

地区計画制度

わたしたちのまちづくり



◆ 目次

まちの中にある問題や課題

1

地区計画制度とは

2

地区計画活用の例

3

まちづくりのルールである地区計画の内容

4

地区計画の策定の手順

7

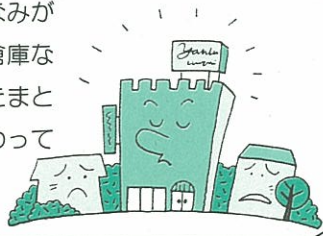
地区計画の運用

8

まちの中にある問題や課題

あなたの身近なところでこんな問題はありますか？

緑が多くて、閑静な街なみがいつの間にか事務所、倉庫などができて、雑然としたまともりのない街なみに変わってしまった。



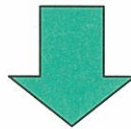
近所の空き地に高い建物が建ってきたり、細かく分割された敷地に戸建住宅がたくさんできてしまい、ごちゃごちゃした感じがいやだ。



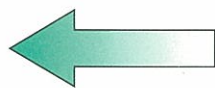
最近、緑が少なくなってきたような感じだ。公園もなく、落ち着いた雰囲気がない。



道路に面する建物の外観や色が、周りと比べて調和が取れていない感じだ。垣や柵がブロック塀のため倒れてきたら危険だ。



こうした問題の原因はいくつかあると思いますが、これまでの都市計画法による都市全体からの観点（マクロ的）に基づく施策と、建築基準法による個々の建築物からの観点（ミクロ的）に基づく施策の2本柱によりまちづくりを進めてきた結果、地区単位での中間的観点に立ったまちづくりの施策が欠けていたことにも、その原因はあるのではないのでしょうか。



マクロ的施策

ミクロ的施策



都市レベルでの観点
都市計画
大規模な都市施設や土地利用の計画を扱う施策

地区単位レベルでの観点がなかった！

敷地レベルでの観点
建築規制
ひとつひとつの敷地に建つ建築物を扱う施策



地区単位レベルでの観点

地区計画

都市における良好な市街地環境の整備保全を図るため、昭和55年にスタートした制度です。現在定めている土地利用などの都市計画を前提として、一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情にあったよりきめ細かい規制を行うことを内容とするもので、都市計画に対する「詳細計画」という役割を持っています。

地区計画制度とは

特長① 地区ごとの計画です。

都市計画や個々の建築規制を補う中間的観点からのまちづくりの計画です。

街区などを単位とした身近な地区を対象にして、共通の目的・性格・問題を持つ地区がまとまり、実情に合わせて、計画を作ります。

特長② 住んでいる人たちが主役です。

地区の生活に密着した計画づくりですから、住んでいる人たちが主役です。

その地区に住んでいる人、土地や建物の権利を持っている人などが、皆さんの生活する地区を、将来どんな街にしていくか話し合いを重ねて、まちづくりの方向とルールを決めていきます。

特長③ 一体的・総合的な計画です。

まちづくりの目標に沿った街並みを実現するため、一体的・総合的な計画を作ります。

土地・建物の形状・使い方、付属する垣根・工作物についても、きめ細やかなルールを作ります。

また、地区計画では、公園・道路などの公共施設についても、まちづくりの目標に合わせて計画することができます。

特長④ 地区計画は届出・勧告制度です。

地区計画の目標は、個々の建築行為等を規制、誘導することで実現されます。

そのため、建築物等の新築・増改築等を行う場合には、「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかの判断をします。

