

# 地区計画

～みんなで作るまちづくりのルール～

自分たちのまちを住みよい  
快適なまちにしていくためには、  
みんなで作って、  
みんなで守る、  
まちのルールを決めることが  
有効な方法です。

どんなまちにしていきたいか、  
そのためにはどんなルールが必要か、  
みんなで考えを出し合いながら  
ルールづくりを進めます。



# 地区計画制度とは

「地区計画」とは、こういった制度なのではないでしょうか？



地区のみなさんが話し合っ、より良いまちをつかっていくひとつの手法であり、「地区の特性を活かしたきめ細かなまちづくりのルール」を定めるものです。

地区のまちづくりをすすめる手法のひとつに「地区計画」があります。地区計画制度は、土地や建物の所有者をはじめとした地区のみなさん自らが、身近な地区レベルのまちづくりを考え、道路や公園などの配置、建物の用途、高さ、色やデザイン等のルールをきめ細かく定め、そのルールに基づいて建築行為等を規制誘導することにより、地区の特性を活かした良好な環境を形成していくことを目的としています。

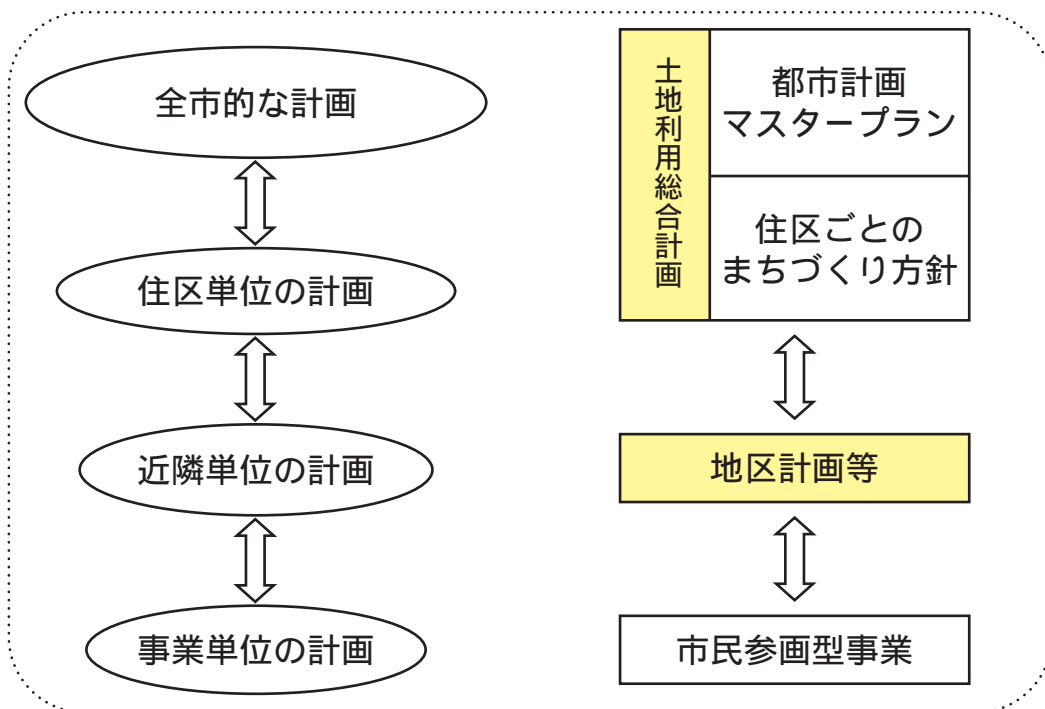
地区の特徴にあった「まちづくりのルール」を決めることができます。



地区計画制度は、都市計画マスタープランで定めた将来像を地区レベルで実現するための制度です。

「三鷹市土地利用総合計画2010(都市計画マスタープラン)」は、三鷹市の将来像と、その実現のための土地利用を基本とした具体的な施策を明らかにするとともに、まちづくりへの市民参加の促進について定めています。

