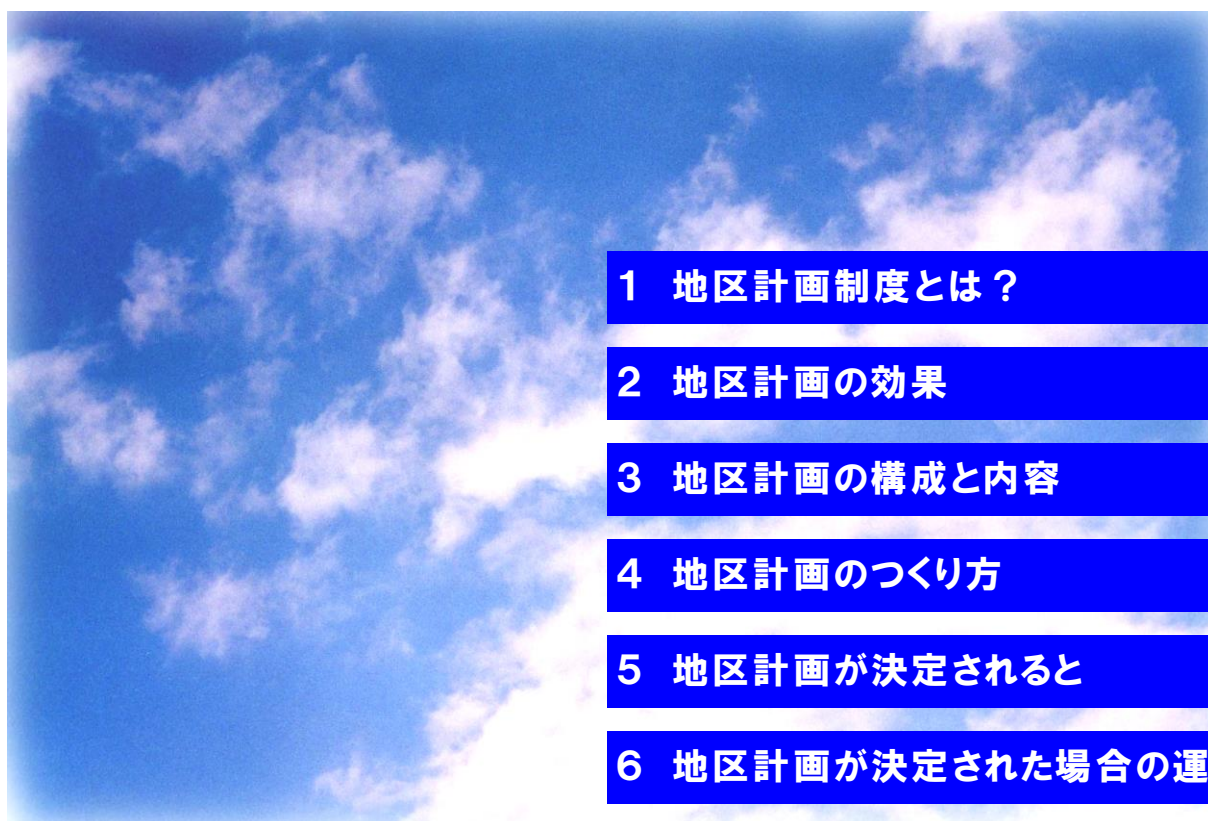


みんなのまちづくり



1 地区計画制度とは？	P1
2 地区計画の効果	P1
3 地区計画の構成と内容	P3
4 地区計画の作り方	P5
5 地区計画が決定されると	P6
6 地区計画が決定された場合の運用	P7
7 地区計画と建築協定の相違点	P8
8 地区計画が決定された地区	P9



地区計画制度のあらまし

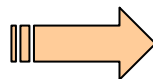
1 地区計画制度とは？

地区計画制度とは、みなさんが暮らすまちがどうあるべきか、みなさんと市がいっしょに考え、実現に必要なルールを定める制度です。

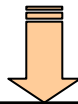
ルールの内容や規制の程度は、それぞれの地区の特性や必要性に応じて選択して定めます。

