

地区計画の申出に関する 手 引 き

↑ みんなでつくる地区計画



平成 29 年度

大津市



はじめに

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、大津市では各地において地区計画により地域の特性にあったまちづくりの取り組みが進んでいます。

地区計画は、建物や道路・公園などのルールについて、住民のみなさんの意見を反映してつくる、最も身近な都市計画の制度です。

この手引きでは、地区計画の活用事例や策定の流れ、地区計画の原案がまとまった後の申出手続き、決定後の届出について紹介しています。

地区計画を活用してまちづくりを進めるにあたり、地区計画に関する理解を深め必要な事務手続等を行うためにこの手引きをご活用ください。

平成29年4月 大津市まちづくり計画課



1 地区計画とは

地区計画とは、住民が主体となり地域の特性に合わせた、きめ細かなルールを定めることができる、まちづくりの制度の一つです。

地区計画では、住民のみなさんで話し合って地域の将来像を設定し、その実現のため、建物の建て方のルールや、道路や公園の配置などについて定め、都市計画に位置づけてまちづくりを進めることができます。



○一般的な建築物のルール

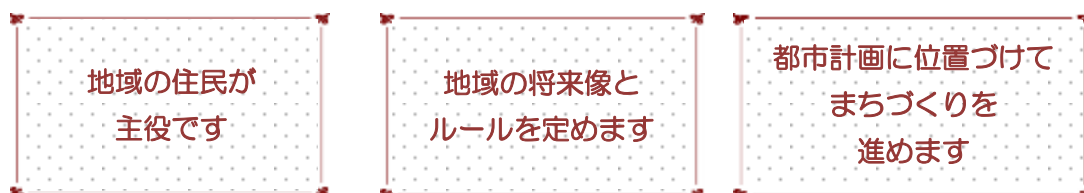
都市計画法や建築基準法など全国一律の法律のもとに、建築物の用途や高さ、規模（建ぺい率・容積率）などの最低限のルールが定まっています。

住宅中心のまち並みにしたい、高い建物が建つのを防ぎたい、緑豊かな環境にしたい、歴史的景観のまち並みを維持したい・・・など地域の特性に合ったきめ細かなまちづくりのルールまでは補うことはできません。

○地区計画で定めるルール

地区計画では一般的な建築物のルールをより厳しくすることができます。

具体的には、地域独自で建築物の用途や建ぺい率・容積率、建築物の高さを定めたり、敷地面積や壁面の位置、形態・意匠、緑化率、垣又はさくについてのルールを加えることもできます。



2 地区計画の特徴

○いろいろなタイプのまちづくりに対応

良好な住宅地の形成を図る、住宅地と事業所が入り混じる環境を改善する、市街地の住環境を改善する、歴史的まち並みを保全・再生するなど、いろいろなタイプのまちづくりに対応します。

○総合的なルール設定

建築物や敷地に加え、工作物や緑化のルールについて総合的に定めることができます。

○道路や公園などの施設についても計画可能

区域内の道路、公園、緑地などについてあらかじめ地区施設として規模・位置を計画できます。

開発許可申請が必要な一定規模以上の宅地開発を行う場合は、地区計画に沿って、道路や公園などが整備されます。

○届出制度による計画の実現

区域内の建築行為等については市に届出が必要です。

計画内容が不適正なものについては市が指導し、設計変更等の勧告を行うことで、地域の将来像の実現が図られます。

3 地区計画で定められること

《地区計画の構成》

地区計画の 方針

地域の目標やそれを実現するための方針を定めます

地区 整備計画

必要な項目を
選択して定め
ます。

道路、公園などの配置や建築物等に関する具体的なルールを定めます

地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主として地域住民が利用する道路、公園、緑地、広場、その他の公共空間のことで、配置や規模を定めることができます。

