地域･都市計画　第7回
第7章　土地利用規制

7.1　土地利用計画の必要性
7.2　都市計画区域と区域区分
7.3　地域地区

7.1 土地利用計画の必要性（p89）

- 土地は基本的に私有財産なので，その利用を所有者が全く自由に決めてよいとしたら、どんな都市ができるか？
- 住み替えや、土地の利用価値の変化に合わせ、自動的に住みやすい街ができるだろうか？
  - 土地を別の用途に転換するためのコスト
  - 個人の予算の制約、引越しなどの費用
  - 時間の経過に伴う個人のニーズや生活上の制約の変化
- 正負の外部性が考慮された街にならない

  →土地利用に長期的・広域的な視点からの制限、規制が必要
  - 外部不経済の排除・縮小：安全（危険）、利便（混雑）、快適（公害）
  - 外部経済の享受：集積の利益（専用地域）、社会資本の効率的供給

都市の土地利用計画とは（p89）

- 都市計画における「土地利用」
  - 農地・山林となる土地
  - 建設用地となる土地
    - 土地利用の目的：住宅,商業,工業,流通業務・・・
    - 建築物の具体の用途,ボリューム(容積率・高さ)
- 土地利用計画
  - 将来の土地利用のあるべき方向を示す計画
  - 農地・山林と建築等の土地(市街地) の割当て
  - 市街地内の用途への割当
    (住,商,工など)
  - 地区ごとに建築物ボリュームを想定
- 土地利用を実現するための私権の制限

表2・1

	制度の役割	現行制度
1	都市内で将来的に市街地とすべき区域の設定	区域区分 開発許可
2	市街地及びその予定地の土地利用の基本的方向の決定	用途地域に代表される地域地区
3	特定の地区・街区についての詳細な土地利用の決定	地区計画 特定街区

7.2　都市計画区域と区域区分
7.2.1都市計画区域（p90）

- 都市計画区域(第5条)
  - 都市計画の対象とする区域
  - 都市計画外においては，原則として，都市計画の立案や都市計画による規制を行うことはできない

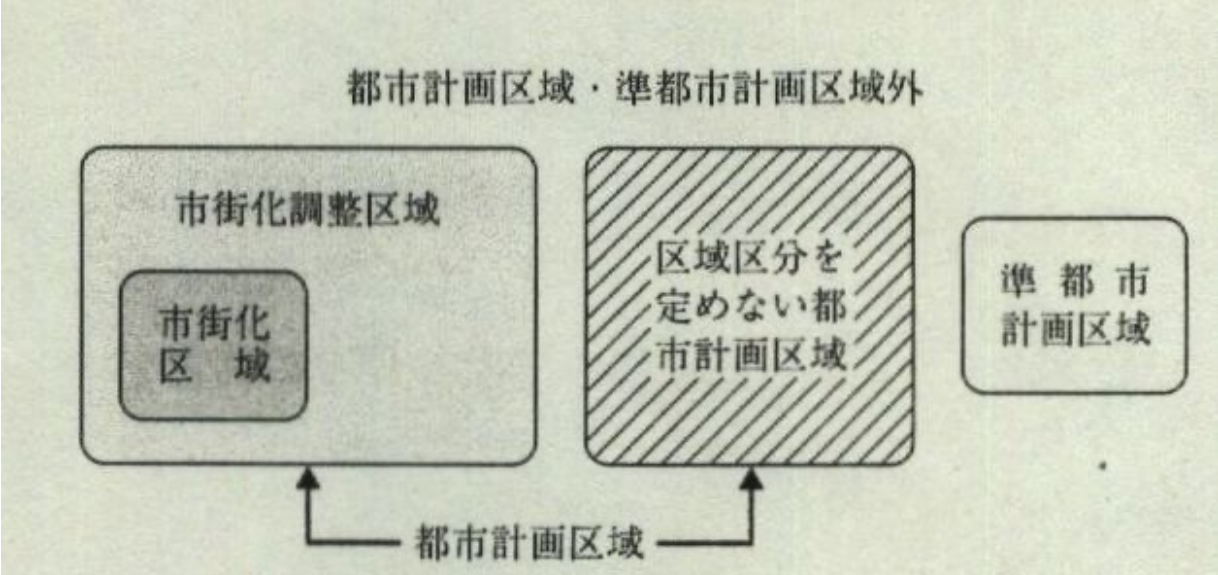


図1・5　都市計画で指定する区域

7.2.1都市計画区域

- 準都市計画区域(第5条の2)
  - 開発が進行し，放置すると環境の悪化が予想される区域を指定する
    - 高速道路IC周辺や郊外幹線道路沿道など
  - 都市計画法の一部の規定を適用する

- 1ha以上の大規模開発
    - 開発許可
    - 都市施設を定める

7.2.2　区域区分（p90）

（1）市街化区域と市街化調整区域

- 区域区分:「線引き制度」
  - **第七条**　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる.
  - ２　市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする.
  - ３　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする.

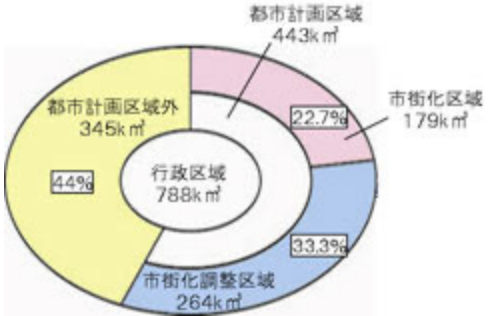
7.2.2　区域区分（p90）

（1）市街化区域と市街化調整区域

- 市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
  - 開発行為は抑制されない(一定の技術的基準を満足すれば)
    - 積極的な宅地化を促進(農地の宅地並み課税)
  - 自治体による基盤整備のための公共投資が重点的に行われる
  - 用途地域および都市施設(道路・公園および下水道)を定める
  - 市街地開発事業を必要に応じて定める
- 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域
  - 開発行為は原則的に禁止
  - 自治体による公共投資は抑制
  - 原則として用途地域は定めない．市街地開発事業は定めない

7.2.2　区域区分と開発許可

（1）市街化区域と市街化調整区域



(復習) 第5回　市街地の形成
（1）スプロール市街地

- 1950年代からの宅地開発の活発化
  - 都市部への人口集中・世帯分離
- 農地や畦道を介したバラマキ型市街地
  - 建築基準法の接道規定
    - 幅員4m以上の道路に
      2m以上接道
    - 4mの道路を通せば開発可能
  - 農地法の農地転用許可
    - 農地をやめる条件を審査
    - 宅地の条件は審査せず

(復習) 第5回 市街地の形成
（1）スプロール市街地の問題

- 劣悪な環境水準
  - 宅地と農地の摩擦(雑排水，営農活動の臭気）
  - 住宅地の質が劣悪(危険，不衛生，公園の不足)
- 自治体財政の圧迫
  - 道路，下水道，公園の整備の要求
  - 雨水貯留機能低下に伴う河川整備
  - 義務教育施設の整備
- 制度的な対応
  - 宅地造成等規制法(1961)
  - 住宅地造成事業に関する法律(1964)
  - 新都市計画法(1968)区域区分制度+開発許可制度
  - 宅地開発指導要綱（開発事業者負担）

