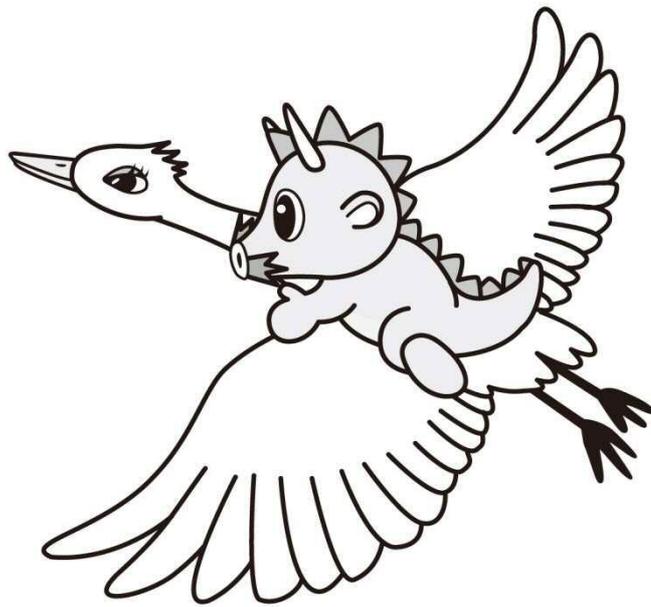


# 地区計画策定の手引き



さいたま市では、地域みなさんの自主的なまちづくりを支援しています。

本手引きは、「まちづくりのきっかけ」から始まり、「地区計画の策定」までをなるべく分かりやすく解説しました。

みなさんのまちづくりにご活用ください。

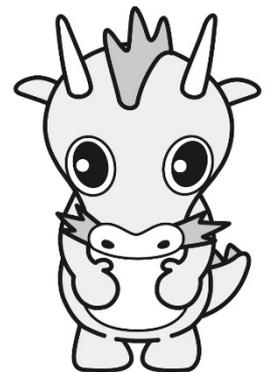
## はじめに

私たちが建築物を建てる場合、法律として決められている約束事がいくつかあります。

例えば建ぺい率や容積率が代表的なものですが、これらは最低限守るべき内容であり、これらを守っていれば良い環境になるとは限りません。

みなさんの住むまちを、みなさんが求める快適なまちにしていくためには、みんなで考え、つくり、守るための「まちづくりのルール」を決めることが有効な方法です。

地区のまちづくりを進めるための手法には、「まちづくり協定」、「建築協定」や「地区計画」などがあげられます。本手引きでは、法律に基づき定められ、地区のみなさんが日ごろ感じている要望や考え、まちに対する思いを将来に渡り実現することができる「地区計画」を、都市計画として決定するまでにみなさんが主体となって行う活動についてご案内していきます。みなさんのまちづくり活動にお役立て下さい。



## 地区計画制度とは

### 地区レベルの総合的かつ詳細な計画制度

地区計画制度は、地区レベルでの計画的な市街地形成の誘導をめざす制度です。

つまり、地区を単位として、公共施設、建築物、土地利用に関する事項を、一体的、総合的に一つの詳細な計画として定めるものです。

### 誘導・規制による計画の実現

地区計画制度は、土地区画整理事業などの事業手法ではありません。計画区域内で発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって、計画の実現が図られることとなります。

### 自由度の高い計画制度（メニュー方式）

地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、各地区の状況に応じて選択できるメニュー方式となっています。

### 住民参加のまちづくりをめざす手法

地区計画制度は、計画案づくりの段階から地区のみなさまの意向を十分反映することが義務づけられた、いわゆる住民参加のまちづくりをめざす手法です。

# 地区計画策定の流れ

## 地元の活動

1. まちの気づき
  - ・まちづくりのきっかけ
  - ・まわりの人と話をしてみよう
  - ・まちづくりルールを調べよう
  - ・まちづくりの輪を広げよう

