

# 吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準

令和3年（2021年）2月

吹田市



## はじめに

「吹田市都市計画マスタープラン」では、都市空間の将来像として「地域ごとの特長ある拠点市街地の形成」と「都市間・拠点市街地間のネットワークの形成」「人と自然の共生空間の形成」をめざしており、本市が最上位計画として定める「吹田市第4次総合計画」においても、それぞれの地域がもつ特性やポテンシャルを踏まえながら魅力ある都市空間の形成をめざすこととしています。これら上位計画のもと、地域の特性を生かし魅力あるまちづくりを進めるため、適切な土地利用の規制・誘導を図ることが必要です。

一方、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第2次一括法）」が、平成24年（2012年）4月1日から施行され、都道府県の権限が市町村に移譲されるとともに、地方公共団体に対する義務付けの見直しや条例制定権の拡大が行われました。その中で、用途地域の都市計画の決定権限も大阪府から本市に移譲されました。用途地域は、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものであり、権限移譲までは、大阪府が定める「用途地域の指定基準」に基づいて、大阪府が指定していましたが、現在は、本市が用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示し、その考え方に基づいて指定していくことが必要です。

これらのことを踏まえ、本市では、大阪府が権限移譲後に定めた「用途地域の指定のガイドライン」（平成31年3月）との整合を図りながら、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「指定基準」という。）を定め、今後、この指定基準に基づいて、適切に用途地域等の指定を行うものとします。

なお、本指定基準は、都市計画提案制度に基づく用途地域等に関する提案に対しても、本市が都市計画決定等の必要性を判断する際に活用するものです。



## 目次

I	用途地域の基本的事項 .....	1
1	目的 .....	1
2	上位計画との整合 .....	1
II	用途地域等の指定方針	
1	用途地域の指定の考え方 .....	1
(1)	住宅地 .....	1
(2)	住宅と商業・業務施設等が複合的に立地する地域 .....	2
(3)	商業地 .....	2
(4)	工業地 .....	2
(5)	沿道地域 .....	3
2	用途地域の見直しの考え方 .....	3
3	用途地域の区域等の設定の考え方 .....	4
4	容積率及び建蔽率の考え方 .....	5
5	その他の地域地区等の指定の考え方 .....	5
(1)	その他の地域地区 .....	5
ア	特別用途地区 .....	5
イ	高度地区 .....	5
ウ	高度利用地区 .....	6
エ	防火地域及び準防火地域 .....	6
オ	風致地区 .....	6
カ	生産緑地地区 .....	6
キ	その他の地域地区 .....	7
(2)	地区計画等 .....	7
III	用途地域等の指定基準 .....	8
1	住居系用途地域 .....	8
2	商業系用途地域 .....	24
3	工業系用途地域 .....	28



## I 用途地域の基本的事項

### 1 目的

用途地域は、地区の現状及び動向、具体的な事業計画、都市施設の整備状況、都市形成に対する住民の意向等、地域の実情や課題等を勘案して、都市空間の将来像を明確化した上で、都市空間の将来像の実現に向け適切な土地利用を誘導するとともに、必要に応じて、その他の地域地区や地区計画等を併用することにより、良好な都市環境の保全及び形成に努め、もって都市の健全な発展を図ることを目的として定めます。

### 2 上位計画との整合

吹田市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）は、本市が最上位計画として定める総合計画と、大阪府が広域的な見地から定める北部大阪都市計画区域マスタープランに即して定めている都市計画に関する基本的な方針です。

都市計画マスタープランでは、長期的な目標として本市のめざすべき都市空間の将来像と、その実現に向けたまちづくりの方針を示しており、用途地域はそのまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容とします。

## II 用途地域等の指定方針

### 1 用途地域の指定の考え方

#### (1) 住宅地

住宅地における用途地域は、住環境の保全を図るため、第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域を基本として定めるものとします。また、低層住宅と農地が混在する住宅地において、両者の調和により良好な住環境と営農環境の形成を図る場合は、田園住居地域を基本として定めるものとします。

住宅地の選定に当たっては、居住水準の向上の観点から、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地の密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住

環境の形成等に配慮し、適切な密度構成に従った住宅地の形成を図るとともに、本市に求められる住宅の集積及びこれに付随する近隣生活施設の立地に必要な規模を確保するものとします。

