

上制限はないが、通達(昭和四六年二月八日農林事務次官等の通達「農村地域工業導入促進法の施行について」)により、市街化調整区域内においては原則として工業導入地区は設定しないものとするが、工業導入地区の立地上やむを得ない場合でも、都市計画法上の開発許可を受ける見込みがある場合に限るものとされる。

なお、以上のように工業等については、市街化区域の設定の際調整が図られ、工業等は原則として市街化区域内に立地されることになるが、法三四条の規定により、セメント製造業、生コンクリート製造業等の鉱物資源関係の事業(二号)都道府県等が助成する中小企業の共同化又は集団化のための事業(五号)などは例外的に市街化調整区域でも立地が可能である。

(地域地区)

第八条 都市計画には、当該都市計画区域について、次の各号に掲げる地域、地区又は街区に必要なものを定めるものとする。

- 一 第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「用途地域」と総称する。)
- 二 特別工業地区、文教地区その他政令で定める特別用途地区
- 三 高度地区又は高度利用地区
- 四 特定街区
- 五 防火地域又は準防火地域
- 六 美観地区
- 七 風致地区

- 八 駐車場法(昭和三十二年法律第百六号)第三条第一項の規定による駐車場整備地区
- 九 臨港地区
- 十 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和四十一年法律第一号)第六条第一項の規定による歴史的風土特別保存地区
- 十一 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法(昭和五十五年法律第六十号)第三条第一項の規定による第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区
- 十二 都市緑地保全法(昭和四十八年法律第七十二号)第三条の規定による緑地保全地区
- 十三 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和四十一年法律第百十号)第四条第一項の規定による流通業務地区
- 十四 生産緑地法(昭和四十九年法律第六十八号)第三条第一項の規定による第一種生産緑地地区又は同法第四条第一項の規定による第二種生産緑地地区
- 十五 文化財保護法(昭和二十五年法律第二百十四号)第八十二条の三第一項の規定による伝統的建造物群保存地区
- 十六 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法(昭和五十三年法律第二十六号)第四条第一項の規定による航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

2 地域地区については、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- 一 地域地区の種類、位置及び区域
- 二 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項
 - イ 用途地域 建築基準法第五十二条第一項第一号から第四号までに規定する建築物の延べ面積の敷地面積

に対する割合

ロ 第一種住居専用地域 建築基準法第五十三条第一項第一号に規定する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合、同法第五十四条に規定する外壁の後退距離の限度（低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため必要な場合に限る）及び同法第五十五条第一項に規定する建築物の高さの限度

ハ 第二種住居専用地域又は工業専用地域 建築基準法第五十三条第一項第一号に規定する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

ニ 高度地区 建築物の高さの最高限度又は最低限度

ホ 高度利用地区 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。以下この号において同じ）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る。次条第十一項において同じ）

ヘ 特定街区 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

三 その他政令で定める事項

- 3 第一種生産緑地地区について都市計画に定めるべき事項は、前項に定めるもののほか、別に法律で定める。
（昭四四法三八・昭四五法一〇九・昭四八法七二・昭四九法六七・昭四九法六八・昭五〇法四九・昭五〇法六六・昭五一法八三・昭五三法二六・昭五五法六〇・昭六二法六六、一部改正）

第九条 第一種住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

- 2 第二種住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 3 住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 4 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行な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ため定める地域とする。
- 5 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
- 6 準工業地域は、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ため定める地域とする。
- 7 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 8 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 9 特別用途地区は、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るため定める地区とする。
- 10 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。
- 11 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。
- 12 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。
- 13 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

第8条・第9条 (地域地区)

