

# 大分県用途地域等見直しガイドライン

平成 23 年 6 月

大分県土木建築部都市計画課

## 《 目 次 》

<b>1</b>	大分県用途地域等見直しガイドラインの目的	1
<b>2</b>	用途地域等見直しの背景について	2
<b>3</b>	大分県における用途地域等運用の基本方針	4
	(1) 用途地域の運用のあり方	4
	(2) その他地域地区の運用のあり方	5
	(3) 白地地域の土地利用のあり方	7
	(4) 用途地域等見直しの視点	8
<b>4</b>	大分県における用途地域等の運用イメージ	10
	(1) 今後用途地域等の見直しが必要となるケース	10
	1) 上位計画や住民意向を受けて見直すケース	10
	2) 土地利用等の変化を受けて見直すケース	11
	(2) 用途地域の運用イメージ	18
	1) 用途地域選定の基本的考え方	18
	2) 用途地域配置の基本的考え方	19
	3) 土地利用に応じた用途地域選定の考え方	20
	4) 用途地域の指定区域に関する考え方	24
	5) 用途地域の適正規模に関する考え方	49
	6) 既存不適格建築物に関する考え方	53
	(3) その他地域地区の指定及び見直しの考え方	54
	(4) 白地地域における土地利用規制見直しの考え方	56
<b>5</b>	用途地域等見直しの進め方	58
	(1) 用途地域等見直しの進め方	58
	(2) 都市計画の決定変更の手続きの進め方	60
	(3) 都市計画図書の作成方法	63
	1) 総括図（縮尺 1/25,000 以上）	63
	2) 計画図（縮尺 1/2,500 以上）	64
	3) その他参考資料	65
<b>参考 1</b>	都市計画法等における位置付けの整理（平成 23 年 3 月現在）	66
	(1) 用途地域関連	66
	(2) その他の地域地区関連	70
<b>参考 2</b>	大分県における用途地域等の現況について（平成 23 年 3 月現在）	79
<b>参考 3</b>	その他の地域地区の見直し事例	82

# 1 大分県用途地域等見直しガイドラインの目的

用途地域及びその他の地域地区（以下、「用途地域等」という。）は、土地利用の規制・誘導の根幹をなす制度であり、本県においても、将来目指すべき土地利用に向けて個々の建築行為を計画的に誘導することを目的として積極的な運用を図ってきたところである。

用途地域は、大正8年創設の旧都市計画法から既に導入されている制度であり、昭和45年の建築基準法改正により従来の4用途地域から8用途地域に細区分され、平成4年の法改正により、現在の12種類の用途地域へと改められている。さらに、種類の細区分とともに建ぺい率・容積率等のメニューの多様化が行われ、かつては全国一律に定められていた制度や基準も、地域の実情に応じて柔軟に適用できるように改正が重ねられている。

その他の地域地区についても、用途地域を補完する仕組みとして種類の増大やメニュー選択の自由化がなされており、住民に身近な基礎的自治体である市町村が地域独自の課題や目標等に応じて適用できる制度として整備が進められている。

過去の制度や基準の改正は、市街地形態の多様化、そして都市計画に携わる主体の拡大に対応すべく実施されたものであり、人口増大と経済成長を背景として急速に都市化が進む時代が終焉した現在、地域の主体的な判断のもとにこれまでの都市計画を大幅に見直すべきであることが求められている。

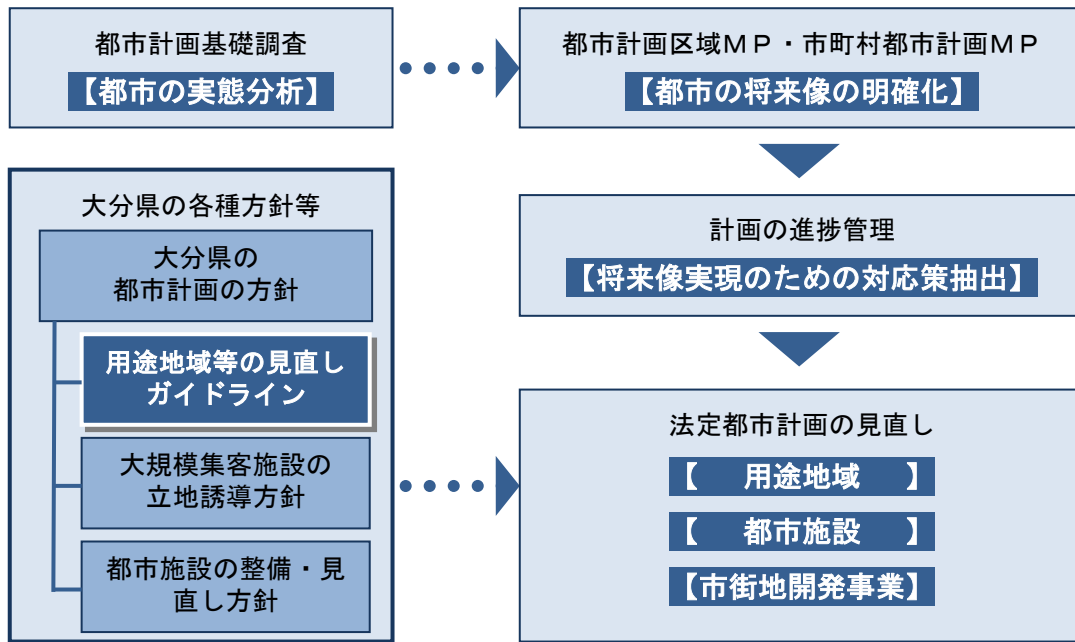
本県でも、近年の社会経済情勢の変化や宅地需要の変化を背景として、工場跡地における商業施設やマンションの建設など、指定した用途地域等と現況の土地利用との間に大きな乖離がある状況が見られるほか、当初想定していた市街地の広がりや用途地域等の範囲との間にずれが生じている状況も見られるようになっている。

さらに、本格的な人口減少社会を迎え、コンパクトで効率的な集約型都市構造の確立が求められている中、各都市において現在指定している用途地域等では、今後様々な課題に対応できなくなることが想定され、特に、拠点市街地における複合的な都市機能の集約化や郊外部における質の高い居住環境の創出を図るには、都市全体の用途地域見直しや、用途地域を補完する地域地区の積極的な活用が必要になると考えられる。

現在、ほとんどの用途地域等に関しては市町村が決定主体であり、県が関与できるのは、事前協議と同意協議の段階のみとなっている。さらに、都市計画における分権化の流れの中で、今後、市町村の役割及び権限はますます大きくなるものと予想される。しかし、これまでの用途地域等の見直しは、新たな市街地や道路等の開発に伴って行われるケースが多く、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）と市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「市町村都市計画マスタープラン」という。）（以下、あわせて「都市計画マスタープラン」という。）等で掲げた新たな将来像を実現する観点からその都市にとって適切な用途地域等へと見直しを行う取り組みは少ない状況と言える。

こうした状況を踏まえ、本県では、今後、コンパクトで効率的な集約型都市構造を目指す上で用途地域等の運用のあり方を検討し、市町村が用途地域等を見直す際に参考とすべき考え方を示すガイドラインを作成することとしたものである。

## ■ 用途地域等見直しガイドラインの位置づけ



## 2 用途地域等見直しの背景について

用途地域等は、長期的に目指すべき市街地像に対応した安定的枠組みとして定められるべきものであるため、その見直しにあたっては、慎重に行う必要があるが、これまでの運用においては、一度決定した用途地域等の変更についてあまりにも慎重すぎたこともあり、社会経済情勢の変化に伴う新しい市街地像に対応するために必要な検討及び見直しが進まない状況が見られる。

都市計画法では、都市計画基礎調査の結果等をもとに都市計画の変更の必要性を判断する旨が示されており（法第21条）、国の都市計画運用指針においても、都市計画マスタープランの変更等に応じて用途地域の見直しを検討すべき旨が示されている。また、近年、都市計画全体の定期的見直しの必要性が指摘され、その見直しの課程や結果を住民等にも公表していくべき、との考え方も提案されるようになっている。

しかし、本県では、県内18都市計画区域のうち7区域では近年10年以上用途地域等に係る見直しが行われていない状況であり、また、一部の都市においては、土地利用のビジョンが明確でないために用途地域等の見直しの方向性も明確にできないとしている。

また、これまでの用途地域等の見直しは、新たな市街地開発や道路等の開発に伴って行われるのが中心であったが、今後は目指すべき市街地像に対応した規制・誘導が適切に行われるように用途地域等を定めることが必要となる。本県では、これまでその他の地域地区に関する運用実績が多くなかったが、今後は、全国における成功事例等も参考にしながら、用途地域による制限をきめ細かく補完するこれら地域地区も積極的に活用していく必要がある。

さらに、これまで急速に市街化が進んできた時代においては、あらかじめ特定することが困難な新たな開発を柔軟に受け入れていくことも必要であり、そのために用途地域等の制限内容についても、最低限排除すべき用途を定めるといった緩やかな内容が選択されていた。しかし、市街化圧力が沈静化した現在、用途地域等の役割は、質の高い生活を確保し、持続可能な都市経営を成立させる土地利用の形成を誘導することであり、そのためには、市街化が進んでいた以前よりも、きめ細かく、誘導の効果の高い土地利用規制をかけることが重要となる。

本県では、人口減少・超高齢化社会の到来や地球環境問題の深刻化などの状況の変化を踏まえ、コンパクトな都市づくりを推進することとしており、こうした時代の変化に対応するべく、平成 23 年 3 月に都市計画区域マスタープランの見直しを行ったところである。また、市町村においても、市町村都市計画マスタープランの策定又は見直しが積極的に進められている。このため、今後は、行政及び住民の合意によって形成された土地利用のビジョンを具体的に展開し、都市構造転換を実現させる方向に向かって用途地域等の見直しを進めていくことが重要である。

#### ■ 都市計画の変更（都市計画法）

第 21 条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第 6 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第 13 条第 1 項第 19 号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要性が明らかとなったとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

#### ■ 用途地域の見直しを検討すべき場合（都市計画運用指針）

- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

### 3 大分県における用途地域等運用の基本方針

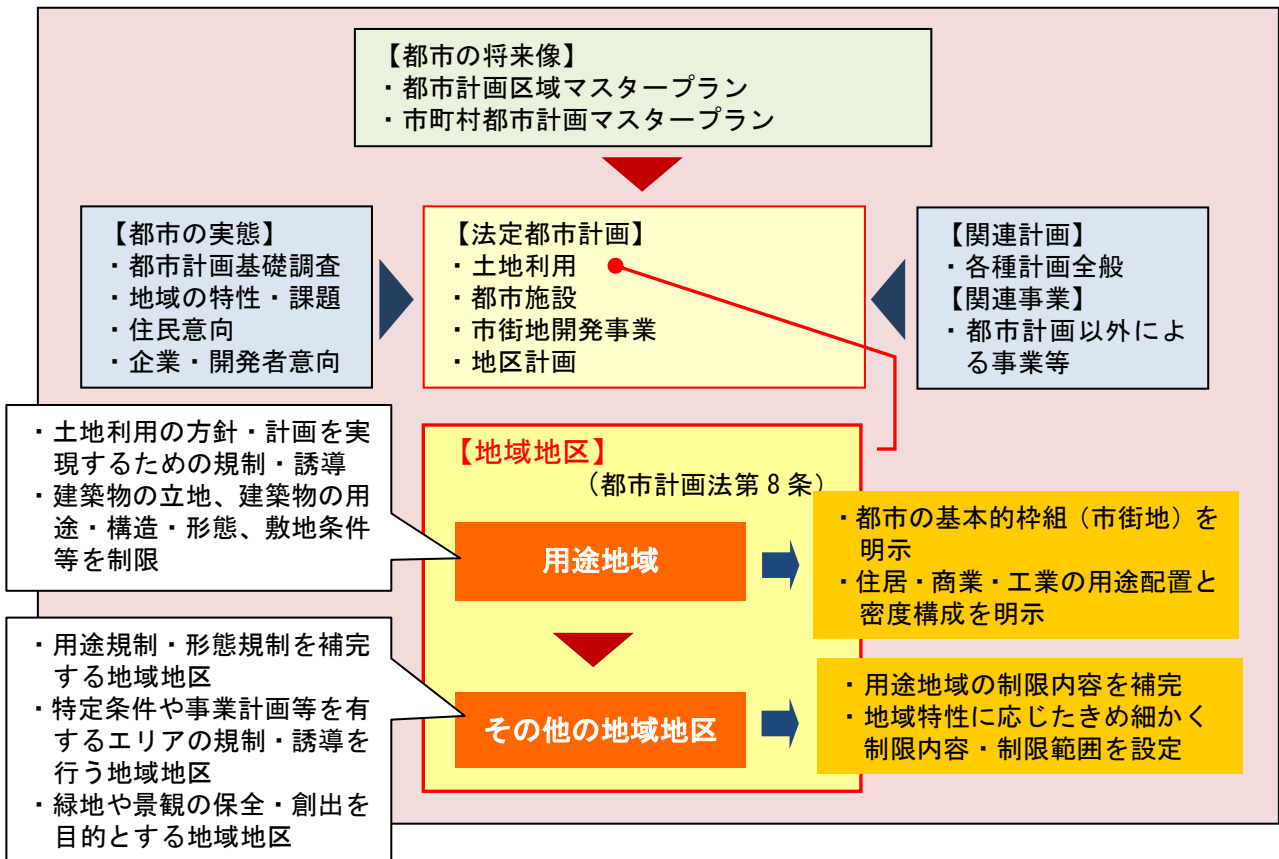
#### (1) 用途地域の運用のあり方

用途地域の運用にあたっては、土地利用の現況及び動向、都市基盤施設及び公共施設の整備状況、当該地域及び周辺地域の用途地域指定の経緯等を踏まえるとともに、都市計画マスタープランをはじめとする上位計画や関連計画で掲げられた将来の都市機能配置や土地利用密度等を考慮して、適切な用途地域を指定することが望ましい。

また、用途地域が指定された場合、農業上の土地利用との調整が整った農地については原則農地転用が可能になるなど、非線引き都市計画区域であっても市街化区域に準ずる位置付けと効果を発揮することから、用途地域を指定する範囲は、都市的な基盤整備や土地利用コントロールが必要な「市街地」に対して指定することが望ましい。

なお、用途地域は、都市全体の土地利用のバランスや周辺との関連性を考慮して定められる基礎的な計画であることから、地域の実態や住民のまちづくり意向等を踏まえ、その他の地域地区や地区計画を併せて定めることが望ましい。

#### ■ 用途地域等の役割と位置づけ



## (2) その他の地域地区の運用のあり方

「その他の地域地区」は、建物の用途、形態、配置や防火性能に関する規制、宅地造成、緑化等の土地利用に関する規制を付加することができる制度であり、運用にあたっては、用途地域の種類とその規制内容をもとに、現在の課題解消、又は将来像実現化の観点から、補完すべき規制誘導の内容を検討し、適切な種類と内容の地域地区を選択することが望ましい。

特に、用途地域の見直しと併せて積極的に活用すべき地域地区としては、用途規制・形態規制を補完する役割・性格を有する「特別用途地区」、「特定用途制限地域」、「高度地区」、「防火地域・準防火地域」があり、用途混在又は用途純化に関する課題、建築物の高さに関する課題、市街地の災害危険性に関する課題を有する地域に対して、ベースとなる用途地域と適切に組み合わせて運用することが望まれる。

具体的には、商業系用途地域や混在型の用途地域（準工業地域など）が指定されている地域においては、用途・形態に関する規制が緩やかであり、居住環境の保全、産業立地環境の創出の両方の面で悪影響が生じているケースが見られる。こうしたケースにおいては、その地域で制限すべき建物の用途や形態を明らかにし、それらの立地をきめ細かく制限する規制内容を定めた特別用途地区や高度地区、又は地区計画を補完的に運用することが望ましい。

また、比較的高い建ぺい率・容積率が指定されている地域においては、火災発生時の延焼危険性を持つ市街地や、低層の市街地の中に高層建築物が出現する市街地が形成される可能性が高くなっている。こうしたケースにおいては、建築物の構造や高さを誘導する規制内容を定めた防火・準防火地域や高度地区、又は地区計画を補完的に運用することが望ましい。

その他、特定の条件等を有するエリアに指定する地域地区、緑地や景観の保全・創出を図るための地域地区に関しても、地域の目指すべき土地利用の方向性を踏まえ、目的に合致しない土地利用や建物立地を抑制する必要がある場合において、それぞれの目的に応じて適切に運用することが望ましい。

■ その他の地域地区の分類と役割

目的	地域地区の種類	地域地区の役割
用途規制・形態規制の補完	特別用途地区	用途地域の指定を補完し、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
	特定用途制限地域	用途地域が定められていない区域（市街化調整区域を除く）内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める
	高度地区	用途地域内において建築物の高さの最高限度又は最低限度を規制する
	防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域で一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築とすることを要する
特定の条件を持つエリアの規制誘導	特例容積率適用地区	一定の用途地域内の十分な公共施設を備えた区域において、未利用容積の活用を促進して土地の高度利用を図る
	高層住居誘導地区	混在系の用途地域で指定容積率が400%又は500%の区域内において、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導する
	高度利用地区	用途地域内において建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置を規制する
	特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区であり、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置を規制する
	都市再生特別地区	都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で、建築物の用途、容積率、建ぺい率、建築面積、高さの最高限度、壁面の位置を規制する（一般的な建築物の用途、容積率、建ぺい率等に関する制限は非適用）
	特定防災街区整備地区	防火・準防火地域内の密集市街地とその周辺の防災性能の確保のために定める地区で、建築物の敷地面積、壁面の位置、間口率を規制する
	駐車場整備地区	商業地域内若しくは近隣商業地域内で自動車交通が著しくふくそうする地区等で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保すべき区域で駐車場整備を促進する
	臨港地区	地区内で一定の行為を行う場合に、港湾管理者の長への届け出を義務づける（目的を阻害する建築物等は条例で規制可能）
緑地や景観の保全・創出	流通業務地区	特定の大都市の区域内で、幹線道路、鉄道等の整備状況に照らし、流通業務市街地として整備することが適当な区域について、施設の建設、改良等を規制する
	景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区であり、建築物の形態意匠、高さ、壁面の位置、敷地面積を規制する
	風致地区	都市の風致を維持するため定める地区で、都道府県の条例により、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制する
	緑地保全地域・特別緑地保全地区	都市計画区域内において、良好な自然的環境を形成している土地の区域について建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制する
	緑化地域	用途地域内において良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある土地の区域について、建築物の建築時に敷地内の緑化を義務付ける



### (3) 白地地域の土地利用のあり方

白地地域に関しては、かつて緩やかな一律規制がかけられていたが、高層建築物や大規模店舗等の建設により、周辺の住宅地との近隣紛争を招くおそれがあるなどの理由から、国では、白地地域の規制を強化する方向で法改正を行っている（平成 12 年法改正による建築形態規制メニューの拡充、平成 18 年法改正による大規模集客施設の立地規制強化）。

しかし、県内の実態を見ると、隣接する用途地域内よりも白地地域の方が緩やかな規制内容となっているケースが多く、用途地域内よりも白地地域において開発が進んでいる状況も見られる。基盤が整備された用途地域内から人口が転出し、基盤が整備されていない白地地域において無秩序に市街地が拡散するという現象は、今後目指すべき集約型都市構造、及び既存ストックを活かした効果的・効率的な都市づくりと逆行するものであり、こうした現象の背景となっている規制格差を是正することが必要である。

本県では、白地地域に関して、市街地を形成すべきではなく、農地、山林等の土地利用の保全を重視すべきエリアと位置づけており、今後は、白地地域の土地利用の現況及び動向、将来の開発可能性の有無等を考慮し、新たな開発を抑制するための都市計画制度を導入することが望まれる。ただし、現在白地地域である区域であっても、基盤整備状況や開発需要に応じて積極的に整備・開発を進めるべきケースも想定されるため、こうしたケースに関しては、用途地域等の指定を通じて、健全な市街地形成を図ることが必要である。

また、今後は、コンパクトな都市づくりに向けて、市街地の見直しに伴う用途地域の指定範囲の見直しを行うケースも生じてくることが考えられるが、こうした目的から用途地域を解除する地域に関しても、指定解除後に無秩序な開発が進展するなどの悪影響が生じないように、指定解除と併せて適切な土地利用規制を導入することが必要である。

#### ■ 「大分県の都市計画の方針」における「用途白地地域における土地利用のあり方」

用途白地地域については、守るべき自然環境、守るべき農地等、市街化を抑制すべき土地、また、整備及び活用を図るべき土地などについて、都市計画として改めて明確にする必要があります。

こうして、市街地の範囲を用途地域として確定し、一部の都市環境整備を必要とする部分を除いた用途白地地域については、市街化を抑制していくことを基本とします。

特に、公共施設の整備については用途地域内での整備を原則とし、白地地域への移転や新たな整備は原則行わないものとします。

なお、用途白地地域の土地利用規制において、その地域の振興が必要とされる場合にあっては、用途地域指定や条例による開発許可制度、地区計画の活用や特定用途制限地域の活用等を検討していきます。

ただし、条例による開発許可制度や地区計画の活用にあたっては、基本的に開発を抑制する地域であることを踏まえ、既存市街地の計画的な市街化に影響を与えないよう、一定のルールを定め、これに基づいた限定的な運用を図ります。

さらに平成 12 年の建築基準法の改正により、用途白地地域の建築物に対する形態制限をきめ細かく出来るようになったことから、用途白地地域における建ぺい率・容積率については、守るべき自然環境や農地等の良好な環境の保護などを踏まえた適正な数値を検討していきます。

#### (4) 用途地域等見直しの視点

##### ① 都市計画マスタープランに対応した指定又は見直し

都市計画区域マスタープランは、長期的な展望に立った都市の将来像を明確にするため、都道府県が都市計画区域における将来のまちづくりの基本的な方針を示すものであり、大分県では、各都市の特性や都市づくりの課題を踏まえて、主要用途の配置方針（商業・業務、工業、住宅の基本的配置の考え方）及び土地利用の方針（高度利用、用途の転換・純化・複合化、居住環境改善等）を具体的に示している。また、市町村都市計画マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即して、市町村が独自の観点から目指す将来像をより具体的に明示し、身近な地域における課題とそれに対応したまちづくりの方針を明らかにするものであり、用途地域を含む具体の都市計画の内容に対して、行政、住民及び関係者の理解と参画を促す役割を担うものである。

用途地域は、都市の土地利用の基本的枠組みであることから、これら都市計画マスタープランの策定・変更に応じて、その土地利用方針を実現する観点から必要な内容へと指定・変更を行うことが望まれる。

特に、今後、コンパクトで効率的な集約型都市構造を目指す観点から、拠点及びネットワークの再配置、土地利用密度の見直し、さらには市街地の範囲の見直しを検討することが不可避であり、各都市における都市構造に対応する用途地域へと指定又は変更することが望まれる。

なお、都市計画マスタープランに示されていない開発計画やまちづくり計画が住民や開発者から提案される場合、都市全体の観点から周辺の土地利用との調和や機能配置のバランス等を考慮した上で、計画実現に必要な指定又は変更を行うことも考えられる。ただし、都市計画全体に影響があるケースでは都市計画マスタープランの見直しを先行する、計画が地域的・局所的なケースでは地区計画等を活用した規制内容の強化又は緩和で対応するなど、都市計画マスタープランと用途地域が互いに乖離しないように留意する必要がある。

##### ② 持続可能な都市づくりに必要な指定又は見直し

人口が減少し、市街化圧力が沈静化した現在、都市計画の主要な課題は、無秩序な市街地拡大の抑制から、市街地密度の低下による社会効率の低下の抑制へと移りつつあり、これまでよりもきめ細かな土地利用コントロールが求められている。

これからの都市が持続可能であり続けるためには、大量の資本投資によって形成してきた市街地を維持し、より高度で効率的な土地利用となるように再構築する一方、新たな基盤整備を要する郊外型の市街地開発を抑制することが必要となる。また、これまでのように短いサイクルで建物や市街地が更新されるのではなく、良質なストックの集積が安定的に維持・管理されることが重要であり、目指すべき将来像に向けて、個々の建築物をきめ細かく誘導することが重要となる。