相談

## 市の支援・手続き

地区計画の地元素案作成の支援

- ・まちづくり組織の活動支援
- ・地区計画への取組み支援
- ・地区計画内容の技術的助言・指導
- ・他地区事例等の紹介
- ・情報の提供

まちづくりの組織と活動

2. まちづくりの組織をつくろう

3. まちづくり活動のはじめの一步

4. 地元素案を考えよう

修正

検討

5. 地元素案をまとめよう

6. 地元素案の決定

協働



7. 都市計画手続き

都市計画手続き

都市計画決定

8. 地区計画の届出

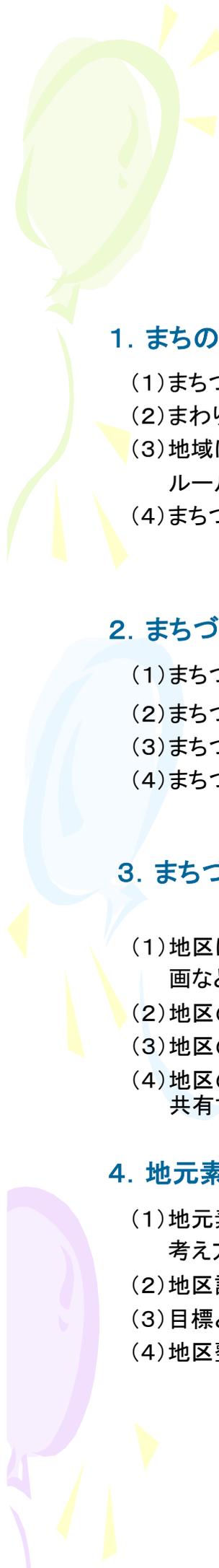
地区計画の届出

届出

適合通知書の発行

審査(指導・勧告)

# 目次

- 
- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>1. まちの気づき</b> ……1         | <b>5. 地元素案をまとめよう</b> ……13 |
| (1)まちづくりのきっかけ                | (1)説明会や勉強会などで、内容を周知する     |
| (2)まわりの人と話をしてみよう             | (2)アンケートで意見を集める           |
| (3)地域に定められているまちのルールを調べよう     | (3)アンケートの分析               |
| (4)まちづくりの輪を広げよう              | (4)地元素案のたたき台の修正           |
| <b>2. まちづくりの組織をつくろう</b> ……4  | <b>6. 地元素案の決定</b> ……14    |
| (1)まちづくりのための組織づくり            | (1)最終の意向を確認する             |
| (2)まちづくり組織のはじまり              | (2)市へ地区計画の策定を依頼する         |
| (3)まちづくり組織の役割                |                           |
| (4)まちづくり組織の主な活動              |                           |
| <b>3. まちづくり活動のはじめの一步</b> ……8 | <b>7. 都市計画手続き</b> ……15    |
| (1)地区に定められている都市計画などを知る       |                           |
| (2)地区の課題を確認する                |                           |
| (3)地区の課題を整理する                |                           |
| (4)地区のみなさんと問題意識を共有する         |                           |
| <b>4. 地元素案を考えよう</b> ……10     | <b>8. 地区計画の届出</b> ……16    |
| (1)地元素案作成の基本的な考え方            |                           |
| (2)地区計画区域を考える                |                           |
| (3)目標と方針を考える                 |                           |
| (4)地区整備計画を考える                |                           |

# 1. まちの気づき

まちづくり（ルールづくり）は、みなさんがまちの変化に「気づき」、お住まいの地域の課題として意識するなどの「きっかけ」がスタートラインとなります。

## (1)まちづくりのきっかけ

○みなさんがふだんから感じていること、新たに気が付いたことを地域の課題や取り組むべき事柄として意識することから始まります。

○まちづくりの「きっかけ」は様々です。

○みなさんの地域の「きっかけ」は、为什么呢？

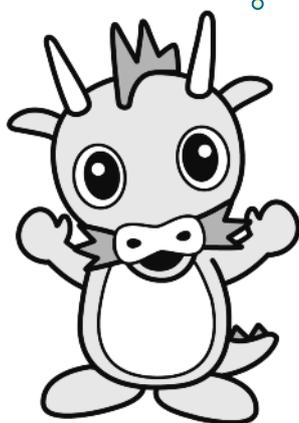
「隣に高いマンションが建ったら日が当たらなくなるかもしれない」

「良好な住環境を守りたい」  
「今の街並みを守りたい」

「建築協定やまちづくり協定から地区計画に移行したい」

「日照が欲しい」  
「景観も大切」  
「安心・安全なまち」

「まちの賑わい」  
「落ち着いた街並み」



○みなさんの住んでいるまちへの思いが、まちづくりのスタートとなります。市はいつでもみなさんの相談をお受けしております。

## (2) まわりの人と話をしてみよう

- まちについて「気づいたこと」についてまわりの人と話をしてみましよう。
- まわりの人と話をし、気づいたことが自分だけの意見か確かめてみましよう。
- 同じことに気づいている人、違うことに気づいている人がいるかもしれません。ご近所同士で意見を寄せ合ってみましよう。

