

地区計画

みんなで作るまちづくりのルール

～事例編～



1. 地区計画等の種類

地区計画等には次のような種類があります。



特別な使い方

- a. 誘導容積型
- b. 容積適正配分型
- c. 高度利用型
- d. 用途別容積型
- e. 街並み誘導型
- f. 立体道路制度

一定の条件を満たしている地区については、地区の特性に応じて特別な使い方と併用することができます。

《特別な使い方の適用一覧表》

		a. 誘導容積型	b. 容積適正配分型	c. 高度利用型	d. 用途別容積型	e. 街並み誘導型	f. 立体道路制度
(1) 地区計画	①一般的な地区計画	○	○	○	○	○	○
	②再開発等促進区	○	×	×	○	○	○
	③開発整備促進区	○	×	×	×	○	○
	④市街化調整区域等地区計画	○	×	×	×	○	×
(2) 防災街区整備地区計画	○	○	×	○	○	×	
(3) 沿道地区計画	①一般的な沿道地区計画	○	○	○	○	○	×
	②沿道再開発等促進区	○	×	×	○	○	×
(4) 集落地区計画	×	×	×	×	×	×	
(5) 歴史的風致維持向上地区計画	×	×	×	×	○	×	

※当該一覧表は、都市計画法などの関連法令等に基づき、特別な使い方の適用の可否を示したものです。特別な使い方の適用にあたっては、様々な条件がありますので、ご検討の際は、各区市町村の担当窓口へご相談ください。

2. 地区計画等の活用方法

(1) 地区計画

① 一般的な地区計画

良好な環境を形成したり保全するため、主に規制を強化するものです。地区の現況に応じて様々な適用が考えられます。

● 良好な住宅地や計画的に開発された住宅地

地区のまちづくりの課題

地区計画によるルール例

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

- 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

高層のマンションが建って日当たりなどが悪くなるのを防ぎたい

- 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

個々の敷地が小さくなって建て詰まることを防ぎたい

- 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

■ 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。



■ 京都府京都市西京桂坂地区

周辺の自然環境と調和のとれた計画的で良好な居住環境の形成・誘導を図ることを目的として、昭和61年に開発区域全域について地区計画を定めた。具体的な規制の内容を定める地区整備計画については、順次、追加している。



■ 兵庫県三田市北摂三田フラワータウン地区

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。



■ 大阪府吹田市千里ニュータウン地区

開発されてから半世紀以上経過し、少子高齢化の進展、住宅・施設の更新期を迎えるなどの課題を抱える中、開発当時の理念を次代に継承、発展させることを目標に地区計画を定めている。



● 密集した住宅地

地区のまちづくりの課題

地区計画によるルール例

道路が狭い

- 道路の拡幅整備や行き止まり道路の解消をすすめる
- 新しい道路の位置を決める

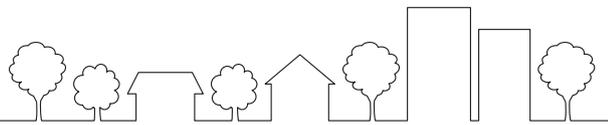
公園などのオープンスペースが少ない

- 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の確保を目指す

■ 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遅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。





●道路が未整備のまま建物が建ち始めている地区

地区のまちづくりの課題

地区計画によるルール例

農道などの
狭い道路しかない
行き止まり道路が多い

○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

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

○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

■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。



●都心部などの商業拠点

地区のまちづくりの課題

地区計画によるルール例

商業や業務施設を
誘導する

○商業・業務系用途に制限し、賑わいを創出する

商業拠点としてふさわしい
土地の有効利用を図る

○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

魅力的な街並みをつくる

○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ある街並みをつくる

■宮城県仙台市宮城野通地区

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。



●既存の商店街

地区のまちづくりの課題

地区計画によるルール例

道路が狭く、
買い物客が安心して
歩けない

○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

店舗が連続していなかったり、
地区にふさわしくない
店舗が進出している
ところがある

○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店舗の進出を防止する

魅力的な街並みをつくる

○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
○かき又はさくの構造は生垣とし、歩行空間の緑化を促進する

