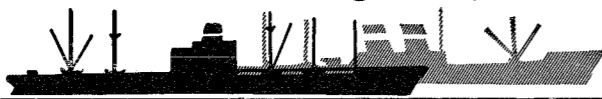


にいがた



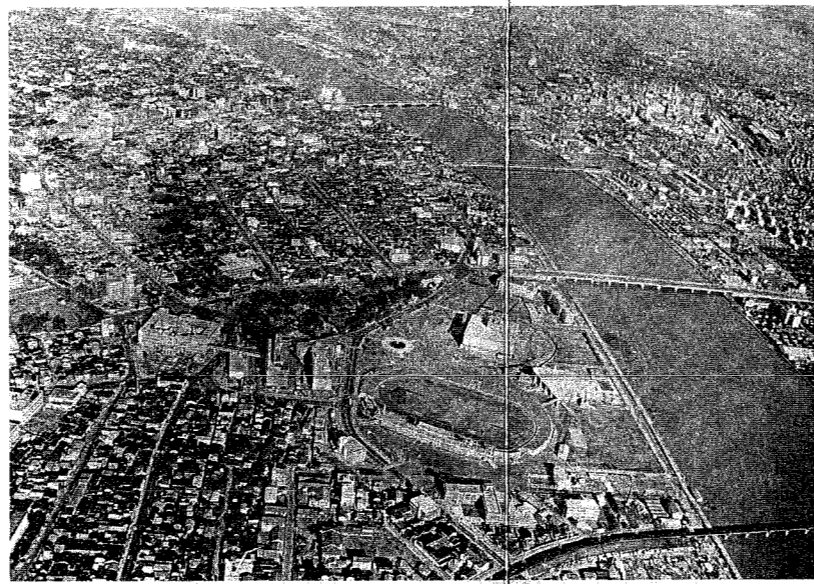
発行所 新潟市西通6番町 866 電話 代表051000 編集人 本間高明 印刷所 旭光社

お問い合わせは... 新用途地域についてのお問い合わせは市役所(28-1000番)の次の課へお気軽にどうぞ。

新しい用途地域内の建て物の形態制限

Table with 6 columns: 地域名, 裏面図の色, 用途地域の内容, 建ぺい率(%), 容積率(%), 北側斜線制限, 隣地・道路斜線制限. Rows include 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, 工業専用地域.

新用途地域が決定! 住みよいまち造りのために... すでにご存知のように県、市では明るく、住み良い街をつくるため、改正された建築基準法にもとづく用途地域の策定作業を進めておりましたが、今月15日に決定されました。



48年3月15日から実施

用途の純化

これまで、住居、商業、準工業、工業の4種類の用途地域のほかに、住居専用地区、工業専用地区の2種類の専用地区の制度がありましたが、今回の改正によって、専用地区の制度がなくなり、新たに、用途地域に第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、近隣商業地域、工業専用地域が設けられました。

満の場合には、その道路の幅のメートル数に6/10をかけた数の容積率(例えば容積率400%のところでも巾員6m道路では360%)までしか建てられません。

守りやすい建ぺい率に

それぞれの建物が敷地一ぱい建てられると密集した市街地ができ、日があたらないとか風通しが悪くなるなど環境が悪化するばかりではなく、火事が起こった場合などは、とても危険な状態になります。

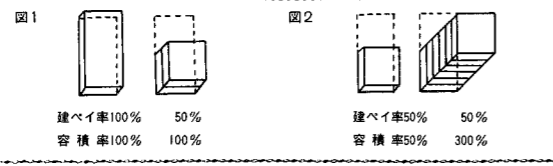
あり、この制限が厳しすぎるようになってきました。そこで新しい用途地域が指定されると一般に建ぺい率の制限が緩和されて、商業地域と近隣商業地域では敷地面積の80%まで、それ以外の用途地域では敷地面積から30mを引かない敷地面積の60%まで建てられることとなります。

日照などに配慮

最近、住宅地内で高い建物が建って周辺の住宅の日あたりや風通しが悪くなることによる、いわゆる日照問題などが方々で起きています。そこで、今回設けられた第一種住居専用地域では、建物の高さは10m以下におさえられ、とくに北側の隣地の日照などを考慮して敷地の北側の境界では、高さの限度は5mまでと境界から1mさがることにより1.25mの割合でこの限度が緩和されることになりました。(図3)

容積率の限度

市街地では、建物の容積率(注1)が大きすぎると、道路などの交通施設やその他の公共施設が足りなくなり、交通渋滞、駐車難などを引き起こし、また、必要な日照、採光、通風、開放感などが保たれなくなり、不健全な街になってしまいます。



これまで、住居地域内では20m、商業、準工業、工業の3地域内では31mというように一律に建物の高さの限度が定められておりましたが、今回の改正によって第一種住居専用地域を除いて一律の高さ制限がなくなり、用途地域のすべてについて地区の特性に応じた建物の容積率の限度が定められることになりました。

西堀地下駐車場の縦覧 古町周辺部の駐車難を解消し、人と車の交通の安全をはかるため、西堀地下駐車場の地下歩道の都市計画決定の案がまとまりました。

家を建てるには 市内で建物を建てようとする場合、市に申請書を提出して建築主事の確認を受けなければなりません。家を建てるには 関係人について公開の聴聞を行ない、建築審査会の同意をえううえで、特別に反する場合は、その制限に反する場合があります。

合には、用途地域で定められている高さ、容積率などの限度をこえて建築することが許可される道もひかれています。なお、既存の建物で用途地域が決められたとしても、その制限に反することになる、いわゆる既存不適格建築物については、建ぺい率や容積率の限度以内である限り従前の床面積の1.2倍まで増築をすることができます。

