

地区計画の策定について

I 地区計画の目的

桜川市の区域は、都市計画法に基づき「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分されています。このうち、市街化調整区域は、法律上“市街化を抑制すべき区域”とされており、建築行為や開発行為について一定の制限があります。

市街化調整区域の規制は、無秩序な市街化を防止し効率的な公共投資を確保するためのものですが、人口減少・少子高齢化が進展するなかで、農山村集落においても、若者が住みたくなるような魅力づくりが必要です。そこで、市では、計画的な土地利用を維持しつつ、地域の活性化に寄与させるため「市街化調整区域における地区計画」制度を導入します。

■地区計画とは…？

地区計画とは、地域単位で建築行為や開発行為についてのルールを定めることができる都市計画制度です。

「市街化調整区域における地区計画」の区域内では、市街化調整区域の規制にかかわらず、地区計画のルールが適用されます。

II 地区計画の区域

「市街化調整区域における地区計画」を導入する区域は、市街化調整区域内の集落のうち相当数の家屋が集積し、かつ、一定水準のインフラが整備された区域です。ただし、いわゆる農振農用地や保安林、自然公園地域、自然環境保全地域、土砂災害警戒区域などは除きます。

地区計画の区域ごとの名称及び面積は下表のとおりです。

※ 区域については、別途、地形図（縮尺：2,500分の1）を掲示します。

地区名	面積	地区名	面積
田園集落 岩瀬 第1 地区計画	約 89.7 ha	田園集落 雨引 第1 地区計画	約 37.6 ha
田園集落 岩瀬 第2 地区計画	約 57.6 ha	田園集落 雨引 第2 地区計画	約 21.7 ha
田園集落 坂戸 第1 地区計画	約 120.7 ha	田園集落 雨引 第3 地区計画	約 58.3 ha
田園集落 坂戸 第2 地区計画	約 37.8 ha	田園集落 雨引 第4 地区計画	約 39.8 ha
田園集落 坂戸 第3 地区計画	約 48.6 ha	田園集落 雨引 第5 地区計画	約 33.9 ha
田園集落 坂戸 第4 地区計画	約 32.6 ha	田園集落 大国 第1 地区計画	約 114.4 ha
田園集落 坂戸 第5 地区計画	約 45.0 ha	田園集落 大国 第2 地区計画	約 19.8 ha
田園集落 坂戸 第6 地区計画	約 23.9 ha	田園集落 大国 第3 地区計画	約 101.1 ha
田園集落 南飯田 第1 地区計画	約 151.4 ha	田園集落 大国 第4 地区計画	約 22.5 ha
田園集落 南飯田 第2 地区計画	約 55.9 ha	田園集落 大国 第5 地区計画	約 26.2 ha
田園集落 南飯田 第3 地区計画	約 66.9 ha	田園集落 大国 第6 地区計画	約 65.0 ha
田園集落 南飯田 第4 地区計画	約 22.3 ha	田園集落 真壁 第1 地区計画	約 24.0 ha
田園集落 羽黒 第1 地区計画	約 127.3 ha	田園集落 真壁 第2 地区計画	約 87.4 ha
田園集落 羽黒 第2 地区計画	約 36.8 ha	田園集落 真壁 第3 地区計画	約 254.2 ha
田園集落 羽黒 第3 地区計画	約 104.9 ha	田園集落 紫尾 第1 地区計画	約 103.6 ha
田園集落 羽黒 第4 地区計画	約 30.6 ha	田園集落 紫尾 第2 地区計画	約 27.1 ha
田園集落 猿田 地区計画	約 34.5 ha	田園集落 谷貝 地区計画	約 287.5 ha
		田園集落 権穂 地区計画	約 174.5 ha

