

白山市の土地利用制度の見直しについて（用途地域について）

白山市では、松任・美川・鶴来地域を『白山都市計画区域』として統一し、一体の都市として、均衡ある発展、良好な市街地の形成、優良な農地の保全、行政の効率化を図るため、都市計画区域全域に「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する「区域区分（いわゆる線引き）」を導入することとして、平成24年6月に土地利用制度の見直しを行いました。

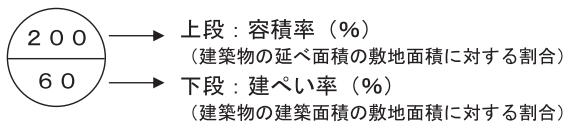
市街化区域には「用途地域」を指定しました

市街化区域とは、計画的に市街化を進める区域です。道路や公園などの都市施設が定められ、その整備が優先的・効率的に進められるほか、土地区画整理事業などによる計画的開発が行なわれます。

建物や土地の使い方が揃っていると便利で、環境も守られます。そこで市街化区域では、まちを住居、商業、工業など、**12種類に分類する「用途地域」を指定**します。

「用途地域」では、建物の用途の制限だけでなく、**限度となる建ぺい率や容積率なども指定**されることとなりますが、現況に応じて指定しますので、原則、変更はありません。

【図面での建ぺい率と容積率の表示】



【建ぺい率と容積率の考え方】

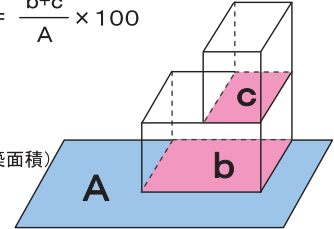
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積
b=1階床面積(建築面積)
c=2階床面積



用途地域名	概要	用途地域名	概要
 第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。	 第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡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	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡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	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学のほか、1,500㎡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㎡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、カラオケボックスなどは建てられます。
 準住居地域	道路の沿道において、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	まわりの住民が日用品の買い物などをとする地域です。住宅や店舗のほか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、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	 準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。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	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。	 工業専用地域	工場のための地域です。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。

用途地域内での建築について

今回見直した用途地域は、現在の建物用途や建ぺい率・容積率に合わせることを前提としているため、現在の建物が新たな用途地域での不適格となることはほとんどありません。

ごく一部の建物（例：現在ある店舗や工場など）は不適格の状態となる可能性があります。見直し後の用途地域に適合しないとしても、現在の用途として今後も存続する場合は問題ありません。

ただし、新築する場合には、用途地域で認められた範囲での建築に限られますのでご注意ください。

用途地域による建築物の用途制限の概要

建築することができる建築物の用途については、次の通り制限が行われます。

○: 建てられる用途 ×: 建てられない用途 ①,②,③,④,▲: 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	
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。 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	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が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	ボウリング場、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、ぱちんこ屋、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、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客室200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く	
大規模		×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×			
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	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	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	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	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
	危険性及環境を悪化させる恐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
	危険性及環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
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	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下 ②3,000㎡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、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													

※本表は建築基準法別表第2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。

お問い合わせ先

【用途地域の指定に関すること】
【具体的な建築に関すること】

白山市都市計画課
白山市建築住宅課

(TEL:076-274-9558)
(TEL:076-274-9561)

FAX:076-274-4188
FAX:076-274-4188