

戸田市用途地域等指定の基本的な考え方

平成31年4月

目 次

第1章	これまでの経緯及び基本的な考え方	1
1	これまでの経緯	1
2	基本的な考え方	1
第2章	用途地域等指定に係る基本方針	2
1	将来都市構造及び土地利用の方針	2
（1）	将来都市構造	2
（2）	土地利用の方針	3
2	用途地域等指定方針	5
（1）	住宅地	5
（2）	商業地	5
（3）	工業地	6
（4）	複合地	6
（5）	用途地域以外の地域地区の活用	7
（6）	地区計画等の活用	8
3	用途地域の指定又は変更にあたっての留意事項	9
（1）	見直しの時期	9
（2）	境界の設定	9
第3章	用途地域等指定基準	10
（1）	第一種中高層住居専用地域	11
（2）	第二種中高層住居専用地域	12
（3）	第一種住居地域	13
（4）	第二種住居地域	14
（5）	準住居地域	15
（6）	近隣商業地域	16
（7）	商業地域	17
（8）	準工業地域	18
（9）	工業地域	19

第1章 これまでの経緯及び基本的な考え方

1 これまでの経緯

本市の用途地域については、昭和44年の当初決定以来、昭和48年の法改正による6種類の用途地域指定、JR埼京線の開通に伴う昭和62年の全市的な見直し、平成8年の法改正により9種類の用途地域の指定を行っている。そして、平成10年11月に戸田市都市マスタープランを策定し、それを基に必要に応じて見直しを行っている。

また、防火地域及び準防火地域については昭和62年に、高度利用地区については平成16年に、高度地区については平成21年に指定を行っている。

このような中で、平成23年8月に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」に伴い、都市計画法の一部が改正され、本市における用途地域の指定に係る都市計画の決定権限が、平成24年4月1日に都道府県から市町村へ法令移譲された。この移譲に伴い、これまで埼玉県が指定してきた経緯や国土交通省で定めている「都市計画運用指針」を踏まえながら、より本市の都市づくりの目標や、地域特性に合った「戸田市用途地域等指定の基本的な考え方」を定めることとなった。

2 基本的な考え方

用途地域を始めとする高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域等の地域地区（以下「用途地域等」という。）は、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために定めるものである。

本市は、平成31年1月に公表した「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」において、都市づくりの目標として「人と環境にやさしい 水と緑豊かな美しい文化・産業・公園都市」を掲げるとともに、併せて都市再生特別措置法に基づく「戸田市立地適正化計画」を平成31年3月に策定し、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定め、適切な土地利用の誘導による持続可能で利便性の高い都市環境の形成を目指している。

また、平成29年3月に策定した「戸田市地域防災計画」の災害予防計画編では、基本方針として、「火災延焼拡大の危険性の防止」等を掲げ、市域内で相対的に見て比較的火災延焼の規模が大きい地域における火災延焼の規模を低減するとともに、建物の密集度が高い地域については、防火地域及び準防火地域の指定により、火災延焼拡大の防止に努めることとしている。

これらを踏まえ、用途地域等の側面から本市が抱えている土地利用に関する様々な課題を解決し、「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」に示した都市づくりの目標を実現していくための基本的な考え方であるとともに、本市の地域特性をいかし、適切に用途地域等の指定を行うものである。

