

まちにはいろいろなものが集まっています。店舗や住宅、工場や病院など、それぞれの目的のために建築され、機能しています。もし、道路が行き止まりだったり、狭く危険だったり、一戸建ての住宅地の中に高層住宅や騒音の激しい工場などが建設されたりすると、お互いに好ましくない環境となってしまいます。このような想定される諸問題を予防するために、昭和55年に創設された「地区計画制度」では、全国一律の建築基準法や都市計画法の規制に加え、地域の特性に応じた規制・誘導内容を定めることができるようになっています。

地区計画は、住民参加によりつくられるまちづくりのプランであり、宅地造成、住宅建設、道路整備、開発行為等を行う時の指針となり、また緑地や良好な住環境等の保全を行おうとするものです。

新市街地の街並み形成や、既成市街地の住環境保全、市街化調整区域の集落活性化など、それぞれの地区の特性に合わせて地区計画を活用することができます。

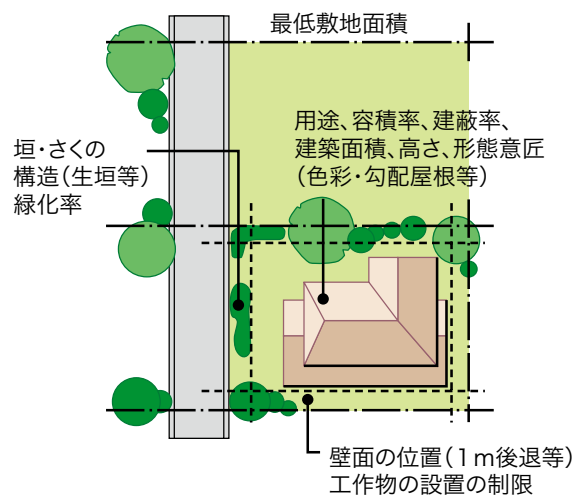
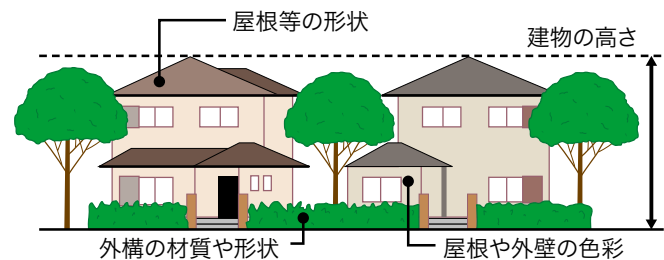
## (1) 地区計画制度の内容

地区計画制度では、地区の将来像を定め、その目標に向かい、地区内での造成、建築行為等を規制・誘導します。

本市では、すべての地区で条例を定めていますので、建築基準法上の制限となります。地区計画区域内での造成や、建築行為などについては、建築確認申請のほかに地区計画の届け出が必要な場合があります。

### 地区計画に定める内容

- ①地区計画の名称・位置・区域及び面積
- ②地区計画の目標
- ③地区の整備・開発及び保全に関する方針
- ④地区整備計画
  - ・道路公園等、地区施設の配置及び規模
  - ・建築物等の用途の制限
  - ・容積率の最高限度または最低限度
  - ・建蔽率の最高限度
  - ・建築物の敷地面積の最低限度
  - ・建築面積の最低限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・工作物の設置の制限
  - ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度
  - ・建築物等の形態又は意匠の制限
  - ・垣又はさくの構造の制限
  - ・土地利用の制限（樹林地、草地等の保全）



(2) 地区計画策定方法と状況

ア. 策定方法

地区計画の策定にあたっては関係者の意見を十分反映するよう都市計画法で規定されています。良好な住環境を守りたい、商店街の改装に合わせて建物のルールを作りたいなど、まちづくりの意識が芽ばえたら市役所に相談してください。そこからまちづくりがスタートします。

イ. 策定状況

(平成 31 年 3 月現在)

