

地区計画で 住みよいまちづくり

ふるさとの顔づくり計画



滑 川 市

はじめに

滑川市は、快適で魅力ある都市づくりをめざし、計画的な都市基盤施設の整備と秩序ある市街化の誘導を進めています。

滑川駅南地区では、土地区画整理事業の中に「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」を取り入れ、快適で魅力あるまちづくりのために様々な施策を進めています。

モデル的なまちづくりを推進するため、幹線となるような道路や広場などの公共施設については、地域特性に即した質の高い整備を行うとともに、住民の方々の参加によるまちづくりを進める基準として「地区計画」を導入いたしました。

この「地区計画」は、だれもが快適に暮らせるまちづくりを行うため、まちづくりの目標や建物の建て方などを地区のルールとして定めたもので、住民の方々と市が協力、参加してまちづくりを進める新たな制度です。

「地区計画」を活用して住みよいまちづくりを進めましょう。

- はじめに
- ふるさとの顔づくり
モデル土地区画整理事業—— 1
- 地区計画
地区計画とはどんなもの—— 7
地区計画の内容—— 7
滑川駅南地区地区計画—— 8
建築物等に関する制限事項—— 11
- 身近な緑をふやそう—— 15
- 届出の手引き—— 16

ふるさとの顔づくり モデル土地区画整理事業

顔づくりの目標

滑川駅南地区は、今後のまちづくりのモデル的な地区となるもので、南部へ拡大を続ける滑川市の新市街地として今後の市街化が期待されています。

また、滑川市の玄関口である滑川駅をはさんで、現市街地と新市街地とを結ぶ上で極めて重要な位置にあり、南部の玄関口としての役割も期待されています。

滑川駅南地区は、「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」により、駅南地区が「市の顔」となるよう質の高い都市基盤の整備を図り、快適で魅力ある都市空間の形成を進めていきます。



まちづくりのテーマ

駅南地区を「市の顔」にふさわしいまちとして整備を進めるため、本市特有の資源を取り込みながら

とわの光に水・緑きらめく
私たちのまちとしています。



▼駅前広場
『光りのゾーン』

- 市の玄関口にあたり、また商業・業務の新しい核ともなる場所で、「光」をメインテーマとして整備を進めている。



駅前広場イメージスケッチ

▼滑川駅国道線
『光りのゾーン』

- 本地区のメイン道路であり、商業系のゾーンでは無電柱化を行うとともに地区計画による壁面後退を実施し、ゆったりとした中にも洗練された都市空間を創出するように整備を進めている。



滑川駅国道線イメージスケッチ

▼柳原大橋
(出会いのエリア)

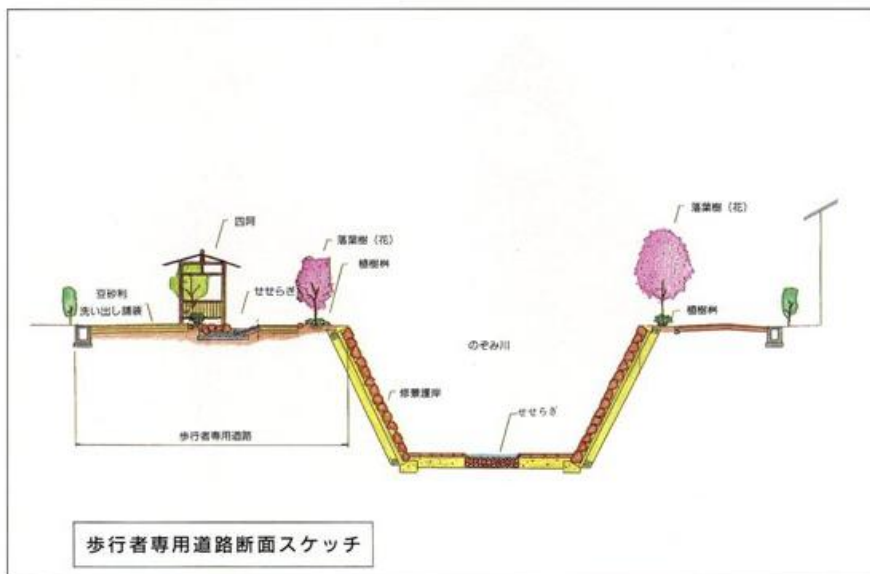
- 滑川駅国道線と下島中野島線さらに歩行者専用道路とが交差する所で、多くの人々が利用し出会う場所となることから、楽しい出会いを演出する整備を進めている。



