

角田市

住みよい街づくりのために

[都市計画の用途地域]

用途地域の制度が次のようになっています。
用途地域は、みなさんが建物を新築、増改築する場合の用途や、形態、構造などの制限を都市計画で定めるものです。

住みよい街づくりのために

生活環境を守る用途地域＝私たちの住んでいる角田市には、住宅、商店、工場などいろいろな建物が建っています。たとえば、住宅地の中に工場ができると騒音や振動などの公害問題がおき、環境がそこなわれます。また、住宅地の中に高層建築物などが建ちますと、日照問題なども起きてきます。そこでこのようなことが起こらないように、建物を建てる場合にお互いに守るべき最低限のルールが現在の社会生活に合わせて決められています。このように用途地域、地区は、私たちの生活と密接な関係があり、まちづくりの基本となる都市計画です。

土地利用計画

この土地利用計画は、将来の人口や産業を収容するのに必要な住宅地、商業地、工業他などを地形や、交通条件などを考えながら市街地の現況をみつめ、さらに国の用途地域の指定基準を参考として地域や、地区に応じた用途を決めていきます。この場合、たとえば、定めようとする用途地域内の一部にその用途地域では建築できないような建物があっても、周辺の状況や将来の方向などを考えて、全体的な配慮から必要と考えられるときには、その用途地域に決定することになります。つまり、用途地域という制度は、将来のあるべき土地利用の姿を実現させるための手段であり、理想的なまちづくりのステップなのです。

建てることのできる建物

あなたの住んでいるところは何地区になるか、裏面の「用途地域図」をごらんください。あなたの住んでいるところでは、どんな建物が建てられるのでしょうか。

[第一種低層住居専用地域]

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

[第一種中高層住居専用地域]

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500m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]

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500m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。3,000m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、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

[商業地域]

銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

[準工業地域]

主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、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]

主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。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]