特別用途地区	建築基準法四九条、地方公共団体の条例	建築物の用途	建築主事の確認、条例で定める手続き	
高度地区	建築基準法五八条	建築物の高さの限度	建築主事の確認	
高度利用地区	建築基準法五九条	建築物の容積率、建築物の建築面積	建築主事の確認、特定行政庁の特例許可	
特定街区	建築基準法六〇条	建築物の容積率、高さの限度等	建築主事の確認	
防火地域、準防火地域	建築基準法六一條、六二条	建築物の構造等	同 右	
景観地区	建築基準法六八条、地方公共団体の条例	建築物の敷地、構造、建築設備	建築主事の確認、条例で定める手続き	
風致地区	都市計画法五八条、都道府県の条例	建築、宅地造成、木竹伐採等	条例で定めるところにより規制	指定都市にあっては市の条例
駐車場整備地区	駐車場法二〇条、地方公共団体の条例	大規模建築物に対する駐車施設の設置	条例による義務づけ	
臨港地区	港灣法四〇条、四〇条の二、四一条、五八条	建築物その他の構築物の建設等	地方公共団体の条例	区分区を指定した場合に制限が働くこととなる
歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法八条	建築物その他の工作物の設置、宅地造成その他の土地の区画形成その他の木竹の伐採等	都道府県知事の許可	指定都市にあっては市長の許可、原則として建築が禁止される
第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区	明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法三条	同 右	同 右	同 右

第8条・第9条 (地域地区)

緑地保全地区	都市緑地保全法五条	おおむね同右	同 右	同 右
流通業務地区	流通業務市街地の整備に関する法律五条	建築物その他の施設の建設等	法律により一定のものにあっては建築主事の特例許可、可都道府県知事の特例許可	指定都市にあっては市長の特例許可
第一種生産緑地地区	生産緑地法八条	建築物その他の工作物の採取等、宅地造成、土石の埋立、水面の埋立、干拓の変更、その他の土地の形質の変更	市町村長の許可	
第二種生産緑地地区	同 右	同 右	同 右	
伝統的建造物群保存地区	文化財保護法八三条の二、八三条の三、市町村の条例	建築物その他の工作物の建設、宅地造成その他の土地の区画形成その他の木竹の伐採等	市町村の長及び教育委員会の許可	
航空機騒音防止特別地区、航空機騒音防止地区	特別措置法五条	学校、病院、住宅等の建築	構造制限又は建築、禁都道府県知事の特例許可	

△用途地域の規制内容△

昭和四五年に建築基準法、都市計画法等が改正され、用途地域が細分化された趣旨は何か。また、新しい用途地域の規制内容及び旧用途地域との相違はどのようになっているか。

第8条・第9条 (地域地区)

形態規制

制限項目	用途地域		高さの限度	斜線制限 (北側斜線) (立上り勾配)	斜線制限 (隣地斜線) (立ち上げ勾配)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域					
壁地面後退	1m	1.5m					
高さの限度	※ 5m + 1.25/1 10m 12m	10m + 1.25/1 12m					
斜線制限	5m + 1.25/1 1.25/1	10m + 1.25/1 1.25/1					
建ぺい率 (%)	※ 30.40 50.60	30.40 50.60	60				
容積率 (%)	※ 50.60 80.100 150.200	※ 100.150 200.300	200.300 400	200.300 400	※ 400.500 600.700 800.900 1000	200.300 400	200.300 400

(注) 1 ※を付した制限は都市計画で定めるものを示す。

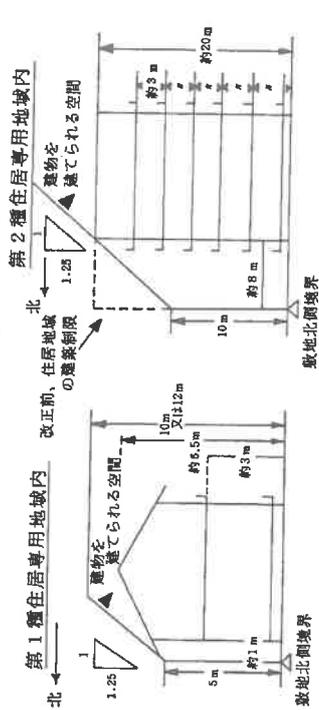
2 建ぺい率の制限の特例

建ぺい率(建坪)とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことで、空地比ともいい、建築物が敷地の空間をどのくらいおおっているかを示す(建築基準法五三條一項)。

