

仙台市用途地域等指定方針・基準

令和7年3月

仙 台 市

目次

はじめに

第1章 目的と位置付け

(1)目的.....	4
(2)関連計画	4
(3)本方針・基準の位置付け、運用	8

第2章 用途地域等指定方針

(1)基本理念	10
(2)基本的事項.....	10
(3)用途地域等の指定に関する基本的な方針	12
①都心	13
②広域拠点.....	13
③都市軸	13
④鉄道沿線.....	14
⑤郊外居住区域.....	14
⑥工業・流通・研究区域.....	15
⑦機能拠点.....	15
⑧幹線道路の沿道.....	15

第3章 用途地域等指定基準

(1)用途地域	18
①第一種低層住居専用地域	18
②第二種低層住居専用地域	20
③第一種中高層住居専用地域.....	22
④第二種中高層住居専用地域.....	24
⑤第一種住居地域	26
⑥第二種住居地域	28
⑦準住居地域.....	30
⑧近隣商業地域.....	32
⑨商業地域.....	34
⑩準工業地域.....	36
⑪工業地域.....	38
⑫工業専用地域.....	40
⑬田園住居地域(参考)	42
(2)その他の地域地区等	44
①特別用途地区	44
②高度地区.....	46
③防火地域及び準防火地域	47

はじめに

都市計画法第8条の地域地区は、都市計画区域内の土地利用について計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるよう定めるものです。代表的な地域地区である用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により目指すべき市街地像の実現を図る、土地利用規制における基本的かつ根幹的制度の一つとなっています。

本市では1992(平成4)年の都市計画法及び建築基準法の改正によって用途地域が8種類から12種類に細分化されたことに合わせ、1996(平成8)年に全面的な見直しを行い、現行の用途地域等の基礎を定めました。以降は、市街地開発事業等の新規実施等に伴い、当該地区の将来土地利用に合わせた変更等を行うことで、本市の市街地を形成してきました。

本市の都市計画の基本的な方針を示す「都市計画の方針」(都市計画マスタープラン)は1999(平成11)年に当初計画を策定し、これまでの拡大型の市街地形成から、軌道系交通機関を基軸としたまとまりのある集約型の市街地形成へ転換を図ることとしました。2021(令和3)年に策定した現行の都市計画マスタープランにおいても、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに継続的に取り組んでおり、土地利用に関する基本的な考え方である土地利用方針に基づいて都市計画を定めることで、土地利用の誘導・制限を行っています。また、2023(令和5)年に策定した「仙台市立地適正化計画」では、都市計画マスタープランで示す本市の目指す都市像の実現に向け、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導する具体的な方針を示しています。

このような背景や、時代の経過に伴う社会情勢の変化等を踏まえ、改めて適切な土地利用の誘導・制限を図るため、用途地域等の都市計画を全面的に見直すこととし、2024(令和6)年に「仙台市地域地区等見直し方針」を策定し、本方針に基づきながら、見直しの対象となる地区について各取り組みを実施しています。

「仙台市用途地域等指定方針・基準」(以下、「本方針・基準」という。)は、都市計画マスタープランをはじめとする本市の上位計画に示される地域ごとの将来像にあった内容とするため、土地利用方針に対応した用途地域等を指定する際の方針や基準を明らかにするものです。本市の用途地域等の指定の考え方について周知するとともに、今後の都市計画の見直しを検討する際の参考としていただくことを想定しています。

第1章 目的と位置付け

(1)目的

本方針・基準は、都市計画マスタープラン等で示す目指すべき市街地の将来像の実現に向けて、土地利用方針に即した用途地域等の地域地区による土地利用誘導を進めていくにあたり、用途地域の指定に関する基本的な方針、具体的な基準を定めるものです。

(2)関連計画

◇仙台市都市計画マスタープラン

＜都市づくりの目標像＞

『選ばれる都市へ挑戦し続ける“新たな杜の都”』
～自然環境と都市機能が調和した多様な活動を支え・生み出す持続可能な都市づくり～

①目標像の考え方

仙台が、市民をはじめ国内外の人に、多様な活動の場所として選ばれる持続可能な都市であり続けるために、緑に包まれた美しくゆとりある環境と高次の都市機能が集積した利便性、防災環境都市としてのブランド力など、これまで培われてきた都市個性を生かし、さらに高めるとともに、挑戦を重ね、新たな魅力や活力を生み出す力強さと、様々な変化に対応するしなやかさによって、その価値を高め続ける都市、“新たな杜の都”を目指します。

②選ばれる都市の実現に向けて

市街地が量的には一定程度充足してきている本市では、これまで以上に市街地を「つかう」という視点を持ち、魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市づくりにも積極的に取り組みながら、各々の活動の舞台となる働く場所、学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所としての質を高め、相乗効果を生み出すことにより、選ばれる都市の実現を目指します。

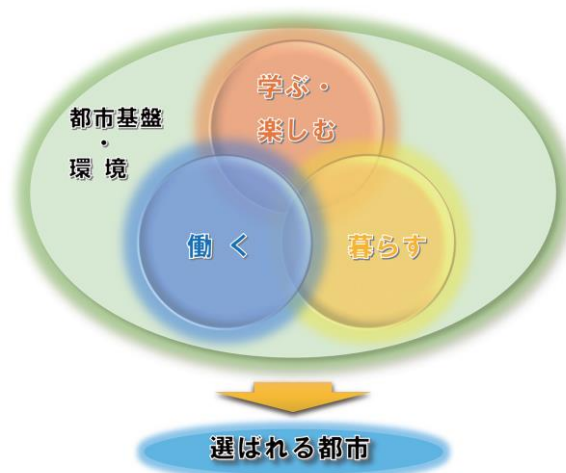


図 「選ばれる都市」の考え方（出典：仙台市都市計画マスタープラン）

<基本とする都市構造と土地利用の考え方>

本市では、1999(平成11)年に「都市計画の方針」を策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに継続的に取り組んでいます。

引き続き都心や広域拠点(泉中央地区・長町地区)、地下鉄沿線の都市軸、鉄道沿線に商業・業務、福祉・子育て、医療などの都市機能の集積及び高度化を進め、密度を高めるとともに、鉄道を中心とした公共交通による、多様な都市機能へのアクセス性向上を図り、環境負荷の少ない効率的な都市経営や防災性にも優れた機能集約型の都市づくりに取り組み、豊かな緑との調和や防災に配慮された、魅力的で暮らしやすく、安全・安心な空間が形成された持続可能な都市構造の実現を目指します。

また、本市では市街地が量的には一定程度充足してきており、これまで以上に市街地を「つかう」という視点を持ち、魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市づくりにも積極的に取り組みます。

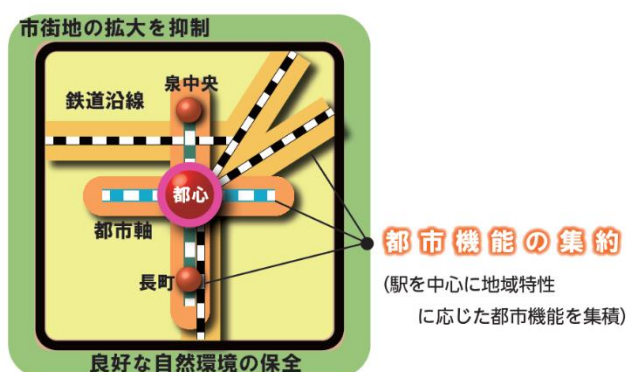


図 基本とする都市構造 (出典：仙台市都市計画マスタープラン)

