

北砂三・四・五丁目地区地区計画の導入について

北砂三・四・五丁目地区では、これまで地区計画導入に向けて、説明会を昨年8月と今年3月の2回、アンケートを昨年7月と今年4月の2回実施し、下記のまちづくりのルール等について検討を行ってきた。地元住民の意見等を踏まえ、これらを「早期に導入すべきルール」と「段階的に導入を検討すべきルール」に分け、このうち「早期に導入すべきルール」について地区計画を導入していくこととする。

導入を検討してきたまちづくりのルール等

- 地区施設：主要生活道路（幅員6m以上）、区画道路（幅員4m以上）、公園・広場等
- 建築物等の制限：①用途の制限 ②敷地面積の最低限度 ③壁面の位置と工作物の設置制限 ④街並み誘導型地区計画 ⑤形態又は色彩等の意匠制限 ⑥垣又はさくの構造制限 ※ゴシック文字は「早期に導入すべきルール」

1 地区計画の概要

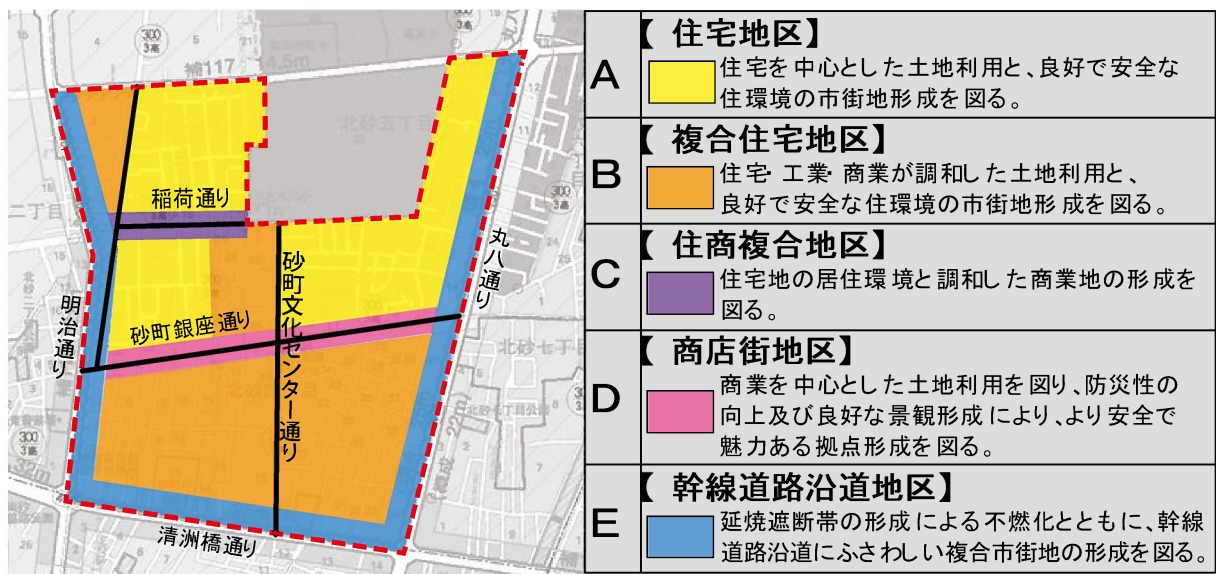
(1) 地区計画の目標

地区の現状やまちづくり方針を踏まえて、地区計画の目指す3つの目標を定める。

- ① 密集市街地の防災性の向上
- ② 良好な住環境の市街地形成
- ③ 生活交流拠点としての特色ある商店街づくりの誘導

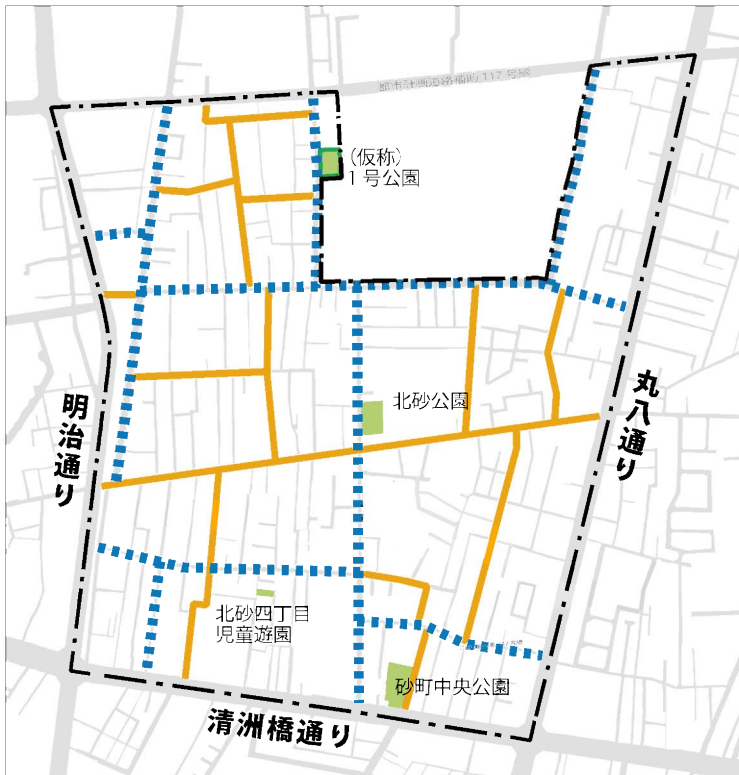
(2) 土地利用の方針

地区の特性を活かした土地利用を誘導するため、5つに区分した土地利用の方針を定める。



(3) 地区施設の整備の方針

まちづくり方針に位置付けられた防災生活道路や既存の公園・広場などを地区施設に定める。



区画道路 【幅員 4 m】

地区の外周及び主要生活道路をつなぐ道路を位置づける。

【平常時】 駐車車両がない場合、消防活動可能
【災害時】 最低限の避難機能の確保

公園・広場等

地区の防災性の向上及び身近に憩える場所として位置づける。

【災害時】 災害時の一時避難場所として確保

※ 段階的に導入を検討

主要生活道路

(構想線) 【幅員 6 m】

地区の骨格となる道路ネットワークとして、特に重要性の高い路線を位置づける。

【災害時・平常時】
消防活動、避難及び延焼遮断帯機能を確保

(4) 建築物等の整備の方針

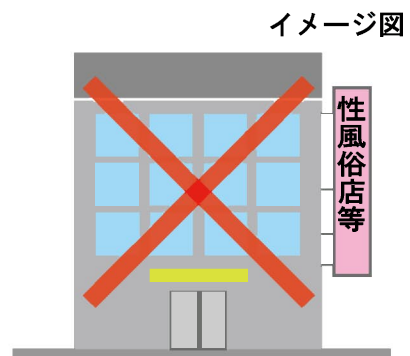
ア 用途の制限

住居系を主体とする地区の居住環境を維持・保全するため、建築物等の用途の制限を定める。