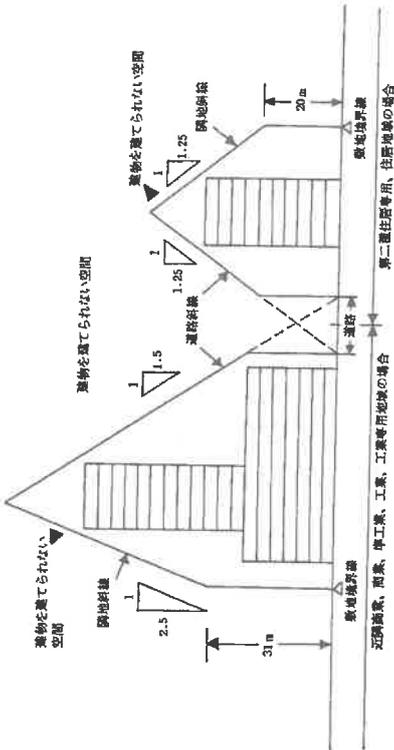
建ぺい率規制の趣旨は、敷地内に適当な空地を保有することによって、市街地の保健、衛生、防災に役立つ

北側敷地境界からの斜線制限

用途地域	勾配
第一種住居専用地域内	5m 1.25/1
第二種住居専用地域内	10m 1.25/1



隣地斜線、道路斜線制限



第8条・第9条 (地域地区)

るとともに、道路などの都市施設の機能を確保しようとするものである。建築基準法では、建ぺい率の制限を用途地域に応じた表のように原則を定め、次いで、都市の不燃化、土地の高度利用の面から防火地域内の耐火建築物、角地などの敷地に対して、表のとおり緩和している（建築基準法五三条二項及び三項）。
 なお、用途地域の指定のない区域内の建築物については、建ぺい率の限度は一〇分の七以下である。

建ぺい率の特例	用途地域		住居地域	近隣商業・商業地域	準工業・工業地域	用途地域の指定のない区域
	第一種・第二種住居専用地域	第一種・第二種工業専用地域				
防火地域内にある耐火建築物 (1)	原則プラス $\frac{1}{10}$		$\frac{7}{10}$	$\frac{10}{10}$ (なし限)	$\frac{7}{10}$	$\frac{8}{10}$
街区の角地等の建築物 (2)	同	右	$\frac{7}{10}$	$\frac{9}{10}$	$\frac{7}{10}$	$\frac{8}{10}$
(1) + (2)	原則プラス $\frac{2}{10}$		$\frac{8}{10}$	$\frac{10}{10}$ (なし限)	$\frac{8}{10}$	$\frac{9}{10}$

- (1) 前記のほか「① 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊に類する建築物、② 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの」については、建ぺい率の制限はない（建築基準法五二条四項）。
- (2) 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地の全部がすべて防火地域内にあるものとして、上記の建ぺい率が適用される（建築基準法五三条五項）。

3 容積率の規制の特例

容積率とは、建築延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう（建築基準法五二条一項、同施行令二条一項四号）。

まず、容積率の原則は、用途地域の種別ごとに、表に掲げる割合であるが、前面道路の幅員の最大のものが二メートル未満である場合には、その前面道路の幅員のメートルの数値に一〇分の六（第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域等にあつては一〇分の四）をかけた数値（前面道路の幅員が一〇メートルの場合は、 $\frac{10}{10} \times \frac{6}{10} = \frac{6}{10}$ ）と都市計画で指定された容積率のうち、いずれか低いもの以下でなければならない。

なお、用途地域の指定のない都市計画区域内の建築物については、容積率の限度は一〇分の四以下である。

以上の容積率制限については、次のような特例が設けられている。

第一に、幅員六メートル以上の前面道路が延長七〇メートル以内で幅員一五メートル以上の道路に接続する場合においては、都市計画により定まる容積率の限度の範囲内で、当該幅員一五メートル以上の道路までの前面道路の延長に応じ、道路幅員による容積率の限度を割り増す（建築基準法五二条三項）。

第二に、建築物の敷地が都市計画道路に接し、或いはその敷地内に都市計画道路がある場合で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、その計画道路を前面道路とみなして上記の容積率が適用される（建築基準法五二条四項）。ただし、その場合には敷地面積の計算からは計画道路の部分が除かれる。この特例は、二メートル未満の前面道路しかない場合に有利に採用される。

