

広報おんが

(号外)

用途地域についての
問い合わせは
遠賀町企画室企画係
TEL 3-1234へ

遠賀町都市計画だより

昭和48年7月7日
都市計画特集 第1号
発行所 遠賀町役場
責任者 遠賀町長 柴田 貫 蔵

住みよい街づくりのために

用途地域の都市計画

昭和四十八年三月、遠賀町総合計画、基本計画が策定され、土地利用計画が決まりました。今後は、これにもとづき、有効な土地利用をはかり、住みよい町づくりを進めていくこととなります。

このたびこの一環として用途地域を定めることとなりました。用途地域を定めるについては住民のみなさまのご意見を聞き検討を進めて行きます。

そこで用途の意味、決定の手続、建物の制限などの内容をお知らせします。

用途地域はなぜ必要か

大都市及びその周辺地域では、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。この状態を放っておくと、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、日照妨害などにより生活環境は悪化するばかりでなく、生産、交通などの都市機能は混乱し、住みにくい不便な町になっていきます。

そこで、このようなことのおこらないように建物を建てる場合、お互い守るべき最低限のルールを決めたものが用途地域です。

あらかじめ、建物の用途によって建てる場所を定めることとなります。

用途地域の計画はどのようにして定めるか

町が用途地域の都市計画をたてようとするときは、土地利用の現況や開発動向を調査したうえ、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、適切に配置できるように計画します。

また各用途地域の中でそれぞれの目的によさわしい、市街地環境を守るためには、種別ごと

に、ある程度のもまりが必要で、

とくに第一種住居専用地域や、第二種住居専用地域では、良好な住環境を保護するためにできるだけまとまった大きさと、形になるように定めます。したがって定めようとする用途地域内の一部にその制限に反する建物があっても、周辺の状況や将来の開発動向を考えて、全体的な配慮から必要な場合は、その用途が定められることとなります。

用途地域の種類と指定基準

用途地域は各々の用途目的を充分達成し、都市環境を保全するため、八種類の用途から地域の実情に合わせ定めることとされており、

(第一種住居専用地域)

低層、低密の住宅を主体とする専用度の高い、良好な住宅地とすべき地域、又、低層、低密の住宅地として、具体的な開発計画がある区域や、低層、低密の住宅地として、開発することが適当な区域に定めます。

建ぺい率四十パーセント、容積率は六十パーセントです。このほか壁面後退距離が一メートル指定されます。

(二種住居専用地域)

中層住宅地域で、住宅の専用度の高い地域、又は中高層住宅地として、具体的な開発計画がある区域や、中高層住宅地として開発することが適当な区域に定めます。

建ぺい率は六十パーセント、容積率は二百パーセントです。

(住居地域)

主として住宅の環境を保全する地域であるが、一定の用途の混在をしてもやむをえない地域に定めます。

建ぺい率六十パーセント、容積率は二百パーセントです。

(近隣商業地域)

住居地に対する日常購買施設の集まった地域、又は計画的に集める地域に定めます。

建ぺい率は八十パーセント、容積率は二百パーセントです。

(商業地域)

商業業務施設が集まる都心などの商業業務の利便を増すための地域に定めます。

建ぺい率は八十パーセント、容積率は四百パーセントです。

(準工業地域)

主として環境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に定めます。

建ぺい率は六十パーセント、容積率は二百パーセントです。

(工業地域)

準工業地域で許容されない工場が大部分をしめ、かつ住居および商業施設がかなり混在する地域

建ぺい率は六十パーセント、容積率は二百パーセントです。

(工業専用地域)

未開発の地域で、将来工業を育成する必要がある区域で、住居の混在による公害問題をさけながら工業を育成するために最もふさわしい地域、

宅地の立地を防止する必要のある工業地域。

建ぺい率六十パーセント、容積率は二百パーセントです。

用途地域の性格と考え方

(第一種住居専用地域)

この地域は、低層、低密の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、工場や風俗営業などの建物は建てられません。日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、公衆浴場、小、中学校などは建てられます。

(第二種住居専用地域)

この地域は、中高層住宅も建てられるような住宅地として良好な環境を保護するための地域です。

この地域は、比較的高密度な住宅地という性格から都市的な生活の利便に重点が置かれているので、工場、ボーリング場旅館などは建てられません。店舗、事務所、病院などは建てられます。

(住居地域)

