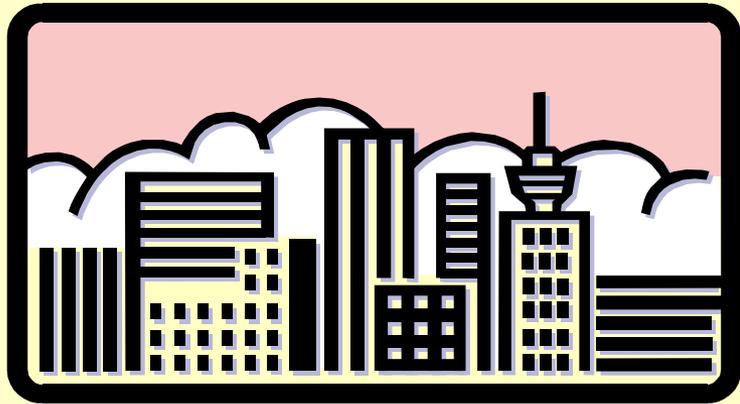


地区計画制度



都市計画課

◆ 地区計画制度とは

地区計画は、皆さんのまちをより良いものにするため、地区の土地利用などの現況に応じて、道路や公園など（地区施設）の配置、敷地の規模や建物の使い方や建て方などを都市計画として総合的・一体的に定め、これによりきめ細かいまちづくりを行う制度です。

具体的には、そこにお住まいの方々の話し合いや合意を基に定める『まちづくりルール』に沿って、その地区内で『建物の建て方』などを規制・誘導し、良好な市街地環境を維持・保全するための『まちづくりの制度』です。

◆ 地区計画の構成

地区計画は、次の2つから成り立っています。

地

区

計

画

【地区計画の方針】

まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び方針を定めます。

【地区整備計画】

まちづくりルールの内容を具体的に定めるものであり、『地区計画の方針』に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

