

山口市用途地域等見直し基本方針及び指定基準

平成26年8月

山 口 市

目 次

第1章 背景と目的

- 1. 策定の背景と目的…………… 1
- 2. 位置付け…………… 1

第2章 現況と課題

- 1. 本市の土地利用の現況と課題…………… 2
 - (1) 用途地域における現況と課題…………… 2
 - (2) 用途地域を指定していない区域における現況と課題…………… 3

第3章 基本方針

- 1. 土地利用の基本方針…………… 4
- 2. 用途地域の指定方針…………… 5
 - (1) 用途地域に関する都市計画の基本的な考え方…………… 5
 - (2) 市街地類型ごとの用途地域の指定の考え方…………… 5
- 3. その他の地域地区の指定方針…………… 8
 - (1) 特別用途地区…………… 8
 - (2) 防火地域及び準防火地域…………… 8
 - (3) 特定用途制限地域…………… 8
 - (4) その他の地域地区…………… 8
- 4. 用途地域等の区域等の設定に関する基本的事項…………… 8
 - (1) 区域の境界線等…………… 8
 - (2) 路線式指定の区域…………… 9
- 5. 用途地域等の見直しについて…………… 9
 - (1) 見直しの考え方…………… 9
 - (2) 見直しの時期…………… 10
 - (3) 見直しの留意点…………… 10

第4章 用途地域指定基準

- 1. 第一種低層住居専用地域…………… 11
- 2. 第二種低層住居専用地域…………… 12
- 3. 第一種中高層住居専用地域…………… 13
- 4. 第二種中高層住居専用地域…………… 14
- 5. 第一種住居地域…………… 15
- 6. 第二種住居地域…………… 16
- 7. 準住居地域…………… 17

8. 近隣商業地域	18
9. 商業地域	19
10. 準工業地域	20
11. 工業地域	21
12. 工業専用地域	22

【巻末資料】 山口市用途地域等見直し指定基準 用語解説

第1章 背景と目的

1. 策定の背景と目的

本市では、平成17年の合併に伴い、1つの行政区域の中に4つの都市計画区域が並存する状況となっておりますが、これらは一体の都市として整備、開発及び保全を図るべき区域として、平成24年3月に、1つの都市計画区域として統合されました。

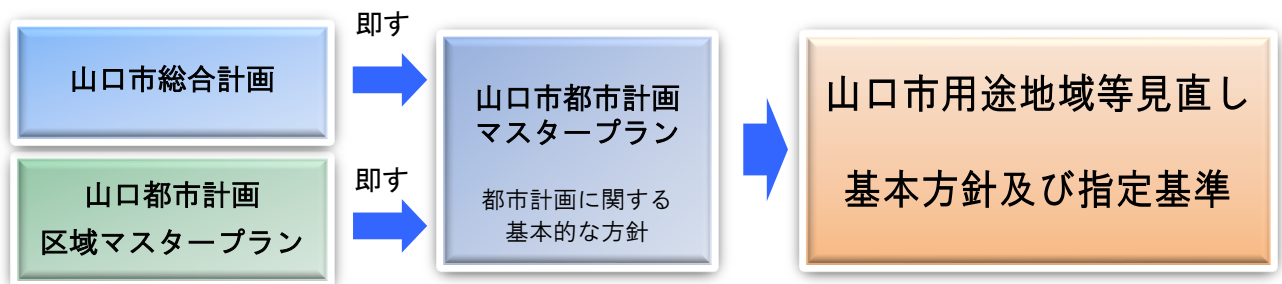
同時に、この新しい都市計画区域における、都市づくりの基本的方針を示す「山口市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」）を策定し、「重層的集約型環境共生都市」を将来都市構造として定めております。

また、平成25年3月には、本市の後期まちづくり計画を策定し、より厳しさを増す社会経済情勢のなか、本市が有する高次都市機能や多様な地域資源、快適な生活環境といった都市としての特性や強みを生かした将来を見据えた本市のまちづくりの道筋を示したところです。

こうしたことを踏まえ、この新たな都市計画区域における適切な土地利用の誘導を推進する上で、統一した方針のもと、上位計画に掲げる将来都市像の実現に向けた土地利用を実現していくために、この度、本市における、用途地域等の見直し基本方針及び指定基準を策定し、その運用を図ろうとするものです。

