

地区計画 と まちづくり



地区計画制度の概要

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。家を建てる場合の容積率や建蔽率の制限などはその代表的なものですが、これらはいずれも最低限守るべき内容であり、これさえ守っていれば良い環境になるとは限りません。地区計画制度は、地区の特性に応じてきめ細かな規制内容を定めることにより、より良いまちへと誘導することを目的とした制度です。

具体的には、住民の皆様が住んでいらっしゃるまちを、今後どのように育てていくのか、その基本的な方針を皆様とともに明らかにし、まちの将来像を定め、それを実現させていく上で必要となるまちづくりのルールを決めるものです。

まちづくりのルール(地区計画)を定めた地区内において宅地を造成したり、建築物を建てる時は、このルールにしたがって行われることになり、地区の宅地化(市街化)や建物の建て替えが進むにつれて、計画的に住みよいまちがつけられていきます。

この地区計画制度の特色を少し詳しくみてみますと、次のようになります。

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。(メニューについては、右頁を参照して下さい。)

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皆様のご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。



地区計画の具体的内容

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」によって構成されています。

地区計画の方針

対象地区を今後どのようなまちにしていけるのか、その基本方向を明らかにするもので、まちづくりの目標や、そのための土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備の方針及びその他の整備・開発・保全の方針を必要に応じて定めていきます。

この対象区域を「地区計画区域」と呼びます。

地区整備計画

地区計画の方針に沿って地区を育てていくために必要となる具体的事項を定めるものです。地区の特性・状況に応じて、下記のメニューの中から必要な項目を選択して決めていきます。

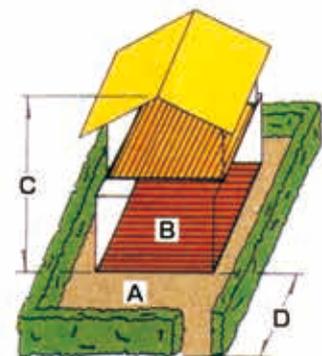
この対象区域を「地区整備計画区域」と呼びます。

なお、地区整備計画区域については、地区の特性に応じて、さらにいくつかの地区に区分して、計画内容に違いをもたすこともできます。

【地区整備計画で定める内容のメニュー】

- ① 道路、公園、緑地などの地区施設の配置及び規模
- ② 建築物等の用途の制限
- ③ 建築物の容積率の最高限度
- ④ 建築物の建蔽率の最高限度
- ⑤ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑥ 壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度
- ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑨ 垣又はさくの構造の制限

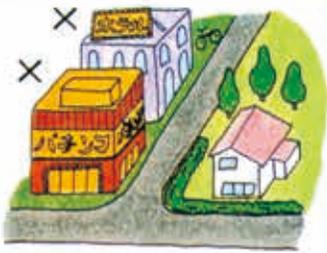
など



- A: 敷地面積
- B: 建築面積
- C: 建物の高さ
- D: 壁面の位置



建築物等の用途の制限



地区のめざす市街地形成にふさわしくない用途であっても用途地域による制限の範囲内であれば、その立地を防げることができません。

地区計画では、良好な環境の街区が形成されるようその地区にふさわしくない用途の立地を防ぐことができます。

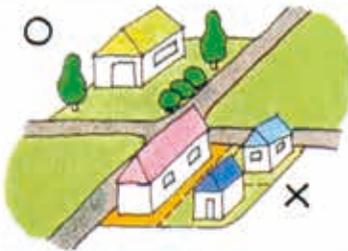


建蔽率の最高限度の制限



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。

敷地面積の最低限度の設定



建築物の敷地が細分化されると、小規模住宅による密集市街地が形成されるなど、敷地内に必要とされる空地の確保が困難となり、環境を悪化させることが考えられます。地区計画では、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。

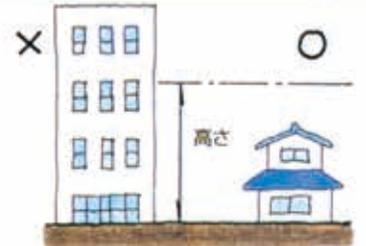
壁面の位置の制限



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、圧迫感の少ないまち並となり、良好な日照や通風も得られるようになります。

また商業地では、ゆとりある歩行者空間を確保できます。

建築物等の高さの制限



周辺より極端に高い建築物は、まち並の景観を乱すだけでなく、隣家への日照・通風を悪化させ圧迫感をもたらすこともあります。

地区計画では、その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。

建築物等の形態・意匠の制限



地区のめざ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。



これらについては、既存の敷地や建築物についてまで制限を加えるものではなく、新築・建て替え、土地を分割するときなどに守っていただくものです。

垣又はさくの制限



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

また、商業地では道路に面して垣、柵を造らないように定めることができます。

地区計画の活用例

地区計画制度の代表的な活用例は、次のようになります。

市街地育成型

現状



土地地区画整理事業等で計画的に基盤整備が行われており、整然とした街区が形成されていますが、建築物の立地はこれからです。

放置した場合



各敷地において、土地所有者が用途地域に基づく制限の範囲内で、バラバラな土地利用や建蔽率・容積率の建築物立地を行うことになるため、地区全体として環境の劣った雑然とした市街地が形成されてしまう恐れがあります。

地区計画導入



地区計画により、建築物用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等について一定のルールを定めておけば、良好な環境をもった市街地に育成していくことができます。

環境改善・形成型

現状



市街化が進行してきており、農地内で虫食いの宅地化が進み、ミニ開発のための行き止まり道路が形成されてきています。

放置した場合



小さな敷地による建てつまりや、袋小路が多くなり、消防車などの進入も容易でなく、避難路も確保されない災害に弱いまちができる恐れがあります。
また、高い建築物の出現によって日照や通風等の問題が心配されることもできます。
駅前地区においては、道路や駅前広場が十分に確保されないため、商店街の活性化もままなりません。

地区計画導入



地区計画により、既存の道路や緑を生かした地区の将来像を定めておけば、宅地化が進んでも、ある程度の都市基盤が確保されます。
また、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度を定めておけば、適性な密度のまち並に誘導できます。
駅前地区等では、一定規模の商業地形成を誘導することも可能です。

環境保全・維持型

現状



家並みが揃い、緑豊かで良好な環境の住宅地ですが、将来もこの状態を維持できる保障はありません。

放置した場合



土地相続時や子供の独立時などに、無秩序な敷地の細分化や土地の高度利用が行われる可能性があり、結果として、緑の少ない高密度な建てつまり地区に変貌していく恐れがあります。

地区計画導入



地区計画により、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度等について一定のルールを定めておけば、ある程度の敷地の分割が行われても、全体として一定水準の良好な環境を維持できます。

地区計画の作り方(参考例)

地区計画は、地区にお住まいの皆様が、日ごろ「まちづくり」に関する希望や考えを持ち寄り、「まちづくりの案(地区計画の素案)」をつくることから始まります。それに対して、市がお手伝いをします。

また、できあがった「地区計画の素案」は、都市計画法の手続きを経ると、「地区計画」として決定されます。

