

# 用途地域の指定のガイドライン

平成31年3月

大阪府都市整備部都市計画室計画推進課



---

## はじめに

---

平成 24 年 4 月の都市計画法の改正により、用途地域の決定権限が市町村となったことを踏まえ、それまでの「用途地域の指定基準」を見直し、大阪府の基本的な考え方を示した「用途地域の指定のガイドライン」を作成し運用を行ってきました。

今回の改定においては、より市町村の実情に即した運用ができるよう、本ガイドラインの位置付けをこれまでの「都市計画法第 19 条第 3 項の協議を受ける又は同意を行う場合の判断基準」から「用途地域等の指定の府の基本的な考え方」と見直しました。

また、平成 30 年 4 月に都市緑地法等の改正がされ、新たに田園住居地域が創設されたことから、その指定の考え方を追加するなどの変更を行いました。

※ 都市計画法第 19 条第 3 項の協議・同意を行う場合の協議事項・同意基準は別途定めています

---

# I. 用途地域とその他の地域地区の基本的な考え方

---

## I - 1 用途地域

### 1. 目的

用途地域は、土地利用計画に基づき、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、都市づくりに対する住民の意向等、地域の実情や課題等を勘案して市街地の将来像を明確化した上で、土地利用計画の具体化と将来像の実現を誘導すると共に、地域の環境の保全及び育成に努め、以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. 上位計画との整合等

用途地域は、将来のあるべき土地利用の姿としての「都市計画区域マスタープラン」及び市町村の「総合計画」を基本とし、「市町村マスタープラン」に示された当該市街地の将来像を踏まえて定めます。

また、用途地域の指定にあたっては、都市づくりに係る政策課題の解決への貢献という視点を常に持って、そのための積極的な活用を図るよう努めます。

なお、用途地域は、その地域を性格付ける最も基本的な都市計画であり、その他の地域地区や地区計画等の都市計画を適切に併用することにより、上記の誘導や貢献がより実効性の高いものとなることから、その積極的な活用に努めます。

### 3. 用途地域の選定

#### (1) 住宅地

住宅地における用途地域は、住宅・住環境の保全を目的として定めます。

従って用途地域は、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、居住環境の保全と活力ある都市的機能の導入を図ることを目的として定めます。

従って用途地域は、第一種及び第二種住居地域、準住居地域を基本とします。

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ます。

#### (3) 商業地

商業地における用途地域は、商業、業務施設の集積度や将来の地域の整備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

ます。

従って、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て定めます。

従って用途地域は、工業地域及び工業専用地域を基本とします。

特に、内陸部に指定する場合は、工場と住宅との混在を防止するため、工業専用地域を積極的に定めます。

また、地区計画により周辺地域や地域内の住宅等との環境の調和を図り、良好な操業環境の形成に努めます。

#### (5) 沿道地域

幹線道路沿道等においては、当該地域の都市構造上の配置、土地利用の現況及び動向、背後の土地利用との調和、道路の整備状況等を勘案して定めます。

特に、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、必要に応じて、例えば駐車場付置義務条例を併せて定めるなど、駐停車スペース等にも配慮して、産業系施設等の立地誘導を図ります。

なお、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、原則として近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を定めます。

また、道路の整備にあわせ、沿道にふさわしい土地利用を計画的に誘導する場合は、誘導容積型地区計画等を積極的に活用します。

#### (6) 市街化区域へ編入する区域

新たに市街化区域へ編入する区域については、用途地域の指定により適切な施設立地を誘導するほか、併せて特別用途地区、地区計画、高度地区等の指定により、良好な地域環境や景観の創出を誘導します。

### 4. 指定の見直し

用途地域は地域における住居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、都市計画に関する基礎調査等の結果や社会経済状況の変化を踏まえ、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られるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、都市における都市計画上の課題に対応するなど再検討が必要となったものについては、当該計画の位置付けや具体的整備内容、上位計画との整合等を明らかにした上で、随時かつ適切な時期に見直しを行います。

### 5. 容積率、建蔽率等

容積率及び建蔽率は、将来のあるべき土地利用の姿や、都市づくりに係る政策課題を踏まえ、必要と考えられる建物の床面積、建築面積、都市施設の整備状況及び環境保全を勘案して定めます。

また、指定容積率に対して実際の容積率が低い地域が見られることから、用途地域の見直しに際しては、必要に応じて地域の実情に応じた容積率の見直しを検討し、適切な土地利用の誘導を図ります。

## 6. 望ましい土地利用への誘導

### (1) 専用用途地域への見直し

第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域等の混合系用途地域については、土地利用転換の状況を考慮した上で、必要に応じて住居専用地域、商業地域、工業専用地域といった専用系用途地域への見直しを進めます。

### (2) 混合系用途地域の指定

混合系用途地域を指定する場合は、市町村マスタープランに示された当該市街地の将来像を踏まえ、望ましい土地利用への誘導や地域環境の維持・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。

### (3) 大規模工場跡地等における良好な地域環境の保全

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、用途地域の見直しや地区計画の指定により、適切に土地利用を保全します。

## I - 2 その他の地域地区等

都市機能の秩序ある集積や良好な都市環境の保全・育成、都市の不燃化等、都市的、地域的課題や、近年の社会活動の変化に伴う建物態様の著しい変化に対し、適切な土地利用の規制・誘導を行うためには、用途地域のみでは必ずしも十分でない場合があります。

こうしたことから、用途地域を補完し、将来のあるべき土地利用の姿を実現させるとともに、都市課題の解決への貢献をより実行性のあるものとするため、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。

特に、府域内に存する住工混在地域では、工場の操業環境の確保と住環境の確保が重要であり、特別用途地区や地区計画等の活用促進により、共存を図ります。

### 1. 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、環境の保護等、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を定めます。また、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用を図ります。

