

## 金沢市用途地域設定基準の見直しについて

### 序章 金沢市用途地域設定基準について

#### 1. 金沢市用途地域設定基準作成の経緯

平成 10 年 11 月施行の都市計画法の一部改正により、用途地域に関する都市計画決定等が県知事から市に委譲されるとともに、特別用途地区に関しては地域の特性や実情に応じ種類や目的を柔軟に定められることになった。また、平成 12 年 4 月施行の地方分権一括法により地方分権がさらに推進され、本市においても市独自の用途地域設定基準を設けることで、金沢の特性を生かしたまちづくりを更に推進することとした。

このようなことから、本市は平成 6 年 4 月に作成された石川県用途地域設定基準を本市の特性を考慮した一部改正を行い、平成 12 年に金沢市用途地域設定基準（用途地域設定に係わる基本方針、用途地域設定技術基準）として作成した。しかし、前回策定時から 7 年が経過しており、今回、平成 14 年 7 月及び平成 18 年 5 月の建築基準法の改正、また、社会・経済情勢の変化に伴う土地利用状況の変化等を受け、本用途地域設定基準の部分改訂を行うものである。

#### 2. 金沢市用途地域設定基準の取り扱い

今回の金沢市用途地域設定基準改訂は、基本的には平成 12 年金沢市用途地域設定基準を踏襲し、その一部に建築基準法の改正及び社会・経済情勢に対する項目を設けたものである。

また、この金沢市用途地域設定基準の取り扱いについては、原則として、今後新たに指定、または変更する場合に適用するものとする。

### 第 1 章 用途地域に係わる基本方針

#### 1. 用途地域の設定方針

##### (1) 設定の目的

都市の将来像を想定した上で、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るため、住居、商業及び工業の用途を適切に配分し、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定する。

これにより、都市全体にわたる都市機能配置及び密度構成を勘案して市街地の土地利用の基本的枠組みを明らかにし、都市施設及び市街地開発事業との有機的な関連の下に、適正かつ合理的な土地利用の実現に資することを目的とする。

##### (2) 設定の基本となる計画

県及び金沢市の総合計画等（金沢世界都市構想等）の上位計画、都市計画区域の整備・開発又は保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に示される金沢都市計画都市全体にわたる土地利用等の方針及び金沢市の都市計画に関する基本的な方針（金沢市都市計画マスタープラン）に示される各地域の市街地像を基本に定める。

##### (3) 設定の基本方針

住宅地、商業地、工業地等の配置及び密度について、土地利用の現況及び動向を踏まえ、以下の基本事項に従って定める。

###### 機能的な都市空間の構成

- ・将来の人口、産業等の規模に応じて住居、商業、工業等の用途ごとに必要な空間を確保する。
  - ・幹線道路及び鉄道のネットワーク、その他の主要な公共施設と連携して、有機的に住宅地、商業地、工業地の配置及び密度の配分を行い、機能的な都市活動の展開及び都市環境の形成を図る。
  - ・都市活動に伴う環境負荷の軽減を考慮し、適切な都市の空間構成が図られるよう配慮する。
- ###### 美しくうまいのある都市空間の形成
- ・地形、歴史、伝統、文化に根ざした都市空間に配慮し、都市にうまいとやすらぎを与える緑の保全と育成、伝統的な建築物の保全等、良好な街並みの形成を図る。

##### (4) 住宅地の形成

- ・居住水準の向上に配慮し、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地密度、鉄道駅等からの距離との相関、良好な居住環境の形成に配慮した密度構成に従い、住宅地の形成を図る。
- ・中心市街地及びその周辺市街地においては、商業施設、生活利便施設等と住宅が良好な関係で共存できる居住空間を創る。

##### (5) 商業地の構成

- ・中心商業地、近隣商業地、沿道型商業地等の位置づけに応じ、その相互の有機的関連を考慮した適切な密度構成に従い、商業地の形成を図る。
- ・経済圏、生活圏の広がり及び構造、住宅地との関係並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模、整備の現況及び将来計画を考慮した商業地の形成を図る。
- ・経済社会の国際化、情報化、産業構造の高度化に対応し、事務所空間の確保にも配慮する。

##### (6) 工業地の構成

- ・工業生産活動の増進、公害の発生防止等を勘案しつつ、規模・業種等が適切に配置されるよう工業地の形成を図る。

##### (7) 主要な幹線道路の沿道

- ・当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況並びに環境に配慮して、適切な土地利用の規制・誘導を図るとともに、必要に応じて土地利用の転換を図る。

## 2. 用途地域の選定

### (1) 住宅地

- ・居住環境の悪化をもたらす恐れのある施設の混在を防止し、居住環境を適切に保護するため出来るだけ住居の専用性を高める。
- ・良好な居住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指定する。
- ・土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により公共施設を新たに整備し、計画的に市街化を図る地域は、これらの面的な整備に備え、原則として、第一種低層住居専用地域を暫定的に指定する。
- ・小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する主要な生活道路に面する地域等については、第二種低層住居専用地域を指定する。
- ・良好な住居の環境を有する中高層住居専用地域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指定する。
- ・中高層住宅地で中規模な店舗、事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域等については、第二種中高層住居専用地域を指定する。
- ・近隣商業地域などに指定されている旧街道筋等において、店舗等の減少により商業機能が衰退し、住居系としての土地利用が進行している地域等については、第一種住居地域を指定する。
- ・その他の住宅地にあつては、原則として、第一種住居地域を指定し、住居と店舗、事務所等との併存を図りつつ、住居の環境を保護する住宅地については、第二種住居地域を指定する。
- ・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、又は第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として、相互に接して定めない。ただし、特別用途地区等で居住環境に配慮したものは、この限りでない。
- ・住居専用地域を指定する場合は、原則として中環状道路の外側は低層な住居専用地域を基本とし、国道8号以北の犀川・浅野川間は中高層住居専用地域を標準とし、都市型居住の推進を図る。
- ・良好な自然環境が多く残る丘陵部等に位置する住宅地は、低く抑えた建ぺい率や容積率の設定を行う。

