

### 3-7 地区計画 都市計画法第12条の5

「地区計画等」は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定める都市計画決定されるまちづくり計画です。

## 3-7 地区計画 事例



- 藤沢市地区計画の一覧
1. 江の島地区地区計画 地元まちづくり協議
  2. 白旗廻り地区地区計画 土地区画整理事業(組合)
  3. 辻堂駅周辺地区地区計画 土地区画整理事業(市)
  4. 境川右岸鶴沼東地区地区計画 多機能交流拠点整備事業
  5. 高瀬沢境地区地区計画 土地区画整理事業(組合)
  6. 諏訪ノ棚地区地区計画 土地区画整理事業(市)
  7. 辻堂砂場地区地区計画 緑住区画整理事業(組合)
  8. J-タウン湘南ヒルズ地区地区計画 民間開発事業に伴う事業者からの申出
  9. 片瀬二丁目地区地区計画 民間開発事業に伴う事業者からの申出
  10. 藤沢卸売団地区地区計画 地元まちづくり協議
  11. 辻堂駅北口地区地区計画 土地区画整理事業(個人)
  12. 稲荷一丁目ヒルトップアベニュー地区地区計画 民間開発事業に伴う事業者からの申出
  13. 文化の森地区地区計画 地権者からの申出

### J-タウン湘南ヒルズ地区地区計画

最終更新日：2004年4月1日

#### 地区計画の概要

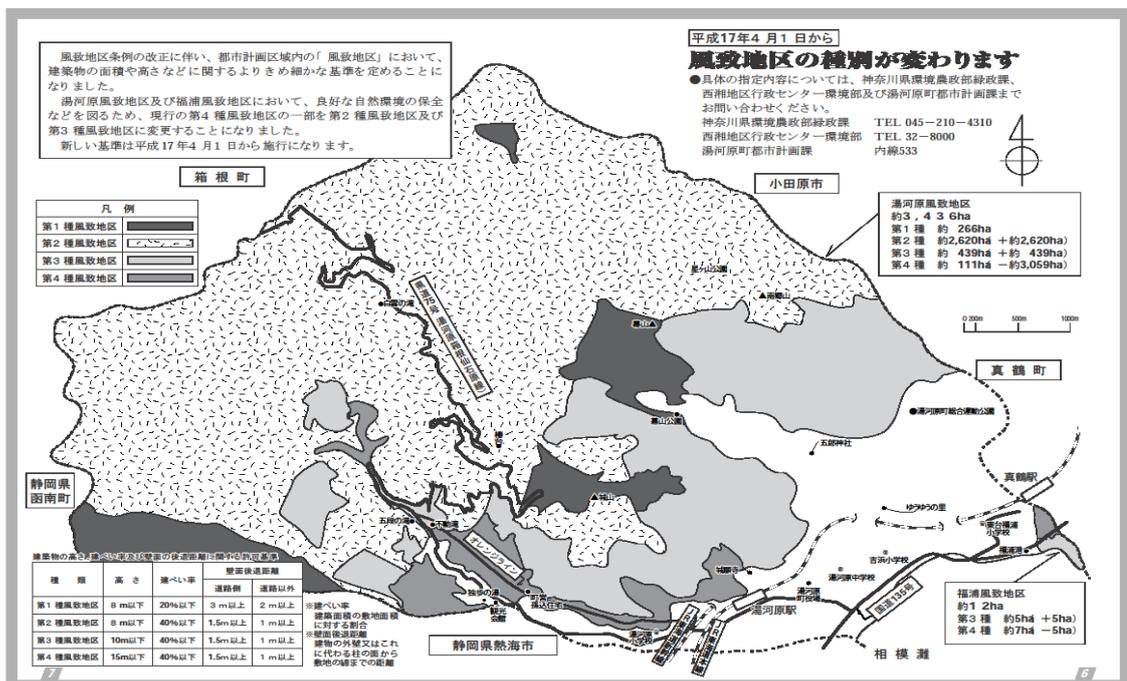
決定	平成15年12月25日	
変更決定	変更なし	
位置	亀井野字不動前地内	
面積	約1.7ヘクタール	
地区計画の狙い(地区整備方針)	民間開発事業によって都市基盤整備が行われている地区で、良好な居住環境の実現を図る。	
地区計画の動因	民間開発事業に伴う事業者からの申出	
主な内容(地区整備計画)	地区施設の整備	公園
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 建築物の高さの最高限度 建築物等の形態又は意匠の制限 かき又はさくの構造の制限 工作物の形態の制限

