

# 市街化調整区域の地区計画策定の運用

令和6年1月1日

高知市都市建設部都市計画課

# 目 次

1	本運用策定の主旨	1
2	高知市市街化調整区域における地区計画運用基準	3

# 1 本運用策定の主旨

## I 背景

我が国の人口は、2004年をピークに2005年からは減少に転じており、人口減少社会・超高齢化社会の到来とともに災害リスク・地球温暖化等の環境問題・インフラの老朽化等への対応など、「持続可能な都市」の構築が求められています。

こうしたなか、本市でも今後の都市像を示した「2011高知市総合計画」の策定とともに「2014高知市都市計画マスタープラン」において、「安全・にぎわい・コンパクト・共生・風情・環境」を都市計画の基本理念として、「南海トラフ地震」に備える安全・安心なまちづくりなど、6つの基本方針を掲げ、持続可能な集約型都市構造を構築するものとなっています。

また、高知県においても都市の既存ストックを有効に活用し「住」「職」「遊」等の様々な都市機能をコンパクトに集積したまちづくりを行い、多くの人々が暮らしやすい都市を目指すこととしています。

一方、国では都市の集中する人口の受け皿として行なわれた市街化調整区域内の大規模な開発行為は一定の役割を果たしたため、平成18年の都市計画法の改正により、人口規模に応じたコンパクトな都市を構築するため、市街化調整区域における大規模開発に対する許可基準が廃止されました。

このようなことから、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、都市計画で定められた地区計画の内容に適合する場合のみ許可されることとなり、地区計画の策定については、開発行為の必要性を総合的に判断できるものではなくなっており、今後、コンパクトなまちづくりに向けた動きはますます加速するものとなっています。

## Ⅱ 目的

本市におけるコンパクトシティーに向けた取り組みについて、本来、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、法令に基づく土地利用規制を適正に運用した無秩序な市街化の抑制とともに、環境及び農林地の保全に留意しつつ、農林業との計画的な調整を図ることが基本となっています。

しかし、平成 23 年の東日本大震災を受け、高知県による南海トラフ地震の被害想定の見直しがおこなわれ、本市ではその多くが長期浸水区域となり、市街化区域においては約 39 パーセントにあたる 1,975ha が浸水区域と想定され、これらの浸水区域には多くの産業が立地しています。

このような状況の中、浸水リスクを回避するため市外への移転や移転を計画する企業が増加するなどの問題が生じています。本市が目指す「持続可能で活力に満ちたまちづくり」のためには、長期浸水区域以外の低・未利用地を有効活用するなど産業の流出を防ぐ対策が求められています。

このようなことから、平成 26 年 3 月に策定し、令和 3 年 12 月に改訂した「2014 高知市都市計画マスタープラン（2021 改訂版）」では、市街化調整区域の土地利用の方針として、「宅地的な造成が行われた区域、地域の活力維持が求められている区域、地域の核となる幹線道路周辺などについては、地区計画制度等の積極的な活用と適切な運用により、新たな産業振興、災害時の活用などの視点から地域の実情や特性に応じた土地利用の検討を進める。」としています。

また、高知県においても、人口減少や少子高齢化の進展、南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対応として、市街化調整区域における地域コミュニティと産業の維持・活性化や事業所等の高台移転を促進させるため、令和 5 年 11 月に「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」（以下、県指針という）が改定されました。

本市においては、県指針を参考にするとともに、高知市都市計画マスタープラン等の方針に基づいた市街化調整区域における地区計画策定の運用基準を定め、適切な運用を図っていきます。

## 2 高知市市街化調整区域における地区計画運用基準

### (目的)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域内における地区計画制度の運用及び当該地区の都市計画の案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に努めるとともに、地域の特性に応じた適正な誘導を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号 以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

### (適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（以下「地区計画」という。）について適用する。

### (基本方針)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、都市計画運用指針（平成12年12月28日建設省都計発第92号）、高知広域都市計画区域マスタープラン及び高知市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）の土地利用方針に基づき行う。

### (適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- (3) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (4) 森林法第25条又は第25条の2に規定する保安林の区域、同法第30条又は第30条の2に規定する保安林予定森林の区域、同法第41条に規定する保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条に規定する保安施設地区に予定された地区
- (5) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条第2項に規定する産業導入地区
- (6) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- (7) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (8) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

