

用途地域の決定又は変更に関するガイドライン

平成31年3月

愛知県建設部

用途地域の決定又は変更に関するガイドライン

本ガイドラインは、市町村が用途地域を決定又は変更する際に、都市計画法第19条第3項に基づき協議するにあたって、一の市町村の区域を超える広域の見地や県が定める都市計画との適合を図る観点から考え方を示したものである。なお、本ガイドラインには、都市計画の継続性、一体性を保つため、過去に県が定めた際の考え方も含まれることに留意されたい。

市町村において用途地域を決定又は変更する場合は、都市計画法、同施行令、都市計画運用指針、政策課題対応型都市計画運用指針等や関係他法令を遵守するとともに、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等を考慮し、以下に掲げる事項について、よく検討し、円滑に事務を進める必要がある。

ただし、地域の状況等によっては、本ガイドラインで想定した以外に、望ましい運用がある場合も想定される。そのような場合には、用途地域は市町村が定める都市計画であり、市町村の独自性を尊重すべきであることから、地域の実情等に即して都市計画上合理的なものであれば、当該市町村の運用によることも考えられる。

1 用途地域の選定について

(1) 住居系用途地域

ア 第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域を定めることを基本とし、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域については、店舗等の立地の必要性を十分勘案し定めることが望ましい。また、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が望ましい。なお、必要に応じて地区計画又は特別用途地区を併せて定めるものとする。

イ 「主要な生活道路」の沿道を路線的に第二種低層住居専用地域に定める場合において、「主要な生活道路」とは幅員12m以上の道路とし、その範囲は別表1から20～30mとする。(都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定①2) a 関係)

ウ 「主要な生活道路」の沿道を路線的に第二種中高層住居専用地域に定める場合において、「主要な生活道路」とは幅員16m以上の道路とし、その範囲は別表1から20～30mとする。(都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定①2) b 関係)

(2) 商業系用途地域

ア 都市における商業業務機能の適正な構成を図り、その必要性を十分勘案した上で商業地域、近隣商業地域を定めるべきである。

イ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定②2) a の「都心若しくは副都心の商業地」とは、大都市(名古屋市)の都心若しくは副都心の商業地、「中小都市の中心商業地、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」とは、都市計画区域マスタープランにおいて区域拠点又は都市拠点と位置づけられた鉄道(軌道含む)駅の徒歩圏等において都市基盤施設が整備されている一団の地区、「ニュータウ

- ンのセンター地区」とは、おおむね100ha以上の住宅地におけるセンター地区とする。
- ウ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定②2) aの「郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区」とは、商業・業務、医療・福祉、教育・行政等の都市機能を一体的に集積することで、市町村において中心拠点の形成を図る地区とする。
- エ 商業地域の規模は、おおむね2ha以上とするべきである。ただし、市街地再開発事業等市街地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、比較的小規模な場合においても、これらの事業上の要請に対応し得るよう配慮して差し支えない。
- オ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定②2) bの「商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域」(生活拠点)に近隣商業地域を定める場合について、大規模工場跡地で土地利用の転換が生じている地区や遊休化した地区等も想定されることが考えられる。
- カ 都市計画運用指針による他、広域的な観光交流の拠点となる地区等については商業系用途地域を定めることができる。

(3) 工業系用途地域

- ア 工業の利便性の増進を目的とし、工業地として計画的に整備する区域は、原則として工業専用地域を定めるものとする。
- イ 工業専用地域及び工業地域はおおむね20ha以上の整形な区域に定めるものとし、住居系用途地域内に局所的に定めるべきでない。
- ウ 準工業地域を定める場合は、当該地区の特性を踏まえて、特定の用途の立地を制限する特別用途地区等を併せて定めるものとする。

