

建築物の新築・既存建築物の改修を計画されている皆様

ご存じですか

土地利用には建築の

ルール

があります。(都市計画と建築制限)

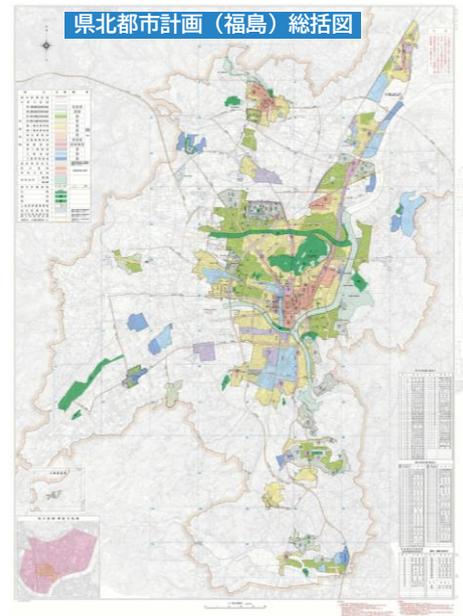


福島市
FUKUSHIMA CITY

良好な 都市環境

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを目的とした「まちづくりのルール」に関する事項が定められています。

建築基準法は、国民の生命、健康、財産を守るため、地震や火災などに対する安全性(求められる性能)や、建築物の敷地、周囲の環境(市街地の安全、衛生等の確保)などに関する最低限の基準が定められています。



都市計画区域は、『健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保する』という都市計画の“基本理念”を達成するために、自然的及び社会的条件や人口、土地利用、交通量などを考慮して、一体の都市として整備し、開発、保全する必要がある区域を、**都市計画法及びその他の法令の規制を受けるべき土地**として、昭和45年9月1日に「**県北都市計画区域**」として指定された区域です。

「区域区分」「用途地域」とは何ですか

「**区域区分**」は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ること目的として、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画(いわゆる『線引き』)を、昭和45年10月15日に定めています。

「**市街化区域**」は、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域、「**市街化調整区域**」は、市街化を抑制すべき区域です。

「**用途地域**」は、将来のまちづくりの方向性や土地利用の現況、動向などをもとに、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動を目的として、市街化区域に12種類の用途地域を指定しています。

それぞれの地域区分に応じて建てられる建築物の種類や規模・建蔽率・容積率及び建築物の高さ・日影などの建築制限があります。

お問い合わせ

福島市
都市政策部
開発建築指導課



〒960-8601 福島市五老内町3-1

☎ 024-525-3764

<http://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市 建築物 安全 検索

■用途地域の種別と主旨

用途地域 (市街化区域 約 5,059ha)	面積 (約 ha)	概要 (都市計画法第9条・建築基準法第48条)
------------------------	-----------	-------------------------

住居系	① 第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住居環境を保護するための地域	373.4	小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	
	② 第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認める低層住宅の住居環境を保護するための地域	183.2	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。	
	③ 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住居環境を保護するための地域	988.5	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。	
	④ 第二種中高層住居専用地域	一定の便利施設の立地は認める中高層住宅の良好な住居環境を保護するための地域	181.8	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などの他、1,500㎡までの一定規模の店舗や事務所など必要な便利施設が建てられます。	
	⑤ 第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される住居の環境を保護するための地域	1,569.1	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。	
	⑥ 第二種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地も認められる住居の環境を保護するための地域	188.5	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。	
	⑦ 準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住居が調和して立地する地域	25.9	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。	
	商業系	⑧ 近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便を増進するための地域	172.8	近隣の住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
		⑨ 商業地域	店舗、事務所等の利便を増進するための地域	322.8	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。
	工業系	⑩ 準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域	365.9	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、環境への影響が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
		⑪ 工業地域	工業の利便を増進するための地域	476.6	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校や病院、ホテルなどは建てられません。
		⑫ 工業専用地域	専ら工業の利便を増進するための地域	210.5	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、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

