

# **福井市の用途地域の考え方**

**平成23年10月**

# 目 次

はじめに	… P 1
第 1 章 用途地域指定の基本方針	… P 2
1. 基本的事項	
(1) 用途地域指定の目的	
(2) 基本となる計画等	
(3) 『福井市の用途地域の考え方』の役割	
2. 都市計画マスタープランと用途地域の関係	
(1) 土地利用方針と用途地域の関係	
3. 用途地域の指定にあたって	
4. その他地域地区及び地区計画等の併用指定について	
5. 用途地域の変更について	
(1) 重点的に取り組むべき分野	
(2) 変更の進め方	
(3) 変更にあたっての留意点	
第 2 章 用途地域ごとの指定に関する基準	… P 1 2
[参考資料]	
用途地域による建築物の用途制限の概要	… P 2 4

## はじめに

用途地域は、良好な市街地環境の形成や、住居系、商業系、工業系の適正配置による機能的な都市活動の確保を目的とした都市計画であり、建築物の用途や形態の制限に関わる土地利用における最も根幹的な制度である。

用途地域の決定・変更はこれまで県が行ってきたが、平成12年の地方分権一括法及び都市計画法の改正により、県から市に用途地域指定の権限が移譲された。また、平成14年の法改正によって都市計画の提案制度が創設されるなど、住民提案を契機とした用途地域の変更も可能となっている。

今後も、地方分権の推進によって更なる権限の移譲が予想され、本市の主体的な考え方のもとで目指すべき都市像を実現していく必要があるため、福井市における用途地域指定の考え方を明らかにするものである。

また、本市は平成22年3月に「歩く」視点に立った都市づくりを基本理念とする【改訂】福井市都市計画マスタープランを策定した。目指すべき都市の将来像として「中心市街地と地域拠点が公共交通ネットワークにより有機的に結ばれた都市」を掲げ、環境負荷の小さな集約型の都市構造に転換していくことを定めており、用途地域の指定にあたってはこの将来像を踏まえて行うものとする。

なお、良好な市街地環境を形成していくためには、用途地域だけでなく地区計画等の制度を併用しながらきめ細やかに土地利用を誘導していくことが望ましいため、「福井市身近なまちづくり推進条例」を活用し、地域住民の合意形成を図りながら進めていくことを基本とする。

# 第1章 用途地域指定の基本方針

## 1. 基本的事項

### (1) 用途地域指定の目的

用途地域の指定は、都市の将来像を実現し、都市の健全な発展を誘導するため良好な居住環境の保全や、景観風致の維持・形成など、これまでに形成されてきた地区毎の空間に一定の価値を与え、これを将来にわたって担保するとともに、都市機能を適切に誘導することを目的とする。

### (2) 基本となる計画等

福井市都市計画マスタープランに示される都市全体及び各地域の市街地像を基本としつつ、諸計画との整合に留意する。

### (3) 『福井市の用途地域の考え方』の役割

用途地域は、あるべき市街地像を実現するために長期的、安定的な仕組みとして定められており、指定にあたっては継続性が求められている。そのため、本稿は新たに用途を指定する場合、又は上位計画や土地利用の変化等によって見直しを行う場合の基準とし、特に以下の視点を重視する。

#### ①都市計画マスタープランの実現に向けた土地利用の誘導基準

都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの理念や将来都市像の実現に向け、地域拠点の形成や土地利用方針等を受けて、用途地域の変更を行う際の基準とする。

#### ②都市計画提案制度等、地域の発意を受け止めるための判断基準

今後、地域の住民や事業者等による都市計画提案が増加していくことが予想される。提案は地域の特性や目指すべき地域像、実施したい事業などによって多様な内容となることが想定されるが、提案者が目指すべき方向性をあらかじめ明らかにするとともに、提案の可否を判断する際の基準とする。

## 2. 都市計画マスタープランと用途地域の関係

用途地域は本来、目指すべき都市の将来像を実現するために土地利用をコントロール（規制・誘導）する制度であり、都市計画マスタープランに掲げる土地利用方針と一致することが望ましい。

しかしながら、制度上、指定当時の土地利用の状況を追認するかたちで用途地域が定められているところもあり、必ずしも将来像と一致していないのが現状である。

そのため、住宅地における良好な住環境の保全、準工業地域における用途混在の解消、幹線道路における沿道環境の整序といった土地利用の課題の解決とともに、中心市街地の活性化、地域拠点の形成等といった将来都市像の実現を重点に用途地域の変更を行っていくものとする。

具体的な用途地域の選定にあたっては、土地利用方針に定めているゾーンを基本に、幹線道路沿道や地域拠点、工業・流通の拠点などの位置づけを加味して総合的に判断するものとする。

## 福井市都市計画マスタープランの概要（平成22年3月改訂）

### ■ 都市づくりの理念

「暮らしの豊かさを実感できる『歩きたくなる』まち」

福井市が今後も住みよいまちであり続けるために、過度に自動車に依存した生活から脱却し、人の行動の基本である「歩く」視点から暮らしの豊かさを実感できる都市づくりに取り組みます。

