

君津市用途地域等の指定方針及び指定基準

君 津 市

令和 7 年 3 月

目 次

1	用途地域等の指定方針及び指定基準の位置づけ	1
2	用途地域等の指定方針及び指定基準の基本的な考え方	1
3	用途地域等地域地区の指定方針	2
3 - 1	土地利用と用途地域の指定方針	2
(1)	住宅地	2
(2)	商業地	2
(3)	工業地	3
(4)	幹線道路の沿道等	3
(5)	その他	4
3 - 2	その他の地域地区の活用方針	5
(1)	特別用途地区	5
(2)	高度地区	5
(3)	防火地域及び準防火地域	5
(4)	その他の地区	5
4	用途地域に関する指定基準	6
(1)	第一種低層住居専用地域	6
(2)	第二種低層住居専用地域	8
(3)	第一種中高層住居専用地域	9
(4)	第二種中高層住居専用地域	10
(5)	第一種住居地域	11
(6)	第二種住居地域	12
(7)	準住居地域	13
(8)	田園住居地域	14
(9)	近隣商業地域	15
(10)	商業地域	16
(11)	準工業地域	17
(12)	工業地域	18
(13)	工業専用地域	19
5	用途地域等の変更時期	20
6	用途地域等の指定に当たっての留意事項	20
(1)	用途地域の区域界	20
(3)	配置及び規模の特例	20
(2)	地区計画の策定	21

1 用途地域等の指定方針及び指定基準の位置づけ

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を 13 種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るものである。

用途地域の指定・変更は千葉県が行っていたが、平成 23 年 8 月の『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』の施行により、都市計画法の改正がなされ、平成 24 年 4 月から用途地域の都市計画決定及び変更に関する権限は市に移譲された。

本市においては、平成 16 年以降、用途地域の指定・変更を行う状況には無かったが、都市を取り巻く状況の変化に対応して、今後の用途地域等の指定に向けた市の考え方を明らかにする必要性が高まっていた。

「君津市用途地域等の指定方針及び指定基準」は、本市の将来の目指すべき市街地像の実現に向け、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図るとともに、持続可能な都市の形成を図るため、用途地域及びその他の地域地区の指定に関し必要な事項を定めたものである。

2 用途地域等の指定方針及び指定基準の基本的な考え方

用途地域の指定にあたっては、以下を基本とする。

- ア 用途地域は、都市計画法第 6 条の 2 第 1 項の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）及び都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（君津市市都市計画マスタープラン）などの目指すべき市街地像を踏まえて定めるものとする。
- イ 用途地域は、地域の土地利用の現状と動向、道路等の公共施設の整備状況、円滑な道路交通の確保、これまでの用途地域指定の経緯、住環境への影響、隣接する用途地域との整合などを総合的に勘案し定めるものとする。
- ウ 用途地域単独ではなく、地区計画やその他の地域地区を併せて定めることで、地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境の実現を図るものとする。

3 用途地域等地域地区の指定方針

3 - 1 土地利用と用途地域の指定方針

(1) 住宅地

住宅地は、土地利用の現況及び動向を勘案し、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など住居の環境を保護することが望ましい。

住宅地における用途地域は、当該地域における地形等の自然条件、都市施設の整備状況、義務教育施設を中心とする住区構成、市街化の動向並びに建築物の用途、建ぺい率及び容積率等の現況などを考慮して定めるものとし、不適格建築物の分布状況、今後の開発動向及び隣接する用途地域との整合についても考慮して次のように定める。

ア 良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域については、原則として第一種低層住居専用地域を定める。

また、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域については、第二種低層住居専用地域を定める。

イ 良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域については、原則として第一種中高層住居専用地域を定める。

また、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する地域については、第二種中高層住居専用地域を定める。

ウ その他の住居の環境を保護する住宅地については、原則として第一種住居地域を定める。

また、住居の環境を保護する住宅地において、住居と比較的規模の大きな店舗や事務所等の併存を図る地域については、第二種住居地域を定める。

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

オ 低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成することが必要な地域については、田園住居地域を定める。

(2) 商業地

商業地における用途地域は、都市における商業機能の適性な構成を図る観点から、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、商業地の位置づけに応じて業務等に必要空間も含め適正な規模及び配置となるよう次のように定める。