建築物等に関すること

建築物等の用途の制限

建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の容積率の最高限度又は最低限度

建築物等の高さの最高限度又は最低限度

壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

建築物等の形態又は意匠の制限

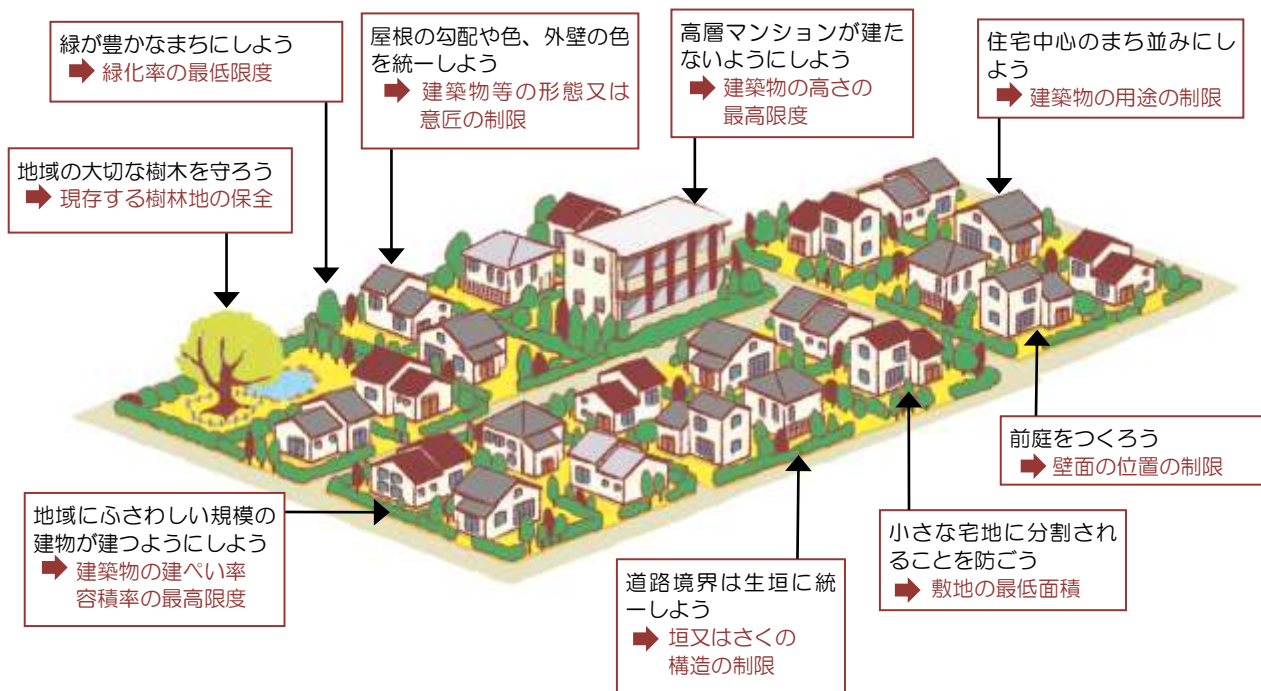
垣又はさくの構造の制限

建築物の緑化率の最低限度

ルールの使い方について
は、「まちづくりルール
ブック」を参考にしてく
ださい

土地利用に関すること

現存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関するルールを定めることができます。



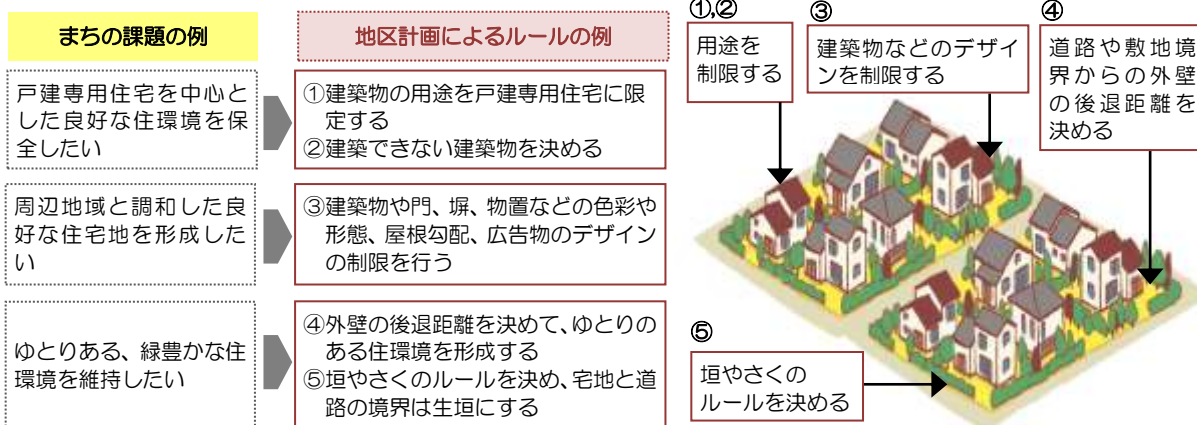
4 地区計画の活かし方 ～活用事例～

良好な住宅地の形成を図る

事例

青山C地区

土地区画整理事業により整備された地域で、建築協定や緑地協定により良好な住環境が誘導されてきました。協定期間の失効に伴い、引き続き緑豊かな自然と調和した低層の戸建住宅を中心とした良好な住環境を保全・育成するために地区計画が活用されています。

