

用途地域指定に係る基本方針と
用途地域指定基準（案）

2015年（平成27年）5月
藤沢市

第1章 用途地域指定に係る基本方針	・・・・・・・・	1
（基本事項）	・・・・・・・・	2
第2章 用途地域 <u>指定</u> 基準	・・・・・・・・	3
1 用途地域 <u>指定</u> の運用方針	・・・・・・・・	3
2 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準	・・・・・・・・	6
（1）住宅地	・・・・・・・・	6
第一種低層住居専用地域	・・・・・・・・	6
第二種低層住居専用地域	・・・・・・・・	8
第一種中高層住居専用地域	・・・・・・・・	10
第二種中高層住居専用地域	・・・・・・・・	11
第一種住居地域	・・・・・・・・	12
第二種住居地域	・・・・・・・・	13
準住居地域	・・・・・・・・	15
（2）商業・業務地	・・・・・・・・	16
近隣商業地域	・・・・・・・・	17
商業地域	・・・・・・・・	18
（3）工業地	・・・・・・・・	19
準工業地域	・・・・・・・・	20
工業地域	・・・・・・・・	21
工業専用地域	・・・・・・・・	22
（4）幹線道路の沿道等	・・・・・・・・	23
（5）防火地域及び準防火地域	・・・・・・・・	24

第 1 章 用途地域指定に係る基本方針

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、本市においても 1973 年(昭和 48 年)12 月に 8 用途地域制による用途地域が指定され、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしてきました。

さらに、我が国の社会経済の変化、都市化の動向による新たな土地利用上の問題等に対処するため、平成 4 年に都市計画法及び建築基準法が改正され、1996 年(平成 8 年)5 月に現行の 12 用途地域制による用途地域へ指定替えが行われ、よりきめ細かなまちづくりが進展しました。

その後、2011 年(平成 23 年)8 月 30 日に公布された地方分権に係る第 2 次一括法(「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」(平成 23 年法律第 105 号))による都市計画法の改正及び同年 11 月 28 日に公布された都市計画法施行令の一部を改正する政令により、用途地域の決定権限については、神奈川県から藤沢市に委譲されました。

このようなことから、本市の現況の都市計画決定に合わせ、健康で文化的な生活環境の確保と魅力ある都市の発展を目指すため、次の基本事項を踏まえた用途地域の指定(変更)を行います。

なお、用途地域の指定(変更)は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発方針等」の上位計画等に整合させ、特に本市の「都市計画に関する基本的な方針」として策定する「藤沢市都市マスタープラン」における“将来都市像”を踏まえて行います。

(基本事項)

- (1) 用途地域の指定に当たっては、地域の特性に応じた土地利用の推進を図るため、土地利用の将来動向等を踏まえ、適正な用途、規模、密度構成による土地利用を計画的に誘導します。
- (2) 地区の特性に応じた良好な居住環境を形成するため、住宅地における身近な自然との共生、公共施設、生活利便施設等の配置及び良質な住宅・住宅地の供給等に配慮した土地利用を計画的に誘導します。
- (3) ひらかれた都市、自立性の高い活力ある都市の形成を目指すため、適切な規模を有する商業・業務地、工業地を計画的に配置し、また、土地利用の純化をより一層促進するとともに、都市の密度構成及び建築物の構造構成等を勘案して、都市の防災機能の向上に配慮した土地利用を計画的に誘導します。
- (4) 幹線道路の沿道地域や面的開発区域、工場跡地等、土地利用転換を図ろうとする地域については、上位計画との整合性、地区条件を勘案して適切な土地利用を計画的に誘導します。

第2章 用途地域指定基準

この用途地域指定基準は「第1章 用途地域指定に係る基本方針」を踏まえ、用途地域を指定（変更）するに当たっての用途地域指定の運用方針及び用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準を都市計画運用指針に準拠して定めたものです。

