



都市計画マップ

全体像

都市計画 (11項目)

①マスタープラン

③都市再開発方針等

⑤促進区域

⑨市街地開発事業

都市計
画区域

市街化区域
市街化調整区域
非線引き区域

準都市計画区域

②区域区分

市街化区域と
市街化調整区域の
境界

⑪地区計画等

地区整備計画

再開発等促進区
開発整備促進区

④地域地区

都市計画区域…21項目
準都市計画区域…8項目

用途地域
13項目

⑧都市施設

原則、都市計画区域内
都市計画区域外も可

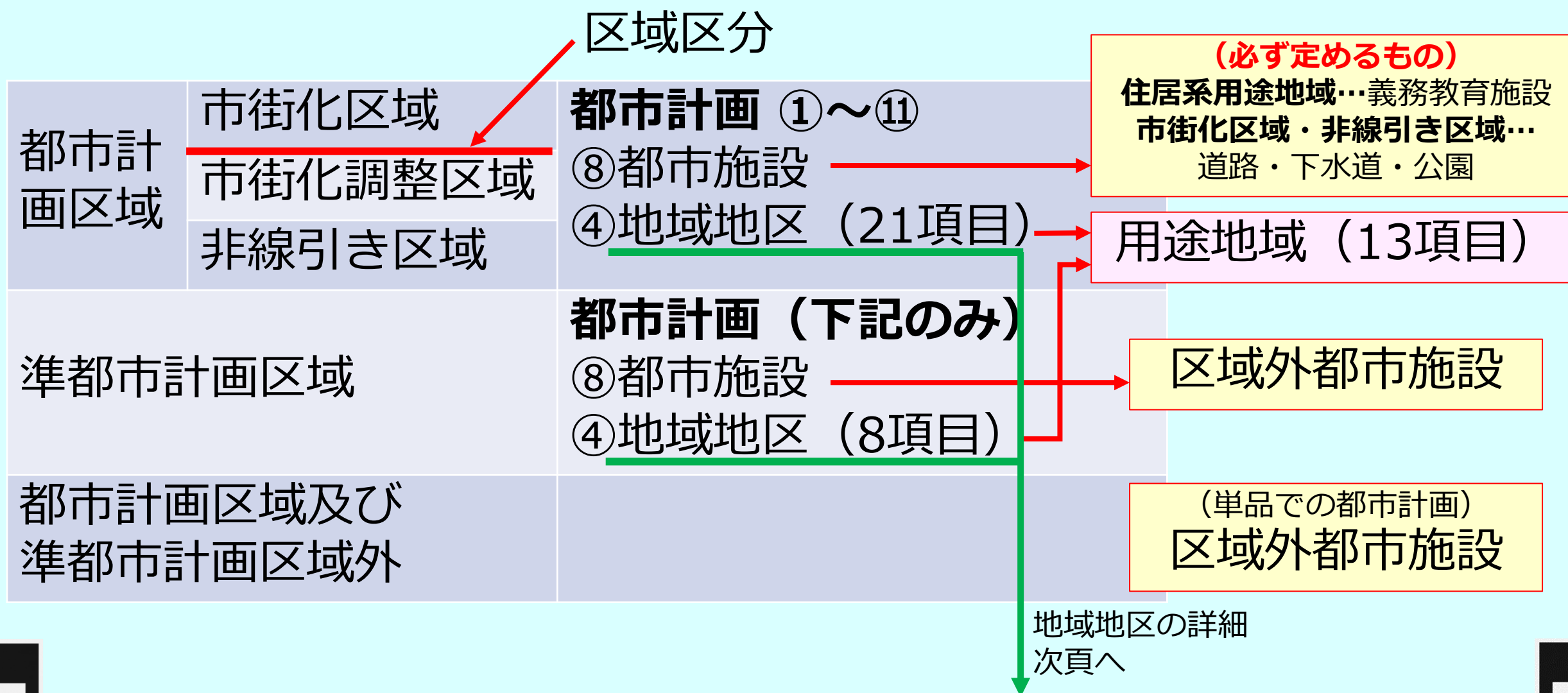
⑥遊休土地転換
利用促進地区

⑦被災市街地
復興推進地域

⑩市街地開発事業
等予定区域



都市計画の種類（まとめ）





都市計画区域内の地域地区（まとめ）

赤字は、準都市計画区域では該当しない

用途地域内に定める「特別用途地区」と、用途地域外に定める「特定用途制限地域」の問題は頻出！

①用途地域

市街化区域
… 用途地域を定める
市街化調整区域
… 原則用途地域を
定めない

住居系用途地域
商業系用途地域
工業系用途地域
…合計13種類

補完

②特別用途地区

④特定容積率適用地区
⑤高層住居誘導地区
⑥高度地区又は高度利用地区

防火・準防火地域は
都市計画区域だけ！

（用途地域外）

③特定用途制限地域

地区計画（地区整備計画）
再開発等促進区
開発整備促進区

⑦特定街区

⑧都市再生特別地区、居住調整地域、居住環境向上用途誘導地区又は特定用途誘導地区

⑨防火地域・準防火地域

⑩特定防災街区整備地区

⑪景観地区

⑫風致地区

⑬駐車場整備地区

⑭臨港地区

⑮歴史的風土特別保存地区

⑯第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区

⑰緑地保全地域、特別緑地保全地区又は緑化地域

⑱流通業務地区

⑲生産緑地地区

⑳伝統的建造物群保存地区

㉑航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区



準都市計画区域内の地域地区（まとめ）

①用途地域

住居系用途地域
商業系用途地域
工業系用途地域
…合計13種類

補完

②特別用途地区

④高度地区

地区計画（地区整備計画）
再開発等促進区
開発整備促進区

（用途地域外）

③特定用途制限地域

⑤風致地区

⑥景觀地区

⑦緑地保全地域

⑧伝統的建造物群保存地区

用途三つ に 緑 の 風 景、高 電（伝） 圧



用途地域（低層住居系用途地域）

第一種 低層住居 専用地域	低層住宅に係わる 良好な 住宅の環境を保護	基本的に住宅のみ ※特定行政庁の許可があれば飲食店は可
第二種 低層住居 専用地域	主として 低層住宅に係わる 良好な 住宅の環境を保護	コンビニ等
