

2-5 壁面線の指定と建築制限

◆法46条、法47条

特定行政庁は、街区内の環境を整えるために必要がある場合には、壁面線の指定をすることができる。

1 壁面線の指定

◆法46条

〔2-5-1〕特定行政庁が壁面線を指定するための手続き

特定行政庁が壁面線を指定するための手続き	①建築審査会の同意 ②建築審査会の同意を得る場合に、あらかじめ、その指定に利害関係を有する者の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない ③意見の聴取を行う場合には、壁面線の指定の計画、意見聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない ④壁面線の指定をした場合には、遅滞なくその旨を公告しなければならない
----------------------	---

2 壁面線による建築制限

◆法47条

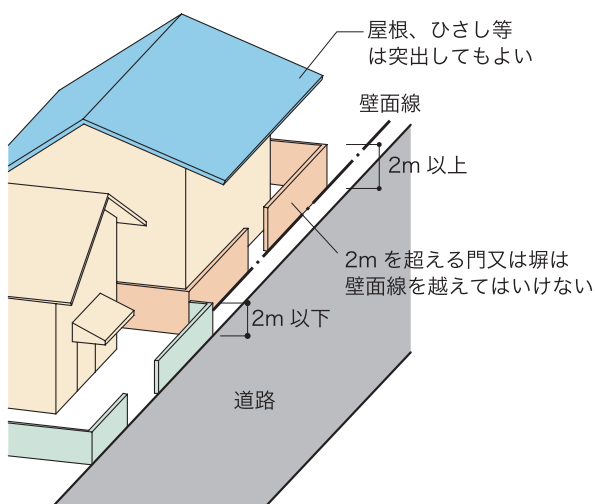
建築物の壁若しくはこれに代わる柱、高さ2mを超える門若しくは塀は、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、以下のものについては壁面線を越えて道路側に建築できる。

〔2-5-2〕壁面線を越えて道路側に建築できるもの

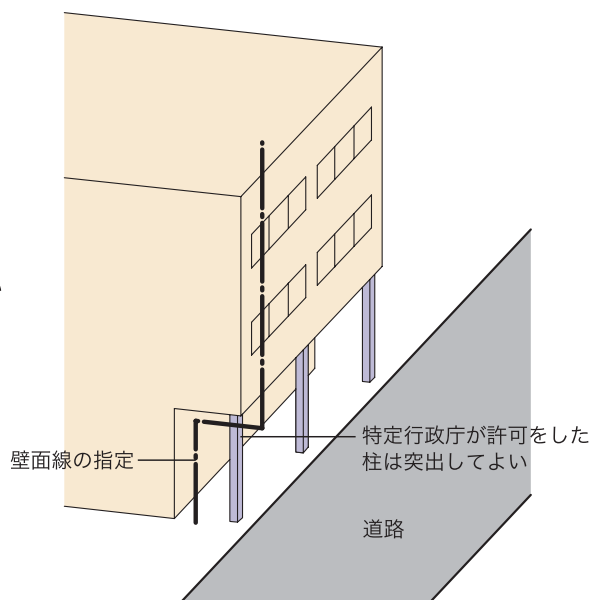
壁面線を越えて道路側に建築できるもの	①地盤面下の部分 ②特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するもの
--------------------	--

* 道路の両側に壁面線の指定がある場合、特定行政庁が許可した建築物については、この壁面線の間を道路幅員として容積率を算定することができる。この場合、壁面線と道路の間の敷地は、敷地面積の算定からは除外される（〔2-10-20〕参照）。

〔2-5-3〕壁面後退1



〔2-5-4〕壁面後退2



2-6 用途地域

◆法48条

用途地域は12種類あり、それぞれについて建築制限がある。建築の計画の際には、まずその敷地の用途地域を調べることが必要である。

1 用途地域による建築制限

◆法48条 ◇都計法8条、都計法9条

都市計画区域については、都市計画で用途地域が定められる。用途地域には以下の表のような制限がある。ただし、いずれの用途地域においても、特定行政庁が当該用途地域の環境を害さないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には建築可能になる。この場合公聴会を行い、建築審査会の同意が必要になる。なお、法48条14項ただし書及び令130条の増築等の場合は、公聴会及び建築審査会の同意は不要になる。

