

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、▲ 面積、階数等の制限あり		住第 居一 専 用 地 域	住第 居二 専 用 地 域	住第 居一 専 用 地 域	住第 居一 地 域	住第 居二 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	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・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が、10,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、3,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル・旅館		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲ 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、バッチング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲ 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		
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（付属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	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の制限あり											
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 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 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	○	○	○	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	量が非常に少ない施設	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 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		都市計画区域においては都市計画決定が必要												

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

用途地域の形態規制（建築基準法第52・53・54・55・56条）

用 途 地 域 名		容積率	建ぺい率	斜 線 制 限			外壁後	高 さ
				前面道路	隣 地	北 側	退距離	制 限
第一種低層住居専用地域		80%	50%	$\frac{1.25}{1}$	—	5m≧ $\frac{1.25}{1}$	1.0 m	10 m
第二種低層住居専用地域		100%	60%	$\frac{1.25}{1}$	—	5m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	10 m
第一種中高層住居専用地域		200%	60%	$\frac{1.25}{1}$	20m≧ $\frac{1.25}{1}$	10m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	—
第 一 種 住 居 地 域		200%	60%	$\frac{1.25}{1}$	20m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	—	—
第 二 種 住 居 地 域		200%	60%	$\frac{1.25}{1}$	20m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	—	—
準 住 居 地 域		200%	60%	$\frac{1.25}{1}$	20m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	—	—
近 隣 商 業 地 域	※①	300%	80%	$\frac{1.50}{1}$	31m≧ $\frac{2.50}{1}$	—	—	—
		200%	80%					
商 業 地 域		400%	80%	$\frac{1.50}{1}$	31m≧ $\frac{2.50}{1}$	—	—	—
準 工 業 地 域		200%	60%	$\frac{1.50}{1}$	31m≧ $\frac{2.50}{1}$	—	—	—
工 業 地 域		200%	60%	$\frac{1.50}{1}$	31m≧ $\frac{2.50}{1}$	—	—	—
工 業 専 用 地 域		200%	60%	$\frac{1.50}{1}$	31m≧ $\frac{2.50}{1}$	—	—	—
用 途 指 定 外 都 市 計 画 区 域	※②	200%	70%	$\frac{1.50}{1}$	20m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	—	—
	※③	200%	60%	$\frac{1.50}{1}$	20m≧ $\frac{1.25}{1}$	—	—	—

※①の地域の内、容積率300%の地区については、伊万里駅周辺及び道路の沿道
※②の区域は、伊万里市波多津町大字辻字五本松、字柳谷、字浜新田、字大園、字獄、字永田、字野林、字高尾及び字小湯ノ浦の区域
※③の区域は、②に掲げる区域以外の用途指定外都市計画区域

準防火地域内の建築制限（建築基準法第62条）

対象となる建築物			制限(構造)
①	地階をのぞく階数が4以上または、延べ面積が1,500㎡を超える建築物	ただし、主要構造物が不燃材料で造られた卸売市場の上屋または、機械製作工場の類を除く	耐火建築物
②	地階をのぞく階数が3 または、延べ面積が500㎡をこえ1,500㎡以下の建築物		耐火建築物または準耐火建築物
③	①、②以外の木造建築物	外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分高さ2 mをこえる付属の門またはへいで延焼のおそれのある部分	防火構造 不燃材料で造るか、おおう

建築基準法第22条、第23条及び第24条の規定による建築制限

対象となる建築物		制限(構造)
22条	すべての建築物（ただし、茶室、あずまや等又は、延べ床面積10㎡以内の物置、納戸等の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分は除く）	屋根 ・ 屋根が通常の火災による火の粉により、防火上有害な発炎をしないもの ・ 屋根が通常の火災により、屋内に達する防火上有害な溶融、亀裂その他の損傷を生じないもの
23条	木造建築物等	外壁の延焼のおそれのある部分
24条	木造建築物等の特殊建築物	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分 ・ 防火構造

※類焼の防止を目的として、屋根及び外壁、軒裏の構造を制限