第三に、壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が許可した建築物については、都市計画により定まる容積率の限度の範囲内で、その前面道路の境界線は当該壁面線にあるものとみなして道路幅員による容積率の限度を割り増す。ただし、その場合には敷地面積からは、前面道路と壁面線との間の部分の面積が除かれる（建築基準法五二条五項）。

第四に、次の各号の一つに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がな

適用範囲 (前頁図のL)	第52条第1項から第3項までの規定による延べ面積の敷地面積に対する割合の限度	建築物がある地域又は区域
20メートル	10分の20以下の場合	第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域内の建築物
25メートル	10分の20を超え、10分の30以下の場合	
30メートル	10分の30を超える場合	
20メートル	10分の40以下の場合	近隣商業地域又は商業地域内の建築物
25メートル	10分の40を超え、10分の60以下の場合	
30メートル	10分の60を超え、10分の80以下の場合	
35メートル	10分の80を超える場合	
20メートル	10分の20以下の場合	準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物
25メートル	10分の20を超え、10分の30以下の場合	
30メートル	10分の30を超える場合	
20メートル	10分の20以下の場合	用途地域の指定のない区域内の建築物
25メートル	10分の20を超え、10分の30以下の場合	
30メートル	10分の30を超える場合	

5 道路斜線制限と隣地斜線制限の特例

- (1) 建築物の高さ二〇メートル又は三メートルを超える部分の隣地境界線からの後退距離に相当する距離だけ外側の線に隣地境界線があるものとして、隣地斜線制限を適用する（建築基準法五六条二項一―号）。

いと認めて許可したものの容積率は、その許可の限度内で、前記の指定容積率を超えることができる（建築基準法五二条六項）。

- (1) 同一敷地内の建築物で、機械室に類する床面積の割合が著しく大きいもの
 (2) 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地がある場合

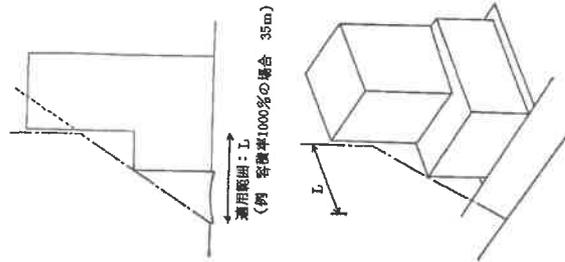
第五に、敷地内に一定率以上の空地を有し（建築基準法五三条の建ぺい率の最高限度に応じ政令（同施行令二三六条―敷地内の空地及び敷地面積の規模）で定められる）、かつ、その敷地面積が一定規模以上（同施行令二三六条二項）である建築物については前記の指定容積率を超えることができる（建築基準法五九条の二）。

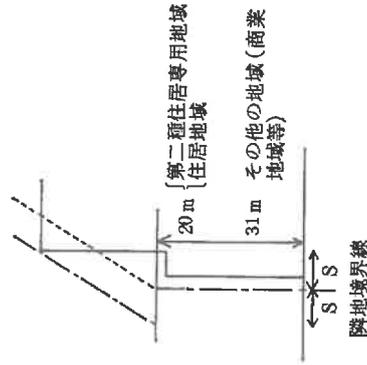
第六に、都市計画において、高度利用地区、特定街区が定められた場合、都市計画で定められた容積率に従うことになる（建築基準法五九条三項、六〇条三項）。

第七に、再開発地区計画の区域内において、当該再開発地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、建築基準法五二条は適用されない（同法六八条の三、二項）。

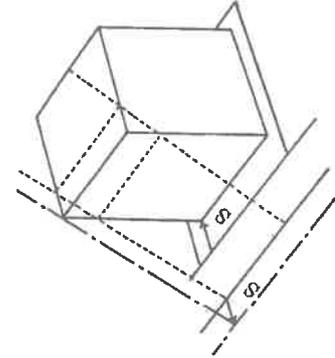
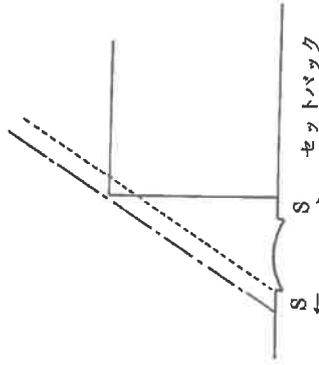
4 道路斜線制限と隣地斜線制限の適用範囲

