



新しい用途地域決まる

秩序ある町造りへ

住みよい環境造りのための基準になる、新しい用途地域が決まり、昨年十一月二十七日から施行されています。この新用途地域は、昨年二月に素案を発表して以来、多くの意見をいただき、公聴会や審議会の手続きを経て決定したものです。この内容はそれぞれの地域にふさわしい環境が確保されるよう、建物の用途や形態を定めています。今後、皆さんが建物を建てようとする時は、新用途地域のルールに従っていただくこととなります。住みよい秩序ある町をつくるためにご協力ください。

八つの地域・地区を指定

新しい地域・地区は、都市計画法にもとづいて決められます。人口や産業が集中し、さまざまな活動が行なわれる都市では、放っておくと無秩序に発展し、生活環境が悪化して住みにくく不便な町となります。これを防止するために、用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域などがあります。このうち、用途地域には、第一種住居専用、第二種住居専用、住居、近隣商業、商業、準工業、工業

業、工業専用の八種類があります。これらには、地域に応じて建てられる建物が定められています。(どんな建物が建てられるかの項参照) また高さの制限も地域によって違ってきます。(斜線制限の項参照) ただし、第一種住居専用地域だけは、建物の高さが一律に十メートル以内となっております。環境の維持に役立ちます。

高度地区とは、日照や通風、採光などの条件を保護することによって、快適な住居環境が保たれるよう建物の高さの最高限度を定めた地区です。防火・準防火地域とは、家屋の密集した所を耐火構造や防火構造にすることで、火災の延焼を防ぐこととするものです。

こうした規制によって、ある程度の私権を制限することになりますが、もし、規制をなくして自由にすると、住宅地の中に工場が建てられたり、高層建築物が建てられたりして住居環境や生活環境を悪化させることは明らかです。従

って新用途地域などの制度は、お互いを守るべき最低限の規則であり、「秩序ある町造り」に欠かせないものといえます。

どんな建物が建てられるか

建物を新築したり増・改築しようとする場合は、今度の地域・地区の改正でどうなっているのか裏面の図を参照してください。また、住居専用地域としますと、ま

今回都市計画の指定がえをしたもの

都市計画の種類	告示年月日	告示番号	用途地域	高度地区	防火・準防火地域
千葉県告示第894号	48.11.27	48.11.27	第一種住居専用	48.11.27	柏市告示第64号
柏市告示第63号	48.11.27	48.11.27	第二種住居専用	48.11.27	柏市告示第64号

建物の用途制限

(○は建ててもよいもの、■は建てられないもの)

建築物の用途	第1種住居専用	第2種住居専用	住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿	○	○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅で店舗、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	○	○	○	○	○	○	○	○
大学・高等専門学校・各種学校	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館・博物館	○	○	○	○	○	○	○	○
神社・寺院・教会	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所・公衆電話所・一定規模以下の郵便局・電話局	○	○	○	○	○	○	○	○
養老院・託児所・公衆浴場・診療所	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	○	○	○	○	○	○	○	○
物品販売を営む店舗(百貨店を含む)飲食店	○	○	○	○	○	○	○	○
上記以外の店舗・一般事務所	○	○	○	○	○	○	○	○
ボウリング場・スケート場・水泳場	○	○	○	○	○	○	○	○
麻雀屋・パチンコ屋・射的場	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル・モーテル・旅館	○	○	○	○	○	○	○	○
劇場・映画館・演芸場・観覧場	○	○	○	○	○	○	○	○
待合・料理店・キャバレー・バー・ダンスホール・トルコ風呂	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫・50㎡をこえる車庫	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車教習所・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小規模のもの	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や公害のおそれのない業種	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や公害のおそれが少ない業種	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場で危険性や公害のおそれがややある業種	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や公害のおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○

