

地区計画制度の概要

私たちが建築物を建てる場合、法律として決められている約束事がいくつかあります。家を建てる場合の容積率や建ぺい率の制限などはその代表的なものですが、これらはいずれも最低限守るべき内容であり、これさえ守っていれば良い環境になるとは限りません。地区計画制度は、地区の特性に応じてきめ細かな規制内容を定めることにより、より良いまちへと誘導することを目的とした制度です。

具体的には、住民の皆様が住んでいらっしゃるまちを、今後どのように育てていくのか、その基本的な方針を皆様とともに明らかにし、まちの将来像を定め、それを実現させていく上で必要となるまちづくりのルールを決めるものです。

まちづくりのルール（地区計画）を定めた地区内において宅地を造成したり、建築物を建てる時は、このルールにしたがって行われることになり、地区の宅地化（市街化）や建物の建て替えが進むにつれて、計画的に住みよいまちがつくられていきます。

この地区計画制度の特色を少し詳しくみてみますと、次のようになります。

地区レベルの総合的かつ詳細な計画制度

地区計画制度は、地区レベルでの計画的な市街地形成の誘導をめざす制度です。つまり、地区を単位として、公共施設、建築物、土地利用に関する事項を、一体的、総合的に一つの詳細な計画として定めるものです。

誘導・規制による計画の実現

地区計画制度は、土地地区画整理事業などの事業手法ではありません。計画区域内で発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって、計画の実現が図られることとなります。

自由度の高い計画制度（メニュー方式）

地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、各地区の状況に応じて選択できるメニュー方式となっています。（メニューについては、右頁を参照して下さい。）

住民参加のまちづくりをめざす手法

地区計画制度は、計画案づくりの段階から地区の皆様意向を十分反映することが義務づけられた、いわゆる住民参加のまちづくりをめざす手法です。

