

地区計画

～地域 みんなでまちづくり～

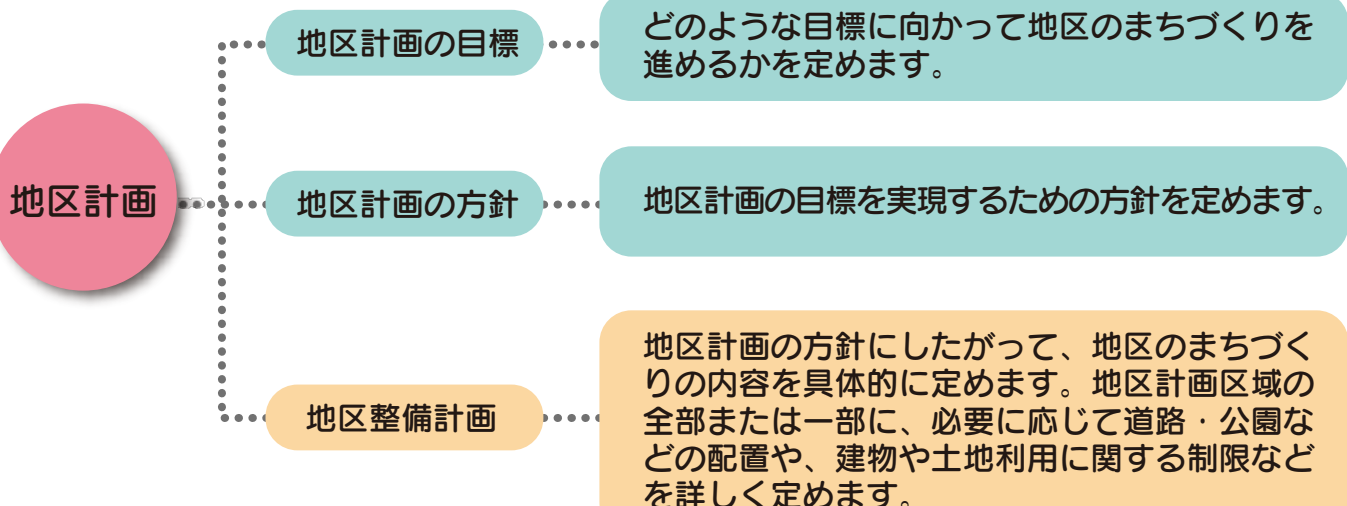
地区計画とは、一定のまとまりを持った「地区」を対象として、土地・建物をお持ちの方や住民の皆さんと市が、まちの問題点や課題を解消するため、あるいは良好な街並みや景観を形成したり、守っていくために、地区の実情にあわせた独自のルールを定めていくものです。



伊勢崎市都市計画部都市計画課
令和4年 1月発行

地区計画 の内容

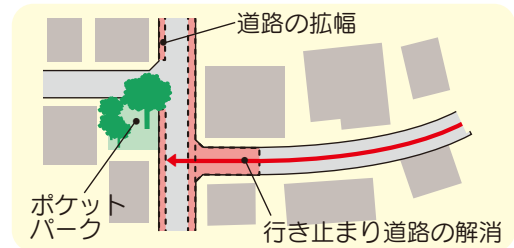
地区計画は、「地区計画の目標」、「地区計画の方針」「地区整備計画」の3つで構成されます。



地区整備計画で定められる内容

地区施設の配置及び規模

地区内に必要な道路、公園、広場などを「地区施設」に位置付け、必要な公共空間を確保することができます。



建築物等に関する制限(ルール)

地区のまちづくりの目標を達成するため、以下の制限(ルール)の中から選択して定めます。

1. 建築物等の用途の制限

用途地域などによる建築物の制限に加え、きめ細かく建築物等の用途を制限し、用途が混在しないようにするなど、居住環境を保護し、地区にふさわしい建築物等を建てられるようにします。

2. 建築物の容積率の最高限度または最低限度

建築物の容積率を制限し、周囲に調和した土地の有効利用が図れます。

3. 建築物の建ぺい率の最高限度

ゆとりのある街並みを形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度を定めることができます。

4. 建築物の敷地面積または建築面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができます。また、土地の有効利用を進めるため、建築面積の最低限度を定めることができます。

5. 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

洪水や雨水出水による想定浸水深や過去の浸水実績などをもとに、人的又は経済的被害リスクの軽減を図るために建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度を定めることができます。