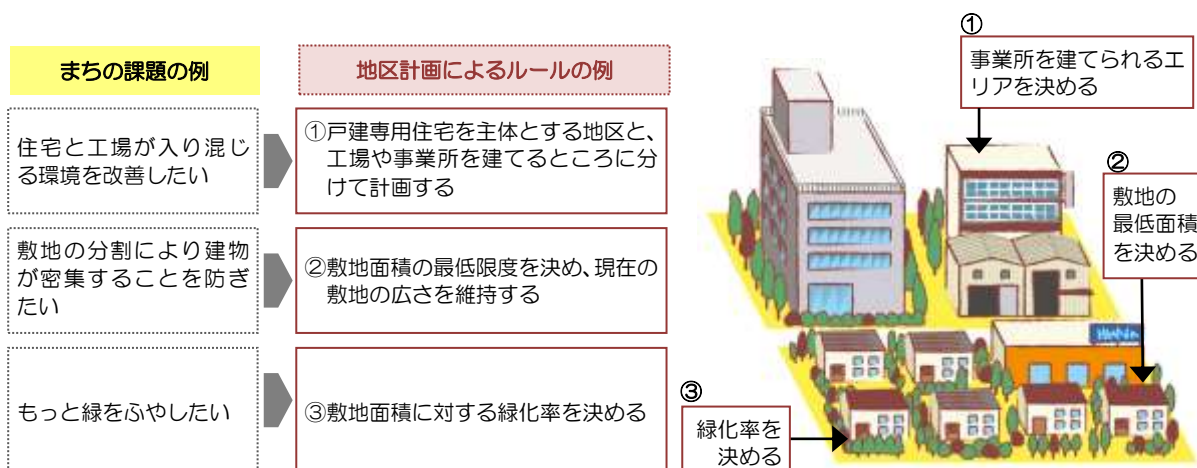


住宅地と事業所が入り混じる環境を改善する

事例

ベルヴィタウンタ照大江一丁目地区

住宅地と商業施設を中心とする事業用地として開発された地域で、建築物の用途の混在を防止し、住宅地区の良好な住環境の形成と事業所地区の事業環境を創出し周辺地域との調和を図るために地区計画が活用されています。

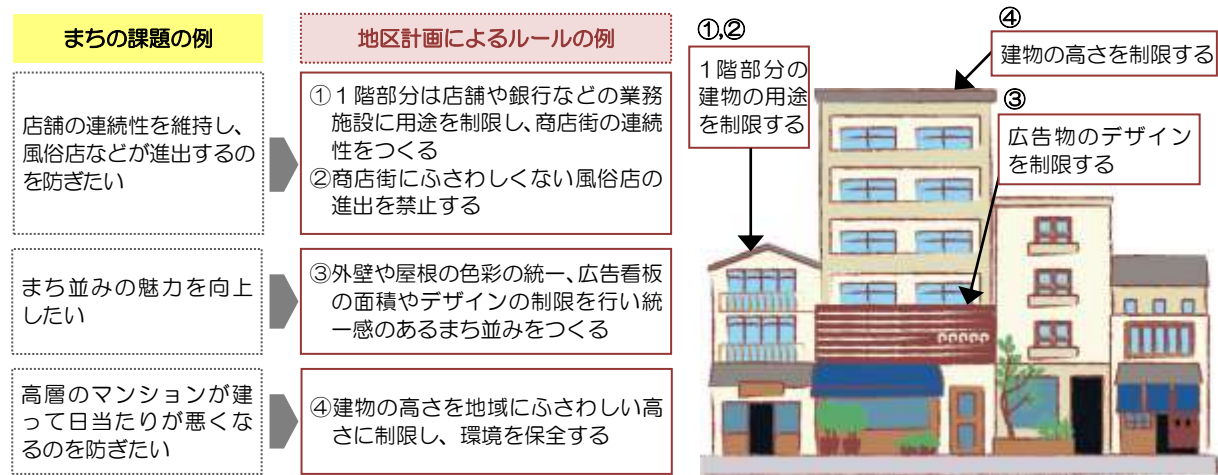


市街地の住環境を改善する

事例

松原町四区地区

駅前周辺の商業地域の市街地において、高層マンションの立地が増加したため、低層の住宅地の環境を守るとともに、駅前にふさわしい活気ある商業・業務機能の形成を促進するために地区計画が活用されています。

