

◆用途地域

用途地域とは都市計画法第8条第1項第1号に規定されているもので、都市の将来像を想定し、秩序ある土地利用を行っていくための仕組みの1つです。

用途地域が定められている地域には、建築基準法により、それぞれの地域ごとに建築できる用途(用途制限)や建て方のルールなどが定められています。例えば、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)、建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)や建築物の高さなどがありますが、これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

用途地域は次の12種類がありますが、飯田市では第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域以外の10種類を都市計画に定めています。

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
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や小中学校などが建てられます。	主に低層住宅の良好な環境を守るために地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。	中高層住宅の良好な環境を守るために地域です。病院、大学、500m²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	第一種住居地域	第二種住居地域
主に中高層住宅の良好な環境を守るために地域です。病院、大学などのほか、1,500m²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。	住居の環境を守るために地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	主に住居の環境を守るために地域です。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	近隣商業地域	商業地域
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。	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。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。	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	工業地域	工業専用地域
主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれ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せん。	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。	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、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

◆その他の用途制限

都市計画では、建築物の用途の制限について用途地域によるものほか、特別用途地区、特定用途制限地域や地区計画等を定めることにより、よりきめ細かなルールが可能です。

都市計画区域										都市計画区域外
特別用途地区										特定用途制限地域
用途地域										用途地域指定なし
一低住専 一中高住専 一住 二住 準住 近商 商業 準工 工業 工専 地区計画										

★「特別用途地区」とは…

用途地域内において、地域の課題や特性に応じ土地利用の実現を図ることを目的に用途地域を補完するため、特別用途地区を都市計画に定め、特別用途地区建築条例によって、建築物の用途を制限するものです。

★「特定用途制限地域」とは…

用途地域の指定ない区域内において、その良好な環境の形成又は保持を図るため、特定用途制限地域を都市計画に定め、特定用途制限地域建築条例によって、特定の建築物の用途を制限するものです。

■「地区計画」とは…

都市計画区域内において、良好な都市環境の形成を図るために、地区独自のまちづくりのルールなど(地区的目標、将来像を示す「地区計画の方針」と建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画※」)をきめ細かく定め、地区計画条例によりこれらの制限するものです。

※地区整備計画には、建築物等の用途の制限、建ぺい率、最低敷地面積、壁面の位置、高さの最高限度、形態・意匠、塀・柵の構造などを定めることができます。