



広報

かがやま

都市計画 特集号
用途地域

発行 福井県勝山市
編集 勝山市総務課
印刷 勝山朝日印刷

住みよい街を 用途地域が改定されます

—— 6月5日に公聴会 ——

最近、私達の街でも大きな工場や以前にはなかったような種類の建物が建ち、また住宅もどんどんふえて自動車の増加などと共に、都市化が進んでいます。

このような変化に応じてよい街をつくるためには、道路や公園などの施設をよくするばかりでなく、建物の配置のしかたも、よく考えなければなりません。



建築基準法の改正

市街地で建築をする場合に、用途地域という土地の利用計画にあわせなければならないことが建築基準法で決められていますが、これまでの制度が改められました。いまの用途地域は、住居地域など4種類ですが、こんどは第1種住居専用地域など8種類の地域に分けて定めることになったのです。

この新用途地域が決まると、建物の用途や形態はそれぞれの地域ごとに新たな一定の制限をうけますが、住みよい街づくりのためには、たいへん大事なことなのです。

勝山市での新しい用途地域の原案まとまる

市では、昨年からいろんな調査をしたり、県などとも相談して、このほど原案をまとめました。この案は、住みよいのびゆく街づくりを目標にしながら、市民のみなさんにも深いかわりがあることに留意して作りましたが、とくにつぎのような観点に立っています。

○居住環境の保護

○市街地周辺の土地の、計画的開発をたすける

○工業立地についての配慮

○土地柄に合った街づくり

○既成市街地の現状、現施策との矛盾をさける
いうまでもなく、この制度によって期待している街をつくるためには、みなさんのご理解と協力が大切であります。そこでつぎに計画の原案をお知らせいたしますが、これに対する公聴会にはぜひ出席して、ご意見をお聞かせください。

勝山市公告第29号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条の規定にもとづき、つぎのとおり公聴会を開催します。

昭和47年5月20日

勝山市長 高野春三

1. 期日 昭和47年6月5日
午後1時より
2. 場所 勝山市元町1丁目
市役所会議室
3. 公述の申出の期日 昭和47年6月1日まで
4. 事業の概要 本紙をご参照ください。

備考

公述の申出 公聴会に出席して意見を述べようとする方は、公聴会の期日の4日前までに意見の要旨、及びその理由、ならびに住所氏名を記載した書面を市長に提出しなければなりません。

公聴会に関する問い合わせ先 勝山市役所都市計画課（電話 8-1111 内線-293）

用途地域とは

こんどの案の内容をご紹介するまえに、用途地域とはどんなものかについてふれてみます。

市街地では、人口や産業が集中し、さまざまな活動が行なわれていますが、放っておくと、いろいろの用途や形態の建物が無秩序に建ち、騒音や悪臭、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としてのはたらきが混乱し、住みにくく不便な街になってしまいます。そこでこのようなことを防ぐために、建物を建てる場合に、お互いに守らなければならない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。

—新用途地域—

原案のあらまし

公聴会にはかる「事業の概要」

1. 用途地域決定の理由

本市においては、昭和39年に用途地域を決定し、その後部分的な変更を行ない現在にいたっていますが、建築基準法の改正により、用途地域についてもその制度が改められました。したがって本市も新しい制度に切替えることとし、最近の都市活動の変化、市街地の発展動向、今後の開発計画などを考慮のうえ、新しい用途地域の都市計画を決定しようとするものです。

2. 計画の基本方針

今回の計画は、本市における土地利用の現況や動向についての調査にもとづき、将来の人口や産業を収容するのに必要な住宅地、商業地、工業地などが、地形や交通条件からみて適切に配置され、良好な市街地がつくられるように定めます。

