

## ●用途地域内の建物用途制限の概要

各用途地域の中に建てられる建物の用途には下記のような制限があります。

|                                                     |                                                      |   | 第<br>種<br>中<br>高<br>層<br>住<br>居<br>専<br>用<br>地<br>域 | 第<br>一<br>種<br>住<br>居<br>地<br>域 | 第<br>二<br>種<br>住<br>居<br>地<br>域 | 準<br>住<br>居<br>地<br>域 | 近<br>隣<br>商<br>業<br>地<br>域 | 商<br>業<br>地<br>域 | 準<br>工<br>業<br>地<br>域 | 工<br>業<br>地<br>域 | 工<br>業<br>専<br>用<br>地<br>域 | 備<br>考                                                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ○ 建てられる用途<br>× 建てられない用途<br>①, ②, ③, ▲ 面積, 階数等の制限あり  |                                                      |   |                                                     |                                 |                                 |                       |                            |                  |                       |                  |                            |                                                                                                                          |            |
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿                                      |                                                      |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ×                          |                                                                                                                          |            |
| 兼用住宅で、非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          |                                                      |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ×                          | 非住宅部分の用途制限あり                                                                                                             |            |
| 店<br>舗<br>等                                         | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                                   |   | ①                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ②                          | ① ●日用品販売店舗、喫茶店、理髪店<br>及び建具屋等のサービス業用店舗、<br>物品販売店舗、飲食店、損保代理<br>店・銀行の支店・宅建物取引業等<br>のサービス業用店舗のみ<br>● 2階以下<br>② 物品販売店舗、飲食店を除く |            |
|                                                     | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの                          |   | ①                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ②                          |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                         |   | ×                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ②                          |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                       |   | ×                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ②                          |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの                      |   | ×                                                   | ×                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ②                          |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの                               |   | ×                                                   | ×                               | ×                               | ×                     | ○                          | ○                | ○                     | ×                | ×                          |                                                                                                                          |            |
| 事<br>務<br>所<br>等                                    | 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                         |   | ×                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 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                                                                                                               |            |
| 遊<br>戯<br>施<br>設<br>・<br>風<br>俗<br>施<br>設           | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等                   |   | ×                                                   | ▲                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ×                          | ▲ 3,000㎡以下                                                                                                               |            |
|                                                     | カラオケボックス等                                            |   | ×                                                   | ×                               | ▲                               | ▲                     | ○                          | ○                | ○                     | ▲                | ▲                          | ▲ 10,000㎡以下                                                                                                              |            |
|                                                     | 麻雀屋、パチンコ店、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、ナイトクラブ等                               |   | ×                                                   | ×                               | ×                               | ▲                     | ○                          | ○                | ○                     | ×                | ×                          | ▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に<br>供する部分の床面積200㎡未満                                                                                     |            |
|                                                     | キャバレー、個室付浴場等                                         |   | ×                                                   | ×                               | ×                               | ×                     | ×                          | ○                | ▲                     | ×                | ×                          | ▲ 個室付浴場等を除く                                                                                                              |            |
| 公<br>共<br>施<br>設<br>・<br>病<br>院<br>・<br>学<br>校<br>等 | 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                                      |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ×                          | ×                                                                                                                        |            |
|                                                     | 図書館等                                                 |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ×                                                                                                                        |            |
|                                                     | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                                    |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ○                                                                                                                        |            |
|                                                     | 神社、寺院、教会等                                            |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ○                                                                                                                        |            |
|                                                     | 病院                                                   |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ×                          | ×                                                                                                                        |            |
|                                                     | 公衆浴場、診療所、保育所等                                        |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ○                                                                                                                        |            |
|                                                     | 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                                     |   | ○                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ○                                                                                                                        |            |
|                                                     | 自動車教習所                                               |   | ×                                                   | ▲                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ○                                                                                                                        | ▲ 3,000㎡以下 |
| 工<br>場<br>・<br>倉<br>庫<br>等                          | 単独車庫（附属車庫を除く）                                        |   | ▲                                                   | ▲                               | ▲                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ▲ 300㎡以下 2階以下                                                                                                            |            |
|                                                     | 建築物附属自動車車庫<br>①②については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ<br>備考欄に記載の制限 |   | ①                                                   | ②                               | ②                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ① 3,000㎡以下 2階以下<br>② 2階以下                                                                                                |            |
|                                                     | 倉庫業倉庫                                                |   | ×                                                   | ×                               | ×                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 畜舎（15㎡を超えるもの）                                        |   | ×                                                   | ▲                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ○                          | ▲ 3,000㎡以下                                                                                                               |            |
|                                                     | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、<br>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                          | ②                | ○                     | ○                | ○                          | 原動機・作業内容の制限あり                                                                                                            |            |
|                                                     | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                                |   | ×                                                   | ×                               | ×                               | ×                     | ②                          | ②                | ○                     | ○                | ○                          | 作業場の床面積                                                                                                                  |            |
|                                                     | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場                               |   | ×                                                   | ×                               | ×                               | ×                     | ×                          | ×                | ○                     | ○                | ○                          | ① 50㎡以下 ② 150㎡以下                                                                                                         |            |
|                                                     | 危険性が大きい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                          | ③                | ○                     | ○                | ○                          | 作業場の床面積<br>① 50㎡以下 ② 150㎡以下<br>③ 300㎡以下<br>原動機の制限あり                                                                      |            |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の<br>貯蔵・処理の量                         | 量が非常に少ない施設                                           | × | ▲                                                   | ○                               | ○                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                | ▲ 3,000㎡以下                 |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 量が少ない施設                                              | × | ×                                                   | ×                               | ×                               | ○                     | ○                          | ○                | ○                     | ○                |                            |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 量がやや多い施設                                             | × | ×                                                   | ×                               | ×                               | ×                     | ×                          | ○                | ○                     | ○                |                            |                                                                                                                          |            |
|                                                     | 量が多い施設                                               | × | ×                                                   | ×                               | ×                               | ×                     | ×                          | ×                | ○                     | ○                |                            |                                                                                                                          |            |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚水処理場、ごみ焼却場等                           |                                                      |   | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要                               |                                 |                                 |                       |                            |                  |                       |                  |                            |                                                                                                                          |            |