第2章 用途地域等指定に係る基本方針

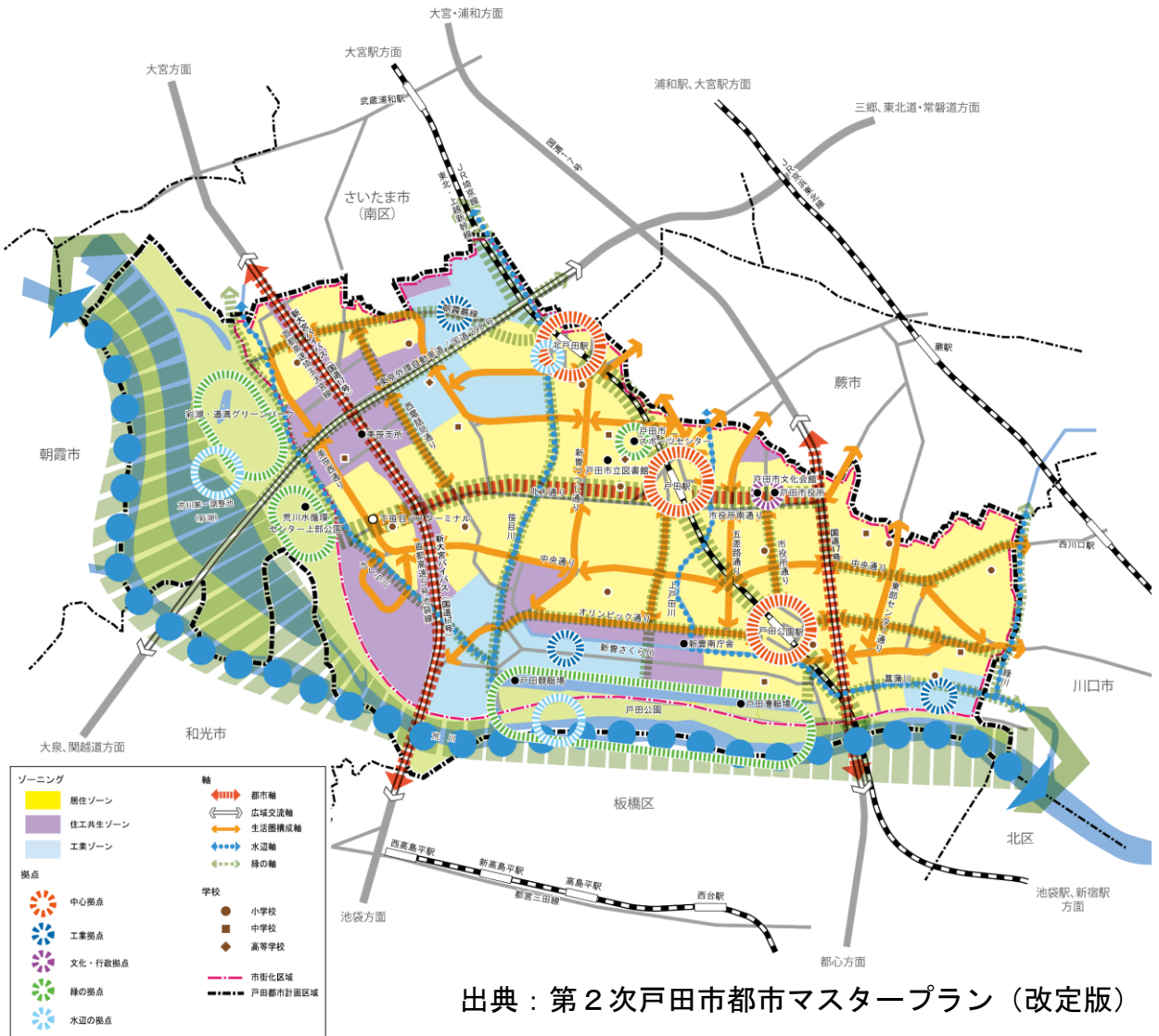
1 将来都市構造及び土地利用の方針

(1) 将来都市構造

「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」では、将来都市構造として、市内3駅を中心とした中心拠点、工業集積地の工業拠点、市役所周辺の文化・行政拠点を位置づけている。

また、生活の場と拠点をとを結ぶ軸として、中心拠点の1つである戸田駅周辺を中心に市内の東西間の交流を進め、軸上での都市活動を促進する都市軸、広域的な道路軸として、自動車の広域的な交通処理機能を担う広域交流軸、地域の骨格となる生活圈構成軸、水辺の拠点と水辺軸、緑の拠点と緑の軸を位置づけるとともに、市街地を土地利用の特性に応じて、住宅を中心とした居住ゾーン、住宅と工場等が共生する住工共生ゾーン、工業を中心とした工業ゾーンに分類している。

