

地区計画の活用例

地区計画制度の代表的な活用例は、次のようになります。

市街地育成型

現状



土地区画整理事業等で計画的に基盤整備が行われており、整然とした街区が形成されていますが、建築物の立地はこれからです。

放置した場合



各敷地において、土地所有者が用途地域に基づく制限の範囲内で、バラバラな土地利用や建ぺい率・容積率の建築物立地を行うことになるため、地区全体として環境の劣った雑然とした市街地が形成されてしまう恐れがあります。

地区計画導入



地区計画により、建築物用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等について一定のルールを定めておけば、良好な環境をもった市街地に育成していくことができます。

環境改善・形成型

現状



市街化が進行してきており、農地内で虫食いの的な宅地化が進み、ミニ開発のための行き止まり道路が形成されてきています。

放置した場合



小さな敷地による建てづまりや、袋小路が多くなり、消防車などの進入も容易でなく、避難路も確保されない災害に弱いまちができる恐れがあります。
また、高い建築物の出現によって日照や通風等の問題が心配されるところもでてきます。
駅前地区においては、道路や駅前広場が十分に確保されないため、商店街の活性化もままなりません。

地区計画導入



地区計画により、既存の道路や緑を生かした地区の将来像を定めておけば、宅地化が進んでも、ある程度の都市基盤が確保されます。
また、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度を定めておけば、適度な密度のまち並に誘導できます。
駅前地区等では、一定規模の商業地形成を誘導することも可能です。

環境保全・維持型

現状



家並みが揃い、緑豊かで良好な環境の住宅地ですが、将来ともこの状態を維持できる保障はありません。

放置した場合



土地相続時や子供の独立時などに、無秩序な敷地の細分化や土地の高度利用が行われる可能性があり、結果として、緑の少ない高密度な建てづまり地区に変貌していく恐れがあります。

地区計画導入



地区計画により、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度等について一定のルールを定めておけば、ある程度の敷地の分割が行われても、全体として一定水準の良好な環境を維持できます。