

用途地域とは

用途地域は、まちづくりのルールになるものです。住みよいまちをつくっていくためそれぞれの用途地域ごとに、建物の用途や大きさなどが定められています。

各用途地域ごとに住宅、店舗、工場などの建物について、建てられるものや建てられないものが定められています。詳しくは下の表をご覧ください。

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	第三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	備考
○ 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															
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			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの			①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 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・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：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				②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの					③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの							○	○	○	○	○	○	④	
	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					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	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	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等						▲	○	○	○	○	○			▲ 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								▲	○	○	○			▲ 客席200㎡未満
	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
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		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		▲ 600㎡以下
	自動車教習所						▲	○	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	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 ①、②、③については、建築物延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限		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、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	○	○	
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					①	②	○	○	○	○	○	○		①：1,500㎡以下 2階以下 ②：3,000㎡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、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掲載したものではありません。
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例などにより表とは異なった制限を受ける場合があります。

不適格建築物の取り扱い？

1 用途が適さないもの

- 今の建築物は、そのまま存続できます。
増築、改築は、新しい建ぺい率、容積率を満たす限り、現在の床面積の2割まで可能です。
- 今の建築物を取りこわして新築する場合は、新しい規制が適用されます。

2 形態が適さないもの

- 新しい建ぺい率、容積率等をすでに上まわっている建物は、現在のままで使用するかぎり支障はありません。
ただし、建替・増築等をする場合は、新しい建ぺい率、容積率、外壁後退、準防火地域等が適用されます。