

鴨川市用途地域等指定方針及び指定基準（素案）

— 目 次 —

I	用途地域等の指定方針	1
1.	策定の背景・目的	1
2.	用途地域等の指定に関する基本方針	1
3.	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
4.	その他の地域地区や地区計画の活用方針	5
II	用途地域等の指定基準	6
1.	用途地域に関する指定基準	6
	第一種低層住居専用地域	6
	第二種低層住居専用地域	8
	第一種中高層住居専用地域	10
	第二種中高層住居専用地域	12
	第一種住居地域	14
	第二種住居地域	16
	準住居地域	18
	近隣商業地域	20
	商業地域	22
	準工業地域	24
	工業地域	26
	工業専用地域	28
2.	その他の地域地区や地区計画に関する指定基準	30
3.	用途地域等の変更時期	31
4.	用途地域等の指定に当たっての留意事項	31
(1)	用途地域等の区域界	31
(2)	配置及び規模の特例	31

I 用途地域等の指定方針

1. 策定の背景・目的

平成 23 年 8 月、「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」の公布に伴い、都市計画法が一部改正され、平成 24 年 4 月 1 日より用途地域等に係る都市計画決定及び変更に関する権限が千葉県から市に移譲された。

また、本市では平成 28 年 3 月に「鴨川市都市計画マスタープラン」を改定し、“地域が輝く拠点連携型の環境共生都市・鴨川 ～鴨川版コンパクトシティの創出～”の実現に向けた都市づくりを進めている。

このような背景を踏まえ、「鴨川市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」では、建築物の用途、形態等を制限し、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、将来の目指すべき都市の姿を実現するため、用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示すことを目的とする。

2. 用途地域等の指定に関する基本方針

- (1) 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」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）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」（以下、「鴨川市都市計画マスタープラン」という。）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。
- (2) 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等の指定の経緯、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。
- (3) 特に用途地域の見直しに当たっては、今後の土地利用の転換や地域のニーズに配慮するとともに、周辺環境や景観を十分に勘案し、市街地開発事業や道路等の公共施設の整備の状況を踏まえ、適切な時期に行うものとする。
- (4) 市街地開発事業等の実施により土地利用の転換が見込まれる地区については、建築物が建築されることにより、将来の都市基盤施設の計画的な整備に支障を及ぼす場合、暫定用途地域の指定を行うなど、事業の進捗にあわせて段階的な用途地域の変更を行う。
- (5) 用途地域と地区計画を併せて定めることで、詳細な土地利用の規制と誘導を行い、地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境と良好な景観の形成に努めるものとする。
- (6) 用途地域と特別用途地区や高度地区、防火地域又は準防火地域等その他の地域地区を併せて定めることにより、良好な市街地環境と景観の形成に努めるものとする。

※特別用途地区（文教地区、特別工業地区等）、防火・準防火地域、に関する内容はP.6「4. その他の地域地区や地区計画の活用方針」に記載。

3. 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。

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、第二種住居地域及び準住居地域において特に日照等を考慮する必要がある場合は、高度地区を併せて定めることが望ましい。

~~第一種住居地域及び第三種住居地域において、特に教育環境の保護を図るべき地域については、必要に応じて、特別用途地区（文教地区等）を併せて定めることが望ましい。~~

(2) 商業地

商業地における用途地域は、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、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 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。

~~商業地における用途地域には、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。~~

(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相当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相当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。

~~特に公害防止上必要のある場合は、必要に応じて、特別用途地区（特別工業地区等）を併せて定めることが望ましい。~~

(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 幹線道路沿道

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。

なお、幹線道路とは、広域圏相互を連絡するとともに、広域圏や都市の骨格を形成する道路で、高速自動車国道、一般国道、主要地方道、一般県道や一部の幹線市道が該当する。

② 補助幹線道路沿道

補助幹線道路の沿道として、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。

なお、補助幹線道路とは、幹線道路を補完し、幹線道路と区画道路を連絡し、交通を集散させる機能を持つ道路で、一部の主要地方道、一般県道や幹線市道が該当する。

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。

ただし、~~鉄道の構造が掘割式や地下式等の場合、又は~~都市施設である公園、緑地等が緩衝帯としての役割を果たす場合など、近隣の住環境に支障がない場合は、周辺の用途地域に併せ住居専用地域を定めることができる。

