

用途地域制度について

福島市では、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、昭和45年10月15日に都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域を定めております。

さらに市街化区域においては、将来のまちづくりの方向性や土地利用の現況や動向などを基に、住宅地、商業地、工業地などの種類に区分し、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動の確保を目的として、用途地域を定めております。

本市で定めている用途地域は12種類で、それぞれの用途地域の種類ごとに建築物の用途、建ぺい率、容積率及び建築物の高さなどの建築制限が定められています。

■用途地域

用途地域及び趣旨	
住居系	①第一種低層住居専用地域 (低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	②第二種低層住居専用地域 (小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	③第一種中高層住居専用地域 (中高層住宅の良好な環境保護のための地域)
	④第二種中高層住居専用地域 (一定の利便施設の立地は認められるが、中高層住宅の良好な環境保護のための地域)
	⑤第一種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域)
	⑥第二種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域)
	⑦準住居地域 (道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域)
商業系	⑧近隣商業地域 (近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
	⑨商業地域 (店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
工業系	⑩準工業地域 (環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域)
	⑪工業地域 (工業の利便を図る地域)
	⑫工業専用地域 (専ら工業の利便の増進を図るための地域)

12種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



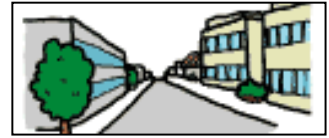
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などの他、1,500㎡までの一定規模の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

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せん。

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。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い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。

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せん。

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、環境への影響が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校や病院、ホテルなどは建てられません。

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、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

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は、次のとおりの制限が行われます。

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	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
住居、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住居部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住居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	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店およ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・宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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・車券発売所等、ゲームセンター					●	●	○	○	○	○	○	○	●10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満、10,000㎡以下
	展示場				△	▲	●	○	○	○	○	○	○	△1,500㎡以下。2階以下、▲3,000㎡以下 ●10,000㎡以下
	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
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		①	①	②	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
①、②、③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		※一団地の敷地内について別に制限あり												
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
蓄舎（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 ①50㎡以下 ②150㎡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のある工場												○	○	
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 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡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	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡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		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注1) 本表は、改正後の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。
 注2) 大規模集客施設制限地区となっている地区は、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、その他これらに類する用途等に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは、原則、建築できません。
 注3) 中心市街地の賑わいや活性化を促し、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限し、市全体として均衡のとれた都市構造の実現を図るため、市内すべての準工業地域を特別用途地区(大規模集客施設制限地区)に指定しています。

■ 容積率・建ぺい率の制限

良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道等の整備とバランスを図るために、地域の特性等に応じて、容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）及び建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度が定められています。

■ 高さ制限

市街地や各建築物の採光、通風、開放性等を確保するために、用途地域に応じて、建築物の高さについての制限があります。

■ 外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域においては、低層住宅に係る良好な住居の環境の保護のために必要な場合、「外壁の後退距離の限度」や「建築物の敷地面積の最低限度」を定められています。

「外壁の後退距離の限度」 建築物等を建てる時に、道路または敷地の境界線から1mまたは1.5m以上離します。

「建築物の敷地面積の最低限度」 建築物を建てるには、定められた面積以上の敷地が必要になります。

ただし、既に定められた面積未満の敷地となっている場合は、敷地を分割しなければ建築物を建てられません。

■ 特別用途地区

用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便の増進または環境の保護などを図るために定められます。

地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例により、基本となる用途地域の制限の強化または緩和が行われます。

問合せ先：福島市都市政策部都市計画課

〒960-8601 福島市五老内町3番1号

TEL (024)535-1111(代)

Eメールアドレス

toshikei@mail.city.fukushima.fukushima.jp