

## 1 地区計画とは

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住みよい特色のあるまちづくりのためのルールを、きめ細かく定めています。

### 地区整備計画で定めることができる内容【必要な項目を選択します】

#### 1. 地区施設の配置及び規模

地区内に道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。

#### 2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

##### ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建築物の使い方を制限することができます。あるいは、伝統産業の工場等を許容するため、緩和することができます。

##### イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

##### ウ. 建築物の建蔽率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

##### エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

##### オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

##### カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

##### キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

##### ク. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

色や仕上げ、建築物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

##### ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

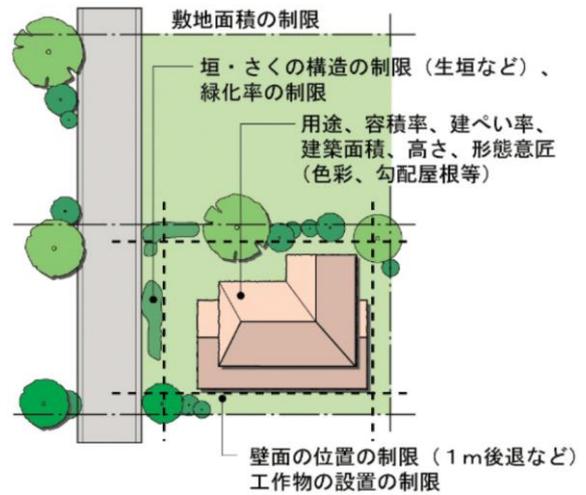
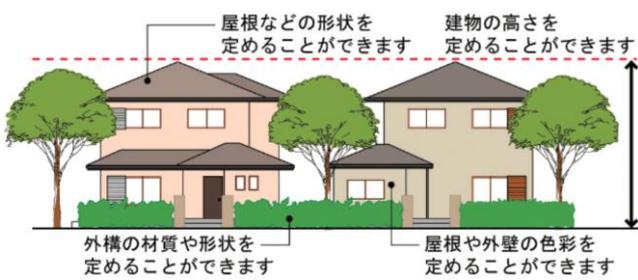
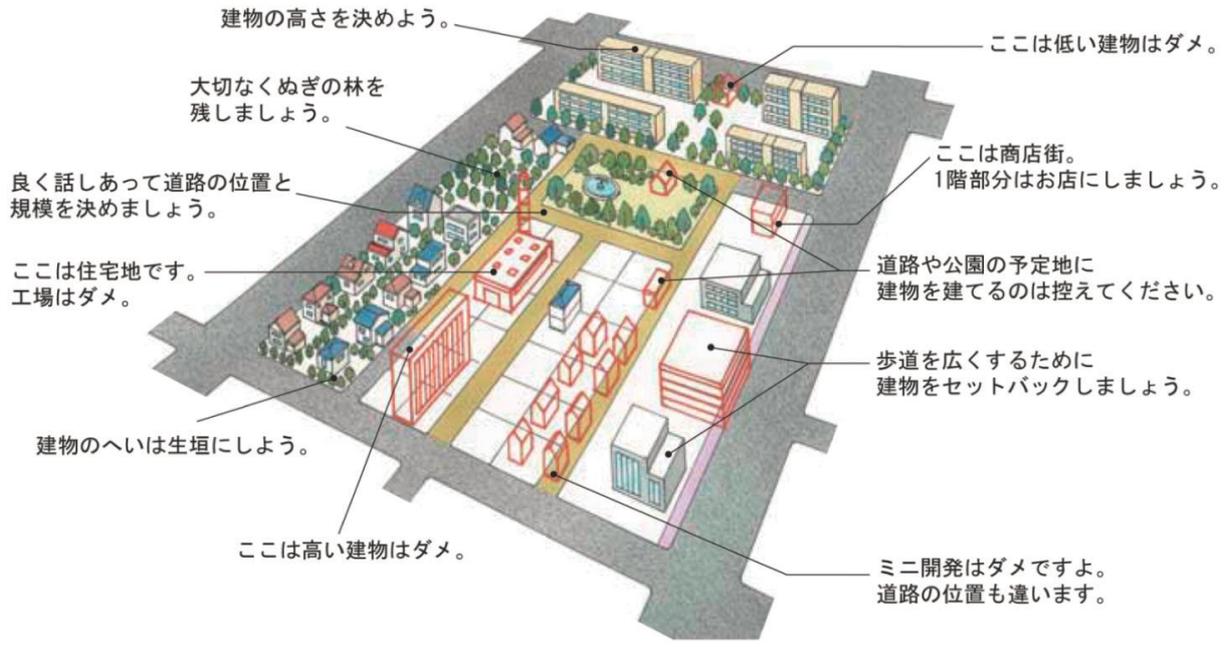
##### コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。