### 2. 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、居住環境、市街地の景観や周辺環境等との調和を図ることを目的として定めます。

- ① 最高限度を定める高度地区は、住居系地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある地区において定めます。
- ② 最低限度を定める高度地区は、中心市街地の商業業務地、駅前周辺及びこれらの周辺住宅地等の区域で特に土地の高度利用を図る必要がある地区並びに震災時の避難路となる幹線道路沿道において定めます。
- ③ 絶対高さを定める高度地区は、特にその地区の居住環境の保全や周辺の環境との調和等を図る必要がある地区において定めます。

### 3. 高度利用地区

高度利用地区は、市街地再開発事業や住宅街区整備事業、市街地再開発促進区域と併せ定めることを基本とします。

また、商店街等において歩道と一体となった有効な空間を確保する場合やペンシルビルの乱立を防止する必要がある場合等において、都市基盤施設の整備状況等と十分整合を図りながら積極的に活用し、高度利用の促進と良好な市街地環境の誘導を図ります。

### 4. 防火地域、準防火地域

防火地域は、原則として市街化区域内の容積率 **400%**以上の区域に指定します。

準防火地域は、原則として市街化区域内の建蔽率 **60%**以上の区域に指定するよう努めます。

特に、都市の不燃化を効果的に促進するため、防災対策上重要な機能を果たすべき施設<sup>\*1</sup>及びその周辺地域や木造密集市街地など防災上の課題を有する地域<sup>\*2</sup>などについては、防火地域及び準防火地域の指定を進めます。

※1 防災対策上重要な機能を果たすべき施設

- ・ 広域避難地としての公園、緑地
- ・ 避難路となる幹線道路
- ・ 延焼遮断帯を形成する鉄道高架部分など

※2 木造密集市街地など防災上の課題を有する地域

- ・ 防災再開発促進地区
- ・ 「地震時等に著しく危険な密集市街地」(平成 24 年 10 月 国土交通省発表)

### 5. 地区計画等の活用

地区計画は、用途地域を補完し、住民のまちづくり意欲や長期的な視点に基づいて計画的なまちづくりをきめ細かく推進することを目的とし、良好なまちなみの保全を図る必要がある地区、無秩序な開発を防止し必要な都市基盤の整備を図る必要がある地区、地域の活性化のため特定の都市機能の誘導を図る地区、集積している機能相互間の調和を図るべき地区等において、積極的に活用し、土地の有効利用の促進と良好な都市環境の創出を図ります。

再開発等促進区を定める地区計画については、都市の枢要な位置にある工場、倉庫、鉄道操車場、港湾施設跡地等の低未利用地や再開発が必要な木造家屋の密集地、道路等の公共施設が不足している地区において、適切な土地利用転換を誘導し、公共施設と良好な施設建築物との一体的整備を行うことにより、適正な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、積極的に活用します。

開発整備促進区を定める地区計画については、大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域等において、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市機能の増進に貢献することとなる場合に、適切な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講ずることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図るため活用します。

また、未整備の都市計画道路の沿道等において、将来道路整備を前提として、高容積率を指定する場合には、誘導容積型地区計画を合わせて定めます。

なお、市街化調整区域の地区計画については、大阪府の基本的な考え方を示す『市街化調整区域における地区計画のガイドライン』を別途定めているので、参考にします。

## I - 3 区域等の考え方

### 1. 境界線の定め方及び明確化

地域地区の区域の境界線は、原則として緑地、河川、道路、鉄軌道等明確な地形・地物とします。また、幹線道路の沿道に帯状に定める場合は、道路からの一定距離等をもって区分します。

なお、既定の用途地域等境界が道路、河川等の新設・改良により不明確になった場合や行政界に変更があった場合等には、境界線の見直しを行います。

### 2. 都市計画施設の見直しに伴う境界線等

長期未着手の都市計画施設については、その必要性や実現性について総合的に検証を行った上で、見直されていくこととなっています。その際、都市計画施設を境界線としていた地域地区についても、直ちに変更することが可能な場合や土地利用が急激に進む恐れがある場合などは都市計画施設の見直しと同時に境界線や用途地域等の地域地区を見直すことを原則とします。

ただし、同時に見直すことが困難な場合については、一斉見直し時に対応するなど市町村の判断により見直します。



---

## Ⅱ．用途地域指定の考え方

---

### Ⅱ - 1 住居系用途地域

住宅地における用途地域は、次に掲げる条件を検討して定めます。

- ① 建物用途の混合状況
- ② 敷地規模の分布状況
- ③ 都市施設の整備、配置状況
- ④ 義務教育施設を中心とする住区構成
- ⑤ 指定後の建物用途及び容積率・建蔽率に関する不適格建築物の分布状況
- ⑥ 地形及び交通施設との関係
- ⑦ 隣接用途地域との関係
- ⑧ 市街地の動向及び具体的な開発計画

住宅地における用途地域は、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、準住居地域及び近隣商業地域を含む一団の面積が概ね **80ha** 以上になることを目標とします。

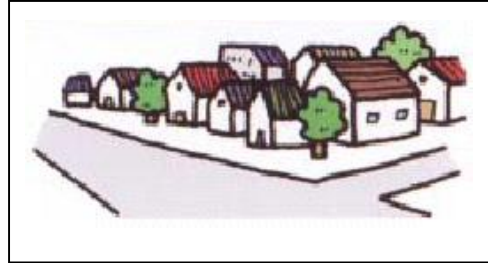
幹線道路に近接して住宅系の地域を定める場合には、自動車交通による騒音、振動、排気ガス等の影響について配慮するとともに、沿道における土地利用の現況及び動向並びに自動車交通の現況を勘案し、原則として第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域と幹線道路との間には帯状に緩衝となる用途地域を別途定め、背後の住宅地の環境保全を図ります。