区域区分と開発許可

（3）制度発足の背景

- スプロール市街地の形成（1950年代後半）
  - 自治体の都市経営上の負担が増加
- 開発指導要綱(1967　兵庫県川西市～)
  - 原因者である開発事業者に負担を求める
- 宅地審議会答申「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策について」(1967年3月)
  - 法的拘束力を伴う土地利用計画制度を検討
    - 4区分：既成市街地，市街化地域，市街化調整地域，保全地域
  - 開発許可制度による土地利用の規制誘導
  - 都市基盤整備プログラムの確立と責任分担の明確化
    - 幹線：自治体が先行的に整備
    - 支線：開発者が賄う

区域区分と開発許可

（3）制度発足の背景(続き)

- 都市計画法(新法)（1968年6月制定）
- 宅地審議会答申 (1967年3月)の考え方を踏襲
  - 区域区分が4区分ではなく，2区分に
  - 法規制としての限界：

    恒久的に開発を認めない「保全地域」を定めるには，買取請求など何らかの権利者向けの補償が必要となる
  - 実務上の限界：

    新しい土地利用制度の全国的実施において，4種類の区域区分は利害調整に膨大なエネルギーを必要とする

区域区分と開発許可

（4）市街化区域設定の考え方

- 区域分けの根拠が問われる
  - 一定の手順のもとに作られた区分案を，法定手続きで決定
  - 決定権者は県知事
- 市街化区域必要面積の算定
  - 目標年次(おおむね10年後)までの人口増加を予測
  - 必要面積＝（想定人口ー既成市街地人口ー調整区域人口)/新規市街地の想定人口密度
- 開発適地の選定
  - 市街地としての基礎的条件を備えていること
  - 他の土地利用要請との調整が可能であること
- 計画開発の担保
  - 土地区画整理事業･許可開発行為の見通し

区域区分と開発許可

（5）近年の状況変化と区域区分の選択制

- 区域区分導入の目的
  - 都市勤労者にそれなりの環境水準の居住地を提供
  - 農地や山林を秩序づけて宅地化するためのシステム
- 日本の人口減少への転換(2005年)と減少の加速
  - 人口の微増が継続するのは大都市圏の一部のみ
  - 2020年：滋賀県と沖縄県以外の都道府県で人口減少
  - 宅地となる市街地を増やす必要性がなくなってきた
- 都市計画法2000年改正
  - 区域区分の制度の都道府県による選択を可能に
  - 従来の区域区分制度の廃止が可能に
  - 市町村合併に伴う廃止の事例も

7.2.2　区域区分

（2）開発許可制度

(立地基準)市街化調整区域の開発行為は原則認めない

(技術基準)開発行為を行う以上は，質的水準を確保する

「開発行為」とは、「主として建築物の建築または特定工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更」をいう

土地の区画形質の変更（区画の分割や統合、一定規模以上の切土や盛土などの造成工事、農地から宅地へ地目を変更するなど）

特定工作物とは、環境に与えるインパクトの大きい工作物

第一種：コンクリートプラント類および危険物関係施設

第二種：ゴルフコース及び1ha以上の野球場、墓園など

7.2.2　区域区分と開発許可

（2）開発許可制度(立地基準と技術基準)

(立地基準)市街化調整区域の開発行為は原則認めない

- **第三十四条**　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。
  - 通常の開発行為は全て禁止，例外規定がある
    - 調整区域で生活する人,生産活動のための施設
    - 観光のように環境や資源を活用するような施設
    - 都道府県知事が開発審査会の議を経て、特に認める開発行為

7.2.2　区域区分と開発許可

（2）開発許可制度(立地基準と技術基準)

(技術基準)開発行為を行う以上は，一定の質的水準を確保する

- **第三十三条**　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。
  - 内容は多岐に渡る
    - 予定建築物用途の用途地域等への適合
    - 道路･公園･排水施設･給水施設等の適切な整備
    - 地区外の道路への接続
    - 切盛土によって生じるがけ等の適切な防災措置

きめ細かな開発許可制度の必要性

- 市街化区域であってもインフラ整備を担保できなくなった。
  - Ex:東京都江東区小学校不足とマンション規制
- 線引きという2分法ではなく、ケース･バイ･ケース的な許可制度を望む声がある
  - 個々に対応する人員、能力があるか？
  - 短期的対症療法的な対応に終始しないか？
  - 対応の一貫性、公平性が保てるか？
- 計画制度の裏打ちが不可欠

線引き制度の実効性の減少

- 市街化区域の拡大要望が無視できず、市街化が望めないところまで編入してきた
- 既存宅地制度などにより調整区域の開発が無制限に進んだ
- 駐車場を伴う開発に必要なまとまった土地が調達しやすい調整区域がターゲットになった
- 例外的に開発を認めている以上、厳格な制限の説明が立ちにくい

線引き制度は役割を終えた（必要性がなくなった）

- 開発圧力が減少：調整区域をなくしても無制限には開発されない
- インフラ整備の一巡：調整区域でも最低限のインフラは整っており、制限の必要が乏しい
- 自動車の普及：近隣施設が遠くても、自動車を使えば生活が便利にできる
- 開発負担金、PFI：インフラごとに負担が可能なら、制限する必要はない

市街化調整区域の将来像が必要

- 調整区域の定義
  「とりあえず市街化しない土地」
  ＝「いずれは市街化すべき土地」という認識
- 長期的な将来像が提示できなかった

- 調整区域の開発権の放棄の代わりに市街化区域の開発権を得るという開発権移転システム（TDR）も必要か？

7.3　用途地域に代表される地域地区（p93）

（1）地域地区の役割と構成

- 土地利用の基本的な考え方
  - 都市内の土地をどのような用途に振り向けるべきか
  - 建築用地にはどのような建築物を配置すべきか
- 地域地区制度の構成
  - 都市計画決定手続きによりその区域を定める
  - 定めた区域内の土地について私権制限を施す
- 決定権者は市町村(一部は都道府県)
  - 都市計画法に基づく一連の手続きにより決定
  - 関係権利者のなどの意見を聞く
  - 決定後は自動的に土地利用制限が発動

7.3　用途地域に代表される地域地区（p93）

（1）地域地区の役割と構成

表2・3　地域地区一覧

1	用途地域（12地域） 第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域 第１種中高層住居専用地域 第２種中高層住居専用地域 第１種住居地域 第２種住居地域 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
2	（用途地域内に定められる地区） 特別用途地区 高度地区 高度利用地区 高層住居誘導地区 特例容積率適用地区
3	特定用途制限地域
4	特定街区
5	都市再生特別地区
6	防火地域／準防火地域
7	特定防災街区整備地区
8	景観地区
9	駐車場整備地区
10	臨港地区
11	流通業務地区
12	伝統的建造物群保存地区
13	航空機騒音障害防止地区／同特別地区
14	（地域制緑地制度） 風致地区 歴史的風土特別保存地区 第１種／第２種歴史的風土保存地区 緑地保全地域 特別緑地保全地区 緑化地域 生産緑地地区

