



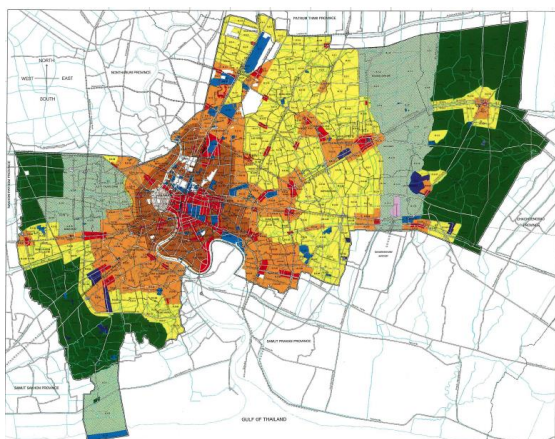
バンコク

用途地域

タイの用途地域の種類

タイでは、都市計画法に基づいて各県ごとに用途地域が定められ、数年ごとに更新されている。現在、バンコクにおける用途地域は、2013年の都市計画法に基づき、大分類として6種類、小分類として10種類の用途地域が指定されており、それぞれがコードで区分され、さらにサブコードにて細区分されている。用途地域は色分けされて都市計画図にて確認できる（図1）。

図1. バンコクの都市計画図（2013年版）



出典：Department of City Planning and Urban Development

また、以下のウェブサイトからも用途地域の確認ができる。

<https://map.longdo.com/?locale=en>

1. 住居系

住居系の用途地域は、地域の住宅の密集度に応じて、3つの色に分けられる（表1）。

〈表1：住居系の用途地域〉

色	コード	定義
黄色	R1-R4	住宅地域（低密集度）
オレンジ色	R5-R7	住宅地域（中密集度）
茶色	R8-R10	住宅地域（高密集度）

「黄色」は、郊外の住宅密集度が低いエリアに設定されており、良好な環境を守るため住宅及び商業系の種類・用途・規模・立地条件等の制限に応じてR1からR4のコードに区分されている。

「オレンジ色」は、都心部に隣接する住宅の密集度が中程度のエリアであり、商業系の用途・規模・立地条件等の制限に応じてR5からR7のコードに区分されている。このゾーンでは、あらゆる種類の住宅が建築可能であるが、床面積が10,000m²を超える共同住宅の場合、幅員30m以上の道路に面する、または、鉄道駅から500m以内に位置する必要がある。

「茶色」は、都心部の住宅の密集度が高いエリアであり、商業系の立地・規模等の制限に応じてR8からR10のコードに区分されている。このゾーンでは全てのタイプの住宅を建てられることができるが、一般に地価が高いため新築一戸建て住宅が建てられることは少なく、中高層のマンション等が多く建てられている。

2. 商業系

商業系の用途地域は、主に商業目的の用途に最適なエリアとして指定されており、赤色で指定されている（表2）。このゾーンでは、住宅系の建物も建築が可能ではあるものの、基本的には住環境は重視されないエリアである。

〈表2：商業系の用途地域〉

色	コード	定義
赤色	C1-C5	商業地域

「赤色」は商業の種類・用途・立地・規模等の制限に応じてC1からC5のコードに区分されている。C5ゾーンでは、容積率が1,000%にもなるため、商業系ゾーンではあるものの高層コンドミニアムが多く建築されているエリアでもある。

