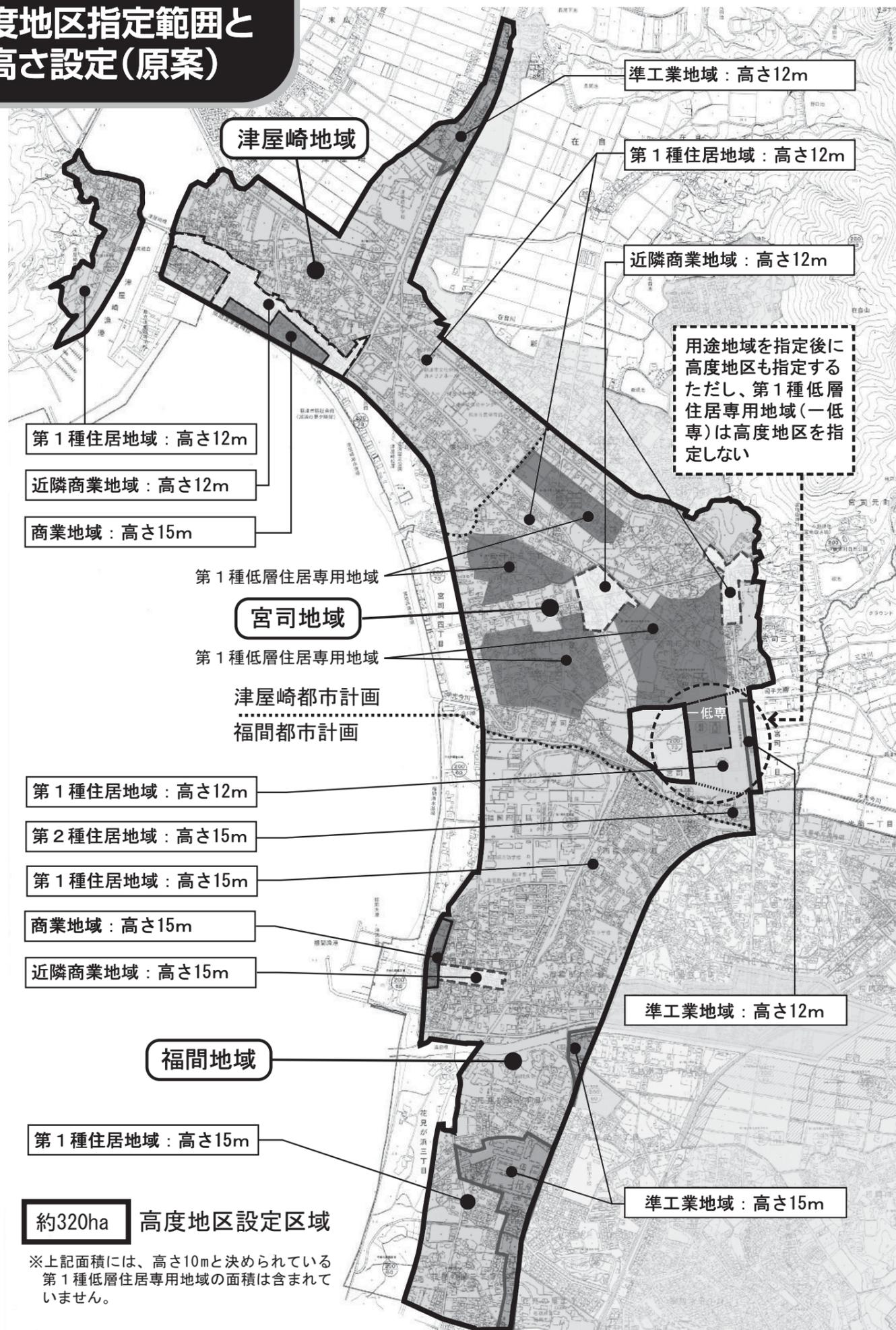


高度地区指定範囲と高さ設定(原案)



