

市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン

令和2年3月

目 次

1. 市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン	
はじめに	1
第1章 都市計画全般に係る基本的事項	1
第2章 用途地域の決定又は変更に関する指針	4
第1節 用途地域決定の基本方針	4
第2節 用途地域決定基準	8
第3節 用途地域決定基準等の運用	33
第4節 特別用途地区決定基準	36
第3章 市街化調整区域内地区計画策定に関する指針	40
第4章 都市計画における広域調整手続に関する指針	51
第5章 その他	55
2. 都市計画決定（変更）手続きに係る書類集	
1. 用途地域等に関する都市計画決定（変更）提出図書	
(1) 下協議	56
(2) 事前協議（A4判：製本）	66
(3) 本申請	69
(4) 通知図書（A4版：製本2部）	71
2. 地区計画等に関する都市計画決定（変更）提出図書	
(1) 下協議	72
(2) 事前協議（A4判：製本）	72
(3) 本申請	72
(4) 通知図書（A4版：製本2部）	72

市町村の都市計画決定に係る
知事協議に関するガイドライン

市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン

はじめに

本ガイドラインは、都市計画法（以下「法」という。）第19条第3項（法第21条第2項を準用する場合を含む。）の規定に基づき、市町村から都市計画の決定又は変更について知事協議があった場合に、適正かつ円滑に当該協議を行えるよう知事協議に関する指針等を明らかにするものである。

第1章 都市計画全般に係る基本的事項

- 1 都市計画の決定は、市町村が中心的な主体であり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画については、県が決定することとされている。都市計画が一体として総合的に機能するものとなるよう、県は必要に応じて、市町村に対して資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求め、県と市町村は相互に説明を尽くし、都市計画の決定に際し、十分な連携・調整を図るものとする。その調整にあたっては、県及び市町村は、別紙<市町村都市計画決定の標準的フロー>により、協議の進捗管理を行うものとする。
- 2 都市計画を定めるにあたっては、法第6条の2により、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。）に位置付けを行うとともに、法第18条の2第1項により、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）に位置付けを行う必要があることに留意すること。
- 3 県は、市町村が定めようとする都市計画について、市町村に必要な技術的助言や情報提供を行うとともに、定期的にヒアリングを行うなど、市町村の都市計画上の課題の継続的な把握に努めることとする。
- 4 市町村は、都市計画上の課題が生じた時は、その都度、県へ情報提供するよう努めることとする。
- 5 市町村の都市計画決定又は変更に係る知事協議について、県は以下の観点から当該協議を行うものとする。また、都市計画の案の公告・縦覧等法令上必要とされている都市計画決定手続を開始する以前の段階における事前協議の活用を基本とすることにより、当該協議の円滑化を図るものとする。
 - (1) 一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整が図られているかどうか

(2) 県が定め又は定めようとする都市計画と適合が図られているかどうか

- 6 市町村は、事前協議を含む協議における県知事の意見を踏まえた都市計画の案としない場合には、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議する際、当該意見の内容及びそれを踏まえないこととする考え方を都市計画審議会に提出することとする。

○市町村都市計画決定の標準的フロー

(都市計画法上の市町村都市計画審議会が設置されている場合)

下協議 (打ち合わせ)、関係機関協議及び地元説明など



(1か月～2か年)

事前協議の申し出



(1か月～2か月 (県内部決裁))

事前協議回答



(1か月～2か月)

縦覧について市町村広報など掲載



(～10日)

公告・案の縦覧 (2週間)



(5日～4か月)

市町村都市計画審議会



(～10日)

県知事協議 (法第19条第3項)



(～1か月)

都市計画決定・告示及び縦覧

第2章 用途地域の決定又は変更に関する指針

第1節 用途地域決定の基本方針

1. 用途地域の目的

用途地域は、地域のまちづくりの将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分すること等により、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものである。

この用途地域による土地利用上の区分は、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、市街地の土地利用の基本的枠組みを明らかにするものであり、都市施設及び市街地開発事業等の都市計画との有機的な関連の下に、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するものである。

2. 指定の基本となる上位計画

用途地域の都市計画については、県及び市町村の総合計画等の上位計画、都市計画区域マスタープランに示される都市全体にわたる土地利用の方針及び市町村マスタープランに示される各地域の市街地像を踏まえ、適切な土地利用の規制を行うことにより、質の高い都市空間の形成に資するよう定めること。

3. 決定の基本方針

都市における住宅地、商業地、工業地等の土地利用上主要な構成要素の配置及び密度について、地域の特性、土地利用の計画、現況及び動向を勘案し、以下の基本的事項に従って定めることが望ましい。

1) 機能的な都市空間の実現

ア 経済社会の高度化及び都市の発展の動向、土地の自然的条件等を踏まえて、将来の人口、産業等の規模に対応して住居、商業、工業等の用途のために必要となる空間を確保すること。

イ 幹線道路及び鉄道のネットワークその他の主要な公共施設と連携して、有機的に都市の空間的構造を構成することにより、機能的な都市活動の展開及び良好な都市環境の形成を図ること。

ウ 都市活動に伴う環境負荷の軽減を考慮し、都市の地形、気象等の自然条件を踏まえ、集約的な都市の空間構成を図ること。

エ 幹線道路及び鉄道等の都市施設の現況及び将来計画、市街地開発事業等の面的開発事業の進捗状況を考慮し、他の都市計画と一体となって、機能的な都市空間の実現を図ること。

2) 住宅地の形成と良好な住環境の確保

ア 住宅及びこれに付随する近隣生活施設のために必要な空間について、居住水準の向上を勘案の上、都市において必要となる規模を確保し、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地密度と鉄道駅からの距離との関係、良好な住居の環境の形成等に配慮した適切な密度構成に従って、住宅地の形成を図ること。

イ 都市中心部及びその周辺部等において、商業施設、生活利便施設等と住宅が立体的区分等により適切に併存し、居住のための必要な空間を確保することについて配慮すること。

ウ 住宅地については、住環境の質的向上を図るため、できる限り住居専用地域を定めること。

エ 住宅とその他の用途が混在することにより、住環境の悪化の恐れのある地域については、土地利用の動向を踏まえ、可能なかぎり土地利用の純化を図ること。

3) 商業地の形成

ア 商業施設等の集積を図るために必要な空間について、都市において必要な規模を確保し、中心商業地、近隣商業地、モータリゼーションの進展等に対応した郊外型・沿道型商業地等の各商業地の位置付けに応じ、相互の有機的関連を考慮した適切な密度構成に従って、商業地の形成を図ること。

イ 経済圏及び生活圏の広がり及び構造、住宅地及び工業地との関連並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模の現況及び将来計画を考慮すること。

ウ 事務所等のために必要な空間についても、経済社会の国際化、情報化、産業構造の高度化等に対応して、適正な規模及び配置を確保すること。

4) 工業地の形成

工業生産活動に必要な空間について、都市において必要な規模を確保し、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案しつつ、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図ること。

5) 土地利用の転換への対応

ア 幹線道路沿道の住宅地、住宅と工場等が無秩序に混在している市街地等で、公害又は災害の発生のおそれの著しい又は著しくなると予想される地域については、地域の実情に応じ、適切な土地利用の転換が図られるよう配慮すること。

イ 商業業務施設等との混在が進んでいる住宅地、工場跡地等、土地利用の変化の生じている地域については、土地利用計画上の位置付け等を踏まえ、地域の実情に応じ、適切な土地利用の転換を図ること。

6) 土地の有効利用・高度利用の推進

ア 市街化区域内農地、工場跡地等の低・未利用地については、必要に応じて、土地区画整理事業や住宅地高度利用地区計画等を活用しつつ、土地利用計画に応じた適切な用途地域の決定を行い、土地の有効、高度利用を図ること。

イ 土地の有効利用が強く要請されながら、公共施設が未整備のため、有効利用がなされていない地域については、市街地開発事業や誘導容積型地区計画等を活用しつつ、適切な用途地域の決定を行い、土地の有効、高度利用を図ること。

7) 市街地の安全性の向上

建築物の密集した災害危険率の高い市街地の区域については、延焼の防止、不燃化の促進及び避難路の確保のため、防火地域又は準防火地域の決定を行い、市街地の安全性の向上を図ること。

8) 地域特性に応じた土地利用の実現

ア 用途地域の運用にあたっては、都市計画区域マスタープランに示される都市全体にわたる土地利用の方針及び市町村マスタープランに示される各地域の市街地像を実現するため、必要に応じ、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域、風致地区その他地域地区、地区計画等とを適切に組み合わせて定めることを考慮し、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にすること。

イ 土地の高度利用、土地利用の転換、良好な市街地環境の形成のため、用途地域と地区計画等との適切な役割分担の下に、地域の実情に応じ、地区計画等の併用とこれに対応した適切な用途地域を定め、よりきめ細かな土地利用の実現を図ること。

4. その他

- 1) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、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ること。
- 2) 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において土地利用の極度な差異を生じないように、また、適切な都市の空間的構造を形成するように定めること。

第2節 用途地域決定基準

1. 用途地域の選定

用途地域の選定については、土地利用上主要な構成要素の配置及び密度が用途地域決定の基本方針に従って定められるよう、次に掲げるところにより行うことが望ましい。

1) 住宅地

ア 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施設の混在を防止し、住居の環境を適切に保護するため、できるだけ住居の専用性を高めることが望ましいという観点から、土地利用計画等との整合を図りつつ、次のとおり、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域を定めること。

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、第1種低層住居専用地域を定め、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に面する地域等については、第2種低層住居専用地域を定めること。

② 良好な住居の環境を有する中高層住宅を含む住宅地の形成を図る地域については、第1種中高層住居専用地域を定め、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及び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2種中高層住居専用地域を定めること。

③ 住居の環境を保護する住宅地については、第1種住居地域を定め、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2種住居地域を定めること。

イ 農業の利便性を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住宅の環境を保護する場合、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こと。

ウ 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地化を図るべき地域については、土地区画整備事業の仮換地の決定又は地区計画の都市計画決定等が行われるまでの間は、これらの面的な整備に備え、事業の支障となる建築活動又は土地利用の進行を抑制するため、第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域を定めること。

2) 商業地

商業地を形成する地域については、鉄道、幹線道路等の交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市の中心地、地域の中心地等商業地の位置付けに応じ、都市における商業業務機能の適切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ること。

ア 都市の中心商業地、地域の核としての店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺、又は大規模開発地のセンター地区、郊外において大規模店舗又は専門店等の集積を図る拠点的な地域等については、商業地域を定めること。

イ 商店街、鉄道駅周辺、郊外の小規模な商業地、住宅団地内のサービス施設用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等については、近隣商業地域を定めること。

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ため利便を害する恐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、次のとおり工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めること。

ア 住宅等の混在を排除し、又は防止し、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等については、工業専用地域を定めること。

イ 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については、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図る地域にあつては準工業地域を、その他の工業の利便性を図る区域にあつては工業地域を定めること。

ただし、準工業地域は、住宅と工場の混在による環境の悪化のおそれがあるので、次の地域に限って定め、地区計画又は特別用途地区等により計画的に土地利用を規制・誘導するよう努めること。

- ① 既存の市街地内で、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
- 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
- ③ 地場産業の保護・育成と住居の環境との共存を図る地域
- ④ 既に幹線道路の沿道にふさわしい土地利用がなされている地域
- ⑤ 流通関連施設の立地を図る地域

4) 幹線道路の沿道等

幹線道路等の沿道については、都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、道路の有する機能及び整備状況等を勘案して、用途地域を定めること。うち、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、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を定めること。

ア 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、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を次のとおり定めること。

- ① 主として商業業務施設の立地を図る地域については、近隣商業地域を定めること。
- ② 特に商業業務施設の立地を集約的に図る地域については、商業地域を定めること。
- ③ 主として自動車関連施設、流通業務施設、軽工業等の立地を図る地域については、準工業地域を定めること。ただし、背後の住宅地の住環境の保護を図るため、併せて特別用途地区又は地区計画を定めること。

イ 自動車交通量が比較的少ない道路に面する土地で、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて自動車関連施設等の商業業務施設等の用に供する地域については、準住居地域を定めること。

5) その他

次に掲げるような特徴を有する市街地については、地域内の建築物の用途及び規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して、適切な用途地域を定めること。

この場合、必要に応じて、地区計画及び特別用途地区等の活用を図ること。

ア 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については、住居専用地域、第1種住居地域又は第2種住居地域のうちから適切な用途地域を定め、努めて文教地区の指定を図ること。

イ 流通業務施設若しくは自動車修理工業等の沿道サービス施設等又はこれらに関する工場等の集約的な立地を図る地域については、準工業地域を定め、努めて特別業務地区の指定を図ること。

ウ 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、又は育成すべき地域については、第1種住居地域又は第2種住居地域のうちから適切な用途地域を定め、努めて特別工業地区の指定を図ること。

エ 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2種住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のうちから適切な用途地域を定め、努めて研究開発地区の指定を図ること。

