

美幌町都市計画用途地域の変更（美幌町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	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	その他 及び 備 考
第一種低層 住居専用地域 (小 計)	約 62 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	8.3%
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 40 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 212 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.4%
第一種住居地域 (小 計)	約 162 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.7%
第二種住居地域 (小 計)	約 27 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.6%
準 住 居 地 域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
田 園 住 居 地 域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
近 隣 商 業 地 域 (小 計)	約 19 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.5%
商 業 地 域 (小 計)	約 13 ha	40/10以下	—	—	—	—	1.7%
準 工 業 地 域 (小 計)	約 20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
工 業 地 域 (小 計)	約 192 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.7%
工業専用地域 (小 計)	約 — ha	—	—	—	—	—	—
合 計	約 747 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

国道243号沿道地における都市的土地利用の促進を図るため、美幌町都市計画マスタープランに基づき用途地域を変更する。

変 更 理 由 書

1. 案件名

美幌都市計画用途地域の変更（美幌町決定）

2. 都市計画決定経過

本町の用途地域は、昭和 43 年に 512ha で決定したのを始まりに、昭和 47 年、昭和 53 年、昭和 57 年、平成 6 年、平成 11 年、平成 14 年、平成 29 年と部分的な変更を重ね 747ha となり現在に至っている。

この間、法改正に伴う用途地域の細分化が段階的に進んだことを受け、当初の 3 種類から数を増やし現在 9 種類の指定によって、市街地及び周辺における適切な土地利用の誘導を図っている。

3. 都市計画変更の目的

これまで国道 243 号沿道地における用途地域界は、道路中心から 60m の範囲を第二種住居地域とし、沿道系施設の誘導を図ってきたところであるが、近年の沿道商業施設の大型化に追従できておらず、土地利用が進んでいない状況となっている。

特に北側沿道地については、今後更なる都市的土地利用の促進が期待されることであり、今回、第二種住居地域の境界をなす道路中心からの距離を 60m から 100m に変更することにより、生活利便施設や沿道サービス施設の立地を図ろうとするものである。

4. 都市計画変更の内容

番号	箇所名	変更内容 用途地域（容積率/建蔽率）	面積	変更理由
1	青山北① 地区	第二種中高層住居専用地域（200/60） → 第二種住居地域（200/60）	0.7ha	国道沿道に立地する大型商業施設等の敷地を含む区域であり、今後も継続的な土地利用が見込まれることから第二種住居地域に変更する。
2	青山北② 地区	第一種住居地域（200/60） → 第二種住居地域（200/60）	0.9ha	
3	稲美地区	第一種低層住居専用地域（80/50） → 第二種住居地域（200/60）	2.0ha	国道沿道の背後地となる区域であり、周辺居住環境との調和を図りつつ、生活利便施設や沿道サービス施設の立地を図り、比較的大規模な商業・業務施設等に適した敷地を確保するため第二種住居地域に変更する。

上記に加え稲美地区では建築物の高さの限度 10m を廃止する。

変更箇所別概要表

(美幌町)

対図 番号	変更箇所名	変 更 内 容						変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		現 在			変 更					
		種 類	建蔽率 容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種 類	建蔽率 容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
1	青山北① 地区	第二種中高層 住居専用地域	6/10 20/10	—	第二種住居 地域	6/10 20/10	—	0.7	国道沿道に立地する大型商業施設等の敷地を含む区域であり、今後も継続的な土地利用が見込まれることから第二種住居地域に変更する。	—
2	青山北② 地区	第一種住居 地域	6/10 20/10	—	第二種住居 地域	6/10 20/10	—	0.9	国道沿道に立地する大型商業施設等の敷地を含む区域であり、今後も継続的な土地利用が見込まれることから第二種住居地域に変更する。	—
3	稲美地区	第一種低層 住居専用地域	5/10 8/10	建築物高さ 10m	第二種住居 地域	6/10 20/10	—	2.0	国道沿道の背後地となる区域であり、周辺居住環境との調和を図りつつ、生活利便施設や沿道サービス施設の立地を図り、比較的大規模な商業・業務施設等に適した敷地を確保するため第二種住居地域に変更する。	—

国道 2 4 3 号沿道地の用途地域界（道路中心から 100m）の設定について

これまで国道 2 4 3 号沿道地における用途地域界は、道路中心から 60m の範囲を第二種住居地域とし、沿道系施設の誘導を図ってきたところであるが、近年の沿道商業施設の大型化に追従できておらず、土地利用が進んでいない状況となっている。