容積率について、一般的な市街地では **300%**までを指定し、**400%・500%**の高容積率を指定するにあたっては、計画的なプロジェクト等があり、その他の都市計画との併用等により、地区内外の住環境が確保される区域を絞って指定します。

## 第一種低層住居専用地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 環境良好な低層住宅地（例：概ね **5ha** 以上の計画的開発地）で、その環境を保全する必要のある区域。
- ② 環境良好な低層住宅地として開発計画が具体化している区域。
- ③ 今後、開発が予想される地区で、環境良好な低層住宅地として開発することが適当な区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **80%**、**100%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

ただし、低層集合住宅が立地する地域においては、地域の住環境に十分配慮し、適切な容積率を指定します。

- ・ 容積率 **50%**、**60%**
  - ・ 低層住宅地として特に低密な住環境を形成させる地区。
- ・ 容積率 **150%**、**200%**
  - ・ 低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが必要な地区。

#### ② 建蔽率

建蔽率 **40%**、**50%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

ただし、低層集合住宅が立地する地域においては、地域の住環境に十分配慮し、適切な建蔽率を指定します。

- ・ 建蔽率 **30%**
  - ・ 低層住宅地として特に低密な住環境を形成させる地区。
- ・ 建蔽率 **60%**
  - ・ 低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが必要な地区。

#### ③ 建築物の高さの限度

原則 **10m**とする。

なお、低層住宅としての良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが適切な地区等については、**12m**とすることができます。

#### ④ 外壁の後退距離

計画的開発地等で良好な住環境を確保するために必要な場合は、敷地の規模、街区構成等を勘案し、**1.0m**又は**1.5m**を指定します。

#### ⑤ 敷地規模の最低限度

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

#### (3) 区域の設定条件

- 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 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、地形地物で明確に区分することができ、かつ、第一種低層住居専用地域の良好な居住環境を保全することが可能である場合にはこの限りではありません。
- ③ 幹線道路に接して定めません。ただし、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居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。
- ④ 第一種低層住居専用地域に該当する既存住宅地の周辺でマンション等中高層住宅の建設によりその住宅地の日照通風が妨げられる恐れがある場合には、それを考慮して区域を定めます。
- ⑤ 地域の規模は、低層住宅地の良好な居住環境を確保できる規模とし、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地域とします)
- ⑥ 地域の形状は、低層住宅地としての良好な居住環境が確保される場合を除き、原則として不整形な形態にならないようにします。

#### (4) 併用制度

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 建蔽率 **60%** の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 第二種低層住居専用地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 環境良好な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のある区域。
- ② 環境良好な低層住宅地として開発計画が具体化している区域、又は、今後、開発が予想される地区で環境良好な低層住宅地として開発することが適当な区域のうち、小規模な店舗等の生活利便施設や併用住宅を計画的に立地することが適当な区域。
- ③ 第一種低層住居専用地域を貫通する道路（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、背後地の良好な住環境を保護すべき区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **80%、100%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

ただし、低層集合住宅が立地する地域においては、地域の住環境に十分配慮し、適切な容積率を指定します。

- ・ 容積率 **50%、60%**
  - ・ 低層住宅地として特に低密な住環境を形成させる地区。
- ・ 容積率 **150%、200%**
  - ・ 低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが必要な地区。

#### ② 建蔽率

建蔽率 **40%、50%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

ただし、低層集合住宅が立地する地域においては、地域の住環境に十分配慮し、適切な建蔽率を指定します。

- ・ 建蔽率 **30%**
  - ・ 低層住宅地として特に低密な住環境を形成させる地区。
- ・ 建蔽率 **60%**
  - ・ 低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが必要な地区。

#### ③ 建築物の高さの限度

原則 **10m**とします。

なお、低層住宅としての良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが適切な地区等については、**12m**とすることができます。

④ 外壁の後退距離

計画的開発地等で良好な住環境を確保するために必要な場合は、敷地の規模、街区構成等を勘案し、**1.0m**又は**1.5m**を指定します。

⑤ 敷地規模の最低限度

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

(3) 区域の設定条件

- 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 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、地形地物で明確に区分することができ、かつ、第二種低層住居専用地域の良好な居住環境を保全することが可能である場合にはこの限りではありません。
- ③ 幹線道路に接しては定めません。ただし、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居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。
- ④ 第二種低層住居専用地域に該当する既存住宅地の周辺でマンション等中高層住宅の建設によりその住宅地の日照通風が妨げられる恐れがある場合には、それを考慮して区域を定めます。
- ⑤ 地域の規模は、低層住宅地の良好な居住環境を確保できる規模とし、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地域とします)
- ⑥ 地域の形状は、低層住宅地としての良好な居住環境が確保される場合を除き、原則として不整形な形態にならないようにします。
- ⑦ 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、原則として道路端より幅員約**25m**とします。

(4) 併用制度

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 建蔽率**60%**の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 第一種中高層住居専用地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 一定のまとまりのある住宅団地や共同住宅集積地などの中高層住宅地。
- ② 中高層住宅と低層住宅など住宅形式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護すべき区域。
- ③ 具体的な開発計画により、中高層住宅団地の形成が予定される市街地。(例：大規模工場跡地の土地利用転換、低層公的住宅団地での建替)
- ④ 第一種又は第二種低層住居専用地域を貫通する道路(生活道路)の沿道で、特に背後地の良好な住環境を保護すべき区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **200%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・容積率 100%、150%