オ 避暑地、温泉地等で、主として別荘、保養所等の施設の用に供する地域については、住居専用地域を定め、努めて観光地区の指定を図ること。

カ 温泉等の観光資源があり、宿泊施設等が立地する地域で、観光地としての利便の増進を図る地域については、第2種住居地域、近隣商業地域又は商業地域のうちから適切な用途地域を定め、努めて観光地区の指定を図ること。

2. 配置、規模及び容積率等の選定

第1の「用途地域の選定」を踏まえて選定した用途地域において、その配置、規模、容積率、建蔽率、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度及び高さの限度については、土地利用上主要な構成要素の配置及び密度が基本方針に従って定められることとなるよう、各用途地域について、地域の特性及び公共施設等の整備状況に応じて、次に掲げるところにより、それぞれ適切な容積率等を定めることが望ましい。

ただし、土地区画整理事業の仮換地の指定、市街地再開発事業の都市計画の決定及び誘導容積型地区計画の決定に併せて用途地域の決定等を行う場合は、公共施設が整備されたものとして、容積率等を定めること。

また、幹線道路に面する地域について、沿道としての利便を活かした土地利用を図るため、幹線道路から離れた地域に比べ高い容積率を路線的に定める場合は、当該幹線道路と後背地を接続する区画道路の整備状況等を勘案して、必要に応じ、地区計画の併用により当該幹線道路に接続する区画道路の整備を担保するものとし、これにより、公共施設の整備とのバランスのとれた地域全体にわたる土地の有効利用に資するようにすること。この場合において、当該幹線道路の整備前に、その沿道となるべき地域について高い容積率を定めるときは、誘導容積型地区計画の併用を図ること。

第1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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	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	50	80
		50	100
		60	100
優れた環境	2) 特に環境良好な低層低密度の住宅地でその優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境を有する低層低密度の住宅地の形成を誘導する地域	40	60
		40	80
有効利用	3) 風致地区内及びその周辺の低層低密度の住宅地のうち、その優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境の住宅地の形成を誘導する地域	40	60
		40	80
有効利用	4) 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、都市内における位置、居住水準の向上等からみて、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域で必要な公共施設が整備された地域又は整備されることが確実な地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等	50	100
		60	100
		50	150
計画的市街化	5) 土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により面的に公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域	50	100
		60	100
計画的市街化	6) 土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画、住宅団地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地の形成を図るべき地域	40	60
<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率、容積率は太字の組み合わせとすること。ただし、居住水準の向上、都市における位置、地域の特性、公共施設の整備状況等を勘案して、太字の組み合わせがふさわしくない場合は、それ以外の数値を選択すること。 ・土地区画整理事業の仮換地の定められた地区又は地区計画の定められた地区については、各々の開発計画及び公共施設の整備状況に応じ、適切な建蔽率及び容積率を定めること。 			
2. 配 置			
<p>1) 良好な住居の環境の保護を図るため、又は業務の利便の増進を図るため、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないこと。また、近隣商業地域又は準工業地域に接して定める場合は、良好な住居の環境の保護に配慮すること。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 当該住宅地と商業地域等の間に公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該住宅地と商業地等の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 商業地域等に、地区計画等又は特別用途地区により、当該住宅地の環境の保護のために必要な建築物の用途制限又は壁面の位置の制限等が定められ、当該住宅地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</p>			

2) 鉄道の沿線に定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。

ア) 鉄道沿いに公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合

イ) 地区計画等により、当該住宅地と鉄道の上に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合

ウ) 鉄道に沿って遮音壁等が設けられ、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) 新幹線鉄道の沿線、飛行場の周辺、自動車専用道路の沿道及び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定めないこと。

3. 規 模

1) 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、以下を基準として、適切な規模を確保すること。ただし、周辺地域の土地利用状況等を勘案して、良好な住居の環境の保護ができる場合には、この限りではない。

- ・隣接して定められた第2種低層住居専用地域と合わせた区域の規模は、5ha以上とすること。
- ・同一の用途地域内で建蔽率又は容積率により区分される区域の規模は、2ha以上とすること。

2) 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、原則として、隣接して定められた第2種低層住居専用地域と合わせた区域の形態が不整形とならないようにすること。

ただし、当該地域及び周辺の地域の市街地環境の保護に支障がない区域については、隣接する中高層住居専用地域と合わせて不整形にならないように定めることができる。

4. 建築物の高さの限度

高さの限度を10mに定めること。ただし、都市内における位置、居住水準の向上等から見て、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域で道路等の必要な公共施設が整備された地域又は整備されることが確実な地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等については、高さの限度を12mに定めること。

5. 外壁の後退距離の限度

外壁の後退距離の限度は、1m又は1.5mを定めること。建蔽率40%の区域は、1m又は1.5mを定め、建蔽率50%の区域は、1mを定めること。

6. 建築物の敷地面積の最低限度

地域の実情に応じ、敷地の細分化による低層住宅地の居住環境の悪化を抑止する場合には、建築物の敷地面積の最低限度を定めること。

第2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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	1) 低層住宅地としての良好な住居の環境を保護しつつ、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、飲食店等の立地を許容する主要な生活道路に面する地域	50 50 60	80 100 100
	2) 良好な住居の環境を有する低層住宅地のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等が立地している地域又は立地を許容する地域		
優れた環境	3) 特に環境良好な低層低密度の住宅地でその優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境を住宅地の形成を誘導する地域のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する地域	40 40 50	60 80 80
	4) 風致地区内及びその周辺の低層低密度の住宅地で、その優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境の住宅地の形成を誘導する地域のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する地域	40 40	60 80
有効利用	5) 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で、都市内における位置、居住水準の向上等からみて、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域に必要な公共施設が整備された地域又は整備されることが確実な地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する地域	50 60	100 100
	6) 土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により面的に公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する地域	50 60	100 100
計画的市街化	7) 土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画、住宅団地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地の形成を図るべき地域のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等が立地している地域	40	60
	8) 面的な整備等に備え、建蔽率及び容積率を抑制する必要がある地域のうち、小規模な日用品販売店舗、飲食店等が立地している地域		
<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率、容積率は太字の組み合わせとすること。ただし、居住水準の向上、都市における位置、地域の特性、公共施設の整備状況等を勘案して、太字の組み合わせがふさわしくない場合は、それ以外の数値を選択すること。 ・土地区画整理事業の仮換地の定められた地区又は地区計画の定められた地区については、各々の開発計画及び公共施設の整備状況に応じ、適切な建蔽率及び容積率を定めること。 			
2. 配 置			
1) 良好な住居の環境の保護を図るため、又は業務の利便の増進を図るため、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないこと。また、近隣商業地域又は準工業地域に接して定める場合は、良好な住居の環境の保護に配慮すること。ただし、以下の場合については、この限りでない。			

<p>ア) 当該住宅地と商業地域等の間に公園、緑地等又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該住宅地と商業地等の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 商業地域等に、地区計画等又は特別用途地区により、当該住宅地の環境の保護のために必要な建築物の用途制限、壁面の位置の制限等が定められ、当該住宅地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</p>
<p>2) 鉄道の沿線に定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 鉄道沿いに公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該住宅地と鉄道等の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 鉄道に沿って遮音壁等が設けられ、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</p>
<p>3) 新幹線鉄道の沿線、飛行場の周辺、自動車専用道路の沿道及び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定めないこと。</p>
<p>3. 規 模</p>
<p>1) 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、以下を基準として、適切な規模を確保すること。ただし、周辺地域の土地利用状況等を勘案して、良好な住居の環境の保護ができる場合には、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接して定められた第1種低層住居専用地域と合わせた区域の規模は、5ha以上とすること。 ・同一の用途地域内で建蔽率又は容積率により区分される区域の規模は、2ha以上とすること。
<p>2) 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、隣接して定められた第1種低層住居専用地域と合わせた区域の形態が不整形とならないようにすること。</p> <p>ただし、当該地域及び周辺の地域の市街地環境の保護に支障がない区域については、隣接する中高層住居専用地域と合わせて不整形にならないように定めること。</p>
<p>4. 建築物の高さの限度</p>
<p>高さの限度を10mに定めること。ただし、都市内における位置、居住水準の向上等から見て、低層住宅地としての土地の有効利用を図る地域で道路等の必要な公共施設が整備された地域又は整備されることが確実な地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等については、高さの限度を12mに定めること。</p>
<p>5. 外壁の後退距離の限度</p>
<p>外壁の後退距離の限度は、1m又は1.5mを定めること。また、建蔽率40%の区域は、1m又は1.5mを定め、建蔽率50%の区域は、1mを定めること。</p>
<p>6. 建築物の敷地面積の最低限度</p>
<p>地域の実情に応じ、敷地の細分化による低層住宅地の居住環境の悪化を抑止する場合には、建築物の敷地面積の最低限度を定めること。</p>

第1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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	1) 良好な住居の環境を有する中高層の住居を含む住宅地の形成を図る地域	50 60	200 200
優れた環境	2) 特に環境良好な中高層の住宅を含む住宅地でその優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境を有する中高層住宅地の形成を誘導する地域	40	100
		50	100
		40 50	150 150
高度利用	3) 風致地区内及びその周辺の住宅地のうち、その優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境を有する住宅地の形成を誘導する地域	40	100
		40	150
用途混在	4) 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域	40	100
		50 60	100 100
その他	5) 鉄道駅の徒歩圏、都市の中心及びその周辺の地域、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、土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により面的に公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、中高層住宅の専用地の形成を図る地域	50 60	300 300
		6) 第2種低層住居専用地域では立地できない建築物（形態及び用途）の混在がみられる既存の低層住宅地で、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、良好な住居の環境を保護する地域又は良好な住居の環境を有する住宅地の形成を誘導する地域	50
60	100		
60	150		
その他	7) 低層住居専用地域に隣接する小中高等学校等の区域	40	100
		50	100
		60	100
<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率、容積率は太字の組み合わせとすること。ただし、居住水準の向上、都市における位置、地域の特性、公共施設の整備状況等を勘案して、太字の組み合わせがふさわしくない場合は、それ以外の数値を選択すること。 ・土地区画整理事業の仮換地の定められた地区又は地区計画の定められた地区については、各々の開発計画及び公共施設の整備状況に応じ、適切な建蔽率及び容積率を定めること。 ・低層住居専用地域に隣接する小中高等学校等の区域については、隣接する地域の良好な住居の環境を保護するため、当該低層住居専用地域と同じ建蔽率を定めること。 			
2. 配 置			
<p>1) 良好な住居の環境の保護を図るため、又は業務の利便の増進を図るため、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 当該住宅地と商業地域等の間に公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該住宅地と商業地等の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 商業地域等に、地区計画等又は特別用途地区により、当該住宅地の環境の保護のために必要な建築物の用途制限、壁面の位置の制限等が定められ、当該住宅地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</p>			

- 2) 鉄道の沿線に定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。
- ア) 鉄道沿いに公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合
 - イ) 地区計画等により、当該住宅地と鉄道の上に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合
 - ウ) 鉄道に沿って遮音壁等が設けられ、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) 新幹線鉄道の沿線、飛行場の周辺、自動車専用道路の沿道及び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定めないこと。

3. 規 模

- 1) 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、以下を基準として、適切な規模を確保すること。ただし、周辺地域の土地利用状況等を勘案して、良好な住居の環境の保護ができる場合には、この限りではない。
- ・隣接して定められた第2種中高層住居専用地域と合わせた区域の規模は、5 h a 以上とすること。
 - ・同一の用途地域内で建蔽率又は容積率により区分される区域の規模は、2 h a 以上とすること。

2) 計画的な中高層の住宅地及び小中高等学校等の区域については、低層住居専用地域に隣接して、2 h a 以上で定めること。

- 3) 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、隣接して定められた第2種中高層住居専用地域と合わせた区域の形態が不整形とならないようにすること。
- ただし、低層住宅地であるが形態上及び用途上等の理由により第1種中高層住居専用地域を定める区域等で、当該地域及び周辺の地域の市街地環境の保護に支障がない区域については、隣接する低層住居専用地域と合わせて不整形にならないように定めること。

4. 高 度 地 区

建築物の密度が過大となるおそれのある区域で、適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する区域においては、高度地区を定めること。

5. 防火地域又は準防火地域

容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。

第2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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	1) 良好な住居の環境を有する中高層の住宅を含む住宅地の形成を図る地域のうち、住民の日常生活の利便から中規模な店舗、事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域	50 60	200 200
	2) 中規模な店舗、事務所等の立地を許容しつつ、中高層住宅地としての良好な住居の環境の保護を図る地域		
優れた環境	3) 特に環境良好な中高層の住宅を含む住宅地でその優れた住居の環境を保護する地域又は優れた住居の環境を有する中高層住宅地の形成を誘導する地域のうち、住民の日常生活の利便から中規模な店舗、事務所等の立地を許容する地域	40	100
		50	100
		40	150
		50	150
高度利用	4) 鉄道駅の徒歩圏、都市の中心及びその周辺の地域、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、土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により面的に公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、中規模な店舗及び事務所等の立地を許容しつつ、中高層住宅地としての良好な住居の環境の保護を図る地域	50 60	300 300
用途混在	5) 第1種中高層住居専用地域では立地できない建築物(用途)の混在がみられる既存の低層住宅地で、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、良好な住居の環境を保護する地域又は良好な住居の環境を有する住宅地の形成を誘導する地域	50 60 60	100 100 150
<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率、容積率は太字の組み合わせとすること。ただし、居住水準の向上、都市における位置、地域の特性、公共施設の整備状況等を勘案して、太字の組み合わせがふさわしくない場合は、それ以外の数値を選択すること。 ・土地区画整理事業の仮換地の定められた地区又は地区計画の定められた地区については、各々の開発計画及び公共施設の整備状況に応じ、適切な建蔽率及び容積率を定めること。 			
2. 配 置			
<p>1) 良好な住居の環境の保護を図るため、又は業務の利便の増進を図るため、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 当該住宅地と商業地域等の間に公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該住宅地と商業地等の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 商業地域等に、地区計画等又は特別用途地区により、当該住宅地の環境の保護のために必要な建築物の用途制限、壁面の位置の制限等が定められ、当該住宅地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</p>			
<p>2) 鉄道の沿線に定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 鉄道沿いに公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、鉄道と住宅地の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 鉄道に沿って遮音壁等が設けられ、中高層住宅に係る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</p>			

