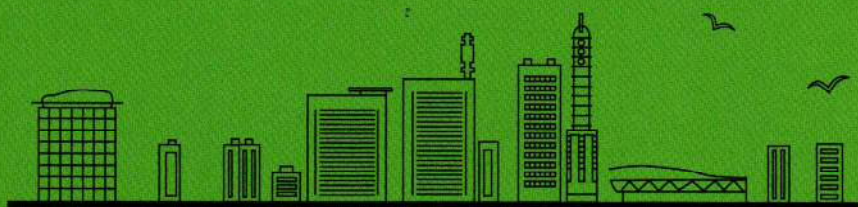
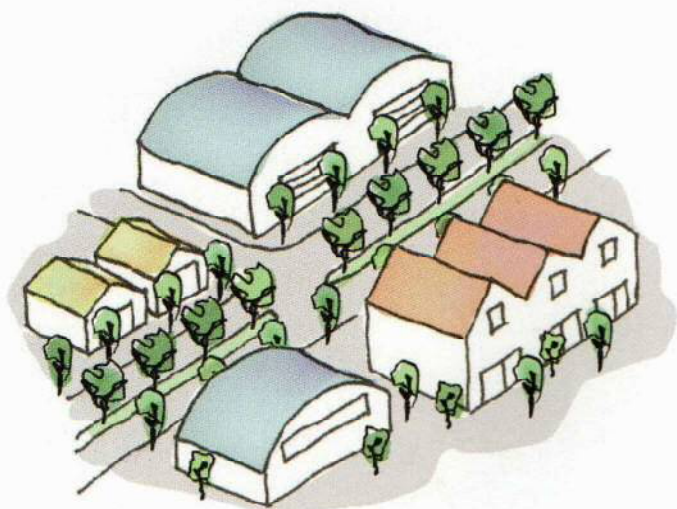
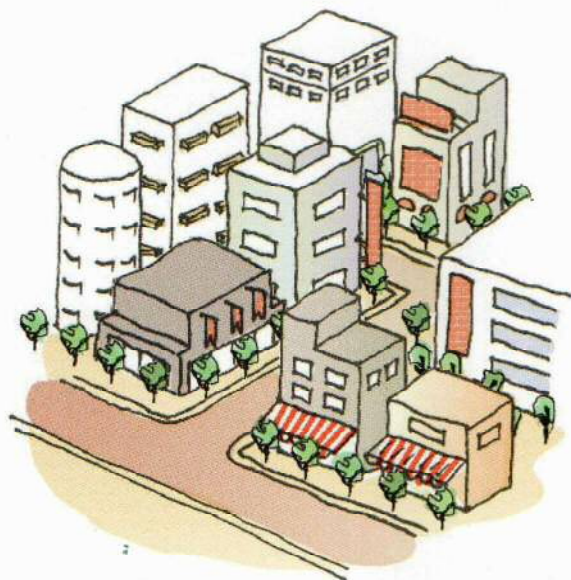
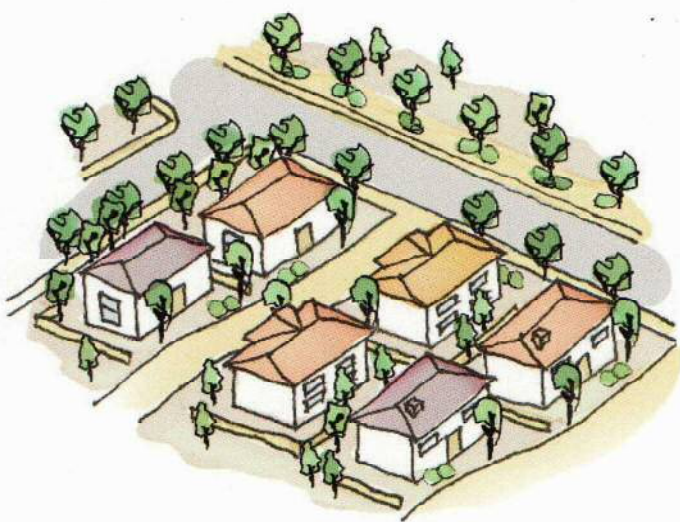


# 土地利用 と 用途地域



## 用途地域とは？

- 私たちの住むまちは、住宅や商店、工場など多種多様なものから構成されています。  
例えば、住宅では緑豊かで閑静な場所、商店では大勢の人々が歩きやすく賑わいのある場所、工場では運搬や流通に便利な場所など、一般的にそれぞれの施設により求められる環境が異なります。
- 都市計画ではそれらの施設をある程度「住み分け」することにより、効率よくまちづくりを進めるよう住宅地、商業地、工業地のようにいくつかの種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい土地利用の誘導を図ります。これを「用途地域」として定めています。

