

第3章 都市計画

第1節 土地利用計画

1 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画の対象となる土地の範囲であり、都市計画の樹立に際して、最初に指定されるものです。

都市計画区域は、現在及び将来にわたり社会、経済、交通等が有機的に一体となって、円滑な都市活動が営まれる範囲を包含するものであり、都市発展の状況に応じて、都市の施設を配置する区域です。

参照：第3－1表 都市計画区域（142ページ）

2 都市計画区域マスタープラン及び地域地区

「都市計画区域マスタープラン」は、「都市計画の目標」、「区域区分の決定の有無及び方針」及び「主要な都市計画の決定の方針」を定め、これらを踏まえて個別の都市計画を定めることにより、目指すべき都市の将来像を実現するものです。

また、地域地区は、都市計画区域マスタープランとともに土地利用計画の基本となるもので、過去から現在にわたる土地利用の動向及び将来の見通しを踏まえ、望ましい市街地像への誘導を図り、快適な都市環境、合理的な都市構造等を確保しようとするものです。

なお、従前「市街化区域及び市街調整区域の整備、開発又は保全の方針」の内容の一部として定められていた「区域区分」、「都市再開発方針」等に関しては、別の都市計画として定めることになりました。

東京都においては、昭和45年12月に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の決定、昭和48年に8種類の用途地域等の指定を行い、その後の社会経済情勢や住民意識の変化等を背景に、昭和56年度に第1回目、平成元年度に第2回目の見直しを行ってきました。

さらに、地価の高騰や都心部等における夜間人口の減少などを背景に、平成4年6月に都市計画法及び建築基準法の改正が行われ、住居系用途地域の細分化、特別用途地区制度の拡充などが行われたのを機会に、平成8年5月に第3回目の見直しを行いました。

なお、多摩都市計画区域については、環境影響評価対象案件である土地区画整理事業と同時決定のため、区域区分については平成9年8月に告示されました。

また、平成13年10月に策定された「東京の新しい都市づくりビジョン」、平成15年1月に施行された「都市計画法及び建築基準法の一部改正」を受け、平成16年6月には、都内全域での区

域区分、用途地域等の見直しを実施しました。その後、平成 29 年 9 月に策定された「都市づくりのグランドデザイン」を踏まえ、平成 30 年 2 月に東京都都市計画審議会に対して「東京における土地利用に関する基本方針について」を諮問し、平成 31 年 2 月に答申を得ました。これを受け、令和元年 10 月には「用途地域等に関する指定指針及び指定基準」を策定しました。

(1) 都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

平成 12 年の法改正により、全ての都市計画区域について、都道府県が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を定めることとされました。

都市計画区域マスタープランは、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けた大きな道筋を明らかにするもので、都道府県が定める都市計画です。

用途地域、都市計画道路、市街地再開発事業などの個別の都市計画は、都市計画区域マスタープランや都市再開発方針等に即して定めなければなりません。

東京都では平成 16 年 4 月に、噴火災害下の三宅都市計画を除く都内 25 の都市計画区域で、都市計画区域マスタープランを策定し、三宅都市計画区域（三宅島）についても、平成 20 年 3 月にこれを策定しました。

その後、社会情勢の変化を踏まえた改定を平成 26 年 12 月に、「都市づくりのグランドデザイン」や「未来の東京」戦略などの内容を踏まえた改定を令和 3 年 3 月に行いました。

東京都の都市計画区域マスタープランで示している主な事項と趣旨は下記のとおりです。

ア 都市づくりの目標と戦略、目指すべき将来像

東京が高度に成熟した都市として、AI や IoT などの先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念として、「未来の東京」戦略における基本戦略も踏まえ、分野を横断する八つの戦略を設定するとともに、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性を定めています。

また、世界から選択される都市の実現に向けた「東京の都市構造」及び「地域区分ごとの将来像」を分かりやすく示しています。

イ 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）をするか否かについて都道府県が選択できることから、「区域区分の決定の有無」をまず定めた上で、「区域区分の方針」として目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口並びに産業の規模、市街化区域のおおむねの規模、現在市街化している区域との関係等を定めています。

ウ 主要な都市計画の決定の方針

都市計画法に示されている「土地利用」、「都市施設の整備」及び「市街地開発事業」に関する主要な都市計画の決定の方針を定めるほか、東京都では、「災害」、「環境」及び「都市景観」に係る都市計画に関する方針を定めています。

