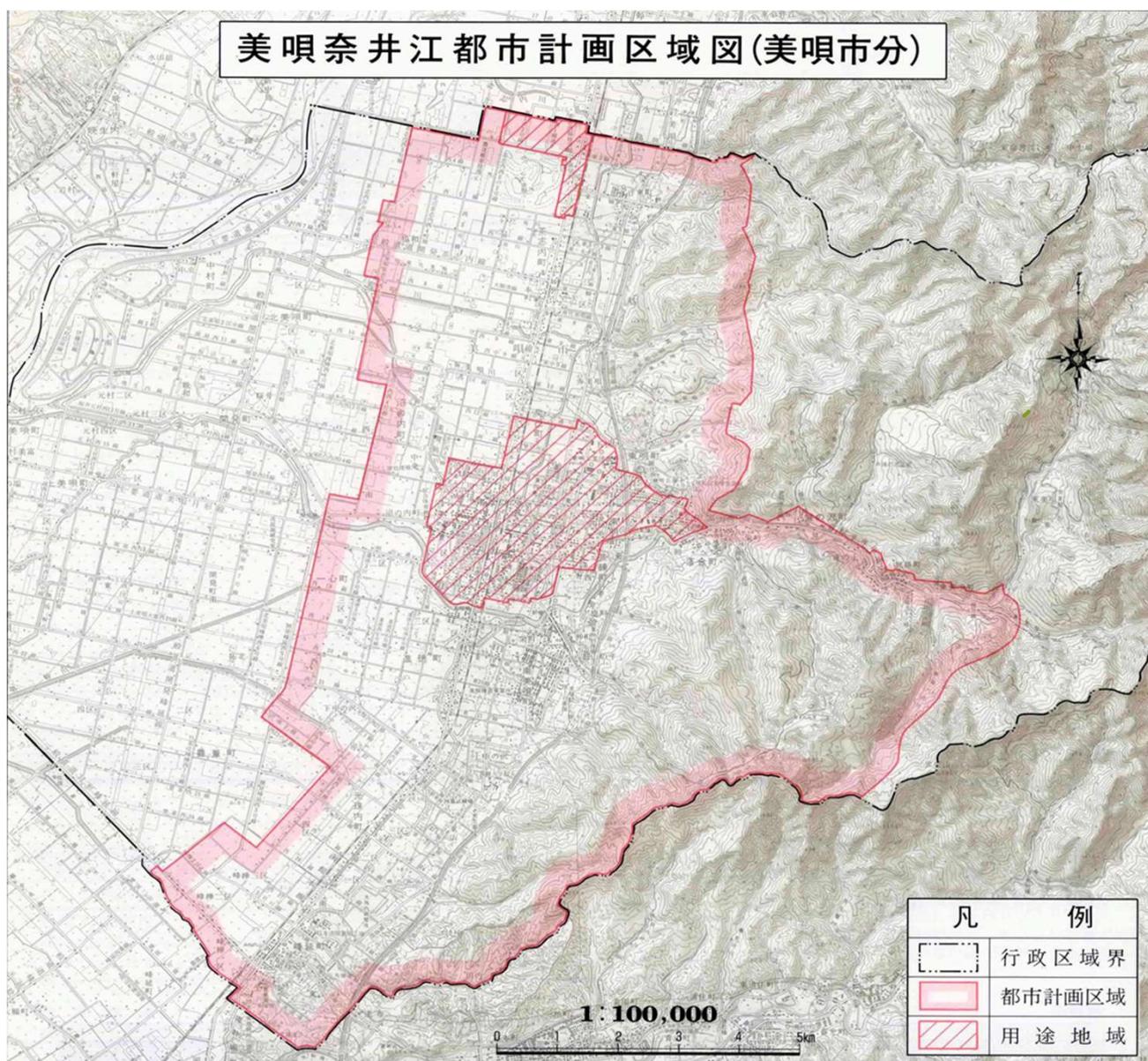




美唄奈井江都市計画
用途地域の変更・
特別用途地区の変更・
用途地域の指定のない区域の
建築形態制限の指定について

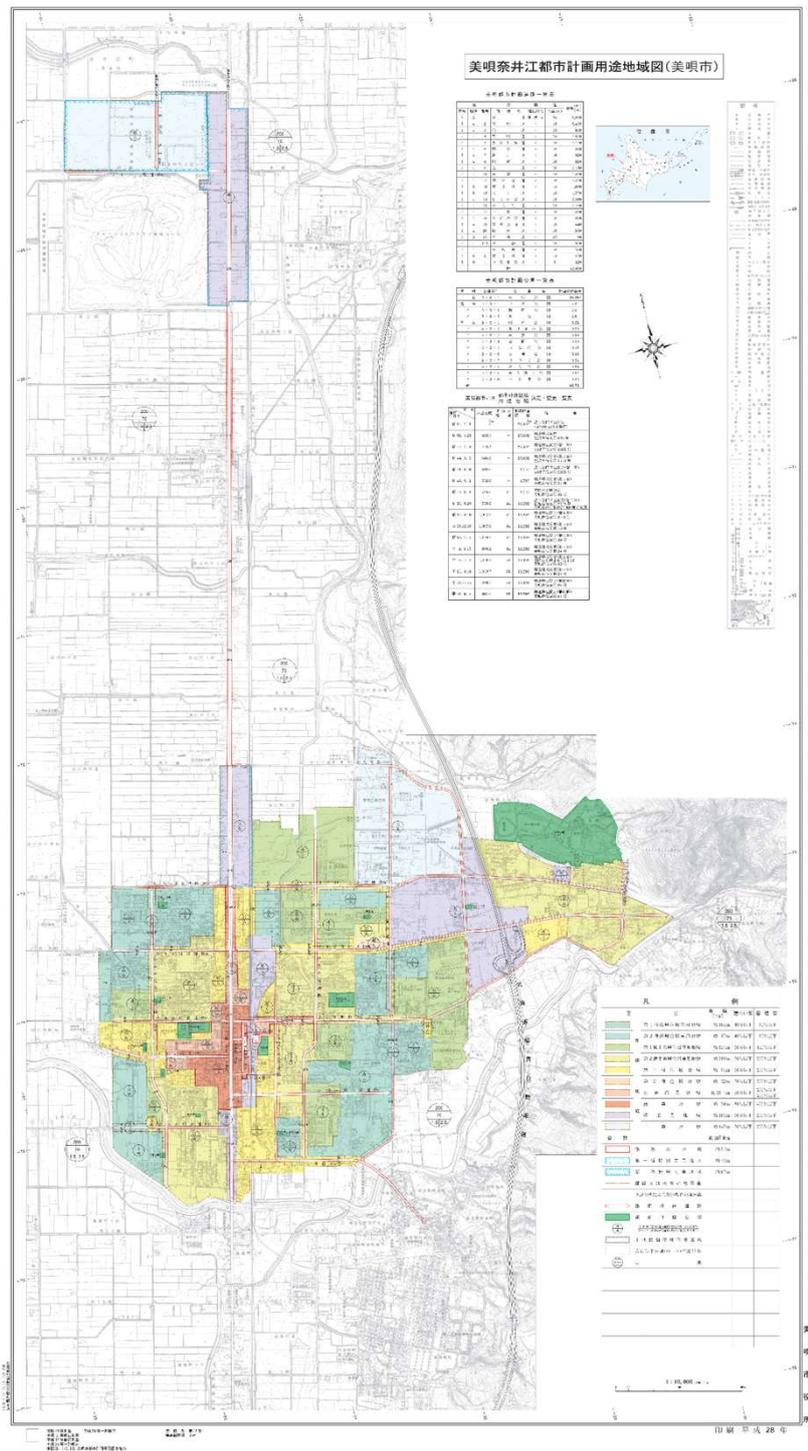
都市計画とは

- ▶ 都市計画とは、住みやすく活動しやすい都市づくりのために、建物を建てる際の住宅地・商業地・工業地といった土地の使い方（土地利用）のルールを定めたり、道路や公園といった都市施設の整備等について計画するものです。



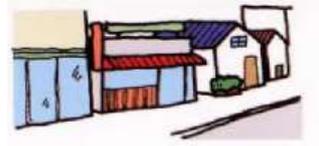
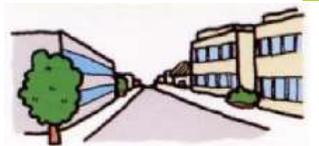
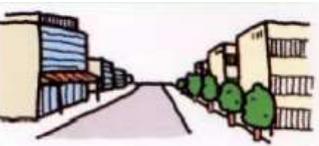
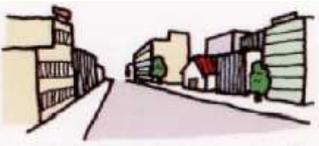
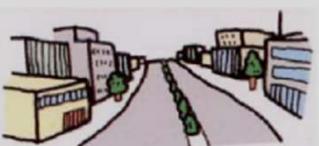
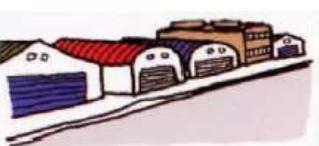
用途地域とは

