



## 2. 敷地選びのポイント

### まちには色があることを御存知ですか？

私たちが住んでいるまちでは、都市計画に沿って計画的なまちづくりが進められています。私たちのまちは、この計画により、道路、下水道、公園などの都市の基幹となる施設の整備を重点的に行い建物の建築を誘導する区域（市街化区域）と、積極的に既存の自然的風土や田畑を残しておく区域（市街化調整区域）に分けられています。

市街化区域については、さらに、住宅地、商業地、工業地として地域が特性をもって発展するように13の地域（用途地域）に分けられています。

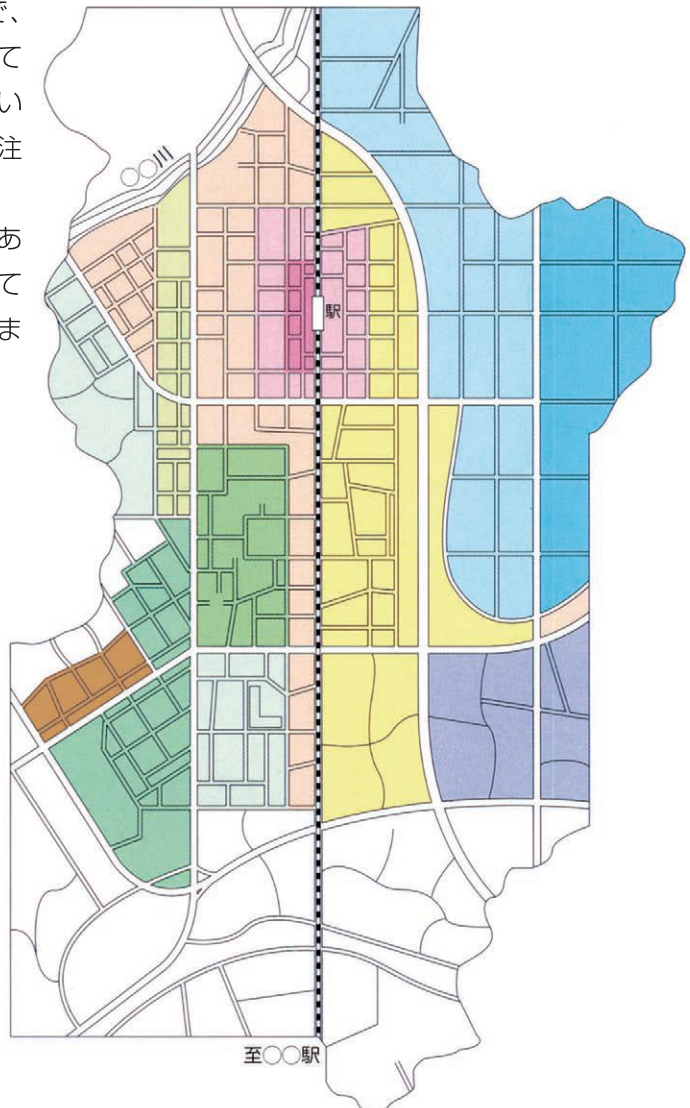
そして市町村では、この13の地域の区分けが誰にでも一目で判別できるように都市計画図に色分けをして表示しています。

この13の色で示されている地域によって、建築できる建物の用途、面積、高さなどがそれぞれ違いますので、家を建てるときには、建築を考えている土地がどの用途地域に入っているのか、都市計画図の色の違いに注意しましょう。

市街化調整区域は、色が塗ってありません。この区域は、原則として家が建てられませんので、注意しましょう。

凡 例	
	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

都市計画図



## ■ 建物の用途の制限（法 第48条）

住宅と工場が隣り合ったり、学校と娯楽場が近いところに建築されたりすると、お互いに生活環境や仕事の利便に不都合をきたします。そこで、原則として住宅は住宅地に、工場は工業地に誘導するために、用途地域ごとに、建築できる建物の用途が次のように定められています。

### ● 用途地域内には建物の用途制限がある



#### ◆ 第一種低層住居専用地域

低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

したがって、建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、小中学校、図書館、教会、派出所などに限られています。



