

地区計画に関する説明

令和元年7月10日
定住促進課都市計画係

地区計画とは

地区計画とは、住民の生活に身近な地区を単位として、その地区の状況や特性に応じて定めるまちづくりの計画です。

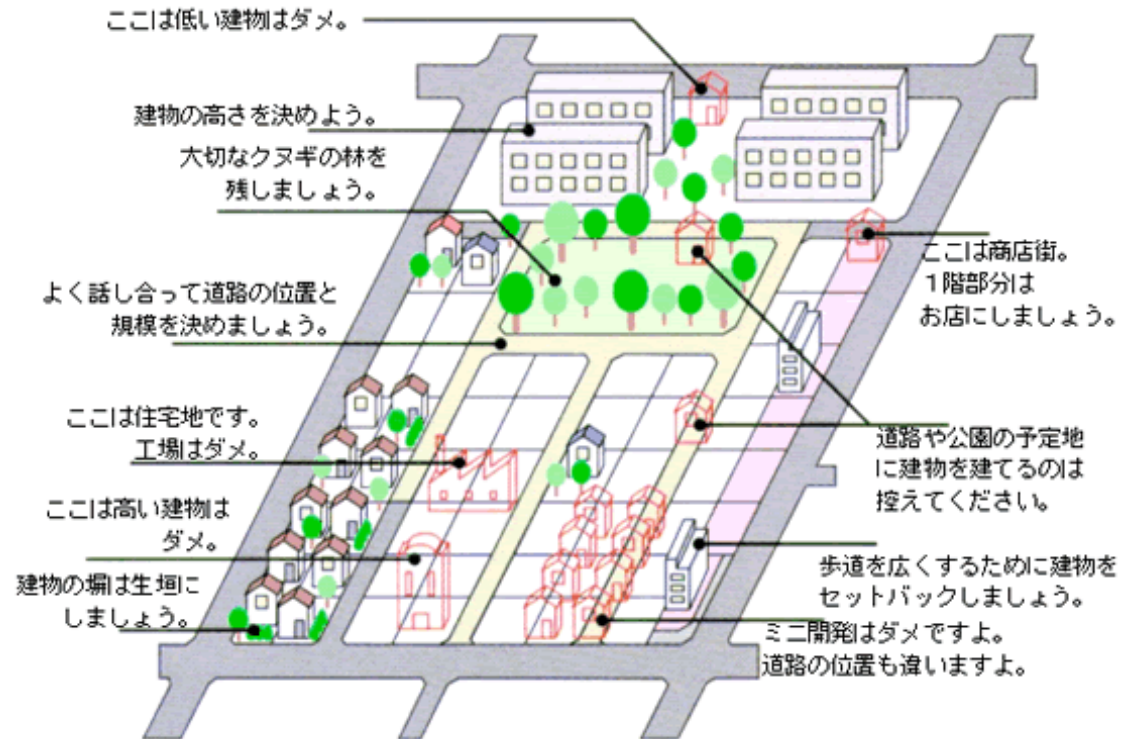
地区計画は、住民の生活に密着した身近な計画ですから、市町村が計画内容を決める時には、住民が主役となって話し合い、考えを出し合いながら地区の実状に応じた計画を作っていきます。

