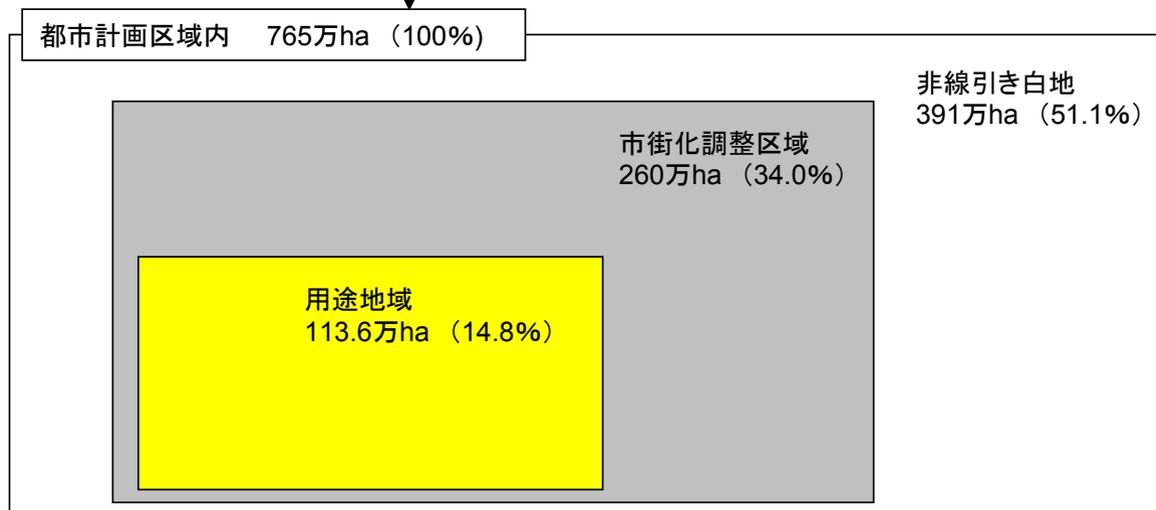


### 3. 都市計画・建築規制の現状と課題

#### ○都市計画区域等の指定状況

都市計画区域は全国土の約1/4の面積が指定されている。地方圏では、このうち約1/2が非線引き白地であり、ここでは建築基準法による用途規制が適用されず、大規模な施設でも立地が可能となっている。

全国都市計画区域面積 995万ha(26.3%)	内、地方圏都市計画区域面積 765万ha(22.5%)
全国都市計画区域外面積 2,784万ha(73.7%)	内、地方圏都市計画区域外面積 2,641万ha(77.5%)



※地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。

※非線引き白地の面積は、市街地化調整区域及び用途地域以外の都市計画区域の面積。

※準都市計画区域は平成16年3月時点では指定なし(平成17年7月現在約180ha)

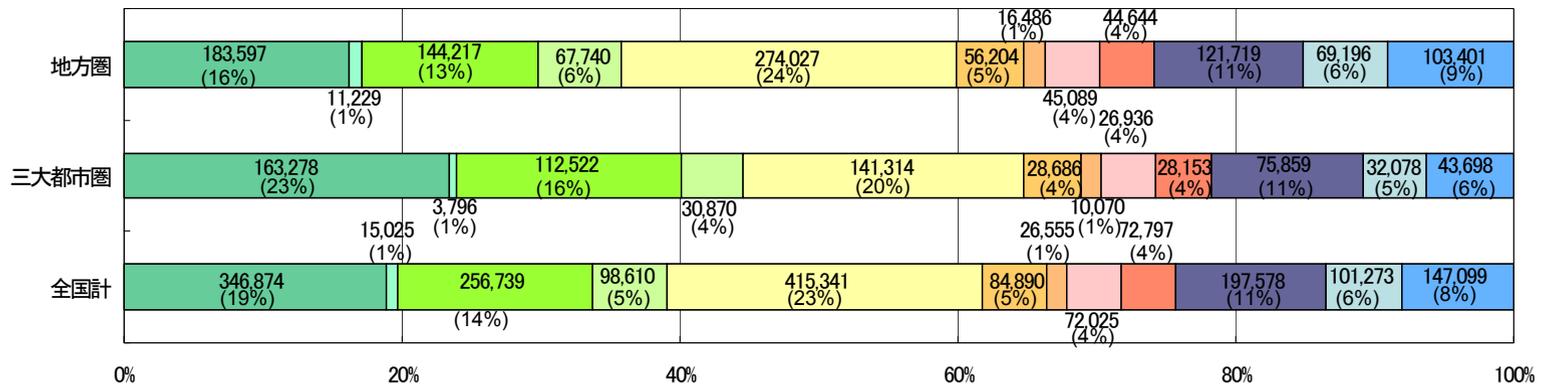
※平成16年3月31日現在。

## ○制度の概要と指定状況

- ・地域地区のひとつとして定められる地域であり、12種類の中から指定。
- ・各用途地域においては、用途地域ごとに異なった内容の、建築物の建築に対する制限が生じる。
- ・用途地域の制限内容は建築基準法において定められ、適合しているかどうかは建築確認の際の審査対象となる。

