

まちづくりy2(わいわい)塾

「土地の用途」 について学ぼう！ ～ 工場との共生～

平塚市まちづくり政策課





目次

- 1 . 都市計画・用途地域の歴史
- 2 . 他の都市と比べてみよう
- 3 . 用途地域の役割
- 4 . まとめ



1. 用途地域の歴史

(大正8年)
旧都市計画法 制定
用途地域3種類 + 1
住居、商業、工業、未指定地域

明治時代以降の急速な都市化に対し、建築や都市計画に関する法整備が求められていました。建築基準法の前身となる法律も同時期に整備されました。

(昭和25年)
用途地域4種類へ細分化
住居、商業、準工業、工業

未指定地域 (= 分類不能の混在区域) の存在、弱い土地利用規制など、土地利用上の問題が多く残っていました。

(昭和44年・45年)
用途地域8種類へ細分化
住居系3、商業系2、工業系3

都市計画法制定高度経済成長期における人口、産業の都市集中により郊外への無秩序な拡散を招きました。

(平成4年)
用途地域12種類へ細分化
住居系7、商業系2、工業系3

バブル時代の地価高騰の過程で、オフィスビルの住宅地への進出がおき、住環境の悪化が起きました。





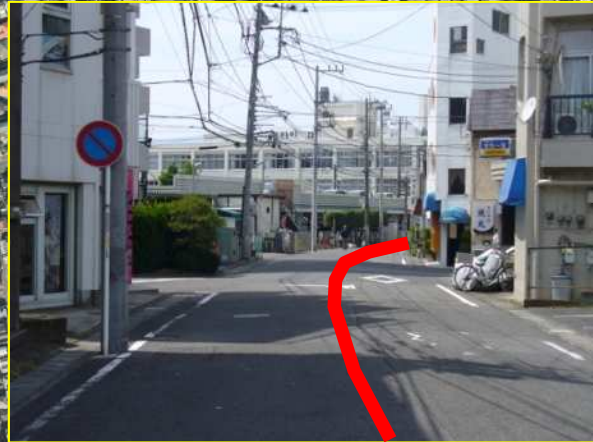
崇善小学校

平塚市役所

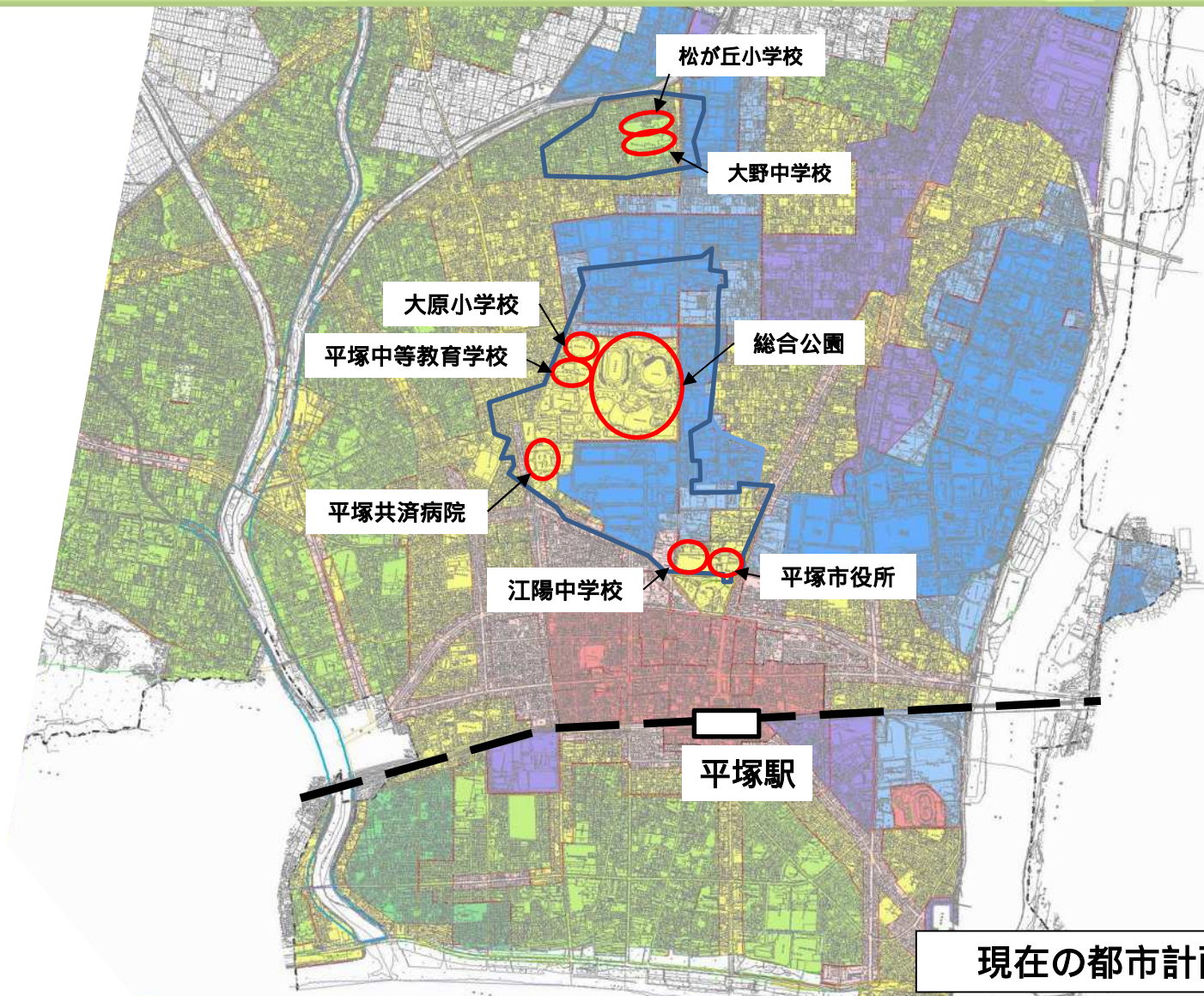
市民センター

引込線の
ルート

平塚駅







1. 用途地域の歴史

(大正8年)
旧都市計画法 制定
用途地域3種類 + 1
