

～みんなで作るまちのルール～

ならまちづくり ガイドブック



なら安全安心住まい・まちづくり協議会/まちづくり活動推進部会

目 次

はじめに	1
よりよいまちづくりのために ～「ならまちづくりガイドブック」～	1
よりよいまちづくりに向けて	2
地域住民、行政、建築関係団体が連携したまちづくりの流れ	2
窓口	2
まちづくりのルールを定める仕組み	3
まちづくりのルールを定める仕組みの概要	3
まちづくりのルールを定める仕組みの種類と内容の比較	5
地域の特性にあったまちづくりへの段階的イメージ	6
地域の特性にあったまちづくりのルールの参考例	7
1．新興住宅団地（戸建て住宅地）の場合	7
2．既成市街地（建物の密集したまち）の場合	7
3．歴史的まち並み（歴史的な景観を有するまち）の場合	9
4．商店街の場合	9
まちづくりのルールの種類	11
建物の用途	11
敷地の面積	12
建物の規模（建ぺい率、容積率）	13
建物の高さ	14
道路や敷地境界からの外壁の後退距離	15
塀の種類	16
建物のデザイン・色、建物の構造・材料	17
まちづくりの事例	18
まちづくりの具体的事例 地区計画の利用例	18
まちづくりを行っている地域・地区一覧	19
1．地区計画の決定及び条例によるまちづくりの実施状況	19
2．建築協定の認可によるまちづくりの実施状況	20
3．任意のまちづくり協定等によるまちづくりの実施状況	20
4．その他条例等に基づく伝統的なまちづくりの実施状況	20
まちづくりのアドバイス・支援	21
なら県政出前トーク（テーマ名：ならまちづくり相談室）	21
建築関係団体によるアドバイザー制度	23
各種補助制度等	25
《参考資料編》	
地区計画制度の仕組み	27
1．地区計画の内容	27
2．地区計画の定め方	28
3．地区計画の運用	29
地区計画（モデル）	30
地区計画 Q & A	32
都市計画法抜粋（地区計画）	35
建築協定の仕組み	37
1．建築協定の内容	37
2．建築協定の定め方	38
3．建築協定の運用	38
建築協定（モデル）	40
建築協定運営委員会規則（モデル）	43
建築協定 Q & A	45
建築基準法抜粋（建築協定）	47
任意のまちづくり協定等	50
自治会等の取り決め事項（参考事例）	50
街なみ環境整備事業地区街づくり協定書（モデル）	51
任意のまちづくり協定 Q & A	52
景観法について	53

はじめに

よりよいまちづくりのために ～「**なら**まちづくりガイドブック」～

私達の住んでいるまちは、それぞれの市町村が定めた都市計画により、便利で安全な暮らしやすい「まちづくり」を目標に総合的な計画が決められており、また、地域のきめ細かなニーズに対応する地域レベルのまちづくりの計画を推進するために、地区計画制度、建築協定制度や任意のまちづくり協定など色々なまちづくりに関する制度を活用している地区もあります。しかし、地域レベルのまちづくりを実現するためには地域住民がまちづくりに対する積極的な意向をもって、住民自らルールを取決め、それを守るという精神が不可欠です。

