

今年度のシリーズ横芝町のまちづくりでは、都市計画の必要性や内容について説明しています。

既に、都市計画には、都市施設・土地利用・市街地開発事業の3つの柱があること、そして前々回では、都市施設の中の『都市計画道路』について説明してきました。

土地利用の中『用途地域』については、今年1月号で建物の種別について該要を説明しましたが、今回は建物の大きさについて説明します。

用途地域は、快適で良好な環境を備えたまちを形成するため、現在の状況と将来の発展方向をふまえて、それぞれの地域に環境や快適性を損なうような建物が建つことのないように、建築物の用途、大きさ（建ぺい率、容積率）などを規制するものです。

用途地域は下表のとおり12種類あり『住環

境の保護』『商業業務の利便の増進』『工業の利便の増進』、の大きく3つの特性に分けられます。そして、それぞれの用途地域ごとに建てられる建築物の用途や建ぺい率・容積率（下表の中から選択して定めます）が決められています。

心をつなぐ
シリーズ 横芝町のまちづくり
「まち」

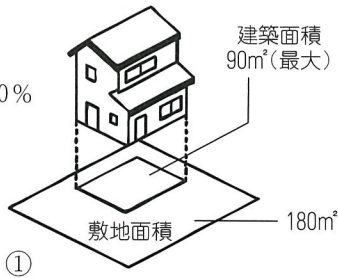
No.17

☆建 ぺ い 率

敷地面積に対する建築面積の割合のことをいいます。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(例)
図①の場合建ぺい率50%
②の場合容積率100%

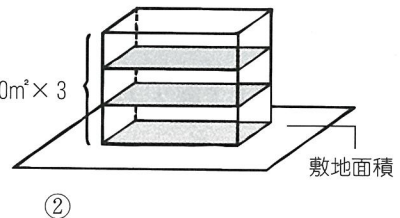


☆容 積 率

敷地面積に対する建築物の（各階の）床面積の合計の割合のことをいいます。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

各階の床面積の合計
(延べ面積)
180㎡(最大)



■ 用途地域の種類と建ぺい率・容積率

特 性	用途地域の種類	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
住環境の保護を 目的として定める 用途地域	第一種低層 住居専用地域	30 40 50 60	50 60 80 100 150 200
	第二種低層 住居専用地域		100 150 200 300
	第一種中高層 住居専用地域		
	第二種中高層 住居専用地域		
	第一種住居地域	60	
	第二種住居地域		
準住居地域			
商業業務の 利便の増進を 目的として定める 用途地域	近隣商業地域	80	200 300 400
	商業地域		200 300 400 500 600 700 800 900 1000
工業の利便の 増進を目的として 定める用途地域	準工業地域	60	200 300 400
	工業地域		
	工業専用地域	30 40 50 60	

※この範囲で地域の状況に応じて規定します。