■用途地域及び用途地域の指定のない地域の建築制限

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁の後退距離 (m)	最低敷地面積 (㎡)	建築物の高さの最高限度 (m)	高度利用地区			斜線制限 (建築基準法第56条)			日影規制 (建築基準法第56条の2)				種別 (別表第四 (c))															
						建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁の後退距離 (m)	道路	隣地	北側	制限を受ける建築物	測定面 (平均地盤面からの高さ (m))	規制される日影時間																	
														敷地境界線からの水平距離	10m以内範囲 (h)		10m超範囲 (h)														
第一種低層住居専用地域	40	60	1.0	-	10	-	-	-	-	-	-	軒高7m超又は階数3以上	1.5	4.0	2.5	(二)															
					200												10														
					165												10														
第二種低層住居専用地域	50	100	1.0	165	10	-	-	-	-	-	-	-	4.0	4.0	2.5	(二)															
		150		200	10																										
		-		200	10																										
第一種中高層住居専用地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高さ10m超	4.0	4.0	2.5	(二)															
第二種中高層住居専用地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高さ10m超	4.0	5.0	3.0	(二)															
第一種住居地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高さ10m超	4.0	5.0	3.0	(二)															
第二種住居地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高さ10m超	4.0	5.0	3.0	(二)															
準住居地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高さ10m超	4.0	5.0	3.0	(二)															
近隣商業地域	80	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
		300																													
		400																													
商業地域	80	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
		500																													
		600															70	650	1.0, 1.5, 2.0, 3.0												
		700															80	600	1.0, 2.0												
準工業地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
工業地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
工業専用地域	60	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
市街化調整区域	70	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
																	34-11 地区	70	200	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
																	土湯・穴原	70	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

敷地が異なる地域や地区にまたがる場合 (一部抜粋)

地域、地区など	適用方法
用途地域	敷地の過半が属する区域の制限が適用されます。
特別用途地域	敷地面積の割合による加重平均で決定されます。
高度利用地区	それぞれの敷地が属する区域の制限を受けます。(ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることとなります。)
容積率	敷地面積の割合による加重平均で決定されます。
建蔽率	それぞれの敷地が属する区域の制限を受けます。(ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることとなります。)
外壁の後退距離	それぞれの敷地が属する区域の制限を受けます。(ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることとなります。)
高さ制限	それぞれの敷地が属する区域の制限を受けます。(ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることとなります。)
斜線制限	それぞれの敷地が属する区域の制限を受けます。(ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることとなります。)
防火地域	建築物がかかる区域のうち厳しいほうの制限を受けます。防火壁で区画する場合は除きます。
準防火地域	建築物がかかる区域のうち厳しいほうの制限を受けます。防火壁で区画する場合は除きます。
建築基準法第22条区域	それぞれの対象区域に建築物があるとみなし、それぞれの区域の制限を受けます。
日影規制	それぞれの対象区域に建築物があるとみなし、それぞれの区域の制限を受けます。

■用途地域による建築物の用途制限の概要 (すべての制限について掲載したものではありません)

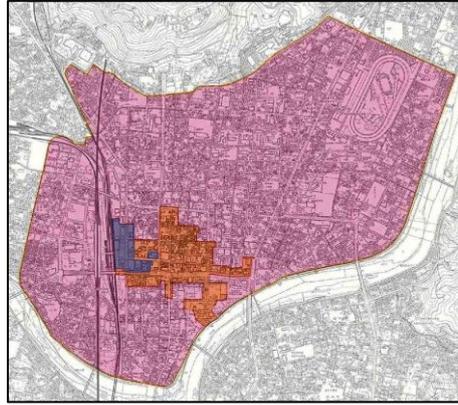
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり															
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住居部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住居部分の用途制限あり	
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	
	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								○	○	注	○			
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	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					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲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、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						●	●	○	○	注	○	●	●10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等、ゲームセンター						●	●	○	○	注	○	●	●10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	○	○	○	注	○		▲客席200㎡未満、10,000㎡以下	
	展示場				△	▲	●	●	○	○	注	○	●	△1,500㎡以下(2階以下) ▲3,000㎡以下 ●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	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、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	
工場 倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下(2階以下)	
	建築物附属自動車車庫	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	
	①、②、③建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の制限	一団地の敷地内については、別に制限あり													
	蓄舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店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のある工場											○	○		
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり、作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	○	○	○	○	○	
	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 中心市街地の賑わいや活性化を促し、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限し、市全体として均衡のとれた都市構造の実現を図るため、市内すべての準工業地域を特別用途地区(大規模集客施設制限地区)に指定しています。「大規模集客施設制限地区」は、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、その他これらに類する用途等に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは、原則、建築できません。

■防火地域・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発生や延焼の危険から守るために定めるもので、一定以上のものについて、耐火建築物又は準耐火建築物あるいは防火構造にするなど、防火上の観点から規制を行っています。
 法第22条区域は、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る目的で、屋根を不燃材で葺くなどの措置をする必要のある区域です。都市計画区域全域（防火地域・準防火地域を除く。）を指定しています。

種別	面積（約 ha）
防火地域	37.60
準防火地域	507.30
建築基準法第22条区域	県北都市計画区域のうち、防火、準防火地域を除いた区域 除外地域：上名倉及び庄野の一部（福島市民家園）



