

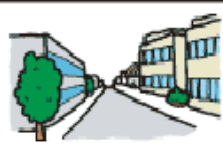











●用途地域

建築物の用途・形態・容積率・建ぺい率等について必要な規制を行い、住居・商業・工業等の用途を適正に配分するため定めています。

① 用途地域の種類

<b>第一種低層住居専用地域</b>	<b>第二種低層住居専用地域</b>	<b>第一種中高層住居専用地域</b>
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などは建てられます。	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などは建てられます。	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院・大学・500㎡までの一定の店舗などは建てられます。
		
<b>第二種中高層住居専用地域</b>	<b>第一種住居地域</b>	<b>第二種住居地域</b>
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院・大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などは建てられます。	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。	主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗やカラオケボックス、事務所・ホテルなどは建てられます。
		
<b>準住居地域</b>	<b>近隣商業地域</b>	<b>商業地域</b>
道路の沿道において、10,000㎡までの店舗、事務所・ホテルなどの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や10,000㎡を超える店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	銀行・映画館・飲食店・百貨店・事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。10,000㎡を超える店舗のほかに住宅や小規模の工場も建てられます。
		
<b>準工業地域</b>	<b>工業地域</b>	<b>工業専用地域</b>
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性・環境悪化が大きい工場以外は、10,000㎡を超える店舗などほとんど建てられます。	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校・病院・ホテルなどは建てられません。	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅・一定の店舗・学校・病院・ホテルなどは建てられません。
		

② 現況

種別	年月日	告示番号	面積 (約ha)	備考
用途地域	R 5. 3. 24	市告示第 84号	3,950	S48. 12. 21 県告示第 805号 S54. 11. 30 県告示第1033号 (変更) S62. 9. 29 県告示第 770号 (変更) H 8. 3. 29 県告示第 171号 (変更) H12. 7. 12 県告示第 135号 (変更) H16. 12. 28 市告示第 175号 (変更) H25. 2. 28 市告示第 34号 (変更) H30. 3. 28 市告示第 57号 (変更)

用途地域	面積 (約ha)	構成比 (%)	建ぺい率 (限度)	容積率 (限度)	高さの 限度	備考
第一種低層住居専用地域	148	3.8	60	100	10m	
第二種低層住居専用地域	7.5	0.2				
第一種中高層住居専用地域	497	12.6		200		
第二種中高層住居専用地域	178	4.5				
第一種住居地域	1,633/21	41.8		200/300		
第二種住居地域	36/23	1.5				
準住居地域	19	0.5		200		
近隣商業地域	146/34	4.6	80	200/300		
商業地域	297/36	8.4		400/600		
準工業地域	462	11.7	60	200		
工業地域	191	4.8				
工業専用地域	221	5.6				
合計	3,950	100.0				

③ 用途地域の変遷

年月日	告示番号	内 容	
S 8. 4. 25		住居地域 商業地域 工業地域 未指定地域	約2,783,000坪 (約 918 ha) 約433,000坪 (約 142.89ha) 約1,098,000坪 (約 362.34ha) 約315,000坪 (約 103.95ha) 計 約4,629,000坪 (約1,572.5ha)
S22. 4. 9	戦復64号	住居地域 商業地域 工業地域 未指定地域	約597.0ha 約137.5ha 約136.6ha 約52.2ha 計 約923.3ha
S26. 5. 3	建 441号	住居地域 商業地域 準工業地域 工業地域	約518 ha 約197.9ha 約100 ha 約107.4ha 計 約923.3ha
S48. 12. 21	県 805号	第一種住居専用地域 第二種住居専用地域 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	約210 ha 約661 ha 約1,775 ha 約38 ha 約316 ha 約385 ha 約110 ha 約185 ha 計 約3,680ha
S54. 11. 30	県1033号	第一種住居専用地域 第二種住居専用地域 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	約209 ha 約661 ha 約1,744 ha 約54 ha 約324 ha 約419 ha 約110 ha 約187 ha 計 約3,708ha
S62. 9. 29	県 770号	第一種住居専用地域 第二種住居専用地域 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	約201 ha 約661 ha 約1,720 ha 約74 ha 約347 ha 約419 ha 約104 ha 約186 ha 計 3,712ha
H 8. 3. 29	県 171号	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	約148 ha 約7.5ha 約497 ha 約186 ha 約1,694 ha 約62 ha 約10 ha 約130 ha 約331 ha 約438 ha 約194 ha 約205 ha 計 約3,903ha
H12. 7. 12	市 135号	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	約148 ha 約7.5ha 約497 ha 約185 ha 約1,694 ha 約62 ha 約10 ha 約131 ha 約331 ha 約438 ha 約194 ha 約205 ha 計 約3,903ha

年月日	告示番号	内 容	
H16. 12. 28	市 175号	第一種低層住居専用地域 約148 ha 第二種低層住居専用地域 約7.5ha 第一種中高層住居専用地域 約497 ha 第二種中高層住居専用地域 約179 ha 第一種住居地域 約1,668 ha 第二種住居地域 約59 ha 準住居地域 約34 ha 近隣商業地域 約149 ha 商業地域 約331 ha 準工業地域 約457 ha 工業地域 約170 ha 工業専用地域 約205 ha	計 約3,905ha
H25. 2. 28	市 34号	第一種低層住居専用地域 約148 ha 第二種低層住居専用地域 約7.5ha 第一種中高層住居専用地域 約497 ha 第二種中高層住居専用地域 約178 ha 第一種住居地域 約1,654 ha 第二種住居地域 約59 ha 準住居地域 約19 ha 近隣商業地域 約180 ha 商業地域 約333 ha 準工業地域 約454 ha 工業地域 約170 ha 工業専用地域 約205 ha	計 約3,905ha
H30. 3. 28	市 57号	第一種低層住居専用地域 約148 ha 第二種低層住居専用地域 約7.5ha 第一種中高層住居専用地域 約497 ha 第二種中高層住居専用地域 約178 ha 第一種住居地域 約1,654 ha 第二種住居地域 約59 ha 準住居地域 約19 ha 近隣商業地域 約180 ha 商業地域 約333 ha 準工業地域 約462 ha 工業地域 約173 ha 工業専用地域 約207 ha	計 約3,918ha
R 5. 3. 24	市 84号	第一種低層住居専用地域 約148 ha 第二種低層住居専用地域 約7.5ha 第一種中高層住居専用地域 約497 ha 第二種中高層住居専用地域 約178 ha 第一種住居地域 約1,654 ha 第二種住居地域 約59 ha 準住居地域 約19 ha 近隣商業地域 約180 ha 商業地域 約333 ha 準工業地域 約462 ha 工業地域 約191 ha 工業専用地域 約221 ha	計 約3,950ha

④ 用途地域内の建築物の用途制限

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

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掲載したものではありません。

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	工業専用地域	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	○	○	○	○	○	○	④	①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。 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。 ③2階以下 ④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	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	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1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	
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 属施設	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、ばちんこ屋、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	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	×	×	▲客席200㎡未満 ▲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 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2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 ②150㎡以下
	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 ① 50㎡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
	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、建築基準法の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

また、風俗施設については、別途規制が行われます。