

# 地区計画

## 目 次

1. 地区計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 地区計画でできること・・・・・・・・・・・・ 2
3. 具体的な内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
4. 地区計画の進め方・・・・・・・・・・・・・・ 5
5. 地区計画の活用事例・・・・・・・・・・・・・・ 6
6. 地区計画が定められた後の申請手順・・・・ 7



# 1. 地区計画とは

## 地区ごとのまちづくりのための計画です

地区計画は、町丁や街区などの比較的小さな地区、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに道路、公園など地区施設の規模や配置、建築物の用途や形態、土地利用の制限・誘導などを定めて住みやすいまちづくりを進めるための制度です。

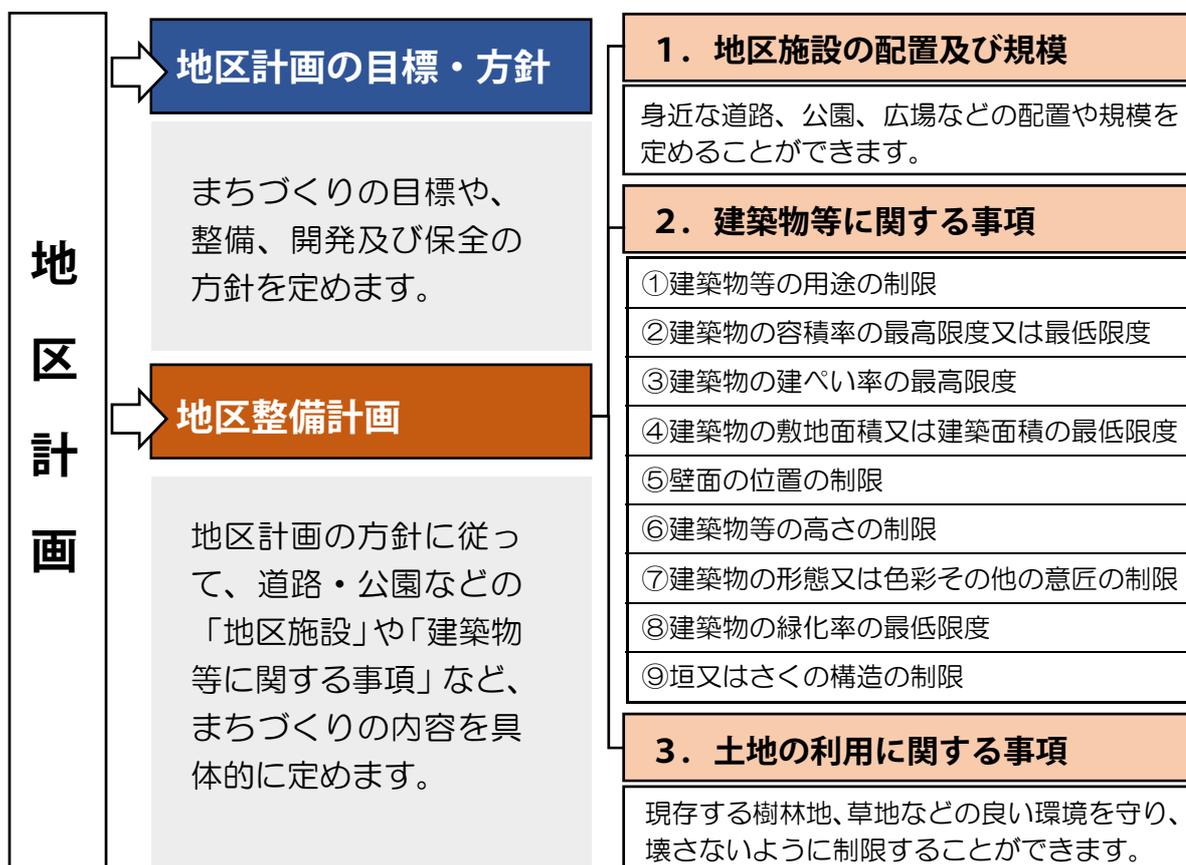
## 市民が主体となってつくります

地区計画は、土地や建築物を所有する市民等が主体となって、相互の話し合いをとおして、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくります。

