

《用途地域の制限内容》

●用途地域内の建物の制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業工業用地	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	
単独住宅で、専ら住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	専ら住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が 150㎡ 以下のもの	①	②	③	○	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等の小規模なサービス業用店舗 ②コンビニエンスストア、食品売場、飲食店、郵便代理店、銀行の支店、金融機関、その他のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③飲食販売店舗、飲食店を除く ④農産物売場、農産レストランのみ、2階以下
店舗等の床面積が 150㎡ を超え、500㎡ 以下のもの			②	③	○	■	○	○	
店舗等の床面積が 500㎡ を超え、1,500㎡ 以下のもの			③	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 1,500㎡ を超え、3,000㎡ 以下のもの				○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 3,000㎡ を超え、10,000㎡ 以下のもの				○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 10,000㎡ を超えるもの									
事務所等の床面積が 150㎡ 以下のもの			▲	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡ を超え、500㎡ 以下のもの			▲	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が 500㎡ を超え、1,500㎡ 以下のもの				○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 1,500㎡ を超え、3,000㎡ 以下のもの				○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡ を超えるもの									
ホテル、旅館			▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
駅、駅前広場、スクーター場、水泳場、ゴルフ練習場、パチンコ練習場			▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等				○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
音楽堂、ばらんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			▲	▲	○	○	▲	○	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場				▲	○	○	○	○	▲2階以上の延べ面積200㎡未満
キャパレー、ダンスホール等、個室付浴場等							▲	○	▲個室付浴場を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	
送達派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	
学校	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教育所	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
軍用車両（自衛隊車両を除く）	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫 ①②③については建築物（附属自動車庫以外）の延べ面積の1/2以下かつ、構造上、防火の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫兼倉庫									① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■農産物及び農産の生産資材貯蔵するための施設
自家用倉庫			①	②	○	■	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■農産物及び農産の生産資材貯蔵するための施設
工業 畜舎（15㎡を超えるもの）			▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋菓子店、農産、雑貨店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			①	①	①	■	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■農産物生産、製材、加工品貯蔵するための施設
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場							②	②	■農産物生産、製材、加工品貯蔵するための施設
危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場								○	
自動車修理工場				①	①	②	③	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量				①	②	○	○	○	量が非常に少ない施設 量が少ない施設 量がやや多い施設 量が多くの施設
卸売市場、火葬場、土葬場、汚物処理場、ごみ焼却場等									都市計画区域内においては原則として都市計画決定が必要

注1：本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限については原則として都市計画決定が必要

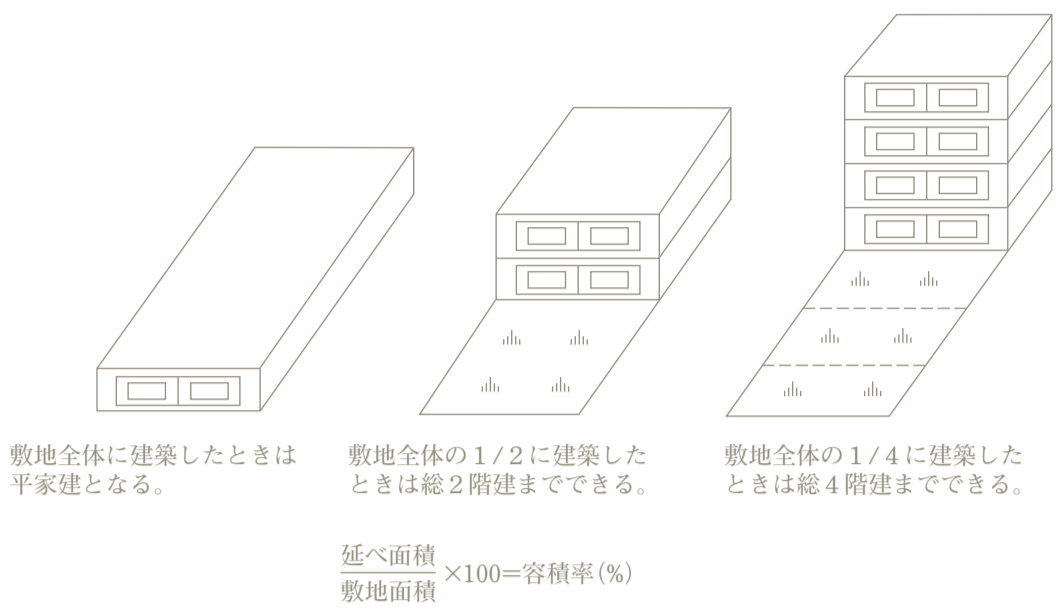
注2：本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限については原則として都市計画決定が必要

●用途地域の内容

住居系	第一種低層住居専用地域 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。	第二種低層住居専用地域 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡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 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。	第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテルや、10,000㎡までのばらんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
	準住居地域 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。	田園住居地域 農業の利便を図りつつ、これと調和した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のほかに、農業用の施設が建てられます。	
商業系	近隣商業地域 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の事務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模な工場も建てられます。	商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の事務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模な工場も建てられます。	
	準工業地域 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の事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。	工業地域 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。	工業専用地域 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。

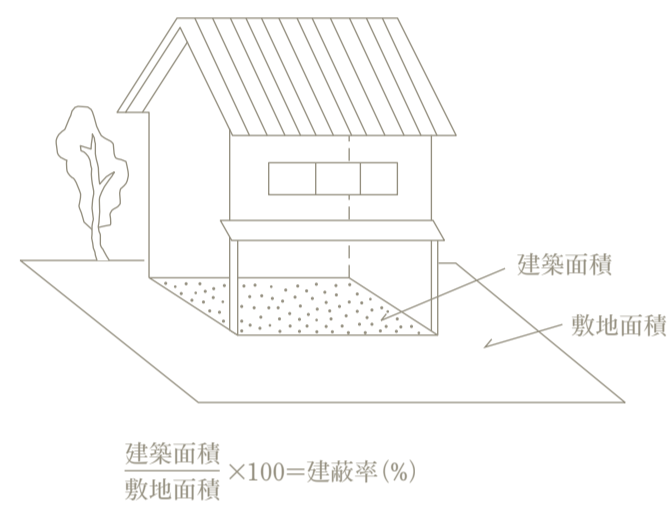
●容積率とは

容積率とは、「建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合」をいい、一定の広さの土地のなかにとれだけの大きさの建築物を建てたらよいか、建築物の容量を一定限度以下に抑えること、すなわち、建築物の密度を規制しているのが容積率による制限である。（建基法 §52）
容積率100%の場合をわかり易く図示すると下図のようになる。



●建蔽率とは

建蔽率とは、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」のことであり、敷地内に一定の空地を確保するための規定である。（建基法 §53）
なお、建築面積とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。



●用途地域別日影時間の制限

用途地域	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)	制限を受ける建築物
	5mを超え10m以内の範囲	10mを超える範囲		
第1種低層住居専用	4時間以上	2.5時間以上	1.5m	軒高が7mを超えるか又は地上3階以上
第1種中高層住居専用	〃	〃	4.0m	高さが10mを超えるもの
第1種住居	〃	〃	〃	〃
第2種住居	〃	〃	〃	〃
近隣商業	5時間以上	3時間以上	〃	〃
準工業	〃	〃	〃	〃

●その他

特別用途地区(特別工業地区を除く)、風致地区、第一種低層住宅専用地域内における外壁の後退は指定なし。宅地造成等工事規制区域は、市内全域が指定を受けている。