

V 地区計画等

1. 地区計画とは

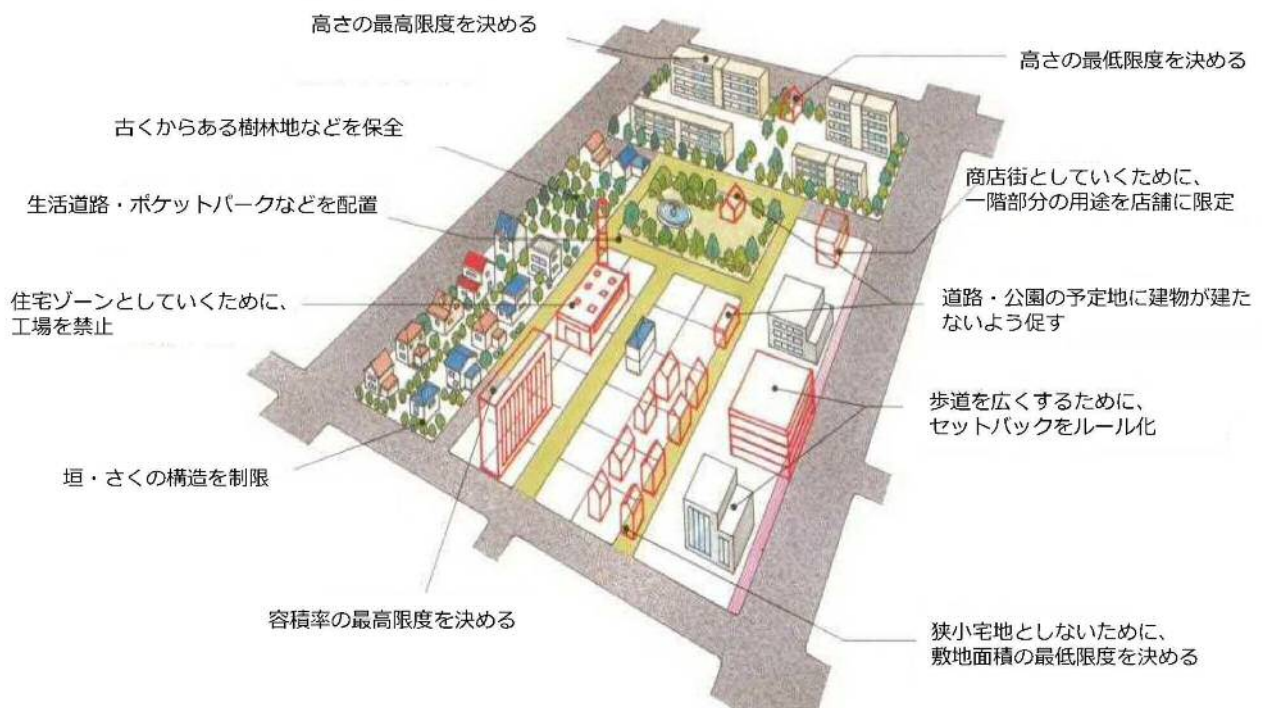
これまでの都市計画は、都市全体からみた土地利用計画や、道路、公園、下水道などの都市の骨格づくりが中心で、地区単位的生活環境を保全したり、整備するためのきめ細かなまちづくりの手段に欠けていました。地区計画は、そこを補うもので、地区単位にあるべき土地利用、市街地整備の目標に照らして総合的かつ詳細に計画を定め、この計画に従って地区施設、建築物等土地利用に関する事項の中から、当該地区の目的に応じて必要なものを選択的に定めることができる極めて柔軟な制度として昭和55年に創設されました。

(1) 地区計画の概要

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。策定主体は、市町村です。住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

●地区計画を定められる地区

- ① 用途地域内
- ② 用途地域外で次のいずれかに該当するもの
 - イ 計画的開発(予定)区域
 - ロ 不良街区環境形成の恐れのある区域
 - ハ 優れた街区環境が形成されている区域



