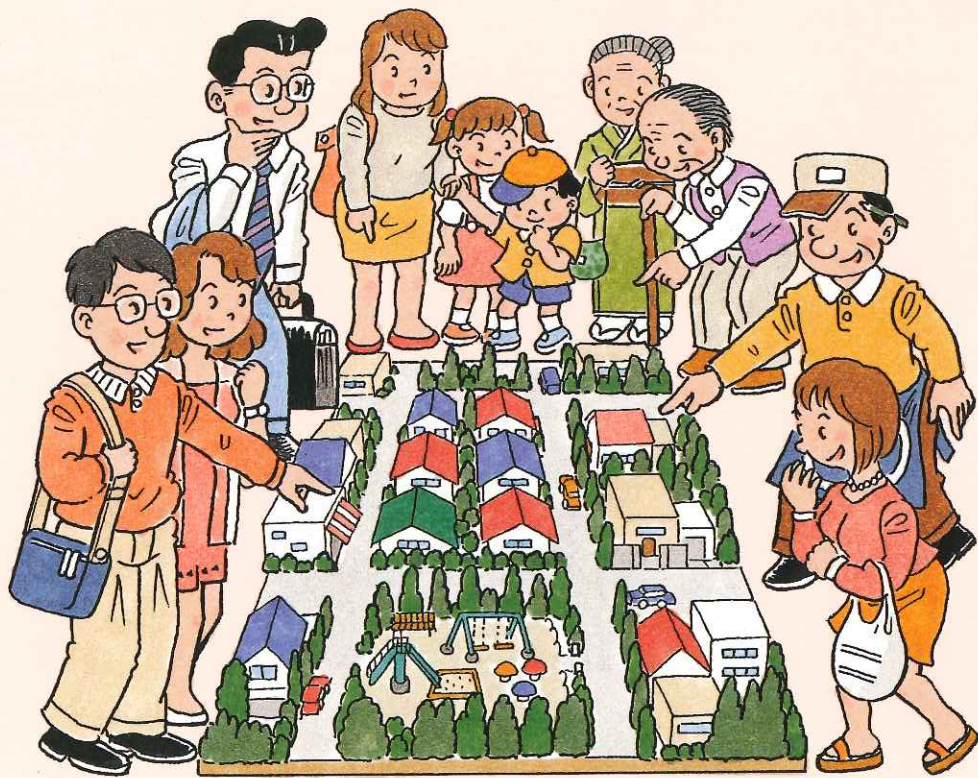


みんなで作るより良いまちづくり

～地区計画制度のご紹介～



逗子市

地区計画は、一定の区域におけるまちづくりに関する計画のことです。

これは、その地区のみなさんと市が協力して地区のルールをつくり、地区で行われる建物の建築や宅地の造成を、このルールに従って規制又は誘導し、地区にふさわしいまちづくりを実現していこうとするものです。

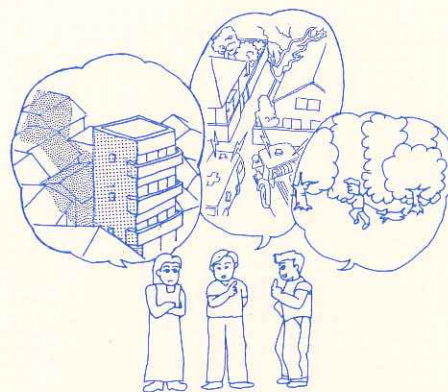
まちづくりに関する代表的な法律には、全市レベルのまちづくりを目指す都市計画法と、個々の建築物に関する基準を定めた建築基準法があります。しかし、これらは必要最低限守るべき基準を定めるものであり、地区の実情に十分対応できない場合があります。

このようなことから、地区計画は、全市レベルと個々の建築物レベルとの中間の地区レベルでの総合的なまちづくりを進めるための制度としてつくられました。

### ●地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画です

“良好な住環境を守りたい”とか、“防災面に不安があるので、安全なまちにしたい”、“美しい街並みをつくりたい”など、その地区の実情に応じたまちづくりを行うために、その地区にとって必要なルールを選択して定めることができます。

