３.「市街地形成誘導型」の用途地域選定フロー

市街地形成誘導型の適用

①原則：『第一種中高層住居専用地域』＊1)
※ただし、『第一種低層住居専用地域』又は『第二種低層住居専用地域』に隣接する場合は、原則、それらを適用します。

○市街化区域縁辺部における開発として、周囲の集落と調和した住居系開発を想定しています。
○一般に、地区計画区域は新規開発であるため、第一種住居地域のように、店舗、事務所等が面的に混在する土地利用は想定されないため、住宅のほか小規模な店舗が許容される『第一種中高層住居専用地域』としています。

ただし、以下の②③の基準に適合すれば、
その基準に従って定めることもできます。

②準工業地域、工業地域又は工業専用地域に隣接する場合

○工業系用途地域の隣接地においては、良好な工業系の開発を許容します。

ア）工業系用途の開発を目的とする場合

⇒隣接する用途地域を適用

イ）工業系用途以外の開発を目的とする場合

（ⅰ）準工業地域に隣接
○幹線道路の沿道部分であれば③の基準により選定します。

○幹線道路の沿道部分以外の場合
⇒『第一種中高層住居専用地域』

（ⅱ）工業地域、工業専用地域に隣接
⇒『第一種住居地域』

③幹線道路に隣接する場合

○幹線道路の沿道*2)では、周囲の集落等との調和を図りつつ、既存用途地域との関係や道路の性格を考慮して、一定の沿道土地利用（商業・業務系）を許容します。
○幹線道路の沿道において、次の条件に沿って路線的に定めます*3)。
○上記を満たし、地区計画の区域面積が２ha 以上である場合は、一体の計画として面的に用途制限を定めることができます。

ア）都市計画マスタープランにおける「計画的市街地誘導地区」内で、幅員 16m以上の沿道、かつ、以下のいずれかの条件を満たす場合

○近隣商業地域又は商業地域に隣接する場合
⇒『近隣商業地域』

○第二種住居地域に隣接する場合
⇒『第二種住居地域』

イ）ア）以外の場合

○幅員 16m以上の沿道
⇒『第一種住居地域』

○幅員 12m以上 16m未満の沿道
⇒『第二種中高層住居専用地域』

＊１）「第一種中高層住居専用地域」については、隣接する用途地域の種類・形状、周囲の既存土地利用などの状況によっては適用できない場合があります。その場合、周辺の状況などを勘案して適切な用途地域を選定します。
＊２）「幹線道路の沿道」とは、２車線以上で整備され、又は事業認可がされている等により整備されることが確実な一般国道、主要地方道又は都市計画道路（沿道利用のできない自動車専用道路、区画街路及び特殊街路を除く。）の沿道です。
＊３）「路線的に定める」とは、該当道路の境界線から「２車線道路の場合は 30m」「４車線道路の場合は 50m」の幅で定めることです。