## **(2) 住宅と商業・業務施設等が複合的に立地する地域**

住宅と商業・業務施設等が複合的に立地する地域における用途地域は、住宅を中心としながら、一定量の商業・業務系あるいは工業・産業系の用途を複合させ、住環境の保全と活力ある都市機能の導入を図る地域には、第一種及び第二種住居地域、準住居地域を基本として定めるものとします。同様に、商業及び工業を中心とする地域には、近隣商業地域及び準工業地域を基本として定めるものとします。

## **(3) 商業地**

商業地における用途地域は、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、商業・業務施設の集積度や、地域における将来の整備の方向及び都市施設の整備状況を検討するとともに、周辺住宅地へ及ぼす影響を勘案して区域を定めるものとします。大規模な商業施設、娯楽施設及び業務施設の集積する区域には商業地域を、また、日常購買施設の集積する区域には、近隣商業地域を基本として定めるものとします。

商業地の選定に当たっては、経済圏及び生活圏の広がり及び構造、住宅地及び工業地との関係並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模の現況及び将来計画を勘案し、適切な密度構成に従った商業地の形成を図るとともに、本市に求められる商業施設等の集積を図るために必要な規模を確保するものとします。

また、この場合、事務所等のために必要な空間についても、産業構造の高度化等に対応して、適切な規模及び配置を確保するよう配慮するものとします。

## **(4) 工業地**

工業地における用途地域は、将来の土地利用の目標に応じ、工業地としての生産活動及び周辺住宅地へ及ぼす影響を勘案し、工業地域及び工業専用地域を基本として定めるものとします。

住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不相当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工業の利便の増進を図る地域については、準工業地域を基本として定めるものとします。

工業地の選定に当たっては、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図るとともに、本市に求められる工業生産活動に必要な規模を確保するものとします。

## (5) 沿道地域

幹線道路沿道においては、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、後背地の土地利用との調和、道路の整備状況等を勘案して定めるものとします。

なお、幹線道路沿道の後背地に住居専用地域が広がり、その後背地の住環境を保護する必要がある場合は、第一種住居地域又は第二種住居地域を基本として定めるものとします。

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を定めるものとします。

道路交通騒音等が著しい又は著しくなると予想される区域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を基本として定めるものとします。

## 2 用途地域の見直しの考え方

用途地域は、地域における住環境の保全又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、都市空間の将来像の実現に向け、まちづくりの方針に沿った市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものです。

しかしながら、本市における都市計画上の課題が生じた際には対応が必要であり、次に掲げる場合は、都市計画に関する基礎調査の結果等から土地利用の動向、公共施設の整備状況等を踏まえ、本市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しを検討します。

- ① 都市計画マスタープラン等の上位計画の変更により、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合
- ② 現行の用途地域において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、その新たな市街地像が都市計画マスタープランに示すまちづくりの方針に沿ったものである場合
- ③ 道路等の基盤施設の整備や市街地開発事業等により、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、その新たな市街地像が都市計画マスタープランに示すまちづくりの方針に沿ったものである場合
- ④ 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機

能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

- ⑤ 都市計画提案制度を活用して、都市計画マスタープラン等の上位計画に適合する提案が行われた場合

また、区域の境界については、次に掲げる場合において、随時かつ的確な見直しを検討します。

- ⑥ 用途地域の種類ごとの区域、又は同じ種類の用途地域の区域内でも容積率等の制限内容が異なる区域（以下「用途地域の区域等」という。）が、道路・河川等の新設・改良又は廃止により不明確になった場合
- ⑦ 都市計画施設を境界としている用途地域の区域等で、都市計画施設を変更する必要がある場合

ただし、上記⑥⑦については、区域の境界の見直しによる影響が少ないと認められる場合又は都市計画施設と同時に見直すことが困難な場合は、上記①～⑤の見直しと合わせて対応するなど、適切な時期に見直します。

### 3 用途地域の区域等の設定の考え方

用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけ、その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとします。

また、用途地域の区域等は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、用途地域の区域等において、住宅地と工業地が隣接する場合は緩衝的な役割を果たす地形等を介するなど、土地利用の差異が生じないように定めるものとします。

なお、幹線道路沿道に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は、境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによることとします。

市街地開発事業に関する都市計画を定めている区域等において、まちづくりの方針に沿った新たな市街地像に対応した用途地域を定める場合には、比較的小規模な区域で定めることもできるものとします。

## 4 容積率及び建蔽率の考え方

容積率、建蔽率については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して、適切な数値を定めるものとします。

