

## 地区まちづくり計画・地区計画について

# わたしたちの手で 身近なまちづくりをはじめよう!!



みなさんがお住まいの地区では、次のようなことはありませんか？

- 自慢できるまちなみや大切に残したい風景がある
- 道路が狭くて消防車などの緊急車両が入れないところがある
- お店が少なくなり商店街の活気がなくなってきている

地区の特性を生かした身近なまちづくりをはじめることにより、  
このようなことを解決し、さらに住みよいまちにしていけることができます。

平塚市まちづくり条例の中で、市民のみなさんが主体となって  
地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールを決めることができる  
「地区まちづくり」のしくみを定めています。

このパンフレットでは、「地区まちづくり」のしくみを活用した「地区まちづくり計画」や  
都市計画法に定められた「地区計画」の内容とつくりかたを紹介していますので、ご活用ください。

平塚市

## 地区まちづくりとは？

まちづくりは市民と事業者と行政がそれぞれの役割分担のもと協力して、安全で暮らしやすい、住み続けたいと思うまちにしていこうとする活動です。みなさんも「豊かな緑を残したい」「道幅が狭いから緊急車両が入れない」など個々に感じていることや、地区ごとに違う歴史、環境があり、思い描くまちの姿も違うでしょう。良いところは守り、問題があるところは改善し、地区の特性に合ったまちをつくることでその思いは実現できます。

地区まちづくりとは、地区にお住まいのみなさんが主体となって、みなさんの思いを実現するためにルールや計画をつくり、みなさんが住みやすいと考えるまちをつくっていく活動をいいます。そして、その活動の基になるのが次の2つです。

### 1 地区まちづくり計画

みなさんが住んでいる身近な地区の良いところや改善したいところなどを考え、意見や考え方を地区全体の思いに調整し、住みやすい地区にするためのまちづくりのルールとしてまとめるものです。まちづくりの目標、建ててよい建物や建物の高さのほか、公園の清掃ルールなどまちづくり活動のルールも決めることができます。

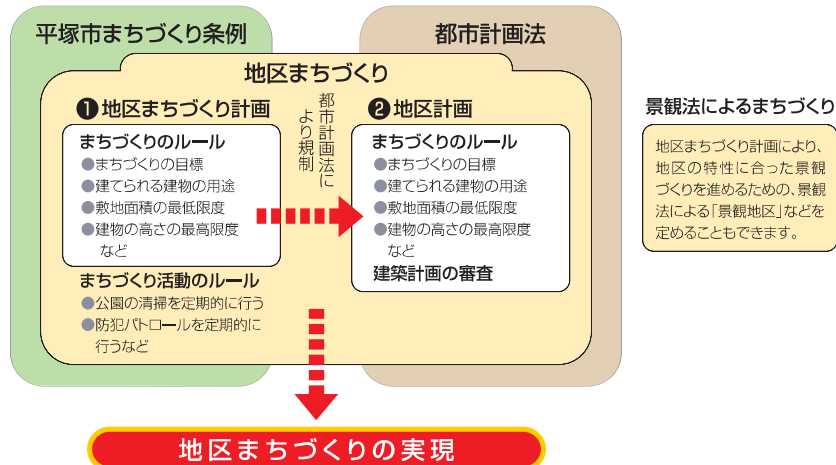
そして、みなさんは地区まちづくり計画を守り、事業者と行政も協力してまちづくりを行います。

### 2 地区計画

みなさんがつくった「地区まちづくり計画」の中で、都市計画法で定めることができるルールは「地区計画」として都市計画に位置づけることができます。これは「地区住民による都市計画」と言えます。