藤沢市HP より

### 3-8 風致地区 都市計画法第8条

都市に残された水や緑など、良好な自然的景観を守り、都市における風致を維持することを目的として、都市計画法による地域地区には「風致地区」が定められています。風致地区の制度は、大正8年の旧都市計画法制定と同時に創設されており、都市の緑地保全に関する制度ではわが国最古のものです。

## 3-8 風致地区 事例



湯河原町HP より

## 4 地域街づくり活動の課題

地域まちづくり活動の課題として次の事項があげられます。

- ・ 多くの法律や条例があり理解するのに時間がかかる。
- ・ 専門用語が多用されており、専門家による解説などの支援を必要とする。
- ・ 市の総合計画、都市マスタープランなど基本政策の関連について全体像が見えにくい。
- ・ 地域に開発事業計画の動きがある場合、地域の意見をとりまとめるために時間を要する。
- ・ 各種の複雑なまちづくり手法があり、地域の特性に合ったまちづくりの進め方に苦慮する。

## 5 各市の街づくりを推進するための条例

### 5-1 練馬区まちづくり条例 平成 17 年 12 月制定

条例の構成内容は次のとおりです。

前文

第 1 章 総則(第 1 条—第 3 条)

第 2 章 まちづくりの計画(第 4 条—第 6 条)