■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。



■東京都新宿区神楽坂三・四・五丁目地区、神楽坂通り地区

地元が作成したまちづくり憲章を踏まえて、地区にふさわしくない用途を制限したり、高さを制限することにより、伝統と現代がふれあう粋なまちとすることを目的としている。



●歴史的な街並み

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

地区にふさわしくない
店舗や突出した高さの
建物を制限して
景観の悪化を防止したい

地区計画によるルール例

- 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

- 歴史的な街並みにふさわしくない店舗の進出を防止する
- 建物の高さやを揃えることによって統一感のある街並みをつくる

■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。



■岩手県盛岡市大慈寺地区

歴史的な建物を多数有する地区で、歴史的な景観を保全、形成するために地区計画を決めている。また、「景観地区」も併せて定めている。



②再開発等促進区

道路などの都市基盤と建築物を一体的に整備することで、大規模な低未利用地等の土地利用転換を円滑に進める制度です。

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、
良好な中高層住宅等を
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
- 容積率や建ぺい率、建築物の高さの制限を緩和し、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

■兵庫県明石市大久保駅南地区

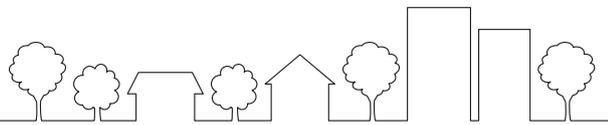
商業・娯楽機能や新たな産業育成の拠点となる業務機能等を導入するとともに、神戸、大阪圏の近郊住宅地としての住宅需要に応える住宅市街地を形成することを目的としている。



■東京都中野区中野四丁目地区

中野駅に近接した警察大学校等移転跡地について、公共と民間のパートナーシップによる住宅、商業・業務施設、文教施設、官公庁施設、医療施設等の一体的な開発整備を推進するために地区計画を定めている。





③開発整備促進区

周辺環境に応じた道路などの都市基盤整備と併せて大規模な集客施設などの立地を認める制度です。

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

- 周辺環境に応じて必要になる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

■静岡県富士宮市浅間町地区

JR 富士宮駅に近接した地区の工場跡地において、鉄道高架事業と一体となった都市基盤の整備をおこない、商業拠点地区とすることを目的として地区計画を定めている。



■愛知県名古屋市中区茶屋新田地区

市南西部における拠点として、土地区画整理事業による整備が進められている中で、地区計画により、拠点形成の核となる商業施設と交通広場の一体的な整備を誘導することにより、過度な自動車交通の利用を抑制し、あわせて公共交通の利用環境の向上を図るとともに、災害時の安全性に配慮した生活、交流、交通の拠点の形成を目指している。



④市街化調整区域等地区計画

市街化調整区域又は非線引き都市計画区域で用途地域が定められていない区域において、秩序ある良好な環境の維持・形成を図ることを目的としています。

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を予定している

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
- 将来の市街化区域編入を想定して、用途制限や形態制限を行う

- 秩序ある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

- 今ある樹林地等を残しながら住宅を建てる場所を決める
- 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

- 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

■新潟県新潟市大関地区

既存集落と一体的にコミュニティを形成する宅地について、ゆとりある良好な低層住宅地の形成・保全のために地区計画を定めている。



■神奈川県川崎市黒川実習農場地区

特殊車両試験場の跡地を、大学の実習農場や地域の農業発展に資する交流拠点施設として再生するとともに、現存する森林を維持保全するため地区計画を定めている。



(2) 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た延焼防止機能や避難経路を確保することができます。

■兵庫県尼崎市潮江地区

地域住民が発意し、すべての建築物を準耐火建築物以上としたり、壁面位置の制限等を定め最低5m以上の道路空間を確保することで、建替え等に合わせて着実に地区の防災性を向上することを目的としている。



(3) 沿道地区計画

交通騒音等による環境悪化が著しい幹線道路の沿道で、既存建築物の防音構造を高めながら沿道に面する建築物の高度利用を促進する地区で活用します。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、緩衝緑地を設けることで、遮音型の街並みを誘導しながら、道路によって発生する障害を防止することができます。