## 地区計画の特徴

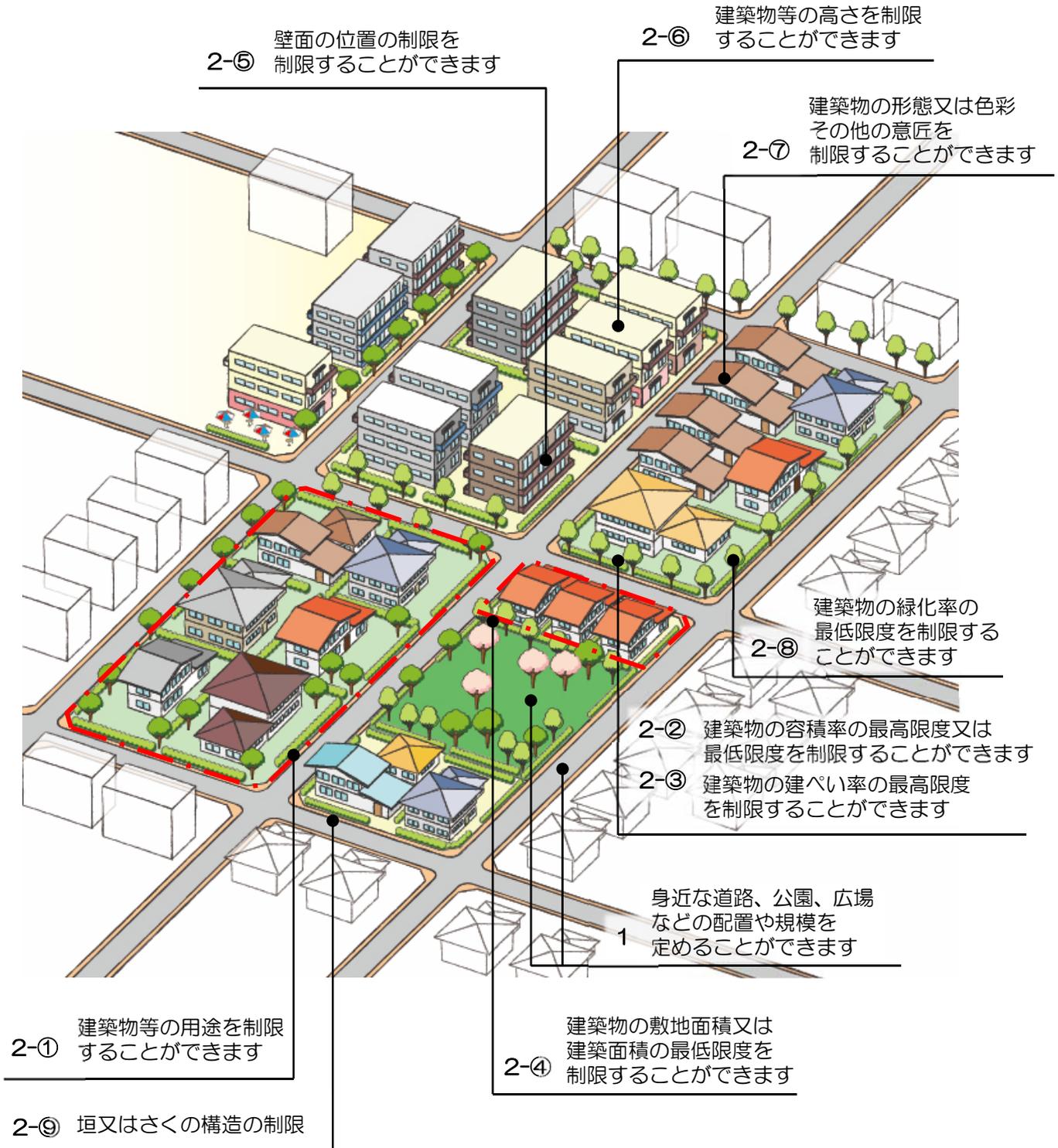
- 生活に密着した小さな地区をとおして、道路や公園の配置、建築物の用途、形態など、身近な課題を一体的に計画することができます。
- 計画の内容や実現のための項目が指定されているので、地域の実情に合わせてルールを選ぶことができます。
- 建築物や土地利用の仕方などについて制限するために、届出や勧告というゆるやかな手法と、建築基準法に基づく条例による強制力の強い手法の2段階の方法があります。
- 地区の市民等の合意、協力によってまとめられた地区計画案は公告・縦覧、意見書の提出など幅広く意見を聞いた上で都市計画審議会の議を経て、決定します。

