

## 建築基準法の基礎

### 【1】容積率

市街地の環境の保護を図るため、建築物の高さを制限する目的で、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)を定めている。

容積率 = 建築物の延べ面積 ÷ 敷地面積

例) 建築物の延べ面積 80 m<sup>2</sup>      →      80 m<sup>2</sup> ÷ 40 m<sup>2</sup> = 200%  
敷地面積                    40 m<sup>2</sup>

※敷地が2種以上の容積率制限の異なる地域にまたがる場合

1つの敷地が容積率の異なる2種以上の地域にまたがる場合は、それぞれの地域の部分ごとに算出した延べ面積の合計が、その敷地に建築することのできる最大延面積になる。

### 【2】建蔽率 (けんぺいりつ)

建築物の敷地には、防火上あるいは衛生上の観点から一定の空間を設けることが望ましい。そこで、建築基準法では、各地域について建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建蔽率)を定め、敷地における建築物の建築面積の制限をしている。

建蔽率 = 建築面積 ÷ 敷地面積

例) 建築面積            30 m<sup>2</sup>      →      30 m<sup>2</sup> ÷ 40 m<sup>2</sup> = 75%  
敷地面積                40 m<sup>2</sup>

※建築物の敷地が建蔽率の制限を受ける地域または区域の2以上にわたる場合

各地域の建蔽率の限度に、その敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

## 都市計画法の基礎

### 【1】 定 義

#### (1) 都市計画区域

##### ①線引区域

###### (ア) 市街化区域・・・用途地域の定めている

- ・すでに市街地となっている区域
- ・概ね 10 年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域

###### (イ) 市街化調整区域・・・用途地域は原則として定めない(定める場合もある)

- ・市街化を抑制すべき区域(※)

※ 既存宅地の特例(市街化調整区域が定められた際、既に宅地であったことが確認された土地における建築許可不要の特例)が廃止され、「市街化区域に隣接又は近接した概ね 50 戸以上の建築物が連担した区域で一体的な日常生活圏を形成している事等」の要件を満たす区域をあらかじめ条例で指定し、その区域においては開発行為か建築行為かを問わず、建築物の用途が、周辺環境保全上支障がある場合を除き許可できることとする「許可制」となった。

###### ②非線引都市計画区域・・・用途地域は必要に応じて定める

- ・市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められていない区域

#### (2) 都市計画区域外

##### ①準都市計画区域・・・用途地域は必要に応じて定める

- ・将来における一体の都市として整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがあると認められる一定の区域

##### ②①以外・・・用途地域は定めない

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

## **【2】用途地域**

用途の混在を防ぐことを目的としている。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、第一種低層住居専用地域など12種類あ  
る。

### (1) 住居関係

#### ①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

#### ②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

#### ③第1種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため

#### ④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

#### ⑤第1種住居地域

住居の環境を保護するため

#### ⑥第2種住居地域

主として住居の環境を保護するため

#### ⑦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

### (2) 商業関係

#### ①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内容と  
する商業その他の業務の利便を増進するため

#### ②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

(3) 工業地域

① 準工業地域

主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため

② 工業地域

主として工業の利便を増進するため

③ 工業専用地域

工業の利便を増進するため