

1 地域地区制度の運用の考え方

(1) 用途地域

用途地域は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成することを目的として、土地利用の現況や動向及び将来の方向を踏まえて、それぞれの地域における土地利用に対して用途、形態、密度の配分等に関する一定の規制を定めるものです。

今後も、都市計画制度における基本的かつ根幹的な制度として用途地域の適用が望まれます。各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次頁のと通りの制限が行われます。

▼ 用途地域の種類

名 称	特 性
① 第1種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。小規模な店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。
② 第2種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域です。小中学校のほか、150 m ² までの一定の店などが建てられます。
③ 第1種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500 m ² までの一定の店などが建てられます。
④ 第2種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500 m ² までの一定の店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
⑤ 第1種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000 m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
⑥ 第2種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
⑦ 準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
⑧ 近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
⑨ 商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
⑩ 準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
⑪ 工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
⑫ 工業専用地域	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域の具体的な運用についての参考として、「新都市計画マニュアル【土地利用編】（日本都市計画学会）」における用途地域指定の考え方及び用途地域の指定にあたっての留意点を掲載します。

市街地類型ごとの用途地域指定の考え方

(1) 住居系市街地

① 典型的な市街地像と用途地域の選定

住居系市街地に該当する典型的な市街地像として、以下のようなものが想定される。

【典型的な市街地像（例示）】

- ・戸建住宅を主体とする専用度の高い住宅地
- ・低層共同住宅を主体とする専用度の高い住宅地
- ・小規模な日用品販売店舗等が相当数立地する低層住宅地
- ・戸建住宅地等の主要な生活道路の沿道で小規模な日用品販売店舗等が立地する地区
- ・戸建住宅地等で生活利便施設等が集中的に立地する地区
- ・中低層または中高層住宅を主体とする専用度の高い住宅地
- ・既成市街地において中規模な店舗等が相当数立地する中低層または中高層住宅地
- ・中高層住宅地内の主要な道路の沿道で店舗等が立地する地区等

これらに類する住居系市街地を形成するには、住居の環境の悪化をもたらす恐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の場合が多いと考えられる。そのための用途地域としては、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域（以上を「住居専用地域」と総称する）が主として対応することとなる。

具体的な用途地域の選定については、都市計画法第9条の趣旨並びに都市計画運用指針の記述に照らして、以下を基本的な考え方としながら、個性ある街づくりの実現のために、各市町村で工夫して定めるべきものと考えられる。

- (a) 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は、第1種低層住居専用地域を指定する。
- (b) 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のうち、例えば、主要な生活道路に面する地域など、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あるいは誘導する地域には、第2種低層住居専用地域を指定する。
- (c) 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は、第1種中高層住居専用地域を指定する。
- (d) 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のうち、例えば、主要な生活道路に面する地域など、住民の日常生活の利便に配慮し中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する地域には、第2種中高層住居専用地域を指定する。

住居系市街地の形成を目指した用途地域指定において特に配慮すべき点は、やはり良好な居住環境の維持・創出であり、具体的には、建物の用途や形態の混在の程度を適切にコントロールすることが求められる。一般に、住居系市街地においては、住居の専用性を高める市街地形成が志向されることが多いため、住居専用系地域のうち建物用途の許容範囲がより狭い第1種地域を中心に指定するよう計画することが考えられる。

その一方で、近年注目されている「歩いて暮らせる街づくり」といった考え方に端的に示されるように、身近な範囲で基本的な日常生活を充足できるような諸機能が近接した市街地形成も求められており、無秩序な用途混在を排除するよう留意しながら、ある程度の商業機能などを許容する第2種地域を適切に指定することも検討されてよい。例えば、1,500㎡までの店舗や飲食店、事務所などの立地が可能な第2種中高層住居専用地域の指定を通じ、日常生活を支える諸機能を身近に備えた良好な住環境を持つ住宅地の形成を図ることなども考えられる。

なお、既成市街地で住居専用地域を指定する場合には、都市計画基礎調査の結果などを用いて、当該地区の建築物の総床面積に対する住宅床面積の比率が相当程度に高いこと（すなわち、非住宅用途の混在率が十分に低いこと）を確認しておくべきであると考えられるが、その比率は各都市の個性に応じて適宜判断されるべきものと考えられる。

② 配置・規模等の考え方

住居専用地域を指定する際の配置・規模などの考え方については、住宅地の良好な住環境を保護するという観点から、都市計画運用指針の記述などに照らして、以下を基本的な考え方としながら、市街地の個性に応じて適切に配置することが望まれる。

以下の基本的な考え方は、いずれも住宅地の良好な住環境を保護するという観点に立つものであるため、その条件が別な形で確保される場合には柔軟な対応が可能である。例えば、公園や緑地等が緩衝的な役割を果たす場合、隣接地が地区計画などにより必要な制限がなされる場合など住環境の保護に支障がないと判断される場合には、規模、形状、隣接する用途地域等について以下の原則的考え方とは異なる内容も許容されるものと考えられる。

(a) 規模・形状

用途地域は、ある程度のもたまりを持つ一団の区域に指定することにより、意図する市街地整序効果を発揮し得るものであるが、とりわけ住宅地の居住環境は、他の市街地環境と比べて周辺土地利用からの干渉により阻害されやすい脆弱なものである。住宅地の良好な居住環境を保護するため、住居専用地域の指定に際しては、指定区域が相当の規模となり、かつ、その形状が不整形とならないようにすることが望ましい。

規模の目安としては、「数ヘクタール程度以上」がひとつの考え方である。なお、第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域、あるいは第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域は、その規制内容が非常に近いため、生活道路沿道などに生活サービス機能の立地促進を図るために路線型に定める場合なども含めて、それらを一団と扱って規模・形状を整えても支障が少ないと考えられる。

(b) 隣接する用途地域

商業地域は、不特定多数の来街者が自動車交通を伴って集散する地域であり、風俗営業店舗などの立地も可能である。また、工業地域・工業専用地域は、工場操業上の騒音や悪臭な

どが発生する可能性が大きく、搬出入のための大型車両の交通も頻繁な地域である。これらの地域は、良好な住宅地の環境を著しく損なう危険性が高いため、住居専用地域はこれらの地域とを相互に接して定めないことが望ましい。

なお、都市部の既成市街地などにおいて、商業地に隣接して住居専用地域を定めることは少なくないが、その場合、容積率差の許容限度の目安や高度地区などの設定による高さ制限の内容、交通規制などによる環境条件などに配慮する必要がある。

(c) 幹線道路の沿道等

交通量の多い主要な幹線道路沿いは、騒音、振動、大気汚染などにより住環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、住居専用地域は定めないことが望ましい。また、都市構造や土地利用の観点からも、業務や商業などの非住居系機能の立地誘導を図ることがより適切な場合も多いことにも留意すべきである。鉄道沿線や公共用飛行場周辺についても、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、大都市部などにおいては、既成市街地の住宅地の中を幹線道路や鉄道が抜けている場合も多い。また、飛行場の周辺には高さ制限があり、高度利用が不可能な状況にも関わらず、用途容積だけをポテンシャルアップしてしまうことは既存の権利の保護や土地に対する課税額などの面から問題が大きく難しい。したがって、望ましくはないが、幹線道路に面して定める場合はあり得る。

③ 密度・形態規制等の考え方

住居専用地域の形態規制として、建ぺい率・容積率の他、低層住居専用地域では、建築物の高さ、外壁後退距離、最低敷地規模の制限があり、それぞれ、住宅地の実態並びに将来像に応じて適切に定める必要がある。各用途地域の趣旨、都市計画運用指針等に照らし、以下の諸事項を、指定の基本的な考え方として示す。これを基本的な目安とした上で、建築基準法に定められているいわゆる道路斜線・隣地斜線・北側斜線（建築基準法第56条）との関係等にも留意しながら、個々の市街地の状況、目標とする市街地像等に応じて、都市ごとに工夫して密度・形態規制を定めることが望まれる。

(a) 第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域

低層住居専用地域では、建ぺい率を30・40・50・60%から、容積率を50・60・80・100・150・200%から、目標とする市街地像に適合し、良好な低層住宅地の環境を創出・維持する上で適切と考えられる数値をそれぞれ定める必要がある。

建ぺい率と容積率の組合せ方については、大まかには下図のように考えることができよう。もちろん、下記に限らず、都市の実情に応じて適切な組合せ方を工夫することが重要である。

低層住宅地の良好な環境を保護する地域については、建ぺい率を40%ないしは50%、容積率を80%ないし100%

と定めることが、標準的な指定の目安と考えられよう。

容積率	50	60	80	100	150	200
建ぺい率	30	40	50	60		
	市街地の密度を低く設定する場合			←→	市街地の密度を高く設定する場合	

例えば建ぺい率を30%、容積率を50・60%と定めるなど、特に市街地の密度を低く設定する市街地としては、特に優れた居住環境の保護を図るべき戸建住宅を主体とした低層住宅地などが考えられる。また、土地区画整理事業や地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに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なども該当すると考えられる。

例えば建ぺい率を60%、容積率を150・200%と定めるなど、特に市街地の密度を高く設定する市街地としては、良好な居住環境を維持しつつ低層住宅地として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ている地域や、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地などが考えられる。また、低層住宅地の生活幹線道路沿いに小規模な店舗立地を誘導を図る場合なども相当しよう。

なお、低層住宅地の建ぺい率・容積率を定める場合には、地域の敷地規模の状況に十分注意を払う必要がある。例えば、床面積が120㎡（4人世帯の一般型誘導居住水準相当）の戸建住宅を想定した場合、容積率が80%であれば敷地面積は150㎡以上必要となるし、容積率が50%ならば240㎡の敷地規模が必要となる。地域の敷地規模の分布状況に留意して、市街地全体の密度コントロールと個々の住戸規模とのバランスを見極めながら建ぺい率・容積率を指定する必要がある。

建築物の高さの限度については、12mだと4階建ても可能となることに留意して、適切に定めることが望まれる。一般的な考え方として、容積率を150あるいは200%とする地域を必要に応じて12mとし、それ以外の地域は10mとすることが目安となろう。ただし、小学校など住居専用地域で許容される公共施設等の部分では、高容積率地域でなくとも12mとすることも考えられる。

