

清須市用途地域指定の基本方針及び 用途地域指定の基準

令和2年3月
清須市

目 次

1. 用途地域指定の基本方針	1
(1) 用途地域の目的及び役割	1
(2) 上位計画との関係等	1
(3) 基本方針	2
2. 用途地域指定の基準	3
(1) 第一種低層住居専用地域	3
(2) 第二種低層住居専用地域	4
(3) 第一種中高層住居専用地域	5
(4) 第二種中高層住居専用地域	6
(5) 第一種住居地域	7
(6) 第二種住居地域	8
(7) 準住居地域	9
(8) 田園住居地域	10
(9) 近隣商業地域	11
(10) 商業地域	12
(11) 準工業地域	13
(12) 工業地域	14
(13) 工業専用地域	15
(14) 幹線道路沿道の指定の考え方	16
(15) その他の地域地区	17

1. 用途地域指定の基本方針

(1) 用途地域の目的及び役割

用途地域は都市の土地利用の基本となる制度であり、都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業又は工業その他の用途を適切に配置すること等により、機能的な都市活動の推進及び良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度及び形態等に関する制限を設定し、建築基準法と連動することにより、適切な土地利用を誘導するものである。

用途地域は、市街化区域に定めるものとされており、住居系 8 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の計 13 種類を、建ぺい率及び容積率等と併せて都市計画に定めるものとされている。

また、用途地域を補完するため、その他の地域地区を併せて指定するものとしている。

住居系		商業系		工業系	
第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。	準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のはかは、ほとんど建てられません。		
第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。	商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。		
第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	準住居地域  道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。			
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	田園住居地域  農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。				

(2) 上位計画との関係等

用途地域は、上位計画である「名古屋都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（2019年3月）や、「清須市都市計画マスタープラン」（2019年3月）に即して指定するものとする。指定にあたっては、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成等の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導する。

(3) 基本方針

「清須市用途地域指定の基本方針及び用途地域指定の基準」は、今後、用途地域を決定又は変更する際の基準とする。

- ①用途地域は、原則として、市街化区域全域に指定し市街化調整区域には指定しないものとする。
- ②用途地域は、区域の土地利用の現況及び動向をふまえ、指定の継続性及び安定性を考慮し指定する。
- ③用途地域を基本に、その他の地域地区を必要に応じ併せて指定することにより、区域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮する。
- ④用途地域は、必要に応じ地区計画等を併せて指定することにより、区域の特性に応じ詳細な土地利用の規制及び誘導を実現するよう配慮する。
- ⑤用途地域の指定にあたっては都市施設又は市街地開発事業等と十分に調整を図り、合理的な土地利用の実現に資するよう指定する。
- ⑥用途地域は、道路等の整備状況、幹線道路と沿道土地利用との調和及び円滑な道路交通の確保等を勘案し適切に指定する。
- ⑦各用途地域の趣旨に応じ、適切な規模及び形状となるよう指定する。
- ⑧用途地域の境界は、原則として、道路若しくは鉄道等の明確な地形地物又はそれらからの距離により指定する。
- ⑨用途地域は、原則として、隣接する用途地域の間で土地利用の著しい差異を生じないように指定する。
- ⑩建ぺい率又は容積率の指定にあたっては、用途地域、土地利用の現況、建物利用の現況及び都市基盤の整備状況等を勘案し適切に指定する。

2. 用途地域指定の基準

(1) 第一種低層住居専用地域

① 趣旨

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

② 指定すべき区域

- ・良好な低層の住環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図るべき区域
- ・土地区画整理事業などの市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備し、新たに計画的に市街化を図るべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	壁面後退 (m)	高さ (m)
・第一種低層住居専用地域の基本	50	100	—	10
・優れた低層の住環境を保護する区域	50	100	1.0	10
・一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域	60	150	—	10

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率等を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときはこの限りでないものとする。
- ・原則として、幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。

(2) 第二種低層住居専用地域

① 趣旨

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

② 指定すべき区域

- ・良好な住居の環境を有する低層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域
- ・第一種低層住居専用地域では建築できない建築物の混在が見られる住宅地で、将来とも低層住宅地とすべき区域の区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・第二種低層住居専用地域の基本	60	150

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率等を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときはこの限りでないものとする。
- ・原則として、幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、隣接する他の住居専用地域とともに一定の規模以上の区域で指定するものとし、全体として不整形とならない形状とする。