2.3　用途地域に代表される地域地区（p93）

（1）用途地域と建築基準法

- 都市計画区域内で，既存市街地と将来市街地となる可能性が高い地域(区域区分適用なら市街化区域) に指定
  - 基本は12種類の中から選択
    - 商業地域
    - 第1種・第2種中高層住居専用地域
    - 第1種・第2種住居地域
    - 第1種・第2低層住居専用地域
    - 必要に応じ，工業地域，工業専用地域
    - 近隣商業地域，準住居地域，準工業地域
  - 2018年4月「田園住居地域」を追加：

    農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域(農家レストランなどの建設可能)

表2・4　用途地域指定状況

	市町村数	面積(km^2)
全　　国	1,823	377,923
都市計画区域	1,426	99,825
用途地域指定	1,234	18,426

- 指定の目的に沿った土地利用制限が適用される

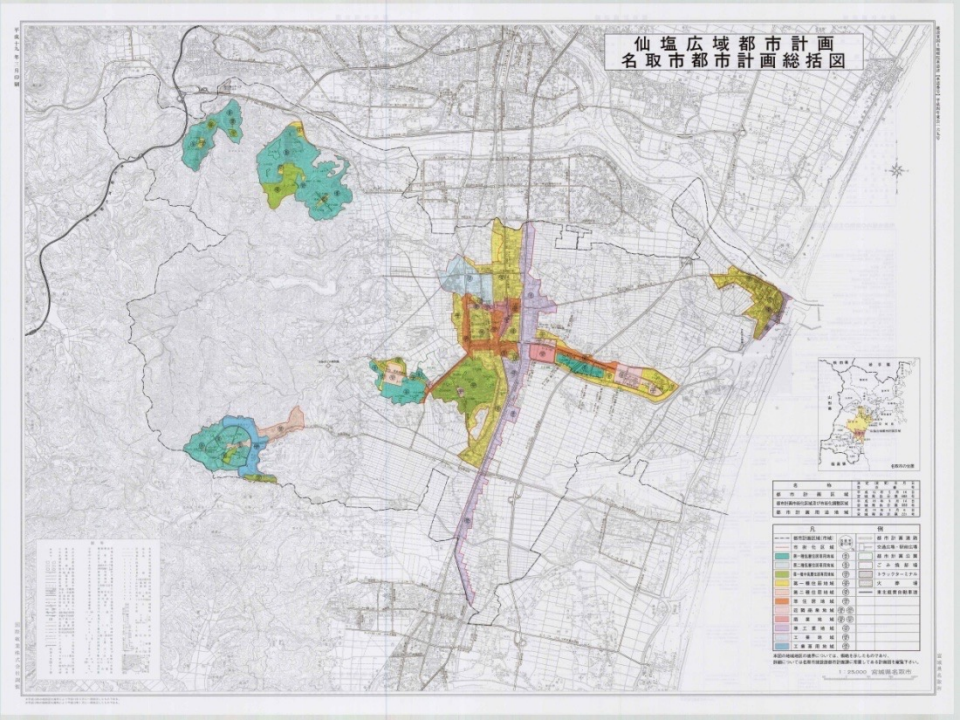
2.3　用途地域に代表される地域地区（p93）

（2）用途地域

– 13種類の中から選択(2018年田園居住地域追加)

- 商業地域
- 第1種・第2種中高層住居専用地域
- 第1種・第2種住居地域
- 第1種・第2低層住居専用地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 近隣商業地域
- 準住居地域
- 準工業地域

「色塗り」⇔線引き



7.3地域地区(p.93)

(1)用途地域(13種類)

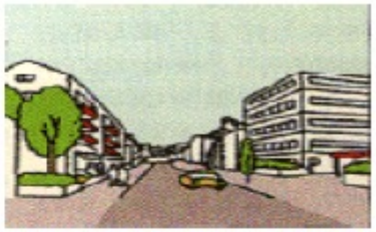
第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼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 ㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域

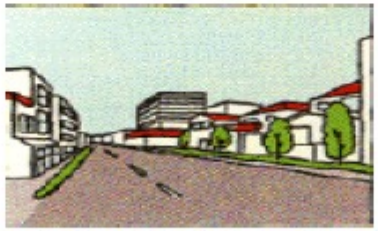


中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500 ㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域

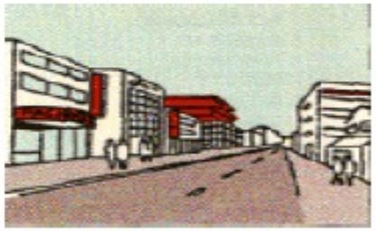
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500 ㎡までの一定規模の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。

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

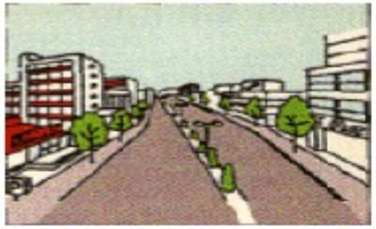


主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

7.3　地域地区(p.93)

(1)用途地域(13種類)

準住居地域

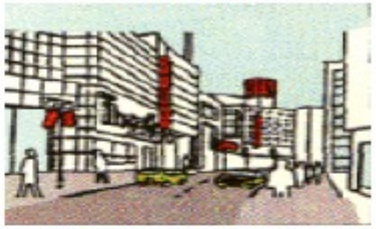


道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買い物などをするための地域です。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

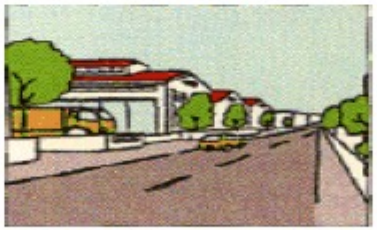


銀行、映画館、飲食店、百貨店、などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域

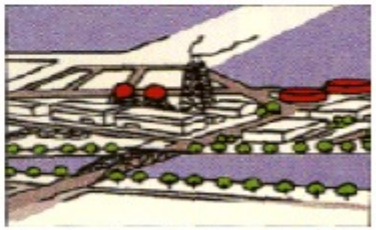
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境への影響が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、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,店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

7.3　用途地域に代表される地域地区（p93）

（2）用途地域と建築基準法

表2・5　用途地域に関する両法の役割分担

都市計画法に規定	建築基準法に規定
・用途地域の種別 ・用途地域の目的 ・用途地域に関し都市計画に定めるべき事項（用途地域の種別，区域，容積率・建ぺい率等のメニューの選択） ・都市計画決定の手続き ・規制法の位置付け（第10条）	・用途地域の種別ごとの制限内容（用途，容積率，建ぺい率，高さ，外壁後退距離，敷地面積） ・制限遵守に関する仕組み（建築確認，違反是正等）

用途地域と建築規制(p.94)

