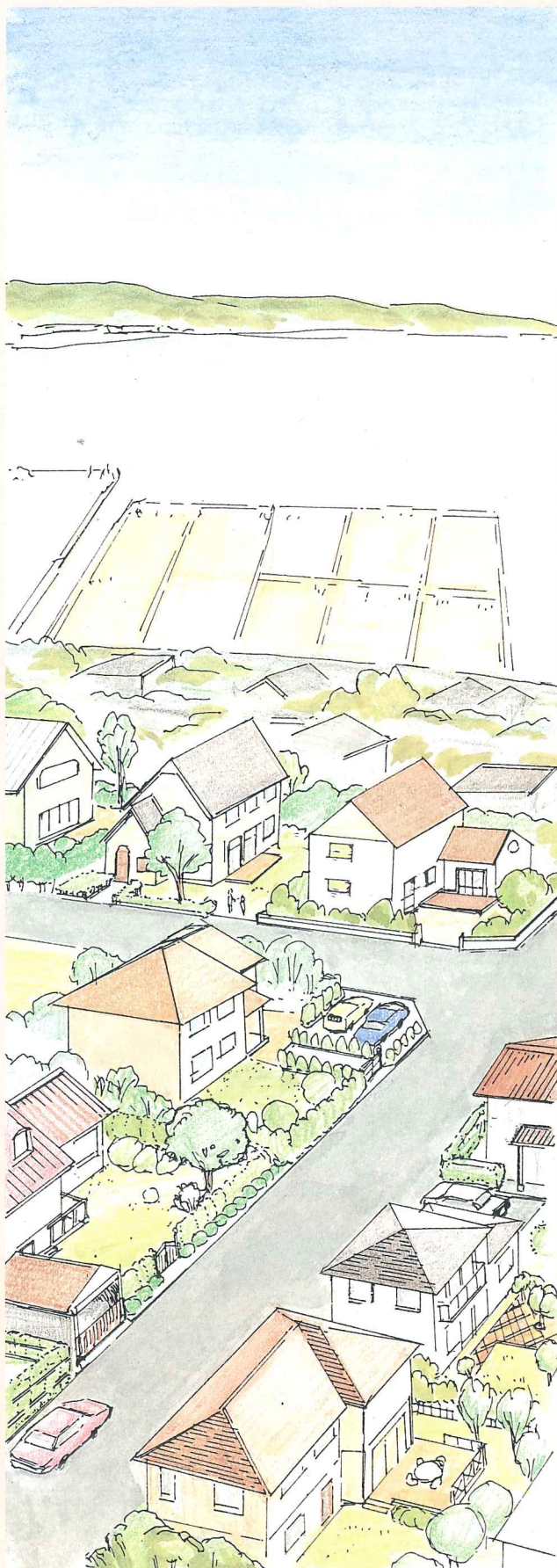


郷北地区まちづくり計画

一地区計画のあらまし一



郷北地区では、
この地区独自の良好な景観と
暮らしやすい生活環境を守るために
「郷北地区まちづくり計画」として
地区計画を定めています。

住環境のすぐれた
まちづくりをめざして

「郷北地区まちづくり計画」

郷北地区では、土地区画整理事業の施行を契機に、地権者の皆さんとの話し合いを重ね、「郷北地区まちづくり計画」の策定を行ってきました。

「郷北地区まちづくり計画」では、地区の良好な居住環境の整備を中心にして、新居町の新しい住宅地にふさわしいさまざまな取り決めにまとめ、住民と行政とが役割分担をしながら協力しあって、まちづくりを行っていきます。

「郷北地区まちづくり計画」の概要は以下のとおりです。

「郷北地区まちづくり計画」

●テーマ

美しい景観と潤いのある居住環境づくり

テーマに従い地区に基本方針として次のように定めています。

●基本方針

浜名湖の美しい自然景観と調和した
閑静で落ち着きのある住宅地の形成

今後、郷北地区では特色のあるまちづくりを地区に入居する皆さんとともに行っていく予定でありますのでご協力をお願いします。

このようなまちづくり計画の項目を守っていくため、郷北地区では「地区計画制度」により実現を図るようにしています。それでは、この「地区計画制度」について、どのようなものであるかを説明します。