番号	地区名	面積 (ha)	細区分	用途の制限	容積率 (%) ※1	建蔽率 (%) ※1	敷地の最低限度 (m)	壁面の位置の制限 (m)	高さの最高限度 (m)	形態、意匠の制限	かき・柵の制限
1	芳川小屋	22.2	A	○			165	1.5,1.0	10		○
			B	○			165	1.5,1.0	12		○
			C	○			500	3.0,1.0	15		○
			D	○			200	1.5,1.0	12		○
			E	○			165	1.5,1.0	10		○
2	寿百瀬	30.4	A	○			165	1.5,1.0	10		○
			B	○			165	1.5,1.0	12		○
			C	○			165,450	3.0,1.5,1.0	12		○
			D	○			1.0	10	○		
			E	○			1.0	12	○		
			F	○			1.0	12	○		
			G	○			1.0	12	○		
3	小屋	21.5		○			1.0	12			
4	竹淵北	3.0		○		165	2.0,1.5,1.0	12 ※2	○	○	
5	寿小池	7.2		○		200	2.0,1.5,1.0	12		○	
6	平田東	4.6		○		165	1.5,1.0	12		○	
7	高宮征矢野	7.3		○		165	1.5,1.0	13		○	
8	竹淵南	4.0		○		165	1.5,1.0	12		○	
9	岡田久根下	2.3		○		200	2.0,1.5,1.0			○	
10	松原・寿台	6.7		○	80	50		10 ※3			
11	村井	3.7		○		165	1.0	12		○	
12	野溝塚田	4.7		○		200	1.5,1.0	12		○	
13	新井	1.2		○		180	2.0,1.5,1.0	12		○	
14	寿小赤	7.2	A	○			165	1.5,1.0	12		○
			B	○			165	1.5,1.0	12		○
15	平田西	3.2		○		165	1.5,1.0	10,12 ※4		○	
16	竹淵西	1.1		○		165	1.5,1.0	12		○	
17	島高第一	2.2		○		165	1.5,1.0	12		○	
18	井川城北	1.9		○		165	1.0	12		○	
19	下惣	2.6		○		165	1.5,1.0	10,12 ※4		○	
20	小宮	5.3		○	80	50 ※5	200	1.9,1.5,1.0	9.5 ※6	○	○
21	村井中下	8.0	A	○			165	1.5,1.0	12		○
			B	○			165,300	1.5,1.0	15		○
22	平田	8.0	A	○			165	1.5,1.0	12		○
			B	○			300				○
23	庄内	29.1	A	○			150	3.0,1.5,1.0	15	○	○
			B	○			150	1.5,1.0	15		○
			C	○			150	1.5,1.0	12		○
			D	○			150	1.0	16		○
24	和田西原	12.0	A	○	80	50	200	1.5,1.0	10 ※3,6		
			B	○	80	50	200	1.5,1.0	10 ※3,6		
25	井川城中	3.7		○		150	1.5,1.0	12		○	
26	中原	3.4	A	○			165	1.5,1.0	15		○
			B	○			165	1.5,1.0	12		○
27	中山台	19.6	A	○	80	50 ※5	200	2.0,1.5,1.0,0.5	9 ※6,7		○
			B	○	100	60 ※5	200	2.0,1.5,1.0,0.5	9 ※6,7		
28	城北東	9.0		○			1.0,0.5	10	○	○	
29	笹部	2.6		○	120		150	1.0	10 ※7	○	
30	中巾	18.4		○	100	60	200	1.0	12	○	
31	青島	8.2		○			165	1.0	12	○	
32	空港東北	1.8		○	100	60	200	1.0,1.5	9 ※7	○	
33	倭工業団地	12.4		○				5.0,1.0	20	○	
34	新井北	1.9		○			165	1.0	10	○	
35	東方	2.6	A	○	80	50	200	1.5,1.0	10		○
			B	○	80	50	200	1.0,1.0	10		
36	両島	3.0		○			165	1.0	12 ※3,6	○	
37	村井町南	4.9	A	○			150	1.0	12		○
			B	○			150	1.0			
38	惣社	2.9	A	○			150	1.0	10		○
			B	○			150	1.0	12 ※3,6		○
計	38 地区	293.8									

※1 空欄の場合は都市計画による用途地域の容積率、建蔽率を適用 ※2 地盤面の取り方が他と異なる

※3 斜線制限有り

※4 10m は用途地域による制限

※5 角地緩和なし

※6 軒の高さ制限有り

※7 階数の制限有り