

綾瀬都市計画用途地域等指定基準

平成 2 4 年 4 月

—目 次—

1 綾瀬都市計画用途地域等指定基準

(1) 用途地域	1
第一種低層住居専用地域	1
第二種低層住居専用地域	1
第一種中高層住居専用地域	2
第二種中高層住居専用地域	2
第一種住居地域	3
第二種住居地域	3
準住居地域	4
近隣商業地域	4
商業地域	5
準工業地域	6
工業地域	6
工業専用地域	6
幹線道路の沿道等	7
(2) 防火地域及び準防火地域	7

綾瀬都市計画用途地域等指定基準

綾瀬都市計画区域における用途地域及び防火地域又は準防火地域については、本基準により運用する。

(1) 用途地域

第一種低層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 低層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域
- b 良好な景観、風致を有する低層住宅地で、特にその保全を図る必要のある区域
- c 一団の低未利用地等で、土地区画整理事業等の市街地開発事業による面的市街地整備に備える区域

イ 容積率等の規制の内容

第一種低層住居専用地域は、原則として、容積率を 80 %、100 %又は 150 %に、建ぺい率を 50 %又は 60 %に、高さの限度を 10 mに定める。

ただし、一団の低未利用地で、土地区画整理事業等の市街地開発事業による面的な市街地整備に備える区域については、容積率を 60 %に、建ぺい率を 40 %に、高さの限度を 10 mに定める。

第二種低層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 主要な生活道路に面する低層住宅地で、周辺住民の利便を図るため、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域
- b 小規模な日用品販売店舗等の立地を許容しつつ、すでに形成されている低層住宅地の居住環境の保護を図る区域
- c 小規模な日用品販売店舗等の立地する低層住宅地としての良好な環境を維持、形成しつつ、土地の有効利用を図る区域で、一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域

イ 容積率等の規制の内容

第二種低層住居専用地域は、原則として、容積率を 80 %又は 100 %に、建ぺい率を 50 %又は 60 %に、高さの限度を 10 mに定める。

ウ 区域の形状

第二種低層住居専用地域を生活道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね 30mの範囲にある地形地物等を境界として定め

るものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より 25m 又は 30m の距離により定めることができる。

第一種中高層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域
- b 中高層住宅地として一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域
- c 学校、図書館、その他の文教施設の立地を図る区域及びその周辺地域のうち、特に教育環境の保護を図る区域
- d 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、形態の混在のみられる区域

イ 容積率等の規制の内容

第一種中高層住居専用地域は、原則として、容積率を 200% に、建ぺい率を 60% に定める。

第二種中高層住居専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 主要な道路の沿道、鉄道駅の徒歩圏等で、中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域
- b 中高層区域として一体的、計画的に整備されることが確実な区域のうち、良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域
- c 中高層住宅地を主とする区域であるが、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、規模、形態の混在がみられる区域

イ 容積率等の規制の内容

第二種中高層住居専用地域は、原則として、容積率を 200% に、建ぺい率を 60% に定める。

ウ 区域の形状

第二種中高層住居専用地域を主要な道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね 30m の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より 25m 又は 30m の距離により定めることができる。

第一種住居地域

ア 区域の土地利用像

- a 大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、居住環境の保護を図る住宅地の区域
- b 住宅を主とする区域であるが、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、形態の混在のみられる区域
- c 幹線道路の沿道の区域については、住宅と店舗、事務所等の併存を図りつつ、居住環境の保護を図るため第一種住居地域を定める。

イ 容積率等の規制の内容

第一種住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定める。

ウ 区域の形状

第一種住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、道路等の施設用地端からおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、用地端等より50mの距離により定めることができる。

また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね30mの範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より25m又は30mの距離により定めることができる。

第二種住居地域

ア 区域の土地利用像

- a 大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している中高層住宅地であり、居住環境の保護を図りつつ、それらの大規模施設の立地を許容する区域
- b 地場産業の立地する住宅地や観光地における住宅地又は商業地域、工業地域又は工業専用地域に接する住宅地等で、都市における位置から、ある程度の用途の混在を許容する区域
- c 交通量が比較的少ない幹線道路沿道の住宅地で、主として居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等を含む適性かつ合理的な土地利用を図るべき区域