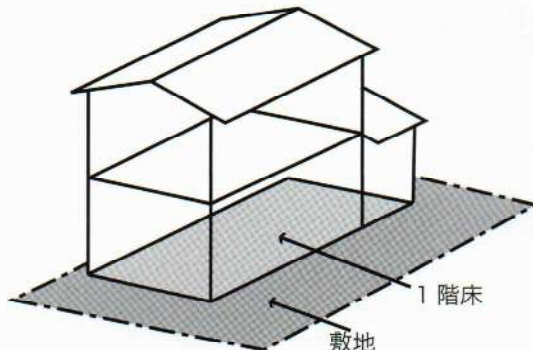


# 建築物の形態規制(建築物の大きさや形)

■ 用途地域は、建築物の用途制限(建築物の使い道)に加えて、そこに建てることのできる建築物の大きさや形を制限して、市街地環境の保全を図っています。

## 建蔽率

■ 建蔽率は、敷地面積に対する建築面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらい空地をとるか定めるものです。駅周辺などの商店街では効率よく買い物ができるよう高密度な土地利用を行い、住宅地では日照や通風などが確保された低密度でゆとりのある空間形成を図るよう、それぞれの地域に応じた制限がかけられています。



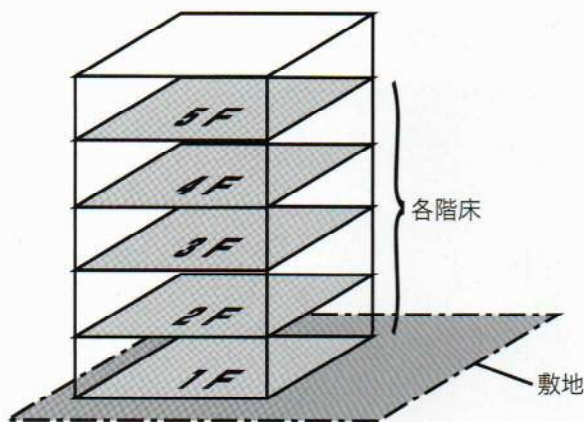
※上図の場合、建蔽率の算定式は、次のようになります。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積(1階床面積とほぼ同じ)} \div \text{敷地面積} \times 100}{\text{玄関ポーチ、庇などが建築面積に含まれる場合があります。}}$$

## 容積率

■ 容積率は、敷地面積に対する延べ床面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらい大きさの建築物が建てられるかを定めるものです。駅周辺などの利便性が高い地域では土地を有効に活用するよう高い容積率とし、閑静な住宅地などでは低い容積率のゆとりのある建築物となるよう定められています。

また、大きな建物が建つと多くの人々や自動車が集まることから、前面道路の状況によっても建築物の大きさが制限されます。



※上図の場合、容積率の算定式は、次のようになります。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{(1 \text{階床面積} + \dots + 5 \text{階床面積}) \div \text{敷地面積} \times 100}{\text{駐車場などの面積が除外される場合があります。}}$$

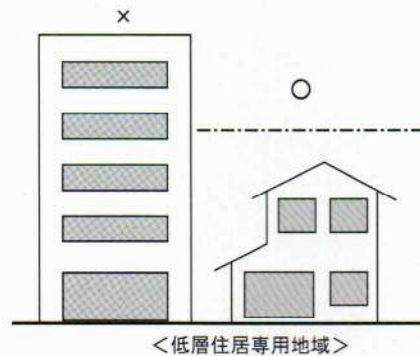
### 〈補足〉 前面道路の幅員による容積率の制限

敷地に面している前面道路の幅員が12m未満の場合には、地域別に指定されている容積率以外に、下記の表による制限があります。

用途地域の種類	前面道路の幅員が12m未満の場合
住居系用途地域	指定容積率以下の数値で、かつ前面道路の幅員(m)×0.4で求められた数値以下
その他地域	指定容積率以下の数値で、かつ前面道路の幅員(m)×0.6で求められた数値以下