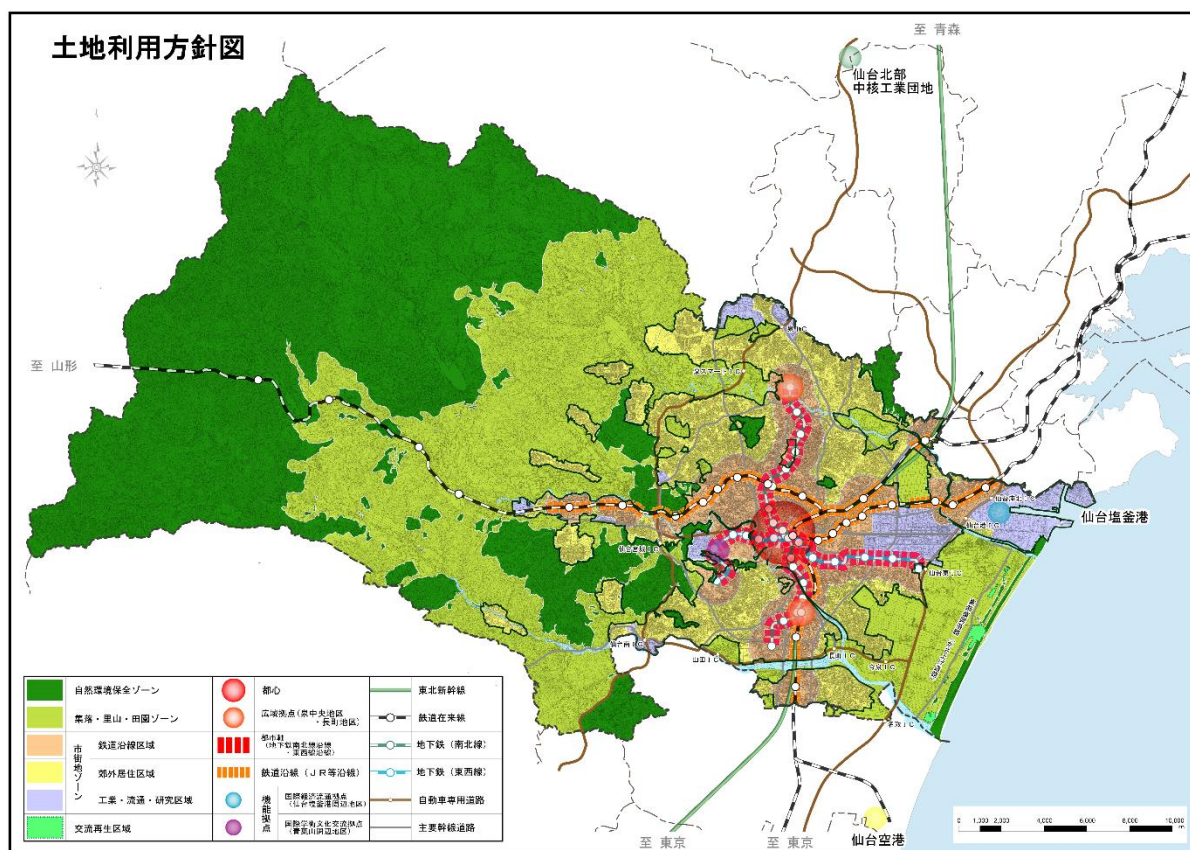


図 土地利用方針図 (出典：仙台市都市計画マスタープラン)

◇仙台市立地適正化計画

＜計画の理念＞

「多様な活動に挑戦できるまち・仙台」

～複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～

本計画で定める都市機能誘導区域、居住誘導区域において各々担うこととなる複層的な都市機能の集積、安全・安心な居住環境の形成により、これまで以上に市街地を「つかい」、働く、学ぶ・楽しむ、暮らすといった多様な活動が展開される都市を目指すため、各区域が受け持つ機能を示すことにより、都市計画マスタープランの具現化を図ります。

都市機能や居住環境の適切な誘導により、基本計画、これに即す都市計画マスタープランで掲げる挑戦を重ねることで、都市の魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能な選ばれる都市を目指します。

＜居住誘導区域＞

居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を確保し、居住者の生活の利便性を保つために必要なサービスやコミュニティの維持を図るように居住を誘導する区域です。本市の居住誘導区域は、将来の人口推移、公共交通ネットワークの状況等を踏まえて、市街化区域を基本としつつ、災害リスク等の要因から居住を誘導しない区域を除いた区域として定めています。

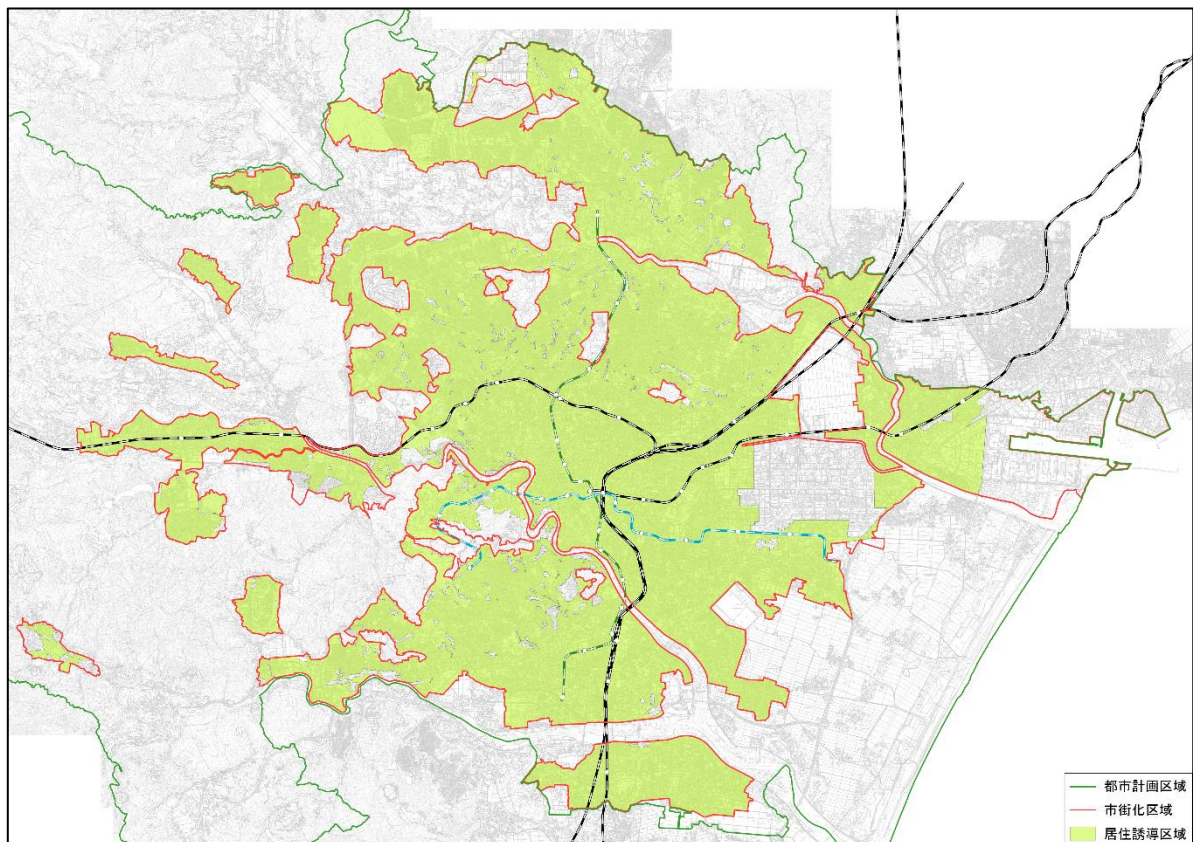


図 居住誘導区域図（出典：仙台市立地適正化計画）

＜都市機能誘導区域＞

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域の中に定められる、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上に資する医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらサービスの効率的な提供を図る区域です。本市の都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランにおける都心・広域拠点・都市軸・機能拠点のほか、地域交通の結節点となるエリア等も考慮して複層的に定めています。