外壁の後退距離の限度ならびに敷地面積の最低限度については、特に優れた居住環境の保護を図るべき戸建住宅を主体とした低層住宅地などにおいて、必要に応じて指定することが考えられる。その場合においても、市街地実態に照らして過度の私権制限とならないよう十分な注意が必要である。また、敷地面積の最低限度は、ミニ開発の敷地分割の基準になりかねないことにも注意する必要があるだろう。ただし、大都市部の稠密な住宅地などでは、これ以上の敷地分割（建て詰まり）が制限できるだけでも防災上・安全上の効果がある場合もある。

(b) 第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域

中高層住居専用地域では、建ぺい率を30・40・50・60%から、容積率を100・150・200・300・400・500%から、目標とする市街地像に適合し、良好な中高層住宅地の環境を創出・維持する上で適切と考えられる数値をそれぞれ定める必要がある。

建ぺい率と容積率の組合せ方については、大まかには下図のように考えることができよう。もちろん、下記に限らず、各都市の実情に応じて適切な組合せ方を工夫することが重要である。

容積率	100	150	200	300 400 500
建ぺい率	30	40	50	60
	市街地の密度を低く設定する場合		←→	市街地の密度を高く設定

中高層住宅地の良好な環境を保護する地域については、低層住宅地との将来像の違いも考慮すると、建ぺい率を50%あるいは60%、容積率を150%あるいは200%と定めることが、標準的な指定の目安と考えられよう。

例えば建ぺい率を30%、容積率を100%と定めるなど、特に市街地の密度を低く設定する市街地としては、特に優れた居住環境の保護を図るべき中高層住宅地などが考えられる。また、低層住宅地において生活利便施設の集約的な立地誘導を図る地域などについても該当する場合が考えられる。

例えば建ぺい率を60%、容積率を300%と定めるなど、特に市街地の密度を高く設定する市街地としては、鉄道駅の徒歩圏や地区中心、住宅地内の主要な道路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などが、特に容積率を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。

住居系市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方（例示）

地区類型（典型的な市街地のイメージ）	用途地域												
	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	
戸建住宅を主体とする専用度の高い住宅地	◎	◎						△	△	△	△	△	
低層共同住宅を主体とする専用度の高い住宅地	◎	◎						△	△	△	△	△	
小規模な日用品販売店舗等が相当数立地する低層住宅地		◎								△	△	△	
戸建住宅地等の主要な生活道路の沿道で小規模な日用品販売店舗等が立地する地区		◎								△	△	△	
戸建住宅地等で生活利便施設等が集中的に立地する地区		◎								△	△	△	
中低層または中高層住宅を主体とする専用度の高い住宅地			◎							△	△	△	
既成市街地において中規模な店舗等が相当数立地する中低層または中高層住宅地				◎	◎	◎				△	△	△	
中高層住宅地内の主要な道路の沿道で店舗等が立地する地区					◎	◎	◎			△	△	△	

凡例 ◎：地区類型にふさわしい用途地域 (空白)：あり得る用途地域

△：一般的には好ましくない用途地域 ■：あり得ない用途地域

(注) 表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

(2) 複合系市街地

① 典型的な市街地像と用途地域の選定

複合系市街地に該当する典型的な市街地像として、以下のようなものが想定される。なお、一口に複合系市街地と言っても、その用途複合の度合いは多様であり、したがって市街地の態様も多様であるが、ここでいう複合系市街地とは、住宅を中心としながら、一定量以上の商業・業務系あるいは工業・産業系の用途が複合した市街地を念頭に置いている。ただし、幹線道路沿道等の複合系市街地は、後段（(5) 幹線道路沿道市街地）で取り扱うのでここでは除外してある。

【典型的な市街地像（例示）】

- ・比較的大規模な店舗や事務所等が相当数立地する住宅地
- ・パチンコ、カラオケ等の娯楽施設を含む商業施設や事務所、住宅等が立地する郊外の市街地
- ・商業、業務、娯楽等の都市的機能と中高層住宅等からなる中心市街地
- ・繊維、家具等の家内工業等の小規模工場が相当数立地する住宅市街地
- ・地場産業の工場が集積する工場主体の住工混在の市街地
- ・生活圏として必要な商業施設や生活利便施設が整っている市街地等

これらに類する複合系市街地を形成するには、異なる用途の建物が隣接することによる環境の悪化を防止しながら、多様な用途を適切に立地させるとともに秩序づけていくことが必要だと考えられる。そのための用途地域として、第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、準工業地域を適切に選定することが望まれる。

具体的な用途地域の選定については、都市計画法第9条の趣旨並びに都市計画運用指針の記述に照らして、以下を基本的な考え方としながら、個性ある街づくりの実現のために、各市町村で工夫して定める必要がある。

- (a) 中規模程度の店舗、飲食店、事務所等、小規模の作業所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導しながら、住居の環境を保護する地域には、第1種住居地域を指定する。
- (b) 住居の環境を保護しながら、店舗や飲食店、事務所、遊興施設、小規模の作業所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導する地域には、第2種住居地域を指定する。
- (c) 生活に密着した商業施設等の利便増進と住居の環境保護の共存を図る地域には、近隣商業地域を指定する。
- (d) 主として地場産業等の職住近接型の軽工業の操業環境と住宅の居住環境の共存を図る地域には、準工業地域を指定する。

複合系市街地の形成を目指した用途地域指定において特に配慮すべき点は、居住環境の保護と活力ある都市的機能の導入の両立である。複合系市街地は、職住の近接したコンパクトシティや多彩な都市的機能の享受機会に恵まれた都市型住宅地など、多様なライフスタイルに対応できる新たな市街地像を実現する観点からも、都市マスタープラン等との連携の下、適切な複合系市街地の形成に向けた用途地域指定が検討されてよい。

② 配置・規模等の考え方

複合系市街地の形成に向けて第1種・第2種住居地域あるいは準工業地域を指定する際の配置・規模等の考え方については、住宅の環境を保護するという観点から、都市計画運用指針の記述等に照らして、以下を基本的な考え方とした上で、市町村の個性に応じて工夫しながら適切に配置するものとする。

(a) 規模・形状

複合系市街地における住宅の環境を保護するため、指定区域が相当の規模となり、かつ、その形状が不整形とならないようにすることが望まれる。

規模の目安としては、「数ヘクタール程度以上」がひとつの考え方として挙げられる。なお、第1種住居地域と第2種住居地域は、その規制内容が非常に近いため、それらを一団と扱って規模・形状を整えても支障が少ないと考えられる。ただし、その場合でも、第1種と第2種が過度にモザイク状に入り交じるような指定はできるだけ避けるべきであろう。

(b) 工業地域・工業専用地域との区分

工業地域・工業専用地域は、工場操業上の騒音や悪臭等が発生する可能性が大きく、搬出入のための大型車両の交通も頻繁な地域であり、住宅地の環境を損なう危険性が高いため、第1種・第2種住居地域はこれらの地域とは地形地物で明確に区分して指定することが望ましい。また、準工業地域についても、ここでは住宅と軽工業の共存立地を目指す目的で指定することを考慮し、工業地域や工業専用地域とは地形地物で区分されるよう努めることが望まれる。

実際の用途地域指定に際しては、目標とする複合系市街地の将来像や周辺後背市街地の状況等に応じて配置を工夫することが望まれる。例えば、将来市街地像として住宅を中心とする複合系市街地を想定している同じような住工混在型市街地でも、後背市街地の状況等に応じて準工業地域を指定する市街地もあれば第1種住居地域を指定する市街地もあろう。

③ 密度・形態規制等の考え方

都市計画運用指針の記述等に照らしながら、建ぺい率、容積率指定の目安となる基本的な考え方を以下に示す。

(a) 容積率選定の原則的な考え方

第1種・第2種住居地域・準工業地域および近隣商業地域の容積率は、いずれも100・150・200・300・400・500%から適切なものを定めることになっている。このうち、400・500%は、原則として、大都市の都心・副都心の周辺部など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に限った指定が望ましいと考えられるため、一般的な複合系市街地では、200%あるいは300%の容積率を指定することが基本的と考えられる。

(b) 高容積率（300%以上）の指定が考えられる市街地（例示）

都市部における鉄道駅周辺など、住環境の保護を図りながら計画的な土地の高度利用を図るべき地域

主として住環境を保護する必要がある観光地等で、中高層のホテルや旅館等の施設が集積している地域および集積を図るべき地域等

(c) 建ぺい率選定の原則的な考え方

建ぺい率については第1種・第2種住居地域及び準工業地域は60%、近隣商業地域は80%が基本的に指定の目安となるが、例えば建ぺい率を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る。また、建ぺい率を50%（近隣商業地域においては60%）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。

複合系市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方（例示）

地区類型（典型的な市街地のイメージ）	用途地域											
	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
比較的大規模な店舗や事務所等が相当数立地する住宅地					◎	◎						
パチンコ、カラオケ等の娯楽施設を含む商業施設や事務所等が住宅とともに立地する郊外の市街地						◎		◎				
商業、業務、娯楽等の都市的機能と中高層住宅等からなる中心市街地								◎	◎			
繊維、家具等の家内工業等の小規模工場が相当数立地する住宅市街地					◎	◎						
地場産業の工場が集積する工場主体の住工混在の市街地										◎		
生活圏として必要な商業施設や生活利便施設が整っている市街地				◎	◎	◎		◎				

凡例 ◎：地区類型にふさわしい用途地域 （空白）：あり得る用途地域

△：一般的には好ましくない用途地域 ■：あり得ない用途地域

（注）表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

(3) 商業系市街地

① 典型的な市街地像と用途地域の選定

商業系市街地に該当する典型的な市街地像として、以下のようなものが想定される。なお、ここでいう商業系市街地は、必ずしも商業系機能に特化した市街地だけを指すわけではなく、先に見た複合系市街地のように多様な用途が複合した市街地を呈していることも多いが、都心をはじめ、都市活動・都市生活における拠点として戦略的に商業・業務機能の集積を図る市街地を念頭に置いている。

【典型的な市街地像（例示）】

- ・広域都市圏中心の商業業務市街地
- ・百貨店、大規模専門店等を含む多様な商業施設が高度に集積する地区
- ・主要鉄道駅前などの商業業務施設が高度に集積する地区
- ・中心商業地の周辺において店舗、事務所等が集積する地区
- ・郊外における映画館等を含む複合的な大規模なショッピングセンターが立地する地区