住居、商業、工業、未指定地域

明治時代以降の急速な都市化に対し、建築や都市計画に関する法整備が求められていました。建築基準法の前身となる法律も同時期に整備されました。

(昭和25年)
用途地域4種類へ細分化
住居、商業、準工業、工業

未指定地域 (= 分類不能の混在区域) の存在、弱い土地利用規制など、土地利用上の問題が多く残っていました。

(昭和44年・45年)
用途地域8種類へ細分化
住居系3、商業系2、工業系3

都市計画法制定高度経済成長期における人口、産業の都市集中により郊外への無秩序な拡散を招きました。

(平成4年)
用途地域12種類へ細分化
住居系7、商業系2、工業系3

バブル時代の地価高騰の過程で、オフィスビルの住宅地への進出がおき、住環境の悪化が起きました。



2. 他の都市と比べてみよう

区域区分とは

市街化区域

市街地として
積極的に整備
する区域

市街化調整区域

市街化を
抑制する区域

「市街化区域」と「市街化調整区域」
に区分すること

市街化区域 (市街地として積極的に整備)

第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
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
第二種住居地域
準住居地域

住居系

近隣商業地域
商業地域

商業系

準工業地域
工業地域
工業専用地域

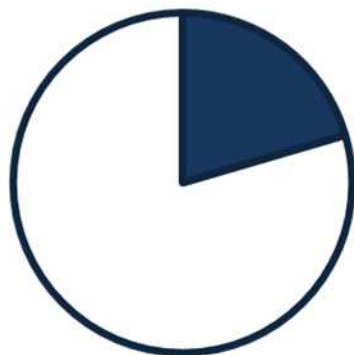
工業系

市街化調整区域 (市街化を抑制)