地区計画制度は、市の将来像を地区レベルで実現するために、地区のみなさんの合意と協力を前提とした協働のまちづくりを推進する制度であり、合意内容を市の条例としてルール化することができます。



<協働型まちづくりの概念図>

「三鷹市土地利用総合計画2010」より

## 地区の特性に応じた様々な地区計画

地区計画は、地区の特徴に応じた柔軟なしくみです。  
例えば、次のような地区で活用が考えられます。

### ◆すでに良好な住環境が形づくられている地区

現在は住環境が良好なところや、緑が多く雰囲気のよい住宅地であっても、今後の建替えなどに伴い、高い建物や事務所などが混在し、良好な住環境を維持するのが難しい地区

⇒現在の住みよい居住環境を保全するため、建物の用途制限、高さ、形態、隣の建物との間隔、緑化率の最低限度などを地区計画で定めることができます。



<良好な市街地を保全する>

### ◆道路などの基盤整備が十分でないまま、市街化が進んだ地区

狭い土地に建物が密集し、公園などのオープンスペースが少なく、道路も狭く不規則で、袋小路などがあり、防災などの課題がある地区。

⇒道路や公園の空間を確保するため、道路の配置や幅、公園の位置、建物から道路までの距離などを地区計画で定めることができます。



<既存の市街地を改善する>

### ◆開発事業等により、土地利用の転換が行われる地区

大規模な土地利用の転換などが行われ、道路や公園などの公共施設の整備とともに、計画的なまちづくりを進める必要がある地区。

⇒道路や公園を計画的に配置するため、道路の配置や幅、公園の位置などを定めるとともに、住宅地と商業地などの区分を明確にし、建物の用途制限、容積率、高さ、敷地面積の最低限度、緑化率の最低限度などを地区計画で定めることができます。



<まちの将来像を誘導する>

# 三鷹市の地区計画の活用事例

いろいろなまちづくりに取り組んでいるんだね。



「緑と水の公園都市」をめざす三鷹市では、地区の特徴に応じて、いくつかの地区で地区計画を活用したまちづくりに取り組んでいます。

## 新川島屋敷地区

～住環境の保全と

地域ケア拠点の整備のために～

新川島屋敷地区は、緑に恵まれた地区であり、老朽化した集合住宅の建て替えを進めるとともに、市の重要課題のひとつである地域ケア拠点整備を誘導しています。



これらを実現し、周辺地域と調和した良好な環境の形成・保全のために、建物の用途の制限、容積率の最高限度、緑化率の最低限度などを定めています。

## 法政大学附属中・高等学校周辺地区

～学校およびその周辺の

良好な環境の維持のために～

東京女子大学が所有していた牟礼キャンパス用地が、法政大学附属中・高等学校用地として売却されたことに伴い、隣接する玉川上水等の周辺環境と調和のとれた良好な景観の形成および保全のために、建物の高さの制限、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度などを定めています。



## 調布保谷線沿線地区

～都市計画事業に協力した方の住宅再建と良好な住環境の保全のために～

都市計画道路調布保谷線の事業に協力した方の住宅の再建ができるだけ可能となるようにするとともに、良好な住環境の保全のため、地区計画<誘導容積型>で建物の容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を定めています。



# 地区計画の特徴

地区の特性に応じて、項目の中から様々なことが選択して定められる、自由度の高い制度です。

### ◆地区の特性に応じて必要な項目をルール化

地区計画に定める目標を実現するために、地区の特性に応じて、道路や公園などの配置や建物に関する必要な項目を選択してルール化することができます。

### ◆住民が主体となるまちづくりの制度

地区のことに一番詳しい地区の住民や地権者の方が主体となり話し合い、皆さんの合意により地区の将来像を共有化して、地区のまちづくりを進めることができる制度です。

## 地区計画で決められること

地区計画には、「目標」「方針」及び「地区整備計画」を定めます。

地区  
計  
画

### 地区計画の目標

どのような目標に向かって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

地区の特性に合わせ、道路や公園、広場などの配置や建築物等に関する事項(建物の用途、高さ及び容積率等)など以下の項目の中の必要な事項を選んで、具体的なルールを定めます。

