

地区計画制度とは

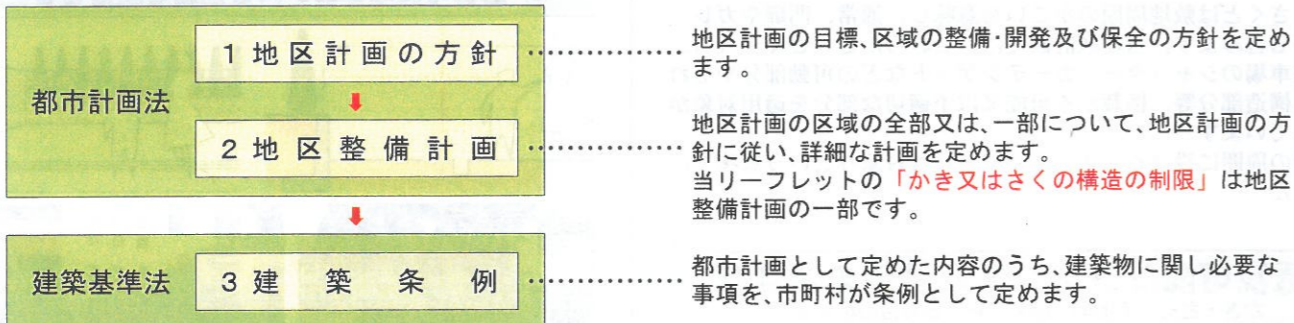
まちは、多くの人々が住み、働き、学び、そして憩うところです。そのためまちは、快適、安全で住みよいことが求められます。このようなまちとするためには、農地、住宅地、商業地、工業地などの土地の使い方のルールをとりきめたり、道路、公園、下水道などの都市施設の整備を行うことにより、良い住宅の供給を進める必要があります。都市計画とは、このようなことを総合的に計画し実施することです。

しかし、用途地域や都市計画道路整備といった一般の都市計画は、都市全体からみた土地利用計画や、道路、公園、下水道などの都市の骨格づくりが中心で、家のまわりの生活環境を保全したり、整備するためのきめ細かなまちづくりの手段に欠けがちとなります。

これを補うため昭和55年に街区から住区にいたる地区レベルの都市計画として、地区の特性に応じた独自の制限を定めることができる「地区計画」という制度が創設されました。

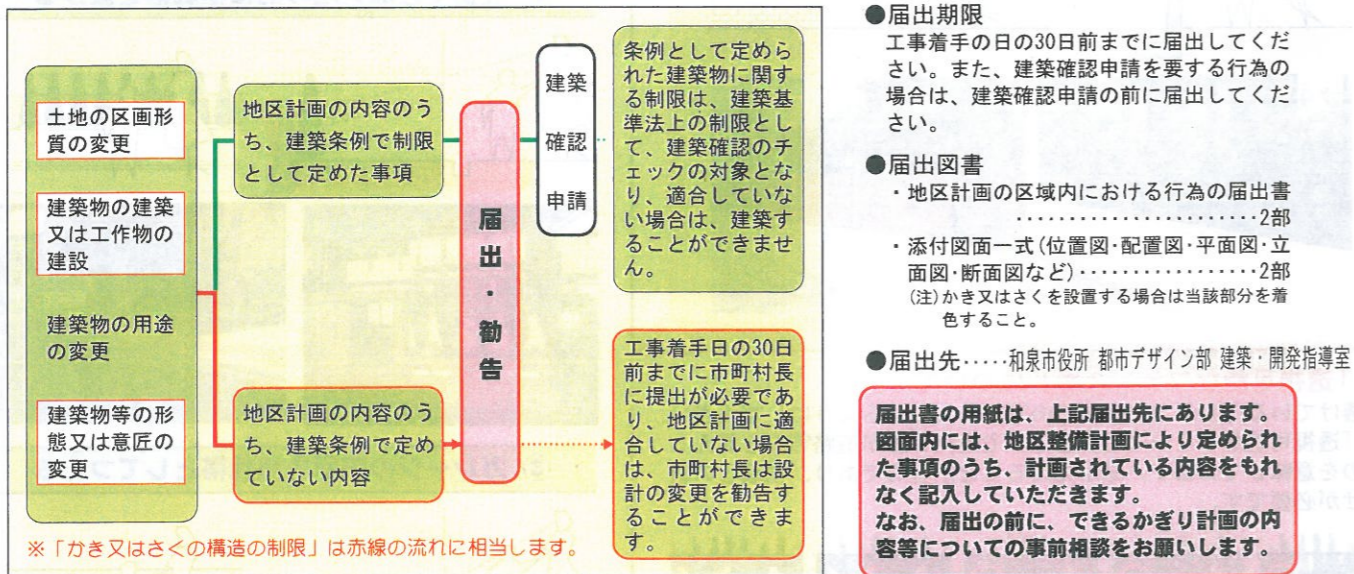
地区計画は、身近な生活環境を整備したり、保全することにねらいをおいたもので、わたしたちの街をより住みよい潤いのあるものにするためのきめ細かなまちづくりの制度といえます。