- (9) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
  - (10) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域
  - (11) 南海トラフの巨大地震による津波浸水予測区域（平成24年12月10日高知県公表）
  - (12) 洪水浸水想定区域図作成マニュアルに規定する家屋倒壊等氾濫想定区域
  - (13) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第45条第1項の規定により指定された都道府県自然環境保全地域
  - (14) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域
  - (15) 公共事業の計画が予定されている区域
  - (16) 法第11条に規定する都市計画施設のある区域
  - (17) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財その他国、県及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
  - (18) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域
- 2 前項第15号及び第16号の区域において、公の施設が地区計画により整備される場合等は、同項の規定にかかわらず、地区計画の区域に含めることができる。

#### （区域の設定）

第6条 地区計画の区域は、次の各号をいずれも満たすものとする。

- (1) 区域内の敷地については、3建築敷地以上とする。
  - (2) 区域は原則として道路、河川、水路及びその他の施設等の地物又は地形等により、明確にすること。
  - (3) 前号により難しい場合には、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置を考慮し、できる限り区域が明確かつ恒久的になるように計画し、整形となるように努めること。
- 2 前項に定めるもののほか、地区計画の類型に応じて、別表1-1から1-6の内容に適合したものでなければならない。

#### （地区計画の内容）

第7条 地区計画には、地区計画の名称、位置及び面積のほか、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

##### (1) 地区計画の目標

地区計画の目標は、地区の特性を考慮して、次の事項のうち必要なものを定めるものとする。この場合において、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、集落景観等の周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について明らかにするものとする。

- ア 目標とする地区の将来像
- イ 計画的に土地利用を誘導する必要性
- ウ 周辺の土地利用や自然環境への配慮等

(2) 区域の整備，開発及び保全に関する方針

地区計画の整備，開発及び保全に関する方針として，次に掲げる事項を定めるものとする。

ア 土地利用の方針

- (ア) 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方
- (イ) 必要となる調整池や緑地等のあり方
- (ウ) 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策等

イ 地区施設の整備の方針

- (ア) 地区施設の整備の基本的な考え方
- (イ) 地区施設の整備手法や予定される整備時期
- (ウ) その他公共空地等地区に必要な施設等

ウ 建築物等の整備の方針

周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態，意匠等

エ その他地区の整備，開発及び保全の方針

地区整備計画に定めのない事項等

(3) 地区整備計画

地区整備計画には，地区計画の目標を達成するため，次に掲げる事項を定めるものとする。

ア 地区施設の配置及び規模

- (ア) 道路，公園，緑地及び広場の配置及び規模
- (イ) その他公共空地の配置及び規模

イ 建築物等に関する事項（エ）については，既に建築物が立地する一連の地域は，地域の実情に応じた敷地面積の最低限度を検討することができる。また，（カ）から（ケ）までについては，当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。）

- (ア) 建築物等の用途の制限
- (イ) 建築物の容積率の最高限度
- (ウ) 建築物の建蔽率の最高限度
- (エ) 建築物の敷地面積の最低限度
- (オ) 壁面の位置の制限
- (カ) 建築物等の高さの最高限度
- (キ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- (ク) 建築物等の形態又は意匠の制限
- (ケ) 垣又はさくの構造の制限

(地区施設等に関する事項)

第8条 地区施設及び地区計画の区域と接続する施設については，法に基づく技術基準及び高知市の定める開発事業に関する技術基準等に適合していなければならない。

2 地区施設は，地区計画の区域周辺の公共施設の整備に寄与するように計画しなければならない。

#### (地区計画の種類)

第9条 地区計画の種類は、次の各号のいずれかに適合しなければならない。

- (1) 大規模非住居型
- (2) 幹線道路沿道型
- (3) 既存集落沿道型
- (4) 既存集落型
- (5) 産業活用型
- (6) 既存団地型

#### (立地基準及び建築物等に関する事項)

第10条 立地基準及び建築物等に関する事項は、地区計画の種類に応じて、別表1-1から1-6の内容に適合したものでなければならない。

2 建築物については、適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、地区計画の目標に適合した用途としなければならない。