- ・ 隣接する低層住宅地の居住環境を保全する必要がある区域。
- ・ 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 300%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域。(誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図られる区域を含む)
  - ① 中高層住宅地として開発された、又は開発されることが確実な区域。
  - ② 拠点周辺又は鉄道駅の概ね徒歩圏の区域等で、良好な中高層住宅地とすることが好ましい区域。
  - ③ 建蔽率の制限強化や敷地規模による制限等を定められた地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域。
  - ④ 都市再生緊急整備地域内において、十分な公共施設が整備された又は市街地再開発事業等により整備されることが確実で都市再生と都心居住の促進に寄与すると考えられる区域。なお、地区計画等を併せて決定することにより地区内及び地区外の良好な居住環境を確保しつつ計画的に中高層住宅の集積を図れる区域。
  - ⑤ 政令指定都市、中核市等の大都市における「住宅市街地の開発整備の方針」の重点地区のうち主要な駅周辺地区で、特に高度利用を図るべき地区として十分な公共施設整備がされた又は市街地再開発事業等により整備されることが確実な区域。なお、地区計画等を併せて決定することにより地区内及び地区外の良好な居住環境が図りつつ計画的に中高層住宅の集積を図れる区域。

#### ・容積率 400%、500%

- ・ 容積率 **300%**の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。

(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

② **建蔽率**

建蔽率 **60%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

・ **建蔽率 30%、40%、50%**

- ・ 建蔽率を抑え、中高層住宅地における良好な住環境を形成させる地区。
- ・ 周辺に低密な居住環境が形成されており、それらとの環境の調和が必要な区域。

③ **敷地規模の最低限度**

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

(3) **区域の設定条件**

- 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 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、地形・地物で明確に区域区分することができ、かつ、第一種中高層住居専用地域の居住環境を保全することが可能である場合にはこの限りではありません。
- ③ 地域の規模は、中高層住宅地の居住環境を確保できる規模とし、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地域とします)
- ④ 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、原則として道路端より幅員約**25m**とします。

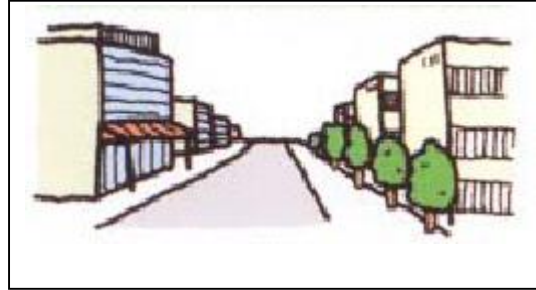
(4) **併用制度**

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 容積率 **400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率 **300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率 **60%**の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 第二種中高層住居専用地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 一定のまとまりのある住宅団地や共同住宅集積地など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(例:鉄道駅周辺等)。
- ② 中高層住宅と低層住宅など住宅形式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、事務所などが混在する一般市街地。
- ④ 新市街地で具体的な開発計画はないが、将来上記①②③の住宅地として開発が予想される区域。
- ⑤ 第一種もしくは第二種低層住居専用地域、又は第一種中高層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、特に背後地の良好な住環境を保護すべき区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **200%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・容積率 100%、150%

- ・ 隣接する低層住宅地の環境を保全する必要がある区域。
- ・ 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 300%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域（誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図れる区域を含む）。
  - ① 中高層住宅地として開発された、又は開発されることが確実な区域。
  - ② 拠点周辺又は鉄道駅の概ね徒歩圏の区域等で、良好な中高層住宅地とすることが好ましい区域。
  - ③ 建蔽率の制限強化や敷地規模による制限等を定められた地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域。
  - ④ 都市再生緊急整備地域内において、十分な公共施設が整備された又は市街地再開発事業等により整備されることが確実で都市再生と都心居住の促進に寄与すると考えられる区域。なお、地区計画等を併せて決定することにより地区内及び地区外の良好な居住環境の確保しつつ計画的に中高層住宅の集積を図れる区域。
  - ⑤ 政令指定都市、中核市等の大都市における「住宅市街地の開発整備の方針」の重点地区のうち主要な駅周辺地区で、特に高度利用を図るべき地区として十分な公共施設整備がされた又は市街地再開発事業等により整備されることが確実な区域。なお、地区計画等を併せて決定することにより地区内及び地区外の良好な居住環境が図りつつ計画的に中高層住宅の集積を図れる区域。



- ・ 容積率 400%、500%
  - ・ 容積率 300%の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。  
(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

② 建蔽率

建蔽率 60%を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

- ・ 建蔽率 30%、40%、50%
  - ・ 建蔽率を抑え、中高層住宅地における良好な住環境を形成させる地区。
  - ・ 周辺に低密な居住環境が形成されており、それらとの環境の調和が必要な区域。

③ 敷地規模の最低限度

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、200 m<sup>2</sup>以下の適切な面積で指定します。

(3) 区域の設定条件

- 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 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、地形・地物で明確に区域区分することができ、かつ、第二種中高層住居専用地域の居住環境を保全することが可能である場合にはこの限りではありません。
- ③ 地域の規模は、中高層住宅地の居住環境を確保できる規模とし、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地域とします)
- ④ 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、原則として道路端より幅員約25mとします。

(4) 併用制度

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めることとします。
- ② 容積率 400%以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率 300%以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率 60%の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 第一種住居地域

### (1) 地域のイメージ

- 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、良好な住環境の形成を図るべき区域。
- 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整備を図るべき区域。
- ③ 住宅地を通る道路の沿道の区域等で、特に背後地の良好な住環境を保護する区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **200%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・容積率 100%、150%

- ・ 隣接する住居専用地域等の居住環境に配慮が必要な区域。
- ・ 一定の用途を許容しながら、建築規模を抑えることにより、良好な住環境を形成させる区域。

#### ・容積率 300%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域（誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図られる区域を含む）又は、幅員約 **16m**以上の道路の沿道で高度利用を図ることが適当な区域。

