

都市計画



都市計画課 ☎72-8276

これまで、市西部の岩崎新田地区や横川目地区の一部、市東部の河東地区の一部が都市計画区域外となっていました。

3月31日から都市計画区域が

全市に拡大されます

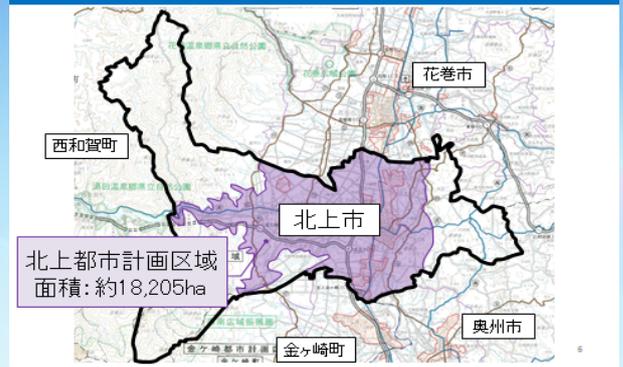
(国有林を除く)

持続可能なまちづくりをめざして

北上都市計画マスタープランで位置づけられた土地利用方針を踏まえ、平成29年3月31日から、国有林を除く市域を都市計画区域へ編入します。

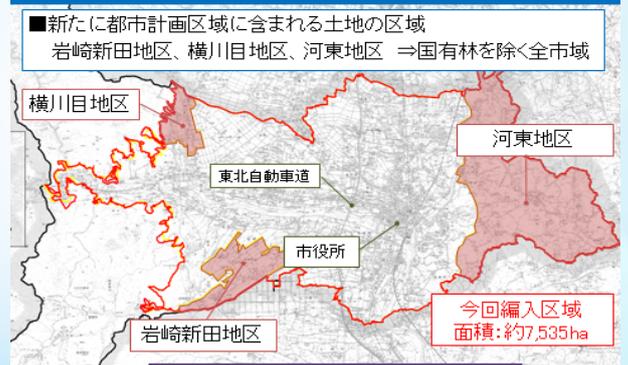
既存の区域

北上市の都市計画区域の状況



拡大後の区域

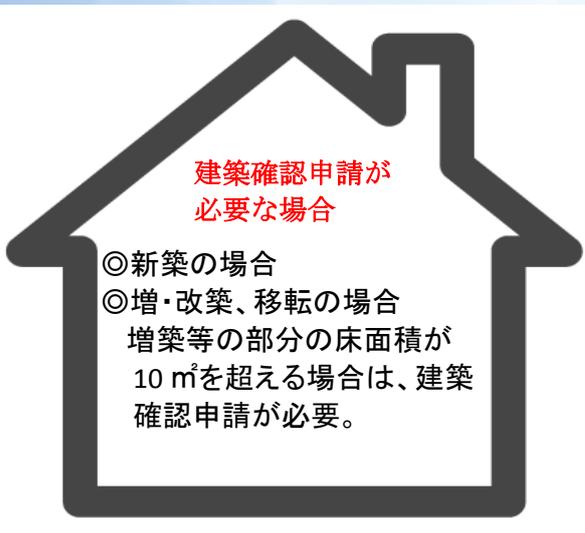
都市計画区域の変更



拡大後の北上都市計画区域
面積: 25,740ha

① 建物を建てることになりました。提出することになります。

安全で快適なまちづくりを進めるため、建物を建てる時は、設計内容等が**建築基準法**に適合しているかどうかを確認するため、工事にかかる前に「**建築確認申請書**」を提出し、「**確認済証**」の交付を受ける必要があります。



