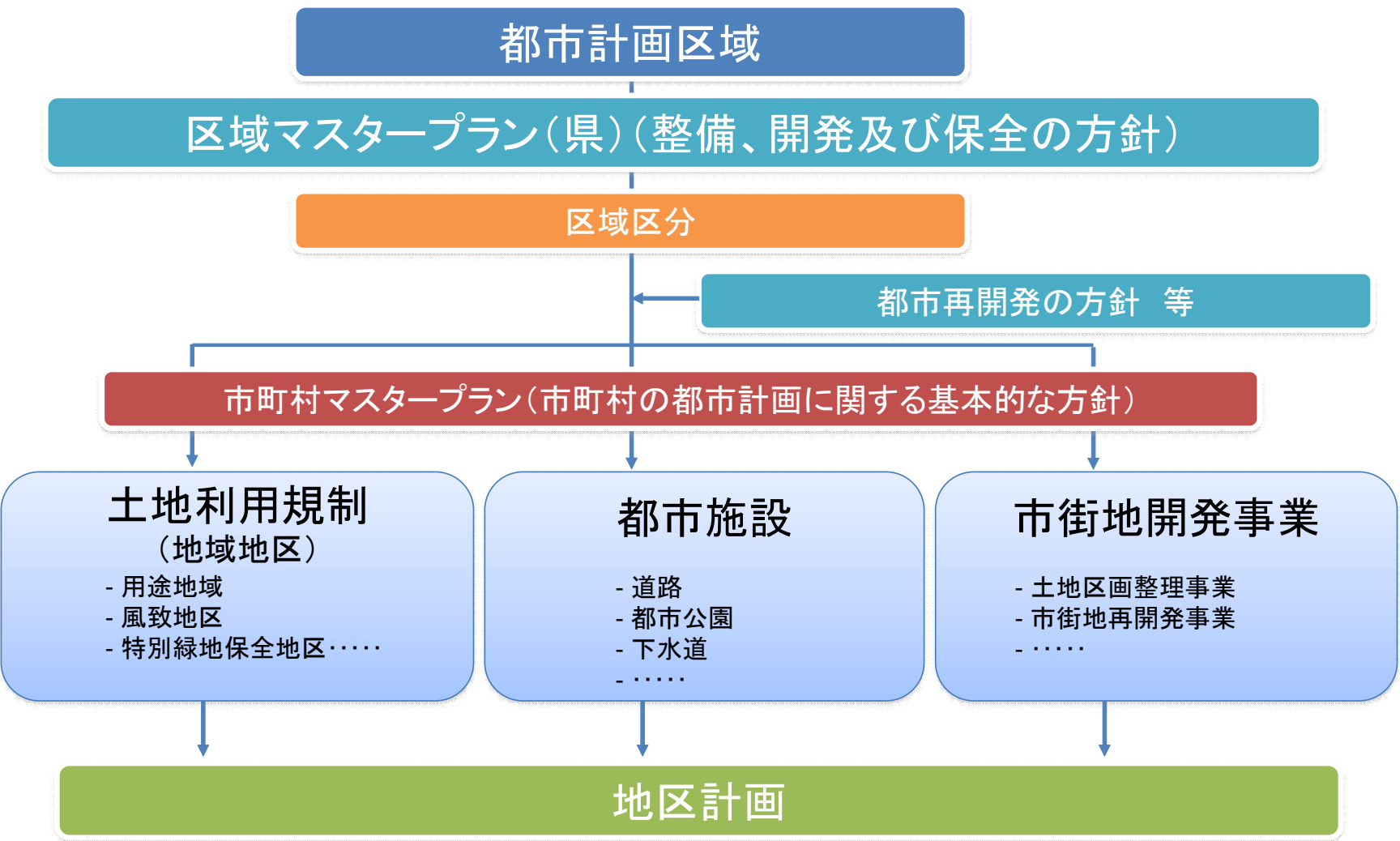


土地利用に係る法規制について

土地利用に係る法規制について

市庁舎整備の検討にあたって前提となる土地利用に関する法規制を整理した。

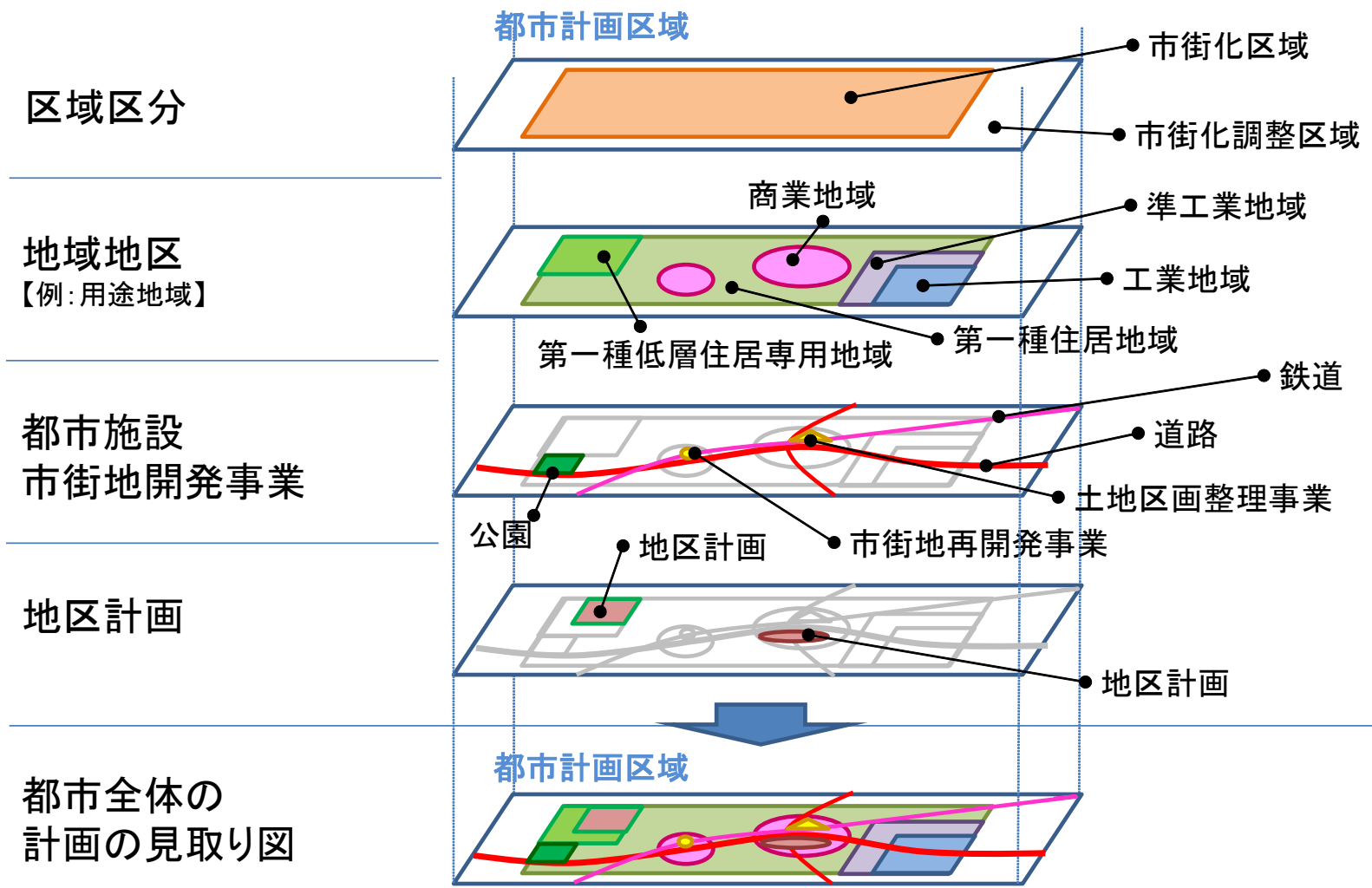
都市計画制度の構造



土地利用に係る法規制について

市庁舎整備の検討にあたって前提となる土地利用に関する法規制を整理した。

都市計画制度の構造



都市計画法と建築基準法の概要

都市計画法

用途地域

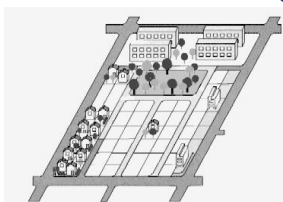
建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定

（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）

さらに、詳細に強化、緩和が可能

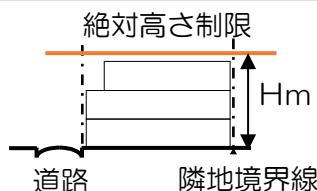
地区計画

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和



高度地区

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等



（都市計画区域）

（市街化区域）

公園

道路

建築基準法

集団規定

都市計画の内容に応じた具体的な基準を規定

- ・用途：用途地域の種類毎に建築可能な建築物の用途を列挙
- ・形態制限：用途地域の種類毎に形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）の具体的数値のメニューを提示（メニューの中から都市計画で選択）

