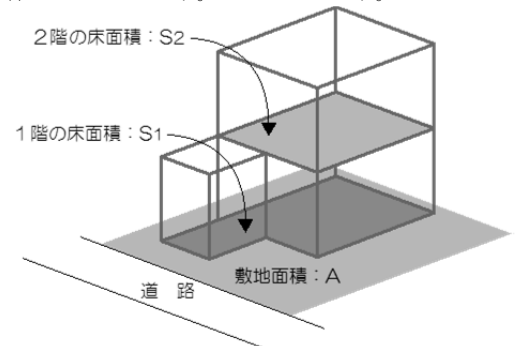


■建ぺい率・容積率

建ぺい率 =  $\frac{S_1}{A} \times 100\%$       容積率 =  $\frac{S_1 + S_2}{A} \times 100\%$

建ぺい率は、建築物が占める面積（建築面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。  
容積率は、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことをいいます。



■防火・準防火地域

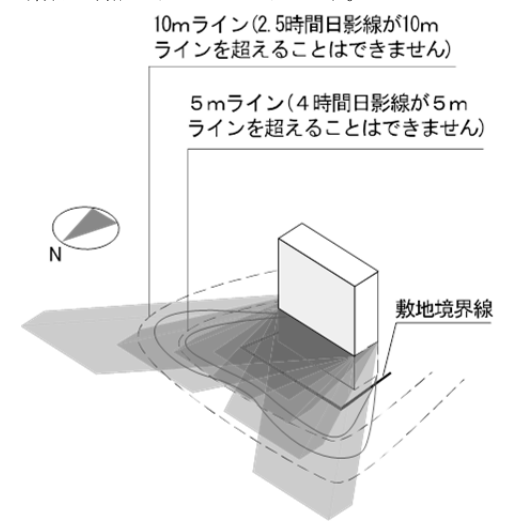
防火・準防火地域の指定による建築物の規模・階数などに応じた建物構造の制限は、以下のとおりです。

地域	防火地域		準防火地域	
	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)
耐火建築物※1 としなければならないもの	階数3以上のもの	100㎡を超えるもの	階数4以上のもの (地階を除く)	1,500㎡を超えるもの
準耐火建築物※2 又は耐火建築物としなければならないもの	階数が2以下で、延べ面積が100㎡以下のもの			500㎡を超え、1,500㎡以下のもの
防火上必要な技術的基準に適合する木造建築物 (又は耐火建築物、準耐火建築物)としなければならないもの			階数が3(地階を除く)で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの	

※1 耐火建築物：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造で耐火被覆したものなど  
※2 準耐火建築物：鉄骨造などのほか、主要構造部を準耐火構造とした木造など

■日影規制

中高層建築物が落とす日影の時間を制限することにより、住宅地における日照条件の悪化を防ぐものです。下図の場合、測定水平面(平均地盤面からの高さ)4m(2階の床面に相当)において、制限を受ける建築物によって日影となる時間が、敷地から5mの範囲では4時間以内、10mの範囲では2.5時間以内となるよう建築物が制限されることとなります。



