

1. 用途地域、特定用途制限地域内の建築物の主な用途制限

用途地域、特定用途制限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・・・×		住居第一種専用低地域	住居第一種専用中高地域	第一種住居地域	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	用途地域のない区域	特定用途A (田園居住)	特定用途B (森林共生)	特定用途C (居住)	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、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床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	×	①	○	○	○	○	○	○	②	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、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店舗のみ。2階以下。 ②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	×	①	○	○	○	○	○	○	②	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	②	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	②	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	②	○	×	×	×	
	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、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
風俗施設等	ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	○	▲	▲	▲	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	②	○	○	○	○	②③	②	①	×	×	①3,000㎡以下 ②10,000㎡以下 ③飲食業務は不可 ▲客席200㎡未満
	麻雀屋、はちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	②	○	○	○	②	×	②	①	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	②③	▲	×	×	▲個室付浴場等は不可
	キャバレー等、個室付き浴場等	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲	▲	○	▲30,000㎡以下
	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	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲	▲	○	▲10,000㎡以下
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	○	▲保育所は1,600㎡以下
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲	▲	○	▲10,000㎡以下
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	②	②	○	①600㎡以下 ②10,000㎡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
	建築物附属自動車車庫	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③	①600㎡以下 1階以下 ③3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内において別に制限あり													
	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	②	②	○	○	○	○	①	○	①	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	×	○	×	原動機、作業内容の制限あり 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
	危険性が大きいか又は環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
	自動車修理工場	×	×	①	②	③	③	○	○	○	○	②	○	①	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	
	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、処理の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
	農産物の生産、集荷、処理若しくは貯蔵又は農業の生産資材の貯蔵に供するもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場等		都市計画区域内においては、都市計画決定が必要													

2. 用途地域に伴う制限

【1.建ぺい率・容積率の制限】

建物を建てる時には、敷地にある程度の空地を確保しなければなりません。
良好な市街地環境の保全・形成や道路・下水道等の整備とバランスを図るために、地域の特性に応じて、容積率（建築物の延床面積の敷地面積に対する割合）及び建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度が定められています。

※建築面積：建物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の面積
延床面積：建物の各階の床面積の合計
※特定用途制限地域および、用途地域の指定のない区域にも建ぺい率・容積率の制限があります。
共に建ぺい率は70％、容積率は200％までになります。

【2.外壁の後退距離の制限】

低層住宅にかかる良好な環境保全のために、第一種低層住居専用地域においては、建築物を建てる時に、外壁を道路及び敷地の境界線から1m以上離さなければなりません。

【3.高さの最高制限】

第一種低層住居専用地域については、採光、通風、開放性の確保の観点から、建築物の高さの最高限度が10mと定められています。

【4.建築物の敷地面積の最低限度】

第一種低層住居専用地域においては、建築物を建てる場合、最低200㎡以上の敷地が必要となります。
ただし、平成8年1月5日告示前から200㎡未満の土地については、その限りではありません。
この場合、事前の届出は必要ありませんが、建物を建てる場合などに、それを証明する書類等（登記事項証明書）が必要となります。