3) 新幹線鉄道の沿線、飛行場の周辺、自動車専用道路の沿道及び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定めないこと。

3. 規 模

1) 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、以下を基準として、適切な規模を確保すること。ただし、周辺地域の土地利用状況等を勘案して、良好な住居の環境の保護ができる場合には、この限りではない。

- ・隣接して定められた第1種中高層住居専用地域と合わせた区域の規模は、5ha以上とすること。
- ・同一の用途地域内で建蔽率又は容積率により区分される区域の規模は、2ha以上とすること。

2) 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する観点から、隣接して定められた第1種中高層住居専用地域と合わせた区域の形態が不整形とならないようにすること。

ただし、低層住宅地であるが用途上等の理由により第2種中高層住居専用地域を定める区域等で、当該地域及び周辺の地域の市街地環境の保護に支障がない区域については、隣接する低層住居専用地域と合わせて不整形にならないように定めること。

4. 高 度 地 区

建築物の密度が過大となるおそれのある区域で、適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する区域においては、高度地区を定めること。

5. 防火地域又は準防火地域

容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。

第1種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原	1) 大規模な店舗、事務所等の立地を許容しつつ、住居の環境を保護する地域	60	200
	2) 第2種中高層住居専用地域では立地できない建築物(形態及び用途)の混在がみられる既存の住宅地で、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、住居の環境を保護する地域		
則	3) 商業地域、工業地域及び工業専用地域に接する住宅地又は自動車交通量の少ない幹線道路の沿道及び鉄道沿線の住宅地で、大規模な店舗、事務所等の立地を許容しつつ、住居の環境を保護する地域		
高度利用	4) 鉄道駅の徒歩圏、都市の中心及びその周辺の地域、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、土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により面的に公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、大規模な店舗、事務所等の立地を許容しつつ、住居の環境の保護をする地域	60	300
2. 配 置			
1) 工業地域及び工業専用地域に接して定める場合は、当該住宅地の住居の環境の保護及び周辺の工業地の生産環境の保全に配慮すること。			
2) 新幹線鉄道の沿線、飛行機の周辺、自動車専用道路の沿線及び幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域に定めないこと。			
3. 防火地域又は準防火地域			
容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。			

第2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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	1) 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地域	60	200
	2) 第1種住居地域では立地できない建築物(用途)の混在がみられる既存の住宅地で、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、住居の環境を保護する地域		
	3) 商業地域、工業地域及び工業専用地域に接する住宅地又は自動車交通量の少ない幹線道路の沿道及び鉄道沿線の住宅地で、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地域		
高度利用	4) 鉄道駅の徒歩圏、都市の中心及びその周辺の地域、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、土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により面的に公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、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地域	60	300
2. 配 置			
1) 工業地域及び工業専用地域に接して定める場合は、当該住宅地の住居の環境の保護及び周辺の工業地の生産環境の保全に配慮すること。			
2) 新幹線鉄道の沿線、飛行場の周辺、自動車専用道路の沿線及び幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域に定めないこと。			
3. 防火地域又は準防火地域			
容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。			

準住居地域

道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	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、用途の広範な混在を防止しつつ、住居と併せて自動車関連施設等の商業業務施設等の用に供する地域	60	200
	2) 中心市街地の周辺の自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域で、商業地から住宅地へ土地利用転換が進み、住居と併せて自動車関連施設等の商業業務施設等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		
高度利用	3) 鉄道駅の徒歩圏、都市の中心及びその周辺の地域、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、土地区画整理事業等の市街地開発事業、住宅団地開発等により公共施設が整備された地域又は地区計画等により確実に整備される地域で、住居と併せて自動車関連施設等の商業業務施設等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	60	300
2. 配 置			
1) 工業地域及び工業専用地域に接して定める場合は、当該住宅地の住居の環境の保護及び周辺の工業地の生産環境の保全に配慮すること。			
2) 新幹線鉄道の沿線、飛行場の周辺及び自動車専用道路の沿線並びに幹線道路の沿道で交通騒音が著しい地域に定めないこと。			
3. 防火地域又は準防火地域			
容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。			

田園住居地域

農業の利用の増進を図りつつ、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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	1) 農地と低層住宅が一体となり良好な住環境を形成しつつ、一定程度の農地が集積し、農業の利便の増進を図る地域	50	80
営農環境の悪化防止	2) 日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する地域	40	80
有効利用	3) 一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物販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	50	100
<p>・建蔽率、容積率は上表の組み合わせとすること。ただし、居住水準の向上、都市における位置、地域の特性、公共施設の整備状況等を勘案して、上表の組み合わせがふさわしくない場合はそれ以外の数値とすること。</p> <p>・農地を都市の空間として評価し保全する観点から、農地の所有者等が農地において土地の形質の変更、建築物の建築や工作物の建設又は土砂や廃棄物の堆積を行おうとする場合には、市町村長の許可を受けなければならないとされており、当該許可の申請に対し、建築等の規模が、農業の利便の増進や良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして政令で定める規模（300㎡）未満の場合には、市町村長は許可しなければならないこととされているので留意すること。</p> <p>※本許可事務の実施に当たり、仮に、許可申請に係る建築等の規模が政令で定める規模の範囲内に収まっている場合であっても、実際には、一体的な開発を分割して行おうとする許可申請であることも想定される。このため、許可を行うに当たっては、開発区域、工事時期、申請者及び所有者の状況から、複数の開発が本許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発ではないことを確認することが必要である。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局は一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すること。</p>			
2. 規 模			
<p>良好な住居環境と営農環境を保護する観点から、以下を基準として、適切な規模を確保すること。ただし、周辺地域の土地利用状況等を勘案して、良好な住居の環境と農地の環境の保護ができる場合には、この限りではない。</p> <p>・規模は、5ha以上とすること。</p>			
3. 建築物の高さの限度			
<p>高さの限度を10mに定めること。ただし、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物販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、高さの限度を12mに定めること。</p>			
4. 建築物の敷地面積の最低限度			
<p>地域の実情に応じ、敷地の細分化による低層住宅地の居住環境の悪化を抑止する場合には、建築物の敷地面積の最低限度を定めること。</p>			

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			
1. 指定すべき区域		建蔽率	容積率
原則	1) 商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地、住宅団地内のサービス施設用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がある商業地等	80	200
	2) 温泉等の観光資源があり、宿泊施設等が立地する商業地のうち、観光地としての利便の増進を図る地域で、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある地域		
	3) 風俗関連施設等が立地していない商業地で、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある地域		
	4) 幹線道路の沿道にふさわしい商業業務施設等が立地している地域又は立地を図る地域		
高度利用	5) 商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、都市の中心及びその周辺の地域、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域で、道路等の公共施設が整備された地域又は整備されることが確実な地域のうち、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又は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	80	300
特に高度利用	6) 都市の中心及びその周辺の地域で特に土地の高度利用を図る地域で、道路等の公共施設が整備された地域又は整備されることが確実な地域のうち、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又は隣接する住宅地と環境の調和を図る必要がある商業地	80	400
2. 配置			
低層住居専用地域に接して定める場合は、当該商業地の商業その他の業務の利便及び周辺の住宅地の住居の環境の保護に配慮すること。			
3. 規模			
1) 近隣商業地域にふさわしい商業施設等の集積を図るため、以下を基準として、適切な規模を確保すること。 ・規模は、2ha以上とすること。ただし、計画的に開発された住宅団地内のサービス施設用地等で、周辺の住宅地との環境の調和に支障がない区域については、この限りでない。			
2) 市街地再開発事業等の面的整備事業を土地利用の計画に適合して行う区域については、小規模な場合においても、事業上の要請に対処し得るよう配慮して定めること。			
4. 防火地域又は準防火地域			
容積率を300%又は400%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。			

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区			
1. 指 定 す べ き 区 域		建蔽率	容積率
原 則	1) 都市の中心商業地又は地域の核としての店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又は大規模開発地のセンター地区、郊外において大規模店舗、専門店等の集積を図る拠点的な地域等	80	400
	2) 都市の中心地のうち、百貨店、専門店等の商業施設又は官公署、事務所等の業務施設の集積度の高い地域で、将来とも商業業務の利便の増進を図る地域		
	3) 温泉等の観光資源があり、宿泊施設等が集中立地する商業地で、観光地としての利便の増進を図る地域		
高度利用	4) 都市の中心地のうち、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	80	500
特 に 高 度 利 用	5) 都市の中心地のうち、特に土地の高度利用を図る地域で、各街区が幅員22m以上の道路（又は歩道付きの4車線以上の道路）に面する地域	80	600
	6) 大規模な商業施設、業務施設等の特に高度な集積を図る地域として、特に土地の高度利用を図る地域のうち、高度利用地区又は市街地再開発事業に関する都市計画が定められ、当該地区及びその周辺の地区との環境の調和に支障がなく、これらの機能を支えるために必要な公共施設の整備された地域又は整備が確実な地域	80 80	700 800
高度利用不要	7) 小都市及び郊外の商業地、幹線道路の沿道の商業地、大規模な住宅団地内の商業地等のうち、特に商業業務の利便の増進を図る地域又は娯楽施設の集積を図る地域で、土地の高度利用を前提としない地域又は当該地域及び周辺の住宅地の環境を保護するために土地の高度利用を図ることが不適当な地域	80 80	200 300
2. 配 置			
<p>良好な住居の環境の保護を図るため、又は業務の利便を図るため、住居専用地域に接して定めないこと。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 当該商業地と隣接する住宅地との間に公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該商業地と隣接する住宅地の間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 当該商業地に、地区計画等又は特別用途地区により、隣接する住宅地の環境の保護のために必要な建築物の用途制限又は壁面の位置の制限等が定められ、隣接する住宅地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</p>			

3. 規 模
<p>1) 商業地域にふさわしい商業施設等の集積を図るため、以下を基準として、適切な規模を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模は、2 h a 以上とすること。ただし、大規模開発地のセンター地区等で、当該商業地の商業その他の業務の利便の増進及び周辺の住宅地の住居の環境の保護に支障がない区域については、この限りでない。
<p>2) 市街地再開発事業等の面的整備事業を土地利用の計画に適合して行う区域については、小規模な場合においても、事業上の要請に対処し得るよう配慮して定めること。</p>
4. 防火地域又は準防火地域
<p>1) 容積率を300%、400%又は500%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。</p>
<p>2) 容積率を600%以上に定める場合は、防火地域を定めること。</p>

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			
1. 指 定 す べ き 区 域	建蔽率	容積率	
原 則	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図る地域	60	200
	2) 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施設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		
	3) 地場産業の保護・育成と住居の環境との共存を図る地域等		
	4) 住宅地内に立地する工場で、工業の利便の増進を図るため、局所的に保全する必要がある地域		
	5) 公害の発生するおそれのない工業等が立地する工業地で、住宅の立地を許容する地域		
	6) 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、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又は沿道サービス施設等の立地を図る地域		
高 度 利 用	7) 都市内における位置等から見た利便性の高さや、立地する工業等の業態から、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又は整備されることが確実な地域で、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	60	300
	8) 流通業務市街地等で土地の高度利用を図る必要があり、計画的に開発され、必要な公共施設が整備されることが確実な地域	60	300
2. 配 置			
低層住居専用地域に接して定める場合は、当該工業地の工業の利便及び周辺の住宅地の住居の環境の保護に配慮すること。			
3. 規 模			
準工業地域にふさわしい工業施設等の集積を図るため、以下を基準として、適切な規模を確保すること。 ・規模は、5 h a 以上とすること。ただし、住居系用途地域内で、生産環境の保全又は住居の環境の保護を図る場合は、2 h a 以上で定めること。 ・同一の用途地域内で容積率により区分される区域の規模は、2 h a 以上とすること。			
4. 防火地域又は準防火地域			
容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。			