#### ◆ 第二種低層住居専用地域

主として低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

第一種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、日常生活に必要な150㎡以内の店舗などに限って建築ができます。



#### ◆ 第一種中高層住居専用地域

中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

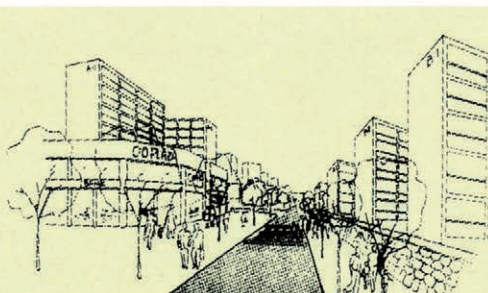
第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、病院、児童厚生施設、500㎡以内の店舗などに限り建築ができます。



#### ◆ 第二種中高層住居専用地域

主として中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

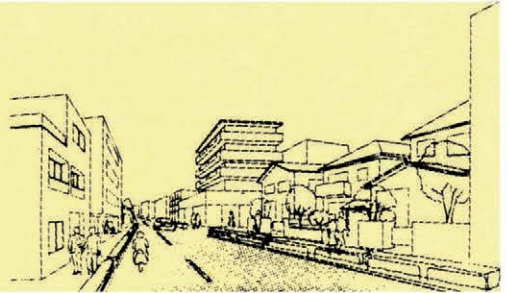
住居の環境を害するような工場、ボーリング場等運動施設、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所などの建築はできます。



### ◆ 第一種住居地域

住居の環境を保護するために定められた地域です。

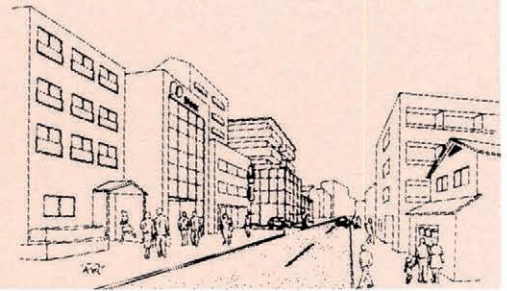
住居の環境を害するような工場、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所、工場の建築はできます。



### ◆ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護するために定められた地域です。

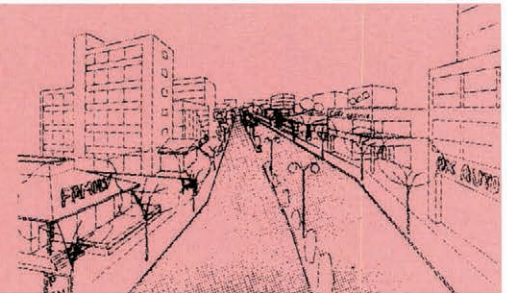
住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。



### ◆ 準住居地域

この地域は、道路の沿道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に定められた地域です。

住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。



### ◆ 田園住居地域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な環境を保護する地域です。

第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、農産物の生産、処理又は貯蔵に供するものや、農作物の販売を目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗などに限って建築ができます。



### ◆ 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建物が立地する地域です。

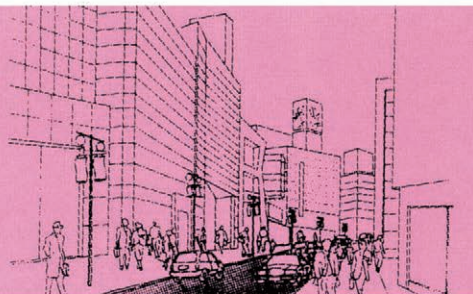
一般の工場、劇場、キャバレーは建てられませんが、事務所、一定規模以下の工場の建築はできます。



### ◆商業地域

各都市の中心部で、商業施設が多く立地する地域です。

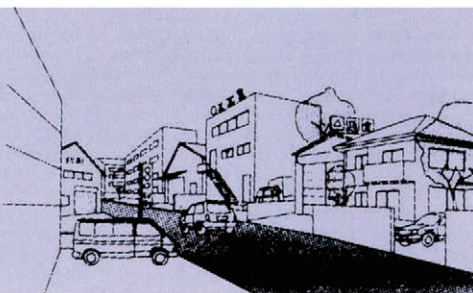
とくに商業地の環境を悪化させるような工場は建てられませんが、銀行、百貨店、映画館、飲食店など、ほとんどの用途の建物が建築できます。