- ① 都心部やその周辺及び各地域の拠点等において、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 道路沿道の区域で鉄道等の駅が整備されている又は整備されることが確実な区域。
- ③ 建蔽率の制限強化や敷地規模による制限等を定められた地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域。
- ④ 都市再生緊急整備地域内において、十分な公共施設が整備された又は市街地再開発事業等により整備されることが確実で都市再生と都心居住の促進に寄与すると考えられる区域。なお、地区計画等を併せて決定することにより地区内及び地区外の良好な居住環境を確保しつつ計画的に市街地の形成が図れる区域。

#### ・容積率 400%、500%

- ・ 容積率 **300%**の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。  
(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

#### ② 建蔽率

建蔽率 **60%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

- ・ **建蔽率 50%**
  - ・ 建蔽率を抑え、良好な市街地環境を確保することが妥当である区域。
- ・ **建蔽率 80%**
  - ・ 広幅員の道路や公園等が周辺にあり、敷地内に空地を確保しなくとも、交通・安全・防火・衛生上支障がない地区。
  - ・ 幹線道路の沿道で、道路に面して建築物が連なって立ち並んだ方が、騒音に関する背後地の市街地の環境や、防災性が確保されやすい地区。
  - ・ 密集市街地で、道路、公園等の基盤整備を行い環境の改善を図りつつ、建築物の更新を促進しようとする地区。
  - ・ 中心市街地の商店街等、建築物が連なって建ち並んだ方が、地区の活性化の創出に効果があると思われる地区。
  - ・ 建築物の耐火性能が準耐火建築物と同等以上となるような計画等が定められた地区。

③ **敷地規模の最低限度**

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

(3) **区域の設定条件**

- 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 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。
- ③ 地域の規模は、住宅地の居住環境を確保できる規模とし、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地域とします)
- ④ 道路に沿って帯状に第一種住居地域を定める場合には、原則として道路端より幅員約**25m**とします。

(4) **併用制度**

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 容積率**400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率**300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率**80%**以上の区域では準防火地域を指定します。また、極力、防火地域の指定に努めます。
- ⑤ 建蔽率**60%**以上の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 第二種住居地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 住宅と官公署、銀行、病院、商店、研究所、小規模工場等、他用途がある程度混在している区域で、主として住宅地の環境を保護する区域。
- ② 住居と店舗や事務所等の併存を図りつつ、住居の環境を保護すべき区域。
- ③ 住宅地を通る道路の沿道の区域等で、特に背後地の良好な住環境を保護する区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **200%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・容積率 100%、150%

- ・ 隣接する住居専用地域等の居住環境に配慮が必要な区域。
- ・ 一定の用途を許容しながら、建築規模を抑えることにより、良好な住環境を形成させる区域。

#### ・容積率 300%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域（誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図られる区域を含む）又は、幅員約 **16m** 以上の道路の沿道で高度利用を図ることが適当な区域。

- ① 都心部やその周辺及び各地域の拠点等において、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 道路沿道の区域で鉄道等の駅が整備されている又は整備されることが確実な区域。
- ③ 建蔽率の制限強化や敷地規模による制限等を定められた地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域。
- ④ 都市再生緊急整備地域内において、十分な公共施設が整備された又は市街地再開発事業等により整備されることが確実で都市再生と都心居住の促進に寄与すると考えられる区域。なお、地区計画等を併せて決定することにより地区内及び地区外の良好な居住環境の確保しつつ計画的に市街地の形成が図れる区域。

#### ・容積率 400%、500%

- ・ 容積率300%の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。  
(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

#### ② 建蔽率

建蔽率 **60%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用することとします。

・ **建蔽率 50%**

- ・ 建蔽率を抑え、良好な市街地環境を確保することが妥当である区域。

・ **建蔽率 80%**

- ・ 広幅員の道路や公園等が周辺にあり、敷地内に空地を確保しなくとも、交通・安全・防火・衛生上支障がない地区。
- ・ 幹線道路の沿道で、道路に面して建築物が連なって立ち並んだ方が、騒音に関する背後地の市街地の環境や、防災性が確保されやすい地区。
- ・ 密集市街地で、道路、公園等の基盤整備を行い環境の改善を図りつつ、建築物の更新を促進しようとする地区。
- ・ 中心市街地の商店街等、建築物が連なって建ち並んだ方が、地区の活性化の創出に効果があると思われる地区。
- ・ 建築物の耐火性能が準耐火建築物と同等以上となるような計画等が定められた地区。

③ **敷地規模の最低限度**

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

(3) **区域の設定条件**

- 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 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。
- ③ 地域の規模は、住宅地の居住環境を確保できる規模とし、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地域とします)
- ④ 道路に沿って帯状に第二種住居地域を定める場合には、原則として道路端より幅員約 **25m** とします。

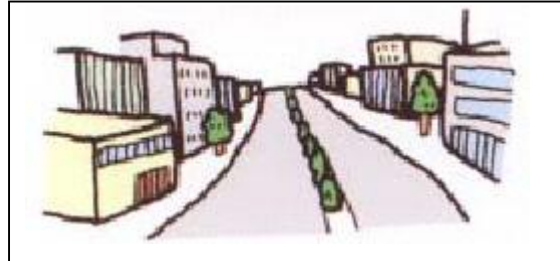
(4) **併用制度**

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 容積率 **400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率 **300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率 **80%**以上の区域では準防火地域を指定します。また、極力、防火地域の指定に努めます。
- ⑤ 建蔽率 **60%**以上の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 準住居地域

### (1) 地域のイメージ

住宅地内を通り、幅員が原則として16m以上ある幹線道路の沿道で、その沿道を利用した店舗や自動車関連施設等の業務施設がすでに立地しているか、又は今後立地が予想され、これら施設と調和した住環境の保護を図る区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **200%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・容積率 100%、150%

