

山陽小野田市  
用途地域等の指定方針及び指定基準

平成 21 年 8 月

山陽小野田市 都市計画課

## 目 次

1. 用途地域等の指定方針 .....	1
(1) 基本方針 .....	1
(2) 境界の設定 .....	4
(3) 見直しの時期.....	4
(4) その他の地域地区等の併用指定の考え方 .....	5
(5) 用途地域の指定のない区域における規制・誘導手法の導入 .....	6
(6) 農業上の土地利用との調整 .....	6
2. 用途地域の指定基準 .....	7

# 1. 用途地域等の指定方針

## (1) 基本方針

用途地域の指定にあたっては、本市の都市計画マスタープラン<sup>1</sup>に示される都市の将来像を踏まえ、土地利用の現況及び動向、公共施設の整備状況及び用途地域指定の経緯等を勘案して、各地域の市街地の類型に対応した適切な用途地域を定めることとします。

### ■土地利用の基本的な考え方

本市には緑豊かな山林や美しい海岸、農村の田園風景等、多くの自然環境が残されていますが、近年の住宅開発や産業用地開発により、身近な農地や丘陵地が都市的土地利用へと変化し、市街地が拡大し続けてきました。今後の土地利用においては、人口減少・少子高齢社会、循環型社会への対応を図るため、既成市街地内で土地利用の有効活用・高密度化を進めるとともに、周囲の自然環境を健全で良好な状態で保全します。

このため、都市核や地域交流拠点<sup>2</sup>等を中心に都市機能の集約化や都市基盤施設の整備を進めるとともに、工業地や商業地の適正な配置誘導を行い、活力ある産業地の形成を図ります。

また、コンパクトな市街地形成を図るため、市街地内における低未利用地を積極的に活用しながら、歩いて暮らせる良好な市街地形成に努めるとともに、市街地縁辺部や郊外部での無秩序な開発を抑制し、農地や丘陵地の保全を図ります。

### ■用途地域の新規指定及び廃止の方針

- ①用途地域の指定のない区域のうち、良好な住居の環境を有する住宅地や大規模な商業業務施設、一団となった工業地、道路等の基盤施設整備等により計画的に市街化を誘導すべき地域等については、適正かつ合理的な土地利用を図るため、都市全体の都市機能の配置及び密度構成を勘案し、用途地域を定めます。
- ②用途地域が指定されている区域のうち、現在、山林や農地等の自然的土地利用が主体であり今後とも都市的土地利用が見込まれない地域や、当分の間営農を継続することが見込まれる集落地等については、農業上の土地利用等との必要な調整を図ったうえで、用途地域を廃止します。

<sup>1</sup> 都市計画マスタープラン：都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市民の意見を反映しながら、市の都市計画（まちづくり）に関する基本的な方針を示すものです。具体的には、市のまちづくりの現状や各種計画の位置づけを踏まえながら、都市将来像を定め、この将来像を実現するために必要な土地利用、都市施設整備のあり方を示しています。

<sup>2</sup> 都市核・地域交流拠点：市の総合計画では、JR小野田駅～市民館周辺、JR厚狭駅周辺を「都市核」、サッカー場～公園通り周辺、JR埴生駅～埴生市街地周辺を「地域交流拠点」に位置づけ、これらを中心に様々な都市機能の集積を図ることとしています。

## ■ 住宅地

住宅地を形成する地域については、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、住居の環境を適切に保護する観点から、次のとおり用途地域を定めます。

### ①専用住宅地

既存の良好な住居の環境を有する住宅地や計画的に開発された住宅団地等については、住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ための用途地域を定めます。また、原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、相互に接して定めません。

#### ・ 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、原則として、第一種低層住居専用地域を指定します。

#### ・ 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において、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する主要な生活道路に面する地域等については、第二種低層住居専用地域を指定します。

#### ・ 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、原則として、第一種中高層住居専用地域を指定します。

#### ・ 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において、中高層住宅地内で中規模な店舗、事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域等については、第二種中高層住居専用地域を指定します。

### ②一般住宅地

商業系市街地や工業系市街地に近接する比較的密度の高い住宅地については、住宅地を主体とした土地利用を基本としつつ、近隣商業施設や生活利便施設等と調和した住居の環境を保護するための用途地域を定めます。

