

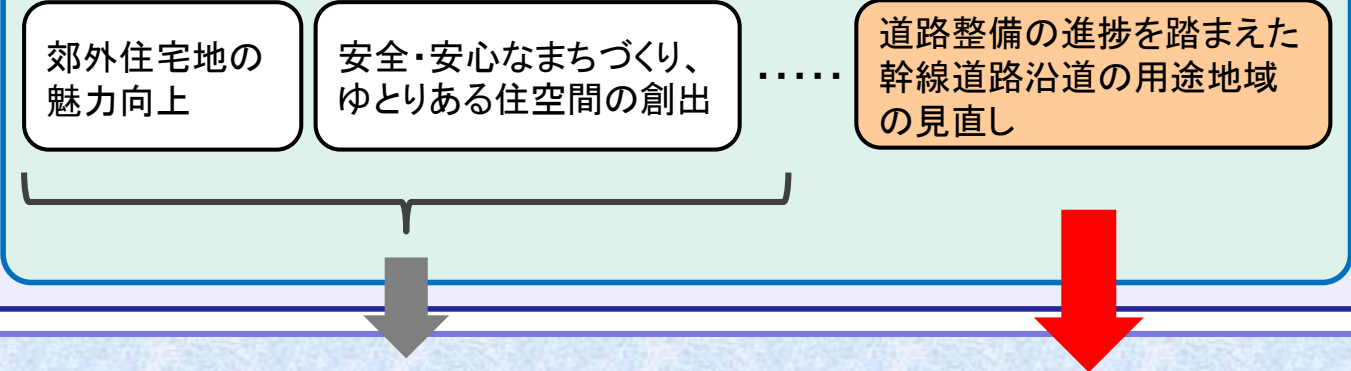
報告事項 1 整備済み幹線道路沿道の用途地域 の見直しについて

令和4年3月

用途地域等の指定及び見直しの基本的考え方

【基本姿勢】用途地域等の柔軟かつ機動的な見直し

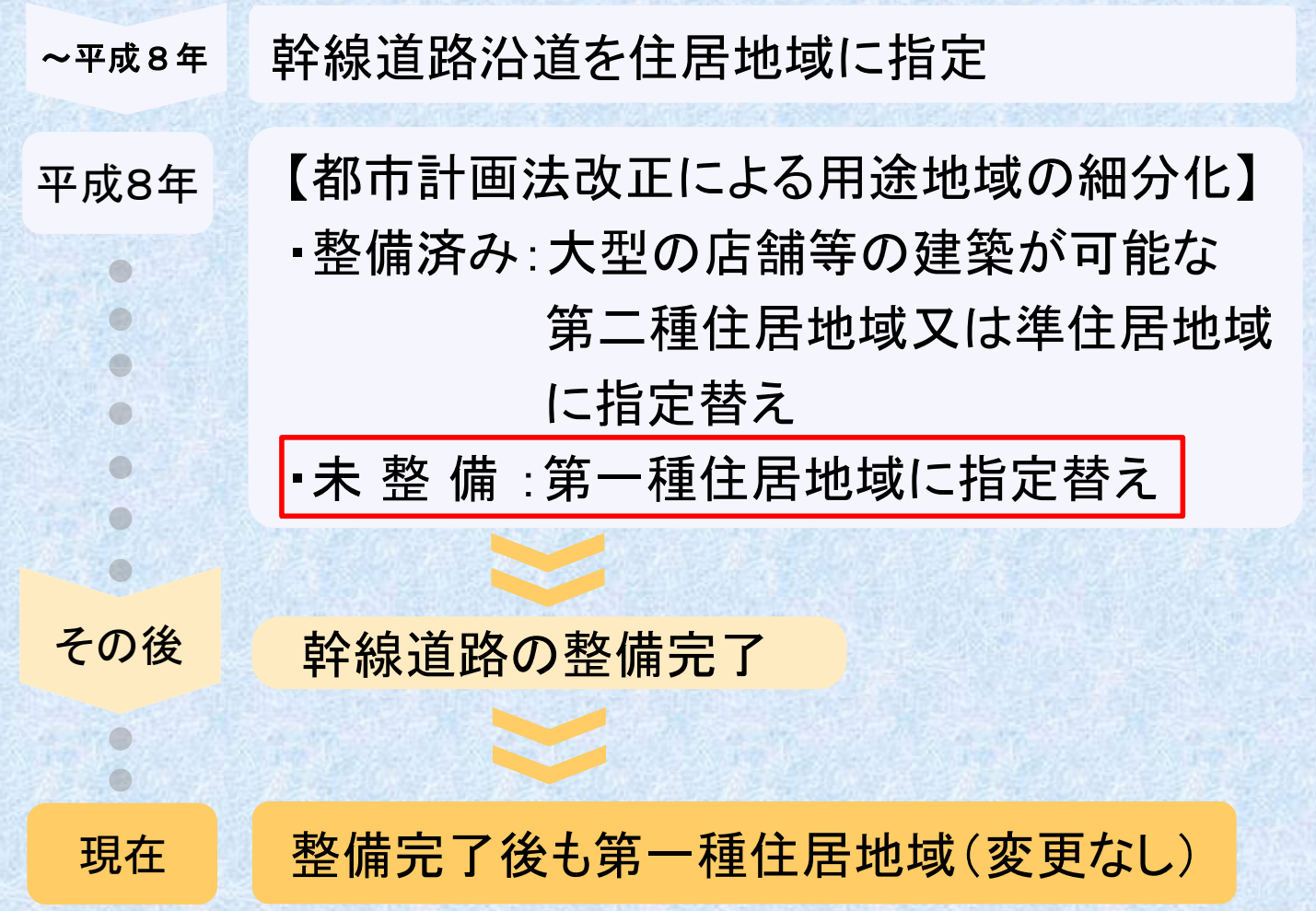
【用途地域等の見直しの視点】



令和6年5月24日
生活利便性の向上を目的に
第二種低層住居専用地域の指定 等

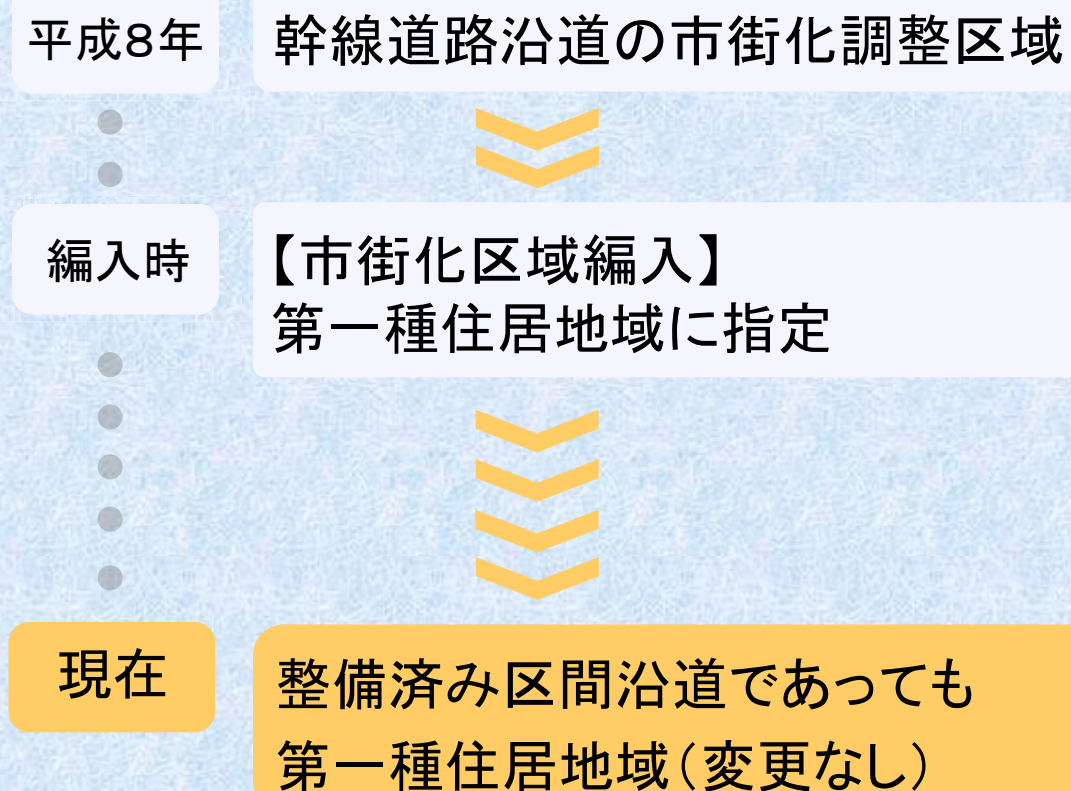
今回実施

見直しの対象とする幹線道路：
都市の拠点間を連絡する道路や、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を処理する道路で、都市の骨格を形成する道路



