

まちづくり用語の解説（詳細版）

この用語の解説資料は、毎回の勉強会に持参してください。

- (1) 都市計画法と建築基準法の関係
- (2) 用途地域
- (3) 防火地域／準防火地域
- (4) 延焼遮断帯
- (5) 建ぺい率と容積率
- (6) 斜線制限
- (7) 高度地区
- (8) 日影規制

(1) 都市計画法と建築基準法の関係

都市計画法は、都市を計画的に作っていくための法律です。
計画的に都市づくりを進めるエリアを都市計画区域と定めています。
さらに、市街化区域と市街化調整区域に分けています。
市街化区域は、用途地域（土地利用）を定めることになっています。
建築基準法の中で、用途地域ごとに建てられる用途や規模が決まっています。



(2) 用途地域

用途地域は、大きく分けて、住居、商業、工業という土地利用を定めているものです。これらをさらに細かく分けて、12種類の用途が指定できるようになっています。

第一種低層住居専用地域



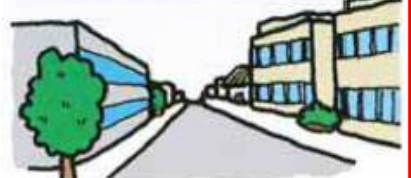
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

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。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをすめるための地域です。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



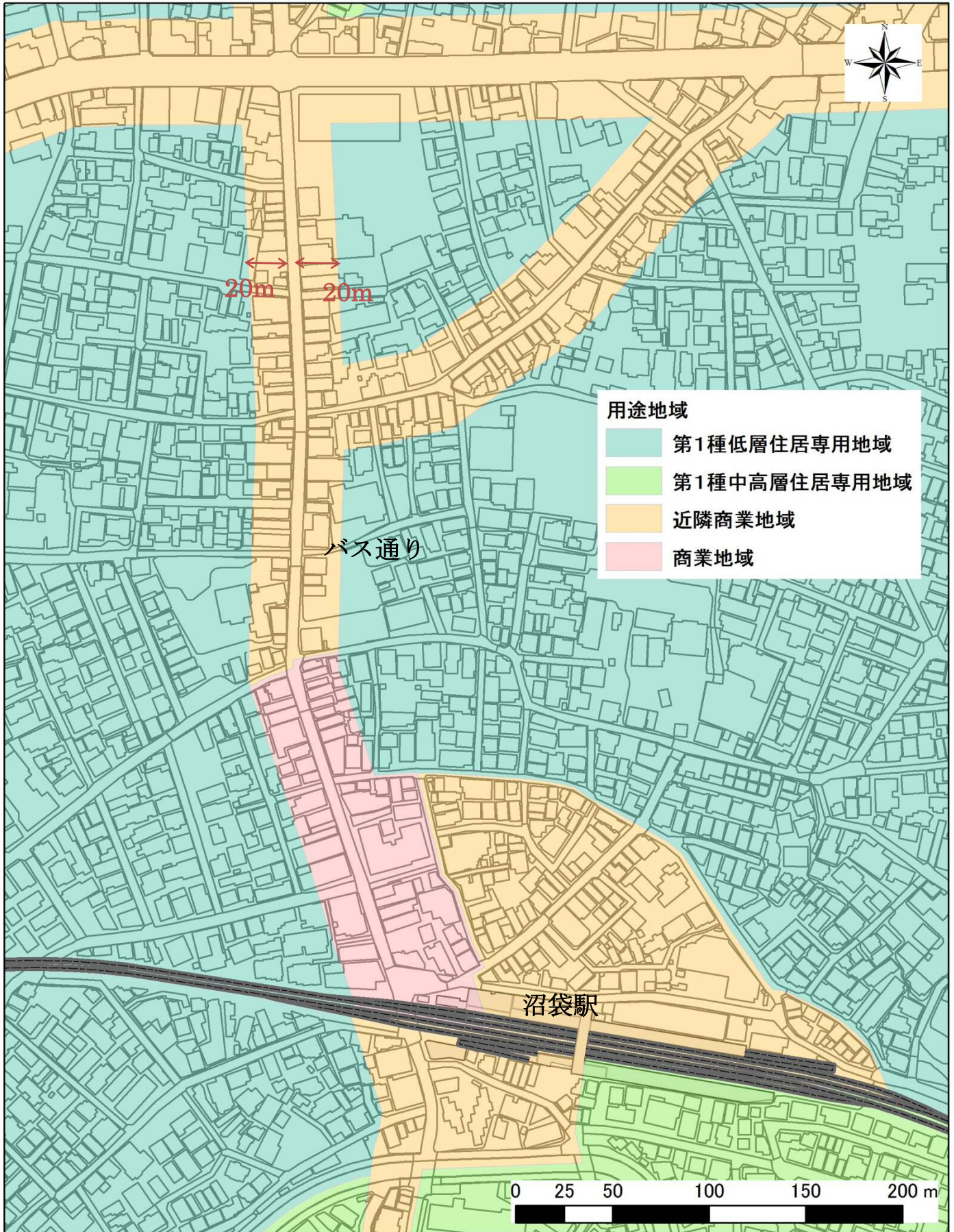
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

