



みんなにわかる都市計画物語

大津市都市計画部若輩軍団

都市計画って名前は聞くけど、よくわからん。
家を建てるのって複雑だ！
都市計画部って何してるの
自分の土地を自由に使って何が駄目なん！
etc etc

そんな疑問や不満にお答えしたい！
みんなで協力したい！
いいまちにしたい！



感動のラスト！（30代男性）
いや、マジ泣きました！！（20代男性）
なんか、人生変わったかも（20代女性）

大津中が笑って泣いた、感動の超大作！



登場人物

杉木さん（32歳） 杉木さん妻（29歳） ゆきじ君（4歳）

太陽がジリジリと照りつける夏が来た。

築15年になるハイツの2階にある我が家は、日中蒸し風呂状態だ。クーラーをつけても派手な音はするが、全くといっていいほど効かないのだ。12畳のリビングにケチって8畳用のエアコンをつけた私が悪いのだが、それにしても暑いのだ。この環境は、今年で3年目のベテランになるのだが、そろそろ我慢の限界だ。

というわけで、快適なマイホームが急に欲しくなった！こんな単純な理由を武器に、妻に体当たりしてみることにした。

結果は？もちろん、あえなく却下だった。

しかし、私は元々熱しやすい性格であり、さらに夏の太陽に本当に熱されている今、誰もマイホームへの希望の炎を消すことなどできない。欲しいと思った途端、自分の書斎や鮮やかな緑の芝生等、私の妄想は限りなく広がってきた。そこで、妄想を現実にするための最大の壁である妻を攻略するため、まずは家を建てるための知識を身につけることにした。

次の日、知識を得るべく早速、市役所に向かうことにした。別に不動産屋やハウスメーカーでも良かったのだが、まだ、妻の了解をもらっていない以上、市役所のほうがなんとなく聞きやすかった。

杉木さん（以下、杉）：家を建てたいと思っているんやけど、教えてもらえますか？

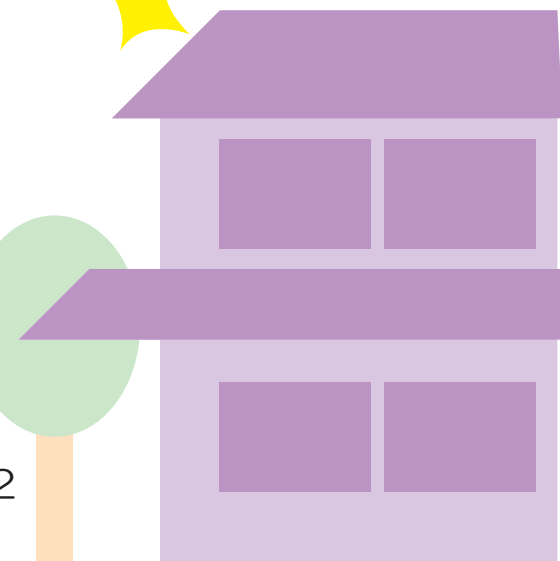
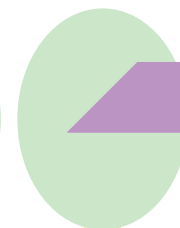
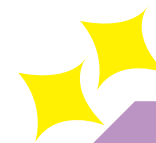
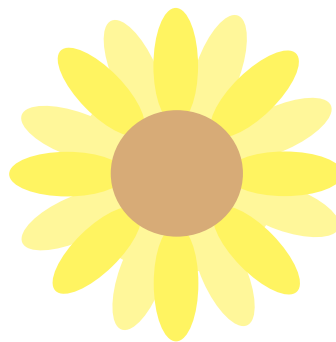
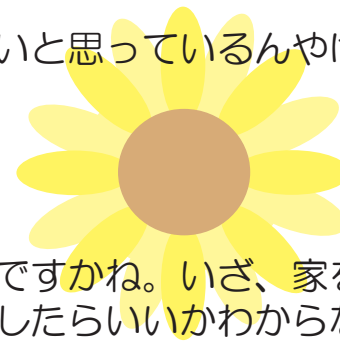
職員：はい。どうぞ。

