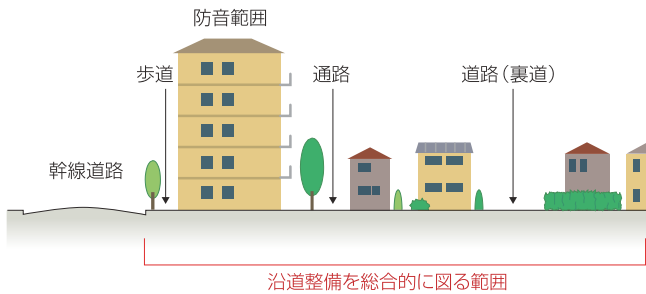


5 いろいろな地区計画

沿道地区計画

[幹線道路の沿道の整備に関する法律]

幹線道路の沿道で、騒音などを防止するなど、建築物の高度利用を促進する地区で活用します。
幹線道路沿道の背後の住宅地への影響を緩和するために、緩衝建築物（幹線道路に面して間口が広く、高層な建物）を誘導したり、緩衝緑地を設ける制度です。



防災街区整備地区計画

[密集市街地整備法]

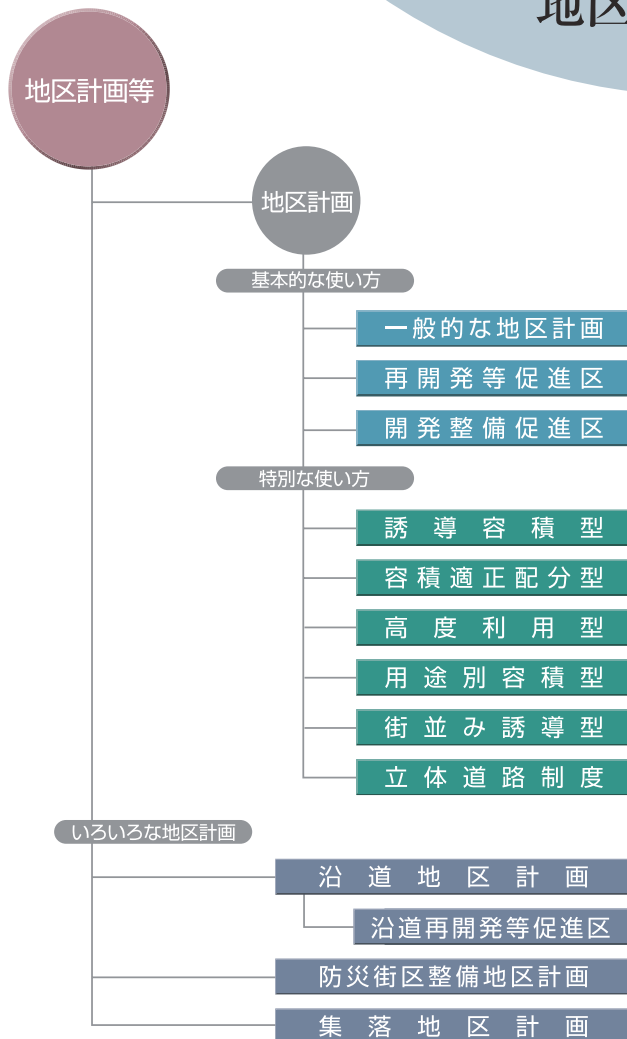
老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が十分でない地区で防災機能を高めるために活用します。防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐火構造化を促進することで、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能や避難経路を確保することなどを目的とする制度です。

集落地区計画

[集落地域整備法]

農業振興地域において、農業を継続するための環境と、住環境の調和のとれた整備を行う必要がある地区で活用します。住宅などがまとまっている集落などで、道路や建物についてのルールを集落地区計画として定めます。農地について別途、計画をつくり、営農条件を向上させていきます。

地区計画の種類



地区計画の種類

特別な使い方の地区計画等への適用関係

地区の特性に応じて、地区計画等は特別な使い方と併用することが出来ます。これにより、計画としての一覧性の確保と手続きの一体化が可能になります。

	特別な使い方		基本的な使い方		いろいろな地区計画		
	再開発等促進区	開発整備促進区	地区計画	沿道地区計画	沿道再開発等促進区	防災街区整備地区計画	集落地区計画
誘導容積型	○	○	○	○	○	○	—
容積適正配分型	○	—	—	○	—	—	—
高度利用型	○	—	—	○	—	—	—
用途別容積型	○	○	—	○	○	○	—
街並み誘導型	○	○	○	○	○	○	—
立体道路制度	○	○	○	—	—	—	—

7 地区計画を実現する仕組み

届出・勧告

地区計画が定められると、地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の30日前までに市町村に届出することになります。市町村では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。また、届出とは別に建築確認申請の手続きも必要です。

建築条例

地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市町村で「建築条例」を定めることができます。条例として定められると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

予定道路

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、その部分は道路としての取り扱いを受け、建物を建てることができなくなります。

開発行為などについての指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは「開発許可」が必要ですが、地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容が加えられるため、道路などが計画に沿って整備されることとなります。また小さな開発や、道路がないところに建物を建てる場合は私道をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときにも地区計画に適合するようにします。

このように、地区計画で示された地区の将来像は、みなさんが新築したり、建て替えたりするときに、少しずつ長い時間をかけて実現されていきます。

