

(案)

千里ニュータウンのまちづくり指針
(良好な住環境をつくるガイドライン)

平成 16 年 4 月 1 日
(令和 4 年 4 月 1 日改定)

吹 田 市

千里ニュータウンのまちづくり指針
(良好な住環境をつくるガイドライン)

平成 16 年 4 月 1 日
(平成 21 年 11 月 5 日改正)

吹 田 市

「千里ニュータウン再生ビジョン」にも記述されているように、千里ニュータウンが新たな時代を担う役割として、次の3点を掲げています。

- 1、「時代をリードし続けてきた千里の継承」
- 2、「学術研究機関との連携による新都市機能の再編」
- 3、「パートナーシップ型のまちづくりのバイオニア」

千里ニュータウンは今日まで日本のニュータウンの先導的役割を果たしてきました。まちびらきから **50年以上**を経過したまちは、幾度かの改修・改造等を重ねつつ、老朽化と、現在の多様な生活ニーズへの対応を図るということから、住宅団地の建替え等が進んでいます。

建替え、又は改修・改造を行うことにより生じる問題点については、十分協議していただくことが重要です。

建替え等によるまちの再生は、みどり豊かでゆとりある良好な住環境という、千里の価値を損なうことのないよう進めることが前提であり、団地等が建替わっても、千里のまちがさらに改善・改良されていく必要があります。今後も引き続き、日本のニュータウンの先導的役割を果たしていくことが求められています。

また、千里ニュータウンとその周辺が開発された中で、周辺には大学を始めとする学術研究機関や高度医療機関、文化・芸術施設等が整備されてきたことから、グレーター千里(広域千里)の核としての役割も大切な要素となってきました。

今後も、千里ニュータウンが抱える様々な課題に取り組むため、地域づくりとしての市民の方々の参加により、まちづくりの対話を進めながら、千里ニュータウンの再生を進めていくことが重要であると考えています。

この「千里ニュータウンのまちづくり指針」は、高さや空間のあり方に一定の節度をもたせながら、周辺環境との調和を図ることを目標に、開発協議の手続きの中で誘導していく技術的なことがらを中心にまとめたもので、これからの住宅団地の建替え事業等に一定の方向性を示すものと考えています。

まちは長い歴史の中で、その地域特有の文化が生まれ育ちます。千里の文化を全国に向けて、市民や事業者の方々とともに発信していきたいと考えています。

「千里ニュータウン再生ビジョン」にも記述されているように、千里ニュータウンが新たな時代を担う役割として、次の3点を掲げています。

- 1、「時代をリードし続けてきた千里の継承」
- 2、「学術研究機関との連携による新都市機能の再編」
- 3、「パートナーシップ型のまちづくりのバイオニア」

千里ニュータウンは今日まで日本のニュータウンの先導的役割を果たしてきました。まちびらきから **40年余**を経過したまちは、幾度かの改修・改造等を重ねつつ、老朽化と、現在の多様な生活ニーズへの対応を図るということから、住宅団地の建替え等が進み始めています。

建替え、又は改修・改造を行うことにより生じる問題点については、十分協議していただくことが重要です。

建替え等によるまちの再生は、みどり豊かでゆとりある良好な住環境という、千里の価値を損なうことのないよう進めることが前提であり、団地等が建替わっても、千里のまちがさらに改善・改良されていく必要があります。今後も引き続き、日本のニュータウンの先導的役割を果たしていくことが求められています。

また、千里ニュータウンとその周辺が開発された中で、周辺には大学を始めとする学術研究機関や高度医療機関、文化・芸術施設等が整備されてきたことから、グレーター千里(広域千里)の核としての役割も大切な要素となってきました。

今後も、千里ニュータウンが抱える様々な課題に取り組むため、地域づくりとしての市民の方々の参加により、まちづくりの対話を進めながら、千里ニュータウンの再生を進めていくことが重要であると考えています。

この「千里ニュータウンのまちづくり指針」は、高さや空間のあり方に一定の節度をもたせながら、周辺環境との調和を図ることを目標に、開発協議の手続きの中で誘導していく技術的なことがらを中心にまとめたもので、これからの住宅団地の建替え事業等に一定の方向性を示すものと考えています。

まちは長い歴史の中で、その地域特有の文化が生まれ育ちます。千里の文化を全国に向けて、市民や事業者の方々とともに発信していきたいと考えています。

2-② 近景としての高さを決める要因

- ① 道路幅員と公園などの公共空地との位置関係
- ② 駅との位置関係
- ③ 低層住居専用地域との位置関係
- ④ 日影や北側高度斜線、斜線制限（建築基準法の規制）
- ⑤ 敷地の大きさと敷地内の有効空間
- ⑥ 敷地の形状、高低差など

