

地区計画

みんなで作るまちづくりのルール



わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。
このかけがえのないまちは、みんなのものです。

まちには、さまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、
あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も
地区ごとに違います。

地区ごとにまちづくりを進める手法として地区計画があります。
みなさんも地区計画でまちづくりのルールをつくり、守っていくことで
住みよいまちを育てていきませんか。



1. 地区計画でできること

地区計画は、住民が主体となってつくる、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールです。地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

《地区計画の構成》

地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

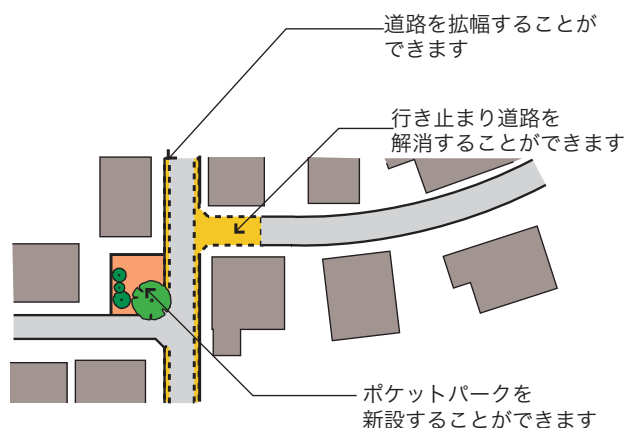
区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

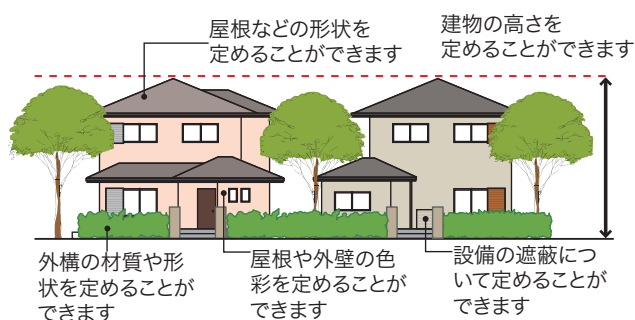
地区整備計画

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ることができます。

■地区施設について定められることの例



■建築物等について定められることの例



1. 地区施設の配置及び規模

身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

2. 建築物等に関する事項

ア. 建築物等の用途の制限

建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができます。

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 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のある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止したり、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