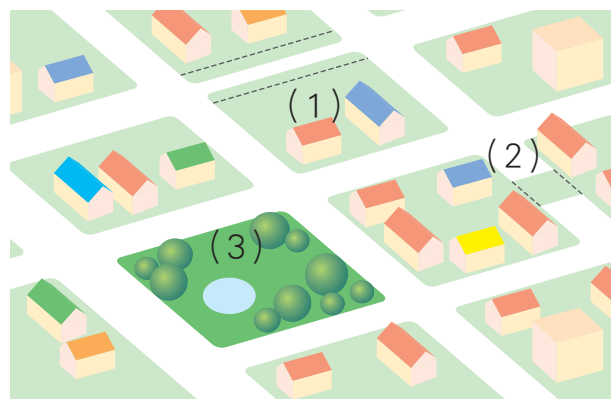
- ◆地区施設の配置及び規模
- ◆建築物等に関する事項
- ◆その他、土地利用の制限に関する事項

### ◆地区施設の配置及び規模

主として地区の皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場等を「地区施設」として定めることができます。

<地区計画のイメージ(右図)>

地区の皆さんが、家の建替えの際にセットバック等をして道路幅員(1)を拡げたり、行き止まり道路(2)を解消したりします。また、開発行為等で生み出された公園(3)などを地区施設として位置付けます。



### ◆建築物等に関する事項

地区の特性に応じ、建築物等に関する必要な事項をルール化することができます。

- |                    |                  |                   |
|--------------------|------------------|-------------------|
| ア 建築物等の用途の制限       | イ 容積率の最高限度又は最低限度 | ウ 建ぺい率の最高限度       |
| エ 敷地面積の最低限度        | オ 建築面積の最低限度      | カ 壁面の位置の制限        |
| キ 壁面後退区域の工作物の設置の制限 | ク 高さの最高限度又は最低限度  | ケ 形態又は色彩その他の意匠の制限 |
| コ 垣又はさくの構造の制限      | サ 緑化率の最低限度       |                   |

#### ア 建築物等の用途の制限

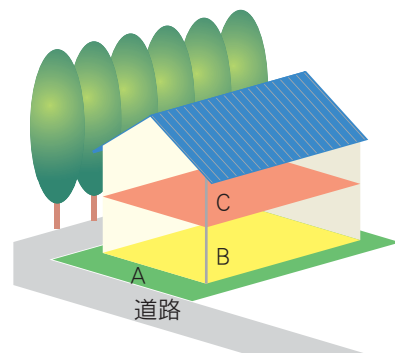
地区にふさわしい建築物が建つように、建築物等の用途の種類を定めることができます。