### ■ 目指すべき都市の将来像

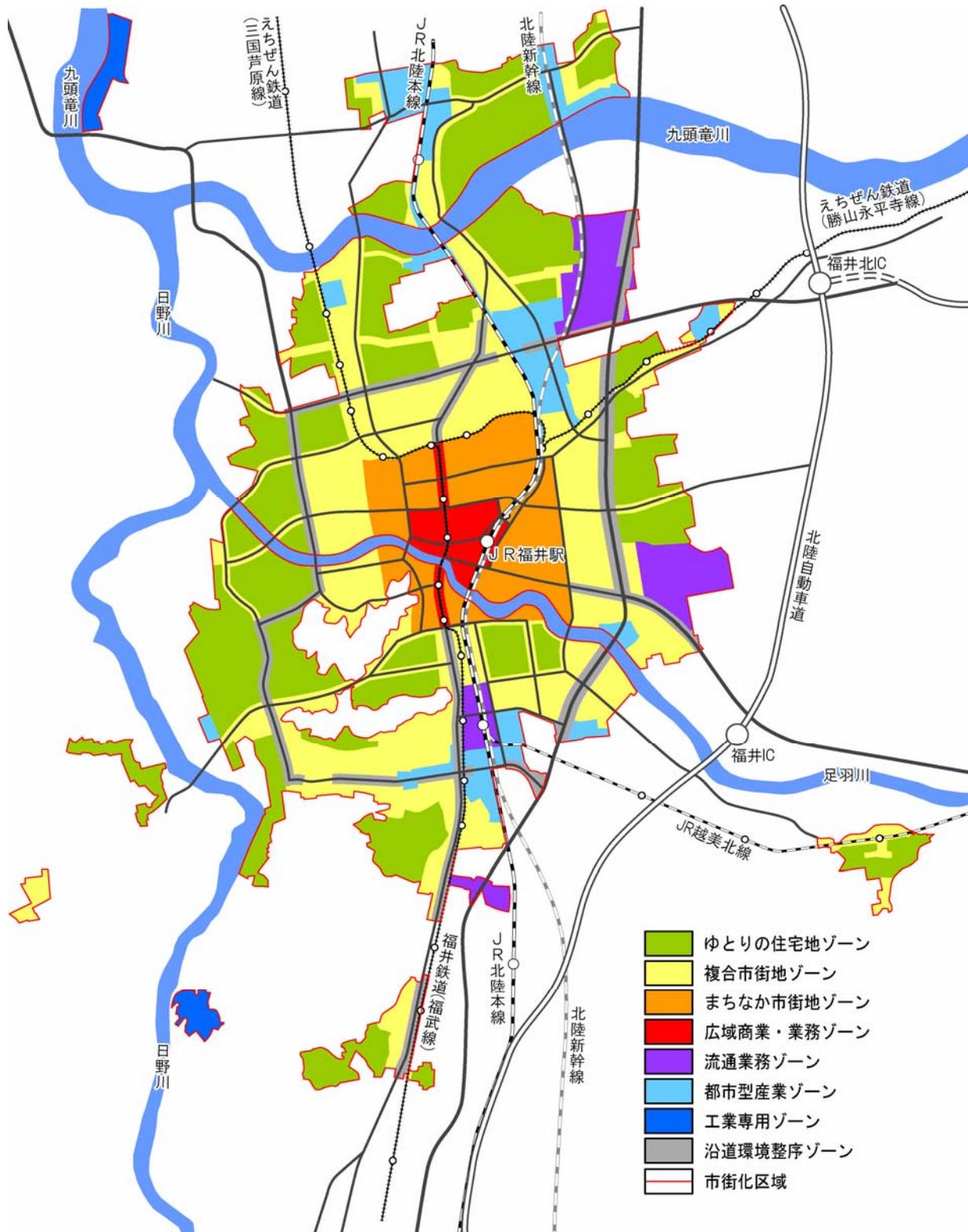
《将来都市像》

- 1 自然環境との共生・調和を基本とした水と緑あふれる都市
  - 市街地の拡散抑制と緑豊かな潤い空間の確保
  - 農山漁村部の自然環境の保全と活用
- 2 中心市街地と地域拠点が公共交通ネットワークにより有機的に結ばれた都市
  - にぎわい・観光・交流の拠点となる中心市街地の形成
  - 日常生活に必要な機能を集約した地域拠点の形成
  - 公共交通幹線軸の強化と幹線軸沿いへの都市機能の集積



(1) 土地利用方針と用途地域の関係

都市計画マスタープランでは都市環境創造区域（市街化区域）において都市機能の配置及び密度の観点から8つの土地利用方針により将来像を定めている。（図－1参照）しかし、実際の土地利用では、いわゆる住宅地といっても戸建て低層の専用住宅を誘導するような場所もあれば、一定程度の店舗や事務所などの混在を許容する場所もある。そのため、各ゾーンの土地利用のイメージと基本となる用途地域との関係を次に示す。



図－1 土地利用方針図（都市環境創造区域）

## ① 都市計画マスタープランの土地利用方針図に定めたゾーンと用途地域の関係

### ・ゆとりの住宅地ゾーン

戸建住宅を中心として、身近に公園や日常生活を支える店舗併用住宅などがある緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図るゾーンである。このため、低層で良好な住居環境を維持するのにふさわし住居系用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】第一種低層住居専用地域

### ・複合市街地ゾーン

戸建て住宅や共同住宅を中心として、日常的な暮らしを支える中小規模の日常生活品店舗や銀行、事務所、工場などが調和した複合市街地の形成を図るゾーンである。このため、日常生活に必要な機能と居住環境の調和が図れるような住居系用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域

### ・まちなか市街地ゾーン

従前からの旧市街地に該当し、比較的敷地規模が小さく様々な用途の建物が存在しており、今後多様な用途の共存を図りながら都心居住の受け皿として利便性の高い市街地を形成するゾーンである。このため、様々な機能の共存が図れるよう、それぞれの地域の機能の特性に応じて適切な用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域

### ・広域商業・業務ゾーン

J R 福井駅を中心に官公庁施設、中心商業・業務施設が集積し、福井市及び福井県のにぎわい交流の拠点として魅力的な空間の形成を図るゾーンである。このため、今後も中枢的業務、商業、文化、情報発信、コンベンション機能など高次都市機能の集積を図る商業系用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】商業地域

