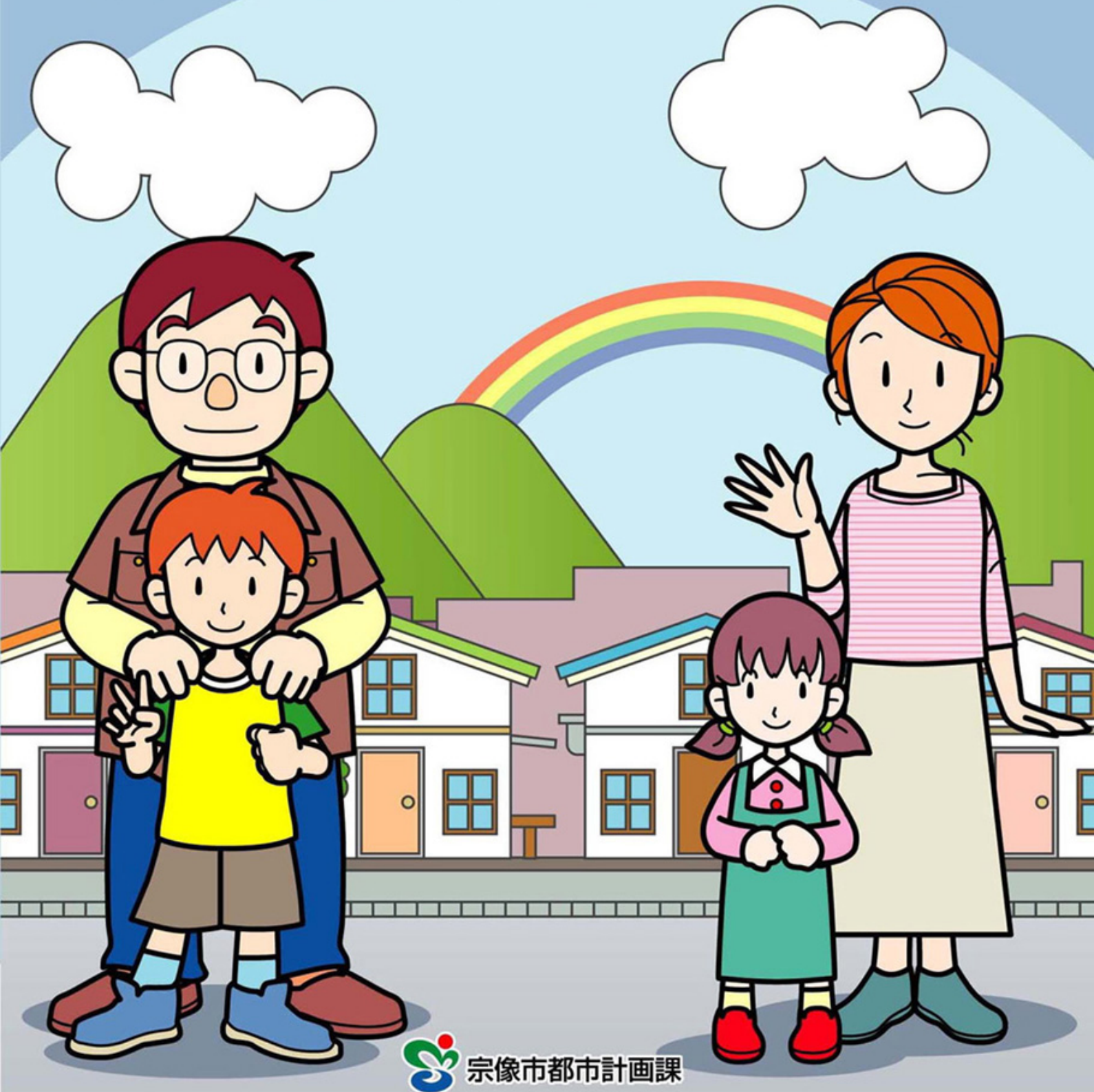


# 地区計画

みんなで作ろうまちのルール





# 地区計画とは？

地区計画は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

## 皆さんのまちでこんなことはありますか？

住みやすいまちを将来にわたって守りたい

建物が密集しているので、まちの安全性を高めたい！

小規模な宅地が増えて街なみがバラバラに！

低層のまちなのに高層マンションの計画が出て困っています



## まちへの思いや関心が高まったら「地区計画」づくりがスタートします。

地区計画は住民の皆さんと行政と一緒につくります。地区計画では、まちの将来像の実現や問題解決のために必要なルールを決めます。



## ところで既にまちには「用途地域」というルールがあります。

都市ではある程度の“住み分け”が必要で、ふさわしい地域に、ふさわしい建物を建てるためのルールとして「用途地域」があります。現在、12種類の用途地域に分かれています。それぞれの用途地域ごとに「建物の用途」「建ぺい率」「容積率」などのルールが定められています。

## 「地区計画」では「用途地域」よりきめ細かなルールを決めることができます。

洋服に例えるなら「用途地域」は既製品で、限られた中からまちの状況に合ったものを選ぶしかありません。「地区計画」はオーダーメイドで、まちの状況に合わせてルールを決められます。

そうか！  
まちにあったルールを決めることができるんだな



## 地区計画で決めたルールはゆっくり実現していきます。

僕達が大人になるころにはもっといいまちになるね。

ルールが決まったからといって現在の建物をすぐにルールに合わせる必要はありません。新築や改築の時にルールを守って建築することによって、ゆっくりとルールに合ったまちができていきます。



