

高瀬南部地区地区計画

■高瀬南部地区地区計画（玉名市都市計画地区計画の決定）

名称		高瀬南部地区地区計画	
位置		玉名市大字高瀬字本町、下町、八日町の一部	
面積		約 2.0 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、高瀬裏川の西側の都市計画道路玉名下町線（錦橋より国道208号線交差点）257メートルの区間を含む区域で、江戸時代以前より開かれた裏川沿いに眼鏡橋や石垣等の歴史的資産を有した商業地である。そこで、本地区の伝統を裏川沿いの景観にふさわしいまちづくりを目指して地区計画を定め、計画的な土地利用の誘導を行い歴史ある魅力的な商業地の形成を図るものとする。	
	土地利用の方針	高瀬南部地区商業地の活性化を図るため、店舗その他の商業施設を集積すると共に、都市計画道路玉名駅下町線の道路境界線から壁面線までの部分を歩道と一体的な歩行者空間とする等、オープンスペースを創出する。	
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路玉名駅下町線沿道地域においては、玉名市の玄関口として歴史ある魅力的な商業地の形成を図るため、建築物の用途及び意匠等の制限を行う。 ・快適かつ安全な歩行者空間の創出を図るため、壁面の位置の制限を行う。 	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	敷地が、都市計画道路玉名駅下町線に接する建築物の当該道路に面する1階部分は、畜舎、倉庫、個室付浴場、モータルの用に供してはならない。
		壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に表示する壁面線（都市計画道路玉名駅下町線の道路境界から1.0メートル後退した線）を越えて建築してはならない。また、1.0メートル後退した部分の地盤面の高さが、歩道面の高さとは異なる場合は、歩道面と同一の高さとする。ただし、道路境界線（当該建築物の敷地が接する部分）における歩道の各部からの高さが3.0メートルを超える部分についてははこの限りではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等又は工作物は、歴史ある商店街としての美観を損なうような色彩又は装飾を用いてはならない。
		その他の工作物の制限	広告物、看板等建築物以外の工作物の築造については、「壁面の位置の制限」の規定を準用する。ただし、「歩道の部分からの高さが3メートルを超える部分」とあるのは「歩道の各部からの高さが2.5メートルを超える部分」と読み替えるものとする。

■届出制度とは

届出制度とは、「地区計画」によって定められたまちづくりのルールが守られるように、土地の造成や建築行為などに先だって、設計内容を市長へ届出いただき、市長が規制・誘導することで、良好な環境のまちをつかっていくための制度です。「地区計画」区域内において、土地の区画形質の変更や、建築行為等を行われる場合には、工事着手日の30日前までに、一定の事項を市長に届け出なければなりません。届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、法律で罰せられます。

■届出が必要な行為とは

地区計画区域内では、次の事項に該当する行為は、工事に着工される30日前までに届出が必要です。届出をしなかったり、虚偽の届出をすると法律により罰せられます。

届出が必要な行為	内 容
土地の区画形質の変更（開発行為）	切土・盛土・宅地の造成、駐車場やコートの整備等をされる場合は、面積に関係なく届出が必要です。
建築物の建築又は工作物の建設	家屋や倉庫等の新築及び増改築等の建築確認申請が必要な行為はもちろんの事、それ以外の軽易な行為（例 床面積が10㎡を超えないような小さな建築物の建築、看板の建設、塀等の建設等）も、工事に着手する30日前までに都市整備課に届け出てください。
建築物等の用途の変更	高瀬南部地区計画区域内では、畜舎やラブホテルなどの用途に供するものはつくってはならないと規定しています。これらの規制を有効なものとする為にも建築物の用途を変更しようとする時は届出をお願いします。
建築物の形態又は意匠の変更	壁の色を塗り替えたり、屋根の形状を変えたりする場合には、届出をしてください。

■届出の書類

届出の様式は都市整備課に用意してありますので、その様式を使用してください。

(1) 土地区画形質の変更

- ア 位置図・・・行為の場所を表示する図面 (住宅地図による)
- イ 配置図・・・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺1/1000以上)
- ウ 設計図・・・構造図及び断面図 (縮尺1/100以上)