2 地区計画の効果

土地区画整理事業を行って道路や宅地が整備されても、建築物に対する詳細なコントロールをしないと、建築物は用途地域で許容される範囲内で自由に建築可能なため、敷地分割による建て詰めや用途の混在といった問題が生じる可能性があります。



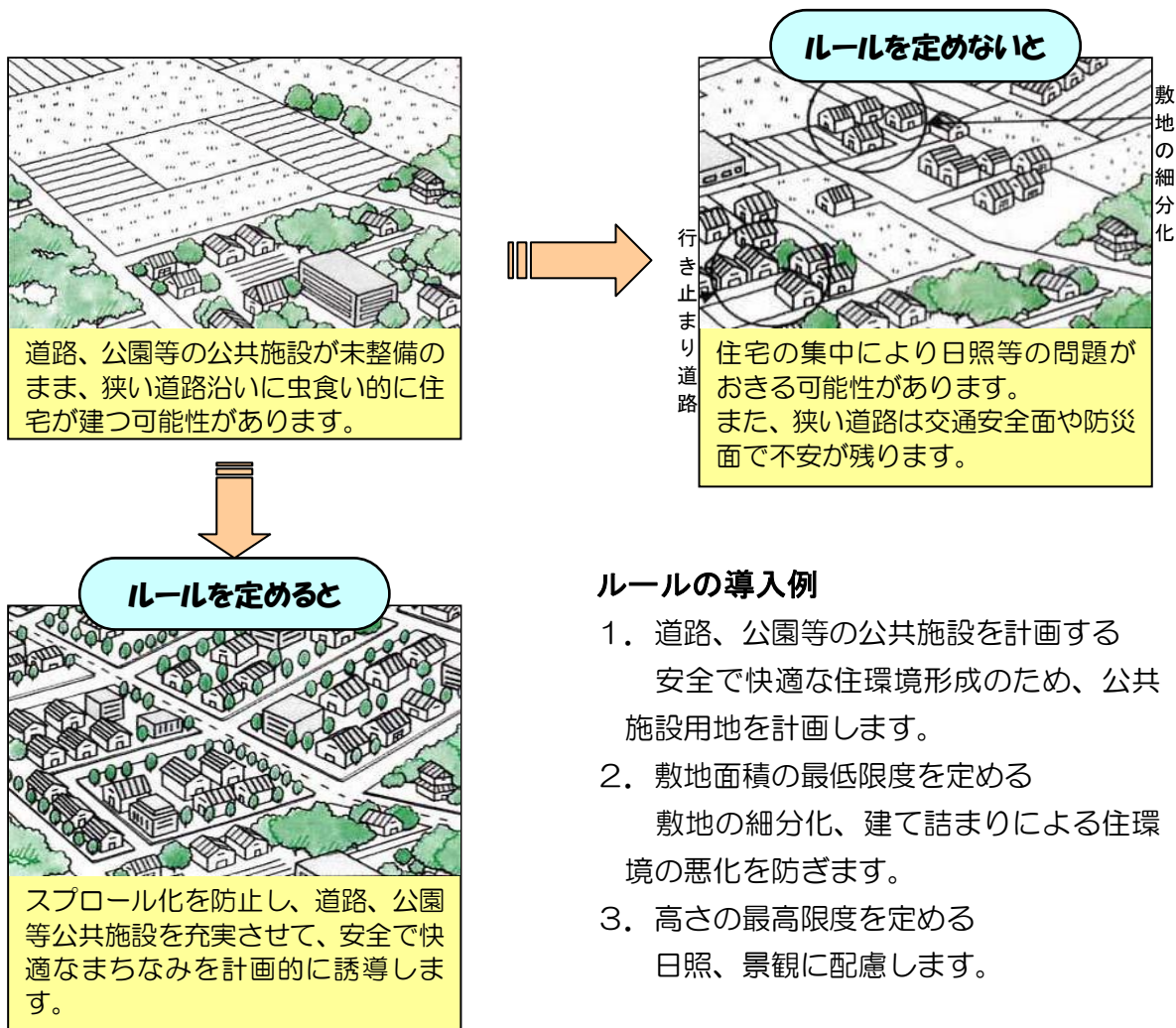
商業施設の建設



ルールの導入例

1. 建築物の用途の制限
将来の住環境を考慮して、相応しくない用途を制限します。
2. 敷地面積の最低限度を定める
敷地の細分化、建て詰めによる住環境の悪化を防ぎます。
3. 垣、さく等を生垣にします
みどり豊かなまちなみを形成します。