地区の範囲は、住民のみなさんなどのまとまりに応じて、街区、道路などで区切られたまとまりのある地区ごとにつくります。



### ●地区のみなさんが主役となってつくります

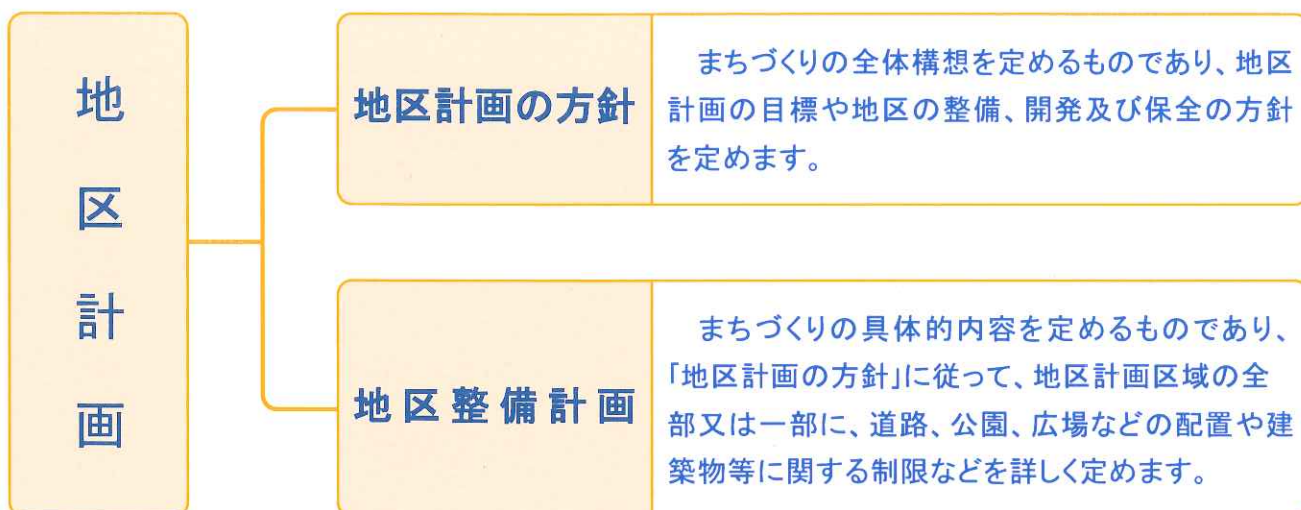
住民や地権者など地区のみなさんが主役となって話し合い、考えを出し合いながら、地区のみなさんの総意に基づいてつくります。

地区計画導入後は、地区で行われる建築物等の新築や建替え、開発行為などが、みなさんのつくったまちづくりのルールに沿って行われることとなります。

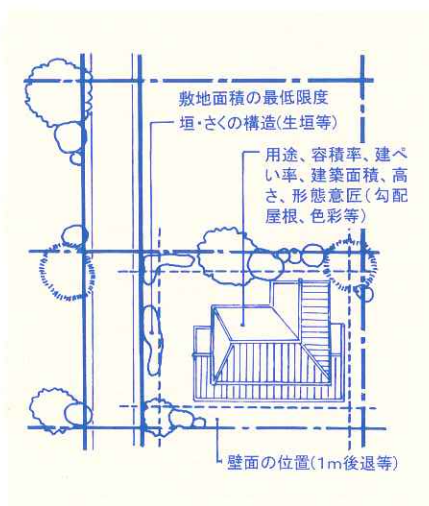
### ●法律に基づく都市計画です

都市計画法の手続きに基づき、市が都市計画として決定します。地区計画導入後は、地区計画の内容に合ったまちづくりを進めていくために、建築行為などを市が事前にチェックし誘導していきます。





### 地区整備計画は、次の中から必要なものを定めます



#### ●地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主に地区内の住民のみなさんが利用する道路、公園、広場などをいいます。

#### ●建築物等に関すること

- ・ 建築物等の用途 \*
- ・ 容積率の最高限度 \*
- ・ 容積率の最低限度
- ・ 建ぺい率の最高限度 \*
- ・ 敷地面積の最低限度 \*
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 建築物の壁面の位置
- ・ 建築物等の高さの最高限度 \*
- ・ 建築物等の高さの最低限度
- ・ 建築物等の形態、意匠
- ・ 垣、さくの構造

\* 印のある項目は、知事の承認が必要となります。

#### ●土地の利用に関すること

樹林地、草地等の保全など

※地区計画の導入によって、既にある建築物等で、地区計画に適合しなくなる建築物等が出る場合があります。そのような場合、地区計画に適合するよう直ぐに是正しなければならないわけではありません。建替え・増改築などに合わせて、地区計画に適合するようにならうこととなります。

