

用途地域

目 次

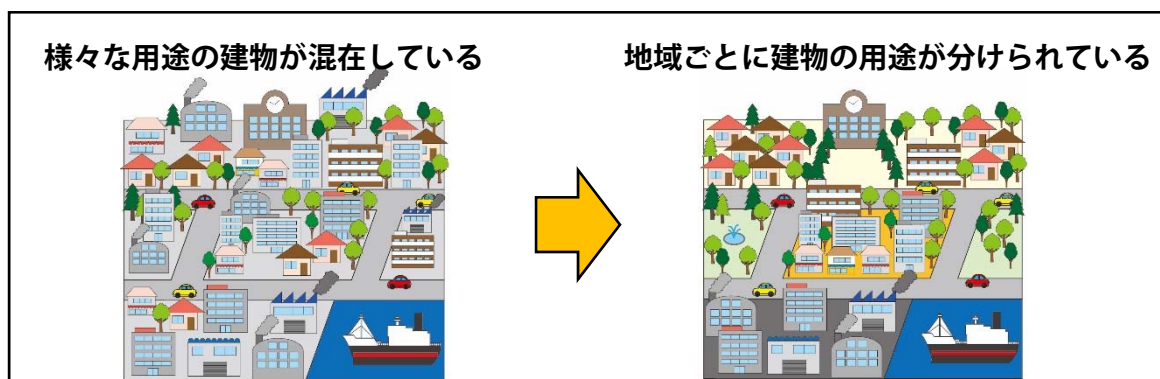
1. 用途地域とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 用途地域の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 用途地域パターン・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
4. 用途地域ごとの制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
5. 建ぺい率と容積率について・・・・・・・・・・・・ 5
6. その他用途地域にあわせて
都市計画に定めるもの・・・・・・・・・・・・・・ 6



1. 用途地域とは

用途地域とは、みなさんが住むまちを住宅地、商業地、工業地などの13種類に区分することで、住み分けと効率的な土地利用を目指すものです。

- 都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。
- 種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。



土地利用イメージ



都市計画区域

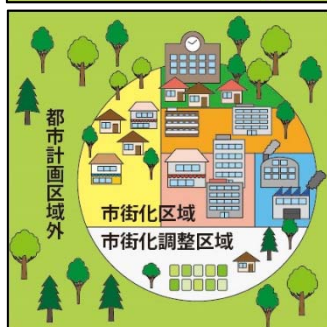
都市計画区域とは、都市計画を定める区域のことです。
都市計画法では、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、「一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域」としております、



区域区分(市街化区域・市街化調整区域)

都市計画法では、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分できるとされており、この区分のことを「区域区分」といいます。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域と今後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域です。