建物の高さの2倍ぐらいの位置に近づくと、建物が強く意識され、遠景としてではなく近景として認識されます。

2-③ 建物の高さについて（別図参考）

- ① 容積率300%以上の区域（商業地域、近隣商業地域）

原則として、45メートル以下の高さとしします。

ただし、近隣住区を束ねた地区の中心として計画・整備され、商業機能や業務機能、公共公益機能のほか、住機能を含めた社会ニーズに対応した様々な都市機能の充実が求められる地区センターにおいては、制約を設けることにより、健全な都市機能の更新を妨げるおそれがあります。このことから、機能集積を図りながら、広場などゆとりある空間を確保する場合においては、高さの数値指標を設けないものとします。その場合においても、公益性の高い事業*であり、様々な手続きの中で、広く市民の意見を聴取したものに限りします。

*市街地再開発事業など

- ② 駅周辺（おおむね300メートルの範囲）や幹線道路に面する部分

（45メートル以下の高さを想定）

高さが31メートルを超える場合、地域でまちづくりの話し合いをし、地区計画等の提案に努めてください。また、一律に高さをそろえるまちなみとせず、一街区として良好な建物群としてください。特に下記の③の高さの地域が街区としてまたがる場合、全体的に群として計画してください。

- ③ 上記以外の地域（容積率200%以上の区域で31メートル以下の高さを想定）

高さがおおむね25メートル（8階建）を超える場合、地域でまちづくりの話し合いをし、地区計画等の提案に努めてください。また、一律に高さをそろえるまちなみとせず、一街区として良好な建物群としてください。

上記の高さについては、塔屋・傾斜屋根は除きます。また、用語などの定義は都市計画法や建築基準法を準用してください。

2-② 近景としての高さを決める要因

- ① 道路幅員と公園などの公共空地との位置関係
- ② 駅との位置関係
- ③ 低層住居専用地域との位置関係
- ④ 日影や北側高度斜線、斜線制限（建築基準法の規制）
- ⑤ 敷地の大きさと敷地内の有効空間
- ⑥ 敷地の形状、高低差など

建物の高さの2倍ぐらいの位置に近づくと、建物が強く意識され、遠景としてではなく近景として認識されます。

2-③ 建物の高さについて（別図参考）

- ① 容積率300%以上の区域（商業地域、近隣商業地域）

原則として、45メートル以下の高さとしします。

- ② 駅周辺（おおむね300メートルの範囲）や幹線道路に面する部分
（45メートル以下の高さを想定）

高さが31メートルを超える場合、地域でまちづくりの話し合いをし、地区計画等の提案に努めてください。また、一律に高さをそろえるまちなみとせず、一街区として良好な建物群としてください。特に下記の③の高さの地域が街区としてまたがる場合、全体的に群として計画してください。

- ③ 上記以外の地域（容積率200%以上の区域で31メートル以下の高さを想定）

高さがおおむね25メートル（8階建）を超える場合、地域でまちづくりの話し合いをし、地区計画等の提案に努めてください。また、一律に高さをそろえるまちなみとせず、一街区として良好な建物群としてください。

ただし、国立循環器病センター（藤白台5丁目地内）の建物の高さについては、同センターの果たすべき役割を勘案し、その機能に応じた高さにおいて例外として取り扱うものとします。

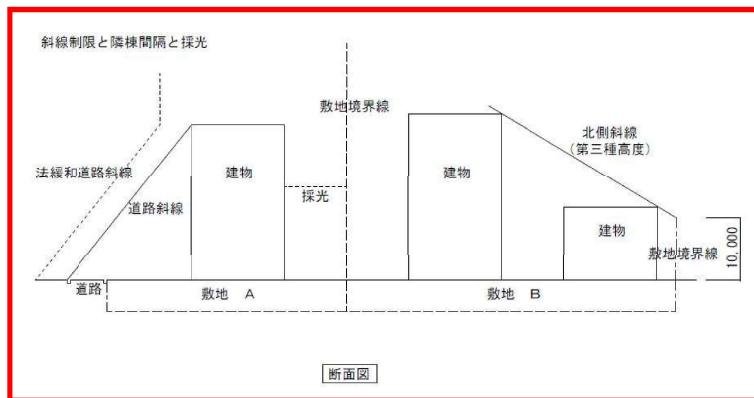
上記の高さについては、塔屋・傾斜屋根は除きます。また、用語などの定義は都市計画法や建築基準法を準用してください。

2-④ 容積率について（第一種・第二種中高層住居専用地域）

容積率は150%以下を標準とします。

ただし、下記のものについて、地域の方々と事業者並びに行政の三者でまちづくりの条件をつくり、それを満たす場合はこの限りではありません。

・隣棟間隔や空地は建物の向きや形態にもよりますが、おおむね 18 から 24 メートルくらいの距離（表情の識別限界）が適切とも言われています。しかし、実際はかなり近接して建物が向き合っている状況です。建築基準法の採光規定では、敷地境界と建物の間に、居室の窓が採光上有効となる空間を求めています。



- ・日照については、団地内の住宅の居室では、4 時間以上が望ましいと考えています。（日影規制とは異なります。）
- ・プライバシーは、近接性の問題ではありますが、自己でも対応処理することが可能です。