### ポイント

- ①日頃から感じていること、別のまちを見たりして思ったことなどがヒントになります。
- ②何人かで話し合うことで、新しい発見があるかもしれません。

## (3) 地域に定められているまちのルールを調べよう

- 土地や建物などに対して、どの地域にも法律による決まりが定められています。お住まいの地区について、法律による決まりなどを確認しましよう。
- 都市計画で定められている地域の制限を調べてみましよう。
  - ・用途地域(容積率・建ぺい率)
  - ・市街地開発事業の状況や予定など

### 都市計画を調べる窓口の紹介

●市のホームページや窓口で都市計画などについて確認できます

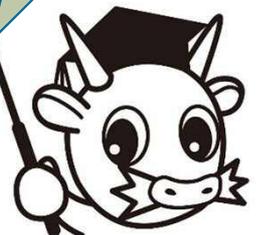
URL <https://www.city.saitama.jp/>

(さいたま市ホームページ)

[https://www.sonicweb-asp.jp/saitama\\_g](https://www.sonicweb-asp.jp/saitama_g)

(さいたま市地図情報)

窓口 北部都市計画事務所 都市計画指導課 048-646-3178  
南部都市計画事務所 都市計画指導課 048-840-6178  
都市計画部 都市計画課 048-829-1403



#### (4)まちづくりの輪を広げよう

- ご近所で話し合ったことを周りのみなさんにも伝え、まちづくりの活動の輪を広げましょう。
- まちへの「気づき」をきっかけとして、地域のみなさんで集まってまちづくりについて話し合ってみましょう。
- たくさんの人と話し合うことで、多くの課題や地域の特性が見えてきます。
- まちづくりに取り組もうとする時に、進め方や分からないことがあったら、市に相談してみましょう。

##### 相談窓口の紹介

- 市では、まちづくりを進めるための取り組み方などについて支援、相談を行っています。お気軽にご連絡ください。

##### □地区計画の相談

都市計画部都市計画課(048-829-1403)

##### □まちづくり活動の相談

まちづくり推進部まちづくり総務課(048-829-1444)

##### 市の制度の紹介

##### ●まちづくり専門家派遣制度

まちづくり活動を行うグループの集会や研究会などに、専門家を派遣して、お手伝いをします。

まちづくり専門家派遣制度では、主に「きっかけ」から「仲間づくり」の段階の活動について支援します。

なんでも相談  
してみよう



## 2. まちづくりの組織をつくろう

まちづくりには、行政が主体となるものと、住民が主体となるまちづくりがあります。

住民主体のまちづくりは地域のみなさんの合意や協力により進めるものです。その活動の基本となる組織づくりは、重要なステップです。住民のみなさんでまちづくりを検討する組織を作りましょう。

### (1)まちづくりのための組織づくり

- まちづくりの輪の広がりを基に、活動する地域を定め、みなさんとまちづくり組織を立ち上げましょう。
- まちづくり組織は地域のみなさんで話し合い、共有する「地域への思い」を実現するための組織です。
- まちづくり組織の活動を通して、地域にお住まいのみなさんの声をまちづくりに反映させましょう。

#### ポイント

- ①まちづくりを検討する組織が地域を代表する組織であると、みなさんに認知されることが重要です。
- ②まちづくり組織は、地域にお住まいのみなさんだけではなく、事業者や土地の権利を有する方なども含めることが大切です。
- ③自治会がまちづくり組織を兼ねることもできますが、まちづくりにかかる時間や取組みなどを考えると、別の組織としての活動が有効です。
- ④自治会、町内会等と別の組織とした場合でも組織相互の連携は重要です。

## (2)まちづくり組織のはじまり

- まちづくり組織の目標や目的を立てましょう。
- まちづくり組織を立ち上げたら、役員や役割を決めましょう。
- これらをまとめたまちづくり組織の規約をつくりま

### ポイント

- ①役員の選出は、地域の状況に詳しい方、年齢層や性別、土地所有状況、居住歴などのバランスに配慮します。
- ②組織の規約作成により、組織の構成、委員の任期、活動内容等を明確化するようにします。