ア 商業・業務等の用途に純化した地域及び都市の拠点としての位置づけがあり、都市基盤施設の整備の状況から商業・業務機能の集積を図り、利便性を増進すべき地域については、原則として商業地域を定める。

イ 住宅地に近接し、近隣住民の日常の利便性を増進するため、店舗や事務所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地域については、原則として近隣商業地域を定める。

ウ 商業地域、近隣商業地域ともに、用途の純化の観点からその規模が過大とならないよう定める。

(3) 工業地

工業地における用途地域は、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、交通ネットワークとの関係を考慮しつつ、流通業務施設等に必要な空間も含め適正な規模及び配置となるよう次のように定める。

ア 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業等の工業の利便性の増進を図る地域については、原則として準工業地域を定める。

イ 工業の利便性の増進を図る地域であり、住宅や店舗等の混在を排除することが困難又は不適當な工業地については、原則として工業地域を定める。

ウ 工場等の集積が著しく、住宅や店舗等の混在をなくし、工業に特化した工業の利便性の増進を図る工業地及び工業団地等計画的に開発する工業地については、原則として工業専用地域を定める。

(4) 幹線道路の沿道等

幹線道路の沿道としてふさわしい業務等の利便性の増進を図る地域において、幹線道路の整備状況や周辺土地利用の現状と動向を勘案し、地域の実情に応じ、後背地の環境に配慮した土地利用が図られるよう適切に配置する。

幹線道路の沿道地域については、当該沿道が道路を通行するものに利用され、背後の地域と異なった土地利用を行うことが適当な場合があること、道路交通騒音の著しい又は著しくなることが予想される地域もあることなどを踏まえ、土地利用の現況及び動向、後背地域の土地利用との調和、道路の整備状況、円滑な道路交通の確保などを勘案して、用途地域を定める。この場合、地域の実情に応じ、用途地域の区域を路線的に定めても差し支えない。

① 業務等の利便性の増進を図る道路沿道

幹線道路の沿道としてふさわしい業務等の利便性の増進を図る地域において、地域の特性に応じ、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域のうちから適切な用途地域を定める。

自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を図る地域においては、準住居地域、又は準工業地域を定めることとし、このうちあわせて住環境の保全を図る地域については、準住居地域を定める。

また、幹線道路沿道で環境保全に十分配慮されることなどにより、道路交通騒音が、環境基準を超過していない、又はそのおそれがない場合は、第一種住居地域、第二種住居地域のうちから適切な用途地域を定めることができる。

② 近隣住民の日常の利便性等の増進を図る道路沿道

近隣住民の日常の利便性及び道路沿道としての利便性の増進を図るべき地域については、地域の特性に応じ、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、第二種住居地域のうちから適切な用途地域を定める。

ただし、道路沿道で騒音等の環境上の問題がある地域においては、住居専用地域を定めないこととする。

③ 鉄道沿線

鉄道沿線については、騒音等の問題に配慮し、原則として住居専用地域を定めない。

(5) その他

① 流通業務用地

流通業務用地は、物資の集配を行うに適切な位置にあって卸売市場、トラックターミナル、倉庫、修理・加工工場等の流通関連施設の集中立地を図るべき地域について配置する。

流通業務用地については、地区内の工業・住宅・店舗等の混在や周囲の土地利用の状況を勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、流通業務の利便性の増進を図るべく準工業地域を定める。

② 文教施設用地

学校、図書館、その他の教育施設等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については、施設の内容や規模、周囲の土地利用の状況に勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域から適切な用途地域を定める。

3 - 2 その他の地域地区の活用方針

用途地域の指定にあたっては、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する。

(1) 特別用途地区

特別用途地区については、市の創意工夫により種類と規制内容を定めることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について活用を図る。

(2) 高度地区

日照、通風及び採光条件を保護し良好な住環境を保つため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて高度地区を指定する。

(3) 防火地域及び準防火地域

市街地の防災性を高めるため、近隣商業地域及び商業地域は防火・準防火地域の指定に努める。

(4) その他の地区

(1)～(3)以外のその他の地区は、必要に応じてそれぞれの基準等により適切に定めるものとする。

4 用途地域に関する指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域

① 指定区域

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

ア 良好な低層の住環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る区域

イ 土地区画整理事業などの市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備し、新たに計画的に市街化を図るべき区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。

イ 他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。

ウ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

エ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内など騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建築物の外壁の後退距離の限度

