

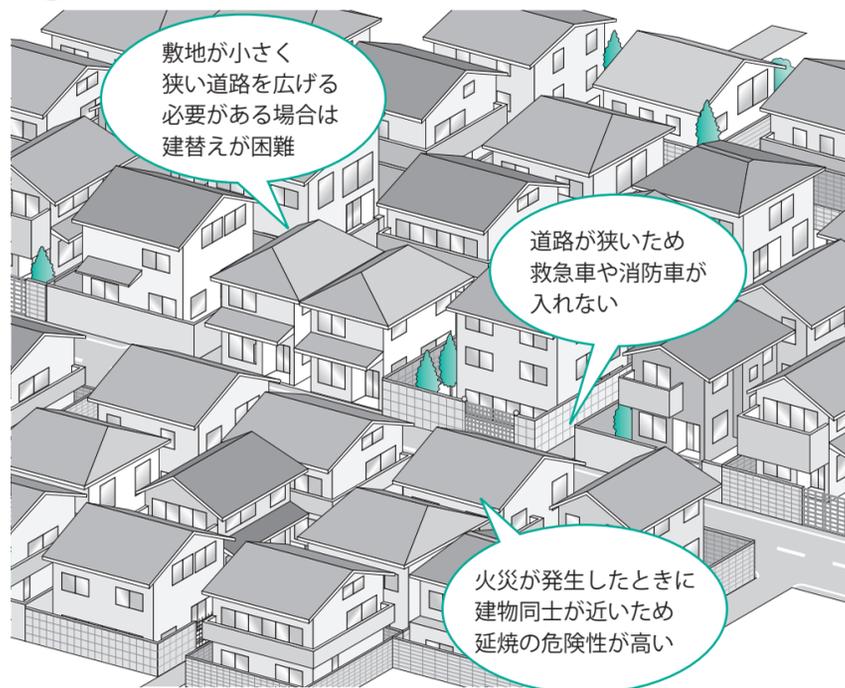
① 地区計画

「地区計画」は、地域が目指すまちの将来像を実現するために、地域に合ったきめ細やかなルールを決めることができる制度です。
都市計画や建築基準法等ですでに決められている土地の利用方法や建物の建て方に加えて、都市計画のひとつとして定めます。

地区計画が定められると…
建替え時等に
ルールが適用されます

地区計画区域内で建物の建築や開発行為を行う場合などは、建築確認申請前の届出が必要になります。区は、地区計画との適合を審査し、適合しない場合は、設計の変更等の指導・勧告を行います。また、ルールの内容を建築条例として定めることにより、建築確認申請時の審査対象となります。

例えば ○建物が密集しているまちでは、こんな課題があります。



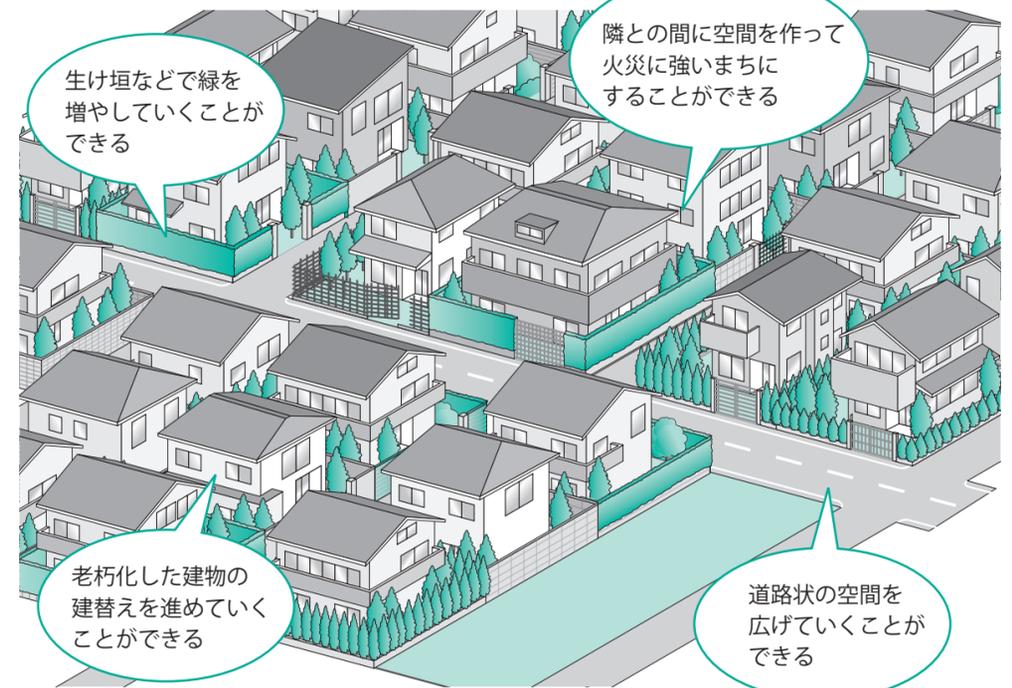
課題を解決するために地区計画でルールをつくります

ルールの例

- 建物の用途
- 建物の高さ
- 建物間隔の確保
- 道路からの外壁後退
- 敷地面積の最低限度
- 建物のデザイン など

建物を建てる際のルールを地域の目標に沿ったものとするため、関係権利者の同意が必要です。

○将来像の実現



住民発意による地区計画づくりを支援します

地区計画は、地域に住んでいる皆さんが、まちづくりに関する考えを持ち寄り、話し合ってルールづくりをすることができます。地区計画づくりには、ルールの検討内容に加えて、地区内への情報提供や合意形成を図っていくことが大切です。

