

朝霞市の都市計画

～地区計画制度のお知らせ～



平成21年6月

朝霞市

1. 地区計画制度の概要

私たちが建築物を建てる場合、法律として決められている約束事がいくつもあります。建物を建てる場合の用途地域や建ぺい率・容積率はその代表的なものですが、これらはいずれも最低限守るべき内容であり、これさえ守っていれば住みよいまちになるとは必ずしも限りません。

地区計画制度は、地区の特性に応じてきめ細かな規制内容（まちづくりのルール）を決めることにより、住みよいまちへと誘導することを目的とした制度です。

まちづくりのルール（地区計画）を定めた地区内において、建物を建てる時などは、このルールにしたがって行われることになり、建物の建て替えが進むにつれて、計画的な住みよいまちがつくられていきます。

地区計画の特色

①地区レベルの総合的かつ詳細な計画です

→地区計画制度は、地区を単位として、道路・公園などの公共施設、建築物・土地利用に関する事項を総合的かつ詳細な計画として定めるものです。

②誘導・規制による計画の実現

→地区計画制度は、土地地区画整理事業などの事業手法ではありません。地区計画の区域内で行われる個別の建築行為を地区計画に沿って誘導・規制することによって、計画の実現が図られることとなります。

③計画（ルール）内容が選べます（メニュー方式）

→地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段は、道路・公園などの地区施設の配置、建築物等に関する各種制限、土地の利用に関する制限などが用意されています。このうち、各地区の状況に応じて選択できるメニュー方式となっています（メニューについては次頁を参照）。

④住民参加のまちづくりをめざす手法です

→地区計画制度は、住民の皆さんにとって身近で日常生活にもかかわる計画になります。地区計画では、土地や建築物の財産権を大きく規制する場合がありますので、計画案の作成にあたっては、地区の皆さんの意向を十分反映することが制度に取り決められています。

2. 地区計画の具体的内容

地区計画は、「地区計画の目標」、「地区計画の方針」、「地区整備計画」などによって構成されます。

地区計画 の目標

その地区のまちづくりをどのように進めるか目標を定めます。

地区計画 の方針

地区計画の目標を実現するための土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備の方針などを必要に応じて定めていきます。

この対象区域を「地区計画区域」と呼びます。

地区整備 計画

まちづくりの内容を具体的に定めるもので、地区計画の方針にしたがい、地区施設となる道路などの配置と規模や、建築物等に関する事項のルールを地区の状況に応じて、下記メニューの中から選択して決めていきます。

