

南魚沼市都市計画用途地域

■ 都市計画の用途地域について

市街地の建物の用途の混在や散在を防ぐため、大枠としての土地利用を計画的に定め、誘導を図ることで住み良い環境を作ることを目指しています。種類としては、住居、商業、工業系の3種類に分かれ、第一種低層住居専用地域など全部で13種類があります。(市内は現在10種類)

■ 用途地域の種類

用途地域によって、用途や建て方(*建ぺい率・容積率等)の制限が定められています。








① 第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。一般住宅、アパート、日用雑貨等の小規模なお店や事務所兼用住宅などや、小中学校などが建てられます。(高さ制限あり市内12m)	② 第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。3階建て以上のアパートやマンション、そのほか病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	③ 第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、小規模のスーパ―など1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。
④ 第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。	⑤ 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、カラオケボックス、パチンコ屋などは建てられません。	⑥ 準住居地域  幹線道路の沿道において、倉庫や車庫施設などの用途規制を解除し、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
⑦ 近隣商業地域  日用品販売の店舗を含め、殆どの商業施設や映画館などの娯楽施設や展示場のほか事務所、住宅系や小規模の工場も建てられます。	⑧ 商業地域  ⑧の用途に加え、建ぺい率と容積率の規制が緩くなります。	⑨ 準工業地域  主に軽工業などの環境悪化の恐れがない工場などやサービス施設等が立地する地域です。また、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられます。
⑩ 工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	建ぺい率とは・・・ 敷地面積に対する建築面積の割合のこと 容積率とは・・・ 敷地面積に対する延べ床面積の割合のこと	

図 用途地域の種類とイメージ

用途地域内の建築物の用途制限	① 第一種低層住居専用地域	② 第一種中高層住居専用地域	③ 第二種中高層住居専用地域	④ 第一種住居地域	⑤ 第二種住居地域	⑥ 準住居地域	⑦ 近隣商業地域	⑧ 商業地域	⑨ 準工業地域	⑩ 工業地域	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住居部分の用途制限あり
店舗等											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の店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地取引業等のサービス業用店舗。2階以下。 ②2階以下
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等											▲2階以下
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	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設等											▲3,000㎡以下
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、観覧場等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	▲客席200㎡未満
床面積が10,000㎡を超える店舗、映画館、パズル施設、展示場など	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
公共施設・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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
単独車庫(付属車庫を除く)	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下 2階以下
建築物付属自動車車庫	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
倉庫兼倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
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	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下

図 用途地域の具体的な建物用途制限