このため、用途地域の見直しに関しても、市街地の拡大や開発自由度の拡大に向かう方向で行われるのではなく、持続可能でコンパクトな都市を形成する上で必要かつ適切な開発・建築を計画的に実現する方向で行われることが望まれる。具体的には、用途地域の見直しを行う場合は、現行の規制内容よりも詳細又は厳格な規制内容に見直すのを原則とし、新たな整備・開発を計画的に推進する上で一定の規制緩和が必要な場合は、その他の地域地区や地区計画を併せて定めるなど、規制緩和の影響が周辺の土地利用まで拡大しないような措置をあらかじめ講じることが必要である。

### ③ PDCA サイクルの観点に立った見直し

都市計画は、長期的視点から定められる計画であり、その実現までに長期間を要することから、都市計画の決定・変更においても継続性・安定性が重視されてきた。しかし、計画当初以降の社会経済情勢の変化により、一部の都市計画内容については、現在の都市の実態と合わない状況となっており、本県でも道路・公園の長期未着手施設に関しては随時見直しを進めているところである。

一方、用途地域に関しては、都市施設や市街地開発事業の見直しのように、事業費・維持管理費の削減や法 53 条に基づく規制の解除といったメリットがなく、また、建築規制の見直しには広範囲にわたる地域住民の合意形成も必要となることから、新たな開発等が行われる地域以外では長期間見直されないままの状況となっている。しかし、指定当時の目的と現況が現在の実態と大きく乖離しており、このまま放置することによって今後新たな問題を引き起こす可能性がある場合は、適切な用途地域へと指定又は変更することが住民等にとってもプラスとなるため、合意形成も比較的円滑に進むことが想定される。

このため、指定から長期間を経過した用途地域については、都市計画基礎調査等の結果を踏まえて定期的に見直しを検討することが望ましく、将来土地利用を実現する上で適切な土地利用コントロールを発揮できない場合、市街地が抱える課題が解消されないままとなっている場合は、都市計画マスタープランの見直しも含めて用途地域の変更を検討することが望まれる。

特に、これまで指定してきた用途地域に関しては、現況土地利用や既存建物、特に既存不適格建築物を考慮して、本来その地域で必要な規制内容よりも緩やかな用途地域が選択されてきたケースが見られる。しかし、指定当時からかなりの期間が経過している場合、既存不適格建築物が移転又は除却されたことにより用途の純化が進んでいる可能性もあるため、本来その地域に指定すべき用途地域へと見直すことも必要である。

## 4 大分県における用途地域等の運用イメージ

### (1) 今後用途地域等の見直しが必要となるケース

#### 1) 上位計画や住民意向の変化を受けて見直すケース

##### ① 将来都市構造に基づく見直し

都市計画マスタープランは、総合的かつ長期的観点からその都市が目指すべき将来像や方向性を示すものであり、こうした将来像等を具体的実現させるためにも、計画の策定・変更に応じて用途地域等の見直しも検討することが必要と考えられる。

特に、本県では、都市計画の方針として集約型都市構造の実現を図ることを掲げており、用途地域等に関しても、将来の人口・産業の受け皿を用意するというこれまでの役割から、現在の限られた人口・産業を計画的かつ効果的に誘導するという役割へと転換させていくことが必要となっている。このため、都市計画の継続性や住民等に及ぼす影響等は十分に考慮しながら、本来あるべき用途地域等へと大幅に見直すことも考えられる。

なお、このように大幅な見直しを行わない場合でも、用途地域等はその都市の都市計画の骨格を担うものであり、全体のバランスや隣接する用途地域との関係等も考慮して指定・変更する必要があることから、用途地域等を見直す際には都市全体で一斉に点検を行うことが望ましい。

##### ② 都市政策や住民提案等に基づく見直し

用途地域等の土地利用に関する計画に関しては、都市計画マスタープランとその他の上位計画・関連計画との間で整合・調整が図られるのが原則ではあるものの、策定期間のずれや計画内容のレベルの違いによって、都市計画マスタープランで位置づけられていない内容が総合計画をはじめとする上位計画・関連計画で具体的に示されることも想定される。特に、政策的に産業誘致や団地開発を進める場合や、緑地・景観などの個別テーマで具体的内容が検討される場合においては、都市計画マスタープランで詳細な計画内容が示されないケースも多い。このため、これら上位計画・関連計画で位置づけられた計画内容を実現する観点から用途地域等の指定・変更が必要な場合は、都市計画マスタープランにおける基本理念や基本方針と不整合が生じない範囲で見直しを検討することが必要である。

また、これら上位計画・関連計画は、広く住民意向を盛り込んで策定されるものであるが、個別具体の開発計画や住民によるまちづくりの詳細な内容まで網羅することはできない。このため、個別の開発計画やまちづくり計画が具体化した場合、又は都市計画提案制度によって用途地域等の変更が求められた場合は、周辺の土地利用との調和や機能配置のバランス等を考慮し、健全な市街地形成に寄与することが明らかであれば、計画実現に必要な用途地域の指定・変更を行う必要がある。ただし、見直す範囲が非常に地域的・局所的な場合は、まず地区計画等による規制内容の強化又は緩和を行い、その後用途地域等の見直しに着手するといった方法も考えられる。

## 2) 土地利用等の変化を受けて見直すケース

### ① 商業系用途地域が住宅地となっている区域の見直し

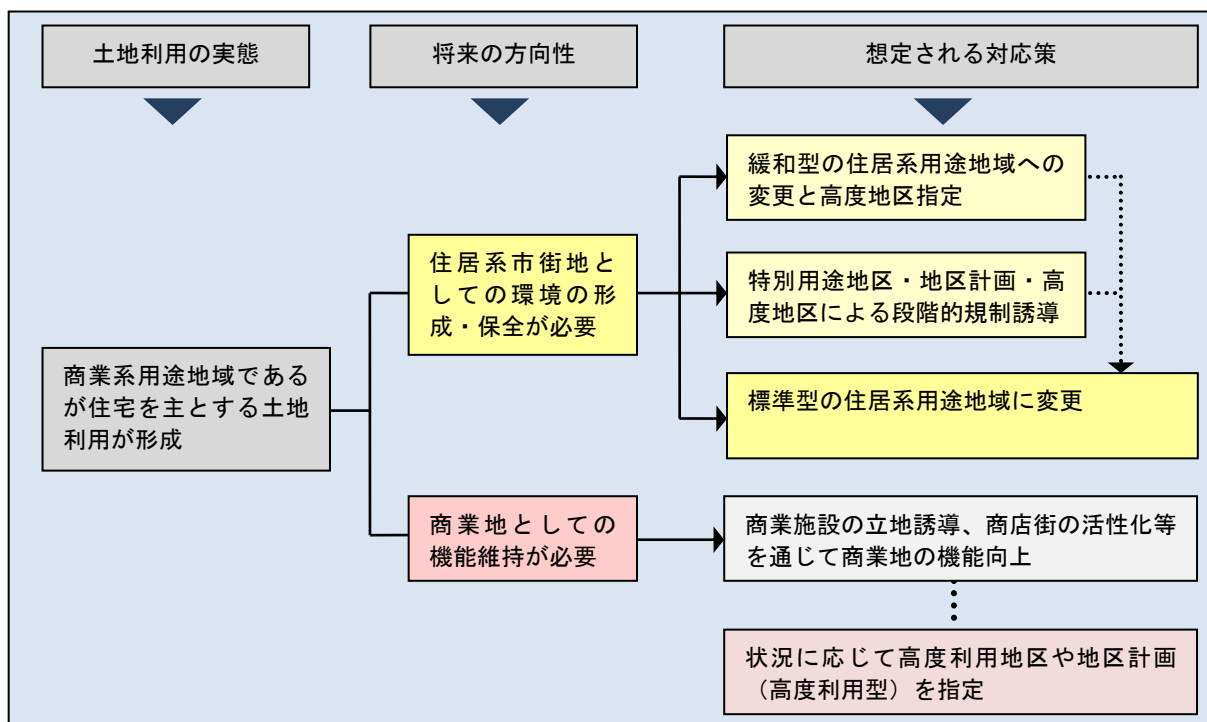
商業系用途地域は、その都市の中心市街地や鉄道駅周辺など、商業・業務機能をはじめ多様な都市機能の集積を図るべき地域に指定されているが、人々の居住地や買物行動の変化により、商業ビルが次々とマンションに更新されているケース、商店街が衰退して低層の住宅地のみが残っているケースなどが見られるようになっている。

このように商業系用途地域が住宅地となっているケースのうち、都市の商業業務機能の規模及び配置を考慮した上で、住宅地としての土地利用を優先すべきと判断される場合には、地域の実態に即して住居系用途地域へと用途転換をすることが考えられる。

ただし、商業系用途地域に関しては、高い建ぺい率と容積率が定められ、住居以外の多様な用途も許容していることから、急激に制限内容を変化させることが困難となることも想定される。こうした場合は、高い建ぺい率・容積率を持つ緩和型の住居系用途地域を活用する、又は、特別用途地区や地区計画等を活用してより良好な住宅地へと誘導しつつ段階的・長期的に標準の住居系用途地域へと変更するといった方法も検討すべきである。なお、商業地域においては、高い容積率が設定されている一方で日影規制がなく、高層マンションの建設に伴う眺望・日照の阻害が紛争の原因ともなっている。このため、マンション等の住居系建築物への転換が進みつつある区域においては、容積率の見直しや高度地区の運用によって建物高さの規制・誘導を行うことも必要である。

商業系用途地域が住宅地となっているケースのうち、都市の商業業務機能の規模及び配置を考慮した上で、商業地の機能維持が必要と判断される場合には、商業施設の立地誘導、商店街の活性化等を通じて商業地の機能向上を図ることが必要であり、状況に応じて高度利用地区や地区計画（高度利用型）を運用することが考えられる。

#### ■ 商業系用途地域が住宅地となっている区域の見直し例



## ② 工業系用途地域に店舗や住宅が立地している区域の見直し

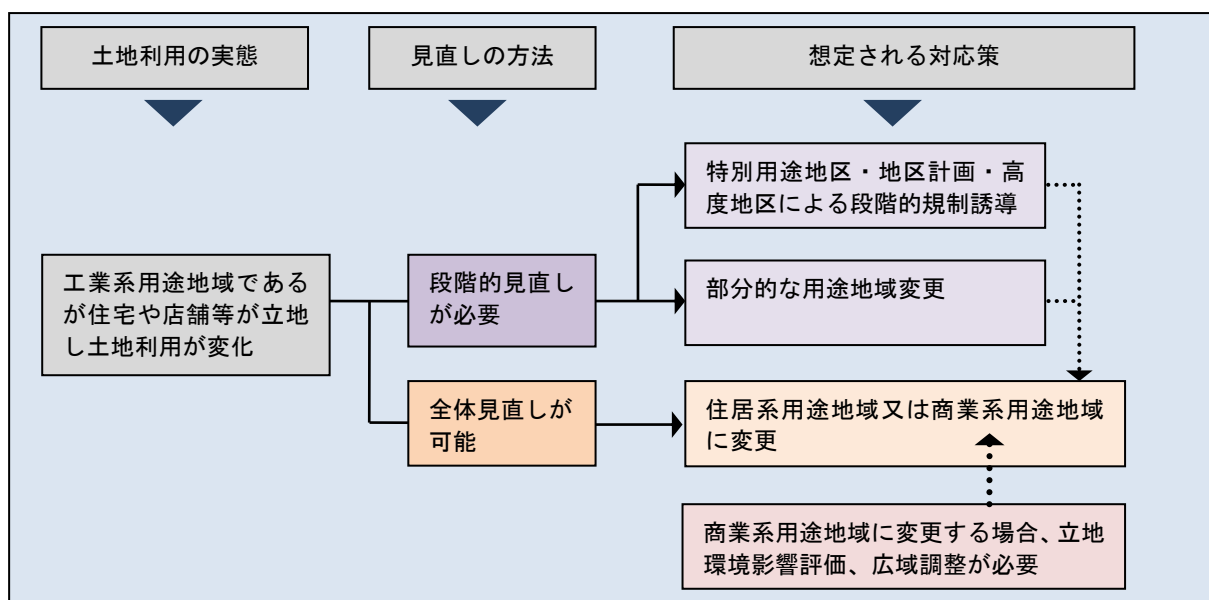
準工業地域や工業地域は、工業系施設と住宅・店舗等の混在を許容する用途地域であり、指定された時点において、ある程度用途が混在しており、かつ工業系施設の排除が困難もしくは不適當であった地域が多い。しかし、その後、工場・事業所が移転・廃業し、その跡地が住宅や店舗へと転換されたために、現在の工業系用途地域による規制内容が実際の土地利用と乖離している状況が発生している。また、郊外部の幹線道路沿道等の準工業地域においては、大規模な商業施設が立地したことによって、その都市の商業拠点的作用を担っている場合がある。

こうしたケースでは、今後新たに工業系施設の集積が進んで工業系市街地が形成される可能性は低く、商業系もしくは住居系の市街地として、用途混在や居住環境の悪化が進むのを阻止することが必要である。特に、指定当初から長期間が経過している場合は、当初問題となっていた既存不適格建築物が移転又は除却されたことにより用途の純化が進んでいる可能性もあるため、地域の実態に即した用途地域へと用途転換することが必要である。

このため、こうした問題が見られる準工業地域や工業地域については、地域内を細かく区分して実態を把握し、ある程度用途純化が進んだことで将来の市街地像が明確になった区域を対象として用途地域の変更する、又は、特別用途地区や地区計画等を併用して用途純化を誘導しつつ段階的・長期的に用途地域を変更するといった方法も検討すべきである。

なお、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりが求められている現在、郊外の幹線道路沿道に自動車利用を前提とした大規模商業施設の集積を進めることは望ましくないため、商業系用途地域へと変更する場合は、中心市街地における商業系用途地域との関係を十分に考慮し、広域調整手続きを経る中で慎重に検討を進めることが必要である。

### ■ 工業系用途地域に店舗や住宅が立地している区域の見直し例



### ③ 用途地域内で市街地形成が進まない区域の見直し

近年の急速な人口減少や産業構造変化に伴う土地需要の低迷により、用途地域の範囲が現在の人口や産業の集積から見て過剰となっており、市街化が進まない土地や、大規模な工場跡地等が用途地域内に残されていることが問題となっている。

こうした低未利用地は、利用の方向性を明確にしないまま放置しておく、資材置き場等として暫定利用されることにより、生活環境や景観の面で問題が生じる可能性があり、場所によってはごみの不法投棄等の対象となる可能性がある。また、計画的に都市基盤施設が整備されないままスプロール状に開発が進み、その結果形成された低密度な市街地において後追的に道路や下水道の整備が求められる可能性もある。

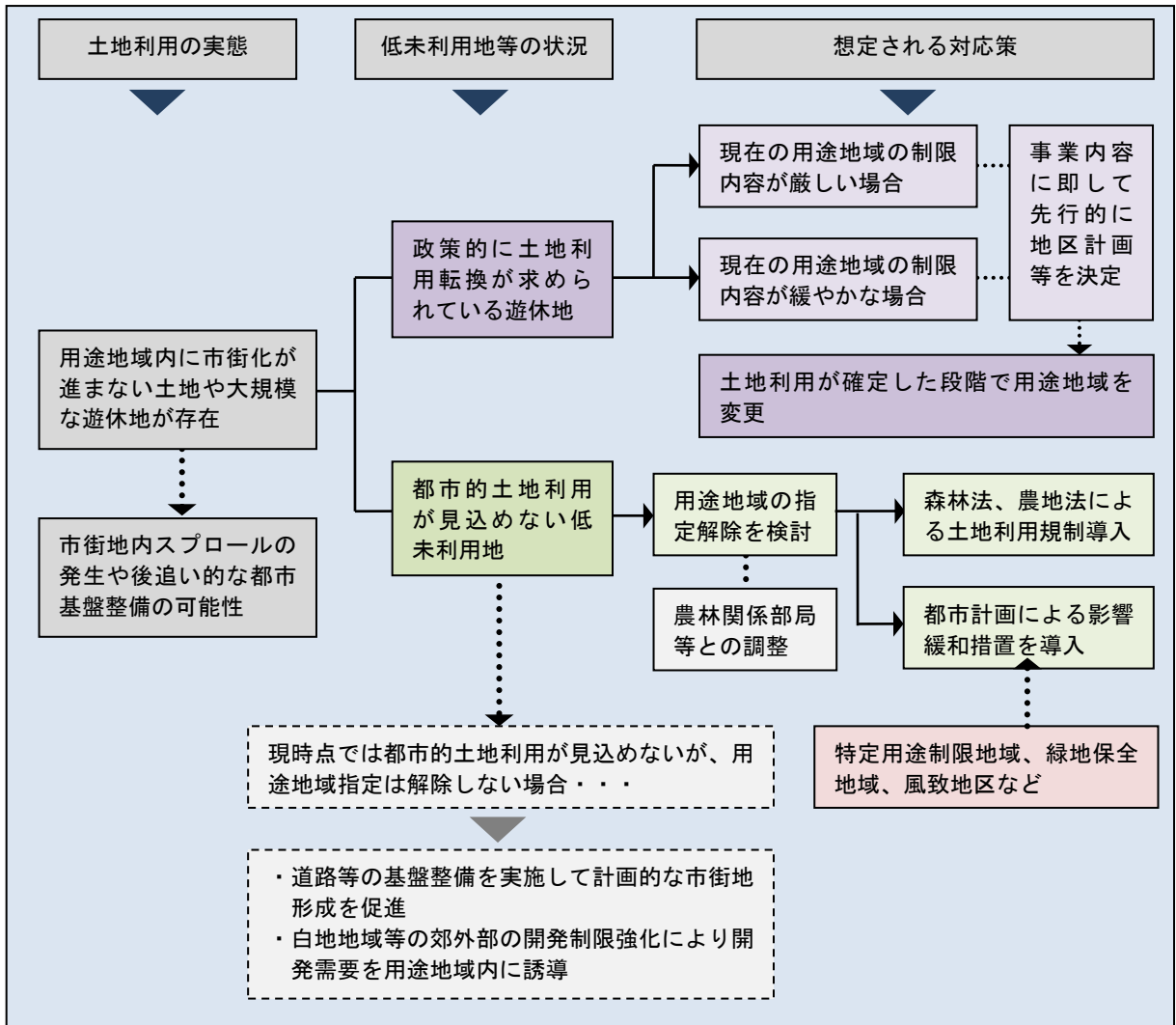
今後は、低未利用地となっている土地の立地条件や利用実態、そして将来の土地活用需要を踏まえつつ、整備又は保全の方向性を検討し、そのために必要となる用途地域見直しを検討することが重要である。

低未利用地のうち、都市の枢要な位置にある大規模な遊休地であり、都市機能の更新や市街地の環境改善に寄与する土地利用転換が期待されている区域については、そうした転換が計画的にかつ円滑に進むようにする必要がある。特に、現在指定されている用途地域では想定している土地利用への転換が困難である場合、又は、現在の用途地域のままでは今後想定していなかった土地利用転換が進む可能性がある場合、土地利用転換の実現化に向けて適切に用途地域等を見直すことが必要である。ただし、具体の事業化の目処がない段階で用途地域だけを見直してしまうと、基盤整備と一体となった段階的な土地利用転換を阻害する開発が発生する可能性もあるため、行政と事業主体・土地所有者等の間で土地活用の方向性とその事業内容について合意形成が図られた段階で先行的に地区計画又は特別用途地区を決定し、事業が完了して土地利用が確定した段階で用途地域の変更を行うことが考えられる。

低未利用地のうち、森林や農地が大半を占め、今後も都市的土地利用が想定されない区域については、積極的に市街化を進める「用途地域」としての位置付けを見直し、森林法もしくは農地法に基づく土地利用規制の導入可能性について検討・調整を行うことが考えられる。このうち、農林関係部局との調整が成立しない農地・山林については、特定用途制限地域、緑地保全地域、風致地区など、都市計画による土地利用規制を導入することで、用途地域指定解除後に無秩序な開発が進まないようにすることが望ましい。

なお、低未利用地を含む用途地域の有効利用もしくは用途地域解除のどちらの方向性を選択する場合も、当該都市の用途地域の範囲・規模の妥当性について全体的・長期的観点から検討した上で行うことが望ましい。例えば、用途地域内の低未利用地の市街化又は再利用を効果的に推進するためには、それ以外の区域、特に白地地域における開発制限を強化することが必要であり、そのためには、特定用途制限地域、緑地保全地域、風致地区等の指定による建物立地規制のほか、開発許可の立地基準や建築形態規制（建ぺい率・容積率等）の見直しにより、大規模な建築物や高層の建築物の立地を抑制する方法も検討することが望まれる。

■ 用途地域内で市街地形成が進まない区域の見直し例





#### ④ 生活形態の変化により不便が生じている区域の見直し

かつて郊外部を中心に開発された住宅団地では、良好な居住環境を保全する観点から、第一種低層住居専用地域などの厳しい用途規制、形態規制が設定されているケースが多い。

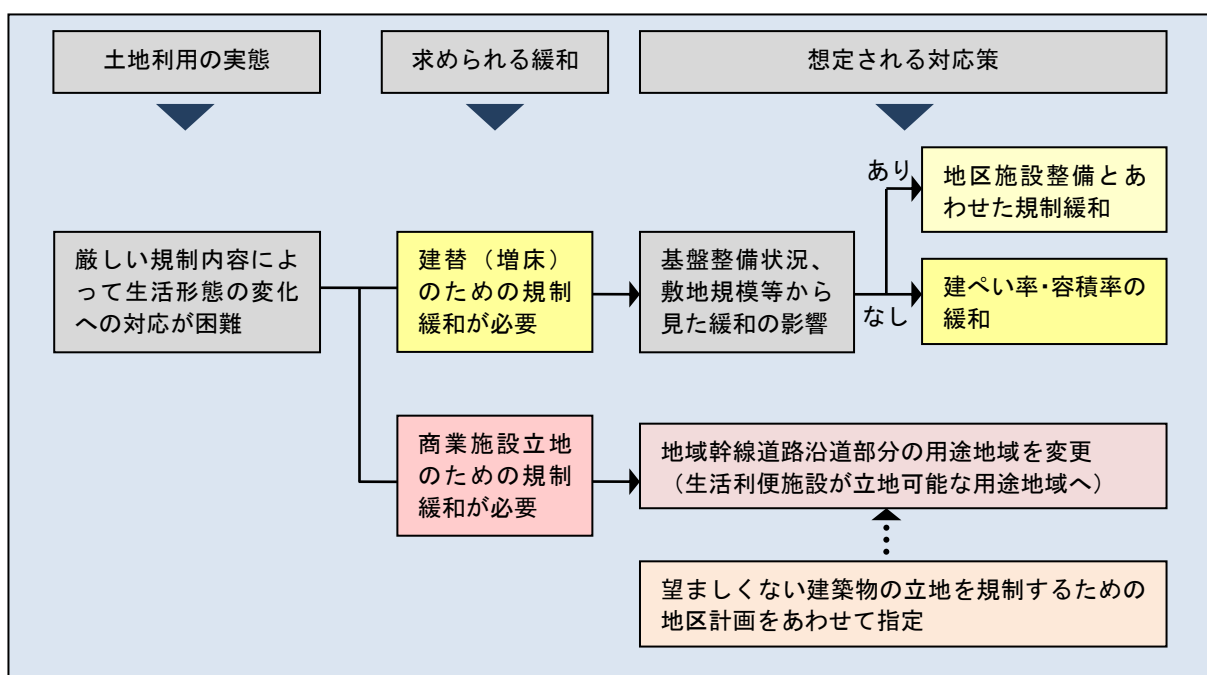
しかし、開発・分譲されてから長期間を経た住宅団地では、居住者の高齢化に伴い、多世代型住居への建替や、スーパーマーケットやコンビニエンスストアなどの商業施設の立地が求められる例があり、厳しい用途規制、形態規制がこうした生活形態の変化への対応を阻んでいる事態も想定される。特に、敷地規模が小さい団地や、買い物、通院等の不便な団地では、建物更新が遅れたり、空き地化が進むことによって、団地全体に対して深刻な影響を与えている。

居住者にとって暮らしやすい環境は、生活形態や生活様式の変化に応じて変わるものであり、用途地域等の規制内容に関しても、これら変化を踏まえて適切に見直すことが必要である。ただし、一部の需要だけに応じて安易な規制緩和を行ってしまうと、これまで維持されてきた良好な居住環境が喪失する危険性もあるため、十分慎重に対応することが望まれる。

