

用途地域

用途地域制度は、建築物の用途、形態、建蔽率、容積率、高さなどに制限を加えることにより都市機能の維持増進、居住環境の保護、商工業の利便性の促進を図り、また多岐にわたる用途の建築物の混在を防いで地域の性格に応じた良好な都市環境を形成することを目的としています。

用途地域は、以下の13種類に区分されており、具体的な建築制限については、建築基準法において定められています。

■ 13種類の用途地域

第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小規模なお店や事務所をかねた住宅、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。
第二種中高層住居専用地域※	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など必要な利便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す。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。 10,000㎡までの店舗、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	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環境を保護するための地域です。
近隣商業地域	近隣の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。
商業地域	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	主に軽工業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。
工業地域	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域※	専ら工業の業務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、ホテルなどは建てられません。

※出水都市計画区域に第二種中高層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域の指定はありません。