用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域は、各地域で良好な住環境を保護する地域や商業・工業などの利便を増進する地域を定めており、良好な都市環境の形成を図るものです。そのため、各用途地域内の建築物は、その用途地域の目的と特性によって建築が制限されます。用途地域による建築物の用途制限の概要は次のとおりです。

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. 5. ▲ 面積、階数などの制限あり

		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	田園住居地域	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
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	○	○	○	1	○	○	○	○	4	1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、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. 物品販売店舗及び飲食店を除く。 5. 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	2	3	○	○	○	5	○	○	○	○	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、バ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、パチンコ屋、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	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積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、建築物の延べ面積の２分の１以下かつ備考欄に記載の制限	1	1	2	2	3	3	○	1	○	○	○	○	○	1. 600㎡以下　1階以下 2. 3,000㎡以下　2階以下 3. 2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
	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。 作業場の床面積 1. 50㎡以下　2. 150㎡以下 ▲ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	2	2	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか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	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 1. 50㎡以下　2. 150㎡以下　3. 300㎡以下
	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
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　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。