

用途地域等の見直し・地区計画の策定等の考え方 参考資料

用語解説

1. まちづくりに関するルール

- 1－1 地区計画
- 1－2 用途地域

2. 建物に関する規制

- 2－1 建ぺい率
- 2－2 容積率
- 2－3 道路斜線による建築物の高さ制限
- 2－4 高度地区による建築物の高さ制限
- 2－5 日影規制

3. 防火に関する規制

- 3－1 防火地域・準防火地域による防火規制
- 3－2 建築物の構造
- 3－3 新たな防火規制
- 3－4 延焼遮断帯の考え方

1. まちづくりに関するルール

1-1 地区計画

<地区計画とは>

地区計画とは、住民の皆様の身近な範囲（地区）で、地区の将来に向けてのまちづくりの方向を定めるとともに、地区内で建物を建築したり、開発をする場合に守らなくてはならない地区独自の制限を都市計画法に基づいて定め、地区のまちづくりを進めていく制度です。

<地区計画で定める内容>

地区計画で定める内容は次の2つがあります。

①地区計画の方針

将来このまちをどのような姿のまちにしていくなかについての方針を定めます。

②地区整備計画

定めた「地区計画の方針」を、具体的なまちづくりとして実現するため、道路や公園・広場など（地区施設）の配置や規模のほか、地区にふさわしい建物にするため、次のような建築物に関する事項を定めることができます。

- ・ 建築物の用途の制限
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 建築物の壁面の位置の制限
 - ・ 建築物の高さの最高限度および最低限度
 - ・ 建築物の形態または意匠の制限
 - ・ 垣または柵の制限
- 等

<地区計画を実現する仕組み>

地区計画は、都市計画の手続きを経て定められます。

地区計画で定めたまちの将来像は、皆様が建物の新築、増改築を行うとき、または道路づくりや土地の開発を行う時に、地区計画の制限を守っていただくことによって、徐々に実現していきます。

1-2 用途地域

用途地域とは、土地利用の現況や将来の方向を踏まえて、それぞれの地域における土地利用の用途等に関する規定を定め、良好な市街地形成と住居、商業・業務、工場等の適正な配置を誘導しようという制度です。

東池袋 4・5 丁目地区では、12 種類ある「用途地域」のうち、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域（第二種特別工業地区）が指定されています。

用途地域ごとの建物の用途制限の詳細は次のとおりです。

なお、この「用途地域」を見直す場合は、「地区計画」と同時に決定することが条件となります。

■用途地域内の建物の用途制限

○ 建てられる用途 ▲ 面積、階数等の制限のある用途 × 建てられない用途		第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域 (第二種特別工業地区)
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○
住宅で事務所、店舗等を兼ねるもの		○	○	○	○
店舗・飲食店等		▲	○	○	○
事務所等		▲	○	○	○
ホテル、旅館		▲	○	○	○
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	▲	○	○	○
	カラオケボックス等	×	○	○	○
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	▲	○	○
	キャバレー・ダンスホール等	×	×	○	×
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○
	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	○	○	○	○
	自動車教習所	▲	○	○	○
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	▲	○	○	○
	倉庫業を営む倉庫	×	○	○	○
	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	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	▲	▲	▲	▲
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	▲	▲	▲
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	▲
	自転車修理工場	▲	▲	▲	▲
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	▲	○	○
	量が少ない施設	×	○	○	○
	量がやや多い施設	×	×	×	○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場		都市計画決定が必要			

