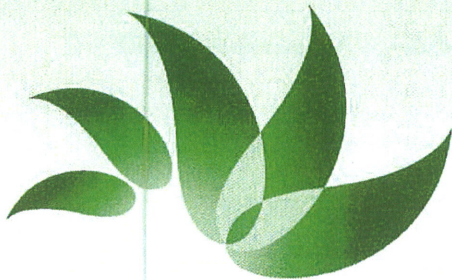


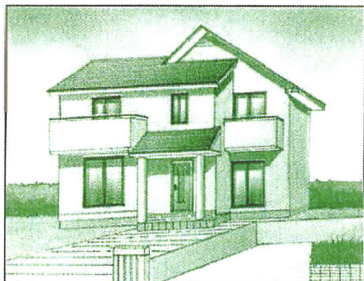
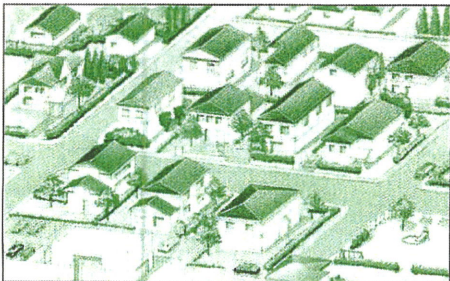
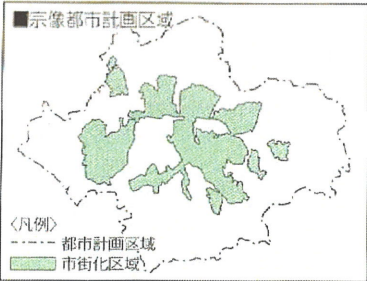
# 地区計画制度の手引



## 宗像市

### 地区計画とは？

「地区計画」とは、都市のレベルで市街化区域や用途地域などの土地利用を定めたり、道路公園などの都市施設を定める「都市計画」と個々の敷地レベルで定められる「建築規制」の中間に位置し、地区の特性に応じたきめ細かなルールを住民と行政が一体となって作り、地区レベルでのまちづくりを進める制度です。つくられたルールは地区計画として、都市計画法に基づき都市計画決定され、土地の造成や建築行為のときにルールに沿っているかどうかチェックされます。



# 地区計画で定められる内容

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」で構成されています。具体的には、地区整備計画で、色々なメニューから地区の特性に応じて必要なルールを定めることができます。

## 地区計画

### 地区計画の方針

地区の特性を踏まえ、次のように今後のまちづくりのビジョンを定めるものです。

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備方針
- その他地区の整備、開発及び保全の方針

### 地区整備計画

地区計画の方針に沿って具体的なルールを定めるのが地区整備計画です。地区の特性に応じて、道路、公園などの地区施設の配置や規模、建築物等に関する制限、草地や樹林地の保全などについて、以下のメニューから必要なものが定められます。

#### ① 地区施設の配置及び規模

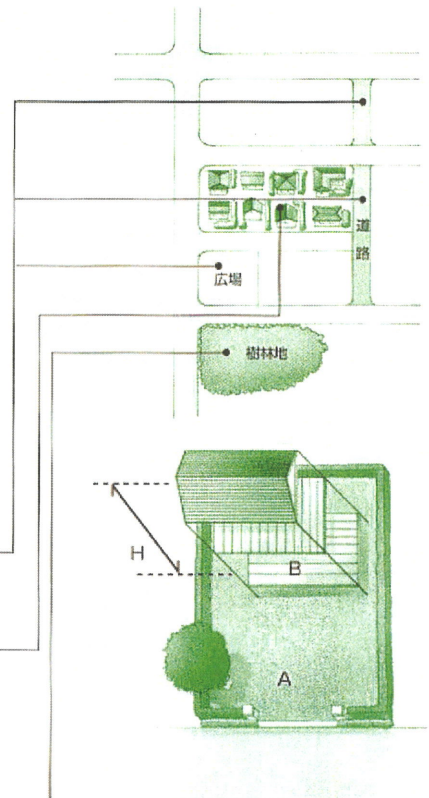
地区施設とは、主に地区住民の利用する道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地をいい、それらの配置や規模が定められます。

#### ② 建築物等に関する制限

- 建築物や工作物の用途
- 容積率(D)、高さ(H)の最低限度あるいは最高限度
- 建ぺい率(C)の最高限度
- 敷地面積(A)や建築面積(B)の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物の形態、意匠
- かき又はさくの構造