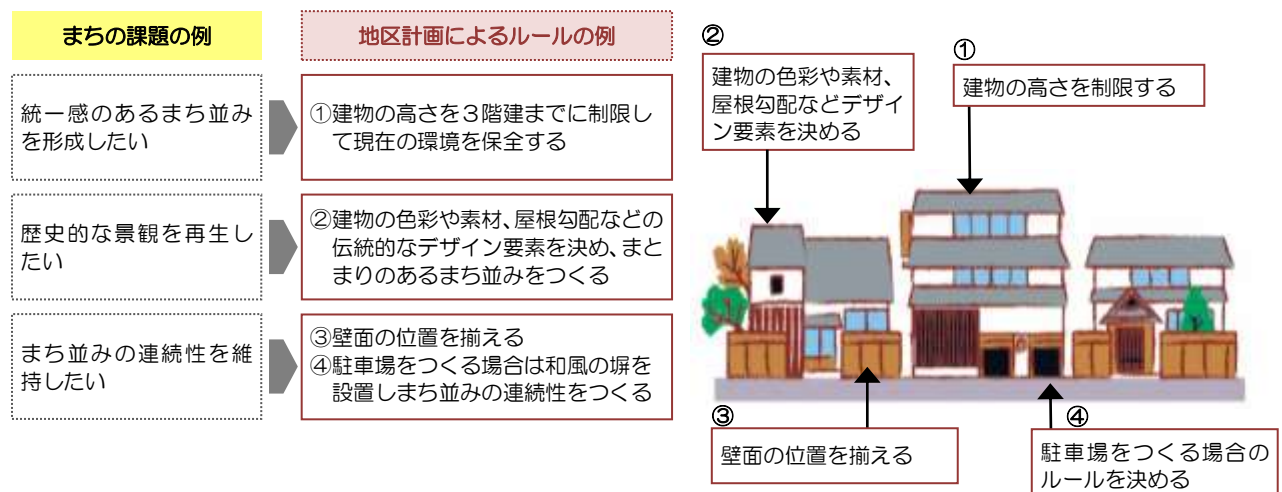


歴史的まち並みを保全・再生する

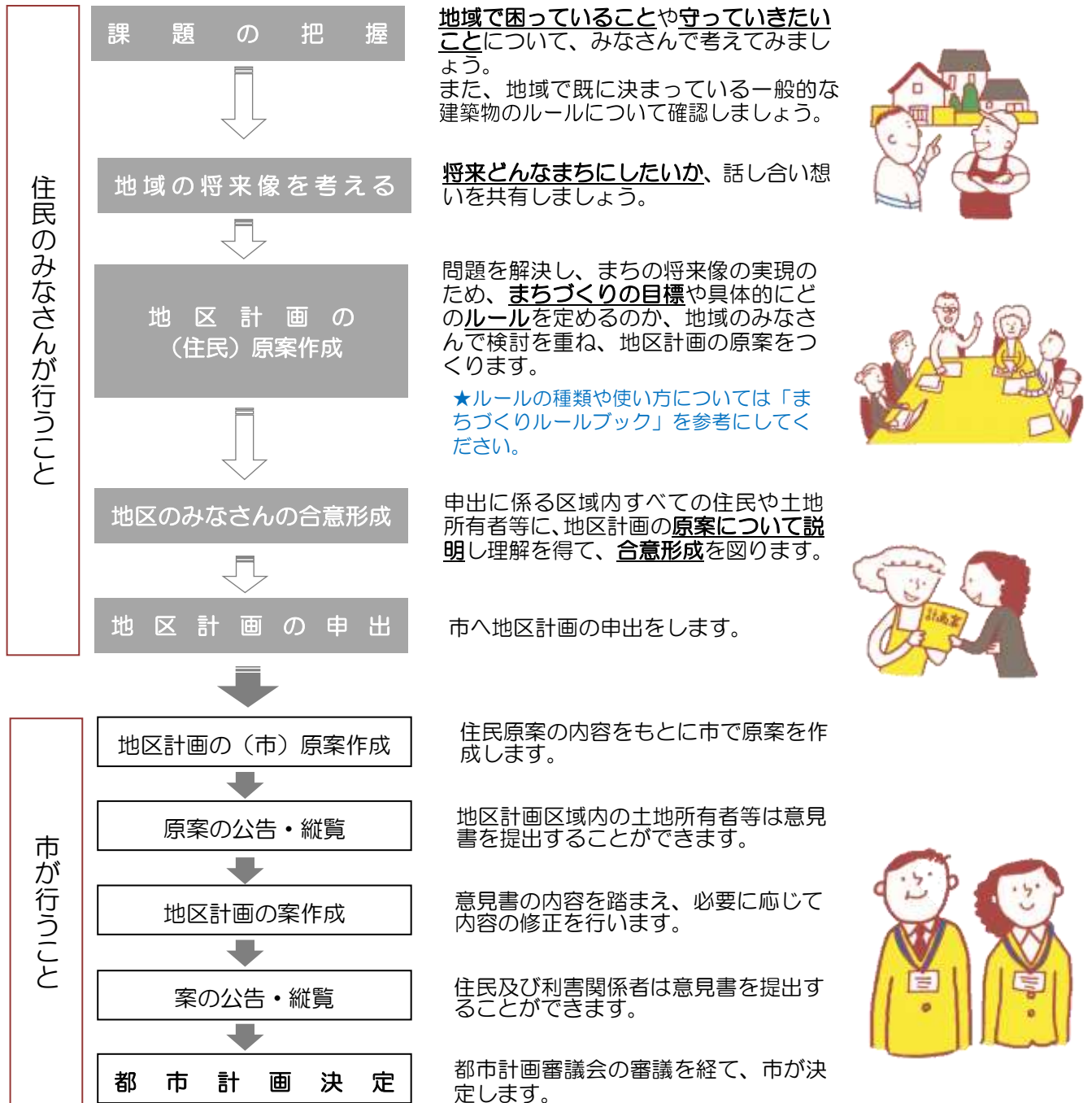
事例

県道比叡山線沿道地区

伝統的建造物群保存地区に隣接する門前町で、比叡山の山並みや歴史的景観、来訪者に親しまれるまち並みの形成に配慮しながら、周辺のまち並みと調和のとれた活気のある商業と住環境の両立するまちづくりを目指し、地区計画が活用されています。



↑ 5 地区計画策定の流れ



★ 地区計画が決定すると市が地区計画の運用を行います



- ・開発許可を要する行為については、地区計画の届出は不要になりますが、開発許可の際には地区計画に適しているかが審査されます。
- ・建築基準法にもとづく位置指定道路を造る場合には、地区計画で定められた道路の配置に即していません。
- ・地区計画で決定された道路を予定道路として指定された場合は、予定道路内で建築行為ができません。

地区計画等の申出制度について

1 地区計画等の申出とは

地区計画等に関する申出制度とは、住民が主体となり地区計画等の案の内容となるべき事項などについて申し出ることができる制度です。大津市では「大津市地区計画等の案の作成手続に関する条例」（以下「市条例」とする。）を定め、地区計画等の原案の提示方法や申出方法などを示しています。

★ 地区計画等の原案がまとまったら申出の手続きを進めましょう

申出することができる者

- ・住民または利害関係人で、個人又は共同で申し出ることができます。

※利害関係人 とは

地区計画等の案に係る区域内の土地の所有者、区域内の土地について対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人をいいます。

