

『平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準』
活用の手引き

【整序誘導区域A・B型】

平成30年4月

平塚市まちづくり政策課

目 次

はじめに 手引きの使い方	・・・ 1
第1節 地区計画の活用にあたって	・・・ 2
1 地区計画とは	
2 基本原則	
3 基本的な考え方	
4 地区計画の活用が可能な場所	
5 市街化調整区域の地区計画の目的	
第2節 地区計画にかかる基本的な事項	・・・ 7
1 地区計画の作成と実現化までの基本的な流れ	
2 地区計画と地区まちづくり計画について	
3 地区計画が定められると・・・	
4 市からの支援について	
第3節 「地区まちづくり計画」認定の手順と方法（第1段階）	・・・ 11
Step 1. まちづくりのきっかけ	・・・ 11
1-1 まちづくりのきっかけ	
1-2 まちづくりの輪を広げる	
Step 2. まちづくりの発意	・・・ 12
2-1 自分のまちを知る（まちの特徴や課題）	
2-2 どのようなまち（暮らし）にしていきたいかを考える	
2-3 まちづくりをするおおむねの区域を考える	
2-4 平塚市との事前相談	
Step 3. 地区まちづくり協議会の設立	・・・ 15
3-1 地区まちづくり協議会の役割	
3-2 地区まちづくり協議会の構成	
3-3 自治会、住民の方への理解	
3-4 地区まちづくり準備会	
Step 4. 地区まちづくり計画の作成	・・・ 19
4-1 地区まちづくり計画の作成までの基本的な流れ	
4-2 地区まちづくり計画の作成	
(1)まちづくりビジョンの検討	
(2)地区まちづくり計画の詳細な目標等の検討	
(3)地区まちづくりのルール等の検討	
①現況調査	
②既存宅地の判定	
③地区まちづくり計画の区域の検討	
④地区施設（道路・公園等）配置の検討	
⑤建築物等の整備に関する事項の検討	
⑥まちづくり活動に関する事項	
⑦平塚市の助言・指導、関係機関との協議	
Step 5. 住民との合意形成	・・・ 35
5-1 合意形成の手法	
5-2 地区まちづくり計画（区域及びまちづくりのルール等）	
5-3 関係権利者の同意	

Step 6. 地区まちづくり計画の申請	・・・ 4 0
6-1 地区まちづくり計画のとりまとめ	
6-2 地区まちづくり計画の申請	
Step 7. 地区まちづくり計画認定の手続き	・・・ 4 1
7-1 都市マスタープラン等との整合	
7-2 都市計画審議会への意見聴取	
7-3 神奈川県との協議	
第4節 「地区計画」の作成の手順と方法（第2段階）	・・・ 4 2
Step 8. 地区計画の原案の作成	・・・ 4 2
8-1 地区計画の原案の区域について	
8-2 地区計画の原案のとりまとめ	
Step 9. 住民との合意形成	・・・ 4 4
9-1 地区計画の原案（地区計画の区域及び地区整備計画）	
9-2 関係権利者の同意	
Step 10. 地区計画の原案の申出	・・・ 4 5
10 地区計画の原案の申出	
第5節 都市計画の手続き（第3段階）	・・・ 4 6
1 都市計画決定手続き	
2 地区計画区域内の開発・建築行為	

はじめに 手引きの使い方

～ 住民主体による身近な地区の特性をいかしたまちづくりのために ～

市街化調整区域は、市街化の抑制を基本とし、緑豊かな自然環境や優良農地の保全とともに、集落地・農地における良好な環境の形成と生産活動の維持・保全を図るべき区域として、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

市街化調整区域が有している優れた環境は、環境対策や災害対策、景観の形成などの観点から、これからの社会情勢において非常に重要となるものです。

その一方で、既存の集落の中には、人口減少や高齢化が進み、農業の後継者不足や地域コミュニティの低下などの課題が生じている地域があります。

こうした地域の課題を解決するための手法の一つに「地区計画」があり、平塚市では、地区計画制度を適正に運用するために必要な基準を定めた『平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準（以下「運用基準」という。）』を策定し、平成29年10月から運用しています。

活用の手引きは、運用基準を補足するものとして、住民の皆さんが自分の住むまちをよくしたいという「まちづくり」を発意から始まって、地区計画の原案を作成し、平塚市に提案するまでの検討の内容や方法などを、実際の活用事例を参考に、手順を追ってまとめたものです。

皆さんがお住まいの集落の良さを将来に伝え、そして、いつまでも住み続けることのできるまちづくりを進めていくために、この手引きをご活用ください。

この手引きは、大きく次のように構成されています。

第1節 地区計画の活用にあたって

地区計画制度を活用するに当たって、地区計画を活用できる場所（類型）や基本となる考え方を示しています。

第2節 地区計画にかかる基本的な事項（基本事項）

まちづくりの発意から地区計画の決定に至るまでの基本的な検討のフローを示しています。

また、皆さんが主体となって行っていただく地区まちづくり計画から地区計画の案の作成に対して、平塚市による支援体制を示しています。

第3節 「地区まちづくり計画」認定の手順と手法（第1段階）

地区計画の作成に先立ち、予め、平塚市まちづくり条例（以下「条例」という。）に基づき、地区まちづくり計画を検討していただく内容やその方法等について、手順を追って具体的に示しています。

第4節 「地区計画」の作成の手順と方法（第2段階）

都市計画法に基づき、地区計画として検討していただく内容やその方法等について、手順を追って具体的に示しています。

第5節 都市計画の手続き（第3段階）

都市計画法に基づき、市が行う原案作成から都市計画決定までの流れ、地区計画決定後の開発許可や建築確認に関する手続を示しています。

第1節 地区計画の活用にあたって

1 地区計画とは

地区計画とは、地域が抱える課題を解決するために、地域の皆さんが主体となり、住民等の合意に基づいて定める一番身近な都市計画であり、街区や集落などの一定のまとまりのある区域ごとに計画を作るものです。

市町村が計画を作るときに意見を聞く住民参加とは違い、地域が主役になり地域の良好な住環境の維持・保全・形成や活性化に向けたまちづくりを進めます。

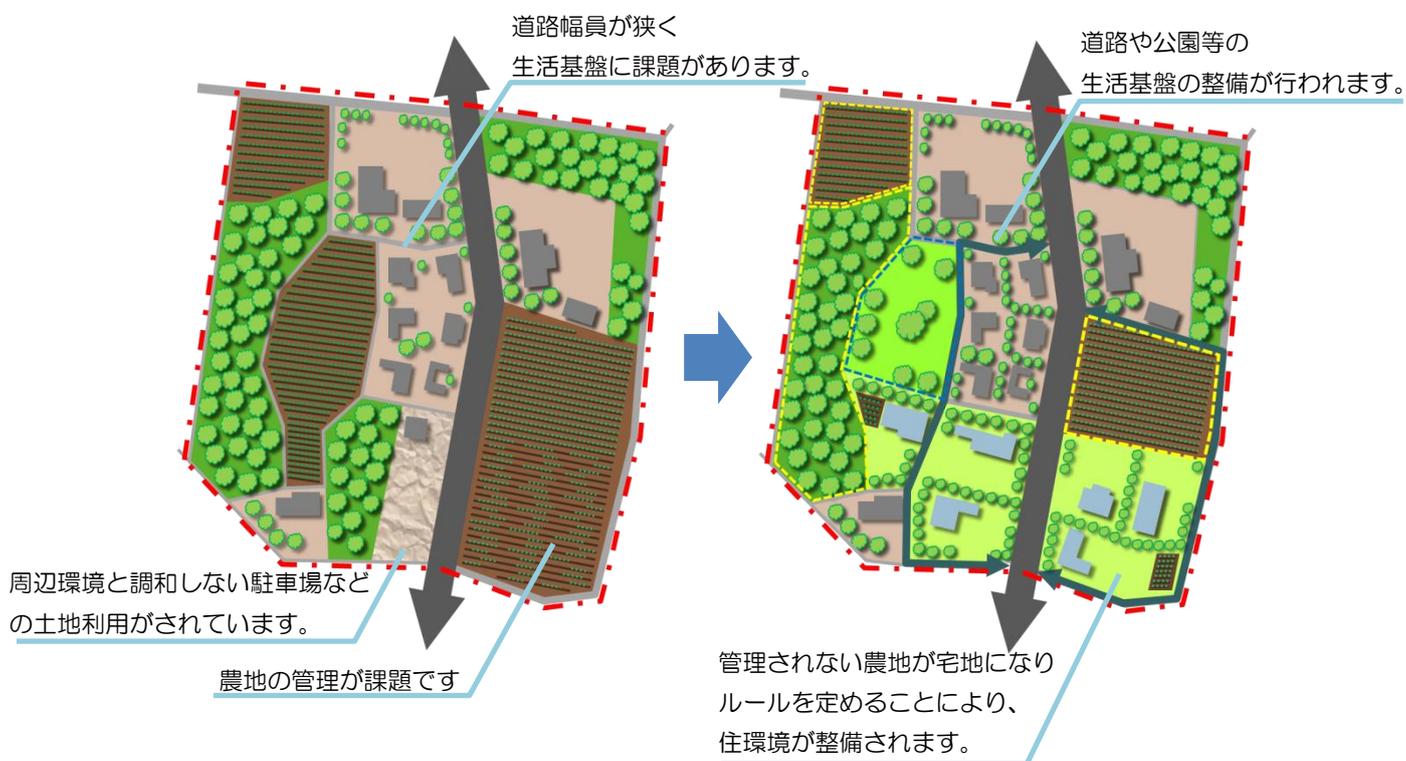
その中では、道路や公園など（地区施設）の整備計画、建築物に対する制限、土地利用に関する事項を一つの詳細な計画として定めることができ、開発行為や建築行為の内容は、それに基づいて行われる必要があることから、土地利用について一定のコントロールができるようになります。

市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域として建築行為を規制していますが、人口減少など、社会情勢の変化による集落の課題に対し、現行の制度では対応が難しくなっています。市街化調整区域の地区計画制度を利用することは地域の抱える課題解決の一つの手法となります。

<整序誘導区域B型（地区活力回復型）地区計画の活用イメージ>

【地区計画 決定前】

【地区計画 決定後】



2 基本原則

市街化調整区域の地区計画によるまちづくりについては、次の原則に沿って進めていきます。

●市街化抑制の原則

「市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域である」という趣旨に沿って進めます。このため、新たな住宅地開発のみを目的とする場合には、活用できません。

●住民合意の原則

地区計画によるまちづくりは、住民や関係権利者で構成される地区まちづくり協議会を設立し、皆さん自身で行っていただきます。また、地区計画等の案は、関係権利者や住民の合意形成の下に作成していただきます。

●地区施設を定めた場合の整備の原則

地区計画に道路や公園等を定めた場合の整備は、地区計画の実現を図る主体である皆さんで行っていただきます。

3 基本的な考え方

●まちづくりの一つの手法としての地区計画

地区計画の活用は、単に開発や建築の行為を認めることが目的ではなく、「住民主体による身近な地区の特性をいかしたまちづくり」を進めることが大きな目的です。

将来、どのようなまちにしていくべきかを考え、それを実現するためにどんなことに取り組むかなど、まちづくりの目標に向けて、総合的に取り組んでいくことが重要です。

●ルールに基づいたまちづくり

地区計画は、地区の特性をいかしたまちづくりを進めるための手法であり、皆さんのまちの実情に応じてメニューや内容を定めることができます。

市街化調整区域としての性格を踏まえた適正なルールに基づいて、建築活動などを誘導することにより、目指すまちづくりの実現が可能になります。

●地区計画によるメリットとデメリット

地区計画のルールは、新たな建築物だけでなく既存の建築物にも適用され、建て替え等が進むにつれて、地区全体として統一されたまちなみが形成されることとなります。

ただし、これまで建築が可能であった建築物でも建てられなくなる場合も想定されますので、制度を十分に理解していただくとともに、まちの現状を踏まえた上で将来像を描くことが必要です。

4 地区計画の活用が可能な場所

地区計画は、地域が抱える課題に対応し、地区の特性を活かした住民主体のまちづくりを進めるための一つの手法ですが、市街化調整区域であればどこでも活用できるという訳ではありません。

運用基準では、平塚市都市マスタープランに位置付けのある地区、または、位置付けを行おうとする地区においてのみ地区計画を決定できるものとしており、地区計画の活用は次の3つの類型に限定しています。