(5) その他

① 流通業務用地等

流通業務用地は、都市内の各地域に対して、物資の集配を行うに適切な位置にあつて卸売市場、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。

※用途地域以外の地域地区等の活用方針を追加。

4. その他の地域地区や地区計画の活用方針

(1) 特別用途地区

特別用途地区は、市が独自に種類と規制内容を定めることができることから、土地利用の増進や市街地環境の保護・調和といった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) 防火地域・準防火地域

市街地の防災性を高めることが重要である地域及び商業地における用途地域には、原則として防火地域又は準防火地域を指定する。

(3) 地区計画

地区計画は、地区の望ましい市街地像を実現するため、きめ細やかな規制内容を定めることができることから、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区域について活用を図る。

(4) 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない区域を対象に、良好な環境を形成又は保持するため、特定の用途の建築物を制限することが必要となる区域について活用を図る。

(5) その他の地域地区

上記以外の地域地区については、地域の特性にふさわしい合理的な土地利用の増進や、良好な都市環境の保護などに関する基本的な考え方を勘案し、必要に応じて定める。

II 用途地域等の指定基準

1. 用途地域に関する指定基準

《第一種低層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- 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・規模の基準

- 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 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) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10m~~又は12m~~に指定する。

ただし、公共施設等が整備されている区域については、必要に応じ 12m に指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ 1 m 又は 1.5m に指定することができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ 200 m² 以内の範囲内において指定することができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、必要に応じ地区計画等を定める。

《第一種低層住居専用地域 指定標準》

指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高 限度 (m)
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べき区域（標準）	40 50	80 100	10
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を図るべき区域	30 40	50 60 80	10
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 60	100 150	10 12
一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域			
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区域（暫定用途地域）	30	50	10

《第二種低層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- 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 補助幹線道路沿道で便利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 第一種低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、将来とも低層住宅地とすべき区域

(2) 配置・規模の基準

- 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 補助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、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) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10m~~又は12m~~に指定する。

ただし、公共施設等が整備されている区域については、必要に応じ12mに指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ1m又は1.5mに指定することができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、必要に応じ地区計画等を定める。

《第二種低層住居専用地域 指定標準》

指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限 度 (m)
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 (標準)	40 50	80 100	10
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を図るべき区域	30 40	50 60 80	10
良好な低層の住環境を維持しつつ、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容し、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	40 50 60	100 150 200	10 12
一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域で、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域			
補助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》

(1) 指定すべき区域

- 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
- イ 第二種低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既存の住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域

(2) 配置・規模の基準

- 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 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 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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮し、必要に応じ高度地区を定める。
- イ 良好な住環境の保全を図るため、必要に応じ地区計画等を定める。
- エ 容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《第一種中高層住居専用地域 指定標準》

指定区域	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べき区域（標準）	50 60	150 200
優れた中高層の住環境を保護する区域、又は優れた住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図るべき区域	30 40 50	100 150
鉄道駅の徒歩圏等で、土地の高度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住環境が誘導される区域	50 60	300

《第二種中高層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- 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 補助幹線道路沿道で便利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・規模の基準

- 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 補助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、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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮し、必要に応じ高度地区を定める。
- イ 良好な住環境の保全を図るため、必要に応じ地区計画等を定める。
- ウ 容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《第二種中高層住居専用地域 指定標準》

指定区域	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（標準）	50 60	150 200
優れた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	30 40 50	100 150
鉄道駅の徒歩圏や補助幹線道路の沿道等で、良好な住居の環境を有する中高層住宅地において中規模な店舗等の立地を許容し、土地の高度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住環境が誘導される区域	50 60	300

《第一種住居地域》

(1) 指定すべき区域

- 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・補助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・規模の基準