地区計画の特徴

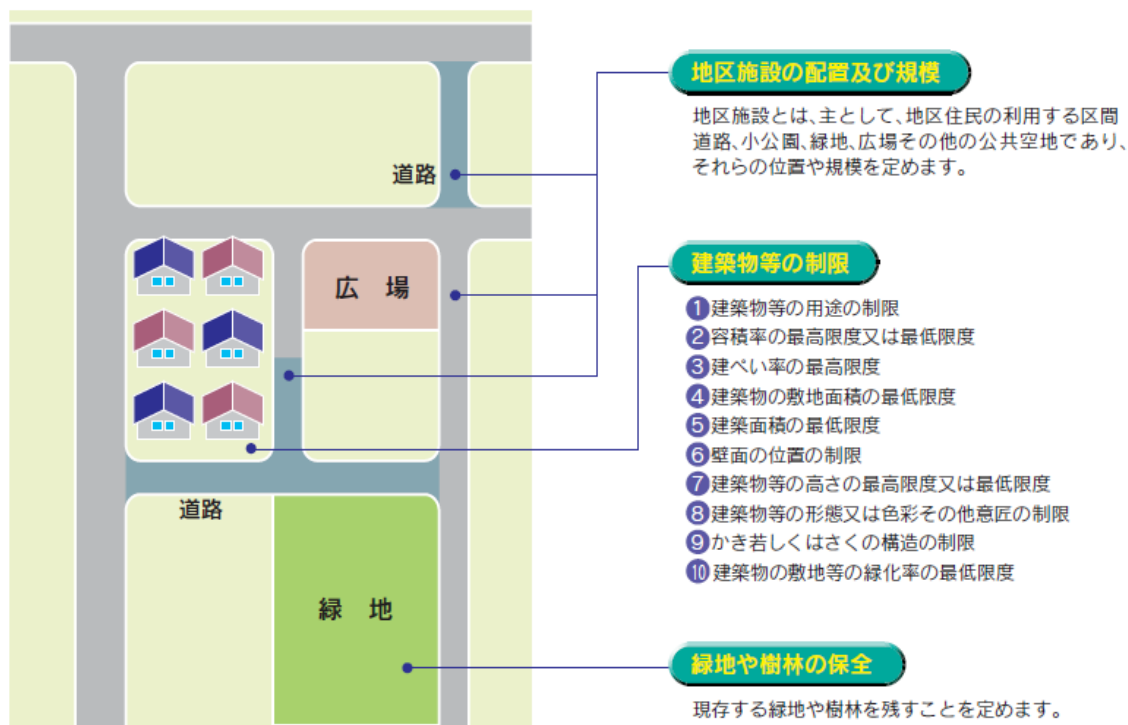
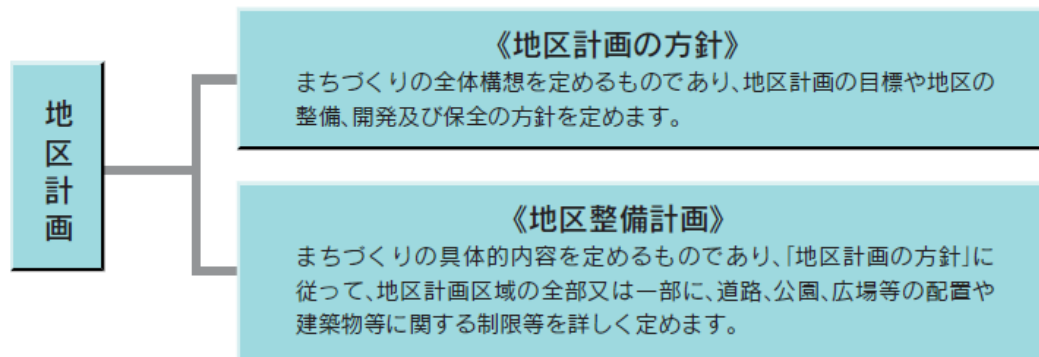
○建築行為等において届出が必要です。

・住民合意のもと決定されるものであり、建築制限（許可制）ではなく、届出によりまちづくりの誘導を行うものです。

○きめ細やかなまちづくりのルールを地区住民の合意のもと定めることができます。



地区計画の構成



地区計画の事例

①白坂地区計画

【決定告示日】
昭和63年8月1日
(県内初)