建築確認

建築物の建築に際し、その建築計画が集団規定を含む基準に適合しているかを確認

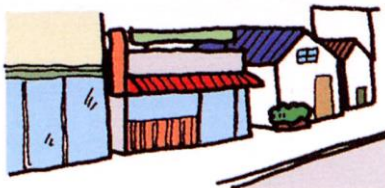
用途地域の構成

第一種低層住居専用地域



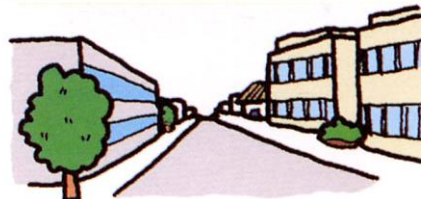
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



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。

第二種住居地域



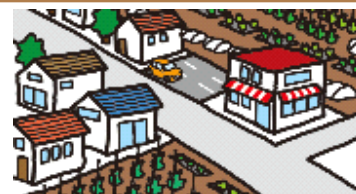
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



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。

田園住居地域



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。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。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す。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。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。

工業専用地域

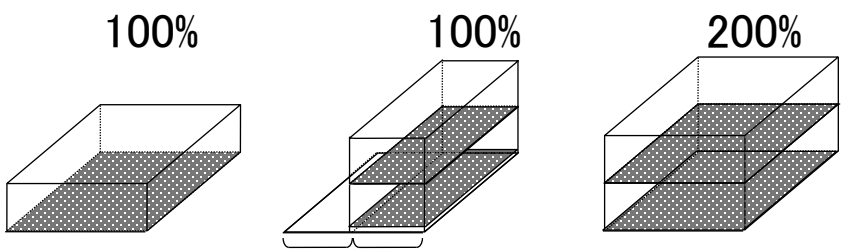


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

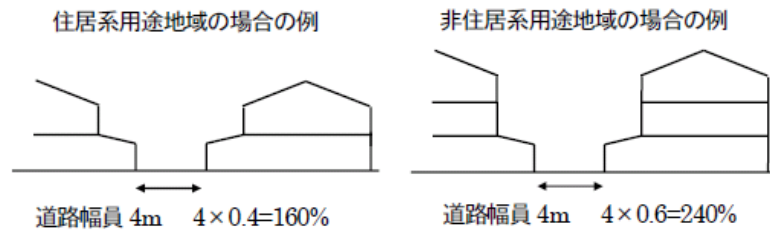
用途地域における形態制限

容積率制限

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \text{ (前面道路幅員による容積率制限)}$$

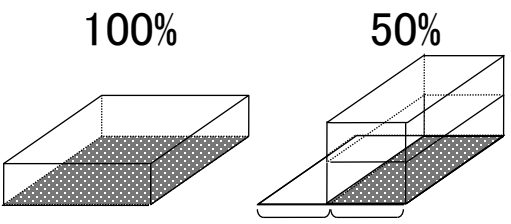


住居系 用途地域	前面道路幅員(m)×0.4 (※0.6を選択可)
非住居系 用途地域	前面道路幅員(m)×0.6 (※0.4、0.8を選択可)



建蔽率制限

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



用途地域における形態制限

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	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	用途地域の指定 のない区域
容積率（%）	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	(50) (80) (100) (200) (300) (400) ※	
建蔽率（%）		30 40 50 60			50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※	

※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

埋蔵文化財保護

埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に該当している地域において、掘削を伴う工事を行う場合や、3メートル以上の盛土等を行う場合には文化財保護法に規定する手続きを行う必要がある。

埋蔵文化財と文化財保護法

文化財保護法では、周知の埋蔵文化財包蔵地において土木工事などの開発事業を行う場合には、都道府県・政令指定都市等の教育委員会に事前の届出等（文化財保護法93・94条）を、また新たに遺跡を発見した場合にも届出等を行うよう求めています（同法96・97条）。出土した遺物（出土品）は所有者が明らかな場合を除き、発見者が所管の警察署長へ提出することになっています（同法100条）。

土木工事等の開発事業の届出等があった場合、都道府県・政令指定都市等の教育委員会はその取り扱い方法を決めます。そして協議の結果、やむをえず遺跡を現状のまま保存できない場合には事前に発掘調査を行って遺跡の記録を残し（記録保存）、その経費については開発事業者に協力を求めています（事業者負担）。ただし、個人が営利目的ではなく行う住宅建設等、事業者に調査経費の負担を求めることが適当でないと考えられる場合には、国庫補助等、公費により実施される制度があります。