

# 市街化区域の地区計画ガイドライン

令和8年3月

奈良県まちづくり推進局 県土利用政策課

# 目 次

- 1 市街化区域の地区計画ガイドラインの趣旨 . . . . .
- 2 地区計画とは . . . . .
- 3 地区計画の策定指針等 . . . . .
  - (1) 地区計画策定に当たっての基本的な考え方
  - (2) 地区計画の策定対象区域
  - (3) 地区計画の策定指針
    - 1) 地区計画に定めることができる事項
    - 2) 地区計画案の作成手順
    - 3) 項目別の設定指針
- 4 地区計画等の策定手続きの留意点等 . . . . .
- 5 関係課との調整 . . . . .
- 6 地区計画実現性の確保 . . . . .

## 1 市街化区域の地区計画ガイドラインの趣旨

本県では、高度経済成長時代には大阪を中心とする大都市圏のいわゆる郊外住宅地としてその外縁部に広がる都市として形成されてきた。しかしながらその時代は終わり、人口や世帯の減少時代を迎え、既に築かれた都市のインフラを活用しながら、豊かな都市の暮らしのため、ストックを活用した都市環境を形成していく持続可能なまちづくりの時代に入ったと考えられる。

このような時代背景の中で、地域の実体に根ざし地域社会の合意の下に、個性を活かした現場からの取り組みの積み上げが不可欠であり、市街化区域の秩序ある良好な環境の維持・形成に向け地区計画制度の活用は有効な手段のひとつであると考えられる。

本ガイドラインは、市街化区域内地区計画の策定にあたり、広域的な運用の統一性の確保と市街化区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

市町村においては、本ガイドラインが、県が市町村と協議する際の観点として示されていることに留意した上で、市街化区域における持続可能なまちづくりを実現する地区計画策定の指針として活用されたい。

あわせて、国土交通省が策定した「都市計画運用指針（以下「運用指針」という。）」を活用することで、制度の円滑な運用を図ることが望まれる。

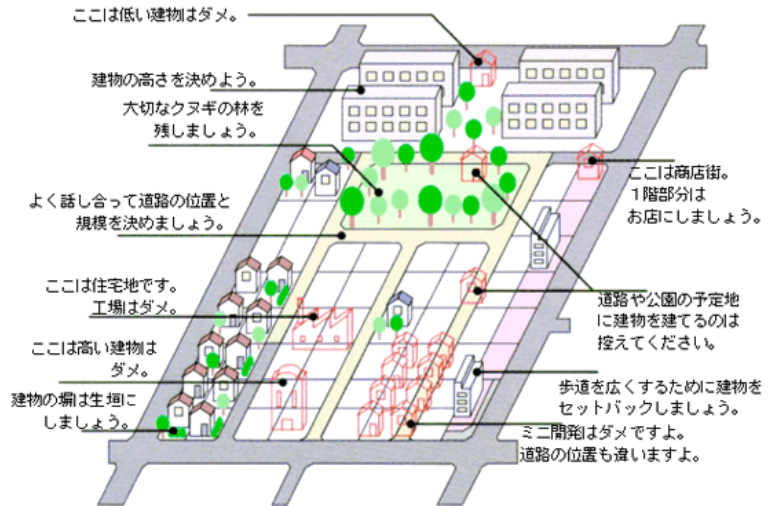
## 2 地区計画とは

### 目的等

「地区計画」は既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、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、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度である。

\* 地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進める手法である。

\* 地区内の人々が、まちの将来像を目標として共有することによりまちづくりを実感し、目標の実現に向けた方針のもとに、地区としてのまとまり、一体感を持ったまちづくりを進めることができる。



### まちづくりの実現（地区計画の効果）

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る。

また、地区計画で定めた「地区施設」は、道路等の整備における基準となる。開発行為や道路位置指定を行う場合、道路などは地区施設の計画に即して整備される。

\* 地区整備計画の区域内における建築行為などを行う場合は、地区計画の内容に合致しているかの「届出」が必要となる。建築工事に着手する30日前までに、市町村に計画内容を届け出し、適合しているかチェックを受ける。

\* 地区計画の内容を市町村の建築基準法第68条の2第1項に規定する条例に定めることで、建築基準法との連携が図れる。

\* 建築制限条例に定めることにより、建築基準法にもとづく建築確認の審査対象となり、地区計画の内容の実現をより確実に担保することができる。

### 3 市街化区域の地区計画策定指針

#### (1) 地区計画策定に当たっての基本的な考え方

##### ●市町村マスタープランとの整合性

都市計画法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）は、住民に最も身近な市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、都市計画の方針を定めたものである。都市計画法第18条の2第4項において、市町村の都市計画は市町村マスタープランに即したものでなければならないと定められていることから、より詳細な土地利用計画である市街化区域の地区計画は市町村マスタープランに即したものにしなければならない。