#### イ 容積率の最高限度又は最低限度

建築物の大きさを地区にふさわしい規模にコントロールするため、敷地面積に対する延べ床面積の割合(容積率)の限度を定めることができます。

#### ウ 建ぺい率の最高限度

ゆとりある空間が確保されるよう、敷地面積に対する建築面積の割合(建ぺい率)の最高限度を定めることができます。



- A:敷地面積  
B:建築面積  
B+C:延べ床面積  
容積率=(B+C)/A×100%  
建ぺい率=B/A×100%

### エ 敷地面積の最低限度

狭小な敷地による建て詰まりを防ぎ、居住環境の悪化を防止することにより、ゆとりある居住空間を確保するよう誘導することができます。

### オ 建築面積の最低限度

ペンシルビルなどの小さな建物を制限し、共同化などによる土地の有効利用を誘導することができます。

### カ 壁面の位置の制限

建築物の外壁の位置を定めることで、道路や隣地への圧迫感を和らげたり、歩道状空地や植栽帯を設けることができます。

### キ 壁面後退区域の工作物の設置の制限

壁面の位置と道路境界線等との間の区域において、自動販売機などの工作物の設置を制限することで、良好な空間を確保することができます。

### ク 高さの最高限度又は最低限度

建築物等の高さの最高限度又は最低限度を定めることで、整ったまち並みの形成を誘導することができます。

### ケ 形態又は色彩その他の意匠の制限

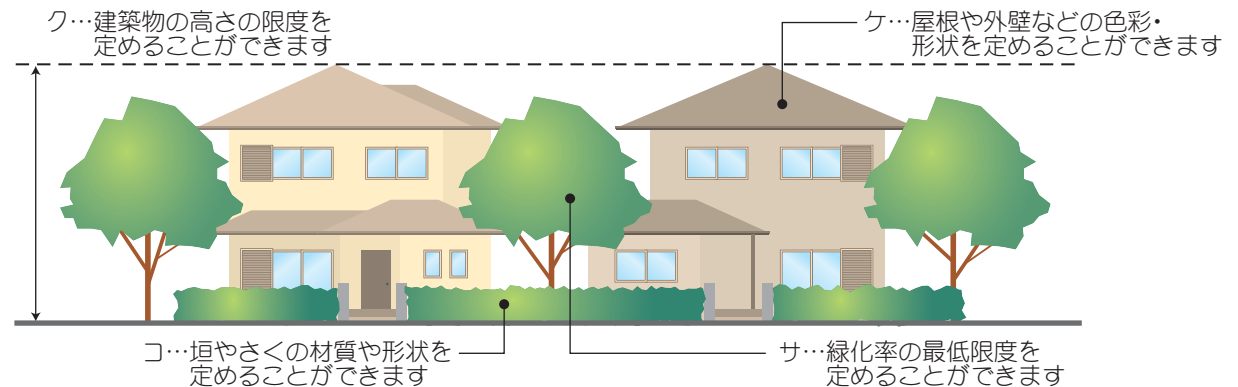
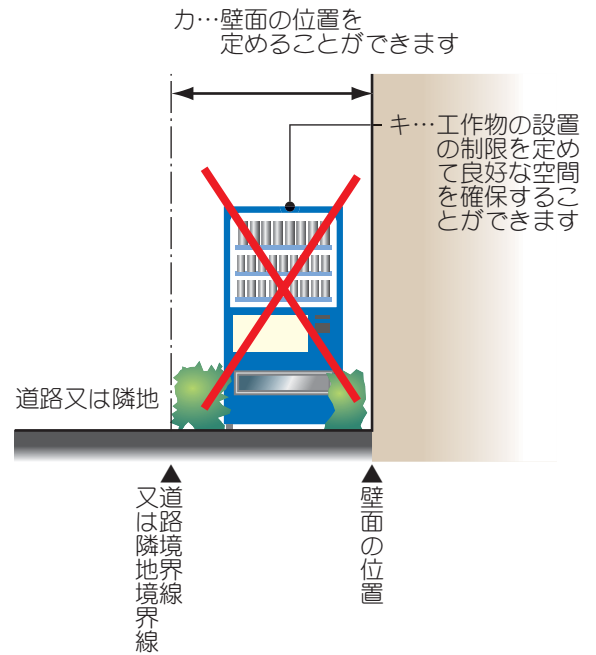
建物の屋根や外観などの仕上げ、デザインの調和を図り、まとまりのあるまち並みを作ることができます。