## 例えば 商店街ではこんなルールを決めています

- 歩道空間を広げて歩きやすくします。
- 1階は住宅にするのをやめて、にぎわいをつくります。
- 看板の大きさや色に統一感をもたせて魅力的な街なみにします。



## 例えば 戸建て住宅地ではこんなルールを決めています

- 敷地分割を防止し、ゆとりある環境を維持します。
- 周辺と高さを揃えます。
- お隣とちょっと離して建てるようにします。
- 生け垣にして緑豊かな環境にします。



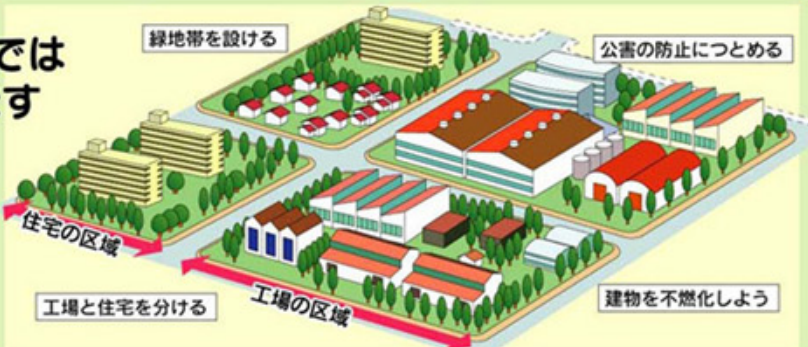
## 例えば 密集住宅地ではこんなルールを決めています

- 細い道路を広げていきます。
- お隣との間に空間を作って火事に強いまちにします。
- ブロック塀を生け垣にして緑豊かな環境にします。



## 例えば 住宅と工場の混在地区ではこんなルールを決めています

- 工場が建てられるエリアと住宅が建てられるエリアに分けます。
- 住宅地との間に緑地帯をつくり騒音などの緩衝帯としていきます。





# 地区計画で決められるルール

## 地区計画は「目標、方針」と「地区整備計画」で構成されます

- 地区計画は「地区計画の目標、方針」と「地区整備計画」で構成されています。
- 「地区計画の目標、方針」では、地区の目標や将来像を定めます。
- 「地区整備計画」では、目標や将来像を実現するための具体的なルールを決めます。

## 決めたいルールをメニューから選択します

- 地区計画では、決められる項目のメニューは決まっています(建物の用途、敷地の大きさ、高さなど)。
- このメニューから地区の目標や将来像を実現するために必要な項目を選択します。
- また、項目の内容・数値(高さなら「15m以下」など)も決めていきます。