6. 壁面の位置の制限

ゆとりある街並みを形成するため、道路及び隣地との境界線と建築物等の間に一定の距離を確保することにより、有効な外部空間を確保することができます。

7. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内での自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

8. 建築物等の高さの最高限度または最低限度

良好な居住環境の確保や統一的な街並みを誘導するため、地区にふさわしい建築物等の高さを制限することができます。

9. 建築物の居室の床面の高さの最低限度

洪水や雨水出水による想定浸水深や過去の浸水実績などをもとに、人的又は経済的被害リスクの軽減を図るために建築物の居室の床面の高さの最低限度を定めることができます。

10. 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

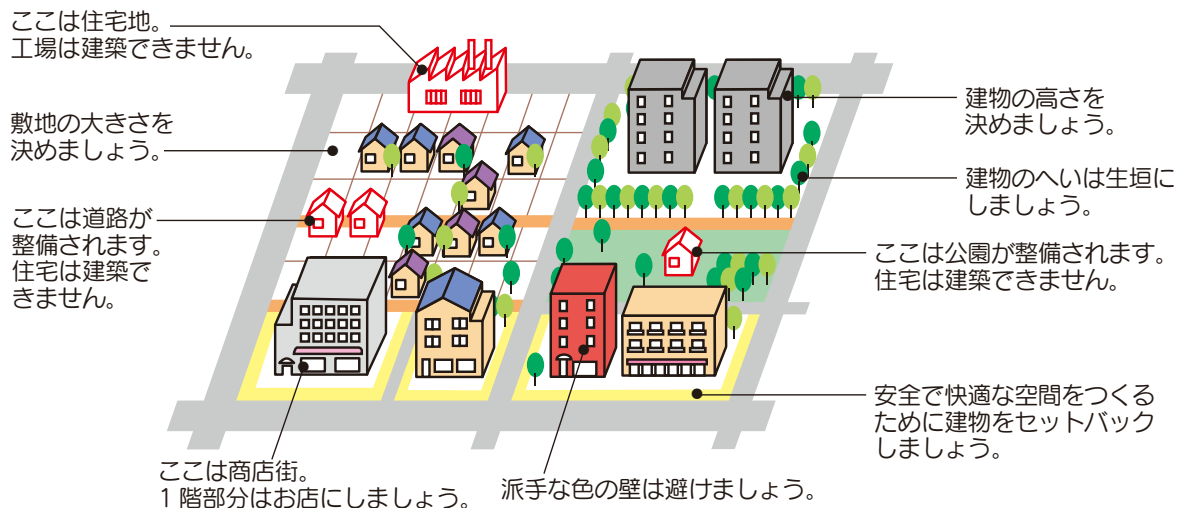
建築物等のかたちや色、仕上げ、デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

11. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において、植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

12. 垣またはさくの構造の制限

緑豊かな街並みによる良好な環境をつくるため、垣またはさくの材質、形状を定めることができます。



地区計画が定められると

地区計画が定められると、開発・建築行為を行うときは、地区計画に沿って誘導・規制を行うことにより、その地区計画の内容を実現していきます。

■届出・勧告

地区整備計画が定められた区域では、建物を建てたり、敷地の形質を変えたりする場合は、工事着手の30日前までに市長への届出が必要となります。市では、届出された内容が地区計画に適合しているかどうかを審査し、適合しない場合は、設計の変更などを勧告します。

■建築条例

地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市町村で「建築条例」を定めることができます。条例として定められると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

