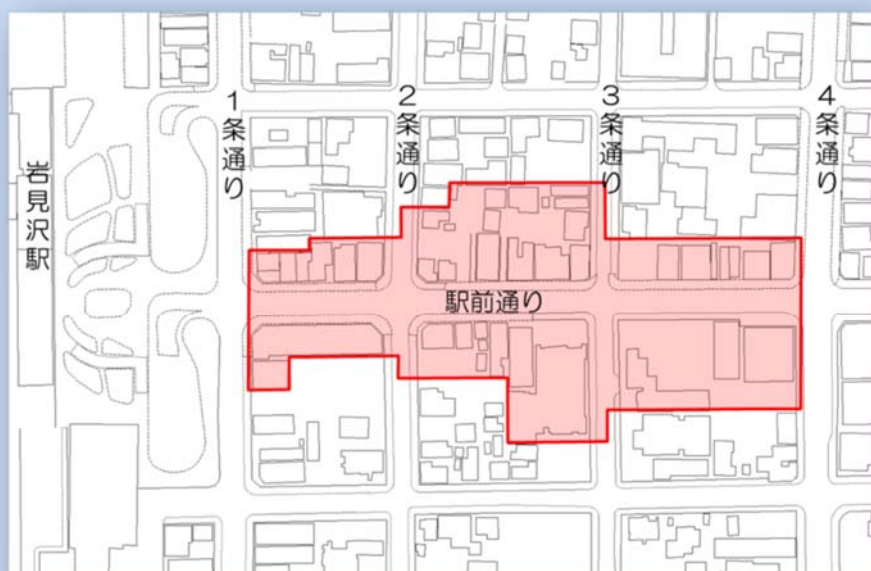


岩見沢駅前通り地区 地区計画



岩見沢市

地区計画とは

◆地区計画制度とは

地区住民の合意により、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画であり、それを市の「都市計画」として定め、良好な環境の街区を整備し、開発し、及び保全するための制度です。

地区計画は、街区などの一定のエリアや共通した特徴を持つ地域ごとに、地域住民が主体となって計画づくりを行う“住民参加のまちづくり手法”です。

◆地区計画の構成

地区計画の構成は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」からなります。

項目	内容	規制
地区計画の方針	・まちづくりの目標や地域が目指している整備・開発・保全に関する総合的な方向づけを定めます。	
地区整備計画	・地区計画の方針に沿って地区のまちづくりの内容を具体的に定めるもので、地域の個性や特性に応じて、建築物等に関する制限などについて必要な事項を定めます。 【地区整備計画に定める事項（地区特性に応じて選択）】 ・地区施設（道路、公園、緑地など）の配置及び規模 ・建築物等の用途の制限 ・建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ・建築物の建ぺい率の最高限度 ・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・建築物等の携帯又は色彩その他の意匠の制限 ・建築物の緑化率の最低限度 ・垣又はさくの構造の制限 …など	・工事着手の 30 日前までに届け出が必要です。 ・地区計画の内容に適合しない場合、設計変更などの勧告を受けます。

◆建築基準法に基づく条例の制定

地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市で「建築条例」を定めることができます。条例の制定により、区域の適正な都市機能と健全な都市環境の確保が図られることとなります。