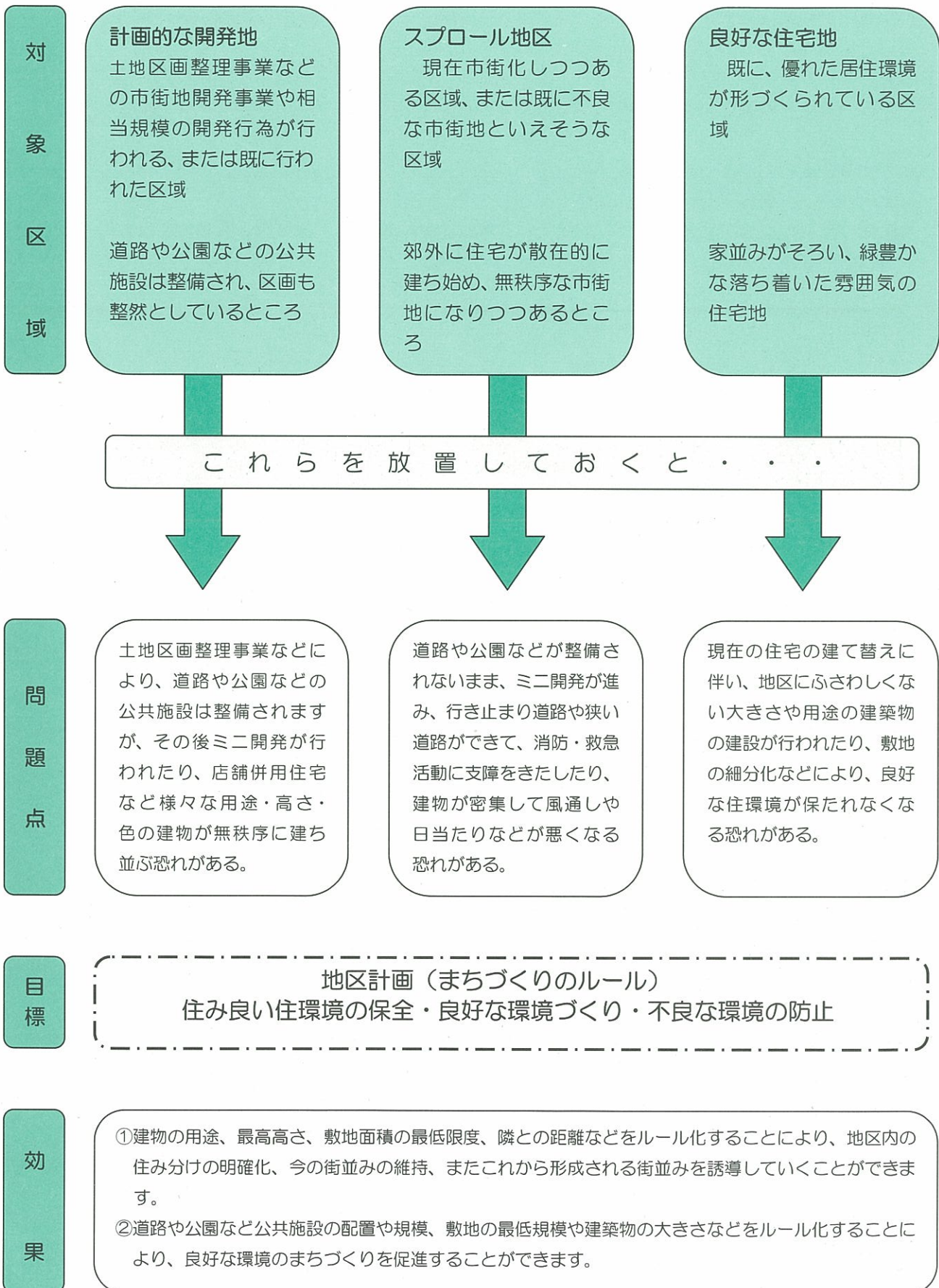
また、届出の行為が地区計画の内容に適合しない場合には、設計変更等の「勧告」を行います。

特長⑤ 建築協定との違い。

建築協定とは、建築基準法に基づいた制度であり、運用も協定者が行う私的契約ですが、地区計画は都市計画として定められるものなので、公的な決まりとして、市が通常業務として運用します。