用途地域は
指定しない



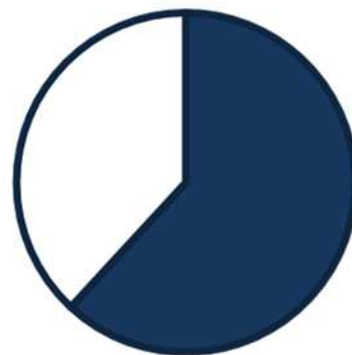
伊勢原市



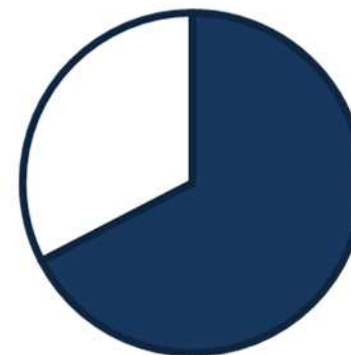
平塚市



茅ヶ崎市



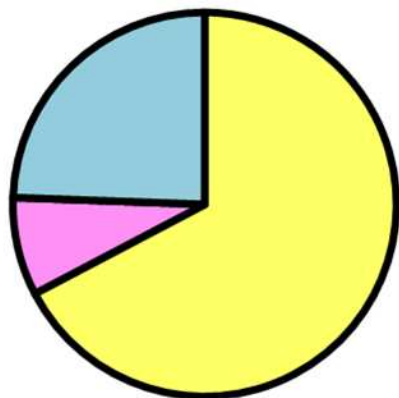
藤沢市



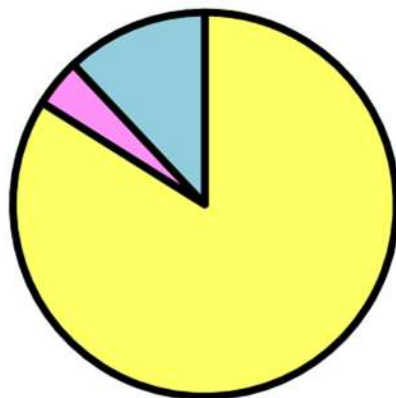
- 市街化区域 (積極的に市街地として整備する区域)
- 市街化調整区域 (市街化を抑制する区域)



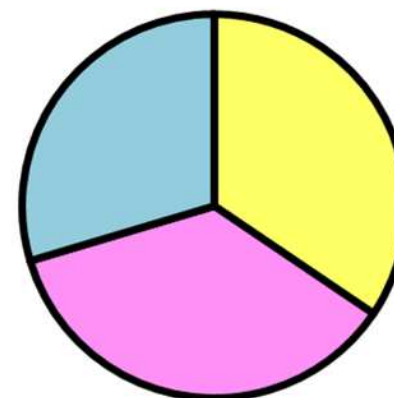
平塚市



茅ヶ崎市



横浜市(中区)



- 住居系 (第一種低層住専 ~ 準住居地域)
- 商業系 (商業地域 + 近隣商業地域)
- 工業系 (工業専用地域 + 工業地域 + 準工業地域)