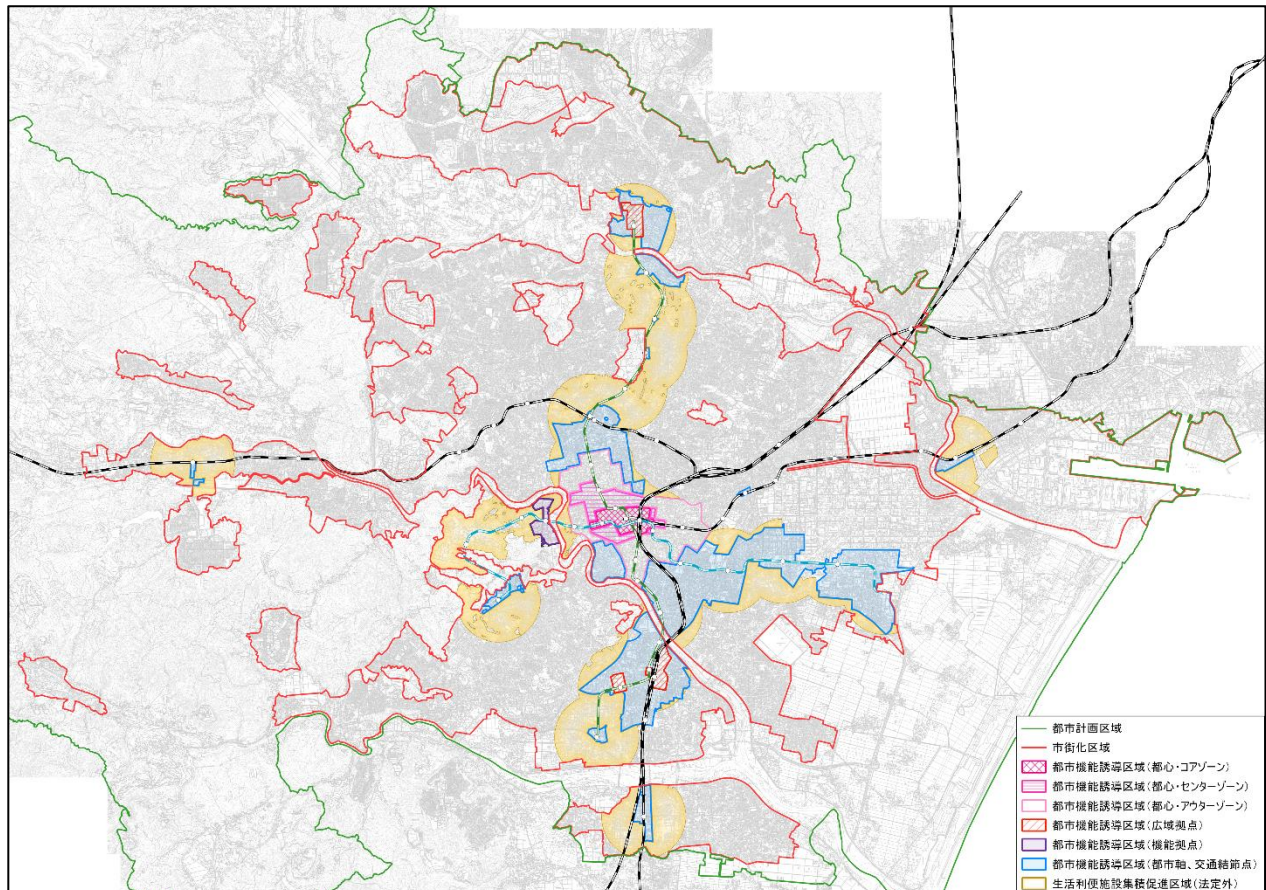
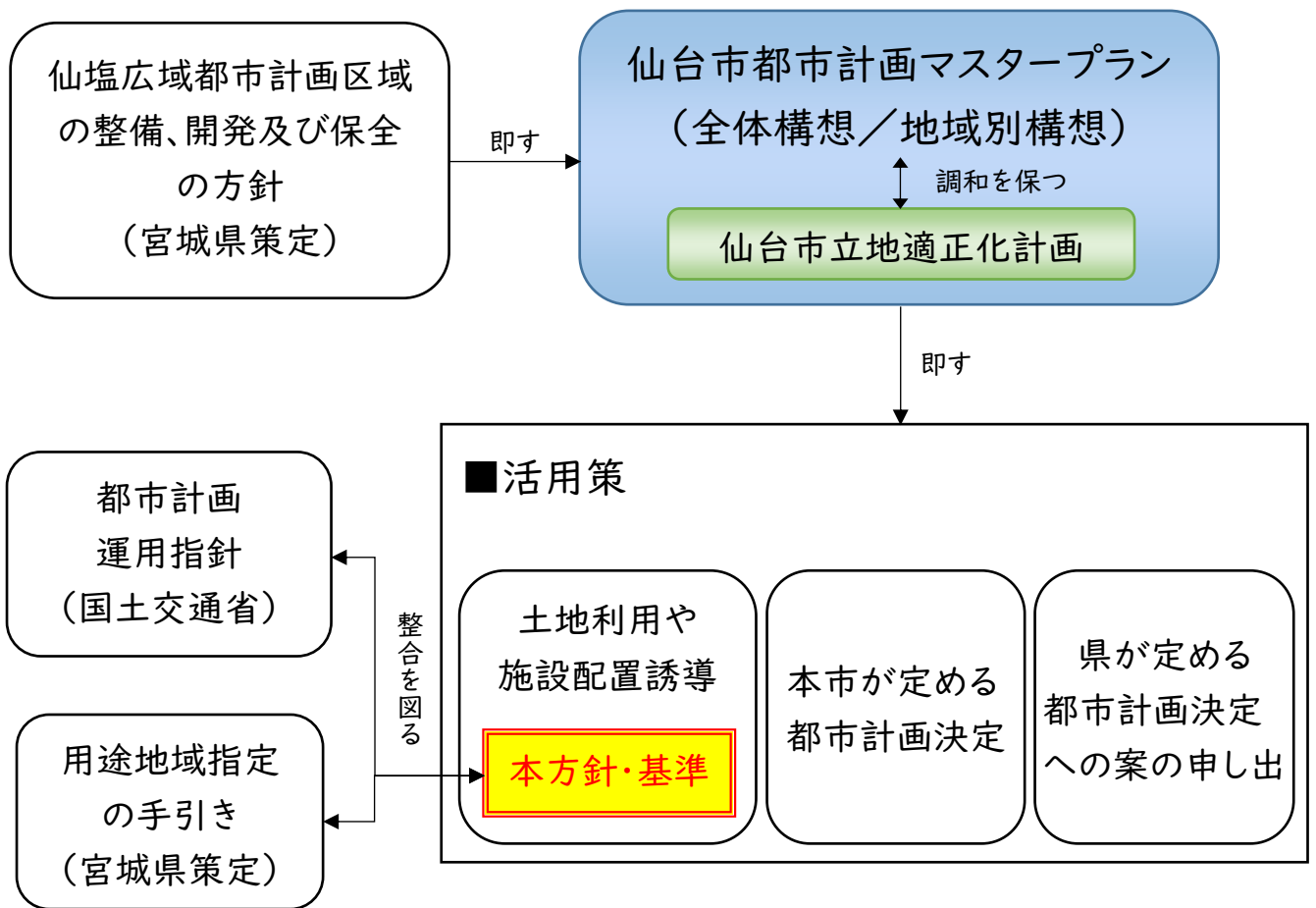


図 都市機能誘導区域図（出典：仙台市立地適正化計画）

(3)本方針・基準の位置付け、運用

◇本方針・基準の位置付け

本方針・基準は、用途地域等の地域地区及びその制限内容を定める都市計画法、建築基準法、並びに両法の政令、省令、通達、条例等を基本としつつ、国が定める都市計画運用指針や宮城県が定める「用途地域指定の手引き」と整合を図り、本市の都市計画マスタープラン、立地適正化計画といった上位計画に即したものとなるよう定めます。



◇本方針・基準の運用について

本方針・基準は、用途地域等の地域地区を決定・変更する際に統一的に運用するものとして、本市全域で適用されるものです。関係法令の改正や、本方針・基準の上位となる県及び本市の計画等の変更のほか、社会経済情勢の変化などを踏まえて、必要に応じて見直しを検討します。

本市で定めている地域地区は用途地域のほかに特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域をはじめとした、様々な設定がなされています。また、地区の特性に応じた良好な市街地を形成していくために、住民の総意に基づき定められる地区のルールである地区計画が導入されている地区も多くあります。

本方針・基準は、前項で記載した位置付けを踏まえて、地域地区の指定方針及び指定基準を定めることとします。

地域地区（法第8条）	本市で定める地域地区	本方針・基準で定めるもの
用途地域	○	○
特別用途地区	○	○
特定用途制限地域		
特例容積率適用地区		
高層住居誘導地区		
高度地区	○	○
高度利用地区	○	
特定街区		
都市再生特別地区	○	
居住調整地域		
居住環境向上用途誘導地区		
特定用途誘導地区		
防火地域及び準防火地域	○	○
特定防災街区整備地区		
景観地区	○	
風致地区	○	
駐車場整備地区	○	
臨港地区	○	
歴史的風土特別保存地区		
第一種（第二種）歴史的風土保存地区		
特別緑地保全地区	○	
緑化（保全）地域		
流通業務地区		
生産緑地地区		
伝統的建造物群保存地区		
航空騒音障害防止（特別）地区		

第2章 用途地域等指定方針

(1)基本理念

用途地域は、地域における居住の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、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ものです。

本市における用途地域等の地域地区は、都市計画マスタープラン等の内容に即し、当該計画に示される将来の市街地像を実現するために適切な建築物の用途、形態等について法的拘束力をもって誘導・制限することにより、都市機能の適正配置、都市生活における安全性、利便性及び快適性の増進など、都市の健全な発展を図ることを基本理念とします。

(2)基本的事項

基本理念の実現に向けて、用途地域等の地域地区等を定める際の基本的な事項は以下に掲げるとおりです。

1) 上位計画の土地利用方針に基づく指定による持続可能な都市づくり

用途地域は、都市計画マスタープランの土地利用方針等に基づき、土地の自然的条件や土地利用の現況及び動向、具体的な開発計画、都市施設の整備状況等を勘案して定める。また、用途地域は基本的に将来にわたって安定的なものになるように定めるとともに、各用途地域の区域は一定の規模を有するように定める。

2) 地域特性に応じた地域地区等の活用による都市機能の機能的・効率的な配置

用途地域は、良好な市街地環境の形成及び維持保全が図られるよう、公害、災害の防止に十分留意して定める。

用途地域の指定に際しては専用的な用途地域を十分活用することで土地利用の純化を図ることを基本としつつ、特別用途地区等のその他の地域地区や地区計画等を適切に併用することにより、地区の課題や計画等に対応してより詳細な建築物の誘導・制限を行い、都市機能の機能的・効率的な配置を図る。

また、市街地開発事業等により新たに市街地を整備する際には、土地利用計画に基づいて土地利用が適切に実現されるよう、先行的に規制、誘導を行う。この際、用途地域等指定時に土地利用計画の詳細が定まっていない地域については、暫定的に制限の厳しい用途地域を定め、無秩序な土地利用の進行の防止を図り、当該地区の土地利用計画の詳細が定まった場合には、速やかに暫定的な用途地域指定を見直し、望ましい市街地を誘導する用途地域を指定していく。

3) 地域特性を踏まえた適正な容積率・建蔽率の指定による良好な都市空間の形成

容積率及び建蔽率は、都市施設の整備状況や土地・建物の利用状況を考慮し、良好な都市空間の形成が図られるように定める。

4) 既存建築物等にも考慮した将来土地利用の実現

用途地域は、望ましい市街地像の実現を見据え将来土地利用の誘導を図ることを目的とするが、指定に際しては既存不適格建築物への対応方策や、その他建築規制の実施の見通し等を考慮して定める。

5) 明確な地形地物による区域の指定

用途地域等地域地区の区域の境界は、特定の場合を除き、各用途地域等の趣旨に応じた相当の規模を有するように定める。また、その土地の境界は、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、住民等が理解しやすいものとなるように留意する。

(3)用途地域等の指定に関する基本的な方針

都市計画マスタープランにおける都心や広域拠点など市街地ゾーンの土地利用方針に即した土地利用の実現に向け、住宅地・商業地・工業地の類型区分ごとに用途地域の指定に係る基本方針を示します。