### コ 垣又はさくの構造の制限

垣やさくの材質、形状や高さを定めることができます。生垣にすることにより、緑の多いまち並みにするなど、良好な景観の形成を図ることができます。

### サ 緑化率の最低限度

ヒートアイランド現象の抑制などのために、敷地面積に対する植栽や樹木などの面積の割合（緑化率）を定め、緑の保全や創出を誘導することができます。

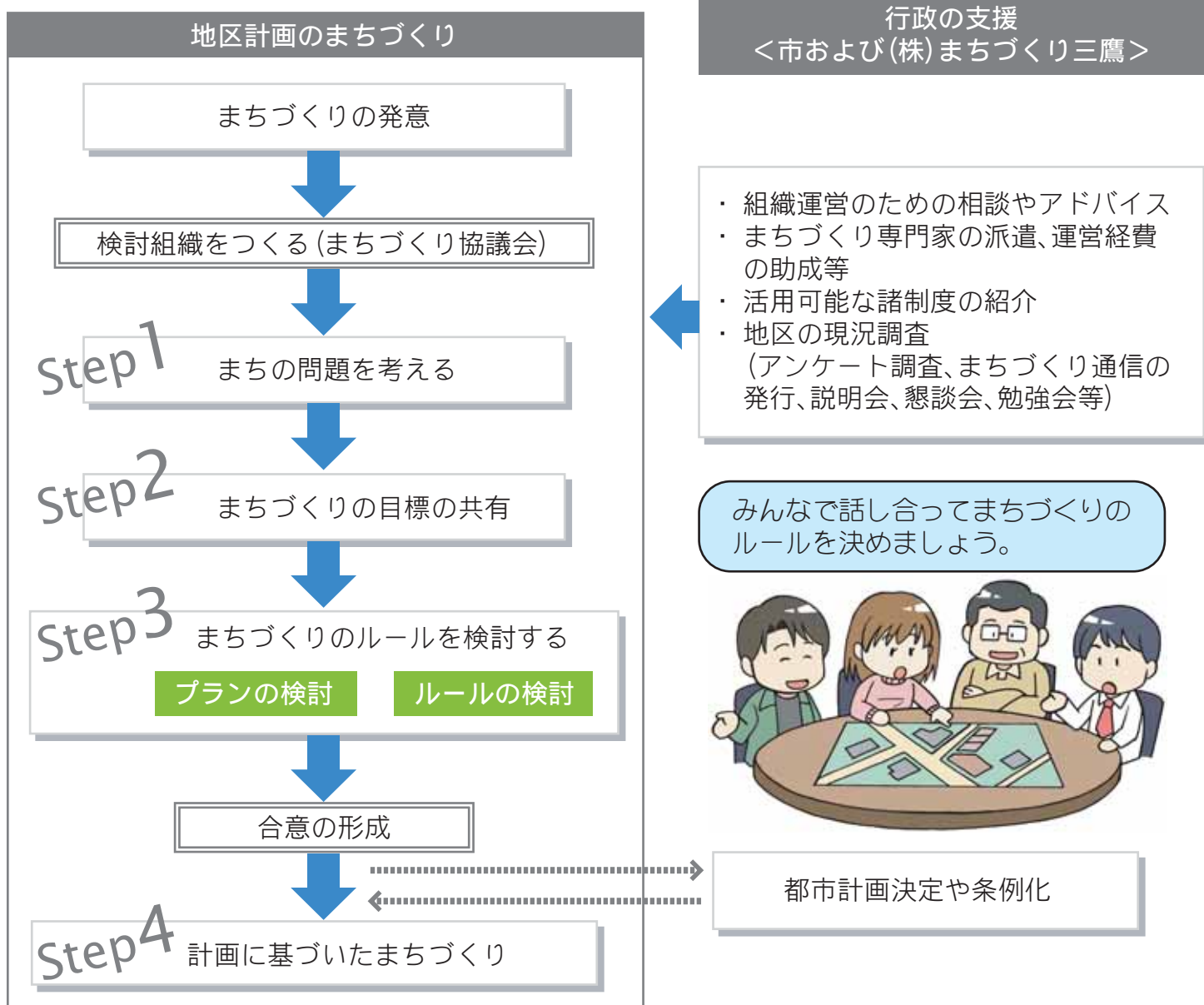


## ◆その他、土地利用の制限に関する事項

良好な環境を守ったり創り出したりするために、現存する樹林地・草地の保全や土地の利用方法について制限することができます。

## 地区計画のつくりかた

市では、地区の皆さんと「協働」によるまちづくりを推進しており、様々な方法で皆さんのまちづくり活動をバックアップしていきます。また、皆さんの自主的な合意により作成したルールを、「地区計画の申し出制度※」などにより、法的に位置づけることが可能です。