### (2) 商業地

- ・広小路～金沢駅間は、中心商業地として、地区計画等を併せて指定することにより整序ある高度利用を図る。また、金沢駅～金沢港は、中心業務地として、地区計画等を併せて指定することにより整序ある高度利用を図る。
- ・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区については、近隣商業地域を指定する。
- ・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については近隣商業地域を指定する。

- ・歴史的背景から既存に町家形式の建築物が多く残り、商業店舗等の立地も見られる旧街道沿線及びそれらに準ずる地区は近隣商業地域を指定し、併せて居住環境を保全するために地区計画や特別用途地区等を定める。

### (3) 工業地

- ・住宅等の混在を排除又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等については、工業専用地域を定める。
- ・住宅等の混在を排除することが困難、又は不相当と認められる工業地のうち、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図る地域については準工業地域を、その他の利便を図る地域については工業地域を指定する。
- ・準工業地域を指定する場合、工業の利便の増進、居住環境の保護などが図れるよう、特別用途地区や地区計画等を併せて定める。
- ・準工業地域を指定する場合、郊外における大規模な集客施設の立地を抑制するため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定める。
- ・工業地域を指定する場合、工業施設の立地増進が図られるよう、併せて地区計画や特別用途地区等を定める。

### (4) 幹線道路の沿道等

- ・幹線道路沿道には、原則として住居専用地域を定めない。
- ・幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域のうち適切な用途地域を定める。
- ・上記のうち、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が著しい地域又は著しくなると予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を定める。
- ・広域交通の処理を担う主要幹線道路（国道8号及び外環状道路海側幹線）沿道については、原則として住居系の用途地域を定めない。ただし、地区計画等により戸建て専用住宅等の建築制限を設けた場合、または既に相当数の住宅が立地している場合はこの限りでない。
- ・また、その他の自動車交通量が比較的少ない幹線道路に面する地域のうち、用途の広範な混在を防止し住居と併せて商業等の用に供する地域については、原則として第二種住居地域、加えて自動車修理工場の立地を許容する場合は準住居地域を定める。ただし、背後地の住宅地への影響が大きい場合には、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域を定めることができる。
- ・幹線道路沿道において路線的に指定する場合は、原則として道路に面する1街区とする。また、一定幅をもって定める場合は原則として道路端より概ね40mとする。
- ・幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図れない地域又は図るべきでない地域については、背後の土地利用を勘案して住宅地、商業地、工業地等の市街地として適切な用途地域を定める。

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。ただし、河川、公園等の緩衝帯がある場合は、住居専用地域を定めることができる。

幹線道路の沿道、鉄道沿線の地域については、必要に応じて用途地域を路線的に定めて差し支えない。

新幹線鉄道沿線、自動車専用道路沿道の地域については、原則として、住居系用途地域へのその他の用途地域からの変更又は新たな住居系用途地域の指定は行わない。

#### (5) その他

その他、次に掲げるような特徴を有する市街地については、地域内の建築物の用途及び規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して適切な用途地域を定める。この場合、必要に応じて、地区計画及び特別用途地区等の活用を図る。

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、原則として、住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域のうちから適切な用途地域を定める。

流通業務若しくは自動車修理工場等の沿道サービス施設、又はこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る地域については、原則として、準工業地域を定める。

主として住居の用に供する地域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護し、又は育成すべき地域については、原則として、第一種住居地域又は第二種住居地域のうちから適切な用途地域を定めるとともに、**緩和型の特別用途地区を活用し、地場産業を保護する。**

研究開発機関、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域については、原則として、第二種住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のうちから適切な用途地域を定める。

避暑地、温泉地等で、主として別荘、保養所等の施設の用に供する地域については、原則として、第二種住居地域を定める。

温泉等の観光資源があり、宿泊施設等が立地する地域で、観光地としての利便の増進を図る地域については、原則として、第二種住居地域、又は商業地域のうちから適切な用途地域を定める。

### 3. 特別用途地区指定の考え方

特別用途地区は、用途地域内において特別の目的による土地利用の増進、環境の保護等を図るため、用途規制について、制限を強化したり緩和したりすることにより、当該地区の特別の目的を果たそうとするものである。

用途地域のみでは地区環境の適切な形成・保全のため土地利用の規制・誘導が難しい場合、積極的に特別用途地区を定めるものとする。

平成10年6月の都市計画法改正により、市町村の判断で、特別用途地区の種類や目的を柔軟に定めることができるようになった。これにより本市においては、工業地としての利便の増進、**都心軸における商業業務地を主とした利便の増進を図るとともに、歴史的なまちなみを保全するため、用途緩和により住宅地における金沢町家の多様な活用等を図る。また、地場産業の保護・育成、郊外における大規模集客施設の抑制、流通業務を中心とした事業所施設が集積する地域における遊戯施設・風俗施設の立地規制を図る等**、本市の実状に応じた特別用途地区の指定に積極的に取り組むものとする。以下にその一例を挙げる。

