

佐倉市用途地域等指定基準

令和 7 年 2 月制定

令和 7 年 2 月施行

佐倉市

目次

1. 用途地域指定の目的	2
2. 用途地域指定の基本方針	2
3. 土地利用と用途地域の指定方針	3
(1) 住宅地	3
(2) 商業地	4
(3) 工業地	4
(4) 幹線道路の沿道等	4
(5) その他	6
4. 用途地域に関する指定基準	7
《第一種低層住居専用地域》	7
《第二種低層住居専用地域》	9
《第一種中高層住居専用地域》	11
《第二種中高層住居専用地域》	13
《第一種住居地域》	15
《第二種住居地域》	17
《田園住居地域》	19
《準住居地域》	21
《近隣商業地域》	23
《商業地域》	25
《準工業地域》	27
《工業地域》	29
《工業専用地域》	31
5. 用途地域の指定に当たっての留意事項	33
6. 高度地区指定基準	34
7. 防火・準防火地域指定基準	34
8. 他の地域地区等	34
9. 用途地域等の変更時期	34

1. 用途地域指定の目的

用途地域は、将来の目指すべき市街地の姿を実現するため、建築物の用途、形態等を制限し、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図り、もって持続可能な都市の形成を目的とする。

2. 用途地域指定の基本方針

- (1) 用途地域は、都市計画法第6条の2第1項の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）及び都市計画法第18条の2第1項の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下、「佐倉市都市マスタープラン」という。）などの目指すべき市街地像を踏まえて定めるものとする。
- (2) 用途地域は、地域の土地利用の現状と動向、道路等の公共施設の整備状況、円滑な道路交通の確保、これまでの用途地域指定の経緯、住環境への影響、隣接する用途地域との整合などを総合的に勘案し定めるものとする。
- (3) 特に用途地域の見直しに当たっては、今後の土地利用の転換や地域のニーズに配慮するとともに、周辺環境や景観を十分に勘案し、市街地開発事業や道路等の公共施設の整備状況を踏まえ、適切な時期に行うものとする。
- (4) 市街地開発事業等の実施により土地利用の転換が見込まれる地区については、建築物が建築されることにより、将来の都市基盤施設の計画的な整備に支障を及ぼす場合、暫定用途地域の指定を行うなど、事業の進捗にあわせて段階的な用途地域の変更を行う。
- (5) 用途地域と地区計画を併せて定めることで、詳細な土地利用の規制と誘導を行い、地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境と良好な景観の形成に努めるものとする。
- (6) 用途地域と特別用途地区や高度地区、防火地域又は準防火地域等その他の地域地区を併せて定めることにより、良好な市街地環境と景観の形成に努めるものとする。

3. 土地利用と用途地域の指定方針

(1) 住宅地

住宅地は、土地利用の現況及び動向を勘案し、住居の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、住居の専用性を高めるなど住居の環境を保護することが望ましい。

住宅地における用途地域は、当該地域における地形等の自然条件、都市施設の整備状況、義務教育施設を中心とする住区構成、市街化の動向並びに建築物の用途、建ぺい率及び容積率等の現況などを考慮して定めるものとし、不適格建築物の分布状況、今後の開発動向及び隣接する用途地域との整合についても考慮して次のように定める。

- ① 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ついては、原則として「第一種低層住居専用地域」を定める。
また、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地域については、「第二種低層住居専用地域」を定める。
- ② 良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域については、原則として「第一種中高層住居専用地域」を定める。
また、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地域については、「第二種中高層住居専用地域」を定める。
- ③ その他の住居の環境を保護する住宅地については、原則として「第一種住居地域」を定める。
また、住居の環境を保護する住宅地において、住居と比較的規模の大きな店舗や事務所等の併存を図る地域については、「第二種住居地域」を定める。
- ④ 低層住宅地と農地が共存し、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地域については、「田園住居地域」を定める。
- ⑤ 幹線道路等の沿道の住宅地で、用途の広範な混在を防止しつつ、住居と併せ自動車関連施設等の道路の沿道にふさわしい商業、業務の用に供する地域については、「準住居地域」を定める。

