

みんなで作る みんなのまち

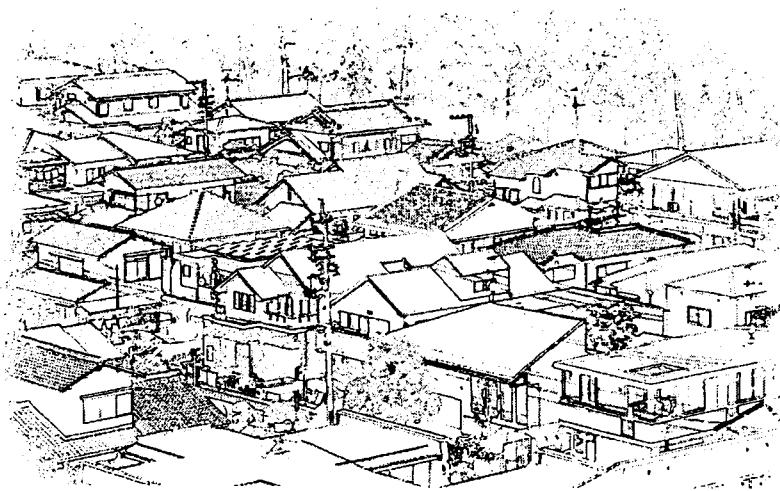
地区計画のはなし

わたしたちが暮らしているこのまちは、
住み心地がいいから、この環境のままで……
近くの空き地に何ができるのか心配……
ちょっとしたお店があったらいいのにな……
こんなことを考えたことはありませんか。



でも、考えているだけでは、まちはよくなりません。
そのまちに住んでいる人達が、自分たちのまちをどう
したいのか、関係する人たちみんなで話し合っ、ルー
ルをつくっていくことが大切です。

このパンフレットは、「地区計画—都市計画によるまち
づくり」について、説明しています。



地区計画とは…

わたしたちのまちは、日々姿を変えています。

道路や公園などの整備のように市などが行なうものもありますが、まちなみの多くは住民が行なう活動、たとえば住宅やお店の新築・建替などによって形づくられているといえます。

こういった住宅やビルなどの建築は、用途地域制度や建築基準法などの全国一律の法律に基づいて行われるため、ある特定の地区にあったきめ細かいまちづくりを行うには限界があります。

そのため、その地区にあったまちづくりができるよう、いろいろな制度が設けられています。

「地区計画」もその制度の一つです。

地区計画は、それぞれの地区のまちなみや特性にあうように、道路、公園などの配置や、建物の用途やかたちなどの細かなルールを、住民などが自分たちで話し合いながら決めていくことができる制度です。



◆地区計画の種類

地区計画には、用途地域内であれば定めることができる一般的な「地区計画」のほか、幹線道路沿いの遮音型街並みづくりをめざす「沿道地区計画」、防災機能の確保をめざす「防災街区整備地区計画」、調整区域等の生活環境整備と農業条件の向上をめざす「集落地区計画」があります。