2. 位置付け

本方針は、「山口都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」）」や「山口市総合計画（以下「市総合計画」）」、「都市計画マスタープラン」等の上位・関連計画との整合を図るとともに、都市計画区域内における土地利用の方針として、以下のよう位置付けます。



第2章 現況と課題

1. 本市の土地利用の現況と課題

(1) 用途地域における現況と課題

1) 都市核の求心力向上

都市計画マスタープランでは、山口都市核・小郡都市核の2つの都市核を中心としたエリアは、高次都市機能の集積を図ることにより求心力や拠点性を高め、にぎわいのある空間の形成を目指すこととして位置付けています。

しかしながら、本市においても他の地方都市と同様に、都心居住人口の減少や未利用地の増加等により、まちなかの空洞化が問題となっています。

まちなかの空洞化とこれ以上の都市機能の拡散を抑制し、快適で魅力的な市街地の形成を目指すため、個々の機能の維持・強化と、まち全体としての調和を図りながら、実態の土地利用状況を踏まえた用途地域の見直しや、特別用途地区、地区計画等の各種制度を活用することにより、地区にふさわしい土地利用の誘導を計画的に進めていく必要があります。

2) 土地利用の変化への対応

商業系用途地域や工業系用途地域を指定した区域であっても、住宅の占める割合が高いなど、社会経済情勢や住宅需要の変化等により、指定用途地域と実際の土地利用との乖離が大きい地区があると考えられます。用途地域の種類の選定及び建ぺい率・容積率の設定にあたっては、現在の本市の実態及び将来目指すべき集約型の都市構造のあり方を踏まえ、それに適した用途地域の指定及び見直しを行っていく必要があります。

3) 低未利用地への対応

市街地縁辺部においては、用途地域内に農地等の低・未利用地が含まれている箇所が見られます。人口の減少等によりさらなる用途地域内の低密度化が進行することから、良好な住環境や都市活動に資する環境を整え、都市機能の向上や定住人口の誘導を進めていく必要があります。

4) 幹線道路沿道における秩序ある土地利用

交通状況の似通った幹線道路の沿道に、様々な用途地域を指定しています。集約型の都市構造を目指す観点を踏まえつつ、土地利用の状況、円滑な道路交通の確保等を勘案して、適切な沿道型用途地域の指定を検討する必要があります。

(2) 用途地域を指定していない区域（以下「白地地域」）における現況と課題

1) 拡大市街地（市街地のスプロール化）の抑制と拠点地域への土地利用誘導

白地地域への市街地の拡大は、道路や下水道などの新たな基盤整備コストの発生や優良農地の減少、環境への負荷など様々な問題を引き起こすことが懸念されており、市街地の無秩序な拡散・拡大を抑制し、既存ストックの有効活用や様々な機能の集積を計画的に誘導することで、まとまりのある環境に配慮した集約型の拠点の形成を行っていくことが必要です。また、都市計画マスタープランにおいて示すように、広域で多様な地域特性を有する本市においては、適正な拠点の配置等により、各拠点がその役割や特性に応じた機能を高め、地域生活利便性の維持・向上を図りつつ、市域全体でバランスのとれた都市機能の集積を促進していくことが必要です。

このため、特定用途制限地域をはじめとして、開発許可基準や、建築形態規制、地区計画などの土地利用制度を効果的に組み合わせることで活用することにより、総合的な土地利用の誘導を進めていく必要があります。

2) 工業・流通業務地の適切な土地利用の誘導

白地地域における大規模な工業・流通業務施設の無秩序な分散・立地は、騒音や振動などの発生や、一般の交通との輻輳などにより、周辺環境に対して大きな影響を与えるおそれがあることから、周辺の交通環境や既存ストックの活用などに配慮しつつ、これらの施設の適所への誘導を図り、機能的な都市活動の確保と周辺の集落・住宅地や自然環境などの保全につなげる必要があります。

3) 田園環境の保全

用途地域縁辺部の白地地域の農地では、農地転用による宅地化が進み、十分な都市基盤が整備されないまま、住宅の新築が進行している地区が見られ、都市的土地利用と農業的土地利用の混乱が生じています。また、農業従事者の高営農環境及び落ち着いた住環境を保全するため、農地の分散的な宅地化による農地の減少や用途の混在化を防ぐ計画的な土地利用を進めるとともに、農業の振興や良好な集落環境の整備に向けた取組みを農業施策と連携・調整を図りながら進めていく必要があります。

