

# 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、下表のような制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途	建てられない用途														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	③2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。■農作物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの					▲	○	○		○	○	○	○		▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○		
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○		
	ホテル、旅館					▲	○	○		○	○	○			▲3,000㎡以下
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーコート等					▲	○	○		○	○	○			▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、射的屋、馬券・車券発売所等						▲	▲		○	○	○	▲		▲10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲		○	○	○			▲客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等										○	▲			▲個室付浴場等を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○		▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○		▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○		①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○		
工場・倉庫等	自家用倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○		①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 ■農産物・農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○		原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○		原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○		
自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○		作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設									○	○	○	○		①1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設											○	○		②3,000㎡以下
	量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注)1.本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。  
2.ぱちんこ屋の建築等については「吹田市遊技場の建築等の規制に関する条例」により、商業地域又は工業地域内に限られています。

## 魅力あるまちづくりのために

# 用途地域等による建築制限について

都市は、多くの人々が住み、働き、学び、憩う場であり、そこにはさまざまな建物があります。しかし、用途や形態の異なる建物が無秩序に混在すると、それぞれの機能が十分に発揮できないだけでなく、生活環境の悪化などを招き、道路、公園、下水道などの都市施設の整備も非効率になります。

そこで、地域の特性を生かし、魅力あるまちづくりのためには、土地の利用についてのルールが必要となります。このルールが都市計画に定める「地域地区」であり、その根幹をなすものが「用途地域」です。用途地域の役割は、土地の合理的な利用を図るため、それぞれの地域にふさわしい建物の用途と形態を制限、誘導するもので、都市施設と同じように、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る都市計画の基本となる内容の一つです。

## 用途地域の種類

用途地域名	容積率(%)	建蔽率(%)	
① 第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅などが建てられます。	80・100・150	40・50・60
② 第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。	200	60
③ 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅や低層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。	150・200	60
④ 第二種中高層住居専用地域	中高層住宅や低層住宅のための地域です。病院、大学、1,500㎡までの一定の店舗などが建てられます。	150・200	60
⑤ 第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。	200・300	60
⑥ 第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。	200・300	60
⑦ 準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	200	60
⑧ 田園住居地域	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。	吹田市内に指定箇所はありません	
⑨ 近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗などの業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。	200・300・400	80
⑩ 商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所といった商業などの業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	400・600	80*
⑪ 準工業地域	主に軽工業の工場など環境悪化の恐れがない工業の業務の利便の増進を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場を除き、ほとんど建てられます。	200	60
⑫ 工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	200	60
⑬ 工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅や店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	吹田市内に指定箇所はありません	

注)吹田市の第一種低層住居専用地域は、建築物の高さの限度が10mとなります。さらに外壁の後退距離の限度は1.5m又は1.0mの地域と外壁の後退距離を定めない地域があります。第二種低層住居専用地域は、建築物の高さの限度が12mとなります。数値は、都市計画で定めている内容です。ただし、※印は建築基準法による数値です。

## 問合せ先

【地域地区・地区計画について】都市計画室      【建築について】開発審査室

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号 吹田市役所  
TEL 06-6384-1231(代表)

# 高度地区による建物高さ制限の概要

高度地区においては、10種類の建物高さの最高限度を次のように定めています。

各高度地区は、建築物の高さの最高限度（絶対高さ制限 10m～45m）と、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の距離に応じて決まる各部分の高さの最高限度（北側の斜線制限 第一種～第四種）で建物高さを制限します。

		北側の斜線制限			
		第一種	第二種	第三種	第四種
絶対高さ制限	制限高さ10m	10m第一種高度地区 			
	制限高さ12m		12m第二種高度地区 	12m第三種高度地区 	
制限高さ16m	制限高さ16m			16m第三種高度地区 	16m第四種高度地区 
	制限高さ25m			25m第三種高度地区 	25m第四種高度地区 
制限高さ31m	制限高さ31m			31m第三種高度地区 	31m第四種高度地区 
	制限高さ45m				45m第四種高度地区 

## 高度地区による建物高さの最高限度を例外的に扱う場合

### 市街地環境に配慮した建築物への制限の緩和

一定規模以上の敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（外壁後退距離）に応じて絶対高さ制限を緩和します。