#### (駐車施設の確保)

第11条 地区計画の区域内に立地する建築物等に必要な駐車施設については、地区計画の区域内で確保しなければならない。

#### (上位計画との整合)

第12条 地区計画素案の作成に当たっては、高知広域都市計画区域マスタープラン及び都市計画マスタープランに整合したものでなければならない。

#### (地区計画素案の作成主体)

第13条 地区計画素案は、原則として土地の所有者その他利害関係を有するもの（以下「所有者等」という。）が関係機関との協議の上、作成するものとする。

#### (地区計画素案の提案)

第14条 地区計画素案は、原則として法第21条の2の規定により、所有者等が提案するものとする。

#### (合意形成)

第15条 地区計画素案の作成に当たっては、検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。

2 地区計画素案の内容に関する合意形成については、原則として地区計画の区域の所有者全員及び必要に応じその他地権者の同意を得なければならない（既存団地型を除く）。

(関係機関との協議)

第16条 地区計画素案の作成に当たっては、所有者等が関係機関と協議及び調整を行うものとする。

(事業の実施)

第17条 所有者等は、都市計画に区画形質の変更を伴う地区計画が定められた場合、速やかに地区計画に適合する開発行為の事業に着手するものとする。

2 都市計画に地区計画が定められた日から3年を経過し、かつ、正当な事由等がなく開発行為が行われない場合、都市計画決定の廃止に向けた協議を行うものとする。

(条例による制限の適用)

第18条 地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項は、原則として条例に基づく制限を行うものとする。

(指導又は助言)

第19条 市長は、必要があると認められるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(その他)

第20条 この運用基準に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附 則

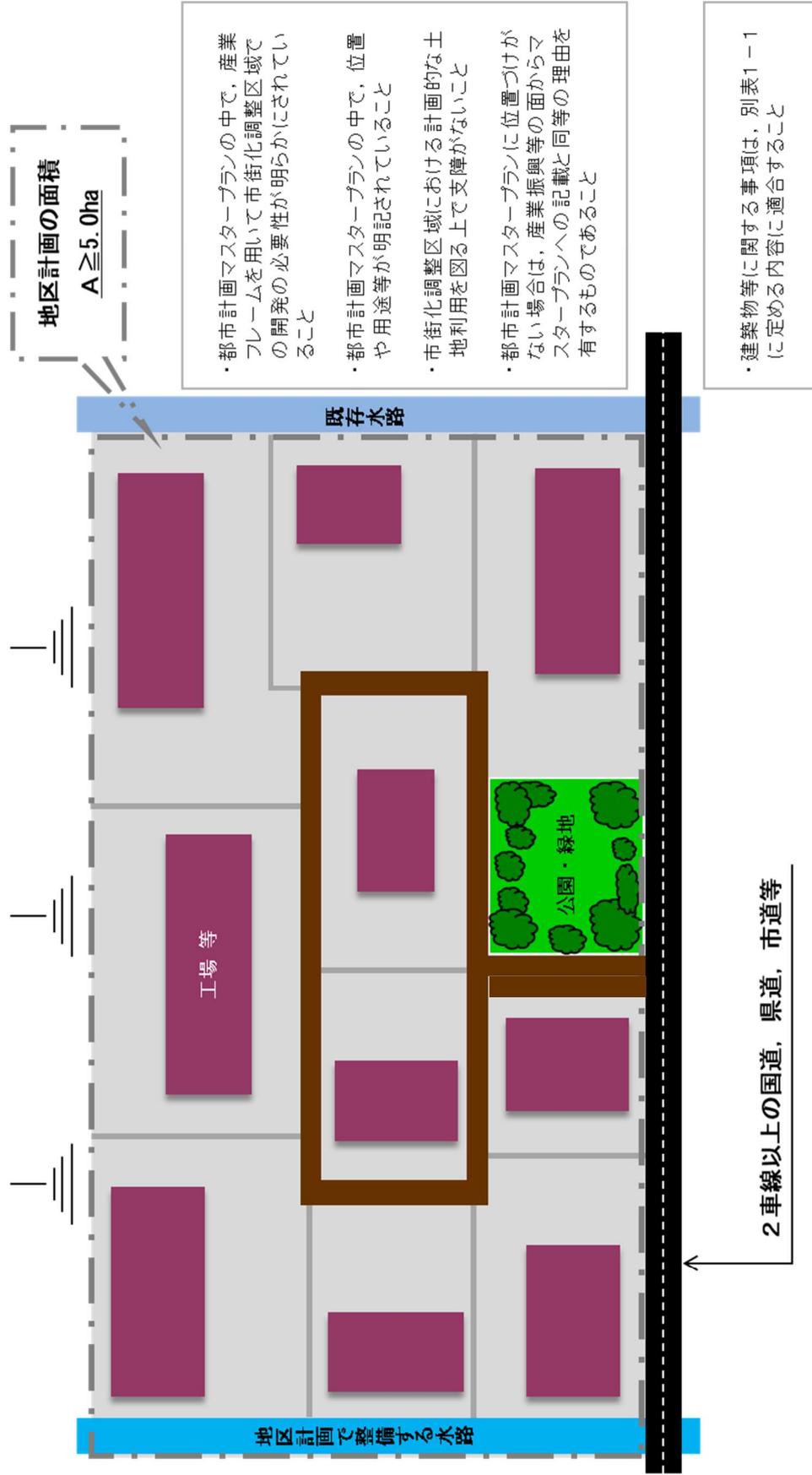
(施行期日)