- ・主に生鮮三品や日用品等を取り扱う近隣センター
- ・市町村合併前の旧町村の中心をなしていた地区
- ・旅館やホテル、娯楽・遊興施設等が集積する観光地等

これらに類する商業系市街地を形成するには、交通ネットワークとの関係を考慮して、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、商業・業務機能の適切な立地を促進することが必要だと考えられる。そのための用途地域として、商業地域または近隣商業地域を選定することが望まれる。

具体的な用途地域の選定については、都市計画法第9条の趣旨並びに都市計画運用指針の記述に照らして、以下を基本的な考え方としながら、個性ある街づくりの実現のために、各市町村で工夫して定める必要がある。

- (a) 都心・副都心の商業地、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、ニュータウンのセンター地区、郊外で大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区など、商業・業務等の利便を増進すべき地域には、商業地域を指定する。
- (b) 身近な商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地など、近隣の住宅地の住民向けの日用品販売店舗等の立地を図る地域や隣接する住宅地との調和を図る必要がある商業地などには、近隣商業地域を指定する。

商業系市街地の形成を目指した用途地域指定にあたっては、経済圏・生活圏の広がりや構造、住宅地や工業地との関係、道路・鉄道等の交通施設の配置・規模の状況等を勘案し、適切な密度構成に従った商業地の形成を図るとともに、経済社会の国際化、情報化、産業構造の高度化等に対応した業務地の形成を図るために、必要な規模・配置を確保することが望まれる。

② 配置・規模等の考え方

商業系市街地の形成に向けて商業地域または近隣商業地域を指定する際の配置・規模等の考え方については、都市計画運用指針の記述等に照らして、以下を基本的な考え方とした上で、市町村の個性に応じて工夫しながら適切に配置するものとする。

なお、住居専用地域との隣接に関する考え方は、住宅地の良好な住環境を保護するという観点に立つものであるため、例えば、公園や緑地等が緩衝的な役割を果たす場合や地区計画等により必要な制限がなされる場合など、住環境の保護に支障がないと判断される場合などには、住居専用地域に隣接して商業地域を定めることにより問題が発生することは少ないものであることは、留意しておくべきである。

(a) 規 模

商業地域・近隣商業地域が許容する建物用途が幅広く、想定する市街地の密度も高いこと、また、拠点性を高めるためには商業業務施設等の集積効果を発揮させることが重要と考えられることなどから、指定区域が過度に広くなりすぎないように絞り込んで配置することが望ましい。例えば、街区を単位にして、必要な規模を配置することがひとつの考え方として挙げられる。

(b) 隣接する用途地域

商業地域は、不特定多数の来街者が自動車交通を伴って集散する地域であり、風俗営業店舗等の立地も可能であるため、住居専用地域の良好な住宅地の環境を著しく損なう危険性が高い。商業地域は、住居専用地域と相互に接して定めないことが望ましい。近隣商業地域についても、特に低層住居専用地域とは地形地物で区分することが望ましい。

なお、都市部の既成市街地等において、路線式に商業地域を定める場合、後背市街地が住居専用地域であることも少なくないが、その場合、容積率差の許容限度の目安や高度地区等の設定による高さの制限、交通規制等の環境に配慮することが考えられる。

③ 形態規制等の考え方

用途地域および目標市街地像に応じた建ぺい率、容積率指定の基本的な考え方を以下に示す。

(a) 商業地域

商業地域の密度・形態規制は、建ぺい率が80%と定められているため、基本的には容積率の選定によることになる。

商業地域の容積率は200%から100%刻みで1300%まで12通りが用意されており、都市におけるその商業地の位置づけや目標とする将来市街地像等に照らして適切に選定する必要がある。

600%以上の容積率が用意されている用途地域は商業地域だけである。周辺市街地との調和、拠点性の発揮等を考慮すると、商業地域の基本的な容積率として平成14年の建築基準法改正まで他用途地域の最高値として用いられてきた400%を想定し、それぞれの土地の高度利用の必要性に応じて500%以上の容積率を指定することが、ひとつの目安と考えられる。

土地の高度利用を図る必要がある商業系市街地においては、500%から1300%の中から適切な容積率を選定することが望まれるが、例えば700%以上の容積率を定める地区は、基本的に大都市の都心や副都心など、広域的な観点から商業・業務施設の集積を図る必要があるような地区で、かつ必要な公共施設が整備された地域に限定されないと考えるのが妥当であろう。900・1000%の容積率は、その中でも特に高度な集積を図る地域を対象とすべきだと考えられる。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と考えられる。よって、一般的な都市において、商業・業務施設を集積させて土地の高度利用を図る必要がある区域には、500%あるいは600%の容積率を定めることが考えられる。

また、商業・業務施設が集積し土地の高度利用が図られる地区では、道路や供給処理施設等に対する負荷も大きくなると考えられるため、高容積率の指定にあたっては、それら公共施設の整備状況を十分考慮することが望まれる。

一方、例えば地方都市などで、商業・業務等機能の集積は図るものの土地の高度利用を前提としない地域や地域の環境を保護するために土地の高度利用を図ることが不適当な地域など、市街地の密度を低く設定する場合には、容積率を200%あるいは300%と定めることが考えられる。

(b) 近隣商業地域

建ぺい率については、例えば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、建ぺい率を60%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。また、容積率は100・150・200・300・400・500%から適切なものを定めることになっている。このうち、400%以上は、原則として大都市の都心・副都心の周辺部など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に限って指定することが望ましいと考えられる。そのため、一般的な都市においては、200%あるいは300%を指定することが基本的と考えられる。この場合、300%を指定する区域としては、商業地域に隣接する地域や鉄道駅の周辺など土地の高度利用を図る地域や大きめの地元商店街などが考えられる。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。

商業系市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方（例示）

地区類型（典型的な市街地のイメージ）	用途地域											
	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
広域都市圏中心の商業業務市街地									◎			
百貨店、大規模専門店等を含む多様な商業施設が高度に集積する地区									◎			
主要鉄道駅前などの商業業務施設が高度に集積する地区					△			◎	◎		△	
中心商業地の周辺において店舗、事務所等が集積する地区								◎	◎		△	
郊外における映画館等を含む複合的な大規模なショッピングセンターが立地する地区									◎			
主に生鮮三品や日用品等を取り扱う近隣センター						◎		◎	◎		△	
市町村合併前の旧町村の中心をなしていた地区				△						△	△	
旅館やホテル、娯楽・遊興施設等が集積する観光地									◎			

凡例 ◎：地区類型にふさわしい用途地域（空白）：あり得る用途地域

△：一般的には好ましくない用途地域 ■：あり得ない用途地域

（注）表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

（4）工業系市街地

① 典型的な市街地像と用途地域の選定

工業系市街地に該当する典型的な市街地像として、以下のようなものが想定される。

【典型的な市街地像（例示）】

- ・重化学工業等に特化している臨海工業地
- ・危険物の貯蔵量の多い工場が集積するなど住宅等の立地を防止する必要がある工業地区

- ・内陸部等に計画的に開発される工業団地
- ・倉庫等の施設が集積する流通業務地やトラックターミナル
- ・自動車修理工場，ガソリンスタンド，車庫等の自動車関連施設が集中的に立地する地区
- ・危険性や環境悪化のおそれがある工場が相当数立地する市街地
- ・システム開発，研修施設等の研究開発施設が集積する地区
- ・開発・試作型工場等を含む研究開発施設等が集積する地区等

これらに類する工業系市街地を形成するには、原則として工業の利便の増進を図るため、それを妨げる恐れのある機能の混在を防止することが必要だと考えられる。そのための用途地域として、工業専用地域，工業地域，準工業地域を適切に選定することが望まれる。

また、システム開発や研修施設など、工業系の作業場を持たない研究開発等機能の集積を図る地区などでは、工場等の立地抑制や周辺市街地との調和といった観点から、産業系の特定業務機能に特化した地区という位置づけでも、第2種住居地域等を指定することも考えられる。

具体的な用途地域の選定については、都市計画法第9条の趣旨並びに都市計画運用指針の記述に照らして、以下を基本的な考え方としながら、個性ある街づくりの実現のために、各市町村で工夫して定めるべきである。

- (a) 住宅や店舗等の混在を排除・防止しながら工業に特化した土地利用を図り、その利便を増進する地域や新たに計画的に整備する工業地には、工業専用地域を指定する。
- (b) 住宅や店舗等の混在の排除・防止が必須ではない工業の利便を図る地域には、工業地域を指定する。
- (c) 主として環境の悪化をもたらすおそれの少ない工業の利便を増進する地域や流通業務施設や自動車修理工場等の集約的な立地を図る地域には、準工業地域を指定する。

工業系市街地を形成するための用途地域指定にあたっては、準工業地域では立地が許容される工業の業種が他の2地域より限定されていること、工業専用地域では住宅・店舗・飲食店等の立地が許容されないこと等を踏まえ、工場等の周辺地域に与える環境上の影響や公害発生の防止、工業生産活動の増進や操業環境の保全などに配慮して、適切に定める必要がある。

② 配置・規模等の考え方

工業系市街地の形成に向けて工業専用地域・工業地域・準工業地域を指定する際の配置・規模等の考え方については、工業の利便増進，都市の環境保全等の観点から，都市計画運用指針の記述等に照らして，以下を基本的な考え方とした上で，市町村の個性に応じて工夫しながら適切に配置する。

(a) 規模・形状

工業系市街地における工場等の操業環境を保護するとともに、非工業系市街地に点的に入り込みそれらの市街地環境を悪化させることを防止するため、指定区域が相当の規模となり、かつ、その形状が不整形とならないようにすることが望まれる。

規模の目安としては、「数ヘクタール程度以上」がひとつの考え方として挙げられる。なお、工業専用地域と工業地域は、その規制内容が非常に近いため、住宅等の混在に対する適切な配慮がとられれば、それらを一団と扱って規模・形状を整えても支障が少ないと考えられる。準工業地域についても同様と考えられる。