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、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

沼袋駅周辺は、4号線沿道と駅周辺が商業系（商業地域又は近隣商業地域）の用途地域に指定されており、その後背地が第一種低層住居に指定されています。また、沼袋駅の南東側は第一種中高層住居専用地域に指定されています。



用途地域別の建築制限概要表（中野区適用）

○は建築可 ×は建築不可 ▲は高層、階数などの制限あり

分類	建物の用途	用途地域						
		住居第一種専用地域	住居第一種中低層専用地域	住居第一種中高層専用地域	住居第二種中高層専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域
	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	▲	▲	○	○	○	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	▲	▲	○	○	○	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○
遊戯施設、風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	×	×	×	▲	○	○	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	○	○	○
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場	×	×	×	×	×	○	▲
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	○	○	○	○	○	○	○
	巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く）、診療所、保育園等	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○
工場、倉庫等	単独車庫	×	▲	▲	▲	○	○	○
	建築物付属車庫	▲	▲	▲	▲	○	○	○
	倉庫業の倉庫	×	×	×	×	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	▲	▲	▲	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	▲	▲	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×
	自動車修理工場	×	×	×	▲	▲	▲	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	▲	▲	○	○
量が少ない施設		×	×	×	×	○	○	○
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	○
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×

注1：準工業地域内の特別工業地区は、区条例を参照して下さい。

注2：詳細な用途制限を調べるには、建築基準法等を参照下さい。

(3) 防火地域/準防火地域

- ・ 市街地における火災の危険を防ぐために定められる地域です。
- ・ 商業・近隣商業地域は防火地域、それ以外は準防火地域に指定されています。

防火地域	商業地や重要幹線道路沿い及び市街地の安全性の向上を図る区域などに指定されます。この地域では、原則として建築物を耐火建築物または準耐火建築物にしなければなりません。
準防火地域	防火地域に準じる地域について指定されます。この地域では、木造の建築物は原則として防火構造としなければなりません。

地域	規模	構造	
		耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物（又は耐火建築物）としなければならないもの
防火地域	階数	3階以上のもの	2階以下、かつ、 延床面積100㎡以下のもの
	延床面積 (階数に関らず)	100㎡を超えるもの	
準防火地域	階数	4階以上のもの (地階を除く)	3階のもの (地階を除く)
	延床面積 (階数に関らず)	1,500㎡を超えるもの	500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの

※耐火建築物

耐火建築物とは、主要構造部が耐火構造であるもの又は耐火性能検証法等により火災が終了するまで耐えられることが確認されたもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を有する建築物のことをいいます。

※準耐火建築物

準耐火建築物とは、耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造（法2条9号の3イ）又はそれと同等の準耐火性能を有するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を有する建築物のことをいいます。

※防火構造

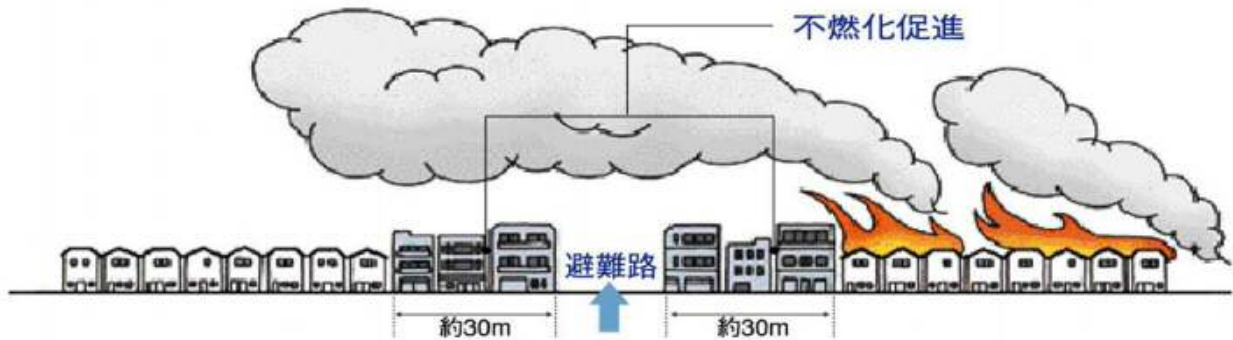
防火構造とは、建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために外壁又は軒裏に必要とされる防火性能を有する構造のことです。防火性能の技術的基準は下表のようになっており、基準の時間だけ火災に耐えられることが求められます。

