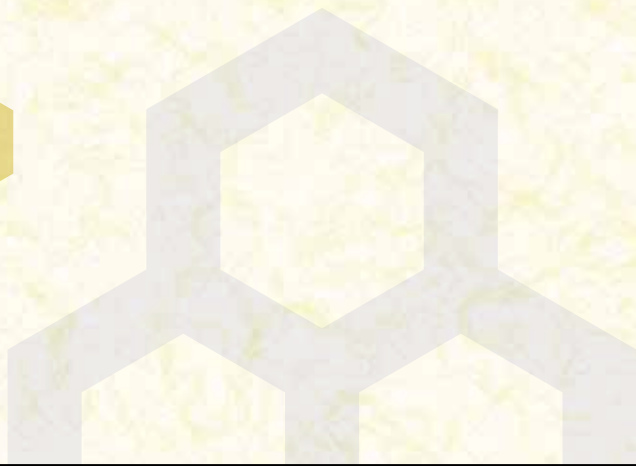




第9章

地区計画

- 1 地区計画 76
- 2 地区計画のつくり方 81
- 3 地区計画の活用例 82



9-1 地区計画（都市計画法第12条の5）

■ 地区計画とは

①地区計画は、身近な地区の計画です。

地区計画は、道路や河川などで囲まれ、共通の将来像を有した地区内における良好な市街地環境の形成又は保持のための総合的な計画であり、地区内の住民等にとって身近な都市計画です。

②地区計画は、多様な主体でつくります。

地区の将来像に向かってまちづくりを進めるため、地区計画では、住民や事業者、行政などの関係者が合意形成を図りながら、地区の将来像を定めます。

将来像に応じて、「都市の活力」を生み出すまちづくり、「身近な住環境」を保全するまちづくり、「都市のにぎわい」を生み出すまちづくり、「大学のまち・京都」を支えるまちづくりを推進していきます。

③地区の特性に合わせたきめ細やかなルールです。

まちづくりの方針や目標のほか、道路、公園などの配置や建築物等の用途、規模、形態意匠などに関する事項について、きめ細やかなルールを定めることができるとともに、一定の条件のもと高度地区の適用除外や容積率の緩和なども行うことができます。

■ 様々な種類の地区計画等

地区計画制度には、目的に応じて様々なパターンがあります。制限内容を工夫することにより、地区の特色をいかしたまちづくりを誘導することができます。

名 称		特 徴	
地区計画	一般型	区域の整備・開発・保全	
	再開発等促進区	土地の高度利用と都市機能の更新	
	開発整備促進区	適性な大規模集客施設の立地確保	
	市街化調整区域における地区計画	用途地域が定められていない区域の整備・開発・保全	
	特例制度	誘導容積型	公共施設の整備と土地の有効利用
		容積適正配分型	メリハリのある市街地空間の形成
		高度利用型	高度利用と都市機能の更新
		用途別容積型	住宅立地の誘導と適正な用途配分
		街並み誘導型	土地の有効利用と街並み形成
	立体道路制度	道路の上下空間の有効利用	
防災街区整備地区計画		防災機能の向上と不燃化の促進	
歴史的風致維持向上地区計画		歴史的風致の維持向上と土地の合理的利用	
沿道地区計画		沿道の街並み形成と住環境整備	
集落地区計画		集落地域の居住・生活環境の整備	

■ 地区計画の構成

地区計画は、大きく6つの項目から構成されます。

① 名称	〇〇地区地区計画
② 位置	〇〇町, △△町
③ 区域面積	〇〇ha
④ 地区計画の目標	〇〇・・・
⑤ 区域の整備・開発及び保全の方針 ※	
(1) 土地利用の方針	
(2) 地区施設の整備の方針	
(3) 建築物等の整備の方針	
(4) その他当該地区の整備, 開発及び保全に関する方針	
⑥ 地区整備計画 ※	
(1) 地区施設の 配置及び規模	道路・公園, 緑地・広場, その他の公共 空地
(2) 建築物等に 関する事項	用途の制限, 容積率の最高限度又は 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, 垣又はさくの構造の制限
(3) 土地の利用に 関する事項	樹林地, 草地の保全を図るための制限

