



市民が主役の
街づくりのすすめ

街

まちのルール編

地区計画
建築協定
まちづくり憲章の概要

町田市

まちづくりのルール

たくさんの方が、働き、学び、憩い、暮らす喜びによって「まち」がつけられています。「まち」が誰にとっても安全で快適な場所として、魅力と活気あふれる空間にしておくためには、守らなくてはならないルールがあります。

建物を建てようとする場合には、みんながバラバラに建てて良いわけではなく、土地の使い方や建物の建て方は、あらかじめ都市計画法や建築基準法などの法律によって決まっています。（※主なルールに用途地域や建ぺい率・容積率などがあります）

一般的に建築基準法は、建築物に関する「最低限の基準」といわれており、その基準にあてはめれば、建物を建てることのできるのです。

もしかすると、あなたのまちのルールは、現在の良好な環境を維持するには不十分であるかもしれません。

『うちのまわりは低層の住宅ばかりなのに、こんなに高い建物が建つなんて！』そんなトラブルを聞いたことはありませんか？

トラブルを未然に防ぐために、地域の皆さんがまちに関心を寄せ、一人一人が主人公という思いで、まちづくりに積極的に取り組み、地域の特徴にあったまちづくりのルールを地域の皆さんの手でつくる必要があります。

今は良好な住環境の街でも



今のまちを守りたい！より良くしたい！

放っておくとこんなことになることも



地区計画

～法律に基づくまちづくりルール～

身近な地区の問題や将来のまちのあり方などについて、地区の皆さんが主体となり、建物の用途、高さ、色などの制限や地区の道路、公園などについて、地区の特性にあったルールを「地区計画」としてきめ細かく定めることができます。地区計画は都市計画法に基づく制度で、身近な地区単位でまちづくりを進める「地区レベルの都市計画」です。

地区計画の内容は

地区計画はまちづくりの基本方針となる「地区計画の方針」と、その方針に基づいてまちづくりの具体的な計画を定める「地区整備計画」から構成されます。

地区計画の方針 地区の基本方針を明らかにするもので、まちづくりの目標や土地利用の方針等の「まちの将来像」を定めます。

地区整備計画 地区計画の方針に沿って、地区の特性に応じた具体的なルールを定めます。建築物や附属する工作物の他に、地区レベルの生活道路や小公園について定めることも可能です。

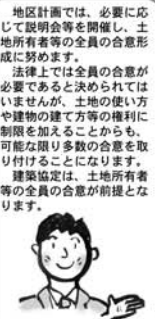
建築協定

～法律に基づくまちづくりルール～

まちづくりのルールを住民が主体的に取り組み、決めることができる制度として、地区計画とよく似た建築基準法に基づく「建築協定」があります。定めることのできる内容が地区計画と似ているため違いがわかりにくいとも言われます。大きな違いは建築協定は住民同士の私法的な協定であり、敷地単位で締結し、締結後は住民が自主的に運営していきます。

地区計画と建築協定の違い

	地区計画	建築協定
根拠となる法律	都市計画法	建築基準法
性格	公的な「都市計画」	私的な契約
区域指定の考え方	一定規模の地区（街区）単位で区域指定	土地所有者等の敷地単位で一定の区域を指定
決定の主体	土地所有者等の意見を反映させて市が決定する	土地所有者等
成立の要件（合意形成）	土地所有者等全員の合意が理想的	協定内容に合意した土地所有者等が締結（全員合意）
改廃の要件	都市計画の変更手続きが必要	変更：「全員の合意」 廃止：過半数の協定者の合意が必要
有効期間	特になし。（半永久的）	協定者が任意に設定（一般に10年）
運営の主体	市	地元の建築協定運営委員会
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定後は市が運営 一定の地区で指定するため、土地所有者等の全員の理解を得る必要がある 都市計画決定の手続きが必要で、決定までに期間を要し、また容易に改廃できない 	<ul style="list-style-type: none"> 協定に合意した者のみで締結できる 地区計画に比べて多くの内容について取り決める 指定後の運営は住民が行うため、住民の負担が大きい。年数が経つにつれ、運営が難しくなることが多い
地区施設（地区内の道路、公園等）	○	×
用途	○	○
容積率	○	○
建ぺい率	○（最高限度）	○
建物の最低面積	○	○
建物の位置	○	○
高さ	○	○（階数）
形態・趣向	○	○
垣又はさくの構造	×	○
構造	×	○
設備	×	○
工作物	○（用途・高さ・趣向・色）	原則として×
緑地・緑地の保全等	○	×



地区計画では、必要に応じて説明会等を開催し、土地所有者等の全員の合意形成に努めます。
法律上では全員の合意が必要であると決められてはいますが、土地の使い方や建物の建て方等の権利に制限を加えることからも、可能な限り多数の合意を取り付けることとなります。
建築協定は、土地所有者等の全員の合意が前提となります。

決定の手続きの流れ

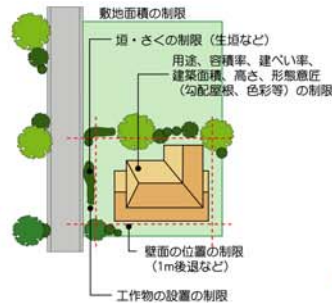


決定後のルール運営

- 地区計画**
- 地区計画区域内での建築行為（建築物の建築、形態・趣向・用途の変更等や工作物の建設）、区画形質の変更、木竹の伐採等については、行為着手日の30日前までに市への届出が必要とする。（ただし、内容によっては届出を省略している場合もありますので、事前に市に相談してください。）
 - 特に重要なルールについては、市で建築条例を定めることができます。建築条例が定められると建築確認の審査事項となり、地区計画の内容に適合していない場合は、建築確認ができません。
 - 市が主体となって行います。
- 建築協定**
- 土地所有者等が建築協定運営委員会（任意組織）を組織し、自主的な運営を行います。
 - 具体的な運営としては、
 - ①事前協議、審査（協定の制限に適合するか）
 - ②建築中及び完成後のチェック
 - ③建築協定違反に対しての措置
 - ④協定者への啓発活動
 - ⑤協定の更新・変更手続きなど多岐にわたります。
 - 運営にあたっては、建築に関する専門知識を必要とするともに個人情報に関する守秘義務も問われます。

