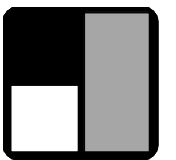


# 「土地利用計画制度の運用方針」に基づく地域地区指定標準（変更案）



改正後

■ 都心における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	商業地域	400%	80%
特に都市機能の高度な集積を図るべき区域のうち、道路等の都市基盤が高い水準で整備されている区域への指定	商業地域	600% 700% 800%	80%
商業業務機能と居住機能が複合した市街地の形成を図る区域への指定	近隣商業地域	300%	80%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

特に商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
--	-----------

(2) 高度地区

用途地域による指定容積率が400%を超える区域への指定	指定なし
〃 400%の区域への指定	60m高度地区
〃 300%の区域への指定	45m高度地区
〃 200%の区域への指定	33m高度地区

(3) 防火地域及び準防火地域

ア 用途地域による指定容積率が400%を超える区域への指定	防火地域
イ 高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記アと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	
ウ 指定容積率が300%～400%の区域への指定	準防火地域
エ 高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ウと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

改正前

■ 都心における用途地域等の指定標準

1 用途地域

変更なし

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
--	-----------

(2) 高度地区

変更なし

(3) 防火地域及び準防火地域

変更なし

◆ 指定標準（拠点）

改正後

■ 拠点における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
主要な拠点※1への原則的な指定	近隣商業地域	200%※2 300%	80%
主要な拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られている区域への指定	商業地域	400%	80%
主要な拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られており、かつ、道路等の都市基盤が特に高い水準で整備されている区域への指定	商業地域	600%	80%
主要な拠点以外の都市高速鉄道駅周辺で、道路、駅前広場などの都市基盤が高い水準で整備されている区域への指定	近隣商業地域	300%	80%

※1 広域交流拠点及び地域中心核

※2 新たに近隣商業地域（容積率 200%）を指定する場合は、特別用途地区（第三種又は第四種小売店舗地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

特に商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定	第三種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第四種小売店舗地区

改正前

■ 拠点における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
主要な拠点※1への原則的な指定	近隣商業地域	200%※2 300%	80%
主要な拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られている区域への指定	商業地域	400%	80%
主要な拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られており、かつ、道路等の都市基盤が特に高い水準で整備されている区域への指定	商業地域	600%	80%
主要な拠点以外の都市高速鉄道駅周辺で、道路、駅前広場などの都市基盤が高い水準で整備されている区域への指定	近隣商業地域	300%	80%

※1 広域交流拠点及び地域中心核

※2 新たに近隣商業地域（容積率 200%）を指定する場合は、特別用途地区（第二種又は第三種小売店舗地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
近隣商業地域のうち、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定	第三種小売店舗地区

改正後

(2) 高度地区

(指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
用途地域による指定容積率が 400%を超える区域への指定	指定なし	(対象区域なし)
用途地域による指定容積率が 400%の区域への指定	60m高度地区	45m高度地区
用途地域による指定容積率が 300%の区域への指定	45m高度地区 60m高度地区※	33m高度地区
用途地域による指定容積率が 200%の区域への指定	33m高度地区 45m高度地区※	27m高度地区

※ 主要な拠点周辺のうち、道路整備の状況が良好であり、かつ、土地利用現況として低層住宅の立地の少ない区域について、当該区域周辺の高度地区の指定状況を勘案して指定

(3) 防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 400%を超える区域への指定	防火地域
イ	指定容積率が 400%の区域のうち、交通結節点に位置し都市機能の相当の集積が見込まれる区域への指定	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	
エ	指定容積率が 300%~400%の区域への指定	準防火地域
オ	指定建ぺい率が 80%の区域への指定（上記ア~ウに該当する区域を除く）	
カ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記エ又はオと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

改正前

(2) 高度地区

変更なし

(3) 防火地域及び準防火地域

変更なし

改正後

■ 住宅市街地における用途地域等の指定標準

I 高度利用住宅地（幹線道路沿道の場合は11ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第一種住居地域	200%	60%
良好な中高層住宅地の形成を図りつつ、中規模な店舗や事務所の立地を許容する区域への指定	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住居専用地域	200%	60%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域への指定	第一種職住共存地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域への指定	第二種職住共存地区

(2) 高度地区

(指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
用途地域による指定容積率が400%の区域への指定	60m高度地区	45m高度地区
用途地域による指定容積率が300%の区域への指定	45m高度地区	33m高度地区
用途地域による指定容積率が200%の区域への指定	33m高度地区	27m高度地区

改正前

■ 住宅市街地における用途地域等の指定標準

I 高度利用住宅地（幹線道路沿道の場合は11ページ参照）

1 用途地域

変更なし

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

変更なし

(2) 高度地区

変更なし

改正後

(3) 防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 300%~400%の区域への指定	準防火地域
イ	指定建蔽率が 80%の区域への指定	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

改正前

(3) 防火地域及び準防火地域

変更なし

改正後

II 一般住宅地（幹線道路沿道の場合は11ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住居専用地域	200%	60%
一定規模の利便施設の立地を許容する区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種低層住居専用地域 ※	80%	40%

