

(4) 沿道対策

都市計画法

a. 用途地域

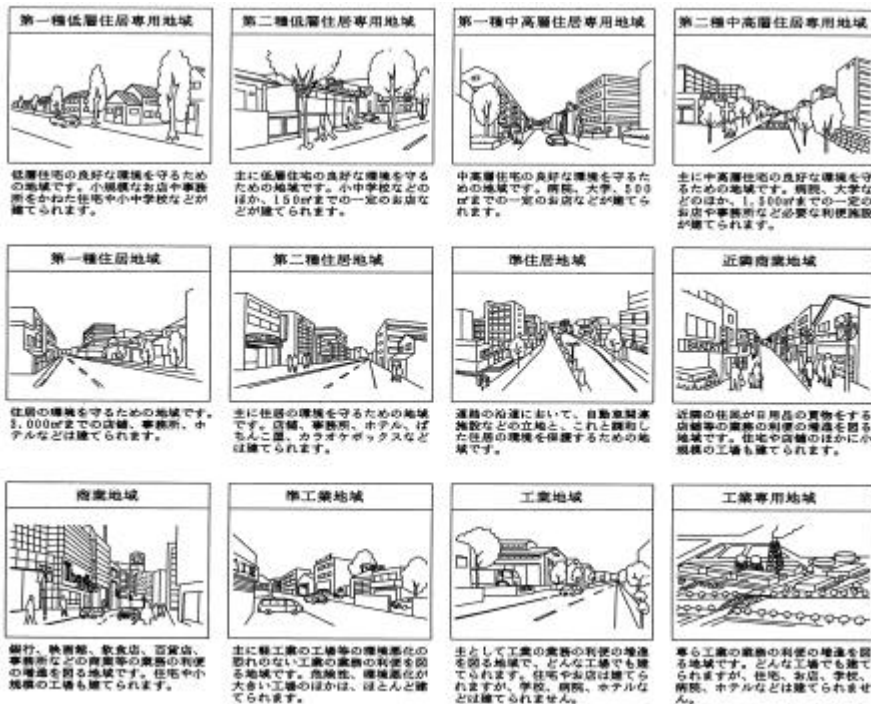
「用途地域及び特別用途地区に関する都市計画の決定・運用について」(平成5年6月25日建設省都市局長通達)により、幹線道路の沿道については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域または準住居地域のうちから適切な用途地域を選定することとされている。

用途地域の種類

名称	特性
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
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
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
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
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
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
⑦ 準住居地域	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
⑧ 近隣商業地域	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ため定める地域
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
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
⑪ 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
⑫ 工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

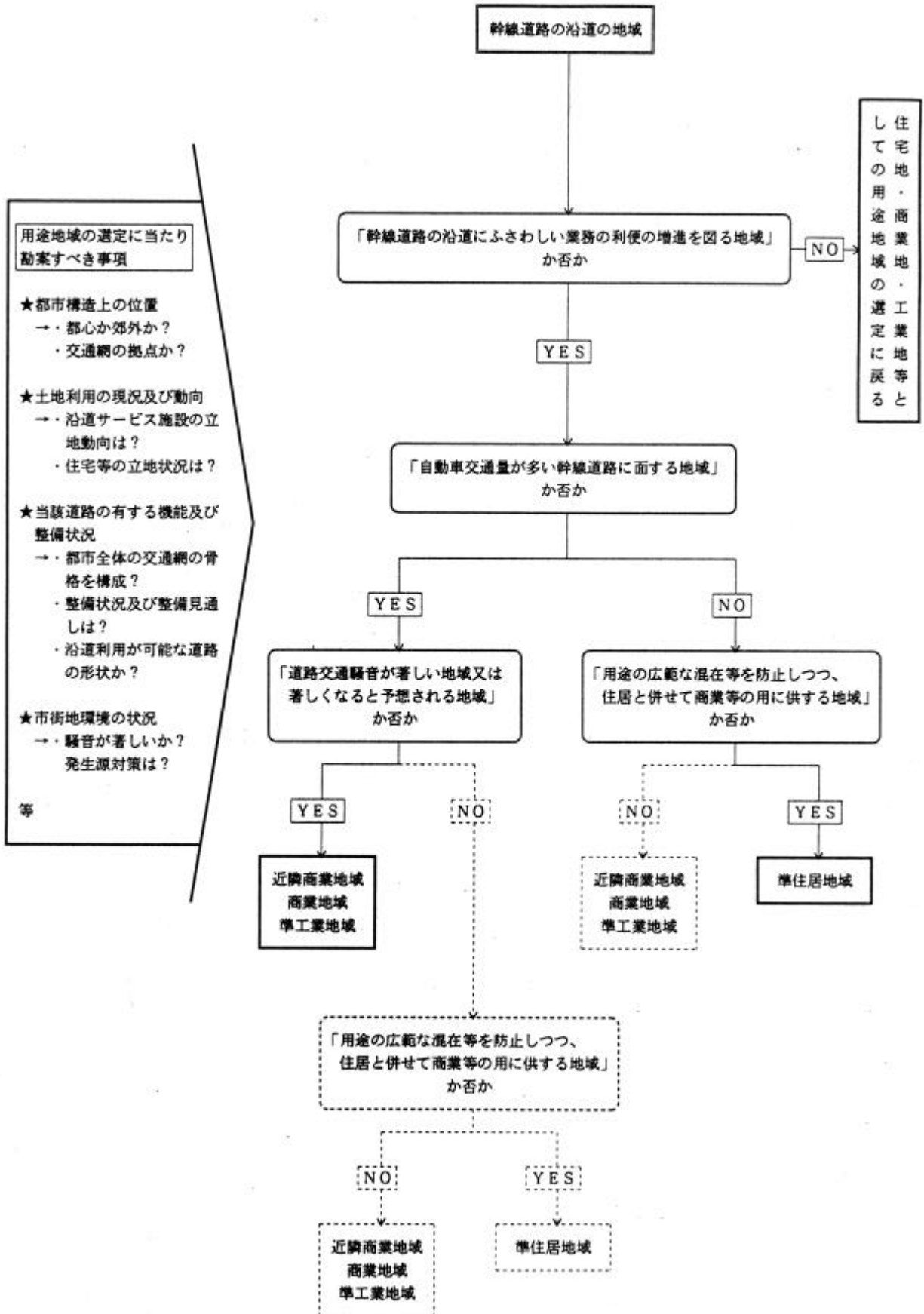
(出典)「新しい土地利用計画・規制制度の運用ハンドブック」平成6年 (財)都市計画協会