市街化区域やその周辺など、市街化しつつある、または近い将来市街化が確実と見込まれる区域などでは、狭い道路沿いにミニ開発などにより住宅が密集する可能性があります。



ルールの導入例

1. 道路、公園等の公共施設を計画する
安全で快適な住環境形成のため、公共施設用地を計画します。
2. 敷地面積の最低限度を定める
敷地の細分化、建て詰まりによる住環境の悪化を防ぎます。
3. 高さの最高限度を定める
日照、景観に配慮します。

このように地区計画制度を活用し地区のルールを定めることにより、すでに住みよい住環境が形成されている地区については、現在の良好な住環境の維持が図られ、また今後市街化が形成される地区については、まちの方針に沿って住みよい環境になるよう誘導することができます。

3 地区計画の構成と内容

1. 地区計画の構成

地区計画は、まちづくりの基本方針を位置づける「地区計画の目標」及び「区域の整備、開発及び保全に関する方針」と、その方針に従い、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の3つで構成されます。

地区 計 画	①	地区計画の目標 どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
	②	区域の整備、開発及び保全に関する方針 土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。
	③	地区整備計画 地区計画が定められた区域の全部又は一部について、地区計画の方針に従って、地区施設の配置や規模、建築物等に関する制限など具体的な内容に基づいた詳細な計画を定めます。

※「地区計画の目標」及び「区域の整備、開発及び保全に関する方針」は、平成23年度の都市計画法改正により、「定めるものとする」から「定めるよう努める」と変更され、地区計画への規定が努力目標となりました。

2. 地区計画の目標で定める内容

地区計画の目標は、以下の事項等について、総合的に定めます。

- ① 当該地区計画策定に至った背景、動機
- ② 地区の現況等を踏まえた地区の整備に係わる基本的な考え方
- ③ 目標とする地区の将来像
- ④ 将来の住区形成の方針、住宅地、商業地等として目指すべき姿等、市街地形成の方針

3. 区域の整備、開発及び保全に関する方針で定める内容

区域の整備、開発及び保全に関する方針は、以下の事項を定めます。

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

4. 地区整備計画で定める内容

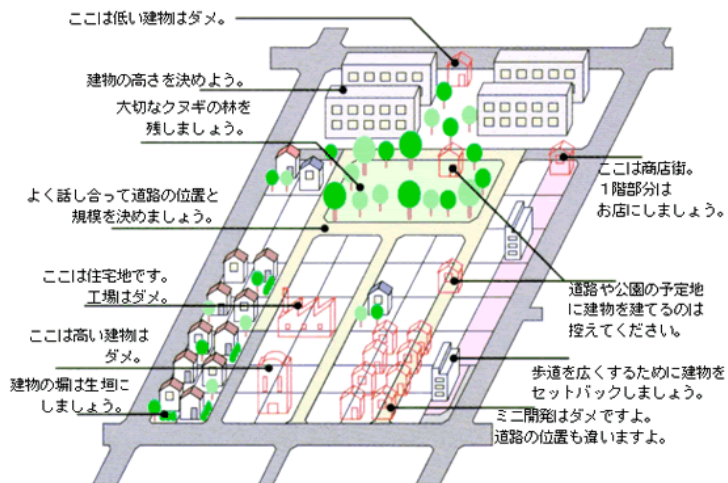
①地区施設の配置及び規模

②建築物に関する事項

- ア. 建築物等の用途の制限
- イ. 容積率の最高限度または最低限度
- ウ. 建ぺい率の最高限度
- エ. 建築物の敷地面積の最低限度
- オ. 建築物の建築面積の最低限度
- カ. 壁面の位置の制限
- キ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ク. 高さの最高限度または最低限度
- ケ. 形態または意匠の制限
- コ. 建築物の緑化率
- サ. 垣または柵の構造の制限