【都市計画マスタープランにおける市街地ゾーンの土地利用方針】

都心	東北をグローバルに牽引する中枢都市として、国際競争力を有し、高次な都市機能の集積による賑わいと交流、継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心を目指し、都心部の再構築を進めるとともに、回遊性の向上を図り、ウォーカブルな都市空間の形成を推進します。
広域拠点	泉中央地区および長町地区に「広域拠点」を配置し、都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。また、広域拠点の利便性を生かした都市型居住の推進を図ります。
都市軸	東西と南北の地下鉄駅を結ぶ地下鉄沿線を、十文字型の「都市軸」と位置付け、駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積を進めます。また、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進します。
鉄道沿線	JR等の鉄道駅を中心に、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ都市計画の見直しなどにより、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導します。
郊外居住区域	様々な世代やライフスタイル、地域の実情などに応じて、都市計画の見直しなどにより生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図ります。
工業・流通・研究区域	工業・流通・研究の各機能のさらなる集積と国際的・広域的な産業機能や研究開発機能の一層の集積を図るとともに、産業構造の変化に対応した地域産業機能を集積します。また、地域経済を支える活力ある産業機能の基盤整備を計画的に進めます。
機能拠点	仙台塩釜港周辺地区に「国際経済流通拠点」、国際センター・川内・青葉山を含む青葉山周辺地区に「国際学術文化交流拠点」を配置し、都市としての持続的な発展を支える魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。

【各用途類型における用途地域選定の基本的な考え方】

住宅地	居住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、住居の環境を適切に保護するために基本的に住居の専用性を高める地域として定める。 また、買回品を中心とする店舗、飲食店等の集積を図る商業地に隣接又は近接し、主として住居の環境を保護すべき地域についても定める。
商業地	都市圏、都市又は地域等の中心核形成に深く関わるものであり、用途地域は商業、業務、娯楽等の商業活動の利便の増進を図ることを目的として、交通ネットワークや土地利用計画等の将来都市構造における位置付け、性格等に基づいて定める。
工業地	工業の利便の増進を図る上で支障となるおそれのある施設の混在を防止し、基本的に工業の専用性を高める地域として定める。

【土地利用方針に応じた用途類型ごとの用途地域選定の基本的な考え方】

①都心

《商業地》

- ・大規模店舗、専門店等を主とする商業・業務・娯楽施設等の集中立地を図るとともに、土地の高度利用を促進する区域として商業地域を定める。
- ・地区又は近隣住民へのサービス提供を主とする店舗、飲食店等の集積を図る区域として、近隣商業地域を定める。

《住宅地》

- ・商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第二種住居地域を定める。

②広域拠点

《商業地》

- ・大規模店舗、専門店等を主とする商業・業務・娯楽施設等の集中立地を図るとともに、土地の高度利用を促進するために区域として商業地域を定める。
- ・地区又は近隣住民へのサービス提供を主とする店舗、飲食店等の集積を図る区域として、近隣商業地域を定める。

《住宅地》

- ・商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第二種住居地域を定める。

③都市軸

《住宅地》

- ・低層専用住宅地の特に良好な住居の環境を保護する区域として、第一種低層住居専用地域を定める。
- ・主要な生活道路の沿道等において日常生活に必要な小規模の独立店舗等の立地を許容しつつ、主として低層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第二種低層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、主として中高層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第一種中高層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として中高層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第二種中高層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第一種住居地域を定める。
- ・商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第二種住居地域を定める。

《商業地》

- ・地区又は近隣住民へのサービス提供を主とする店舗、飲食店等の集積を図る区域として、近隣商業地域を定める。
- ・近隣住区を中心として近隣住民に対する買回品の供給を主たる用途とする小売、飲食店の集積を図るべ

き区域として第二種住居地域を定める。

④鉄道沿線

《住宅地》

- ・低層専用住宅地の特に良好な住居の環境を保護する区域として、第一種低層住居専用地域を定める。
- ・主要な生活道路の沿道等において日常生活に必要な小規模の独立店舗等の立地を許容しつつ、主として低層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第二種低層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、主として中高層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第一種中高層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として中高層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第二種中高層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第一種住居地域を定める。
- ・商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第二種住居地域を定める。

《商業地》

- ・地区又は近隣住民へのサービス提供を主とする店舗、飲食店等の集積を図る区域として、近隣商業地域を定める。
- ・近隣住区を中心として近隣住民に対する買回品の供給を主たる用途とする小売、飲食店の集積を図るべき区域として第二種住居地域を定める。

⑤郊外居住区域

《住宅地》

- ・低層専用住宅地の特に良好な住居の環境を保護する区域として、第一種低層住居専用地域を定める。
- ・主要な生活道路の沿道等において日常生活に必要な小規模の独立店舗等の立地を許容しつつ、主として低層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第二種低層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、主として中高層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第一種中高層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として中高層専用住宅地としての良好な住居の環境を保護する区域として第二種中高層住居専用地域を定める。
- ・一定規模の商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第一種住居地域を定める。
- ・商業・業務施設等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域として第二種住居地域を定める。

《商業地》

- ・地区又は近隣住民へのサービス提供を主とする店舗、飲食店等の集積を図る区域として、近隣商業地域を定める。
- ・近隣住区を中心として近隣住民に対する買回品の供給を主たる用途とする小売、飲食店の集積を図るべき区域として第二種住居地域を定める。

⑥工業・流通・研究区域

- ・建物用途の混在を許容しつつ、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区域、主として輸送、保管等の流通業務施設の集中立地を図る、又は新たに流通業務地として計画的に整備し、流通業務活動の利便の増進を図る区域、主として研究開発施設の集中立地を図り、研究開発活動の利便の増進を図る区域として、準工業地域を定める。
- ・多少の建物用途の混在を許容しつつ、主として工業の利便の増進を図る、又は工業施設と一体的に輸送、保管等の流通業務活動の利便の増進を図る区域、ある程度の用途の混在を許容しつつ、主として研究開発施設の集中立地を図り、研究開発活動の利便の増進を図る区域として、工業地域を定める。
- ・住宅、商業、娯楽施設等の用途混在を排除または防止し、工業の専用地として特に工業の利便の増進を図る、又は工業施設と一体的に、流通業務活動の利便の増進を図る区域、工業施設との併存を図りながら、研究開発施設の集中立地を図り、研究開発活動の利便の増進を図る区域として、工業専用地域を定める。
- ・主として卸売業等の流通業務施設の集中立地を図る区域で、流通業務活動の利便の増進を図る区域として商業地域を定める。
- ・住宅との併存を図りながら、研究開発施設の集中立地を図り、研究開発活動の利便の増進を図る区域として第二種住居地域を定める。

⑦機能拠点

- ・国際経済流通拠点では、仙台塩釜港の港湾機能の強化と連携し、経済・物流・交流機能の集積により、国際的な物流拠点としての機能向上等を図る区域として、特別用途地区又は地区計画を併せて定めることにより、物流機能の強化や賑わい・交流を創出する都市機能の誘導を図るのに適した用途地域の種類を定める。
- ・国際学術文化交流拠点では、青葉山周辺地区に都市の新たな魅力を創造し、発信するシンボルゾーンを形成する区域として、特別用途地区又は地区計画を併せて定めることにより、研究開発拠点の集積、コンベンション機能やミュージアム機能など広域的な交流機能の誘導を図るのに適した用途地域の種類を定める。

⑧幹線道路の沿道

- ・幹線道路の沿道で、一定規模の店舗、飲食店等の立地を図る区域として、第二種中高層住居専用地域を定める。
- ・幹線道路の沿道で、用途の広範な混在を防止しつつ一定規模以下の店舗、飲食店、事務所等の沿道サービス施設の立地を図る区域として、第一種住居地域を定める。
- ・主要な幹線道路の沿道で、用途の広範な混在を防止しつつ、商業・業務施設等の沿道サービス施設の立地を図る区域として、第二種住居地域を定める。
- ・主要な幹線道路の沿道で、用途の広範な混在を防止しつつ商業・業務施設や自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を図る区域として、準住居地域を定める。
- ・都市圏の骨格となる主要な幹線道路の沿道で、商業・業務施設等の沿道サービス施設の集中立地を図る区域として、近隣商業地域を定める。
- ・都市圏の骨格となる主要な幹線道路の沿道で、流通業務、工業系の沿道型施設の集中立地を図る区域として、準工業地域を定める。

【その他の地域地区等の活用方針】

用途地域の指定の際には、その他地域地区又は地区計画の補完制度を積極的に活用し、望ましい市街地が形成されるよう配慮する。

なお、その他の地域地区等を定めるにあたっては、基本となる用途地域との整合を図りながら、生活環境の保全と都市活動の維持、又は増進を図るべく、目指す土地利用に応じた制限内容となるよう定める。

《特別用途地区》

- ・特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき市条例で定める建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定める地域地区である。
- ・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うえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、又は環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定める。目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用を行う。

《高度地区》

- ・高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。
- ・良好な住居の環境を維持、保全していく必要がある区域又は、土地利用の増進を図っていく必要がある区域については、建築物の高さの最高限度（最高限高度地区）を、都市の防災性能の向上を図っていく必要がある区域については、最低限度（最低限高度地区）を定める。