◆ 地区計画の方針の内容

地区計画の方針として、以下の4つの項目があります。

【地区計画の目標】

地区の将来像を設定し、地区整備についての基本的な考え方を定めます。

【土地利用の方針】

将来の土地利用の方針、考え方を定めます。

【地区施設の整備方針】

地区に必要な道路、公園などの公共施設の整備の考え方を定めます。

【建築物等の整備の方針】

建物の建て方などについての規制・誘導方策に関する考え方を定めます。

◆ 地区整備計画で定める内容

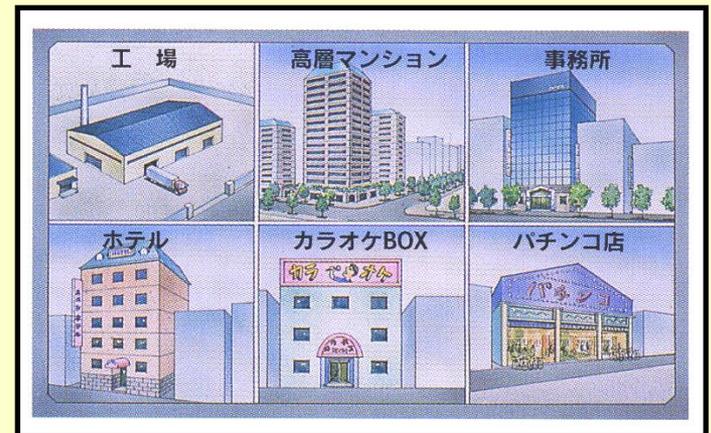
【地区施設の配置及び規模】

皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めます。

【建築物やその他の敷地などの制限に関すること】

① 建築物等の用途の制限

- 建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。



② 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

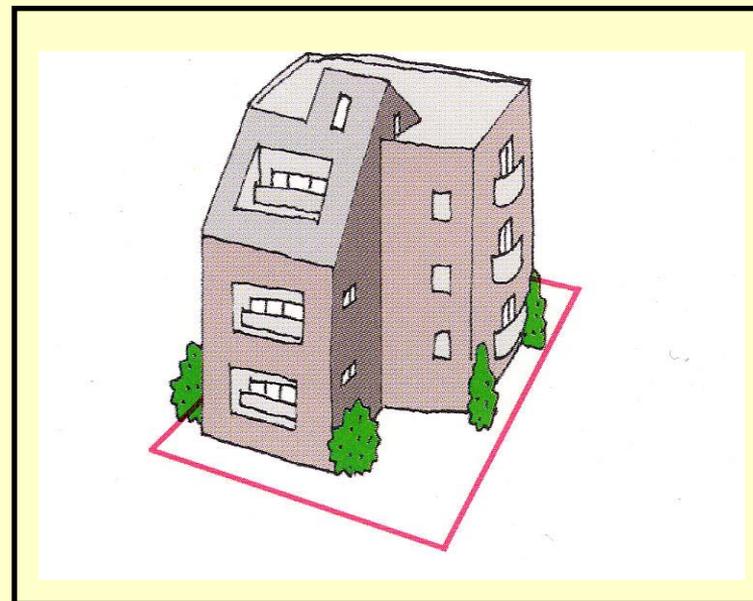
- 容積率を制限し周囲に調和した土地利用を進めます。

③ 建築物の建ぺい率の最高限度

- 庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりある街並みを形成します。

例えば

- 容積率を60%以下
- 建ぺい率を30%以下
と定めることができます。



④ 建築物の敷地面積の最低限度

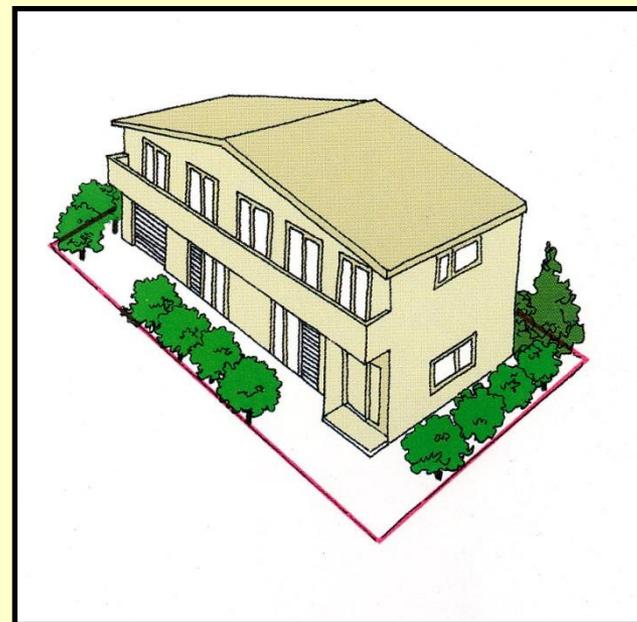
- 狭小な敷地による居住環境の悪化を防止します。

⑤ 建築物の建築面積の最低限度

- ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進します。

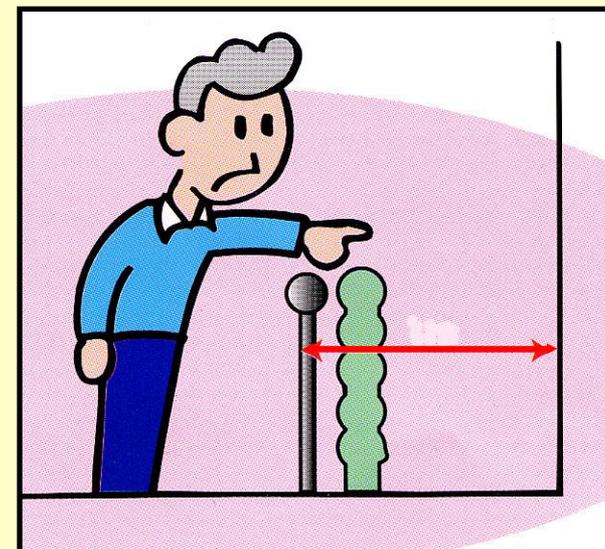
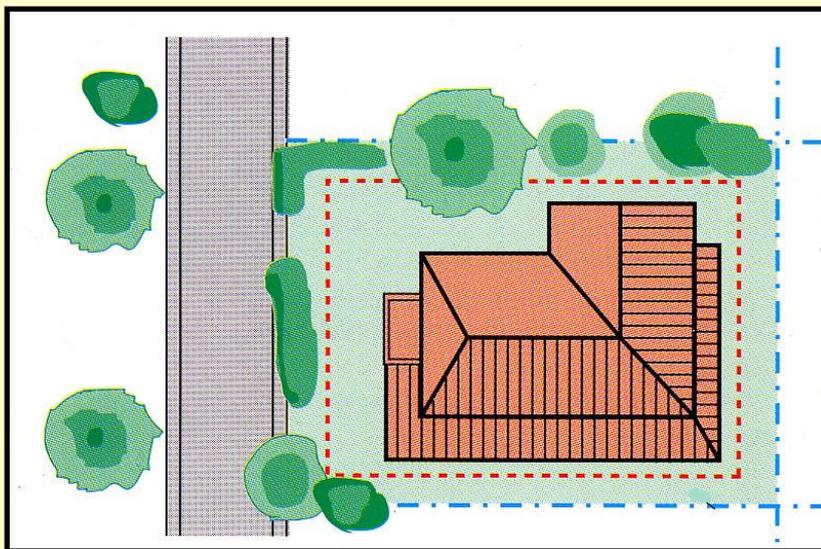
例えば