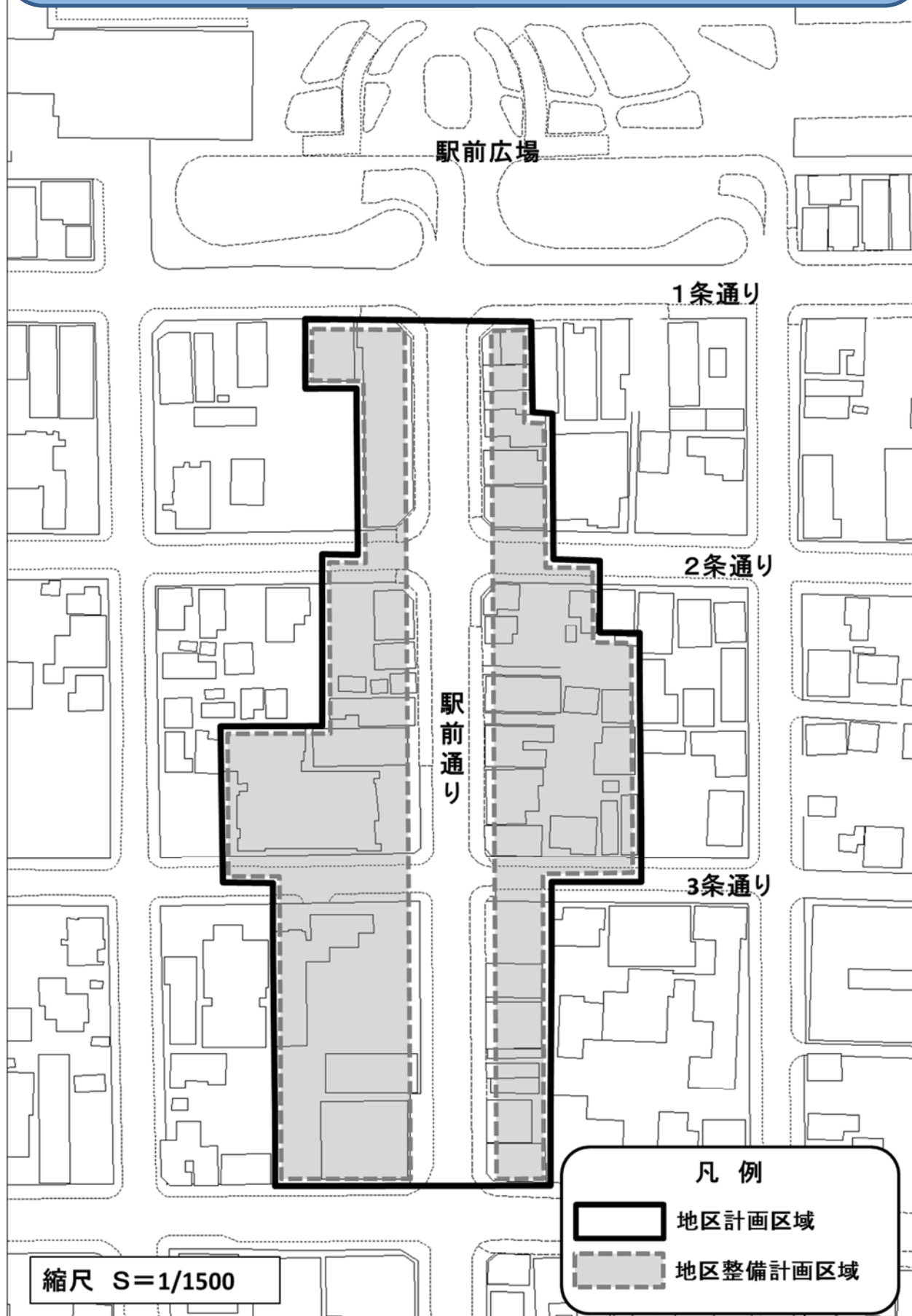
地区計画の方針

名 称		岩見沢駅前通り地区 地区計画
位 置		岩見沢市1条西5丁目、1条西6丁目、2条西5丁目、2条西6丁目、3条西5丁目、3条西6丁目、4条西5丁目及び4条西6丁目の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約2.0ha
地区計画の目標		当地区は、JR岩見沢駅南側に直結する都市計画道路「駅前通」の沿道に位置する地区であり、当市の中心商業地として発展してきた地区である。 「駅前通」は都市計画マスタープラン・緑の基本計画において、都市の中心軸及び緑の骨格軸と位置付けられており、JR岩見沢複合駅舎をはじめとした駅周辺施設整備に引き続き、現在北海道による都市計画道路事業が進められている。 本計画では、「駅前通」の整備に伴い岩見沢市の玄関口にふさわしい街なみ景観を形成し、地区の賑わいや市民の憩いの場を創出すると共に、商業、業務及び居住機能をバランスよく備えた多機能型生活街として、本地区の総合的な環境の向上に資することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	岩見沢市の玄関口にふさわしい良好な景観を備え、商業、業務施設と居住機能との調和がとれた、賑わいがありながらも落ち着きのある地区とする。 安全で快適な歩行者空間の確保のため、駅前通りに面した建築物の壁面を後退する。後退した空間には障害となる工作物等を設置しないものとし、緑化に努める。
	地区施設の整備の方針	うるおいのある修景空間及び市民の憩いの場の創出のため緑地・ポケットパークを配置し、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 市の玄関口である駅前通り沿道にふさわしい商業・業務及び居住地の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 安全で快適な歩行者空間の創出及び緑や花によるうるおい空間創出のため「建築物の壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 3 JR岩見沢複合駅舎や駅前広場との調和に配慮した良好な景観形成及び地区全体としての調和を図るため「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。