### ・流通・業務ゾーン

広域交通の利便性を活かし、卸売施設やトラックターミナル基地、それらに関連する事務所、店舗などを集積させ、広域物資輸送に対応した流通業務地の形成を図るゾーンである。このため、流通・業務機能の利便の維持増進を図る工業系用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】準工業地域

### ・都市型産業ゾーン

従来から工場、作業所、事務所などが集積している地区で、今後も居住環境との調和にも配慮しながら、環境の悪化をもたらす恐れのない産業の集積を図るゾーンである。このため、今後も産業の利便の維持・増進を図るため、産業の種別に応じた工業系用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】準工業地域、工業地域

### ・工業専用ゾーン

主に工業の利便を増進する工業地の形成を図るゾーンである。このため、工業の利便の増進を図るため、住宅等の用途の混在を排除する工業系用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】工業専用地域

### ・沿道環境整序ゾーン

円滑な交通環境を確保するため、後背地の土地利用への影響に配慮しつつ沿道環境の整序を行うゾーンである。このため、原則として沿道後背地の用途地域に準ずるものとし、目指すべき土地利用に応じて適切な用途地域を指定する。

【基本となる用途地域】第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域

### 3. 用途地域の指定にあたって

用途地域の指定にあたっては、「都市計画マスタープランの土地利用方針図に定めたゾーンと用途地域の関係」で示した用途地域を基本に、具体的な選定にあたっては個々の地域における建築物や基盤整備の状況など以下の点を考慮しながら適切に選定するものとする。

- ①建物用途別の分布状況
- ②敷地規模の分布状況
- ③建築物の建ぺい率・容積率の分布状況
- ④都市基盤施設の整備・配置状況（道路・交通施設等）
- ⑤公共公益施設の整備・配置状況
- ⑥隣接用途地域との関係
- ⑦市街地の動向及び具体的な開発計画

住居系用途地域の選定にあたっては、都市内における住居系の位置や密度及び商業系、工業系との近接性等を考慮しつつ、低層又は中高層の住居専用地域をできる限り優先する考え方に立って用途地域の種類を選定する。

商業系用途地域の選定にあたっては、鉄道、道路等の交通ネットワークの現状や今後の見通し等との関係を考慮しつつ、中心市街地の商業地、その他の地域の商業地や大規模商業施設等の分布状況、市街地再開発事業等の実施予定に応じ、都市における商業・業務機能の適正な配置及び密度の構成を図る観点から用途地域の種類を選定する。

工業系用途地域の選定にあたっては、工業の利便を直接的又は間接的に害する恐れのある施設の混在を防止し、工業の利便の増進を図る観点から、用途地域の種類を選定する。

幹線道路の沿道等における用途地域の選定にあたっては、沿道後背地の用途地域を基本に自動車交通量及び騒音の状況、都市構造上の位置、当該道路の有する機能及び見通しも含めた整備状況、住宅地とした場合の環境上の問題の有無といったことを、総合的に勘案して判断する。

北陸新幹線（工事实施計画の認可がなされているものを含む。）沿線の用途地域の選定にあたっては、原則として住居系用途地域の指定は行わないものとする。

#### 4. その他の地域地区及び地区計画等の併用指定について

目指すべき都市像を実現するためには、各地域の特性に応じてきめ細やかに土地利用を誘導していく必要があることから、用途地域をベースにしながら以下の地域地区及び地区計画等を適切に組み合わせることで定めることが望ましい。

##### (1) 都市防災機能の向上（防火・準防火地域）

市街地の不燃化を促進する観点から、商業地域を定める地域については、原則として、準防火地域又は防火地域を定めるものとする。ただし、容積率を600%以上に定める場合は、防火地域を定めるものとする。

同じく、近隣商業地域を定める地域については、原則として、準防火地域又は防火地域を定めるものとする。ただし、建ぺい率を60%に定める場合は、この限りでない。

また、その他の用途地域においても、商業地域又は近隣商業地域に隣接して一体となった土地利用が図られている地区、建ぺい率を80%に指定し一定の密度を誘導する地域及び災害時における住民の安全な避難を確保するため特に必要と認められる避難施設周辺については、防火・準防火地域を指定する。

##### (2) 地区の特性にふさわしい土地利用の増進及び制限等（特別用途地区）

商業業務施設の高度な集積を図るべき地区、特定の工業の利便を増進すべき地区、又は学校等の教育文化施設の集積を図るべき地区等については、特別用途地区を指定し、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等に努める。

中心市街地の活性化に向けて、中心市街地への多種多様な都市機能の集積を進める一方、中心市街地以外の地域では、身近な生活圏の確立するため、準工業地域及び近隣商業地域において新たな大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区（大規模集客施設立地制限地区）を定める。

##### (3) 市街地環境の維持又は土地利用の増進（高度地区）

市街地における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ため、必要に応じて高度地区を定める。

市街地中心部の商業地や駅前広場周辺等で特に土地の高度利用を図る必要がある地区では建築物の高さの最低限度を定める。一方、住居地域内の適正な人口密度、及び良好な市街地環境を保全する必要がある地区では建築物の高さの最高限度を定める。

##### (4) 土地の高度利用の促進（高度利用地区）

市街地中心部において、特に高度利用を図り、都市機能や都市環境を更新すべき地区については、市街地再開発事業と連携を図りながら高度利用地区を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

また、商業地域内において、特に高度利用を図るべき区域については、当該敷地周囲の状況等を勘案して、区域全体が適正かつ合理的に利用されると判断される場合は、特例容積率適用区域を指定し、未利用容積の有効活用を図る。

##### (5) 都市の風致の向上（風致地区）

福井城跡地区、足羽川地区及び足羽山地区の風致を引き続き維持していくとともに、このほかの優れた風致を有する地区についても、必要に応じて風致地区の指定を検討する。

#### (6) 地区環境の総合的誘導（地区計画等）

地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地権者等の意見を反映しながらきめ細かなまちづくりを誘導することができる地区計画制度の積極的な活用を図る。