12種類の用途地域のイメージ



(出典)「新しい土地利用計画・規制制度の運用ハンドブック」平成6年 (財)都市計画協会

幹線道路の沿道の地域における用途地域の基本的な考え方



- 用途地域の選定に当たり
勘案すべき事項
- ★都市構造上の位置
 - 都心か郊外か？
 - 交通網の拠点か？
 - ★土地利用の現況及び動向
 - 沿道サービス施設の立地動向は？
 - 住宅等の立地状況は？
 - ★当該道路の有する機能及び整備状況
 - 都市全体の交通網の骨格を構成？
 - 整備状況及び整備見通しは？
 - 沿道利用が可能な道路の形状か？
 - ★市街地環境の状況
 - 騒音が著しいか？
 - 発生源対策は？
- 等

(出典)「新しい土地利用計画・規制制度の運用ハンドブック」 平成6年 (財)都市計画協会

b. 特別用途地区

基本的には用途地域と重複して用いることにより、目的をもって都市計画を誘導したり、特別の用途制限を用いて都市の特色を生かしたり、土地利用の有効性を高めたり、あるいは環境の保護を図るために定めるものである。

従来は政令によって11の種類が定められていたが、平成10年の法改正により、市町村が具体的な都市計画において定めることができるようになった。

(参考) 11種類の特別用途地区の概要

特別用途地区	都市計画の内容・目的等
①中高層階住居専用地区	建築物の中高層階における住宅の確保及びこれらの住宅に係る住居の環境の保護
②商業専用地区	店舗、事務所等の複合的な集積による業務の利便の増進
③特別工業地区	ア. 主として住居の用に供する区域において繊維、木工等の家内工業として保護又は育成 イ. 工業専用地域又は既成市街地内の準工業地域若しくは工業地域の区域において公害防止の観点から立地すべき工業の業種、種類を限定
④文教地区	学校、研究所等の教育文化施設の集団立地地区の環境を保護
⑤小売店舗地区	ア. 小売店舗の集中立地地区の利便増進 イ. 商業業務地内で特に専門店舗の立地を保護又は育成
⑥事務所地区	官公庁建築物、事務所建築物の集中立地を保護又は育成
⑦厚生地区	病院その他医療施設を中心とする良好な厚生環境を保護
⑧娯楽・レクリエーション地区	ア. 大都市の歓楽街等風俗営業遊戯施設の集中立地を保護又は育成 イ. 住宅地でボーリング場等遊戯施設、飲食店の集中立地を保護又は育成 ウ. 海浜、大規模公園等レクリエーション施設の環境を保護又は育成 エ. 避暑地、温泉地等でホテル、旅館、遊戯施設等の集中立地を保護又は育成
⑨観光地区	温泉地等の観光地で旅館、ホテル等観光資源の利用上必要な施設の集中立地を保護又は育成
⑩特別業務地区	ア. 卸売市場、卸売業の用に供する店舗又は事務所を中心とする施設の集中立地を保護又は育成 イ. トラックターミナル等の流通関連施設の集中立地を保護又は育成 ウ. 幹線道路沿道等の交通至便地区でガソリンスタンド等の広域的サービス施設の集中立地を保護又は育成
⑪研究開発地区	製品開発の研究のための試作品の製造を主たる目的とする工場、研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約的な立地とこれらの施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進

(出典)「新しい土地利用計画・規制制度の運用ハンドブック」平成6年 (財)都市計画協会