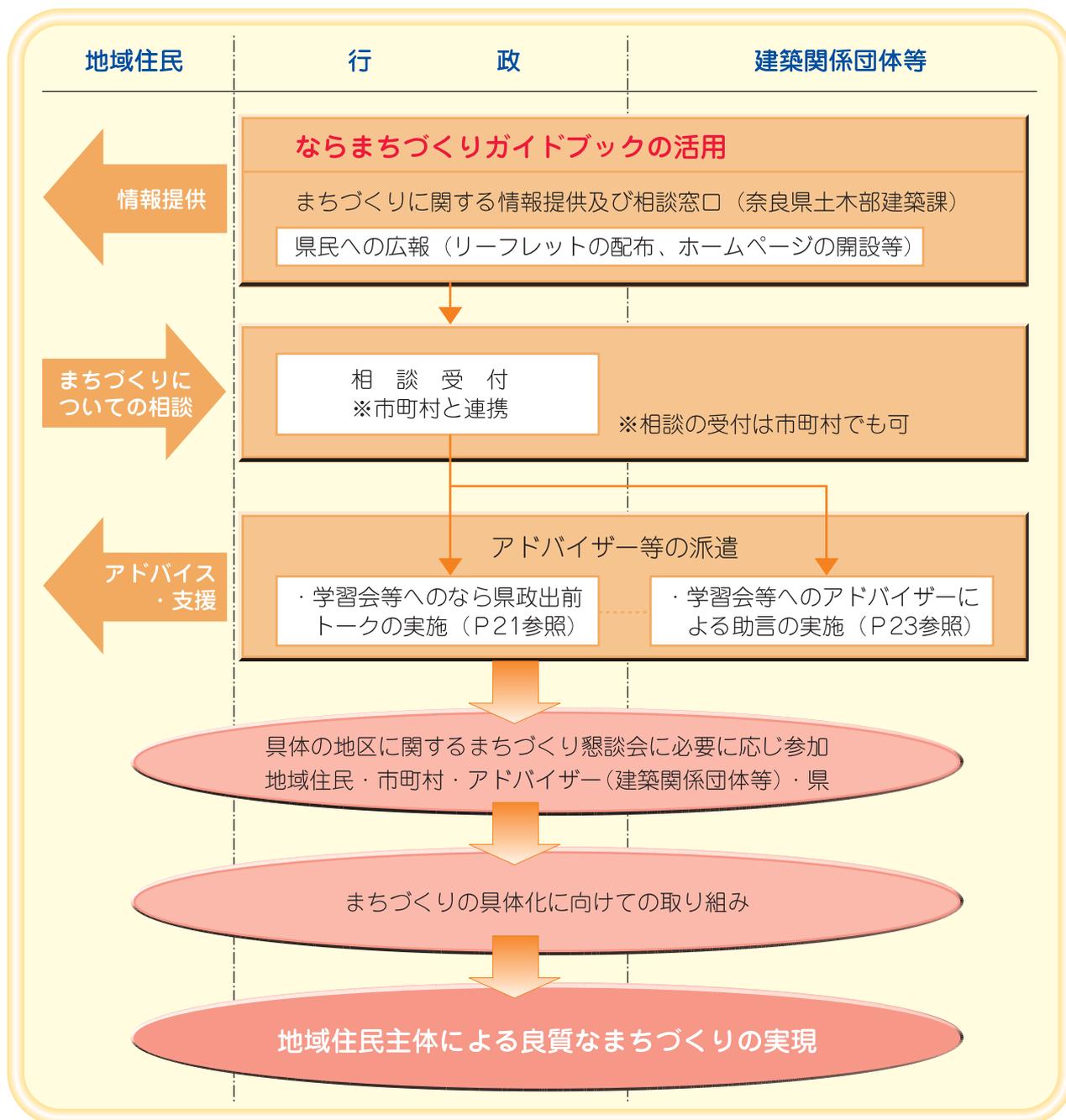
こうした地域レベルのまちづくりを推進するために、地域住民、行政、建築関係団体が連携してまちづくりに取組むことも重要で、その手がかりとして、この度「ならまちづくりガイドブック」を作成しました。

この「ならまちづくりガイドブック」では、地域住民、行政、建築関係団体が連携してまちづくりに取組むためのまちづくりに関するルールや事例の紹介、また、行政や建築関係団体による相談窓口やアドバイザーの派遣、助成制度、関係資料等を掲載していますので、地域のまちづくりの推進にご活用ください。



よりよいまちづくりに向けて

地域住民、行政、建築関係団体が連携したまちづくりの流れ



* 窓口

相談の窓口

- ・まちづくり相談窓口：奈良県土木部建築課
相談があり次第、市町村と連携してまちづくり相談窓口が対応します。
相談受付は地元市町村でも可能です。

制度の窓口

- ・なら県政出前トーク（テーマ名：住民主体のまちづくり）
奈良県土木部建築課又は奈良県総務部広報広聴課
- ・アドバイザー制度（派遣窓口：（社）奈良県建築士会事務局）
（社）奈良県建築士会
（社）奈良県建築士事務所協会
（社）日本建築家協会近畿支部奈良会

