

■地区の特性を活かした住みよいまちをめざして

地区計画によるまちづくり



茅ヶ崎市
CHIGASAKI CITY

I. 地区計画制度とは…

1. 地区計画の性格

都市計画は、機能的で快適な都市をつくるため、土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する計画を組み合わせることにより総合的、一体的なものとして定められてきました。

しかしながら、これらの計画は、どちらかといえば、都市全域を対象に、土地利用や主要な公共施設等の配置を定めたものであるため、ミニ開発の防止、小公園や細街路の整備といった生活空間の課題への対応や、道路、公園などの施設と建築物とが一体となった総合的な整備を図るうえでは十分とはいえませんでした。

これに対処するための制度が「地区計画制度」であり、身近な街区や地区を対象に、住民のみなさんの参加と協力を得ながら、それぞれの地区に必要なまちづくりのルールをきめ細かく定め、良好な市街地環境の創造、保全をめざすものです。

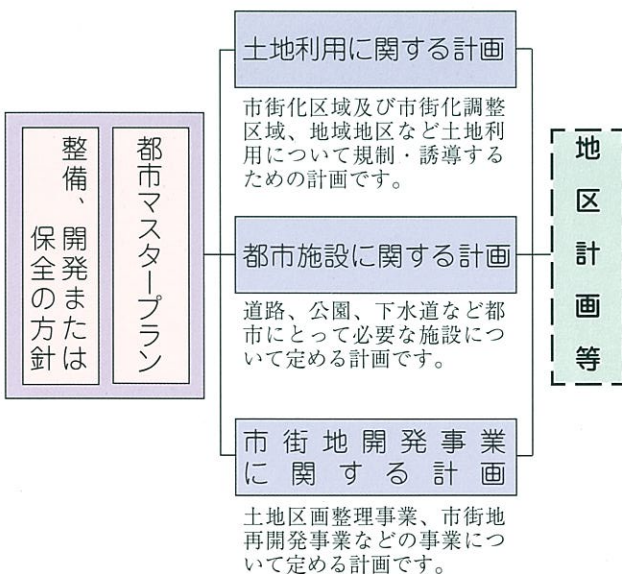
2. 地区計画の意義

地区計画は、一定のまとまりをもった「地区」を対象に土地利用や公共施設、建築物等のルールを定めた総合的なプランです。したがって、地区計画を定めた区域内で開発行為をしたり、建物を建てる時は、このルールに従って行なわれることとなり、計画的なまちづくりを進めることができます。

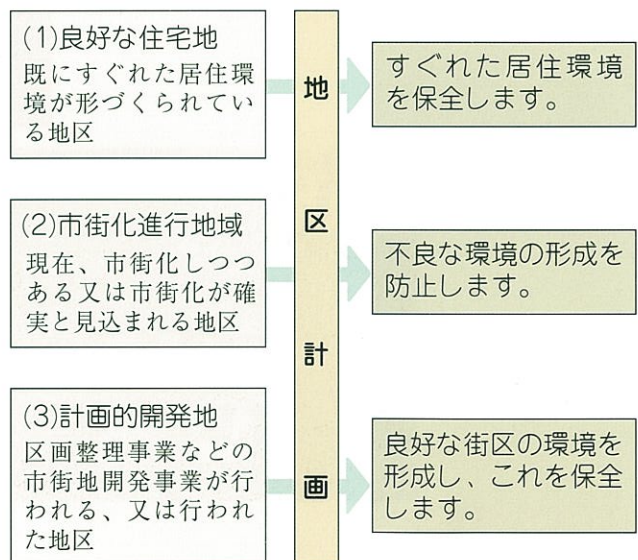
さらに、計画策定の段階から住民のみなさんが参加するため、施設などの計画だけでなく、コミュニティなども含めた総合的な「まちづくり」が可能になります。