- 1 この運用基準は、平成26年7月1日から施行する。
- 2 この運用基準は、平成28年4月1日から施行する。
- 3 この運用基準は、平成29年4月1日から施行する。
- 4 この運用基準は、令和3年4月1日から施行する。
- 5 この運用基準は、令和6年1月1日から施行する。

別表 1 - 1

大規模非住居型 (産業の振興に寄与する地区計画)		
目 的	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興や雇用の場を創出するため、自然環境と調和のとれた産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る</li> </ul>	
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること</li> <li>都市計画マスタープランの中で、位置や用途等が明記されていること</li> <li>市街化区域における計画的な土地利用を図る上で支障がないこと</li> <li>都市計画マスタープランに位置づけがない場合は、産業振興等の面からマスタープランへの記載と同等の理由を有するものであること</li> </ul>	
区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積は 5.0ha 以上の一団の土地とする</li> <li>2車線以上の国道，県道，市道等の幹線道路に接続していること</li> </ul>	
建築物等に関する事項	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興や雇用の場を創出するという観点から、産業系用途で制限を行う</li> <li>周辺的环境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する</li> </ul> ※別表 2 「建築物等の用途制限」参照
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	300 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界から 2.0m 以上</li> <li>敷地境界から 1.5m 以上</li> </ul>
	高さの最高限度	必要に応じ定める
	形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じ定める
垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺的环境及び景観との調和が図れるように定めるものとする</li> </ul>	

