

長崎市用途地域指定（変更）基準

令和2年6月

長崎市まちづくり部都市計画課

目 次

1	基本方針	1
	1) 用途地域指定の目的	1
	2) 基本となる計画	1
	3) 基準改訂方針	1
	4) 基本事項	1
2	用途地域指定基準	5
	1) 第一種低層住居専用地域	5
	2) 第二種低層住居専用地域	6
	3) 田園住居地域	7
	4) 第一種中高層住居専用地域	8
	5) 第二種中高層住居専用地域	9
	6) 第一種住居地域	10
	7) 第二種住居地域	11
	8) 準住居地域	12
	9) 近隣商業地域	13
	10) 商業地域	14
	11) 準工業地域	15
	12) 工業地域	16
	13) 工業専用地域	17
3	用途地域の規模等の特例	18

1 基本方針

1) 用途地域指定の目的

用途地域は、都市の将来像を想定し、良好な市街地環境の形成や、都市における適正な機能配置などの観点から土地利用の区分を行い、建築物の用途、形態等に関する制限を設定することで、本市の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用の実現に資することを目的とする。

2) 基本となる計画

用途地域は、長崎市総合計画、及び「長崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「長崎市都市計画マスタープラン」、「長崎市立地適正化計画」に示される市街地像を踏まえて定める。

3) 基準改訂方針

立地適正化計画は目指すべき将来都市像の達成状況を適宜確認するため、誘導施策の効果を評価・検証しながら、概ね5年を1サイクルとするPDCAサイクルを取り入れ、計画や施策の見直し改善を行うこととしており、都市計画制度と立地適正化計画制度の一体的な運用により、機能誘導しやすい環境を整えるため、立地適正化計画の改訂のタイミングに合わせて必要な基準改訂を行う。

なお、改訂にあたっては都市計画に関する事項として、公正かつ専門的な第三者である長崎市都市計画審議会の意見を踏まえて、市が基準を改訂し公表する。

4) 基本事項

(1) 住宅地

住宅地については、住居の環境悪化をもたらす恐れのある施設の混在を防止し、住環境を適正に保護するため、次のとおり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、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域を定める。

- 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ついては、原則として第一種低層住居専用地域を定めることとし、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主要な生活道路の沿道地域等については、第二種低層住居専用地域を定める。
- ② 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場合は、田園住居地域を定める。
- ③ 良好な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こととし、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定める。
- ④ その他の住宅地の地域については、原則として第一種住居地域を定めることとし、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については、第二種住居地域を定める。

(2) 商業地

商業地を形成する地域については、各商業地の位置づけに応じ、都市における商業・業務機能の適正な構成を図る観点から、商業業務施設の立地状況や交通ネットワークと

の関係を考慮しつつ、次のとおり商業地域、近隣商業地域を定める。

- ① 都市における中心商業地及び商業業務施設、娯楽施設等の集積を図る地区については、原則として商業地域を定める。
- ② 近隣の住宅地の住民に対する日用品の販売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がある商業地については、原則として近隣商業地域を定める。

(3) 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観点から、工場及び流通業務施設の立地状況、住宅地等との混在の程度や交通ネットワークとの関係を考慮しつつ、次のとおり工業専用地域、工業地域、準工業地域を定める。

- 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ついては、原則として工業専用地域を定める。
- ② 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の増進を図る地域については、原則として工業地域を定める。
- ③ 住宅等の混在を許容しつつ、環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便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。

(4) 幹線道路の沿道等

幹線道路の沿道については、当該地域の都市構造の位置、土地利用の現況と動向、幹線道路の機能及び整備状況を勘案して用途地域を定めるものとする。

また、用途地域を路線的に定める場合の対象路線は、「整備済の路線」及び道路整備とともに道路沿線の土地の有効利用を図るため、「未整備区間であっても、路線的に用途地域を定めることについて事業の施行の障害となる恐れがない旨、予め、事業施行者から同意が得られた道路幅員 12m 以上で事業中の路線」とする。

(5) 建蔽率及び容積率を選択する上での留意点

地域の実情に配慮した土地利用を図るため、次の①～③の留意点を示す。

① 都市基盤の整備状況（前面道路幅員）に応じた容積率の選択

各敷地が接続する前面道路の幅員が 12m 未満の場合、建築基準法第 52 条 2 項による基準容積率まで容積率が低減されることから、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、工業専用地域以外で、原則の容積率を超えて容積率を選択する場合には、下表に示す各街区が面する道路幅員に応じた容積率を選択するよう留意すること。