低層住居専用地域で規制緩和が求められるケースのうち、多世代型住居等への建替のための緩和が求められるケースでは、道路・公園等の基盤整備状況や敷地規模を考慮した上で必要な範囲で建ぺい率・容積率を見直すほか、地区計画によって地区施設の整備と建物更新を一体的に進めるといった方法が考えられる。

同じく規制緩和が求められるケースのうち、スーパーマーケットやコンビニエンスストア程度の商業施設を立地させることが必要なケースでは、地域内の幹線道路沿道部分を生活利便施設が立地可能な用途地域に変更することが考えられる（第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域など）。ただし、用途地域の変更によって、望ましくない建物の立地まで想定される場合は、地区計画によって変更箇所の用途、高さ、形態・意匠などをきめ細かく規制することが必要である。

■ 生活形態の変化により不便が生じている区域の見直し例

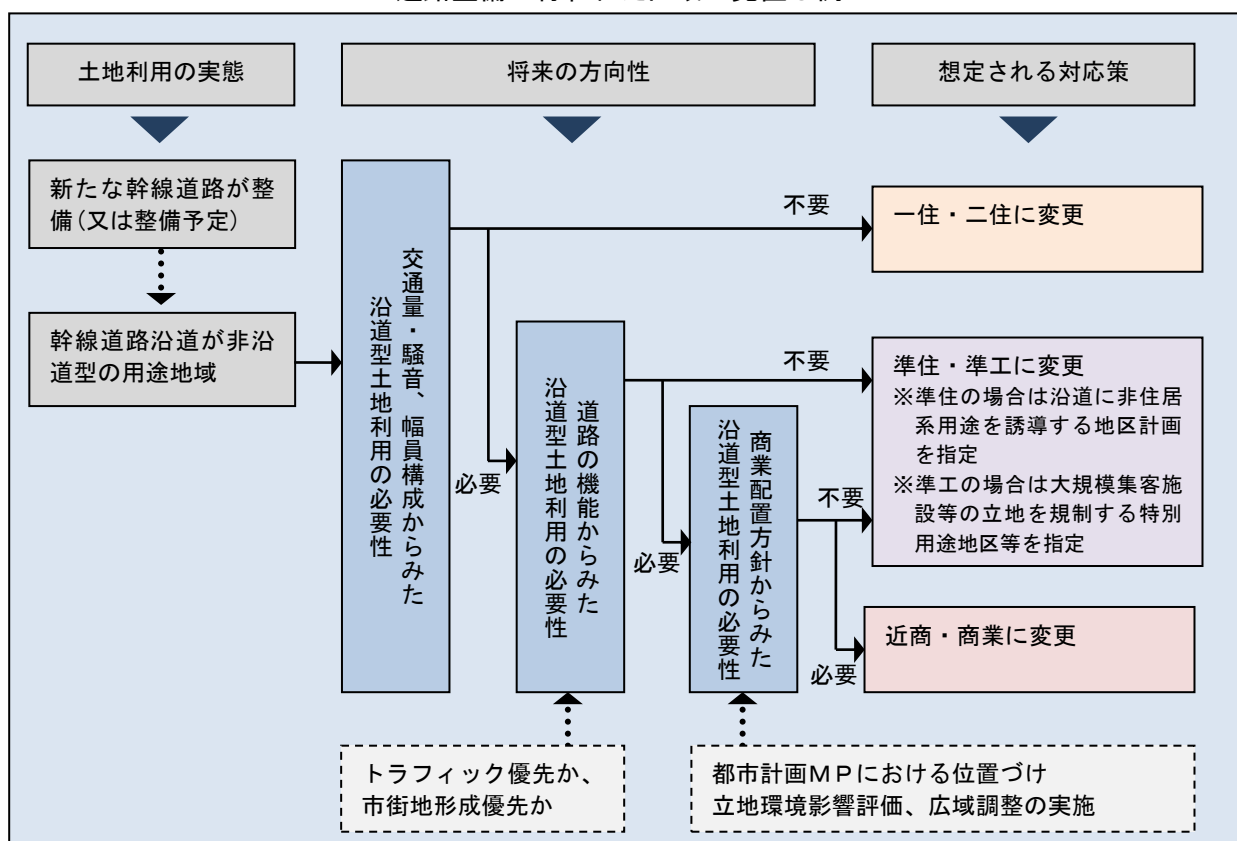


### ⑤ 道路整備が行われた区域の見直し

用途地域の指定と道路等の都市基盤施設の計画は、一体的に、整合を図りながら行われることが重要であるが、道路整備後に周辺の土地利用や道路網が変化したことによって、交通量や沿道の土地活用需要が当初想定よりも大きく変化した場合、これらの中に不整合が生じる可能性もある。交通量の多い幹線道路沿道に住居専用地域や工業地域が指定されている場合、沿道の有効な土地利用や延焼遮断帯としての機能が阻害されるだけでなく、良好な居住環境・操業環境が阻害される恐れもあるため、こうした不整合が生じているケースでは、適切な沿道型用途地域へと変更することで、当該道路が周辺に及ぼす影響の緩和、もしくは周辺に及ぼす効果の増大を図ることが必要である。

ただし、交通量・騒音や幅員だけで沿道型土地利用の必要性を判断してしまうと、多くの幹線道路沿道において沿道利用の必要性が高いという評価となり、その結果、郊外部の沿道にまで大規模集客施設の立地拡散を引き起こす可能性がある。このため、沿道型土地利用のあり方に関しては、中心市街地の活性化やコンパクトな都市づくりを図る観点からの検討も重要であり、大規模集客施設の立地が望ましくない沿道地域に対しては、特別用途地区による立地規制を併せて指定するほか、準住居地域や第一種・第二種住居地域の指定にとどめるといった方法を取ることが望まれる。

■ 道路整備が行われた区域の見直し例



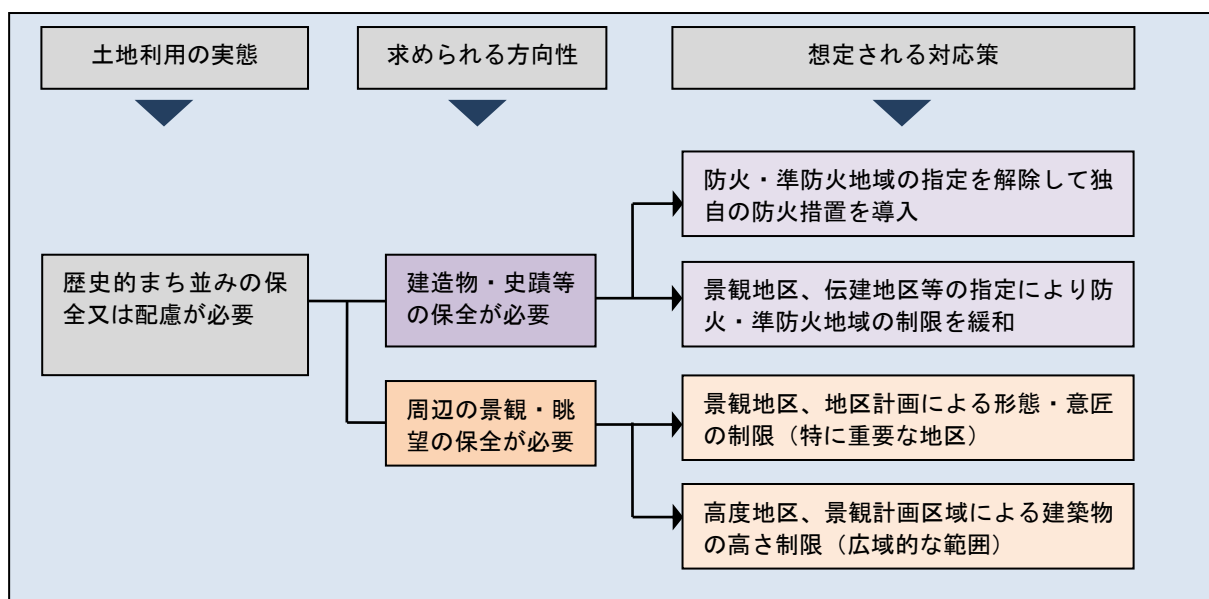
## ⑥ 歴史的まち並みへの配慮が必要な区域の見直し

歴史的まち並みの保全を行う場合、歴史的建造物や史跡等そのものの保全・保護と、周辺の一  
般の建築物を含めた全体的な景観・眺望の保全の両面が必要となる。

歴史的建造物や史跡等は、古くから形成され、比較的密集した市街地に多く分布しているが、  
こうした市街地では、防災面での対策が必要な場合が多く、特に、中心市街地などの商業地域  
の場合、防火地域・準防火地域が指定されている。文化財指定を受けていない一般の歴史的建造物  
は、防火地域・準防火地域の構造規制により、従来工法を用いた建替えや修繕ができなくなる可  
能性があるため、周辺市街地の火災発生時における延焼拡大危険性がそれほど大きくない場合は、  
防火地域・準防火地域を解除して、地域の実態に合った独自の防火措置を講じることも考えられ  
る。ただし、周辺市街地の延焼拡大危険性が大きい場合は、景観地区、伝統的建造物群保存地区  
などの別途地区を指定して、歴史的建造物だけに限って防火・準防火地域による制限を緩和する  
方法を検討することが望ましい。

周辺一般の建築物を含めた全体的な景観・眺望の保全が必要な場合、特に景観上重要な地区  
に関しては、住民の意向等を踏まえつつ、景観地区や地区計画による形態・意匠の制限を行うこ  
とが望ましい。それ以外の一般的な市街地に関しては、高層建築物によって景観・眺望が阻害さ  
れることのないよう、容積率の見直しや高度地区の指定によって高層建築物の建築を抑制するほ  
か、景観法に基づく景観計画区域によって広域的な景観保全を図ることも考えられる。

### ■ 歴史的まち並みへの配慮が必要な区域の見直し例



## (2) 用途地域の運用イメージ

### 1) 用途地域選定の基本的考え方

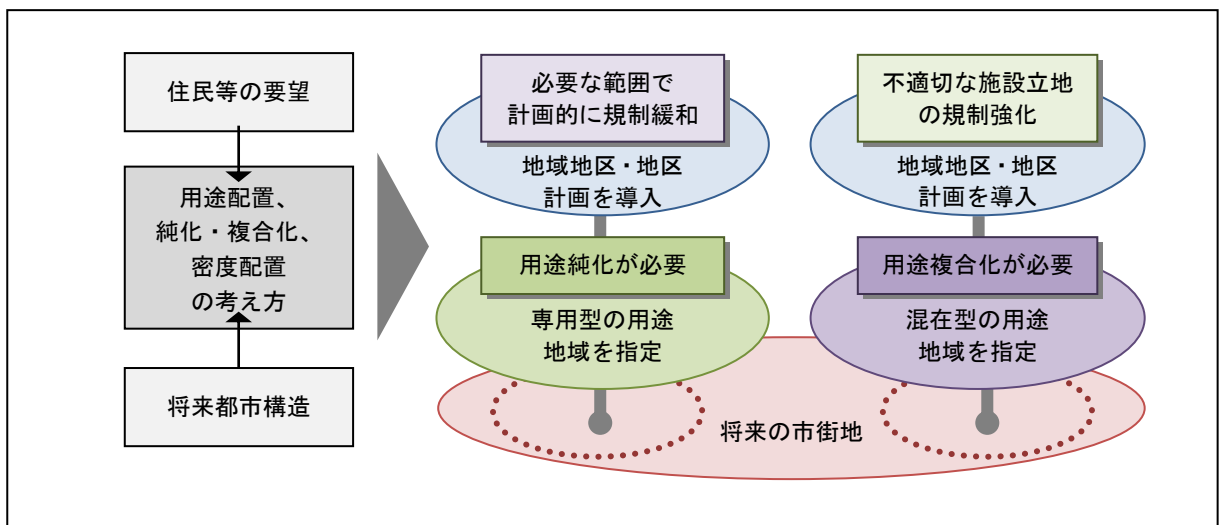
用途地域は、住居・商業・工業の3区分をベースとして、地域内の用途制限内容によってさらに細かく12種類に分類されている。制限内容に関しては、特定の用途専用とするものと、多様な用途の混在を許容するものとが用意されており、これまでの都市計画では、用途純化を基本的方向性として、極力専用性の高い用途地域を指定することが求められてきた。

しかし、低層住居専用地域において、居住者の生活に必要な店舗が立地できないために生活利便性が低くなっているケースなど、単一用途のみの市街地が抱える課題も報告されている。また、歩いて暮らせるまちづくりを実現する観点からは、身近な生活圏内に買い物、娯楽、通院などの多様な施設が立地していることが望ましく、住居と商業・業務などが複合的に融合した土地利用を形成できるようにすることも重要となっている。一方、目指すべき市街地像が不明確であるために多様な用途を許容できる用途地域が選択されているケースもあるが、こうした混在を許容する用途地域では、居住環境や操業環境にとって悪影響を及ぼす施設が無秩序に立地することで、市街地の質の低下、ひいては市街地の魅力・求心力の低下を生じさせる危険性を抱えている。

このため、これからの用途地域の指定にあたっては、目指すべき土地利用イメージを明確にした上で、専用性の高い用途地域を選定する場合は計画的に緩和できる仕組み、混在型の用途地域を選定する場合は不適切な施設の立地を規制できる仕組みを取り入れることが重要となる。

また、これまでは、建物の用途とは関係なく建ぺい率・容積率のために商業系用途地域が選択されているケースや、一部の中高層建築物や店舗・病院のために中高層系用途地域が選択されているケースなど、必ずしも用途地域の名称と土地利用とが一致していなかったことが指摘されている。こうした不一致は、行政と住民とが共有すべき市街地像が不明確になり、住民が想定していなかった土地利用が法的には許可される、といった現象を生じさせることから、各用途地域の本来の趣旨・目的を踏まえた上で、将来誘導すべき土地利用に対応する用途地域の種類を選定することが望まれる。

### ■ 用途地域選定のイメージ

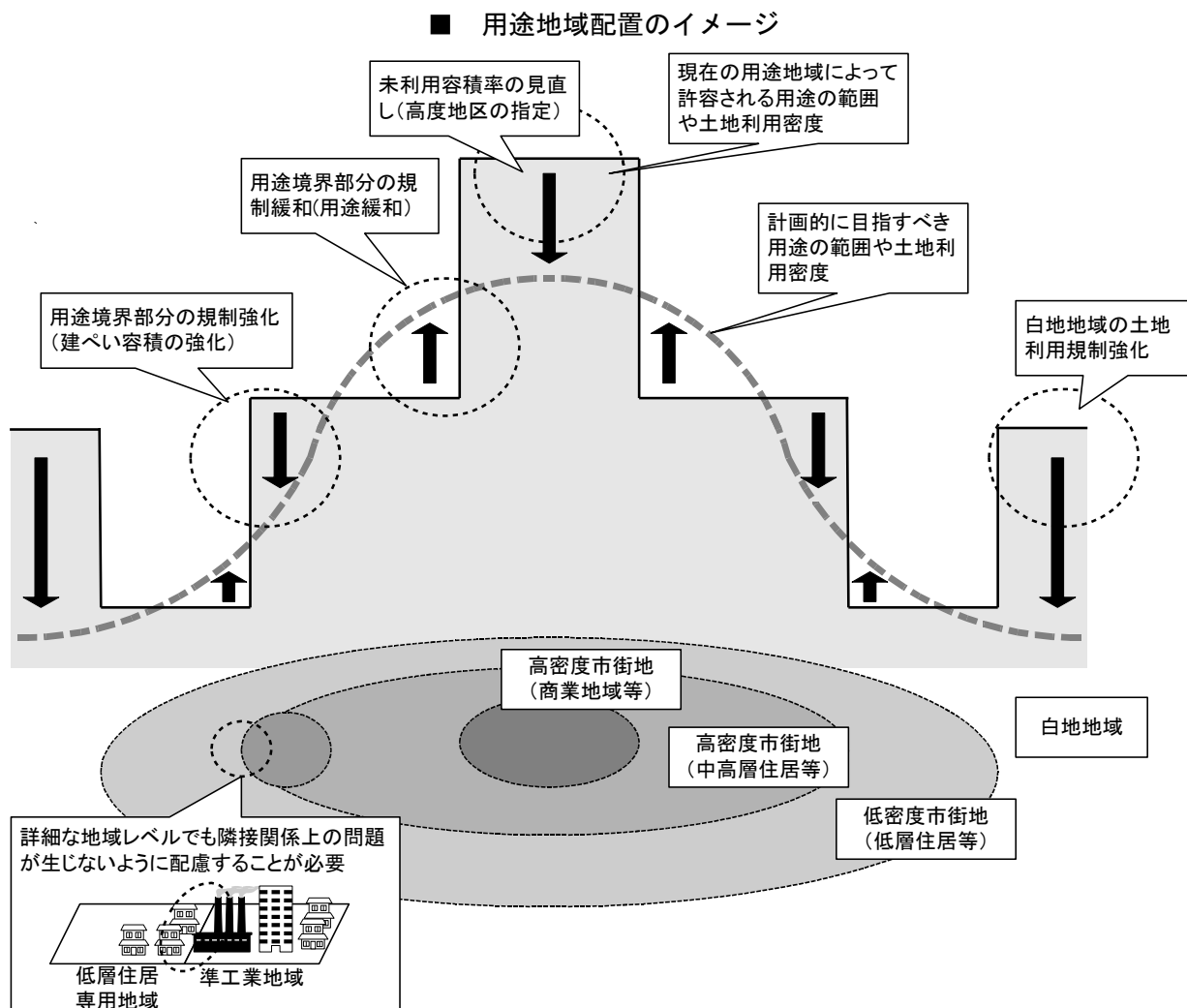


## 2) 用途地域配置の基本的考え方

都市計画運用指針の中では、用途地域を配置する際の考え方として、住居専用地域と商業地域・工業地域・工業専用地域とは原則として接して定めないことが示されているほか、「隣接する用途地域の種類ごとの区域等において土地利用の極端な差異を生じないように定めることが望ましい」旨が示されている。

この考え方は、良好な居住環境を保全する観点から最低限考慮すべき事項であり、今後は、将来都市構造や土地利用密度と連携した用途地域配置や、詳細な地域レベルでの建物立地状況を踏まえた用途地域まで検討することが望まれる。

このうち、将来都市構造や土地利用密度と連携した用途地域配置に関しては、中心市街地をはじめとする拠点から周辺に向かって同心円状に土地利用密度が低くなっていくような配置が考えられる。さらに、異なる用途地域間で規制格差が生じる場合においては、特別用途地区による用途規制の補完や、きめ細かな建ぺい率・容積率の設定によって、格差の是正を図ることも考えられる。また、詳細な地域レベルでの建物立地状況を踏まえた用途地域配置に関しては、例えば、準工業地域内の工場と、第一種住居地域内の低層住宅地が隣接している場合など、法的には問題がない隣接関係でも、実態として住工混在が問題となっているケースを是正するための見直しが考えられる。



### 3) 土地利用に応じた用途地域選定の考え方

#### a 専用住居系市街地

住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高める必要がある市街地については、建物の用途や形態（建ぺい率、容積率、高さなど）の混在の程度を考慮した上で、さらに、不適格建築物の分布状況、今後の開発・保全に関する需要、及び隣接する用途地域との関係も考慮して次の用途地域を指定することが望ましい。

#### ア 第一種低層住居専用地域

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、第一種低層住居専用地域を指定する。

なお、身近な範囲で基本的な日常生活に必要となる商業等の諸機能が近接した住宅地形成が必要な場合は、第二種低層住居専用地域の指定、もしくは地区計画による計画的な施設配置についても検討することが望ましい。

#### イ 第二種低層住居専用地域

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、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（床面積 150 m<sup>2</sup>以下）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ついては、第二種低層住居専用地域を指定する。

#### ウ 第一種中高層住居専用地域

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、第一種中高層住居専用地域を指定する。

なお、日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。

#### エ 第二種中高層住居専用地域

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、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て中規模（床面積 1,500 m<sup>2</sup>以下）な店舗等の立地を許容あるいは誘導する地域については、第二種中高層住居専用地域を指定する。

なお、日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。

#### b 複合住居系市街地

住宅を中心としながら、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については、異なる用途の建物が隣接することによる環境悪化の可能性を念頭に置き、許容される建物の用途や規模等を考慮して次の用途地域を指定することが望ましい。

なお、目指すべき市街地像の実現に向けて、次の用途地域による用途規制だけでは効果的な規制・誘導が困難な場合、用途地域を補完する特別用途地区を併せて指定することが望ましい。

#### ア 第一種住居地域

中規模程度（床面積 3,000 m<sup>2</sup>以下）の店舗、飲食店、事務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ついては、第一種住居地域を指定する。

#### イ 第二種住居地域

住居の環境を保護しながら、店舗、飲食店、事務所、遊興施設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ついては、第二種住居地域を指定する。

#### ウ 準住居地域

道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域については、環境保全に十分配慮した上で、準住居地域を指定する。

#### エ その他

上記の用途地域のほか、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ついては近隣商業地域、また、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ついては準工業地域を指定することも考えられる。

### c 商業系市街地

商業系市街地については、都市における商業業務機能の適正な構成及び配置を図る観点から、道路・鉄道の交通ネットワーク形成状況との関係を考慮した上で、さらに、商業地としての機能・役割、都市全体として必要な商業規模等も考慮して次の用途地域を指定することが望ましい。

#### ア 近隣商業地域

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に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との調和を図る必要がある商業地については、近隣商業地域を指定する。

#### イ 商業地域

広域拠点や地域拠点として位置づけられている商業地をはじめ、主要な鉄道駅周辺や幹線道路沿道など、都市基盤施設の整備状況を勘案した上で商業・業務の集積を図るべき地域については、商業地域を指定する。

### d 工業系市街地

工業系市街地については、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地が形成されるよう、当該都市の工業生産活動に必要な規模・配置も考慮して次の用途地域を指定することが望ましい。

#### ア 準工業地域

住宅等との混在を許容しつつ、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・自動車修理工場等の集約的な立地を図る地域については、準工業地域

を指定する。

なお、商業系市街地への商業機能集積を促進する観点から、準工業地域への大規模集客施設の立地を制限する必要がある場合、特別用途地区を併せて指定することが望ましい。

#### イ 工業地域

工業の利便を図るべき地域のうち、住宅や店舗等との混在の排除又は防止が必須ではない、もしくは困難と認められる工業系市街地については、工業地域を指定する。

#### ウ 工業専用地域

住宅や店舗等の混在を排除又は防止しながら工業に特化した土地利用を図るべき地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域については、工業専用地域を指定する。

#### d 幹線道路沿道等

幹線道路沿道については、上記の用途地域選定の考え方に加えて、都市構造上の位置づけ、幹線道路の機能や整備状況、沿道の土地利用動向等を勘案して、用途地域の種類を検討することが必要である。

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、沿道土地利用の具体的内容や後背地の環境への配慮の必要性を考慮して、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指定することが望ましい。なお、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を指定し、自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域については準住居地域を指定することが望ましい。

ただし、商業系市街地への商業機能集積を促進する観点から、近隣商業地域、商業地域、準工業地域への大規模集客施設の立地を制限する必要がある場合は、特別用途地区を併せて指定することが望ましい。

また、幹線道路の沿道における業務の利便を特に図らない地域に関しては、周辺環境への影響等に配慮しながら、第一種住居地域又は第二種住居地域を指定することが考えられる。

幹線道路沿道等に用途地域を指定する場合、道路境界からの一定の距離による指定が一般的であり、幹線道路の幅員や交通量、沿道への立地が想定される建築物の敷地等を考慮して、概ね20～50m程度で定めることが望ましい。また、沿道市街地の街区が確定している場合は、街区形状に応じて指定範囲を設定することも考えられ、この場合は概ね1～2宅地程度で定めることが望ましい。



■ 用途地域の選定に関する法及び都市計画運用指針の考え方

用途地域		定義（都市計画法）	対象地域の例（都市計画運用指針）
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	
	第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	主要な生活道路に面する地域等で、住民の日常生活圏に配慮しながら、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	
	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	住民の日常生活の利便性を高めるような中規模な店舗が立地する、主要な生活道路に面した中高層住宅地
	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域	
	第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域	住居と店舗、事務所等の併存する住宅地
	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	○商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域 ○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
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	○都心若しくは副都心の商業地又は中小都市の中心商業地 ○地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区 ○郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区
工業系	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域	○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
	工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域	「主として工業の利便を増進するため定める地域」とは、a及びb（注：上記準工業地域及び下記工業専用地域に関する考え方）のいずれにもあたらないが工業の利便を図る地域が考えられる。
	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域	○住宅等の混在を排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域 ○新たに工業地として計画的に整備を図る地域