◆ 防火性能の技術的基準

部位		周囲において発生する通常の火災	
		非損傷性	遮熱性
外壁	耐力壁	30分	30分
	非耐力壁	—	
軒裏		—	30分

(4) 延焼遮断帯

- 地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路等と近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間をいいます。
- 道路端から30mの建物を不燃化する必要があります。



区画街路4号線（バス通り）
安全な避難路として整備

出典：都市防災総合推進事業の事業メニュー/国土交通省

※不燃化率

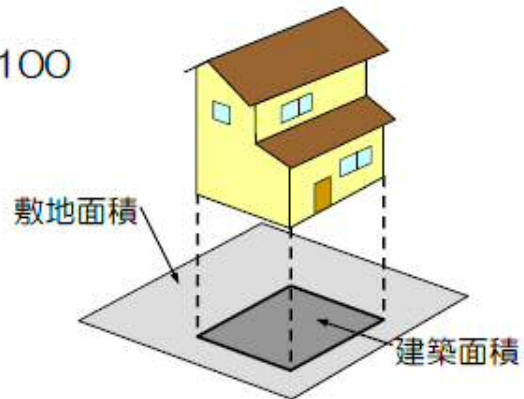
市街地に建つ建物の建築面積の総数のうち、耐火・準耐火建築物が占める面積の割合をいいます。（単位：％）

$$\text{不燃化率} = \left(\text{耐火建築物の建築面積} + \text{準耐火建築物の建築面積} \times 0.8 \right) \div \left(\text{全建築物建築面積} \right) \times 100 (\%)$$

(5) 建ぺい率と容積率

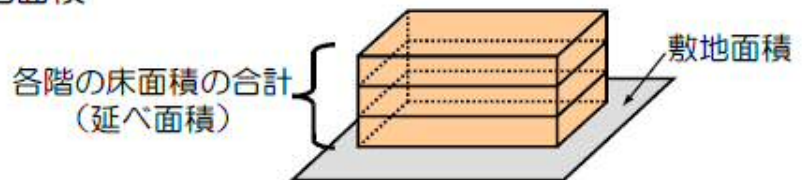
- 建ぺい率とは：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



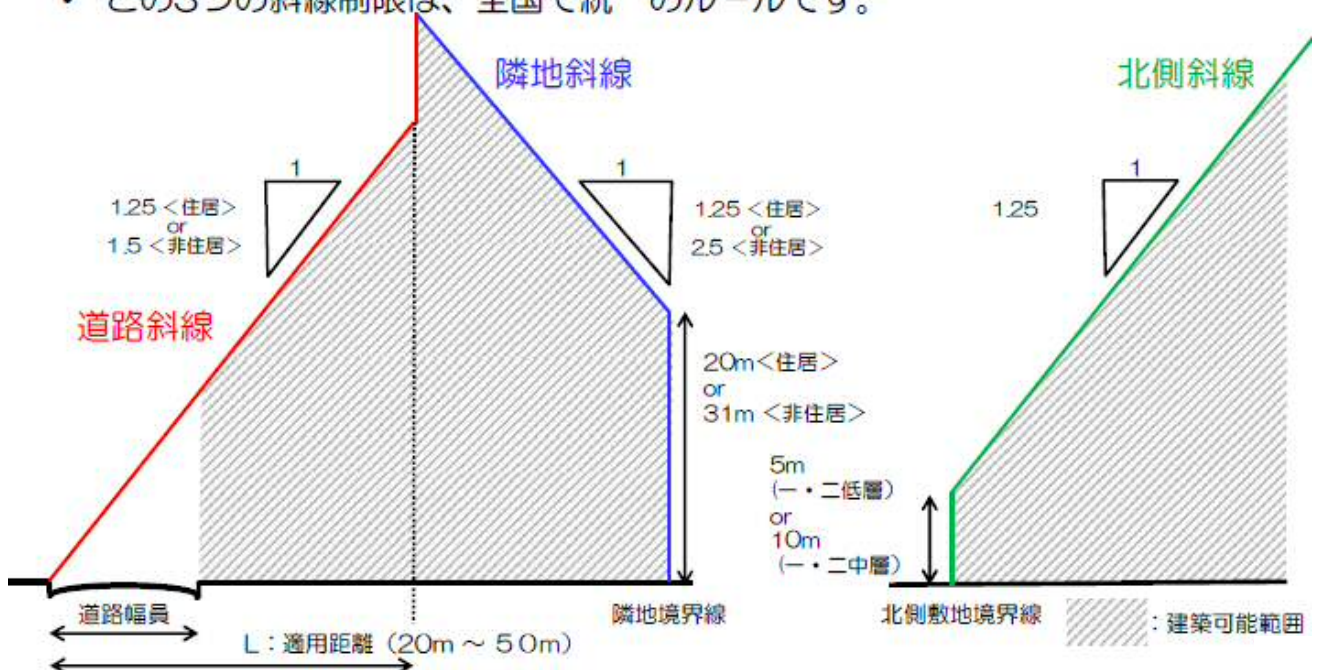
- 容積率とは：建築物の延べ面積（建物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



