

用途地域等決定の基本方針及び基準

令和8年3月

奈良県 まちづくり推進局 県土利用政策課

用途地域内の建築物の用途制限		備考													
<p>○：建てられる用途 x：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり</p>		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	用途地域の指定のない区域※
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	<p>店舗等の床面積が150㎡以下のもの</p> <p>店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの</p> <p>店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの</p> <p>店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの</p> <p>店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの</p> <p>店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの</p>	x	①	○	③	○	○	①	○	○	○	○	○	○	<p>①：日用品販売店、食堂、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。</p> <p>②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、構保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。</p> <p>③：2階以下。</p> <p>④：物品販売店舗、飲食店を除く。</p> <p>■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。</p>
事務所	<p>1,500㎡以下のもの</p> <p>事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの</p> <p>事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの</p>	x	x	x	▲	○	○	x	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
ホテル、旅館		x	x	x	x	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：3,000㎡以下
遊園地、風俗施設、浴施設、施設	<p>ボウリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチョング練習場等</p> <p>カラオケボックス等</p> <p>麻雀屋、パチンコ屋、競馬投票券売所、場外車券場等</p> <p>劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</p> <p>キャバレー、料理店、個室付浴場等</p>	x	x	x	x	x	▲	x	○	○	○	○	○	○	<p>▲：3,000㎡以下</p> <p>▲：10,000㎡以下</p> <p>▲：10,000㎡以下</p> <p>▲：密着10,000㎡以下 △密着200㎡未満</p> <p>▲：個室付浴場等を除く</p>
学校、公共施設	<p>幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>病院、大学、高等専門学校、専修学校等</p> <p>神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等</p>	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	<p>倉庫業倉庫</p> <p>自家用倉庫</p> <p>危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場</p> <p>危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場</p> <p>危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場</p> <p>危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場</p> <p>自動車修理工場</p>	x	x	x	①	○	○	■	○	○	○	○	○	○	<p>①：2階以下かつ1,500㎡以下</p> <p>②：3,000㎡以下</p> <p>■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。</p> <p>■：作業場の床面積 ①：60㎡以下、②：150㎡以下</p> <p>■：農産物を生産、葉荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※新しい規格が発表されるものも含む。</p> <p>作業場の床面積 ①：60㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり</p>

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものでない
※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

用途地域決定等の基本方針

1 目的

用途地域の設定は、土地利用の現況及び動向を把握した上で、都市の将来像を想定し、住居系、商業系、工業系用途の合理的配置を定め、建築の用途、密度、形態等に関する制限を設定することで、良好な都市環境の形成、及び機能的都市活動の推進を図ることを目的とするものである。

また、これら用途地域とその他の地域地区、地区計画、都市施設、市街地開発事業等の都市計画との有機的な連携により、適正かつ合理的な土地利用の実現を目指すものである。

本ガイドラインは、用途地域決定等にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

市町村においては、本ガイドラインが、県が市町村と協議する際の観点として示されていることに留意した上で、用途地域決定等の指針として活用されたい。

あわせて、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」を活用することで、制度の円滑な運用を図ることが望まれる。

2 指定の基本的考え方

- ・土地利用の自然的、社会的、経済的、行政的条件を考慮して、その現況及び動向を把握した上で、将来の人口、産業の規模等を想定して、各用途に必要な空間を確保する。
- ・住民の身近な空間を重視した、地域別の市街地像を考慮しつつ、これらの地域の諸機能が幹線道路及び鉄道等のネットワーク、その他の主要な公共施設と連携して、有機的に都市全体の空間構造を形成することにより、機能的な都市活動の展開、及び良好な都市環境の形成が図られるようにする。
- ・各用途の機能が相関的、効率的に稼動するように、その適切な規模、配置関係を定めること。また、その際には、環境負荷の小さな都市形成を目指すことにも重点をおき、住環境の保全、快適な生産活動の確保に努める。
- ・優れた自然環境、歴史的資産の保全と活用に努めることで、恵まれた自然の中で息づく、潤いのある都市空間の形成を図る。
- ・人口減少・高齢化など社会状況の変化などに適切に対応し、質の高い住宅市街地を維持・形成していくために、各地域の動向や将来像に応じた適切な土地利用の誘導が必要な場合について用途地域の変更及び決定を行う。

