

# 地区計画

## みんなで作る まちづくりのルール



わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。  
このかけがえのないまちは、みんなのものです。  
まちには、さまざまな個性があり、  
それぞれの地区の良いところを守ったり、  
あるいはさらに良くしたり、  
また問題点を改善したりする方法も  
地区ごとに違います。  
地区ごとにまちづくりを進める手法として  
地区計画があります。

### 地区計画は地区ごとの計画です

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。  
街区などの一定のエリア、  
あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに  
計画をつくります。

### 地区計画は住民が主体となってつくります

地区計画は、土地や建物の所有者などの  
住民が主役となって、話し合い、  
考えを出し合いながら地区の実情に応じた  
計画をつくっていきます。

### 建物・道路・公園等に関するルールです

住民の意見を十分に反映させながら、  
建物や道路・公園などの施設のつくり方を  
あらかじめ計画し、その実現を図ります。

全国地区計画推進協議会

# 1. 地区計画とは？

## 地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

### 地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

### 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

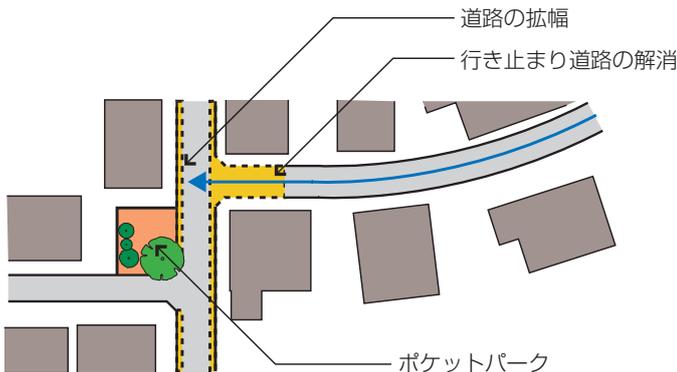
### 地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

## 地区整備計画で定める内容

### 1. 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



### 2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

#### ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

#### イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

#### ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

#### エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

#### オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

#### カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

#### キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

#### ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

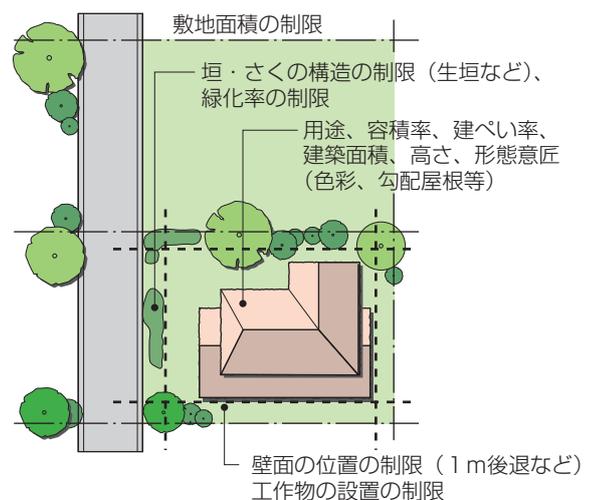
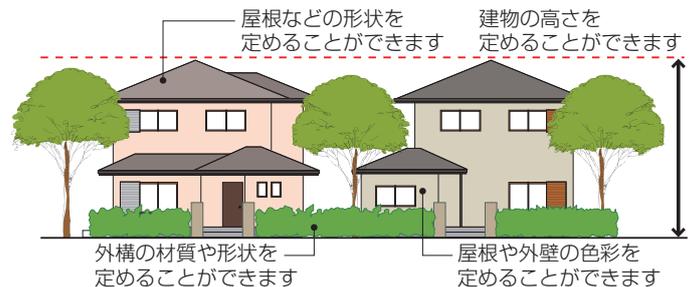
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

#### ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

#### コ. 垣またはさくの構造の制限

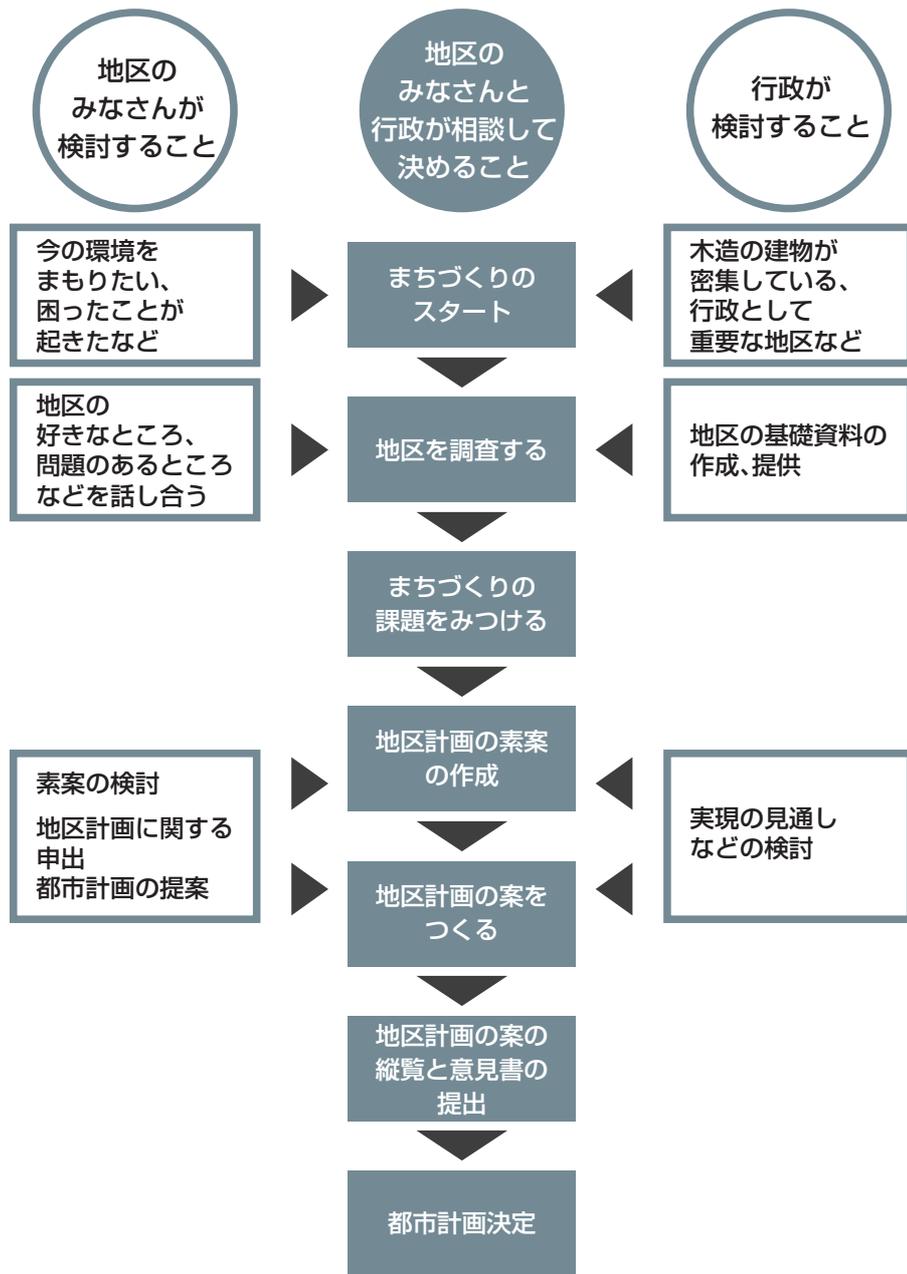
垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。



### 3. その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

# 2. 地区計画のつくり方



## まちづくりのスタート

良好な住環境を守りたい、商店街の道を整備するのであわせて建物のルールをつくりたいなど、まちづくりのきっかけは様々です。まちづくりの芽がめばえたら、行政に相談してみてください。そこからまちづくりがスタートします。

## 地区を調査する まちづくりの課題を見つける

まず、みなさんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまちを歩いて感想を話し合ったり、行政の人に地区の建物や道路の状況などを話してもらうことも考えられます。これらをもとに、地区のまちづくりの課題を検討します。