■将来都市構造図



(2) 土地利用の方針

「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」では、都市づくりの方針の中で、土地利用の方針について、次のとおり挙げている。

①住宅地・商業地・工業地の区分及び土地利用の秩序づくり

鉄道3駅を中心とした中心拠点に商業地、その外周に住宅地、市の西部を中心として工業地といった大きな区分で市街地を形成するとともに、建築物の高さの最高限度（高度地区）の運用等を通じた適切な土地利用の誘導による秩序づくりを進める。

また、地域特性に応じたきめ細かなまちづくりを実現していくために、地区計画等を活用する。

②住居系土地利用

定住環境を確保するため、優れた都市基盤施設をいかしながら、都市空間にうるおいやにぎわい、安らぎ、ゆとり、美しさといった、多様な都市の魅力を提供する良好な住環境を有した市街地を形成する。

また、地域ごとの特性や将来都市像を踏まえ、水や緑の豊かな自然環境や恵まれた交通環境等をいかしつつ、誰もがライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らしや活動を実現できる、質の高い居住環境の整備や誘導を進める。

③商業系土地利用

市内各地区からの公共交通によるアクセス性が相対的に高く、市全域からの利用が見込まれる都市機能が一定程度集積している鉄道3駅を中心とした地区に、本市の拠点となる商業系土地利用を形成する。鉄道3駅周辺の中心拠点では、機能分担を行いながら、それぞれが持つ特性をいかすことで、異なる個性を持った商業地とする。また、その他の沿道型の商業系土地利用との機能分担を明確にする。

④工業系土地利用

工場等が既に集積している地区は、産業振興施策等と連携しながら、本市の立地条件をいかした都市型産業や物流施設の立地など、工業・物流機能の強化を図る一方、周辺地区との調和を図るための敷地内緑化等の環境整備を進め、良好な操業環境の維持・向上を推進する。