#### 4) 用途地域の指定区域に関する考え方

##### ① 第一種低層住居専用地域

###### a 趣旨・目的

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

###### b 許容される用途

建築物の用途		第一種低層住居専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	600㎡以下
工場・倉庫等	建築物付属自動車車庫	▲	600㎡以下・1階以下

###### c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度
標準	既に良好な環境を有する低層住宅地、又は今後低層住宅地の形成を図る地域であり、今後も良好な住環境を保護する必要のある区域	40 50	80 100	10m
低密度市街地	・土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある区域 ・優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地等の区域	30 40	50 60 80	10m
高密度市街地	・低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域 ・一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地等の区域	50	100	10m
		60	150 200	12m

※外壁後退距離は、原則として1.5m又は1.0mを指定

※最低敷地規模は200㎡未満で必要に応じて指定

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ha以上とする。
- ・隣接する他の住居専用地域も含めた一団の規模がおおむね20ha以上となるように配置する。
- ・形状が不整形でないこと。

イ 隣接要件

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定められていないこと。
- ・原則として、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。
- ・原則として、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定められていないこと。
- ・ただし、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定める場合、若しくは、幹線道路沿道、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・低層住宅地の良好な環境を保全するために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、地区計画、景観地区等を定めることが望ましい。
- ・身近な生活圏で日常生活に必要な商業施設等の立地が必要な場合、地区計画による計画的な用途規制緩和を検討し、地区計画による対応が困難な場合は、用途地域の変更についても検討することが望ましい。

② 第二種低層住居専用地域

a 趣旨・目的

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

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

b 許容される用途

建築物の用途		第二種低層住居専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	▲	日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	600㎡以下
工場・倉庫等	建築物付属自動車車庫	▲	600㎡以下・1階以下 建築物の延べ面積の1/2以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	原動機の制限あり 2階以下

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度
標準	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、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	40 50	80 100	10m
低密度市街地	・土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある区域 ・優れた住居の環境の保護を図りつつ、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低層住宅用地等の区域	30 40	50 60 80	10m
高密度市街地	・低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域 ・一体的・計画的に整備され、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低層集合住宅用地等の区域	50 60	100 150 200	10m 12m

※外壁後退距離は、原則として1.5m又は1.0mを指定

※最低敷地規模は200㎡未満で必要に応じて指定

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ha以上とする。
- ・隣接する他の住居専用地域も含めた一団の規模がおおむね20ha以上となるように配置する。
- ・形状が不整形でないこと。

イ 隣接要件

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定められていないこと。
- ・原則として、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。
- ・原則として、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定められていないこと。
- ・ただし、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定める場合、若しくは、幹線道路沿道、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・低層住宅地の良好な環境を保全するために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、地区計画、景観地区等を定めることが望ましい。

③ 第一種中高層住居専用地域

a 趣旨・目的

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

b 許容される用途

建築物の用途		第一種中高層住居専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、500㎡以下のもの	▲	日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
工場・ 倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	300㎡以下・2階以下
	建築物付属自動車車庫	▲	3,000㎡以下・2階以下 建築物の延べ面積の1/2以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	原動機の制限あり 2階以下

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	既に良好な環境を有する中高層住宅地、又は今後中高層住宅地の形成を図る地域であり、今後も良好な住環境を保護する必要のある区域	60	200
低密度市街地	優れた住居の環境の保護を図る必要のある中高層住宅地等の区域	30	100
		40	150
		50	
高密度市街地 A	鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域	60	300
高密度市街地 B	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区域	60	400
			500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ha以上とする。
- ・隣接する他の住居専用地域も含めた一団の規模がおおむね20ha以上となるように配置する。
- ・形状が不整形でないこと。

イ 隣接要件

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定められていないこと。
- ・原則として、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。
- ・原則として、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定められていないこと。
- ・ただし、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定める場合、若しくは、幹線道路沿道、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・中高層住宅地の良好な環境を保全するために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、地区計画等を定めることが望ましい。
- ・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。

④ 第二種中高層住居専用地域

a 趣旨・目的

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

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

b 許容される用途

建築物の用途		第二種中高層住居専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、1,500㎡以下のもの	▲	2階以下
事務所等	事務所等の床面積が、1,500㎡以下のもの	▲	2階以下
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
工場・ 倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	300㎡以下・2階以下
	建築物付属自動車車庫	▲	3,000㎡以下・2階以下 建築物の延べ面積の1/2以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	原動機の制限あり 2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	▲	1,500㎡以下・2階以下



c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	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、住民の日常生活の利便に配慮して中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する区域	60	200
低密度市街地	優れた住居の環境の保護を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する中高層住宅地等の区域	30 40 50	100 150
高密度市街地 A	鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する地域のうち、必要な公共施設が整備された区域	60	300
高密度市街地 B	高層住宅地等として土地の高度利用を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する地域のうち、必要な公共施設が整備された区域	60	400 500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ha以上とする。</li> <li>・隣接する他の住居専用地域も含めた一団の規模がおおむね20ha以上となるように配置する。</li> <li>・形状が不整形でないこと。</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

イ 隣接要件

<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定められていないこと。</li> <li>・原則として、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。</li> <li>・原則として、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定められていないこと。</li> <li>・ただし、商業地域、工業地域又は工業専用地域と接して定める場合、若しくは、幹線道路沿道、鉄道沿線又は公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ウ 併せて運用すべき地域地区等

<ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層住宅地の良好な環境を保全するために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、地区計画等を定めることが望ましい。</li> <li>・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑤ 第一種住居地域

a 趣旨・目的

◎第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

b 許容される用途

建築物の用途		第一種住居地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、3,000㎡以下のもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡以下のもの	○	
ホテル・旅館		▲	3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	▲	3,000㎡以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
	自動車教習所	▲	3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	300㎡以下・2階以下
	建築物付属自動車車庫	▲	2階以下 建築物の延べ面積の1/2以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）	▲	3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	自動車修理工場	▲	原動機の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	▲	3,000㎡以下

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	中規模程度の店舗、飲食店、事務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、住環境の保護を図る区域	60	200
低密度市街地	住居専用地域並みの用途規制は困難であるが、良好な住環境を保護するために、大規模な店舗等の立地や土地の高度利用が不適当な区域	50 60	100 150
高密度市街地 A	・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区域 ・密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るべき区域 ・比較的高い建ぺい率となっているものの、住宅地としての環境を保護する観点から、商業地域又は近隣商業地域からの指定変更を行う区域	80	200
高密度市街地 B	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等、特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	60 80	300 400 500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ha以上とする。 (ただし、路線的に指定する場合はこの限りではない。)</li> <li>・形状が不整形でないこと。</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

イ 隣接要件

<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。</li> <li>・新幹線沿線又は公共用飛行場周辺に定められていないこと。公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な住環境の保護に支障がないと認められること。(大分県では該当なし)</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ウ 併せて運用すべき地域地区等

<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。</li> <li>・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑥ 第二種住居地域

a 趣旨・目的

◎第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。  
 ・「主として」とは、住居の環境を保護する住宅地において、例えば、住居と店舗、事務所等の併存を図ること。

b 許容される用途

建築物の用途		第二種住居地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡以下のもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	
ホテル・旅館		○	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	○	
	カラオケボックス等	▲	10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	▲	10,000㎡以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
	自動車教習所	○	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	300㎡以下・2階以下
	建築物付属自動車車庫	▲	2階以下 建築物の延べ面積の1/2以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	自動車修理工場	▲	原動機の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	住居の環境を保護しながら、店舗、飲食店、事務所、遊興施設等の共存立地を許容あるいは誘導する区域	60	200
低密度市街地	住居専用地域並みの用途規制は困難であるが、良好な住環境を保護するために、大規模な店舗等の立地や土地の高度利用が不適当な区域	50 60	100 150
高密度市街地 A	・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区域 ・密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るべき区域 ・比較的高い建ぺい率となっているものの、住宅地としての環境を保護する観点から、商業地域又は近隣商業地域からの指定変更を行う区域	80	200
高密度市街地 B	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等、特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	60 80	300 400 500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1ha以上とする。 (ただし、路線的に指定する場合はこの限りではない。)</li> <li>・形状が不整形でないこと。</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

イ 隣接要件

<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。</li> <li>・新幹線沿線又は公共用飛行場周辺に定められていないこと。公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。(大分県では該当なし)</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ウ 併せて運用すべき地域地区等

<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。</li> <li>・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑦ 準住居地域

a 趣旨・目的

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

b 許容される用途

建築物の用途		準住居地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡以下のもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	
ホテル・旅館		○	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	
	カラオケボックス等	▲	10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	▲	10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	▲	客席200㎡未満
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
自動車教習所	○		
工場・ 倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	自動車修理工場	▲	原動機の制限あり 作業場の床面積150㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	量が非常に少ない施設	

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	幹線道路沿道の住宅地で、道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図る区域	60	200
低密度市街地	幹線道路沿道の低層住宅地で、低層・低密度の沿道サービス施設の立地を許容する区域	50 60	100 150
高密度市街地 A	・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区域 ・比較的高い建ぺい率となっているものの、沿道住宅地としての環境を保護する観点から、商業地域又は近隣商業地域からの指定変更を行う区域	80	200
高密度市街地 B	幹線道路の沿道等であって、特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	60 80	300 400 500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・原則として、幹線道路の沿道において路線的に指定する。

イ 隣接要件

- ・道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される幹線道路沿道に定められていないこと。
- ・公共用飛行場周辺に定められていないこと。公共用飛行場周辺に定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。(大分県では該当なし)

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。
- ・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。
- ・緊急輸送道路や延焼遮断帯として位置づけられる幹線道路沿道については、沿道建物の不燃化を促進する防火地域又は準防火地域を指定することが望ましい。

⑧ 近隣商業地域

a 趣旨・目的

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

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

b 許容される用途

建築物の用途		近隣商業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	
ホテル・旅館		○	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	○	
	カラオケボックス等	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
工場・ 倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積150㎡以下
	自動車修理工場	▲	原動機の制限あり 作業場の床面積300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	量が少ない施設



c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との調和を図る必要がある商業地の区域	80	200 300
低密度市街地	・低層の住宅や店舗から構成され、土地の高度利用を図ることが不適当な区域 ・隣接する住宅地との調和を図る上で、低層・低密度の商業地を形成する必要がある区域	60	100 150
高密度市街地 A	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等、土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	80	400
高密度市街地 B	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等、特に土地の高度利用を図るべき地域で、十分な公共施設が整備された区域	80	500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・おおむね 1 ha 以上の規模となるように設定する。  
(ただし、路線的に指定する場合はこの限りではない。)

イ 隣接要件

- ・特になし

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。
- ・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。また、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など、土地の高度利用を図る必要がある場合は、建物の最低限度を定める高度地区を併せて定めることが望ましい。
- ・緊急輸送道路や延焼遮断帯として位置づけられる幹線道路沿道については、沿道建物の不燃化を促進する防火地域又は準防火地域を指定することが望ましい。

エ その他

- ・大規模集客施設の立地に係る指定又は変更を行う場合、「大規模集客施設の立地誘導方針」を踏まえ、立地影響評価を実施した上で広域調整の手続きが行われていること。

⑨ 商業地域

a 趣旨・目的

◎商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。  
 ・「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、都心若しくは副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等。

b 許容される用途

建築物の用途		商業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡を越えるもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を越えるもの	○	
ホテル・旅館		○	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	○	
	カラオケボックス等	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	○	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
自動車教習所	○		
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積150㎡以下
	自動車修理工場	▲	原動機の制限あり 作業場の床面積300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	量が少ない施設

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	広域拠点や地域拠点として位置づけられている商業地をはじめ、主要な鉄道駅周辺や幹線道路沿道など、都市基盤施設の整備状況を勘案した上で商業・業務の集積を図るべき区域	80	400
低密度市街地	・低層の店舗から構成され、土地の高度利用を図ることが不 適当な区域 ・隣接する住宅地との調和を図る上で、低層・低密度の商業 地を形成する必要がある区域	80	200 300
高密度市街地 A	鉄道駅周辺等の集約拠点として位置づけられる地域のうち、 高層の商業施設又は業務施設を整備する必要がある、かつ必 要な公共施設が整備された区域	80	500 600
高密度市街地 B	鉄道駅周辺等の集約拠点として位置づけられる地域のうち、 高層の商業施設又は業務施設が整備されることが確実であ り、かつ十分な公共施設が整備された区域		700~ ※

※700、800、900、1000、1100、1200、1300 まで使用可能

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・おおむね2ha以上の規模となるように設定する。

イ 隣接要件

- ・住居専用地域と接して定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。
- ・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。また、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など、土地の高度利用を図る必要がある場合は、建物の最低限度を定める高度地区を併せて定めることが望ましい。
- ・高い容積率を設定する高密度な拠点市街地や、緊急輸送道路や延焼遮断帯として位置づけられる幹線道路沿道については、建物の不燃化を促進する防火地域又は準防火地域を指定することが望ましい。

エ その他

- ・大規模集客施設の立地に係る指定又は変更を行う場合、「大規模集客施設の立地誘導方針」を踏まえ、立地影響評価を実施した上で広域調整の手続きが行われていること。

⑩ 準工業地域

a 趣旨・目的

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

・「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地。

b 許容される用途

建築物の用途		準工業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡を越えるもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を越えるもの	○	
ホテル・旅館		○	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	○	
	カラオケボックス等	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	▲	個室付浴場等を除く
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
自動車教習所	○		
工場・ 倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり ①：2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	原動機・作業内容の制限あり
	自動車修理工場	○	原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	量がやや多い施設

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	住宅等との混在を許容しつつ、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・自動車修理工場等の集約的な立地を図る地域	60	200
低密度市街地	幹線道路沿道の低層住宅地で、低層・低密度の沿道サービス施設の立地を許容する区域	50 60	100 150
高密度市街地 A	・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区域 ・密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るべき区域	80	200 300
高密度市街地 B	幹線道路の沿道等であって、特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	60	300 400 500

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

・おおむね5 ha 以上の規模となるように設定する。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は1 ha 以上とする。  
(ただし、路線的に指定する場合はこの限りではない。)

イ 隣接要件

・特になし

ウ 併せて運用すべき地域地区等

・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。特に、商業系市街地への商業機能集積を促進する観点から、準工業地域への大規模集客施設の立地を制限する必要がある場合、特別用途地区を併せて指定することが望ましい。

・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。

・緊急輸送道路や延焼遮断帯として位置づけられる幹線道路沿道については、沿道建物の不燃化を促進する防火地域又は準防火地域を指定することが望ましい。

エ その他

・大規模集客施設の立地に係る指定又は変更を行う場合、「大規模集客施設の立地誘導方針」を踏まえ、立地影響評価を実施した上で広域調整の手続きが行われていること。

⑪ 工業地域

a 趣旨・目的

◎工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。  
 ・「主として工業の利便を増進するため定める地域」とは、準工業地域及び工業専用地域のいずれにもあたらないが工業の利便を図る地域。

b 許容される用途

建築物の用途		工業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡以下のもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	○	
	カラオケボックス等	▲	10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	▲	10,000㎡以下
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
	自動車教習所	○	
工場・ 倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	原動機の制限あり
	自動車修理工場	○	原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	量が多い施設

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	主として工業の利便を図るべき地域で、住宅や店舗等との混在の排除又は防止が必須ではない、もしくは困難と認められる区域	60	200
低密度 市街地	・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 ・計画的に開発された工業団地で、良好な環境の保護を図るべき区域	50	100 150
高密度 市街地	土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	60	300 400

d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね5ha以上の規模となるように設定する。 (ただし、工業専用地域と一体となる場合はこの限りではない。)</li> <li>・計画的に開発する工業団地については、計画区域に合わせて区域を定める。</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

イ 隣接要件

<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居専用地域と接して定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ウ 併せて運用すべき地域地区等

<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途混在の解消や不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。</li> <li>・日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⑫ 工業専用地域

a 趣旨・目的

◎工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。  
 ・「工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等。

b 許容される用途

建築物の用途		工業専用地域	備考
店舗等	店舗等の床面積が、10,000㎡以下のもの	▲	物品販売店舗、飲食店を除く
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等	▲	10,000㎡以下
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	公衆浴場、診察所、保育所等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
工場・倉庫等	自動車教習所	○	
	単独車庫（付属車庫を除く）	○	
	建築物付属自動車車庫	○	
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	原動機の制限あり
	自動車修理工場	○	原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	量が多い施設	

c 建ぺい率・容積率等の指定基準

区分	指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
標準	住宅や店舗等の混在を排除又は防止しながら工業に特化した土地利用を図るべき区域	60	200
低密度市街地	・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 ・計画的に開発された工業団地で、良好な環境の保護を図るべき区域	30	100 150
		40	
		50	
高密度市街地	土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された区域	60	300 400



d 指定にあたっての留意事項

ア 規模・形状

- ・おおむね 20ha 以上の規模となるように設定する。
- ・計画的に開発する工業団地については、計画区域に合わせて区域を定める。

イ 隣接要件

- ・住居専用地域と接して定める場合、緩衝的な役割を果たす緑地帯又は地形等によって、良好な居住環境の保護に支障がないと認められること。

ウ 併せて運用すべき地域地区等

- ・不適切な建物立地の防止を図るために用途地域による制限よりも厳しい制限が必要な場合は、特別用途地区、地区計画等を定めることが望ましい。
- ・周辺地域における日照・眺望等を考慮して建物を一定の高さ以下に抑える必要がある場合は、建物の最高限度を定める高度地区を併せて指定することが望ましい。

■ 用途地域別の建築物用途制限一覧

建築物の用途		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	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	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの				①	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの				①	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの				①	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	
ホテル・旅館						①	○	○	○	○	○	○	①：3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					①	○	○	○	○	○	○	①：3,000㎡以下
	カラオケボックス等					①	①	○	○	○	①	①	①：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等					①	①	○	○	○	①	○	①：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						①	○	○	○	○	○	①：客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	①	○	○	①：個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：600㎡以下
	自動車教習所				①	○	○	○	○	○	○	○	①：3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付風車庫を除く）			①	①	①	○	○	○	○	○	○	①：300㎡以下・2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①：600㎡以下・1階以下 ②：3,000㎡以下・2階以下 ③：2階以下 ①②③とも建築物の延べ面積の1/2以下
	倉庫業倉庫						○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）				①	○	○	○	○	○	○	○	①：3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ①：2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり ①：作業場の床面積50㎡以下 ②：作業場の床面積150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									○	○	○	
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場										○	○	
	自動車修理工場				①	①	②	③	③	○	○	○	原動機の制限あり ①：作業場の床面積50㎡以下 ②：作業場の床面積150㎡以下 ③：作業場の床面積300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	①：1,500㎡以下・2階以下 ②：3,000㎡以下
	量が少ない施設							○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設									○	○	○	
	量が多い施設										○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場		都市計画区域においては都市計画決定が必要											

○ 建てられる用途  
 ■ 建てられない用途

## 5) 用途地域の適正規模に関する考え方

### ① 都市計画運用指針における考え方

市街化区域内における用途地域の規模・配置に関する考え方は、都市計画運用指針において以下のように示されている。住宅用地については、目標とする地域像ごとに人口密度の値が設定されており、その値をもとにして必要な住宅用地の規模を算出することができる。一方、工業用地や商業用地等については、具体的な数値基準は示されておらず、工場の立地動向や各種産業の業務状況を考慮してそれぞれの用地の規模を設定することが示されている。

#### ■ 市街化区域内の住宅用地の規模の考え方（都市計画運用指針）

項目	内容
将来人口密度を想定するための検証事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>i 既存の住宅用地の配置及び人口密度の構成</li> <li>ii 良好な居住環境を実現するための各住宅用地の人口密度の再構成の方針及びこれによって発生する収容可能人口の増減</li> <li>iii 目標市街地人口と既存の住宅用地の収容可能人口との比較</li> <li>iv 既存の住宅用地では目標市街地人口を収容できない場合、地形その他の地理的条件、交通、産業立地動向その他の社会経済的条件を勘案した、新規住宅用地開発可能地区の選定及び適正な将来人口密度を想定した場合の居住可能人口の算定</li> </ul>
目標とする人口密度	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地の高度利用を図るべき区域：100人/ha以上</li> <li>○ その他の区域：80人/ha以上</li> <li>○ 土地利用密度の低い地域：60人/ha以上</li> <li>○ 地理的条件や都市基盤施設の配置・形状等からみて現状より多くの住宅を建築することが困難などの理由から上記の値を適用しがたい場合でも40人/haを下回らないこと</li> </ul>
地域の実情の反映	<p>少子高齢化や密集市街地の解消、特徴的な平均敷地規模等の地域の実情に応じた将来人口密度の設定が可能（ただし40人/ha以上）</p>

#### ■ 市街化区域内のその他の用地の規模の考え方（都市計画運用指針）

項目	内容
商業用地、工業用地、流通業務用地、その他の業務用地	<p>工業用地（これに関連する流通業務用地を含む。）の規模の算定に当たっては、当該都市計画区域の工業立地動向を考慮し、将来の適正な工業配置を図るため今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮することが望ましい。</p> <p>また、必要に応じ、当該都市計画区域における将来の商業その他の業務活動の規模を勘案して、商業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模を想定することが望ましい。</p>

## ② 用途地域の規模検討の考え方（参考）

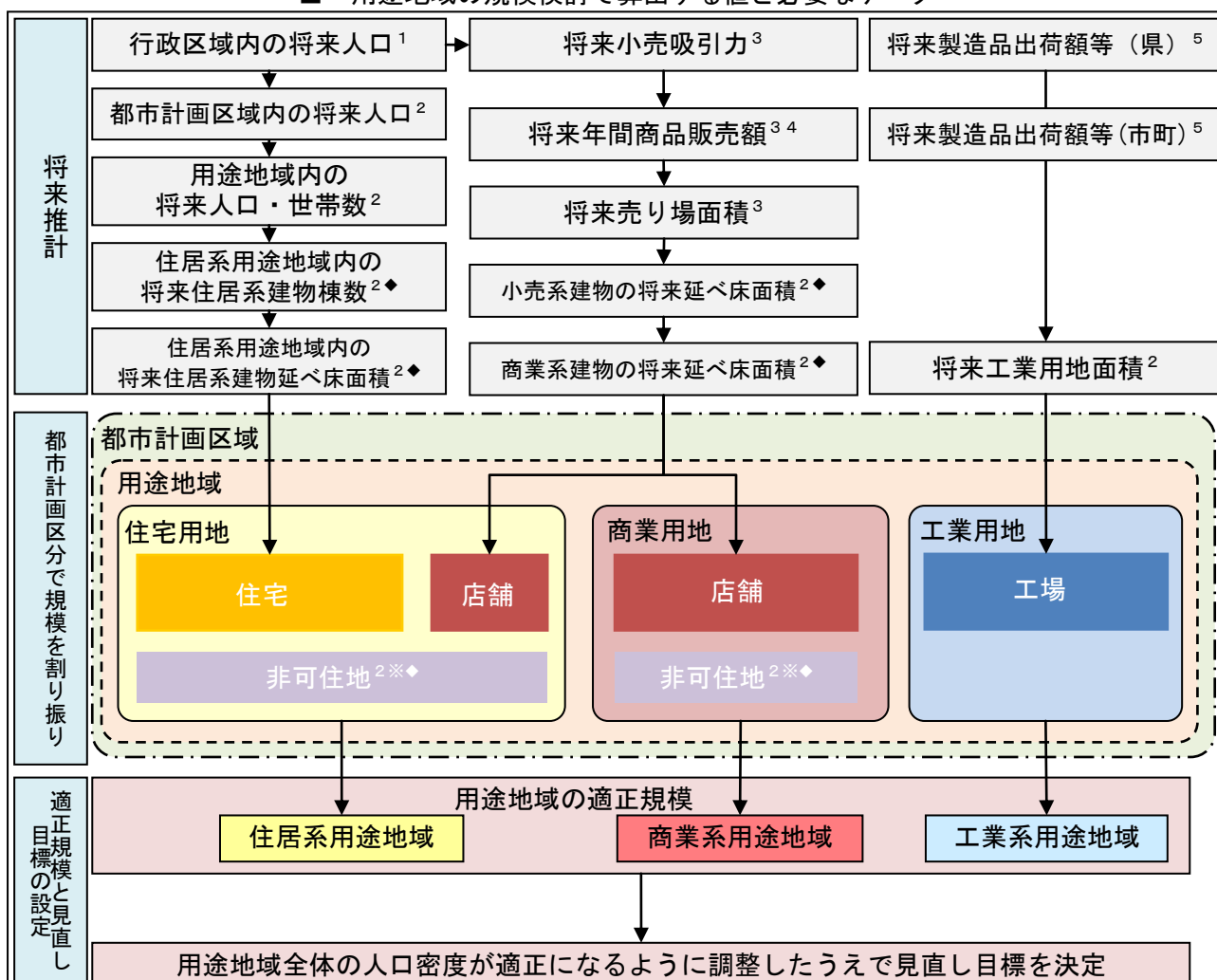
線引き都市計画区域では、定期的に線引き見直しが行われ、フレーム方式による市街化区域の適正規模が検討されているため、用途地域内の人口密度や建物密度は比較的高い状態となっている。一方、非線引き都市計画区域では、こうした定期的見直しの機会がなく、用途地域等の見直しにおいても、定量的検証作業よりも、地域の実態や各種整備・開発の状況を踏まえて定性的に必要性が議論されることが多いため、結果として、線引き都市と比べて用途地域内が低密度な状態となっている。

