

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。

兵庫県地区計画推進協議会



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。

地区施設の配置及び規模

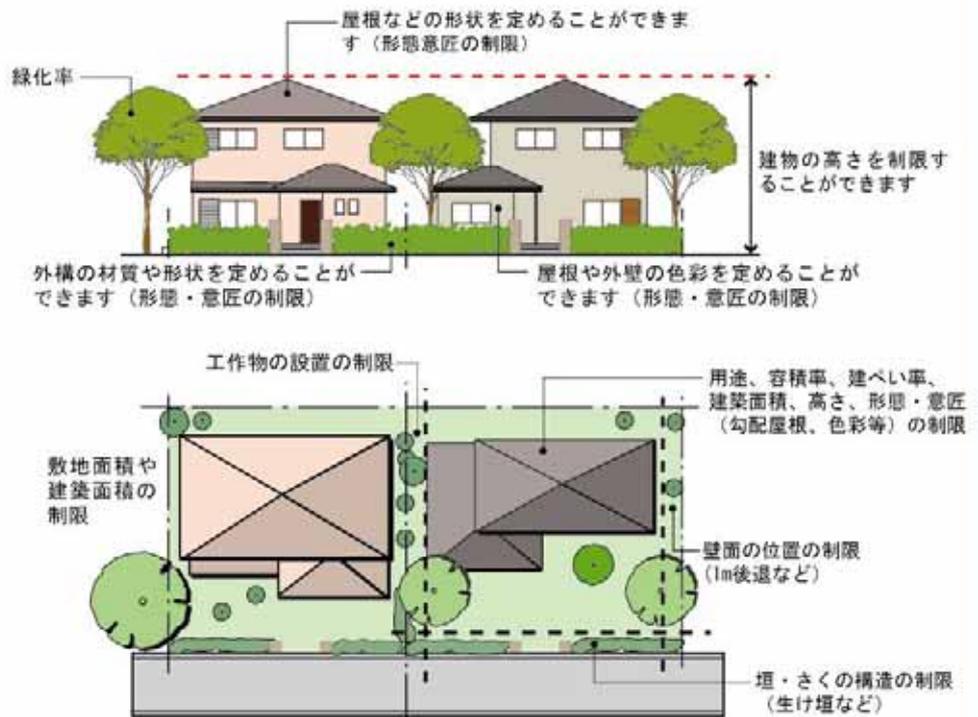
みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

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



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？**



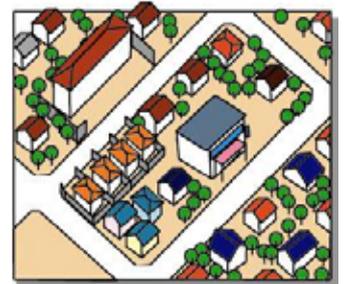
良好な環境を守りたい

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め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。



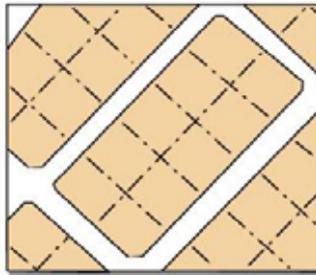
放置すると



土地地区画整理事業など開発が行われた区域

土地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、安全で住みよ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？