また、建築協定に比べ、地区計画は決定内容を条例化できるなど、より実効性が高められています。

地区計画活用の例



まちづくりのルールである地区計画の内容

○地区計画は <地区計画の方針> と <地区整備計画> で構成されています。

①地区計画の方針

地区の特性を踏まえ、今後のまちづくりのビジョンを定めるものです。

②地区整備計画の内容

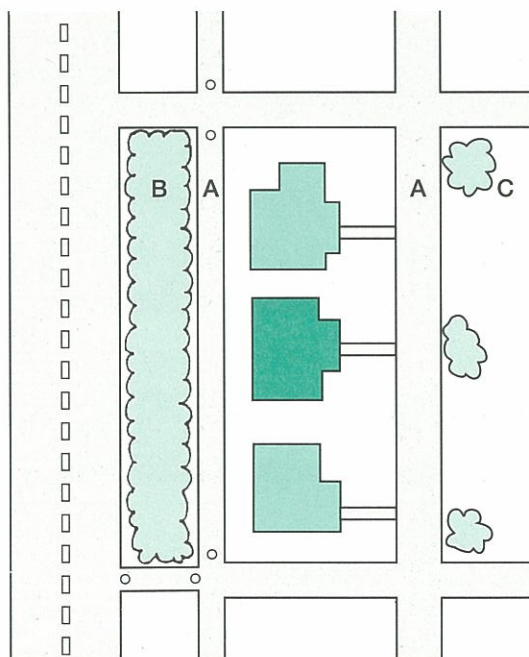
地区計画の方針に沿って具体的なルールを定めるのが整備計画です。

地区の特性に応じて、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する制限、樹林地や緑地の保全などについて、豊富なメニューから必要なものを定めます。

地区 計 画	①地区計画の方針 (まちづくりの構想・ 基本方針)	(1) その地区を将来どのような街にするかという目標	地区の特性に応じて、これらの事項のうち必要なものについてルールを決めることができます。
		(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針	
	②地区整備計画 (具体的な詳細計画)	(1) 地区施設の配置・規模	
		(2) 建築物等に関する事項	
(3) かき・さくに関する事項			
	(4) 土地利用の制限に関する事項		

1. 地区施設の配置・規模

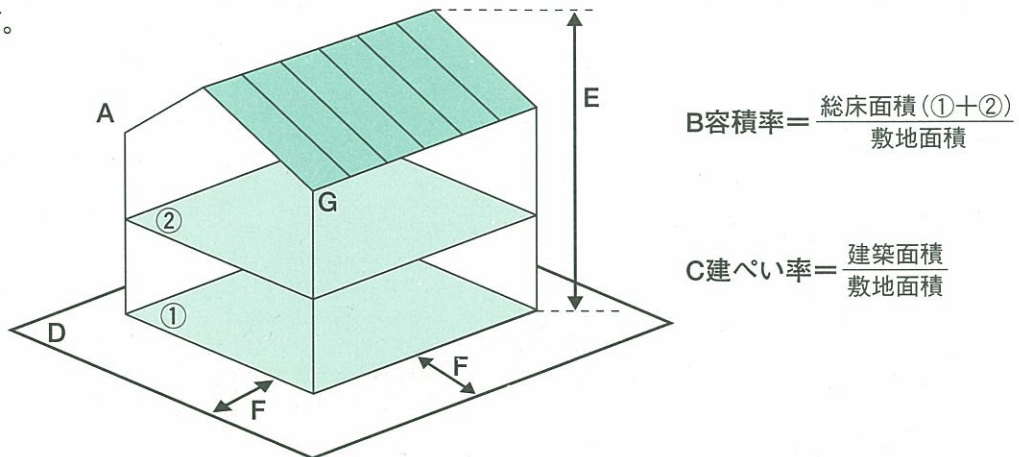
快適な生活を実現するため、生活の中で必要になる道路・公園などの公共施設について定めることができます。



A	道路	道路の幅員や形態などについて定めることができます。 地区内の道路幅員は0m以上とする。
B	緑地	緑地の設置や保全について定めることができます。 道路と住宅地の緩衝ゾーンの役割を果たす緑地を維持する。
C	公園	公園の位置・面積について定めることができます。 地区の〇〇%を公園とする。

