

私たちが快適な日常生活を送るには、住宅環境が良好でなければなりません。この実現には皆さんにきめられた一定のルールを守っていただくこととなります。昭和四十四年六月に新都市計画法が施行され、住宅は住宅、商店は商店が集まって健全な土地利用を図るという「用途地域」が定められました。現行の用途地域では、最近の建物の実態や生活環境にあわ

### 都市計画の素案できる

くなってきました。このため、市民の皆さんの住居環境を守ること第一にして、これまで決められていた用途地域について新しい制度によって新しく決めなおすことになりました。地域、地区の改正は町づくりの基盤となるもので、私たちの生活に密接な関係となってきます。今回市民の皆さんといっしょに考えていくための新しい用途地域と高度地区の素案を特集しました。

### 素案の縦覧と公聴会

新しい市街化区域、市街化調整区域ならびに用途地域と高度地区の素案を次のとおり縦覧します。この素案に対してご意見のあるかたは公聴会が行なわれますので、公述の申し立てをして意見をのべてください。

- 素案の縦覧
  - ▽場所 柏市役所一階市民ホール
  - 千葉県庁一階展示ホール
  - ▽日時 二月三日から二月十六日まで
- 公述の申し出
  - ▽場所 柏市役所建設部都市計画課
  - ▽日時 二月三日から二月十六日まで

# 住みよい町づくりに

## 市民生活第一の用途地域

### 新しい用途地域

#### 四種類を追加

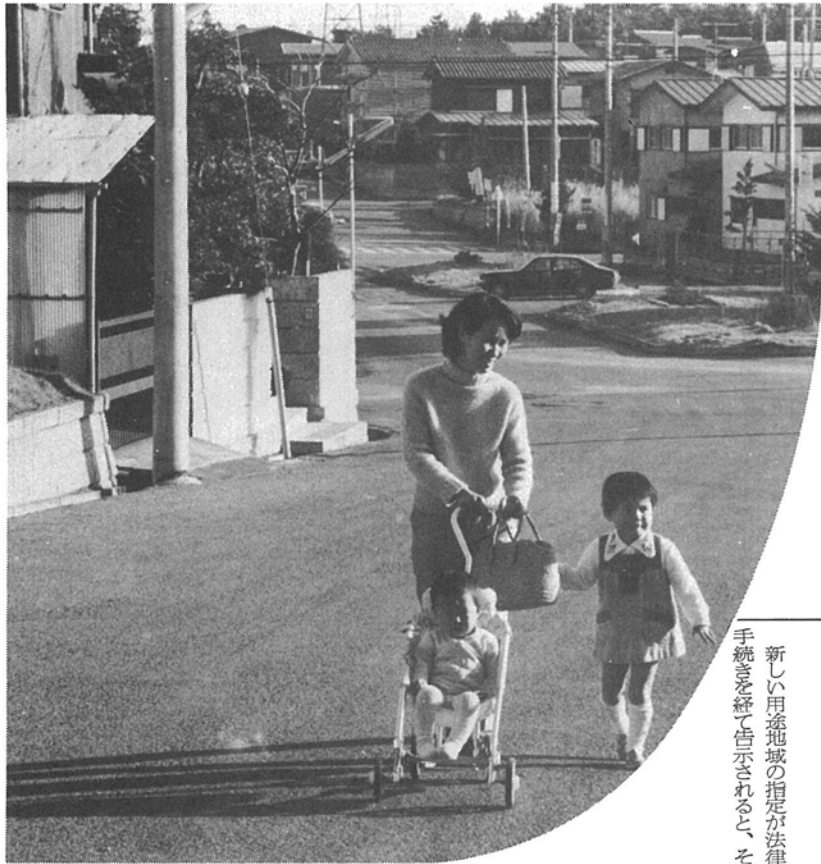
これまでの都市計画の用途地域には、住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域の四種類のほか、住居専用地区、工業専用地区、空地地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域の地域地区が指定され、これらの地域に建てられる建物の用途や高さ、建ぺい率が決められています。

#### 地域指定の基本的な考え方

この用途地域、地区の改正では次のことを基本的な考え方としています。

- ① 快適性 住みよい住居環境の保護を主眼として用途の強化を図る
- ② 利便性 適正な容積、形態の規制によって都市施設とのバランスを図る
- ③ 機能性 将来の都市活動の進展に合わせた土地利用の構成を図る
- ④ 安全性 中心市街地では、特に都市防災の強化を図る