フレーム方式による市街地の規模設定に関しては、人口減少をはじめとする状況の変化により、多くの都市で限界が指摘されているが、一方では、フレーム方式に変わる手法は確立されておらず、今後は、用途地域内の農地や自然地を非都市的土地利用として計画的に保全・活用しつつ、適正な市街地の規模を算定するという考え方になることが想定される。

人口減少に伴う用途地域内の低密度化に対してどのように対応するかについては、集約型都市構造を目指す観点から用途地域の範囲を縮小させるという選択肢や、都市内の農地や自然地等を適正に保全・配置しつつ、都市的土地利用の中で高密度化を進めるといった選択肢が考えられる。ただし、どちらの選択肢においても、現在及び将来の人口や産業の受け皿としてどの程度の市街地面積が必要か把握することは重要であり、用途地域見直しの際にも、こうした定量的検証を行うことが望まれる。

住宅系・商業系・工業系用途地域の規模検討は、以下のような考え方で行うことが考えられる。ただし、ここで示した考え方は、全県でのバランスを考慮した算定方法として例示したものであり、具体的な検討方法や密度をはじめとする基準や原単位等については、各都市の実態を踏まえて柔軟に検討・設定することが望まれる。

■ 用途地域の規模検討で算出する値と必要なデータ



□ 算出に必要なとなるデータ

- 1：日本の市区町村別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）、2：都市計画基礎調査（大分県）、3：商業統計（経済産業省）、4：消費者物価指数（総務省統計局）、5：工業統計（経済産業省）、6：企業物価指数（日本銀行）
- ※ 非可住地：都市計画基礎調査の土地利用現況データのうち、次のもの。「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内で敷地面積1ha以上の大規模施設用地、「公共施設用地」「公共空地」、「道路用地」、「交通施設用地」「その他の公的施設用地」。これらのほか、土地利用状況に関係なくすべての工業専用地域。
- ◆ 算出に当たりGISによる測定及び集計が必要なもの。

● 住居系用途地域

- ・全県の将来人口をベースに各市町の将来人口を推計。
- ・用途地域内の将来人口・世帯数から住居系建物の棟数、延べ床面積を算出。
- ・延べ床面積と将来利用される容積率から敷地面積を算出。
- ・住居系用途地域内に含まれる商業系建物の面積、非可住地を加えて住居系用途地域の面積を算出。

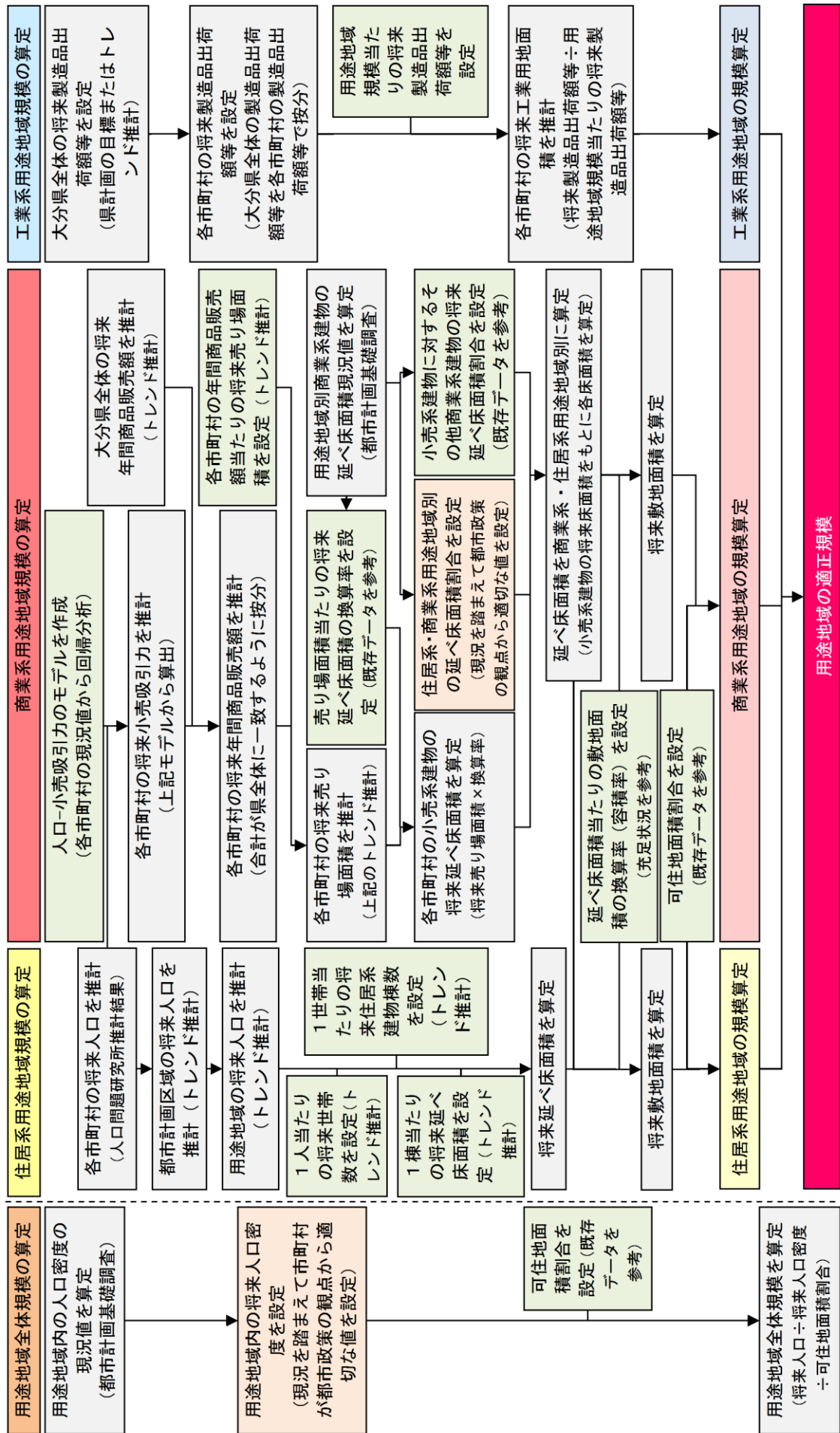
● 商業系用途地域

- ・各市町の将来の小売吸引力を推計し、全県の将来商品販売額を各市町に振り分け。
- ・各市町の将来商品販売額から将来売り場面積を算出し、小売系建物の延べ床面積を算出。
- ・各市町の商業系建物の延べ床面積を算出し、その面積を商業系と住居系の用途地域に割り振る。

● 工業系用途地域

- ・全県の将来製造品出荷額等を各市町の現況販売額の割合で按分し、各市町で必要となる工業用地面積を算出。

■ 用途地域の適正規模の算定フロー（□：推計などの算出、□：モデル又は原単位の設定、□：都市政策を踏まえた値の設定）



見直し目標とする用途地域の規模を決定（用途地域全体規模を目安にして都市政策の観点から適切な値を設定）

## 6) 既存不適格建築物に関する考え方

既存不適格建築物は、用途地域等が指定又は変更された際に、すでに存在していた建築物等や、その時点で既に工事中であった建築物等であり、現行の用途地域等と適合しない部分を持っているとしても、特例により違法建築ではないとされる建築物である。

既存不適格建築物はそのままの状態での存在が認められているが、増改築あるいは大規模な修繕、大規模な模様替えを行う場合には、それを機会に不適格部分を現行規定に適合させることが原則となっている。ただし、用途地域等の指定・変更により、既存不適格となる建築物に関しては、増改築等における緩和措置や用途変更に関する緩和措置が設けられており、現在の用途のまま一定の増改築等が行える仕組みとなっている。

### ■ 既存不適格建築物に関する緩和措置

増改築時の緩和措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同一敷地内の増改築であり、かつ、増築又は改築後における容積率及び建ぺい率が規定に適合すること</li> <li>・ 増築後の床面積の合計が基準時の床面積の 1.2 倍を超えないこと</li> <li>・ 不適格部分の床面積の合計が基準時のその部分の床面積の 1.2 倍を超えないこと</li> <li>・ 不適格要件が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の 1.2 倍を超えないこと</li> </ul> <p>(※詳細の規定は建築基準法施行令第 137 条の 7 参照)</p>
用途変更に関する緩和措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途の変更が類似の用途相互間におけるものであること</li> </ul> <p>(※詳細の規定は建築基準法施行令第 137 条の 18 参照)</p>

用途地域等を見直すにあたり、新たに指定・変更を行う区域においてどの程度の既存不適格建築物の発生を想定するかという点については、特に明確な基準が定められておらず（他県では 5%・10%などの目安を設定している事例あり）、各都市におけるこれまでの経緯や地域特性、さらに住民等の意向を踏まえつつ判断することが必要である。

なお、既存不適格建築物をゼロに抑えようとした場合、本来指定すべき規制内容よりも緩やかな内容で指定されることとなり、結果として、望ましくない建築物の立地まで許容することも想定される。このため、上記のような緩和措置を周知して理解を得ることも視野に入れ、本来指定すべき規制内容を選択することが望まれる。

### (3) その他の地域地区の指定及び見直しの考え方

#### ① 特別用途地区

用途地域内の一定の地区において、目指すべき土地利用の方向性が現在の用途地域の規制内容だけではコントロールできない場合は、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、現行の用途地域を補完してきめ細かな規制を行う「特別用途地区」を指定することが望ましい。ただし、特別用途地区は、用途地域と適切に組み合わせて運用することが重要であるため、必要に応じて、用途地域そのものの見直しを行うことが必要である。

「特別用途地区」による規制内容については、地方公共団体の条例で柔軟に定めることが可能であるため、当該地区において集積を図るべき用途の種類（居住・工業・業務・文教施設など）、及びこれらに悪影響を及ぼす用途の施設等を勘案して規制内容を設定することが必要である。

なお、近年、郊外部への大規模集客施設出店の制限を目的として、準工業地域に特別用途地区を指定するケースが増えているが、拠点的市街地への大規模集客施設の立地誘導をより効果的にするためには、今後は、郊外部に沿道型で指定された近隣商業地域に関しても同様の制限措置を講じることも考えられる。

#### ② 高度地区

近年、中低層建築物が中心の市街地において高層マンションの建設計画が持ち上がった時に、日照や眺望・景観の阻害等を理由として地域住民との間で紛争が生じるケースが全国で報告されている。低層住居専用地域以外の容積率 200%以上が指定されている地域においては、前面道路や敷地の条件さえクリアすれば高層建築物が立地することは十分に可能であるため、あらかじめ絶対高さに関する一定の制限を講じることが望まれる。

このため、周囲の自然景観・歴史的景観との調和を図るべき市街地や日照・通風・採光などを確保すべき市街地においては、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定することが望まれる。

また、眺望や景観に配慮すべき土地や建造物等が存在し、それらと調和する街並み形成が求められる場合についても、眺望や景観を阻害しない範囲で周辺の建築物の高さを制限する高度地区を指定することが望まれる。

なお、建物の高さを規制するその他の手法としては景観地区や地区計画等があるが、これらは景観形成の取組みや住民主体のまちづくりを踏まえて導入されることが多く、場合によっては指定・決定までに長期間を要することも想定される。このため、行政主導による高度地区指定によって当面の問題発生を食い止めておき、その後、時間をかけてこれら手法へと置き換えていくことも考えられる。



### ③ 防火・準防火地域

火災の発生・拡大が想定される高密度な市街地のうち、面整備による市街地更新や延焼遮断帯の整備等で早期の危険性軽減が期待できない地域に関しては、建物の不燃化を促進するための「防火地域・準防火地域」を指定し、長期間の建物更新によって耐火・準耐火建築物の割合を増加させていくことが望ましい。特に、商業系用途地域など土地利用密度を高く設定する区域や、緊急輸送道路沿道など防災性向上が必要な区域に関しては、災害危険性の可能性と指定による改善効果を考慮して指定・拡大を検討することが必要である。

なお、歴史的街並みや大規模工場の集積地など、増改築時に不燃化措置を講じることが困難な地域もあるため、こうした地域まで単純に防火地域・準防火地域の指定を行うのは適切ではなく、別途代替策によって危険性軽減を図ることも検討する必要がある。

### ④ 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、無秩序な市街地の拡大を抑制するために、用途地域の指定のない地域における規制を強化する制度である。

今後、無秩序な市街地の拡大に合わせて用途地域を後追的に拡大していくのは望ましくないため、用途地域に隣接・近接する地域や、幹線道沿道・インターチェンジ周辺など、今後も市街化を促進する建築物や周辺環境に影響を及ぼす建築物の立地が想定される場合は、積極的に特定用途制限地域の指定を行うことが必要である。

特定用途制限地域の指定にあたっては、良好な田園環境や居住環境を保全する観点から、立地を制限する必要がある建築物等の内容を明確にし、効果的な制限内容とすることが必要である。また、局所的な指定では無秩序な市街化を食い止めることができない場合は、保安林等の他法令に基づく土地利用規制が実施されている区域を除く白地地域全域を対象として特定用途制限地域を指定し、地域の特性や課題によって制限内容を細かく設定することも考えられる。

### ⑤ その他

今後、商業地域内若しくは近隣商業地域内で駐車場整備の促進を図るべき地区においては、駐車場整備地区の指定を行うことが考えられるが、市街地内の低未利用地の発生によって民間駐車場の供給が過剰になっている都市では駐車場整備地区の指定を解除するケースも見られるため、指定にあたっては、当該エリア内の将来の駐車場需要を十分に考慮することが必要である。

その他、緑の基本計画、景観計画等において、都市内で良好な自然環境や景観の保全又は創出を図ることが位置づけられている場合、又は、地域固有の自然・景観資源として保全又は創出に対する住民等からの積極的な提案が行われている場合においては、地区の特性や土地利用の方向性に応じて、景観地区、風致地区、緑地保全地域、緑化地域などを運用・指定することが望まれる。

#### (4) 白地地域における土地利用規制見直しの考え方

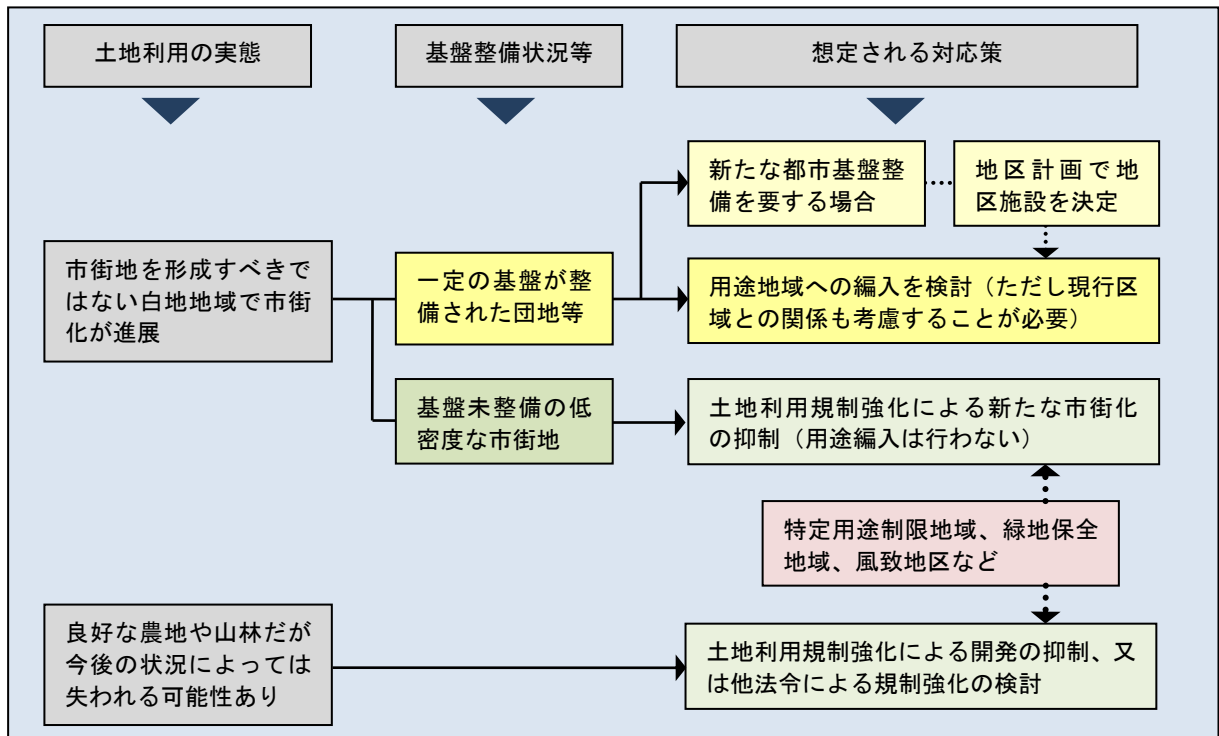
白地地域においては、無秩序な市街化の抑制を図り、農地や山林等の保全を図ることを基本として土地利用規制の見直しを行うことが望まれる。

具体的には、特定用途制限地域の指定によって周辺環境と調和しない建物の立地規制を図るほか、緑化地域、風致地区等の指定によって自然環境の保全を図ることが考えられる。その他、開発許可の立地基準や建築形態規制（建ぺい率・容積率等）の見直しにより、大規模な建築物や高層の建築物の立地を抑制する方法も有効であると考えられる。

なお、白地地域においても、これまでの様々な過程の中で計画的に開発された住宅団地や工業団地があり、今後も良好な社会資本ストックとして保全・活用すべきケースも見られる。特に、現行の用途地域と近接又は隣接しており、既に社会基盤施設の整備が完了している団地など、新たな市街化を促進することがなく、かつ基盤整備に係る費用を増大させることのない白地地域の区域に関しては、用途地域に編入することで現在の良好な環境の保全を図るべきと考えられる。ただし、これら住宅団地や工業団地のうち、生活道路や公園などの都市基盤が不足している区域に関しては、地域施設を定めた地区計画を併せて決定することが望ましい。

しかし、基盤整備がないまま低密度な住宅地等が形成されている区域まで用途地域に編入することは望ましくなく、こうしたケースに関しては、優良農地の保全と新たな市街化抑制を図る観点から土地利用の規制誘導を強化することを検討するべきである。

#### ■ 白地地域における土地利用規制の見直し例



■ 白地地域において導入すべき規制手法一覧

手法	制度の概要	特徴と課題、必要な調査等
① 特定用途制限地域の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域が定められていない土地の区域内において、良好な環境の形成や保持のため、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地区。</li> <li>・危険物の製造工場、風俗営業施設、一定規模以上の集客施設などの用途制限が一般的に想定されている（住居系建物の立地まで厳しく制限している事例はない（通常、一中高や一住程度まで許容））。</li> </ul>	<p>【特徴と課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制限する建築物等の用途を柔軟に設定できるが、設定に当たっては条例で詳しく定める必要がある。</li> <li>・制限する用途等の内容に関して住民に周知を図る必要がある。</li> </ul> <p>【必要な調査等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地区以外の白地地域における運用の有無、及び市としての運用基準（指定範囲、規制用途等）を検討する必要がある。</li> </ul>
② 風致地区の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観など、都市における風致を維持するために定める地域地区。</li> <li>・一定の建築行為をはじめ、宅地の造成、木材の伐採などを行う場合には許可が必要となる。</li> </ul>	<p>【特徴と課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境の保全が重視されるため、設定される制限内容によっては、現行の規制よりも厳しくなる可能性もある。</li> </ul> <p>【必要な調査等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10ha以上の風致地区は、県が決定権者となり、県が許可事務も行うことになるため、地区指定の妥当性を含めて調整が必要。（場合によっては県が風致地区指定基準を検討することが必要となる可能性もある。）</li> <li>・地区の自然環境や景観などに関する現況・特性に関する調査が必要となる。</li> </ul>
③ 緑地保全地域の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度。</li> <li>・建築物の新築や宅地の造成等を行う際には都道府県知事の届出が必要となる。</li> </ul>	<p>【特徴と課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理協定制度を併用することで土地所有者の管理の負担を軽減できる。</li> </ul> <p>【必要な調査等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・決定権者は県であり、都市計画に定める場合、県が緑地保全計画を定める必要がある。</li> <li>・地区の自然環境や景観などに関する現況・特性に関する調査が必要となる。</li> </ul>
④ 形態規制の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建ぺい率、容積率、建物高さ等の形態規制を強化することによって、良好な居住環境の維持と無秩序な開発の抑制を図るもの。</li> </ul>	<p>【特徴と課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地する建物等の用途に関しては規制できない。</li> <li>・現行よりも厳しい規制内容とする場合は、既存不適格となる建築物に配慮する必要がある。</li> </ul> <p>【必要な調査等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地区以外の白地地域における見直しの有無、及び具体的数値基準もあわせて検討する必要がある。この場合、白地地域内の建ぺい率・容積率等に関する調査が必要となる。</li> </ul>
⑤ 他法令に基づく規制区域編入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業振興地域、保安林など、都市計画法以外の法令に基づく区域に編入し、農地や山林の保全及び機能向上を図るもの。</li> </ul>	<p>【特徴と課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な事業等がない場合、農林サイドへの区域編入は困難なことが多い。</li> </ul> <p>【必要な調査等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域編入の可能性、編入の時期等について、関係機関との協議・調整が必要。</li> </ul>

