

用途地域制度による建築物の制限の概要

用途地域等の建築物の用途制限の概要

■袋井市は全域『非線引き区域』

■用途地域は右記QRコードの都市計画マップ参照



建築物の区分			用途地域等	住居第一種低層住居専用	住居第二種低層住居専用	住居第一種中高層住居専用	住居第二種中高層住居専用	住居第一種中層住居専用	住居第二種中層住居専用	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	無指定	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	①日用品販売店舗、喫茶店理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。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、飲食店を除く。	
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	○		
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
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	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
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、バッチング練習場等			×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等			×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	①	①	▲3,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等			×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	×	①	①10,000㎡以下 ②客席200㎡未満	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等			×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	①		
キャバレー、ナイトクラブ等、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、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 ①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限				①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下1階以下 ②3,000㎡以下2階以下 ③2階以下	
倉庫業倉庫				×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
工業・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）			×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内（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ある工場	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	
		少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○		
		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				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
	自動車修理工場（原動機の制限あり）				×	×	×	×	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	非常に少ない施設		×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	やや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	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都市計画決定が必要）														

○建てられる用途 ×建てられない用途 ①②③④▲面積、階数等の制限あり
注）本表は、すべての制限について記載したものではありません。

最低敷地面積とは

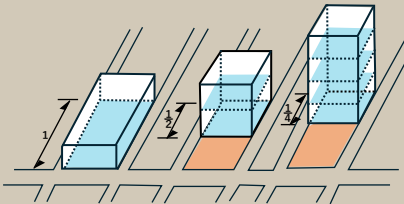
最低敷地面積が定められている用途地域内において、新築、増改築等を行う場合には、原則、最低敷地面積を下回る敷地面積での建築はできません。（ただし、1995.2.1以前において、既に建築されている場合や所有権及びその他の権利を合計しても基準に満たない場合などは除きます。）

建蔽率・容積率とは

建蔽率は、建築物の建築面積（通常の場合、いわゆる『建て坪』）の敷地面積に対する割合（％で表示）のことを言います。同じ敷地で建て坪が同じであれば階数に関係なく建蔽率は同じです。

容積率は建築物の延床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合（％で表示）のことを言います。例えば敷地面積いっぱいに平屋の建築物を建てると、その容積率は100％となり、2階建であれば200％となります。

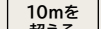
容積率	100%	100%	100%
建蔽率	100%	50%	25%
	1階建	2階建	4階建



$$\text{容積率（％）} = \frac{\text{建築物の延床面積}}{\text{敷地面積}}$$

$$\text{建蔽率（％）} = \frac{\text{建築物の建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