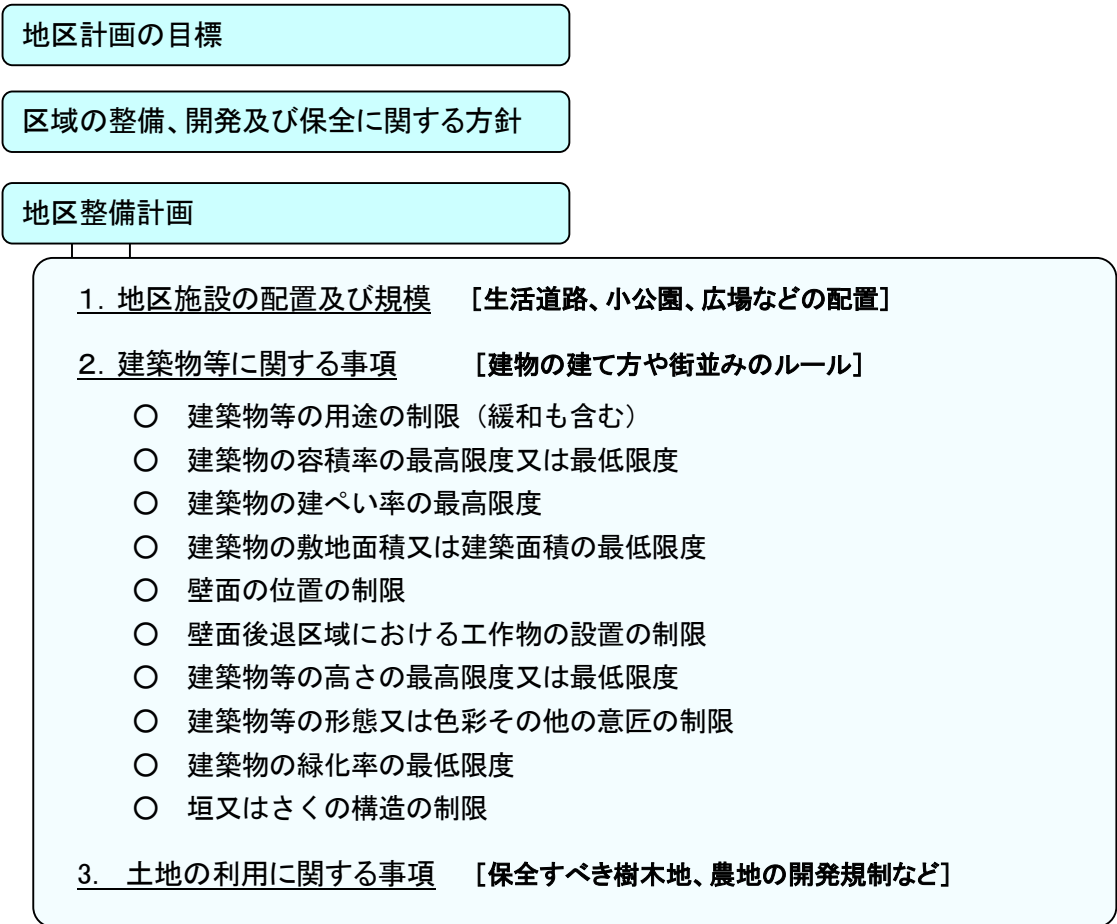
出典:「都市計画の土地利用計画制度の仕組み」(国土交通省)
(<https://www.mlit.go.jp/common/000234476.pdf>)