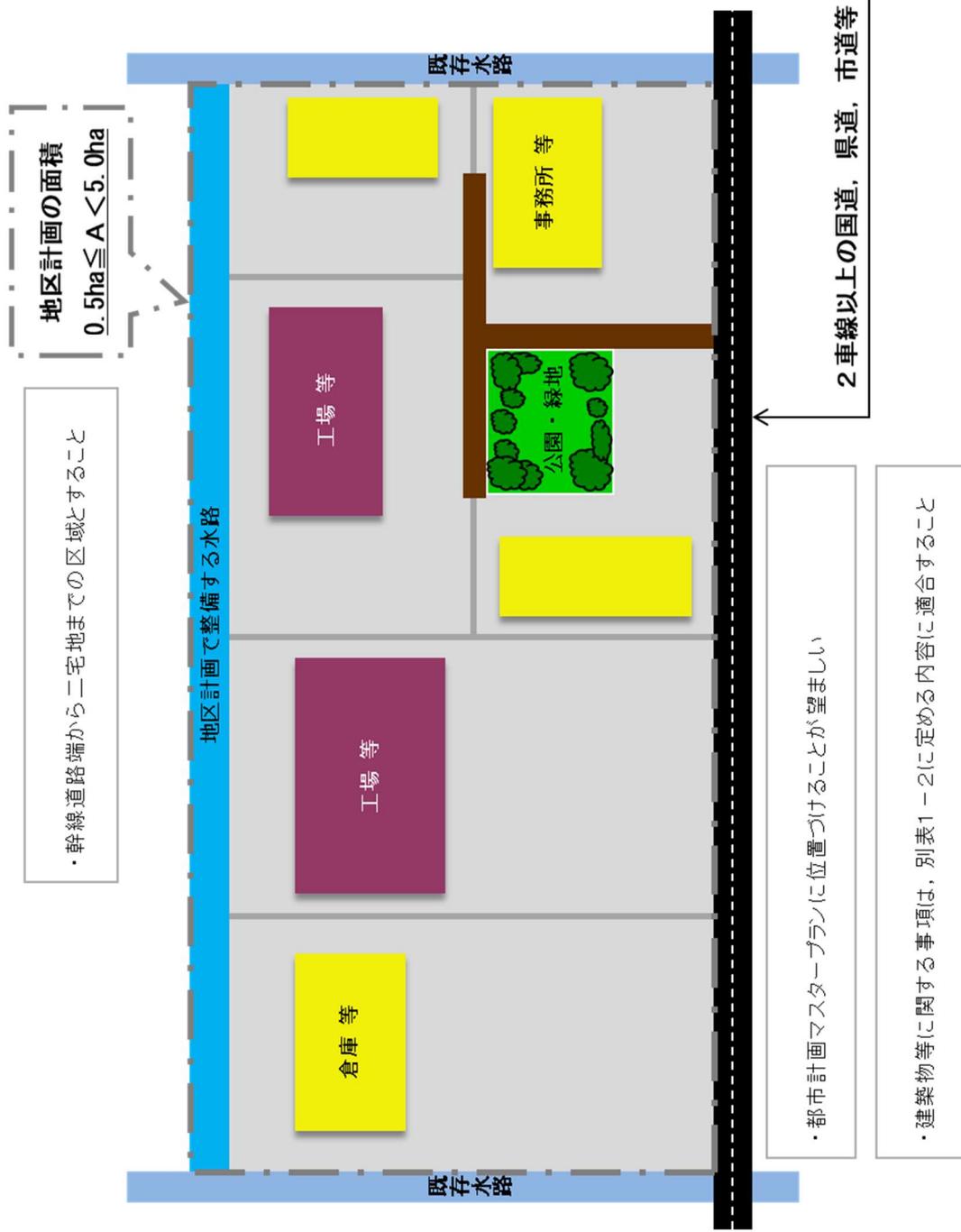
## 1-1 大規模非住居型



別表 1 - 2

幹線道路沿道型 (幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画)		
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、活力ある産業、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を図るとともに地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、産業系の土地利用及び建物の規制誘導を図る</li> </ul>	
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画マスタープランに位置づけることが望ましい</li> </ul>	
区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積は 0.5ha 以上 5.0ha 未満であること</li> <li>・ 2車線以上の国道，県道，市道等の幹線道路に接続していること</li> <li>・ 幹線道路端から二宅地までの区域とすること</li> </ul>	
建築物等に関する事項	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雇用の場を確保し、地域の活力を維持するという観点から、産業系用途で制限を行う</li> <li>・ 建築物の用途は、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものとする</li> </ul> ※別表 2 「建築物等の用途制限」参照
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	300 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路境界から 2.0m 以上</li> <li>・ 敷地境界から 1.5m 以上</li> </ul>
	高さの最高限度	20m
	形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要に応じ定める</li> </ul>
	垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の環境及び景観との調和が図れるように定めるものとする</li> </ul>

## 1-2 幹線道路沿道型



別表 1-3

既存集落沿道型 (既存の集落の活力維持に対応する地区計画)		
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域<sup>※1</sup>で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る</li> </ul>	
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランに位置づけることが望ましい</li> </ul>	
区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積は 0.5ha 以上 3.0ha 未満であること</li> <li>大規模指定集落と同等と判断される区域<sup>※2</sup>が含まれる区域であること</li> <li>市街化区域に近接した区域 (500m以内の区域)、又は拠点区域 (公益施設等) が近隣に立地している区域であること</li> <li>2車線以上の国道、県道、市道等の幹線道路に接続していること</li> </ul>	
建築物等に関する事項	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種低層住居専用地域で建築可能なもの</li> <li>道路から一宅地の区域については、主として地区計画内の居住者等が利用するための店舗、飲食店その他これらに類すものについて、第1種中高層住居専用地域で建築可能なものとする</li> </ul> <p>※別表2「建築物等の用途制限」参照</p>
	容積率の最高限度	100% (幹線道路から一宅地の区域については 200%)
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を検討する)
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界から 1.0m以上</li> <li>敷地境界から 1.0m以上</li> </ul>
	高さの最高限度	10m
	形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じ定める</li> </ul>
	垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の環境及び景観との調和が図れるように定めるものとする</li> </ul>

※1 当該区域内に、1haあたり10戸以上の家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している土地の区域を想定

※2 合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域、又は高知県都市計画法施行条例第2条第2項に規定する既存の集落