申出できる内容

- ・地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の内容となるべき事項です。

※地区計画等とは

地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画、集落地区計画をいいます。

※申出の内容は、都市計画の基準及び本市のまちづくりの方針（大津市総合計画や大津市都市計画マスタープランなど）と整合している必要があります。

申出の要件

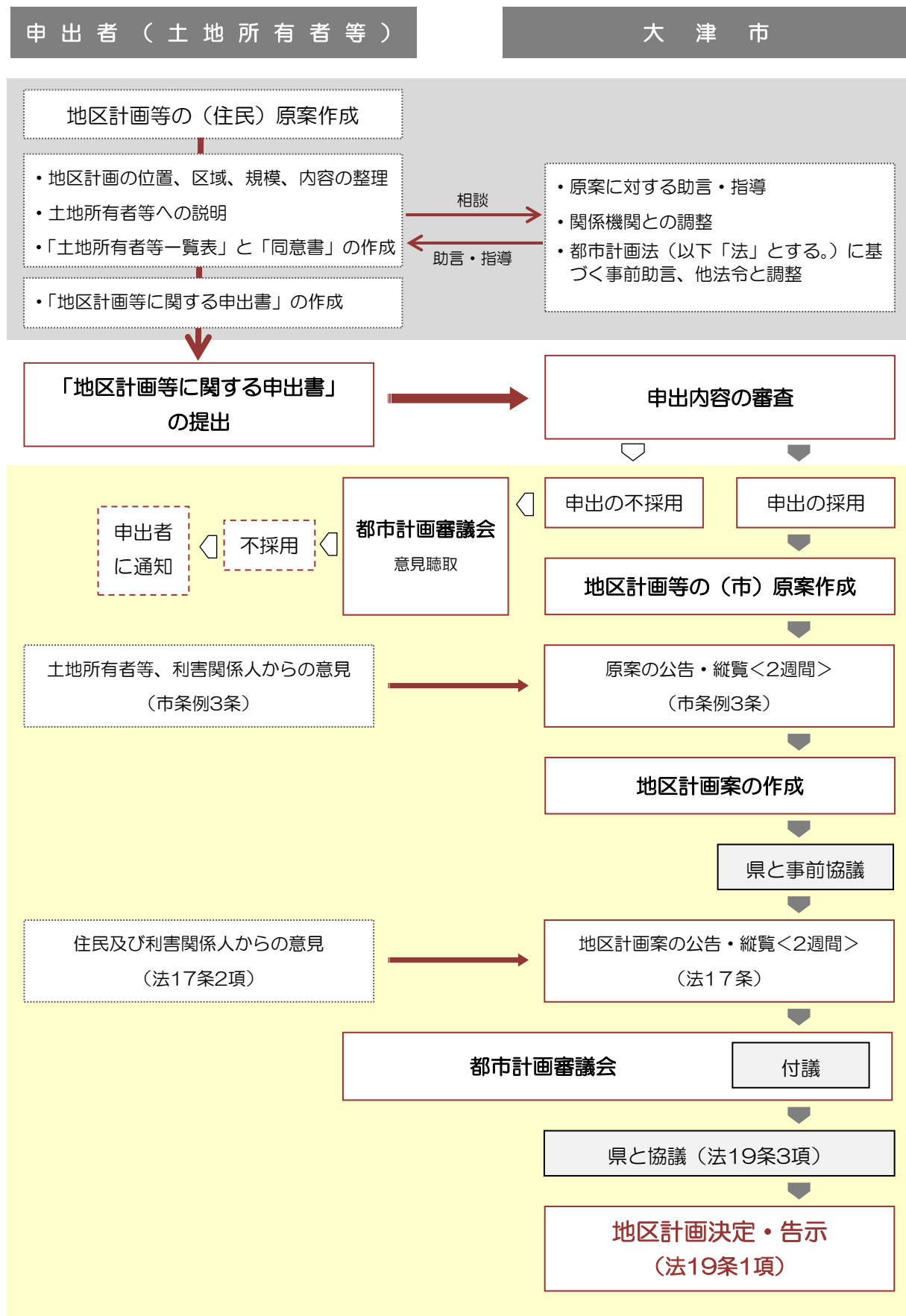
○対象区域

- ・市街化区域で0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。（その区域が道路その他の施設、河川、その他の地形・地物等で区画されているもの）（市条例第4条）
※大津市では市街化調整区域の地区計画の申出については、都市計画提案制度（法第21条の2）の手続きによります。

○必要な同意

- ・申出の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意、かつ同意者の所有面積が全体の3分の2以上であること。
※地区計画等の変更の申出の場合も、変更する区域だけでなく区域全体に対する3分の2以上の同意が必要となります。

