

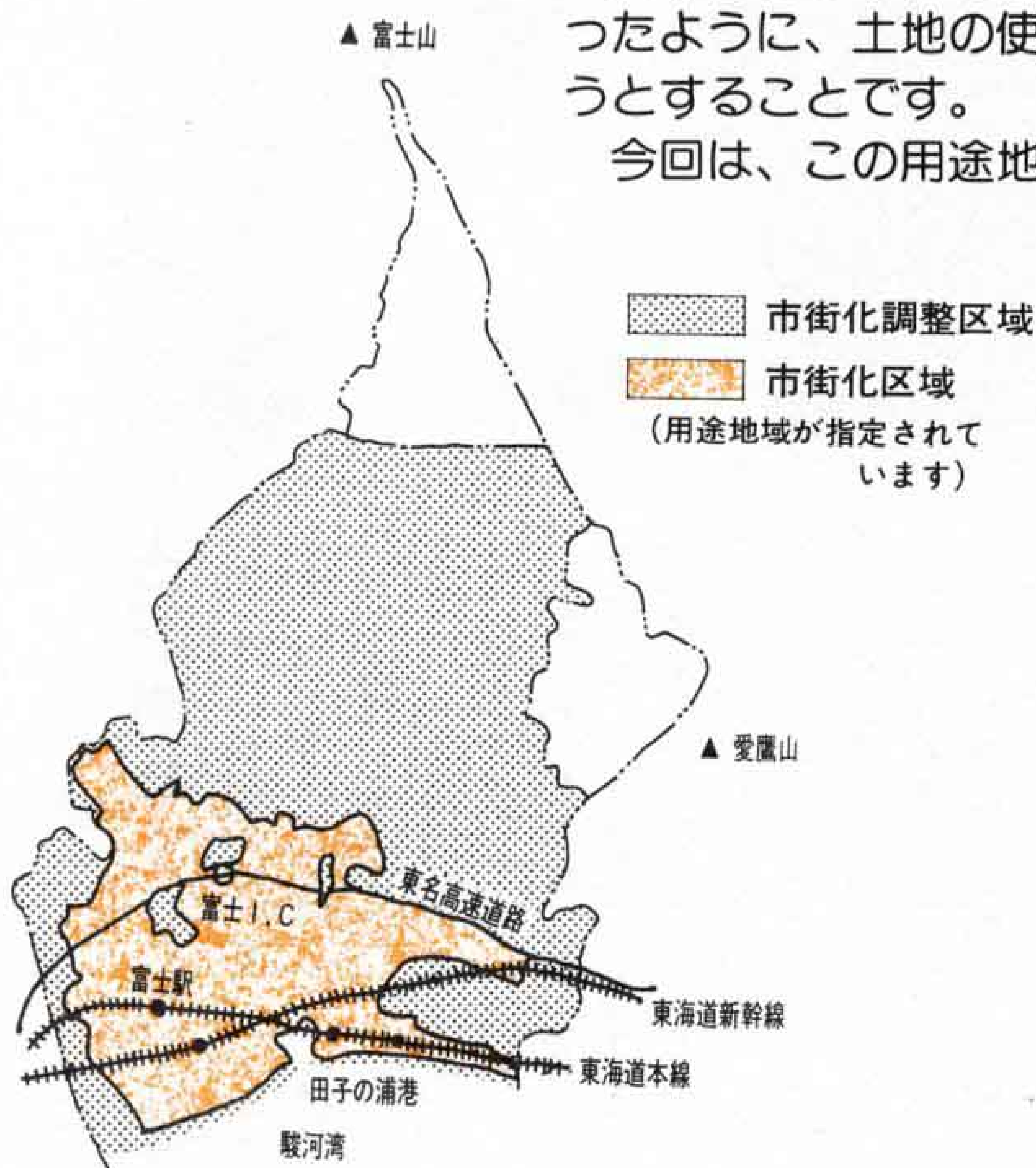


よりよい都市環境づくりを目指して 用途地域の指定替えを行います

都市計画法が改正され、平成5年6月25日から住居系を中心に用途地域制度が変わりました。これに伴い、富士市でもより生活しやすい都市環境をつくるため、今まで指定していた用途地域を細かく指定替えします。

簡単に言うと、この区域にはこのような建物は建てられないといったように、土地の使い道を指定して生活しやすいように整理しようとする事です。

今回は、この用途地域の指定がかわるお知らせをします。



用途地域制度を一口で言うと、各地域ごとに建ててよい建築物を制限して、より住みよい環境をつくっていくルールです。

富士市は、富士山や愛鷹山を除いて、市街化調整区域と市街化区域に分かれています。

市街化調整区域は、一定の物以外に建物などを建てることのできないところ。主に農業、林業などに利用し、自然を守っていきます。

市街化区域は、住宅や事務所、商店、工場などを建てることのでき、都市をつくるっていく区域。そしてこの市街化区域を、住みやすいように整理する制度が用途地域制度です。

例えば、皆さんが住むところとして住みよい環境を守る地域、商業や工業などに利用する地域などに分けて、その地域ごとに建ててよい建物、建物の使い道や大きさなどを制限して、その地域にふさわしい土地利用ができるようにすることです。



