

不動上諏訪地区 地区計画

—まちは人をはぐくみ、人はまちをはぐくむ—
そんなまちづくりは、皆さんの手によって進められます。

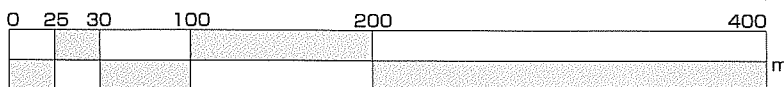
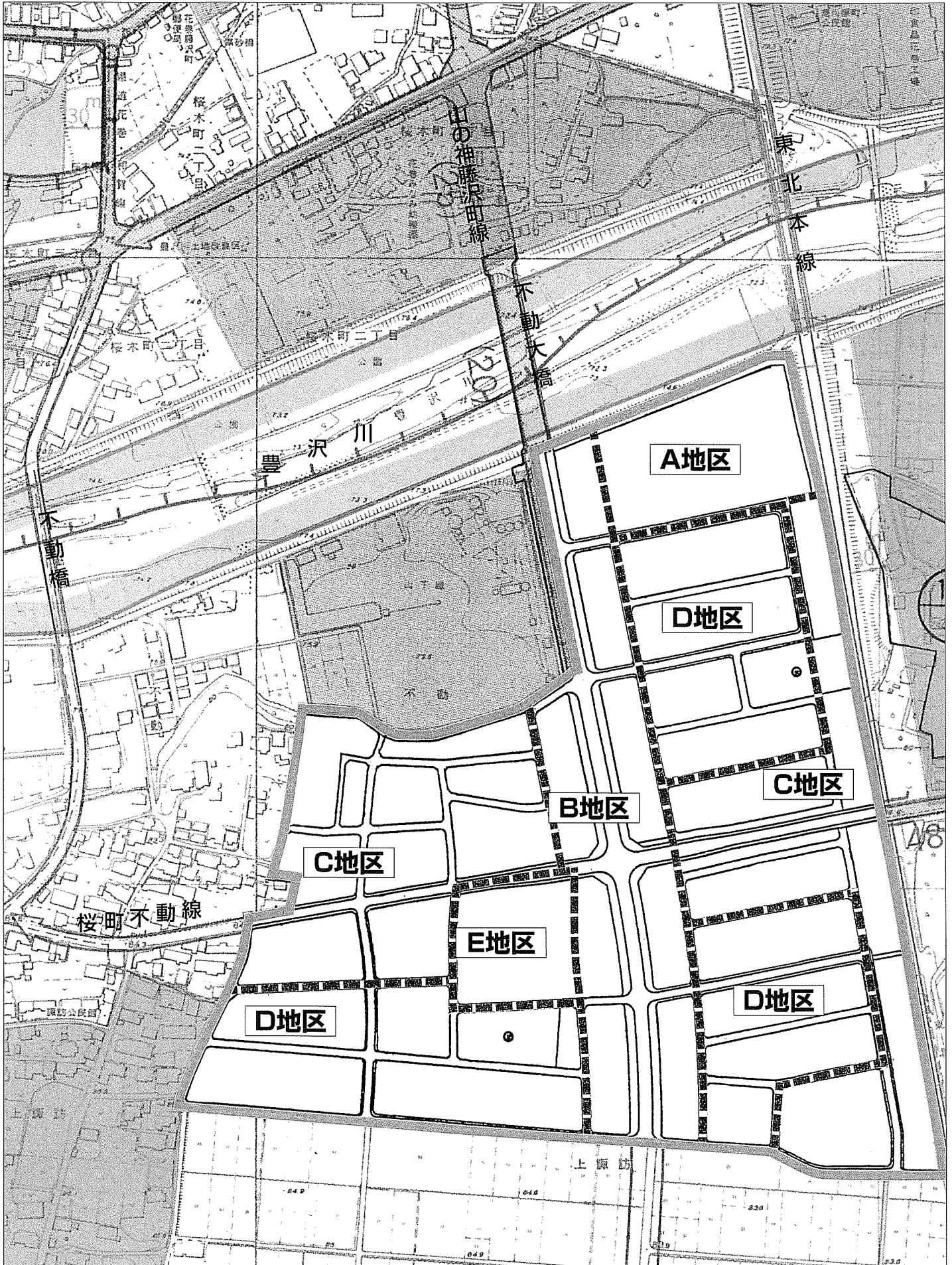