地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。

なお、都市再生特別措置法第82条において、立地適正化計画における、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は、市町村マスタープランの一部とみなすと定められていることにも、留意する必要がある。

\*この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮する。

\*用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため積極的に活用する。

##### ●土地所有者等との合意形成（都市計画法施行令第10条の4）

地区計画の策定については、土地所有者、借地人などの関係権利者の合意形成の元に作成すること。

なお、素案の検討段階から当該地区の地域住民の参加機会として説明会等を実施し、その意見を地区計画に反映するように努めること。

##### ●地区のまちづくりの方針の作成

まちづくりは短期間で進捗するものではないため、長期的視点にたって、まちの将来像及び実現に向けたルールを検討することが重要である。

地区計画を作成する場合は、地域の住民の合意に基づく「地区のまちづくりの方針」を作成することが望ましい。

作成にあたっては、対象地区周辺も含む地域の土地利用の実態及び地域住民の意向を把握し、地域の課題を明確にした上で、この解決に向けたまちづくりの方向性や将来の空間像を作成するとともに、地域住民と共有を図ることが望ましい。

なお、地区計画策定段階には想定していなかった社会情勢の変化等が発生した場合には、地区計画の見直しを行い、必要に応じて、変更、廃止等を行うことを検討する。

【地区のまちづくりの方針 作成項目の例】

- ①地区の位置・区域
- ②まちづくりの目標
- ③まちづくりの方針
  - ・土地利用方針（ゾーニング）  
開発する地域と保全する地域を区分する
  - ・道路整備の方針  
地区に必要な基盤施設を位置づける
  - ・建築物等の整備の方針  
地区区分毎に建築物の整備方針を作成する

●地区計画の実現性

地区計画を策定しようとする区域における開発事業に実現性があること。

事業の実現を担保するために必要な事項を整理するとともに、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を制定することが望ましい。

特に開発協議等で必要とされる事項（道路・緑地・公園・調整池等）については、その実現性を確保するために公共施設（都市計画法第4条第14項）管理者及び関係権利者等と十分協議を行うこと。

既成市街地において地区計画を策定する場合は、建築物の建替え・更新を通じて時間をかけて将来像の実現を図ることになるため、未来を見据えた計画を検討すること。

●市街化区域編入及び用途地域の変更に伴う地区計画の策定について

市街化区域編入時及び用途地域の変更時には、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地の将来像を実現する上で、必要な事項を原則として地区計画に定めること。

（２）地区計画の策定対象区域

①対象区域について

現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる災害レッドゾーンの区域、その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

- ア 土砂災害特別警戒区域（※1）
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域（※2）
- カ 浸水被害防止区域

(※1) ただし、対策工事などにより、土砂災害特別警戒区域の指定を解除されることが 確実である場合は、県及び市町村関係部局と調整を図ることで、地区計画を策定しようとする区域に含めることができる。

(※2) ただし、対策工事などにより、区域内の安全が確保されることが確実である場合は、県及び市町村関係部局と調整を図ることで、地区計画を策定しようとする区域に含めることができる。

また、災害イエローゾーン（浸水想定区域、土砂災害警戒区域、都市洪水想定区域、都市浸水想定区域等）については、災害危険性を考慮した地区計画の規制内容（建築物の立地や配置、土地利用の規制等）を定める場合や、開発行為により災害危険性が無くなる場合には策定可能とする。

## ②区域の形状、規模等について

原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。

地区計画の区域の面積については特段の制約はないものの、地区計画は、建築物の建築形態、公共施設（都市計画法第4条第14項）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（都市計画法第12条の5第1項）であると規定されていることから、その区域については、例えば1ないし2の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。

なお上記については、新規に複数の建築物を建築する以外に隣接する既成市街地を含めた地区計画区域を設定することで、3以上の建築敷地とすることができるものとする。

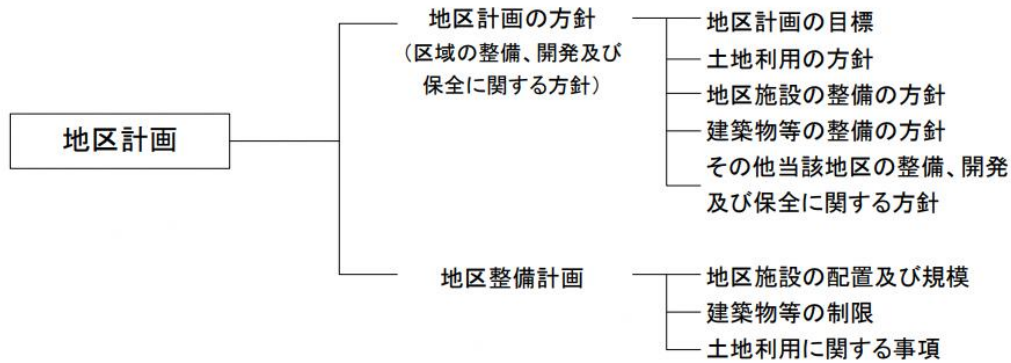
また、1ないし2の建築敷地のみであっても、街区形成に足る広がりがあり異なる用途が複合しひとつの街を形成していると考えられる場合についてはこの限りでない。例えば物販店舗のみならず、飲食やサービス業の店舗、病院・診療所、保育所・老人福祉施設、銀行など、地域住民の生活利便性の向上に資する各種施設を一の建築物として計画する場合などが考えられる。

