

令和4年度第2回 野田市都市計画審議会次第

日時 令和4年10月20日（木）
午前10時から

場所 市役所高層棟8階大会議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 事

議案第1号 野田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

報告第1号 野田市都市計画マスタープランの素案について（報告）

報告第2号 野田市用途地域等の指定基準の策定について（報告）

4 そ の 他

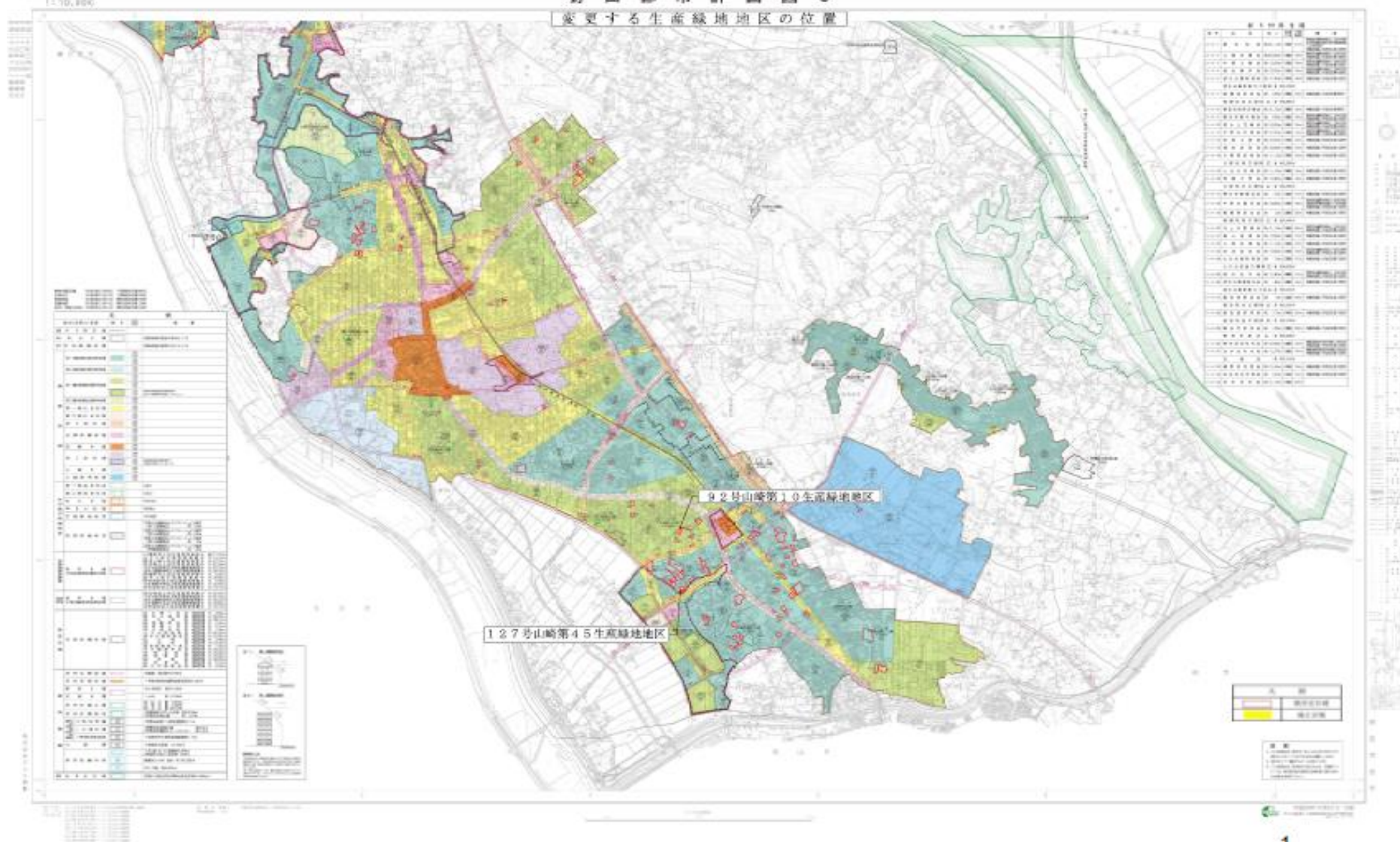
5 閉 会

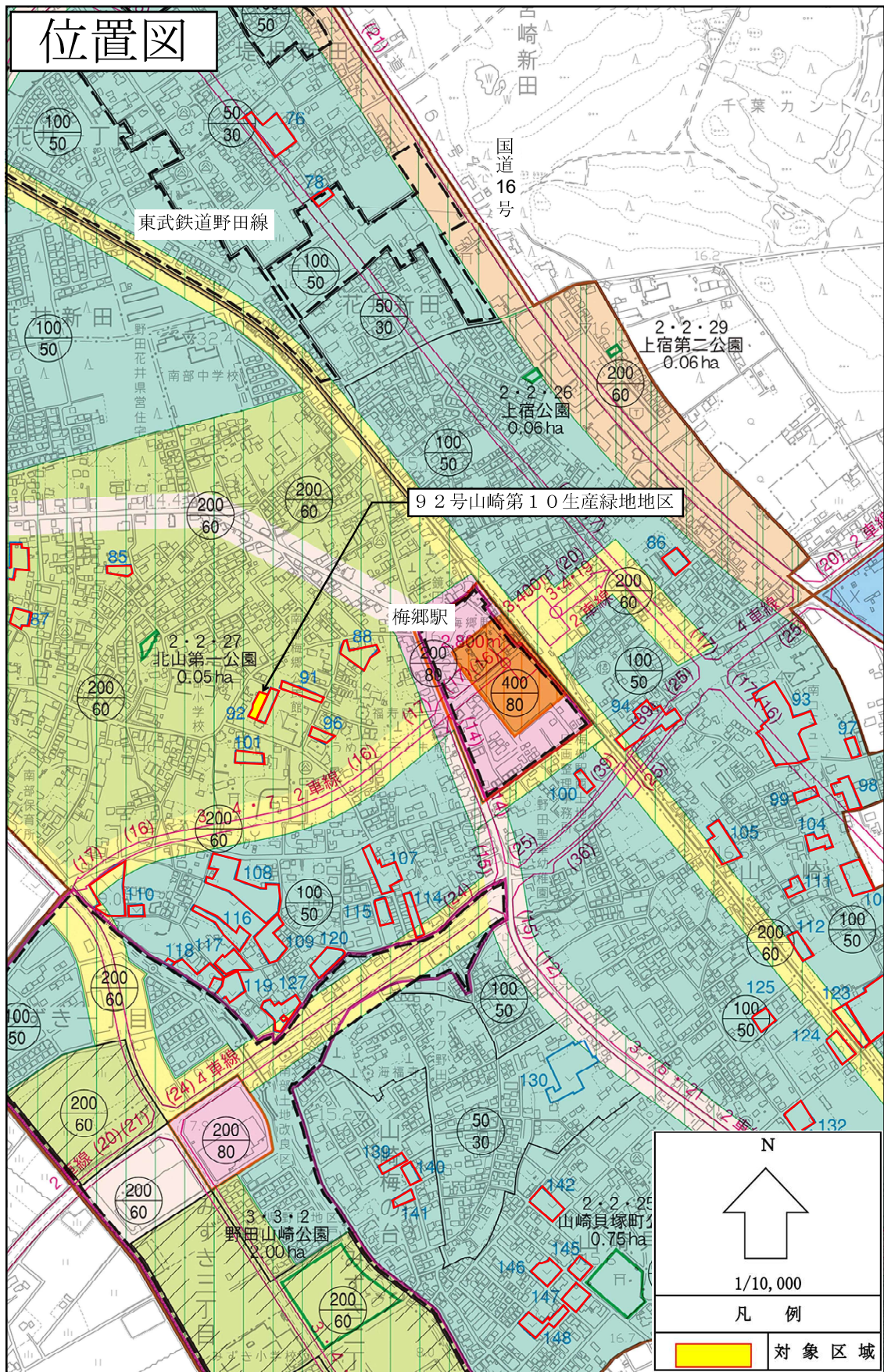
議案第 1 号

野田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

野田都市計画図 3

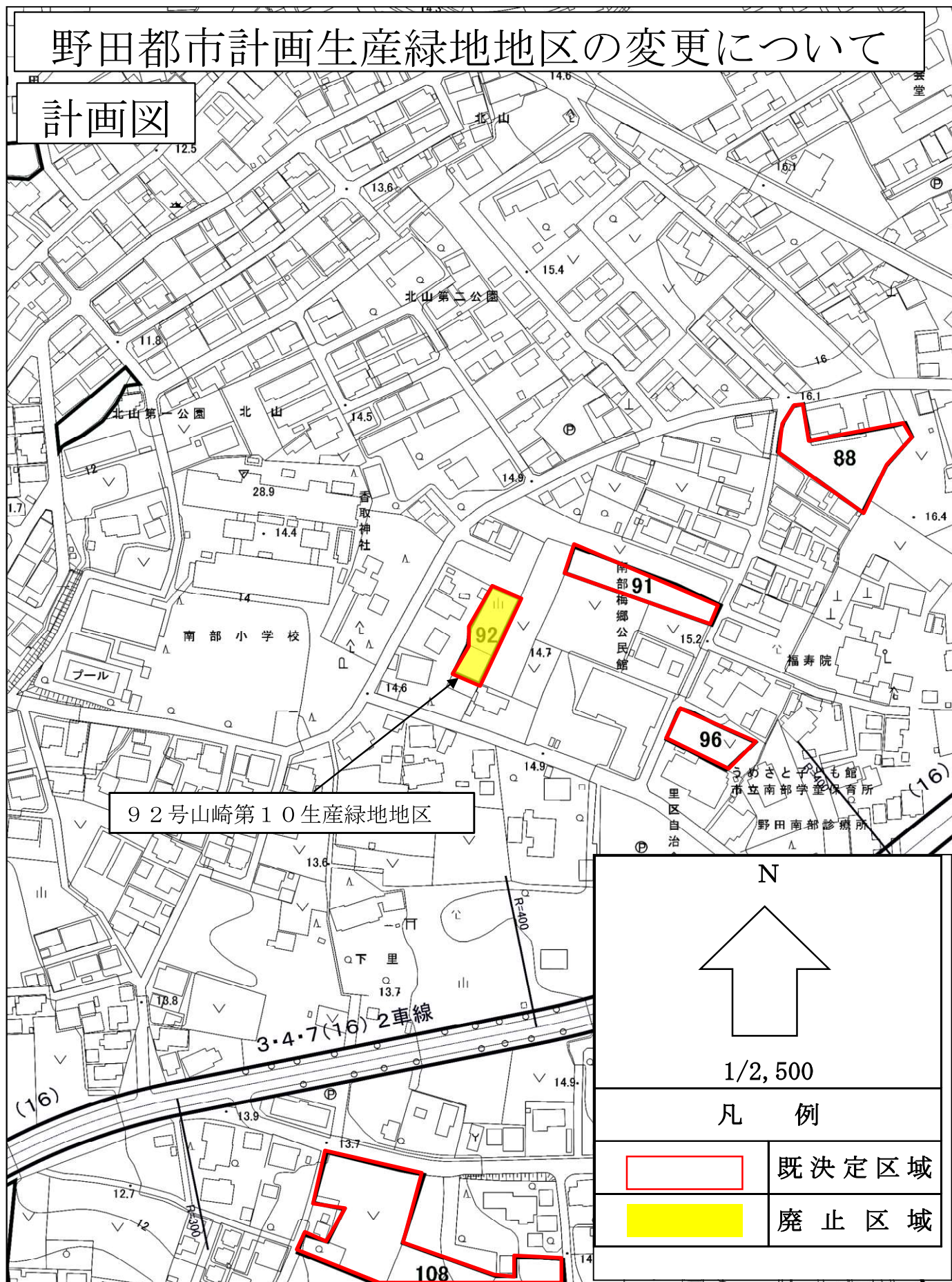
変更する生産緑地地区の位置