用途地域と形態規制

表3・3　用途地域と形態規制

			第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	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	無指定区域
容積率(%)			50, 60, 80, 100, 150, 200		100, 150, 200, 300, 400, 500						200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300	100, 150, 200, 300, 400, 500	100, 150, 200, 300, 400		50, 80, 100, 200, 300, 400 *1
建ぺい率(%)			30, 40, 50, 60				50, 60, 80			60, 80	80	50, 60, 80	50, 60	30, 40, 50, 60	30, 40, 50, 60, 70 *1
外壁の後退距離(m)			1, 1.5	—											
絶対高さ制限(m)			10, 12	—											
斜線制限 *2	道路斜線 *3	適用距離(m)	20, 25, 30, 35							20, 25, 30, 35, 40, 45, 50		20, 25, 30, 35			20, 25, 30 *4
		勾配	1.25							1.5					1.25又は1.5 *1
	隣地斜線	立ち上がり(m)	—		1) 20					2) 31					1)2)のうち特定行政庁が定めるもの
		勾配	—		1.25 *5					2.5 *6					
	北側斜線	立ち上がり(m)	5		10		—								
		勾配	1.25		1.25 *7		—								
日影規制	対象建築物		1)軒高7m超又は地上3階以上		2)10m超		10m超				—	10m超	—		1)または2)を地方公共団体の条例で決定する。
	測定値(m)		1.5		4又は6.5		4又は6.5					4又は6.5			
	日影時間(H) *8	5～10m	3(2), 4(3), 5(4)		3(2), 4(3), 5(4)		4(3), 5(4)					4(3), 5(4)			
		10m超	2(1.5), 2.5(2), 3(2.5)		2(1.5), 2.5(2), 3(2.5)		2.5(2), 3(2.5)					2.5(2), 3(2.5)			
敷地規模規制値の下限値			200m²以下の数値												—

*1：これらの数値のうちから特定行政庁が都市計画審議会を経て決める。
*2：天空率による緩和が可能
*3：第1種・第2種低層住居専用地域以外では，①前面道路幅員（W）12m以上の場合道路境界線から1/4W以上離れた区域では勾配1.5に緩和される。②特定行政庁が指定する区域では容積率200%超のとき適用距離5m減，勾配は1.5とする緩和がある（中高層住居専用地域では容積率400%以上の地域に限る）。
*4：適用距離は300%超はすべて30m。
*5：特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定した区域（第1種・第2種中高層住居専用地域で容積率300%以下の地域除く）では，2)を適用することができる。
*6：特定行政庁は都市計画審議会の議を経て適用除外区域を定めることができる。
*7：日影規制の条件が適用される区域では適用されない。
*8：これらの組み合わせのうちから地方公共団体の条例で決定する。適用しない選択もある。（ ）内は北海道区域に適用される

田園居住地域の制限は、第2種低層住居専用地域と同じ

用途地域と用途の規制(p.95)

（注）本表は，建築基準法の別表第二の概要を表したもので，すべての制限について掲載しているものではありません。

用途地域内の建築物の制限 □（白抜き）⇒建てられる用途 ×　⇒建てられない用途 ①，②，③，④，▲　面積，階数等の制限あり		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	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1/2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	④							⑤	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，携帯代理店，銀行の支店，宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ，2階以下。 ③　2階以下（※） ④　（※） ⑤　物品販売店舗，飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	④							⑤	
	店舗等の床面積が500㎡を超え1，500㎡以下のもの	×	×	×	③	④							⑤	
	店舗等の床面積が1，500㎡を超え3，000㎡以下のもの	×	×	×	×	④							⑤	
	店舗等の床面積が3，000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×							⑤	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	①								▲　2階以下（※） ①　（※）
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	×	▲	①								
	事務所等の床面積が500㎡を超え1，500㎡以下のもの	×	×	×	▲	①								
	事務所等の床面積が1，500㎡を超え3，000㎡以下のもの	×	×	×	×	①								
	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（※）
遊技場・風俗施設等	ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場等	×	×	×	×	▲							×	▲　3,000㎡以下（※）
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×								
	マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場等	×	×	×	×	×	★	★					×	
	勝馬投票券発売所，場外車券売場等	×	×	×	×	×							×	
	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
劇場，映画館，演芸場，観覧場，店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10，000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×				×	×	
公共施設・病院・学校等	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（※）
自動車車庫	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							①600㎡以下　1階以下 ②3,000㎡以下　2階以下 ③2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×							
	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，自転車店等で作業場の床面積が													原動機の制限あり

田園居住地域の制限は、第2種低層住居専用地域と同様であるが、床面積500㎡の2階建てまでの農業用施設(農産物販売所や産業レストラン、食品加工場などを含む）の建設が可能である。

建築行為のコントロール

形態規制

- 建ぺい率制限：敷地面積に対する建築面積
- 容積率制限：敷地面積に対する延べ床面積

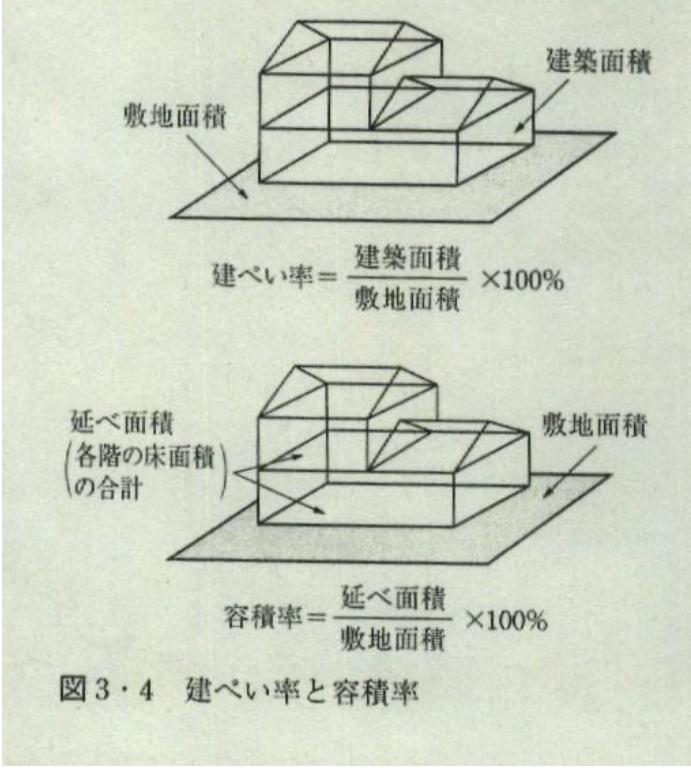


図3・4　建ぺい率と容積率

建築行為のコントロール

形態規制

- 基準容積率：次の2つの小さい方
  - 指定容積率(法52条)
  - 前面道路幅員12m未満の制限

    幅員×(0.4,0.6,0.8)

表3・4　容積率の限度

指定容積率	①都市計画による数値	法第52条による（都市計画図で調べる）	
前面道路幅員が12m未満の場合	②前面道路の幅員による数値（2以上ある場合は幅員の大きい方）	用途地域のうち住居系用途地域	前面道路幅員（m）×4/10（特定行政庁の指定する区域内は6/10（1低専・2低専除く））
		その他の地域	前面道路幅員（m）×6/10（特定行政庁の指定する区域内は4/10，8/10）