また、千里ニュータウン（千里ニュータウン地区地区計画区域内）においては、別途緩和基準を設けます。

なお、これらの緩和は10m第一種高度地区の境界線から25mの範囲においては適用しません。

### （標準の緩和基準）

	緩和の条件		緩和後の絶対高さ制限	
	敷地面積	外壁後退距離の最小値	制限高さ	上限
10m第一種高度地区	500㎡超	$L \geq 1m$	$10 + 1.25L(m)$	16m*
12m第二種高度地区	500㎡超	$L \geq 1m$	$12 + 1.25L(m)$	16m*
12m第三種高度地区				16m
16m第三種高度地区	500㎡超	$L \geq 1m$	[住工系] $16 + 1.25L(m)$ [商業系] $16 + 2.5L(m)$	25m
16m第四種高度地区				31m
25m第三種高度地区	1,000㎡超	$L \geq 1m$	[住工系] $25 + 1.25L(m)$ [商業系] $25 + 2.5L(m)$	31m
25m第四種高度地区				
31m第三種高度地区	1,000㎡超	[住工系] $L \geq 10m$	$31 + 1.25L(m)$ $L \geq 10m$ の場合45m	45m
		[商業系] $L_d \geq 2m$		
31m第四種高度地区		居住の用に供する部分を有する建築物については、31mを超える部分は $L_r \geq 7m$ とすること。	45m	
45m第四種高度地区	1,000㎡超	[住工系] $L \geq 1m$	$45 + 1.25L(m)$	制限なし
		[商業系] $L_d \geq 2m$	制限なし	

注) \*印は別途用途地域で建築物の高さの限度を定めています。

### （千里ニュータウン内の緩和基準）

	緩和の条件		緩和後の絶対高さ制限
	敷地面積	外壁後退距離の最小値	制限高さ
25m第三種高度地区	5,000㎡超 10,000㎡以下	$L \geq 3m$	31m
25m第四種高度地区		$L_d \geq 5m$ かつ $L_r \geq 3m$	
31m第三種高度地区	5,000㎡超 10,000㎡以下	$L \geq 3m$	45m
31m第四種高度地区		$L_d \geq 5m$ かつ $L_r \geq 3m$	
45m第四種高度地区	10,000㎡以下	—	45m
	10,000㎡超	$L_d \geq 5m$ かつ $L_r \geq 3m$	制限なし

注) 敷地面積がこの表の緩和の条件にあてはまらない場合は、標準の緩和基準が適用されます。

### 工業系用途地域における建物用途に応じた制限の緩和

工業地域又は準工業地域において、住宅（長屋を含む。）、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供しない建築物については、絶対高さ制限を「45メートル」とします。ただし、千里ニュータウン地区地区計画区域内においては「31メートル」とします。

### 個別のまちづくりとの連携

地区計画等の区域のうち地区整備計画で建築物等の高さの限度が定められている区域内の建築物や、特別用途地区の区域のうち建築物等の高さの最高限度又はこれに相当する事項が定められている区域の建築物については高度地区による絶対高さ制限は適用しません。

上記以外にも緩和規定があります。

●表中の[かぎカッコ]は、以下の用途地域を示しています。

[住居系]…第一種、第二種低層住居専用地域  
第一種、第二種中高層住居専用地域  
第一種、第二種住居地域  
準住居地域

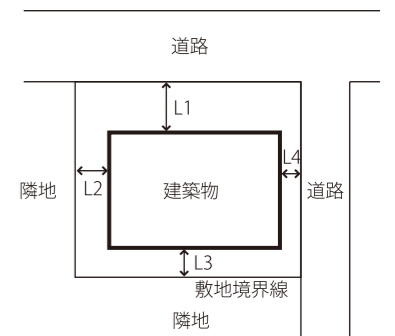
[商業系]…近隣商業地域、商業地域  
[工業系]…準工業地域、工業地域  
[住商系]…住居系と商業系の用途地域  
[住工系]…住居系と工業系の用途地域

●外壁後退距離の最小値の考え方

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（外壁後退距離）のうち、最小となる距離を「外壁後退距離の最小値」とします。

$L$ …敷地境界線からの外壁後退距離の最小値  
 $L_d$ …道路境界線からの外壁後退距離の最小値  
 $L_r$ …隣地境界線からの外壁後退距離の最小値

下図で  $L1 > L2 > L3 > L4$  の場合、 $L = L4$ 、 $L_d = L4$ 、 $L_r = L3$  となります。



# 土地利用に関する都市計画の種類

## 市街化区域及び市街化調整区域

すでに市街地を形成している区域及びその周辺で優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域といい、市街化を抑制する区域を市街化調整区域といいます。

吹田市は、全域を市街化区域として都市計画において定めています。

## 吹田市で都市計画において定めている地域地区及び地区計画

用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、生産緑地地区、地区計画

### 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るための地区です。吹田市には、「スポーツ・レクリエーション地区（万博記念公園地区）」、「特別商業業務地区（江坂駅周辺地区）」があり、制限及び緩和する用途を吹田市の条例で定めています。