道路斜線制限及び隣地斜線制限の適用については、用途地域及び容積率の限度に応じ、前面道路の反対側の境界線から一定距離以下の範囲内のみに限ることとされている。





(2) 前面道路の境界線から後退した建築物については、前面道路の反対側の境界線がその後退距離に相当する距離だけ外側にあるものとして、道路斜線制限を適用する(建築基準法五六条二項)。



- (3) 建築物の敷地が二以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合にも、道路斜線制限、隣地斜線制限は緩和される(建築基準法五六条四項)。
- (4) 高度利用地区内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については道路斜線制限、隣地斜線制限は適用されない(建築基準法五九条四項)。
- (5) 敷地内に十分な空地を有し、かつ、一定規模以上の敷地面積を有する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、建ぺい率・容積率・高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものについては、道路斜線制限、隣地斜線制限の限度を超えることができる(建築基準法五九条の二第二項)。
- (6) 特定街区については、道路斜線制限、隣地斜線制限は適用されず、建築物の高さは、特定街区に関する都市計画で定められた限度以下とされる(建築基準法六〇条三項)。
- (7) 再開発地区計画の区域内においては、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、道路斜線制限、隣地斜線制限は適用されない(建築基準法六八条の三第二項)。

れている都市計画区域についても、これに準じて土地利用の計画を作成すること。

- (1) 都市において現在及び将来、必要とされる住宅並びにこれに附随する近隣生活施設のために必要な土地及び空間を確保すること。
- (2) 住居の環境を良好に維持するため適切な密度構成に従った住宅地の配分を行なうとともに、各住宅地は義務教育施設を中心とする住区構成を図ること。
- (3) 都市の規模、配置される各住宅地の位置、当該都市における住宅の普遍的な形式等に配慮した住環境を設定して多様な住宅需要に応ずること。
- (4) 公害又は災害のおそれの著しい住宅地、商業業務施設の立地が著しい住宅地等については、土地利用の転換を図るよう努めること。
- (5) 当該都市の有する経済圏及び生活圏の規模及び構造を勘案して、商業、業務、社会、文化施設等の集積を図るため必要な土地及び空間を確保すること。
- (6) 商業地の配置については、住宅地及び工業地との関連及び近隣生活施設、地区施設、中心施設等の有機的な整備を考慮しつつ、機能的な業務活動が行なわれるようにすること。
- (7) 商業地の密度については、道路、鉄道等の公共施設の現況及び計画を勘案して、人及び物資の流動の量に対して適切なものとする。
- (8) 広域的な経済圏及び生活圏の中心として構成される高密度

積極的に活用すること。

また、用途地域の種類ごとの区域及び用途地域の区域内の制限内容により区分される区域については、一の区域が相当の規模を有するより定めること。ただし、市街地再開発事業、一団地の住宅施設等に関する都市計画が定められている区域その他住宅地区改良事業等土地利用の計画に適合した市街地の面的整備事業を行なう区域については、比較的小規模の場合においても、これらの事業上の要請に対処し得るよう規模、用途地域の種類、容積率等について所要の措置を講ずることができるものとする。

① 用途地域の選定基準

用途地域の種類ごとの位置及び区域は次のように定めるものとし、この場合、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域及び工業専用地域の拡大を図る等、専用の用途地域を十分に活用すること。

(1) 住宅地

- (1) 住宅地の区域については、原則として第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域を定めること。この場合、良好な住居の環境を確保するため、低層住宅の住宅地とすべき区域については第一種住居専用地域を、中高層住宅を含む住宅地とすべき区域については第二種住居専用地域を、それぞれ積極的に活用すること。

