

元気になるまちづくりQ&A②

地区計画制度について

Q1 都市計画法で地区計画という制度があり、やはり大型商業施設をはじめとする大型施設の立地の適正化のために有効だと聞きました。地区計画とは、どのような制度で、どのような手続きで定められるのでしょうか？

A1 地区計画制度は、都市計画法と建築基準法で定められた制度です。

この制度は、地区ごとに特色あるまちづくりを行うために、市町村が住民参加により計画を作成し、地区計画に基づいて開発や建築を規制したり、誘導することができます。

地区計画では、建築できない建物の種類（用途）や、建物の大きさ、形などのルールが決められます。たとえば、住宅地の環境を守るために住宅以外の大きな建物を規制したり、建物の高さ等を規制することができます。

地区計画を定めるためには、地区内の住民等との合意づくりをすすめながら市町村が協議して計画の内容（原案）を決めていくことになります。その上で、市町村が都市計画法に基づいて都市計画を決定します。そのためには、まず市町村で地区計画のための手続き条例が制定されていなければなりませんので注意してください。

また、地区計画を活用するために、まちづくりを希望する住民の組織（自治会や商店街等）に専門家を派遣する制度を持っている市町村もありますので、市町村の都市計画の窓口にご相談ください。

Q2 地区計画は、特別用途地区とどのような面で異なっているのでしょうか。また、効力という点での違いはあるのですか？

A2 特別用途地区は、その名称のように建物の用途を規制する制度です。それに対して地区計画は、規制できる項目の範囲は広く、建物の用途の他に建物の大きさ（容積率や建蔽率、高さ）や形態（屋根の形や壁の位置等）、垣根等について定めたり、緑地の保全を行うこともできます。また、生活道路や公園広場の位置を決めることもできます。

また、特別用途地区はいったん決定されるとそれに基づいて建築しなければなりません。地区計画の場合は、「届出・勧告」という制度ですので強い強制力はありません。しかし、地区計画の内容を市町村が「建築条例」として定めると、特別用途地区と同じように厳しい規制となります。

但し、一般的には、地区計画を定める場合には、実態上、大半の住民の賛成が必要なことから、このため、制度の活用が必ずしも進んでいないとの指摘もあります。