■地区計画制度とは？

都市計画法に基づく都市計画の一つとして、昭和55年に創設された制度です。それまでの都市計画が比較的広い範囲を対象としてきたのに対し、地区計画制度は地区の範囲を限定し、地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりを進めるために設けられました。地区計画を定めることにより、良好な市街地環境の形成と保全を図るため、地区施設や建物の建て方に関するルールを定め、計画に沿ったまちづくりを誘導していくことができます。

■建築条例による取り決めと罰則

地区計画の中で特に重要と思われる項目については、建築条例により規制を行い、地区内や周囲の環境形成を大きく乱すような行為に対しては、罰則が設けられています。これらの項目については建築確認等を通じ、行政が指導管理を行います。詳しい内容は町の都市計画課までお問い合わせください。

■地区計画の届け出

新しく家を建てる時、増築、改築するとき、車庫や物置を作るとき……、ちょっとその前に地区計画に触れていないかチェックしてみましょう。地区計画が定められた区域では、建築行為の30日前までに、市長へ届け出が必要となります。



詳細については、気軽に市役所の建築住宅課に聞いてください。

湖西市役所都市整備部建築住宅課

● 湖西市吉美 3268 ● TEL / 053-576-4549 ● FAX / 053-576-1897

地区計画の取り決め内容

郷北地区で、皆さんに守っていただく具体的な取り決め内容は右の表のとおりです。

■郷北地区まちづくりの申し合わせ

郷北地区では地区計画や条例とは別に、独自に住民の皆さんが日常生活の中で自主的に守るモラルについて、「郷北地区まちづくりの申し合わせ」を定めています。

敷地や花木の維持管理、ごみ回収や騒音等についての申し合わせがありますが、自主的に守ることが原則となっているので、罰則等はありません。

地区の名称：郷北地区計画 / 地区の面積：約3.9ha		
地区建築物等に 関係する 計画事項	建築物等の用途の制限	次の各号の一に掲げる建築物及びこれらに附属するもの以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号(長屋については、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積の合計が35㎡以上のものに限る。)第2号(建築基準法施行令第130条の3第1項第1号、第2号、第3号、第4号、第6号及び第7号のものに限る。)、第3号(寄宿舍及び下宿を除く。共同住宅にあっては、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積の合計が35㎡以上のものに限る。)、第4号、第5号、第6号、第8号及び第9号 (2) 自動車庫(床面積の合計が50㎡以下のものに限る。) (3) 建築基準法別表第二(ハ)項第8号に掲げる畜舎(床面積の合計が5㎡以下のものに限る。) (4) 建築基準法別表第二(ハ)項第8号に掲げる倉庫(床面積の合計が200㎡以下のものに限る。) (5) 町長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したもの(知事承認)
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は185㎡以上でなければならない。(知事承認)
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線(道路隅切り部分を除く。)から1.0m以上後退するものとする。ただし、次の各号の一に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 別棟の自動車庫で床面積の合計が25㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの (2) 別棟の物置で床面積の合計が6.6㎡以下で、かつ、高さが3.0m以下のもの
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、10mを超えてはならない。ただし、町長が市街地の景観及び良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は、公益上やむを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。(知事承認)
	建築物等の形態又は意匠の制限	本地区内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板は、設置してはならない。ただし、町長が公益上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

郷北地区計画図

面積 約3.9ha

凡例

西浜名広域都市計画郷北地区計画区域

かき又はさくの構造の制限

敷地境界線に面するかき又はさくの構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造、又は石造としてはならない。ただし、次の各号の一に掲げるものについては、この限りでない。

(1) 門

(2) 門の袖で、地盤面からの高さが1.2m以下で、かつ、左右それぞれの長さが1.5m以下のもの。

(3) 地盤面からの高さが0.8m以下の部分

[区域は計画図表示のとおり]

■広告・看板
落ち着いた住宅地にするために、自家用広告物以外は制限します。

■生垣・緑化
緑豊かで四季の自然が感じられるようにします。

■敷地の最低限度
185㎡。ゆとりを持って建物が建てられる広さを確保します。

■壁面後退
隣地・道路から1.0m以上。建物の壁は道路や隣地から離して建て、日照や通風で問題の起きないようにします。

■高さの限度
10m。日照を確保し、地区の建物高さのバランスをとります。

■建物用途の制限
住むことを目的とした建物や生活サービス施設に限ります。