## 地区計画の素案の作成

次に、まちづくりの課題を解決するとともに、将来、まちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標」をつくります。また、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区計画の素案をつくります。さらに素案を色々な角度から検討し、必要にあわせて素案を修正します。

## 都市計画の提案 地区計画に関する申出

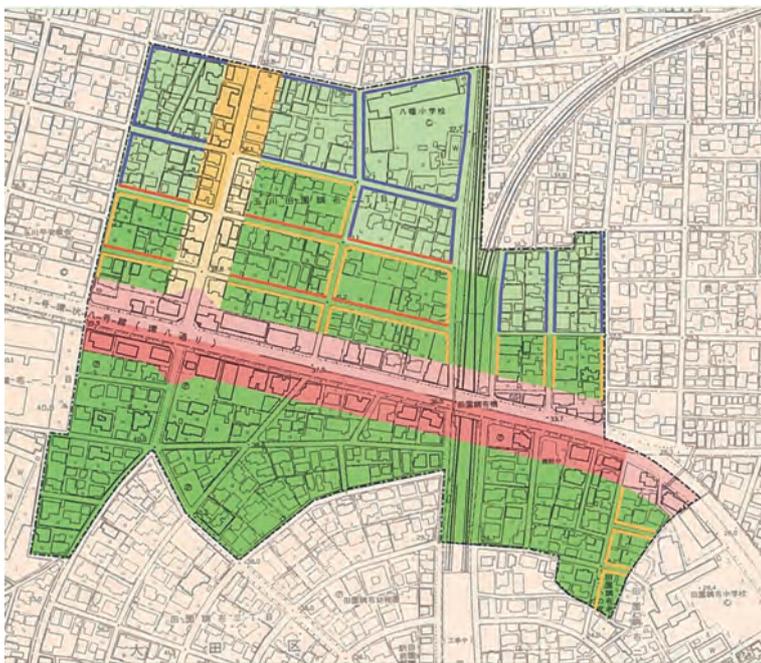
みなさんは、地区計画の案の内容となるべき事項を市町村に申し出たり、都市計画として提案することなどができます。

## 地区計画の案の縦覧と 意見書の提出

検討された地区計画の案を条例に基づき縦覧することで、公平に意見書を提出する期間を設けます。その後、さらに都市計画法に基づく縦覧を行います。

## 都市計画決定

地区計画の案は、公告縦覧や都市計画審議会の議を経て、市町村が地区計画を都市計画として決定します。



**都市計画決定した計画書  
(東京都世田谷区玉川田園調布一・二丁目地区)**

- 対象区域●
  - 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 地区の細区分● [敷地面積の最低限度]
  - 住宅街区A地区 [160㎡]
  - 住宅街区B地区 [130㎡]
  - 沿道街区A地区 [130㎡]
  - 沿道街区B地区 [160㎡]
  - 沿道街区C地区 [160㎡]
  - 沿道街区D地区 [160㎡]
- 壁面の位置● 壁面の位置は、第二種風致地区以外の場合には、次の通りです。
  - 道路境界線から1.0m
  - 道路境界線から1.5m
  - 道路境界線から2.0m
  - 隣地境界線から0.75m

\*沿道街区と住宅街区の境界は、都市計画道路の計画線より20mです。  
詳細については世田谷区玉川総合支所街づくり課に備え置く計画図で確認して下さい。  
\*計画図に指定のない道路からは、地区計画による壁面の位置の制限はありません。  
ただし、新設の道路については道路境界線から1.0mです。

# 3. 地区計画の活用方法

## ● 基本的な使い方

地区計画は地区の実情に応じてルールを定めることができます。以下に地区計画の活用が想定される市街地のタイプとルールの例を示します。

### 都心部などの商業拠点



□宮城県仙台市宮城野通周辺地区  
仙台駅東地区の核として宮城野モールを軸に、うるおいのある歩行者空間の創出や、情報性・文化性の高い商業業務施設の誘導を行うことを目的としている。