3 用途地域の決定方針

以下に土地利用の類型毎に用途地域の決定方針を示す。

(1) 住宅地

住宅地を形成する地域については、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めることが必要な場合には、次に掲げる事項に留意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、第一種住居地域又は

第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域を定める。

【低層住宅地：第一種・第二種低層住居専用地域】

ゆとりある低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、日用品販売店舗の立地を許容する区域は、第二種低層住居専用地域を指定する。

密度規制については、多様な住まい方のニーズに応える良質な住宅ストックの形成や高齢者等が安心して暮らせる住宅・住環境の整備等に対応する観点から、地域の実態・動向を踏まえ、適切に指定する。

なお、第一種低層住居専用地域の指定に際しては、店舗等の部分の床面積が 50 m²以内の兼用住宅しか建てられないことから、徒歩圏への日常生活に必要な生活利便施設の配置に配慮し、過度に広範囲とならないよう定める。

高齢化の進展に対応して、徒歩圏等に日常生活に必要な生活利便施設を誘導するため、第一種低層住居専用地域が広範囲に指定されている地域においては、地域の実態・意向を踏まえ必要に応じて主要な生活道路（補助幹線道路等）の沿道等で第二種低層住居専用地域、または第一種中高層住居専用地域（地区計画の地区整備計画で、周辺の第一種低層住居専用地域の良好な環境に配慮するもの。）を定める。

【中高層住宅地：第一種・第二種中高層住居専用地域】

中高層住宅地の住環境を維持する区域や計画的に整備された中高層住宅地は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。また、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域は、第二種中高層住居専用地域を指定する。

【複合市街地：第一種・第二種住居地域・準住居地域】

商業地域に接するなど、建物用途が複合する区域で住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域を指定する。また、大規模な店舗や事務所が複合する区域は、第二種住居地域を指定する。

道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は、準住居地域を指定する。

【田園住居地域】

郊外の住宅地等において、低層住宅と農地、両者の調和により良好な住環境と営農環境を形成することが必要な場合は田園住居地域を指定する。

（2）商業地

商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次に掲げる事項に留意して商業地域又は近隣商業地域を定める。

戦略的都市拠点地域等、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺等は、商業地域を指定する。

商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる目的とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等は、近隣商業地域を指定する。

密度規制については、地域の実態及び将来像を踏まえ適切な規制値を設定するが、人口減少が予想される中で、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等については、市街地の密度規制を過度に高く設定しないよう留意する。

(3) 工業地

工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次に掲げる事項に留意して工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定める。

【産業市街地：工業専用地域・工業地域】

産業機能の定着と活性化を図るべき区域については、工業専用地域又は工業地域を指定する。住宅等の混在を排除又は防止し、工業に特化した土地利用を図る区域及び計画的に工業地として整備を図る区域などについては工業専用地域を指定する。

その他の工業の利便を図る区域にあつては、工業地域に指定する。

【住宅・産業共存地：準工業地域】

地場産業などが集積した住工混在地域のうち、産業機能を維持・増進すべき区域は、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域を指定する。

4 その他の地域地区の決定方針

●特別用途地区

用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は、環境の保護等を図るため、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。なお、指定に当たっては、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、環境の保護など、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。

●高度地区

住環境の保護や良好な都市環境の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、高度地区運用ガイドラインに基づき、それぞれの市街地の特性に応じて高度地区を指定する。

●高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する区域を指定する。

●防火地域・準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として 80%以上の建蔽率が指定された区域に防火地域又は準防火地域を指定する。ただし、条例等により独自の防火基準や対策を義務付ける場合等についてはこの限りではない。

●その他

法令及び都市計画運用指針等を鑑み適切に定める。

5 留意事項

●上位計画との整合

用途地域等の決定にあたっては、上位計画として奈良県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に則すとともに、各市町村が策定する「都市計画マスタープラン」及び「立地適正化計画」等との整合を図ること。

●地区計画の原則化

用途地域の変更に当たっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地の将来像を実現する上で、必要な事項を原則として地区計画に定める。