※地区計画の目標を達成するために必要な項目を定めます。

① 名称

② 位置

③ 区域面積

地区計画の名称と地区計画を策定する区域を定めます。一定の広がりを持ち、原則として道路や河川などで囲まれた区域とします。

④ 地区計画の目標

地域の位置付けや地域の特性を踏まえた地区整備の基本的な考え方、将来像などを記載します。

例えば…「良好な住環境として、緑豊かでゆとりある住宅地を形成する。」

「学術研究機能の拡充を図る。」

⑤ 区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の目標を実現するために、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、必要な項目を定めます。

例えば…「低層の住宅地を主体とした土地利用を図る。」

「風俗営業や共同住宅の立地の規制を行い、業務施設や商業施設の誘導を図る。」

⑥ 地区整備計画(詳しくは次ページで)

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・環境を図るために、必要な事項を適切に定めます。

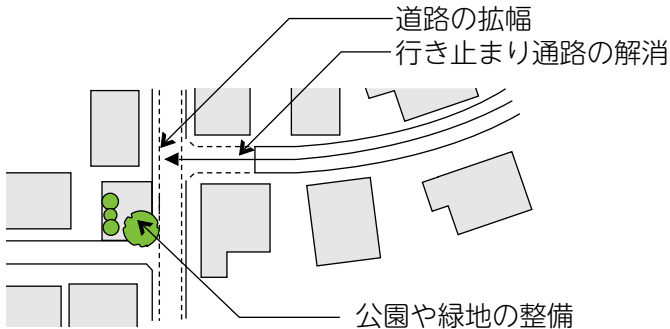
例えば…「幅○m、延長○mの歩行者用通路を確保する。」

「建築物の用途を工場のように制限する。」

■ 地区整備計画とは

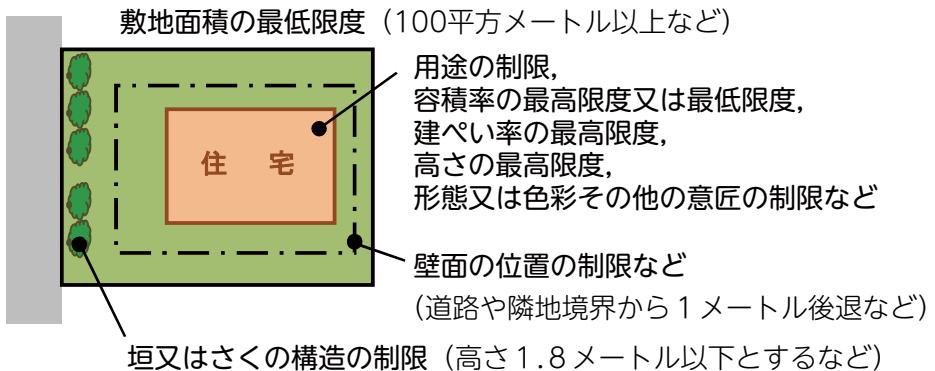
(1)地区施設の配置及び規模

防災や安全、衛生等に関する機能が十分確保されるように、道路の配置や規模を定めます。また、生活環境の維持・向上が図られるよう、公園や緑地、広場、その他の公共空地の配置や規模を定めます。