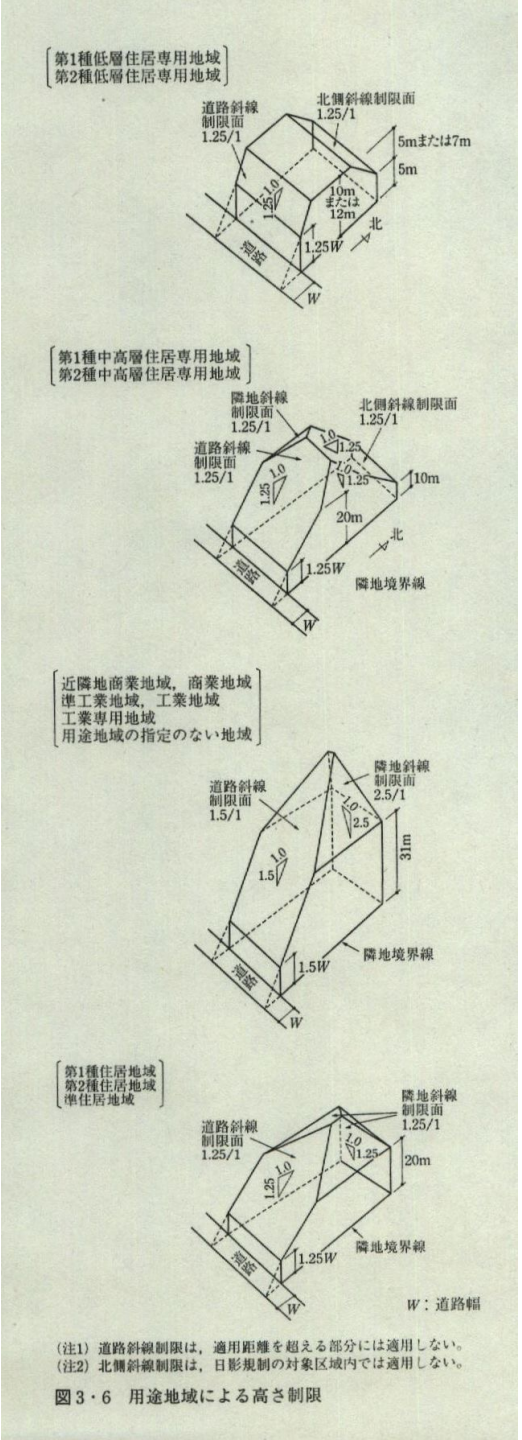
・前面道路幅員 12m 以上ならば①の数値

・前面道路幅員 12m 未満ならば①と②の数値の少ない方がその敷地の容積率の限度

建築行為のコントロール(p.97)

