

●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。

用途	用途地域							備考	
	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		
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①, ②, ③, ▲ 面積, 階数等の制限あり									
住宅、共同住宅、寄宿舎、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	○	○	○	○	○	○	○	×	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	①	○	○	○	○	○	②	
	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	×	×	×	×	○	○	×	
事務所等	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	×	▲	○	○	○	○	×	×	
遊戯施設 風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	▲	○	○	○	○	×	
	カラオケボックス等	×	×	▲	▲	○	○	▲	▲
	麻雀屋、パチンコ店、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	▲	▲	○	○	▲	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	▲	○	○	×	×
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	○	▲	×	×
公共施設・病院・学校等	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	×	▲	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	▲	▲	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫 ①②については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	▲	○	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	○	○	○	○	○	○	○
	危険性及び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	○	○
	危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	②	②	○	○
	危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	○	○
	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	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	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、振動のげげしい業種の工場。
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。

防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域

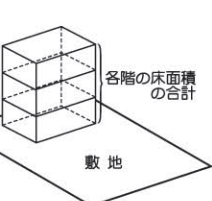
建物の不燃化を促進するために定められているものです。一般に容積率400%以上の地域に防火地域が、容積率300%以下の地域に準防火地域が指定されています。

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 規模	防火地域		準防火地域		新たな防火規制区域*	
	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)	
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

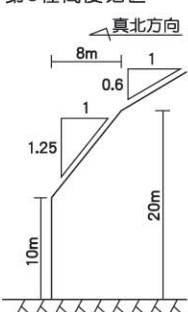
容積率



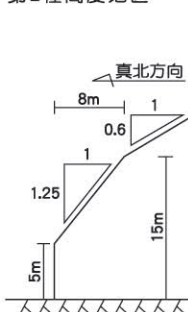
建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の数地面積に対する割合（普通%で表す）のことをいいます。
この制度により土地の利用率（延べ面積の限度）が決まります。この限度は、道路の幅による制限もあるので、必ずしも色刷りの地図に表示してある容積率の限度まで建築できるとは限りません。

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