### 1-3 既存集落沿道型



別表 1-4

既存集落型 (既存の集落の活力維持に対応する地区計画)		
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模指定集落等とその周辺において、家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域<sup>※3</sup>で、周辺の良い環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る</li> </ul>	
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランに位置づけることが望ましい</li> </ul>	
区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積は 0.5ha 以上 5.0ha 未満であること</li> <li>大規模指定集落と同等と判断される区域<sup>※4</sup>が含まれること</li> <li>原則 6.5m 以上の有効幅員を有する道路に接続していること (ただし、3.0ha 未満の地区計画では、やむを得ないと認められる場合は 5.0m まで引き下げることができる)</li> </ul>	
建築物等に関する事項	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種低層住居専用地域の用途とする</li> <li>地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、法第 34 条第 1 号に規定している用途とし、規模等については市街化調整区域における開発許可制度の許可基準に規定されている内容とする</li> </ul> <p>※別表 2 「建築物等の用途制限」参照</p>
	容積率の最高限度	100%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を検討する)
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界から 1.0m 以上</li> <li>敷地境界から 1.0m 以上</li> </ul>
	高さの最高限度	10m
	形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じ定める</li> </ul>
垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の環境及び景観との調和が図れるように定めるものとする</li> </ul>	

※3 当該区域内に、1ha あたり 10 戸以上の家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している土地の区域を想定

※4 合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域、又は高知県都市計画法施行条例第 2 条第 2 項に規定する既存の集落のうち、旧町村役場若しくはその支所が存していた又は接していた既存の集落