このほか、不適格建築物が多く又は点在している場合など、面的な用途地域の変更が困難な場合においては、用途地域の変更を段階的に進めていく手法として地区計画制度を活用し、良好な市街地環境の形成を図る。

#### (7) 景観の向上（特定景観計画区域等）

地域の景観特性と調和した良好な景観形成を図るため、福井市景観計画において市全域を区分し、届出対象行為ごとの景観形成基準などを定めて景観形成の誘導を行っている。

今後、重点的に良好な景観の形成を図る必要があると認める区域においては、地域住民の合意形成を図りながら特定景観計画区域の追加・拡大を行なう。

## 5. 用途地域の変更について

### (1) 重点的に取り組むべき分野

都市計画マスタープランをふまえると、特に以下のような分野に重点的に取り組むことが考えられる。

#### ①住環境の保全・向上

住宅を中心とした市街地が形成されている地域で、主に戸建専用住宅が立地している場所では住環境を保全することを目的として、また一定の混在が見られる地域ではより住環境を向上させることを目的として、それぞれの地域に適した住居系の用途地域へ変更を行う。

#### ②準工業地域における用途混在の解消

福井市はこれまでの用途地域指定の経緯から、市街化区域の約25%が準工業地域に指定されている。準工業地域は用途や形態の制限が緩やかであることから、様々な用途や規模の建築物が混在する要因となっている。また、近年、社会情勢等の変化により工場跡地等の大規模な土地が住宅団地やマンションに転換されるなど、用途地域指定当初と現況の土地利用に乖離が見られるところも増加している。そのため、準工業地域で誘導すべき市街地像を明らかにし、土地利用に応じた適切な用途地域へ変更を行う。

#### ③地域拠点の形成

鉄道駅や主要なバス停などの交通拠点の周辺で公共公益施設や日常生活を支える店舗が集積している地域で都市計画マスタープランに掲げる地域拠点に該当する場所では、それぞれの拠点に求められる機能を誘導するために、必要に応じて用途地域の変更を行う。

#### ④産業を支える工業・流通拠点の誘導

既存の工業・流通の集積が図られている地域で、都市計画マスタープランにおける産業を支える拠点に該当する場所では、操業環境の維持・向上を目的とした用途地域を指定するとともに、企業誘致の動向に併せて必要に応じて新たな市街地の形成と用途地域の指定を行う。

### (2) 変更の進め方

用途地域は、基本的にあるべき市街地像に対応した長期的、安定的な枠組みとして定められるべきものである。

しかし、目指すべき市街地像に変更が生じたり、土地利用の状況が用途地域指定当時と乖離していたり、地域の発意により変更が提案されたりした場合には、都市の健全な発展に資するよう随時見直しを検討する必要がある。

変更の契機としては以下のようなことが考えられ、都市計画上の必要性や地域住民のコンセンサス等をふまえて変更を行うものとする。

#### ①上位計画の見直し

大規模なプロジェクト等による福井市都市計画マスタープランの見直しが行われるなど、目指すべき市街地像に変更が生じた場合

#### ②建築等の動向の変化

用途地域を指定した当時と現状の建築活動が乖離している地区や工場跡地等での住宅団地の

形成といった一団の土地利用転換が行われた地区など、従来想定されていた市街地像の主たる用途とされている建築物以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する場合。

### ③地域の発意による提案

地域の住民や事業者等の主体的な取り組みのもと、都市計画提案制度等を活用し、将来都市像に合致する提案が行なわれた場合

### ④各種都市基盤整備事業の進捗

土地区画整理事業や道路、河川等の各種都市基盤整備事業の進捗によって、用途地域等の境界を定めた地形地物に変更が生じた場合。

## (3) 変更にあたっての留意点

安定性を勘案すると、変更にあたっては以下のような点に留意する必要がある。

### ①指定の継続性に配慮する

用途地域等の都市計画は私権制限を課すものであるため、変更内容を短期間に何度も変更したり、過去の用途地域に指定し直したりするなど、継続性に欠ける制度運用は都市計画制度の安定性や厳格性を否定するものとなるため、慎重に用途地域等を指定する。

特に、都市基盤整備だけでなく、市街地を形成する建築活動を伴いながら市街地を熟成させていくには相当の時間を要するため、都市基盤整備後の早急な用途地域変更については慎重に行う。

### ②不適格建築物の発生状況を勘案する

規制内容を変更する場合において、特に規制を強化するにあたっては、私権制限を課す都市計画の性格を踏まえて不適格建築物の発生状況（発生割合や分布状況）に十分に配慮する。

不適格建築物の発生割合は極力少なくなることが望ましいが、周辺環境との調和や地域住民の合意形成が図られている場合には、地域住民の意向を尊重する。

### ③既存の生活環境や都市活動を担保して規制緩和を検討する

用途地域を変更し規制を緩和する場合は、都市の健全な発展を前提とし、現状の居住環境や都市活動等を担保するために、周辺環境との調和や環境の向上を目的とした規制や公共施設等の整備を定めた地区計画制度の活用や地区レベルの土地利用計画の明確化を条件とする。

また、局所的な緩和においても、周囲の土地利用との整合性を欠く恐れがあるため、地区レベルの土地利用計画を踏まえつつ、地区計画制度の活用に努める。

### ④住民参加の視点を持つ

地区特性を活かした魅力あるまちづくりを推進していくためには、地区住民の参加が不可欠となるため、用途地域見直しにおいても素案作成段階から地区住民の参加を推進する。

特に、地区住民の主体的な取り組みによる用途地域見直しにおいては、積極的に地区計画の案の申出制度や都市計画提案制度の活用を努め、身近なまちづくり推進条例を活用しながら地域内の合意形成を図る。