(b) 住居系用途地域との区分

工業地域・工業専用地域は、工場操業上の騒音や悪臭等が発生する可能性が大きく、搬出入のための大型車両の交通も頻繁な地域であり、住宅地等の環境を損なう危険性が高い。そのため、住居系用途地域とは地形地物等により明確に区分することが望ましい。とりわけ、住居専用地域とは相互に接して定めないことが望まれる。また、準工業地域についても、周辺住宅地等の環境保全に配慮して配置することが望まれる。

ただし、環境配慮のなされた工業（産業）施設の増加や職住近接やSOHOの台頭などの時代の潮流を踏まえ、地域性や隣接地との関係を配慮して柔軟に住居系用途地域との相互関係を設定することも考えられる。

住居系用途地域との関係に関する考え方は、住宅地の良好な住環境を保護するという観点に立つものであるため、例えば、公園や緑地等が緩衝的な役割を果たす場合や地区計画等により必要な制限がなされる場合など、住環境の保護に支障がないと判断される場合などには、住居専用地域に隣接して工業系用途地域を定めることにより問題が発生することは少ないものであることは、留意しておくべきである。

③ 形態規制等の考え方

工業系用途地域の形態規制として建ぺい率・容積率があり、それぞれ、市街地の実態並びに将来像に応じて適切に定める必要がある。

(a) 容積率選定の原則的な考え方

工業系用途地域の容積率は、100・150・200・300・400・500（準工業地域のみ）%から適切なものを定めることになっている。工場等は、大きな敷地面積を必要とすることは多いが、必ずしも多くの容積を必要としないことを考慮し、基本的な容積率として200%を想定し、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において300%の容積率を指定することが考えられる。なお、面的な工業系用途地域において400%以上の容積率を指定する必要がある地域は少ないと考えられるが、必要に応じ400%以上を定めることも考えられる。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當な地域等が考えられる。

(b) 建ぺい率選定の原則的な考え方

工業専用地域の建ぺい率については、住宅や店舗等は除外されているとは言え、多様な規模の多様な施設が立地することを考慮すると、基本となる建ぺい率を他の用途地域並の60%と想定し、良好な工業地としての環境の確保を図る地域や安全性等の観点から空地を多く確保することが望ましい施設の集積を図る地域など、工業地の将来像等に照らして、必要に応じて50・40・30%の建ぺい率を指定することなどが考えられる。

準工業地域、工業地域において建ぺい率を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當な土地の区域が考えられ、準工業地域において建ぺい率を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る。

工業系市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方（例示）

地区類型（典型的な市街地のイメージ）	用途地域											
	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
重化学工業等に特化している臨海工業地												◎
危険物の貯蔵量の多い工場が集積するなど住宅等の立地を防止する必要がある工業地区												◎
内陸部等に計画的に開発される工業団地											◎	◎
倉庫等の施設が集積する流通業務地やトラックターミナル										◎		
自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫等の自動車関連施設が集中的に立地する地区					△	△				◎	◎	
危険性や環境悪化のおそれがある工場が相当数立地する市街地											◎	◎
システム開発、研修施設等の研究開発施設が集積する地区						◎				◎		
開発・試作型工場等を含む研究開発施設等が集積する地区										◎		

凡例 ◎：地区類型にふさわしい用途地域 （空白）：あり得る用途地域

△：一般的には好ましくない用途地域 ■：あり得ない用途地域

（注） 表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

（5）幹線道路沿道市街地

① 典型的な市街地像と用途地域の選定

幹線道路沿道市街地に該当する典型的な市街地像として、以下のようなものが想定される。なお、ここでいう幹線道路沿道市街地は、都市構造上の位置、土地利用の状況、当該幹線道路の機能等を勘案して、用途地域あるいは容積率の指定において配慮することが望ましいと考えられる幹線道路に沿った路線型の区域を念頭に置いている。

【典型的な市街地像（例示）】

- ・ 幹線道路の騒音等から後背住宅地の環境を保護するための緩衝機能を果たす地区
- ・ 後背住宅地等の需要に対応した大型店舗等が立地する幹線道路沿道
- ・ 自動車利用による集客を前提とした大型物販店舗や飲食店等が立地する幹線道路沿道
- ・ 都心部等における商業業務施設が集積する幹線道路沿道
- ・ 自動車修理工場など自動車関連施設が集積する幹線道路沿道等

これらに類する幹線道路沿道市街地を形成するには、後背市街地の環境の保護、幹線道路機能の確保に配慮しながら、沿道にふさわしい土地利用を図ることが必要だと考えられる。そのための用途地域として、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を適切に選定する。

なお、住宅地内の生活幹線道路沿道等において、生活サービス機能等の立地誘導を図るため、周辺住宅地とは異なる住居専用地域を路線型に定めることも考えられるが、それは住居系市街地の一形態として扱っている。

具体的な用途地域の選定については、都市計画法第9条の趣旨並びに都市計画運用指針の記述に照らして、以下を基本的な考え方としながら、個性ある街づくりの実現のために、各市町村で工夫して定める必要がある。

- (a) 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、自動車交通量が多く道路交通騒音が環境基準を超過するような道路沿いの市街地については、近隣商業地域、商業地域または準工業地域を定めることが望ましい。
- (b) 街路事業、土地区画整理事業等の都市計画事業の事業化が見込まれ、また土地利用の動向等から非住居系の土地利用を図ることが適切な幹線道路沿道で、住居系用途地域が指定されている地域は、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、同様に、非住居系の土地利用を図ることが適切な道路沿道に新たに用途地域を指定する場合には、近隣商業地域、準工業地域等を指定することが望ましい。
- (c) 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のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ住宅と併せて商業等の立地を受け入れる地域については、環境保全に十分配慮した上で、準住居地域を定めることが望ましい。
- (d) 幹線道路の沿道における業務の利便の増進を特に図らない地域は、周辺住宅地の環境の保護等に配慮しながら、第1種住居地域、第2種住居地域を定めることが考えられる。
なお、周辺市街地の環境の保護を図りたい場合など、必要に応じて、鉄道沿線についても用途地域を路線型に定めて差し支えない。

② 配置・規模等の考え方

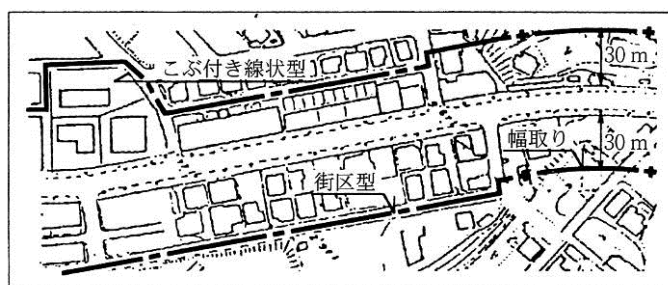
幹線道路沿道市街地の形成に向けて適切な用途地域を指定する際の配置・規模等の考え方については、沿道にふさわしい業務等の利便増進、後背市街地の環境保全等の観点から、以下を基本的な考え方とした上で、当該幹線道路の自動車交通量等の状況、沿道市街地の土地利用等を踏まえて、市町村の個性に応じて工夫しながら適切に配置する。

(a) 道路境界からの距離による指定

路線型に用途地域を定める場合には、道路境界からの一定距離の指定によるのが一般的であると考えられる。指定する距離の目安としては、概ね20～50m程度が考えられる。

(b) 市街地の街区の状況等に応じた指定

沿道市街地の街区形状等に応じて配置することも考えられる。指定の目安としては、概ね1～2宅地が適当と考えられる。



路線型指定のパターン（例示）

③ 形態規制等の考え方

ここでは、都市計画運用指針等に照らしながら、幹線道路沿道市街地を形成するため容積率を路線型に定める場合の考え方を示す。

- ・幹線道路の沿道は、その後背市街地に比べて基盤の条件がよく、土地利用のポテンシャルも高いことから、沿道にふさわしい土地利用や施設立地を誘導するため、その幹線道路の容量等を勘案した上で、地域の実情に応じて后背市街地より高い容積率を指定することが考えられる。
- ・幹線道路沿道での高い容積率の指定にあたっては、后背地の市街地環境に配慮するとともに、生活道路への必要以上の通過交通の進入や沿道施設による幹線道路機能の阻害がないかなど交通機能が確保できるかどうかの基盤状況、后背地との容積率差の許容範囲、地区計画等による壁面後退等の緩衝ゾーンの必要性等を検討する必要がある。また、その幹線道路と后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、地区計画の併用等により、区画道路等の整備を行うことが望まれる。
- ・用途地域ごとの容積率指定の考え方は、複合系市街地や商業系市街地のパートにおける解説に準じる。すなわち、当該幹線道路沿道が土地の高度利用を図る地域であると判断されれば適宜300%あるいは400%（商業地域の場合は500%あるいは600%）の容積率を定めることが考えられる。なお、この場合においても商業地域の700%以上の容積率は、大都市・中心都市の都心・副都心などに限定されると考えられよう。

幹線道路沿道市街地の典型的な市街地像に対応した用途地域の選定の考え方（例示）

地区類型（典型的な市街地のイメージ）	用途地域											
	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
幹線道路の騒音等から后背住宅地等の環境を保護するための緩衝機能を果たす地区					◎	◎	◎		△		△	
后背住宅地等の需要に対応した大型店舗等が立地する幹線道路沿道				△		◎	◎	◎			△	
自動車利用による集客を前提とした大型物販店舗や飲食店等が立地する幹線道路沿道				△	△			◎	◎		△	
都心部等における商業業務施設が集積する幹線道路沿道				△					◎		△	
自動車修理工場など自動車関連施設が集積する幹線道路沿道					△	△				◎	◎	

凡例 ◎：地区類型にふさわしい用途地域 （空白）：あり得る用途地域

△：一般的には好ましくない用途地域 ■：あり得ない用途地域

（注）表に示した内容は例示であり、実際の運用にあたっては、各市町村の特性に応じ工夫すべきである。

用途地域の指定にあたっての留意点

(1) 区域の取り方

用途地域界は、規制内容の異なる用途地域の境目を示すものであり、これにより具体的な建築制限の内容が変化することとなるため、混乱の生じないよう明確なものとする必要がある。用途地域の区域の取り方として、面的・集团的な指定と路線型の指定とがある。