ただし、都市機能誘導区域は、長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造における主要な地域にあり、再開発事業等による都市基盤の再構築も考慮して「2. 用途地域指定基準」に基づき、必要な容積率の緩和を行う。

用途地域の系 容積率	住居系	工業系	商業系
300%	8m以上	6m以上	6m以上

【道路幅員の計算式】

※以下の計算により算定した値を整数位に切り上げる

※なお、計算値が6m（開発許可条例3条の最低幅員）未満の場合は6mとする

- ・住居系用途地域＝指定容積率/100÷前面道路係数0.4
- ・工業系、商業系用途地域＝指定容積率/100÷前面道路係数0.6

② 高さ制限に応じた容積率及び建蔽率の選択

高さ制限がなされている地区について、下表の想定階数を超える比率となる「容積率/建蔽率（比率）」の組合せを、新たに選択しないよう留意すること。

【想定階数の計算式例】高さ制限10m÷3（m/階）＝3.3÷3階

高さ制限	想定階数	「容積率/建蔽率（比率）」 ※想定階数を超える組合せ
10m	3階	300/60(5), 300/80(3.8), 400/60(6.6), 400/80(5), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
12、13m	4階	300/60(5), 400/60(6.6), 400/80(5), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
15、17.6m	5階	400/60(6.6), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
18、20m	6階	400/60(6.6), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
21m	7階	600/80(7.5)
25m	8階	なし
30、31m	10階	なし

令和2年6月時点において、用途地域以外で高さ制限がなされている地区を下表に示す。

高さ制限	計画名（地区名）
10m	風致地区【第2種】（南山手、風頭・寺町、彦山、茂木、潮見崎、唐八景、魚見、城山、高銚、金比羅、岩屋山、普賢岳、滝の観音） 伝統的建造物群保存地区（南山手B区域※地上2階以下） 景観計画（東山手・南山手、中島川・寺町、深堀） 地区計画（ダイヤモンド、ウッディル矢上、朝日ヶ峰、パークタウンたちばな、城山台2、パークコミュニティ桜の里、ナズビル長崎新山手、鳴見台2丁目、ガーデンシティ東長崎、コミュニティ住吉の杜、ウェルスパーク新戸町）
12m	景観計画（東山手・南山手※、館内・新地） ※東山手・南山手地区（松が枝埠頭ゾーン） ・水際線から90mの範囲内は、海側0mから12m以下 ・水際線より90mのラインから国道499号、臨港道路の境界までは、12m以下 地区計画（朝日ヶ峰、かき道3丁目、木鉢町1丁目）
13m	風致地区【第3種】（南山手、東山手） 伝統的建造物群保存地区（東山手・南山手A区域※地上3階以下） 景観計画（東山手・南山手、中島川・寺町、平和公園、深堀） 地区計画（ダイヤモンド）
15m	景観計画（平和公園） 地区計画（みなと坂、サコート豊洋台）

17.6m	景観計画（平和公園）
18m	景観計画（館内・新地）
20m	景観計画（東山手・南山手※、平和公園） ※東山手・南山手地区（松が枝埠頭ゾーン） ・国道499号、臨港道路より山手側は、20m以下 地区計画（小江原町、立岩町、城山台、パークタウンたちばな、城山台2、小ヶ倉町1丁目、長崎卸団地、ウエルスパーク新戸町、田中町）
21m	景観計画（平和公園）
25m	景観計画（中島川・寺町） 地区計画（ミホト葉山町、）
30m	景観計画（東山手・南山手、館内・新地） 地区計画（秋月町）
31m	地区計画（長崎駅周辺※運用基準に基づく高さ制限の緩和措置あり）

