

用途地域による建築物の用途制限概要

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、次のとおり制限が行われます。
(令和5年4月1日現在)

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
〇 建てられる用途 〇 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積・階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
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1/2未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									〇	〇	〇		
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 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					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
ホテル、旅館						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 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					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲	〇	〇	〇	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	〇	〇	〇	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	〇	〇	〇	〇	▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等									〇	▲	▲	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園(幼保連携型認定こども園を除く。)、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	公衆浴場、診療所、保育所(幼保連携型認定こども園を含む。)等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人ホーム、福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く。)			▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	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	※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫							〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	上記以外の倉庫(自家用で危険物を貯蔵しないもの)				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	畜舎				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①15㎡以下 ②3,000㎡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		▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	〇	〇	〇	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										〇	〇	〇	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											〇	〇		
自動車修理工場					①	①	②	③	③	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設									〇	〇	〇	〇	
	量がやや多い施設											〇	〇	
	量が多い施設												〇	
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												

※本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

〈問い合わせ先〉

○都市計画に関するご相談、お問い合わせは
佐賀市都市戦略部 都市政策課 都市計画係
〒840-8501 佐賀市栄町1番1号
TEL(0952)40-7163 FAX(0952)26-7376

○建築行為等に関するご相談、お問い合わせは
佐賀市都市戦略部 建築指導課
TEL(0952)40-7170 FAX(0952)40-7392

佐賀市の特別用途地区内の建築制限概要

用途地域における制限に加えて、条例により次のとおり制限が行われます。

(令和5年4月1日現在)

用途	文教地区				特別第一種業務地区	特別第二種業務地区	特別第三種業務地区	工業特別地区	備考	
	住居第一種専用地域	住居第二種中高層地域	住居第一種地域	住居第二種地域	準工業地			住居第一種地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	○	○	○	○	×	○	○	○		
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1/2未満のもの	○	○	○	○	×	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
ホテル、旅館			×	×	×	×	×	▲	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、屋内スケート場、水泳場			×	×	×	○	▲	▲ 3,000㎡以下 × 学校に附属する水泳場は除く	
	屋外スケート場			▲	○	○	○	▲	▲ 3,000㎡以下	
	ゴルフ練習場、バットイング練習場			▲	○	○	○	▲	▲ 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				×	×	×			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等					×	×	×		
	キャバレー、料理店等					×	×	×		
	個室付浴場等									
	病院・学校	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	○	○	○	○	×	×	○	
病院		○	○	○	○	×	×	○		
工場	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	○	○	②	①・③	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					○	○	②	③	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場					○	○	②	③	
	危険性が大きいおそれがある工場								③	
	自動車修理工場			①	①	○	○	○	①	

※本表は、すべての制限について掲載したものではありません。

〈問い合わせ先〉

○都市計画に関するご相談、お問い合わせは
佐賀市都市戦略部 都市政策課 都市計画係
〒840-8501 佐賀市栄町1番1号
TEL(0952)40-7163 FAX(0952)26-7376

○建築行為等に関するご相談、お問い合わせは
佐賀市都市戦略部 建築指導課
TEL(0952)40-7170 FAX(0952)40-7392