### ⑤用途地域の区域の境界等は地形地物を原則に定める

用途地域の種類ごとの境界及び用途地域内の建ぺい率、容積率等の制限内容の異なる区域の境界は、原則として道路、河川、緑地等の公共施設、鉄道軌道等の線的な公的施設等の明確な地形

地物により定める。

幹線道路等の沿道環境を整序する区域などでは、道路端からの一定の距離をもって境界とするが、近くに境界となりうる地形地物があればそれによる。

## 第2章 用途地域ごとの指定に関する基準

第1章に示した用途地域指定の基本方針を踏まえて、各用途地域の指定に関する基準を整理すると以下のとおり。

なお、本基準は目指すべき土地利用を誘導していくための基準であって、現在の土地利用がこの基準に合致していることをもって変更するものではない。

### (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指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p><b>1. 指定すべき区域</b> 低層住宅の専用地域としての住環境保護、又は整備を図る区域</p> <p>①既に環境良好な低層低密度住宅地又は、低層低密度住宅地として土地区画整理事業等の面的整備事業が具体化した区域</p> <p>②低層低密度住宅地として開発計画が具体化し、道路、公園等の都市施設が整備された区域、又は計画されている区域</p> <p>③環境良好な低層低密度の住宅地として、土地区画整理事業等の面的整備を予定している区域、又は必要とする区域</p> <p><b>2. 配置</b> 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域又は幹線道路の沿道、鉄道に接して定めない。都市施設である公園、緑地もしくは地区計画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、地区計画もしくは特別用途地区により隣接する用途地域に必要な制限がなされる場合等であって、当該住居専用地域の低層住宅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ときは、これらの住居専用地域を定めることとして差し支えないものとする。</p> <p><b>3. 規模</b> おおむね5ha以上とする。ただし、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、一体として上記の条件を満たす区域についてはこの限りでない。また、土地区画整理事業等の市街地開発事業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区域については、比較的小規模な場合においても差し支えないものとする。 一団の住居専用地域内で複数の建ぺい率、容積率の指定を行う場合には、各々の規模をおおむね2ha以上とする。</p>	1. 原則として定める数値	80%	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の高さの最高限度を10mに定める</li> <li>良好な住居の環境を維持するため、原則として外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を併せて定めるものとする。ただし、地区計画や建築協定、緑地協定等により必要な制限がなされる場合はこの限りでない。</li> </ul>
	2. 優れた住居の環境の保護を図るべき低層住宅地	60%	40%	
	3. 都市内における位置等からみて、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の有効利用を図るべき地域のうち、必要な公共施設が整備された地域、一体的・総合的に整備される低層集合住宅地等	100%	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の高さの最高限度を10m又は12mに定める。(12mは学校等の公共施設等の整備が予定されている場合に定める)</li> <li>良好な住居の環境を維持するため、原則として外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を併せて定めるものとする。ただし、地区計画や建築協定、緑地協定等により必要な制限がなされる場合はこの限りでない。</li> </ul>
	4. 土地区画整理事業等の市街地開発事業等により面的に公共施設を整備して、新たに計画的市街化を図るべき区域で、面的な整備に備える区域	50%	30%	

※都市計画マスタープランにおけるゆとりの住宅地ゾーンに該当。

## (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で、主要な生活道路に面し小規模な日用品販売店舗等が立地することにより、生活の利便性の向上を図るべき地域に指定することができる。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等	
<p><b>1. 指定すべき区域</b> 低層住宅地としての環境を保護しつつ、住民の利便にも配慮して、独立した小規模店舗等の立地を許容する区域</p> <p>①住民の日常生活圏からみて、150㎡以下の小規模な日用品販売店舗等の立地が必要な幅員12m以上を有する主要な生活道路に面する区域</p> <p>②150㎡以下の小規模な日用品販売店舗等が点在する低層住宅地</p> <p><b>2. 配置</b> 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域又は幹線道路の沿道、鉄道に接して定めない。都市施設である公園、緑地もしくは地区計画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、地区計画もしくは特別用途地区により隣接する用途地域に必要な制限がなされる場合等であって、当該住居専用地域の低層住宅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ときは、これらの住居専用地域を定めることとして差し支えないものとする。</p> <p><b>3. 規模</b> おおむね5ha以上とする。ただし、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、一体として上記の条件を満たす区域についてはこの限りでない。また、土地区画整理事業等の市街地開発事業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区域については、比較的小規模な場合においても差し支えないものとする。</p> <p>一団の住居専用地域内で複数の建ぺい率、容積率の指定を行う場合には、各々の規模をおおむね2ha以上とする。</p> <p>路線的に定める場合は、原則として道路端より1宅地（おおむね20m）に定める。</p>	<p>1. 原則として定める数値</p>	80%	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の高さの最高限度を10mに定める。</li> <li>良好な住居の環境を維持するため、原則として外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を併せて定める。ただし、地区計画や建築協定、緑地協定等により必要な制限がなされる場合はこの限りでない。</li> </ul>	
	<p>2. 優れた住居の環境の保護を図るべき低層住宅地</p>	60%	40%		
	<p>3. 都市内における位置等からみて、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の有効利用を図るべき地域のうち、必要な公共施設が整備された地域、一体的・総合的に整備される低層集合住宅地等</p>		100%	60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の高さの最高限度を10m又は12mに定める。（12mは学校等の公共施設等の整備が予定されている場合に定める）</li> <li>良好な住居の環境を維持するため、原則として外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を併せて定める。ただし、地区計画や建築協定、緑地協定等により必要な制限がなされる場合はこの限りでない。</li> </ul>
	<p>4. 土地区画整理事業等の市街地開発事業等により面的に公共施設を整備して、新たに計画的市街化を図るべき区域で、面的な整備に備える区域</p>		50%	30%	