### ○地区区分

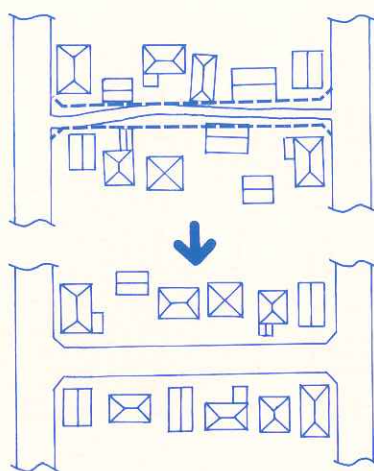
地区内のまちの性格の違いや実情に応じて、よりきめ細かいまちづくりを行うことなどを目的に、地区を区分してルールを定めることもできます。

例えば、住宅地の中に商店街が形成されている地区では、「住宅地区」と「商店街地区」とに区分して、それぞれに必要なルールを定めることもできます。

## ●地区施設の配置及び規模

主に地区内の住民のみなさんが利用する道路や公園などの配置や規模(道路の幅員や延長、公園の面積など)を定めることによって、将来のまちの基盤を決めることができます。

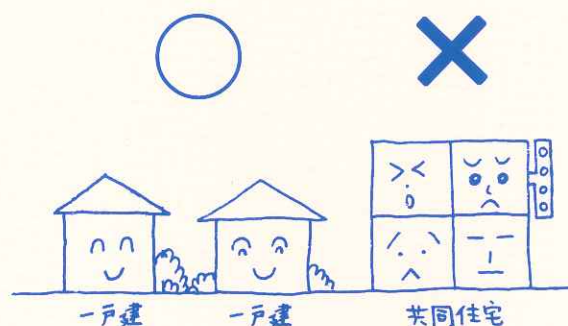
例えば、道路や公園などが十分に整備されていない地区の場合、狭い道路の拡幅や道路の新設を定める(予定道路といいます。)ことなどが考えられます。予定道路に指定されると、その部分は道路としての取扱いを受け、建物を建てることができなくなります。建替えなどに合わせて徐々に整備されることとなります。



## ●建築物等の用途

用途地域等現行の都市計画よりも、きめ細かく用途を定めることによって、まちの将来像にふさわしい用途を誘導したり、ふさわしくない用途を規制することができます。

例えば、戸建て住宅地の場合は、共同住宅を規制することによって、環境の悪化を防ぐことが考えられます。商業地の場合は、工場や風俗関係などを規制したり、1階部分に住宅が入ることを規制して、商店街がつながるようにしたりすることが考えられます。

