

地区計画

まちづくりふるさとづくり

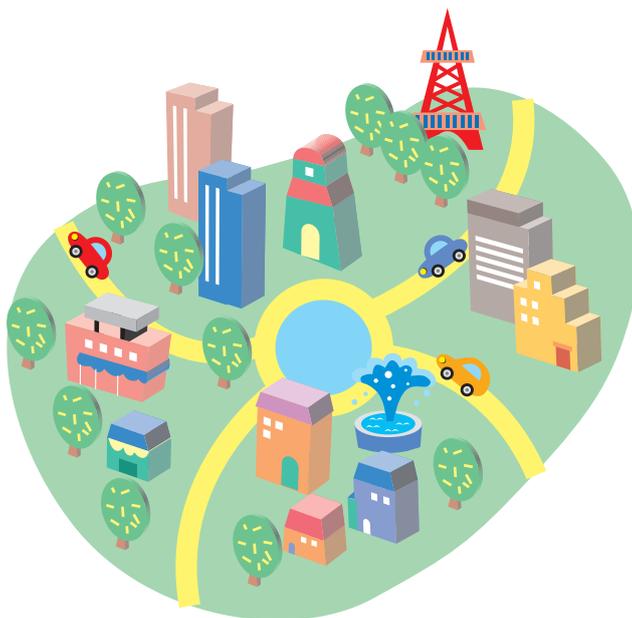


小平市

地区計画制度とは

●みなさんが中心となって進めるまちづくり

地区計画は都市計画法に基づいた制度です。その特徴は、住民のみなさんで話し合いを重ねながら、地区の実情に合った計画をつくっていくことができる点にあります。



●まちの“ルール”づくり

もう一つの特徴は、行政側が住民のみなさんの意見・要望等をもとに、まちづくり案を作成し、それを実践していくために必要な地区独自の「ルール」をつくっていくことです。たとえば、美しいまち並みをつくり、日照などの住環境を守るために、高い建物と住宅を分けて建てるようにすることなどです。



●まちづくりの範囲は身近な生活の範囲

「地区計画」の区域は、身近な生活の範囲を一つの地区として定めることができます。

老朽家屋が密集して、建替の気運が高まっている地区や整備の遅れている商店街など、住んでいる人たちが自分たちの環境を守るために共通の性格や問題をもっているところなら、それを一つの範囲として、計画を進めていくことができます。