人口が集中している地区では、極力専用化された土地利用を実現することを目標に、先行的に誘導、規制することを原則とします。

3. 計画原案の概要

基本方針にもとづいて作成した計画原案の概要は、つぎのとおりです。

イ. 基本的事項

市の人口 現在32,973人

昭和55年39,000人

用途地域内人口 現在18,700人

昭和55年24,800人

用途地域面積 別表のとおり

ロ. 用途地域配置の基準と制限

■ 第一種住居専用地域

○ 地区条件 住宅地のうち、良好な住宅の環境を保護するため、

低層住宅の住宅地とすべき区域。

（既成市街地） 住宅地のうち不適格建築物が10%以下で、将来とも低層の住宅地として、その環境を保護すべき区域。

（新市街地） 住宅地のうち、低層低密で環境良好な住宅地として開発すべき区域。

具体的な開発構想のない区域。

○ 配置形状 工業地からの影響をさけるよう配置する。鉄軌道、幹線道路沿いには定めない。

原則として路線的または、不整形とならないよう定める。

第2種住居専用地域、住居地域以外の地域に接して定めない。

○ 形態制度

建ぺい率 50% 容積率 80%

■ 第2種住居専用地域

○ 地区条件 住宅地のうち中高層住宅を含む住宅地とすべき区域。

（既成市街地） 住宅および文教厚生施設が全宅地面積の80%以上を占める区域。

（新市街地） 第1種住居専用地域、住居地域以外の区域

○ 配置形状 環境良好な住宅地として、すでに形成されている区域を除いては、鉄軌道、幹線道路沿いには定めない。

工業地域、工業専用地域、商業地域に接して定めない。

○ 形態制限

建ぺい率 60% 容積率 200%

■ 住居地域

○ 地区条件 住宅地のうち、ある程度用途の混在を許容しつつ、主として住宅の環境を保護すべ

新しい用途地域の ねらいと制限の内容

1. ねらい

最近の建物の実態や生活環境改善の要求にあった用途地域とするため、これまでのものにくらべると主につぎのような特徴があります。

(1) 用途の純化を強化する あらたに低層住宅地としての良好な環境を保護するための第1種住居専用地域が設けられたほか、第2種住居専用地域、近隣商業地域、工業専用地域がふえて8種類になりました。また住居地域ではトルコ風呂が禁止され、公害発生工場の

制限が強化されるなど、住環境の保護を主眼として、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 いままでのような一律の高さ制限は、第1種住居専用地域以外ではなくなりましたが、全部の用途地域にそれぞれの地域ごとに容積率の限度が設けられることになりました。これは日照、通風などの点から地区の特性や敷地の大きさに応じた建築をするように定められたものです。

(3) 建ぺい率の制限をゆるめる 最近の敷地規模が小さくなる傾向にあわせるため、一般に建ぺい率の制限が緩和されました。

(4) そのほか、日照などの配慮から、北側の境界での高さの制限などを設け、隣家や道路に接して極端に高い建物が建たないようにしています。

2. 地域ごとの制限の内容

用途地域という制度での制限は、建物の用途と形（面積、高さ、位置）に対して行なわれています。

(1) 建物の用途による規制

用途	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居系	近隣商業地域	商業系	準工業系	工業系	工業系	工業系	工業系
住居、共同住宅、寄附舎、下宿	○	○								
敷地面積の1/10未満、専らそのための部分が一定規模以下のもの										
上記以外の用途	●									
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、病院、診療所、公営住宅、診療所										
遊園地、公園、公園電線、一定規模以下の郵便局										
大学、高等専門学校、各種学校										
娯楽										
物品販売業を営む店舗（小売店を含む）、飲食店										
上記以外の店舗、専らそのための										
ホテル、ペンション、旅館										
ホームステイ、スノーリゾート、スキー場										
スポーツ施設、ばら屋、花物店、花物店										
劇場、映画館、第三種、映画館										
公会、パビリオン、バー、モーパレー、ダンスホール、トルコ風呂										
営業用倉庫、正倉庫の合計が50%をこえる専ら（一定規模以下の物産倉庫などを除く）										
倉庫用倉庫、正倉庫の合計が50%をこえる専ら										
パン屋、本屋、百貨店、菓子店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おそれの極めて少ないもの										
・ ・ ・ 150㎡以下の工場										
・ ・ ・ 150㎡をこえる工場または										
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										
・ ・ ・ ・ ・ 少ない施設										
・ ・ ・ ・ ・ やや多い施設										
・ ・ ・ ・ ・ 多い施設										
販売市場、と畜場、大浴場、汚物処理場、ごみ焼却場										

