のために 指定の事務をめています

私たちの住んでいる街には、住宅、商店、工場、倉庫、病院など、いろいろな建物が建っています。大きさも形も、使う目的もさまざまであり、ゆったりした空地のある建物もあれば、敷地いっぱいに建てられているものもあります。

もし、これからも建物がめいめいの勝手目的のために、建てられていたら、どうなるでしょうか。

新しい敷地を買って、マイホームを新築したとたんに、隣りに大きな工場ができたり、見上げるような高い建物が建てられたりしたら、騒音や悪臭などの公害や、日照問題などに悩むことになるでしょう。このようなことが起らないように、街の中のここは住宅だけの区域に、また工場だけの区域にというように、それぞれの地域を用途別に区分けし、住みよい街づくりのためにお互いに守るべき、最低限のルールを決めるのが〝用途地域〟指定の目的です。日光市でも、都市計画法に基づいて、現在、その原案をつくる作業をすすめています。

そこで今月号は、用途地域とはどんな制度で、どのようにして決められ、決まった後はどうなるのか、といったことについて特集しました。

用途地域のねらい

まず、用途地域という制度の主なねらいをあげると、それは次のような点にあります。

①建物の容積を制限する

建物の容積が大きすぎると、道路や公園などの施設が足りなくなったり、交通渋滞、駐車難などを引き起したり、必要な日照・採光・通風、それに解放感などが保たれなくなり、住みにくい街になってしまいます。

そこで、それぞれの地域に合った容積率の限度が定められることになります。

「容積率」とは、建物の各階の床面積の合計の、敷地に対する割合のことをいいます。例えば平家で敷地いっぱいに建てるのと、敷地の半分を使って二階建てを建てるのとでは、容積率は同じ一〇〇%です。（図1）

②建物の面積を制限する

建物が敷地いっぱいに建てられると、密集した市街地ができ日が当らないとか、風通しが悪くなったりするだけでなく、火事が起こった場合など、とても危険なことになります。

ですから、建物を建てるときは、お互いに敷地の中に、必ずある程度の空地を保つようにしなければなりません。

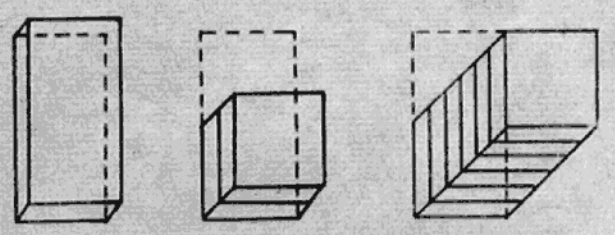
そのため、「建ぺい率」つまり、建物の建築面積（建て坪）の、敷地面積に対する割合の限度が、地区の性格に応じて定められます。

③日照なども考えられます

住宅地内に高い建物が建って周辺の日あたりや、風通しが悪くなるなどの、いわゆる日照問題が起こっています。

そこで、このようなことが起きないように、建物の高さの制限、あるいは北側の敷地の境界からの斜線制限や、隣地斜線制限、道路斜線制限（図2）などが定められます。

図1



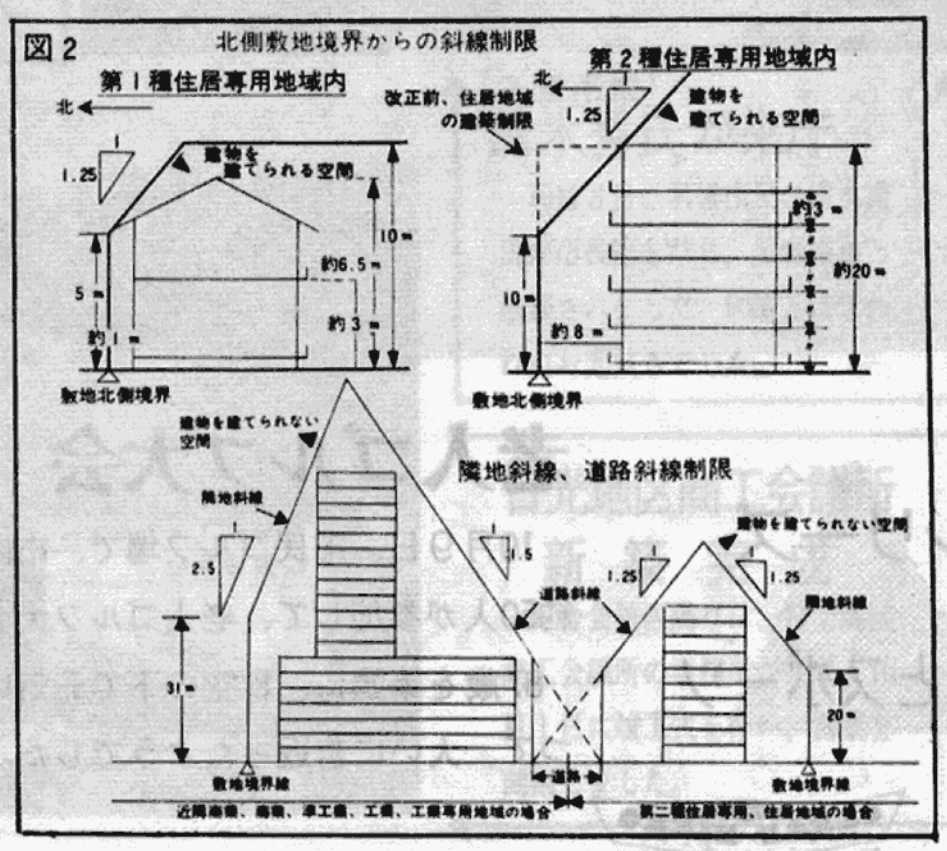
用途地域の内容

用途地域には、次の八種類があって、それぞれの地域にふさわしいように、建物の用途や形態の制限が定められています。

①第一種住居専用地域

低層住宅地としての、良好な環境を保護するための地域です。

この地域の中には、工場や風俗営業施設などは建てられませんし、建て物の高さも一〇m以内におさえられ、北側の隣地の



8種類の基本地域のイメージ

●第2種住居専用地域（中高層住宅も建つ良好な環境の住宅地）

●第1種住居専用地域（平家や2階建の環境の良い高級住宅地）