

資料 6 その他の地域地区による制限等

	地域地区 (都市計画法第8条)	目 的	類 型	
①	特例容積率適用地区	未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地を高度利用	建築物の密度等を規制	
②	高層住居誘導地区	土地の有効高度利用を通じた良質な共同住宅の供給促進、職住近接の都市構造の実現		
③	高度地区	建築物の高さの最高限度または最低限度の規制を通じ市街地環境の保持または土地利用増進		
④	高度利用地区	建築物の高さ、容積率、建ぺい率、建築面積、壁面の位置の規制を通じ市街地の合理的で健全な高度利用		
⑤	特定街区	建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の規制を通じ街区の整備と空地確保		
⑥	都市再生特別地区	特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物を誘導		
⑦	防火地域、準防火地域	建築物の構造の規制を通じ市街地の火災の危険の防除		建築物の構造を規制
⑧	特定防災街区整備地区	木造建築物が密集している区域の防災機能の確保と土地の合理的で健全な利用	建築物の種類・形態等を規制	
⑨	景観地区	建築物の形態意匠、色彩等の規制により、良好な景観を形成	建築物の形態・意匠、高さ、壁面または敷地面積を規制	
⑩	風致地区	都市の自然的景観の維持	緑地の保全	2) 保全型
⑪	緑地保全地域	無秩序な市街地化の防止、公害、災害の防止、生活環境の確保のための規制	建築物等の新築、増・改築、宅地造成の規制等	
⑫	特別緑地保全地区	緑地の無秩序な市街地化の防止等を規制	建築物等の新築、増・改築、宅地造成、木竹の伐採等の規制	
⑬	緑化地域	建築物の敷地内の緑化を推進	緑地の保全	
⑭	生産緑地地区	市街化区域内農地等の適正な保全		
⑮	歴史的風土特別保存地区	古都の歴史的風土を保存	歴史の保全	
⑯	第1種・第2種歴史的風土保存地区	明日香村における歴史的風土の保存		
⑰	伝統的建造物群保存地区	伝統的街並みを保全		
⑱	駐車場整備地区	交通の輻輳する市街地での都市機能の維持	都市に必要な地区又は施設の機能の増進	3) 都市機能増進型
⑲	臨港地区	港湾を管理運営（港湾の機能に支障となる土地利用を規制）		
⑳	流通業務地区	流通業務の機能を増進（流通業務の運営に支障となる土地利用を規制）		
㉑	航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区	特定空港の騒音障害の発生を防止し、結果的に円滑な空港機能を確保		

(注) 美観地区は、景観法の施行により景観地区となりました。

① 特例容積率適用地区〔H16.6改正〕

未利用となっている容積の活用を促進し土地を高度利用するために定められる地区で、土地所有者等の申請に基づいて特例容積が定められます。

この特例容積率の適用を受ける特例敷地については、その容積率が限度となります（建築基準法第57条の2）。

また、都市計画に建築物の高さの最高限度が定められたときは、高さはその限度以下でなければなりません（建築基準法第57条の4）。

② 高層住居誘導地区

郊外への拡散した住宅地を都心部に呼び戻し、利便性の高い高層住宅の建築を誘導するため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画において位置付けるものです。

高層住居誘導地区は、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域または準工業地域のうち、指定容積率が400%または500%である地域に指定されます。

高層住居誘導地区内では、その高層住居誘導地区に関する都市計画において建ぺい率の最高限度または建築物の敷地面積の最低限度が定められた場合には、建築物はこの内容に適合するものでなければなりません（建築基準法第57条の5）。

また、以下のような制限の緩和があります。

- (a) 容積率の緩和——住宅の用途に供する部分の床面積が3分の2以上である建築物について、その住宅割合に応じた容積率の引き上げ（指定容積率の1.5倍以下）
- (b) 前面道路幅員よりの容積率の緩和——商業系用途地域と同じ制限を適用（幅員×6/10）
- (c) 斜線制限の緩和——商業系用途地域と同じ制限を適用（道路・隣地斜線勾配）
- (d) 日影規制の適用除外——但し、高層住居誘導地区内であっても、日影規制の対象区域内（高層住居誘導地区を除く。）に日影を生じさせる場合には日影規制が適用されます。

③ 高度地区

高度地区は、建物の高さの最高限度（最高限高度地区）または最低限度（最低限高度地区）を定め、用途地域の高さの制限を強化するもので、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図ることを目的としています。

高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適用するものでなければなりません（建築基準法第58条）。