(6) 斜線制限

- 建築基準法の中で、建物の高さを斜めの線で規制するルールが3つあります。
- 道路斜線、隣地斜線、北側斜線の3つです。
- この3つの斜線制限は、全国で統一のルールです。

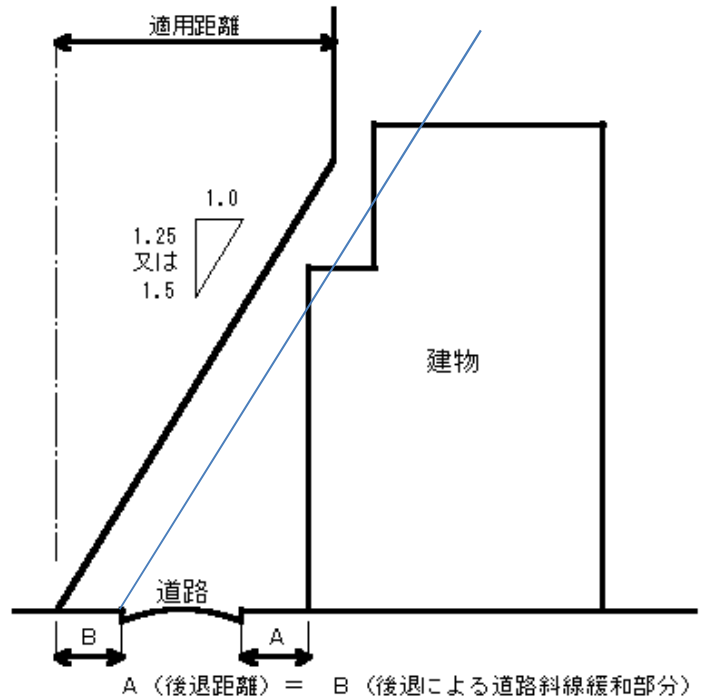


①道路斜線

道路斜線制限とは、右図のように道路の反対側から引かれる斜線による制限のことで、建物は原則として線を越えることができません。また、道路斜線（斜線の勾配）には、用途地域に応じて右図のように2種類あります。

