

地区計画

みんなで作るまちづくりのルール



地区計画とは

●地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画です

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。
建築基準法など全国一律の規制を補い、地区毎のまちづくりをめざすため、町丁や街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地区ごとに計画をつくります。

●地区のみなさんが主役となってつくります

地区計画は、土地や建物の所有者などのみなさんが主役となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

●法律に基づく都市計画です

地区計画は、みなさんの案をもとに市町が都市計画法に基づく地区独自の都市計画として決定します。

川西市



地区計画制度をご存知ですか？

地区計画は、みなさんの身近なまちづくりをみなさんの手で行うことによって、良好な住環境の形成や保全を図る地区ごとの都市計画です。

地区計画の構成 地区計画は次の2つから成り立っています。

地区計画

地区計画の方針 地区の目標や将来像を定め、これを実現するための方針を定めます。

地区整備計画 地区計画の区域内の全部または一部について、地区計画の方針に従って、地区施設などの配置や建築物の建て方のルールをくわしく定めます。

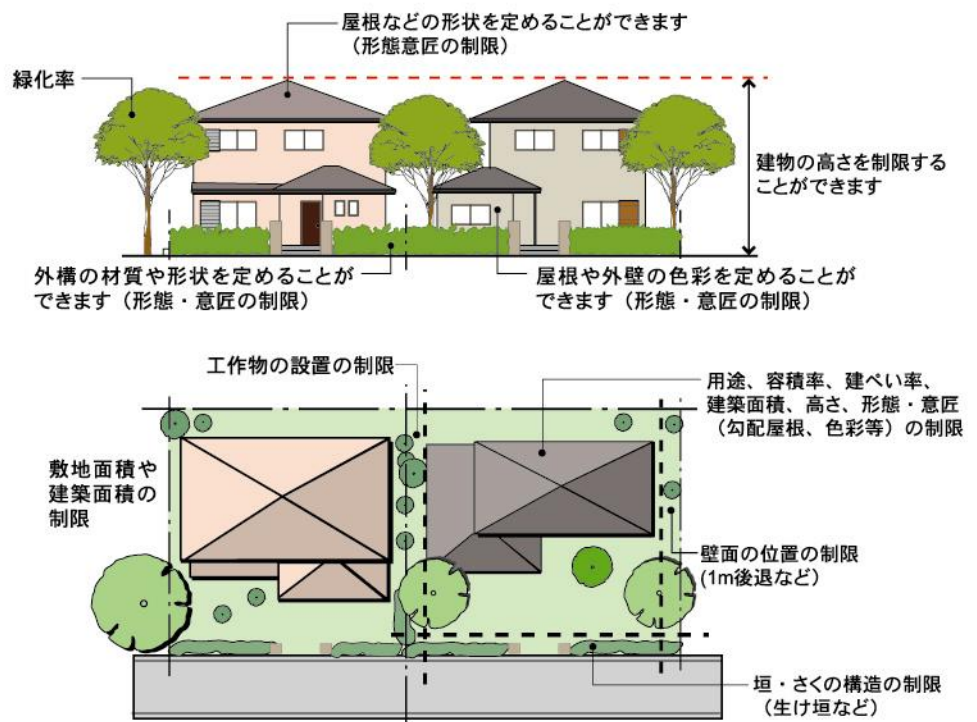
①地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

②建築物に関すること

建物の建て方の詳細なルールを定めることができます。

- 建築物等の用途の制限
- 容積率の最高・最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 敷地面積・建築面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 建築物の高さの最高・最低限度
- 建築物の緑化率の最低限度
- 建築物等の形態若しくは意匠の制限
- 垣若しくはさくの構造の制限



③その他、土地利用の制限

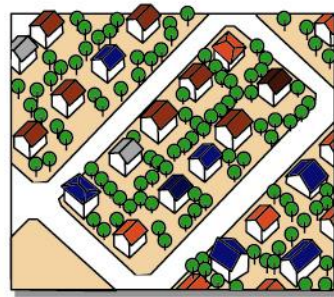
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