なお、整序誘導区域A型（地域生活圏形成型）の活用については都市マスタープランに位置付けのある城島地区、土屋地区及び吉沢地区の一部の区域の3地区とします。

また、今後、地区計画の決定に向けて都市マスタープランへの位置付けが必要な場合や内容については、神奈川県との協議や都市計画審議会の意見聴取を行いながら、必要に応じて都市マスタープランの地域別方針等の見直し作業を行う必要があります。

●整序誘導区域A型（地域生活圏形成型）

人口減少集落として、地区計画により、地域の既存施設や自然・農業環境などの特色を活かしながら、地域生活圏形成のための日常必要な諸機能の集積を進めます。

●整序誘導区域B型（地区活力回復型）

人口減少集落として、地区計画により、人口回復による地区の活力回復、自然・農業環境との調和を進めます。

●整序誘導区域C型（教育文化・研究型）

開発許可を受けて立地された、または、今後、開発許可を受けて立地される教育文化・研究施設を地区計画により地域資源として維持・保全します。

この手引きは、「整序誘導区域A型・B型」を中心に構成しています。

（整序誘導区域C型（教育文化・研究型）では、調査・検討の項目や制限の内容が一部異なりますので、ご注意ください。）

● 類型別個別基準の概要

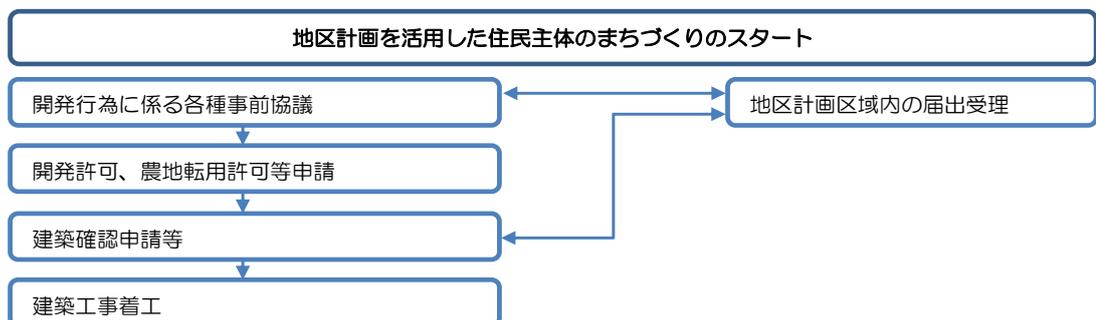
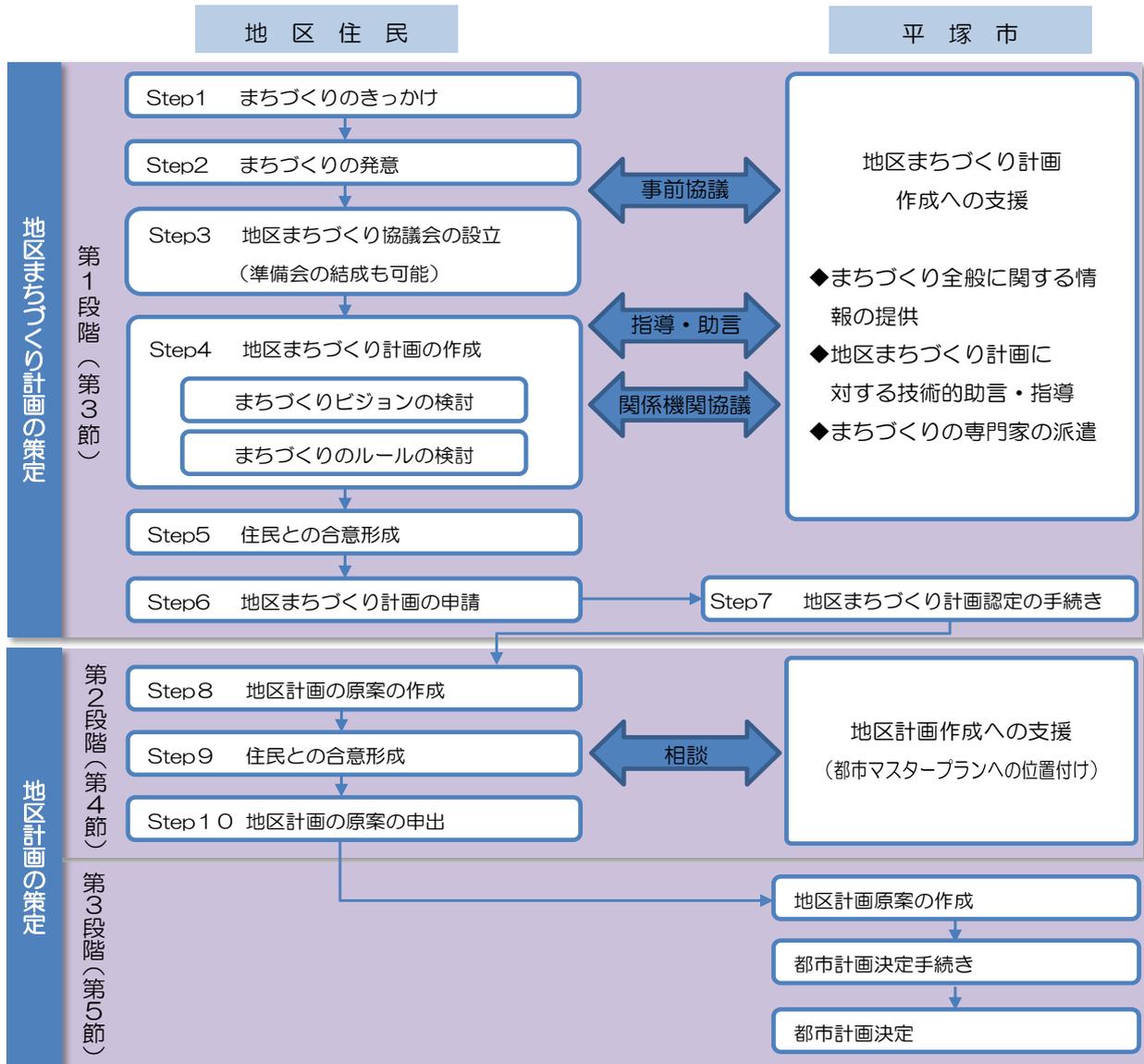
	整序誘導区域A型 (地域生活圏形成型)	整序誘導区域B型 (地区活力回復型)	
目的	人口減少集落として、地区計画により、地域の既存施設や自然・農業環境などの特色を活かしながら、地域生活圏形成のために日常必要な諸機能の集積を進め、土地利用の整序を図ることを目的としていること。	人口減少集落として、地区計画により、人口回復による地区の活力回復、自然・農業環境との調和を進め、土地利用の整序を図ることを目的としていること。	
立地基準等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路を区域に含めること ・ 幹線道路から50m以内の範囲であること。 ・ 小学校又は公民館を区域に含めること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路を区域に含めること ・ 幹線道路から50m以内の範囲であること。 ・ 回復する人口を平塚市と協議すること 	
区域の面積	0.3ha 以上 20ha 未満		
地区計画に含めることができない区域	①自然公園区域 ②自然環境保全地域 ③近郊緑地保全地域 ④特別緑地保全地区 ⑤歴史的風土保存区域 ⑥保安林 ⑦保安施設地区 ⑧農用地区域 ⑨鳥獣保護区内特別保護地区 ⑩史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域 ⑪急傾斜地崩壊危険区域 ⑫災害危険区域 ⑬土砂災害警戒区域 ⑭土砂災害特別警戒区域 ⑮農地法による転用許可が見込めない農地 ⑯4ha 以上のまとまりのある農地		
地区整備計画 (建築物種)	建築可能な建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗 (1階部分のみ、延床500㎡以下) ・ 生活利便施設 (診療所、老人福祉センターなど) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建て住宅 ・ 兼用住宅
	容積率	100% 以下の範囲で定めること	
	建蔽率	50% 以下の範囲で定めること	
	敷地面積の最低限度	300㎡ 以上の範囲で定めること	
	高さの最高限度	10m 以下の範囲で定めること	
	壁面の位置の制限	必要に応じて定めること	
	緑化率の最低限度	20%以上の範囲で定めること	
	意匠の制限	必要に応じて定めること	
地区整備計画 (地区施設)	公園	原則、150㎡以上かつ新設建築物の敷地の合計の5%以上の面積を有する公園を定めること。ただし、地域の実情に照らし、当該地区計画の区域内に公園としての機能が置き換えられる施設等があると認められる場合はこの限りではない。	
	道路	必要に応じて定めること ※整序誘導区域A型で新規に建築される建築物については建築基準法における接道を幹道とする必要があります。	必要に応じて定めること ※新規宅地については幅員6m以上の道路に接する必要がある、また、当該道路については地区施設に位置付ける必要があります。
	農地・緑地	必要に応じて定めること	

第2節 地区計画にかかる基本的な事項

1 地区計画の作成と実現化までの基本的な流れ

地区計画は、住民（地区まちづくり協議会）が主体となって検討し、平塚市及び関係機関と協議・調整しながら作成します。

第1段階として条例に基づく地区まちづくり計画を認定し、第2段階で地区計画の作成を進めます。なお、「Step1 まちづくりのきっかけ」から地区計画の「都市計画決定」までの期間は、おおむね3年以上が目安です。

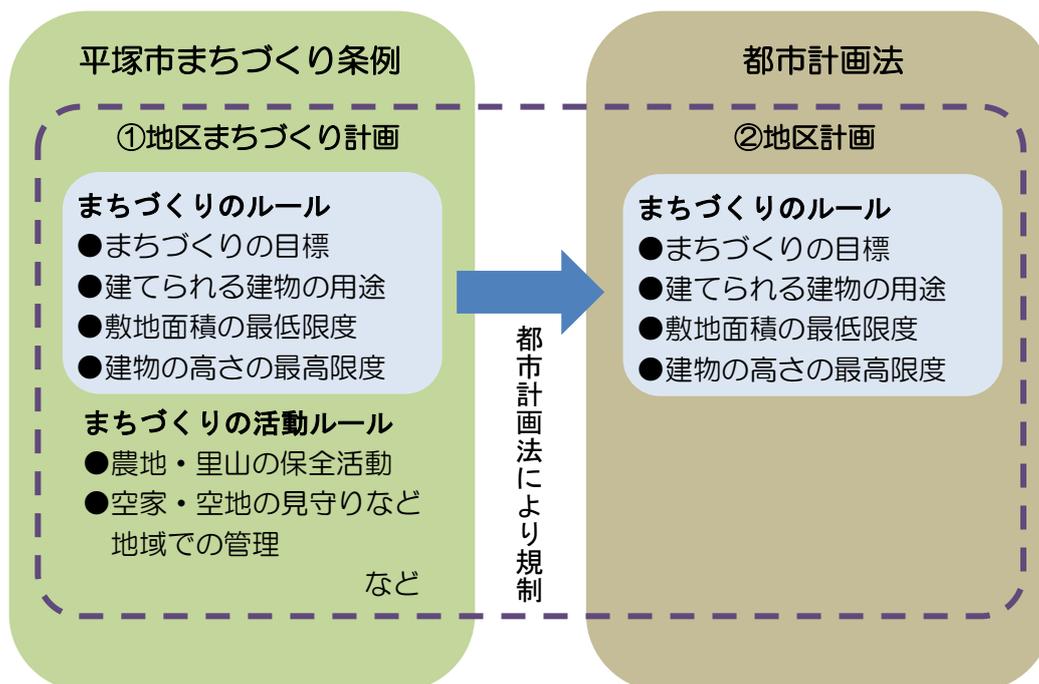


2 地区計画と地区まちづくり計画について

地区計画の策定に当たっては、地区まちづくり計画の認定が必要になります。

地区まちづくり計画は平塚市まちづくり条例に基づき建築物等に関するまちづくりのルールやまちづくりの活動ルールについて定めることができます。

地区計画は都市計画法に基づき、地区まちづくり計画のうち都市計画法に定めることのできる内容を定め、都市計画決定を行います。



●地区まちづくり計画について

市街化調整区域では、地区まちづくり計画の建築物の制限（まちづくりのルール）は、都市計画法の位置付けがなく実効性がありません。地区計画を都市計画決定することで建築物の制限は実効性を持ち、様々な建築行為が可能になります。しかし、地区計画は地区まちづくり計画を基に策定されるものであるため、地区まちづくり計画も非常に重要です。

皆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付けることができます。これは地区住民による都市計画といえます。地区計画が定められると、地区まちづくり計画とは異なり地区内の建築物に対して地区計画の内容に適合しているか建築するときに審査されます。