※都市計画マスタープランにおけるゆとりの住宅地ゾーンに該当

### (3) 第一種中高層住居専用地域

専用住宅を中心とする地域で、良好な住居環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域に指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等	
<b>1. 指定すべき区域</b> 中高層を含む住宅地としての住環境を保護、又は整備を図る区域 ①既に中高層住宅と低層住宅で形成されており、その住環境を保護するため、住宅専用地域（店舗規模、業務施設立地の規制）とする区域 ②面的整備事業等により道路、公園等の都市施設が整備されている区域、又は計画されている区域で中高層住宅専用地として土地利用の誘導を図るべき区域 ③中層住宅団地の開発計画が具体化している区域 ④既存の低層住宅地で、第二種低層住居専用地域では立地できない建築物の用途と形態の混在がみられる区域 ⑤低層住居専用地域内にある既存の小・中・高等学校の敷地  <b>2. 配置</b> 原則として商業地域、工業地域、工業専用地域又は幹線道路の沿道、鉄道に接して定めない。 都市施設である公園、緑地もしくは地区計画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、地区計画もしくは特別用途地区により隣接する用途地域に必要な制限がなされる場合等であって、当該住居専用地域の中高層住宅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ときは、これらの住居専用地域を定めることとして差し支えないものとする。  <b>3. 規模</b> おおむね5ha以上とする。ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、一体として上記の条件を満たす区域、及び路線的に定める場合はこの限りでない。また、土地区画整理事業等の市街地開発事業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区域については、比較的小規模な場合においても差し支えないものとする。 路線的に定める場合は、原則として道路端より1宅地（おおむね20m）又は1街区（おおむね50m）に定める。	1. 原則として定める数値	200%	60%		
	2. 低層住宅地ではあるが、建築物の用途の構成上、指定する区域	100% 150%	60%		
	3. 優れた住居の環境の保護を図る区域	100%	30% 40% 50%		

※都市計画マスタープランにおける複合市街地ゾーンに該当

#### (4) 第二種中高層住居専用地域

専用住宅を中心に良好な住居環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域で、中規模な店舗を立地する地域に指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>中高層を含む住宅地としての住環境を保護しつつ、中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する地域</p> <p>①既存の低層住宅地で、第一種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途の混在が見られる区域において、その他の用途の建築物の混在を防止しつつ、良好な住居の環境を保護する区域、又は良好な環境の住宅地の形成を誘導する区域</p> <p>②住宅専用地内を通過する幹線道路の沿道</p> <p>2. 配置</p> <p>原則として商業地域、工業地域、工業専用地域又は幹線道路の沿道、鉄道に接して定めない。都市施設である公園、緑地もしくは地区計画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、地区計画もしくは特別用途地区により隣接する用途地域に必要な制限がなされる場合等であって、当該住居専用地域の中高層住宅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ときは、これらの住居専用地域を定めることとして差し支えないものとする。</p> <p>3. 規模</p> <p>おおむね5ha以上とする。ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、一体として上記の条件を満たす区域、及び路線的に定める場合はこの限りでない。また、土地区画整理事業等の市街地開発事業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区域については、比較的小規模な場合においても差し支えないものとする。</p> <p>路線的に定める場合は、原則として道路端より1宅地（おおむね20m）又は1街区（おおむね50m）に定める。</p>	1. 原則として定める数値	200%	60%		
	2. 低層住宅地ではあるが、建築物の用途の構成上、指定する区域	100% 150%	60%		
	3. 優れた住居の環境の保護を図る区域	100%	30% 40% 50%		

※都市計画マスタープランにおける複合市街地ゾーン及びまちなか市街地ゾーンに該当

(5) 第一種住居地域

住宅や店舗、事務所等が相当程度混在するものの、主として住環境の保護を図る地域及び中高層の専用住宅地内を通る幹線道路沿いや鉄道沿線に指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p>1. 指定すべき区域 既成市街地にあつて住環境を保護するための区域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要がある区域 ①住宅地（住宅の敷地割合が過半）であるが、第二種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途の混在がみられる区域 ②住宅地内を通る幹線道路沿い、鉄道沿線の住宅地、又は商、工業系用途地域の周辺で主として住環境を保護する区域</p> <p>2. 配置 原則として、幹線道路の沿道で、道路交通騒音が著しい地域又は著しくなると予想される地域については定めない。また、新幹線（工事実施計画の認可がなされているものを含む。）に接して定めない。</p> <p>3. 規模 おおむね5ha以上とする。ただし、路線的に定める場合はこの限りでない。 路線的に定める場合は、原則として道路端、鉄道敷界より1宅地（おおむね20m）又は1街区（おおむね50m）に定める。</p>	1. 原則として定める数値	200%	60%	
	2. 特に都心居住を推進すべき地区として上位計画において位置づけられている区域、福井市都市計画マスタープランにおける「まちなか地区」等)	200%	80%	・準防火地域を併せて定める
	3. 商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された区域	300%	60%	・原則として、準防火地域を併せて定める
	4. 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である区域	100% 150%	50%	