(3) 第一種中高層住居専用地域

① 趣旨

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

② 指定すべき区域

- ・良好な中高層の住環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図るべき区域
- ・第二種低層住居専用地域では建築できない建築物の混在が見られる既存の住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・第一種中高層住居専用地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときはこの限りでないものとする。
- ・原則として、幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。

(4) 第二種中高層住居専用地域

① 趣旨

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

② 指定すべき区域

- ・良好な住居の環境を有する中高層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する区域
- ・第一種中高層住居専用地域では建築できない建築物の混在が見られる住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・第二種中高層住居専用地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときはこの限りでないものとする。
- ・原則として、幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・面的に指定する場合には、周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。

(5) 第一種住居地域

① 趣旨

住居の環境を保護するため定める地域

② 指定すべき区域

- ・比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図るべき区域
- ・幹線道路（1万台/日以上）沿道で利便施設の立地を許容する区域、鉄道沿線で良好な住環境の保全を図るべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・第一種住居地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造により居住環境の保護に支障がない場合、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合又は地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合はこの限りでないものとする。

〈形状等〉

- ・面的に指定する場合は、原則として2 ha程度以上で指定するものとし、不整形とならない形状とする。
- ・幹線道路沿道に指定する場合は、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、20 mの幅を基本とし指定する。
- ・住居専用地域を通る幹線道路に近接する区域に指定する場合には、住居専用地域の居住環境に配慮しながら区域の特性に応じ適切な形状で指定する。

(6) 第二種住居地域

① 趣旨

主として住居の環境を保護するため定める地域

② 指定すべき区域

- ・大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地、又は住環境の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域
- ・幹線道路（1万台/日以上）沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域
- ・第一種住居地域では建築できない建築物の混在が見られる区域で、主として住居の環境を保護する必要のある区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・第二種住居地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造により居住環境の保護に支障がない場合、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合は地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合はこの限りでないものとする。

〈形状等〉

- ・面的に指定する場合は、原則として2ha程度以上で指定するものとし、不整形とならない形状とする。
- ・路線状に指定する場合は、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から20mまでの区域を基本とし指定する。

(7) 準住居地域

① 趣旨

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域

② 指定すべき区域

- ・ 幹線道路（4車線以上）の沿道とし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、これと調和した住環境を保護すべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・ 準住居地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・ 原則として、幹線道路等の沿道で騒音が著しい区域又は著しくなることが予想される区域には新たに定めないものとする。ただし、幹線道路等の構造により居住環境の保護に支障がない場合、地形差、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能することにより居住環境の保護に支障がない場合は地区計画等が策定されることにより居住環境の保護に支障ないよう用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合はこの限りでないものとする。

〈形状等〉

- ・ 原則として幹線道路沿道に路線状に指定するものとし、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、道路境界からは30mまでの区域を基本とし指定する。

(8) 田園住居地域

① 趣旨

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

② 指定すべき区域

・住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している区域
※清須市においては、この基準を定める時点で想定される区域はありません。

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・田園住居地域の基本	60	150

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする。ただし、公園若しくは緑地等が緩衝帯として機能する場合又は地区計画等が策定された場合で居住環境の保護が適切に図られるときはこの限りでないものとする。
- ・原則として、幹線道路又は鉄道に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・周辺環境の影響等により損なわれやすい居住環境を保護するため、一定の規模以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。ただし、他の住居専用地域と一体となり居住環境の保全に支障のない場合等はこの限りでない。

(9) 近隣商業地域

① 趣旨

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業務の利便を増進するため定める地域

② 指定すべき区域

- ・旧街道沿いや鉄道駅周辺など近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図るべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・近隣商業地域の基本	80	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・住居系用途地域に隣接して指定する場合には、許容される建物用途の範囲が広いこと、形態規制が住居系用途地域よりも緩いこと等に留意する。

〈形状等〉

- ・面的に指定する場合は、原則として2 ha 程度以上の区域で指定するものとし、不整形とならない形状とする。
- ・路線状に指定する場合は、周辺住宅地に対する幹線道路の影響及び沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から30 mまでの区域を基本とし指定する。

(10) 商業地域

① 趣旨

主として商業その他業務の利便を増進するため定める地域

② 指定すべき区域

・ 主要な鉄道駅周辺など商業・業務の利便を増進すべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・ 商業地域の基本	80	400
・ 都市計画マスタープラン上で拠点（JR 枇杷島駅・名鉄須ヶ口駅・名鉄新清洲駅）として位置付けられている地域等	80	500

