

【 解 説 】

特定宅地の趣旨

市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないと考えられることから、予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺地域の環境保全上支障がない範囲で認めるもの。

要件 1 特定宅地

(1)当該市街化区域と自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している地域内にあること

- ・地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域のこと。
- ・「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等があり、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断する。
- ・鉄道や河川で分断されていても橋梁やトンネル等が近接している場合は一体的と判断できる。
- ・「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らして判断する。

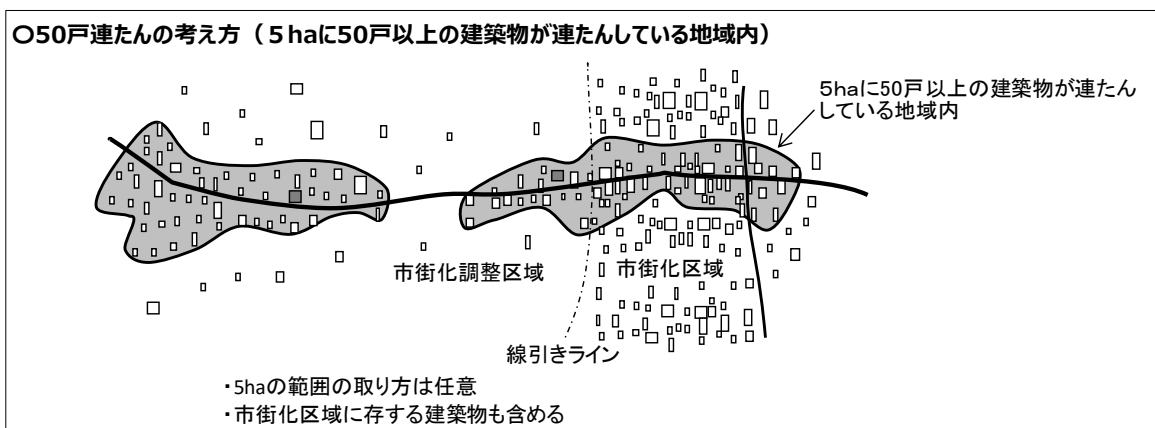
※上記の項目から、一体的な日常生活圏を構成しているか総合的に判断する。

(2)市街化区域に隣接又は近接（概ね 1km 以内）していること

- ・近接要件の概ね 1 km は目安であり、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして、判断する。

(3)5ha の範囲内に概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域内、又は市街化区域から同一路線で繋がる 2 車線以上で整備済みの国道、県道又は市道に面していること

- ・建築物の連たんについては、「既存集落の定義と解説」を参照
- ・幹線道路沿いは、50 戸連たんしていなくても公共施設が整備済みで公共投資が不要な場合も多く、市街化区域との一体性も高いことが考えられるが、沿道の土地利用や公共施設の整備状況等に照らして総合的に判断する。



(4)④新たに土地造成を行う必要がないと考えられる平坦な土地であること

- ・土地造成とは、「開発許可申請の手引き」に定義する土地の形の変更に該当する行為をいう。

用途地域による建築物の用途制限（建築基準法別表第二）の概要

平成27年6月24日施行

各用途地域において、建築することができる建築物の用途（使いみち）については、次のような制限となります。

用途地域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	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 ☆欄の用途は大規模集客施設に含まれる場合は、※大規模集客施設の欄も参照のこと															
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿															
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの														非住宅部分の用途制限あり	
店舗等☆	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、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ②①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用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③								④		
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③								④		
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												④		
	床面積が3,000㎡を超えるもの												④		
事務所等	床面積が1,500㎡以下のもの				▲									▲2階以下	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの														
	床面積が3,000㎡を超えるもの														
ホテル・旅館						▲								▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設					▲								▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等 ☆														
	マージャン屋、ぱちんこ屋、馬券・車券販売所等 ☆														
	劇場、映画館、演芸場、観覧場 ☆							▲						▲客室200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等										▲			▲個室付浴場等を除く	
※大規模集客施設(劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券販売所等の部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの)															
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、公衆電話所等														
	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	▲	▲											▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲								▲3,000㎡以下	
車庫・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲							▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属車庫	①	①	②	②	③	③							①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	※一団地の敷地内については建築物の延べ面積の1/2かつ備考欄の制限														
	倉庫業倉庫														
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲								▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、洋服店、畳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	
	工場(危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない)					①	①	①	②	②				原動機、作業内容の制限あり	
	工場(危険性や環境を悪化させるおそれが少ない)								②	②				作業場の床面積	
	工場(危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い)													①50㎡以下 ②150㎡以下	
	工場(危険性が大きいとか著しく環境を悪化させる恐れがある)														
	自動車修理工場					①	①	②	③	③				作業場の床面積 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								①1,500㎡以下 2階以下 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		都市計画区域内においては、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。その他の法律や都市計画により表と異なった制限を受ける地区があります。

【お問い合わせ先：建築住宅局 建築指導部 建築安全課】