第 3 章 都市計画等の決定等における住民参加

第 4 章 地区まちづくり・テーマ型まちづくり等の推進

第 5 章 開発調整の仕組み

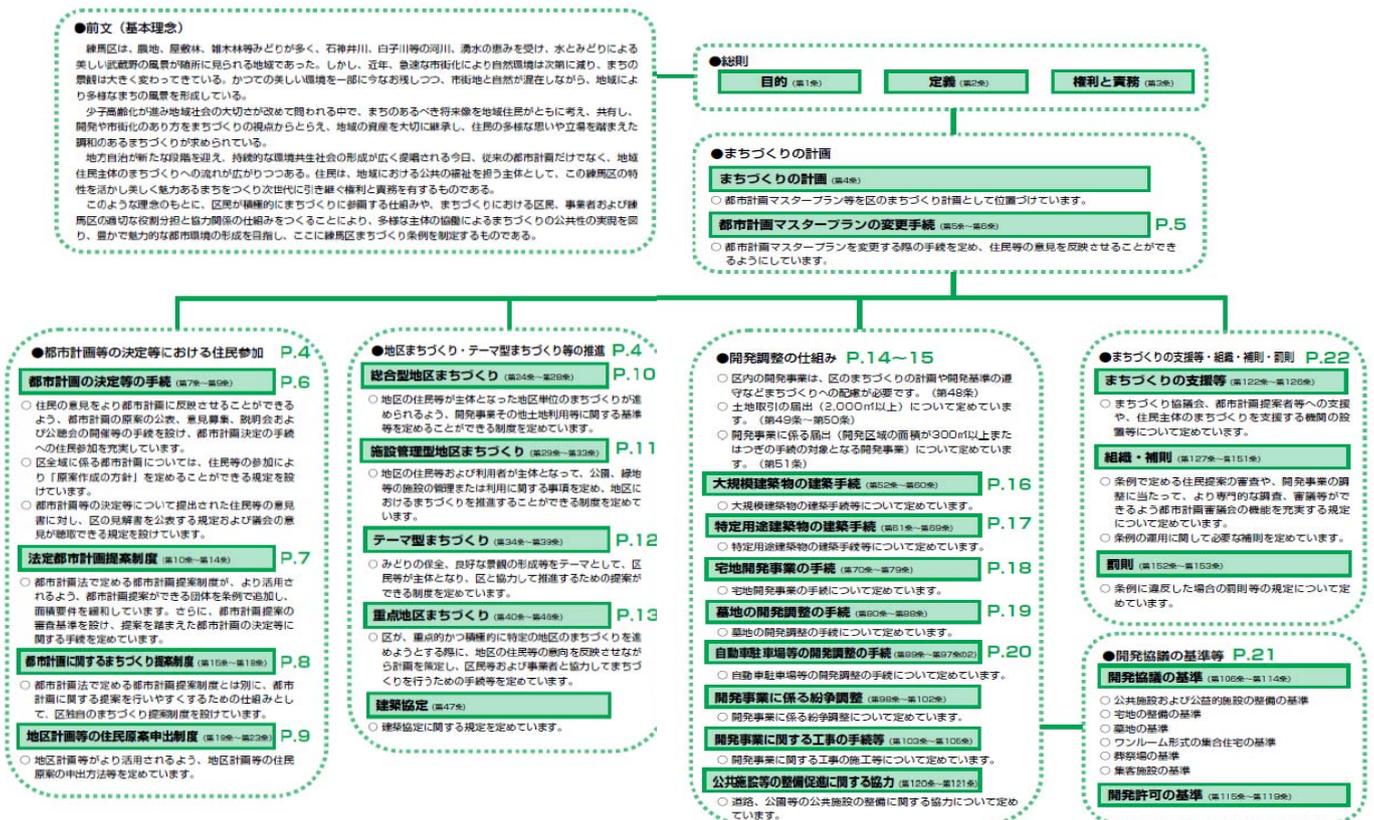
第 6 章 まちづくりの支援等(第 122 条—第 126 条)

第 7 章 組織(第 127 条—第 138 条)

第 8 章 補則(第 139 条—第 151 条)

第 9 章 罰則(第 152 条・第 153 条)

付則



5-2 世田谷区街づくり条例 昭和57年6月制定

条例の構成内容は次のとおりです。

第1章 総則(第1条—第7条)

第2章 街づくりに関する方針等の策定

第1節 総合基本方針等の策定(第8条—第10条) 第2節 地区街づくり計画の策定(第11条—第15条)

第3節 地区計画等の案の作成手続(第16条—第18条)

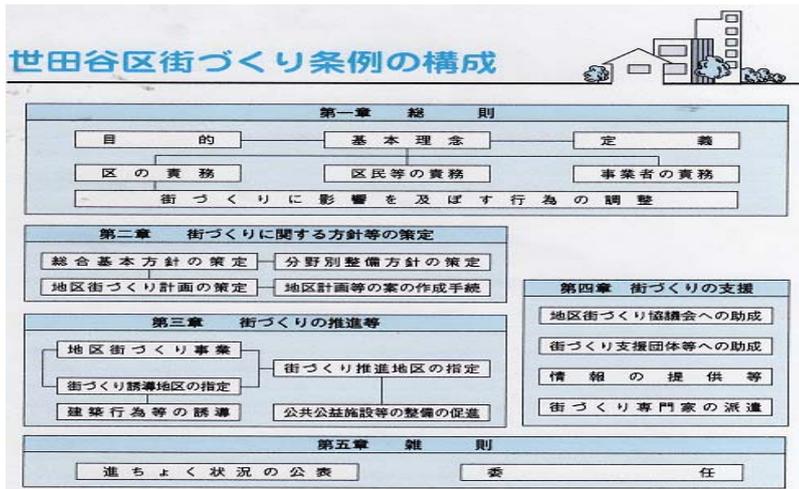
第3章 街づくりの推進等

第1節 地区街づくり事業(第19条) 第2節 街づくり誘導地区(第20条・第21条) 第3節 街づくり推進地区(第22条—第24条)