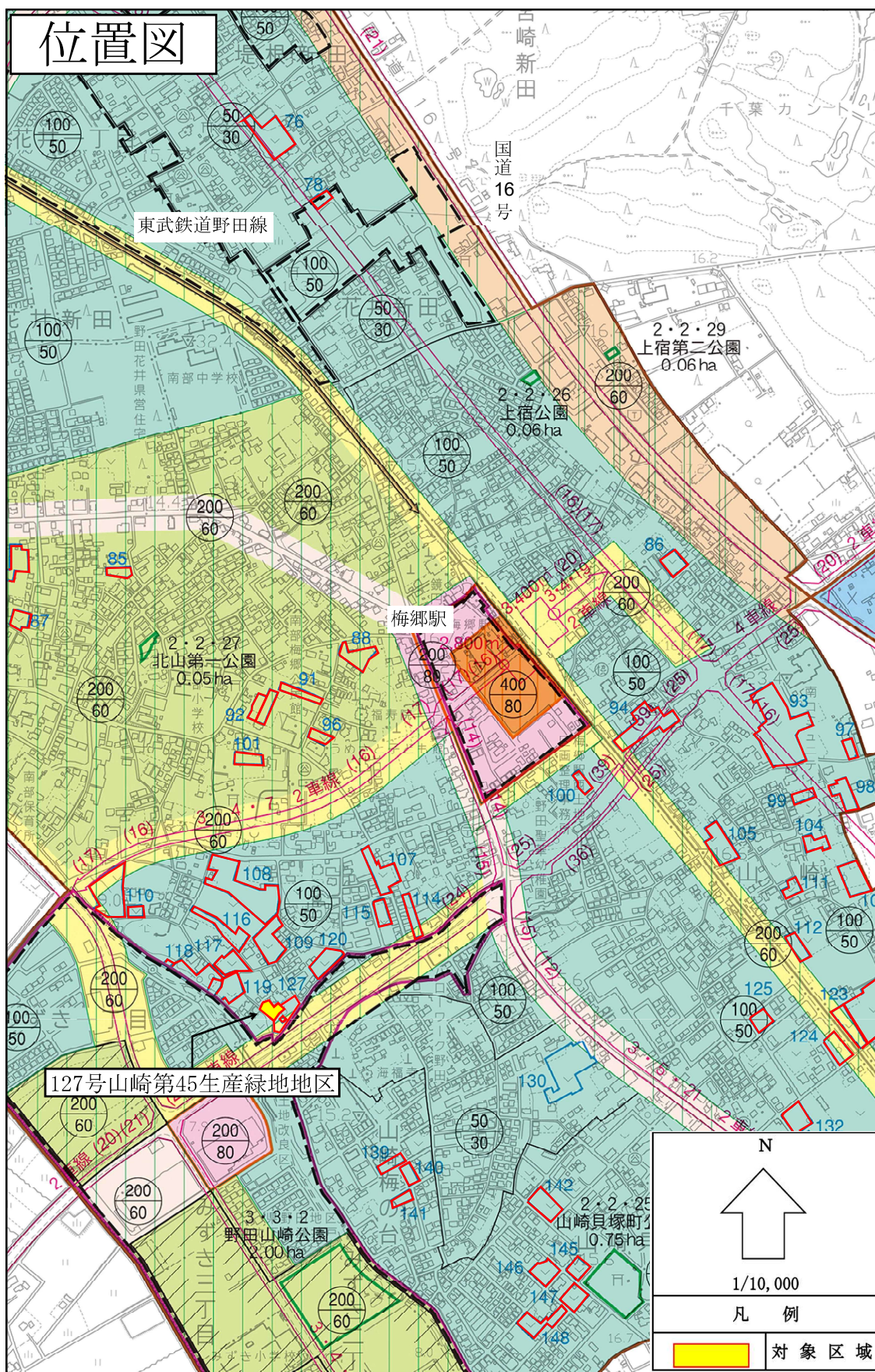




野田都市計画生産緑地地区の変更について

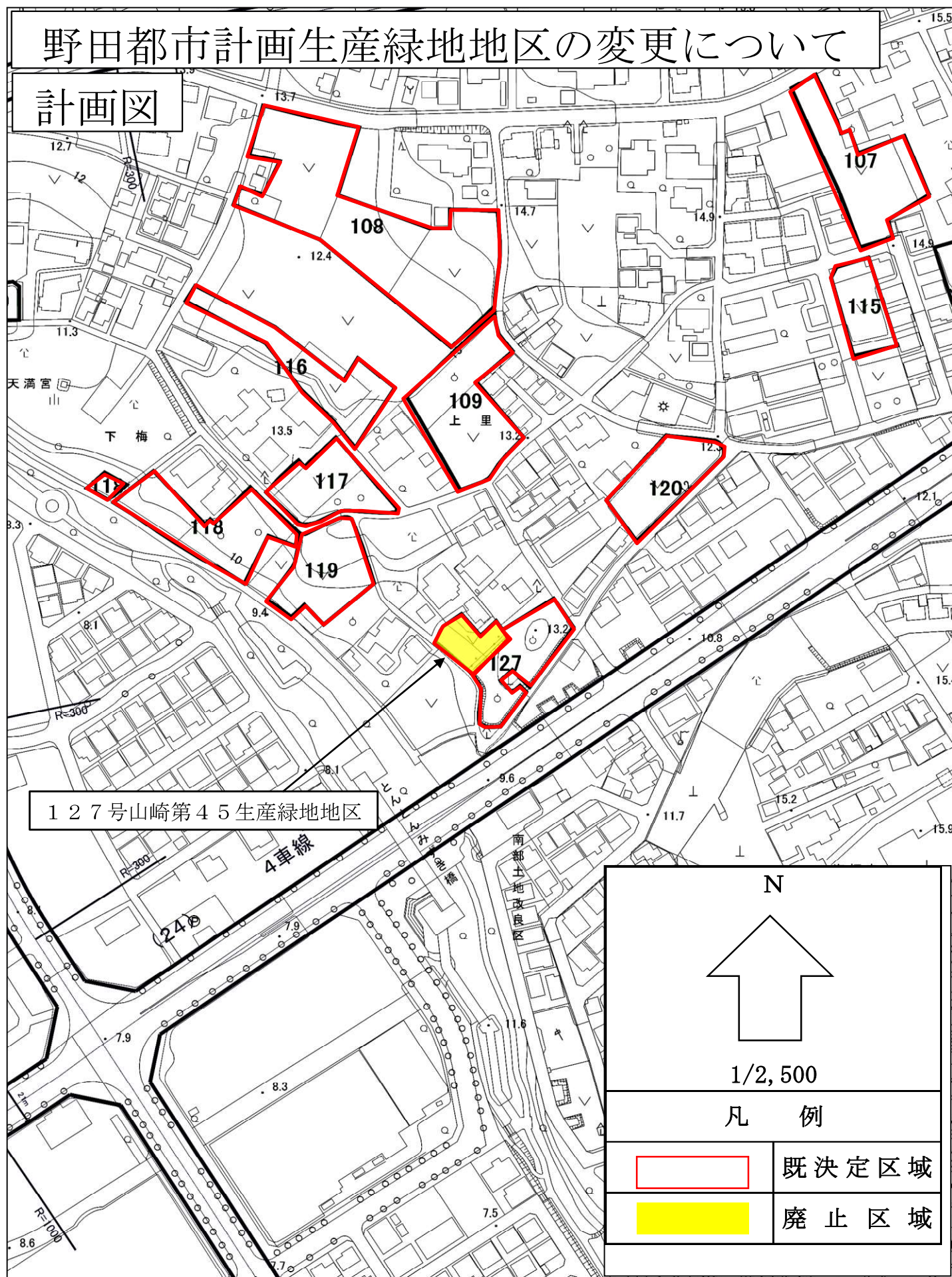
計画図





野田都市計画生産緑地地区の変更について

計画図



野田都市計画生産緑地地区の変更（野田市決定）（案）

野田都市計画生産緑地地区中 92 号山崎第 10 生産緑地地区ほか 1 地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番 号	生 産 緑 地 名		
92	山 崎 第 1 0 生 産 緑 地 地 区	—	廃止 △約 0.06ha
127	山 崎 第 4 5 生 産 緑 地 地 区	約 0.14ha	一部廃止 △約 0.05ha
計		約 0.14ha	△約 0.11ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：生産緑地法第 14 条の規定に基づく行為の制限の解除により、生産緑地としての機能が失われたため、当該地区について変更するもの。