地区計画を誘導すべき地区と効果については次のようなものが考えられます。

■都市計画の体系



■地区計画を誘導すべき地区と効果



3. 地区計画の構成

地区計画制度は、右図のように「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つで構成されます。

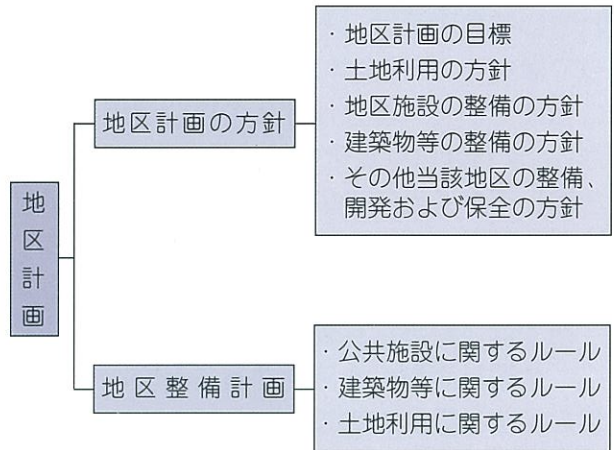
①地区計画の方針

地区計画の方針は、地区を今後どのようなまちにしていこうかといったビジョンを示すものです。

②地区整備計画

地区計画の方針に沿って詳しい計画を定めるのが地区整備計画です。地区の特性に応じて、地区施設や建築物等に関する事項、草地や樹林地の保全等について、下表のようなメニューからまちづくりのルールとして必要な事項を定めます。

■地区計画の構成



■地区計画で定めることができるまちづくりのメニュー

ルールの区分		ルールの内容	目的
公共施設に関するルール 配置・規模	道路	<ul style="list-style-type: none"> 快適な環境を実現するため、生活の中で必要となる道路、公園などの公共施設を計画し、その配置や規模を定めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路を新しくつくります。 道路幅員を拡げます。 歩道などの歩行者空間を確保します。 行き止まり道路を解消します。
	緑地		<ul style="list-style-type: none"> 歩行者専用道路沿いの緑を確保します。 性格の異なる地区の間で緩衝ゾーンの役割をはたす緑地をつくります。
	広場		<ul style="list-style-type: none"> まちかど広場などを確保します。
	公園		<ul style="list-style-type: none"> 地区のニーズに合わせた特色ある公園を整備します。
建築物等に関するルール	建物の用途	<ul style="list-style-type: none"> 地区の性格に適さない用途の建物を制限します。 	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地での良好な居住環境の保全、商業地での利便性の保持増進、住工混在地での用途配置の適正化等を図ります。
	容積率の最高・最低限	<ul style="list-style-type: none"> 最高・最低限度を決め地区にふさわしい建物を誘導します。 	<ul style="list-style-type: none"> 最高限度：高過ぎる建物を規制して、周辺環境との調和を図ります。 最低限度：一定以上の高さの建物により高度利用を図ります。
	建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ゆとりある街並み形成等をめざし、建ぺい率の最高限度を定めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地の防止、ゆとりある街並みの形成など地区の特性に合わせた良好な居住環境を確保します。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の最低限度を定めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の細分化を防ぎ、良好な居住環境を保持します。
	建築面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積の最低限度を定めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ペンシルビルなど一定規模以下の建築面積の建物を制限して、共同化等による土地の高度利用、良好な居住環境の保持を図ります。
	高さの最高・最低限	<ul style="list-style-type: none"> 地区に合った建物の高さを誘導します。 	<ul style="list-style-type: none"> 統一された街並み形成をめざします。
	壁面の位置	<ul style="list-style-type: none"> 一定距離を後退してゆとりをつくれます。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界から後退させ街並みを整えます。 隣地境界から後退させプライバシーの保護や圧迫感の緩和を図ります。
	形態又は意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周囲と調和しない奇抜な色や形を規制します。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区に合った色彩で街並みを統一し、良好な景観の保全、形成を図ります。
かき又はさくの構造	<ul style="list-style-type: none"> 門や塀の高さ、形式、材料等を制限します。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な地区景観の保全、形成を図ります。 	
土地利用に関するルール	樹林地、緑地等の保全	<ul style="list-style-type: none"> 現存する貴重な自然環境を保護します。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な地区景観の保全、形成を図ります。 庭木の確保等による緑の多い街並みを形成します。

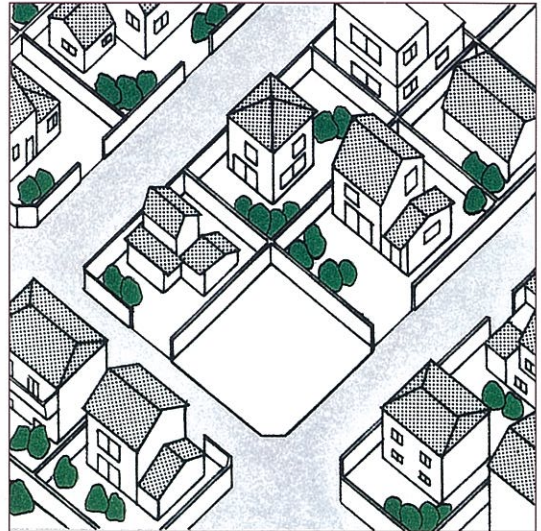
Ⅱ. 地区計画によるまちづくり例

1. 優良な環境の住宅地では

緑豊かな落ち着いた雰囲気の家並みが形成されている住宅地は、そこに住んでいる方々ばかりではなく、市民全体の貴重な財産であり、未来に伝えていくべきかけがえのない環境です。しかし、まちは日々変化を続けています。このまま放置しておく宅地の細分化や緑の減少が進行して、現在の良好な住環境が徐々に低下していくことが考えられます。