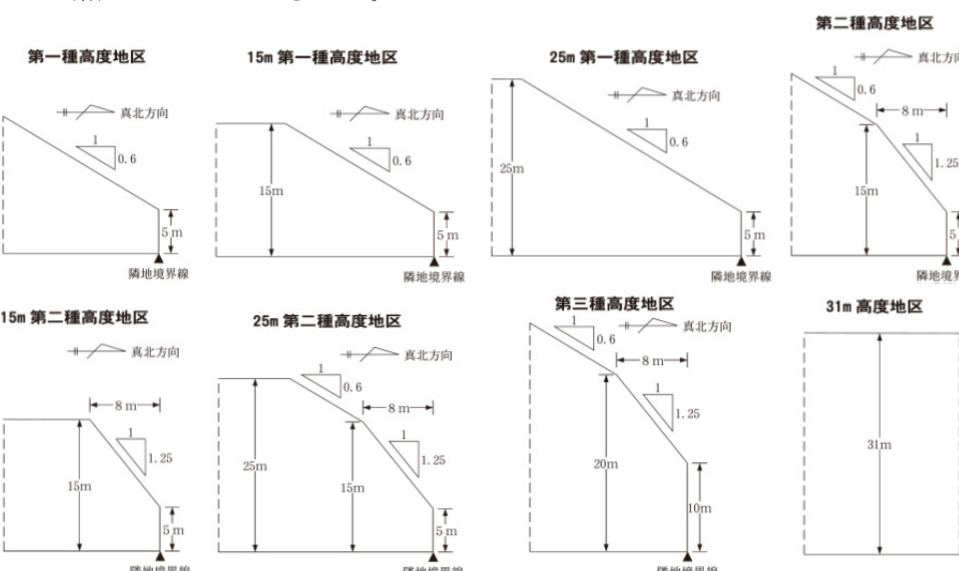
※日影規制：4時間・2.5時間の場合(測定水平面4m)

■用途地域別の建築制限の概要

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	第二種中層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	近隣商業地	準工業地	工業地	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
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	②	③	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ、2階以下
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	②	③	○	○	○	○	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・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ、2階以下
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	③	○	○	○	○	③ 2階以下
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、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	△	○	○	○	○	
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	×	×	△	○	○	○	○	△ 2階以下
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
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	△	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	△	○	○	○	○	△ 10,000㎡以下
麻雀屋、ばちこ屋、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	×	×	×	△	○	○	○	△ 客席200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	△	○	○	○	△ 個室付浴場等を除く
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	△	○	○	○	○	○	○	△ 600㎡以下
老人福祉センター、児童厚生施設等	△	○	○	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
自動車教習所	×	×	△	○	○	○	○	
単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	△	△	○	○	○	△ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫	①	②	③	③	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	※一団地の敷地について別に制限あり
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	×	△	△	○	○	○	○	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	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	×	×	×	×	×	×	○	① 50㎡以下 ② 150㎡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	③	③	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
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

■高度地区

建築物の高さなどを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するためのものです。高度地区には、下図に示すとおり8種類があり、ここに示す真北方向の範囲からはみ出して建築物を建てることはできません。



＜お問い合わせ＞ 調布市 都市整備部 都市計画課 TEL: 042 (481) 7453

登録番号 (刊行物番号) 2017-56

# 用途地域等の都市計画の見直しを検討しています。

『住み続けたい 緑につつまれるまち 調布』の実現を目指して



平成 29(2017)年6月

調布市では、まちや社会の構造の変化に対応しながら市の地域特性を生かしたまちづくりを進め、「調布市都市計画マスタープラン」に掲げた将来都市像、「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」を実現するため、用途地域等の都市計画の見直しに向けた検討を行っています。



# 目次

- 1 用途地域等見直しの背景 .....2
- 2 用途地域等見直しの手順 .....3
- 3 即時的な用途地域の見直し
  - (1) 見直しの考え方 ..... 4
  - (2) 今後の予定 ..... 4
  - (3) 見直し箇所(案) ..... 5
- 4 総合的な用途地域等の見直し
  - (1) 映画産業関連事業所等の保護・支援のために ..... 7
  - (2) 木造住宅密集地域の防災性の強化のために ..... 8
  - (3) 工場等と住宅が共存できる市街地の形成のために ..... 9
  - (4) 公共公益施設への対応 ..... 10
  - (5) その他の課題への対応 ..... 10