### 市の制度の紹介

#### ●まちづくり専門家派遣制度（再掲）

まちづくり活動を行うグループの集会や研究会などに、専門家を派遣して、お手伝いをします。  
まちづくり専門家派遣制度では、主に「きっかけ」から「仲間づくり」の段階の活動について支援をします。

## (3)まちづくり組織の役割

- みなさんが知識を得るためのまち歩き、先進地視察、ワークショップ、勉強会、説明会などを主催します。
- みなさんの意見を聞き、考え方や求めていることなど「地域への思い」をまとめ、考え方を共有します。
- 活動の実績や共有すべき情報をみなさんに伝えるため、まちづくりニュースなどの広報紙により地域に情報を発信します。
- みなさんの意見を基に、将来を見据えたまちづくりルールの具体的な計画案をまとめます。

### 市の制度の紹介

#### ●まちづくり支援補助金交付制度

集会や勉強会の開催、広報紙の発行、地区計画の地元素案の作成などに必要となる費用の一部を助成します。

## (4)まちづくり組織の主な活動

### ①まちづくりニュースの発行

- まちづくり組織の活動についてお知らせします。
- アンケート結果などの報告を行います。
- 法律の解釈や他地区の事例などの情報を提供します。
- 地区内の状況に変化があった場合の報告などにも活用できます。

### ②勉強会などの開催

- 勉強会・ワークショップ、説明会などを必要に応じて開催します。
- だれもが参加しやすく、発言しやすい雰囲気をつくります。
- まちの課題の解決策やまちのルールづくりについて検討します。
- 法律の解釈など、必要な情報を提供します。
- 勉強会などの内容は、まちづくりニュースで報告します。

### ③まち歩き・先進地視察

- 自分達の住むまちの課題や個性を確認するため、まち歩きをしてみましよう。
- 先進地視察でまちづくりルールを定めたまちを知りましよう。
  - ・歴史ある街並みや閑静な住宅地を維持・保存している地区
  - ・土地区画整理事業などにより新しく生まれた街並み
  - ・みなさんのまちと似た課題や特徴があり、地区計画を決定した地区など

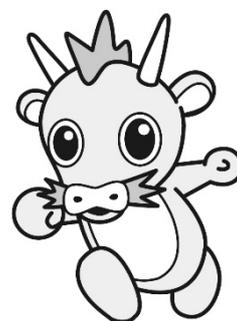
#### ④アンケートの実施

- みなさんの意見を聞く方法としては、アンケートが有効です。
- アンケートにより意見を数量的に把握できます。
- アンケートを行った時は、結果を報告しましょう。

#### ポイント

- ①ニュースの目的は、地区住民へ情報を発信し、共有化することです。
- ②勉強会などに必要な専門知識の解説や資料の作成などは、まちづくり専門家派遣などの支援制度を積極的に活用しましょう。
- ③まち歩きでは、みなさんで話し合った内容や習得した知識を基に、自分たちのまちを歩き、まちの個性を発見したり、課題や問題、まちの変化などを確認します。
- ④アンケートは、目的や段階に合わせた内容で必要に応じ行います。
  - ・初期段階 地区のみなさんの意見や課題・問題点を把握します。
  - ・中間段階 整理された課題などに必要なまちづくりのルールを選び、制限の内容などについて意見を聞きます。
  - ・最終段階 地区計画の決定に向けて、みなさんの意思を最終確認します。

いろいろな活動をする  
ことで、みなさんに興味  
をもってもらえるよ！！



### 3. まちづくり活動のはじめの一步

まちづくり組織は地域のみなさんをまとめ、どのようなまちにしていくかの舵取り役となります。地域への思いや、まちの課題を確認・整理し、それらを解決するための組織ができれば、活動対象となる具体的な地区を設定しましょう。