<参考：変更概要>

番号	生産緑地名	所 在	変更要因
92	山崎第 10 生産 緑 地 地 区	山崎字下里 1167 番 2	主たる従事者の死亡 全部廃止（△約 0.06ha）
127	山崎第 45 生産 緑 地 地 区	山崎字上里 1031 番地	主たる従事者の死亡 一部廃止（△約 0.05ha）

1 変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地地区全体の内訳			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
2 地区	—	約 0.11ha	△約 0.11ha	180 地区	約 30.50ha	181 地区	約 30.61ha

<参考：生産緑地法抜粋>

(生産緑地の買取りの申出)

第十条 生産緑地（生産緑地のうち土地区画整理法第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地。この項後段において同じ。）の所有者（以下「生産緑地所有者」という。）は、当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第二十条第一項（同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定による告示の日から起算して三十年を経過する日（以下「申出基準日」という。）以後において、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合において、当該生産緑地が他人の権利の目的となつているときは、第十二条第一項又は第二項の規定による買い取る旨の通知書の発送を条件として当該権利を消滅させる旨の当該権利を有する者の書面を添付しなければならない。

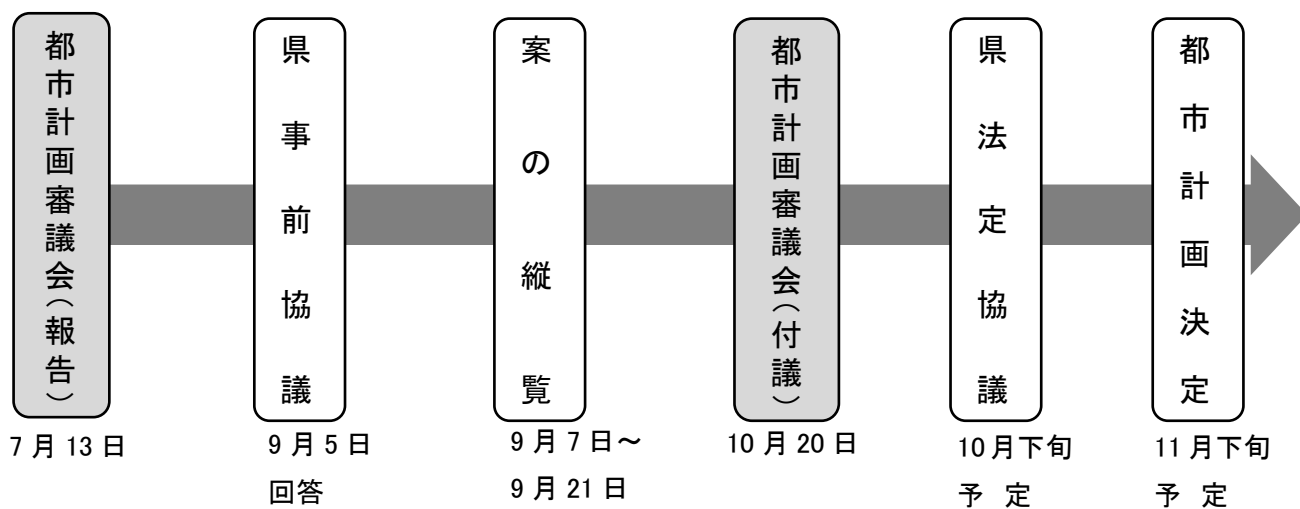
2 生産緑地所有者は、前項前段の場合のほか、同項の告示の日以後において、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者（当該生産緑地に係る農林漁業の業務に、当該業務につき国土交通省令で定めるところにより算定した割合以上従事している者を含む。）が死亡し、又は農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至つたときは、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

(都市計画決定年月日)

野田地域 平成 4 年 1 1 月 2 4 日 (法施行による新規指定)

関宿地域 平成 1 5 年 1 2 月 1 9 日 (市町村合併による新規指定)

都市計画変更スケジュール



報告第 1 号

野田市都市計画マスタープランの素案について（報告）

都市計画マスタープラン（素案）の主な見直し箇所について

1 新たな課題への対応

- ・ SDGs への対応 (P12) …第3章部門別方針 (P21～47) への記載

3-1 都市と自然が調和したまちづくり

- ・ 関宿元町地区での産業拠点の形成 (P19, 22, 24)

3-2 安全で快適な交通環境づくり

- ・ 広域幹線道路の整備促進（松戸野田線の4車線化の追加） (P28)

3-4 環境にやさしいまちづくり

- ・ 生物多様性の戦略に基づく市民の森制度を活用した森林、緑地の保全 (P34)
- ・ カーボンニュートラルへの取組 (P34～36)

3-7 安心して暮らせるまちづくり

- ・ 教育環境を充実させるため、通学路整備、学校施設の充実 (P41, 42)
- ・ 交通環境の整備として、駅のホームドアの設置などのバリアフリー化の推進 (P41)
- ・ 地域包括支援センター（高齢者なんでも相談室）などの高齢者のための福祉施設、グループホームの整備 (P42)
- ・ 新たな子ども館の運営の充実と福祉センターの整備の推進 (P42)

3-9 野田市を満喫できる環境づくり

- ・ 健康スポーツ文化都市宣言に基づくまちづくり (P45, 46)
- ・ 鈴木貫太郎記念館の再建整備 (P47)