第4章 街づくりの支援(第25条—第29条)

第5章 雑則(第30条・第31条)

附則

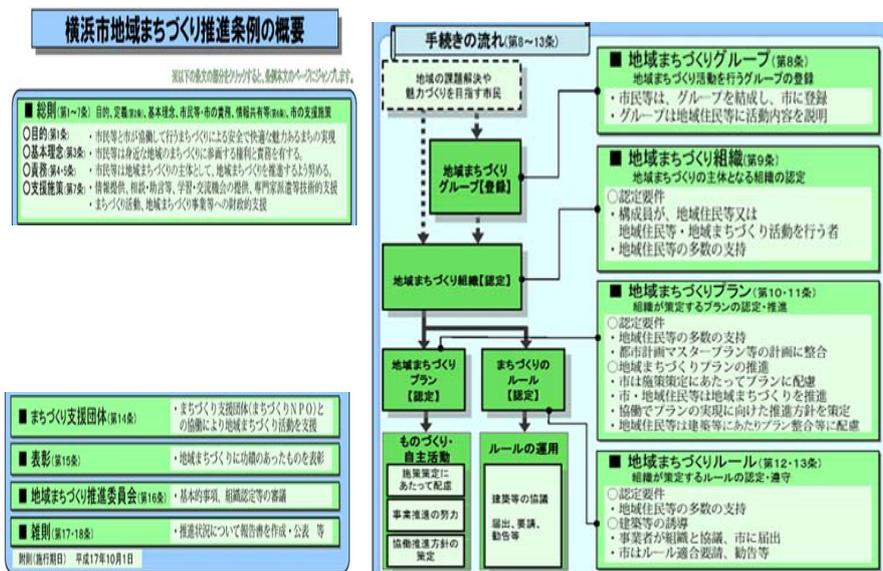


世田谷区HP より

5-3 横浜市地域まちづくり推進条例 平成17年2月制定

条例の構成内容は次のとおりです。

第1条(目的) 第2条(定義) 第3条(基本理念) 第4条(市民等の責務) 第5条(市の責務) 第6条(情報の共有等) 第7条(市の支援施策) 第8条(地域まちづくりグループ) 第9条(地域まちづくり組織) 第10条(地域まちづくりプラン) 第11条(地域まちづくりプランの推進) 第12条(地域まちづくりルール) 第13条(建築等の誘導) 第14条(まちづくり支援団体) 第15条(表彰) 第16条(地域まちづくり推進委員会) 第17条(公表、閲覧等) 第18条(委任) 附則



横浜市HP より

条例の構成内容は次のとおりです。

目次

- 第1章 総則(第1条～第5条)
  - 第2章 街づくりルール改革計画(第6条～第8条)
  - 第3章 地域における街づくりルールの形成の促進(第9条～第15条)
  - 第4章 都市計画法に基づく都市計画の決定又は変更の提案等
    - 第1節 都市計画の決定又は変更の提案に係る手続等(第16条～第18条)
    - 第2節 地区計画等の案の作成に係る手続(第19条～第21条)
  - 第5章 支援及び表彰(第22条・第23条)
  - 第6章 雑則(第24条)
- 附則