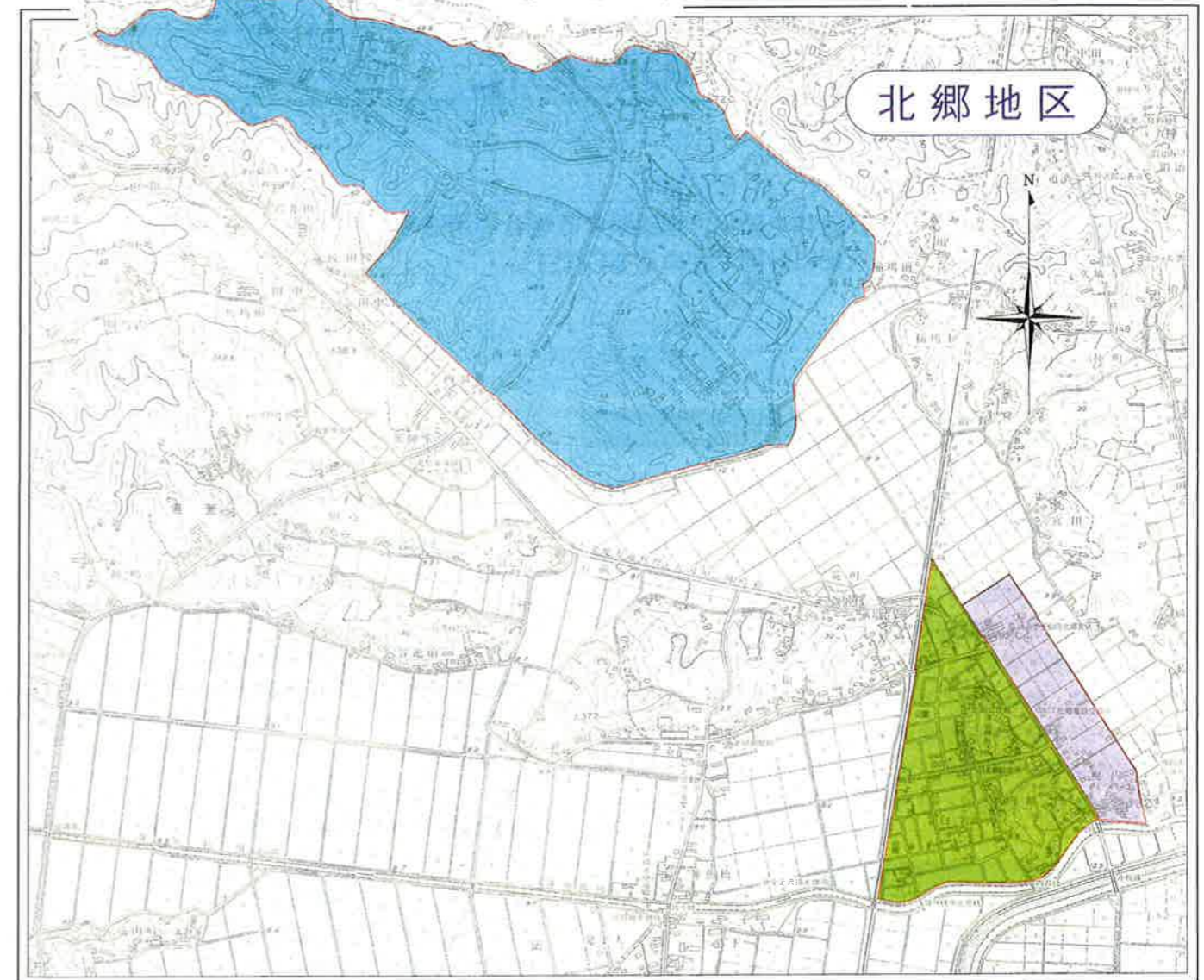
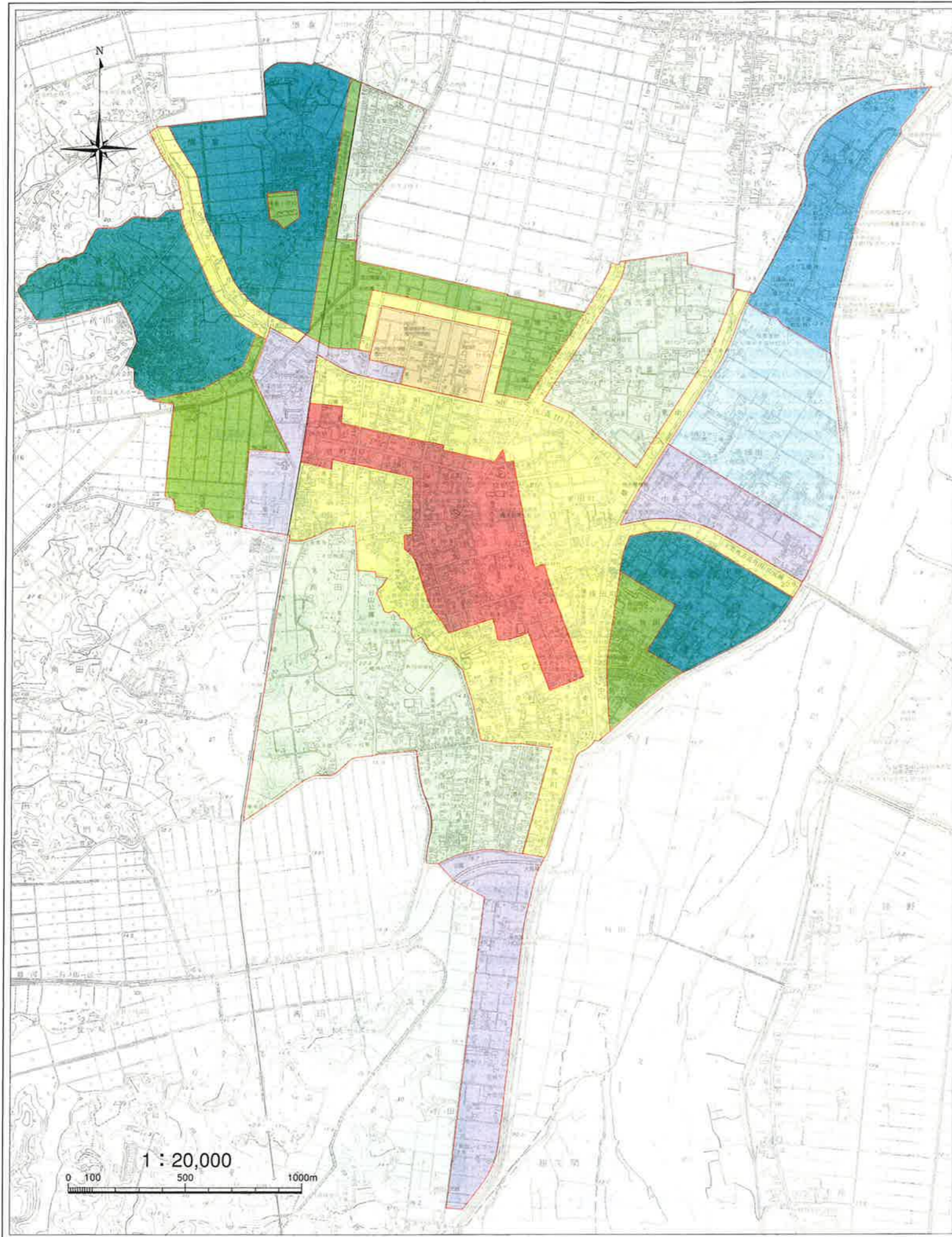
専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域による建築物の用途制限の概要

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	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限											
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	■	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。 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。 ③ 2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㎡を超えるもの	■	○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	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	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	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	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	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	○	○	○	○	○	○	※宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定がなされています。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	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
工場・倉庫等	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
	建設物附属自動車車庫 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	①	②	②	③	③	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15mを超えるもの）	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	○	○	○	②	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれ著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	○	○	○	○	○	○	
自転車修理工場	■	■	■	○	①	①	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	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡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										

注）本表は、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。

角田都市計画用途地域図



凡		例	
色	容積率	建ぺい率	用途
	80%	50%	第一種低層住居専用地域
	200	60	第一種中高層住居専用地域
	200	60	第二種中高層住居専用地域
	200	60	第一種住居地域
	200	60	第二種住居地域
	400	80	商業地域
	200	60	準工業地域
	200	60	工業地域
	200	60	工業専用地域
	200	70	都市計画区域内で用途地域の指定のない区域

建ぺい率

建物の建築面積（建て坪）の敷地面積に対する割合のことを建ぺい率といいます。

容積率

建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合を容積率といいます。地下室も延べ床面積に加わります。

この図の地域、地区の境界については、概略を示したものです。詳しいことについては角田市都市計画に備えてある計画図をご覧ください。