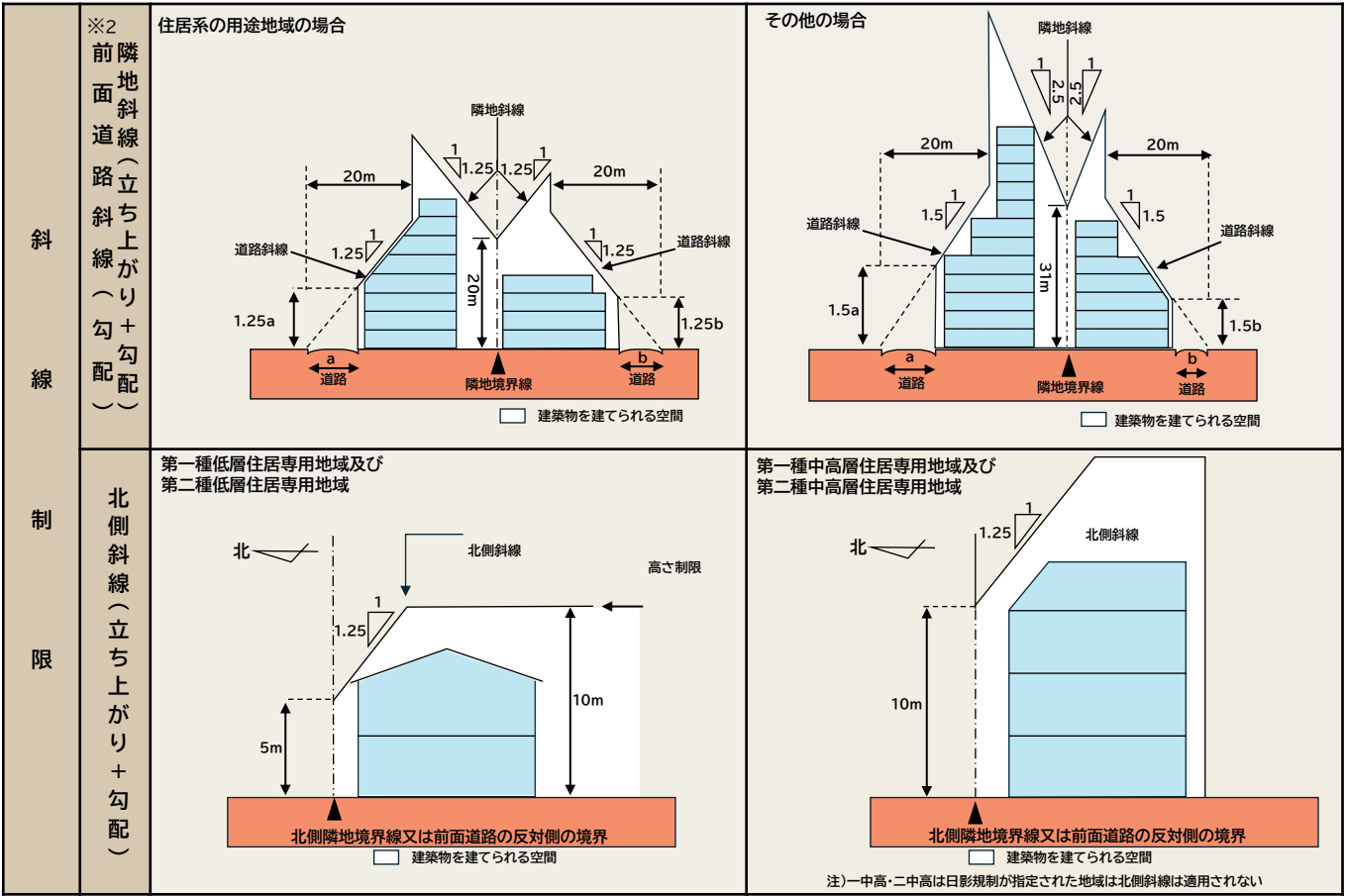
用途地域内の建築物の形態制限

	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	無指定 地 域
容 積 率 (%)	※1 50 80 60 100	100	※1 100 150 200	※1 100 150 200	200			※1 200 300	400	200			200
建 蔽 率 (%)	※1 30 40 50	60	※1 40 50 60	※1 50 60	60			80	80	60			60
高さ制限(m)	10												
日影規制対象建築物	軒高7mを超える または3階以上		10mを超える							10mを 超える		10mを 超える	
最低敷地面積(㎡)	※1 200												

※1： それぞれの地域に応じて決定。（中遠広域都市計画図参照）
※： 建蔽率の緩和・・・角地の場合については上表数値に10を加える。（建法53-3）

斜線制限とは

建築物の高さは、採光、通風、開放性の確保等の観点から、用途地域ごとに、以下のような制限がかかります。



注）※2： 建築物をセットバック（後退）して建てる場合、斜線の起点は、その後退距離に応じて外側に動いた点。

地区計画の届出

地区計画の区域において、土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更をする場合には、工事に着手する30日前までに市へ届出をする必要があります。

準防火地域

火災時の延焼を防ぐために、建物の密集した地域等を指定しています。一定規模以上の建物では、耐火構造・準耐火構造とし、木造住宅では延焼の恐れのある部分を防火構造とすることが必要です。（準防火地域に指定されていない地域は全て建築基準法第22条指定区域になります。）