用途地域の境界は、原則として道路、河川、緑地等の公共施設、鉄軌道等の線的な公的施設等の明確な地形地物で定める。これらの地形地物が適切な位置にない場合は、土地区画整理事業等の面的整備事業の事業境界、現地確認が容易な宅地界などによることも考えられる。

幹線道路等の沿道利用を促進する区域などでは、道路端からの一定の距離等により定めることが適当と考えられる。沿道土地利用の実態によっては、道路端からの距離だけでなく、街区や宅地界による区域取りも考えられる。

(2) 不適格建築物の取扱い

用途地域は基本的には将来市街地像に応じて定められるべきものであるから、不適格建築物の程度のみに着目して用途地域を選定することは適切ではないが、一方で、用途地域は私権の制限であるから、用途地域の指定の結果、多くの既存不適格建築物が生じ、それらの適切な維持更新を阻害したりすることのないように留意する必要がある。

都市計画マスタープラン等により市街地の目標像が明確に位置づけられ、かつ、行政部内にその目標実現に向けた強い意志と見通しが存在する場合においては、必要以上に不適格の発生を恐れて目標に沿った土地利用転換の流れを阻害することのないよう、目標像にふさわしい用途地域を採用すべきと考えられる。ただし、この場合においても、不適格建築物が違反建築化することのないよう、その増改築等に対する救済措置（特別用途地区の指定、例外許可制度の適用等）の可能性について事前に十分検討することが必要である。

(3) 高度地区、防火・準防火地域との併用指定

高度地区と防火地域・準防火地域は、用途地域と密接に連動した指定により効力を発揮する地域地区である。特に、高度地区は住居専用地域との連動が効果的だと考えられる。ここでは、それらの主だった併用指定の考え方を簡単に概説する。

① 高度地区

適正な人口密度と良好な居住環境を保全する必要がある住居系・複合系市街地の区域や商業系市街地のうち、周辺市街地との調和や環境への配慮が必要な区域などにおいては、最高限高度地区を併用指定することが考えられる。最高限高度地区による具体的な形態規制については、例えば、隣地の日照等への配慮のため北側斜線を強化した規制を良好な街並みや都市景観の形成・維持のため絶対高さ制限をそれぞれ定めるのが一般的であり、地区の状況によっては両者を組み合わせた規制も考えられる。

都心部や主要駅の駅前周辺など、特に土地の高度利用を図る必要がある幹線道路沿道市街地では、後背市街地の防災性や当該幹線道路の災害時の安全性を高めることなどを目的とした防

災遮断帯の形成にも配慮して、最低限高度地区を併用指定することが考えられる。

幹線道路沿道においても、周辺の住環境の保護や沿道都市景観の形成、自然眺望の維持などに配慮するため、面的市街地と同様に、用途地域および容積率に応じて、適切な最高限高度地区を併用指定することが考えられる。

② 防火地域・準防火地域

災害時の延焼防止や避難地・避難路の確保など市街地の防災力を高める観点から、必要に応じて適切に準防火地域・防火地域を指定することが考えられる。特に、高容積率の商業地域については、原則として防火地域を指定することが望まれる。

▼防火地域・準防火地域の指定イメージ（例示）

形状 区分	面的指定	路線型指定
防火地域	商業地域，主要駅周辺， 特に高容積・高密度の市街地	避難路となる幹線道路沿道， 避難地の周囲
準防火地域	近隣商業地域，駅周辺， 密集市街地，防火地域周辺	幹線道路沿道

(4) 非線引き都市計画区域での用途地域指定について

非線引き都市計画区域での用途地域指定を線引き都市計画区域並に厳格にすると、用途地域外に建築活動が展開されて、スプロール開発を誘導してしまう恐れがある。また、そのような状況は、用途地域の内外で不公平感を招きかねず、計画的な都市整備や健全な都市運営などの基盤を脆弱にしかねない。都市の実情に応じた条例等による用途地域外の適切な土地利用コントロールが必要だと考えられる。

(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。

(2) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域を補完して定める地区です。

本県では、人口減少・超高齢化社会に対応したコンパクトなまちづくりを推進するため、都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地制限や、地場産業の利便性増進、観光地における施設の利便性向上および環境の保全の面等から、都市計画区域マスタープラン等で示された将来都市像を実現するための具体的な建築物の規制誘導施策として、市町村の創意工夫による積極的な活用が望まれます。

▼ 特別用途地区の概要

趣 旨	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区
都市計画に定める事項	①指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類、②位置、③区域、④面積
用途の制限	①用途地域による用途制限の強化または緩和(建築基準法第 49 条・条例) ②建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で地区指定の目的を実現する上で必要なもの(建築基準法第 50 条・条例)

▼特別用途地区の変遷

昭和 25 年当初	昭和 34 年改正	昭和 45 年改正	平成 4 年改正	平成 10 年改正
①特別工業地区				
②文教地区				
	③小売店舗地区			
	④事務所地区			
	⑤厚生地区			
	⑥娯楽地区	⑥娯楽・レクリエーション地区		
	⑦観光地区			
		⑧特別業務地区		
			⑨中高層階住居専用地区	
			⑩商業専用地区	
			⑪研究開発地区	

法令類型撤廃

特別用途地域ごとの用途制限に対する規制の強化または緩和については、建築基準法第 49 条に基づく条例に定めます。さらに、建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で地区指定の目的を実現する上で必要なものは、建築基準法第 50 条に基づく条例に定めます。

特別用途地区は、用途地域をきめ細かに補完するゾーニング的な性格と、地域の抱える課題に対応する地区詳細計画的な性格を併せ持つものであり、建築条例の定め方によっては建物用途の規制に関しては地区計画に近い規制も可能です。

特別用途地区は、産業振興や拠点形成、土地利用計画等の政策的な目的の実現など、都市構造上から見た課題に対応するものとして定められるべきであり、一方、地区計画は快適な街並みの形成や、地区の市街地環境上好ましくない用途の制限など、都市構造に影響を与えない地区固有の課題に対応する場合に活用すべきです。

参考 建築基準法の規定

第 49 条（特別用途地区）

特別用途地区内においては、前条第 1 項から第 12 項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、前条第 1 項から第 12 項までの規定による制限を緩和することができる。

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）

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

第 68 条の 2（地区計画等の区域 市町村の条例に基づく制限）

市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

5 市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、当該地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、第一項の規定に基づく条例で、第 48 条第 1 項から第 12 項までの規定による制限を緩和することができる。

(3) 特例容積率適用地区

特例容積率適用地区は、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、商業地域、準工業地域又は工業地域の適切な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区です。

土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が複数の敷地について、これらの敷地に係る容積の限度の和が、基準容積率による容積の限度の和を超えない範囲において、それぞれの敷地に適用される特別の容積率の限度を指定することにより、敷地間の容積の移転が可能となる。

▼ 特例容積率適用地区

趣 旨	建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区
都市計画に定める事項	①地域地区の種類、②位置、③区域、④建築物の高さの最高限度、⑤面積
高さの制限	特例容積率適用地区内においては、建築物の高さは、特例容積率適用地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない(建築基準法第 57 条の 4)

(4) 高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

高度地区には、建築物の高さの最低限度を定めるもの(最低限高度地区)と最高限度を定めるもの(最高限高度地区)とがあり、また、区域の性格により必要がある場合には、建築物の高さの最高限度と最低限度を同時に定める高度地区を指定することも考えられます。なお、準都市計画区域内においては、最高限高度地区のみを定めることができます。

▼ 高度地区の概要

趣 旨	用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区
都市計画に定める事項	①地域地区の種類、②位置、③区域、④建築物の高さの最高限度または最低限度(準都市計画区域内にあつては建築物の最高限度)、⑤面積 ⑥制限内容を緩和する場合はその対象・内容等(例外許可)
高さの制限	高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない(建築基準法第 58 条)

(5) 高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

高度利用地区に関する都市計画が定められると、建築基準法第59条の規定が働き、高度利用地区内の区域で建築行為を行う場合は、容易に移転・除去ができる小規模建築物または公益上必要な建築物などを除いて、その都市計画の内容に適合することが求められます。このように高度利用地区の建築制限は通常の建築制限と比べて厳しいため、具体的な建築計画のない地区などについて高度利用地区を定めるには慎重を要すべきと考えます。

高度利用地区は、インセンティブゾーニング(容積率や建ぺい率などの一般規制を適用せず、より良い市街地になるように建築計画を誘導する手法)としての役割や広義再開発を促す要因としての役割を期待されて指定されます。関係法制や制度要綱などの関連もあり、一般的に市街地再開発事業等の施行にあたって定められることが多く、それらの事業の計画と整合するように定めることにより、事業の内容を明らかにするとともに、事業実施までの建築規制としての活用も考えられます。

▼ 高度利用地区の概要

趣 旨	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区
都市計画に定める事項	①地域地区の種類、②位置、③区域、④面積、⑤容積率の最高限度及び最低限度、⑥建ぺい率の最高限度、⑦建築物の建築面積の最高限度、⑧壁面の位置の制限(道路に接して有効な空間を確保する必要がある場合)
建築物の制限	高度利用地区内においては、建築物の容積率・建ぺい率・建築面積・壁面の位置は、都市計画に定められた内容に適合するものでなければならない。交通上・安全上・防火上・衛生上支障がない場合、道路斜線は適用しない。(建築基準法第59条)

(6) 居住調整地域

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後、工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区です。

線引き都市計画区域においては、市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域に定めることができます。非線引き都市計画区域の場合は、居住誘導区域外の区域に定めることができます。

立地適正化計画は、一定の区域に生活サービス施設の立地を誘導し、今後も生活を支える都市の機能を維持しつつ、一定の区域に居住を誘導するという取組を進めるための計画であることから、居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待されます。

▼ 居住調整地域

趣 旨	立地適正化計画の区域のうち、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制すべき区域について定める
都市計画に定める事項	①地域地区の種類、②位置、③区域、④面積
開発許可制度の対象となる行為	<p>以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されます。また、立地基準の適合性も審査されます。</p> <p>(特定開発行為)</p> <p>※ 都市計画法第 29 条第 1 項第 1 号の規定は適用されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 1戸または2戸以上の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの ・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 <p>(特定建築等行為)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合。 ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等とする場合。

(7) 特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従来通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区です。