出会いのエリアイメージスケッチ

▼歩行者専用道路
『水のゾーン』

- 行田公園と文化の森を結ぶ「軸」で、自然性や文化性、さらに親水性にも配慮した整備を進めている。



歩行者専用道路断面スケッチ

▼柳原環状線
『緑のゾーン』

・地区内を環状に結ぶ幹線で、住宅地の潤いづくりに大きな意味を持つルートであることから、歩道のカラー舗装とともに壁面後退部分を緑化し、『緑の回廊』として整備を進めている。



緑の回廊イメージスケッチ

▼3号・4号公園
(親水のエリア)

・歩行者専用道路とのそみ川に接するもので、それらを一体として親水性の高い緑豊かな公園として整備を進めている。



地区計画

○地区計画とはどんなもの

“緑あふれ、快適で魅力あるまち” そんなまちに住むのがみんなの願いです。

まちのなりたちは、土地と建物と空間によってかたちづけられています。これらのうち、どれか1つにでも問題があれば快適で住みよい環境にあるとはいえません。

駅南地区は、土地区画整理事業により道路、公園、広場などは整備され、土地の区画も整然としてきますが、今後どのように建築物などが建ち並ぶかわかりません。そこで、住宅地としての良好な環境や商店街としての利便をより高度に維持・増進させるために、建築基準法の一般的基準の外にまちづくりのための基準を都市計画として定め、土地と建物と空間を一体として、快適で住みよいまちづくりを誘導するのが地区計画制度です。