制限外でも特別許可

環境や利便に支障のない時

これから建物を建てようとする場合は、地域、地区の制限にあった建物でないことと許可されないこととなります。しかし、建物の用途が用途地域の制限に反する場合でも、それが地区の環境や利便に害をおよぼさない時、または、公益上やむを得ないものである時は、周辺住民の利害関係人について公開の聴聞を行ないます。さらに建築審査会の同意を得たうえで特別に許可を受けることができます。

かたも自分で計画されている建物かどうかおしらせください。また、用途地域のほかに高度地区、防火地域、準防火地域などの指定が重ねてされているところでは、それぞれの条件に合わせて建てなければなりません。(本号の四頁をお読みください) なお、裏面の地図では細かいところまではっきりしないところもあり、また、その他地域、地区などについては詳しくお知らせしたい場合は、都市開発部都市計画課までおいでください。

表の中の第一種住居専用地域の欄の○印の建物(住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの。さらに幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館、神社、寺院、教会派出所、公衆電話ボックス、一定規模以下の郵便局、電話局、養老院、託児所、公衆浴場、診療所)などが建てられます。おなじように、その他の地域の

た、どんな建物が建てられるか右の表をあげてみてください。

一例をあげると、地域が第一種住居専用地域としますと、ま

建築基準法の改正に伴う新用途地域の指定

新用途地域の指定と同時に、住宅地の日当りを良くするため、第二種住居専用、住居、近隣商業地域に高度地区を指定

商業地域と近隣商業地域および住居地域の一部に指定

柏市告示第64号