地区計画では、地区まちづくり計画とは異なり地区内に建築するときの計画が地区計画の内容に合っているか審査されるなどの規制がかかります。

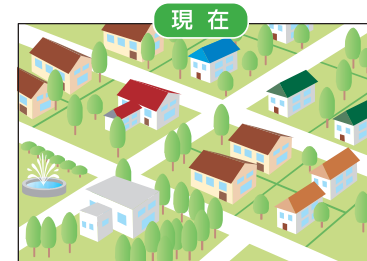
## 地区まちづくり計画と地区計画の関係



## 地区計画の活用による効果

地区計画の活用により、地区の特性に合わせた様々なまちづくりを行うことができます。

### 1 現在の住環境を守る



■まちなみが揃ったゆとりのある良好な住環境の住宅地です。



■高い建物の建築や敷地の分割による圧迫感などにより、良好な住環境が保たれなくなる場合があります。

### 2 現在の住環境を改善する



■道路が狭く建物が密集し、防災に配慮した整備が必要な地区です。



■道路の幅や建物の大きさなどの基準により、災害に強い安心なまちなみになります。

### 3 このような地区にも活用できます

#### 商店街のにぎわいづくり

- 1階部分をお店とすることにより、商店が連続します。
- 1階部分は道路からさがりオープンスペースとすることにより、買い物空間が快適なものとなります。
- 建物や看板の色合いなどを統一的に定め、商店街の雰囲気づくりができます。

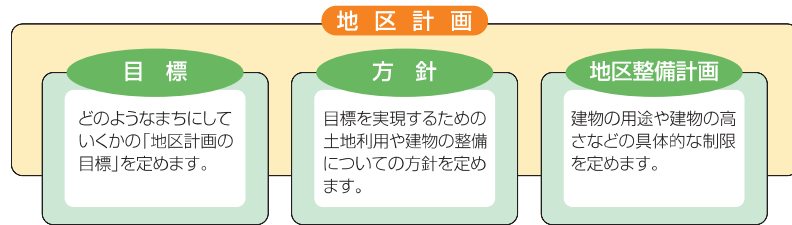
#### 市街化調整区域内の住環境を守る

- 現在のもたまりのある良好な住環境が保全され地域コミュニティが維持されます。
- 今ある樹林地などを保全することにより、良好な住環境や自然景観が保全されます。

\*市街化調整区域の地区計画については、市のまちづくりの基本的な方針など(都市マスタープランなど)との整合性について十分な協議調整が必要となります。

## 地区計画の内容

地区計画では、まちづくりの「目標」、「方針」及び地区の特性に応じた「地区整備計画」を定めます。



地区整備計画では主に次のような道路や建物に関する制限を定めることができます。



### 1 道路、公園などの配置及び規模

地区のみなさんが利用する、

- 道路の幅員や位置
- 公園の大きさや位置

を決めることができます。

### 2 建物の用途

地区の環境にふさわしい建物が建つように、

- 建てられる建物の用途
- 建てられない建物の用途

を具体的に定めることができます。

### 3 敷地の規模

敷地の細分化によって小さな敷地に建物が密集して建ってしまうことを防ぎ、ゆとりある住環境をつくるため、

- 敷地面積の最低限度

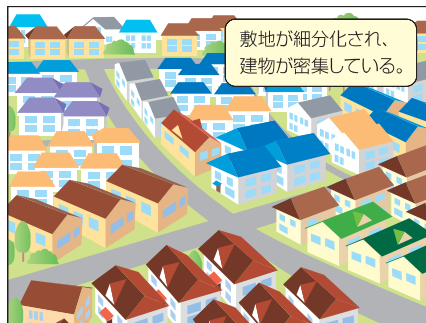
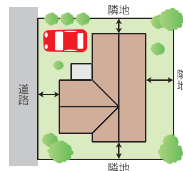
を定めることができます。

### 4 外壁面の位置

隣地との圧迫感を和らげたり、風通しや火災時の延焼防止などのため、

- 隣地との境界から建物の外壁までの距離の最低限度
- 道路との境界から建物の外壁までの距離の最低限度

を定めることができます。

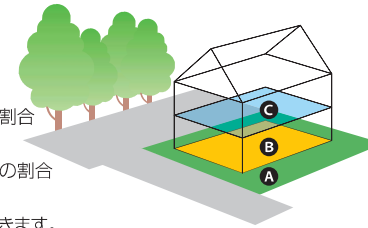


### 5 建ぺい率・容積率

建物のボリュームを抑え、ゆとりあるまちなみをつくるため、

- 敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率）の最高限度
- 敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率）の最高限度