- ・ 隣接する住居専用地域等の居住環境に配慮が必要な区域。
- ・ 一定の用途を許容しながら、建物規模を抑えることにより、良好な住環境を形成させる区域。

#### ・容積率 300%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域（誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図られる区域を含む）で高度利用を図ることが適当な区域。

- ① 都心部やその周辺及び各地域の拠点等において、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 建蔽率の制限強化や敷地規模による制限等を定められた地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域。

#### ・容積率 400%、500%

- ・ 容積率300%の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。  
(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

#### ② 建蔽率

建蔽率 **60%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・建蔽率 50%

- ・ 建蔽率を抑え、良好な市街地環境を確保することが妥当である区域。

#### ・建蔽率 80%

- ・ 道路に面して建築物が連なって立ち並んだ方が、騒音に関する背後地の市街地の環境や、防災性が確保されやすい地区。
- ・ 密集市街地で、道路、公園等の基盤整備を行い環境の改善を図りつつ、建築物の更新を促進しようとする地区。

- ・ 中心市街地の商店街等、建築物が連なって立ち並んだ方が、地区の活性化の創出に効果があると思われる地区。
- ・ 建築物の耐火性能が準耐火建築物と同等以上となるような計画等が定められた地区。

③ 敷地規模の最低限度

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

(3) 区域の設定条件

- 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 地域の設定は、幹線道路に沿って帯状に定め、原則として道路端より幅員約 **25 m**とします。

(4) 併用制度

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 容積率 **400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率 **300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率 **80%**以上の区域では準防火地域を指定します。また、極力、防火地域の指定に努めます。
- ⑤ 建蔽率 **60%**以上の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 田園住居地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 都市郊外において、低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成しており、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地域。
- ② 低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適する地域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **80%**、**100%**を基本とします。  
その他の数値については、以下のような区域で活用します。

##### 容積率 **50%**、**60%**

- ・日陰等を考慮し営農環境に配慮した低層住宅地の形成、保全を図ることが必要な地区

##### 容積率 **150%**、**200%**

- ・低層住宅地として良好な住環境を維持しつつ農業の利便促進を目的とした土地の有効利用を図る地区

#### ② 建蔽率

建蔽率 **40%**、**50%**を基本とします。  
その他の数値については、以下のような区域で活用します。

##### 建蔽率 **30%**

- ・日陰等を考慮し営農環境に配慮した低層住宅地の形成、保全を図ることが必要な地区

##### 建蔽率 **60%**

- ・低層住宅地等として良好な住環境を維持しつつ、農業の利便促進を目的とした土地の有効利用を図る地区

#### ③ 建築物の高さの限度

原則 **10m**とします。  
なお、低層住宅や農地等としての良好な環境を維持しつつ土地の有効利用を図ることが適切な地区等については、**12m**とすることもできます。

#### ④ 外壁の後退距離

計画的開発地等で良好な住環境を確保するために必要な場合は、敷地の規模、街区構成等を勘案し、**1.0m**又は**1.5m**を指定します。



### (3) 区域の設定条件

- 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 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、地形・地物で明確に区域区分することができ、かつ、田園住居地域の居住環境及び営農環境を保全することが可能である場合にはこの限りではありません。
- ③ 幹線道路に接して定めません。ただし、良好な居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などはこの限りではありません。
- ④ 田園住居地域の周辺でマンション等中高層建築物の建設により、日照通風及び営農環境が妨げられる恐れがある場合には、それを考慮して区域を定めます。
- ⑤ 地域の規模は、低層住宅地の良好な居住環境及び良好な営農環境を確保できる規模とし、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もしくは低層住居専用地域であれば、一体の地域と判断することも考えられます)
- ⑥ 地域の形状は、低層住宅地としての良好な居住環境及び営農環境が確保される場合を除き、原則として不整形な形態にならないようにします。

### (4) 併用制度

- ① 良好な住環境の保全を図るため地区計画や高度地区等を定めるよう努めます。
- ② 建蔽率 **60%** の区域では準防火地域の指定に努めます。

## Ⅱ - 2 商業系用途地域

商業地における用途地域は、次に掲げる条件を考慮して定めます。

- ① 特殊商業施設、専門店等大型商業施設、日常購買施設、卸売商業施設、業務施設等の立地状況
- ② 駅前広場、道路、鉄軌道等都市施設の整備状況
- ③ 市街地再開発事業等の進捗状況
- ④ 高容積建築物の立地状況
- ⑤ 周辺住宅地との関係

商業業務地としての規模は、現に商業業務地として形成され、かつ、将来とも商業業務地として成立すると考えられる区域、又は商業地として開発されることが確実な区域で拠点機能の形成に必要な区域に限定し、いたずらに区域が拡大しないようにします。

商業地における用途地域は、原則として鉄道駅周辺においては、商業業務施設の集積度や利用度等を勘案して、また、その他の区域については、土地利用の状況及び事業計画等を勘案して、商業地域又は近隣商業地域を定めます。

## 近隣商業地域

### (1) 地域のイメージ

- 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 商業を中心としながら、一定量の住宅・工業・産業系の用途を複合させ、活力ある都市機能の導入を図る区域。
- ⑤ 商業地としての市街地再開発事業等が施行されることが確実な区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率

容積率 **300%**を基本とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・容積率 100%、150%、200%

- ・ 低層住宅地内の日常購買施設の立地を図る地区など、周辺環境に配慮が必要な区域。

#### ・容積率 400%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域（誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図られる区域を含む）で高度利用を図ることが適当な区域。

- ① 鉄道駅の概ね徒歩圏の商業地域に連続する幅員約 **16m**以上の幹線道路沿道の区域。
- ② 鉄道駅の徒歩圏又は広域的な地域の拠点周辺で将来商業地域に移行する区域。
- ③ 地区計画等により、周辺地区の良好な住環境の保全を図ることが可能な区域。