### ルールの例 1

#### 建物の用途

■地区にふさわしくない用途を制限します。

■例えば、戸建て住宅地では大規模なマンションを制限します。



■また、商店街では風俗営業店の進出を防止することができます。



### ルールの例 2

#### 建物の容積率、建ぺい率



日照や通風の確保

オープンスペースの確保

■用途地域で容積率や建ぺい率の数値は、決まっていますが、さらにきめ細かく数値を決めることもできます。

### ルールの例 3

#### 敷地の大きさ

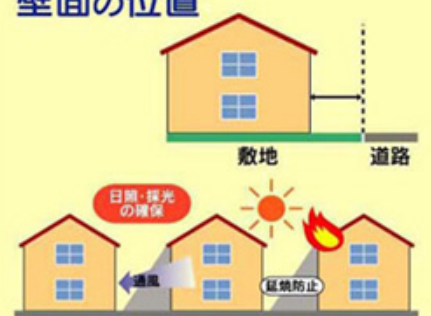


■敷地面積の最低限度を決め、敷地の細分化を防ぐことができます。

■例えば最低限度を150㎡とした場合、300㎡の土地は2分割はできますが、3分割はできなくなります。

### ルールの例 4

#### 壁面の位置



日照・採光の確保

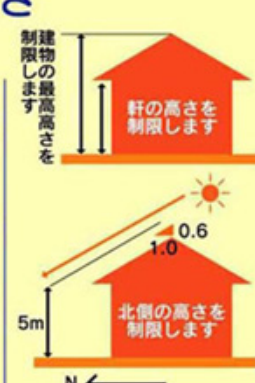
延焼防止

■道路から後退し、歩行者空間を確保します。

■また、隣地境界から後退し、日照・採光・通風を確保します。

### ルールの例 5

#### 建物の高さ



制限される最高高さ

軒の高さを制限します

北側の高さを制限します

■地区にふさわしい高さの建物を、建てられるようにします。

■住宅地などでは、最高限度を定めます。

■商業地などでは、街なみを揃えるために、最低限度を決める場合もあります。

### ルールの例 6

#### 建物のデザインや色彩



■例えば屋根の形状を勾配屋根に定めた場合

勾配屋根以外の形状が制限されます。

■例えば落ちついた色彩にすると決めた場合

周囲との調和を図り、派手な色合いは避けます。

■魅力ある街なみをつくっていくために、建物の形や色彩、看板などのルールを決めることができます。

### ルールの例 7

#### 塀の種類や高さ



緑の多い、開放的な街なみが作れます

■緑豊かな街なみ形成のために、生け垣やネットフェンスとしていくことができます。

■また、塀の高さを決めて開放的な街なみをつくることもできます。

### ルールの例 8

#### 緑化の割合



■例えば敷地面積の20%以上を緑化します

緑化エリア

■緑豊かな街なみをつくっていくために、敷地の中の植栽部分の割合を決めることができます。

### ルールの例 9

#### 道路・公園など



行き止まり道路の解消

道路の拡幅

ポケットパーク

■生活に必要な道路や、小公園(ポケットパーク)を計画的につくります。

■道路を広げ、行き止まりを解消します

■公園は地域の交流の場、潤いの場として整備します。



# 地区計画のつくり方

## ① まず、まちづくりの組織をつくります

- ◆地区に何か問題がある、あるいは今の環境を守りたいという場合に「まちづくりの組織」をつくります
- ◆有志で協議会などをつくる場合や、町内会・自治会の下部組織としてつくる場合などがあります