住居系では、1.25で非住居系では1.5となります。

また、建物のセットバックをするとその分だけ道路の反対側の線が後退したように計算することができる緩和規定があります。

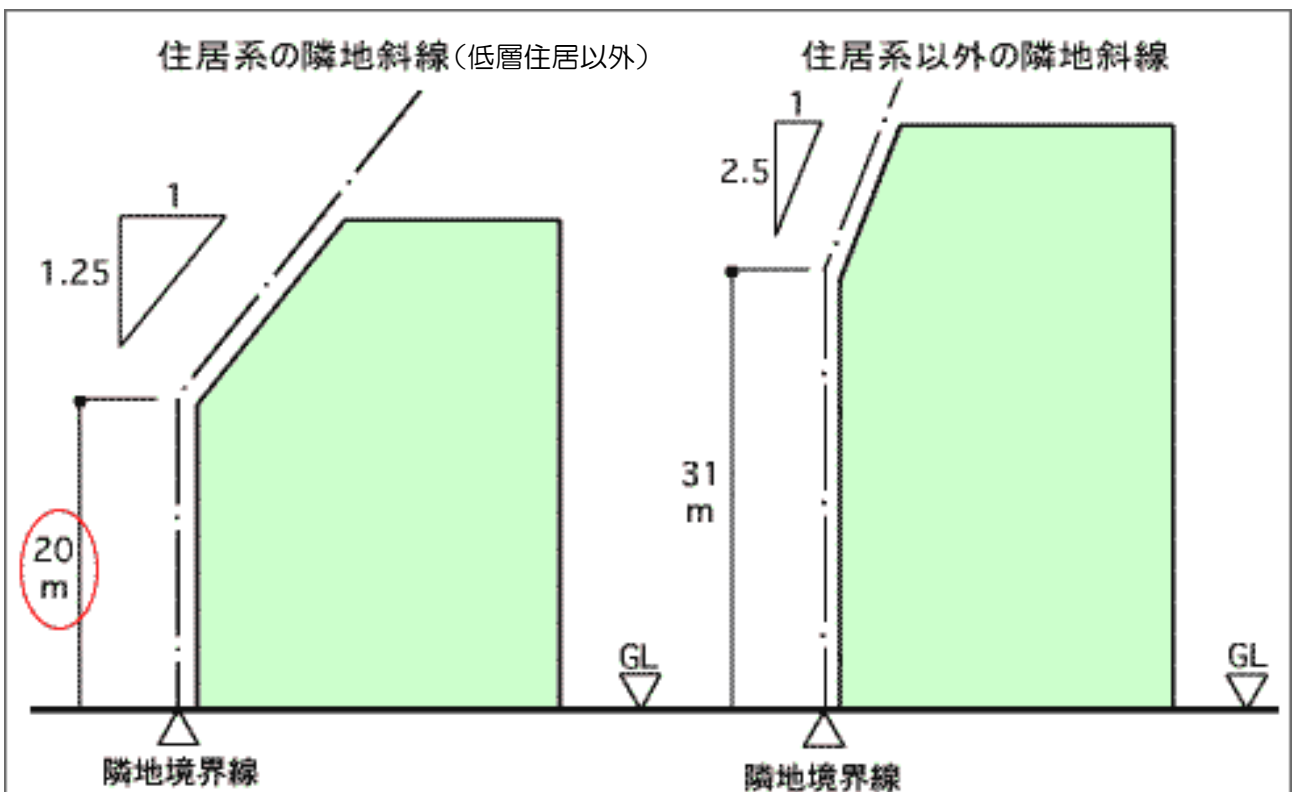


②隣地斜線

用途地域ごとに、隣地境界線から高さの制限を掛けるルールがあります。

住居系の用途地域では、隣地境界線上の高さ20mの位置から1.25の傾きの斜線の制限がかかり、住居系以外の用途地域では、隣地境界線上の高さ31mの位置から2.5の傾きの斜線の制限がかかります。

