

用途地域の概要

区分	概要	南相馬市の指定状況								
		原町区			鹿島区			小高区		
		容積率	建ぺい率	その他	容積率	建ぺい率	その他	容積率	建ぺい率	その他
第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。 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。	80%	50%	外壁後退距離の限度：1.0m 建築物の高さの限度：10.0m				60%	40%	外壁後退距離の限度：1.0m 建築物の高さの限度：10.0m 建築物敷地最低限度：200平方m
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、 150平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。									
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、 500平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。	200%	60%		200%	60%		200%	60%	
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500平方メートル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。	200%	60%					200%	60%	
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。 3,000平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	200%	60%		200%	60%		200%	60%	
第二種住居地域	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、カラオケボックスなどは建てられます。	200%	60%		200%	60%				
準住居地域	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。				200%	60%				
田園住居地域	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。 住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。									
近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	300%	80%		200%	80%		200%	80%	
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。	400%	80%		400%	80%		400%	80%	
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。 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。	200%	60%		200%	60%		200%	60%	
工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。 住宅やお店は建てられますが、 学校、病院、ホテルなどは建てられません。	200%	60%							
工業専用地域	工場のための地域です。 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。							200%	60%	
用途地域の指定の無い区域（無指定）	建築物の用途制限は特にありません。	200%	60%		200%	60%		200%	60%	
特殊な基準を定める地域	建築物の用途制限は特にありません。 容積率、建ぺい率が 「用途地域の指定の無い区域（無指定）」と異なります。				200%	70%				

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や商業・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行われています。

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	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	用途地域の 指定の無い 区域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、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 ①、②、③、④、△、▲、■ 面積階数等の制限あり		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	(床面積) ~150㎡以下	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。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店舗のみ。 ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	(床面積) 150㎡超~500㎡以下	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	(床面積) 500㎡超~1,500㎡以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	(床面積) 1,500㎡超~3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	(床面積) 3,000㎡超~1万㎡以下	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	(床面積) 1万㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	(床面積) 1,500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	(床面積) 1,500㎡超~3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	(床面積) 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
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、ばちんこ屋、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、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲ 客席10,000㎡未満、△客席200㎡未満
	キャバレー、個室付き浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲ 個室付浴場等は立地不可
公共施設・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、境界、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・ 倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	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
	危険性及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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発するものを除く
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性及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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	
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。