

地区計画とは

地区の特性にふさわしい良好な市街地環境を形成していくため個別建築物の建て替えなどの行為に対し、規制と緩和のルールを定めるものです。

地区計画の種類

地区計画等

(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

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

地区計画の構成

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。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

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

地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

地区計画整備計画で定められること

1. 地区施設の配置及び規模

身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

2. 建築物等に関する事項

ア.建築物等の用途の制限

建築物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができます。

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.建築物の建蔽率の最高限度

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したり、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作ることができます。

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ができます。

ケ.建築物等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.垣又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. 土地の利用に関する事項

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。

地区計画イメージ

例えば、このようなルールを定めることができます。

容積率の最高限度等を定める

- ・良好な住環境の保全を図ることができます。
- ・道路等の整備状況に応じた土地利用の適正化を図ることができます。・・・etc

壁面の位置を制限する

- ・道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。・・・etc

建築物等の用途を制限する

- 地区の目指すまちづくりのために
- ・誘導したい用途に限定する
- ・規制したい用途を定めることで地区にふさわしい用途への純化を図ることができます。・・・etc

敷地面積の最低限度を定める

細分化を防止します。



高さの最高限度を定める

- ・建築物のスカイラインの調和を図ることができます。
- ・地区周辺の住環境に配慮することができます。・・・etc

建築物等の形態又は色彩等を制限する

- ・建物の屋根や外壁などの形状・材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。
- ・そのほか、屋外広告物などの工作物の規制もできます。・・・etc



千代田区で定められている地区計画の種類

①一般型

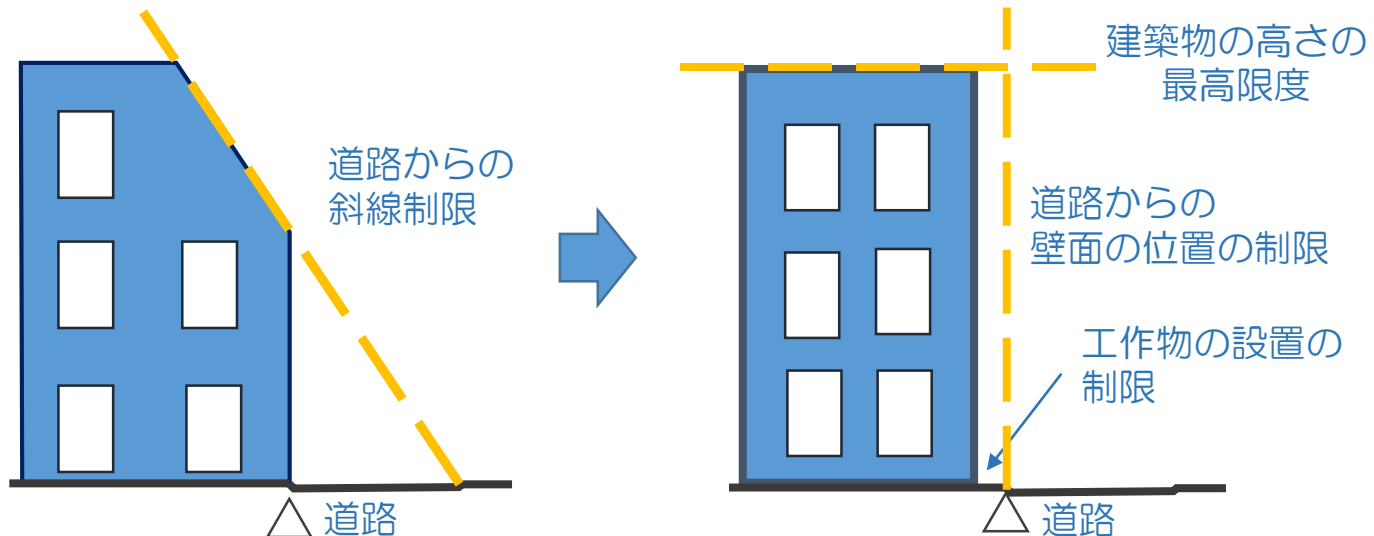
良好な環境を形成したり保全するため、主に規制を強化するものです。地区の現況に応じて様々な適用が考えられます。

