地区計画制度の到達点と
これからの展望

2021.3.21

計画技術研究所　佐谷和江

1. 創設の経緯と背景

・地区計画制度は、1980年、都市計画法・建築基準法改正により創設

・二つの課題

①質の低い市街地が広がり続けていること

②既成市街地の環境悪化

・都市レベルと敷地レベルをつなぐ

・量的まちづくりから質的まちづくりへ

2. 地区計画制度の特徴

①地区レベルの総合的かつ詳細な計画制度

②住民参加のまちづくりをめざしている

③市町村主体の都市計画制度

④計画内容の自由度の高さ（メニュー方式）

⑤独自の事業手法を持たない

⑥規制手段が選択できる

3. 地区計画制度の体系と変遷

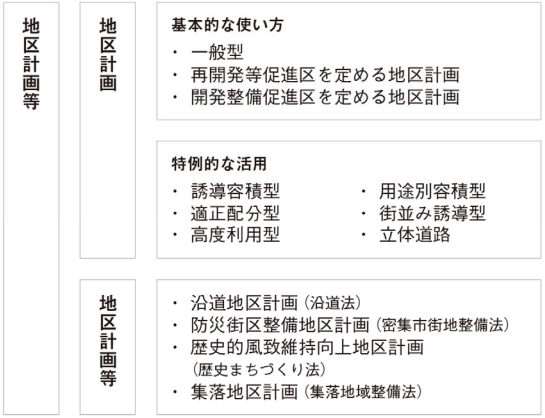


図１　地区計画制度の体系

表１　地区計画制度の主な変遷

年	内容
1980	地区計画制度の創設
1987	集落地区計画の創設
1988	再開発地区計画制度の創設
1989	立体道路制度の創設
1990	用途別容積型地区計画・住宅地高度利用型地区計画の創設
1992	誘導容積制度・容積の適正配分制度の創設、地権者による地区計画の策定の要請制度の創設、地区計画が定められる区域の拡大
1995	街並み誘導型地区計画の創設
1996	沿道地区計画の創設
1997	防災街区整備地区計画の創設
1998	市街化調整区域での地区計画を定められる区域の拡大
2000	申し出制度による住民参加の充実、 地区計画が定められる土地の区域要件の簡素化
2002	再開発地区計画、住宅地高度利用地区計画の廃止、高度利用型地区計画の創設、 地区整備計画の決定の要請制度の廃止、用途制限緩和制度の創設
2004	地区計画の規制を強化する景観法や都市緑地法に基づく条例制度の創設
2006	開発整備促進区の創設
2008	歴史的風致維持向上地区計画の創設

4. 地区計画の成果

①制度として普及・定着

・2017年3月末時点で、策定地区数は地区計画全体で約7500地区、市街化区域面積の約10%で策定されている。

・また、用途地域のある市町村の7割弱で策定されており、都市計画制度として普及・定着している。

表２　地区計画の策定実績

	都市数	地区数	面積（ha）	地区整備計画の面積（ha）	再開発等促進区の面積（ha）
地区計画	797	7,375	162,052.7	144,574.5	3,314.2
防災街区整備地区計画	8	28	1700.8	1555.4	
歴史的風致維持向上地区計画	2	2	4.0	4.0	
沿道地区計画	3	49	646.0		
集落地区計画	14	15	591.4	437.8	
合計	-	7,469	164,994.9	146,571.7	3,314.2

出典）表２～４は国土交通省「平成29年都市計画現況調査」2017年３月末時点数値から作成

表３　市街化区域面積等に占める割合

	面積（ha）	地区計画等策定面積（ha）	割合	地区整備計画策定面積（ha）	割合
都市計画区域面積	10,230,088	164,995	1.6％	146,572	1.4％
市街化区域＋調整区域面積	5,241,464	164,995	3.1％	146,572	2.8％
市街化区域面積	1,456,896	164,995	11.3％	146,572	10.1％

