

身近な街づくりのルールづくり

街づくり計画部 都市計画課・建築指導課

みなさんは
住んでいる街に対して
次のようなことを
思ったことはありませんか？

例えば・・・
今の良好な住環境を守りたい



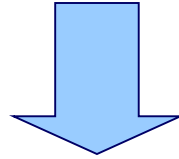
例えば・・・
魅力的な街並みをつくりたい



例えば・・・
気に入っている所を残したい



そのようなときは・・・



街づくりのルール

をつくることをお勧めします

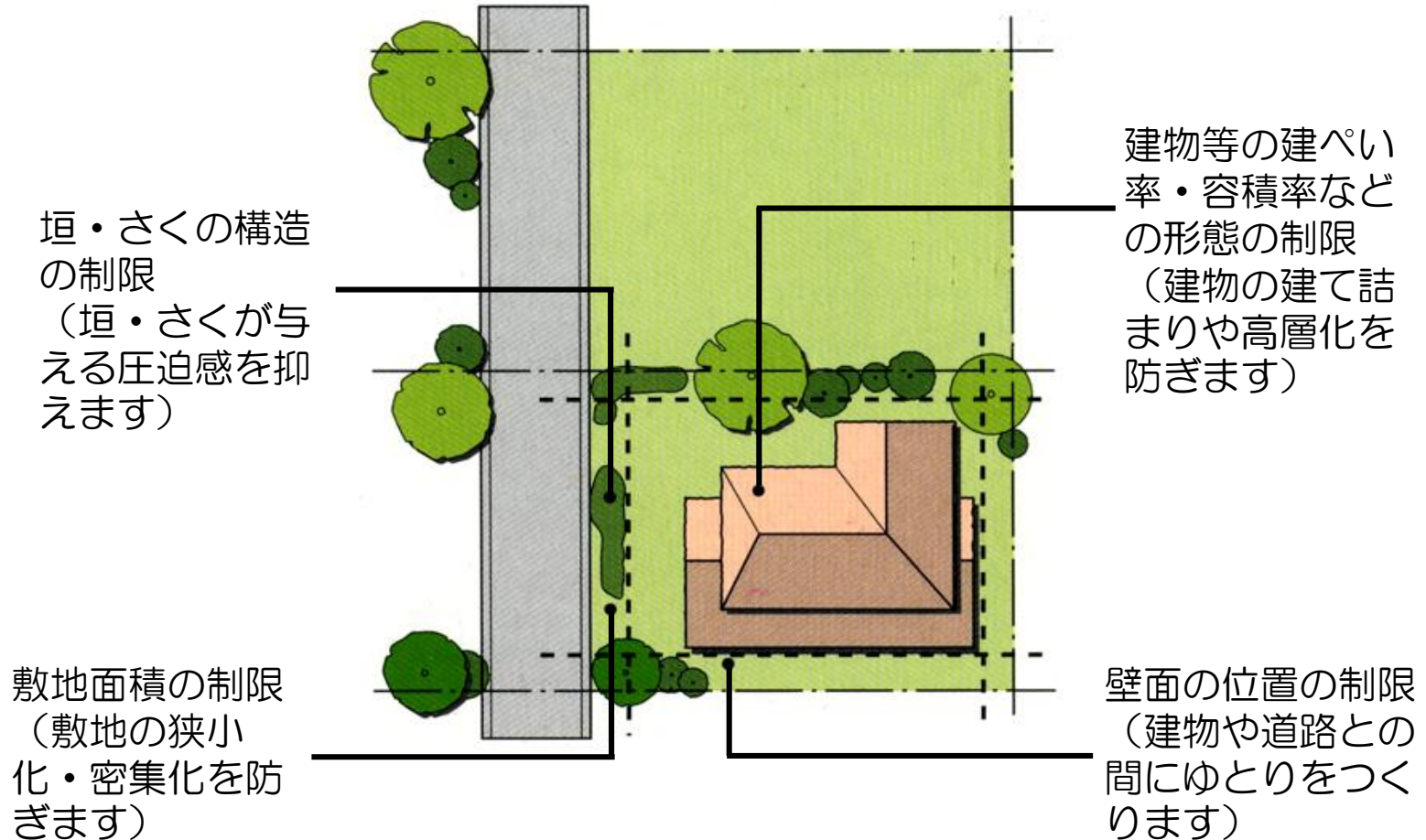
- 建築協定
- 地区計画
- 街づくり協定 など

街づくりのルールで

どのようなことを決めれば

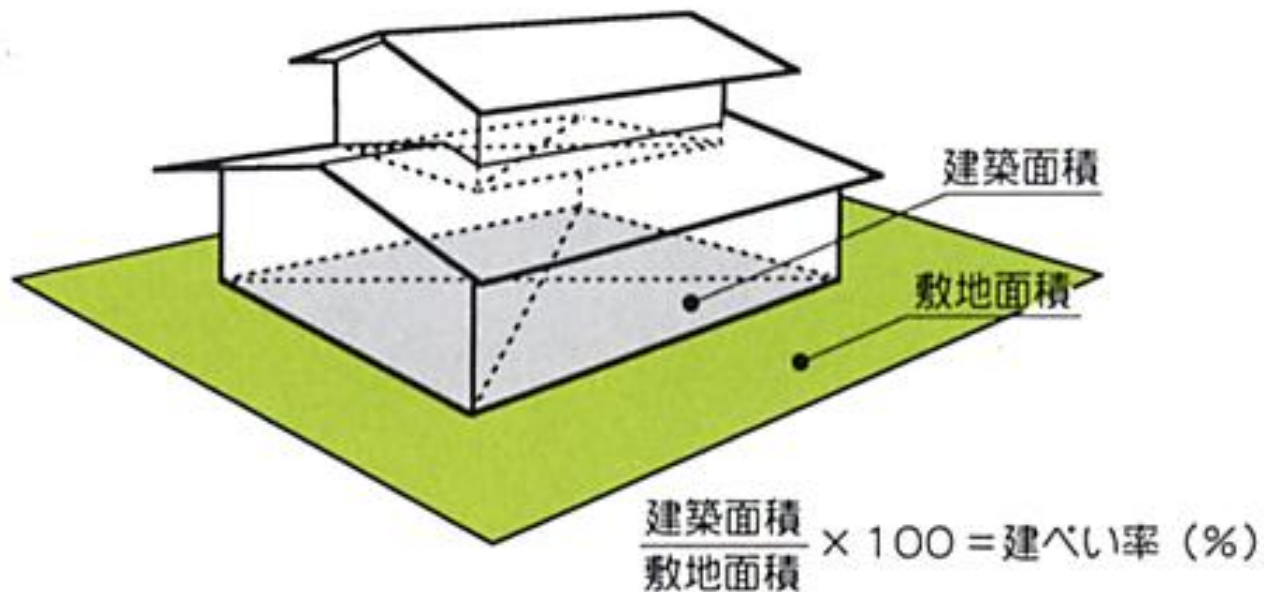
よいのでしょうか？

良好な空間を作るルール（例）



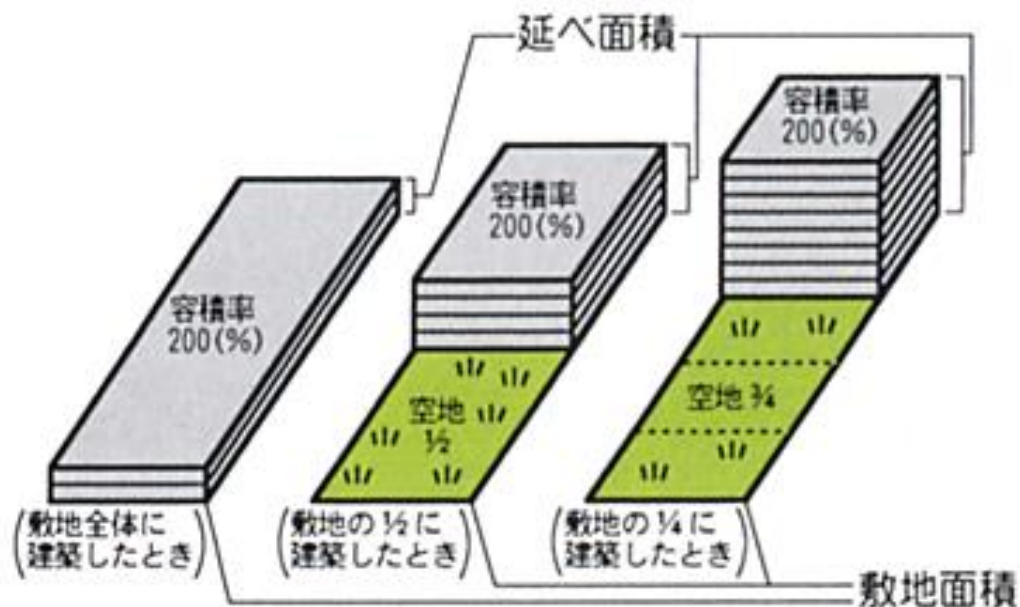