また、住居地域は、既成市街地等にあつて、ある程度、用途の混在を許容しつつ、主として住居の環境を

確保すべき土地の区域について定めること。

- (2) 第一種住居専用地域又は第二種住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域又は交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めまいこと。
- また、第一種住居専用地域については低層住宅に係る良好な環境を確保するため、二十ヘクタール未満とならないよう、その形態が路線的又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第二種住居専用地域に面する場合等、低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障のない場合はこの限りでない。
- なお、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域において良好な環境の確保を図るため、とくに必要な場合は高度地区をあわせて定めること。
- (3) 工業地
- 工業地の区域については、原則として工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めること。この場合、既存の工業地で住宅等の混在を排除し、又は防止すべき区域、新たに工業地として計画的に整備すべき区域等については、工業専用地域を積極的に活用すること。また、

(二) 用途地域に関する都市計画の基準

新制度による用途地域に関する都市計画は、前項の土地利用の計画に基づき、土地利用の現況及び動向を勘案して定めること。

この場合、必要に応じて特別用途地区その他の地域地区を

保護すべき土地の区域について定めること。

なお、住宅地内にあつて、近隣の住宅地の住居に対する日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業の施設の相当の集積を図るべき地区については、近隣商業地域を定めること。

- (2) 第一種住居専用地域又は第二種住居専用地域は、原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域又は交通量の多い幹線道路、鉄道等に接して定めまいこと。

また、第一種住居専用地域については低層住宅に係る良好な環境を確保するため、二十ヘクタール未満とならないよう、その形態が路線的又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第二種住居専用地域に面する場合等、低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障のない場合はこの限りでない。

なお、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域において良好な環境の確保を図るため、とくに必要な場合は高度地区をあわせて定めること。

(3) 工業地

工業地の区域については、原則として工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めること。この場合、既存の工業地で住宅等の混在を排除し、又は防止すべき区域、新たに工業地として計画的に整備すべき区域等については、工業専用地域を積極的に活用すること。また、

住宅等の存在を排除することが困難又は不適当と認められる工業地については、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図るべきものにあつては準工業地域を定め、その他の工業の利便を図るべきものにあつては工業地域を定めること。

なお、工業専用地域は工業地として土地利用の純化を図ることにより、とくに工業の利便を増進するため定める区域であるので、臨海部の重化学工業地帯のみならず内陸部の工業団地等についても積極的に定めること。この場合、公害防止上の観点から必要があるときは、特別工業地区をあわせて定めること。

なお、既成市街地内の準工業地域及び工業地域の区域についても、公害防止上の観点から必要があるときは、特別工業地区を積極的に定めること。

(イ) 商業地

商業地の区域については、原則として近隣商業地域又は商業地域を定めること。

この場合、地方都市の商業地、郊外の商業地等の小規模なもので、近隣の住宅地の日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業の施設の立地を図るべき区域については、近隣商業地域を定めること。

また、都心又は副都心の商業地等商業、業務、娯楽等の施設の集中立地を図るべき区域については、商業地域を定めること。ただし、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がある区域については、近

等の施設の用に供する区域については、原則として第一種住居専用地域又は第二種住居専用地域を定めること。

この場合、これらの区域のうち、ホテル、旅館等の施設の立地を図ることが適当な地区については、娯楽、レクリエーション地区をあわせて定めること。

(2) 容積率等の決定基準

用途地域について容積率並びに第一種住居専用地域について建ぺい率及び外壁の後退距離の限度を都市計画に定めるときは、次によること。

(イ) 第一種住居専用地域

既成市街地内の区域については、容積率及び建ぺい率の実態にもとづき、それぞれの地区の良好な環境を保護するに適切な容積率及び建ぺい率を定め、また、必要に応じて外壁の後退距離の限度を定めること。

新たに計画的に市街化を図るべき区域については、土地区画整理事業その他の市街地開発事業等による面的な市街地整備に備え、容積率を十分の五又は十分の六に、建ぺい率を十分の三又は十分の四に定め、また、必要に応じて外壁の後退距離の限度を定めること。ただし、これらの面的整備事業の開発計画の定められた地区(土地区画整理事業にあつては仮換地の定められた地区)等についてはそれぞれの開発計画にもとづき適切な容積率、建ぺい率を定めること。

