

1 地区計画の概要

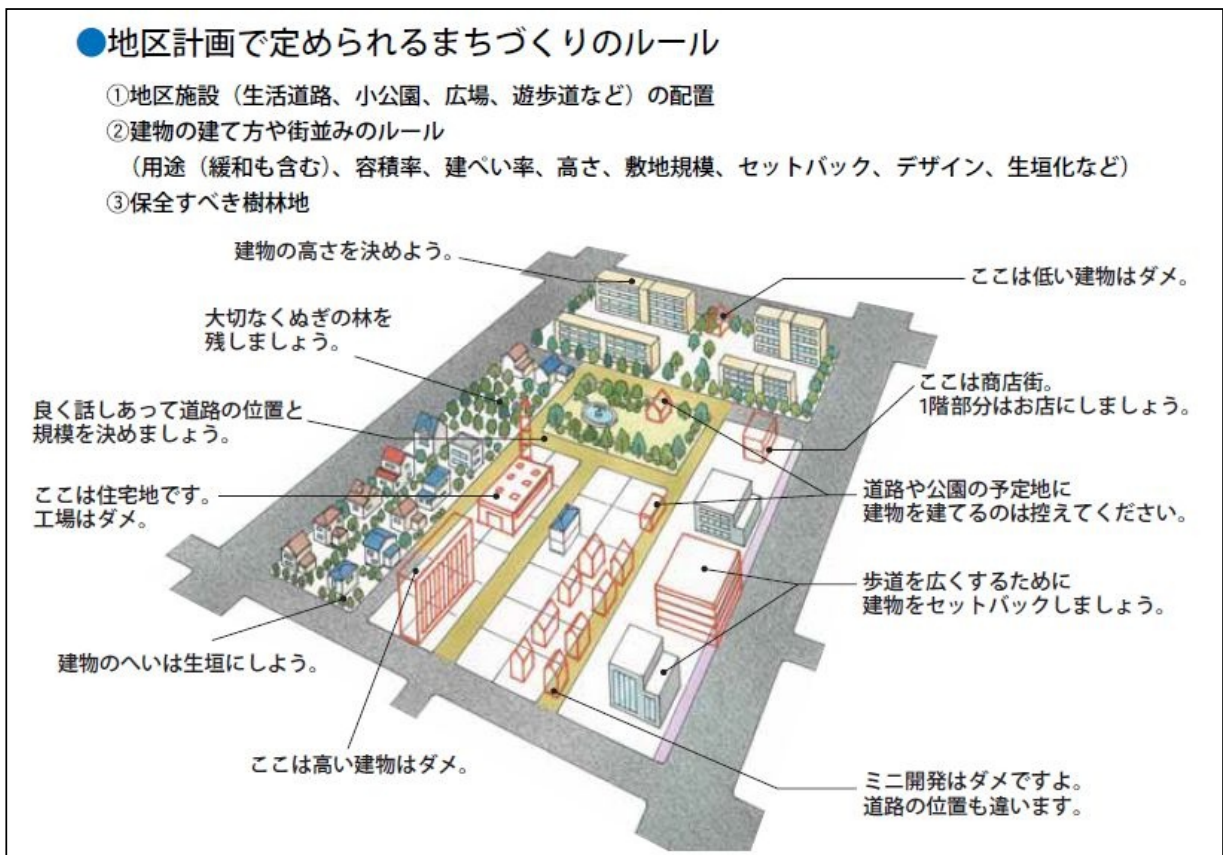
(1) 地区計画とは（新都市計画マニュアル【土地利用編】（日本都市計画学会）より）

地区計画とは、町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画です。

この地区計画を定めると、これまでのまちづくりのルールである建築基準法等の制限の一部が地区計画の内容に置き変わることで、建築行為や開発行為を行う場合に守らなくてはならない地区独自のルールが決定されます。

