

# 内前野地区地区計画

## 地区計画制度とは？ 今一度……………

地区計画制度とは、昭和55年の建築基準法と都市計画法の一部改正によって発足した制度です。

この地区計画制度ができるまでは、主に都市全体のバランスから用途地域などが決定され、それぞれの用途地域に応じた建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）や容積率（敷地面積に対する床面積の合計の割合）が定められるだけでした。しかし、一つの用途地域の中にも、様々な特性を持った地区があります。そこで地区という比較的小さな地域をクローズアップして、その中で行われる開発や建築などを、その地区に住む人々が望ましいと考える方向に規制し誘導していくために登場したのが地区計画制度です。

地区計画制度には大きく以下の2つの特徴があります。

- ① 地区の特性を生かした、きめ細かな計画を定めることができます。
- ② 計画をつくる段階に、地区に住む人々の意見が大きく反映されます。

## どうして内前野に地区計画が必要なの？

内前野地区では、この地区計画の決定とともに用途地域の変更も並行して行われています。

この用途地域の変更は、「ゆとりある住宅規模の確保」と「内前野商店街の再生」を目標として、建ぺい率と容積率のアップおよび建築できる用途の拡大を行ったものです。しかし一方では、さらに建物が建て込むことや、当地区にふさわしくない用途の建物が建築される恐れもあるため、地区計画を定めることで望ましい将来像へと誘導していく必要があったのです。つまり、地区計画の決定と用途地域の変更とは、お互いに補完しあう関係になっているわけです。

## 地区計画を定めるとどうなるの？

内前野地区地区計画は、みなさんの合意のもとに都市計画決定されたものですから、みなさんと町との協力によって計画の内容を実現していかなければなりません。

地区計画は、みなさんが先につくった「内前野ルールブック」と違って、都市計画法に基づいて定められたものですから、開発や建築を行う場合には町への届出を行わなければなりません。また届出の内容が地区計画の内容に適合しないときには、町からの勧告が行われることになります。

このように厳しい点もありますが、みなさんの手で作ったみなさんのための内前野地区地区計画です。住みよく快適な住環境を目指して、町とともに実現していきましょう。

## 計 画 目 標

内前野地区全体としては、現在の戸建て住宅中心の住環境を守るだけでなく、見た目にも快適で災害に強い環境を創出するとともに、地域に生きづくコミュニティ商業を再生することを目標としています。

A地区（住居ゾーン、第一種低層住居専用地域）については、敷地面積の最低限度や壁面の位置を制限することで、適度な通風や採光を確保するとともに広さを演出します。また、生け垣などによって宅地内の緑化を推進し、明るく住みよく安全な住環境を創出します。

B地区（商業ゾーン、第二種中高層住居専用地域）については、壁面位置を後退することで歩行者のための空間をつくりだし、安全で楽しく買物できる商店街を整備します。また、建物の高さなどを制限することで、隣接する住宅地の環境を守りながら、A地区と調和のとれたショッピング・ゾーンをつくりだします。