(ロ) 第二種住居専用地域及び住居地域

隣商業地域を定めること。

(イ) その他

その他の用途の土地の区域については、以下の例によるほか、その区域内の建築物の用途及び容積、隣接する区域の用途地域等を勘案して適切な用途地域及び特別用途地区を定めること。

(1) 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地域のうち、とくに教育環境の保護を図るべき区域については、原則として第一種住居専用地域又は第二種住居専用地域を定めること。これらの区域について住居地域を定める場合は、教育環境の悪化をもたらすおそれのある施設の排除を図るため、文教地区をあわせて定めること。

(2) 流通業務施設もしくは自動車修理工場その他のサービス施設又はこれらに関連する工場等の集中立地を図るべき区域については、原則として準工業地域を定めること。この場合、流通業務施設又はサービス施設の利便の増進をとくに図る必要がある地区については、特別業務地区をあわせて定めること。

(3) 主として住居の用に供する区域において織維、木工等の家内工業を地場産業として保護し、又は育成すべき場合は、原則として住居地域を定めるとともにこれらの地場産業の利便を増進するため特別工業地区をあわせて定めること。

(4) 遊歩地、温泉地等にあつて、主として別荘、保養所

第二種住居専用地域又は住居地域の区域については、容積率を十分の二十に定めること。ただし、大都市の既成市街地内の高層住宅の建設を促進すべき地区等土地の高度利用を図るべき地区で、必要な道路等の公共施設の整備されているものについては、容積率を十分の三十に定めること。

十分の四十の容積率は、大都市の都心又は副都心の地域内の住宅地等で、とくに土地の高度利用を図るべき地区又は市街地再開発事業に関する都市計画が定められる地区について定めること。

(イ) 近隣商業地域

近隣商業地域の区域については、原則として容積率を十分の二十又は十分の三十に定めること。この場合、十分の三十の容積率は、商業地域の区域に隣接する地区、鉄道駅の周辺の地区等で土地の高度利用を図るべきものについて定めること。

十分の四十の容積率は、大都市の都心もしくは副都心の地域内でとくに土地の高度利用を図るべき地区又は市街地再開発事業に関する都市計画が定められる地区について定めること。

(ロ) 商業地域

商業地域の区域については、原則として容積率を十分の四十、十分の五十又は十分の六十に定めること。この場合、十分の五十又は十分の六十の容積率は、商業地としてとくに土地の高度利用を図るべき地区のうち、必要

〇〇都市計画用途地域の決定 (〇〇県知事決定)
 (〇〇市決定)

都市計画用途地域を次のように決定する。

種	類	面	積	建築物の延べ面積に対する割合	建築物の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離	建築物の高さの限度	備考
第一種住居	専用地域	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	1.0m	10m	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	1.5m	10m	
第二種住居	専用地域	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	10/10以下	5/10以下	1.5m	12m	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	10/10以下	5/10以下	1.5m	12m	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	—	—	
住居地域	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	—	—	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	5/10以下	5/10以下	—	—	
近隣商業地	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	10/10以下	5/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	10/10以下	5/10以下	—	—	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	10/10以下	5/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	10/10以下	5/10以下	—	—	
商業地域	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	100/100以下	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	100/100以下	—	—	—	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	100/100以下	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	100/100以下	—	—	—	
準工業地域	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	—	—	—	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	—	—	—	
工業地域	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	30/10以下	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	30/10以下	—	—	—	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	30/10以下	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	30/10以下	—	—	—	
工業専用	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	20/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	20/10以下	—	—	
小計	小計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	20/10以下	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	20/10以下	20/10以下	—	—	
合計	合計	約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	—	—	—	—	
		約〇〇〇ha	約〇〇〇ha	—	—	—	—	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

注) 「面積」はヘクタール単位まで記載すること。ただし10ヘクタール未満である場合は四捨五入により有効数字2桁をもって表すこと。

な道路等の公共施設が整備された地区又は市街地再開発事業に関する都市計画が定められた地区について定めること。とくに十分の六十の容積率は、原則として各街区が幅員二十二メートル以上の道路に面する地区について定めること。

