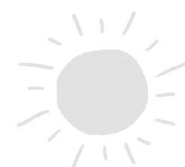


資料  
3

# まちづくりルール策定に 関するQ & A



# 1. まちづくりルール・計画全般について

## Q まちづくりルールや計画の決定に要する期間はどれくらいですか？

勉強会や意見交換会などを開催し、まちづくりルールや計画の制度について十分に理解した上で、話し合いやアンケートなどを重ねて、地区の住民等の総意となるように地元素案を作ってください必要があります。

このため、地区の状況によって差はありますが、準備に約半年程度、地元素案をつくるのに1年程度、市の都市計画決定手続きに半年程度かかりますので、まちづくりルールや計画を策定するまでに2年以上の期間が必要となる場合が多くなっています。

## Q まちづくりルールや計画の効果は、どれくらいの期間で表れますか？

まちづくりルールや計画に沿ったまちなみの実現には、時間がかかることがあります。

このため、敷地の道路側に緑化スペースを設けるなど、取り組みやすいルールを定めるとともに、「花植え」などの簡単な取組で効果の上がるまちづくり活動をあわせて行うことで、効果を目に見えるようにしていくことも重要です。

## Q まちづくりルールや計画を定めると、自由がなくなり暮らしにくくなるのではと心配です。

まちづくりルールや計画を定める目的は、ルール化することで現在の住みよいまちの環境を守ったり、新たに暮らしやすい環境を作り上げることであり、暮らしにくくなるようなルールや計画であればそもそも賛同が得られないものです。

自分たちが必要だと思い、少し我慢すれば、住みよい環境を守り、育てることができる内容をルール化することは、地域全体の価値を高めることにもつながります。

## Q 地域で同意されたものであれば、何でもまちづくりルールや計画に定められますか？

活用する制度によっても異なりますが、例えば「地区計画」では、法に規定された内容以外は定められません。また「建築協定」では、建築物に関する基準のみを定めることができます。それ以外の内容に関するルールを定めたい場合は、任意のまちづくり協定を定めるなど、他の制度との組み合わせが必要です。

なお、任意のまちづくり協定では、地区計画や建築協定など、法で定められた規制を緩和することはできません。

## 2. 地区計画について

### Q 地区計画では何を決めなければならないのでしょうか？

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」によって構成されています。

「地区計画の方針」では、その地区を将来どのようなまちにするかというまちの将来像を示すものです。地区計画の種類、名称、位置及び区域、区域の面積、目標、整備・開発及び保全に関する方針を定めます。

「地区整備計画」では、「地区計画の方針」に沿って、1) 道路、公園、緑地、広場など、地区施設の配置及び規模、2) 建築物等に関する事項、3) 土地利用の制限に関する事項を具体的に定めます。

### Q 「敷地の最低限度」等、一つの項目のみを地区整備計画に定めることはできますか？

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要と認められる計画事項を一つ以上選択し、適切かつ合理的な内容のものとして定めることができますので、一つだけの項目を規制した地区整備計画は可能です。

### Q 所有している土地の面積が、地区整備計画で定める最低敷地面積を下回っている場合、地区計画に適合した建築はできないのでしょうか？

隣接する土地を所有していないことが前提で、以下の条件に該当していると可能な場合があります。

- ① 地区整備計画決定時より前に最低敷地面積を下回っていた。
- ② 地区整備計画決定後に敷地分割等を行っていない。

これらの事項を確認するため、届出の際に「登記簿謄本（全部事項証明）」の写し等を提出していただく必要があります。

### Q 建築物の用途の制限において、例えば医療関係の事務所や研究施設等に限定できますか？

地区あるいは細区分された地区において、建築できる用途の範囲を制限し、用途の純化を図ることは可能です。

### Q 自動販売機についての制限は可能ですか？

自販機は工作物であり、設置位置については、壁面後退区域における工作物の設置の制限、色・形態については、建築物等形態または意匠の制限により規制することができます。

**Q** 建築物の用途の制限を表記する際に、建築基準法の条文をそのまま引用してもよいですか？

建築基準法の条文を引用することは可能です。運用上の混乱を招かないためにも、建築基準法で明確に定義された表現を用いることが大切です。

また、建築基準法以外にも、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」の条文を用い、風俗関連営業の用途の建築物を規制する方法もあります。