(2)建築物等に関する事項

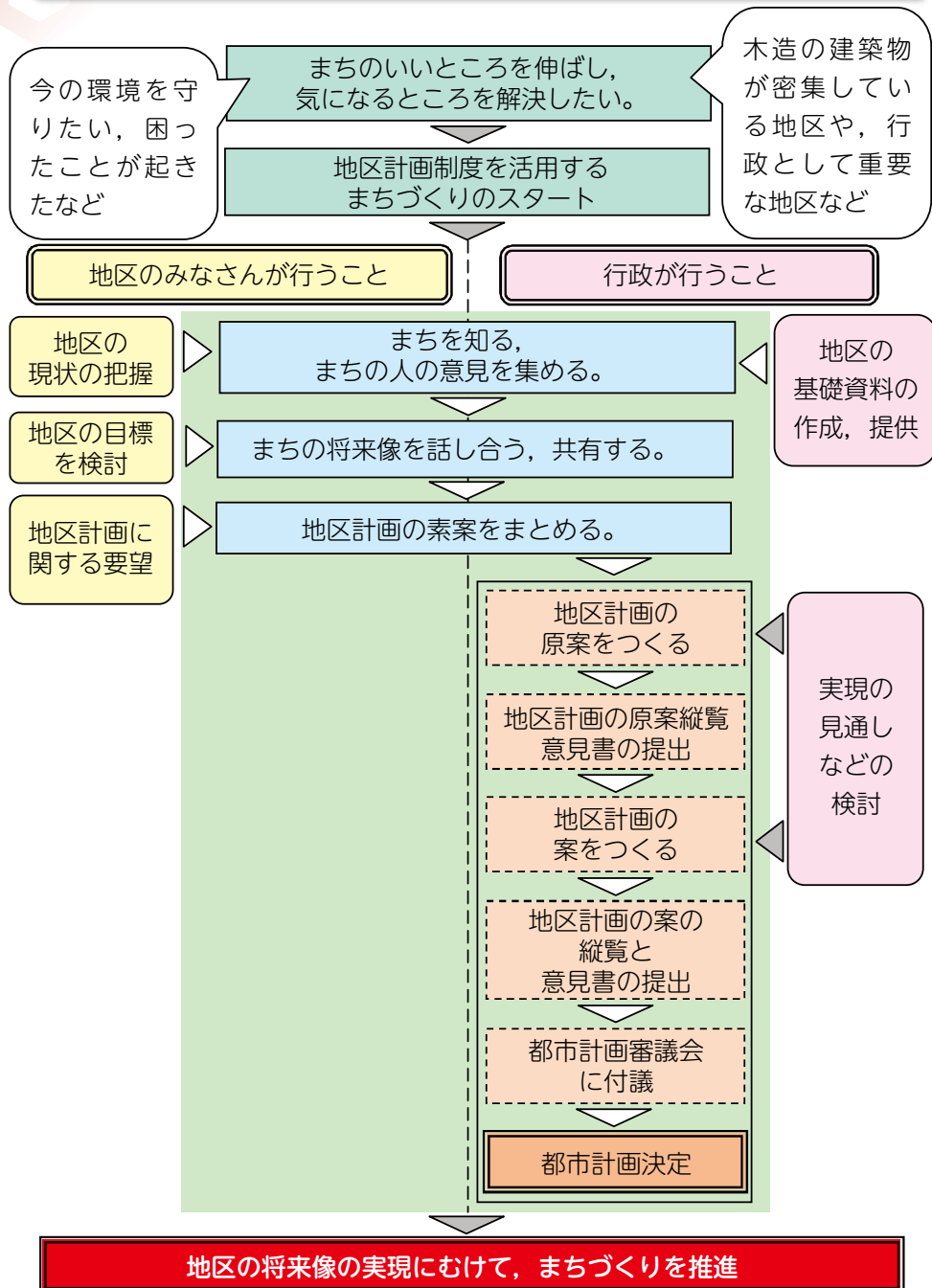
建築物等に関する事項(例:用途、容積率、建ぺい率、壁面の位置、形態又は色彩その他の意匠など)について、具体的に定めます。



(3)土地の利用に関する事項

現存する樹林地、草地などで良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図ることができます。

9-2 地区計画のつくり方



9-3 地区計画の活用例

■「都市の活力」を生み出すまちづくり

工場等の建替や新築など、ものづくり産業を支援しています。

例) 西ノ京桑原町地区地区計画(平成24年8月7日決定)

生産機能の高度化及び工場等施設の集約化等を図るために、地区施設や用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限を定めています。

■ 西ノ京桑原町地区



■「身近な住環境」を保全するまちづくり

住宅地など、身近な住環境を保全するためのまちづくりを進めています。

例) 有隣元学区地区地区計画(平成23年2月28日決定)

職と住が一体となった、ぬくもりのある暮らしが息づくまちとするために、用途の制限を定めています。

■ 有隣元学区地区



例) 大原小出石町地区地区計画(平成22年11月26日決定)

市街化調整区域内で、豊かな自然環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成とともに、定住環境を整えるために、用途の制限や容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限などを定めています。

■ 大原小出石町地区



■「都市のにぎわい」を生み出すまちづくり

都心部や商店街など、都市のにぎわいを生み出すまちづくりを進めています。

例) 祇園四条地区地区計画(平成24年8月7日決定)

隣接する花街を意識した文化・観光機能や、商業機能の充実を図るために、用途の制限を定めています。

■ 祇園四条地区



■「大学のまち・京都」を支えるまちづくり

大学など、「大学のまち・京都」を支えるためのまちづくりを進めています。

例) 二条駅地区地区計画(平成8年5月24日変更)

交通拠点性を高め、交流と創造のまちを基本に、文化・観光拠点の創成を図るために、地区施設や用途の制限、容積率、壁面の位置の制限を定めています。

■ 二条駅地区



本市では2013(平成25)年3月末現在、
57地区の地区計画を決定しています。