### ◆準工業地域

軽工業の工場の多くが立地する地域です。

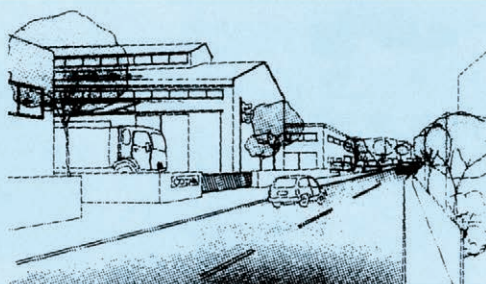
この地域は、工場のほか、住宅地や商業施設も混在が許されますが、特に公害の発生のおそれのある工場や、危険物を扱う工場は建築できません。



### ◆工業地域

主に工場が立地するための地域です。

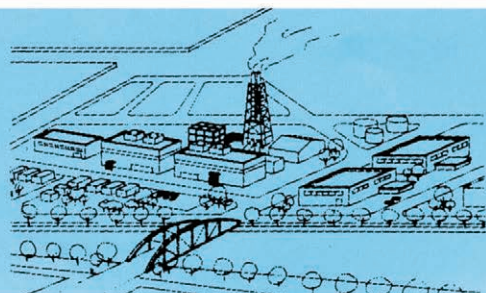
工場以外の建物については、住宅、一定規模以下の店舗などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建築できません。



### ◆工業専用地域

重工業の工場などが立地するための地域です。

建築できる建物は、工場、倉庫などの工業の利便性を増すための建物に限られ、住宅は建築できません。



### ◆用途地域の定めのない地域（市街化調整区域除く）

目指すべき市街地像を明確にする必要がない地域であり、また一般的に市街化の圧力が弱く、建築行為や開発行為は単発的かつ疎に行われる地域です。一定規模を超える店舗などは建築できません。



用途地域内の主な建物の制限は次のとおりです。

建物の用途	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	工業専用地域	工業地域	用途地域の定めのない地域 (市街化調整区域を除く)
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの														
幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
図書館等														
神社、寺院、教会等														
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														
保育所等、公衆浴場、診療所														
老人福祉センター、児童厚生施設等	(1)	(1)						(1)						
巡査派出所、公衆電話所等														
大学、高等専門学校、専修学校等														
病院														
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													(4)	
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等								(7)					(4)	
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店				(2)	(3)	(5)	(5)					(5)		(5)
上記以外の事務所等			(2)	(3)										
ボーリング場、スケート場、水泳場等				(3)										
ホテル、旅館				(3)										
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎				(3)										
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等					(5)	(5)						(5)		(5)
カラオケボックス等					(5)	(5)						(5)	(5)	(5)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫														
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫 (一定規模以下の付属車庫等を除く)														
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場														
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場														(5)
ナイトクラブ等							(6)							
キャバレー等														
個室付浴場業に係る公衆浴場等														
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの														
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場														
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの														
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場														
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの														
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設			(2)	(3)				(8)						
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設														

