

# 都市計画学配付資料 (1回目)

(奈良市に関する資料は奈良市 HP より転載、それ以外は国土交通省 HP より転載)

## 用途地域等における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

### ●用途地域内等の建築物の主な用途制限

例	示	建てるもの											建てられないもの	
		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	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地域(市街化調整区域を除く)
住宅、小規模の兼用住宅														
幼稚園、小・中・高等学校														
神社、寺院、教会、診療所														
病院、大学														
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)													●	
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)													●	
上記以外の物販販売業を営む店舗、飲食店(※を除く)					☆	★								
上記以外の事務所等					☆	★								
ホテル、旅館														
カラオケボックス(※を除く)														
劇場、映画館(※を除く)								◇						
※劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの														
キャバレー、ナイトクラブ等														
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫														
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫														
自動車修理工場							○	○	△	▲	▲			
危険性・環境悪化のおそれが多い工場														
危険性・環境悪化が大きい工場														

注) ☆印については、3階以上又は1,500㎡を超えるものは建てられない。  
 ★印については、3,000㎡を超えるものは建てられない。  
 ◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。  
 ●印については、物販販売店舗、飲食店が建てられない。  
 ○印については、作業場の床面積が50㎡を超えるものは建てられない。  
 △印については、作業場の床面積が150㎡を超えるものは建てられない。  
 ▲印については、作業場の床面積が300㎡を超えるものは建てられない。

### ●容積率・建ぺい率の制限

用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第一種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第一種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
第二種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
準住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
近隣商業地域	100 150 200 300 400 500	60 80
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	80
準工業地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
工業地域	100 150 200 300 400	50 60
工業専用地域	100 150 200 300 400	30 40 50 60

### ●容積率と建ぺい率の考え方

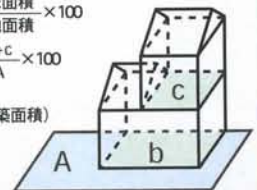
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

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

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積  
 b=1階床面積(建築面積)  
 c=2階床面積



### ●用途地域の指定面積

(単位:ha)

用途地域	指定面積	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	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	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
平成20年8月15日	4,801.5 (100) [22.69]	2,320.5 (48.3)	18.7 (0.4)	534.5 (11.1)	49.8 (1.0)	1,116.0 (23.2)	137.0 (2.9)	32.3 (0.7)	81.0 (1.7)	304.9 (6.4)	142.4 (3.0)	64.4 (1.3)	0 (0)	変更 県226号

上段は面積(ha)、下段( )の中は構成比(%)

[ ]の中は都市計画区域に対する割合[%]



## 用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

### 第一種低層住居専用地域



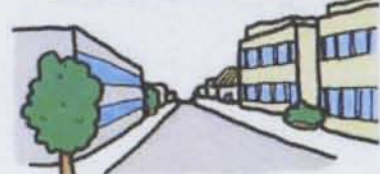
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



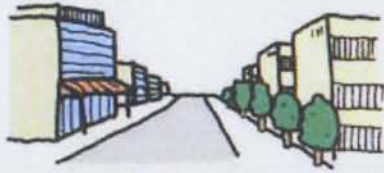
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 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。

### 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せん。

### 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。

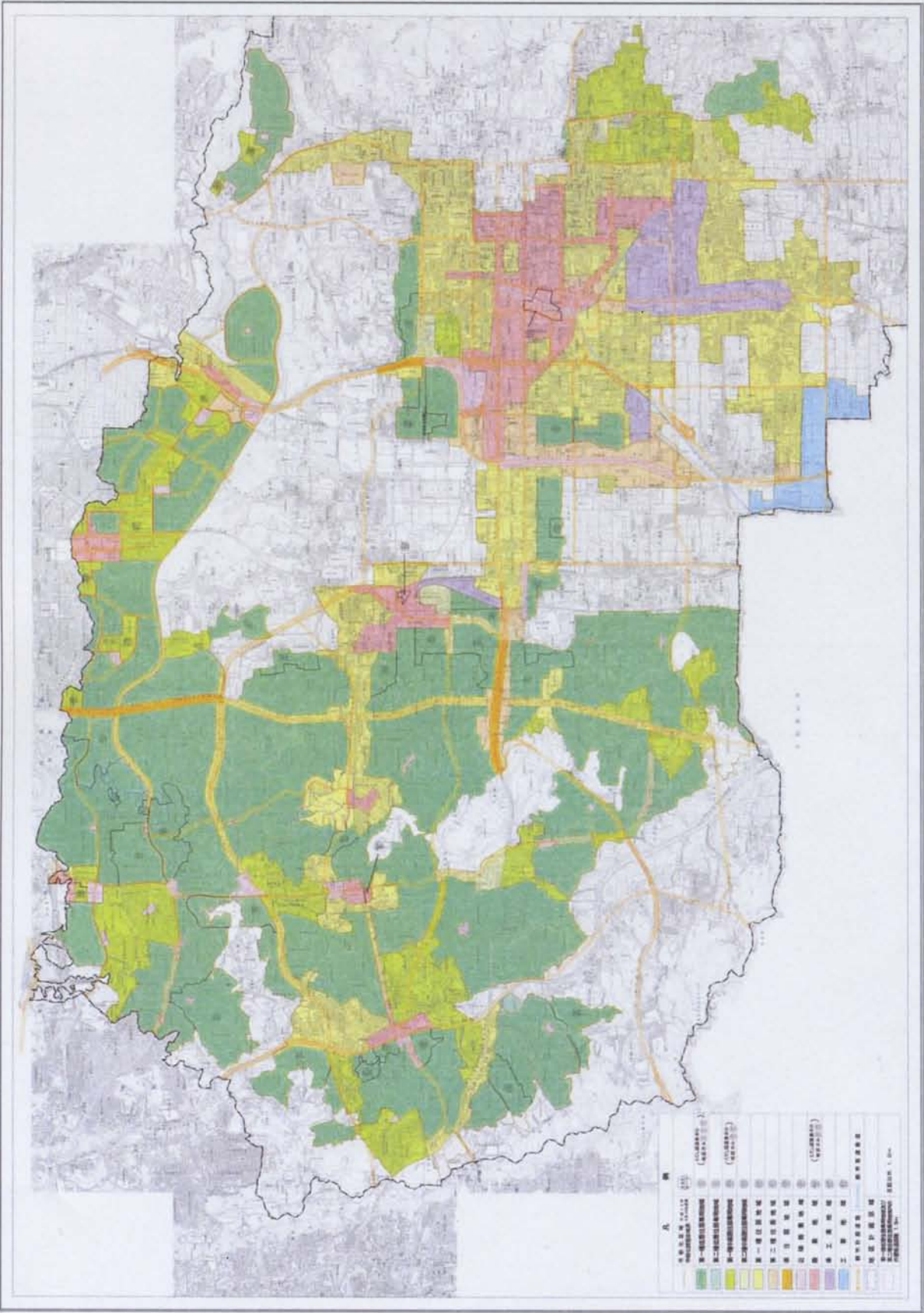
### ●特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。