このようにして、皆さんの住居環境の保護を目的に用途地域の強化を図られています。



### 地域内建築にきびしい制限

新しい用途地域の指定が法律の手続きを経て告示されると、その日から効力が生じます。ここで用途地域が決まるとどうなるか—用途地域内の制限に違反する建物は、建てることができませんが、地区の環境や利便をこわすおそれがないものや公益のうえでもやむを得ないものであるときは周辺の住民の皆さんなどの利害関係人をまねいて公開の聴聞を行ない、さらに建築審査会の同意を得て特別に許可をうけることができます。なお、すでに建てられている建物で新しく決定される用途地域内の制限に反している、いわゆる既存不適格建築物については、建ぺい率や容積率の限度以内である限り、従前の床面積の1・二倍まで増築することができるようになっています。

新しい「用途地域」は、住みよい生活環境を守るため定められます。

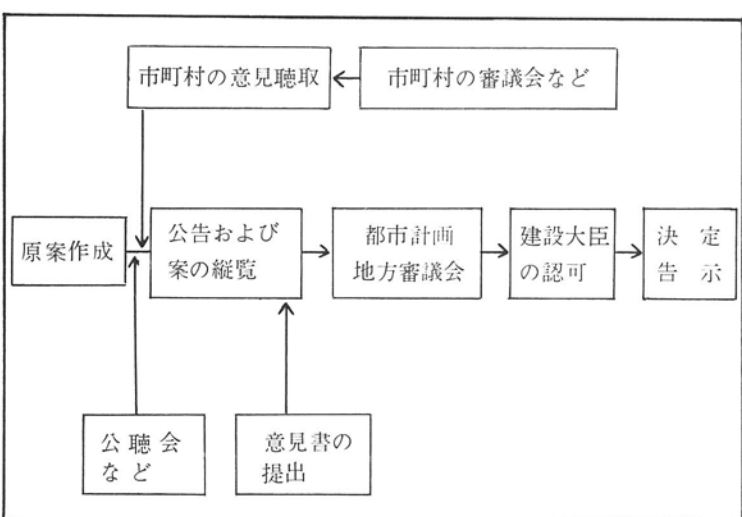
### 用途地域内の建物用途制限

(○は建ててよいもの、×は建てられないもの)

