

前は、まちづくりのルール：都市計画について説明しました。

今回は、建物の用途のルール：用途地域について説明します。

建物の用途についてのルール=【用途地域】

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、同じような種類の建物同士が集まっていると、それぞれに合った環境が守られ、また、効率的な活動を行うことができます。しかし、住宅地の真ん中に工場やオフィスビルができる場合のように、種類の異なる建物が混じりあっていると、お互いに生活環境や業務の利便が悪くなってしまいます。

そこで都市計画では、用途地域を指定して、同じような種類の建物（お互いに悪い影響を及ぼさない範囲の用途の建物）が建つように誘導していきます。

用途地域の種類には、以下のような住居系、商業系、工業系の12種類があり、それぞれ建てることのできる建物の用途がきめられています。

用途地域は、現在の土地利用状況や将来どのような土地利用をしたいかといったことを考えて、適正に指定していきます。このようにして土地利用をコントロールすることにより、都市の環境が悪くなるのを防ぎ、誰もが暮らしやすく、活動しやすい町になるようにしていきます。

<用途地域の種類と指定の考え方>

用途地域の種類		町における指定の考え方
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小・中学校などが建てられます。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小・中学校などの他、150㎡までの一定のお店などが建てられます。
	第一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、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
	第二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、大学などの他、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
	第二種住居地域	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、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
	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。
商業系	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
工業系	準工業地域	主に軽工業等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化の恐れが大きい工場の他は、ほとんど建てられます。
	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。住宅やお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。
	工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
		駅周辺、国道沿道、栗山地域、海浜部などに広がる既存市街地において、住居系用途地域を適宜指定していきます。
		既存商店街や国道南側の商業地域施設が集積している地区、及び商業施設の集積を誘導していく地区に、商業系用途地域を適宜指定していきます。
		横芝工業団地や北清水地区など、工業施設が集積している地区を適宜指定していきます。

シリーズ「横芝町のまちづくり」
No.24