3. 工業系

工業系の用途地域は、工業及び倉庫の業務に対する利便性の増進を図る地域に設定されており、工業地域及び倉庫地域のそれぞれに分けられる（表 3）。

〈表 3：工業系の用途地域〉

色	コード	定義
紫色	I1-I2	工業地域
薄紫色	I3	倉庫地域

「紫色」は工場の目的に供される地域に設定されており、主として環境汚染の観点から I1 と I2 に区分されている。

「薄紫色」は輸送用倉庫の目的に供される地域に設定されている。

この紫色と薄紫色の地域では、店舗を含め、一戸建て住宅、寮、小規模な共同住宅などの住宅用途の建物を建てることができるが、高層の建物は建てるができない。

4. 農業系

農業系地域は、「白地・緑色の枠・斜線」と「緑色」の2つ分類されている（表 4）。

〈表 4：農業系の用途地域〉

色	コード	定義
白地・緑色の枠・斜線	A1-A3	農業保護地域
緑色	A4-A5	農業地域

「白地・緑色の枠・斜線」は、農村及び農業を保護する地域であり、天然資源の保護を目的とされ、排水の観点等から A1 から A3 のコードに区分されている。

「緑色」は、農業活動の促進を目的とした農地を中心とする地域であり、A4 と A5 に区分されている。

5. タイ文化奨励地域

「薄茶色」は、タイ文化奨励地域として定められ、用途や規模による制限により、H1 と H2 のコードに区分されている（表 5）。

〈表 5：タイ文化奨励地域の用途地域〉

色	コード	定義
薄茶色	H1-H2	タイ文化奨励地域

このゾーンは、バンコクの「コ・ラタナコシン」のエリアに集中しており、タイの文化と芸術を維持しながら観光産業を促進する地域となっている。

6. 政府機関・公共公益施設地域

政府機関・公共公益施設地域は、公共公益事業に利用される政府機関の施設として利用される地域であり、学校、宗教施設等の主に国有地となっている（表 6）。

〈表 6：政府機関・公共公益施設地域の用途地域〉

色	コード	定義
青色	G	政府機関・公共公益施設地域

なお、当該地域内で国が使用していない土地の一部は、民間に賃貸され、デパート、オフィス、共同住宅等が開発されている。

2021年10月

DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式会社



Daiwa Kantei International Pte. Ltd.
タイ駐在員事務所 マネージャー
Thanayut Charnsiriphat

タイにおける用途地域一覧表

色	種類	コード	サブコード	概要
黄色	住宅地域 (低密集度)	R1	R1-1 - R1-4	郊外の住宅環境を促進する住宅地域
		R2	R2-1 - R2-17	郊外の良好な住宅環境を拡大する住宅地域
		R3	R3-1 - R3-70	郊外の良好な住宅環境を維持する住宅地域
		R4	R4-1 - R4-70	公共交通機関に近接する郊外の良好な住宅環境を維持する住宅地域
オレンジ色	住宅地域 (中密集度)	R5	R5-1 - R5-37	都心部に接続し拡大している住宅地域
		R6	R6-1 - R6-48	郊外コミュニティセンター、工業地帯、工業団地や都心部に接続する住宅地域
		R7	R7-1 - R7-30	公共交通機関に近接する都心部に接続する住宅地域
茶色	住宅地域 (高密集度)	R8	R8-1 - R8-26	街の風景と自然環境を維持する都心部での住宅地域
		R9	R9-1 - R9-30	公共交通機関に近接する都心部の住宅地域
		R10	R10-1 - R10-13	商業地域と公共交通機関に近接する都心部での住宅地域
赤色	商業地域	C1	C1-1 - C1-21	郊外のコミュニティの日常生活を支えるための商業地域
		C2	C2-1 - C2-5	住宅と職場のバランスをとるビジネス、貿易やサービスを促進する商業地域
		C3	C3-1 - C3-43	ビジネス活動、貿易活動、サービス活動等に対応する商業地域
		C4	C4-1 - C4-5	公共交通機関に近接するビジネス、貿易やサービス等の中心となる商業地域
		C5	C5-1 - C5-7	観光産業、ビジネス、貿易やサービス等の中心となる商業地域
紫色	工業地域	I1	I1 - I6	低汚染の生産活動の環境が管理される工業地域
		I2	I2 - I6	一般的な生産活動の環境が管理される工業地域
薄紫色	倉庫地域	I3	I3	東南アジア等への輸送用倉庫のための倉庫地域
白地・緑色の 枠・斜線	農業保護地域	A1	A1-1 - A1-16	農村や農業地域の自然環境を維持する地域（この地域は、排水の制限があり、洪水の危険性がある地域である）
		A2	A2-1 - A2-13	農村や農業地域の自然環境を維持する地域
		A3	A3-1 - A3-2	農村や農業地域の自然環境を維持し、沿岸に海洋生物の養殖を促進する地域
緑色	農業地域	A4	A4-1 - A4-38	農業、自然保護、農業経済の促進する地域
		A5	A5-1 - A5-13	地域の社会サービスセンターの中心地となり、農村・農業地域の経済を促進する地域
薄茶色	タイ文化奨励地域	H1	H1-1 - H1-6	タイの文化と芸術を維持しながら観光活動を促進する地域
		H2	H2	タイの文化と芸術を維持しながら商業活動、サービス業活動や文化保護区の観光等を促進する地域
青色	政府機関・公共公益施設地域	G	G-1 - G-74	政府機関や公共公益施設等のための地域