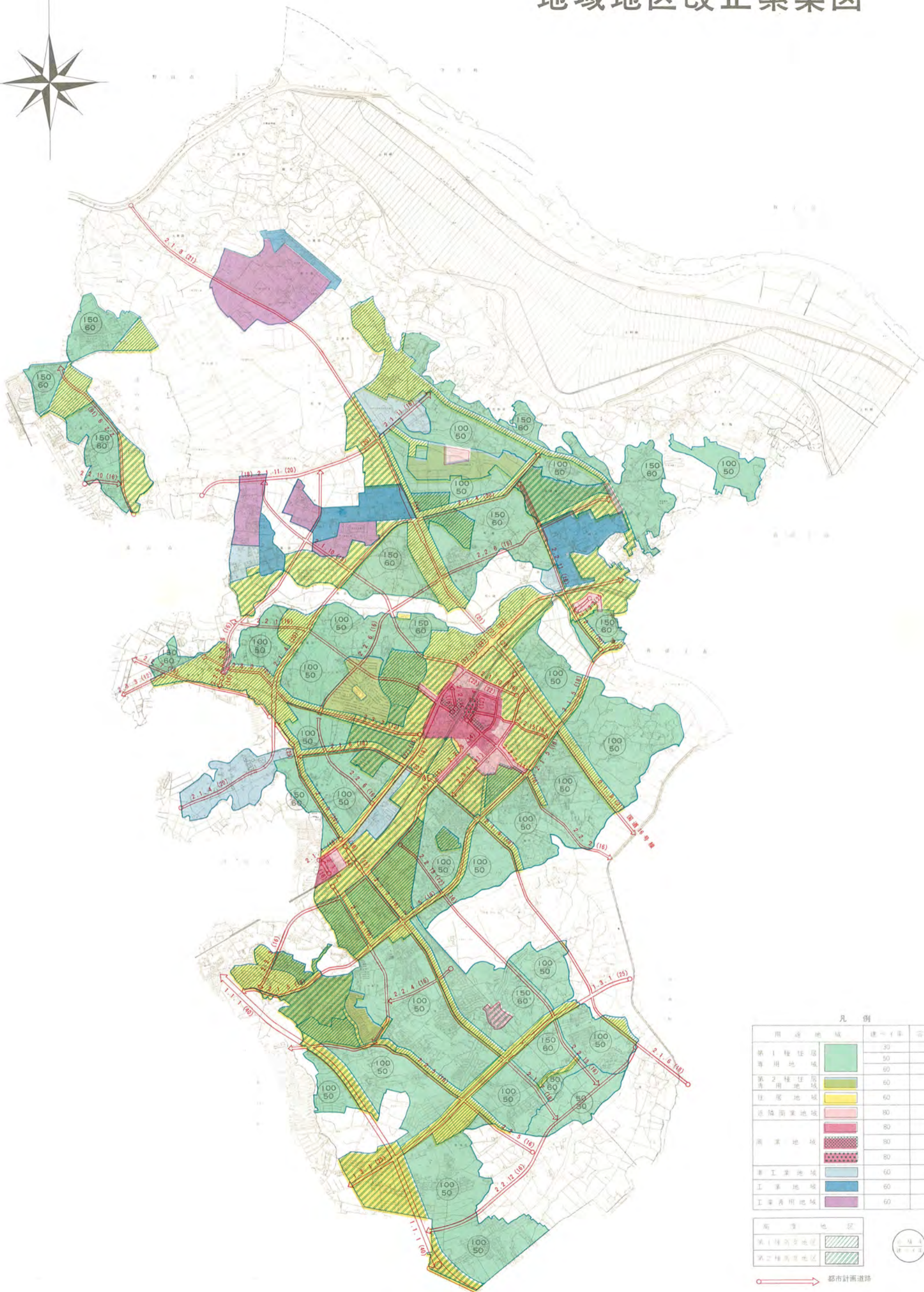
建築物の用途	第1種住居専用地区	第2種住居専用地区	住居地域	近隣住居地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	○	○	○	○	○	○	○	×
専用住宅のうち店舗、事務所、などの部分— 一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	×
上記以外の専用住宅	×	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園・小学校・中学校・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	×
図書館・博物館	○	○	○	○	○	○	○	○
神社・寺院・教会	○	○	○	○	○	○	○	○
養老院・託児所・公衆浴場・診療所	○	○	○	○	○	○	○	○
送迎派出所・公衆電話所—一定規模以下の郵便局	○	○	○	○	○	○	○	○
大学・高等専門学校・各種学校	×	○	○	○	○	○	○	×
病院	×	○	○	○	○	○	○	×
物品販売業を営む店舗(百貨店を含む)・飲食店	×	○	○	○	○	○	○	×
上記以外の店舗・事務所	×	○	○	○	○	○	○	×
ホテル・モーター・旅館	×	×	○	○	○	○	○	×
ボウリング場・スケート場・水泳場	×	×	○	○	○	○	○	×
まあじゅん屋・ぼんご屋・射的場	×	×	○	○	○	○	○	×
劇場・映画館・演芸館・観覧場	×	×	×	×	○	○	○	×
貸合・料理店・バー・キャバレー・ダンスホール・トルコ風呂	×	×	×	×	○	○	○	×
貸車庫・床面積の合計が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・床面積の合計が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—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るおそれのないもの	×	×	×	×	○	○	○	×
・ 150㎡ 少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	×
・ 150㎡ をこえる工場またはややましいもの	×	×	×	×	×	×	×	○
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	×	×	×	×	×	×	×	○
火葬場・跡地市場・ゴミ焼却場・汚物処理場など	×	×	×	×	×	×	×	○

### 手続きから決まるまで

本市では、新しい用途地域を決定するとき、法律で知事が決めることになっています。はじめに市の考えや市民の皆さんの意見を反映させるため「都市計画案」として「都市計画案」を提出し、市議会に提出し、市議会の審議を経て「都市計画案」を告示します。この計画の決定は昭和四十八年十二月三十一日までの間です。



# 地域地区改正素案図



凡例

用途地域	建ぺい率	容積率
第1種住居 専用地域	30	50
	50	100
	60	150
第2種住居 専用地域	60	200
	80	200
住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80	400
	80	600
非工業地域	60	200
	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200

高度地区	
第1種高度地区	(斜線)
第2種高度地区	(斜線)