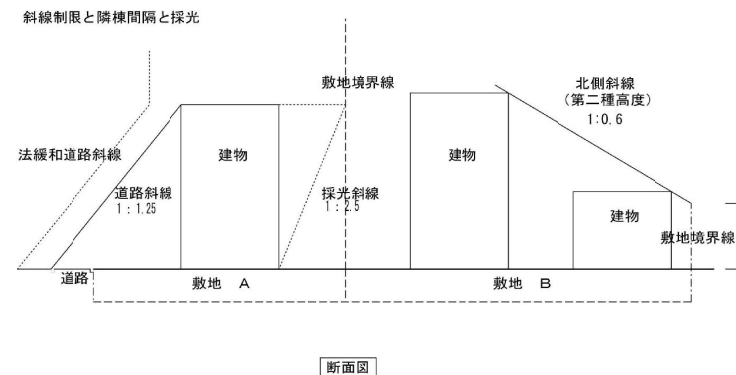
II-3 近隣の建物の配置状況への配慮

3-1(1) 大規模住宅団地建替え計画の低層住宅地への配慮指標

共同住宅を建てる場合の低層住宅地への配慮は、建物の外壁面の後退と併せて計画する必要があります。

建築基準法では道路斜線が定められていますが、まちなみの配慮として下記の二例等を示します。まちなみづくりに工夫してください。

- ① 一例として、1ヘクタールを超える敷地で、複数の建物からなる一団地の住宅棟が低層住居専用地域に面する場合、（高さ 25 メートル以下）
 - ・建物の長辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 20 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、40 メートル以内の範囲は高さ 25 メートル以下とします。（A-1 図参照）



- ・日照については、団地内の住宅の居室では、4 時間以上が望ましいと考えています。（日影規制とは異なります。）
- ・プライバシーは、近接性の問題ではありますが、自己でも対応処理することが可能です。

II-3 近隣の建物の配置状況への配慮

3-1(1) 大規模住宅団地建替え計画の低層住宅地への配慮指標

共同住宅を建てる場合の低層住宅地への配慮は、建物の外壁面の後退と併せて計画する必要があります。

建築基準法では道路斜線が定められていますが、まちなみの配慮として下記の二例等を示します。まちなみづくりに工夫してください。

- ① 一例として、1ヘクタールを超える敷地で、複数の建物からなる一団地の住宅棟が低層住居専用地域に面する場合、（高さ 25 メートル以下）
 - ・建物の長辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 20 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、40 メートル以内の範囲は高さ 25 メートル以下とします。（A-1 図参照）
 - ・建物の短辺が面する場合の建物の高さは、道路反対側の境界から 20 メートル以内の範囲は高さ 10 メートル以下とし、25 メートル以内の範囲は高さ 25 メートル以下とします。（A-2 図参照）

II-6 建物の外壁面の後退の指標 (商業系用途地域以外)

6-(1) 敷地面積1ヘクタール以上の共同住宅(2棟以上の建物群が予想されるため)
道路に面する部分は、5メートル以上後退してください。

道路以外に面する部分は、3メートル以上後退してください。

ただし、新たな歩道設置により、道路を拡幅した場合は、別途協議とします。

6-(2) 敷地面積0.5ヘクタール以上で、高さ20メートル以上の共同住宅

外周に面する部分は、3メートル以上後退してください。

6-(3) 上記にかかわらず、まちなみを考慮して、建物の外壁面を後退することが必要です。

※原則として、機械式駐車場も対象とします。ただし、中木等による植栽により隣接地へ配慮されている場合等はこの限りではありません。

II-7 有効空地の指標 (商業系用途地域以外)

7-(1) 敷地面積2ヘクタール以上(数棟以上の建築群となるため)

・歩道設置 歩道整備が必要な場合、原則として車道に面する部分は幅員3.5メートル以上とします。

(2ヘクタール未満であっても、地域の状況や歩道の連続性を勘案して、歩道設置を求める場合があります。)

・敷地内 原則として有効空地は50%以上とします。

なお、駐車場や駐輪場などの建築物であっても、屋上の高さが地上10メートル以下で、屋上に広場や植え込みをつくり、一般市民に休日開放できるよう配慮した場合、有効開放空地とし有効空地に含むものとします。

7-(2) 敷地面積1ヘクタール以上

・敷地内 原則として有効空地は40%以上とします。

* 有効空地の定義

通路・広場・植え込み・遊び場・水場などの空地で建物の底部分は含みません。(青空の駐車場・駐輪場(面積の1/2相当)は含まない。誘導路は有効空地とします。)