4) 自然環境の保全

白地地域においては、山林等の自然的土地利用の割合が非常に高く、これら自然的土地利用における海岸から山地に至るまでの豊かな自然環境は、第1次産業をはじめとする生業の場としてだけでなく、市民の憩い・レクリエーションの場として、また、災害の防止や良好な景観の形成及び生物の生息・生育環境としての機能など、多様な機能を担っています。これらの自然環境の保全・育成を図る観点から、適正な土地利用や都市施設の配置・誘導により、無秩序な開発を抑制し、豊かな自然環境を次世代へ継承していく必要があります。

第3章 基本方針

1. 土地利用の基本方針

人口減少、超高齢社会等の社会経済情勢の変化や土地利用における課題に対応するため、本市の目指すべき土地利用の基本方針を以下のとおり定めます。

(1) めざす都市像の実現に資する見直しを行う

用途地域等の指定・見直しにあたっては、「区域マスタープラン」、「市総合計画」、「都市計画マスタープラン」等に示す将来都市像の実現を目指します。

これら上位計画における将来都市構造は、人口減少・超高齢社会の到来等、社会経済情勢を踏まえた上で、地域の特性に応じた拠点の形成と環境に配慮した「集約型の都市構造の形成」を基本としています。

この「集約型の都市構造の形成」とは、これまでの都市の拡大成長を前提とした都市づくりのあり方を転換し、都市の既存ストックの有効活用や、様々な都市機能の集積を、計画的に誘導することで、暮らしやすく、まとまりのある都市づくりを行うものです。

用途地域等の指定・見直しは、こうした目指すべき都市構造のあり方を踏まえて行います。

(2) 地域の特性に応じた拠点の形成と環境に配慮した集約型都市づくりを推進する

集約型都市構造の実現に向け、都市的土地利用と自然的土地利用、それぞれの土地利用にふさわしい、互いが調和し、バランスの取れた土地利用の誘導を行います。

既に都市基盤の整備が進んでいる用途地域を主体とする都市的土地利用においては、広域に求心力を発揮する都市拠点の形成及び地域の特性・役割に応じた魅力ある地域拠点の形成に向け、適切な用途地域等の配置や見直しを行います。

また、白地地域を主体とする自然的土地利用については、農林漁業の振興に資する土地利用と緑豊かな居住環境の形成保全を図るとともに、各地域資源や特性を生かした土地利用を推進するため、新たな土地利用誘導策を検討していきます。

このように、地域の特性を生かした土地利用を誘導し、まとまりのある市街地を形成することで、都市機能の計画的誘導及び都市基盤施設の集中的な整備等を可能とし、厳しい社会経済情勢下においても持続可能なまちづくりが推進できるよう土地利用制度の活用を図ります。

なお、まとまりある市街地の形成を推進していく必要があることから、現在用途地域に隣接した白地地域に新たに形成されている新市街地については、原則、用途地域の新規指定（拡大）は行わず、良好な居住環境が保全されるよう、新たな土地利用誘導策を検討していきます。

2. 用途地域の指定方針

(1) 用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

1) 都市計画マスタープランに示す将来都市像の実現

用途地域は、都市の総合的な土地利用計画の基本的枠組みとして定められるものであることから、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画マスタープランに示す土地利用の方針に即し、適切な用途地域を定めます。

2) その他の地域地区等との適切な組み合わせ

用途地域は、必要に応じ、特別用途地区、防火地域又は準防火地域その他の地域地区を併せて定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を実現し、各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう定めます。

また、必要に応じ、地域の実情に応じてきめ細やかなまちづくりを誘導する手法である地区計画等を併せて定めます。

3) 都市施設や市街地開発事業との調整・連携

用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整・連携を図った上で、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するように定めます。

また、道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定めます。

(2) 市街地類型ごとの用途地域の指定の考え方

都市計画マスタープランでは、本市の土地利用基本方針に基づき土地利用類型を設定していますが、都市的土地利用におけるこれらの類型は基本的に住宅地、商業地、工業地という3つの土地利用で整理しています。

これら類型ごとの分類に道路の沿道についての項目を加え、それぞれの基本的な用途地域の指定の考え方を、以下の1)～4)に定めます。

1) 住宅地

住宅地における用途地域は、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高める必要がある市街地について、建築物の用途や形態の混在の程度を考慮した上で、次の用途地域を指定します。