## 5 用途地域等見直しの進め方

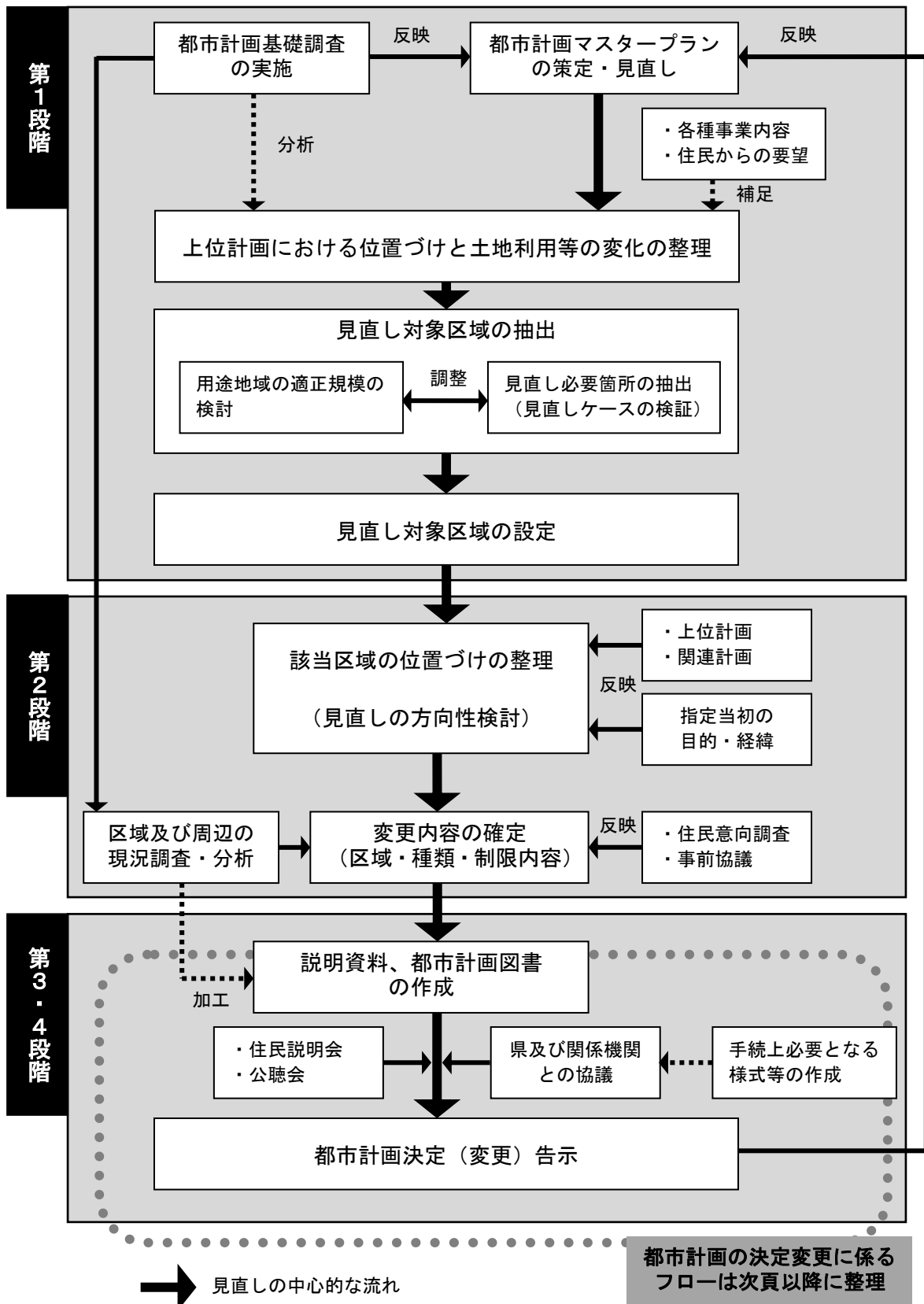
### (1) 用途地域等見直しの進め方

用途地域等の見直しは、以下のように検討を進めることが望ましい。

#### ■ 用途地域等見直しの進め方

段階	項目	具体内容
第1段階   対象抽出	見直し対象区域の抽出・設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マスタープランの土地利用方針から想定される見直し必要箇所抽出</li> <li>○都市計画基礎調査の結果から想定される見直し必要箇所抽出</li> <li>○整備・開発・保全に係る各種具体事業内容と整合させるための見直し必要箇所抽出</li> <li>○住民や関係機関等からの意向・要望による見直し必要箇所抽出 →都市全体の用途地域の規模・範囲や規制格差等を検証した上で見直し対象区域を特定</li> </ul>
第2段階   調査・検討	該当区域の位置づけの整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マスタープランをはじめ、上位・関連計画における該当区域の土地利用上の位置づけを整理</li> <li>○具体の開発事業、まちづくり計画等の概要を整理</li> <li>○指定当初の目的・経緯等を整理</li> </ul>
	該当区域及び周辺地域の調査・分析の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画基礎調査等を活用して以下の調査・分析を実施</li> <li>・土地利用の現況と変化</li> <li>・近年の建物立地動向・開発動向</li> <li>・現況建物（用途、階層（高さ）、構造）</li> <li>・建ぺい率・容積率（敷地単位、街区単位が望ましい）</li> <li>・既存不適格となる建築物</li> <li>・都市施設・公共施設整備状況</li> <li>・法適用現況（農地、森林、自然公園等）</li> <li>・その他</li> </ul>
	変更内容の確定	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用途地域の種類・制限内容、併せて指定するその他の地域地区や地区計画の種類・制限内容を確定</li> </ul>
第3段階   図書作成	説明資料・図書の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>①都市計画決定図書（総括図・計画図・計画書）</li> <li>②都市計画決定（変更）理由書</li> <li>③その他参考資料</li> <li>・変更内容を説明する資料（新旧対照表・新旧対照図・字界図）</li> <li>・現況建物用途図</li> <li>・不適格建築物分布図</li> <li>・開発動向図</li> <li>・関連事業等の概要（内容・スケジュール等）</li> <li>・策定経緯概要説明資料（事務手続日程、住民説明会等開催経緯）</li> </ul>
第4段階   変更手続	住民説明会等の開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画審議会</li> <li>○住民説明会、意見交換会</li> <li>○公聴会</li> <li>○パブリックコメント</li> </ul>
	県及び関係機関との協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>○県（都市計画課）</li> <li>○農林業関係部局（用途地域の拡大又は縮小、白地地域における土地利用規制に係る決定（変更）の場合）</li> <li>○建築関係部局</li> <li>○商工部局（商業系・工業系用途地域の決定（変更）の場合）</li> <li>○道路管理者（国、県、道路関係部局）</li> <li>○その他協議・調整が必要な関係機関（警察、消防、港湾、教育、鉄道等）</li> </ul>
	都市計画決定（変更）告示	<ul style="list-style-type: none"> <li>○縦覧</li> <li>○告示</li> </ul>

■ 用途地域等見直しの進め方フロー

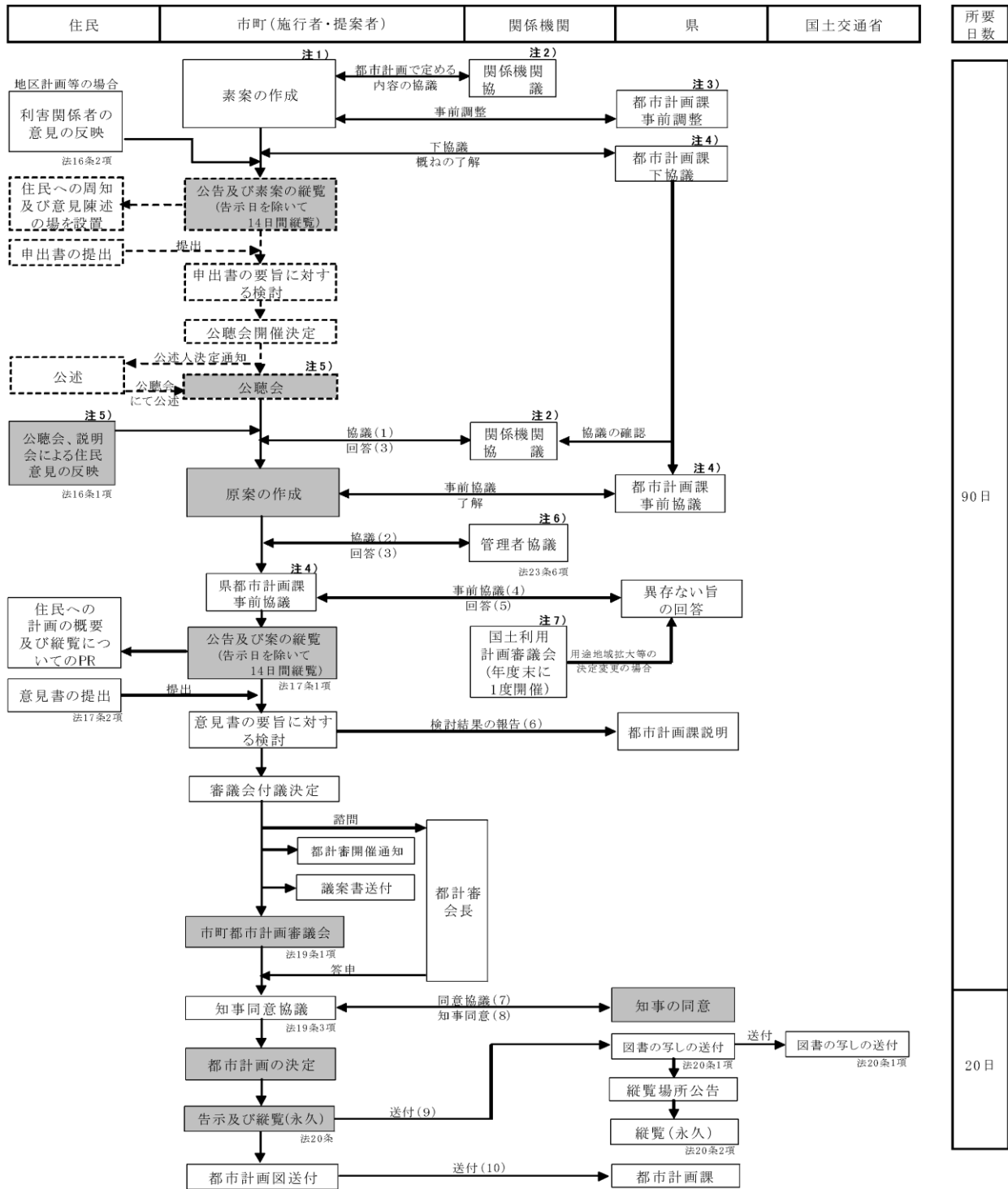


## (2) 都市計画の決定変更の手續きの進め方

市町村の都市計画の決定変更に係る手續きは、以下のように進めることとする。

なお、詳細の手續き及び様式等については、「都市計画手續きの手引き」（大分県土木建築部都市計画課）を参照すること。

### ■ 都市計画の決定変更フロー



：手續きの骨格をなすものであり、(1)～(10)は「都市計画手續きの手引き」（大分県土木建築部都市計画課）を参照  
注)は次頁以降に記載

※所要日数については、公聴会・説明会等に係る日数を別途考慮すること。

### 注1) 【素案の作成】

素案は原則として市町が作成する。ただし、市町以外の施行者が明確な場合（事業実施と絡む案件）は、市町と協議のうえ施行者が作成する場合がある。

また、提案制度により提案があった場合で、各市町で定める提案制度手続きに関する要領等により、提案者が素案を作成することが明確な場合は提案者が作成する。

ただし、法定図書（計画書、計画図等）については施行者が作成した素案を基に市町が作成することとする。

### 注2) 【関係機関との協議】

1. 都市計画の内容が他の機関の所管する事務に関係する場合は協議する。県都市計画課との最初の協議に際して協議先の確認を行い、調整調書総括表（様式-3）を作成するものとする。遅くとも県都市計画課事前協議までには協議を完了し、事前協議資料に調整調書総括表を添付すること。なお、協議内容は記録し、協議経過を協議記録書（様式-2）に取りまとめて添付すること。（様式については県決定と同じ（2-2 都市計画課協議等様式））

例 ①施設管理者との法23条6項下協議

将来、当該施設管理者となる者との協議

②事業課協議

事業実施主体、あるいは補助事務の窓口との協議

③交差協議（他の道路、JR、河川、交差点など）

平面、立体を問わず、当該施設が交差する施設の管理者との協議、または、交通管理の観点から行う最寄りの警察署との協議

④農政協議

農振地域内に影響を及ぼす場合に行う農政担当部局との協議

⑤施設管理者との任意協議

当該施設と関連する河川・砂防、農業施設等の施設管理者との協議

⑥土木事務所企画調査課との協議

都市計画決定・変更に係る協議

⑦その他

林政協議、環境協議、文化財協議、国公有地協議等

2. この関係機関との協議は、施行者が素案・原案を作成する段階で、関係機関と協議を行い素案・原案を作成することにより、以後の手続きの円滑化を図るものである。

3. 特に、法23条6項協議に該当するものについては都市計画決定権者の市町名において必ず協議文書を取り交わしておくこと。

4. 協議する内容は実施協議ではなく都市計画で定める内容を協議するものであり詳細については実施協議に委ねること。（事業実施と絡む案件についてはこの協議と並行して施行者が実施協議を進める必要があるがその違いに留意すること。）

### 注3) 【事前調整】

素案作成段階において必要に応じて事前調整を行うこと。軽微な変更など簡単な案件については不要な場合が多い。

### 注4) 【事前協議】[下協議]

都市計画決定、変更の事前協議に係る審査の円滑化を図るため、県都市計画課との事前協議（下協議を含む）時には、法定図書（計画書、計画図等）の他に以下の資料を用意すること。

①様式-1 調書に予め記入し、事前協議の際、これにより説明し、1部提出すること。

②様式-2 協議記録書に事前協議に係る主な内容及び次回打合せまでの検討課題等を記入するもので、打合せの際、市町担当者が記入し県都市計画課担当者の了解を得たうえ、1部提出すること。

様式については県決定と同じ。（2-2 都市計画課協議等様式）

### 注5) 【公聴会の開催等】

各市町で定める公聴会の開催等に係る規則等に基づき、住民意見を反映させる措置をとることとする。ただし、法の趣旨に鑑み、原案作成段階において十分な住民意見の反映ができるように留意する必要がある。

なお、参考までに県での公聴会等の取扱いを以下に示す。

#### 【大分県における公聴会等の取扱い】

住民意見を反映させるために必要な措置としてあらかじめ素案についての公聴会を開催する。ただし、次の場合は公聴会を開催しなくてもよいものとする。

- ・都市計画の案の内容が名称の変更の場合
- ・変更の内容が軽微であって住民の利害関係に影響がないことが明らかな場合
- ・説明会の開催日時及び開催場所が事前に周知され、かつ、都市計画の素案の内容と内容についての具体的な説明が事前に行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されている場合
- ・大規模災害等により緊急に都市計画の案を作成すべき場合など、やむを得ない事情が

あると認められる場合

なお、どのような案件であろうとも最低限、計画案についてその内容を関係する住民に理解してもらい、または周知徹底する等何らかの措置を講ずるよう留意すること。

**注6) 【管理者協議】**

注2)の1.で市町において下協議済みの法23条6項協議に該当する案件について都市計画決定権者として協議するものである。

**注7) 【国土利用計画審議会】**

大分県土地利用基本計画の変更が必要な場合に諮問する。

例 公有水面埋め立てによる用途地域の拡大等

**注8) 【素案、原案、案の言葉の説明】**

このフローチャートでは「案」について3つの段階に分けた言葉使いをしている。厳密な定義ではないが以下のようなニュアンスで言葉の使い分けをしている。

素案：施行者・提案者の段階での案

原案：公聴会等で住民意見を取り入れた施行者の段階での案

案：県も同意（事前協議により異存ないの回答）をした段階での案

**注9) 【事前調整、下協議、事前協議の言葉の説明】**

「協議」についても3つの段階に分けた言葉使いをしている。これを上記の「案」の段階と関連させて説明すると

事前調整：素案の段階での協議

下協議：素案から原案にする段階での協議

（主に説明会等を開催する場合に事前に市町と県の意見調整を行うもの）

事前協議：原案から案にする段階での協議

（ただし、事前協議の文書を県に提出するときは、実質上の協議は既に終了している段階であることに注意すること）



### (3) 都市計画図書の作成方法

用途地域等に係る都市計画の決定変更にあたっては、以下の図書を作成すること。

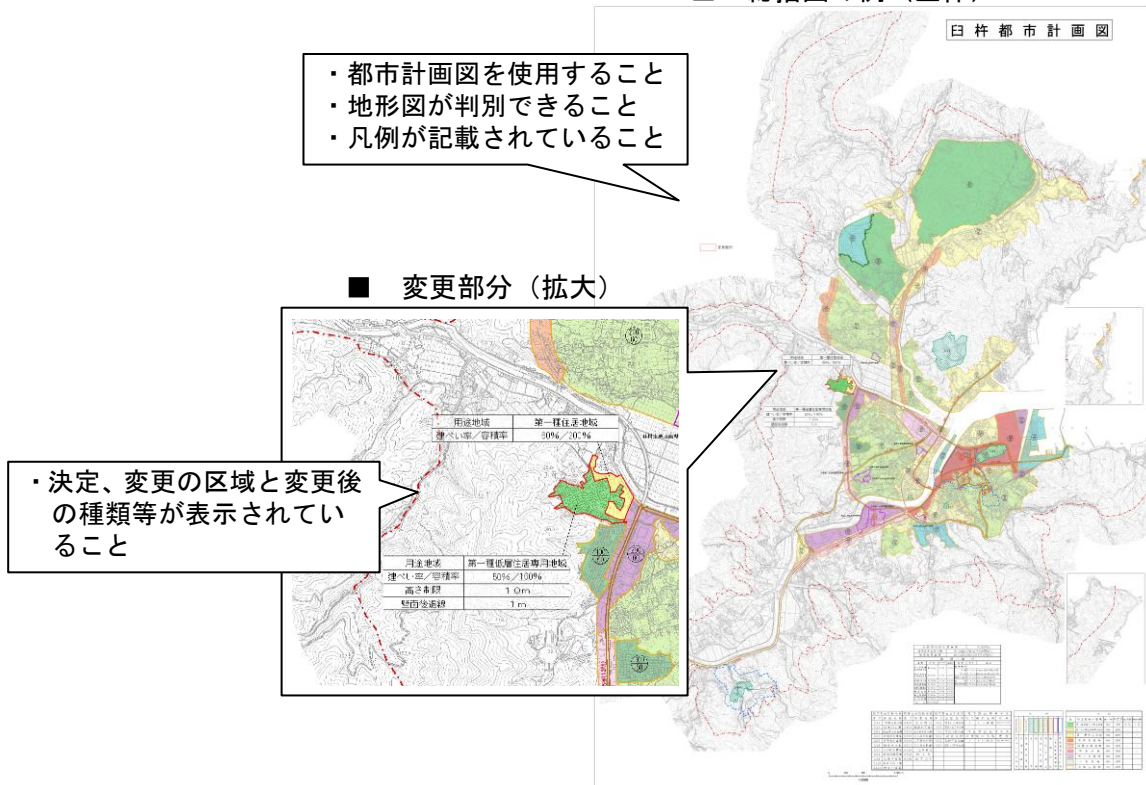
- 総括図
- 計画図
- 計画書（決定（変更）理由書）
- その他参考資料

#### 1) 総括図（縮尺 1/25,000 以上）

◎総括図は、当該都市の将来のビジョンを全体の都市計画によって明らかにしようとするものであり、個々の都市計画の総合性、整合性を確保し、当該都市計画区域において定められる各都市計画の有機的相关が明らかになるように作成するものである。

- ①市町の都市計画図（都市計画区域内の都市計画状況が全て入っているもの）を使用する。
- ②決定する場合は、該当する地域地区等の区域を赤で表示する。
- ③変更する場合は、該当する地域地区等の区域を赤で表示し、変更前区域界を黄で表示する。
- ④用途地域を決定、変更する場合は、更に、各用途地域の凡例に従って決定・変更後の色で区域内を着色する。
- ⑤廃止の場合は、該当する部分を黄で表示する。
- ⑥地域地区の決定、変更する場合は、名称・種類・面積を表示する。
- ⑦関係する県決定と市町決定の案件を同時に行う場合、県決定の案件として使用する総括図には、同時に市町決定で定めようとする案件を青で表示する。市町決定の場合はこの逆とする。

#### ■ 総括図の例（全体）



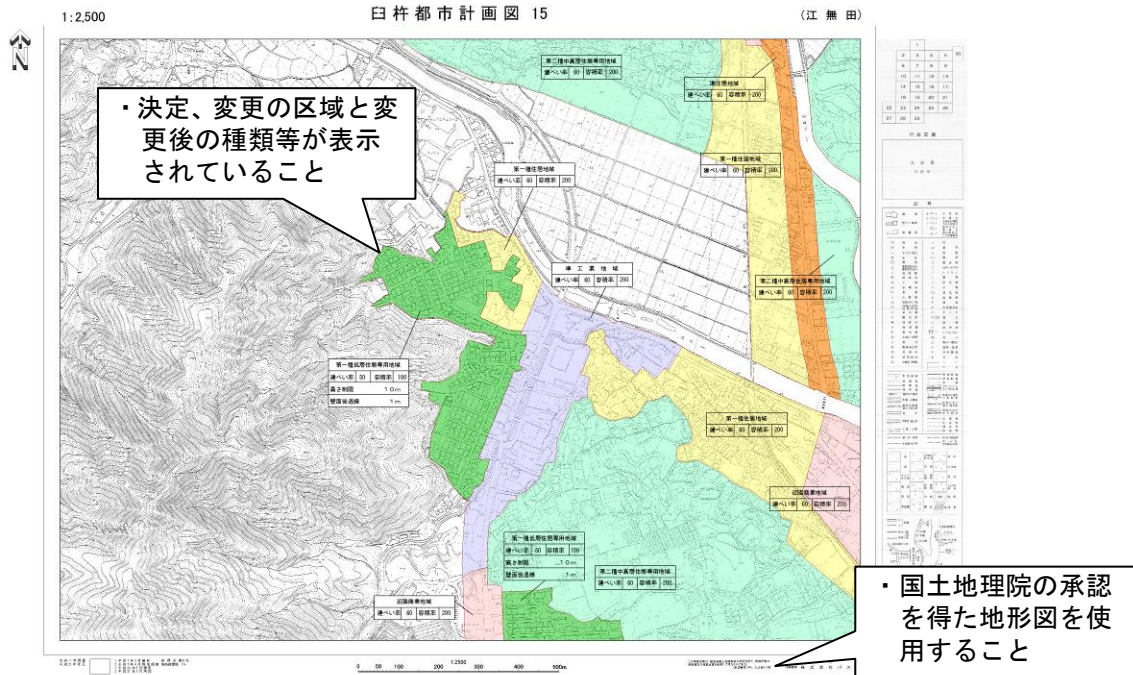
## 2) 計画図 (縮尺 1/2,500 以上)

◎計画図は、個々の都市計画の内容を明確にするためのものであり、これにより都市計画制限等の範囲が定まるものである。都市計画法では、「計画図の区域の表示は、土地に関し権利を有する者が自己の権利に係る土地がこれらの区域に含まれるかどうか容易に判断することができるものでなければならない。」とされており、この趣旨に合致するよう作成する必要がある。

○計画図は、1/2,500 以上の地形図を使用して、以下のように作成する。

- ①原則、図面中の既決定都市施設の区域及び土地区画整理事業区域等を全て黒線(ロットリング 0.4 mm)で表示する。ただし、決定及び変更区域の範囲が既決定都市施設等によらない場合はその限りではない。
- ②地域地区等の区域、名称等の記載方法は総括図と同じとする(廃止する場合は計画図は省略)。
- ③地域地区等で、都市施設等の境界から一定距離等により区域を表示する場合は、一定距離等の表示を行うこと。
- ④区域の拡大・減少の場合は、変更後の区域を赤の実線で表示すること。(増加及び減少部分を赤及び黄色で着色した新旧対照図は参考図とする)
- ⑤関係する県決定と市町決定の案件を同時に行う場合、県決定の案件として使用する計画図には、同時に市町決定で定めようとする案件を青で表示する。市町決定の場合はこの逆とする。

### ■ 計画図の例



### 3) その他参考資料

#### 【用途地域等の場合（例）】

##### ①新旧対照図

- ・計画図を元に、変更区域と変更内容が分かるように表示したもの。
- ・変更区域を赤線で囲み、区域内を赤線ハッチング等で表示する。
- ・変更前と変更後の地域地区の種類、建ぺい率・容積率、その他規制内容が比較できるように吹き出しで表示する。

##### ②境界が判別できる図面（字図など）

- ・決定・変更の該当区域を赤線で表示する。

##### ③参考資料（必要に応じて作成）

###### ○将来の土地利用方針に関する資料

- ・市町村都市計画マスタープラン、都市計画区域マスタープラン等に記載されている当該区域の土地利用方針（文章及び図面）を整理した資料
- ・当該区域の整備・開発に関する計画、資料等

###### ○建築動向及び土地利用動向等に関する資料

- ・都市計画基礎調査等を用いて、建物現況図（用途、階層、構造）、不適格建築物分布図、新築動向図、土地利用現況図、その他を整理

# 参考 1

## 都市計画法等における位置付けの整理（平成 23 年 3 月現在）

### （1）用途地域関連

#### ■ 用途地域の定義（都市計画法第 9 条）

- 第九条 第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 2 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 5 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 6 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 7 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 8 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
- 9 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
- 10 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 11 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 12 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。