用途地域制度って何？

用途地域の指定がないと……



用途地域の指定は

なぜ必要？

もし富士市の人口が百人くらいで、それぞれがばらばらに生活していれば、用途地域を指定する必要はありません。しかし限られた土地で大勢の人が生活しているわけですから、それぞれが勝手な生活をする大変なことになるでしょう。住宅地に大きな音をたてる工場を建てたり、大きなビルが建って日が当たらない

くなるなどすると、生活しやすい環境が求められなくなってきました。そこで用途地域を指定し、この地域は住宅、ここは工場、あの地域は商店などといった建物の使い道や、建物の大きさ、広さ、高さといった形について、地域ごとにルールをつくり、生活しやすい環境をつくっていただく必要があります。



今回なぜ

指定替えをするの？

富士市では、昭和四十八年十月に八種類の用途地域が指定され、その後、昭和六十二年六月に一部の区域の見直しが行われました。

しかし、現在の用途地域が指定されてからすでに二十年もたっています。二十年前と今では社会・経済情勢が大きく変化していて、土地の利用の状況も大幅に変わっています。また、これからさらに発展し変化していくことも考え、用途地域の指定替えは、よりよいまちづくりを目指すために、とても重要なことなのです。

今回の新しい用途地域制度では、住居系用途地域を従来の三種類から七種類へとより細かく分けます。これは、現在まじり合っている住宅と店舗、事務所などを、適切に配置して住みよい環境をつくることを主なねらいとしています。



新しい用途地域を

定めるポイントとは？

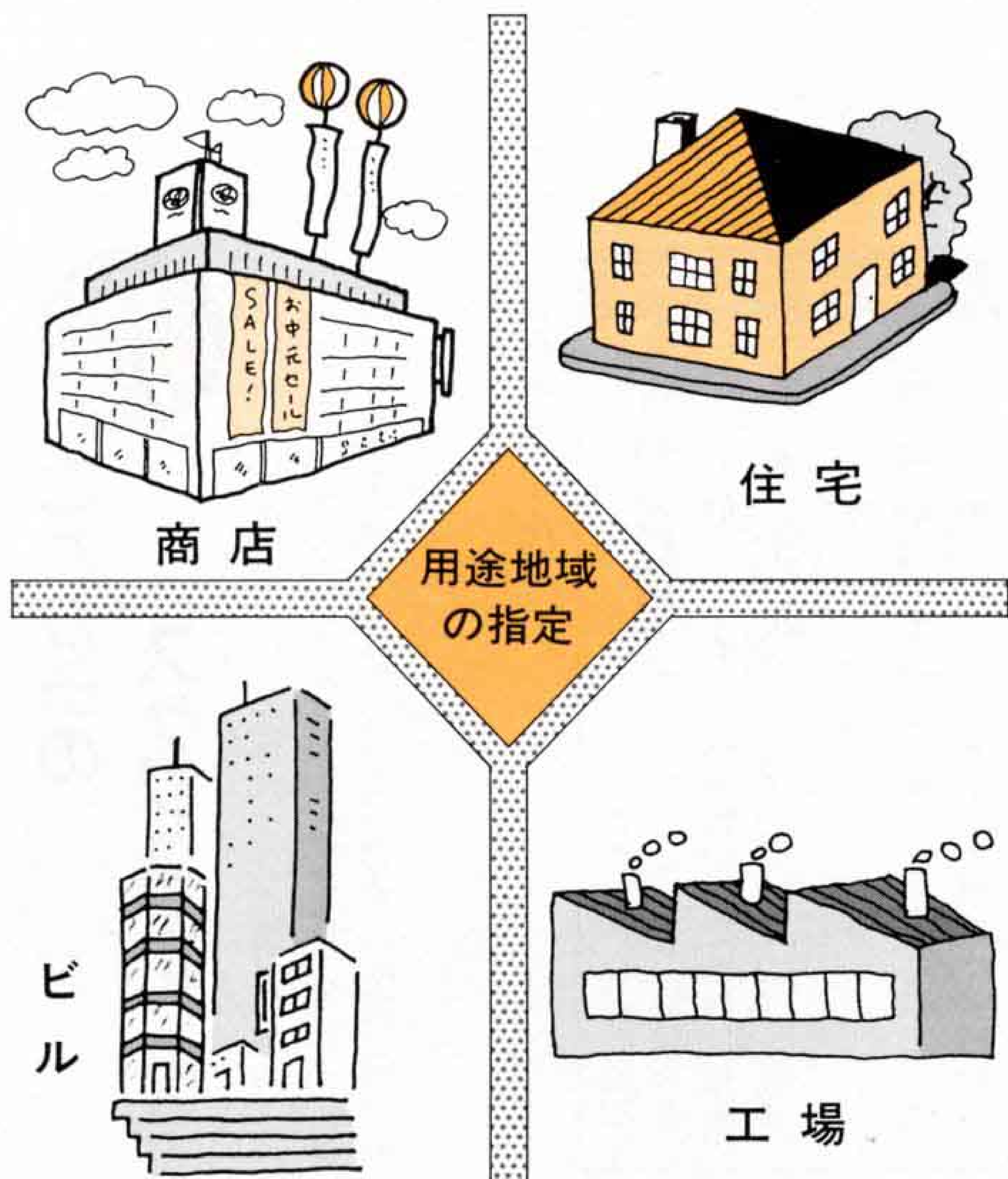
○住宅地については、暮らしやすい環境を守るため、できる限り住居系専用地域の指定を目指します。