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			
1. 指 定 す べ き 区 域		建蔽率	容積率
原 則	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、工業の利便を図る地域	60	200
	2) 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地域のうち、主として工業の利便の増進を図る地域		
	3) 新たに計画的に開発される工業地で、工業専用地域では許容されない用途の建築物の立地が計画されている地域		
高度 利用	4) 都市内における位置等から見た利便性の高さや、立地する工業等の業態から、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又は整備されることが確実な地域で、工業の利便を図る地域	60	300
2. 配 置			
<p>良好な住居の環境の保護を図るため、又は業務の利便を図るため、住居専用地域に接して定めないこと。また、第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域に接して定める場合は、当該工業地の工業の利便及び周辺の住宅地の住居の環境の保護に配慮すること。ただし、以下の場合については、この限りでない。</p> <p>ア) 当該工業地と隣接する住宅地との間に公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該工業地と隣接する住宅地との間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 当該工業地に、地区計画等又は特別用途地区により、隣接する住宅地の住居の環境の保護のために必要な建築物の用途制限、壁面の位置の制限等が定められ、隣接する住宅地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</p>			
3. 規 模			
<p>工業地域にふさわしい工業施設等の集積を図るため、以下を基準として、適切な規模を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模は、工業専用地域と合わせて5ha以上とすること。ただし、準工業地域内で、生産環境の保全を図る場合は、2ha以上で定めること。 ・同一の用途地域内で容積率により区分される区域の規模は、2ha以上とすること。 			
4. 防火地域又は準防火地域			
容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。			

工業専用地域

工業の利便を増進するため定める地域			
1. 指 定 す べ き 区 域		建蔽率	容積率
原 則	1) 計画的に整備された工業団地で、住宅等の混在を防止する地域	60	200
	2) 工業団地の開発計画が具体化し、新たに工業地として計画的に整備する地域		
	3) 既存の工業地で、住宅等の混在を排除し又は防止し、工業に特化した土地利用を図る地域		
良 好 な 環 境	4) 工業団地等のうち、良好な工業地としての環境の確保を図る地域	30	200
		40	200
		50	200
高 度 利 用	5) 都市内における位置等から見た利便性の高さや、立地する工業等の業態から、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又は整備されることが確実な地域で、特に工業の利便の増進を図る地域	60	300
<p>・良好な環境の確保を図る工業団地等については、当該工業地の緑地率、密度、業種等を勘案し、適切な建蔽率を定めること</p>			
2. 配 置			
<p>良好な住居の環境の保護を図るため、又は工業の利便の増進を図るため、住居専用地域に接して定めないこと。また、第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域に接して定める場合は、当該工業地の工業の利便の増進及び周辺の住宅地の住居の環境の保護に配慮すること。ただし以下の場合については、この限りではない。</p> <p>ア) 当該工業地と隣接する住宅地との間に公園、緑地又は河川、崖等の地形があり、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>イ) 地区計画等により、当該工業地と隣接する住宅地との間に公園、広場、緑地等の地区施設又は現存する樹林地等の保全が位置付けられ、緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>ウ) 当該工業地に、地区計画等又は特別用途地区によって、隣接する住宅地の住居の環境の保護のために、必要な建築物の用途制限、壁面の位置の制限等が定められ、隣接する住宅地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</p>			
3. 規 模			
<p>工業専用地域にふさわしい工業施設等の集積を図るため、以下を基準として、適切な規模を確保すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模は、工業地域と合わせて5ha以上とすること。ただし、準工業地域内で、生産環境の保全を図る場合は、2ha以上で定めること。 ・同一の用途地域内で建蔽率又は容積率により区分される区域の規模は、2ha以上とすること。 			
4. 防火地域又は準防火地域			
<p>容積率を300%に定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めること。</p>			

3. 境界の設定

- 1) 用途地域の種類ごとの区域を定める土地の境界及び用途地域内の容積率等の指定区域の境界は、道路、鉄道、水路その他の施設、河川、崖その他の地形、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ること。その場合、道路、河川はその中心線を境界とし、鉄道は鉄道敷地界とすること。
- 2) 幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は、以下を基準として、境界の特定に支障のないようにすることとし、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。
 - ア 4車線以上の道路及び自動車交通量が1万台／12h以上の4車線未満の道路の沿道は、道路端より50m又は2宅地を基準とすること。
 - イ その他の幹線道路の沿道は、道路端より30m又は一宅地を基準とすること。
 - ウ 鉄道（新幹線鉄道を除く）の沿線については、鉄道境界線から50mとすること。
- 3) 住宅専用地域を主要な生活道路又は主要な道路に面して路線的に定める場合は、道路端より30m又は一宅地を基準とすること。

4. 用途地域に関する都市計画の変更

1) 基本的考え方

用途地域に関する都市計画は、基本的に、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に示される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であるが、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、当該都市における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図られることが望ましい。

また、用途地域の指定区域に農用地区域等が含まれる場合は、「都市計画と農林漁業との調整措置について」（平成14年11月1日14農振第1452号農村振興局長通知、以下「都市計画と農林漁

業との調整措置」という。)に基づいて、農林水産部局等と十分な調整を行い、都市計画と農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるものとする。

2) 用途地域の変更

例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すること。

また、用途地域の種別、容積率等の変更に伴い、隣接する地域の住居の環境の保護又は業務の利便の増進に支障を及ぼすことが予想される場合等にあっては、地区計画等の併用により必要な制限を行うこと。

ア. 土地利用の計画的な誘導

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等の変更に応じて、計画的な土地利用の誘導を図る場合

イ. 土地利用転換の動向への対応

都市計画基礎調査等における土地利用動向等の把握により、従来想定し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

ウ. 土地利用条件の整備への対応

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

エ. 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

第3節 用途地域決定基準等の運用

用途地域決定基準等の運用については、次に掲げるところにより行うものとする。

1. 第2種低層住居専用地域における小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する主要な生活道路とは、専ら周辺の住民の日常生活上の利用に供する道路で、幅員が9 m以上の道路又は歩道つきの2車線道路とする。
2. 第2種中高層住居専用地域における中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する主要な道路とは、広く近隣の住民の利用に供される道路で、幅員が12 m以上の道路又は都市計画道路のうち幹線街路とする。
3. 工業地を形成する地域について、地区計画又は特別用途地区等を定めることにより、当該地域及び周辺の住宅地の住環境の保護が図られることが確実な場合は、準工業地域を定めることが考えられる。
4. 幹線道路の沿道であっても、すでに良好な住居の環境を形成し、将来にわたって、良好な住居の環境の保護を図る地区については、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として取り扱わず、幹線道路の位置付け、整備状況を勘案して、住居系の用途地域を定めることが考えられる。
5. 幹線道路の沿道の地域であっても、騒音の対策等の現況及び見通しにより、住宅地としての環境上の問題がない地区については、道路交通騒音が著しい地域又は著しくなることが予想される地域として取り扱わないことが考えられる。
6. 幹線道路の沿道の地域で、道路交通騒音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、住居系用途地域へのその他の用途地域からの変更又は新たな住宅系用途地域の指定は行わないことが望ましい。

7. 準住居地域を指定する場合は、環境の保全に十分配慮することとし、幹線道路の沿道の地域で、道路交通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準住居地域を指定する場合は、道路交通騒音等に係る環境の保全を図るため、地域の実情に応じて、地区計画等の手法により、道路に面する部分に非住居系の用途を誘導するよう努めることが望ましい。
8. 幹線道路の沿道のうち、住居系用途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認可がなされる等相当期間内に事業化が見込まれ、幹線道路の整備の進捗と合わせ、土地利用の動向、道路の整備状況等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが相当な地域については、近隣商業地域、準工業地域への変更に努めることが望ましい。また、新たに用途地域を指定する地域については、これらの事業の円滑化に資する場合で、土地利用の動向、道路の整備状況等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが相当な地域については、近隣商業地域又は準工業地域の指定を行うよう配慮することが望ましい。
9. 幹線道路の沿道の地域で、土地利用計画において非住居系の土地利用として位置付けられ、将来的に土地利用の転換が予想される地域については、近隣商業地域又は準工業地域を定めることが考えられる。
10. 幹線道路とは、都市の骨格をなす道路及び近隣住宅等の地区における主要な道路で、都市計画道路の幹線道路の幹線街路及びこれに準ずる道路(国道、県道、主要地方道)とする。また、幹線道路には、都市計画決定がなされているもので都市計画事業の認可がなされる等、相当期間内に事業化が見込まれるものを含むものとする。
11. 自動車交通量が多い幹線道路とは、4車線以上の道路及び交通量1万台／12h以上の4車線未満の道路とする。

12. 用途地域の見直しを検討する区域に面する幹線道路の構造が掘割・高架式等であり、道路のアクセスできない地域（インターチェンジ周辺を除く）は、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として取り扱わないことが考えられる。ただし、側道等により沿道としての利便を図ることができる地域についてはこの限りでない。

13. 鉄道沿線、新幹線鉄道沿線、幹線道路の沿線、飛行場周辺の地域及び自動車専用道路の沿道については、住居系用途地域へのその他の用途地域からの変更又は新たな住居系用途地域の指定は行わないことが望ましい。

第4節 特別用途地区決定基準

特別用途地区の都市計画は、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るため、地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築規制の強化又は緩和を行うことにより、用途地域の都市計画を補完するために定めるものであるから、地区における土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、次に掲げる地区などが考えられる。

1. 中高層階住居専用地区

- 1) 建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図るため、中高層階を住居以外の用途に供する建築物に係る用途の制限を行う地区。
- 2) 都市の中心部、その周辺部等における第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域等において、定住人口の確保を図る地区に定めること。

2. 商業専用地区

- 1) 店舗、事務所等の商業業務施設の複合的かつ高度な集積を図り、これらの商業業務施設に係る業務の利便を増進するため、商業業務施設及びその業務の利便の増進を図る上で必要な施設以外の建築物に係る用途の制限の強化を行う地区。
- 2) 商業地域において、大規模な店舗、事務所、ホテル、娯楽施設等の集積を図る商業業務市街地等に定めること。

3. 特別工業地区

- 1) 特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図るため、特定の工業の利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又は特定の業種の工場等に係る用途の制限の緩和を行う地区。
- 2) 次に掲げる地区等に定めること。
 - ア 第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は、準工業地域等において、住居の環境の保護と調和を図る地区

イ 準工業地域、工業地域又は工業専用地域において、公害の防止又は特定の業種の集団化・専用化を図るため、工業の業種又は規模を限定する地区

4. 文教地区

- 1) 学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図るため、これらの良好な環境の保護に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行う地区。
- 2) 住居専用地域、第1種住居地域又は第2種住居地域等において、学校、図書館等の教育文化施設の立地及びこれと一体となった良好な環境の形成を図る地区及び良好な文教的環境の保護を図る住宅地等に定めること。

5. 小売店舗地区

- 1) 小売店舗の集約的な立地を図り、小売店舗に係る業務の利便の増進を図るため、小売店舗の業務の利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行う地区。
- 2) 近隣商業地域、商業地域等において、小売店舗に特化した商店街、専門店の集約的な立地を図る地区等に定めること。

6. 事務所地区

- 1) 事務所の集約的な立地を図り、事務所に係る業務の利便の増進を図るため、事務所の業務の利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行う地区。
- 2) 商業地域等において、事務所、官公庁の庁舎等の集約的な立地を図る地区等に定めること。

7. 厚生地区

- 1) 医療施設、社会福祉施設その他の厚生施設に係る良好な環境の保護等を図るため、厚生施設に係る良好な環境の保護等に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又は厚生施設に係る用途の制限の緩和を行う地区。

2) 住居専用地域、第1種住居地域又は第2種住居地域等において、医療施設、社会福祉施設、保養施設等の厚生施設の集約的な立地を図り、その相互の利便の増進を図る地区、厚生施設及びこれと調和した周辺地域の環境の保護を図る地区等に定めること。

8. 娯楽・レクリエーション地区

1) 興行場その他の娯楽施設、スポーツ又はレクリエーション施設に係る利便の増進又はこれらの施設に係る環境の保護を図るため、娯楽施設に係る利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又は娯楽施設に係る用途の制限の緩和を行う地区。

2) 次に掲げる地区等に定めること。

ア 商業地域又は近隣商業地域において、歓楽街等遊戯施設、興行施設等が集約的に立地する地区

イ 住居専用地域、第1種住居地域又は第2種住居地域等において、スポーツ又はレクリエーション施設の立地を図る地区、遊園地、海浜地等

9. 観光地区

1) 温泉その他の観光資源がある地域において、観光地としての地区の特性にふさわしい、宿泊施設、休養施設その他の施設の利便の増進又は環境の保護を図り、これらの施設に係る利便の増進又は環境の保護に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又はこれらの施設に係る用途の制限の緩和を行う地区。

2) 次に掲げる地区等に定めること。

ア 温泉地、景勝地等における商業地域又は近隣商業地域等において、旅館、ホテル等の立地を図る地区

イ 保養地等における住居専用地域、第1種住居地域又は第2種住居地域において、保養施設、別荘等の立地を図る地区

10. 特別業務地区

- 1) 流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工場等の集約的な立地を図り、これらの施設に係る業務の利便の増進を図るため、流通業務施設等の業務の利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又は流通業務施設等に係る用途の制限の緩和を行う地区。
- 2) 近隣商業地域、商業地域又は準工業地域等において、卸売市場、卸売店舗、トラックターミナル、倉庫等の集約的な立地を図る地区、幹線道路の沿道等で自動車修理工場、ガソリンスタンド等の沿道サービス施設の集約的な立地を図る地区等に定めること。

