

用語の説明

用語の説明

■用途地域とは

計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居や商業、工業といったそれぞれの**土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域**のことで、建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたもの



指定されている用途地域のルールにあった建物を建てることができます。

住居系 用途地域	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
	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

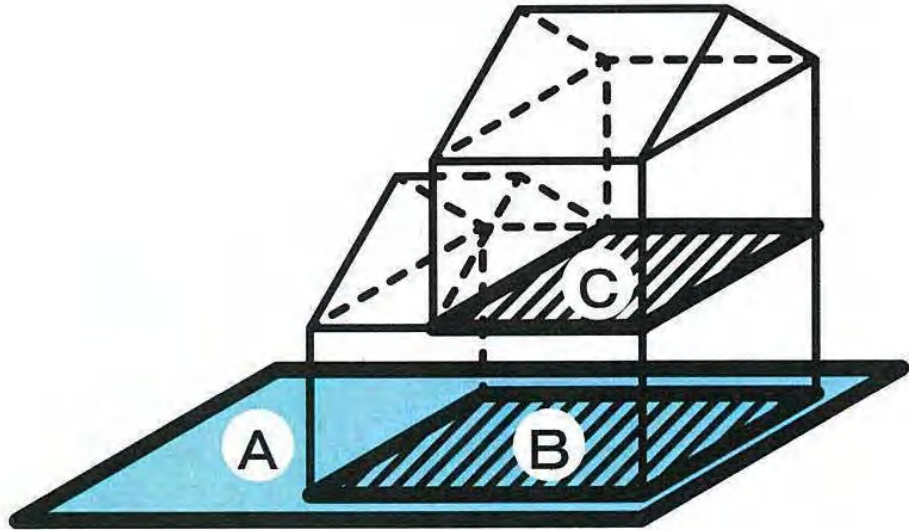
商業系 用途地域
工業系 用途地域

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

中間市では**9種類**の用途地域を設定

住居系	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 第一種住居地域 準住居地域
商業系	近隣商業地域 商業地域
工業系	準工場地域 工業専用地域

■建ぺい率・容積率とは



<建ぺい率>

- 敷地面積(建物を建てる土地の面積)に対する建築面積(建物を真上から見たときの面積)の割合

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

<容積率>

- 敷地面積(建物を建てる土地の面積)に対する、建築物の延床面積の割合

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ床面積(B+C)}}{\text{敷地面積(A)}} \times 100$$