⑤複合系土地利用

商業・業務施設、工場等と住宅が併存する地区は、住宅と他の用途の調和した複合系土地利用とし、産業活動の円滑化及び活力の向上と住環境の向上を促進する。

⑥文化・行政中心地

文化・行政の施設が集積する市役所・文化会館の周辺を文化・行政中心地とし、本市の文化・行政の中心として、文化・行政機能の強化を図る。

⑦高次都市機能誘導エリア

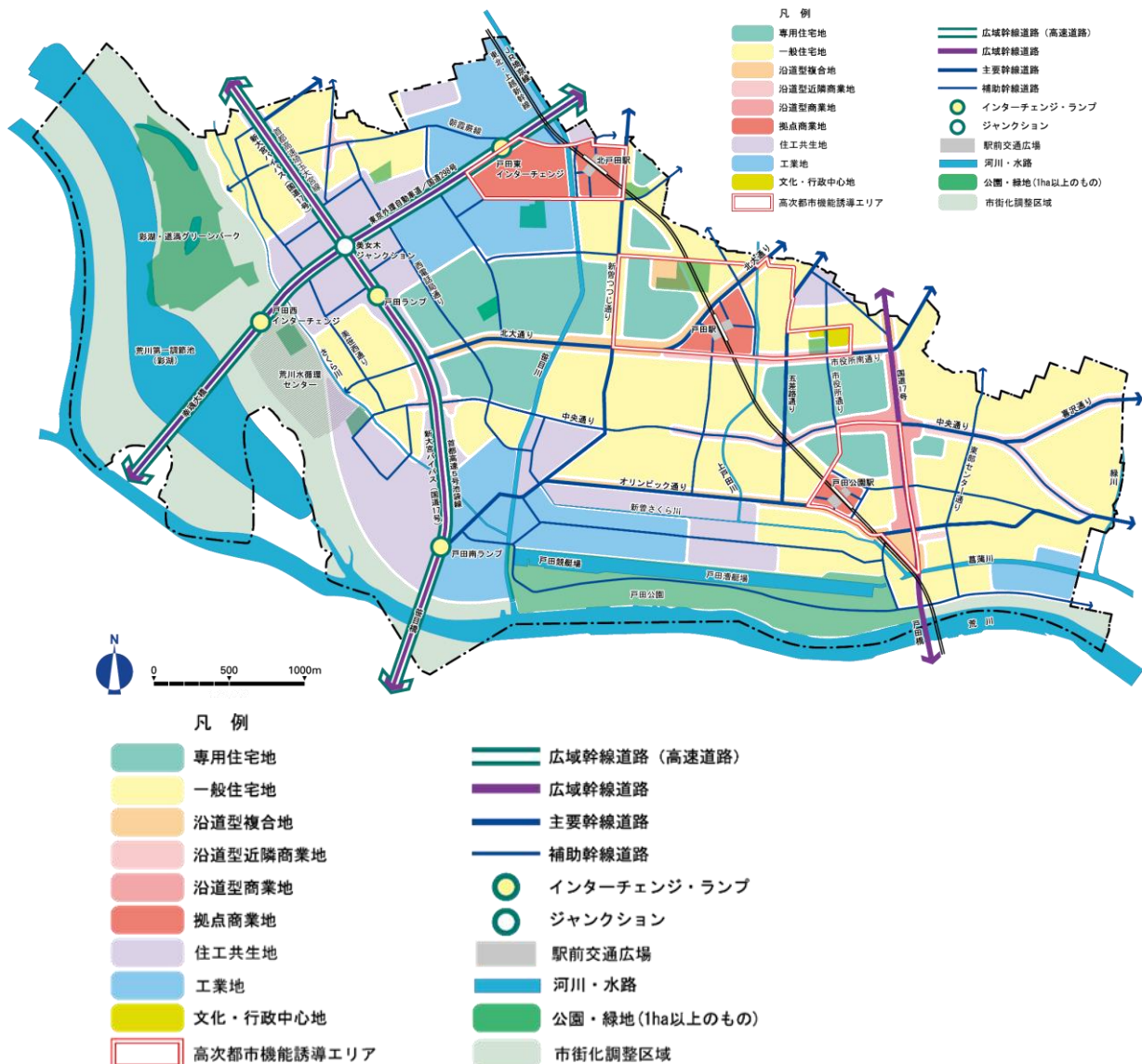
市全域からの利用を対象とした生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設、行政施設等）については、都市の持続可能性を高めるため、鉄道駅周辺の拠点商業地及びその周辺の高次都市機能誘導エリアへ誘導することを基本とする。

高次都市機能の誘導にあたっては、都市基盤の整備状況等を踏まえつつ、土地の高度利用を図るほか、民間活力を適切に誘導すること等により、その実現を図る。

⑧都市機能の更新・誘導

住居系土地利用に囲まれた工場等が操業する地区や街区で、既に土地利用が転換された箇所及び土地利用の転換が想定される箇所は、現状の土地利用を踏まえつつ、望ましい土地利用に向けた都市機能の更新・誘導を行うとともに、都市計画の変更を検討する。

■土地利用方針図



出典：第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)

2 用途地域等指定方針

「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」の土地利用の方針に基づき、社会情勢やまちづくりの状況に的確に対応するため、土地利用の変化等を勘案した上で、次の用途地域等を適切に定める。また、必要に応じ、その他の地域地区等の導入を図る。

(1) 住宅地

「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」の土地利用の方針に示す「専用住宅地」及び「一般住宅地」を中心とする住宅地については、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、良好な住居の環境を適切に保護するため、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域を指定する。

①第一種中高層住居専用地域

環境良好な中高層住宅地（中高層住宅と低層住宅が混在する住宅地を含む。）又は今後中高層住宅地として整備すべき地域において、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、店舗、飲食店等については、床面積500㎡以内に限り立地が可能であることに留意し、極力、第一種中高層住居専用地域を指定する。

②第二種中高層住居専用地域

環境良好な中高層住宅地（中高層住宅と低層住宅が混在する住宅地を含む。）又は今後中高層住宅地として整備すべき地域において、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、床面積1,500㎡以内の店舗、事務所等の立地が可能であることに留意し、第二種中高層住居専用地域を指定する。

