

西入野地区土居庁舎前 地区計画

☒地区計画制度とは

地区計画制度は、地区レベルでの計画的な市街地整備の誘導を目指す制度です。ある一定のまとまりをもった「地区」を単位として、公共施設、建築物、土地利用に関する事項を、一体的、総合的にひとつの詳細な計画として定めます。

地区計画制度は、土地区画整理事業などの事業手法ではなく、計画区域内で発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって、計画の実現を図ります。

平成24年7月20日

四国中央市

地区計画の方針等

名称 西入野地区土居庁舎前 地区計画

位置 四国中央市土居町入野の一部（地区計画計画図に示す区域）

面積 約 5.8ha

地区計画の目標

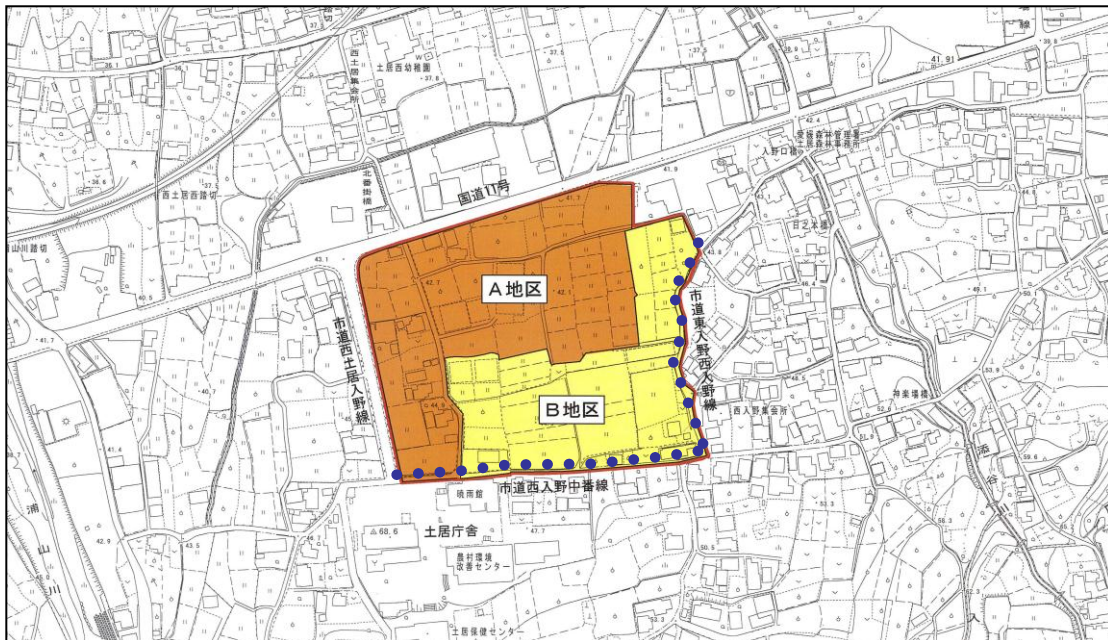
本地区の周辺には、四国中央市土居庁舎をはじめ消防分署、農村環境改善センター、こども館、半径 1km 以内には、文化会館、図書館、公民館及び保育所・幼稚園及び公園等の公共施設に加え、郵便局や駐在所が立地しており、生活環境が整っています。また、北側を幹線道路である国道 11 号に、西側を 2 車線の市道西土居入野線に、東側を現在拡幅中の市道東入野西入野線に面しており、前述の公共施設等の立地と併せ、宅地としての高い機能を有しています。

一方で本地区の大半は農地として残っており、前述の道路や区域内外の市道を使ったミニ開発や狭小な住宅のバラ建ちが進み、住環境や基盤整備の水準の低い市街地が形成される恐れがあります。本地区の周辺には食料品や日用品を販売する店舗が少なく、高齢者の多い本地域においては深刻な問題となっています。