特に北側沿道地については、今後更なる都市的土地利用の促進が期待される場所であり、今回、第二種住居地域の境界をなす道路中心からの距離を 60m から 100m に変更することにより、生活利便施設や沿道サービス施設の立地を図ろうとするものである。

以下に実際の立地状況を踏まえつつ、道路中心から 100m とすることの考え方を示す。

1 道路中心から 60m の場合の現状の立地施設の事例（美幌町国道 243 号南側）

	敷地面積	建築面積	道路中心から敷地 後端までの距離	道路中心から建物 前面までの距離
ドラッグストア（T 店）	3,400 m ²	1,200 m ²	80m	40m
書店（T 店）	4,800 m ²	1,200 m ²	80m	50m
スーパーマーケット（D 店）	2,800 m ²	900 m ²	80m	50m

⇒ 幹線道路から直接乗り入れることができるよう店舗前面に駐車場を設ける形態が一般的であり、店舗規模を大きくしようとするとは十分な駐車場を確保することが困難になり、間口の広い敷地が必要となってしまう。結果として、店舗面積は 1,000 m² 前後の建築物が多くなる傾向がある。

2 近郊における大型店の出店事例（本町、近隣市の幹線沿道）

	敷地面積	建築面積	道路中心から敷地 後端までの距離	道路中心から建物 前面までの距離
【本町】スーパーマーケット（A 店）	11,500 m ²	4,500 m ²	170m	60m
【A 市】スーパーマーケット（S 店）	9,400 m ²	4,300 m ²	140m	60m
【A 市】ホームセンター（D 店）	12,500 m ²	4,200 m ²	140m	80m
【K 市】ショッピングモール（D 店、T 店、A 店）	27,100 m ²	11,700 m ²	130m	70m

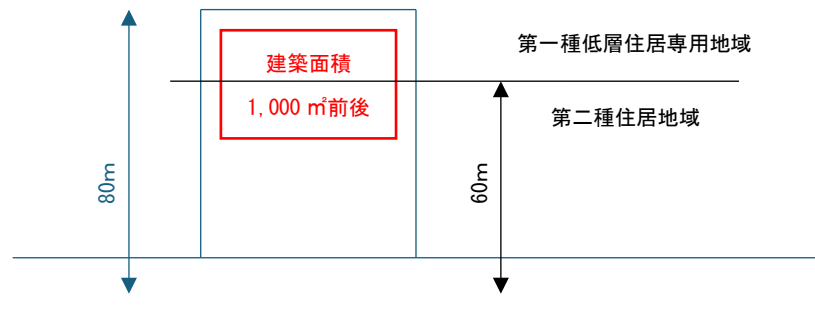
⇒ 本町近郊における大型店の出店事例では、間口が狭く縦長の敷地となっているような特殊な事例を除けば、一般的な敷地形状の場合では上記のように道路中心から 140m 程度の敷地を使い店舗前面に駐車場を確保する例が多くみられる。また、複数店舗によるショッピングモールの形態においては、さらに大きな敷地規模となり駐車場も共用化されるケースが増えている。

3 今回の変更箇所において想定される敷地と建物配置

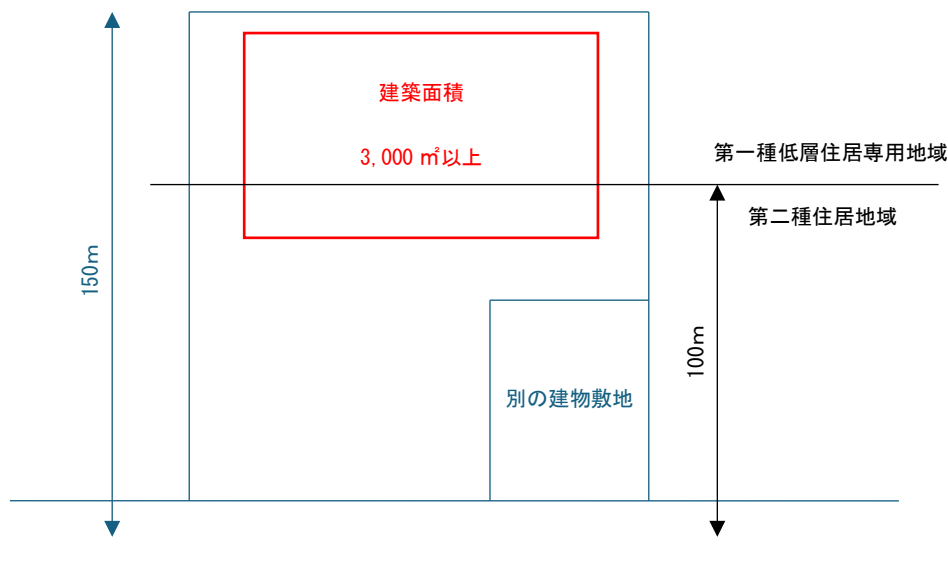
前述のとおり、一般的には敷地奥行に対して半分程度を占める駐車場を店舗前面に設ける事例が多く、道路中心から敷地後端までが150m程度を確保できればおおむね問題がないものと考えられる。