地区計画の活用例

●農地の中に住宅があちこちに建ち並ぶ地区

現 状



周辺を農地に囲まれた住宅地では、狭い農道がそのまま残った状態で家が建てこみ、環境の劣ったまち並みとなっています。

このままにしたらどうなるよ

土地所有者ごとに、ミニ開発などが進み、行き止まり道路が増え、生活しにくい、災害に弱いまちになる恐れがあります。

地区計画導入

計画的に道路をつくるなど、安全でゆとりある環境をつくっていくことができます。周辺の農地と調和する居住環境が形成されます。

●良好な住宅地の環境を保全

現 状



開発による敷地分割などにより、緑が多く、敷地にゆとりがある良好な住宅地です。

このままにしたらどうなるよ

周囲の環境を考えないマンション建設や、敷地の細分化による、建て詰まりにより、居住環境が悪化してしまう恐れがあります。

地区計画導入

現状の暮らしやすい環境の維持、又は将来的にも地区計画に沿った土地利用が行われ、居住環境を守ることができます。

●災害に強い住宅地にするための環境改善

現 状



道幅が狭く、行き止まりの道路で、建物が密集しているため、災害時の安全や、良好な住環境が確保されていません。

今のままにしたらどうなるの

住宅の密集した地区では、緊急時や災害時に十分に対応できるか、また日照などの環境問題の悪化や、延焼などが心配されます。

地区計画導入

将来に向けて道路や公園などのオープンスペースが確保され、安全で住みやすい環境に改善していくことができます。

●商店街の魅力づくり

現 状



戸建住宅やマンションが入り込み、商店街の機能低下や、道幅不足により、商店街利用者の利便性が欠けています。

今のままにしたらどうなるの

商店街の機能低下が進み、魅力の無い商店街となります。商店街利用者が楽しく・安心して買い物をするのができなくなります。

地区計画導入

活性化や新しい魅力を望んでいる地区などは、地区計画を活用することで、魅力ある商店街をつくることができます。

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」によって構成されています。

●地区計画の方針

計画を定めようとしている地区を今後どのようなまちにしていけるのか、その基本的な方針を定めます。具体的には、今後、どのような目標のもとにまちづくりを進めるのかを示す「地区計画の目標」と区域の「整備・開発及び保全に関する方針」を定めることとなります。

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、具体的に計画を定めます。下記に示す事項から地域で必要なことを選んで計画の内容とすることができます。この対象区域を「地区整備計画区域」と呼びます。

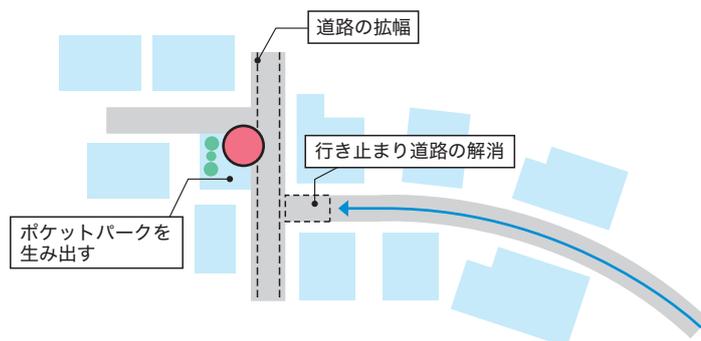
(1) 地区施設の配置及び規模 (2) 建築物等に関する事項 (3) 土地の利用に関する事項

(1) 地区施設の配置及び規模

地区内に必要な道路、公園、広場などを、「地区施設」に位置づけ、必要な公共空間を確保することができます。

地区計画のイメージ図

- ① 建替え時、セットバック等で道路幅員を拡げる
- ② 行き止まり道路を解消する
- ③ 開発行為等で整備された公園を地区施設として位置づける



(2) 建築物等に関する事項

建築物等の用途や高さなど、きめ細やかなルールを決めて、地区の特性を活かした良好な住環境やまち並みなどの保全・誘導などをすることができます。

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 容積率の最高限度又は最低限度
- ③ 建ぺい率の最高限度
- ④ 敷地面積の最低限度
- ⑤ 建築面積の最低限度
- ⑥ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ⑦ 壁面の位置の制限
- ⑧ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑨ かぎ又はさくの構造の制限