#### (1) 「特別工業地区」

- ・特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便の増進を図りつつこれと調和した住居等の環境の保護を図るため定める地区で、特定の工業の利便の増進に支障を及ぼす恐れのある建築物に係る用途の制限の強化を行い、又は特定の業種の工場等に係る用途の制限の緩和を行う。(特定の工業の利便の増進に支障を及ぼす恐れのある建築物とは、風俗営業店舗、住宅、公害発生型工場、運動施設、店舗等。)
- ・準工業地域において、地域における工業の利便、もしくは住居の環境の保護との調和を図る地区に定める。
- ・幹線道路沿道に指定された準工業地域において、沿道利用の利便と背後地の環境の保護との調和を図る地区に定める。
- ・工業地域において、地域における工業の利便と工業の環境を維持するため、住宅の建築を制限する地区に定める。
- ・準工業地域、工業地域又は工業専用地域において、公害防止又は特定の業種の集 団化・専用化を図るため、工業の業種又は規模を限定する地区に定める。
- ・**住居系用途地域の中で、居住環境の保全を図りながら、古くから生活に密着してきた地場産業の保護・育成を図る地区に定める。**

#### (2) 「大規模集客施設制限地区」

- ・**中心市街地の活性化を図るため、大規模集客施設の立地を制限する内容で、全ての準工業地域において定める。**

#### 4．その他の地域地区、地区計画等の併用指定の考え方

適切な地区環境の形成・保全のため、用途地域を補完することが必要な場合に応じて、高度利用地区、防火地域・準防火地域等その他の地域地区及び地区計画等を併せて定める。

##### (1) 地区環境の総合的誘導

・地区特性を踏まえたきめ細かな市街地環境の形成・保全を図るため、基本となる用途地域に合わせた地区計画等の指定を推進し、土地利用、都市施設、建築物等の調和がとれた市街地形成を誘導する。また、土地地区画整理事業等の面的な開発を行うところは、原則として、地区計画等を併せて定め、より良い環境をつくるものとする。

##### (2) 高度利用の促進と**良好な居住環境及び都市景観の保全・創出**

・都市中心部等において、都市基盤施設が整備された区域又は整備されることが確実な区域で、街区単位での土地の高度利用を図るべき区域については、市街地再開発事業にあわせて高度利用地区、あるいは特定街区の指定を検討する。

・**良好な居住環境及び都市景観の保全・創出を図るため、建築物の高さを誘導する高度地区を指定する。**

##### (3) 市街地の耐火性の向上

・市街地の不燃化を促進し、耐火性を高めることが重要と考えられる中心市街地等の土地の高度利用を図る区域あるいは避難地、避難路周辺等において、地区の実態に応じて防火地域または準防火地域を定める。

・都市防災の観点から必要な幹線道路の沿道については、延焼防止のため防火地域または準防火地域を定める。また、既成市街地の木造建築物密集地については、延焼遅延のため準防火地域を定める。

・伝統環境保存地区等で特にまちなみの保全が必要な地区は、適切な防火対策を施すことにより防火地域または準防火地域の解除ができるものとする。

##### (4) 都市の風致・景観の向上

・都市内の緑を主体とする景観等の保全について、風致地区を定める。**また建築物を主体とする良好な景観の形成・保全を図る区域については、景観地区の指定を検討する。**

・本市の中央部に形成された4本の河岸段丘斜面は良好な自然が多く残り、これを保全するため**特別緑地保全地区**の指定を検討する。

・**地球環境保全の観点より緑化地域の指定を検討する。**

#### 5．用途地域変更の考え方

用途地域の変更は、都市計画基礎調査に基づく一斉見直しによるほか、局部的に変更する場合は、その周辺の土地利用を損なわぬように必要最小限に留めるとともに、以下によるものとする。

(1) 公共施設等地形地物に変更が生じ、用途地域の境界をそれに合わせる事が適当であると判断されるとき。

(2) 道路等の公共施設が新設され、土地利用計画の変更が必要になったとき。

(3) 将来の面的整備を期待して市街化を抑制している地域において、土地地区画整理事業の仮換地指定が終了したとき等、面的整備の実施が確実、あるいは終了したとき。

(4) 市街地再開発事業等の施行により土地利用の変更が必要になったとき。

#### 6．用途地域等の区域界

用途地域の種類ごとの境界及び用途地域内の建ぺい率、容積率等の制限内容の異なる区域の境界は、原則として、道路、鉄道、その他の施設、河川、崖、その他範囲を明示できる地形、地物等により定める。この場合、道路、河川は原則としてその中心線を境界とし、鉄道は軌道（線路）敷界とする。

幹線道路の沿道等に路線的に定める場合は、道路の境界等からの一定距離をもって境界とするが、近くに境界となり得る地形地物があればそれによる。

沿道の路線的な指定においての指定幅を40mまたは20mと設定する場合は、その近接部に境界となり得る地形地物（区画道路、水路等）がある場合には、当該地形地物の中心線を指定位置とする。