■ 幹線道路沿道の用途地域の現状

5



■ 見直しの概要

6

幹線道路沿道・・・交通量が多く利便性が高いため、大型の店舗や事務所などの立地が期待される区域

特性を踏まえ、将来的に地域全体の活性化につなげるため、幹線道路沿道にふさわしい施設の建築を可能にする用途地域に見直す

整備済み幹線道路沿道の第一種住居地域を第二種住居地域又は準住居地域に見直し

■ 上位方針との整合

7

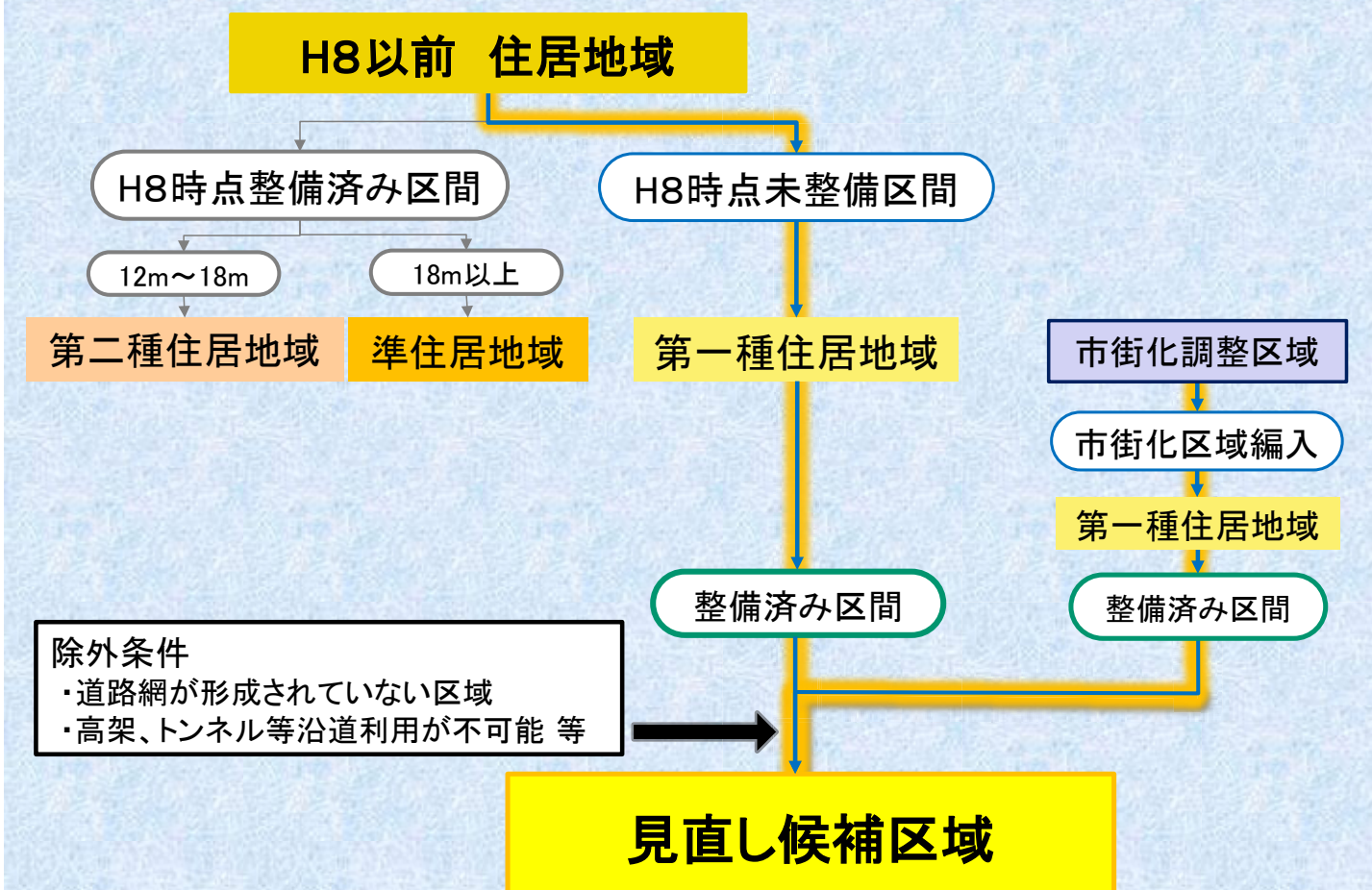