なお、必要な運用事項や細部基準等については、必要に応じ、別途定めることとします。

1 用途地域指定の運用方針

(1) 用途地域は、今後10年間の市街地の整備を目標として定めますが、原則として、5年ごとに行う都市計画基礎調査により把握される土地利用の動向等と「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発方針等」の見直し、もしくは本市の「都市計画に関する基本的な方針」の見直しを踏まえ、再検討します。

(2) 用途地域は、次の事項を踏まえて定めます。

ア 用途地域は、地域特性や地域住民等の意向を反映して策定される土地利用の計画に基づく“将来都市像”を実現することを目標に、将来にわたる安定した枠組みとしての土地利用を先行的に誘導します。

イ 用途地域は、都市活動に伴う環境負荷の軽減を考慮し、地形、気象等の自然条件を踏まえた適切かつ集約的な都市空間の形成が図られるよう各用途地域の趣旨に応じ、一団としての相当な規模構成により定めます。

ウ 用途地域は、機能的な都市活動の展開、良好な都市環境の形成が図られるよう、都市施設等の都市計画との有機的な関連性、隣接する用途地域との整

合性、関連性等を勘案した適切な配置構成により定めます。

エ 用途地域を定めるに当たっては、用途地域の種別、都市施設の整備状況、及び居住環境の保全等を考慮し、“将来都市像”の実現に必要と考えられる建築物の密度構成を勘案して、適切な容積率等を定めます。

オ 用途地域を定めるに当たっては、地域の実情に即したきめ細かな土地利用を適切に誘導するため、必要に応じ、特別用途地区、風致地区等の地域地区や地区計画等を積極的に活用します。

カ 用途地域を定めるに当たっては、地域の地形、気象等の自然条件と、土地利用の状況、地域住民の意向、交通施設の配置及び将来計画等を勘案して、専用的な用途地域を積極的に指定することにより、土地利用の一層の純化を図ります。

キ 用途地域を定めるに当たっては、土地利用の状況、都市の密度構成及び建築物の構造構成等を勘案して、防火地域及び準防火地域との併用指定を積極的に行うことにより、都市の不燃化を促進します。

ク 用途地域を定めるに当たっては、地域の自然条件、土地利用状況等を勘案して、自然との共生、風致の保全等に配慮した良好で特色ある都市環境・景観の保全、形成に努めます。

ケ 土地利用転換や市街地開発事業の実施が予測される区域については、事業計画の進捗状況等に応じて用途地域の段階的な見直しの可能性があることを配慮します。

(3) 用途地域等の地域地区の種類ごとの区域を定めるための土地の境界及び用途地域内の容積率等の指定区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸その他の地形地物等、土地の範囲を明示する適当なものにより定めます。なお、幹線道路の沿道等で良好な居住環境の保全のための緩衝区域を配置するため等、やむを得ない場合には、道路境界等からの距離をもって路

線的に用途地域を定めますが、この場合においても、街区を単位とすることや近傍の地形地物等を境界とすることが適当な場合は、これによることとします。

2 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準

(1) 住宅地

良好な居住環境の保全、育成が図られるよう、土地利用純化の程度、住宅の形態、基盤整備の状況等の住宅地の現況と都市の土地利用計画を勘案し、次のように第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域を定めます。

ア 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ついては、原則として、第一種低層住居専用地域を定めることとし、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域については、第二種低層住居専用地域を定めます。

イ 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ついては、原則として、第一種中高層住居専用地域を定めることとし、住民の日常生活の便利から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容する地域については、第二種中高層住居専用地域を定めます。

ウ その他の住宅地の地域にあっては、原則として、第一種住居地域を定めることとし、住居と店舗、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ます。

エ 幹線道路等の沿道の住宅地で、用途の広範な混在を防止しつつ、住居と併せて自動車関連施設等の道路の沿道にふさわしい商業、業務の用に供する地域については、準住居地域を定めます。

第一種低層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 低層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域

- b 良好な景観、風致を有する低層住宅地で、特にその保全を図る必要のある区域
- c 低層住宅地として、良好な環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域
- d 一団の低未利用地等で、土地区画整理事業等の市街地開発事業による面的市街地整備に備える区域

