

## ■容積率・建ぺい率の制限

良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道等の整備とバランスを図るために、地域の特性等に応じて、容積率(建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合)及び建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度が定められます。

## ■高さ制限

市街地や各建築物の採光、通風、開放性等を確保するために、用途地域に応じて、建築物の高さについての制限があります。

## ■外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域においては、低層住宅に係る良好な住居の環境の保護のために必要な場合、「外壁の後退距離の限度」や「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

「外壁の後退距離の限度」……… 建築物等を建てる時に、道路または敷地の境界線から1mまたは1.5m以上離す。

「建築物の敷地面積の最低限度」… 建築物を建てるには、定められた面積以上の敷地が必要になる。  
(ただし、既に、定められた面積未満の敷地となっている場合は、敷地を分割しなければ建築物を建てられる。)

# 都市計画法及び建築基準法の改正による 新用途地域制度について

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしてきました。

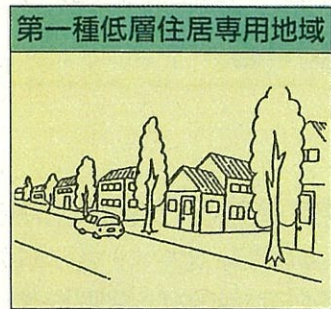
この用途地域制度について、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正(平成5年6月25日から施行)により、住環境の保護、市街地形態の多様化への対応等を目的として、用途地域の種類が8種類から12種類になりました。また同時に、各用途地域において建築することができる建築物の用途についても見直しが行われました。

この用途地域制度の改正に伴い、従来定められていた用途地域を新用途地域に指定替える都市計画の決定が、法律の施行から3年以内に行われます。

	改正前	改正後
住居系	①第一種住居専用地域	①第一種低層住居専用地域 (低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	②第二種住居専用地域	②第二種低層住居専用地域 (小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	③住居地域	③第一種中高層住居専用地域 (中高層住宅の良好な環境保護のための地域) ④第二種中高層住居専用地域 (一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域)
商業系	④近隣商業地域	⑤第一種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域)
	⑤商業地域	⑥第二種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域)
工業系	⑥準工業地域	⑦準住居地域 (道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域)
	⑦工業地域	⑧近隣商業地域 (近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
	⑧工業専用地域	⑨商業地域 (店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
		⑩準工業地域 (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)
		⑪工業地域 (工業の利便の増進を図る地域)
	⑫工業専用地域 (専ら工業の利便の増進を図るための地域)	



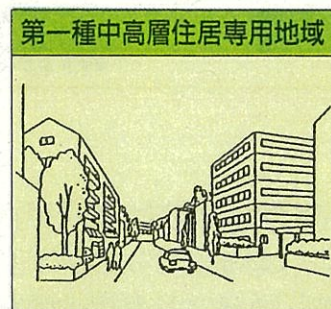
# 12種類の用途地域のイメージ図



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。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。



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㎡までの一定のお店などが建てられます。



第一種中高層住居専用地域  
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



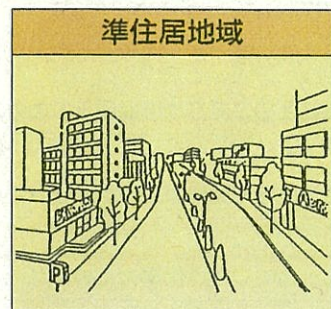
第二種中高層住居専用地域  
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。



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、ホテルなどは建てられます。



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、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。



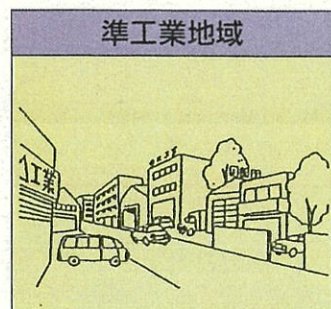
準住居地域  
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



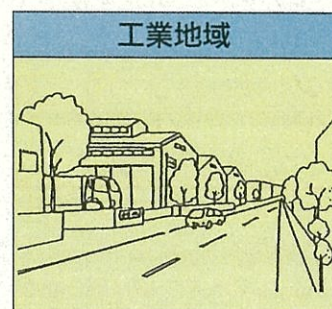
近隣商業地域  
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



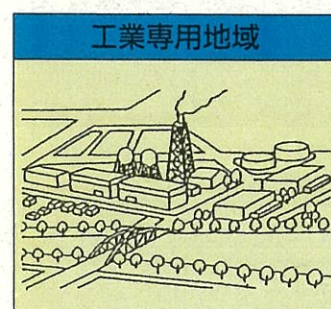
商業地域  
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



準工業地域  
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



工業地域  
主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



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、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

# 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、次のとおりの制限が行われます。

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	準住居地域	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
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
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	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。 ② ①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。 ③ 2階以下。 ④ 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
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	④
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を超え、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					○	○	○	○	○	○	
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
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等											▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等											
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等											
劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫											*一団地の敷地内について別に制限あり
工 場 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
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											
倉 庫 自動車修理工場											作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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 1,500㎡以下 2階以下 量が少ない施設 ② 3,000㎡以下 量がやや多い施設 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) 本表は、改正後の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。