

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **1800** 記念

**特別講義**

**都市計画法・建築基準法  
「第一種・第二種  
低層住居専用地域」**



**謝  
恩**

**渋谷会**

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 1800 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は都市計画法の「第一種・第二種低層住居専用地域」についてお話しします。

毎年、都市計画法の用語については多くの質問を受けます。

その中で第一種・第二種低層住居専用地域については、建築基準法でも出題されるテーマであり、出題のポイントが一番多い用語です。

二つの法令で横断的に訊いてきますので、通常はタテの流れで学習しているものを、本講ではヨコの視点で理解していきます。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

## 都市計画法・建築基準法「第一種・第二種低層住居専用地域」

《ねらい》都計法・建基法の関連を横断的に理解し、暗記箇所を明確に

---

### ●第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

### ●第二種低層住居専用地域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

●用途規制

建築物の種類	第一種低層	第二種低層
寺院・教会・神社／巡查派出所・公衆電話所／診療所・公衆浴場・保育所	○	○
住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿／図書館・博物館・美術館／老人ホーム	○	○
幼稚園・小学校・中学校・高校	○	○
2階以下・150㎡以内の店舗・飲食店	×	○
2階以下・500㎡以内の店舗・飲食店	×	×
2階以下・300㎡以内の自動車車庫	×	×
病院／大学・高等専門学校・専修学校・各種学校	×	×
事務所	×	×
1,500㎡以内の店舗・飲食店	×	×
自動車教習所	×	×
50㎡以内の工場	×	×
3,000㎡以内の店舗・飲食店	×	×
ポーリング場・スケート場・水泳場	×	×
ホテル・旅館	×	×
カラオケボックス	×	×
マージャン屋・ぱちんこ屋	×	×
3階以上又は10,000㎡以内の店舗・飲食店	×	×
倉庫業を営む倉庫	×	×
3階以上又は300㎡超の自動車車庫	×	×
150㎡以内の自動車修理工場	×	×
150㎡以内の工場	×	×
200㎡未満の劇場・映画館等	×	×
200㎡以上の劇場・映画館等	×	×
10,000㎡超の店舗・飲食店	×	×
料理店・キャバレー	×	×
個室付浴場	×	×

○建築できる ×建築できない

## (問1)H19 用途規制

第二種低層住居専用地域に指定されている区域内の土地においては、美容院の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡である2階建ての美容院を建築することができない。

誤り

## (問2)H26 用途地域

都市計画区域については、区域内のすべての区域において、都市計画に、用途地域を定めるとともに、その他の地域地区で必要なものを定めるものとされている。

誤り

**市街化区域**については、少なくとも用途地域を定める。

**市街化調整区域**については、原則として用途地域を定めない。

**区域区分が定められていない都市計画区域**については、用途地域を定めることができる。

**準都市計画区域**については、用途地域を定めることができる。

**(問3)H24 第一種・第二種低層住居専用地域における建築物の高さの限度**

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、12m又は15mのうち、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

誤り 10m 又は 12m

**(問4)H18 高さ制限**

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物については、法第56条第1項第2号の規定による隣地斜線制限が適用される。

誤り

	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限
第一種低層住居専用地域	○	×	○
第二種低層住居専用地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
第一種中高層住居専用地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
第二種中高層住居専用地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
第一種住居地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
第二種住居地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
準住居地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
近隣商業地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
商業地域	○	○	×
準工業地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
工業地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
工業専用地域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)
用途地域の指定のない区域	○	○	○ (日影規制の適用区域は除く)

○適用される ×適用されない

### (問 5)H19 第一種・第二種低層住居専用地域における外壁の後退距離

第二種低層住居専用地域に指定されている区域内の土地においては、都市計画において建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度を2m 又は1.5m として定めることができる。

#### 誤り

第一種低層・第二種低層住居専用地域内について、都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合、その限度は、**1.5m 又は 1m**とする。

---

### (問 6)H24 建築物の敷地面積

用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は 200 m<sup>2</sup>を超えてはならない。

#### 正しい

## (問 7)H14 容積率・建ぺい率

用途地域のうち、第一種低層住居専用地域については、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画に少なくとも建築物の容積率、建ぺい率及び高さの限度を定めなければならない。

正しい

**容積率**は、すべての用途地域において、都市計画で定めなければならない。

**建ぺい率**は、商業地域以外の用途地域において、都市計画で定めなければならない

---

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

★宅建通信講座★

●「平成 29 年版 宅建基本問題演習講座」  
——佐伯竜講師——全 34 回 36 時間 27 分 1 秒  
<https://shibuyakai.com/takken/dvd20.html>

●「平成 29 年版 宅建基幹講座」【全分野セット】  
——佐伯竜講師——全 61 回 55 時間 15 分 34 秒  
<https://shibuyakai.com/takken/dvd19.html>