《防火地域及び準防火地域》

- ・建築物の防災性能の向上を図り、市街地における火災危険を防除し、人命及び財産の安全を確保するために積極的に防火地域及び準防火地域を定める。

《地区計画》

- ・地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、定める際は都市計画法に定められる基準及び都市計画運用指針における考え方にに基づき、地域の実情に応じ詳細な土地利用の誘導・制限を実現するよう配慮する。
- ・既存の市街地に加えて、新たに市街化区域に編入されたことにより用途地域等を指定する場合には、望ましい市街地像を実現するため、併せて地区計画を決定することを基本とする。

第3章 用途地域等指定基準

本章では、前章までの指定方針を踏まえて、各用途地域等を指定すべき区域、容積率や建蔽率の基本的な内容、配置や規模の考え方、その他の地域地区との併用指定に関する基準を示します。

(1)用途地域

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地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・ 既成市街地において、良好な住居の環境を形成し今後ともその環境を保護すべき区域 ・ 進行市街地内において、良好な住居の環境を形成し今後ともその環境を保護すべき区域 ・ 既成市街地又は進行市街地において、土地区画整理事業等により低層の戸建て住宅を主とする住宅地として整備された区域又は今後確実に整備される区域 ・ 新市街地において、土地区画整理事業等により低層の戸建て住宅を主とする住宅地として整備を行い良好な住居の環境の形成を図るべき区域 ・ 市街化区域の編入に併せて新たに住宅地として整備する区域で用途地域指定時に土地利用の区分が定まらない区域（暫定指定）	
【容積率】 ・ 原則として 6/10 とする。 ただし、既成市街地又は進行市街地において、良好な住居の環境を維持しつつ低層住宅地としての土地利用を図る地区のうち必要な公共施設の整備が行われた区域、又は一体的かつ計画的に整備される低層住宅地等については 8/10、10/10 に定めることも考慮する。 ・ 土地区画整理事業等により計画的に整備される低層住宅地については、敷地規模等の開発計画の内容に基づき定めるものとする。	
【建蔽率】 ・ 原則として 4/10 とする。 ただし、既成市街地又は進行市街地において、良好な住居の環境を維持しつつ低層住宅地としての土地利用を図る地区のうち必要な公共施設の整備が行われた区域、又は一体的かつ計画的に整備される低層住宅地等については 5/10、6/10 に定めることも考慮する。 ・ 土地区画整理事業等により計画的に整備される低層住宅地については、敷地規模等の開発計画の内容に基づき定めるものとする。	

【配置・規模】

- ・原則として商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は4車線以上の道路若しくは交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たし、低層住宅地に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合はこの限りではない。
- ・原則として、概ね20ha以上の規模として、区域が不整形とならないように定める。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接し一体的に概ね20ha以上の住宅地を形成する場合はこの限りではない。
- ・低層住宅地の良好な住居の環境を確保するため、第一種低層住居専用地域の全域に、敷地境界線から建物の外壁までの後退距離の限度を原則として1mと定める。
- ・建築物の高さの最高限度を原則として10mと定める。ただし、一体的かつ計画的に整備される低層住宅地においては12mと定めることができる。なお、これに伴う容積率、建蔽率等については別途定める。
- ・最低敷地面積を定める場合は200㎡を超えない範囲で定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第1種高度地区を定める。

◆特別用途地区

住宅地として、特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

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地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・既成市街地又は進行市街地において、土地区画整理事業等により整備・開発が行われた区域又は整備・開発が確実に行われる区域の主要な生活道路等の沿道で、小規模な独立店舗等の立地を許容しつつ、良好な住居の環境を保護する区域 ・既成市街地又は進行市街地において、主要な生活道路の沿道で、良好な住居の環境を保護するとともに、最寄り商店街として小規模な独立店舗等の立地を許容する区域 ・新市街地において、土地区画整理事業等により低層の戸建て住宅を主とする住宅地として整備を行う区域の主要な道路の沿道で、小規模な独立店舗等の立地を許容しつつ、良好な住居の環境を保護すべき区域 ・低層住宅地で、小規模な独立店舗等の立地を許容しつつ、良好な住居の環境を保護すべき区域	
【容積率】 ・原則として 8/10 とする。 ただし、既成市街地において、良好な住居の環境を維持しつつ低層住宅地としての土地利用を図る区域のうち、必要な公共施設の整備が行われた区域又は一体的・計画的に整備される低層住宅地等については、10/10 に定めることも考慮する。 また、主要な生活道路の沿道において、背後に抱える低層住宅地と一体的に当該容積率を定める場合、又は背後に抱える低層住宅地よりも密度の高い土地利用を図る必要がある場合についても、10/10 に定めることを考慮する。	
【建蔽率】 ・原則として 5/10 とする。 ただし、既成市街地において、良好な住居の環境を維持しつつ低層住宅地としての土地利用を図る区域のうち、必要な公共施設の整備が行われた区域又は一体的・計画的に整備される低層住宅地等については、6/10 に定めることも考慮する。 また、主要な生活道路の沿道において、背後に抱える低層住宅地と一体的に当該建蔽率を定める場合、又は背後に抱える低層住宅地よりも密度の高い土地利用を図る必要がある場合についても、6/10 に定めることを考慮する。	

【配置・規模】

- ・原則として商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は4車線以上の道路若しくは交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たし、低層住宅地に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合はこの限りではない。
- ・原則として、概ね20ha以上の規模として、区域が不整形とならないように定める。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接し一体的に概ね20ha以上の住宅地を形成する場合、又は主要な生活道路の沿道に定める場合はこの限りではない。
- ・主要な生活道路の沿道に定める場合は、原則として道路端（計画道路又は現道の端）から20mの区域（概ね1ha以上の区域）に定める。ただし、付近に道路等の地形地物がみられる場合はできる限り地形地物を境界とする。
- ・低層住宅地の良好な住居の環境を確保するため、第二種低層住居専用地域の全域に、敷地境界線から建物の外壁までの後退距離の限度を原則として1mと定める。
- ・建築物の高さの最高限度を原則として10mと定める。ただし、一体的かつ計画的に整備される低層住宅地については12mと定めることができる。なお、これに伴う容積率、建蔽率等については別途定める。
- ・最低敷地規模を定める場合は200㎡を超えない範囲で定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第1種高度地区を定める。

◆特別用途地区

住宅地として、特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

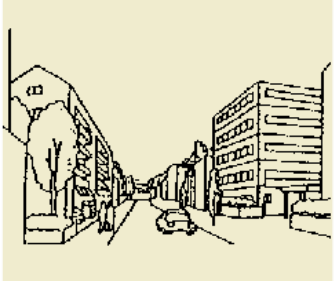
◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

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地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・既成市街地又は進行市街地において中高層の住宅と低層の住宅の併存を図りつつ、良好な住居の環境の保護を図るべき区域 ・既成市街地又は進行市街地における住宅専用度が高い低層住宅地において、第一種中高層住居専用地域で許容される店舗の立地を図りつつ、良好な住居の環境の保護を図るべき区域 ・土地区画整理事業等により計画的に整備された中高層住宅地又は今後整備される区域で一団の良好な中高層の住宅地の形成を図る区域 ・教育施設、厚生施設が集積する区域又は今後集積を図る区域において、教育、厚生に係る環境を保護すべき区域	
【容積率】 ・原則として 20/10 とする。 ただし、第一種中高層住居専用地域で許容される用途の混在を許容しつつ低層住宅を主とした住宅地の形成を図るべき区域については容積率を 15/10 とする。 ・土地区画整理事業等により計画的に整備される中高層住宅地については、敷地規模等の開発計画の内容に基づき定めるものとする。	
【建蔽率】 ・原則として 6/10 とする。 ・土地区画整理事業等により計画的に整備される中高層住宅地については、敷地規模等の開発計画の内容に基づき定めるものとする。	

【配置・規模】

- ・原則として商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は4車線以上の道路若しくは交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たし、中高層住宅地に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合はこの限りではない。
- ・原則として、概ね20ha以上の規模として、区域が不整形とならないように定める。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接し一体的に概ね20ha以上の良好な住宅地を形成する場合、又は学校、図書館等にスポット的に定める場合はこの限りではない。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第2種高度地区を定める。

◆特別用途地区

住宅地として、特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

延焼の危険性が高い区域には必要に応じて準防火地域を定める。

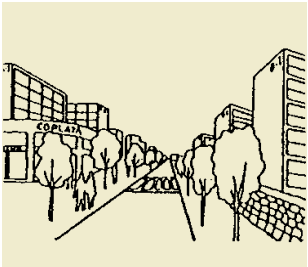
◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

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地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・既成市街地又は進行市街地内において、第二種中高層住居専用地域で許容される店舗、事務所等の立地を図りつつ、中高層の住居の環境の保護を図る区域 ・既成市街地又は進行市街地内において、第二種中高層住居専用地域で許容される店舗、事務所等の立地を図りつつ、中低層の住居の環境の保護を図る区域 ・土地区画整理事業等により計画的に整備された中高層住宅地、又は今後整備される区域で、一団の良好な中高層の住宅地の形成を図りつつ、第二種中高層住居専用地域で許容できる店舗等の立地を図る区域 ・交通量の少ない幹線道路の沿道において、広範な用途の混在を防止しつつ良好な中高層の住居の環境を保護する区域	
【容積率】 ・原則として 20/10 とする。 ただし、第二種中高層住居専用地域で許容される用途の混在を許容しつつ低層住宅地を主とした住宅地の形成を図るべき区域については、容積率を 15/10 とする。 ・土地区画整理事業等により計画的に整備される中高層住宅地については、敷地規模等の開発計画の内容に基づき定めるものとする。	
【建蔽率】 ・原則として 6/10 とする。 ・土地区画整理事業等により計画的に整備される中高層住宅地については、敷地規模等の開発計画の内容に基づき定めるものとする。	