主として住居の環境を保護するための地域です。工場や劇場、キャバレー、トルコ風呂などは建てられません。小規模な工場や、ボーリング場、ホテル、旅館などは建てられます。

したがっ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がある地区について定められます。

(近隣商業地域)

この地域は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、一般の工場や、劇場、キャバレー、トルコ風呂などの建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。

(商業地域)

この地域は、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が集まる都心などの、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、その他の用途の建物は、ほとんど何でも建てられます。

(準工業地域)

この地域は、主として環境の悪化をもたらし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物が建てられます。この八種類の用途地域の中では最も用途の制限がゆるく、住宅と工場などが混在する地域です。

(工業地域)

この地域は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。工場以外の建物については、住宅、店舗、娯楽施設などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(工業専用地域)

この地域は、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物は建てられず、学校、病院、ホテルなどはもちろん、住宅、店舗、娯楽施設なども建てられません。

用途地域を決める手続

用途地域の都市計画は速賀町が決めますが、案の作成の段階で、必要に応じて説明会や公聴

会などを行って、住民の意見の反映に努めるとともに、都市計画として決めるときは、その案を二週間縦覧に供します。そのときに、この計画案について意見がある場合は、本町に対して、意見書を提出することができます。

また、都市計画を決めるにあたっては、町では、都市計画審議会、県では都市計画地方審議会の審議を経ることになっており、さらに知事の承認を受けることによって、適切で公正な計画となるようにされています。



建築物の形態制限

市街地の密度を規制し、都心の交通混雑防止を図りながら、調和のとれた空地を設けることにより、豊かで快適な町づくりを図るため、道路と建築物の均衡を図ることが必要となりました。そこで市街地密度の規制として地域の土地利用に応じた容積率、建ぺい率が全面的に採用されることとなります。また、日照、通風などのため住居専用地域内では高さの制限や北側斜線制限がされます。

不適格建築物の取り扱い

用途地域の中では、その用途に合わない建築物は建てられなくなります。しかし、それが地域の環境や、利益を害するおそれのないときは、周辺のみなさまの意見をきいて、建築審査会の同意を得たうえで許可をうけることができます。場合があります。

すでに建築物が建っている場合は用途地域の決定によって、用途が合わなくなっても、地域の決定と同時に移転したりしなければならぬ

というわけではありません。今回の用途地域の決定は、既存建築物にさかのぼって適用することはありません。しかし新しく建てるときは、用途に合った建築物を建てることになるわけです。

また用途地域にあわなくても既存の建築物の増改築については、建ぺい率や容積率の限度内であるかぎり、これまでの床面積の一、二倍まで増改築することが出来ます。

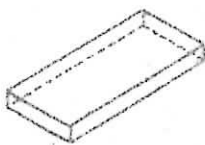
建ぺい率と容積率

建ぺい率

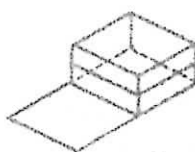
建ぺい率は、敷地面積に対する建物の建築面積（建坪）の割合のことを言います。これは、建物が敷地を覆う割合であり、同じ敷地で建坪が同じであれば階数に関係なく建ぺい率は同じです。

容積率

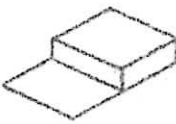
容積率は、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のことを言います。たとえば、平家で敷地一ぱいに建てるのと、敷地の半分を使って二階建てを建てるのとは容積率は、同じ百パーセントです。



