

# おちつきと賑わいのある快適なまちづくり

## 地区計画制度



人と、未来が出会うまち  
関西文化学術研究都市



京都府 精華町

# 地区計画制度とは

## はじめに

まちは、多くの人々が住み、働き、学び、そして憩うところです。そのためまちは、快適、安全で住みよいことが求められます。このようなまちとするためには、農地、住宅地、商業地、工業地などの土地の使い方のルールを取り決めや、道路、公園、下水道などの都市施設の整備を行い、良い住宅の供給を進めることが必要です。都市計画とは、このようなことを総合的に計画し実施することです。

しかし、これまでの都市計画は、都市全体からみた土地利用計画や、道路、公園、下水道などの都市の骨格づくりが中心で、家のまわりの生活環境を保全したり、整備するためのきめ細かなまちづくりの手段に欠けていました。

「地区計画制度」は、そこを補うもので、地区の特性を活かした住みよいまちとするための新しいまちづくりの方法と言えるでしょう。

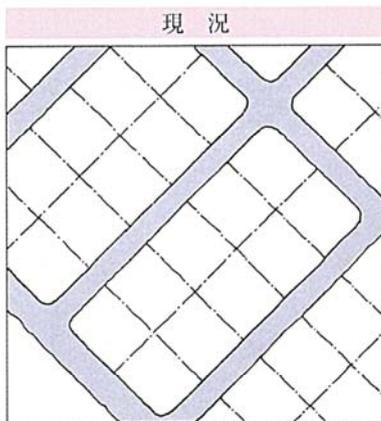
この冊子は、この「地区計画制度」の内容をわかりやすく説明したものです。あすのまちづくりを考えていこうとする皆さんのお役にたてれば幸いです。

## 地区計画の仕組み

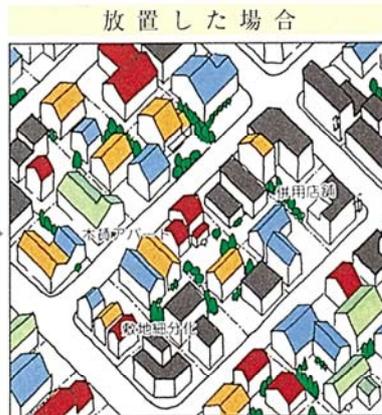
- 1 計画主体は市町村 ……市町村が、都市計画として定めます。
- 2 土地所有者等の意向を反映 ……計画策定の段階から、土地所有者等の意見を求め、その意向を計画に反映する制度です。
- 3 市街化区域全域が対象 ……市街化区域であれば、計画を定めることができます。地区を類型化すると次の3タイプになります。
  - 1号地(計画的開発地区)：市街地開発事業(土地区画整理事業等)が行われる地区または行われた地区。
  - 2号地(スプロール地区)：道路、公園などの基盤施設が不十分なまま、無秩序に開発等が進み、環境が悪化する恐れのある地区。
  - 3号地(良好な環境の保全地区)：すでに良好な住宅地等の環境が形成されている地区。
- 4 メニュー(選択)方式 ……多様な市街地の状況に柔軟に対応するため、地区の特性に応じて、制限する項目を選択して用いることができます。
- 5 規制・誘導により計画を実現 ……地区計画区域内の開発行為や建築行為を、計画的に規制誘導することによって、計画内容の実現を図ります。