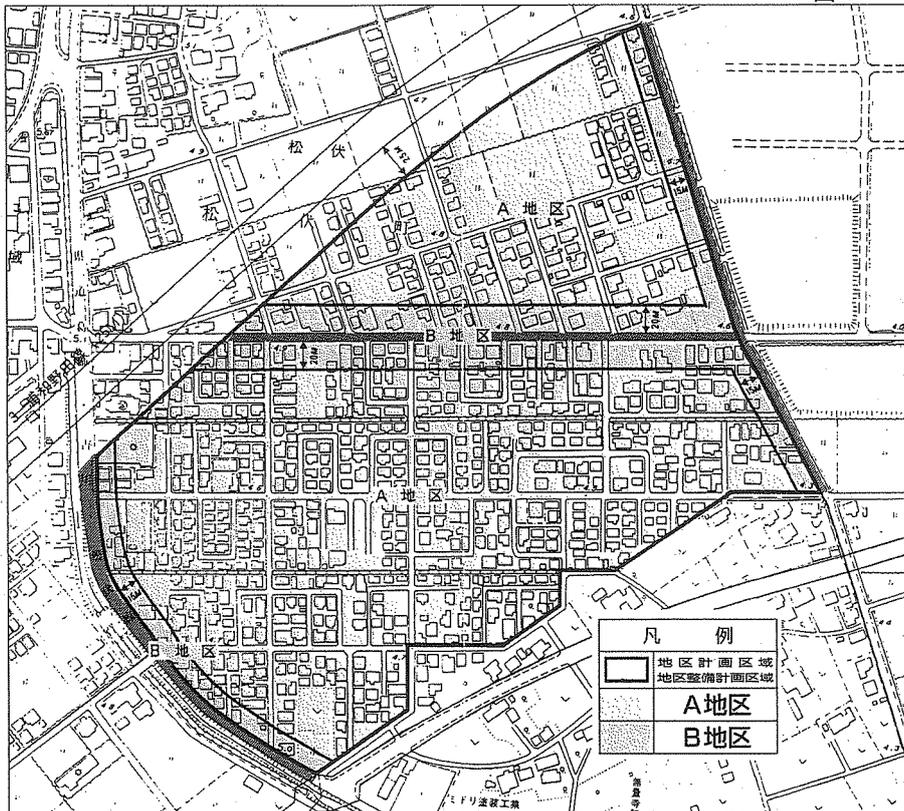
## 整 備 方 針

地区内の幹線的な役割をしている道路については道路幅を拡げ、各道路の交差点に必要な長さの隔切りを設けるなどすることで、安全で快適な生活道路をつくります。

公園などのオープンスペースについては、借地なども含めてその土地を確保し、地区住民のみなさんの利用に供するものとして整備していきます。

また、調和ある住環境と商店街環境をつくりだすために宅地の盛土高さを30cm程度に抑えてもらい、道路の交差部に辺長3m以上の隔切りを設けてもらうとともに、建築物の用途、高さ、形態、色調、壁面の位置、敷地面積の最低限度、垣や柵の構造などについて細やかな制限を設けます。

図 1

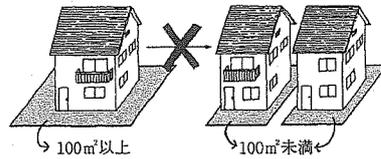


# A地区では次のことを守る必要があります。

## 敷地面積が100㎡未満となる分割はできません

これ以上の建て込みを防ぐため、建築物の敷地が100㎡未満となるような分割はできません。

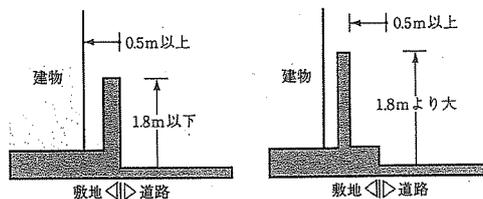
ただし、現在も建築物の敷地として使用している100㎡未満の土地については、その敷地を一つの敷地として使用している限り問題ありません。



## 道路と建築物の壁面との間に空間を設けます

道路を広く感じさせるために、道路に面する外壁や柱、あるいは高さ1.8mを越える門や塀を新築・改築する場合には道路境界線までの距離を0.5m以上としなければなりません。

ただし、次の①、②の場合には適用されません。



- ① 道路に面する外壁の長さ（あるいは柱の中心線から中心線までの長さ）の合計が3m以下の場合。
- ② 物置や車庫に使用される建築物で、その高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下の場合。

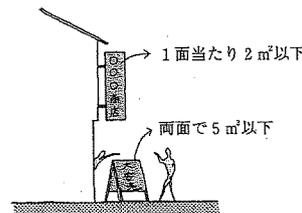
## 建築物の外壁を統一感のある色調にします

街なみに統一感をだすために、建築物を新築・改築したり外壁を塗り変える場合には、白色、灰色、茶色、黄色、青色を基調にした淡い色を用いなければなりません。

## 看板などの大きさを抑え美しい街並みをつくります

景観を壊すような大きな屋外広告物を規制するために、屋外広告物を新設・改修する場合には、以下のような制限が課せられます。

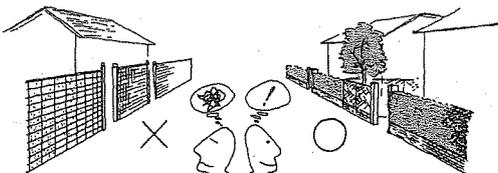
- ① 建築物から突き出された広告物の表示面積は、1面当たり2㎡以下としなければなりません。
- ② 建築物から独立した広告物の表示総面積は、5㎡以下としなければなりません。



## 道路に面する垣や柵を生け垣やフェンスにします

防災、防犯、景観の観点から、道路に面する垣や柵にコンクリート・ブロック等を使用するのを規制します。

道路に面する垣や柵を新築・改築する場合には、その構造を以下の①または②としなければなりません。ただし、門柱の構造は制限されません。



- ① 生け垣
- ② 道路面からの高さが0.6m以下の基礎部分（コンクリート・ブロックでもかまいません）の上に、透視できるフェンス（金網）等を設けたもので、一番上までの高さが1.8m以下のもの。

