

## 用途地域とは？

- 通常、マイホームの建築対象となる市街化区域は、都市計画法によって12種類の用途に分類されそれぞれにおいて建築出来る建物が制限されています。

### 用途地域の種類とその内容

地域の種類		住宅建築の可否	内容
①	第1種低層住居専用地域	○	低層住宅の良好な住居環境を保護するため定める地域。閑静で落ち着いた街並みが特徴で、建築できるのは住宅、小中学校、図書館など一部に限られる。
②	第2種低層住居専用地域	○	主として低層住宅の良好な住居環境を保護するため定める地域。①に加えてコンビニなど小規模な店舗も認められるため、わりと便利。
③	第1種中高層住居専用地域	○	中高層の住宅にかかる良好な住居環境を保護するため定める地域。②に加えて大学や病院なども認められる。3～5階程度の中層マンションが並ぶイメージ。
④	第2種中高層住居専用地域	○	主として中高層の住宅にかかる良好な住居環境を保護するため定める地域。③に加えて中規模なスーパーマーケットなどもあり、日常生活はさらに便利に。
⑤	第1種住居地域	○	住居の環境を保護するため定める地域。④に加えて3000㎡以下のポーリング場やホテル、3000㎡以下のオフィスも認められる。大規模な店舗・オフィスは制限されている。
⑥	第2種住居地域	○	主として住居の環境を保護するため定める地域。⑤に加えてカラオケボックスやパチンコ・マージャン店、大規模なホテルやオフィシビルなどが混在してくる。
⑦	準住居地域	○	道路の沿道における利便と増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域。ファミリーレストラン・自動車ショールーム・小規模な映画館などが多く見られる。
⑧	近隣商業地域	○	近隣の住民への日用品供給を主たる内容とする商業、その他の業務の利便を増進するため定める地域。自動車修理工場なども加わってくる。
⑨	商業地域	○	商業、その他の業務の利便を増進するため定める地域。キャバレーやソープラント、大規模な映画館などが立ち並ぶ。あくまでも商業施設を中心とした地域。
⑩	準工業地域	○	環境の悪化をもたらすおそれのない工場の利便を増進するため定める地域。大工場や危険性が高い工場、ソープラントなどは建築できない。
⑪	工業地域	○	工場の利便を増進するため定める地域。あくまで工場が中心の地域で、学校やホテル、病院、風俗、劇場などは建築できない。
⑫	工業専用地域		もっぱら工場の利便を増進するため定める地域。一般の住宅や

		×	学校、病院、風俗店舗などは建築できない。
--	--	---	----------------------

- 上記の用途地域以外にも必要に応じて、用途地域内に**特別用途地区**が指定される場合があります、それぞれについて建築物の制限や禁止に関する規制が、地方公共団体の条例で定められています。
- その他の主な地区・区域における制限

地域・地区	内容
防火地域・準防火地域	防火を目的として、建物の規模や階数に応じて構造を規制する。 (耐火建築物・準耐火建築物)
高度利用地区	市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を目的に、容積率の最低・最高限度や建ぺい率の最高限度、壁面位置、建築面積の最低限度などを規制する。
高度地区	市街地の環境の維持、土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度や最低限度などを規制する。
風致地区	都市の風致を維持するために指定される地区。都道府県の条例により建物の建築や木材の伐採、宅地造成などが規制される。
景観地区	市街地の景観維持を目的に指定される地区で、建物の形態意匠の制限や、建物の高さ、敷地などが規制される。

(上記以外に、特定街区、伝統的建造物群保存地区などがある)