① 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地域については、第一種低層住居専用地域を指定します。

②第二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地域のうち、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する地域については、第二種低層住居専用地域を指定します。

③第一種中高層住居専用地域

良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域については、第一種中高層住居専用地域を指定します。

④第二種中高層住居専用地域

良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域のうち、住民の日常生活の利便に配慮して中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容する地域については、第二種中高層住居専用地域を指定します。

⑤第一種住居地域

中規模程度の店舗、事務所等の共存立地を許容しながら、住居の環境を保護する地域については、第一種住居地域を指定します。

⑥第二種住居地域

住居の環境を保護しつつ、比較的大規模な店舗、事務所、遊興施設等との共存立地を許容する地域については、第二種住居地域を指定します。

⑦準住居地域

住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、比較的大規模な店舗、事務所等の業務の利便の増進を図りつつ、これらと調和した住居の環境を保護する地域については、準住居地域を指定します。

2) 商業地

商業地における用途地域は、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、道路・鉄道の交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、許容される建築物の用途や規模等を考慮した上で、次の用途地域を指定します。

①近隣商業地域

地域拠点における商業地等、日用品の供給を主たる内容とする商業、その他の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域を指定します。

②商業地域

都市拠点における商業地又は主要な鉄道駅周辺の商業業務施設が高度に集積する地区など、商業その他の業務の利便の増進を図る地域については、商業地域を指定

します。

3) 工業地

工業地における用途地域は、工業生産活動の増進や公害発生の防止等を勘案し、許容される建築物の用途や規模等を考慮した上で、次の用途地域を指定します。

①準工業地域

住宅等との混在を排除することが困難又は不相当と認められる地域で、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の増進を図る地域については、準工業地域を指定します。

なお、商業系市街地への商業機能集積を促進する観点から、準工業地域への大規模集客施設の立地を制限する必要がある場合、特別用途地区を併せて指定します。

②工業地域

住宅等との混在を排除することが困難又は不相当と認められる地域で、工業の利便の増進を図る地域については、工業地域を指定します。

③工業専用地域

住宅等の混在を防止し、工業に特化した土地利用を図りその利便の増進を図る地域については、工業専用地域を指定します。

4) 道路の沿道等

道路の沿道等の用途地域については、都市構造上の位置、道路の機能や整備状況、沿道の土地利用動向等を勘案し、適切な用途地域を指定します。

①業務の利便の増進を図る道路に面する地域

沿道土地利用の具体的内容や後背市街地の環境保全に十分配慮した上で、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を指定します。ただし、近隣商業地域の指定は商業地域に隣接する場合に限りです。

②自動車交通量が多い道路に面する地域

自動車交通量が多く道路交通騒音が環境基準を超過する又は超過することが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指定します。

③業務の利便を特に図らない道路に面する地域

周辺環境への影響等に配慮しながら、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を指定します。

3. その他の地域地区の指定方針

特別用途地区、防火地域又は準防火地域その他の地域地区を有効に活用することにより、土地利用の増進、環境の保護、防災性の向上、良好な街並み景観の形成、風致の維持など地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう定めます。

(1) 特別用途地区

特別用途地区の指定にあたっては、用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定し、適切な位置及び規模で定めます。

(2) 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域の指定にあたっては、防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、市街地における火災の危険を防除するため定めます。防火地域については、原則として商業地域で特に土地の高度利用を図る容積率500%以上の地区に定め、準防火地域については、その他の商業地域や近隣商業地域等で、防災上危険性が高い市街地について定めます。

(3) 特定用途制限地域

特定用途制限地域の指定にあたっては、白地地域において、その良好な環境の形成又は保持を図り、かつ、都市全体における市街地の拡大や、都市機能の無秩序な拡散を抑制するため、自然的土地利用の基本方針及び土地利用の動向等を勘案し、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めます。この際、地域の現状や特性を踏まえ、必要に応じて地域区分を行います。

(4) その他の地域地区

その他の地域地区に指定にあたっては、土地の高度利用を促進する高度利用地区等を必要に応じて定めます。

4. 用途地域等の区域等の設定に関する基本的事項

(1) 区域の境界線等

用途地域等の区域は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めます。

用途地域等の区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。これらの地形、地物が適切な位置にない場合は、市街地開発事業等の面的整備事業の事業境界や行政界、現地確認が容易な宅地界とします。

