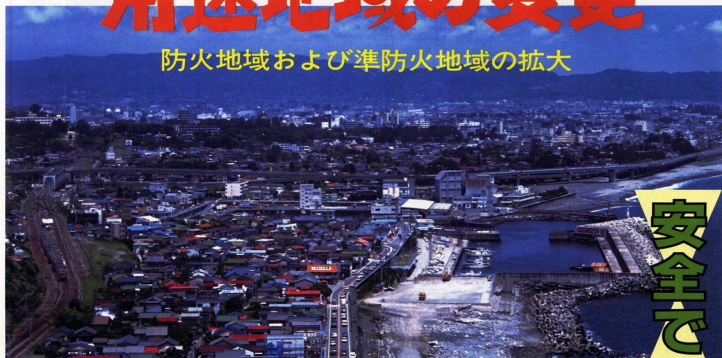




用途地域の变更

防火地域および準防火地域の拡大



安全で快適なまちづくり

新しい
用途地域

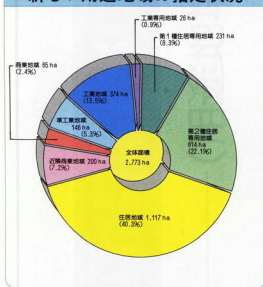
いままでの用途地域は、昭和四十八年に指定して以来、市街化区域の拡大に伴う変更およびその微調整を行いつつ、現在に至っています。

みなさんが住宅や店舗、工場などを新築するとき、プランをたてるときには、どのようなおりの建築ができるかという点からは、その土地がどのような規制を受けているかによって決まっています。

その規制が用途地域や防衛・準防衛地域であり、市街化区域および市街化調整区域の区分けいわゆる線引き制度と違って、土地を利用するうえで基本的なルールを定めた大切な制度です。

準防火地域の見直しについては、昨年度の四月に市の変更案を発表しました。その後、地元説明会や公聴会、案の縦覧などを行い、市民のみならず市の意見を伺い、このほど、用途地域および防火準防火地域の変更が決定され、八月二十九日に告示されました。そこへ、新しくなった用途地域等の指定区域とそれぞれの制度についてお知らせします。

新しい用途地域の指定状況



新しい用途地域、防火・防犯地域の指定区域は、裏面見開きの地図に表示してあります。

二・〇四ヘクター、⑥に
当する対象区域が十二箇所、
面積五二・五ヘクターに
す。

へクタール、④に該当する対象区域が二箇所、面積三七五七へクタール、⑤に該当する対象区域が四箇所、面積一

①に該当する対象区域が二箇所、面積四〇・八・八九ヘクタール、③に該当する対象区域が四箇所、面積十二・一四

⑥土地利用転換の動向への対応
⑦都市防災の向上
これらの基本方針のうち、

④工業機能の保全育成
⑤都市施設整備事業及び面
整備事業の進捗状況との整
合

②商業・業務施設の立地促進
③身近な市民生活における利便性の向上

①良好な居住環境の保全と促

用 基

途地域
本方

の針



都市計画審議会原副会長から山橋市長に答申

用途地域の 基本方針

用途地域を変更するにあつては、七つの基本方針を定め、対象区域にそれぞれの方針をもとに検討を加えた。



(都市計画において位置を決定したものなど)

柜架类



図1 用途地域内の斜線制限

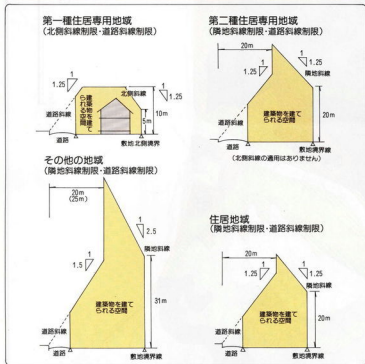


表3 日影規制

(イ) 規制の対象となる区域	(ロ) 制限を受ける建築物	(ハ) (日影測定面) 平均地盤面からの高さ	(ニ) (日影規制の範囲および時間)	
			敷地境界線から水平距離が5mをこえる範囲に生じさせなければならない日影時間	10m以下の範囲
第一種住居専用地域	軒高7mをこえる建築物または階数(地階を含まない)3以上の建物	1.5m	3時間	2時間
第二種住居専用地域	高さ10mをこえる建築物	4m	4時間	2.5時間
住居地域、近隣商業地域または準工業地域	同上	同上	5時間	3時間