## 5 その他の地域地区等の指定の考え方

都市空間の将来像の実現に向け適切な土地利用を誘導するとともに、都市計画上の課題解決へ向けて、用途地域の指定と併せ、その他の地域地区等の積極的な活用を図ります。

例えば、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域といった用途地域を指定する場合は、都市空間の将来像を踏まえ、望ましい土地利用への誘導や都市環境の保全を図るため、必要に応じて特別用途地区や地区計画等を活用します。

また、大規模工場跡地等の土地利用転換や低未利用地における開発等で、面的に良好な環境が創出されたゾーンについては、地区計画等の活用により、適切に土地利用を保全します。

### (1) その他の地域地区

#### ア 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、都市環境の保全等、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定めるものとします。

目的の設定は、都市空間の将来像を実現するうえで適切なものとなるよう柔軟な運用を図ります。

#### イ 高度地区

高度地区は、建築物の高さに関する形態を規制・誘導することにより、都市環境の保全及び育成、景観や周辺環境との調和、まちづくりの方針に沿った市街地像に合う土地利用への誘導を図ることを目的とし、次に掲げるような区域において、適切な建築物の高さの制限を検討した上で定めるものとします。

- ① 多様な形態の住宅の供給に配慮しつつ、住宅地における極端に高さの異なる建築物の混在を防止し、住宅地の良好な住環境の保全及び育成を図る必要がある

る区域

- ② 低層住宅地に隣接して立地する建築物が、低層住宅地の住環境に与える影響を抑制し、低層住宅地の良好な住環境の保全及び育成を図る必要がある区域
- ③ 商業地及び工業地等において、主たる用途となる建築物の立地誘導を図るため、建築物の用途に応じて高さを規制・誘導する必要がある区域
- ④ 都市空間の将来像の実現に向け、市街地開発事業に関する都市計画を定めている区域等において、用途地域を補完する必要がある区域

## ウ 高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的として、市街地再開発事業等と併せ定めることを基本とします。

## エ 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除することを目的として、建築物の不燃化又は難燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図ることが必要な区域に定めるものとします。

また、道路や公園等の基盤施設の整備等によってオープンスペースが確保されたことにより、避難の安全性や延焼のおそれが少ないなど、市街地の状況を勘案し、定めるものとします。

土地の高度利用を図る容積率 400%以上の区域については、市街地における建築物の密度を勘案し、原則として防火地域を定めるものとします。

## オ 風致地区

風致地区は、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものとします。

## カ 生産緑地地区

生産緑地地区は、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものとします。なお、生産緑地は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮する農地等の性格から農地所有者や農林漁業に従事している者の意向を十分に尊重するものとします。

## キ その他の地域地区

上記ア～カ以外のその他の地域地区についても、都市空間の将来像の実現に向けた適切な土地利用の誘導や、都市計画上の課題等を勘案して、必要に応じて定めるものとしします。

### (2) 地区計画等

地区計画等は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な都市環境の保全又は形成のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、街区単位でのきめ細かな市街地像に合う内容としします。

地区計画等の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性にも十分配慮し定めるものとしします。

### III 用途地域等の指定基準

#### 1 住居系用途地域

##### 第一種低層住居専用地域

#### 指定する区域、配置及び規模の基準

##### 1 指定する区域

- ① 既存の良好な住環境を有する低層住宅地で、その環境を保全する必要のある区域。
- ② 良好な住環境を有する低層住宅地として誘導することが望ましい区域。

##### 2 配置及び規模

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域に隣接して定めません。ただし、次のような場合等で、当該地域の低層住宅に係る良好な住環境の保全に支障がないと認められるときはこの限りではありません。
  - ・ 都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合
  - ・ 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をしている、又は商業地域等の区域に一定の用途制限をしている場合
- ② 幹線道路に接して定めません。ただし、幹線道路に接する既存住宅地で、地形条件等から判断して、第一種低層住居専用地域の良好な住環境の保全が可能である場合はこの限りではありません。
- ③ 区域の規模は、低層住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね 5ha 以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)
- ④ 区域の形状は、低層住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として不整形な形態にならないようにします。

##### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準			
適用区域	基本として定める区域	低層住宅地として低密な住環境を保全する必要がある区域	低層住宅地として良好な住環境を保全しつつ、土地の有効利用を図ることが必要な区域
容積率	100%	80%	150%
建蔽率	50%	40%	60%
建築物の 高さの限度	10m		
外壁の 後退距離	1.0m	1.5m	—
併用 制度	高度 地区	10m第一種高度地区	
	その 他	—	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。