#### ・ 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は、第一種住居地域を指定します。

#### ・ 第二種住居地域

住居の環境を保護する住宅地において、住居と店舗、事務所等の併存を図る地域等については、第二種住居地域を指定します。

### ・ 準住居地域

幹線道路の沿道等で、自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を許容しつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域には、準住居地域を指定します。

---

## ■ 商業地

商業地を形成する地域については、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、次のとおり商業地域又は近隣商業地域を定めます。

### ・ 近隣商業地域

商業集積拠点や身近な商店街、鉄道駅の周辺、郊外の小規模な商業地等において、隣接する住宅地との環境の調和を図りつつ、近隣の住宅地の住民に対して日用品を供給する店舗等の集積している地域又は今後集積を図るべき地域には、近隣商業地域を指定します。

### ・ 商業地域

商業集積拠点や主要な鉄道駅の周辺等において、大規模な店舗、事務所、娯楽施設等の集積している地域又は今後集積を図るべき地域には、商業地域を指定します。

---

## ■ 工業地

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、次のとおり準工業地域、工業地域又は工業専用地域を定めます。

### ・ 準工業地域

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のうち、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については、準工業地域を指定します。

### ・ 工業地域

準工業地域では許容されない工場が立地している地域のうち、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地域、計画的に開発された工業地のうち、工業専用地域では許容されない建築物の立地している地域又は今後立地を図るべき地域には、工業地域を指定します。

## ・工業専用地域

工場が集積している地域又は今後工業地として計画的に整備すべき地域のうち、住宅等の混在を排除又は防止して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には、工業専用地域を指定します。

### ■ 幹線道路の沿道等

国道や主要な県道等の幹線道路の沿道については、前述の用途地域の選定の考え方に加えて、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定めます。

- ① 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、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ます。
- ② 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ住宅と併せて商業や自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を受け入れる地域については、環境保全に十分配慮した上で準住居地域を定めます。
- ③ 幹線道路の沿道における業務の利便の増進を特に図らない地域は、周辺住宅地の環境の保護等に配慮しながら、第一種住居地域、第二種住居地域を定めます。
- ④ 幹線道路及び鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めないこととします。

## （２）境界の設定

- ① 用途地域の種類ごとの区域及び用途地域の区域内の制限内容により区分される区域（以下「用途地域の区域等」という。）は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めます。
- ② 用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。
- ③ 幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるにあたっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにし、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します。

## （３）見直しの時期

用途地域は、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものとして、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう随時かつ的確な見直しを行います。

- ①本市の総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想、都市計画マスタープラン、都市計画区域マスタープラン<sup>3</sup>等の変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合。
- ②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、これに対応した用途地域に変更することが適切であり、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。
- ③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、これに対応した用途地域に変更することが適切な場合。

#### (4) その他の地域地区等の併用指定の考え方

地域の特性や課題に応じて、用途地域の都市計画を補完し、さらには地域ごとにきめ細かく一体的かつ総合的にまちづくりの計画を進めるため、その他の地域地区等を適切に組み合わせて定めることとします。

##### ①特別用途地区<sup>4</sup>

用途地域を補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図り、より詳細な土地利用の実現を図る区域については、本市の実状に応じた特別用途地区を定めます。

##### ②防火地域・準防火地域<sup>5</sup>

市街地の不燃化を促進し、建築物の耐火性を高めることが重要と考えられる区域及び商業系用途地域を定めている区域については、原則として、防火地域又は準防火地域を定めます。

##### ③風致地区<sup>6</sup>

緑豊かな自然景観の保全を図る市街地の背後地に広がる丘陵地・山地については、風致地区や緑地保全地域<sup>7</sup>等を定めます。

##### ④臨港地区

港湾の適切な管理運営を図る区域について、臨港地区を定めます。

---

<sup>3</sup> 都市計画区域マスタープラン：一体の都市としての整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一つの市町村を超える広域的な視点から、都市計画の基本的な方針を定めるものです。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 防火地域・準防火地域：建築物の構造等を規制することにより、火災の延焼拡大を抑制し、安全なまちづくりを目指す地域。防火地域は、商業地域など、建築物の密集した火災危険率の高い市街地に指定され、準防火地域は、防火地域に準ずる地域について指定されます。