第2章 用途地域に係わる設定技術基準

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
第一種低層住居専用地域  良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る、又は保護する地域	既成市街地	(1) 既存の環境良好な低層住宅地で、その環境を保護すべき区域及びその周辺住宅地で今後環境良好な低層住宅地として、その環境の保護を図る必要のある区域。	60	100	原則として適用する。	配置 (1) 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域、又は幹線道路、鉄道、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに斜面緑地等の地形的特徴、歴史的に貴重な寺院の集積等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 規模 (1) 規模（第二種低層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。）は概ね、5ha以上とし、形状は路線的又は不整形な形態とならないようにする。 (2) 低層住居専用地域の一団の区域内で、建蔽率・容積率の異なる複数の地域区分を行う場合の各々の規模は2ha以上とする。 その他 (1) 建蔽率、容積率の緩和等（50/80から60/100等へ）見直す場合は、地区計画等を併せて指定する。 (2) 建築物の高さの限度は、原則として10mとする。ただし、都市内における位置等からみて土地の有効利用を図る区域で、必要な公共施設が整備された区域及び一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等においては12mとすることができる。 (3) 建築物の敷地面積の最低限度を必要に応じて定める場合は、200㎡以下の適切な数値を指定する。 (4) 外壁の後退距離を、土地区画整理事業等面的整備実施地区内等において必要に応じて定める場合は、1m又は、1.5mを指定する。 (5) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
		(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備と同程度に公共施設が整備された区域で、環境良好な低層住宅地の形成を図るべき区域。	50 60	150	良好な住居の環境を有する低層住宅地で必要な公共施設が整備され、低層住宅地として土地の有効利用を図る必要のある区域及び一体的・計画的に整備された低層集合住宅地に適用できる。	
	新市街地	(1) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備が実施された区域、又はその実施が確実な区域及びそれと同程度に公共施設が整備された区域で、環境良好な低層住宅地の形成を図るべき区域。 (2) 今後の面的整備に備えて建築物の建築を極力抑制するため、建蔽率・容積率を低くする必要のある区域。なお、面的整備の進捗に応じて用途地域の見直しを行う。 (暫定的用途地域の取り扱い)	60	100	進行市街地の住宅地に適用する。土地区画整理事業等の面的整備により公共施設が整備された住宅地に適用する。	
			50 60	150	土地区画整理事業等の面的整備により公共施設が整備され、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域及び一体的・計画的に整備される低層集合住宅地に適用できる。	
			50 60	80	土地区画整理事業等の面的整備により公共施設が整備された住宅地のうち、良好な居住環境の形成を図る区域に適用する。	
			40	60	土地区画整理事業等の面的整備により公共施設が整備された住宅地のうち、特に良好な居住環境の形成を図る区域に適用する。	
			30	50	土地区画整理事業等の面的整備に備える区域に適用する。 (暫定的用途地域)	

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
第二種低層住居専用地域  低層住宅地としての環境を保護しつつ、住民の利便にも配慮して、独立した小規模店舗等の立地を許容する地域	既成市街地	(1) 既存の環境良好な低層住宅地でその環境を保護すべき区域及びその周辺の住宅地で、今後低層住宅地としてその環境の保護を図る必要のある区域において、主要な生活道路沿いで、低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。 (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備が実施された区域と同程度に公共施設が整備された区域で、環境良好な低層住宅地の形成を図るべき区域において、主要な生活道路沿いで、低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。 (3) 既存の低層住宅地で小規模な日用品販売店舗、飲食店等が混在している区域及び低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。	60	100	原則として適用する。	配置 (1) 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域、又は幹線道路、鉄道、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに斜面緑地等の地形的特徴、歴史的に貴重な寺院の集積等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 規模 (1) 区域の設定は必要最低限とし、その規模(第一種低層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は概ね5ha以上で、不整形な形態とならないようにする。ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。 (2) 低層住居専用地域の一団の区域内で、建蔽率・容積率の異なる複数の地域区分を行う場合の各々の規模は2ha以上とする。 (3) 路線的に定める場合は、原則として、1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。 その他 (1) 建築物の高さの限度は、原則として10mとする。ただし、都市内の位置等からみて土地の有効利用を図る区域で、必要な公共施設が整備された区域及び一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等においては12mとすることができる。 (2) 建築物の敷地面積の最低限度を必要に応じて定める場合は、200㎡以下の適切な数値を指定する。 (3) 外壁の後退距離を、土地区画整理事業等面的整備実施地区内等において必要に応じて定める場合は、1m又は、1.5mを指定する。 (4) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
			50 60	150	良好な住居の環境を有する低層住宅地で必要な公共施設が整備され、都市内における位置等から見て、低層住宅地としての土地の有効利用を図る必要のある区域及び一体的・計画的に整備された低層集合住宅地で小規模な日用品販売店舗及び飲食店等の立地を許容する区域に適用できる。	
			新市街地	(1) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備が実施された区域、又はその実施が確実な区域及びそれと同程度に公共施設が整備された区域で、環境良好な低層住宅地の形成を図るべき区域において、主要な生活道路沿いで、低層住宅地の良好な環境と調和した小規模な日用品販売店舗、飲食店等の立地を許容する区域。	60	
	50 60	150			土地区画整理事業等の面的整備により公共施設が整備され、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域及び一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等で小規模な日用品販売店舗及び飲食店等の立地を許容する区域に適用できる。	
	50 60	80			土地区画整理事業等の面的整備により公共施設が整備された住宅地のうち良好な居住環境の形成を図り、かつ小規模な日用品販売店舗及び飲食店等の立地を許容する区域に適用する。	

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
第一種中高層住居専用地域	既成市街地	(1) 既に中高層住宅と低層住宅が混在する住宅地のうち専用住宅地として比較的純化されており、良好な居住環境を保護すべき区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域、又は幹線道路、鉄道、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに斜面緑地等の地形的特徴、歴史的に貴重な寺院の集積等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。  <b>規模</b> (1) 規模(第二種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。原則として概ね5ha以上とし、不整形な形態とならないようにする。ただし、路線的に定める場合は、この限りではない。 (2) 中高層住居専用地域の一団の区域内で、建蔽率・容積率の異なる複数の地域区分を行う場合の各々の規模は概ね2ha以上とする。 (3) 路線的に定める場合は、原則として、1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。  <b>その他</b> (1) 土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。 (2) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
		(2) 既存の低層住宅地で第二種低層住居専用地域では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域で、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、住居の環境を保護する区域又は良好な住宅地の形成を誘導する区域。	50 60	100	第二種低層住居専用地域で立地できない建築物の混在があるが、良好な住居の環境を保護する区域に適用できる。	
		(3) 特に環境良好な中高層住宅で、その環境を保護すべき区域及び今後特に環境良好な中高層住宅地の形成を誘導すべき区域。	50 60	150	環境良好な中高層住宅地で、その環境を保護すべき区域に適用できる。	
	新市街地	(1) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備が実施された区域、又はその実施が確実な区域で、中高層住宅を含む住宅地として、土地の有効利用を図るべき区域。	60	200	原則として適用する。	
		(2) 中高層住宅を主体とする住宅団地の開発計画が具体化している区域。	50 60	150	環境良好な中高層住宅地として、その環境を保護すべき区域に適用できる。	

