

都市計画用途地域について

～都市計画法第8条で規定される土地利用誘導制度のひとつです～

■ 用途地域とは

都市計画法に基づく地域地区の一種で、最も根幹的な制度です。

都市計画マスタープランにより示される「目指すべき市街地像」に応じて用途別に指定される13種類の地域の総称です。

都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等都市の主要な構成要素の配置を計画的に誘導し、理想とする土地利用を実現するために定めるものです。

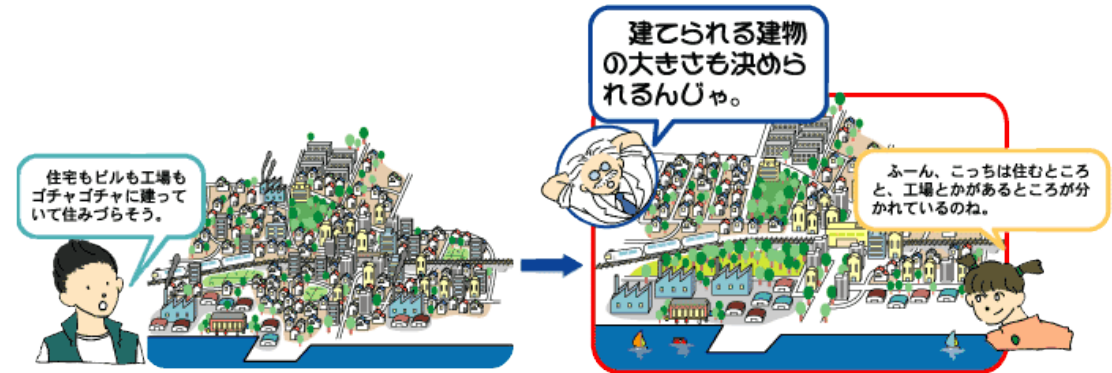
用途地域を指定することにより、建築物の用途の制限や建て方の規制が発生します。

■ 用途地域の規制内容 1

用途地域が指定されている地域においては、その種類により建築物の用途の制限(計13種類)が定められています。

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、150m ² 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、500m ² 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、1,500m ² 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  住居の環境を守るための地域です。3,000m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
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環境を保護するための地域です。	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、農産物の直売所などが建てられます。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
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。		

図 用途地域の種類とイメージ



用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	○	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
事務所等	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○
床面積が10,000㎡を超える店舗、映画館、ミュージアム施設、展示場など	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
遊戯施設等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
病院・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

図 用途地域の具体的な建物用途制限