用途地域と形態規制

- 敷地面積の最低限度
- 外壁後退距離
- 絶対高さ制限
- 北側斜線制限
- 道路斜線制限(道路高さ制限)
- 隣地斜線制限(隣地高さ制限）
- 日影規制



（注1）道路斜線制限は，適用距離を超える部分には適用しない。
（注2）北側斜線制限は，日影規制の対象区域内では適用しない。

図3・6　用途地域による高さ制限

用途地域に代表される地域地区（p93）

（3）用途地域決定の考え方

– 権利制限に直結するため，合理的な決定が必要

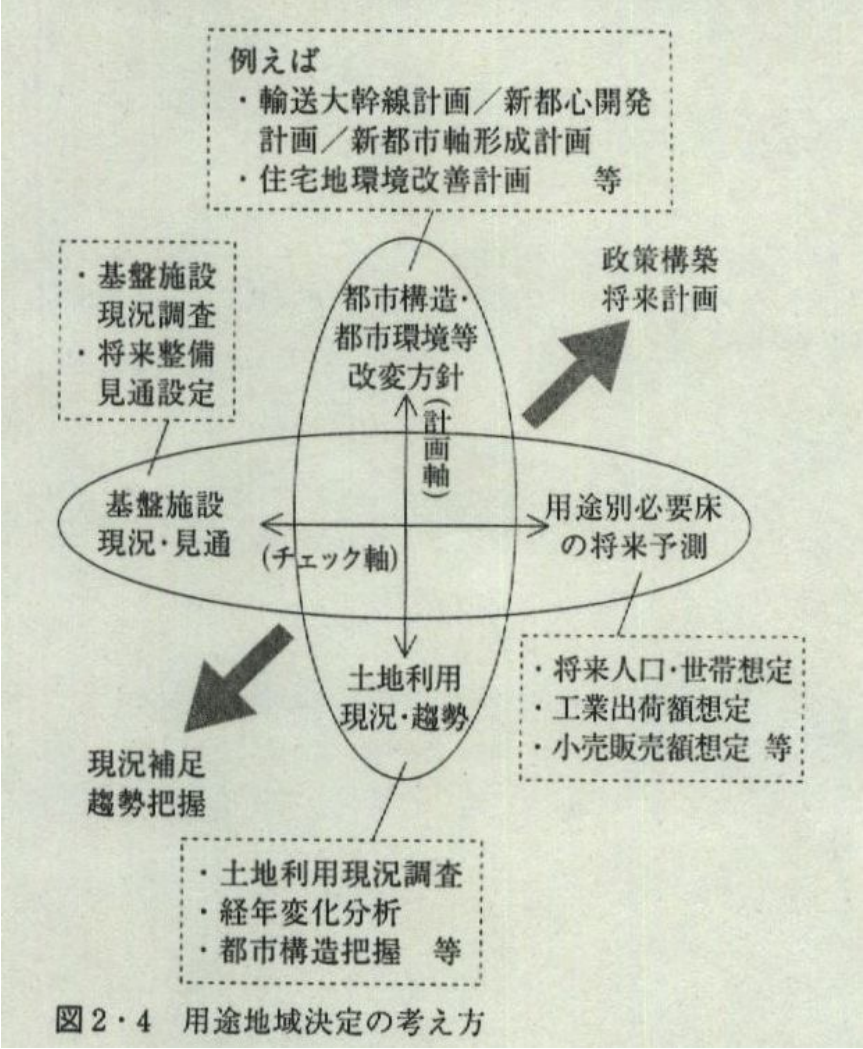


図2・4　用途地域決定の考え方

用途地域等の指定状況

各都道府県の都市計画区域，区域区分，用途地域指定の状況（都市計画現況調査）

（イ） 面積、人口　　3.3.31現在

区域名	区域数	都市計画区域			市街化区域				市街化調整区域		人口集中地区		用途地域														
		①面積	②27年国調人口	③現在人口	⑥面積	⑦27年国調人口	⑧現在人口	⑨計画人口	⑪面積	⑫現在人口	⑰面積	⑱人口	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2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	計
		ha	千人	千人	ha	千人	千人	千人	ha	千人	ha	千人	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
全国計	998	10,276,259	119,851.50	119,645.80	1,453,149	88,751.50	89,267.40	57,097.80	3,763,944	10,354.80	1,274,525	86,716.00	337,169.70	15,944.80	258,984.10	101,006.90	424,785.50	89,083.80	29,272.10	0	78,283.90	74,829.80	205,912.20	108,366.90	149,427.20	1,873,066.90
北海道	79	643,619	4,867.30	4,743.70	98,941	3,940.20	3,887.60	3,716.60	311,639	105	79,575	4,046.70	24,496.50	1,469.20	13,672.60	16,181.50	20,696.70	5,063.20	2,906.40	0	5,406.10	3,616.10	15,268.50	10,353.70	18,567.30	137,697.80
青森県	23	232,990	1,127.30	1,066.70	19,790	606	577.9	236.2	76,617	116.9	15,991	610	5,860.70	169	2,566.70	1,673.20	6,223.60	1,331.70	257.6	0	870.5	921.1	2,643.30	2,050.10	4,302.70	28,870.20
岩手県	21	246,849	1,005.40	988	6,575	314.2	311.8	20.5	50,185	62.6	8,481	402.5	4,245.10	13.6	2,907.30	1,073.80	7,299.50	601.2	9.4	0	1,158.90	1,161.60	2,558.80	1,267.30	2,095.70	24,392.20
宮城県	12	209,976	2,023.10	2,051.20	32,410	1,481.70	1,513.50	238.8	83,526	81	23,778	1,398.30	8,941.60	424.3	3,327.00	2,552.70	8,518.30	4,795.80	383.6	0	1,677.70	1,739.30	4,246.70	2,756.90	3,575.60	42,939.50
秋田県	15	193,518	786.2	745.1	8,269	299.8	290	315.5	40,386	30.9	8,663	357.8	3,424.10	131.9	2,029.80	1,081.20	6,068.60	750.3	49	0	1,212.70	1,135.40	2,548.60	1,061.80	1,136.00	20,629.40
山形県	27	124,854	945.3	894.8	11,493	411.1	394.3	77.7	54,401	143.7	11,619	491.1	1,250.50	807.4	2,507.70	1,645.80	5,452.50	2,019.00	388.2	0	633.5	985.3	2,388.80	1,443.50	1,958.00	21,480.20
福島県	21	343,350	1,739.10	1,666.20	27,771	979.1	934.2	1,020.10	101,142	212.8	18,332	797.9	4,015.90	249.6	5,940.50	901.2	11,693.00	1,951.40	156.7	0	1,346.70	1,585.60	3,131.60	4,092.30	3,966.40	39,030.90
茨城県	29	432,518	2,817.40	2,794.00	52,548	1,536.80	1,543.80	4,903.20	253,979	842.6	23,942	1,111.10	13,242.20	1,699.70	6,718.20	2,207.80	8,140.00	4,926.10	1,809.70	0	1,617.60	1,298.60	4,054.30	2,417.60	10,260.60	58,392.40
栃木県	17	413,344	1,915.40	1,889.60	30,120	1,095.30	1,087.50	90	153,784	381	19,213	891.7	4,310.00	60.2	3,501.10	1,522.70	13,531.40	2,100.10	582.4	0	1,164.80	1,073.00	3,539.50	2,534.80	4,926.30	38,846.30
群馬県	31	205,368	1,839.20	1,851.80	26,793	916	907.6	867.9	67,801	400.7	19,536	791.6	2,572.50	173.1	6,157.50	2,838.30	8,422.20	1,171.40	424.3	0	1,548.20	1,397.40	4,686.10	1,416.60	3,628.40	34,436.00
埼玉県	40	276,537	7,215.70	7,334.90	72,181	5,852.40	5,961.60	5,827.70	164,527	1,158.50	69,089	5,820.70	13,073.10	321.6	13,573.70	3,868.80	19,874.50	4,650.60	1,440.90	0	1,870.80	2,303.20	6,757.50	3,200.40	3,611.60	74,546.70
千葉県	48	368,533	6,039.30	6,144.10	70,690	4,791.10	4,932.40	4,755.00	133,739	479.4	64,314	4,612.10	26,162.10	210.6	11,080.60	1,432.10	19,580.20	3,542.80	1,007.90	0	2,465.80	1,868.20	5,587.50	2,670.90	8,468.40	84,077.10
東京都	26	174,377	13,484.20	13,849.20	108,087	13,424.80	13,803.40	4,116.00	36,267	33.2	107,053	13,286.80	40,846.10	786.4	19,040.30	3,691.30	11,670.00	2,130.40	1,520.50	0	5,973.90	7,394.80	14,572.80	2,603.90	1,323.00	111,553.40
神奈川県	30	199,777	9,167.00	9,222.80	94,423	8,669.00	8,759.70	8,678.50	78,435	357.2	94,694	8,574.10	29,347.60	763.5	15,251.60	2,913.40	16,768.20	3,126.00	2,683.40	0	3,831.00	4,165.50	6,704.00	5,021.00	6,695.10	97,270.30
山梨県	12	86,366	729.8	716.7	5,631	250.4	244.1	220.5	6,923	42.3	5,718	306.7	859.8	563.6	2,178.00	330.2	3,656.80	461.9	530.8	0	386	485.4	851.2	362.6	431	11,097.30
長野県	39	361,317	1,864.40	1,834.20	12,017	540.7	533.8	529.5	53,543	157.8	16,889	719.8	10,357.50	117.6	3,621.50	1,576.80	10,920.10	1,495.30	954.9	0	1,152.30	1,199.70	4,623.60	1,782.90	909.6	38,711.80
新潟県	24	413,728	2,113.10	2,011.60	25,653	1,072.20	1,038.40	307.7	123,382	236.1	23,247	1,121.40	3,605.50	119.9	5,553.50	1,471.00	12,328.60	1,127.40	527.4	0	1,644.50	1,628.80	5,274.10	4,071.80	2,243.00	39,595.50
富山県	14	173,412	1,053.70	1,035.70	13,805	471.8	468.5	0	34,253	131.4	10,398	402.9	1,804.50	0	3,910.00	828.9	5,358.90	321.6	231.3	0	1,061.80	777.1	2,774.80	2,170.40	1,285.60	20,524.90
石川県	17	103,376	1,055.70	1,028.60	15,030	667.6	655.5	702.7	33,209	83.6	10,852	594.8	2,162.30	52.7	2,204.80	1,104.40	5,365.30	1,780.60	616.4	0	776.6	865.2	4,227.40	1,590.00	1,068.50	21,814.20
岐阜県	27	241,675	1,841.20	1,838.40	23,067	912.2	917.7	861.1	39,996	141.2	17,553	777.3	4,283.50	198.2	3,750.30	2,195.40	10,753.90	2,075.80	689	0	1,755.60	1,712.30	6,564.90	1,914.00	1,267.60	37,160.50
