

2

都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

ご購入いただく不動産に、法令上どのような制限があるかが記載されています。

特に建築基準法には、建築できる建物の用途、高さ、床面積等が規定されていますので、制限の内容を充分にご確認ください。

Dictionary
[用語解説]

市街化区域・用途地域

[しがいか くいき] [ようと ちいき]

市街化区域とは、都道府県が都市計画に基づいて定めたエリア（都市計画法7条、15条）で、すでに市街地を形成している地域や今後市街化を予定している地域です。（⇒市街化調整区域）市街化区域には12種類の**用途地域**が設定されており、用途地域ごとに建築できる建物の種類や内容が定められています。

用途地域により建てられる建築物

※用途地域別に建てられる物と建てられない物とに分類しています。
▲の表示のあるものは条件があります。

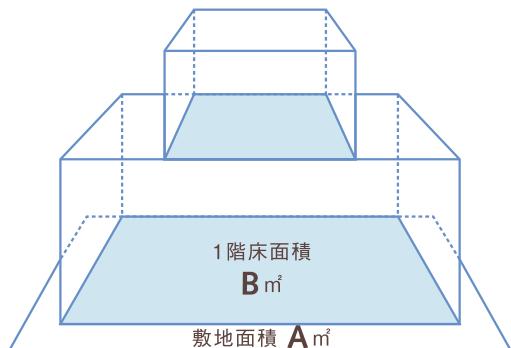
| 建築物の用途 | 用途地域 | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------|-----------|-----|----------|-----|-----|-----|----------|
| | 第1種 低層 住居 専用 | 第2種 低層 住居 専用 | 第1種 中高層 住居 専用 | 第2種 中高層 住居 専用 | 第1種 住居 | 第2種 住居 | 準住居 | 近隣 商業 | 商 業 | 準工業 | 工 業 | 工業 専用 |
| 住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 兼用住宅（店舗付き等） | ▲ | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 幼稚園・小中・高等学校 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 大学・高専・専修学校 | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 図書館等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 神社・寺院・教会等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 老人ホーム・保育所等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ▲ |
| 老人福祉センター・児童厚生施設等 | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 病院 | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 公衆浴場・診療所 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ヌードスタジオ等 | × | × | × | × | × | × | × | × | ● | × | × | × |
| ボーリング場・ゴルフ練習所等 | × | × | × | × | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| パチンコ・麻雀屋等 | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| カラオケボックス等 | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| キャバレー・料理店 | × | × | × | × | × | ● | × | × | ● | ● | ● | × |
| 劇場・映画館・演芸場 | × | × | × | × | × | ● | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | × |
| ホテル・旅館 | × | × | × | × | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | × |
| 自動車車庫（2階以下かつ300m ² 以下） | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 自動車車庫（3階以上又は300m ² 以上） | × | × | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 店舗・飲食店等 | × | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ▲ |
| 事務所 | × | × | × | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 倉庫 | × | × | × | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 工場（作業場面積50m ² 以下） | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 工場（作業場面積150m ² 以下） | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 工場（作業場面積150m ² 以上） | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 工場（危険性大・環境悪化大） | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 自動車修理工場（作業場面積150m ² 以下） | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 自動車修理工場（作業場面積300m ² 以下） | × | × | × | × | × | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

Dictionary [用語解説]

建ぺい率

[けんぺいりつ]

建築面積を敷地面積で割った値のこと。
例えば、敷地面積が100平方メートル、
その敷地上にある住宅の建築面積が50平方メートルならば、
この住宅の建ぺい率は50%ということになります。
建ぺい率の限度は、
用途地域ごとにあらかじめ指定されています。

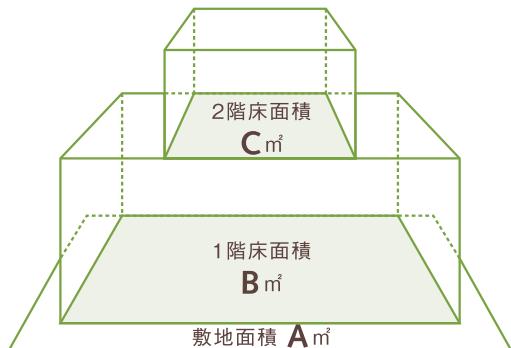


$$\text{建ぺい率} = \frac{B}{A}$$

容積率

[ようせきりつ]