杉：家を建てるにはどうしたらいいですかね。いざ、家を建てようと思ったら、意外とどうしたらいいかわからないんですよね、

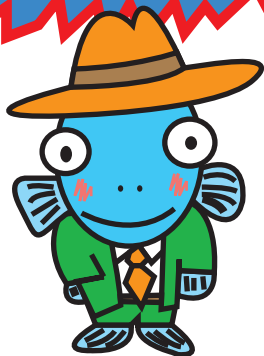
職：ところで、家を建てようと思っている場所は、どこですか？

杉：いや、まだ決まってないけど、向日葵町のこのあたりがいいなあと思っています。

職：はいはい、そこなら**市街化区域**だと思います。



ウォットット



僕はオットくん。
都市計画の難しい言葉は僕に任せて！

市街化区域って！？

市街化区域とは、まちを優先して成長させる場所のことを言うんだ。

シリシリシリ

僕は町っとなけいだ！
豆知識なら俺に任せな！

大津市の市街化区域は、大津市全体のうちの約15%だよ！
まちとして成長させる場所は、大きなまちの
少しの部分だけなんだね♪



杉：なるほどね。じゃあ家を建てることのできる地域ということですね。

職：そうですね。ただし、まちを優先して成長させる市街化区域とはいっても、めちゃくちゃに建物を建てられるわけではないんですよ。

杉：ということ？

職：市街化区域は**用途地域**というものが決められていて、地域毎で、建てることのできる建築物のルールがあるんですよ。

用途地域って！？

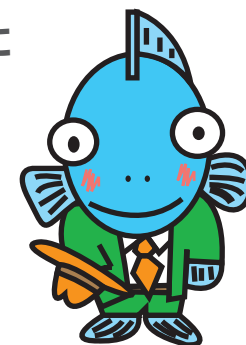
市街化区域は、主に住居系、商業系、工業系に分けられているんだ！

住居系



商業系

工業系



杉：でも、なんでそんなに分ける必要があるの？

職：例えばですよ。杉木さんが念願のマイホームをゲットしました。でも、すぐ隣に工場ができました。そして反対側には、大きい商業施設ができました。これって困りませんか？

杉：それは嫌やなあ。

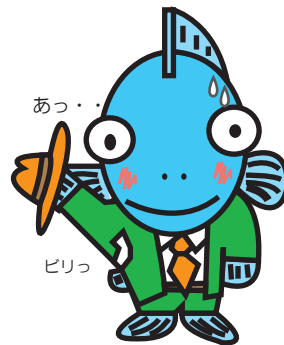
職：そうです。だからこそ様々な用途地域に分けることにより、その地域に建てられる建物のルールを決めているのです。

杉：でも、そういうところもあるやん。

職：そうですね。決められる用途地域により幅があるのも事実です。だから、最低限のルールづくりなんですね。

職：で、話を戻しますとAさんが家を建てたいと思っている向日葵町は、市街化区域の**第一種住居地域**ということになります。

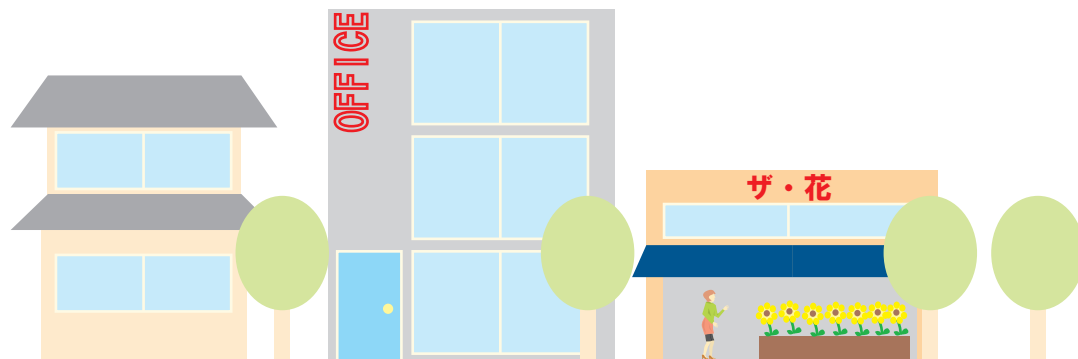
杉：なんか、さっきから専門用語が次々でてくるなあ。俺ら一般市民からしたら、呪文みたいなもんやで。オットくん～！