用途地域の規制は複雑であるため、[2-6-1]で規制の概要をまとめ、詳細は[2-6-2]に示した。さらに複雑な自動車車庫は「2-7 自動車車庫」、危険物の規制は「2-8 危険物と建築制限」に示した。

[2-6-1] 用途地域による建築制限一覧

□は不可、■は可、△は一部可

	一 低 層	二 低 層	一 中 高	二 中 高	一 住	二 住	準 住 居	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専
住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住用、居住以外の床面積が50㎡以内）	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
大学、高等専門学校、専修学校、各種学校	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
図書館、地元住民が利用する郷土資料館、公民館など	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
神社、寺院、教会など	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
老人ホーム、保育所△、身体障害者福祉ホームなど	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	△
老人福祉センター△、児童厚生施設など	△	△	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
病院	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
公衆浴場（個室付浴場を除く）	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
診療所	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
巡査派出所、公衆電話所など公益上必要な建築物△	△	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署など4階以下、電気通信事業施設などの公益施設で4階以下	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
店舗、飲食店等床面積150㎡以下、2階以下△	■	△	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
店舗、飲食店等床面積500㎡以下、2階以下△	■	■	△	■	■	■	■	■	■	■	■	■
店舗、飲食店等床面積1,500㎡以下、2階以下△	■	■	■	△	■	■	■	■	■	■	■	■
店舗、飲食店等床面積3,000㎡以下	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
店舗、飲食店等床面積1万㎡以下	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
店舗、飲食店等面積制限なし	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場△、場外車券売場△他	■	■	■	■	■	△	△	■	■	■	△	■
劇場、映画館、演芸場又は観覧場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
劇場、映画館、演芸場又は観覧場で客席の床面積が200㎡以上	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ボーリング場、スケート場、水泳場、又はスキー場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場△	■	■	■	■	△	■	■	■	■	■	■	■
ホテル又は旅館△	■	■	■	■	△	■	■	■	■	■	■	■
自動車教習場	■	■	■	■	△	■	■	■	■	■	■	■
カラオケボックスなど	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
個室付浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場など	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

		一 低 層	二 低 層	一 中 高	二 中 高	一 住	二 住	準 住 居	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専
工場	兼業住宅で(延べ面積の1/2以上を居住用、居住以外の床面積が50㎡以下)パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋など、使用する原動機の出力0.75kw以下												
	自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などで作業場の床面積の合計が50㎡以下、使用する原動機の出力0.75kw以下												
	洋服店、畳店、建具屋、自転車店、家庭電気器具店などのサービスを営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以下、使用する原動機の出力0.75kw以下												
	パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋などで作業場の床面積の合計が50㎡以下、使用する原動機の出力0.75kw以下												
	原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるもの、事業による制限有△							△					
	原動機を使用する工場で作業場の床面積が150㎡を超えるもの、事業による制限有△								△	△			
	事業による制限有(環境の悪化をもたらす恐れのない工場を除く△)										△		
	上記以外の工場で、危険性が大きい、環境の悪化のおそれがあるもの												
自動車修理工場	作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの(空気圧縮機の出力が1.5kw以下△)					△	△						
	作業場の床面積の合計が150㎡以下												
	作業場の床面積の合計が300㎡以下												
倉庫*1	自家用倉庫で2階以下												
	自家用倉庫で床面積の合計が1,500㎡以下△				△	△							
	自家用倉庫で床面積の合計が3,000㎡以下△					△							
	倉庫業を営む倉庫												