#### ■ 用途地域に関する都市計画の基本的考え方（都市計画運用指針より）

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

■ 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方（都市計画運用指針より）

○ 農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を指定すべきではない
○ 都市計画区域内で他法令による土地利用規制が解除されると同時に用途地域等を指定し、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい
○ 用途地域は市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものであるが、例えば次の場合には用途地域の検討を行うべきである
a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合
○ 市街化調整区域には原則として用途地域を定めないが、市街化区域から市街化調整区域へ編入する土地の区域の用途地域のうち、無秩序な市街化が進む恐れがある部分については、取り消さないことが望ましい場合もある

■ 土地利用と用途地域指定の考え方（都市計画運用指針より）

	用途の選定時に配慮すべき事項	用途地域の考え方
住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 居住水準向上、職住近接、公共交通機関活用、居住環境の形成等に配慮した密度構成</li> <li>○ 当該都市に求められる住宅の集積及び近隣生活施設の立地に必要な規模の確保</li> <li>○ 都心部とその周辺部においては、都心居住のために必要な空間の確保</li> </ul>	<p>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な場合には第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい</p>
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 経済圏や生活圏の状況、住宅地及び工業地との関係、交通施設の配置と規模等を勘案した密度構成</li> <li>○ 当該都市に求められる商業施設等の集積を図るために必要な規模の確保</li> <li>○ 国際化や情報化、産業構造の高度化に対応した事務所等のために必要な空間の確保</li> </ul>	<p>商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、商業地域又は近隣商業地域を定めることが望ましい</p>
工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 工業生産活動の増進、公害発生の防止等を勘案した規模及び業種等の配置</li> <li>○ 当該都市に求められる工業生産活動に必要な規模の確保</li> </ul>	<p>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、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。</p>

■ 幹線道路沿道等における用途地域指定の考え方（都市計画運用指針より）

地域類型		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	
幹線道路沿道等	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、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域									◎	◎	◎		
	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、自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域								◎					
	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、幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域	△	△	△	△	△	△	△						
	幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工場等が無秩序に混在している市街地等で、公害若しくは災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域のうち、幹線道路の沿道のうち住居地域が定められている地域で、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業の事業化が見込まれ、土地利用の動向等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが適切な地域									◎		◎		
	幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工場等が無秩序に混在している市街地等で、公害若しくは災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域のうち、新たに用途地域を指定する地域で、事業の状況、土地利用の動向等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが適切な地域									◎		◎		
	鉄道沿線	△	△	△	△	△	△	△						
	新幹線鉄道（工事实施計画の認可がなされているものを含む。以下同じ。）沿線又は公共用飛行場（一日当たりの離着陸回数が10回以下のもの及び離島にあるものを除く。以下同じ。）周辺	△	△	△	△	△	△	△						
	汚物処理場、ごみ焼却場その他の廃棄物処理施設及び熱供給施設が立地する地域											◎	◎	◎
その他	学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域	◎	◎	◎	◎	◎	◎							
	流通業務施設若しくは自動車修理工場等沿道サービス工場等又はこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る地域										◎			
	主として住居の用に供する地域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護し、または育成すべき地域						◎	◎						
	研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的な立地を図る地域							◎			◎	◎	◎	
	避暑地、温泉地等にあつて、主として別荘、保養所等の施設の用に供する地域	◎	◎	◎	◎									

◎：地区類型にふさわしい用途地域、△：一般的には好ましくない用途地域

■ 用途地域別の敷地及び形態規制の方向と想定される指定対象（都市計画運用指針より）

用途地域	敷地及び形態規制の方向	指定対象として考えられる市街地の例
<input type="checkbox"/> 第一種低層 住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第二種低層 住居専用地域	市街地の密度を低く想定する場合 (例えば容積率 50%、建ぺい率 30%)	土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域や、優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地等
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率 150%又は 200%、建ぺい率 60%)	良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地等
道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合には外壁の後退距離の限度を定めることが望ましい。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮することが望ましい。		
<input type="checkbox"/> 第一種中高層 住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第二種中高層 住居専用地域	市街地の密度を低く設定する場合 (例えば容積率 100%と、建ぺい率 30%)	優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率 300%)	鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率 400%)	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
<input type="checkbox"/> 商業地域	市街地の密度を低く設定する場合 (例えば容積率 200%あるいは 300%)	土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率 700%以上)	商業施設又は業務施設の集積を図る地域等特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率 900%以上)	商業施設又は業務施設の集積を図る地域等特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域の中で、特に高度な集積を図ることが必要な区域
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率 1100%以上)	大都市の中心部等において特に高度な集積を図ることが必要な区域で、十分に公共施設が整備された区域
<input type="checkbox"/> 第一種住居地域 <input type="checkbox"/> 第二種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域	市街地の密度を低く設定する場合 (例えば容積率 150%以下)	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
	市街地の密度を高く設定する場合 (例えば容積率を建築基準法が定めるメニューの最高値を適用する場合)	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
	(例えば建ぺい率を 80%と定める土地の区域)	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
	(例えば建ぺい率を 50%と定める土地の区域)	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
全体	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) その他の地域地区関連

### ① 特別用途地区

#### ■ 特別用途地区の定義（都市計画法第9条13）

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の指定を補完して定める地区とする。

#### ■ 特別用途地区の概要

特別用途地区は、きめ細かな用途規制により土地利用を誘導し、用途地域を補完する制度である。地域的な特別の目的から、用途地域と重ね合わせて指定することにより土地利用の増進、環境の保護などを図るもので、用途地域による用途制限を強化または緩和することができる。

特別用途地区は、市町村決定の都市計画であり、都市計画の内容としては、指定の目的を明らかにした地区の種別、位置、区域および面積を定めることとされている。地区の指定目的の実現に向けて、用途地域による用途規制の強化も緩和も可能だが、その具体的な規制・誘導内容については、都市計画ではなく、建築基準法に基づき地方公共団体（通常は市町村）が定める建築条例に委ねられる。

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る。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る。

趣旨	用途地域内の一定の地区における当該地区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別、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（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（50条条例）

（実務者のための新都市計画マニュアル（（社）日本都市計画学会編）より引用）



## ② 特定用途制限地域

### ■ 特定用途制限地域の定義（都市計画法第9条14）

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又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とする。

### ■ 特定用途制限地域の概要

特定用途制限地域は、いわゆる非線引き白地地域において、地域の実情に応じ、良好な環境の形成または保持の観点から立地が望ましくない用途および規模の建築物を特定し、その立地を制限するものである。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場合に定める新たな地域地区と位置づけられよう。なお、準都市計画区域の白地地域においても定めることができる。

特定用途制限地域は、市町村決定の都市計画であり、都市計画の内容として、制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要、位置、区域および面積を定めることとされている。具体的な建築物等の用途の制限については、都市計画ではなく、建築基準法第49条の2に基づき地方公共団体（通常は市町村）が定める建築条例に委ねられる。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る。

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
高さの制限	①制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途（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区指定の目的を実現する上で必要なもの（50条例）

（実務者のための新都市計画マニュアル（（社）日本都市計画学会編）より引用）

### ③ 高度地区

#### ■ 高度地区の定義（都市計画法第9条17）

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

#### ■ 高度地区の概要

高度地区は、建築物の高さについて用途地域を補完する地域地区である。高度地区は、都市の合理的な土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適合した土地の高度利用および居住環境の整備を図ることを目的に定めるもので、高度地区内においては、建築物の高さは高度地区の規定に適合することが求められる。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）とがある。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る。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る。

高度地区は、市町村決定の都市計画であり、都市計画の内容としては、種類、位置、区域、建築物の高さの最低限度または最高限度および面積を定めることとされている。

最低限高度地区は幹線道路沿道の不燃化施策の一環として用いられる程度でその例は多くないが、最高限高度地区は、大都市圏の住居系用途地域などにおいてかなり広く指定されており、用途地域以外の地域地区の中では指定面積の合計が最も大きい。適用する区域の特性等に応じ、高さ制限の内容を変えた複数の高度地区を定めている都市も多い。その場合、用途地域や容積率と連動して定められている場合が多い。

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および最低限度、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容積率の最高限度および最低限度、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58条）

（実務者のための新都市計画マニュアル（（社）日本都市計画学会編）より引用）

#### ④ 防火地域・準防火地域

##### ■ 防火地域・準防火地域の定義（都市計画法第9条20）

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

##### ■ 通達：防火地域指定について（昭和27年建都発651号）

今回「耐火建築促進法」の制定により防火地域内に指定される防火建築帯については、その区域内に建築される建築物に対する国庫補助制度が確立し、同時に建築基準法及び同法施行令の一部改正により防火地域内の建築制限が緩和されたので、防火地域がひろく活用されることとなったが、これが指定の内申に当つては建築行政との緊密なる連帯を保ちつつ下記の諸点に留意し不燃都市建設に遺憾なきを期せられたい。

- 一 防火地域の計画は建築物の密集した火災危険率の高い市街地の区域について左の要領によつて行ふ。
  - 1 集団式の防火地域は都市の重要施設が集合し土地利用度、建築密度が高く且つその経済力よりみて特に助成をまたなくとも耐火建築物を建設しうる区域について数街区を含め一団地として計画すること。
  - 2 路線式の防火地域は集団式防火地域の設定が経済上困難な密集市街区域に施行するものとし通常幅員11メートルをこえる幹線街路沿いで商業、業務用施設及び官公衙等の重要施設が集合する土地利用度の高い部分に対し街線境界線から両側に奥行11メートルの範囲に計画するものとし特に防火上有効な広幅員の河川鉄道用地、駅前広場、広路との連繫につき留意すること。
  - 3 防火地域の計画に当つては街路、土地区画整理等の都市計画施設との協調を図つて都市建設の促進を図るよう考慮すること。

■ 防火地域・準防火地域の概要

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地域である。これは、街路・河川・鉄道・広場などの空地系の都市施設や用途地域など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・準防火地域は、市町村決定の都市計画であり、都市計画の内容としては、種類、位置、区域、面積を定めることとされている。なお、防火地域・準防火地域他に、屋根を不燃材で葺くことを求めるいわゆる建築基準法第22条区域がある。

防火地域内で耐火建築物を建築する場合、建ぺい率が緩和され、商業地域・近隣商業地域以外の用途地域では、指定建ぺい率に10%加算した値が適用され、商業地域・近隣商業地域では建ぺい率の適用を受けなくなり、建ぺい率100%の建築物も可能となる（建築基準法第53条第3項・第5項）。

種類 延べ面積 階数	防火地域		準防火地域		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4以上	耐火建築物		耐火建築物		
3			耐火建築物 準耐火建築物 技基準に適合する 木造建築物	耐火建築物 準耐火建築物	
2以下			耐火建築物 準耐火建築物	木造建築物でも (注)	

(注：ただし、外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分は防火構造)

(実務者のための新都市計画マニュアル((社)日本都市計画学会編)より引用)

#### ④ 景観地区

##### ■ 景観地区の定義（景観法第 61 条）

第六十一条 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる。

2 景観地区に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、第一号に掲げる事項を定めるとともに、第二号から第四号までに掲げる事項のうち必要なものを定めるものとする。この場合において、これらに相当する事項が定められた景観計画に係る景観計画区域内においては、当該都市計画は、当該景観計画による良好な景観の形成に支障がないように定めるものとする。

- 一 建築物の形態意匠の制限
- 二 建築物の高さの最高限度又は最低限度
- 三 壁面の位置の制限
- 四 建築物の敷地面積の最低限度

## ⑤ 風致地区

### ■ 風致地区の定義（都市計画法第9条21）

風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

### ■ 風致地区の概要

風致地区制度は、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について風致地区を定め、「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」（風致政令）で定める基準に従い、地方公共団体が定める条例（風致条例）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る仕組みになっている。

10ha以上の風致地区は都道府県（指定都市内の場合は指定都市）が、10ha未満の風致地区は市町村（東京都特別区を含む）が決定する都市計画である。風致条例の制定権者も同様である。従来は全面的に都道府県（指定都市）の都市計画であったのだが、きめ細かく緑地等の保全を図ることが求められるような小規模な風致地区については、地域の実情を熟知した市町村が主体となって定めるべきことから、平成12年の法改正等により市町村へ権限委譲されたものである。

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っては都道府県知事（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っては市町村長の許可を得なければならない。（風致政令第3条）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の建築その他工作物の建設</li> <li>・ 建築物その他の工作物の色彩の変更</li> <li>・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更</li> <li>・ 水面の埋立または干拓</li> <li>・ 木竹の伐採</li> <li>・ 土石の類の採取</li> <li>・ 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積</li> <li>・ 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</li> </ul>

（実務者のための新都市計画マニュアル（（社）日本都市計画学会編）より引用）

## ⑥ 臨港地区

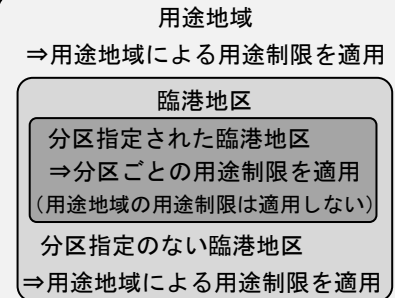
### ■ 臨港地区の定義（都市計画法第9条22）

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区とする。

### ■ 臨港地区の概要

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、用途地域、特別用途地区に定める用途制限を適用せず、港湾の管理運営の観点から独自の用途制限を行うことができるものである。港湾管理者は、臨港地区内において以下の分区（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。

#### ■ 用途地域と臨港地区の関係



### ■ 臨港地区の分区の種類と概要

分区名称	定義
商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
特種物資港区	石炭、鉱石その他大量ばら積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
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
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
漁港区	水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
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
保安港	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
マリーナ港区	スポーツ又はレクリエーションの用に供すヨット、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
修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域

（実務者のための新都市計画マニュアル（（社）日本都市計画学会編）より引用、ただしイメージ図は別途作成）

## ⑦ 流通業務地区

### ■ 流通業務地区の定義（流通業務市街地の整備に関する法律第4条）

第四条 前条の規定により定められた基本方針に係る都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域については、当該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、都市計画に流通業務地区を定めることができる。

2 流通業務地区に関する都市計画は、前条の規定により定められた基本方針に基づいて定めなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県又は地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（次条第一項において「指定都市」という。）は、流通業務地区に関する都市計画を定めようとするときは、あわせて当該地区が流通業務市街地として整備されるために必要な公共施設に関する都市計画を定めなければならない。

### ■ 流通業務地区の概要

流通業務地区に指定されると、建築基準法の用途規制は適用されなくなり、以下の施設以外の施設は建設できなくなる。（第5条）なお、この規定に違反したものは、施設の移転、除却若しくは改築又は用途の変更の命令を受けることになる。

- ・ トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- ・ 卸売市場
- ・ 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽又は貯水場
- ・ 上屋又は荷さばき場
- ・ 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- ・ 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業又は卸売業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
- ・ 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡易な加工の事業の用に供する工場
- ・ 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
- ・ 以上の施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
- ・ 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
- ・ 以上に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設

また、流通業務地区内においては、流通業務団地を定めることができ、さらにこの団地内においては、都市計画事業として流通業務団地造成事業を行うことができる。なお流通業務団地に関する都市計画では、流通業務施設の敷地の位置及び規模並びに公共施設及び公益的施設の位置及び規模、建ぺい率若しくは容積率、建築物の高さ又は壁面の位置の制限が定められる。

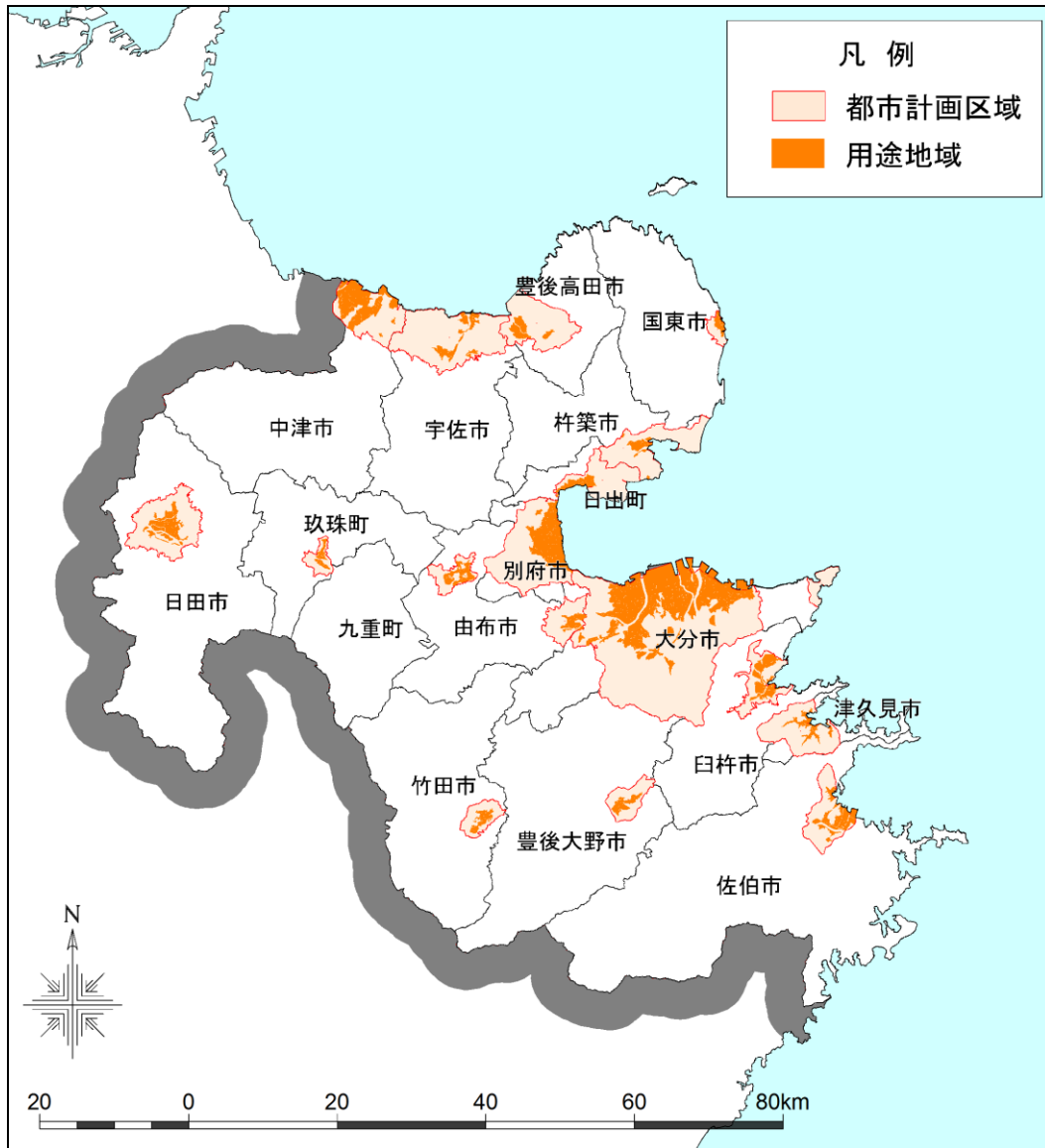
（実務者のための新都市計画マニュアル（（社）日本都市計画学会編）より引用）



# 参考 2

## 大分県における用途地域等の現況について（平成 23 年 3 月現在）

■ 大分県の用途地域指定範囲



■ 大分県の用途地域指定状況（区域別）

都市計画 区域名	用途地域												都市計画区域 合計面積 (ha)	用途地域/ 都市計画区域 面積割合		
	住居系							商業系		工業系					合計	
	1低	2低	1中高	2中高	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専				
大分	面積 (ha)	2,397	155	1,298	1,060	1,762	457	130	507	346	854	598	1,685	11,249	36,105	31.2%
	面積 割合	21.31%	1.38%	11.54%	9.42%	15.66%	4.06%	1.16%	4.51%	3.08%	7.59%	5.32%	14.98%	100.00%		
佐賀関	面積 (ha)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	1,149	—
	面積 割合	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00%		
別府※	面積 (ha)	216	198	561	89	792	209	—	107	602	32	2	—	2,808	8,577	32.7%
	面積 割合	7.69%	7.05%	19.98%	3.17%	28.21%	7.44%	—	3.81%	21.44%	1.14%	0.07%	—	100.00%		
中津	面積 (ha)	488	—	495	55	657	—	—	42	97	289	493	—	2,616	5,626	46.5%
	面積 割合	18.65%	—	18.92%	2.10%	25.11%	—	—	1.61%	3.71%	11.05%	18.85%	—	100.00%		
日田	面積 (ha)	42	—	67	484	228	55	109	52	108	75	24	—	1,244	6,625	18.8%
	面積 割合	3.38%	—	5.39%	38.91%	18.33%	4.42%	8.76%	4.18%	8.68%	6.03%	1.93%	—	100.00%		
佐伯	面積 (ha)	—	—	—	293	38	360	—	30	99	159	79	106	1,164	4,122	28.2%
	面積 割合	—	—	—	25.17%	3.26%	30.93%	—	2.58%	8.51%	13.66%	6.79%	9.11%	100.00%		
臼杵	面積 (ha)	263	—	—	280	316	—	28	55	54	49	65	—	1,110	4,822	23.0%
	面積 割合	23.69%	—	—	25.23%	28.47%	—	2.52%	4.95%	4.86%	4.41%	5.86%	—	100.00%		
津久見	面積 (ha)	—	—	50	141	156	18	17	16	36	55	99	—	588	4,997	11.8%
	面積 割合	—	—	8.50%	23.98%	26.53%	3.06%	2.89%	2.72%	6.12%	9.35%	16.84%	—	100.00%		
竹田	面積 (ha)	9	4	162	—	99	23	24	32	29	49	—	—	431	1,754	24.6%
	面積 割合	2.09%	0.93%	37.59%	—	22.97%	5.34%	5.57%	7.42%	6.73%	11.37%	—	—	100.00%		
豊後高田	面積 (ha)	54	—	86	57	102	49	5	30	28	82	93	—	586	5,300	11.1%
	面積 割合	9.22%	—	14.68%	9.73%	17.41%	8.36%	0.85%	5.12%	4.78%	13.99%	15.87%	—	100.00%		
杵築	面積 (ha)	21	—	47	96	76	—	10	21	16	14	—	—	301	5,023	6.0%
	面積 割合	6.98%	—	15.61%	31.83%	25.25%	—	3.46%	6.91%	5.32%	4.65%	—	—	100.00%		
宇佐	面積 (ha)	—	57	113	—	357	31	—	77	81	42	24	—	782	9,579	8.2%
	面積 割合	—	7.29%	14.45%	—	45.65%	3.96%	—	9.85%	10.36%	5.37%	3.07%	—	100.00%		
三重	面積 (ha)	9	8	15	136	85	45	43	6	48	35	—	—	431	2,235	19.3%
	面積 割合	2.07%	1.93%	3.48%	31.59%	19.74%	10.45%	9.99%	1.46%	11.15%	8.13%	—	—	100.00%		
国東	面積 (ha)	2	72	78	—	40	—	19	13	21	21	—	—	264	827	31.9%
	面積 割合	0.61%	27.20%	29.36%	—	15.15%	—	7.05%	4.92%	7.80%	7.92%	—	—	100.00%		
日出	面積 (ha)	53	25	271	7	108	—	—	61	26	9	10	—	570	4,039	14.1%
	面積 割合	9.30%	4.39%	47.54%	1.23%	18.95%	—	—	10.70%	4.56%	1.58%	1.75%	—	100.00%		
湯布院	面積 (ha)	287	7	—	200	101	—	4	6	26	—	—	—	631	1,874	33.7%
	面積 割合	45.48%	1.11%	—	31.70%	16.01%	—	0.63%	0.95%	4.12%	—	—	—	100.00%		
挾間	面積 (ha)	106	—	209	6	90	11	—	18	—	22	—	—	462	2,489	18.6%
	面積 割合	22.94%	—	45.23%	1.32%	19.48%	2.38%	—	3.90%	—	4.76%	—	—	100.00%		
玖珠	面積 (ha)	21	—	47	96	76	—	10	21	16	14	—	—	301	1,058	28.4%
	面積 割合	6.98%	—	15.61%	31.83%	25.25%	—	3.46%	6.91%	5.32%	4.65%	—	—	100.00%		

別府※ …… 別府国際観光温泉文化都市建設計画

(資料：平成22年度大分県の都市計画 資料編)