- 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 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 幹線道路等沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく良好な住環境の確保が困難と考えられ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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮し、必要に応じ高度地区を定める。
- イ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、必要に応じ地区計画等を定める。
- ウ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を定める。
- エ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《第一種住居地域 指定標準》

指定区域	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、住環境の保護を図る区域（標準）	50 60	200
幹線道路等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		
比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、優れた住環境の保護を図る住宅地の区域	50 60	100 150
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、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住環境が誘導される区域	50 60	300
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域や商業地域から変更を行う等の区域で、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住環境が誘導される区域	50 60	400

《第二種住居地域》

(1) 指定すべき区域

- 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便利施設の立地を許容する区域
- ウ 第一種住居地域では建築できない建築物の混在がみられる区域で、主として住居の環境を保護する必要のある区域

(2) 配置・規模の基準

- 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 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、騒音が著しく良好な住環境の確保が困難と考えられ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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮し、必要に応じ高度地区を定める。
- イ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、必要に応じ地区計画等を定める。
- ウ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を定める。
- エ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《第二種住居地域 指定標準》

指定区域	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、又は住環境の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域（標準）	50 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		
大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している中高層住宅地、又は優れた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	50 60	100 150
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、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住環境が誘導される区域	50 60	300
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域や商業地域から変更を行う等の区域で、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住環境が誘導される区域	50 60	400

《準住居地域》

(1) 指定すべき区域

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・規模の基準

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

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ 200 m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

ア 日照等を考慮し、必要に応じ高度地区を定める。

イ 土地の高度利用を図るため容積率 300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を定める。

ウ 建ぺい率 80%若しくは容積率 300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《準住居地域 指定標準》

指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
幹線道路の沿道の住宅地で、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などの商業・業務の利便を図る区域（標準）	50 60	200
幹線道路の沿道の住宅地で、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などの商業・業務の利便を図る区域で、優れた住環境の保護を図りつつ、沿道サービス施設の立地を許容する区域		
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	50 60	100 150
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
幹線道路の沿道等であって、良好な住環境を保全しつつ、土地の高度利用を計画的に図るべき区域で、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環境が誘導される区域	50 60	300
幹線道路の沿道等であって、特に土地の高度利用を計画的に図るべき区域であり、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環境が誘導される区域	50 60	400

《近隣商業地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地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などの区域

(2) 配置・規模の基準

- 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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定める。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を定める。
- ウ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《近隣商業地域 指定標準》

指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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、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の区域（標準）	60 80	200
土地の高度利用を前提とせず、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、又は隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある区域で、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	60 80	100 150
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	60 80	300
鉄道駅周辺や幹線道路の沿道等で、商業地として、特に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 原則として街区が幅員16m以上の道路に面すること	60 80	400

《商業地域》

※該当する可能性が低い区域については、削除。

(1) 指定すべき区域

- ア 主として商業・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主要な鉄道駅周辺~~又は~~~~主要~~
~~のセンター地区~~
- 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地区

(2) 配置・規模の基準

- 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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 商業地域を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、**必要に応じて**地区計画や他の地域地区を定める。
- イ 商業地域を定める場合は、原則として防火地域を併せて定める。
ただし、容積率200%を指定する場合は、準防火地域を指定することができる。

《商業地域 指定標準》

指定区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
主として商業・業務の利便を増進するため定める区域（標準） 原則として街区が幅員 16m以上の道路に面すること	80	400
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	200 300
商業地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な道路等の 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 原則として街区が幅員 22m以上の道路に面すること	80	500 600
一日平均の乗車人員がおおむね 10 万人を超える主要駅周辺で、 商業・業務施設の集積を図るべき区域であり、特に土地の高度利 用を図るべき区域で、必要な道路等の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 原則として街区が幅員 22m以上と幅員 16m以上の 2 本の道路、 又は幅員 22m以上と駅前広場に面すること	80	700 800 900

《準工業地域》

(1) 指定すべき区域

- 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 流通業務施設等の立地を図る区域

(2) 配置・規模の基準

- 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 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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定める。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を定める。
- ウ 建ぺい率80%若しくは容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《準工業地域 指定標準》

