

北上都市計画区域の変更(拡大)について

平成 29 年 3 月版 資料 北上市都市整備部都市計画課

平成 29 年 3 月 31 日から都市計画区域が拡大されます。(国有林を除く)

都市計画区域外となっている岩崎新田地区と横川目地区の一部及び河東地区は、豊かな田園や里山が広がっておりますが、今後商業施設やレジャー施設、廃棄物処理施設等の散発的な開発により、この自然環境が損なわれる可能性があります。

北上市を一体の都市として捉え、自然環境との調和や市街地の無秩序な拡大抑制を図り、開発及び保全を行なうため、都市計画区域の変更(拡大)をするものです。

今回変更の三地区の都市計画区域拡大の面積は 7,535ha となり、全体で 25,740ha になります。

◎都市計画区域の変更による効果

(1) 安全安心で住みよいまちづくりが進められます

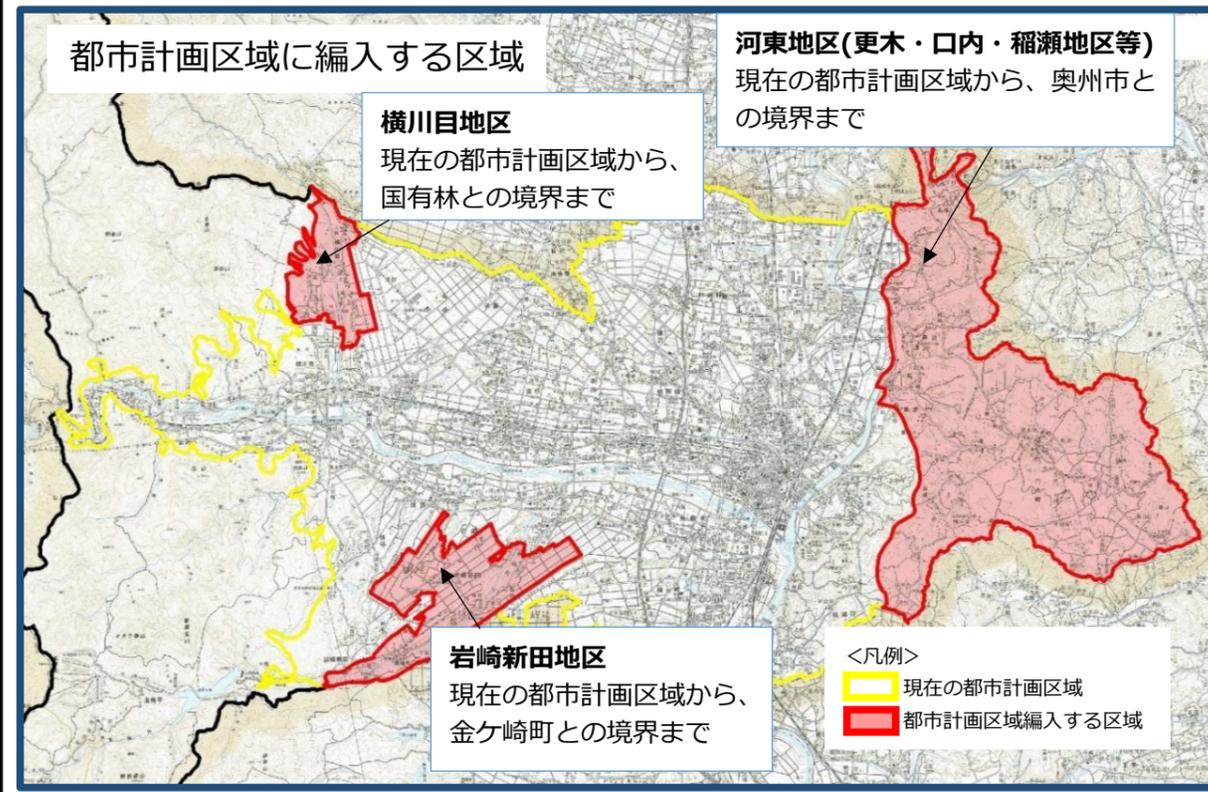
緊急車両の通行、日当たり、風通し、火災延焼の防止などに配慮した共通のルールに沿って建築することにより、安全安心で住みよいまちづくりができます。