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
第二種中高層住居専用地域	既成市街地	(1) 既に中高層住宅と低層住宅が混在する住宅地で、良好な居住環境を保護すべき区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域、又は幹線道路、鉄道、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに斜面緑地等の地形的特徴、歴史的に貴重な寺院の集積等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。  <b>規模</b> (1) 規模(第一種中高層住居専用地域と合わせて一団となる場合を含む。)は概ね5ha以上で、不整形な形態とならないようにする。ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。 (2) 中高層住居専用地域の一団の区域内で、建蔽率・容積率の異なる複数の地域区分を行う場合の各々の規模は概ね2ha以上とする。 (3) 路線的に定める場合は、原則として、1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。  <b>その他</b> (1) 土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。 (2) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
		(2) 既存の低層住宅地で第一種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途の混在が見られる区域において、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、良好な住居の環境を保護する区域又は良好な環境の住宅地の形成を誘導する区域。	50 60	100	第一種中高層住居専用地域で立地できない建築物の混在があるが、良好な住居の環境を保護する区域に適用できる。	
		(3) 住居専用地域を通る幹線道路の沿道。	50 60	150	環境良好な中高層住宅地で、その環境を保護すべき区域に適用できる。	
	新市街地	(1) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備が実施された区域、又はその実施が確実な区域で、主として中高層住宅を含む住宅地として、土地の有効利用を図るべき区域。	60	200	原則として適用する。	
		(2) 中高層住宅を主体とする住宅団地の開発計画が具体化している区域。	50 60	150	環境良好な中高層住宅地として、その環境を保護すべき区域に適用できる。	
		(3) 住居専用地域を通る幹線道路沿道				

種 別	地 区 選 定 の 基 準			適 用	配置及び規模等の基準
	指定すべき区域	建蔽率	容積率		
第一種住居地域	(1) 大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、居住環境の保護を図る住宅地の区域。 (2) 住宅地内を通る幹線道路沿い、鉄道沿線の住宅地、又は商業系、工業系用途地域の周辺で主として居住環境を保護する区域。 (3) 第二種中高層住居専用地域では立地できない建築物の混在がみられる既存の住宅地で、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、住居の環境を保護すべき区域。 (4) 店舗、事務所等がある程度混在しているが、居住環境を保護するため、住宅地の環境を阻害する恐れのある大規模な店舗、事務所等の立地を規制すべき区域。 (5) 居住環境の保護を図りつつ、地場産業の立地を許容する住宅地の区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として幹線道路の沿道で騒音が著しい区域、著しくなることが予想される区域には定めない。また、新幹線、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 ・幹線道路等の構造（掘割式、地下式等）により居住環境の保護に支障がない場合。  <b>規模</b> (1) 規模（第二種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。）は概ね5ha以上で、不整形な形態とならないようにする。ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。 (2) 路線的に定める場合は、原則として次のとおりとする。 ・幹線道路 原則として1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。 ・鉄道 軌道（路線）敷界より概ね40m (3) 容積率を300%に指定する場合は、準防火地域の指定に努める。  <b>その他</b> (1) 土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。 (2) 地場産業を許容する区域については、居住環境の保護の観点から特別工業地区を併せて指定する。 (3) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
既成市街地において住環境を保護するための区域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要のある地域		60	300	商業地の隣接地、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域に適用できる。	
		80	200	既に道路に面して建築物が連なって建ち並んでいる区域、歴史的まちなみ等で建築物の保全・再生が必要な区域、密集市街地で、今後、道路、公園等の基盤整備を行い、建物の更新を促進する区域にあっては、必要に応じて、その他の地域地区、地区計画等との一体的運用を図り、より良好な環境が保全・形成されるよう配慮する。	

種 別	地 区 選 定 の 基 準			適 用	配置及び規模等の基準
	指定すべき区域	建蔽率	容積率		
第二種住居地域	(1) 第一種住居地域では建築することができない用途の混在がみられる既存の住宅地で、用途の混在を防止しつつ、主として住居の環境を保護すべき区域。 (2) 商業地域、工業地域、工業専用地域に接する住宅地で、ある程度用途の混在を認める区域。 (3) 後背地の居住環境を保護する必要のある区域で、次に該当するもの。 ・住宅地内を通る幹線道路沿いで、店舗・サービス施設が立地している区域、又は立地を図るべき区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として新幹線、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 ・幹線道路等の構造（掘割式、地下式等）により居住環境の保護に支障がない場合。  <b>規模</b> (1) 規模（第一種住居地域及び準住居地域と合わせて一団となる場合を含む。）は概ね5ha以上で、不整形な形態とならないようにする。ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。 (2) 路線的に定める場合は、原則として次のとおりとする。 ・幹線道路 原則として1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。  <b>その他</b> (1) 土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。 (2) 容積率を300%に指定する場合は、準防火地域の指定に努める。 (3) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
既成市街地において、ある程度用途の混在を許容しつつ主として居住環境を保護する必要のある地域		60	300	商業地の隣接地、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域に適用できる。	

