

令和2年10月26日(月)14:00～16:00

令和2年度文京区議会 建設委員会 研究会

都市計画と建築基準法

1. 都市計画～まちづくりの流れ～
2. 建築基準法～集団規定(抜粋)～



株式会社ときそう

一級建築士 大槻登清也



テーマ1 都市計画

～まちづくりの流れ～

- (1) 都市計画法の目的・理念
- (2) 法の適用 都市計画とは



(1) 法の目的・理念(1条、2条)

街づくりに関する法律

都市計画図の例



- 無秩序な土地利用を防ぎ、計画的な街づくりをしていく
- 区域を指定(法が適用される範囲)→必要なメニューを指定(11種類)
- 都市計画区域・都市計画・都市計画制限に分かれる



計画的な街づくり



無秩序な土地利用を防ぐ

(2)法の適用 都市計画法～都市計画とは～

1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画のマスタープラン）法6条の2

2 都市再開発方針等 法7条の2

土地利用	3 区域区分 法7条	市街化区域、市街化調整区域
	4 地域地区 法8条	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区または高度利用地区、特定街区、防火地域または準防火地域、景観地区、風致地区、生産緑地地区など全21種類
	5 遊休土地転換利用促進地区 法10条の3	
	6 被災市街地復興推進地域 法10条の4	
	7 地区計画等 法12条の4	地区計画、防災街区地区計画等、5種類
8 都市施設 法11条	交通施設	道路、鉄道、駐車場など
	公共空地	公園、緑地など
	供給・処理施設	上水道、下水道、電気、ごみ焼却場など
	水路	河川、運河など
	教育文化施設	学校、図書館、研究施設など
	医療・社会福祉施設	病院、保育所など
	市場、と畜場、火葬場	
	一団地の住宅施設	団地など
	一団地の官公庁施設	
	流通業務団地	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	
市街地開発事業	9 市街地開発事業 法12条	土地区画整理事業等、7種類
	10 促進区域 法10条の2	市街地再開発促進区域等、4種類
	11 市街地開発事業等予定区域 法12条の2	新住宅市街地開発事業の予定区域等、6種類

(2) 法の適用 都市計画法～都市計画とは～

国交省資料抜粋

都市計画区域の指定

法第6条の2

都市計画の決定

区域マスタープラン(都道府県) (整備、開発及び保全の方針)

法第7条

区域区分

法第7条の2

都市再開発の方針等

市区町村マスタープラン (市区町村の都市計画に関する基本的な方針)

土地利用規制
(地域地区) 法第8条

- 用途地域
- 特別緑地保全地域
- 歴史的風土保全地区
- ……

都市施設 法第11条

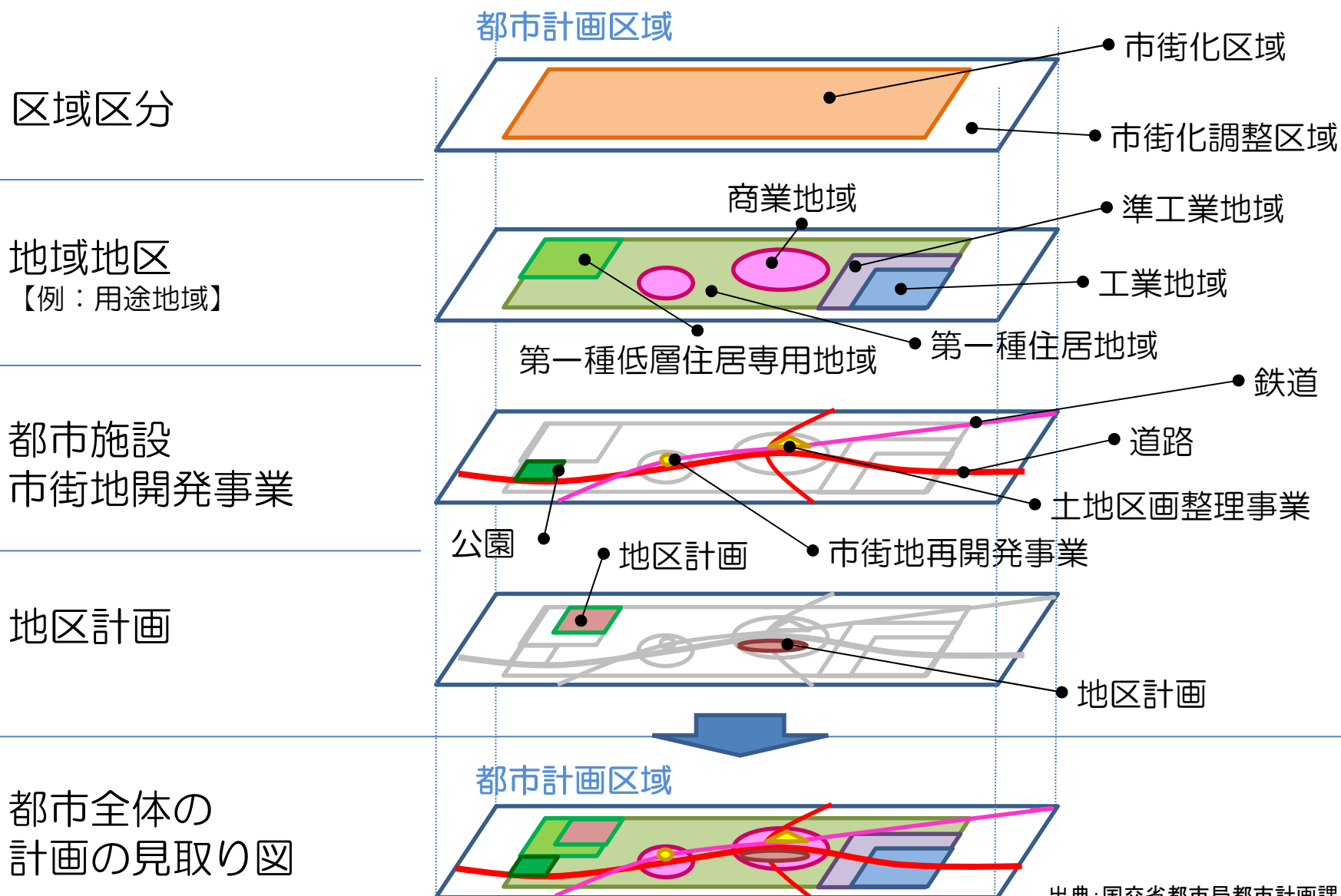
- 道路
- 都市公園
- 下水道
- ……

市街地開発事業
法第12条

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- ……

地区計画 法第12条の5

(2)法の適用 都市計画法～区域・地域・地区～



(2)法の適用 都市計画法 ～都市計画区域・マスタープラン～

都市計画区域

○概要

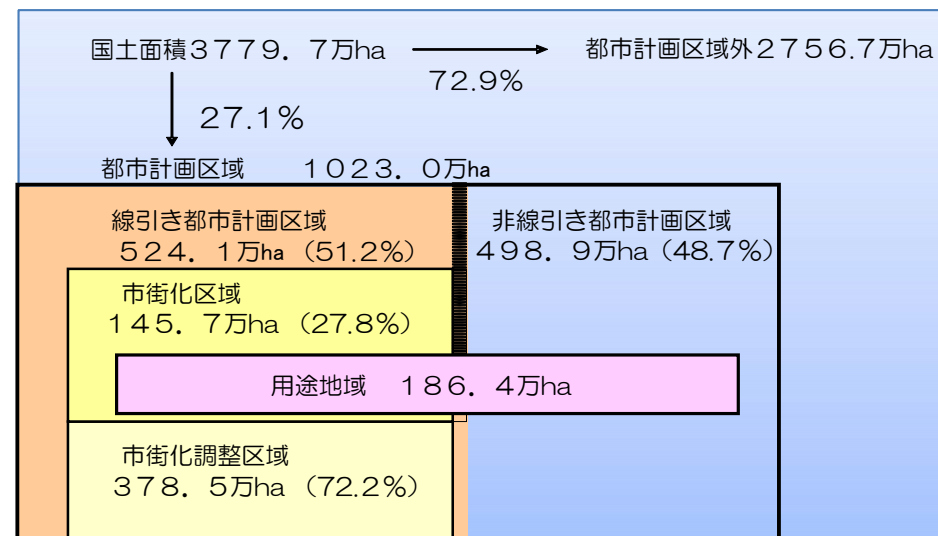
- ①既成の中心市街地を核とし、一体の都市として総合的に整備、開発又は保全すべき区域
- ②新たに開発、保全する必要がある区域

○効果

- ・都市計画の決定、都市施設の整備、市街地開発事業の施行等

○指定の状況（H29.3.31現在）

- ・都市計画区域面積の合計は約1023.0万ha
国土の約27.1%
- ・都市計画区域内の居住人口は約1億2,117万人
全人口の約94.7%が居住



(H29.3.31現在)

マスタープラン

<都市計画区域マスタープラン>

○概要

- ・都市計画区域ごとに都道府県が策定
- ・記載事項は、
 - ・都市計画の目標
 - ・区域区分の決定の有無及び当該区分を定めるときはその方針
 - ・主要な都市計画の決定の方針