③第一種住居地域

大規模な店舗、事務所等の立地を規制し、店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護する地域においては、床面積3,000㎡以内の店舗等の立地が可能であることに留意し、極力、第一種住居地域を指定する。

(2) 商業地

「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」の土地利用の方針に示す、商業・業務、医療・福祉、文化、居住等の各種都市機能を複合的に集積する「拠点商業地」、低層階を中心に連続する商業・業務施設の立地を促進する「沿道型商業地」及び地域に身近な商業・業務施設の立地を促進する「沿道型近隣商業地」を中心とする商業地については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、周辺の土地利用、都市基盤の整備状況や将来計画を勘案し、都市機能の適正な配置を図る観点から、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

①近隣商業地域

鉄道駅の周辺、幹線道路沿道、小規模な商業地等において、周辺環境の調和を図りつつ、地域に身近な商業・業務、医療・福祉、文化、居住等の都市機能の強化を図る地域には、近隣商業地域を指定する。

②商業地域

鉄道駅の周辺、幹線道路沿道等において、周辺環境との調和を図りつつ、特に商業・業務、医療・福祉、居住等の都市機能の増進を図る地域には、商業地域を指定する。

(3) 工業地

「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」の土地利用の方針に示す工業地については、既存事業所の操業環境の維持・向上及び工業・流通機能の向上を図るとともに、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用への影響を勘案して、工業地域を指定する。

①工業地域

工業生産活動・流通業務機能の利便の維持・増進する地域又は準工業地域では許容されない工場が立地している地域については、工業地域を指定する。

(4) 複合地

「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」の土地利用の方針に示す、住宅と調和する沿道型商業施設の立地や地域に身近な商業・業務施設の立地を進める「沿道型複合地」及び住宅と工場等が共生できる環境づくりを進める「住工共生地」を中心とする複合地には、住宅と他用途の調和を図り、住環境の向上と産業活動の円滑化及び活力の向上を促進する観点から、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域を指定する。

①第二種住居地域

店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護する地域のうち、大規模な店舗、事務所等の立地を許容する地域には、第二種住居地域を指定する。

②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は、準住居地域を指定する。

③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、工場、倉庫、運輸施設等の保護・育成と居住環境との共生を図るべき地域、又は幹線道路の沿道において、後背地の住環境を悪化するおそれのない流通業務施設や工場等の維持・増進を図る地域には、準工業地域を指定する。

(5) 用途地域以外の地域地区の活用

用途地域を補完し、都市機能の秩序ある集積、良好な市街地環境の保全又は形成、防災性の向上、良好なまち並み景観の形成など、きめ細かい土地利用を誘導するため、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域並びにその他の地域地区を有効に活用し、地域の特性をいかしつつ、目標とする市街地像への誘導を図る。

①特別用途地区

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な目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが求められる地域について、必要に応じて特別用途地区を指定する。

特に、工業地域及び準工業地域で、工業系土地利用の比率が高く、特に工業の利便の増進を図る必要がある地区については、工業保全型特別用途地区を指定する。

②高度地区

市街地環境の維持を図るため、原則として用途地域及び容積率に応じて、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定する。

③高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業により整備されることが期待される地区については、高度利用地区を指定する。

④特定用途誘導地区

「戸田市立地適正化計画」に定める都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促進するため、誘導施設を有する建築物の用途制限、容積率及び高さの最高限度を緩和する必要がある地区について、必要に応じて特定用途誘導地区を指定する。

⑤防火地域及び準防火地域

「戸田市地域防災計画」に基づき、延焼危険性の高い地域等については、防火地域又は準防火地域を指定する。

⑥生産緑地地区

農地等のうち、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、かつ公共施設等の敷地に供する土地として適した都市農地等を計画的かつ永続的に保全するため、生産緑地地区の指定に努める。

⑦その他

その他の地域地区は、まちづくりの状況に的確に対応するため、適切に指定するものとする。

(6) 地区計画等の活用

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、開発及び保全することが必要な地区及び市街地開発事業等により土地利用の誘導を図る地区については、地区計画等を積極的に活用する。