○ 認められる用途 ● 認められない用途 (ただし、特別の許可を受けて認められる場合があります。)

(2) 建物の形態による規制

制限項目	新用途地域	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	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	現 行 規 制
容 積 率 (%)		※ 80	※ 200		※ 200	※ 400		※ 200		
建 ぺ い 率 (%)		※ 50	60		80			60		・住居・準工業・工業地域 (敷地面積-30M ²)× $\frac{60}{100}$ ・商業地域・敷地面積× $\frac{70}{100}$
斜 線 制 限	前面道路斜線 (勾配)		1.25 1		1.5 1		1.5 1			現 行 通 り
	隣地斜線 (立ち上がり+勾配)	-	20M+ $\frac{1.25}{1}$		31M- $\frac{2.5}{1}$		31M+ $\frac{2.5}{1}$			現 行 通 り
	七典斜線 (立ち上がり+勾配)	5M+ $\frac{1.25}{1}$	10M- $\frac{1.25}{1}$	-						な し
高 さ の 限 度	10M	-	-	-	-	-	-	-		・住居地域 20M ・商業・準工業・工業地域31M
敷地境界線からの 背 面 退 避	1M ※1.5M	-	-	-	-	-	-	-		

(注) ※を付した制限は都市計画で定めるものを示す。

〔解 説〕

建ぺい率・容積率とは？

建ぺい率

建ぺい率とは、建物の建築面積が全体の敷地に対する割合をいいます。

例に住居地域にとって見ましょう。かりに100平方メートルの宅地に、建ぺい率60パーセントの限度一杯の建物は、100×60パーセントで60平方メートルの建て坪になります。

容積率

容積率とは、建物の床面積の合計、つまりのべ坪の敷地に対する割合をいいます。

かりに住居地域を例にとって見ますと、100平方メートルの宅地で限度一杯の容積率を求めると100×200パーセントで、200

平方メートルの建築のべ面積となります。

では、住居地域内の100平方メートルの宅地に建つ建物の最大限を考えてみますと、まず、建築面積（建て坪）は60平方メートルに限定されます。

さらに、建築のべ面積の最高限度である200平方メートルの建物を、わかりやすく求めると、60×3で3階の180平方メートル、さらに20平方メートルの4階がのせられる…という訳です。

もちろん、これは最高の限度ですから、建築強度の問題その他の制約もあることを、忘れてはなりません。

お 願 い

建築は手続きをしてから…

建築をされるときは、予定の土地について、よく調べ手続きをすませてから着手してください。たとえば用途地域はどうなっているか、都市計画の道路などの計画用地ではないかなどを知らずに工事にかかる、関係機関から注意されたうえ工事を変更しなければならないなど、思わぬ迷惑をこうむります。

大工さんに依頼されるときにも、これらのことを確かめ、手続きも事前にするよう念を押してください。

なお都市計画の道路予定地や区画整理地内に建築をするときは、建築確認申請のほかに、知事の許可が必要です。

新用途

き区域。

(既成市街地) 住宅および文教厚生施設が65%以上をしめる区域。

(新市街地) 幹線道路、鉄軌道沿いなどの専用化することが困難な区域。

工業地のうち住宅および文教厚生施設が一団となって立地している5ha以上の区域。

○形態制限

建ぺい率 60% 容積率 200%

■近隣商業地域

○地区条件 商業地域のうち住宅地に接する商業地で周辺の住宅地の環境を保護する必要がある区域。

郊外の商業地で近隣の住宅地の日用品の供給を主たる内容とする商業、その他の業の施設の立地をはかるべき区域。

商業地のうち、商業、業務、娯楽などの施設が集中立地している中心商業地を除く区域。

○形態制限

建ぺい率 80% 容積率 200%

■商業地域

○地区条件 商業地のうち、都心の商業地など、商業、業務、娯楽などの施設が集中立地している区域、または将来商業地化をはかることが適切な区域。

○形態制限

建ぺい率 80% 容積率 400%

■準工業地域

○地区条件 工業地のうち住宅などの混在を排除することが困難、または不相当と認められる工業地であって、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図るべき区域。