(4) 幹線道路の沿道等

- ア 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定④の「幹線道路(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)」とは、原則として自動車専用道路及び4車線以上の道路、又は4車線未満の道路でも交通量1万台/日以上以上の道路とする。
- イ 幹線道路の沿道は、準住居地域を定めることを基本とする。ただし止むを得ない場合に限って、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域を定めることができる。また、土地利用の状況及び動向等を踏まえ、第一種住居地域、第二種住居地域を定めることが適切な場合は、当該用途地域を定めることができる。
- ウ 鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めないものとする。
- エ 新幹線鉄道沿線又は公共用飛行場周辺については、原則として、住居系用途地域を定めないものとする。また、用途地域を公共用飛行場周辺において定める場合には、騒音等の問題に十分配慮することが望ましい。
- オ 都市計画運用指針Ⅳ-2-1Ⅱ) D. 1. (5) 用途地域の選定④の「幹線道路の沿道等」

の範囲は別表 1 によるものとする。

(5) その他

- ア 土地区画整理事業の仮換地の指定、市街地開発事業の決定、及び誘導容積型地区計画の決定等に併せて用途地域を変更する場合には、公共施設が整備されたものとして、用途地域を定めることができる。
- イ 市町村の境界付近においては、隣接する地域の土地利用状況を考慮し、用途地域の種類や区域の設定等を検討することが望ましい。

2 容積率及び建蔽率について

(1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域及び田園住居地域

- ア 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域及び田園住居地域については、原則として、容積率を 80%又は 100%に、建蔽率を 40%、50%又は 60%に、建築物の高さの限度を 10mに定めるものとする。
- イ 特に優れた住居の環境保護を図る低層住宅地、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については、容積率を 50%、60%又は 80%に、建蔽率を 30%又は 40%に定めることも考えられる。
- ウ 都市内における位置等からみて、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅地としての土地の有効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、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地、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もの等については、容積率を 100%又は 150%に、建蔽率を 40%、50%又は 60%に、建築物の高さの限度を 10m又は 12mに定めることも考えられる。

なお、容積率を 150%と定める区域は、大都市（名古屋市）、中都市（人口 20 万人以上の都市）及びそれらに近接する市町の鉄道駅からおおむね 1 km 以内の区域とする。

- エ 容積率 200%は定めるべきでない。
- オ 土地区画整理事業等の市街地開発事業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については、面的な整備に備え、原則として、容積率を 50%に、建蔽率を 30%に、建築物の高さの限度を 10mに定めるものとし、必要に応じ、事業の実施に支障がないよう、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めることも考えられる。

(2) 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

- ア 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ついては、原則として、容積率を 150%又は 200%に、建蔽率を 50%又は 60%に定めるものとする。なお、低層住宅と中高層住宅の混在化の防止を図るべき区域については、容積率を 200%、建蔽率を 50%に定め、建築物の中高層化の誘導を図ることが考えられる。
- イ 特に優れた住居の環境の保全を図る中高層住宅地については、容積率を 100%又は 1

50%に、建蔽率を50%又は60%に定めることも考えられる。

ウ 容積率を300%に定めることができる区域は、大都市（名古屋市）及び中都市（人口20万人以上の都市）及びそれらに近接する市町の鉄道駅からおおむね1km以内の区域において、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域とする。

エ 容積率400%及び500%は、特別な場合を除いて定めるべきでない。

(3) 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域

ア 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は、原則として、容積率を200%、建蔽率を60%に定めるものとする。

イ 容積率を300%に定めることができる区域は、大都市（名古屋市）及び中都市（人口20万人以上の都市）及びそれらに近接する市町の鉄道駅からおおむね1km以内の区域において、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域とする。

ウ 容積率400%は、名城郭内処理委員会の申し合わせ区域に該当する区域に定めるものとする。

エ 容積率400%が指定されている区域のうち、道路等の基盤整備が十分になされ、敷地面積も十分に確保された、さらなる高度利用が求められる地区については、容積率を500%に定めることができる。

オ ある程度の用途の混在を許容しつつも、高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。

カ 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である地区については、建蔽率を50%に定めることも考えられる。

(4) 近隣商業地域

ア 近隣商業地域については、原則として、容積率を200%、建蔽率を80%に定めるものとする。

イ 300%の容積率は、商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域に定めることができる。ただし、商業地域に隣接している場合は、商業地域の容積率が300%以上であること。