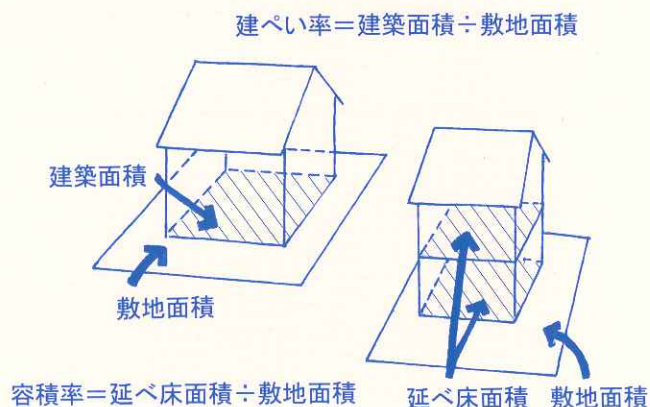


例えば、戸建て住宅地で、共同住宅を建てられないようにすることもできます。

## ●容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度

建築物の容積率の最高限度や建ぺい率の最高限度を定めることによって、環境の悪化を防ぎ、街並みの調和を図ることができます。

一方、建築物の容積率の最低限度や建築面積の最低限度を定めることによって、土地の高度利用を図ることができます。



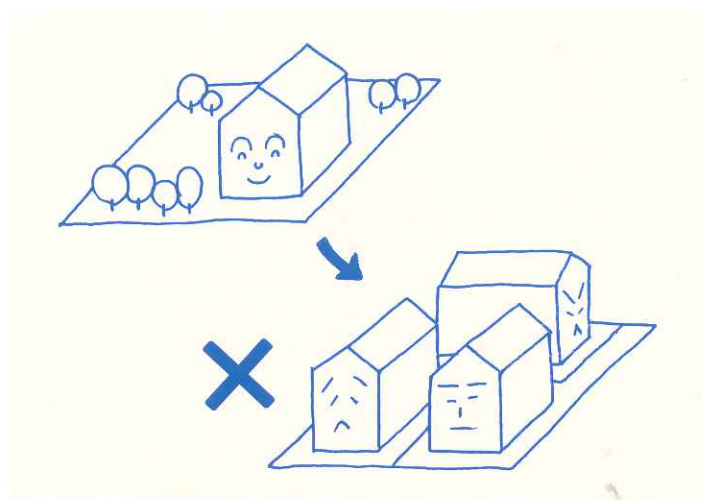


### ●敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止することによって、建築物の密集を防いだり、ゆとりある街並みの形成を図ることができます。

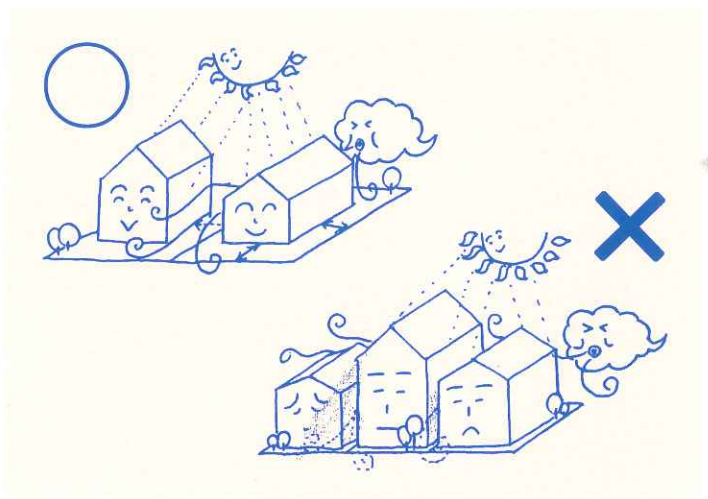
※ただし、地区計画の導入時点で、既に規定値を下回っている敷地の場合は、その敷地面積のままでも、建築物の新築や建替えはできます。

※相続などによる所有権の細分化を規制するものではありませんが、敷地を利用する場合に、地区計画で定めたルールを守る必要があります。



### ●建築物の壁面の位置

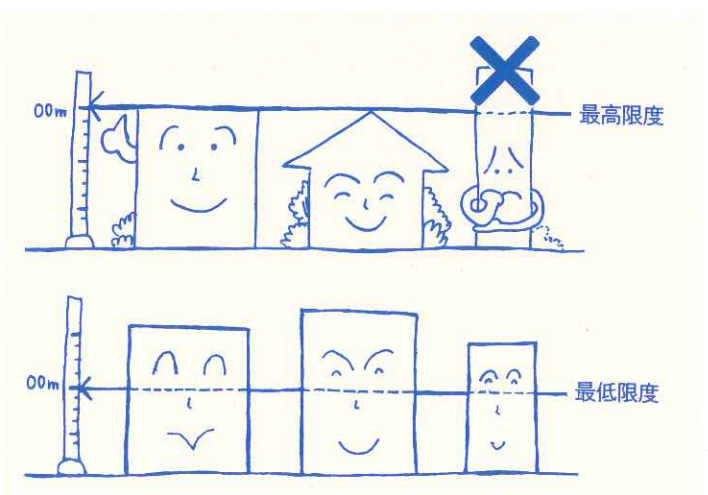
道路や隣地との境界までの壁面の距離を定めることによって、建築物の密集を防止するとともに、日照や通風の確保、火災時の延焼の防止、ゆとりある街並みの形成を図ることができます。



### ●建築物等の高さの最高限度・最低限度

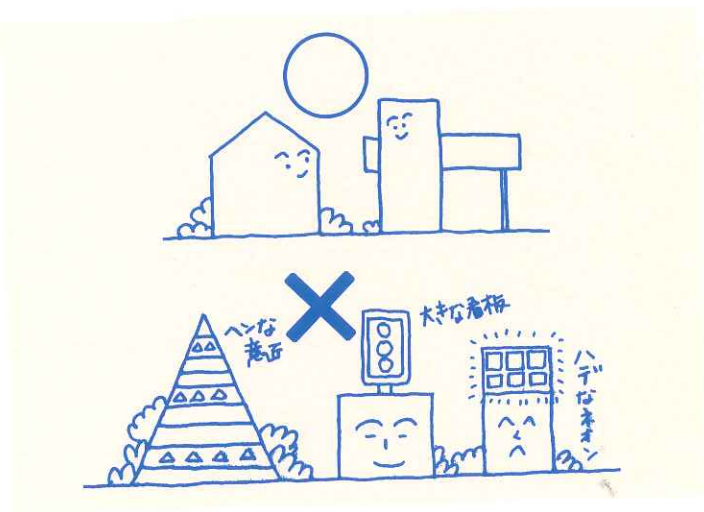
高さの最高限度を定めることによって、日照の確保や低層住宅地などでの街並みの調和を図ることができます。