- 敷地面積の最低限度を 100m^2 と定めることができます。これにより建て詰まりを防止することができます。
- 建築面積の最低限度を 50m^2 と定めることができます。これにより、極端なペンシルビルなどの建物を防止します。



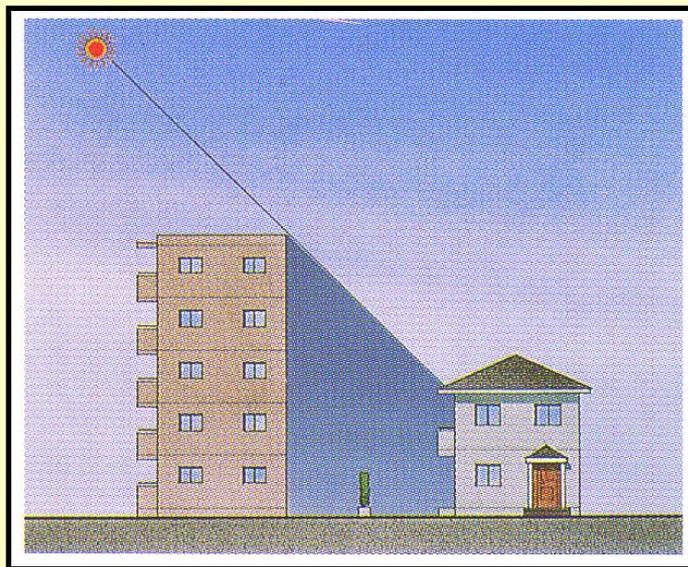
⑥ 壁面の位置の制限

- 道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。

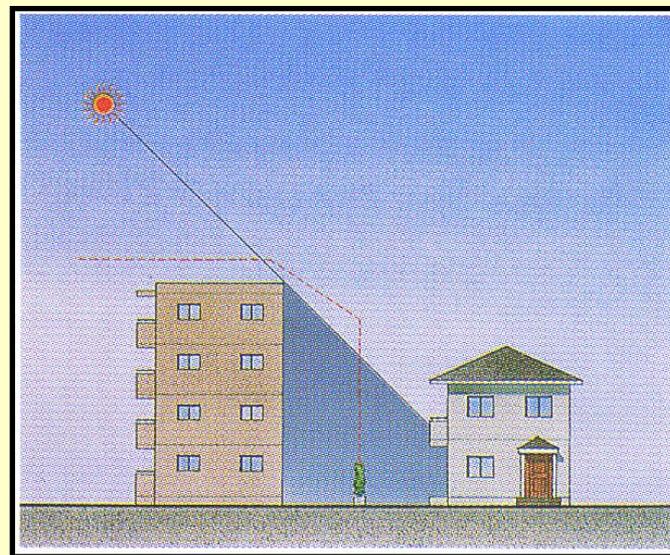


⑦ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

- 街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進します。（最低限度）
- 日当たりや通風が良くなります。（最高限度）

