

用途地域等の制限内容

市街化区域・市街化調整区域とは

都市計画区域（市域全域を指定しています）を、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を進める区域です。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域で、開発行為などは抑制されます。

用途地域とは

人口や産業が集中し様々な活動が行われている都市では、放置しておけば、建物の用途や形態の面で無秩序な混在が起ります。その結果、騒音、悪臭、日照妨害などの都市公害が発生し、生活環境が悪化するばかりでなく、生産、交通、レクリエーションなどの都市機能を混乱させ、住みにくく、不便な街になってしまいます。

用途地域とは、このようなことが起らないように、各地域の土地利用目的に沿った規制と誘導を行うもので、建物を建てる場合に、用途、容積、形態等について最低限のルールを決めたものです。

用途地域による建築物の用途制限の概要

例示	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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの												
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)										
調査派出所、公衆電話所等												
大学、高等専門学校、専修学校等												
病院												
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等												5)
” 500㎡以内 ”												5)
上記以外の店舗、飲食店						2)	3)	4)	4)			4) 5)
上記以外の事務所等						2)	3)					
ポーリング場、スケート場、水泳場等							3)					
ホテル・旅館							3)					
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎							3)					
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等								4)	4)			4)
カラオケボックス等								4)	4)			4) 4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫												
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫（一定の規模以下の附属車庫等を除く）												
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
” 200㎡以上 ”												
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票券発売所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												
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等												
個室付浴場業に係る公衆浴場等												
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの												
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場												
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの												
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場												
作業所の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの												
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												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設						2)	3)					
” 少ない施設 ”												
” やや多い施設 ”												
” 多い施設 ”												

- 1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- 2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- 3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 4) については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- 5) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

建てられる用途
 建てられない用途

注) 本表は、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。

建築物の形態等の制限

用途地域	建ぺい率%	容積率%	外壁後退距離	建築物の敷地面積の最低限度	高度地区										
					種類	建築物の高さの最高限度	北側制限の控除高	北側制限の勾配							
第一種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から1m	125㎡	第一種高度地区	10m	5m	0.6/1							
									道路側を除く敷地境界から1m						
	40	80	100㎡	第二種高度地区	15m	7.5m	1.25/1								
								道路側を除く敷地境界から1m							
50	100	100㎡	第三種高度地区	20m	10m	1.25/1									
第二種低層住居専用地域	50	100													
第一種中高層住居専用地域	60	150 200													
第二種中高層住居専用地域	60	150 200													
第一種住居地域	60	200 300													
第二種住居地域	60	200 300													
準住居地域	60	200 300													
近隣商業地域	80	200 300 400													
商業地域	80	200 300 400 500 600 800													
									準工業地域	60	200 300				
									工業専用地域	40 60	200				

※工業地域における高度地区の制限は、住宅系の建築物にのみ適用されます。
住宅系の建築物とは、その全部又は一部を住宅（長屋を含む）、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する用途に供する建築物のことです。

建ぺい率とは 建物の建築面積（通常の場合、いわゆる建て坪と同じです）の敷地面積に対する割合（％）のことをいいます。同じ敷地で建て坪が同じであれば階数に関係なく建ぺい率は同じです。

1階建て

建ぺい率 50%
容積率 50%

2階建て

50%
100%

6階建て

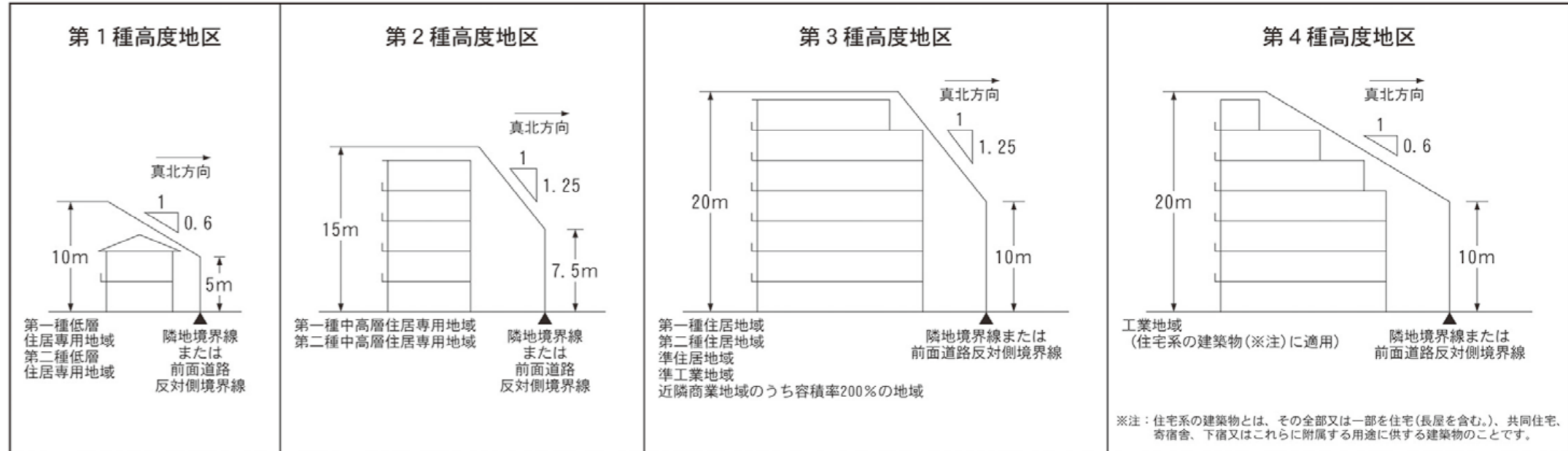
50%
300%

(注) □は敷地を表わす、■は建物を表わす。

高度地区とは

高度地区は、日照や採光などの生活環境を保護するため、建物の高さを制限するものですが、あわせて北側制限も強化されます。この高度地区は図のように制限内容によって、第1種、第2種、第3種、第4種にわけ、第一種及び第二種低層住居専用地域には第1種高度地区、第一種及び第二種中高層住居専用地域には第2種高度地区、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地域には第3種高度地区、工業地域（住宅系の建築物に適用）には第4種高度地区を指定しています。