「第一種住居地域」及び「第二種住居地域」において、特に教育環境の保護を図るべき地域については、必要に応じ「特別用途地区（文教地区等）」を併せて定めるように努めるものとする。

(2) 商業地

商業地における用途地域は、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、商業地の位置づけに応じて業務等に必要な空間も含め適正な規模及び配置となるよう次のように定める。

- ①商業・業務等の用途に純化した地域及び都市の拠点としての位置づけがあり、都市基盤施設の整備の状況から商業・業務の集積を図り、利便性を増進すべき地域については、原則として「商業地域」を定める。
- ②住宅地に近接し、近隣住民の日常の利便性を増進するため、店舗や事務所の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある地域については、原則として「近隣商業地域」を定める。
- ③「商業地域」、「近隣商業地域」とともに、用途の純化の観点からその規模が過大とならないように定める。

(3) 工業地

工業地における用途地域は、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、交通ネットワークとの関係を考慮しつつ、流通業務施設等に必要な空間も含め適正な規模及び配置となるよう次のように定める。

- ①住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當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工業の利便性の増進を図る地域については、原則として「準工業地域」を定める。
- ②工業の利便性の増進を図る地域であり、住宅や店舗等の混在を排除することが困難又は不適當な工業地については、原則として「工業地域」を定める。
- ③工場等の集積が著しく、住宅や店舗等の混在をなくし、工業に特化した工業の利便性の増進を図る工業地及び工業団地等計画的に開発する工業地については、原則として「工業専用地域」を定める。

特に公害防止上必要のある場合は、必要に応じ「特別用途地区（特別工業地区等）」を併せて定めるように努めるものとする。

(4) 幹線道路の沿道等

幹線道路の沿道としてふさわしい業務等の利便性の増進を図る地域において、幹線道路の整備状況や周辺土地利用の現状と動向を勘案し、地域の実情に応じ、後背地の環境に配慮した土地利用が図られるよう適切に配置する。

幹線道路の沿道地域については、当該沿道が道路を通行するものに利用され、背後の地域と異なった土地利用を行うことが適当な場合があること、道路交通騒音の著し

い又は著しくなることが予想される地域もあることなどを踏まえ、土地利用の現況及び動向、後背地域の土地利用との調和、道路の整備状況、円滑な道路交通の確保などを勘案して、用途地域を定める。この場合、地域の実情に応じ、用途地域の区域を路線的に定めても差し支えない。

1) 幹線道路沿道

幹線道路の沿道としてふさわしい業務等の利便性の増進を図る地域において、地域の特性に応じ、「準住居地域」「近隣商業地域」「商業地域」「準工業地域」のうちから適切な用途地域を定める。

この場合、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、「近隣商業地域」「商業地域」又は「準工業地域」を、また、その他の自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域については「準住居地域」を、それぞれ定める。

ただし、幹線道路沿道で環境保全に十分配慮されることなどにより、道路交通騒音が、環境基準を超過していない、又はそのおそれがない場合は、「第一種住居地域」「第二種住居地域」のうちから適切な用途地域を定めることができる。

なお、幹線道路とは、広域圏相互を連絡するとともに、広域圏や都市の骨格を形成する道路で、高速自動車道、一般国道、主要地方道、一部の一般県道や幹線市道が該当する。

2) 補助幹線道路沿道

補助幹線道路の沿道として、近隣住民の日常の利便性及び道路沿道としての利便性の増進を図るべき地域については、地域の特性に応じ、「第二種低層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」「第一種住居地域」のうちから適切な用途地域を定める。

また、良好な住宅環境を形成、保持するため、「第一種中高層住居専用地域」を定めることができる。

ただし、道路沿道で騒音等の環境上の問題がある地域においては、「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」又は「第二種中高層住居専用地域」（以下「住居専用地域」という。）を定めないこととする。