そして、まちづくりのルールを考えるためには、みなさんの地区がどのような状況にあるかを確認し、まちの課題や個性を見つけていくことが「はじめの一步」となります。

#### (1) 地区に定められている都市計画などを知る

○土地や建物などに対して、どの地区にも法律による決まりが定められています。お住まいの地区について確認しましょう。

○都市計画で定められている地区の制限を確認しましょう。

・用途地域(容積率・建ぺい率)、都市基盤整備の状況や予定、防火・準防火地域など

○建築基準法で定められている地区の制限を確認しましょう。

・日影規制、斜線制限など

○道路などの状況を確認しましょう。

・道路(幅員や配置など)、河川計画、避難経路など

#### (2) 地区の課題を確認する

○みなさんでまち歩きなどを行い、お住まいのまちの課題や良いところなどを確認しましょう。

○勉強会やワークショップなどを開催して、地区の課題や個性などを話し合しましょう。

○地区の全員を対象にアンケート形式で確認する方法も有効です。

#### ポイント

①日頃から感じていること、別のまちを見たりして思ったことなどがヒントになります。

②何人かで話し合うことで、新しい発見があるかもしれません。

③たくさんの人の意見や考えを聞きましょう。

④時間や天候など、状況の違いによって見えてくることもあるかもしれません。

### (3) 地区の課題を整理する

- 勉強会やまち歩きなどで気づいた課題や地域への思いを整理します。
- アンケートや意見を集計し、結果を表やグラフ化するなど工夫して、地区のみなさんの考えなどをわかりやすく整理します。

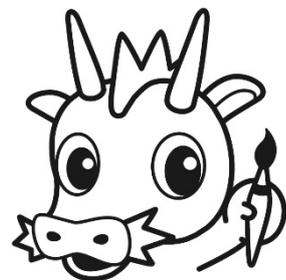
#### ポイント

- ①みなさんから集まった意見について、意見の内容や場所などを様々な見方でグループ化し、まとめてみることで、地区のみなさんが求めている方向がわかりやすくなります。
- ②アンケートによる意見を集計し、グラフや数値化することで、みなさんが感じている課題の重要度や優先順位も見えてきます。

### (4) 地区のみなさんと問題意識を共有する

- 整理された課題などをまちづくりニュースなどで報告し、問題意識を共有します。

**みんなで問題を  
共有することが  
大切なんだね！**



## 4. 地元素案を考えよう

まちづくり組織を中心とした勉強会などの活動によって、地区の置かれている状況の理解が深まると同時に、みなさんの考えを共有することができました。

ここからは、それぞれの地区に合ったまちづくりルールを定める「地区計画制度」を導入することを前提に、どのようなことを考え、決めていけば良いかを検討し、地元素案のたたき台をつくりましょう。

### (1) 地元素案作成の基本的な考え方

- さいたま市都市計画マスタープランなど、本市のまちづくりの基本的な方針に整合していることが必要です。
- 地区計画は、地区の目指すべき将来像を見据え、みなさんで地区に必要なルールを考えます。
- 地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」で構成されます。

### (2) 地区計画区域を考える

- 地区計画区域は、まちづくりの基本的な考え方を定める「方針区域」と建築物の具体的なルールを定める「地区整備計画区域」で構成されます。
- 地区の特性に応じて区域を区分し、異なる「まちづくりルール」を設けることも可能です。