地区計画の構成



※ 地区計画の制限は、用途地域等の他の都市計画の制限に追加するかたちで定められます。

地区計画の届出



- 届出期限
工事着手日の30日前までに届出してください。また、建築確認申請を要する行為の場合は、建築確認申請の前に届出してください。
- 届出図書
・地区計画の区域内における行為の届出書……………2部
・添付図面一式(位置図・配置図・平面図・立面図・断面図など)……………2部
(注)かき又はさくを設置する場合は当該部分を着色すること。
- 届出先……和泉市役所 都市デザイン部 建築・開発指導室

届出書の用紙は、上記届出先にあります。図面内には、地区整備計画により定められた事項のうち、計画されている内容をもれなく記入していただきます。なお、届出の前に、できるかぎり計画の内容等についての事前相談をお願いします。

当リーフレットの内容はあくまでかき又はさくを設置する場合の標準的な考え方を示したものです。地区計画にはほかにも様々な制限が定められていますので、詳細については下記までお問い合わせ下さい。

和泉市 都市デザイン部 建築・開発指導室 TEL.0725-41-1551(代)

かき又はさくの構造の制限



トリヴェール和泉のまちづくりルール

地区計画によるかき又はさくの構造の制限

美しい街並みは人々の心を豊かにしてくれるとともに、誇りとなってそこに住み続けることの喜びを感じさせてくれます。

トリヴェール和泉では、都市公団が主体となった外構付き住宅分譲において、いぶき野地区では統一デザインの土留めと生け垣を主体とした深い緑を、はつが野地区では道路等の外部空間と連続した開放性豊かな緑の前庭整備により、緑豊かなまちづくりを積極的に進めてきました。



●いぶき野地区の街並み

トリヴェール和泉のトリとはラテン語の3、ヴェールはフランス語の緑を意味し、3つの地区を緑で覆うといった願いが込められています。

現在、トリヴェール和泉では、外構付き住宅などの緑の整備に加え、都市計画法に基づく地区計画の一部として、道路等の公共空間に面した部分の外構整備に緑化を義務付けています。

全ての住民が一体となって緑の街並みを育てていくことをまちづくりのルールとしています。



●はつが野地区の街並み

公団宅地購入者の方へ このリーフレットは、外構施工を行う業者に必ずお渡し下さい

和泉中央丘陵地区地区計画（住宅地区）の「かき又はさくの構造の制限」

道路等の公共空間から宅地内の緑が見えることを目的としています

道路（歩行者専用道及び緑道を含む）に面する敷地の部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く）にかき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。