また、一戸建ての住宅地が広がるエリアにおいて「歩いて暮らせるまちづくり」を目的とする生活利便施設を誘導する場合についても、その周辺の一戸建ての住宅地も含め一定の広がりをもった街区形成と考えられることから、1ないし2の生活利便施設の敷地のみを地区計画の区域とすることも考えられる。

### (3) 地区計画の策定指針

#### 1) 地区計画に定めることができる事項

地区計画は下図のように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）

地区計画の目標及び当該区域の整備、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目標等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。

#### ●地区整備計画

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定める。

検討にあたっては、土地活用や基盤整備などのハード整備からの発想のみならず、地域の暮らし・活動の観点から都市空間のあり方、必要となる取り組みを検討・整理することが重要である。

\* 地区内に必要な道路や公園・広場などを「地区施設」に位置づけ必要な公共空間を確保することができる。

\* 「建築物等に関する事項」で、建築物の用途や高さなど、きめ細かなルールを決め、地区の特性を活かした良好な住環境や美しい街並みなどを守り、または誘導することができる。

\* その他「土地の利用に関する事項」で緑地の保全などを定めることができる。

\* なお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る。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、制限内容を工夫することにより魅力的な街並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。

次に掲げるもののうち、地区計画の目標を達成するため必要な事項を都市計画で定めるものとする。

●都市計画法第12条の4第2項において定められているもの。

- ・ 名称
- ・ 位置
- ・ 区域
- ・ 区域の面積（令第7条の3）

●都市計画法第12条の5第2項において定められているもの。

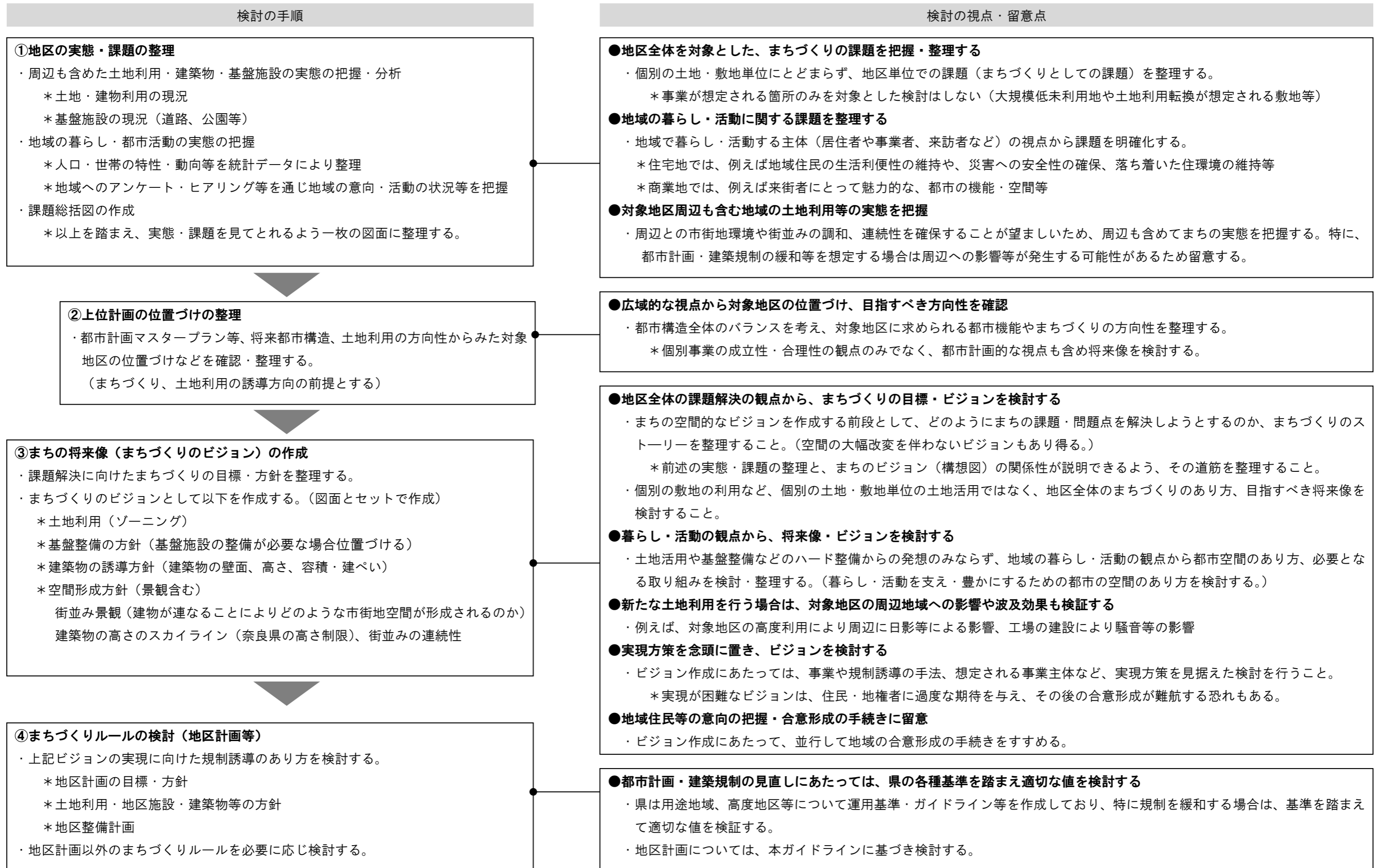
- ・ 地区計画の目標
- ・ 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ・ 地区施設
- ・ 地区整備計画