3 地区計画が定められると・・・

市街化調整区域は、自然環境を保全すべき区域として市街化を抑制する区域であり、建築行為等が厳しく制限されます。開発許可制度により、以下の建築物などしか建てられず、住宅としての利用であっても、その利用を規制しています。（以下、平塚市開発許可基準一部抜粋）

- ・現在居住されている方の住宅の建て替え
- ・農家の次男・三男の方など、分家住宅の要件を満たす住宅
- ・「線引き（昭和45年6月10日）」以前から宅地であった土地の住宅
- ・開発審査会の議を経たもの

など

地区計画を定められると・・・

- ・地区計画の区域内では、地区計画で決められた建築物に関するルール等に合ったものであれば建築が可能となり、開発許可制度で建築できなかったものが建築可能になります。

- 住宅（既存宅地要件の有無や農家用の住宅等に限定されません。）
- 日常生活品を販売する小規模な店舗
- 兼用住宅（兼用の用途には制限があります。）

以上のような建築物を建てるのが可能になります。

4 市からの支援について

地区計画等の作成は、住民（地区まちづくり協議会）が主体となって、関係権利者や周辺住民の意見を十分に聞き、合意形成を図りながら行うものです。

その際には、一連の調査・検討の内容には専門的な知識や技術を要するものも多いことから、行政による支援が必要となることも予想されます。

現在、条例に基づき、住民主体のまちづくり活動に対する支援として専門家の派遣や情報提供を行う制度を設けています。地区計画等の作成についても、まちづくりを考える一環として支援することができますので、ぜひご相談ください。

第3節 「地区まちづくり計画」認定の手順と方法（第1段階）

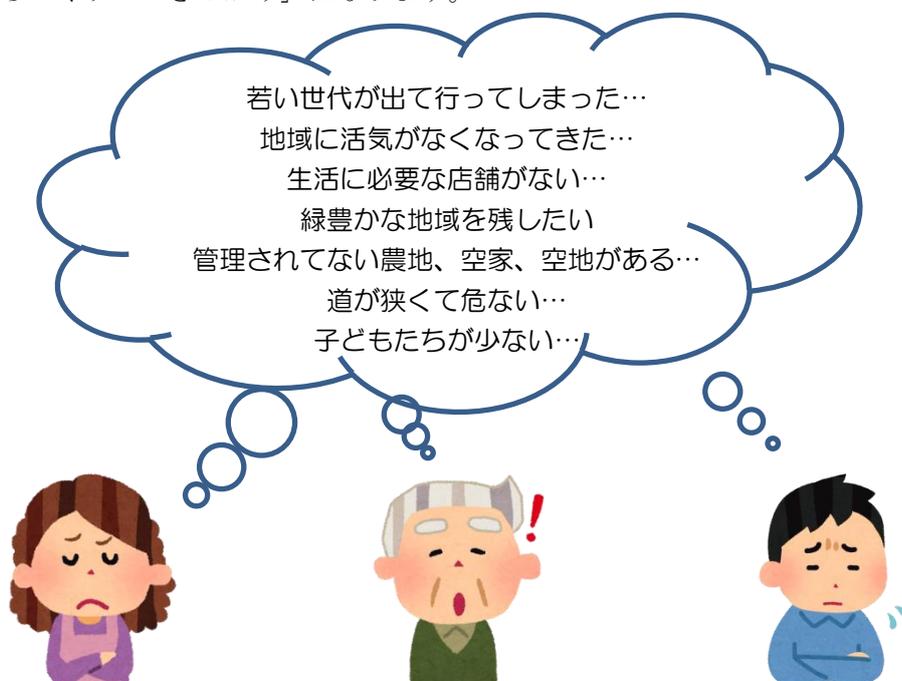
▼Step 1. まちづくりのきっかけ

まちづくりは、地域への想いを共有することから始まります。ここでは、皆さんが自分のまちに関心をもっていただき、その輪を広げていく過程を説明しています。

1-1 まちづくりのきっかけ

もっと住みやすい環境にしたい、子供たちに住み続けてほしい、まちを活性化したいなど、まちを良くしたいという想いは、誰もがもっておられると思います。

皆さんのおひとりおひとりが自分の地域を見つめ直し、“こんなまちにしたい”という“想い”が、まちづくりの「きっかけ」になります。



1-2 まちづくりの輪を広げる

まちについて日頃から皆さんが感じていることを、話し合ってみましょう。同じ想いをもっている人もおられるでしょうし、新たにお気づきになられる点もあるかもしれません。お互いの意見を交換しながら、「どんなことが問題になっているか」「どんなまちにしたいか」「どんなことが必要か」のようなイメージをどんどん膨らませていきましょう。

地区まちづくり計画及び地区計画の活用は、皆さんが主体的に進めるまちづくりのための一つの手法であり、全ては、まちづくりの「きっかけ」とその「輪を広げる」ところから始まります。

▼Step 2. まちづくりの発意

ここでは、将来的に地区計画の活用を目指して、まず、平塚市まちづくり条例に基づき住民主体のまちづくりを発意し、具体的な検討を進めるために平塚市と事前相談を行っていただくまでの流れを説明しています。

2-1 自分のまちを知る（まちの特徴や課題）

住みよいまちづくりを進めるためには、まず、皆さんがお住まいの地域について、よく知っていただくことが大切です。

次のような視点を参考に、皆さんがお住まいの地域について、見つめ直してみましょ。

- 地域の位置、交通条件など
- 地域の歴史・成り立ち
- 人々の結び付き（コミュニティ）
- 人口や世帯数の推移
- 土地利用の状況
- 農地の管理や運営
- 生活利便施設の立地
- 防災
- 景観・自然保全
- 子育て・福祉環境
- 観光
- 空地・空家活用

2-2 どのようなまち（暮らし）にしていきたいかを考える

まちの個性や課題を踏まえて、将来、どのようなまちにしていくのか、地域に合った「まちづくりの目標」を考えてみましょう。地域の資源を活用して個性を伸ばし、他の地域にはない価値を形成していくような発想が大切です。様々な視点からまちのあり方をイメージしていきます。

- 生活しやすいまち
- 自然が多いまち
- 子育てしやすいまち
- 防災に強いまち
- 農業を活かしたまち
- 里地・里山を活かしたまち



2-3 まちづくりをするおおむねの区域を考える

「2-1」や「2-2」で検討した内容をもとに、実際にまちづくりを進める区域を考えてみましょう。

理想や希望を含めた、おおむねの区域で構いませんが、元々の既存集落としての一体性に配慮して、区域が拡大しすぎないように注意してください。（計画の実現に必要な道路や公園などを住民の皆さんの負担で整備していただくことが必要になります。）

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることなどから、特に優れた自然環境の保全や災害を予防するため、下の表に示す土地の区域の外、まとまりのある4ha以上の農地については、地区計画の区域に含めることができませんので注意してください。

なお、市街化調整区域の地区計画運用基準においてはその区域をおおむね幹線道路より50mの範囲と制限していますので注意してください。

地区計画に含めることができない地域

制限の要件	調査・確認の主な方法
①自然公園区域	平塚市内で指定なし
②自然環境保全区域	制度活用において該当なし
③近郊緑地保全地域	平塚市内で指定なし
④特別緑地保全地区	平塚市内で指定なし
⑤歴史的風土保存地区	平塚市内で指定なし
⑥保安林	神奈川県平塚土木事務所で確認
⑦保安施設地区	神奈川県平塚土木事務所で確認
⑧農用地区域	平塚市農水産課で確認
⑨鳥獣保護区内特別保護地区	制度活用において該当なし
⑩史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域	平塚市社会教育課で確認
⑪急傾斜地崩壊危険区域	神奈川県平塚土木事務所
⑫災害危険区域	平塚市内で指定なし
⑬土砂災害警戒区域	神奈川県平塚土木事務所
⑭土砂災害特別警戒区域	神奈川県平塚土木事務所
⑮農地法による農地転用許可が見込めない農地	平塚市農業委員会事務局で確認

(※平成29年4月現在の指定状況を元にしてしています。)

ただし、上記の制限要件のうち、実際にこの制度活用が想定される既存集落における指定は限定されますので、まちづくり政策課にて確認・相談を行ってください。

2-4 平塚市との事前相談

「2-1」から「2-3」の内容がおおむね整理できましたら、検討を進めていくうえで配慮すべきことなどを平塚市にご相談ください。

事前相談は、以下の内容に基づいて行います。

また、併せて条例に基づく地区まちづくり準備会を結成することも可能です。

《事前相談の内容》

- 地区の現状及び課題
- 地区まちづくり計画・地区計画活用の目的
- 地区まちづくり計画・地区計画を活用するおおむねの区域
- 地区まちづくり計画・地区計画に含めることができない土地の指定状況

地区計画を活用するおおむねの区域を示す図面については、住宅地図等のコピーでも構いませんが、今後、地区計画の検討を進めていくうえで、できるだけ本市で作製した「都市計画基本図」（縮尺2,500分の1）を使用してください。都市計画基本図については、まちづくり政策課にお問い合わせください。

▼Step 3. 地区まちづくり協議会の設立

地区まちづくり計画を活用したまちづくりは、住民の皆さんの合意や協力により進められるものであり、その活動の基本となる地区まちづくり協議会づくりはとても重要なステップです。

協議会を設立するための準備組織として地区まちづくり準備会を結成することもできます。

発意「いいまちにしたい！！」

緑を残していきたい、子供が少なくなった、地域に活気がなくなった・・・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見つかったら、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」を作ることができます。地区まちづくり準備会は地区まちづくり協議会を設立するための準備組織です。

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。面積要件、自治会等との連携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。

3-1 地区まちづくり協議会の役割

地区まちづくり協議会は、条例第10条第1項に規定されるもので、地区まちづくり計画の内容を考え、住民相互の調整や合意形成を図るだけでなく、地域の将来像やまちづくりの進め方などを総合的に検討していただく組織です。

「〇〇地区まちづくり協議会」のような名前にすると、住民の方にとってもわかりやすくなります。集落のあり方に関わる検討を行うことになるため、自治会や町内会等との連携が重要です。

《地区まちづくり協議会の役割》

- 集落の将来像や活性化のあり方など、「まちづくり」を考える組織です。
 - まちづくりの将来ビジョン、地区まちづくり計画や地区計画を検討する主体となります。
 - 関係権利者（※）との調整とともに、住民への情報発信、意見収集、合意形成を行います。
 - 平塚市まちづくり政策課や関係部局・機関等との協議を行います。
- ※) 関係権利者とは、土地所有者のほか、建築物所有者や借地権を有する利害関係者をいいます。

3-2 地区まちづくり協議会の構成

地区まちづくり協議会は、予定区域内の関係権利者や地区住民などにより構成します。予定区域内の関係権利者全員の方にメンバーになっていくいただくことが理想です。

地区まちづくり協議会のメンバーが決まったら、組織の名称、代表者の氏名及び連絡先、その他の構成メンバーの氏名等を平塚市へ認定申請をしてください。

《地区まちづくり協議会の構成メンバーの考え方》

- 予定区域内の関係権利者や地域住民を中心に構成します。
- まちづくりの観点からは、集落の成り立ちに詳しい方や集落の将来を担う子ども達など多くの意見を反映させるため、年齢層や性別にも配慮することが重要です。

《条例による地区まちづくり協議会の規定》

- ・区域面積が一体としておおむね3,000㎡以上でまちづくりを行おうとする団体であること
- ・団体の構成員が地区住民であること
- ・団体の目的及び活動の方針が、平塚市が示すまちづくりの基本理念に即していること。
- ・活動への参加機会及び活動等の公開性が保障されていること
- ・重要な意思決定の権利が団体の構成員にあると協議会の規約に記されていること。

3-3 自治会、住民の方への理解

まちづくりに関する検討を一部の関係権利者や住民の間だけで行うのではなく、広く住民の合意形成を図りながら進める必要があります。地区まちづくり協議会の設立に際しては、自治会や町内会など、関係する地域の方にもあらかじめ理解を得ておくことが重要となります。

《地区まちづくり協議会設立に際しての留意点》

- 地区まちづくり協議会が、地区まちづくり計画や地区計画の作成をはじめ、地域のまちづくりのあり方を検討する代表であると住民の方に理解いただけることが重要です。
- 規約等を作成し、組織の構成、委員の任期、活動内容等を明確化してください。

3-4 地区まちづくり準備会

地区まちづくり協議会を設立するための準備組織として地区まちづくり準備会を結成することができます。地区まちづくり準備会を結成せず、地区まちづくり協議会を作ることもできます。