◇地域の街づくりルール制度の比較

	地区計画 (都市計画提案による)	建築協定	地域の街づくりルールの 形成を促進する制度
目的	用途地域の規制を強化・緩和し、街区の整備・保全を図る。	建築基準法の基準を上乗せし、住環境の維持・改善を図る。	地域における街づくりルールの形成を促進する。
内容	○地区計画の方針 ○地区整備計画  ・区域 ・道路、公園などの配置・規模  ・建築物に関する事項(用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、建築面積、壁面の位置、壁面後退区域の工作物の設置、高さ、形態・色彩などの意匠、緑化率、垣・柵の構造など) ・樹林地等の保全	○区域 ○建築物に関する基準(敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築) ○協定の有効期間 ○協定違反があった場合の措置	○街づくりルール形成の方針  ○区域 ○地区街づくり基準(地区計画や建築協定で定めることができる内容を含めた地区のルール全般を定めることが可能)  例) ・ワンルーム型共同住宅など詳細な用途 ・敷地の造成高さ ・門灯の消灯時間 など
要件	・市の土地利用方針に整合 ・5千m <sup>2</sup> 以上 ・土地所有者等の2/3以上の同意	・土地所有者等の全員合意	・市の土地利用方針に適合 ・2千m <sup>2</sup> 以上 ・土地所有者等の2/3以上の同意
策定 手続	1.市の都市計画決定 2.市の地区計画条例制定	特定行政庁(市)の認可	1.市の認定 2.市の特別認定
効果	1.都市計画法の制限 ・建築行為の届出 ・適合しないときは設計変更などを勧告 2.地区計画条例の制限 ・適合しない場合は建築確認が行われない	・協定参加者の組織によるチェック ・違反の場合は民事裁判 ・建築確認の対象ではない	・住民の遵守義務 2.の場合は ・建築行為等に際し届出 ・適合しないときは設計変更などを勧告 ・勧告に従わないときはその旨公表 ・建築確認の対象ではない
その他		・過半数の合意により協定解除	・地区計画等への移行を支援 ・技術的支援
根拠 法令	・都市計画法 ・建築基準法 ・地区計画建築基準条例 ・地区計画形態意匠条例 ・街づくりルール形成促進条例	・建築基準法 ・建築協定条例	・街づくりルール形成促進条例

小田原市HP より

## 6 新たな街づくりシステムへ向けて

### 6-1 条例制定の必要性

- ・ 街づくりに関して市民参加の促進、役割・責任の明確化が必要である。
- ・ 都市マスタープランを本市街づくりの基本計画と位置づけ実効性を図る必要がある。
- ・ 現在ある法律や市条例より広がりある街づくりのルール化と、市がそのルールを認定するなどの制度化が必要である。
- ・ 市の総合計画、都市マスタープランに影響ある開発事業に関して、審査、検討する機関が必要である。
- ・ 法に定める提案制度について手続きを明確化する必要がある。
- ・ 地域の街づくり活動に対する市の支援制度が必要である。

## 6-2 条例制定の目的

- ・ 本市街づくりの基本方針を定め、その方針に基づき地域街づくりを推進する。
- ・ 街づくりに関して市民参加の制度化を図る。
- ・ 法に定める提案制度について手続きを明確にする。
- ・ 大規模開発事業計画に対してその内容を調査検討する機関を設置する。