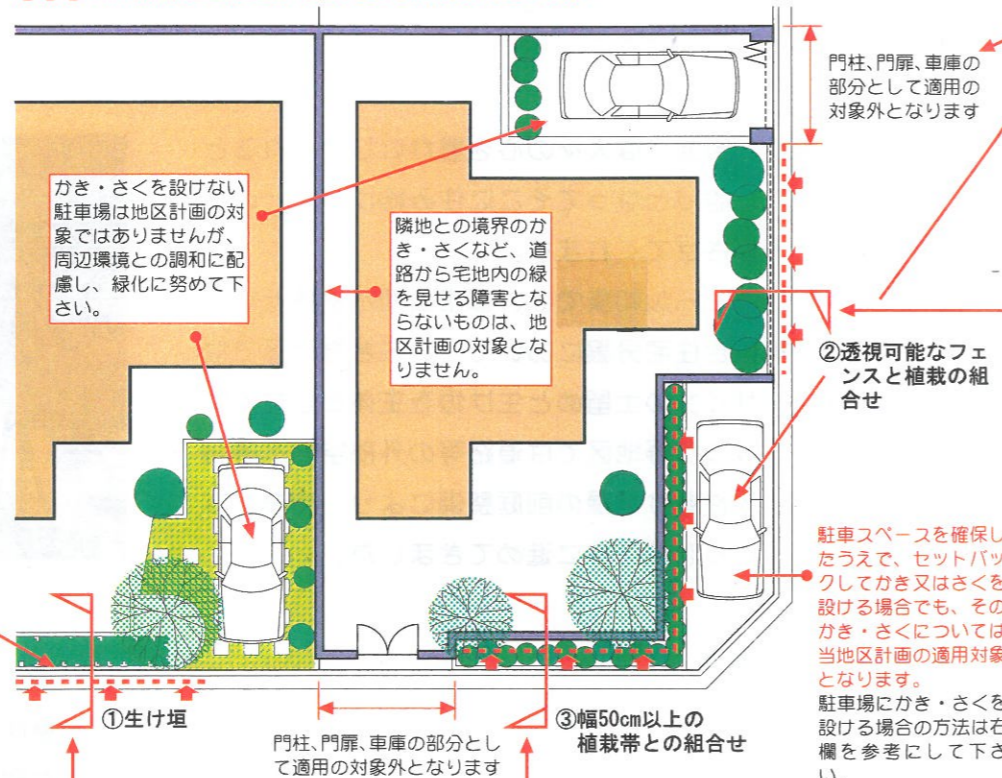
1. 生け垣
 2. 透視可能なフェンス等を設置する場合で左記^{※1}と同様の機能を有するよう植栽により補完されたもの。
- ただし、道路境界線から幅50cm以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。

※1 は、当リーフレットによる変更箇所及び追加説明(原文では上記)

●「道路に面する敷地の部分」とは

「道路に面する敷地の部分」とは、道路境界に接した部分のことではなく、道路から見える部分を意味します。そのため、駐車場周りのかき・さくなど、道路から後退して設置する場合でも当地区計画の対象となります。

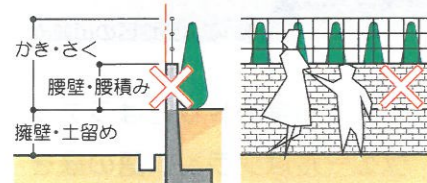
点線部分が道路に面する部分として緑化の対象になります ー：透視できないかき・さく



●腰壁・腰積みについて

生け垣や、透視可能なフェンス等により宅地内の緑を見せる場合については、宅地地盤面よりも高い腰壁、腰積みは透視を妨げるため、原則として設置できません。

敷地周囲にかき・さく等の構造物は、一般に宅地地盤面より下の擁壁・土留め部分、宅地面より上の腰壁・腰積み部分、その上のフェンス等の部分に大別でき、当地区計画では地盤面より上の部分が対象となります。

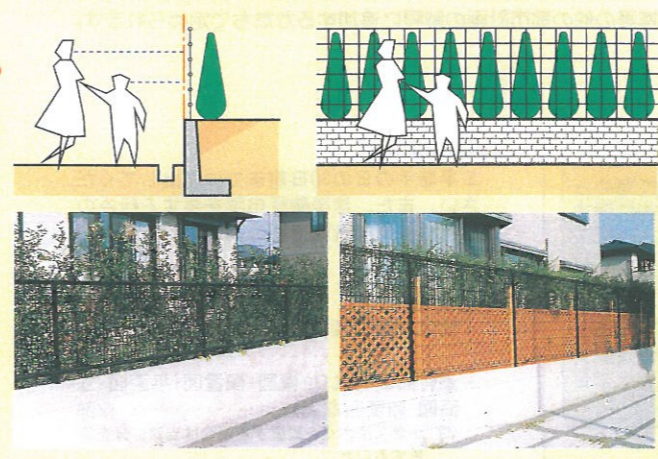


●「門柱、門扉、車庫の部分を除く」とは

かき・さくとは敷地周囲のかこいを意味し、通常、門扉やガレージの扉等も含まれます。当地区計画では、これらかき・さくのうち、門扉や駐車場のシャッター、カーテングートなどの可動部分やそれを支える構造部分等、植栽が不可能又は不適切な部分を適用対象から除外しています。駐車場の周囲に設けるかき・さくであれば対象外という意味ではありません。