タイ用途地域の建築条件の一覧表（住宅、商業、オフィス、ホテル）

土地の種類	黄色										オレンジ色					茶色					赤色					紫色					薄紫色					緑色					薄茶色	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	C1	C2	C3	C4	C5	I1	I2	I3	A1	A2	A3	A4	A5	H1	H2																	
住宅																																										
住宅(1,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
住宅(2,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
住宅(5,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
住宅(10,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
住宅(10,000平方メートル以上)	X	X	X	X																																						
商業																																										
商業(100平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(300平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(500平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(1,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(2,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(5,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(10,000平方メートル以下)	X	X	X	X																																						
商業(10,000平方メートル以上)	X	X	X	X																																						
ホテル																																										
ホテル(50室以下)	X	X	X	X																																						
ホテル(80室以下)	X	X	X	X																																						
ホテル(80室以上)	X	X	X	X																																						
* FAR (Floor Area Ratio) (倍)	1	1.5	2.5	3.0	4	4.5	5	6	7	8	4	5	6	7	8	10	10	10	0.5	1	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						
* OSR (Open Space Ratio) (%)	40	20	12.5	10	7.5	6.5	6	5	4.5	4	4	5	5	4.5	4	3	3	3	100	40	100	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40						

= 許可 = 禁止

= 1c2 = 1c2又は2c2の条件で許可

= 1d+3 = 1dと3cの条件が揃う場合に許可

条件 1 = 10m以上の直線道路に沿う
 1b = 12m以上の直線道路に沿う
 1c = 18m以上の直線道路に沿う
 1d = 30m以上の直線道路に沿う

2 = 駅からの距離500m以内
 3 = 空きスペースの条件(下記の注を参照)
 4 = 立地の条件(下記の注を参照)

* = 容積率(倍)、決められる土地面積に対する総建築面積の比率以内で許可
 ** = 総建築面積の割合に対する空きスペース(%)、決められる条件以上のOSRが許可

注 建築物の種類

建築物の種類	条件	詳細情報
ワンハウス	R1	R1-R1-40のみ、それぞれ30sqwa以上の土地面積が必要。
タウンハウス	R1	4+8 R1-R1-40のみ、それぞれ30sqwa以上の土地面積が必要。
商業建築(住宅用)	R2	3 建築物の前には6m以上のスペースが必要。
商業建築(長屋)	R2	3 建築物の前には6m以上のスペースが必要。
共同住宅(面積:1,000平方メートル以下)	A5	4 教育機関から500m以内で位置する必要がある。
共同住宅(面積:300平方メートル以下)	R2, A1-A3	3 建築物の前には6m以上のスペースが必要。
商業(面積:500平方メートル以下)	R2	3 建築物の前には6m以上のスペースが必要。
商業(面積:2,000平方メートル以下)	R2	4 R2-11のゾーニングのみ