地区整備計画

名 称		岩見沢駅前通り地区
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約 1.4 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 一戸建ての住宅、長屋 2 都市計画道路「駅前通」に面した1階部分に居住のための居室を設けるもの 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 7 自動車教習所 8 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） 9 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 10 倉庫業を営む倉庫 11 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 12 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5で定めるもの
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路「駅前通」の道路境界線（道路の計画線を含み、隅切り部分を除く。以下同じ。）までの距離は、0.6m以上とする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、塀、柵、門または自動販売機等の工作物を設置してはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 駅前通に面する建築物は、JR岩見沢駅舎及び駅前広場等周辺環境に配慮した形態及び意匠とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、暖色系を基本とし、原色や蛍光色などを避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 3 屋外広告物の形態及び意匠は、建築物や周辺環境との調和に十分配慮し、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。 (1) 自己の用に供するものであること (2) 建築物の屋上及び屋根以外に設置するもの (3) 華美な色彩のものや必要以上に動光・点滅しないもの 4 壁面後退した部分の地盤の整備は、素材や色彩など歩道との整合性に努め、歩道と後退空地の間には段差を設けないこととする。 5 建築物の入り口についてはユニバーサルデザインに配慮したものとする。
備 考		用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。

岩見沢駅前通り地区 地区計画・地区整備計画区域図



地区計画の届出

◆届出・勧告、建築条例について

- 【届 出】・・・地区整備計画の区域内で建築物の新築・増改築、工作物の建設等を行う場合や、土地の区画形質の変更などを行う場合は、「届出」をしていただき、地区計画の内容に適合しているかの審査を行います。
- 【勧 告】・・・届出の内容が地区計画の内容に適合しない場合は、設計変更等の勧告を市長が行います。
- 【建築条例】・・・地区整備計画のうち、建築物の用途、形態に係る内容については、「岩見沢市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で規定します。条例に規定した事項は建築確認申請時に審査され、規定に適合しない場合は建築ができません。また、条例の規定に違反した場合には罰則の対象となります。