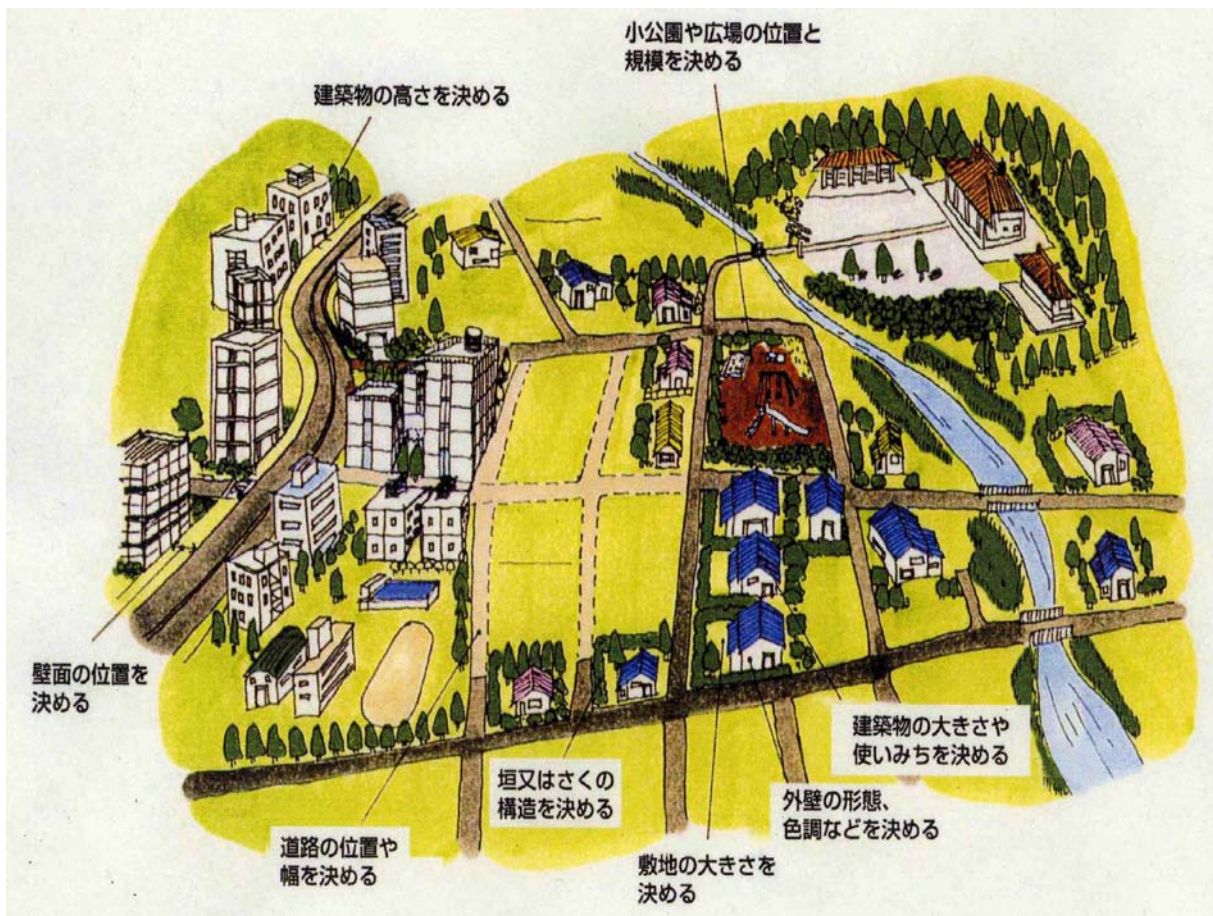
この対象区域を「地区整備計画区域」と呼びます。

なお、地区整備計画区域については、地区の特性に応じて、さらにいくつかの地区に区分して、異なる規制内容を定めることもできます。

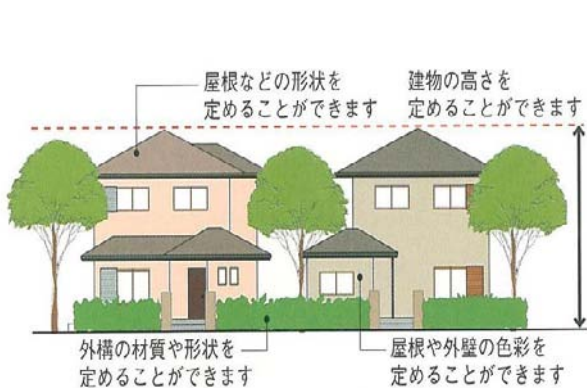
【地区整備計画で定めることができるメニュー】

- ①道路、公園、緑地等の地区施設の配置及び規模
- ②建築物等の用途の制限
- ③建築物の容積率の最高限度
- ④建築物の建ぺい率の最高限度
- ⑤建築物の敷地面積の最高限度
- ⑥壁面の位置の制限
- ⑦建築物等の高さの最高限度
- ⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑨垣又はさくの構造の制限