建築確認申請が必要な場合

- ◎新築の場合
- ◎増・改築、移転の場合
増築等の部分の床面積が10㎡を超える場合は、建築確認申請が必要。

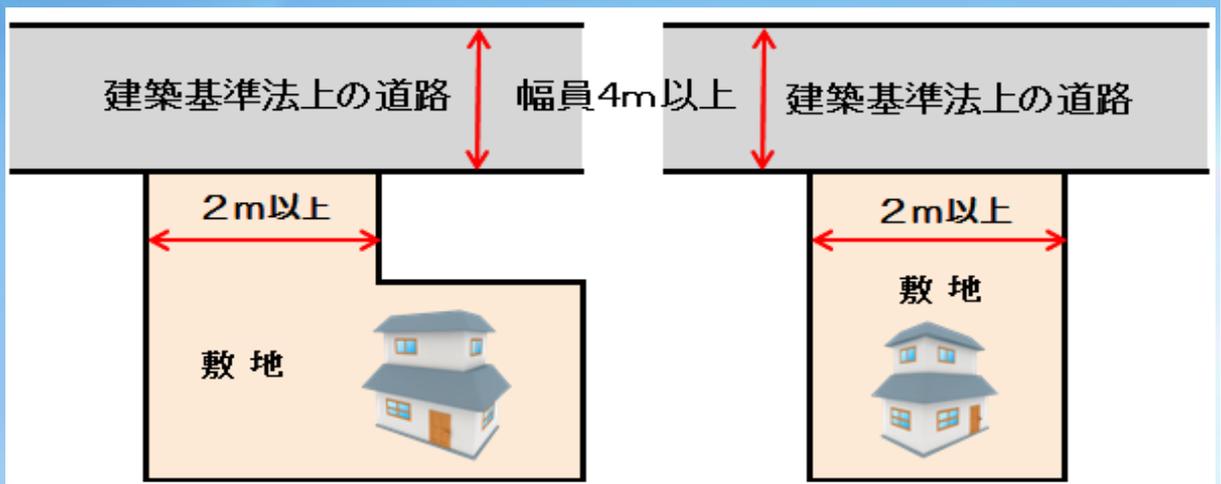
② 建物を建てる敷地は、「**建築基準法の道路**」に接している必要があります。

建物の敷地は、必ず「**建築基準法上の道路**」に接しなければなりません。

これを**接道義務**といいます。「**建築基準法上の道路**」とは、次のようなものが該当します。

- ① 国道、県道、市道で、幅員4.0m以上のもの
- ② 都市計画法の「開発許可」を受け完成した道路や、宅地分譲(新たな開発)でつくられ指定を受けた道路など
- ③ 都市計画区域に編入された時点において現に存在していた道で、幅員4.0m以上のもの
- ④ 都市計画区域に編入された時点において現に建物が立ち並んでいた道で、幅員が1.8m以上4.0m未満のもの

【接道要件のイメージ】(図1)



接道要件の目的は？

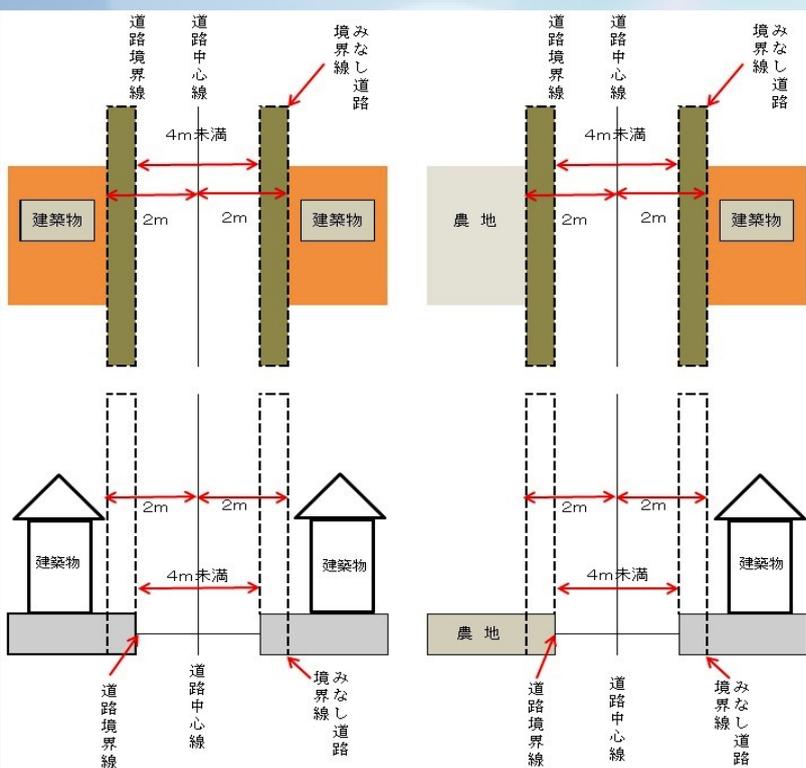
接道要件は、他人の敷地を通らず直接自分の敷地に入出入りすることや、災害時の避難または消防上などで支障がないようにすることを目的に規定されています。

将来にわたって、安全・安心な暮らしを保つために、接道要件が定められているんですね！



③「建築基準法上の道路」に、敷地が2m以上接していることが必要です。(接道要件)

【みなし道路境界線】(図2)



敷地に接する道路が幅員1.8m以上4m未満でも、都市計画区域に編入された時点ですでに建築物が立ち並んでいた道で特定行政庁(北上市長)が指定したものは、「建築基準法上の道路」として取り扱うことができます。

