

資料 5 特別用途地区・特定用途制限地域

1. 特別用途地区の用途制限

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区です（都市計画法第9条第13項）。

特別用途地区内では、建築物の制限又は禁止に関して必要な規定が、地方公共団体の条例で定められます。（建築基準法第49条第1項）

また、特別用途地区内では、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で用途地域内での建築の制限を緩和することができます（建築基準法第49条第2項）。

特別用途地区の例

種 類	目 的 ・ 特 徴
1. 特別工業地区	工業・工業専用・準工業地域内の業種を制限する「公害防止型」と、準工業・商業・住居系の用途地域内の制限を緩和する「地場産業保護型」の2タイプがあります。東京都の第1種及び第2種特別工業地区は前者の、また、埼玉県川口市の特別工業地区は後者の例です。
2. 文教地区	教育、研究、文化活動のための環境の維持向上を図るため、学校や研究機関、文化施設などが集中する地域に指定され、風俗営業や映画館・ホテル等が禁止されます。
3. 小売店舗地区	近隣住民に日用品を供給する店舗が集まっている地区で、特に専門店舗の保護又は育成を図るため、風俗営業やホテル・デパート等が規制されます。
4. 事務所地区	商業地のうち官公庁、企業の事務所等の集中立地を保護育成する地区です。
5. 厚生地区	病院・診療所等の医療機関、保育所・母子寮等の社会福祉施設等の環境を保護するための地区です。
6. 娯楽・レクリエーション地区	商業地域の内、劇場、映画館、バー・キャバレー等が集中する盛り場に指定する「歓楽街型」と、主に住宅地周辺のボーリング場・スケート場等の遊技場を対象とする「レクリエーション施設型」などがあり、それぞれの目的に沿って「用途地域」の規制が緩和又は強化されます。
7. 観光地区	温泉地・景勝地など観光地の観光施設の維持・整備を図るための地区です。
8. 特別業務地区	商業地の内、特に卸売店舗を中心とした卸売業務機能の高い地区に指定される「卸売業務型」、主に準工業地域のトラックターミナル・倉庫などの流通関連施設向けの「ターミナル・倉庫型」及び幹線道路沿いの自動車修理工場・ガソリンスタンド等のための「沿道サービス型」があります。
9. 中高層住居専用地区	大都市の都心部の夜間人口の過疎化対策の一環として、一定地域のビルの中高層階の用途を住宅に限定し、住民の増加・定住化を図るための地区です。
10. 商業専用地区	横浜の「みなとみらい21」や千葉の「幕張メッセ」などの、店舗・事務所等が集中する市街地でその他の用途を規制し、大規模ショッピングセンターや業務ビルの集約的な立地を保護・育成するための地区です。
11. 研究開発地区	製品開発の研究のための試作品の製造を主たる目的とする工場、研究所その他の研究開発施設の集積を図り、これらの施設に係る環境の保護及び利便の増進を図る。

以上のほかにも、地方公共団体が独自に定めている地区があります。

2. 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の建築物等の用途の制限を定める地域です（都市計画法第9条第14項）。

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、都市計画に即して地方公共団体の条例で定められます。
（建築基準法第49条の2）

3. 用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限

用途地域、特別用途地区又は特定用途制限地域内においては、地方公共団体の条例により、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する必要な制限が定められます（建築基準法第50条）。