

地区計画とは

—住民がつくるまちづくりのルール—

大平山丸山町内会

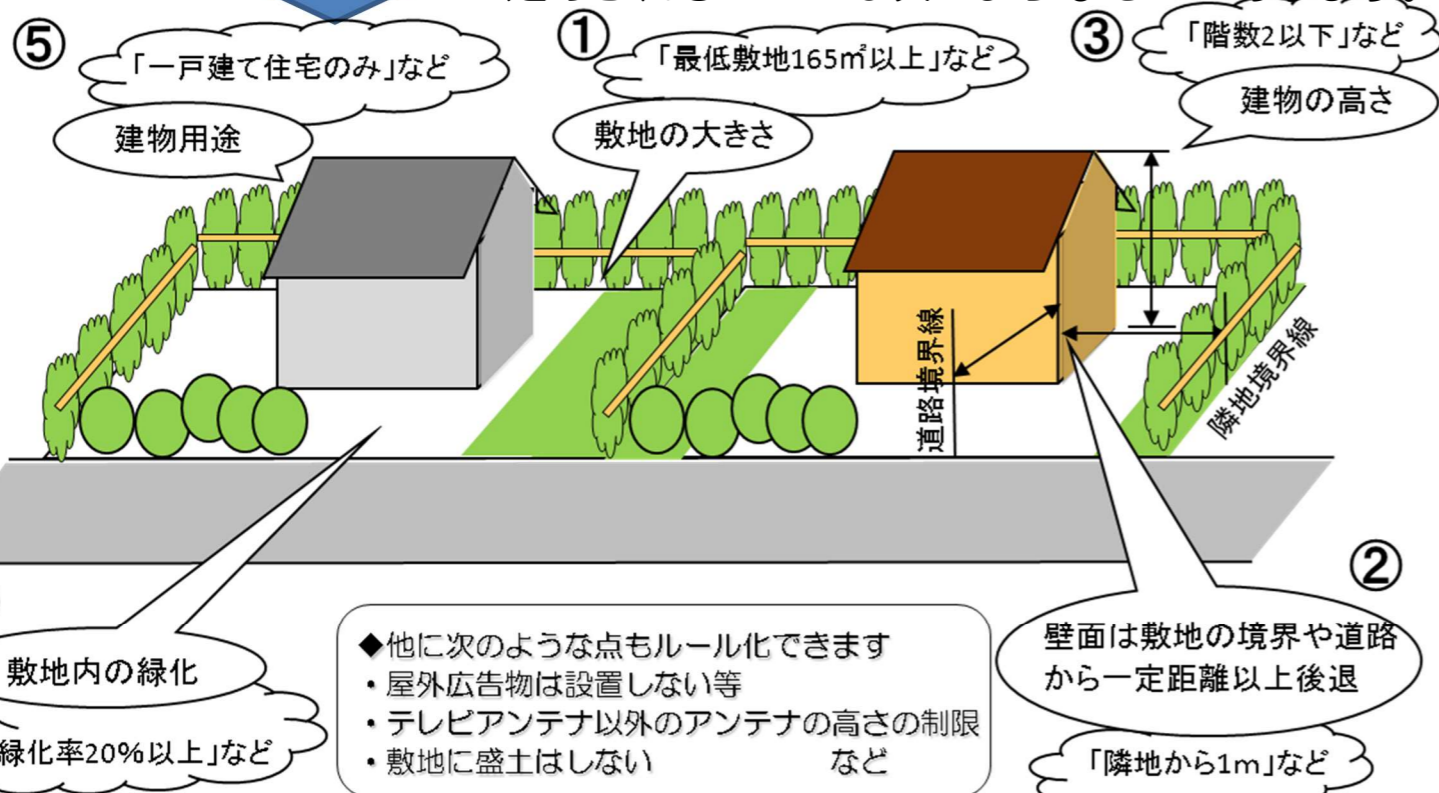
◆ 地区計画とは？

「地区計画」とは、都市計画法に基づく制度です。身近な生活空間を地区の住民で話し合って、建物の用途、高さ、色などの制限や、地区道路、公園などについて、「地区計画」としてきめ細かく定め、景観のすぐれた良いまちづくりを進めることができます。

「地区計画」を簡単に言うと・・・

「自分たちのまちをきれいに整備するための建築ルール」

定められるルールは次のようなものがあります。



- ①敷地の最低限度を定める(敷地の細分化を抑制し、乱開発を防止)
- ②道路や隣地境界からの壁面後退を義務化(建築物による圧迫感を軽減)
- ③建物の高さを制限する(日照を確保)
- ④緑化率の最低限度を定める(緑豊かな街並み)
- ⑤建物用途を一戸建てに限定する等(アパート、マンション等の乱立を防止)

大平山丸山町内会は地区計画検討委員会を発足させ、このまちの将来像を実現するために、上記の中から定めるべきルールを検討しました。

◆ 地区計画の目的は？

良好な住環境、景観を守るためのルールをつくることにより、現在の環境を将来にわたって守り続けることです。

地区計画のイメージ



【地区計画あり】



【地区計画なし】

◆ 地区計画の効果は？

制限したい程度に応じて、**2段階の規制手段**を選択できます。

- ① 地区計画が都市計画決定されると **緩やかな規制**
→ 建築物等の建築や、土地の造成等の区画形質の変更の際に、その内容について市に届出が必要となります。
☆ 市は必要に応じて**指導・勧告**を行うことができます。
- ② 更に地区計画の建築制限条例が施行されると **より厳しい規制**
→ 敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限等の項目は、条例に審査基準を定めることで、建築基準法上の制限として、建築確認申請の際の審査対象とすることができます。
☆ 新築等の際に市が適合しているか**審査**することになります。

◆ これまでの経過

平成 29 年 4 月～30 年 1 月

地区計画拡大の検討。
町内会全域に予備調査実施。
住民説明会実施、説明窓口設置。
町内会臨時総会で「地区計画拡大の今後の進め方」を承認。地区計画検討委員会を発足。計画案作成

平成 30 年 2 月

検討委員会案に基づき住民意向調査実施

平成 30 年 4 月～

市長に地区計画要望書提出
都市計画案
住民説明会実施
縦覧・公聴会を経て都市計画審議会審議

平成 31 年 2 月

鎌倉市「大平山丸山地区地区計画」を告示