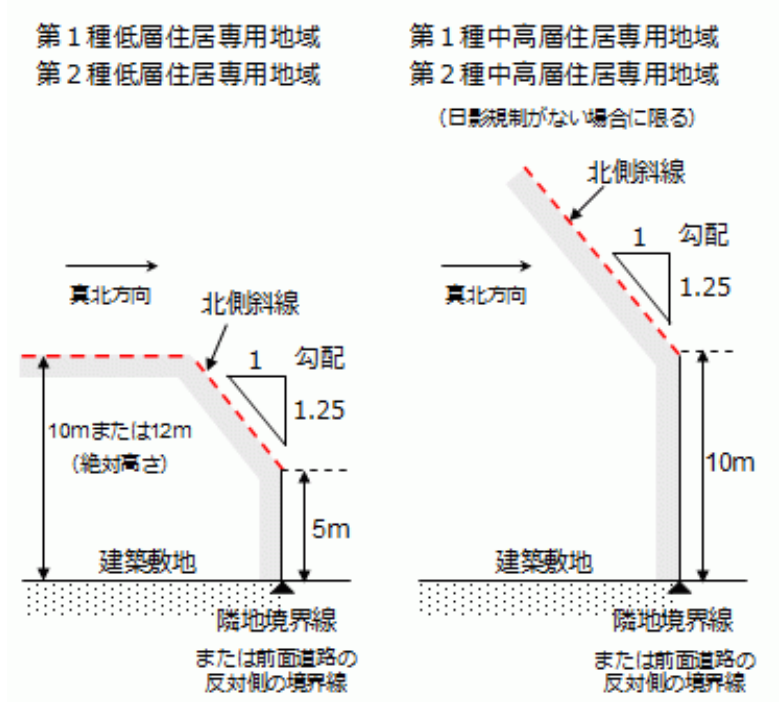
また、低層の住居系の用途地域では、この隣地斜線の規制はありません。



③北側斜線

北側の日照を確保するために、用途地域ごとに、北側の隣地境界線から高さの制限を掛けるルールもあります。

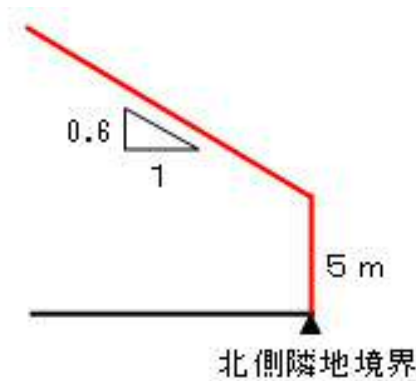
第1・2種低層住居専用地域では、北側の隣地境界線上の高さ5mの位置から1.25の傾きで斜線の制限がかかり、第1・2種中高層住居専用地域では、北側の隣地境界線上の高さ10mの位置から1.25の傾きで斜線の制限がかかります。