建ぺい率とは

「建ぺい率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。



容積率とは

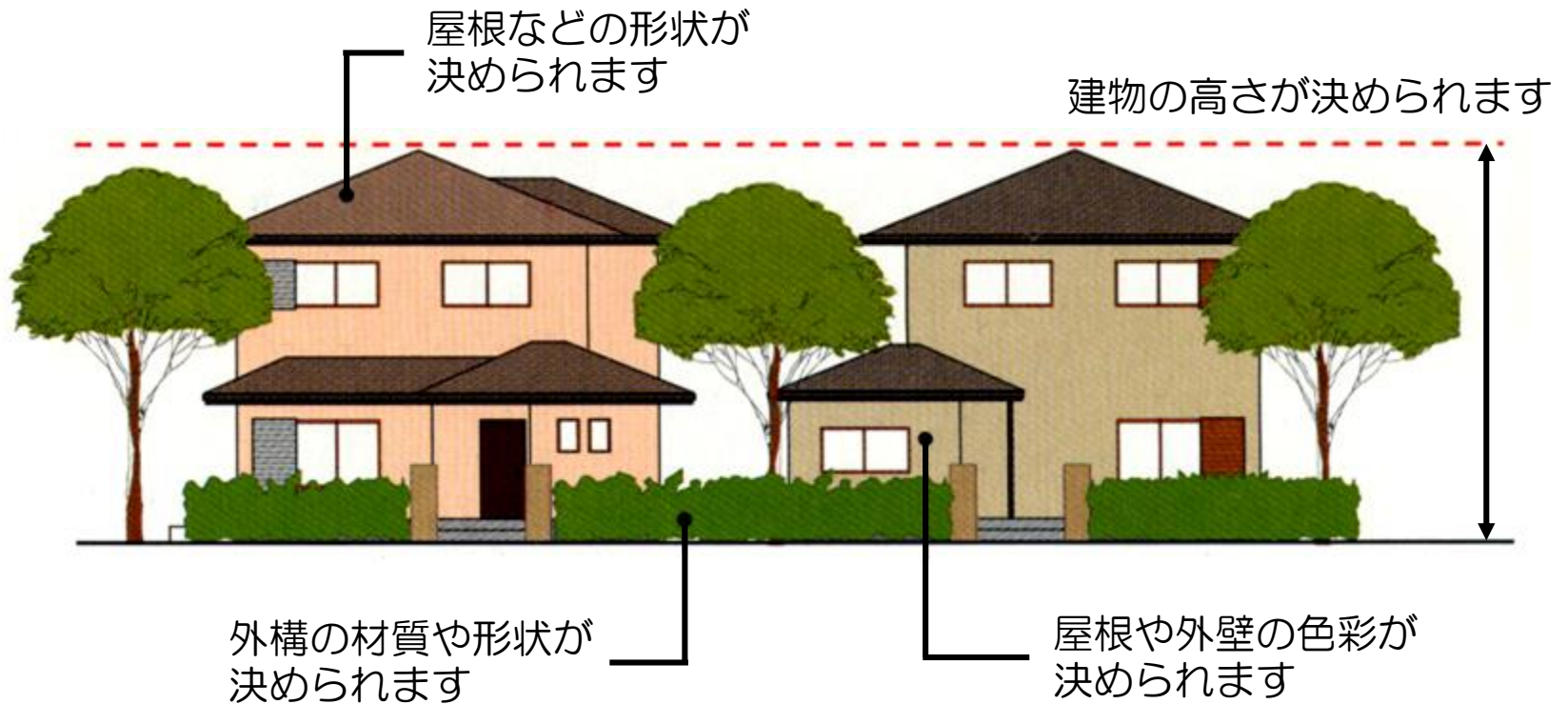
「容積率」とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことで、建物の密度を規制するための規定です。