5章 実現化への方針

- ・ 土地区画整理事業による関宿工業団地の整備 (P81)
- ・ 地下鉄8号線の整備による効果 (P82)
- ・ 関宿地域の活性化 (P83)

2 上位計画との整合

① 総合計画との整合

- ・ デマンド交通の導入 (P27)、公衆トイレの整備 (P46)、道の駅の整備 (P46)、鈴木貫太郎記念館の再建整備 (P47)

3 時点修正等について

① 新規事業の追加

- ・ 浸水常襲地区の解消を図るための雨水整備の推進 (P43)、多世代交流センター（船形中央会館）の整備 (P47)

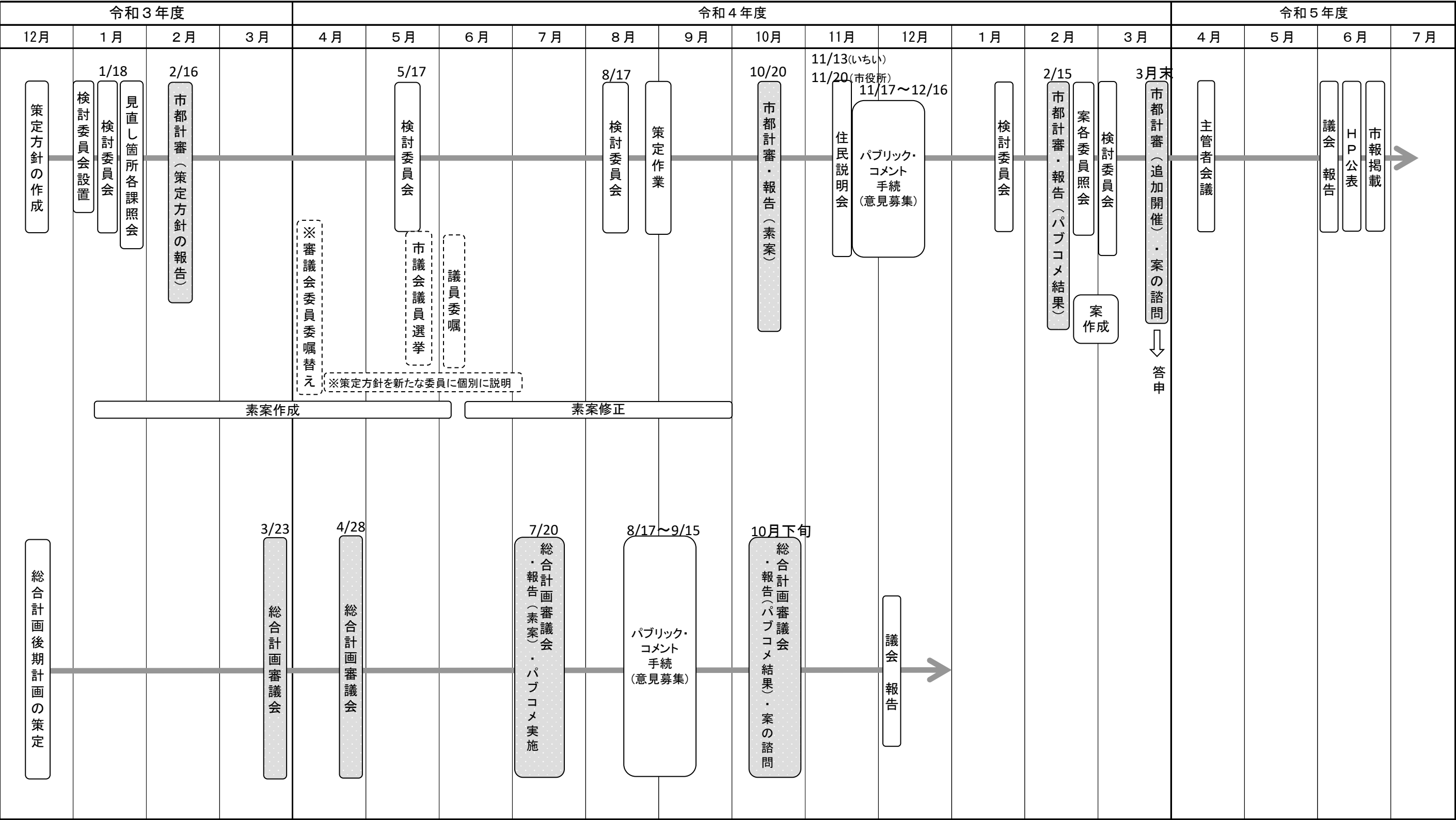
② 現在の状況を反映した時点修正

- ・ 策定の目的 (P2)、策定の経緯 (P4)、子育て支援 (P38)

③ 実態に合わせた見直しによる削除等

- ・ 業務・研究系土地利用を現状の土地利用に併せ削除 (P24)

都市計画マスタープラン策定スケジュール



報告第 2 号

野田市用途地域等の指定基準の策定について（報告）

都市計画における用途等の指定基準の策定について

かつて、都市計画は全て国が決定していましたが、昭和43年に全面的に改定された都市計画法では、国が関与する仕組みを設けた上で、都市計画は全て都道府県又は市町村において決定することになりました。