ただし、幹線道路沿いなど沿道利用を促進する地域などで、地域の特性を踏まえ、道路端などから一定の距離等により定めることが適当である場合は、路線式に指定します。この際、境界の特定に支障のないよう配慮するとともに沿道土地利用の実態によって適当であると認められる場合は、道路端等からの距離だけでなく、街区や宅地界による区域指定とします。

(2) 路線式指定の区域

用途地域を路線式に定める場合、都市構造上の当該道路が有する特性や求められる機能等を踏まえた上で、道路の幅員や交通量、沿道への立地が想定される建築物の敷地等を考慮して、道路境界線より30m～50mを指定します。また、道路端等からの一定の距離によらず、街区や宅地界により指定する場合は、概ね1～2宅地程度で定めます。

その他の地域地区を路線式に定める場合については、用途地域内においては原則用途地域との整合を図ることとし、白地地域内においては、地域の実情に応じて、道路境界線より適切な距離を定めます。

5. 用途地域等の見直しについて

(1) 見直しの考え方

用途地域等の地域地区は、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものであり、この変更については、上位計画の見直しにより、将来市街地像に変更が生じた場合や、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握を踏まえた定期的な見直し、いわゆる一斉見直しを基本とします。

一方で、社会経済情勢の変化等に伴い、都市計画施設の整備や市街地開発事業の実施等により、合理的な土地利用の実現が短期間で可能となった場合等には、都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、必要に応じて随時かつ的確な見直しを行うこととします。

以下、用途地域等の見直し検討を行う場合についての考え方を示します。

1) 上位計画の変更

区域マスタープランあるいは都市計画マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合

2) 土地利用動向への対応（用途の転換、純化）

従来想定していた市街地像において主たる用途としていた建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合

3) 都市基盤施設の整備、面的整備事業への対応

道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合

4) 集約型都市づくりへの対応

高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

(2) 見直しの時期

用途地域等の土地利用に関する一斉見直しについては、上位計画を踏まえながら、概ね5年ごとに行う都市計画基礎調査を基に土地利用の現況、動向を踏まえ、その見直しの必要性について総合的に判断します。

用途地域等の随時見直しについては、土地利用のあるべき姿の実現に向けて、都市計画施設の整備や市街地開発事業の実施に伴い、特に土地利用の増進を図る必要がある場合等に、施設の整備状況や、事業の進捗状況に応じて適切な時期に見直しの検討を行います。

(3) 見直しの留意点

1) 用途地域等の見直しは、土地利用の現況が目指すべき将来像を既に実現している地区、また、規制の緩和にあたっては、目指すべき将来像に適した都市基盤整備が計画または実現されており、目標とする土地利用を誘導するための事業や、地区計画等の誘導手法が定められている地区など、変更後の土地利用の担保等の諸要件が整った地区とします。

2) 規制の強化にあたっては、不適格建築物が多数発生しないよう十分に配慮するとともに、他法令への影響についても十分考慮します。

第4章 用途地域指定基準

1. 第一種低層住居専用地域		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			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域</p> <p>②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区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは相互に接して定めない。</p> <p>②原則として、幹線道路沿道で、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、指定しない。</p> <p>③原則として、鉄道及び新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>④商業地域、工業地域、工業専用地域又は鉄道沿線と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、若しくは地区計画など必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。</p>	原則	40%	60%	高さ制限10m
		一体的、計画的な低層住宅地	50%	80%	高さ制限10m
		一体的、計画的な低層住宅地	50%	80%	高さ制限12m
		一体的、計画的な低層住宅地	60%	100%	高さ制限10m

2. 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			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①第一種低層住居専用地域の指定要件に該当する地域のうち、住民の日常生活の利便に供するための小規模な店舗等の立地を許容する区域。</p> <p>②第一種低層住居専用地域を貫通する道路沿いの区域で、良好な住居の環境を保護する区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは相互に接して定めない。</p> <p>②原則として、幹線道路沿道で、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、指定しない。</p> <p>③原則として、鉄道及び新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>④商業地域、工業地域、工業専用地域又は鉄道沿線と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、若しくは地区計画等必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式に指定する区域はこの限りではない。</p> <p>②路線形に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	一体的、計画的な低層住宅地	40%	60%	高さ制限10m
		一体的、計画的な低層住宅地	50%	80%	高さ制限10m
		一体的、計画的な低層住宅地	50%	80%	高さ制限12m
		一体的、計画的な低層住宅地	60%	100%	高さ制限10m

