

An aerial, isometric illustration of a town. In the background, there are green mountains under a light blue sky with a few white clouds. The town below features various buildings, including houses, commercial structures, and a school. A road network is visible with several cars and trucks. A river or stream flows through the town. The overall style is clean and modern.

地域ビジネス特講Ⅰ

2020後期・金曜4限 / 谷口

第9回

その場所、地域の使い方

土地利用に関する取り決め・用途地域

中心市街地形成により都心が生まれるが、効率的な都市構造を求め「都市計画」が運用されるようになり、土地利用の制限を都心から郊外一円へと一般化させた。

住居の良好な環境を乱さぬよう、法律で規制する

**家の隣に工場が
できたら困る！**

**幼稚園や小学校の
近くにギャンブル施設や風俗店は
絶対にダメ！**

そこに暮らす人の正直な気持ち

現在までの用途地域・都市計画の経緯

1919

大正8年 旧都市計画法 制定

用途地域1種類+1

住居、商業、工業、未指定地域

明治時代以降の急速な都市化に対し、建築や都市計画に関する法整備が求められ、建築基準法の前身となる法律も同時期に整備された。

1950

昭和25年 用途地域4種類

住居、商業、準工業、工業

都心部は不法占拠！ 郊外は違法建築！ 大混乱の時代

未指定地域（分類しきれない混在区域）の存在、強制力の弱い土地利用規制など、土地利用上の問題が多い時代。

1960~1970

昭和44~45年 用途地域8種類へ細分化

住居系3種、商業系2種、工業系3種

土地利用の混乱はまだ続く

高度経済成長期における人口、産業の都市集中により郊外への無秩序な拡散を招いた。

1992

平成4年 用途地域12種類へ細分化

住居系7種、商業系2種、工業系3種

地上げ、土地転がし、原野商法などなど

バブル時代の地価高騰のため、企業オフィスの住宅地への進出、工場の郊外移転が起こり、住環境が急速に悪化。

用途地域と区域区分

区域区分とは

「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分すること

市街化区域

市街地として積極的に整備する区域

用途地域を指定する

次ページに解説

市街化調整区域

市街化を抑制する区域

原則として用途地域を定めない

現在は13種類の用途地域となる（2020年現在）

土木、建築、不動産、観光、そして
地方公務員などの各業界では必須の知識です！

住宅を購入するときも！

住居系用途地域（1）

1.第1種低層住居地域

小規模な住宅、学校、診療所、寺院などが建築可能。12m以下の高さ規制。

2.第2種低層住居地域

第1種低層住居専用地域の用途に加え、コンビニなど小規模な店舗や飲食店も可。(面積150㎡まで)

3.第1種中高層住居地域

住宅、病院、大学、中規模の店舗や飲食店などが建築可能。高さ制限は無いが、建物の床面積合計に対する制限（容積率の制限）があるため、主に中高層マンションが建ちやすい。

4.第2種中高層住居地域

第1種中高層住居専用地域の用途に加え、中規模オフィスビルや1500㎡までの商業施設も認められる。

現在は13種類の用途地域となる（2020年現在）

住居系用途地域（2）

5.第1種住居地域

住宅、病院、大学、店舗や飲食店、オフィスビル、ホテルなどが建築可能。高さ制限は無く、容積率の制限は第1種中高層住居専用地域よりも緩いため、より高く大きな施設が認められる。