鳥栖基山都市計画地区計画の決定（基山町決定）
都市計画地区計画を次のように決定する。

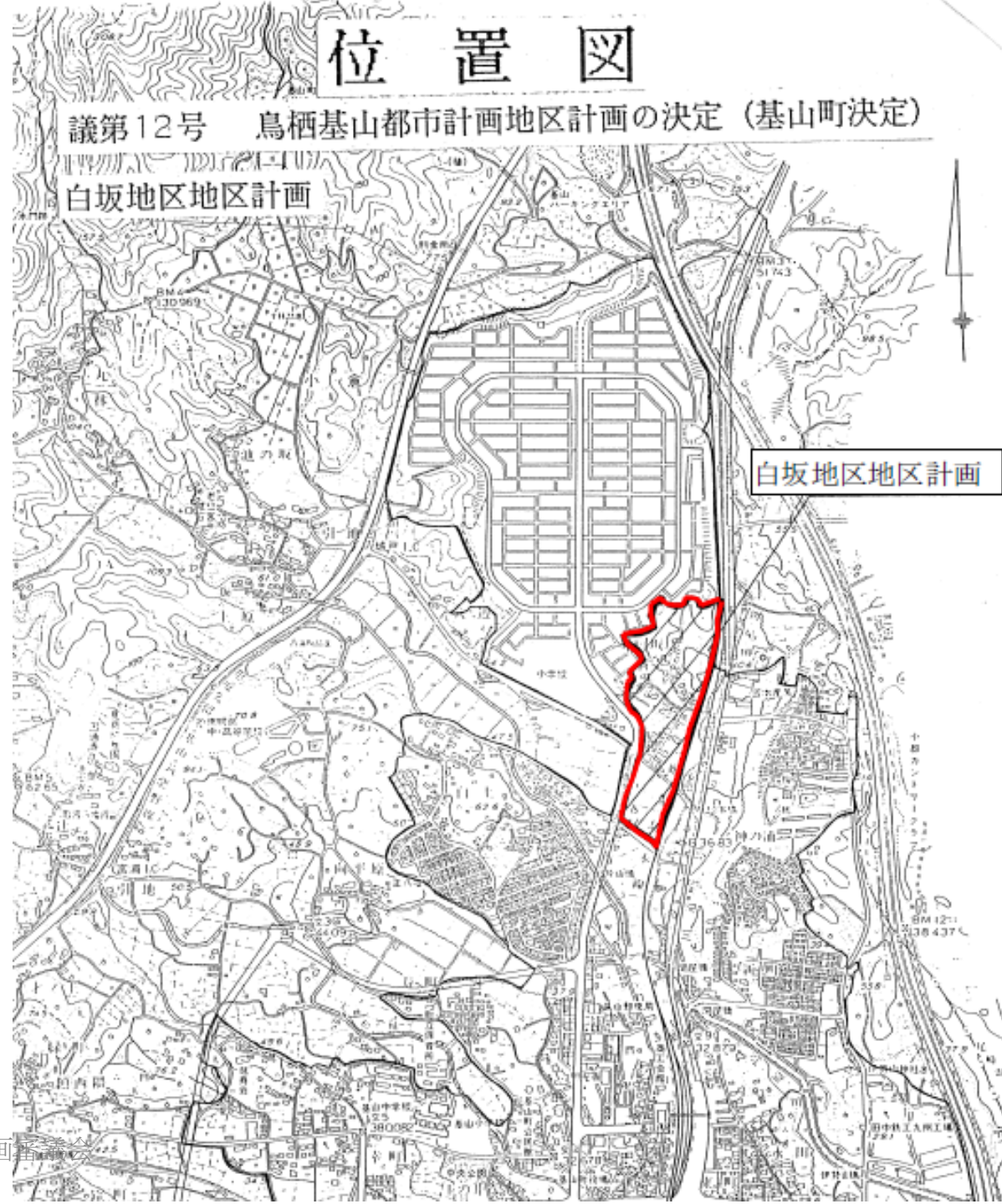
名 称		白坂地区地区計画
位 置		佐賀県三養基郡基山町大字小倉字倉野、字南長浦及び北長浦地内
面 積		8.3 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は本町の中心部より北へ約1Kmに位置する比較的閑静な住宅地である。地区周辺には、国道3号、町道線戸1号線、白坂久保田線などが走っており交通環境にも恵まれている。 このような立地状況から地区周辺においては、近年宅地化が進行しており、特に北部には大規模住宅地が開発中であり、これと既成市街地に挟まれた当地区は、今後ミニ開発やスプロール等による環境の悪化を招くおそれがある。このため秩序ある地区施設の整備を図り、良好な居住環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、低層の戸建て住宅が存在する地区であり、今後とも低層で良好な住宅地としての形成を図る。
	地区施設の整備方針	本地区には、狭い4m未満の道路があるが、これらを拡幅整備し骨格的な新設道路を組合わせて、地区施設として適切に配置し、整備する。
	建築物等の整備方針	良好な住宅街区とするため、建築物の用途、高さ及び敷地の規模を制限する。また、地震による倒壊を防ぐため、かき又はさくの構造の制限を行い、同時に生垣による緑化の推進を図る。
地区整備計画する事項	地区施設の配置及び規模	道 路 幅 員 5m 延長約 740m 幅 員 6m 延長約 700m
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 工場 ② ボーリング場、スケート場 ③ ホテル又は旅館 ④ 自動車教習所 ⑤ 風俗営業及び風俗関連営業の用に供する建築物 ⑥ 床面積の合計が15mを超える倉庫 ⑦ 床面積の合計が1500mを超える建築物
	敷地面積の最低限度	180平方メートル
	建築物の高さの最高限度	15メートル
	かき又はさくの制限	かき又はさくは、生垣あるいは、フェンス、鉄柵、その他これらに類するものとする。 ただし、高さ1.2m以下のコンクリートブロック、石積あるいは門柱等においてはこの限りではない。