今回の変更箇所における土地利用の実態としても、道路中心から150mより先は戸建て住宅地が形成されていることから、これらの低層住宅地の環境を保全しつつ沿道利用の促進を図ることが現実的であり、150mまでの範囲に対して第二種住居地域を適用しうる条件として、既に国道に面し立地している建物敷地との関係も考慮し、道路中心から100mを用途地域の境界とする設定が妥当と考えられる。

〈道路中心から60mの場合の敷地と建物規模のイメージ〉



〈道路中心から100mの場合の敷地と建物規模のイメージ〉

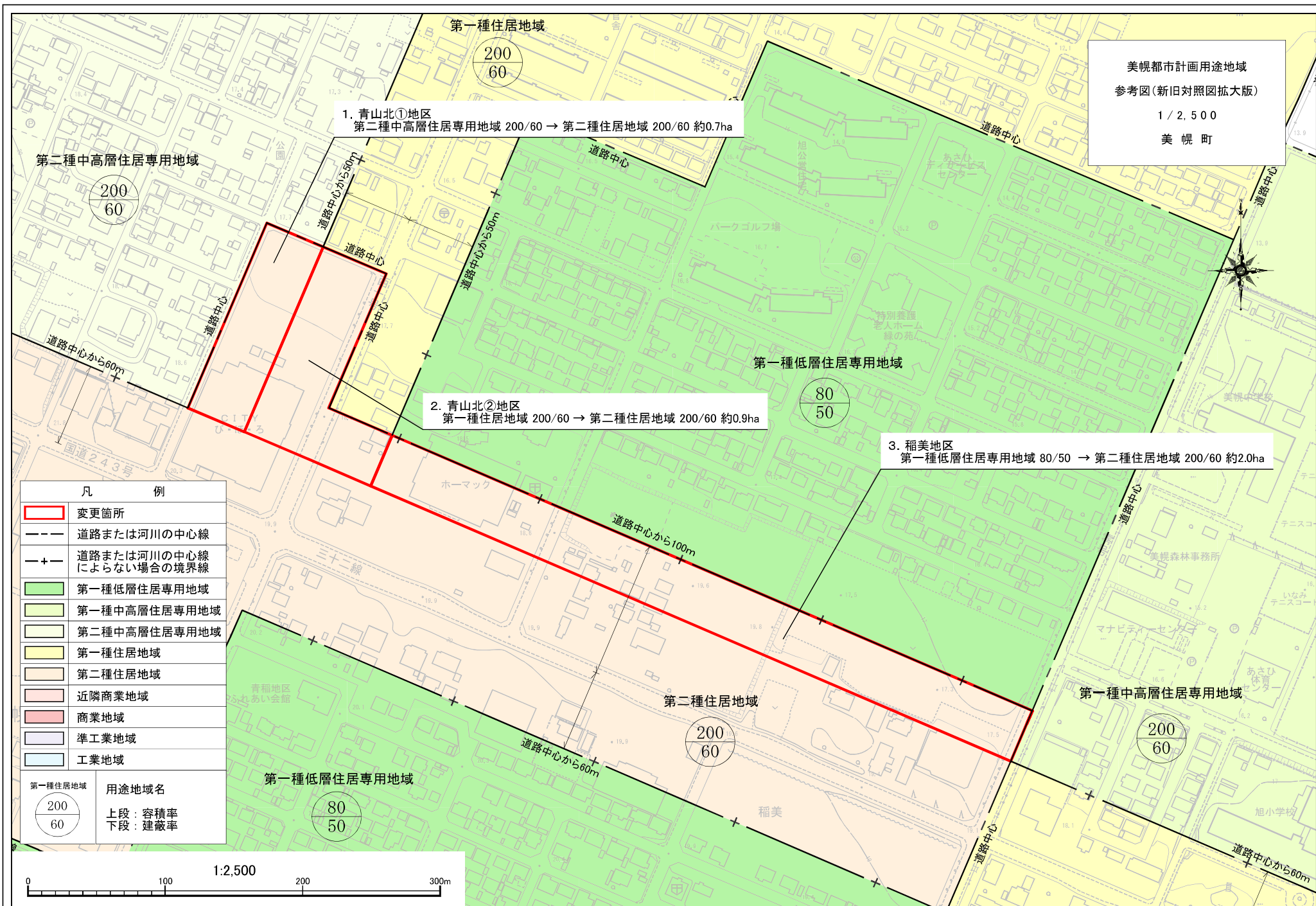


※用途地域による建物用途の制限は、敷地面積の過半が占める側の用途地域が適用される。

美幌都市計画用途地域 新旧対照表

(美幌町)

種 類	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	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	面 積				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層 住居専用地域	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 62	8.3	約 64	8.6	-2
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	約 —	—	約 —	—	—
第一種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 40	5.4	約 40	5.4	—
第二種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 212	28.4	約 213	28.5	-1
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 162	21.7	約 163	21.8	-1
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 27	3.6	約 23	3.1	4
準住居地域	—	—	—	—	—	約 —	—	約 —	—	—
田園住居地域	—	—	—	—	—	約 —	—	約 —	—	—
近隣商業地域	30/10以下	8/10以下	—	—	—	約 19	2.5	約 19	2.5	—
商業地域	40/10以下	—	—	—	—	約 13	1.7	約 13	1.7	—
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 20	2.7	約 20	2.7	—
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 192	25.7	約 192	25.7	—
工業専用地域	—	—	—	—	—	約 —	—	約 —	—	—
合 計						約 747	100.0	約 747	100.0	0



都市計画の策定の経緯の概要

美幌都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	令和 6 年 3 月 21 日 令和 6 年 7 月 17 日	12月3日下協議終了
関係機関協議	令和 6 年 8 月 20 日 から 令和 6 年 8 月 20 日 まで	
美幌町都市計画審議会 (予備審議)	令和 7 年 1 月 21 日	
住民説明会	令和 7 年 2 月 5 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 7 年 2 月 日	2月中旬予定
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 7 年 3 月 日	3月下旬予定
計画案の縦覧	令和 7 年 4 月 日 から 令和 7 年 4 月 日 まで	縦覧者数 0名 意見書提出 無し
美幌町都市計画審議会 (本審議)	令和 7 年 4 月 日	4月下旬予定