## 地区計画の構成



## 2. 地区計画でできること

地域が目指す望ましい市街地を実現するためには、建ぺい率や容積率をはじめとする一般的なルールだけでは難しい場合があります。望ましい市街地の実現には、地域の特性にふさわしい良好な環境を整備し、開発し、保全するきめ細やかなルールが必要です。



### 3. 具体的な内容

#### (1) 地区施設の配置や規模

##### 目的

道路の位置や幅員、公園や緑地の配置を決めて、安心して安全なまちになるようにします。

道路の配置、幅員等を決められます

公園の配置等を決められます



#### (2) 建築物や敷地などの制限

##### ① 建築物等の用途の制限

##### 目的

建築物の使い方（用途）を制限し、用途の混在を防ぎます。



住宅、店舗、工場が並んでお互いの環境を悪くしてしまいます



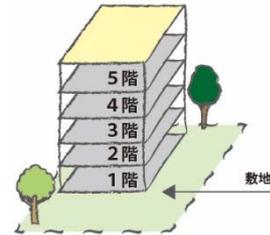
エリア毎に、用途を整理して互いに良好な環境を作ります

##### ② 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

##### 目的

容積率を下げ、良好な環境の形成を図ります。また、一定の容積率以上に誘導して土地の適切な高度利用を図ります。

※右図の場合、容積率の算定式は、下式のようになります。

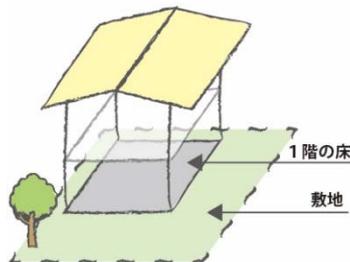


$$\text{容積率(\%)} = \frac{(1 \text{階床面積} + \dots + 5 \text{階床面積}) \div \text{敷地面積} \times 100}{\text{駐車場などの面積が除外される場合があります。}}$$

##### ③ 建築物の建ぺい率の最高限度

##### 目的

建ぺい率を制限し、庭やオープンスペースを確保するなどゆとりある街並みを作ります。



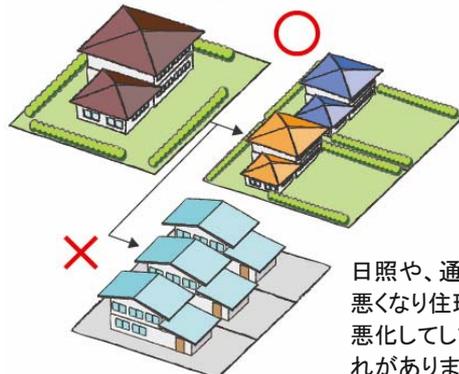
※右図の場合、建ぺい率の算定式は、下式のようになります。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積(1階床面積とほぼ同じ)} \div \text{敷地面積} \times 100}{\text{玄関ポーチ、庇などが建築面積に含まれる場合があります。}}$$