<sup>6</sup> 風致地区：都市計画法に基づき、都市の風致を維持するために定められる地区。自然の景勝地、公園、沿岸の樹林、緑の多い住宅地などが対象となり、地区内での建築物の建築や宅地の造成等に対して一定の規制がかけられます。

<sup>7</sup> 緑地保全地域：都市緑地法に基づき、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。

#### ⑤高度地区<sup>8</sup>

住環境の保護や良好な景観形成を図る区域については、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める高度地区を定めます。

#### ⑥その他の地域地区

合理的な土地利用の増進、良好な都市環境の保護などを勘案して必要に応じて定めます。

#### ⑦地区計画<sup>9</sup>

比較的小規模な地区を対象として、地区の特性を踏まえ、良好な環境を備えた市街地の保全又は形成を図る区域については、市民の意向を踏まえながら地区計画を定めます。

### (5) 用途地域の指定のない区域における規制・誘導手法の導入

用途地域の指定のない区域は、用途の混在した宅地化が進むおそれがあり、既定の用途規制やコンパクトな市街地形成と整合しなくなる可能性があります。

地域特性に応じた土地利用を進めていくために、大規模商業施設、危険性の高い工場、又は風俗施設等の立地を制限する必要性の高い地域については、特定用途制限地域<sup>10</sup>の指定を行います。

その他の地域についても、周辺の自然環境と調和し、ゆとりある居住環境を創出する観点から、地域の状況や市民の意向等を踏まえながら、地区計画等、適切な規制・誘導手法の導入を行います。

### (6) 農業上の土地利用との調整

用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしているため、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調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として原則農地転用が可能となる等、都市的土地利用の計画としての意味づけと効果を有するものです。

このため、農業振興地域等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等においては、用途地域を指定しないこととします。

---

<sup>8</sup> 高度地区：市街地の環境維持や、より高度な土地利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。

<sup>9</sup> 地区計画：都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画。道路、公園等の地区施設の位置や、建築物の用途や形態・デザインの制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率制限、敷地面積の最低限度、建物高さの最高限度・最低限度、壁面の位置、外壁後退などを規制・誘導することができる。

<sup>10</sup> 特定用途制限地域：用途地域が定められていない土地の区域内において、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。



## 2. 用途地域の指定基準

### (1) 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域

選定の基準	<p>①既存の良好な環境を有する低層住宅地でその環境を保護すべき地域。</p> <p>②良好な低層住宅地として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に市街化を図るべき地域。</p> <p>③今後の面的な整備を期待し、面整備促進のため、当面は建ぺい率、容積率を抑制すべき地域。</p> <p>④原則として第一種低層住居専用地域を定める。住民の日常生活の利便に配慮して第二種低層住居専用地域を指定する場合は、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する主要な生活道路に面する地域等とする。</p>		
配置・規模等	<p>①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配置する。</p> <p>②商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として、相互に接して定めない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。</p> <p>③鉄道の沿線、新幹線鉄道沿線については、原則として、相互に接して定めない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。</p> <p>④幹線道路の沿道で騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される地域については指定しない。</p> <p>⑤隣接した第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域を合わせた区域は、原則として概ね10ha以上の規模を有し、かつ形態が不整形とならないようにする。</p>		
建ぺい率・容積率等		建ぺい率 容積率	
①原則	50	80	高さの限度10m。必要に応じて外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
②優れた環境の保護を図る低層住宅地	40	60	高さの限度10m。必要に応じて外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
③公共施設整備済地域、一体的計画的低層集合住宅地等	40 50 60	100 150 200	高さの限度10m、12m。外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるよう努める。
④面的整備等により新たに計画的市街化を図るべき地域	30 40	50 60	高さの限度10m。必要に応じて外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
⑤今後の面的な整備を期待し、建ぺい率、容積率を抑制すべき地域	30 40	50 60	高さの限度10m。必要に応じて外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