なお、以下の場合、地区計画を定めないことができる。

- ・規制の強化を図る用途地域の変更（容積率や建蔽率の低減も含む）、地形地物による用途地域等の変更など都市環境に及ぼす影響が予想されない場合。
- ・事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区において、地区計画以外の制度で地区の課題に対応した規制*を定めている又は定める予定であり、地区整備計画において以下のような規制を定める必要がない場合。

*特別用途地区による用途の制限

*高度地区による建築物の高さの制限

*用途地域による敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度

- ・地区計画の策定に向け、目指すべき「まち」の姿を実現するための方策について、地域住民等と協議を重ねたところ、地区計画を策定しなくても、目指すべき「まち」の姿が実現可能である場合等

●区域の設定、境界線等

用途地域、及び容積率等の制限内容により区分される区域の土地の境界は、道路、鉄道、その他の施設、地形、地物等により明確にするように努めること。特に用途地域等を路線的に道路の境界等から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努めること。

また、区域界としての道路や河川などが拡張される場合においても、区域界変更の履歴（用途地域面積の変更等）を残しておき、定期見直し時等の境界調整で対応を図ること。

なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業等の施行区域境界、行政界などを境界線とすることができる。

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又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接しての新たな指定は行わない。また、住居系用途地域とその他の用途地域が隣接する場合などは、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定する。

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。）は、各用途地域に見合った適切な規模を有するよう定めるとともに、隣接する用途地域の区域等の間で土地利用に極端な差異を生じないように定めるものとする。

6 随時変更

用途地域等については基本的にこれを維持するものであるが、都市計画の目標の実現に向け、次の事項に係るものについては、随時に変更できるものとする。

都市基盤の整備と併せた変更

1) 市街地開発事業とあわせた変更

市街地開発事業による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、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合。

2) 都市施設の計画決定又は事業進捗と併せた変更

道路、鉄道等の都市施設の計画決定又は事業の進捗状況に併せ、これらの施設と用途地域との整合を図るため、適正な用途地域への変更が必要であると認められる場合。

3) 目指すべき市街地像の変更に伴い見直しする場合

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」あるいは「市町村都市計画マスタープラン」や市町村のまちづくりの方針などの変更に応じて、計画的な土地利用の誘導を図る場合。

4) 人口減少・高齢化等の社会情勢の変化に対応した変更

人口減少・高齢化の進行など社会状況の変化等から、多様な世代のニーズにあった住宅や生活利便施設などを誘導するため現行規制の見直しが必要となった場合。

なお、見直しにあたっては、都市計画基礎調査等による市街地実態の把握及び将来像の検討を行った上で、必要に応じて用途地域等の変更を行う。

5) 都市計画提案等を活用した変更

地域の住民や事業者等の主体的な取組みのもと、都市計画提案制度等を活用して、都市計画マスタープラン等が目指す市街地の将来像に適合する提案が行われた場合。

7 用途地域決定基準

第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域

指定すべき区域

- ・既成市街地の低層住宅地、低層住宅を目的とした土地区画整理事業等の面的整備事業が完了した区域で良好な環境を保護する区域。
- ・環境良好な低層住宅地として、土地区画整理事業等の面的整備事業が実施されている区域。
- ・環境良好な低層住宅地として、新たに土地区画整理事業等の面的整備事業を誘導すべき区域。
- ・土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図る地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①特に環境良好な低層住宅地でその環境を保護、又は形成を誘導すべき区域	30	50
②農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	40	60
③道路等の基盤施設が整備された区域、又は整備されることが確実な区域	40 50	60 80
④上記区域のうち、鉄道駅の徒歩圏等で土地の有効利用を図る必要があり、居住水準及び防災性の維持・向上に寄与する事項を地区計画等で定める区域	60	100

高さ、外壁の後退距離、敷地面積の最低限度

- ・建築物の高さは原則として10m以下。
- ・原則として1.5m又は1mの外壁後退距離を定める。ただし、既存集落等において、土地利用上やむを得ないと認められる地域については、この限りでない。
- ・必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定める。(原則165㎡とする。)

