

(参考) 調布市の用途地域等の見直しの考え方

調布市ではこれまで、まちの状況の変化などに合わせて用途地域の見直しを行ってきました。

用途地域の見直しにあたっては、原則として地区計画を定めることとして、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため総合的に行っていくこととしています。

一方で、都市計画・建築指導上の課題として早急な対応が求められ、周辺の環境に大きな影響を与えないものについては、地区計画等を定めることなく、即時的に用途地域の見直しを行うこととしています。最近では、平成29年に、都市計画道路等の沿道を対象として即時的な用途地域の見直しを行っています。

(参考) 用途地域等見直しの基本方針 (H27) 抜粋

用途地域等見直しの視点

- 視点①：将来土地利用を適切に誘導するものであること
- 視点②：問題が生じている土地利用や建築物立地の現状の改善に寄与するものであること
- 視点③：都市計画及び建築行政の推進上の問題点を是正するものであること

緊急性等を考慮し必要に応じて即時的な見直しを行うものであること

- 都市計画・建築指導上の技術的な問題への対応など、早急な対応が求められ、かつ周辺の環境に大きな影響を与えないものについては、地区計画等を定めることなく、即時的に用途地域の見直しを行います。

地区計画や特別用途地区等を活用して総合的な見直しを行うものであること

- 用途地域等の見直しにあたっては、原則「地区計画」を併用して定めます。
- 地域の特性に応じた目指すべき市街地像の実現に向けて、都市計画の諸制度を活用した総合的な見直しを行います。

I. 即時的な見直しの検討地区

1. 都市計画及び建築行政の推進上の問題点を是正するための見直し

- (1) 界線根拠としてきた地形地物等が変更された箇所
- (2) 都市計画道路の整備進捗に伴い適正な沿道土地利用を誘導すべき地区

(変更対象の考え方)

- 地形地物等を境界線の根拠とする箇所で、平成16年以降に変化が生じている場合
- 一路線の全ての区間で整備が終わっていない都市計画道路等であっても、交差点区間など一定程度まとまった区間において整備が完了している場合、または用地買収が概ね完了し事業施行への影響が少ない場合

今回の見直しの対象

II. 将来的な見直しの検討地区

2. 将来土地利用を適切に誘導するための見直し

- (1) 「映画のまち 調布」の特性を活かした映画関連事業所の育成を図る地区
- (2) 上位計画等に基づき土地の高度・有効利用を誘導すべき業務・商業地区
- (3) 上位計画等に基づき土地の高度・有効利用を誘導すべき住宅地

3. 土地利用や建築物立地の現状を改善するための見直し

- (1) 防災性を高める必要のある木造住宅市街地の地区
- (2) 地域コミュニティの再構築に向けて定住環境の改善を検討する低層住宅地
- (3) 工業系用途地域において混在化等の問題が生じている地区
- (4) 現行規制が建て替え等の支障となっている中層住宅団地
- (5) 公共公益施設の再編整備を進める上で支障を来している地区
- (6) 平成8年の一斉見直し時の原則移行によって既存不適格となった建築物が存する地区
- (7) 土地区画整理事業等の進捗に伴い土地の有効利用を誘導すべき地区

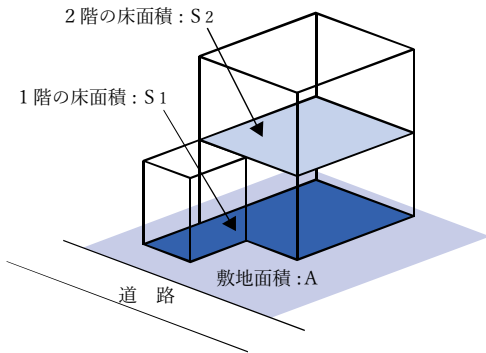
建蔽率・容積率

建蔽率は、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。

$$\text{建蔽率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$

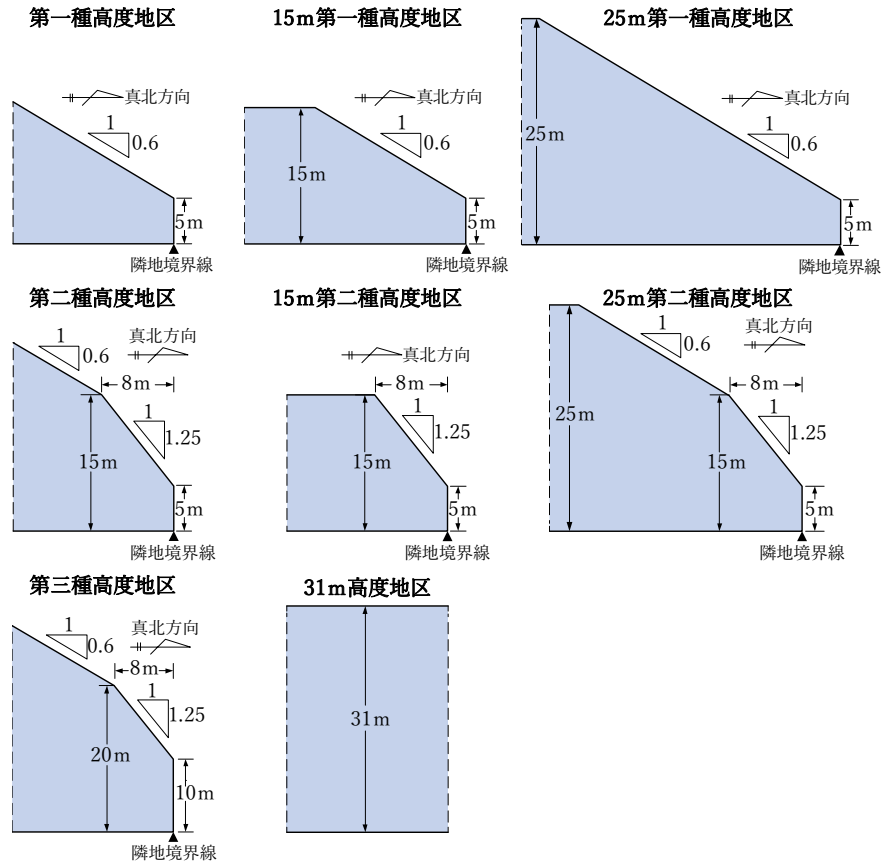
容積率は、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率} = \frac{S1+S2}{A} \times 100\%$$