* 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

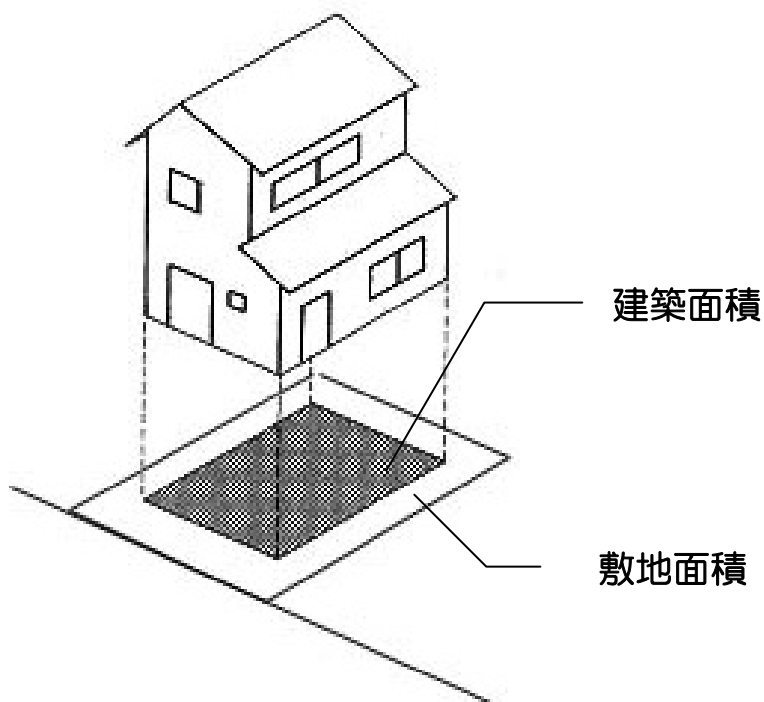
2. 建物に関する規制

2-1 建ぺい率

建ぺい率とは、建物の建築面積（水平投影面積）の敷地面積に対する割合のことを言います。

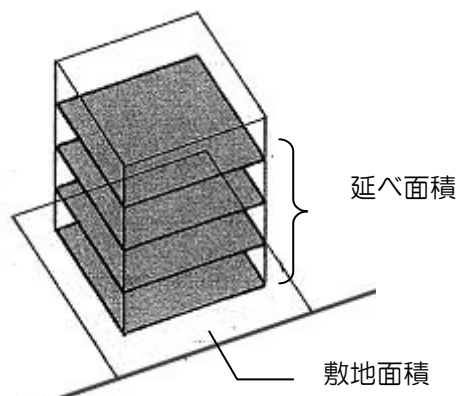
$$\text{建ぺい率（\%）} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

例えば、建ぺい率の最高限度が60%と定められている地区では、100 m²の敷地に建築面積 60 m²の建築物を建てることができますが、それを越える建築物を建てることは出来ません。



2-2 容積率

容積率とは、建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことを言います。



$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

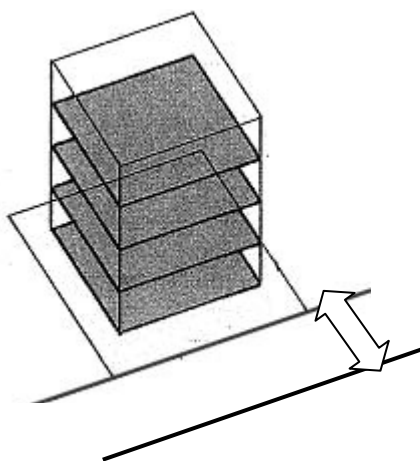
例えば、容積率の最高限度が300%と定められている地域では、100㎡の敷地に対して延べ面積（床面積の合計）300㎡までの建築物を建てるのが出来ますが、それを超えた建築物を建てることは出来ません。

容積率の制限は、上記の他に、敷地に面する道路の幅によっても制限を受けています。

敷地に面する道路の幅が12m未満の場合は、

$$\text{容積率 (\%)} = \text{道路幅 (m)} \times 4/10 \text{ (商業系用途地域では } 6/10) \times 100$$

という容積率の算定をし、その地区に定められている容積率と、どちらか厳しい方の容積率が適用されます。



* 駐車場や共同住宅の共用の廊下・階段は容積率の対象から除外できる場合があります。

例えば、前の例で、容積率が300%であっても、

住居系用途地域で、接する道路の幅が4mの場合は、160%（4（m）×4/10×100%）の容積率が適用されます。

同じく住居系用途地域で、接する道路の幅が6mの場合は、240%（6（m）×4/10×100%）の容積率となります。

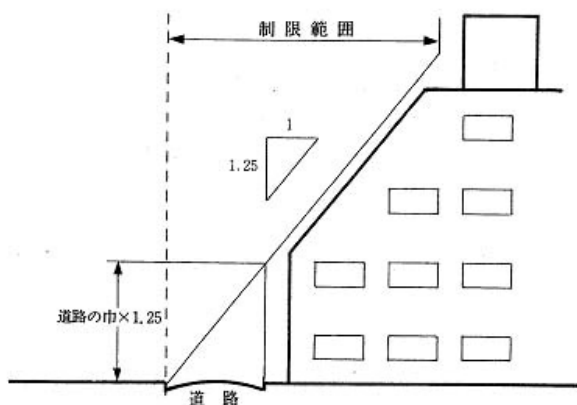
2-3 道路路斜線による建築物の高さ制限

道路斜線（道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線）を超えて、建物を建てることはできません。

