

# 5月1日から 用途地域が変更になります

市では、都市マスタープランの方針に基づき、平成23年度から住環境の保全を主な目的として、用途地域の見直し作業を行ってきました。今回、次の地区において新たな用途地域を指定しますのでお知らせします。

建設課まちづくり整備室 ☎ 25 1175

## 第2種中高層住居専用地域

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、延べ床面積1,500㎡までの一定の店や事務所などが建てられます。

## 第1種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、延べ床面積500㎡までの一定の店などが建てられます。



用途地域とは、各地域を住居・商業・工業に分類することで、それぞれの目的に応じた建物の種類を決めます。また、その用途に応じた建築物の建ぺい率や容積率または高さ制限などが規制されることにより、住居系では生活環境が保護され、商業・工業系では利便性が高められるものです。  
今回、指定する用途地域の概要は次のとおりです。

## 工業地域

主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



## 第2種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ店、カラオケボックスなどが建てられます。



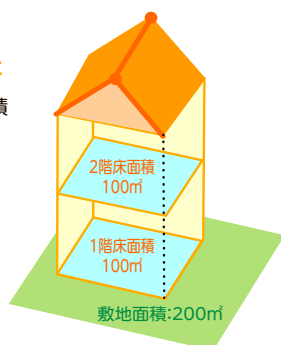
## 容積率とは

建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことです。指定された地域ごとに、定められた容積率の限度以下に、計画する建物の容積率をおさえて、建物を建築しなければなりません。

例 右図のような場合、容積率は

$$\begin{aligned} \text{延べ床面積} &= 1\text{階床面積} + 2\text{階床面積} \\ &= 100\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \\ &= 200\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{容積率} &= \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%) \\ &= \frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100(\%) \\ &= 100(\%) \end{aligned}$$

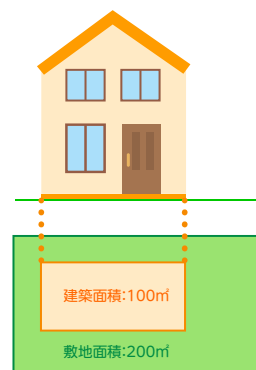


## 建ぺい率とは

建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。それぞれ指定された地域ごとに、建ぺい率の最高限度が定められており、その限度以下に、計画する建物の建ぺい率をおさえて、建物を建築しなければなりません。

例 右の図のような場合、建ぺい率は

$$\begin{aligned} \text{建ぺい率} &= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%) \\ &= \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100(\%) \\ &= 50(\%) \end{aligned}$$





## 新たに用途地域を指定する地区

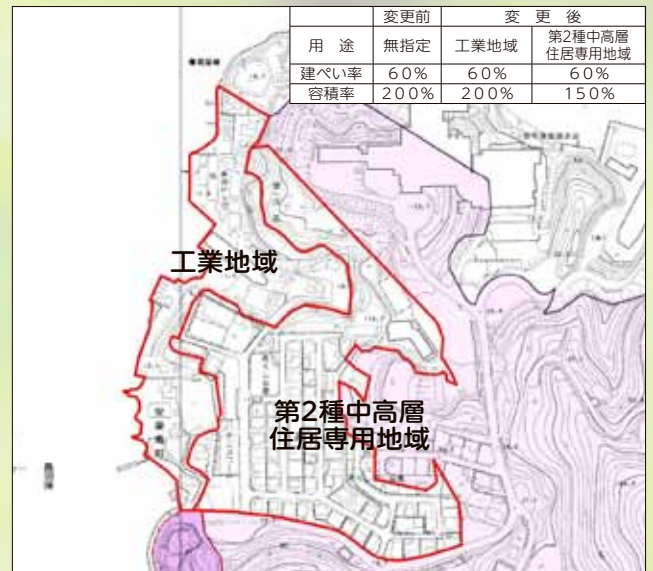
### 【堅神地区】

堀通橋から西ノ辻橋までの国道42号沿いの区域



### 【安久志地区】

あくし苑周辺の区域



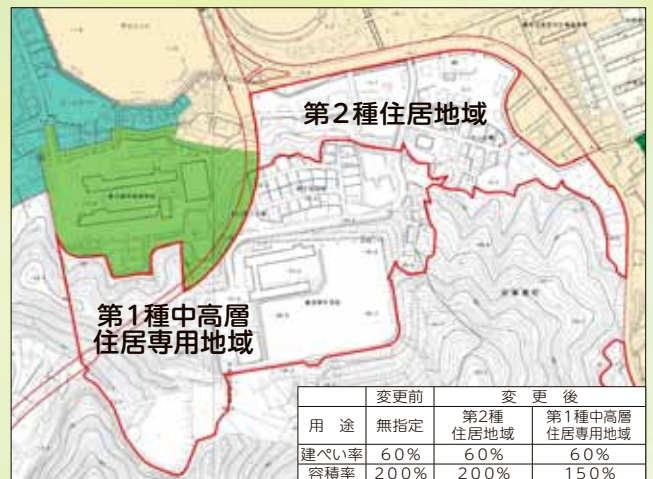
### 【自由ヶ丘地区】

自由ヶ丘団地の区域



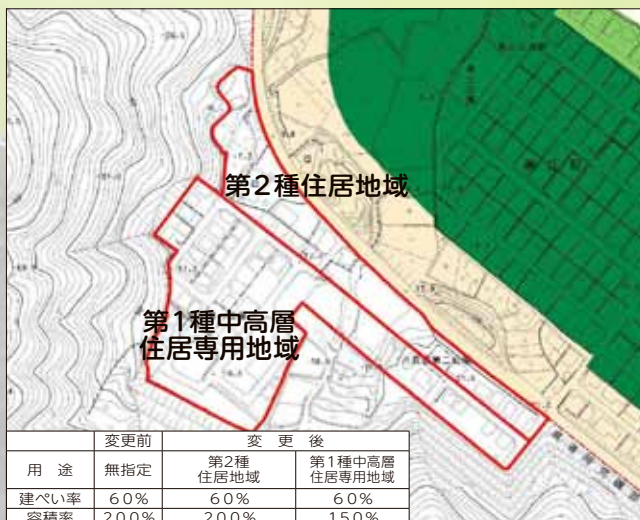
### 【村山地区 1】

鳥羽東中学校周辺の区域



### 【村山地区 2】

アネックスヒルズからエコタウンまでの区域



### 【さくらヶ丘地区】

さくらヶ丘団地の区域