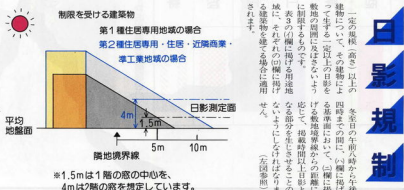
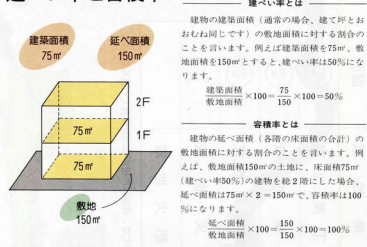
※(イ)の平均地盤面とは、当該建築物が周囲の地盤面と接する位置の平均高さの水平面をいう。



表2 用途地域内の建物の形態制限

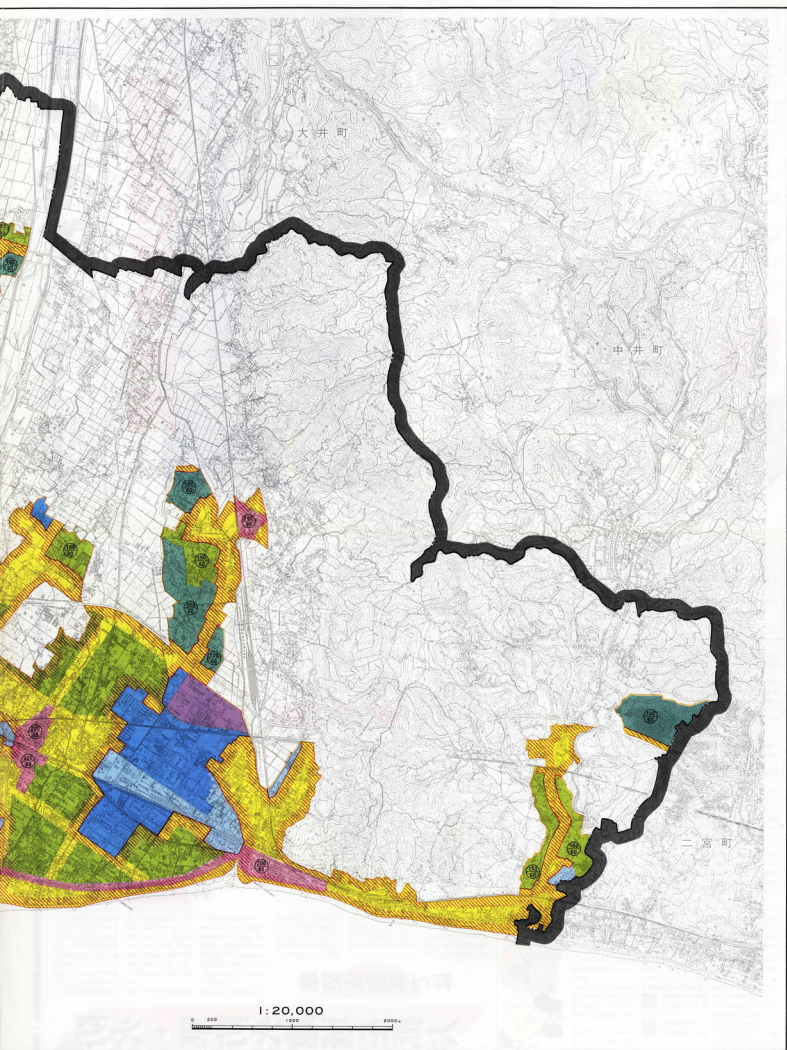
用途地域	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
容積率(%)	60	100 150	150 200	200	200 300	400 500 600	200 300
建ぺい率(%)	40	60	80	80	80	60	60
斜線制限	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)	前面道路の反対側からの水平距離の1.25倍(水平距離20mを超える場合は該当しない)
高さの限度	最高限度10m	最高限度10m	最高限度10m	最高限度10m	最高限度10m	最高限度10m	最高限度10m

建ぺい率と容積率



準防火地域では

33 1433



小田原都市計画地域地区図

(用途地域、防火・準防火地域)

南足柄市

凡	例	容積率 建ぺい率
-----	行政界	
	市街化区域	
	第1種住居専用地域	図示
	第2種住居専用地域	図示 (100/40) (100/60)
	住居地域	(100/60)
	近隣商業地域	図示
	商業地域	図示
	準工業地域	(100/40)
	工業地域	(100/60)
	工業専用地域	(100/60)
	防火地域	
	準防火地域	

(注) この図面は概略を示すものです。詳細は市役所都市計画課でご確認ください。