十分の七十以上の容積率は、原則として大都市の都心又は副都心において大規模な商業施設又は業務施設の立地すべき土地として土地の高度利用を図るべき地区のうち、必要な道路等の公共施設が整備された地区又は市街地再開発事業に関する都市計画が定められる地区について定めること。

ただし、十分の九十又は十分の百の容積率は、東京、大阪等の特定の大都市の都心又は副都心の地域内の、すでに土地が高度に利用されている地区、都心機能の育成を図るため計画的な整備を行なう地区等、とくに必要がある場合を除き定めないこと。

(6) 工業専用地域、工業地域、準工業地域

工業専用地域、工業地域又は準工業地域の区域については、原則として容積率を十分の二十に定めること。ただし、とくに土地の高度利用を図るべき区域については道路等の公共施設の整備されている場合は、容積率を十分の三十に定めること。

十分の四十の容積率は、特別な場合を除いて定めないこと。

(9) 区域の境界等

用途地域の種別ごとの区域を定めるための土地の境界及び用途地域内の容積率等制限内容により区分される区域の土地の境界は、原則として道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の顔面を明示するに適當なものにより定めること。

なお、路線的商業地域等の特別な場合を除き、原則として道路の境界等からの距離をもつて土地を区分する境界としないこと。

(10) 用途地域に関する都市計画の図書等

用途地域に関する都市計画に係る総括図、計画図及び計画書は、都市計画法第十四条及び同法政令第九条により定めるところによるほか、別添様式により作成するものとし、用途地域に関する都市計画の認可の申請又は承認に際してはこれらの図書のほか次の図書を添付すること。

- 一 土地利用の計画
- 二 用途地域の決定基準
- 三 不適格建築物分布図
- 四 新旧用途地域対照図

また、事前協議に際しては、前記のほか審査の参考とするため、次の資料を準備すること。

- 一 建物用途別現況図
- 二 土地利用動態図
- 三 敷地規模現況図
- 四 建ぺい率現況図
- 五 大規模建築物現況図

用語索引

- あ
 - 開発許可…………… 52, 555, 700
 - 開発許可の基準…………… 365
 - 開発区域…………… 6, 23
 - 開発行為…………… 6, 22, 315, 683, 685
 - 開発行為に関する工事…………… 417
 - 開発行為の廃止…………… 414
 - 開発行為の変更…………… 346
 - 開発審査会…………… 401, 460, 655, 686
 - 開発登録簿
 - …………… 412, 416, 430, 450, 452, 453, 684, 703
- い
 - 異議申立て…………… 460
 - 意見書…………… 268, 270, 279
 - 意見書の提出…………… 5
 - 移転可能な開発権 (TDR) …… 121
- え
 - 援助…………… 455
 - 沿道整備計画
 - …… 15, 262, 288, 383, 558, 559, 690
- か
 - 改築…………… 20
 - 買取り…………… 507, 678, 686
 - 買取価額…………… 508
 - 買取請求
 - …………… 485, 487, 522, 605, 610, 611
 - 買取請求権…………… 14, 18
- き
 - 既成市街地…………… 50, 58
 - 基礎調査…………… 45, 47
 - 既存集落…………… 70
 - 既存宅地…………… 442, 443
 - 北側斜線制限…………… 108

逐条問答 都市計画法の運用<第2次改訂版>

平成元年(1989)8月1日 初版発行 定価4,300円(本体4,175円)
 平成3年(1991)11月5日 七版発行 [送料 360円]

監修 建設省都市局都市計画課
 編著者 都市計画法制研究会
 発行所 株式会社 きょうせい

本社 〒104 東京都中央区銀座7-4-12
 営業所 〒162 東京都新宿区西五軒町4-2
 電話(大代表) 03(3268)2141
 振替口座 東京 4-10,000番

<<検印省略>>

印刷(株)行蔵学会印刷所 紙本 大口製本印刷(株) © 1990 Printed in Japan
 *乱丁, 落丁は送料を弊社の負担でお取り替え致します。
 ISBN 4-824-01864-2
 (5109002-009-000)