このため、国道 11 号を利用した商業施設の立地を誘導するとともに、これらの施設や周囲に立地する公共施設等の生活基盤に恵まれた、良好かつ賑わいのある一般住宅地の形成を図ることを目標とします。

地区計画計画図、土地利用の方針、地区施設

 地区計画区域  地区施設道路



準住居地区 (A 地区)

住民の日常の利便性を支える商業施設や事務所等が立地できる賑わいのある住宅地の整備を図る。

一般住宅地区 (B 地区)

良好な住環境の形成に向け、既存住宅と調和のとれた中・低層住宅を主とする市街地の整備を図る。

地区整備計画

☒地区整備計画のあらまし

※地区計画の決定時に、すでに建っている建物あるいは建築中の建物などには適用されません。

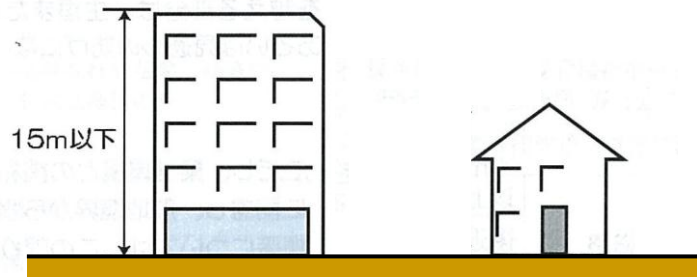
	準住居地区（A地区）	一般住宅地区（B地区）
面積	約3.2ha	約2.6ha
建築物等の用途の制限	表1を参照	
建築物の容積率の最高限度	200%	
建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
建築物の高さの最高限度	15m	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
壁面の位置の制限	道路境界線から1m以上 隣接敷地境界線から0.5m以上	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分は、周囲の景観に配慮したデザインとするとともに、視覚的に落ち着きのある色調とする。屋外広告物は、美観・風致等を良好に保つものとする。	
垣又はさくの構造の制限	B地区との境界に生垣、フェンス又は塀を設置する。	—
緑化率の最低限度	3%以上	—

☒建築物の用途の制限（表1）

地区計画内の建築物の用途の制限		準住居地区（A地区）	一般住宅地区（B地区）	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○		
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○		
ホテル、旅館		○	▲	▲3,000㎡以下
風俗施設 ・ 遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等	○	▲	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	▲		▲客席200㎡未満
	麻雀屋、ぱちんこ屋、風俗施設等			
病院・学校等 ・ 公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、図書館、 巡査派出所、郵便局、神社、寺院、教会、病院、診療所、 保育所、老人ホーム、公民館、集会所等	○	○	
	自動車教習所	○	▲	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	▲	▲作業場の床面積50㎡以下
	自動車修理工場	①	②	作業場の床面積①150㎡以下、②50㎡以下
	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	▲	▲300㎡以下、2階以下
	建築物付属車庫	▲	▲	▲建築物の延床面積の合計以下、2階以下
	倉庫業倉庫			
	畜舎			

注) この表は、すべての制限について掲載したものではありません。詳細についてはお問い合わせください。

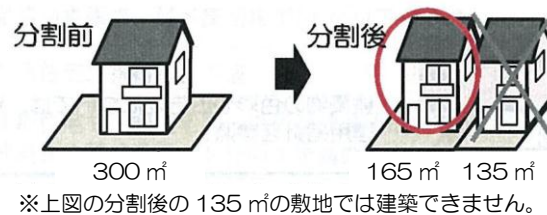
☒ 建築物の高さの最高限度



ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建物等の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。

☒ 敷地面積の最低限度

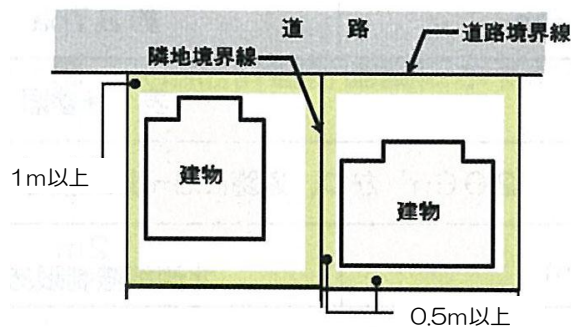
良好な市街地、災害に強い地区を形成するため、敷地面積の最低限度は165㎡とする。ただし、市長が公共公益その他やむを得ない事情があると認めた場合は適用を除外する。



