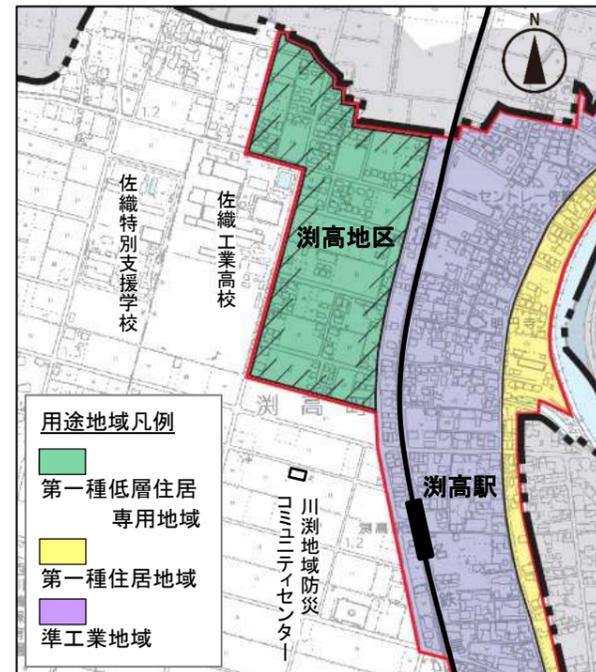


淵高地区用途地域及び地区計画の変更に関する説明会

1. 都市計画変更の背景・目的

淵高地区は、昭和60年7月に市街化区域に編入しましたが、都市の基盤施設の整備ができていなかったことから、整備されるまでの間、無秩序な開発を抑制するために「暫定用途地域」として厳しい建築の規制をかける都市計画上の措置を行いました。ただし、厳しい建築の形態規制は、増改築等に対して不便をかけるため、速やかに解除を図りたいと考えておりました。その後、平成13年に地区計画を定めること等で基盤施設の整備を行ってきましたが、暫定を解除するためには十分ではない状況となっております。

そこで、今回、不足している都市基盤施設の整備を明確に位置づけ、暫定用途地域の解除を図ることを目的として、都市計画の変更を行うこととしました。



3. 用途地域変更素案

用途地域	建蔽率	容積率
第一種低層住居専用地域 低層住宅のための地域。 小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられる。	敷地面積(A)に対する建築面積(B)の割合 $\text{建蔽率}(\%) = B \div A \times 100$ 敷地面積(A) 建築面積(B) 道路	敷地面積(A)に対する容積(C)の割合 ※容積(C): 延べ床面積 $\text{容積率}(\%) = C \div A \times 100$ 容積(C) ※床面積 敷地面積(A) 道路幅員(W)
変更前: 第一種低層住居専用地域 ↓ 変更なし 変更後: 第一種低層住居専用地域	変更前: 30% ↓ 変更後: 60%	変更前: 50% ↓ 変更後: 100%

2. 地区計画変更素案

地区施設の配置及び規模

道路1号 (幅員6.9m/延長約180m)
道路2号 (幅員6.9m/延長約180m)
道路3号 (幅員6.9m/延長約190m)

公園1号
調整池1号
調整池2号

追加

建築物の用途の制限

公衆浴場の建築物は建築してはならない。

建築物の敷地面積の最低限度

200㎡

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(後退距離)は、道路境界線からの後退距離にあっては1.0m以上、道路境界線以外の敷地境界線からの後退距離にあっては0.5m以上でなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。