○効果

- ・都市計画区域内の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない

<市町村マスタープラン>

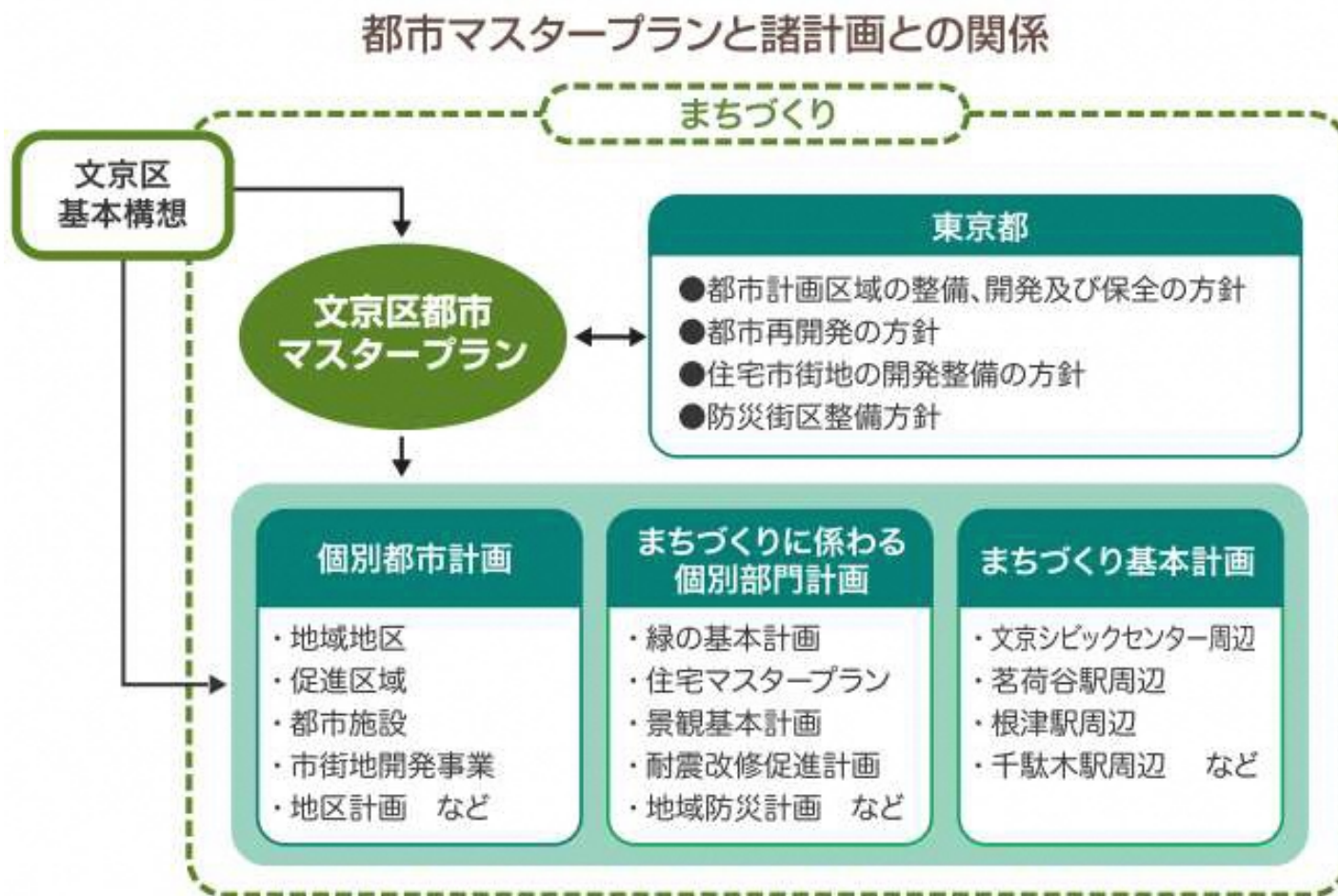
○概要

- ・市町村が策定
- ・記載事項は、法定されていないが、例えば、
 - ・市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
 - ・全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題等）
 - ・地域別構想（あるべき市街地像等）

○効果

- ・市町村が定める都市計画は、市町村マスタープランに即したものでなければならない

(2)法の適用 都市計画法 ～文京区マスタープラン～



(2)法の適用 都市計画法

～文京区 都市計画の方針～

土地利用方針図(用途別区分)



複合市街地: 住宅・店舗・事務所などのいくつかの用途が共存する市街地

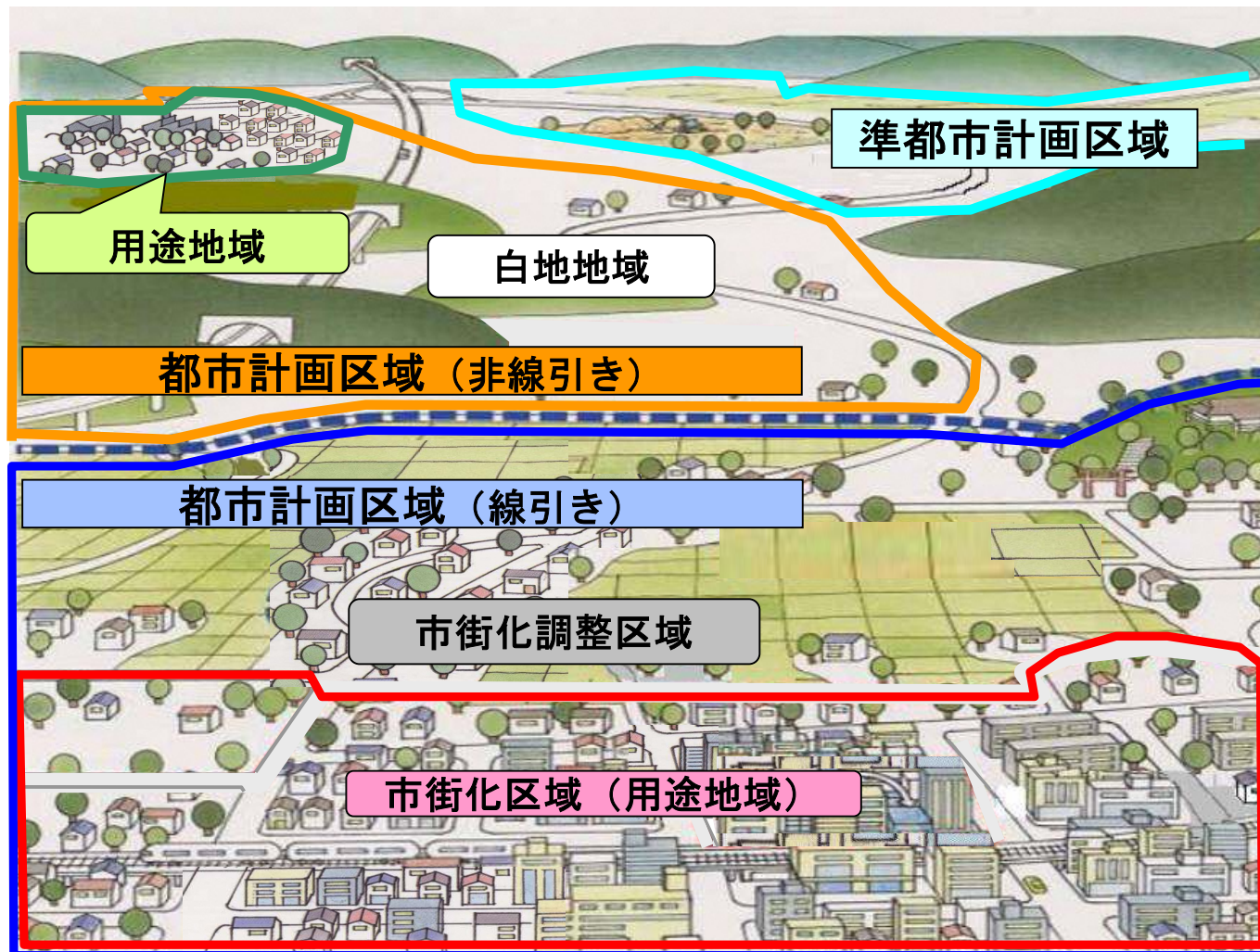
建築物の高さに関する方針図



- 都心型高層市街地 …………… 主として8階以上の高層建築物が、面的に広がる市街地
- 沿道型高層市街地 …………… 主として8階以上の高層建築物が、線的に建ち並ぶ市街地
- 中高層市街地 …………… 主として4～7階の中層建築物が建ち並ぶ中に、8階以上の高層建築物の立地が見られる市街地
- 低中層市街地 …………… 主として3階以下の低層建築物が広がる中に、4～7階の中層建築物の立地が見られる市街地
- 低層市街地 …………… 主として3階以下の低層建築物が広がる市街地

(2)法の適用 都市計画法～区域区分～

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発が原則として禁止



出典：国交省都市局
都市計画課

(2)法の適用 都市計画法～地域地区～

地域地区

○概要

用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区

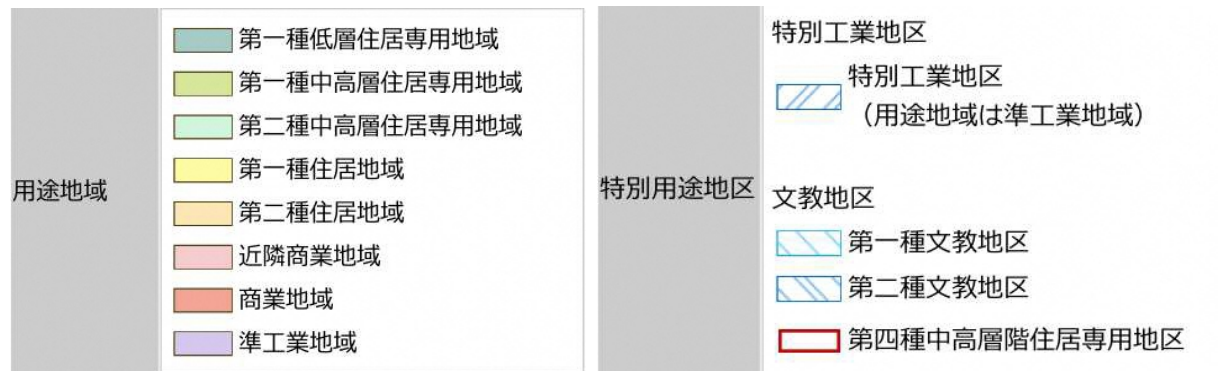
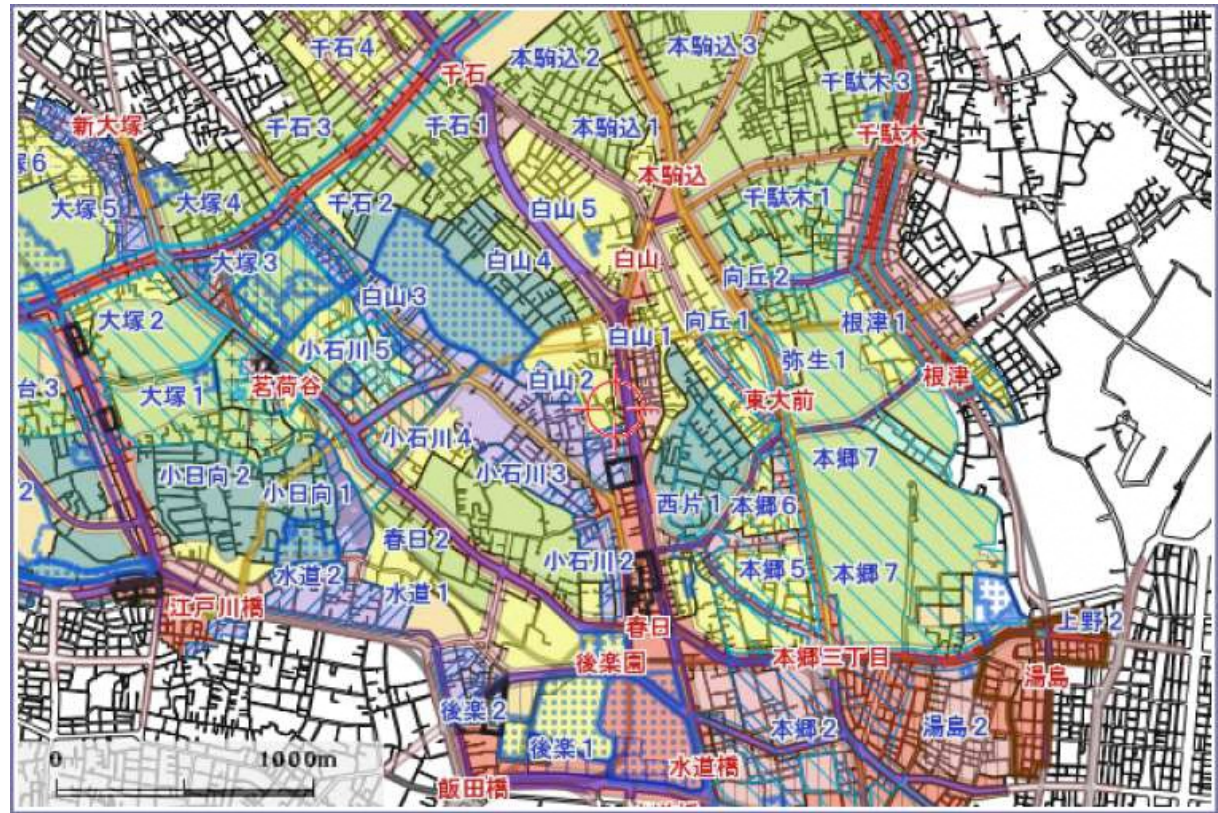
地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、21種類ある