2. 建築物等に関する事項

それぞれ地区の特性に応じて、地区内の建物への制限項目を選択し定めることができます。



A	建築物の用途の制限	地区の性格に適さない用途の建物を制限できます。 〇戸以上の長屋・共同住宅の建築は不可とする。
B	容積率の制限	容積率の最高・最低限度を決めることができます。 容積率の上限は〇〇%、下限は△△%とする。
C	建ぺい率の最高限度	建ぺい率の最高限度を決めることができます。 建ぺい率の上限は〇〇%とする。
D	敷地面積・建築面積の最低限度	一定規模以下の敷地・建物を規制することができます。 一戸あたりの最低敷地面積は〇〇〇㎡とする。 一戸あたりの最低建築面積は〇〇〇㎡とする。
E	高さの最高・最低限度	建物の高さを一定の範囲内に制限できます。 建物の高さは〇m以上、△△m以下とする。
F	壁面の位置	敷地境界から建物までの距離を定めることができます。 建物の外壁面から敷地境界線までの距離は〇m以上とする。
G	意匠・形態	屋外広告物・建物の屋根、外壁の色・形態を定めることができます。 屋外広告物は、自己の敷地・建物に設置するもので、〇㎡以下とし、美観・風致を害さないものとする。 建物の屋根・外壁の色は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。
H	建築物の緑化率の最低限度	一定規模以上の敷地面積の場合、緑化の比率を定めることができます。 〇〇〇㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は 100分の〇〇とする。

