



「地区街づくりプラン」は、地区街づくり（身近な区域における街づくり）を進めるために「町田市住みよい街づくり条例」に定められた町田市独自の街づくりの手法です。

身近な地区の住環境を守り、改善していくなどの街づくりを進めるためには、住民の多数の賛同のもとに地区の目標や方針、計画、ルールを定めることが必要です。地区計画や建築協定など法律にもとづいたルールづくりの手法がありますが、地区の状況によってはより柔軟な手法が求められる場合もあります。そこで町田市では、市民主体の様々な街づくりに柔軟に対応できるよう、「地区街づくりプラン」を活用した街づくりの方法を定めています。

この冊子では、地区街づくりプランを活用した街づくりの意義や方法を解説しています。地区計画や建築協定など法律にもとづいた街づくりの方法を解説した「まちのルール編」とあわせてご活用ください。

**町 田 市**

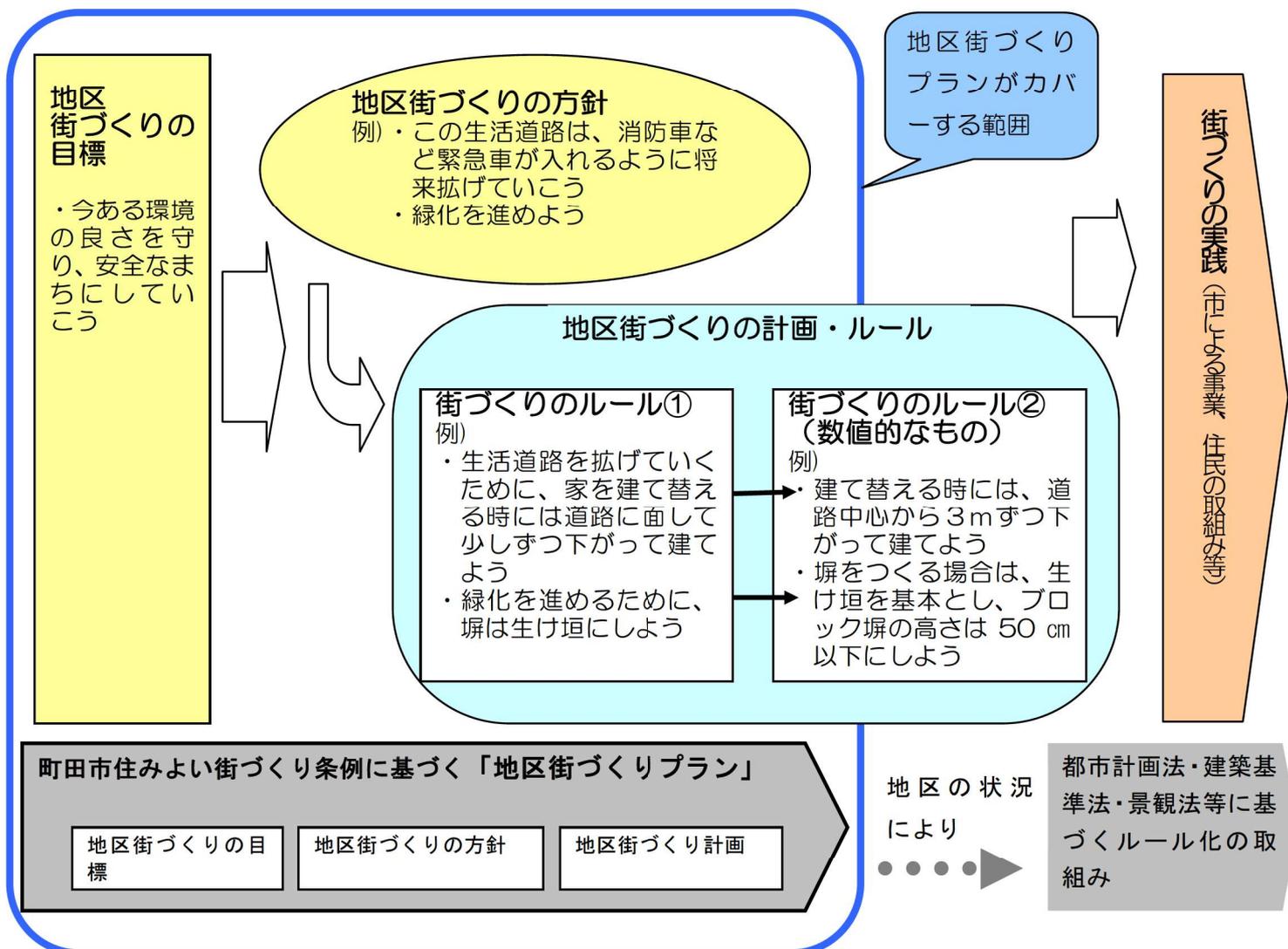
# 地区街づくりを進めるために

## ■地区街づくりプランの性格 ～「方針」と「計画・ルール」～

地区街づくりを進めるためには、地区の皆さんが話し合いを重ね、みんなで共有できる「目標」「方針」「計画・ルール」などを確立することが必要となります。「方針」は、目標に沿った具体的な手立てを示すものです(「ここをどうしていこう」という方向性)。さらに、その方針を実現するためには、建物の建て方等の「計画・ルール」などが必要となります。

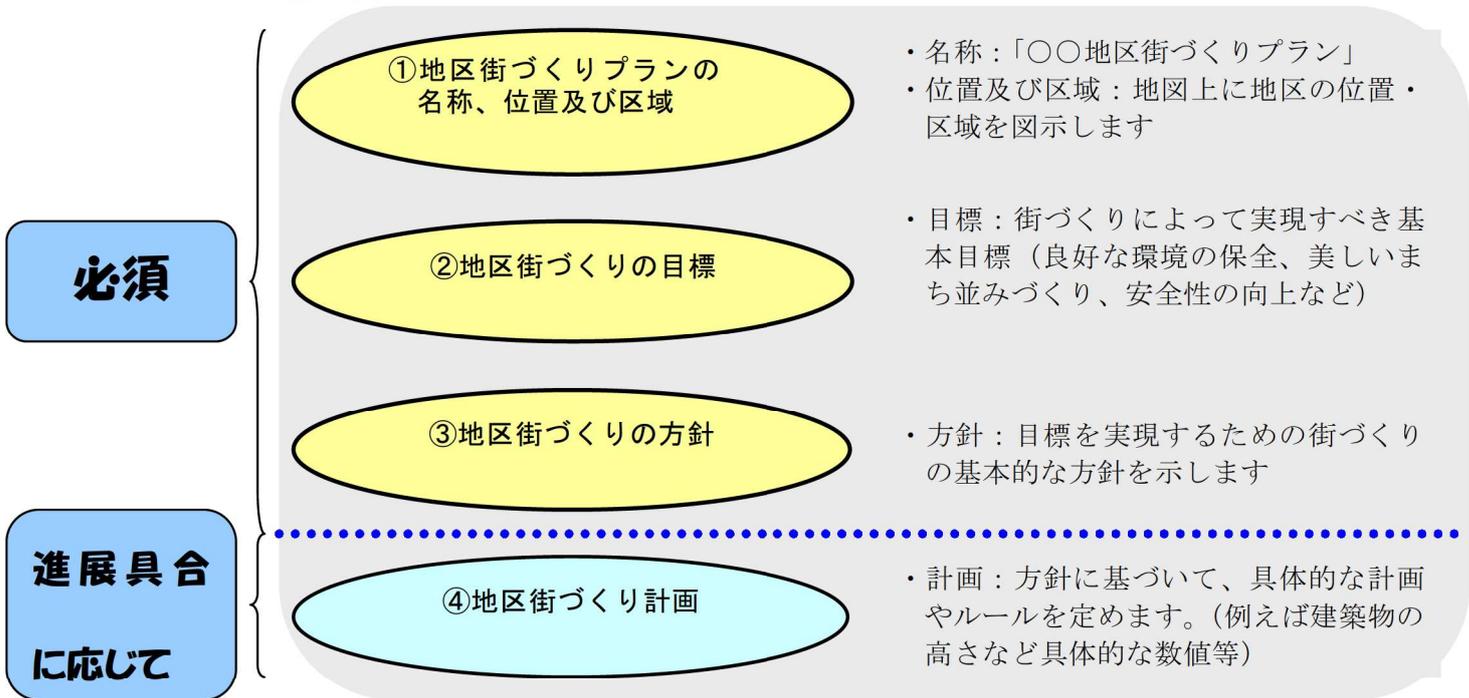
計画・ルールには、住民のゆるやかな約束ごとといった性格のものから、地区計画等を使った法的なルールまで様々な段階があります。