都市計画道路

# このようにになります

## あなたの住んでいるところ

新しい用途地域によって建てられる建物や建ぺい率、容積率、斜線制限、最高の高さの制限は、表のとおりです  
(あなたの家は素案図のどこにあって、用途地域による制限はどうなるのか確かめてください。)

## 八つの用途地域

### 第一種住居専用地域

この地域は、低層住宅として健全な環境を守る地域です。このためこの地域の中には、工場や風俗営業など住居環境をそこなう建物は建てられません。しかし、健全な日常生活が確保できるように一定の店舗併用住宅、公衆

浴場、小中学校、小規模な郵便局などは建てることができません。これらの建物の高さは十メートル以内となります。また北側の隣地の境界からの斜線制限をこえて建てられませんので、日照の側斜線制限があります。

### 第二種住居専用地域

中高層住宅も建てられる住宅地として良好な環境を保護する地域です。この地域内では第一種住居専用地域内で建てられる建物のほか、病院、店舗、事務所が建てられます。しかしこの地域が、比較的高い密度をもつ住宅地という性格から都市的な生活の利便にも重要な役割を担っています。周辺の市民の皆さんに日用品を供給する商店などが集まっている地域です。この地域では、周辺の

住居の環境を保護するための地域で、住宅以外の建物の混在の度合いの高い所などに定められます。ここには工場や劇場、キャバレーなどを建てることができませんが、特に小規模な工場、パチンコ店、ポロリング場、ホテル、旅館は建てられます。北側斜線の制限はなく、建ぺい率、容積率の制限は第二種住居専用地域と同じです。

準工業地域  
おもに環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増やすための地域です。ここには特に、公害発生のおそれのある工場と危険物を扱う工場を除いてほとんどの用途の建物が建てられます。

工業地域  
最近になって高層ビルやマンションの建設で日照が問題になっていきました。そこで、この用途地域の指定とあわせて日照を保護し、

特に工業の利便を増やすための指定とあわせて日照を保護し、

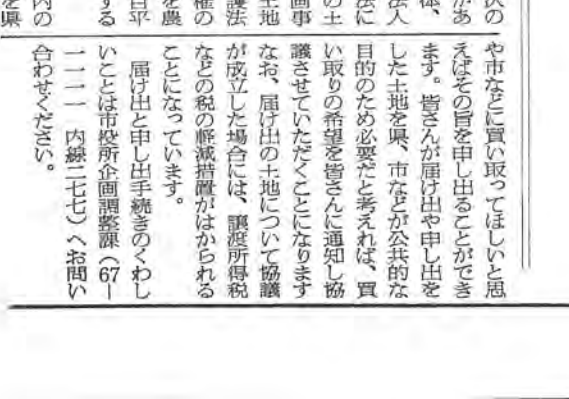
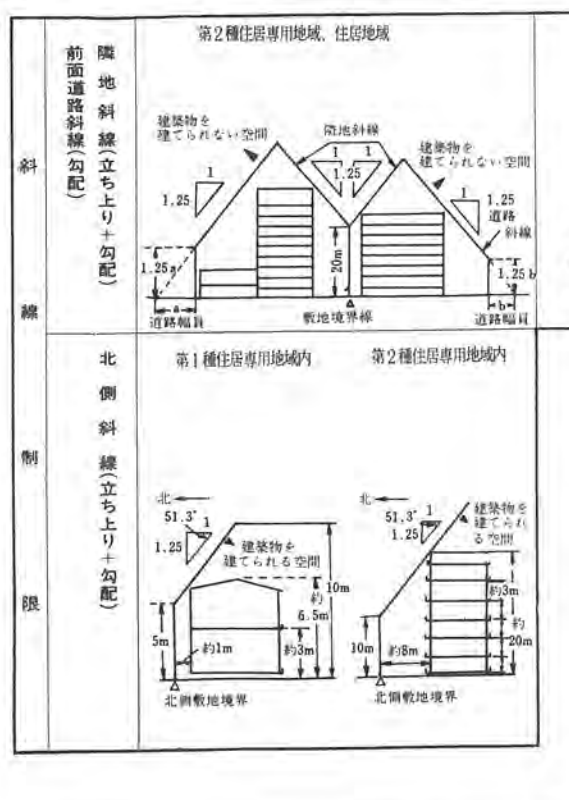
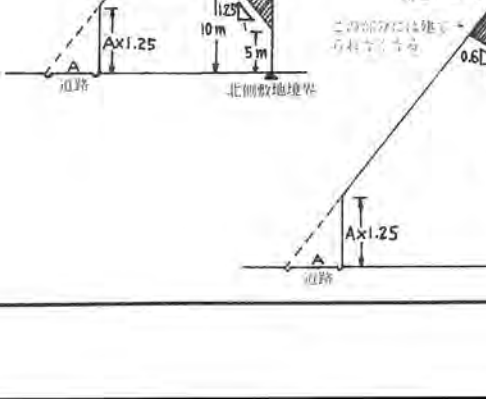
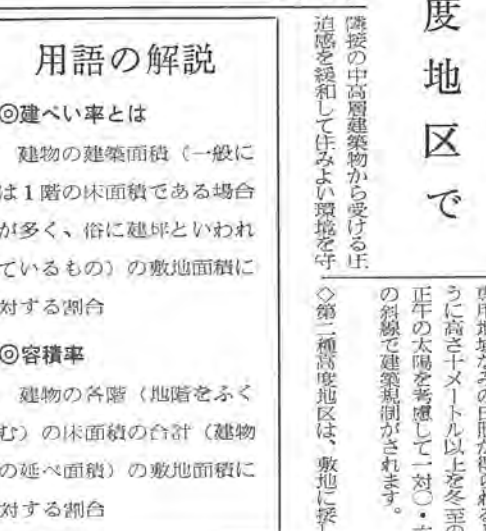
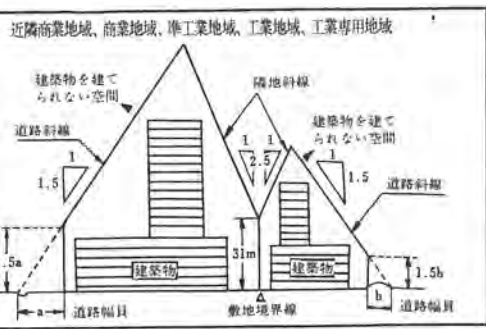
最近になって高層ビルやマンションの建設で日照が問題になっていきました。そこで、この用途地域の指定とあわせて日照を保護し、