《建ぺい率・容積率(例)》

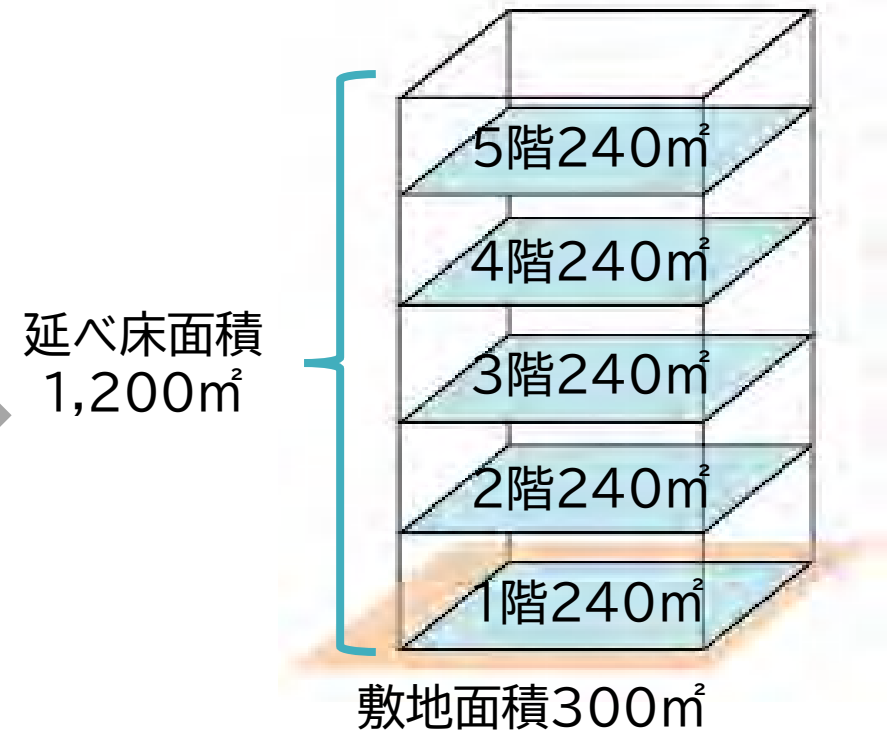
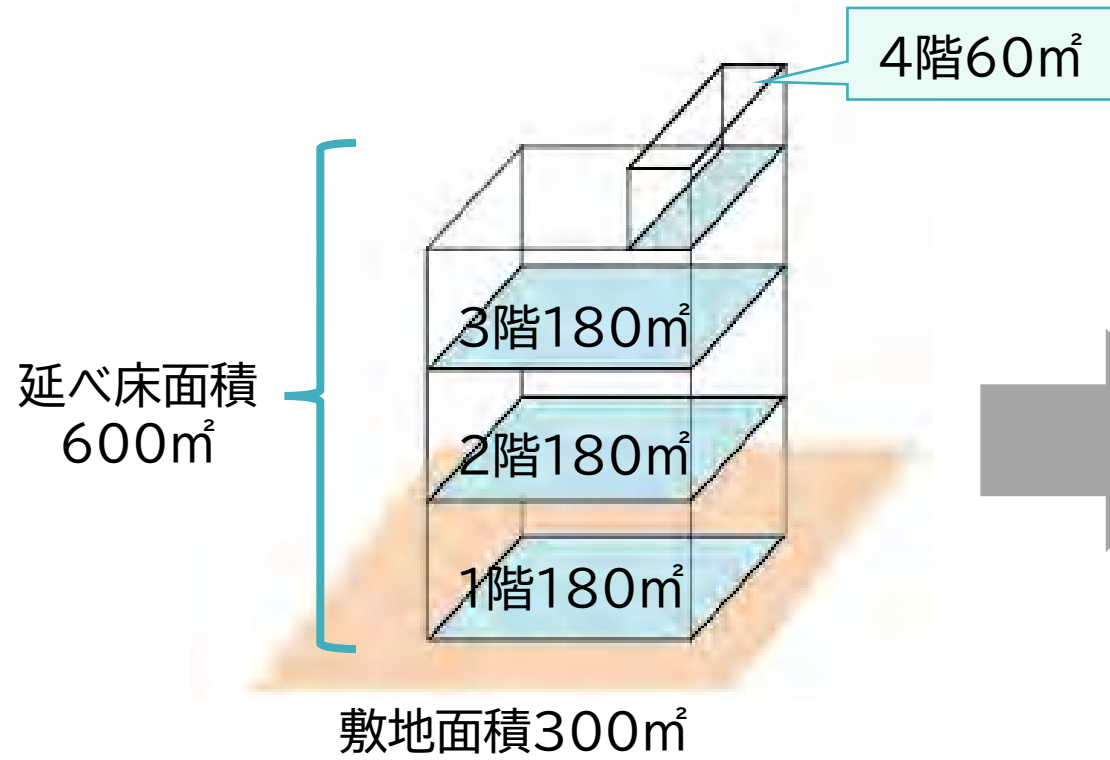
【例】300m²の敷地で建ぺい率最大、容積率最大で建物を建てた場合

《第一種住居地域》

建ぺい率60%、容積率200%

《商業地域》

建ぺい率80%、容積率400%



■準防火地域とは

- ・準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域のこと。
- ・この地域の建築物は、階数や延べ面積の規模により、耐火または準耐火構造建築物を建築しなければならないなどの構造上の制限を定めている。

階 数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火構造			耐火構造		
3階建						
2階建	45分準耐火構造			一定の 防火措置※2	45分 準耐火構造	
平屋建	防火構造※1 (外壁・軒裏)			防火構造※3 (外壁・軒裏)		

※1:附属建築物の場合。

※2:①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

※3:木造建築物の場合。

■地区計画とは

- その地区ならではの特徴を生かしながら、にぎわいのあるまちや、気持ちよく暮らせるまちをつくるために、市が決める「地区ごとの都市計画」のこと。
- 地区の目標や将来のイメージ、建物の高さや建ててはいけない建物を決めたりし、**その地区だけのまちづくりのきめ細かなルールをつくる**ものである。



出典：国土交通省_みんなで進めるまちづくりの話