③ 容積率の最高限度に応じた容積率の選択

容積率の最高限度が定められている地区について、その最高限度を超える容積率を、新たに選択しないよう留意すること。

令和2年6月時点において、用途地域以外の容積率の最高限度が定められている地区を下表に示す。

最高限度	計画名（地区名）
80%	地区計画（ダイヤモンド、パークタウンたちばな、パークコミュニティ桜の里、オアシスヒル長崎新山手、鳴見台2丁目、みなと坂、ガーデンシティ東長崎）
100%	地区計画（ウッティル矢上、西町、コミュニティ住吉の杜、ウエルスパーク新戸町）
150%	地区計画（朝日ヶ峰、みなと坂、ウエルスパーク新戸町）
200%	地区計画（川口町、朝日ヶ峰、オアシスヒル長崎新山手、ガーデンシティ東長崎、コミュニティ住吉の杜、田中町）
400%	地区計画【再開発等促進区】（茂里町地区、旭町地区） ※旭町地区は高度利用地区ではなく地区計画の最高限度を適用 地区計画（川口町） ※川口町の最高限度は原則200%であるが、延べ床面積の3/10以上を車庫とする場合は400%を適用
450%	高度利用地区（千歳地区、住吉3番街区、新大工地区）
500%	地区計画【再開発等促進区】（旭町地区） ※旭町地区は高度利用地区ではなく地区計画の最高限度を適用
700%	地区計画【再開発等促進区】（新大工町地区） ※新大工町地区は高度利用地区ではなく地区計画の最高限度を適用

2 用途地域指定基準

1) 第一種低層住居専用地域

(1) 地域の選定基準

- ① 低層住宅地として、良好な居住環境の保全又は形成を図る区域。
- ② 低層住宅地として、一体的・計画的に開発された又は開発されることが確実な区域。
- ③ 新市街地で、土地区画整理事業等の市街地開発事業による面的な市街地整備に備える区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 第一種低層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 第一種低層住居専用地域は、原則として鉄道の沿線及び幹線道路等の沿道で、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ものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ③ 第一種低層住居専用地域の一団の規模（第二種低層住居専用地域と合せて一団となる場合を含む）は、原則として10ha以上となるよう定めるものとし、その形状は路線的、不整形なものとならないよう定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 低層住宅地として優れた居住環境の保護を図る区域	40	50
イ. 低層住宅地として良好な居住環境を保全すべき区域、又は良好な居住環境の形成を誘導すべき区域	50	80、 100
ウ. 低層住宅地として良好な居住環境を維持形成しつつ、土地の有効利用を図るため、一体的・計画的に整備された又は整備される区域	60	100

(4) その他

- ① 建築物の高さの限度は、原則として10mを定める。ただし、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地の区域等については12mに定めることができるものとする。
- ② 必要に応じて外壁の後退距離の限度（1m又は1.5m）と建築物の敷地面積の最低限度を定める。

2) 第二種低層住居専用地域

(1) 地域の選定基準

- ① 主要な生活道路に面する区域で、小規模な日用品販売店舗の立地を許容する低層住宅地。
- ② 小規模な日用品販売店舗の立地を許容しつつ既に形成されている低層住宅地の環境を保護する区域。
- ③ 小規模な日用品販売店舗の立地を許容する低層住宅地として、一体的・計画的に整備された又は整備されることが確実な区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 第二種低層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 第二種低層住居専用地域は、原則として鉄道の沿線及び幹線道路の沿道で、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ものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ③ 第二種低層住居専用地域の一団の規模（第一種低層住居専用地域と合せて一団となる場合を含む）は、原則として10ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
また、第二種低層住居専用地域を路線的に定める場合は、道路端より概ね15m又は30mの距離に定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	100
イ. 優れた居住環境の形成、保護を図る区域	50	80

(4) その他

- ① 建築物の高さの限度は、原則として10mを定める。ただし、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地の区域等については、12mに定めることができるものとする。
- ② 必要に応じて外壁の後退距離の限度（1m又は1.5m）と建築物の敷地面積の最低限度を定める。

3) 田園住居地域

(1) 地域の選定基準

- ① 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地域。
- ② 低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域。
- ③ 都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域。
- ④ 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。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 田園住居地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 田園住居地域は、原則として鉄道の沿線及び幹線道路の沿道で、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ものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ③ 田園住居地域の一団の規模（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域と合せて一団となる場合を含む）は、原則として5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は路線的、不整形なものとならないよう定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要のある低層住宅と農地が混在する区域	30	50
イ. 農地が混在する低層住宅地として優れた居住環境の保護を図る区域	40	50
ウ. 農地が混在する低層住宅地として良好な居住環境を保全すべき区域、又は良好な居住環境の形成を誘導すべき区域	50	80、 100
エ. 低層住宅と農地が混在する地域で、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に適する区域	60	150、 200

(4) その他

- ① 建築物の高さの限度は、原則として10mを定める。ただし、低層住宅と農地が混在する地域で、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に適する地域については、12mに定めることができるものとする。
- ② 必要に応じて外壁の後退距離の限度（1m又は1.5m）と建築物の敷地面積の最低限度を定める。

