

用途地区の区分

○ 用途地区の区分

その利用の状況が類似している地区ごとに区分することをいいます。

● 評価基準第1章第3節二（一）1

この用途地区の大きな区分としては、商業地区、住宅地区、工業地区等の区分が評価基準で例示されています。通常、地域ごとに利用状況がほぼ一定であるところから、その利用の状況を基準として区分することになります。

<p>ア. 商業地区</p> 	<p>イ. 住宅地区</p> 	<p>ウ. 工業地区</p> 	<p>エ. 用途地区と都市計画法上の用途地域との関係</p> 
--	--	---	---



ア. 商業地区

主として商業店舗が連続する地区で、必要に応じて次のような地区に区分するものとされています。

<p>(ア) 繁華街</p> 	<p>(イ) 高度商業地区(Ⅱ)</p> 	<p>(ウ) 普通商業地区</p> 
<p>都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において、各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街等、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいいます。 島田市には該当地区はありません。</p>	<p>地方都市では都心地域、小都市では中心地域等容積率の高い地区(都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域)で、中高層(主として6階建以上)の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、若しくは事務所等が連たんする高度事務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区をいいます。 島田市には該当地区はありません。</p>	<p>都市計画法で定める商業地域(おおむね容積率が600%未満)又は、近隣商業地域で高度商業地区(Ⅱ)、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区と、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路(国道等)沿いに中低層(主として5階建以下)の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区(Ⅱ)、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区をいいます。</p>



イ. 住宅地区

主として住宅用の宅地が連続する地区をいいます。

<p>(ア) 併用住宅地区</p> 	<p>(イ) 普通住宅地区</p> 
<p>商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにおいて、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区をいいます。</p>	<p>主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内において、画地の標準的規模は高級住宅地区より小さく、主として居住用家屋が連続している地区をいいます。</p>

ウ. 工業地区

主として工業用宅地が連続する地区をいいます。

<p>(ア) 大工場地区</p> 	<p>(イ) 中小工場地区</p> 
<p>主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000 m²を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区をいい、工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9,000 m²以上の団地は大工場地区に該当します。</p>	<p>主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000 m²程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区をいいます。</p>

エ. 用途地区と都市計画法上の用途地域との関係

この用途地区区分と都市計画法上の用途地域との関係ですが、都市計画法において定められた用途地域は、土地の利用に一定の制限を加えることによって都市環境の維持及び機能を高めるためのものであり、したがって、現実の利用状況によって区分される土地評価上の用途地区とは必ずしも重なる形で設定されない場合もあります。しかしながら、宅地の価格事情は、土地利用の制限を伴う都市計画法上の用途指定の影響を受けることが十分考えられますから、用途地区区分を行う際にはこれとの関連性についても配慮しています。