●都市計画法第12条の5第7項において定められているもの。

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積又は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
- ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度
- ・ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- ・ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- ・ 垣又はさくの構造の制限
- ・ 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
- ・ 土地の利用に関する事項

## 2) 地区計画案の作成手順

・地区計画案は、以下の手順の基づき検討・作成することが望ましい。作業にあたっては各段階で右記の視点について検討・整理すること。



### 3) 項目別の設定指針

・各項目の設定にあたっての基本的な考え方を以下に示す。

#### ア) 共通指針

	概要
目標・方針	前述のまちづくりのビジョンを踏まえ、当該地区の整備・開発・保全の総合的な指針となる内容を定めるもの。 ・対象地区のまちづくりをどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするか等について、関係権利者、住民等が容易に理解できるような内容とする。
建築物等の用途の制限	当該区域に指定された <b>用途地域等による制限を補完</b> し強化する必要がある場合に定めるもの。制限内容については、土地や建物の利用状況、住民等の土地利用の意向などを勘案し、計画の目的が達成されるよう設定する。
建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度	地区の将来像の実現の観点から、 <b>用途地域等で定められた容積率・建蔽率の範囲内で定める</b> （強化する）もの。 ・制限値の設定については、地区の土地や建築物の利用状況、住民等の意向などを勘案し、土地利用の増進にも配慮しつつ良好な環境の各街区が形成・保持されるよう定める。
建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化により敷地内空地の確保が困難となる、又は安全、防火若しくは衛生上問題が大きくなる場合、良好な市街地環境を維持・増進するために定めるもの。 ・制限する敷地面積の数値設定によって最低限度を下回る敷地の発生数を踏まえ、過度の権利制限とならない範囲で定める。
壁面の位置の制限	地区の <b>歩行空間や街並み景観の形成</b> に向け、 <b>連続的な沿道空間の確保</b> 、区域内における <b>建築物の位置を整える</b> 場合に制限を定めるもの。 ・制限値や適用箇所の検討にあたっては、建築物の相互の関係や敷地規模、土地や建築物の利用状況、住民等の土地利用の意向などを勘案し設定する。
建築物等の高さの最高限度	高度地区の制限のままでは <b>周辺市街地との乖離が大きい高さの建築物が立地する可能性がある場合、高度地区の制限値より厳しい値を設定</b> するもの。（制限値は周辺も含む建築物の高さの実態を把握し適切な値を検討する。）
垣又はさくの構造の制限	土地や建築物の利用状況、緑地の状況、住民等の意向などを勘案し、垣又はさくの構造が、当該地区の特性にふさわしいものとなるように定めるもの。 ・良好な景観の維持や安全性の観点から、生け垣などの緑を基本としたもの又は透視可能なフェンス等とし、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造は設置しないことが望ましい。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めるもの。 ・具体的な制限内容については、景観法に基づく景観計画等の内容を踏まえるとともに、市街地の環境や景観の状況、地区の歴史、住民意向等について調査を行う。 ・ルールの内容については、パンフレット、色見本や素材見本、デザインガイド等を用いながら周知することが望ましい
敷地の地盤面の高さの最低限度 居室の床面の高さの最低限度	浸水被害が想定される場合については、水害リスクの軽減の観点から、敷地の地盤面の高さの最低限度、及び建築物の居室の床面の高さの最低限度を定めるもの。
土地の利用に関する事項	大規模開発が想定される場合、相隣環境への影響を緩和するため、周辺との緩衝帯となる緑地等の配置を定めるもの。

## ①地区施設の配置及び規模

地区施設の配置及び規模が定められると、これに即して道路の位置の指定又は開発許可が行われることに留意する。

地区施設には都市計画施設を含まないものとされているので、地区施設として定められている道路、公園等を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて地区計画に関する都市計画を変更する必要がある