$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率 (\%)} \quad (\text{注})$$

一般的には、敷地境界からある程度離して建築します。

街並みをそろえるルール（例）



身近な街づくりの進め方

街づくりの発意

魅力・課題・疑問など

○ 何から始めたらいいかわからない

地区の調査

みなさんの住んでいる街を調べてみましょう

○ どうやって街づくりを進めればいいのか

協議会の結成

話し合いの場を作りましょう

○ 話し合っているだけで終わってしまうのでは

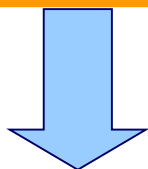
身近な街づくりの進め方



ルールづくり

街の具体的な将来像を描いてみましょう

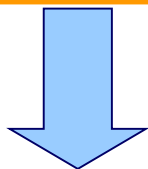
○ どのようなことを決めていったらいいのだろうか



街づくりの推進

実現に向けて一緒に頑張りましょう

○ 街のルールをつくっても、みんなが協力してくれるだろうか…



地区計画・建築協定等の活用

実現に向けて、更に実効性を高めましょう

協議会による街づくり

市民は、市民計画の策定や市民計画に基づく街づくりの実現を目的とする協議会を結成することができます。

市に結成したことを届け出ていただきますと、市に街づくりに関する提案や、職員派遣などの支援の要求ができます。

協議会の要件

- ①市民計画の策定及び市民計画に基づく街づくりの実現を目的としていること。
- ②構成員が計画地区の地区住民等であること。
- ③計画地区の地区住民等の自発的な参加の機会が保障されていること。
- ④規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。