4) 第一種中高層住居専用地域

(1) 地域の選定基準

- ① 中高層住宅地として、良好な居住環境の保全又は形成を図る区域。
- ② 中高層住宅地として一体的・計画的に開発された又は開発されることが確実な区域。
- ③ 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る区域及びその周辺地域のうち、特に教育環境の保護を図る区域。
- ④ 低層住宅を主とする区域であるが、第二種低層住居専用地域では立地できない建築物の混在が相当みられる地域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 第一種中高層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 第一種中高層住居専用地域は、原則として鉄道の沿線及び幹線道路等の沿道で、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ものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ③ 第一種中高層住居専用地域の一団の規模（第二種低層住居専用地域と合せて一団となる場合を含む）は、原則として5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は路線的、不整形なものとならないよう定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

選 定 条 件	（％）	
	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 優れた居住環境の形成、保護を図る区域	60	150
ウ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員8m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域	60	300
エ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域	60	400

5) 第二種中高層住居専用地域

(1) 地域の選定基準

- ① 主要な道路の沿道等で、中高層住宅地として良好な居住環境の保全又は形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域。
- ② 中高層住宅地として、一体的・計画的に開発された又は開発されることが確実な区域で、中規模な店舗等の立地を許容する区域。
- ③ 中高層住宅を主とする区域であるが、第一種中高層住居専用地域では立地できない建築物の混在が相当みられる区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 第二種中高層住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 第二種中高層住居専用地域は、原則として鉄道の沿線及び幹線道路等の沿道で、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ものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ③ 第二種中高層住居専用地域の一団の規模（第一種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む）は、路線的に定める場合を除いて、原則として5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ④ 第二種中高層住居専用地域を路線的に定める場合は、原則として道路端より概ね30mの距離に定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員8m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	300
ウ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	400

6) 第一種住居地域

(1) 地域の選定基準

- ① 住居専用地域以外の住宅地で、大規模な店舗、事務所等の立地を制限し、居住環境の保護を図る区域。
- ② 住宅を主とする区域であるが、第二種中高層住居専用地域では立地できない建築物の混在が相当みられる区域。
- ③ 住宅を主とする区域であるが、地場産業等を保護し、育成すべき区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 第一種住居地域は、原則として幹線道路等の沿道で、騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される区域については指定しないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 第一種住居地域の一団の規模（第二種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む）は、原則として5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ③ 第一種住居地域を路線的に定める場合は、道路端からの距離を10m～30mの範囲で、地形等地域の実情に応じ定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員8m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	300
ウ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	400

7) 第二種住居地域

(1) 地域の選定基準

- ① 住宅を主とする区域であるが、大規模な店舗、事務所等の立地を許容しつつ、居住環境の保全を図る区域。
- ② 地域産業の立地する住宅地や観光地における住宅地又は商業地域、工業地域あるいは工業専用地域に接する住宅地等で、都市における位置から、ある程度の用途の混在を許容する区域。
- ③ 交通量が比較的少ない幹線道路の沿道又は鉄道の沿線等の住宅地で、主として居住環境の保全を図る区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 第二種住居地域は、原則として幹線道路等の沿道で、騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される区域については指定しないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 第二種住居地域の一団の規模（第一種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む）は、原則として5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ③ 第二種住居地域を路線的に定める場合は、道路端からの距離を10m～30mの範囲で、地形等地域の実情に応じ定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員8m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	300
ウ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	400

8) 準住居地域

(1) 地域の選定基準

自動車交通量の比較的少ない幹線道路沿道の住宅地で、居住環境に配慮しつつ自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を許容し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図る区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 準住居地域は、原則として幹線道路等の沿道で、騒音等が著しい地域又は著しくなることが予想される区域については指定しないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 準住居地域の一団の規模（第一種住居地域及び第二種住居地域と合わせて一団となる場合を含む）は、路線的に定める場合を除いて、原則として概ね5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ③ 準住居地域を路線的に定める場合は、道路端からの距離を10m～30mの範囲で、地形等地域の実情に応じ定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員8m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	300
ウ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60 、80	400