《地区まちづくり準備会の結成》

- 地区まちづくり準備会を結成するには、以下の図書を準備し市に届け出ます。
 - ・団体の活動計画書
 - ・団体の計画又は実践活動の対象地区を示す図面
 - ・団体の構成員名簿

市街化区域ではありますが袖ヶ浜地区の地区まちづくり協議会の活動や策定し、平塚市において認定した地区まちづくり計画の概要について紹介します。

活動概要

●活動経過

- 平成23年10月 袖ヶ浜地区まちづくり準備会発足
- 平成24年2月 袖ヶ浜地区まちづくり協議会認定
(地区まちづくり計画検討)
- 平成28年4月 地区まちづくり計画認定申請
- 平成28年9月 地区まちづくり計画の認定

- まちづくり通信：6回発行
- アンケート調査の実施
- 住民説明会の実施

■袖ヶ浜地区まちづくり協議会の発足

- ・周辺地区の大規模な土地利用の転換がきっかけ
- ・開発が行われる前にルールを策定し住環境をまもりたい

■まち歩き・勉強会

- ・講師を招いてまち歩きを実施。地区の状況を確認。
- ・勉強会においても講師を招き地区計画の制限等を確認。



■まちづくり計画ビジョン

- ・建築物の高さを低層に抑える。
- ・緑や景観などの地区の良さを守り発展させるとともに、環境にやさしいまちをつくる。
- ・高齢者、障がい者等に優しく、子育てのしやすいまちづくりを進める。

■建築・景観等のルール

- ・建築物の用途
- ・建築物の高さの最高限度
- ・形態意匠の制限
- ・屋外広告物の制限
- ・敷地内の緑化の推進
- ・既存樹木等の保全・活用



■まちづくり計画の合意形成

- ・地区住民、地区内事業者への説明会の開催
- ・アンケートの実施

市街化調整区域における地区まちづくり協議会の活動内容について紹介します。

活動概要

●活動経過

- 平成19年10月 湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化にむけた協議会設立
- 平成22年11月 湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化にむけた協議会認定
- 平成26年8月 吉沢地区の将来構想（素案）作成

●里山ワークショップ：毎年開催

- 大学との連携
- 景観整備・美化推進活動
- NPO団体等やボランティア団体との連携

■ゆるぎ地区まちづくり協議会の発足

- ・農業の担い手の減少、高齢化、荒廃山林の増加等による里山環境悪化など地域問題解決のために発足

■ワークショップの開催

- ・東京農業大学との協働、東海大学の協力のもと、里山をフィールドにワークショップを開催
- ・里山の整備活動や景観整備や地域のPRを行っている。



■景観整備

- ・吉沢八景の選定
- ・吉沢八景を利用し、地区内外へのPRとして散策のモデルコースの設定や、ガイドブック、案内板の作成



■吉沢地区の将来構想（素案）作成

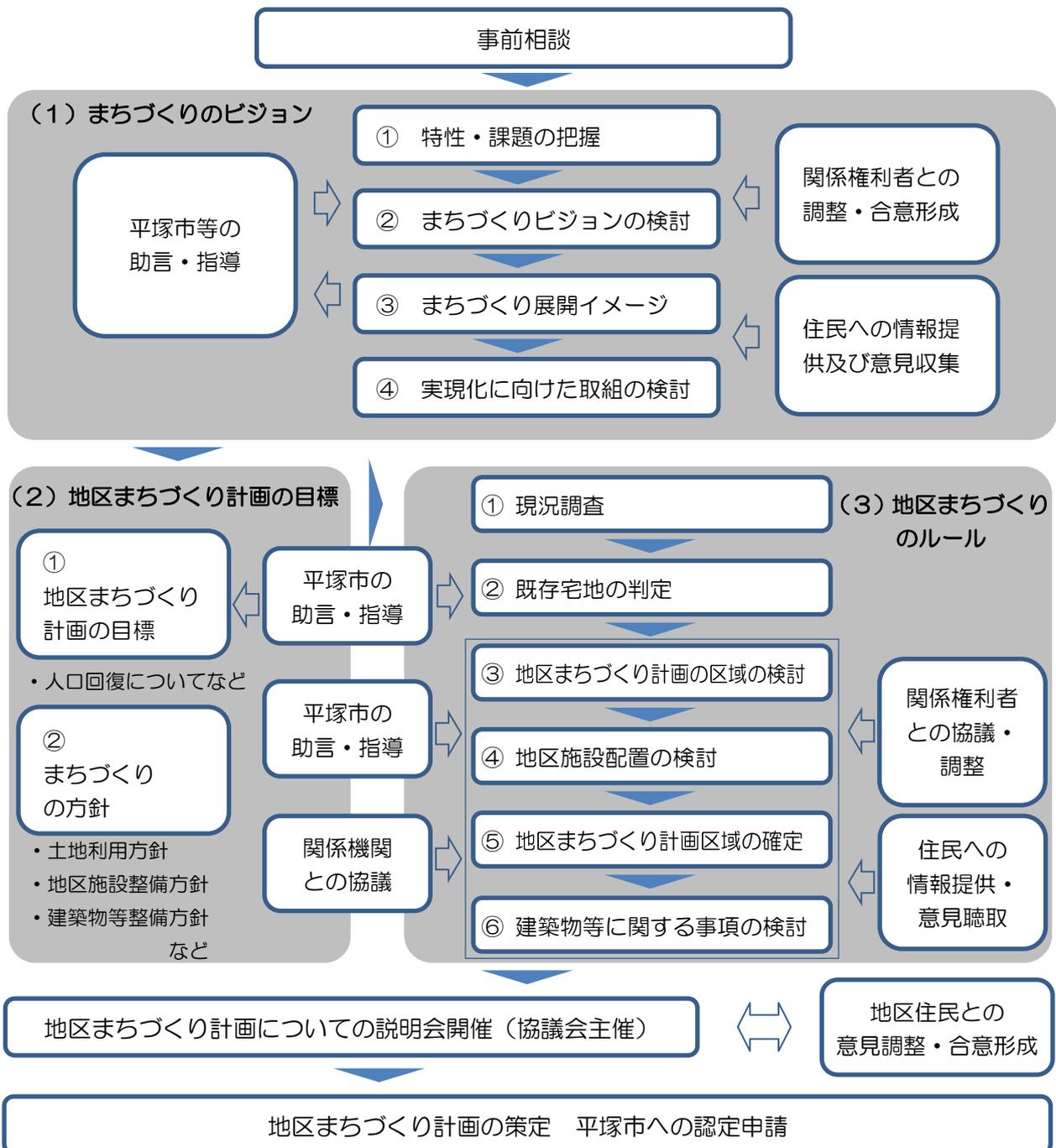
- ・まちづくりにおける地域の課題を整理
- ・まちづくりの目標を設定
- ・課題に対応する取組みを整理

▼Step 4. 地区まちづくり計画の作成

ここからは、平塚市まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画の作成に向けた具体的な検討内容について、順を追って説明しています。

4-1 地区まちづくり計画の作成までの基本的な流れ

地区まちづくり計画として検討する内容は、「地区まちづくりの目標」や「土地利用・建築物等の整備方針」などを定めるうえで基本となる『まちづくりビジョン』と、建築物に関する具体的な「ルール」やまちづくり活動の「ルール」等を定める『実践活動』に分かれており、おおむね次のような流れに沿って検討を進めます。



4-2 地区まちづくり計画の作成

ここからは、地区まちづくり計画の作成に入ります。市街化調整区域においては地区計画を策定することで、地区で定めたルールが都市計画法に基づき都市計画として定められ、具体的な建築計画の規制として運用されます。

地区計画の策定に当たっては、地区まちづくり計画の内容を踏まえる必要があります、また、地区住民の大多数の同意を得る必要があります。

地区まちづくり計画の策定は非常に労力がかかる作業となります。策定に当たっては、具体的に法律による規制の対象となる地区計画の都市計画決定があることを踏まえ、後戻りがないように、地区住民の情報提供・意見聴取を十分に行いながら進めることが重要になります。

(1) まちづくりビジョンの検討

まずは、地区のまちづくりの目標や地域の将来像（まちづくりビジョン）を検討します。（Step 1. 2で検討した内容を基に行います。）

① まちの特性・課題の把握

地域の個性を活かしたまちづくりは、自分の住む集落をよく知っていただくことから始まります。

まち歩きや勉強会（ワークショップ）などを開催し、地域の良いところなど、「まちの特徴」などについて、みんなで話し合みましょう。

また、たくさんの人の意見を聞くためには、住民全員を対象としたアンケート調査を行うことも有効です。

② まちづくりビジョン（将来像）の検討

地域の特性・課題を踏まえ、「将来どのようなまちにしていけるのか」＝「まちづくりの目標・将来像」について話し合みましょう。

《まちづくりビジョンの視点の例》

- 緑豊かでのどかな農村風景の継承
- まちに根付いている歴史や伝統文化の継承
- 住民のコミュニティや絆の維持・向上
- まちの資源を活かした地域の活性化

③ まちづくり展開イメージの検討

まちづくりビジョンの実現に向けて、“どこで”、“どんなこと”に取り組んでいくかなどを、具体的に考えてみましょう。

図面上に「絵」として書き込むことにより、より具体的なイメージが連想できます。

④実現化に向けた取組の検討

地区計画が指定されても、それだけで集落の課題がすべて解決される訳ではありません。まちづくりビジョンは、そこに住んでおられる住民の皆さんの“まちづくり活動”によって実現されるものです。

まちの歴史や伝統文化などを継承するとともに、個性を活かした新たな取組などについて考えてみましょう。

また、集落のPRとともに、新しく居住される方々とのコミュニティ形成の方法なども考えてみましょう。

(2) 地区まちづくり計画の詳細な目標等の検討

まちづくりビジョンに基づいて、実際に地区まちづくり計画を活用することにより目指す地区の目標、土地利用の方針や建築物等の整備に関すること等のまちづくりの方針を定めます。

①地区まちづくり計画の目標

まちづくりビジョンで描いた集落の目標や将来像などに基づいて、具体的にどのようなまちを目指すのかを整理します。

市街化調整区域の地区計画においては市街化調整区域の性格を踏まえ「自然環境の保全」、「ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成」、「周辺の景観」、「営農条件等との調和」、「地域の活性化」等について地域の特性に応じ必要な事項を、地区計画の目標とすることが必要です。

定める項目	記載する内容（例）
地区まちづくり計画の目標	<ul style="list-style-type: none">・ 予定地区の位置、最寄りの駅や交通機関、代表的な場所などの位置関係を記述します。・ 地区まちづくり計画を定めることとなった集落の背景、動機、まちづくりの課題などを記述します。・ 地区まちづくり計画を定める目的、まちづくりの目標、将来像などを記述します。・ 地区まちづくりの目標に計画人口と回復する目標の戸数を記述します。（地区計画で整序誘導区域B型を利用する場合）

《回復戸数の検討における留意点》

- 回復する戸数は平成12年の人口と平成37年の推計人口を比較し、平成12年の人口数を限度に回復する目標の戸数を定めます。
- 回復する戸数の限度は地域ごとに異なります。そのため、回復戸数について周辺地域と協議が必要です。
- 周辺地域との回復戸数については自治会等を利用して協議を進めましょう。
- 回復戸数の検討に限らず、周辺地域のまちづくり計画への理解は非常に重要です。地区計画（地区まちづくり計画）の制度、地区まちづくりの目標など丁寧な説明が必要になります。

②土地利用及びまちづくりの方針

区域の整備、開発及び保全の方針は、予定地区が目指すまちづくりの基本的な方針を示すものであり、次のような事項を定めます。

定める項目	記載する内容（例）
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none">• 予定地区の現在の土地利用の状況や課題を整理します。• 課題に対する対応方針とともに、目標を実現するための土地利用の方針などを記述します。
地区施設整備の方針	<ul style="list-style-type: none">• 予定地区内の現在の道路の整備状況や課題を整理します。• 課題に対する対応方針とともに、将来のまちの環境を改善するために必要な道路の整備方針を記述します。• 住民合意のもと、公園を整備することとした場合は、その整備方針を記述します。
建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none">• 予定地区内に現在立地している建築物等の状況や特徴、課題を整理します。• 課題に対する対応方針とともに、工作物や垣・さくなども含めて、現在の環境を保全・改善するため、必要な整備方針を記述します。
その他の方針 （必要に応じて定める）	<ul style="list-style-type: none">• 予定地区内における良好な自然環境の状況や課題を整理します。• 将来のまちの環境を保全・改善するため、その良好な自然環境の保全や活用方針を記述します。