※建築条例の内容は「伊勢崎市地区計画区域内建築物の制限に関する条例」をご覧ください。

■開発等を行う場合

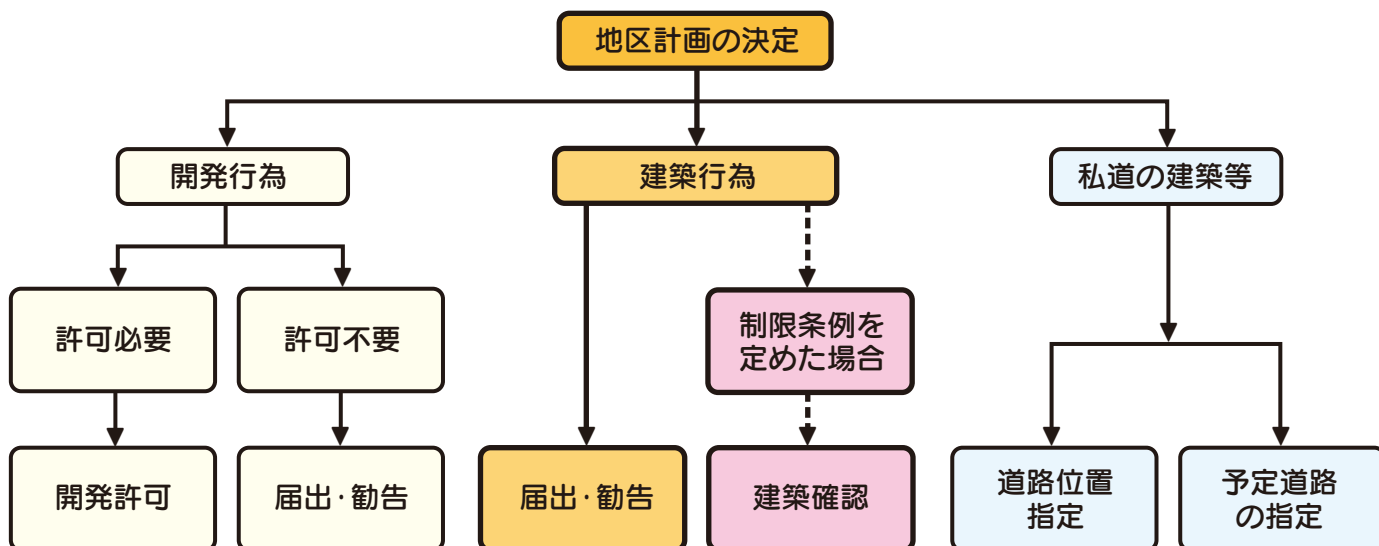
開発許可の基準に、地区計画の内容が加えられるため、道路などが計画に沿って整備されることとなります。小規模の開発や道路のないところに建物を建てる場合は、道路をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときに地区計画に適合するようにします。

■予定道路

地区計画で定められた道路を「予定道路」として指定すると、その部分は道路としての取り扱いを受け、建物を建てることができなくなります。

地区計画と建築条例の関係について

- ①地区計画が定められると地区計画制度に基づく届出が必要になります。
 - ②地区整備計画の区域内で建築物等の建築を行う場合には、建築条例(伊勢崎市地区計画区域内建築物の制限に関する条例)の審査基準に適合しない場合は建築できなくなります。
- ※地区整備計画の制限がすべて建築条例に定められている場合は、地区計画制度に基づく届出は不要となります。



地区計画 の手続きの流れ

届出が必要な行為

※届出内容は地区によって異なります。
詳細は下記までお問い合わせください。

- ①土地の区画形質の変更：土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ②建築物の建築：建築物を建てる時(増改築、移転を含む〔床面積10㎡未満のものも含む。〕)
- ③工作物の建設：広告塔や看板、擁壁などの工作物を建設するとき(増改築、移転を含む)、
垣・さくを設置するとき
- ④建築物等の用途の変更：建築物や工作物の用途を変更するとき
- ⑤建築物等の形態又は意匠の変更：建築物や工作物の形態・意匠、色彩などを変更するとき

届出に必要な書類(正副2部)

※詳細は地区計画の届出様式集をご覧ください。

- ①届出書
- ②添付書類……届出する行為によって異なります。(下記参照)

A. 土地の区画形質の変更

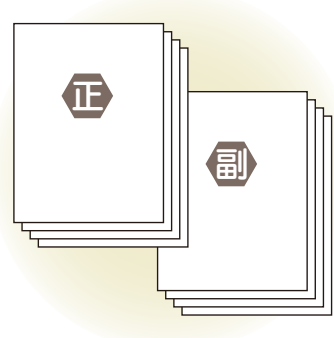
- ①区域図：縮尺 1/1,000 以上
- ②設計図：縮尺 1/100 以上
- ③その他

B. 建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更、垣・さくの設置

- ①配置図：縮尺 1/100 以上
- ②平面図：縮尺 1/50 以上
- ③立面図：縮尺 1/50 以上
- ④その他

C. 建築物等の形態又は意匠の変更

- ①配置図：縮尺 1/100 以上
- ②立面図：縮尺 1/50 以上
- ③その他



地区計画の手続き

地区計画の地区整備計画区域内では、建築物などを新築・増改築する場合や土地の区画形質を変更する場合、工事着手の30日前までに市長(窓口：都市計画課)への届出が必要となります。

届出の内容が地区計画(まちづくりのルール)に適合しない場合には、設計変更などの必要な措置をとっていただくようお願い(勧告)することになります。