北海道協議	令和 7 年 5 月 日	5月上旬予定
北海道協議 (回答)	令和 7 年 5 月 日	5月下旬予定
決定告示	令和 7 年 6 月 日	6月上旬予定

用途地域指定基準

第一種低層住居専用地域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 低層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 相当規模の計画的な住宅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、道路等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時点で用途地域を変更することができる。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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团として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後第一種低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。</p> <p>④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 50%又は 60%、建ぺい率は 30%又は 40%とすること。</p> <p>② 既成市街地のうち比較的宅地規模は小さいが必要な公共施設が整備済みでかつ住宅の建替需要が高い区域、及び土地区画整理事業施行区域内で適切に事業の誘導を図る必要のある区域については、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、適正な居住水準の確保を図る観点から容積率を 80%、建ぺい率を 50%とすることができる。</p> <p>③ 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。</p> <p>④ 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。</p> <p>⑤ 建築物の高さの限度は 10m とすること。</p>

第二種低層住居専用地域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 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。</p> <p>② 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ている区域。</p> <p>③ 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。</p> <p>④ 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。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ (1)の①又は②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团として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。</p> <p>④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 利便施設の規模を勘案しながら、原則として、容積率は 60%、80%又は 100%、建ぺい率は 40%又は 50%とすること。</p> <p>② 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。</p> <p>③ 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。</p> <p>④ 建築物の高さの限度は原則として 10m とすること。</p>

