

用途地域と建物の用途

用途地域内の建物の用途の制限は、建築基準法によって定められています。
その制限の内容のあらまは次のとおりです。

(平成 30 年 4 月 1 日以降)

用途地域内の建築物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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>建てられない用途</p> <p>①②③④⑤▲ 面積、階数等の制限あり</p>															
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	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤	① 日用品販売、喫茶店等のサービス店舗のみ。2階以下 ② ①+物品販売、飲食店舗等のサービス店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下 ⑤ 物販、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	○	○	○	①	○	○	○	○	⑤	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○	④	○	○	○	○	⑤	
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	⑤	
	店舗等の床面積が3000㎡を超え、10000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	⑤	
	店舗等の床面積が10000㎡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、1500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○	○	▲ 3000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○	○	▲	
	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							▲		○	○	○		▲ 客席部分の床面積 200㎡未満	
	ナイトクラブ等							▲		○	○	○		▲ 当該用途部分の床面積 200㎡未満	
	キャバレー、料理店等										○	○			
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3000㎡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	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3000㎡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	③	③	○	○	原動機・作業内容制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										③	③	○	○	① 50㎡以下 ③ 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	② 農産物の生産、集荷、処理のみ
	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 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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	○	○	③	○	○	○	○	○	① 1500㎡以下、2階以下
	量が少ない施設											○	○	○	② 3000㎡以下
	量がやや多い施設												○	○	③ 農作物及び農業の生産資材のみ
	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です。													

注意) 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。

用途地域と建物の形態

建物の形態を制限するものとして、容積率・建ぺい率・斜線制限等がもうけられています。容積率と建ぺい率の制限は、市街地の適正な密度を実現するため、また斜線制限は、道路や隣地に接して極端に高い建物が建つのを防止し、日照、通風等を確保するためのものです。

(平成30年4月1日以降)

形態制限内容	住居系								商業系			工業系			用途地域指定のない地域(市街化調整区域)
	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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		
容積率	50 60 80 100 150 200	50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400 500	50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	100 150 200 300 400	50 80 (100) 200 300 400	
建ぺい率	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	50 60 80	50 60 80	50 60 80	30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 (60) 70	
外壁の後退距離	1.0 1.5	1.0 1.5						1.0 1.5							

青字：三田市で現在決定しているもの、
() 内の数字は特定行政庁が定めるものです。

	住居系・市街化調整区域	商業系・工業系
<p>隣地斜線(立ち上がり+勾配)</p> <p>道路幅員 a, 敷地幅員 b, 敷地幅員 L, 道路幅員 L, 敷地幅員 L, 敷地幅員 L</p> <p>適用範囲：L 例 容積率 200% 以下の場合 20m</p> <p>※第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域には隣地斜線制限はありません。</p>	<p>道路幅員 a, 敷地幅員 b, 敷地幅員 L, 道路幅員 L, 敷地幅員 L, 敷地幅員 L</p> <p>適用範囲：L 例 商業系 容積率 400% 以下の場合 20m 工業系 容積率 200% 以下の場合 20m</p>	
<p>北側斜線(立ち上がり+勾配)</p> <p>敷地北側境界線</p> <p>※第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域には北側斜線制限はありません。</p>	<p>敷地北側境界線</p>	
<p>斜線制限</p> <p>第一種低層住居専用地域内 第二種低層住居専用地域内 田園住居地域内</p> <p>第一種中高層住居専用地域内 第二種中高層住居専用地域内</p> <p>建築物を建てられない空間 ▲ ▼ 建築物を建てられる空間</p> <p>斜線制限 道路の幅員や、隣地境界からの距離に応じて建物の高さを制限するものです。これによって、道路や隣地の採光や通風を保ちます。</p>		

容積率 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合です。容積率の大きいところは、それに応じて都市施設の整備が必要となります。
(容積率 = $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$)

建ぺい率 建築面積の敷地面積に対する割合です。建ぺい率を小さくすることは、それだけ建築周囲に多くの空き地を残すことです。
(建ぺい率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$)

