発計画が具体化している区域であって、工業の利便の増進を図るとともに計画的な土地利用を図る地区には、オープンスペースの確保など周辺環境との調和を勘案して建ぺい率を定める。	30%	100%
	30%	150%
	30%	200%
	40%	100%
	40%	150%
	40%	200%
	50%	100%
	50%	150%
	50%	200%
② 既存の工業地のうち、住宅地等の混在を排除すべき区域又は防止すべき区域。	50%	100%
	50%	150%
	50%	200%
	60%	100%
	60%	150%
	60%	200%