③その他の土地利用の制限に関する事項

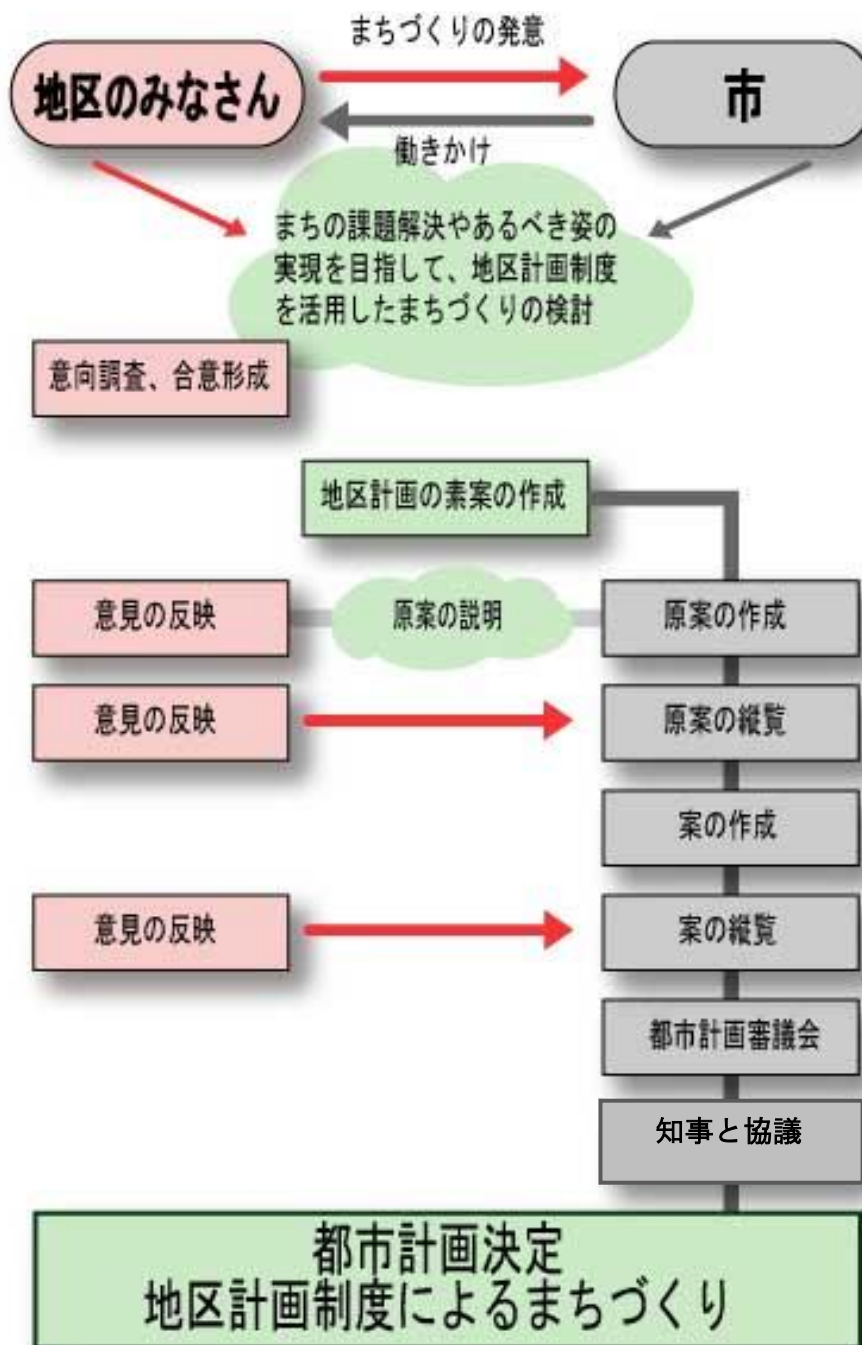
現存する樹林地、草地、水辺地等で、それらを保全すべき区域を定めることができます。