# 地区計画の活用方法

## 1号地(計画的開発地区)



基盤整備は行われましたが、きめ細かな建築物等の誘導はできません。



敷地の分割や建築物の用途の混在等が起こり、事業の目的にそった街づくりが実現されない場合があります。

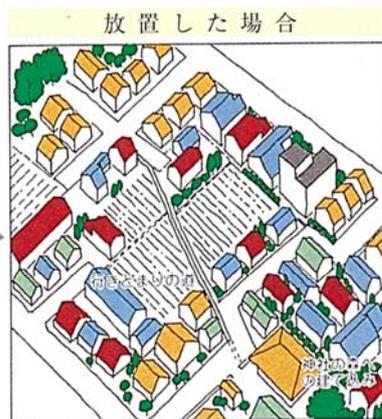


適切な敷地規模を維持し、建築物の用途の混在を防ぎ、さらに景観面の配慮を行った良好な市街地が形成されます。

## 2号地(スプロール地区)



基盤整備がされないまま、住宅が建ち並びはじめています。

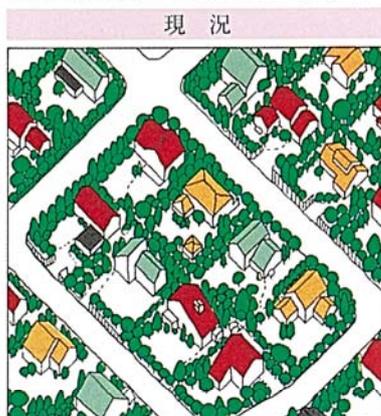


袋小路が多く、敷地も細かく分割されます。日照等環境が悪いだけでなく、消防車などの進入も容易でなく、避難路もないという災害に弱いまちになります。



既存道路を活かした道路網ができ、建物も秩序だって建てられた住宅地になります。

## 3号地(良好な環境の保全地区)



家並みがそろい、緑豊かで良好な環境の住宅地ですが、将来ともこの状態が保てるという保証はありません。



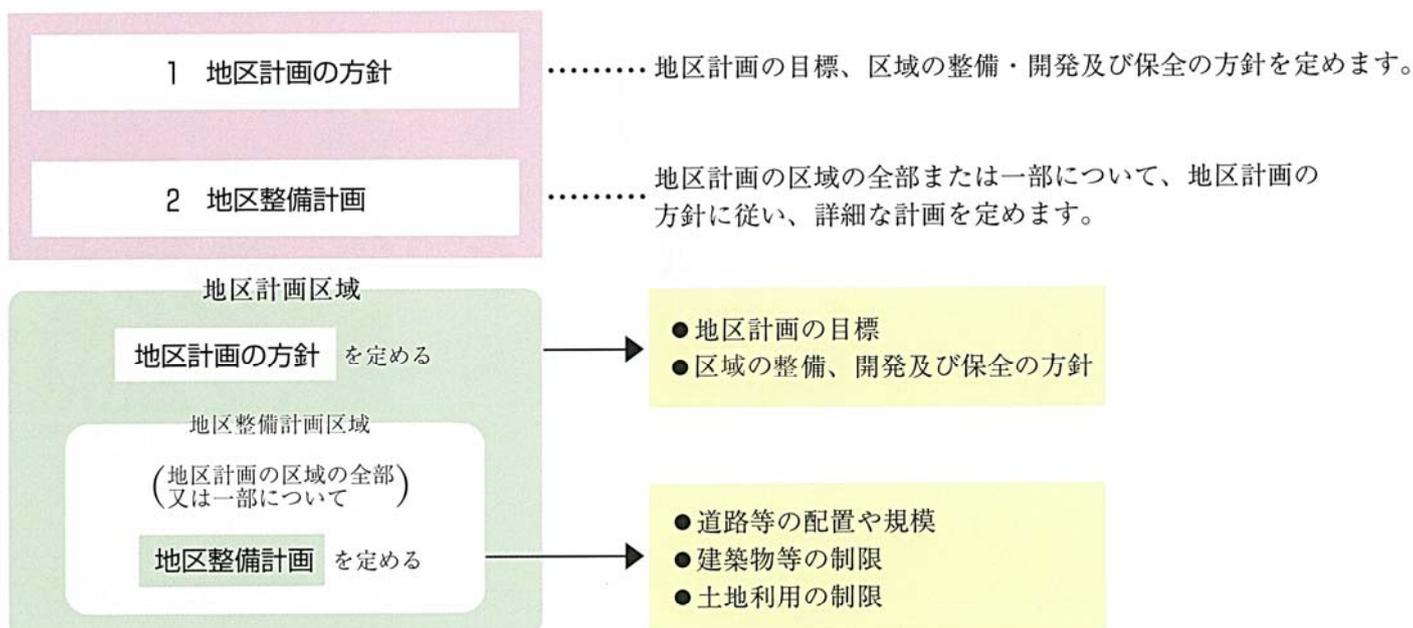
敷地が細分化されて周辺となじまない形態の建物が建ち並び、緑が少なくなるなど良好な環境が損なわれていきます。