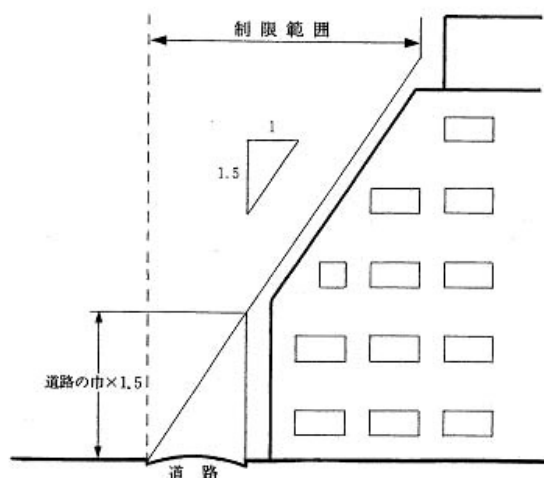
道路斜線制限には、用途地域によって2種類あります。また、制限を受ける範囲が定められています。

■道路斜線による建築物の高さ制限

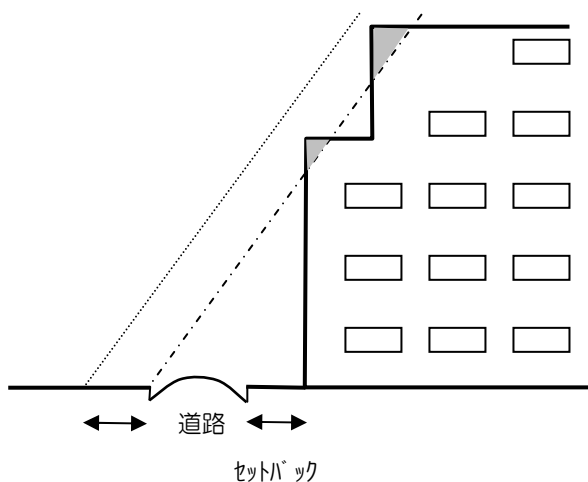
住居系用途地域
(第一・二種住居地域等)



商業系用途地域
(近隣商業地域・商業地域・準工業地)



用途地域	容積率	制限範囲
第一種住居地域	200%を超え 300%以下	25m
準工業地域	300%を越える	30m
近隣商業地域	400%以下	20m
商業地域	400%を超え 600%以下	25m

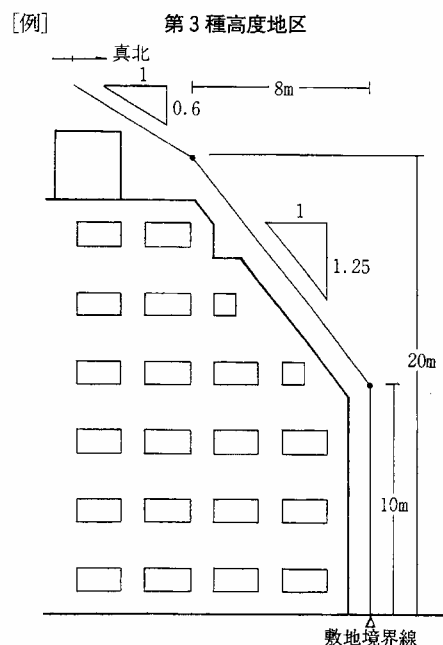


建築物を道路からセットバックさせ、敷地の道路側に空地を設けた場合には、建築物の道路からのセットバックの距離だけ前面道路の反対側の境界線が向かい側に移動したものととして道路からの制限が適用されます。

2-4 高度地区による建築物の高さの制限

高度地区とは、北側敷地への日照や圧迫感などによる影響に対しての制限として指定された地区です。真北方向にあたる敷地境界線、または道路の反対側の境界線等から、図に示す高さや斜線を超えて、建物を建てることはできません。

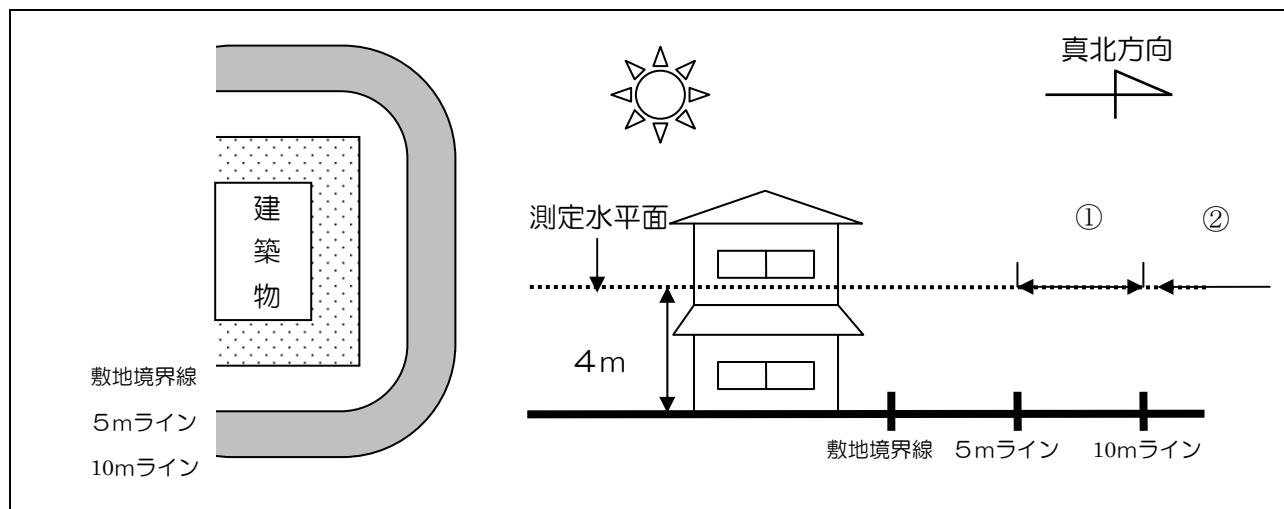
東池袋4・5丁目地区では、春日通り・日の出通り沿道を除いた地区が第3種高度地区に指定されています。