○代表例：用途地域

住居、商業、工業等の用途を適正配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的

建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）

用途地域による規制
 -建築物の用途
 -容積率
 -建蔽率
 -高さ（斜線制限）



(2)法の適用 都市計画法～都市施設～

都市施設

○概要

- ・円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設
- ・都市計画において都市施設が決定されることにより、その区域内に建築規制が及ぶ

○具体例

道 路

計画決定延長(H28)
71,998.011km

ごみ焼却場

計画決定面積(H28)
2,414.1ha

公 園

計画決定面積(H28)
111,479.09ha

学 校

計画決定面積(H28)
622.3ha

下 水 道

計画決定面積(H28)
(公共下水道)
1,986,020ha

河 川

計画決定延長(H28)
1,293.08km



(2)法の適用 都市計画法～市街地開発事業～

市街地開発事業

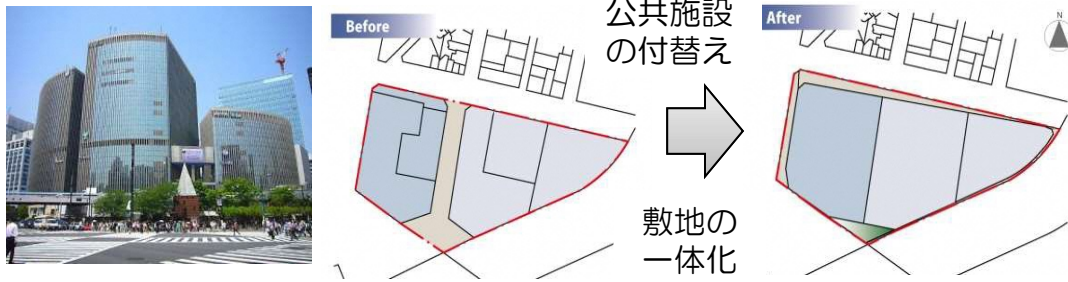
○概要

- ・市街地を面的、計画的に開発整備する事業
- ・土地収用、換地、権利変換等の各種の手法により、宅地の整備やこれと一体となった公共施設の整備等を行う
- ・都市計画において市街地開発事業が決定されることにより、その施行区域内に建築規制が及び

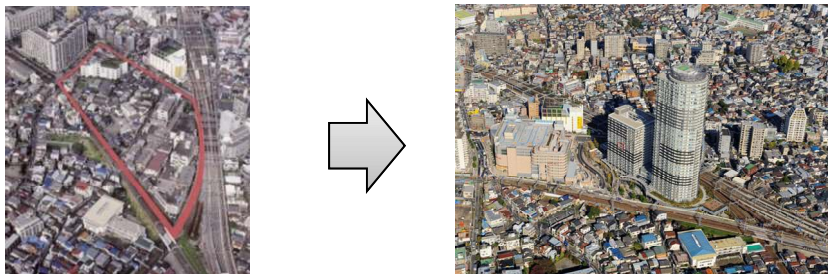
○事業の種類

- ・土地区画整理事業、市街地再開発事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業等

土地区画整理事業（有楽町マリオン）

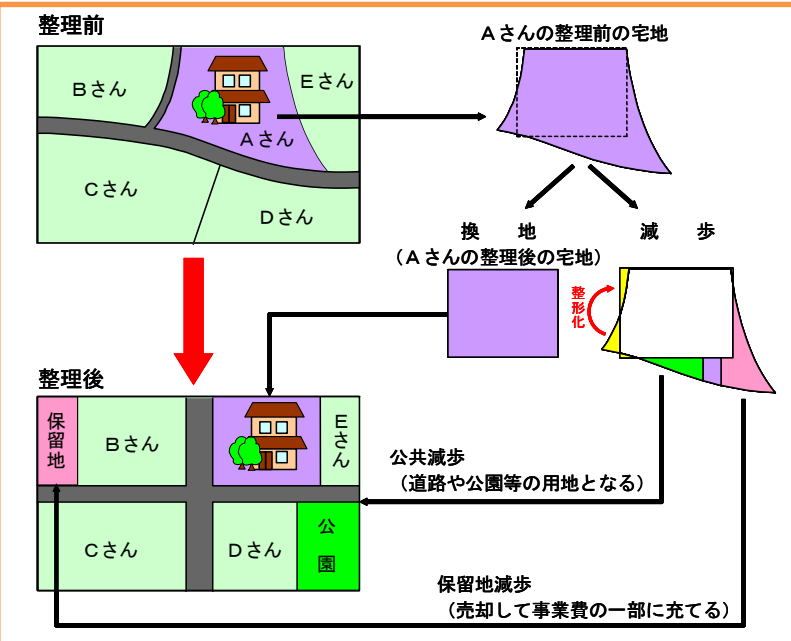


市街地再開発事業（曳舟駅前地区）



土地区画整理事業の概要

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる



(2)法の適用 都市計画法～地区計画～

地区計画

○概要

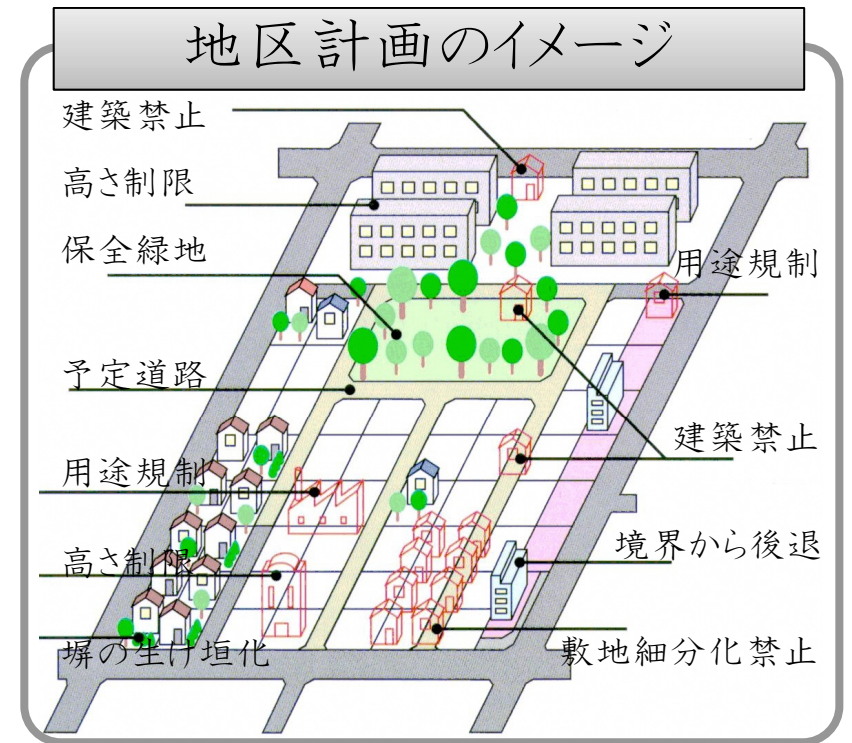
- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

○地区計画で定められるルール

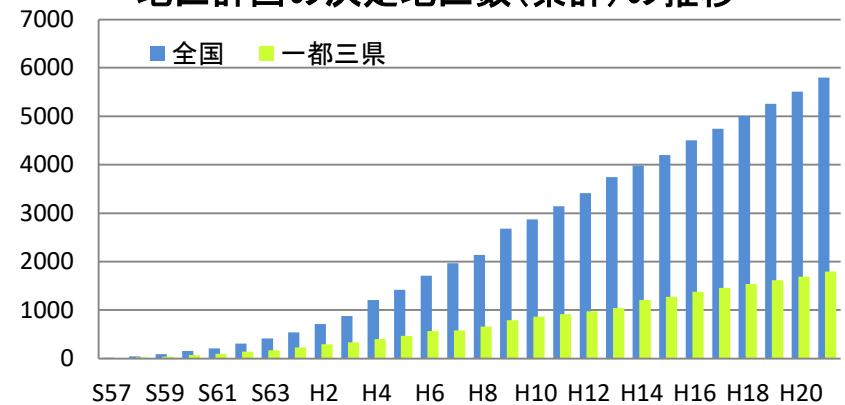
- 地区計画の目標
- 地区整備計画
 - ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
 - ②建築物の規制（用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など）
 - ③緑地の保全等

○地区計画の担保手段

- 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、市町村長へ届出。市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを勧告することができる
- 地区計画の内容を条例で定めることで建築確認による担保



地区計画の決定地区数(累計)の推移



(2)法の適用 都市計画法 実務手法 都市計画法と建築基準法の役割

都市計画法

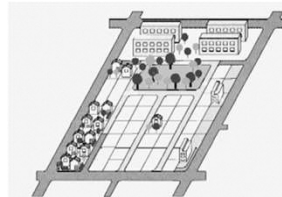
用途地域

建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定
（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）

さらに、詳細に強化、緩和が可能

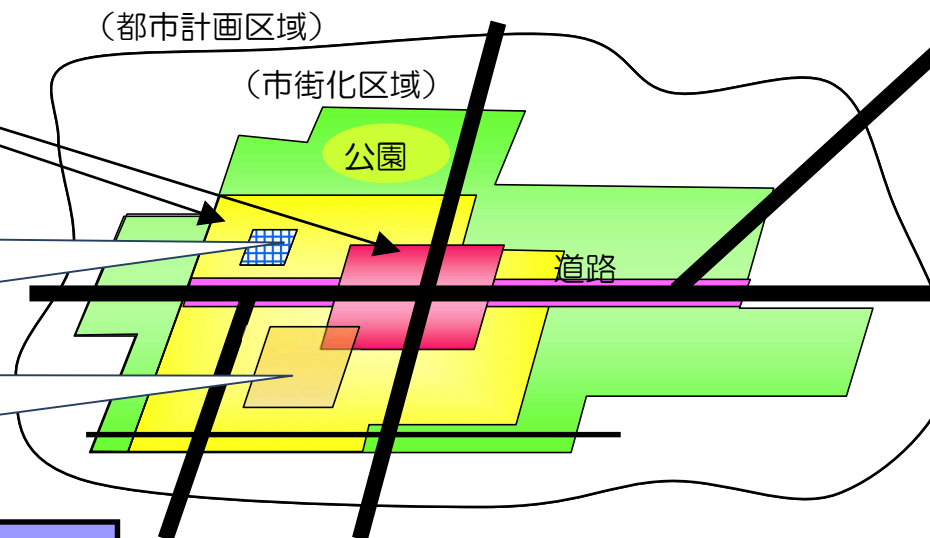
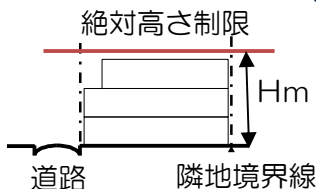
地区計画

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和



高度地区

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等



建築基準法

都市計画の内容に応じた具体的な基準を規定

集団規定

- ・用途：用途地域の種類毎に建築可能な建築物の用途を列挙
- ・形態制限：用途地域の種類毎に形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）の具体的数値のメニューを提示（メニューの中から都市計画で選択）

建築確認

建築物の建築に際し、その建築計画が集団規定を含む基準に適合しているかを確認

テーマ2 建築基準法

～集団規定(抜粋)～

- (1) 建築基準法の目的と体系
- (2) 建物の用途制限
- (3) 容積率及び建蔽率の制限
- (4) 敷地面積の制限
- (5) 外壁の後退距離
- (6) 高さの制限
- (7) その他の集団規制

