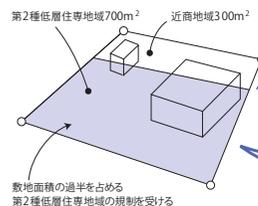


■ 13の用途地域と主な建築制限

地区地域の種別	設定目的と対象地域	形態制限					主な用途制限										
		外壁の後退距離	絶対高さ制限	道路斜線制限勾配	立ち上がり/勾配	隣地斜線制限	北側斜線制限	立ち上がり/勾配	住宅、共同住宅	寄宿舍、下宿	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	保育所、診療所	一般の公衆浴場	事務所兼用住宅	一般の事務所	店舗兼用住宅	食店等
住専系地域	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	1m、1.5m	10m、12m	1.25	-	5m/1.25	○	○	○	○	△	×	×	△	×	×
	第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域	-	-	1.25、1.5	20m/1.25 31m/2.5	○	○	○	○	△	×	×	△	△	△	
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	-	-	1.25、1.5	20m/1.25 31m/2.5	○	○	○	○	△	×	×	△	△	△	
	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	-	-	1.25、1.5	20m/1.25 31m/2.5	○	○	○	○	△	○	○	△	△	△	
住居系地域	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域	-	-	1.25、1.5	20m/1.25 31m/2.5	-	○	○	○	○	○	△	△	○	△	
	第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域	-	-	1.25、1.5	20m/1.25 31m/2.5	-	○	○	○	○	○	○	○	○	△	
	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	-	-	1.25、1.5	20m/1.25 31m/2.5	-	○	○	○	○	○	○	○	○	△	
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	1m、1.5m	10m、12m	1.25	-	5m/1.25	○	○	○	○	△	×	×	△	△	
商業系地域	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	-	-	1.5	31m/2.5 通称特	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	-	-	1.5	31m/2.5 通称特	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工業系地域	準工業地域	主として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定める地域	-	-	1.5	31m/2.5 通称特	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域	-	-	1.5	31m/2.5 通称特	-	○	○	○	○	○	○	○	○	△	
	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域	-	-	1.5	31m/2.5 通称特	-	×	×	○	×	×	○	×	△		



敷地が2以上の地域にまたがる場合には過半以上の属する区域の規制を受ける。

敷地が3以上の地域にまたがる場合で、敷地の過半を占める地域がない場合は、法の趣旨に照らして判断される。

○…建てられるもの  
△…建てられるが床面積や階数が制限されているもの  
×…建てられないもの

# 用途地域

## Point

- 1 用途地域には、第一種低層住居専用地域、近隣商業地域、準工業地域など、13種類ある
- 2 住宅は工業専用地域では建築不可
- 3 敷地が2以上の地域にまたがる場合には、過半以上の属する区域の規制を受ける

### 用途地域とは

用途地域とは、都市の環境保全や利便の増進のために、地域における建物の用途・容積・形態について制限を定める地域である。用途地域は住居系、商業系、工業系に大別され、第一種低層住居専用地域、近隣商業地域、準工業地域など、全部で13種類に分類されている(図表)。

用途地域を定めることにより、それぞれの地域にふさわしい建築物の用途を誘導し、無秩序な混在による環境の悪化を防ぐ役割を果たしている。

### 用途地域による規制

図表に示すとおり、用途地域ごとに形態制限と用途制限が定められている。たとえば、第一種低層住居専用地域は、良好な住居環境を保護するために定められた地域であることから、外壁の後退距離、絶対高さ制限、道路斜

線制限、北側斜線制限など、最も厳しい規制がかけられている。一方、商業系地域や工業系地域の場合には、住居系地域のような厳しい規制はない。

次に、用途制限についてみてみると、住宅や寄宿舍、老人ホームなどは、工業専用地域では建築できないが、その他の地域では建築可能となっている。また、住居専用地域では、原則として一般の事務所は建築できず、店舗・飲食店等についても床面積や階数の制限がある等、建築可能な建物が限定されている。

なお、計画敷地が2以上の地域にまたがる場合には、過半以上の属する区域の規制を受けることになる。たとえば、1千㎡の敷地のうち700㎡が第一種中高層住居専用地域、300㎡が近隣商業地域の敷地の場合には、第二種中高層住居専用地域の規制を受けるため、一般の事務所は建築できないことになる。