※都市計画マスタープランにおける複合市街地ゾーン及びまちなか市街地ゾーンに該当

## (6) 第二種住居地域

商業系、工業系の用途地域の周辺で、主として住環境を保護する地域及び住環境を保護しながら大型の店舗や事務所や娯楽施設等を立地する地域に指定することができる。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>既成市街地にあつて、ある程度用途の混在を許容しつつ、主として居住環境を保護する必要がある地域</p> <p>①第一種住居地域では建築することができない用途の混在が見られる既存の住宅地で、用途の混在を防止しつつ、主として住居の環境を保護すべき地域</p> <p>②幹線道路沿いに商業集積があるが、近隣商業地域ほどない区域、又は積極的に商業集積を図らない区域</p> <p>③中心市街地周辺で商業地から住宅地への土地利用転換が進み、居住環境の保護が必要になってきた区域</p> <p>2. 配置</p> <p>原則として、幹線道路の沿道で、道路交通騒音が著しい地域又は著しくなると予想される地域については定めない。また、新幹線（工事実施計画の認可がなされているものを含む。）に接して定めない。</p> <p>3. 規模</p> <p>おおむね5ha以上とする。ただし、路線的に定める場合はこの限りでない。</p> <p>路線的に定める場合は、原則として道路端、鉄道敷界より1宅地（おおむね20m）又は1街区（おおむね50m）に定める。</p>	1. 原則として定める数値	200%	60%	
	2. 特に都心居住を推進すべき地区として上位計画において位置づけられている区域、福井市都市計画マスタープランにおける「まちなか地区」等	200%	80%	・準防火地域を併せて定める
	3. 商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された区域	300%	60%	・原則として、準防火地域を併せて定める
	4. 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である区域	100% 150%	50%	

(7) 準住居地域

幹線道路沿いで流通業務施設や自動車関連施設（自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等）の立地と調和した居住環境の保護を図るべき地域に指定することができる。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等	
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>沿道の住宅地で、自動車関連施設等の沿道にふさわしい業務施設の立地を許容しつつ、これと調和した居住環境の保護を図る区域</p> <p>① 幹線道路沿いの住宅地で、自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設の立地を許容しつつ住居の環境を図る区域</p> <p>② 幹線道路沿いの住宅地（住宅の敷地の割合が過半）で自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設の立地がある程度見られる区域</p> <p>③ 幹線道路沿いに商業集積があるが、近隣商業地域ほどではない区域、又は積極的に商業集積を図らない区域</p> <p>④ 中心市街地周辺で商業地から住宅地へ土地利用転換が進み、居住環境の保護が必要になってきた区域</p> <p>2. 配置</p> <p>原則として、幹線道路の沿道で、道路交通騒音が著しい地域又は著しくなると予想される地域については定めない。また、新幹線（工事実施計画の認可がなされているものを含む。）に接して定めない。</p> <p>3. 規模</p> <p>おおむね5ha以上とする。ただし、路線的に定める場合はこの限りでない。</p> <p>路線的に定める場合は、原則として道路端より1宅地（おおむね20m）又は1街区（おおむね50m）に定める。</p>	1. 原則として定める数値	200%	60%		
	2. 商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された区域	300%	60%		・準防火地域を併せて定める
	3. 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空地を設けることが妥当である区域	100% 150%	50%		

(8) 近隣商業地域

日常購買施設や生活利便施設が集積している又は計画されている地域、鉄道駅や主要なバス停などの交通拠点の周辺で公共公益施設や日常生活を支える店舗が集積している区域のうち地域拠点に該当し比較的大規模な商業施設等の誘導が必要な地域などに指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p>1. 指定すべき区域</p> <p>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、その他業務の利便の増進を図る区域</p> <p>①既存の住宅地内、又は住宅地に接し、主として日用購買施設の集積した区域</p> <p>②商業地域の周辺にあって、主として日用購買施設の集積した区域、又は将来商業地域に移行が予想される区域</p> <p>③幹線道路沿いで、商業その他の業務を主体とする沿道サービス施設が立地している、又は立地を図る区域</p> <p>④市街地開発事業等の開発計画が具体化した区域の中で、利便施設の設置が計画されている区域</p> <p>⑤鉄道駅や主要なバス停などの交通拠点の周辺で公共公益施設や日常生活を支える店舗が集積している区域で都市計画マスタープランに掲げる地域拠点に該当し、比較的大規模な商業施設等の誘導が必要な地域</p> <p>2. 配置</p> <p>低層住居専用地域に隣接して定める場合は、原則として地形地物により明確に区域区分する。</p> <p>3. 規模</p> <p>おおむね2ha以上とする。ただし、商業地域と一体となる場合、又は路線的に定める場合はこの限りでない。</p> <p>路線的に定める場合は、原則として道路端より1宅地（おおむね20m）又は1街区（おおむね50m）に定める。</p>	<p>1. 原則として定める数値</p>	200%	80%	<p>・原則として、準防火地域を併せて定める</p>
	<p>2. 商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺等で土地の高度利用を図るべき地域のうち、必要な公共施設が整備された区域。ただし、建物の主要な用途が商業・業務系である割合が地区の過半である地域。</p>	300%	80%	
		<p>3. 市街地環境の確保の観点から、敷地内により大きな空気を設けることが妥当である区域</p>	200%	60%

※都市計画マスタープランにおけるまちなか市街地ゾーンに該当

(9) 商業地域

J R福井駅を中心に官公庁施設、商業・業務施設が集積し、商業・業務施設の利便の増進を図る地域に指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p>1. 指定すべき区域 都市中心部で、主として商業、業務、娯楽等の施設の集中立地を図るべき区域 ①デパート、専門店等が立地し、集積度が高い商業区域 ②官庁街、事務所街等の事務所ビルが集中して立地する区域 ③娯楽街、飲食街等で近隣商業地域では許容されないサービス施設等が立地する区域</p> <p>2. 配置 原則として、住居専用地域に接して定めない。都市施設である公園、緑地もしくは地区計画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、地区計画もしくは特別用途地区により当該用途地域に必要な制限がなされる場合等であって、隣接する住居専用地域の低層又は中高層住宅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ときは、当該用途地域を定めることとして差し支えないものとする。 商業地域のみを単独に飛び市街地として設定することはできない。</p> <p>3. 規模 おおむね2ha以上とする。ただし、近隣商業地域と一体となる場合はこの限りでない。 路線的に定める場合は、原則として道路端より1街地(20m)に定める。</p>	1. 原則として定める数値	400%	80%	・防火地域又は準防火地域を併せて定める
	2. 土地の高度利用を図る区域で、必要な公共施設が整備された地域のうち、各街区が幅員16m以上の道路に面する地域	500%	80%	
	3. 土地の高度利用を図る区域で、必要な公共施設が整備された地域のうち、各街区が幅員22m以上の道路に面する地域	600%	80%	・防火地域を併せて定める
	4. 土地の高度利用の必要性の低い地域	200% 300%	80%	・準防火地域を併せて定める