11. 研究開発地区

- 1) 研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約的な立地を図り、これら研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図るため、研究開発施設の業務の利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又は研究開発施設等に係る用途の制限の緩和を行う地区。
- 2) 研究開発施設を中核とした研究的開発地における第2種住居地域、準工業地域又は工業専用地域等において、研究所、開発・試作型工場若しくは研究支援施設又は研究施設、交流施設等の共同利用施設等の集約的な立地を図る地区等に定めること。

第3章 市街化調整区域内地区計画策定に関する指針

1. 趣旨

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」と規定されているが、現実には郊外住宅団地等の大規模開発や、個別開発の積み重ねによる無秩序な街区形成がなされる等、周辺の農業的土地利用への影響やスプロール現象等の都市計画上の問題が顕在化している。

このような問題に対応し、既に都市的土地利用がなされ、或いは今後見込まれる地域において、市街化調整区域内で許容されている開発行為、建築行為を適切に規制、誘導し、良好な都市環境の維持、形成を図っていくため、地域の実情に応じた詳細な土地利用計画を定める必要性が高まっている。その有効な手法のひとつに市街化調整区域における地区計画があるが、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、市街化調整区域内の地区計画の策定には慎重に取り組むべきであり、周辺地区への影響や基盤整備の状況など検討事項も多い。

このため、県としての市街化調整区域の保全の方針や法第19条第3項に基づく知事協議の際の基本的考え方を示し、県内の市街化調整区域内地区計画の運用の統一を図るものである。

2. 基本的事項

(1) 対象とする地区計画

法第12条の5第1項第2号に規定する、用途地域が定められていない土地の区域内の地区計画のうち、同号イ、ロ若しくはハのいずれかに該当する市街化調整区域内の地区計画。

「都市計画法第12条の5第1項第2号」

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(2) 市街化調整区域内における地区計画制度の活用について

地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用を図ることが可能であるが、市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあつては、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。

このため、地区計画の策定区域に農用地区域等が含まれる場合は、「都市計画と農林漁業との調整措置」に基づいて、農林水産部局等と十分な調整を行い、都市計画と農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるものとする。

(3) 県と市町村との関係

- ① 県と市町村は市街化調整区域内の地区計画の策定に関して、特に連絡を密にすること。
- ② 市街化調整区域の地区計画の決定権者は市町村であるが**知事協議が必要である**。このため、県と市町村は本指針に基づき協議調整等を行うこと。

(4) 区域区分との関係

地区計画制度は市街化区域の代替制度ではないため、市街化区域への即時編入が困難と認められ、周辺の市街化を促進するおそれがない場合に検討することとし、都市計画区域のフレームに多大な影響を及ぼすような広域な区域等については、区域区分の変更により対応すること。

また、工業地に係る地区計画の面積規模については、別途都市計画区域毎に定める工業フレームを判断材料とする。

3. 地区計画策定手法

(1) 地区計画の策定方針

- ① 都市計画区域マスタープランと齟齬がないように調整した上で、市町村マスタープランにおいて位置付けられていること。

都市計画区域マスタープランに大まかな位置付けがあるもので、市町村マスタープランで位置付けがないものについては、市町村マスタープランが既に策定済みであり、速やかに改正することが困難である等の理由がある場合には、総合計画等を基本に活用地域の周辺を含めた土地利用方針を策定し対応すること。

なお、土地利用方針の策定にあたっては、あらかじめ地区計画を審議する市町村都市計画審議会において説明し意見を聞くなどの手続きを行うこと。

- ② 一定の開発を許容する地区計画の場合は、当該開発が市街化区域内の未利用地等においては行うことができないことについて検証が行われていること。
- ③ 地区計画の策定区域は、市街化区域への即時編入が難しいと認められ、周辺の市街化を促進するおそれがない区域とすること。
- ④ 地区計画の策定区域に農用地区域等が含まれる場合は、「都市計画と農林漁業の調整措置」に基づき調整を了する又は調整の見込みがあること。
- ⑤ 土地利用、環境、交通・その他インフラ、経済、住宅状況等を総合的に勘案して計画を策定すること。

(2) 地区計画策定可能区域

「地区計画に係る**協議の判断基準**」（以下「判断基準」という。）に基づき、必要に応じて地区施設等が配置できる区域とし、一体として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の整備等を行うための計画となるよう、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすること。

また、原則として、以下の区域を含めないこととする。ただし、地区計画の決定告示時において、当該区域の除外等の措置が確実に行われるもの、事業の実施等により災害防止のための具体的な措置

が講じられるもの及び都市計画決定権者やその施設の管理者等の調整が図られているものは、この限りでない。

- ① 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区
- ② 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区（工場立地法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和が保たれる場合を除く。）
- ③ 農村地域産業等導入促進法に規定する産業等導入地区（同法に規定する実施計画と調和を図ったものは除く。）
- ④ 農用地区域
- ⑤ 集落法第3条に規定する集落地域（集落地域整備基本方針が定められた場合は基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- ⑥ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ⑦ 森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地
- ⑧ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域、岐阜県自然環境保全条例に規定する自然環境保全地域、岐阜県自然公園条例に規定する特別地域
- ⑨ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」、津波防災地域づくりに関する法律に規定する「津波災害特別警戒区域」、建築基準法に規定する「災害危険区域」、地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」、砂防法に規定する「砂防指定地」、河川法に規定する「河川区域」等災害の危険性のある区域又は防災上保全する必要がある区域
- ⑩ その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- ⑪ 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する特別保護地区
- ⑫ 法に規定する都市施設
- ⑬ 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する流通業務団地

- ⑭ 風致地区
- ⑮ 都市緑地法に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- ⑯ 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律に規定する保存樹林

(3) 想定される地区計画の種類

市街化調整区域における地区計画として策定が想定される類型としては以下に掲げるものとする。

なお、大規模集客施設などの商業系用途の建築物については、既存の市街化区域内での立地を誘導すべきであることから、市街化調整区域内において立地を検討することがやむを得ない場合には、区域区分の変更により検討することとする。

① 工業系市街地開発型

- (1) 工場及びそれに関連する研究施設、物流施設等を主体とする大規模計画開発で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する地区。
- (2) 地区計画の区域の規模は、5 h a 以上とすること。
- (3) 用途規制については、工業専用地域に建築できるものと同程度とすること。
- (4) 地区計画の設定においては、工業フレームの範囲内で検討を行うものとする。

② 住宅系市街地開発型

- (1) 鉄道駅、市町村役場等から徒歩圏（原則1 k m以内）であって、住宅団地等の開発事業の実施が確実である又は実施された地区。
- (2) 地区計画の区域の規模は、3 h a 以上とすること。
- (3) 用途規制については、第1種中高層住居専用地域に建築できるものと同程度とすること。
- (4) 地区計画の設定においては、人口フレームの範囲内で検討を行うものとする。

③ 既存集落活性化型

- (1) 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在している地域において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を可能とする地区。
- (2) 地区計画の区域の規模は、1 h a 以上とすること。
- (3) 用途規制については、第1種低層住居専用地域に建築できるものと同程度とすること。ただし、居住者利便施設及び小規模工場等については建設を可能とすること。
- (4) 地区計画の設定においては、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼさない限りにおいて、人口フレームの対象外とする。

④ 拠点施設活用型

- (1) 核となる公共施設（学校、病院等）が立地する又は立地しようとする地域において、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、当該公共施設と併せて、その地域の特性に相応しい良好な街区の形成を誘導する必要がある地区。
- (2) 地区計画の区域の規模は、5 h a 以上とすること。
- (3) 地区計画の設定においては、用途に合わせたフレームの範囲内で検討を行うものとし、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼさない限りにおいて、人口フレームの対象外とする。

⑤ 既存集落等環境保全型（非開発型）

- (1) 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在している地域において、無秩序な開発等により不良な街区の環境が形成されることを防止するため、当該地区内において既に存在する建築物の用途以外の建築物等の立地を規制する地区。
- (2) 地区計画の区域の規模は、1 h a 以上とすること。
- (3) 用途規制については、地区内において既に存在する建築物の用途と同程度とすること。
- (4) 地区計画の設定においては、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼさない限りにおいて、人口フレームの対象外とする。

なお、上記類型以外で市街化調整区域における地区計画を検討する場合は、市町村からの提案に基づき、都市計画法その他法令、都市計画運用指針などにより、都市計画上の合理的な妥当性について検討の上、本ガイドラインに位置付けた上で**協議**の判断を行う。

このため、十分な時間的余裕を持って提案及び協議を行うこと。

(4) 協議を要する部局等

運用指針に基づくもの（必要に応じて協議）

- ①農林部局【農業委員会等含む】（農林漁業等との調整）
- ②土地対策部局（土地利用計画等との調整）
- ③道路部局（幹線道路沿道等における土地利用の調整）
- ④環境部局（良好な自然環境との調和などの調整）
- ⑤商工部局（商業施設等との調整）

その他（必要に応じて協議）

- ①開発許可部局（開発行為に関する調整が必要な場合）
- ②住宅部局（優良田園住宅を誘導する場合）
- ③河川部局（河川協議など治水対策が必要な場合）
- ④文化財部局（重要文化財等との調整が必要な場合）
- ⑤建築部局（建築物に対する制限を行う場合） 等

4. **協議**の際の前提条件

県は、下記の「地区計画に係る**協議**にあたっての前提条件」に合致する地区計画について、市町村からの知事協議に対する回答を行うものとする。

地区計画に係る**協議**にあたっての前提条件

- (1) 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に適合していること。

(2) 既存ストック等の活用を図ることができる地域にあり位置の妥当性があること。

(3) 地区計画の範囲は、規模の妥当性があると判断されること。

(4) 建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を制定すること。

(5) 農林漁業、道路、河川などの関係部局と必要な調整が行われ、調整を了する見込みがあること。

(6) 地区内に配置する道路、公園、排水施設などの基盤施設整備について、主体及び手法が明確にされており、整備に確実性があること。

5. 地区計画の策定内容に関する事項

地区計画は、地域性に応じて住民の意向が適切に反映されるよう配慮するとともに、少なくとも下記事項について定めるものとする。

(1) 地区計画の目標

なぜその地区に地区計画が必要なのか、地区の目標とする姿を具体的に表示すること。

(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区の目標を具体的にどのように実現するかを表示すること。

(3) 地区整備計画

次の事項のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めること。

①地区施設の配置及び規模

道路の配置及び規模

公園・緑地等の配置及び規模

②建築物等に関すること

建築物等の用途の制限

建築物の容積率の最高限度

建築物の建蔽率の最高限度

建築物の敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

建築物等の高さの最高限度

建築物等の形態若しくは意匠の制限又は垣若しくはさくの構造の制限

建築物の緑化率の最低限度

③土地の利用に関すること

現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保存に関する事項

6. 技術的な指針

(1) 地区施設の配置について

- ・ 環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業活動の効率性などの観点から、開発区域の規模・形状、周辺の状況、土地の地形、地盤の性質、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置などを勘案して、適切な配置とすること。
- ・ 岐阜県宅地開発指導要領（法第 29 条に基づく開発許可権限を有する市で同要領に代わる基準がある場合は、当該基準。以下同じ。）に基づいて配置すること。
- ・ 良好な街区を形成するため、基盤整備が十分でない地域においては、道路、公園・緑地等を配置すること。

道路の配置及び規模

- ① 都市計画道路及び地区計画区域外の道路の機能を阻害しないこと。必要に応じて、P
T調査及び土地区画整理法施行規則に定める設計基準等を参考に交通量の具体的数値を用いて検討すること。
- ② 幅員 9 m以上の道路は歩車分離とすること。
- ③ 地区内及び周辺地区における計画道路及び既存道路のネットワークが十分に計画され

たものであり、特に地区内の主要な道路が開発区域外の幅員9 m以上（住宅目的の場合は6.5 m以上の道路）に接続すること。

- ④ 幹線道路と幹線道路以外の道路との交差が少なくなるように考慮すること。
- ⑤ 道路が交差・屈曲する部分の街角については道路構造令等により適切なすみきりとすること。

公園・緑地等の配置及び規模

- ① 公園・緑地等は道路に接するよう配置すること。
- ② 0.1 ha以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。
- ③ 高圧線下には公園を配置しないこと。

土地の利用に関する制限（保存すべき樹木等）

- ① 高さ10 m以上の健全な樹木又は高さ5 m以上の樹木が300 m²以上の集団をなしている場合、保存計画の対象とすること。
- ② 学術上特異な草木等

必要な場合には、自然環境保全調査を実施し、これによる保存を要する自生植物群落、特異地形地質、動物集団生息（レッドデータブック、鳥類のレッドリスト、植物版レッドリスト等の掲載種等）がある場合は、その区域を緑地として保存すること。