まちづくりのルールを定める仕組み

まちづくりのルールを定める仕組みの概要

まちづくりのルールを定める仕組みは色々ありますが、ここでは基本となっている内容を紹介합니다。

土地利用や建物の建て方のルールは、法律や都市計画で定められています。

これに加えて、みなさんで話し合っ、地域にあったきめ細かいルールを定めることができます。

「きめ細かいルール」を定める仕組みとして、地区計画、建築協定、任意のまちづくり協定があります。

景観を守るルールについては、景観法(H16.6公布)に基づく景観計画区域、景観地区や景観協定などの制度もあります。

～ 地区計画 ～ 都市計画によりルールを守ります。

- ・ルールを都市計画として定め、届出が義務づけされます。
- ・条例が定められると、建築確認申請においてチェックがなされます。

- ：敷地を細分化するミニ開発はダメ。
- ：高層で大規模な建物はダメ。
- ：生け垣で境界をつくりま。
- ：戸建て住宅によるまち並み。



<窓口：市町村都市計画担当>

～ 建築協定 ～ 地域のみなさんでルールを守ります。

- ・関係する地域の方の全員合意があれば、特定行政庁が認可します。
- ・ルールは地域でつくる建築協定運営委員会(地権者)で守ります。
- ・建築協定の有効期限は任意(一般には10年)に定められます。

- ：高層で大規模な建物はダメ。
- ：色調を緩やかに合わせます。
- ：壁面を後退させて建てます。
- ：外構は生け垣などを中心に行います。
- ：戸建て住宅中心のまち並み。



<窓口：特定行政庁(奈良県、奈良市、橿原市、生駒市) 市町村都市計画・建築担当>

～ 任意のまちづくり協定 ～ 柔軟に、みなさんでルールを守ります。

- ・地域の方で任意にルール（取り決め）を定めます。
- ・ルールは地域で守ります。
- ・補助制度である「街なみ環境整備事業」（P25参照）を利用した住環境の整備も可能です。

- ：屋根は傾斜屋根にします。
- ：外壁は落ち着いた雰囲気の色にします。
- ：できるだけ植栽を施し、緑化を進めます。
- ：街灯は 時まで点灯します。

< 窓口：まちづくり相談窓口（県土木部建築課） >

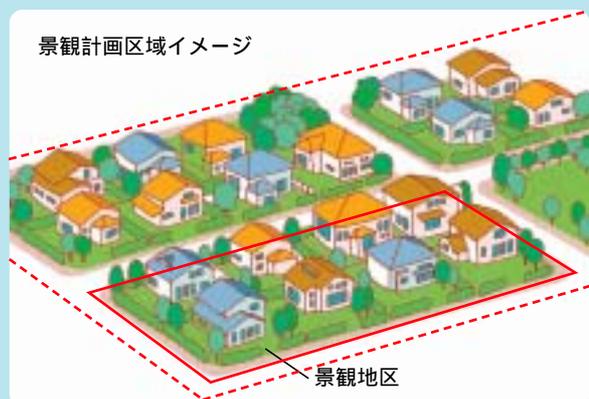


～ (参考)景観法による制度 ～ 都市計画などによりルールを守ります。 (P53参照)