計画、整備する主要な公共施設（都市計画法第4条第14項）又は地区施設の公園等は、次のアからウまでに適合するものとする。なお、施設計画は、原則として都市計画法第33条に規定する開発許可基準を超える整備水準とすること。

### ア 公園

地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めるもの。

公園等の面積は地区計画の区域規模に応じて確保することが望ましく、下表に示す基準を満たすことが望ましい。

表 地区計画の区域規模と公園等面積等の関係

地区計画 区域規模 (ha)	地区計画区域規模 に対する公園等面 積の割合	公園の配置 (1箇所当たりの最低面積及び設 置箇所数)
5.0未満	3.0%以上	—
5.0以上 20.0未満		1箇所当たりの300㎡以上で、かつ、 1,000㎡以上の公園を1箇所以上 設置すること。

(参照：開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）第7章第3節)

### イ 緑地及び広場

緑地及び広場の計画は、休息、鑑賞、散策、運動などの利用目的にふさわしい空間として、適切な形態、配置及び規模を定めるもの。

### ウ 道路

道路幅員については6m以上で、行き止まりのないことが望ましく、下表に掲げる幅員の道路を配置することが望ましい。

なお、建築基準法上、地区計画で道路の配置及び規模が定められている場合には、道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行われることとされていることから、歩行者専用道路、緑道等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成する上で支障が生じると考えられるものについては、公共空地として定めることが望ましい（運用指針 IV-2-1. II) G. 3. (2) ①2)）。

表 予定建築物の敷地に接する道路幅員

敷地の区分	道路の幅員
住宅の敷地	6.0m以上
住宅以外の建築物及び第1種特定工作物の敷地で、1,000㎡未満	
その他の敷地	9.0m以上

(参照：開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）第7章第2節）

エ その他の公共空地

その他の公共空地は、区域内で道路、公園等の公共施設（都市計画法第4条第14項）を補完する機能を有する空間として、適切な形態、配置及び規模を定めるもの。例えば、歩道状空地や、広場状空地、緑道、緑地などを定めることが考えられる。

特に既存工業団地については、周辺地域の環境を保全するため、緩衝帯となる緑地を配置することを検討する。また、新設の工業団地については、周辺地域との緩衝帯となる緑地を配置すること。

## ②建築物等の用途の制限

建築物等の用途は、将来の地区の在り方を決定する主要な要素の一つであり、地区計画で用途の制限を定める場合には用途構成の適正化、各街区の住環境の維持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成、または維持されるよう定める。

地区計画での建築等の用途の制限は、当該区域に指定された用途地域等による制限を補完し強化するものであるので、現在の土地や建物の利用状況、住民等の土地利用の意向、地区の将来像などを勘案し、計画の目的が達成されるよう適切に定めることが望ましい。

なお、一般の地区計画では、用途地域の規定に基づく建築物等の制限を越えて建築物等を建築するような緩和規定は設けることはできないので注意が必要である。

建築物等の用途の制限は、地区整備計画の区域を細区分し、それぞれ異なる制限を定めることができる。また、1階を店舗または事務所とする、3階以上を住宅とする等の立体的な制限も可能である。

## ③建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度

当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区域が形成され、又は保持されるように定めるもの。基本的には、規制を強化する場合に導入する。用途地域による容積率及び建蔽率を変更する必要がある場合については、定める必要はない。

### ●容積率の最高限度

一般的な地区計画では、用途地域等で定められた容積率の範囲内で必要に応じて容積率を定める（強化する）ことができる。

土地や建築物の利用状況、地区の実態、住民等の意向、地区の将来像などを勘案し、土地利用の増進にも配慮しつつ良好な環境の各街区が形成され、または保持されるよう定める必要がある。

また、建築物の敷地面積などに関連させて容積率の最高限度を定めることも可能である。

建築条例の制限として定める場合には、容積率の最高限度は50%以上の数値であることが必要である。（建築基準法施行令第136条の2の5第1項第2号）

なお、容積の適正配分制度や用途別容積型地区計画など、地区計画等のバリエーションによっては、用途地域で定められた容積率の数値を超えて容積率の最高限度を定める場合がある。

### ●建蔽率の最高限度

建蔽率の最高限度は土地や建築物の利用状況、敷地規模、道路状況等の地区の実態、住民等の意向などを勘案し、土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、または保持されるよう定める必要がある。

建築条例の制限として定める場合には、建蔽率の最高限度は30%以上の数値であることが必要である。（建築基準法施行令第136条の2の5第1項第3号）

なお、建蔽率の最高限度の制限の緩和規定を設けず建築条例で一律に定めた場合、建築基準法第53条第3項第二号の規定による「街区の角にある敷地」等の建蔽率の緩和規定が適用されないのので、留意を要し、必要に応じ「ただし書き」等を用意する必要がある。

## ④建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地が細分化される又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境を維持・増進するため定めるもの。