II-6 建物の外壁面の後退の指標

6-(1) 敷地面積1ヘクタール以上の共同住宅(2棟以上の建物群が予想されるため)
道路に面する部分は、5メートル以上後退してください。

ただし、新たな歩道設置により、道路を拡幅した場合は、別途協議とします。

6-(2) 敷地面積0.5ヘクタール以上で、高さ20メートル以上の共同住宅

外周に面する部分は、3メートル以上後退してください。

6-(3) 上記にかかわらず、まちなみを考慮して、建物の外壁面を後退することが必要です。

※原則として、機械式駐車場も対象とします。ただし、中木等による植栽により隣接地へ配慮されている場合等はこの限りではありません。

II-7 有効空地の指標

7-(1) 敷地面積2ヘクタール以上(数棟以上の建築群となるため)

・歩道設置 歩道整備が必要な場合、原則として車道に面する部分は幅員3.5メートル以上とします。

(2ヘクタール未満であっても、地域の状況や歩道の連続性を勘案して、歩道設置を求める場合があります。)

・敷地内 原則として有効空地は50%以上とします。

なお、駐車場や駐輪場などの建築物であっても、屋上の高さが地上10メートル以下で、屋上に広場や植え込みをつくり、一般市民に休日開放できるよう配慮した場合、有効開放空地とし有効空地に含むものとします。

7-(2) 敷地面積1ヘクタール以上

・敷地内 原則として有効空地は40%以上とします。

* 有効空地の定義

通路・広場・植え込み・遊び場・水場などの空地で建物の底部分は含みません。(青空の駐車場・駐輪場(面積の1/2相当)は含まない。誘導路は有効空地とします。)

・有効開放空地の定義・条件

① 有効空地の内、道路に面しているもの。

・有効開放空地の定義・条件

- ① 有効空地の内、道路に面しているもの。
- ② 一般の通行者が立ち入りできるもの。
 - ・ 夜間や平日は閉鎖されても良い。
(防犯や管理のための閉鎖であり、年間 50 日程度開放出来ること)
 - ・ 高さ 10 メートル以下の屋上の広場・植え込みも可能。(可視性があること)
 - ・ 維持管理が容易であること。(転落防止等の処置をすること)

II-8 敷地面積の規模の指標等

- 8-1(1) 低層住居専用地域の戸建て住宅の最小敷地面積は、200 平方メートルを原則とします。
- 8-1(2) 商業、業務地ではペンシルビルとならないよう、また土地利用上複雑とならないよう計画してください。また、中高層住居専用地域でも、近隣の建物状況と調和した土地利用となるよう、工夫する必要があります。
- 8-1(3) 分割して土地利用を行う場合は、広い間口の確保や、宅地形状を整形とするなど、周辺環境との調和に配慮した計画に努めてください。

II-9 防犯性の高い良質な住宅ストック

大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）に、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針が示されていますので、活用してください。

II-10 景観デザイン

景観デザインは、「まちなみの表情をつくる」、「景観を演出する」、「要素を工夫すること」からはじまります。そしてまちなみの特性や計画地の条件などによって、工夫の仕方は違ってきます。計画を進めるにあたって、まず計画地とその周辺の状況を把握した上で、全体的なバランスを考慮しながら、以下の点を計画に反映してください。

- ① 個性とまちなみのバランスを考える。
- ② 地域らしさをデザインに活かす。
- ③ 機能や安全性を同時に満たす。
- ④ 生活感や季節感を演出する。
- ⑤ 時間の経過や維持管理を考える。

② 一般の通行者が立ち入りできるもの。

- ・ 夜間や平日は閉鎖されても良い。
(防犯や管理のための閉鎖であり、年間 50 日程度開放出来ること)
- ・ 高さ 10 メートル以下の屋上の広場・植え込みも可能。(可視性があること)
- ・ 維持管理が容易であること。(転落防止等の処置をすること)

II-8 敷地面積の規模の指標等

- 8-1(1) 低層住居専用地域の戸建て住宅の最小敷地面積は、200 平方メートルを原則とします。
- 8-1(2) 商業、業務地ではペンシルビルとならないよう、また土地利用上複雑とならないよう計画してください。また、中高層住居専用地域でも、近隣の建物状況と調和した土地利用となるよう、工夫する必要があります。

II-9 防犯性の高い良質な住宅ストック

大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）に、防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針が示されていますので、活用してください。

II-10 景観デザイン

景観デザインは、「まちなみの表情をつくる」、「景観を演出する」、「要素を工夫すること」からはじまります。そしてまちなみの特性や計画地の条件などによって、工夫の仕方は違ってきます。計画を進めるにあたって、まず計画地とその周辺の状況を把握した上で、全体的なバランスを考慮しながら、以下の点を計画に反映してください。

- ① 個性とまちなみのバランスを考える。
- ② 地域らしさをデザインに活かす。
- ③ 機能や安全性を同時に満たす。
- ④ 生活感や季節感を演出する。
- ⑤ 時間の経過や維持管理を考える。

特に、道路に接する敷地では、「見せる」、「かくす」をうまく組み合わせながら、「ゆとり」、「ひろがり」のある、質の高いまちなみ空間をつくってください。また、人に生きている自然として、優しさや安らぎを与えるものである、花やみどりを上手に取り込むことにより、生き生きとしたまちなみ空間をつくってください。

