

用途地域の規制内容 1 (建築物の用途)

用途地域が指定されている地域では、その種類により建築物の用途の制限（計12種類）が定められています。

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡超10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
事務所等	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㎡超500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡超のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
床面積が10,000㎡を超える店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場など	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	
遊技施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×
	カラオケボックス等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場など(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	
公共公益施設 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	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	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	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
	危険性が大きいか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	○	○	○	

村上市には、第二種中高層住居専用地域、工業専用地域の指定はありません。

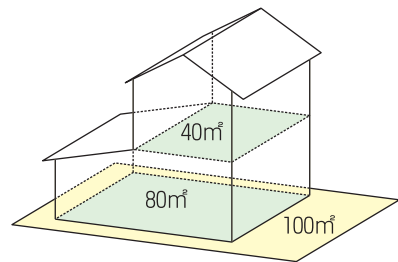
用途地域の規制内容 2 (建ぺい率・容積率)

用途地域が指定されている地域では、敷地面積に対する建築物の建築面積（建ぺい率）、延床面積（容積率）の上限が定められます。

用途地域の規制内容 3 (斜線制限)

用途地域に応じて、周辺の環境及びまちづくりのための制限で、隣の敷地の境界や敷地が接している道路の反対側の境界から建物までの水平距離との割合で、建てられる高さの限度をいいます。

このため、建築の敷地の境界から離せば、一定の割合で高くたてられることとなります。



建ぺい率（1階部分の建築面積の割合）
 $80\text{m} \div 100\text{m} \times 100 = 80\%$
 容積率（延床面積の割合）
 $(80\text{m} + 40\text{m}) \div 100\text{m} \times 100 = 120\%$

建ぺい率・容積率の計算方法

良好な住環境を保全するため、この4月1日から 都市計画用途地域等が変更になりました

お問合せ：村上市役所 都市整備課 計画室 TEL 0254-53-2111(内線512・513)

村上市では、「合併後の市街地の一体的な運用」、「都市地域と農業地域の区域の明確化」を図るため、村上市都市計画マスタープラン示される将来の土地利用方針をもとに、現行の用途地域等の見直しをおこなっております。

このうち、村上地域の用途地域、準防火地域、臨港地区について今年4月1日に告示を行い新しい都市計画の運用を開始しました。

■用途地域とは（都市計画法第8条で規定される土地利用誘導制度です）

都市計画法に基づく地域地区の一種で、最も根幹的な制度で、都市計画マスタープランにより示される「目指すべき市街地像」に応じて用途別に指定される12種類の地域の総称です。都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、**住宅地、商業地、工業地等都市の主要な構成要素の配置を計画的に誘導し、理想とする土地利用を実現するために定めるものです。**用途地域を指定することにより、建築物の用途の制限や建て方の規制が発生します。

■準防火地域とは 都市計画法第9条第20号に規定され。市街地の火災による危険を防除するための地域です。

■臨港地区とは 都市計画法第8条第9号に規定され、港湾を管理運営するために定める地区です。

見直しの概要

今回の見直しでは、主に以下のような変更をおこないました。

用途地域の見直し

- ・用途地域の拡大(山居町、国道7号沿道、上の山など)
- ・商業、工業系用途地域から住居系用途地域への変更(緑町、村上駅西、山居町など)
- ・住居系用途地域から商業系用途地域への変更(田端町、庄内町、片町)

準防火地域の見直し

- ・新たに商業地域や近隣商業地域が指定され、法定建ぺい率が80%となる地区(村上駅周辺など)

臨港地区の見直し

- ・既存の岩船港周辺で新たに港湾機能の強化を図る地区(岩船港)

主なメリットとして（建物の用途を制限することにより）

- 住居系の用途では住環境の保護
- 商業系や工業系では、既存産業の保護・育成

建築形態規制

		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	用途地域の指定のない地域(都市計画区域内)	
容積率(%)		100		200			400		200		200		
建ぺい率(%)		50		60			80		60		70		
斜線制限	全面道路斜線(勾配)	1.25/1						1.5/1					
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	-		20m+1.25/1				31m+2.5/1					
	北側斜線(立ち上り+勾配)	5m+1.25/1		10m+1.25/1		-		-					
高さの制限		10m		-			-						
敷地境界線からの外壁の後退距離		1m		-			-						