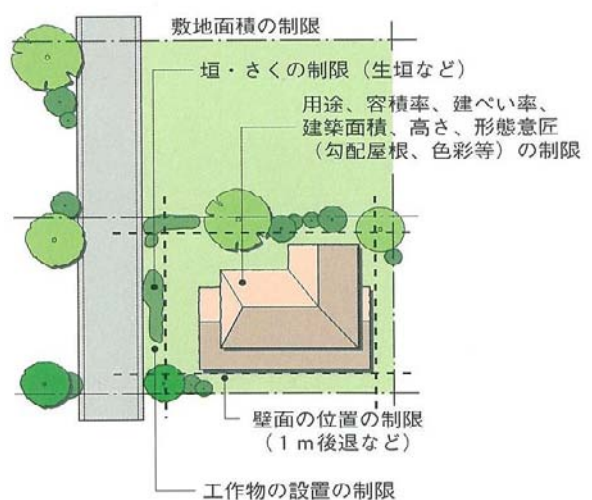
【地区計画のイメージ①】



【地区計画のイメージ②】



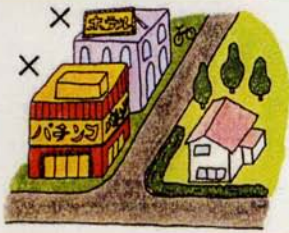
建築物を横から見た図



建築物とその敷地を上から見た図

【地区計画で定めるメニューのイメージ】

建築物等の用途の制限

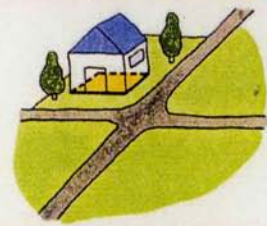


地区のめざす市街地形成にふさわしくない用途であっても用途地域による制限の範囲内であれば、その立地を妨げることができません。

地区計画では、良好な環境の街区が形成されるようその地区にふさわしくない用途の立地を防ぐことができます。

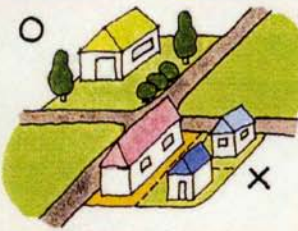


建ぺい率の最高限度の制限



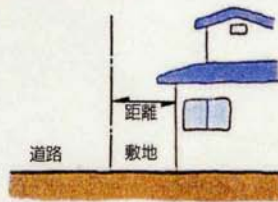
敷地内の建築物の割合をある一定値以下とすることにより、ゆとりの空間が確保され、良好な日照や通風が得られるようになります。

敷地面積の最低限度の制限



建築物の敷地が細分化されると、小規模住宅による密集市街地が形成されるなど、敷地内に必要とされる空地の確保が困難となり、環境を悪化させることが考えられます。地区計画では、ゆとりある市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めることができます。