(2) 区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）

市街化区域と市街化調整区域との区分は、都市計画区域の発展の動向等を勘案し、当該都市計画区域を市街地として計画的に整備する区域と当分の間市街化を抑制する区域とに区分し、無秩序な市街化を防止しようとするものです。

市街化区域は、既成市街地及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、原則として市街化を抑制すべき区域とされ、宅地造成等の開発行為は原則としてできないこととされています。

東京都市計画（23 区）においては、多摩川、荒川、江戸川等主要な河川・河川敷及び海面を除き、市街化区域となっています。

また、多摩部については、無秩序な市街地の拡散を抑制するため、緑として保全する区域や農業を振興する区域等は市街化調整区域として都市環境を保全しています。

参照：第 3－2 表 市街化区域の規模（143 ページ）

(3) 都市再開発方針等

都市再開発法に基づく、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けるマスタープランとして、東京都市計画（23 区）及び多摩部の 17 の都市計画区域（八王子、立川、武蔵野、三鷹、府中、調布、青梅、町田、小金井、日野、小平、国分寺、東村山、国立、西東京、福生及び多摩）で「都市再開発の方針」を定めています。

また、20 の都市計画で、良好な市街地の開発整備を図るためのマスタープランとして、「東京都住宅マスタープラン」を反映した「住宅市街地の開発整備の方針」を定めています。

さらに、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく、木造住宅密集地域における防災街区の整備を図るため、マスタープランとして、「防災街区整備方針」を定めています。

(4) 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的に応じて区分し、建築物や工作物などに一定の制限を課し規制することにより土地の合理的な利用を図るためのゾーニング制度です。地域地区には用途地域、用途地域を補完する特別用途地区などがあります。

用途地域は、建築物の用途や建蔽率、容積率、高さなどを規制するものです。用途地域の指定は、昭和 43 年改正の都市計画法で新たに制定された「市街化区域及び市街化調整区域」のうち、市街化の促進を図るとされる市街化区域には必ず定めることとなっています。

また、それまでの用途地域は 4 種類でしたが、この法改正により、2 種類の住居専用地域と近隣商業地域・工業専用地域が創設され 8 種類となりました。その後、平成 4 年 6 月にも都市計画法が改正され、住居系用途地域の細分化等により、用途地域は 8 種類から 12 種類となり、平成 29 年 5 月の同法の改正により田園住居地域が追加され、12 種類から 13 種類となっています。

特別用途地区は、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、指定されている用途地域を補完して定める地区です。制定当初は特別工業地区、文教地区及び小売店舗地区の3種類でしたが、昭和43年6月の法改正により事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区及び特別業務地区を追加し8種類に、さらに、平成4年6月の法改正により、中高層階住居専用地区、商業専用地区及び研究開発地区の追加により11種類が指定されました。その後、平成10年5月に都市計画法の一部が改正され、11種類に限定されていた特別用途地区制度は廃止され、地域の特性や実情に応じたまちづくりを促進するため、類型をあらかじめ限定せずに定めることができるようになりました。

平成9年6月には都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、新たな地域地区として高層住居誘導地区が創設されました。東京都内では「芝浦四丁目地区」及び「東雲一丁目地区」が指定されています。

特例容積率適用地区は適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域で、歴史的建造物などで未利用となっている容積を他の敷地へ移転して活用することを目的に定める地区です。平成17年6月に都市計画法等の一部を改正する法律が施行され、これまで商業地域内に限って指定することができた特例容積率適用区域に代わり、第一種・第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く他の用途地域においても指定できるようになりました。東京都内では「大手町・丸の内・有楽町地区」が指定されています。

また、都市計画区域及び準都市計画区域で、用途地域の定められていない土地の区域内（市街化調整区域を除く。）において、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定用途制限区域を定めることができることとなりました（東京都内では指定されているところはありません。）。

平成15年6月に都市計画法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部が改正され、密集市街地における特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止及び避難上確保されるべき機能）の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区が創設されました。

第3-3表 地域地区の種類

用途地域	その他の地域地区
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	特別用途地区 特定用途制限地域 特例容積率適用地区 高層住居誘導地区 高度地区又は高度利用地区 特定街区 都市再生特別地区、居住調整地域、居住環境向上用途誘導地区又は特定用途誘導地区 防火地域又は準防火地域 特定防災街区整備地区 景観地区 風致地区 駐車場整備地区 臨港地区 歴史的風土特別保存地区 第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区 緑地保全地域、特別緑地保全地区又は緑化地域 流通業務地区 生産緑地地区 伝統的建造物群保存地区 航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