高度地区制限図



防火地域・準防火地域とは

建物が密集している市街地で最も恐ろしい災害は火災です。そこで、火災の発生や延焼の危険から守り、災害に強いまちにするため、燃えにくい構造に建物を規制する地域です。

市では、原則として容積率400%以上の区域及び密集市街地内の主要幹線沿いの容積率300%で特に防災の向上を図るべき区域について「防火地域」を指定し、これ以外の商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び密集市街地等の容積率200%以上の区域について「準防火地域」を指定しています。

防火地域・準防火地域内の構造制限の概要

地域	規模	構造	耐火建築物としなければならないもの	耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないもの	防火構造としなければならないもの
			階数が3以上のもの	階数が2以下で、かつ、延べ面積が100㎡以内のもの	左記以外の木造建築物等の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分
防火地域	階数	階数	階数が3以上のもの	階数が2以下で、かつ、延べ面積が100㎡以内のもの	
		延べ面積(階数にかかわらず)	100㎡を超えるもの		
準防火地域	階数	階数	地階を除く階数が4以上のもの	地階を除く階数が3のもの、ただし、防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物は除く	
		延べ面積(階数にかかわらず)	1,500㎡を超えるもの		

注) 本表は、建築基準法第61条及び第62条の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

日影規制の区域、日影時間の指定

対象区域	制限される建築物	規制値	規制される日影時間		測定水平面の高さ(平均地盤面からの高さ)
			規制される範囲(敷地境界線からの水平距離)		
			5mを超え10m以内	10mを超える	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	東横線以西 東横線以东	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	4m
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	東横線以西 東横線以东	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
		(二)	5時間以上	3時間以上	4m
近隣商業地域で容積率200%の区域 準工業		(二)	5時間以上	3時間以上	4m

地域地区別用途地域面積表

(単位: 約ha)

区域		川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区	全市
市街化調整区域	第一種低層住居専用地域	60/30			20	45	102	13	180
	第二種低層住居専用地域	60/40				0		1	1
住居系	第一種中高層住居専用地域	80/40				212	24	497	733
	第二種中高層住居専用地域	*80/40		13	24	128	163	327	
商業系	第一種住居地域	*80/50		187	389	175	231	982	
	第二種住居地域	*100/50		10	35	43	148	294	530
工業系	準住居地域	計		10	255	713	577	1,199	2,753
	近隣商業地域	*100/50				12	3		15
商業系	第一種住居地域	150/60				2		33	35
	第二種住居地域	200/60	135	452	314	510	645	113	2,169
工業系	第一種中高層住居専用地域	計	135	452	314	512	645	147	2,205
	第二種中高層住居専用地域	150/60						10	10
商業系	第一種住居地域	200/60		94	135	97	78	29	433
	第二種住居地域	計		94	135	97	78	39	442
工業系	準住居地域	300/60	303	299	217	173	242	159	1,394
	近隣商業地域	計	4						4
商業系	第一種住居地域	計	307	299	217	173	242	159	1,397
	第二種住居地域	200/60	586	79	19	55	42	128	30
工業系	準住居地域	300/60	2	3					5
	近隣商業地域	計	586	81	22	55	42	128	30
商業系	第一種住居地域	200/60	10	5	57	157	166	120	36
	第二種住居地域	300/60	39	21	21				81
工業系	準住居地域	計	49	26	78	157	166	120	36
	近隣商業地域	計	635	549	955	1,133	1,715	1,793	1,610
商業系	第一種住居地域	200/80	19	29	39	23	78	53	34
	第二種住居地域	300/80	130	61	68	24	23	20	12
工業系	準住居地域	400/80	3			4			7
	近隣商業地域	計	152	90	107	51	101	73	46
商業系	第一種住居地域	200/80	34						34
	第二種住居地域	300/80							4
工業系	準住居地域	400/80	432	35	86	29	20	2	604
	近隣商業地域	500/80	51	11	6	0	7	4	3
商業系	第一種住居地域	600/80	12	3	2				9
	第二種住居地域	800/80	28	2					30
工業系	準住居地域	計	558	51	95	31	7	24	17
	近隣商業地域	計	709	141	202	82	108	98	63
商業系	第一種住居地域	200/60	229	98	68	179	28	35	660
	第二種住居地域	300/60	7	7	2				16
工業系	準住居地域	計	236	105	70	179	28	35	676
	近隣商業地域	200/60	243	75	112	40		8	477
商業系	第一種住居地域	200/40	495						495
	第二種住居地域	200/60	1,287						1,287
工業系	準住居地域	計	1,782						1,782
	近隣商業地域	計	2,261	180	182	219	28	31	35
商業系	第一種住居地域	計	3,605	869	1,338	1,434	1,851	1,921	1,708
	第二種住居地域								