※都市計画マスタープランにおける広域商業・業務ゾーンに該当

(10) 準工業地域

流通業務施設や自動車関連施設（自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等）など、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の機能の維持・増進を図るべき地域に指定することができる。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p>1. 指定すべき区域 主として環境の悪化をもたらす恐れが少ない工業の利便の増進を図る区域</p> <p>①自動車関連施設（自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等）、流通業務施設等の立地する地区として整備済、又は整備されることが確実な区域</p> <p>②主要幹線道路沿いで、工場、自動車関連施設、流通業務施設が立地している又は立地を図る区域</p> <p>③環境悪化をもたらす恐れがない工場が大部分を占めている区域</p> <p>④環境悪化をもたらす恐れがない軽工業地として整備すべき区域</p> <p>⑤研究所、研究支援施設等の集約的な立地を図る区域</p> <p>2. 配置 地域の境界については、周辺の住宅地に対する公害の影響を考慮し、道路、河川、水路、その他地形地物により明確に区分する。</p> <p>3. 規模 おおむね5ha以上とする。ただし、工業地域又は工業専用地域に接し、一体として上記の条件を満たす区域についてはこの限りでない。 路線的に定める場合は、原則として道路端、軌道敷界より1街地（おおむね50m）、新幹線の場合は鉄道敷界より150m程度に定める。</p>	1. 原則として定める数値	200%	60%	・幅広い用途の混在を防止するため、特別用途地区又は地区計画等を併せて定める
	2. 流通業務施設の立地する地区等、土地の高度利用を図るべき区域で、基盤整備済み又は整備されることが確実な区域	300%	60%	・幅広い用途の混在を防止するため、特別用途地区又は地区計画等を併せて定める ・原則として準防火地域を併せて定める

※都市計画マスタープランにおける流通業務ゾーン又は都市型産業ゾーンに該当

(11)工業地域

大部分が工場で占められており、今後も工業の利便性を図るべき地域に指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
<p>1. 指定すべき区域 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区域で、主として工業の利便の増進を図る区域</p> <p>①用途の混在からみて、工業専用地域とすることが不適当な区域</p> <p>②大部分が工場で占められているが、住宅又は商業施設等が混在して立地している区域</p> <p>③工業地として計画的に開発すべき区域で、住宅の立地も認めることが必要な区域</p> <p>2. 配置 原則として、住居専用地域に接して定めない。都市施設である公園、緑地もしくは地区計画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、地区計画もしくは特別用途地区により当該用途地域に必要な制限がなされる場合等であって、隣接する住居専用地域の低層又は中高層住宅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ときは、当該用途地域を定めることとして差し支えないものとする。</p> <p>地域の境界については、周辺の住宅地に対する公害の影響を考慮し、道路、河川、水路、その他地形地物により明確に区分する。</p> <p>3. 規模 おおむね5ha以上とする。ただし、準工業地域又は工業専用地域に接し、一体として上記の条件を満たす区域についてはこの限りでない。</p>	<p>1. 原則として定める数値</p>	<p>200%</p>	<p>60%</p>	<p>・幅広い用途の混在を防止するため、原則として、特別用途地区又は地区計画等を併せて定める</p>

※都市計画マスタープランにおける都市型産業ゾーンに該当

(12) 工業専用地域

工業に特化した土地利用を図るべき地域及び新たに工業地として計画的に整備する地域に指定する。

指定、配置、規模及び形状の基準	容積率・建ぺい率の適用地区	容積率	建ぺい率	併せて定めるべき基準等
1. 指定すべき区域 既存の工業地で住宅等の混在を排除し、又は防止すべき区域・新たな工業地として計画的に整備すべき区域 ①既存の工業地で住宅等の混在を排除し、又は防止すべき区域 ②新たな工業地として計画的に整備すべき区域  2. 配置 原則として、住居専用地域に接して定めない地域の境界については、周辺の住宅地に対する公害の影響を考慮し、道路、河川、水路、その他地形地物により明確に区分する。  3. 規模 おおむね 10ha 以上とする。	1. 原則として定める数値	200%	60%	
	2. 工業団地等で、良好な工業地としての環境の確保を図る区域	200%	30% 40% 50%	

※都市計画マスタープランにおける工業専用ゾーンに該当

〔参考資料〕 用途地域による建築物の用途制限の概要

(平成23年10月現在)

	第一種低層住居専	第二種低層住居専	第一種中高層住居	第二種中高層住居	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
商業施設									個室付浴場 キャバレー、ダンスホール等			
							客席200㎡未満	劇場、映画館、演芸場等				
							10,000㎡以下	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			10,000㎡以下	
							10,000㎡以下	カラオケボックス等			10,000㎡以下	
					3,000㎡以下			ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				
					3,000㎡以下			ホテル、旅館				
				③1,500㎡以下	3,000㎡以下			事務所等				
公共施設		①150㎡以下	②500㎡以下	③1,500㎡以下	3,000㎡以下			店舗等			10,000㎡以下	④
住宅												
工場倉庫等												

- (注) ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗のみ。2階以下  
 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業用店舗のみ。2階以下  
 ③ 2階以下  
 ④ 物品販売店舗、飲食店は建築禁止  
 ⑤ 非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの  
 工場A 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場  
 工場B " 少ない工場  
 工場C " やや多い工場  
 工場D 危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場