

**〈諮問第 1 号〉滝川都市計画
用途地域指定基準の変更について**

滝川都市計画用途地域指定基準

1 第一種低層住居専用地域

(1) 配置基準

- ア. 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することが必要な区域。
- イ. 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅に係る土地利用が予定されている区域。
- ウ. 相当規模の計画的な住宅開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路などの整備の関係から、当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を第一種低層住居専用地域とすることができる。この場合、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した場合は用途地域を変更できる。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれないよう配慮されている場合はこの限りではない。
- イ. 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。
- ウ. おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一団として相当規模のまとまりがある場合、または、周辺が特定用途制限地域等により住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- エ. 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は40%、容積率は60%とすること。
- イ. 建築物の高さの限度は、原則として10mとすること。

2 第二種低層住居専用地域

(1) 配置基準

- ア. 主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することが必要な区域。
- イ. 低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、小規模な日用品店舗等が立地する区域。
- ウ. 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅と併せて小規模な日用品店舗等に係る土地利用が予定される区域。
- エ. 第一種低層住居専用地域内の生活利便施設として、小規模な日用品店舗等が立地する区域。
- オ. 第一種低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、小規模な日用品店舗等が立地する区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。
- ウ. 上記配置基準アからウに該当する場合は、おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一団の相当規模のまとまりがある場合、または、周辺が特定用途制限地域等により住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- エ. 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は50%、容積率は100%とすること。
- イ. 建築物の高さの限度は、原則として10mとすること。

3 第一種中高層住居専用地域

(1) 配置基準

- ア. 中高層住宅に係る良好な居住の環境を保護することが必要な区域。
- イ. 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な中高層住宅に係る土地利用が予定されている区域。
- ウ. 低層住居専用地域内の生活利便施設として日用品を主体とする中規模な店舗等が立地する区域。
- エ. 低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、日用品を主体とする中規模な店舗等が立地する地域。
- オ. 相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、中規模な店舗等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。
ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画、特別用途地区等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。
- ウ. おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一団として相当規模のまとまりがある場合、または、周辺が特定用途制限地域等により住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。また、配置基準ウまたはエに該当する場合はおおむね1ha以上とすること。
- エ. 必要に応じて、高度地区、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は150%とすること。

4 第二種中高層住居専用地域

(1) 配置基準

- ア. 主として中高層住宅に係る良好な住環境を保護することが必要な区域。
- イ. 中高層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、大規模でない店舗、事務所等が立地する区域。
- ウ. 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で良好な中高層住宅と併せて、大規模でない店舗、事務所等に係る土地利用が予定されている区域。
- エ. 住居専用地域内の生活利便施設として大規模でない店舗、事務所等が立地する区域。
- オ. 住居専用地域を貫通する道路の沿道で、大規模でない店舗、事務所等が立地する区域。
- カ. 相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、大規模でない店舗、事務所等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、商業地域、工業地域、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画、特別用途地区等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. 原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しないこと。
- ウ. おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、住居専用地域の区域が一团として相当規模のまとまりがある場合はこの限りではない。また、配置基準エまたはオに該当する場合はおおむね1ha以上の規模とすること。
- エ. 必要に応じて、高度地区、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

5 第一種住居地域

(1) 配置基準

- ア. 住居の環境を保護することが必要な区域。
- イ. 住宅地にあつて、周辺住宅地の住環境上支障のない大規模な施設が立地する区域。
- ウ. 住宅地内で、近隣住民のためのサービス施設用地（近隣住区核）として、計画的に整備を図る区域。
- エ. 幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない沿道サービス施設等が立地しているかまたは立地が見込まれる区域。
- オ. 住環境上支障のない施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込めない区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、配置基準イからエまでに該当する場合はおおむね1ha以上とすること。
- ウ. 必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