## (2) 第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域

<p>選定の基準</p>	<p>①既存の良好な環境を有する中高層住宅地でその環境を保護すべき地域。                  ②良好な中高層住宅地として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に市街化を図るべき地域。                  ③原則として第一種中高層住居専用地域を定める。住民の日常生活の利便に配慮して第二種中高層住居専用地域を指定する場合は、中規模な店舗等の立地を許容する主要な道路に面する地域等とする。</p>								
<p>配置・規模等</p>	<p>①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配置する。                  ②商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として、相互に接して定めない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。                  ③鉄道の沿線、新幹線鉄道沿線については、原則として指定しない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。                  ④幹線道路の沿道で騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される地域については指定しない。                  ⑤隣接した第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域を合わせた区域は、原則として概ね10ha以上の規模を有し、かつ形態が不整形とならないようにする。</p>								
<p>建ぺい率・容積率等</p>	<p>①原則</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	60	200			
建ぺい率	容積率								
60	200								
	<p>②優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	30	100	40	150	50		
30	100								
40	150								
50									
	<p>③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</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>50</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	50	300	60				
50	300								
60									

### (3) 第一種住居地域・第二種住居地域

<p>選定の基準</p>	<p>①住居専用地域以外の住宅地で、住居の環境を保護する地域。                  ②主として住居の用に供する地域で、地場産業を保護し、又は育成すべき地域。                  ③原則として第一種住居地域を定める。第二種住居地域を指定する場合は、住居と店舗事務所等の併存を図りつつ住居の環境を保護する住宅地とする。                  ④研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域については、第二種住居地域に指定する。</p>						
<p>配置・規模等</p>	<p>①住居専用地域以外の住宅地で、住居の環境を保護する地域に配置する。                  ②幹線道路の沿道で騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される地域については指定しない。                  ③新幹線鉄道沿線については、原則として指定しない。                  ④工業専用地域とは、原則として相互に接して配置しない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。                  ⑤形態が不整形とならないよう、かつ一定の規模を有するようにする。</p>						
<p>建ぺい率・容積率等</p>	<p>①原則</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	60	200	
	建ぺい率	容積率					
	60	200					
<p>②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</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>	60	300				
60	300						
<p>③住居の環境の保護を図る密集市街地</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>80</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	80	200	<p>準防火地域を併せて定めるよう努める</p>			
80	200						

#### (4) 準住居地域

<p>選定の基準</p>	<p>①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で、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。</p>		
<p>配置・規模等</p>	<p>①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地域に配置する。                  ②幹線道路の沿道で騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される地域については指定しない。ただし、環境の保全に十分配慮し、地域の実情に応じて道路に面する部分に非住居系用途を誘導する場合はこの限りでない。                  ③新幹線鉄道沿線については、原則として指定しない。                  ④工業専用地域とは、原則として相互に接して配置しない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。                  ⑤地域の実情に応じ、路線的に一定の規模を有するように定める。</p>		
<p>建ぺい率・容積率等</p>	<p>①原則</p>	<p>建ぺい率</p>	<p>容積率</p>
	<p>②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</p>	<p>60</p>	<p>200</p>
		<p>60</p>	<p>300</p>

## (5) 近隣商業地域

<p>選定の基準</p>	<p>①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及び隣接する住宅地との環境の調和を図る必要のある商業地等の地域。</p> <p>②幹線道路の沿道にふさわしい沿道サービス等の商業系業務の利便の増進を図る地域。</p> <p>③住宅団地等の市街地開発事業の開発計画が定まり、実施の見込が確実である地域内で、住民の日常生活の利便に供する地域。</p>						
<p>配置・規模等</p>	<p>①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商業その他の業務の利便の増進を図る地域に配置する。</p> <p>②幹線道路沿いで沿道サービス等の商業施設が立地するあるいは立地を促進する地域、及び自動車交通量が多く、道路交通騒音が著しい又は著しくなることが予想される幹線道路に面した地域で、沿道にふさわしい商業系業務の利便の増進を図る地域に配置する。</p> <p>③商圈の大きさを勘案し、相当の規模を有するように定める。幹線道路沿いにおいては、地域の実情に応じ、路線的に一定の規模を有するように定める。</p> <p>④準防火地域を併せて定めるよう努める。</p>						
<p>建ぺい率・容積率等</p>	<p>①原則</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	80	200	
	建ぺい率	容積率					
80	200						
<p>②商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、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</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>80</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>	80	300				
80	300						