(2) 地区計画の内容

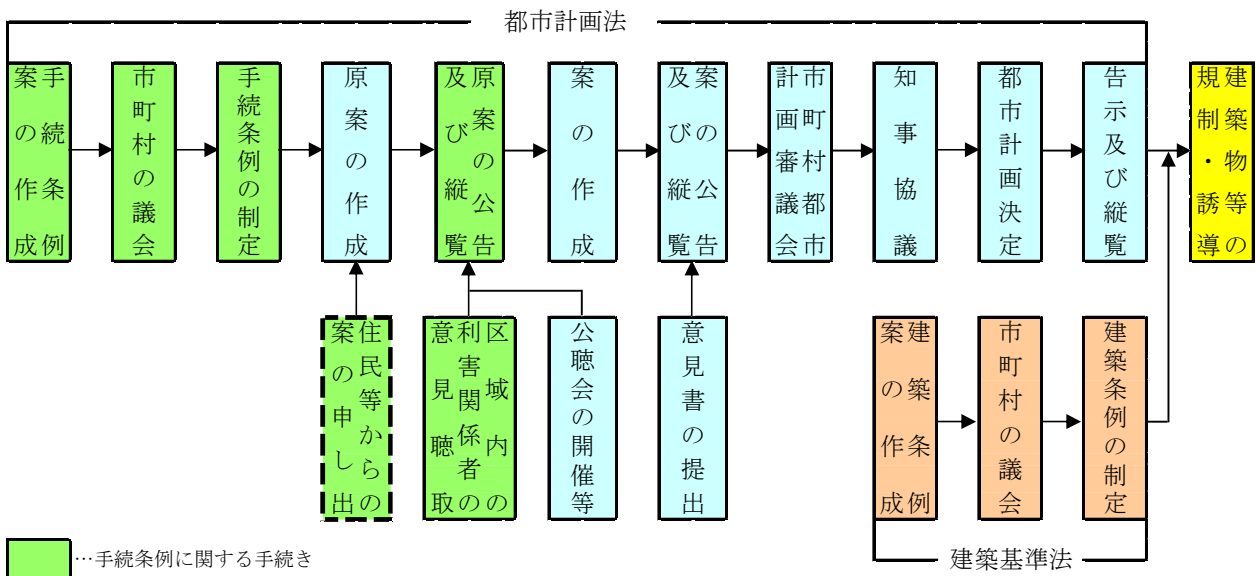
地区計画等については、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積のほか、「地区計画の目標」「区域の整備、開発及び保全に関する方針」「地区整備計画」を定めることとされています。

地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

●地区計画の構成



(3) 地区計画の決定手続き



(4) 地区計画の種類

地区計画	昭和55年創設。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	工場跡地等相当規模の低未利用地区等において、土地利用の転換を円滑に推進し良好なプロジェクトを誘導するため、地区内の公共施設の整備と併せて、容積率制限、用途制限の緩和等を行う。(都市計画法第12条の5第3項)
開発整備促進区	大規模な劇場、店舗、飲食店等の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域を、開発整備促進区として地区計画に定めることができる。(都市計画法第12条の5第4項)
誘導容積型地区計画	地区整備計画において、公共施設が未整備な段階の容積率(暫定容積率)と公共施設整備後の容積率(目標容積率)の2つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導する。(都市計画法第12条の6)
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た良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用の促進を図るため、用途地域で指定された容積の範囲内で、区域内において容積を配分する。(都市計画法第12条の7)
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ついて、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る。(都市計画法第12条の8)
用途別容積型地区計画	都心周辺部等の住商併存地域における住宅の立地誘導を図るため、住宅を設けた場合に容積率制限の緩和を行う。(都市計画法第12条の9)
街並み誘導型地区計画	統一的な街並みを誘導するため、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めるとともに、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限を適用除外とする。(都市計画法第12条の10)
防災街区整備地区計画	平成9年創設。防災機能が著しく低い密集市街地において、火事、地震等の災害時における延焼防止、避難路確保のため必要な道路、建築物等を一体的かつ総合的に整備する必要がある場合に、一般的な地区計画で定めることができる事項に加え、建築物の構造に関する防火上必要な制限や建築物の間口率等を定め、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る。(密集法第32条)
歴史的風致維持向上地区計画	平成20年創設。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、当該地域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。(歴史まちづくり法第31条)
沿道地区計画	昭和55年創設(平成8年制度改正)。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。(沿道法第9条)
集落地区計画	昭和62年創設。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。これに沿った市街化調整区域の開発行為は許可される。(集落法第5条)