- ～ 景観計画区域～
- ・建築行為の届出が義務づけされます。

- ～ 景観地区～
- ・都市計画で定められると、建築行為には市町村の認定が義務づけされます。

< 窓口：県、市町村都市計画・景観担当 >



まちづくりのルールを定める仕組みの種類と内容の比較

地区計画・建築協定・任意のまちづくり協定の比較

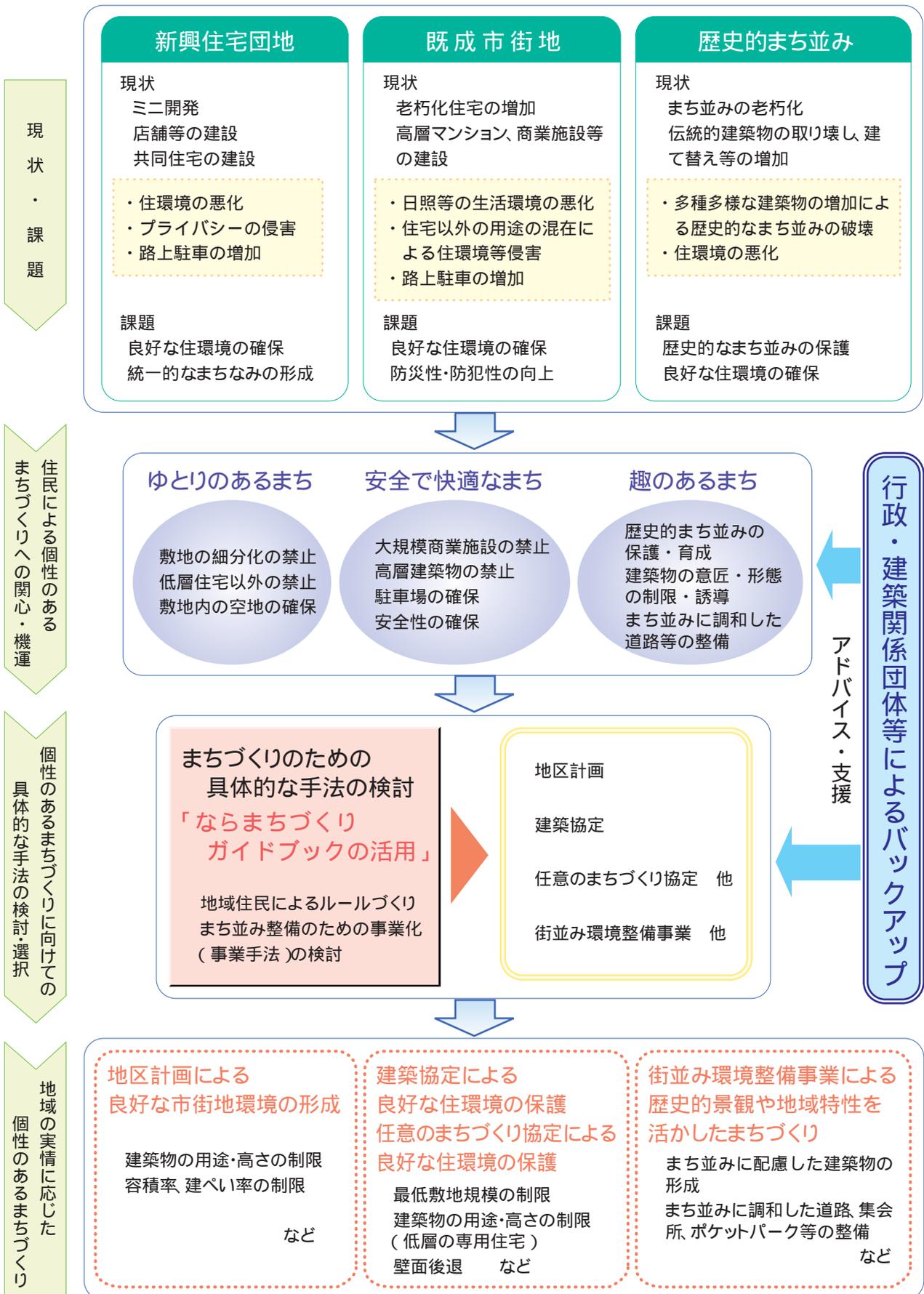
地域の特性に応じた仕組みを選びます。

複数の仕組みを合わせることも可能です。例えば、地区計画で基本的なルールを定め、任意のまちづくり協定で詳細なルールを定めるなどの組み合わせが考えられます。

		地区計画	建築協定	任意のまちづくり協定
制度の性格		都市計画	民事的な協定	民事的な自主協定
策定・締結主体		市町村	地権者	地権者、住民等
対象区域		都市計画区域	県全域	県全域
それぞれの仕組みの運営		地区計画：市町村長に届出 (条例)：建築確認要件	地域で作る建築協定 運営委員会で守る。	地域で守る。
ル ー ル の 種 類	建物の用途	(条例化できる)		
	敷地の面積	(条例化できる)		
	建ぺい率	(条例化できる)		
	容積率	(条例化できる)		
	建物の高さ	(条例化できる)		
	外壁の後退距離	(条例化できる)		
	塀の種類	(高さ、形状、材料は 条例化できる)		
	建物のデザイン・色	(形状、材料は条例化 できる)		
	建物の構造・材料	×		
	設備	×		
	工作物		×	
	施設	道路	×	
	公園・緑地		×	
	緑地の保全		×	
その他 例：街灯の点灯など	×	×		
根拠	都市計画法(建築基準法)	建築基準法	-	
特徴	・法的拘束力有。適用期限なし。 ・住民の要請等に応じて、市町村が定める。	・第三者に効力及ぶも、民事対応。有効期間は協定で定める。 ・地権者全員合意要。	・任意。住民等の合意形成を基本にルール等対応が柔軟。違反等に法的対処困難。	