(5) 地域地区の種類

現在指定されている地域地区の種類及び内容は、次のとおりです。

参照：第3－4表 地域地区の面積（144 ページ）

ア 用途地域

第一種低層 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定める地域です。
第二種低層 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定める地域です。
第一種中高層 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定める地域です。
第二種中高層 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定める地域です。
第一種 住居地域	住居の環境を保護するため定める地域です。
第二種 住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域です。
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定める地域です。
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住居の環境を保護するため定める地域です。
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定める地域です。
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定める地域です。
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域です。
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域です。
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域です。

イ 形態構造上の地域地区

防 火 地 域	防 火 地 域	家屋の密集度が高い地域で、耐火建築物の建築を促進し、市街地における火災の危険を防除するための地域です。
	準 防 火 地 域	大規模建築物・高層建築物などは、耐火建築物に、その他の建築物もできるだけ不燃化を図ることによって、市街地における火災の危険を防除するための地域です。
高 度 地 区	最 高 限 高 度 地 区	用途地域内において、市街地の環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を定める地区です。
	最 低 限 高 度 地 区	用途地域内において、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最低限度を定める地区です。

ウ その他の地域地区

特 別 用 途 地 区	地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、指定されている用途地域を補完して定める地区です。
特 例 容 積 率 適 用 地 区	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域で、未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区です。
高 層 住 居 誘 導 地 区	都心居住を推進し、職住近接の都市構造を実現するために指定する地区です。
高 度 利 用 地 区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。
特 定 街 区	街区の整備又は造成が行われる地区について、都市計画的な配慮の下に、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて有効な空地を確保することなどにより、都市機能の更新及び魅力的な都市空間の保全形成を図るための地区です。
都 市 再 生 特 別 地 区	都市再生緊急整備地域において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市計画に定めるものです。
特 定 防 災 街 区 整 備 地 区	密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るための地区です。 敷地面積の最低限度のほか、必要に応じて壁面の位置の制限、建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定めます。
景 観 地 区	市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区です。
風 致 地 区	都市環境の保全を図るため、風致の維持が必要な区域について定める地区です。
駐 車 場 整 備 地 区	商業地域・近隣商業地域において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために、指定される地区です。
臨 港 地 区	港湾の機能を効率的に管理運営するために指定される地区です。

特別緑地保全地区	都市緑地法に基づく地区で、都市において良好な自然的環境を形成している緑地を指定し、良好な都市環境の形成を図ることを目的としています。
緑化地域	都市緑地法に基づく地域で、緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付けるものです。
流通業務地区	既成市街地の周辺部の地域で、流通施設を集約化することによって、都市の流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために指定する地区です。
生産緑地地区	生産緑地法に基づく地区で、市街化区域内の農地等のうち、今後とも保全する農地等を指定することにより、農業等との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資することを目的としています。
※近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法に基づく区域で、首都圏の近郊整備地帯の樹林等で、無秩序な市街地の防止や、都市及び周辺住民の健全な心身の保持・増進等のために大きな規模で指定されています。

(注) ※は、都市計画法第8条による地域地区ではありませんが、地域制の緑地として区域を定めています。

3 用途地域内の建築制限

(1) 用途上の制限

都市計画で定められた用途地域第3-3表(41ページ)内では、建築物の用途の制限が建築基準法によって定められており、その主な内容は、第3-6表(47ページ)のようになっています。

(2) 建築物の形態上の制限

ア 建蔽率・容積率の制限

土地の合理的な利用を図るために、用途地域の特性に適した建蔽率・容積率の限度が定められています。建蔽率とは建築面積の敷地面積に対する割合をいい、容積率とは延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。各用途地域ごとに建蔽率と容積率がセットで指定されており、その組合せは第3-7表(48ページ)のとおりです。

イ 高さの制限と斜線制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、建築物の高さは10m又は12mのうち都市計画で定められた高さの制限を超えることはできません。