## 第二種低層住居専用地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 既存の良好な住環境を有する低層住宅地の中に小規模な店舗や併用住宅の立地がみられる区域で、低層住宅地としての環境を保全する必要がある区域。
- ② 良好な住環境を有する低層住宅地として誘導することが望ましい区域のうち、小規模な店舗等の生活利便施設や併用住宅の立地が望ましい区域。
- ③ 第一種低層住居専用地域内の主要な道路（生活道路）の沿道で、一定規模以下の生活利便施設の立地を許容しつつ、後背地の良好な住環境を保護すべき区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域に隣接して定めません。ただし、次のような場合等で、当該地域の低層住宅に係る良好な住環境の保全に支障がないと認められるときはこの限りではありません。
  - ・ 都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合
  - ・ 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をしている、又は商業地域等の区域に一定の用途制限をしている場合
- ② 幹線道路に接して定めません。ただし、幹線道路に接する既存住宅地で、地形条件等から判断して、第二種低層住居専用地域の良好な住環境の保全が可能である場合はこの限りではありません。
- ③ 区域の規模は、低層住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね 5ha 以上とします。（指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。）
- ④ 区域の形状は、低層住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として不整形な形態にならないようにします。
- ⑤ 道路（生活道路）に沿って帯状に第二種低層住居専用地域を定める場合には、原則として道路端から幅員約 25m とします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準				
適用区域	基本として定める区域	低層住宅地として低密な住環境を保全する必要がある区域	低層住宅地として良好な住環境を保全しつつ、土地の有効利用を図ることが必要な区域	
容積率	100%	80%	150%	200%
建蔽率	50%	40%	60%	
建築物の 高さの限度	10m			12m
外壁の 後退距離	1.0m	1.5m	-	
併用 制度	高度 地区	10m第一種高度地区		12m第二種 高度地区
	その 他	-		原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。

## 第一種中高層住居専用地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 一定のまとまりのある住宅団地や共同住宅集積地等の中高層住宅地。
- ② 中高層住宅と低層住宅が混在する一般住宅地のうち、専用住宅地として比較的純化されており、現在の良好な住環境を保全すべき区域。
- ③ 専用住宅地のうち、中高層住宅の立地を誘導することが望ましい区域。
- ④ 道路の沿道等の後背地が住居専用地域で、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域に隣接して定めません。ただし、次のような場合等で、当該地域の中高層住宅に係る良好な住環境の保全に支障がないと認められるときはこの限りではありません。
  - ・ 都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合
  - ・ 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をしている、又は商業地域等の区域に一定の用途制限をしている場合
- ② 区域の規模は、中高層住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね5ha以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)
- ③ 道路に沿って帯状に第一種中高層住居専用地域を定める場合には、原則として道路端から幅員約25mとします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準			
適用区域	基本として定める区域	① 隣接する低層住宅地の住環境を保全する必要がある区域 ② 低層住居専用地域なみに建物規模を押しさえつつ、一定規模以下の事務所や店舗の立地を図ることが望ましい区域	
容積率	200%	150%	
建蔽率	60%		
併用制度	高度地区	12m第三種高度地区 16m第三種高度地区 25m第三種高度地区 31m第三種高度地区※	12m第三種高度地区 16m第三種高度地区 25m第三種高度地区 31m第三種高度地区※
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。	

※ 31m第三種高度地区は、一定のまとまりのある住宅団地等の立地状況に応じて指定します。

## 第二種中高層住居専用地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 一定のまとまりのある住宅団地や共同住宅集積地等の中高層住宅地のうち、一定規模以下の店舗等の混在がみられる区域。
- ② 中高層住宅と低層住宅が混在する一般住宅地。
- ③ 併用住宅や一定規模以下の店舗、事務所等が混在する一般市街地。
- ④ 道路の沿道等の後背地が住居専用地域で、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域に隣接して定めません。ただし、次のような場合等で、当該地域の中高層住宅に係る良好な住環境の保全に支障がないと認められるときはこの限りではありません。
  - ・ 都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合
  - ・ 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をしている、又は商業地域等の区域に一定の用途制限をしている場合
- ② 区域の規模は、中高層住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね5ha以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)
- ③ 道路に沿って帯状に第二種中高層住居専用地域を定める場合には、原則として道路端から幅員約25mとします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準			
適用区域	基本として定める区域	① 隣接する低層住宅地の住環境を保全する必要がある区域 ② 低層住居専用地域なみに建物規模を押さえつつ、一定規模以下の事務所や店舗の立地を図ることが望ましい区域	
容積率	200%	150%	
建蔽率	60%		
併用制度	高度地区	16m第三種高度地区 16m第四種高度地区 25m第三種高度地区 25m第四種高度地区 31m第三種高度地区※	12m第三種高度地区 16m第三種高度地区 25m第三種高度地区 31m第三種高度地区※
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。	