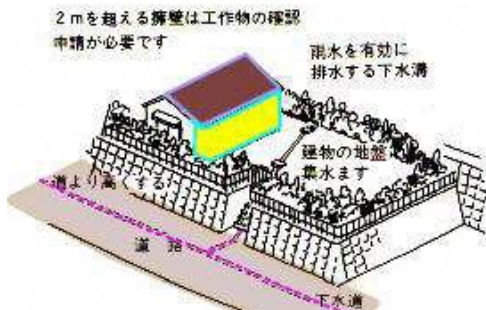
(1) 建築基準法の目的と体系

- (目的) 第一条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

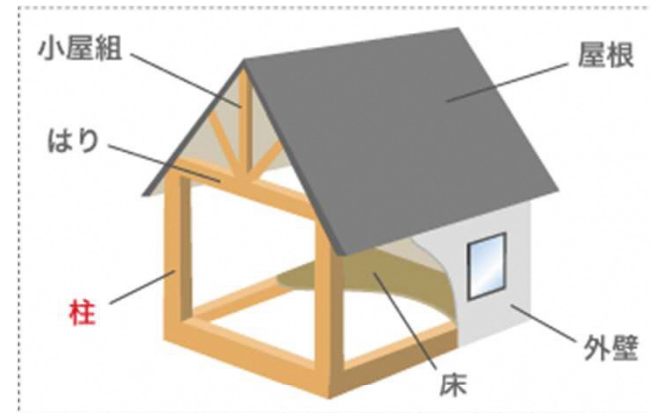
※建築物以外も規制対象になる
法87条の2(建築設備への準用)・法88条(工作物への準用)

敷地

敷地の衛生



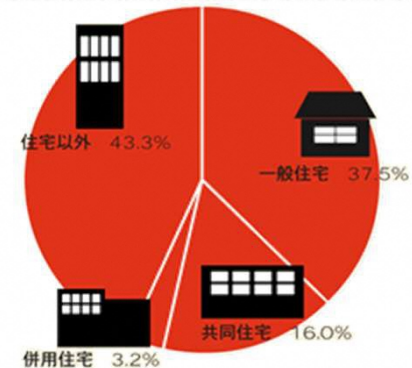
構造



設備

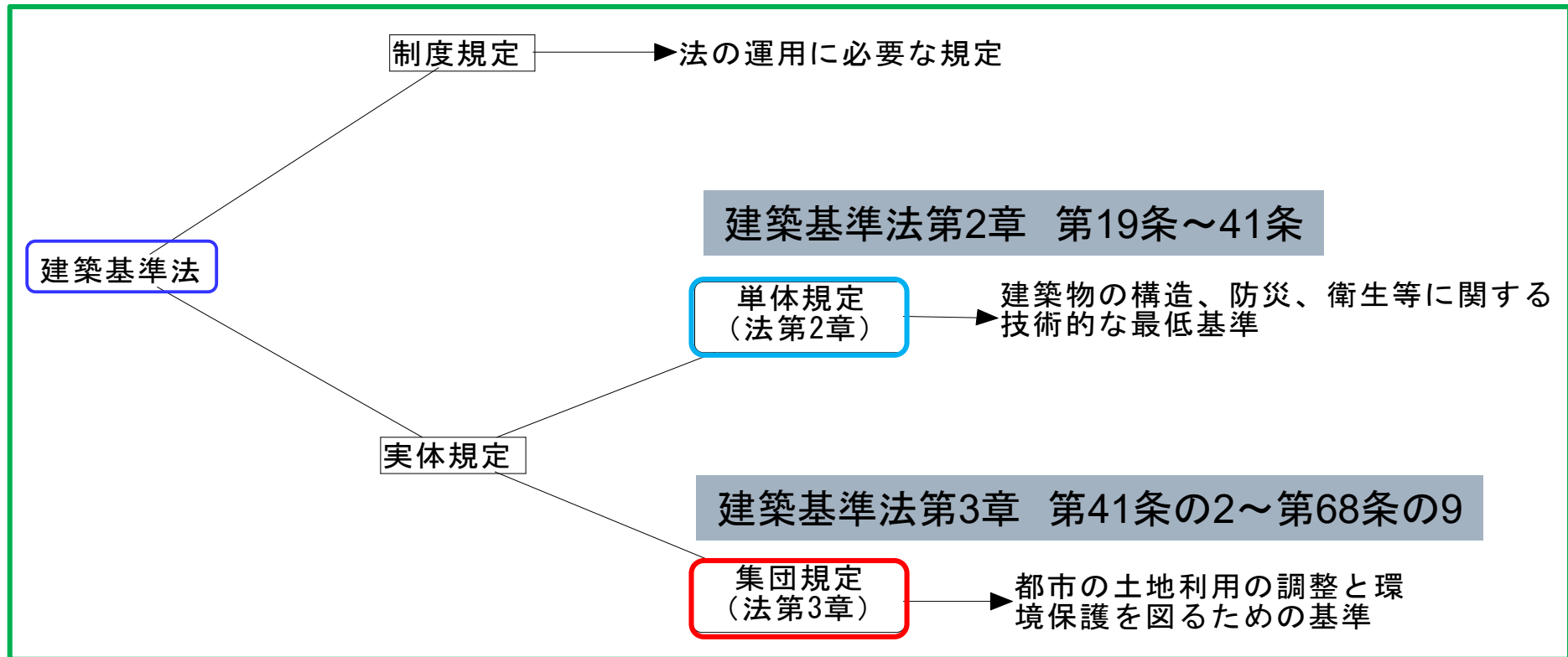


用途



(1) 建築基準法の目的と体系

体系: 集団規定と単体規定



- **制度規定**;用語の定義、手続き、罰則など

例) 総則(用語、算定方法、手続き、違反是正)、建築協定(第4章)、罰則(7章)など

- **単体規定**;全国一律に適用。建築物単位で適用。

例) 構造(強度)、避難、設備など

- **集団規定**;主に都市計画区域内等に適用。原則敷地単位で適用。

例) 道路、用途規制など

(1) 建築基準法の目的と体系

○ 集団規定の体系

集団規定

敷地と道路の関係

- ・ 接道義務、道路内の建築制限 等

建築物の用途制限

- ・ 用途地域、特別用途地区 等

建築物の形態制限

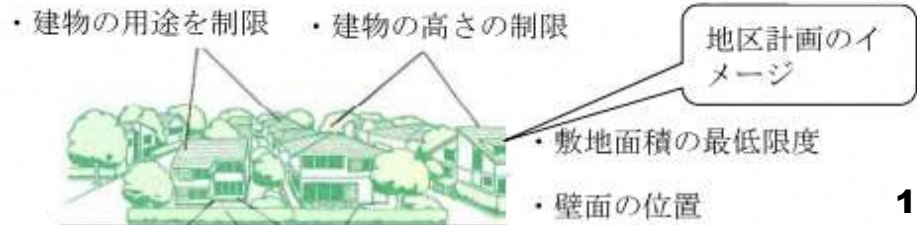
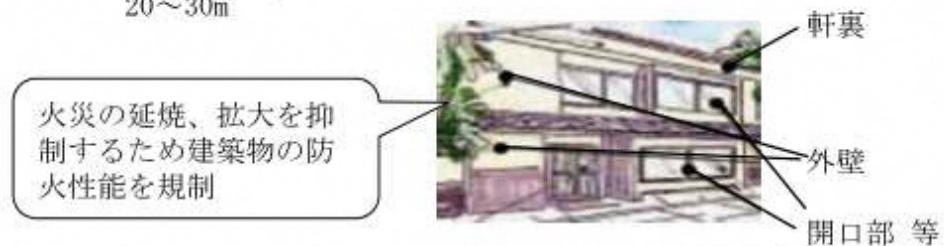
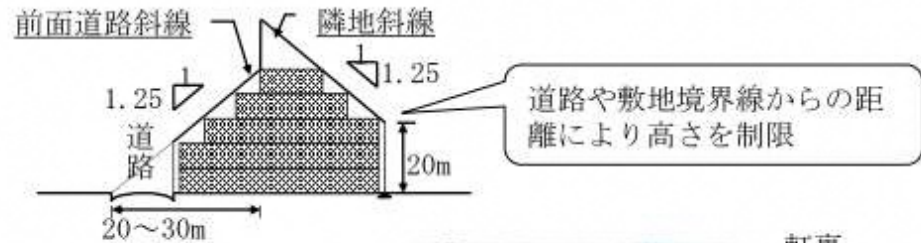
- ・ 容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制 等

防火地域・準防火地域内の制限

- ・ 耐火建築物、屋根・外壁の開口部等の防火措置 等

きめの細かい建築規制

- ・ 地区計画 等



(2) 建物の用途制限 法48条

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。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必要な利便施設が建てられます。

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、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確保するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか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、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場の場合は、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。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



工場のための地域です。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。

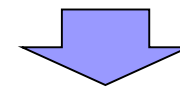
■ 都市計画のメニューの1つ(地域地区)

- 都市計画法上、13種類の用途地域
- ①住居系(8つ)、②商業系(2つ)、③工業系(3つ)の3つに大別

■ 区域区分

- 市街化区域(必ず用途地域が定められる)
- 市街化調整区域(原則として定めない)
- 区域区分の定めのない地域(ケースバイケース)

■ 実務上、用途地域の定めがない地域を「白地地域」と呼ぶことがある



建築基準法48条による制限

(2) 建物の用途制限 別表第2

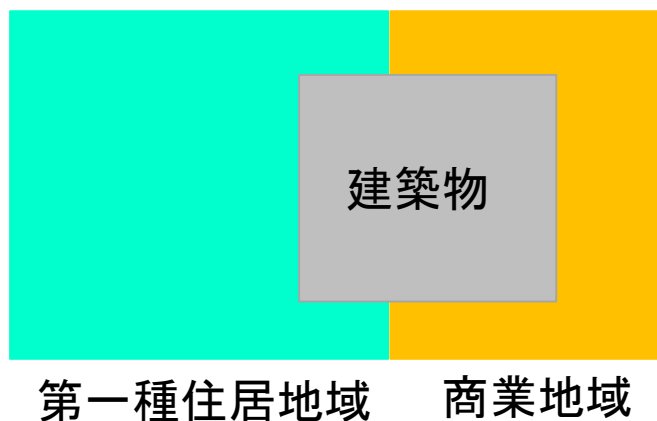
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	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。 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・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等ののみ。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	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所	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
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
設公 校・共 学施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音が発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	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	

