

## 「法律・建築基準」 ～用途地域～

### 近隣商業地域【きんりんしょうぎょうちいき】

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。商業系の地域で「近商地域」と略されます。近隣の住宅地の住民に日用品などの販売を行うことを主な目的にした商業施設、そのほかの業務の利便を増すために定められた地域で、マンション、商業・オフィスビルなどが混在しています。客席部分が 200 平方メートル未満の小劇場、作業場の床面積の合計が 300 平方メートル以内の自動車修理工場、小規模な危険物の貯蔵施設も建築できる。風俗営業店は不可です。

### 工業専用地域【こうぎょうせんようちいき】

都市計画法で決められた工業系の用途地域のひとつです。工業の利便を図るために定めた専用地域。マンション、一戸建て、寮・社宅を問わず住宅の建築が一切禁止されている唯一の用途地域。飲食店や店舗などの商業施設も規模にかかわらずほとんど建築できません。娯楽施設もカラオケボックスなどを除いて不可です。大規模な工場が集積しているエリアで、臨海部や内陸の工業団地などに固まっています。住宅建築や土地活用の対象にはなりません。

### 工業地域【こうぎょうちいき】

都市計画法で決められた工業系の用途地域のひとつです。主に工業の利便を図るために定めた地域。危険性や環境悪化のおそれ大きい工場も建築できます。パチンコ屋、カラオケボックスなど小規模な娯楽施設は OK ですが、ホテル、キャバレー、劇場などの施設は建築不可。住宅の建築は禁止されていないが学校や病院などは建てられません。住環境としてはあまり良くありません。工場労働者の寮・社宅などが中心で、一般的な住宅供給は少ないといえます。

### 準工業地域【じゅんこうぎょうちいき】

都市計画法で決められた工業系の用途地域のひとつです。火災や公害発生など、危険や環境悪化のおそれの少ない工業の利便を図る地域。省略して「準工」といいます。住宅や学校、病院その他生活利便施設も建築できます。準工エリアの工場跡地に比較的規模の大きなマンションが建つことも少なくありません。可燃性ガスの製造や危険物の貯蔵施設は建築できますので、住宅地として考える場合は、周辺環境や工場の種類などをよくチェックすることが大切です。

### 準住居地域【じゅんじゅうきょちいき】

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。大きく分けると住居系の地域ですが、主に道路沿いに指定したエリアで、自動車車庫や 150 平方メートル以内の自動車修理工場などの自動車関連施設との調和を図ることを目指しています。パーキング付ファミリーレストランや大型物販店、ショールームなど、いわゆるロードサイドビジネスが展開するイメージ。また、客席部分の床面積の合計が 200 平方メートル未満の小劇場やミニシアターも建築できます。

### 商業地域【しょうぎょうちいき】

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。大きく分けると住居系の地域だが、主に道路沿いに指定したエリアで、自動車車庫や 150 平方メートル以内の自動車修理工場などの自動車関連施設との調和を図ることを目指しています。パーキング付ファミリーレストランや大型物販店、ショールームなど、いわゆるロードサイドビジネスが展開するイメージ。また、客席部分の床面積の合計が 200 平方メートル未満の小劇場やミニシアターも建築できます。

### 第一種住居地域【だいいっしゅじゅうきょちいき】

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。大規模な店舗やオフィスビルなどの建築を制限する住居系の地域。床面積が 3000 平方メートル以下なら、階数にかかわらず飲食店や店舗、事務所などが建築できる。ボーリング場やゴルフ練習場、ホテル、旅館なども可。税務署、郵便局、警察署、消防署などは建物の規模に関係なく建築可能です。また、マージャン店、パチンコ店、カラオケボックスなどの遊戯施設は規模にかかわらず建築できません。

### 第一種中高層住居専用地域【だいいっしゅちゅうこうそうじゅうきょせんようちいき】

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。中高層住宅のための良好な住環境を保護するための住居系の地域。低層住居専用地域のような絶対高さ制限がないので、容積率に応じて 4 階建て以上の中高層マンションなどが建築できます。飲食店や店舗は 2 階建て以下で床面積 500 平方メートル以内なら OK。大学や病院、2 階以下で床面積 300 平方メートル以内の独立車庫も建築可能。ゴルフ練習場・パチンコ店などの遊戯施設、ホテルなどの宿泊施設は不可。

### **第一種低層住居専用地域【だいいっしゅていそうじゅうきょせんようちいき】**

都市計画法で決められた用途地域のひとつで、2～3 階建て以下の低層住宅のための良好な住環境を保護するための住居系の地域です。一戸建ての住環境としてはもっとも優れています。住宅以外に建てられるのは、高校以下の学校、図書館、銭湯、診療所、老人ホーム、保育所などです。併用住宅の場合は、住居部分が全体の 2 分の 1 以上で、店舗等の広さが 50 平方メートル以内に限られます。建物の高さを 10m または 12m 以下に抑える絶対高さ制限があります。

### **第二種住居地域【だいにしゅじゅうきょちいき】**

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。住居系の地域ですが、大規模な飲食店、店舗、事務所などの建築も可能。階数や床面積の制限はありません。カラオケボックス、パチンコ店などの遊戯施設、畜舎、自動車教習所も建てられる。作業場が 50 平方メートル以下なら、小規模な食品製造業に加えて、危険性や環境悪化のおそれが少ない工場も建築可能です。ただし、劇場や映画館、キャバレー、ダンスホール、営業用倉庫など建築できないものもあります。

### **第二種中高層住居専用地域【だいにしゅちゅうこうそうじゅうきょせんようちいき】**

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。主に中高層住宅のための良好な住環境を保護するための住居系の地域。建築できる建物の種類は第 1 種中高層住居専用地域と同様。ただ、飲食店や店舗の床面積が第 1 種中高層住居専用地域の 500 平方メートル以内から 1500 平方メートル以内に拡大しています。また、2 階建て以内なら専用の事務所ビルも建築可能。パン、米、豆腐、菓子などの食品製造業で、作業場の床面積が 50 平方メートル以内の工場も建てられます。

### **第二種低層住居専用地域【だいにしゅていそうじゅうきょせんようちいき】**

都市計画法で決められた用途地域のひとつです。主に低層住宅のための良好な住環境を保護するための住居系の地域。建築できる建物の種類や高さ制限は第 1 種低層住居専用地域とほぼ同じです。唯一の違いは小規模な飲食店や店舗などの建築が可能なこと。具体的には 2 階以下で床面積が 150 平方メートル以内で、日用品の販売店、食堂、学習塾そのほかの各種サービス業を営む店舗。パン・豆腐など自家製造販売の場合は、作業場の面積が 50 平方メートル以内となります。

### 用途地域【ようちいき】

住宅地に望ましい環境づくりや、商工業に適した地域づくりなど、それぞれの地域にふさわしい発展を促すため、都市計画法に基づいて定められています。地域区分には大きく分けて「住居系」「商業系」「工業系」の3つがあり、そのなかでさらに細かく分けられ、全部で12種類あります。各区分によって、建てられるものと建てられないもの、その規模の制限がくわしく規定されます。住宅が建てられないのは「工業専用地域」のみです。