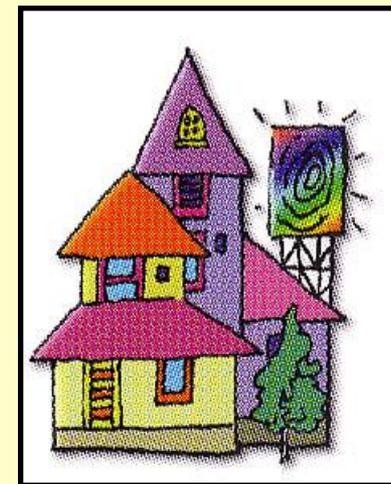


高さの最高限度を定めると



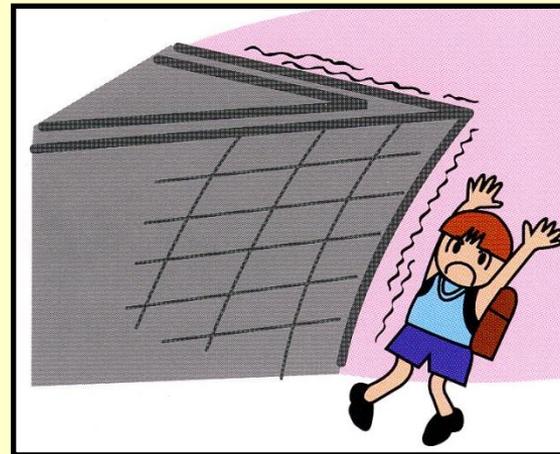
⑧ 建築物等の形態又は意匠の制限

- 色や仕上げ、建物のかたち・デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくります。



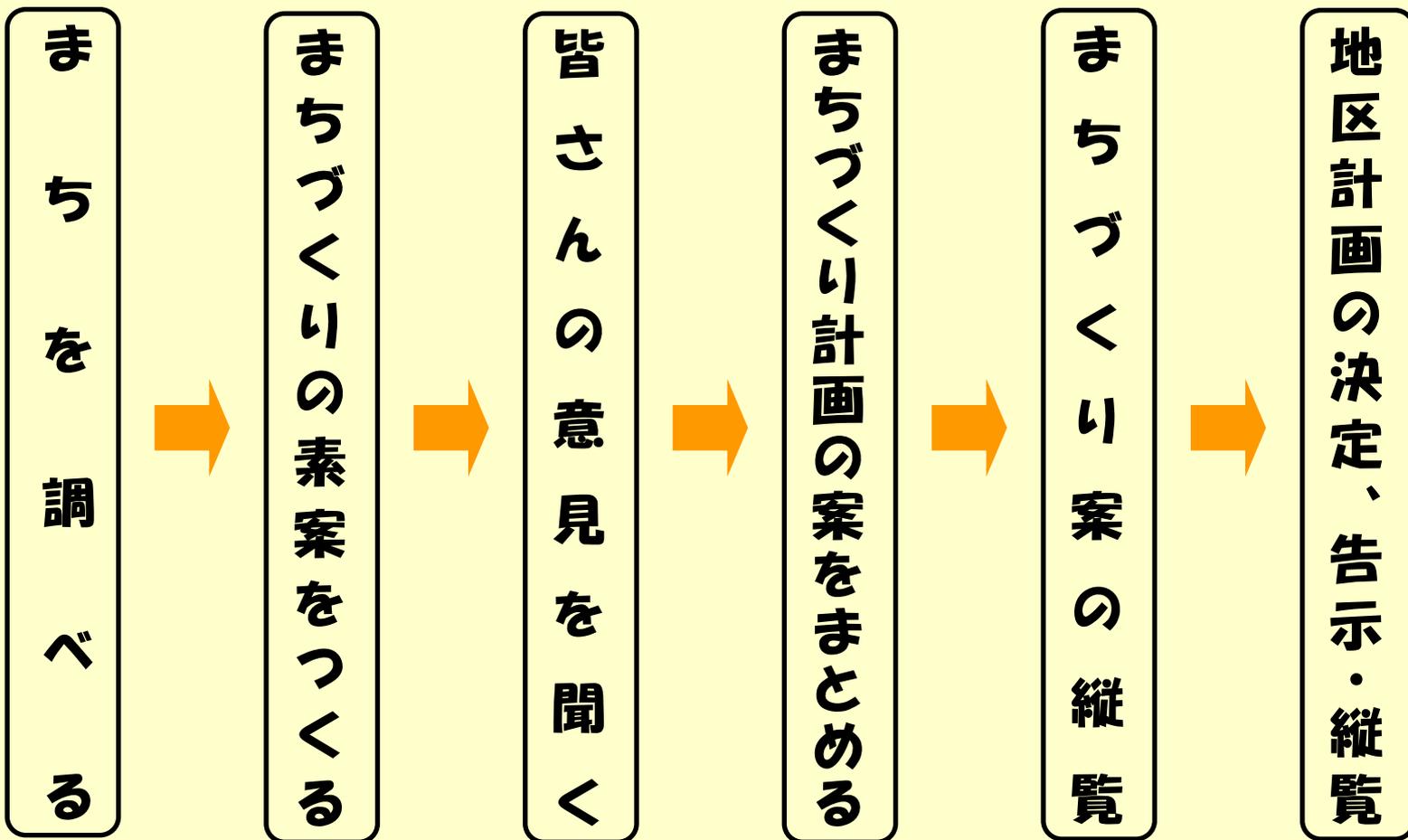
⑨ かき又はさくの構造の制限

- 垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくります。



高いブロック塀は災害時に危険です。

◆ 地区計画のつくり方



◆ 誘導容積型地区計画について

誘導容積型地区計画は、目標容積率（変更後の容積率）と暫定容積率（現在指定されている容積率）の2種類の容積率を定める地区計画である。

土地区画整理事業等により道路（地区施設として定めた道路）が整備されれば目標容積率を利用できますが、整備されなければ暫定容積率での利用となる。