その後、平成23年の第2次地域主権改革一括法の施行により、都市計画法の一部が改正され、これまで都道府県で決定していた都市計画のうち、用途地域、国又は県が設置するものを除いた10ヘクタール以上の公園や緑地等については、市町村に決定権限が委譲されました。

近年、住民のまちづくりへの関心が高まり、都市計画に対して住民自ら主体的に参画しようとする動きも広がっています。

これらを踏まえ、都市計画手続を適切に進め、また、行政手続の透明性の観点からも、指定基準等を市町村が主体的に策定し、住民に示していくことが必須であることから、地方分権の趣旨を踏まえ、適切な都市計画の運用ができるよう、都市計画の用途地域等の指定基準を策定することとしました。

なお、本市では、平成31年4月に「野田市市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定し、運用を開始しております。

都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容				市決定	県決定	
都市計画区域					○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針					○	
準都市計画区域					○	
都 方 市 針 再 開 発	都市再開発の方針				○	
	住宅市街地の開発整備の方針				○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針				○	
	防災街区整備方針				○	
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分					○	
地 域 地 区	用途地域			○		
	特別用途地区			○		
	特定用途制限地域			○		
	特例容積率適用地区			○		
	高層住居誘導地区			○		
	高度地区・高度利用地区			○		
	特定街区			○		
	都市再生特別地区				○	
	居住調整地区			○		
	居住環境向上用途誘導地区			○		
	特定用途誘導地区			○		
	防火地域・準防火地域			○		
	特定防災街区整備地区			○		
	景観地区			○		
	風致地区	面積10ha以上（2以上の市町村の区域にわたるもの）			○	
		その他		○		
	駐車場整備地区			○		
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾			○	
		その他		○		
	歴史的風土特別保存地区				○	
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたるもの			○	
		その他		○		
	特別緑地保全地区	面積10ha以上（2以上の市町村の区域にわたるもの）			○	
		その他		○		
	緑化地域			○		
	近郊緑地特別保全地区				○	
	流通業務地区				○	
生産緑地地区			○			
伝統的建造物群保存地区			○			
航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区				○		
促 進 区 域	市街地再開発促進区域			○		
	土地区画整理促進区域			○		
	住宅街区整備促進区域			○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域			○		
遊休土地転換利用促進地区				○		
被災市街地復興推進地域				○		
都 市 施 設	道路	一般国道・都道府県道			○	
		その他の道路	自動車専用道路			○
			その他の道路		○	
	都市高速鉄道				○	
	駐車場			○		
	自動車ターミナル			○		
	空港	成田国際空港等			○	
		その他		○		
その他の交通施設			○			

都市計画の内容			市決定	県決定
都市施設	公園・緑地	面積10ha以上(国又は県が設置するもの)		○
		その他	○	
	広場・墓地	面積10ha以上(国又は県が設置するもの)		○
		その他	○	
	その他の公共空地		○	
	水道	水道用水供給事業		○
		その他	○	
	電気・ガス供給施設		○	
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域 その他	○
		流域下水道		○
		その他	○	
	汚物処理場・ごみ焼却場		○	
	産業廃棄物処理施設			○
	その他の供給施設・処理施設(地域冷暖房施設等)		○	
	河川	一級河川・二級河川		○
		準用河川	○	
	運河			○
	その他の水路		○	
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設		○	
	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設		○	
	市場・と畜場・火葬場		○	
	一団地の住宅施設		○	
	一団地の官公庁施設			○
	一団地の都市安全確保拠点施設		○	
	流通業務団地			○
	一団地の復興再生拠点市街地形成施設		○	
	一団地の復興拠点市街地形成施設		○	
	電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設		○	
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○
		その他	○	
	新住宅市街地開発事業			○
	工業団地造成事業			○
	市街地再開発事業	面積3ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○
		その他	○	
	新都市基盤整備事業			○
	住宅街区整備事業	面積20ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○
		その他	○	
市等街予定区域事業	防災街区整備事業	面積3ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○
		その他	○	
	新住宅市街地開発事業の予定区域			○
	工業団地造成事業の予定区域			○
	新都市基盤整備事業の予定区域			○
	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○	
地区計画	一団地の官公庁施設の予定区域			○
	流通業務団地の予定区域			○
	地区計画		○	
	防災街区整備地区計画		○	
	歴史的風致維持向上地区計画		○	
	沿道地区計画		○	
	集落地区計画		○	

野田市用途地域指定基準（案）

野田市

都市計画課

令和5年〇月

－ 目 次 －

1	用途地域指定の目的	1
2	用途地域指定の基本方針	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	2
(4)	幹線道路の沿道等	2
(5)	その他	2
4	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
5	用途地域の変更時期	30
6	用途地域の指定に当たっての留意事項	30
(1)	用途地域の区域界	30
(2)	配置及び規模の特例	30
7	用途地域の指定に関連するその他の地域地区の指定方針	31
(1)	防火地域及び準防火地域	31
(2)	高度地区	31

野田市用途地域指定基準

1 用途地域指定の目的

用途地域は、将来の目指すべき市街地の姿を実現するため、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、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図り、もって持続可能な都市の形成を目的とする。

2 用途地域指定の基本方針

- (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、「野田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。

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、建蔽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。