#### ③ 草地や樹林地の保全

現存する草地や樹林地を残すことを定められます。



- A: 敷地面積
- B: 建築面積
- C: 建ぺい率 = B/A
- D: 容積率 = 各階床面積の合計/A
- H: 建物の高さ

## 地区計画の進め方

### 【地区の皆さん】

- 地区に対する意見・要望
- 具体的なルールの提案
- 合意形成
- 意見書提出 (地区内の関係者)
- 意見書提出

### 【地区計画策定の流れ】



### 【宗像市】

- 現況把握や課題解決のための助言
- 地区計画等によるまちづくりの提案
- 合意形成への支援
- 市都市計画審議会
- 県都市計画地方審議会

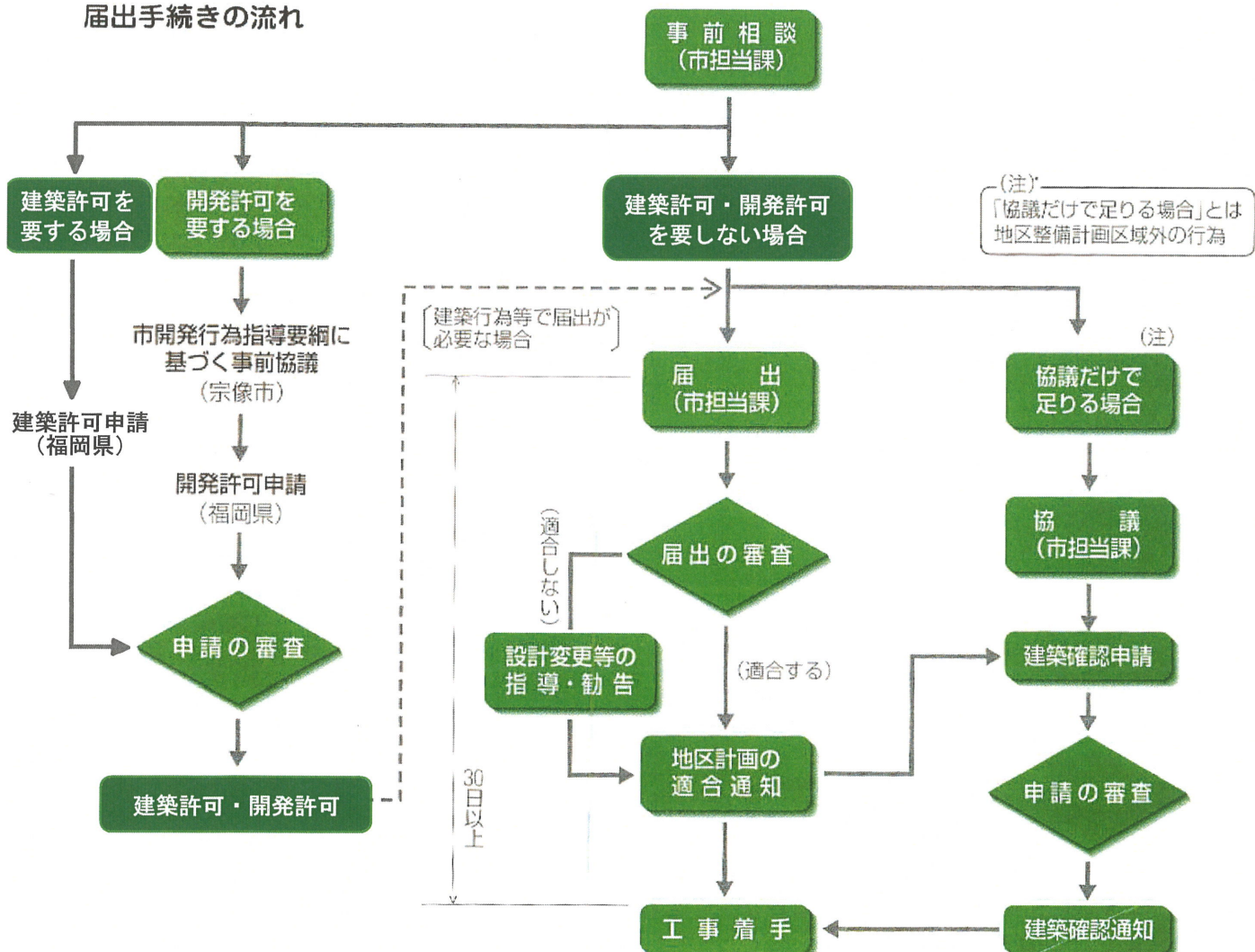
# 地区計画の届出手続き

地区計画が定められた地区内で、土地の区画形質の変更や建物の建築、建物の用途の変更を行う場合は、建築確認申請などに先立ち、その設計内容などについて市に届出をしていただくことになります。この届出の内容と地区計画の内容との適合について、市が事前に確認することにより、地区計画の実現を図っていきます。

## 届出が必要な行為

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備などで、切土・盛土を行う場合 ※1000m <sup>2</sup> 以上で開発許可が必要な場合は、建築行為時に届出を出す。
建築物の建築または工作物の建設	建築物の新築や増改築、工作物の建設を行う場合。 ※建築確認申請のいらない建築行為や工作物の建設も届出が必要です。
建築物等の用途の変更	建築物等の用途の制限が定められている区域内で、用途の変更をする場合。
建築物等の形態または意匠の変更	建築物の屋根、外壁などの、外から見える部分の形や、材料、色などについて制限が定められている区域内で、これらの変更をする場合。
木竹の伐採	樹林地等の保全について制限が定められている区域内で、木竹の伐採をする場合。

## 届出手続きの流れ



## 地区計画の届出に必要な書類

- 届出書 2部(別紙様式のとおり)
- 添付図書 2部(1部は適合通知に添付してお返しします)

届出書の  
体裁 ◎サイズ：A4(図面もA4に折る)  
◎とじ方：左とじでホッチキスどめ

◇添付図書(下記の中から届出の内容に応じて作成してください)

### 1. 土地の区画形質を変更する場合

- (1) 位置図(縮尺1/10,000程度)