【配置・規模】

- ・原則として商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は4車線以上の道路若しくは交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たし、中高層住宅地に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合はこの限りではない。
- ・原則として、概ね20ha以上の規模として、区域が不整形とならないように定めるものとする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接し一体的に概ね20ha以上の良好な住宅地を形成する場合、又は学校、図書館等にスポット的に定める場合若しくは幹線道路の沿道に路線的に定める場合はこの限りではない。
- ・原則として幹線道路の沿道に定める場合は、沿道一街区とする。ただし、沿道に適切な街区がみられない場合、又は沿道一街区に定めることが適当でない場合は沿道施設の立地状況、周辺への影響等を勘案して道路端（計画道路または現道の端）から原則として20m又は30mの区域に定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第2種高度地区を定める。

◆特別用途地区

住宅地として、特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

延焼の危険性が高い区域には必要に応じて準防火地域を定める。

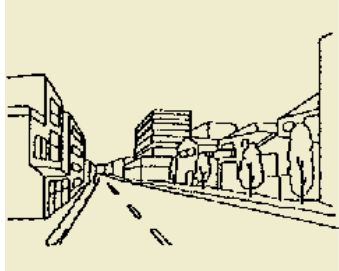
◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑤第一種住居地域

住居の環境を保護する地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・ 既成市街地又は進行市街地において、第一種住居地域で許容される店舗、事務所等の立地を許容しつつ、主として住居の環境を保護する区域 ・ 近隣商業地を補完する商業地で、周辺住民のための日常生活に係る最寄品小売業、飲食店等の立地を図りつつ、周辺の住宅地との併存を図る区域 ・ 交通量の少ない幹線道路の沿道において、広範な用途の混在を防止しつつ、3,000 m²以下の商業・業務施設等の立地を図る区域	
【容積率】 ・ 原則として 20/10 とする。	
【建蔽率】 ・ 原則として 6/10 とする。	

【配置・規模】

- ・原則として、4車線以上の幹線道路又は交通量の多い幹線道路及び新幹線の沿道については、用途の混在等に対して既存の住居の環境の保護を図る必要がある区域を除き、定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、特別用途地区や地区計画により必要な制限がなされる場合にあって、住宅地に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合はこの限りではない。
- ・原則として、概ね20ha以上の規模として、区域が不整形とならないように定める。ただし、近隣住区の中心地区として整備される場合、他の用途地域に囲まれた不整形な区域、幹線道路の沿道に路線的に定める場合、又は緩衝緑地帯として定める場合はこの限りではない。
- ・原則として、幹線道路の沿道に定める場合は、沿道一街区とする。ただし、沿道に適切な街区がみられない場合、又は沿道一街区に定めることが適当でない場合は沿道施設の立地状況、周辺への影響等を勘案して道路端（計画道路または現道の端）から原則として30mの区域に定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第3種高度地区を定める。

◆特別用途地区

特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

延焼の危険性が高い区域には必要に応じ準防火地域を定める。

◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑥第二種住居地域

主として住居の環境を保護する地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・都心又は広域拠点の周辺のうち、必要な都市基盤施設の整備が行われた区域において、商業・業務施設等の集積を図りながら、主として密度の高い住宅地の形成を図る区域 ・既成市街地又は進行市街地において、第二種住居地域で許容される店舗、事務所等の立地を許容しつつ主として住居の環境を保護する区域 ・周辺の居住環境の保全に配慮しつつ、近隣住民のための日常生活に係る小売業、飲食店等の立地を図る区域 ・幹線道路の沿道において、広範な用途の混在を防止しつつ、一定の商業・業務施設等の立地を図る区域	
【容積率】 ・原則として 20/10 とする。 ただし、都心又は広域拠点の周辺において、市街地開発事業等により必要な都市施設が整備された場合、又は整備されることが確実な場合には 30/10 に定めることも考慮する。	
【建蔽率】 ・原則として 6/10 とする。	

【配置・規模】

- ・原則として、交通量の多い幹線道路で騒音が著しい又は著しくなると予想される幹線道路の沿道及び新幹線の沿道については、用途の混在等に対して既存の住居の環境の保護を図る必要がある区域を除き、定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、特別用途地区や地区計画により必要な制限がなされる場合であって、良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合にはこの限りではない。
- ・原則として、概ね 20ha 以上の規模として、区域が不整形とならないように定める。ただし、近隣住区の中心地区として整備される場合、他の用途地域に囲まれた不整形な区域、幹線道路の沿道に路線的に定める場合はこの限りではない。
- ・原則として、幹線道路の沿道に定める場合は、沿道一街区とする。ただし、沿道に適切な街区がみられない場合、又は沿道一街区に定めることが適当でない場合は沿道施設の立地状況、周辺への影響等を勘案して道路端（計画道路または現道の端）から原則として 30m の区域に定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第 3 種高度地区を定める。

◆特別用途地区

特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

延焼の危険性が高い区域には必要に応じ準防火地域を定める。

◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑦準住居地域

道路の沿道において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地域	【地域イメージ図】 
【指定すべき区域】 ・幹線道路の沿道において、広範な用途の混在を防止しつつ、準住居地域で許容される自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を図りながら、周辺の住居の環境を保護する区域 ・幹線道路の沿道において、商業・業務施設の立地を図り、近隣商業地を補完しながら、周辺の住宅地の環境を保護する区域	
【容積率】 ・原則として 20/10 とする。 ただし、4 車線以上の幹線道路の沿道で、基盤施設の整備されている区域、沿道サービス施設の集中立地を図るべき区域、周辺居住環境の保全を図りつつ高度利用を図るべき区域については、30/10 に定めることも考慮する。	
【建蔽率】 ・原則として 6/10 とする。	

【配置・規模】

- ・原則として、交通量の多い幹線道路で騒音が著しい又は著しくなると予想される幹線道路の沿道及び新幹線の沿道については、用途の混在等に対して既存の住居の環境の保護を図る必要がある区域を除き、定めない。ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、特別用途地区や地区計画により必要な制限がなされる場合であって、住宅地に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合にはこの限りではない。
- ・原則として、4車線未満の幹線道路の沿道には定めない。ただし、交通量の多い幹線道路の沿道で、必要と認められる区域についてはこの限りではない。
- ・原則として、沿道一街区とする。ただし、沿道に適切な街区がみられない場合、又は沿道一街区に定めることが適当でない場合は沿道施設の立地状況、周辺への影響等を勘案して道路端（計画道路または現道の端）から原則として30mの区域に定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第3種高度地区を定める。

◆特別用途地区

特別の目的から土地利用の増進又は環境の保護を図るべき区域について、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

延焼の危険性が高い区域には必要に応じて準防火地域を定める。

◆地区計画等

沿道環境の保全を図るための非住居系の土地利用を誘導する必要がある区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑧近隣商業地域

地区又は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地域	【地域イメージ図】 
近隣商業地域は、商業、業務に特化している区域、又は特化することが適当な区域に定めることとし、市街地開発事業等により計画的に整備、開発される商業業務地に定める場合は、特に必要と考えられる以下の区域に定める。 【指定すべき区域】 ・商業地域の周辺において、商業・業務施設等の集積を図りつつ、周辺の住宅地の環境を保護する必要のある区域 ・都心又は広域拠点の商業業務地の圏域を構成する広域的日常生活圏の中心として地区住民に対する買回品の供給を主とする小売業、飲食店、その他の業務等の集積を図る区域 ・都市軸又は鉄道沿線において、乗降客及び周辺住民に対する買回品の供給を主とする小売業、飲食店及びサービス業、その他業務等の集積を図る区域 ・4車線以上又は交通量の多い主要幹線道路において、買回品を中心とした小売業、飲食店、及び業務サービス施設の集積を図る区域 ・計画的に整備された住宅団地の中心部等において、近隣住民に対する小売店、飲食店及びサービス施設等の集積を図る区域	
【容積率】 ・原則として 30/10 とする。 ただし、必要となる都市施設が整備されない場合、又は土地の高度利用を図ることが相応しくない場合は容積率を 20/10 に定める。 また、郊外居住区域等の高度利用を前提としない商業地及び沿道商業地、周辺の住居の環境を保護するために高度利用を図ることが不適当な商業地及び沿道商業地については、20/10 に定める。	
【建蔽率】 ・原則として 8/10 とする。	

【配置・規模】

- ・周辺の住居の環境を保護するため、できる限り地形地物等により明確な区分を行う。
- ・概ね 2ha 以上の必要最小限の規模とし、過大とならないように留意する。
- ・幹線道路の沿道に定める場合は、原則として沿道一街区とする。ただし、沿道に適切な街区がみられない場合、又は沿道一街区に定めることが適当でない場合は沿道施設の立地状況、周辺への影響等を勘案し、原則として道路端(計画道路または現道の端)から 50m 又は 30m の区域に定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として、全域に第 4 種高度地区を定める。