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用	
準住居地域  沿道の住宅地で、自動車関連施設等の沿道にふさわしい業務施設の立地を許容しつつ、これと調和した居住環境の保護を図る地域	(1) 幹線道路沿いの住宅地で自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設の立地を許容しつつ住居の環境を図る区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として、新幹線、自動車専用道路に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 ・幹線道路等の構造（掘割式、地下式等）により居住環境の保護に支障がない場合。 ・ <b>基本的には、路線的に定める。</b>  <b>規模</b> (1) 規模（第一種住居地域及び第二種住居地域と合わせて一団となる場合を含む。）は概ね5ha以上で、不整形な形態とならないようにする。ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。 (2) 路線的に定める場合は、原則として次のとおりとする。 ・幹線道路 原則として1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。 ・鉄道 軌道（路線）敷界より概ね40m (3) <b>容積率を300%に指定する場合は、準防火地域の指定に努める。</b>  <b>その他</b> (1) <b>土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。</b> (2) 幹線道路沿道で騒音が著しい区域、または著しくなることが予想される区域に定める場合は、地区計画等により戸建て専用住宅の規制に努めるものとする。 (3) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
	(2) 幹線道路沿いの住宅地（住宅の敷地の割合が過半）で自動車関連施設をはじめとする沿道サービスの施設の立地がある程度見られる区域。 (3) 幹線道路沿いに商業集積があるが、近隣商業地域ほどではない区域、又は積極的に商業集積を図らない区域。	60	300	主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域に適用できる。	

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
近隣商業地域  近隣の住宅地の住民に対する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業務の利便の増進を図る地域	既成市街地	(1) 商業地域の周辺にあつて、主として日用品販売店舗等の集積した区域。	80	200	原則として適用する。	<b>規模</b> (1) 一団の規模は概ね2ha以上とする。ただし、商業地域と一体となる場合、又は路線的に定める場合はこの限りではない。また、計画的に開発された住宅団地内、及び開発計画が明確な住宅団地内に設けられるショッピングセンター等については、0.5ha以上とすることができる。 路線的に定める場合は、原則として、1街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね40mとする。  <b>その他</b> (1) 住居専用地域に隣接して定める場合の地域の境界は、隣接する住宅地の環境の保護に配慮し、可能な限り、道路・河川、その他の地形・地物により明確に区分する。ただし、地区計画等又は特別用途地区に指定された部分を除く。 (2) 幹線道路沿いに指定する場合は、背後の住宅地の居住環境の悪化を防ぐため、地区計画等の指定に努める。 (3) 原則として準防火地域を併せて定める。 (4) 商業的土地利用を誘導するため、特に地区計画等の指定に努める。 (5) 旧街道沿い及びそれに準じる区域に指定する場合は、現況の住居系建築物の立地率に考慮し、周辺の住居系用途との調和を図るため、地区計画等又は特別用途地区の指定に努める。 (6) <b>土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。</b> (7) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
		(2) 住宅地に接し、あるいは住宅地内に介在する日用品販売店舗等を主体とする商業施設が集積する区域。 (3) 住宅地内の幹線道路沿いで、商業その他の業務を主体とする沿道サービス施設が立地している、又は立地を図る区域。 (4) 主要駅を除く駅周辺で商業施設を集積を図る区域。 (5) 歴史的背景から既存に町家形式の建築物が多く残り、商業店舗等の立地も見られる旧街道沿線、及びそれに準ずる区域。	80	300	商業地域に隣接する区域、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区域のうち、必要な公共施設が整備された区域に適用できる。	
	新市街地	(1) 地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的整備が実施された住宅地で、ショッピングセンター等日用品販売店舗等の商業施設が立地している区域、又は立地を図る区域。 (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等の開発計画が具体化した区域の中で、日用品販売店舗等の商業施設、又は便利施設等の設置が計画されている区域。	80	200	原則として適用する。	
			80	300	商業地域に隣接する区域、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区域のうち、必要な公共施設が整備された区域に適用できる。	



種 別	地 区 選 定 の 基 準			配置及び規模等の基準
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	
商業地域				
都市中心部その他の区域で、主として商業、業務、娯楽等の施設の集中立地を図るべき地域	(1) 中心市街地で百貨店・専門店等の商業施設、又は官公庁・事務所等の業務施設の集積度の高い区域。	80	400	原則として適用する。
	(2) 卸売団地等の流通業務施設が集中立地する区域、集中立地を図るべき区域。	80	200 300	土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保護するため高度利用を図ることが不適当な区域に適用できる。
	(3) 娯楽・飲食店街等のサービス施設が集中立地する区域、集中立地を図るべき区域。もしくは、郊外地域の拠点として、娯楽施設等の立地を図るべき区域。	80	500	都市機能が高度に集中して、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区域に適用できる。
	(4) 計画的に都市基盤整備を行った郊外の拠点的な地区で、都市計画道路金沢駅・港線沿線、その他高度利用を踏まえた商業・業務施設の立地を図る区域。	80	600	都市機能が高度に集中して、土地の高度利用を図るべき区域のうち、原則として各街区が幅員 22m以上の道路に面する区域に適用できる。ただし、都心軸・主要駅(金沢駅)周辺・市街地再開発事業地はこの限りではない。
	(5) 商業・業務を中心とする市街地再開発事業等の整備計画が具体化している区域。	80	700	上記に該当する中心市街地で特に必要な区域に適用できる。
<b>配置</b> (1) 原則として住居専用地域に接して定めない。ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地又は地区計画等により確保される緑地帯並びに斜面緑地等の地形的特徴、歴史的に貴重な寺院の集積等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・接する住居専用地域が、長町武家屋敷等歴史的に貴重で特別な区域である場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。  <b>規模</b> (1) 一団の規模は概ね 2 ha 以上とする。ただし、近隣商業地域と一体となる場合はこの限りではない。 (2) また、商業圏勢等を勘案した適正な規模とし、過大とならないよう定める。  <b>その他</b> (1) 原則として、準防火地域又は防火地域を併せて定める。特に容積率が 500%以上の区域に関しては、防火地域を併せて定める。 (2) 商業的土地利用の誘導及び利便の増進を図るため、特に地区計画の指定に努める。 <b>(3) 土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。</b> <b>(4) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。</b>				