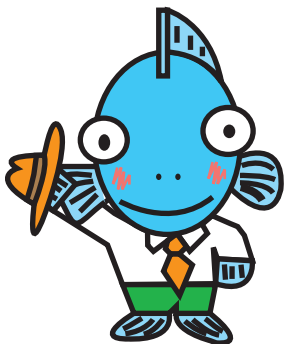
第一種住居地域って！？

はい、任せてちょうオだい。

住宅の環境を守るための用途地域のことです。住宅が中心で、その他3,000㎡までのお店、事務所、ホテルなどを建てられる地域なんだ！



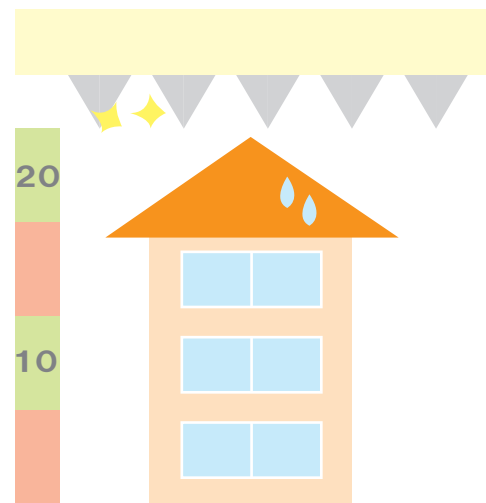
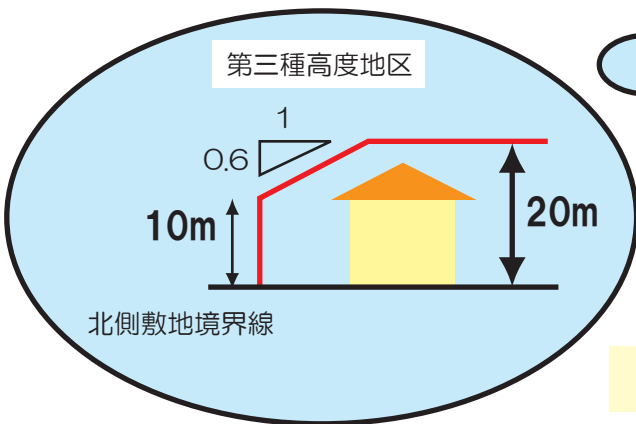
職：さらに、第一種住居地域には、**第三種高度地区**というものが指定されています。それでは、オットくんお願いします。



第三種高度地区って！？

「第三種高度地区とは」、の前に高度地区とは、建物の高さの最高限度などを決めることにより、良好に住宅地などの環境を保つ役割があるんだ！

大津市では、現在のところ「高度地区」には4種類あって、**第三種高度地区**は、最高20mまでの建物を建てることができるんだ！



杉：OK。なんとなくわかってきたわ！で、ルールは、これくらい？

職：いえいえ。まだまだありますよ。
忘れてはいけないのが、用途地域ごとに指定されている建ぺい率と容積率です。

杉：あ～、はいはい。**建ぺい率**と**容積率**ね！

職：あっ、知ってますか？！

杉：いや、知らないです。

職：・・・。

はい、説明します、と言いたところですが、私ちょっと体が乾いてきたので、少しばかりシャワーを浴びてきます！

