

みんなで作る 住んでよいまち

地区計画制度の活用

木造の建物が密集していて火事が起こったとき、消火活動はできるのかしら…



閑静な住宅地なのに隣に高層マンションが建って日陰になってしまった……



このような問題がみなさんの住んでいるまちではありませんか？



狭く曲がった道や行き止まりの道が多く子供たちが安心して歩けない……



商店街に買い物を楽しめるような歩道がなくてこまったわ……

まちづくりについて、いっしょに考えませんか？

都市計画では、県や市が主体となってみなさんが気持ちよく暮らせるよう、必要な道路や公園などをつくったり、土地の使い方を制限する用途地域などによって、都市の骨格づくりについて定めています。

これからご案内する「地区計画制度」は、身近なまちで、きめ細かなまちづくりを進めるため、それぞれの特徴にあった、快適で住みよいまちに育てていくための手法です。

住んでいるまちは、将来どうあるべきか？ こんなまちにしたいな！ ということを、みなさんとともに考え、まちづくりを進めていきたいと考えています。

松戸市

1 地区計画制度とは

まちづくりの一般的なルールとして、都市全体からみた調和のとれた骨格づくりを考える「都市計画法」や、敷地ごとに建物の安全性や防災上、衛生上の観点から建物の建て方を定めた「建築基準法」などの規制があります。

地区計画制度は、これらの中間に位置し「地区」レベルのきめ細かいまちづくりを進めていくため、地区の特性に応じたルールを必要に応じて選択し、みなさんが主体（住民参加）となり定めるものです。



都市全体からみた土地利用や、道路、公園などの、都市の骨格を中心に考える

「大きなまちづくり」



みなさんの参加により地区の特性を活かしたきめ細かい

「地区レベルのまちづくり」



敷地ごとに建物の安全性や防災、衛生上の観点から建物の最低限のルールを定めた

「小さなまちづくり」

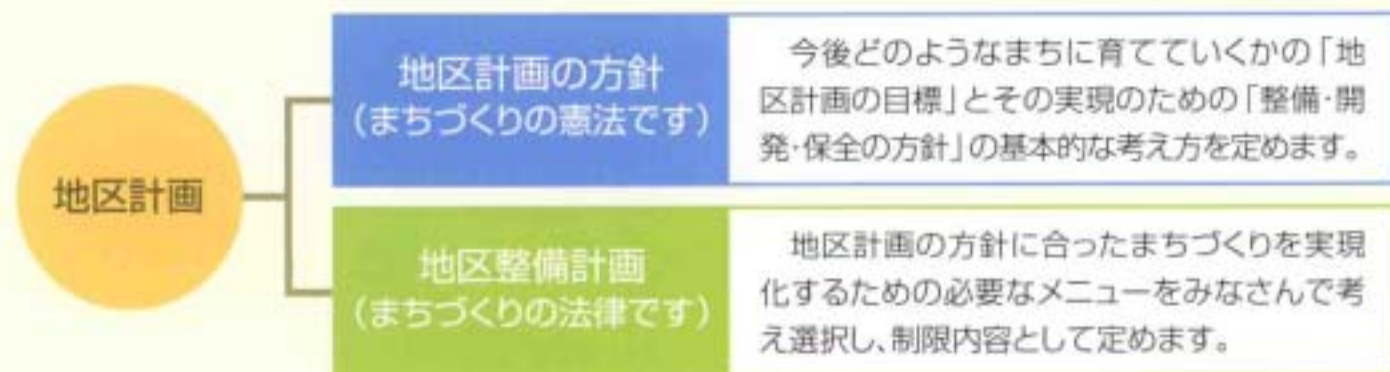


地区計画制度の特徴

- 1 地区に住んでいるみなさんが主体となり、道路や建物のづくり方を総合的に計画します。
- 2 計画の内容はみなさんと市が相談して決めますが、それぞれの地区の実情に応じて幅広く選択できるようなメニューがあります。
- 3 みなさんが決めた計画の内容は、市がお手伝いし、都市計画として位置付けます。
(地区計画を決めるまでの流れは「4 地区計画の作り方」をご覧ください。)
みなさんで決めたまちの姿は、地区計画で定められた内容に相違しないよう、建物を建てたり宅地造成を行うことにより、少しずつ実現されていきます。
(地区計画を決めてからの流れは「5 地区計画が決定されると」をご覧ください。)
- 4 地区計画の区域の広さは特に決まっていませんが、ある程度まとまらないと効果が期待できません。