- 建築基準法の「集団規定」の適用

(2) 良質な宅地形成を誘導できます

道路や公園、排水設備等の必要な施設が整った良質な宅地を誘導することができます。

- 開発許可制度の適用 (3,000㎡以上の適正な開発誘導)
- 道路、公園、下水道などの計画的な都市基盤の整備



◎都市計画区域となることにより必要になる手続き

「都市計画区域」は、土地利用の現況及び見通し、地形などの自然的条件、通勤通学圏などの日常生活圏、主な交通施設の設置状況などを踏まえて、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を指定します。都市計画は主に、都市計画区域に指定された場所で実施されます。

都市計画区域に指定された場合、以下のような手続きが必要となります。

(1) 開発許可

工場や住宅地をつくるために山を削ったり、農地を宅地に造成したりするための開発行為を行う際に、都市計画区域になると 3,000㎡以上の開発行為を行う場合、県の許可が必要となります(都市計画区域外では、10,000㎡以上)。許可の対象になると一定の基準に適合していないと開発を行うことができません。

(2) 建築確認

都市計画区域内になると、確認が必要な事項が追加されます。

建築物を建てる際に、緊急車両の通行、日当たり、風通し、火災延焼の防止など、共通のルールに沿って建築することが求められます。これによって、安全安心で住みよいまちづくりができます。

①接道規定の適用

建築物の敷地が幅員 4 m 以上の道路へ 2 m 以上接していること

②建ぺい率・容積率の適用

※建ぺい率：70% (建築面積の敷地面積に対する割合)

※容積率：200% (延べ面積の敷地面積に対する割合)

③道路斜線・隣地斜線制限

建物の高さ制限

④日影規制

日照等の住環境を保護 (高さが 10m を超える建築物が対象)

◎都市計画策定の経緯の概要

平成 29 年 2 月 10 日に開催の岩手県都市計画審議会、国土交通大臣の同意を経た後に岩手県が都市計画決定をする。(平成 29 年 3 月 31 日告示)

平成 28 年 9 月 10 月 12 月 平成 29 年 1 月 2 月 3 月

県主催の住民説明会

東北地方整備局協議

案の公告及び縦覧

議会全員協議会

市都市計画審議会

市主催の住民説明会

県都市計画審議会

国土交通大臣同意

決定・告示

◎ 都市計画区域となることによって必要になる手続き

「都市計画区域」は、土地利用の現況及び見通し、地形などの自然的条件、通勤通学圏などの日常生活圏、主な交通施設の設置状況などを踏まえて、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を指定します。都市計画は主に、都市計画区域に指定された場所で実施されます。

都市計画区域に指定された場合、以下のような手続きが必要となります。

(1) 開発許可

道路や公園、排水設備等の必要な施設の整備が義務付けられるため、良質な宅地水準の開発を誘導することができます。

工場や住宅地をつくるために山を削ったり、農地を宅地に造成したりすることを開発行為といいます。都市計画区域になると3,000㎡以上の開発行為を行う場合、県の許可が必要となります(都市計画区域外では、10,000㎡以上)。許可の対象になると一定の基準に適合していないと開発を行うことができません。

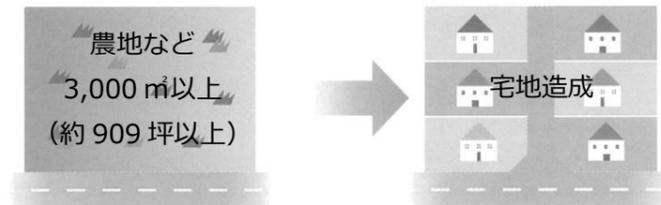


図 開発行為のイメージ

(2) 建築確認

建築物を建てる際に、緊急車両の通行、日当たり、風通し、火災延焼の防止など、共通のルールに沿って建築することが求められます。これによって、安全安心で住みよいまちづくりができます。