(区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり)

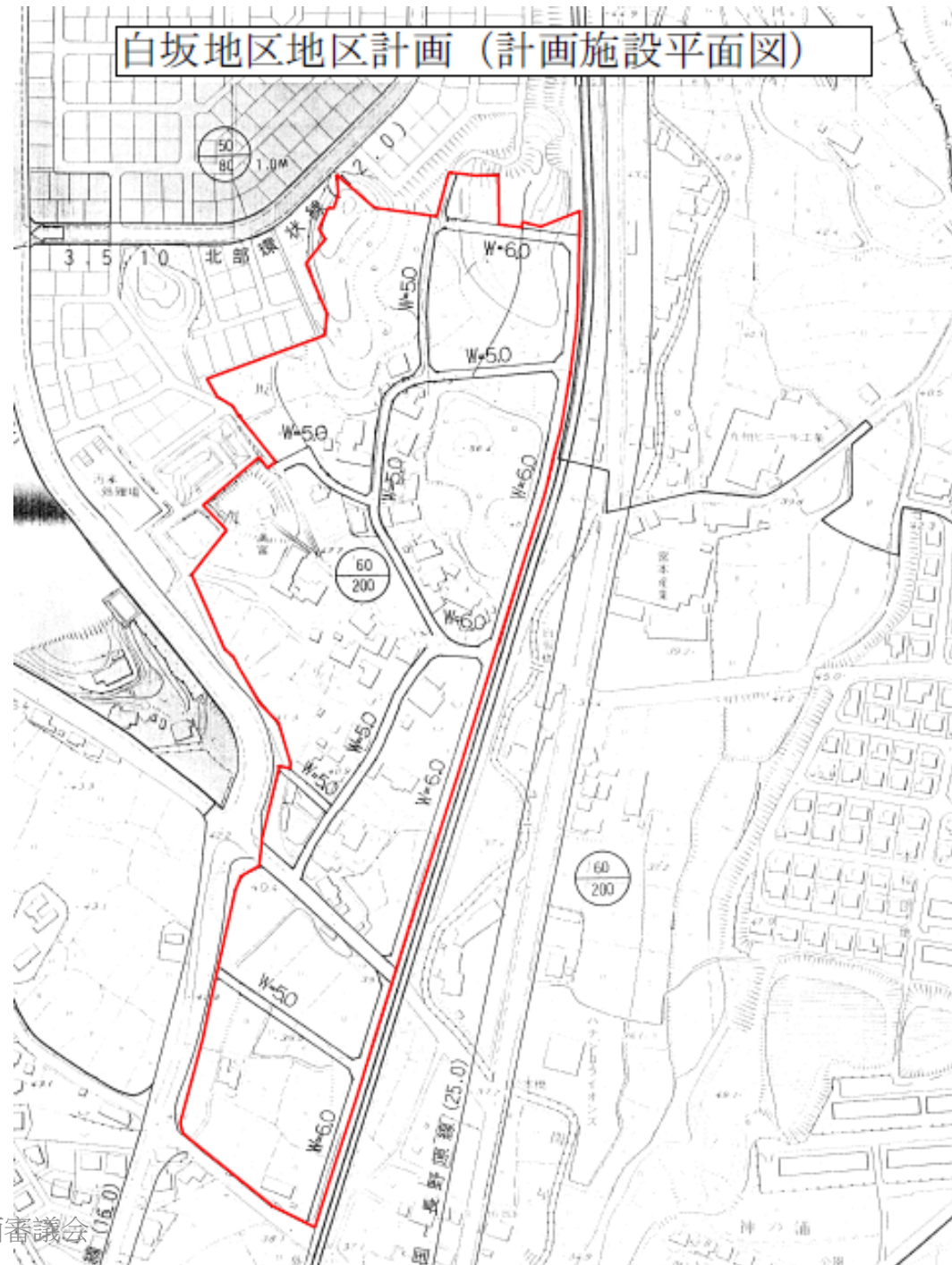
理 由

既成市街地に隣接する当地区は、立地条件に恵まれ近年宅地化が進行しており、今後ミニ開発やスプロール等による環境の悪化を招く恐れがあるため秩序ある地区施設の整備を図り、良好な居住環境の形成を図るため地区計画の決定を行うものである。

①白坂地区計画 位置図



①白坂地区計画 計画施設平面図



地区計画の事例

②会田地区計画一

【決定告示日】
平成29年1月10日

(1) 都市計画決定の計画書
鳥栖基山都市計画（地区計画）を次のように決定する。

①地区計画等の内容

(基山町決定)

名	称	会田地区地区計画
位	置	三養基郡基山町大字長野字会田750番1、751番1、753番3、756番2、756番7、757番5、758番4、758番5、767番
区	域	(別紙図面による)
区	域	面 積
		約1.2h a (12,238.45 m ²)
