

第二種低層住居専用地域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①低層住宅地でその環境を保護しつつ、独立した小規模な日用品店舗の立地を許容することが適当な区域。

指定等に当たっての留意事項

- ①低層住宅が概ね90%程度の区域を基準として検討する。
- ②規模は、数ヘクタール程度が望ましい。ただし、周辺が住居専用地域若しくは市街化調整区域等で、住環境を保護することが可能である場合は、この限りではない。
- ③幹線道路の沿道で道路交通騒音が、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は、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。
- ④土地利用の状況及び建築物の形状を十分勘案し、建築物の高さの限度、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度について定めることが望ましい。

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、良好な低層住宅地の環境を保護す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第一種低層住居専用地域で示す低層住宅用地に類する場合は、第一種低層住居専用地域の数値に準ずるものと考えられる。

②主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容・誘導する場合

建ぺい率	容積率	摘要欄
6/10	15/10	
	20/10	

建築物の高さの限度	外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度
10m	定めることが望ましい。
12m	

第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域

指定等が考えられる区域

- ①住居専用地域の周辺にあって第二種中高層住居専用地域としては不適格な建築物が混在している区域、または混在しているものの主として住宅地の環境を保護する必要のある区域
- ②住宅地を貫通する補助幹線道路の沿道又は駅、商業地、工業地の周辺にあって、住居専用地域のみの用途を規制することが困難であり、中規模の工場、マージャン屋、カラオケボックス等のほか大規模な店舗や事務所の立地規制を図ることが住環境の保護の観点から必要な区域
- ③官公署、銀行、病院、商店、研究所等の混在する区域で、主として住宅地の環境を保護する必要のある区域
- ④計画的住宅団地内の住区サービス施設用地の区域

指定等に当たっての留意事項

- ①将来のあるべき都市像、土地利用構想に基づき、適切かつ程度な規模とすることが望ましい。
- ②幹線道路の沿道で道路交通騒音が、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は、新規設定または他用途からの変更を行わないことが望ましい。

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、住宅地の環境を保護す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住居の環境を保護する区域

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当な地域等

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	—	

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と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	—	

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の業務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中心とする内容とする店舗等の立地を図る地域

②隣接する住宅地との境界の調和を図る必要がある商業地等

③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

指定等に当たっての留意事項

①近隣商業地域についても、特に低層住居専用地域とは、地形地物で区分することが望ましい。

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、商業・業務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の業務の利便の増進を図る区域

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当な地域等

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と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	—	