配置・規模等の基準

- ・原則として商業、準工業、工業、工業専用地域と相互に接して定めないこと。ただし、商業施設若しくは工業施設が第一種低層住居専用地域の住環境の保護に支障を及ぼさないものである場合、又は公園、緑地、若しくは地形等が緩衝的役割を果たすなど、第一種低層住居専用地域の住環境の保護に支障がない場合は、この限りではない。
- ・原則として、鉄道、幹線道路に接する地域で、交通騒音等が著しい地域、又は著しくなると予想される地域では定めない。ただし、公園、緑地、若しくは地形等が緩衝的役割を果たすか、又は鉄道、幹線道路の構造(掘割式、地下式等)によるなど、第一種低層住居専用地域の住環境に著しい支障を及ぼさない場合はこの限りでない。なお、交通騒音等が著しい地域、又は著しくなると予想される地域では沿線の住環境を考慮して、原則として鉄道、幹線道路の路線端より30m以上離れて定めること。

- ・第一種低層住居専用地域の一団の規模は、原則として5ha以上とし、その形状は不整形とならないよう定めること。ただし、その境界の大部分が相当規模の一団の住居専用地域に面するなど、低層住宅に係る良好な住居の住環境の保護に影響がない場合はこの限りでない。

他の地域地区等

- ・低層住居に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地区計画等を併せて定める。
- ・建蔽率・容積率を緩和する場合、変更にあたっては原則として地区計画等において最低敷地規模及び壁面の位置の制限、壁面後退部分の緑化、垣・さく、形態意匠の制限など住宅地の環境の向上に寄与する事項を定める。

第二種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域で、主要な生活道路に面し、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域

指定すべき区域

- ・既存の低層住宅地の生活道路沿いで、小規模の日用品販売店舗等(床面積の合計が150㎡以下)の立地がみられる区域。
- ・低層住宅地の利便性の高い道路沿いで、低層住宅の環境を保護しつつ、独立した小規模店舗等の立地を求めることが適切な区域。
- ・既存の低層住宅地で、小規模な日用品販売店等の立地が点在するものの、全体としてその住環境を保護していく区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①特に環境良好な低層住宅地でその環境を保護、又は形成を誘導すべき区域	30	50
②農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	40	60
③道路等の基盤施設が整備された区域、又は整備されることが確実な区域	40 50	60 80
④上記区域のうち、鉄道駅の徒歩圏等で土地の有効利用を図る必要があり、居住水準及び防災性の維持・向上に寄与する事項を地区計画等で定める区域	60	100

高さ、外壁の後退距離、敷地面積の最低限度

- ・建築物の高さは原則として10m以下。
- ・原則として1.5m又は1mの外壁後退距離を定める。ただし、既存集落等において、土地利用上やむを得ないと認められる地域については、この限りでない。
- ・必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定める。(原則165㎡とする。)

配置・規模等の基準

- ・原則として商業、準工業、工業、工業専用地域と相互に接して定めないこと。ただし、商業施設若しくは工業施設が第二種低層住居専用地域の住環境の保護に支障を及ぼさないものである場合、又は公園、緑地、若しくは地形等が緩衝的役割を果たすなど、第二種低層住居専用地域の住環境の保護に支障がない場合は、この限りではない。
- ・原則として、鉄道、幹線道路に接する地域で、交通騒音等が著しい地域、又は著しくなると予想される地域では定めない。ただし、公園、緑地、若しくは地形等が緩衝的役割を果たすか、又は鉄道、幹線道路の構造(掘割式、地下式等)によるなど、第二種低層住居専用地域の住環境の保護に著しい支障を及ぼさない場合はこの限りでない。なお、交通騒音等が著しい地域、又は著しくなると予想される地域では沿線の住環境を考慮して、原則として鉄道、幹線道路の路線端より30m以上離れて定めること。
- ・第二種低層住居専用地域の規模は、日用品販売店舗等の立地、サービスエリアの大きさ等を勘案し

た適切な規模とすること

- ・道路に沿って路線的に定める場合は、原則として路線端から30mの区域とする。

他の地域地区等

- ・低層住居に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地区計画等を併せて定める。
- ・建蔽率・容積率を緩和する場合、変更にあたっては原則として地区計画等において最低敷地規模及び壁面の位置の制限、壁面後退部分の緑化、垣・さく、形態意匠の制限など住環境の向上に寄与する事項を定める。