- ▶ 建物用途相互の悪影響の防止をします。
- ▶ 地域ごとに建物の用途・容積率・建ぺい率・各種の高さなどについて制限を行います。



用途地域について

現在、下記の13種類があります。

<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。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校等が建てられる。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域。小中学校等の他、150㎡までの一定の店舗等が建てられる。</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。病院、大学、500㎡までの一定の店舗等が建てられる。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。病院、大学等の他、1,500㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられる。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテル等が建てられる。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域。事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックス等の他、10,000㎡までの店舗等が建てられる。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。10,000㎡までの店舗等が建てられる。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所等が建てられます。</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業務の利便の増進を図る地域。住宅や小規模な工場も建てられる。</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店等が集まる地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工場業務の利便を図る地域。危険性、環境悪化が大きい工場の他は、ほとんど建てられる。</p>	<p>工業地域</p>  <p>主として工場業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられる。また、住宅や10,000㎡までの店舗等は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>専ら工業業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられない。</p>	<p>美唄市では</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・近隣商業地域 ・商業地域 ・準工業地域 ・工業地域 <p>の10種類となります。</p>	

第一種特別工業地区の縮小について

▶ 特別工業地区

準防火地域と同様に、用地地域の指定に併せ市街地内における工業の振興と利便性の向上を図るとともに、建築物の無秩序な混在を未然に防止するための特別用途地区として、2種類の特別工業地区が準工業地域及び工業地域の一部に指定されています。

第一種特別工業地区は、準工業地域の用途規制を基本とし、軽工業を中心とした利便性の向上と建築物の無秩序な混在の未然防止を目的として、ホテル、旅館、料理店及び公害の恐れのある工場などが規制されます。一方、第二種特別工業地区は、工業地域の用途規制を基本とし、工業地域としての利便性の向上と特化を目的として、住宅、共同住宅、店舗併用住宅、マージャン屋、パチンコ店などが規制されます。

特別工業地区の現況

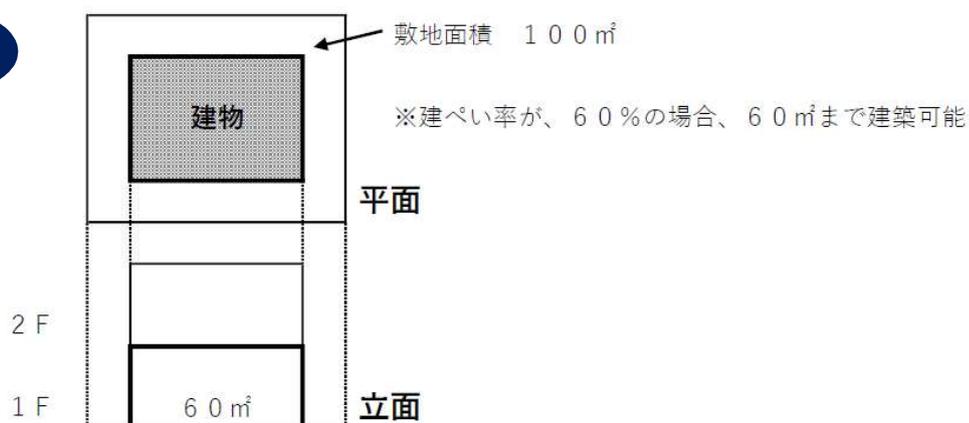
区分	面積(ha)	基本用途地域	規制用途
第一種特別工業地区	旧→新 76→51	準工業地域	ホテル、旅館、映画館、待合、料理店、環境悪化のおそれのある工場等
第二種特別工業地区	67	工業地域	住宅、共同住宅、下宿、寄宿舍、店舗・事務所兼用住宅、図書館、神社、寺院、教会、養老院、託児所、マージャン屋、パチンコ屋、射的場、自動車教習所、郊外のおそれのある工場等

※ 美唄市都市計画マスタープランより

建ぺい率と容積率について

- 敷地とは、建築物を建てるために必要な土地をいう。
1枚の敷地に対して、1棟の建物が原則となります。
- 建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合

例1



- 容積率とは、延床面積の敷地面積に対する割合

例2