制限する敷地面積の数値設定によって最低限度を下回る敷地の発生数が変わることとなるが、その数値は、地区の位置的状況、市街地の整備状況、敷地面積の状況、土地の価格、建築基準法の敷地面積、建蔽率、容積率等の規定、開発許可基準、住民の意向等を踏まえ、計画の目的が達成できるよう、過度の権利制限とならない範囲で適切に定める。

建蔽率の最高限度や容積率の最高限度等の制限を併用することで、より効果的に敷地内の空地の確保や天空確保が図られ、密集市街地の発生を防止することが考えられる。

建築条例の制限として定める場合には、当該地区の良好な住居等の環境の維持増進に貢献する合理的な数値であることが必要である(建基法施行令第136条の2の5)。

また建築条例には、条例の規定の施行の際に現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの等(既存不適格敷地)の適用除外規定を定めることとされている。

## ⑤壁面の位置の制限

道路に面して又は他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めるもの。

本制限は、敷地内の空地の確保、連続的な沿道空間の確保、区域内における建築物の位置を整える等により、地区の街並み景観や歩行空間の形成に効果的な仕組みである。地区施設の配置や垣又はさくの構造の制限等と連携することで、より効果的に沿道空間の確保と街区景観の形成が促進され、良好な市街地環境の向上が図られることが期待される。

本制限は道路境界線又は隣地境界線からの距離で決めることができるが、具体的な制限の方法としては、制限区域内に外壁面等を入れないとする方法、外壁面等の位置を決める方法がある。

また、地盤面からの高さにより異なる内容とするなど、立体的に壁面の位置を制限することも可能であり、商業地で1階部分をセットバックし歩行空間を確保することや、住宅地で2階以上をセットバックし採光や通風を確保するなど市街地の状況に応じて定めることが考えられる。

制限を定めるにあたっては、建築物の相互の関係や敷地規模、土地や建築物の利用状況、住民等の土地利用の意向などを勘案し定める。

壁面の位置の制限により既存不適格建築物の発生が考えられ、制限する距離は、建築基準法の規定、市街地の整備状況、敷地面積の状況、住民意向等を踏まえ、建築物等の整備の方針が達成できるように定める。

建築条例の制限として定める場合は、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限、又は建築物の壁面の位置の制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ2mを超えるものの位置の制限であることとされている。

なお、壁面の位置の制限を超えて建築する場合の緩和規定を定める場合には、第1種低層住居専用地域等における外壁の後退距離の緩和規定を参考に、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合などは、制限を適用しないこととするなどが考えられる。

## ⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限は、建築物(建築物に附属する門、塀を除く。)以外の工作物に関して高さの最高限度若しくは最低限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが望ましい。

なお、壁面の位置の制限を立体的に定めた場合における壁面の位置の制限として定められた限度の線は、地盤面において定められた壁面の位置の制限の限度の線となる。

### ⑦建築物等の高さの最高限度

当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区域が形成され、又は保持されるように定めるもの。

建築物等の高さの最高限度は、天空眺望の確保、良好な居住環境の市街地の形成、整然とした市街地景観の形成等への誘導を図る上で効果的な制限である。

高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定されている算定方法とすることも、例えば「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」がどのような形態であっても高さに参入する等、建築基準法上の高さの算定方法とは異なる算定方法とすることもできる。

### ⑧建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めるもの。

建築物等の形態又は意匠の制限は、地区内の建築物の屋根、外壁その他の屋外から見ることでできる部分の形状、材料、色彩等を定めることにより、優れた景観の街並みを形成又は保全する上で効果的である。

制限を定めるに当たっては、土地や建築物の利用状況、住民等の意向などを勘案するとともに、周辺の自然環境と調和した景観を保全・継承する観点から、風致地区及び景観法に基づく景観計画等の内容を踏まえて定めることとする。

制限する部分は、屋根、外壁等の他に、軒、ひさし、出窓や土地に固定された工作物である独立看板、広告塔、電柱、街路灯等の形態又は意匠についても制限することができる。制限を定める場合には、「周囲の景観と調和したものとする」などの記述もできるが、例えば屋根については「形状は寄せ棟、材料は瓦とし、色彩は灰色、茶色又は黒を基調としたものとする」など、できるだけ具体的に記述することが望ましい。

また、特に色彩、デザイン等についての制限は、地区の状況により相当異なってくるので、市街地の環境や景観の状況、地区の歴史、住民意向等について十分調査を行い、当該地域で制限する目的と効果を明確にするため、パンフレット、色見本や素材見本、デザインガイド等を用いながら周知していくことが望ましい。

建築条例の制限として定める場合には、建築物の屋根又は外壁の形態又は意匠を、その形状又は材料によって定めた制限であることが必要である。

なお、工作物について建築条例で制限を定めることができるのは、建築基準法の規定により「用途」のみであるので、工作物の形態又は意匠について条例で制限を定めることはできない(高さの最高限度又は最低限度についても同様)。