例えば、**どういうまちで活用できるの？**



●良好な環境を守りたい

既に良好な住宅地が形成されている低層住宅地であっても、徐々にまちは変化していきます。敷地の細分化によって建て詰まりや緑の減少が進んだり、中高層住宅の混在によって近隣住宅の日当たりや風通しが悪くなるなど、住環境が悪化してしまうおそれがあります。住環境の悪化を防止し、良好な住環境を守るために地区計画を活用することが有効です。また、建築協定が締結されているまちでも、有効期間満了後の対応策として、地区計画を導入することが有効です。

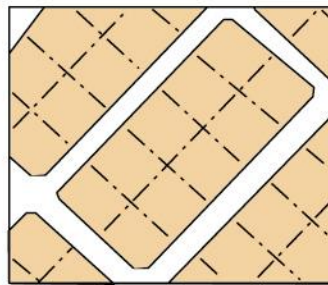


放置すると



●土地区画整理事業など開発が行われた区域

土地区画整理事業により基盤整備は行われましたが、さまざまな建物が建ち、環境の悪化をまねくかもしれません。地区計画を活用して、まちのルールを定めることにより、秩序ある、また景観にも配慮した住み良いまちなみが形成されます。

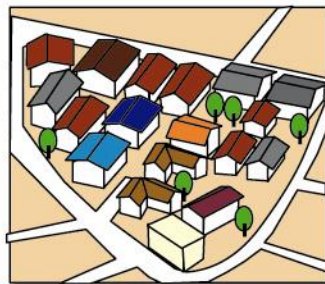


地区計画を定めると



●まちを改善して、まちの安全性や住環境を向上させたい

道路が狭い、道路網が十分整備されていない、建物が密集しているなど、まちの防災面や住環境に課題がある地区では、地区計画を活用して、道路や公園などを計画するとともに、建物についてのルールをあわせて定めることで、安全で住み良いまちにすることができます。