3. 平塚市の用途地域の特徴

建ぺい率・容積率

建ぺい率と容積率で建物の大きさはおおむね決まる！？

用途制限

住宅ってどこにでも建てれるのかな？
ゲームセンターや病院はどうだろう？

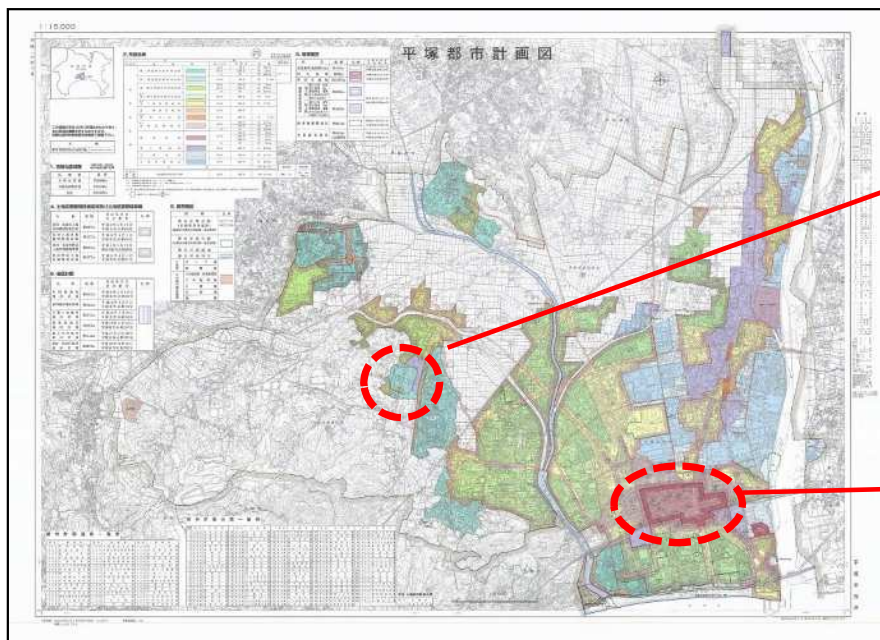
用途地域はこんな事にも用いられています。

- ・用途地域別の騒音規制
- ・用途地域別の看板規制



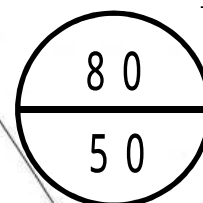
建ぺい率

敷地面積に対する、
建築面積の割合



容積率



敷地面積に対する、
延べ床面積の割合



容積率

建ぺい率

大きけ

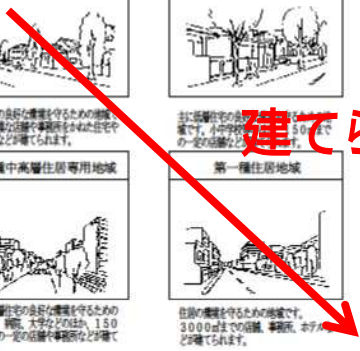
- 防火に関する規制
-  で囲まれた地域
→防火地域
 -  で囲まれた地域
→準防火地域



◇ 用途地域の種類

<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校のほか、300㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。百貨店、事務所、ホテル、住宅など建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>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、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などが建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p> <p>住居の環境を守るための地域です。300㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p> <p>中高層の環境を守るための地域です。百貨店、事務所、ホテル、住宅など建てられます。</p>
<p>準住居地域</p> <p>道路の構造において、自動車交通量などの観点から、一定の住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p> <p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の集積の地域を定める地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の集積の地域を定める地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p> <p>主に軽工業の工業団地の整備が図れない工業の集積の地域を定める地域です。危険性、悪臭が大きい工業のほかに、ほとんども建てられます。</p>	<p>工業地域</p> <p>主として工業の集積の地域を定める地域で、どんな工業でも建てられます。住宅や店舗は建てられません。学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p> <p>専ら工業の集積の地域を定める地域です。どんな工業でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