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域

指定すべき区域

- ・住宅として純化された住宅地にあつて、既に形成されている中高層住宅地及び都市施設の整備状況等からみて、中高層住宅が立地しても周辺環境の悪化のおそれのない区域。
- ・第二種低層住居専用地域では立地できない建築物の用途(床面積の合計が500㎡以下の店舗等)の混在がみられる住宅地で、将来住宅地としての用途の純化を図る必要のある区域。
- ・低層住宅地の利便性の高い道路沿いで、周辺の低層住宅の住環境を保護しつつ、生活利便施設の立地を求めることが適切な区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①優れた住居の環境の保護を図る計画的住宅地として整備が実施されている区域、又は整備されることが確実な区域	40	100
②計画的住宅地として、整備が実施されている区域、又は整備されることが確実な区域。 学校、図書館、研究施設その他の教育施設の立地を図るべき区域及びその周辺区域のうち、特に教育環境の保護を図るべき区域。	50 60	150 200
③鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の有効利用を図る必要がある区域のうち、必要な公共施設が整備された区域		200 300

配置・規模等の基準

- ・原則として、商業、工業、工業専用地域と相互に接して定めないこと。ただし、商業施設若しくは工業施設が第一種中高層住居専用地域の住環境の保護に支障を及ぼさないものである場合、又は公園、緑地、若しくは地形等が緩衝的役割を果たすなど、第一種中高層住居専用地域の住環境の保護に支障がない場合は、この限りではない
- ・原則として、鉄道、幹線道路に接する地域で、交通騒音等が著しい地域、又は著しくなると予想される地域では定めない。ただし、公園、緑地、若しくは地形等が緩衝的役割を果たすか、又は鉄道、幹線道路の構造(掘割式、地下式等)によるなど、第一種中高層住居専用地域の住環境の保護に著しい支障を及ぼさない場合はこの限りでない。
- ・なお、交通騒音等が著しい地域、又は著しくなると予想される地域では沿線の住環境を考慮して、原則として鉄道、幹線道路の路線端より30m以上離れて定めること。
- ・第一種中高層住居専用地域の一団の規模は、原則として5ha以上とし、その形状は不整形とならないよう定めること。ただし、他の住居専用地域に接して定める場合は、この限りでない。

他の地域地区等

- ・中高層住宅に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

- ・低層住宅地の利便性の高い道路沿いで、周辺の低層住宅の環境を保護しつつ、生活利便施設の立地を求める場合は、原則として地区計画等をさだめ、周辺の低層住宅の住環境を保護すること。

第二種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域で、主要な生活道路に面し、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容する地域

指定すべき区域

- ・既存の住宅地で、中規模の店舗、事務所等(床面積の合計が1,500㎡以下)の混在がみられる区域。
- ・計画的住宅地として整備が実施されている地域で、中規模の商業施設の立地を許容する区域。
- ・計画的住宅地として整備されることが確実な地域で、中規模の商業施設の立地を許容する区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①優れた住居の環境の保護を図る計画的住宅地として整備が実施されている区域、又は整備されることが確実な区域	40	100
②計画的住宅地として、整備が実施されている区域、又は整備されることが確実な区域。	50	150
学校、図書館、研究施設その他の教育施設の立地を図るべき区域及びその周辺区域のうち、特に教育環境の保護を図るべき区域。	60	200
③鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の有効利用を図る必要がある区域のうち、必要な公共施設が整備された区域		200 300

配置・規模等の基準

- ・第二種中高層住居専用地域の一団の規模は、原則として5ha以上とし、その形状は不整形とならないよう努めること。ただし、他の住居専用地域に接して定める場合は、この限りでない。

他の地域地区等

- ・中高層住宅に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

第一種住居地域

住居の環境を保護する地域

指定すべき区域

- ・既存の住宅地で、比較的大規模な店舗、事務所等(床面積の合計が1,500㎡超3,000㎡以下)の混在を認めながら、主として住環境の保護を図る区域。
- ・比較的交通騒音の影響の少ない幹線道路の沿道地域で、特に後背地の良好な住環境の保護を図る区域。
- ・繊維、木工等の家内工業（作業場の床面積50㎡以下）を地場産業として保護又は育成すべき地域で、主として住宅の用に供する区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①比較的大規模な店舗、事務所等の混在を認めながら、主として住環境の保護を図る区域	50	100
	60	150
		200
②上記区域のうち、道路等の都市施設が整備され、特に土地の有効利用を図る必要がある区域	60	300
	80	