令和7年5月

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

幹線道路の整備等に伴い、用途の転換を図るべき地区については、土地の高度利用、建築物の不燃化を促進しつつ、地区の状況に応じた用途転換を進める

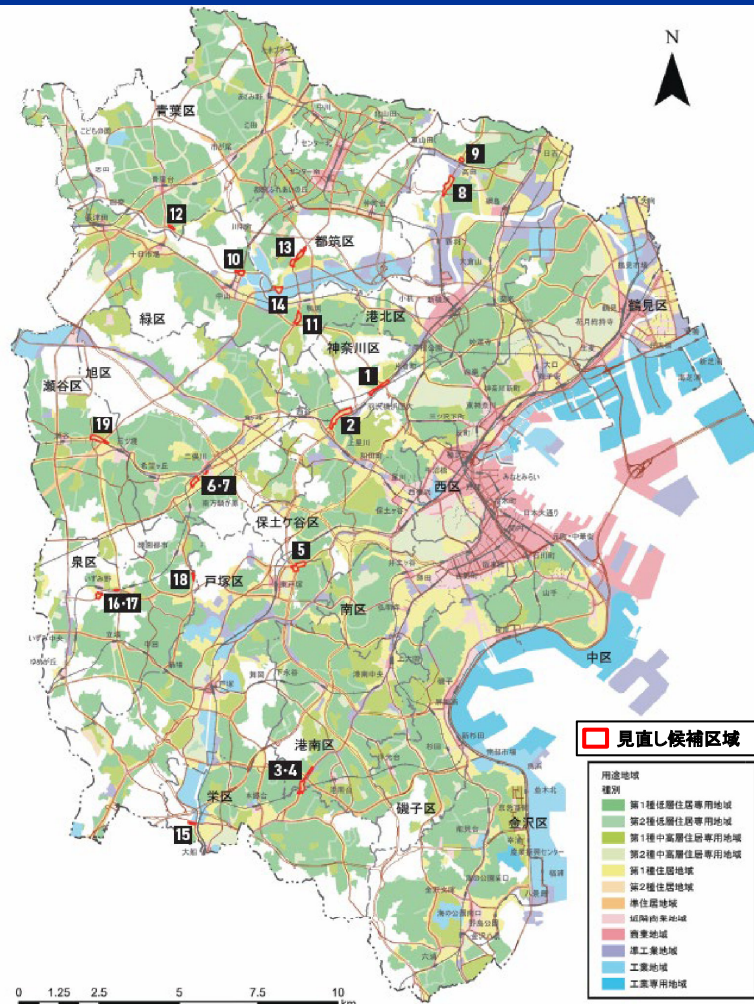
■ 見直し候補区域の選定条件

8



見直し候補区域の概要

9

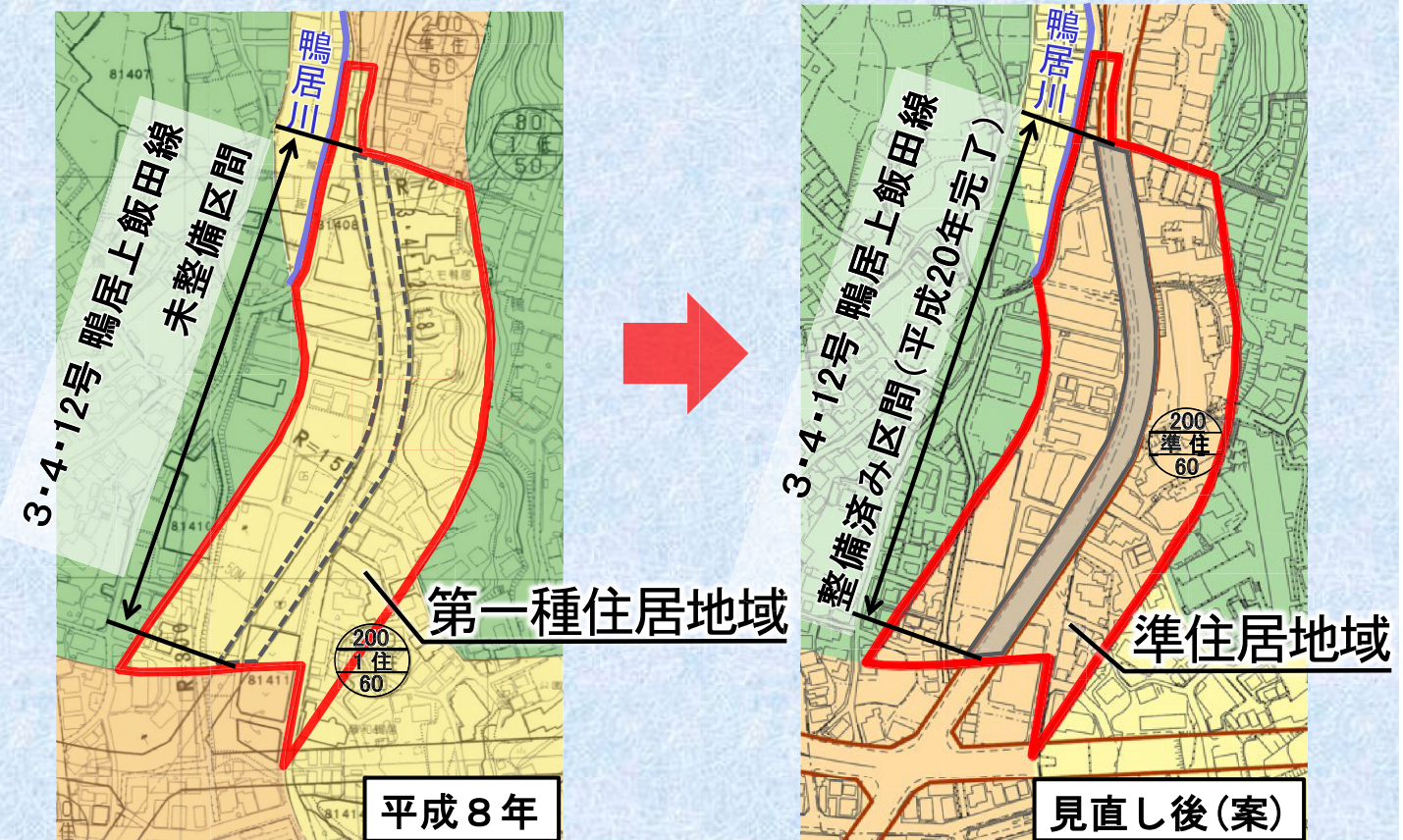