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

用途地域

高度地区

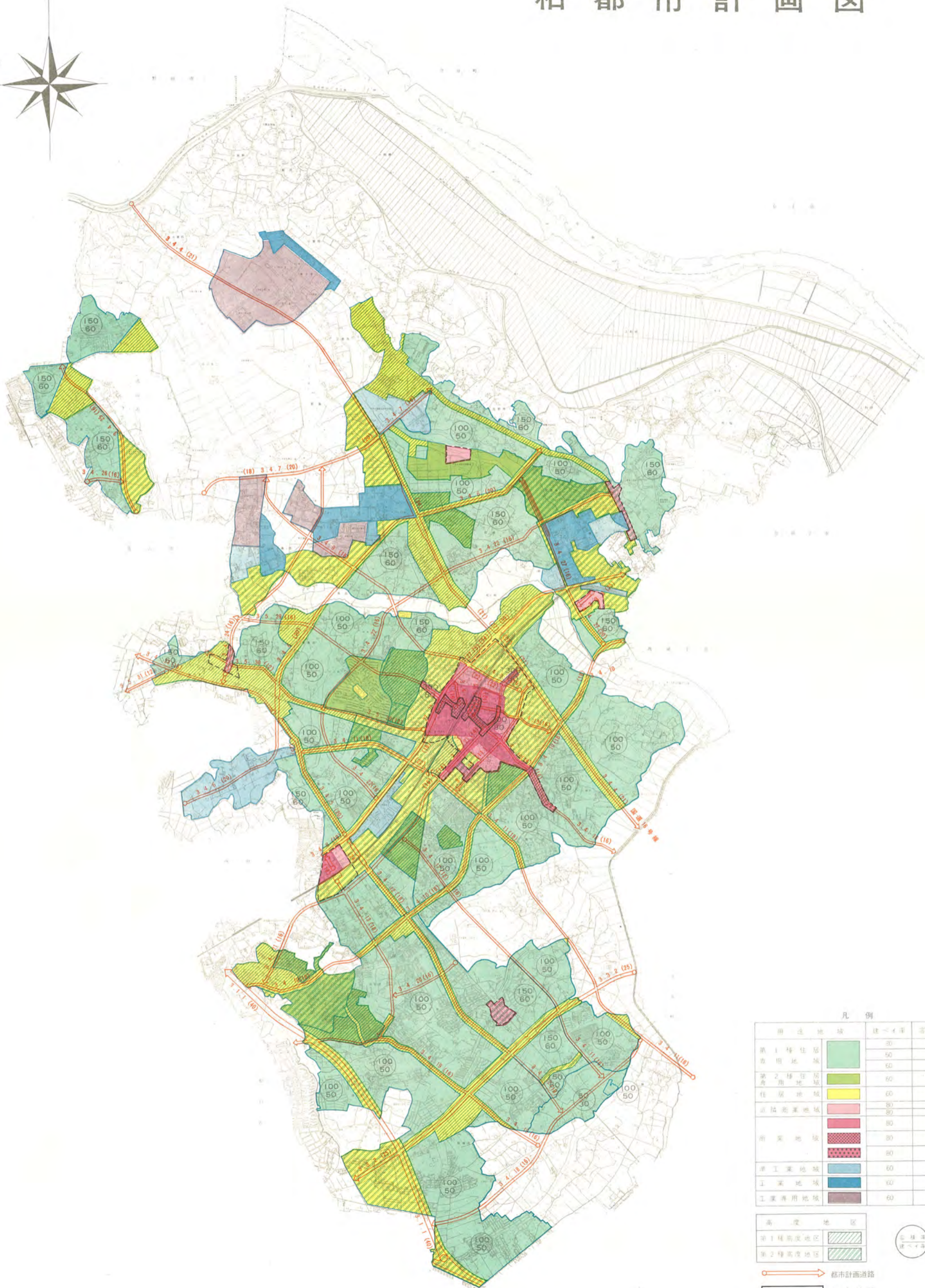
防火・準防火地域

都市計画の種類

告示年月日

告示番号

柏都市計画図



凡例

用途地域	建ぺい率	容積率
第1種住居	30	50
市用	50	100
	60	150
第2種住居	60	200
住居	60	200
近接商業	80	200
	80	300
商業	80	400
	80	600
	80	800
準工業	60	200
工業	60	200
工業準用	60	200

高度地区
第1種高度地区
第2種高度地区

- 都市計画道路
- 防火地域
- 準防火地域

全日本
建ぺい率

斜線(高さ)の制限

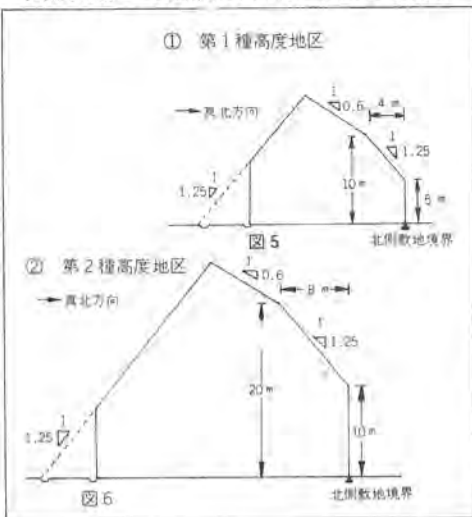
斜線制限とは、敷地の境界に接して高い建物が建てられないようにするための制限です。隣りの敷地の境界や、敷地が接している道路の反対側の境界から、建物までの水平距離との割合で、建てられる高さの限度が決まります。

道路斜線制限や隣地斜線制限は用途地域によって図1、図2のように規制されますが、第一種住居専用地域と第一種住居専用地域には日当たりの考慮を加えて用途地域のほかに図5、図6に示す高度地区を指定して北側斜線制限を強化しました。しかし次のような場合は制限が緩和されます。

- ① 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷などがある場合。
- ② 建築物の敷地が北側の敷地より、一メートル以上低い場合。
- ③ 建築物の敷地が計画道路に接し、当該都市計画道路が前面道路と見なされる場合。(特定行政庁が交通や安全上、防火上及び衛生のうえから支障がないと認めて許可した場合)