##### ④ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

##### 目的

敷地の細分化を防止し、良好な環境をつくれます。また、建築面積を一定以上に誘導して、土地の有効利用を図ります。



日照や、通風が悪くなり住環境が悪化してしまう恐れがあります。

## ※壁面後退区域における 工作物の設置の制限

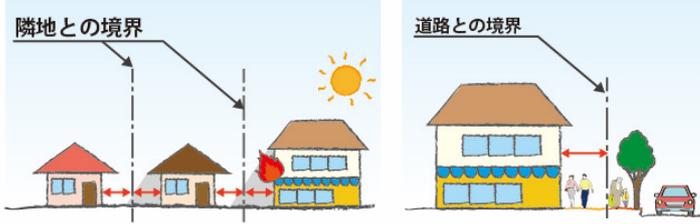
### ⑤壁面の位置の制限

#### 目的

外壁などを後退し、道路や隣地への圧迫感をやわらげ、歩行空間や緑地等を確保します。

日照の確保や、火災時の延焼を防ぎます

歩行空間や、オープンカフェとして空間を活用します



壁面の位置の制限により後退した部分については、塀、さく、門、看板等の工作物を制限します。



### ⑥建築物等の高さの最高限度 又は最低限度

#### 目的

建物の高さを揃え、景観の形成を図ります。又は高度利用を促進します。



日当たりが悪くなったり、まちなみを悪化させてしまいます。



日当たりを確保し、きれいなまちなみを作ります

### ⑦建築物の形態又は色彩その他の 意匠の制限

#### 目的

建築物、看板、屋上設置物等について、色彩や形状を制限し、まとまりのある街並みを作ります。



意匠がバラバラで、まちなみを悪化させてしまいます



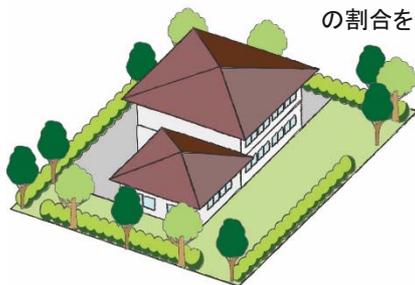
統一感のあるまちなみを作り出します

### ⑧建築物の緑化率の最低限度

#### 目的

緑豊かで良好な環境の形成を図るため、緑化の推進を図ります。

敷地面積に対する植栽や樹木などの面積の割合を定めます。



### ⑨垣又はさくの構造の制限

#### 目的

生垣やフェンスに誘導することにより、より安全でうるおいある街並みを作ります。



暗い印象を持ったまちなみとなります



開放的で明るい印象を持ったまちなみとなります