静岡県	21	378,302	3,599.00	3,578.50	46,406	2,231.70	2,215.40	3,629.00	195,345	742.1	42,443	2,215.40	6,767.30	223.3	7,285.40	6,434.60	11,901.90	4,431.10	997.6	0	2,774.00	1,612.40	4,231.80	6,275.70	4,610.40	57,545.50
愛知県	6	354,093	7,431.80	7,531.10	113,081	6,249.40	6,329.00	0	241,012	1,198.90	93,257	5,802.00	12,226.10	454.8	14,993.00	3,512.90	30,089.60	5,218.30	1,536.90	0	5,946.50	4,381.10	14,022.10	9,066.10	11,631.50	113,078.90
三重県	20	202,967	1,629.60	1,616.00	24,136	881.7	880.9	855	67,514	227.7	18,938	790.7	4,533.90	175.6	2,127.20	2,452.00	7,385.00	2,244.50	646.5	0	1,352.60	841.5	3,513.40	2,582.90	3,539.20	31,394.30
福井県	11	97,359	718.8	698.3	4,874	217.2	212.3	202.4	14,315	35.9	8,255	343.3	1,271.80	7.6	2,561.50	333.8	4,016.60	99.9	0	0	801.3	531.1	3,271.10	1,101.40	1,269.20	15,265.30
滋賀県	11	197,274	1,392.40	1,390.30	22,293	901.4	920.7	276.4	115,704	297.2	11,254	693.2	1,723.40	158.4	4,086.50	1,466.20	6,340.20	796.5	59.7	0	1,499.60	1,216.50	2,103.50	2,588.30	2,301.90	24,340.70
京都府	13	196,017	2,507.90	2,485.90	30,818	2,307.80	2,299.30	2,259.90	108,642	88.2	26,333	2,181.90	7,445.00	109.9	4,096.60	1,086.50	7,039.00	1,849.10	396.8	0	1,535.60	1,299.30	4,081.90	2,446.40	1,040.90	32,427.00
大阪府	4	189,583	8,850.10	8,831.00	95,852	8,625.30	8,648.00	3,851.60	93,732	185.3	90,429	8,463.50	10,016.20	151.1	16,280.00	9,991.30	18,668.80	4,998.10	995.2	0	3,449.80	5,109.40	17,255.90	3,289.80	5,143.10	95,348.70
兵庫県	20	517,365	5,324.70	5,295.30	71,368	4,583.30	4,550.80	2,127.20	195,363	367.8	58,468	4,303.90	14,763.10	935.6	15,665.60	4,436.00	11,398.50	3,816.00	927.8	0	2,866.10	1,741.60	7,417.90	4,567.30	6,547.00	75,082.50
奈良県	2	115,859	1,336.20	1,303.30	21,284	1,112.50	1,087.90	0	94,575	216.8	14,064	887.4	5,752.00	24.7	2,867.70	209.9	7,743.00	252.2	174.9	0	819.7	888.4	1,807.60	560.5	183.2	21,283.80
和歌山県	25	91,696	838.1	805.6	7,415	316.1	305.9	295.5	13,470	46.5	8,709	366.1	2,381.60	70.2	2,598.70	207.9	4,133.90	937.2	358.4	0	742.4	711.8	1,509.80	744.2	1,255.20	15,651.30
鳥取県	18	71,349	471.9	454.2	6,773	262.1	253.6	253.4	23,339	63.1	4,928	212.9	406	72	1,548.00	354	2,080.00	32.4	14	0	501	405	880	827	615	7,734.40
島根県	19	131,507	546.6	529.5	3,940	150.6	147.4	166.8	21,266	42.9	4,037	168.2	1,127.80	11	1,163.60	552.2	3,507.80	949.1	9.3	0	764.4	698.5	1,257.10	697	350	11,087.80
岡山県	14	219,987	1,693.30	1,675.30	26,184	1,089.20	1,091.40	0	97,275	258.8	20,160	893.7	5,192.30	17.5	2,947.00	1,207.80	8,426.50	2,081.40	11	0	1,699.20	1,142.50	5,875.60	1,643.60	3,901.60	34,146.00
広島県	22	239,327	2,590.50	2,615.60	42,057	2,179.10	2,205.70	2,067.50	115,503	180.8	30,465	1,826.40	6,288.70	244.6	4,873.90	1,920.30	15,913.30	2,029.80	406.8	0	3,864.30	1,484.60	5,274.70	3,358.20	2,921.00	48,580.20
山口県	18	276,545	1,292.40	1,236.30	18,721	598.9	540.2	544.4	55,079	88.3	21,029	691.5	5,373.10	195.9	7,817.30	2,028.60	8,438.10	890.2	484.9	0	1,475.00	1,906.90	4,193.20	2,373.10	4,260.10	39,436.40
徳島県	7	62,500	570.9	553.2	8,803	337.6	326.9	0	44,085	160.2	5,512	247.1	563.7	7.5	1,553.10	250.9	3,076.90	163.5	85.6	0	411.2	521.9	893.5	588.5	971	9,087.30
香川県	12	76,196	859.9	844.8	0	0	0	0	0	0	7,652	318.4	1,400.00	167.7	1,504.20	731.5	2,961.70	622.7	156.1	0	725.6	524.9	2,328.80	822	1,042.00	12,987.20
愛媛県	14	132,467	1,222.00	1,186.60	10,671	586.6	577.1	585.3	30,742	139.5	15,272	732.8	2,153.70	6.1	1,891.90	396.8	6,730.50	699	260	0	1,323.80	1,043.10	2,519.40	1,047.60	2,484.00	20,555.90
高知県	16	88,715	595.9	572.2	6,190	353.9	338.5	377	23,584	63.8	5,426	318.9	929	19	2,019.00	136	1,639.00	452	17	0	359	392	625	304	223	7,114.00
福岡県	14	311,183	4,886.90	4,937.70	61,442	3,590.20	3,633.80	0	102,509	222.1	57,078	3,690.60	16,368.50	2,211.70	9,442.60	1,015.10	21,938.80	3,452.60	811.6	0	2,088.60	4,212.00	8,121.50	2,382.10	6,871.50	78,916.60
佐賀県	14	114,807	717.9	706.2	5,278	223.2	221.6	221.6	26,194	95.8	5,679	261.7	843.4	220.9	1,828.80	315.3	2,983.00	434.2	227.5	0	478	524.1	1,142.80	564.7	404.9	9,967.60
長崎県	30	106,033	1,111.10	1,068.90	14,125	738.1	706.3	697.4	47,571	51.3	12,110	659.6	4,828.30	101	2,569.10	269.2	4,923.80	346	645	0	486.1	1,136.50	1,958.70	900	1,063.00	19,226.70
熊本県	17	147,415	1,400.60	1,388.90	12,696	742.9	745.1	36	40,044	132.6	15,627	854.6	2,496.80	784.1	4,968.70	3,488.20	3,406.20	1,346.20	560.5	0	1,121.10	892.5	2,089.10	1,232.80	1,249.00	23,635.20
大分県	17	105,131	954.8	940.8	14,106	527.9	520.6	557.6	30,586	58.6	11,773	550.9	3,970.50	526.1	3,611.70	2,908.10	5,097.10	1,272.00	438.8	0	1,076.60	1,655.10	1,855.20	1,547.40	1,786.00	25,744.60
宮崎県	18	88,473	922.2	917.1	11,335	507.5	499.9	0	35,733	67	11,086	509.2	2,828.90	287.3	1,118.90	2,076.90	5,365.10	2,483.70	368.9	0	1,015.70	688.8	1,833.30	667.6	906.3	19,641.40
鹿児島県	56	206,303	1,409.30	1,383.20	8,412	509	509.4	510	20,609	42.9	12,360	662.7	5,518.70	179.9	4,230.50	1,442.10	4,933.90	1,111.40	812.8	0	816.4	1,117.20	1,781.50	899.1	621	23,464.50
沖縄県	7	112,322	1,346.90	1,392.70	9,595	695.9	736.4	98.6	12,421	82.8	13,244	954.1	5,138.80	249.2	3,840.90	692.3	2,325.00	652.1	698.7	0	735.3	837.5	1,063.80	507.1	515.8	17,256.50

