

## ウ) 工業系用途地域

### 1) 工業地における用途地域指定等に当たって検討すべき事項

- ①建物用途別の分布状況（工業の業種別施設等）
- ②都市施設の整備・配置状況（道路、交通施設、上下水道等）
- ③工場立地法、農村地域工業等導入促進法等による工場適地
- ④隣接用途地域との関係

### 2) 工業地についての用途地域指定等の考え方

工業地の選定に当たっては、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図るとともに、当該都市に求められる工業生産活動に必要な規模を確保することが望ましい。工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。

○主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を促進する地域として、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には、準工業地域を定めることが望ましい。

○工業の利便を増進する地域として、住宅等の混在排除し、またはこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等には、工業専用地域を定めることが望ましい。

○主として工業の利便を増進する地域として、上記以外で工業の利便を図る地域には、工業地域を定めることが望ましい。

### 3) 幹線道路の沿道等における工業系用途地域の指定等の考え方

○幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、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、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、準工業地域（※近隣商業地域又は商業地域もあり）を定めることが望ましい。

### 4) その他の地域における工業系用途地域の指定等の考え方

○研究開発施設、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、その機能に応じて工業系用途地域を定めることが望ましい。（※第二種住居地域を定める場合もあり）

○流通業務施設若しくは自動車修理工場等沿道サービス工場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、準工業地域を定めることが望ましい。

○都市施設のうち汚物処理場、ごみ焼却場その他の廃棄物処理施設及び熱供給施設が立地する地域について、用途地域を指定し、又は変更する場合には、工業系の用途地域とすることが望ましい。

|                                                                                                                                                                                                               |       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| 準工業地域                                                                                                                                                                                                         |       |     |
| 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域                                                                                                                                                                         |       |     |
| 指定等が考えられる区域                                                                                                                                                                                                   |       |     |
| ①住宅等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる工業地<br>②流通業務施設の集積した区域又は集積することが予想される区域<br>③地場産業の立地する住工混在区域<br>④幹線道路沿道における軽工業、流通業務施設の集積した区域、又は立地の確実な区域及び立地を誘導すべき区域                                                                  |       |     |
| 指定等に当たっての留意事項                                                                                                                                                                                                 |       |     |
| ①住宅等の混在している地区においては、土地利用の現況・動向等を勘案して、将来の土地利用の方向に近づけるべく、特別用途地区、地区計画を定めることが望ましい。<br>②流通業務団地、幹線道路沿道による流通業務施設の整備を図るべき区域には、特別用途地区を定めることが望ましい。<br>③政令指定都市以外で中心市街地活性化基本計画の認定を図る場合には、準工業地域に特別用途地区を併用し大規模な商業施設の立地制限を行う。 |       |     |
| 建ぺい率・容積率等の考え方                                                                                                                                                                                                 |       |     |
| 目標とする市街地像に適合し、工業の利便増進を図る上で適切と考えられる数値を定めることが望ましい。数値設定については、各市町村の実情に応じて適切な組み合わせ方を工夫することが重要であるが、以下に、主な目指すべき市街地像による数値の目安を示しているので参考とされたい。                                                                          |       |     |
| ①主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する区域                                                                                                                                                                            |       |     |
| 建ぺい率                                                                                                                                                                                                          | 容積率   | 摘要欄 |
| 6/10                                                                                                                                                                                                          | 20/10 |     |
|                                                                                                                                                                                                               | 30/10 |     |
|                                                                                                                                                                                                               | 40/10 |     |
| ②特に市街地の密度を低く設定する場合として、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適當な地域等                                                                                                                                       |       |     |
| 建ぺい率                                                                                                                                                                                                          | 容積率   | 摘要欄 |
| 6/10                                                                                                                                                                                                          | 10/10 |     |
|                                                                                                                                                                                                               | 15/10 |     |
| ③特に市街地の密度を高く設定する場合として、土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等                                                                                                                                                          |       |     |
| 建ぺい率                                                                                                                                                                                                          | 容積率   | 摘要欄 |
| 6/10                                                                                                                                                                                                          | 50/10 |     |
| さらに、市街地の密度を高くする場合として、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域における建ぺい率は、下表の数値とすることが考えられる。                                                                                                                                       |       |     |
| 建ぺい率                                                                                                                                                                                                          | 容積率   | 摘要欄 |
| 5/10                                                                                                                                                                                                          | —     |     |
| ④上記①～③において、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等における建ぺい率は、下表の数値によることが考えられる。                                                                                         |       |     |
| 建ぺい率                                                                                                                                                                                                          | 容積率   | 摘要欄 |
| 8/10                                                                                                                                                                                                          | —     |     |