

(2) 用途地域

ポイント2

敷地のある場所の用途地域によって、建てられる建築物の用途が決められています。

【特別工業地区内の建築物用途制限】

品川区では、準工業地域の一部に「特別工業地区」が指定されています。この地区は、地場産業の保護育成と公害の防止を図ることを目的として指定され、工場の業種や風俗営業を営む店舗が制限されます。

「品川区特別工業地区建築条例」

【文教地区内の建築物用途制限】

品川区では、旗の台1丁目周辺に指定されており、主として風俗営業の建築物が制限されています。

「東京都文京地区建築条例」

【臨港地区内の建築物用途制限】

品川区では、大井埠頭周辺に臨港地区（商港区、工業港区など）が指定されており、港湾関連施設以外の建築物の建築が制限されています。「東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例」

◆詳しくは→東京都港湾局港湾経営部経営課指導係 TEL 5320-5551

【敷地が異なる用途地域にまたがるとき】

ひとつの敷地が、2以上の用途地域にまたがっている場合、次のようになります。

- ① 用途地域：敷地の過半を占める用途地域の制限が適用されます。
- ② 斜線制限：道路斜線・隣地斜線・北側斜線は、敷地のそれぞれの部分に指定された制限を受けます。
(ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることになります。)
- ③ 防火上の制限：建築物が防火地域と準防火地域にまたがる場合は、建築物全体が防火地域の制限を受けます。ただし、防火壁で区画する場合は、それぞれの制限を適用します。

右図の例の場合

(1) 用途地域

敷地面積はAよりBのほうが広いので、Bの近隣商業地域が適用されます。

(2) 高度地区

A部分は第2種、B部分は第3種高度地区が適用されます。

(3) 防火上の制限

建築物全体に防火地域の制限を受けます。

(4) 建蔽率限度の計算方法
$$\frac{A部分の面積 \times 0.6 + B部分の面積 \times 0.8}{A部分の面積 + B部分の面積} \times 100\%$$

(5) 容積率限度の計算方法
$$\frac{A部分の面積 \times 2.0 + B部分の面積 \times 3.0}{A部分の面積 + B部分の面積} \times 100\%$$