また、土地利用が混在している地区、既存不適格建築物が多く又は点在している地区等の面的な用途地域の変更が困難な場合において、用途地域の変更を段階的に進めていくため、地区計画等の活用に努める。

3 用途地域の指定・変更にあたっての留意事項

用途地域の指定・変更は、土地利用の動向、公共施設の整備状況の把握に努めるとともに、都市計画上の課題に対応し、都市の健全な発展に資する的確な見直しが図られるよう、次の点に十分留意して行うものとする。

また、用途地域の変更により、現況の土地利用に急変がないよう継続性に配慮するとともに、既存不適格建築物が生じるおそれがある場合は、その影響が極力少なくなるように併せて配慮する。

(1) 指定・変更の時期

1) 事業を伴う場合

○市街地開発事業等を実施する地区

市街地開発事業等の面的整備事業が行われる地区については、「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」との整合性を考慮し、原則として事業の都市計画決定時に用途地域の指定又は変更を行う。

また、土地利用に関する計画が、公共施設の配置等の事業計画に左右される土地区画整理事業の施行区域については、進捗状況や整備の見通しを踏まえて、適切に用途地域の指定・変更を行う。

○幹線道路等の整備に関連する地区

幹線道路等の整備に関連する地区については、「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」との整合性を考慮し、当該事業の進捗状況や整備の見通しを踏まえ、基本的には事業着手時に用途地域の指定・変更を行う。

2) 事業を伴わない場合

事業を伴わない地区における用途地域の見直しは、「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)」を基本とし、計画的な土地利用の誘導を図る場合や都市機能の強化を図る場合に行う。

(2) 境界の設定

用途地域の区域の境界及び同一用途地域であって、建蔽率又は容積率が異なる区域の境界は、原則として道路、鉄道、河川、水路その他の地形・地物により明確に区分する。道路の付け替えやその後の改良整備等により、境界がわかりにくくなっている箇所については、適切な境界を設定する。

ただし、幹線道路の沿道及び鉄道の沿線については、用途地域を路線的に定めることができるものとし、幹線道路の沿道については道路境界線から原則として25メートル、鉄道の沿線については原則として鉄道境界線から50メートルとする。この場合、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合は、これによることとする。

(3) 上位計画の見直し

「戸田市公共施設等総合管理計画」及び「戸田市公共施設再編プラン」に関連する事業が行われる地区について、施設の役割、機能の集約化・統廃合など、市として、計画的な土地利用の誘導や都市機能の強化を図る場合は、用途地域の変更に先立ち、上位計画である都市マスタープラン等の見直しが必要となる。

第3章 戸田市地域地区指定基準

これまで運用されてきた地域地区指定の経緯や地域特性を踏まえ、本市の用途地域については、次の考え方にに基づき指定する。

なお、この指定基準では定めていない第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域、その他の地域地区等については、指定が必要となることが明らかになる場合に指定する。

○配置・規模等

配置・規模等は、本市で既に指定されている用途地域及び「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」の土地利用の方針等によって誘導・形成等を目指していく区域の配置・規模等に照らし合わせて定める。

○その他の地域地区等

各々の用途地域を補完するため、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域等の地域地区の活用について定めるとともに、地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりを実現していくため、地区計画等の活用について定める。

○選定基準

用途地域の指定の対象となる指定区域並びに用途地域ごとに建蔽率及び容積率を定める。

指定区域は、本市で既に指定されている用途地域及び「第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）」の土地利用の方針等によって誘導・形成等を目指していく区域等の概要に照らし合わせて定める。

また、各々の用途地域では、建築基準法に基づき、建蔽率及び容積率について幅広く定めることができるが、本市では、昭和44年の当初決定から現在に至るまで、建蔽率については60%及び80%、並びに容積率については200%、300%及び400%が定められている。このことを踏まえ、都市づくりの目標の実現のため、必要である事項を絞り込み定める。