本制度は、誘導施設について、新築・建替等の個別具体の構想がない段階で、特定用途誘導地区に当該施設を誘導したいという趣旨を事前明示するために設定することが想定されるが、個別具体の構想が決まってから当該地区を設定することも可能である。

今後、人口減少社会を迎え、活発な建築活動も見込みにくくなる中で、用途地域等により、建築物の用途に応じて建築を禁止するだけでなく、民間の建築投資を必要な場所に誘導することが重要であり、こうした観点からも、特定用途誘導地区の活用が効果的である。

特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、指定容積率とは別に定められた容積率の最高限度が適用される。

▼ 特定用途誘導地区

趣 旨	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について定める
都市計画に定める事項	①地域地区の種類、②位置、③区域、④面積、⑤建築物等の誘導すべき用途、⑥建築物等の全部または一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度、⑦建築物の高さの最高限度
用途の制限	①特定用途誘導地区内においては、建築物の高さは、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない ②特定用途誘導地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第四十八条第一項から第十二項までの規定による制限を緩和することができる。(建築基準法第 60 条の 3)

(8) 防火・準防火地域

防火地域または準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。防火地域・準防火地域は、建築物の構造や材質を規制することにより、市街地における火災の危険を防除するために定める。

街路・河川・鉄道・広場などの空地系の都市施設や用途地域等の他の地域地区と一体的な計画を図り、都市や地区の経済力に見合った防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、火災の延焼拡大を抑制し、経済的・効果的な不燃都市の建設を図ろうとするもので、市街地に面的に指定される場合と、幹線道路などに沿って路線型で指定される場合がある。

▼ 防火地域・準防火地域の概要

趣 旨	市街地における火災の危険を防除するために定める地域
都市計画に定める事項	①地域地区の種類, ②位置, ③区域, ④面積
建築物の制限	①防火地域内では、一定規模以上の建築物は耐火建築物、それ以外も耐火建築物・準耐火建築物としなければならない(建築基準法第 61 条) ②準防火地域内では、大規模な建築物は耐火建築物、それ以外の一定規模以上の建築物も耐火建築物・準耐火建築物としなければならない(建築基準法第 62 条)

(9) 景観地区(旧美観地区)

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地域地区です。このため、既に良好な景観が形成されている地区のみならず、現在、良好な景観が保たれていないが、今後、良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用することが可能です。

景観地区内の建築物の形態意匠及び工作物の形態意匠、高さ等を制限することができ、これを担保するため、建築物の形態意匠等に関する計画の市町村による認定程度が整備されています。

開発行為等は、条例で、これらの行為をしようとする場合に市町村長の許可を受けなければならない旨を定めることとされています。

▼ 景観地区の概要

趣 旨	市街地の良好な景観の形成を図るため定める
都市計画に定める事項	①地域地区の種類, ②位置, ③区域, ④面積, ⑤建築物の形態意匠の制限, ⑥建築物の高さの最高限度又は最低限度, ⑦壁面の位置の制限, ⑧建築物の敷地面積の最低限度(⑥から⑧に掲げる事項は, 必要なものを定める)
建築物の制限	①建築物の高さは, 建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められたときは, 当該最高限度以下又は当該最低限度以上でなければならない。 ②建築物の壁又はこれに代わる柱は, 壁面の位置の制限が定められたときは, 建築物の地盤面下の部分を除き, 当該壁面の位置の制限に反して建築してはならない。 ③建築物の敷地面積は, 景観地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは, 当該最低限度以上でなければならない。(建築基準法第68条)



▲ 景観法の対象地域のイメージ

(10) 風致地区

風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区です。

風致地区では、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（以下「風致政令」という。）で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、建築物の建築等に対する規制を行うことにより、風致の維持が図られます。

風致地区は、地区内における建築物の規制が適切に行うことができるよう相当規模の一団の土地の区域を対象とする必要がある。この場合、小規模に分散している緑地についてもきめ細かく保全するため、都道府県及び市町村が役割分担し、地域の実情に応じて風致地区制度を活用することが望ましい。

▼ 風致地区の概要

趣 旨	都市の風致を維持するため定める地区
都市計画に定める事項	①地域地区の種類, ②位置, ③区域, ④面積, ⑤名称
行為の制限	<p>①風致地区内における建築物の建築, 宅地の造成, 木竹の伐採その他の行為については, 政令で定める基準に従い, 地方公共団体の条例で, 都市の風致を維持するために必要な規制をすることができる。(都市計画法第 58 条第 1 項)</p> <p>②風致条例は, 面積が 10ha 以上の風致地区に係るものは都道府県(指定都市内は指定都市)が, その他の風致地区は市町村(東京都の特別区を含む)が定める。(風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令第 2 条)</p> <p>③風致地区内においては, 次に掲げる行為は, あらかじめ, 面積が 10ha 以上の風致地区にあつては都道府県知事(指定都市, 中核市, 特例市内の場合はそれぞれの長), その他の風致地区にあつては市町村長の許可を得なければならない。(風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令第 3 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建築その他工作物の建設 ・建築物その他の工作物の色彩の変更 ・宅地の造成, 土地の開墾その他の土地の形質の変更 ・水面の埋立または干拓 ・木竹の伐採 ・土石の類の採取 ・屋外における土石, 廃棄物または再生資源の堆積 ・その他, 都市の風致の維持に影響を及ぼすおそれのあるものとして条例で定める行為

(11) 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定めることが可能です。

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

公共と民間の役割分担により、総合的、重点的に駐車対策を推進すべき地区について積極的に駐車場整備地区を定めることが望ましい。

(12) 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定める地区であり、港湾区域を地先水面とする地域で、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工業等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域です。

臨港地区内は、その範囲を都市計画の土地利用の計画の一部として位置づけた上で、港湾管理者は分区(港湾法第39条)を指定し、条例により土地利用の規制を行うことができる。用途地域、特別用途地区に定める用途制限を適用せず、港湾管理の観点から独自の用途制限を行うことができる。

▼ 臨港地区の分区の種類と概要

種 類	概 要
1.商港区	旅客または一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
2.特殊物資港区	石炭、鉱石その他大量ばら積みを通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
3.工業港区	工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
4.鉄道連絡港区	鉄道と鉄道連絡船との連絡を行わせることを目的とする区域
5.漁港区	水産物を取り扱わせ、または漁港の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
6.バンカー港区	船舶用燃料の貯蔵及び補給を行わせることを目的とする区域
7.保安港区	爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
8.マリーナ港区	スポーツまたはレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
9.修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

(13) 流通業務地区

「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づき、その指定都市において都市地区に無秩序に集中立地しているトラックターミナル、問屋、倉庫、市場等の流通業務施設を既成市街地の外周の地域で、かつ、交通等立地条件の良好な位置に集約を図るとともに、既存の流通機能を誘導して計画的に再編成を行い、あわせて大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために指定する。

流通業務市街地は、地域地区である「流通業務地区」及び都市施設である「流通業務団地」により構成される。

(14) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法第 83 条の3第1項の規定によるものであり、伝統的建造物群及びこれと一体をなして価値を形成している環境を保存するため定める地域地区です。

区域の設定にあたっては、伝統的建造物群及びこれと不可分の関係にある周囲の環境を保全するために必要な範囲を限定し、必要以上に広大な地域としないこと、及び本来当該地区となじまないような施設(例えば防衛施設等)、地域(例えば工業団地等)を含めないようにすることが望ましい。

本県においては、現在、南九州市、出水市、薩摩川内市において、都市計画の地域地区としての伝統的建造物群保存地区が指定されています。他にも伝統的な建造物は多数存在することから、周辺の状況等を勘案しつつ指定を行うことが望まれます。

2 市街化調整区域における土地利用制度の運用の考え方

(1) 用途を定めていない区域での地区計画制度

用途地域を定めていない区域、及び、市街化調整区域の地区計画の具体的な運用についての参考として、「新都市計画マニュアル【土地利用編】(日本都市計画学会)」における考え方を掲載します。

1. 目的

用途地域を定めていない区域で地区計画を活用することによって、市街化区域に隣接する区域、幹線道路沿道やインターチェンジ周辺など、スプロール化が進み、不良な街区が形成される恐れがある区域において、適切な地区施設や建築物等の配置等を行うことで良好な環境の形成が可能となります。

また、市街化調整区域では、開発許可制度等の規制が厳しいことで、地域活性化等の観点からの地域づくりが難しい場合があり、地区計画を適用した場合、地区計画の内容に適合する開発は許可の対象となり、地域特性に応じたまちづくりが可能となります。

2. 対象となる区域

法第12条の5第1項第2号のイ～ハに、区域の適用要件が示されている。そして、都市計画運用指針では各要件の対象となる区域の考え方を示している。

適用条件	都市計画運用指針に示されている対象となる区域の考え方
同号イ 【住宅市街地開発盤備型】 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域	① 市街化調整区域における、20ha以上(産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ha以上)の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して、確実に実施されると見込まれるものに関する事業 ② 用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業 ③ 以下に掲げる事業 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 開発許可、建築許可を要しない事業(※)(街区の整備に係る事業以外の事業にあっては、原則として①、②又は③に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。) ▪ 学校、社会福祉事業、更生保護事業、病院、診療所、助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業 ▪ 国若しくは地方公共団体又は港湾局が行う開発行為に関する事業または当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業 ④ 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業(住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは可)

※ 法第29条第3号～第5号、第9号に掲げる開発行為に関する事業、同3号に規定する建築物の建築に関する事業、又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業

適用条件	都市計画運用指針に示されている対象となる区域の考え方
同号ロ【スプロール防止型】 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成される恐れがあるもの	① 建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、不良な街区の環境の形成の恐れのあるもの ② 幹線道路沿道の一宅地の区域で、不良な街区の環境の形成を防止する必要があるもの ③ 上記①②以外の区域で、建築物の建築又は敷地の造成が行われることが十分予想され、不良な街区の環境の形成を防止する必要があるもの
同号ハ【環境保全型】 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域	① 住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を有している都市的な市街地で、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地 ② 区域区分を行う都市計画区域の場合は、区域区分が行われる以前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域

3. 含めないよう検討することが必要な区域

都市計画運用指針では、用途地域が定められていない区域において、以下の区域は含めないよう検討することが求められていることから、これらの指針の内容を参考にして、区域設定を工夫することが望ましい。