特に、道路に接する敷地では、「見せる」、「かくす」をうまく組み合わせながら、「ゆとり」、「ひろがり」のある、質の高いまちなみ空間をつくってください。また、人に生きている自然として、優しさや安らぎを与えるものである、花やみどりを**敷地に**上手に取り込むことにより、生き生きとしたまちなみ空間をつくってください。

まちの景観を良くしていくには、市民及び事業者を含めすべての人がその価値を認め、大切にす、育てていくという気持ちがまず必要です。一人の小さな努力から少しずつ工夫を重ねていくことにより、まちの顔は大きく変わっていくことになります。

II-11 まちの庭園化

11-1(1) 多様な緑化手法の導入について

- ① 2ヘクタール以上の住宅団地の緑化率は30%以上とし、みどりの空間の拡大に努めてください。
- ② 屋上緑化や花のある庭園づくりをできる限り計画に取り入れてください。植栽の種類を多くしたり、自然を感じさせる、季節を感じさせる、シンボルツリーや思い入れのある植栽など、視覚的に印象が残るよう計画に努めてください。

11-2(2) 団地内の歩行ルートについて

千里ニュータウン内には多くの歩行者専用道路があり、また、地形を利用した住宅団地内の通路に歩行ルートが連続しています。住宅団地の敷地内も含めた、快適な歩行空間の形成に努める必要があります。また、ところどころの辻や曲がり部分にポケットパーク等をつくり、工夫を凝らしながら歩行の楽しさを演出し、まちの話題をつくり、コミュニティづくりを進めていただく必要があります。季節や風景などの変化が歩行を楽しくしてくれますので、歩行空間は開放的で立体的な見せ方の工夫をしてください。

II-12 工作物などの作り方

まちなみとしての空間づくりには、道路に面する歩道の状況と、それに面する建物の外観、玄関口、道路際の装飾やみどりの状況、人の通る姿などがあります。つまり、門や塀、垣根、工作物などもまちなみの表情という面では重要なことであり、工夫の仕方によっても変わってきます。建物が高層化されるにつれ、より「ゆとり」や「ひろがり」をもたせるための工夫も必要となります。以下の点を計画に取り入れて考えてください。

まちの景観を良くしていくには、市民及び事業者を含めすべての人がその価値を認め、大切にす、育てていくという気持ちがまず必要です。一人の小さな努力から少しずつ工夫を重ねていくことにより、まちの顔は大きく変わっていくことになります。

II-11 まちの庭園化

11-1(1) 多様な緑化手法の導入について

- ① 2ヘクタール以上の住宅団地の緑化率は30%以上とし、みどりの空間の拡大に努めてください。
- ② 屋上緑化や花のある庭園づくりをできる限り計画に取り入れてください。植栽の種類を多くしたり、自然を感じさせる、季節を感じさせる、シンボルツリーや思い入れのある植栽など、視覚的に印象が残るよう計画に努めてください。

11-2(2) 団地内の歩行ルートについて

千里ニュータウン内には多くの歩行者専用道路があり、また、地形を利用した住宅団地内の通路に歩行ルートが連続しています。住宅団地の敷地内も含めた、快適な歩行空間の形成に努める必要があります。また、ところどころの辻や曲がり部分にポケットパーク等をつくり、工夫を凝らしながら歩行の楽しさを演出し、まちの話題をつくり、コミュニティづくりを進めていただく必要があります。季節や風景などの変化が歩行を楽しくしてくれますので、歩行空間は開放的で立体的な見せ方の工夫をしてください。

II-12 工作物などの作り方

まちなみとしての空間づくりには、道路に面する歩道の状況と、それに面する建物の外観、玄関口、道路際の装飾やみどりの状況、人の通る姿などがあります。つまり、門や塀、垣根、工作物などもまちなみの表情という面では重要なことであり、工夫の仕方によっても変わってきます。建物が高層化されるにつれ、より「ゆとり」や「ひろがり」をもたせるための工夫も必要となります。以下の点を計画に取り入れて考えてください。

- ① 塀やフェンスなどは低く（1.2メートル以下）、透視可能な状況とする。
- ② 視界をさえぎる構造物などを少なくする。
- ③ 建物の周囲に花のある植え込みやモニュメント等を設ける。

Ⅲ 本指針の運用について

本指針は「千里ニュータウン再生ビジョン」を受け、市民の方々等のご意見ご要望を反映する中で作成しました。今後、千里ニュータウンをさらに住み良いまちへとしていくには、地域の方々からこれが良い、これを残したい、このように変えたいという、具体的なことをお示しいただくことが大切です。その積み重ねがこの指針の地域ごとの運用基準となってきます。まず、できることから、市民の方々と事業者が行政とともに、協働して取り組んでいくものと考えています。

