

宮古都市計画 用途地域、建ぺい率及び容積率について

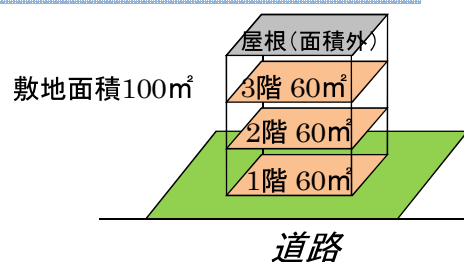
都市計画区域内では、区域ごとに用途地域が指定されており、それぞれ建築できる建築物の用途、大きさ及び高さが制限されています。

田老区画整理区域では、3つの用途地域に区分されています。また、乙部地区では用途地域は、現在定められていませんが、将来定める予定です。

建物の大きさを規制するものとして、容積率と建ぺい率があります。

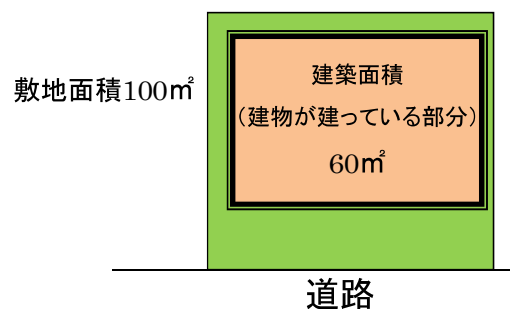
容積率: 容積率とは敷地面積に対する延床面積(各階の床面積の合計)の割合です。

建ぺい率: 建ぺい率とは敷地面積に対する建築面積(1階の床面積)の割合です。



計算例)

$$\text{容積率} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{60+60+60}{100} = 180\%$$

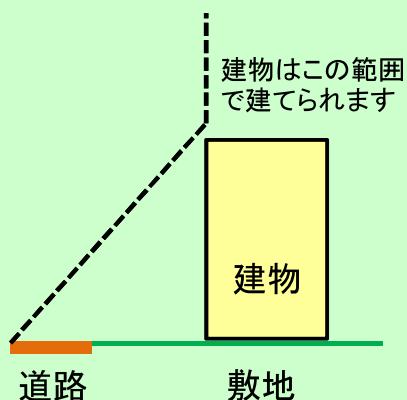


計算例)

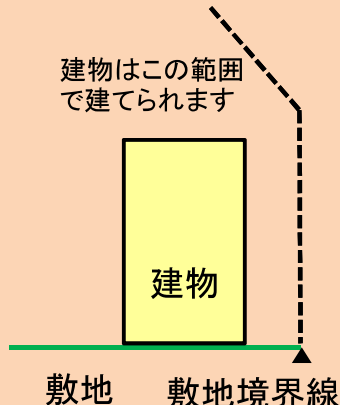
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{60}{100} = 60\%$$

宮古都市計画 建物の高さ制限について

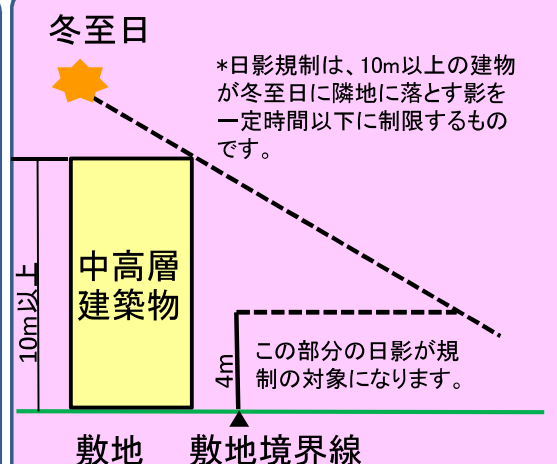
建築物周辺の日照・採光などを確保するため建物の高さを規制するものとして、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影規制があります。



