

市民景観まちづくりリーフレット⑥

建物はどんなルールに従って建てられているのですか？

街を歩いていると、周りと調和していない建物と唐突に出会うことがあります。建物が建てられているルールは一体どうなっているのでしょうか？

まちづくりルールの
はじめの一歩を知ろう。

【都市計画法と建築基準法】

建物に関する最も基本的な法律には、都市計画法と建築基準法があります。

都市計画法は、都市内の限られた土地資源を都市の総合的観点から有効に配分し、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するための法律です。

建築基準法は、ひとつひとつの建物が安全かつ衛生的で、安心して使えるものとなるように、建物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めたものです。

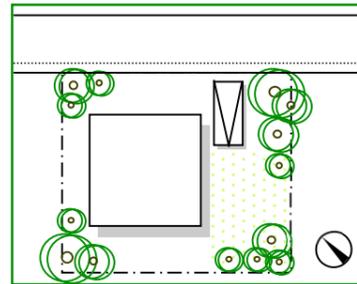
◆ひとくちメモ①◆

都市計画法は、まちづくりの対象として定める都市計画区域の範囲で適用される法律で、国土全体が対象ではありません。都市計画区域は約10.0万km²で、国土面積（約37.8万km²）の約26%に過ぎませんが、そこに総人口の約93%に相当する約1億1,875万人が住んでいます（平成18年度末現在）。



都市計画法と建築基準法の対象のスケールイメージ

都市計画法は都市の限られた土地資源を有効に配分する法律（左図は都市計画図の例）



建築基準法は建物の敷地や構造に関する最低限の基準を定めた法律

【建物の用途を制限する用途地域】

住宅、オフィスや店舗、工場などは、それぞれに適した環境が異なるため、用途の異なる建物がばらばらに混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。反対に、同じような用途の建物が集積すれば、生活環境を共有しやすいため、効率的・効果的にまちづくりを進めることができます。

そこで、都市計画では、まち全体の産業や生活、環境などのバランスを考えながら、住宅地、商業地、工業地など、市街地の性格を方向づける「用途地域」を定めています。都市計画法には12種類の用途地域が用意されており、それぞれのまちに必要なものだけを選んで定められています。それぞれの用途地域で建てられる建物は、建築基準法で決められています。

◆ひとくちメモ②◆

お住まいの自治体にどのような都市計画が定められているかは、役所で丁寧に教えてもらうことができます。不動産を探すなどにはチェックしておきたい情報のひとつです。まち全体の都市計画を表した都市計画図は購入できます。

12種類の用途地域とその概要 (都市計画法第8条・第9条、建築基準法第52条（別表第二）)	
①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。	②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。
③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。	④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、1,500㎡までの一定のお店や事務所なども建てられます。
⑤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。	⑥第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
⑦準住居地域 道路の沿道で、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。	⑧近隣商業地域 近隣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。
⑨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。	⑩準工業地域 主に軽工業やサービス施設が立地する地域で、危険性、環境悪化が大きい工場以外はほぼ建てられます。
⑪工業地域 どんな工場も建てられる地域です。住宅や10,000㎡までのお店は建てられますが、学校、病院、ホテルは建てられません。	⑫工業専用地域 工場のための地域で、どんな工場も建てられます。住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。



都市計画法や建築基準法を守っていても、周囲のまちなみと調和しない建物が建ってしまうことがあります。

【建物の規模や密度を制限する建ぺい率と容積率】

建物の規模や密度は、建ぺい率と容積率で制限されています。

建ぺい率は、敷地の中で建物を建てられる割合を示しています。例えば、建ぺい率が60%であれば、建物が建っている部分は敷地面積の60%であることとなります。

一方、容積率は、建物の床面積の敷地面積に対する割合を示しています。例えば、容積率が200%であれば、建物の床面積が、敷地面積の2倍であることとなります。

なお、建ぺい率や容積率は、用途地域に応じて上限が定められています。この数字ピッタリに合わせなければならないのではなく、下回る分にはどれだけ小さくても構いません。

◆ひとくちメモ③◆

建ぺい率と容積率は、建築基準法で用途地域ごとに選択肢が用意されており、その中から最も適当なものを組み合わせて指定する仕組みになっています。同じ自治体の同じ用途地域でも複数の建ぺい率・容積率の組み合わせがなされていることも多いのです。