6.第2種住居地域

第1種住居地域の用途に加えて、パチンコ店やカラオケ店も認められる。

7.準住居地域

第1種住居地域の用途に加えて、パチンコ店やカラオケ店、小規模工場、自動車修理工場も認められる。主要道路沿いの業務利便性に加え住居との調和を図る地域。

8.田園住居地域

2018年に追加された

農地や農業関連施設などと調和した良好な住環境を保護するための地域。

低層住居専用地域に建築可能なもの、または農業用施設（直売所・レストラン等で面積500㎡以内、農産物・農業の生産資材の倉庫等）に限られる。

典型的な郊外風景はこのあたり

現在は13種類の用途地域となる（2020年現在）

商業系用途地域

9.近隣商業地域

住環境悪化や危険性の高い工場以外は建築可能。風俗系店舗は不可。日常の商業利便性を増進する地域。

10.商業地域

近隣商業地域と異なり、風俗系営業店の建築も認められる。

工業系用途地域

11.準工業地域

住環境悪化の恐れがある工場や、危険性の高い工場、風俗系営業以外は、さまざまな用途で建築可能。

12.工業地域

どんな工場でも建築可。学校や病院、ホテル、映画館などは認められない。住宅や店舗の建設は可。

13.工業専用地域

工業の利便を増進する地域。どのような工場でも建設可。住宅、学校、病院、ホテル、などは不可。

用途地域の特徴を考えるために

高度地区

建築物に高さ制限を設定した地域。

「最高限度高度地区」

良好な市街地環境の維持を目的とする。

特に住宅街では、快適な住環境を確保するため、日照・採光・通風などを侵害しないよう建築物の高さに一定の制限を設定している。

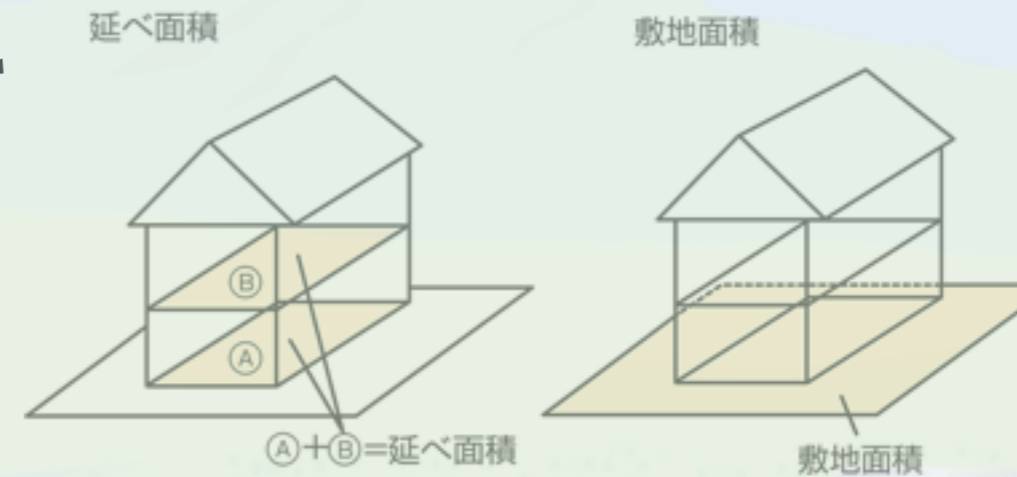
「最低限度高度地区」

市街地中心部の高度利用を促すことを目的とする。