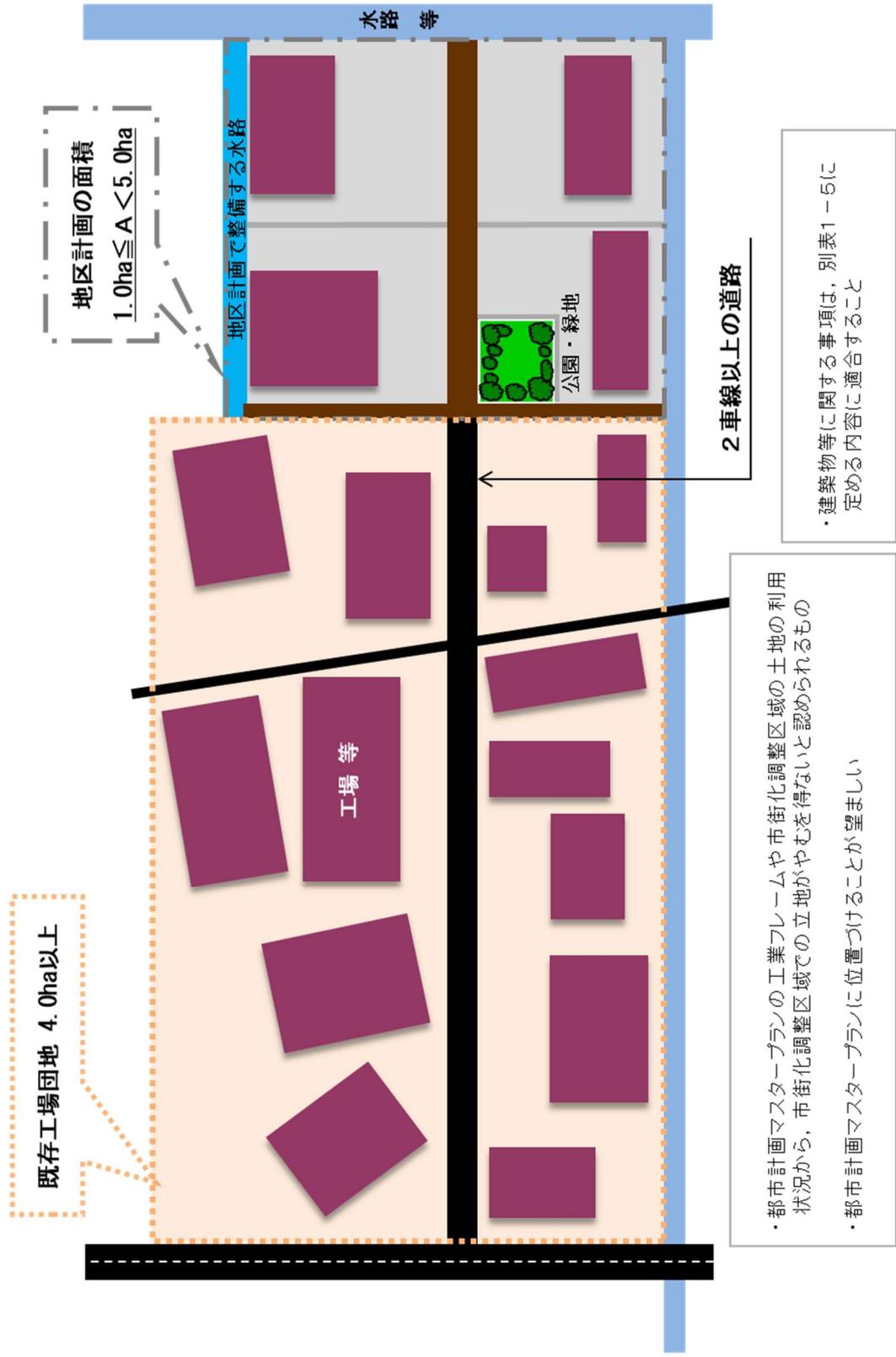
# 1-4 既存集落型



別表 1 - 5

産業活用型 (既存工業団地におけるスプロール防止のための地区計画)		
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業復興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る</li> </ul>	
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画マスタープランの工業フレームや市街化調整区域内の土地の利用状況から、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの</li> <li>都市計画マスタープランに位置づけることが望ましい</li> </ul>	
区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則 4.0ha 以上の市街化調整区域内の工業団地や流通業務団地、又は、それらと同等とみなされるものに隣接する 1.0ha 以上 5.0ha 未満の一団の土地とすること</li> <li>原則 2 車線以上の道路に接続していること (ただし、やむを得ないと認められる場合は、高知県都市計画法施行条例第 5 条に基づく技術基準の既存道路の有効幅員まで引き下げることができる)</li> </ul>	
建築物等に関する事項	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の団地に隣接し、産業復興や雇用の場を確保するという観点から、工業・流通系の用途で制限を行い、日本産業分類の製造業の用途や流通業務施設 (流通業務市街地の整備に関する法律第 5 条第 1 項第 1 号及び第 3 号から第 10 号に該当する施設) での用途を基本とし、周辺の環境や既存の団地に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する</li> </ul>
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	300 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界から 2.0m 以上</li> <li>敷地境界から 1.5m 以上</li> </ul>
	高さの最高限度	20m
	形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じ定める</li> </ul>
	垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の環境及び景観との調和が図れるように定めるものとする</li> </ul>