○地区計画の内容

地区計画は、地区計画の方針と地区整備計画の2つの柱で構成されています。

(1) 地区計画の方針

地区を今後どのようなまちに育てていくのかその方針を定めます。

(2) 地区整備計画

地区計画の方針に基づいてまちづくりを進めるため、建築物等に関する具体的な基準を定めます。

- ① 建築物の敷地面積の最低限度
- ② 建築物の壁面の位置
- ③ 建築物等の形態又は意匠
- ④ かき又はさくの構造



○滑川駅南地区地区計画

計画決定 平成6年2月1日 滑川市告示第3号

計 画 書

■地区計画の方針

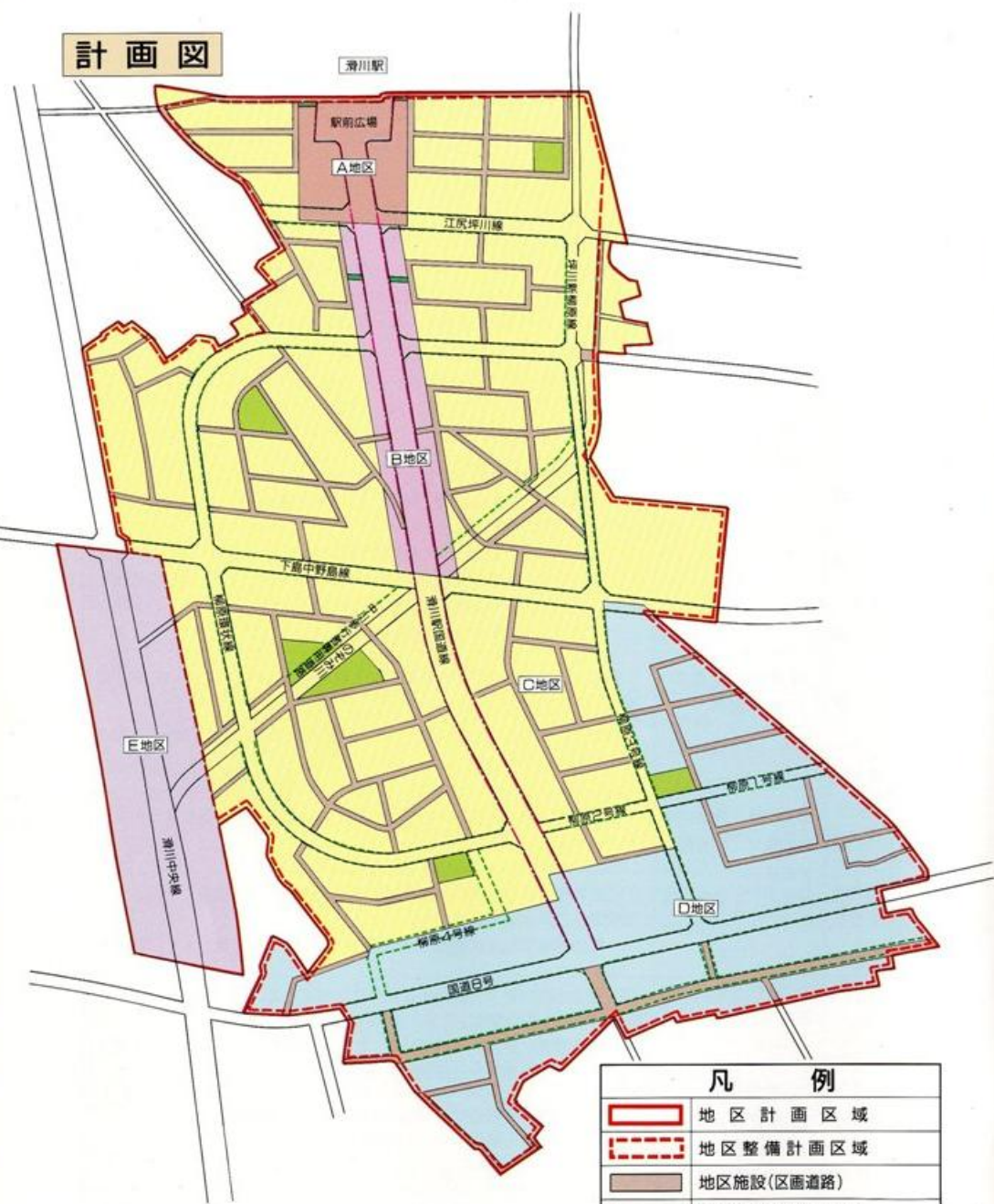
名 称	滑川駅南地区地区計画	
位 置	滑川市柳原、野町、上小泉、辰野、法花寺、米島及び常盤町の各一部	
面 積	約86.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、滑川駅南土地区画整理事業が施行されている地区であり、公共施設の整備とともに建築物等に関する規制・誘導を行い、利便性と快適性に満ちた魅力あふれる市街地の形成を図ることを本地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	(1) A地区は、駅前の商業拠点として商業活動の充実を図るため、駅北地区の商業集積地との調和を図りながら商業・業務施設の立地を誘導するものとする。 (2) B地区は、周辺の住環境に配慮しながら近隣住民の利便性の向上を図るため、商業・業務施設の立地を誘導するものとする。 (3) C地区は、緑豊かでゆとりある良好な住環境を維持・向上させるものとする。 (4) D地区は、周辺の住環境に配慮しながら、国道8号の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図るため、流通・業務施設の立地を図るものとする。 (5) E地区は、滑川インターチェンジと市街地を結ぶ幹線道路にふさわしい沿道景観の形成に配慮しながら、商業・業務施設の立地を誘導するものとする。
	地区施設の整備方針	既存の都市施設と整合を図りながら、道路、公園を適正に配置する。
	建築物等の整備方針	快適でゆとりある都市空間の形成を図るため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。 さらに、壁面後退部分を緑化し、緑豊かな市街地環境の形成を図る。

