

■ 用途地域

都市においては土地利用を放置しておくとならば種々雑多な建築物が混在し、騒音、日照等の生活環境の悪化や生産活動、交通等の都市機能に混乱が生じ、住みにくく不便なまちになってしまう。そこで、このようなことが起こらないように地域ごとがお互い守るべき最低限のルール（用途制限と形態制限）を定めているのが用途地域である。

本市の用途地域は昭和48年12月に決定。その後市街化区域と市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い15回の変更を行った。

なかでも、地価高騰が商業地にとどまらず住宅地にも波及し、居住環境の保護を図るうえで大きな問題が生じた。それに対応するため平成4年6月、都市計画法及び建築基準法の一部改正により、住居系用途地域が3種類から7種類に細分化され、平成5年6月25日から施行された。これに伴い本市では、平成8年3月29日に新用途地域を決定した。

また、近年の居住水準や就業環境の向上、地域の特性への対応など多様な指定ができるよう平成14年7月、建築基準法等の改正により用途地域の容積率制限、建ぺい率制限等の選択肢の拡充等を行った。

用途地域の変遷

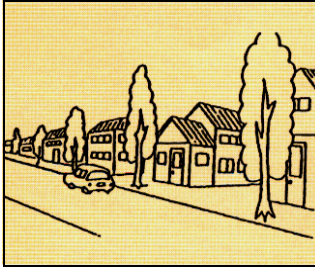
決定年月日	決 定 内 容
三重県告示第764号 昭和48年12月28日	新都市計画法の制定に伴い、昭和46年12月に市街化区域、市街化調整区域を決定した。これにもとづき、市街化区域全域についての土地利用の状況並びに土地利用計画等を勘案し用途地域を決定した。
三重県告示第462号 昭和54年10月5日	市街化区域、市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
三重県告示第573号 昭和61年11月21日	市街化区域、市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
三重県告示第458号 平成元年8月29日	工場用地の土地利用転換に伴い周辺の土地利用を勘案し、その有効利用を図るため用途地域の変更をした。
三重県告示第270号 平成3年4月16日	市街化区域、市街化調整区域の変更（随時見直し）に伴い、新たに市街化区域に含まれる区域についてその土地利用計画及び周辺の土地利用状況等を勘案し用途地域の変更をした。
三重県告示第254号 平成5年4月23日	市街化区域、市街化調整区域の変更に伴い、新たに市街化区域に編入した地域について隣接する用途及び土地利用計画等に整合を図るよう変更をした。また、既定用途についても土地利用の現状とあわせ一部変更をした。
三重県告示第203号 平成8年3月29日	社会経済情勢の著しい変化に伴う良好な住環境の保護や、市街地形態の多様化への適正な対応を図るため、住居系用途地域を3種類から7種類にきめ細かく区分した新用途地域とした。
鈴鹿市告示第84号 平成12年6月2日	市街化区域、市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第30号 平成16年2月20日	市街化区域、市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第184号 平成16年12月24日	白江地区の区画整理事業にあわせ、上位計画や事業計画に見合った、用途地域へ変更をおこなった。
鈴鹿市告示第129号 平成19年5月18日	市街化区域、市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第71号 平成20年3月24日	土地利用方針の転換に伴い、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第28号 平成24年3月6日	土地利用等の変化に伴い、住環境の保全や幹線道路沿道の利用促進を図るため、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第19号 平成27年2月13日	市街化区域、市街化調整区域の変更及び土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第187号 令和2年9月8日	土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。
鈴鹿市告示第27号 令和3年2月22日	土地利用等の変化に伴い、用途地域の変更をした。

用途地域と建築制限

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。

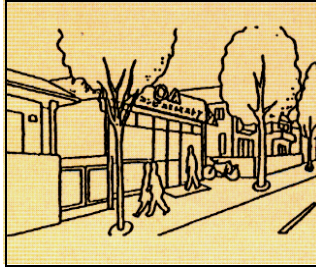
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり </div>														
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未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2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 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、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、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							▲	○	○	○		▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲		▲ 個室付浴室等を除く	
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・倉庫等	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	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	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										○	○	○	
	危険性が大きいおそれ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						①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
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											○	○	
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、污水处理場、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												

第一種低層住居専用地域



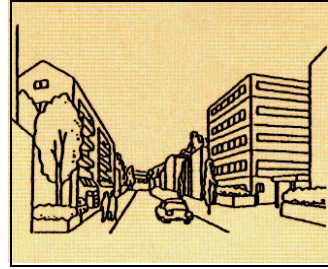
低層住居の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