一方、高さの最低限度を定めることによって、土地の高度利用を図ることができます。



### ●建築物等の形態、意匠

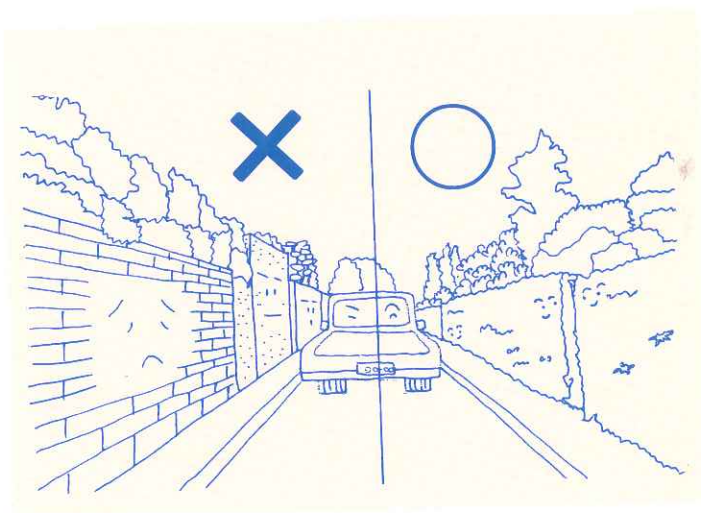
屋根の形態や建築物等の色彩などを定めることによって、街並みの調和を図り、まちの環境やイメージを守ったり、形成したりすることができます。



### ●垣、さくの構造

ブロック塀を禁止することによって、まちの安全性を高めることができます。

また、生け垣を設けるよう定めて緑化を推進したり、高い塀の規制やさくを透過性にして庭木の緑が道路側からも見えるようにすることなどによって、まちにうるおいをもたらすことができます。



### ●土地の利用に関すること

樹林地の保全を定めることができます。また、緑の多い住宅地の一体的な保全を図ることができます。例えば、特定の樹種や樹高の樹木の伐採を規制することなどが考えられます。