土地利用

高度地区の指定、宮司地区における用途地域の指定に関するお知らせ



市では、建築物の高さの最高限度を指定する高度地区の検討や宮司の一部地域に、新たに用途地域と地区計画を指定することに取り組んでいます。現在、検討している高度地区は説明会を、今後手続きに入る宮司用途地域・地区計画指定については原案の縦覧を行いますのでお知らせします。

土地利用に対する市の取り組み

土地利用は、法律などにより定められたルールに基づき、地域の状況を考慮して行うことで、良好な市街地の形成を誘導することができます。第一種低層住居専用地域や商業地域などの土地の用途を定める用途地域、高さの最高限度・最低限度を定める高度地区、より地域の実態に合うように規制する地区計画を指定する方法があります。現在、市では、宮司地区の一部に用途地域と地区計画を指定すること、津屋崎海岸から宮地浜を経て福間海岸へ至る沿岸部(沿岸部周辺地域)に建築物の高さの最高限度を決める高度地区を指定することに取り組んでいます。

高度地区

沿岸部周辺地域高度地区指定の必要性

沿岸部周辺地域は、現在、建築物の大部分が低層住宅となつています。しかし、建築物の高さに対しては、用途地域に基づいた一定の制限(斜線制限や日影規制など)があるものの、土地の利用を定める用途地域のみでは、建築物の高さを整えることに限界があり、低層戸建て住宅の中に高層住宅が建築されるなど、周辺

沿岸部周辺地域高度地区指定の概要

高度地区指定については、それぞれの地域の特性を踏まえた規制内容を考えています。

福間地域 住宅だけでなく、沿道の商業施設やレクリエーション施設などがあり、居住と生活の中心的な役割を担っています。従って、福間地域は土地利用の幅が広いこと

高度地区へのこれまでの取り組み

建築物の高さ制限を行うことについては、平成20年度に約千世帯を無作為に抽出した住民意識調査、平成21年度に市民参加のワークショップを実施して、市民の皆さんの意見を伺ってきました。これらを通じて得た結果を受けて、これまで、沿岸部周辺地域における建物の高さについて、どのような内容で指定をするか検討し、次のような原案を考えています。

用語の説明

用途地域 建築物の用途の制限と併せて、建築物の建て方のルールが定められています。例えば、建ぺい率、容積率、壁面後退、最低敷地面積などのルールがあります。第一種低層住居専用地域は、低層住宅のための地域であり、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などを建てることなどができると決まっています。ほかに第一種住居地域や商業地域などがあります。

高度地区 都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域が指定された区域のみ指定することができます。高度地区には市街地の環境を維持するために、建築物の最高限度を定める場合と土地利用の増進を図るために建築物の高さの最低限度を定める場合があります。

地区計画 一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情にあつたきめ細かい規制を行うことで、大局的な都市計画だけでは実現できない「生活単位」に視点をとらえたまちづくりを行うことができます。

宮司地区の用途地域指定・地区計画の指定に関する原案の縦覧・公聴会の開催について

市では、現在、用途地域が指定されていない宮司地区の一部地域に新たに用途地域の指定および地区計画の指定をするに当たり、市民の皆さんの意見を伺うため、次の通り、原案の縦覧を行います。縦覧の期間中、区域内の土地所有者などで、案について意見のある人は、意見書を提出することができます。

■案の縦覧および意見書の提出、公聴会の開催について

- 関係する土地の位置および区域
位置 宮司1、2丁目の一部
区域 下図の通り
- 縦覧期間
6月27日(月)～7月11日(月)
8:30～17:00(土・日曜日を除く)
- 意見書の提出期間
7月12日(火)～7月19日(火)
※必着
- 縦覧場所および意見書提出場所
市都市計画課 (津屋崎庁舎)
- 公聴会の開催
7月26日(火) 19:00から
市役所福間庁舎2階 大会議室
※意見書の提出がない場合、公聴会は中止します。



問い合わせ
市都市計画課 (津屋崎庁舎)
☎52・4956

宮司地区用途地域指定と地区計画
宮司地区の用途地域指定については、平成22年度から地元説明会などを行い、その原案をまとめました。これは宮司地区で用途を指定してい

宮司用途地域

に、指定の高さを超えている建築物については、一定の条件の下、現在の高さまで建築が可能になるよう緩和措置を設けることにしています。また、公共施設、病院、および観光の振興を図る上で必要な建築物については、周辺の状況や市街地環境等支障がないと判断されたものに限る、高さ制限を適用しない方向です。