(3) 地区まちづくりのルールを検討

将来的に地区計画の地区整備計画のもとになる地区のまちづくりの内容や活動（ルール）を定めます。

地区まちづくり計画に定める内容

地域の特性やまちづくりビジョン、地区まちづくり計画の目標を踏まえ、以下の項目のうち必要なものを定めます。

地区まちづくり計画に定めることができる事項		定める有無
地区施設の 配置及び規模	道路	○
	公園	○
	緑地等	△
建築物等に関する事項	用途制限	●
	容積率の最高限度	●
	建蔽率の最高限度	●
	敷地面積の最低限度	●
	壁面の位置の制限	△
	壁面後退区域における工作物の設置制限	△
	高さの最高限度	●
	形態または色彩その他の意匠の制限	△
	緑化率の最低限度	●
	垣又はさくの構造の制限	△
土地の利用に関する事項	現存する樹林地等の保全に関する事項	△
まちづくり活動に関する事項		△

●：必ず定める ○：原則として定める △：必要に応じて定める

《地区まちづくり計画の検討における留意点》

- 地区まちづくり計画は、まちづくりビジョンに基づいて定められた目標や方針の実現化を図るために、地区まちづくり計画の区域における建築物等の具体的なルールを定めるものです。
- 皆さんの生活にもっとも大きく関わる部分であることから、関係権利者をはじめ住民の皆さんと十分に意見を交換しながら検討を進めていくことが不可欠となります。住民の意向確認のためアンケート調査、ヒアリング調査、住民参加によるワークショップなど様々な手法を取り入れることが考えられます。

①現況調査

地域の特性を活かした地区まちづくり計画の内容を検討するため、土地の利用や建築物の現況及び農地や樹林地等現況などについて、項目ごとに調査・確認を行います。

緑豊かな農村地域にふさわしい、また、地域の特性を活かしたルールを定めるため、現況調査として次のような事項を把握します。

各調査の目的は下記のとおりですが、その具体的な方法等については、該当するページをご覧ください。

調査内容	調査の目的	調査の方法
土地利用の現況調査	地区計画の区域設定の基礎となる「既存宅地」を判定するとともに、農用地の転用等が可能かなど新たな宅地利用としての可能性を検討します。	現地調査 住民への聞き取り 登記簿謄本等
道路整備状況調査	建築物を建てる際に必要となる道路の整備状況（接道要件）を把握するとともに、新たな宅地利用としての可能性を検討します。	現地調査 市への聞き取り
建築物用途現況調査	区域内で建築することが可能な建築物の用途に関するルールを定めるうえでの参考とするため、現在立地している建築物の用途を把握します。	現地調査
容積率／建蔽率	容積率及び建蔽率の最高限度を定めるうえでの参考とするため、現況の宅地について容積率及び建蔽率の状況を把握します。	住民への聞き取り 図上計測
敷地現況調査	宅地としての敷地利用の最低限度を定めるうえでの参考とするため、現況の宅地及びその他の土地の区域の面積を把握します。	住民への聞き取り 図上計測
その他まちなみ調査	緑豊かな農村地域にふさわしいまちなみを形成するうえで必要となる配慮事項を調査します。（高さ、壁面の位置、形態意匠、色彩、垣・さくなど）	住民への聞き取り 図上計測

《現況調査に当たっての留意点》

○登記簿謄本など一部個人情報を含む調査がありますので、調査に当たっては、使用の目的などを関係住民に対してあらかじめ十分に説明し、同意を得ておくことが重要です。

これらの調査結果については、都市計画基本図（縮尺2,500分の1）上に整理しておくこと、検討の際に便利です。

②既存宅地の判定

ここでは、区域設定の基礎となる「既存宅地」の判定の仕方を説明しています。

既存の宅地かどうかは、「実際に建築物の敷地として利用されているかどうか」が基本的な判断基準となり、おおむね次のような流れで調査・判定を行います。

この調査は、「既存宅地」を判定するほか、将来的に宅地利用が考えられる場所について、「農業委員会との協議」で農地転用の許可の見込みの有無を確認するための調査を兼ねて行います。

(i) 現地調査に基づく土地利用現況の把握（既存の宅地の1次判定）

・現地調査に基づき、予定区域内の土地の利用について以下の分類で把握し、都市計画基本図（縮尺2，500分の1）上に着色します。

分類	土地の利用の状況・判断方法	着色（例）
a. 宅地	現に建築物が立っている、建て替え中など、明らかに宅地として利用していることがわかるもの	黄色塗り
b. 田・畑	現に営農中の田又は畑	緑色塗り
c. 休耕地	現在は営農していない田又は畑（農地転用許可の可能性を把握するため「b」とは区別します）	水色塗り
d. 家庭菜園	「b」または「c」以外の畑（自己消費を目的に栽培等を行うもの）	黄緑塗り
e. 公共用地	道路、公園・広場、公民館、その他の公共公益施設	灰色塗り
f. その他空地	平面駐車場、資材置き場等	橙色塗り
g. 未利用地	荒地等	茶色塗り



(ii) 判断に迷う箇所のピックアップと登記簿謄本による確認（既存宅地の2次判定）

・（i）の調査において、「a. 宅地」に含まれるかどうかの判断に迷った土地について、次のような方法により「地目」を確認します。

（ア）関係権利者への聞き取り（納税通知書等による確認）

（イ）法務局より登記簿謄本を入手する

・上記に基づき、「a. 宅地」に含まれるかどうかを判断します。

※現在宅地として利用されていない場合も、宅地として利用できる場合があります。詳しくは平塚市まちづくり政策課にご相談ください。



(iii) 平塚市による確認（既存宅地の最終判定）

・地区まちづくり協議会から提示された既存宅地の判定案について、平塚市が最終確認を行い、既存の宅地面積を確定します。

③地区まちづくり計画の区域の検討

「整序誘導区域A・B型」の場合の区域の面積は、0.3ha以上で、幹線道路に接することが原則です。

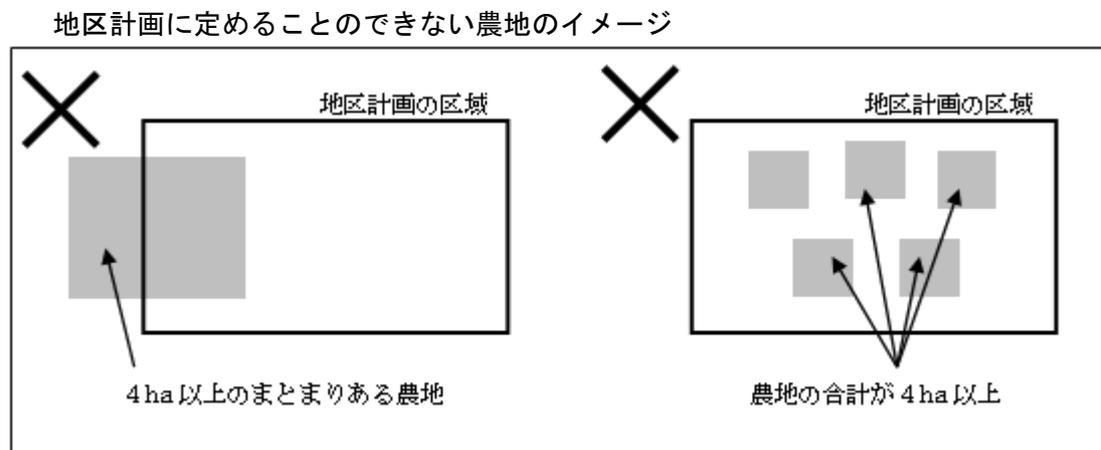
(i) 区域設定の考え方

区域面積は、将来的な地区計画の決定を考慮して「0.3ha以上、20ha未満」とします。

ただし、連たんするまとまりのある良好な樹林地や河川、がけ等は、原則として含まないものとします。

「市街化抑制の原則」から、一団の農地等を含めて大きく宅地を増加させるような区域の設定はできません。

地区計画に含まれる農地の合計は、4ha未満とし、4ha以上のまとまりのある農地の全部又は一部を含まないものとします。



また、面積基準だけを満たしていればよいというものではなく、「既存集落としての一体性」を確保し、かつ、できる限り図1のような「整形」とする必要がありますので、図2のような区域設定は避け、適正な区域となるように検討してください。

区域は、原則として道路や水路、地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めます。

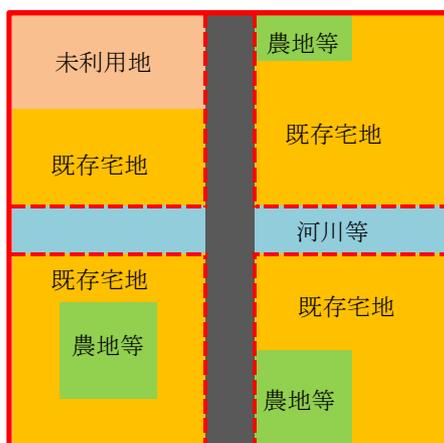


図1

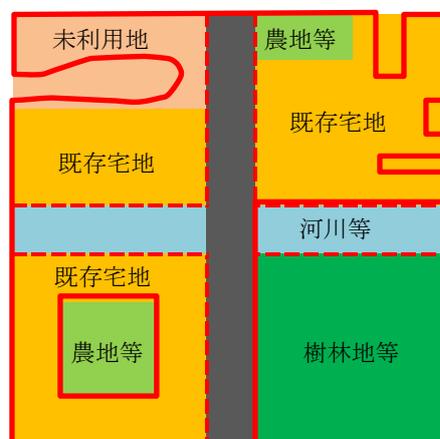


図2

○整序誘導区域A型

- ・幹線道路に有効に接し、幹線道路の端からおおむね50mの範囲とすること
- ・都市マスタープランに地域生活圏として位置付けのある3地区を基本すること
- ・区域に、小学校や公民館などの公共施設を含めること

○整序誘導区域B型

- ・幹線道路に有効に接し、幹線道路の端からおおむね50mの範囲とすること
- ・都市マスタープランに主な集落地として位置付けのあること

《区域設定が認められない場合の例》…図2参照

- 区域が道路等でしかつながらない場合
(集落としての一体性がないと判断される場合)
- 穴抜けや著しい凹凸が生じる場合

(ii) 区域の面積算定

②で分類した各区域の面積や地区計画として設定する区域の面積については、都市計画基本図(縮尺2、500分の1)以上の縮尺の図面を用いて、おおむねの面積を算定してください。

(iii) 農業委員会との協議

予定区域内に比較的まとまった農地が含まれる場合には、農地転用の許可の見込みについて、農業委員会に照会して確認を得ます。

農地転用の見込みがないと判断された場合には、区域を再検討することになりますので、現在、営農をされている農地を含める場合には、十分に配慮しておく必要があります。

④地区施設(道路・公園等)配置の検討

地区施設(道路・公園等)は、道路の計画線や公園等の位置をあらかじめ決めておくことで、建築物の建築等を適正に誘導し、道路や公園用地を確保するとともに、計画的な居住環境の形成などを図るために定めます。

(i) 建築物の敷地と道路との関係

a. 建築基準法第43条第1項

地区計画の指定の有無に関わらず、建築物の敷地が幅員4m以上の道路に2m以上接していなければ、建築物を建築することができません。

b. 地区計画の運用基準

- ・整序誘導区域A型において建築物を建築する場合、幹線道路に接する必要があります。
- ・整序誘導区域B型において建築物を建築する場合、幹線道路もしくは地区施設に位置付けられた6m以上の道路に接する必要があります。

(ii) 道路整備状況調査

区域内の道路の状況について、以下の内容を現地調査や平塚市への聞き取りにより把握します。

《道路整備に関して把握する内容》

- 現況調査により把握するもの
 - ・道路の幅員別整備状況／4 m未満の区間、4 m以上6 m未満の区間、6 m以上の区間
- 平塚市への確認により把握するもの
 - ・道路法による認定道路（国道・県道・市道）の状況
 - ・建築基準法の二項道路（※）の有無
 - （※）4m未満の道で平塚市が建築基準法上の道路とみなして指定したもの
 - ・道路の整備計画の確認

(iii) 道路の配置

- ・道路の整備は、区域内の既存の道路の拡幅を基本とします。
- ・幹線道路に接した土地で土地活用をする場合には、歩道整備の必要性について道路管理者と協議を行い、必要に応じて整備等をしてください。
- ・整序誘導区域B型（地区活力回復型）を利用する場合、新規住宅の敷地は幹線道路か、幅員が6.0 m以上で地区施設として位置付けられた道路に有効に接する必要があるため、幹線道路に接しない新規住宅を検討する際は地区施設としての道路を検討する必要があります。
- ・上記以外の道路の整備基準は、条例の規定によります。