### ⑨垣又はさくの構造の制限

垣又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について、垣又はさくの構造が、当該地区の特性にふさわしいものとなるように定めるもの。

制限の対象は、垣、さく、へい、門柱、門扉やその基礎などで、制限の定め方としては、例えば、形状については「生け垣又は格子状とする」、材料については「金属」「コンクリートブロック」などとすることが考えられる。

制限を定めるにあたっては、土地や建築物の利用状況、緑地の状況、住民等の意向などを勘案し、地区の特性にふさわしいものとなるよう定める。

自然環境と調和した良好な景観の維持の観点から、地域の実情を踏まえ、必要に応じて生け垣などの緑を基本としたもの、又は透視可能なフェンス等とすることが望ましい。

また、パンフレット、色見本や素材見本、デザインガイド等を用いながら住民等に周知していくことが望ましい。

建築条例の制限として定める場合には、建築物に附属する門又は塀の構造を、その高さ、形状又は材料によって定めた制限であることが必要である。

## ⑩土地の利用に関する事項

樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹林や生垣の存する土地等(これらに隣接している土地でこれらの土地と一体となって良好な環境を形成しているものを含む。)で良好な居住環境を確保するため必要なものについて樹木等の全部又は特定の樹種・樹高等を限っての伐採の制限、池沼の埋立等土地の形質の変更の制限等を定めるもの。

この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に樹木が多数植栽されている住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる

## 【参考】建築物の高さと壁面位置の制限による街並み形成について

### ●建築基準法の規制だけでは、結果として無秩序な街並みとなる

- ・建築基準法は、あくまで建築物（単体）を対象とした最低限の規制であり、個別敷地単位の合理的土地利用が積み重ね・集積されることにより、建物の高さや壁面がバラバラになり、結果として無秩序な街並みが形成される。

＊建築物の配置や形態は、敷地の容積率や、斜線制限、敷地内住戸の日照条件など市場性や経済性の視点から、合理的な建築物の形態が決まるのが一般的である



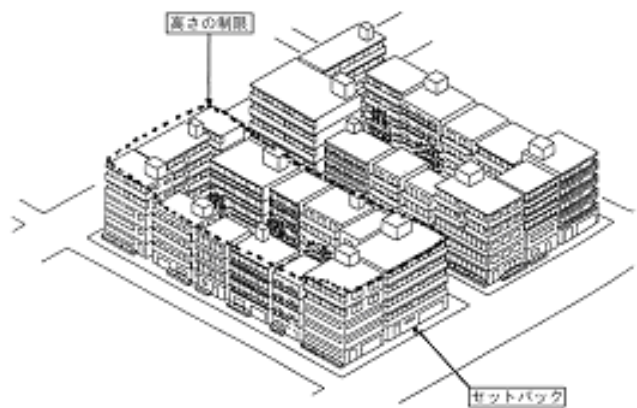
### ●個別の敷地単位ではなく、「まち」の単位で望ましい街並み・形態規制を検討

- ・整った街並み景観を形成するためには、地区計画を活用し、「まち（地区・街区等）」を単位とした、望ましい街並み形成のビジョンを検討し、その実現の観点から建築物の形態規制を定めることが望ましい。

＊具体的には、建築物の高さと壁面位置を定めることにより、統一感のある街並み形成を図ることが有効である。（右図）

＊街並み誘導型地区計画の活用により、建物の壁面位置と高さを定めることで道路斜線制限の緩和し、不整形な建築物を抑制し整った街並みを整える方法も考えられる。

＊整った街並みを有するヨーロッパの旧市街地では、こうした規制がかけられている。



日本のまちなみ



スイスのまちなみ

**(容積率と建築物の高さの関係性の検証)**

・商業地域の指定容積率限界まで利用して建築できる高さを、建蔽率を変更させて検証した。(下表)

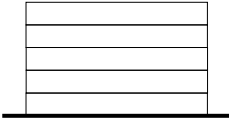
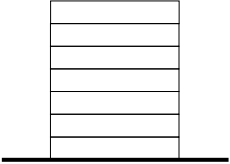
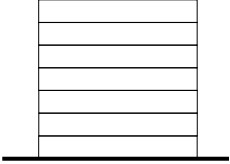
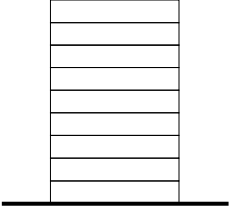
＊建蔽率 80%、60%の形状で単純に積層するケースを想定。