6 第二種住居地域

(1) 配置基準

- ア. 主として住居の環境を保護することが必要な区域。
- イ. 住宅地にあつて、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する区域。
- ウ. 住宅地内で、近隣住民のための大規模サービス施設用地（近隣住区核）として、計画的に整備を図る区域。
- エ. 幹線道路等の沿道で、背後住宅の住環境に支障のない大規模沿道サービス施設等の立地がみられる、あるいは見込まれる区域。
- オ. 住環境上支障のない大規模な設備が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込めない区域。
- カ. 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地を図る区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、配置基準イからエまでに該当する場合は、おおむね1ha以上とすること。
- ウ. 必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

7 準住居地域

(1) 配置基準

- ア. 道路の沿道としての地域特性に相応しい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護することが必要な区域。
- イ. 住宅地を貫通する主要幹線道路、幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない自動車関連施設等の沿道サービス施設が立地している、または立地が見込まれる区域。
- ウ. 住環境上支障のない自動車関連施設が相当数混在し、前項の区域と一体になっている住宅地で、当面土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. 路線的に指定する場合を除き、おおむね2ha以上の規模とすること。
- ウ. 沿道サービス施設の計画的誘導を図るため、必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 建ぺい率・容積率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

8 近隣商業地域

(1) 配置基準

- ア. 近隣の住宅地の住民へ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増進が必要な区域。
- イ. 住宅地の近隣住区核として、主に近隣住民の生活利便のための施設が集積している区域、または地区計画等により計画的に利便施設を誘導する区域。
- ウ. 鉄道駅等の周辺で、日常生活利便施設が集積している区域、または集積を図るべき区域。
- エ. 主要幹線道路、幹線道路沿いの商店等で、相当数の生活利便のための施設が集積している区域、または集積を図るべき区域。
- オ. 商業地域に隣接し、主に日常生活利便のための施設が集積している区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. 路線的に指定する場合を除き、おおむね2ha以上の規模とすること。
- ウ. 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合が概ね60%以上であること。ただし、当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合が概ね60%以上であること。
- エ. 路線的に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合がおおむね60%以上であること。ただし、当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合がおおむね60%以上であること。
- オ. 準防火地域を併せて指定すること。
- カ. 必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 容積率・建ぺい率等

- ア. 原則として、建ぺい率は80%、容積率は300%とすること。

9 商業地域

(1) 配置基準

- ア. 主として商業その他の業務の利便を増進させることが必要な区域。
- イ. 市街地中心部などで、商業・娯楽・業務地として高度な土地利用を図るべき区域。
- ウ. 地域商業地として、地区を越える範囲の広域的な商業・娯楽・業務施設の集積を図るべき区域。
- エ. 駅前または主要幹線道路、幹線道路沿いなどで、既に中心商業地として商業・娯楽・業務施設が集積しているか、または集積が見込まれる区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び工業専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. おおむね2ha以上の規模とすること。ただし、路線的に指定する場合はこの限りでない。
- ウ. 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合が概ね70%以上であること。ただし当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合が概ね70%以上であること。
- エ. 路線的に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合が概ね70%以上であること。ただし当該施設が現に集積しつつある区域または計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合がおおむね70%以上であること。
- オ. 準防火地域を併せて定めること。

(3) 容積率・建ぺい率等

- ア. 原則として、建ぺい率は80%、容積率は400%とすること。

10 準工業地域

(1) 配置基準

- ア. 主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するために必要な区域。
- イ. 流通業務地、軽工業地等として計画的な開発が図られた区域、または開発が確実な区域。
- ウ. 主要幹線道路、交通量の多い幹線道路沿いで、工業系沿道サービス施設、流通関連施設等が立地しているか、または立地することが適当な区域。
- エ. 環境上支障のない工場などが立地している区域で、相当数の住宅などが混在しており、当面土地利用の純化が見込まれない区域。
- オ. 鉄道の操車場、貨物駅、車両基地、車両修繕施設などが立地する区域。
- カ. 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地を図る区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. おおむね5ha以上の規模とすること。ただし、将来土地利用構想で住居系に位置づけられている区域において、住居系の土地利用の純化を進める中で、スポット的に残るものについてはこの限りではない。
- ウ. 配置基準エにあっては、地区に占める工業・流通・業務施設等の割合がおおむね50%以上であること。
- エ. 路線式に指定する場合は、間口に占める工業・流通・業務等の割合がおおむね50%以上であること。
- オ. 区域の広がり相当規模である場合は、必要に応じて、特別用途地区又は地区計画等を併せて定めること。

