6 用途地域による建築物の用途制限の概要

※本表は建築基準法別表第二の概要を示したもので、全ての制限を掲載しているものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限
建てられる
建てられない

		住居系							商業系		工業系				
		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	用途地域の定めのない地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿															
兼用住宅で、非住宅部分が５０㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの															
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③								④		①２階以下。日用品販売店舗、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。 ②２階以下。①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅建業等のサービス店舗のみ。 ③２階以下。 ④物品販売店舗、飲食店は除く。 ⑤都城市は建築不可 ※都城市の特別用途地区は３種類あり、一部で制限が異なる。 ※宮崎市、日向市、日南市、都城市では10,000㎡を超えるものは建築不可。（特別用途地区）
	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、1500㎡以下のもの				③								④		
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの												④		
	店舗等の床面積が3000㎡を超え、10000㎡以下のもの										⑤	⑤	④		
	店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの										※				
【大規模集客施設】　劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝舟投票券販売所に供する部分の床面積の合計が10000㎡を超えるもの											※				※宮崎市、日向市、日南市、都城市では10,000㎡を超えるものは建築不可。　（特別用途地区）
風俗施設等	遊戯施設 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					①						⑤			①3000㎡以下 ②10,000㎡以下 ③客席200㎡未満 ④個室浴場等を除く ⑤3000㎡以下（都城市） ※都城市の特別用途地区は３種類あり、一部で制限が異なる。 ※宮崎市、日向市、日南市、都城市では10,000㎡を超えるものは建築不可。（特別用途地区）
	カラオケボックス等					⑤	②	②			※⑤	②⑤	②		
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬・車券販売所等					⑤	②	②			※⑤	②⑤			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							③			※				
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等										④				
	個室付浴場業に係る公衆浴場等														
事務所等	事務所の床面積が150㎡以下のもの				①										①２階以下
	事務所の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				①										
	事務所の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの				①										
	事務所の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの														
	事務所の床面積が3000㎡を超えるもの														
ホテル、旅館						①									①3,000㎡以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
	図書館等														
	神社、寺院、教会等														
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														
	保育所等、公衆浴場、診療所														
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①												①600㎡以下
	巡査派出所、500㎡以内の郵便局等														
	大学、高等専門学校、専修学校等														
	病院														
	自動車教習所					①									①3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			①	①	①	①								①2階以下。300㎡以下。
	建築物付属車庫①②③は、延べ面積の1/2以下かつ備考欄の記載の制限	①	①	②	②	③	③								①1階以下。600㎡以下。 ②2階以下。3,000㎡以下。 ③2階以下
	倉庫業倉庫														
	15㎡を超える畜舎					①									①3,000㎡以下
	自動車修理工場					①	①	②	③	③					作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下 ③300㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、洋服店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	①										①2階以下。 原動機の制限あり。
	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 ○150㎡以下（都城市） ※都城市の特別用途地区は３種類あり、一部で制限が異なる。
	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恐れがある工場														
	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									①2階以下。1,500㎡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、ゴミ焼却施設		都市計画区域内においては、都市計画決定が必要。													

※都城市において用途地域の定めのない地域については6つの特定用途制限地域がある。