(2) 建築物の建築又は工作物の建設をする場合

- ア 位置図・・・行為の場所を表示する図面 (住宅地図による)
- イ 配置図・・・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面 (縮尺1/100以上)
- ウ 立面図・・・二面以上の建築物又は工作物の立面図で、外壁の色彩を表示したもの。 (縮尺1/50以上)
- エ 平面図・・・建築物にあつては、各回平面図 (縮尺1/50以上)

(3) 建築物等の形態又は意匠の変更をする場合

- ア 位置図・・・行為の場所を表示する図面 (住宅地図による)
- イ 配置図・・・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面 (縮尺1/100以上)
- ウ 立面図・・・二面以上の建築物又は工作物の立面図で、外壁の色彩を表示したもの。 (縮尺1/50以上)

(4) 参考図書・・・(字図、求積図、登記簿の謄本、地元協議会との協議経過書等)

(5) 書類の提出部数・・・届出書、添付図書、参考図書を正副2通提出のこと

(6) 変更届出

届出に係る事項を変更する場合は、変更届出書提出してください。なお、提出書類、提出部数については、上記のものから変更内容に関係のないものを省くものとします。

『申し合わせ』事項

高瀬南部地区地区計画杭域内における 建築物の形態・意匠の制限に関する申し合わせ

この申し合わせは、地区計画区域内について適用し、地区計画に基づく法的規制とは別に『歴史と
るおいのある高瀬南部地区の街並み景観』と『魅力的な商店街の創出』を誘導するため、地元の総意の
もとに下記のとおり定めるものである。

平成8年2月25日

高瀬南部地区道路整備推進協議会

記

1. 建築物の用途の制限

- ・敷地が、都市計画道路玉名駅下町線に接する建築物の当該道路に面する一階部分は、住居の用に供しないように努めなければならない。

2. 建築物の形態、意匠の制限

- ・形態：都市計画道路玉名駅下町線（以下該当道路）に面した屋根の部分は、街並みの統一感を創出するためにデザインを傾斜屋根型とし妻側を当該道路に向けるようにすること。
- ・色彩：当該道路に面した壁面はグレー、白、茶系を基調とし、屋根は黒、グレー、茶、緑系を基調としたものとする。ただし、原色をポイント的に使用する場合はこの限りではない。
- ・軒高統一：通りの調和を持たせるために、1階部分の軒高の統一に努めるものとする。
- ・付帯設備：当該地区において、空調室外機、換気扇、諸設備器具（プロパンガス及びメーター）等、当該道路に面した部分に設置する場合は、壁面線（セットバック部分）を越えないものとし、街並みの景観を配慮して建物と違和感のないように保護（格子等）すること。

3. 広告物の制限

- ・屋外広告物で建築壁面への巻き看板等はデザインと色彩に配慮し、街の景観を損なうような広告物を設置してはならない。
又、看板の大きさ、位置等、今後協議を重ねて定めて行く。

4. セットバック部分の制限

- ・セットバック部分には、商品、自動販売機、立て看板、植木鉢、ゴミ箱、駐輪駐車等、歩行者の通行の妨げとなるものはおいてはならない。
- ・セットバック部分の壁面、床面に埋め込む占用物（付帯設備等）については、事前協議をするものとする。
- ・セットバック部分の床面の仕上げ材は歩道と同一とする。

5. 駐車場・駐輪場

- ・当該道路に面して、駐車場（立体式、屋外式）を設置する場合は、壁面線（セットバック部分）を越えないものとし、建築物の壁面の位置については事前協議するものとする。

6. 裏川筋に面した部分

- ・建築物等の形態・色彩（但し原色は不可）、付帯設備、広告物は当該道路に面する部分の制限を準用する。
- ・駐車場や付帯設備は景観を配慮して自然素材の屏等で保護する。
- ・裏川筋の歴史的資産と景観を損なわないように配慮すること。

7. 事前協議等

- ・地区計画届出に際しては、平面図、立面図、断面図、着色パース等を高瀬南部地区道路推進協議会（仮称）、街並み委員会に提出して、事前協議をするものとする。
- ・屋外広告物計画図、建築付帯設備図（セットバック部分）についても提出するものとする。

8. 新たに制限事項を生じた場合、あるいは疑義が生じた場合は、高瀬南部地区道路推進協議会（仮称）街並み委員会で協議して定めるものとする。