■地区整備計画

地 区	地 区 の 名 称	滑川駅南地区			
	地区整備計画の区域の面積	約80.4ha			
	地区施設の配置及び規模	道 路	区 画 道 路 (幅員4m~15m) 計画図表示のとおり 歩行者専用道路 (幅員6m) 計画図表示のとおり		
		公 園	6 ケ 所 (約1.15ha) 計画図表示のとおり		
区 画 整 備 に 関 する 計 画 方 針	地区の細区分	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル	200平方メートル	200平方メートル	200平方メートル
	建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁又はそれに代わる柱までの距離の最低限度は、計画図表示のとおりとする。 ただし、軒の高さが2.5m以下で、かつ、最高の高さが3.5m以下の車庫については適用しない。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の外観	建築物の屋根、外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け落ち着いたものとする。		
		看板、屋外広告物等	広告物等のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は設置してはならない。 (1) 刺激的な色彩又は装飾を用いること等により美観風致をそこなうもの。 (2) 独立広告物等で、壁面後退部分に設置するもの。ただし、容易に移動できるものは除く。 (3) 建築物等に設置する広告物で、広告物の突き出し幅が1.0mを超えるもの及び歩道面から高さが3.0m未満のもの。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものとする。 (1) 生け垣、又は高さ0.6m以下の壁の上に生け垣をしたもの。 (2) 柵は、道路面からの高さが1.5m以下で透視可能なもの。 (3) 塀又は石積みは、道路面からの高さが1.5m以下で道路から0.6m以上離し、かつ、その間を植栽したもの。ただし、門については道路から0.6m以上離すこと。			

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区施設(区画道路)
	地区施設(歩行者専用道路)
	地区施設(公園)
	壁面後退線(最低限度3.0m)
	壁面後退線(最低限度2.0m)
	壁面後退線(最低限度1.5m)

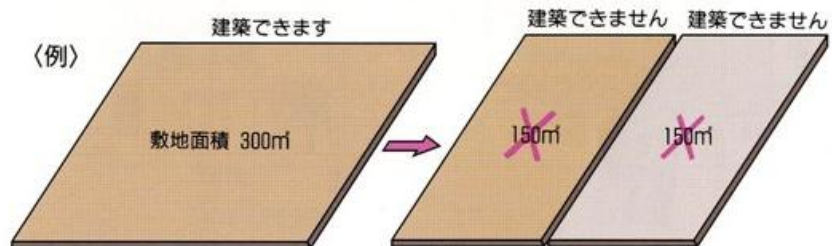
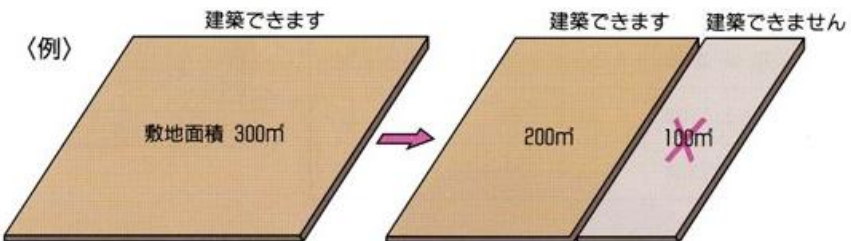
○建築物等に関する制限事項

建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を定めています。

敷地面積の最低限度は200㎡(約60坪)に定められています。

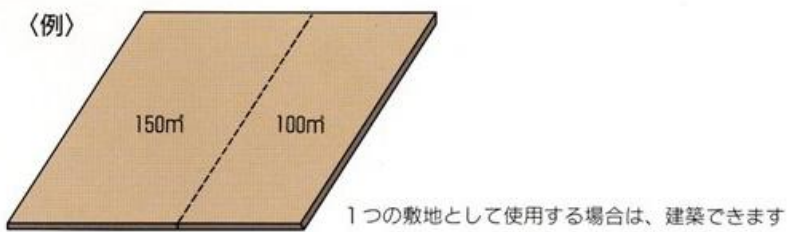
200㎡未満の土地については、建築物を建築することができません。例えば、300㎡の土地を分割し、その分割した土地が200㎡未満となった場合には建築物の建築ができません。