### 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。建築物の規模に応じて耐火化や防火化を図るための制限が、建築基準法に定められています。

吹田市の防火地域及び準防火地域以外の地域は、建築基準法第 22 条の適用を受けます。

### 風致地区

都市の風致を維持するために定める地区です。

風致地区内に建築物の建築等をする場合は、条例により制限があり、市長の許可が必要です。

### 生産緑地地区

市街化区域内において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地区です。

生産緑地地区は、農地として営農しなければならず、建築物の建築等の制限が生産緑地法に定められています。

### 地区計画

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、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度です。

地区計画の中で、具体的な制限内容を定める地区整備計画が定められた区域では、建築物の建築等の行為を行う場合は、事前に届出が必要になります。

## 問合せ先

【地域地区・地区計画について】都市計画室

【建築について】開発審査室

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号 吹田市役所

TEL 06-6384-1231(代表)

# 建築物の形態に対する制限の概要

## 容積率・建蔽率

用途地域の種類に応じて容積率・建蔽率が定められています。

### 容積率の限度

敷地が接する前面道路の幅員が 12m 以上である場合には、都市計画で定めている数値がそのまま当該敷地の容積率の限度となりますが、12m 未満である場合には建築基準法により前面道路の幅員によって決まる容積率と、都市計画で定めている容積率のうち厳しい方が、当該敷地の容積率の限度になります。

### 建蔽率の緩和

街区の角にある敷地等で、一定の条件にあてはまるものや、防火地域内で耐火建築物とした場合等は、建蔽率の緩和を受けられる場合があります。

## 絶対高さ・斜線制限

用途地域の種類に応じて、建築物の高さの制限がかかります。高度地区による高さの制限もあります。

### 用途地域による絶対高さ制限

低層住居専用地域において、建築物の絶対高さを制限するものです。

### 道路斜線制限

建築物と前面道路の反対側の境界線までの距離に応じて建築物の各部分の高さを制限するものです。

### 隣地斜線制限

建築物と隣地境界線までの距離に応じて建築物の各部分の高さを制限するものです。

### 北側斜線制限

低層住居専用地域・中高層住居専用地域において、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の距離に応じて建築物の各部分の高さを制限するものです。

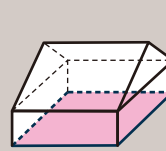
## 日影規制

一定以上の高さの建築物において、周辺の建築物への日影の影響を制限するものです。

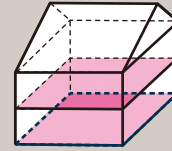
### ●容積率

容積率の考え方

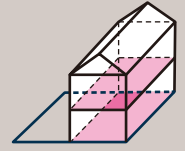
100パーセント



200パーセント



100パーセント

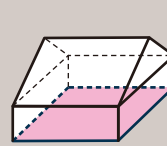


$$\text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100 = \text{容積率 (パーセント)}$$

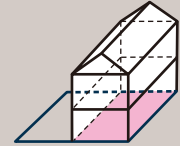
### ●建蔽率

建蔽率の考え方

100パーセント



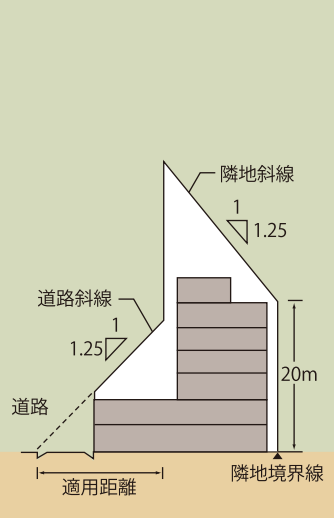
50パーセント



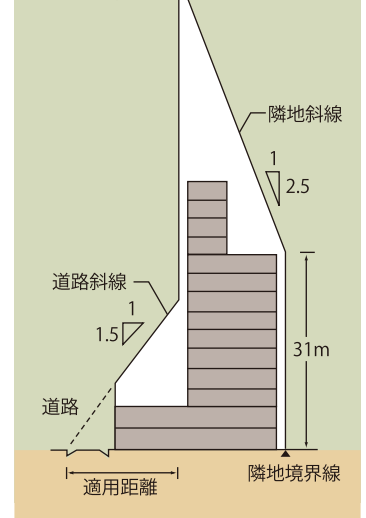
$$\text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100 = \text{建蔽率 (パーセント)}$$

### ●斜線制限

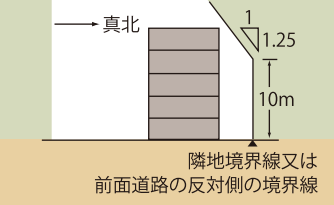
住居系用途地域の場合



その他の場合



北側斜線  
(第1種・第2種中高層住居専用地域)



北側斜線  
(第1種・第2種低層住居専用地域)