市民計画

市民は、将来都市像の実現を目的として、一定の地区を定め、街づくりに関する計画（市民計画）を策定し、市に提出することができます。

市は、市民計画が提出されますと、基本原則に沿っているかどうかを判断し、沿っていると認めるときは、公表します。

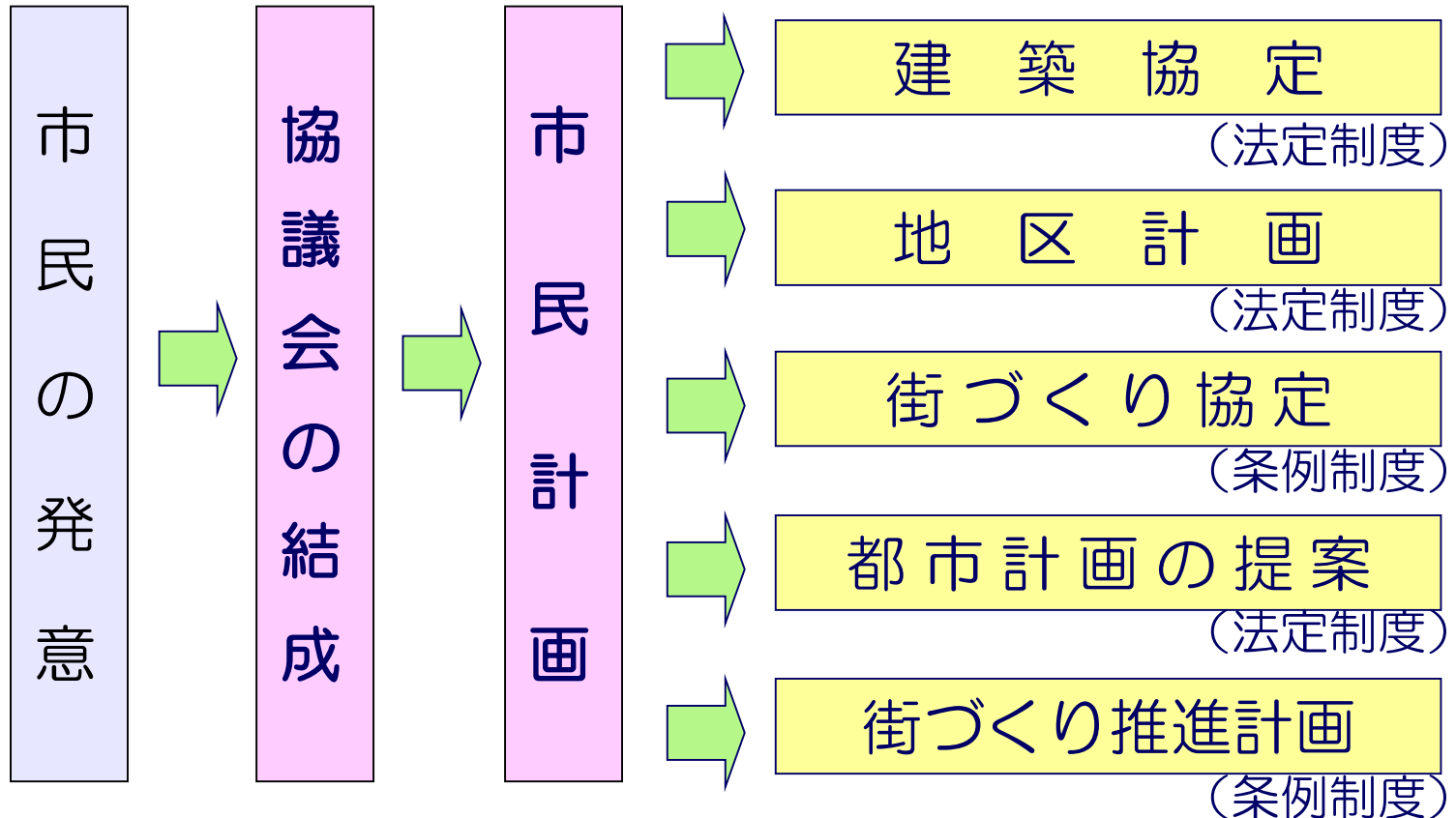
市民計画に定める事項

- ・市民計画の名称
- ・計画地区の位置及び区域
- ・街づくりの目標及び方針
- ・その他街づくりを推進するための必要な事項

協議会による計画の提案

将来像・目標・方針として提出

目標を実現する道具としての利用提案



建築協定と地区計画と街づくり協定 1

	建 築 協 定	地 区 計 画	街 づ くり 協 定
目的	建築物の利用の増進と土地の環境の改善	それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備、開発、保全	市民主体の街づくりの実現
根拠	建築基準法 街づくり条例	都市計画法 街づくり条例	街づくり条例
決定主体	特定行政庁（認可）	市（都市計画決定）	市長と市民（締結）
対象区域	同意者の所有する土地	地区全域	地区全域
合意要件	—	土地所有者等の合意	住民等及び土地所有者等の5分の4以上の同意
担保性	建築基準法に基づく制限	都市計画法に基づく制限	街づくり条例に基づく制限
手続	—	地区計画の区域内における行為の届出書の提出 （法第58条の2）	街づくり協定の区域内における行為の届出書の提出 （条例第15条）
適用期限	協定で定める期間 （現状では、5年又は10年のものが多い。）	期限なし	協定で定める期間
備考	同意する者だけで策定できる 即効性のあるルール 期間満了により見直しが可能	地区の実情に応じて定める ルール 地区計画の内容に適合していない場合は設計変更等を勧告 をすることができる	建築協定と地区計画の利点を 併せ持つルール

