

北島町中村地区 地区計画【変更】(素案) 公聴会

北島町では、中村字檜切・福神・江尻字川中須の地区できめ細やかなまちづくり計画として、都市計画法に基づく「北島町中村地区地区計画」をすでに指定しています。

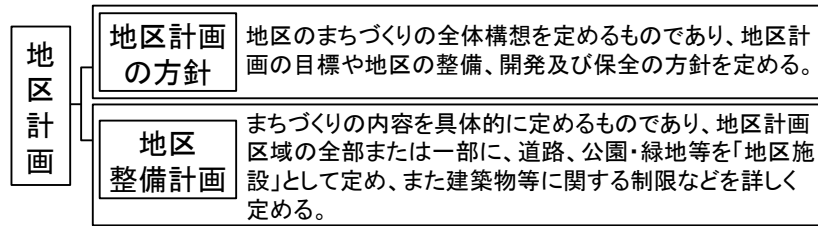
このたび、すでに営業している複合商業施設に加え、新たな施設の進出に伴い、敷地変更や施設の許容範囲の緩和など、「北島町中村地区地区計画」の変更(追加)を検討しています。

この変更により適正に建築物等を規制・誘導(用途・敷地面積等の制限)することで、周辺環境と調和したまちづくりを目指すものです。この度、この素案がまとまりましたので皆様にお知らせいたします。本日は、追加区域についての説明会です。

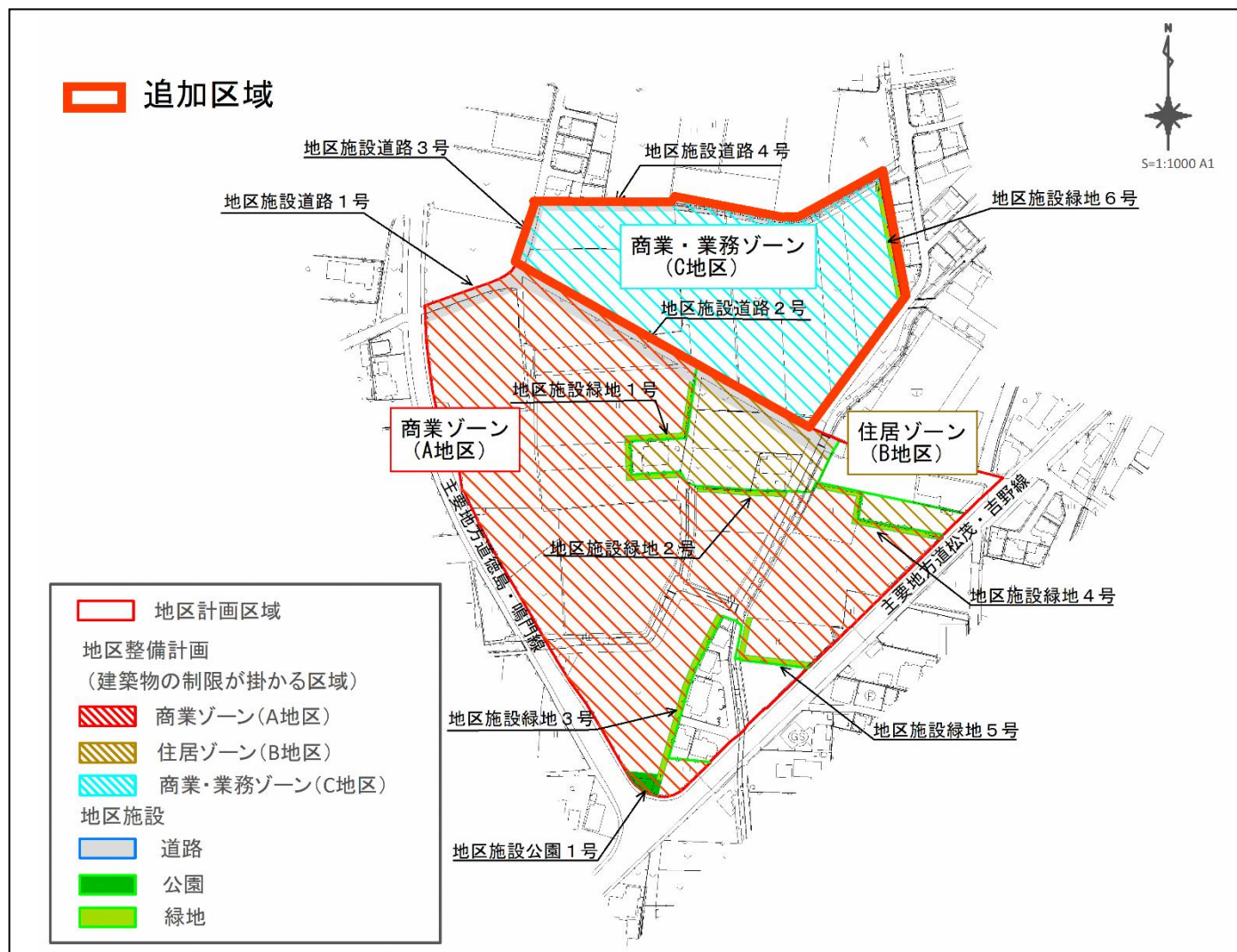
「地区計画」ってなに??