を今よりも厳しく定めることができます。



$$\text{敷地面積 } A \quad \text{建築面積 } B$$

$$\text{延べ床面積 } (B+C)$$

$$\text{建ぺい率} = \frac{B}{A} \times 100\%$$

$$\text{容積率} = \frac{B+C}{A} \times 100\%$$



### 6 建物の高さ

日当たりの確保や整ったまちなみをつくるため、

- 建物の高さの最高限度

を今よりも厳しく定めることができます。

### 7 建物等の形態及び色彩等

調和のとれたまちなみ景観づくりのため、

- 建物の屋根の形状
- 建物の外観の色あい
- 看板の設置についての制限など

を定めることができます。

### 8 敷地の緑化

緑豊かなうおいあるまちなみをつくるため、

- 敷地面積に対する緑地の面積の割合（緑化率）

を定めることができます。

### 9 垣又は柵

見通しを良くすることによる解放感や緑豊かなまちなみをつくるため、フェンス等を設ける場合の

- フェンス等の形状や高さ
- 生垣を設けることなど

を定めることができます。

### 10 今ある樹林地等の保全

今ある樹林地などの良好な自然環境を保全するために、

- 樹木の伐採の制限など

を定めることができます。



## 地区まちづくり計画のつくりかた

地区内に住所のある方、事業を営む方、土地又は建物を持っている方などが地区まちづくり協議会を設立して進めていきます。

### 地区まちづくり計画

#### 発意「いいまちにしたい!!」

最近緑が少なくなってきた…など、自分の住んでいる地区の良いところや改善したいところなどを考えてみましょう。

#### 地区まちづくり準備会「仲間を集めてまちのことを知る」

自分の住んでいる地区の気になることがみつかったら、一緒にまちづくりを考える仲間を集めて地区まちづくりを進める準備組織として「地区まちづくり準備会」をつくりましょう。お隣同士でも自治会単位でも「3人以上の地区住民」でつくることができます。準備会をついたら市に届け出をしましょう。

#### 地区まちづくり協議会「みんなで考える」

まちづくりを考える仲間を増やして、まちづくりを進めるためのルールについて話し合い、計画としてまとめていく「地区まちづくり協議会」をつくりましょう。「地区面積がおおむね3000㎡以上など」の要件が整ったら市に地区まちづくり協議会として認定してもらいましょう。