全体として、住宅地としての緑豊かで良好な環境が保たれます。

# 地区計画の構成と内容

地区計画の構成——地区計画は次の2つで構成されています。

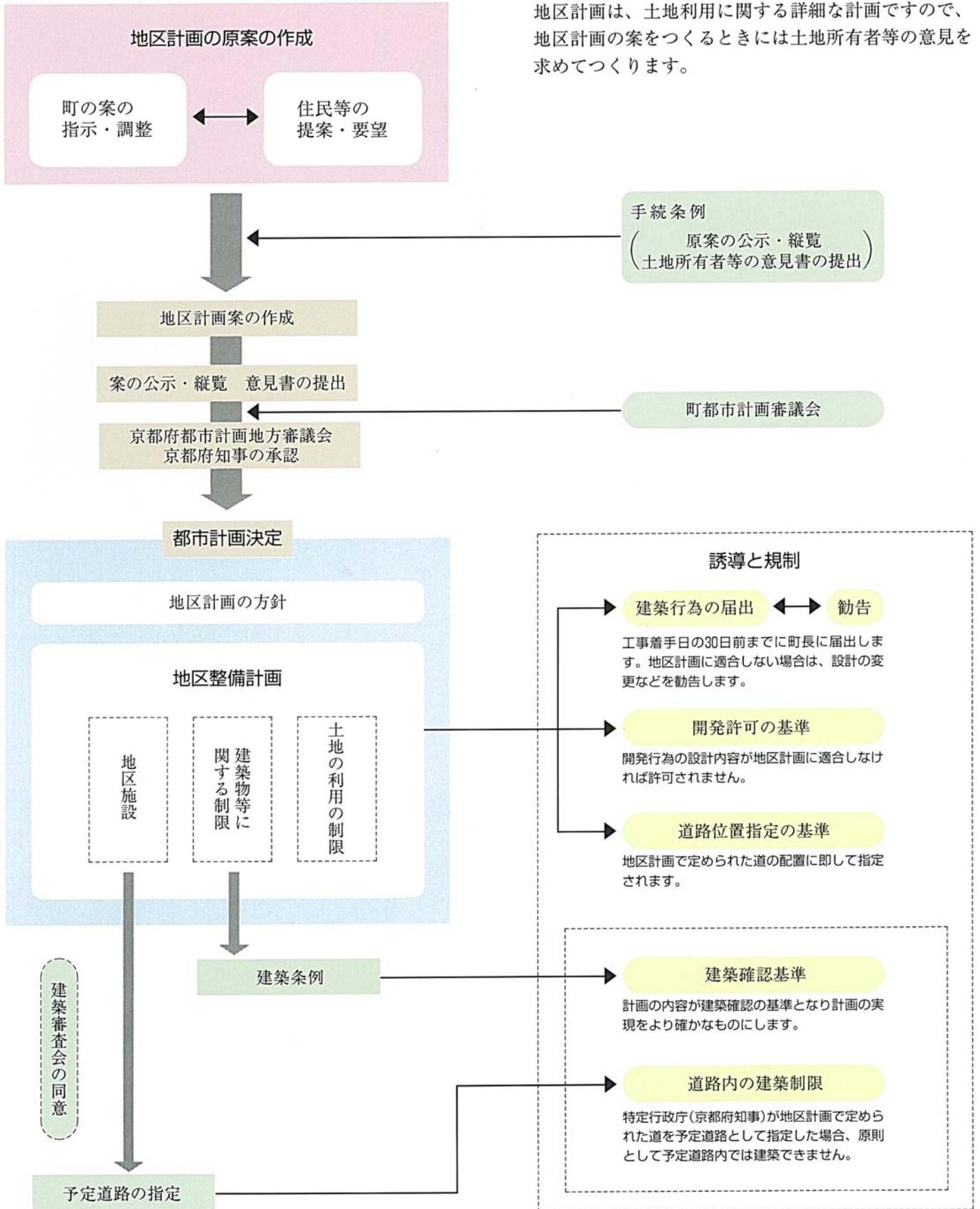


## 地区整備計画の内容

地区整備計画には次の事項のうち、必要なものを定めます。

種 類	項 目
地区施設に関する事項	地区施設(主として地区内の住民が利用する道路、公園、広場、その他の公共空地)の配置及び規模
建築物等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の用途の制限</li> <li>● 容積率の最高限度または最低限度</li> <li>● 建ぺい率の最高限度</li> <li>● 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>● 建築面積の最低限度</li> <li>● 壁面の位置の制限</li> <li>● 建築物の高さの最高限度または最低限度</li> <li>● 建築物等の形態または意匠の制限</li> <li>● かきまたはさくの構造の制限</li> </ul>
その他の土地利用の制限に関する事項	現に存する樹林他、草地などで良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