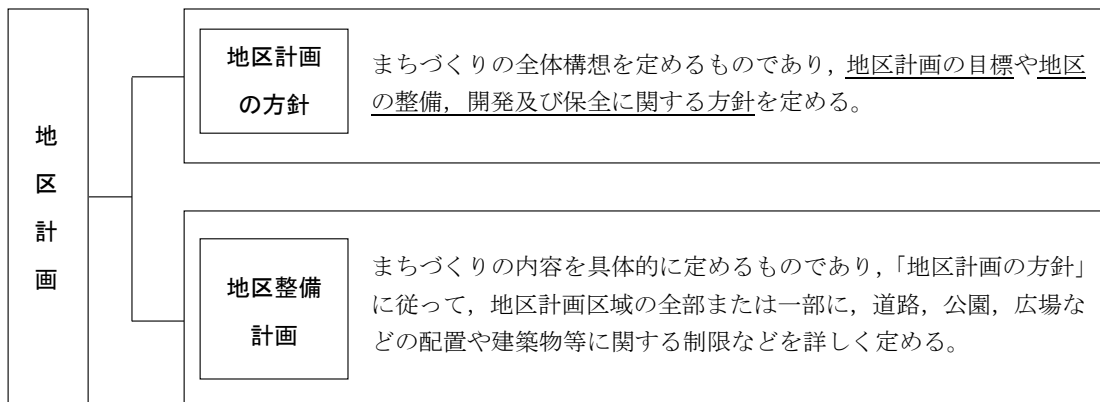
地区計画は、用途地域や都市計画道路等と同じように都市計画法で定められている制度です。このため、地区計画で決められる内容は、法に示されているもの以外は定めることができません。また、地区計画を定める手続きも法にのっとり進められ、市町村が都市計画として定めることになっています。

地区計画は、地区という身近な単位で考えるまちづくりのため、地区に住んでいる住民が主役となり、話し合い、考えを出し合いながら、地域の実情に応じた計画内容を定めていくことが必要です。



(2) 地区計画で定める内容

地区計画は、地区をどのようなまちに育てるのかの方向を決める「地区計画の方針」と、具体的な計画の内容を定める「地区整備計画」の2つから成り立っています。



地区計画の方針では、地区のまちづくりの向かうべき目標として「地区計画の目標」と、それを実現するための「整備、開発及び保全の方針」を定めます。

地区整備計画で定める事項は、地区の特性に応じて、下記に示す項目から必要なものを選択して定めることができます。

街区内の居住者などが利用する施設に関すること

- ・地区施設の配置及び規模（身近な道路、公園、広場など）

建築物やその敷地などの制限に関すること

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の容積率の最高限度または最低限度
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
- ・建築物の敷地面積または建築面積の最低限度
- ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・建築物等の高さの最高限度または最低限度
- ・建築物の居室の床面の高さの最低限度
- ・建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- ・建築物の緑化率の最低限度
- ・垣またはさくの構造の制限

土地利用の制限に関すること

- ・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- ・現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項

(2) 地区計画の使い方

地区計画制度活用の例としては、国の「都市計画運用指針」において、以下に示すような地区計画活用例（パターン）の例示がなされています。

① 面整備事業の効果を維持・増進する（住居系の新しい市街地等）

相当規模の宅地開発事業、土地区画整理事業等によって基盤整備が行われる、若しくは行われた土地の区域又は基盤整備と併せて分譲住宅等の建設が行われた土地の区域について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、事業の効果を維持・増進させる必要がある場合

② 面整備事業区域と周辺の区域の一体的な市街地整備（商業系の既成市街地等）

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が行われる土地の区域の周辺の地域について、地区施設の配置及び規模等を定め、事業区域と併せた一体的かつ良好な市街地を形成するよう誘導する必要がある場合

③ スーパーブロックの将来的な整備を担保する（住居系の既成市街地等）

土地区画整理事業等によって形成された比較的大規模な宅地（スーパーブロック）について、将来の道路の配置及び規模等を定める必要がある場合

④ 面整備事業予定区域のまちづくりの方向性を明らかにする（市街地全般）

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が予定されている地域その他相当規模の建築物の建替え等が行われることが予想される地域について、当面、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定め、当該区域の整備の目標等を明確化することにより事業の施行又は建築物の整備等についての住民の合意形成を図り、又は当該地区における事業の実施等についての指針とする必要がある場合

⑤ 個別更新の誘導による改善（住居系の既成市街地等）

居住環境が不良な住宅市街地で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、居住環境の改善を図り、良好な住宅市街地を形成するよう誘導する必要がある場合

⑥ 木造密集市街地の改善・共同化の誘導（住宅系の既成市街地等）

専ら不良な木造共同住宅が密集している既成市街地内の土地の区域で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、共同建替え等による土地の高度利用と居住環境の向上を図る必要がある場合

⑦ 商店街整備（商業系の既成市街地等）

商店街で建築物の建替えが相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度、建築物等の形態意匠の制限等を定め、当該地区の土地の高度利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合

⑧ 幹線道路の整備予定地域（住居・商業系の新しい市街地等）

幹線的な街路の整備が行われる地域について、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、当該道路の整備と併せて、その沿道地域の特性ふさわしい良好な街区の形成を誘導する必要がある場合

