

用途地域

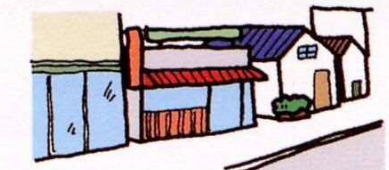
用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。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



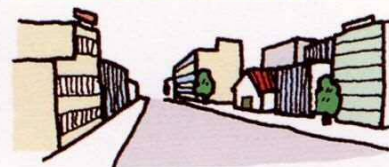
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

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必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



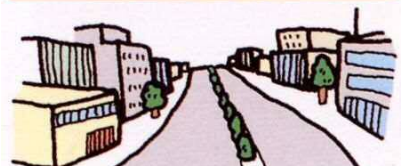
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

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、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



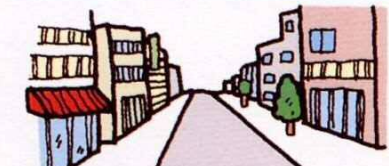
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



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



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、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、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。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限	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	第二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	（用途地域の指定がない地域を除く）	備考
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床面積の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、理髪店及び玩具店等のサービス業店舗のみ。2階以下。
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建物取引業者等のサービス業店舗のみ。2階以下。
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
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
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等				▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、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					①	○	○	○	○	○	○	○	○	② ① 客席200㎡未満、10,000㎡以下 ② 10,000㎡以下
風俗施設 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
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			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
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	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
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
工 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、自転車店等で作業場の面積が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
倉 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
庫 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											○	○	○	
等 自動車修理工場					①	①	②	③	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	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が多量施設														
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、汚物処理場、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。