高度地区

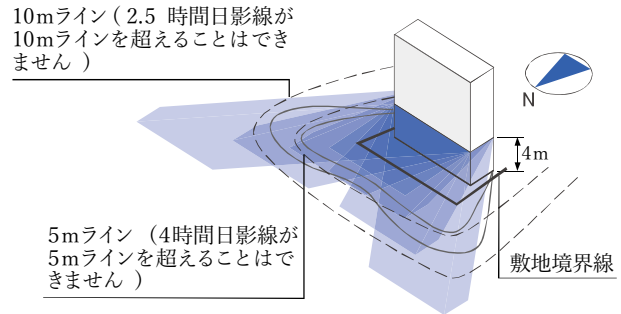
建築物の高さなどを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するためのものです。調布市の高度地区には、下図に示すとおり8種類があり、ここに示す真北方向の範囲からはみ出して建築物を建てることはできません。



日影規制

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。右図の場合、測定水平面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、建築物の形態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）の制限のイメージ



防火・準防火地域

建築物の防火性能に関する構造を制限することにより、火災の危険を防ぐためのものです。防火・準防火地域の指定により建築物の規模・階数に応じて求められる耐火性能の制限は、以下のとおりです。

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※1			耐火建築物等※1		
3階建	耐火建築物等※1			準耐火建築物等※2		
2階建	耐火建築物等※1			木造：防火構造の建築物等※3 非木造：防火設備を設けた建築物等※4		
平屋建	準耐火建築物等※2			木造：防火構造の建築物等※3 非木造：防火設備を設けた建築物等※4		

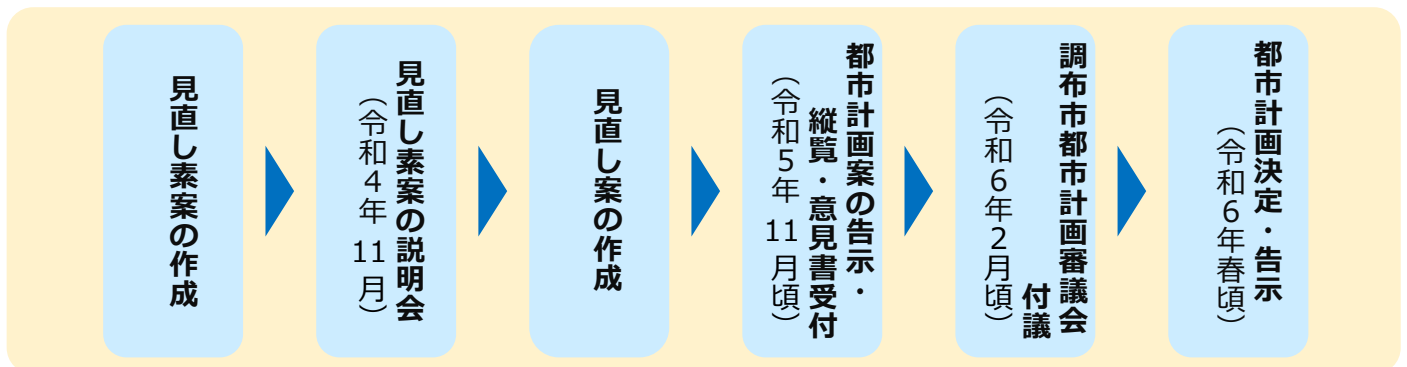
- ※1：耐火建築物、又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物（建築基準法施行令第136条の2第1項第一号イ、ロ）
- ※2：準耐火建築物、又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物（建築基準法施行令第136条の2第1項第二号イ、ロ）
- ※3：延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁開口部に防火設備を設けた建築物、又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物（建築基準法施行令第136条の2第1項第三号イ、ロ）
- ※4：延焼のおそれのある部分の外壁開口部に防火設備を設けた建築物、又はこれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物（建築基準法施行令第136条の2第1項第四号イ、ロ）

○ 建築物が複数の地域（防火地域、準防火地域、無指定区域）にわたる場合については、原則最も規制の厳しい地域の規定が適用されます。（ただし、建築物が防火壁で区画されている場合においては、例外もあります。）

用途地域別の建築物の用途制限の概要

		第一種低層住居専用地域	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	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		②③							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 ②①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用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		②③							
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		③							
	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									
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									
遊戯施設 風俗施設	ホテル、旅館			▲						▲ 3,000㎡以下
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等、バッティング練習場			▲						▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等				▲▲					▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちんこ屋、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、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。
	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									
公共施設・病院・学校等	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
工場・倉庫等	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	①②③	②③③							① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下 ※一団地の敷地について別の制限あり
	倉庫兼倉庫									
	畜舎(15㎡を超えるもの)			▲						▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業所の床面積が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				①①①	②②				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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					②②				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									
	危険性が大きいか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				①①②	③③				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	
等	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
	量が非常に少ない施設				①②					
	量が少ない施設									
	量がやや多い施設									
	量が多い施設									

■ 今後のスケジュール (案)



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