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わる良好な住居の環境を保護	農産物直売所等



用途地域（中高層住居系用途地域）

第一種 中高層住居 専用地域	中高層住宅に係わる 良好な 住宅の 環境を保護	マンション
第二種 中高層住居 専用地域	主として 中高層住宅に係わる 良好な 住宅の環境を保護	事務所・スーパー等



用途地域（住居系用途地域）

「専用」が外れると、住居や住居に付帯する施設以外の施設が混じってくる！

第一種 住居地域	住居の環境を保護	ホテル・旅館・町工場・スポーツ系 （静か）
第二種 住居地域	主として住居の環境を保護	パチンコ・カラオケ ボックス・中規模スーパー （小規模な娯楽施設）
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性に ふさわしい業務の利便の増進を図 りつつ、これと調和した住居の環 境を保護	自動車修理工場、倉庫、 小規模な劇場・映画館 （沿道にあったら便利）



用途地域（商業系用途地域）

近隣 商業地域	近隣の住宅地の住民の日用品の供給を行うことを主たる内容とする 商業の業務の利便を増進	キャバレー・料理店 （風俗）は不可 大規模店舗・工場可
商業地域	主として商業等の業務の利便を増進	基本的にすべて可

工業地域・商業地域・準工業地域が「主として」



用途地域（工業系用途地域）

準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進	個室付き浴場は不可 基本的には商業地域と同等
工業地域	主として工業の利便を増進	大規模店舗不可 （10,000m ² 以上） 学校・病院不可
工業専用 地域	工業の利便を増進	住宅不可 商業施設不可



用途地域のおぼえ方

第一種・第二種（低層住居専用地域・中高層住居専用地域・住居地域）

- **第一級・第二級と読み替える** … 1の方がグレードが高い
- 「主として」は**第二種**の方につく（グレードが低い）

住居専用地域と住居地域

- 「専用」のつく方がグレードが高い

商業地域・工業地域・準工業地域

- **前後に〇〇がつかない方に「主として」がつく**
 - ※**近隣商業地域・工業専用地域**に「主として」はつかない



用途地域に定められる事項

(基本)

- ・ 建築物の容積率
- ・ 建築物の建蔽率
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度（必要な場合）

商業地域

(基本) から ・ 建築物の建蔽率 は除く

第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域

(基本) に

- ・ 外壁の後退距離の限度（必要な場合）
- ・ 建築物の高さの限度 を加える