ウ 大都市（名古屋市）の都心又は副都心の周辺の地域等では、容積率を400%に定めることができる。

エ ウの区域のうち、道路等の基盤整備が十分になされ、敷地面積も十分に確保された、さらなる高度利用が求められる地区については、容積率を500%に定めることができる。

オ 高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は

150%に定めることも考えられる。

カ 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である地区については、建蔽率を60%に定めることも考えられる。

(5) 商業地域

ア 商業地域については、原則として、容積率を400%、500%又は600%に定めるものとする。この場合、500%又は600%の容積率は、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区域に定めることができる。特に600%の容積率は、原則として、各街区が4車線以上の道路に面する区域において定めるものとする。

イ 町村の商業地域の容積率は、200%、300%又は400%とすることが望ましい。

ウ 容積率を500%に定める区域は、おおむね10万人以上の商圏人口をもつ区域を目安とする。

エ 容積率を600%に定める区域は、おおむね20万人以上の商圏人口をもつ区域を目安とする。

オ 容積率を700~1,000%に定める区域は、大都市（名古屋市）内の区域とする。

カ オの区域のうち、道路等の基盤整備が十分になされ、さらなる高度利用が求められる地区については、容積率を1,100%、1,200%、1,300%のうちから定めることができる。

(6) 準工業地域、工業地域及び工業専用地域

ア 準工業地域、工業地域及び工業専用地域においては、原則として、容積率を200%、建蔽率を60%に定めるものとする。

イ 工業専用地域における建蔽率は、工業団地等で、良好な工業地としての環境の確保を図る地域においては、30%、40%又は50%に定めることも考えられる。

ウ 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区域においては、容積率を300%に定めることができる。なお、容積率400%及び500%（準工業地域のみ）は、特別な場合を除いて定めるべきでない。

エ 準工業地域においては、ある程度の用途の混在を許容しつつも高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。

オ 工業地域、工業専用地域においては、高度利用が必ずしも求められず、かえって公共施設への負荷の抑制や市街地環境の確保等の観点から低容積率を定めることが要請される地区については、容積率を100%又は150%に定めることも考えられる。

カ 準工業地域においては、広幅員の道路や公園等が周辺にあり、敷地内に空地を確保しなくとも、交通・安全・防火・衛生上の支障がない地区（敷地の細分化を防ぐため、敷地面積制限をあわせて導入することが望ましい。）について、建蔽率を80%に定めることができる。

キ 準工業地域においては、市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設け

ることが妥当である地区について、建蔽率を50%に定めることも考えられる。

ク 工業地域においては、建蔽率を50%に定めた準工業地域と隣接する等の理由により、市街地環境上のバランスに配慮する必要がある場合については、建蔽率を50%に定めることも考えられる。

(7) その他

ア 防火地域及び準防火地域の指定について

(ア) 指定について

a 次の区域については、原則として防火地域を指定する。

- (a) 容積率400%以上の区域
- (b) 高度利用地区
- (c) 特定街区

b 次の区域については、原則として防火地域又は準防火地域を指定する。

- (a) 商業地域
- (b) 近隣商業地域
- (c) 容積率300%以上の区域
- (d) 建蔽率80%の区域
- (e) その他都市防災機能上必要な区域

ただし、商業地域、商業地域に隣接する近隣商業地域、その他都市防災機能上必要な区域は、努めて防火地域を指定する。

c 建蔽率が60%以上であり、かつ、容積率が150%以上の区域は、努めて防火地域又は準防火地域を指定する。

(イ) 指定解除について

防火地域及び準防火地域の指定解除は、原則として行わないものとする。

(ウ) 指定の運用について

平成16年2月6日付け15都計第75号愛知県建設部長通知の「3. 防火地域及び準防火地域について」を踏まえて判断を行うものとする。

なお、建蔽率80%が定められた防火地域内の耐火建築物については、建蔽率の規制が適用されないので留意すること。

3 用途地域の見直しについて

用途地域の見直しについては、都市計画運用指針において、次の場合に検討するものとされている。

- (1) 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- (2) 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、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
- (3) 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、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
- (4) 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