■ 大分県におけるその他の地域地区指定状況

区域名	市町名	その他の地域地区																				
		特別用途地区	特例容積率適用地区	特定用途制限地域	高層住居誘導地区	高度地区	高度利用地区	特定街区	都市再生特別地区	防火地域	準防火地域	特定防災街区整備地区	景観地区	風致地区	駐車場整備地区	臨港地区	緑地保全地域	特別緑地保全地区	緑化地域	流通業務地区	伝統的建造物群保存地区	
大分	大分市	●								●	●		●	●	●					●		
佐賀関																●						
別府 <sup>※</sup>	別府市	●			●	●				●			●	●	●							
中津	中津市									●				●	●							
日田	日田市				●					●											●	
佐伯	佐伯市	●								●					●							
臼杵	臼杵市									●					●							
津久見	津久見市									●					●							
竹田	竹田市									●												
豊後高田	豊後高田市	●													●							
杵築	杵築市														●							
宇佐	宇佐市																					
三重	豊後大野市																					
国東	国東市															●						
日出	日出町															●						
湯布院	由布市	●																				
挾間																						
玖珠		玖珠町	●																			
決定区域数		6	0	0	0	2	1	0	0	0	1	8	0	1	2	0	11	0	0	0	1	1

別府<sup>※</sup> …… 別府国際観光温泉文化都市建設計画

(資料：平成 22 年度大分県の都市計画 資料編)

## 参考 3 その他の地域地区の見直し事例

---

近年、全国的に「特別用途地区」、「高度地区」、「特定用途制限地域」、「防火・準防火地域」の決定・変更が積極的に行われている。

このうち、「特別用途地区」は、準工業地域における大規模集客施設の立地抑制を目的として新規に指定される事例が多く、「特定用途制限地域」も、白地地域における開発抑制、特に危険施設・風俗施設や大規模集客施設の立地抑制を目的として新規に指定される事例が多い。

「高度地区」に関しては、高層マンション紛争等の未然防止、城や歴史街道の景観・眺望保全などを目的として新規に指定する事例のほか、これまでの斜線制限型の高度地区では高層建築物の建築をコントロールできないことから絶対高さ制限型の高度地区へと見直す事例が見られる。

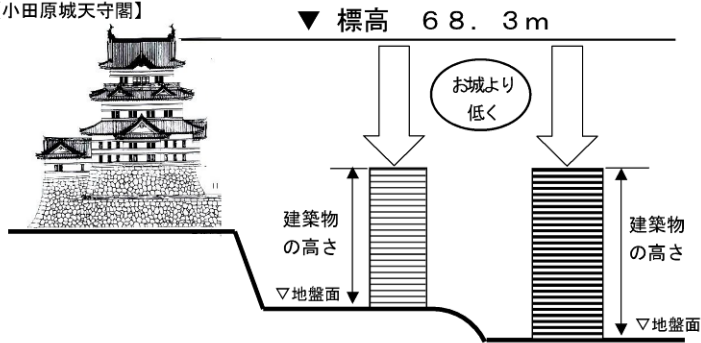
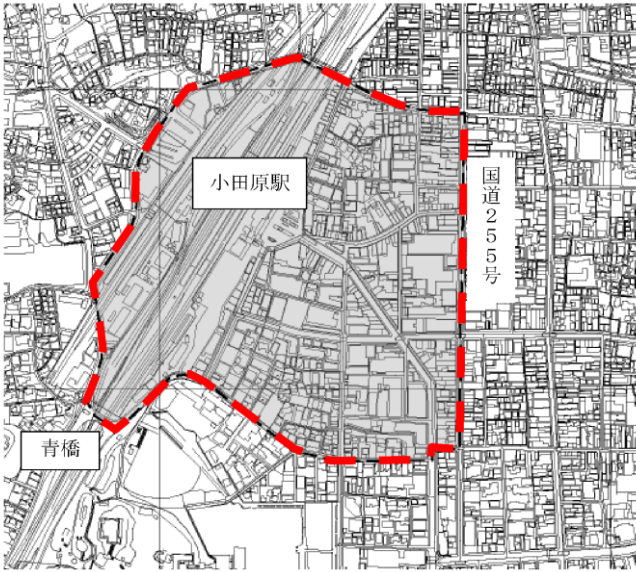
「防火・準防火地域」に関しては、密集市街地を多く抱える大都市圏では、住居系用途地域まで含めて指定範囲を拡大する取組が積極的に行われているが、その一方で、歴史的まち並みを有する都市などでは、「防火・準防火地域」の指定範囲を縮小又は解除するための検討も行われている。

■ 高度地区（１）－景観・眺望に配慮した建物高さの設定①

名称	松本城周辺高度地区（松本市）
背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>●昭和 47 年松本城に近接した西側に7階建てマンションが建てられたことをきっかけに「松本城とその周辺の景観保護対策」を策定、建築指導を行っていた</li> <li>●平成 11 年上記景観保護対策を越えた建築計画が大手マンション業者から示されたことをきっかけとして住民に法的拘束力のある高さ規制の必要性の認識が高まった</li> </ul>
目的	松本城本丸及び二の丸（外堀）内から北アルプス及び美ヶ原を中心とした東山の優れた景観保護、松本城天守閣の存在感保持、松本城周辺の住環境の保全
エリアの設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路（計画道路含む）、用途地域、地形地物を境界とする</li> <li>●法的規制による強制力を考慮し必要最小限とする</li> <li>●「松本城とその周辺の景観保護対策」の方位角範囲を基本とするが、定められた視点が不確定のため絶対範囲となり得ないことから、ブロック単位指定とする</li> </ul>
高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ブロック内一律とし、地盤高補正は原則行わずに地形なりの街並み形成を図る</li> <li>●松本城址第2種風致地区建築制限の高さ規制 15mを基本高とする</li> <li>●従来の対策高さ基準を加味する</li> </ul>
対象地域	

（資料：松本市 松本城周辺高度地区の概要）

■ 高度地区（１）－景観・眺望に配慮した建物高さの設定②

名称	小田原市第４種高度地区のうち小田原駅周辺地区（小田原市）
背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>●平成 17 年に全市街化区域を対象とした高度地区を導入（用途地域ごとに高さを指定）</li> <li>●しかし、小田原城の近くに位置する小田原駅周辺地区では、第 4 種高度地区の高さ 31m 制限に加えて、総合設計制度による容積率等の緩和が可能であり、建築物の高さと小田原城天守閣との関係について議論が発生</li> <li>●平成 18 年に高度地区の運用基準を改正（小田原駅周辺において小田原城天守閣以上の高さの建築物を建てることを認めない）</li> </ul>
目的	小田原城天守閣の景観の保全
エリアの設定	●小田原城周辺地区
高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の高さは、天守閣の高さ（標高 68.3m）未満とする</li> <li>●総合設計制度対象建築物等においても制限を適用する</li> </ul> <p>【小田原城天守閣】</p>  <p style="text-align: center;">▼ 標高 68.3m</p> <p style="text-align: center;">お城より低く</p> <p style="text-align: center;">建築物の高さ</p> <p style="text-align: center;">▽地盤面</p>
対象地域	<p style="text-align: center;">【適用区域】（第 4 種高度地区のうち、小田原駅周辺地区）</p>  <p style="text-align: center;">小田原駅</p> <p style="text-align: center;">青橋</p> <p style="text-align: center;">国道255号</p>

（資料：小田原市 小田原城天守閣の標高を基準とした建築物の高さ制限の導入）

■ 高度地区（２）－土地利用密度に応じた建物高さの設定

<p>土地利用ルール 見直しの背景</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●コンパクトで持続可能な環境共生都市を目指して都市計画マスタープランの改訂に着手</li> <li>●改訂の基本的考え方として掲げている6項目のうち『快適で住みやすい都市づくり』を実現するための取り組みの一つとして土地利用のルールの見直しを検討</li> </ul>
<p>見直しを行う 土地利用ルール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高度地区の見直し</li> <li>○第一種低層住居専用地域の容積率の見直し（ここでは整理しない）</li> </ul>
<p>高度地区見直しの 考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都心部から郊外部に向けて、段階的に低密度になるように、用途地域の指定や高さ制限を行う</li> <li>●幹線道路等の沿道は、道路基盤を活用した土地の有効活用を図るため、比較的自由度の高い建築物の建築が可能となるように、用途地域の指定や高さ制限を行う</li> </ul> <p>★現在、斜線型区小渡地区を指定している地域について、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の都市構造</li> <li>・都心・副都心等からの近接性</li> <li>・土地・建物の現況</li> <li>・周辺の都市計画の規制状況</li> </ul> <p>などから、地区の特性に応じて、<b>絶対高さ型高度地区を導入</b></p>
<p>まちのイメージ</p>	
<p>見直し案</p>	<p>高度地区の見直し（素案） 注：この図は素案であり、決定したものではありません。</p> <p>○斜線型区画指定については、高度制限の緩和を認める場合があります。一次建築以上の階数において、外壁構造や耐火構造への配慮がなされた場合や、用途地域指定については、特例的に、高度地区を適用しない場合があります。</p> <p>○用途地域指定により用途への配慮等がなされる地区では、高度制限を適用しない場合があります。お隣にもつづくことが認められ、十分な防風や中庭への配慮がなされる用途地域指定については、特例的に、高度地区を適用しない場合があります。</p> <p>○低層住居専用地域については、一定の条件下で建築などを認めます。高度地区の見直しにより、低層住居専用地域については、現在の高さ制限を一定の条件下で、変更可能な場合があります。</p> <p>5</p>

(資料：福岡市 土地利用ルール見直しの概要 (H21.11 パブコメ時点))

■ 特定用途制限地域－白地地域の開発抑制

地域地区：特定用途制限地域

事例都市：北海道富良野市（平成 20 年 5 月 1 日施行）

■ 都市計画決定の背景

我が国の都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景とした公共公益施設の郊外移転や大規模集客施設の郊外立地などが進んだことにより都市機能の無秩序な拡散が進行してきたが、今後の人口減少・超高齢社会に対応するため、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現を目指したまちづくりを進めることが求められているとともに、市街地のいたづらな拡大や市街地外地域における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要となっている。

■ 都市計画決定の目的

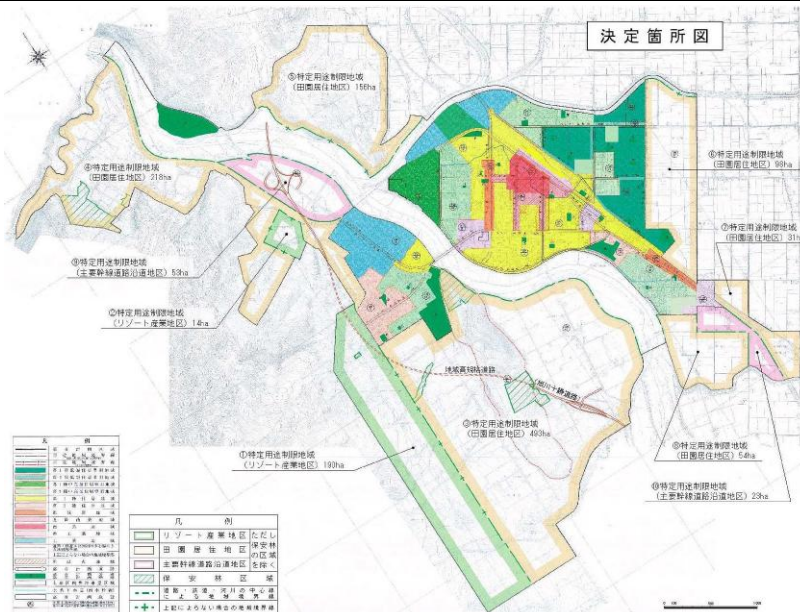
- ①優良な農地・森林の適切な保全
- ②用途地域外の既存住宅等の住環境の保全
- ③地域高規格道路、主要幹線道路沿道における適切な開発の誘導と抑制
- ④コンパクトなまちづくりに向けた積極的な市街化の抑制

■ 都市計画決定の内容

種類	面積	規制すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (リゾート産業地区)	約 204ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カラオケボックス等（ホテル・旅館に附属する施設は除く）</li> <li>・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</li> <li>・キャバレー、ダンスホール等</li> <li>・倉庫業倉庫、畜舎（15㎡を超えるもの）</li> <li>・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>・火薬、石油、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設</li> </ul>	保安林区域面積約 0.2ha を除く
特定用途制限地域 (田園居住地区)	約 1,050ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅で 1,500㎡を超えるもの</li> <li>・店舗等の面積が 1,500㎡を超えるもの</li> <li>・ホテル・旅館で 3,000㎡を超えるもの</li> <li>・カラオケボックス等（ホテル・旅館に附属する施設は除く）</li> <li>・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</li> <li>・キャバレー、ダンスホール等</li> <li>・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>・火薬、石油、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設</li> </ul>	保安林区域面積約 39.1ha を除く
特定用途制限地域 (主要幹線道路沿道地区)	約 76ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅で 1,500㎡を超えるもの</li> <li>・店舗等の面積が 3,000㎡を超えるもの</li> <li>・ホテル・旅館で 3,000㎡を超えるもの</li> <li>・カラオケボックス等（ホテル・旅館に附属する施設は除く）</li> <li>・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</li> <li>・キャバレー、ダンスホール等</li> <li>・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>・火薬、石油、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設</li> </ul>	
合計	約 1,330ha		

■ 事例の特徴

- 白地地域を地域特性から4つにゾーニングし、農地法・森林法による規制エリア以外の3ゾーンに対して地域指定
- 危険施設、風俗施設、大規模店舗など、一般的に規制される用途以外に、1500㎡超の「共同住宅」の立地制限を導入





## ■ 防火・準防火地域—歴史的まち並み保全への対応

### 1. 歴史的まち並みにおいて準防火地域の緩和又は解除を行った事例

歴史的街並みでは外壁・軒裏等に木材を使用しているケースが多く、準防火地域の指定により、従来の工法を用いた建替えや修繕ができなくなる可能性が生じる。なお、国の重要文化財、県及び市の指定文化財に関しては、準防火地域の適用除外とすることが可能であり、こうした文化財指定を受けていない歴史的建造物や街並みが地域指定によって大きな影響を受けることとなる。

準防火地域内の歴史的街並みを保全するために、他都市で高じられている対応策としては、以下の3つの方法に整理することができる。

- ① 別途地区指定によって準防火地域による制限を緩和する方法
- ② 準防火地域を解除して、独自の地区指定によって防火措置を講じる方法
- ③ 準防火地域を解除して、代替策の防火措置を講じる方法

#### ① 別途地区指定によって準防火地域による制限を緩和する方法

準防火地域が指定されている歴史的街並みのエリアを「景観地区」や「伝統的建造物群保存地区」に指定し、条例で建築基準法による制限の緩和を規定することで準防火地域による制限を緩和する方法である。

このうち、「景観地区」は景観法に基づく制度であり、市街地の良好な景観の形成を図るため市町村が都市計画に定めた地区である。また、「伝統的建造物群保存地区」は文化財保護法に基づく制度であり、周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値が高いもの、及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、市町村が地域地区として都市計画決定した地区、又は条例で定めた地区である。

これら地区内における制限の緩和に関する規定は、建築基準法第85条の2及び3において次のように定められている。

## ■ 建築基準法の制限緩和規定

### 建築基準法 第85条の2

【景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和】

第85条の2 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物のうち、良好な景観の保全のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、市町村は、同法第22条及び第25条の規定の施行の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、条例で、第21条から第25条まで、第28条、第43条、第44条、第47条、第52条、第53条、第54条から第56条の2まで、第58条、第61条から第64条まで、第67条の2第1項及び第5項から第7項まで並びに第68条第1項及び第2項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれら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85条の3

【伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和】

第85条の3 文化財保護法第143条第1項又は第2項の伝統的建造物群保存地区内においては、市町村は、同条第1項後段（同条第2項後段において準用する場合を含む。）の条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保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、条例で、第21条から第25条まで、第28条、第43条、第44条、第52条、第53条、第55条、第56条、第61条から第64条まで及び第67条の2第1項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

■ 景観地区・伝統的建造物群保存地区内における制限緩和対象

建築基準法 条項	内	制限緩和が可能な事項	
		景観地区	伝統的建造物群 保存地区
第 21 条	大規模建築物の主要構造に係る規定	○	○
第 22 条	屋根の構造に係る規定	○	○
第 23 条	外壁の構造に係る規定	○	○
第 24 条	木造の特殊建築物の外壁の構造に係る規定	○	○
第 25 条	大模木造建築物の外壁等の構造に係る規定	○	○
第 28 条	居室の採光及び換気に係る規定	○	○
第 43 条	敷地等と道路との関係に係る規定	○	○
第 4 条	道路内の建築制限に係る規定	○	○
第 47 条	壁面線による建築制限に係る規定	○	—
第 52 条	容積率に係る規定	○	○
第 53 条	建ぺい率に係る規定	○	○
第 54 条	外壁の退距離に係る規定	○	—
第 55 条	建築物の高さの限度に係る規定	○	○
第 56 条	建築物の各部分の高さに係る規定	○	○
第 58 条	高度地区内の適合に係る規定	○	—
第 61 条	防火地域内の建築物に係る規定	○	○
第 62 条	準防火地域内の建築物に係る規定	○	○
第 63 条	防火・準防火地域内の屋根の構造に係る規定	○	○
第 64 条	外壁の開口部の防火戸に係る規定	○	○
第 67 条の 2	特定防災街区整備地区内の建築物に係る規定	○	○
第 68 条	景観地区内の建築物の高さ・壁面に係る規定	○	—

北海道函館市では、「伝統的建造物群保存地区」の指定によって準防火地域の制限を緩和する一方で、独自の防災措置基準を設定している。

■ 函館市の「伝統的建造物群保存地区」内の制限緩和の例

区分	緩和の内容
法第 22 条区域内の 制限緩和	○木造建築物の外壁・軒裏の制限の緩和 →次に掲げる措置を講じたもの、又は外壁・軒裏のうち道路に面する部分については制限を適用しない。 ・外壁および軒裏の仕上げを厚さ 12mm 以上の木材ですること。 ・外壁および軒裏の下地に不燃材料を使用すること
準防火地域内の制 限緩和	○木造建築物の外壁・軒裏の制限の緩和 →次に掲げる措置を講じたもの、又は外壁・軒裏のうち道路に面する部分については制限を適用しない。 ・外壁および軒裏の仕上げを厚さ 12mm 以上の木材ですること。 ・外壁および軒裏の下地に不燃材料を使用すること ○建築物の開口部の制限の緩和 →次に掲げる措置を講じたもの、又は当該建築物の外壁の開口部のうち道路に面する部分については制限を適用しない ・開口部の内側の建具をアルミニウム製または鋼製のものとする こと。 ・開口部の内側の建具のガラスを網入ガラスまたはこれと同等以上 防火性能を有するものとする。

## ② 準防火地域を解除して、独自の地区指定によって防火措置を講じる方法

歴史的街並みのエリアにおける準防火地域を解除し、市町村の条例等に基づく地区指定によって代替策となる防災措置を講じる方法である。

京都市では、「京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例」を平成 14 年に制定し、安全な都市環境の確保と京都の伝統的な町家の景観の保全・継承の両立を図っている。この条例では、歴史的な街並み景観を保全、継承する必要がある地域を「伝統的景観保全地区」に指定し、防火地域、準防火地域の指定を解除する代わりに、「建物内部」の不燃化等の防火対策を義務付けることで、伝統的な木造建築物の建築を認めている。

### ■ 京都市の「伝統的景観保全地区」内の防災措置の概要



### ■ 京都市の「伝統的景観保全地区」内で定められた防災措置（条例より抜粋）

- (1) 外壁のうち、前面道路に面する部分その他市長が歴史的な町並みの景観を保全するために必要と認める部分(地階を除く階数が 2 以下の建築物で延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。)を、裏返し塗りをした土塗真壁又はこれと同等以上の防火性能を有するもの(市長が歴史的な町並みの景観の保全に支障がないと認めるものに限る。)とすること。
- (2) 外壁のうち、前号の部分以外の部分(地階を除く階数が 2 以下の建築物で延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。)を、法第 62 条第 2 項の規定に適合するものとする。
- (3) 軒裏を化粧板張りにする場合において、軒に延焼のおそれのある部分が含まれるときは、当該化粧板の裏側に不燃材料で下張りをすること。この場合において、面戸の部分が屋外に面するときは、当該面戸の部分の不燃材料又はこれと同等以上の防火性能を有するもので閉鎖するとともに、野地板のうち、面戸の位置から屋内の方向に水平距離が 90 センチメートルの範囲内にある部分の全部に不燃材料で下張りをすることとする。
- (4) 前面道路に面する外壁の開口部その他市長が歴史的な町並みの景観を保全するために必要と認める外壁の開口部で、延焼のおそれのある部分には、網入りガラス又はこれと同等以上の遮炎性能を有する建築材料を用いた戸を設けること。
- (5) 前号の外壁の開口部以外の外壁の開口部で、延焼のおそれのある部分には、法第 64 条に規定する防火戸を設けること。
- (6) 各居室の壁(床面からの高さが 1.2 メートル以下の部分を除く。)及び天井(天井のない場合には、直上階の床又は屋根とする。以下同じ。)の室内に面する部分の仕上げを難燃材料ですること。
- (7) 地階を除く階数が 3 で、3 階に居室を有する建築物については、前号に定めるもののほか、当該居室から屋外への出口に通じる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料ですること。
- (8) 台所及び階段室の天井又は壁の室内に面する部分に、火災の発生を自動的に感知し、及び警報を発する設備で、別に定めるものを設置すること。

③ 準防火地域を解除して、代替策の防火措置を講じる方法

歴史的街並みのエリアにおける準防火地域を解除し、消火栓設置などの代替策となる防災措置を講じる方法である。

千葉県香取市佐原区（旧佐原市）では、重要伝統的建造物群保存地区内の街並みを再構築するため、市の都市計画審議会設置を機会として、準防火地域の指定を解除している。ただし、その代替策として、木造建築物が密集する地域においては、初期消火を住民が行うという取組の強化とあわせて、「まちかど消火栓」を多数設置することとしている。

■ 香取市（旧佐原市）のまちかど消火栓



2. 災害危険性を再評価して準防火地域の緩和又は解除を行った事例

旭川市は平成 20 年に「旭川圏都市計画防火地域及び準防火地域指定基準」を策定し、それに基づき防火地域及び準防火地域の変更を行っている。

【指定の考え方】

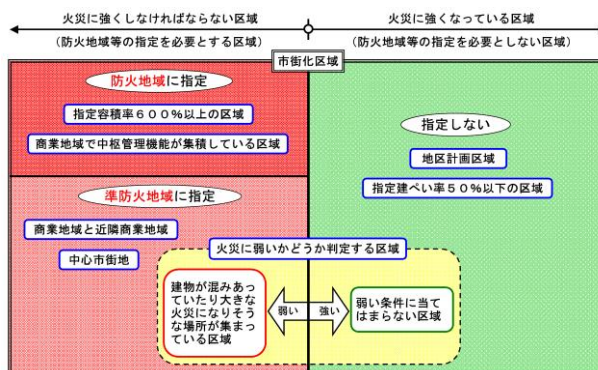
● 防火地域等の指定を要する区域

- ア 商業地域と近隣商業地域
- イ 指定容積率が高く設定されている区域
- ウ 商業地域で都市の中核管理機能が集積している区域
- エ 中心市街地
- オ 防火性能評価により判定された防火性能が低い街区が隣接して一定規模以上の一団性を有する区域

● 防火地域等の指定を要しない区域

- ア 地区計画区域  
(商業系用途地域の区域を除く、地区整備計画及び都市施設が定められている区域に限る。)
- イ 指定建ぺい率 50%以下の区域

◆ 旭川市における防火地域等の指定の考え方



【指定の考え方】

●防火地域

- ① 指定容積率 600%以上の区域
- ② 商業地域で都市の中核管理機能を担う官公庁施設が立地集積する区域

●準防火地域

防火地域を除く次に掲げる区域

- ① □商業地域と近隣商業地域
- ② □中心市街地

(地区計画区域、都市計画決定された総合公園の区域とその区域に囲まれた区域を除く。)

- ③ 防火性能評価が必要な区域において、次のア又はイに該当する街区が隣接し 5 ha 以上の一団性を有する区域

ア 建築物の密集度が高い街区

「建物棟数密度 60 棟/ha 以上かつ木造建物棟数密度 50 棟/ha 以上」の街区

イ 火災被害が大きくなると想定される街区

「最大焼損面積 65,000 m<sup>2</sup>以上」のクラスターを含む街区

■ 旭川市における防火・準防火地域の変更箇所

