

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 7 回

用途地域

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 用途地域とは
3. 住居系用途地域（8 種）
4. 商業系・工業系用途地域（5 種）
5. 実務での落とし穴
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 13 種類の用途地域を分類ごとに説明できる
- 用途地域ごとの建築可能な建物・規模の違いを把握する
- 用途地域が営業・重要事項説明に与える影響を理解する

2. 用途地域とは

都市計画法に基づき、地域ごとに建築できる建物の用途・規模を規制する制度です。全 13 種類あり、住居系 8 種・商業系 2 種・工業系 3 種に大別されます。

3. 住居系用途地域（8 種）

用途地域	概要
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域。高さ制限（10m または 12m）あり
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域。小規模店舗（150 m ² 以下）が可能
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院・大学・500 m ² 以下の店舗等が可能
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域。1500 m ² 以下の店舗・事務所等が可能
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3000 m ² 以下の店舗・事務所・ホテル等が可能
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域。カラオケボックス等も可能
準住居地域	道路沿道の業務利便と住居環境の調和を図る地域。自動車関連施設等が可能
田園住居地域	農業と調和した低層住宅地の環境を守る地域。2018 年新設

4. 商業系・工業系用途地域（5 種）

用途地域	概要
近隣商業地域	近隣住民への日用品供給を目的とする商業地域。住宅・工場も混在可能
商業地域	銀行・映画館・飲食店等が集積する地域。容積率が高く、風俗営業も一部可能
準工業地域	軽工業の利便を図る地域。危険性・環境悪化の恐れが少ない工場が対象
工業地域	工業の利便を増進するための地域。住宅も建築可能だが、学校・病院等は不可
工業専用地域	工業専用の地域。住宅・店舗・学校・病院は一切建築不可

工業専用地域は住宅が一切建てられません。中古物件の売買・競売案件で用途地域を見落とすと、居住目的の融資審査で問題になるため要注意です。

5. 実務での落とし穴

- 第一種低層住居専用地域は高さ制限（10m/12m）があり、3 階建てが建てられないケースがある
- 工業地域・準工業地域は住宅も建築可能だが、周辺環境（騒音・振動）を事前に説明しないとトラブルになりやすい
- 用途地域は市区町村の都市計画図で確認できるが、地域の境界線上にまたがる敷地（2 つの用途地域にまたがる「またがり敷地」）は按分計算が必要

またがり敷地の建ぺい率・容積率は、それぞれの用途地域の制限値に、敷地面積の按分比率を掛けて合算します。役所調査の際は必ず「またがりの有無」を確認してください。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 都市計画図で用途地域・指定建ぺい率・容積率を確認したか
- ☐ 高度地区・高さ制限の有無（第一種・第二種低層住居専用地域は特に注意）
- ☐ 2 つの用途地域にまたがる敷地でないか

□ 予定している用途（店舗・事務所併用等）が、その用途地域で建築可能か

7. お客様への説明トーク集

トーク例：用途地域について聞かれたとき

「この土地は第一種低層住居専用地域で、閑静な住宅街として守られているエリアです。ただし高さ制限があるため、3 階建てのご希望がある場合は事前確認が必要です。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 用途地域はどこで確認できますか？

A. 市区町村の都市計画課の窓口やウェブサイトの都市計画図で確認できます。多くの自治体でオンライン地図サービスも提供されています。

Q. 用途地域は変更されることがありますか？

A. 都市計画の見直しにより変更されることがあります。数十年単位の話ですが、既存不適格の原因になることもあるため、古い建物では建築時の用途地域も参考情報として確認すると良いです。

Q. 工業地域に住宅を建てても大丈夫ですか？

A. 建築自体は可能ですが、周辺に工場があることによる騒音・振動・臭気等のリスクを重要事項説明でしっかり伝える必要があります。

9. ケーススタディ

ケース：高さ制限を見落として設計変更

状況：第一種低層住居専用地域で 3 階建てのプランを提案していたが、高度地区による高さ制限（10m）に抵触することが判明し、設計変更が必要になった。

原因：用途地域は確認していたが、高度地区の指定（高さ制限）まで確認していなかった。

教訓：用途地域と高度地区は別々の指定であるため、都市計画図で両方を必ず確認する。

10. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 住居系用途地域はいくつあるか。 ①5 種 ②8 種 ③10 種

問 2. 住宅が一切建てられない用途地域はどれか。 ①工業地域 ②工業専用地域 ③準工業地域

問 3. 2018 年に新設された用途地域はどれか。 ①田園住居地域 ②準住居地域 ③近隣商業地域

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝①

12. 今日のまとめ

- 用途地域は全 13 種類、住居系 8 種・商業系 2 種・工業系 3 種に分かれる
- 工業専用地域は住宅建築が一切不可
- 第一種・第二種低層住居専用地域は高さ制限があり、階数計画に影響する
- またがり敷地は按分計算が必要

次回予告：第 8 回「防火地域・準防火地域」－ 建物の構造制限と設計コストへの影響を扱います。