また、上記の例示の他、以下についても検討することが望ましい。

- ア 徒歩圏内で日常生活に必要な生活利便施設の立地誘導を図ることが適切な場合
- イ 大規模集客施設の郊外立地を抑制する必要がある場合
- ウ 大規模工場の移転等による跡地において土地利用の転換を図る場合
- エ 都市計画施設の変更等や都市施設の整備・廃止等、都市構造が大きく変化する（した）場合
- オ 工業地において、住宅の混在を防止し、工業に特化した土地利用を図る必要がある場合
- カ 用途地域と地区計画等の併用によるきめ細かな土地利用の実現を図ることが適切な場合

なお、見直しの時期については都市計画運用指針において、「随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい」とされているが、基礎調査等の結果から定期的に見直すことも考えられる。

4 用途地域に関する留意事項

- (1) 田園住居地域
 - ア 市街化調整区域を新たに市街化区域に編入するために本用途地域を活用することは望ましくない。
 - イ 田園住居地域を定める場合は、あらかじめ農地における建築等の許可基準（都市計画法第52条）を明確にしておくことが望ましい。
 - ウ 田園住居地域内の農地における建築等の規制内容や税制措置について、所有者に十分周知することが望ましい。
- (2) 準工業地域

広域的な都市構造への影響、中心市街地活性化への影響等を踏まえ、大規模集客施設等の立地制限の必要性について検討を行うものとする。

(3) 商業系用途地域

ア 1 (2)ウの地区は、市町村マスタープランにおいて、「市町村において中心拠点の形成を図る地区」として明示されていること。

また、新市街地における「市町村において中心拠点の形成を図る地区」については、「都市の低炭素化の促進に関する法律」における「低炭素まちづくり計画」、又は「都市再生特別措置法」における「立地適正化計画（都市機能誘導区域）」を作成していることが望ましい。

イ 1 (2)オの地区は、市町村マスタープランにおいて、「生活拠点」として明示されていること。

また、この地区は、「生活拠点」を形成する上で適切な規模とし、用途制限を行う特別用途地区等を併せて定めることが望ましい。

ウ 1 (2)カの地区は、市町村マスタープランにおいて、「観光交流の拠点となる地区」等として明示されていること。

また、新市街地における広域的な観光交流の拠点となる地区は、都市施設への影響の観点等から適切な規模とし、用途制限等を行う地区計画を併せて定めるものとする。

エ 商業系用途地域の選定については、「大規模集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更に関するガイドライン」を踏まえて判断を行うものとする。

5 その他

(注) 本ガイドラインの語尾の表現について

本ガイドラインに記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

- (1) 「～とする。～べきである。～べきでない。」・・・法令、制度の趣旨及び上位計画等から記述された事項による運用が強く要請されるもの。
- (2) 「～望ましい。」・・・・・・制度の趣旨等から記述された事項による運用が想定されているもの。
- (3) 「～できる。」・・・・・・容積率・建蔽率を緩くすることが可能であるもの。
- (4) 「～考えられる。」・・・・・・容積率・建蔽率を厳しくすることが可能であるもの。

別表1：幹線道路の沿道及び鉄道沿線等の範囲

対 象		範 囲
幹 線 道 路 の 沿 道	・自動車専用道路沿道	・50～60m
	・4車線以上の道路沿道	・30～60m
	・4車線未満の道路で交通量（1万台／日）以上の道路沿道	・20～30m
鉄 道 等	・新幹線鉄道沿線	・150m
	・鉄道沿線	・50m
飛 行 場	・飛行場周辺	・接する土地
そ の 他	・主要な生活道路の沿道	・20～30m

6 附則

- (1) 本ガイドラインは、平成24年4月1日から適用する。
- (2) 改正 平成26年1月6日
- (3) 改正 平成27年3月3日
- (4) 改正 平成31年3月27日