



新しい都市計画法による用途地域(案)まとまる

西郷村は三地域の用途地域に

◆住みよい街づくりを めざす

新都市計画法に基づいて、新しく三つの規制がなされることになっております。

その第一は市街化区域、市街化調整区域の線引といわれる規制であります。第二は用途地域を指定した規制で、第三は道路計画にもつづいた規制であります。

都市計画法の改正と併せて、従来までの建築基準法が改正され、用途地域の指定については、これまでの四地域(住居、商業、準工業、工業)二地区(住居専用、工業専用)から、さらに住環境の保護強化と、地域の純化を図るため、新しい用途地域は、八地域にわけられることになりました。

その原案が、まともりましたので、自分の住んでいるところは、どんな用途地域になっているかをよく理解して、住みよい町づくりに、ご協力ください。

◆用途地域とは

人口や産業が集中し、さまざまな活動が行われている都市では、放っておくと、いろいろの用途や形態の建物が無秩序に混在し、そ

の結果、騒音、悪臭、日照妨害などにより生活環境が悪化するばかりでなく、生産、交通、レクリエーションなどの都市の機能が混乱し、住みにくく、不便な街になってまいります。

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を決めたものが用途地域の都市計画です。

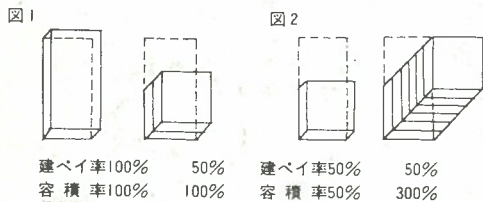
◆新しい用途地域の ねらい

1、地域の純化を図る
地域をそれぞれの用途にあわせて八種類にわけ、住環境の保護の強化を主眼として用途の純化が図られることになりました。

2、容積率の限度を定める
市街地では建てる物の容積率が大きすぎると、道路などの交通施設や、その他の公共施設がたりなくなり交通渋滞、駐車難などを引き起こし、また必要な日照、採光、通風、開放感などが保たれなくなり、不健全な街になってしまいます。これまで一律にきめていた高さの制限は第一種住居専用地域を除いてなくなり、新たに容積率が

適用になります。したがって第一種住居専用地域を除いては容積率と斜線制限の限度内で高層の建物も建てる事が出来るようになります。

なお容積率については用途地域で定められた制限のほかに前面道路による容積率の制限があり敷地の接する主な道路の幅が十二メートル未満の場合には、その道路の幅のメートル数に十分の六をかけた数の容積率(例えば六メートル道路では三六〇%)までしか建てられません。



注一、容積率は、建てる物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割り合い(普通パーセントで表わす)のことをいいます。たとえば、平屋で敷地一ぱいに建てるのと、敷地の半分を使って二階建てを建てるのでは、容積率は同じ一〇〇%です。(図一)

注二、建ぺい率は、建てる物の建築面積(通常の場合、いわゆる建て坪と同じです)の敷地面積に対する割り合い(普通パーセントで表わす)のことをいいます。これは、建てる物が敷地を覆う割り合いであり、同じ敷地で建て坪が同じであれば階数に関係なく建ぺい率は同じです。(図二)

3、まもりやすい建ぺい率にする
一般に建ぺい率の制限が緩和されて、商業地域と近隣商業地域では敷地の八〇%まで、それ以外の用途地域では敷地面積から三〇平方メートルを引かないで敷地面積の六〇%まで建てられることになりました。ただし、第一種住居専用地域で特に良い住環境を保つ必要がある場合は地区の性格に応じて適切なものが定められます。

用途地域の内容

一、第一種住居専用地域

低層住宅地として良好な環境を保護するための地域です。この地域の中では、工業や風俗営業施設など良好な住環境をそこの建てる物は建てられません。が、住生活の

利便が確保できるよう、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、公衆浴場、小中学校、小規模な郵便局などの建てる物は建てられます。建物の高さは十メートル以内とされており、また、北側の隣地の境界から斜線制限をこえて建てられませんので、日照などの環境条件を確保することができま