(1) 第一種中高層住居専用地域

1) 配置・規模等

- ①原則として商業地域及び工業地域には、接しないよう指定する。
- ②原則として幹線道路及び鉄道・環境空間には、接しないよう指定する。
- ③形状は、不整形とならないよう指定する。
- ④規模は、おおむね5ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となる場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合（地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合に限り、残る第一種中高層住居専用地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。）
- ⑤敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第1種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③中高層住宅に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
①中高層住宅と低層住宅及び第一種中高層住居専用地域において建築できる専修学校、病院、店舗、飲食店等が秩序をもって混在している住宅地で、用途の混在の防止等を図りつつ、良好な住居の環境を保護すべき区域	60%	200%
②土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で、中高層住宅地を主体とする住宅地として良好な環境の維持又は形成を図りつつ土地の有効利用を図るべき区域	60%	200%

(2) 第二種中高層住居専用地域

1) 配置・規模等

- ①原則として商業地域及び工業地域には、接しないよう指定する。
- ②原則として幹線道路及び鉄道・環境空間には、接しないよう指定する。
- ③形状は、不整形とならないよう指定する。
- ④規模は、おおむね5ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となる場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合（地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合に限り、残る第二種中高層住居専用地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。）
- ⑤敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第1種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③中高層住宅に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
①中高層住宅と低層住宅及び第二種中高層住居専用地域において建築できる中規模の店舗、事務所等が秩序をもって混在している住宅地で、主として良好な住居の環境を保護すべき区域	60%	200%
②土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な整備が実施された区域又はその実施が確実な区域で、第二種中高層住居専用地域において建築できる中規模の店舗、事務所等の立地を許容しつつ、主として中高層住宅を含む住宅地として土地の有効利用を図るべき区域	60%	200%

(3) 第一種住居地域

1) 配置・規模等

- ①形状は、不整形とならないよう指定する。
- ②規模は、おおむね5ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 第二種住居地域、準住居地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となる場合
 - 地区計画等の活用により環境に十分配慮した上で、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となる場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合（地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合に限り、残る第一種住居地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。）
- ③敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第1種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③土地の高度利用や、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
住宅と第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在している区域又は第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容する区域で、住居の環境を保護すべき区域	60%	200%

(4) 第二種住居地域

1) 配置・規模等

- ①形状は、路線的に定める場合を除き、不整形とならないよう指定する。
- ②規模は、おおむね5ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 路線的に定める場合
 - 第一種住居地域、準住居地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となる場合
 - 地区計画等の活用により環境に十分配慮した上で、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域と一体となる場合で、おおむね1ヘクタール以上となる場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合（地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合に限り、残る第二種住居地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。）
- ③敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第1種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③土地の高度利用や、住居と店舗、事務所等の併存等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
駅の周辺や幹線道路の沿道等にあつて、住宅と第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在している区域又は第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容する区域で、主として住居の環境を保護すべき区域	60%	200%

(5) 準住居地域

1) 配置・規模等

- ①原則として幹線道路の沿道において、路線的に指定する。
- ②敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第1種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③土地の高度利用や、沿道にふさわしい業務の利便を増進しつつ、これと調和した住居の環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
幹線道路の沿道等にあつて、住宅と準住居地域において建築できる営業用倉庫、自動車車庫、自動車修理工場等の沿道サービス施設等が混在している区域、又は準住居地域において建築できる沿道サービス施設等の立地を許容する区域で、沿道における業務の利便の増進を図りつつこれと調和した住居の環境の保護を図るべき区域	60%	200%

(6) 近隣商業地域

1) 配置・規模等

- ①規模は、おおむね2ヘクタール以上とし、異なる建蔽率・容積率を定める場合は1ヘクタール以上とする。ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 商業地域と一体となる場合
 - 路線的に定める場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合（地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合に限り、残る近隣商業地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。）
- ②敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として容積率300%に指定する場合は第3種高度地区を、容積率200%に指定する場合は、第2種高度地区を併せて指定する。ただし、駅環状道路内の土地の高度利用を図る区域については、この限りではない。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、併せて準防火地域を指定する。また、駅環状道路内の土地の高度利用や建築物の高密度化を図る区域については、防火地域を併せて指定する。
- ③土地の高度利用、商業系土地利用の誘導、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
①地域に身近な商業・業務施設等が集積した区域	80%	200%
②商業地域の周辺にあって、地域に身近な商業・業務施設等が集積している区域で、商業地として土地の高度化を図るべき区域	80%	300%
③計画的な都市整備を行った区域又は市街地開発事業等の整備計画が具体化している区域で、商業地として特に土地の高度利用を図るべき区域	80%	300%
④幹線道路の沿道にあって、沿道サービス型店舗等の立地を図る区域	80%	200%