◆地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」を都市計画に定めます。

■ 地区計画の方針：地区のまちづくりの基本的な方向を示すものです。

地区計画の種類、名称、位置及び区域、目標、整備・開発及び保全に関する方針を決めます。

■ 地区整備計画：「地区計画の方針」に従って、道路、公園、広場などの配置や、建物や敷地などに関する制限や緩和などを具体的に決めます。

■ 地区整備計画では、次のような内容のうち必要なものを決めることができます。

➤地区施設（道路、公園等）の配置・

規模など

➤建築物などに関する事項

▽建築物等の用途

▽容積率の最高限度または最低限度

▽建ぺい率の最高限度

▽建築物の敷地面積の最低限度

▽建築面積の最低限度

▽壁面の位置の制限

▽壁面後退区域における工作物の制限

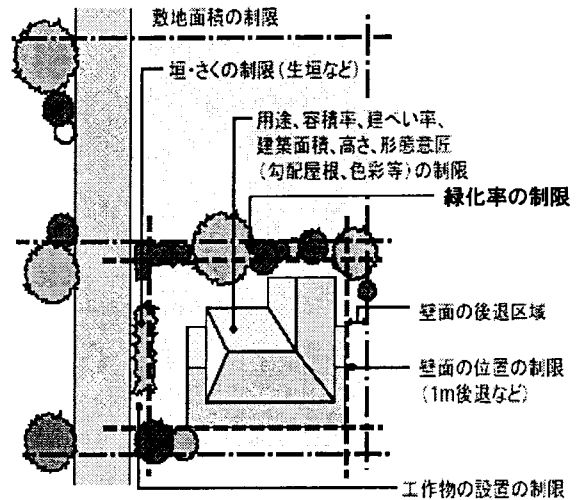
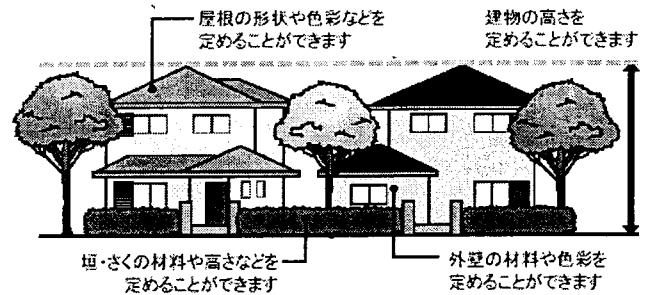
▽建築物等の高さの最高限度または最低限度

▽建築物の形態または意匠の制限

▽建築物の緑化率の最低限度

▽垣またはさくの構造の制限

➤樹林地・草地などの保全



建築物などへの制限

■ 地区計画が都市計画に定められると、その区域内で行う建築活動や開発行為などは、地区計画にあうように制限されます。

たとえば、こんなこともできます。

- ◆ 地区の特性にあった建物だけが建てられるようにするために、用途地域によって決められている建物の用途を限定することができます。
- ◆ 調和のとれたまちなみや緑豊かなまちにするために、建物や屋根の形や色、垣やさくの構造などを決めたり、生け垣や植栽を義務づけることができます。
- ◆ ゆとりのある空間を得るために、敷地境界線から建物の外壁までの距離を決めることができます。また、その部分につくることのできる工作物を制限することができます。
- ◆ 現在ある樹林地や草地などのうち、良好な居住環境を確保するために必要なものを保全していくことを定めることができます。

地区計画策定の流れ

住民

市

まちづくりの発意・話し合い

まちづくりの研究・調査・提案

地区計画を選択

地区計画の素案づくり

地区計画素案の決定

市へ申出

地区計画原案の作成

地区計画原案の公告・縦覧・意見書の提出

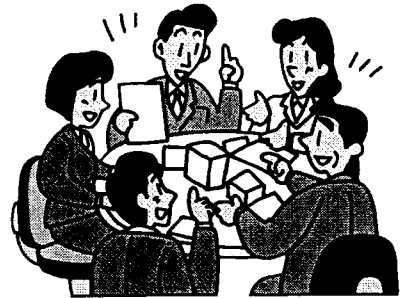
地区計画案の作成

地区計画案の公告・縦覧・意見書の提出

都市計画審議会

地区計画の決定

建築条例の制定



「土地利用の調整に関する条例」による手続き

「都市計画法」による手続き

- ▽ 地区計画の区域内の開発行為や建築活動は、市に届出が必要になります。
- ▽ 市は、地区計画の内容に合うように規制・誘導します。

- ▽ 建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率、樹林地・草地などの保全についてなどを条例で決めると、市に届出が必要になります。

- ▽ 建物の用途、敷地、構造、建築設備に関することなどを条例で決めると、その内容は建築確認の対象になります。

問合せ 豊中市まちづくり推進部都市計画課 電話 06-6858-2650