(既成市街地) 住宅地のうち相当程度の工場が混在し、混在を排除することが困難な区域。

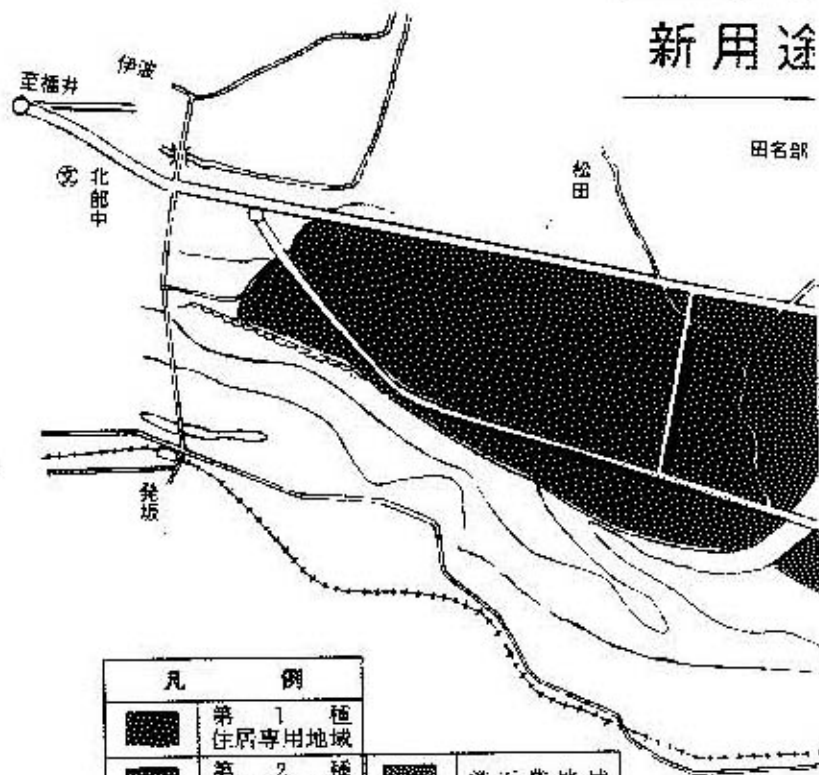
工業地のうち工業地域、工業専用地域以外の区域。

(既成市街地及び新市街地) 流通業務施設の立地する地区として整備済み、または整備されることが確実な区域。

○形態制限

建ぺい率 60% 容積率 200%

■工業地域



凡 例			
	第1種 住居専用地域		準工業地域
	第2種 住居専用地域		工業地域
	住居地域		工業専用地域
	近隣商業地域		特別工業地区
	商業地域		

○地区条件 工業地のうち、工業の利便をはかるべき準工業地域、工業専用地域以外の工業地及び新たに工業地として整備すべき区域。

○形態制限

建ぺい率 60%
容積率 200%

■工業専用地域

○地区条件 工業地のうち、住宅などの混在を防止しながら新たに工業地として整備すべき区域。

○形態制限

建ぺい率 60%
容積率 200%

ハ、用途地域の配置計画

それぞれの、用途地域の配置は図面のとおりです。

用途地域面積表

計 画 原 案		規 行 用 途 地 域	
種 別	面 積	種 別	面 積
第1種住居専用地域	55.7ha		
第2種住居専用地域	128.2ha		
住 居 地 域	226.8ha	住居地域	376.3
近 隣 商 業 地 域	41.0ha		
商 業 地 域	14.7ha	商業地域	51.2
準 工 業 地 域	41.4ha	準工業地域	54.5
工 業 地 域	144.8ha		
工 業 専 用 地 域	12.5ha	工業地域	157.3
計	665.1ha		639.3