* 1 倉庫は、建築物に附属する倉庫であれば、建築物の主たる用途によるので、主たる建築物の用途制限を見る必要がある。

【2-6-2】用途地域ごとの建築規制

○＝建築可 △＝一部建築可 ×＝建築不可

用途地域	主な建築物の例	建築可 ／不可
第1種低層住居 専用地域 〔1低層〕 低層住宅の良好な住居の環境を保護する地域	【1】 住宅	○
	【2】 兼用住宅(延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、次の各用途の建築物を兼ね、これらの床面積の合計が50㎡以内であるもの)(令130条の3)	○
	(1) 事務所	○
	(2) 日用品の販売を主とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	○
	(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋などのサービス業を営む店舗	○
	(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業を営む店舗(使用する原動機の出力0.75kw以下)	○
	(5) 自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など(使用する原動機の出力0.75kw以下)	○
	(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室など	○
	(7) 美術品又は工芸品を製作するアトリエ又は工房(使用する原動機の出力0.75kw以下)	○
	【3】 共同住宅、寄宿舎又は下宿	○
	【4】 学校(大学、高等専門学校、専修学校、各種学校以外)、図書館など	○
	【5】 神社、寺院、教会など	○
	【6】 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームなど	○
	【7】 公衆浴場(個室付浴場を除く)	○
	【8】 診療所	○

【8-13-4】その他の関係法令許認可手続き(2)

適用条項*1		概 要
①砂防法（砂防指定地管理条例）	4条	砂防指定地*2内の建築等は知事許可必要
②地すべり等防止法	18条1項	地すべり防止区域*2内の制限行為（のり長3m以上ののり切又は直高2m以上の切土等）は知事の許可必要（砂防法4条の許可を受けた行為は適用除外）
③急傾斜地崩壊災害防止法	7条	急傾斜地崩壊危険区域*2内の制限行為（急傾斜地の下端・上端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域における適用除外あり：急傾斜地崩壊災害防止法施行令2条）は知事の許可必要（急傾斜地：傾斜度が30度以上である土地）
④首都圏（近畿圏）近郊整備地帯・都市開発区域整備法	都計法52条の2・同法53条	工業団地造成事業（都市計画法及び整備法による製造工場等の敷地造成等：整備法2条5項）は市街地開発事業（都計法12条）であり都市計画事業として施行するとされており、その予定区域は市街地開発事業等予定区域（都計法12条の2）であることから同予定区域・施行区域内の建築等は知事の許可必要
⑤都市公園法 （都市公園法運用指針）	6条	公園施設建築物の建築面積総計は原則、都市公園の敷地面積の2/100以下（都市公園法4条）、都市公園に公園施設以外の工作物等の設置は公園管理者の占用許可必要（占用期間は10年を超えない範囲内で占用物件別に都市公園法施行令14条で定める期間）、立体都市公園（都市公園法21条）・立体都市公園一体建物に関する協定（都市公園法22条）・公園保全立体区域（都市公園法25条）
⑥文化財保護法	125条	史跡名勝天然記念物の現状変更等は文化庁長官の許可必要
	143条	伝統的建造物群保存地区内の建築等は教育委員会（市町村）の許可必要：条例
⑦古都歴史的風土保存法	7条	京都市・奈良市・鎌倉市等の古都
	8条	歴史的風土保存区域内の建築等は知事へ届出必要 特別保存地区内の建築等は知事の許可必要
⑧道路法	32条	道路占用許可（道路管理者）

*1 法令名は略称によるものがある。

*2 ある県内の砂防関係の指定地現況は、県土面積のうち砂防指定地は約4%、地すべり防止区域は約0.7%、急傾斜地崩壊危険区域は約0.07%となっている。指定された現地には標識（標柱）が設置されている。