2-5 日影規制

日影規制とは、建築物より生じる日影を周辺の土地に一定時間以上落とさないように規制する制度です。

対象となる地域	対象となる建築物	規制される日影時間		測定水平面
		5mラインをこえ10mライン以内の範囲(①)	10mラインをこえる範囲(②)	
第1種住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mをこえるもの。	4時間未満	2.5時間未満	4m
		5時間未満	3時間未満	



3. 防火に関する規制

3-1 防火地域・準防火地域による防火規制

防火地域・準防火地域とは、災害に強いまちにするため、建物の構造を制限する地域です。

例えば、防火地域で建築する場合は、鉄筋コンクリートなど火に強い構造の建物にしなければなりません。住宅などで床面積が 100 ㎡未満の場合は2階建てであれば木造でも建てるができます。

東池袋4・5丁目地区では、春日通り・日の出通り沿道が防火地域に、その他の区域が準防火地域に指定されています。

防火地域・準防火地域での建物の構造制限の詳細は次のとおりです。

■防火地域・準防火地域内での建物の構造制限

	防火 地域		準防火 地域	
	階数	延べ面積	階数	延べ面積
耐火建築物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、かつ延べ面積が 100 ㎡以下のもの		階数3のもの (地階を除く)	500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下のもの
木造建築物(防火構造)でよいもの	原則禁止		階数2(地階を除く)以下で、かつ延べ面積が 500 ㎡以下のもの	

3-2 建築物の構造

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
準耐火建築物	鉄骨造などの他、主要構造部を準耐火構造とした木造など
防火構造	鉄網モルタル、タイル張り、スレートなどで外壁などを規定の厚さ以上で仕上げたもの

3-3 新たな防火規制

現状の防火規制では、準防火地域においても延べ床面積が 500 ㎡（約 150 坪）以下であれば木造・防火構造の建物を建てることのできるため、火災に強い耐火建築物・準耐火建築物への建て替えが進んでいないのが現状です。

東京に、阪神・淡路大震災を引き起こした、兵庫県南部地震と同規模の区部直下地震が発生した場合、火災による被害は木造住宅が密集した地域を中心に、山手線に囲まれた面積の約 1.5 倍、9600 ヘクタールに及ぶと予想されています。（東京における直下地震の被害想定：平成 9 年）

そこで建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、平成 15 年 3 月に「東京都建築安全条例」の改正が行われました。これにより災害時の危険性が高いとされ都知事の指定を受けた区域では、建築物の耐火性能を強化する目的で以下の規制がかかります、

＜新たな防火規制の対象区域に指定されると＞

- ・ 原則として、全ての建築物は準耐火建築物以上の性能とする必要があります。
- ・ 延べ面積 500 ㎡を超えるものは、耐火建築物とする必要があります。
- ・ 地区の状況により建ぺい率や斜線制限を見直すことができます。

＜新たな防火規制のイメージ＞

現状の
準防火地域

木造・防火木造建築物

準耐火建築物

耐火建築物

▲延べ面積 500 ㎡
又は 3 階以上

▲延べ面積 1,500 ㎡
又は 4 階以上

新たな
防火規制区域

準耐火建築物

耐火建築物

▲延べ面積 500 ㎡
又は 4 階以上



3-4 延焼遮断帯の考え方

補助 81 号線などの広い道路の沿道の建物には、震災時に市街地の大火災を遮断するための延焼遮断帯の役割が求められています。また、道路沿道に規模の大きい耐火建築物を建築することは延焼を遮断するために有効と考えられています。