なお、補助幹線道路とは、幹線道路を補完し、幹線道路と区画道路を連絡し、交通を集散させる機能を持つ道路で、一部の主要地方道、一般県道、幹線市道が該当する。

3) 鉄道沿線

鉄道沿線については、騒音等の問題に配慮し、原則として「住居専用地域」を定めない。

ただし、鉄道の構造が掘割式や地下式等の場合、都市施設である公園、緑地等が緩衝帯としての役割を果たす場合、又は地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる場合等にあつて、近隣の住環境に支障がない場合は、周辺の用途地域に併せ「住居専用地域」を定めることができる。

(5) その他

1) 流通業務用地

流通業務用地は、都市内の各地域に対して、物資の集配を行うに適切な位置にあつて卸売市場、トラックターミナル、倉庫、修理・加工工場等の流通関連施設の集中立地を図るべき地域について配置する。

流通業務用地については、地区内の工業・住宅・店舗等の混在や周囲の土地利用の状況を勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、流通業務の利便性の増進を図るべく「準工業地域」を定める。

2) 文教施設用地

学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、施設の内容や規模、周囲の土地利用の状況に勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、「住居専用地域」

「第一種住居地域」「第二種住居地域」「田園住居地域」のうちから適切な用途地域を定める。

4. 用途地域に関する指定基準

《 第一種低層住居専用地域 》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 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

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。
- ② 他の「住居専用地域」に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。
- ③ 原則として、「商業地域」、「工業地域」又は「工業専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の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
- ④ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内など騒音等の環境上の問題がある区域には指定しないこと。

(3) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10m又は12mに指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ1m又は1.5mに定めることができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めるように努めるものとする。

(7) 第一種低層住居専用地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率	高 さ の 最高限度
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（標準）	50%	100%	10m
優れた低層の住環境を保護する区域、又は新たに計画的市街地を図る区域	40%	60% 80%	10m
良好な低層の住環境を維持しつつ、土地の有効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	50% 60%	100% 150%	10m 12m
一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域			
土地区画整理事業等の市街地開発事業、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（暫定用途地域）	30%	50%	10m

《第二種低層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域
- ③ 「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

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。
- ② 他の「住居専用地域」に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。
- ③ 補助幹線道路沿道に路線的に指定することができる。この場合規模の規定を設けない。
- ④ 原則として、「商業地域」、「工業地域」又は「工業専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の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
- ⑤ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内など騒音等の環境上の問題がある区域には指定しないこと。

(3) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10m又は12mに指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ1m又は1.5mに定めることができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めるように努めるものとする。

(7) 第二種低層住居専用地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率	高 さ の 最高限度
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（標準）	50%	100%	10m
優れた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	40%	60% 80%	10m
良好な低層の住環境を維持しつつ、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容し、土地の有効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	40% 50% 60%	100% 150% 200%	10m 12m
一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域で、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域			
補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域			

《第一種中高層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 「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

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 他の「住居専用地域」に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。
- ③ 原則として、「商業地域」、「工業地域」又は「工業専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の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
- ④ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内など騒音等の環境上の問題がある区域には指定しないこと。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 日照等を考慮し、高度地区を定めることを原則とする。
- ② 良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めるように努めるものとする。
- ③ 容積率300%を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。

(5) 第一種中高層住居専用地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
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（標準）	50% 60%	150% 200%
優れた中高層の住環境を保護する区域、又は優れた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	30% 40% 50%	100% 150%
鉄道駅の徒歩圏等で、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又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域	50% 60%	300%

《第二種中高層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域
- ③ 「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

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 「第一種中高層住居専用地域」及び他の「住居専用地域」に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。
- ③ 補助幹線道路沿道に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。
- ④ 原則として、「商業地域」、「工業地域」又は「工業専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の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
- ⑤ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内など騒音等の環境上の問題がある区域には指定しないこと。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 日照等を考慮し、高度地区を定めることを原則とする。
- ② 良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めるように努めるものとする。
- ③ 容積率300%を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。