不動大橋

不動上諏訪地区では、土地区画整理事業により道路、公園、下水道等が整備され、新しい街並みができつつあります。そして、地区の皆さんによってつくられた地区計画によって、緑豊かなゆとりと潤いのあるすばらしいまちづくりが進められようとしています。

花 巻 市

区域図



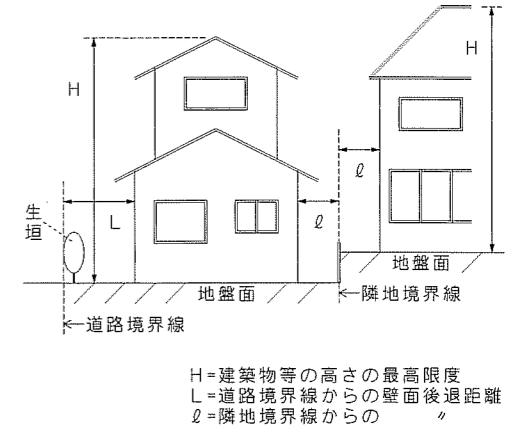
凡例		地区計画区域
		地区境界

地区整備計画

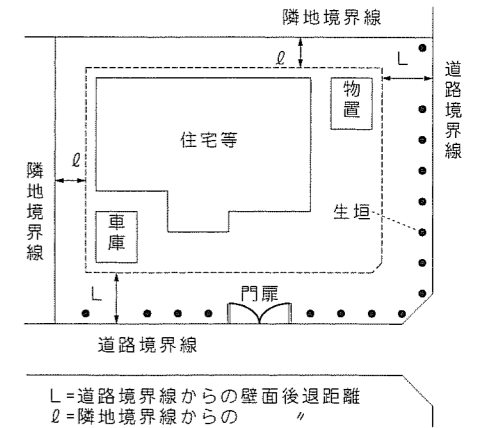
図解

建築物等の制限に関する事項	地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
		区分の面積		約 1.6 ha	約 4.2 ha	約 7.9 ha	約 7.8 ha
	用途地域		第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	準工業地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	準工業地域
	建築物の用途の制限	上記以外の制限	(建築できるもの) 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 兼用住宅(面積及び用途要件あり) 3 学校、図書館等 4 老人ホーム、保育所、身障者福祉ホーム等 5 老人福祉センター、児童厚生施設等 6 公衆浴場(個室付浴場業を除く) 7 病院、診療所 8 巡査派出所、公衆電話所、その他公益施設等 9 店舗、飲食店等(面積及び用途要件あり) 10 前各号の建築物に附属するもの	(建築できないもの) 1 神社、寺院、教会等 2 老人ホーム、保育所、身障者福祉ホーム等 3 老人福祉センター、児童厚生施設等 4 自動車教習所 5 マージャン屋、ぱちんこ屋 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 6 倉庫業を営む倉庫 7 工場(面積及び用途要件あり) 8 危険物の貯蔵又は処理施設(危険物の種類及び量による) 9 畜舎(床面積の合計が15㎡をこえるもの) 10 自動車車庫で他の建築物に附属しないもの又は3階以上の部分にあるもの	(建築できないもの) 1 神社、寺院、教会等 2 ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎(床面積の合計が15㎡をこえるもの) 6 自動車車庫で他の建築物に附属しないもの又は3階以上の部分にあるもの	(建築できないもの) 1 神社、寺院、教会等	(建築できないもの) 1 神社、寺院、教会等 2 老人ホーム、保育所、身障者福祉ホーム等 3 老人福祉センター、児童厚生施設等 4 ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設 5 自動車教習所 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 7 カラオケボックス等 8 倉庫業を営む倉庫 9 危険物の貯蔵又は処理施設(危険物の種類及び量による) 10 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 11 畜舎(床面積の合計が15㎡をこえるもの) 12 自動車車庫で他の建築物に附属しないもの又は3階以上の部分にあるもの 13 自動車修理工場
	建築物等の高さの最高限度		地盤面から15m		地盤面から13m	地盤面から10m	地盤面から15m
	壁面の位置の制限		1 建築物の外壁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以上でなければならない。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上でなければならない。 ただし、建築物に附属する物置その他これに類する用途に供し(自動車車庫を除く。)、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものは、この限りではない。			1 建築物の外壁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以上でなければならない。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、建築物に附属する物置その他これに類する用途に供し(自動車車庫を除く。)、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものは、この限りではない。	
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡ ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限		1 広告板その他これらに類するものは、自己の用に供するものであること。 2 建築物等の外壁及び屋根の色彩は、地区の環境、周辺の緑との調和を考慮し落ち着いたものとする。				
	かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りではない。 1 宅地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンス類と、生垣を併用する場合。 2 宅地盤面からの高さが0.6m以下のコンクリートブロック造、石造その他これらに類するものと生垣を併用する場合。				