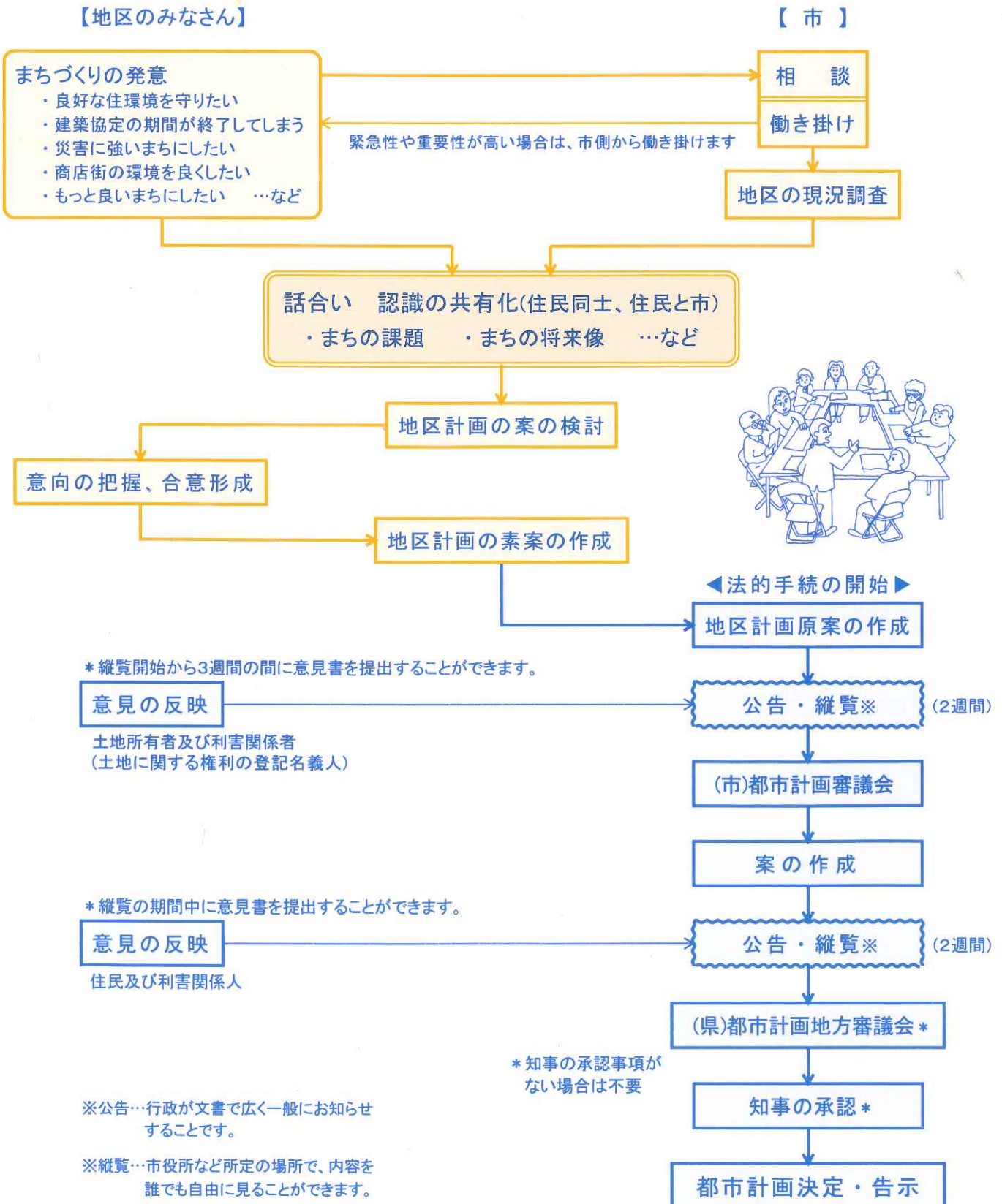




# 地区計画をつくるまでの流れ

～どうやって、つくるの？～

法的手続に入る前に、まちの課題や将来像、地区計画の内容などについて、地区のみなさんで十分に話し合っておくことが大切です。



◎地区計画に基づく、まちづくりのスタート

## ●届出・勧告

地区計画に適合しているかどうかのチェックなど地区計画の運用は、市が行います。

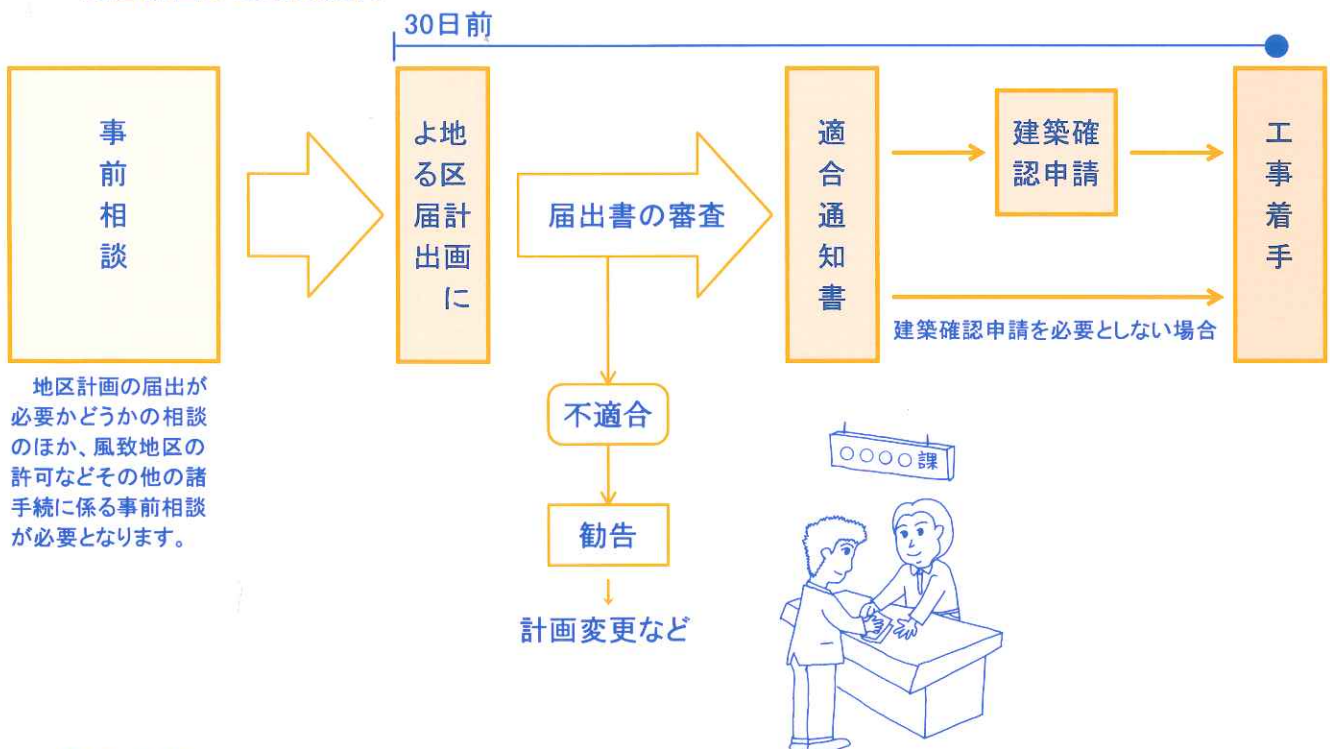
地区計画の内容に即したまちづくりを進めていくために、建築物等を建てたり、開発行為を行う場合などは、事前(工事着手の30日前まで)に市へ「届出」が必要となります。