2 地区計画の内容

- 地区計画では大きく二つを定めることができます。



- 地区整備計画は次のようなメニューを用意しています。

メニュー1 地区施設の配置及び規模

地区の中で必要な道路、公園、緑地、広場などの配置や、規模を定めることができます。

メニュー2 土地利用の制限

現存する緑地や樹林地等を保全するため必要な制限を定めることができます。

メニュー3 建築物等の制限

地区の特性や目的に応じて、建築物等の使いみち、大きさ、位置などをきめ細かく制限内容として定めることができます。主な制限には、次のようなものがあります。



建物用途が混在しています

建物等の用途

建物用途の混在化を防止したまち

1 建物の種類について「住宅地としての環境を、保つために住宅地の中には、商業ビルや、工場、倉庫等につくらない。」などを定めることができます。



敷地が細分化されてしまいました

敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止した、ゆとりのあるまち

2 小さな敷地に建物が建って環境が悪くなるのを防ぎ、十分な日当たりや風通しを確保し、ゆったりとしたまちなみとすることができます。



土地の境界ギリギリまで建物が建っています

壁面の位置

安全で快適な環境を形成したまち

3

隣同士の建物を離したり、道路沿いの緑を豊かにし、防災、衛生上好ましい環境や良好なコミュニティ空間を構成することができます。



低層住宅と中高層建物が混在しています

建物等の高さの最高限度、最低限度 周辺と調和した景観の整ったまち

4

住宅地で日当たりや風通しをよくするために建物の高さを低くおさえたり、商業地ではにぎわいのあるまちづくりを行うために、最低の高さなどを決めることができます。



それぞれ違った形や色の建物が並んでいます

建物等の形態・意匠

特色のある調和のとれたまち

5

建物や看板等について形やデザイン、色などを整え、地区にふさわしい調和のとれたまちなみをつくることができます。



緑がなくブロック塀が続いています

かき・さくの構造

安全でやすらぎのあるまち

6

防犯や通風に配慮し、災害が起きても安全で、緑あふれるまちをつくるためにブロック塀を制限したり、生け垣を設けるようにすることができます。



敷地一杯に建物が建っています

建ぺい率・容積率の最高限度

ゆとりある調和のとれた空間の備わったまち