配置・規模等の基準

- ・原則として鉄道、幹線道路に接する地域で、交通騒音等が著しい地域又は著しくなると予想される地域では定めない。ただし、公園、緑地若しくは地形等が緩衝的な役割を果たすか、又は鉄道、幹線道路の構造(堀割式、地下式等)によるなど、第一種住居地域の住環境の保護に著しい支障を及ぼさない場合はこの限りでない。
- ・なお、鉄道沿線、幹線道路沿いに定める時は、原則として路線端より30mの区域とする。
- ・第一種住居地域の規模は、原則として5ha以上とする。ただし、路線的に定める場合はこの限りでない。

他の地域地区等

- ・建蔽率を80%とする場合は、原則として準防火地域を併せて定めること。
- ・土地の高度利用や、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

第二種住居地域

住居の環境を保護する住宅地において、住居と店舗、事務所等の併存を図る地域

指定すべき区域

- ・既存の住宅地で、大規模な店舗等(床面積の合計が3,000㎡超10,000㎡以下)の併存を図りながら、住環境の保護を図る区域。
- ・比較的騒音の影響の少ない幹線道路の沿道地域で、後背地の良好な住環境の保護を図る区域。
- ・商業系、工業系の用途地域の周辺で、住環境の保護を必要とする区域。
- ・研究開発施設、研究関連施設、情報交換施設等の立地を図る地域で、住環境の保護を必要とする区域。
- ・繊維、木工等の家内工業（作業場の床面積50㎡以下）を地場産業として保護又は育成すべき地域で、主として住宅の用に供する区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①大規模な店舗、事務所等の混在を認めながら、主として住環境の保護を図る区域	50	100
	60	150
		200
②上記区域のうち、道路等の都市施設が整備され、特に土地の有効利用を図る必要がある区域	60	300
	80	

配置・規模等の基準

- ・原則として鉄道、幹線道路に接する地域で、交通騒音等が著しい地域又は著しくなると予想される地域では定めない。ただし、公園、緑地若しくは地形等が緩衝的な役割を果たすか、又は鉄道、幹線道路の構造(堀割式、地下式等)によるなど、第二種住居地域の住環境の保護に著しい支障を及ぼさない場合はこの限りでない。
- ・なお、鉄道沿線、幹線道路沿いに定める時は、原則として路線端より30mの区域とする。
- ・第二種住居地域の規模は、原則として2ha以上とする。ただし、路線的に定める場合はこの限りでない。

他の地域地区等

- ・建蔽率を80%とする場合は、原則として準防火地域を併せて定めること。

準住居地域

道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域

指定すべき区域

- ・ 幹線道路沿いで、自動車修理工場（作業場の床面積150㎡以下）及び大規模な店舗等（床面積の合計が3,000㎡超10,000㎡以下）等の沿道サービス施設（以下「沿道サービス施設」という。）の立地がある程度見られる区域。
- ・ 幹線道路沿いで、沿道サービス施設の立地を認めながら、これらと調和のとれた住環境の保護を図っていく区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
① 幹線道路沿いで、沿道サービス施設の立地と住環境の保護を図っていく区域	50	100
	60	150
		200
② 上記区域のうち、道路等の都市施設が整備され、特に土地の有効利用を図る必要がある地域	60	300
	80	

配置・規模等の基準

- ・ 準住居地域は、幹線道路沿いに路線的に定めることを原則とし、路線端より幅員30mを基準とする。
- ・ 幹線道路の沿道で、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される区域については、道路交通騒音等に係る環境の保全を図るため、地域の実情に応じて地区計画等の手法により道路に面する部分に非住居系用途を誘導すること。

