

[5] 地区計画等への適合

法律 第33条第1項第5号

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

開発区域内の土地について、地区計画等が定められている（地区整備計画等が定められている場合に限る。）ときは、予定建築物の用途又は開発行為の設計が当該計画の内容に即して定められていなければなりません。

◎ 地区計画等の内容

(1) 地区計画

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し及び保全するための計画であり、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地広場その他公共空地（以下「地区施設」という。）及び建築物その他の工作物の整備並びに土地の利用に関する計画（これを「地区整備計画」という。）を都市計画に定めたものです。

このうち、再開発促進区は、土地の合理的かつ高度利用と都市機能の更新を図るため一体的かつ総合的な市街地の再開発を実施すべきである区域として定めたものです。

(2) 沿道地区計画

沿道地区計画は、幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定によるもので、道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに適正かつ合理的な土地利用を図るために、緑地その他の緩衝空地やその他の施設の配置、建築物の敷地規制、用途規制及び形態規制などを定めたものです。

(3) 集落地区計画

集落地区計画は、集落地域整備法第5条第1項の規定によるもので、営農条件と調和のとれた住居環境を整備するとともに適正な土地利用を図るために、公共施設その他の集落地区施設の配置、建築物等の形態規制などを定めたものです。

(4) 防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第1項の規

定によるもので、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、防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐久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ために定めたものです。

(5) 歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致維持向上地区計画は、地域における固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境を維持・向上させ、後世に継承するために定めたものです。