街づくり条例の「地区街づくりプラン」は、目標からルールまで、概ね下の図のような範囲をカバーするものです。なお、地区街づくりプランの中でルールを定めた場合、地区計画のような法的強制力はありませんが、個々の建築などについて、市が責任をもってルールの内容への協力要請をすることになります。



## ■地区街づくりプランの内容 ~具体性は地区に応じて~

- ・地区街づくりプランの内容は、地区によって様々ですが、条例ではプランの構成を次のように定めています。



- ・このうち、①②③はどの地域における地区街づくりプランにおいても必須ですが、④の「地区街づくり計画」は、地区の特性あるいは街づくりの進展具合によって策定しなくてもかまいません。

## ○街づくりに取り組む区域

- ・できる限り、町内会・自治会など既存の地域組織の区域を分断せず、活動上のまとまりに配慮した区域としてください。

## ○地区街づくりプラン案をまとめる際の住民の合意

大事なことは、地区の方との話し合いの中で合意できるレベルの内容を目指すことです。

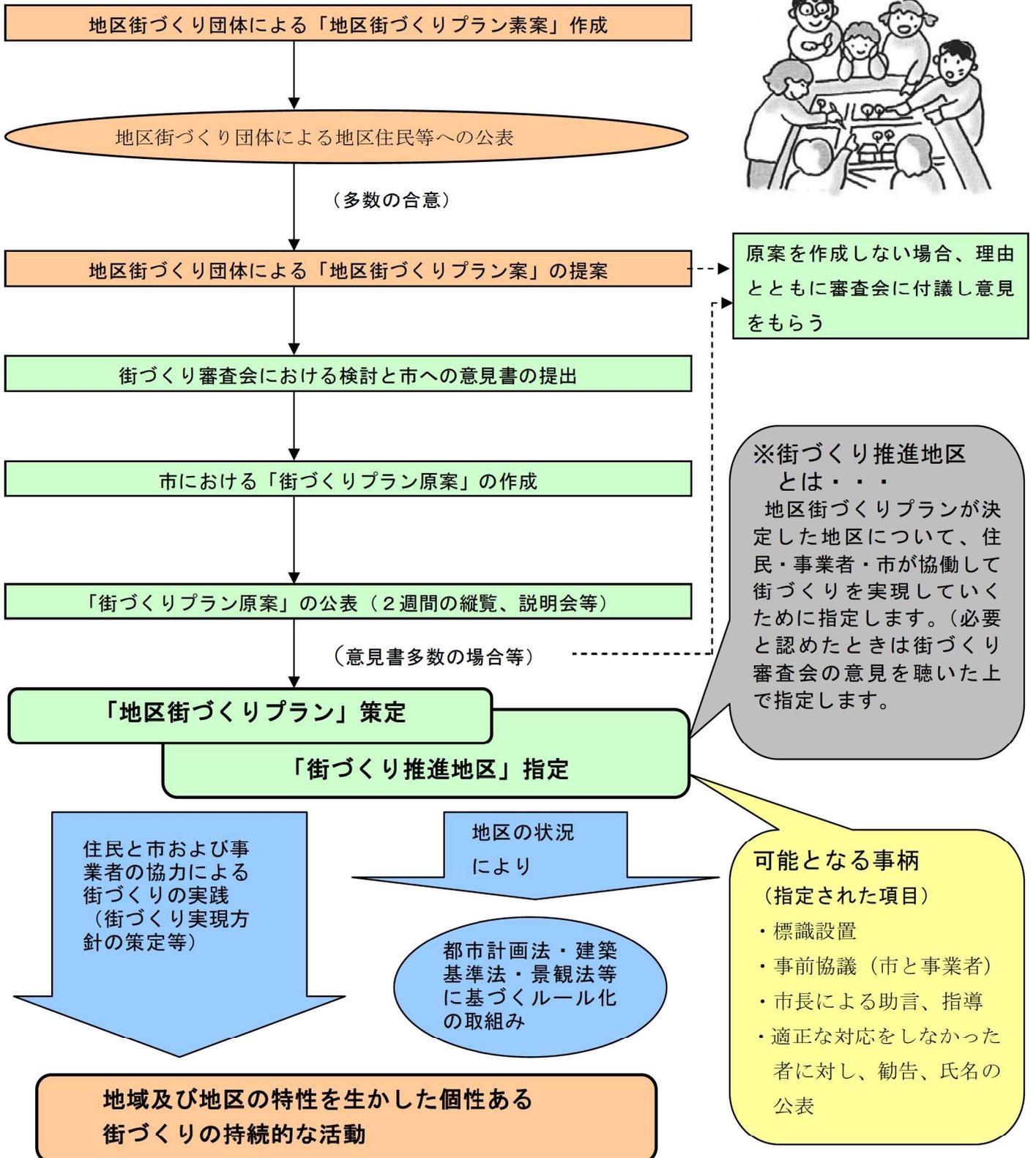
