

地区計画とは

はじめに

人に魅力があり個性があるように、まちにも同じように魅力があり個性があります。

八幡市でも、「みどり豊かな産業・住宅都市」を理念に、「人の心もまちの姿も美しいまち」をめざすべき都市像として、個性と魅力にあふれるまちづくりを進めようとしています。

そこで農地や住宅地、商業地や工業地などそれぞれの特性を生かして活用するため、地域を区分し、また、土地利用のルールをとりきめることにより、まちの魅力や個性を延ばしていきたいと考えています。

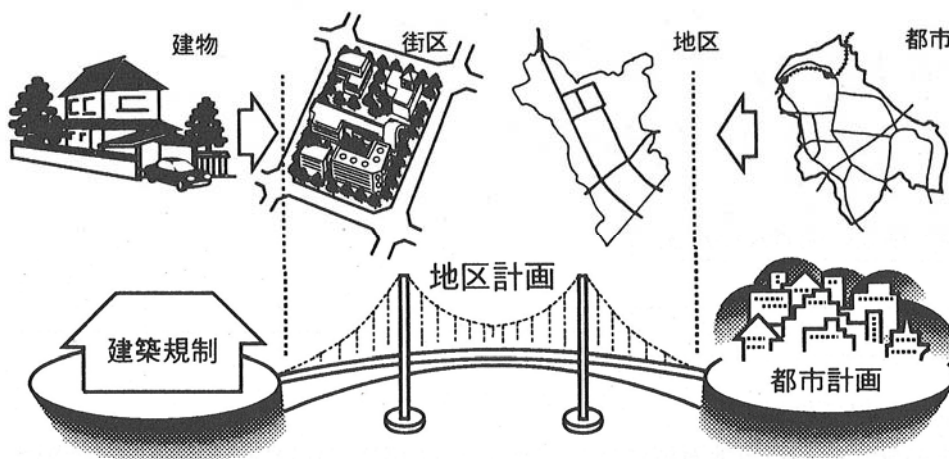
これは、新しいまちづくりのなかで今まで問題となった用途の混在からくる住環境の悪化を未然に防止するとともに、住空間・遊空間を確保し、住み良い環境・健やかに暮らせるまちづくりをめざすものです。

都市計画では、都市全体からみた土地利用計画や道路、公園、下水道などを総合的に計画し、実施します。

また、個々の建築物等の敷地については建築規制があり、建物の用途や形態等に関するルールを都市計画と連携して定めています。

地区計画制度は、その橋渡しの役割を果たし、住む、働く、憩うなど、みなさんに最も身近な地区を単位として、よりきめ細かなまちづくりのルールを定めるものです。

人とまちとの良い関係をたもち、調和のとれたまちづくりを進めるための方法、それが地区計画制度です。



地区計画のねらいー地区計画を定めることによるまちづくりの効果

地区計画は、それぞれの地区の個性にふさわしいまちづくりの方針のもとに、良好な環境の形成に向けた規制・誘導を行うところに特色があります。

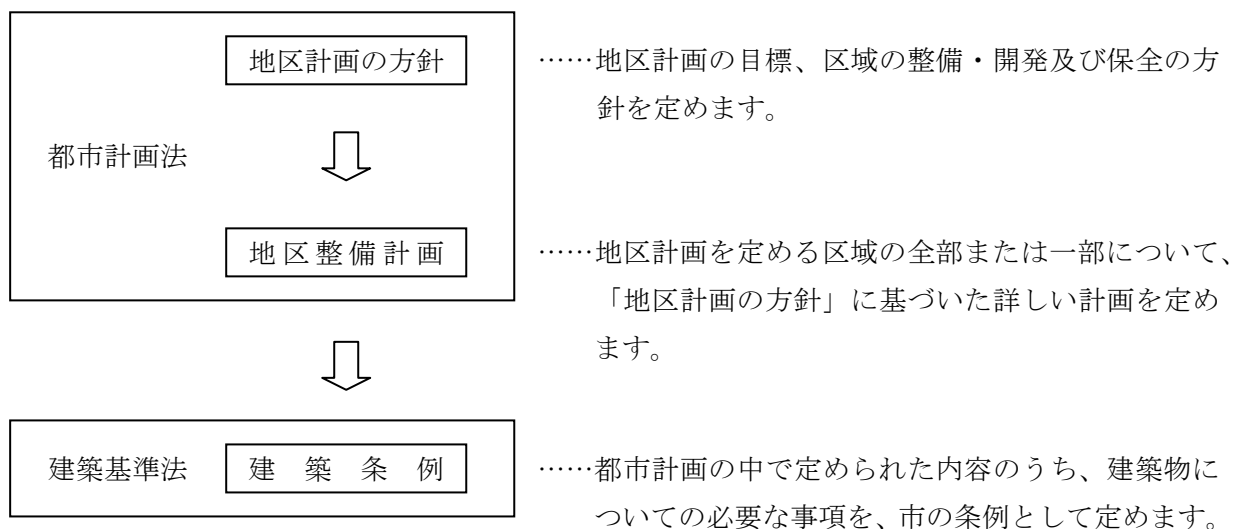
つまり、地区計画を定めた区域内で宅地造成等の開発行為をしたり建物を建てる際には、地区計画の内容にそって規制・誘導が行われます。

これによって、計画的でそして個性豊かなまちづくりを進めることができます。

地区計画の内容

地区計画では都市計画法に基づいて、名称・位置・面積のほか、地区計画の方針、そして地区整備計画を定めます。

さらに建築基準法に基づいて、建築物についての必要な事項を、市の条例として定めます。



地区整備計画の内容

地区整備計画には、次のうち地区計画の目的を達成するために必要な項目について定めます。

(イ) 地区施設の配置及び規模

(ロ) 建築物等に関する事項

- ①建築物等の用途の制限
- ②建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度または最低限度
- ③建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度
- ④建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤建築物の建築面積の最低限度
- ⑥壁面の位置の制限
- ⑦建築物等の高さの最高限度または最低限度
- ⑧建築物等の形態または意匠の制限
- ⑨かきまたはさくの構造の制限

(ハ) その他土地利用に関する事項で、現況にある樹林地・草地など、良好な住環境の確保に必要なものを保全するための制限

地区計画が定められた区域で開発行為や建築行為を行うときは

地区計画が決定された区域の中で開発や建築を行う場合は、地区計画に合うように指導や規制、誘導が行われます。

この区域内において、建築物の新築や建替、増築などを行う場合は、着手する 30 日前までに所定の事項について市長に届け出なければなりません。

また、この規制は市の条例により建築基準法の一部として扱われ、建築確認や計画通知の際にはチェックの項目となるほか、罰則も適用されます。

地区計画が定められた区域で開発行為や建築行為などを行うときは、次のような手続きが必要となります。