## (3) 土地利用の制限

#### 目的

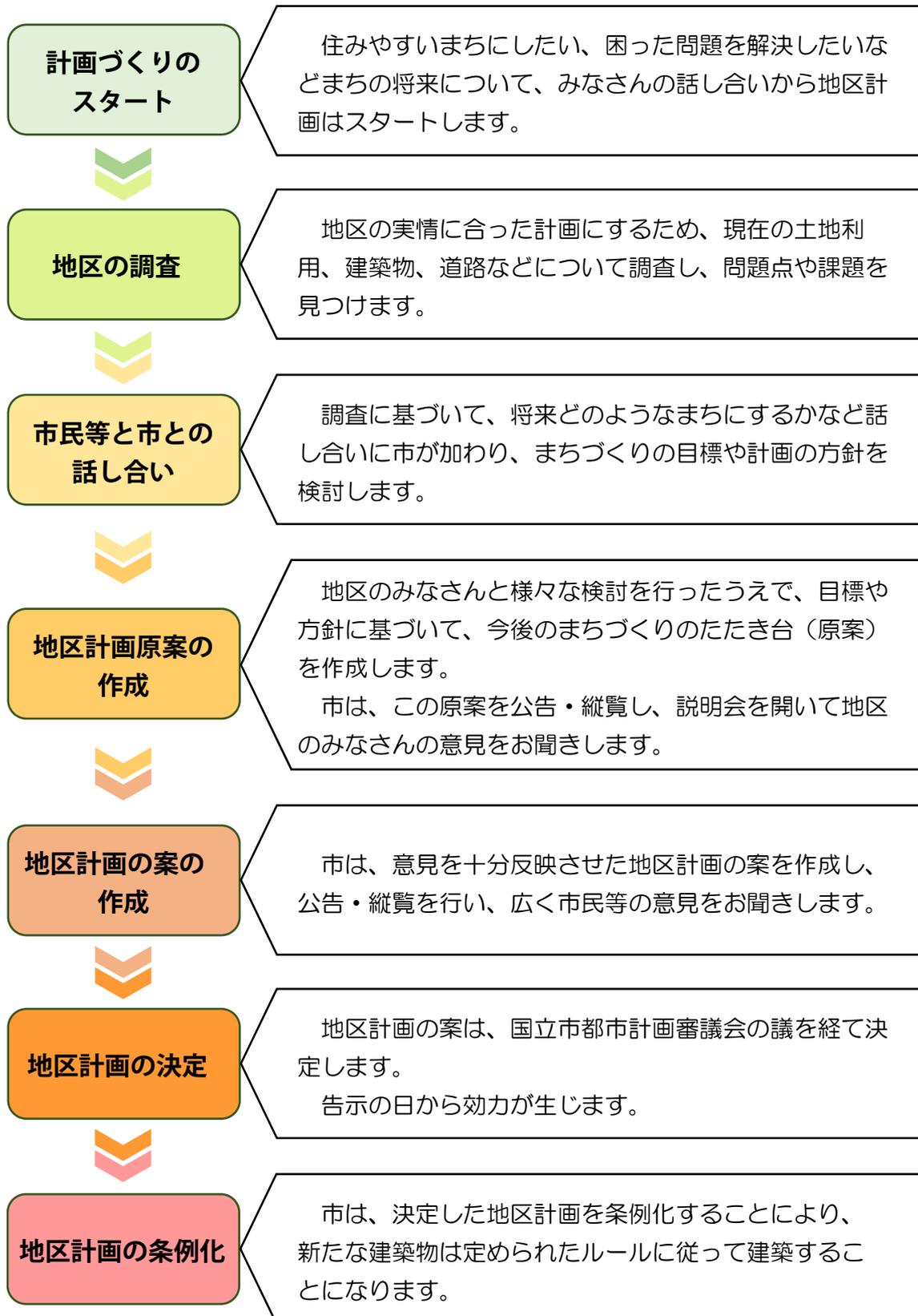
土地利用の制限や、既存の樹木などを保全して良好な住環境を確保します。



まちにとって大切な御神木などを守ります

## 4. 地区計画の進め方

### 地区計画ができるまで



## 5. 地区計画の活用事例

### ① 良好な住環境が既に形成されている地区

地区のまちづくり  
の課題

地区計画によるルール

今の住環境を守る  
ために住宅以外は  
建てられないよう  
にしたい

○住宅以外の用途の建物は制限する  
○あるいは日常生活品を販売する店  
舗と住居に限定する

高層マンションが  
建てて日当たりな  
どが悪くなるのを  
防ぎたい

○建物の高さを制限して、2階  
建て、あるいは3階建てまで  
とし、現在の環境を保全する。

個々の敷地が小さ  
くなって建て詰ま  
ることを防ぎたい

○敷地面積の最低限度を決め、  
現在の敷地の広さを維持する。



#### ■東京都大田区田園調布地区

大正時代に造成された緑豊かな住環境を形成している地区で、緑化の推進及び建築物等に関する制限を行っている。

〔出典：全国地区計画推進協議会〕

### ② 道路などの公共施設の整備が必要とされる地区

地区のまちづくり  
の課題

地区計画によるルール

農道などの  
狭い道路しかない  
行き止まり道路  
が多い

○今ある道路を利用して、秩序  
ある道路網を形成するよう  
に道路の位置や幅を決める

ミニ開発が多く、  
今後さらに建て詰  
まっていくことを  
防ぎたい

○敷地面積の最低限度を決め、  
敷地が小さくなりすぎるの  
を防ぐ



#### ■東京都練馬区早宮2丁目地区

新駅が開設され、農地の宅地化が予想されるため、道路や公園を整備しつつ、計画的に市街化を行うことを目的に地区計画を決めている。

〔出典：全国地区計画推進協議会〕

### ③ 密集した住宅地

地区のまちづくり  