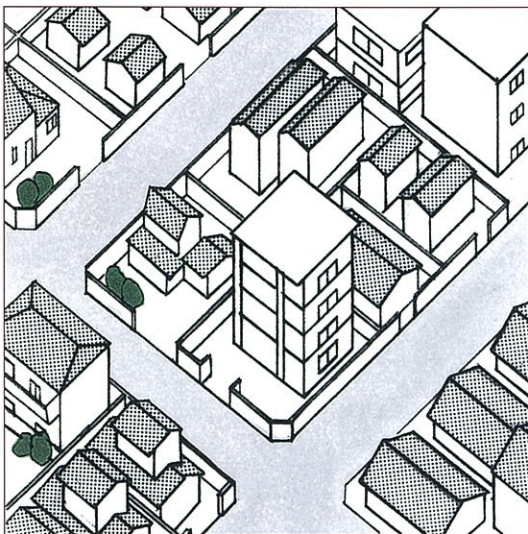
市では、良好な住環境を有する住宅地を中心に、地区計画制度を活用することにより地区環境の保全と優良な市街地形成をめざしています。

■現況



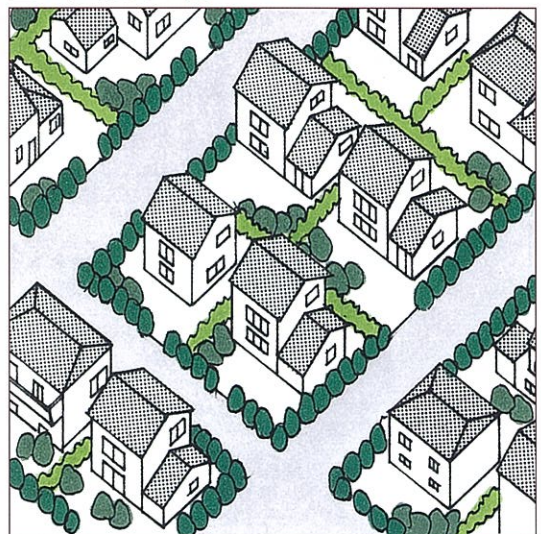
● 緑豊かなゆったりとした環境の住宅地ですが、近年、建替や転売する人がみられるようになりました。

■放置すると…



● 敷地の細分化が進み、緑が減ってきます。また、マンション等が立地し、通風や日照に影響が出ます。

■地区計画を定めると



● 敷地の細分化を防ぎ、低層住宅以外の建物を制限し、住みよい環境を保全します。

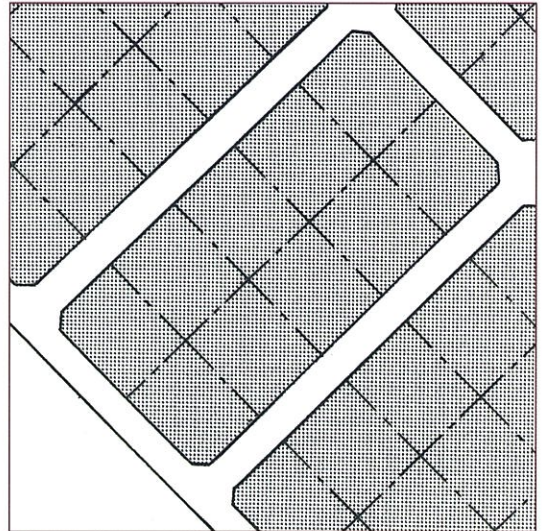
2. 計画的開発地では

土地区画整理事業やニュータウン建設事業が行われた計画的開発地では、道路・公園・広場・緑地などが整備され、土地の区画も整然としています。

こうした地区では、建物が建ち並び、人々が暮らし始めて「まち」と呼べるものになりますが、無秩序な建築行為などにより良好な環境の市街地形成が難しくなることも考えられます。