僕たちのまちはどうすればいいんだろう？



### (3) 目標と方針を考える

○地区計画の方針に定める内容を考えます。

#### ●地区計画の目標

- ・地区の位置や地区計画を定めるきっかけを示します。
- ・地区計画を定める目的とまちづくりの目標及び方針を示します。

#### ●整備・開発及び保全の方針

##### 土地利用方針

- ・地区の課題に対する対応や理想実現のための方針を示します。

##### 地区施設整備方針

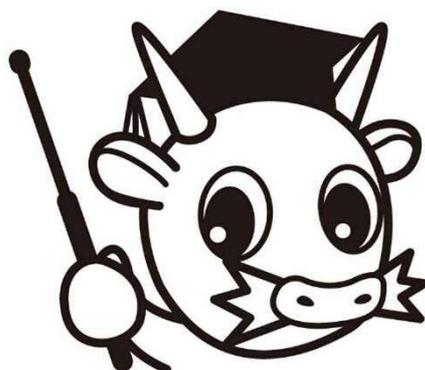
- ・地区施設(例えば公園や道路等)の配置や整備方針などを示します。

##### 建築物等整備の方針

- ・将来のまちの環境を実現するための、建築物などの整備方針を示します。

##### その他当該地区の整備・開発保全の方針

- ・将来のまちの環境を実現するための、施設の整備及び活用方針を示します。



## (4) 地区整備計画を考える

○地区の特性や目指すべき将来像、地区整備計画で定める内容を考えます。

○地区整備計画は、以下の項目などから必要なものを選び定めることができます。

○主に地元のみなさんが日常利用する小公園、広場や道路などを地区施設として定めることができます。

○定めることのできる建築物等に関する主な項目

①建築物等の用途の制限

良好な環境の街区が形成されるよう、その地区に必要とされる用途を定めることができます。

②建築物の容積率の最高限度

地区にふさわしい大きさに建築物を規制することができます。

③建築物の建ぺい率の最高限度

敷地内の建築物の割合をある一定値以下とすることにより、ゆとりの空間が確保され、良好な日照や通風が得られるようになります。

④建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりある市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めることができます。

⑤壁面の位置の制限

道路境界及び隣地境界から建築物までの最低距離を定めることにより、敷地内に空間を確保でき、圧迫感の少ない街並となり、良好な日照や通風も得られるようになります。

⑥建築物等の高さの最高限度

地区にふさわしい高さに建築物を制限することができます。

⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区の目指す景観形成を進めるため、屋根の形や外壁の色彩を定めることができます。

また、屋外広告物の色彩、装飾などを規制することもできます。

⑧垣又はさくの構造の制限

垣又はさくの構造を安全で開放性のあるものにすれば、歩行者への圧迫感を低減し、地震等の災害時も安心です。

## 5. 地元素案をまとめよう

地元のみなさんによる地元素案のたたき台ができました。  
地元素案のたたき台は、地区のみなさんに十分理解いただき、合意形成を図ることが重要です。  
こうした中で、必要に応じて修正をしましょう。

### (1) 説明会や勉強会などで、内容を周知する

- 地元素案のたたき台の内容について、みなさんに十分に理解してもらうため、説明会や勉強会などを開催します。
- 説明会などでは、質疑応答などの時間を設け、自由に意見や質問ができるようにします。

### (2) アンケートで意見を集める

- 作成した地元素案のたたき台について、みなさんの考えを把握するには、アンケートが有効な手段です。
- だれもが自由に意見を書けるように工夫しましょう。
- 回答がしやすい内容にしましょう。
- 回収率を上げるためには、回収方法などの工夫が重要です。

### (3) アンケートの分析

- 意見の内容を項目ごとに整理します。
- アンケート結果は、まちづくりニュースなどで報告しましょう。

### (4) 地元素案のたたき台の修正

- 説明会、アンケートなどで出された意見を基に、必要に応じ地元素案のたたき台の内容について再度検討を行います。
- 地元素案のたたき台を修正する場合は、説明会やニュースなどでお知らせし、合意形成を図っていきます。

## 6. 地元素案の決定

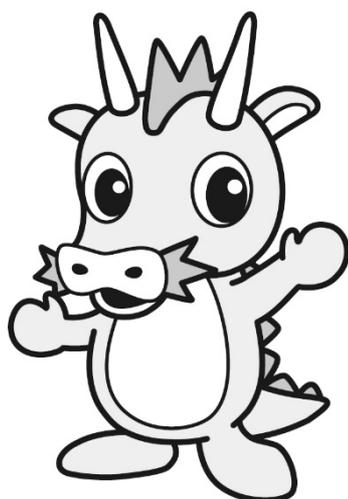
地元素案のたたき台を地元素案として決定し、市に都市計画法に基づく手続きを依頼します。