※ 31m第三種高度地区は、一定のまとまりのある住宅団地等の立地状況に応じて指定します。

## 第一種住居地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 住宅と官公署、銀行、病院、商店、研究所、小規模工場等の他用途がある程度混在している区域で、大規模な事務所等を規制し、住環境を保全する区域。
- ② 現在、住宅と他用途がある程度混在しているが、今後、積極的に住宅地として住環境を保全する区域。
- ③ 住宅地を通る幹線道路の沿道の区域等で、特に後背地の良好な住環境を保護する区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 工業地域、工業専用地域との境界は、特に地形、地物により明確に区域区分します。
- ② 区域の規模は、住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね 5ha 以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)
- ③ 道路に沿って帯状に第一種住居地域を定める場合には、原則として道路端から幅員約 25m とします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準			
適用区域	基本として定める区域	① 拠点周辺等において、主として中高層建築物が集積する又は集積すると予想される区域 ② 道路沿道の区域に必要な公共施設が整備されている又は整備されることが確実な区域	
容積率	200%	300%	
建蔽率	60%		
併用制度	高度地区	16m第三種高度地区 16m第四種高度地区 25m第三種高度地区 25m第四種高度地区 31m第三種高度地区	25m第三種高度地区 25m第四種高度地区 31m第三種高度地区 31m第四種高度地区
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。	

## 第二種住居地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 住宅と官公署、銀行、病院、商店、研究所、小規模工場等、他用途がある程度併存している区域で、主として住環境を保全する区域。
- ② 住居と店舗や事務所等の併存を図りつつ、住環境を保全する区域。
- ③ 住宅地を通る幹線道路の沿道の区域等で、特に後背地の良好な住環境を保護する区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 工業地域、工業専用地域との境界は、特に地形、地物により明確に区域区分します。
- ② 区域の規模は、住宅地としての良好な住環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね 5ha 以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)
- ③ 道路に沿って帯状に第二種住居地域を定める場合には、原則として道路端から幅員約 25m とします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準		
適用区域	基本として定める区域	① 拠点周辺等において、主として中高層建築物が集積する又は集積すると予想される区域 ② 道路沿道の区域で必要な公共施設が整備されている又は整備されることが確実な区域
容積率	200%	300%
建蔽率	60%	
併用制度	高度地区	16m第三種高度地区 16m第四種高度地区 25m第三種高度地区 25m第四種高度地区 31m第三種高度地区 31m第四種高度地区
	その他	25m第三種高度地区 25m第四種高度地区 31m第三種高度地区 31m第四種高度地区
原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。		

## 準住居地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

住宅地内を通る幹線道路の沿道において、店舗や自動車関連施設等の業務施設の立地とこれら施設と調和した住環境を保全する区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 区域の設定は、地形、地物等により明確に区域区分します。
- ② 幹線道路に沿って帯状に定める場合は、区域の状況に応じて道路端から幅員約 25m～約 50mとします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準		
適用区域	基本として定める区域	拠点周辺等において、主として中高層建築物が集積する又は集積すると予想される区域
容積率	200%	300%
建蔽率	60%	
併用制度	高度地区	16m第三種高度地区 16m第四種高度地区 25m第三種高度地区 25m第四種高度地区 31m第三種高度地区 31m第四種高度地区
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。