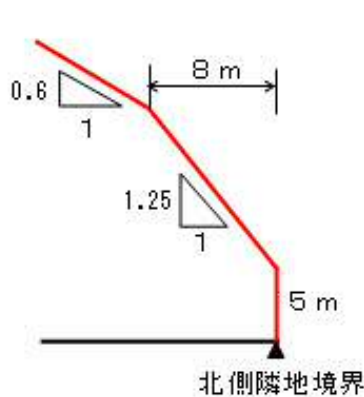
(7) 高度地区

- その他に、その地区ごとに高度地区と日影規制という建築物の高さに関わるルールがあります。
- 高度地区は、第1種～第3種の3種類があります。

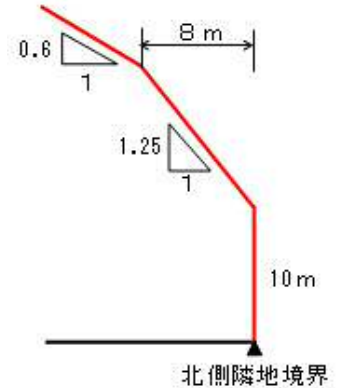
第1種高度地区



第2種高度地区

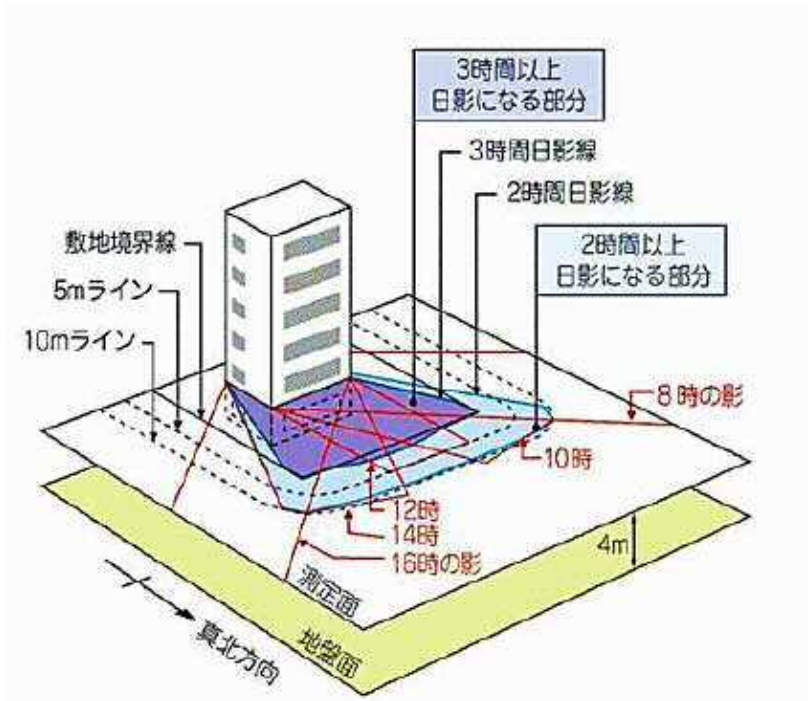


第3種高度地区



(8) 日影規制

- 日影規制は、日影の時間を制限することで、居住環境を保護することを目的として、定められているルールです。



①中野区における日影規制

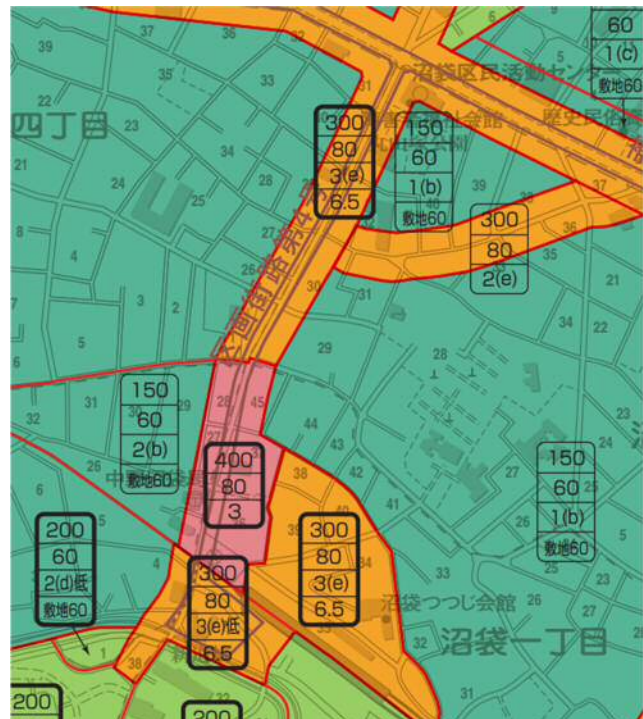
中野区における日影規制の適用は右図のようになっています。

規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生じる日影です。例えば、「3時間以上」というのは、日影になっている時間が3時間以上あるということです。

日影規制値の凡例

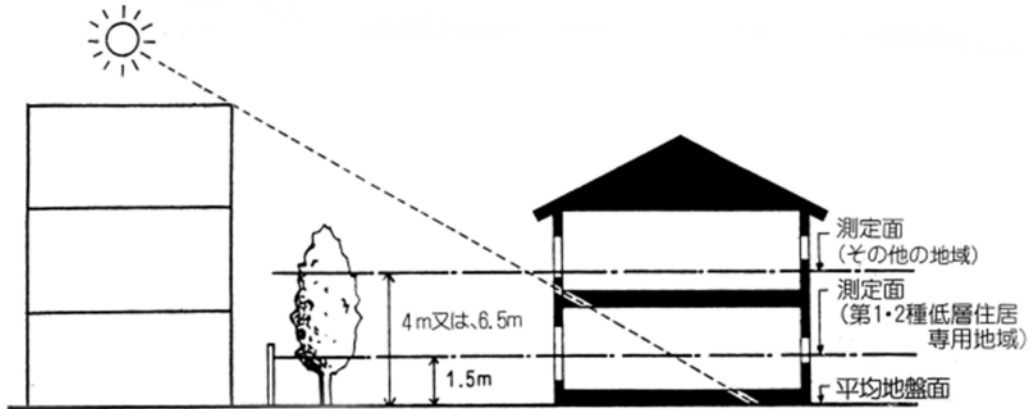
種別	規制される日影時間		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)
	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	測定水平面	
	5m以内の範囲	10m以内の範囲	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	4m
d	3時間以上	2時間以上	
e	4時間以上	2.5時間以上	4m 又は 6.5m
f	5時間以上	3時間以上	
g	日影時間を指定しない区域		
商業地域	対象除外区域		

