

みんなで作るまちづくりのルール

# 地区計画

地区計画は地区ごとに定めるまちづくりのルールです。



地区計画は住民の皆さんと行政が  
一緒につくります。  
建物の建て方や、道路・公園などの配置について  
ルールを定めることができます。

大阪府住宅まちづくり推進協議会

# 1 地区計画とは?

## 地区計画の構成 地区計画は次の3つから成り立っています。

### 〈地区計画の目標〉

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

### 〈地区計画の方針〉

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

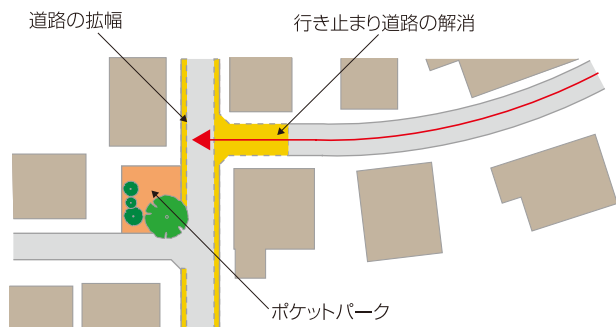
### 〈地区整備計画〉

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要なに応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

## 地区整備計画で定める内容

### 1.地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



### 2.建築物やその他の敷地などの制限に関すること

#### ア.建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

#### イ.建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

#### ウ.建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

#### エ.建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

#### オ.壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

#### カ.壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

#### キ.建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

#### ク.建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

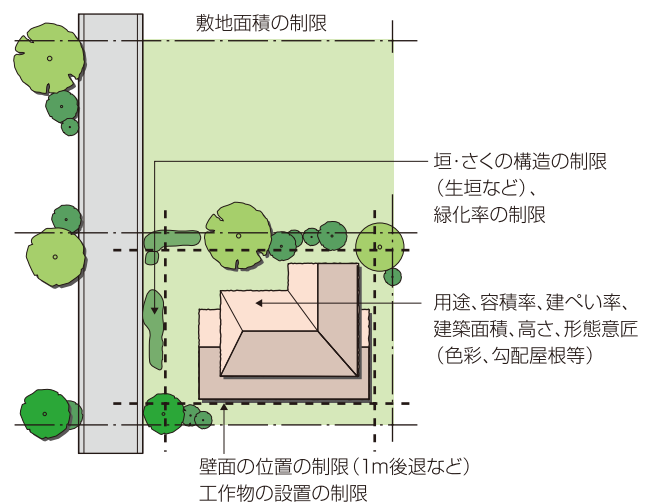
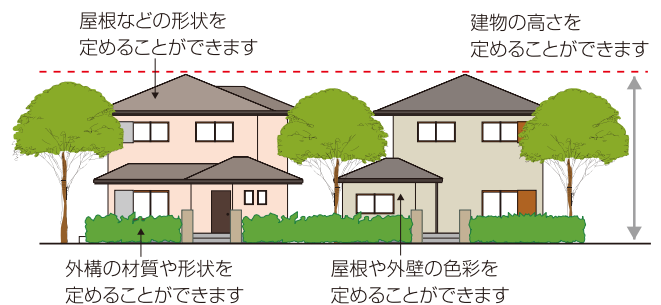
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