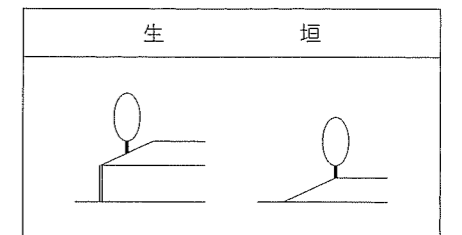
●建築物等の高さ・壁面位置



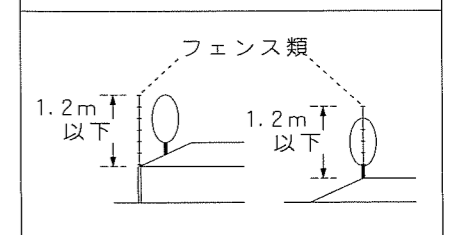
●壁面位置



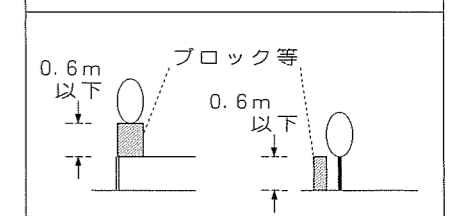
●かき・さく



生垣と透視可能なフェンス類の併用



ブロック等と生垣の併用



地区計画とは…

これまでの都市計画は、都市全体からみた土地利用計画や幹線街路などの骨格づくりが中心で、皆さんの身近な生活環境を保全・整備するための「きめ細やかなまちづくり」といったことが欠けていました。

地区計画はそれを補うもので、地区の皆さんが主役となってまちづくりを進める手法です。そして、道路、公園、建築物やその敷地等について、より地区の特性に応じたふさわしい内容となるように取り決めることができます。



山の神藤沢町線沿道（B地区）イメージ図

不動産上訪地区地区計画は、平成13年3月1日に定められました。

地区計画は、地区のまちづくりの目標や基本的な整備方針を定めた『地区計画の方針』と、建築物とその敷地などに対して具体的なルールを定めた『地区整備計画』の2つによって構成されます。

