

ひな市通り東地区・地区計画

「いな」と「べに花」と「ふれあい」のまちづくり



地区計画とは

地区計画は、都市計画法に基づいて定められる計画で、安全で快適な環境と住みやすいまちづくりを進めるために、一定のルールを設ける制度です。

地区計画を定めた区域内で、宅地の造成をしたり、建築物や工作物を建てたりする際には、このルールに沿って行われることとなりますので、計画的なまちづくりを進めることができます。

地区整備計画

地区計画では、ひな市通り東地区のまちづくりの目標を達成するため、地区整備計画として次のような取り決めを行います。

- | | |
|---------------------|--|
| ①盛土の制限 | ○盛土の高さを制限することで、過度の盛土による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、良好な居住環境をつくることができます。 |
| ②建築物等の用途の制限 | ○建築物や土地利用の混在化を防ぎ、統一感のある良好なまちをつくることができます。 |
| ③建築物等の敷地面積の最低限度 | ○ミニ開発等での敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、緑豊かなゆとりのある生活空間を確保することができます。 |
| ④建築物等の壁面の位置の制限 | ○建築物等の壁面を道路境界、隣地境界からそれぞれ後退することにより、火災時の延焼防止、プライバシーの保護、緑化スペースや落雪スペースの確保が可能となり、良好な環境のまちをつくることができます。 |
| ⑤建築物等の高さの最高限度又は最低限度 | ○建築物等の高さを揃えることにより、日照や眺望を確保し、美しいまちなみをつくることができます。 |
| ⑥建築物等の形態又は意匠の制限 | ○屋根や外壁の色調等を統一することにより、まちなみ景観をより落ち着いたものにすることができます。
○ひな市通りは、歴史的建築物との調和の取れた意匠を定めることにより、歴史的まちなみ景観をつくることができます。
○屋外広告物を制限することにより、良好な街路景観、居住環境をつくることができます。 |
| ⑦垣又は柵・塀の構造の制限 | ○まちなみに閉鎖的印象を与え、災害時に倒れる危険があるブロック塀を制限し、生け垣等を設置することにより、季節感と潤いのあるまちなみをつくることができます。また、ひな市通り等には板塀の設置により、蔵との調和のとれた歴史的まちなみ景観をつくることができます。
○垣・塀等の高さを制限することにより、開放的で、防犯上も優れたまちなみをつくることができます。 |

ひな市通り東地区 地区計画

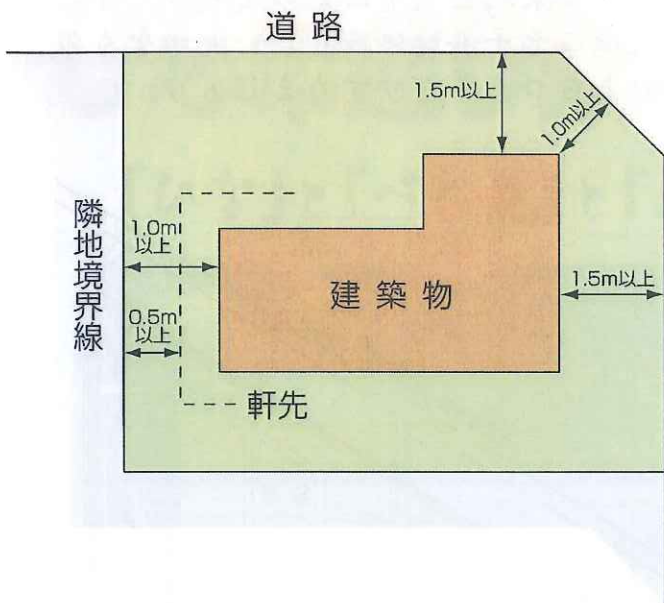
ひな市通り東地区は、土地区画整理事業によって、ひな市通りの東側に形成された新しい市街地です。歴史的建築物を残しながら、緑豊かな潤いのある居住環境と良好な業務環境づくりを目指しています。