など

① 建築物等の用途の制限

良好な環境が形成されるように、地区にふさわしい建物の使い方を定めることができます。

② 容積率の最高限度又は最低限度

地区にふさわしい周囲に調和した土地の有効利用をコントロールするため、容積率の制限を定めることができます。

③ 建ぺい率の最高限度

ゆとりある空間を守るように、建ぺい率の最高限度を定めることができます。

④ 敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めることができます。

⑤ 建築面積の最低限度

土地の有効利用を進めるため、建築面積の最低限度を定めることができます。

⑥ 壁面の位置の制限

ゆとりあるまち並みを確保し良好な近隣関係を保持するため、道路及び隣地の境界線と建築物等の間に一定の距離を確保することを定めることができます。

⑦ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

整ったまち並みを誘導するため、その地区にふさわしい高さを制限することができます。

⑧ 建築物等の形態又は意匠の制限

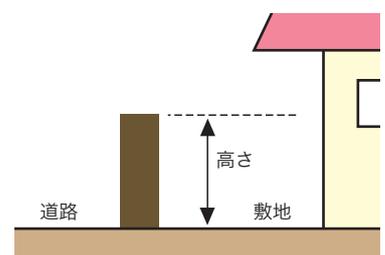
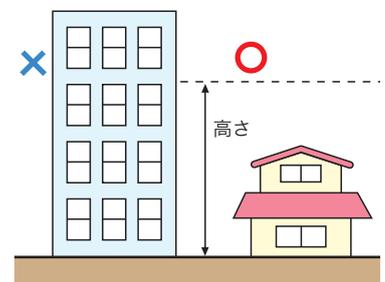
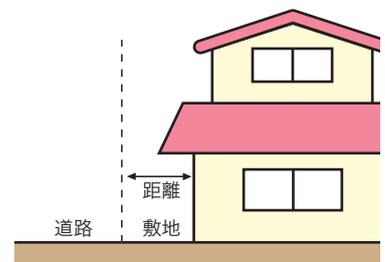
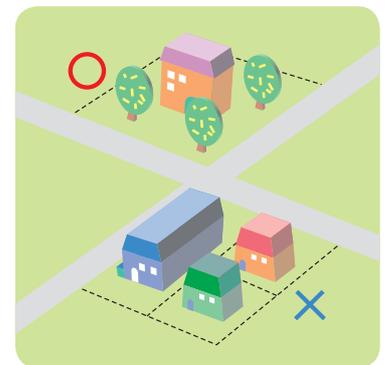
まとまりあるまち並みをつくるため、建築物等の屋根や外壁等の仕上げを定めることができます。

⑨ かき又はさくの構造の制限

緑豊かなまち並みによる良好な環境を作るため、かき又は柵の材質、形状を定めることができます。

(3) 土地の利用に関する事項

良好な環境の保全・創出のため、現存する樹林地の保全や土地の利用方法について制限することができます。



地区計画のつくり方(住民との協働による作成方法[例])

○地区計画は、地区にお住まいのみなさんが、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めます。それに対して、市がお手伝いをします。

地区のみなさん

まちづくりのスタート

自分たちの住んでいる地区での
問題・提案などを出す。

まちづくりの課題を見つける

- 地区の状況把握(まち歩きなど)
- 地区の問題点の認識
- 地区の課題抽出
- まちづくりの組織づくり

地区計画素案の作成

- 素案の修正
- 素案の完成

意見書の提出

地区計画の案にご意見のある方は、
意見書を提出することができます。

小平市

情報提供等の支援
相談受付

地区計画原案の作成

市や都の計画等との整合性、
地区の実情等から、小平市が
地区計画原案を作成

公告・縦覧

都市計画審議会

都市計画決定・告示

建築基準法に基づく条例化

都市計画法の
手続き

地区計画の実現のしくみ

地区計画が決定されると、その地区の中で開発や建築を行うときは、地区計画に適合するよう市が指導・誘導を行うことにより、その地区計画の内容を実現していきます。

●開発等を行う場合

一定規模以上の開発を行うときは、「開発許可」が必要ですが、その許可の基準に地区計画の内容が加えられるので、道路などが計画に従って整備されることとなります。また、小規模の開発や道路のないところに建物を建てる場合は、道路をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときに地区計画に適合するようにします。

●道路予定地の指定

もう少しで道路がつながるといような場合、計画の中で道路予定地として位置の指定をすると、その部分は将来、道路としての扱いを受けることになります。

●建築制限条例

地区整備計画が定められた区域では、建物などの用途や形態に関する事を市条例で定めることができ、建築確認の基準となる他、違反している場合は罰則等の対象になります。

●届出と勧告

地区整備計画が定められた区域では、敷地の形質を変えたり、建物を建てたりする場合は、工事着手の30日前までに市長に届出をすることになります。市では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかを審査し、適合しない場合は、設計の変更などを勧告します。

●地区計画を定めた後の手続き



※工事着手の30日前までに届出書類を提出してください。

●お問い合わせ

小平市 都市開発部まちづくり課

〒187-8701 小平市小川町2丁目1333番地 電話：042-346-9554 HP <http://www.city.kodaira.tokyo.jp>