

東滑川地区地区計画の変更

◆東滑川地区地区計画は、公設市場機能の廃止を契機とした、市場用地の跡地の有効な活用を積極的に推進し、大規模集客施設の誘導を実現するために、平成29年4月20日に決定されました。

◆都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、平成30年9月21日付で、東滑川地区地区計画の計画書の表現を一部変更しました。

◆なお、本変更は、従来の地区計画の規制の内容に影響を及ぼすものではありません。

◆地区計画とは

- 地区計画とは、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。
- 地区計画を定めることで、用途地域などによる規制に加えて、地区レベルでよりきめ細やかな土地利用の規制を行うことが可能となります。

◆地区計画で定めることができるもの

- 地区の目標
- 地区の整備方針
- 道路や公園などの地区施設 など

◆都市緑地法等の一部改正の背景

○公園・緑地等のオープンスペースは、良好な景観や環境、にぎわいの創出等、潤いある豊かな都市をつくる上で欠かせないものとなっており、災害時の避難地としての役割をも担っています。

○このように、様々な役割を担う都市の緑空間を、より一層保全・活用するために、改正が行われ、平成29年6月15日に施行されました。

○当該改正により、都市計画法及び建築基準法についても、一部改正が行われ、平成30年4月1日に施行されました。



◆都市計画法及び建築基準法の主な改正の概要

○都市計画法

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、新たな用途地域として田園住居地域が創設されました。
(現行用途地域数…12種 → 改正後用途地域数…13種)

第一種低層住居専用地域 / 第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域 / 第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域 / 第二種住居地域

準住居地域 + **田園住居地域**

住居系7 + 1

※ 現在のところ、日立市で、田園住居地域を新たに指定する予定はありません。

商業系 2

工業系 3

○建築基準法

田園住居地域の創設に伴い、別表第二(ち)項が田園住居地域の用途規制の内容を示すものとなり、近隣商業地域より下の項が、スライドします。

(建築基準法別表第二)

改正前		改正後	
(い)	第一種低層住居専用地域	(い)	第一種低層住居専用地域
(ろ)	第二種低層住居専用地域	(ろ)	第二種低層住居専用地域
(は)	第一種中高層住居専用地域	(は)	第一種中高層住居専用地域
(に)	第二種中高層住居専用地域	(に)	第二種中高層住居専用地域
(ほ)	第一種住居地域	(ほ)	第一種住居地域
(へ)	第二種住居地域	(へ)	第二種住居地域
(と)	準住居地域	(と)	準住居地域
(ち)	近隣商業地域	(ち)	田園住居地域
(り)	商業地域	(り)	近隣商業地域
(ぬ)	準工業地域	(ぬ)	商業地域
(る)	工業地域	(る)	準工業地域
(を)	工業専用地域	(を)	工業地域
(わ)	用途地域の指定の無い区域	(わ)	工業専用地域
		(か)	用途地域の指定の無い区域

◆日立市内で地区計画を定めている区域(全4箇所)のうち、前述の東滑川地区地区計画については、計画書に建築基準法別表第二を引用している箇所があることから、法改正に併せて計画書の表現の一部変更を行いました。

(東滑川地区地区計画における建築してはならない用途) ※一部抜粋

【変更前】□建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物

【変更後】□建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物