大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）用途地域指定図





## 4 防火・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、一定の建築物を耐火建築物や準耐火建築物に、あるいは一部分を防火構造にするなど建築物の構造や材質を規制しています。

奈良市では、昭和24年(1949年)多くの文化財及び本市特有の歴史的景観を火災から守るため旧市内市街地に準防火地域を指定し、昭和43年(1968年)近鉄奈良駅地下乗り入れにあわせ駅前広場周辺を防火地域に変更しています。

その後、商業地域や旧市内枢要部については防火地域、近隣商業地域等には準防火地域を定めています。

■防火・準防火地域の指定面積 (単位：ha)

種別	防火地域	準防火地域	備考
合計	182.0	347.6	H19.12.21 市771号
529.6			

## 3 高度利用地区

高度利用地区は、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最低限度と最高限度のほか、壁面の位置の制限を定めることが出来る地区のことです。

奈良市では、市街地開発事業にあわせて指定し、市街地の計画的な再開発を促進しています。

■高度利用地区の指定面積

名称	面積 (ha)	内容		備考
合計	13.2			
近鉄西大寺駅北A地区	1.0	容積率 最高限度 60/10 最低限度 20/10 建ぺい率 最高限度 7/10 最低限度 200m <sup>2</sup> 建築面積		S63.4.1 市100号
近鉄西大寺駅北B地区	0.9	容積率 最高限度 40/10 最低限度 20/10 建ぺい率 最高限度 8/10 最低限度 200m <sup>2</sup> 建築面積		
JR奈良駅周辺A地区 ( )内は鉄道用地及び駅前広場の区域	7.7	容積率 最高限度 60/10 最低限度 20/10 (10/10) 建ぺい率 最高限度 7/10 最低限度 200m <sup>2</sup> (100m <sup>2</sup> ) 建築面積		H20.12.4 市652号
JR奈良駅周辺B地区	2.5	容積率 最高限度 40/10 最低限度 10/10 建ぺい率 最高限度 8/10 最低限度 200m <sup>2</sup> 建築面積		S63.12.6 市303号
近鉄学園前駅南地区	1.1	容積率 最高限度 55/10 最低限度 20/10 建ぺい率 最高限度 7/10 最低限度 200m <sup>2</sup> 建築面積		H4.1.21 市22号

## 6 風致地区

風致地区は、都市の風致を維持するために定める地区で、自然の緑を守り、付近の景観を重視し住みよいまちづくりを目的として、建築物・工作物の建設、土地の形質の変更、木竹の伐採などを規制しています。

奈良市には美しい景観を形成している環境が現在も数多く残っていますが、このような場所で特に保全していこうとする地区を「風致地区」として指定しています。

開発する場合には自然の樹木や地形をいかしたものとし、建築の外観については、日本瓦葺きの和風建築物を原則とし、また周辺には植栽等を施すことにより良好な風致景観を維持することに主眼を置いています。

■風致地区の指定面積（平成19年12月21日より）

（単位：ha）

地区	種別	第一種	第二種	第三種	第四種	第五種	計	指定の趣旨
風致地区合計		1,809.0	1,455.4	1,316.8	24.5	122.2	4,727.9	
春日山		1,329.0	1,056.9	368.4	23.3	24.2	2,801.8	奈良公園及び周辺の風致景観保存のため
佐保山		138.4	71.7	264.6	0.4	13.7	488.8	御陵風致保存のため
平城山		302.6	62.2	195.8	—	15.4	576.0	史跡及び御陵風致保存のため
西の京		39.0	35.1	125.6	0.8	—	200.5	社寺風致保存のため
あやめ池		—	13.8	324.9	—	74.5	413.2	良好な住宅地等の風致保存のため
富雄		—	215.7	31.9	—	—	247.6	自然景観保存のため



あやめ池風致地区（蛙股池）