他の地域地区等

- ・ 建蔽率を80%とする場合は、原則として準防火地域を併せて定めること。

田園住居地域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域

指定すべき区域

- ・農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域。
- ・低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住の環境と営農環境を形成する必要がある区域。
- ・低層住宅と農地が混在する区域で、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区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①特に環境良好な居住の環境と営農環境が形成されておりその環境を保護、又は形成を誘導すべき区域	30	50
②農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	40	60
③道路等の基盤施設が整備された区域、又は整備されることが確実な区域	40 50	60 80
④上記区域のうち、鉄道駅の徒歩圏等で土地の有効高度利用を図る必要があり、居住水準及び防災性の維持・向上に寄与する事項を地区計画等で定める区域	60	100

配置・規模等の基準

- ・建築物の高さは原則として10m以下。
- ・原則として1.5m又は1mの外壁後退距離を定める。ただし、既存集落等において、土地利用上やむを得ないと認められる地域については、この限りでない。
- ・必要に応じ、建築物の敷地面積の最低限度を定める。(原則165㎡とする。)
- ・田園住居地域の一団の規模は、原則として2ha以上とする。ただし、他の住居専用地域に接して定める場合は、この限りでない。
- ・市街化調整区域を新たに市街化区域に編入するために、本用途地域を活用することはできない。

他の地域地区等

- ・田園住居に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上、防災性の向上等を図るために必要な場合は、地区計画等を併せて定める。
- ・建蔽率・容積率を緩和する場合、変更にあたっては原則として地区計画等において最低敷地規模及び壁面の位置の制限、壁面後退部分の緑化、垣・さく、形態意匠の制限など住宅地の環境の向上に寄与する事項を定める。

近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する必要のある地域

指定すべき区域

- ・ 商業地域の周辺で日用品の購買を主体とする商業地。
- ・ 住宅地に接する商業地で、周辺の住宅地の環境を保護する必要のある区域。
- ・ 住宅地内のショッピングセンター等の日用品の購買を主体とする商業施設が集積する区域。
- ・ 幹線道路の沿道等で商業・業務施設等の立地傾向が著しい区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①低層住居専用地域に接する区域 地域の環境を保護するため土地の高度利用を誘導しない区域	60	100
		150
		200
②商業地域に隣接する地区、鉄道駅の周辺の地区等で商業施設の割合が多く、土地の高度利用を図るべき区域。	80	300
③土地の高度利用を図るべき区域のうち、道路等の公共施設が整備された区域、又は市街地開発事業に関する都市計画が定められた区域		400

配置・規模等の基準

- ・ 商圈の大きさを勘案した適切な規模で、かつ、いたずらに大きくならないように定めること。
- ・ 交通量の多い幹線道路に沿って路線的に定める場合は、原則として路線端より30mの区域とする。

他の地域地区等

- ・ 建蔽率を80%とする場合は、原則として準防火地域を併せて定めること。ただし、条例等により独自の防火基準や対策を義務付ける場合等はこの限りではない。
- ・ 土地の高度利用や商業的土地利用の誘導、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、地区計画等を併せて定める。

商業地域

主として商業その他の業務の利便を増進する必要がある地域

指定すべき区域

- ・主要駅前を中心商業地。
- ・デパート、専門店等が立地する専用度の高い商業地。
- ・事務所ビルが集中して立地する区域。
- ・娯楽街、飲食街等サービス施設が集中して立地する区域。
- ・専用度の高い商業地として、再開発等を図ることが確実な区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①鉄道駅の周辺の地区等で商業施設の割合が多く、土地の高度利用を図るべき区域。	80	400
②土地の高度利用を図るべき区域のうち、道路等の公共施設が整備された区域、又は市街地開発事業に関する都市計画が定められた区域		500
③②の区域のうち幅員20m以上の道路に面する区域		600
④①の地域のうち地域の環境を保護するため土地の高度利用を誘導しない区域		200 300

配置・規模等の基準

- ・原則として住居専用地域に接して定めないこと。
- ・特別の場合を除き路線的商業地域は定めないこと。
- ・商業地域の規模は、原則として2ha以上とする。ただし、住環境の保護及び用途の純化の観点から過大とならないように定めること。