二、第二種住居専用地域

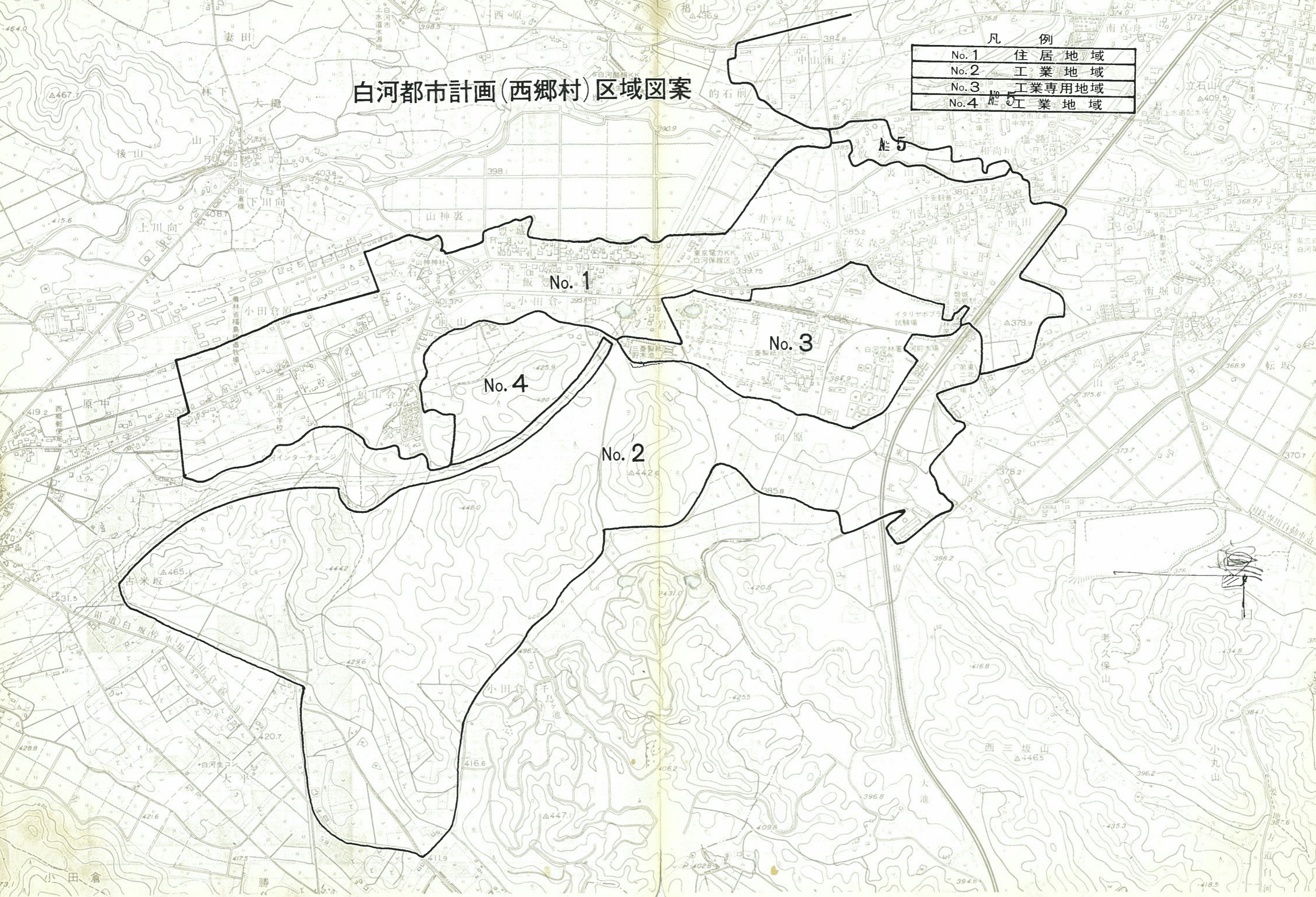
中高層住宅も建つような住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。この地域の中では比較的高密度な住宅地という性格から、住環境の保護と同時に都市的な生活の利便にも重点が置かれているので、工場、ボーリング場、旅館など良好な住環境をそこの建てる物は建てられませんが、店舗、事務所、病院などは建てられます。また、高さの最高限度は定められませんが、北側の隣地の日照などが著しくそこの建てるものがないよう北側斜線制限があります。