3. かき・さくに関する事項

緑豊かな潤いのある街並み景観の創出や災害時における塀の倒壊を防止するため、かき・さくの構造の制限を定めることができます。



かき・さく

かき・さくを設置する場合の構造を定めることができます。

道路に面する部分は生垣またはこれに類する植栽とする。
それ以外の部分に関しては、生垣または格子フェンス等とする。

4. 土地利用の制限に関する事項

現在ある貴重な樹林地や緑地を保全するため、竹木の伐採や土地利用の制限を定めることができます。



樹林地・緑地の保全

現存する樹林地・緑地の保全について定めることができます。

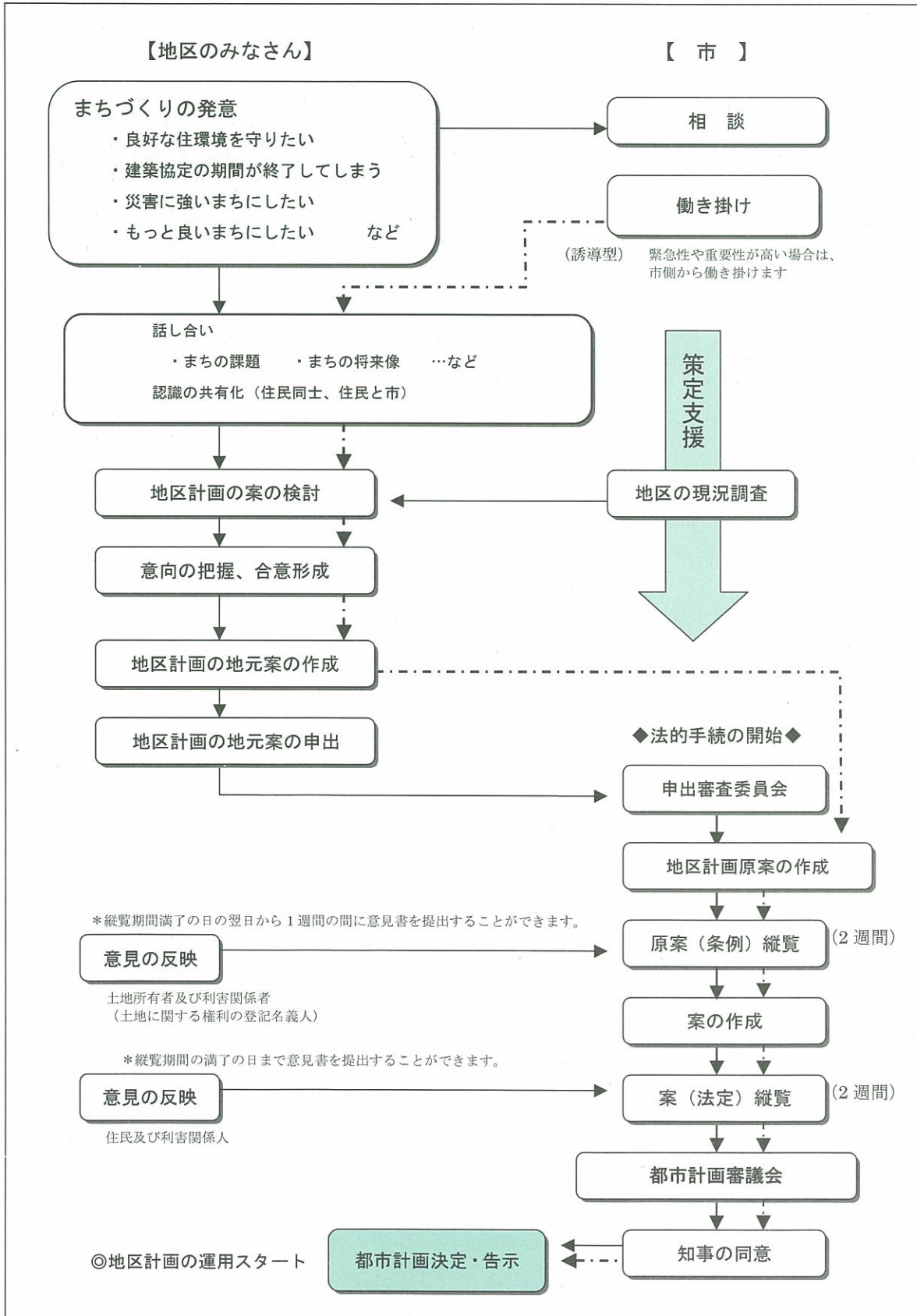
地区内の樹林地において、竹木の伐採をしてはならない。

地区計画の策定の手順

地区計画制度は住民のみなさんの意向を十分に反映したものになるよう、策定段階での住民参加のプロセスを重視しています。

このため、地区の推進母体となる組織を結成してもらい、その地区の将来構想、計画内容となる地元案の検討をしていくとともに、地元住民のみなさんの地区計画への共通理解のための情報提供、合意形成についても推進母体をお願いしており、行政はあくまで推進母体を通じての策定支援を行うという立場になります。

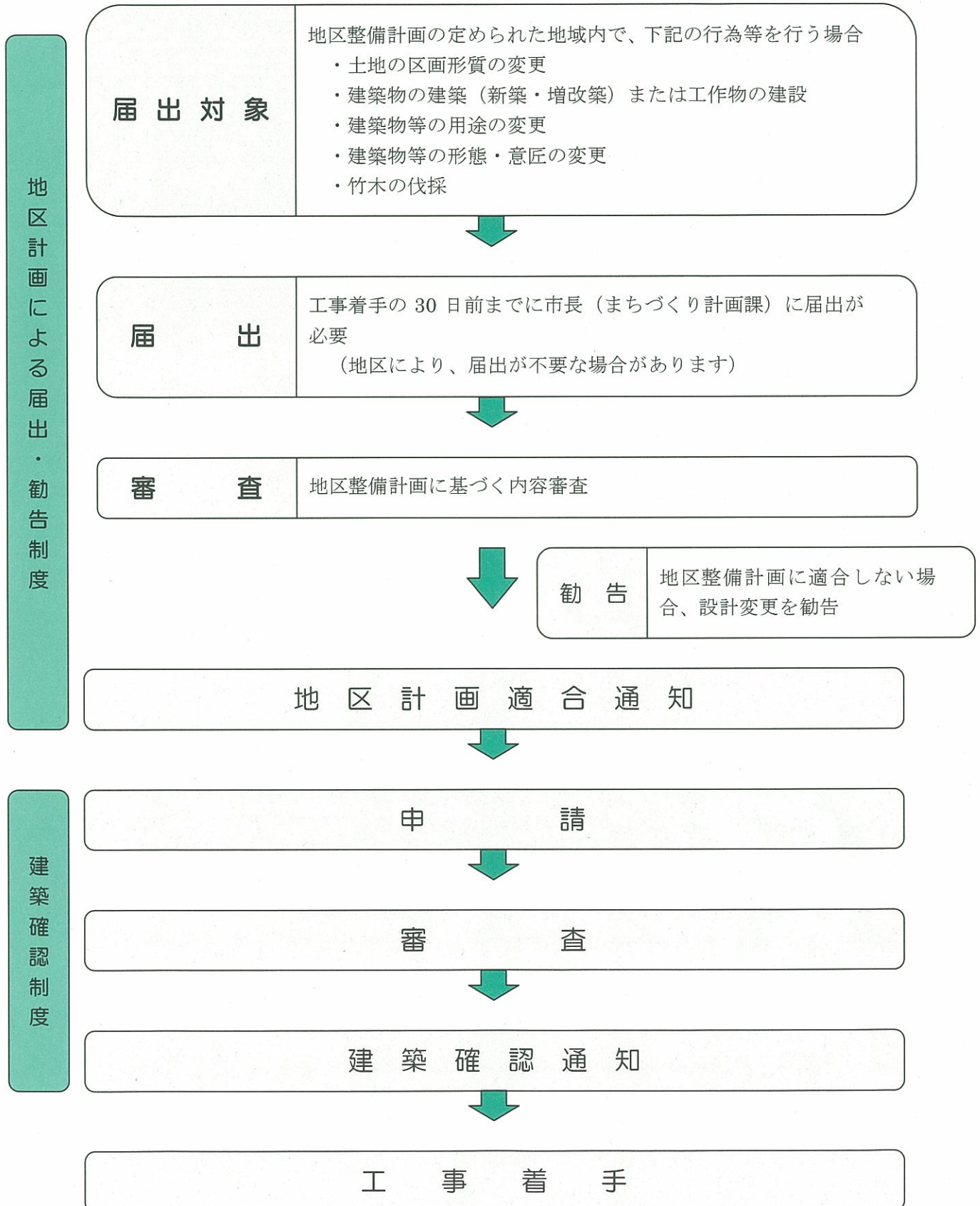
このような策定手順により、自主性・主体性を尊重した住民参加型の地区計画が作り上げられます。