区域の整備，開発及び保全に関する方針	地区計画等の目標	当地区は、鳥栖基山都市計画の鳥栖市市街化区域に隣接する基山町市街化調整区域に位置している。JR鹿児島本線弥生が丘駅前に立地し、東に国道3号、西に県道久留米基山筑紫野線が縦断し、南にはそれらを結ぶ横断道県道九千部山公園線が走っており、非常に交通環境に恵まれている地区である。 土地利用の用途として、南側は鳥栖基山都市計画の商業地域（鳥栖市域）、西側は同じく近隣商業地域（鳥栖市域）に隣接する。加えて、周辺は弥生が丘土地区画整理事業で形成された商業地・住宅地であり、マンション及び商業施設が多数建ち並んでいる。 このように立地状況から、住宅や良好な居住環境を形成する商業施設を整備する地区とすることを目標とする。
	土地利用の方針	1. 同辺住民の居住環境の利便性を充実させ、健全で活気のある商業地区が形成される施設を立地する。 2. 駅前の利便性を生かし、多数世帯が入居可能な中高層の共同住宅を想定した立地条件とする。
	地区施設の整備方針	既存の施設を利用するものとし、必要に応じて地区内道路等適切に配置し、整備する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設ける。また、周辺の景観を乱さないように、形状・色彩・忘匠その他表示方法や美観風致を壊さないものとする。