届け出られた行為が地区計画の内容にそぐわない場合は、設計変更など地区計画に適合したものに改めるよう市は「勧告」することができます。(そのようなことにならないよう、入念な事前相談が重要となります。)

《届出が必要な行為》

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築(新築、増改築など)又は工作物の建設(塀や擁壁の築造など)
- ・ 建築物の用途の変更 ※用途の制限が定められている場合
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更 ※建築物等の形態又は意匠の制限が定められている場合
- ・ 木竹の伐採 ※土地の利用に関する事項で樹林地等の保全が定められている場合

### 地区計画の運用の流れ



## ●条例化

地区計画で定められたルールのうち、建築物等に関することについては、市が「建築条例」として定めることもできます。条例化された場合は、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。

条例化された方が、事前チェック体制が強まることから、悪質な違反者の取締りも強化され、ルール遵守に対する確実性が高くなる効果があります。



# 地区計画と建築協定との比較

## ～建築協定との違いは？～

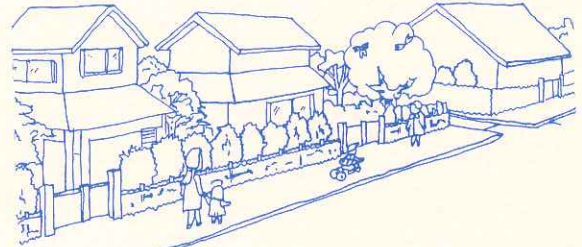
地区計画と似たまちづくり制度として「建築協定」があります。地区計画は、建築物に関するもののほかに、道路などの整備や緑地の保全などに関することも定めることができるなど、建築協定に比べて、より総合的なまちづくりを行うことができる制度です。

		地 区 計 画	建 築 協 定	
根 拠 法		都市計画法、建築基準法	建築基準法	
性 格 等		公的な「都市計画」となる (取り決めた内容は、都市計画図 書で規定)	建築基準法に根拠を持つものの、 取り決めは「私的契約」と考えら れている(取り決めた内容は、協 定書で規定)	
決 定 主 体		土地所有者等の意見を反映させ て市が決める(一部、知事の承認)	協定者による話し合いなどで決める	
成 立 の 要 件		必ずしも全員の合意は要しない	協定者全員の合意が必要	
改 廃 の 要 件		都市計画の変更手続が必要	変更：全員の合意が必要 廃止：過半数の協定者の合意が 必要	
効 力 の 範 囲		都市計画決定後は、地区内の土 地所有者等に効力が及ぶ	認可公告後に、土地所有者等と なった者にも効力が及ぶ	
有 効 期 間		期限は特にない	協定者が任意に定める (一般的には10年)	
運 営 主 体		市が通常の行政として運営する	地元の建築協定運営委員会	
違 反 に 対 す る 措 置		市で行う	運営委員会で行う	
決 め る こ と が で き る 項 目	地区施設	○	×	
	建 築 物 等	用途	○ (条例化できる)	○
		容積率	○ (条例化できる)	○
		建ぺい率	○ (条例化できる)	○
		敷地面積	○ (条例化できる)	○
		建築面積	○ (条例化できる)	○
		壁面の位置	○ (条例化できる)	○
		高さ	○ (条例化できる)	○
		形態、意匠	○ (条例化できる)	○
	垣、さく	○ (条例化できる)	○	
緑地の保全など	○	×		