区域数	19か所
面積	約72.2ha

見直し候補区域の概要（緑区鴨居）

10

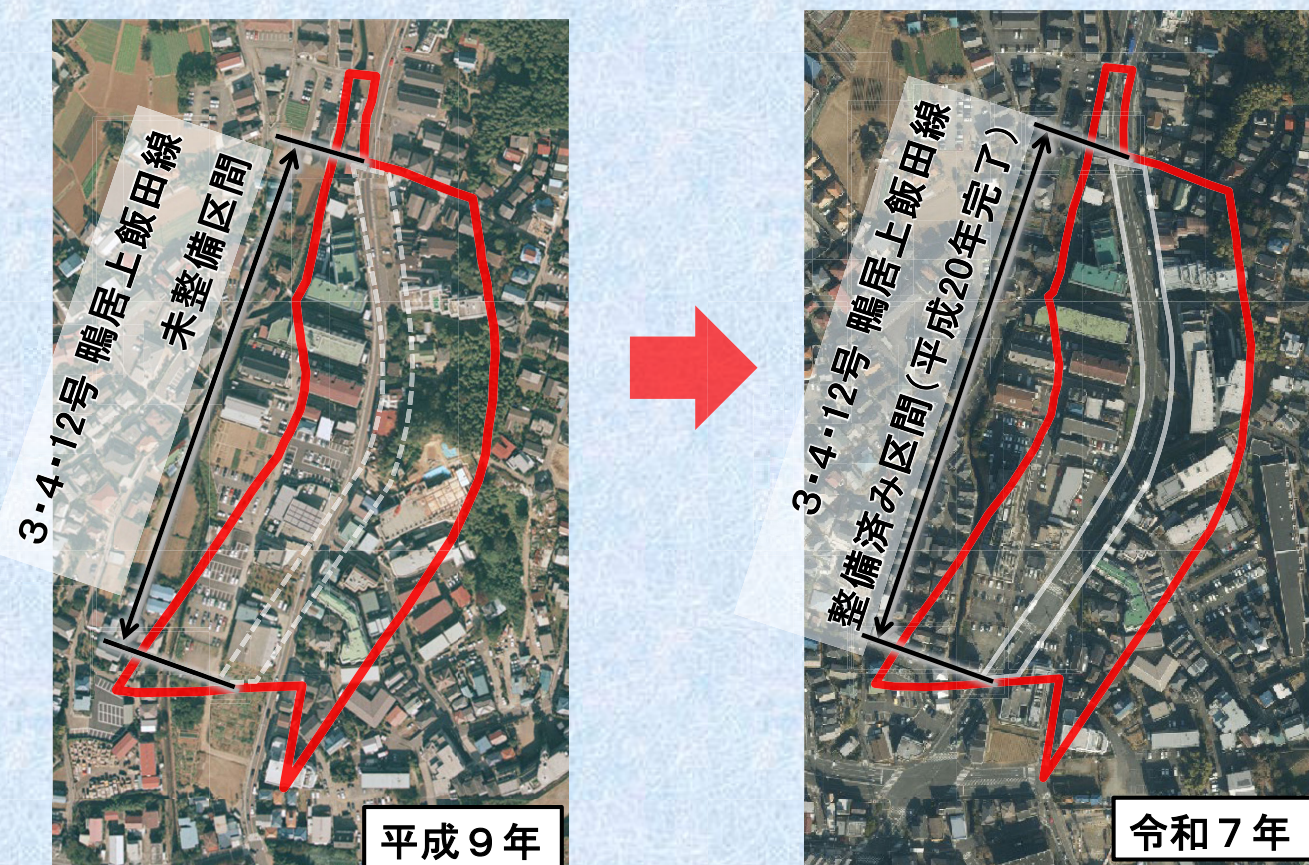
第一種住居地域 → 準住居地域



見直し候補区域の概要（緑区鴨居）

11

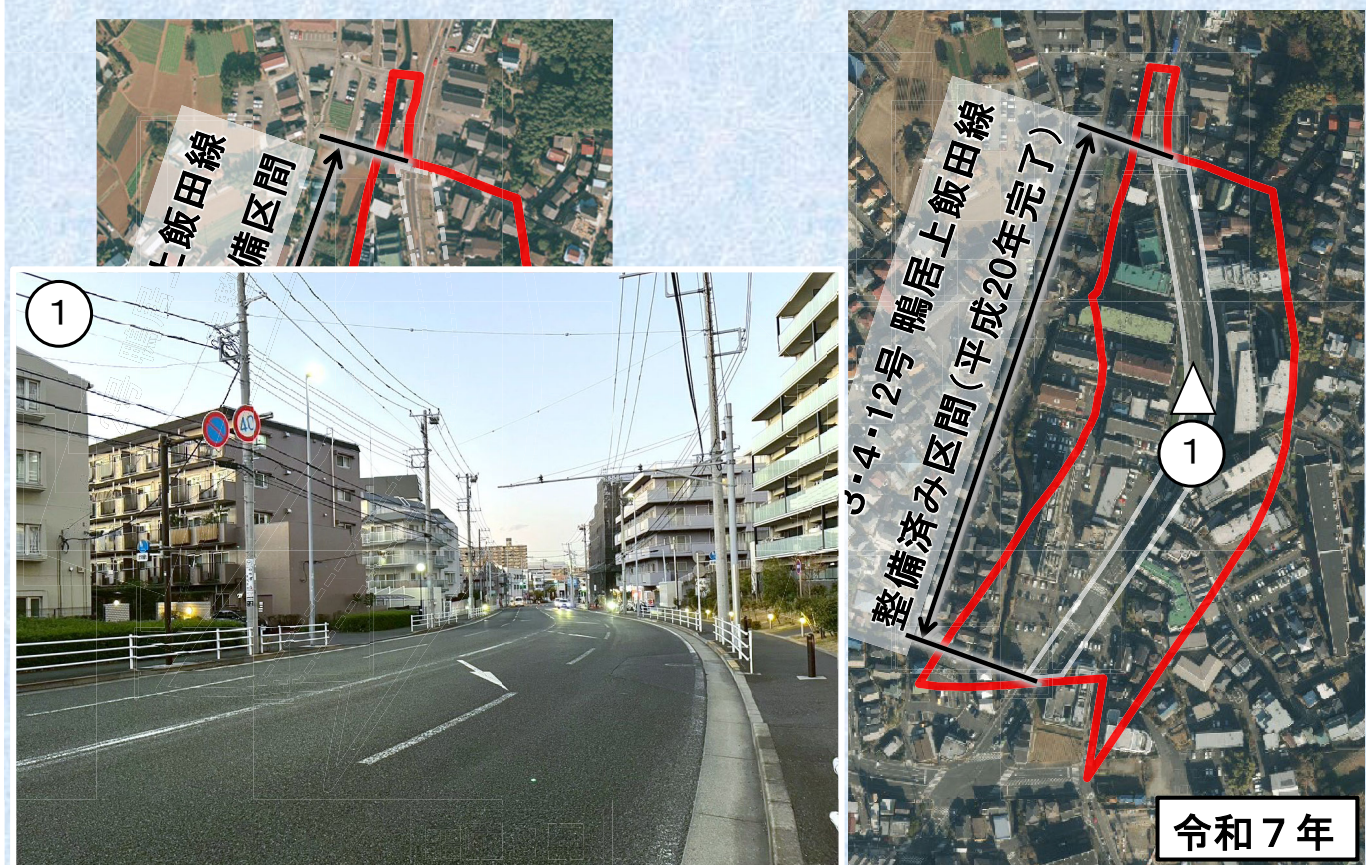
第一種住居地域 → 準住居地域



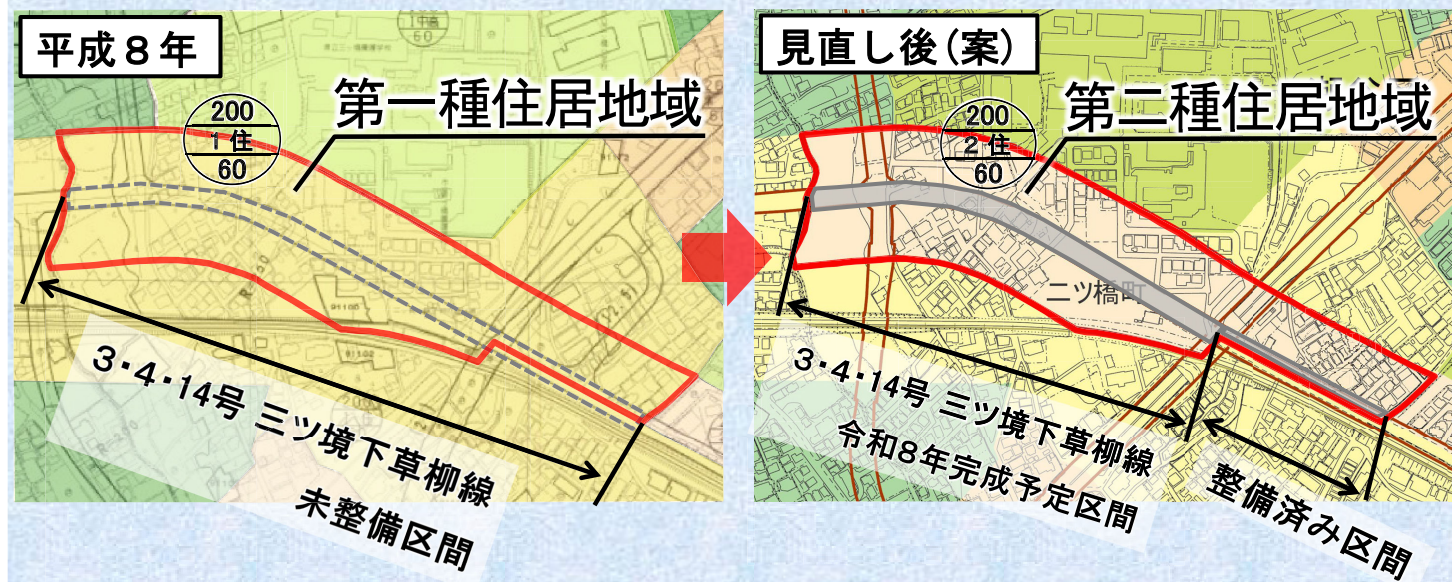