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はない

※ 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。

(2) 建物の用途制限 複数の用途地域

■2以上の用途地域に跨った敷地の場合

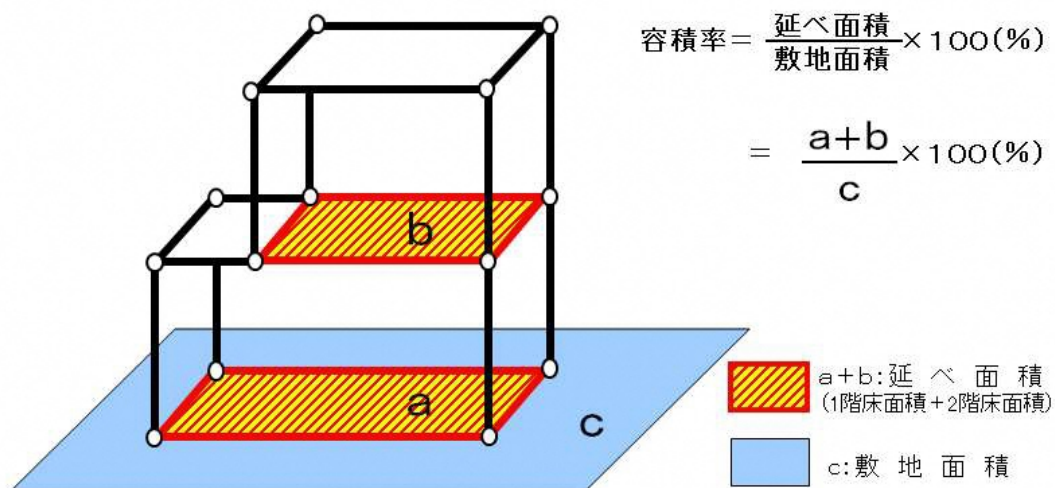


- 敷地面積の過半の用途地域
- 建物の位置は無関係

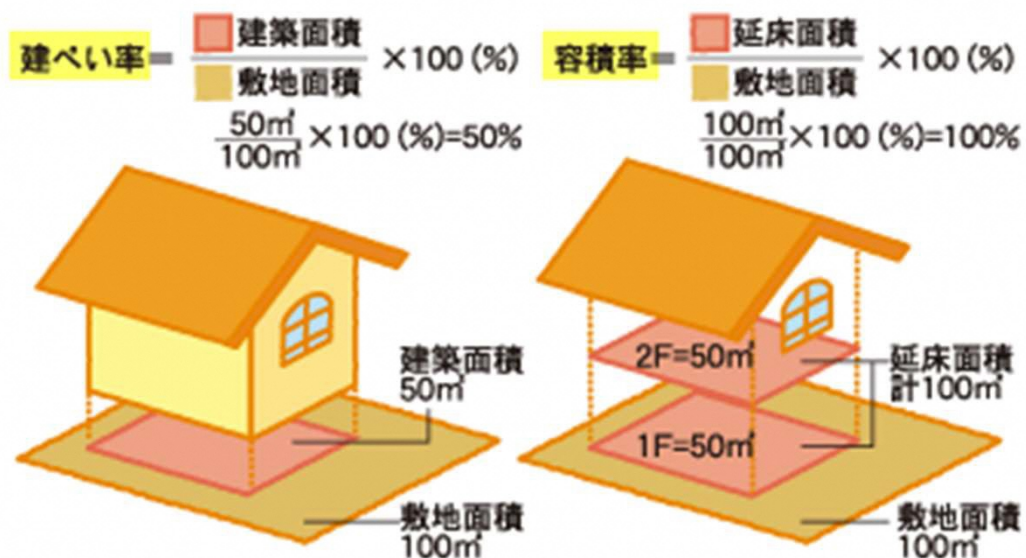
■ホテル・旅館を建築する場合

500m ²	第一種中高層住居専用地域 建築不可
400m ²	準住居地域 建築可
300m ²	第二種住居地域 建築可

(3) 容積率及び建蔽率の制限 法52条・法53条



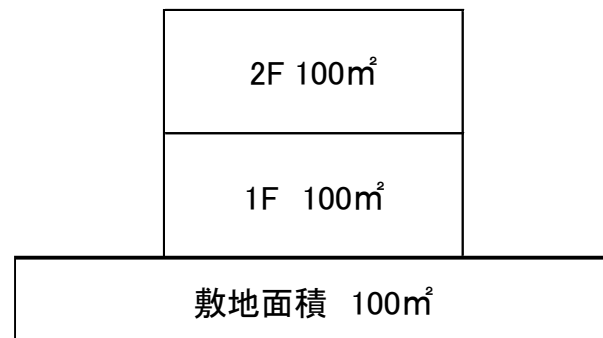
- 建築基準法第52条(容積率)・第53条(建蔽率)
- 建物の大きさを制限する規制の1つ
- 容積率: 延べ面積を制限
- 建ぺい率: 建築面積を制限



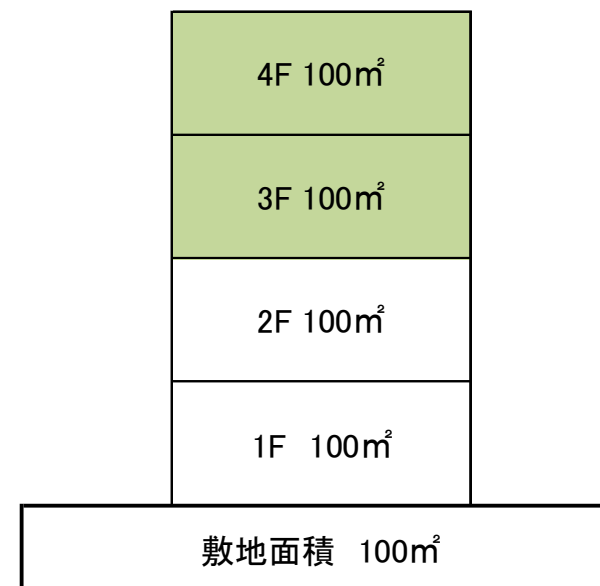
(3) 容積率及び建蔽率の制限 容積率 法52条・令2条

- 容積率の数値は、都市計画で定められている
- 前面道路が12m未満の場合は、前面道路幅員に一定の係数を掛けた数値と比べて、より厳しい方が適用される
 - 一定の係数：一般に住居系用途地域は4/10, その他は6/10
 - 前面道路が2以上あるときは、『最も幅員が広い道路』を使う
- 2以上の地域にわたる場合は、敷地面積で按分(加重平均)して計算

同じ敷地面積でも容積率が大きいと大きな建物を建築することが出来る



容積率200%の場合



容積率400%の場合

(3) 容積率及び建蔽率の制限 容積率 法52条・令2条

建築計画概要書の例

建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

- 【1. 地名地番】 5-431-4
- 【2. 住居表示】 5-1
- 【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】
 都市計画区域内 (市街化区域 市街化調整区域 区域区分非設定)
 準都市計画区域内 都市計画区域及び準都市計画区域外
- 【4. 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし
- 【※5. その他の区域、地域、地区、街区】 【日影規制】
 第1種高度地区, 第3種高度地区

【6. 道路】

【イ. 幅員】 27.47 (m)

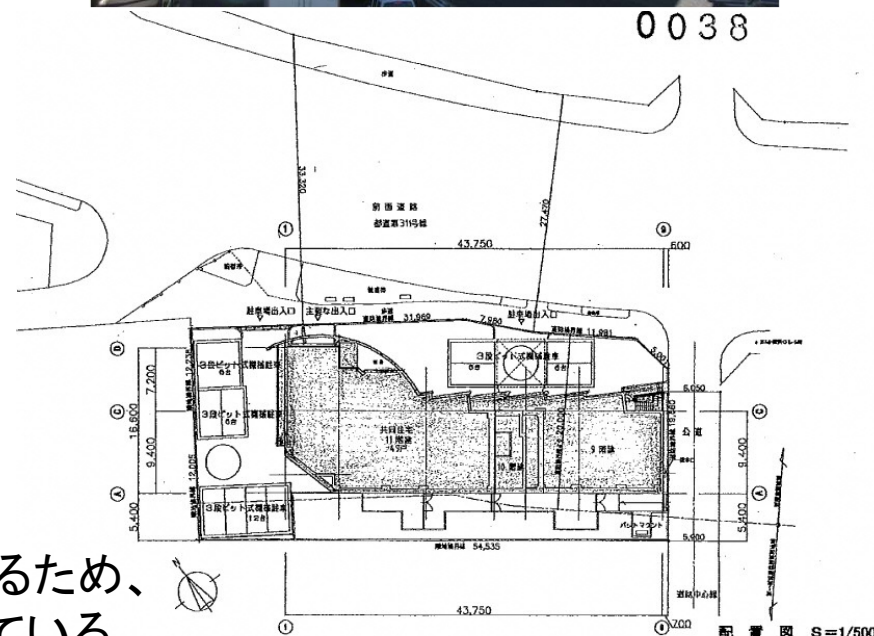
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 56.93 (m)

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1)	1,100.22	232.62	0.00	0.00
(2)	0.00	0.00	0.00	0.00
【ロ. 用途地域等】 (近隣商業地域)		(第一種低層住居専用地域)		
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	300.00	100.00	0.00	0.00
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】	80.00	60.00	0.00	0.00
【ホ. 敷地面積の合計】 (1)	1,332.84 m ²			
(2)	0.00 m ²			
【ハ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】		265.09		
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】		96.50		

【イ. 備考】 角地緩和

- 【8. 主要用途】 (区分 08030, 共同住宅)
- 【9. 工事種別】 新築 増築 改築 移転 用途変更 大規模の修繕 大規模の模様替



0038

近隣商業地域と第1種低層住居専用地域にわたるため、
 建蔽率と容積率を敷地面積に応じて加重平均している

(3) 容積率及び建蔽率の制限 容積率 法52条・令2条

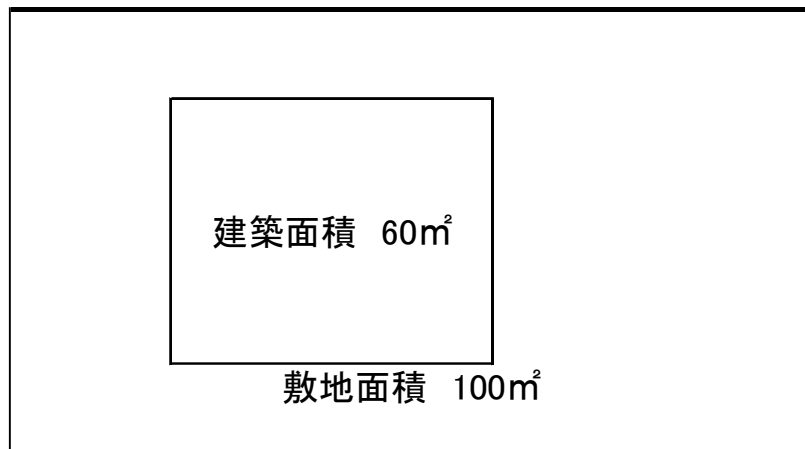
- ①地階にある住宅(3分の1まで不算入)
- ②共同住宅、老人ホーム等(共用の廊下、階段は不算入)
- ③駐車場(5分の1まで不算入)
- その他(エレベーター昇降路など)

【11. 延べ面積】	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)	
【イ. 建築物全体】	(235.17㎡)	(㎡)	(235.17㎡)
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】	()	()	()	
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】	()	()	()	
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】	()	()	()	
【ホ. 自動車車庫等の部分】	(32.70㎡)	()	(32.70㎡
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】	()	()	()	
【ト. 蓄電池の設置部分】	()	()	()	
【チ. 自家発電設備の設置部分】	()	()	()	
【リ. 貯水槽の設置部分】	()	()	()	
【ス. 宅配ボックスの設置部分】	()	()	()	
【ル. 住宅の部分】	(202.47㎡)	()	(202.47㎡
【エ. 老人ホーム等の部分】	()	()	()	
【ワ. 延べ面積】	202.47㎡						
【カ. 容積率】	38.08%						