含まれるべきではない区域	○農用地区域 ○集落法第3条に規定する集落地域（集落地域は、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るよう努めることが望ましい） ○農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地（原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街化の傾向が著しい区域内にある農地であること） ○農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区
原則として 含めるべきでない	○保安林等 ○森林（含める場合は街区に介在する森林）
極力重複させない	○自然環境保全法の指定地域 ○自然公園法の特別地域

4. 計画書を立案する際のポイント



(2) 集落地区計画

集落地区計画の具体的な運用についての参考として、「新都市計画マニュアル【土地利用編】(日本都市計画学会)」における考え方を掲載します。

1. 目的

集落地区計画は、市街化調整区域（及び区域区分を伴わない都市計画区域）と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとっての営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的として、「都市計画法」と「集落地域整備法」に規定されている地区計画です。

集落地域整備法で対象とされている「集落地域」は、都市計画からも、農業振興からも積極的な整備の対象とされてきませんでした。そのために、農家の兼業化や農家と非農家の混在化に伴い、虫食的な農地転用等により、営農条件や既存集落への都市的便益の需要への対応に問題が生じており、このような問題を解決するために集落地域整備法が定められました。

集落地区計画は、市街化調整区域の市街化の抑制を図るという性格を変えるものではありませんが、集落地区整備計画に定められた規制内容に適合すれば、一般の専用住宅等を建築する目的の開発行為、建築行為が認められます。また、集落地区整備計画が定められている区域では、必要に応じて土地区画整理事業を導入することも可能です。

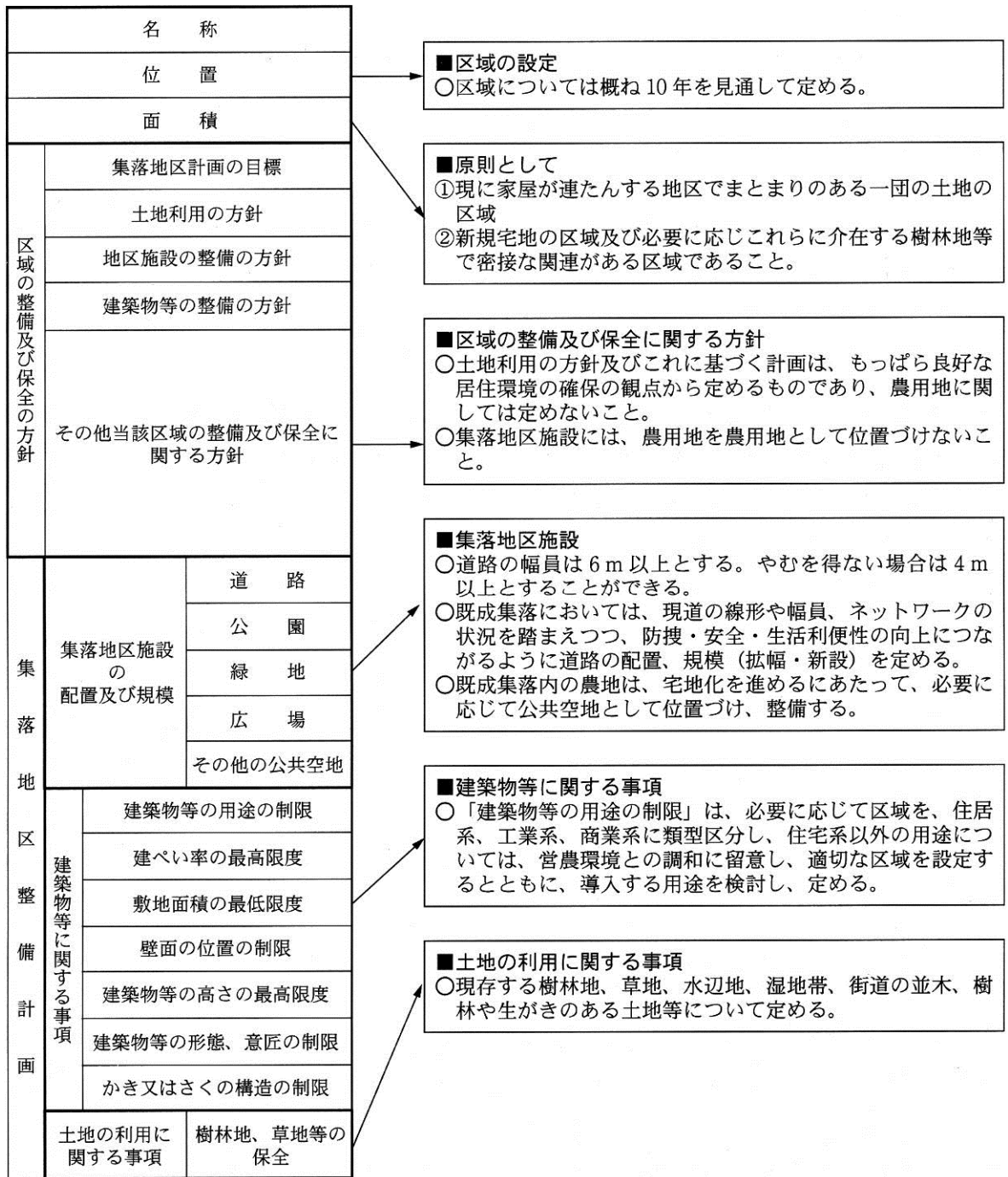
2. 対象となる区域

集落地区計画は、以下に示すような集落地域整備法に規定されている「集落地域」で、宅地として整備すべき区域について策定が可能です。

- ・調和のとれた農業の生産条件の整備と都市環境の整備を図り、適正な土地利用を図る必要がある地域
- ・相当規模の農用地（標準的には10ha以上）がある地域
- ・相当数の住宅（知事が集落の平均規模を勘案して判断する戸数以上）がある地域
- ・市街化区域を除く都市計画区域内かつ農業振興地域内の地域

また、農業振興地域のうち、農用地区域や集落地域整備法の協定区域を含まない区域（農用地区域を白地農地に変更することは可能）であることとされています。

3. 計画書を立案する際のポイント



▼ 集落地区計画と市街化調整区域の地区計画の比較

		集落地区計画	市街化調整区域の地区計画
関連法		都市計画法・建築基準法 集落地域整備法	都市計画法・建築基準法
対象区域		●市街化区域を除く都市計画区域内で、かつ農業振興地域のうち、農用地区域と集落地域整備法協定区域を含まない区域	●農業振興地域農用地区域や集落地域整備法に規定する集落地域等を含まない区域
制度の目的		●営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保を図る	●都市的な開発を規制・誘導する
農地転用許可基準	一般基準	●事業後に施設の立地が確実な場合は、土地の造成のみを目的とする農地転用を例外として許可	
	立地基準	●甲種農地・1種農地の転用可	
適用要件		●集落地域整備基本方針に基づいて定めなければならない	
建築物等の制限	用途の制限	◎	◎
	容積率の最高限度	×	◎
	容積率の最低限度	×	×
	建ぺい率の最高限度	◎	◎
	敷地面積の最低限度	○	◎
	建築面積の最低限度	×	×
	壁面の位置の制限	○	◎
	高さの最高限度	◎	◎
	高さの最低限度	×	×
	形態または意匠の制限	○	○
	かきまたはさくの構造の制限	○	○

◎：法律，○：政令

【関係条文等】

- ・都市計画法第12条の4, 7
- ・集落地域整備法第5条
- ・建築基準法第68条の2, 3

(3) 開発行為に関する考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ(法第7条第3項)、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要性が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

3 非線引き用途白地地域における土地利用制度の運用の考え方

(1) 用途地域制度の運用の考え方

用途白地地域とは都市計画区域における用途地域が定められていない土地の区域をいいます。近年、このような区域において、遊戯施設や風俗関係施設など、地域の居住環境に支障を与える用途の建築物や、道路などの公共施設に著しく大きな負荷を発生させる大規模店舗やレジャー施設などの建築物が立地し、地域の環境阻害が発生若しくは懸念されています。

このような区域における土地利用の整序化については、原則として市街地における土地利用規制及び誘導の根本をなす用途地域の適用を図ります。

なお、用途地域が指定された場合には、都市的土地利用を図る区域として、農地や自然地の改変につながることも考えられます。都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランにより描かれた将来像において、農業上の土地利用や森林として保全すべき地域と位置付けられている場合には、特定用途制限地域や地区計画による規制や誘導を行うことを考えます。

(2) 特定用途制限地域制度の運用の考え方

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、建築基準法第48条第13項による立地制限が適用されない床面積が1万㎡以下の建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。

特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成または保持のために必要な範囲の区域とすべきです。

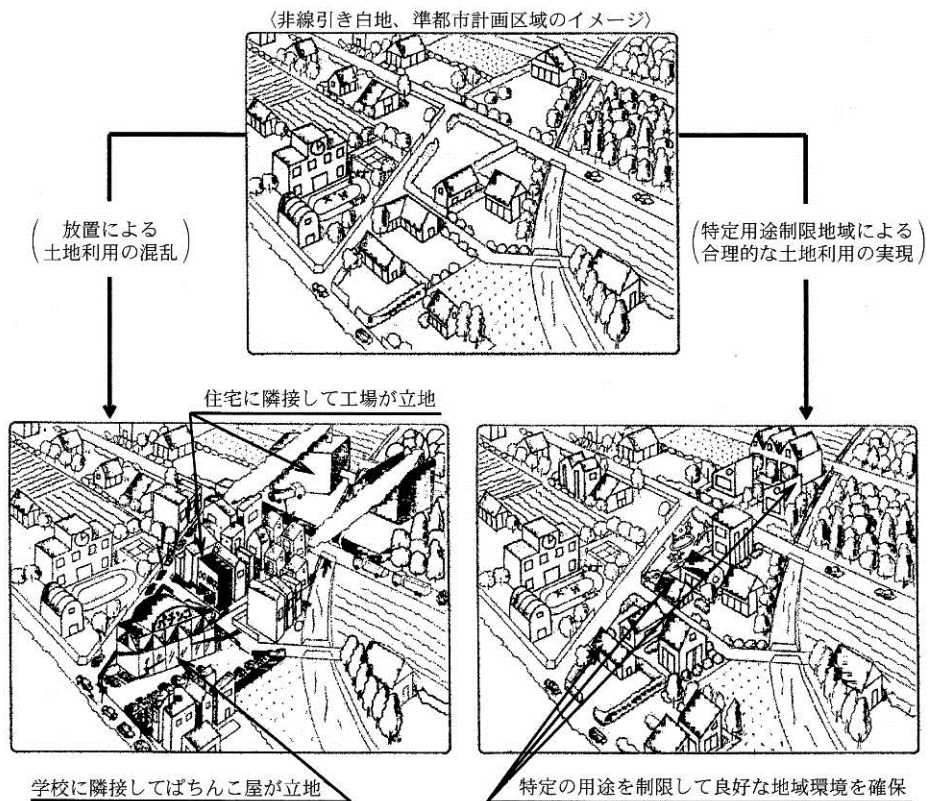
制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

