

上鉢石町観音寺境内から見た市街地

住みよい街づくり 用途地域 すす

すす。高さの制限はありませんが、北側斜線制限がありますので、敷地の広さによって、必然的に高さが限られることとなります。建ぺい率の限度は六〇％、容積率は、二〇〇％・三〇〇％・四〇〇％のうちから、条件に合わせて定められます。

③ 住居地域

ある程度の用途の混在を認めながら主として、住居の環境を保護するための地域で、住環境を損わない程度の小規模な工場や、旅館・パチンコ屋なども建てられます。

④ 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、利便性を増すための地域です。

パーやキャバレーなどは建てられません。建ぺい率の限度が八〇％なので、かなり建物の建て込んだ地域になります。容積率の限度は、第二種住居専用地域、住居地域と同様の範囲で定められます。

⑤ 商業地域

とくに商業地としての環境を損うような、工場などの建築が制限されるだけで、ほとんど何でも建てられる地域です。

建ぺい率の限度は八〇％、容積率は四〇〇％から一、〇〇〇％の間で定められます。

⑥ 準工業地域

主として、環境の悪化をもたらす恐れのない工業の、利便を増すための地域です。

公害の発生する恐れのある工場や、危険物を扱う工場を除いては、ほとんどの用途の建物が建てられます。

⑦ 工業地域

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が、学校・病院・旅館などは建てられません。

住宅や店舗などは建てられませんが、工業の利便性を優先的に考える地域です。

⑧ 工業専用地域

どんな工場でも建てられますが、工業の利便性を損う恐れのある、学校・病院などはもちろん住宅や店舗なども建てられない地域です。

用途地域は、 どのようにして決められるか

用途地域の都市計画が、私たちの生活に、極めてかかわりの深いものであることは、もうおわかりいただけたと思います。では、このように大切な用途地域は、どのような手続きで決められるのでしょうか。

■ 原案の作成

用途地域の原案は、市が作成します。

原案の作成は、土地利用の現状や今後の動向を十分調査したうえで、将来の市民生活に、最も適すると思われる用途区分で行うことはもちろんです。

■ 説明会の開催 公聴会

ただ、各用途地域の中で、それぞれの目的にふさわしい市街地環境を保つためには、種別ごとに、ある程度のまとまりが必要。ですから、定めようとする用途地域内の一部に、その制限に反するような建物があっても、周辺の状況や将来の方向を考えた、全体的な配慮から、その用途地域が定められます。

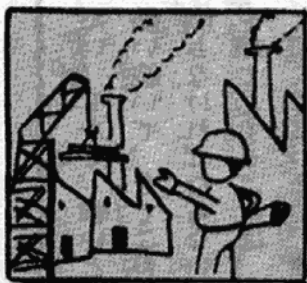
原案ができると、それをもとに地域ごとに説明会を行い、案

■ 審議会での審議

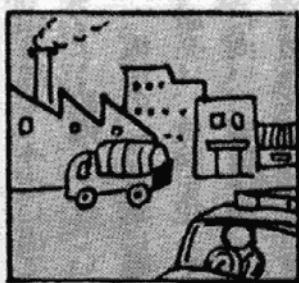
この際、大切なことは、公共的、公益的な立場に立って、意見を述べていただきたいということです。「私の住宅の周囲が商業地区では困る」といったような、個人的利害にかたよった意見（というより苦情）を出し合っていたのでは、用途地域の本来の目的を達することはできないからです。

公聴会での意見を加味してまとめた案を、市の都市計画審議会に図ります。

都市計画審議会は、学識経験（次のページへ続く）



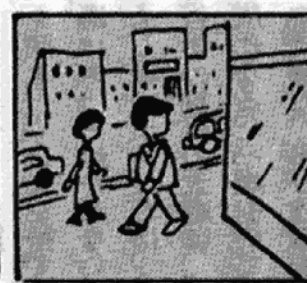
●工業専用地域
(工業活動がとくに便利な地域で、住宅は新築できない)



●工業地域
(比較的大規模の工場などが建てられる地域)



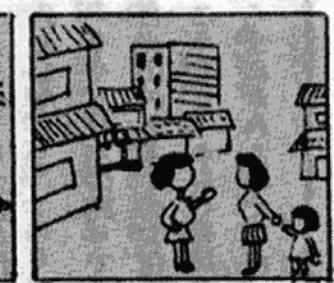
●準工業地域
(環境を悪くしない工場などが建てられる地域)



●商業地域
(オフィス街、商業の盛んなところ、娯楽街などの地域)



●近隣商業地域
(日用品を売る店などが多く集まっている地域)



●住居地域
(いろいろな建物が建てられるが主に住居環境を保護する)