## 絶対高さ

低層住居専用地域においては、ゆとりある良好な低層の住宅地を目指すため、建物の絶対的な高さを制限しています。

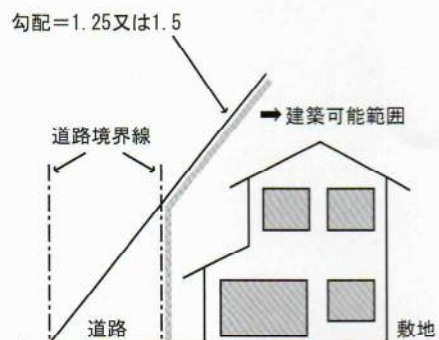


## 斜線制限

### ① 道路斜線制限

道路は生活に密着した重要な公共空間であることから、道路側の圧迫感を軽減するため、建築物と反対側の道路境界までの距離に応じて建築物の高さを制限するものです。

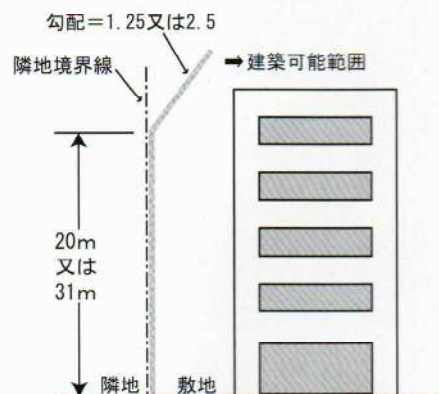
道路斜線制限は、原則下記のとおりです。  
住居系用途地域：勾配=1.25  
商業系用途地域：勾配=1.5  
工業系用途地域：勾配=1.5



### ② 隣地斜線制限

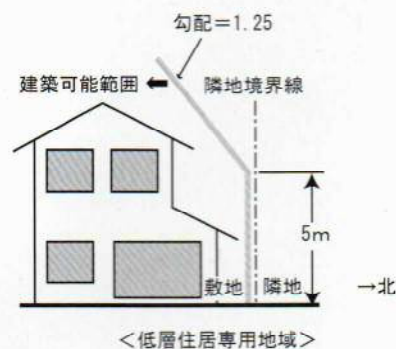
建物が高くなると周囲の採光や通風などが悪化する恐れがあることから、一定の高さを超えた部分について、建築物と隣地境界までの距離に応じて建築物の高さを制限するものです。

隣地斜線制限は、原則下記のとおりです。  
低層住居専用系用途地域：制限なし  
その他の住居系用途地域：立ち上がり=20m、勾配=1.25  
商業系用途地域：立ち上がり=31m、勾配=2.5  
工業系用途地域：立ち上がり=31m、勾配=2.5



### ③ 北側斜線制限

住宅地の環境、特に日照を保護するため、低層住居専用地域において、敷地の真北方向の隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さを制限するものです。



## 日影規制

周辺の建築物への日影の影響を制限するもので、一定以上の高さの建築物が対象となります。低層住居専用地域では1階の窓を想定して地盤面から1.5m、その他の地域では2階の窓を想定して地盤面から4mの高さの平面上で日影が一定時間以下になるようにしています。

# 建築物の用途制限(建築物の使い道)

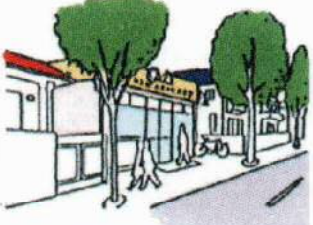

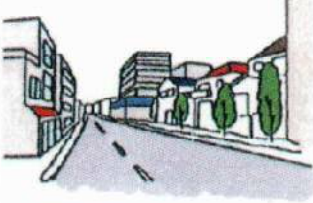
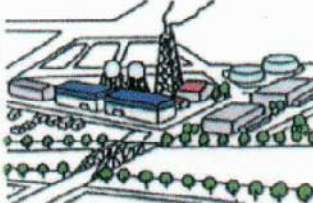
■ 用途地域は、住居系、商業系、工業系というように、市街地の大枠としての土地利用を定めるものであり、13種類あります。それぞれの地域にふさわしい建築物を定めています。

## 第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校が建てられます。

## 用途地域の種類(13種類)

<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校のほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所等が建てられます。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>
<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p><b>準住居地域</b></p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p><b>田園住居地域</b></p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>商業地域</b></p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>準工業地域</b></p>  <p>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかはほとんど建てられません。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>

# ■用途地域による建築物の用途制限の概要

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	第一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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
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1/2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		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	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、宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が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㎡超えるもの					○	○		○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等						▲	▲	○	○	○	▲		▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	○	○	○			▲客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場等を除く	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	
工場・倉庫等	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、かつ、備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が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					①	①	①	■	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○		
	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												○	○	※著しい騒音を発生するものを除く。
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡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	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設										○	○	○		
	量がやや多い施設											○	○		
	量が多い施設												○		
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都市計画決定が必要													

※本表は、建築基準法別表第2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。



問い合わせ先  
さいたま市都市局都市計画部都市計画課  
TEL 048-829-1403 FAX 048-829-1979  
e-mail toshi-keikaku@city.saitama.lg.jp URL https://www.city.saitama.jp