事業者の方は、本指針を十分にご理解いただき、建替え等の計画案に配慮・工夫されたことがらを反映されたうえで、チェックリスト（様式あり）を記入し、連合自治会等へ提出してください。その後、このチェックリストを活用し地域の方々ともちづくりの話し合いをされ、事業化していただくこととなります。

Ⅳ 本指針の実施日

本指針は平成 16 年(2004 年)6 月 1 日から実施します。
本指針は平成 20 年(2008 年)6 月 16 日に改定しました。
本指針は平成 21 年(2009 年)11 月 5 日に改定しました。
本指針は令和 4 年(2022 年)4 月 1 日に改定しました。

担当課

吹田市都市計画部計画調整室
吹田市泉町 1 丁目 3 番 4 0 号
電 話：06-4860-6217
FAX：06-6368-9901

Ⅲ 本指針の運用について

本指針は「千里ニュータウン再生ビジョン」を受け、市民の方々等のご意見ご要望を反映する中で作成しました。今後、千里ニュータウンをさらに住み良いまちへとしていくには、地域の方々からこれが良い、これを残したい、このように変えたいという、具体的なことをお示しいただくことが大切です。その積み重ねがこの指針の地域ごとの運用基準となってきます。まず、できることから、市民の方々と事業者が行政とともに、協働して取り組んでいくものと考えています。

事業者の方は、本指針を十分にご理解いただき、建替え等の計画案に配慮・工夫されたことがらを反映されたうえで、チェックリスト（様式あり）を記入し、連合自治会等へ提出してください。その後、このチェックリストを活用し地域の方々ともちづくりの話し合いをされ、事業化していただくこととなります。