指定区域	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（標準）	50 60	200
土地の高度利用を前提とせず、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當な区域	50 60	100 150
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
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	50 60	300

《工業地域》

(1) 指定すべき区域

- 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・規模の基準

- 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 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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 住宅の排除などの用途、形態規制に関する地区計画や高度地区等を、必要に応じて定める。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺の環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を定める。
- ウ 容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。
- エ 公害防止上必要のある場合は、必要に応じ、特別用途地区（特別工業地区等）を併せて定める。

《工業地域 指定標準》

指定区域	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（標準）	50 60	200
土地の高度利用を前提とせず、主として工業の利便を増進するため定める区域で、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當な区域	50 60	100 150
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	50 60	300

《工業専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 工業の利便を増進するため定める区域
- イ 住宅と工業の混在を排除し、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など

(2) 配置・規模の基準

- 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 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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 用途、形態規制に関する地区計画等を必要に応じ定める。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺的环境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、必要に応じて地区計画や他の地域地区を必要に応じ定める。
- ウ 容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

《工業専用地域 指定標準》

指定区域	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（標準）	50 60	200
市街地開発事業等により面的に公共施設を整備し、新たに計画的な工業地を形成する区域（暫定用途地域）	30	100
土地の高度利用を前提とせず、工業の利便を増進するため定める区域で、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當な区域	30 40 50 60	100 150
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	30 40 50 60	300

※用途地域以外の地域地区等に関する指定基準を追加。

2. その他の地域地区や地区計画に関する指定基準

(1) 特別用途地区

特別用途地区は、以下の考え方にに基づき指定する。

- ① 土地利用の増進や市街地環境の保護・調和といった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または緩和することが必要な区域について、市の創意工夫を活かして、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。
- ② 指定にあたっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定める。

(2) 防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、以下の考え方にに基づき指定する。

- ① 原則として、建ぺい率 80%の区域は防火地域又は準防火地域を指定する。
- ② 商業地域を定める場合（容積率 400%の区域）は防火地域を指定する。

(3) 地区計画

地区計画は、以下の考え方にに基づき指定する。

- ① 地区の望ましい市街地像を実現するため、きめ細やかな規制内容を定めることが必要な区域について、地区の創意工夫を活かして、地区の特性にふさわしい地区計画を決定する。
- ② 決定にあたっては、地区の住民意向に十分配慮しながら、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき市街地像を明確に設定して、適切な位置及び規模で定める。

(4) 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、以下の考え方にに基づき指定する。

- ① 地域の良い環境を形成又は保持するため、特定の建築物の立地を制限することが必要な区域について、特定用途制限地域を指定する。
- ② 指定にあたっては、農林水産担当部局等の関係行政機関との調整を図りながら、適切な位置及び規模で定める。

(5) その他の地域地区

上記以外の地域地区については、それぞれの法令等及び指定基準等により適切に定める。

3. 用途地域等の変更時期

- ア 都市計画区域マスタープラン及び鴨川市都市計画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、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域等の変更を行う。
- 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、用途地域等の変更を行う。
- 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等の変更を行う。
- 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等の変更を行う。（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等の変更を行う。

4. 用途地域等の指定に当たっての留意事項

(1) 用途地域等の区域界

- 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25mの区域に指定できるものとする。なお、主要な幹線道路沿道にあって、以下の条件に該当する場合に限り、道路端から50mの区域に指定できるものとする。

- 観光都市としての本市の特性を踏まえ、沿道の利用促進が観光振興に繋がると判断される場合
- 本市の産業活動を維持・向上していく上で、沿道の土地利用の促進が不可欠であると判断される場合
- 現状の沿道の土地利用が、道路端から概ね50mの区域まで一体的に利用されていると判断される場合。なお、近傍に区画道路などの明確な地形地物がある場合は、これを境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、地番界などを境界とすることができる。

※道路端から50mの区域で用途地域等を指定できる場合の条件を整理。

(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面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便利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