地区計画の運用

地区計画制度は、地区のみなさんと一緒になって定めたルールですから、地区のみなさん一人一人が守っていくことによって、計画の実現が図られます。

具体的には、届出・勧告制度と建築確認制度による誘導と規制によって、実現していくことになります。



M E M O

A large rectangular area defined by a dashed border, containing 20 horizontal dashed lines for writing. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page, providing a template for a memo or letter.

佐倉市における地区計画

地区名	面積	決定年月日
八幡台地区	約26.9ha	平成 3年12月13日
ユーカリが丘一丁目地区	約20.4ha	平成 4年11月24日
ユーカリが丘七丁目地区	約13.4ha	平成 4年11月24日
宮前ローズタウン地区	約18.0ha	平成 7年 2月28日
ユーカリが丘駅周辺地区	約16.0ha	平成 9年12月26日
染井野地区	約91.4ha	平成10年 8月 7日
宮ノ台二丁目地区	約12.4ha	平成11年 8月27日
ユーカリが丘三丁目地区	約 4.7ha	平成14年 3月26日
山王地区	約38.1ha	平成15年 2月25日
南ユーカリが丘地区	約10.3ha	平成15年12月19日
宮ノ台三・四・五丁目地区	約26.5ha	平成15年12月19日
寺崎地区	約46.3ha	平成16年 8月 6日
ユーカリが丘六丁目地区	約5.24ha	平成16年 8月 6日
全13地区・合計	約 329.64 ha	

これからのまちづくりには、それぞれの地域のみなさんが積極的にまちづくりの参加し、住み良い魅力あるまちをつくりあげていくという「住民参加のまちづくり」が求められています。

そのための手法のひとつとして地区計画制度があり、この制度は、住みよいまちへと計画・誘導するためのとても有効なものです。

佐倉市は既に13地区で地区計画制度が活用されているほか、各地でみなさんが主人公となったまちづくり活動が進められています。

まちづくり計画課のホームページからも、地区計画を始めまちづくりについての情報をごらんいただくことができます。

よりよいまちづくりをするために身近な地域について一緒に考えてみませんか。みなさんが、自分の住むまちについて考え、よりやすらぎのあるまちづくりを進める上での参考にさせていただければ幸いです。

平成18年 1月 佐倉市都市部まちづくり計画課

地区計画についてのお問い合わせやご相談は

佐倉市都市部まちづくり計画課

〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地 ☎043(484)1111 (代表)

R100

本紙は古紙配合率100%の再生紙を使用しています。



JQA-EM1375