必要に応じて、1m又は1.5mに指定する。

⑤ 建築物の高さの最高限度

原則として、絶対高さ制限を10m又は12mに指定する。

⑥ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
良好な低層の住環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る区域	50	100
君津緩衝緑地	30	50
優れた低層の住環境を保護する区域、又は新たに計画的市街地の育成を図るべき区域		
良好な低層の住環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された区域	50	100
	60	150

(2) 第二種低層住居専用地域

① 指定区域

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

ア 良好な住居の環境を有する低層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域

イ 幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。

イ 他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。

ウ 幹線道路沿道に路線的に定めることができる。この場合規模の規定を設けない。

エ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建築物の外壁の後退距離の限度

必要に応じて、1m又は1.5mに指定する。

⑤ 建築物の高さの最高限度

原則として、絶対高さ制限を10m又は12mに指定する。

⑥ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
良好な住居の環境を有する低層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域	50	100
幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域	60	150

(3) 第一種中高層住居専用地域

① 指定区域

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

ア 良好な中高層の住環境を保護する区域、又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区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。

イ 他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。

ウ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

エ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内など騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200 m²以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
良好な中高層の住環境を保護する区域、又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区域	60	200

(4) 第二種中高層住居専用地域

① 指定区域

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

ア 良好な住居の環境を有する中高層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する区域

イ 幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域

ウ 第一種中高層住居専用地域では建築できない建築物の混在がみられる住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。

イ 第一種中高層住居専用地域及び他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。

ウ 幹線道路沿道に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。

エ 原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
良好な住居の環境を有する中高層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する区域	60	200
幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域		
第一種中高層住居専用地域では建築できない建築物の混在がみられる住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域		

(5) 第一種住居地域

① 指定区域

住居の環境を保護するため定める地域

ア 比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図る区域

イ 幹線道路沿道で利便施設の立地を許容する区域、鉄道沿線で良好な住環境の保全を図るべき区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。

ウ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。

エ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。ただし、以下の場合においては、指定することができる。

a 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や公園や緑地及び地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境等の保護を図る区域	60	200
幹線道路沿道で利便施設の立地を許容する区域、 鉄道沿線で良好な住環境の保全を図るべき区域		

(6) 第二種住居地域

① 指定区域

主として住居の環境を保護するため定める地域

ア 大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地、又は住環境の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域

イ 幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。

ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。

エ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。ただし、以下の場合においては、指定することができる。

a 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や公園や緑地及び地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良い住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地、又は住環境等の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域	60	200
幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域		

(7) 準住居地域

① 指定区域

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

ア 幹線道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境を保護する区域

② 配置・規模

ア 幹線道路沿道に路線的に指定することとし、規模の規定は設けないものとする。

イ 原則として、航空機騒音障害防止地区内における騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
幹線道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境等を保護する区域	60	200

(8) 田園住居地域

① 指定区域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した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

ア 農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した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区域

イ 低層住宅と農地が混在する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地を誘導する区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率、容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。

イ 他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね1 ha 以上で整形であること。

ウ 原則として、航空機騒音障害防止地区内における騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200 m²以下の範囲において指定する。

④ 建築物の外壁の後退距離の限度

必要に応じて、1 m又は1.5 mに指定する。

⑤ 建築物の高さの最高限度

原則として、絶対高さ制限を10 mに指定する。

⑥ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した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区域	50	100
低層住宅と農地が混在する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地を誘導する区域	50 60	100 150

(9) 近隣商業地域

① 指定区域

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

ア 商店街、鉄道駅周辺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区域

イ 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の区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね2ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。

イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けないものとする。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200m²以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
商店街、鉄道駅周辺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区域	80	200
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の区域		
鉄道駅周辺や幹線道路の沿道等で、商業地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域	80	300

(10) 商業地域

① 指定区域

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

ア 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区域

イ 地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る鉄道駅周辺等

ウ 郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね2 ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる容積率を定める場合は、おおむね1 ha以上とする。

イ 原則として、住居専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

 a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

 b 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200 m²以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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区域	80	400
地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る鉄道駅周辺等		
土地の高度利用を前提とせず、商業・業務の利便を増進する区域で、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区域	80	300
郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な区域	80	300 400