#### ・容積率 500%

- ・ 容積率 **400%**の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。  
(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

#### ② 建蔽率

建蔽率 **80%**を基本とします。

ただし、新たに指定する場合は、建築物の耐火性能が準耐火建築物と同等以上となるような計画等を併せて措置するよう努めます。

その他の数値については、以下のような区域で活用します。

#### ・建蔽率 60%

- ・ 建蔽率を抑え、良好な市街地環境を確保することが妥当である区域。

### ③ 敷地規模の最低限度

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積で指定します。

### (3) 区域の設定条件

- 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 鉄道駅の周辺に定める場合は、1日の乗降客数が、概ね**10,000**人以上もしくはそうなると見込まれる鉄道駅を基準とし、すでに商業施設が集積されている区域又は商業施設を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 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、その背後地の居住環境に配慮した区域となるよう検討します。
- ④ 計画的に開発された住宅地内及び開発計画が明確な住宅地内に設けられるショッピングセンター等について定める場合には、商業地として計画された区域に限定します。但しこの場合の規模は**0.3ha**以上とします。
- ⑤ 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。
- ⑥ 地域の規模は、上記③を除き概ね**0.5ha**以上とします。
- ⑦ 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、道路端より幅員約**25m**とします。

### (4) 併用制度

原則として、準防火地域を指定します。また、極力、防火地域の指定に努めます。ただし、容積率**400%**以上の区域では、防火地域を指定します。

## 商業地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 百貨店、専門店が立地する専用度の高い商業地。
- ② 官庁街、会議場等の業務ビルが集中して立地する業務地。
- 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。
- ⑤ 商業地としての市街地再開発事業等が施行されることが確実な区域。



### (2) 容積率

商業地域の容積率は、建築活動の動向、都市施設の整備状況及び拠点機能等を勘案し、原則として、次の基準により定めます。

市街地の状況	容積率
①近畿圏、国土の中核機能集積地の区域（都心）	<b>1000%</b>
②都心機能を補完する中核機能集積の区域（副都心）	<b>800%</b>
③広域地域拠点の核で、市街地再開発事業等区域	<b>700%</b>
④道路等の基盤施設が整備済の主要交通結節点で、府下の地域の中心区域（広域地域拠点）	<b>600%</b>
⑤⑥の区域内で特に高度利用を図ることが必要な以下の区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地再開発事業等区域</li> <li>・ 幅員 <b>20m</b> 以上の幹線道路沿道の区域</li> <li>・ 駐車場整備区域又は駐車施設付置条例の定められている区域</li> <li>・ 地区計画等の区域</li> </ul>	<b>500%</b>
⑥広域的な商圏を持つ商業業務地の区域（主要地域拠点）で、乗降客 <b>60,000</b> 人超の駅周辺の道路等の基盤施設が整備済の区域	<b>500%</b>
⑦⑧の区域内で特に高度利用を図ることが必要な以下の区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地再開発事業等区域</li> <li>・ 幅員 <b>20m</b> 以上の幹線道路沿道の区域</li> <li>・ 駐車場整備区域又は駐車施設付置条例の定められている区域</li> <li>・ 地区計画等の区域</li> </ul>	<b>500%</b>
⑧地域の中心商業地（地域拠点）の区域で、乗降客 <b>40,000～60,000</b> 人の駅周辺又は、④⑥の周辺の区域	<b>400%</b>
⑨その他の区域	<b>300%</b>
⑩その他の区域で、周辺の環境を保護する区域	<b>300%</b>
⑪①の内、道路等の基盤整備が十分になされ、さらなる高度利用が求められる地区	<b>1100%～ 1300%</b>
⑫都市再生緊急整備地域内の商業地域において、十分な公共施設が整備された又は市街地再開発事業等により整備されることが確実で特に高度集積を図ることが都市の再生に寄与すると考えられる区域	<b>600% ～1300%</b>

ただし、商業地としての市街地再開発事業等を行うことが確実な地区については、地区の拠点機能に合わせて定めます。

### (3) 区域の設定条件

- 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 鉄道駅の周辺に定める場合には、1日の乗降客数が概ね **30,000** 人以上見込まれる鉄道駅を基準とし、すでに商業施設が集積されている区域又は商業施設が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 区域の範囲は前(1)項に掲げるイメージがはっきりした区域に限定し、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、道路端より幅員約 **25m** とします。

### (4) 併用制度

- ① 卸売商業団地及びその周辺又は、広域幹線道路の結節点等において、商業系流通施設が集積した区域又は、集積を図ろうとする区域については、地区計画や特別用途地区を併せ定めるよう努めます。
- ② 容積率 **400%**以上の区域では、防火地域を指定します。また、それ以外の区域については、原則として、準防火地域を定めます。
- ③ 新市街地等で、良好な都市環境等の誘導を行う必要がある場合には、地区計画等を併せ定めます。

## Ⅱ - 3 工業系用途地域

工業地における用途地域は、次に掲げる条件を検討して定めます。

- ① 工場及び流通業務施設の分布状況
- ② 工場の業種別分布状況
- ③ 住宅との混合程度
- ④ 道路、上下水道等都市施設の整備状況
- ⑤ 交通施設との関係
- ⑥ 周辺住宅地との接合関係
- ⑦ 工業地としての発展性の程度
- ⑧ 工場立地法による工業適地
- ⑨ その地域の将来像を示した産業ビジョン等との整合

工業地としての規模は、工業専用地域、工業地域、準工業地域を含む一団の面積が概ね **20ha** 以上になることを目標にします。但し周辺住宅地に公害の影響を及ぼさない場合には概ね **5ha** 以上で定めることができます。