第一種中高層住居専用地域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 中高層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 低層住居専用地域内の生活利便施設として、比較的小規模な店舗等が立地する区域。</p> <p>④ 低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、比較的小規模な店舗等が立地する区域。</p> <p>⑤ 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、比較的小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。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、(1)の③又は④に該当する場合は、おおむね 1ha 以上とすること。</p> <p>④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 50%又は 60%とすること。</p> <p>② 指定区域内に相当数の低層住宅があり、それらの住環境の保護を図る必要がある場合は、容積率を 100%又は 150%、建ぺい率を 40%とすることができる。</p> <p>③ 必要に応じて、敷地面積の最低限度を定めること。</p>

第二種中高層住居専用地域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 中高層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、中規模な店舗、事務所等が立地する区域。</p> <p>② 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、中規模な店舗、事務所等に係る土地利用が予定されている区域。</p> <p>③ 住居専用地域内の生活利便施設として中規模な店舗、事務所等が立地する区域。</p> <p>④ 住居専用地域を貫通する道路の沿道で、中規模な店舗、事務所等が立地する区域。</p> <p>⑤ 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、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。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、(1)の③又は④に該当する場合は、おおむね 1ha 以上の規模とすること。</p> <p>④ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 50%又は 60%とすること。</p> <p>② 指定区域内に相当数の低層住宅があり、それらの住環境の保護を図る必要がある場合は、容積率を 100%又は 150%、建ぺい率を 40%とすることができる。</p> <p>③ 必要に応じて、敷地面積の最低限度を定めること。</p>

第一種住居地域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 住宅地であって、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。</p> <p>② 住宅地内で、近隣住民のための大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。</p> <p>③ 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない大規模な沿道サービス施設等が立地している、又は立地が見込まれる区域。</p> <p>④ 住環境上支障のない大規模な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まれない区域。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、(1)の①～③までに該当する場合は、おおむね 1ha 以上とすること。</p> <p>③ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 60%とすること。</p> <p>② 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を 300%とすることができる。</p>

第 二 種 住 居 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 住宅地であって、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。</p> <p>② 住宅地内で、近隣住民のための特に大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。</p> <p>③ 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない特に大規模な沿道サービス施設等が立地している、又は立地が見込まれる区域。</p> <p>④ 住環境上支障のない特に大規模な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まれない区域。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、(1)の①～③までに該当する場合は、おおむね 1ha 以上とすること。</p> <p>③ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 60%とすること。</p> <p>② 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を 300%とすることができる。</p>

準 住 居 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 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、又は立地が見込まれる区域。</p> <p>② 住環境上支障のない自動車関連施設等が相当数混在し、前項の区域と一体と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。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 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、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 60%とすること。</p> <p>② 鉄道駅周辺等の住宅地として高度利用を図るべき区域で、道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を 300%とすることができる。</p>

田 園 住 居 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、農業用施設等が立地する区域。</p> <p>② 既存住宅地又は計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている区域。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、一団として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後低層住居専用地域等の指定が見込まれる場合はこの限りでない。</p> <p>③ 必要に応じて、高度地区、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 農業用施設等の規模を勘案しながら、原則として、容積率は 50%、60%、80%又は 100%、建蔽率は 30%、40%又は 50%とすること。</p> <p>② 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区域は、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、適正な営農環境を形成する観点から、容積率を 150%又は 200%、建蔽率を 60%とすることができる。</p> <p>③ 高い容積率を指定するものについては、敷地の細分化を防止するため、原則として敷地面積の最低限度を定めること。</p> <p>④ 外壁の後退距離、敷地面積の最低限度を定めるよう努めること。</p> <p>⑤ 建築物の高さの限度は原則として 10m とすること。ただし、指定区域内に相当数の農業用施設等がある等、地区計画等により住環境の保護を図りつつ、営農環境を形成することが必要な場合は、12m とすることができる。</p>

近 隣 商 業 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 住宅地内の近隣住区核として、近隣住民の日常生活利便施設が集積している、又は地区計画等により計画的に利便施設の集積を誘導する区域。</p> <p>② 主要幹線道路、幹線道路沿道の商店街、又は鉄道駅の周辺等で、相当数の日常生活利便施設、業務施設が集積している、又は集積を図るべき区域。</p> <p>③ 商業地域に隣接し、主に日常生活利便施設、業務施設が集積している区域。</p> <p>④ 道路、下水道等の基盤施設が既に十分整備されている主要幹線道路、幹線道路沿道で、周辺環境との調和を図る必要のある商業地。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又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。</p> <p>④ 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（当該施設が現に集積しつつある区域又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。</p> <p>⑤ 準防火地域を併せて指定すること。</p> <p>⑥ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 80%とすること。</p> <p>② 中心商業地、鉄道駅周辺等又は市街地再開発事業区域等、高度な商業施設の集積が必要で、公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を 300%とすることができる。</p> <p>③ 前項に掲げた区域のうち、特に高度利用を図るべき区域については、容積率を 400%とすることができる。</p>

