

# 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><b>第一種低層住居専用地域</b></p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></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などが建てられます。</p>	<p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</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㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>	<p><b>第二種住居地域</b></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、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</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、ホテルなどは建てられません。</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、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p><b>準住居地域</b></p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>	<p><b>商業地域</b></p>
		
<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣の住民が日用品の買い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>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。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>準工業地域</b></p>	<p><b>工業地域</b></p>	<p><b>工業専用地域</b></p>
		
<p>主に軽工業の工場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ほかは、ほとんど建てられます。</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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</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、ホテルなどは建てられません。</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		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
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 ■														
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	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業用店舗のみ。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	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・風俗施設	ホーリング場、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							▲	○	○	○			▲ 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	
※一団地の敷地内について別に制限あり														
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○		
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
工場・倉庫等	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 ② 150㎡以下
	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	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡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、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（概要）

平成28年1月1日現在

建築物の用途制限	用途地域											特別用途地区	特定用途制限	用途			
	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	第一種工業地区	第二種工業地区				松尾地区子育て教育環境保全地域	山本地区店舗型性風俗特殊営業施設制限地域	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
遊技施設・風俗施設			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホール場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 パテイング練習場等			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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					①	○	○	○		②		②	②	②	②	②	②
キャバレー、ダンスホール等、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車教習所			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等																	
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫																	
畜舎	①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ハン屋、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		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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								▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等																	

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									○					

③-2 飯田市の都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率

飯田市においては、用途地域によって建築物の建ぺい率と容積率を次の「●」のとおり都市計画で定めています。

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、同様に定めています。

用途地域	第一種低層住居専用地域	第一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	時	天	
												又	龍	
												峡	の	
												指	指	
												定	定	
												区	区	
												域	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							○							