ひな市通り東地区は、ひなの町の「顔」として、昔の落ち着いた風景をそなえたまちなみと、安心して暮らせる快適で活気あるまちづくりが期待されています。

地区計画の概要

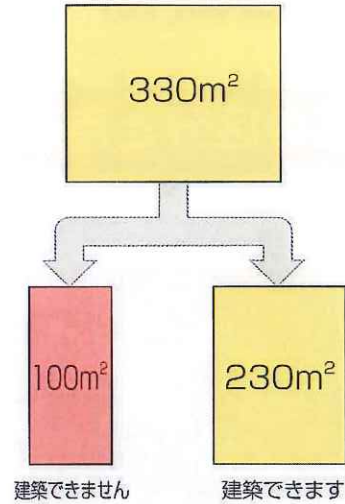
地区の区分	地区の名称 地区の面積	住宅地区	商業業務地区	工業業務地区
		12.2ha	10.4ha	2.7ha
地 建 築 物 等 に 関 係 す る 計 画 項	盛土の制限	過度な盛土による環境の悪化を防止するため、宅地の地盤高の高さは、道路境界線部分の高い方の高さより20cmを限度とする。		
	建築物等の用途の制限	1 建築してはならない建築物 (1) 畜舎 (2) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。 公営住宅はこの限りでない (3) 倉庫(附属のものを除く) (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (5) ホテル又は旅館 2 設置してはならない施設 (1) 洗車場(附属のものを除く) (2) 資材置場(附属のものを除く)	1 建築してはならない建築物 (1) 畜舎 (2) 倉庫(附属のものを除く) (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するもの (6) カラオケボックス等	1 建築してはならない建築物 (1) 畜舎 (2) ホテル又は旅館 2 設置してはならない施設 (1) 資材置場(附属のものを除く)
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、230㎡以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 本地区計画に係る都市計画の決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定がされた土地で、敷地面積が230㎡に満たないもの (3) 警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの		
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓も含む。)又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線まで距離は1.0m以上とし、軒先から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 道路の隅切りに面する部分で、道路境界線までの距離が1.0m以上のもの (2) 本地区計画に係る都市計画の決定時において現に建っている建築物で、この規定に適合しないもの (3) 土地区画整理事業において曳屋移転をしたもので、この規定に適合しないもの (4) 敷地面積が230㎡未満のもの (5) 壁面のない建築物		
	建築物の高さの最高限度	12m(ただし、公益上必要なものはこの限りでない)	15m(ただし、公益上必要なものはこの限りでない)	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根の色彩は、黒、紺、こげ茶系を基調としたものとする。 2 建築物の外壁の色彩は、白、ベージュ、薄茶系を基調としたものとする。 3 ひな市通りに面した建築物の外壁の形態は、真壁又は大壁風の和風調に努める。 4 建築物の屋根の形態は、切妻屋根、寄棟屋根又は入母屋屋根とし、屋根勾配は100分の35以上とする。ただし、建築面積が500㎡を越える場合はこの限りでない。 5 本地区内にある施設以外の施設のための広告板等は設置することができない。ただし、公共的なものについてはこの限りでない。 6 建築物の基礎の高さは、地盤面の高さより1.0m以下とする。 7 建築物の前に駐車場を設ける場合は、出入り部を除いた部分に、生け垣、樹木の植栽又は塀等を施し通りの景観形成に努める。 8 壁面のない建築物はこの限りでない。		
	垣又は柵・塀の構造の制限	1 垣又は柵の構造は、できるだけ生け垣とし、フェンス等を設置する場合は透視可能なものとする。また生け垣の高さは前面道路面から1.5m程度以下とし、フェンス等の高さは前面道路面から1.5m以下とする。ただし、前面道路境界線から1.5m以上離れた隣地境界部分についてはこの限りでない。 2 板塀とするときは、基礎を含めた板塀の高さは前面道路面からおおむね1.5mまでとする。ただし、ひな市通りに板塀を設置するときは、基礎を含めた板塀の高さは前面道路面からおおむね1.8mまでとし圧迫感を与えないようにする。 石造り塀又はレンガ造り塀とするときは、高さが基礎天端より1.0m以下で、基礎を含めた高さは前面道路面から1.5m以下とする。 板塀、石造り塀又はレンガ造り塀の基礎の高さは、道路境界線部分の道路の高い方の高さより1.0mを限度とする。 3 土留、擁壁、フェンス等の基礎の高さは、道路境界線部分の道路の高い方の高さより40cmを限度とする。		

壁面位置の制限

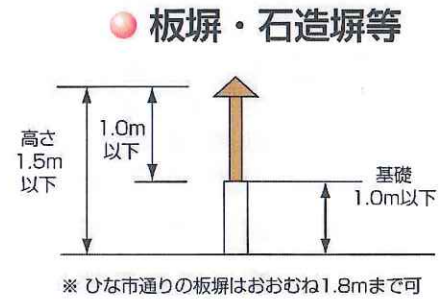
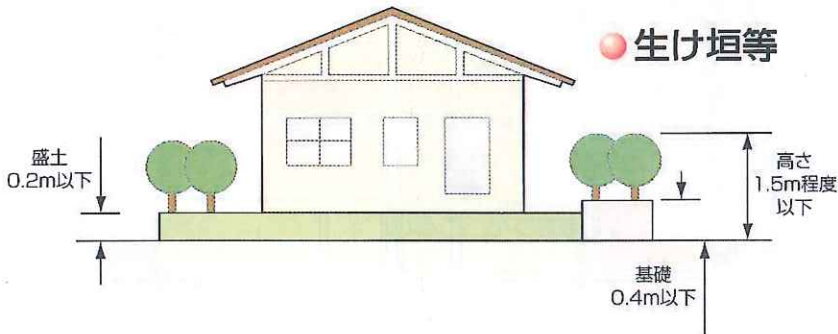