2. 地区計画一覧表

(令和6年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	名称	面積 (ha)	地区整備 計画の 面積 (ha)	決定の概要		当初決定年月日 告示番号
					地区施設	建築物等に 関する事項	計画決定年月日 告示番号
高松広域	高松市	高松港頭地区	27.8	27.8			
		太田第2 シンボル地区	10.3	10.3	道路	用途、敷地面積、壁面 の位置、形態・意匠、 かき・さくの構造	H9. 2. 27 市告 155号 H31. 3. 28 市告 287号
		ラ・プエルタ 多肥地区	1.1	1.1	道路、緑地	用途、容積率、建ぺい 率、敷地面積、壁面の 位置、高さ、形態・意 匠、かき・さくの構造	H14. 2. 12 市告 82号 同 上 ※
		朝日新町地区	21.0	21.0	緑地	用途、敷地面積、壁面 の位置、形態・意匠、 かき・さくの構造	H14. 7. 30 市告 524号 H31. 3. 28 市告 288号
		コーモト 春日地区	0.5	0.5	道路、緑地	用途、容積率、建ぺい 率、敷地面積、壁面の 位置、高さ、形態・意 匠、かき・さくの構造	H15. 6. 23 市告 427号 同 上 ※
		ラ・プエルタ 多肥第2地区	0.8	0.8	同上	同上	H15. 6. 23 市告 427号 同 上 ※
		ラ・プエルタ 元山地区	0.4	0.4	同上	同上	H15. 6. 23 市告 427号 同 上 ※
		ラ・プエルタ 多肥第3地区	0.4	0.4	同上	同上	H16. 2. 19 市告 411号 同 上 ※
		ラ・プエルタ 多肥第4地区	1.1	1.1	同上	同上	H16. 2. 19 市告 411号 同 上 ※
		牟礼久通地区	6.7	6.7	—	用途、敷地面積、緑化 の推進	H8. 5. 21 町告 22号 H18. 3. 31 市告 305号
		4町パティオ 区	0.4	0.4	広場	用途、壁面・屋外広告 物の位置、形態・意 匠、かき・さくの構造	H18. 3. 31 市告 293号
		高松丸亀町 商店街地区	2.9	1.6	—	用途、容積率、敷地面 積、壁面の位置、高 さ、形態・意匠、か き・さくの構造	H20. 4. 23 市告 346号 H31. 3. 28 市告 289号
		朝日町一丁目 区	6.2	6.2	緑地、歩道 状空地	用途、容積率、敷地面 積、壁面の位置、形 態・意匠、かき・さく の構造	H21. 6. 29 市告 492号
		栗林公園 北部地区	6.5	6.5	道路、公園	用途、高さ、形態・意 匠	H21. 6. 29 市告 493号 H31. 3. 28 市告 290号
		林町地区	1.6	1.6	道路、公園	用途、敷地面積、壁面 の位置、高さ、かき・ さくの構造	H21. 6. 29 市告 494号 H31. 3. 28 市告 291号
		林町第2地区	1.1	1.1	道路、公園	用途、敷地面積、壁面 の位置、高さ、かき・ さくの構造	H25. 10. 11 市告 839号

都市計画 区域名	都市名	名称	面積 (ha)	地区整備 計画の 面積 (ha)	決定の概要		当初決定年月日 告示番号
					地区施設	建築物等に 関する事項	計画決定年月日 告示番号
高松広域	高松市	郷東町香川県 臨海企業団地 地区	22.0	22.0	—	用途、敷地面積、形 態・意匠、かき・さく の構造	H27.3.31 市告 258号 H31.3.28 市告 292号
		朝日新町 第2地区	9.6	9.6	道路	用途、敷地面積、壁面 の位置、形態・意匠、 かき・さくの構造	R2.10.2 市告 794号
中讃広域	丸亀市	丸亀駅前南 地区	0.9	0.9	道路	用途、形態・意匠	H21.8.5 市告 1258号 H31.3.5 市告 1072号
坂出	坂出市	松ヶ浦地区	14.3	14.3	—	用途、建ぺい率、敷地 面積	H8.5.21 市告 38号 同上 ※
		坂出駅南口 地区	3.6	3.6	道路、公園	用途、敷地面積、壁面 の位置、形態・意匠、 かき・さくの構造	H9.2.3 市告 4号 H14.2.21 市告 16号※
		坂出駅前北口 地区 —	0.5 —	0.5 —	— —	形態・意匠 —	H23.11.28 市告 230号 R6.2.5 市告 28号 廃止
	合計	21地区	139.2	137.9			