⑨ 密集市街地整備における活用（住居系の既成市街地等）

避難路、公共空地等の公共施設の整備と不良住宅の建替え等の事業が併せて行われる密集市街地において、地区施設の配置及び規模、壁面の位置の制限等を定め、これらの事業と併せた総合的な居住環境の整備改善が図られるよう誘導する必要がある場合

⑩ 住工混在地域の改善（工業系の既成市街地等）

中小工場と、その就業者のための共同住宅等が混在している地域で建築物の建替え等が相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限等を定め、職住近接を保ちながら工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を図る必要がある場合

⑪ スプロール市街地の整備（住居・商業系の新しい市街地等）

現に市街化しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域について、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、不良な街区の形成を防止する必要がある場合

⑫ 良好な住宅地環境の維持（住居系の既成市街地等）

現に良好な住宅市街地が形成されている地域について、建築物等の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限等を定め、将来における建築物の建替え、敷地の細分化等による環境の悪化を防止する必要がある場合

⑬ 歴史的街並みの地区（商業系の既成市街地等）

当該地域の歴史及び風土に根ざした特色のある街並みを形成している地区について、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限等を定め、当該地区の特性に応じた特色ある景観を保全する必要がある場合

⑭ 良好な住宅地環境の維持（住居系の新しい市街地等）

健全な住宅用地等において、いけがきの設置を促進するため、かき又はさくの構造の制限を定め、コンクリートブロックべい等の建設を抑制し、良好な居住環境を形成し又は保持する必要がある場合

⑮ 建築協定からの移行（住居系の既成市街地等）

建築協定により良好な市街地環境の形成又は維持が図られていた地区において、建築協定の有効期間が了するに当たり、引き続き良好な市街地環境の維持を図る必要がある場合

⑯ 良好な住宅地環境の維持（住居系と農地の市街地等）

住宅等と農地が一体として存在し、良好な居住環境を形成している地区において、農地における開発行為や建築物等の高さの最高限度等の制限、通路、広場、緑地帯等の地区施設の緩衝的な整備等により、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保を図り、農と住が一体となった良好な居住環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている場合

⑰ ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備

市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合

⑱ 既存集落の周辺等の住環境保全

市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

⑲ ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備

市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合

⑳ 幹線道路沿道の計画開発地における環境・景観の周囲との調和

市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合

㉑ 既存住宅地等の良好な都市環境の維持・増進

市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

㉒ 被害想定地区等の環境整備

洪水、雨水出水、津波又は高潮による浸水が想定される地区において、浸水による被害を防止又は軽減するために、当該地区において避難施設、避難路若しくは雨水貯留浸透施設を整備し、又は個々の建築物について敷地の嵩上げ若しくは居室の高床化の措置を講じ、水災害に強い街区の形成を図る必要がある場合

2 地区計画制度等の運用の考え方

ア 各種地区計画制度

現在、都市計画に定めるものとして、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画、集落地区計画の5つの制度が存在します。

法第12条の4

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- 一 地区計画
- 二 密集市街地整備法の規定による防災街区整備地区計画
- 三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- 四 幹線道路の沿道の整備に関する法律の規定による沿道地区計画
- 五 集落地域整備法の規定による集落地区計画

名称		概要
地区 計 画	一般型	一体的に整備及び保全を図るべき地区において、公共施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定める。
	再開発等促進区	まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細やかな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導することにより、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的としている。
	開発整備促進区	大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講じることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図りつつ、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和を認める制度である。
	誘導容積型地区計画	土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、一方で市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題に対応するため、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

名称		概要
地区計画	容積適正配分型 地区計画	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、それぞれの地区の特性に応じて、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目的としている。
	高度利用型 地区計画	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的としている。
	用途別容積型 地区計画	地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。
	街並み誘導型 地区計画	地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規則を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適正な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。
	立体道路制度	良好な市街地環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用を促進するため、道路の上空または路面下において建築物等の建築または建設を行うことを可能とするもの。
防災街区整備 地区計画	密集市街地の区域内において、火事または地震が発生した場合において延焼防止及び避難上確保されるべき機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的としている。	
歴史的風致維持向上 地区計画	歴史的風致の維持及び向上を図ることによる良好な市街地の環境の形成が特に必要となる地域において、用途地域による用途の制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を活用することにより、その保全を促し、当該地区の歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図る。	
沿道地区計画	沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道の整備を計画的に誘導、規制することにより幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を実現することを目的としている。	
集落地区計画	市街化調整区域及び非線引き都市計画区域と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとっての営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的としている。	