- ・地区の事情によって変わってきますが、おおむね次のような基準にもとづいて街づくり審査会で審査し、市長が判断します。参考として、住みよい街づくり条例では以下のとおりとしています。

- ①具体的なルールなどを決める場合(「地区街づくり計画」を決める場合):対象となる区域内の地区住民等の2/3以上の合意
- ②その他の場合(具体的なルールを定めず「地区街づくりの方針」までの場合):対象となる区域内の地区住民等の過半数の合意

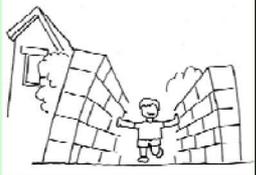
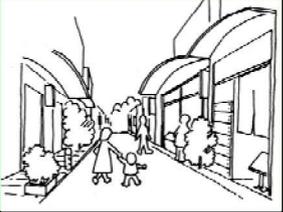
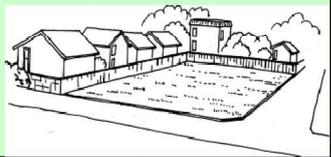
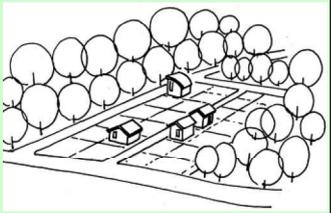
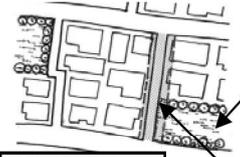
※ 地区住民等とは、地区街づくりを行う身近な区域に居住する者及び土地又は建物に権利を有する者をいいます。

## ■ 地区街づくりプランの決定手順 ～提案から決定とその後～

- ・ 地区住民等の多数の合意を得て地区街づくり団体から提案された「地区街づくりプラン案」について、市は次の手続きを経て、「地区街づくりプラン」として決定します。