②千代田区型（街並み誘導型＋用途別容積型）

街並み誘導型と用途別容積型を併せて活用した制度のことです。

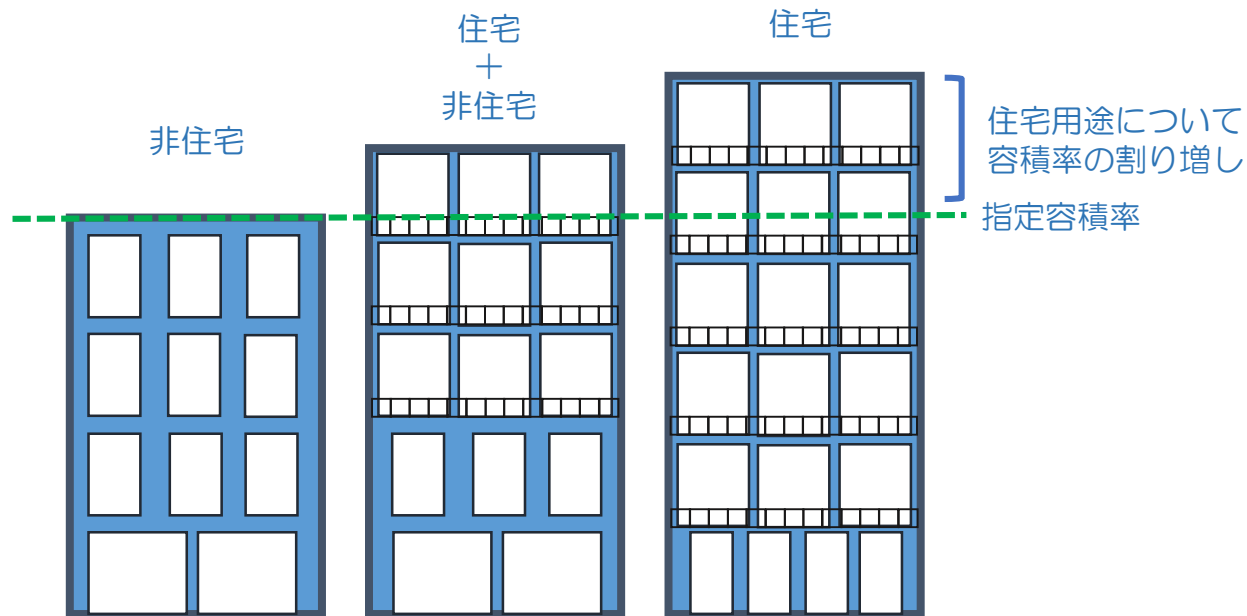
②－1 街並み誘導型

壁面の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。



②-2 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増し、住宅の供給を促進させる制度です。



③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の土地利用転換を円滑に進める制度です。

(参考) 地区計画で定めるべき事項

地区整備計画で定める事項		一般的活用		特別な使い方	
		一般型	促進区	用途別	街並誘導
法 12 条 の 5	1. 地区施設の配置及び規模				
	道路・公園				
	緑地・広場 (令7条の4)	△	—	—	○
	その他の公共空地 (令7条の4)				
	2. 建築物等に関する事項	一般型	促進区	用途別	街並誘導
	用途の制限	□	□	—	—
	容積率の最高限度	△	□※	○	○
	容積率の最低限度	△	—	◎	—
	建ぺい率の最高限度	△	□※	—	—
	敷地面積の最低限度	△	—	◎	◎
	建築面積の最低限度	△	—	—	—
	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	△	—	—	○
高さの最高限度又は最低限度	△	□※	—	◎	
形態又は色彩その他の意匠の制限	△	—	—	—	
緑化率の最低限度	△	—	—	—	
垣又はさくの制限 (令7条の6)	△	—	—	—	
法12条の11	重複利用区域				
	建築物等の建築限界				
	3. 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	一般型	促進区	用途別	街並誘導
		—	—	—	—
	4. 土地の利用に関する事項	一般型	促進区	用途別	街並誘導
		—	—	—	—

地区整備計画における凡例

- ：都市計画で定めなければならない事項
- ◎：○のうち、条例による規定が義務付けられている事項
- ：必要に応じて、規制・誘導として定める事項
- △：必要に応じて、一般型の規制・誘導として定める事項
- ：規制のほか、緩和も定めることができる
(※は再開発等促進区のみ)

資料を作成するにあたり、「地区計画みんなで作るまちづくりのルール・事例編 全国地区計画推進協議会」を参考にしました。