

# 「地区計画」ってどんな制度？

## 「地区計画」制度の趣旨

- 現在の法律では、個々の地区のきめ細かなまちづくりには必ずしも十分ではありません

それぞれの地区には、建物を建てる場合のルールが法律で決められています。都市計画法にもとづく「第一種低層住居専用地域」や「近隣商業地域」など「用途地域」の指定は、建ててはいけない建物の種類や建物を建てる場合の建ぺい率・容積率の最高限度などを制限したもので、法律で定められたルールの代表的なものです。

ただ、このようなルールは、町全体からみた都市計画として定めたもので、最低限守るべき基準であるため、個々の地区にとっては十分とはいえない場合も起きてきます。例えば、今住んでいる低層住宅地に高い建物は建たないようにしたい、地震に危ない高いブロック塀はやめてほしいなどと思っても、現在の法律では規制できません。

- 地区計画は、住民や地権者等が決めるきめ細かなルールを法律として効力をもたせる方法です

このような状況をふまえて、昭和55年（1980年）に都市計画法および建築基準法の両方を一部改正してできた制度が『地区計画』です。その趣旨は、法律で既に決められている各種の規制（ルール）に加えて、その地区の住民や地権者等の意思で、地区にあったよりきめ細かいルールをつくることにあります。つまり、「地区計画制度」は、住民や地権者等が決めたまちづくりのルールを、いわば「その地区独自の都市計画」として定め、そのルールが守られていくよう町が運用するというものです。

## 「地区計画」制度の特徴

- 1 地区計画は、地区に住む住民や地権者等の意向に沿ってつくる「その地区独自のルール」です。
- 2 地区計画を決める区域は、地区計画の内容や地区としてのまとまりに応じて決められます。
- 3 地区計画で定めるルールは、それぞれの地区の実情に応じて選択できるようになっています。
- 4 地区計画の内容は、町が法律にもとづく「都市計画」として定めます。
- 5 地区計画が決まると、建築等を行う場合、事前に町に届け出ることになります。

## 地区計画で決めること

- 地区計画では、「地区の方針」と「地区整備計画」を定めます。

### 地区の方針

その地区のまちづくりを、どのような目標をたて、どのような基本方針のもとに行っていくのかを明らかにするものです。

- 地区計画の目標
- 整備・開発・保全に関する方針
- 地区施設の整備方針
- 建築物等の整備方針
- 土地利用の方針
- その他の整備開発保全に関する方針

### 地区整備計画

「地区の方針」にもとづく具体的なルールです。ただし、個人の権利をある程度制限することになりますから、ルールとして決めることができる内容は、あらかじめ法律で定められています。

〔地区整備計画で決められる項目〕

- 地区施設の整備方針 → A. 地区施設の配置や規模  
(道路・公園等の位置等)
- 建築物等の整備方針 → B. 建築するときのルール  
①建築物の用途（種類）  
②敷地面積の最低限度  
③建築物の容積率、建ぺい率  
④建築物の壁面の位置  
⑤建築物の高さ  
⑥建築物の形態又は意匠  
⑦かき・さく（塀）の高さや構造
- 土地利用の方針 → C. 土地利用のルール  
(緑地・樹林地などの保全)

## 「地区整備計画」で決められる具体的な内容

### A. 地区施設の配置や規模

地区の中の道路、小公園（「地区施設」と呼びます）などの位置と大きさを決めることができます。

例えば、狭い道路を広げたい場合は、図のように、将来の道路の幅を決めておいて、建築物の建て替えに合わせて徐々に拡幅していくといった方法にも使えます。