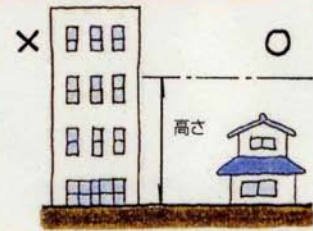
壁面の位置の制限



道路境界及び隣地境界から建築物までの最低距離を定めることにより、敷地内に空間を確保でき、圧迫感の少ないまち並となり、良好な日照や通風も得られるようになります。

また、商業地では、ゆとりある歩行者空間を確保できます。

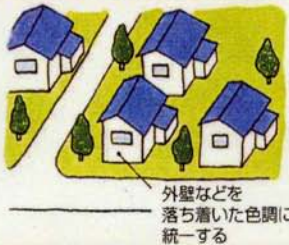
建築物等の高さの制限



周辺より極端に高い建築物は、まち並の景観を乱すだけでなく、隣家への日照・通風を悪化させ圧迫感をもたらしこともあります。

地区計画では、その地区にふさわしい高さに建築物を制限することができます。

建築物等の形態・意匠の制限



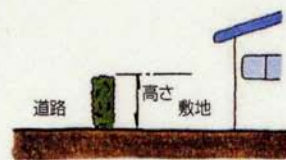
地区のめざす景観形成を進めるため、屋根の形や外壁の色彩を定めることができます。

また、屋外広告物の色彩、装飾などを規制することもできます。



これらについては、既存の敷地や建築物についてまで制限を加えるものではなく、新築・建て替え、土地を分割するときなどに守っていただくものです。

垣又はさくの制限



垣又はさくの構造を安全で開放性のあるものにすれば、歩行者への圧迫感が低減し、地震等の災害時も安心です。

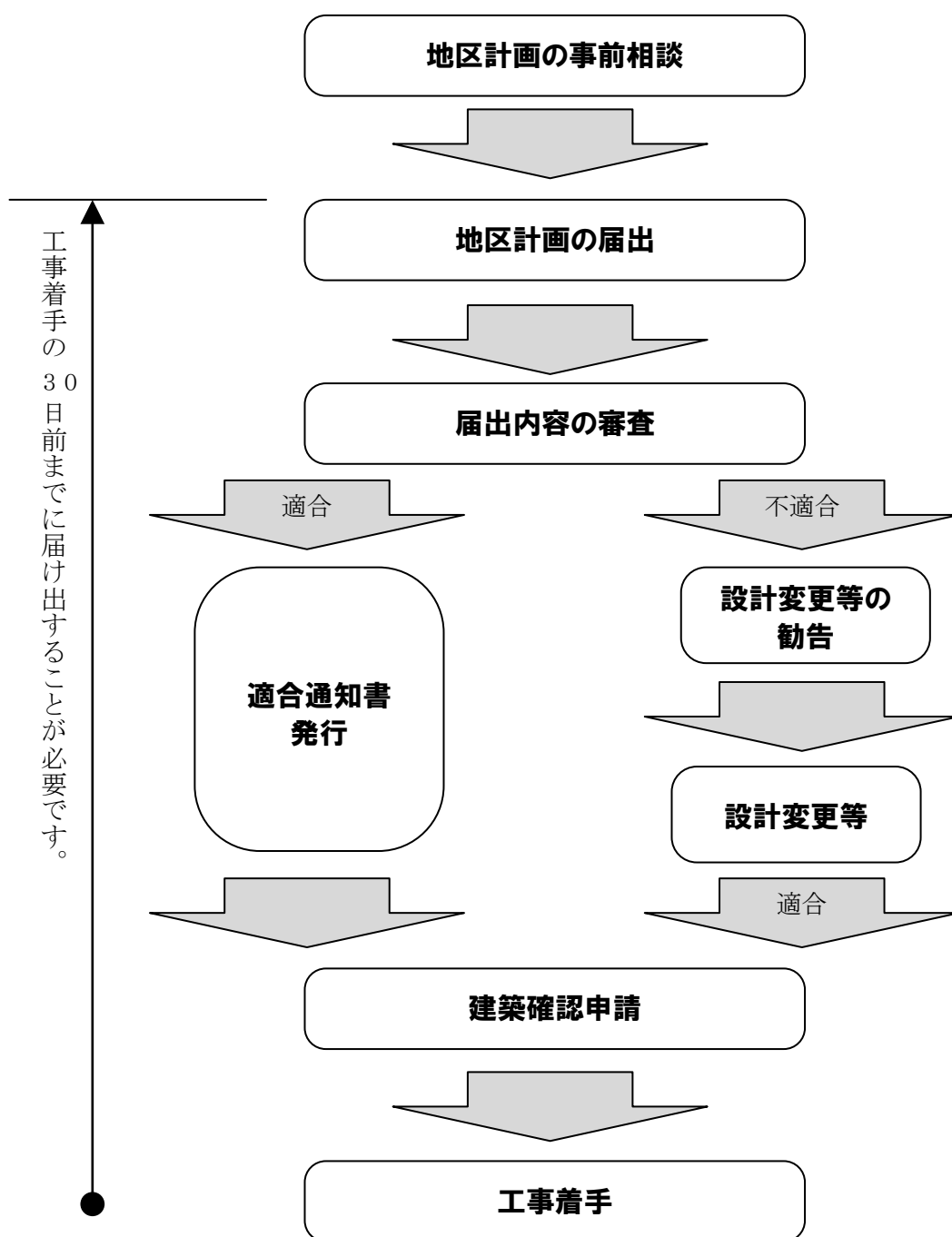
また、商業地では道路に面して垣、柵を造らないように定めることができます。

3. 地区計画が定められると

地区計画が定められると、地区計画の区域内で建築物を建てたり、土地の区画を変更する際には、事前に市長に届け出ることが都市計画法で定められています（都市計画法第58条の2）。