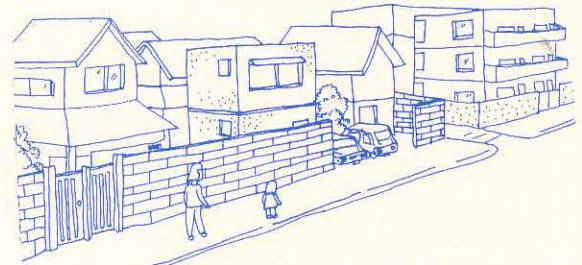
### ●良好な住環境を守りたい

既に良好な住環境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込みや緑の減少が進んだり、共同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。住環境の悪化を予防し、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、期間終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。



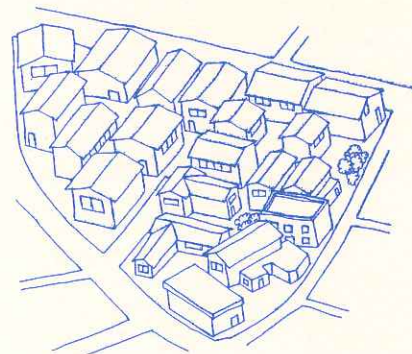
(現状)



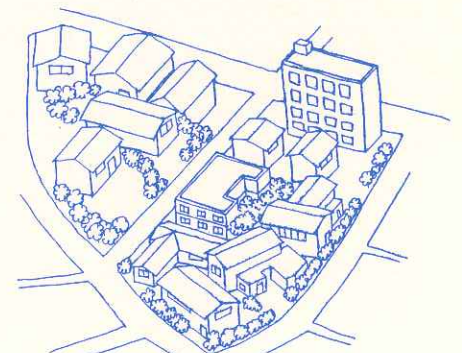
(放置した場合)

### ●まちを改善して、まちの安全性や利便性を向上させたい

道路が狭い・道路網が十分整備されていないとか、建物が密集しているなど、まちの防災面や利便性が十分でない地区では、地区計画を活用して、道路や公園などを計画的に整備するとともに、建物のルールを合わせて定めることで、まちの改善を図ることができます。



(現状)



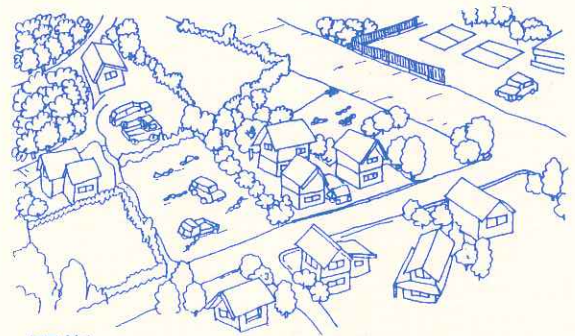
(地区計画を定めた場合)



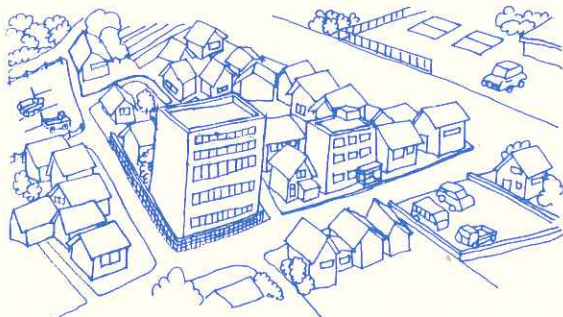
## ●無秩序な乱開発を防ぎ、良好なまちづくりを誘導したい

駐車場などの空地のある地区では、今後、無秩序なミニ開発などがおき、行き止まり道路や狭小な住宅が建てられたり、用途が混在してしまったりなど、問題のあるまちが形成されてしまう可能性があります。

事前に、地区計画によって、道路などの配置であるとか、敷地規模や壁面の位置などを定めておけば、良好なまちを計画的につくることができます。



(現状)



(放置した場合)



(地区計画を定めた場合)

## ●魅力ある商店街をつくりたい

みなさんが楽しく買い物できる魅力ある商店街を形成することにも、地区計画を活用することが有効です。

壁面線を後退させて歩行空間にゆとりを持たせたり、ペンシルビルが建つのを防いだり、高さやデザインを統一したりすることが考えられます。



(現状)



(地区計画を定めた場合)