道路斜線制限: 道路斜線制限とは、道路反対側の境界線からの距離に対する高さの制限です。



隣地斜線制限: 隣地斜線制限とは、隣地境界線からの距離に対する高さの制限です。



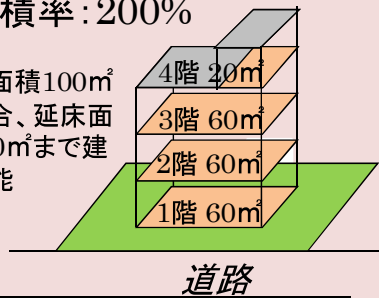
日影規制: 日影規制とは、中高層建築物が周辺に落とす日影の時間の制限です。

第1種住居地域

住居の環境を保護するための地域。3,000㎡までの一定の条件の店舗・事務所・ホテル等や、住環境に影響の小さい小規模な工場が建てられます。

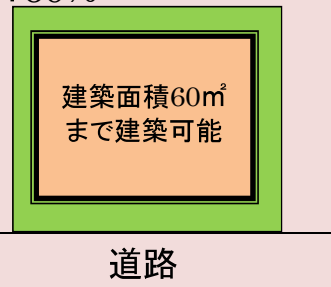
容積率：200%

敷地面積100㎡
の場合、延床面
積200㎡まで建
築可能

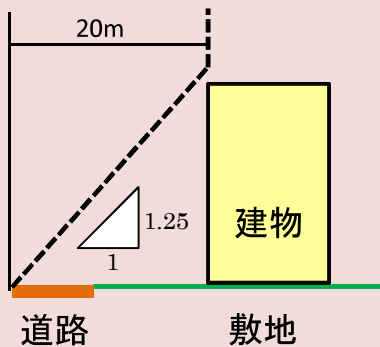


建ぺい率：60%

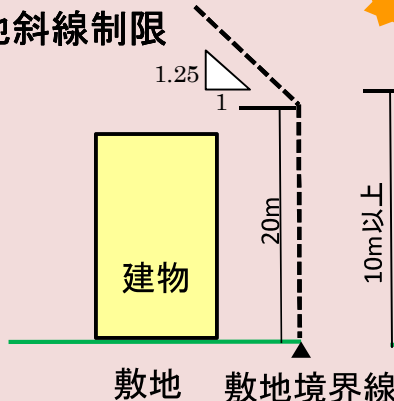
敷地面積100㎡
の場合



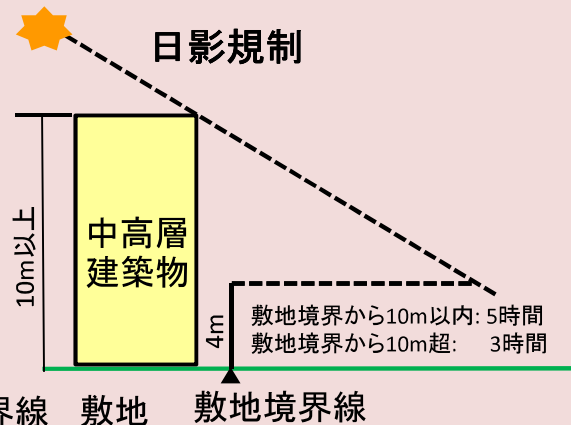
道路斜線制限



隣地斜線制限



日影規制

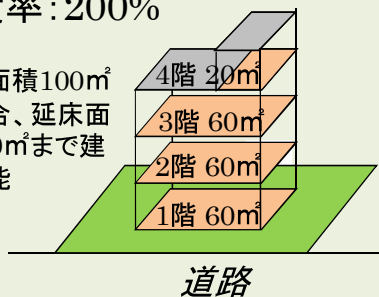


近隣商業地域

近隣の住民が日用品のための店舗などの業務の利便の増進を図る地域。ほとんどの商業施設・事務所のほか、住宅・店舗・ホテル等のほか、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場も建てられます。

