

4-2 用途地域の指定

用途地域・地区／建築物の用途制限

1. 用途地域について

都市は、人や建築物の大きな集まりです。その中でいろいろな用途や形態の建築物が無秩序、無計画に建築されると、環境が悪化するばかりでなく、都市としての機能は低下し、住みにくく災害にも弱くなってしまいます。そのようにならないように、都市全体の利用を計画的に定めたものが都市計画の地域地区の一つである用途地域・地区です。

その地域地区の分類により、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さなどを制限しています。これらは、建築を計画する際の大切な目安となりますので、事前に正確に調べてください。

2. 用途地域の種類と目的

昭和43年、戦後の高度経済成長に伴い、人口や産業が大都市に集中したことによる混乱に対応するため「新都市計画法」が制定されました。その際に、用途地域が4種類から8種類へ改められ、平成4年には8種類から12種類に細分化しました。

その後、平成29年5月に「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布され、これに関連し、平成30年4月1日には都市計画法に「田園住居地域」が追加され、用途地域の種類が13種類になりました。

用途地域の種類（都市計画法第9条／建築基準法第48条）

	用途地域の種類	略 称	目 的
住居系	第一種低層住居専用地域	一 低	良好な住環境を保護する低層住宅地
	第二種低層住居専用地域	二 低	小規模な店舗などの立地も認める低層住宅地
	第一種中高層住居専用地域	一中高	良好な住環境を保護する中高層住宅地
	第二種中高層住居専用地域	二中高	必要な利便施設を認める中高層住宅地
	第一種住居地域	一 住	大規模な事務所店舗などは制限する住宅地
	第二種住居地域	二 住	大規模な事務所店舗なども認められる住宅地
	準住居地域	準 住	幹線道路沿道で業務の利便と調和した住宅地
	田園住居地域	田 住	農地と調和した低層住宅地
商業系	近隣商業地域	近 商	近隣住民のための店舗などの利便増進地域
	商業地域	商 業	主に商業などの業務の利便を増進する地域
工業系	準工業地域	準 工	環境悪化のおそれのない工業の利便増進地域
	工業地域	工 業	主に工業の利便を増進する地域
	工業専用地域	工 専	工業の利便を増進する専用地域

※ 世田谷区内では、田園住居地域、工業地域、工業専用地域の指定はありません。

3. その他の主な地域地区

その他の地域地区の種類		目 的	参考頁
特別用途地区	第一種文教地区	教育、文化施設の環境を維持保全する地区。規制の内容によって、第一種と第二種に分かれる	96ページ
	第二種文教地区		
	特別工業地区	環境悪化をもたらさない中小工業の利便を図る地区	96ページ
高度地区		市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため建築物の高さの限度を定める地区	27ページ
高度利用地区		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とを図るため、容積率及び建ぺい率の限度、建築面積の限度、壁面の位置の制限を定める地区	
防火地域及び準防火地域		防火性能の高い建築物の建築を促進することにより火災の危険を防除するために定める地域	23ページ
風致地区		都市の風致（自然・景観）を維持するため定める地区	87ページ

**世田谷区内の都市計画情報(用途地域・建ぺい率・容積率等)が世田谷区ホームページ(せたがやiMap)で確認できます。
また、一覧表を表示・印刷することができます。
HP検索欄からページ番号(ページID) 3675 を入力ください**

担当	用途地域について 都市整備政策部 都市計画課 都市計画担当 電話番号 03-6432-7148 ファクシミリ 03-6432-7982 各総合支所 街づくり課 街づくり担当 (連絡先は114ページをご覧ください)
	用途制限について 都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985

4. 用途地域別建物用途制限一覧表

分 類	 建てられる用途	 建てられない用途
居 住	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	
文 教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校 図書館等 大学、高等専門学校、専修学校等	
宗 教	神社、寺院、教会等	
医 療 福 祉	老人ホーム、福祉ホーム等 保育所等、公衆浴場、診療所 老人福祉センター、児童厚生施設等 病院	
レジャー施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・バッティング練習場等	
商 業	2 階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等 2 階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以内の一定の店舗、飲食店等 上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 (兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設 上記以外の事務所等(兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可) ホテル、旅館 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 カラオケボックス等 2 階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫 倉庫業を営む倉庫、3 階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の付属車庫等を除く) 客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ 客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設 キャバレー、ダンスホール、料理店等 個室付浴場業に係る公衆浴場等	
工 場	兼用住宅で、作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等 作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等 作業場の床面積50㎡以内のパン屋、米屋等の食品製造業 作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの 作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場 作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの 日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場 作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設 〃 少ない施設 〃 やや多い施設 〃 多い施設	
その他	巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便業務、電話局 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 倉庫業を営まない倉庫	