- (2) 現況平面図：当該行為を行う土地の区域内及び当該区域内周辺の公共施設を表示する図面で、縮尺1/1000以上のもの。
- (3) 計画平面図：設計図で縮尺1/100以上のもの。

### 2. 建築物の建築または工作物の建設、建築物等の用途を変更する場合

- (1) 位置図(縮尺1/10,000程度)
- (2) 配置図：敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面で、縮尺1/100以上のもの。
- (3) 平面図：各階平面図(建築物である場合に限る)で縮尺1/50以上のもの。
- (4) 立面図：二面以上の建築物または工作物の立面図で、縮尺1/50以上のもの。

### 3. 建築物等の形態または意匠の変更をする場合

- (1) 位置図(縮尺1/10,000程度)
- (2) 配置図：敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面で、縮尺1/100以上のもの。
- (3) 立面図：二面以上の立面図で、縮尺1/50以上のもの。

### ※「協議だけで足りる場合」の必要書類

- ◎提出するもの(体裁は届出書と同じ)
  - 建築確認申請書(写し、第1面～第3面まで)
  - 建築計画概要書(写し)位置図、配置図、平面図、立面図、実測図各1部)

### 4. 木竹の伐採の場合

- (1) 位置図(縮尺1/10,000程度)
- (2) 区域図：当該行為を行う土地の区域を表示する図面で、縮尺1/1000以上のもの。
- (3) 施工計画図：当該行為の施工方法を明らかにする図面で、縮尺1/100以上のもの。

### 5. その他参考となるべき事項を記載した図書

- (1) その他必要に応じて以下の図書
  - ア. 敷地の実測図(1/250または1/500)等
  - イ. 字図
  - ウ. 登記簿謄本
  - エ. 敷地縦横断面図

(注意)

- ① 届出書記載の数量(建築面積、延べ面積、高さ等)が図面で確認できるようにしてください。
- ② 地区施設や壁面の位置の制限がある場合は、それらを配置図に明示してください。また、既存の道路、水路など公共施設の幅員や位置関係がよくわかるように表示してください。
- ③ 図面の縮尺が上記によりがたい場合はご相談ください。
- ④ 代理人による届出の場合は、その代理人の氏名、連絡先がわかるようにしてください。(名刺の添付など)

お問合せ

宗像市都市整備部都市計画課都市計画係

〒811-3492 宗像市東郷1丁目1番1号  
☎0940-36-1484(都市計画課直通)