#### 地区のまちづくりの課題

商業や業務施設を誘導する

商業拠点としてふさわしい土地の有効利用を図る

魅力的な街並みをつくる

#### 地区計画によるルールの例

○商業・業務系用途に制限し、賑わいを創出する

○敷地規模や容積率、高さの最低限度を決め、土地の高度利用を推進する

○外壁や屋根の色彩の統一、広告看板の面積制限等を行い、拠点にふさわしい統一感のある街並みをつくる

### 既存の商店街



□千葉県習志野市谷津駅南口地区  
新たに開発される隣接住宅団地により、土地の高度利用や商業の近代化・活性化が見込まれる地域で、魅力ある商店街の形成などを図ることを目的としている。

#### 地区のまちづくりの課題

道路が狭く、買い物客が安心して歩けない

店舗が連続していないところや、風俗店舗が進出しているところがある

魅力的な街並みをつくる

#### 地区計画によるルールの例

○建物の1階部分は敷地境界線よりも下がって道路空間を広くし、歩行者空間を創出する  
○建物が下がった部分への自販機の設置を制限する

○1階部分は店舗や銀行などの業務施設に用途を制限し、商店街としての連続性をつくる  
○商店街にふさわしくない風俗店舗の進出を防止する

○建物の高さや外壁の色、屋根などのデザインを揃えることによって統一感のある街並みをつくる  
○大きすぎる看板・広告を制限する

### 密集した住宅地



□東京都世田谷区太子堂二・三丁目地区  
都市基盤整備が立ち離れたまま市街化した木造密集市街地で、オープンスペースの確保など修復型まちづくりを進めながら災害に強い市街地への誘導、形成を図ることを目的としている。