見直し候補区域の概要（緑区鴨居）

12

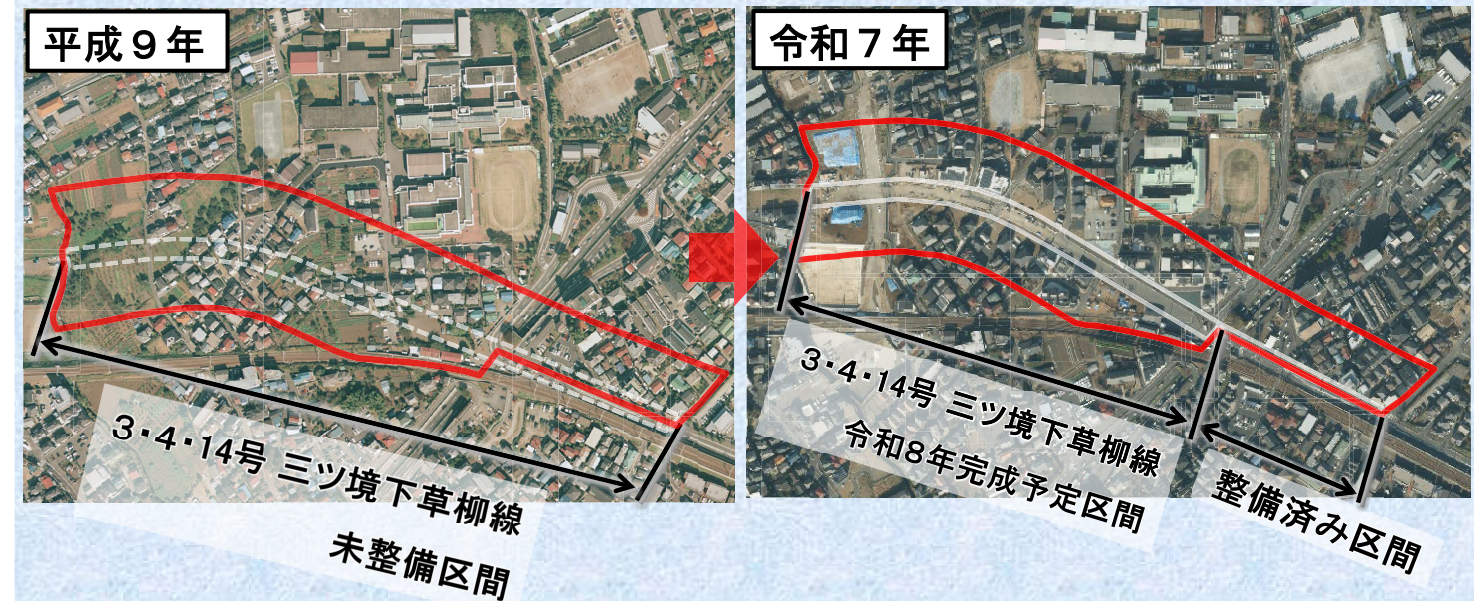
第一種住居地域 → 準住居地域



第一種住居地域 ➡ 第二種住居地域



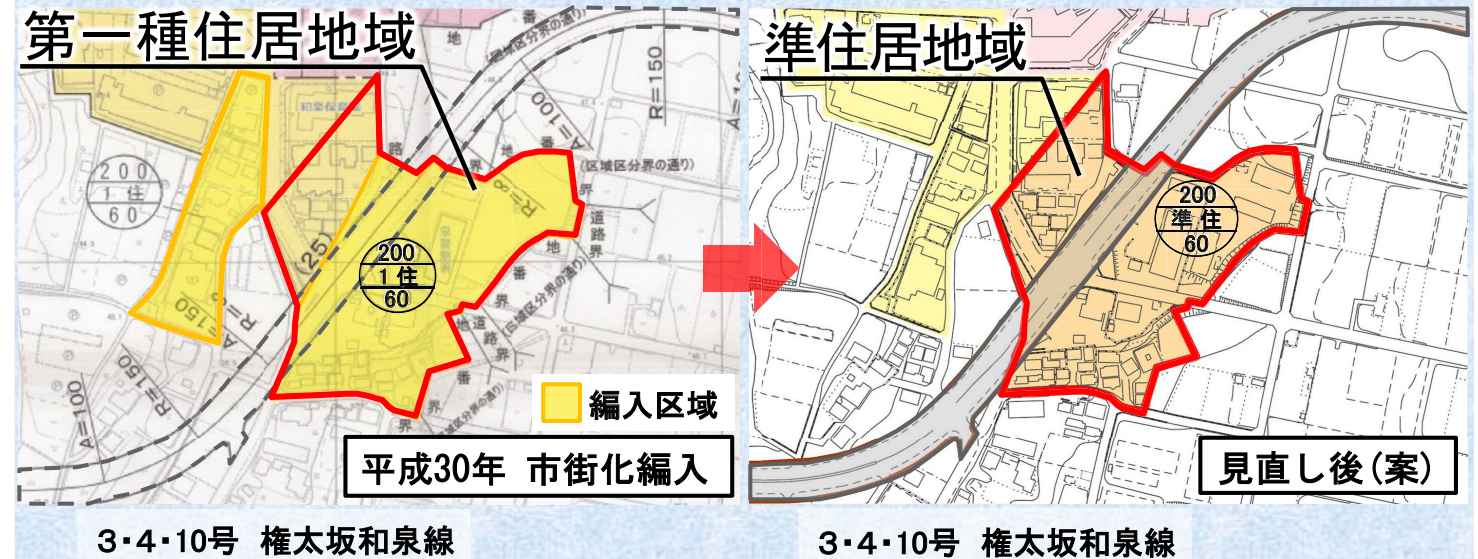
第一種住居地域 ➡ 第二種住居地域



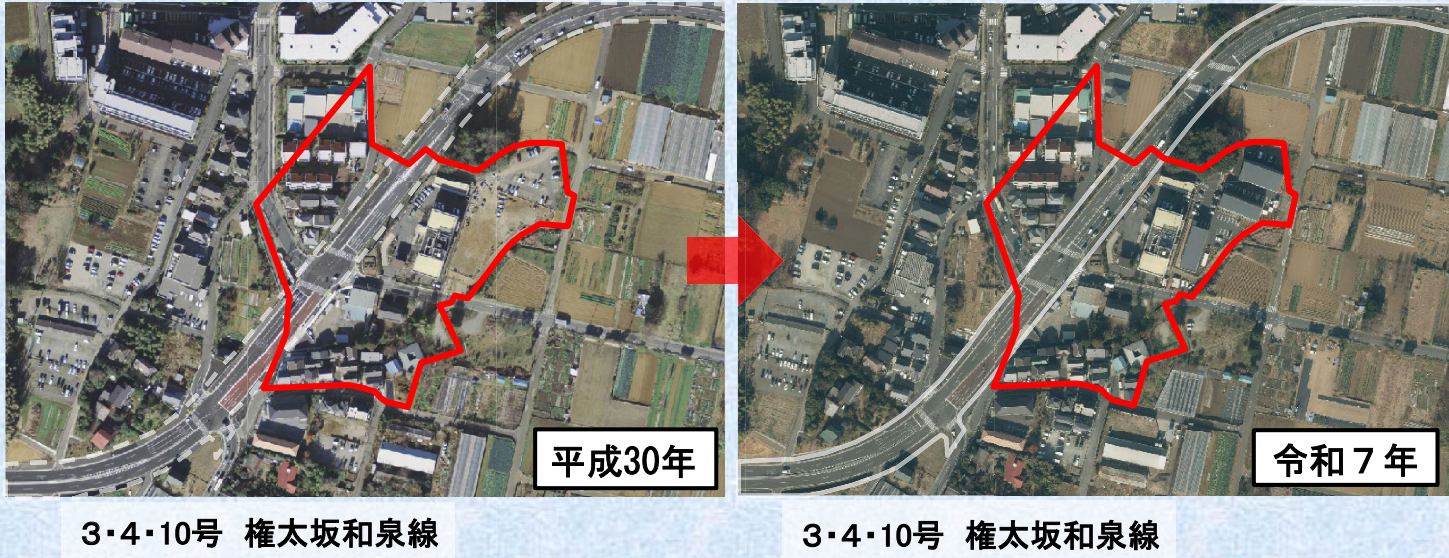
第一種住居地域 ➡ 第二種住居地域