用途地域

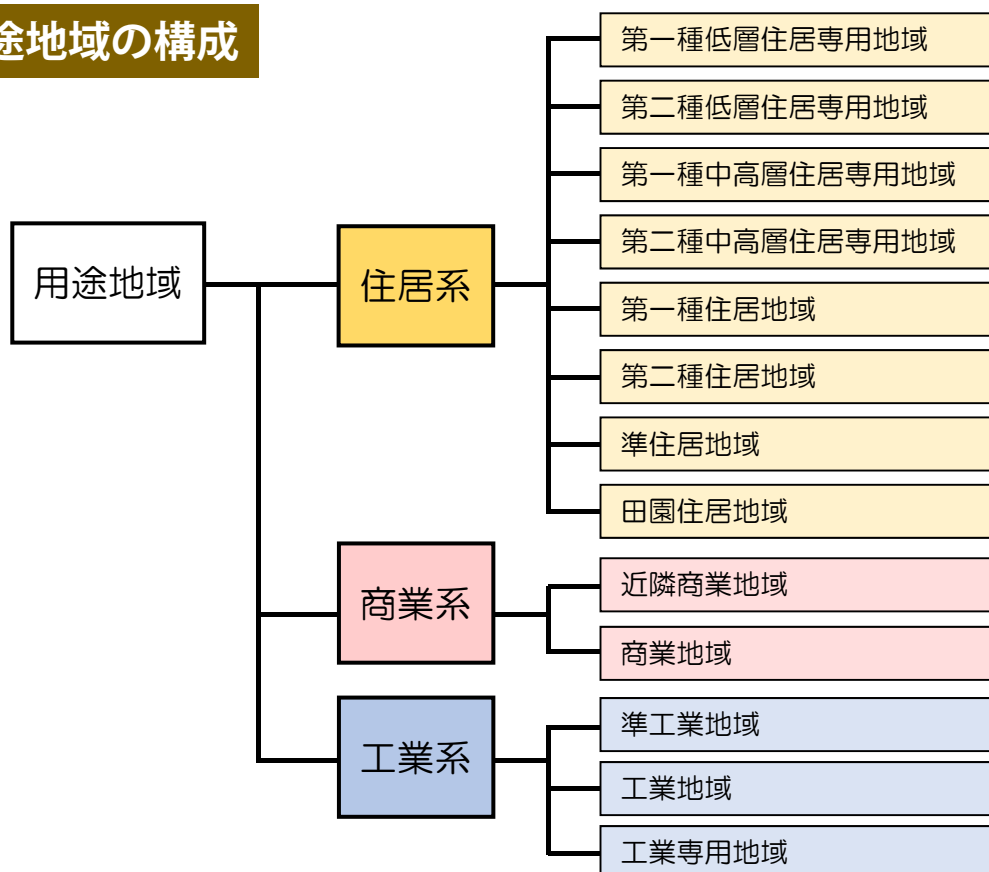
都市計画法では、土地の合理的な土地利用を図るため「地域地区」を定め、適正な制限を設けています。この地域地区の基本をなすのが用途地域です。それぞれの地域にふさわしい建築物の大きさや形態、用途を制限し、「住」「商」「工」の機能的な配置・形成を図り健全な都市の発展を目指しています。

2. 用途地域の概要

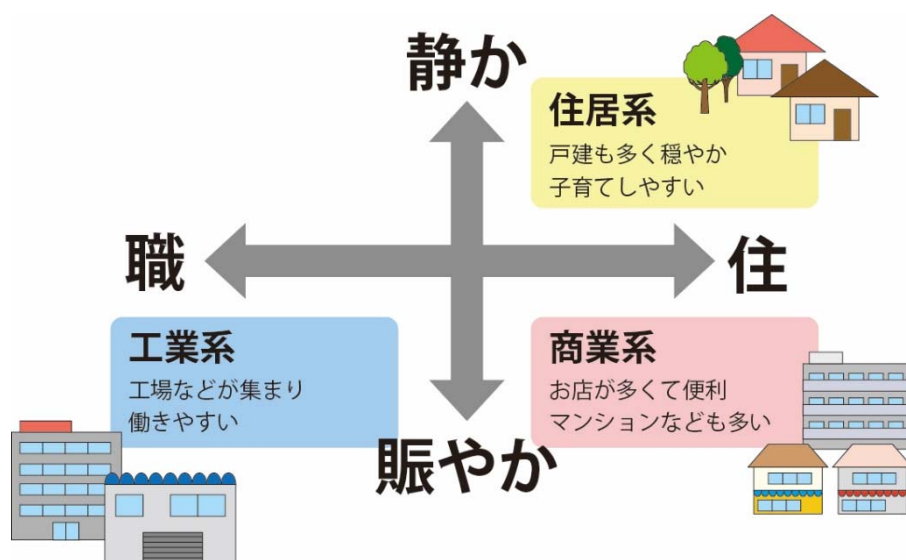
都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

用途地域の構成




用途地域のイメージ



3. 用途地域パターン



用途地域の種類（13種類）

<p>第一種低層住居専用地域</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>
 <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校が建てられます。</p>	 <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小中学校のほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所等が建てられます。</p>
<p>第一種住居地域</p>	<p>第二種住居地域</p>	<p>準住居地域</p>	<p>田園住居地域</p>
 <p>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す。</p>	 <p>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、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	 <p>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。</p>	 <p>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。</p>
<p>近隣商業地域</p>	<p>商業地域</p>		
 <p>近隣住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>銀行、映画館、百貨店、事務所などの商業等の利便の増進を図る地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。</p>		
<p>準工業地域</p>	<p>工業地域</p>	<p>工業専用地域</p>	
 <p>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。 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。</p>	 <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場も建てられます。 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。</p>	 <p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>	