○住宅団地や工業団地、商業業務地など、現在すでに良好な環境が整っている地区では、その環境を守るよう適正な用途地域のきめ細かい指定を目指します。

○幹線道路沿いの商業業務施設の進出、工業地の住宅地化など、土地利用が変化しているところは、その地域にふさわしい用途地域の指定を目指します。

○道路の整備や土地区画整理事業などが進み、地区の状況が変化しているところは、その地域にふさわしい市街地を計画的につくるために、適正な用途地域の指定を目指します。

用途地域の指定で住みよいまちづくりを



以前からある建物が

今回の指定で規制されたら？

今回、用途地域が指定替えされたからといって、現在住んでいる家や店、工場などを、すぐに規制内容に合うように変えなければならぬということはありません。

次回建てかえるときや、新しく建てる時などに、指定された区域の決まりに添ったものに変えてもらうことです。

まちづくりは、すぐにどうなるといったものではなく、長い期間の取り組みが必要です。



具体的には どのように指定替えするの？

今まで指定していた3種類の住居系用途地域を7種類に分け、合計で12種類の用途地域に分けます。

【用途地域の細分化の概要】

 新設された地域

| 旧用途地域 | 新用途地域 | 指定の対象になる区域 | 用途規制の主な改正点 |
|------------|---------------|---|---|
| ①第一種住居専用地域 | ①第一種低層住居専用地域 | 主に1階・2階建ての住宅専用地域の環境を守り育てる区域 | 今までの第一種住居専用地域とほぼ同じです |
| | ②第二種低層住居専用地域 | 上記に加え、小規模な店舗などのみが建てられる区域 | 上記に加え、150㎡以内のコンビニ店などが建てられるようになります |
| ②第二種住居専用地域 | ③第一種中高層住居専用地域 | 3階・4階建てなどの中高層を含む住宅地の環境を守り育てる区域 | 今までより規制が厳しくなり、事務所が禁止され店舗なども500㎡以内に限られます |
| | ④第二種中高層住居専用地域 | 上記に加え、中規模な店舗や事務所などが建てられる区域 | ゴルフ練習場やバッティングセンターなどが建てられなくなります |
| ③住居地域 | ⑤第一種住居地域 | 住宅地の環境を守るため、大規模な店舗や事務所が建てられない区域 | 麻雀・パチンコ店、カラオケボックスや3,000㎡を超える大規模な店舗や事務所なども建てられなくなります |
| | ⑥第二種住居地域 | ある程度いろいろな建物が建てられるが、基本的には住宅のための区域 | 今までの住居地域とほぼ同じです |
| | ⑦準住居地域 | 道路沿いの住宅地の環境を守りつつ、自動車関連施設など道路沿いに立地するのにふさわしい業務の建物が建てられる区域 | 木材の粉碎工場なども建てられなくなりますが、自動車車庫や150㎡以内の自動車修理工場などは建てられるようになります |
| ④近隣商業地域 | ⑧近隣商業地域 | 住宅地のための店舗や事務所が建つ区域 | 個室付浴場などの施設も建てられなくなります |
| ⑤商業地域 | ⑨商業地域 | 都心部などの商業業務施設が建つ区域 | コンクリートの粉碎工場なども建てられなくなります |
| ⑥準工業地域 | ⑩準工業地域 | 環境悪化をもたらす恐れのない工場が建つ区域 | 石綿含有製品の製造工場などや、個室付浴場に類する一定の建物が建てられなくなります |
| ⑦工業地域 | ⑪工業地域 | 工場を建てるための区域 | 個室付浴場に類する一定の建物が建てられなくなります |
| ⑧工業専用地域 | ⑫工業専用地域 | 工場を建てるため、住宅は建てられない区域 | 老人ホームや一定の運動施設などが建てられなくなります |

問い合わせ

意見、要望などがありましたら、文書でお寄せください
 富士市永田町一〇〇 富士市役所
 都市計画課 計画係
 内線2412



スケジュール

新しい制度は、平成五年六月二十五日に施行されました。その後二年間をかけて指定替えが行われます。富士市でも今年度から指定替えの作業に取りかかっています。



これからのスケジュールは？