(1) については、600㎡以下のものに限り建築可能

(2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能

(3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能

(4) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止

(5) については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能

(6) については、床面積200㎡未満の場合に限り建築可能

(7) については、2階以下の農業直売所、農家レストラン等のみ建築可能

(8) については、農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り建築可能

■ 建てられる用途

□ 建てられない用途

## ■ 建物の面積の限度（法 第52条、第53条）

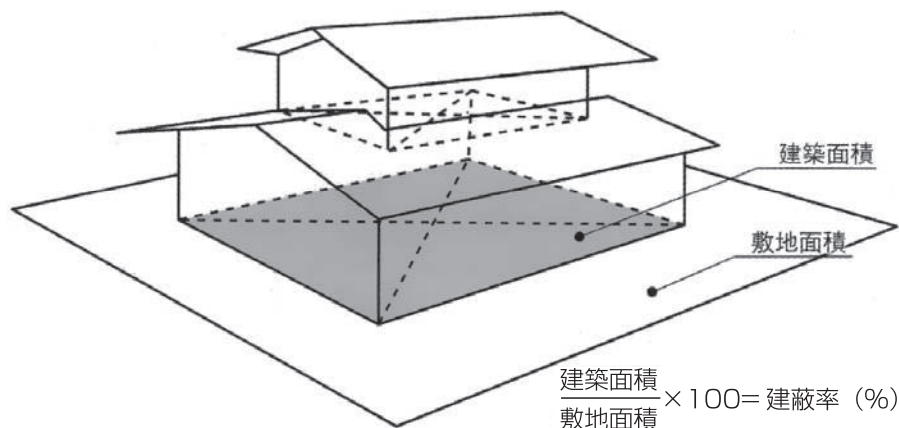
個人個人が、無秩序に敷地いっぱい大きな建物を建てると、まち全体が空地の少ない密集したものになってしまいます。

火災・地震などの災害の時に、被害が大きくなるばかりでなく、避難や消火活動も十分行えず、非常に危険です。

そこで建物を建てる時に、建物のまわりに最低限の空地を残したり、建物の大きさを一定の限度以下に抑えるため、用途地域ごとに建蔽率と容積率の限度が定められています。

### ● 建蔽率

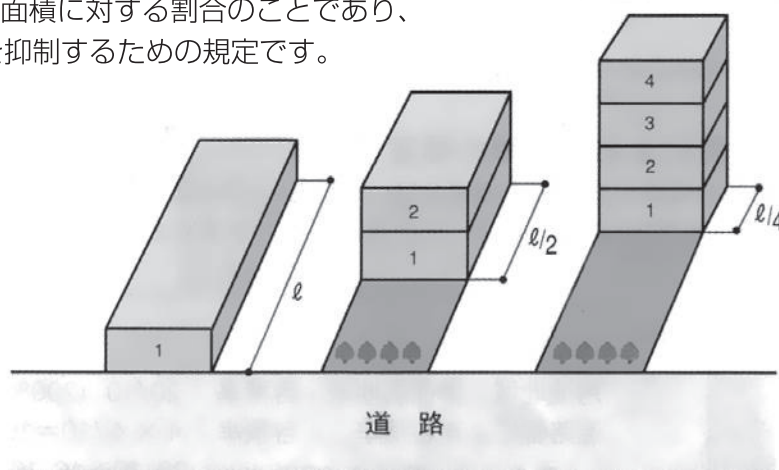
「建蔽率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことであり、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。

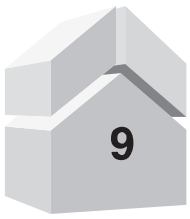


### ● 容積率

「容積率」とは、建物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことであり、建物の密度を抑制するための規定です。

(容積率 100%の例)



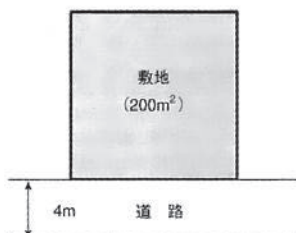


用途地域と建蔽率、容積率との関係は、次のとおりです。

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	30%、40%、50%、60%のうちで 都市計画で定められた数値	50%、60%、80%、100%、 150%、200%のうちで都市計画 で定められた数値
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画 で定められた数値
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	50%、60%、80%のうちで都市 計画で定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画で 定められた数値
近隣商業地域	60%、80%のうちで都市計画で 定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画で 定められた数値
商業地域	80%	200%、300%、400%、500%、 600%、700%、800%、900%、 1000%、1100%、1200%、1300% のうちで都市計画で定められた数値
準工業地域	50%、60%、80%のうちで都市計画 で定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画 で定められた数値
工業地域	50%、60%のうちで都市計画で 定められた数値	100%、150%、200%、300% 400%のうちで都市計画で定めら れた数値
工業専用地域	30%、40%、50%、60%のうちで 都市計画で定められた数値	100%、150%、200%、300%、400% のうちで都市計画で定められた数値
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 の議を経て定めた数値	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た数値

### ○前面道路の幅員による容積率の限度

敷地に接する道路の幅員が12m未満の場合は、その敷地の容積率は上表の数値以下でかつ、道路の幅員に0.4（住居系地域）又は0.6（その他の地域）を乗じた数値以下にする必要があります。