Ⅲ 地区計画の内容

<p>目 標</p>	<p>地区計画の目標は、地域の特性を活かした魅力ある土地利用を計画的に誘導し、農山村集落の活性化に寄与することです。</p>							
<p>土 地 利 用 の 方 針</p>	<p>地区計画の区域を「幹線道路沿道エリア」と「田園集落エリア」に区分します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「幹線道路沿道エリア」では、幹線道路の沿道にふさわしい賑わいのある土地利用を計画的に誘導し、地域における利便の増進を図ります。 ○ 「田園集落エリア」では、集落環境の保護を図りつつ、それぞれの地域にふさわしい創意工夫と多様性に富んだ質の高い土地利用を誘導し、地域活力の創出を図ります。 							
<p>地 区 施 設 の 整 備 方 針</p>	<p>地区計画の区域内における計画的な道路ネットワークの形成を図るため、地区施設として「幹線道路」、「補助幹線道路」及び「区画道路」を定めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「幹線道路」は、市街地と各地域との間を連携し、都市の骨格を形成する路線であり、国道・県道に相当する道路とします。 ○ 「補助幹線道路」は、地区間を相互に連絡するとともに、幹線道路と連携して地域の骨格を形成する路線であり、幹線1・2級市道に相当する道路とします。 ○ 「区画道路」は、幹線道路及び補助幹線道路と連携して、地区内で発生する交通を適正に処理するための路線であり、その他の市道に相当する道路とします。 							
<p>建 築 物 の 整 備 方 針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 集落環境と調和したゆとりある居住空間の形成を図るため、建築物の用途の制限、高さの最高限度及び敷地面積の最低限度を定めるとともに、地域活力の創出を図るため、これらの特例措置を定めます。 ○ 「幹線道路沿道エリア」では、第一種住居地域に準拠しつつ、集落環境の保全上支障があると認められる建築物の用途を制限することを基本とします。 ○ 「田園集落エリア」では、第一種中高層住居専用地域に準拠しつつ、集落環境の保全上支障がないと認められる建築物の用途を許容することを基本とします。 	<p>【建築物の用途の制限イメージ】</p> <table border="1" data-bbox="837 1176 1404 2004"> <tr> <td data-bbox="837 1176 925 1344"> <p>住 居 系</p> </td> <td data-bbox="925 1176 1404 1344"> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅は、いわゆる出身要件を問わず“誰でも”許可の対象とします。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 1344 925 1836"> <p>商 業 系</p> </td> <td data-bbox="925 1344 1404 1836"> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次の規模以下の店舗を許可の対象とします。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>幹線道路沿道：床面積 1,500㎡ その他の地域：床面積 500㎡</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次の規模以下の事務所・旅館を許可の対象とします。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>幹線道路沿道：床面積 1,500㎡ その他の地域：床面積 200㎡</p> </div> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 1836 925 2004"> <p>工 業 系</p> </td> <td data-bbox="925 1836 1404 2004"> <ul style="list-style-type: none"> ○ 個別に内容を精査し、地元調整を経たものを許可の対象とします。 </td> </tr> </table>	<p>住 居 系</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅は、いわゆる出身要件を問わず“誰でも”許可の対象とします。 	<p>商 業 系</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次の規模以下の店舗を許可の対象とします。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>幹線道路沿道：床面積 1,500㎡ その他の地域：床面積 500㎡</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次の規模以下の事務所・旅館を許可の対象とします。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>幹線道路沿道：床面積 1,500㎡ その他の地域：床面積 200㎡</p> </div>	<p>工 業 系</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 個別に内容を精査し、地元調整を経たものを許可の対象とします。
<p>住 居 系</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅は、いわゆる出身要件を問わず“誰でも”許可の対象とします。 							
<p>商 業 系</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次の規模以下の店舗を許可の対象とします。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>幹線道路沿道：床面積 1,500㎡ その他の地域：床面積 500㎡</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次の規模以下の事務所・旅館を許可の対象とします。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>幹線道路沿道：床面積 1,500㎡ その他の地域：床面積 200㎡</p> </div>							
<p>工 業 系</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 個別に内容を精査し、地元調整を経たものを許可の対象とします。 							

建築物の用途の制限		※ 建築物の用途の制限については、別途、概要表を掲示します。
敷地面積の最低限度		200㎡
建築物の高さの最高限度		10m（いわゆる日影規制を適合する場合においては、20m）
適 用 除 外	既存の建築物 に対する用途 の制限の緩和	<p>建築物の用途の制限は、地区計画の決定の際、現に存する建築物（都市計画法に違反していないものに限る。）について、次の範囲内で増改築をする場合においては、適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地区計画の決定の際、現に存する建築物の敷地（都市計画法に違反していない部分に限る。）内で行うもの ○ 用途を変更しないで行うもの
	既存の建築物 等に対する敷 地面積の制限 の緩和	<p>敷地面積の最低限度は、これに適合しない建築物の敷地で、次のいずれかに該当するものに対しては、適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地区計画の決定の際、現にひとつの敷地（都市計画法に違反していない部分に限る。）として使用されている土地の全部をひとつの敷地として使用するもの ○ 地区計画の決定の際、現に所有権その他の権利が存する一団の土地について、その全部をひとつの敷地として使用するもの
	既存の建築物 に対する高さ の制限の緩和	<p>建築物の高さの最高限度は、これに適合しないで現に存する建築物（都市計画法に違反していない部分に限る。）について、増改築をする場合においては、当該増改築をする部分以外の部分に対しては、適用しない。</p>
特 例	公益上必要な 建築物の特例	<p>建築物に関する規制は、これに適合しない建築物又は建築物の敷地で、市長が公益上必要と認め、かつ、用途上又は構造上やむを得ないと認めたものに対しては、適用しない。</p>
	地域活力の創 出に寄与する 建築物の特例	<p>建築物に関する規制は、これに適合しない建築物又は建築物の敷地で、市長が都市計画審議会の議を経て集落環境を害するおそれがないと認め、かつ、地域活力の創出に寄与すると認めたものに対しては、適用しない。</p>

IV 地区計画の決定までの流れ

地区計画を都市計画として決定するため、都市計画法に基づく手続を行います。都市計画手続の流れは、以下の通りです。