延べ面積を敷地面積で割った値のこと。
例えば、敷地面積が100平方メートル、
その敷地上にある住宅の延べ面積が90平方メートルならば、
この住宅の容積率は90%ということになります。
容積率の限度は、都市計画に基づいて用途地域ごとに
あらかじめ指定されています。
なお、前面道路の幅が狭い等の場合に、
指定された容積率が制限される場合がありますので
注意が必要です。



$$\text{容積率} = \frac{(B+C)}{A}$$

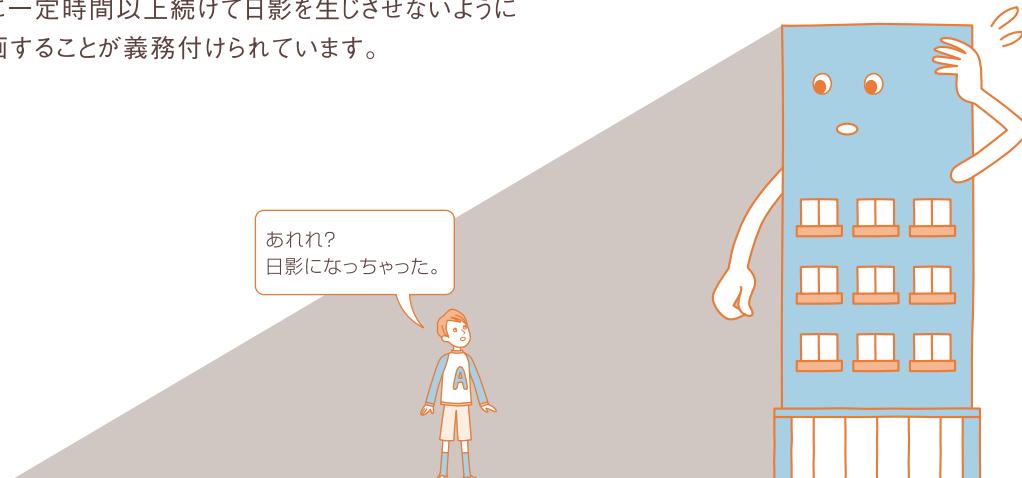
日影規制

[ひかげ きせい]

建築物が落とす日影の時間を制限することにより、
近隣の日照条件の悪化を防ぐための規定。
居住系の用途地域を中心に適用される規制で、
その内容は地域の特性に照らし合わせて、
地方公共団体の条例によって定められています。
規制の内容は、冬至の日の午前8時から午後4時まで
(北海道は9時から3時まで)の間、
その場所に一定時間以上続けて日影を生じさせないように
建物を計画することが義務付けられています。



あれれ?
日影になっちゃった。



[FAQ. よくあるご質問]



Q. 「法令に基づく制限」でどんな影響がありますか？

重要事項説明書には法令に基づく制限が色々と記載されていますが、入居後、具体的にどのような場面でこの制限を受けることになるのでしょうか。



A.

法令に基づく制限とは、**建物を建築する時に守らなければならない条件**で、ご購入いただくマンションはこの制限を守って建設されています。ご入居後は、普段の生活において、法令上の制限を意識される必要はありませんが、**将来建物を増改築したり再建築をする時にはこの制限を受けることになります。**
(ただし、法律は改正されることもありますので、将来、現在の条件が変更される場合があります)

なお、共同住宅については、共用廊下等を容積率の対象外とする緩和措置を受けて建築されています。ただし、将来、住戸を住宅以外の事務所や店舗等に転用すると、その緩和措置を受けられなくなりますので、住戸を住宅以外の事務所や店舗等に転用することはできません。