地区計画素案策定支援事業（条例第14条）

地区計画を検討する団体に区に登録されたまちづくり専門家を派遣します。計画策定の可能性を認めた場合、地区計画素案策定に係る経費の一部を助成します。

！ 地区計画素案を区に提案する際は、内容などについて要件があります。8ページにチェックシートスタイルで簡単にまとめました。詳細はお問い合わせください。

まちづくり専門家派遣

◆派遣の要件

- ・対象地区の全ての自治会等及び、商店会が地区計画を行うことについて承認していること
- ・地区計画検討区域の面積が原則として5,000㎡以上であること
- ・特定の者の利害や特定の事業等の賛否に関する活動を行うものでないこと など

◆派遣内容

- ・派遣決定通知日から3年以内、10回まで

地区計画素案策定経費助成

◆助成の要件

- ・まちづくり専門家派遣を受けた地区計画検討団体であること
- ・まちづくり専門家からの完了報告で、地区計画によるまちづくりの可能性が認められていること
- ・同種の他の補助金を活用していないこと

◆助成内容

- ・400万円を限度、助成期間は2年を限度

地区計画素案策定経費は、大田区まちづくり認定審査会の審査を経て、助成を行います。

※自治会等とは、大田区自治会連合会に加盟する自治会、町会を言います。

※大田区まちづくり認定審査会とは、区民、学識経験者、区議会議員、区職員で構成される、区長の附属機関です。

地区計画のルールの種類

建物の用途

- 建物の用途は都市計画と建築基準法で決まっていますが、さらに、地区に合った建物が建つように用途の種類を定めます。

住宅地の景観や環境、商業地の商店の連続性、業務地の専用性を確保するなど、地区にふさわしい建物の用途を誘導するために定めます。

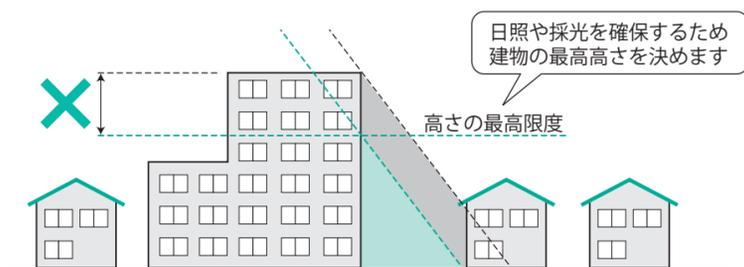
- 例えは
- 沿道の商業地で住宅地と近接している場合の風俗店等の立地を規制します。
 - 商店街の連続性を確保するため、通りに面する1階を店舗とします。
 - 業務地としての専用性を保つため、住宅の立地を規制します。



建物の高さ

- 建物の高さの最高限度を定めます。

極端に高い建物を制限するなど、日照や採光を確保し、まちなみをそろえることができます。



建物の構造・材料

「防災街区整備地区計画」において定めるルール

- 準耐火建築物以上とすることを定めます。

密集市街地における防災機能の確保を目的に、建物の壁・柱・梁・床などに一定以上の耐火性能を有する材料を使うことで、建築物の延焼を防止します。

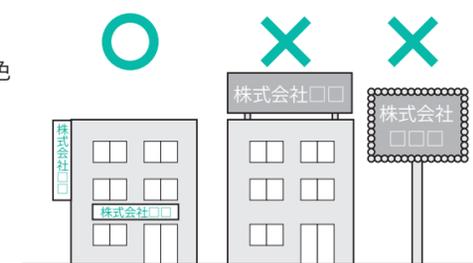


建物のデザイン・色

- 建物の色彩や看板の大きさ・色彩のルールを定めます。

建物のデザインや色彩に統一性をもたせることにより、住宅地では調和のとれた落ち着いたまちなみをつくることができます。商業地では、目立ちすぎる看板の設置や刺激色を防ぎ、魅力あるまちなみをつくっていくことができます。

- 例えは
- 目立ちすぎる看板の、大きさや色を制限します。
 - 落ち着いたまちなみとするため、建物の外壁の色を制限します。



塀の種類

- 垣や柵の種類や高さを定めます。

統一感のある緑豊かなまちの景観づくりや、地震時のブロック塀の倒壊を防ぎ、防犯効果にも寄与します。

- 例えは
- 生け垣、ネット、フェンスなどの種類を決めます。
 - 塀やフェンスの高さを「〇.〇m以下」に制限します。



建物の間隔の確保

- 敷地境界線からの、建物の後退距離を定めます。

敷地境界線から建物を一定距離以上後退させて建築することにより、日照や通風、採光を確保し、延焼を防止するほか、ミニ開発の防止にも寄与します。

- 例えは
- 民法で定めている敷地境界線から「0.5m」の距離を定めます。
 - ゆとり空間確保のため「1m」や「1.5m」に定めた地区もあります。