そこで、良好な市街地の形成を誘導するため、敷地面積の最低限度、建築物に関する用途、壁面線、建ぺい率、容積率等の建築物等に関するルールを定めることが望まれます。

■現況



●土地区画整理事業により道路・公園などが整備された住宅地が誕生しました。

■放置すると…



●無秩序な建築行為により、色々な用途の建物が建並ぶなど良好な住宅地としての環境が保てなくなります。

■地区計画を定めると



●適切な密度を維持し、建築物の用途を純化し、さらに景観への配慮も行った良好な市街地が形成されます。

Ⅲ. 地区計画の進め方

1. 対象地区の選定と原案の作成

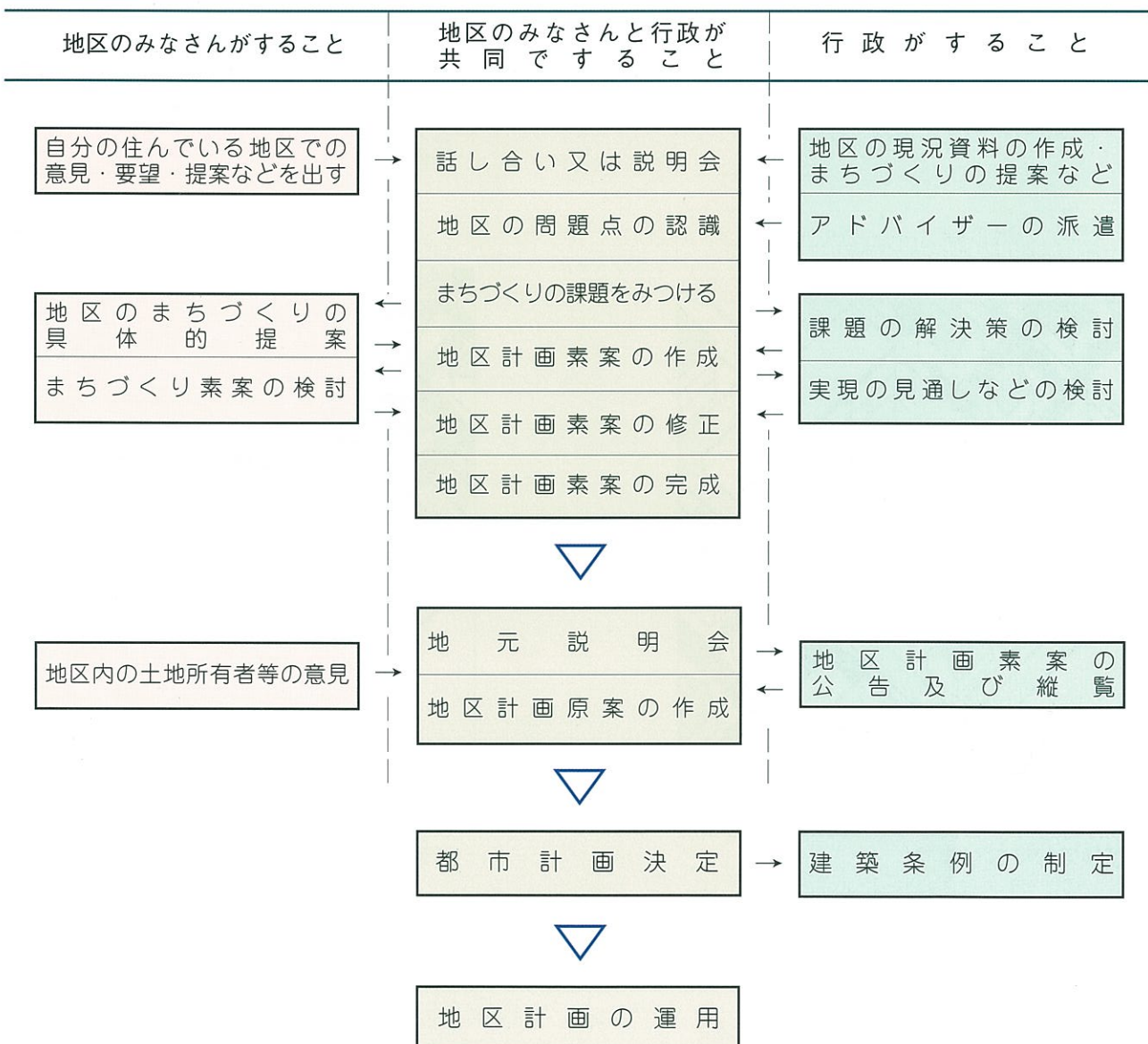
早急に市街地整備が必要な地区、まちづくり機運の高まっている地区について地区計画制度の導入を検討します。

地区のみなさんと行政が協力して、まちづくりの課題などを十分検討したうえで、「地区計画原案」を作成します。

2. 都市計画決定と建築条例の制定

作成された「原案」を「公告・縦覧」してみなさんの意見を求め、「都市計画審議会」に諮り、最後に「地区計画の都市計画決定」の告示を行います。さらに、建築条例を制定することにより、地区計画の運用がより円滑に行われることとなります。