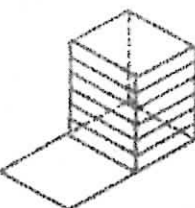
建ぺい率 100%
容積率 100%



建ぺい率 50%
容積率 100%



建ぺい率 50%
容積率 50%



建ぺい率 50%
容積率 300%

(2) 建築確認申請書について

前号のまらぶくりで建築申請の手続きの概要について説明しましたが、これは一般の方には理解し難いので或る程度の解説を加えて、ご理解を得たいと思います。

さて確認申請書を提出するにあたっては次のことに注意して下さい。

(一)申請書の作成は申請者が直接つくられるものもありますが、普通は建築士事務所等に依頼されるのが無難でしょう。

(二)申請書を提出するときにその内容について充分検討して、代人まかせにしないこと。

(三)確認申請書提出後は確認通知書を受取るまで着手しないこと。

施工者との契約以前に手続きは済ませるように特に注意して下さい。

なおこれらの申請にあたっての一般的な、予備知識として特に關係の深い次の事項についてかたんに説明を付加いたします。

一、都市計画法による用途地域と建築について。

二、道路について。

(一)すでに各市町において用途地域決定等の時点で説明があり、承知と思いますが、

そのなかでも、区域、地域、地区に分かれているので、建築場所がこれらの区分のいずれに属するかを調査すること、「区域」、「地域」、「地区」について。

①区域、中間市が北九州都市圏として昭和四五年十二月二十八日指定され、

市街化区域と市街化調整区域に分かれていて、市街化区域は市街化を図る、地域で、市街化調整区域は逆に抑制する地域として特定の建物以外原則的に建築を禁止している区域です。連賀郡の各町は以上のような市街化区域および市街化調整区域の色分けは現況のところ施行されていません。

②地域、これを分けて用途地域、防火地域および準防火地域があります。いずれも市町役場の都市計画課又は建築課等へお尋ね下さい。

③用途地域の種類として、第一種住居専用地域以下次に掲げる種類があり、それぞれ建築基準法で建築物について規制があります。

第一種住居専用地域、低層住宅を主とした環境をつくり住宅に直接関係する生活

上層に必要の建築物の建築することができない(別表参照)ほか、住宅かんきょうを維持するため次のような規制がある。

1敷地の面積に対する建築面積の比(以下「けんべいりつ」といふ)がきびしい。

2隣接敷地と建築物との距離(外壁後退距離)中間、連賀地区では、一・〇(米)が定められ、又北側についてはとくに高さの制限(北側斜線制限)をもつける。

3建築物の高さは十米が限度で敷地面積道路幅員による高さの制限は後述第二種住居専用地域および住居地域と同様であつて他の地域にくらべて最もきびしい。

・第二種住居専用地域

主として中高層住宅にかかると、良好な住居かんきょうを保障するため前述第一種住居専用地域より建物の種別規制が緩和される(別表参照)ほか火のよるような規制をうける。

けんべい率は前項より緩い。

2外壁後退の制限はない。

3建築物の高さの限度および北側斜線制限はないが隣地斜線制限(二十米を越す建物は注意を要する)が設けられ、道路幅員による制限は前項に同じ。

住居地域

一般住居のかんきょうを保護する地区で工場等については小規模で住居のかんきょうを阻害しない程度のものでないと、建築することができない等規制があるので注意が必要である。

1けんべい率は前項に同じ場合が多い。

2高さ制限は前項第二種住居専用地域と同様である。

・近隣商業地域

住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる目的とする商業その他の業務のため設けられた地域であり、建物の種別は別表による。

1けんべい率および高さの制限等は住居地域より相当緩和される。

2中間市、連賀郡でこの種地域はその殆んどが準防火地域に属しているので建物を不燃化するが、延焼防止上防火構造を要求されることとなる。

・商業地域

商業の利便を増進するための地域で種別については別表参照。

1けんべい率および高さ制限等は前同様であり、市街化による防火規定に注意されたい。

他に準工業、工業、工業専用地域等があるが省略。

用途地域内の建築制限一覧表

(○は建ててもよいもの、×は建てられないもの)

建築物の用途	地 域		住居 地域	近 隣 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 地 域 専 用
	第一 種 住 居 地 域	第二 種 住 居 地 域						
住宅・共同住宅・寄宿舎・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	×	×	○	○	○	○	○	×
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 (一定規模以下の附属車庫を除く)	×	×	×	○	○	○	○	○
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 性や環境悪化のおそれの極めて少ない業種のもの	×	×	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で、危険 性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの	×	×	×	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場で、危険 性や環境悪化のおそれがある業種の工場	×	×	×	×	×	○	○	○
火薬類・石油類・ガスなどの危険物 の貯蔵又は処理施設（貯蔵又は処理 量によって）	極く少量	×	○	○	○	○	○	○
	少ない量	×	×	×	○	○	○	○
	やや多い量	×	×	×	×	×	○	○
	多 量	×	×	×	×	×	○	○
卸売市場・と畜場・火葬場・ごみ焼却場・汚物処 理場	原則的には都市計画で位置の指定を受けなければ建築できない。ただし、一定規模以下のものは制限されない。 1・2種住居、住居地域では卸売市場は禁止							

遠賀町全図