#### 地区のまちづくりの課題

道路が狭い

公園などのオープンスペースが少ない

住宅と工場が混在している

#### 地区計画によるルールの例

○道路を広げたり、行き止まり道路をつなげたりする  
○新しい道路の位置を決める

○建物の建っていない敷地や移転する敷地などを活かして小さな公園を増やしていく

○地区を主に住宅を建てることと、工場などを建てることにわけて誘導する

### 農地の中に道路が未整備のまま、建物が建ち始めている地区



□東京都練馬区早宮2丁目地区  
新駅が開設され、農地の宅地化が予想されるため、道路や公園を整備しつつ、計画的に市街化を行うことを目的に地区計画を決めている。

#### 地区のまちづくりの課題

農道などの狭い道路しかない。行き止まり道路が多い

ミニ開発が多く、今後さらに建て詰まっていくことを防ぎたい

#### 地区計画によるルールの例

○今ある道路を利用して、秩序ある道路網を形成するように道路の位置や幅を決める

○敷地面積の最低限度を決め、敷地が小さくなりすぎるのを防ぐ

### 歴史的な街並み



□滋賀県彦根市本町地区  
彦根城下町の起点にふさわしい街並み景観を再生するために地区計画を決めている。

#### 地区のまちづくりの課題

歴史的な景観を維持したい街路の整備に併せて、街並みを再生していきたい

#### 地区計画によるルールの例

○建物の色彩や素材、屋根勾配等の伝統的なデザイン要素を決める  
○屋外広告物や、街路灯等の工作物のデザインを制限する  
○壁面の位置を揃える

## 良好な住宅地



□東京都大田区田園調布地区  
大正時代に造成された緑豊かな住環境を形成している地区で、緑化の推進及び建築物等に関する制限を行っている。

### 地区のまちづくりの課題

今の住環境を守るために住宅以外は建てられないようにしたい

高層のマンションが建てて日当たりなどが悪くなるのを防ぎたい

個々の敷地が小さくなって建て詰まることを防ぎたい

### 地区計画によるルール例

○住宅以外の用途の建物は制限する  
○あるいは日常生活品を販売する店舗と住居に限定する

○建物の高さを制限して、2階建て、あるいは3階建てまでとし、現在の環境を保全する

○敷地面積の最低限度を決め、現在の敷地の広さを維持する

## 計画的に開発された住宅地でこれから家を建てる地区



□兵庫県三田市  
北摂三田ウディタウン地区  
計画的に開発された住宅地で、良好な環境を形成するために地区計画を定めている。

### 地区のまちづくりの課題

純粋な住宅地をつくるために住宅以外は建てられないようにしたい

現在の敷地の規模を維持し、ゆとりある住宅地を形成したい

ゆとりがあり、緑豊かな環境を維持したり、もっと緑を増やしたい

落ち着いたある街並みを形成したい

### 地区計画によるルール例

○住宅以外の用途の建物は制限する  
○あるいは日常生活品を販売する店舗と住居に限定する

○敷地面積の最低限度を決め、現在の敷地が分割されるのを防ぐ

○生垣とする  
○前庭に植木を植えらるるよう外壁の位置を道路から離して、みんなの前庭を確保する

○外壁の色彩や、屋根の形態などを統一する

## 大規模集客施設の立地を認める地区(開発整備促進区)

### 地区のまちづくりの課題

渋滞や周辺環境の悪化を招かないように大型店の立地を誘導したい

### 地区計画によるルール例

○道路や公園などの位置や大きさを決める  
○壁面の位置や建築物の高さを制限し、立地の影響を抑える

## これから再開発を進めていく低・未利用地(再開発等促進区)



□兵庫県明石市大久保駅南地区  
商業・娯楽機能や新たな産業育成の拠点となる業務機能等を導入するとともに、神戸、大阪圏の近郊住宅地としての住宅需要に応える住宅市街地を形成することを目的としている。

### 地区のまちづくりの課題

工場跡地などの大規模な未利用地の土地利用転換を図り、業務や商業施設を誘導したい

相当規模の農地や低・未利用地の土地利用転換を図り、良好な中高層住宅を誘導したい

### 地区計画によるルール例

○土地利用転換のために必要となる道路や公園などの位置や大きさを決める  
○容積率制限を緩和し、土地の高度利用を図る  
○用途制限を緩和し、業務の利便性の向上を図る  
○壁面の位置の制限等と併せて、斜線制限を緩和し、土地の高度利用を図る

○土地利用転換のために必要となる道路や公園などの位置や大きさを決める  
○容積率や建ぺい率、建築物の高さの制限を緩和し、中高層住宅が建てられるようにする  
○用途制限を緩和し、生活に必要な店舗を認める

## 市街化調整区域



□兵庫県宝塚市鶴見台地区  
建築行為による住環境の悪化を防ぎ、周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を保全・形成することを目的に地区計画を決めている。

### 地区のまちづくりの課題

住宅地開発の終了後に市街化区域への編入が予定される

建物が無秩序に建てられ不良な街区が形成されることを防ぎたい

人口が減少している既存集落の人口回復を図りたい

地区の自然環境を守りたい

幹線道路沿道に周辺の環境と調和する利便施設等をつくりたい

### 地区計画によるルール例

○道路や公園などの位置や大きさを決める  
○用途制限や形態制限をすることで将来の市街化区域編入を容易にする

○秩序だった道路網が形成されるように道路の位置や幅を決める  
○敷地面積の最低限度を決める

○現在の居住環境を損なわないように一部店舗等を認める  
○道路、公園等の公共施設の整備を図る

○今ある樹林地等を残しながら住宅を建てるところを決める  
○外壁の色彩や建物の高さを制限する  
○生垣等により緑化を進める

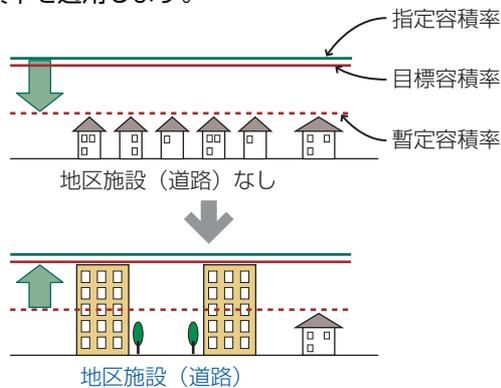
○必要な公共施設等の整備を行う  
○建物の形態や色彩を統一する  
○非住居系の用途の建物に制限する