(5) 第二種中高層住居専用地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
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 (標準)	50% 60%	150% 200%
優れた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	30% 40% 50%	100% 150%
鉄道駅の徒歩圏や補助幹線道路の沿道等で、良好な住居の環境を有する中高層住宅地において中規模な店舗等の立地を許容し、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又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域	50% 60%	300%

《第一種住居地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 幹線・補助幹線道路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

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5 ha 以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。
- ③ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。
- ④ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく、良好な住環境の確保が困難と考えられる区域には指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、指定することができる。
ア 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の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

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることを原則とする。
- ② 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、地区計画等を定めるように努めるものとする。
- ③ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を指定する場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。
- ④ 容積率300%以上を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。

- ⑤ 建ぺい率８０％を指定する場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域を定めるように努めるものとする。

(５) 第一種住居地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
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（標準）	５０％ ６０％	２００％
幹線・補助幹線道路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		
比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、優れた住環境の保護を図るべき住宅地の区域	５０％ ６０％	１００％ １５０％
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	８０％	２００％
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域	５０％ ６０％	３００％
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域や商業地域から変更を行う等の区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域	５０％ ６０％	４００％

《第二種住居地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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
- ② 幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域
- ③ 「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がある区域

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。
- ③ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。
- ④ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく、良好な住環境の確保が困難と考えられる区域には指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、指定することができる。
ア 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の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

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることを原則とする。
- ② 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定する場合、周辺の住環境に配慮し、地区計画等を定めるように努めるものとする。
- ③ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を指定する場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。

- ④ 容積率３００％以上を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。
- ⑤ 建ぺい率８０％を指定する場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域を定めるように努めるものとする。

(５) 第二種住居地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
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(標準)	５０％ ６０％	２００％
幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域		
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、又は優れた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	５０％ ６０％	１００％ １５０％
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	８０％	２００％
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域	５０％ ６０％	３００％
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域や商業地域から変更を行う等の区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域	５０％ ６０％	４００％

《 田園住居地域 》

(1) 指定すべき区域

- ① 農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が共存し、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成する必要がある区域
- ② 低層住宅と農地が共存する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる容積率・建ぺい率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- ② 他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。

(3) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10 m又は12 mに指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合には、建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ1 m又は1.5 mに定めることができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲において定めることができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、必要に応じ地区計画等を定める。

(7) 田園住居地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が共存し両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成することが必要な区域（標準）	50%	100%
低層住宅と農地が共存する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域	50% 60%	100% 150%

《準住居地域》

(1) 指定すべき区域

幹線道路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

(2) 配置・規模の基準

幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定する。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることを原則とする。
- ② 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を指定する場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。
- ③ 容積率300%以上を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。
- ④ 建ぺい率80%を指定する場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域を定めるように努めるものとする。

(5) 準住居地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
幹線道路の沿道の住宅地で、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などの商業・業務の利便を図る区域（標準）	50% 60%	200%
幹線道路の沿道の住宅地で、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などの商業・業務の利便を図る区域で、優れた住環境の保護を図りつつ、沿道サービス施設の立地を許容する区域	50% 60%	100% 150%
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80%	200%
幹線道路の沿道等であって、良好な住環境を保全しつつ、土地の高度利用を計画的に図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な環境が誘導される区域	50% 60%	300%
幹線道路の沿道等であって、特に土地の高度利用を計画的に図るべき区域であり、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な環境が誘導される区域	50% 60%	400%

《近隣商業地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地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区域
- ② 隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地などの区域

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね2ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね1ha以上とする。
- ② 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることを原則とする。
- ② 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を指定する場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。
- ③ 容積率300%以上を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。
- ④ 建ぺい率80%を指定する場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域を定めるように努めるものとする。

(5) 近隣商業地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
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区域、又は隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地の区域（標準）	60% 80%	200%
土地の高度利用を前提とせず、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区域、又は隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	60% 80%	100% 150%
鉄道駅周辺や幹線道路の沿道等で、商業地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域	60% 80%	300%
鉄道駅周辺や幹線道路の沿道等で、商業地として、特に土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域 原則として街区が幅員16m以上の道路に面すること。	60% 80%	400%