建ぺい率や容積率は、法律上は「十分の六」、「十分の二十」などと分数で表記されていますが、通常、それぞれ「60%」、「200%」とパーセントで表すことが一般的です。

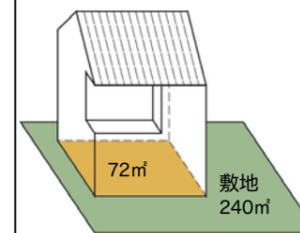
図解で早わかり！

◎建ぺい率と容積率

建ぺい率
= 建築面積 / 敷地面積

建築面積：建物の外壁やこれに代わる柱に囲まれた部分の面積

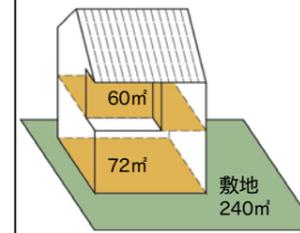
*右図の場合の建ぺい率
= 72 ÷ 240
= 30%



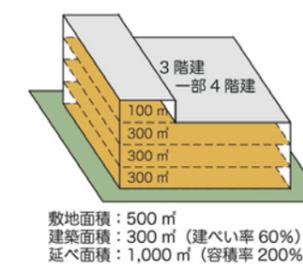
容積率
= 延べ面積 / 敷地面積

延べ面積：建物の各階の床面積の合計

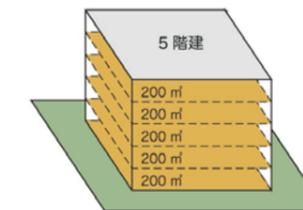
*右図の場合の容積率
= (72 + 60) ÷ 240
= 132 ÷ 240
= 55%



◎同じ容積率でも・・・

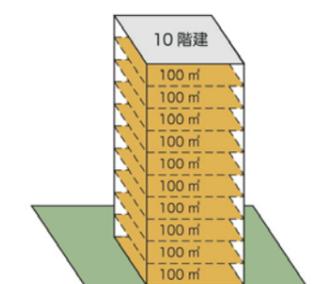


敷地面積：500㎡
建築面積：300㎡（建ぺい率60%）
延べ面積：1,000㎡（容積率200%）



敷地面積：500㎡
建築面積：200㎡（建ぺい率40%）
延べ面積：1,000㎡（容積率200%）

ここにある3つの建物は、どれも同じ敷地に建つ同じ容積率の建物。それなのに、建物の形はこんなに違います。建ぺい率60%・容積率200%が指定された市街地では、どの形の建物も建てられます。



敷地面積：500㎡
建築面積：100㎡（建ぺい率20%）
延べ面積：1,000㎡（容積率200%）

上図のように、同じ容積率でもいろいろな形の建物になる可能性があります。建ぺい率や容積率は、建物の形や高さを制限するものではないのです。第一種・第二種低層住居専用地域では、建物の最高高さを10mまたは12mと制限するように法律で決められていますが、他の10種類の用途地域では、建物の最高高さは規定されていません。用途地域と建ぺい率・容積率だけでは、建物の形や高さを制限することはできません。

都市計画法や建築基準法を守っていても、既存のまちなみに調和しない高さや色彩、デザインの建物が建設されてまちなみの調和が崩れることがあります。そのため、景観まちづくりを推進するに当たっては、都市計画法や建築基準法だけでなく、景観法等のツールを活用し、より細かいルールづくりを進めていく必要があるのです。