地区計画の事例

②会田地区計画一2

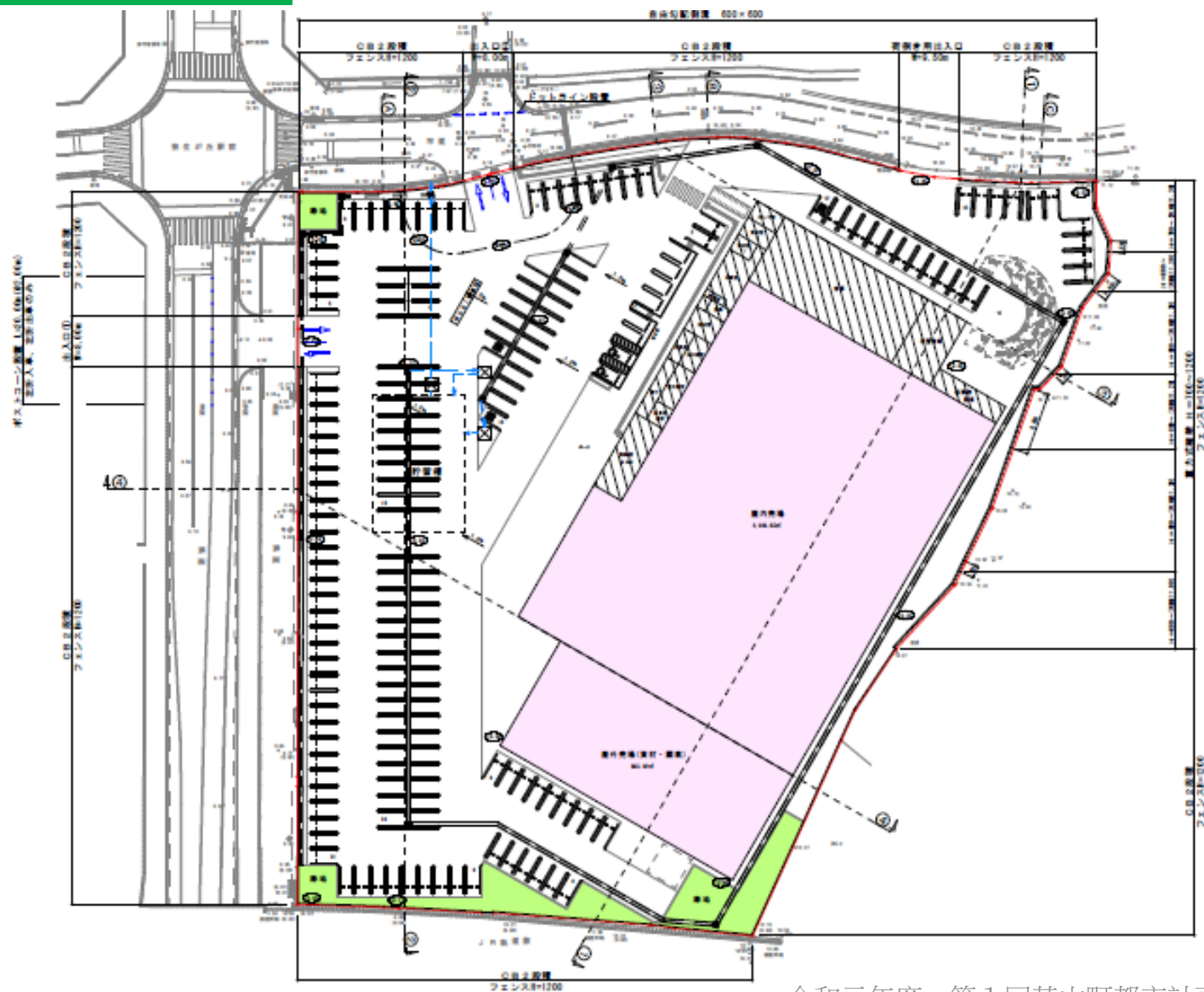
建築物等に関する事項	立地可能な用途は以下とする。 建築基準法第48条第8号に規定する近隣商業地域に建築可能な用途。ただし、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のもの。
敷地面積の最低限度	住宅の用に供する場合 200㎡ ただし、町長が敷地の形態上及び土地の利用上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
建ぺい率の最高限度	80%
容積率の最高限度	200%
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の色彩は良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した色彩とする。 屋外広告物は、自己の事業に供するもの及び当地区にかかる宅地・住宅の販売に関するものに限定し、形状・色彩・意匠その他の表示方法が美観風致を害さないものとする。
備考	

添付書類	☐ 位置図（縮尺1/10,000） ☐ 付近見取図（縮尺1/3,000） ☐ 地区計画等及び地区整備計画を定める区域を明示した図面（縮尺1/2,500） ☐ 字図（縮尺1/500） ☐ 現況平面図（縮尺1/500） ☐ 確定予定図（縮尺1/500）
------	---