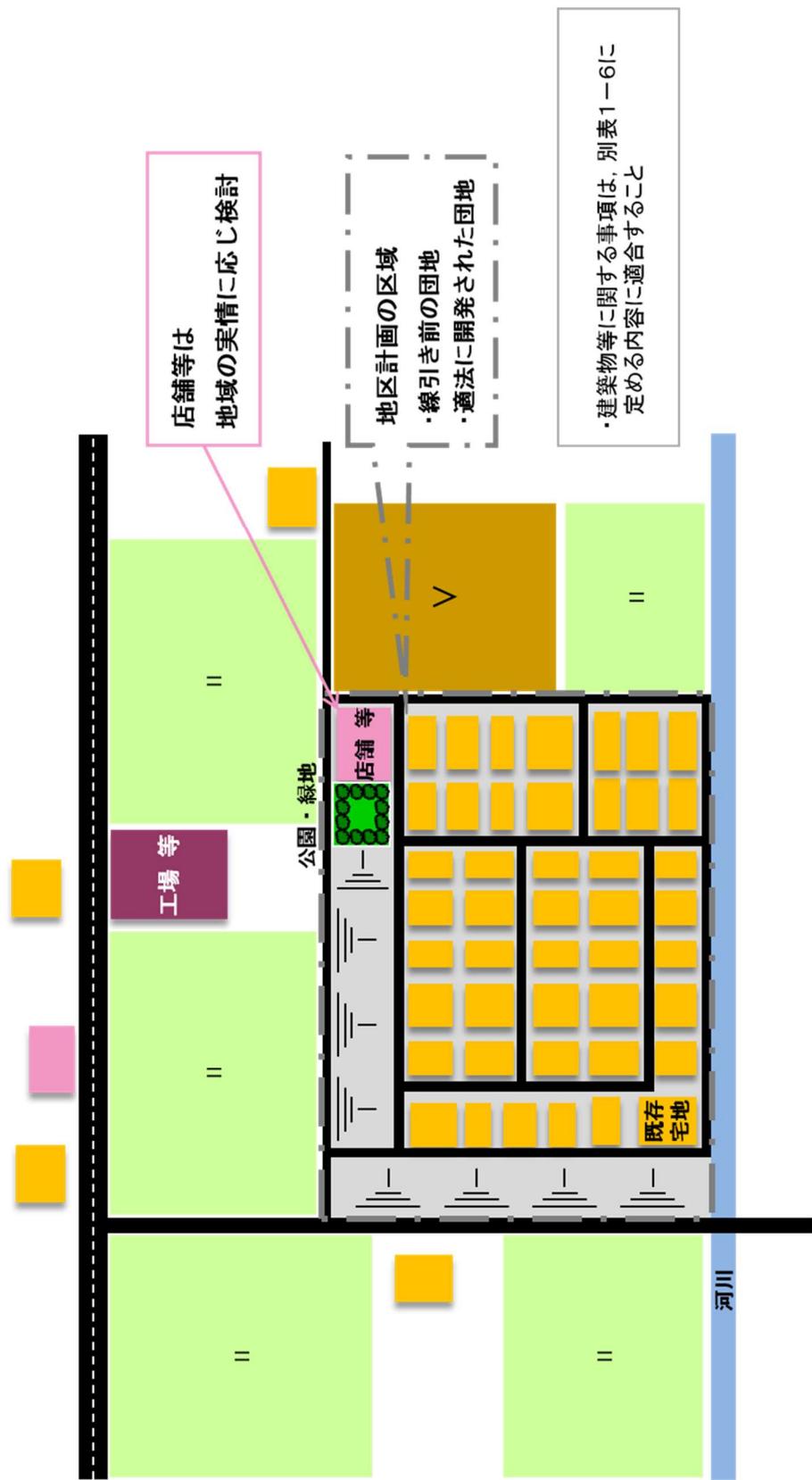
## 1-5 産業活用型



別表 1 - 6

既存団地型 (既存住宅団地等の環境維持に対応する地区計画)		
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な居住の維持，増進を図るため，必要な規制誘導を図る</li> </ul>	
上位計画での位置づけ		
区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域の指定がなされる以前に造成された団地又は指定後において適法に開発された団地の区域であること</li> </ul>	
建築物等に関する事項	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な郊外型の住宅を保全する観点から，現状の用途を基本とすること</li> <li>地区内及び周辺住民が利用するための店舗その他これらに類するものについては，地域の実情に応じた用途とすること</li> </ul>
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界から 1.0m 以上</li> <li>敷地境界から 1.0m 以上</li> </ul>
	高さの最高限度	10m
	形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>健全な都市景観の形成に配慮し，建築物の色彩は，周辺の美観風致を損なわないものとして，形態，意匠の制限について地区計画に定める</li> </ul>
	垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の環境，景観との調和，緑地の現況，地区の特性等を考慮し，生垣を原則として垣，さくの構造について地区計画に定める</li> </ul>

# 1-6 既存団地型



別表2

この表は、各類型において建てられる用途を示したものであるが、地区整備計画における建築物に関する事項を決定する際には、地区計画の目標に適合した用途としなければならない。

建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		大規模 非住居型	幹線道路 沿道型	既存集落 沿道型	既存集落型	産業活用型	既存団地型	備考
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③面積、階数等の制限あり								
住居、共同住宅、寄宿舍、下宿				○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの				○	○			
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	①※1				①日用品販売店舗、喫茶店理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	①※1				
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○					
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○					
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○						
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○						
事業所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○					
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○					
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○					
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○					
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○						
ホテル、旅館		○	○					
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等							
	カラオケボックス等							
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売所等							
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○					
	図書館等	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○			
	病院	○	○					
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	①	①			①600㎡以下
	自動車教習所	○	○					
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○					
	建築物附属自動車車庫 ▲については、建築物の延べ面積の1/2以下、かつ備考欄に記載の制限	○	○	①	①			①600㎡以下1階以下
	倉庫業倉庫	○	○					
	畜舎(15㎡を超えるもの)							
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○					
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○					
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○					
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○					
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○						
	自動車修理工場	○	○					
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○					
	量が少ない施設	○	○					
	量がやや多い施設	○	○					
	量が多い施設	○						
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等								
都市計画法34条第1号に適合した建築物					○			

※1 道路から一宅地の区域において、主として地区計画内の居住者等が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するもの。

※2 別表1-5の用途制限に適合したものとする。

※3 別表1-6の用途制限に適合したものとする。