4 地区計画のつくり方

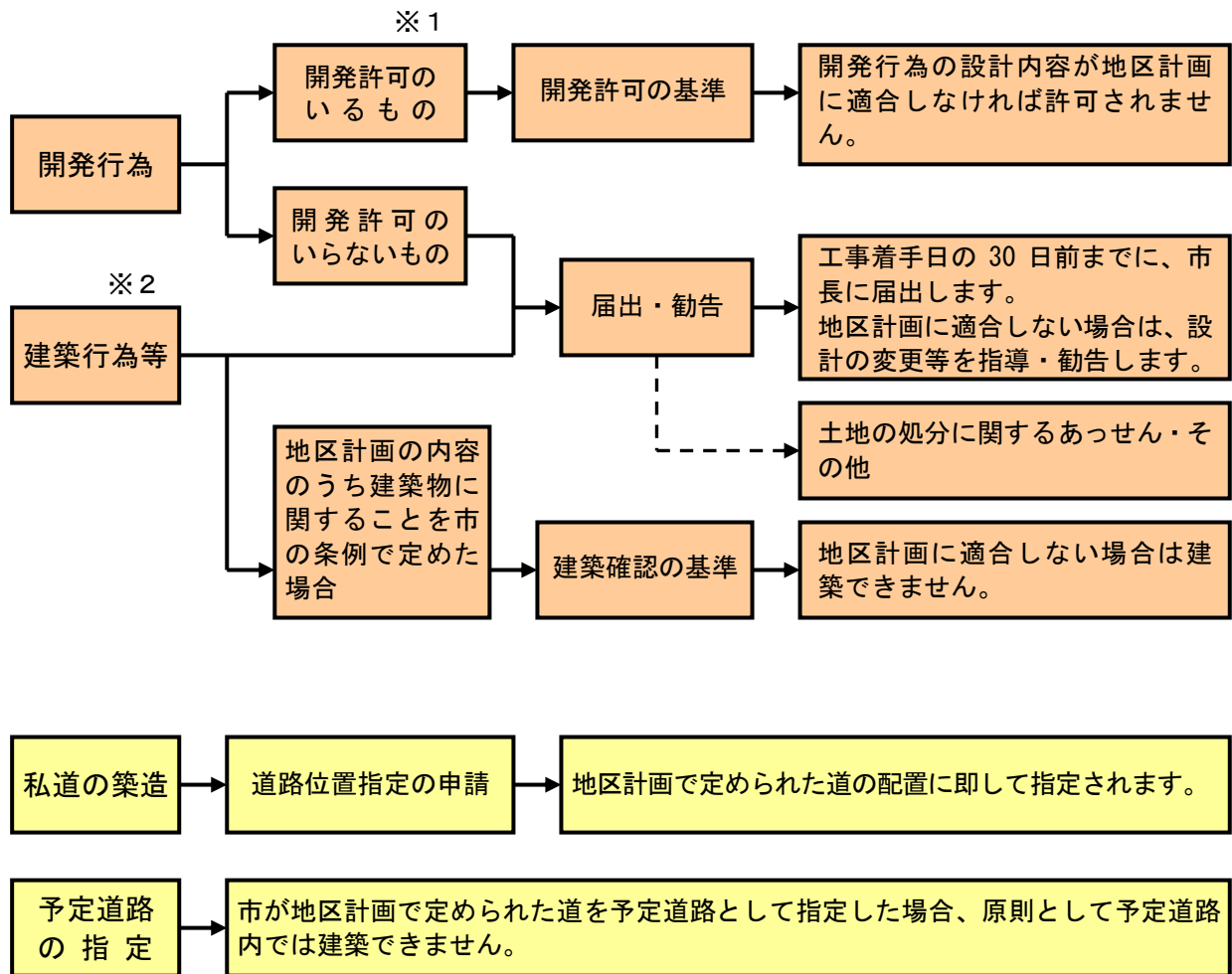
地区計画は住んでいるみなさんが、将来このような環境にしたいという希望や考えを持ち寄り、みなさんと市が協力して「まちづくりの原案」をつくることから始めます。

