

# 横根平子のまちづくり通信

2018年12月発刊

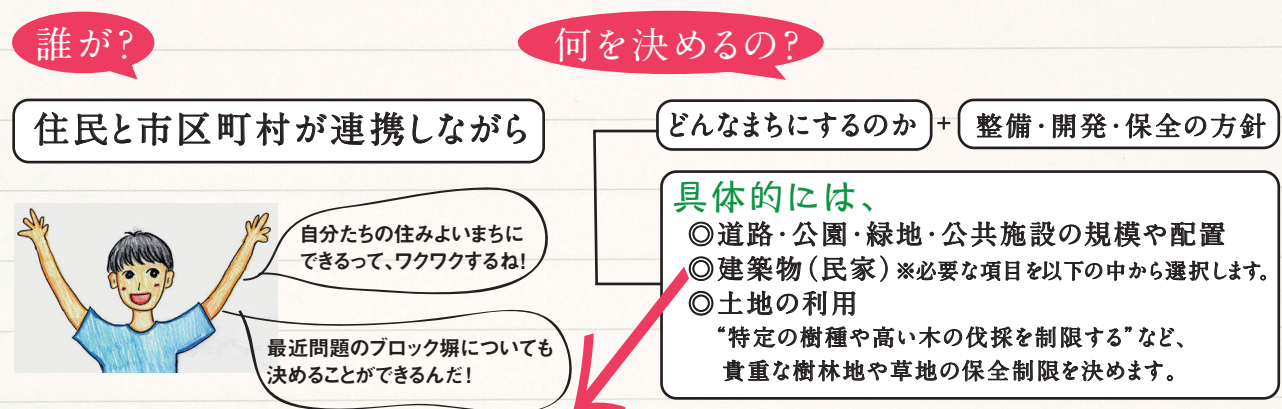
横根平子のまちづくりを考える会

vol.17

「区画整理がどう進められ、まちがどう変わるのか、地権者の方も周辺にお住まいの方もイメージしてみてください」これは、まちづくり通信前号(16号)の一文。変わりゆくまちについて思い巡らし、住民に何ができるのか、考えた時に浮かんできたのが、「地区計画」というキーワード。「ミニ都市計画」とも呼ばれるこの聞き慣れない言葉について、今回はわかりやすかつたっぷり解説いたします!

## 地区計画って何ですか?

- 暮らしやすく、良好な環境の市街地を作り、保全するために。
- 住民の合意に基づいて、地区の特性にふさわしいまちづくりの全体構成を定めるものです。
- 都市計画法  
建築基準法  
+  
地区計画



- どんな建築物にするか、①～⑩を決めることができます。
- ①用途地域 居住環境の保護。→右で詳しく説明します!
  - ②容積率 周囲と調和のとれた土地の有効利用のために。
  - ③建ぺい率 ゆとりある空間の確保、良好な日照、風通しの確保。
  - ④敷地面積の最低限度 敷地が細分化され、密集防止。
  - ⑤建築面積の最低限度 土地の高度利用を促すために。
  - ⑥壁面の位置の制限 日照、通風の確保、火災の延焼防止。
  - ⑦高さの最高制限・最低制限 日照の確保(最高制限)、土地の高度利用(最低制限)のため。
  - ⑧形態色彩 屋根の形や外壁の色彩を決めて、理想の景観に。
  - ⑨緑化率 緑あふれる街並みに。
  - ⑩垣または柵の構造 緑の推進、震災によるブロック塀の倒壊防止、閉鎖的な空間をなくすなど。
- (都市計画法 第十二条の五より)

現在の横根平子地区は、地区計画はなく、用途地域は「第一種低層住居専用地域」「容積率50%」「建ぺい率30%」です。

## まちの全貌が決められます。

建築できる建物の種類や、用途の制限を定めたルールが「用途地域」。12種類ありますが、横根平子地区の主な住居地区は3区分です。横根平子地区は「市街化区域」のため、「用途地域」が定められています。

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	準住居地域
<b>閑静な住宅街</b> ・低層住宅の良好な環境を守ります。 ・絶対高さ制限(高さ10mもしくは12m)があるため、マンションも可能ですが、約3階建てまで。 ・店舗や事務所を兼ねた住宅や診療所、600㎡以内の老人福祉センターなどは建築OK。 ・店舗や飲食店は建てられないため、日常のちょっとしたお買い物などに不便を感じることも。 ・容積率、建ぺい率が小さいので、建て替えしたい時に制限が厳しくなることもあります。	<b>マンションも混在</b> ・中高層住宅のための地域。 ・絶対高さ制限がなく、容積率によって4階建て以上のマンション等も建築OK。 ・病院、大学、500㎡まで2階以下の店舗や飲食店などが建築OK。 ・いろいろな建物が建てられますが、あくまでも住むことを目的としているため、日当たりや日陰などの制限が厳しく、それほど建物が密集しません。	<b>大規模店もOK</b> ・道路の沿線(県道や国道などが多い)。 ・自動車関連施設など、これと調和した住居の環境を保護する。 ・大型店舗、ショールーム、レストランなど、様々なサービス業が建築可能。 ・10,000㎡以下のホテル、3階以上の工場もOK。
容積率は200%まで、建ぺい率は60%まで変更可能。	容積率は500%まで、建ぺい率は60%まで変更可能。	容積率は500%まで、建ぺい率は50・60・80%まで変更可能。

これ知ってる?

**容積率** =  $\frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$

「その土地に建設できる建物の延べ床面積(床面積の合計)を定めたもの。」

例: 1階50㎡, 2階50㎡ →  $\frac{100}{100} \times 100 = 100\%$

**建ぺい率** =  $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$

「その土地のどれほどを建物用に使えるか」を定めたもの。

例: 建築面積50㎡, 敷地面積100㎡ →  $\frac{50}{100} \times 100 = 50\%$

建ぺい率が30%より60%の方が、敷地に対して広い家(庭は狭い)が建てられるね。

### 地区計画の流れ

- 地域の将来像を話し合い提案、要望(住民)
- ↓
- 地区計画の素案をまとめる(住民)
- ↓
- 地区計画の原案作成(市役所)
- 原案の公告・縦覧2週間(市役所)
- 意見提出(住民・市民)
- ↓
- 地区計画面案の作成(市役所)
- 地区計画面案の公告・縦覧2週間(市役所)
- 意見提出(住民・市民)
- ↓
- 市の都市計画審議会
- 県知事との協議
- 都市計画決定、変更、告示
- 建築基準法に基づく条例化

住民の合意があれば、「用途地域」の変更や、容積率や建ぺい率だけの変更も可能です。

自分たちのまちを「安心・安全・住みよいまち」にするために、住民で話し合うことが必要だと思います。

私たちの会では、みんなで地区計画について話し合う場を設けます。ぜひお気軽にお越しください!

**告知!**

自由にしゃべろう! まちづくりと「地区計画」について

日時: 2019年1月6日(日) 13:30~15:30

場所: 横根公民館 視聴覚室 (予約不要・会費無料)

内容: 「地区計画」について、勉強したり、話し合ったり。

大人も子どもも大歓迎です。どなたでもお越しください。