

選択制の仕組み（概要）

（特別用途地区の指定）別添イメージ図参照

特別用途地区は、特別の目的のため、必要に応じて用途地域を補完するための制度です。

今回の見直しは、住環境の保全と多様な建替えの促進を目的としていることから、容積率・建ぺい率の変更（80／40⇒100／50）に合わせて、特別用途地区を指定します。

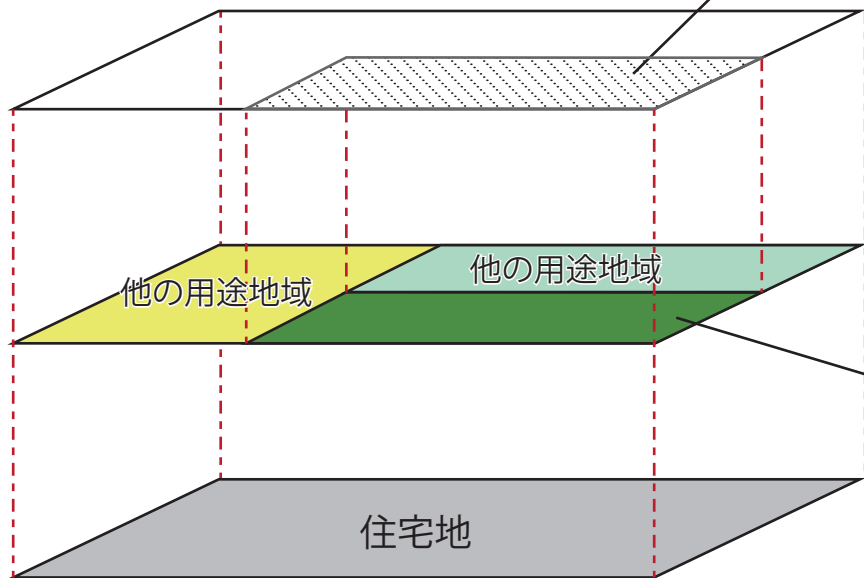
具体的には、これまでの良好な住環境に配慮して、用途の制限（戸建住宅等）と外壁等の後退距離（外壁後退）の制限を行います。

（従前どおりの建築も可）

しかし、これらの制限のみでは、戸建住宅等以外の建物や敷地形状の制約などにより、外壁後退1mが確保できない場合は建築が出来ず、既存の土地建物に対して過度な制限となる場合もあります。

このため、特別用途地区に制限の適用を除外する規定を設けることで、従前の範囲内（80／40）であれば、従前どおりの建築を可能とすることとしています。

なお、見直し前から外壁等の後退距離の制限があるエリアについては、見直し後も同制限の適用の除外はできません。



・特別用途地区

基本的に
 ㊦用途制限(戸建住宅等のみ)
 ㊧外壁の後退距離1m以上を規定する。

選択①

ただし、
 容積率/建ぺい率を80/40の範囲内で建築するものは、
 ㊦㊧に適合しない建築物を建築することが出来る。

選択②

⇒選択②の制限内容は現在と同じ

・用途地域

第1種又は第2種低層住居専用地域の一部
 容積率/建ぺい率: 80/40(現在) ⇒ 100/50(見直し案)

選択制の仕組み (イメージ図)