

地区計画等

1. 地区計画

地区計画は、都市単位の広い地域を対象とする都市計画法と、個々の建物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区の特性に合ったきめ細かなまちづくりを行うため、1980年(昭55)に都市計画法及び建築基準法の一部改正により創設された制度です。

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルでの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す地区計画の目標と方針、生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める地区整備計画など、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

町田市においては、既に良好な居住環境が保たれている区域では、その居住環境の維持・保全を目的とし、土地区画整理事業等の市街地開発事業が行われた区域では、その整備効果の維持・保全と良好な街並みの形成を目的として、地区計画を定めており、2019年(平31)3月現在、42地区を決定しています。

地区計画に定める事項

名称・位置・区域面積

地区計画の目標

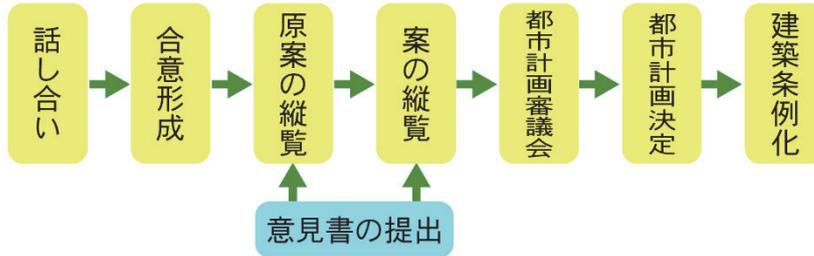
区域の整備・開発及び保全の方針

地区整備計画

地区の特性に応じ、以下の事項を、まちづくりの具体的なルールとして定めることができます。

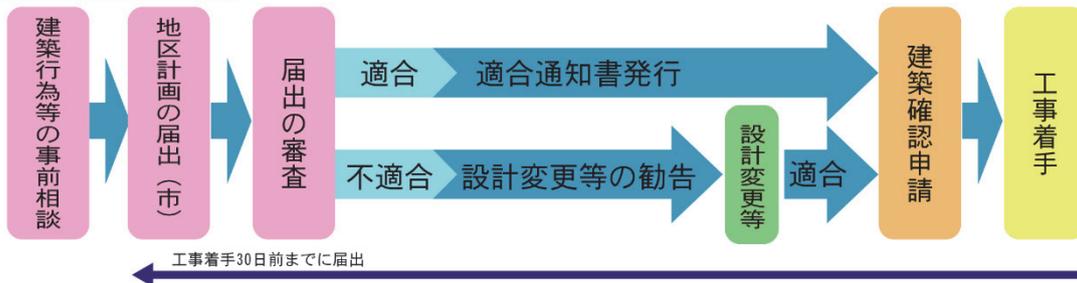
- ①地区施設の配置・規模
- ②建築物等に関する事項
 - ・用途の制限
 - ・建ぺい率の最高限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・高さの最高限度又は最低限度
 - ・緑化率の最低限度
 - ・容積率の最高限度又は最低限度
 - ・敷地面積又は建築面積の最低限度
 - ・壁面後退区域の工作物の設置の制限
 - ・形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ・垣又はさくの構造の制限
- ③樹林地、草地等の保全に関する事項
- ④土地の利用に関する事項

決定までの流れ



- ・利害関係者の合意が必要となります。
 - ・都市計画法に基づく手続きにより決めていきます。
 - ・建築条例化とは、地区計画で定めた内容を、建築基準法に基づく条例に規定することです。
- これにより、地区計画で定めた内容を、建築確認の審査対象とすることができます。

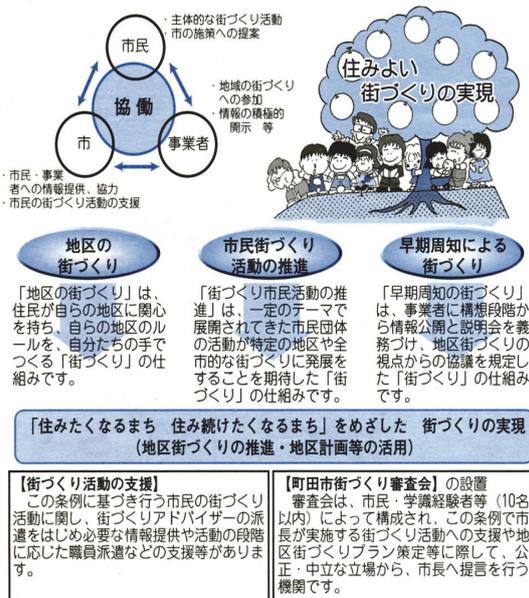
決定後の手続き



- ・建築行為等の際は、都市計画法による「届出・勧告制度」が適用されます。(上図参照)

市民が主役の街づくりのすすめ

基本理念を尊重し、市民・事業者及び市による協働の街づくり



町田市では、市民・事業者・市が協働により、お互いの責任や義務〔責務〕を尊重しながら市民主体の取り組みを推進し、地域や地区の個性を生かした住みよい街づくりを実現していくための取り組みを進めています。

地区のルールなどを住民自らの手で作り、多数の賛同を得てまとめた「地区の街づくりプラン」は、地区の状況やその内容により、都市計画法に基づく地区計画などによって、実現化を目指します。

町田市住みよい街づくり条例に基づく「地区街づくりプラン」

目標 方針 計画

地区の状況等により

都市計画法・建築基準法・
景観法等に基づくルール化
の取り組み

図『町田市住みよい街づくり条例』の概要