ただし、図2に示すとおり、4mの空間を確保するために、道路中心線から両側に2mずつ後退させたライン(みなし道路境界線)まで敷地を下げた建築計画を立てることになります。なお、後退した部分には、建築物(門、塀等を含む)を建てられません。土地の所有権は変わりません。

これは、将来、幅員4m以上の道路を確保し、消防活動や救急活動に支障をきたさないようにするための措置です。

④敷地に接する道路の幅員が4m未満の場合はどうなるの？

区域拡大後の建ぺい率、容積率は？

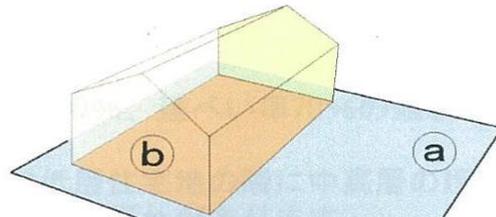


確認！ 用途地域の指定のない区域

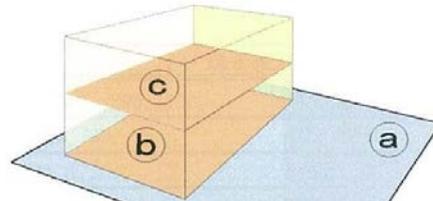
☆建ぺい率 70%

☆容積率 200%以下

敷地いっぱいには建物を建てると、隣の建物との間に空間がなくなり、日当たりや風通し等に悪影響を与え、住環境に支障をきたす恐れがあります。
空間や緑地、避難する時の安全性を確保し、住みよい環境を維持するために、建ぺい率、容積率の上限を定めています。



【建ぺい率 (%) = 建築面積 (建坪) ÷ 敷地面積 × 100】
建ぺい率 = $b \div a \times 100$



【容積率 (%) = 延床面積 ÷ 敷地面積 × 100】
容積率 = $(b + c) \div a \times 100$

⑤ 建ぺい率・容積率が制限されます。

☆道路斜線による高さ制限

道路に対して開放性を保つため、前面道路の反対側の境界線から敷地側に向かって勾配1対1.5で立ち上がる斜線により、斜線を超える高さの建物を制限するものです。

☆隣地斜線による高さ制限

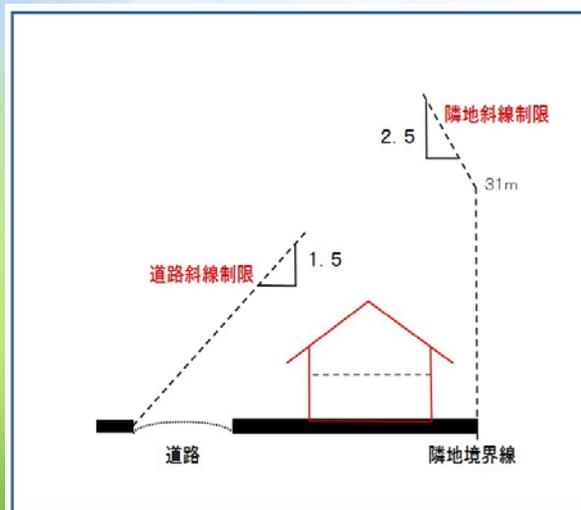
隣地との関係において開放性を保つため、建築物の高さが31mを超える部分に適用される斜線制限で、その勾配は、1対2.5で立ち上がる斜線により斜線を超える高さの建物を制限するものです。

☆日影による高さ制限

周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持しようとするもので、高さが10mを超える建物が対象となります。

用途地域の指定のない区域

高さ制限のイメージ(図-3)



⑥ 建物の高さが制限されます。

道路や隣接地への日照や採光開放性を確保するため、建物の高さが制限されます。
高さ制限の種類には、道路斜線、隣地斜線、日影規制等があります。(図-3)

開発行為

都市計画区域になると3,000㎡以上の開発行為を行う場合、県知事の許可が必要となります。(都市計画区域外では、10,000㎡以上)

⑦ 開発許可について

無秩序な開発を防止するため、大規模開発を行うときには、都市計画法による許可が必要です。

※開発行為とは……
主として建築物の建築を目的とし、土地の区画や形質(形状及び性質)を変更すること

開発行為のイメージ



土地の形質の変更



道路や公園、給排水設備等の確保や、防災上の措置が義務付けられるため、開発区域には一定の技術的水準の確保が期待できます。



お問い合わせ先

都市計画課

☎ 72-8276(直通)

FAX77-2992

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