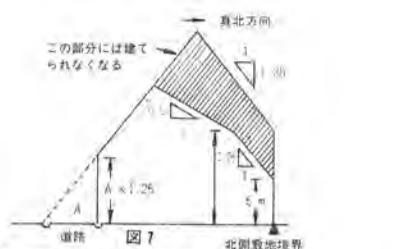
また都市計画として決定した一団地の住宅施設、建築基準法により総合的に建築する場合、公益上または土地利用上やむを得ないと認められる場合は、特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて、制限が緩和される場合もあります。

高度地区の斜線の制限(高さ制限)



用途地域と高度地区を組合せたときの斜線制限(高さ制限)

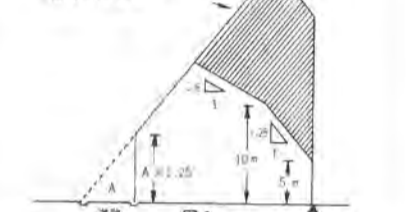
- (1) 第二種住居専用地域内に第一種高度地区を指定した場合



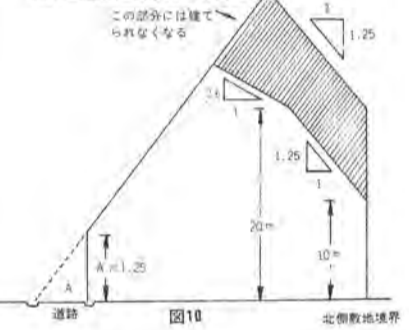
- (2) 第二種住居専用地域内に第二種高度地区を指定した場合



- (3) 住居地域内に第一種高度地区を指定した場合

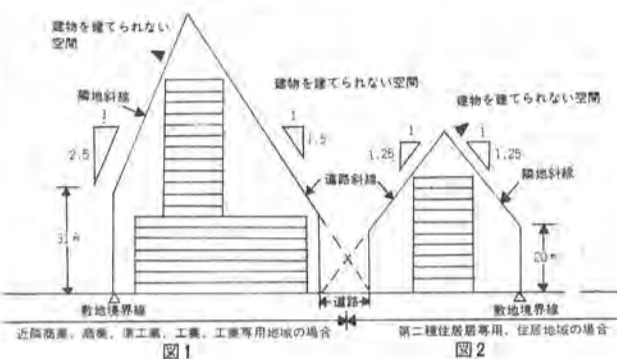


- (4) 住居地域内に第二種高度地区を指定した場合

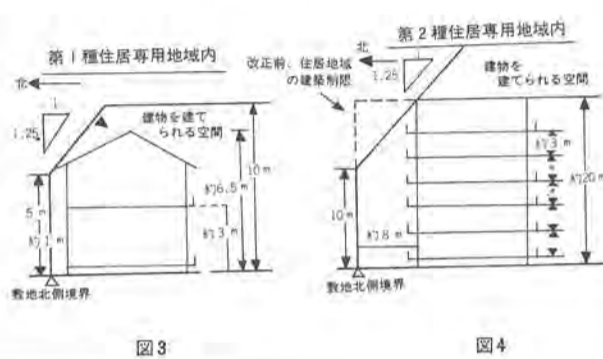


用途地域の斜線の制限

隣地斜線、道路斜線制限



北側敷地境界からの斜線制限



建ぺい率と容積率の制限

用途	建ぺい率	容積率
第一種住居専用地域	30%	50%
"	50%	100%
"	60%	150%
第二種住居専用地域	60%	200%
住居地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	200%
"	80%	300%
商業地域	80%	400%
"	80%	600%
"	80%	800%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%
工業専用地域	60%	200%

建ぺい率容積率の制限

一、建ぺい率とは、建物の建築面積(通常は建て坪をいう)の敷地面積に対する割合(普通パーセントで表わす)のことをいいます。同じ敷地で建築面積が同じであれば階数に関係なく、建ぺい率は同じです。

二、容積率とは、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合(普通パーセントで表わす)のことをいいます。

