

都市計画用語説明

1 都市計画用語説明

(1) 用途地域

- 用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。
- 用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

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保護するための地域です。

田園住居地域



農家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



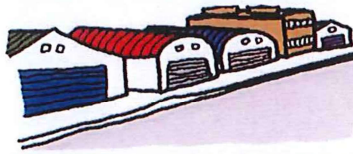
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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



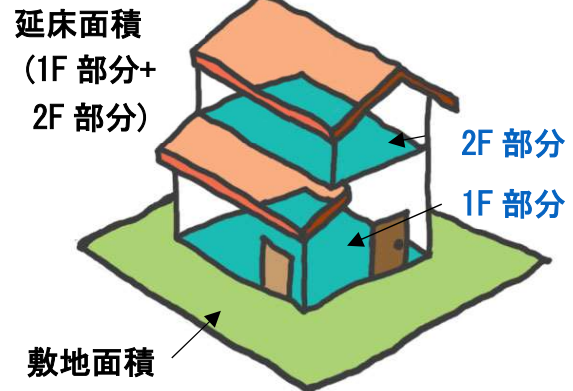
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

資料出典：国土交通省都市局ホームページ

(2) 容積率と建ぺい率

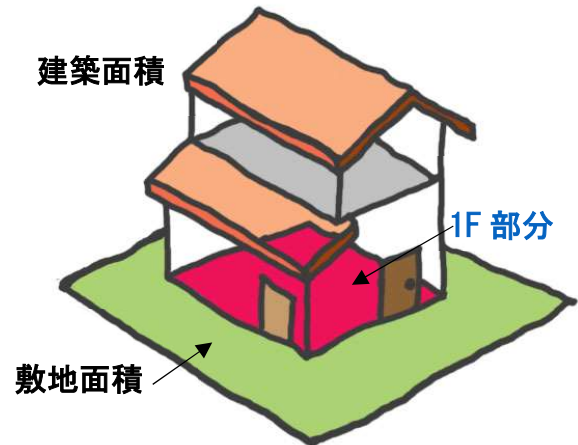
○容積率

- ・容積率とは、建物の延べ面積（延床面積）の敷地面積に対する割合をいい、延べ面積を敷地面積で割って算出します。
- ・延べ面積とは、建物の各階の床面積の合計のことです。



○建ぺい率

- ・建ぺい率とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、建築面積を敷地面積で割って算出します。
- ・建築面積とは、外壁や柱の中心線で囲まれた部分の面積のことです。



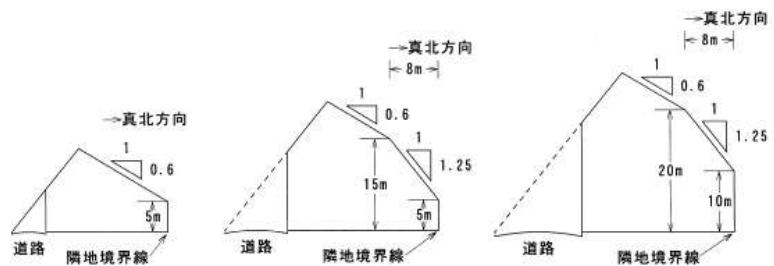
(3) 高度地区、高さ制限

- ・高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るために、建築物の高さ（最高限度）に制限が設けられている地区のことです。

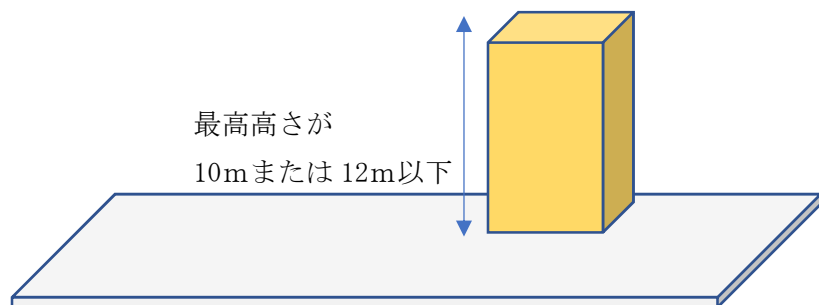
【第1種高度地区】

【第2種高度地区】

【第3種高度地区】

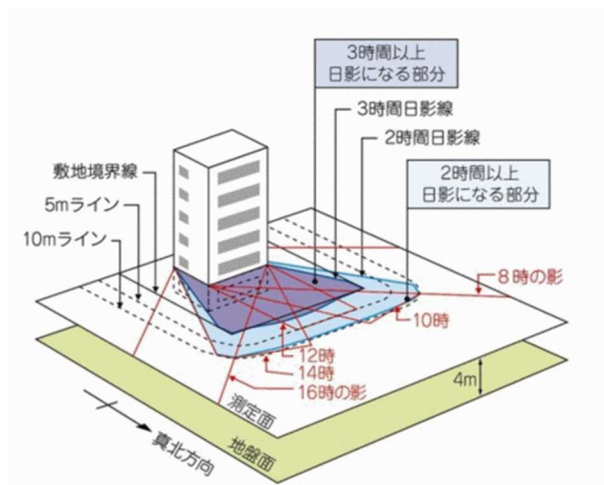


- ・高さ制限とは、建物の最高高さを10m又は12m以下とする制限です。



(4) 日影規制

- ・日影規制とは、中高層建築物によって、近隣の敷地に生じる日影を一定時間内に抑えて、近隣の日照を確保し、住環境を保護するための建築基準法上の規制のことです。



(5) 防火地域

- ・火災による延焼を防止するため建築物の構造を規制する地域で、主に駅周辺や幹線道路の沿道に指定します。
- ・この地域に建てる建物は、火災に強い構造(耐火構造)とする必要があります。

(6) 準防火地域

- ・防火地域に指定された地域の周辺部や、比較的建物の密集度が高い地域に指定します。
- ・防火地域同様、建物の構造に規制を受けますが、防火地域に比べ、規制の内容は緩やかです。