

# 用途地域

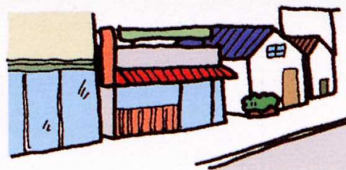
用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

## 第一種低層住居専用地域



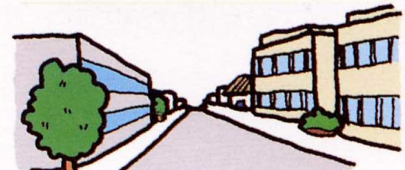
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

## 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便利施設が建てられます。

## 第一種住居地域



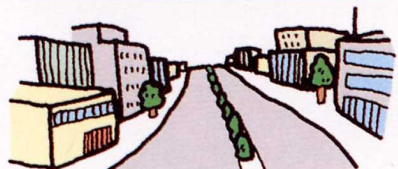
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

## 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せん。

## 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



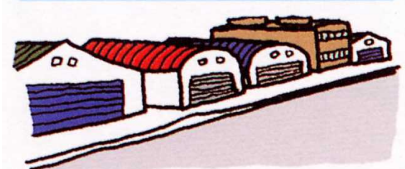
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

## 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せん。

## 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。

# 用途地域等における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

## ●用途地域内等の建築物の主な用途制限

| 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 | 用途地域の指定のない区域※ | 備考   |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|---------------|--|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、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べ面積の2分の1未満のもの | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             | 非住宅部分の用途制限あり   |
| 店舗等   | ×           | ①           | ②            | ③            | ○       | ○       | ○     | ①      | ○      | ○    | ○     | ○    | ④      | ○             | ①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。<br>②：①に加えて、物販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。<br>③：2階以下。<br>④：物販売店舗、飲食店を除く。 |
| 事務所   | ×           | ×           | ×            | △            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             | △：2階以下   |
| ホテル、旅館  | ×           | ×           | ×            | ×            | △       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             | △：3,000㎡以下   |
| 遊戯施設、風俗施設   | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             | △：3,000㎡以下<br>▲：10,000㎡以下<br>▲：10,000㎡以下<br>▲：客室10,000㎡以下 △客室200㎡未満<br>▲：個室付浴場を除く  |
| 校舎  | ○           | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○             |  |
| 工場、倉庫等  | ×           | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ①     | ①      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      | ○             | ①：2階以下かつ1,500㎡以下<br>②：3,000㎡以下<br>■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限定。<br>■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限定。<br>■：加工処理を生産するものを除く。                       |
| 自動車修理工場   | ×           | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ②     | ③      | ③      | ③    | ○     | ○    | ○      | ○             | 作業場の床面積<br>①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下<br>原動機の制限あり   |

※ 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない  
※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街地調整区域を除く。

## ●容積率・建蔽率の制限

| 用途地域    | 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                          | 用途地域の指定のない区域                              |
|---------|-------------------------------------|-------------|-------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|--|--|--|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 容積率 (%) | 50<br>60<br>80<br>100<br>150<br>200 |             | 100<br>150<br>200 |              |                      |                      |                      | 50<br>60<br>80<br>100<br>150<br>200 | 100<br>150<br>200<br>300<br>400<br>500 | 200<br>300<br>400<br>500<br>600<br>700<br>800<br>900<br>1,000<br>1,100<br>1,200<br>1,300 | 100<br>150<br>200<br>300<br>400<br>500 | 100<br>150<br>200<br>300<br>400 | 30<br>40<br>50<br>60            | 50<br>80<br>100<br>200<br>300<br>400<br>※ |
| 建蔽率 (%) | 30<br>40<br>50<br>60                |             | 50<br>60<br>80    |              | 30<br>40<br>50<br>60 | 30<br>40<br>50<br>60 | 30<br>40<br>50<br>60 | 30<br>40<br>50<br>60                | 30<br>40<br>50<br>60<br>80             | 30<br>40<br>50<br>60<br>80   | 30<br>40<br>50<br>60<br>80             | 30<br>40<br>50<br>60<br>70<br>※ | 30<br>40<br>50<br>60<br>70<br>※ | 30<br>40<br>50<br>60<br>70<br>※           |

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

### ●容積率と建ぺい率の考え方

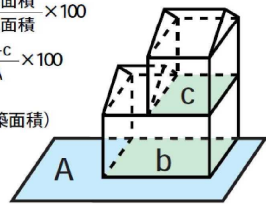
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積  
b=1階床面積(建築面積)  
c=2階床面積



## ●用途地域による建築物の形態についての規制

### 【斜線制限】

・道路や隣地に係る採光や通風等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

※斜線制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物については、斜線制限は適用されません。

### 【道路幅員による容積率低減】

・狭い道路にのみ面する敷地については、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率(住居系用途地域：0.4※、その他：0.6※)を乗じた容積率に制限します。

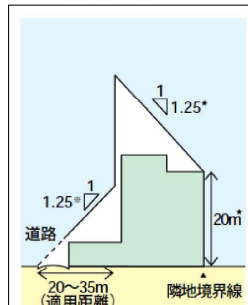
※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、住居系用途地域では0.6、その他の地域では0.4又は0.8を指定することもできます。

### 【日影規制】

・住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

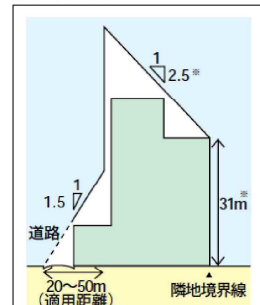
### 【斜線制限】

#### ●住居系用途地域の場合



※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、1.5を指定することもできます。  
★特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、それぞれ2.5、31mを指定することもできます。

#### ●その他の場合



※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、適用除外とすることもできます。