《商業地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 主として商業・業務の利便を増進するため定める区域
- ② 地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区
- ③ 郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な地区

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね2ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる容積率を指定する場合は、おおむね1ha以上とする。
- ② 原則として、「住居専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
イ 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の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
- ③ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 商業地域を指定する場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることがように努めるものとする。
- ② 商業地域を指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。

(5) 商業地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
主として商業・業務の利便を増進するため定める区域（標準） 原則として街区が幅員 16 m以上の道路に面すること。	80%	400%
土地の高度利用を前提とせず、商業・業務の利便を増進するため定める区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適當な区域	80%	200% 300%
商業地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な道路等の公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域 原則として街区が幅員 22 m以上の道路に面すること。	80%	500% 600%

《準工業地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 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区域
- ② 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當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区域
- ③ 流通業務施設等の立地を図る区域

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 「工業専用地域」及び「工業地域」と一体になり、良好な生産環境の保全など、やむを得ないと認められる場合は、規模を緩和することができる。
- ③ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることを原則とする。
- ② 土地の高度利用を図るため容積率300%を指定する場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。
- ③ 容積率300%を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。
- ④ 建ぺい率80%を指定する場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域を定めるように努めるものとする。

(5) 準工業地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
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区域（標準）	50% 60%	200%
土地の高度利用を前提とせず、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区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50% 60%	100% 150%
密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80%	200%
土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域	50% 60%	300%

《工業地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 主として工業の利便を増進するため定める区域
- ② 「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

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 「工業専用地域」及び「準工業地域」と一体になり、良好な生産環境の保全など、やむを得ないと認められる場合は、規模を緩和することができる。
- ③ 原則として、「住居専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
 - ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
 - イ 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の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

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることを原則とする。
- ② 住宅の排除などの用途、形態規制に関する地区計画を併せて定めることように努めるものとする。
- ③ 土地の高度利用を図るため容積率300%を指定する場合は、周辺の環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。
- ④ 容積率300%を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。
- ⑤ 公害防止上必要のある場合は、必要に応じ、特別用途地区（特別工業地区等）を併せて定めるように努めるものとする。

(5) 工業地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
主として工業の利便を増進するため定める区域（標準）	50% 60%	200%
土地の高度利用を前提とせず、主として工業の利便を増進するため定める区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50% 60%	100% 150%
土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域	50% 60%	300%

《工業専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ① 工業の利便を増進するため定める区域
- ② 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区域
- ③ 新たに計画的な工業地を形成する区域

(2) 配置・規模の基準

- ① 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を指定する場合は、おおむね2ha以上とする。
- ② 工業地域及び準工業地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね5ha以上で整形であること。
- ③ 原則として、「住居専用地域」とは接して指定しないこと。
ただし、以下の場合においては、接して指定することができる。
 - ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合
 - イ 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の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

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において定めることができる。

(4) 他の地域地区等

- ① 土地の高度利用を図るため容積率300%を指定する場合は、周辺の環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることを原則とする。
- ② 容積率300%を指定する場合は、防火地域又は準防火地域を定めることを原則とする。

(5) 工業専用地域の指定標準

指 定 区 域	建ぺい率	容 積 率
工業の利便を増進するため定める区域（標準）	50% 60%	200%
市街地開発事業等により面的に公共施設を整備し、新たに計画的な工業地を形成する区域（暫定用途地域）	30%	100%
土地の高度利用を前提とせず、工業の利便を増進するため定める区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	30% 40% 50% 60%	100% 150%
土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な生産環境が誘導される区域	30% 40% 50% 60%	300%

