

用途地域による建築物の用途制限の概要（建築基準法第48条・別表第二）

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、以下の表に示す制限が行われます。

用途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 ①、②、③、④、▲、△ →面積、階数等の制限あり		住居 第一種 専用 低層 地域	住居 第二種 専用 低層 地域	住居 第一種 専用 中層 地域	住居 第二種 専用 中層 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	用途 ない 地域 の 指定	備 考	
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1/2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	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	○		
	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	
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×	▲	▲10,000㎡以下、△客室200㎡未満	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲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	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		①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡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以下かつ備考欄に記載の制限		※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫		×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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 ①50㎡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		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか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	○	○	○	○	原動機の制限あり 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	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		一低	二低	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	無指定		

注）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。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。