

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域内においては、住環境の保護や、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、次のとおりの制限があります。

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
〇 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															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
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		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
		150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	■	〇	〇	〇	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	③2階以下
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	④物品販売店舗及び飲食店を除く。
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
事務所等	事務所等の床面積が	1,500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲2階以下	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
		3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館						▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	〇	〇	〇	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	〇	〇	〇	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等								▲	〇	〇	〇	〇	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積 200㎡未満	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	大学、高等専門学校、専修学校等				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	図書館等		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	神社、寺院、教会等		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	公衆浴場、診療所、保育所等		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫		①	①	②	②	③	③	〇	①	〇	〇	〇	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								〇	〇	〇	〇	〇		
	自家用倉庫					①	②	〇	〇	■	〇	〇	〇	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 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			▲	▲	▲	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	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	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積
		少ない工場									②	②	〇	〇	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
		やや多い工場											〇	〇	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	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												〇	〇	
自動車修理工場						①	①	②		③	③	〇	〇	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡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・処理の量が	非常に少ない施設				①	②	〇	〇		〇	〇	〇	〇		
	少ない施設									〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下	
	やや多い施設											〇	〇	② 3,000㎡以下	
多量施設												〇	〇		

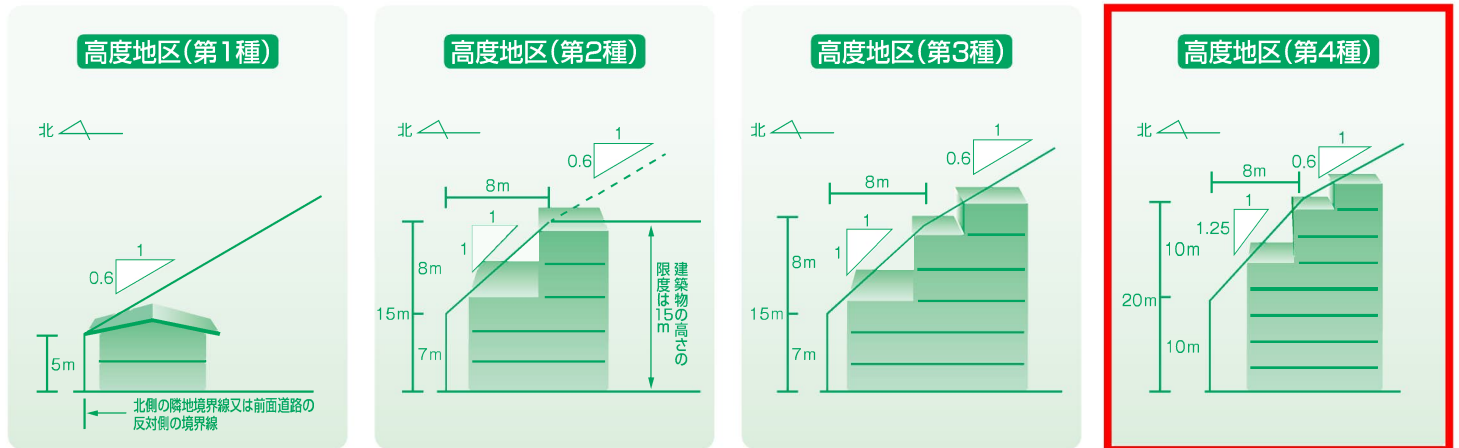
(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。



高度地区の内容

明石市の高度地区が指定されている区域内では、その種別によって次のように建築物の高さが制限されます。



容積率とは…

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合です。

$$\left(\text{容積率} = \frac{\text{建物延床面積}}{\text{敷地面積}} \right)$$

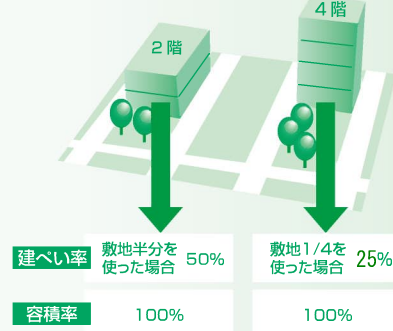
建ぺい率とは…

建築面積の敷地面積に対する割合です。

$$\left(\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \right)$$

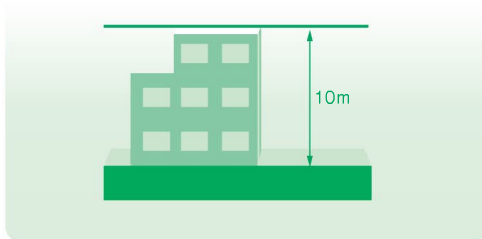
建ぺい率を小さくすることは、それだけ建物周囲に多くの空地を確保することになります。

建ぺい率と容積率



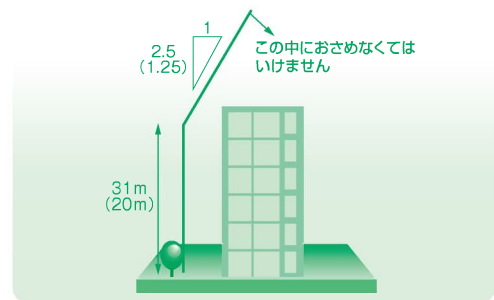
低層住居専用地域の高さの制限

低層住居専用地域内では、低層住宅としての環境を守るため、建築物の高さ制限を10mまたは12mのいずれかで指定します。明石市では第1種低層住居専用地域に、10mを指定しています。



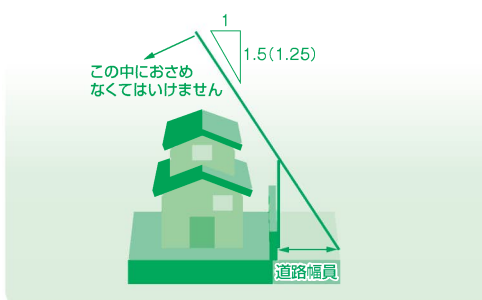
隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

隣地境界線に接近して高い建物を作る時は、図のような規制を受けます。



道路幅員による高さの制限（道路斜線）

建物の高さは、図のように道路の幅員によって規制を受けます。



日陰による中高層建築物の高さの制限

中高層建物（おおむね3階以上）を作る場合には、その建物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影が一定の基準のもとに規制されます。