#### 3. その他土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

【地区整備計画で定めることができることのイメージ】



## 2 地区計画等の申出制度

地区計画等の申出制度とは、住民が主体となり、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項（地区計画等の原案）を申し出ることができる制度です。浅口市では、令和2年4月からこの制度を開始しました。

地区計画等とは、都市計画法第12条の4各号に掲げる計画のことで、地区計画、沿道地区計画、集落地区計画などがあります。

### 申出することができる者

- 住民又は利害関係人

利害関係人とは、地区計画等の案に係る区域内の土地の所有者、又はその土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいいます。

### 申出の要件

#### 申出の内容

- 都市計画の基準及び本市の総合計画その他の本市のまちづくりに関する計画、方針等と整合していることが必要です。

#### 対象の区域

- 道路、鉄道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画され、かつ、その面積が0.5ヘクタール以上の一団の土地

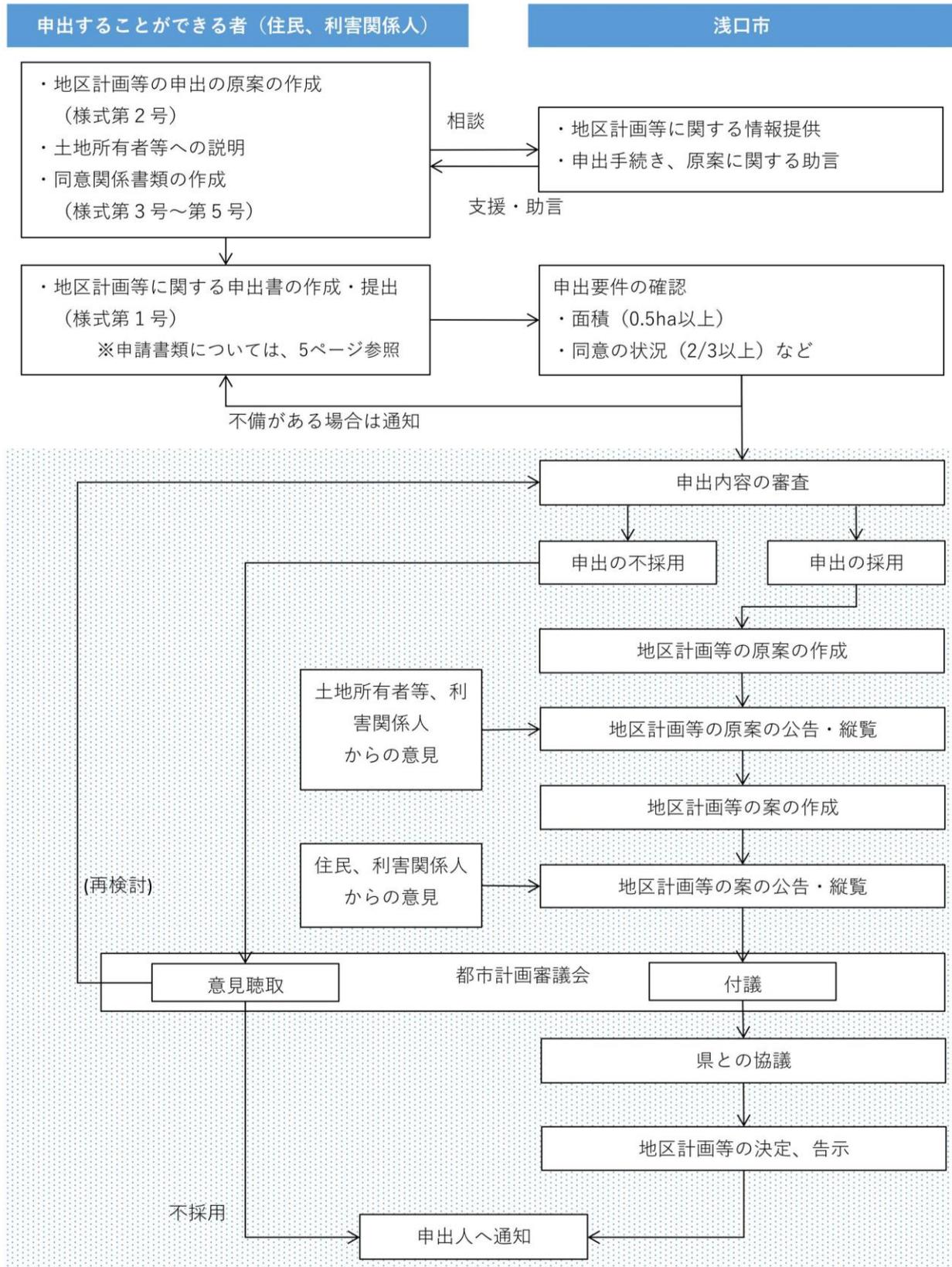
#### 土地所有者等の同意

- 土地所有者等については、その3分の2以上の同意が必要です。

土地所有者等とは、土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいいます。

- 面積（地積）については、同意した者が所有するその区域内の土地の面積と、同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の面積の合計が、全体の面積の3分の2以上であることが必要です。