## (6) 商業地域

選定の基準	<p>①大規模商業店舗、専門店等が立地する専用度の高い地域。          ②官庁街、事務所街等の事務所ビルが集中して立地している地域。          ③流通業務施設が集中して立地している地域。          ④娯楽街、ホテル、旅館等のサービス施設等が集中して立地している地域。          ⑤幹線道路の沿道にふさわしい商業業務の利便の増進を図る地域。</p>		
配置・規模等	<p>①主として商業その他の業務の利便の増進を図る地域に配置する。          ②幹線道路沿いで、商業業務施設が立地するあるいは立地を促進する地域、及び自動車交通量が多く、道路交通騒音が著しい又は著しくなることが予想される幹線道路に面した地域で、沿道にふさわしい商業業務の利便の増進を図る地域に配置する。          ③住居専用地域とは、相互に接して定めない。幹線道路沿いにある場合は、路線的に定める。          ④防火地域又は準防火地域を併せて定める。</p>		
建ぺい率・容積率等	①原則	建ぺい率 80	容積率 400
	②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	80	500
	③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で各区が22m以上の道路に面する地域	80	600
	④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	80	200 300

※商業地域建ぺい率は、建築基準法による。

## (7) 準工業地域

<p>選定の基準</p>	<p>①環境の悪化をもたらすおそれのない工業の立地する工業地で住宅等の混在もやむを得ないと認められる地域。                  ②幹線道路の沿道にふさわしい沿道サービス等工業系業務の利便の増進を図る地域。                  ③研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域。                  ④流通業務施設の集中立地する地域として整備済み又は整備されることが確実な地域。                  ⑤沿道サービス施設が現に集約的に立地しているか又は立地することが確実な主要幹線道路沿いの地域。</p>						
<p>配置・規模等</p>	<p>①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のうち、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地域に配置する。                  ②幹線道路沿いで、沿道サービス等の工業系施設が立地するあるいは立地を促進する地域、又は自動車交通量が多く、道路交通騒音が著しい又は著しくなることが予想される幹線道路に面した地域で、幹線道路沿道にふさわしい工業系業務の利便の増進を図る地域に配置する。                  ③工業地であるが住宅等が混在している場合は小規模に配置する。幹線道路沿いにあっては区域を路線的に一定の規模を有するように定める。                  ④特別用途地区を併せて定めるように努める。</p>						
<p>建ぺい率・容積率等</p>	<p>①原則</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	建ぺい率	容積率	60	200	
	建ぺい率	容積率					
60	200						
<p>②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</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>	60	300				
60	300						

## (8) 工業地域

選定の基準	<p>①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で、用途の混在度合等からみて工業専用地域とすることが不相当な地域。</p> <p>②研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域。</p>		
配置・規模等	<p>①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のうち、主として工業の利便を増進する地域に配置する。</p> <p>②住居専用地域とは、原則として相互に接して定めない。</p> <p>③一団の規模は、原則として概ね 10ha 以上とし、不整形な形態とならないようにする。ただし工業専用地域と一体となる場合、又は既存の大規模な工場が立地している場合はこの限りではない。</p>		
建ぺい率・容積率等		建ぺい率	容積率
	①原則	60	200
	②土地の高度利用を図る地域に必要な公共施設が整備された地域	60	300

## (9) 工業専用地域

選定の基準	<p>①まとまった規模の工業地で用途の混在がほとんど認められない地域。</p> <p>②新たに工業地として計画的に整備を図る地域。</p> <p>③研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域。</p>		
配置・規模等	<p>①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地域に配置する。</p> <p>②住居系地域とは、原則として、相互に接して定めない。ただし、公園等の緩衝緑地帯や地形上の条件等により住環境の保護に支障がない場合はこの限りでない。</p> <p>③一団の規模は、原則として概ね 20ha 以上とし、不整形な形態とならないようにする。ただし工業地域と一体となる場合はこの限りではない。</p> <p>④内陸部に配置する場合は、公害防止の観点から特別工業地区を併せて定めるように努める。</p>		
建ぺい率・容積率等		建ぺい率	容積率
	①原則	60	200
	②土地の高度利用を図る地域に必要な公共施設が整備された地域	60	300
	③良好な工業地としての環境の保全を図る地域	30 40 50	100 150 200