5. 用途地域の指定に当たっての留意事項

(1) 用途地域の区域界

- ① 用途地域及び容積率等の指定区域の境界は、原則として道路、鉄道、河川、水路等の明確な地形・地物とする。
- ② 幹線道路沿道や鉄道沿線に路線的に指定する場合は、原則として道路端、鉄道又は鉄道敷界から1宅地（25m）の区域に指定できるものとする。
また、4車線以上の幹線道路沿線及び鉄道沿線については、道路端、鉄道又は鉄道敷界から2宅地（50m）の区域に指定できるものとする。
なお、これらの近傍に区画道路などの明確な地形地物がある場合は、これを用途地域界とすることができる。
- ③ 明確な地形地物等により難しい場合は、市街地開発事業界、行政界などを境界とすることができる。

(2) 配置及び規模の特例

下記に該当する場合は、本基準の配置及び規模について緩和しても差し支えないものとする。ただし、その地域及び隣接地域の住環境等に配慮するよう努めるものとする。

- ① 土地区画整理事業などで計画的な面整備がされた又はされることが確実な区域のうち、小規模な利便施設立地地区として位置づけられた地区などで隣接の住環境に支障のない地区等
- ② 路線的に用途地域を定めることなどにより飛び地として残る区域又は新たに路線的用途地域の設定をして路線的用途地域に囲まれた区域で、既に低層住宅等が立地しており、住宅地の住居の環境を保護するため小規模な指定を続けていくことがやむを得ない区域
- ③ 地形等により小規模な指定がやむを得ない、かつ、隣接する他の用途地域への影響が少ない区域
- ④ 「商業地域」と「住居専用地域」との間に緩衝的に配置する「近隣商業地域」、「工業地域」又は「工業専用地域」と「住居専用地域」との間に緩衝的に配置する「準工業地域」又は「第一種住居地域」などの用途地域等、周辺の住宅地の住居の環境を保護するため小規模な指定がやむを得ない区域
- ⑤ その他、地域の特性や実情によりやむを得ないと認められる区域

6. 高度地区指定基準

- ① 原則として、次に掲げる用途地域は高度地区を指定する。
 - ア 第一種中高層住居専用地域
 - イ 第二種中高層住居専用地域
- ② 原則として、次に掲げる用途地域で、かつ日照等を考慮する必要のある場合には、高度地区を指定する。
 - ア 第一種住居地域
 - イ 第二種住居地域
 - ウ 準住居地域
 - エ 工業地域
- ③ 原則として、次に掲げる用途地域で、かつ特に日照等を考慮する必要のある場合には、高度地区を指定する。
 - ア 近隣商業地域
 - イ 準工業地域
- ④ 高度地区の種類及び制限内容等については、高度地区の規定書によるものとする。

7. 防火・準防火地域指定基準

- ① 原則として、容積率が300%以上の地域は防火地域又は準防火地域を指定する。
- ② 原則として、容積率が500%以上の地域は防火地域を指定する。
- ③ 建ぺい率が80%以上の地域は必要に応じ防火地域又は準防火地域を指定する。
- ④ 商業地域を指定する場合は、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。

8. 他の地域地区等

- ① 地区計画、特別用途地区、高度利用地区、他の地域地区については、用途地域との関係を十分に考慮した上で、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、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必要に応じて定める。

9. 用途地域等の変更時期

- ① 都市計画区域マスタープラン及び佐倉市都市マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域等の変更を行う。
- ② 都市計画基礎調査の結果等による土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域等の変更を行う。

- ③市街地開発事業（土地区画整理事業を除く。）が実施される場合は、原則として事業の都市計画決定に併せ用途地域等の変更を行う。
- ④土地区画整理事業においては、仮換地指定等事業の進捗に伴い、適切な時期に用途地域等の変更を行う。（市街化区域・用途地域への編入の際は、原則として暫定用途地域の指定を行う。）
- ⑤都市計画道路等の沿道については、整備状況を踏まえ、適切な時期に用途地域等の変更を行う。
- ⑥公共施設の再配置に当たっては、地域における用途地域等の整合性を確認し、都市機能等の観点から必要が認められる場合は変更を行う。

（附則）

この指定基準は、令和7年2月20日から施行する。