の課題

地区計画によるルール

道路が狭い

○道路の拡幅整備や行き止まり道路の解消をすすめる  
○新しい道路の位置を決める

公園などの  
オープンスペース  
が少ない

○建物の建っていない敷地や  
移転する敷地などを活かして  
小さな公園の確保を目指す



#### ■東京都世田谷区太子堂二・三丁目地区

都市基盤整備が立ち遅れたまま市街化した木造密集市街地で、オープンスペースの確保など修復型まちづくりを進めながら災害に強い市街地への誘導、形成を図ることを目的としている。

〔出典：全国地区計画推進協議会〕

## 6. 地区計画が定められた後の申請手順

### 届け出の対象となる行為

◇建築物の建築、工作物の建築 ◇土地の区画形質の変更

◇建築物等の形態又は意匠の変更

※既にある建築物で、これから垣やさくを設置する場合も届け出が必要です。

### 届出部数

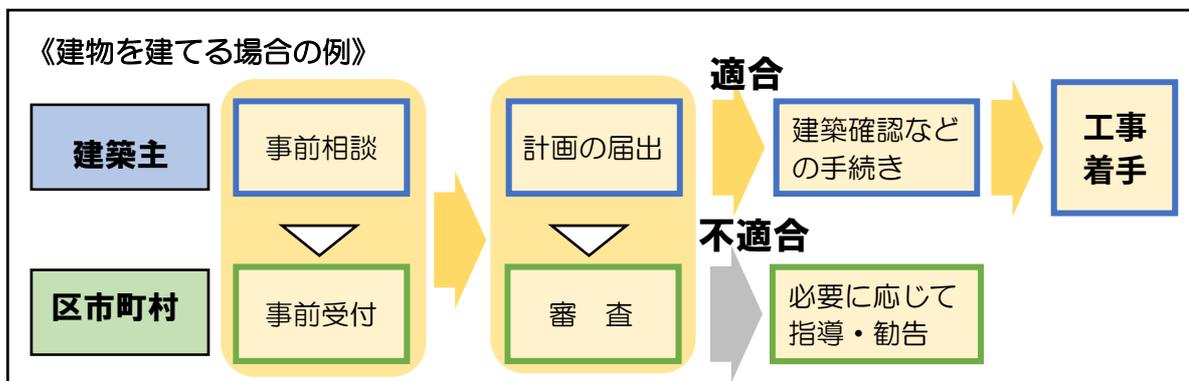
正本 1 部 副本 1 部 合計 2 部

### 届出に必要な書類

◇届出書 ◇添付書類(公図、登記簿謄本)コピー可 ◇添付図面(見取図、配置図(外溝含む)、平面図、立体図(外壁の色表示)、断面図(塀の高さ表示)、求積図等)

《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**に市へ届出が必要です。》

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



### 既存不適格建築物について

地区計画の施行された日(告示日)において、すでに地区計画の制限に適合していない建築物等をそのままの形態で使用することは特に差し支えありません。ただし、建築物等の建替時には、地区計画により制限を受けることになります。

国 立 市

〒186-8501 東京都国立市富士見台 2-47-1

TEL : 042-576-2111 FAX : 042-576-0264