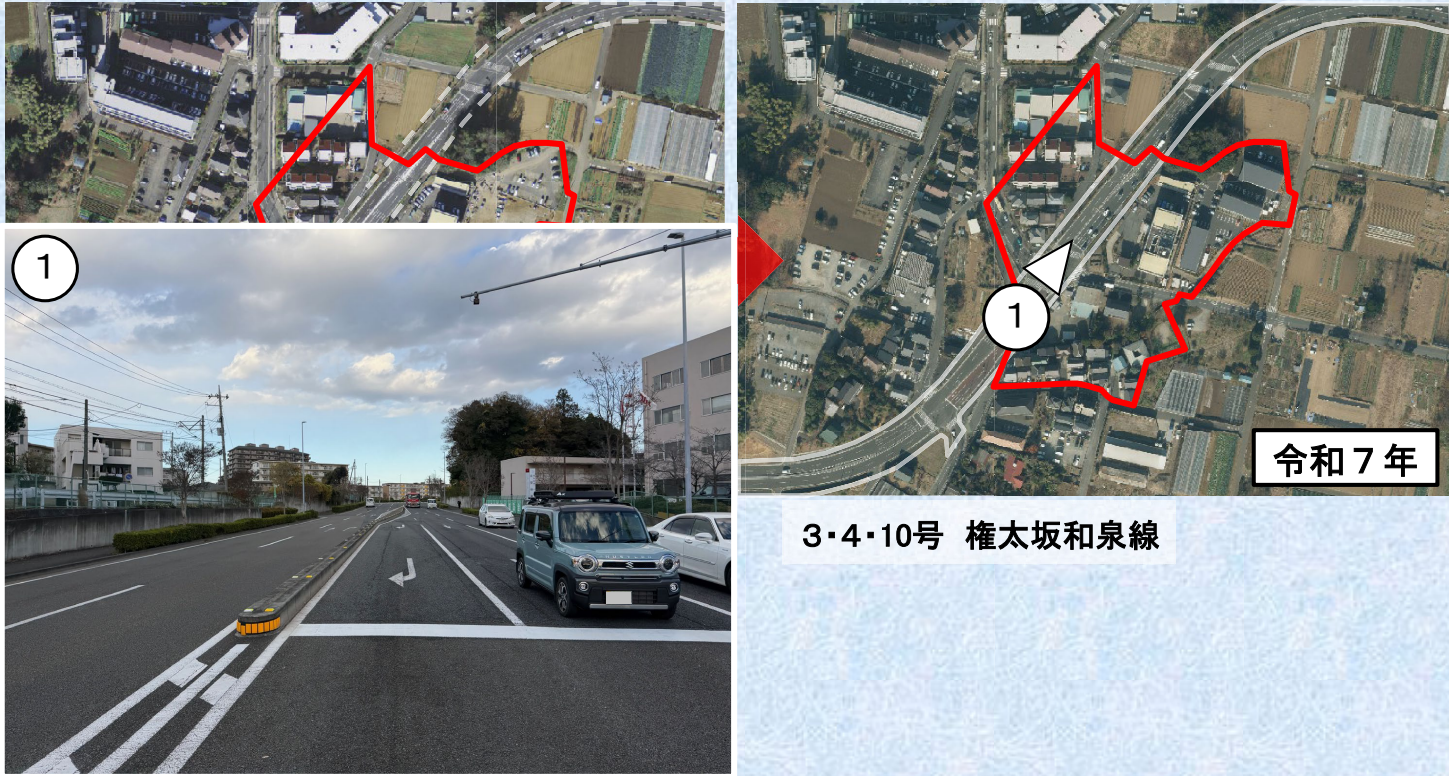
第一種住居地域 ➡ 準住居地域



第一種住居地域➡準住居地域



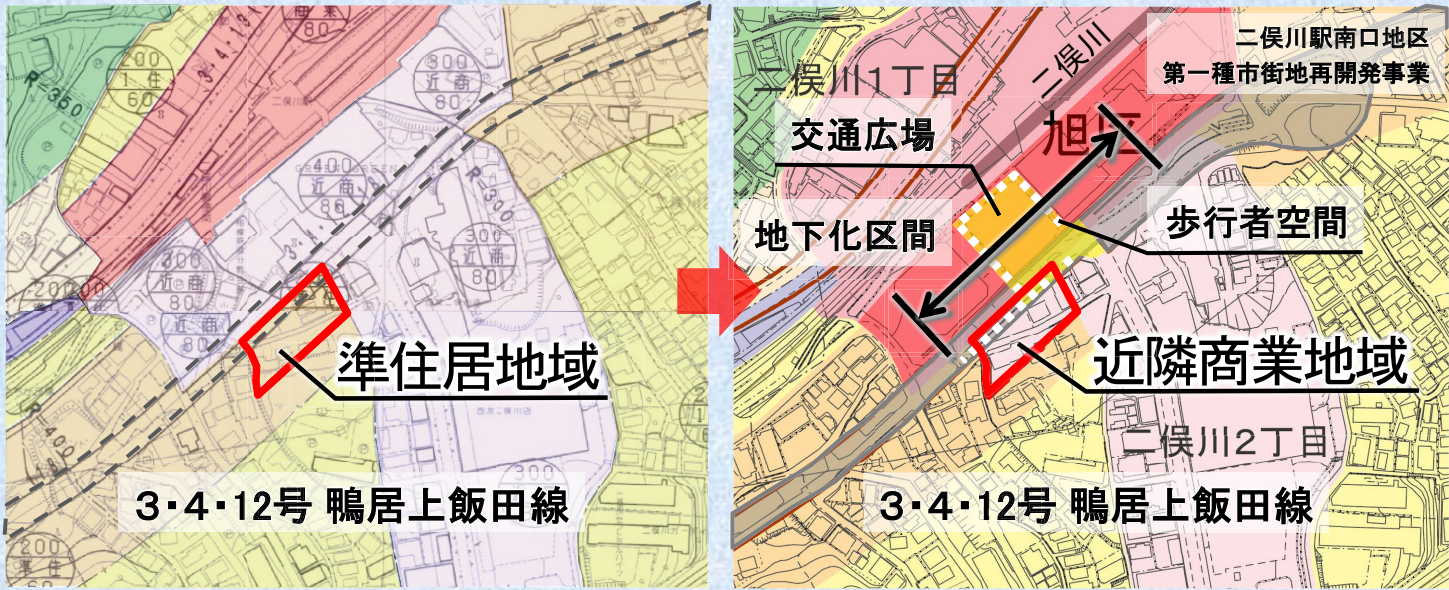
第一種住居地域➡準住居地域



用途地域の主な規制比較

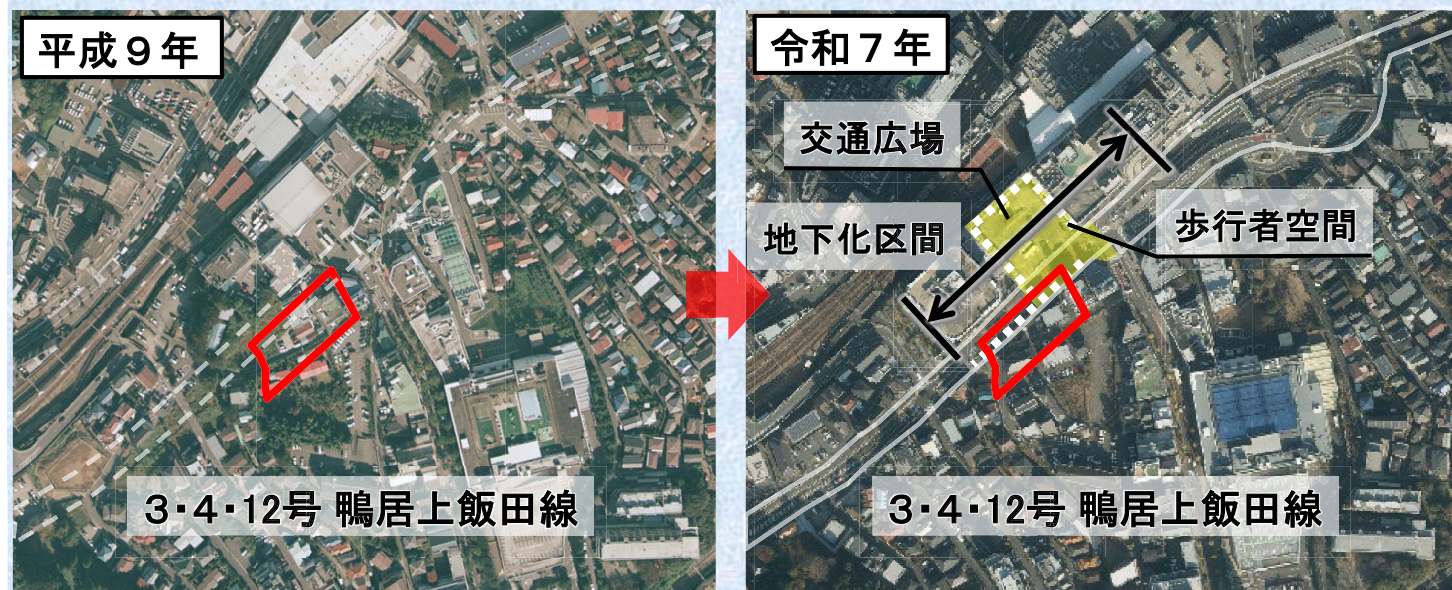
	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
<u>建蔽率・容積率</u>		60%・200%	変更無し
<u>高さの規定</u>		第4種高度地区 (建築物の高さの最高限度20m、北側斜線制限あり)	変更無し
店舗等 床面積の上限	3,000㎡	<u>10,000㎡</u>	<u>10,000㎡</u>
自動車修理工場 作業場床面積の上限	50㎡	50㎡	<u>150㎡</u>
カラオケボックス	建築不可	<u>建築可</u>	<u>建築可</u>
倉庫業倉庫	建築不可	建築不可	<u>建築可</u>

準住居地域➡近隣商業地域



■見直し候補区域の概要（関連見直し：旭区二俣川） 21

準住居地域 → 近隣商業地域



■見直し候補区域の概要（関連見直し：旭区二俣川） 22

準住居地域 → 近隣商業地域



■今後のスケジュール 23

- 令和7年度 都市計画市素案(案)公表
 説明会・動画配信(令和8年2月16日～3月18日)
 閲覧・市民意見募集(令和8年2月16日～3月18日)
- 令和8年度～ 都市計画市素案の策定
 都市計画手続
 (素案説明会、縦覧、公聴会、都市計画審議会)
 都市計画変更