### (1) 最終の意向を確認する

○地元素案のたたき台の修正や説明を行い、合意形成を進め、アンケートなどによる最終確認を経て、地元素案として決定します。

### (2) 市へ地区計画の策定を依頼する

○まちづくり組織は、地区の合意の基に地区計画地元素案を都市計画として定めることを市に依頼します。



みんなの思いが  
まとまったね

# 7. 都市計画手続き

ここからは、みなさんからの依頼を受けて、市が都市計画法に基づく地区計画策定の手続きを行います。

## 地元の活動

地元素案の作成

市への策定依頼

## さいたま市手続き

原案の作成・説明会

ご提出いただいた地元素案に基づいて、協議・調整を行い、市が原案を作成し、説明会などでお知らせします。



原案の縦覧

地区計画の原案に係る縦覧により、皆様方のご意見を伺います。



案の作成

原案の縦覧でのご意見を参考に、都市計画の案を作成します。



県の協議

都市計画案について、県と協議をします。



案の縦覧

案に係る縦覧により、市民及び利害関係人からのご意見を伺います。



都市計画審議会

都市計画案について、市の都市計画審議会に諮ります。



都市計画決定

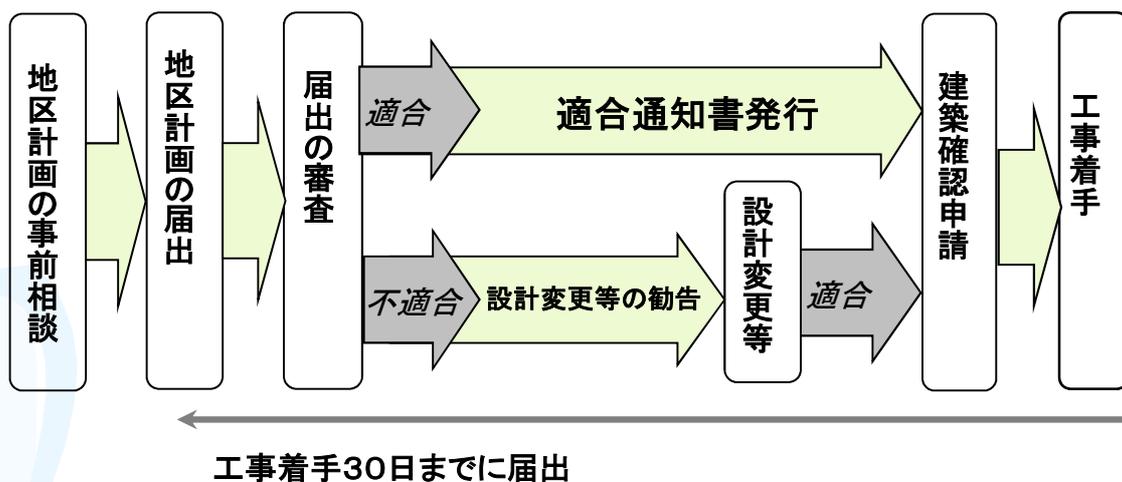
都市計画を決定し、告示します。

## 8. 地区計画の届出

地区計画が定められると、地区計画の区域内で建築物を建てたり、土地の区画を変更する際には、事前に市長に届け出ることが都市計画で定められています。

市は、届出された内容が地区計画に沿っているかどうか審査し、適合しない場合は、設計変更等の勧告を行います。

これによって、地区計画で定められたルールが守られ、建築行為や開発行為が進むにつれて、次第に地区の将来像に近づいていきます。



### 届出窓口の紹介

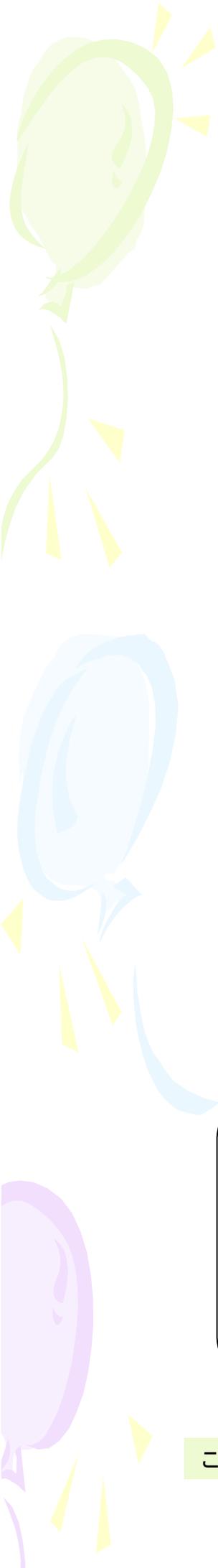
●届出窓口は所在する土地の地域によって異なります。

□西区、北区、大宮区、見沼区 岩槻区の場合  
北部都市計画事務所 都市計画指導課  
(048-646-3178 大宮区役所6階)

□中央区、桜区、浦和区、南区、緑区の場合  
南部都市計画事務所 都市計画指導課  
(048-840-6178 中央区役所庁舎本館3階)

理想のまちに  
近づいてきたね！





## 地区計画策定の手引き

平成24年8月

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4

電話 048-829-1403

FAX 048-829-1979

URL <https://www.city.saitama.jp>

この手引きは100部作成し、1部当たりの印刷経費は82円(概算)です。