

3 小波津川河畔地区における地区計画の特徴

地区計画の目的と活用

市街化調整区域は、住宅化・建築行為が抑制されていますが、本地区においては「西原町都市計画マスタープラン」に将来的な市街地として位置づけられているとともに、既にマリンタウン地区の開発や臨海地域の街路整備が行われており、周辺の市街化区域との連携と適切な地区施設整備や宅地化等の誘導を図り、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった街区において、地区計画制度を有効に活用することを位置づけています。

小波津川ふるさとの川整備計画における水辺空間と調和するために



河川の持つ特性、地域の歴史・文化や住民の暮らしに根ざした景観形成、また、河畔の自然環境、住宅、公共施設等の立地を踏まえた河畔のまちづくりを誘導します。

マリンタウンの開発や幹線道路の整備に伴う、計画的な土地利用のために



幹線道路沿いの街区では、マリンタウン地区の新たに創造された人々の心躍らす賑わう海浜空間と連帯・調和する良好な開発を誘導します。

ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備と潤いと快適性のある暮らしのために



市街化区域に隣接又は近接し、公共施設が比較的整っており、既存集落等から住宅地ニーズが見込まれる街区については、計画的に住宅開発を誘導します。

□事業主体は地区のみなさん

市街化調整区域の地区計画は、地区のみなさんが一つにまとまり、合意形成を図ることから始まります。そして、計画の作成から関係機関との調整、各種手続き、工事までの過程において地区のみなさんが主体となって事業を進めるとともに、これらの費用は地区のみなさんに負担していただきます。

町では、地区のみなさんの作業がスムーズに進むように、お手伝いをいたします。

よくある質問

Q.街区とは？

A.道路、河川などによって区切られた区画の単位。ブロック。

Q.地区計画はなぜ導入しないといけないのか？また、メリットは？

A.市街化調整区域は、開発を抑制する地域であるため、地区計画を導入することで、開発行為が可能となり、土地を有効に活用できます。また、地区計画を導入することで、良好な環境を作ることが出来ます。

Q.地権者からの土地利用に対する要望は、取り入れられるのですか？

A.地権者のみなさんで、土地利用を考えていただき、西原町都市計画マスタープランと整合を図りながら、検討していきます。

Q.事業手法にはどのようなものがあり、費用の負担はどうなるのか？

A.一例として、組合土地区画整理事業があり、地権者のみなさんの土地を一部提供して、事業費に充てます。

Q.地区計画を決定する際の同意割合は？

A.協議会等で作成する地区計画の素案段階で関係権利者の2/3以上、さらに本地区は、市街化調整区域であるため条例に基づく公告・縦覧までには、全員同意が望ましいです。