

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は成瀬の「用途地域」について取り上げます。

用途地域って何？

【「成瀬」駅周辺航空写真 用途地域図（参考）】

●用途地域をご存知ですか？

建築基準法の「用途地域」について皆様はご存知でしょうか？「用途地域」というピンとこないかもしれませんが、「第一種低層住居専用地域」という言葉はお聞きになったことがあるかもしれません。住まい探しに関する本には必ず書かれているものになります。右下図のように用途地域は 12 の地域に分けられ、それぞれ建てることのできるものできないものが決められています。例えばホテル、旅館は第一種低層住居専用地域では建てることできませんし、工業専用地域では住宅を建てることできません。

既成市街地の場合、この用途地域が定められる前に建てられたもので、必ずしもこの規制が必ずしも当てはまらない場合もありますが、おおよそこの用途地域が街並みを決定づけるものとなります。

例えば、新築分譲マンションのチラシが新聞折込に入ったとします。不動産屋は地図とともに物件概要に記載している用途地域を必ずチェックします。用途地域を確認することで、不案内の土地でもおおよそどのような場所か想像することができます。

●理想的な街並みとは？

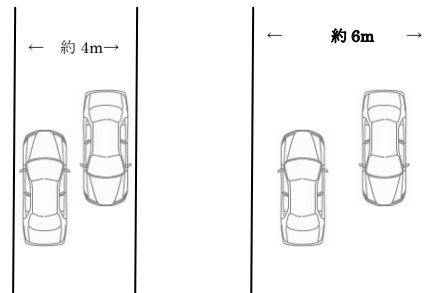
理想的な街並みとは、それぞれの人によって価値観が異なるため何をもって理想的か、ということは非常に難しいものです。とにかく利便性重視で繁華性の高い場所がよい、ということであれば新宿や銀座のような場所がよいですし、とにかく空気がきれいな場所ということであれば地方都市の方がよいかもしれません。よくお客様からは、便利で住環境のよい、バランスのとれた場所がよい、とのお話があります。「成瀬」という場所は、都心にダイレクトアクセスはできませんが、隣の町田駅からは小田急線で新宿へ、長津田駅からは田園都市線で渋谷・大手町へ、横浜線では八王子・横浜へと様々な場所へアクセスできる利点があり、また駅に近い場所から第一種低層住居専用地域が始まる、区画整理された街並みが広がっており環境的には申し分のない場所。不動産業に携わっていると様々な場所へお客様を案内しますが、この「成瀬」は非常にポテンシャルの高い

場所と言えます。

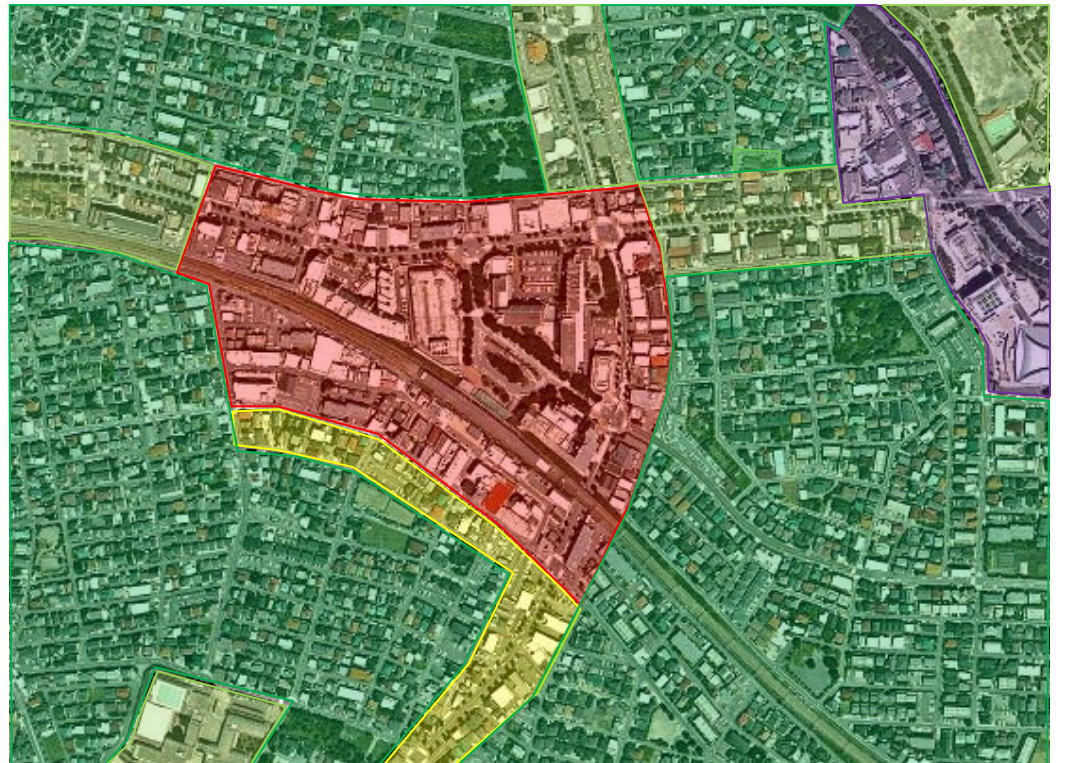
この利便と環境のバランスについては、用途地域の配分がうまくいっているとも言えますし、昭和 40 年代～50 年代に行われた区画整理がうまくいったとも言えます。先人達の努力によってこの街並みが出来上がったことには感謝しなければなりません。