斜線制限には、日照、採光、通風等の確保のため、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又は第二種中高層住居専用地域に係る北側斜線と、道路斜線及び第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域以外の地域に係る隣地斜線があります(第3-8図)。また、高度地区の指定により北側斜線より厳しい高さの制限があります(第3-9図)。平成14年7月の建築基準法改正で道路斜線、隣地斜線及び北側斜線の全てを対象に、これらの斜線制限と同程度以上の採光・通風等が確保される建築物は、同制限が適用除外されるという制度が導入されました(天空率による比較)。

ウ 構造上の制限

防火地域、準防火地域内における構造上の制限は、次の第3-5表のとおりです。

このほか、東京都建築安全条例により知事の指定する区域には、別途、構造上の制限があります。

第3-5表 防火地域及び準防火地域内の建築物の構造上の制限

階数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等			耐火建築物等		
3階建				準耐火建築物等		
2階建	準耐火建築物等			防火構造等		
平屋建						

第3-6表 用途地域内の建物用途制限

(令和5年4月1日時点)

用途地域内の建築物の用途制限		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	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2分の1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	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 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、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物 取引業者等のサービス業用店舗の み。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、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	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、パッティ ング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
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
工場等	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	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限る。
	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50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵 するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	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ある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
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	×	×	×	①	②	○	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

第3-7表 形態規制

制限項目		用途地域		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	ない区域 用途地域指定の	
		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
容	都市計画で定める制限 (%)	※	50, 60	※	100, 150	200, 300	400, 500	1,000, 1,200	1,100, 1,300	※	※	※	100, 150, 200, 300, 400	50, 80, 100, 200, 300, 400 注⑨	
	積率	前面道路幅員による制限 (12m未満の場合に限る。)	前面道路幅員×0.4 〔壁面線の指定又は壁面の位置の制限がある場合は (幅員+壁面後退)×0.4 かつ幅員×0.6〕				前面道路幅員×0.6				〔特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定〕する区域は 幅員×0.4又は0.8				
	注①	—	特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域は 幅員×0.6												
	建蔽率 (%)	※	30, 40	※	50, 60, 80	※	60, 80	80	※	※	※	50, 60, 80	50, 60, 30, 40, 50, 60, 70	注⑨	
斜線制限	前面道路斜線 (勾配) 注②	$\frac{1.25}{1}$	前面道路幅員<12m $\frac{1.25}{1}$		前面道路幅員≥12m 注④		$\frac{1.5}{1}$		$\frac{1.25}{1}$		$\frac{1.5}{1}$		$\frac{1.25}{1}$	$\frac{1.5}{1}$ 注⑨	
	適用距離 注③	20m, 25m, 30m, 35m						20m, 25m, 30m, 35m	40m, 45m, 50m	20m, 25m, 30m, 35m	20m, 25m, 30m				
	隣地斜線 (立ち上がり+勾配) 注②	—	$20m + \frac{1.25}{1}$		注⑦		$31m + \frac{2.5}{1}$		注⑧		$20m + \frac{1.25}{1}$		$31m + \frac{2.5}{1}$ 注⑨		
	北側斜線 (立ち上がり+勾配)	$5m + \frac{1.25}{1}$	$10m + \frac{1.25}{1}$		注⑤		—								
	高さの限界	※10m又は12m			—										
	敷地境界線からの外壁後退距離	※1m又は1.5m			—										

※を付した制限は、都市計画で定められるものを示します。

注① 特定道路 (幅員 15m以上) から 70m 以内の距離にある前面道路幅員 6m 以上に接する敷地は、一定の要件の範囲で緩和されます。

注② 前面道路斜線制限については道路境界線、隣地斜線制限については隣地境界線より後退することにより緩和されます。

注③ 用途地域及び容積率により定まる前面道路の反対側の境界線からの距離をいいます。

注④ 前面道路の反対側からの幅員×1.25の範囲については、 $\frac{1.25}{1}$ 、その他の範囲については、 $\frac{1.5}{1}$

注⑤ 日影規制対象区域内の部分については、適用がありません。

注⑥ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域は $\frac{1.5}{1}$

第一種及び第二種中高層住居専用地域については、容積率が 400%以上の区域に限ります。

注⑦ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域は $31m + \frac{2.5}{1}$

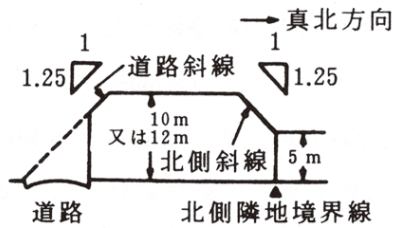
第一種及び第二種中高層住居専用地域については、容積率が 400%以上の区域に限ります。