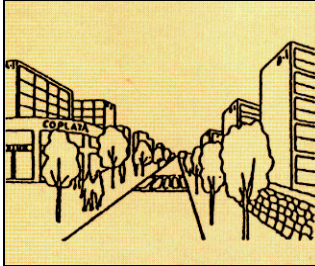
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150 m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



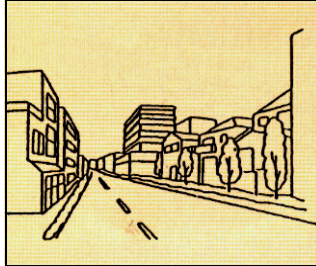
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500 m²までの一定のお店などが建てられます。

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、大学などのほか、1,500 m²までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



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

第二種住居地域



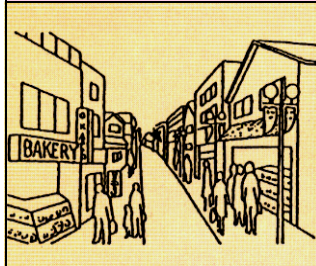
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



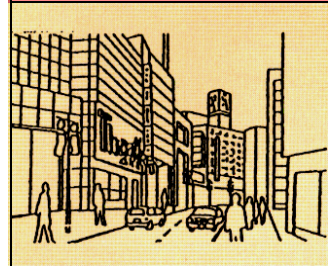
道路の沿岸において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



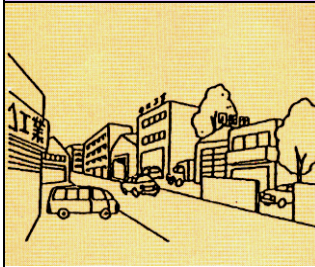
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかの小規模の工場も建てられます。

商業地域



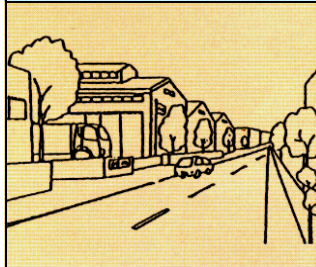
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



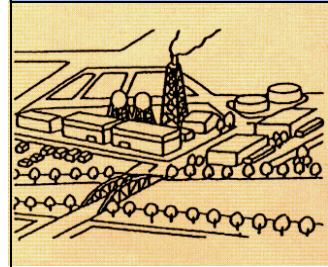
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

令和6年3月現在の用途地域の状況

種類	面積 (ha)	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 (容積率)	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 (建ぺい率)	建築物の高さの制限	備考 (%)
第一種低層 住居専用地域	約 386.9 約 5.8 約 21.0 約 413.7	10/10以下 10/10以下 8/10以下	6/10以下 6/10以下 5/10以下	10m 12m 10m	11.1
小計					
第二種低層 住居専用地域	約 12.5 約 12.5	10/10以下	6/10以下	10m	0.3
小計					
第一種中高層 住居専用地域	約 493.7 約 493.7	20/10以下	6/10以下	—	13.2
小計					
第二種中高層 住居専用地域	約 227.7 約 227.7	20/10以下	6/10以下	—	6.1
小計					
第一種 住居地域	約 1,225.7 約 1,225.7	20/10以下	6/10以下	—	32.9
小計					
第二種 住居地域	約 59.0 約 59.0	20/10以下	6/10以下	—	1.6
小計					
準住居地域	約 70.9 約 70.9	20/10以下	6/10以下	—	1.9
小計					
近隣商業地域	約 137.7 約 5.5 約 143.2	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	3.9
小計					
商業地域	約 24.8 約 18.9 約 43.7	30/10以下 40/10以下	8/10以下 8/10以下	—	1.2
小計					
準工業地域	約 517.7 約 16.2 約 533.9	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	14.3
小計					
工業地域	約 455.0 約 455.0	20/10以下	6/10以下	—	12.2
小計					
工業専用地域	約 49.0 約 49.0	20/10以下	6/10以下	—	1.3
小計					
合計	約 3,728.0				100.0

※ 用途白地地域(市街化調整区域)における、建築形態制限については、平成16年2月に指定されました。(容積率:200%、建ぺい率:70% 他) (詳細については、都市整備部 建築指導課へお問い合わせください。)