

用途地域

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

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です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の保護を主とする地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。

第二種住居地域



主に住居の保護を主とする地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の保護を主とする地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住居が日用品の買物などを主とするための地域です。住宅や店舗のほかは小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられます。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

●特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

引用：国土交通省

第一種低層住居専用地域



専為保護低層住宅之良好居住環境而劃定。建築物高度原則限制為10公尺或12公尺以下。除兼作住宅之小型店舗（面寬、面積受嚴格限制）外，原則上禁止任何獨立商業設施管制進駐。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學等

第二種低層住居専用地域



主體同上，惟適度放寬土地分區管制。允許設置總樓地板面積在150平方公尺以下、且樓層數在2層以下之獨立零售業商店、餐飲店（如便利商店），以兼顧低密度住宅區之日常生活便利性。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學等

第一種中高層住居専用地域



專為保護中高層住宅之良好居住環境而劃定。容許中高層集合住宅（公寓、大樓）進駐，並允許設立一定規模以下之學校、醫院、中型附屬商業設施（500平方公尺以內）。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/500平方公尺以下店舖/車庫/大學等

第二種中高層住居専用地域



主體同上，惟引進較大程度之日常服務性商業設施。允許設置總樓地板面積在1,500平方公尺以下之中大型超級市場、獨立辦公廳舍（商辦）等商業使用。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/1500平方公尺以下、2層樓以內的店舖/車庫/大學/事務所等

第一種住居地域



旨在保護居住環境，同時容許相當程度之複合使用。允許設置總樓地板面積在3,000平方公尺以下之店舖、飲食店、旅館（飯店）及非污染性運動設施（如健身房）。為日本國土劃定面積最廣之住宅區類型。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/3,000平方公尺以下店舖/車庫/大學/事務所/飯店等

第二種住居地域



主體同上，惟土地使用強度進一步放寬。除保護居住環境外，亦容許引進部分中大型娛樂服務業，如保齡球館、室內電子遊藝場、KTV等設施。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/三樓以上一萬平方公尺以下商店/車庫/大學/事務所/飯店等

準住居地域



主要劃定於主要交通幹道兩側，旨在促進與道路交通運輸相符之商業便利，並與周邊住宅環境保持和諧。法定允許設置汽車展售中心、加油站、客房面積較大之大型旅館及地區型客貨運轉運設施。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/1萬平方公尺以下商店/車庫/大學/事務所/飯店/停車場/修車廠/200平方公尺以下電影院等

田園住居地域



日本近年新設之用途地域。目的在於維持農業生產環境與低層住宅之和諧共存。除低層住宅外，法定允許起造農產品直銷所、農業資材存放倉庫、農業體驗設施等與在地農業相關之建築物。

近隣商業地域



旨在提供周邊住宅區居民購買日常生活用品及服務之便利。此區原則上不設店舖面積上限，允許設立大賣場、傳統商店街等，但對於可能產生噪音、振動或環境滋擾之娛樂業仍有排除條款。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/大型商場及電影院/車庫/大學/事務所/飯店/停車場/修車廠等

商業地域



專為促進高度商業活動、辦公、金融及娛樂機能所劃定。通常位於大眾運輸導向發展之核心車站周邊或市中心。土地容積率給予最高法定額度，百貨公司、電影院、劇場、各類商業辦公大樓及特種行業（風俗營業）均得合法進駐。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/大型商場及電影院/車庫/大學/事務所/飯店/停車場/修車廠/風俗產業等

準工業地域



主要配置安全且無嚴重污染之輕工業、手工業、加工業廠房。本分區之土地使用兼容性極高，除排除具重度污染、危險性之工廠外，對住宅、商業設施、娛樂場所之進駐幾乎全無限制。

可建設：神社/寺院/教會/派出所/郵局/診所/幼兒園/公設浴場/住宅兼事務所/圖書館/中小學/大型商場及電影院/車庫/大學/事務所/飯店/停車場/修車廠/風俗產業/輕工場等

工業地域



專為重工業、化工、具有污染性或危險性之工廠機能所規劃。雖然法律上並未絕對禁止興建住宅、學校或醫院，但因環境管制基準（噪音、振動、空氣品質）係以工廠營運為優先，本區在實務上極不具備居住適宜性。不可建設：醫院/學校/飯店等

工業専用地域



專供工廠使用之絕對專用區。在全日本13種用途地域中，本區為唯一具有「絕對禁止興建住宅、學校、醫院及旅館」之強行法效果的分區。其立法宗旨係為避免住宅侵入導致工業生產機能受鄰損抗爭之干擾。

不可建設：住宅/醫院/學校/飯店/商場等

登記事項証明書(建物)-種類

不動産登記規則 113条

(建物の種類)
第113条 建物の種類は、建物の主な用途により、居宅、店舗、寄宿舍、共同住宅、事務所、旅館、料理店、工場、倉庫、車庫、発電所及び変電所に区分して定め、これらの区分に該当しない建物については、これに準じて定めるものとする。