違反に対する対応

- 地区計画**
- 地区計画の内容に適合していないときは、市が指導・勧告を行います。また、建築条例に位置づけられたルールは建築基準法による違反は正を行います。
- 建築協定**
- 建築協定は私法的な契約という性格をもち、公法上の権利制限ではないため、建築協定に定めた建築物の制限は、違反があっても建築基準法による違反は正の対象とはなりません。そのため、違反に対しては建築協定運営委員会が、
 - ①違反工事の停止や是正するための必要な措置を請求する。
 - ②建築協定違反者が是正の措置の請求に従わない場合は、裁判所に提訴するなどの措置をとります。
 こととなります。



用途地域

機能的な都市活動を推進し、良好な市街地環境の形成を図るため、住居系・商業系・工業系の基本的な土地利用を定め、地域に応じて建物の用途や形態を規制・誘導しています。



用途地域は全部で12種類あります

- 【第1種低層住居専用地域】・・・低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 【第2種低層住居専用地域】・・・小規模な店舗の立地は認められる。低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 【第1種中高層住居専用地域】・・・中高層住宅の良好な環境保護のための地域
- 【第2種中高層住居専用地域】・・・一定の施設設備の立地は認められる。低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 【第1種住居地域】・・・大規模な店舗、事務所の立地は制限される。住宅の環境保護のための地域
- 【第2種住居地域】・・・大規模な店舗、事務所の立地も認められる。住宅の環境保護のための地域
- 【準住居地域】・・・道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
- 【近隣商業地域】・・・近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
- 【商業地域】・・・店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
- 【準工業地域】・・・環境の悪化をもたらさずおそれのない工業の利便の増進を図る地域
- 【工業地域】・・・工業の利便の増進を図る地域
- 【工業専用地域】・・・専ら工業の利便の増進を図るための地域

建ぺい率・容積率

建ぺい率…建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}(S1)}{\text{敷地面積}(A)} \times 100$$

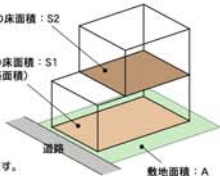
容積率…建物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}(S1+S2)}{\text{敷地面積}(A)} \times 100$$

※用途地域のほかにも都市計画法や建築基準法等に基づくルールはいろいろあります。お住まいのまちにどのようなルールが定められているかを調べてみませんか？

2階の床面積：S2

1階の床面積：S1
(建築面積)



地域にあったルールを皆さんで考えてみませんか

みなさんはどのようなまちを望み、どのようなまちを次の世代に引き継ぎたいですか？



今の環境を守って、ゆとりのあるまちに住みたいわ



生垣や花でみどり豊かなまちにしたいなあ



ご近所の皆さんと話し合わなくちゃ



まちづくり憲章

～法律に基づかないまちづくりルール～

まちづくりに対する地域の考えやルールを自主的に取り決め、まちづくり憲章や建築協約などとして、地域の皆さんが任意に定めるものです。まとめ上げられた考えやルールは、地区内だけでなく地区外にもお知らせすることにより、その実現を図ります。

※「まちづくり憲章」には、「建築協約」や「まちづくり宣言」なども含まれます。

ルールの内容

- ・メニューは特にありません。建築物等のルールだけでなく、生活のマナー等についても定めることができます。
- ・法律に基づかない任意のルールなので内容は自由に決めることができます。

範囲

- ・決まりは特にありません。一般的には町内会や自治会等のわかりやすい範囲で定めます。

有効期間

- ・決まりは特にありません。

ルールの運営

- ・地域の皆さんが地域コミュニティの中で、自主的に決定し運営を行います。
- ・行政の関与はありません。

〇〇〇地区住民憲章

1. 豊かなこの由緒ある〇〇〇地区を、わがまちとして愛し、大切にしましょう。
2. 良好な住環境の保全・形成に努め、静かな住宅地を維持しましょう。
3. 積極的に緑を維持保全し、自然環境にとけ込んだ、美しいまちなみ形成に努めましょう。
4. 生活ルールを守り、まちを清潔にしましょう。
5. 日常生活については、相手の立場に立って考え、迷惑をかけないようにしましょう。
6. 不慮の災害に備え、常日頃から助け合いましょう。
7. 隣人やまちの人々との交わりを大切に、〇〇〇地区をより良くするために自治会活動へ積極的に参加しましょう。

「町田市住みよい街づくり条例」に基づく地区街づくり活動

■地区街づくりとは

市内には、さまざまな特性や魅力を持った地区があり、また、地区の課題もそれぞれ異なります。地区ごとの特性や個性を大切にするために、市内全域に同じ考え方をあてはめることは適当とはいえません。「街づくり」は、身近な生活圏（地区）を舞台に、地区の住民等が主役となり、自分たちの街を考え、地区住民の合意を前提とした独自の計画やルールをつくり、より良い街づくりを実現していこうとする取り組みです。

条例に基づく街づくりを行おうとする「地区街づくり団体」や「街づくり市民団体」（地区街づくりへの展開を行う場合）に対して、情報の提供、相談、アドバイザーの派遣などを行います。



街づくり活動の支援



法律に基づく制度の活用

住みよい街づくりの実現