

住みよい街づくりのために — 正しい用途地域の活用 —

平成 28 年 6 月

魚津市産業建設部都市計画課

1. 用途地域の目的

用途地域制度は、良好な市街地環境づくりと、住居、商・工業などを適正に配置することにより、機能的な都市づくりを目的とし、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導することにより、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

2. 用途地域の内容

本市では次の8種類の用途地域を定めています。

- (1) 第1種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を保全する必要がある地域です。
- (2) 第2種中高層住居専用地域 主に中高層住宅の良好な環境を保全する必要がある地域です。一定の利便施設の立地が認められます。
- (3) 第1種住居地域 住居の環境を保全する必要がある地域です。大規模な店舗・事務所等の立地が制限されます。
- (4) 第2種住居地域 主に住居の環境を保全する必要がある地域です。
- (5) 近隣商業地域 近隣住宅地の住民のための店舗・事務所等の利便の増進を図る地域です。
- (6) 商業地域 店舗・事務所等の集積を図る地域です。
- (7) 準工業地域 環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域です。
- (8) 工業地域 工業の利便の増進を図る地域です。

3. 用途地域内における建物の制限

以上の用途地域内では、それぞれの地域によって建物の用途制限(表2)が定められています。また、日照・採光・通風等を考慮し、容積率、建ぺい率及び高さ制限等(表1)が各地域ごとに定められています。

容積率、建ぺい率及び高さ制限等(建築基準法により建築物は次の通り規制を受けます。)(表1)

	第1種 中高層住居 専用地域	第2種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業地域	工業地域	用途無指定地域		
									経田地区の一部	その他	
容積率(%)	200	200	200	200	200/300	400	200	200	200	200	
建ぺい率(%)	60	60	60	60	80	80	60	60	70	60	
絶対高さ	無										
道路斜線	∠1.25				∠1.5						
隣地斜線	20m + ∠1.25				31m + ∠2.5						
北側斜線	10m + ∠1.25				無						
日影規制	有(※)				無						

(※) 建築基準法別表第4(は)の高さは「4m」、(に)の号は「(2)」

$$\text{①容積率} = \left(\frac{\text{建物延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \right)$$

容積率は建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{②建ぺい率} = \left(\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \right)$$

建ぺい率は建物の建築面積(通常の場合建て坪と同じ)の敷地面積に対する割合のことです。

4. その他の地域地区について

本市では用途地域の他に次の3種類の地域地区を定めています。

- (1) 防火・準防火地域 市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。
- (2) 臨港地区 港湾を管理運営するため定める地区です。
- (3) 高度利用地区 市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

5. 用途地域を決めるにあたって

用途地域を決めようとする場合には、住民のみなさんの意見を反映させるために、公聴会の開催や計画案の事前提示など、必要な措置を行なうことが定められています。これらの意見、基準等を取り入れ、住民のみなさんの納得のいくものにして決めています。

用途地域内の建物の用途制限

(表2)

用途地域内の建築物の用途制限	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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	地区計画	経田地区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が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
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	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。
店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲	
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	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲ 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	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	
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	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
カラオケボックス等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
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	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲ 個室付浴場等を除く
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
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	①	①	②	②	○	○	○	○	○	③	① 3,000㎡以下 2階以下 ② 2階以下 ③ 2階以下又は150㎡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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	①	原動機の制限あり、▲ 2階以下 ① 2階以下又は150㎡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	②	○	○	②	①	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	○	○	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	②	○	○	②	①	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 300㎡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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が非常に少ない施設	×	①	②	○	○	○	○	○	○	×	
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、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										

注) 本表は、平成18年6月改正後の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。
 ・魚津駅東地区(B地区)の都市計画道路魚津駅中央線に面する部分にネオンサイン、イルミネーション等の華美なものを設置してはいけません。
 ・また、B地区において①建築基準法に基づく確認申請、②富山県屋外広告物条例に基づく屋外広告物許可申請、③富山県景観条例に基づく大規模行為の届出を行う際には、地区計画の区域内における行為の届出が必要になります。
 ・白地地域においては、床面積10,000㎡超の店舗等は原則立地不可です。