### ※地区計画の申し出制度

「三鷹市まちづくり条例」第17条の2に基づき、住民自らが考案する地区計画の案について、都市計画として決定する原案として市長に申し出ることができます。

申し出を行う場合、地区計画等の種類、名称、位置、区域および内容を記載した書面のほか、区域内の関係地権者の3分の2以上の賛同が必要です。

また地区計画の原案は、三鷹市の「都市計画マスタープラン」と整合していることが必要になります。

ルールを守ること  
で少しずつまちづくり  
が進みます。



## 地区計画を実現するしくみ

地区のみなさんが新築したり建替えたりするときに、地区計画で決めたルールを守ることにより、少しずつ時間をかけて「まちの将来像」を実現していきます。

### ◆届出・勧告

地区計画で地区整備計画が定められると、地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の30日前までに市長に届出することになります。市では、届出を受けた計画が、地区計画に適合しているかをチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。また、地区計画の届出とは別に建築確認等の手続きが必要です。

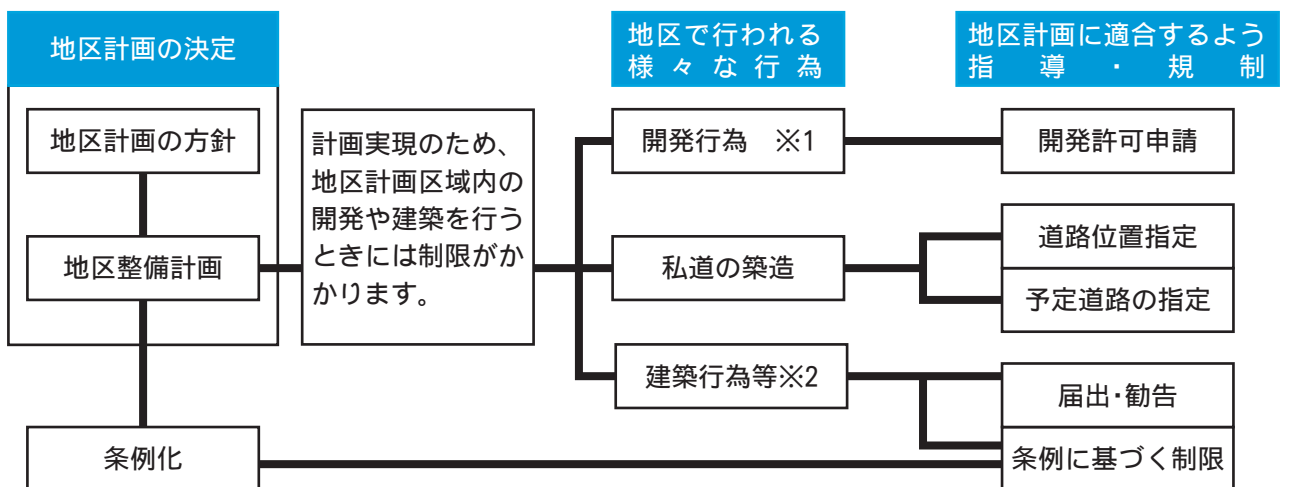
### ◆建築制限条例・緑化率条例

地区計画の地区整備計画で定める建築物等の制限に関する事項のうち、「三鷹市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」及び「三鷹市地区計画の区域内における建築物の緑化率の最低限度に関する条例」で定めたものについては、建築確認の必要条件となり、地区計画の内容に適合していない場合は、建築物の新築等ができなくなります。

### ◆開発行為などについての指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは「開発許可」が必要ですが、地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容が加えられるため、道路などが地区計画の内容に沿って整備されることとなります。また、小規模な開発や、道路がないところに建物を建てる場合は私道をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときにも地区計画の内容に適合する必要があります。

### 地区計画制度による地区計画の運用



※1 建築物の建築の用に供する目的等で行う土地の区画形質の変更

※2 建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為

## お問い合わせ先

三鷹市 都市整備部都市計画課

〒181-8555 東京都三鷹市野崎1-1-1

電話:0422-45-1151(内線:2813)

HP:<http://www.city.mitaka.tokyo.jp/>