出典：国土交通省ホームページ (<https://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>) を加工して作成

4. 用途地域ごとの制限

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建設物の用途制限  建てられる用途  建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■: 面積、階段等の制限あり	住居系						商業系	工業系	備考					
	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: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②: ①に加えて、物品販売店舗、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 ③: 2階以下 ④: 物品販売店舗及び飲食店を除く。■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③				①					④	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③				■					④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③									④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの													④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの													④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの														
事務所等				▲										▲ 2階以下
事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲										
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲										
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲										
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの														
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの														
ホテル、旅館				▲										▲: 3,000㎡以下
遊戯施設				▲										▲: 3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				▲										
カラオケボックス等					▲	▲						▲	▲	▲: 10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲						▲		▲: 10,000㎡以下
風俗施設														
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲							▲: 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等												▲		▲: 個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等														
幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
大学、高等専門学校、専修学校等														
図書館等														
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
神社、寺院、教会等														
病院														
公衆浴場、診断所、保育所等														
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲					▲						▲: 600㎡以下
自動車教習所					▲									▲: 3,000㎡以下
工場・倉庫等														
単独車庫(付属車庫を除く)				▲	▲	▲	▲							▲: 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	①						①: 600㎡以下 1階以下 ③: 2階以下 ②: 3,000㎡以下 2階以下
倉庫業倉庫														※一団地の敷地内について別に制限あり
自家用倉庫					①	②		■						①: 2階以下かつ1,500㎡以下 ②: 3,000㎡以下 ■: 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
畜舎(15㎡を超えるもの)						▲								▲: 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で、作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲				▲						原動機の制限あり。 ▲: 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	■	②	②			原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ①: 50㎡以下 ②: 150㎡以下 ■: 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										②	②			
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場														
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														
自動車修理工場						①	①	②		③	③			原動機の制限あり。作業場の床面積 ①: 50㎡以下②: 150㎡以下③: 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量						①	②							①: 1,500㎡以下 2階以下 ②: 3,000㎡以下
量が非常に少ない施設						①	②							
量が少ない施設														
量がやや多い施設														
量が多い施設														

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載した物ではない。
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

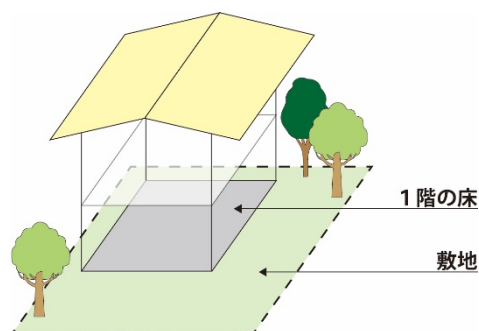
5. 建ぺい率と容積率について

建築物の形態規制（建築物の大きさや形）

用途地域は、建築物の用途制限（建築物の使い道）に加えて、そこに建てることのできる建築物の大きさや形を制限して、市街地環境の保全を図っています。

建ぺい率

建ぺい率は、敷地面積に対する建築面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらい空き地をとるか定めるものです。駅周辺などの商店街では効率よく買い物ができるよう高密度な土地利用を行い、住宅地では日照や通風などが確保された低密度でゆとりのある空間形成を図るよう、それぞれの地域に応じた制限がかけられています。