(iv) 公園等の配置

- ・計画区域にまとまった150㎡以上、かつ、新設建築物の敷地の5%以上の面積を有する公園（以下、「基準公園」という。）を配置します。なお、公園は地区施設として位置付けます。
- ・併せて、保全すべき農地や緑地等についても検討します。
- ・平塚市との協議の上、地区計画区域内に公園としての機能（修景、休養、遊戯、運動及び防災機能）が置き換えられる施設があると判断できる場合は基準公園の設置は必要ありません。

《地区施設として道路・公園を定めた場合の注意点》

- 道路・公園の整備に係る費用は、原因者（関係住民又は開発事業者等）の負担となります。
- 地区施設として定めた土地の区域には、建築物等を建築できません。
- 地区施設として定めた土地の区域が道路や公園として整備又は予定道路として指定された場合は、敷地面積として算入されませんので、注意が必要です。

⑤建築物等の整備に関する事項の検討

地域の特性やまちづくりビジョンなどを踏まえて、建築物の用途やデザインの制限などに関するルールについて、おおむねの内容を検討します。

■建築物用途の制限

(i) 建築物用途現況調査

地区計画の区域内における建築物用途の現況を、現地調査により把握します。

地区計画の指定に伴う「既存不適格建築物」の発生状況を的確に把握するためにも、次の分類を参考に、できる限り詳細に把握してください。

≪建築物用途現況の分類の例≫

- | | | |
|---------------|------------|----------|
| ○自己居住用の専用住宅 | ○単独の店舗・事務所 | ○学校・保育園等 |
| ○住宅と店舗・事務所の兼用 | ○単独の工場・作業場 | ○医療施設 |
| ○住宅と作業場等の兼用 | ○公民館・集会所等 | ○神社・仏閣等 |

(ii) 建築物用途の制限

地区まちづくり計画の区域内で建築することができる建築物の用途は、区域の種別に分け、30ページの表に示すとおりです。表より地区の環境を維持・向上するうえで必要なものを定めます。

(iii) 用途の制限に関する不適格建築物に対する措置

地区計画により用途が不適格となった既存の建築物については、一定の緩和措置があります。

なお、緩和措置については、用途が不適格となった日、すなわち地区計画が決定された日を基準として適用されます。(以降の項目について同様です。) 緩和措置の詳細につきましては、平塚市にご相談ください。

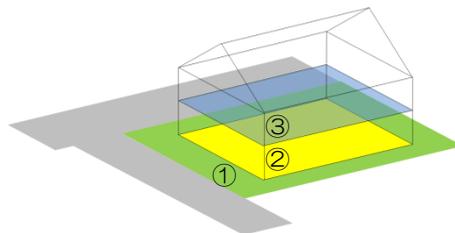
《地区まちづくり計画において定めることができる建築物の用途》

定めることのできる用途	用途の例示	適用種別	
		A型	B型
店舗	<ul style="list-style-type: none"> 理髪店、美容院、クリーニング取次店 洋服店、自転車店、家庭電気器具店 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 学習塾、華道教室、囲碁教室 物販店、飲食店 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗 	○	×
生活利便施設	<ul style="list-style-type: none"> 老人デイサービスセンター、 保育所、児童養護施設、児童デイサービスを行う施設 診療所、助産施設、 老人福祉センター、学童保育施設、地域子育て支援拠点事業を行う施設、地域包括支援センター 	○	×
戸建て住宅	<ul style="list-style-type: none"> 農家用住宅 分家住宅 上記以外の住宅 	×	○
兼用住宅	<p>【兼用する用途の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事務所 日用品販売店、食堂、喫茶店 理髪店、美容院、クリーニング取次店 洋服店、自転車店、家庭電気器具店 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 学習塾、華道教室、囲碁教室 アトリエ、工房 	×	○
農業、林業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に規定するもの	<ul style="list-style-type: none"> 畜舎、温室、育種苗施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集荷施設 堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、貯蔵施設 用排水機、取水施設 	○	○
公益上必要な建築物で都市計画法施行令第21条各号に規定するもの	<ul style="list-style-type: none"> 公園施設 郵便局 電気、ガス関連施設 水道、下水道関連施設 公民館 と畜場 	○	○
地区計画の都市計画決定時に既に建築された適法に建てられた建築物については当該建築物の用途	—	○	○

■容積率の最高限度

(i) 容積率の現況調査

容積率とは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」のことで、右図のように算出することができます。既存の建築物の容積率は、次のような方法により、おおむねの値を把握してください。



- ・関係権利者への聞き取り
(納税通知書又は建築確認申請図書等の活用)
- ・都市計画基本図を用いた図上計測

敷地面積 ①	建築面積 ②
延べ面積 (②+③)	
建蔽率 = ② / ① × 100%	
容積率 = (②+③) / ① × 100%	

(ii) 容積率の最高限度

周辺の自然環境や田園風景との調和を図り、ゆとりある住環境の保全・形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、100%を上限として、まちの実情や周辺の制限状況などに応じて適切な数値を定めてください。

(iii) 容積率の制限に関する不適格建築物に対する措置

地区計画により容積率に関して既存不適格となる建築物については、緩和措置がありませんので、新築又は増改築時には定めた基準以下とする必要があります。

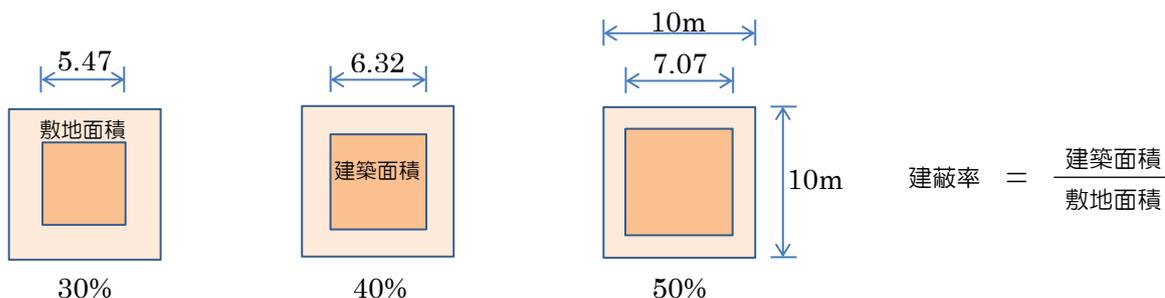
■建蔽率の最高限度

(i) 建蔽率の現況調査

建蔽率とは、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」のことで、敷地に占める割合は下図のようなイメージになります。

建蔽率の現況は、容積率と同様の方法により、おおむねの値を把握してください。

■建蔽率（建築面積／敷地面積）のイメージ



(ii) 建蔽率の最高限度

建築物の密集を防止し、ゆとりある住環境の保全・形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、50%を上限として、まちの実情や周辺の制限状況等に応じて適切な数値を定めてください。

(iii) 建蔽率の制限に関する不適格建築物に対する措置

地区計画により建蔽率に関して既存不適格となる建築物については、緩和措置がありませんので、新築又は増改築時には定めた基準以下とする必要があります。

■敷地面積の最低限度

(i) 敷地面積の現況調査

敷地面積の現況面積は、都市計画基本図（縮尺2、500分の1）を用いた図上計測、又は関係権利者への聞き取りなどにより、おおむねの面積を把握してください。

建築物の有無に関わらず、区域内の全ての敷地及び土地の区域について調査してください。

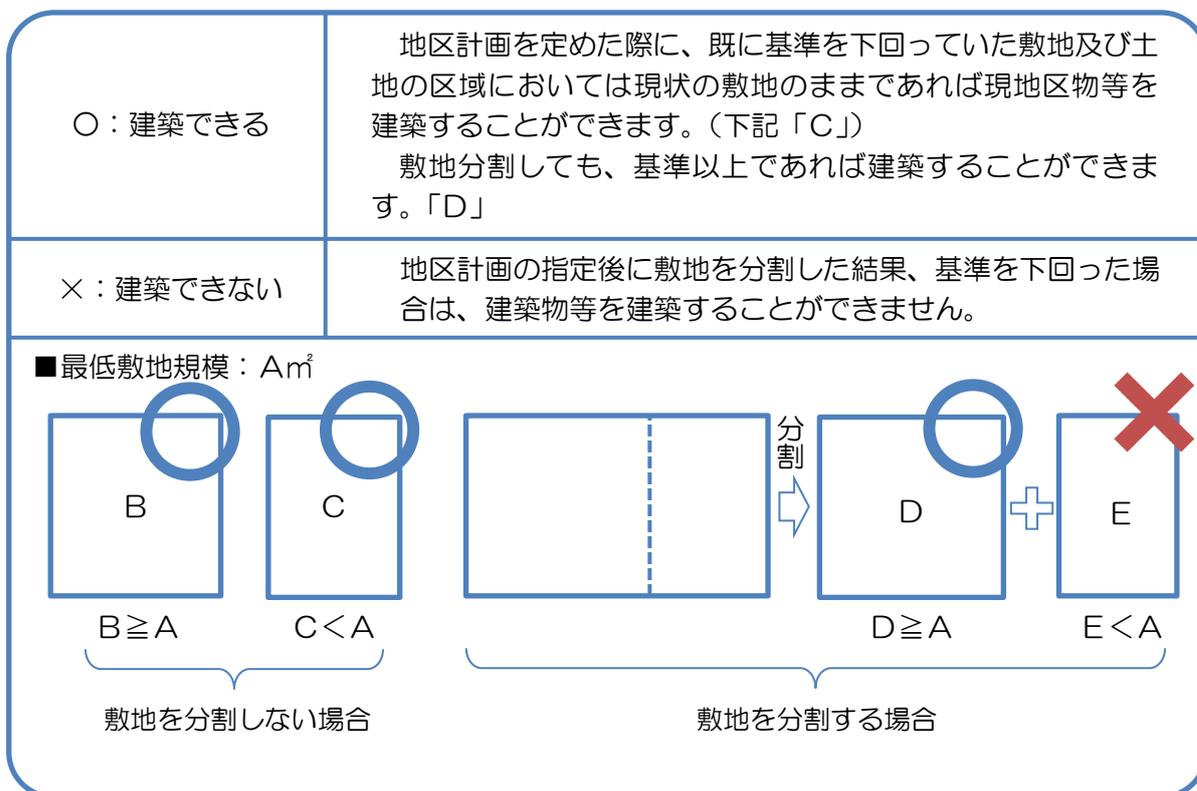
(ii) 敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりある居住環境の保全・形成を図るため、300㎡を下限として、まちの実情に応じて適切な数値を定めてください。

なお、地区計画の都市計画決定以前に、宅地としての利用を目的に都市計画法の許可を取った宅地については、敷地の最低限度を下回った場合も当該宅地についてその大きさを認めることもできます。詳しくは平塚市まちづくり政策課にご相談ください。

(iii) 敷地規模の制限に関する既存不適格建築物に対する措置

地区計画により敷地規模の最低限度に関して既存不適格となる建築物については、一部を除き緩和措置がありませんので、新築又は増改築時には、基準以下とする必要があります。緩和措置の詳細については、平塚市まちづくり政策課にご相談ください。



■高さの最高限度

(i) 建築物等の高さの現況調査

建築物の高さは、現況調査により階数を把握し、住宅については、1階あたり約2.5m～3mとみなして、おおむねの高さを把握してください。

関係権利者への聞き取りにより確認できるようであれば、可能な限り行ってください。

(ii) 建築物等の高さの最高限度

市街化調整区域内の既存集落においては、農家住宅を基本として低層のまちなみが形成されており、既存の集落環境との調和を図るため、高さの最高限度10m以下で、まちの実情や周辺の制限状況などに応じて適切な数値を定めてください。

(iii) 高さの制限に関する不適格建築物に対する措置

地区計画により高さに関する既存不適格となった建築物等については、一部を除き緩和措置がありませんので、新築又は増改築時には、基準以下とする必要があります。緩和措置の詳細については、平塚市まちづくり政策課にご相談ください。

■建築物の緑化率の最低限度

山並みや田園に囲まれた緑豊かな環境との調和を図るとともに、良好なまちなみ景観の形成を図るうえで、建築物の周りや敷地内を緑化することは重要です。敷地に対する割合で20%を超える範囲で決定する必要があります。

