

地区計画

久御山町建設課

1 地区計画とは

地区計画とは、当該地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、詳細な土地利用規制を行う制度として、都市計画として定めることができるものの一つです。(法第12条の4、第12条の5)

- 街区など一定のエリア、共通した特徴を持つ地区ごとの計画
- 土地や建物の所有者などの住民が主体となり、地区の実情に応じて計画
- 建物や道路・公園などの施設のつくり方を計画

2 地区計画を定めることができる土地の区域

- ① 用途地域が定められている土地の区域
- ② 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - 1) 住宅市街地の開発等の事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - 2) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる土地の区域で、不良な街区の環境が形成されている土地の区域
 - 3) 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

3 地区計画の構成

地区計画は、地区の目標像を示す「**地区計画の方針**」と、道路の配置や建築物の建て方のルール等を具体的に定める「**地区整備計画**」との2つの部分から構成されます。

① 地区計画の方針

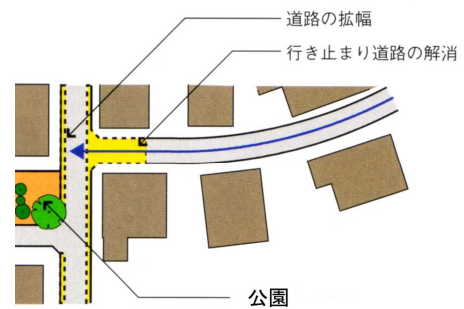
地区計画の方針とは、地区レベルでのまちづくりのビジョンを定めるもので、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

② 地区整備計画

地区計画の方針に沿ってくわしい計画を定めるもので、地区の特性に応じて、地区施設、建築物等に関する制限、草地や樹林地の保全等について必要な事項を定めます。

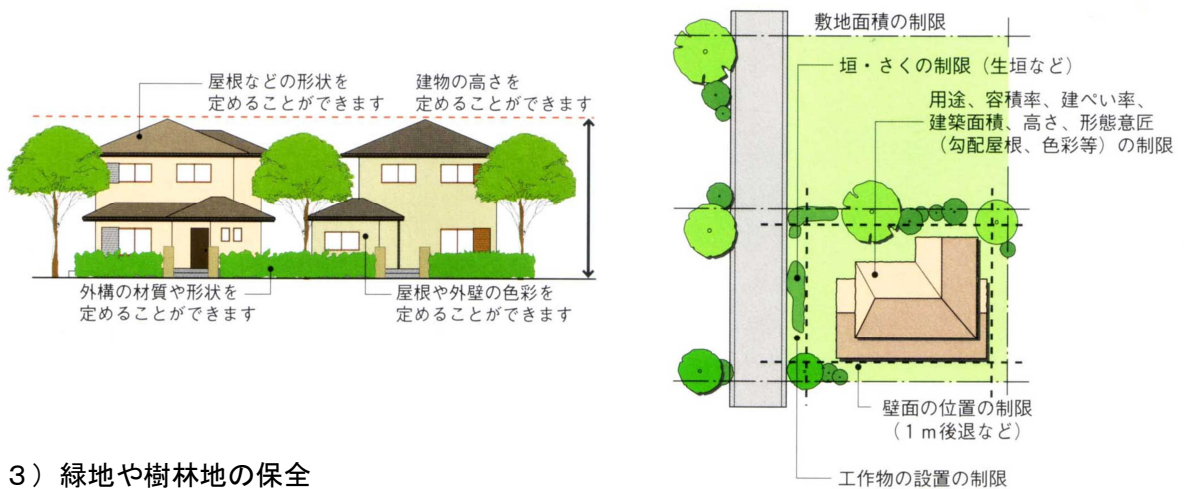
1) 地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めます。



2) 建築物等に関する事項

用途、高さ、容積率、建ぺい率、敷地面積、建築面積、壁面の位置（セットバック）、形態等に関する制限を定めます。



3) 緑地や樹林地の保全

4 地区計画の区域内の制限等

① 届出・勧告制度

一定の行為について届出を要するものとし、市町村長は当該行為が計画に適合していない場合には勧告することができる。

② 建築条例による建築規制

市町村の条例で、地区整備計画において定められた建築物等の制限に関する事項を定め、建築確認の基準とすることができる。

③ 開発許可制度の運用

地区整備計画の区域内にあっては、その計画内容に適合していることが開発許可を受ける基準となる。

④ 予定道路の指定

地区計画で定められた道路を「予定道路」として指定すると、予定道路の区域については、道路内建築制限が適用され、将来の道路用地が確実に確保されることになる。

5 地区計画制度の仕組み