## (4) 公共公益施設への対応

### 【見直しの方向性】

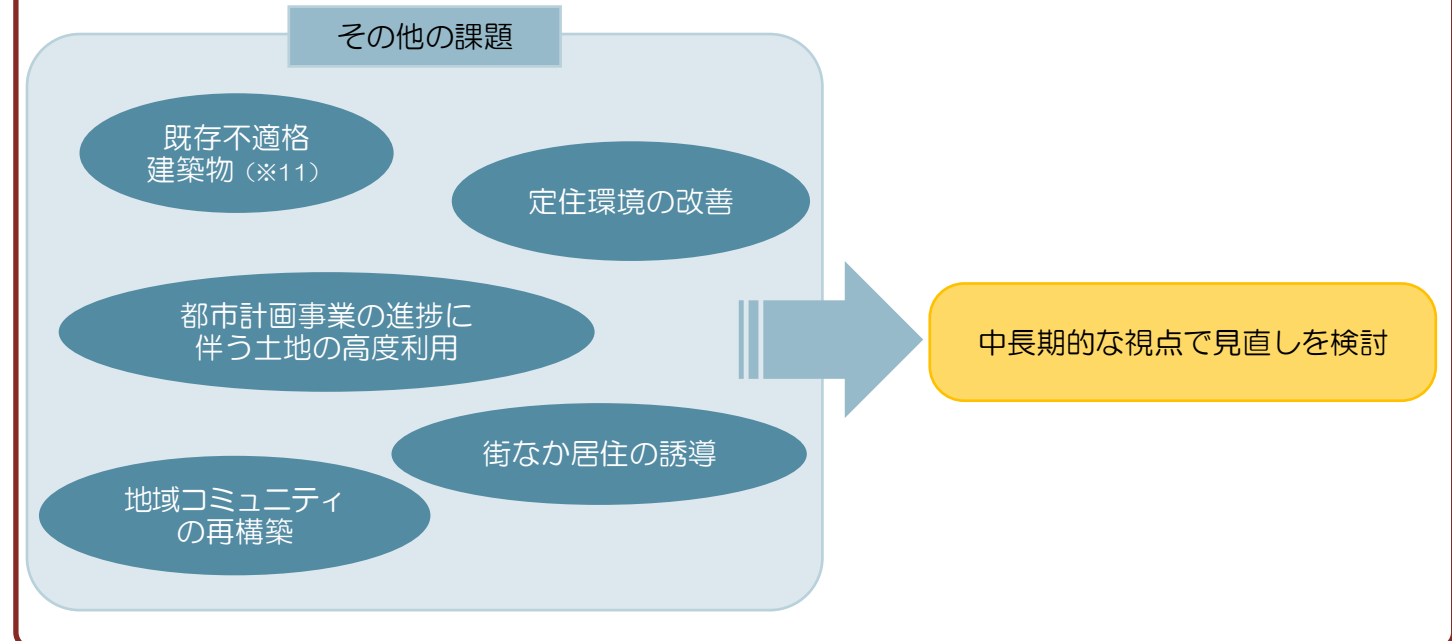
- 調布市が管理する公共施設については、「調布市公共施設等総合管理計画（※9）」に基づく取組と連携を図りつつ、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- その他の公益施設についても、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。

### 【見直しの方策】

①地区計画または特別用途地区による用途制限の緩和	・公共公益施設の立地に係る「用途制限」の緩和
②建築基準法第48条許可（※10）の政策的な活用	・公共公益施設の取り扱い方針を定め、統一的な判断に基づく立地の許可

## (5) その他の課題への対応

その他の課題に対しては、地域におけるまちづくりの機運の高まりや都市基盤整備の進捗などの市街地環境の変化を捉えて、中長期的な視点で継続的に見直しを検討します。



※9 調布市公共施設等総合管理計画：調布市が管理するインフラを含む公共施設全体を対象として、適正な配置と総量の抑制、適切な維持保全や更新のほか、管理運営費の縮減や平準化などの取組を推進するため、今後の総合的かつ計画的な管理に関する市の基本的な考え方を示す計画のこと。

※10 建築基準法第48条許可：建築基準法第48条のただし書きにより、特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体の長（調布市の区域では調布市長）の許可において、建築物の用途の制限を緩和するもの。

※11 既存不適格建築物：建築時には適法であったが、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。