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

・ 住居系用途地域に隣接して指定する場合には、許容される建物用途の範囲が広いこと、形態規制が住居系用途地域よりも緩いこと等に留意する。

〈形状等〉

・ 面的に指定する場合は、2 ha 程度以上で不整形とならない形状とする。
・ 路線状に指定する場合は、沿道の街区形状等を考慮し、道路境界から 30m までの区域を基本とし指定する。

〈その他〉

・ 容積率 500% に指定する地区については、地域特性や需要等の必要性を十分検討した上で指定する。

(11) 準工業地域

① 趣旨

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

② 指定すべき区域

- ・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べき区域
- ・住宅と工業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軽工業等の立地を図るべき区域
- ・流通業務施設等の立地を図るべき区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・準工業地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈形状等〉

- ・原則として面的に指定し、2 ha 程度以上で不整形とならない形状とする。

〈その他〉

- ・特段の事情がある場合を除き、新たに指定しないこととする。

(12) 工業地域

① 趣旨

主として工業の利便を増進するため定める地域

② 指定すべき区域

- ・主として工業の利便を増進すべき区域
- ・工業専用地域では建築できない建築物の立地を許容する工業区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・工業地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・原則として、住居専用地域に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・原則として面的に指定するものとし、2 ha 程度以上で不整形とならない形状とする。

(13) 工業専用地域

① 趣旨

工業の利便を増進するため定める地域

② 指定すべき区域

- ・ 工業の利便を増進すべき区域
- ・ 住宅と工業の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図るべき区域
- ・ 新たに計画的な工業地を形成する区域

③ 建ぺい率、容積率等の指定

指定の基本的な考え方	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
・ 工業専用地域の基本	60	200

※区域の特性を勘案し建ぺい率及び容積率を指定し、必要に応じその他の地域地区を指定する。

④ 留意事項

〈隣接要件〉

- ・ 原則として、住居専用地域に接して指定しないものとする。

〈形状等〉

- ・ 原則として面的に指定するものとし、2 ha 程度以上で不整形とならない形状とする。

(14) 幹線道路沿道の指定の考え方

それぞれの用途地域指定の標準に加え、幹線道路の沿道（事業中の区域を含む）については道路の車線数等を考慮し、以下の考え方に基づき指定するものとする。

① 指定の基本的な考え方

路線名等	指定の基本的な考え方
4車線以上	<ul style="list-style-type: none"> ・準住居地域を基本として指定する。 ・既に商業・業務施設等が集積し、今後も商業・業務施設等の集積を図る区域には、商業地域の指定も検討する。 ・近隣住宅地の生活サービス等のための商業・業務施設等が集積している区域には、近隣商業地域の指定も検討する。 ・比較的に交通量の少ない幹線道路の沿道又は周辺環境に配慮する区域等には、第二種住居地域の指定も検討する。
4車線未満 (1万台/日以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・第二種住居地域を基本として指定する。 ・低層住宅や未利用地が多い区域には、第一種住居地域の指定も検討する。

※ 区域の特性を勘案し適切に指定する。

② 留意事項

幹線道路沿道の用途地域境界は、沿道の街区形状及び背後地の基盤整備状況等を考慮し、原則として道路境界（都市計画道路の場合は、計画道路境界とする。）からの距離により、以下の表を基本として指定する。ただし、当該距離内に区画道路が位置する場合には、区域の特性に応じ当該道路により指定する。

車線数	指定の基本的考え方	道路境界からの距離
4車線以上	・国道22号・302号沿い	30m
	・一般的な街区	20m
4車線未満 (1万台/日以上)	・一般的な街区	20m

※ 区域の特性を勘案し適切に指定する。

(15) その他の地域地区

① 防火地域

原則として、商業地域で容積率400%以上の区域について指定を行うものとする。

ただし、容積率300%以上の区域で都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域についても、指定を行うものとする。

また、幹線道路等の沿道について、地域の防災上の緩衝帯としての機能を持たせる観点から用途地域の指定と連動した指定を行うものとする。ただし、土地利用の現状から指定を行うことにより、大きな影響があると認められる地域については、容積率の充足率に合わせて指定することができる。将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適した土地の高度利用及び居住環境の整備を図るべき区域に指定する。

② 準防火地域

原則として、工業系用途地域を除く区域のうち容積率200%以上の区域について指定を行うものとする。ただし、その他の区域で容積率の充足率の高い区域や都市の防災機能の向上に配慮し必要と思われる区域(旧街道沿い等)についても、指定を行うものとする。

また、幹線道路等の沿道について、地域の防災上の緩衝帯としての機能を持たせる観点から用途地域の指定と連動した指定を行うものとする。

③ 高度地区

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区域に指定を行うものとする。