9) 近隣商業地域

(1) 地域の選定基準

- ① 住宅地の周辺で、主として日常生活の利便に供する店舗等が集積した区域又は立地を図る区域。
- ② 商業地の周辺で、近隣の住宅地の環境と調和しつつ商業業務施設の立地を図る区域。
- ③ 幹線道路の沿道で、日常生活の利便に供する店舗や沿道サービス型施設の立地を図る区域。
- ④ 土地区画整理事業等、計画的に整備された地域内で日常生活に利便に供する施設の立地を図る区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 近隣商業地域の一団の規模は、路線的に定める場合を除き、原則として2ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ② 近隣商業地域を路線的に定める場合は、道路端からの距離を10m～30mの範囲で、地形等地域の実情に応じ定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	80	200
イ. 居住誘導区域内で、商業地域に隣接する地域、鉄道駅周辺又は市街地開発事業等が具体化している区域及び地域の特性を考慮すべき区域等、土地の高度利用を図る区域で、幅員6m以上(1、4)、(5)、①を参照)の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	80	300
ウ. 都市機能誘導区域又は路面電車軌道沿線から概ね500m圏内(立地適正化計画：第4章 都市機能誘導区域図に概ねの範囲を示す)を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	80	400

10) 商業地域

(1) 地域の選定基準

- ① 都市の中心にあって、商業施設や官公庁、事務所等の業務施設が集積した区域又は集積を図る区域。
- ② 鉄道駅周辺や大規模開発地等で、商業施設、業務施設又は娯楽施設の集積を図る区域。
- ③ 郊外の拠点的な地区で、大規模な店舗等の立地を図る区域。
- ④ 市街地再開発事業等の事業実施が確実な区域。
- ⑤ 商業地で、近隣商業地域では許容されない娯楽施設等の建築物が相当みられる区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 商業地域は、原則として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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。
- ② 商業地域の一団の規模は、路線的に定める場合を除き、原則として2ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ③ 商業地域を路線的に定める場合は、道路端からの距離を10m～30mの範囲で、地形等地域の実情に応じ定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	80	400
イ. 都市機能誘導区域又は路面電車軌道沿線から概ね500m圏内（立地適正化計画：第4章 都市機能誘導区域図に概ねの範囲を示す）を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 ただし、臨港地区を除く なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	80	500
ウ. 上記（イ）の区域のうち、各街区が原則として幅員22m以上かつ、4車線以上の道路に面する区域 ただし、臨港地区を除く なお、極力、高度利用地区や防火地域の指定を併せて行うこと	80	600

1 1) 準工業地域

(1) 地域の選定基準

- ① 大部分が工場等で占められている工業地で、環境の悪化をもたらす恐れのない工場が、住宅や商業施設と混在している区域。
- ② 環境の悪化をもたらす恐れのない工場が既に点在し、住宅等の混在を排除することが、困難又は排除する必要がない区域。
- ③ 流通業務施設や小規模な工場等が立地する区域もしくは、立地する工業団地として整備された又は整備されることが確実な区域。
- ④ 幹線道路の沿道で、流通業務施設又は自動車関連施設が立地する区域又は集約的な立地を図る区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 準工業地域は、原則として第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 準工業地域の一団の規模は、路線的に定める場合を除き、原則として 5ha 以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形なものとならないよう定めるものとする。
- ③ 準工業地域を路線的に定める場合は、道路端からの距離を 10m~30m の範囲で、地形等地域の実情に応じ定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員6m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	300
ウ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60 、 80	400

12) 工業地域

(1) 地域の選定基準

- ① 住宅等の立地を許容しつつ、工業地として計画的に整備された又は整備されることが確実な区域。
- ② 住宅等の混在を排除することが困難又は排除する必要がない区域で、主に工業の利便を図る区域。
- ③ 大部分が工場等で占められる区域で、準工業地域では許容されない工場等が相当みられる区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 工業地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 工業地域の一団の規模は、原則として5ha以上とし、その形状は路線的、不整形なものとならないよう定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 居住誘導区域を含み、公共交通連携軸（立地適正化計画：第2章（7）⑩に示すルート）、主要幹線道路（都市計画マスタープラン：第2章5（3）道路交通方針図）のうち1日あたりのバス便数が100本以上（立地適正化計画：第2章1（4）③に示す便数）となる路線から概ね500m圏内、又は地域拠点の中心となるバス停から半径1km圏内（立地適正化計画：第4章5（3）、（4）、（5）に示す範囲）で、幅員6m以上（1、4）、（5）、①を参照）の道路に面する複数の街区を含む一体の区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	300
ウ. 都市機能誘導区域を含み、土地利用の状況等、地域の実情を踏まえた上で高度利用を図るべき区域 なお、路線的に定める場合の道路幅員は12m以上とする	60	400