(2) 排水について

周辺地区への影響を考慮し必要がある場合には、以下により、地区施設等として定めること。

地区外排水

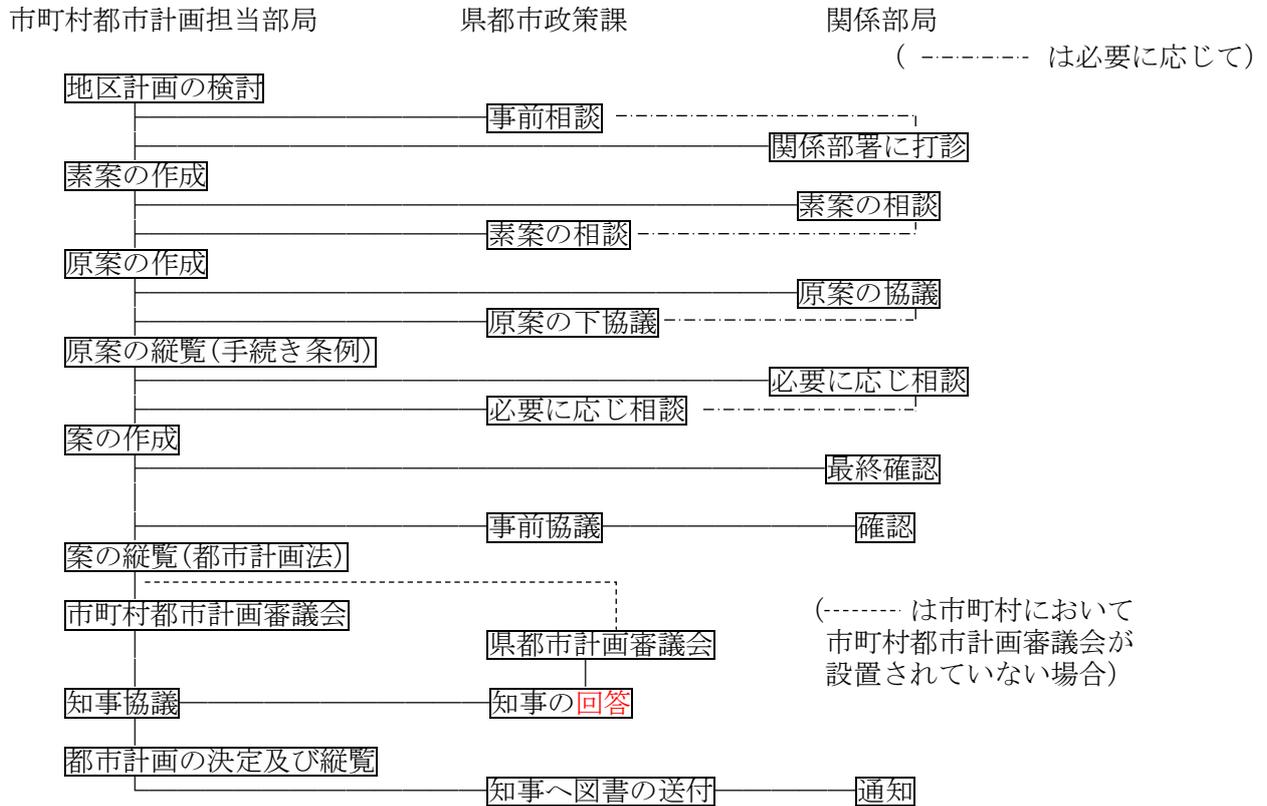
- ・ 河川の状況を鑑みて、必要な場合は調整池を計画・設置すること。この場合、地区施設等に位置付けること。
- ・ 排水計画については、岐阜県宅地開発指導要領を基準とすること。

地区内排水

- ・ 周囲に影響を及ぼさないよう、合併浄化槽、集中浄化槽にするなど家庭内排水について

て配慮すること。

7. 手続きの流れ



第4章 都市計画における広域調整手続に関する指針

1. 趣旨

市町村が決定主体である都市計画のうち、特に大規模集客施設などの商業系用途の建築物を許容する等、一市町村の範囲を越えて広域的な都市構造やインフラに影響を与える都市計画を決定しようとする場合には、広域的な観点から都市機能の適正立地を調整することが必要である。

このため、法第19条第3項に基づく市町村の都市計画の決定又は変更に係る協議の判断に当たり、法第19条第5項の規定に基づく広域調整手続を円滑に実施できるよう、その基本的事項や手法等を示す。

2. 基本的事項

(1) 対象とする案件

広域調整手続の対象は、都市計画の決定又は変更による影響が広域に及ぶと目される大規模集客施設の立地が可能な場合とし、以下の都市計画の決定又は変更とする。ただし、同時に地区計画の設定などにより大規模集客施設の立地が規制されることが明らかな場合には、広域調整手続は不要とする。

- ① 用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）
- ② 開発整備促進区

(2) 広域調整手続の際の基本的考え方

- ① 都市計画の決定又は変更による影響を、可能な限り客観的に評価するものとする。
- ② 上記(1)に定める都市計画を決定又は変更しようとする市町村（以下「当該市町村」という。）や当該都市計画による影響が及ぶと目される市町村（以下「関係市町村」という。）からの意見聴取、意見反映に十分努めるとともに、広域調整手続の公平性にも十分配慮するものとする。

(3) 広域調整手続を行う「関係市町村の範囲」

主に都市機能への影響について判断することから、当該市町村の隣接市町村及び当該市町村と同じ都市計画区域内の市町村とする。ただし、周辺の地形、立地する施設の規模、道路等のアクセスの状況等を考慮して、広域調整手続を行う市町村の範囲を決めることとする。

3. 広域調整手続の手法

広域調整手続が必要となる都市計画の決定又は変更を行う場合には、当該市町村は速やかに県にその内容を報告するものとする。県はこの報告を受けて、広域調整手続の対象となるか判断する。

県は、関係市町村の範囲を決定し、関係市町村に対し文書により基本的な情報の提供、都市計画の決定又は変更に対する意見等の照会を行うとともに、必要に応じて、県、当該市町村及び関係市町村による広域調整協議会を設置して協議を行うこととする（別図）。

関係市町村は、「4. 協議の際の判断基準」に沿って意見等を提出し、当該市町村は、その意見等に対して回答を行うものとする。

県は、これらの意見・回答等を踏まえて協議の方向性を決定し、当該市町村、関係市町村に文書で通知する。

4. 協議の際の判断基準

県の協議については、次の基準に基づき当該市町村及び関係市町村の意見等を踏まえて、需給調整や既得権益擁護等の商業調整の観点でなく、都市機能の適正立地を確保する観点から、以下を勘案して判断する。

(1) 都市計画区域マスタープランをはじめとする各種計画との整合性

- ・都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン、市町村の定める「総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想」、「中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画」等において示されているまちづくりの方針との整合がとれていること

(2) 交通渋滞対策などアクセスの状況

- ・主要な道路・交差点における渋滞が著しく悪化しないこと、道路渋滞による時間損失が現状より著しく悪化しないこと
- ・渋滞の解消を図るために、公共コストの著しい増加が生じないこと 等

(3) 交通事故対策

- ・通学路や特に歩行者の多い生活道路等での安全性に低下がないこと、交通事故による社会的損失が現状を著しく上回らないこと 等

(4) 自然環境の保全

- ・良好な自然環境の保全に配慮して、著しい影響を及ぼさないこと 等

(5) 周辺環境への配慮

- ・騒音、廃棄物対策などによる周辺地域の生活環境保全
- ・歴史・文化的な景観の保全 等

(6) 周辺開発への対策

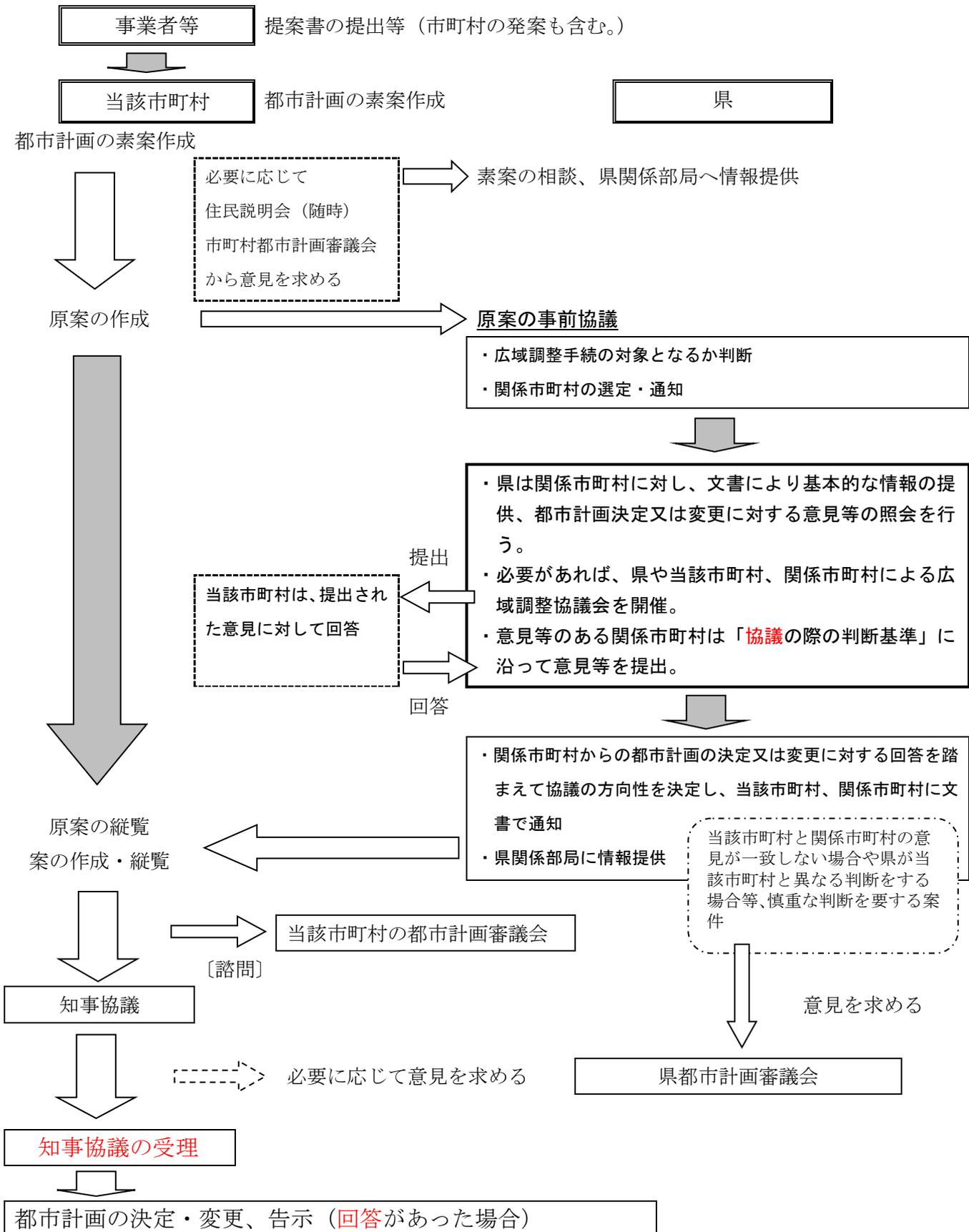
- ・無秩序な周辺開発を誘引させないように、市町村間で必要な調整を図り、対策を講じること 等

(7) その他都市機能への影響

5. 判断についての岐阜県都市計画審議会の意見

当該市町村と関係市町村の意見が一致しない場合や県が当該市町村と異なる判断をする場合等、慎重な判断を要する案件については、岐阜県都市計画審議会に意見等を求める。県は岐阜県都市計画審議会の意見等を踏まえて、**協議について**判断する。

○ 広域調整手続のフロー



第5章 その他

用語等の定義

本ガイドラインの用語は下記のとおりとする。

ア. 「既存集落」とは、次の要件に全て該当する地区をいう。

- ① 自然的条件（地形、地勢、地物）に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成していること（市街化区域と一体となった生活圏を形成していない）
- ② 社会的条件（文教、交通、利便、コミュニティ、医療施設利用の一体性）に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成していること（当該集落内に主な公共公益施設（支所、小学校、中学校、公民館又は集会所、郵便局、駐在所、農協支所、消防署、保育所、診療所等）が存していること）
- ③ 当該集落内に優良な農地、その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域は含まないこと
- ④ 戸数密度が10戸以上／haで、かつ、200戸以上連担している区域

* 既存集落型地区計画区域は、既存集落の区域の一部でも良い

イ. 「大規模集客施設等」とは、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物を言う。

ウ. 地区計画の変更により拡大・縮小する場合は、地区計画の区域の面積は、変更後の当該地区計画の全体面積を基準とする。

エ. 工業フレーム及び商業フレームは、工業又は商業に供する用地（工場敷地、駐車場など）の面積を対象とし、付随する公共用地（道路、公園など）は考慮しないこととする。