## ● 特別な使い方

### 誘導容積型

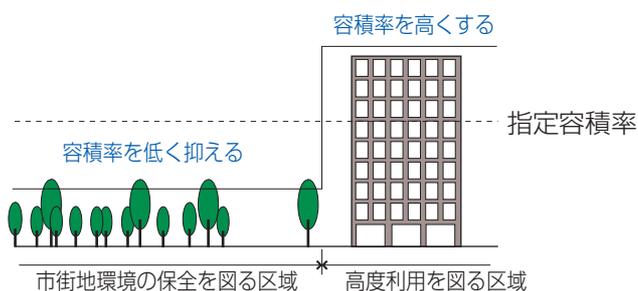
道路などが未整備であるところで、土地の有効利用と併せて道路整備を誘導する制度です。

2段階の容積率を定め、道路などが整備されたところから、高い方の容積率を適用します。



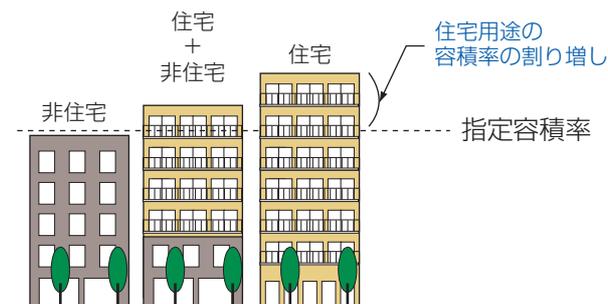
### 容積適正配分型

樹林地や歴史的な建造物などがあり、容積率が使われていないところの容積を他で有効に利用することなどによって、めりはりのある都市空間を形成します。



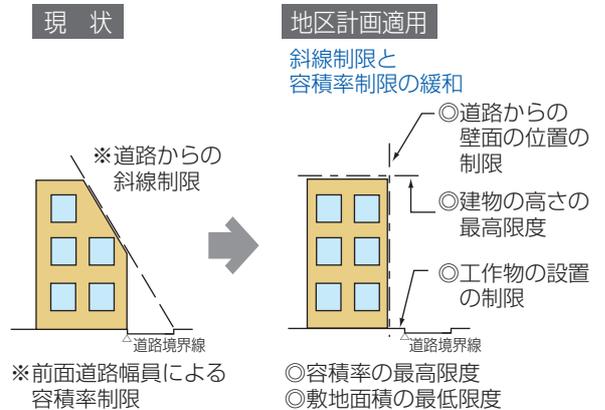
### 用途別容積型

人口が減少している都心部などで、住宅用途の容積率を割り増し、住宅の供給を促進させる制度です。



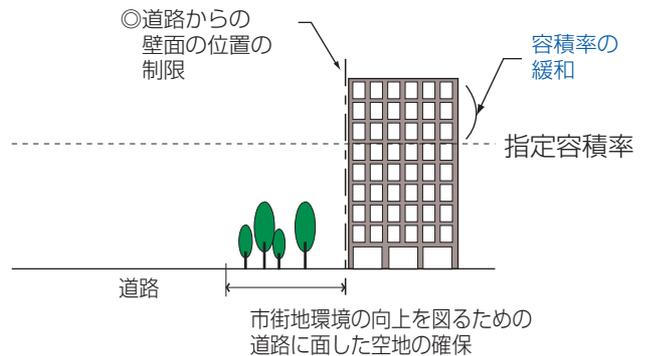
### 街並み誘導型

壁面位置や高さを揃えることにより斜線制限や容積率制限を緩和する制度です。



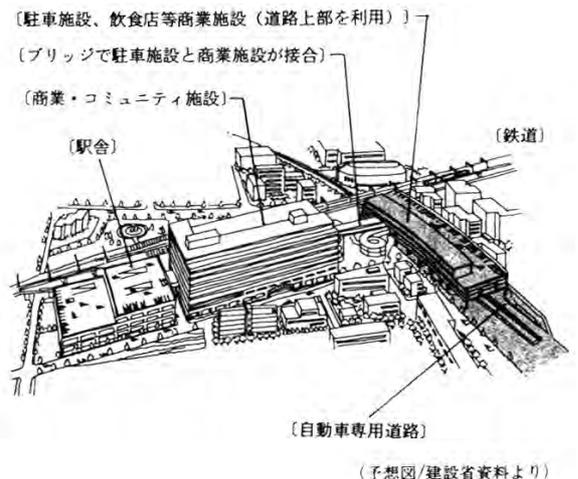
### 高度利用型

すでに公共施設の整備がなされている区域において、建築物の建築形態を規制することによって、敷地内に空地を確保し、その見返りに容積率を緩和することができる制度です。



