

① 地区計画

地区計画のルールの種類

斜線制限と容積率緩和

「街並み誘導型地区計画」において定めるルール

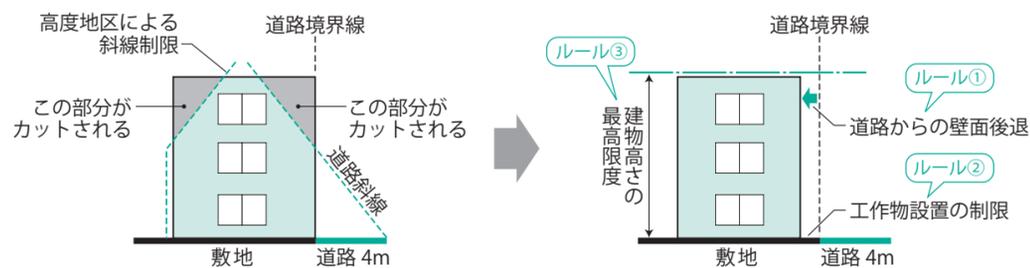
- 建物の高さや外壁後退距離などを定めます。

土地の有効利用が困難な地区での良好なまちなみの誘導を目的に、道路が狭い地区における、斜線制限と容積率制限を緩和して建て替えを促進します。

例えは ○適用前 住居系用途地域、容積率 200%、4m道路のみ接道
⇒容積率 160%制限、斜線制限による3階部分の一部カット

ルール① 道路からの壁面後退
ルール② 道路後退した部分への工作物設置制限
ルール③ 建物高さの最高限度

○適用後 ⇒道路幅員による容積制限、斜線制限が適用されなくなり、総3階建ての建築が可能となります

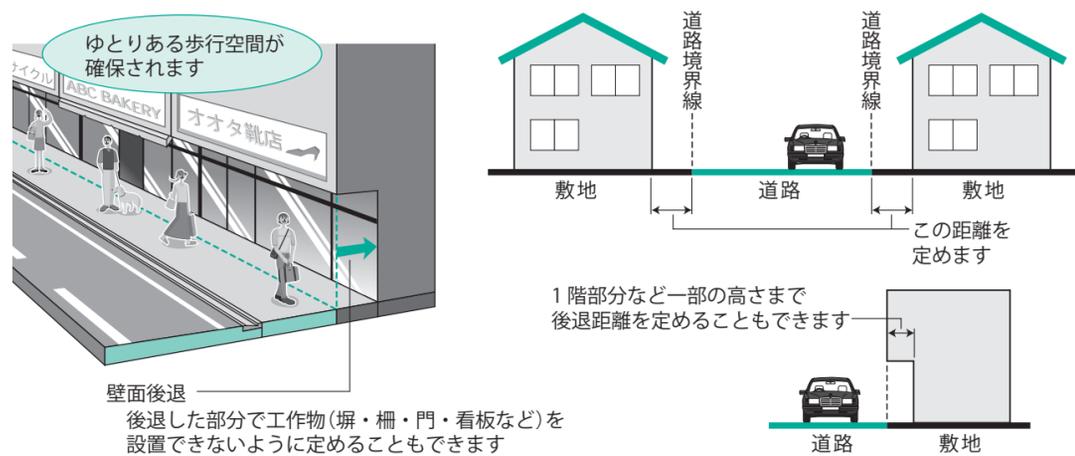


道路からの外壁後退

- 道路境界線からの、建物の壁面後退距離を定めます。

まちなみに統一感を持たせたり、歩行者空間を確保したりするほか、延焼防止にも寄与します。

- 例えは ○道路状の空間を広げるため「0.5m」後退します。
○前庭に庭木が植えられるように「1.5m」後退します。

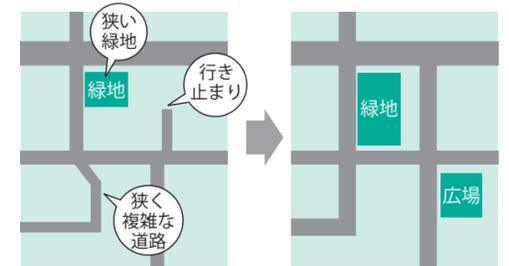


地区施設

道路・小規模公園・緑地・広場

- 新しく広げたり、つなげたりする道路の配置や幅を定めます。
- 小公園や緑地などの配置や大きさを定めます。

地区施設とは、地区内の皆さんが利用する道路・小公園・緑地・広場などで、それらの配置や規模を定めることにより、将来のまちの基盤を決めることができます。道路については、建替え時等に拡幅したり、行き止まりを解消することで緊急自動車が進入できるようになり、延焼防止にも寄与します。

