

地区計画の類型別運用基準表（第6条、第7条、第11条、第12条関係）【別表2】

地区計画の類型	既存集落型	宅地活用継続型	郊外住宅型	沿道型 駅近接型	沿道型 (非住居系)	大規模開発型 (主として住宅)	大規模開発型 (主として住宅以外)
区域面積の範囲	0.5ha以上(0.3ha以上)		2ha以上	0.5ha以上		20ha以上(5ha以上)	
区域が接する道路	6.0m以上		6.5m以上	6.0m以上		6.5m以上	—
土地利用方針	戸建て専用住宅主体			法律等に基づき策定された計画による内容のもの	流通業務、観光・レクリエーション等主体	戸建て専用住宅主体	法律等に基づき策定された計画による内容のもの
建築物等の用途の制限	第二種低層住居専用地域の範囲内とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等も許容する(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍下宿は適用除外)。		第二種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍下宿は適用除外)	第二種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、市長が必要と認める場合は、この限りでない。)	住居系を除く都市計画法第34条の考え方に沿ったもの(住居系を除く。)	第二種低層住居専用地域の範囲内とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等も許容する。	都市マスと整合のとれた用途で隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの
容積率の最高限度	100%		50%	200%		100%	200%
建ぺい率の最高限度	60%		30%	60%			
敷地面積の最低限度	200㎡(隅切り部180㎡)		300㎡	200㎡(隅切り部180㎡)			
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上		道路、隣地境界から1.5m以上	必要に応じて定める。		道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める。
建築物の高さの最高限度	10m			12m	周囲の景観と調和した高さとする。	10m	周囲の景観と調和した高さとする。
建築物の階数の最高限度	—	—	3以下	—	—	—	—
日影規制、北側斜線	第二種低層住居専用地域の基準			第二種中高層住居専用地域の基準	必要に応じて定める。	第二種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める。
建築物の形態または意匠の制限	周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。						
垣または柵の構造の制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生け垣とすること等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。						

既存集落型	一団の街区を形成する既存の集落およびその周辺(おおむね50以上の建築物が連担している土地の区域)の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、かつ、良好な居住環境を形成することが可能な区域で、集落のコミュニティを維持し、改善する等の目的で行う地区計画
宅地活用継続型	ア 既存集落を除いて、既に宅地化されている住宅団地等における地区計画 イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区または都市計画法およびその他の法律により整備された地区において、周辺環境と調和を図りながら継続的な土地利用を図っていく地区計画
郊外住宅型	優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅等の諸制度を地区計画の策定と同時に活用する等、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画
沿道型、駅近接型	既存集落や沿道地域(鉄道駅に面し、もしくは近接する地域または2車線以上の整備された幹線道路に面する地域)で既に住宅が点在しているような地区において、地域の特性を生かし住宅や居住者のための利便施設等を計画的に配置していく地区計画
沿道型(非住居系)	幹線道路沿道において、無秩序な開発が進行し、またはそのおそれがある場合、適正な土地利用の秩序を図るため許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、良好な環境を計画的に形成し、将来においても維持・保全を目的とした地区計画
大規模開発型	市街化調整区域における20.0ha以上(産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持または増進に著しく寄与する開発行為にあつては、5.0ha以上)の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業が行われる土地の区域における地区計画