### 立体道路制度

自動車専用道路と建築物を一体的に整備する地区などで、地区計画と併せて活用します。道路の上下空間に駐車施設や商業施設を建てたり、道路用地を取得せずに幹線道路を整備することができます。

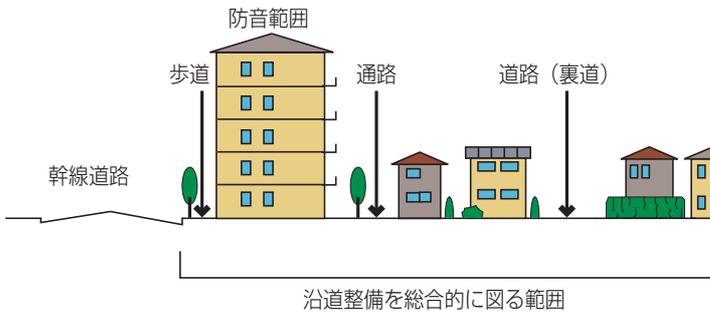


## ● いろいろな地区計画

### 沿道地区計画

幹線道路の沿道で、騒音などを防止するなど、建築物の高度利用を促進する地区で活用します。

幹線道路沿道の背後の住宅地への影響を緩和するために、緩衝建築物（幹線道路に面して間口が広く、高層な建物）を誘導したり、緩衝緑地を設ける制度です。



### 防災街区整備地区計画

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機能を高めるために活用します。

防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐火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ことなどを目的とする制度です。

### 集落地区計画

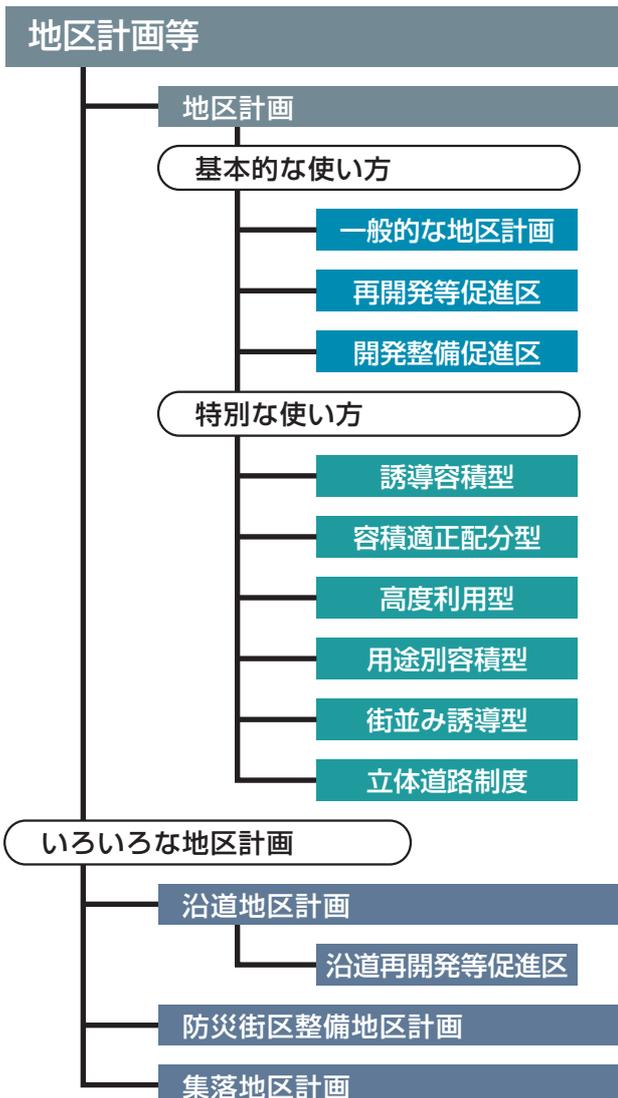
農業振興地域において、農業を継続するための環境と、住環境の調和のとれた整備を行う必要がある地区で活用します。