都市計画制度体系上は、用途地域を定めてすべての建築物の用途・規模を規制するまでの必要はないが、良好な環境の形成または保持の観点から、特定の用途の建築物のみを制限する必要がある場合に定める地域地区と位置づけられます。

用途地域の指定が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れます。

▼ 特定用途制限地域の概要

趣 旨	用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において, その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう, 制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域
都市計画に定める事項	①種類, ②位置, ③区域, ④面積, ⑤制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要
用途の制限	①制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途(建築基準法第 49 条の2・条例)②建築物の敷地, 構造または建築設備に関する制限で地域指定の目的を実現する上で必要なもの(建築基準法第 50 条・条例)



▲ 特定用途制限地域の効果のイメージ

特定用途制限地域の具体的な運用についての参考として、「新都市計画マニュアル【土地利用編】(日本都市計画学会)」における考え方を掲載します。

1. 区域指定の考え方

特定用途制限地域を定める区域設定のあり方については、都市計画法の趣旨や都市計画運用指針の記述に照らして、以下に基本的な考え方を示す。

特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成・保持のために一定の土地利用規制が必要な範囲とすべきである。

例えば、(a) 農用地区域、(b) 保安林等、(c) 農用地区域内の優良な農地・採草放牧地(農地法第5条第2項第1号ロ)、(d) 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域、(e) 工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域など、他の法令等により土地利用規制が行われているような区域では、当該土地利用規制の効果も考慮する必要がある。

将来の土地利用転換の可能性を予見した上で、これらの区域を包含した範囲で特定用途制限地域を指定することが必要と判断された場合には、必要に応じて都市計画の決定区域からはこれらの区域を除外する旨を明記した上で、包含した区域を特定用途制限地域として決定する等の工夫も必要である。

2. 規制内容の考え方

特定用途制限地域の指定により規制できるのは、その名称が示すとおり、基本的には特定の建築物等の用途である。規制内容については、都市計画法の趣旨や都市計画運用指針の記述等に照らして、以下に基本的な考え方を示す。

なお、特定用途制限地域も建築基準法第52条・第53条にいう「用途地域の指定のない区域」に相当するため、他の白地地域同様、建ぺい率・容積率等が定められる。

良好な環境の形成のために特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等の用途として、例えば、多数の人が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる施設や、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせたり、不調和となるおそれのある建築物等が考えられる。

同時に、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等の用途は、地域の特性に応じて行われる合理的な土地利用を通じた良好な環境の形成・保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ最小限のものを定めるべきである。

また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、例えば、(a) 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物、(b) 風俗営業施設、(c) 大規模なショッピングセンターなど、その概要にとどめるべきである。

▼都市計画に定める用途の概要と条例の用途制限のイメージ（参考）

用途の概要	条例による用途の制限
危険物の製造工場、 貯蔵・処理の用に供 する建築物	○次に掲げる危険物の製造を営む工場（規則で定めるものを除く） ・火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く） ・消防法に規定する危険物 ・マッチ ・可燃性ガス、圧縮ガス又は高圧ガス（製氷または冷凍を目的とするものを除く）
	○上記の危険物の貯蔵または処理に供する建築物で規則で定めるもの
風俗営業施設	○キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ○個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの
大規模な ショッピングセンター	○物品販売業を営む店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

3. 留意点

特定用途制限地域を定めるべき地域は、マスタープラン等に位置づけられていることが望ましい。マスタープラン策定過程等において、特定用途制限地域の指定対象区域を抽出していく場合の検討プロセスについて簡単に示しておく。実際の制度運用にあたっては、各市町村や当該地域の特性に応じて工夫する必要がある。

- (a) 白地地域のうち、他の法令等による土地利用区域がなされていない範囲を抽出する。
- (b) 都市計画基礎調査結果等を活用し、土地・建物利用や道路等の実態を把握するとともに、近年の建築動態等を調査し、(a)で抽出した範囲の土地利用のポテンシャルを分析する。
- (c) 並行して、良好な田園環境でのゆとりある居住を実現する観点から、地域の特性に応じた郊外部の土地利用の将来像を構想する。
- (d) 土地利用の動向及びそのポテンシャル並びに地域の将来像とを勘案して、特定用途制限地域を定めるべき区域と制限すべき建築物等の用途を設定する。
- (e) それぞれの特定用途制限地域で制限すべき建築物等の用途を踏まえて条例（建築基準法第49条の2）を定める。
- (f) なお、指定対象区域の性格や規制の手段等を踏まえ、計画立案過程の適切な段階で農林担当部局、港湾・海岸管理者、建築担当部局等と事前に協議、調整する。

特定用途制限地域において制限すべき建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないように配慮する必要がある。また、自然環境の保全等の観点から必要とされる施設、例えば、(a) 都道府県立自然公園内にある公園の保護・利用のための施設、(b) 都道府県自然環境保全地域内にある自然環境の保全のための施設、(c) 鳥獣保護事業計画に基づき即地的に配置する施設

等は、制限対象に含まないことが望ましい。さらに、鉄道施設や郵便施設など、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するために公益上必要な施設も含めないことが望ましい。

また、特定用途制限地域が定められた区域は、その他の白地地域よりも規制が強化されることになるため、特定用途制限地域の指定にあたっては、その指定が周辺白地地域の土地利用ポテンシャルを不用意に高めることのないよう配慮することが必要である。

区域区分の選択制への移行に伴い、区域区分を廃止する都市計画区域の増加が見込まれるが、市街化調整区域から非線引き白地地域への変更は、開発規制の面における相当の規制緩和と捉えられる可能性があるため、土地利用ポテンシャルの高い箇所等で、局部的に無秩序な市街化が進行することも考えられる。そういった事態に備えるべく、必要に応じ、区域区分の廃止と併せて特定用途制限地域の指定なども考える必要がある。

4 都市計画の広域調整に関する手続等について

ア 趣旨

都市計画法(以下「法」という。)第19条第3項(第21条において準用する場合を含む。)に基づく市町村の都市計画の決定又は変更に係る協議又は同意に的確かつ迅速に対応できるよう、法第19条第5項の規定による広域調整の手続等について、必要な事項を定めるものである。

イ 広域調整の基本的な考え方

県は、市町村からの都市計画の決定又は変更に係る協議又は同意に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう他の関係市町村(※1)の意見を聴くなど、必要な情報を収集することとする。

ウ 広域調整の対象となる都市計画

次に掲げる都市計画を決定又は変更する場合は、広域調整の対象とする。

ただし、次に掲げる場合は、広域調整の対象外とする。

(ア) 商業地域、近隣商業地域又は準工業地域

a 都市計画法施行規則第13条第2号に掲げるものなど、地形、地物等の変更に伴う用途地域の変更を行う場合

b 既に特別用途地区等により大規模集客施設(※2)の立地が規制されている場合、又は商業地域、近隣商業地域若しくは準工業地域の用途地域の変更と同時に特別用途地区等により大規模集客施設の立地を規制する場合

(イ) 開発整備促進区

(ウ) その他一の市町村の範囲を超えた広域的な影響を及ぼすことが予想される都市計画で、広域調整の手続が必要と認められるもの。

※1 関係市町村とは、当該都市計画の決定又は変更により一の市町村を超えた影響が及ぶ市町村とし、立地市町村(当該都市計画の決定又は変更を行う市町村をいう。)の隣接市町村が想定され、周辺の地形、立地する施設の規模、道路等のアクセス状況を考慮して、関係市町村の範囲を決めることとする。

※2 大規模集客施設とは、改正建築基準法別表第二(わ)項に掲げる建築物とする。

劇場、映画館、演劇場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

エ 広域調整の手続

(ア) 市町村から県への下協議・事前協議

立地市町村は、県との協議又は同意に先立ち、「競争抑制的な土地利用制限の排除について 広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン」(平成19年6月1日付け国都計第27号)等に基づき評価し、その結果及び説明資料を添えて、県と下協議を行うものとする。

また、立地市町村は下協議の結果を受け、都市計画の素案を作成し、県と事前協議を行うものとする。

(イ) 関係市町村連絡会議の開催

県は、対象となる都市計画の決定又は変更に関する事前協議を受けた場合は、関係市町村連絡協議会を開催するなど、関係市町村から意見を聴取するものとする。なお、立地市町村は、必要な資料の提出や、当該会議における当該年計画の内容(大規模集客施設の立地評価を含む)についての説明など、関係市町村が意見を述べるために必要な情報提供に努めるものとする。

(ウ) 意見聴取後の対応

- a 県は、関係市町村から提出された意見をとりまとめ、立地市町村へ通知するものとする。
立地市町村は、当該通知があった場合は、提出された意見について見解を作成するとともに、その結果を県に報告するものとする。
- b 県は、立地市町村から見解の報告を受けその結果、立地市町村と関係市町村の意見が一致しない場合や、県が立地市町村と異なる判断をする場合など、慎重な判断を要する案件については、県都市計画審議会の意見を求めることとする。また、県は当該委員会での意見を踏まえて立地市町村へ事前協議の回答を行うものとする。
- c 立地市町村は、事前協議の回答を踏まえ都市計画の内容を十分検討した上で、都市計画案の公告・縦覧や市町村都市計画審議会等の後の手続きに進むものとする。

(エ) 判断についての県都市計画審議会の意見

県は、当該都市計画の決定又は変更に関して、立地市町村と関係市町村の意見が一致しない場合など、慎重な判断を要する案件