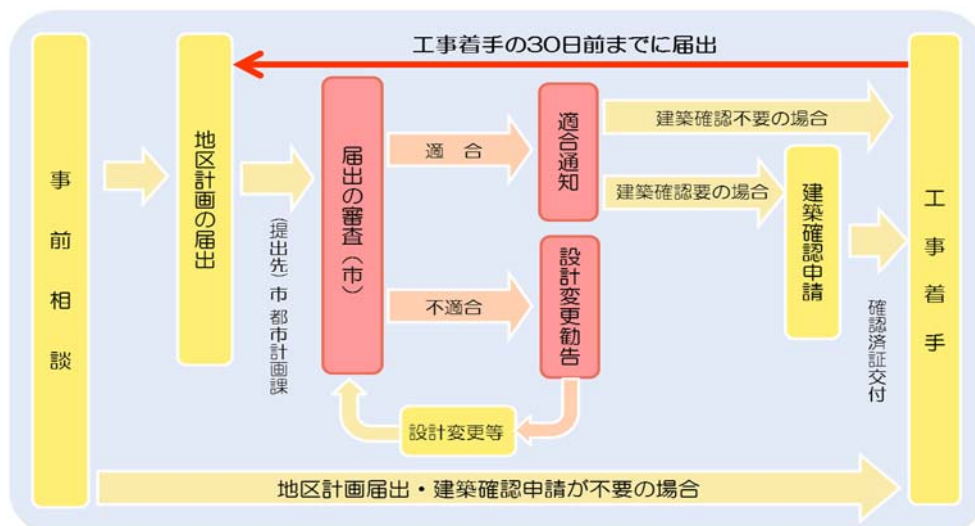
◆届出の必要な行為

届出の必要な行為	備 考
1. 土地の区画形質の変更	区画の変更、切土・盛土による形の変更等のことをいいます。
2. 建築物の建築	「建築」とは、新築、増築、改築及び移転のことをいいます。「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する塀、門等が含まれます。
3. 工作物の建設	「工作物」には、塀、柵、門、擁壁等のほか、屋外広告物や自動販売機などを含みます。
4. 建築物等の用途変更	用途変更後の建築物等（建築物及び工作物）が、地区計画において定められた用途の制限に適合しないこととなる場合に限りです。
5. 建築物等の形態、意匠の変更	建築物や屋外広告物の形や色彩の変更をいいます。

※届出の対象となるかの判断が難しい場合には、建設部都市計画課までお問い合わせください。

◆届出の方法

- 届出時期 工事着手日の30日前までに届出（建築確認申請を伴う場合は申請前）
- 届出窓口 岩見沢市建設部都市計画課



◆届出書類

○すべての行為に共通して必要な書類

書 類	備 考
届出書	地区計画の区域内における行為の届出書
案内図	建築場所が特定できること。方位、道路及び目標となる地物を表示 縮尺 1/2,500 以上
公 図 (換地図)	登記地目、所有者を記載

○行為の種類に応じて必要となる書類

行為の種類	書類 (図面)	縮 尺	備 考
土地の区画 形質の変更	区 域 図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域、当該区域内及びその周辺の公共施設の配置などを表示
	設 計 図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
建築物の建築 又は 工作物の新設	配 置 図	1/100 以上	敷地の境界線、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員を表示
	立 面 図	1/50 以上	4 面 屋外広告物、外壁、屋根などの色、素材を表示 (着色または色記載)
	構 造 図	1/50 以上	
	各階平面図	1/50 以上	各階 (用途を表示)。建ぺい率、容積率の算定式を記載
	断面図又は 矩計図	1/50 以上	最高高さ、屋根及び外壁の仕上げ材料等記入
	土地断面図	1/100 以上	2 面 門、門柱、土留壁、駐車場等の工作物の高さも記入
建築物の 用途の変更	外構仕上げ 平面図	1/100 以上	植栽、門、門柱、土留壁、駐車場、物置、カーポート、プロパン庫
	配 置 図	1/100 以上	敷地の境界線、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員を表示
建築物等の形態・意匠の変更	各階平面図	1/50 以上	各階 (用途を表示)。建ぺい率、容積率の算定式を記載
	配 置 図	1/100 以上	敷地の境界線、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員を表示
	立 面 図	1/50 以上	4 面 屋外広告物、外壁、屋根などの色、素材を表示 (着色又は色記載)
	断面図又は 矩計図	1/50 以上	最高高さ、屋根及び外壁の仕上げ材料等記入
	構 造 図	1/50 以上	

※必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

＜注意事項＞

- ・届出にあたっては、正本・副本 (計 2 部) の届出書が必要です (添付図書を含む)。
- ・届出の内容 (設計または施工方法) を変更した場合は、変更届出書 (添付図書を含む) を提出してください。

【 お問い合わせ先 】-----

岩見沢市建設部都市計画課 TEL : 0126-35-4684 (直通)

FAX : 0126-23-7272

〒068-8686 岩見沢市鳩が丘 1 丁目 1 番 1 号 市役所本庁舎 2 階

岩見沢駅前通り地区地区計画

発行 平成 2 5 年 3 月

改訂 平成 3 0 年 4 月

岩見沢市 建設部 都市計画課