用途地域に代表される地域地区（p93）

（4）用途地域制の限界

- 市街地の骨格的な土地利用構造を誘導するツール
- 生活実感にあったミクロな市街地構造の誘導には有効でない

- 地区計画・建築協定の制度

7.3　用途地域に代表される地域地区（p98）

（2）補助的な地域地区

表2・3　地域地区一覧

1	用途地域（12地域） 第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域 第１種中高層住居専用地域 第２種中高層住居専用地域 第１種住居地域 第２種住居地域 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
2	（用途地域内に定められる地区） 特別用途地区 高度地区 高度利用地区 高層住居誘導地区 特例容積率適用地区
3	特定用途制限地域
4	特定街区
5	都市再生特別地区
6	防火地域／準防火地域
7	特定防災街区整備地区
8	景観地区
9	駐車場整備地区
10	臨港地区
11	流通業務地区
12	伝統的建造物群保存地区
13	航空機騒音障害防止地区／同特別地区
14	（地域制緑地制度） 風致地区 歴史的風土特別保存地区 第１種／第２種歴史的風土保存地区 緑地保全地域 特別緑地保全地区 緑化地域 生産緑地地区

市街地環境を誘導する制度

(1)建築基準法による制度

- 総合設計制度
- 建築協定
- 総合的設計による複数建築物の特例
- 一団地の総合的設計制度
- 連担建築物設計制度

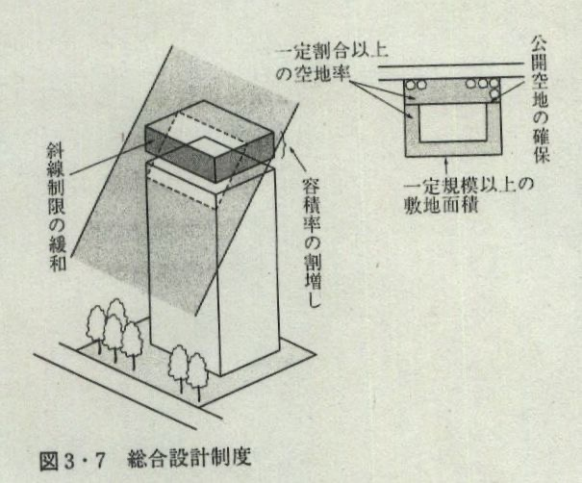


図3・7　総合設計制度

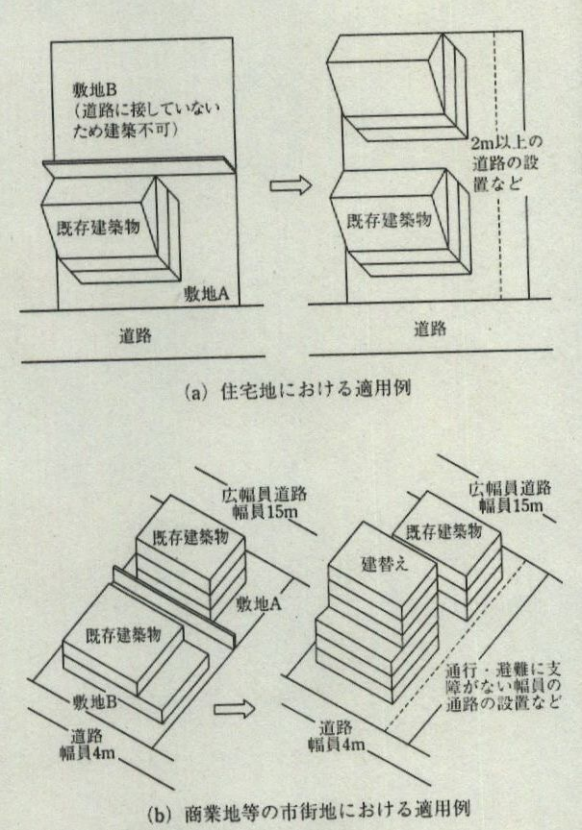


図3・8　連担建築物設計制度

市街地環境を誘導する制度

（2）都市計画による制度

- 高度利用地区
- 高度地区
- 特定街区
- 景観地区
- 地区計画等

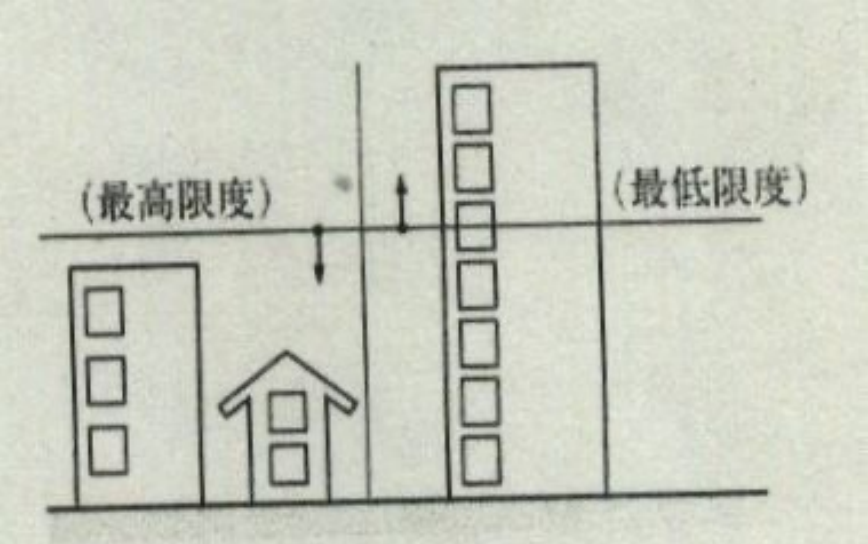


図3・9　高度地区

参考資料(2022.11.24現在)

- 都市計画法の法令条文
  - https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=343AC0000000100
- 建築基準法の法令条文
  - https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=325AC0000000201
- 宮城県の都市計画に関するページ
  - https://www.pref.miyagi.jp/site/tosikeikakugaiyou/index.html
  - 都市計画区域ごとの都市計画図などへのリンクページ
    - https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/tosikei/kityou3.html
  - 仙塩広域都市計画区域の都市計画総括図
    - https://www.pref.miyagi.jp/documents/35224/senenn.pdf
  - 石巻広域都市計画区域の都市計画総括図
    - https://www.pref.miyagi.jp/documents/35224/i.pdf
  - 大崎広域都市計画区域の都市計画総括図
    - https://www.pref.miyagi.jp/documents/35224/o.pdf
  - 仙南広域都市計画区域の都市計画総括図
    - https://www.pref.miyagi.jp/documents/35224/m.pdf