イ 地区計画の対象区域

地区計画が定められる区域は、都市計画区域が前提です。

平成 12 年の都市計画法の改正で、用途地域が定められている区域内においては、どこでも地区計画を策定できるとされるとともに、用途地域が定められていない区域においても、一定の要件を満たす場合には策定できるとされました。

地区計画の区域は、当該地区計画の策定の目的に応じて、かつ、当該地区計画で定められる内容を考慮して、当該区域の整備、開発及び保全を一体として行うべき土地の区域として、適切に定める必要があります。

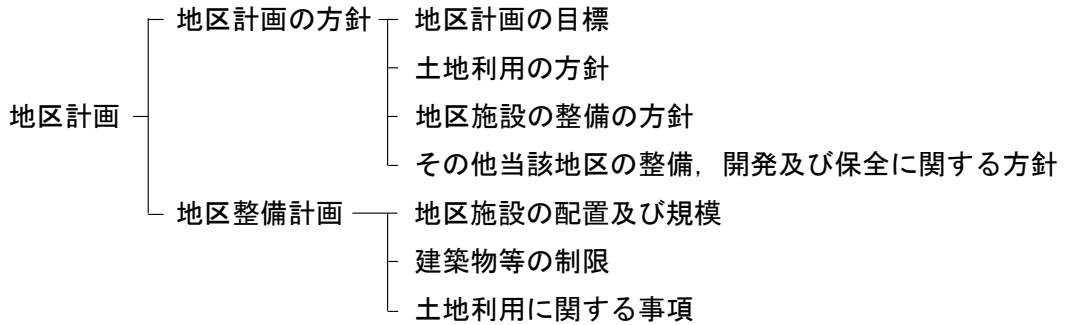
区域の大きさは、計画の目的、土地利用の状況等により異なるものであり、一義的に定めることはできないが、既存市街地においては数街区から場所によっては1街区程度、新市街地においては住区程度のまとまりを単位とすることが考えられます。

定められる区域	地区計画を定めるための要件	
用途地域が定められている区域		
用途地域が定められていない区域	住宅市街地開発整備タイプ	住宅市街地の開発、その他の建築物やその敷地の整備に関する事業が行われる、または行われた区域
	スプロール防止タイプ	建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、公共施設の整備状況、土地利用動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
	環境保全タイプ	健全な市街地で、良好な居住環境その他優れた街区環境が形成されている区域

ウ 地区計画の構成と計画策定項目

(ア) 地区計画の構成

地区計画は、当該地区整備等の総合的な指針である「地区計画の方針(区域の整備、開発及び保全に関する方針)」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の2つで構成されています。



(イ) 地区計画の策定に関する基準

都市計画運用指針では、「地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境形成または保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一般的かつ総合的な計画」とされている。

そこで、「地区計画は、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、用途地域が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである。」とされている。

(ウ) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

「地区計画の整備、開発及び保全に関する方針は、当該地区整備等の総合的な指針として定められ、さらに、地区整備計画がこの地区計画の方針に沿って定められるものであるため、当該区域の整備等をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。」とされている。

(エ) 地区整備計画

地区計画の方針に基づき、地区計画の区域の全部または一部の区域について、まちづくりの内容を具体的に定めます。

地区整備計画で定めることができる事項はメニュー方式となっており、地区の実情に応じて必要な事項を1つ以上選択して定めます。また、地区整備計画の区域を複数のエリアに区分し、1つの制限事項に関して各エリアの特性に応じて異なる内容を定めることもできる。

制限内容を工夫することにより、魅力的なまちなみ形成など地域の特色を生かしたまちづくりを誘導することができる。

(オ) 地区計画の決定主体

地区計画等の策定主体は市町村である。これは、地区計画の性格からみて、地域の行政を担当し、その実情に精通している市町村が策定主体となることが妥当であるとの判断によっている。

(カ) 都市計画決定手続

地区計画の決定手続は、通常の都市計画決定の手続きと次の点が異なっている。

- a 市町村が定める手続き条例に従い、原案の作成に当たり、区域内の土地の所有者等の利害関係人の意見の反映が義務付けられている。
- b 手続条例に定めた場合は、住民等は地区計画の決定や変更、地区計画の案となるべき事項を申し出ることができる。
- c 計画決定に際して、あらかじめ知事に協議し、町村にあっては知事の同意を得なければならない。