

都市計画法及び建築基準法による用途地域制度について

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、12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（用途）が決められます。また、用途のほかに、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）、建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）、高さなどを規制・誘導し、良好な市街地環境の形成や機能的な都市活動の確保を図ります。

都市計画法及び建築基準法の一部改正により、平成19年11月30日から、床面積1万㎡を超える店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等の**大規模集客施設**の立地可能な用途地域が見直され、原則として**近隣商業地域・商業地域・準工業地域**の3地域に限定されることになりました。

12種類の用途地域の土地利用のイメージ

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
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などは建てられません。	おもに低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などは建てられます。	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㎡までの一定の店舗などは建てられます。
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
おも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㎡までの一定の店舗や事務所などは建てられます。	住居の環境を守る地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	おもに住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
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。	近隣の住民が日用品の買物など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。	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務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。
準工業地域	工業地域	工業専用地域
おもに軽工業の工場やサービス施設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。	おもに工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や店舗も建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	もっぱ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、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※ 上記は用途地域の土地利用のおおまかなイメージを示すもので、全ての制限について掲載したものではありません。