最近になって高層ビルやマンションの建設で日照が問題になっていきました。そこで、この用途地域の指定とあわせて日照を保護し、

最近になって高層ビルやマンションの建設で日照が問題になっていきました。そこで、この用途地域の指定とあわせて日照を保護し、

最近になって高層ビルやマンションの建設で日照が問題になっていきました。そこで、この用途地域の指定とあわせて日照を保護し、

最近になって高層ビルやマンションの建設で日照が問題になっていきました。そこで、この用途地域の指定とあわせて日照を保護し、



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%
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%

### 用語の解説

◎建ぺい率とは  
建物の建築面積（一般には1階の床面積である場合が多く、俗に建坪といわれているもの）の敷地面積に対する割合

◎容積率  
建物の各階（地階をふくむ）の床面積の合計（建物の延べ面積）の敷地面積に対する割合

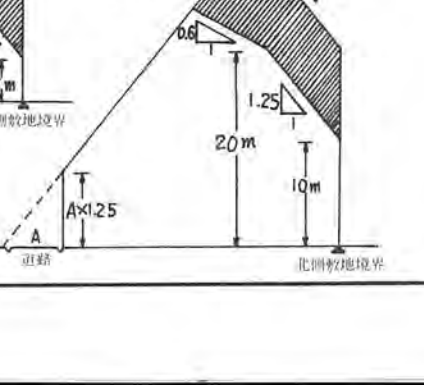
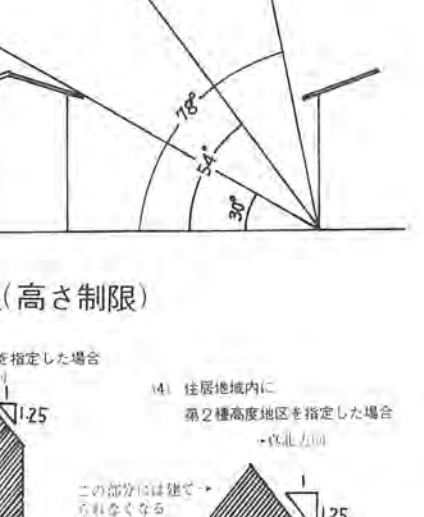
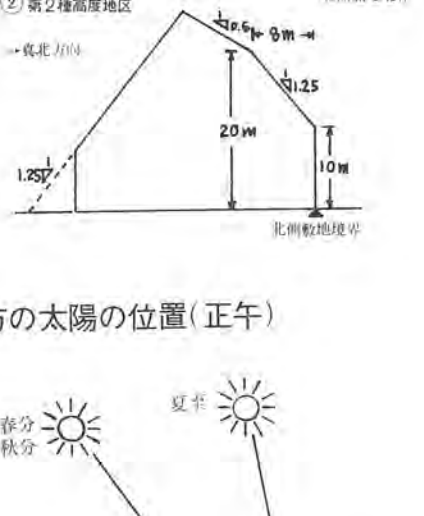
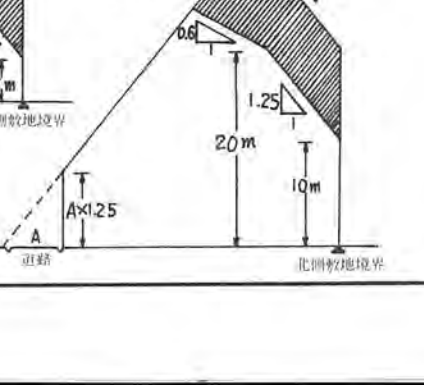
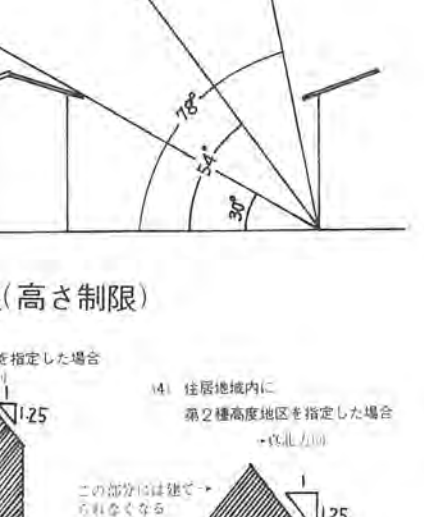
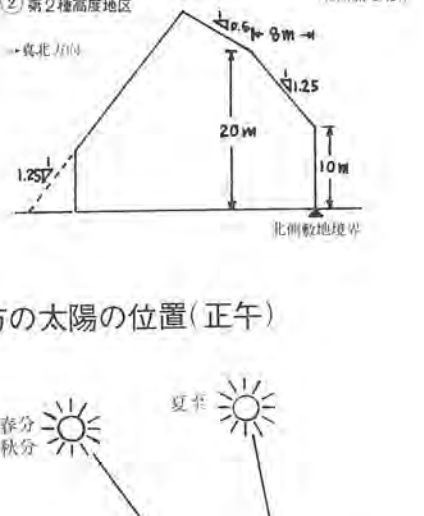
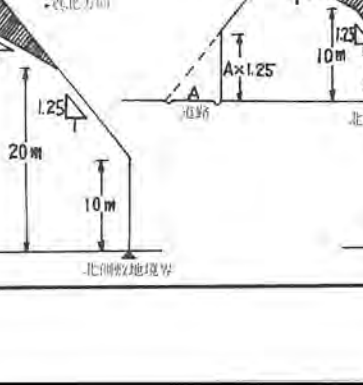
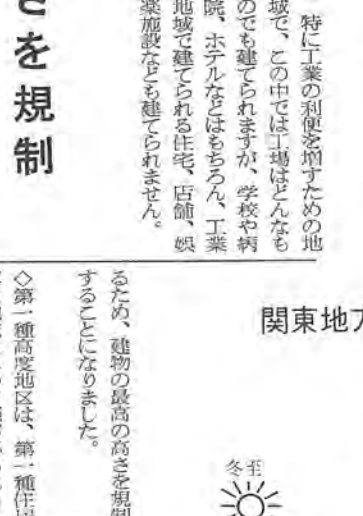
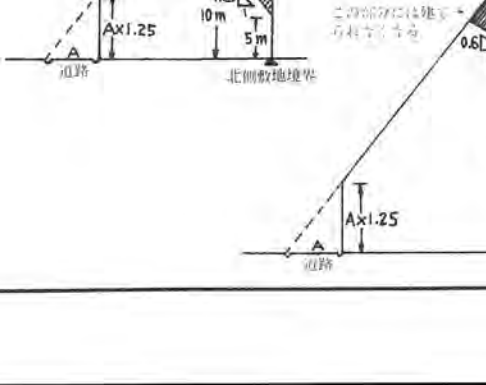
### 市へ届け出が必要 面積三百平方メートル以上の土地売り渡し

