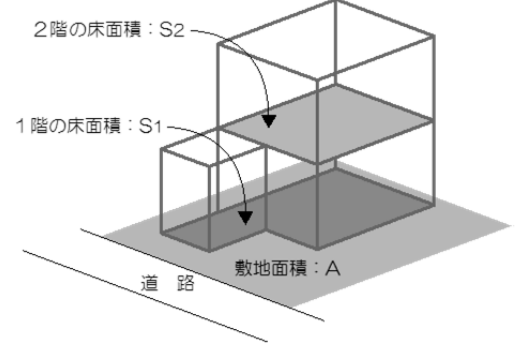


■建ぺい率・容積率

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

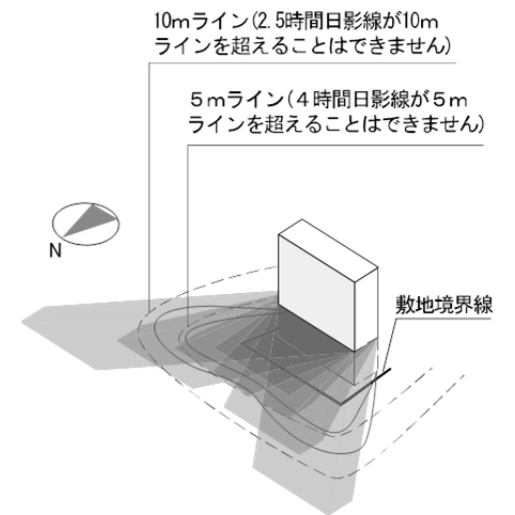
防火・準防火地域の指定による建築物の規模・階数などに応じた建物構造の制限は、以下のとおりです。

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。



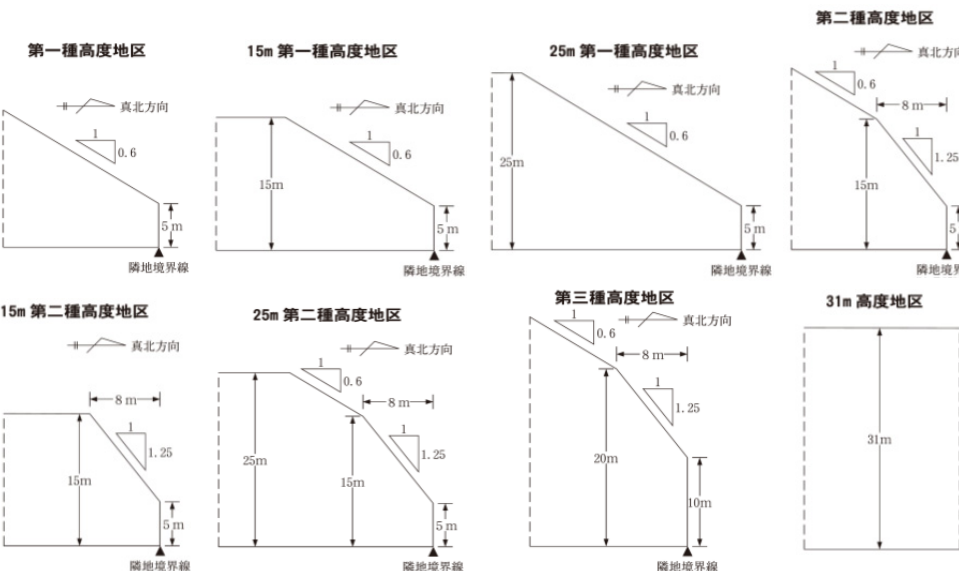
※日影規制：4時間・2.5時間の場合(測定水平面4m)

■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 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、△ 面積、階数等の制限あり	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	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	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用店舗のみ、2階以下
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	②	③	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	③	○	○	○	○	②①に加えて、物販売店舗、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用店舗のみ、2階以下
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	③ 2階以下
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	×	×	△	○	○	○	○	△ 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、パティング練習場等	×	×	×	△	○	○	○	△ 3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	△	○	○	○	△ 10,000㎡以下
麻雀屋、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	○	○	○	○	○	○	○	
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
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 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	②	③	④	○	○	○	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	×	×	×	×	○	○	○	
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	×	△	△	○	○	○	○	△ 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	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
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	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	②	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が多量施設	×	×	×	×	×	×	×	
量が多量施設	×	×	×	×	×	×	×	
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。



※日影規制：4時間・2.5時間の場合(測定水平面4m)

# 用途地域等の見直しの素案がまとまりました

市では現在、用途地域等の見直しを検討しています。この度、平成29年度中の見直し箇所に関する素案をとりまとめましたので、お知らせします。

○見直し箇所について

都市計画道路の整備が進んでいる地域において、沿道の機能更新等を効果的に進めるため、都市計画道路の整備の進捗に応じて用途地域の境界を見直します。(詳細は、P.2・3をご確認下さい。)

○説明会の開催について

用途地域等の見直しの素案説明会を次の日程で(計4回)行いますので、ぜひご参加下さい。(各日程とも同じ内容です。)

日程	時間	会場
6月25日(日)	午前10時～	文化会館たづくり 12階 大会議場
	午後7時～	
6月28日(水)	午後3時～	文化会館たづくり 8階 映像シアター
	午後7時～	

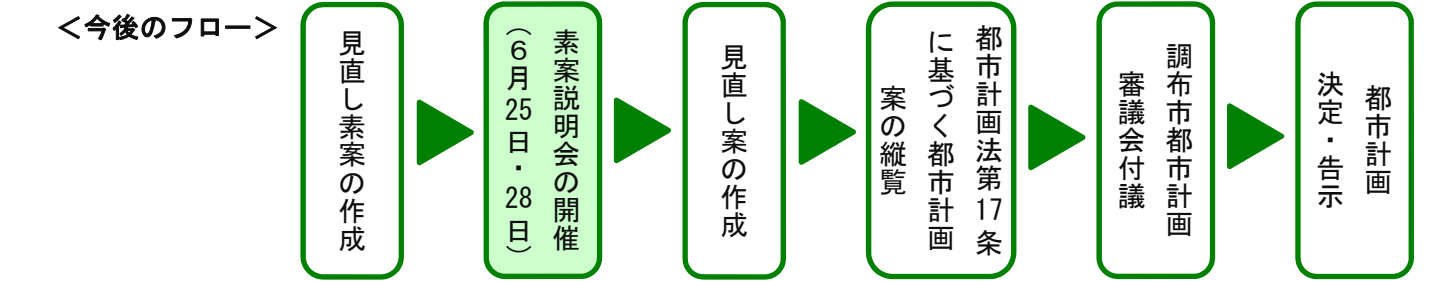
○「用途地域」等について

建築物の用途や容積、形態などを規制し、適正な土地利用を誘導する制度です。都市計画法上、用途地域は、第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域、準工業地域等、12種類の地域があります。

このほかに、高さを定める「高度地区」、構造を制限する「防火地域」などの指定もあり、用途地域と相まって、その土地で建築できる建物の用途、高さ、形態、規模、構造などを制限しています。(詳細はP.4をご確認下さい。)

○今後のスケジュールについて

説明会でのご意見等を参考に、見直し案をまとめます。その後、調布市都市計画審議会へ付議し、平成29年度での都市計画決定を予定しています。



そのほか、将来のまちづくりに向けた諸課題については、平成29年度以降も引き続き課題解決に向けた検討を進め、今後も計画的な見直しを図ります。

【問い合わせ先：都市計画課 ☎(481)7453】