3. 第一種中高層住居専用地域		中高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			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域。</p> <p>②学校、図書館、その他の教育施設の立地を囲む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区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは相互に接して定めない。</p> <p>②原則として、幹線道路沿道で、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、指定しない。</p> <p>③原則として、鉄道及び新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>④商業地域、工業地域、工業専用地域又は鉄道沿線と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、若しくは地区計画等必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。</p>	原則	60%	200%	

4. 第二種中高層住居専用地域		主として中高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			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①第一種中高層住居専用地域の指定要件に該当する地域のうち、住民の日常生活の利便に供するための中規模な店舗、事務所等の立地を許容する区域。</p> <p>②第一種中高層住居専用地域を貫通する道路沿いの区域で、特に後背地の住居の環境を保護する区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは相互に接して定めない。</p> <p>②原則として、幹線道路沿道で、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、指定しない。</p> <p>③原則として、鉄道及び新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>④商業地域、工業地域、工業専用地域又は鉄道沿線と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、若しくは地区計画など必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式に指定する区域はこの限りではない。</p> <p>②路線形に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	原則	60%	200%	

5. 第一種住居地域		住居の環境を保護するため定める地域			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①中規模程度の店舗、事務所等との共存立地を許容しながら、住居の環境を保護する区域。</p> <p>②住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住居の環境を保護する区域。</p> <p>③学校、図書館、その他の教育施設の立地を囲む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区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、幹線道路沿道で、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、指定しない。</p> <p>②原則として、新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>③原則として、工業地域又は工業専用地域と接する場合は、地形・地物等で明確に区分して指定する。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、第二種住居地域と隣接する区域で形状が過度に入り交じらない区域、又は幹線道路沿いに路線式に指定する区域はこの限りではない。</p> <p>②路線形に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	原則	60%	200%	

6. 第二種住居地域		主として住居の環境を保護するため定める地域			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①住居の環境を保護しつつ、比較的大規模な店舗、事務所、遊興施設等との共存立地を許容する区域。</p> <p>②住宅地を貫通する幹線道路沿いの区域で、住居の環境を保護する区域。</p> <p>③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区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、幹線道路沿道で、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、指定しない。</p> <p>②原則として、新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>③原則として、工業地域又は工業専用地域と接する場合は、地形・地物等で明確に区分して指定する。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、第一種住居地域と隣接する区域で形状が過度に入り交じらない区域、又は幹線道路沿いに路線式に指定する区域はこの限りではない。</p> <p>②路線形に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	原則	60%	200%	

7. 準住居地域		幹線道路等の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で比較的大規模な店舗、事務所等の業務の利便の増進を図りつつ、これらと調和した住居の環境を保護する区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、幹線道路等の沿道で、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、指定しない。</p> <p>②原則として、新幹線沿線については、指定しない。</p> <p>3) 規模・形状</p> <p>①地域の実情に応じ、路線的に一定の規模を指定する。</p> <p>②路線形に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	原則	60%	200%		

8. 近隣商業地域		近隣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			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①地域拠点における商業地等、日用品の供給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。</p> <p>②都市拠点における商業業務施設の集積する区域。</p> <p>③都市拠点における幹線道路の沿道で商業業務施設が集積する区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、低層住居専用地域と接する場合は、地形・地物等で明確に区分して指定する。</p> <p>②路線式で定める場合は、商業地域に接する場合に指定する。</p> <p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が過度に広くなりすぎように、街区を単位にして、必要な規模を指定する。</p> <p>②路線式に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	<p>4) その他</p> <p>①原則として、準防火地域を併せて定める。</p>	原則	80%	200%	
		商業地域に隣接し土地の高度利用を図る地域	80%	300%	

9. 商業地域		主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①都市拠点における商業地又は主要な鉄道駅周辺の商業業務施設が高度に集積する地区等、商業その他の業務の利便の増進を図る区域。</p> <p>②都市拠点における幹線道路の沿道で、商業業務施設が高度に集積する区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、住居専用地域と相互に接して定めない。</p> <p>②住居専用地域と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、又は地区計画等必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p> <p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が過度に広くなりすぎないように、街区を単位にして、必要な規模を指定する。</p> <p>②路線式に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p>	<p>4) その他</p> <p>①原則として、防火地域又は準防火地域を併せて定める。</p>	原則	80%	400%	
		特に土地の高度利用を図る区域で面的整備事業が行われた区域	80%	500%	