2 申出から都市計画決定までの流れ





3 申出に必要な書類（様式集）

地区計画等に関する申出を行う際は、届出書様式集を参考に書類の作成を行い、申出書を提出してください。

○地区計画等に関する申出書 （様式第 1 号）

地区計画等の種類、名称や申出の区分などを記入し、以下の書類・図面を添付してください。

地区計画等の原案を申出の場合は、案も添付してください。

《添付書類》

・土地所有者等一覧表 （様式第 2 号）

区域内の土地所有者等の全員について記載し、権利内容、同意状況等を記入してください。

・同意書 （様式第 3 号）

申出者以外の土地所有者等から自筆による署名、押印をもらってください。

同意者の住所、土地の所在地、権利内容は登記内容と同じ必要があります。

※同意者の住所が登記内容（所有者住所）と異なる場合は、住民票等同意者と所有者が同じであることがわかる書類を添付してください。

その他添付が必要な書類

- ・当該申出に係る地区計画等の対象となる土地の区域を示した図面（縮尺 2500 分の 1）
- ・現況図（縮尺 500 分の 1 以上のもの）
- ・土地利用計画図（縮尺 500 分の 1 以上のもの）
- ・公図の写し
- ・区域内の土地の登記事項証明書または登記事項要約書
（交付後 3 ケ月以内のものに限る。）
- ・その他

土地所有者等への説明会などを行っている場合は、説明会の資料・記録等についても添付してください。

(参考) 土地所有者等の 2/3 以上の同意の考え方

《同意条件》

①土地所有者等の2/3 以上：人数条件
申出の対象となる区域内の土地所有者等の総人数の2/3 以上の同意を得ることが必要です。

②同意者の所有面積の2/3 以上：面積条件
①に加えて、同意した者の権利の目的となっている土地の面積の合計が、対象区域の権利の目的となっている土地の総面積の合計の2/3 以上であることが必要です。

※土地所有者等 とは

地区計画等の対象となる土地の区域内の、土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という)を有する者を指します。

借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができます。

◇計算例：次の様な土地の区域（2ha）で地区計画の申出が行われたとします。

5,000 m ² 公共施設用地	2,000 m ² 所有権 B 賃借権 A	3,000 m ² 所有権 A	※1：公共施設用地は同意の対象とならない ※2：アルファベットが同じ場合は同一人物 ※3：B・E・F は土地を共同で所有しており、それぞれの持分は（〇/〇） ※4： が同意を得られていない者 ※5：A・B は複数の土地の権利を持っているが、権利者としては1人として数える
5,000 m ² 共同名義 所有権 B（1/5） 所有権 E（2/5） 所有権 F（2/5）	2,000 m ² 所有権 B 地上権 D	3,000 m ² 所有権 C	

1 申出にかかる区域内の権利者数・権利面積合計

①人数：6人

②面積：【所有権】3,000（A）+2,000（B）+2,000（B）+5,000×1/5（B）
 +3,000（C）+5,000×2/5（E）+5,000×2/5（F）=15,000 m²
 【借地権】2,000（A）+2,000（D）= 4,000 m² 合計 19,000 m²

2 同意している区域内の権利者数・権利面積合計

①人数：5人

②面積：【所有権】3,000（A）+2,000（B）+2,000（B）+5,000×1/5（B）
 +3,000（C）+5,000×2/5（F）= 13,000 m²
 【借地権】2,000（A）+2,000（D）= 4,000 m² 合計 17,000 m²

3 同意率

①人数：5人/6人=約83.3%

②面積：17,000 m²/19,000 m²=約89.4%

以上より、①人数、②面積ともに 2/3（66.7%）以上の同意率となっているため、申出の要件を満たすことになり申出可能。

<様式第1号(第2条関係)>

地区計画等に関する申出書

年 月 日

(宛先)

大 津 市 長

住所

申出者

氏名

印

〔 法人にあっては主たる事務所の所
在地及び名称並びに代表者の氏名 〕

大津市地区計画等の案の作成手続に関する条例第4条第1項の規定により、次のとおり地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案について申し出ます。

地区計画等	種 類	
	名 称	
	位 置	
	面 積	ヘクタール
申 出 の 区 分		☐ 地区計画等に関する都市計画の決定 ☐ 地区計画等に関する都市計画の変更 ☐ 地区計画等の原案
申 出 の 内 容		
備 考		

<様式第2号(第2条関係)>

土地所有者等一覧表

No	土地の所在地	権利内容	土地所有者等の住所・氏名	地積(m ²)	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

