

条例の趣旨、目的、背景等及び地区計画の概要

1 条例の趣旨、目的、背景等

(1) 制定前の運用状況

現在、地区計画の運用は都市計画法に基づいた届出勧告制度となっています。地区計画に適合しない建物を建築しようとする計画に対しては、町から指導・勧告をすることとなっておりますが、指導・勧告に法的拘束力は無いことから、制限に適合しない建築物が建てられてしまう恐れがあります。

(2) 趣旨・目的

地区計画区域内においては、定められている建築物等の制限について実現性を高めていくことが、行政の責務として不可欠であり、状況に応じた必要な措置を講じることが求められています。そのため、条例による制限を定めることにより地区計画の実現性を高め、制限に適合しない建築物については是正措置を可能とするものです。

(3) 背景等

地区計画には、計画地区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点がないため、用途地域の指定をされていない市街化調整区域においては、当該地区の環境保全等は地区計画が規制・誘導の唯一の手段となります。

そのため、市街化調整区域内において地区計画を定める場合には、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持する必要があるとあり、柔軟な土地利用を規制する観点から、条例化が必要とされています。

2. 地区計画の概要

(1) 地区計画の役割

①「市街化区域」に定める地区計画

⇒建築基準法に基づく用途地域で定められている制限について、地区計画による制限を上乗せします。

②「市街化調整区域」に定める地区計画

⇒「市街化を抑制する区域」である市街化調整区域内に、地区計画を定めることにより建物が建てられるよう、建築制限の緩和をします。

(2) 建築物等の制限に関する事項

地区の目標が達成されるように、都市計画法の定める事項から必要な項目を選択し決定します。都市計画法で定める主な事項は次の項目になります。

①建築物等の用途の制限

⇒きめ細かく建築物等の用途を規制し、用途が混在しないようにする等、居住環境を保護し、その地区にふさわしい建築物を建てられるようにします。

②建築物の容積率の最高限度

⇒容積率を制限し、周囲と調和のとれた土地の有効利用を図るために定めます。

③建築物の建ぺい率の最高限度

⇒ゆとりある空間の確保と、良好な日照や通風を確保するために定めます。

④建築物の敷地面積の最低限度

⇒敷地が細分化され、密集した市街地にならないようにします。

⑤壁面の位置の制限

⇒道路と一体となったゆとりある空間を生み出し、建築物の位置を整えることにより良好な環境（日照、通風等）、火災等の延焼防止等を図ることが出来ます。

⑥建築物等の高さの最高限度

⇒高さの最高限度を定めることにより、街区の統一感を保ち日照確保を図ることが出来ます。

3. 条例化のポイント

- (1) 建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置等について、条例により建物の用途を明確にします。
- (2) 建築基準法による事前チェック体制が強化され、条例に適合しない場合は建築確認を受けることができなくなります。
- (3) 条例違反の建築物については、建築違反の是正が可能になります。
- (4) 是正命令に従わないものについては、罰則の適用があります。
- (5) 条例施行前の建築物は、制限の適用を受けません。
- (6) 各地区の地区計画の制限について、変更はありません。