緑化率の算定方法は、平塚市まちづくり条例施行規則第53条の規定に基づく「敷地内の緑化推進指導基準」によります。

なお、下記表に平塚市内における地区計画による緑化率の指定のある地域を記載しますので、参考にしてください。

地区計画	緑化率	住宅地のイメージ
五領ヶ台地区 (A-2地区)	20%	
天沼地区	5~20%	
ツインシティ大神地区	5~20%	

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限【任意項目】

周辺の自然環境や田園風景と調和し、良好なまちなみ景観の形成を図るうえで、建築物の形態意匠や色彩が与える影響は大きいことから定める必要があります。

一般的には、外観のデザインや屋根の形状、壁や屋根の色彩などを制限することが考えられ、まちの個性を活かすうえで重要と考えられる項目を定めてください。そのためには、まず、地域の景観特性を十分に把握しておく必要があります。

■壁面の位置の制限【任意項目】

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するうえで、前面道路や隣接する敷地との境界から建築物の壁面を後退することは重要であり、区域内の道路の状況や敷地の規模などを勘案しながら、必要に応じて定めてください。

■壁面後退区域における工作物の設置の制限【任意項目】

壁面後退区域により生み出された空間については、まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するとともに、災害時における避難空間としての役割も果たすことから、必要に応じて定めてください。

■垣又はさくの構造の制限 【任意項目】

周辺の自然景観とまちなみが緩やかにつながり、ゆとりある景観の形成を図るうえで、敷地を取り囲む垣又はさくの構造を制限することは重要であり、必要に応じて定めてください。

■土地の利用に関する事項 【任意項目】

区域内に現存する草地、水辺地、湿地帯、樹木、生け垣などのうち、地区の良好な居住環境を確保するうえでこれらを保全することが必要である場合に定めます。

内容としては、樹木の伐採や埋立てなどの土地の形質の変更を制限することが可能となります。

⑥まちづくり活動に関する事項

地区のまちづくりは、地区の土地利用や建築物の制限など最終的に地区計画として定める項目をルールとして策定することだけではありません。地区の目標を実現するため、防犯パトロールや空家、空地の見回りなど住民の日ごろの活動をルールとして定めることも一つの手法になります。

地区計画は上記の通り、土地利用や建築物の制限について定めるため、まちづくりの活動のルールは定めることができませんが、地区まちづくり計画においては定めることができ、地区の活動のルールを明文化することができます。

⑦平塚市の助言・指導、関係機関との協議

地区まちづくり計画について、平塚市のまちづくり方針、運用基準や各種法令等と適合した内容とするため、平塚市と協議・調整を行います。

皆さんが検討される地区まちづくり計画の内容については、まちづくり政策課に適宜ご相談ください。

地区まちづくり計画の作成にあたっては、道路・公園・下水道・景観・開発・農地等が関係する場合がありますので、計画作成の段階において、関係部局と協議を行っていただく必要があります。各種法令によって、関係部局が異なりますので、まちづくり政策課と事前に相談を行ってください。

▼Step 5. 住民との合意形成

地区まちづくり計画は、目指すまちづくりビジョンを実現するための手法の一つであり、地区まちづくり計画区域の内外を含めた集落全体の中で合意形成を得ることが重要です。

ここでは、住民の合意形成が必要な場面やその主な方法を説明しています。

5-1 合意形成の手法

まちをよくするための取組は、集落全体として行っていくことが重要であり、集落の特性や課題を踏まえて、どのようなまちを目指し、その目標達成のために取り組むことなどをまちづくりビジョンとして定めることは、最も基本的な作業となります。

まちづくりビジョンの作成は、「地区まちづくり協議会」が中心となって行うものですが、集落全体に係るまちづくりのあり方を検討するものであるため、可能な限り多くの地域の声を反映させることが重要となります。

これは、地区計画素案の内容に対する合意形成を円滑に進めるだけでなく、まちづくりに対する地域の意識啓発を図り、住民主体によるまちづくりを推進するうえでも不可欠と言えます。

住民意見の反映及び合意形成を図るための手法としては、36ページに示すような方法が一般的ですが、地域の想いは多種多様であり、十分に意見を交換しながら、協議・調整の場を設けることが必要となります。

■住民意見の反映及び合意形成を図るための手法の例

○まち歩き

- ・町並みの様子や土地利用の状況、優れた資源や隠れたスポット、危険箇所や改善すべき場所など、まちの状況を的確に把握するためには、実際に自分の足で歩いて見て回ることが重要です。
- ・自分の住むまちでありながら、新たに気付かされることも多いでしょう。

○まちづくりワークショップ

- ・住民が公平な立場で平等に意見を出し合い、それらを元にとりまとめていく方法としては、ワークショップ手法があります。
- ・様々な視点で検討するためには、年齢層や性別に配慮して、可能な限り幅広い層からの意見集約を図ることが重要です。

○まちづくり検討委員会

- ・関係する住民の方の中には、まちづくりに対する関心が少ない方、どうやって進めればよいのか・何をすればよいのかが分からない方などもいらっしゃると思います。
- ・住民主体によるまちづくりを進めるためには、その必要性を住民の方に理解していただくことが不可欠です。

○アンケート調査

- ・より多くの住民の方からの意見集約を図るためには、アンケート調査が有効です。
- ・アンケート調査により、様々な意見を数多く集めることができ、意思決定の拠り所とすることができます。

○まちづくりニュース

- ・現在検討されている取組の内容を周知できるとともに、最終的な合意形成を円滑に進めるためにも、検討の過程を住民の方に周知していくことが重要です。
- ・ワークショップやアンケートの結果などをまちづくりニュースとして取りまとめ、定期的に発行しましょう。

○住民全体説明会

- ・まちづくりビジョンは、今後、地域として進むべきまちづくりの方向性を決定することから、住民の皆さんで十分に話し合いを行うことにより、合意形成を得ることが重要です。
- ・地区まちづくり計画の認定申請の際のほか、まちづくりビジョン検討に関する節目となる場面などにおいて、適宜説明会を開催しましょう。

5-2 地区まちづくり計画（区域及びまちづくりのルール等）

地区まちづくり計画作成に当たっては、関係権利者（土地所有者及び借地権等を有する利害関係人）はもちろん、その周辺を含めた集落全体の中での合意形成が重要です。

その方法については、まちづくりビジョンと同様に、36ページのような手法を繰り返すことが基本となりますが、今後の開発や建築の行為に直接的な影響が及ぶことから、特に以下のような場面において、合意形成を図ることが重要となります。

場面	協議・調整すべき主な内容
地区まちづくり計画 区域の検討	<p>区域の設定に関する基準を踏まえつつ、既存集落としての一体性が確保されるよう、適正な区域を定めます。</p> <p>将来的な営農意欲や建築・土地活用の意向などを把握するとともに、地区計画によるメリット・デメリットも十分に説明いただくことが必要です。</p>
地区施設の配置の 検討	<p>地区施設（道路）は、区域内の既存の道路又は通路の拡幅が基本であり、比較的まとまった土地を分譲する場合などにおいて、地区施設として新たに道路を配置します。</p> <p>地区施設の整備は、関係住民の負担で行うことになるため、概算費用を算出し、整備の方法や時期、費用負担の在り方などを検討しながら、関係者の合意形成を図ることが重要となります。</p>
建築物のルールの 検討	<p>建築物のルールは、まちづくりビジョンの実現に向けた具体的な制限事項を定めるものであり、まちの特性や実情を踏まえるとともに、周辺の環境等にも配慮し、適切な内容で定めることが重要です。</p>

5-3 関係権利者の同意

平塚市に提案する地区まちづくり計画の案の内容については、説明会を開催による地区住民への周知が必要になります。

説明会の開催に伴い、地区住民は地区まちづくり計画の内容について意見書を提出することができます。地区住民から意見書が提出された場合、協議会は意見書に対する見解書を公表する必要があります。

説明会の開催のほか、まちづくり計画の内容についてのパンフレット等の配布やアンケート調査など地域の実情に合わせ、地区住民や関係権利者の理解を得ます。

地区まちづくり計画については、関係権利者(土地所有者及び借地権等を有する利害関係人)全員の同意を得ることが理想ですが、必ずしも全員の同意が得られない場合も想定されます。

地区まちづくり計画認定の申出の際には当該地区住民のおおむね3分の2以上の同意が必要になります。

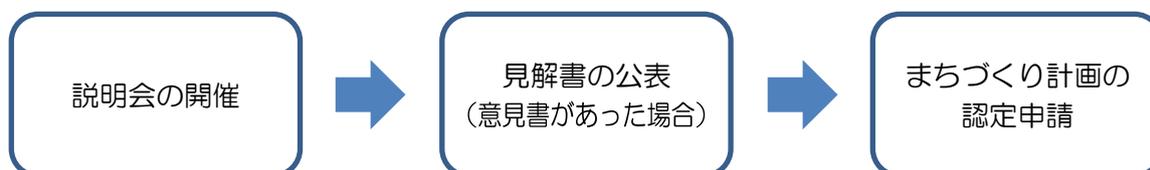
Step 5に示すような合意形成の場面を繰り返し、できる限り全員の同意が得られるように努めてください。

平塚市への地区まちづくり計画認定の申請の際に、住民意見の反映や合意形成を図るための住民説明会やアンケート調査等を取りまとめ、関係権利者の同意の状況を示す資料として提出してください。

■地区住民説明会

策定しようとしている地区まちづくり計画が地区住民に周知されるように説明会を開催する必要があります。

説明会は協議会が開催します。地区住民が参加しやすい日時や場所等を考慮する必要があります。



(i) 説明会の流れ

地区住民の中には地区まちづくり計画の制度について知らない人もいます。地区まちづくり計画及び地区計画の制度の説明、地区まちづくり計画の目標及び内容、地区まちづくり計画によって制限される権利、今後のスケジュールや意見書・見解書についてなどを説明する必要があります。

<説明会の流れの例>

- 1 開会
- 2 説明会の趣旨説明
- 3 地区まちづくり計画及び地区計画の制度説明
- 4 地区まちづくり計画の目標について
- 5 地区まちづくり計画の内容について
- 6 今後のスケジュールについて
- 7 意見書・見解書について
- 8 閉会

(ii) 意見書の提出

地区まちづくり計画の認定に係る過程など、手続きの透明性及び地区住民の意見の反映の機会として、地区住民には意見書の提出が認められています。

意見書の様式や提出方法等は協議会が定める方法で行うものとします。地区住民が簡単に提出できる方法（郵便受けへの投函など）を工夫する必要があります。

意見書の提出期間は説明会の開催日の翌日から14日以内とします。

(iii) 見解書の公表

意見書の提出があった場合、地区住民に対し見解書の公表が必要になります。

見解書の様式、公開の方法については協議会が定める方法で行います。地区住民が簡単に確認できる方法（地区内掲示板、公民館への貼り出し、回覧等）を工夫する必要があります。

(iv) 合意形成の取りまとめ

地区まちづくり計画の認定の申請に当たっては、説明会の開催のほか、様々な周知を行った経過を示す必要があります。

説明会の開催概要、会議録、意見書の取りまとめ、意見書に対する見解書、そのほかまちづくり計画を周知するために行ったまち歩き、ワークショップ、アンケート調査などがあれば、その概要をまとめます。

▼Step 6. 地区まちづくり計画の申請

地区住民との合意形成が図られ、地区まちづくり計画がまとまったら、認定を受けるため、平塚市に申請します。
ここでは、地区まちづくり計画の申請に必要な事項を説明しています。

6-1 地区まちづくり計画のとりまとめ

これまでに皆さんが検討された内容を基に、地区まちづくり計画のとりまとめを行います。地区まちづくり計画の計画書の標準的な書式に必要な事項を記入します。
また、最初に検討した「まちづくりビジョン」は、今後皆さんが主体的に行うまちづくり活動の“指針”としての役割を果たしますので有効に活用しましょう。

6-2 地区まちづくり計画の申請

地区まちづくり協議会は、「地区まちづくり計画」とともに次のような書類等を平塚市に申請し、計画として認定されることを要望します。

《地区まちづくり計画の申請に必要な書類・資料》

- ①地区まちづくり計画の申請書
- ②地区まちづくり計画の案
 - 計画書
 - 関係図面：区域図、計画図（地区施設の配置計画など）、公図写し（区域境界を明示）
- ③関係権利者等の同意の状況を示す資料
 - 関係権利者の一覧表
 - 関係権利者及び地区住民への説明の経緯
 - アンケート調査結果など
- ④その他、地区まちづくり計画の内容又は集落の状況を示す資料など

▼Step 7. 地区まちづくり計画認定の手続き

地区まちづくり計画に関する皆さんからの申請を受けて、平塚市が条例に基づき都市計画審議会の意見聴取等を経て、認定の手続きを行います。

平塚市が認定申請を受けてから、都市マスタープラン等の上位計画との整合性や地区住民の同意状況等について庁内調整や都市計画審議会の意見聴取などを行い、認定するかどうかが判断します。なお、意見や指摘によっては、地区まちづくり計画の内容を修正していただく場合もあります。