#### 【容積率の算定例】

用途地域：準住居地域 容積率：20/10（200%）

道路幅による容積率 容積率： $4 \times 4 / 10 = 16 / 10$ （160%）  
 $20 / 10 > 16 / 10$ （160%）

延べ面積の限度は、 $200\text{m}^2 \times 16 / 10 = 320\text{m}^2$ となります。

## ■ 建物の高さの限度（法 第55条、第56条）

狭い道路に沿って高い建物が建つと道路の通風、採光などが少なくなり、環境が悪くなります。

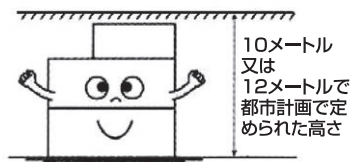
このため、建物の高さは、前面道路の幅員によって限度が定められています。

また、隣接する敷地に与える日照、通風の悪化や圧迫感を避けるため、敷地境界線からの距離に応じて建物の高さの限度が定められています。

この高さの限度には、第一種低層住居専用地域等内の建物の最高の高さの限度、道路幅員による高さの限度、隣地境界線からの高さの限度、北側隣地境界線からの高さの限度の4つがあり、用途地域ごとに次のように定められています。

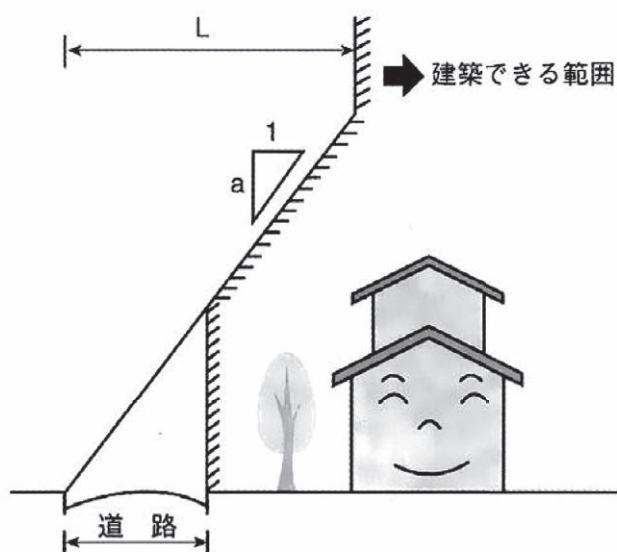
### ● 第一種低層住居専用地域等内の建物の最高の高さの限度

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内では、低層住宅としての住環境を守るため、高さが10メートル（又は12メートル）を超える建物はできません。



### ● 道路幅員による高さの限度

建物の高さは、下の図のように道路の幅員によって制限されます。



※道路斜線の勾配（a）

第一種低層住居専用地域  
第二種低層住居専用地域  
田園住居地域  
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

×1.25

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

×1.5

無指定地域 1.25 又は 1.5 のうち特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、定められた数値。