まちづくりの原案は、都市計画法の手続きを経て、まちづくりのルールである「地区計画」となります。



5 地区計画が決定されると

地区計画が決定されると、その地区のなかで開発や建築などを行うときは、地区計画に適合するように、市が指導や規制、誘導を行うことにより少しずつまちなみが整備されていきます。



※1. 500㎡以上で土地の区画形質の変更がある場合

土地の区画の変更とは、道路・水路等の新設、変更または廃止により敷地を新設または変更することです。

また、土地の形質の変更とは、盛り土、切り土など土地の造成を行うことです。

※2. 開発行為に該当しない土地の区画形質の変更、建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）、建物用途の変更、工作物の建設（新築、増改築、移転、修繕等）をいいます。

6 地区計画が決定された場合の運用について

1. 規模の大きい開発を行う場合

500㎡以上の宅地開発などは、「開発許可申請」が必要ですが、その許可の基準に地区計画の内容が加えられるので道路や広場が計画に従って配置されることとなります。

2. 小規模の開発などを行う場合

小規模の開発や道路のないところに建物を建てる場合は、私道をつくり「道路の位置の指定」を受けますが、このとき地区計画に適合するように指導できます。

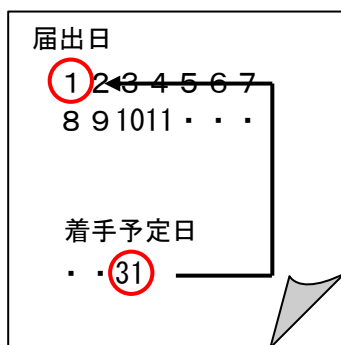
3. 予定道路の指定

もう少しで道路がつながるといような場合、市が計画のなかで「予定道路」として位置の指定をすると、その部分は道路として扱いを受けることとなります。

4. 建築などを行う場合

地区整備計画が定められた区域では、敷地の形質を変えたり、建物を建てたりする場合は、工事着手の30日前までに市長へ届出をしなければなりません。

市はこれらを、地区計画にあうように指導することができます。



例えば、行為の着手予定日が31日ならば、その30日前の1日までに届出が必要です。

5. 届出・勧告制度

届出・勧告制度とは、地区整備計画が定められた区域において、土地の区画形質の変更、建築行為等を行おうとするものが市長に届け出て、その行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、市長が設計の変更等必要な措置をとるよう勧告することができるというものです。

地区整備計画における建築物に関する事項は、建築基準法に基づき、建築条例化することにより、その内容が建築確認の基準となり、より強制力を伴った規制とすることができます。

7 地区計画と建築協定との相違点

建築物に関して定められる事項について、地区計画と建築協定は共通性があります。

しかし、建築協定は土地所有者等の全員の合意を必要とすることや地区計画のような地区施設を定めることができません。また、建築協定は、土地所有者等の民事的な協定であって、都市計画に基づく地区計画と性格が異なります。

地区計画と建築協定の比較

	地区計画	建築協定
根拠法	都市計画法	建築基準法
決定主体	市 (区域内住民の合意を図る)	区域内住民、特定行政庁(市長) (合意した住民に対し効力が働く)
計画事項	地区計画の方針 地区整備計画	住宅地としての良好な環境や商店街としての利便を高度に維持するため、法の基準よりも厳しい基準を設ける
建築物の規制	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物に関して定められる事項は、4ページ記載のとおり 2. 土地の区画形質の変更、建築物の建築や用途、形態、意匠の変更を行う者は、市に届出をしなければならない。 3. 届出内容が地区整備計画に適合しない場合は、届出者に対して設計の変更等の勧告ができる。 4. 建築物に関する事項を条例化した場合は、建築確認の際の審査基準となる。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準を協定し、協定運営委員会で自主的に審査、規制する。 2. 違反者に対する措置は協定運営委員会で決定した方法で行い、従わないときは裁判所へ出訴できる。
決定手続き	5ページの記載のとおり	区域内住民の全員の合意→申請→公告・縦覧→関係者に対する公開聴取→特定行政庁の認可・公告
適用期限	期限なし	協定で定める期間