■東京都足立区国道4号A地区

区の「防災まちづくり基本計画」で、区内を南北に走る国道4号（日光街道）が、避難路、防火帯として指定されるとともに、延焼遮断帯等を形成するための地区計画を定めている。



(4) 集落地区計画

農業振興地域において、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必要がある地区で活用します。農家の兼業化や農家と非農家の混在化に伴う虫食いの農地転用等による営農条件の悪化や建築物のバラ建ちを防ぐことができます。

■福岡県福岡市金武・吉武地区

土地区画整理事業による基盤整備にあわせ、集落景観に配慮しつつ、周囲の営農環境や自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図ることを目的に定めている。



■鳥取県日吉津村今吉・海川新田地区

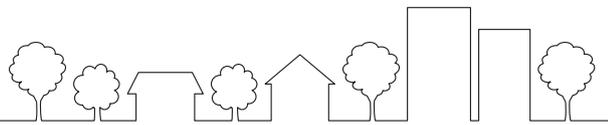
一団の住宅地として低層住宅の誘導を図り、緑豊かなゆとりと潤いのあるまちなみ形成を創出するために地区計画を定めている。



(5) 歴史的風致維持向上地区計画

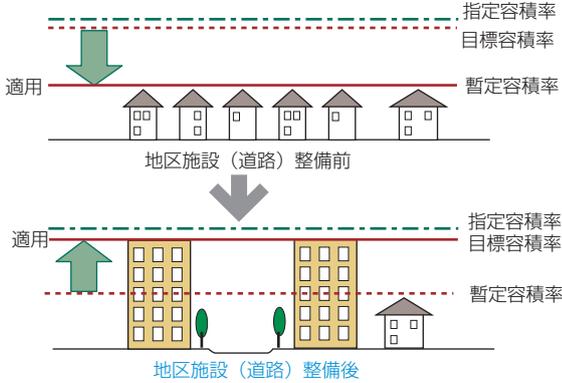
歴史的風致の維持や向上による良好な市街地の環境形成が必要となる地区で活用します。用途地域による用途の制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用することにより、その保全を促し、地区の歴史的風致の維持および向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることができます。

3. 特別な使い方の活用方法



a. 誘導容積型

道路などの公共施設が未整備である地区で、開発行為等の土地利用に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。



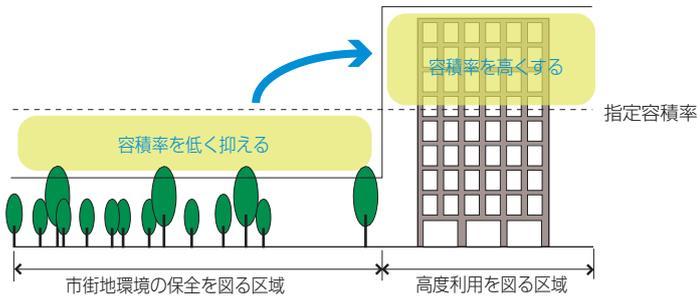
■東京都三鷹市調布保谷線沿線地区

都市計画道路事業に協力した方の事業残地での住宅再建をできるだけ可能にするため、目標容積率を150%としている。(暫定容積率80%)



b. 容積適正配分型

樹林地や歴史的な建造物などで、有効に使われていない容積率を他で有効に利用することで、めりはりのある都市空間を形成します。



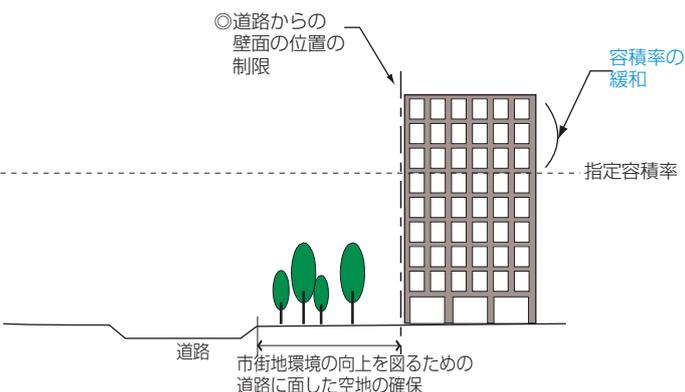
■千葉県千葉市千葉中央第六地区

文科・情報機能や商業機能等の複合的な機能集積を図るA地区では、指定容積率600%を地区計画の容積率の最高限度において650%に、隣接する公園との連続性に配慮した低密な土地利用を図るB地区では、指定容積率400%を地区計画において100%に規定した。