ルールの種類における は任意に選択することができ、×は選択できません。

地域の特性にあったまちづくりへの段階的イメージ



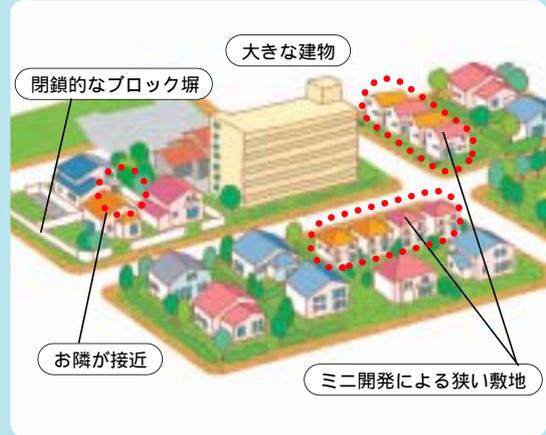
1. 新興住宅団地 (戸建て住宅地) の場合

放っておくと・・・

<悪くなる例>



ゆとりのある戸建て住宅地



大きな建物が立地したり、ミニ開発が行われるかも・・・

2. 既成市街地 (建物の密集したまち) の場合

放っておくと・・・

<悪くなる例>



建物が密集して建っているまち



道に面していないため建て替えできない
建物同士が近いので延焼の危険が・・・
道路が狭いため、救急車や消防車が
進入できない

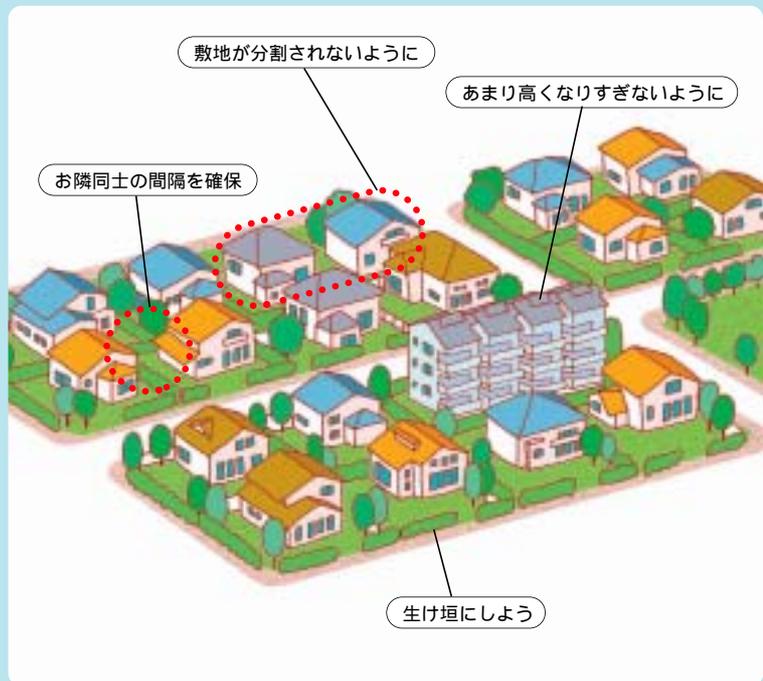
地域の特性にあったまちづくりのルールを決めておくと

お隣とお互い離して
家を建てよう

敷地分割を防止し建物が
ひしめき合わないように

大きな建物で
日影にならないように

ブロック塀はやめて
生垣・フェンスに



地域の特性にあったまちづくりのルールを決めておくと

みんなで道を広げよう

お隣との間に空間を作って
火事に強いまちに



3. 歴史的まち並み (歴史的な景観を有するまち) の場合

放っておくと・・・

< 悪くなる例 >



歴史的な景観を有しているまち



歴史的な景観にそぐわない
建物ができてしまうかも・・・

4. 商店街の場合

放っておくと・・・

< 悪くなる例 >



商店が並んでいて、
にぎわいのある商店街



お店以外の建物ができ、
商店の連なりが切れてしまうかも・・・

地域の特性にあったまちづくりのルールを決めておくと

屋根は傾斜のあるものに

壁面を揃えて
美しい街なみにしよう

落ち着いた色彩にしよう



地域の特性にあったまちづくりのルールを決めておくと

1階は住宅を禁止して、
店舗に

みんなで歩道を

みんなで色や看板の
付け方をそろえよう



まちづくりのルールの種類

建物の用途

何のために制限するの

みなさんが望む建物を誘導します。
建物に関するトラブルを未然に防ぎます。