(7) 商業地域

1) 配置・規模等

- ①原則として住居専用地域には、接しないよう指定する。
- ②区域の設定は必要最小限とし、その規模はおおむね2ヘクタール以上とする。なお、異なる容積率を定める場合は、1ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 路線的に定める場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合（地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合に限り、残る商業地域の規模はおおむね0.5ヘクタール以上とする。）
- ③敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第4種高度地区を併せて指定する。ただし、駅環状道路内の土地の高度利用を図る区域については、この限りではない。
- ②市街地再開発事業等により土地の高度利用を図る区域については、都市基盤の整備や土地利用の状況、市街地の防災性等に配慮しつつ、高度利用地区を併せて指定する。
- ③火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
また、駅環状道路内の土地の高度利用や建築物の高密度化を図る区域については、防火地域を併せて指定する。
- ④土地の高度利用、商業系土地利用の誘導、その利便の増進等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
駅の周辺、幹線道路の沿道等にあつて、特に商業・業務機能の利便の増進を図るべき区域	80%	400%

(8) 準工業地域

1) 配置・規模等

- ①区域の設定は必要最小限とし、その規模は、おおむね5ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 計画的開発区域内において周辺の環境等に十分配慮する場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、残る区域についても土地利用計画を変更することが明確な場合、又は、用途地域の変更に伴い影響が生じる関係権利者等の了解が得られている場合
- ②敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第2種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③工業系の土地利用の比率が高く、既存工業の利便の維持・増進を図るために必要な場合は、特別用途地区を併せて指定する。
- ④周辺環境への配慮等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
①準工業地域において建築できる軽工業施設、流通関連施設等が集積し、住宅、業務施設等が併存している区域	60%	200%
②準工業地域において建築できる軽工業施設、流通関連施設等が立地する区域又はその開発計画が具体化している区域	60%	200%
③幹線道路等の沿道にあつて、準工業地域において建築できる軽工業施設、流通関連施設等が立地している区域又はそれらの建築物の立地を許容する区域	60%	200%
④住宅地等と一体的かつ計画的に開発され、地域の活性化、職住の近接等を図るため、周囲の環境等に支障がない試験研究機関等の立地を図る区域	60%	200%

(9) 工業地域

1) 配置・規模等

- ①原則として住居専用地域には、接しないよう指定する。
- ②形状は、不整形とならないよう指定する。
- ③規模はおおむね5ヘクタール以上とする。
ただし、次に掲げる場合は除く。
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、地区計画等の活用により環境に十分配慮する場合
 - 用途地域の変更によって小さな区域として残る場合で、残る区域についても土地利用計画を変更することが明確な場合、又は、用途地域の変更に伴い影響が生じる関係権利者等の了解が得られている場合
- ④敷地の細分化等を防止する必要がある場合は、建築基準法に定める範囲で敷地面積の最低限度を定める。

2) その他の地域地区等

- ①原則として第2種高度地区を併せて指定する。
- ②火災延焼拡大等の防災上の観点から必要がある場合は、準防火地域を併せて指定する。
- ③工業系の土地利用の比率が高く、工業機能が集積しており、工業生産活動、物流業務機能の維持・向上を図るために必要な場合は、特別用途地区を併せて指定する。
- ④周辺環境への配慮等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

3) 選定基準

指 定 区 域	建蔽率	容積率
①準工業地域では許容されない工場が大部分を占めている区域で、主として工業の利便の増進を図るべき区域	60%	200%
②工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図るべき区域	60%	200%