イ 容積率等の規制の内容

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

- a 特に優れた住居の環境の保護を図る低層住宅地については、容積率を50%、60%又は80%に、建ぺい率を30%、40%又は50%に定めます。
- b 良好な景観、風致を有する低層住宅地については、容積率を50%又は80%に、建ぺい率を30%又は40%に定めます。
- c 一団の低未利用地等で、土地区画整理事業等の市街地開発事業による面的な市街地整備に備える区域については、容積率を50%又は60%に、建ぺい率を30%又は40%に定めます。
- d 低層住宅地として、良好な環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域については、容積率を100%に、建ぺい率を60%に定めることができるものとします。

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 第一種低層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して新たに定めないものとします。ただし、地形差（がけ又は比較的大きな河川等）、公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境の保護が適切に図られる場合は、この限りではありません。
- ・ 第一種低層住居専用地域を交通量の多い幹線道路及び鉄道（単線は除く。）等の周辺に配置する場合には、原則として、当該施設用地端より30 m以上離れて定めます。ただし、幹線道路及び鉄道等が構造（掘割式、地下式等）又は地形差（がけ又は比較的大きな河川等）等によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

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

第二種低層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 主要な生活道路に面する低層住宅地で、周辺住民の利便を図るため、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域
- b 小規模な日用品販売店舗等の立地を許容しつつ、すでに形成されている低層住宅地の居住環境の保護を図る区域
- c 小規模な日用品販売店舗等の立地する低層住宅地としての良好な環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

イ 容積率等の規制の内容

第二種低層住居専用地域は、原則として、容積率を80%に、建ぺい率を

50%に、高さの限度を10mに定めることとし、必要に応じて、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。ただし、次に掲げる土地の区域の容積率、建ぺい率については、それぞれ次に定めるところによります。

a 小規模な店舗の立地を許容しつつ、特に優れた住居の環境の保護を図る低層住宅地については、容積率を80%に、建ぺい率を40%に定めます。

b 小規模な日用品販売店舗等の立地する低層住宅地としての良好な環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域については、容積率を100%に、建ぺい率を60%に定めることができます。

ウ 地域の配置（隣接条件）

・ 第二種低層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して新たに定めないものとします。ただし、地形差（がけ又は比較的大きな河川等）公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境の保護が適切に図られる場合はこの限りではありません。

・ 第二種低層住居専用地域を交通量の多い幹線道路及び鉄道（単線は除く。）等の周辺に配置する場合には、原則として、当該施設用地端より30m以上離れて定めます。ただし、幹線道路及び鉄道等が構造（掘割式、地下式等）又は地形差（がけ又は比較的大きな河川等）等によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

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

- ・ 第二種低層住居専用地域を生活道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より25m又は30mの距離により定めることができます。

第一種中高層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域
- b 中高層住宅地として一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域
- c 学校、図書館、その他の文教施設の立地を図る区域及びその周辺地域のうち、特に教育環境の保護を図る区域
- d 住宅地で第二種低層住居専用地域では立地できない建築物の用途、形態の混在のみられる区域

イ 容積率等の規制の内容

第一種中高層住居専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 第一種中高層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して新たに定めないものとします。ただし、地形差（がけ又は比較的大きな河川等）、公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境の保護が適切に図られる場合は、この限りではありません。
- ・ 第一種中高層住居専用地域を交通量の多い幹線道路及び鉄道（単線は除く。）等の周辺に配置する場合には、原則として、当該施設用地端より

30 m以上離れて定めます。ただし、幹線道路及び鉄道等が構造(掘割式、地下式等)又は地形差(がけ又は比較的大きな河川等)等によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

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

第二種中高層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 幹線道路の沿道、鉄道駅の徒歩圏等で、中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域
- b 中高層住宅地として一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域のうち、良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域
- c 中高層住宅を主とする区域であるが、第一種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途、規模、形態の混在がみられる区域