例えば、敷地面積100坪に平屋の建物を建築するとすれば、その容積率は百パーセント、もし二階建てであれば二百パーセントになります。

また、敷地の半分を使って建築するときは、平屋は五十パーセント、二階建ては百パーセントになります。

右の表の建ぺい率と容積率の中で、第一種住居専用地域、近隣商業地域および商業地域に二つ以上

これだけは知っておこう

あなたが家を建てる時に

あなたが家を建てる時、次のことだけはぜひ知っておいてほしいものです。

市街化区域か市街化調整区域か

市街化調整区域(裏面の地図で用途地域の指定がないところ)の場合は、一般住宅などは建てられませんので、土地を購入する時などは、都市計画課の詳しい図面で調べてください。

なお、市街化調整区域でどのようなものが建てられるかは都市計画課でおたずねください。

用途地域などの地域・地区はどうなっているか

裏面の地図・地区指定図でおおまかな見当はつきりますが、都市計画課に大きな地図が用意してありますので、自分の目で確かめてください。建物の用途、建ぺい率、容積率、高さの制限などがわかります。

道路計画などの都市計画はあるか

道路や公園、区画整理などの予定地になっているかどうか、都市計画課で調べてください。もし道

路などの予定地になっていた時、ほかに適当な場所が見つからず、やむを得ずそこに建築したい場合は、都市計画課で許可申請の手続きをとってください。

下水の放流先はどこか、また浄化槽の取り付けはできるか

下水を放流するにはどうすればよいか。また浄化槽を取り付ける場合は、取り付けができるかどうか、土木課か下水道課へおたずねください。

敷地に接して道路があるかどうか

建築物の敷地は、幅員四メートル以上の道路に、二メートル以上接していなければなりません。この道路が公道か私道か、建築課で調べてください。

建築確認申請をしてください

建物を建てる時は、建築課に確認申請を提出してください。建ぺい率、容積率、そのほか建物の構造などを審査して建築主事が確認許可をします。

この建築の確認を受けずに建てたり、確認の内容と異なって建てたり、また、建築基準法に違反して建てた場合、工事停止命令や使用停止命令を受けることとなりますのでご注意ください。

防火・準防火地域の制限

防火地域と準防火地域は、火災の延焼を防ぐため、建物を耐火構造とするもの

建築制限

地域	建物の規模	建物の構造
防火地域	3階以上の建築物又は延べ面積が100㎡をこえる建築物	耐火構造とする
	上記以外の建築物	耐火又は簡易耐火構造とする
準防火地域	地階を除く階数が4以上の建築物又は延べ面積が1,500㎡をこえる建築物	耐火構造とする
	地階を除く階数が3である建築物又は延べ面積が500㎡をこえる1,500㎡以下の建築物	耐火又は簡易耐火構造とする
防火地域	上記以外の木造の建築物	延焼のおそれのある部分を防火構造とする
		※ 延焼のおそれのある部分とは隣地境界線又は道路中心線から、1階では3m以下2階では5m以下の距離にある建築物の部分という。

お願い

用途地域などについて、○番地は何地域で建ぺい率などどのくらいですか、という問合せを電話で受けることがあります。番地と用途地域の対照表はありませんので、ごめんどうでも現地をよく確認したうえで、直接市役所までお問い合わせください。市役所では大きな地図を用意していつでも皆さんにごらんいただいております。

の数値があるのは、同じ用途地域内でも場所によって異なりますので、裏面の地図を参照のうえ、ご注意ください。

三、建ぺい率の緩和

角地の場合は上の表の建ぺい率に、それぞれ十パーセント加えられます。ただし角地として適用が受けられるのは幅員四メートル以上の道路が交差している場合で双方の道路の幅員の合計が十二メートル以上の場合に限られます。

防火地域(柏市では商業地域、北柏駅、東武増尾駅、豊四季駅周辺および高勢地区、花野井地区の公園区画整理区域内の近隣商業地域、その他家屋の密集した住居地域に指定しています)。

なお面積は、防火地域、約十・一ヘクタール、準防火地域約百六十四・三ヘクタールあります。