

# 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<br>〻 建てられない用途<br>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  | 150㎡以下のもの                                     |             | ①           | ②            | ③            | 〇       | 〇       | 〇     | ①      | 〇      | 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     | 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     | 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     | 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    | ④   | ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下                                 |                           |
| 事務所等   | 1,500㎡以下のもの                                   |             |             | ▲            | 〇            | 〇       | 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     | 〇    | 〇   |   |                           |
| 3,000㎡を超えるもの                                       |   |             |             |              |              |         |         |       |        | 〇      | 〇    | 〇     | 〇    | 〇   |   |                           |
| ホテル、旅館   |   |             |             |              |              | ▲       | 〇       | 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     | 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    |       |      |   | ▲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                         |                           |
|  | キャバレー、個室付浴場等                                  |             |             |              |              |         |         |       |        | 〇      | ▲    |       |      |   | ▲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                              | 〇           | 〇           | 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     | 〇    | 〇   |   |                           |
|  | 図書館等  | 〇           | 〇           | 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     | 〇    | 〇   |   |                           |
|  | 神社、寺院、教会等                                     | 〇           | 〇           | 〇            | 〇            | 〇       | 〇       | 〇     | 〇      | 〇      | 〇    | 〇     | 〇    | 〇   |   |                           |
|  | 病院  |             |             | 〇            | 〇            | 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     | 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     | 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     | 〇    | 〇   | ▲ 600㎡以下  |                           |
|  | 自動車教習所  |             |             |              |              | ▲       | 〇       | 〇     | 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     | 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     | 〇    | 〇   | ① 600㎡以下1階以下<br>② 3,000㎡以下2階以下<br>③ 2階以下                |                           |
|  | 倉庫業倉庫   |             |             |              |              |         |         |       | 〇      | 〇      | 〇    | 〇     | 〇    | 〇   |   |                           |
|  | 自家用倉庫   |             |             |              | ①            | ②       | 〇       | 〇     | ■      | 〇      | 〇    | 〇     | 〇    | 〇   | ① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下<br>■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     | 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     | 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    | 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    | 〇   | 〇   | ① 50㎡以下 ② 150㎡以下          |
|  |   | やや多い工場      |             |              |              |         |         |       |        |        |      | 〇     | 〇    | 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                  |             |             |              |              |         |         |       |        |        |      |       |      |   |   |                           |
| 自動車修理工場  |   |             |             |              | ①            | ①       | ②       |       | ③      | ③      | 〇    | 〇     | 〇    | 原動機の制限あり。作業場の床面積<br>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     | 〇    | 〇   |   |                           |
|  | 少ない施設   |             |             |              |              |         |         |       |        | 〇      | 〇    | 〇     | 〇    | 〇   | ① 1,500㎡以下 2階以下   |                           |
|  | やや多い施設  |             |             |              |              |         |         |       |        |        |      | 〇     | 〇    | 〇   | ② 3,000㎡以下  |                           |
| 多い施設   |   |             |             |              |              |         |         |       |        |        |      | 〇     | 〇    |   |   |                           |

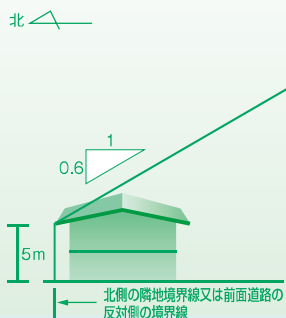
(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。  
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。



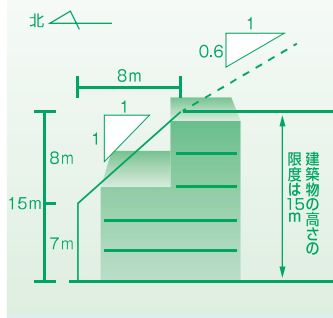
## 高度地区の内容

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。

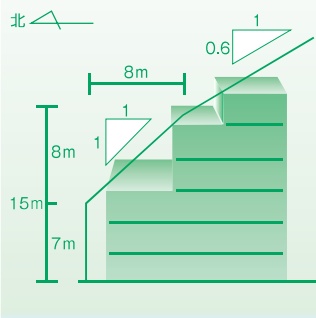
### 高度地区(第1種)



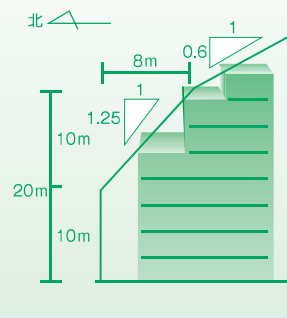
### 高度地区(第2種)



### 高度地区(第3種)



### 高度地区(第4種)



## 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。

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

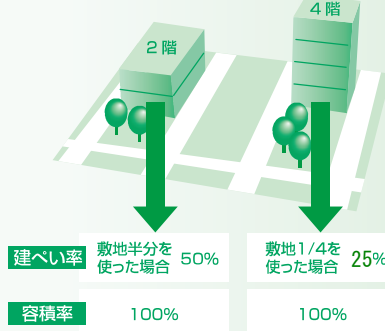
## 建ぺい率とは…

建築面積の敷地面積に対する割合です。

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

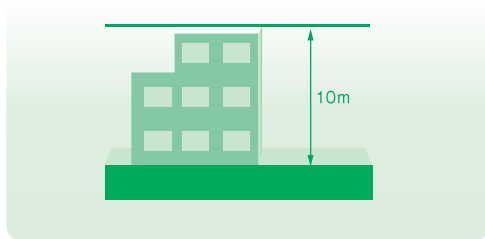
建ぺい率を小さくすることは、それだけ建物周囲に多くの空地を確保することになります。

### 建ぺい率と容積率



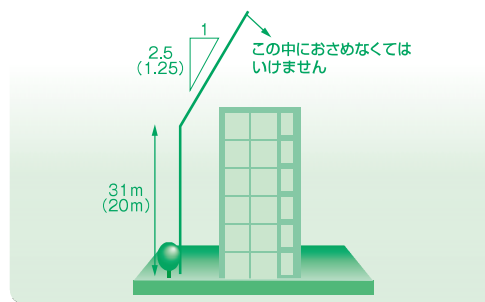
## 低層住居専用地域の高さの制限

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。



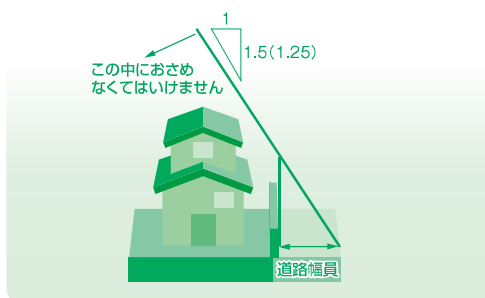
## 隣地境界線からの高さの制限 (隣地斜線)

隣地境界線に接近して高い建物を建てるときは、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）を建てる場合には、その建物の周囲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。