【規制する用途①】 対象範囲： **地区全体**

店舗型性風俗特殊営業の用途に供する施設

具体例) ストリップ劇場
ラブホテル
アダルトショップ 等



【規制する用途②】 対象範囲： **複合住宅地区**

ギャンブル関連施設

具体例) マージャン屋
ぱちんこ屋
射的場
勝馬投票券販売所
場外車券売場 等

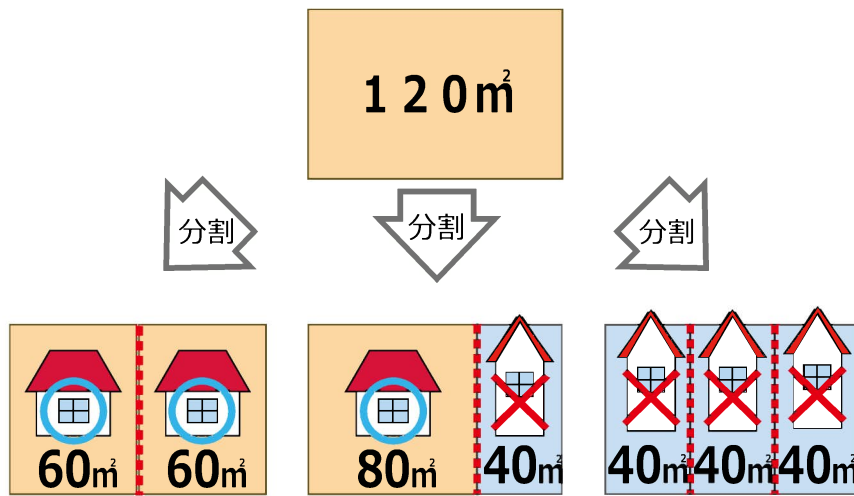


「住宅地区」では、既に左記の建物は規制されており、建築することはできない。

イ 敷地面積の最低限度 対象範囲： **地区全体**

敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

【規制する敷地面積の最低限度】60㎡



下記の場合は規制から除外される

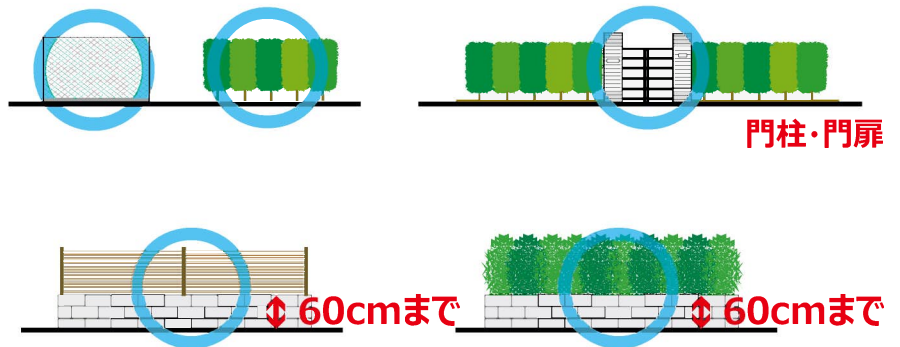
- 1 派出所等公益施設の敷地として使用することとなる土地
- 2 地区計画の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地
- 3 告示日において、現に存する所有権等に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地
- 4 公共施設の整備により面積が減少する土地
- 5 4に伴い代替地として譲渡された土地

ウ 垣又はさくの構造制限 対象範囲： **地区全体**

災害時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。

【規制する垣又はさくの構造】 コンクリートブロック（CB）造・補強CB造
石造・レンガ造 等

例) 道路に面する垣やさくは生垣やフェンスとする。



2 今後の予定

【導入に向けた手続き】

- ・令和2年2月 地区計画（素案）説明会及びアンケート

【法定手続き】

- ・令和2年7月頃 地区計画（原案）説明会・縦覧・意見書提出（都市計画法第16条）
- ・令和2年8月頃 地区計画（案）説明会・縦覧・意見書提出（都市計画法第17条）
- ・令和2年10月 都市計画審議会 → 告示
- ・令和3年3月 建築基準法に基づく建築制限条例改正

※ 令和3年度以降、「段階的に導入を検討すべきルール」について、地区計画の変更を検討していく。