この届け出の対象となるのは、市街化区域内の三百平方メートル以上の土地で、たとえば(1)都市計画調整区域の土地(2)道路法により道路の区域として決定された区域内の土地(3)都市公園法により都市公園を指定すべき区域として決定された区域内の土地(4)土地区画整理事業で県知事が指定した区域内の土地(5)文化財保護法により指定された史跡、名勝または天然記念物となっている区域内の土地(6)都市計画法により指定された区域(7)高速自動車道法により決定された指定された区域内の土地(8)前記のほかに面積が二千平方メートル以上三百平方メートル以上の土地を

この土地などを。しかし、次のような場合には届け出の必要がありません。(4)国、地方公共団体、日本住宅公団などの公共的法人に譲渡するとき(5)都市計画法による開発許可を受けた区域内の土地を譲渡するとき(6)都市計画事業などの公共的業務のために土地を譲渡するとき(7)文化財保護法により指定された史跡、名勝または天然記念物となっている区域内の土地で、譲渡者が農業地として譲渡するとき(8)三百平方メートル未満の土地を譲渡するとき(9)その他市が定める場合

### 建物の高さを規制 高度地区で

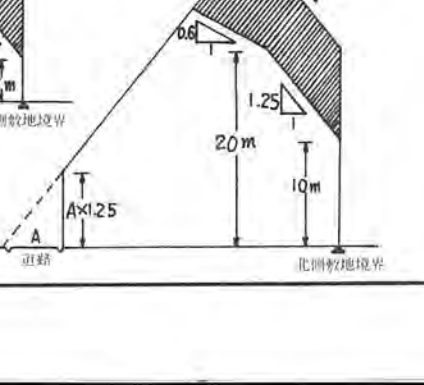
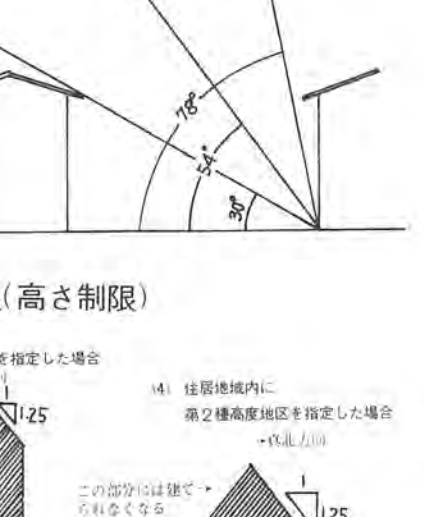
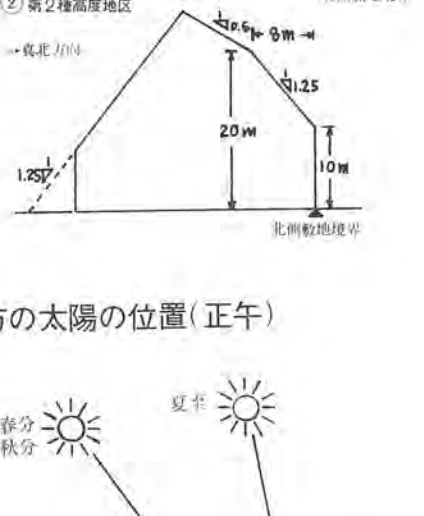
第一種高度地区は、第一種住居専用地域などの日照が得られるように高さ十メートル以上を冬至の正午の太陽を考慮して(対)六の斜線で建築規制がされます。第二種高度地区は、敷地に接した隣接の中高層建築物から受ける日照感を緩和して住みよい環境を守



### 高度地区の斜線制限(高さ制限)

① 第一種高度地区  
北側斜線境界

② 第二種高度地区  
北側斜線境界



### 関東地方の太陽の位置(正午)

夏至 78°  
春分 54°  
冬至 30°

### 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  
北側斜線境界

(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  
北側斜線境界

(3) 住居地域内に第一種高度地区を指定した場合  
北側斜線境界

(4) 住居地域内に第二種高度地区を指定した場合  
北側斜線境界

この部分には建てられなくなる

この部分には建てられなくなる