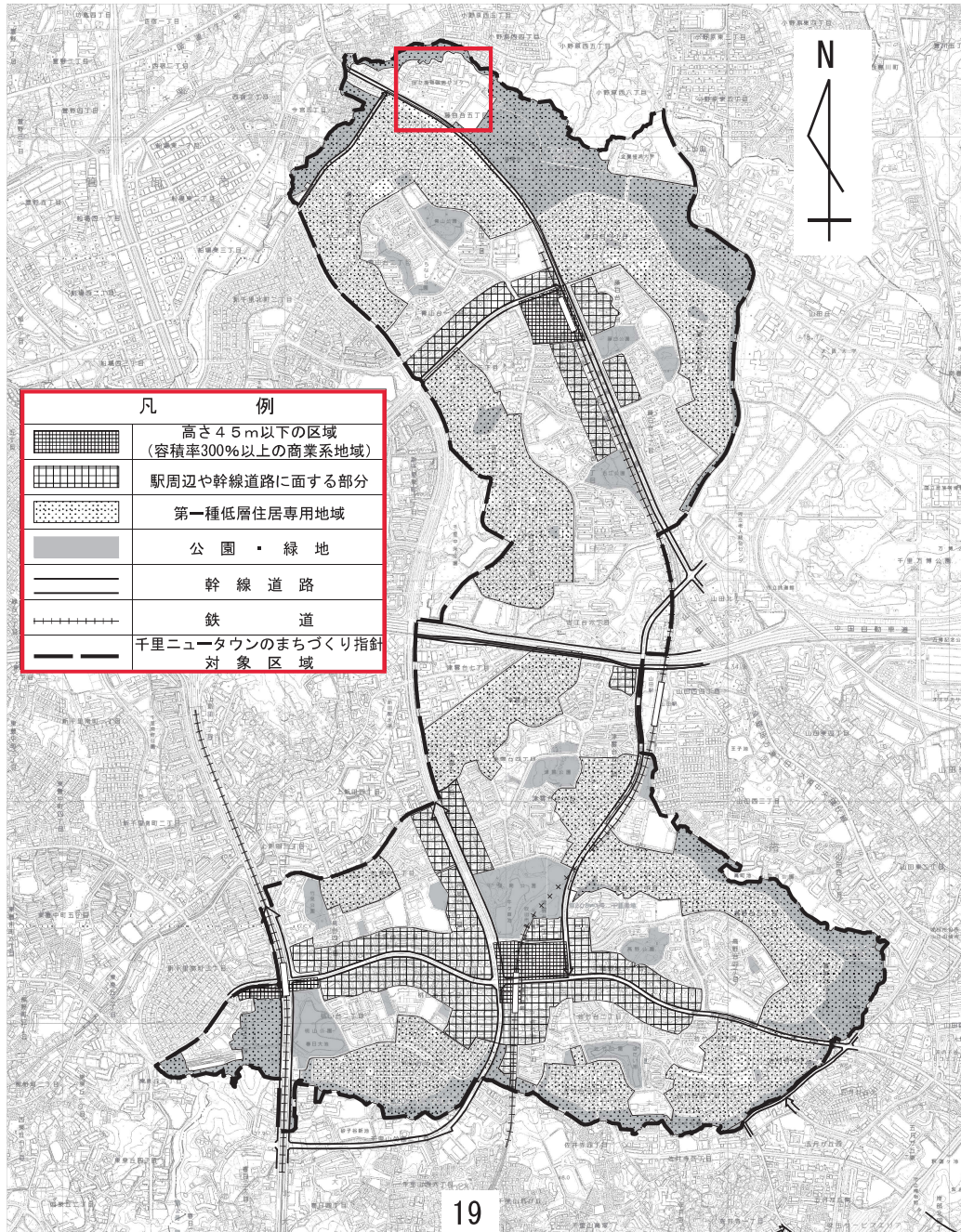
Ⅳ 本指針の実施日

本指針は平成 16 年(2004 年)6 月 1 日から実施します。
本指針は平成 20 年(2008 年)6 月 16 日に改正しました。
本指針は平成 21 年(2009 年)11 月 5 日に改正しました。