イ 容積率等の規制の内容

第二種中高層住居専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ウ 地域の配置(隣接条件)

- ・ 第二種中高層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して新たに定めないものとします。ただし、地形差(がけ又は比較的大きな河川等)、公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境

の保護が適切に図られる場合は、この限りではありません。

- ・ 第二種中高層住居専用地域を交通量の多い幹線道路及び鉄道（単線は除く。）等の周辺に配置する場合には、原則として、当該施設用地端より30 m以上離れて定めます。ただし、幹線道路及び鉄道等が構造（掘割式、地下式等）又は地形差（がけ又は比較的大きな河川等）等によって居住環境に著しい影響を及ぼさない場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

- ・ 第二種中高層住居専用地域の一団の規模（第一種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。）は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5 ha以上となるよう定めることとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。
- ・ 第二種中高層住居専用地域を幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より25 m又は30 mの距離により定めることができます。

第一種住居地域

ア 区域の土地利用像

- a 大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、居住環境の保護を図る住宅地の区域
- b 住宅を主とする区域であるが、第二種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途、形態の混在のみられる区域

イ 容積率等の規制の内容

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

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 第一種住居地域は、原則として、幹線道路の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域等には新たに定めないものとします。ただし、幹線道路等の構造（掘割式、地下式等）により居住環境の保護に支障のない場合、公園・緑地、緑地帯並びに地形差（がけ又は比較的大きな河川等）が緩衝的な役割を果たす場合、又は、特別用途地区又は地区計画等により居住環境に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

- ・ 第一種住居地域の一団の規模（第二種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。）は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5 ha 以上となるよう定めることとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。
- ・ 第一種住居地域を交通量の多い幹線道路の沿道、鉄道等の周辺で路線的に定める場合は、道路等の施設用地端又は鉄道軌道端からおおむね30 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、用地端等より30 mの距離により定めることができます。
- ・ また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より25 m又は30 mの距離により定めることができます。

第二種住居地域

ア 区域の土地利用像

- a 大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している中高層住宅地であり、居住環境の保護を図りつつ、それらの大規模施設の立地を許容する区域
- b 地場産業の立地する住宅地や観光地における住宅地又は商業地域、工業地域又は工業専用地域に接する住宅地等で、都市における位置から、ある程度の用途の混在を許容する区域
- c 交通量が比較的少ない幹線道路沿道の住宅地で、主として居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等を含む適正かつ合理的な土地利用を図るべき区域

イ 容積率等の規制の内容

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

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 第二種住居地域は、原則として、幹線道路の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域等の周辺には新たに定めません。ただし、幹線道路等の構造（掘割式、地下式等）により居住環境の保護に支障のない場合、公園・緑地、緑地帯並びに地形差（がけ又は比較的大きな河川等）が緩衝的な役割を果たす場合又は特別用途地区又は地区計画等により居住環境に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

- ・ 第二種住居地域の一団の規模（第一種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。）は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5ha以上となるよう定めることとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。
- ・ 第二種住居地域を交通量の多い幹線道路の沿道、鉄道等の周辺で路線的

に定める場合は、道路等の施設用地端及び鉄道軌道端からおおむね30m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、用地端等より30mの距離により定めることができます。

- ・ また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より25m又は30mの距離により定めることができます。

準住居地域

ア 区域の土地利用像

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

イ 容積率等の規制の内容

準住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 準住居地域は、原則として、幹線道路の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域等の周辺には新たに定めないとします。ただし、幹線道路等の構造（掘割式、地下式等）により居住環境の保護に支障のない場合、公園・緑地、緑地帯並びに地形差（がけ又は比較的大きな河川等）が緩衝的な役割を果たす場合又は特別用途地区又は地区計画等により居住環境に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

