


●用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>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。</p>
<p><b>準住居地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>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。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>商業地域</b></p>  <p>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。</p>
<p><b>準工業地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>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。</p>

用途地域による建築物の用途制限の概要

指定された用途地域に沿った土地利用を実現するため、指定された用途地域の種別等に応じた建築物の用途、規模等の具体的な制限が、建築基準法により行われます。

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	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	
<p>○ 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</p>													
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㎡以下かつ建築物の述べ面積の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	○	○	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	②①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	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	③2階以下	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○		
事務所等	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				△	○	○	○	○	○	○	△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				○	○	○	○	○	○				
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○			
ホテル、旅館					△	○	○	○	○	○	○	△3,000㎡以下	
展示場					①	②	③	③	○	○	③	①1,500㎡以下。2階以下 ②3,000㎡以下 ③10,000㎡以下	
運動・風俗・遊戯施設	ボート場、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	
	遊技場(マージャン店、ぱちんこ屋、カラオケボックス等)、馬券・車券・舟権発売所等						△	△	○	○	△	△10,000㎡以下	
公共施設・病院・学校等	劇場、映画館、演芸場、観覧場						△	○	○	○	○	△客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等								○	△		△個室付浴場を除く	
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、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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(付属車庫を除く)				△	△	△	△	○	○	○	△300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2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、畳店、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										○	○	①50㎡以下②150㎡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 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡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	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下②3,000㎡以下 国土交通大臣が指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く
	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、ごみ焼却場その他の処理施設等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要											

(注) 1.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記載したものではありません。詳しくは、建築基準法をご覧ください。  
2.他の法令等により制限を受ける場合があります。(例:風営法関係)  
3.町田市では、工業専用地域の指定はありません。