### 用途地域の指定状況

(単位: ha)



※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。  
 ※平成16年3月31日現在

# ○用途地域の制限内容

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	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
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲：面積、階数などの制限あり														
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	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、喫茶店、理髪店及び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、飲食店を除く。
	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	
事務所	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
	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		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	×	×	▲客席200㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く
設公 校等 学施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	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	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①50㎡以下、②150㎡以下
	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	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要（法51条）												

注 本表は建築基準法別表第2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

## ○特別用途地区の活用状況

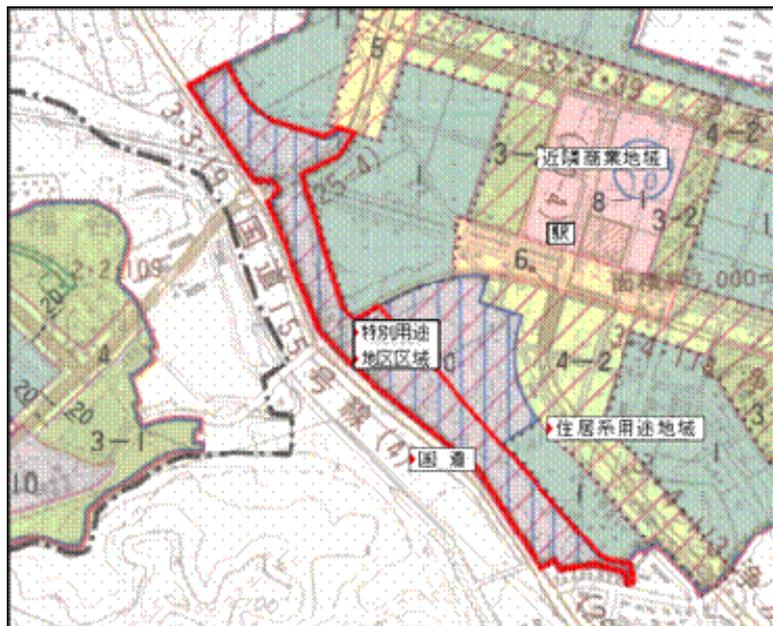
### <制度概要>

- ・用途地域内の一定の地区において、当該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、当該用途地域の指定を補完して定められる地区。
- ・実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類を定め、その目的の実現に必要な用途規制等の強化や緩和が可能。
- ・具体的な規制・誘導内容については、地方公共団体が定める建築条例に規定。

### <事例 愛知県豊田市>

豊田市では、駅周辺の近隣商業地域に商業機能の集積を図り、かつ、後背の住宅地との環境の調和を図るため、特別用途地区により、国道沿道(準工業地域)については、

- ・200㎡以上の劇場、映画館等
  - ・3,000㎡以上の店舗、飲食店
  - ・3,000㎡以上の工場
- 等の立地を制限している。



※ 特別用途地区は全国で569地区、計48,275ha指定されている。  
(平成16年3月31日現在)

## ○特定用途制限地域の活用状況

### <制度概要>

- ・非線引き都市計画区域及び準都市計画区域のうち用途地域を指定していない地域に指定。
- ・その地域の良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われることを目的。
- ・都市計画において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を決定。
- ・これを踏まえ、建築基準法に基づき、具体的な建築物の用途の制限を条例で決定。
- ・この条例に違反する建築物は、建築確認が受けられず建築不可。

### <特定用途制限地域の指定状況>

12地区 計53, 171ha (平成17年4月1日現在)

#### 特定用途制限地域一覧

地道府県 市町村		大規模店舗の規制 (床面積)	決定/変更 告示日
岐阜県	美濃加茂市	1500㎡超	H17.4.1
	富加町	(沿道以外) 1500㎡超	H17.4.1
山口県	宇部市	1500㎡超	H16.10.8
香川県	高松市	(沿道以外) 1500㎡超	H16.5.17
	丸亀市	(沿道以外) 3000㎡超	H16.5.17
	坂出市	—	H16.5.17
	牟礼町	500㎡超	H16.5.17
	宇多津町	(沿道) 3000㎡超 (沿道以外) 1500㎡超	H16.5.17
	国分寺町	—	H16.5.17
愛媛県	新居浜市	(市街地周辺) 1500㎡超 (田園地域) 3000㎡超	H16.5.14
	西条市	(沿道等以外) 3000㎡超	H16.5.14
熊本県	荒尾市	1500㎡超	H16.5.17

### <山口県宇部市>

宇部市は、人口17万人。山口県西南部、瀬戸内海に面する工業都市。

特定用途制限地域による用途の制限は、良好な環境の形成又は保持を図るため、周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積が1,500㎡を超える店舗の立地を規制。

#### 特定用途制限地域



平成17年4月1日現在  
国土交通省調べ