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%				
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 事務所など必要な利便施設が建てられます。	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 （　）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		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	（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。 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、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、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	○	○	○	○	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか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。