7

敷地内空間を確保し、ゆとりある良好な環境をつくることができます。

3 地区計画の活用と効果

ケース 1 開発整備型

現在は…

区画整理事業などの計画的な開発で道路、公園などの公共施設が整備されています。または、整備される予定です。



放置すると…

敷地が細分化されたり、建物の建て方や、さまざまな用途の建物が混在してしまう場合があります。



地区計画を活用すると

敷地の規模や建物の用途、高さ、形を定めると、調和のとれたまちなみになります。



良好な環境を形成したまちなみが保全できます。

ケース 2 スプロール防止型

現在は…

ミニ開発やスプロールなど無秩序なまちなみが形成されつつあります。

※スプロール：市街地が無秩序に拡大し、主要いばの市街地が形成されること。



放置すると…

道路などが整備されていないまま建物が密集して、風通しや日当たりなどが悪くなる場合があります。



地区計画を活用すると

ミニ開発などを防止し道路の位置や幅、敷地の規模、建物の用途、高さ、形などを定めると、秩序あるまちなみになります。



不良な環境形成を防止します。

ケース 3 環境保全型

現在は…

家なみがそろい、緑豊かな良好な住宅地です。



放置すると…

住宅の建替に伴い、敷地の分割やマンション、店舗などが建並び、良好な住環境が保たれなくなる場合があります。



地区計画を活用すると

現在の住環境を維持するため、主に敷地の規模、建物の用途、高さ、かきさくの構造などを定めると、一層高のあるまちなみになります。



すぐれた住環境を維持・保全します。

こんな使い方もできます！

住宅と工場などが協調した地域

街区ごとに工場、住宅エリアを定め、計画的に住み分けを行うことで、秩序あるまちなみを形成します。

工場側では、壁面の位置を定め、緑地帯を設けることで、住宅との緩衝の役割を果たします。

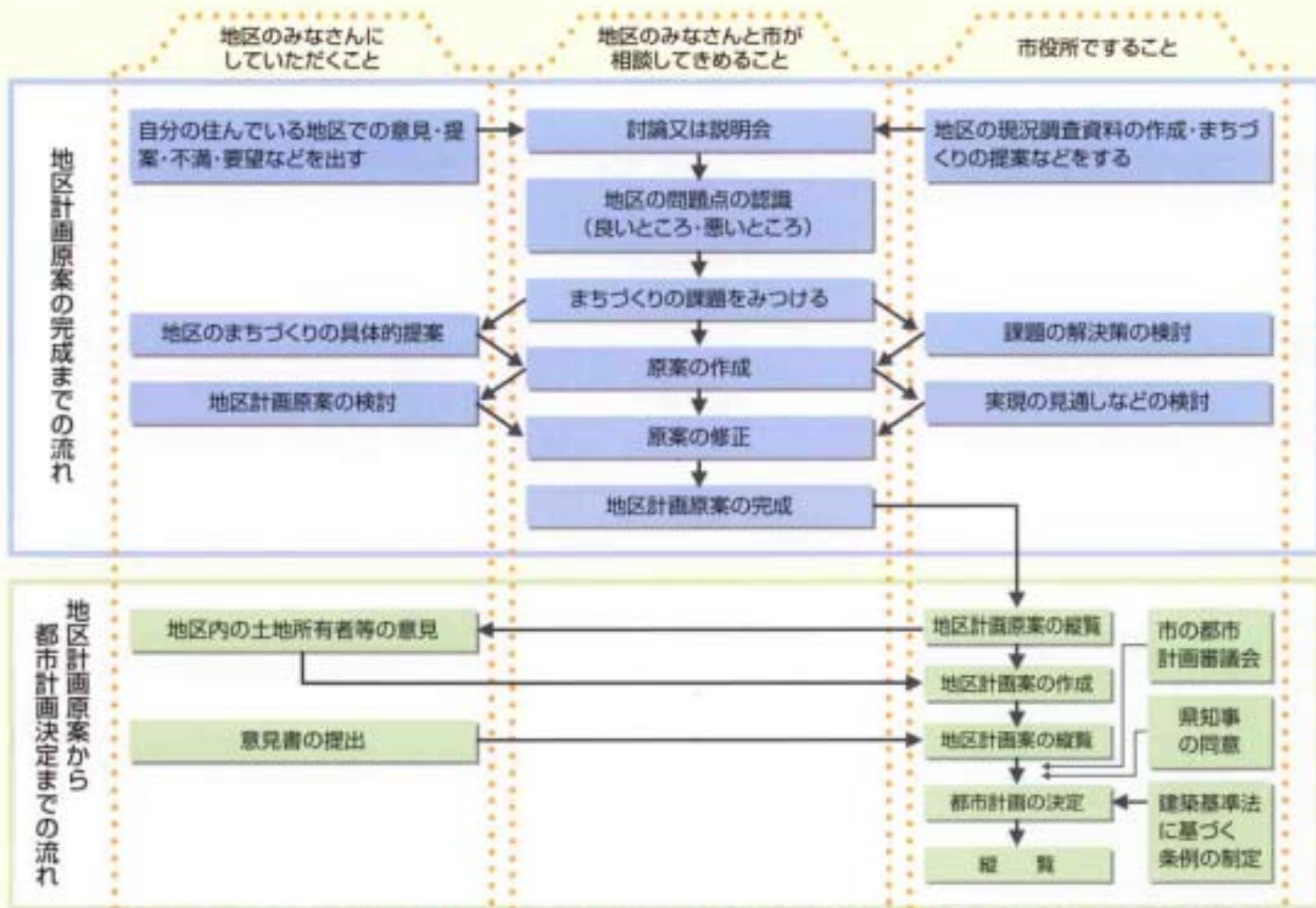


魅力ある商店街

にぎわいや、歩行者空間が連続するよう、1階部分は店舗とし、建物の用途、壁面の位置、高さ、色彩などを定め商店街の雰囲気をつくります。



4 地区計画のつくり方



5 地区計画が決定されると

地区計画が決定されると、みんなで決めたまちの姿を実現するため、次のような手続きにより地区計画に適合するよう制限を受けることになります。