表４　策定した地方自治体の割合

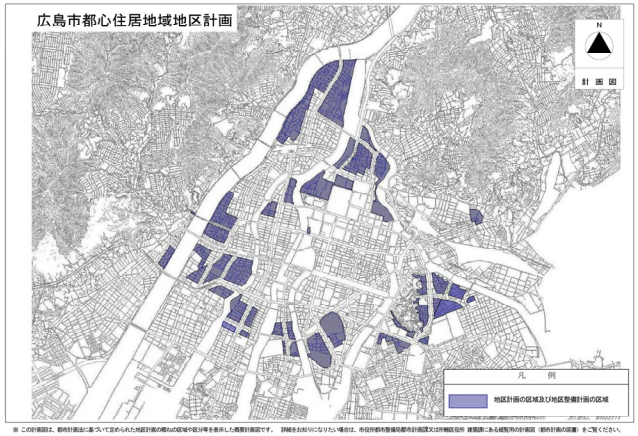
	市町村数	地区計画策定都市数	割合
都市計画区域のある市町村数	1,352	797	58.9％
用途地域のある市町村数	1,189	797	67.0％

②市町村の体系的都市計画の推進と
　個別問題への対応

・都市マスとの整合
　→上位計画と下位計画、都市と地区の関係
　　が整理される

・個別問題の解決策
　→都市計画変更、マンション問題etc.

③計画技術の向上
→広島市都心住居地域地区（1987年）



※ この計画図は、都市計画法に基づいて定められた地区計画の概ねの区域や区分等を表示した概要計画図です。　詳細をお知りになりたい場合は、市役所都市整備局都市計画課又は所轄区役所 建築課にある縮覧用の計画図（都市計画の図書）をご覧ください。

300%を200%に落として、住宅や敷地の大きさ等の要件を満たした場合、300%をOKとした。

↓

面積の大きさ(345ha)、地区を超えた捉え方

誘導容積型や用途別容積型の仕組みを国に先駆けて創出

出典：広島市

→中央区月島一丁目地区（1997年）

出典：東京都中央区

街並み誘導型地区計画
＋工区区分型一団地認定
↓
3項道路指定や連担建築物設計制度の創設に影響

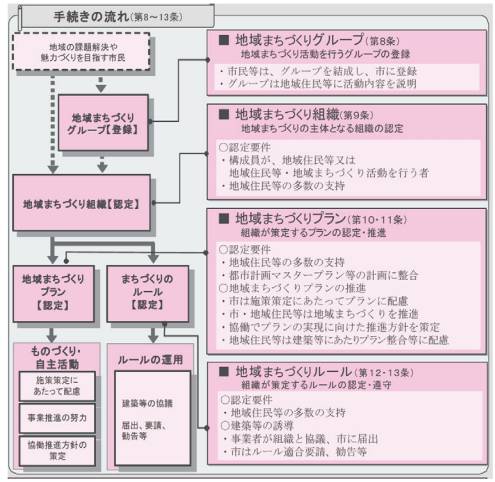
④住民参加の仕組みの創出と発展

・まちづくり条例→当初は第16条第2項の手続き条例を含んだ条例を制定、その後、バリエーションが増える

例：横浜市地域まちづくり推進条例、川崎市地区まちづくり育成条例など

・協議会方式→教室型の説明会から口の字型熟議に。その後、都市マスなどでは島型熟議に

・コンサルタント派遣



出典：横浜市地域まちづくり推進条例パンフレット

④届出勧告による裁量への慣れ

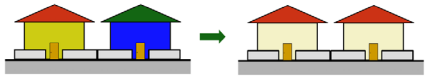
・届出（指導）に慣れる

・届出制は2004年の景観計画等へ波及。景観の方が裁量の範囲が大きい

（５－２）屋根及び外壁の色彩の制限

色彩は景観に大きな影響を与えます。周辺の建築物との統一性や連続性の観点から、建築物の色彩の制限を定めています。

・住宅地区において、屋根及び外壁に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とします。



○　運用基準

（１）住宅地区において、外壁に用いる色彩は、マンセルカラーシステムで明度８以上、彩度２以下とします。

（２）住宅地区において、建物外壁に補助色を使用する場合は、マンセルカラーシステムで明度８以上、彩度３以下とし、使用できる面積は、各立面の表面積の 25%以内とする。尚、なるべく２階以下で使用するようにして下さい。