☒ 壁面の位置の制限

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から各境界線までの距離を規定する。ただし、市長が公共公益その他やむを得ない事情があると認めた場合は適用を除外する。

○建築物の外壁等から道路境界線まで1m以上、隣地境界線まで0.5m以上とする。



☒建築物等の形態又は意匠の制限

- ①建築物の外壁及び屋根は、視覚的に落ち着きのある色調とし、周辺環境との調和に配慮するものとする。
- ②屋外広告物は、美観・風致等を良好に保つものとする。

☒垣又はさくの構造の制限

- ①A 地区については、B 地区との境界に生垣、フェンス又は塀を設置する。
- ②垣又はさくを設ける場合、高さ 1m を超える部分は生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したもの、あるいは見通しの妨げにならないフェンス等とする。ただし、生活環境の保持や防災時の安全性などに配慮する場合については、この限りではない。

☒緑化率の最低限度

- ①A 地区については、敷地面積に対して 3%以上の緑地を確保する。

届出について

都市計画法第58条の2第1項の規定により、地区内で建築物の建築（増改築を含む）等の行為を行う場合は、地区計画の届出が必要となります。

また、届出の内容は、地区整備計画に適合していなければなりません。

届出の対象
となる行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更（垣、さくの設置 等）

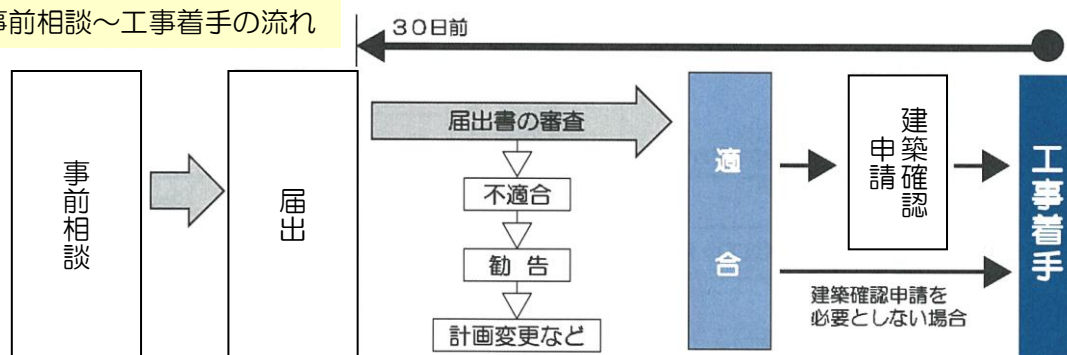
届出の方法

- 届出先／四国中央市 建設部 都市計画課
- 期 限／工事に着手する日の30日前までに届出
 - 建築確認申請を要する場合は、地区計画の届出の後、申請手続きを行ってください。
 - 建築確認申請を要しない行為（外壁の塗り替え、広告物、垣・さくの設置等）も届出が必要なものがありますので、くわしくはお問い合わせください。

届出図書

- 地区計画の区域内における行為の届出
 - 添付図面一式
- ※様式については、お問い合わせください。

事前相談～工事着手の流れ



届出が必要かどうかの相談のほか、その他諸手続きにかかる事前の確認をしてください。

特に、地区施設道路等に面し、道路後退が必要となる敷地については、建築計画をはじめめるまでに、あらかじめ市との調整を行ってください。

ご相談・お問い合わせは

四国中央市 建設部 都市計画課

四国中央市金生町下分 865 番地 川之江庁舎 2 階

TEL : 0896-28-6231