◆特別用途地区

商業地としての土地利用の増進又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

原則として、全域に準防火地域を定める。

◆地区計画等

魅力ある商業地環境の形成と将来に向けた良好な商業、業務等の施設の集積を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して必要に応じて地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

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地域	【地域イメージ図】 
商業地域は、商業、業務に特化している区域、又は特化することが適当な区域に定めることとし、市街地開発事業等により計画的に整備、開発される商業業務地に定める場合は、特に必要と考えられる以下の区域に定める。 【指定すべき区域】 ・都心において、高度な業務機能、国際交流機能等の高次都市機能の集積及び商業・業務施設、娯楽施設等の集中立地を図る区域、又はこれらの区域と一体的に商業業務の利便の増進を図る区域 ・広域拠点において、地域の中心商業業務地として商業・業務施設、娯楽施設等の集中立地を図る区域 ・卸売市場を中心とする流通関連施設の集中立地を図る区域 ・温泉地等の観光地区において旅館、店舗等が集積する区域	
【容積率】 ・原則として 40/10 とする。 ただし、商業業務地として特に土地の高度利用を図るべき区域のうち幅員 16m以上の道路に面する街区が、面的あるいは路線的に一体となる区域、又は市街地再開発事業の実施が確実な区域で幅員 16m以上の道路に面する区域においては容積率を 50/10 に定めることができる。 また、上記のうち幅員 22m以上の道路に面する街区が、面的あるいは路線的に一体となる区域においては、容積率を 60/10 に定めることができる。 さらに上記のうち主要鉄道駅前又は中心的な商業業務地において、特に大規模な商業・業務施設の立地を図る区域においては容積率を 70/10 ないし 80/10 に定めることができる。	
【建蔽率】 ・原則として 8/10 とする。	

【配置・規模】

- ・原則として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及び第二種中高層住居専用地域と接して定めない。ただし、地形等が緩衝的な役割を果たし、明確に区分され、低層住居専用地域、中高層住居専用地域としての住居の環境に支障を及ぼさない場合についてはこの限りではない。
- ・概ね 2ha 以上の必要最小限の規模とし、その区域は街区単位に定める。商業地域を幹線道路の沿道に定める場合は、沿道一街区に定める。
- ・既に路線的に商業、業務、娯楽等の施設が幹線道路の沿道に立地している商業業務地について、商業地域を路線的に定める場合は、原則として沿道一街区に定めるものとする。ただし、沿道に適当な街区がみられない又は沿道一街区に定めることが適当でない場合については、商業施設等の立地状況、周辺への影響等を勘案して、道路端（計画道路又は現道の端）から 50m 又は 30m の必要十分な区域に定めるものとする。この場合、道路端から 50m 又は 30m の周辺に区画道路等の明確な地形地物等が存在する場合は、これを用途地域の境界とする。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆特別用途地区

商業地としての土地利用の増進又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆防火地域及び準防火地域

原則として、全域に準防火地域を定める。

また、都市防災上特に火災の危険性が高い地区で、人命及び財産の保護を図るべき地区（容積率が 50/10 以上の区域）については、防火地域を指定する。

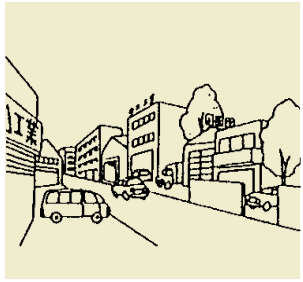
◆地区計画等

良好な商業・業務施設等の集積を図り、魅力と活力のある商業地の形成を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して必要に応じて地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して要に応じて、その他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

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地域	【地域イメージ図】 
準工業地域は、土地利用の内容が適切な用途に特定されている区域又は住宅等の混在が特に著しい場合を除き、原則定めない。計画的に整備、開発された商業業務地に定める場合は、特に必要と考えられる以下の区域に定める。 また、指定にあたっては、土地利用の専用化を図るために、目標とする土地利用の内容に基づき、特別用途地区又は地区計画を併せて定める。 【指定すべき区域】 ・流通業務団地として整備された区域又は整備されることが確実な地区、及びインターチェンジ等の交通結節点周辺地区等で流通業務施設が既に集積している区域又は集中立地を図る区域 ・新市街地等において計画的に整備された団地等で、研究・開発施設の集積を図る区域 ・既に住宅又は商業施設と工場が混在している区域で、住宅等を排除することが困難又は適当ではない区域 ・4車線以上又は交通量の多い主要幹線道路の沿道で、土地利用計画上、自動車修理工場、運輸・倉庫業等の沿道サービス施設の集積を図る区域	
【容積率】 ・原則として20/10とする。 ただし、道路等の都市施設が整備されている区域又は市街地開発事業等により整備されることが確実に見込まれる区域で、特に高度利用が必要な以下の区域については30/10に定めることも考慮する。 ア 倉庫等を中心とする流通機能を担うもの イ その他施設計画上特に高度利用を図るべき区域 また、4車線以上の幹線道路の沿道で、基盤施設の整備されている区域、沿道サービス施設の集中立地を図るべき区域、周辺居住環境の保全を図りつつ高度利用を図るべき区域については、30/10に定めることも考慮する。	
【建蔽率】 ・原則として6/10とする。	

【配置・規模】

- ・原則として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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めない。ただし、緑地帯の確保又は地形等により緩衝的な役割が果たされる場合はこの限りではない。また、他の用途地域と隣接して定める場合は、できる限り地形地物等により明確に区分する。
- ・原則として概ね 20ha 以上の規模とする。ただし、工業専用地域、工業地域と一体的に工業地を形成する場合、又は幹線道路の沿道に定める場合はこの限りではない。
- ・幹線道路の沿道に定める場合、その区域は原則として沿道一街区に定める。ただし、沿道に適当な街区がみられない又は沿道一街区に定めることが適当でない場合については、沿道施設の立地状況、周辺への影響等を勘案して、道路端（計画道路または現道の端）から原則として 50m の区域に定める。この場合、区画道路等の明確な地形地物等が存在する場合は、これを用途地域の境界とする。また、区域の長さは原則として幹線道路等の交差点間とする。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第 4 種高度地区を定める。

◆特別用途地区

工業地としての土地利用の増進又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、特別用途地区を積極的に定める。

◆防火地域及び準防火地域

原則として、全域に準防火地域を定める。

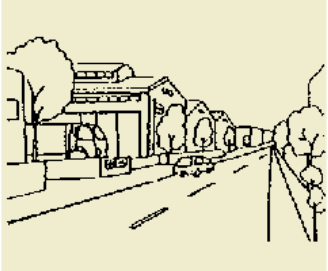
◆地区計画等

工業地としての土地利用の増進、景観形成又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して必要に応じて地区計画等を定め、きめ細かな規制誘導を図っていく。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑪工業地域

主として工業の利便を増進する地域	【地域イメージ図】 
工業地域は原則として住宅地内に局所的に定めない。 また、指定にあたっては、土地利用の専用化を図るために、目標とする土地利用の内容に基づき、特別用途地区又は地区計画を併せて定める。 【指定すべき区域】 ・工業団地として新たに整備、開発された区域又は整備、開発されることが確実な区域で、工業専用地域では許容されない建築物が含まれる区域 ・既成市街地等で大規模な工場が集積立地している区域、又は準工業地域では許容されない工場等が集積している区域 ・既に準工業地域で許容されない工場と住宅又は商業施設等が混在している区域 【容積率】 ・原則として 20/10 とする。 ただし、道路等の都市施設が整備されている区域又は整備されることが確実に見込まれる区域で、特に高度利用を図ることが必要な以下の区域については 30/10 に定めることも考慮する。 ア 大規模な倉庫等を含む工業流通団地 イ その他施設計画特に高度利用を図る必要がある区域	
【建蔽率】 ・原則として 6/10 とする。	

【配置・規模】

- ・原則として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及び第二種中高層住居専用地域に接して定めない。ただし、緑地帯の確保又は地形等により緩衝的な役割が果たされる場合はこの限りではない。また、他の用途地域と接して定める場合は、地形地物等により明確に区分する。
- ・原則として概ね 20ha 以上の規模とする。ただし、準工業地域、工業専用地域と一体的に工業地を形成する場合、又は幹線道路の沿道に定める場合はこの限りではない。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆特別用途地区

工業地としての土地利用の増進又は周辺環境の保護等を図るべき区域については特別用途地区を積極的に定める。

◆防火地域及び準防火地域

延焼の危険性が高い区域には必要に応じて準防火地域を定める。

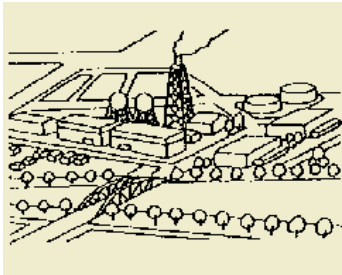
◆地区計画等

工業地としての土地利用の増進、景観形成又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して必要に応じて地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑫工業専用地域