## ② まちづくりの勉強やまちの調査をします

- ◆現在のまちのルールを勉強します
- ◆地区計画などの制度の勉強をします
- ◆まち歩きや、他の地区の視察などをもとに、まちの特徴・課題を話し合います

## ③ ルールで決める項目や内容を検討します

- ◆決められる項目のうち、どの項目を選ぶか検討します
- ◆さらに各項目の内容を検討します
- ◆その結果についてアンケートや説明会などで住民の意向を聞きます

## ④ 地区内の住民で合意した案を行政に提案します

- ◆アンケートや説明会、ニュースなどで住民の意見を反映した修正を重ねて、地区計画の案をまとめていきます
- ◆地区計画の案を行政に提案します

## ⑤ 行政は提案された案をもとに都市計画法の手続きを行い地区計画を決定します

- ◆提案した後は、行政が中心となります
- ◆提案内容でよいか判断し、場合によって修正します
- ◆縦覧や都市計画審議会など都市計画法の手続きを経て決定します

みなさんの案を元に、行政で検討し、決定していきます。



# 地区計画の決定後は…

## 地区計画が決定した地区では「届出」が必要になります

- 建物の新築や増改築等をする場合は、工事にかかる前に「届出」をします。
- 行政で地区計画のルールに適合しているかチェックし、適合していない場合は指導します。



## さらに規制力の強いルールとすることもできます

- 地区計画のルールを市の条例として定めると、さらに強制力の強いルールとすることができます。



条例にすると、建築確認と連動してチェックするんですよ。





# 都市計画提案制度とは？

## ■ 概要

まちづくりに関する地域の取組みなどを都市計画に反映し、まちづくりや都市計画に対する市民の主体的、積極的な参加を促進するため、土地所有者やまちづくりNPO法人などが、都市計画を定める福岡県または宗像市に対し、一定の条件を満たしたうえで都市計画の決定や変更に関する提案を行うことができる制度です。(根拠法令:都市計画法第21条の2)

## ■ 提案できる人は？

- (1) 提案を行う区域の土地所有者又は借地権者(以下、「土地所有者等」という。)
- (2) まちづくり活動を目的としたNPO法人
- (3) 民法第34条の公益法人その他営利を目的としない法人
- (4) 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社
- (5) まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体など

※ 借地権者：建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権を有する者

## ■ 提案できる都市計画は？

地区計画をはじめ、全ての都市計画に関して提案することができます。また、区域区分(線引き)など福岡県が決定する都市計画については、福岡県に提案することになります。また、市では地区計画を定める場合は提案制度により定めることを原則としています。

ただし、都市計画の指針となる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市再開発方針」などのマスタープランについては、提案の対象とはなりません。

## ■ 提案に必要な要件とは？

- (1) 提案を行う区域が5,000平方メートル以上の一体的な区域であること。
- (2) 宗像市都市計画マスタープランなど都市計画に関する法令上の基準に適合していること。
- (3) 提案を行う区域の土地所有者等の2/3以上の同意(人数及び地積)を得ていること。

## ■ 提案に必要な書類は？

- (1) 提案者の住所、氏名などを記載した提案書
- (2) 都市計画の素案(提案する都市計画の概要書と図面)
- (3) 土地所有者等の同意書

※その他の必要な書類については、「宗像市都市計画法に基づく都市計画提案手続き要領」を参照して下さい。

## 都市計画の提案に対する市の判断

市は、都市計画提案があったときは、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更の必要性について判断し、必要があると認めるときは、都市計画原案を作成するなどの手続きを進めます。

(判断基準)

- ① 市及び県が定める上位計画、方針又は基準に適合するものであること
- ② 土地所有者等や周辺住民への説明が十分に行なわれ、理解が得られていること
- ③ 周辺環境への配慮がなされていること
- ④ 関連する都市計画や公共施設整備計画との整合が図られていること
- ⑤ 事業の実施を前提とする場合は、その事業に実現性があること



# 地区計画をつくるまでの流れ

## 地区のみなさん

### まちづくりの発意 事前相談

- ・良好な住環境を守りたい
- ・災害に強いまちにしたい
- ・もっと良いまちにしたい…など

### 話し合い、認識の共有化

- ・まちの課題・まちの将来像など

### 素案作成

### 合意形成

### 素案提出

#### 提案の要件

- ・一定規模以上の一団の土地の区域  
(0.5ha以上)
- ・土地所有者等の3分の2以上の同意
- ・都市計画に関する法令上の基準に適合

### 意見の反映

\*意見を提出できます

※縦覧：市役所など所定の場所で、内容をだれでも自由に見ることができます。

## 市

### 支援・情報提供

- ・地区の基礎情報の提供
- ・ルックルック講座の活用(市職員の説明)
- ・アドバイザー派遣(専門家のアドバイス)
- ・人づくりでまちづくり事業の活用  
(活動費の助成)