＊日影規制、斜線制限等は敷地毎に異なるため、考慮しない前提での検証

・結果、高さ 31m 以内で概ね容積率の限界に至る。

＊建築物の高さ制限を緩和しなくとも配置等を工夫すれば、高さ制限内(31m)で容積率を限界まで利用できる。

※本検証は、高度地区の変更や、地区計画(再開発等促進区)による高さ制限の緩和を否定するものではない。

		建蔽率	
		80%	60%
容積率	400%	<b>5 F ≒ 15~18m</b> (例) $80\% \times 5 F = 400\%$ 	<b>7 F ≒ 21~25m</b> (例) $57\% \times 7 F = 400\%$ 
	500%	<b>7 F ≒ 21~25m</b> (例) $71\% \times 7 F = 500\%$ 	<b>9 F ≒ 27~31m</b> (例) $55\% \times 9 F = 500\%$ 

## 4 地区計画等の策定手続きの留意点等

### ●既存不適格建築物への対応の検討

既成市街地においてルールを作成する場合には、既存不適格建築物が発生することがある。既存不適格建築物の建替え等の際には、地区計画への適合が必要となるため、既存不適格建築物が多いと地区計画の合意形成が困難となることが予想される。

そのため既存不適格をあまり発生させないように基準を定める、基準値を緩くする等が考えられる。そのほかルールの中に建替え等に対する適用除外や特例を設ける、ルールの区域から外す（地区計画で区域の境界に位置している場合、建築協定の穴抜け等）、法的拘束力の弱いルール手法に変更する等の対応を行うことも考えられる。

### ●地区計画面等の合意形成について

#### ○合意形成に留意した検討プロセス

結論を出すことを焦らず、賛成・反対双方の意見がある場合には互いに納得するまで議論を重ねることが重要である。

一方で早急なルール化が必要な場合は、決定しようとする項目が多すぎるとまとまらないため、合意できそうな内容に絞ってルール化する方法もある。

どうしても意見が分かれる場合は、地区内で区域を分け、区域により基準等を変えることで合意形成を図ることも考えられる。

#### ○合意状況に関する判断の考え方

地区計画の決定に関する合意状況の基準は一律にあるわけではない。合意率等を機械的に当てはめるのではなく、当該地区の特性や地区計画の必要性、案の作成に至る意向反映の過程等を総合的に判断し、決定するものである。

都市計画法では、地区計画の決定における住民等の合意に関して「都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。」と定められているに過ぎない。

また都市計画運用指針においても「地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者等が主体的に関与して定めることが望ましく」あるいは「住民に最も身近な都市計画である地区計画等については、区域内の詳細な土地利用、施設等に関する計画であり、土地の所有者等に具体的な制限・負担が課せられる場合があることから、土地の所有者等の利害関係者から意見を求めて作成する」とされているが、具体的な基準は自治体の条例等によるところである。

### ●地権者からの地区計画の提案・申し出について

住民案の行政への提案方法には、法定の提案制度を用いる場合、自主条例に基づく提案制度を用いる場合がある。

法定の提案制度としては、都市計画法の都市計画提案制度、都市計画法第16条第3項に定められた地区計画の案の申出制度がある。

提案制度については提案者に対し、当該要件を満たしていることを説明する資料、及び住民案等の提出を求める必要がある。

自主条例に基づく提案制度は、自主条例に基づく独自のルールに関する提案の枠組みを定めたものが多いが、法定ルールの策定を意図して独自の提案の枠組みを定めているものもある。

## 5 関係課との調整

地区計画を策定するに当たっては、以下の観点から市町村担当部局等と調整することが望ましい。また県関係課についても表に示す観点から調整を行うので事前に整理しておくことが望ましい。

【表 市町村内で考えられる調整部局】

部局	調整が考えられる事項等
環境管理部局	公害の防止その他の生活環境の保全に関すること。
商工部局	商業振興施策及び工業振興施策等との整合を図ること。
森林管理局	国有林野及び公有林野等官行造林地に関すること。
道路担当部局	道路計画等に関すること。
農林水産部局	地区計画の区域の設定を含む地区計画の策定に当たり、都市計画法第12条の5第1項第2号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。
水道部局	水道計画等に関すること。
下水部局	下水処理計画に関すること。
消防・防災部局	消防・防災計画に関すること。
ゴミ処理担当部局	ゴミ収集等に関すること。
河川部局	治水対策に関すること。
文化財部局	文化財等の保存区域に関すること。
教育委員会	教育施設受け入れ等に関すること。
屋外広告物部局	屋外広告物規制に関すること。

## 6 地区計画実現性の確保

### (1) 事業の実現を担保するために必要な資料の作成

地区計画の実現性を担保するために、都市計画法第19条第3項に基づく協議までに、整備主体、整備時期、整備方法等について整理すること。また、当該地区計画区域内の公共施設（都市計画法第4条第14項）について、これらを明確にすること。

地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、速やかに都市計画の変更を行うことが望ましい。

### (2) 地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定

地区計画の内容を確実に実現させるため、地区整備計画のうち建築物等に関する事項について建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を制定することが望ましい。これにより地区計画の内容が建築確認の対象となり、違反是正措置を講じることや、また違反者に対する罰則規定を設けることが可能となる。