

深川都市計画用途地域指定基準

(平成22年12月改定)

深川都市計画用途地域指定基準

第1 基本方針

1 目的

この基準は、都市における望ましい姿を実現するため、用途地域制度の活用により、良好な市街地の環境の保護及び育成を図り、合理的な土地利用と都市の健全な発展を目的とします。

2 指定の方針

用途地域の指定にあたっては、都市計画法第13条第1項並びに同法第15条第3項及び同法第18条の2第4項の規定によるほか、深川市総合計画等の土地利用に係る諸計画との整合について配慮するとともに、「第2 用途地域指定基準」を基本とします。

第2 用途地域指定基準

1 第一種低層住居専用地域

(1) 用途地域の選定

ア 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。

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。

(2) 配置・規模等

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。ただし、地形的な条件若しくは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。

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。

ウ 概ね10ha以上の規模とする。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は、この限りでない。

エ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

ア 原則として、容積率は60%、建ぺい率は40%とする。

イ 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については、容積率を80%、建ぺい率を50%とすることができる。

イ 建築物の高さの限度は、10mとする。

2 第二種低層住居専用地域

(1) 用途地域の選定

ア 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。

イ 計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅と併せて小規模な日用品店舗等に係わる土地利用が予定されている区域。

ウ 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。

エ 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) 配置・規模等

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。ただし、

地形的な条件若しくは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。

- 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。
- ウ (1)のア又はイに該当する場合は、概ね10ha以上の規模とする。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は、この限りでない。
- エ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね30mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- オ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は80%、建ぺい率は50%とする。
- イ 建築物の高さの限度は、10mとする。

3 第一種中高層住居専用地域

(1) 用途地域の選定

- ア 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。
- 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、比較的小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、比較的小規模な店舗等が立地する区域。
- 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、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。

(2) 配置・規模等

- 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。ただし、地形的な条件若しくは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。
- 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。
- ウ 概ね5ha以上の規模とする。ただし、(1)のウ又はエに該当する場合は、この限りでない。
- エ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね30mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- オ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限等

- ア 原則として、容積率は150%、建ぺい率は60%とする。

4 第二種中高層住居専用地域

(1) 用途地域の選定

- ア 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。
- 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- 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、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) 配置・規模等

- 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。ただし、地形的な条件若しくは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。
- 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。
- ウ 概ね5ha以上の規模とする。ただし、(1)のウ又はエに該当する場合は、この限りでない。
- エ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね30mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- オ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。

5 第一種住居地域

(1) 用途地域の選定

- ア 住宅地であって、周辺住宅地の住環境上支障のない比較的大規模な生活利便施設等が立地する区域。
- イ 住宅地内で、近隣住民のための比較的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べき区域。
- ウ 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比較的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。
- エ 住環境上支障のない比較的大規模な施設が相当数混在している住宅地で、当面は住宅地としての土地利用の純化を見込めない区域。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 概ね5ha以上の規模とする。ただし、(1)のア～ウに該当する場合は、この限りでない。
- ウ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね50mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- エ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。

6 第二種住居地域

(1) 用途地域の選定

- ア 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生活利便施設等が立地する区域。
- イ 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べき区域。
- ウ 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。
- エ 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、当面は住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 概ね5ha以上の規模とする。ただし、(1)のア～ウに該当する場合は、この限りでない。
- ウ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね50mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- エ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。

7 準住居地域

(1) 用途地域の選定

- ア 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。
- イ 住環境上支障のない自動車関連施設等が相当数混在している住宅地で、当面は土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 路線的に指定する場合を除き、概ね2ha以上の規模とする。
- ウ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね50mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- エ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。
- イ 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%、建ぺい率を60%とすることができる。
- ウ 主要幹線道路、幹線道路等の沿道等、自動車関連施設等の沿道サービス施設の集積が必要で、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200%、建ぺい率を80%とすることができる。

8 近隣商業地域

(1) 用途地域の選定

- ア 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を集積を誘導する区域。
- イ 主要幹線道路、幹線道路沿道、鉄道駅周辺等で、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。
- ウ 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。
- エ 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。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは緩衝帯の配

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。

- イ 路線的に指定する場合を除き、概ね2ha以上の規模とする。
- ウ 区域に占める商業、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）は、概ね60%以上とする。
- エ 路線的に指定する場合の、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）は、概ね60%以上とする。
- オ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね50mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- カ 準防火地域を併せて指定する。
- キ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は80%とする。
- イ 中心商業地、鉄道駅周辺、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%、建ぺい率を80%とすることができる。

9 商業地域

(1) 用途地域の選定

- ア 主要幹線道路、幹線道路沿道、鉄道駅周辺等で、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。
- イ 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。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、住居専用地域、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 路線的に指定する場合を除き、概ね2ha以上の規模とする。
- ウ 区域に占める商業、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）は、概ね70%以上とする。
- エ 路線的に指定する場合の、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）は、概ね70%以上とする。
- オ 路線的に指定する場合は、沿接1宅地に相当する区域を地番界又は道路中心からの距離をもって定め、その範囲は、道路中心線から概ね50mまでの区域とする。ただし、地形的な条件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、1街区単位で定めることができる。
- カ 準防火地域を併せて定める。
- キ 必要に応じて、地区計画等を併せて定める。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は400%とする。

10 準工業地域

(1) 用途地域の選定

- ア 流通業務地、軽工業地等として、既に土地利用が図られている、又は計画的な開発が

確実な区域。

- イ 主要幹線道路、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。
- ウ 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、当面は土地利用の純化が見込まれない区域。
- エ 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。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、低層住居専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 概ね5ha以上の規模とする。ただし、(1)のイに該当する場合又は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。
- ウ (1)のウに該当する場合の、区域に占める工業、流通、業務施設等の割合は、概ね50%以上とする。
- エ 路線的に指定する場合の、間口に占める工業、流通、業務施設等の割合は、概ね50%以上とする。
- オ 路線的に指定する場合は、沿接1街区に相当する区域を地形又は地物をもって定める。ただし、地形的な条件若しくは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。
- 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。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。

1.1 工業地域

(1) 用途地域の選定

- ア 計画的に開発された工業団地で、工業専用地域で建築できない従業員宿舍等、工業関連施設の立地が相当数見込まれる区域。
- イ 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る、又は住宅、店舗等が混在している区域で、これらの立地を制限することが困難又は不適当な区域。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、住居専用地域には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 概ね10ha以上の規模とする。
- 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。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。

1.2 工業専用地域

(1) 用途地域の選定

- ア 計画的に開発された工業団地で、住宅等の立地を制限すべき区域。
- イ 相当規模の既存工業地で、住宅等の立地を制限すべき区域。

(2) 配置・規模等

- ア 原則として、準工業地域、工業地域以外には接しない。ただし、地形的な条件若しくは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。
- イ 概ね20ha以上の規模とする。

(3) 形態制限

- ア 原則として、容積率は200%、建ぺい率は60%とする。