商 業 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 中核都市の都心、副都心で、商業・娯楽・業務地として高度な土地利用を図るべき区域。</p> <p>② 中核都市の地域商業核として、地区を超える範囲の広域的な商業・娯楽・業務地としての施設の集積を図るべき区域。</p> <p>③ 地方都市の駅前又は主要幹線道路、幹線道路沿道等、既に中心商業地として、商業・娯楽・業務施設の集積が図られている区域。</p> <p>④ 道路、下水道等の基盤施設が既に十分整備されている主要幹線道路、幹線道路沿道で、大規模集客施設が立地している、又は立地を図るべき区域。</p> <p>⑤ 温泉地等の観光地で、商業・娯楽施設の集積が図られている区域。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 原則として、住居専用地域、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ない。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又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。</p> <p>④ 路線式に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に当該施設の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。</p> <p>⑤ 準防火地域を併せて定めること。また、600%以上の容積率を指定する場合は防火地域を併せて定めること。</p> <p>⑥ 必要に応じて、地区計画等を併せて定めること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 400%とすること。</p> <p>② 周辺環境の保護を図る必要がある場合、又は地方都市等において高度利用を必要としない場合等は、容積率を 200%又は 300%とすることができる。</p> <p>③ 中核都市で、街区周辺道路（容積率を 600%以上とする場合は、原則として、幅員 22m以上の道路）が整備済み又は整備が確実で、商業地として高度な集積を図る必要のある区域については、容積率を 500%又は 600%とすることができる。</p> <p>④ 大都市の都心又は副都心で、上記③に該当し、特に高度な集積を図る必要のある区域については、容積率を 700%又は 800%とすることができる。</p> <p>⑤ 900%以上の高容積率は、特定の大都市の都心で、上記③に該当し、都心機能の集積を図るべき区域で、特に必要がある場合にのみ定めることができる。</p>

準 工 業 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 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、又は開発が確実な区域。</p> <p>② 主要幹線道路、交通量の多い幹線道路沿道で、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、又は立地することが適当な区域。</p> <p>③ 環境上支障のない工場等が立地している区域で、相当数の住宅等が混在しており、当面土地利用の純化が見込まれない区域。</p> <p>④ 鉄道の操車場、貨物駅、車両基地、車両修繕施設等が立地する区域。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 原則として、第一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ない。</p> <p>② おおむね 5ha 以上の規模とすること。ただし、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ない。</p> <p>③ (1)の③に該当する場合は、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。</p> <p>④ 路線式に指定する場合は、間口に占める工業・流通・業務施設等の割合がおおむね 50%以上であること。</p> <p>⑤ 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。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 60%とすること。</p> <p>② 道路等の必要な公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域で、特に高度な土地利用を図る必要のある区域については容積率を 300%とすることができる。</p>

工 業 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 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等、工業関連施設の立地が相当数見込まれる区域。</p> <p>② 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が立地していたり、又は住宅や店舗等が混在している区域で、これらを排除することが困難又は不適当な区域。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 原則として、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ない。</p> <p>② おおむね 10ha 以上の規模とすること。</p> <p>③ 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。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 60%とすること。</p>

工 業 専 用 地 域	
(1) 用途地域の選定	<p>① 計画的に開発された工業団地で、住宅等の排除が必要な区域。</p> <p>② 相当規模の既存工業地で住宅等の排除が必要な区域。</p> <p>③ 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、道路等の整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を工業専用地域とすることができる。</p> <p>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。</p>
(2) 配置・規模等	<p>① 原則として、準工業地域、工業地域以外には接しないこと。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環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。</p> <p>② おおむね 20ha 以上の規模とすること。</p>
(3) 形態規制等	<p>① 原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 60%とすること。</p> <p>② 計画的に開発された工業団地で、適正な空地を確保する必要がある場合は建ぺい率を 30%、40%又は 50%とすることができる。</p>