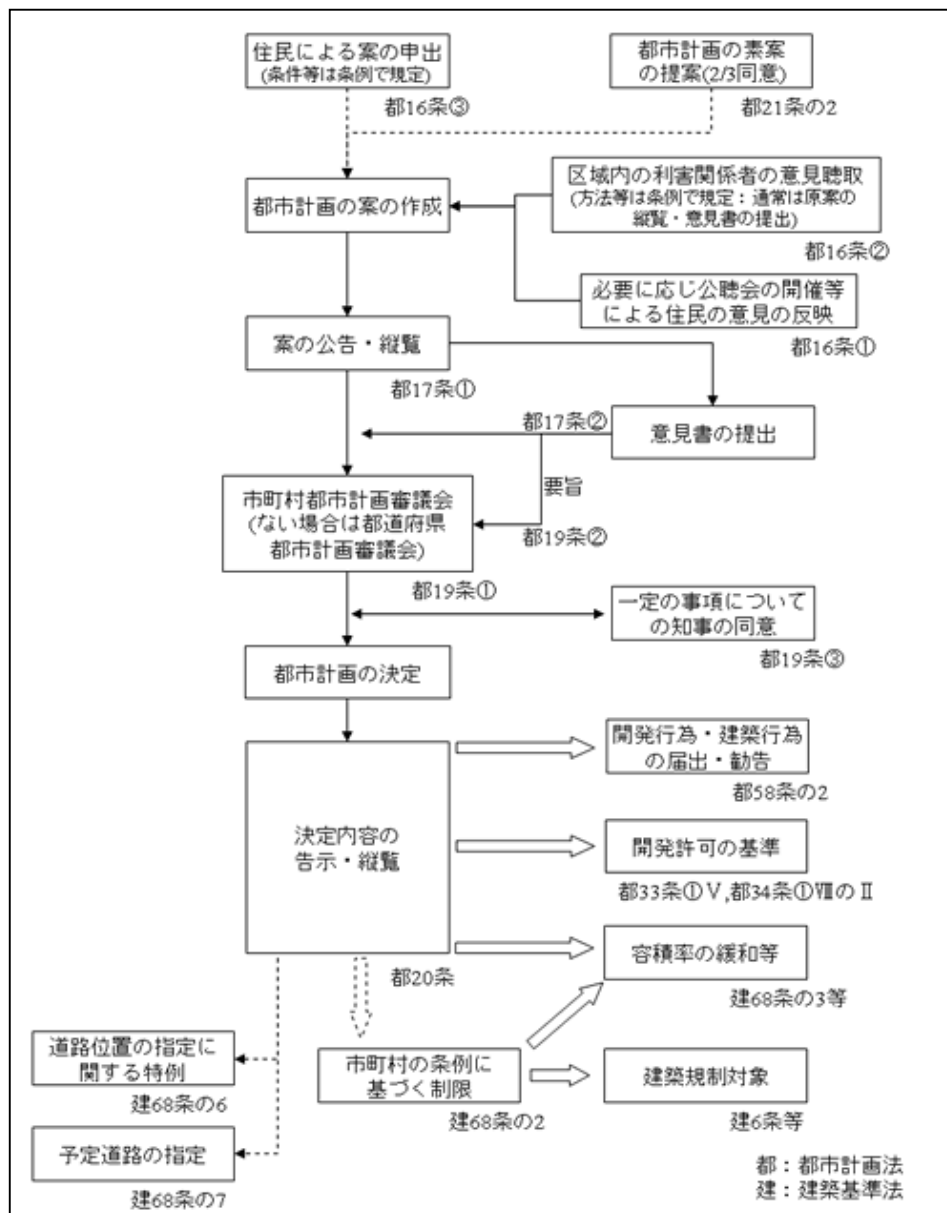
②会田地区計画 位置図



②会田地区計画 計画施設平面図



地区計画の手続き



① 地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。

この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。

③ 地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。この場合において、市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。

④ 居住調整地域内の土地の区域において地区計画を定める場合にあっては、住宅地化を抑制すべき区域であるという居住調整地域の性格に配慮し、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。

⑥ 市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域内における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議又は同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。