ただし、200㎡未満の土地でも次にあてはまる場合は建築できます。

〈例外〉

- ① 公衆便所など公益上必要な建物の敷地とする場合
- ② 車庫の敷地とする場合
- ③ 地区計画が決定された時点で、すでに建築物の敷地として使用されている場合、又は200㎡未満の土地でもその全部を1つの敷地として使用する場合

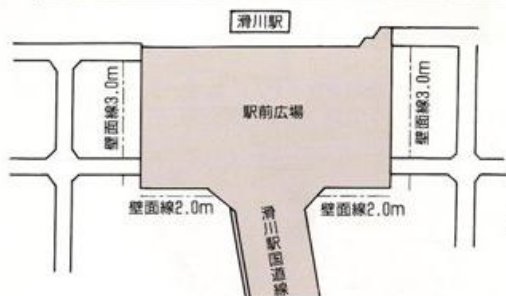
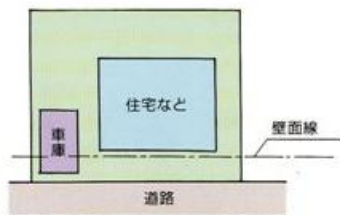


建築物の壁面の位置の制限

道路から建物が十分に後退し、道路沿いの緑が連なった潤いのある雰囲気をつくるために、壁面の位置を定めています。

建築物を建てる場合、敷地境界線から建物の外壁又はそれに代わる柱の面までの路離の最低限度は次のとおり定められています。

地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区
駅前広場	2.0m 3.0m	—	—	—
滑川駅国道線	3.0m	3.0m	3.0m	3.0m
幅員8m以上の道路	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m
中川歩行者専用道路	—	1.5m	1.5m	—



ただし、車庫で、軒の高さが2.5m以下で、かつ、最高の高さが3.5m以下のものについては除かれます。



建築物等の形態又は意匠の制限

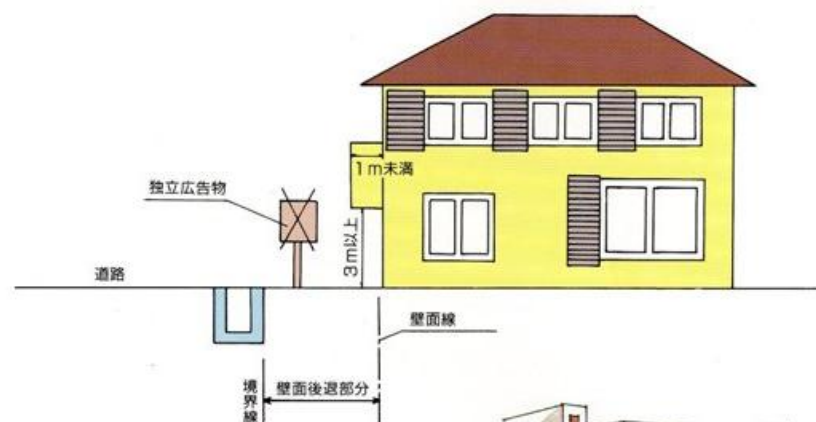
落ち着いたあるまじなみをつくるために、建築物や工作物の色彩や屋外広告物の位置を定めています。

(1) 建築物等の外観

建築物の屋根、外壁の色彩は、刺激的な原色は避けることとし、落ち着いたあるまじなものとしします。

(2) 看板、屋外広告物

- ① 刺激的な色彩や装飾を用いたものは設置したり、建物に表示することができません。
- ② 独立広告物は、壁面後退部分には設置することができません。ただし、容易に移動できるものは置くことができます。
- ③ 建築物などに設置する広告物は、建物からの突き出し幅が1.0mを超えるものや、設置する高さが道路（歩道）面から3.0m未満のものは設置することができません。

