

用途地域制度(土地利用に関する計画)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)が決まります。また、用途のほか、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

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>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す。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>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は建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>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。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>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は建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>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、ばちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>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。</p>	<p>商業地域</p>  <p>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。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に、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。</p>	<p>工業地域</p>  <p>主に、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。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>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。</p>

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。

特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正することができます。

従来は、文教地区、特別工業地区など11種類に限定されていましたが、平成10年の法改正により、地方公共団体の創意工夫で種類を自由に定められるようになりました。

伊丹市では、工業専用地域は指定してません。

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます（平成19年11月30日以降）。

用途地域内の建築物の用途制限		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	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
〇 建てられる用途 × 建てられない用途 、 、 、 、 は面積・階数・用途等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの														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													日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス用店舗のみ。2階以下。に加入して物品販売店舗、飲食店、保険代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス用店舗のみ。2階以下。物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの													
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの													2階以下。
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの													
	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1,500㎡以下のもの													
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの													3,000㎡以下。
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの													
ホテル、旅館														3,000㎡以下。
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場													3,000㎡以下。
	カラオケボックス等													10,000㎡以下。
	マージャン屋、ばちこ屋、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													客席200㎡未満。
	キャバレー、ダンスホール等、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													
	巡査派出所等の公益上必要な建築物													
	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、身体障がい者福祉ホーム等													
	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。
単独自動車車庫（附属車庫を除く。）													300㎡以下かつ2階以下。	
建築物附属自動車車庫													一団地の敷地内について別に制限あり	
倉庫業を営む倉庫														
畜舎（15㎡を超えるもの）													3,000㎡以下。	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下													2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下。	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場														
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場													作業場の床面積が 50㎡以下。作業場の床面積が150㎡以下。	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場														
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														
自動車修理工場													作業場の床面積が 50㎡以下。作業場の床面積が150㎡以下。作業場の床面積が300㎡以下。他に原動機の出力制限あり。	
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												1,500㎡以下かつ2階以下。	
	量が少ない施設												3,000㎡以下。	
	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、ごみ焼却場等													都市計画区域内においては、都市計画決定が必要	

この表は、用途制限の概要を示すもので、全ての制限について掲載したものではありません。伊丹市では、平成20年9月1日に市内の準工業地域に対して10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を規制する特別用途地区を都市計画決定しています。