- (1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。
(2) については、当該用途に供する部分が2 階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
(3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

注意：建築基準法の「別表第二」の概要を示すもので、すべての制限について記載したものではありません。

[illegible]

担当

都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当

電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985

5. 敷地が異なる用途地域・地区にまたがるとき

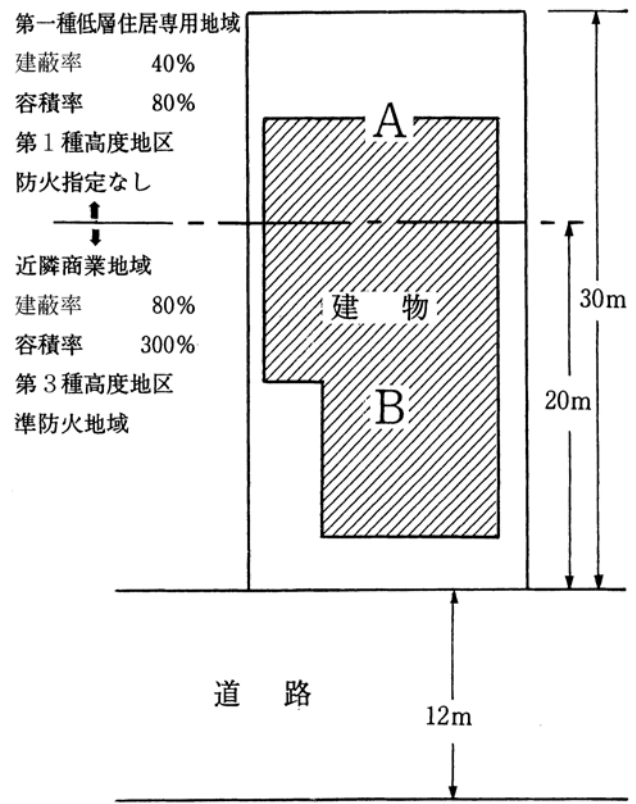
一つの敷地が、2以上の用途地域・地区にまたがっている場合の制限は、次のようになっています。

- 用途制限は、その敷地の過半を占める用途地域の制限が、適用されます。
- 建築物の各部分の高さは、それぞれの地域・地区ごとに適用されます。高度地区もそれぞれの指定された高度地区の制限を受けます。つまり一つの敷地内の建築物であっても、各部分で異なった制限を受けます。
- 防火上の制限は、対象の建物がそれぞれの地域にわたる場合は厳しいほうの制限を下表のように受けます。ただし、防火壁で区画する場合は、それぞれの制限が適用されます。

例	適用
無指定＋準防火	準防火
無指定＋防火	防火
準防火＋防火	防火

- 建蔽率・容積率の制限は、それぞれの割合について、各敷地面積で加重平均した数値がその敷地の制限として適用されます。
- 日影規制については、36ページをご覧ください。

(例)



(上図の場合は)

- 敷地面積はA部分よりB部分が広いので、B部分の用途制限が適用されます。
- A部分は第1種高度地区、B部分は第3種高度地区制限が適用されます。
- 建築物全体に、準防火地域の制限が適用されます。

- 建蔽率の計算方法
$$\frac{A \text{ 部分敷地面積} \times 0.4 + B \text{ 部分敷地面積} \times 0.8}{A \text{ 部分敷地面積} + B \text{ 部分敷地面積}} \times 100\%$$

- 容積率の計算方法
$$\frac{A \text{ 部分敷地面積} \times 0.8 + B \text{ 部分敷地面積} \times 3.0}{A \text{ 部分敷地面積} + B \text{ 部分敷地面積}} \times 100\%$$

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---