

用途地域による建築物の用途制限の概要

図 - 3

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。

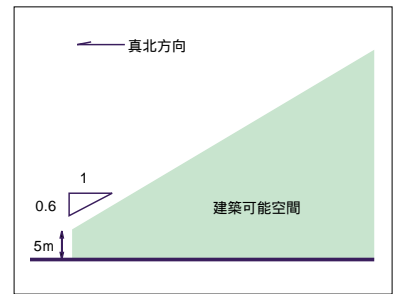
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限	〇 建てられる用途 □ 建てられない用途 、 、 、 、 面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの													非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの													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。に於いて、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。2階以下物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの													
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの													
	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													
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの													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、バレーボール練習場等													3,000㎡以下
	カラオケボックス等													
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等													
	劇場、映画館、演芸場、観覧場													
	キャバレー、ダンスホール等、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													客席200㎡未満 個室付浴場等を除く
	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）													600㎡以下 3,000㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫													
	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													
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場													
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場													
	危険性及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													
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													1,500㎡以下 3,000㎡以下 2階以下
	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、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の供給・処理施設等	都市計画区域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。

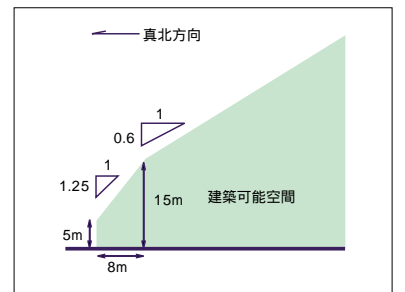
高度地区の制限

図 - 2

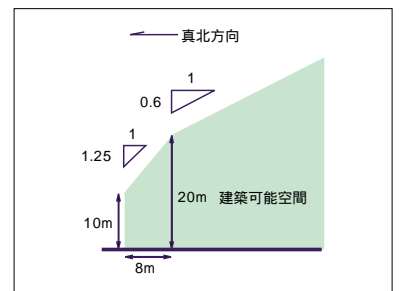
現行高度地区（3種類） 第1種高度地区



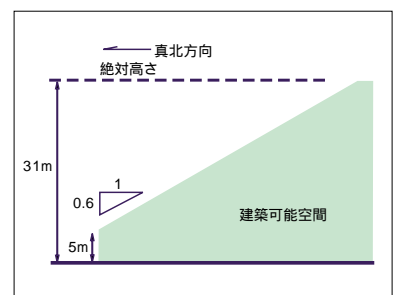
第2種高度地区



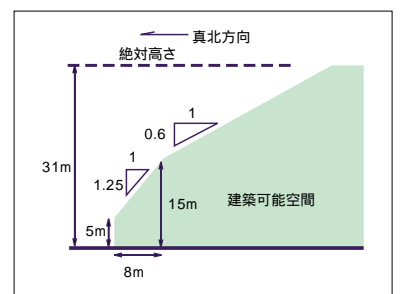
第3種高度地区



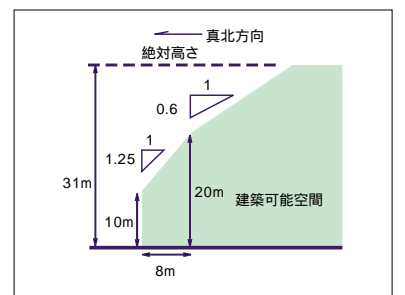
新たに追加する高度地区(4種類) 31m第1種高度地区



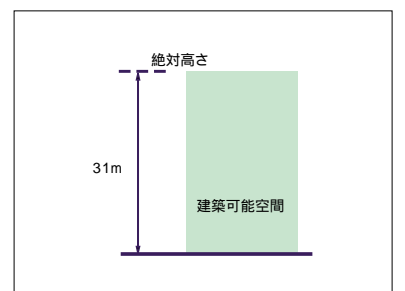
31m第2種高度地区



31m第3種高度地区



31m絶対高度地区



防火・準防火地域

建築物の構造を制限することにより、不燃化を図り、市街地における火災の危険を防ぐ目的で指定されます。

町田市では、第一種・第二種低層住居専用地域で建ぺい率60%の区域及びその他の用途地域が指定されている地域（防火地域を除く）の全てが準防火地域に、また、容積率が400%以上の区域は防火地域になります。

防火・準防火地域内の構造制限

規 模		構 造	
		耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物(又は耐火建築物)としなければならないもの
防火地域	階 数	階数3以上のもの	階数2以下で、かつ、延べ面積が100㎡以下のもの
	延べ面積(階数にかかわらず)	100㎡を超えるもの	
準防火地域	階 数	階数4以上のもの(地階を除く)	階数3のもの(地階を除く)
	延べ面積(階数にかかわらず)	1500㎡を超えるもの	500㎡を超え1500㎡以下のもの