注) 本表は、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掲載したものではありません。

## 第2種特別工業地区内に建てられない建築物の用途及び規模

1. 原動機を使用する工場で作業場の床面積が300平方メートルをこえるもの。
2. 印刷、製本等の工場で作業場の用途に供する建築物が耐火又は準耐火については、500平方メートルをこえるもの。
3. 衛生上有害、もしくは騒音、振動のはげしい業種の工場。
4. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号までに規定する営業又は同条第11項に規定する営業（ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるものに限る。）に該当するもの。

第3種特別工業地区内に建てられる建築物の用途及び規模並びに構造等の制限

1. 次に掲げる事業を営む工場で作業場の床面積が150平方メートル以下のもの。
  - (1) 原動機を使用する裁縫、編物又は製袋。
  - (2) 原動機を使用する印刷又はこれに伴う製本。
  - (3) 金属加工及び機械器具製造（法別表第2（と）項第1号及び第3号中（3）（4の2）（4の6）（9）（13）（14）を除く）。
2. 緩和をうける工場の構造等の制限。
  - (1) 建築物は、耐火又は準耐火とすること。
  - (2) 作業場の外壁は、令第22条の3に定める構造に準ずるものとする。
  - (3) 隣地境界線に面して設ける作業場の開口部は、はめごろし又は2重サッシ等遮音に配慮したものとすること。

## 防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域

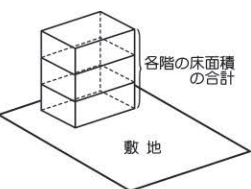
建物の不燃化を促進するために定められているものです。一般に容積率400%以上の地域に防火地域が、容積率300%以下の地域に準防火地域が指定されています。

## 防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域内の構造制限

| 地 域                            |  | 防 火 地 域                 |                | 準 防 火 地 域                               |                | 新たな防火規制区域※                     |                |
|--------------------------------|--|-------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| 規 模                            |  | 階 数                     | 延べ面積(階数にかかわらず) | 階 数                                     | 延べ面積(階数にかかわらず) | 階 数                            | 延べ面積(階数にかかわらず) |
| 構 造                            |  | 階 数                     | 延べ面積(階数にかかわらず) | 階 数                                     | 延べ面積(階数にかかわらず) | 階 数                            | 延べ面積(階数にかかわらず) |
| 耐火建築物等としなければならないもの             |  | 階数3以上のもの                | 100㎡を超えるもの     | 階数4以上のもの(地階を除く)                         | 1,500㎡を超えるもの   | 階数4以上のもの(地階を除く)                | 500㎡を超えるもの     |
| 準耐火建築物等(または耐火建築物等)としなければならないもの |  | 階数2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの |                | 階数3で、かつ延べ面積が1,500㎡以下のもの(地階を除く)          |                | 階数3以下で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの(地階を除く) |                |
|                                |  |                         |                | 階数2以下で、かつ延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの(地階を除く) |                |                                |                |
| 防火構造としなければならないもの               |  | 原則として木造の建築物は禁止されます      |                | 木 造 建 築 物                               |                |                                |                |

※防火地域を除く

## 容 積 率

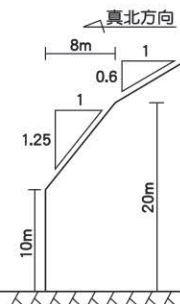


建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（普通％で表す）のことをいいます。

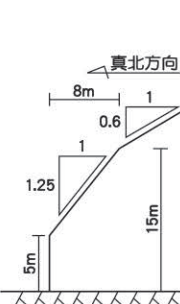
この制度により土地の利用率（延べ面積の限度）が決まります。この限度は、道路の幅による制限もあるので、必ずしも色刷りの地図に表示してある容積率の限度まで建築できるとは限りません。

## 高度地区の規制

### 第3種高度地区



### 第2種高度地区



### 最低限高度地区

※建築物の高さを最低7mとしなければなりません。