※適用距離（L）

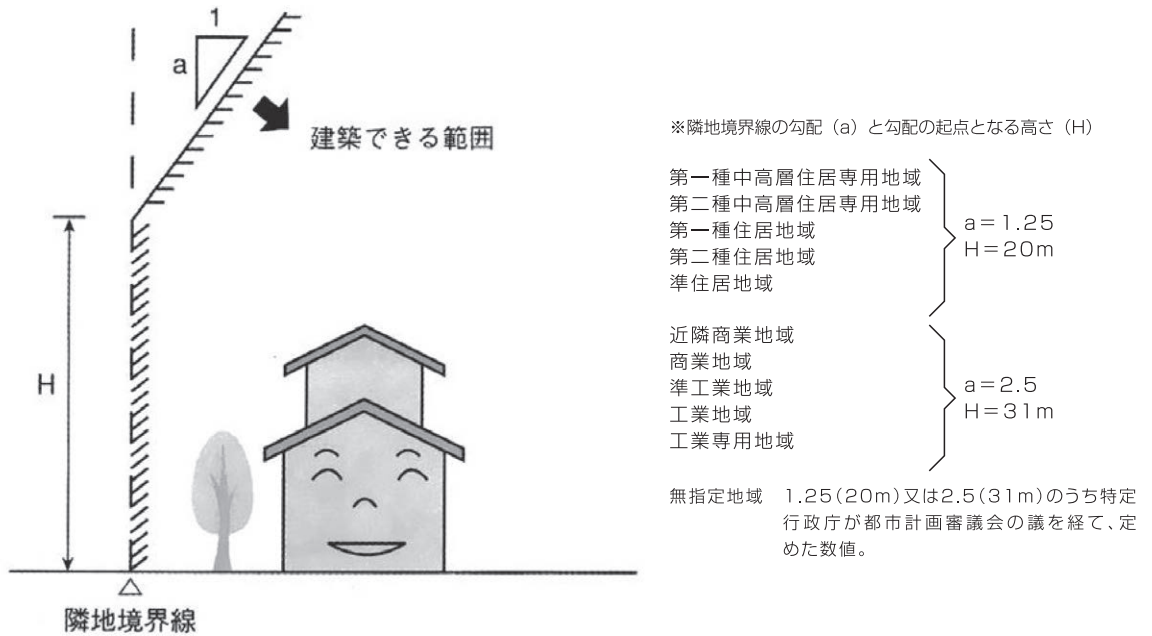
用途地域及び容積率の指定状況により、それぞれ決められています。

なお、建物（門・塀を含む）が道路境界から後退している場合や、道路の反対側に公園・川などがある場合は、緩和措置があります。



## ●隣地境界線からの高さの限度

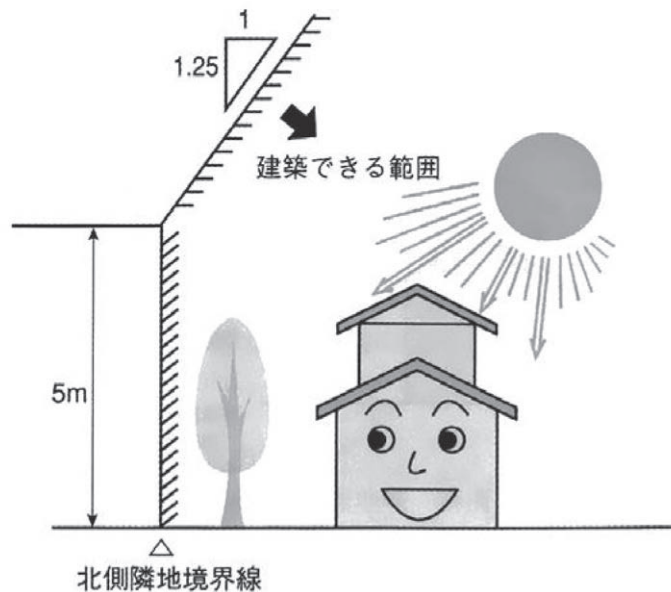
建物が隣地境界線に近接した場合は、下の図のように高さの限度が定められています。



なお、一定の高さ(H)以上の建物の部分が隣地境界線から後退している場合や、広場・川などが隣地境界線に接している場合等は、緩和措置があります。

## ●北側隣地境界線からの高さの限度

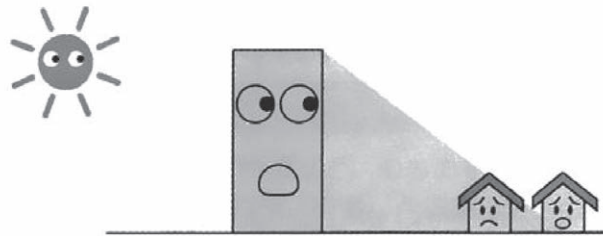
第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、下の図のように北側隣地境界線からの高さの限度が定められています。



※平成14年7月12日に公布された建築基準法等の一部を改正する法律により、斜線制限の緩和が導入されました。従前の斜線制限と同程度以上の市街地環境を確保できる場合、当該斜線制限の適用を除外することが可能です。