#### ケ.建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

#### コ.垣またはさくの構造の制限

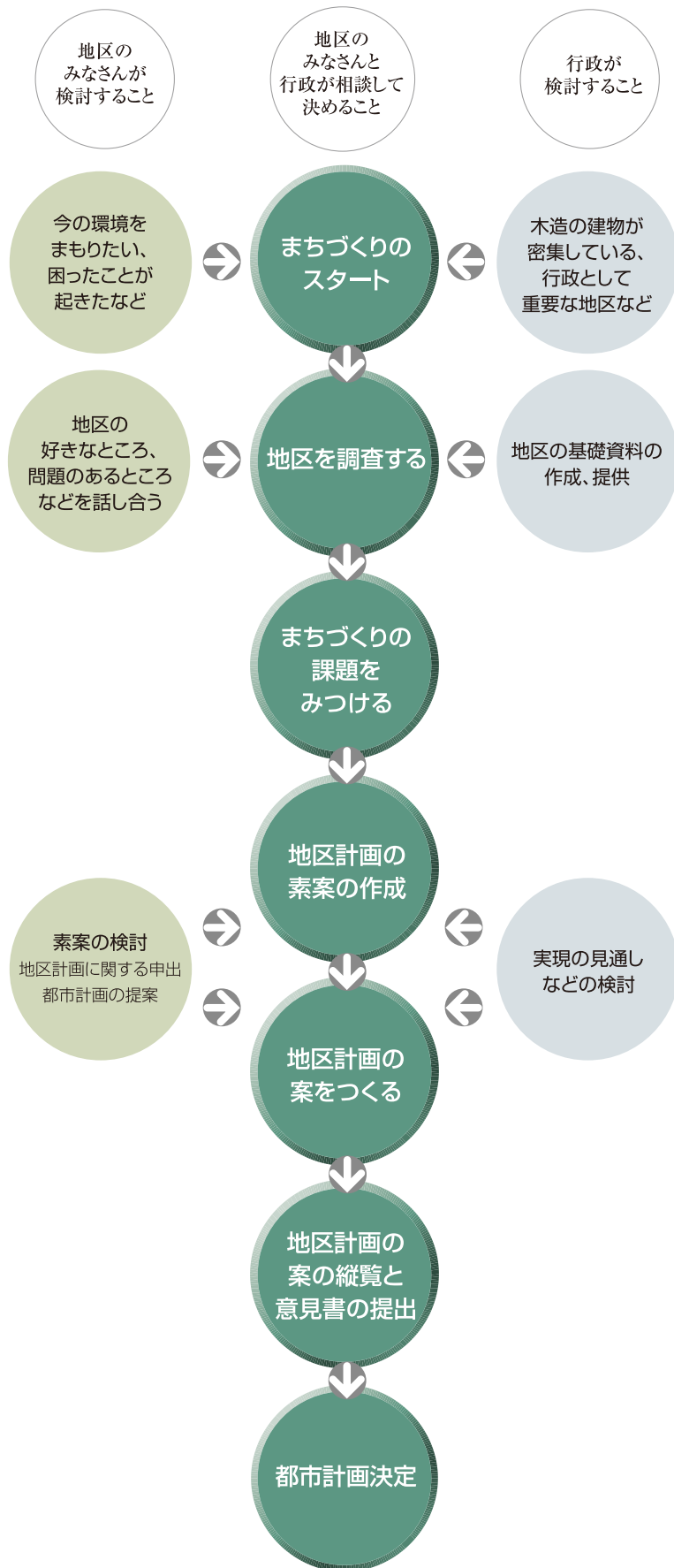
垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。



### 3.その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

# 2 地区計画のつくり方



## まちづくりのスタート

良好な住環境を守りたい、商店街の道を整備するのであわせて建物のルールをつくりたいなど、まちづくりのきっかけは様々です。まちづくりの芽がめばえたら、行政に相談してみてください。そこからまちづくりがスタートします。

## 地区を調査する・まちづくりの課題を見つける

まず、みなさんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまちを歩いて感想を話し合ったり、行政の人に地区の建物や道路の状況などを話してもらうことも考えられます。これらをもとに、地区のまちづくりの課題を検討します。

## 地区計画の素案の作成

次に、まちづくりの課題を解決するとともに、将来、まちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標」をつくります。また、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区計画の素案をつくります。さらに素案を色々な角度から検討し、必要にあわせて素案を修正します。

## 都市計画の提案・地区計画に関する申出

みなさんは、地区計画の案の内容となるべき事項を市町村に申し出たり、都市計画として提案することなどができます。

## 地区計画の案の縦覧と意見書の提出

検討された地区計画の案を条例に基づき縦覧することで、公平に意見書を提出する期間を設けます。その後、さらに都市計画法に基づく縦覧を行います。

## 都市計画決定

地区計画の案は、公告縦覧や都市計画審議会の議を経て、市町村が地区計画を都市計画として決定します。