## ■地区街づくりプランを活用した地区街づくりのイメージ

地区の特徴(イメージ)	街づくりの課題例	地区街づくりプラン(計画やルール)のイメージ
<p>①戸建て住宅地区 分譲住宅地など。市内に多い昭和 40・50 年代に開発され、居住者の世代交代など、住宅地環境として転換期を迎えている地区など。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地分割による小規模住宅地の増加、中層共同住宅の建設等に対する環境保全</li> <li>快適で美しい街並みづくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な環境改善の計画(快適な道路環境整備、誰にも安全なバリアフリーの環境整備、緑化の推進等)</li> <li>住環境保全のルール(ブロックの生け垣化、建物の高さ制限、最低敷地面積等)</li> </ul>
<p>②一般住宅地 既成市街地の住宅地等、街の中の一般的な住宅地。中高層住宅の混在、商業施設の立地などによる住環境の問題、また狭い道路の存在など防災上の問題を抱えた地区など。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設や大規模高層住宅などの立地と周辺住宅地環境との調和</li> <li>既存住環境の改善、防災・防犯対策など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な環境改善の計画(狭い道路の拡幅、公園の整備、緑化の推進など)</li> <li>住環境保全のルール(ブロック塀の改善・生け垣化、中高層住宅建設の際のルールなど)</li> </ul>
<p>③商業地区 町田駅周辺などの中心市街地や駅前商店街地区など、地区の活性化とともに快適で美しい環境づくりが必要とされる地区。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の景観の向上や歩道の整備などの街並み環境の整備 (・再開発事業や共同建替え事業などによる場合もある)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並み景観形成のルール(店舗デザイン、看板の大きさ・色彩などに関するルール、店舗前の緑化等の申し合わせ等)</li> <li>買い物道路の整備計画等</li> </ul>
<p>④住宅や工場、空地等が混在する地区 工場や工場跡地等と戸建て住宅の混在地区。大規模中高層住宅の建設などにより、今後大きな土地利用の転換が予想され、地区全体の将来像を確立する必要がある地区。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>準工業地域、近隣商業地域など建物の用途が混在している地区であり、将来の街としての土地利用や建築物のあり方の確立が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>望ましい土地利用を誘導するためのルール</li> <li>土地利用、建築物の建て方・種類、道路・公園整備などに関する将来計画</li> </ul>
<p>⑤これから開発される地区 農地・緑地と住宅の混在地区、また新規に開発された地区等、今後宅地化が進行した場合、どんな街にするのか計画的な対応が必要となる地区。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模宅地開発と農地や自然環境等との調和</li> <li>将来の宅地化に対する、良好な住環境の形成手法の確立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路・公園整備、緑地保全等の将来像</li> <li>将来の土地利用のルール等</li> </ul>  <p>この農地は、将来にわたって保全しよう</p> <p>この道路は将来拡げよう</p> <p>計画の例</p>
<p>⑥その他の地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>集合住宅団地</li> <li>幹線道路・大規模施設周辺地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地の環境維持、建替え計画等への対応</li> <li>沿道等の住環境保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの課題に対応した計画</li> </ul>

## ■地区街づくりプランによる街づくりの実践

- ・街づくり条例では、決定された地区街づくりプランについて、地区住民等、事業者および市は、その内容を尊重しなければならないことを定めています。
- ・なお、街づくり条例における「地区街づくりプラン」は、地区の実情に応じて多様な街づくりを推進するため、地区計画の成立要件や項目に制約されず、「柔軟な」ルールづくりを想定しています。
- ・地区街づくりプランの効力（法的な規制力）は、条例に基づく「街づくり推進地区」に指定された場合は、建築行為その他「地区街づくり計画」で指定された項目について、事前協議の義務づけ、違反者への市長による助言・指導・勧告及び氏名等の公表などを可能としています。