# 地区計画の体系と手続き



地区計画は、土地利用に関する詳細な計画ですので、地区計画の案をつくるときには土地所有者等の意見を求めてつくりま。

## 地区計画による街並みづくり

**1** 将来のイメージを住み手が共有し、  
計画的な街並みづくりを行なうために…

地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設整備の方針、建築物等の整備の方針等を、明確に定めます。



光台の街並み

**2** 落ち着きとコミュニティのある、  
安心して住める街づくりのために…

建物等の用途を制限・  
誘導し、各ゾーンにふ  
さわしい土地利用と街  
並みの熟成を図ります。



ウディタウン(兵庫県三田市)の街並み

### 3 道と建物の間に、適正な街並みスペースと緑の領域をつくりだすために…

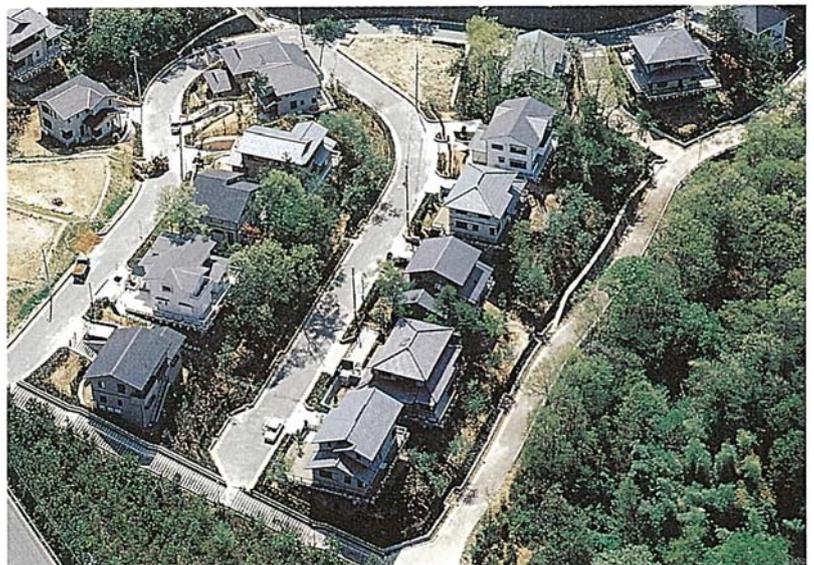
建築物の外壁面の、道路からの後退距離を取り決め、建物が道路へ目一杯建たないようにします。



光台の街並み

### 4 ゆとりのある街並みと、奥行きのある生活空間を確保するために…

敷地面積の最低限度の大きさを取り決め、宅地の無秩序な細分化を防ぎます。



奈良青山自然住宅地(奈良県奈良市)の街並み

5 建物のスケール感を揃えることにより、  
人に親しみやすい街にするために…

建物の高さの最高限度  
を制限することにより、  
ペンシルビルの乱立や、  
大きすぎるマンション  
などが建つのを防ぎま  
す。



光台の街並み

6 自然さと質感のある、  
上品さと落ち着きのある街並みにしつらえるために…

建物に、刺激的な色彩  
や装飾を使うことを制  
限するとともに、広告  
物の大きさ・形状につ  
いても制限をします。



街並みに馴染んだ店舗(兵庫県芦屋市)