## 田園住居地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な住環境及び営農環境を形成することが必要な区域。
- ② 一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 商業地域、工業地域、工業専用地域に隣接して定めません。ただし、次のような場合等で、当該地域の低層住宅に係る良好な住環境及び営農環境の保全に支障がないと認められるときはこの限りではありません。
  - ・ 都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合
  - ・ 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をしている、又は商業地域等の区域に一定の用途制限をしている場合
- ② 幹線道路に接して定めません。ただし、良好な住環境の保全が可能な区域や農業の利便増進に資する施設の立地にふさわしい区域等はこの限りではありません。
- ③ 区域の規模は、低層住宅地としての良好な住環境及び営農環境が保全及び形成される場合を除き、原則として概ね 5ha 以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても、連続した田園住居地域若しくは低層住居専用地域であれば、一体の区域と判断することも考えられます。)
- ④ 区域の形状は、低層住宅地としての良好な住環境及び営農環境が保全及び形成される場合を除き、原則として不整形な形態にならないようにします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に良好な住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準				
適用区域	基本として定める区域	営農環境に配慮した低層住宅地として低密な住環境を保全する必要がある区域	低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所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	
容積率	100%	80%	150%	200%
建蔽率	50%	40%	60%	
建築物の 高さの限度	10m			12m
外壁の 後退距離	1.0m	1.5m	-	
併用 制度	高度 地区	10m第一種高度地区		12m第二種 高度地区
	その 他	-		原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。

## 2 商業系用途地域

### 近隣商業地域

#### 指定する区域、配置及び規模の基準

##### 1 指定する区域

- ① 住宅地におけるショッピングセンター等、日常購買施設の集積する区域。
- ② 一般市街地における商店街等、日常購買施設の集積する区域。
- ③ 商業地域の周辺にあって、主として日常購買施設等の集積する区域。
- ④ 商業施設を中心としながら、住宅や工場等の用途を複合的に立地させ、活力ある都市機能の導入を図る区域。

##### 2 配置及び規模

- ① すでに商業施設が集積されている区域又は商業施設の集積を図るべき区域に限定し、いたずらに区域が拡大しないようにします。
- ② 一般市街地における商店街に定める場合には、商店街としての機能の確保に足りる区域とし、また、その後背地の住環境に配慮した区域となるよう検討します。
- ③ 低層住居専用地域に隣接して定める場合には、地形、地物で明確に区域区分します。
- ④ 区域の規模は、概ね 0.5ha 以上とします。ただし、計画的に開発された住宅地内に設けられたショッピングセンター等については、概ね 0.3ha 以上とします。
- ⑤ 道路に沿って帯状に近隣商業地域を定める場合には、原則として、道路端から幅員約 25m とします。ただし、区域の状況に応じて道路端から幅員約 25m ～約 50m とします。

##### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に商業・業務機能及び住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準				
適用区域	基本として定める区域	低層住宅地内の日常 購買施設の立地を 図る地区等、周辺 環境に配慮が必要 な区域	① 鉄道駅の概ね徒 歩圏の商業地域に 連続する幹線道路 沿道の区域 ② 都市拠点又は地 域拠点周辺で高度 利用を図ることが 適当な区域	
容積率	300%	200%	400%	
建蔽率	80%			
併用 制度	高度※ 地区	25m第四種高度 地区 31m第四種高度 地区 45m第四種高度 地区	25m第三種高度 地区 31m第三種高度 地区	25m第四種高度 地区 31m第四種高度 地区 45m第四種高度 地区
	その他	原則として、準防 火地域を定めます。		原則として、防 火地域を定めます。

※ 低層住宅地に隣接して近隣商業地域を定める場合で、特に低層住宅地の良好な住環境の保護に配慮が必要な場合は、16m 第三種高度地区又は 16m 第四種高度地区を指定します。

## 商業地域

### 指定する区域、配置及び規模の基準

#### 1 指定する区域

- ① 百貨店、専門店等の商業施設が集中して立地する区域。
- ② 事務所等の業務施設が集中して立地する区域。
- ③ 娯楽・サービス施設が集中して立地する区域。
- ④ 卸売商業団地等、商業的流通業務施設が集中して立地する区域。

#### 2 配置及び規模

- ① 住居専用地域に隣接して定めません。ただし、次のような場合等で、隣接する住居専用地域における良好な住環境の保全に支障がないと認められるときはこの限りではありません。
  - ・ 都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合
  - ・ 地区計画等若しくは特別用途地区により、住居専用地域に必要な制限をしている、又は商業地域の区域に一定の用途制限をしている場合
- ② すでに商業施設が集積されている区域又は商業施設の集積を図るべき区域に限定し、いたずらに区域が拡大しないようにします。
- ③ 指定しようとする区域において、区域の境界が明確でない場合には、近隣商業地域で建築することができない建築物の立地状況で判断して定めます。
- ④ 道路に沿って帯状に商業地域を定める場合には、原則として、道路端から幅員約 25m とします。