### 提案要件など書類内容確認

### 提案受理

### 評価・判断

\*提案者へ通知

### 決定(変更)を行う

### 決定(変更)を行わない

### 都市計画 決定手続き

### 都市計画 審議会に諮問

\*案の作成、公告・縦覧など

### 都市計画 審議会に付議

### 行わないことを 不承認

### 可決

### 否決

### 行わないことを 承認

### 都市計画決定

### 不決定

\*提案者へ通知

## まちづくりスタート



# 地区計画

# Q & A

Q<sub>1</sub>

「建築物の高さの最高限度」など、一つの項目のみを制限した地区計画を定めることはできますか？

A<sub>1</sub>

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要と認められる計画事項を一つ以上選択し、適切かつ合理的な内容のものとして定めることができますので、一つのみを規制した地区整備計画は可能です。

Q<sub>2</sub>

建築物の用途の制限において、例えば医療関係の事務所とか研究施設などに限定することはできますか？

A<sub>2</sub>

地区計画の区域あるいは細区分された地区において、建築できる用途の範囲をかなり制限し、用途の純化を図ることは可能です。

Q<sub>3</sub>

建築物の用途の制限を表記する際に、建築基準法の条文をそのまま引用してもよいですか？

A<sub>3</sub>

建築基準法の条文を引用することは可能です。運用上の混乱を招かないためにも、建築基準法で明確に定義された表現を用いることが大切です。また、建築基準法以外にも、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」の条文を用い、風俗関連営業の用途の建築物を制限する方法もあります。なお、やむを得なく表現をかえる場合には、審査にあたって疑義が生じないようにその内容を明記する必要があります。

Q<sub>4</sub>

敷地面積の最低限度を定めることは、憲法で定める財産権の侵害にあたりませんか。

A<sub>4</sub>

地区計画は、利害関係者の意見を十分反映して計画していくもので、合意形成が図られる範囲内で各種制限を定めているものです。また、敷地面積の最低限度などの地区計画で定めた事項を条例とする場合においても、既存の建築物については適用除外規定をその条例の中に定めることとされており、個人の既得権を守るための措置も講じられています。このようなことから、地区計画で各種の制限を加えたとしても、財産権の侵害にあたるものではありません。

Q<sub>5</sub>

壁面の位置の制限によりセットバックされた部分の維持、管理はどのように行えばいいですか？

A<sub>5</sub>

壁面の位置の制限は敷地内でのセットバックであることや、地区計画策定段階から住民の意向を反映した結果ということから、民間（敷地所有者や敷地に直接関係ある者）に維持・管理を任せている例が多いようです。中には民間で維持管理協定等を締結している例もあります。ただし、歩行者空間としての確実な担保を図るのならば、地区施設として位置づけることが望ましいと思われるます。

Q<sub>6</sub>

自販機についての制限は可能ですか？

A<sub>6</sub>

自販機は工作物であり、設置位置については、壁面後退区域における工作物の設置の制限、色・形態については、建築物等形態又は意匠の制限により規制することができます。

Q<sub>7</sub>

屋根の形態、外壁の色彩・使用建材、断熱性能、組込み車庫の設置を指定できますか？

A<sub>7</sub>

建築物等の形態又は意匠の制限は、一般的に建築物等の屋根・外壁等の制限ですが、断熱性能、組み込み車庫の設置については、制限している事例があります。なお、外壁の色彩は、建築条例で色彩について定めることはできませんので留意して下さい。

Q<sub>8</sub>

生け垣やフェンス等の配置（位置）の指定は可能ですか？

A<sub>8</sub>

法文上では明記されていませんが、垣又はさくの構造の制限として配置（位置）のコントロールは可能で、事例も多くあります。しかし、条例化には、「その構造を高さ、形状又は材料によって定めた制限」に限られるため、配置（位置）の制限について条例化することはできません。

問い合わせ先

宗像市 都市建設部 都市計画課 都市計画係

〒811-3492 福岡県宗像市東郷1丁目1番1号

TEL.0940-36-1484 FAX.0940-37-1242

ホームページ

<http://www.city.munakata.lg.jp/>

メールアドレス

[tosikei@city.munakata.fukuoka.jp](mailto:tosikei@city.munakata.fukuoka.jp)