












資料- 3 都市計画における用途地域など

① 用途地域の概要

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校等が建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校等の他、150㎡までの一定のお店等が建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>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㎡までの一定のお店等が建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>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、大学等の他、1,500㎡までの一定のお店や事務所等必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>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、ホテル等は建てられません。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックス等は建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>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。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所等の商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工業等の環境悪化のおそ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の他は、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>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。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>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、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>

② 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途 ○、①、②、③、④、▲ (①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり) 建てられない用途 ■	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	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床面積の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。 ② ①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兼用店舗のみ。2階以下。 ③ 2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	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	■	
事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
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
遊技施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 パッチング練習場等	■	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
風俗施設 カラオケボックス等	■	■	■	■	■	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	■	■	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、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
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、②、③については、建築物の延べ床面積の2分の1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 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	※一団地の敷地内について別に制限あり
畜舎	①	①	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	① 特定の建築物に附属する15㎡以下のもの ② 15㎡以下 ③ 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
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	②	②	○	○	○	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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	① 50㎡以下
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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	② 150㎡以下
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
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	■	■	■	①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	
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、または特定行政庁の許可が必要												

注) 本表は、建築基準法別表第2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。

②-2飯田市における用途地域等による建築物の用途制限

平成24年4月1日現在

建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	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	特定用途制限地域	特定用途制限地域	用途地域指定なし		
建てられる用途 ○、①、②、③、④、▲ (①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり) 建てられない用途 ■													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床面積の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	○	○	○	○	○	○	④	②	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等、並びに物品販売店舗、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兼用店舗のみ、2階以下。		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	④	②	○	② 物品販売店舗、飲食店を除く		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	②	②	③	③ 1,000㎡以下		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	②	②	○	④ 物品販売店舗は200㎡以下、飲食店は150㎡以下		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	②	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		
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等			▲	○	○	○	○	○			○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等			▲	▲	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			▲	▲	○	○	▲	▲			▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					①	○	○	②			②	②	① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、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														
	①、②、③については、建築物の延べ床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	③	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫														
	畜舎	①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	②	○	① 特定の建築物に附属する15㎡以下のもの ② 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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						②	②	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	④	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ④ 500㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設							○	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設								○	○	○	○	○		
	量が多い施設									○	○	○	○		
製造施設の準用工作物	鋳物等粉砕・生コン製造等・アスファルト等製造							▲	▲	○	○	○	○	▲ アスファルト等製造を除く	
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、または特定行政庁の許可が必要														

注) 本表は、建築基準法別表第2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。

③ 都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率

用途地域によって、次の「○」の中から選択して建ぺい率と容積率を都市計画で定めることができます。
また、用途地域の指定のない区域についても、長野県都市計画審議会の議を経て、同様に定めることができます。

用途地域		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	用途地域の指定のない区域
建ぺい率	30	○	○	○	○								○	○
	40	○	○	○	○								○	○
	50	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○
	60	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
	70													○
	80					○	○	○	○	○	○			
容積率	50	○	○											○
	60	○	○											
	80	○	○											○
	100	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
	150	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	
	200	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	300			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	400			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	500			○	○	○	○	○	○	○	○			
	600									○				
	700									○				
	800									○				
	900									○				
	1000									○				
	1100									○				
1200									○					
1300									○					