（３）住宅地区において、建物外壁に強調色を使用する場合は、各立面の表面積の５%以内とする。尚、なるべく２階以下で使用するようにして下さい。

※強調色等の派手な色を使用しなくても淡い色の組み合わせ（配色）や使う位置によって高い効果やメリハリの利いたアクセントをつくることは十分に可能ですので周囲景観に配慮した配色に努めてください。

※基調色：建物外壁の中で最も大きな面積を占める色。
補助色：基調色と類似性の高い色の組み合わせにより、リズムと表情を与える色。
強調色：基調色や補助色との調和を考慮し、個々の空間の特徴や生活に彩りを与えたり、商業地などでは賑わいを創出する色。

※マンセルカラーシステムについては、豊見城市景観計画ガイドラインを参照して下さい。

（４）屋根に用いる色彩は、茶系又はグレー系とします。

出典：豊見城（とみぐすく）市宜保地区地区計画《運用基準》平成30年３月

5. 地区計画の課題

①地区施設の充実が実現できなかった

・既成市街地では地区施設の充実を目指したものは少ない

・定めたとしても実現手法が限られている

②市街地環境の質の低下を抑止できなかった

③地区の個性を生み出す市街地像の形成が十分でない

④策定地区の連担が市街地の連続性につながらない

⑤合意形成や情報提供のダブルスタンダード

・行政発意の地区計画と、住民発意の地区計画において、合意形成の手続に大きな差

・住民発意の場合はプッシュ型の情報発信、行政発意の場合はプル型の情報発信

・合意形成や情報提供の差を小さくしていく

6. これからの展望

①緩和型はあり方や使い方を問い直す

・都市計画規定の緩和は、民間活力を引き出す行政にとっての武器であるが、そのあり方や使い方を問い直す必要がある

・容積率緩和の制度については類似性が高いので整理・統合

・用途や容積率、斜線制限等の緩和項目ごとに整理・統合することによってわかりやすくし、「制度選択が難しい」という導入の障壁を低くする

・プロセスの簡略化等によって活用障壁も低くする

・地区の利害関係者が策定時に投入する資源を実現・運用段階に回す

6. これからの展望

②規制強化型は総合的な地区まちづくりのツールへ

・新市街地では形成される環境の質を担保するために、既成市街地では環境の質を維持するために策定

・当初の目的を達成した地区でも、その後に変化

→周辺より売買価格が高く空き家が発生して高齢化が進行

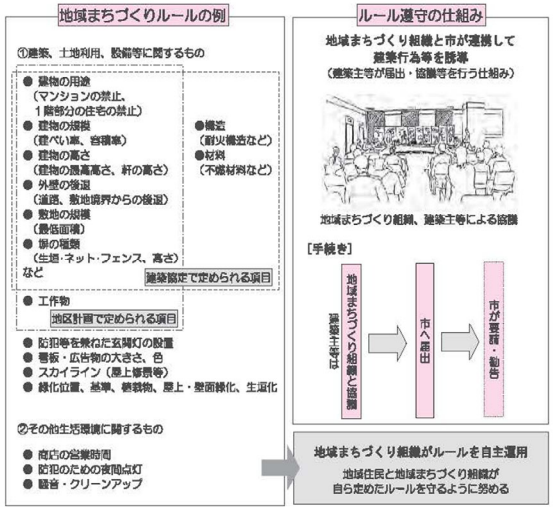
→用途限定によって生活利便性が低下

→住民が運用に関わらないため、認知度や地区に対する誇りは経年に伴い低下

・総合的な地区まちづくりのツールの一つとして地区計画を位置づける体系の組み直し

・先行例「横浜市地域まちづくり推進条例」

・研修では庁内の都市整備部署に加え、地域振興や福祉保健部署の行政職員、指定管理である地域包括ケアセンター（地域ケアプラザ）やコミュニティセンターのスタッフも参加



出典：横浜市地域まちづくり推進条例パンフレット