商業地域・オフィス街としての利便性の確保、都市部の限られた空間の有効利用など、高度な都市機能を維持・充実させるために設定している。

用途地域の特徴を考えるために

建ぺい率・容積率



建ぺい率と容積率で建物の大きさがだいたい決まる。
街並みの印象を決定づける建築物への影響は？

用途の制限

住宅はどこでも建てられるのか？

公共の利益となるはずの病院や介護施設、レクリエーション施設は？

超高層ビルやタワーマンションはどこでも建てていいのか？

用途地域別に騒音規制があり景観規制がある。

また、航空航路や軍事施設など、安全のための土地利用制限もある。

用途地域の特徴を考える

騒音規制の例

地域によって若干の差があります

住居系

55デシベル以下（昼間）

商業・工業系

60デシベル以下（昼間）

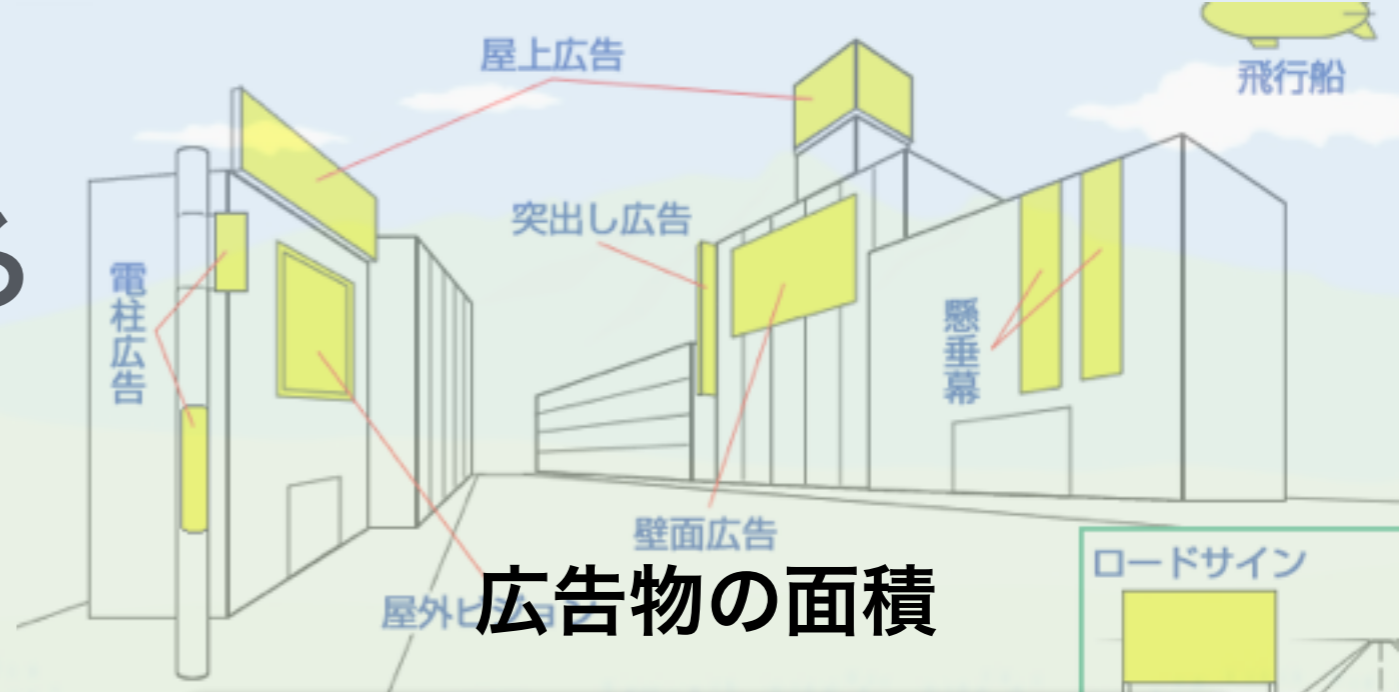
幹線交通の隣接地域

70デシベル以下（昼間）

用途地域の特徴を考える

広告（景観）規制の例

地域によって若干の差があります



広告物の面積

住居系

自然系許可地域



5m²以内

住居系許可地域



10m²以内

沿道系許可地域



30m²以内

商業系許可地域



30m²以内

工業系許可地域



20m²以内

第9回 小課題

暮らしている住居の用途地域を調べよう。

現在の日本国内であれば【住所地名＋用途地域】というWEB検索によって、各地域の土地用途を簡単に調べることが可能です。

用途を調べた上で、実際の住居とその周りの空間は用途地域の分類に沿ったものかどうかを、普段暮らしている自分自身の肌感覚で考察してください。

また、騒音規制や広告（景観）規制が守られているか、逸脱した事例が無いかを同時に観察してください。

回答は下記リンクのフォームに記入してください。

提出は**12月6日（日）**までとなります。

<https://bit.ly/3oitLM7>