他の地域地区等

- ・原則として、防火地域又は準防火地域を併せて定めること。ただし、条例等により独自の防火基準や対策を義務付ける場合等はこの限りではない。
- ・土地の高度利用や商業的土地利用の誘導、住環境の保護等を図るために必要な場合は、地域の特性に応じ、地区計画等を併せて定める。

準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する必要のある地域

指定すべき区域

- ・トラックターミナル等の流通業務施設の立地する地区として整備済みであり、又は整備されることが確実な区域。
- ・自動車修理工場等のサービス施設が集中的に立地しているか、又は立地することが確実な幹線道路沿いの区域。
- ・公害が発生するおそれのない工場の立地する工業団地として整備済みであり、又は整備されることが確実な区域であって住宅の立地をも認めることが必要な区域。
- ・住宅又は商業施設と準工業地域において許容される地場産業等の工場が既に混在して立地している区域。
- ・公害が発生するおそれのない研究開発施設、研修施設、情報交換施設等の立地を図る区域で住宅の立地をも認めることが必要な区域。
- ・隣接する住宅地の住環境の保護に支障を及ぼさない工業施設の誘導を図る区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する必要のある区域	50	200
②①の区域で、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域で、土地の高度利用を図ることが不適当な区域	60	100 150
③①の区域で、土地の有効高度利用を図る必要があり、工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を地区計画、高度地区等で定める区域		300

配置・規模等の基準

- ・準工業地域の規模は、原則として5ha以上とし、その形状は、不整形とならないように定め、周辺の住宅地に住環境の悪化を防ぐため地形、地物により区分する。ただし、住宅地域の用途転換の比較的に著しい区域には、小規模な準工業地域を定めることができる。
- ・幹線道路に沿って路線的に定める場合は、原則として路線端より50mの区域とする。

他の地域地区等

- ・用途の混在が許容される地域であるため、新たな決定にあたっては、原則として、地区計画の中でビジョンを明確化するとともに、工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等の観点から、地域の特性に応じ地区整備計画で用途の規制等を併せて定める。

工業地域

主として工業の利便を増進する必要のある地域

指定すべき区域

- ・工業地であって、住居又は商業施設等が既に混在していて、準工業地域では許容されない工場が相当立地している区域。
- ・工業地として計画的に整備された地域又は整備されることが確実な地域で、住宅等の混在を排除することが不適當と認められる区域。
- ・研究開発施設、研修施設、情報交換施設等の立地を図る区域で住宅の立地をも認めることが必要な区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
① 主として工業の利便を増進する必要のある区域	50	200
②①の区域で、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域で、土地の高度利用を図ることが不適當な区域		60
③①の区域で、土地の有効高度利用を図る必要があり、工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を地区計画、高度地区等で定める区域		300

配置・規模等の基準

- ・原則として、住居専用地域に接して定めないこと。
- ・原則として、住居系用途地域内において局所的に定めないこと。ただし、土地利用転換が行われている住宅地内に局所的に残すべき区域で準工業地域では許容されない工場が立地している区域は例外的に定めることができる。
- ・工業地域の規模は、原則として 5ha 以上とし、その形状は不整形なものとならないよう定めること。

他の地域地区等

- ・工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を図るために、原則として、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。

工業専用地域

工業の利便を増進する必要のある地域

指定すべき区域

- ・既成市街地内のまとまった規模の工業地でほとんど用途の混在が認められない区域。
- ・工業に特化した土地利用を図る区域。
- ・研究開発地域、研修施設、情報交換施設等の集約的立地を図る区域。

建蔽率・容積率

適用区域	建蔽率	容積率
①工業の利便を増進する必要のある区域	50	200
②①の区域で、市街地環境の保護、ゆとりある市街地環境の形成が求められる区域で、土地の高度利用を図ることが不適當な区域		100
③①の区域で、土地の有効高度利用を図る必要があり、工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を地区計画、高度地区等で定める区域	60	150
		300

配置・規模等の基準

- ・原則として、住居専用地域に接して定めないこと。
- ・工業専用地域の規模は、原則として 20ha 以上とし、その形状は不整形なものとならないよう定めること。

他の地域地区等

- ・工業の利便の維持・増進、周辺環境への配慮等を図るために、原則として、地域の特性に応じ、その他の地域地区や地区計画等を併せて定める。