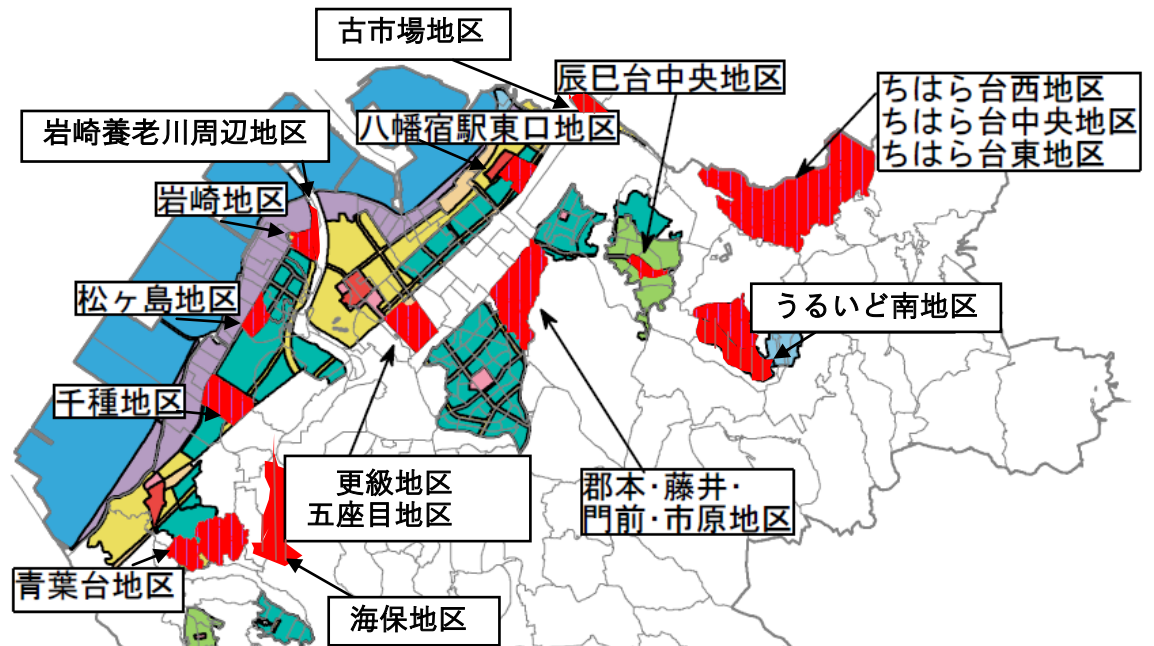
8 地区計画の決定された地区

地 区	位 置	当初決定告示年月日 (直近の変更決定告示年月日)
千種地区	千種四～七丁目の全部の区域、並びに、千種一～三丁目、青柳一、二丁目、青柳、白塚及び島野の各一部の区域	平成 3 年 1 2 月 1 3 日 (平成 1 9 年 3 月 2 0 日)
ちはら台西地区	ちはら台西一～四丁目の全部の区域	平成 5 年 3 月 9 日 (平成 2 5 年 6 月 2 1 日)
ちはら台中央地区	ちはら台南一～三丁目、ちはら台南五～六丁目、ちはら台西五～六丁目の全部の区域	平成 5 年 3 月 9 日 (平成 1 9 年 1 2 月 2 8 日)
ちはら台東地区	ちはら台東一～九丁目及びちはら台南四丁目の全部の区域	平成 5 年 3 月 9 日 (平成 1 9 年 1 2 月 2 8 日)
辰巳台中央地区	辰巳台東一丁目、辰巳台東三丁目、辰巳台西一丁目、辰巳台西二丁目の各一部の区域	平成 6 年 2 月 4 日 (平成 1 1 年 1 2 月 2 4 日)
岩崎地区	岩崎一丁目及び岩崎西一丁目の各一部の区域	平成 7 年 2 月 2 8 日 (平成 2 6 年 6 月 1 0 日)
松ヶ島地区	松ヶ島一～二丁目の全部及び五井西六丁目、五井西七丁目、松ヶ島字天神山、字判ヶ台の各一部の区域	平成 7 年 2 月 2 8 日 (平成 1 5 年 2 月 1 4 日)
青葉台地区	青葉台一～七丁目の全部の区域及び姉崎字松作台、畑木字寺谷の一部の区域	平成 1 2 年 3 月 2 4 日
八幡宿駅東口地区 ※ 1	八幡字太田切、字沖の島、字若宮堤、字北稻荷前、字山岸、字御墓堂前、字杉の木の各一部(八幡宿駅東口(第一工区)区画整理事業区域内)	平成 1 0 年 4 月 2 8 日 (平成 1 1 年 1 2 月 2 4 日)
うるいど南地区	うるいど南一丁目～七丁目の全部の区域並びに潤井戸字上間ヶ台、字八方見塚、字下清水谷、字山王台、字山王下、字堰ノ上、字下崩谷、字長者原及び字横土手の各一部の区域	平成 1 9 年 1 2 月 2 8 日 (平成 2 6 年 3 月 2 5 日)