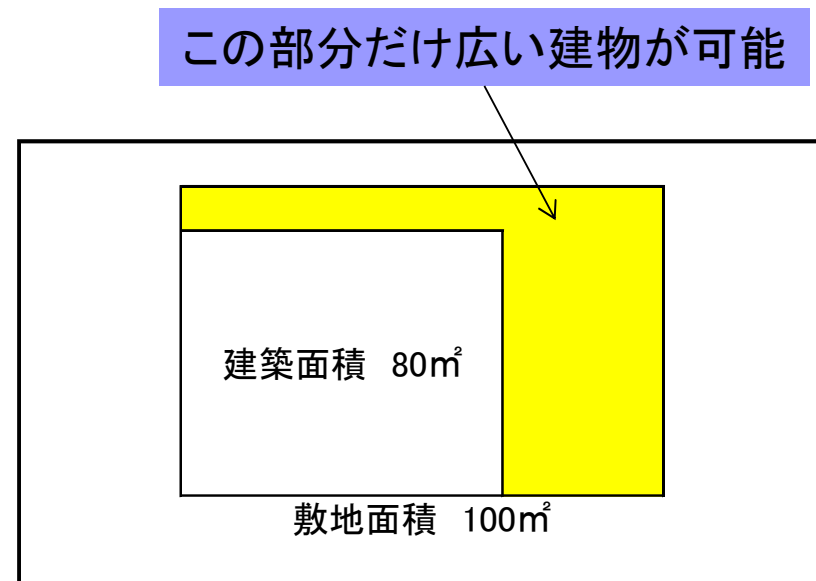
← ③が含まれていない例
(確認申請書より)

(3) 容積率及び建蔽率の制限 建蔽率 法53条

- 都市計画で定められている
- 容積率と異なり、前面道路幅員による制限はない
- 街区の角にある敷地、その他建ぺい率が緩和される

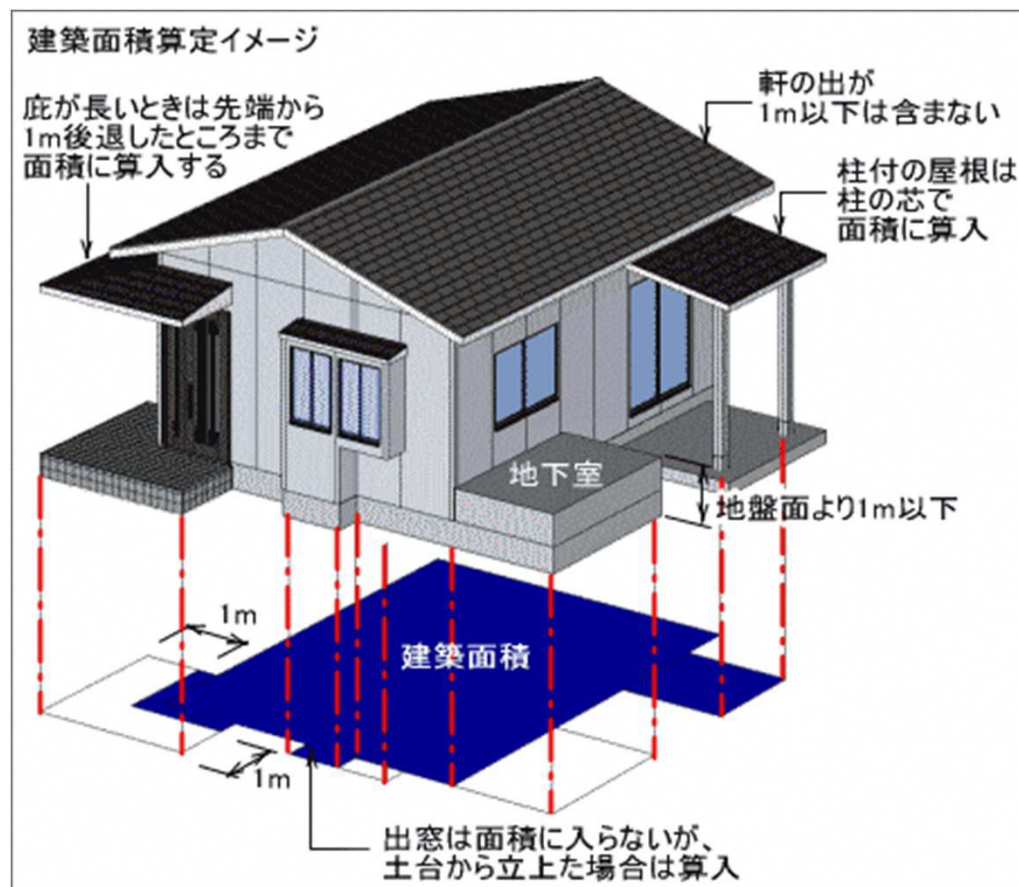


建ぺい率60%の場合

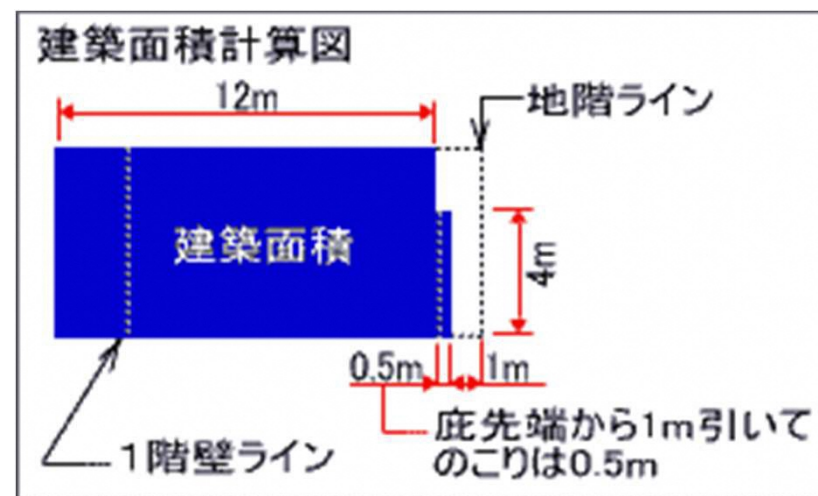


建ぺい率80%の場合

(3) 容積率及び建蔽率の制限 建蔽率 法53条



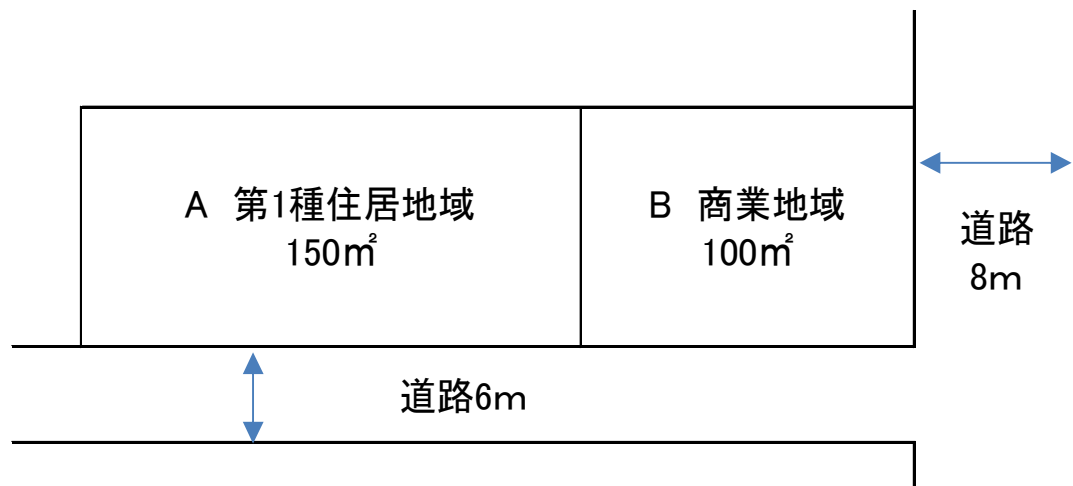
- 建築面積とは、建築物の外壁又は柱の中心線及び1m以上突出した庇等で、その先端から1m後退した線で囲まれた部分の水平投影面積。
- ただし地階で地盤面上1m以下にある部分は、建築面積に算入しなくて良いことになっている。



(3) 容積率及び建蔽率の制限 建蔽率 角地緩和

- 角地の定義
- 東京都建築基準法施行細則第21条の場合
- 第二十一条 法第五十三条第三項第二号の規定により知事が指定する敷地は、その周辺の三分の一以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの(以下この条において「公園等」という。)に接し、かつ、次に掲げる敷地のいずれかに該当するものとする。
 - 一 二つの道路(法第四十二条第二項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。)が隅角百二十度未満で交わる角敷地
 - 二 幅員がそれぞれ八メートル以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が三十五メートルを超えないもの
 - 三 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前二号に掲げる敷地に準ずるもの
- 必ずしも、街区の角にあれば緩和されるというわけではない
- 街区の角になくても(二方路でも)緩和されることがある

(3) 容積率及び建蔽率の制限 計算例



都市計画で定められた内容

	第1種住居地域	商業地域
容積率	300%	600%
建ぺい率	60%	80%
幅員係数	10分の4	10分の6

特定行政庁の指定を受けた角地
防火地域・準防火地域の指定はない

容積率の計算方法

- A 都市計画(300%) < 前面道路幅員による制限(320%) → 300%
- B 都市計画(600%) > 前面道路幅員による制限(480%) → 480%

$$\text{容積率} \quad 300\% \times 150\text{m}^2 \div 250\text{m}^2 + 480\% \times 100\text{m}^2 \div 250\text{m}^2 = \underline{372\%}$$

建ぺい率の計算方法

- A $60\% + 10\% = \underline{70\%}$
- B $80\% + 10\% = \underline{90\%}$

$$\text{建ぺい率} \quad 70\% \times 150\text{m}^2 \div 250\text{m}^2 + 90\% \times 100\text{m}^2 \div 250\text{m}^2 = \underline{78\%}$$

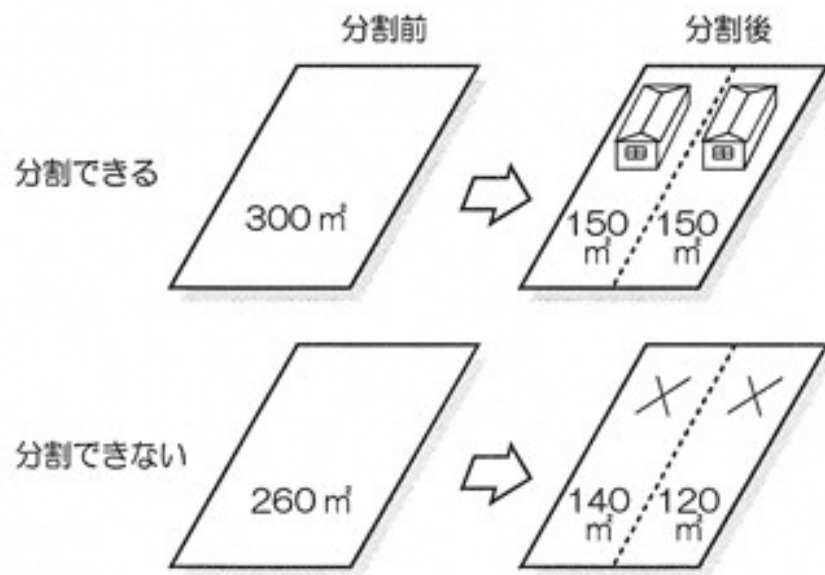
(4) 敷地面積の制限 法53条の2

■ 用途地域：都市計画のメニューの1つ（地域地区）

・都市計画法上、13種類の用途地域がある

・用途地域が定められると、敷地面積の最低限度を定めることができる（200㎡以下）

● 建物の敷地面積を 150㎡とすると



(例) 敷地面積の最低限度を80㎡に指定した地区の場合

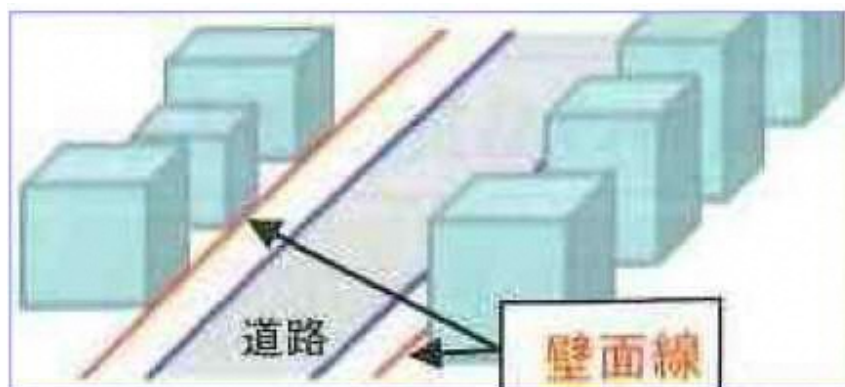


(5) 外壁の後退距離 法54条

■ 外壁の後退距離(1.5mと定められた場合)