附則

このガイドラインは、2020年度（平成32年度）の都市計画区域マスタープランの見直しに係る都市計画決定に関する協議から適用する。

附則

一部改正後のガイドラインは、平成31年4月1日以降の2020年度の都市計画区域マスタープランの見直しに係る都市計画決定に関する協議から適用する。

都市計画決定（変更）手続きに係る書類集

1. 用途地域等に関する都市計画決定（変更）提出図書

(1) 下協議

ア	計画書	(用途地域総括表)
イ	新旧用途地域対照表	
ウ	都市計画の決定（変更）理由書	
エ	用途地域決定基準	
オ	市町村マスタープラン	(関連する部分の写し)
カ	都市計画区域マスタープラン	(関連する部分の写し)
キ	市町村総合計画	(関連する部分の写し)
ク	新旧用途地域対照図	(総括)
ケ	新旧用途地域対照図	(地区別)
コ	建物用途別現況図	
サ	用途地域指定・変更調書	
シ	用途地域指定・変更現況調書	(用途地域指定・変更地区全てについて)
ス	用途地域編入地区調書	(新たに用途地域を指定・拡大する地区について)
セ	スケジュール表	

(任意資料) 都市計画基礎調査の解析 など

〇〇都市計画用途地域の決定(変更)

(〇〇市(町)決定)

都市計画用途地域を次のように決定(変更)する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	-	10m	%
	約 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	-	10m	%
	約 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	200 m ²	12m	%
	小計	約 ha					%
第二種低層住居専用地域	約 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	-	10m	%
	約 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	-	10m	%
	約 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	200 m ²	12m	%
	小計	約 ha					%
第一種中高層住居専用地域	約 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	15/10 以下	5/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	%
小計	約 ha					%	
第二種中高層住居専用地域	約 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	15/10 以下	5/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	%
小計	約 ha					%	
第一種住居専用地域	約 ha	20/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
第二種住居専用地域	約 ha	20/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
準住居地域	約 ha	20/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
田園住居地域	約 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	%
	約 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	%
	約 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	12m	%
	小計	約 ha					%
近隣商業地域	約 ha	20/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	40/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
商業地域	約 ha	40/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	50/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	60/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
準工業地域	約 ha	20/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
工業地域	約 ha	20/10 以下	-	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	-	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
工業専用地域	約 ha	20/10 以下	5/10 以下	-	-	-	%
	約 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	%
	小計	約 ha					%
合計	約 ha						100%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

〇〇〇 ～ … 〇〇〇。

- (注) 1 広域の都市計画区域における市町村決定の場合は、市町ごとの用途地域の計画内容を表示するとともに、参考として都市計画区域全体の用途地域の計画内容を表示した計画書も添付すること。
- 2 変更の場合も用途地域の全部を記入すること。
- 3 規制内容の異なる区分があるときは、それぞれの区分ごとに別行とし、小計すること。
- 4 「面積」は、ha 単位で記載すること。ただし、10ha 未満のものにあつては、小数点第1位（小数点第2位以下四捨五入）まで記載すること。
- 5 「備考」欄には、種別（規制内容の異なる区分があるときは、それぞれの区分ごと）の比率を記載すること。

※その他の地域地区（特別用途地区、特定用途制限地域等）の計画書は別途提供する。

〇〇都市計画用途地域の決定(変更)新旧対照表

種類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	新旧用途地域面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	6/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
第二種低層 住居専用地域	6/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
第一種中高層 住居専用地域	10/10 以下 15/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	約 ha 約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
第二種中高層 住居専用地域	10/10 以下 15/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下 6/10 以下	約 ha 約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
第一種住居 専用地域	20/10 以下 30/10 以下	- -	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
第二種住居 専用地域	20/10 以下 30/10 以下	- -	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
準住居地域	20/10 以下 30/10 以下	- -	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
田園住居地域	8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
近隣商業地域	20/10 以下 30/10 以下 40/10 以下	- -	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
商業地域	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	- - -	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha	約 ha 約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
準工業地域	20/10 以下 30/10 以下	- -	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
工業地域	20/10 以下 30/10 以下	- -	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
工業専用地域	20/10 以下 30/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha	約 ha 約 ha
小計			約 ha	約 ha	約 ha
合計			約 ha	約 ha	約 ha

(注) 1 「面積」は、ha 単位で記載すること。端数処理は計画書と整合性を図り小数点第1位(小数点第2位以下四捨五入)を原則とするが、それ以外による場合は、処理方法を記載すること。

ウ. 都市計画の策定（変更）の理由書【様式任意】

都市計画の策定（変更）に至った理由を記載した書面
（記載内容の例）

- ・都市の将来像における位置付け
- ・都市計画の策定（変更）の必要性
- ・都市計画の策定（変更）の妥当性

エ. 用途地域決定基準

県が平成31年4月に改正した「市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン」等に基づいて、各市町村が作成するものとし、その構成は、原則として前述の基準等に準拠すること。

オ. 市町村マスタープラン（関連する部分の写し）

カ. 都市計画区域マスタープラン（関連する部分の写し）

キ. 市町村総合計画（関連する部分の写し）

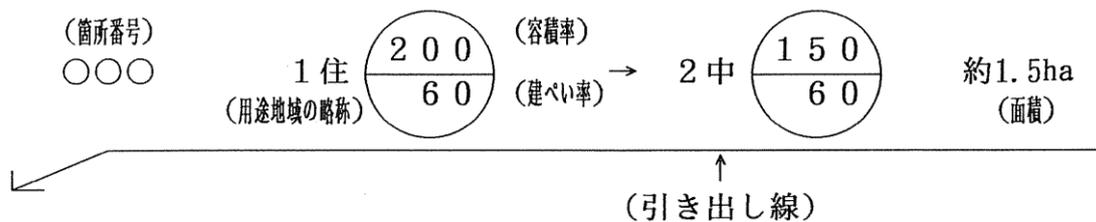
※ なお、用途地域の都市計画は、「整備、開発又は保全の方針」の土地利用の方針、「市町村の都市計画に関する基本方針」の各地域の市街地像を踏まえて定めるものとする。

また、非線引きの都市計画区域にあっては、「整備、開発又は保全の方針」に準ずる土地利用の計画を定めるものとする。

ク. 新旧用途地域対照図（総括）

- ・縮尺 1/10,000～1/25,000 の都市計画図を用いる。
- ・決定（変更）しようとする区域を用途地域別に赤色の実線で表示する。
- ・決定（変更）しようとする用途地域の色で区域内を表示する。
- ・用途地域の種類名、面積、建蔽率及び容積率を次の記入例により黒色又は青色で表示する。

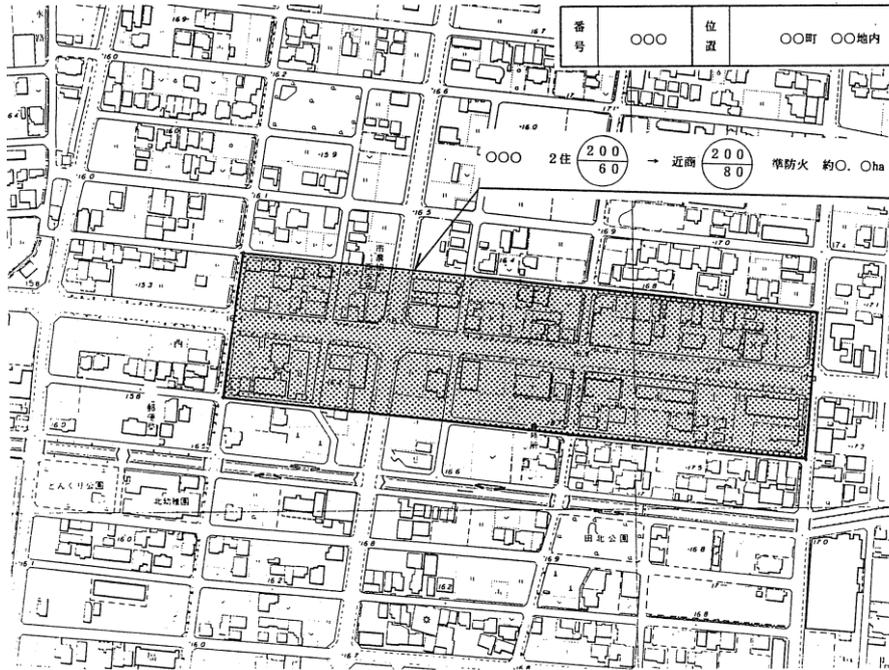
[記入例]



ケ. 新旧用途地域対照図（地区別）

- ・原則として、縮尺 1/2,500 の計画図をA4判切り図にして、用途地域を決定（変更）しようとする地区について、地区ごとに記載する。なお、変更する地区が近接している場合は、同一の図面とすることができる。
- ・決定（変更）しようとする区域を赤色の実線（幅 0.4mm）で表示し、区域内を変更後の用途地域の色で表示する。
- ・変更する内容を黒色又は青色で表示する。
- ・地区の名称、番号を表示する。
- ・変更しない区域の用途地域を表示する。
- ・関連する措置の概要（特別用途地区、地区計画、土地区画整理事業等）を記入する。

[記入例]



コ. 建物用途別現況図

各建物について、用途別に着色した図面（縮尺 1/2,500 を基本とする。）。

サ. 用途地域指定・変更調書

(A4判 横書き)

担当	部局名
	担当者名
	TEL

箇所名	整理番号	面積 (ha)	現計画		変更案		その他 の規制の状況	土地・ 建物利用 の概況	不適格 建築 の割合	変更 理由	関連する措置 の概要と実施 の時期
			用途 地域	容積率/ 建蔽率	用途 地域	容積率/ 建蔽率					
									%		

(注) 1 面積の欄は、小数点第2位（小数点第3位を四捨五入）まで記入する。

2 その他の規制の状況の欄は、壁面の後退距離、建築物の高さの限度、最低敷地面積等を記入する。

3 変更理由の欄は、用途地域決定基準に基づき記入する。

4 関連する措置の概要と実施の時期の欄は、特別用途地区、地区計画、土地区画整理事業、その他の地域地区等を記入する。

シ. 用途地域指定・変更現況調書

地区番号	用途地域				容積率	建蔽率		
地区名	新				%	%		
地区面積	旧				%	%		
① 用途不適格建築物				② 階数別建築物				
	現行	新規	変更後		3階以下	4階以上	合計	
件数	件 ※1 %	件 ※1 %	件 ※1 %	件 ※1 %	件 %	件 %	件 %	
敷地面積	m ² ※2 %	m ² ※2 %	m ² ※2 %	m ² ※2 %	m ² %	m ² ※2 %	m ² %	
③ 容積率実態			④ 建蔽率実態			/		
	件数(面積)	比率		件数(面積)	比率			
新容積率以下	件	%	新建蔽率以下	件	%			
〃 超	件	%	新建蔽率 超	件	%			
合計	件	%	合計	件	%			
⑤ 敷地規模								
敷地面積	150 m ² 未満	150～165 m ²	165～180 m ²	180～200 m ²	200～250 m ²	250～300 m ²	300 m ² 以上	合計
件数	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %
⑥ 計画的検討								
○ その他特記事項								

※1 : 地区内件数に対する割合 ※2 : 地区面積に対する割合

シ. 用途地域指定・変更現況調書 2

地区番号:		地区名称:		建物用途別現況表										
建物用途	1 住宅・共同住宅	2 店舗兼用住宅・店舗併用共同住宅				3 作業所併用住宅	11 文教厚生施設			住居系 合計 (A)	4 業務施設			
		A 店舗兼用住宅 商業系 ≤50㎡	B 店舗併用共同住宅 商業系 ≤150㎡	C 店舗併用共同住宅 商業系 ≤500㎡	D 店舗併用共同住宅 商業系 >500㎡		計	A 小・中・高校等	B 大学・病院等		計	A 床面積 ≤1,500㎡	B 床面積 ≤3,000㎡	C 床面積 >3,000㎡
棟数														
比率														
建物用途	4 業務施設 計	5 商業施設			6 宿泊施設			7 娯楽施設			8 運動施設 A 床面積 ≤3,000㎡			
		A 床面積 ≤150㎡	B 床面積 ≤500㎡	C 床面積 >500㎡	計	A 床面積 ≤3,000㎡	B 床面積 >3,000㎡	計	A 床面積 <200㎡	B 床面積 ≥200㎡		C 風俗関連施設 ※1	D 風俗関連施設 ※2	計
棟数														
比率														
建物用途	8 運動施設・遊戯施設		9 商業系用途複合施設	10 官公庁施設	商業系 合計 (B)	12 運輸倉庫施設			13 重工業施設	14 軽工業施設	15 サービス工業施設			
	運動施設 B 床面積 >3,000㎡	遊戯施設 C パチンコ・カラオケ等				計	A 車庫2階以下 床面積 ≤300㎡	B 車庫3階以上 床面積 >300㎡			C 駅舎・倉庫等	計	A 自動車修理工場 床面積 ≤150㎡	B 自動車修理工場 床面積 ≤300㎡
棟数														
比率														
建物用途	15 サービス工業施設			16 家内工業施設	17 危険物販売貯蔵施設			18 農林漁業用施設	19 その他	工業系 合計 (C)	地区総合計 (A+B+C)			
	C 自動車修理工場 床面積 >300㎡	D 建基法別表第二(と)項第3号建築物	計		A ガソリンスタンド	B 消防法の許可の必要なもの	計							
棟数												棟		
比率												%		

