

建築基準法等改正に伴う地区計画の変更について

1 背景と趣旨

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)が平成 29 年 6 月 14 日に公布され、都市計画法及び建築基準法が改正された。(施行：平成 30 年 4 月 1 日)

地区計画では、建築基準法別表第二等の規定を用いて用途規制内容を定めているものがあることから、今回の法改正に合わせて地区計画の変更を行う。

2 建築基準法等の改正内容

(1) 田園住居地域関係

都市計画法において、農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境の保護を目的とした「田園住居地域」が新たに創設され、用途地域の種類が 12 種類から 13 種類になった。

建築基準法では田園住居地域内における建築物の用途規制が新たに追加され、下表のとおり近隣商業地域以降の用途制限に関して条項ずれが生じた。

用途地域等	用途地域内における建築規制					
	建築基準法 第 48 条		建築基準法 別表第二		建築基準法施行令	
	新	旧	新	旧	新	旧
第一種低層住居専用地域	1 項	1 項	(い) 項	(い) 項	—	—
第二種低層住居専用地域	2 項	2 項	(ろ) 項	(ろ) 項	—	—
第一種中高層住居専用地域	3 項	3 項	(は) 項	(は) 項	—	—
第二種中高層住居専用地域	4 項	4 項	(に) 項	(に) 項	—	—
第一種住居地域	5 項	5 項	(ほ) 項	(ほ) 項	—	—
第二種住居地域	6 項	6 項	(へ) 項	(へ) 項	—	—
準住居地域	7 項	7 項	(と) 項	(と) 項	—	—
田園住居地域	8 項	—	(ち) 項	—	第 130 条の 9 の 3、4	—
近隣商業地域	9 項	8 項	(り) 項	(ち) 項	第 130 条の 9 の 5	第 130 条の 9 の 3
商業地域	10 項	9 項	(ぬ) 項	(り) 項	第 130 条の 9 の 6	第 130 条の 9 の 4
準工業地域	11 項	10 項	(る) 項	(ぬ) 項	第 130 条の 9 の 5、7、8	第 130 条の 9 の 3、5、6
工業地域	12 項	11 項	(を) 項	(る) 項	—	—
工業専用地域	13 項	12 項	(わ) 項	(を) 項	—	—
用途地域の指定の無い区域	14 項	13 項	(か) 項	(わ) 項	—	—

(2) 建蔽率関係

都市計画法及び建築基準法において、「建ぺい率」を「建蔽率」とする等の字句修正が行われた。

3 「印西都市計画地区計画」の変更及び「印西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正

建築基準法別表第二の「(ち) 項 (近隣商業地域)」以降を引用している以下の地区計画について、条項ずれに対しての整理を行う。

地区計画名
タウンセンター地区
鹿黒南業務施設地区
泉野地区
内野・原山近隣センター地区
印西牧の原西地区
牧の台地区
松崎地区
いには野業務施設地区
みどり台・つくりや台地区
高花一丁目地区