高度利用地区	■
防火地域	■
準防火地域	■

■高度利用地区・特別用途地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定めるものです。
 特別用途地区は、用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便の増進または環境の保護などを行うために定められます。
 地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例により、基本となる用途地域の制限の強化または緩和が行われます。

種別	名称	位置、指定地区	容積率の限度（％）		建蔽率の限度（％）		面積（約 ha）
			最高	最低	最高	最低	
高度利用地区	-	栄町	700	200	80	200	2.6
		栄町・置賜町・陣場町	600	200	80	200	3.6
		栄町・置賜町	650	200	70	200	0.9
特別用途地区	大規模集客施設制限地区 （床面積 10,000㎡を超える店舗、映画館、飲食店、遊技場、展示場等）	21地区 （準工業地域）	-	-	-	-	366.0

種別	概要	指定地区	建築物条件				
			用途	建蔽率（％）	容積率（％）	高さ（m）	延床面積（㎡）
都市計画法第34条第11号区域指定	市街化調整区域における開発許可基準の一部緩和	13地区	住宅（共同住宅、長屋は除く）	70	200	10m以下	280㎡以内

■風致地区

風致地区は、都市における良好な自然景観を維持することで、都市全体の環境保全を図るため定めるものです。

種別	名称	面積（約 ha）	建蔽率（％）	外壁の後退距離（m）		建築物の高さの最高限度（m）
				道路に接する部分	その他	
第一種風致地区	信夫山	164.0	20	3.0	1.5	8
	阿武隈川	62.0				
	摺上川	49.0				
	館山	16.0				
第二種風致地区	-	-	30	2.0	1.0	12
第三種風致地区	信夫山	46.0	40	3.0	1.0	15
	阿武隈川	611.0				
	摺上川	6.0				
	館山	-				

種別（約 ha）	
宅地造成工事規制区域	
飯坂地区	4.9
信夫山地区	242.0
渡利地区	165.0
清水町地区	752.0

種別（約 ha）	
急傾斜地崩壊危険区域	
春日町	2.83
飯坂町中野字山岸	0.63

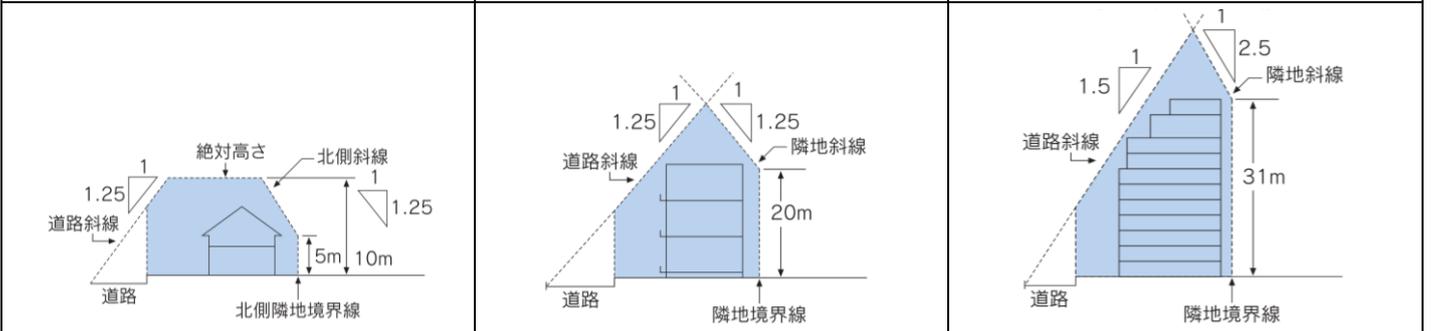
■地区計画・建築協定

それぞれの地区の特性を生かしたきめ細やかなまちづくりの手法として地区計画制度や建築協定制度があります。
 本市では、地区計画16地区、建築協定3地区のほか、再開発等促進区1地区を指定しています。

種別	地区	区域	名称
地区計画	16地区	市街化区域	福島駅西口駅前、蓬萊西部、大森、上名倉・荒井、松川、福島北、福島西、
		市街化調整区域	大笹生、飯坂町平野、仁井田、八島田、南沢又、仁井田下川原、笹谷、岡部根深、岡部前田
建築協定	3地区	市街化区域	美郷ガーデンシティ、語らいの街“方木田”、コモンライフ丸子
再開発等促進区	1地区	市街化区域	福島駅周辺

■主な高さ制限（すべての制限について掲載したものではありません）

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	商業地域
-	第一種住居地域	準工業地域
-	第二種住居地域	工業地域
-	準住居地域	工業専用地域
-	市街化調整区域（容積率200% 隣地斜線のみ）	市街化調整区域



表紙の県北都市計画図（福島）総括図は、令和3年4月現在のものです。