

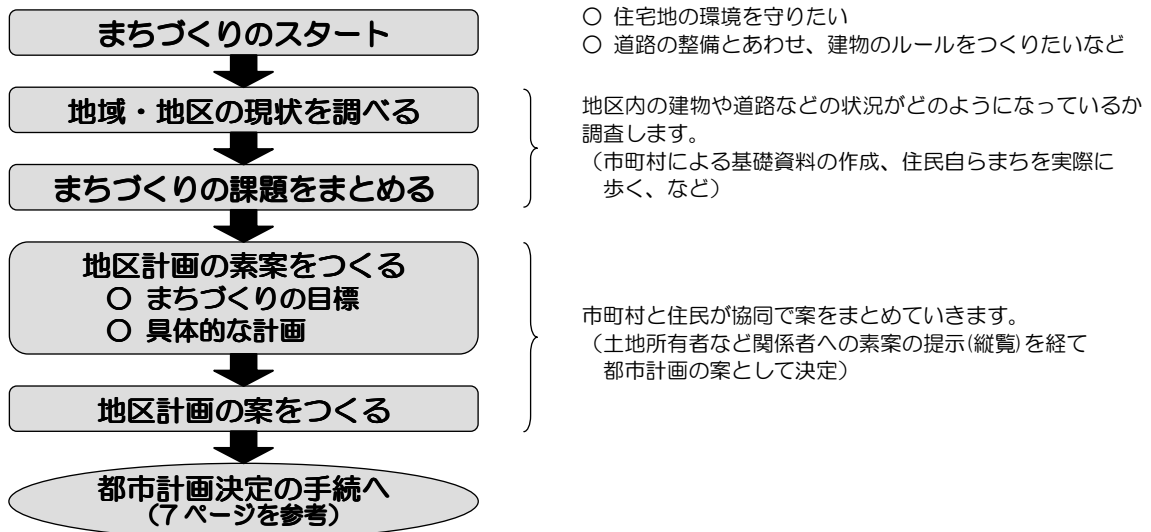
7. 地区計画等

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、建築物の用途の制限、建築物の形態の制限（高さの限度、外壁の後退距離など）、道路や公園などの施設の配置について、地区の特性に応じてきめ細かく定めるものです。

地区計画を定める場合は、地域住民などで関係者の意向を十分に取り入れることが必要です。そのため、地区計画の内容の提示や意見の提出方法などの手続きを市町村の条例で定めなければなりません。（都市計画法第16条第2項）

また、市町村は、住民や利害関係者が地区計画に関する都市計画の決定・変更、地区計画の内容となる事項を申し出ることができるよう、条例を定めることができます。（都市計画法第16条第3項）

● 地区計画を定めるまでの流れ ●



(1) 地区計画

地区計画は、地域住民にとって良好な市街地環境を形成し、保持するため、地区施設、建築物の整備、土地利用に関する総合的な計画です。対象となる区域の規模は、地域コミュニティや街区を単位とする小規模なものから土地区画整理事業を行う数ヘクタールの大規模なものまで様々です。

地区計画では建築物に関する制限の他、道路・公園の位置、垣や柵の構造、現存する樹林地の保全などを定めることができ、特徴あるまちづくりに役立てることができます。

ア 地区計画を定めることのできる地区

地区計画は、都市計画区域の中で次に掲げる地区を対象に定めることができます。

- 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区域
 - (イ) 計画的な住宅市街地が開発される又は開発された土地
 - (ロ) 無秩序な開発が行われた又は行われる見込みのある土地の区域で、不良な街区の環境が形成される恐れがあるもの
 - (ハ) 既に良好な住環境を有する住宅地で、その住環境を今後も保全する必要のある土地の区域

市街化調整区域における地区計画については、秩序ある土地利用を図るため、県の考え方をまとめています。「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方（平成23年8月2日施行）」

これまで山形県内では新しく開発される区域を対象に地区計画が定められてきました。しかし、良好なまちづくりに役立てるといふ地区計画の趣旨をふまえ、これからは既成市街地でも地区計画を定めていくことが必要です。

イ 地区計画の内容

地区計画には基本的に次のことを定めます。

- 1) 基本的事項 地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積
- 2) 地区計画の方針 地区計画の目標、区域の「整備、開発及び保全の方針」
- 3) 地区整備計画

地区計画の区域の全部又は一部について、道路、公園、広場等の配置や建築物に関する制限などを詳細に定めます。定める事項は次に掲げるものから地区の特性に応じて選択します。

なお、地区整備計画が定められると、建築行為、開発行為等をする場合は市町村への届出が義務づけられ、届出に対して市町村長は勧告及び指導又は助言を行うことができます。

また、建築物等の制限（一部を除く）については建築基準法に基づく市町村の条例によって制限することができます。

① 地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主として街区内の住民の利用のための区画街路、小公園、緑地、広場、その他の公共空をいいます。

（ただし、既に都市計画決定された都市施設を除きます。）

② 建築物等の制限に関すること

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| a 建築物等の用途の制限 | f 壁面後退区域における工作物の設置の制限 |
| b 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 | g 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 |
| c 建築物の建ぺい率の最高限度 | h 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |
| d 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 | i 建築物の緑化率の最低限度 |
| e 壁面の位置の制限 | j 垣又はさくの構造の制限 |

③ その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

（２）防災街区整備地区計画

密集市街地において道路・公園などの公共施設がない区域あるいは防災機能に支障をきたしている区域を対象に、特定の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図る目的で、街区ごとに一体的かつ総合的な整備を行うための計画です。

（３）沿道地区計画

道路交通騒音の著しい都市部の幹線道路の沿道において、道路交通騒音による障害の防止と沿道の適切かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道の整備を計画的に誘導・規制し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図るための計画です。

（４）集落地区計画

農業集落において、営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保し、適正な土地利用を図るために定める計画です。