- (a) 最高限高度地区——高さの最高限度を定めてあまり高い建物が建たないようにして市街地の環境や都市景観の保全を図るものです。
※この目的を有する高度地区は、準都市計画区域にも定めることができます。
- (b) 最低限高度地区——高さの最低限度を定めてそれ以上の高さの建物を確保することにより、市街地の土地利用の増進や災害時の火災に対する防御壁としての避難地避難路の確保を図るものです。
また、単なる高さの絶対値の制限のほか斜線制限等の形態もあります。

④ 高度利用地区

市街地の高度利用を図る地域地区ですが、単に高度利用を図るだけでなく、空地の確保と規模の大きな開発を目指すものです。

建築面積の狭小ないわゆる鉛筆ビルを防止するとともに高度利用を図るべき容積率を使いきっていないところや土地の細分化が進んでおりかつ公共施設が不十分なところ、第1種および第2種中高層住居専用地域内で未利用地の多いところ等に指定するものとされています（通達）。

(a) 容積率、建ぺい率、建築面積および壁面の位置の規制 (建築基準法第59条第1項、第2項)

高度利用地区では、高度利用地区に関する都市計画において、

- ・容積率の最高限度・最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限

が定められ、建築物はこれに適合するものでなければなりません。

(b) 適用除外

高度利用地区に関する都市計画において定められた容積率、建ぺい率および建築面積の制限は、次に掲げる建築物について適用がありません。

- ア. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、2階以下で地階がなく、容易に移転または除却ができる建築物
- イ. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
- ウ. 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物（特定行政庁が許可したものに限る。）

⑤ 特定街区

特定街区とは、個々の敷地単位ではなくて街区（ブロック）単位で良好な市街地を形成するために、都市計画で指定される地区です。

この地区内では、都市計画で、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限の3つが定められ、用途地域における一般的な容積率、建ぺい率等の規制が適用されません(建築基準法第60条第1項、第2項)。

この制度は、敷地内に有効な空地を確保させる代わりに、容積率、高さ制限等の一般的な形態規制を一般の地区より緩和するものです。

⑥ 都市再生特別地区

この地区は、「都市再生特別措置法」（平成14年6月施行）に基づく都市再生緊急整備地域のうち、都市再生に貢献し土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市計画に定められる地区です。

都市再生特別地区内では、容積率、建ぺい率などいろいろな建築制限の特例があります。

《都市再生特別地区における建築制限の特例の内容》

(1) 建築物の容積率および建ぺい率、建築物の建築面積並びに高さの制限 (建築基準法第60条の2・第1項)

都市再生特別地区内の建築物については、その容積率および建ぺい率、建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）並びに建築物の高さは、当該地区の都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。

(2) 建築物の壁面の位置の制限 (同条第2項)

都市再生特別地区内における建築物の壁または柱は、建築物の地盤面下の部分および国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、当該地区の都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築することはできません。

※上記(1)、(2)の制限が適用除外とされる建築物

- I 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に転移し、または除却することができるもの
- II 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

Ⅲ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(3) 誘導すべき用途に供する建築物に関する用途規制の適用除外 (同条第3項)

都市再生特別地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に関する建築物については、建築基準法第48条(用途地域)および第49条(特別用途地区)の規定は適用されません。

(4) 日影規制の一部適用除外 (同条第6項)

都市再生特別地区内の建築物については、原則として建築基準法第56条の2第1項(日影による建築物の高さの制限)に規定する日影規制対象区域外にある建築物とみなされます。

但し、都市再生特別地区内の高さ10m超の建築物で、冬至日において同地区外にある日影規制対象地区内の土地に日影を生じさせる場合には、第56条の2第1項の規定が適用され、日影規制が適用されます。

〈その他の留意点〉

(1) 都市再生特別地区の建築物については、当該地区の都市計画において定められた容積率の最高限度を建築基準法第52条(容積率)第1項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定が適用されます(建築基準法第60条の2第4項)。

(2) 都市再生特別地区内の建築物については、建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ《道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限》、第57条の4(特例容積率適用地区内における建築物の高さの制限)および第58条(高度地区)の規定は適用されません(建築基準法第60条の2第5項)。

⑦ 防火地域、準防火地域

(a) 防火地域

防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域(都市計画法第8条第1項第5号、第9条第19項)をいいます。

防火地域内では、次のような制限と適用除外があります(建築基準法第61条)。

〈制限の内容〉

Ⅰ 3階以上または延べ面積が100㎡を超える建築物は、耐火建築物にしなければなりません。

Ⅱ その他の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物にしなければなりません。

〈適用除外とされる建築物〉

Ⅰ 延べ面積が50㎡以下の平屋建ての付属建築物で、外壁と軒裏が防火構造のもの

Ⅱ 卸売市場の上家または機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたもの、その他これらに類する構造で、これらと同等以上に火災の発生の恐れのない用途に供するもの

