

# 建物・敷地・道路（3） —調和した市街地—

明海大学不動産学部教授 阪本一郎 （中国語監修：同講師 趙洪俊）



## 土地利用と近隣環境

用途によって異なる好ましい近隣環境

- 住宅は？
- 店舗は？
- 事務所は？
- 工場は？

用途の純化と混在

- 純化が好ましい例
  
- 混在が好ましくない例

# 土地利用の規制

日本の都市計画における用途地域の重要さ？

用途地域の目的は？

12種類の用途地域⇒用途地域の名称を覚える

①住居専用系4区分

②住居系3区分

③商業系2区分

④工業系3区分

用途地域が指定されると？

## 用途地域（1）

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>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



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>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



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>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。3,000m<sup>2</sup>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、カラオケボックスなどは建てられます。

## 用途地域（2）

<p><b>準住居地域</b></p>  <p>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。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>商業地域</b></p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>準工業地域</b></p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。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。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

### 例：ある土地の土地利用規制

<p><b>第1種低層住居専用地域</b> ねらい 低層住宅地として良好な環境を維持する</p>	<p><b>規制内容</b></p>	<p>戸建住宅、集合住宅、学校 教会、医療福祉施設 小規模な店舗、事務所、食品工場</p>
	<p><b>用途</b></p>	<p>→</p>
<p><b>密度</b></p>	<p>建ぺい率 = <math>\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}</math></p>	<p>→ 50%</p>
<p><b>容積率</b></p>	<p>= <math>\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}}</math></p>	<p>→ 100%</p>
<p><b>形態</b></p>	<p>高さ</p>	<p>→ 10m</p>
<p><b>デザイン</b></p>	<p>→</p>	<p>×</p>
<p><b>位置</b></p>	<p>道路との距離</p>	<p>→</p>
<p></p>	<p>隣との距離</p>	<p>→</p>
<p><b>敷地面積</b></p>	<p>→</p>	<p>×</p>
<p><b>形状</b></p>	<p>→</p>	<p>×</p>

## 用途地域制度で十分か？

### 用途地域制度の弱点

- 用途地域区分は全都市共通の12種類  
弱点は？
- 各用途地域の中で多様な用途が可能  
弱点は？

### 用途地域を補完する他の制度は？

- 
- 
- 

## 美しい街並みをつくるために

- 街並みとは？
- 美しい街並みをつくるために重要なことは？
- 建物のデザインを統一するルールは？
- 建物の高さを統一するルールは？
- 建物の壁面を統一するルールは？
- 建物・敷地の大きさを統一するルールは？