#### 3 その他

- ① 指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。
- ② 特に商業・業務機能の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。

指定標準			
適用区域		基本として定める区域	都市拠点又は地域拠点周辺で特に高度利用を図ることが必要な区域
容積率		400%	600%
建蔽率		80%※	
併用制度	高度地区	31m第四種高度地区 45m第四種高度地区	—
	その他	原則として、防火地域を定めます。	

※ 商業地域の建蔽率 80%は、建築基準法による数値です。

### 3 工業系用途地域

#### 準工業地域

指定する区域、配置及び規模の基準		
<b>1 指定する区域</b>		
① 準工業地域で許容される工場等、住宅、商業施設等が混在して立地している区域で、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る区域。		
② 準工業地域で許容される工場及び流通業務施設等の立地を誘導し、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る区域。		
<b>2 配置及び規模</b>		
① 工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、適切に区域を定めます。		
② 区域の境界は周辺の住宅地に対する公害の影響を配慮し、緑地、道路、河川、水路、その他地形、地物によって明確に区域区分します。		
③ 道路に沿って帯状に定める場合は、集積を図ろうとする施設の内容、敷地の規模、道路の幅員等によって判断し、道路端から幅員約 25m～約 50m とします。		
<b>3 その他</b>		
① 指定する区域は、指定後に不適合建築物が少ない区域とします。		
② 特に操業環境及び住環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。		
指定標準		
適用区域	基本として定める区域	
容積率	200%	
建蔽率	60%	
併用制度	高度※ 地区	16m 第四種高度地区 25m 第四種高度地区
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。

※ 準工業地域内の住宅以外の用途の建築物については、建築物の高さの最高限度を 45m 以下（千里ニュータウン地区地区計画区域内においては 31m 以下）と定めています。

## 工業地域

指定する区域、配置及び規模の基準		
<b>1 指定する区域</b>		
① 準工業地域で許容されない工場が大部分を占め、かつ住宅、商業施設等が混在して立地している区域で、主として工業の利便の増進を図る区域。		
② 準工業地域で許容される工場等、住宅、商業施設等が混在して立地している区域で、主として工業の利便の増進を図ることが望ましい区域。		
<b>2 配置及び規模</b>		
① 工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、適切に区域を定めます。		
② 区域の境界は、周辺住宅地に及ぼす公害の影響を考慮し、原則として緑地、河川、幹線道路、鉄軌道その他明確な地形、地物でもって区域区分します。		
③ 区域の規模は、概ね 5ha 以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)		
<b>3 その他</b>		
① 指定する区域は、指定後に不適合建築物が少ない区域とします。		
② 特に操業環境の保全を図る必要がある場合は地区計画等を定めるよう努めます。		
指定標準		
適用区域	基本として定める区域	
容積率	200%	
建蔽率	60%	
併用制度	高度※ 地区	16m第四種高度地区
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。

※ 工業地域内の住宅以外の用途の建築物については、建築物の高さの最高限度を45m以下（千里ニュータウン地区地区計画区域内においては31m以下）と定めています。

## 工業専用地域

指定する区域、配置及び規模の基準		
<p><b>1 指定する区域</b></p> <p>住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域や、新たに工業地として計画的に整備を図る区域。</p>		
<p><b>2 配置及び規模</b></p> <p>① 計画的に開発する工業団地内については、計画の内容にあわせ、宿舍、店舗等が立地できるよう配慮して区域を定めます。</p> <p>② 区域の境界は、原則として、緑地、河川、幹線道路、鉄軌道、その他明確な地形、地物でもって区域区分します。</p> <p>③ 区域の規模は、概ね 5ha 以上とします。(指定容積率、建蔽率が異なっても同じ用途地域であれば一つの区域とします。)</p>		
<p><b>3 その他</b></p> <p>指定する区域は、指定後に不適格建築物が少ない区域とします。</p>		
指定標準		
適用区域	基本として定める区域	
容積率	200%	
建蔽率	60%	
併用制度	高度地区	31m 第四種高度地区 45m 第四種高度地区
	その他	原則として、準防火地域を定めます。ただし、道路・公園等十分なオープンスペースが確保されたことにより、延焼のおそれが少ない場合等は、この限りではありません。