#### 地区まちづくり計画（案）の策定「まちの将来を描く」

地区まちづくり協議会が主体となり、まちづくりの目標や建物の用途、高さなどまちづくりの具体的なルールを「地区まちづくり計画（案）」としてまとめていきましょう。

#### 地区まちづくり計画の申請

地区に住んでいる方と地権者の方に地区まちづくり計画（案）の説明を行い、おおむね「2/3以上の同意」が得られたら、市長へ地区まちづくり計画の申請をしましょう。

#### 地区まちづくり計画の認定

市のまちづくりの基本的な方針との整合性などを審査し平塚市都市計画審議会※1の意見を聴き、地区まちづくり計画の認定をします。

#### 認定されると

##### 地区住民

みんなでルールを守りながら地区まちづくり協議会を中心にまちづくり活動を続けます。

##### 事業者

- 地区まちづくり計画の内容を尊重して開発事業を行うよう努めます。
- 開発事業の説明会を開催します。

##### 市

- まちづくり基本計画※2へ反映します。
- 地区まちづくり計画への活動を支援します。
- 事業者へ適切な指導や助言を行います。

地区住民のみなさんが行うこと

市が行うこと

地区住民・事業者・市が行うこと

まちづくりに関する情報提供や相談・専門家の派遣

地区計画の原案の申し出又は都市計画の提案ができます。

## 地区計画のつくりかた

地区計画は地区計画の原案の申し出制度と都市計画提案制度の2つのつくりかたがあります。

### 地区計画の原案の申し出

#### 地区計画（原案）の申し出

地権者の方の大多数の同意が得られたら地区まちづくり計画を地区計画の原案として市に申し出を行います。

#### 地区計画（原案）の作成

申し出された原案を基に市で地区計画の原案を作成し都市計画の手続を始めます。

#### ご意見の募集

地区計画（原案）の内容をお知らせし、ご意見を募集します。  
●図面等の公表（3週間の縦覧） ●ご意見の募集  
●ご意見に対する市の考え方の公表

#### 地区計画（案）の作成

地権者の方などによりいただいたご意見を反映し地区計画（案）を作成します。

#### 説明会の開催など

地区計画（案）の内容をお知らせし、ご意見を募集します。  
●説明会の開催 ●図面等の公表（3週間の縦覧） ●ご意見の募集

#### 平塚市都市計画審議会の開催

地区計画（案）の内容を都市計画決定することについて審議します。

ご意見に対する市の考え方の公表

#### 地区計画の都市計画決定

## 地区まちづくりの実現

地区住民のみなさんが行うこと

市が行うこと

### 都市計画提案

地区計画や高度地区などの都市計画について、市に提案できる制度です。

- 主な提案条件
- 区域の面積 3000㎡以上
  - 住民、地権者等の2/3以上の同意（人数と面積）
  - まちづくり基本計画に適合

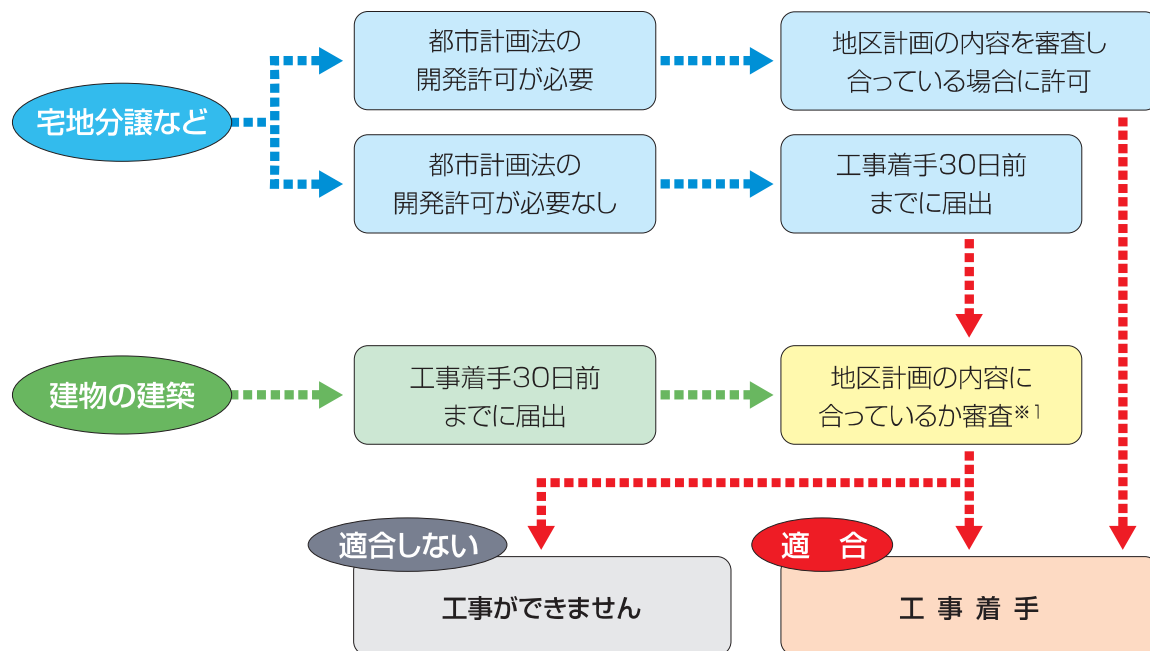
提案に基づく都市計画の決定を行うと市が判断した場合は、説明会の開催等、「地区計画の原案の申し出」と同様の手続きが必要となります。

※1  
**平塚市都市計画審議会**  
市のまちづくりの進め方など都市計画に関して審議を行う、学識経験者、市民などの第三者で構成される機関。

※2  
**まちづくり基本計画**  
市のまちづくりを進めるための基となる計画で、次の計画があります。  
●都市マスタープラン  
●緑の基本計画  
●景観計画  
●総合交通計画

## 建築など手続きのあらまし

地区計画が決まると地区内で行う宅地分譲などの開発や建物を建てる際には、次のような手続きを経ることとなり、地区計画の内容に合った住みよいまちづくりが進んでいきます。



※1 平塚市地区計画建築物条例により、地区計画の内容のうち建物に関する項目については建築確認申請の際に審査することとなります。

## 市からの支援

市では、みなさんの活動段階に応じ、

- まちづくりに関する情報提供
- 職員による相談やアドバイス
- まちづくりの専門家の派遣

その他地域のニーズに合った支援を行っています。  
お気軽に下記までお問い合わせください。



## 問い合わせ・相談は…

### 平塚市まちづくり政策部まちづくり政策課

〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9-1

TEL.0463-23-1111 (内線2429・2570) FAX.0463-21-9769

ホームページ <http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/machi-s/div10000061.htm>