

第4節 地区計画等

1 地区計画

従来のまちづくりは、マクロな視点からの都市計画法に基づく土地利用規制、施設計画、市街地開発事業等と、建築基準法に基づく敷地単位の建築規制の両者で行われてきました。しかし、ミニ開発の増加や細街路網の未整備等により居住環境の悪化や都市の防災性の低下のおそれ等があることから、従来の都市計画法と建築基準法との中間領域を埋めるものとして、昭和 55 年 5 月、「地区計画制度」が創設されました。

地区計画は、住民の生活に結び付いた一定規模以上の区域を対象とし、建築物の建築形態、公共施設等の配置などから見て、一体として地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、道路・公園の配置や建築物に関する制限等を定める制度で、今後ともその積極的な活用が望まれています。住民の意向を十分に反映させるため、地域の行政を担当し、実情に精通している区市町村が決定し、内容の一部について知事が同意することになっています。

時代の要請を踏まえた数度の建築基準法改正により、地区計画制度の拡充が図られ、道路と建築物等の一体的な整備を推進する「立体道路制度」（平成元年創設）、住宅供給促進のために住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和する「用途別容積型」（平成 2 年創設）、公共施設の整備と土地の有効利用を促進するために二段階の容積率を定め、道路等の整備に伴い高い容積率を適用する「誘導容積型」（平成 4 年創設）、地区の容積率をきめ細かく配分し直し、合理的な土地利用を促進する「容積適正配分型」（平成 4 年創設）並びに前面道路による容積率制限及び斜線制限を適用除外できるものとし、建物の高さや壁面の位置の整った街並みの形成を誘導する「街並み誘導型」（平成 7 年創設）の各特例的制度が設けられました。

また、平成 14 年 7 月の建築基準法等の改正では、地区計画制度の整理・統合が行われ、従来の再開発地区計画及び住宅地高度利用地区計画が廃止され、地区計画の再開発等促進区として統合されるとともに、高度利用型地区計画が創設されました。

なお、令和 7 年 3 月 31 日現在、区部で 513 地区、多摩部では 462 地区、計 975 地区で都市計画決定されています。

再開発等促進区を定める地区計画

再開発等促進区を定める地区計画は、従来の再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画とが統合されたものであり、工場、鉄道操車場、港湾施設跡地などの低・未利用地において、道路などの都市基盤と建築物とを一体的に整備し、土地利用の転換を図り、土地の有効利用、都市機能の更新、住宅床の供給の促進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導する手法として設けられていた再開発地区計画と、住居専用地域等内の農地、低・未利用地において、住宅市街地への一体的な土地利用転換を図る場合や、老朽化した住宅団地の建替えを行う場合など、良好な中高層住宅市街地の開発誘

導を目的として設けられていた住宅地高度利用地区計画の性格を併せ持つこととなりました。

再開発等促進区では、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針など地区計画で定める事項のほか、土地利用に関する基本方針、道路・公園等の主要な公共施設の配置及び規模を定めることとなっています。

また、再開発等促進区における地区整備計画の内容に適合する建築物等で、容積率、建蔽率、用途の制限、建築物の高さの制限などについて、特定行政庁が、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて認定又は許可したものについては、一般規制を超えることができます。

なお、地区計画の都市計画決定については、市町村が定めるものとなっていますが、東京都の23区内は特例として、3haを超える再開発等促進区を定める地区計画を、区ではなく都が定めることとなっています。令和7年3月31日現在、区部において93地区、多摩部において4地区が都市計画決定されています。

2 沿道地区計画

沿道地区計画は、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を図るために、昭和55年5月に創設された幹線道路の沿道の整備に関する法律（以下「沿道法」という。）に基づいて定めていた沿道整備計画を、平成8年10月の沿道法改正により沿道地区計画に改めたものです。

区市町村は、知事が指定した交通騒音等による環境影響や将来的に影響することが予想される幹線道路（沿道整備道路）の沿道について、都市計画に沿道地区計画を定めることができます。その内容は、沿道整備に関する方針と、建築物の構造・用途等に関する事項、緑地その他の緩衝空地の配置等で、既存建築物の防音性能を高めながら沿道に面する建築物の高度利用を促し緩衝建築物帯を形成するとともに、所々に緩衝空地を配することで、遮音型の街並みを誘導しながら道路交通によって発生する障害を防止することを目的とするものです。

なお、特例的制度として、容積適正配分型、用途別容積型、誘導容積型、街並み誘導型、高度利用型及び沿道再開発等促進区と沿道地区計画を併用することが可能です。

令和7年3月31日現在、東京都内では、環状7号線、環状8号線、国道4号線、国道254号線沿道等で、合計43地区が都市計画決定されています。

沿道再開発等促進区を定める沿道地区計画

沿道再開発等促進区は、沿道整備道路沿いの相当程度の低・未利用地等において、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより、道路交通騒音による障害の防止に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることなどを目的としています。

沿道再開発等促進区で定める内容としては、当該区域の沿道の整備に関する方針など沿道地区計画で定める事項のほか、再開発等促進区と同様に土地利用に関する基本方針、道路・公園等の主要な公共施設の配置及び規模があります。

また、沿道再開発等促進区における沿道地区計画の内容に適合する建築物等で、容積率、建蔽率、用途の制限及び建築物の高さの制限などについて、特定行政庁が、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて認定又は許可したものについては、一般規制を超えることができます。

なお、再開発等促進区と同様に、東京都の 23 区内は特例として、3 ha を超える沿道再開発等促進区を定める沿道地区計画を、都が定めることとなっていますが、令和 7 年 3 月 31 日現在、指定されていません。

3 防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき、平成 9 年 5 月に創設された地区計画制度です。密集市街地において、道路、公園等の公共施設が不足しており、火事や地震時に、延焼防止上及び避難上支障を来している区域等に活用できます。

密集市街地内で、都市計画道路などの避難路に囲まれた区域などにおいて、道路、公園等の公共施設を整備するとともに、建築物に防火上の制限を加えること等により、避難路や広域避難地等に至るまでの避難経路や、一時避難地を確保し、当該区域の防災性の向上を促すことを目的としています。

なお、防災街区整備地区計画については、用途別容積型、誘導容積型、容積適正配分型又は街並み誘導型の計画を併用することが可能です。

令和 7 年 3 月 31 日現在、区部において 20 地区が都市計画決定されています。

4 歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致維持向上地区計画は、平成 20 年 5 月に創設された地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づく地区計画制度です。

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利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ことを目的としています。

なお、歴史的風致維持向上地区計画については、街並み誘導型の計画を併用することが可能です。

令和 7 年 3 月 31 日現在、都内では指定されていません。