

(2)用途地域

ポイント2 敷地のある場所の用途地域によって、建てられる建築物の用途が決められています。

用途地域による建築物の用途制限の概要

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	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以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	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	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、縫製屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、情報代理店・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
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊樂施設・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	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲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・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	×	▲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		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	▲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	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 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	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
	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。
	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やや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
倉庫等	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		×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
倉庫等	量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

(注1) 本表は、改正後の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ない。

(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、別に規定あり。

【特別工業地区内の建築物用途制限】

品川区では、準工業地域の一部に「特別工業地区」が指定されています。この地区は、地場産業の保護育成と公害の防止を図ることを目的として指定され、工場の業種や風俗営業を営む店舗が制限されます。「品川区特別工業地区建築条例」

【文教地区内の建築物用途制限】

品川区では、旗の台1丁目周辺に指定されており、主として風俗営業の建築物が制限されています。「東京都文教地区建築条例」

【臨港地区内の建築物用途制限】

品川区では、大井埠頭周辺に臨港地区（商港区、工業港区など）が指定されており、港湾関連施設以外の建築物の建築が制限されています。「東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例」

◆詳しくは→東京都港湾局港湾経営部経営課指導係 TEL 5320-5542

【敷地が異なる用途地域にまたがるとき】

ひとつの敷地が、2以上の用途地域にまたがっている場合、次のようになります。

- ① 用途地域：敷地の過半を占める用途地域の制限が適用されます。
- ② 斜線制限：道路斜線・隣地斜線・北側斜線は、敷地のそれぞれの部分に指定された制限を受けます。（ひとつの敷地の中でも異なった制限を受けることになります。）
- ③ 防火上の制限：建築物が防火地域と準防火地域にまたがる場合は、建築物全体が防火地域の制限を受けます。ただし、防火壁で区画する場合は、それぞれの制限を適用します。

右図の例の場合

(1)用途地域

敷地面積はAよりBのほうが広いので、Bの近隣商業地域が適用されます。

(2)高度地区

A部分は第2種、B部分は第3種高度地区が適用されます。

(3)防火上の制限

建築物全体に防火地域の制限を受けます。

(4)建蔽率限度の計算方法

$$\frac{A \text{ 部分の建築面積} \times 0.6 + B \text{ 部分の建築面積} \times 0.8}{A \text{ 部分の敷地面積} + B \text{ 部分の敷地面積}} \times 100\%$$

(5)容積率限度の計算方法

$$\frac{A \text{ 部分の延べ面積} \times 2.0 + B \text{ 部分の延べ面積} \times 3.0}{A \text{ 部分の敷地面積} + B \text{ 部分の敷地面積}} \times 100\%$$