7 通りに沿ってつながる緑の生垣や、  
美しい塀の街並みづくりを行なうために…

道路沿いの「かき」又は  
「さく」について、生垣  
や竹垣、又は景観上良  
好な塀とすることを取  
り決めます。



光台の街並み

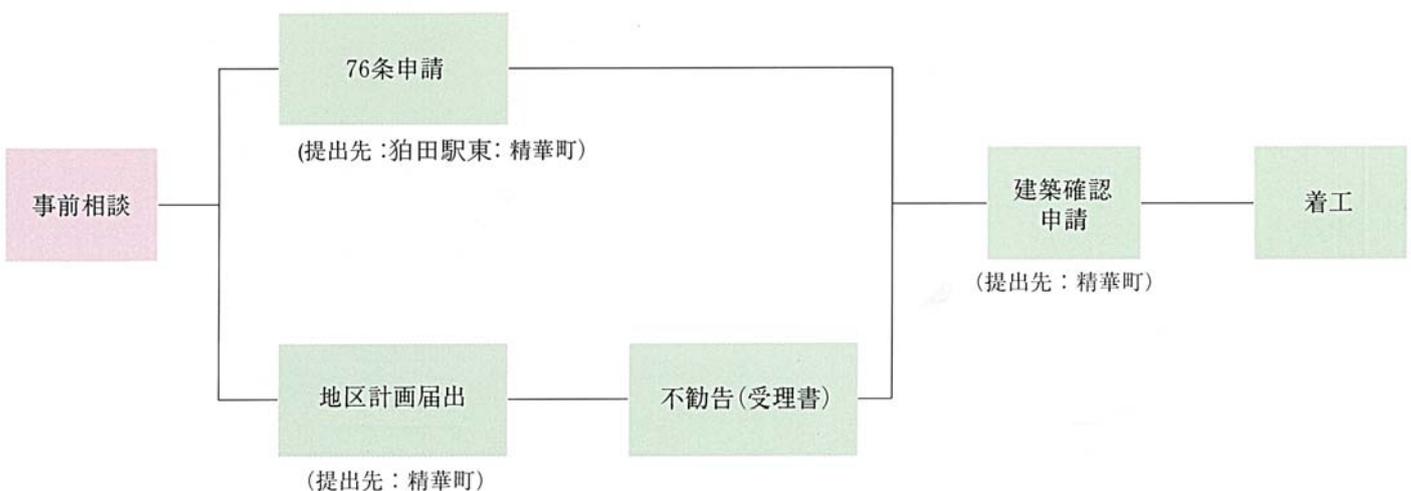
# 地区計画の届出と流れ

地区整備計画区域内において、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度など、町条例で建築基準法上の制限として規制されている項目については、建築基準法に基づく建築確認の際にその内容がわかる書面の提出が必要となります。

又、都市計画法に基づく地区計画については、別添の届出書の提出が必要となります。

地区計画の届出と流れは、下記の通りであります。

## 1. 土地地区画整理事業実施中における当該区域内での建築行為等の場合(狛田駅東)



## 2. 土地地区画整理事業実施区域外の地区計画の区域内における建築物の建築等の場合



※狛田駅東地区計画区域内においては、土地地区画整理事業の換地処分が行われた時点で、2の流れに移行します。

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

精華町長 様

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

土地の区画形質の変更  
 建築物の建築又は工作物の建設  
 建築物等の用途の変更  
 かき、さくの設置、変更  
 看板等の設置、変更

について、下記により届出ます。

記

届出者	住所			
	氏名			
設計者	住所			
	氏名			
敷地	地名地番	京都府相楽郡精華町	街区	番地
	敷地面積	仮換地	地域地区	地域
届出種別	建築物	建築	用途の変更	形態又は意匠の変更
	工作物	建築	区画形質の変更	その他
行為の着手予定日		平成	年 月 日	
行為の完了予定日		平成	年 月 日	

建築物 の概要	主要用途				
	外壁	仕上	色彩		
進入口	屋根	仕上	色彩		
	位置	設置数	箇所	幅員	m
門	位置	道路境界から			
	設置の有無	有	・	無	
屋外広告物 の概要	広告物の種類	規	模	面積	表示内容、色彩等
		地上、壁面、突出、その他	縦×横	面積㎡	
		地上、壁面、突出、その他			
		地上、壁面、突出、その他			
		地上、壁面、突出、その他			
かさ	設置の有無	有	・	無	
	種類	フェンス	生垣	竹垣	その他 ( )
さく	規	高さ	m	材質	色彩

備考

- 添付図書 位置図、配置図、立面図、かき又はさくの平立断面図、構造図、委任状、その他必要な図面
- 建築確認申請と同時に届出を行う場合は、申請書中の図書に必要事項を記入の上、上記添付図書とかえることができる。
- 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。