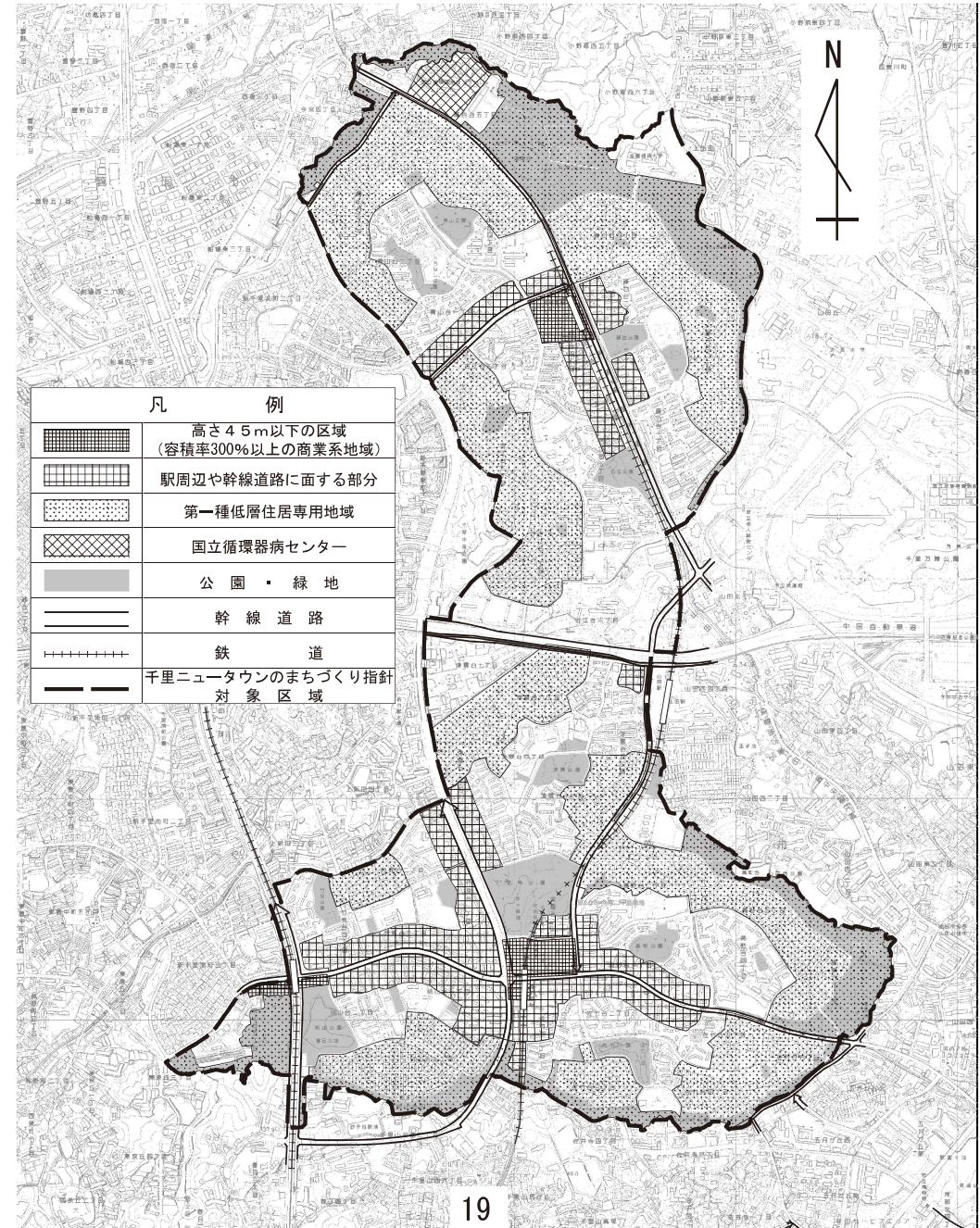
担当課

吹田市都市計画部計画調整室
吹田市泉町 1 丁目 3 番 4 0 号
電 話：06-6318-6367
FAX：06-6368-9901

建物の高さの数値指標



建物の高さの数値指標



制限項目	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
現行法規制の概要等	建ぺい率=40% 容積率=80% 10m第一種高度地区 外壁高さ=1.5m	建ぺい率=60% 容積率=200% 25m第三種高度地区 31m第四種高度地区 45m第四種高度地区	建ぺい率=60% 容積率=200% 25m第三種高度地区 31m第四種高度地区 45m第四種高度地区	建ぺい率=60% 容積率=300% 31m第四種高度地区 準防火地域	建ぺい率=80% 容積率=200% 25m第三種高度地区 準防火地域	建ぺい率=80% 容積率=300% 45m第四種高度地区 防火地域	建ぺい率=60% 容積率=200% 25m第四種高度地区
建築物の用途	原則として1戸建専用住宅	第1種中高層住居専用地域 内に建築できる建築物	第1種中高層住居専用地域 内に建築できる建築物	第1種住居地域域内に建築 できる建築物	近隣サービス施設と住宅	商業、業務、娯楽 文化施設と住宅	準工業地域域内に建築できる 建築物
容積率の最高限度	80%(※1)	150% (別途指定あり)	300%(※2)	300%(※1)	200%(※1)	400%(※1)	200%(※1)
建ぺい率の最高限度	40%(※1)	敷地面積 10,000㎡以上 50%を標準とする	60%(※1)	80%(※1)	80%(※1)	80%(※1)	60%(※1)
敷地面積の最低限度	原則として200㎡	-	-	-	-	-	-
有効空地	-	-	-	-	-	-	-
緑化率	-	-	-	-	-	-	-
外壁面の後退	敷地境界線より1.5m以上 (※1)	敷地面積 10,000㎡以上の場合、道路に接する部分は敷地境界線より5m以上後退 他の部分は3m以上後退 敷地境界線より3m以上後退 ※ 縦横式駐車場について規定あり	敷地面積 5,000㎡以上でかつ、高さが20m以上の場合、敷地境界線より3m以上後退 ※ 縦横式駐車場について規定あり	-	-	-	第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域、 第1種住居地域と同様

※1 本指針で定める数値ではありませんが、参考のため、都市計画により定められている数値を記載しています。
※2 本表に記載のほか、本文に示すとおり、またなみを考慮し、種々の工夫、配慮を行ってください。

制限項目	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
現行法規制の概要等	建ぺい率=40% 容積率=80% 10m第一種高度地区 外壁高さ=1.5m	建ぺい率=60% 容積率=200% 25m第三種高度地区 31m第四種高度地区	建ぺい率=60% 容積率=200% 25m第三種高度地区 31m第四種高度地区 45m第四種高度地区	建ぺい率=60% 容積率=300% 31m第四種高度地区 準防火地域	建ぺい率=80% 容積率=200% 25m第三種高度地区 準防火地域	建ぺい率=80% 容積率=300% 45m第四種高度地区 防火地域	建ぺい率=60% 容積率=200% 25m第四種高度地区
建築物の用途	原則として1戸建専用住宅	第1種中高層住居専用地域 内に建築できる建築物	第2種中高層住居専用地域 内に建築できる建築物	第1種住居地域域内に建築 できる建築物	近隣サービス施設と住宅	商業、業務、娯楽 文化施設と住宅	準工業地域域内に建築できる 建築物
容積率の最高限度	80%(※2)	150% (別途指定あり)	300%(※2)	300%(※1)	200%(※1)	400%(※1)	200%(※1)
建ぺい率の最高限度	40%(※2)	敷地面積 10,000㎡以上は 50%以上 ② 敷地面積 10,000㎡以上は 40%以上	60%(※2)	80%(※2)	80%(※2)	80%(※2)	60%(※2)
敷地面積の最低限度	原則として200㎡	-	-	-	-	-	-
有効空地	-	-	-	-	-	-	-
緑化率	-	-	-	-	-	-	-
建築高さの最高限度	-	-	-	敷地面積 20,000㎡以上は 30%以上 ただし、目標値は全て30%以上とする(※)	-	-	-
外壁面の後退	敷地境界線より1.5m以上 (※)	敷地面積 10,000㎡以上の共同住宅の場合、道路に接する部分は敷地境界線より5m以上後退、他の部分は3m以上後退 敷地面積 5,000㎡以上でかつ、高さが20m以上の共同住宅の場合、敷地境界線より3m以上後退 (縦横式駐車場について規定あり)	敷地面積 10,000㎡以上の共同住宅の場合、道路に接する部分は敷地境界線より5m以上後退、他の部分は3m以上後退 敷地面積 5,000㎡以上でかつ、高さが20m以上の共同住宅の場合、敷地境界線より3m以上後退 (縦横式駐車場について規定あり)	-	-	-	第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域、 第1種住居地域と同様

※ 本指針で定める数値ではありませんが、参考のため、他の関係法令等により定められている数値を記載しています。
本表に記載のほか、本文に示すとおり、またなみを考慮し、種々の工夫、配慮を行ってください。