どうやって制限するの

それぞれのまちにあった建物が建つように、
建物の用途の種類を決めます。
マンションを制限することもできます。



どんな内容を決めればいいのか

県内事例
東登美ヶ丘一丁目地区（地区計画）
戸建て住宅地としての環境を守るため、
マンションを制限しています。



県内事例
テクノパーク・なら工業団地（建築協定）
住宅や共同住宅、寄宿舍等の建築を制限し
ています。



敷地の面積

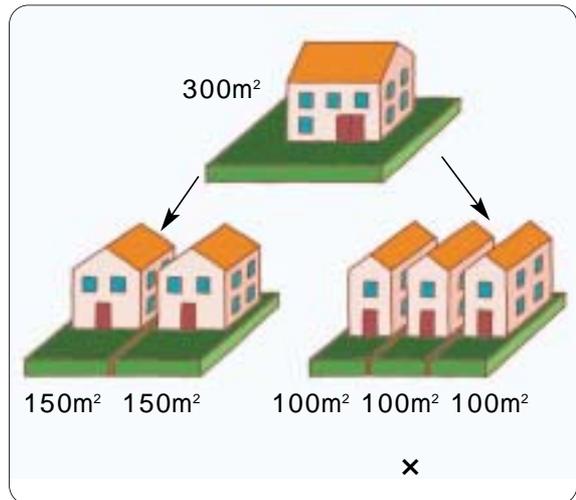
何のために制限するの

良好な住環境を維持するために敷地の細分化とミニ開発を防止します。



どうやって制限するの

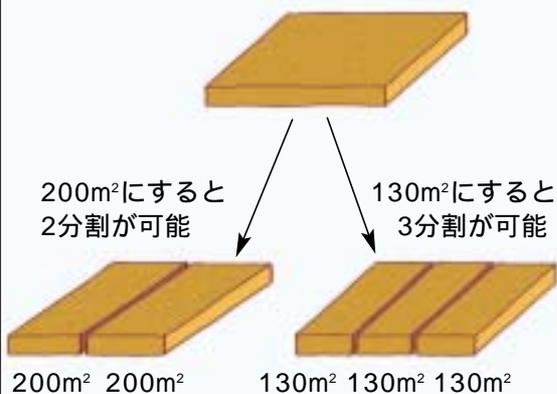
敷地の最低面積を定めます。
例えば、150m²とした場合、300m²の敷地は2分割はできますが、3分割はできなくなります。



どんな内容を決めればいいのか

戸建て住宅地では、現状の敷地面積や容積率を踏まえて、最低限確保すべき敷地規模や分割される敷地を考えて決めます。

例えば、400m²の敷地では

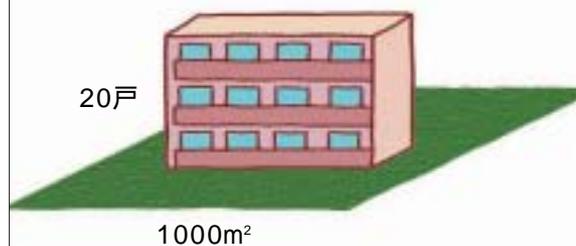


(参考)

共同住宅でワンルームを制限し、ファミリータイプを誘導したい場合は、平均的な住戸面積を想定して定めることもできます。

例えば、容積率100%の地域の場合、「戸数×50m²を敷地面積の最低限度とする」と定めると、平均住戸面積50m²のファミリータイプを誘導することができます。

例えば、20戸建てる場合は1000m²の敷地がいる。



建物の規模（建ぺい率、容積率）

建ぺい率

何のために制限するの

- ・敷地内のオープンスペースを確保します。
- ・建物の建てづまりを防ぎます。
- ・通風、採光、日照を確保します。



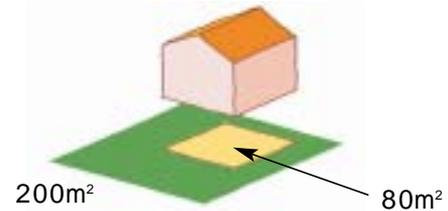
どうやって制限するの

- ・具体的な建ぺい率の数値を定めます。

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

(下図の場合)

