

用途地域 市町

都市計画法では、土地の合理的な利用を図るため「地域地区」を定め、適正な土地利用の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用途、形態を制限し、住環境を保護すると同時に、商工業の機能的な配置・形成を図り、それによって健全な都市の発展を目指しています。用途地域は、住居系8地域、商業系2地域、工業系3地域の13種類で構成され、地域の状況を勘案して、市町が決定します。

図18：用途地域の種類と概要

第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
			
低層の住宅地域として良好な住環境の保護または保全を図る地域で住宅のほか小中学校、図書館等は建設できます。	低層の住宅地として良好な住環境を保護しつつ、住民の利便性にも配慮して床面積が150m ² 以内の店舗等は建築できます。	中層住宅（3～5階）を含む住宅地としての良好な住環境を保護または保全を図る地域で病院や大学、床面積が500m ² 以内の店舗飲食店等は建築できます。	中高層住宅（4階建以上）を含む住宅地としての良好な住環境を保護または保全を図る地域で病院や大学、床面積が1,500m ² 以内の店舗飲食店等は建築できます。
第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域
			
既成市街地にあつて住環境を保護するための地域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要がある地域です。	既成市街地にあつて、ある程度用途の混在を許容しつつ、主として住環境を保護する必要がある地域です。	道路に面した地域で自動車関連施設等の沿道に相応しい業務施設の立地を許容しつつ、住環境を保護する地域です。	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した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です。
近隣商業地域	商業地域		
			
近隣の住民が日用品の買い物をする店舗やサービス業務を受けるための施設の立地を図る地域です。	都市の中心部等で、主として商業、業務及び娯楽等の施設の集中立地を図るべき地域です。		
準工業地域	工業地域	工業専用地域	
			
主として環境の悪化をもたらす恐れが無い工業の利便の増進を図る地域です。	主として工業の利便性増進を図る地域で、学校、病院、ホテル等は建築できません。	工業の利便性を増進するための地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅や店舗等は建築できません。	