イ 容積率等の規制の内容

第二種住居地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定める。

ウ 区域の形状

第二種住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、道路等の施設用地端からおおむね 50m 以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、用地端等より 50m の距離により定めることができる。

また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね 30m の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より 25 m 又は 30m の距離により定めることができる。

準住居地域

ア 区域の土地利用像

幹線道路沿道の住宅地で、居住環境に配慮しつつ、自動車関連施設等の沿道サービス施設を含む幹線道路沿道にふさわしい適性かつ合理的な土地利用を図る区域

イ 容積率等の規制の内容

準住居地域は、原則として、容積率を 2 0 0 %、建ぺい率を 6 0 % に定める。

ウ 区域の形状

準住居地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、道路等の施設用地端からおおむね 50m 以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、用地端等より 50m の距離により定めることができる。

また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね 30m の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より 25 m 又は 30m の距離により定めることができる。

近隣商業地域

ア 区域の土地利用像

- a 住宅地の周辺において、日常生活の利便に供する店舗やサービス施設の立地を図る商業地の区域
- b 商業地域の周辺にあって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、商業施設の立地を図る商業地の区域
- c 幹線道路の沿道で、日常生活の利便に供する店舗や沿道サービス型の店

舗、事務所等の立地を図る区域

イ 容積率等の規制の内容

近隣商業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を80%に定める。

ウ 区域の形状

近隣商業地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より50mの距離により定めることができる。

また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね30mの範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端から25m又は30mの距離により定めることができる。

商業地域

ア 区域の土地利用像

- a 都心の中心商業地や鉄道駅周辺、郊外の拠点的な地区で、店舗、事務所、娯楽施設等の集積する区域又は集積を図る区域
- b 幹線道路の沿道で、地域の核として土地の高度利用と大規模店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る区域
- c 近隣商業地域では許容されない娯楽施設等の用途が集積している商業地の区域

イ 容積率等の規制の内容

商業地域は、原則として、容積率を400%に、建ぺい率を80%に定める。

ウ 区域の形状

商業地域を交通量の多い主要幹線道路の沿道で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より50mの距離により定めることができる。

また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね30mの範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端から25m又は30mの距離により定めることができる。

準工業地域

ア 区域の土地利用像

- a 流通業務施設、自動車関連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
- b 環境の悪化をもたらす恐れのない工場の立地する工業団地として整備済又は整備されることが確実な区域
- c 幹線道路の沿道で、小規模な工場、流通業務施設の用途を許容しつつ、自動車関連施設等による適正かつ合理的な土地利用を図る区域
- d 環境の悪化をもたらす恐れのない工場が住宅や商業施設と混在している既成の工業地の区域

イ 容積率等の規制の内容

準工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定める。

ウ 区域の規模、形状等

準工業地域を交通量の多い主要な幹線道路の沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね50m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端より50mの距離により定めることができる。

また、その他の幹線道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端よりおおむね25m以上の範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物を境界として定められない場合は、道路端から25m又は30mの距離により定めることができる。

工業地域

ア 区域の土地利用像

- a 住宅地の立地を許容しつつ、工業地として計画的に整備され又は整備されることが確実な区域
- b 工場が大部分を占めるが、住宅や商業施設が混在している工業地の区域

イ 容積率等の規制の内容

工業地域は、原則として、容積率を200%に、建ぺい率を60%に定める。

工業専用地域

ア 区域の土地利用像

- a 新市街地の工業団地として計画的に整備済又は整備されることが確実な

区域

ｂ 住宅等の混在を排除し又は防止して、特に工業の利便の増進を図る既存の工業地の区域

イ 容積率等の規制の内容

工業専用地域は、原則として、容積率を 2 0 0 % に、建ぺい率を 6 0 % に定める。

幹線道路の沿道等

幹線道路等の沿道については、地域の実情に応じて、既存居住環境の保護、後背の土地利用との調和に配慮した適切な土地利用転換の誘導が図られるよう用途地域を定める。

(2) 防火地域及び準防火地域

ア 防火地域については、原則として第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の容積率 4 0 0 % 以上の区域について指定するものとする。

イ 準防火地域については、原則として準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域のうち、建ぺい率 6 0 % 以上、かつ、容積率 1 5 0 % 以上の区域について指定するものとする。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成 2 4 年 4 月 1 日から施行する。