以下の通り、様々な検討を行うため、地区まちづくり計画が申請されてから、認定するまでに時間がかかることがあります。

7-1 都市マスタープラン等との整合

認定申請された地区まちづくり計画については、平塚市において、平塚市都市マスタープランをはじめ、条例に定めるまちづくり基本計画など緑の基本計画や平塚農業振興地域整備基本計画など市の施策との整合性等を検証します。

都市マスタープランに位置付けのない地区においては、まず、都市マスタープランの地域別方針に地区まちづくり計画で進めるまちづくりの基本的な考え方を位置付ける必要があります。都市マスタープランへの位置付けについては、都市計画審議会、地区住民など意見を聴きながら見直しを行います。

7-2 都市計画審議会への意見聴取

地区まちづくり計画は、認定後、都市計画法に基づく地区計画の原案になります。地区まちづくり計画を認定するには都市計画の学識経験者、農業や商業など各分野の専門家、議員、関係行政機関の代表者、そして市民からなる都市計画審議会から意見を聞くこととなります。

7-3 神奈川県との協議

地区計画の都市計画決定を行うには、都市計画法に基づき平塚市が、地区計画の内容について神奈川県と協議を行う必要があります。協議は神奈川県の「市街化調整区域における地区計画の市町との協議に関する指針」を基に行われます。地区まちづくり計画は上記の通り、地区計画の原案となるため、地区まちづくり計画の認定の際に平塚市は地区計画の決定がスムーズに進むように神奈川県と事前に協議を行います。

第4節 「地区計画」の作成の手順と方法（第2段階）

▼Step 8. 地区計画の原案の作成

認定された地区まちづくり計画のうち地区計画に定めることができるルールを地区計画として定めるため、都市計画法に基づく地区計画原案を作成します。

8-1 地区計画の原案の区域について

地区まちづくり計画の区域を基に地区計画の区域を検討します。地区計画を都市計画決定すると、法律により建築行為等が規制されます。地区計画の原案を平塚市に申出するには「大多数の同意」が必要になります。道路や公園などの整備があるため、事業の進捗に当たっては、地権者の合意が必要になり、多くの同意を得ることが重要です。Step 9に住民との合意形成について記載がありますが、大多数の同意を得るために、特に、地区計画区域については地区住民の意見を丁寧に確認しながら進めてください。

8-2 地区計画の原案のとりまとめ

認定された地区まちづくり計画を基に、地区計画に定めることのできる内容を地区計画の原案としてまとめます。地区計画の原案については原則、認定された地区まちづくり計画に即したものとする必要があります。

地区計画の計画書について次ページの項目を参考に必要な事項を記入します。

地区計画に定めることのできる項目		該当ページ	
地区計画の目標		21ページ	
保全の方針 区域の整備、 開発及び	土地利用の方針	22ページ	
	地区施設の整備の方針		
	建築物等の整備の方針		
	その他当該区域の整備、開発及び保全の方針に関する方針		
地区整備計画	地区施設の 配置及び規模	道路	27ページ
		公園等	27ページ
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	29ページ
		容積率の最高限度	31ページ
		建蔽率の最高限度	31ページ
		敷地面積の最低限度	32ページ
		壁面の位置の制限	33ページ
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	33ページ
		建築物等の高さの最高限度	32ページ
		建築物の形態または意匠の制限	33ページ
		建築物の緑化率の最低限度	33ページ
		垣又はさくの構造の制限	34ページ
	土地の利用に関する事項/樹林地、草地等の保全に関する事項		34ページ

▼Step 9. 住民との合意形成

地区計画は、目指すまちづくりビジョンを実現するための手法の一つであり、地区計画区域の内外を含めた集落全体の中で合意形成を得ることが重要です。

9-1 地区計画の原案（地区計画の区域及び地区整備計画）

地区計画の原案の内容について、関係権利者（土地所有者及び借地権等を有する利害関係人）はもちろん、その周辺を含めた集落全体の中での合意形成が重要です。

その方法については、地区まちづくり計画の策定時と同様に、36ページのような手法を繰り返すことが基本となります。

地区計画は都市計画法による規制になります。地区まちづくりは地区内の住民、事業者、行政の「協力」のもとまちづくりを行います。地区計画においては建築計画などが具体的に都市計画法により規制されることとなります。今後の開発や建築の行為に直接的な影響が及ぶことから、特に以下のような項目において、地区住民の理解を得ることが重要となります。

項目	協議・調整すべき主な内容
地区計画の区域	地区計画の原案の申請には地区住民の大多数の同意が必要になります。地区計画区域内の地区住民に対しては都市計画法に基づき地区計画が都市計画決定されることで、土地の利用が法律上、規制を受けることを理解してもらう必要があります。
地区整備計画 地区施設について	地区施設の（道路、公園等）整備は地区住民の協力が必要です。具体的な整備方針（整備の方法、費用負担など）を調整する必要があります。
地区整備計画 建築物のルール等	建築物のルールは地域ビジョンに基づきまちの特性や実情、周辺の環境を踏まえ定められものですが、地区住民においては個別の建築計画を規制するものです。地区まちづくり計画の検討の際に詳細に調査を行って地域の実情に合わせたルールになっているはずですが、具体的な権利を制限するため地区住民に同意を得る必要があります。

9-2 関係権利者の同意

平塚市に提案する地区計画案の内容については、関係権利者（土地所有者及び借地権等を有する利害関係人）全員の同意を得ることが原則ですが、様々な立場の方がおられるため、必ずしも全員の同意が得られない場合も想定されます。

合意形成の場面を繰り返し、全員の同意が得られるように努めてください。

そして、平塚市への原案提出の際に、住民意見の反映や合意形成を図るための、関係権利者の同意の状況を示す資料として提出してください。

▼Step 1 0. 地区計画の原案の申出

地区計画の原案をとりまとめ、都市計画に定めることを平塚市に申出します。
ここでは、地区計画の原案の申出に必要な事項を説明しています。

1 0 地区計画の原案の申出

地区まちづくり協議会は、「地区計画の原案」とともに次のような書類等を平塚市に提出し、都市計画として定めることを申出します。

《地区計画手続きの依頼に必要な書類・資料》

- ① 地区計画の原案の申出書
- ② 認定を受けた協議会であることを示す資料
- ③ 地区計画の原案の申出に係る土地の区域内に存するすべての土地の登記事項証明書及び公図の写し（地区まちづくり計画の内容を踏まえて申し出る場合は添付不要）
- ④ 地区計画の原案を申し出る理由を記した書面
- ⑤ 地区計画の原案の申出に係る区域内の土地所有者等に対する説明経過等を記した書面
- ⑥ 地区計画の原案に係る区域内の土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- ⑦ その他、地区計画原案の内容又は集落の状況を示す資料など
 - 申出区域内の土地等の一覧表
 - 地上権または貸借権が設定されている建築物の登記事項証明書
 - 申出区域の周辺住民に対する説明経過を記した書類
 - その他、地区計画検討に当たり収集したデータ

第5節 都市計画の手続き（第3段階）

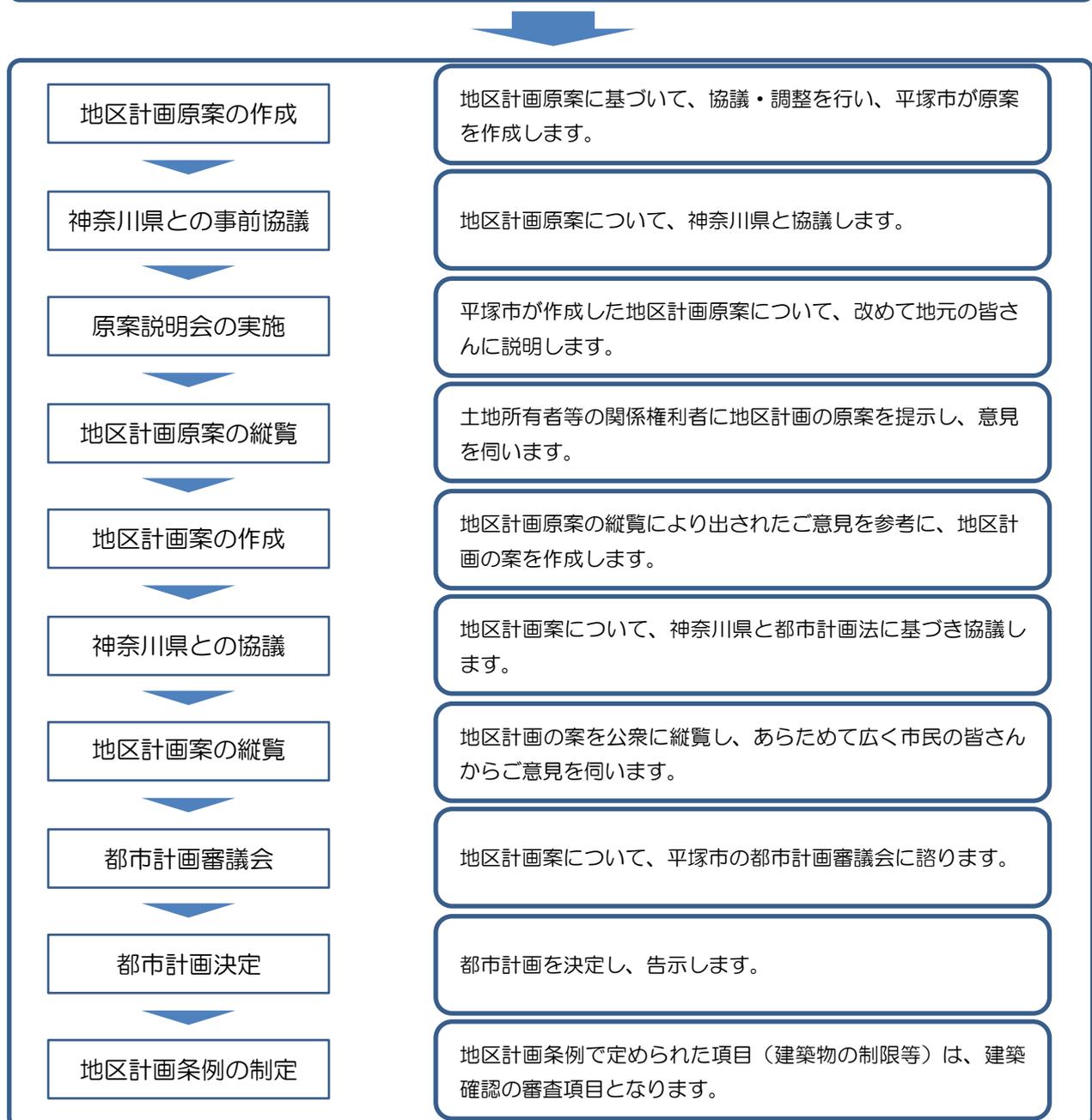
1 都市計画決定手続き

地区計画の原案に関する皆さんからの申出を受けて、平塚市が都市計画法に基づく地区計画の決定の手続きを行います。

平塚市が申出を受け、地権者等への説明など合意形成の経過や同意の状況などを確認します。申出を受けた原案を基に、平塚市の各計画との整合性を庁内協議調整、神奈川県との協議、都市計画審議会に諮り、平塚市において地区計画の都市計画決定を行います。

平塚市が申出を受けてから、最終的な都市計画決定までには、おおむね1年を要します。また、案の縦覧や都市計画審議会等において、意見や指摘が出る場合もあります。

地区計画の原案の作成（地区まちづくり協議会）



2 地区計画区域内の開発・建築行為

地区計画が定められた区域内において、開発や建築の行為を行う場合にはあらかじめ平塚市への届出等が必要です。

地区計画が定められると、区域内で建築物等の建築や開発の行為を行う場合には、開発許可申請や建築確認申請などに加えて、地区計画制度に基づく届出が必要になります。

平塚市は、届出された内容が地区計画の内容に沿っているかどうかを審査し、適合しないと判断した場合には、指導の上、設計変更などの勧告を行います。

また、地区整備計画で定めた事項のうち、建築条例（「平塚市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」）に定められたものについては、形態意匠の制限を除き、建築確認の審査項目となり、内容に適合しない場合は建築できなくなります。

これによって、地区計画で定めたルールが守られ、開発や建築の行為が進むにつれて、目指すべき将来像＝「まちづくりビジョン」に近づいていきます。

■地区計画が決定された後の建築物等の手続きの流れについて

