

地区計画で 実現する 住みよいまちづくり

■都市計画課都市計画係 【☎028(677)6020】

地区計画を定められる地区

市街化区域だけでなく、市街化調整区域でも定めることができます。

芳賀町では「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を定めており、住居系の地区計画については、次の要件に合う地区が対象になります。

類型	基準	規模
隣接一体型	市街化区域の外縁部において、隣接する市街化区域の住環境を補完するために、市街化区域の整形化を図りながら、市街化区域と一体性のあるゆとりある住宅地の整備を行うもの	0.5ha以上
優良田園住宅型	市街化調整区域が有する豊かな田園環境を生かし、田園居住ニーズに対応するため、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の供給を図られるもの	0.5ha以上 5.0ha未満
既存集落環境改善型	おおむね50以上の建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんする既存集落であって、建築物の建築またはその敷地の造成が無秩序に行われ、または行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備状況、土地利用の動向などからみて、不良な街区の環境が形成される恐れがあるものの防止・改善を図られるもの	0.5ha以上
既存開発保全型	平成18年の法改正前の都市計画法第34条第10号イで許可を受けて開発された住宅団地において、将来にわたり良好な市街地環境の保全を図る必要のあるもの	—

住民が主役のまちづくり手法

地区計画制度は地区や集落単位でまちづくりを考える制度です。地区や集落にはそれぞれの現状や課題があり、全国画一的な法制度や行政主体のまちづくりでは限界があります。

地区や集落の特性に応じたきめ細かいまちづくりを進めるためには、地区にお住まいの皆さんが主役となって地区の将来を考え、実現していくことがとても重要です。

町との協働によるまちづくり

「協働」とは、異なる立場のものがそれぞれの役割と責任を果たしながら、共通の目的の実現に取り組むことです。

地区計画は、皆さんの知恵と町の考えを合わせながら素案を作成し、町が都市計画として決定し、その後は町が届出や勧告などの方法により開発や建築行為などの規制・誘導を行い、計画の実現をめざします。

まちづくりの進め方

①自分の住んでいる地区を見直す

地区の「よいところ」「悪いところ」を把握することがまちづくりの第1歩です。

②地区内でメンバーを集め、話し合う

地区には大勢の人が住んでいて、それぞれの人がそれぞれに考える「将来像」があります。地区内で集まって、より住みよい地区にするための共通点を見つけましょう。

③メンバーで具体的なまちづくりを考え、まちづくり構想を作成する

地区の将来像の実現のために、具体的なまちづくりの方針・実現方策を検討してまとめ、「まちづくり構想」を作成します。方針に基づいた道路や公園などの施設を書き入れた「構想図」も作成します。

④地区計画の素案作成

皆さんが考えた「まちづくり構想」を基に、町が公の立場として加わって地区計画の素案づくりを検討します。

⑤地区計画の決定

地区計画は都市計画として町が定めますので、都市計画法による手続きを経て決定することになります。地区計画が決定されると、いよいよ地区計画に基づくまちづくりのスタートです。

支援制度

町では、皆さんが地区で集まって自発的・主体的にまちづくりを検討する際、「地区まちづくり推進組織」として認定し、まちづくりに関する情報提供、相談・指導・助言、専門家の派遣、技術的な支援などを行っています。

また、認定した推進組織については、組織の運営および活動に必要な経費の一部（上限10万円）を助成しています。詳細は、お問い合わせください。

皆さんのお住まいの地区はどんな地区ですか？

『きれいで落ち着いた環境のまちなみにしたい』『みんなが安全に通れる道路がほしい』『土地を有効に活用したい』など、誰もがより住みよい生活環境を望んでいることと思います。

しかし、住みよい生活環境を実現するためには、みんなで解消しなければならない問題点があったり、改善しなければならない危険箇所などがあったりします。

それらを計画的に解消し、皆さんの思い描く地区の将来像を実現していくまちづくりの手法の一つに「地区計画制度」があります。

地区計画制度とは？

地区計画制度は、地区のまちづくりを計画的に進めるための制度で、道路・公園などの地区にとって必要な施設の配置や建築物の建て方について一定のルールを定め、そのルールに沿った建築や土地利用をしていただくことによって、地区の理想の将来像を実現していくまちづくり手法の一つです。

町全域や大字全域などの広い単位ではなく、一定のまとまりを持った生活に身近な地区・集落などを単位として計画を定められるので、地区・集落の特性に応じた、きめ細かなまちづくりをすることができます。

また、市街化調整区域においては、定められたルールに沿った開発が可能になりますので、今まで利用できなかった土地を有効利用することも可能になります。

地区計画の構成

地区計画は、地区のまちづくりの目標となる「地区計画の方針」と、その方針を実現するための道路・公園などの配置や、みんなで守るべきまちづくりのルールなどを定める「地区整備計画」の二つから成り立っています。

地区整備計画に定めることができる内容

地区特性に応じて必要な事項を決めることができます。

1 地区施設の配置および規模

生活の中で必要となる道路・公園・緑地・広場などを地区施設として定めて計画的に確保します。

2 建築物等および建築物敷地の制限に関する事項

3 土地利用の制限に関する事項

樹林地や緑地など、貴重な自然環境を保護します。