●道路幅や歩道の有無も 大事な要素

建築基準法上は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していないと建物を建てることできません。確かに基準法上は 4m 以上ですが、居住性・快適性を考えると道路幅員は 6m あった方が好ましいのです。何故なら普通乗用車の幅員はおおよそ 1.6m～1.7m ほど。道路幅員が 4m の場合、車がすれ違うのにどちらか一方の車が停車する必要がありますが、幅員 6m であれば徐行しながらすれ違うことができますし、宅地内に駐車するときの切り返しも少なく済みます。

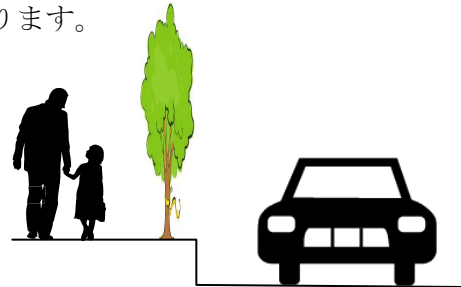


【幅員 4m の場合と 6m の場合のイメージ】



…第一種 or 第二種低層住居専用地域 …第一種 or 第二種中高層住居専用地域 …第一種 or 第二種住居地域
…近隣商業地域 …準工業地域

また、歩道の有無についてもよくお客様は見ています。特に小さなお子様がいらっしゃる場合。ベビーカーに赤ちゃんを乗せると、自動車の排気口は調度赤ちゃんの顔の位置。歩道があれば、赤ちゃんを排気ガスから守ることができますし、車との接触のリスクも減ります。



●きめたハウジングの使命

街並みが整っていて、環境が整備されているのに住む人がいなければ寂しい街になってしまいます。

きめたハウジングの使命は、賃貸紹介や売買取引、賃貸物件管理などの不動産事業を通じて成瀬に一人でも多くの人にお住まいいただき、この環境を守り、そして進化させていくことと考えます。

成瀬の不動産のことならきめたハウジングに何でもお任せください！そして今後ともご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

【用途地域内の建築物の用途制限の概要】

例示	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○★	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
店舗、飲食店の部分が2階以下かつ当該用途の床面積が150㎡以内のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗、飲食店の部分が2階以下かつ当該用途の床面積が500㎡以内のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	×	×	×	○★	○★	○	○	○	○	○	○	×
上記以外の事務所等	×	×	×	○★	○★	○	○	○	○	○	○	○
ボート場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	○★	○	○	○	○	○	○	×
ホテル、旅館	×	×	×	×	○★	○	○	○	○	○	×	×
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	○★	○	○	○	○	○	○	○
マージャン屋、パチンコ屋、射的場、競馬投票券売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
営業用倉庫、3回以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場業にかかるとする公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれがないもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
危険性が大きい又は著しい環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	×	○★	○★	○	○	○	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

○…建てられる用途 ×…建てられない用途 ○★…別途要件あり ※詳細は建築基準法をご参照ください。