

用途地域について

用途地域は、都市計画法の地域地区の一つで、良好な都市環境の形成や効率的な都市活動の確保を目的に、住居、商業、工業など建物の用途の混在を防ぐため、住宅地、商業地、工業地など都市における土地の使い方や建物の建て方のルールを定めるもので、次に示す13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物の用途や、容積率、建ぺい率、高さなどに関する制限が定められ、計画的で秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

13種類の用途地域のイメージ図

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。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



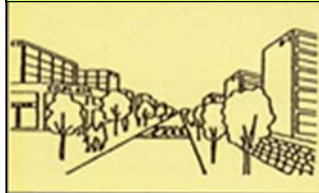
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。

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㎡までの一定の店舗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㎡までの一定の店舗や事務所などが建てられます。

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。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。

準住居地域



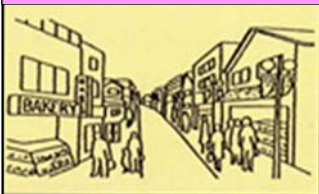
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を守るための地域です。

田園住居地域



農地と調和した低層住宅の良好な環境を守るための地域です。農産物直売所や農家レストランなどが建てられます。

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、ほとんどが建てられます。

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。住宅や店舗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。

工業専用地域



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、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

お問い合わせ先

宇都宮市都市整備部

都市計画課都市計画グループ

TEL 028-632-2642

用途地域における建築物の用途制限の概要

各用途地域において、住環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途等は、次のとおりです。

○ 建築できるもの ■ 建築できないもの		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														備考
		①,②,③,④,⑤, ▲ 面積, 階数等の制限あり														
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で, 非住宅部分が 50㎡ 以下かつ延べ面積の 1/2未満 のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下 のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店等, 店舗・サービス業等の用途に限定。2階以下 ②①に加えて, 物品販売業店舗, 飲食店, 損保代理店, 銀行の支店, 宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売業店舗, 飲食店を除く。 ⑤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㎡ を超え, 500㎡以下 のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡ を超え, 1500㎡以下 のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 1500㎡ を超え, 3000㎡以下 のもの					○	○	○		○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 3000㎡ を超え, 10000㎡以下 のもの						○	○		○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 10000㎡ を超えるもの									○	○	○				
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下 のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲2階以下	
	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, 1500㎡以下 のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1500㎡ を超え, 3000㎡以下 のもの					○	○	○		○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3000㎡ を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○		
ホテル, 旅館						▲	○	○		○	○	○			▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, パッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
	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	
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場							▲		○	○	○			▲客室200㎡未満	
	キャバレー, 個室付浴場等									○	▲				▲個室付浴場を除く	
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, 診療所, 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(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲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	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	※一団地の敷地内について別に制限あり															
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡ を超えるもの)					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服屋, 畳屋, 建具屋, 自転車店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恐れが非常に少ない工場					①	①	①	⑤	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場									②	②	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場											○	○	○	⑤農産物直売所, 農家レストラン等のみ。2階以下。	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場												○	○		
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設									○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設											○	○	○	
量が多い施設													○	○		
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場		都市計画区域内においては都市計画決定又は都市計画審議会の議を経ることが必要														

注)本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

また、本市では第二種低層住居専用地域及び田園住居地域に定めている区域はありません。