■ 壁面線の指定の場合(法46・47条)



外壁後退の場合

道路側だけでなく隣地境界線からも

後退する必要がある

壁面線による制限の場合

道路境界線からの後退距離(建物と

道路との間に空間を確保し、家並みを

揃え、環境の向上を図ることが目的)

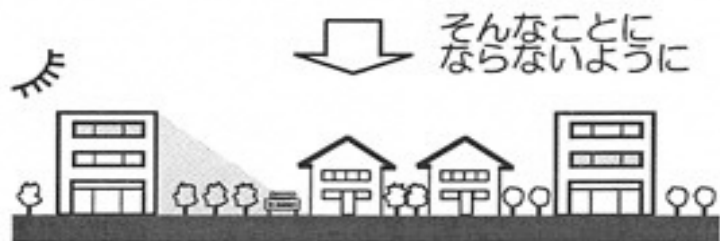
文京区の場合

風致地区(お茶の水、関口台)及び地区計画区域内に制限が定められている箇所があります。

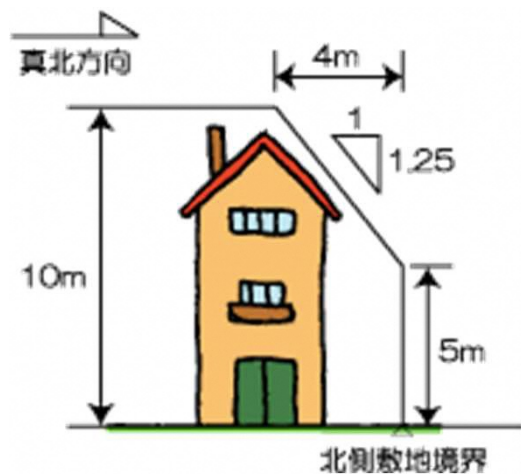
(6) 高さ制限



隣の敷地に高い建築物が建った場合



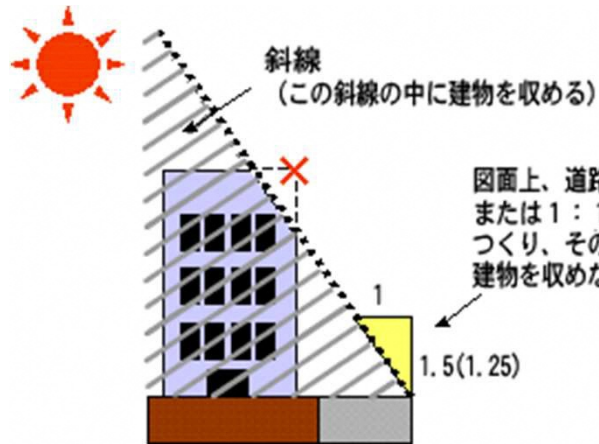
様々な高さ制限が定められている



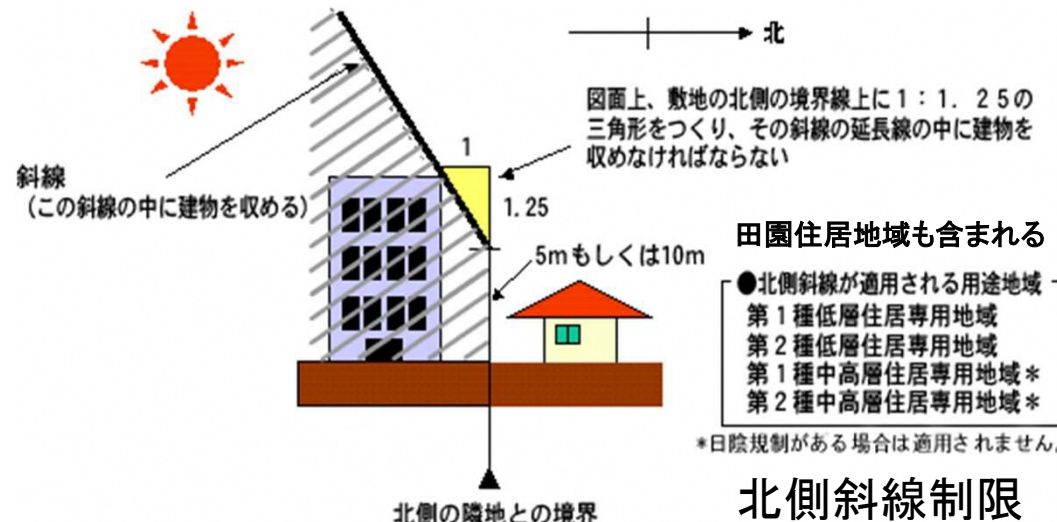
- 住環境確保のために、建物の高さが制限される
- ① 絶対高さ制限(55条)
1低専・2低専・田園
- ② 斜線制限(56条)
- ③ 日影規制(56条の2)
- ④ その他