13) 工業専用地域

(1) 地域の選定基準

- ① 工業団地、臨海部の工業地又は新たに工業地として計画的に整備する区域。
- ② 住宅等の混在を排除し、又は防止して工業の利便を図る区域。

(2) 配置・規模等の基準

- ① 工業専用地域は、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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めないものとする。
ただし、公園・緑地、河川・崖等の地形差、もしくは地区計画等の制限により、居住環境の保護が適正に図られる場合はこの限りではない。
- ② 工業専用地域の一団の規模は、原則として10ha以上とし、その形状は路線的、不整形なものとならないよう定めるものとする。

(3) 建蔽率及び容積率の指定基準

(%)

選 定 条 件	建蔽率	容積率
ア. 原則として	60	200
イ. 良好な工業地としての環境の確保を図る区域	60	200

3 用途地域の規模等の特例

用途地域の指定にあたり、同系用途地域と一体として指定する場合、及び用途地域を一つにする同一の区域で互いに異なる建蔽率及び容積率を指定する場合は、おおむね表－１に示す規模まで指定規模を引き下げることができるものとする。

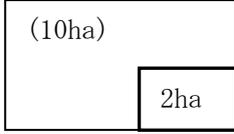
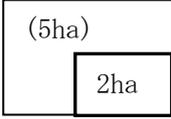
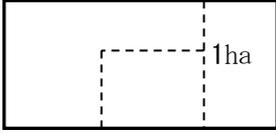
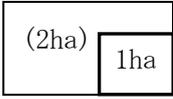
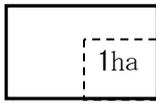
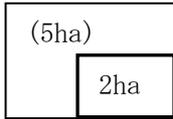
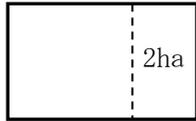
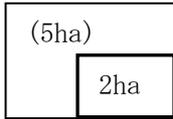
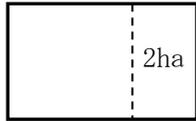
表－１ 用途地域の規模の特例

用途地域の系		用途地域	決定基準 (ha)	用途地域の規模の特例	
				同系用途地域 と一体として 指定する場合 (ha)	同一用途地域 内でお互いに 異なる建蔽率 等を指定する 場合 (ha)
住居系	低層住居 専用地域	第一種低層住居専用地域	10	2	2
		第二種低層住居専用地域		2	2
		田園住居地域	5	2	2
	中高層住居 専用地域	第一種中高層住居専用地域	5	2	2
		第二種中高層住居専用地域		2	1
	住居地域	第一種住居地域	5	2	1
		第二種住居地域		2	1
		準住居地域		2	1
	商業系	近隣商業地域	2	1	1
商業地域		1		1	
工業系	準工業地域	5	2	1	
	工業地域		2	2	
	工業専用地域		2	2	

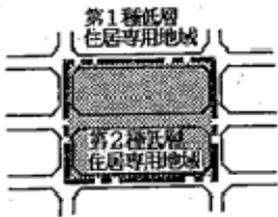
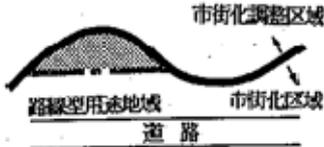
また、次のような場合、区域の規模はおおむね1haとすることができるものとする。

- ア. 土地区画整理事業等で、計画的な面整備がなされた事業地内の区域
- イ. 用途地域指定区域の外縁部等において、幹線道路等で路線的に用途地域を定めることにより飛び地として残る区域
- ウ. 地形が複雑で小規模な指定がやむを得ない区域
- エ. 周辺部の用途地域変更に伴い、表－１の特例規模未満で残る区域

図－1 用途地域の規模の特例

用途地域	同系用途地域と一体として指定する場合	同一用途地域内でお互いに異なる建蔽率等を指定する場合
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		
第一種中高層住居専用地域		
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域		
第二種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

用途地域の規模を1haとすることができる場合

<p>ア. 計画的な面整備がなされた事業地内</p> 	<p>イ. 路線型の指定により残る飛び地</p> 
<p>ウ. 地形が複雑で小規模な指定がやむを得ない場合</p> 	<p>エ. 周辺部の用途地域変更に伴い、表－1の特例規模未満で残る区域</p> 