

参考 地区計画制度を活用する際に検討する項目

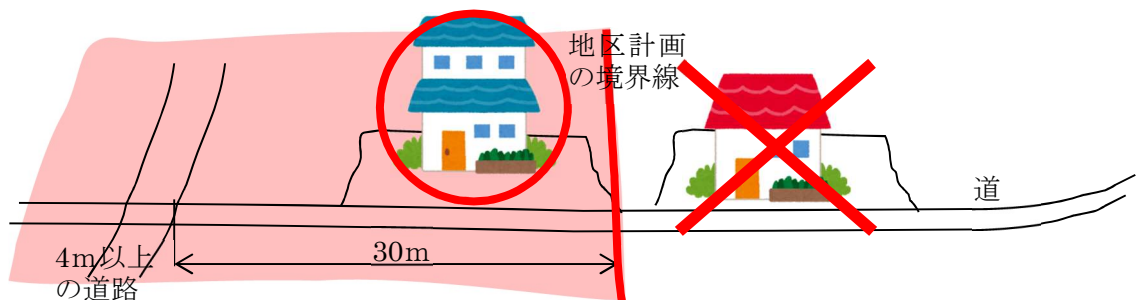
地区計画制度では、土地利用や道路・公園だけではなく、まちの景観や住みやすさなどに繋がる項目を定めることができます。良好なまちづくりを目指して、地域に求められるルールについてもあわせて検討することとします。

なお、地区計画を策定する前に大塚下町内会へ説明し、周辺住民に十分周知することとします。

(1) 地区計画の区域

地区計画制度を活用して都市的土地利用を図ることについて、合意形成ができた範囲を地区計画の区域とします。ただし、幅員6m以上の道路から直線距離で280mを超える“消防活動困難区域”については、地区計画の区域を含めることができません。また、原則、幅員4m以上の道路から直線距離で30mを越える範囲を含めないことにします。

また、土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定された地域は、地区計画の区域を含めることができません。（P12 参照）



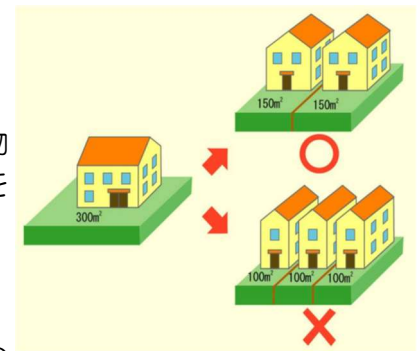
(2) 地区施設の配置及び規模

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、確保することができます。

(3) 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。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

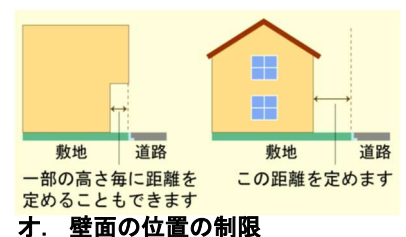
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

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。

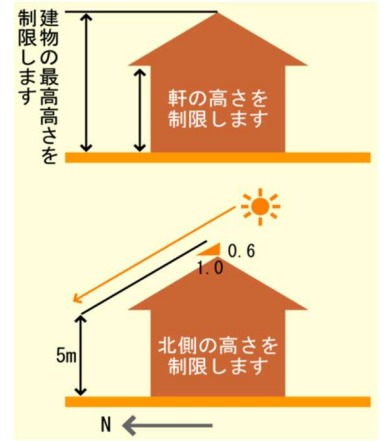
オ. 壁面の位置の制限

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。

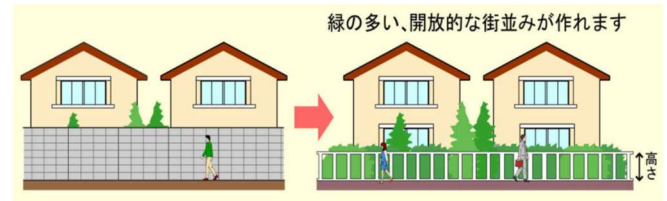
キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

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。



ケ. 建築物の緑化率の最低限度 ・ コ. 垣またはさくの構造

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。

(4) 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。



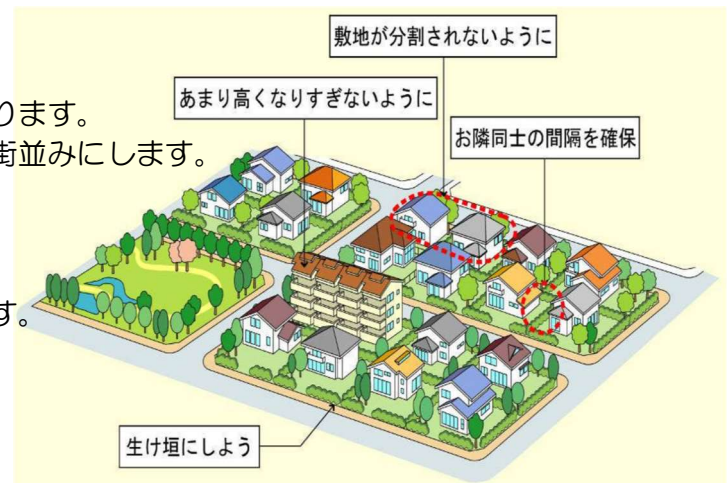
【 ルールの組み合わせ例 】

例えば、沿道の商業地では…

- 歩道空間を広げて歩きやすくします。
- 1階は住宅にするのをやめて、にぎわいをつくります。
- 看板の大きさや色に統一感をもたせて魅力的な街並みにします。

例えば、住宅地では

- 敷地分割を防止し、ゆとりある環境を維持します。
- 周辺と高さを揃えます。
- お隣とちょっと離して建てるようにします。
- 生け垣にして緑豊かな環境にします。



大塚下地区では、低層の瓦屋根の住宅、手入れの行き届いた敷地内の緑など、ゆったりした風情のある家並みを目にすることができます。そのイメージが崩れないような地区計画を定めることが、美しい景観を保つことにつながります。

また、都市計画法や建築基準法などで定められない内容であっても、協定やガイドラインなどのルールを地権者などで設ける方法も考えられます。