注⑧ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域は除きます。

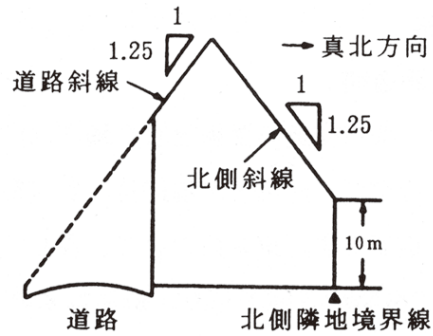
注⑨ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めます。

第3-8図 建築基準法による北側斜線制限

● 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



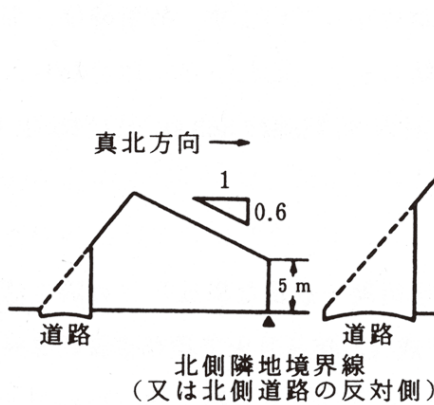
● 第一種中高層住居専用地域、
第二種中高層住居専用地域



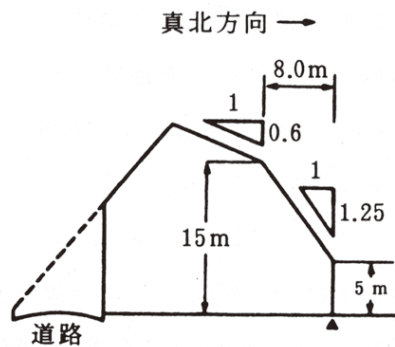
(注) 日影規制対象区域内の部分については、適用がありません。

第3-9図 高度地区

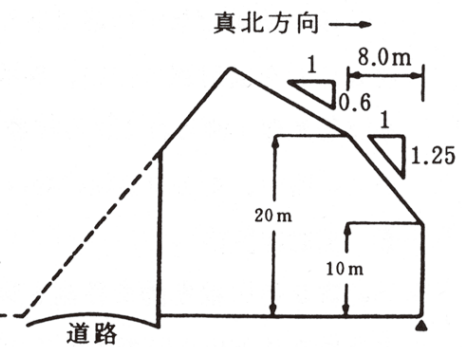
● 第一種高度地区



● 第二種高度地区

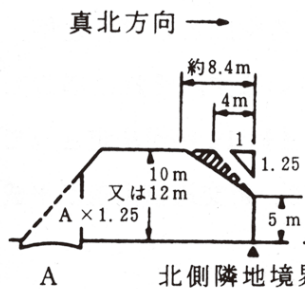


● 第三種高度地区

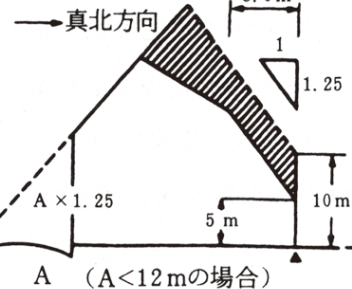


● 用途地域と高度地区を組み合わせた例

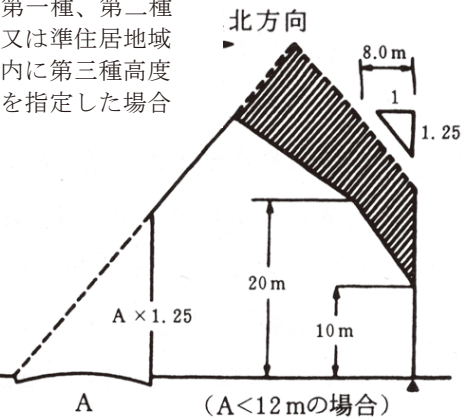
(1) 第一種若しくは第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内に第一種高度地区を指定した場合



(2) 第一種又は第二種中高層住居専用地域内に第二種高度地区を指定した場合



(3) 第一種、第二種又は準住居地域内に第三種高度地区を指定した場合



この部分には建てられなくなります。