申出の手続き（流れ）



## 申出に必要な書類

- 地区計画等に関する申出書（様式第 1 号）

### 【添付図書】

- 地区計画等の内容(様式第 2 号)
- 当該申出に係る地区計画等の対象となる土地の区域内(以下「区域内」という。)の土地及び建物に関する登記事項証明書(交付後 3 箇月以内のもの)。ただし、登記が終了していない場合は、その権利関係を証する書類を添付するものとする。
- 区域内の同意状況(様式第 3 号)
- 区域内の土地所有者等一覧表(様式第 4 号)
- 同意書(様式第 5 号)
- 区域内及び周辺地域に対する申出の説明に関する報告書(様式第 6 号)
- 区域内の公図の写し(交付後 3 箇月以内のもの)
- 申出者の住民票の写し(交付後 3 箇月以内のもの)。ただし、法人にあつては、その法人の登記事項証明書(交付後 3 箇月以内のもの)を添付するものとする。
- その他（市長が必要と認める書類）

## 地区計画の区域における行為の届出

地区計画が定められた区域では、「地区整備計画」で定められたルールに適合したまちづくりを進めていくため、地区計画の区域における建築等の行為（土地の区画形質の変更、建築物の建築、建築物等の用途の変更など）については、当該行為に着手する日の 30 日前までに浅口市長への届出が必要になります。

### 届出の手続きの流れ



※不適合の場合は必要に応じて指導・勧告

様式第1号(第2条関係)

地区計画等に関する申出書

年 月 日

浅口市長 様

申出者 住 所

氏 名

印

電話番号( ) ー

(※法人その他の団体にあつては、その主たる事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

浅口市地区計画等の案の作成手続に関する条例(平成18年条例第150号)第4条の規定に基づき、(地区計画の決定・地区計画等の変更・地区計画等の案の内容となるべき事項)について申し出ます。

添付書類	<input type="checkbox"/> 申出者の住民票の写し(交付後3箇月以内のもの) <input type="checkbox"/> ※法人の場合は、その法人の登記事項証明書(交付後3箇月以内のもの) <input type="checkbox"/> その他( )
------	---

地区計画等の内容

種 類		
名 称		
位 置		
区 域		(別紙図面のとおり)
区 域 面 積		ha
区域の整備、 開発及び保全に関する方針	地区計画等の目標	
	土地利用の方針	
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	
備考		

添付書類	<input type="checkbox"/> 位置図(縮尺 1/25,000 以上) <input type="checkbox"/> 地区計画等及び地区整備計画を定める区域を明示した図面(縮尺 1/2,500 以上) <input type="checkbox"/> その他( )
------	---

様式第3号(第2条関係)

区域内の同意状況

同意人数 について	権利の種別	区域内人数 (a)	同意者数 (b)	同意率 $(b/a \times 100)$
	所有権	人	人	/
	地上権	人	人	
	賃借権	人	人	
	合 計	人	人	%
同意地積 について	権利の種別	区域内地積 (c)	同意地積 (d)	同意率 $(d/c \times 100)$
	所有権	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/
	地上権	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	賃借権	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	合 計	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%



同 意 書

(申出者氏名) 様

浅口市地区計画等の案の作成手続に関する条例(平成18年条例第150号)第4条の規定に基づき、地区計画等に関する申出に関し、次の土地及び建物について、別添の申出の内容に同意します。

年 月 日

(署名) 住 所

氏 名

印

電話番号( ) —

(※法人その他の団体にあつては、その主たる事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

1. 土地(区域内の所有権、地上権、賃借権を有する全ての土地について)

	同意対象となる土地の所在地	地積(m <sup>2</sup> )	権利の種別	持分
1				
2				
3				
4				

2. 建物(区域内の所有権を有する全ての建物について)

	建物の所在地	地積(m <sup>2</sup> )	持分
1			
2			
3			

備考

1. 「持分」欄には、共有名義の場合の権利持分を記入してください。
2. 「権利の種別」欄には、所有権、地上権又は賃借権の別を記入してください。
3. 同意書は権利者ごとに作成し、氏名欄に記名及び押印してください。