なお、やむを得ず表現をかえる場合には、審査に当たって疑義が生じないようにその内容を明記する必要があります。

**Q** 建築基準法で用いられていない材料、構造用語に用いて制限することは可能ですか？

地区計画において使用する言語は、個別の建築や計画等の行為が制限に適合するか否かが明確に判断できれば、建築基準法に用いられていない用語を使用しても構いません。

**Q** ワンルームマンション進出防止のため、住戸規模の制限はできますか？

住戸規模の制限は法文上で明記されていませんが、次のように定めた例があります。

(例1) 共同住宅で床面積が〇〇平方メートル未満の住戸を有するものは建築してはならない。

(例2) 長屋または共同住宅で、床若しくは壁または戸で区画された各住戸の床面積が〇〇平方メートル未満のものは建築してはならない。

**Q** 高さの制限を定める場合、数値設定の目安とその考え方になるものは何ですか？

高さの制限の設定方法は、周辺地域や類似地区の状況から設定するほかに、建築基準法を参考にしたり、誘導するまちなみのイメージにあわせて設定する方法等がよく用いられます。

例えば、低層住宅地を保全、誘導するために、建築基準法の第一種、第二種低層住居専用地域の高さ制限（10m、12m）等の制度の数値を活用することが考えられます。また、将来誘導していく建物の階数に応じて、2階建 9m、3階建 12m、4階建 15mという具合に設定する方法がありますが、この場合、道路空間との関係、日照、通風等について十分検討する必要があります。

いずれの方法にせよ、住民等の意見を最大限反映させるとともに、現行規制よりも過度の制限とならないよう注意する必要があります。

**Q** 建築物の階数の制限を定めることはできますか？

階数制限については法文上明記されていませんが、定めた例もあります。

なお、高さの制限をする場合には「〇m以下かつ〇階以下」といった表現で制限している例が多くみられます。

**Q** 壁面の位置の制限によりセットバックされた部分の維持・管理はどのように行えばいいですか？

壁面の位置の制限は、敷地内でのセットバックであることや、地区計画策定段階から住民の意向を反映した結果ということから、敷地所有者に維持・管理を任せている例が多くなっています。中には民間で維持管理協定等を締結している例もあります。

ただし、歩行者空間としての担保を図るため、地区施設として位置付けることが望ましいと考えられます。

**Q** 土地利用の制限の項目ではどういふことを定めることができますか？

現存する樹林地、緑地などの環境を守るため、竹木の伐採や土地利用の制限を行うことができます。

**Q** 地区施設に関する整備計画はどのようなことを決められますか？

地区施設は、身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

**Q** 地区施設に関する整備計画はどのように検討すればよいですか？

地区施設の配置は、現在個人の所有となっている土地を公共施設にしていくことから、所有者の同意が必要です。新しい住宅団地を作る場合には自由な配置が可能ですが、現状で多数の人が所有する宅地や農地の区域での配置は難しいものとなります。

また、施設の整備内容・水準は、開発許可における整備基準に従う必要があり、専門的な知識が必要となります。

地区施設の整備を考える場合は、市の窓口へご相談ください。

**Q** 地区整備計画に適合しない建築物はどうなるのでしょうか？

地区整備計画で定めた制限に適合しない建物等については、地域の意向に沿った良好なまちづくりを推進していくため、ルールに適合していただけるよう指導・勧告を行います。

ただし、地区計画のルール制定時に既に建っている建物は、定めた制限に適合しない場合でも、違反とはなりません（既存不適格）。今後、建替え等を行う場合には、ルールに適合させる必要があります。

### 3. 各種協定（建築協定・緑地協定・景観協定）について

#### Q 協定には、だれでも参加できるのですか？

各種協定に参加できる人は、協定を締結しようとする区域内の土地の所有者と借地権者です。借家権者は建物を建てる権限がないので、原則として参加者としていませんが、協定の内容が、建物に取り付ける広告や看板のような借家権者のなしうる行為におよぶ場合には参加者となることができます。

#### Q 協定区域は、どれくらいの広さがあればいいのですか？

協定区域は、いくら以上の広さでなければならないという定めはありません。基本的に、協定の目的とするまちなみの形成や住環境の保全等が十分に期待できると客観的に判断できる広さを持つような区域を協定区域として定めることとなります。