なかつた地域(用途白地)の一部を、新たに第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域に指定しています(指定箇所は左枠内掲載の地区)。
さらに準工業地域では、地区計画を定め、建てられる建築物の内容を第一種住居地域の内容に加えて、店舗や飲食店などのほか、サービス業を営む店舗に付属した工場に指定することで、より現状に沿った街並み形成ができるように誘導していきます。宮司地区の用途地域指定および地区計画指定については、これから原案の縦覧を行います。利害関係のある人については、意見書を提出することができます。詳細は左枠内をご覧ください。

津屋崎地域 津屋崎地域には、江戸時代からの歴史を感じさせる建物が並ぶ津屋崎千軒があり、現在でも、藍の家や造り酒屋などが残っています。従って、津屋崎地域はこれらの歴史的街並みを生かしたまちづくりや低層住宅が主体となっている地域の現状を考慮した規制内容とします。このことから、高さの最高限度を12メートルとします。ただし、商業地域については、土地利用の幅が広いことを考慮し、15メートルとします。

既存の建築物で、高度地区指定時

を考慮した規制内容とします。このことから、高さの最高限度を15メートルとします。

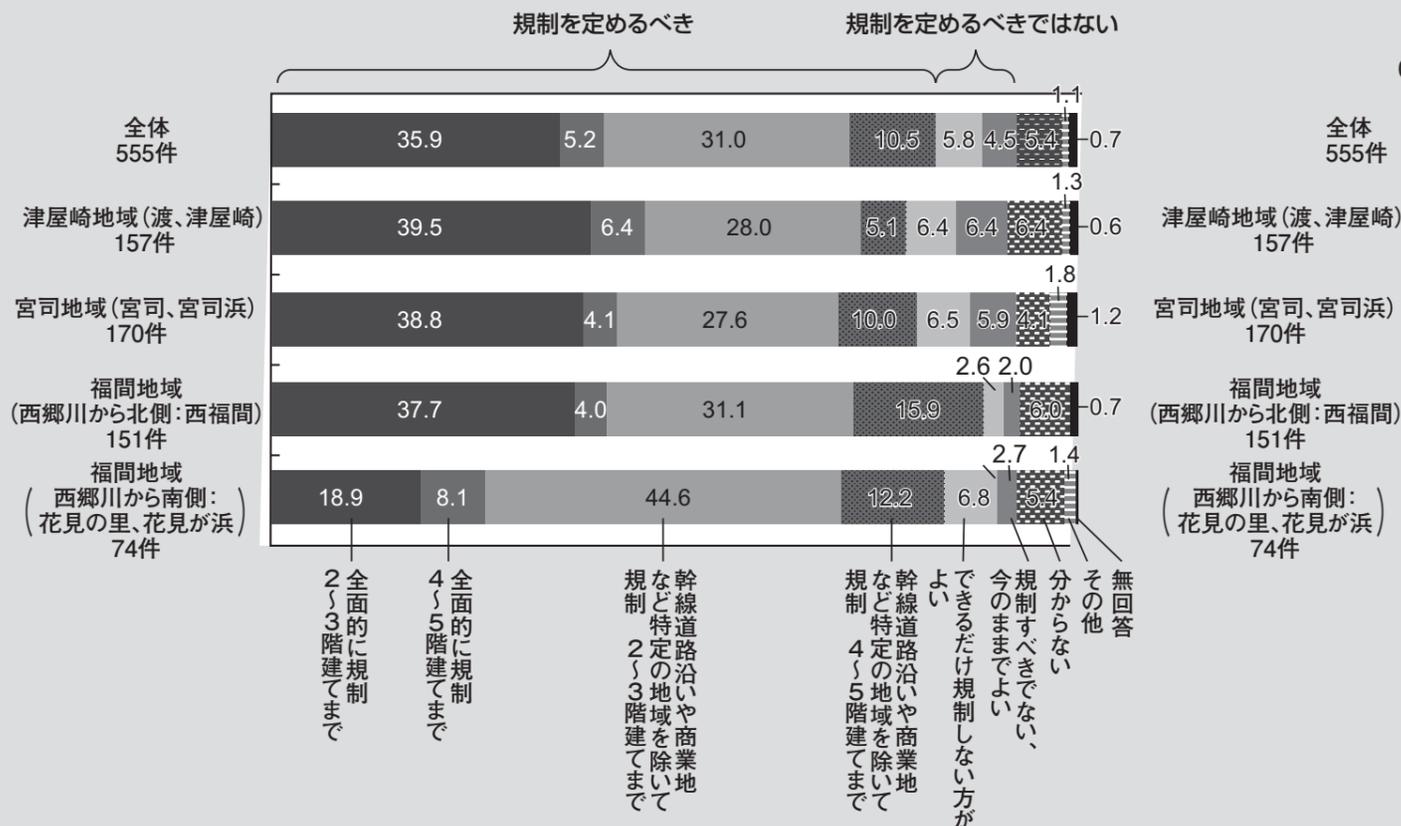
沿岸部周辺地域高度地区説明会を開催します

- 説明会
現在、市が考えている原案について、説明会を開催します。
7月14日(木) 19:30～ふくとびあららくルーム
7月16日(土) 13:30～市立図書館研修室1
7月20日(水) 19:30～カメラアホール大研修室

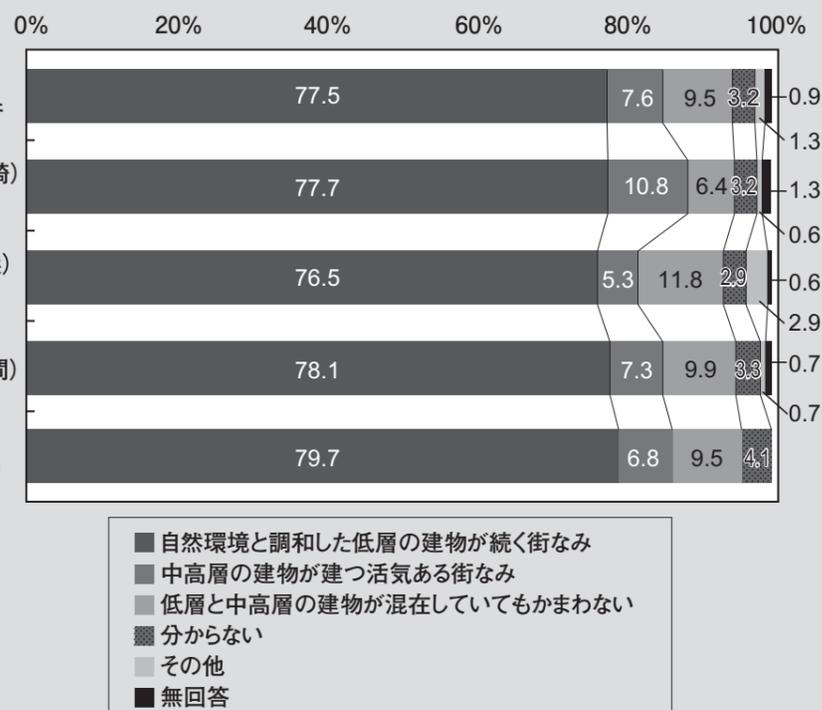
今後の流れ

- 原案等の縦覧
説明会后、作成した原案について、縦覧をします。意見の公述申出があった場合は、公聴会を開催します。原案の縦覧を受け、必要があれば原案の修正を行い、案を作成します。案ができたなら、案を縦覧する期間を設け、意見を求めます。
- 市都市計画審議会における審議
作成した案を都市計画審議会にて審議します。

結果2 居住する地域の建物の高さを定める ことについて



結果1 対象地域はどのような街なみであってほしいか



※建物の高さ制限のあり方に関する住民意識調査報告書より(平成21年3月)