オ. 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ることができます。

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

キ. 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することができます。

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

コ. 垣又はさくの構造の制限

垣やさく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ることもできます。

3. 土地の利用に関する事項

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。



現 状

このまま放っておくと…

子どもたちのためにも、もっと
住みやすい環境にしていきたいな

近所に何が建つか
分からないから不安だわ

自分たちでもこの地区の
将来を考えたいな

隣の家が接近して建てられ
居住環境が悪化した

大きな建物により日影が
生じてしまった

ブロック塀などが多く閉鎖的な
通りになってしまった

ミニ開発により狭小
敷地になってしまった

地区計画でまちづくりのルールをつくって、まちが良い環境になるよう誘導しよう！

壁面の位置を制限して隣棟間隔を
確保しよう【2-オ】

生垣を多くしたり塀の高さを制限して
開放的な通りにしよう【2-コ】

建築物のボリュームを抑えて、
統一感のある街並みをつくろう
【2-イ・キ】

身近な公園を地区施設に
位置付けて守っていこう【1】

歩行者用の通路をつくろう【1】

敷地内に植栽などを確保して
緑化を推進しよう【2-ケ】

ミニ開発を防ぎ、広い敷地を
維持しよう【2-エ】

壁面後退した空間にモノをつくら
ないようにしよう【2-カ】

建物や屋外広告物の色や形に関わる
ルールをつくって、まとまりのある
景観を形成しよう【2-ク】

街区ごとに規制内容を
変えることもできます

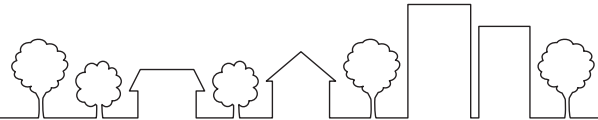
立地できる建物の用途を限定して
調和のあるまちにしよう【2-ア】

敷地内にオープンスペースを
つくるなどゆとりある土地利用を
誘導しよう【2-ウ】

樹林地などを保護しよう【3】

文末にある【○-△】は、対応する地区整備計画の項目（P.2 参照）を示しています。

2. 地区計画のつくり方



地区のみなさんが検討すること

良好な住環境を守りたい、困ったことが起きたなど様々なきっかけをもとに、まちづくりについて考えてみましょう。

勉強会などの組織をつくり、地区の好きなところ、問題があるところなどを話し合い、課題を検討します。

まちづくりの目標や具体的なルールを検討します。

まちづくりの
スタート

地区を調査して
課題を整理する

地区計画の素案
をつくる

・案の申し出
・都市計画の提案

土地所有者等による
意見書の提出(※)

(地区内の土地所有者等は、原案に対しての意見書を提出することができます。)

住民等による
意見書の提出

(関係区市町村の住民および利害関係者は、案に対して意見書を提出することができます。)

地区計画の原案
をつくる

原案の公告・縦覧
(※)

地区計画の案
をつくる

案の公告・縦覧

都市計画決定

行政が検討すること

木造の建物が密集している、行政として重要な地区であるなど、まちづくりの必要性等を整理します。

地区の基礎資料を作成したり提供します。

実現の見通しや上位計画との整合等について検討します。

素案の内容をもとに原案をとりまとめます。

関係機関との調整や意見書の内容を踏まえ、必要に応じて内容の修正を行います。

都市計画審議会の議を経て、区市町村が地区計画を都市計画として決定します。

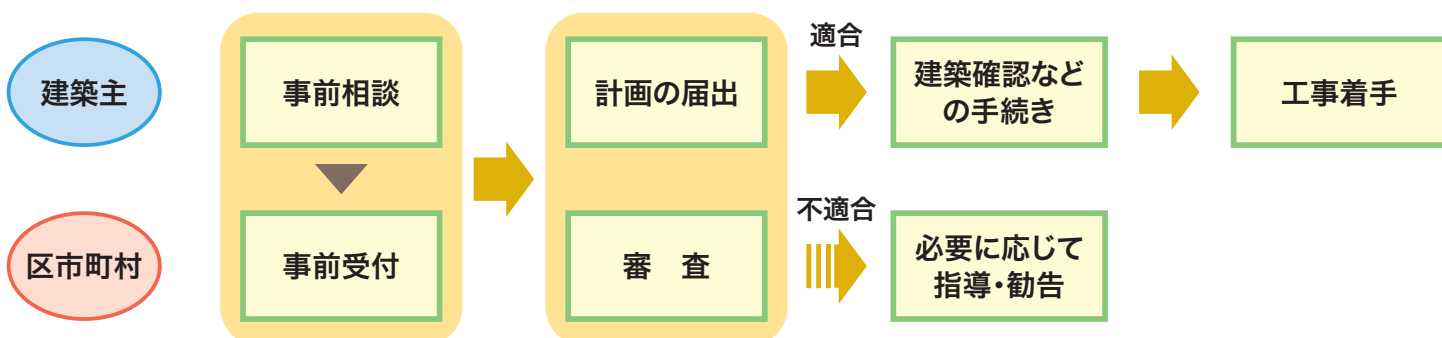
(※) 区市町村により手続きが異なることがあります。

3. 地区計画をつくったあとの手続き



地区計画の区域内で建築行為等(※)を行う場合は、**工事着手の30日前まで**に区市町村へ届出が必要です。

《建物を建てる場合の例》



(※) 届出が必要な行為…土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設など