

# 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	準住居地域	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											
幼保連携型認定こども園											
図書館等											
神社、寺院、教会等											
老人ホーム、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)				1)					
遊童遊出所、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㎡以内の店舗、飲食店等											12)
500㎡以内											12)
上記以外の店舗、飲食店等			2)	3)	5)	8)					5) 5) 10)
事務所等			2)	3)							
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)						
ホテル、旅館					3)						
自動車教習所					3)						
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											
競馬投票券発売所、場外車券売場等						5)	5)				5)
カラオケボックス等											
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫											
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫等（一定規模以下の付庫車庫等を除く）											
倉庫業を営まない倉庫					2)	3)					
劇場、映画館、演習場、観覧場、ナイトクラブ等							6)				
劇場、映画館、演習場若しくは観覧場、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、展示場、遊技場、競馬投票券発売所、場外車券売場等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											
キャパレー、料理店等											
居室付浴場に併せた公衆浴場等											
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少ないもの											
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							10)				
作業場の床面積の合計が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多いもの							10)				
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											
自動車修理工場						4)	4)	7)	11)	11)	
日刊新聞の印刷所											
火薬、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											

- 一定規模以下のものに限り建築可能
- 当該用途に供する部分が2階以下かつ1500㎡以下の場合に限り建築可能
- 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
- 当該用途に供する部分が50㎡以下の場合に限り建築可能
- 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
- 当該用途に供する部分（劇場、映画館、演習場、観覧場、観望所、観望所）が200㎡以下の場合に限り建築可能
- 当該用途に供する部分が150㎡以下の場合に限り建築可能
- 農産物販売所、商業施設、ナイトクラブ等に限り建築可能
- 農産物又は農産物の加工物の貯蔵に供するものに限り建築可能
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く）に限り建築可能
- 当該用途に供する部分が300㎡以下の場合に限り建築可能
- 物品販売業を営む店舗及び飲食店は建築不可

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。令和8年3月31日現在、本市では田園住居地域の指定はありません。

### 建築物の形態等の制限

用途地域	建蔽率%	容積率%	外壁後退距離	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の種類	高度地区		北側制限の敷高見度	北側制限の控高	北側制限の勾配
						高さ	幅			
第一種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から1m	125㎡	第1種高度地区	10m	5m	0.6	1	
	40	80								
	50	100	道路側を除く敷地境界から1m							
	60	150								
第二種低層住居専用地域	50	100	—	100㎡	第2種高度地区	15m	7.5m	1.25	1	
60	200									
第一種中高層住居専用地域	60	200	—	—	第3種高度地区	20m	10m	1.25	1	
第二種中高層住居専用地域	60	150	—	—						
準住居地域	60	300	—	—	第4種高度地区	20m	10m	0.6	1	
住居地域	60	200	—	—						
近隣商業地域	80	400	—	—	—	—	—	—	—	—
商業地域	80	500	—	—	—	—	—	—	—	—
	60	400	—	—	—	—	—	—	—	—
	700	700	—	—	—	—	—	—	—	—
	800	800	—	—	—	—	—	—	—	—
準工業地域	60	200	—	—	第3種高度地区	20m	10m	1.25	1	
工業地域	60	200	—	—	第4種高度地区	20m	10m	0.6	1	
	60	300	—	—						
工業専用地域	40	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。

**建蔽率とは** 建築物の床面積（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蔽率は同じです。

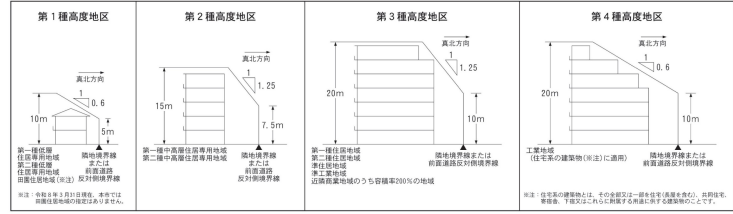
**容積率とは** 建築物の各部の床面積の合計の敷地面積に対する割合（％）のことをいいます。たとえば、敷地面積の半分に1階建ての建物を建築するとすれば、その容積率は50％、もし2階建てであれば100％になります。

