

<建物はどこに建ててもいいのかな？>

都市計画法において、各々の都道府県は都市計画区域を定めており、その中で無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域を定めています。

市街化区域とは、[都市計画法](#)に基づき指定されたすでに[市街地](#)を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域である。

[都市計画区域](#)のうち、既に市街地になっている区域や公共施設を整備したり面的な整備を行うことにより積極的に市街地をつくっていく区域。[用途地域](#)の指定を行い土地利用を規制することによって、良好な都市環境の市街地の形成を目的とする。

市街化調整区域とは、[都市計画法](#)(7条以下)により、[都市計画](#)で定められる[都市計画区域](#)における、区域区分の一である。[市街化区域](#)と対をなす。同法は、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」としている。この区域では、[開発行為](#)は原則として抑制され、[都市施設](#)の整備も原則として行われぬ。つまり、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域となる。ただし、一定規模までの農林水産業施設や、公的な施設、および公的機関による土地区画整理事業などによる整備等は可能である。既存建築物を除いては、全般的に農林水産業などの田園地帯とする事が企図されている。

市街化調整区域は、国土の10.3%を占めている。

<用途地域って何？>

住宅地に望ましい環境づくりや、商工業に適した地域づくりなど、それぞれの地域にふさわしい発展を促すため、[都市計画法](#)に基づいて定められている。地域区分には大きく分けて「住居系」「商業系」「工業系」の3つがあり、そのなかでさらに細かく分けられ、全部で12種類ある。各区分によって、建てられるものと建てられないもの、その規模の制限がくわしく規定される。住宅が建てられないのは「[工業専用地域](#)」のみ。

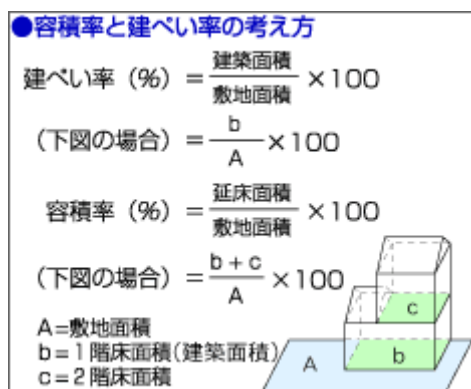
	用途地域名	趣 旨
住居系	第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域で、建築基準法ではこの域内に建築できる建築物が規定されている。
	第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域で、小規模な店舗の立地を認める。建築基準法ではこの地域内に建築できる建築物が規定されている。
	第1種中高層	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域で、建築基準法ではこの

	住居専用地域	地域内に建築できる建築物が規定されている。
	第2種中高層住居専用地域	主として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で、必要な利便施設の立地を認める。建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
	第1種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域で、大規模な店舗、事務所の立地を制限する。建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
	第2種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性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で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
商業系	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目的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で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
工業系	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ため定める地域で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
	工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。
	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域で、建築基準法ではこの地域内に建築してはならない建築物が規定されている。

<容積率・建ぺい率の制限は何?>

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。



●<参考>用途地域別 建ぺい率・容積率一覧表

	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	30、40、50、60%のうち 都市計画で定める割合	50、60、80、100、150、200%のうち 都市計画で定める割合
第二種低層住居専用地域	30、40、50、60%のうち 都市計画で定める割合	50、60、80、100、150、200%のうち 都市計画で定める割合
第一種中高層住居専用地域	30、40、50、60%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
第二種中高層住居専用地域	30、40、50、60%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
第一種住居地域	50、60、80%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
第二種住居地域	50、60、80%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
準住居地域	50、60、80%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
近隣商業地域	60、80%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
商業地域	80%	200、300、400、500、600、700、800、 900、1000、1100、1200、1300%のうち 都市計画で定める割合
準工業地域	50、60、80%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400、500%のう ち 都市計画で定める割合
工業地域	50、60%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400%のうち 都市計画で定める割合
工業専用地域	30、40、50、60%のうち 都市計画で定める割合	100、150、200、300、400%のうち 都市計画で定める割合