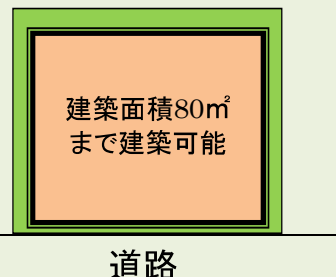
容積率：200%

敷地面積100㎡
の場合、延床面
積200㎡まで建
築可能

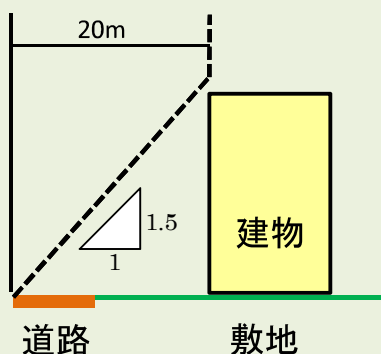


建ぺい率：80%

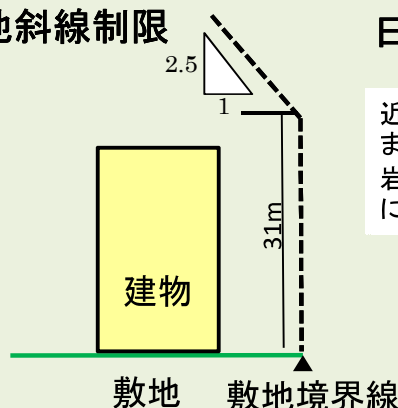
敷地面積100㎡
の場合



道路斜線制限



隣地斜線制限



日影規制

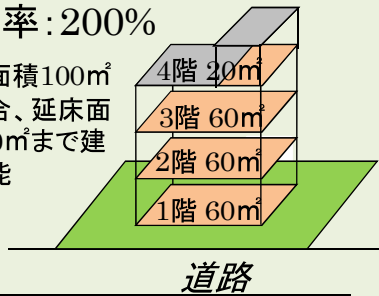
近隣商業地域では日影規制はありませんが、建物の規模によっては岩手県景観条例による届出が必要になります。

準工業地域

主に軽工業の工場等、環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域。危険性、環境悪化が大きい工場の以外は、ほとんど建てられます。