種 別	地 区 選 定 の 基 準			配置及び規模等の基準
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	
準工業地域				
環境の悪化をもたらす恐れがない工業の利便の増進を図る地域	(1) 沿道サービス施設(自動車修理工場、ガソリンスタンド等)、流通業務施設等の立地する地区として整備済み、又は整備されることが確実な区域。	60	200	原則として適用する。
	(2) 幹線道路沿いで、工場、沿道サービス施設(自動車修理工場、ガソリンスタンド等) 流通業務施設が立地している、又は立地を図るべき区域。 (3) 既に住宅と工場が混在している区域で、 <b>将来は住宅地に移行するが、当面は現在の土地利用を認める区域。</b> (4) 工場、住宅、商業施設が混在している区域で、当面は現在の土地利用の形態を守る必要のある区域。 (5) 新幹線沿線、自動車専用道路沿道において、住宅地にふさわしくない区域。	60	300	流通業務施設の立地する地区等、土地の高度利用を図るべき区域で、基盤整備済み又は整備されることが確実な区域で、かつ地区計画等により良好な環境の形成、保全を図ることができる区域に適用できる。
<b>規模</b> (1) 一団の規模は概ね 5 ha 以上で、不整形な形態とならないように定める。ただし、路線的に定める場合はこの限りではない。 (2) 路線的に定める場合は、原則として次のとおりとする。 ・幹線道路 原則として 1 街区を指定し、数値的に定める場合は道路端より概ね 40m とする。 ・新幹線・自動車専用道路 境界から概ね 100m (環境基準による)。  <b>その他</b> (1) 幹線道路沿いに指定する場合は、背後の住宅地の居住環境の悪化と当該地の用途混在を防ぐため、地区計画等又は特別用途地区を定める。特に居住環境の保護を図る必要がある場合は、地区計画の指定に努める。 (2) 居住環境を悪化させる恐れのない軽工業系の施設が集中立地することが確実な区域は、地区計画等又は特別用途地区を定める。 <b>(3) 郊外の大規模集客施設を抑制するため、第 1、3 種特別工業地区を除き、大規模集客施設制限地区を定める。</b> (4) 容積率を 300%に指定する場合は、準防火地域の指定に努める。 (5) 地域の境界は、周辺の住宅地に及ぼす環境の影響を配慮し、可能な限り、道路、鉄道、河川、水路、その他の地形、地物により明確に区分する。 <b>(6) 土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。</b> <b>(7) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。</b>				

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
工業地域  住宅等の混在を排除することが困難、又は不適当と認められる区域で主として工業の利便の増進を図る地域	既成市街地	(1) 用途の混在等からみて、工業専用地域とすることが不適当な区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として、住居専用地域に接して定めない。ただし以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地、又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような工業施設の用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 (2) 地域の境界は、周辺の住宅地に及ぼす環境の影響を配慮し、道路、鉄道、河川、水路、その他の地形、地物により明確に区分する。 (3) 路線的に定めない。  <b>規模</b> (1) 一団の規模は、概ね5ha以上とし、不整形な形態とならないようにする。ただし工業専用地域と一体となる場合、又は既存の大規模な工場が立地している場合はこの限りではない。  <b>その他</b> (1) 住宅と工場が混在している区域において、工場の生産環境の保全、確保を図る必要のある区域にあっては、特別工業地区の指定に努める。 (2) 計画的に開発される工業地については、特に地区計画等又は住宅の建築を制限する特別工業地区の指定に努める。 (3) <b>土地利用の位置づけに応じた高度地区を指定する。</b> (4) 容積率を300%に指定する場合は、準防火地域の指定に努める。 (5) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
		(2) 準工業地域では建築することができない工場が相当立地している区域で、工業の利便の増進を図るべき区域。	60	300	工業地としての土地の高度利用を図るため、基盤整備された区域で、かつ地区計画等により良好な環境の形成、保全が図られる区域に適用できる。	
	新市街地	(3) 住宅等の混在を排除することが困難、又は不適当と認められる工業地で、工業の利便の増進を図るべき区域。	60	200	原則として適用する。	
		(1) 工業地として計画的に開発される区域で、工業専用地域では許容されない建築物の立地も認めることが必要な区域。	60	300	工業地としての土地の高度利用を図るため、基盤整備済み又は整備されることが確実な区域で、かつ地区計画等により良好な環境の形成、保全が図られる区域に適用できる。	