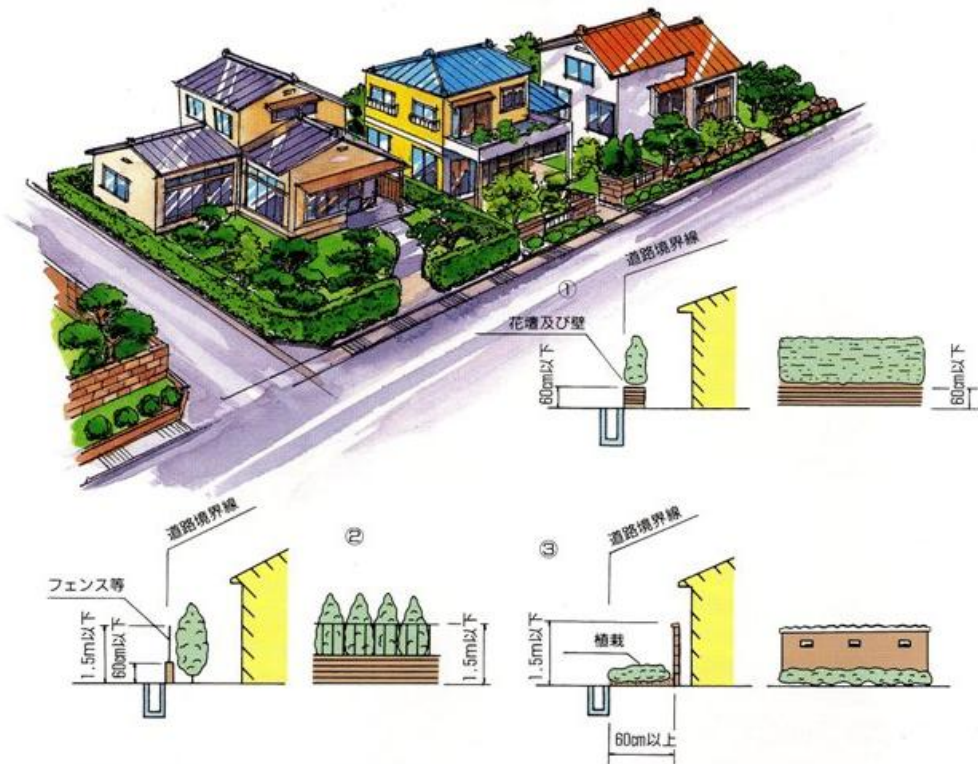


かき・さくの構造の制限

緑豊かなまちなみを形成するため、かきやさくの構造を定めています。

次に該当する構造以外のものは建設することができません。

- ① 生け垣（壁を設ける場合は、高さ60cm以下とします）
- ② 柵は、道路（歩道）面からの高さが1.5m以下で透視可能なものとします。
- ③ 塀とか石積みは、道路（歩道）面からの高さが1.5m以下で道路から60cm以上離し、その間を植栽したものとします。また、門についても道路から60cm以上離すものとします。



生け垣には次のような効用があります

★環境を良くする

生け垣は、身近な自然として四季の変化を楽しませてくれます。また、植物は空気中の炭酸ガスを取り除き、酸素を供給するなど空気を浄化させます。そして緑は、目をやさしくごまかせてくれるなど、居住環境を良くしてくれます。