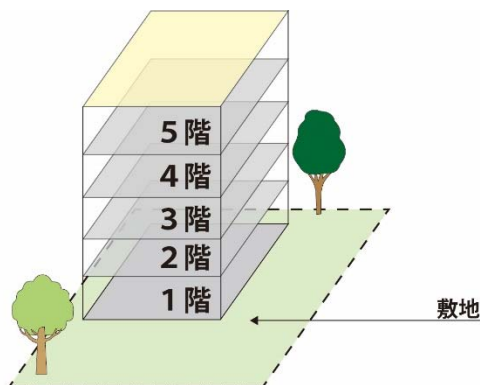


※上図の場合、建ぺい率の算定式は、次のようになります。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積(1階床面積とほぼ同じ)} \div \text{敷地面積} \times 100}{\text{玄関ポーチ、庇などが建築面積に含まれる場合があります。}}$$

容積率

容積率は、敷地面積に対する延べ面積の割合を制限するもので、敷地内にどれくらいの大さの建築物が建てられるかを定めるものです。駅周辺などの利便性が高い地域では土地を有効に活用するよう高い容積率とし、閑静な住宅地などでは低い容積率のゆとりのある建築物となるよう定められています。また、大きな建物が建つと多くの人々や自動車が集まることから、前面道路の状況によっても建築物の大きさが制限されます。



※上図の場合、容積率の算定式は、次のようになります。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{(1階床面積 + \dots + 5階床面積) \div \text{敷地面積} \times 100}{\text{駐車場などの面積が除外される場合があります。}}$$

〈補足〉建築基準法では・・・

前面道路の幅員による容積率の制限

敷地に適している前面道路の幅員が12m未満の場合には、地域別に指定されている容積率以外に、下記の表による制限があります。

用途地域の種類	前面道路の幅員が12m未満の場合
住宅系用途地域	指定容積率以下の数値で、かつ前面道路の幅員（m）×0.4で求められた数値以下
その他地域	指定容積率以下の数値で、かつ前面道路の幅員（m）×0.6で求められた数値以下

6. その他容途地域にあわせて都市計画に定めるもの

高度地区

高度地区は、市街地の日照等の環境を維持するために、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。



建築物の高さの最高限度

高さ制限とは、前面道路や隣接地の日当たりや通風を確保するために、建物の高さを制限するものです。

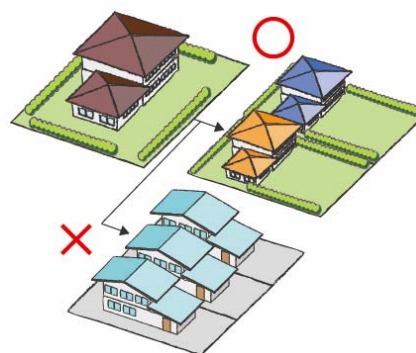


外壁の後退距離

道路や隣地との境界線から一定の距離、外壁を後退させることで、このことにより、建物が敷地いっぱいに建つことによる圧迫感・密集感が生じず、建物と建物間に一定の空間ができ、日照・通風・防火機能を確保することができます。

敷地面積の最低限度

小規模な敷地（土地）が増えて建物が密集することにより、日照・通風・防災面での環境悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を定めることができます。



防火・準防火地域

防火地域は、まちの中心部など建物が建ち並び、人通りや交通量が多いエリアなどで指定され、建築する場合は耐火建築物^{※1}にする必要があるエリアのことです。

準防火地域は、住宅などが密集している地域などで指定され、建築する場合は準耐火建築物^{※2}にする必要があるエリアのことです。

※1 耐火建築物：周囲に延焼せず、建物が倒壊してしまうほどの変形や損傷などが起きないような建物で、外壁の開口部の延焼の恐れがある部分には、防火設備を設置します。）鉄筋コンクリート造や耐火被覆を施した鉄骨造などは耐火建築物です。

※2 準耐火建築物：）主要構造部を耐火建築物の構造に準じた耐火性能にしたもので、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に防火設備を設置します。）木造の建物でも、主要構造部を防火被覆する事により、準耐火建築物となります。

〈補足〉建築基準法では・・・

その他、建築基準法で定められたもので、建築物に対する制限等があります。

- ・斜線制限（道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限）
- ・日陰による中高層の建築物の高さの制限

国 立 市

〒186-8501 東京都国立市富士見台 2-47-1
TEL : 042-576-2111 FAX : 042-576-0264