表示方法



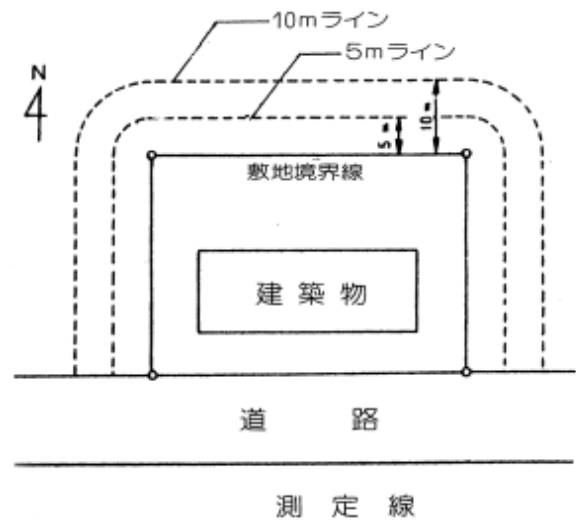
②日影時間の規制方法

日影を測定する高さについては、この規制では実際の地面にできる日影ではなく、地面より高い所を想定してその日影を規制します。用途地域の指定状況によって、測定面の高さは異なります。測定面の高さは、窓の高さを基準で考えられています。



③日影の規制範囲

日影規制は、二段階の規制になっています。まず5mの範囲で建築物が及ぼす影響を規制し、10mの範囲でこれを超えて広がる日影や隣地の建築物などの日影による影響を規制しています。そこで建築物がつくる日影を時間で表し、規制範囲内で規制値内に日影を抑えます。

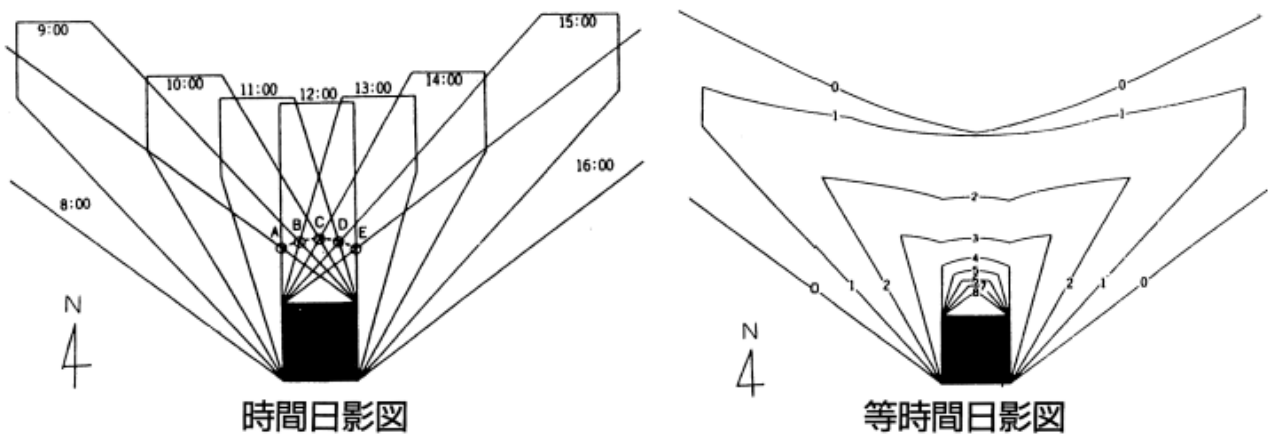


④日影図と日影時間図

日影図とは各時間ごとの影を描いたものです。これを「時間日影図」といい、日影の様子が読み取れます。例えば8時と11時の日影の重なる部分は3時間日影になる部分となります。この日影図をもとに同じ時間だけ日影になる点を結んだものを「等時間日影図」といいます。

日影規制が規制値以内にあるかの判断は「時間日影図」、「等時間日影図」をもとに判断します。

例えば、規制値が、3時間・2時間と指定されている場合、3時間日影が5メートル範囲を、2時間日影が10メートル範囲を超えてはいけません。



⑤日影規制の対象となる建築物

日影規制は、下表のとおり用途地域ごとに規制の内容と対象が異なります。

第1種低層住居専用地域では、軒高が7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物が対象になります。

また、近隣商業地域では高さが10mを超える建築物が対象になります。

用途地域	規制される建築物	規制される日影時間		
		規制される範囲		測定水平面 〔平均地盤面〕 からの高さ
		5mライン	10mライン	
第一種、第二種 低層住居専用地域	軒高が7mを超える 建築物又は地上 3階以上の建築物	3時間以上 4時間以上 5時間以上	2時間以上 2.5時間以上 3時間以上	1.5m
第一種、第二種 中高層住居専用地域	高さが10mを超え る建築物	3時間以上 4時間以上 5時間以上	2時間以上 2.5時間以上 3時間以上	4m又は 6.5m
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	高さが10mを超え る建築物	4時間以上 5時間以上	2.5時間以上 3時間以上	4m又は 6.5m