※ 新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離（1m）、敷地面積の最低限度（165㎡）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

第一種低層住居専用地域を指定する区域のうち、戸建住宅地としての住環境を保全すべき区域への指定	戸建住環境保全地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域への指定	第一種職住共存地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域への指定	第二種職住共存地区

改正前

II 一般住宅地（幹線道路沿道の場合は11ページ参照）

1 用途地域

変更なし

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

変更なし

改正後

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域(400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
近隣商業地域(200%)	33m高度地区	27m高度地区
準工業地域(200%)	33m北側斜線高度地区 ※1	27m北側斜線高度地区 ※1
工業地域(200%)		
第一種住居地域(200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※1	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
<u>(安定的な住環境を保護すべき区域)</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>
第一種中高層住居専用地域(200%)	27m高度地区	24m高度地区
第二種中高層住居専用地域(200%)	27m北側斜線高度地区 ※1	24m北側斜線高度地区 ※1
<u>(安定的な住環境を保護すべき区域)</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>
第一種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

※1 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

改正前

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域(400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
第一種住居地域(200%)	33m高度地区	27m高度地区
近隣商業地域(200%)	33m北側斜線高度地区 ※	27m北側斜線高度地区 ※
準工業地域(200%)		
工業地域(200%)		
第一種中高層住居専用地域(200%)	27m高度地区	24m高度地区
第二種中高層住居専用地域(200%)	27m北側斜線高度地区 ※	24m北側斜線高度地区 ※
第一種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

※ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。



改正後

Ⅲ 郊外住宅地（幹線道路沿道の場合は11ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第一種低層住居 専用地域 ※1	80%	40%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地に対応すべき区域への指定	第二種低層住居 専用地域 ※2※3	80%	50%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住 居専用地域	200%	60%
一定規模の便民施設の立地を許容する区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための便民施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%

※1 新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離（1m）、敷地規模の最低限度（165㎡）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

※2 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離（1m）を併せて定める。

※3 第二種低層住居専用地域を指定する際の幅（奥行き）は、40mとする。ただし、その近傍に区画道路が位置する場合には、当該区画道路の中心までとする。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

第一種低層住居専用地域を指定する区域のうち、戸建住宅地としての住環境を保全すべき区域への指定	戸建住環境保全地区
--	-----------

改正前

Ⅲ 郊外住宅地（幹線道路沿道の場合は11ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
原則的な指定	第一種低層住居 専用地域 ※1	80%	40%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地を許容する必要がある区域への指定	第二種低層住居 専用地域 ※2	80%	50%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域への指定	第一種中高層住 居専用地域	200%	60%
一定規模の便民施設の立地を許容する区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための便民施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%

※1 新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離（1m）、敷地規模の最低限度（165㎡）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

※2 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離（1m）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

変更なし

改正後

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域(400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
近隣商業地域(200%)	33m高度地区	27m高度地区
準工業地域(200%)	33m北側斜線高度地区 ※1	27m北側斜線高度地区 ※1
工業地域(200%)		
第一種住居地域(200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※1	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
<u>(安定的な住環境を保護すべき区域)</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>
第一種中高層住居専用地域(200%)	27m高度地区	24m高度地区
第二種中高層住居専用地域(200%)	27m北側斜線高度地区 ※1	24m北側斜線高度地区 ※1
<u>(安定的な住環境を保護すべき区域)</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区※1</u>
第一種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

※ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

改正前

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域(400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
第一種住居地域(200%)	33m高度地区	27m高度地区
近隣商業地域(200%)	33m北側斜線高度地区 ※	27m北側斜線高度地区 ※
準工業地域(200%)		
工業地域(200%)		
第一種中高層住居専用地域(200%)	27m高度地区	24m高度地区
第二種中高層住居専用地域(200%)	27m北側斜線高度地区 ※	24m北側斜線高度地区 ※
第一種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

※ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

◆ 指定標準（工業地・流通業務地）

改正後

改正前

■ 工業地・流通業務地における用途地域等の指定標準

■ 工業地・流通業務地における用途地域等の指定標準

1 用途地域

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
軽工業団地、先端技術産業団地又は流通・運輸関連施設用地として整備される区域への指定	準工業地域	200%	60%
工業団地として整備される区域への指定	工業地域	200%	60%
専用的な工業団地として整備される区域への指定	工業専用地域	200%	60%

変更なし

2 その他地域地区

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

(1) 特別用途地区

工業施設の集約的な立地を図る計画的な工業地として、工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	特別工業地区
工業地として工業地域又は準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域への指定	第二種職住共存地区
計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	第一種特別業務地区
<u>流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定</u>	<u>第三種特別業務地区</u>
<u>準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関する工業等の利便増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定</u>	<u>大規模集客施設制限地区</u>

工業施設の集約的な立地を図る計画的な工業地として、工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	特別工業地区
工業地として工業地域又は準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域への指定	第二種職住共存地区
計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	第一種特別業務地区
<u>流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定</u>	<u>第二種特別業務地区</u>