10. 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			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①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区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る区域</p> <p>②店舗、事務所、流通関連施設又は自動車関連施設等が集積する区域で、幹線道路沿道にふさわしい業務の利便を図る区域。</p> <p>③流通関連施設等の立地を図る区域</p> <p>④水道、下水道等の施設の立地を図る区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、工業地域又は工業専用地域と接する場合は、地形・地物等で明確に区分して指定する。</p> <p>②水道、下水道等の施設の立地を図る区域については、周辺の住居の環境の保護に配慮して配置すること。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、工業地域又は工業専用地域と隣接する区域で住宅等の混在に対する適切な配慮がとられる場合はこの限りではない。</p> <p>②路線式に定める場合は、概ね30m～50m程度、かつ、街区形状1～2宅地程度。</p> <p>4) その他</p> <p>①大規模集客施設の立地を制限する必要がある場合は、特別用途地区を併せて定める。</p>	原則	60%	200%	

1 1. 工業地域		主として工業の利便を増進するため定める地域			
(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定する区域</p> <p>①住宅等との混在を排除することが困難又は不相当と認められる区域で、工業の利便の増進を図る区域</p> <p>②準工業地域では許容されない危険性や環境悪化のおそれのある工場等の立地を図るべき区域。</p> <p>③新たに計画的に整備する工業団地の区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、住居専用地域と相互に接して定めない。</p> <p>②住居専用地域と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、又は地区計画など必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p> <p>③原則として、第一種住居地域又は第二種住居地域と接する場合は、地形・地物等で明確に区分して指定する。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、準工業地域又は工業専用地域と隣接する区域で住宅等の混在に対する適切な配慮がとられる場合はこの限りではない。</p>	原則	60%	200%	

12. 工業専用地域

工業の利便を増進するため定める地域

(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準		(2) 指定標準			
		適用区域	建ぺい率	容積率	備考
<p>1) 指定すべき区域</p> <p>①住宅等との混在を防止し、工業に特化した土地利用を図り、その利便の増進を図る区域。</p> <p>②準工業地域では許容されない危険性や環境悪化のおそれのある工場等の立地を図るべき区域。</p> <p>③新たに計画的に整備する工業団地の区域。</p> <p>2) 配置</p> <p>①原則として、住居専用地域と相互に接して定めない。</p> <p>②住居専用地域と接して定める場合は、地形・地物等が緩衝的な役割を果たす場合、又は地区計画等必要な制限を定める場合で、住居の環境の保護に支障がないと認められること。</p> <p>③原則として、第一種住居地域又は第二種住居地域と接する場合は、地形・地物等で明確に区分して指定する。</p>	<p>3) 規模・形状</p> <p>①指定区域が相当な規模を有し、かつ、その形状が不整形でないこと。ただし、準工業地域又は工業地域と隣接する区域で住宅等の混在に対する適切な配慮がとられる場合はこの限りではない。</p>	原則	60%	200%	

山口市用途地域等見直し指定基準 用語解説

(1) 指定、配置及び規模・形状等に関する基準

用語	解説
道路	生活道路、幹線道路を連絡するような補助幹線道路（原則として都市計画道路である県道、市道）
幹線道路	都市間、地域間を連絡するような都市内幹線道路（原則として都市計画道路である国道、主要な県道）
幹線道路等	上記の道路及び幹線道路
地形・地物等	公園や緑地、地形・地物
地区計画等など必要な制限を定める場合	隣接地に地区計画等若しくは特別用途地区等の制限を定める場合
住宅地	住居専用地域を含む住居地域
相当な規模	原則として数ヘクタール程度（一定のまとまりのある地区であること。隣接する用途地域や地形等によりその規模は異なることから具体的な数値は定めない）
必要な規模	原則として数ヘクタール程度（本市が目指す土地利用方針に示す商業業務地として必要な区域で一定のまとまりのある地区であること。その規模はそれぞれの地域により異なることから具体的な数値は定めない）
大規模集客施設	建築基準法 別表第2（わ）項に掲げる建築物
都市拠点	都市計画マスタープランに示す都市拠点
地域拠点	都市計画マスタープランに示す地域拠点

(2) 指定標準

用語	解説
面的整備事業	土地区画整理事業や市街地再開発事業等