敷地面積の最低限度

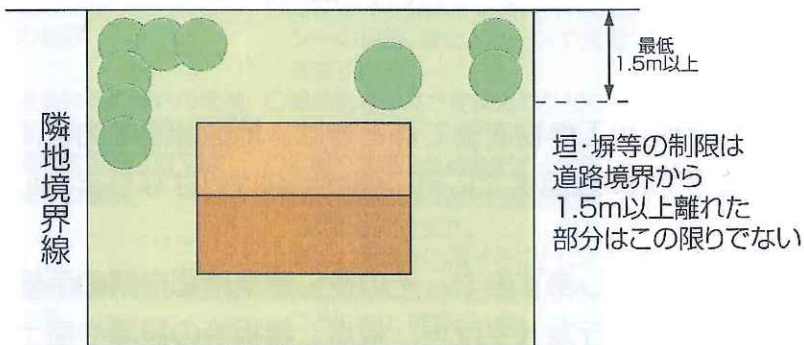
土地を分割し、あらたに 230m^2 未満となった土地には建築物を建てることはできません。



盛土の高さ・垣又は柵・塀の構造の制限



道路



建物の形態



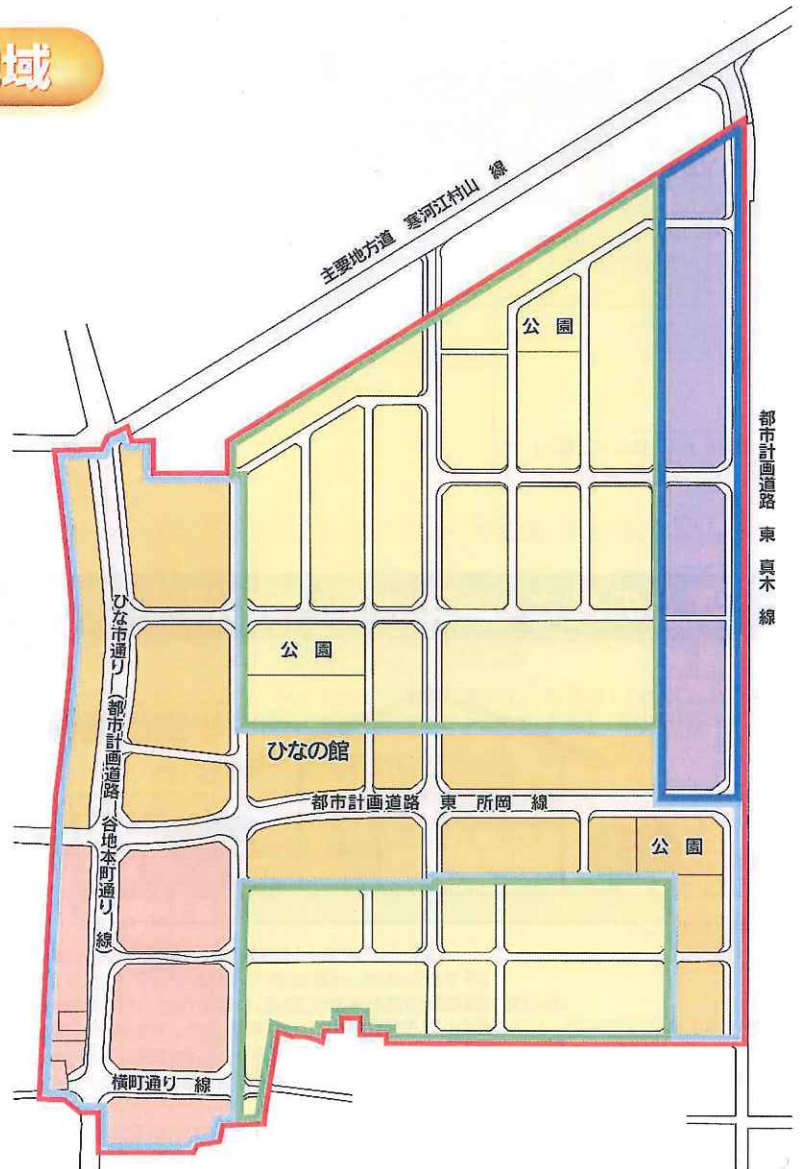
河北町では、地域の特性を生かした、快適な住環境づくりのため、住民のみなさんの協力をもとに「地区計画」を定めています。

『ひな市通り東地区計画』は、ひな市通り東地区（下図）のまちづくりのルールです。将来にわたって、良好な環境こそ子供達に残したい大切なものです。みんなでルールを守り、住みよいまちづくりをすすめてみましょう。

地区の区分と用途地域



凡 例	
地域の区分	
	地区計画区域
	住宅地区
	商業業務地区
	工業業務地区
用途地域	
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域



地区計画の届出

地区計画が定められている区域内で、建物や工作物を建てる時は、地区計画の内容にそった建て方になっていることを、工事着手の30日前までに町に届け出なければなりません。

（都市計画法第58条の2）

計画が適合していれば、適合する旨の通知をしますので、その後に建築確認申請の手続きを行うこととなります。建築確認申請が不要な行為（生け垣、板塀、看板等の設置や盛土、土留め工事）も地区計画の届け出が必要です。