三、住居地域(区域は別紙図面参照)

主として住居の環境を保護するための地域です。この地域の中では、工場や劇場、キャバレー、トルコ風呂など住環境をそこの建てる物は建てられませんが、とくに小規模な工場や、パチンコ屋、ボーリング場、ホテル、旅館などの建てる物は建てられます。したがっ

白河都市計画(西郷村)区域図案

凡 例	
No.1	住居地域
No.2	工業地域
No.3	工業専用地域
No.4	工業地域



て住居地域は、これらの用途の建物の混在を認めながら、主として住居の環境を保護する必要のある地区について定められます。

北側斜線制限はありませんが、建ぺい率や容積率の限度は第二種住居専用地域と同じです。

四、近隣商業地域

周辺の住民に対して日用品を供給する商業などの利便を増すための地域です。この地域の中では、周辺の住環境をまもりながら商業の利便を増すために、一般の工場や劇場、キャバレー、トルコ風呂などの建て物は建てられませんが、店舗、事務所などのほかに小規模な工場も建てられます。

五、商業地域

銀行、事務所、百貨店、専門店、問屋、劇場、映画館、料理店などの各種の商業業務施設など、商業業務の利便を増すための地域です。この地域の中では、とくに商業地としての環境をそこなうような工場などの建築が制限されるだけで、その他の用途の建て物はほとんどなんでも建てられます。

六、準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増すための地域です。この地域の中ではとくに公害の発生のおそれのある工場や危険物を扱う工場を除いてはほとんどの用途の建て物が建てられます。

七、工業地域(区域は別紙(図面参照))

主として工業の利便を増すための地域です。この地域の中では、準工業地域では建てられないような工場も建てられます。

工場以外の建て物については、住宅、店舗、娯楽施設などは建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

八、工業専用地域 (区域は別紙(図面参照))

とくに工業の利便を増すための地域です。この地域の中では、工場はどんなものでも建てられますが工業の利便をそこなうおそれのある建て物は建てられず、学校、病院、ホテルなどはもちろん、工業地域では建てられる住宅、店舗、娯楽施設なども建てられません。

くわしいことについては企画開発課(電話五—二二二)へお問い合わせください。



用途地域内の建物の用途制限

例	示	第一種住居地域	第二種住居地域	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		■	■	■	■	■	■	■	■
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの		■	■	■	■	■	■	■	■
上記以外の兼用住宅		■	■	■	■	■	■	■	■
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		■	■	■	■	■	■	■	■
図書館、博物館		■	■	■	■	■	■	■	■
神社、寺院、教会		■	■	■	■	■	■	■	■
養老院、託児所、公衆浴場、診療所		■	■	■	■	■	■	■	■
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局		■	■	■	■	■	■	■	■
大学、高等専門学校、各種学校		■	■	■	■	■	■	■	■
病院		■	■	■	■	■	■	■	■
物品販売業を営む店舗(百貨店を含む)、飲食店		■	■	■	■	■	■	■	■
上記以外の店舗、事務所		■	■	■	■	■	■	■	■
ホテル、旅館		■	■	■	■	■	■	■	■
ボーリング場、スケート場、水泳場		■	■	■	■	■	■	■	■
まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場		■	■	■	■	■	■	■	■
劇場、映画館、演芸場、観覧場		■	■	■	■	■	■	■	■
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、トルコ風呂		■	■	■	■	■	■	■	■
営業用倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる車庫(一定規模以下の附属車庫などを除く)		■	■	■	■	■	■	■	■
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎		■	■	■	■	■	■	■	■
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で一定規模以下のもの		■	■	■	■	■	■	■	■
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの		■	■	■	■	■	■	■	■
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		■	■	■	■	■	■	■	■
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場または環境を悪化させるおそれがやや多いもの		■	■	■	■	■	■	■	■
危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場		■	■	■	■	■	■	■	■
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設		■	■	■	■	■	■	■	■
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		■	■	■	■	■	■	■	■
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		■	■	■	■	■	■	■	■
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設		■	■	■	■	■	■	■	■
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場		■	■	■	■	■	■	■	■

(都市計画において位置を決定したものなど)

■ 建てられる用途 ■ 建てられない用途