地区計画を定めると

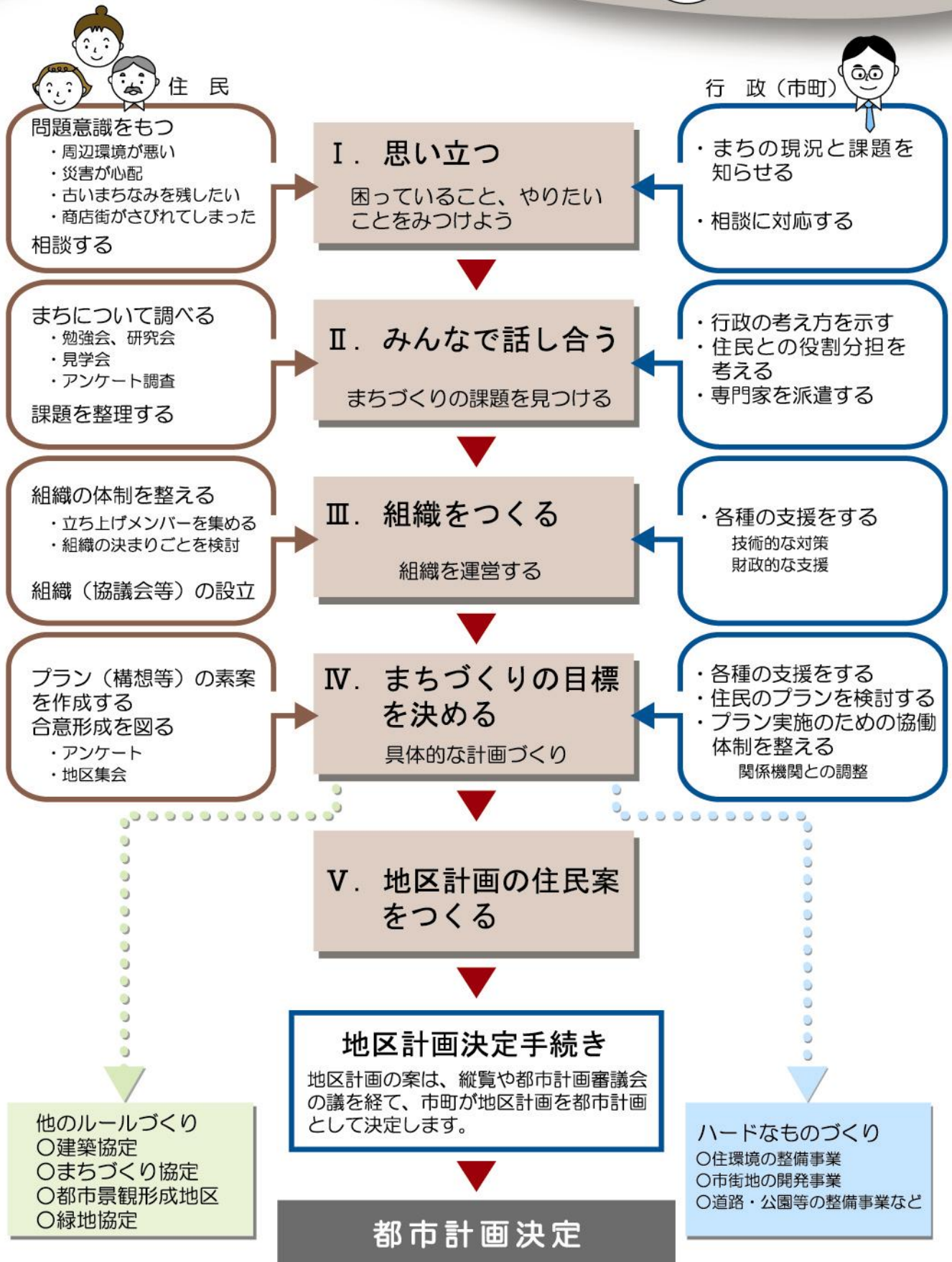


●無秩序な開発を防ぎ、良好なまちづくりを誘導したい

駐車場などの空地のある地区では、今後、ミニ開発などにより、行き止まり道路や狭小な住宅が密集するなど、日常生活の安全性が阻害される可能性があります。また、いろいろな建物が混在することにより、生活環境の悪化につながるおそれもあります。事前に、地区計画制度を活用し、道路や公園などの配置を定めたり、敷地規模や壁面位置の基準を定めることで、良好なまちなみを計画的につくっていくことが可能となります。