- 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。

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。

- ② 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。

- ③ 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。

- ④ 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。

(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性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、商業地の位置付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。

- ① 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付けがあり、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。
- ② 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。
- ③ 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。

(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。

- ① 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不适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。
- ② 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适当的工業地については、原則として工業地域を定める。
- ③ 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。

(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、又はそのおそれが無い場合は、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、一部の一般県道や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、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

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。

4 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

- ① 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
- ② 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

- ① 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
- ② 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
- ③ 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。
ア 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。
イ 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。
- ④ 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。

《第一種低層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
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)	4 0 5 0	8 0 1 0 0
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	3 0 4 0	5 0 6 0 8 0
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	5 0 6 0	1 0 0 1 5 0
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）	3 0	5 0

《第二種低層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

- ① 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
- ② 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
- ③ 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。
- ④ 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。
ア 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
イ 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
- ④ 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。

《第二種低層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
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）	4 0 5 0	8 0 1 0 0
優れた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	3 0 4 0	5 0 6 0 8 0
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	4 0 5 0 6 0	1 0 0 1 5 0 2 0 0
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

- ① 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
- ② 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 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5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること
- ③ 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。
ア 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
イ 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
- ④ 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。

《第一種中高層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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)	5 0 6 0	1 5 0 2 0 0
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	3 0 4 0 5 0	1 0 0 1 5 0
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	5 0 6 0	3 0 0

《第二種中高層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 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5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること
- ③ 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。
- ④ 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。
ア 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
イ 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
- ⑤ 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 m²以内の範囲内において指定することができる。

《第二種中高層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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）	5 0 6 0	1 5 0 2 0 0
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	3 0 4 0 5 0	1 0 0 1 5 0
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	5 0 6 0	3 0 0

≪第一種住居地域≫

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 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5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。
- ③ 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。
- ④ 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。
 - ア 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。
 - イ 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 m²以内の範囲内において指定することができる。

《第一種住居地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 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5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。
- ③ 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。
- ④ 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。
ア 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。
イ 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 m²以内の範囲内において指定することができる。

《第二種住居地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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㎡以内の範囲内において指定することができる。

《準住居地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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	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

- ① 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
- ② 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。
- ② 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。

《近隣商業地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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	300

《商業地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 主として商業・業務の利便を増進するため定める区域
- ② 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ニュータウンのセンター地区
- ③ 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

- ① 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。
- ② 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 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。

《商業地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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 1 6 m以上の道路に面すること	8 0	4 0 0
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	8 0	2 0 0 3 0 0
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 2 2 m以上の道路に面すること	8 0	5 0 0 6 0 0
1 日平均の乗車人員がおおむね 1 0 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 2 2 m以上と幅員 1 6 m以上の 2 本の道路、又は幅員 2 2 m以上と駅前広場に面すること	8 0	7 0 0 8 0 0 9 0 0

《準工業地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 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
- ③ 流通業務施設等の立地を図る区域

(2) 配置・規模の基準

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 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。
- ③ 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。

《準工業地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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当な区域	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

- ① 主として工業の利便を増進するため定める区域
- ② 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 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。
- ③ 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。
 - ア 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
 - イ 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。

《工業地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	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当な区域	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

- ① 工業の利便を増進するため定める区域
- ② 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
- ③ 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

- ① 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、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 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
- ③ 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。
 - ア 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
 - イ 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。

《工業専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建蔽率 (%)	容積率
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当な区域	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生産環境が誘導される区域	30 40 50 60	300

5 用途地域の変更時期

- (1) 都市計画区域マスタープラン及び野田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で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行う。
- (2) 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、用途地域の変更を行う。
- (3) 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の変更を行う。
- (4) 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の変更を行う。（市街化区域・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。）
- (5) 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の変更を行う。

6 用途地域の指定に当たっての留意事項

(1) 用途地域の区域界

- ① 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。
- ② 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1宅地（25m）の区域に指定できるものとする。

また、4車線以上の幹線道路沿道及び鉄道沿線については、道路端、鉄道又は鉄道敷界から2宅地（50m）の区域に指定できるものとする。

なお、これらの近傍に区画道路などの明確な地形地物がある場合は、これを用途地域界とすることができる。

- ③ 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、行政界などを境界とすることができる。

(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。

- ① 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利便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
- ② 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

- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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

7 用途地域の指定に関連するその他の地域地区の指定方針

(1) 防火地域及び準防火地域

- ① 原則として、商業地域のうち、市街地再開発事業等を実施する見込みがある区域は防火地域を指定する。
- ② 原則として、近隣商業地域のうち、市街地再開発事業等を実施する見込みがある区域は準防火地域を指定する。
- ② その他必要と認められる区域について、防火地域もしくは準防火地域を指定することができる。

(2) 高度地区

- ① 原則として、次に掲げる用途地域は高度地区を指定する。
 - ア 第一種中高層住居専用地域
 - イ 第二種中高層住居専用地域
- ② 原則として、次に掲げる用途地域で、かつ日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を指定する。
 - ア 第一種住居地域
 - イ 第二種住居地域
 - ウ 準住居地域
- ③ 第一種高度地区及び第二種高度地区における建築物の最高高さの制限を設けることができる。

用途地域等指定基準策定のスケジュール