- ・ 準住居地域の一団の規模（第一種住居地域及び第二種住居地域と合わせて一団となる場合を含む。）は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を除いて、原則として、5 ha 以上となるよう定めることとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。
- ・ 準住居地域を交通量の多い幹線道路の沿道、鉄道等の周辺で路線的に定める場合は、道路等の施設用地端及び鉄道軌道端からおおむね30 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、用地端等より30 mの距離により定めることができます。
- ・ また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より25 m又は30 mの距離により定めることができます。

(2) 商業・業務地

都市における各商業地の位置づけに応じ、商業業務機能の適正な構成を図る観点から、商業業務施設の立地状況、交通ネットワークとの関係、市街地再開発事業等の進捗状況や土地の高度利用の状況を勘案し、次のように商業地域又は近隣商業地域を定めます。

- ア 特に商業、業務、娯楽等の機能に純化している区域又は都市における拠点的な位置づけや基盤整備状況から、将来の、商業系機能を集積することが適切な区域等については、原則として、商業地域を定めます。
- イ 住宅地に隣接し、又は住宅地内に介在する商業地であり、近隣住民の日常利便に供する店舗、事務所等の立地を図る区域については、原則として、近

隣商業地域を定めます。

- ウ 商業地域、近隣商業地域ともに、環境の保全及び用途の純化の観点から過大とならないよう定めます。

近隣商業地域

ア 区域の土地利用像

- a 住宅地の周辺において、日常生活の利便に供する店舗やサービス施設の立地を図る商業・業務地の区域
- b 商業地域の周辺にあって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、商業施設の立地を図る商業・業務地の区域
- c 幹線道路の沿道で、日常生活の利便に供する店舗や沿道サービス型の店舗、事務所等の立地を図る区域

イ 容積率等の規制の内容

近隣商業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を80%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。ただし、次に掲げる土地の区域の容積率、建ぺい率については、それぞれ次に定めるところによります。

- ・ 商業地域に隣接する地域、鉄道駅周辺及び幹線道路沿道等で、土地の高度利用を図るべき区域のうち、基盤整備済又は整備されることが確実な区域については、容積率を300%に定めることができます。

ウ 区域の規模、形状等

- ・ 近隣商業地域の一団の規模は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を除き、原則として、2ha以上となるよう定めることとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。
- ・ 近隣商業地域を交通量の多い幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、

道路端よりおおむね30 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より30 mの距離により定めることができます。

- ・ また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路よりおおむね 25 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端から 25 m又は30 mの距離により定めることができます。

商業地域

ア 区域の土地利用像

- a 都市の中心商業地や鉄道駅周辺、郊外の拠点的な地区で、店舗、事務所、娯楽施設等の集積する区域又は集積を図る区域
- b 幹線道路の沿道で、地域の核として土地の高度利用と大規模店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る区域
- c 近隣商業地域では許容されない娯楽施設等の用途が集積している商業・業務地の区域

イ 容積率等の規制の内容

商業地域は、原則として、容積率を400%、建ぺい率を80%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。ただし、次に掲げる土地の区域の容積率については、それぞれ次に定めるところによります。

- a 特に土地の高度利用を図るべき中心商業・業務地で、基盤整備済又は整備されることが確実な区域については、容積率を600%とすることができます。
- b 容積率を800%に定める区域は、原則として、幅員22 m以上の道路

に面するとともに、高度利用地区を併せて定めます。

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 商業地域は、原則として第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に接して新たに定めないものとします。ただし、地形差（がけ又は比較的大きな河川等）、公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境の保護が適切に図られる場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

- ・ 商業地域の一団の規模は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を除き、原則として、2 ha 以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。
- ・ 商業地域を交通量の多い幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね30 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より30 mの距離により定めることができます。
- ・ また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端から25 m又は30 mの距離により定めることができます。

(3) 工業地

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

ア 工場の集積度が高く、住宅等の混在を防止しつつ、工業の利便の増進を図

る工業地の区域については、原則として、工業専用地域を定めます。

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

ウ 住宅等の混在を許容しつつ、環境の悪化をもたらす恐れのない工業、流通業務施設の利便の増進を図る区域については、原則として、準工業地域を定めます。

準工業地域

ア 区域の土地利用像

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

b 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地する地区として整備済又は整備されることが確実な区域