(2) 高度地区

(2) 高度地区

準工業地域（200%） 工業地域（200%）	33m高度地区
---------------------------	---------

変更なし

※ 工業又は流通の業務の利便増進を目的として、工業専用地域、特別用途地区（特別工業地区、第一種特別業務地区）又は地区計画等を指定する区域には、高度地区は指定しない。

◆ 指定標準（幹線道路沿道）

改正後

■ 幹線道路沿道における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
4車線以上の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の利便増進に対応しつつ、住宅地としての環境を保護すべき区域への指定（高度利用住宅地内）	準住居地域	300%	60%
(一般・郊外住宅地内)		200%	
4車線以上の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の立地に対応すべき区域への指定（高度利用住宅地内）	近隣商業地域	300%	80%
(一般・郊外住宅地内)		200%※1	
4車線以上の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能、流通業務機能、工業業務機能の立地に対応すべき区域への指定	準工業地域 ※2	200%	60%
(高度利用住宅地内において、特別業務地区が併せて指定される場合)		300%	
地形的な制約により幹線道路沿道にふさわしい業務の利便増進を図ることができない区域、又は現況土地利用として住宅が支配的であり住環境保護を図るべき区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
相当の延長を有する2車線の幹線道路沿道のうち、住居の環境を保護しつつ周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地に対応すべき区域への指定	第二種低層住居 専用地域 ※3	80%	50%
指定にあたっての幅（奥行き）は、面する道路の幅員に応じて下記のとおりとする。ただし、その近傍に区画道路が位置する場合には、当該区画道路の中心までとする。			
・第二種低層住居専用地域以外			
幅員 18m以下の道路 ……………40m			
幅員 18mを超え 25m以下の道路 ……………50m			
幅員 25mを超える道路 ……………60m			
・第二種低層住居専用地域……………40m			

※1 新たに近隣商業地域（容積率200%）を指定する場合は、特別用途地区（**第三種又は第四種小売店舗地区**）を併せて定める。

※2 新たに準工業地域を指定する場合は、特別用途地区（**第一種、第二種若しくは第三種特別業務地区又は大規模集客施設制限地区**）を併せて定める。

※3 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離（1m）を併せて定める。

改正前

■ 幹線道路沿道における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
4車線の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の利便増進に対応しつつ、住宅地としての環境を保護すべき区域への指定（高度利用住宅地内）	準住居地域	300%	60%
(一般・郊外住宅地内)		200%	
4車線の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の立地に対応すべき区域への指定（高度利用住宅地内）	近隣商業地域	300%	80%
(一般・郊外住宅地内)		200%※1	
4車線の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能、流通業務機能、工業業務機能の立地に対応すべき区域への指定	準工業地域 ※2	200%	60%
(高度利用住宅地内において、特別業務地区が併せて指定される場合)		300%	
地形的な制約により幹線道路沿道にふさわしい業務の利便増進を図ることができない区域、又は現況土地利用として住宅が支配的であり住環境保護を図るべき区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
相当の延長を有する2車線の幹線道路沿道のうち、住居の環境を保護しつつ周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地を許容する必要がある区域への指定	第二種低層住居 専用地域 ※3	80%	50%
指定にあたっての幅（奥行き）は、面する道路の幅員に応じて下記のとおりとする。ただし、その近傍に区画道路が位置する場合には、当該区画道路の中心までとする。			
幅員 18m以下の道路 ……………40m			
幅員 18mを超え 25m以下の道路 ……………50m			
幅員 25mを超える道路 ……………60m			

※1 新たに近隣商業地域（容積率200%）を指定する場合は、特別用途地区（**第二種又は第三種小売店舗地区**）を併せて定める。

※2 新たに準工業地域を指定する場合は、特別用途地区（**第一種特別業務地区又は第二種特別業務地区**）を併せて定める。

※3 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離（1m）を併せて定める。

改正後

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として、工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	第一種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定	第二種特別業務地区
<u>流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定</u>	<u>第三種特別業務地区</u>
<u>準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関する工業等の利便増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定</u>	<u>大規模集客施設制限地区</u>
特に商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、 <u>都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定</u>	第三種小売店舗地区
<u>近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定</u>	<u>第四種小売店舗地区</u>

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
準住居地域 (300%) 近隣商業地域 (300%) 準工業地域 (300%)	45m高度地区	33m高度地区
第一種住居地域 (200%) 準住居地域 (200%) 近隣商業地域 (200%) 準工業地域 (200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区※
<u>(郊外住宅地内)</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区</u>	<u>18m高度地区</u> <u>18m北側斜線高度地区</u>
第二種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

※ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

改正前

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として、工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	第一種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定	第二種特別業務地区
商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
近隣商業地域のうち、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定	第三種小売店舗地区

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
準住居地域 (300%) 近隣商業地域 (300%) 準工業地域 (300%)	45m高度地区	33m高度地区
第一種住居地域 (200%) 準住居地域 (200%) 近隣商業地域 (200%) 準工業地域 (200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区※
第二種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

※ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

改正後

(3) 防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が300%の区域への指定	準防火地域
イ	指定建ぺい率が80%の区域への指定	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

改正前

(3) 防火地域及び準防火地域

変更なし