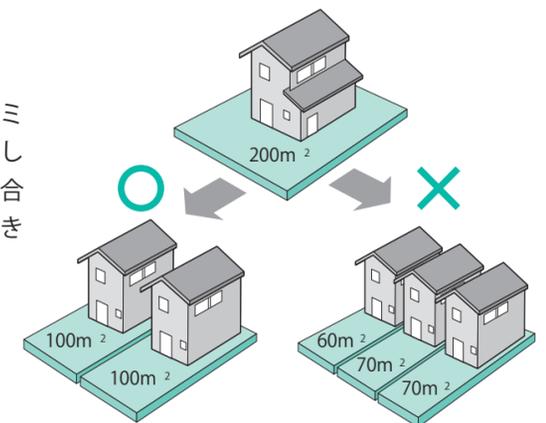


敷地面積の最低限度

- 建築敷地の最低限度(面積)を定めます。

建築敷地の最低面積を定め、敷地細分化やミニ二開発を防ぐことで、良好な住環境を維持します。ただし、すでに小規模な敷地である場合は、その敷地のままで建て替えることができます。

- 例えは ○最低面積を 100㎡とした場合、200㎡の敷地は 100㎡ずつに 2分割することはできますが、3分割することはできません。



地区計画素案の要件チェックシート - 検討の際の参考にしてください -

項目	チェック	内容
基本		地区計画の面積形状が 5,000㎡以上で、都市計画の考え方に整合している。
		地区計画の境界が、道路・河川等で明確に区切られている。
		地区計画の内容が、大田区都市計画マスタープラン等の内容と整合している。
		特定の者の利害や特定の事業等に賛成・反対するものではない。
目標		区域の関係権利者が同意している。
地区施設		地区計画の目標が、適正かつ明確である。
		土地利用、地区施設の整備、建築物等の整備、整備・開発・保全の各方針が、適正かつ明確である。
建築物等		道路、公園、広場、緑地、公共空地の配置・規模が適正に定められている。
		ルール(建築物等への制限)の内容が妥当である。
土地利用		樹林地、草地等の保全が妥当である。
		建築物等の制限により既存不適格となる件数をおおむね把握している。
その他		地区計画の内容について、住民、町会・自治会や商店会等に周知している。
		地区計画の内容について、意見を受け止め、検討修正をすることができる。
		建築協定など、他の手法では解決できない課題がある。

※地区計画素案策定支援助成を受けて策定した地区計画素案は、次の要件を満たす場合、区長に対して提案することができます。

- ・対象地区の土地所有者等の2分の1以上が、地区計画素案に合意していること
- ・地区計画素案に合意している土地所有者等が所有する土地の地積が、対象地区の2分の1以上であること

② 建築協定

「建築協定」とは、建築基準法に基づいて、法で定められた基準に上乗せする形で、地域の特性等に基づく建築物の制限を地域の皆さん自らが設けることのできる制度です。そして、それをお互いが守っていくことを約束(協定)することによって、例えば、住宅地の居住環境などを守り、魅力ある個性的なまちづくりを進めることができるようになります。

● 建築協定の特徴

建築協定の参加者

土地の所有者と借地権者(以下「土地の所有者等」)に限定されます。

土地の所有者等の全員の合意

建築協定を結ぶには、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要です。

建築協定区域と建築協定区域隣接地

建築協定に合意した敷地の区域を「建築協定区域」といいます。また、建築協定区域に隣接した敷地をあらかじめ「建築協定区域隣接地」として定めることができます。この敷地は、協定発効後でも、簡単な手続きで建築協定に追加して参加できます。

効力の継承

建築協定の区域内で土地の所有者等が変わった場合でも、建築協定の制限はそのまま継承されます。

● 制限の内容

建築物に関する様々な内容について協定に盛り込むことができます。建築基準法では、建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備について協定できるように定めています。



● 建築協定認可後は…

建築協定
運営委員会
の設置

建築協定は地域の土地の所有者等が基準をつくり、守っていくことを約束したものであることから、その運営は土地の所有者等の皆さんが行っていくことになります。そのためには、協定参加者の代表によって「建築協定運営委員会」(任意組織)を設け、建築協定の運営にあたっていくことになります。

建築協定区域内で
建築工事などを
行う場合

工事に着手したり、建物が完成してからトラブルにならないよう、あらかじめ運営委員会に建築計画を提出し、承認を得た後で建築確認申請を行ってください。また、建築確認申請が必要ない工事でも、建築協定の内容に適合するかどうかの判断が必要な場合もありますので、注意が必要です。

● 建築協定を結ぶには

建築協定はおおむね次のような流れにより進めていきます。

区役所への事前相談

協定の制度、手続き、制限内容等については、区にご相談ください。

よりよいまちづくりのための話し合い(勉強会・研究会など)

制限内容、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置などを、地域の皆さんで話し合っ決めていきます。
(協定違反があった場合の措置は、協定の性質上、区から違反者に対し法的な指導・勧告・命令等ができないため、あらかじめ協定の中に盛り込んでおきます。)



建築協定書づくり

「建築協定書」を作成します。

区域の皆さんの合意形成(合意書づくり)

「建築協定締結合意書」を作成します。
(登記事項や印鑑登録の確認が必要になります。)

認可申請

認可申請書、合意書、協定書他を大田区長宛てに提出します。

協定書の縦覧

公開による意見の聴取

約3か月程度

認可、公告

建築協定の目的となっている土地または建築物の利用を不当に制限するものでないことなどが確認できれば、大田区長が認可します。認可の公告があった時点から、建築協定の効力が発生します。
※認可申請から区が認可し公告するまでには、約3か月程度を要します。