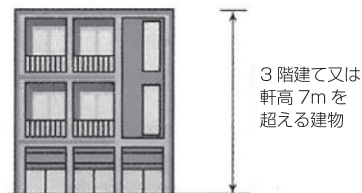
## ■ 日影による高さの制限（法 第56条の2）

住居系用途地域の中で、中高層建物（おおむね 3 階建以上）を建てる場合には、その建物周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生ずる日影が、一定の基準のもとに規制されます。

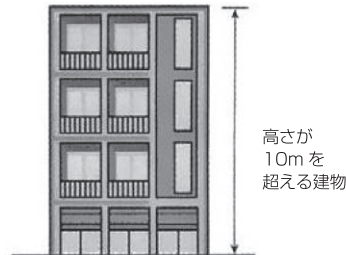


### ● 規制を受ける中高層建物

規制を受ける建物は、次のように各用途地域に応じて高さが異なります。  
また、商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。



第一種低層住居専用地域  
第二種低層住居専用地域  
田園住居地域  
用途地域の指定のない区域



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、準工業地域  
用途地域の指定のない区域

### ● 日影を測定する日と時間

冬至日における真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間に生ずる日影が規制されます。

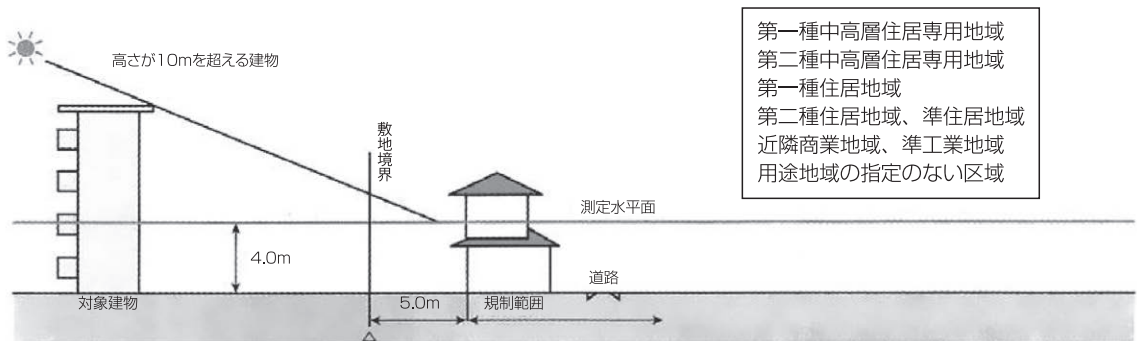
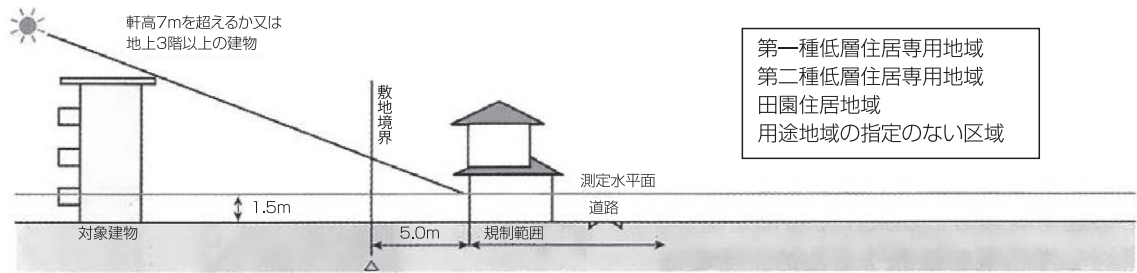
※真太陽時とは、測定する場所で太陽が真南にきた時を 12 時として算定するものです。  
日本標準時とは多少ずれがあります。

### ● 日影を規制する範囲と時間

次ページの表と図に示すとおり、規制を受ける建築物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、用途地域ごとに、それぞれの範囲に生じさせてはならない日影時間が定められています。

また、日影時間は第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、地上から1.5mの高さ（ほぼ1階の窓の位置）、その他の地域では、地上から4mの高さ（ほぼ2階の窓の位置）の水平面の日影を測定します。

※平成14年7月12日に公布された建築基準法の一部を改正する法律により、日影の測定面の高さとしての規定が改正され、地方公共団体が条例で定める場合は、6.5mとなる場合があります。