# B地区では次のことを守る必要があります。

## 好ましくない用途の建築物は建てられません

第一種低層住居専用地域に建築できる用途

分類	建物の用途
居住	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
	兼用住宅で店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校
	図書館
宗教	神社、寺院、教会
医療福祉等	養老院、託児所、公衆浴場、診療所
その他	派出所、公衆電話、一定規模以下の郵便局

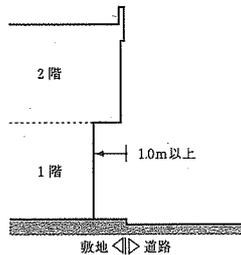
良好な住環境をつくるために、①～③に示す用途の建築物を建てることはできません。

- ① 図1の■で示す道路に4m以上接しない敷地には、第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物（左表参照）以外の用途に当たる部分の床面積の合計が75㎡を超えるもの。（床面積の合計が75㎡以下であれば専用店舗も建てられます。）
- ② カラオケボックスやこれに類するもの。
- ③ 銃砲店や給油所など火薬類や石油類を販売・貯蔵する店舗など。

## 敷地面積が100㎡未満となる分割はできません

A地区に同じ。

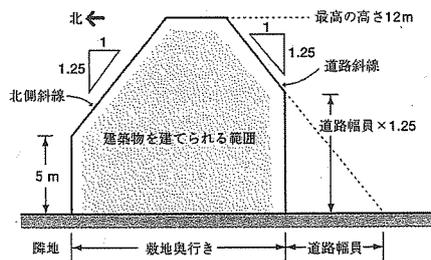
## 道路と建築物の壁面との間に空間を設けます



A地区に同じ。

ただし、図1の■で示す道路に面する1階部分の外壁や柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上としなければなりません。

## 建築物の最高の高さや形態を抑え住環境を守ります



高さ12mを超える建築物を建てることはできません。

左図のように、建築物の北側の形態が制限されます。

## 建築物の外壁を統一感のある色調にします

A地区に同じ。

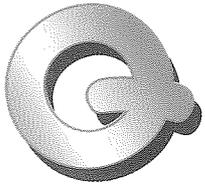
## 看板などの大きさを抑え美しい街並みをつくります

A地区に同じ。

## 道路に面する垣や柵を生け垣やフェンスにします

A地区に同じ。

# 地区計画



**Q1** 用途地域などでも様々な制限の内容が決められていますが、これらの制限内容と地区計画に定められている制限内容との関係はどうなっているのですか？

**A** 地区計画の制限の内容は、基本となる用途地域などの一般的な制限内容に付加されるものです。ですから、当然用途地域などの一般的な制限内容を守った上で、さらに地区計画の制限内容も守っていただくことになります。

**Q2** 地区計画が定められた地区だと、何か都合があって後で土地を売るようなときに、不利になりませんか？

**A** 地区計画が定められている住宅地は、一般的に良好な住環境を備えた住宅地と評価されます。良好な住環境の住宅地は多くの人たちに歓迎されますので、不利になるどころか、かえって家や土地に対する評価が高まるのが一般的です。

**Q3** 地区計画の中で、敷地が100㎡未満となるような土地の分割が禁止されていますが、相続などをするための分筆はできますか？

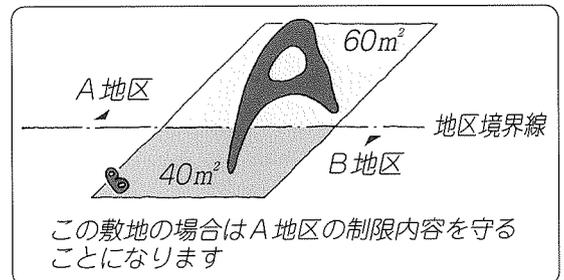
**A** 相続などによる所有権移転のための分筆はできますが、分筆し所有権を移転したそれぞれの土地に建物を建てることはできません。したがって、分筆しても、分筆する前の土地を一つの敷地として建物を建てることとなります。

**Q4** 地区計画の中で様々な制限内容が決められていますが、現在この制限内容に反しているものは、すぐにその内容に適合するよう直さなければならないのですか？

**A** いいえ、すぐに直す必要はありません。地区計画に定められている制限は、建築物など対象となるものを将来的に新築したり改築したりする際に、守らなければならない事項です。

**Q5** 敷地がA地区とB地区の両方にまたがっている場合は、どちらの地区の建築物の用途制限内容を守ればよいのですか？

**A** 敷地面積の過半が含まれる地区の建築物の用途制限内容を守ることになります。例えば、100㎡の敷地のうち、60㎡がA地区に、40㎡がB地区に含まれている場合は、A地区の建築物の用途制限内容を守らなければなりません。



内前野地区地区計画パンフレット

平成10年4月発行

発行 松 伏 町