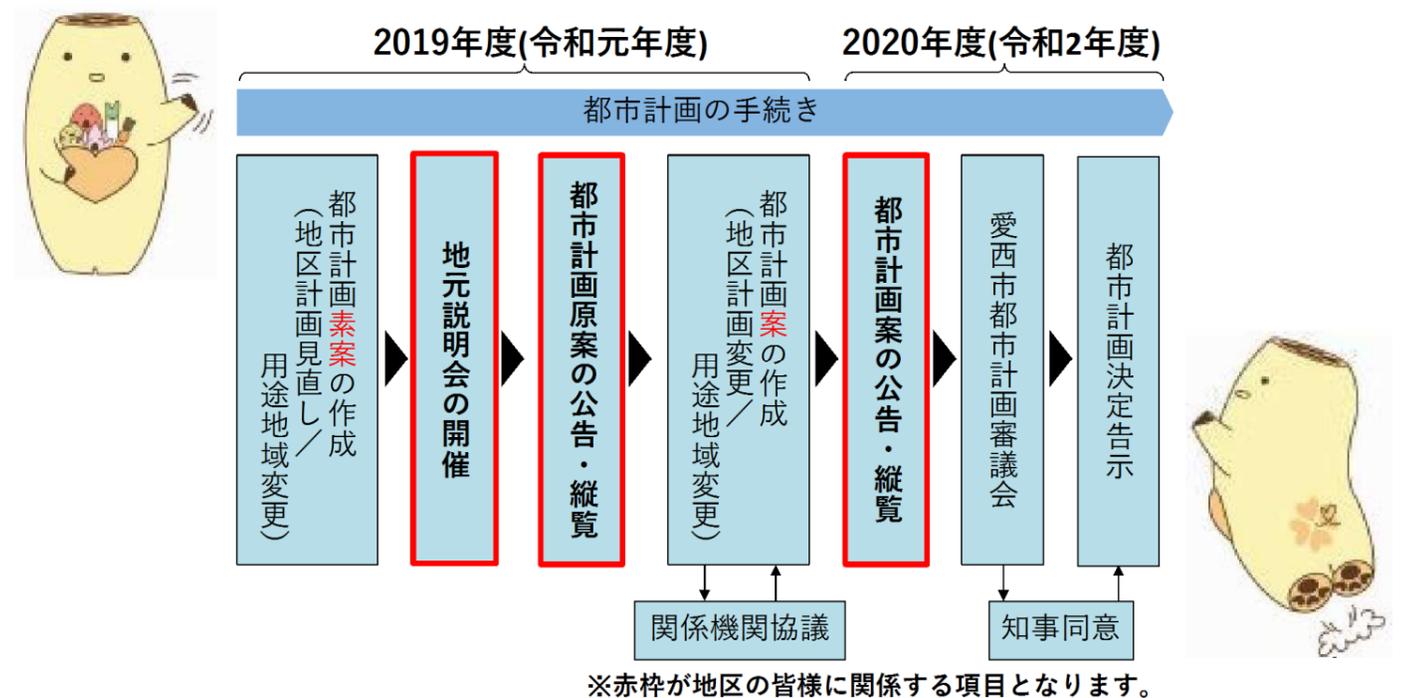
- 物置、車庫等の附属建物で軒の高さが2.3m以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5㎡以下のもの。
- 地下が設けられている建築物の地下部分、建築物の附属部分等で出窓、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの。

垣又はさくの構造の制限

敷地境界線からの距離が2.0m未満の距離に存する垣又はさくは、生垣又はネットフェンスその他の透視性のある鉄さく等(基礎を有する場合にあっては、敷地地盤面からの基礎の高さが1.0m以下のものに限る。)としなければならない。



4. 今後の都市計画変更スケジュールについて



・用語集・

都市計画決定 (としけいかくけつてい)	都市全体の整備発展のために重要な事業に対して公に位置付けること。 都市計画決定が行われることにより、建築行為等に規制ができ、事業の円滑かつ迅速な実施を推進しやすくなります。
市街化区域 (しがいかくいき)	市街地として積極的に開発・整備する区域。
市街化調整区域 (しがいかちょうせいいき)	市街化を抑制すべき区域。
土地区画整理事業 (とちくかくせいりじぎょう)	公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。
用途地域 (ようとちいき)	住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。現在は13種類が定められています。
建蔽率 (けんぺいりつ)	敷地面積に対する建築面積の割合。
容積率 (ようせきりつ)	敷地面積に対する建物の床面積合計の割合。
暫定用途地域 (ざんていようとちいき)	市街化区域へ編入する際、地区の基盤施設の一体的な整備がなされるまでの間、暫定的に厳しい規制を適用した用途地域のこと。
調整池 (ちょうせいち・ ちょうせいいけ)	河川があふれて洪水にならないように、地区内に降った雨を一時的にためておく池のこと。

地区計画 (ちくけいかく)	都市計画法に定められているまちづくりを進めていくための一手法。 地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、方針に従って、道路・公園などの地区施設や建築物等に関する事項などを具体的に定めます。
街区公園 (がいくこうえん)	街区に居住する住民の利用を目的として、誘致距離250mの範囲内で設置を計画する公園。誘致距離とは、公園を利用する人が抵抗なく利用できる距離とされています。
公告 (こうこく)	都市計画の縦覧の期間や場所などについて広く一般に知らせること。
縦覧 (じゅうらん)	決定しようとする都市計画案の内容について、関係者をはじめ、一般の住民の方々が閲覧すること。 法令に定めのある者は、意見書の提出を行うことができます。
都市計画審議会 (としけいかくしんぎかい)	都市計画法に基づき、都市計画に関する事項の調査審議を行う機関。 愛西市は13人の委員で構成されています。
告示 (こくじ)	都市計画の効力を発生させるために、都市計画の決定手続きを経た後に最終的に広く一般に知らせること。