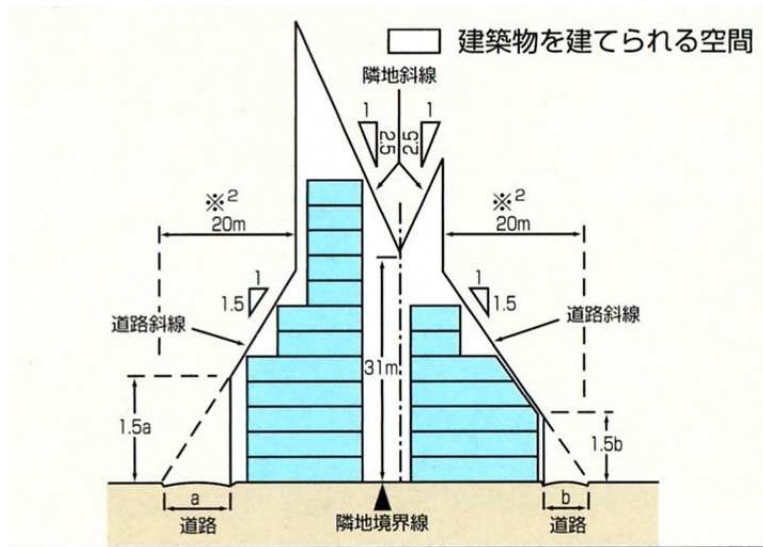
(6) 高さ制限 法56条・第56条の2



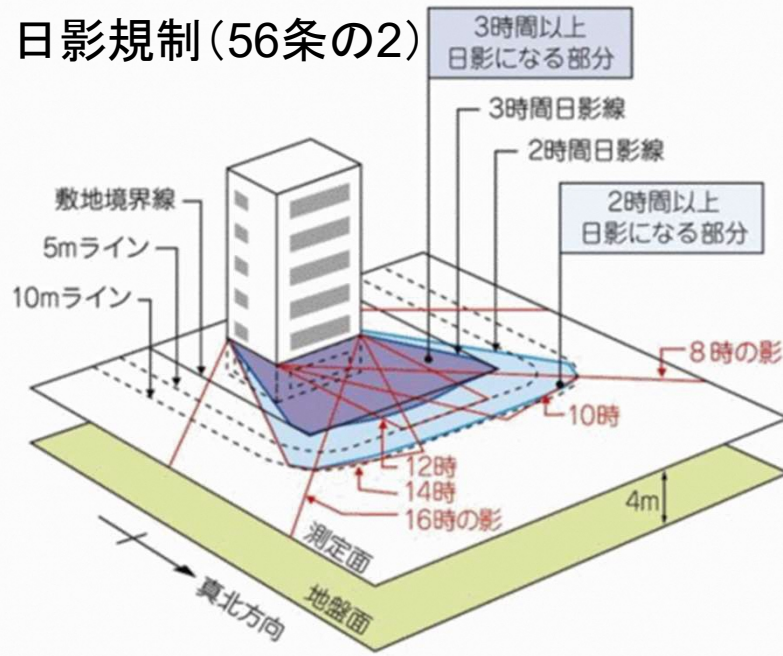
道路斜線制限



北側斜線制限



隣地斜線制限



(7) その他の集団規制 特別用途地区 法49条

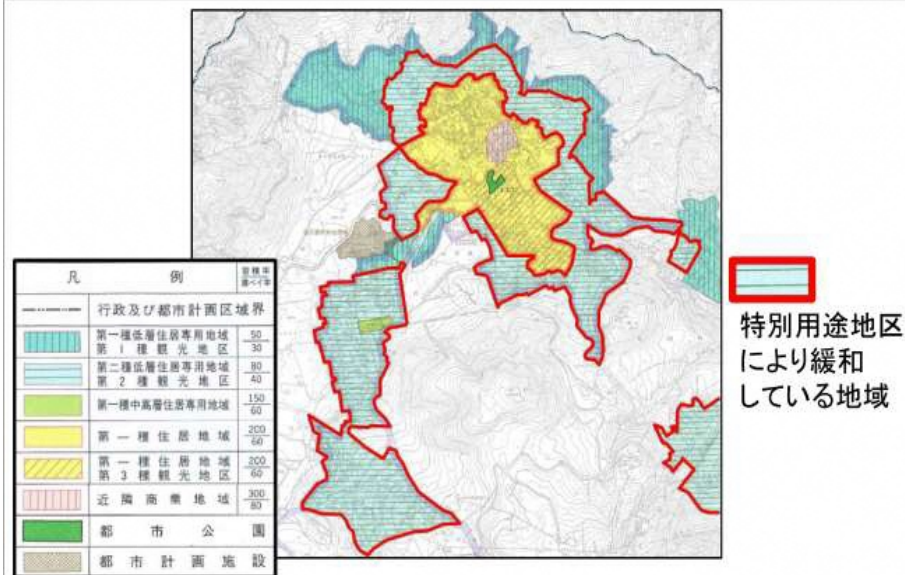
カッコ内の数字は、平成23年3月末現在の全国指定状況（10を含むその他159）

用途地域	用途制限
1.特別工業地区 (219)	工業・工業専用・準工業地域内の業種を制限する「公害防止型」と、準工業・商業・住居系の用途地域内の制限を緩和する「地場産業保護型」の2タイプがある(東京都の第1種及び第2種特別工業地区は前者の例)
2.文教地区(29)	教育、研究、文化活動のための環境の維持向上を図るため、学校や研究機関、文化施設などが集中する地域に指定され、風俗営業や映画館・ホテル等が禁止される。
3.小売店舗地区(8)	近隣住民に日用品を供給する店舗が集まっている地区で、特に専門店舗の保護又は育成を図るため、風俗営業やホテル・デパート等が規制される。
4.事務所地区(8)	商業地のうち官公庁、企業の事務所等の集中立地を保護育成する地区。
5.厚生地区 (2)	病院・診療所等の医療機関、保育所・母子寮等の社会福祉施設等の環境を保護するための地区。
6.娯楽・レクリエーション地区(18)	商業地域の内、劇場、映画館、バー等が集中する盛り場に指定する「歓楽街型」と、主に住宅地周辺のボーリング場・スケート場等の遊技場を対象とする「レクリエーション施設型」など、各目的に沿って「用途地域」の規制が緩和又は強化。
7.観光地区(13)	温泉地・景勝地などの観光地の観光施設の維持・整備を図るための地区。
8.特別業務地区(70)	商業地の内、卸売店舗を中心とした卸売業務機能の高い地区に指定される「卸売業務型」、主に準工業地域のトラックターミナル・倉庫などの流通関連施設向けの「ターミナル・倉庫型」及び幹線道路沿いの自動車修理工場・ガソリンスタンド等のための「沿道サービス型」がある。
9.中高層住居専用地区(12)	大都市の都心部の夜間人口の過疎化対策の一環として、一定地域のビルの中高層階の用途を住宅に限定し、住民の増加・定住化を図るための地区。
10.商業専用地区	店舗・事務所等が集中する市街地でその他の用途を規制し、大規模ショッピングセンターや業務ビルの集約的な立地を保護・育成するための地区(「みなとみらい21」や「幕張メッセ」など)。
11.研究開発地区(5)	製品開発の研究のための試作品の製造を主たる目的とする工場、研究所その他の研究開発施設の集積を図り、これらの施設に係る環境の保護及び利便の増進を図る。

(7) その他の集団規制 特別用途地区 法49条

- 11種類だけでなく、さまざまな特別用途地区が市町村の判断により設置できる。
- 用途地域が指定されているエリア 地区の特性を活かす

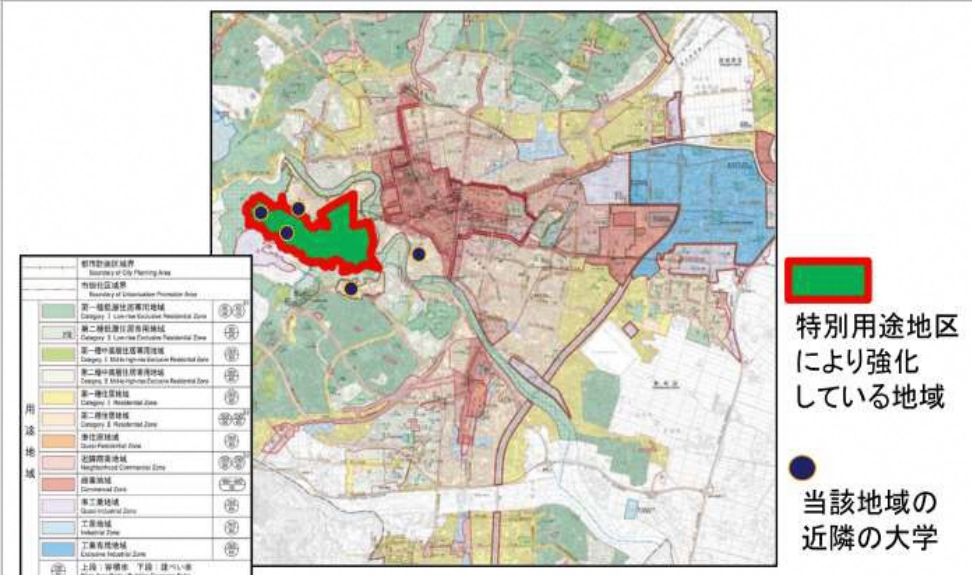
用途制限を緩和している例(A町)



第二種低層住居専用地域※1に指定されている別荘地等において、特別用途地区の都市計画を活用して用途制限を緩和し、ホテルや旅館の立地を可能としている。


※1 第二低層住居専用地域では、原則としてホテル・旅館が立地不可。

用途制限を強化している例(B市)



第二種中高層住居専用地域※2に指定されている大学周辺の住宅地において、大学周辺の環境保護を図るため、特別用途地区の都市計画を活用して用途制限を強化し、500㎡超の物販品店舗の立地を制限している。

※2 第二種中高層住居専用地域では、原則として1,500㎡以下かつ2階以下の物販品店舗が立地可能。



(7) その他の集団規制 特別用途地区 法49条 文京区の場合

■ 文教地区

東京都文教地区建築条例（昭和25年条例第88号）で規定

- ・ 第1種文教地区 主に住居系用途地域内に指定
- ・ 第2種文教地区 主に住居系以外の用途地域内に指定

■ 第4種中高層階住居専用地区

文京区中高層階住居専用地区建築条例（平成8年条例第17号）で規定


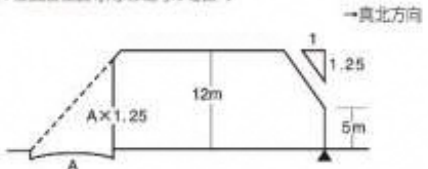
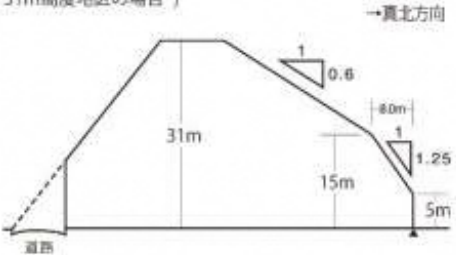
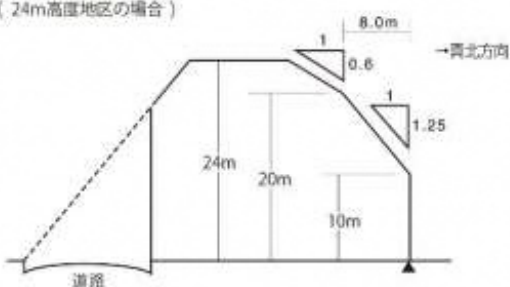
- ・ 一定階以上を住宅などに限定する立体用途規制
- ・ 住宅の確保と住環境の保護を図るためのもの

■ 特別工業地区

文京区特別工業地区建築条例（平成15年条例第35号）で規定

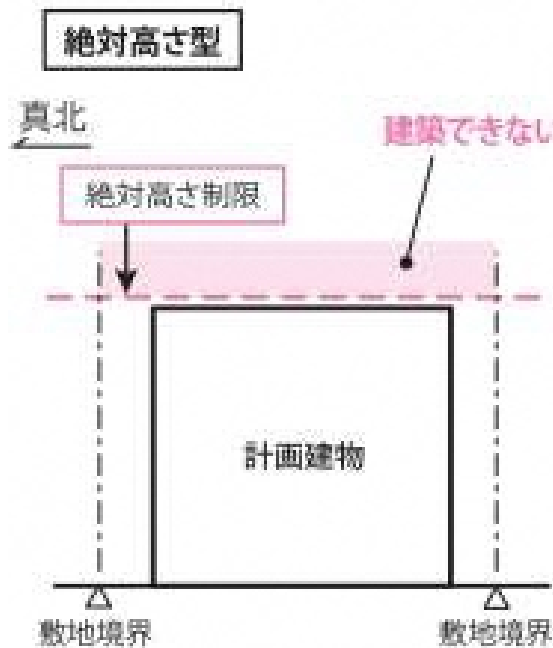
- ・ 住宅の混在率の高い準工業地域内に指定
- ・ 居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行う

(7) その他の集団規制 高度地区内の制限 法58条

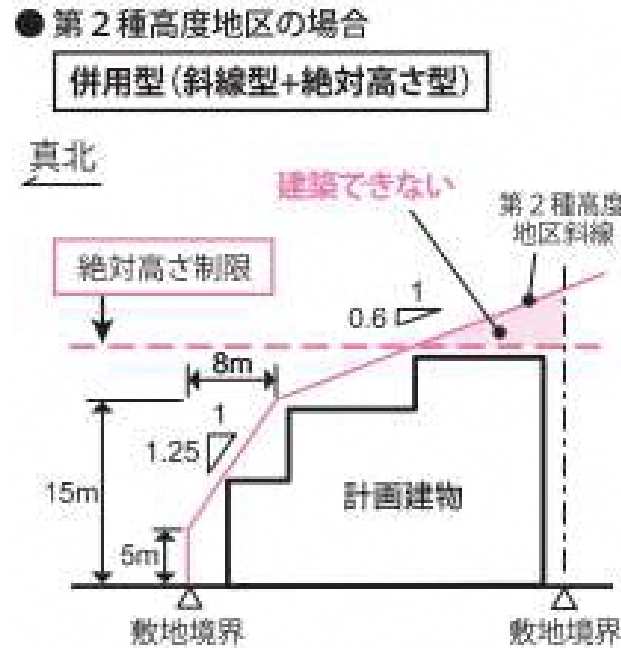
各高度地区の規制イメージ	第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区
	<p>(高さの限度10mの第1種低層住居専用地域内の場合)</p> 	<p>(高さの限度12mの第1種低層住居専用地域内の場合)</p>  <p>(31m高度地区の場合)</p> 	<p>(24m高度地区の場合)</p> 

- 都市計画法の地域地区の1つ(9条18項)
- 用途地域内で市街地の環境を維持したり、土地利用の増進を図ったりするため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定める地区

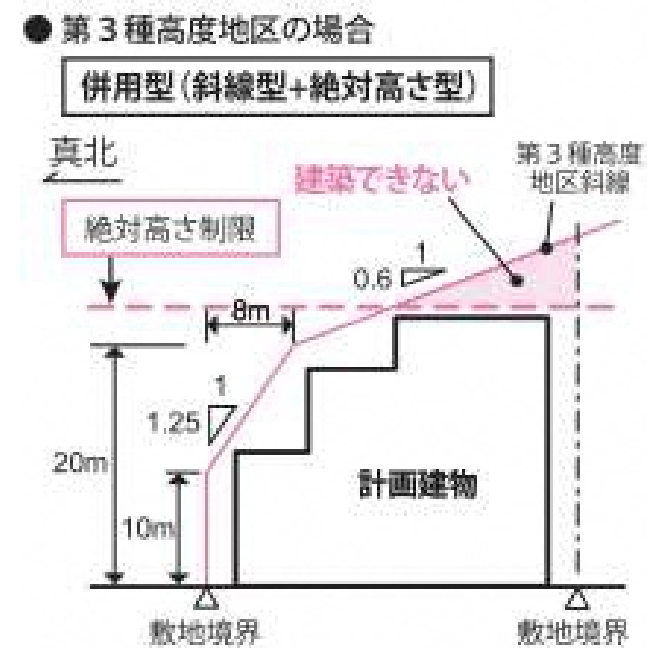
(7) その他の集団規制 高度地区内の制限 法58条



22m高度地区
31m高度地区
35m高度地区
39m高度地区
45m高度地区
46m高度地区
60m高度地区
70m高度地区



14m高度地区
31m高度地区



14m高度地区
17m高度地区
22m高度地区
24m高度地区
31m高度地区