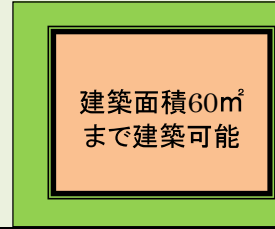
容積率:200%

敷地面積100㎡
の場合、延床面
積200㎡まで建
築可能



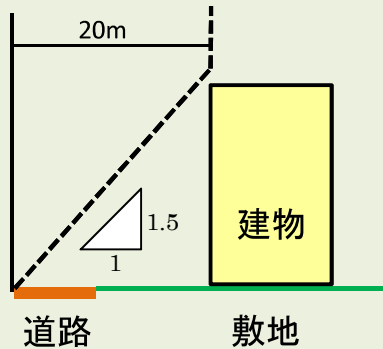
建ぺい率:60%

敷地面積100㎡
の場合

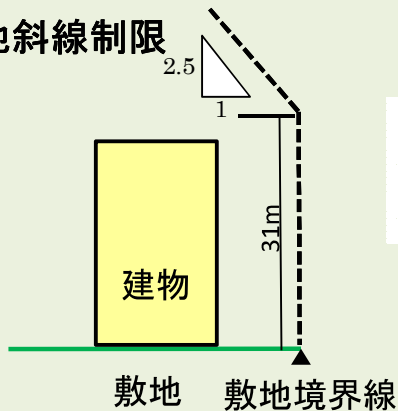


道路

道路斜線制限



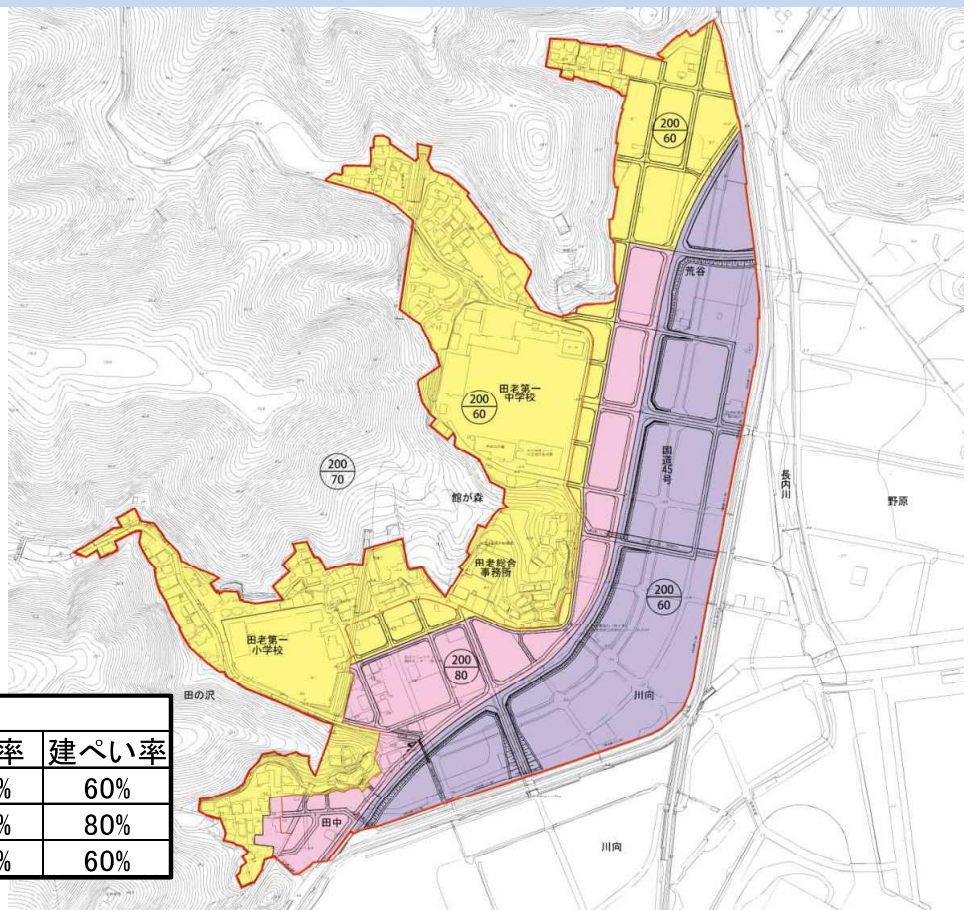
隣地斜線制限



日影規制

準工業地域では日影規制はありませんが、建物の規模によっては岩手県景観条例による届出が必要になります。

宮古都市計画 田老地区 用途地域指定



凡 例			
	用途地域	容積率	建ぺい率
	第1種住居地域	200%	60%
	近隣商業地域	200%	80%
	準工業地域	200%	60%

用途制限一覧表（用途地域等内の建築物の用途制限）

用途地域等内の建築物の用途制限			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	白地	備考	
建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住居部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの			①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び雑貨店等のサービス業店舗のみ、2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ、2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの				②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					③	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの							○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの									○	○	○					
事務所	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館							▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下	
遊楽施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等							▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下	
	カラオケボックス等								▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 床面積の合計10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等								▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 床面積の合計10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場								①	○	○	○			②	① 客席 床面積の合計200㎡未満 ② 客席 床面積の合計10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										○	▲				○	▲ 個室付浴場等を除く
	公共施設・病院・学校等																
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以上の郵便局		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 床面積の合計600㎡以下	
	自動車教習所						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 床面積の合計300㎡以下 2階	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	床面積の合計 ① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	○	作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	○	①50㎡以下②150㎡以下	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	○		
	自動車修理工場							①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積の合計 ①50㎡以下②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	床面積の合計 ①1,500㎡以下 2階以上 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設										○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設											○	○	○	○	
量が多い施設												○	○	○			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等			都市計画区域内については、原則、都市計画決定が必要														

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。