## 6-3 (仮称)街づくり形成基本条例の骨子案

### (1) 総則

… 目的 定義 権利と責務について規程する。

### (2) 街づくり計画

… 都市マスタープランを市の基本計画として位置づけ、策定・改定時は市民参加によるものとする。また、大規模開発事業に対して調査審議する街づくり審議会を設置する。

### (3) 都市計画法に基づく都市計画の決定・変更

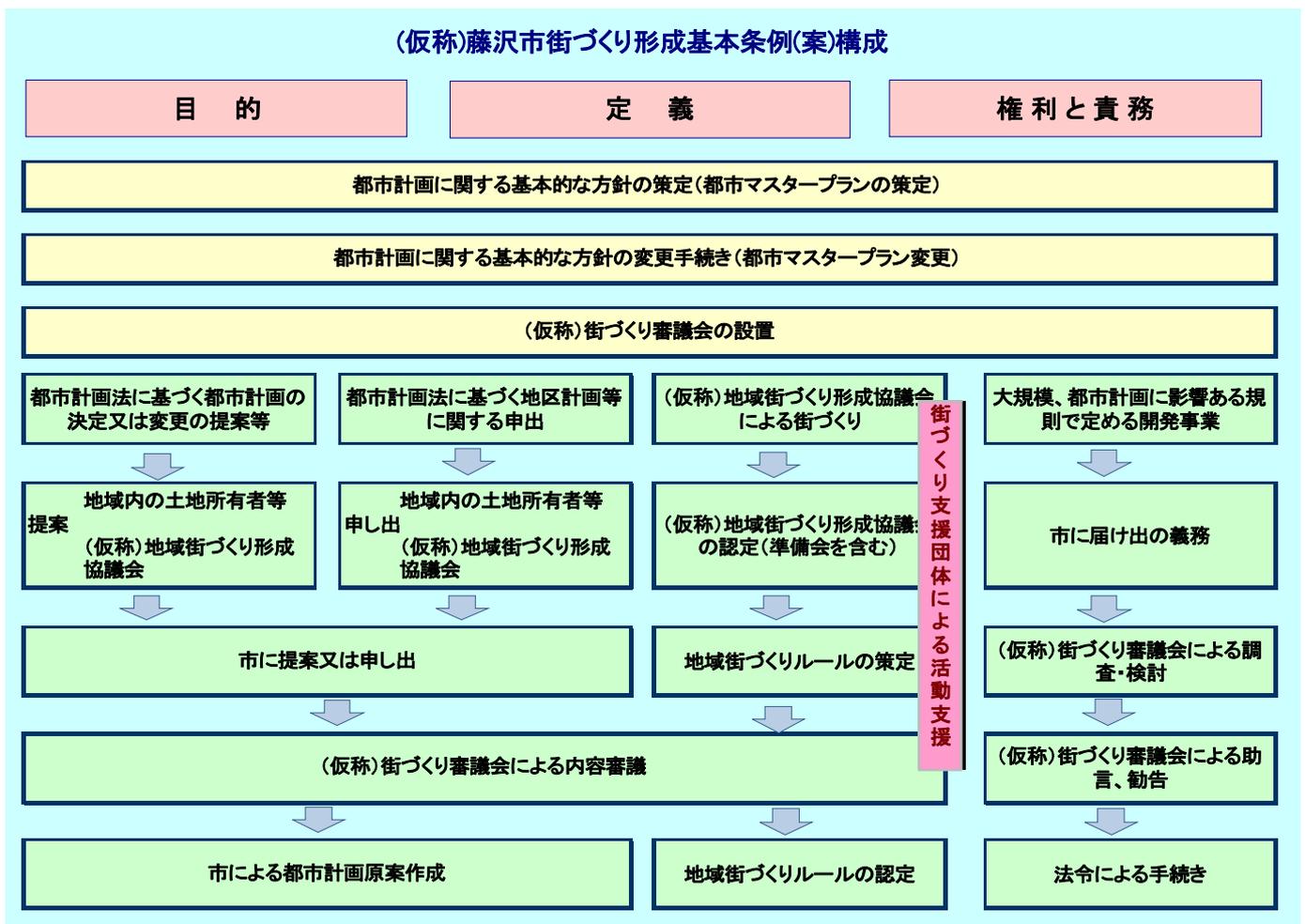
… 住民、事業者、NPO法人からの提案制度の手続きを定める。

### (4) 地域街づくり計画

… 市民による作成と市の認定手続きの審査機関として街づくり審議会を設置する。

### (5) 街づくり支援・表彰

… 街づくり推進団体に対する専門家派遣・助成と街づくり貢献者への表彰制度を創設する。



メモ欄



「鵜沼景観まちづくり会」の  
活動に参加しませんか？

鵜沼の身近な景観や住環境などをテーマにした月例会を、毎月第4土曜日の午前10時から12時、鵜沼公民館で行っています。お気軽にご参加ください。

年会費：正会員：2千円、賛助会員1千円



藤沢市認定都市景観市民団体

**鵜沼景観まちづくり会**

(連絡先)

電話：090-9139-6598

E-mail：

Kugenuma.keikan.machizukuri@gmail.com