【8-13-5】許認可関係事前チェックシート（例）

許認可関係事前チェックシート				調 査 者	H00.00.00企画設計部／	
建築概要	工 事 名					
	地 名 地 番					地目：
	建 築 主					
	敷 地 面 積	m ²	用 途			
	建 築 面 積	m ²	構 造			
	延 べ 面 積	m ²	階 数	地下	階／地上	階／塔屋
地域地区	☐ 都市計画区域（ ☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 区域区分非設定区域）					区域区分 S . . .
	☐ 準都市計画区域 ☐ 都計区域・準都計区域外 ☐ 用途地域／					
	☐ 建ぺい率（ ）％ ☐ 容積率（ ）％ ☐					
	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☐ 指定なし / ☐ 法22条区域					
担当部局	市 町 村					
	地方事務所					
	県 庁					
開発	条例指導要綱	☐ 官民境界立会い ☐ 測量 ☐ 事前協議 ☐ 自営工事 ☐ 占用許可 ☐ 分筆				
	都市計画法	☐ 農地転用 ☐ 32条申請 ☐ 29条申請 ☐ 37条申請 ☐ 60条申請 ☐ 不要				
申請届出関係	開 発 申 請	☐ ☐ ☐ ☐				
	建 築 確 認	☐ 確認申請／正・副（適判）・副・消防用・市町村用 ☐ 中間検査／				
	景 観 届 出	☐ 該当 ☐ 不要／高さ＞13m又は建築面積＞1,000m ² 又は外観変更面積＞400m ²				
	省エネ届出	☐ 該当 ☐ 不要／一特≧床面積2000m ² 、床面積300m ² ≦二特＜床面積2000m ²				
	福 祉 届 出	☐ 該当 ☐ 不要／				
	駐 車 附 置	☐ 該当 ☐ 不要／				
	緑 化 届 出	☐ 該当 ☐ 不要／				
	埋蔵文化財	☐ 該当 ☐ 不要				
	工場立地法	☐ 該当 ☐ 不要／敷地面積≧9,000m ² 又は建築面積≧3,000m ² ／基準時S49.06.29				
	そ の 他	☐ 農振除外 ☐ 自然公園法 ☐ 森林法 ☐ 河川法 ☐ 土壌汚染対策法 ☐ 大店立地法				
集団規定	用 途 規 制	☐ 適合 ☐ 既存不適格／基準時				
	接 道 規 制	☐ 道路幅員 ☐ 接道長 ☐ 道路後退 ☐ 駐車場出口 ☐ 法43条許可				
	日 影 規 制	☐ 標識設置 ☐ 規制値（ ）				
防火避難規定	耐 火 制 限	☐ 耐火建築物 ☐ 準耐火建築物（ ☐ イー1 ☐ イー2 ☐ ロー1 ☐ ロー2） ☐ その他				
	防 火 区 画	☐ 面積区画 ☐ たて穴区画 ☐ スパンドレル ☐ 異種用途区画 ☐ 防火上主要な間仕切壁				
	排 煙 設 備	☐ 全館 ☐ 無窓居室 ☐				
	直 通 階 段	☐ 歩行距離 ☐ 2以上 ☐ 屋外避難階段				
設備関係	消 防 水 利	☐ 充足地 ☐ 要設置				
	給 水	☐ 市営水道 ☐ 県営水道				
	汚 水 雑 排 水	☐ 公共下水道 ☐ 合併処理浄化槽 ☐ 放流許可				
	雨 水	☐ 浸透式				
県条例関係他						

⑨調査者の守備範囲の地域特有の調査シートを用意しておくといよい。

【8-13-6】許認可関係スケジュール表の例

(仮称) ○○○○計画許認可関係スケジュール (案1)

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	13月
H00.00.00現在	地権者対応	基本合意		地権者会		農転同意 開発同意								
	近隣対応													
調査	官民境界立会		境界立会											
	法務局調査・測量		 調査	測量										
	農振除外申請 (不要)													
農地転用申請	農地転用申請		事前相談					農転許可申請						
	指導要綱開発申請 (事前協議申請)		事前相談			事前協議申請								
	開発32条申請		事前相談			32条同意申請								
許認可関係	開発29条申請		事前相談					29条許可申請						
	開発37条申請					事前相談			37条承認申請					
	建築確認申請		事前相談						確認審査 事前相談					
景観法届出 省工ネ法届出	景観法届出								適判審査					
	省工ネ法届出								景観法届出 省工ネ法届出					
	開発設計		基本設計											
設計	建築設計		企画設計	実施設計		実施設計								
	開発工事			基本設計					開発工事					
	建築工事													
工事	建築工事											建築工事		

⑧公図・土地謄本調査後、土地利用計画図（配置図）ができた段階で、関係担当部局に事前相談のうえ関係法令の必要許認可の校込みをし、スケジュール案1を作成する。