

用途地域とは

用途地域制度は、良好な市街地環境づくりと、住居、商・工業などを適正に配置することによる機能的な都市づくりを目的とし、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導することにより、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

用途地域には 13 種類（富士吉田市では、第二種中高層住居専用地域と田園住居地域の指定がないので 11 種類）あり、指定されると目的に応じて建築可能な建物の種類・規模等が決められます。

第一種低層住居専用地域（一低）

低層住宅のための地域で、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校、診療所などが建てられます。



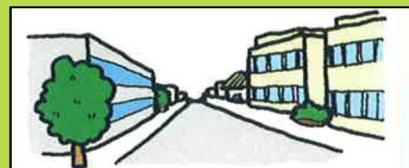
第二種低層住居専用地域（二低）

低層住宅のための地域で、「一低」に建てられるもののほか、床面積が 150 m²以下のお店などが建てられます。



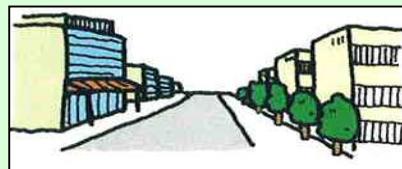
第一種中高層住居専用地域（一中高）

中高層住宅のための地域で、「二低」に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が 500 m²以下のお店などが建てられます。



第二種中高層住居専用地域（二中高）

主に中高層住宅のための地域で、「一中高」に建てられるもののほか、床面積 1,500 m²以下のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



第一種住居地域（一住）

住居の環境を守るための地域で、「二中高」に建てられるもののほか、床面積 3,000 m²以下のお店、事務所、ホテルなどは建てられます。



第二種住居地域（二住）

主に住居の環境を守るための地域で、「一住」に建てられるもののほか、床面積 10,000 m²以下のお店、カラオケボックスなどは建てられます。



準住居地域（準住）

道路の沿道において、住宅の調和を図るために地域です。「二住」に建てられるもののほか、客席の床面積が 200 m²未満の劇場などは建てられます。



田園住居地域（田園）

農業と調和した低層住宅の環境を守るために地域で、「一低」、「二低」に建てられるもののほか、農産物の直売所などが建てられます。



近隣商業地域（近商）

住宅地周辺で日用品の買い物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が 10,000 m²を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。



商業地域（商業）

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



準工業地域（準工）

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きくなる工場や、住宅、お店などが建てられます。



工業地域（工業）

どんな工場でも建てられる地域です。住宅や床面積が 10,000 m²以下の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。



工業専用地域（工専）

工場のための地域です。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。



【特別用途地区（「特別工業地区」と「観光交流地区」）】

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。富士吉田市では、地場産業である機織関係産業の保護育成を図ることを目的に、地区内の建築物の建築制限を緩和する「特別工業地区」を昭和 48 年から、また、富士急ハイランド周辺エリアについて床面積が 10,000 m²以上となる遊園地に関するもの以外の大規模建築物を規制することを目的とした「観光交流地区」を平成 26 年から指定しています。

用途地域における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限と合わせて、建物の建て方のルールが定められています。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。

◎ 用途地域内等の建築物の主な用途制限

例示	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	用途地域の指定のない地域
住宅、小規模の兼用住宅												
幼稚園、小・中・高等学校												
神社、寺院、教会、診療所												
病院、大学												
2階以下かつ床面積150m ² 以内の店舗、飲食店（※を除く）	●										●	
2階以下かつ床面積500m ² 以内の店舗、飲食店（※を除く）											●	
上記以外の物販売業を営む店舗、飲食店（※を除く）		☆	★									
上記外の事務所等		☆	★									
ホテル、旅館			★									
カラオケボックス（※を除く）												
劇場、映画館（※を除く）					◇							
※劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000m ² を超えるもの												
キャバレー、ナイトクラブ等												
2階以下かつ床面積300m ² 以下の独立車庫												
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫												
自動車修理工場			○	○	△	▲	▲					
危険性・環境悪化のおそれがあるやや多い工場												
危険性・環境悪化が大きい工場												

注) ☆印については、3階以上又は1,500m²を超えるものは建てられない。

★印については、3,000m²を超えるものは建てられない。

△印については、客席部分が200m²以上のものは建てられない。

●印については、物販売店舗、飲食店が建てられない。

○印については、作業場の面積が50m²を超えるものは建てられない。

△印については、作業場の面積が150m²を超えるものは建てられない。

▲印については、作業場の面積が300m²を超えるものは建てられない。

◎ 容積率・建ぺい率の制限

用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)
第一種低層住居専用地域	60	40
第二種低層住居専用地域	80 100	50 50
第一種中高層住居専用地域	150 200	50 60
第二種中高層住居専用地域	—	—
第一種住居地域	200	60
第二種住居地域	200	60
準住居地域	200	60
近隣商業地域	200	80
商業地域	400	80
準工業地域	200	60
工業地域	200	60

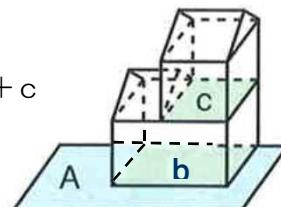
容積率と建ぺい率の考え方

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} * 100$$

$$\text{容積率} = \text{延面面積} / \text{敷地面積} * 100$$

建築面積 : b

床面積 : b + c



【用途地域による建築物の形態についての規制】

【斜線制限】

- 道路や隣地に係る採光や通風等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

【道路幅員による容積率低減】

- 狭い道路上のみ面する敷地には、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率を乗じた容積率に制限します。

【日影規制】

- 住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

【問合せ先】

〒403-8601 山梨県富士吉田市下吉田6-1-1

富士吉田市役所 都市基盤部 都市政策課

0555-22-1111 (内線169・177)