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

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

e 環境の悪化をもたらす恐れのない工場等が住宅や商業施設と混在する地区として整備済又は整備されることが確実な区域

イ 容積率等の規制の内容

準工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ウ 区域の規模、形状等

・ 準工業地域の一団の規模は、幹線道路の沿道等で路線的に定める場合を

除き、原則として、5 ha 以上となるよう定めることとし、その形状は不整形なものとならないよう定めます。

- ・ 準工業地域を交通量の多い幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね30 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より30 mの距離により定めることができます。
- ・ また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25 m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めます。ただし、地形地物を境界として定められない場合は、道路端から25 m又は30 mの距離により定めることができます。

工業地域

ア 区域の土地利用像

- a 住宅等の立地を許容しつつ、工業地として計画的に整備され又は整備されることが確実な区域
- b 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地する地区として整備済又は整備されることが確実な区域
- c 工場が大部分を占めるが、一部に住宅や商業施設が混在している工業地の区域

イ 容積率等の規制の内容

工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 工業地域は、原則として第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に接して

新たに定めないものとします。ただし、地形差（がけ又は比較的大きな河川等）公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境の保護が適切に図られる場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

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

工業専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 新市街地の工業団地等の工業地として計画的に整備済又は整備されることが確実な区域
- b 住宅等の混在を排除し又は防止して、特に工業の利便の増進を図る既存の工業地の区域

イ 容積率等の規制の内容

工業専用地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定めることとし、必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ウ 地域の配置（隣接条件）

- ・ 工業専用地域は、原則として第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に接して新たに定めないものとします。ただし、地形差（がけ又は比較的大きな河川等）公園・緑地もしくは地区計画等により居住環境の保護が適切に図られる場合は、この限りではありません。

エ 区域の規模、形状等

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

(4) 幹線道路の沿道等

幹線道路の沿道については、地域の都市構造上の位置、土地利用の現況と動向、幹線道路の整備状況等を勘案し、地域の実情に応じて、既存居住環境の保護、後背の土地利用との調和に配慮した適切な土地利用転換の誘導が図られるよう用途地域を定めます。

幹線道路の沿道にふさわしい土地利用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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域のうちから、適切な用途地域を選定します。

ア 自動車交通量が多い幹線道路に面する区域で、道路交通騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域については、次により、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を定めます。

a 周辺住宅地の日常生活の利便に供する店舗や沿道サービス型の店舗の立地を図る区域については、近隣商業地域を定めます。

b 地域の核として大規模店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る区域については、商業地域を定めます。

c 小規模な工場、流通業務施設、自動車関連施設等の立地を図る区域については、準工業地域を定めます。

イ 幹線道路に面する区域で、中高層住宅地としての良好な住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域については、第二種中高層住居専用地域を定めます。

ウ 自動車交通量の多い幹線道路に面する区域で、住宅環境の保護を図る区域については、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めます。

エ 自動車交通量が比較的少ない幹線道路に面する区域で、区域の居住環境に配慮しつつ、自動車関連施設等の立地を図る区域については、準住居地域を

定めます。

オ 幹線道路の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域等の周辺については、原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域を新たに定めないこととします。

カ 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及び鉄道沿線等にあつては、地域の実情に応じ、用途地域の区域を路線的に定めることができます。

キ 鉄道（単線を除く。）等の沿線については、原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を新たに定めないこととします。

(5) 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、原則として次の区域について定めます。

ア 防火地域については、原則として商業地域の容積率600%以上の区域（なお、容積率300%以上の区域で都市防災の観点から必要があれば、積極的に指定します。）

イ 準防火地域については、原則として準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域のうち、建ぺい率60%以上で、かつ、容積率200%以上の区域（なお、準工業地域については、土地利用の実態上特に必要のある区域について指定することができます。）