(3) 容積率・建ぺい率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

1 1 工業地域

(1) 配置基準

- ア. 主として工業の利便を増進するために必要な区域。
- イ. 計画的に開発された工業団地で、工業専用地域で許容されない従業員宿舎など工業関連施設の立地が相当見込まれる区域。
- ウ. 区域の相当部分について工業地としての土地利用が図られているが、準工業地域では不適格となる工場等が立地しているか、または住宅や店舗などが混在している区域で、これらを排除することが困難または不適当な区域。
- エ. 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地を図る区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、及び第二種中高層住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画、特別用途地区等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、都市施設として定められている区域に該当する場合は、おおむね0.5ha以上とする。
- ウ. 区域の広がり相当規模である場合は、必要に応じて、特別用途地区または地区計画などを併せて定めること。

(3) 容積率・建ぺい率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

1 2 工業専用地域

(1) 配置基準

- ア. 工業の利便を増進するために必要な区域。
- イ. 計画的に開発された工業団地で、住宅などの排除が必要な区域。
- ウ. 相当規模の既存工業地で住宅などの排除が必要な区域。
- エ. 相当規模の計画的な工業用地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路整備などの関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を工業専用地域とすることができる。
この場合、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更することができる。
- オ. 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地を図る区域。

(2) 技術基準

- ア. 原則として、準工業地域及び工業地域以外の用途地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。
- イ. おおむね20ha以上の規模とすること。

(3) 容積率・建ぺい率等

- ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。

<説明資料>

滝川都市計画用途地域指定基準の 変更について

令和6年度 第1回滝川市都市計画審議会
令和6年7月23日

用途地域指定基準について

【用途地域指定基準とは】

- ・用途地域指定基準は、適切に用途地域の指定等を行うための基準となっており、用地地域の種類ごとに「配置基準」「技術基準」「建蔽率・容積率等」が定められている。

用途地域指定基準の変更【工業地域】

項目	現行の指定基準	変更後の指定基準
配置基準	ア. 主として工業の利便を増進するために必要な区域。 イ. 計画的に開発された工業団地で、工業専用地域で許容されない従業員宿舎など工業関連施設の立地が相当見込まれる区域。 ウ. 区域の相当部分について工業地としての土地利用が図られているが、準工業地域では不適格となる工場等が立地しているか、または住宅や店舗などが混在している区域で、これらを排除することが困難または不適当な区域。 エ. 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地を図る区域。	ア. 主として工業の利便を増進するために必要な区域。 イ. 計画的に開発された工業団地で、工業専用地域で許容されない従業員宿舎など工業関連施設の立地が相当見込まれる区域。 ウ. 区域の相当部分について工業地としての土地利用が図られているが、準工業地域では不適格となる工場等が立地しているか、または住宅や店舗などが混在している区域で、これらを排除することが困難または不適当な区域。 エ. 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地を図る区域。
技術基準	ア. 原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、及び第二種中高層住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画、特別用途地区等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。 イ. おおむね10ha以上の規模とすること。 ウ. 区域の広がり相当規模である場合は、必要に応じて、特別用途地区または地区計画などを併せて定めること。	ア. 原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、及び第二種中高層住居専用地域には接しないこと。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画、特別用途地区等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。 イ. おおむね10ha以上の規模とすること。ただし、都市施設として定められている区域に該当する場合は、おおむね0.5ha以上とする。 ウ. 区域の広がり相当規模である場合は、必要に応じて、特別用途地区または地区計画などを併せて定めること。
建ぺい率・容積率	ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。	ア. 原則として、建ぺい率は60%、容積率は200%とすること。