

「地区計画」についての内容や進め方の説明を行いました！

7月16日に実施した防災まちづくり懇談会において、課題の対応策として「地区計画」が必要である、というご意見を踏まえて、10月15日の防災まちづくり懇談会では、「地区計画」の内容や進め方についてご説明し、ご意見を頂きました。

「防災まちづくり懇談会（全体会）」概要

開催：令和4年10月15日（土） 午後2時～午後3時30分

場所：小田小学校 特別活動室

出席者：小田1丁目町内会、小田中央町内会、小田3丁目町内会、小田4丁目町内会、小田五六町内会、浅田1・2丁目町内会、浅田3・4丁目町内会、京町3丁目町内会、小田栄町内会 計17名

内容：これまでのまちづくり懇談会の振り返り、地区計画、敷地の分割、ワンルームマンション、垣又はさくの規制、今後について



② 地区計画について

地区計画とは・・・

建物や道路、公園等に関する地区独自のルールです。

地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。



懇談会等で挙がった意見を踏まえ、小田地区では下記のような地区計画を検討しています。

小割の規制
⇒敷地の最低面積の制限

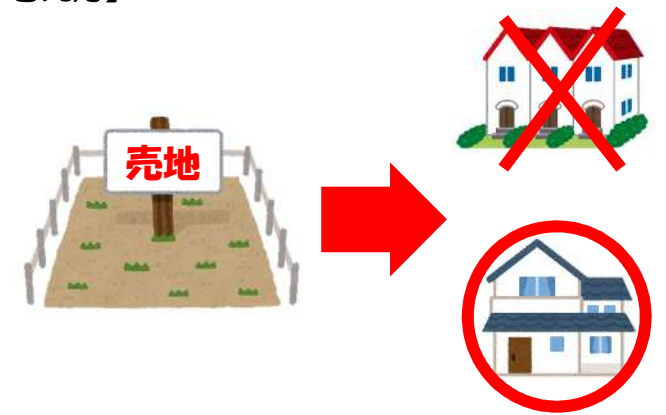
ワンルームマンション
⇒住戸の最低面積の制限

ブロック塀
⇒垣又はさくの構造の制限

③ 敷地の最低面積の制限

【これまでの懇談会でご説明した敷地面積の制限の考え方】

- ・2階建が可能となる敷地面積の目安：80㎡
- ・市の誘導居住水準：敷地面積が60㎡～70㎡（4人家族を想定）
- ・密集市街地の基準のひとつに住戸密度80戸/ha以上があり、この基準以下とするためには敷地面積が64.60㎡以上必要となる



これらを参考に面積の検討を進める

④ 住戸の最低面積の制限

- ・建売住宅の延床面積の全国平均は約101㎡（=ワンルームの専用面積換算で約21.25㎡）
- ・市の単身者の最低居住面積水準は25㎡
- ・他都市では、自治体によって幅があるものの、16㎡～25㎡程度の規制がかけられている

小田地区でも16㎡～25㎡の規制を検討

⑤ 垣又はさくの構造の制限について

- ・道路沿いにおける0.6m～1mを目安としたブロック塀の高さの制限や、垣又はさくの構造の制限を検討する



皆様から出た主な意見

- 地区計画の主体は、市と住民どちらなのか。
 - 今回は市を主体に手続きを進める地区計画を想定している。
- 敷地の最低面積を規制することで土地の価格が高騰し、売りに影響が出るのではないかと。
 - 地区計画の実績のある自治体によると、土地の価格高騰に伴い売りが停滞した事例は無いとのこと。また、土地の高騰により空家や空地になった場合は、防災空地として市が一定期間預らせて頂くことも検討している。
- 取組はよいが、規制をかけても既存のワンルームは壊せない。今描いているまちづくりはいつ実現するのか。
 - 既存建築物に対しては効力がない。防災上課題がある建物がなくなるまでに時間を要する可能性があるが、狭い道路に面したブロック塀の規制等、今からできることを少しずつ進めることが重要だと考えている。

⑥ 今後について

今後も、地区計画のメリット・デメリットをご理解いただきながら、各制限について具体的に検討を進めていきます。



バックナンバーはこちら