#### Q 「協定区域隣接地」とは、どのような制度ですか？

各種協定に未合意の土地であっても、その土地を協定の認可時に「協定区域隣接地」に指定しておく、後からその土地の所有者等が市長に対し「協定に加わる」旨の意思表示をすることで随時協定に加わることができるものです。

協定区域隣接地を指定することにより、「その土地は各種協定と一体的にまちづくりを進めることが望ましい」という趣旨を未合意者にPRできるという効果もあります。

#### Q 後から土地や建物を買った人、借りた人もルールが適用されるのですか？

協定区域内の土地をあとから購入したり、借地をする場合は、協定に自動的に加入したことになります。協定区域外の土地の所有者等が新たに協定に加入するためには、協定合意者の全員の合意により再度認可申請が必要となります。

#### Q 建築協定や景観協定で、建築基準法に定められている基準を緩和することはできますか？

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準であり、だれもが守らなければならないものであるため、建築協定や景観協定で法が定めている基準を緩和することはできません。

**Q** 協定で定めようとする基準に適合しない建築物等はどう扱えばいいですか？

基準に適合しない建築物等への対応方法に特段の決まりはないため、建て替え時に基準を守っていただくよう、協定書にその扱いを明記する必要があります。

**Q** 協定に違反した場合の対応はどのようなのですか？

協定で定められた建築物等に関する基準は、建築確認の対象とはならず、協定違反があっても市による違反是正の対象とはなりません。そのため、協定違反者に対しては、協定書の規定に従い、皆さんで対応・手続きを取る必要があります。

**Q** 運営委員会はどんな仕事をすればいいのですか？

各種協定に関する相談対応、建築等の計画があった場合に協定内容に適合しているか審査を行う事前協議、協定違反に対する対応などがあります。また定期的な勉強会の開催や、会報誌の発行など日常的な啓発活動も大切です。

**Q** 協定の未合意の土地で、協定のルールに適合しない計画が進められている場合、運営委員会としてどの程度まで関与できますか？

各種協定は土地の所有者等の合意のもとに成立しているものであることから、合意されていない宅地には協定の効力は及びません。

そのため未合意の土地では、協定のルールに沿わない建物等が計画される可能性があります。その際、協定による拘束力はありませんが、地域で協定を締結している趣旨を説明し、できるだけ協定内容に準じた建物等にしてもらえるように運営委員会からお願いすることはできます。すべての基準に合わせるが無理な場合でも、地域のまちなみを維持するために、1つでも多くの基準に合うようお願いすることが重要です。

## 4. 景観地区について

### Q 景観地区とはどのような制度ですか？

景観地区は、景観法において積極的に景観の保全や良好な景観形成を進めるための仕組みとして位置付けられている制度です。都市計画区域および準都市計画区域において指定することができます。

景観地区の都市計画には、種類、位置、区域、名称及び面積を定めるとともに、建築物の形態意匠（色彩やデザイン）に関する制限を定めます。また、必要に応じて、建築物の高さの最高限度または最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができます。

より積極的に景観の形成を図る必要がある地区や現に良好な景観を形成している地区において本制度を活用していくことが考えられます。

### Q 景観地区を定めると、どのような規制がかけられますか？

景観地区内において建築物の建築等を行う場合には、建築確認とともに、形態意匠については、建築等の計画が都市計画に定められた制限に適合しているかについて、市長から認定を受ける必要があります。

### Q 景観地区の制限に適合しない建築物はどうなるのでしょうか？

景観地区内の建築物の形態意匠の制限に違反した場合には、工事の停止または是正命令、違反建築物の工事監理者や設計者等の業務停止の処分が下されます。また、工事の停止または是正命令に違反した場合には、一年以下の懲役、または、50万円以下の罰金が課されます。

### Q 景観地区と地区計画の違いは何ですか？

地区レベルでの景観まちづくりにおいて、景観地区と地区計画は、建築物などに関するルールを決める仕組みとしてはよく似た制度ですが、定められる項目やルールの強制力が異なります。

地区計画では、建築物の用途や容積率・建ぺい率など、景観地区では定められない項目についても定めることができます。各項目について適合しているか届出によるチェックを行い、適合しない場合は指導・勧告を行います。

一方、景観地区では、形態意匠の制限については市長による認定が必要となり、形態意匠の制限以外の項目については、建築確認により審査を行います。

大分市では、景観地区と地区計画を併用することで、良好な景観まちづくりを推進している地区もあります（大分城址公園周辺地区・西大分港周辺地区）。