建築協定と地区計画と街づくり協定 2

	建 築 協 定	地 区 計 画	街 づ くり 協 定
規制の内容	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関することについて制限することができる	地区施設の配置・規模、建築物等に関する事、土地の利用に関する事について制限することができる	建築協定や地区計画で定められることのほか、街づくりに関することについて制限することができる
制限項目（例）			
建築物の用途の制限	●	●	●
建ぺい率・容積率の制限	●	●	●
敷地面積の最低限度	●	●	●
壁面の位置の制限	●	●	●
建築物の高さの制限	●	●	●
建築物の形態、色彩、意匠の制限	●	●	●
垣・さくの構造、高さの制限	●	●	●
建築物の構造に関する基準	●		●
建築設備に関する基準	●		●
地区施設の配置、規模		●	●
出入口に関する基準			●
駐車場に関する規準			●
周辺環境への配慮			●
街づくりに関する各種活動			●

都市計画提案制度

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画に対する関心が高まっており、まちづくり協議会等の地域住民が主体となったまちづくりに関する取組みが多く行われるようになっていきます。

このような動きを踏まえて、地域のまちづくりに対する取組みを今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進することとし、住民又はまちづくり団体から都市計画の提案ができることにしたものです。

(都市計画法第21条の2～第21条の5等)

提案できる人は？

- ・土地所有者等
- ・まちづくりNPO法人
- ・営利を目的としない公益法人
- ・都市再生機構
- ・地方住宅供給公社
- ・協議会(条例第18条)
- ・その他

提案できる都市計画は？

市が都市計画決定できるもの
全てが対象になります。

(例)

- ・地区計画
- ・都市施設

提案に必要な要件とは？

- ・5,000㎡以上の一体的な区域であること。
- ・都市計画に関する法令上の基準などに適合していること。
- ・土地所有者等の2/3以上の同意があること。

街づくり推進計画

街づくり推進計画制度は、市が将来、市街地開発事業等の実施が予定される地区などを「街づくり推進地区」として指定し、その地区の街づくりの方向性を示す「街づくり推進計画」を策定し、具体的な事業などが決まるまでの間に、あらかじめ地区の方針などを示し、その地区の街づくりの方向性に沿った街づくりを積極的に推進する制度です。

街づくり推進地区の指定

- ①所沢市まちづくり基本方針等により、重点的な街づくりを進めることが必要な地区
- ②安全で快適な街づくりの実現を図るため、拠点的な市街地整備が必要な地区
- ③市街地開発事業等により市街地整備が必要な地区

協議会は、市に対して、街づくり推進計画への提案をすることができます。

まちづくり基本方針見直しの際には、街づくり推進計画の内容を反映します

市の支援

- 街づくりに関する情報の提供
- 街づくりに関する学習の支援
- その他
 - 職員の派遣
 - 街づくりアドバイザーの派遣
 - 登録協議会の広報による紹介
 - 登録協議会の市のホームページによる紹介
 - 地権者情報の提供（地区計画推進組織のみ）

街づくりアドバイザー派遣制度

街づくりアドバイザー派遣制度とは、協議会の依頼に基づき、街づくりアドバイザーを派遣するものです。

街づくりアドバイザーとは、街づくりの経験が豊富な方や、街づくりに関し専門的な知識を有する方によって構成され、街づくりに関する講演や街づくり活動に関する専門的な助言及び指導を行います。

	第1種協議会	第2種協議会
派遣要件	<ol style="list-style-type: none">1 構成員が10人以上であること。2 おおむね2年以上継続して活動を行うこと。3 当該街づくり活動について、計画地区内の土地所有者又は計画地区内に住所を有する20歳以上の者の2分の1以上の同意を得ていること。4 当該街づくり活動が市等の計画又は方針等に適合すること。	<ol style="list-style-type: none">1 構成員が10人以上であること。2 おおむね2年以上継続して活動を行うこと。3 当該街づくり活動が市等の計画又は方針等に適合すること。
派遣回数等	年間6回とし、派遣対象期間は3年間とする。	3回とし、派遣対象期間は3年間とする。