■地区計画原案作成と都市計画決定までの流れ

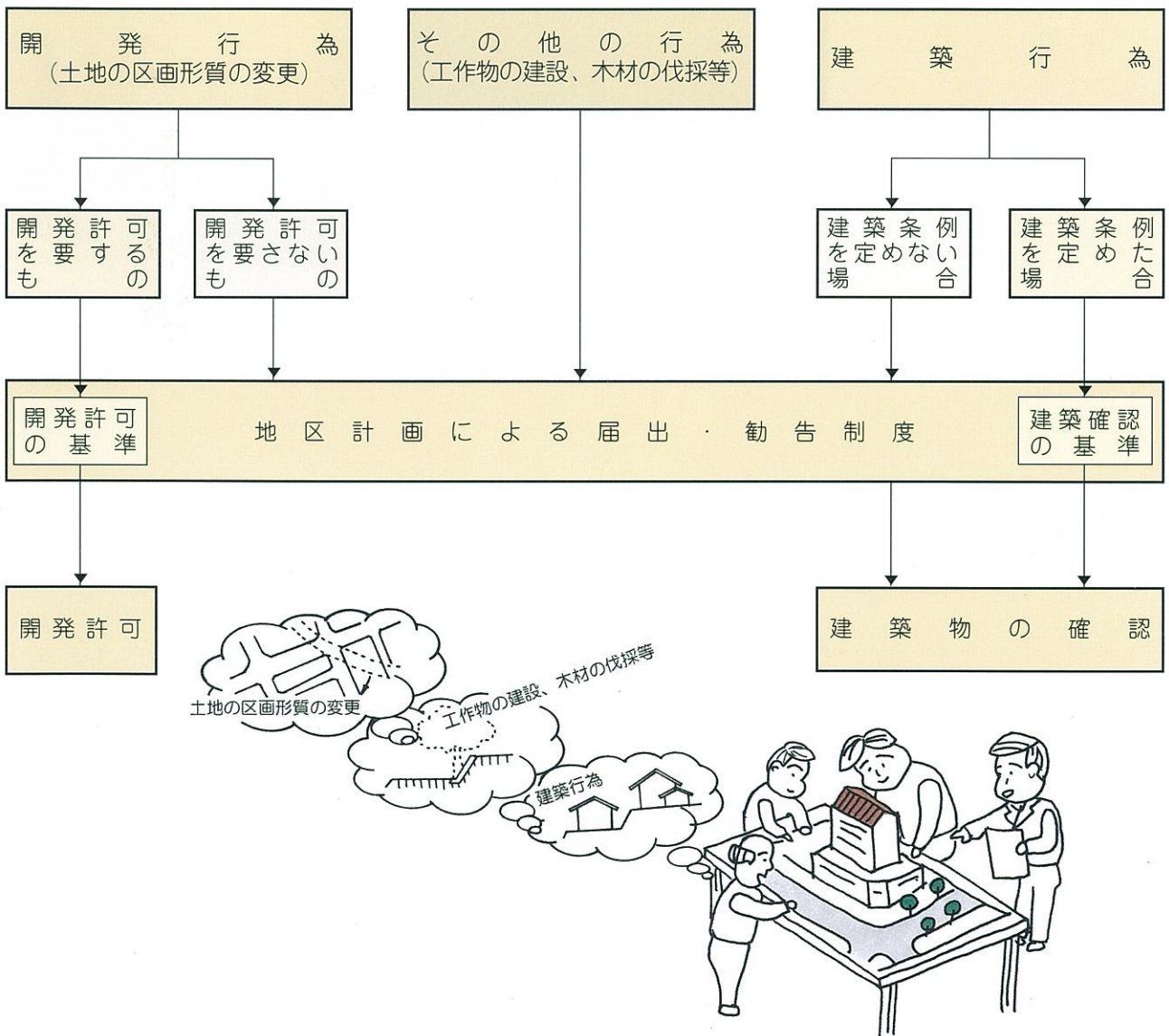


3.地区計画を定めると

地区計画が都市計画決定されると、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届出・勧告制度により市が指導や規制・誘導を行います。また、地区整備計画で定められた内容のうち、建物の用途や形態に関する事項で特に重要なものを「市建築条例」で定めることにより、それが建築確認の際の審査基準となります。



■地区計画の運用





みなさんのまちづくりを応援します。

茅ヶ崎市都市部都市計画課
茅ヶ崎市茅ヶ崎 1-1-1 TEL 0467-82-1111