（注）□は敷地面積、○は建築物の体積。

## 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、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	耐火建築物等としないもの		防火地域	外壁の開口部を防火設備等としないもの（木造建築物等を除く）
			耐火建築物等としないもの	耐火建築物等としないもの		
防火地域	階数	階数にかかわらず	階数が3以上のもの	階数が3で、かつ1,500㎡以下のもの	左記以外のもの	階数が2以下で、かつ500㎡以下のもの
			100㎡を超えるもの	階数が2以下で、かつ500㎡を超える1,500㎡以下のもの		
準防火地域	階数	階数にかかわらず	階数が4以上のもの	階数が3で、かつ1,500㎡以下のもの	左記以外のもの	階数が2以下で、かつ500㎡以下のもの
			1,500㎡を超えるもの	階数が2以下で、かつ500㎡を超える1,500㎡以下のもの		

注）本表は、建築基準法第61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）	測定される範囲（敷地境界線からの水平距離）	
第一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	(-)	5mを超え10m以内	10mを超える	1.5m
			3時間以上	2時間以上	
第二種中高層住居専用地域	東横線以西	(-)	3時間以上	2時間以上	4m
			東横線以东	2時間以上	4m
第一種住居地域	東横線以西	(-)	4時間以上	2.5時間以上	4m
			東横線以东	3時間以上	4m
準住居地域	高さ10mを超える建築物	(-)	5時間以上	3時間以上	4m
			(二)	5時間以上	3時間以上

注）令和8年3月31日現在、本市では田園住居地域の指定はありません。

## 地域地区別用途地域面積表

区	域	区域面積	用途地域別面積 (約ha)									
			容積率/建蔽率	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区	全市	
市	住居系	第一種低層住居専用地域	60/30	4,025	1,009	1,481	1,710	1,860	2,039	2,311	14,435	
		60/40	20	45	102	13	24	497	733			
		80/40				212	24	128	163	327		
		*80/40				187	385	175	231	978		
		*80/50				10	35	43	148	294	530	
		*100/50				10	255	709	577	1,198	2,749	
		計	135	408	314	510	645	113	2,126	2,165		
		第二種中高層住居専用地域	200/60	135	408	314	510	645	147	2,126		
		150/60							10	10		
		200/60				94	135	97	67	29	422	
街系	商業系	第一種住居地域	200/60									
		300/60				94	135	97	67	39	432	
		計	303	297	217	173	241	159	1,391	1,391		
		第二種住居地域	300/60									
		300/60				307	297	217	173	241	159	1,395
		計	307	79	60	55	42	128	30	978		
		準住居地域	200/60									
		300/60				4	2	3			8	
		計	587	81	63	55	42	128	30	986		
		工業専用地域	200/60									
300/60				10	5	57	166	120	36	550		
計	39	21	21						82			
小計	計	49	26	78	157	166	120	36	632			
商業系	計	636	549	950	1,133	1,715	1,781	1,609	8,374			
区	商業系	近隣商業地域	200/80	19	29	39	23	78	52	34	273	
		300/80	136	61	68	24	23	20	12	345		
		400/80	3								7	
		計	158	90	107	51	101	72	46	624		
		商業地域	200/80	34							34	
		300/80									4	
		400/80	432	30	96	29		21	2	610		
		500/80	50	16	6	7	5	3	87			
		600/80	13	12	3	2		9	39			
		700/80	3							3		
800/80	28	2						30				
小計	計	558	64	105	31	7	26	17	808			
工業系	計	716	154	212	82	108	98	63	1,432			
工業専用地域	200/60	29	99	65	179	28	33	35	668			
300/60									15			
計	236	106	66	179	28	33	35	683				
工業地域	200/60	230	61	99	40		8	438				
300/60	5							18				
計	235	61	112	40		8	456					
工業専用地域	200/40	495						495				
200/60	28											