★適当な通風作用があります

生け垣は、遮断されたブロック塀と違い、適当な通風がありますので、衛生上も好ましいといえます。

身近な緑をふやそう

豊かな緑に囲まれた生活——考えただけでも心が浮き立つものです。

緑は、私たちの心にやすらぎを与えてくれます。また、四季おりおりの緑はまちなみに彩りを添えてくれるなど緑は人間に大きな恵みを与えてくれます。

日々の暮らしを潤いに満ちたものにするためにも、また緑豊かなまちなみをつくるためにも、緑を増やしましょう。

緑のはたらき

●騒音をやわらげます

樹木には、音を吸収するはたらきと、私たちに音が小さくなったように感じさせる心理的効果があります。



●空気をきれいにします

緑は、空気中の二酸化炭素を吸収し、私たちに必要な酸素を放出します。また、亜硫酸ガスや塵埃など大気を汚す物質を吸収・吸着します。



●気温を調節します

日差しをさえぎるとともに、葉からの水分蒸散作用によって、まわりの気温を下げ、夏の暑さをやわらげます。



●害虫にうるさいを免れます

四季の訪れを気づくはたけ、鳥や虫などおそれおそれるのやま、私たちにやさしく、また、こころを癒してくれます。



●延焼を防ぐのに役立ちます

水分を多く含む種類の樹木はなかなか燃えません。万一炎上しても、立ち消えてしまいます。



●森の香りが健康に役立ちます

樹木の出す香りをかいだり、清浄な空気を吸い込んだり、森の中では全身でさわやかさを感じます。森林浴には心身のリフレッシュ効果があります。



届出の手引き

届出の必要な行為

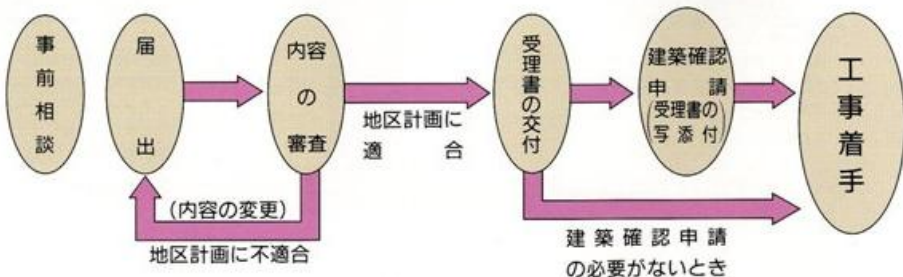
次の行為を行う場合は、工事着手の30日前までに届出をしていただきます。
また、届出の先に事前にご相談下さい。

行為	解説
(1) 建築物の建築	建築とは、新築・増築・改築・移転・修繕をいいます。 建築物には、車庫・物置などを含みます。
(2) 工作物の建設	工作物には、ブロック塀・フェンス・かき・さく・門・看板・屋外広告物などを含みます。
(3) 建築物、工作物の形態又は意匠の変更	形態又は意匠の変更とは、例えば、屋外広告物のデザインの変更・外壁の塗り替え・建物の壁面の位置の変更などをいいます。

届出の方法

- 届出書類 地区計画の区域内における行為の届出書
設計図面（届出書備考欄参照）
- 届出先 滑川市建設部都市開発課 ☎(0764)75-2111
- 届出の時期 工事（行為）着手の30日前までに

届出から工事着工まで



地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

滑川市長 殿

住所
届出者 氏名
(TEL)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- 建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の形態又は意匠の変更
- について、下記により届け出ます。

記

- 行為の場所 滑川駅南第 街区 番
- 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 設計又は施行内容

(イ) 行為の種類		届出部分		届出以外の部分	合計	
(1) 建築物の建築概要	(ロ) (I)敷地面積		m	m	m	
	(II)建築面積等	建築面積	m	m	m	
		延床面積	m	m	m	
	(III)建築物の用途					
	(IV)建築物の高さ	軒の高さ	m			
		最高の高さ	m			
(V)壁面後退	道路から	m				
(VI)建築物の外観	屋根	材質	色			
	外壁	材質	色			
(2) 工作物の建設	(イ) 看板、広告物	(I) 広告物の外観	材質	色		
	(II) 位置	独立式	道路から	m		
		建物附属式	高さ	m	突き出し幅	m
(ロ) かき又はさくの構造	(I) 種類					
	(II) 位置					
	(III) 高さ					
(3) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				

- 備考1. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
2. 「(IV)建築物の高さ」は、車庫についてのみ記載すること。
3. 添付図面は、附近見取図、建物配置図、平面図及び立面図とし、工作物についても同じ。



滑川市建設部都市開発課
〒936 富山県滑川市寺家町104
☎(0764)75-2111