

地区計画制度

1 地区計画制度の概要

(1) 地区計画とは

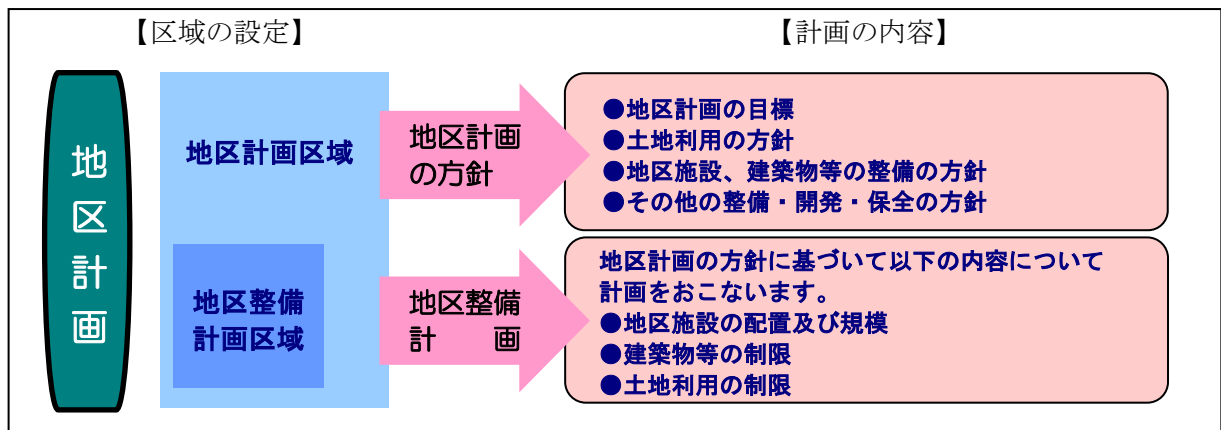
地区計画は、地区単位で作る計画で、地区の特性に応じた良好な市街地を形成していくために、住民の総意に基づき、地区に必要な道路や公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、容積率、建ぺい率、垣・さくの構造や建築物の形態・意匠の制限等を、その地区のルールとして定めることができる制度です。

また地区計画は、用途地域や都市計画道路等と同じ都市計画法で定められており、内容については、法に示されているもの以外は定めることはできず、手続きも法にのっとって進められ、市が都市計画として定めます。

本市ではこの制度を活用し、良好な市街地を形成していくために、平成3年9月に「新発田市地区計画等の案の作成手続に関する条例」を定めました。

(2) 地区計画の構成

地区計画は『地区計画の方針』と『地区整備計画』の2つから成り立っています。



(3) 地区整備計画に定める内容

①地区施設の配置及び規模

主に地区内のみなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

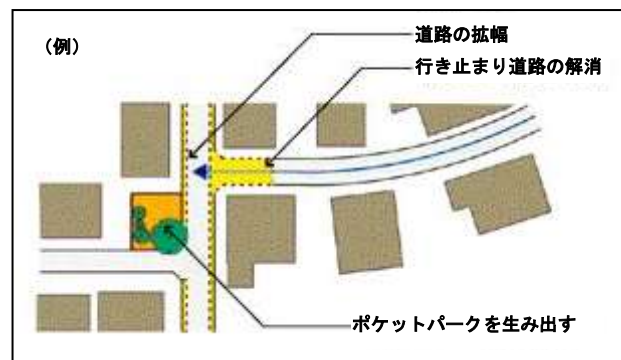
②建築物や敷地などの制限に関すること

ア 建築物等の用途の制限

建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。

イ 容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限し、周囲に調和した土地の有効利用を進めます。



ウ 建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれた、ゆとりのあるまち並みをつくります。

エ 建築物の敷地面積の最低限度

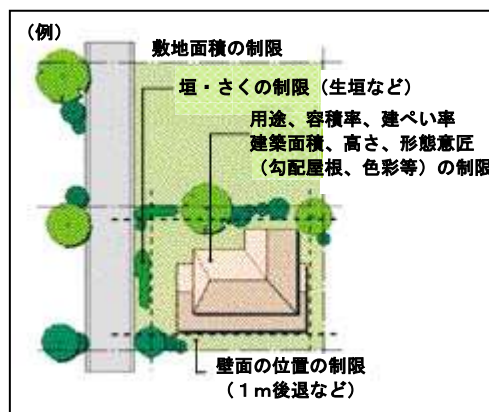
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止します。

オ 建築面積の最低限度

ペンシルビルを防止し、みなさんと協力して土地の有効利用を促進します。

カ 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。



キ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

まち並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進します。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインを統一し、まとまりのあるまち並みをつくります。

ケ 垣又はさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を定められます。生垣にして緑の多いまち並みをつくります。



③その他土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を壊さないように保全することができます。

(4) 新発田市の地区計画の事例

新発田市は、舟入町地区、新栄町地区、富塚町地区の3つの地区で、地区計画が定められています。舟入町地区は商業地として、新栄町地区は商業地・業務地として、富塚町地区は業務・軽工業地としての土地利用を図り、良好な都市環境を形成することを目標としています。

(5) 市街化調整区域において定める地区計画の区域に関する方針

市街化調整区域は、本来市街化を抑制すべき区域ですが、計画的な市街化を図るうえで支障のない区域においては、地区計画を定め、その内容に適合する開発行為について開発許可を受けることができます。この市街化調整区域において地区計画を定めることができる区域の考え方について、新潟県が「市街化調整区域における地区計画の設定指針（平成20年3月1日適用）」を定めています。当市はこの指針に沿うこととしておりますが、現在のところ、市内の市街化調整区域において地区計画を定めている区域はありません。

2 地区計画の届出について

(1) 地区計画の区域内における行為の届出（都市計画法第58条の2）

地区計画の区域内（地区整備計画が定められている区域内）で、以下に掲げる行為を行おうとする者は、行為の種類や場所、設計・施工方法について、その行為に着手する30日前までに市長に届出しなければなりません。

◆届出の必要な行為概要

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築又は工作物の建設
- ③建築物等の用途の変更
- ④建築物等の形態又は意匠の変更
- ⑤木材の伐採

◆届出に必要な書類

届出者	建築主
届出書類	1 届出書 (市地域整備課窓口で配布、又はホームページ上からダウンロード) 2 当該土地の位置図（道路地図等） 3 周辺状況図（住宅地図等） 4 土地利用計画図（配置図） 5 建築物等の平面図、立面図
届出部数	1部

(2) 届出から工事着手までの手続き流れ

地区計画の届出から、工事着手については、下記の手続きの流れで進みます。