地区計画とは、都市計画法に定められるまちづくりの制度であり、地区のまちなみや特性を踏まえ、地区単位でつくる「地区独自のまちづくりのルール」のことです。地区計画は、地区という身近な単位でつくるため、住民の意見をしっかりと反映させて定めます。

地区計画は地区の将来像を定める「地区計画の方針」と具体的な計画内容を定める「地区整備計画」から成り立っています。



北島町中村地区地区計画(素案)について



1. 地区計画の方針(概要)

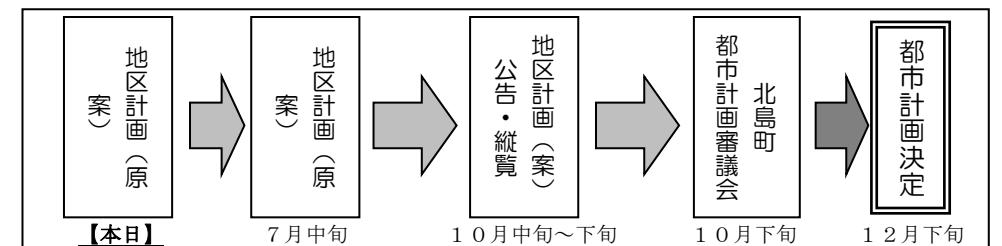
名称	北島町中村地区地区計画(変更)
位置	北島町中村字福神、字檜切及び江尻字川中須地内
面積	約6.0ha
針	<p>1. 地区計画の目標:本地区では、適正かつ合理的な土地利用を図り、潤いと賑わいのある商業業務地を形成し、町の都市計画に関する基本方針に示される商業拠点を実現することとします。</p> <p>2. 土地利用の方針:本地区では、日常生活に必要な物品等の販売など日常利便性の向上に資する商業地等の整備を図るとともに、一部に住宅および商業地と関連する物流・業務地等も整備します。</p> <p>3. 地区施設の配置の方針:本地区の商業施設整備により、周辺の交通に影響を与えないように配慮し、地区施設道路を配置します。周辺の緑豊かな田園環境や、住宅と商業施設の緩衝機能などに配慮して地区北側に町道を活用した地区施設道路を配置するとともに地区内に公園・緑地を配置、整備します。本地区内の雨水排水及び汚水処理については周辺環境に悪影響がでないよう適切に処理、維持管理を図ります。</p> <p>4. 建築物等の整備の方針:良好な都市環境形成のため、地区整備計画では建築物等の規制を行います。また、良好な緑空間創出のため、周辺環境・景観に配慮して敷地内の緑化に努めることとします。</p> <p>5. その他の方針:本地区では、地区内の屋根面積が2000㎡以上の大規模な建築物については、災害時の避難場所として屋上の活用をはかることとします。</p>

2. 地区整備計画(概要)

	商業ゾーン(A地区)	住宅・業務ゾーン(B地区)	商業・業務ゾーン(C地区)
用途の制限	以下の建築物以外は建築してはならない 店舗・飲食店、事務所、病院・学校等の公共施設	以下の建築物以外は建築してはならない 住宅・共同住宅、兼用住宅、事務所、工場・倉庫	以下の建築物以外は建築してはならない。 店舗・飲食店、事務所、病院・学校等の公共施設、工場・倉庫
容積率	200%以上		
建ぺい率	60%以上		
敷地面積	500㎡以上	165㎡以上	500㎡以上
高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さは12mを超えてはならない。 当該部分から前面道路の反対側の境界線からの水平距離が2.5m以下の範囲においては当該部分から前面道路の反対側の水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。 隣接する敷地の建築物に発生させる日影の発生時間を一定以内に抑える。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さは12mを超えてはならない。 隣地境界線の水平距離×1.25以下とする。 真北方向については隣地境界線の真北方向の水平距離×1.25に10m加えて得たもの以下とする。
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退距離を、道路境界まで3m、隣地境界まで1mとする。 対象道路は、主要地方道徳島鳴門線・松茂吉野線、地区施設道路1号・2号とする。 	—	商業ゾーン(A地区)と同じ
高さの最低限度	建築物の屋上の面積が2000㎡以上の建築物で、屋外階段等を有する等、避難場所として有効な建築物については、高さを4.5m以上とする。(区域内に1棟以上設ける)		
工作物の設置の制限	壁面の位置の制限を設ける範囲内は、地区内施設の屋外広告物等以外の工作物は設置してはならない。	—	商業ゾーン(A地区)と同じ
かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> 原則低い生垣とし、ブロック塀は禁止とする。 B地区との境界及び既存宅地との境界には、目隠し遮音フェンスを設置する。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ブロック塀は禁止とする。 地区整備計画区域外の既存住宅との境界線には、目隠し遮音フェンスを設置する。

今後のスケジュール

今後、右のようなスケジュールで地区計画を進めていく予定です。



■お問い合わせ先：北島町役場建設課 北島町中村字上地23-1 / Tel 088-698-9808 (担当：松浦)