建てられる建物の種類が多くなる





平塚の都市計画 7ページ

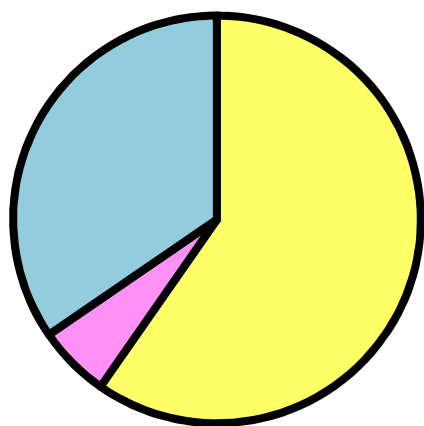


◇ 用途地域の種類

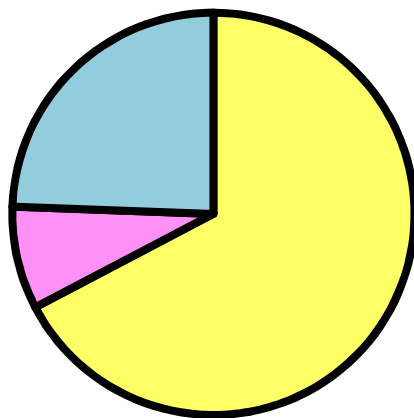
<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事業所を含む住宅や小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校のほか、150㎡以下の店舗などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡以上の店舗などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1500㎡以上の店舗や事業所などが建てられます。</p>	<p>住居系</p>	
<p>準住居地域</p> <p>近隣の用途において、自動車等騒音などの点から、一定の制限を受けた住居の環境を創出するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p> <p>近隣の住居が日用品の買物をする店舗等の集積が前提の商業を営む地域です。住宅や店舗のほかにも娯楽の工業も建てられます。</p>	<p>商業地域</p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業や娯楽の店舗が集積する地域です。住宅や小規模の工業も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p> <p>主に軽工業の工業等の環境悪化の恐れのない工業の集積が前提の地域です。危険性、悪臭が大きい工業のほかは、ほとんども建てられます。</p>	<p>工業系</p>	
<p>工業地域</p> <p>主として工業の集積が前提の環境を営む地域で、どんな工業でも建てられます。住宅や店舗は建てられません。病院、学校、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p> <p>専ら工業の集積が前提の環境を営む地域です。どんな工業でも建てられますが、住宅、店舗、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	



最終合併直後
(昭和36年)



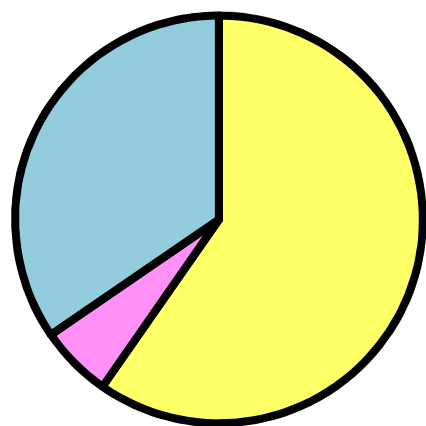
現在
(平成22年)



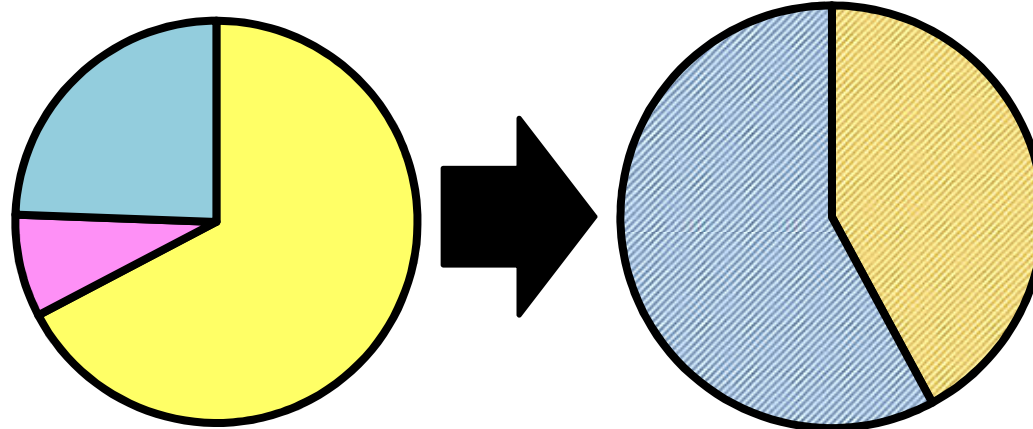
- 住居系 (第一種低層住専 ~ 準住居地域)
- 商業系 (商業地域 + 近隣商業地域)
- 工業系 (工業専用地域 + 工業地域 + 準工業地域)



最終合併直後
(昭和36年)



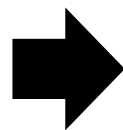
現在
(平成22年)



- 住居系 (第一種低層住専 ~ 準住居地域)
- 商業系 (商業地域 + 近隣商業地域)
- 工業系 (工業専用地域 + 工業地域 + 準工業地域)

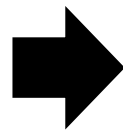
騒音規制

住居系



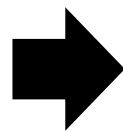
55デシベル以下(昼間)

商業系・工業系



60デシベル以下(昼間)

幹線交通を担う道路
に隣接する地域



70デシベル以下(昼間)



屋外廣告物規制