c. 高度利用型

すでに公共施設の整備がされている区域において、建築物の建築形態を規制して敷地内に空地を確保することで、容積率を緩和できる制度です。



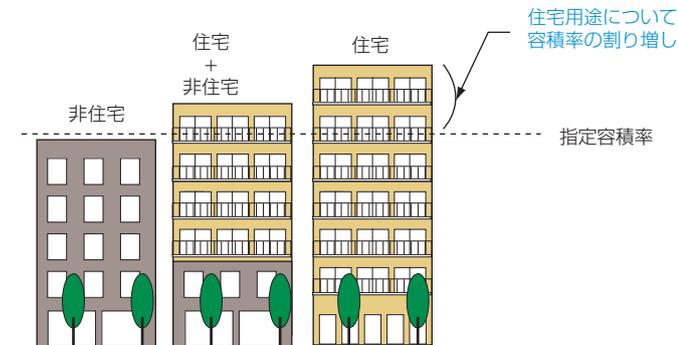
■千葉県市川市東京ベイ医療センター地区

地域における安定した救急医療体制の確保と質の高い地域医療サービスの提供を目指し、建ぺい率の最高限度を50% (指定建ぺい率60%) に低減し、かつ、壁面の位置を制限することにより歩道状空地を確保している。これにより、容積率の最高限度を300%(指定容積率200%)としている。



d. 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。



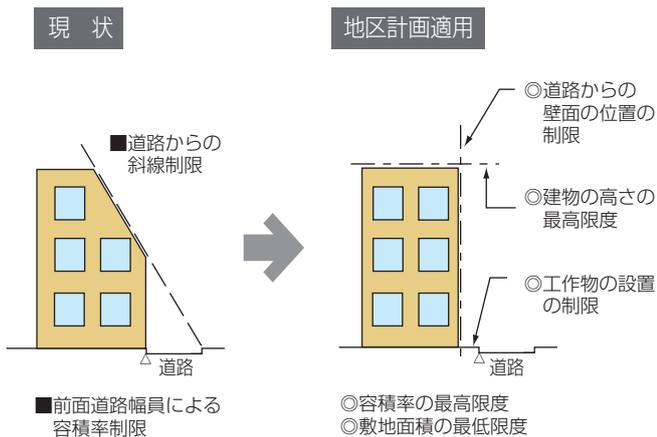
■愛知県名古屋市太閤地区

都心居住に資する居住環境を形成するために、最大300%の容積率等を定めている。(指定容積率200%の1.5倍)



e. 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。



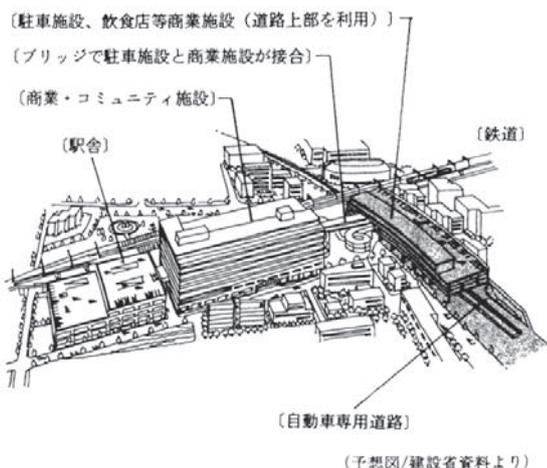
■兵庫県神戸市野田北部地区

壁面の位置の制限および工作物の設置の制限により、道路空間と連続したオープンスペースを確保している。道路斜線制限を撤廃することで、細街路に面した宅地の有効利用を可能としている。



f. 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。



■埼玉県さいたま市吉敷町西地区

長期的な土地利用の高度化にあわせて、商業・業務機能を中心とした拠点地区としての形成を図ることを目的としている。

※地区内を地下構造で自動車専用道路が横断している。