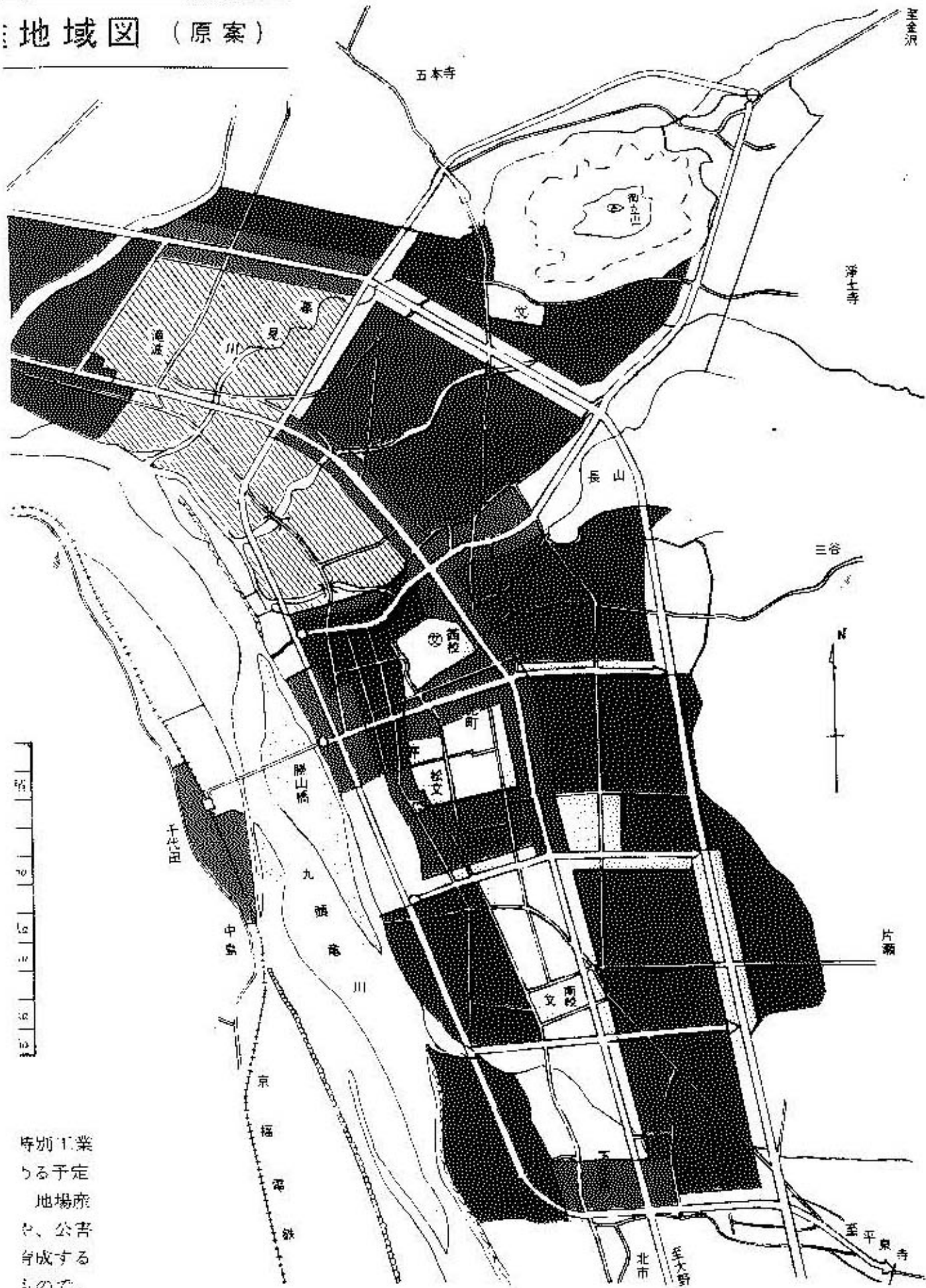
(注) 特別工業地区予定 住居地域内 68.2ha
工業地域内 8.5ha

〈特別工業地区について〉

用途地域の制限とは別ですが、市の条例によって定めることができる特別用途地区の一種で、建物の用途などについて地区の特性に応じた規制をするのが目的です。本市では図のように用途地域の

一部の地区を特別用途地区として定めます。これは、工業である織物工場のために設けるその業種や規模と併せてご検討

地域図 (原案)



100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000