種 別	地 区 選 定 の 基 準				配置及び規模等の基準	
	指定すべき区域	建蔽率	容積率	適 用		
工業専用地域  工場の集積度が高く、住宅の立地を防止すべき地域	既成市街地	(1) 既存の工業地で住宅等の混在を排除し、又は防止すべき区域。	60	200	原則として適用する。	<b>配置</b> (1) 原則として、住居専用地域に接して定めない。ただし以下の場合はこの限りではない。 ・都市施設である公園、緑地、又は地区計画等により確保される緑地帯並びに地形等が緩衝的な役割を果たし、居住環境に支障がない場合。 ・地区計画等又は特別用途地区により、居住環境に支障がないような工業施設の用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。 (2) 地域の境界は、周辺の住宅地に及ぼす環境の影響を配慮し、道路、鉄道、河川、水路、その他の地形、地物により明確に区分する。 (3) 路線的に定めない。  <b>規模</b> (1) 一団の規模は、概ね10ha以上で、不整形な形態とならないようにする。ただし工業地域と一体となる場合はこの限りではない。  <b>その他</b> (1) 公害防止上の観点から、必要に応じて特別工業地区を指定する。 (2) 計画的に整備された工業地については、特に地区計画等の指定に努める。 (3) 容積率を300%に指定する場合は、準防火地域の指定に努める。 (4) 用途等の不適格建築物の割合は、5%未満とする。
		(2) 工業地として計画的に整備された区域で、住宅等の混在を防止する区域。	60	300	良好な工業地として、基盤整備された区域で、特に土地の高度利用を図る必要がある区域に適用できる。	
	新市街地	(1) 内陸部の工業団地及び臨海部の工業用埋立地で工業地として計画的に整備された区域、整備されることが確実な区域。	60	200	原則として適用する。	
		(2) 工業団地の開発計画が具体化し、工業地として新たに計画的に整備を図るべき区域。 (3) 今後の面的整備に備えて建築物の建築を極力抑制するため、建ぺい率を低くする必要のある区域。なお、面的整備の進捗に応じて用途地域の見直しを行う。 (暫定的用途地域の取り扱い)	60	300	良好な工業地として、基盤整備済み又は整備されることが確実な区域で、特に土地の高度利用を図る必要がある区域に適用できる。	
		30	200	工業団地として開発計画が具体化している区域、又は工業系の土地利用を目的とした土地地区画整理事業等の面的整備に備える区域等に適用する。(暫定的用途地域)		

幹線道路沿道等の設定基準（追記1）

種 別	地 区 選 定 の 基 準
幹線道路沿道等の用途地域 ・新幹線 ・自動車専用道路 ・主要幹線道路 ・幹線道路 ・補助幹線道路	<p>(1) 新幹線、自動車専用道路沿線 ・原則として非住居系の用途地域を指定する。 ただし、既に住居系の用途地域が指定され良好な住宅地を形成している地域については、現行のままとすることができる。</p> <p>(2) 都市間幹線道路沿線（国道8号、外環状道路） ・国道8号および外環状道路海側幹線は、原則として準工業地域を定める。 この場合、住宅の立地を制限する特別工業地区や地区計画等の併用指定に努めるものとする。 ただし、既に住居系の用途地域が指定され良好な住宅地を形成している地域については、現行のままとすることができる。 ・外環状道路山側幹線は、沿道周辺に既に良好な居住環境が形成されており、また丘陵地として良好な自然が多く残るため、準住居地域を指定する。 ただし、幹線道路としての環境を考慮し、戸建て専用住宅の建築を制限する地区計画等の併用指定に努めるものとする。</p> <p>(3) 都市内幹線道路沿線（内環状道路・中環状道路、放射道路沿線） ・放射道路は、寺町今町線、東山内灘線、金石街道線、専光寺野田線、観音堂上辰巳線、鳴和三日市線、森山有松線、有松高尾線をいう。 ・原則として準住居地域を定める。 この場合、特別用途地区、地区計画等の併用指定に努めるものとする。 ・また、都市内幹線道路のうち、計画車線数が2車線の道路については、原則として第二種住居地域を指定する。</p> <p>(4) 幹線及び補助幹線道路沿線 ・原則として第二種住居地域を指定する。ただし、原則として幅員16m以上に設定する場合とする。 ・また、背後地への影響が大きい場合は、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域を指定することができる。</p>

沿道型用途地域の変更基準（追記2）

街区の一部において沿道型の用途地域が一定幅で設定されている場合で、次のすべての条件に該当するものについては、当該街区の一体的な利用を図るため、街区全体を沿道に設定されている用途地域に変更することができる。	
条 件	<p>街区内において、都市計画マスタープランや地区計画等での方針（土地利用・景観形成等）に合致した事業計画が具体化していること。</p> <p>〔理由〕 街区内の事業計画が具体化することで土地利用や景観形成等の内容が明確となり、当該計画が本市の上位計画や当該地区の方針に合致したものを確認でき、地区に相応しいまちづくりの推進ができるため。 この場合、計画の実効性を検証したうえで計画の担保性を見極めることが必要となる。</p> <p>〔留意点〕 上位計画や当該地区の方針に合致したものを確認する際に、沿道型用途地域の拡大による建物用途の緩和等で、背後地への影響が著しくならないよう、計画建築物を検証することが必要となる。</p> <p>〔一体利用とならない場合〕 現況で街区の過半が沿道型の用途地域の設定であれば、街区全体を同用途地域に変更しなくとも建築できる建物用途が変わるものではない。このため、当該地区においての用途地域の変更はあえて行わないものとする。</p> <p>周囲（背面・側面）に道路等の地形地物があり、街区構成が明確であること。</p> <p>〔理由〕 沿道に指定された用途地域の拡大により、沿道街区全体で一体的かつ有効的な土地利用が図られるようにするため、また、併せて用途地域の境界を明確にするため。</p>
取扱い	建ぺい率・容積率の制限については、変更対象の街区が2ha以下の場合は現況で沿道に指定されている数値とし、2haを超える場合は計画の内容および周辺の状況等により規制の緩和または強化をすることができる。

防火地域、準防火地域の設定基準（追記3）

種 別	地 区 選 定 の 基 準
防火地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域で容積率が500%以上の地区</li> <li>・延焼防止上必要な幹線道路の沿道地区</li> </ul>
準防火地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域、近隣商業地域で、防火地域の指定がされていない地区</li> <li>・第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域で容積率が300%の地区</li> <li>・既成市街地の木造建築物が密集した地区</li> <li>・延焼防止上有効な幹線道路の沿道地区</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・伝統環境保存区域等にあり特にまちなみの保全が必要な地区で適切な防火対策を施す地区は、防火地域、準防火地域の指定を解除することができる。</li> </ul>