

資料4 用途地域における建築物用途の制限

用途地域は、都市計画区域又は準都市計画区域内において、都市計画で定められます。（都市計画法第8条第1項第1号、第2項）

用途地域内では、一定の建築物及び工作物を建築することが制限されています（建築基準法第48条第1項～第12項、第88条）。

該当	用途地域	性格(建築基準法第9条第1項～第12項)	用途制限
<input type="checkbox"/>	第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	住宅、共同住宅、下宿、幼稚園、小・中・高等学校、公衆浴場、診療所、一定の兼用住宅、図書館、寺社、老人ホーム、巡査派出所、その他公益上必要な建築物等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第1種低層住居専用地域適格建築物の他、150㎡以内の店舗等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第2種低層住居専用地域適格建築物の他、大学、病院、500㎡以内の店舗等、300㎡以内かつ2階以下の車庫等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	工場、ボーリング場、パチンコ屋、ホテル、自動車教習所、カラオケボックス等、劇場・映画館等、1,500㎡超又は3階以上の事務所・店舗等、営業用倉庫、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所、一定規模以上の車庫等を禁止
<input type="checkbox"/>	第1種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域	一定の工場、パチンコ屋、カラオケボックス等、劇場・映画館等、3,000㎡超の事務所・店舗等、営業用倉庫、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所、一定規模以上の車庫等を禁止
<input type="checkbox"/>	第2種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域	一定の工場、劇場・映画館等、営業用倉庫、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所、一定規模以上の車庫等を禁止
<input type="checkbox"/>	準住居地域	道路の沿線として地域の特性にふさわしい業務の利便を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	一定の工場、200㎡以上の劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所等を禁止
<input type="checkbox"/>	近隣商業地	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	一定の工場、200㎡以上の劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所等を禁止
<input type="checkbox"/>	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	150㎡超の工場、危険性の大きい又は公害発生の恐れが大きい工場、一定の危険物貯蔵所を禁止
<input type="checkbox"/>	準工業地域	主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域	個室付浴場、危険性の大きい又は公害発生の恐れが大きい工場、一定の危険物貯蔵所等を禁止
<input type="checkbox"/>	工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域	幼稚園、小・中・高等学校、大学、病院、ホテル、劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場等を禁止
<input type="checkbox"/>	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域	住宅、幼稚園、小・中・高等学校、ボーリング場、パチンコ屋、図書館、老人ホーム、大学、病院、ホテル、物品販売店舗、飲食店、劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場等を禁止
<input type="checkbox"/>	指定なし		用途規制はないが、斜線制限の他、建ぺい率・容積率の制限を受ける。

(注1) 第1種低層住居専用地域で建築できる兼用住宅の例 → 事務所・日用品販売店舗・食堂・理髪店・美容院・学習塾・洋服店・畳屋・パン屋・米屋等で、これらの用途の床面積が50㎡以下、かつ延面積のうち居住部分が2分の1以上であるもの(原動機を使用する場合は、0.75kW以下)。

(注2) 用途地域と用途についての詳細は建築基準法施行令第130条以下に定められています。