注)・調査が不要な調査欄は斜線で消去する。

※1:料理店、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ、バー等

※2:個室付き浴場、ストリップ劇場、モーテル、ラブホテル、アダルトショップ等

土地利用現況表			
区分	面積(㎡)	比率(%)	備考
農地、山林、原野			
水面、河川、水路			
道路用地			
鉄道用地			
その他(A)			
住宅用地			
商業用地			
工業用地			
公共用地			
その他(B)			
地区合計			
可住地			

注:ベース:都市計画基礎調査実施要領(H25.6)
「土地利用現況」、「建物利用現況」

用途地域編入地区調書

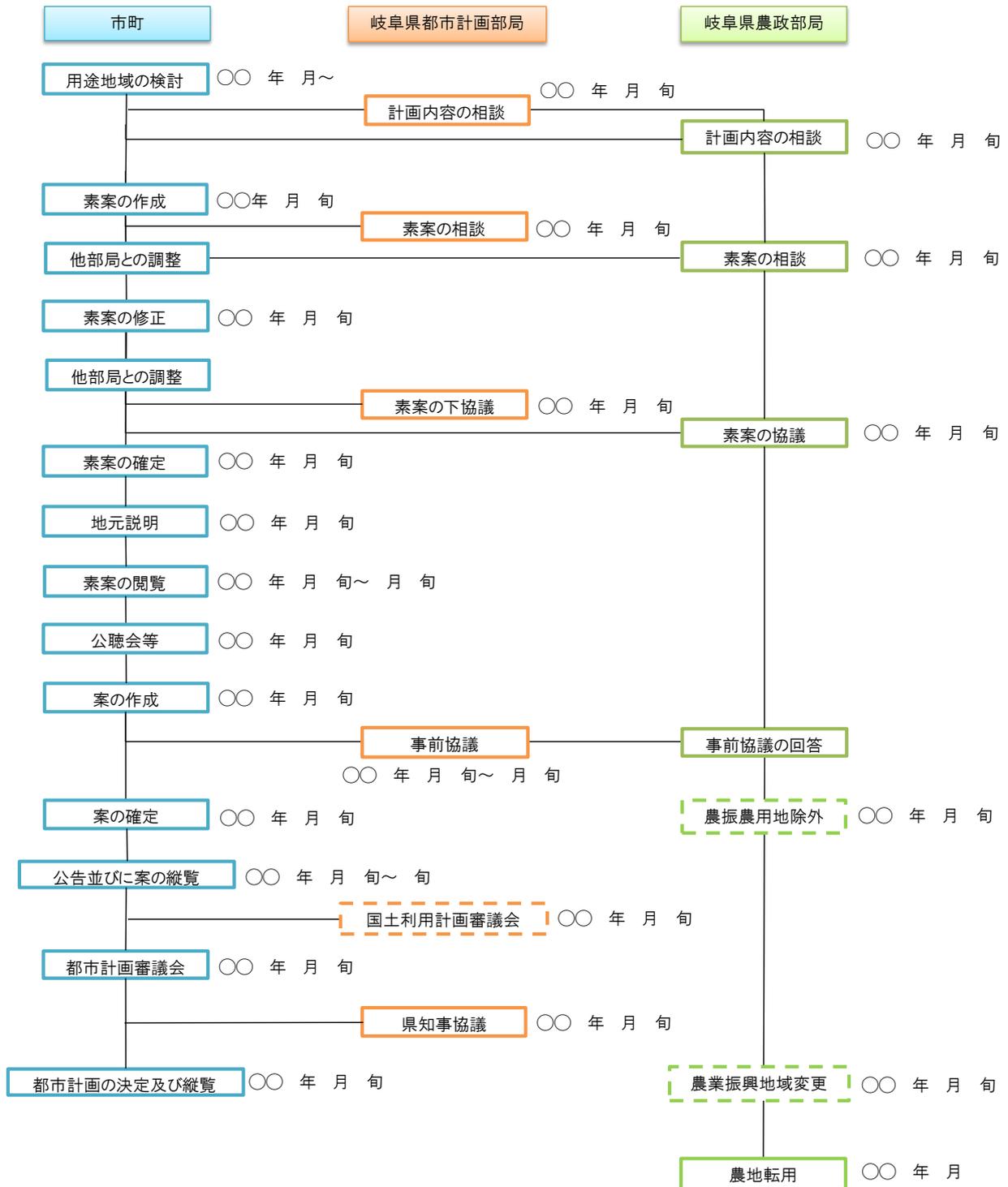
地区番号		〇〇年	人口	世帯数	〇〇年	人口	世帯数	可住地人口密度
地区名			人	戸		人	戸	人/ha
土地利用規制	区分		細目		面積			
	農業地域 (農業振興地域)		農用地 地区	田	ha			
				畑				
				その他				
				小計				
			白地					
	森林地域		国有林					
			保安林(種類)					
			地域森林計画対象民有林					
	自然公園地域		特別地域					
			特別保護地区					
			普通地域					
	自然保安地域		特別地区					
	自然環境保全地域		(県条例)					
砂防指定地		-						
その他		-						
土地利用計画	土地利用区分	住宅用地	ha		整備手法			
		工業用地			事業主体			
		道路用地			事業年度			
		公園緑化			雨水排水計画			
		公共施設			污水排水計画			
		その他						
許可年月日及び番号	都市計画法の開発							
	保安林(森林法)							
	砂防法							
	河川法							
	その他							

- (注) 1 面積の欄は、小数点第2位(小数点第3位を四捨五入)まで記入する。
 2 整備手法の欄は、区画整理事業、地区計画、民間の住宅団地開発等と記入する。
 3 事業主体の欄は、事業者名を記入する。
 4 雨水排水計画の欄は、「調整池→〇〇川→△△川」等と記入する。
 5 污水排水計画の欄は、公共下水道、集中合併処理等と記入する。

セ スケジュール表

用途地域の指定スケジュール

【 地区 用途地域指定】



※本様式は、用途地域指定における都市計画上の一般的な手続きの流れを示したものであり、適宜修正すること。また、市町農政部局の農振農用地除外の手続きの時期、農地転用の手続きの時期（東海農政局協議含む）、農業振興地域変更手続きの時期については、県農村振興課に確認の上、手続きの必要があるものは記載すること。

エ. 計画図

- ・原則として、縮尺 1/2,500 の都市計画基本図を用いる。
- ・決定（変更）しようとする区域を赤色の実線（幅 0.4mm）で表示する。
- ・区域の境界の種類を表示する。
- ・区域内に用途地域の種類名、建蔽率及び容積率を黒色又は青色で表示する。

オ. その他の必要な図書

下協議において提出した下記の書類

- ・計画書 (用途地域総括表)
- ・新旧用途地域対照表
- ・都市計画の決定（変更）理由書
- ・用途地域決定基準
- ・市町村マスタープラン (関連する部分の写し)
- ・都市計画区域マスタープラン (関連する部分の写し)
- ・市町村総合計画 (関連する部分の写し)
- ・新旧用途地域対照図 (総括)
- ・用途地域指定・変更調書

〇〇年〇〇月〇〇日付け××第〇〇号の申請に係る計画書、総括図及び計画図は、〇〇年〇月〇日付け××第〇〇〇号で申請を行った事前協議の際に提出した図書と変更がないことを証明します。

ウ. 市町村都市計画審議会の諮問書（写し）

エ. 市町村都市計画審議会の答申書（写し）

オ. 市町村都市計画審議会の議事録（写し）

カ. 縦覧の意見書の写し及び対応方針

キ. 説明会の概要

(4) 通知図書 (A 4 版 : 製本 2 部)

建築指導課及び建築事務所へ決定内容を連絡するため、決定にあわせて以下の書類を提出する。

- ア 計画書
- イ 新旧用途地域対照表
- ウ 用途地域指定・変更調書
- エ 総括図
- オ 計画図
- カ 新旧用途地域対照図

2. 地区計画等に関する都市計画決定（変更）提出図書

(1) 下協議

- ア 計画書
- イ 都市計画の決定（変更）理由書
- ウ 総括図（素案） ※縮尺は問わない。
- エ 計画図（素案） ※縮尺は問わない。
- オ 市町村マスタープラン （関連する部分の写し）
- カ 都市計画区域マスタープラン （関連する部分の写し）
- キ 市町村総合計画 （関連する部分の写し）
- ク スケジュール表

(2) 事前協議（A4判：製本）

- ア 事前協議申請書
- イ 都市計画の策定の経緯の概要
- ウ 総括図
- エ 計画図
- オ その他必要な図書

(3) 本申請

事前協議図書を流用し、以下の書類を追加提出する。

- ア **本協議申請書**
- イ 協議に係る添付書類
- ウ 市町村都市計画審議会の諮問書（写し）
- エ " 答申書（写し）
- オ " 議事録（写し）
- カ 縦覧の意見書の写し及び対応方針
- キ 説明会の概要

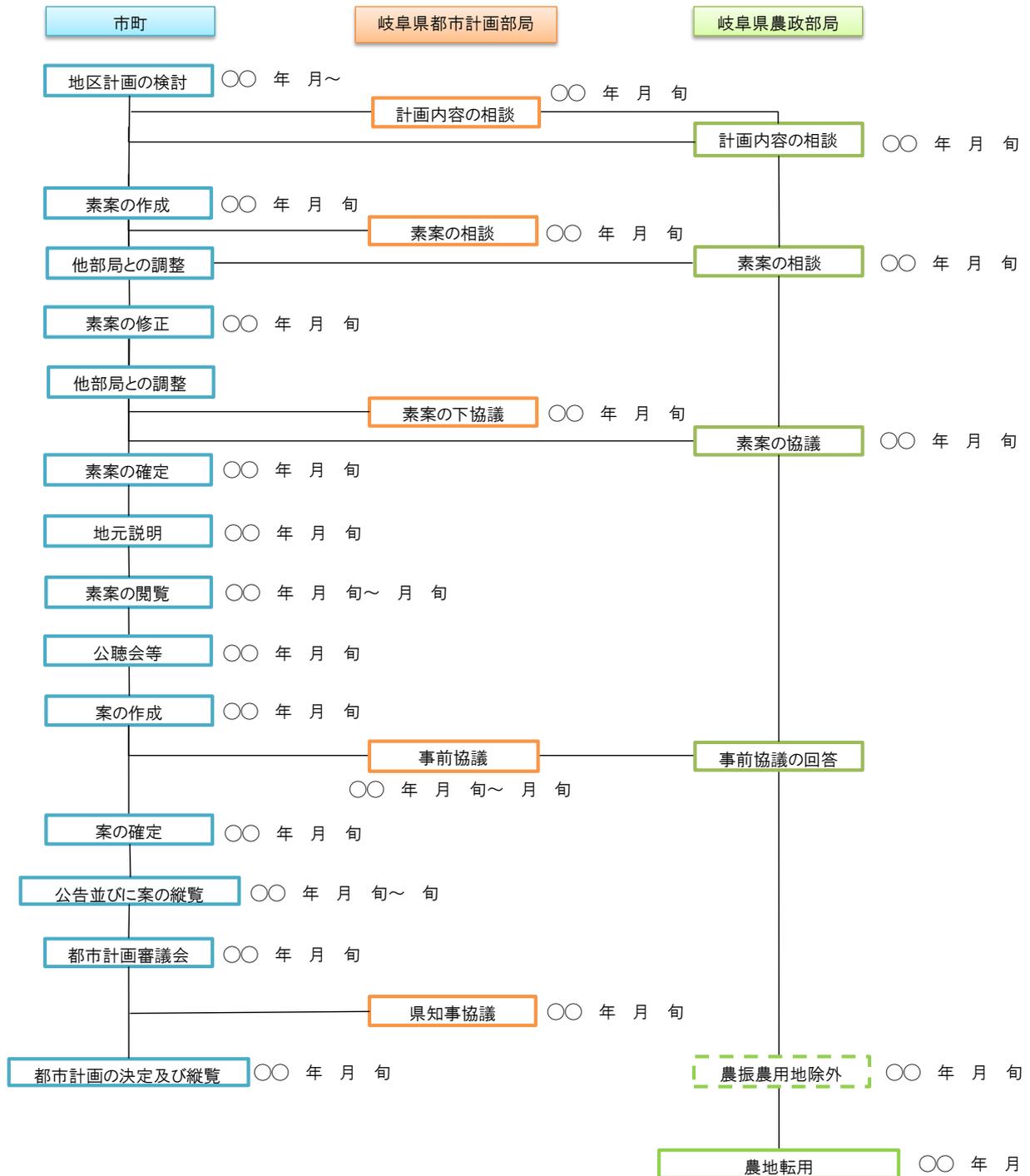
(4) 通知図書（A4版：製本2部）

建築指導課及び建築事務所へ決定内容を連絡するため、決定にあわせて以下の書類を提出する。

- ア 計画書
- イ 総括図
- ウ 計画図

地区計画の策定スケジュール

【 地区 地区計画】



※本様式は、地区計画策定における都市計画上の一般的な手続きの流れを示したものであり、適宜修正すること。また、市町農政部局の農振農用地除外の手続きの時期、農地転用の手続きの時期(東海農政局協議含む)について、県農村振興課に確認の上、手続きの必要があるものは記載すること。

市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン

令和2年3月発行

編集・発行 岐阜県都市計画協会

監 修 岐阜県都市建築部