建築物を建築する時は、建築確認が必要です。都市計画区域内になると、確認が必要な事項が追加されます。

① 接道規定の適用

都市計画区域内で建物を建てようとする場合は、災害時の通路の確保や緊急車両の到達を妨げないため、その敷地が幅員4m以上の道路へ2m以上接していることと定められています。

※4m以上の道路に接していない場合の緩和措置が

ります。都市計画課へご相談ください。

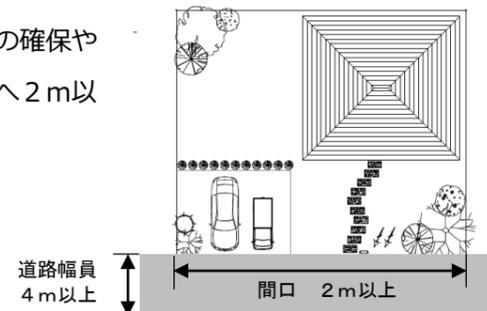


図 4m以上の道路への接道イメージ

② 建ぺい率・容積率の適用

建ぺい率・容積率は、建築物が道路、下水道等の公共施設に与える負荷と公共施設の供給・処理能力のバランスをとるために、都市内の建築物の集積をコントロールすること、さらに、採光、日照、通風、開放感等の環境を確保することを目的とした制度です。

- 建ぺい率：70% (建築面積(1階面積)の敷地面積に対する割合)

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積(1階面積)}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

💡 100坪の敷地の場合、1階の面積は70坪まで建てられます

- 容積率：200% (延べ面積の敷地面積に対する割合)

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

💡 100坪の敷地の場合、延べ面積は200坪まで建てられます(北上市の平均的な住宅の延べ床面積は約45坪です)

③ 道路斜線・隣地斜線制限

道路斜線制限とは、道路の採光、通風、両側の建物の日照、採光、通風に支障をきたさないように、建物の高さを制限したものです。

隣地斜線制限は、隣地の日当たりや風通しに配慮して、建物の高さを制限するものです。高さ31m以上の建築物が対象となります。

④ 日影規制

中・高層の建物によって周囲の建築物等に与える日影を一定限度以下に規制することによって、日照などの住環境を保護しようというものです。

高さが10mを超える建築物が対象となります。

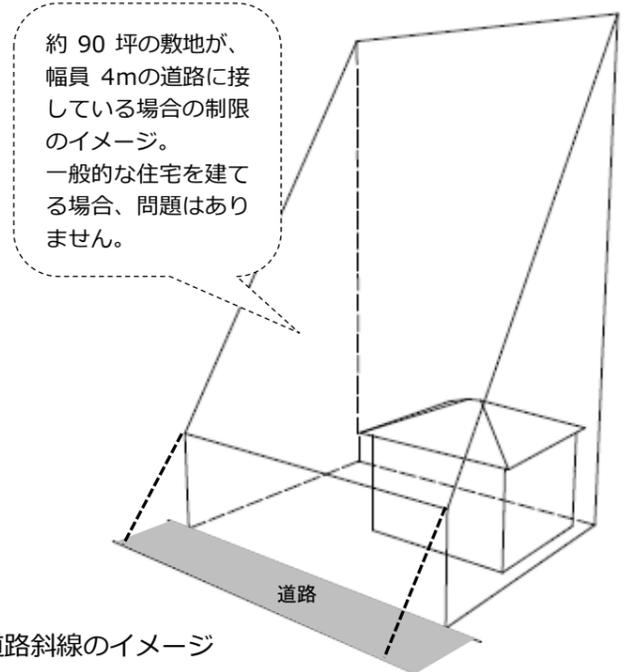


図 道路斜線のイメージ

お問い合わせ先

都市計画課

☎ : 0197-72-8276 (直通)

FAX : 0197-77-2992

E-mail : toshi@city.kitakami.iwate.jp