専ら工業の利便を増進する地域	【地域イメージ図】 
工業専用地域は原則として住宅地内に局所的に定めない。 また、指定にあたっては、土地利用の専用化を図るために、目標とする土地利用の内容に基づき、特別用途地区又は地区計画を併せて定める。 【指定すべき区域】 ・臨海部又は内陸部において計画的に整備、開発された工業地又は整備、開発されることが確実な区域で、重化学工業等の大規模工場の集中立地を図るべき区域 ・幹線道路の交通結節点等の交通利便性の高い区域で、都市型軽工業及び流通業務施設の集中立地、専用化を図り、これら業種の利便性の増進を図る区域 ・市街化区域の編入に併せて新たに工業系の土地利用が想定される区域や、非可住地で商業系の土地利用が想定される区域で用途地域指定時に土地利用の区分が定まらない区域（暫定指定）	
【容積率】 ・原則として 20/10 とする。 ただし、道路等の都市施設が整備されている区域又は整備されることが確実に見込まれる区域で、特に高度利用を図ることが必要な以下の区域については 30/10 に定めることも考慮する。 ア 大規模な倉庫等を含む工業流通団地 イ その他施設計画で特に高度利用を図る必要がある区域	
【建蔽率】 ・原則として 6/10 とする。	

【配置・規模】

- ・原則として、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及び第二種中高層住居専用地域と接して定めない。ただし、緑地帯の確保又は地形等により緩衝的な役割が果たされ、又はその他の地域地区等の併用指定により、良好な住居の環境に支障を及ぼさない場合はこの限りではない。また、その他の用途地域と接する場合は、地形地物等により明確に区分する。
- ・原則として概ね 20ha 以上の規模とする。ただし、工業地域又は準工業地域と一体的に工業地を形成する場合はこの限りではない。この場合、工業地全体として概ね 20ha 以上を確保する。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆特別用途地区

工業地としての土地利用の増進又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、特別用途地区を積極的に定める。

◆地区計画等

工業地としての土地利用の増進、景観形成又は周辺環境の保護等を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して必要に応じて地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

⑬田園住居地域（参考）

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した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
・田園住居地域は、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）のうち、都市計画法及び建築基準法の一部改正により創設された用途地域で、用途地域に農地を位置付け、住宅と農地とが共存するエリアを望ましい市街地像として新たに示されたものです。 ・都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある場合、例えば、第一種低層住居専用地域等において戸建て住宅と一定量の農地が調和しており、住と農が一体となった環境を将来にわたって保全する機運が醸成されている地域や、高齢化や空き家等の増加により、住と農の調和したゆとりある住宅地の形成が求められている地域等での指定が考えられます。 ・本市では、機能集約型の都市づくりの実現に向け、面的な優良農地の保全については、農業振興地域制度に基づき、都市計画マスタープランにおける集落・里山・田園ゾーンや自然環境保全ゾーンとして位置付けられる市街化調整区域や都市計画区域外で図っており、農地と住宅が一体となった環境を将来にわたって保全すべき地域として田園住居地域を指定する地域はありませんが、今後必要な地域について指定することを想定した場合の基準について、ここで示します。 【田園住居地域における建築規制・開発規制】 田園住居地域内では、第一種低層住居専用地域において建築可能な建築物に加え、農業用施設（一定規模の農産物直売所・農家レストラン等や、農業の生産等や生産資材の貯蔵に供する建築物等）が建築可能である。 また、田園住居地域内の農地において土地の形質変更や建築物等の建築等を行う場合は許可が必要である。（都市計画法第 52 条）
【指定すべき区域】 ・農地における建築等の規制が可能であることを踏まえて、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある区域において指定する。
【容積率】 ・原則として 8/10 とする。
【建蔽率】 ・原則として 5/10 とする。

【配置・規模】

- ・鉄道等の沿線については、原則として定めない。
- ・幹線道路、新幹線の沿道、空港等の周辺に定めない。
- ・不整形な形態とならないように定め、面積は概ね 5 ha 以上の規模とする。
- ・建築物の敷地境界線からの外壁の後退距離の限度は 1 m とする。
- ・敷地の細分化による低層住宅地の環境の悪化を防止する区域においては敷地面積の最低限度を定める。
- ・建築物の高さの最高限度は 10m と定める。

【その他の地域地区等との併用指定】

◆高度地区

原則として全域に第 1 種高度地区を定める。

◆特別用途地区

住宅地として特別の目的から環境の保護等を図るべき区域については、必要に応じて特別用途地区を定める。

◆地区計画等

良好な居住環境の形成や将来に向けての良好な住宅地整備を図るべき区域については、区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じて緑化協定、建築協定あるいは地区計画等を定め、きめ細かな対応を図る。

◆その他

区域の状況・特性等を勘案して、必要に応じてその他の地域地区の併用指定を積極的に検討する。

(2)その他の地域地区等

①特別用途地区

用途地域の指定を基本とし、これを補完するため、特別の目的から、特定の土地利用の増進又は環境の保護を図る必要がある区域について、以下の特別用途地区を定める。

◇ 文教地区

第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 教育・文化施設及びこれに関連する施設の立地を図るべき区域で、教育環境の悪化をもたらすおそれのある施設を排除する必要がある区域
- ・ 比較的良好な住宅地又は住宅地に囲まれた区域で、教育的環境を維持する必要がある区域

◇ 第一種特別業務地区

商業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 卸売市場を中心とする流通関連の業務施設の集中立地を図るべき区域

◇ 第二種特別業務地区

準工業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 国道4号（泉区を除く。）沿道、仙台宮城インターチェンジ、仙台南インターチェンジ周辺の流通関連の業務施設の集中立地を図るべき区域

◇ 特別業務地区

準工業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 泉区内の国道4号沿道、都市計画道路北四番丁岩切線沿道の流通関連の業務施設の集中立地を図るべき区域

◇ 第三種特別業務地区

工業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 仙台港背後地等の流通業務系の土地利用の促進を図るべき区域

◇ 第四種特別業務地区

工業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 仙台港背後地等の工業系の土地利用の促進を図るべき区域

◇ 第五種特別業務地区

近隣商業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 仙台港背後地等の商業系の土地利用の促進を図るべき区域

◇ 第六種特別業務地区

工業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 仙台港背後地の都市計画道路清水小路多賀城線沿道等において、流通業務系の土地利用の促進を図るべき区域

◇ 第七種特別業務地区

商業地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 卸商団地における流通機能と販わいの創出が両立される土地利用を図るべき区域

◇ 特別工業地区

工業専用地域を基本の用途地域とし、次の区域に定める。

- ・ 特定業種の工場の集団化、専用化により工業の利便を図る必要がある区域
- ・ 内陸型軽工業の専用化を図ることによって軽工業の利便を図る必要がある区域
- ・ 公害防止の観点から工業の種類、規模を制限する必要がある区域

◇ 大規模集客施設制限地区

近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の用途地域において、次の区域に定める。

- ・ 準工業地域のうち、既に特別用途地区や地区計画により大規模集客施設の立地を規制している区域以外の全ての区域
- ・ 近隣商業地域のうち、都心や拠点等以外の地域で、住宅系の土地利用がなされ、大規模集客施設を想定した道路などの基盤が整っていない一部の区域
- ・ 商業地域のうち、都心や拠点等以外の地域で、大規模集客施設の立地を積極的に進める状況になく、住宅系の土地利用がなされ、大規模集客施設を想定した道路などの基盤が整っていない一部の区域

※大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。

②高度地区

用途地域内において、良好な住居の環境を維持、保全していく必要がある区域又は、土地利用の増進を図っていく必要がある区域については、建築物の高さの最高限度（最高限高度地区）を、また都市の防災性能の向上を図っていく必要がある区域については、最低限度（最低限高度地区）を定める。

【最高限高度地区】

最高限高度地区は、良好な住居の環境の維持、保全又は整備を図るために基本となる用途地域に応じて定める。

- ・ 第1種高度地区

原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域の全域に定める。

- ・ 第2種高度地区

原則として、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域の全域に定める。

- ・ 第3種高度地区

原則として、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域の全域に定める。

- ・ 第4種高度地区

原則として、近隣商業地域、準工業地域の全域に定める。

【最低限高度地区】

- ・ 中高層建築物の建築により防火帯の形成を図る区域に定める。

③防火地域及び準防火地域

建築物の防災性能の向上を図り、市街地における火災の危険性を防除し、人命及び財産の安全を確保するために積極的に防火地域及び準防火地域を定める。

◇ 防火地域

【集团的指定】

- ・ 原則として、容積率 500%以上の高度利用を図る商業地域
- ・ その他の商業地域のうち、商業・業務施設等が集中的に立地している区域又は集中立地を図るべき区域で、特に面的な耐火促進の必要性が高い区域
- ・ 上記 2 区域の周辺で商業施設、公益施設等の計画的立地を図るべき区域のうち、上記の区域と一体的に防火地域を定めるべき区域

【路線的指定】

- ・ 周辺地区の火災の危険性からみて、防火帯の形成の必要性が高い商業地域で、集团的な防火地域の指定が困難な区域又は指定することが不適切な区域
- ・ 広域避難路又は広域避難地のうち、特に沿道又は周辺の建築物の耐火性能を高める必要がある区域

◇ 準防火地域

- ・ 防火地域以外の商業地域
- ・ 近隣商業地域の全域
- ・ 準工業地域の全域
- ・ 建築物が密集し、火災の危険性が高い住居系用途地域で地区の建物構造の現況、火災危険度からみて、面的に延焼を防止し、不燃化を促進する必要がある区域（特に容積率 300%以上の第二種住居地域、準住居地域）
- ・ 土地区画整理事業等により面的に整備される区域で、計画的な不燃化を図る必要がある区域

仙台市用途地域等指定方針・基準

仙台市 都市整備局 都市計画課