住宅などがまとまっている集落などで、道路や建物についてのルールを集落地区計画として定めます。

農地について別途、計画をつくり、営農条件を向上させていきます。

## ● 地区計画の種類

### 地区計画の種類



### 特別な使い方の地区計画等への適用関係

地区の特性に応じて、地区計画等は特別な使い方と併用することが出来ます。これにより、計画としての一貫性の確保と手続きの一体化が可能になります。

特別な使い方	基本的な使い方		いろいろな地区計画				
	地区計画	再開発等促進区	開発整備促進区	沿道地区計画	沿道再開発等促進区	防災街区整備地区計画	集落地区計画
誘導容積型	○	○	○	○	○	○	—
容積適正配分型	○	—	—	○	—	—	—
高度利用型	○	—	—	○	—	—	—
用途別容積型	○	○	—	○	○	○	—
街並み誘導型	○	○	○	○	○	○	—
立体道路制度	○	○	○	—	—	—	—

# 4. 地区計画を実現する仕組み

## 届出・勧告

地区計画が定められると、地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の30日前までに市町村に届出することになります。市町村では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。また、届出とは別に建築確認申請の手続きも必要です。

## 建築条例

地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市町村で「建築条例」を定めることができます。条例として定められると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

## 予定道路

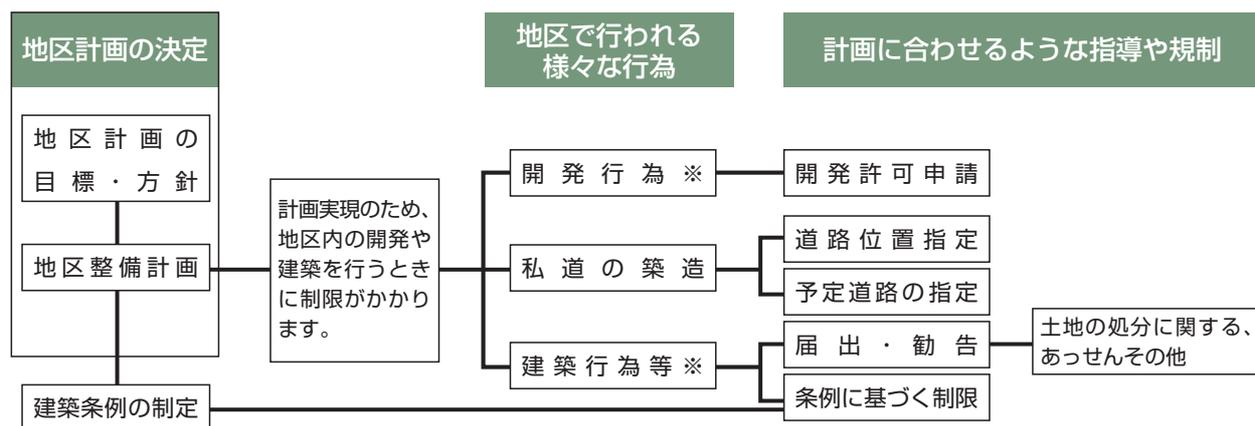
地区計画で定められた道路を「予定道路」として指定すると、その部分は道路としての取り扱いを受け、建物を建てることができなくなります。

## 開発行為などについての指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは「開発許可」が必要ですが、地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容が加えられるため、道路などが計画に沿って整備されることとなります。また小さな開発や、道路がないところに建物を建てる場合は私道をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときにも地区計画に適合するようにします。

このように、地区計画で示された地区の将来像は、みなさんが新築したり、建て替えたりするときに、少しずつ長い時間をかけて実現されていきます。

### 地区計画制度による地区計画の運用



※土地の区画形質の変更、建築物の建築その他の行為