(11) 準工業地域

① 指定区域

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

ア 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区域

イ 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業等の立地を図る区域

ウ 流通業務施設若しくは自動車修理工場等の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区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 工業専用地域及び工業地域と一体になり、良好な生産環境の保全など、やむを得ないと認められる場合は、規模を緩和することができる。

ウ 幹線道路沿道に路線的に指定することができることとし、この場合、規模の規定を設けない。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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区域	60	200 300
住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業等の立地を図る区域		
流通業務施設若しくは自動車修理工場等の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区域		

(12) 工業地域

① 指定区域

主として工業の利便を増進するため定める地域

ア 主として工業の利便を増進するため定める区域

イ 工業専用地域では建築できない建築物の立地を許容する工業区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 工業専用地域及び準工業地域と一体になり、良好な生産環境の保全など、やむを得ないと認められる場合は、規模を緩和することができる。

ウ 原則として、住居専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
主として工業の利便を増進するため定める区域	60	200
工業専用地域では建築できない建築物の立地を許容する工業区域		300

(13) 工業専用地域

① 指定区域

工業の利便を増進するため定める地域

ア 工業の利便を増進するため定める区域

イ 住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域

ウ 新たに工業地として計画的に整備を図る区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。

イ 工業地域及び準工業地域と隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね5ha以上で整形であること。

ウ 原則として、住居専用地域とは接して定めないこと。ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。

a 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合

b 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
工業の利便を増進するため定める区域	60	200
住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域		
新たに工業地として計画的に整備を図る区域		300

5 用途地域等の変更時期

目標とする市街地像を実現するため、社会状況の変化による土地利用の動向、都市計画事業等の進捗状況、都市基盤等の公共公益施設の整備状況等に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

- ア 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行う。
- イ 都市計画基礎調査の結果等による土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域の変更を行う。
- ウ 市街地開発事業（土地区画整理事業を除く）が実施される場合は、原則として事業の都市計画決定に併せ用途地域の変更を行う。
- エ 土地区画整理事業においては、仮換地指定等事業の進捗に伴い、適切な時期に用途地域の変更を行う。（市街化区域・用途地域への編入の際は、原則として暫定用途地域の指定を行う。）
- オ 都市計画道路等の沿道については、整備状況を踏まえ、適切な時期に用途地域の変更を行う。

6 用途地域等の指定に当たっての留意事項

（１）用途地域の区域界

- ア 用途地域及び容積率等の指定区域の境界は、原則として道路、鉄道、河川、水路等の明確な地形・地物とする。
- イ 幹線道路沿道や鉄道沿線に路線的に指定する場合は、原則として道路端、鉄道又は鉄道敷界から１宅地（２５ｍ）の区域に指定できるものとする。
また、４車線以上の幹線道路沿道及び鉄道沿線については、道路端、鉄道又は鉄道敷界から２宅地（５０ｍ）の区域に指定できるものとする。
なお、これらの近傍に区画道路などの明確な地形地物がある場合は、これを用途地域界とすることができる。
- ウ 明確な地形地物等により難しい場合は、市街地開発事業界、行政界などを境界とすることができる。

（２）配置及び規模の特例

下記に該当する場合は、本基準の配置及び規模について緩和しても差し支えないものとする。ただし、その地域あるいは隣接地域の住環境等に配慮するよう努めるものとする。

- ア 土地区画整理事業などで計画的な整備がされた又はされることが確実な区域のうち小規模な利便施設立地地区として位置づけられた地区などで隣接の住環境に支障のない地区等
- イ 路線的に用途地域を定めることなどにより飛び地として残る区域又は新たに路線的用途地域の設定をして路線的用途地域に囲まれた区域で、既に低層住宅等が立地しており、住宅地の住居の環境を保護するため小規模な指定を続けていくことがやむを得ない区域
- ウ 地形等により小規模な指定がやむを得ない、かつ、隣接する他の用途地域への影響が少ない区域
- エ 商業地域と住居専用地域との間に緩衝的に配置する近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域と住居専用地域との間に緩衝的に配置する準工業地域又は第一種住居地域などの用途地域等、周辺の住宅地の住居の環境を保護するため小規模な指定がやむを得ない区域
- オ その他、地域の特性や実情によりやむを得ないと認められる区域

(3) 地区計画の策定

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を地区計画に定めるよう努めるものとする。

ただし、建ぺい率や容積率の低減や、地形地物の変化による用途地域の変更など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合はこの限りではない。