※ 区域内の全ての土地について記載してください。

※ 権利内容の欄には、土地の所有権、地上権又は賃借権のいずれかを記入してください。

※ 同意状況の欄には、同意している者に○、同意していない者に×を記入してください。

<様式第3号(第2条関係)>

年 月 日

同 意 書

地区計画等に関する申出をしようと

する者の住所及び氏名

〔 法人にあっては主たる事務所の所
在地及び名称並びに代表者の氏名 〕

様

住所

同意者

氏名

印

〔 法人にあっては主たる事務所の所
在地及び名称並びに代表者の氏名 〕

下記の対象土地について、大津市地区計画等の案の作成手続に関する条例第4条第2項の規定に基づき、地区計画等に関する申出に同意します。

記

対象土地

権利内容	所在地及び地番

※ 権利内容の欄には、土地の所有権、地上権又は賃借権のいずれかを記入してください。

※ 同意者の氏名欄は、同意者が自筆により署名し、押印してください。

地区計画の届出について

1 地区計画の届出について

地区計画が決定されると、建物を建てたり外壁の塗替えなどを行う際には市に届出が必要になり、その内容が地区計画のルールに適合しているかチェックをすることで、地区計画の目標に沿ったまちの実現を図っていきます。

届出対象行為

地区計画の区域内において下記の行為を行うには、**工事着手の30日前までに**大津市長あてに**届出が必要**です。

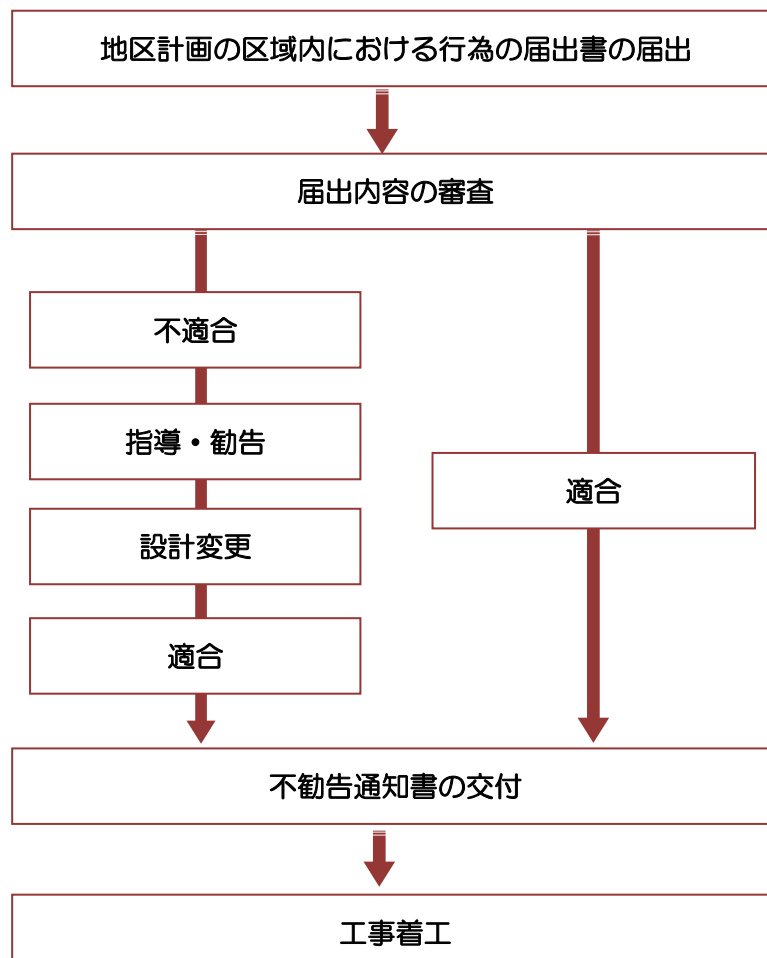
その行為の内容は、対象の地区計画の内容に適合する必要がある、適合しない部分については、変更をしていただくことになります。

《対象行為》

- 土地の区画性質の変更（敷地を分割したり、道路をつくるなどの造成をする場合）
- 建築物の建築（新築・改築・増築・移転をする場合）
- 工作物の建設（看板、煙突、擁壁などを建設する場合）
- 建築物等の用途の変更（店舗から住宅、住宅から工場などの用途を変更する場合）
- 建築物等の形態又は意匠の変更（外壁の塗り替えなどの建築物の外観を変更する場合）

届出の流れ

※地区により条件が異なります



工事着手の30日前までに届出が必要です

地区計画の申出に関する手引き

 みんなでつくる地区計画

〒520-8575 大津市御陵町 3 番 1 号
大津市 未来まちづくり部 まちづくり計画課
077-528-2770