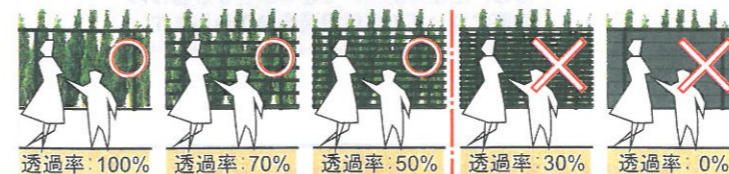
②透視可能なフェンスと植栽の組合せ

かき・さくの宅地側に植栽を設ける場合のルール



●「透視可能なフェンス等」について

透けている部分がフェンス面の50%以上となるようにして下さい。「透視可能なフェンス等」とは、宅地内の緑が道路等から見えるものを意味しています。緑が見えることが目的であり、植栽との組合せが必要です。



●「幅50cm以上の植栽帯」について

見通しのきかないかき・さくを設ける場合の措置として、その道路側に植栽空間を設け、緑豊かな街並み形成を図る場合のルールです。植栽帯には花壇状のものだけではなく、駐車場の床面を芝生等により仕上げたものなども含まれます。

参考：地区計画に関する言葉の意味 岩波書店『広辞苑 第四版』より
 かき【垣・牆】：屋敷や庭園などの外側のかこい。かきね。 さく【柵】：角材または丸太をまばらに立てて貫(ぬき)を通し、土地の境界・区画などに設けるかこい。
 フェンス【fence】：柵(さく)。垣。 しよくさい【植栽】：草木を植えること。 へい【屏・扉】：家や敷地などの境界とするかこい。かき。

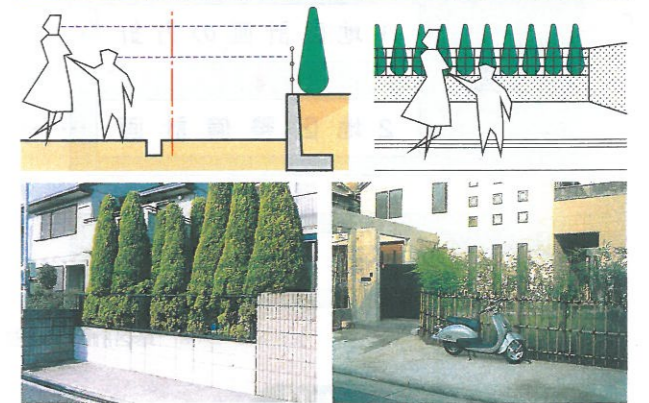
駐車場にかき・さくを設ける場合

以下のパターンやこれらの組合せにより様々な効果が期待できます

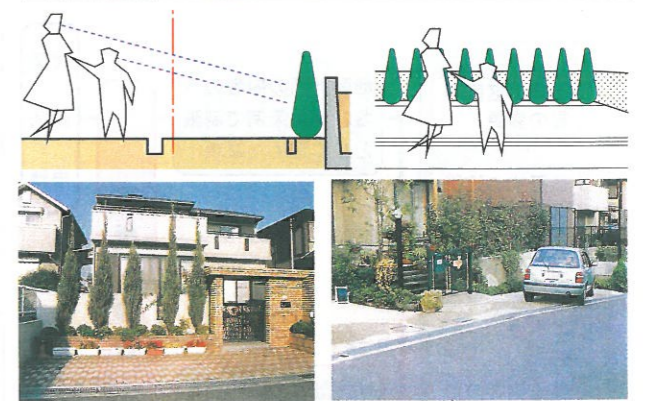
① 生け垣で囲う



② 透視可能なフェンスと植栽を組合せる



③ 透視できない垣の前に植栽帯を設ける



③' ガレージの床面を植栽帯としてつくる