以上のことをまとめると次の表のとおりです。

条例で指定された対象区域		規制される日影時間		日影を測定する平面 (平均地盤面からの高さ)	規制を受ける建物
用途地域(※1)	容積率(%)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	50、60、80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
第二種低層住居専用地域	100	4時間以上	2.5時間以上		
田園住居地域	150、200	5時間以上	3時間以上		
第一種中高層住居専用地域	100、150	3時間以上	2時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第二種中高層住居専用地域	200	4時間以上	2.5時間以上		
	300、400、500	5時間以上	3時間以上		
第一種住居地域	100、150、200	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第二種住居地域 準住居地域	300、400、500	5時間以上	3時間以上		
近隣商業地域	100、150、200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
準工業地域(※2)	100、150、200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
用途地域の指定のない区域(※2)	50、80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
	100	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
	200、300	5時間以上	3時間以上		

※1 商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。

※2 市町村により異なる場合があります。詳しくは特定行政庁(P.51)にご確認ください。

## 敷地が道路に接していますか？

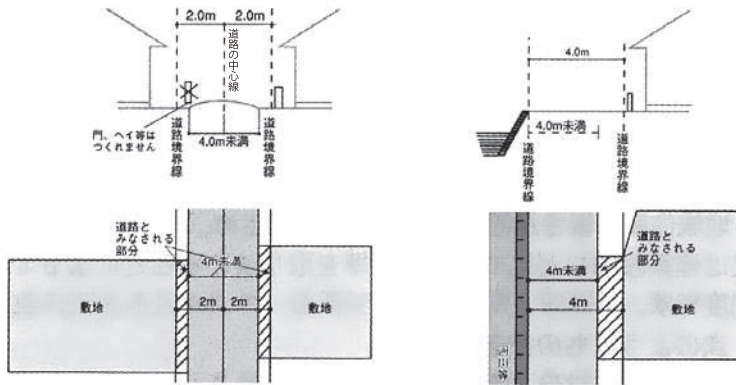
道路には人や車の交通のためだけでなく、災害時の避難や消防活動のための役割があります。このため、法律では、建物の敷地は道路に接していることを必要としています。

### ■ 道路（法第42条）

建築基準法において道路とは、幅員4m(※)以上(県道、市町村道など)のものをいいます。

なお、幅員1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁(知事又は市・町長)が指定したものは、その中心から両側に2m後退したところを道路の境界線とみなしますので、この間には、建物はもちろん、門、塀なども造ることはできません。ただし、道の反対側ががけ地、川などの場合は、がけ地、川などの側の境界線から、道の側に4m後退した線をその道の境界線とみなします。

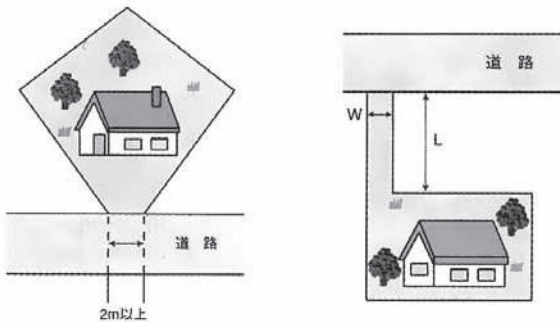
※特定行政庁が必要と認める区域内においては6m



### ■ 道路と敷地の関係（法第43条、県条例第3条）

敷地が道路に2m以上接していなければ、建物は建てられません。

また、路地状の敷地の場合は、原則として下の表のように路地状部分の長さによってその幅員の制限があります。



路地状部分の長さL (単位：m)	路地状部分の幅員W (単位：m)
10未満	2
10以上15未満	2.5
15以上20未満	3
20以上	4

### ■ 道路位置指定とは（法第42条）

道路に接していない土地を建物の敷地として利用するためには、新たに私道を設け、特定行政庁(知事又は市・町長)から道路位置指定を受けなければ建築することができません。

この指定を受けるためには、私道を建築基準法施行令に定める基準に沿って整備するほか、指定箇所を接する土地所有者等の承諾書など必要書類を添付し、特定行政庁への申請が必要です。