工業団地や、土地区画整理事業等により工業用地として計画的に開発する区域については、努めて工業専用地域を定めます。

将来とも工業用地として利用される区域については、努めて工業専用地域を定めます。

## 準工業地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 準工業地域で許容される工場、生産施設を伴う研究・開発施設、住宅、商業施設等が混在して立地している区域、又は複合的な土地利用を図る区域。
- ② 流通業務施設等の集積した区域、又は集積を図るべき区域。
- ③ 準工業地域で許容される工場及び流通業務施設等が混在して立地する区域。



### (2) 容積率等

#### ① 容積率及び建蔽率

原則として容積率 **200%**、建蔽率 **60%**とします。

その他の数値については、以下のような区域で活用することを基本とします。

#### ・容積率 300%

- ・ 次に掲げる区域のうち、道路等の都市基盤施設が整備されている区域（誘導容積型地区計画により、都市基盤施設の整備が図られる区域を含む）で高度利用を図ることが適当な区域。

- ① 鉄道駅の概ね徒歩圏の区域で、商業施設又は住宅がかなり混在する区域又は将来商業地域又は住宅地への転換が予想される区域。
- ② 鉄道駅の徒歩圏等の概ね幅員 **16m** 以上の道路沿道の区域、又は鉄道等が整備された又は整備されることが確実な都市構造上重要な幹線道路沿道の区域。
- ③ 商業・業務機能等と一体となった都市型・複合型生産機能を形成する区域。

#### ・容積率 400%、500%

- ・ 容積率 **300%**の区域のうち、特別に高度利用を図ることが必要な区域。なお、周辺環境との調和を図り、計画的な市街地が形成できるよう、市街地再開発事業や地区計画等の併用を基本とします。  
(必要最小限の区域に指定し、むやみに区域を広げないこととします)

#### ・建蔽率 80%

- ・ 広幅員の道路や公園等が周辺にあり、敷地内に空地を確保しなくとも、交通・安全・防火・衛生上支障がない地区。
- ・ 幹線道路の沿道で、道路に面して建築物が連なって立ち並んだ方が、騒音に関する背後地の市街地の環境や、防災性が確保されやすい地区。
- ・ 密集市街地で、道路、公園等の基盤整備を行い環境の改善を図りつつ、建築物の更新を促進しようとする地区。
- ・ 建築物の耐火性能が準耐火建築物と同等以上となるような計画等が定められた地区。

#### ② 敷地規模の最低限度

良好な住環境を確保するために敷地の細分化の防止等が必要な場合に定め、**200 m<sup>2</sup>**以下の適切な面積を指定します。



### (3) 区域の設定条件

- 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 将来、土地利用の転換又は用途の純化を図るべき地域においては、土地利用の現況及び動向を勘案し、将来の土地利用の方向に沿って定めます。道路に沿って帯状に定める場合は、原則として道路端より幅員約 **50m**とします。ただし、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は、別途適切な幅員を基準とすることができます。
- ③ 地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。

### (4) 併用制度

- ① 流通業務団地、広域幹線道路の結節点周辺等における流通業務施設、沿道サービス施設の整備を図るべき区域には、良好な都市環境の形成を図るため、地区計画や特別用途地区を併せ定めます。
- ② 地場産業の立地する住工混合地域においては、地場産業の保護・育成を図る必要がある地域には、住宅地の環境を保護するため、地区計画や特別用途地区を併せ定めます。
- ③ 必要な機能の集積を図るため **300%**以上の容積率を指定する場合は、良好な都市環境の形成を図るため、地区計画等の活用に努めます。
- ④ 容積率 **400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ⑤ 容積率 **300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ⑥ 建蔽率 **80%**以上の区域では準防火地域を指定します。また、極力、防火地域の指定に努めます。
- ⑦ 建蔽率 **60%**以上の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 工業地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 準工業地域で許容されない工場が大部分を占め、かつ住宅及び商業施設が混在する区域。
- ② 今後とも主に工業の集積を図る区域。



### (2) 容積率等

原則として容積率 **200%**、建蔽率 **60%**とします。

ただし、都市基盤整備がなされており、特に高度利用を図ることが適当な区域についてはこの限りではありません。

### (3) 区域の設定条件

- 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 前(1)①の区域においては、土地利用の現況及び動向を勘案し、将来の土地利用の方向に段階的に近づけるべく区域を定めます。
- ③ 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。
- ④ 地域の規模は、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地域とします)

### (4) 併用制度

- ① 特定業種が集積している場合や集積を図ろうとする場合又は、高度利用を図ろうとする場合には、地区計画や特別用途地区等を必要に応じて併せ定めます。
- ② 容積率 **400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率 **300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率 **60%**以上の区域では準防火地域の指定に努めます。

## 工業専用地域

### (1) 地域のイメージ

- ① 中小企業事業団、公害防止事業団等が開発する工業団地の中で工業の用に供する区域。
- ② 臨海工業地帯のなかで、工業の用に供する区域。
- ③ 工業用地として行う土地区画整理事業区域。
- ④ 既存工業地で新たな住宅の立地を防止する必要のある区域。



### (2) 容積率等

原則として容積率 **200%**、建蔽率 **60%**とします。

ただし、都市基盤整備がなされており、特に高度利用を図ることが適当な区域についてはこの限りではありません。

### (3) 区域の設定条件

- 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 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、宿舎、店舗等が立地できるよう配慮して区域を定めます。
- ③ 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。
- ④ 地域の規模は、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地域とします)

### (4) 併用制度

- ① 特定業種が集積している場合や集積を図ろうとする場合又は、高度利用を図ろうとする場合には、地区計画や特別用途地区等を必要に応じて併せ定めます。
- ② 容積率 **400%**以上の区域では防火地域を指定します。
- ③ 容積率 **300%**以上の区域では準防火地域を指定します。
- ④ 建蔽率 **60%**以上の区域では準防火地域の指定に努めます。