地区計画の方針

名称	不動産上訪地区 地区計画
位置	花巻市不動、上訪訪及び桜町一丁目の各一部
面積	約 22.5 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>不動産上訪地区は、「北上中部地方拠点都市地域基本計画」に基づく「花巻南産業文化交流拠点都市」に指定された区域内に位置し、良好な居住空間の創出と定住人口の誘導を図るため現在、組合施行により土地区画整理事業が実施されている地区である。</p> <p>地区計画の策定により、区画整理事業による基盤整備の効果が損なわれないように、土地区画整理事業の整備方針に即した良好な居住環境を維持するために計画的な土地利用を図り、緑豊かなゆとりと潤いのある市街地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>1 A地区 中心市街地からの玄関口に位置し、豊沢川に近接する大規模な街区ゾーンであり、周囲の景観に配慮した魅力ある一体的な土地利用を図る。</p> <p>2 B地区 基盤整備区域の中央に位置し、中心市街地との連携軸となる都市計画街路山の神藤沢町線の沿道であり、街路整備の方針である公園的道路景観にふさわしい賑わいのあるゾーンとして、商業・業務系等の施設誘導を図る。</p> <p>3 C地区 既存の低層住宅を中心として、一部商業・業務施設が混在するゾーンであり、住宅地として適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>4 D地区 基盤整備事業により質の高い居住空間が創出されるゾーンであり、低層の戸建住宅を中心とした誘導により、ゆとりのある良好な住環境の形成を図る。</p> <p>5 E地区 既存の土地利用を継続しながら、住宅地として適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>1 地区内の道路及び公園等の公共施設は土地区画整理事業により整備されており、これらの公共施設の機能の維持・保全を図る。</p> <p>2 土地区画整理事業により確保されるゴミ収集所用地を活用し、その機能の保全を図る。</p> <p>3 土地区画整理事業により整備された道路の機能を保全するため、電柱は民有地に配置する</p> <p>建築物等の整備方針</p> <p>1 地区の土地利用方針に沿い、目標としている居住環境を実現するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 宅地の細分化による建物密集を防止し、ゆとりある街並みを形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置を定める。</p> <p>3 緑豊かな潤いのある居住環境を創造し、調和のとれた市街地景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物の形態若しくは意匠、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区計画に関する手続等

地区計画の区域内で、建築行為などを行う場合の必要な手続きや諸事項については、以下のとおりです。

届出の必要な行為

届出の必要な行為とその内容は、次のとおりです。

行為	内容
土地の区画形質の変更 (道路位置指定)	土地の区画の変更、切土、盛土、整地などで3,000㎡未満のもの (3,000㎡以上のものは開発許可が必要となります。)
建築物の建築	新築、増築、改築又は移転
工作物の建設	擁壁、広告板等の築造
建築物の用途の変更	建築物の用途を変更する場合
かき又はさくの設置	かき又はさくの築造又は改修

届出の期限

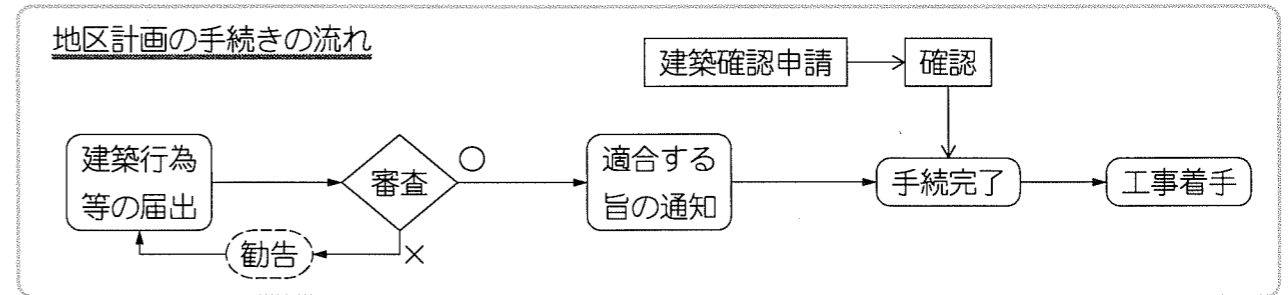
建築行為等を着手する30日前までに、その行為の内容について、花巻市に届出をしていただきます。
(都市計画法第58条の2)

適合の通知

届出された行為の内容について、花巻市が地区計画に適合しているかどうかを審査します。その結果、適合している場合は、適合している旨の通知書を交付します。

勧告

届出の内容が地区計画に適合していないと認められる場合には、設計の変更などをしていただくように勧告します。



条例による制限

建築物等に関する事項のうち、「建築物の用途の制限」「建築物等の高さの最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」の3項目については、「花巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」においても定められていて、建築確認申請の時にこれを守る必要があります。

ルールを守った開発や建築などによって、地区の目標に沿ったまちづくりが実現していきますので、皆様のご協力をお願いします。

地区計画に関するお問い合わせ

花巻市建設部都市整備課(計画係)

〒025-8601 岩手県花巻市花城町9番30号

TEL 0198-24-2111

FAX 0198-23-1244