地区計画をつくるにはどう進めたらいいの？



①良好な住宅地



■宝塚市 雲雀丘山手地区 雲雀丘地区

大正から昭和初期にかけ開発された丘陵地に位置した緑豊かな住宅地で、良好な住環境の維持・増進のため、建築物の制限や緑化推進を行っている。

地区のまちづくりの課題

敷地が小さく分割されて建て詰まることを防ぎたい

斜面地の階段状マンションの規模を抑えたい

今の緑豊かな住環境を守りたい

地区計画によるルール例

○敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を防ぎ、現在の敷地の広さを維持する

○マンションの地下住宅部分の床面積を容積率の算定対象にし、斜面地に建つマンションの規模を抑制する

○道路側に設置する垣・さくを生け垣、植栽併設の塀などにする

コメント 地区計画とあわせて市条例に基づく都市景観形成地域を指定。緑化などの地域活動も盛ん。

②計画的に開発された住宅地でこれから家を建てる地区



■姫路市 フェアヴィラージュあやみの地区

企業社宅跡地で開発行為により造成された住宅地で、屋根・外壁の色彩の調和、緑化の推進および建築物等に関する制限を行っている。

地区のまちづくりの課題

快適な住環境を守るため戸建住宅以外は建てられないようにしたい

住み心地の良い、落ち着いた家並みづくりをしたい

統一された景観を形成したい

地区計画によるルール例

○戸建住宅（専用と兼用の一部）以外は建てられないよう制限する
○公民館、集会所等は建てられる

○屋根の色は、黒・灰色または濃茶、濃青などの深暗色に統一する

○外壁は、周辺の環境に調和したものとする（マンセル記号 彩度3以下で指導）

○用途地域による高さ制限（10m）に加えて、軒の高さを8.5m以内とし、北側斜線制限の規制で、2階建住宅の家並みをつくる

○自動車の出入口を制限し、玄関の向きや建物配置を誘導するとともに、交通事故の防止にも寄与している

○地区計画とは別に「街並みルール」（任意）を事業者で作成し、シンボルツリーと生け垣を組み合わせ、緑によるまちなみづくりを行っている

コメント 調和のとれた美しいまちなみや緑に囲まれた静かな空間にいやされます。快適な生活をエンジョイ。



地区計画が決まるとどうなるの？

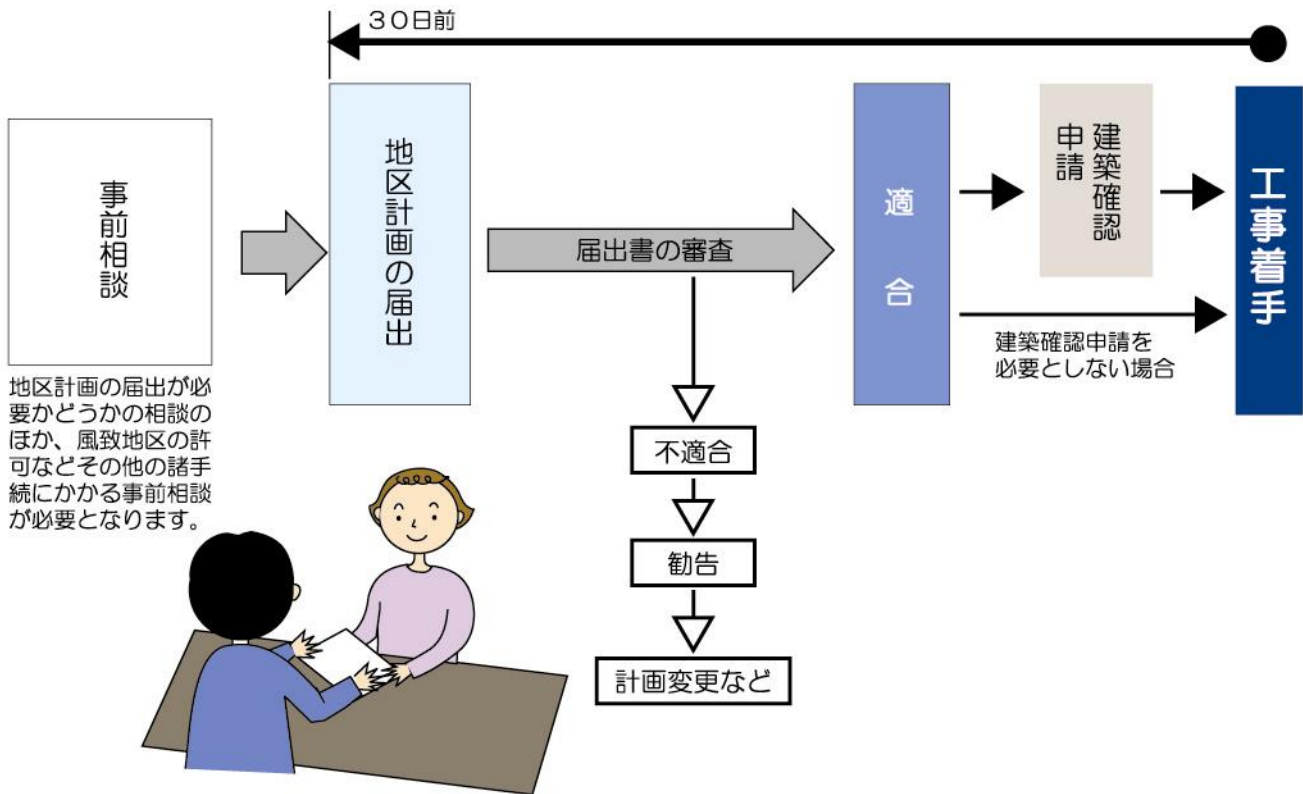


●地区計画の届出が必要です

地区計画が都市計画決定されると、その地区内の建築行為や開発行為は、その行為に着手する30日前までに市町長に届け出ることが義務づけられ、その行為が地区計画の内容に適合しないものについては、設計の変更などを行うように勧告を受けることになります。

地区計画運用の流れ

●行為に着手する30日前までに



条例化

●建築条例を定める場合があります

地区計画で定められたルールのうち、用途の制限など建築物等に関することについては、市町が「建築条例」を定める場合があります。条例化された内容は、通常の建築基準法による建築確認の際の必要条件となります。条例化されたほうが、事前チェック体制が強まることから、ルール遵守に対する確実性が高くなる効果があります。