2 建物の主な用途が二以上の場合には、当該二以上の用途により建物の種類を定めるものとする。

説明

第1項（単一用途）

建築物の「主要用途欄位」，一律看它實際拿來做什麼。
官方標準分類有12種：**住宅（透天）、店面、員工/學生宿舍、公寓大樓、辦公室、飯店/民宿、餐廳、工廠、倉庫、車庫、發電廠、變電所**。如果蓋了這12種以外的建築（例如：學校、醫院、神廟），地政登記官就要比照這個邏輯，依據實際用途直接命名登記。

第2項（多功能用途）

如果這棟建築物同時有兩種以上的主要用途，謄本上就必須把這幾種用途同時寫出來。例如台灣常見的「住商混合大樓」，在日本謄本上就會登記為 **店舗・居宅**。

不動産登記事務取扱手続準則 80条

(建物の種類の定め方)
第80条
1 規則第113条第1項に規定する建物の種類の区分に該当しない建物の種類は、その用途により、次のように区分して定めるものとし、なお、これにより難い場合には、建物の用途により適当に定めるものとする。
校舎、講堂、研究所、病院、診療所、集会所、公会堂、停車場、劇場、映画館、遊技場、競技場、野球場、競馬場、公衆浴場、火葬場、守衛所、茶室、温室、蚕室、物置、便所、鶏舎、酪農舎、給油所
2 建物の主たる用途が2以上の場合には、その種類を例えば「居宅・店舗」と表示するものとする。

説明

第1項（追加 25 種分類）

如果建築物的用途沒辦法歸類在最核心的 12 種（住宅、店面等）裡面，就要按照這條法律列出的 25 種特定用途來登記。
如果未來出現了這 25 種以外的新型態建物（例如：水族館、大型購物中心、防災中心），登記官可以直接根據它實際的用途來命名登記。

第2項（複合用途的寫法範例）

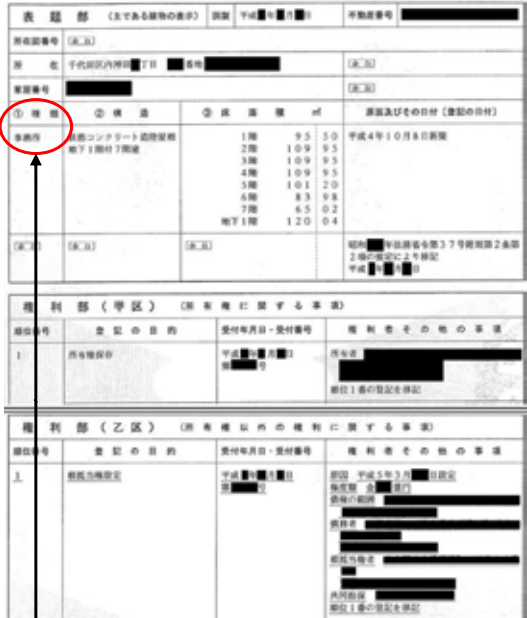
當一棟房子有兩種以上的主要功能時，謄本上要把這些種類並列出來。條文特別舉了一個標準範例：「**居宅・店舗**」（即台灣人熟知的住商混合、店面住宅）。

主要法定分類12種類

居宅	一般住宅 / 透天厝
共同住宅	公寓 / 大樓 / 集合住宅
店舗	店面 / 營業商鋪
事務所	辦公室 / 商辦
寄宿舍	學生宿舍 / 員工宿舍
旅館	飯店 / 旅館 / 民宿
料理店	餐廳 / 飲食店
工場	工廠 / 廠房
倉庫	大型倉庫 / 倉儲
車庫	車庫
発電所	發電廠
変電所	變電所

追加法定分類（25種類）

教育與研究設施	
校舎	學校教學大樓
講堂	大講堂 / 禮堂
研究所	研究所 / 實驗室
醫療與公衆福利	
病院	大型醫院 (20張床位以上)
診療所	診所 / 衛生所 (19張床位以下)
公衆浴場	公共澡堂 / 錢湯
火葬場	火葬場
娛樂、賽事與聚會場所	
集會所	社區活動中心 / 集會所
公會堂	市民會館 / 公會堂
劇場	劇院 / 演藝廳
映画館	電影院
遊技場	電子遊藝場 / 娛樂場
競技場	體育館 / 競技場
野球場	棒球場
競馬場	賽馬場
交通與民生服務	
停車場	車站大樓
給油所	加油站
農業與園藝設施	
温室	温室 / 花房
蚕室	蠶業養殖室
鶏舎	雞舍
酪農舎	酪農牛舍 / 牧場建物
日常附屬與雜項建物	
物置	個人或家用小儲藏室 / 物置 工坊
便所	獨立公共廁所
守衛所	警衛室 / 保全亭
茶室	獨立日式茶室



日本的登記簿謄本（登記事項証明書）
這個位置可以確認種類