Ⅲ 高さ2mを超える門または扉で不燃材料で造り、または覆われたもの

Ⅳ 高さ2m以下の門または扉

(b) 準防火地域

準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域(都市計画法第8条第1項第5号、第9条第19項)をいいます。

準防火地域内では、次のような制限と適用除外があります(建築基準法第62条)。

〈制限の内容〉

Ⅰ 4階以上(地階を除く)または延べ面積が1,500㎡を超える建築物は、耐火建築物にしなければなりません。

Ⅱ 延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物にしなければなりません。

Ⅲ 3階建て(地階を除く)の建築物は、耐火建築物、準耐火建築物または外壁の開口部の構造および面積、

主要構造部の防火の措置その他の事項については、防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物としなければなりません。

Ⅳ 木造建築物の外壁および軒裏で延焼の恐れのある部分は、防火構造としなければなりません。

Ⅴ Ⅳの部分に附属する高さ2mを超える門または扉で、これらが建築物の1階であるとした場合に延焼の恐れのある部分は、不燃材料で造り、または覆わなければなりません。

〈適用除外〉

○卸売市場の上家または機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造で、これらと同等以上に火災の発生の恐れのない用途に供するものについては、ⅠⅡおよびⅢの制限は適用が除外されます。

⑧ 特定防災街区整備地区〔H15.6改正〕

「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集市街地整備法）」に基づく地区です。

〔20〕密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑨ 景観地区〔H16.6改正〕

「景観法」に基づく地区です。〔7〕景観法（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑩ 風致地区

風致地区は、市街地に残されている自然景勝地、市街地周辺の丘陵地、歴史的な意義のある地区等、都市の風致を維持するために指定される地区です。

風致地区内では、地方公共団体の条例により、建築物の建築・宅地の造成・木材の伐採等一定の行為が規制されています。

⑪ 緑地保全地域・⑫ 特別緑地保全地区・⑬ 緑化地域〔H16.6改正〕

「都市緑地法」に基づく地区です。

〔4〕都市緑地法（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑭ 生産緑地地区

「生産緑地法」に基づく地区です。

〔5〕生産緑地法（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑮ 歴史的風土特別保存地区・⑯ 第1種・第2種歴史的風土保存地区

「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）」に基づき都市計画に設けられた地区です。

〔3〕古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑰ 伝統的建造物群保存地区

「文化財保護法」に基づく地区です。都市計画区域および準都市計画区域内において指定される場合のみ都市計画の地域地区となり、それ以外の区域では条例で定められます。

〔40〕文化財保護法（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑩ 駐車場整備地区

交通が著しく輻輳する地区で、必要な駐車施設を確保することにより円滑な道路交通の機能の確保を図り、都市機能を維持、増進することを目的としています。

内容は以下の通りです。

(a) 商業地域、近隣商業地域、住居地域等で指定

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域、並びに一定の特別用途地区の定められた第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域および一定の準工業地域内またはその周辺で自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる地区について都市計画で指定します（駐車場法第3条）。

(b) 駐車場の附置義務

この地区においては、延べ面積が2,000㎡以上で条例で定める規模以上の建築物や劇場、百貨店、事務所等の特定用途で条例で定める規模以上のものは、床面積に応じて一定の駐車場を確保することが条例で義務付けられることとなっています（同法第20条）。

(c) 市町村の努力義務

駐車場整備地区が定められたときは、市町村に対しても、駐車場整備計画策定義務、駐車場の整備のための指導を講ずる努力義務を課す等、その責任をも明確にしています（同法第4条、第4条の2）。

⑪ 臨港地区

「港湾法」に基づき都市計画に定められた地区です。都市計画区域および準都市計画区域内において指定される場合のみ都市計画の地域地区となり、それ以外の地域では条例で定められます。

〔21〕 港湾法（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑫ 流通業務地区

「流通業務市街地の整備に関する法律（流通業務市街地整備法）」に基づく地区です。

〔16〕 流通業務市街地の整備に関する法律（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。

⑬ 航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区

政令で指定する特定空港（現在は新東京国際空港）の周辺において航空機騒音対策基本方針に基づき定められる地区で、航空機の著しい騒音の及ぶこととなる地域等に指定されることとなっています（特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第4条）。

〔6〕 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（空港法）（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。