市は、届出された内容が地区計画に沿っているかどうか審査します。審査の結果、適合しない場合は、設計変更などの勧告を行います。

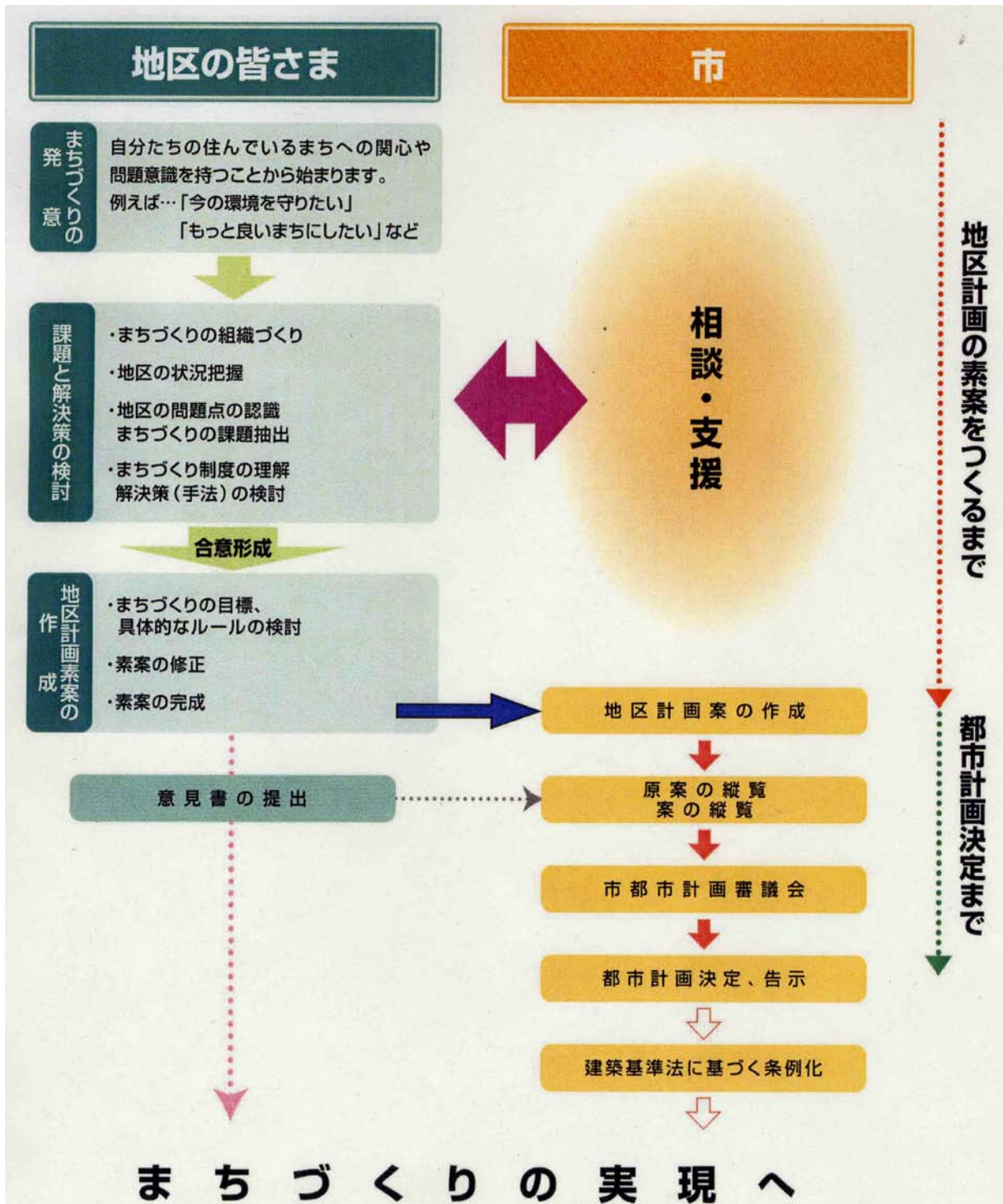
これによって、地区計画で定められたルールが守られ、建築行為や開発行為が進むにつれて、しだいに地区の将来像に近づいていきます。



4. 地区計画のつくりかた

地区計画は、地区にお住まいの皆さんが、日ごろの「まちづくり」に関する希望や考えを持ち寄り、「まちづくりの案（地区計画の素案）」をつくることから始めます。それに対して、市がお手伝いをします。

また、できあがった「地区計画の素案」は、都市計画法に基づく所定の手続きを経ると、「地区計画」として決定されます。



お問い合わせ先



朝霞市章

朝霞市役所 都市計画課 計画係（市役所5階）

〒351 - 8501 朝霞市本町一丁目1番1号

TEL 048 - 463 - 2518(直通)

URL <http://www.city.asaka.saitama.jp>