住民



行政（市町）

問題意識をもつ

- ・ 周辺環境が悪い
- ・ 災害が心配
- ・ 古いまちなみを残したい
- ・ 商店街がさびれてしまった

相談する

・ 思い立つ
困っていること、やりたいことをみつけよう

- ・ まちの現況と課題を知らせる
- ・ 相談に対応する

まちについて調べる

- ・ 勉強会、研究会
- ・ 見学会
- ・ アンケート調査

課題を整理する

・ みんなで話し合う
まちづくりの課題を見つける

- ・ 行政の考え方を示す
- ・ 住民との役割分担を考える
- ・ 専門家を派遣する

組織の体制を整える

- ・ 立ち上げメンバーを集める
- ・ 組織の決まりごとを検討

組織（協議会等）の設立

・ 組織をつくる
組織を運営する

- ・ 各種の支援をする
- 技術的な対策
- 財政的な支援

プラン（構想等）の素案を作成する

合意形成を図る

- ・ アンケート
- ・ 地区集会

・ まちづくりの目標を決める
具体的な計画づくり

- ・ 各種の支援をする
- ・ 住民のプランを検討する
- ・ プラン実施のための協働体制を整える
- 関係機関との調整

・ 地区計画の住民案をつくる

地区計画決定手続き
地区計画の案は、縦覧や都市計画審議会の議を経て、市町が地区計画を都市計画として決定します。

他のルールづくり

- 建築協定
- まちづくり協定
- 都市景観形成地区
- 緑地協定

都市計画決定

ハードなものづくり

- 住環境の整備事業
- 市街地の開発事業
- 道路・公園等の整備事業など



地区計画が決まるとどうなるの？

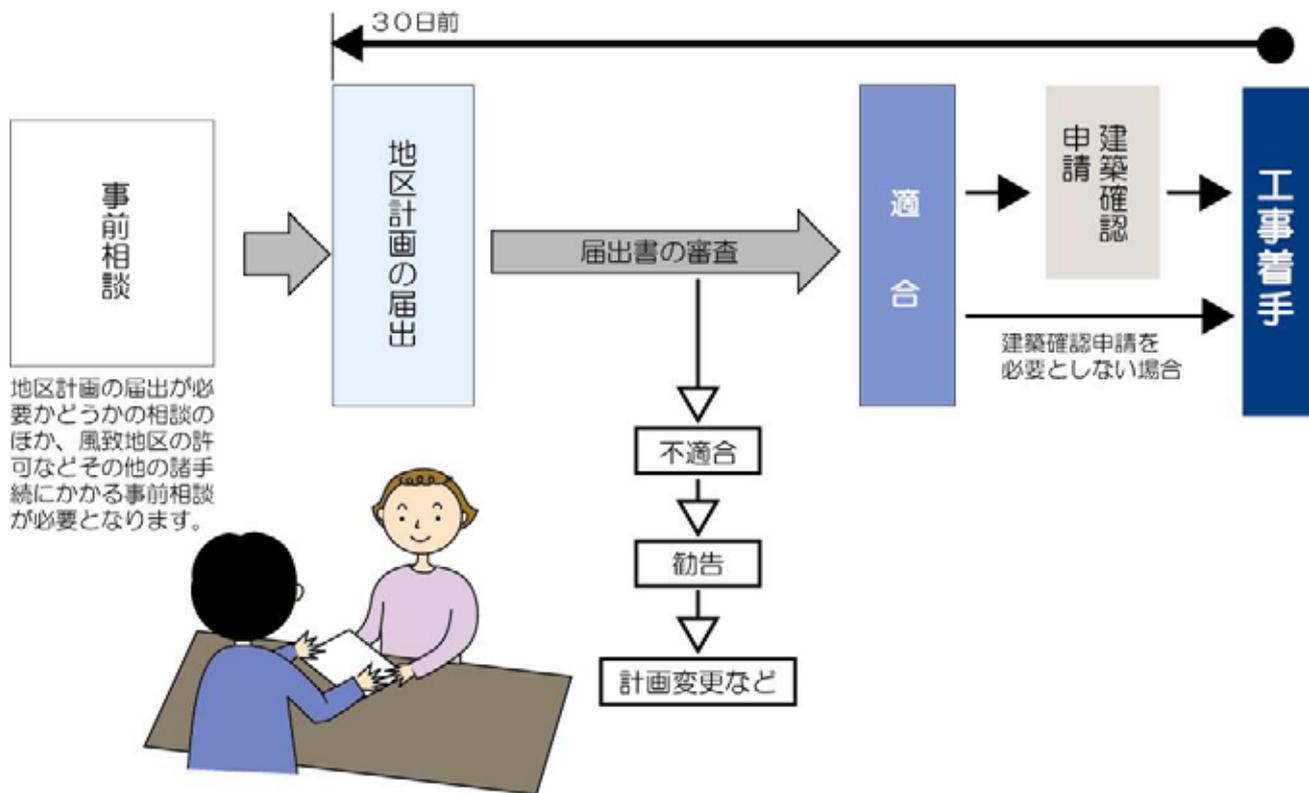


地区計画の届出が必要です

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。

私たちのまちでも地区計画をつくりたいのですが.....

地区計画についてのQ & A



地区計画ができるまでにどのくらいの時間が必要ですか？

地区の事情や課題の内容、住民の数や地区の大きさなどさまざまですので、一概に言えませんが、最低でも一、二年は必要になると考えてください。



なぜ、そんなに時間がかかるかという点、地区計画のことをみなさんが理解し、地区計画の案を作り、全体の合意形成を図らなければならないからです。行政や専門家の支援もありますので、余裕をもって進めてみてはどうでしょうか。



どのくらいの同意が必要ですか？

何割の同意が必要というよりも、地区の総意が理想であり、反対意見が多い場合は、内容の再検討も必要です。



市町によっては、申し出制度があり同意率を定めているところもあります。アンケート調査や説明会などで、いろいろな意見をまず聞くところからはじめてみてはどうでしょうか。



ルールに縛られて暮らしにくくなるのではと心配です。

地区計画でまちのルールを作る目的は、ルール化することで現在の住みよいまちの環境を守ったり、新たに暮らしやすい環境を作り上げるためであり、そこに暮らしている人たちが暮らしにくくなるようなルールであれば賛成しないと思います。



自分たちが必要だと思い、少し我慢すれば、住み良い環境を守り、育てることができる内容をルール化するのが地区計画です。そのために、まず何が問題なのかについて、住民のみなさんと話し合ってははどうでしょうか。



地区で同意されたものであれば、何でも地区計画に定められますか？

地区計画で具体的に定めることのできるのは、道路等の地区施設および建築物等についてのルールに限られます。したがって、例えば「駐車場や資材置き場を規制する」「駐車違反やペットのフン問題の対処」といったことはルールとして定めることはできません。



そこで地区計画だけでは十分ではないと思われる場合、地区計画とあわせて地区のみなさん全員の合意による任意の協定を締結することで、より多様なルール化も可能となります。自治会や町内会でできることもありますので、それぞれで役割分担をしながら、住みよいまちづくりをめざしてはどうでしょうか。



ルールに適合していない建物はどうなるのですか？

地区計画で決めたルールは、これから新たに建て直したり、増築したりする場合に適用されるものであり、今すぐルールにあうように作り直せというものではありません。



なお、地区計画で決めるルールについては、現在の建物などの実態を調査することで、大部分の建物が適合するようなルールとする場合が多く、現在のまちの環境を守りながら、長い時間をかけて住みよい環境をつくっていかうとするものです。まず、行政や専門家の支援を受けながら、現在のまちの実態を調べるところからはじめてみてはどうでしょうか。