更級地区	更級一丁目の全部の区域並びに更級二丁目、更級三丁目、更級四丁目、更級五丁目及び五井字五座目、字連合並びに字相久の各一部の区域	平成 2 0 年 8 月 2 9 日 (平成 2 3 年 7 月 2 5 日)
五座目地区	出津字栗津前及び五井字溝沼全部の区域並びに五井字産目及び字沼の各一部の区域	平成 1 9 年 3 月 2 0 日
郡本・藤井・門前・市原地区	郡本二～五丁目、藤井一、二丁目、門前二丁目、門前字シダレ、市原字要谷、字作ノ内、字日ノ宮、字向台、字寺山、字番重久、字辻及び字阿須波の全部の区域並びに郡本一丁目、藤井三丁目、門前一丁目、北国分寺台一丁目、北国分寺台二丁目、山田橋三丁目、市原字飯島及び字橋本、字二ノ坪、山木字白船並びに能満字天王崎の一部の区域	平成 2 2 年 2 月 1 2 日
海保地区	海保字廣作、字下谷、字鍋沢、字杭山、字小谷作、字東竹谷、字西竹谷、字大塚、字堰向、字舟子、字天神房、字舟子根及び字大西並びに姉崎字伊佐山並びに畑木字鳥居松、字大ビヤウ、字大西ノ入、字西ノ入及び字本堰上の各一部の区域	平成 2 8 年 5 月 2 7 日
古市場地区	市原市古市場字遠政、字原田、字臂曲、字京田、字沼、字下野瀬、字上野瀬、字下川間、字上川間、字下鑑、字上鑑、字高縄、字十六台、字田中後、字念仏塚及び字宮後の全部並びに字宮前、字川端、字高畑、字樋口及び字川下の各一部並びに菊間字天王原及び字村田原の各一部の区域	平成 2 9 年 1 2 月 8 日
岩崎養老川 周辺地区	岩崎字宮場、字宮場洲崎、字堂ノ下及び字上丸山並びに五井字進退場及び字外進退場の各一部の区域	平成 2 9 年 1 2 月 8 日

各地区の地区計画の内容につきましては、都市計画課(☎23-9838)へお問い合わせください

(※ 1 八幡宿駅東口地区の窓口は 八幡区画整理事務所(☎43-8528)です。)

位置図



みんなのまちづくり

地区計画制度のあらまし

2004年12月作成

2017年12月改訂

市原市役所 都市計画課

〒290-8501

市原市国分寺台中央1丁目1番地1号

TEL 0436-23-9838

FAX 0436-21-1478