### 「町田市住みよい街づくり条例」に基づく地区街づくり活動

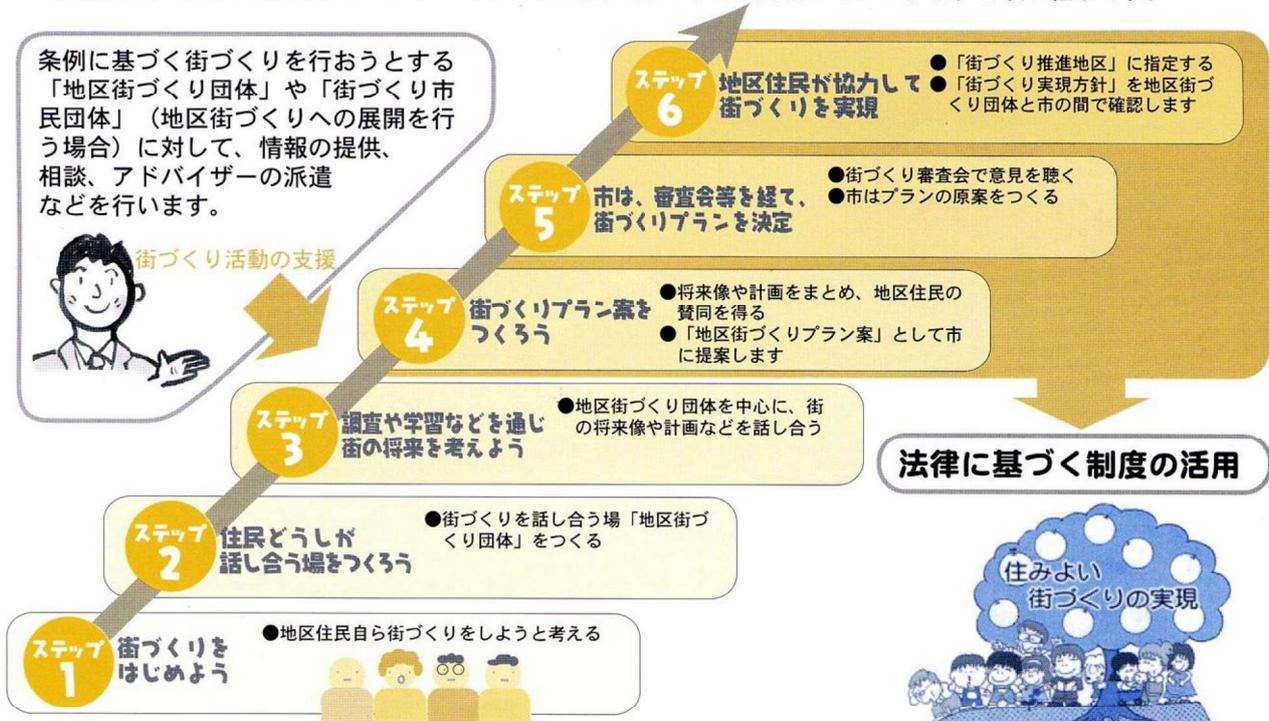
#### ■地区街づくりとは

市内には、さまざまな特性や魅力を持った地区があり、また、地区の課題もそれぞれ異なります。地区ごとの特性や個性を大切にするために、市内全域に同じ考え方をあてはめることは適当とはいえません。「街づくり」は、身近な生活圏（地区）を舞台に、地区の住民等が主役となり、自分たちの街を考え、地区住民の合意を前提とした独自の計画やルールをつくり、より良い街づくりを実現していこうとする取り組みです。

条例に基づく街づくりを行おうとする「地区街づくり団体」や「街づくり市民団体」（地区街づくりへの展開を行う場合）に対して、情報の提供、相談、アドバイザーの派遣などを行います。



街づくり活動の支援



【お問い合わせ】 町田市都市づくり部まちづくり推進課

〒194-0021 町田市中町 1-4-2（中町第3庁舎2階） TEL 042-709-0642