都市計画区域内で 用途地域の指定のない区域	30、40、50、60、70%の うち 特定行政庁が 都市計画審議会の議を経 て 定める割合	50、80、100、200、300、400%のうち 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て 定める割合
* 個別の建ぺい率、容積率については、市区町村役場の都市計画課で確認可能です。		

<建物には高さの制限があるのかな？>

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。

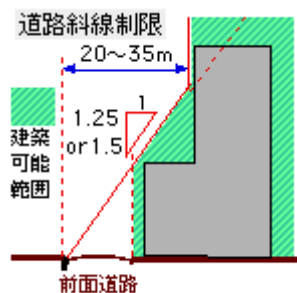
①高さ制限

第一種、第二種低層住居専用地域内では、特に良好な住環境を確保するために、建物の高さは10m以下または12m以下でなければなりません。

②斜線制限

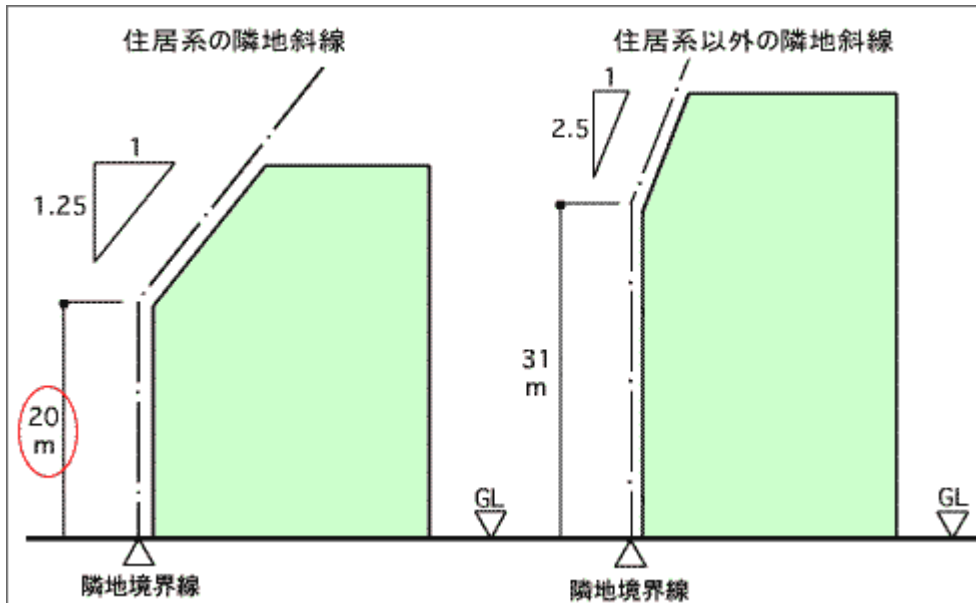
● 道路斜線制限

道路の採光や通風の確保、また、その両側の建物の日照、採光、通風を確保するために、建物の前面道路の反対側の境界線から一定の勾配の斜線内に建物の高さを収めなければなりません。



● 隣地斜線制限

道路斜線制限と同様に、隣地の日照、採光、通風を確保するために、隣地境界線からの制限も設けられています。



前面道路と建築物の高さ制限

用途地域	基準の高さ	斜線の傾き
第一種中高層住居専用地域	20m	1.25/1
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		
その他の地域	31m	2.5/1

●北側斜線制限

第一種、第二種低層住居専用地域と第一種、第二種中高層住居専用地域については、特に良好な住環境（とくに日照）を確保するために、北側斜線制限が設けられています。つまり、建物の高さは、真北方向の隣地境界線、または真北方向の前面道路の反対側の境界線から一定の範囲以内にしなければなりません。

③日影規制

マンションなどの中高層の建物が建設される地域などについては、日照を確保するために日影規制が設けられています。

つまり、建物の高さは、隣地に生じる日影が一定時間以内になるようにしなければなりません。

対象となる地域は、第一種、第二種低層住居専用地域、第一種、第二種中高層住居専用地域、第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域または地方公共団体の条例で指定する地域となっています。

参考文献：フリー百科事典ウィキペディア『Wikipedia』，カク企画事務所，@nifty 不動産