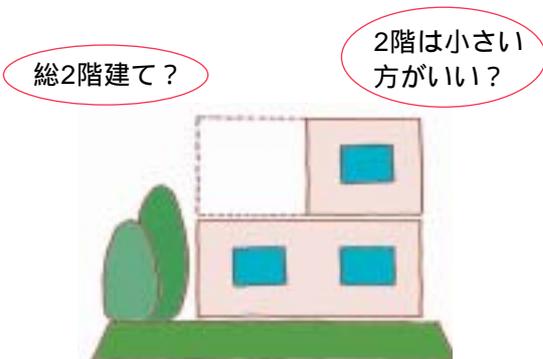
$$\text{建ぺい率} = \frac{80\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100\% = 40\%$$



容積率

何のために制限するの

- ・地域にあった建物の規模を定めます。



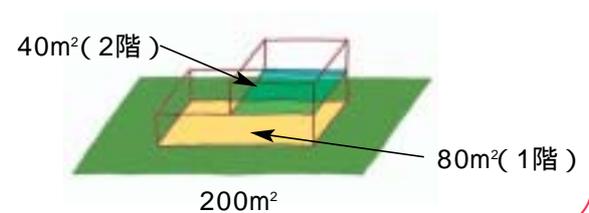
どうやって制限するの

- ・具体的な容積率の数値を定めます。

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

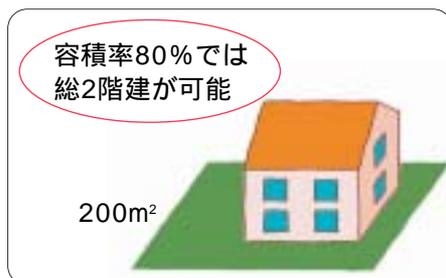
(下図の場合)

$$\text{容積率} = \frac{80\text{m}^2 + 40\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100\% = 60\%$$



どんな内容を決めればいいのか

- ・建ぺい率40%、容積率80%の地域で、容積率を60%にすると2階部分のボリュームを抑えることができます。



容積率80%の場合



容積率60%の場合

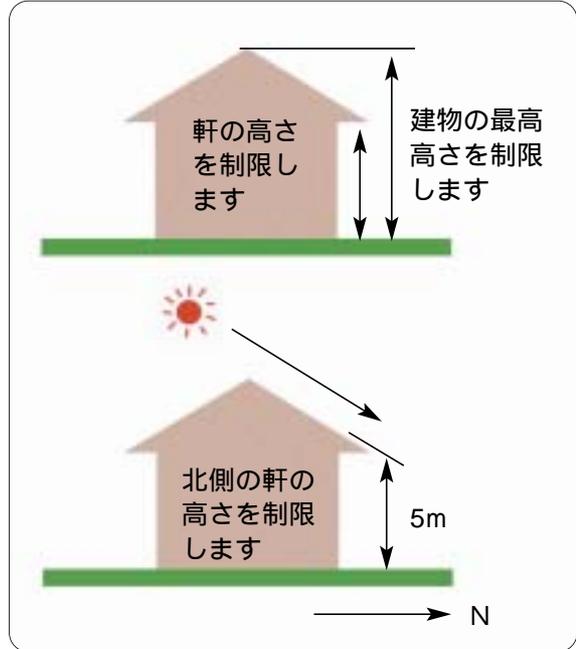
建物の高さ

何のために制限するの

- ・日照や採光を確保し、まち並みをそろえます。



どうやって制限するの



どんな内容を決めればいいのか

奈良市地区計画区域内
高さは10mと定めています。



広陵町建築協定区域内
高さは10m以下、軒の高さは7m以下と定めています。



道路や敷地境界からの外壁の後退距離

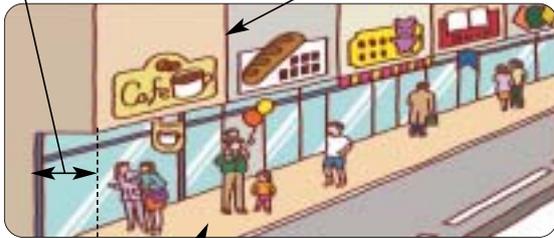
何のために制限するの

【道路から】

まち並みをそろえたり、商店街では歩きやすい歩行者空間をつくっていきます。

壁面後退

壁面の位置が揃うことで、まち並みに統一感が生まれます。



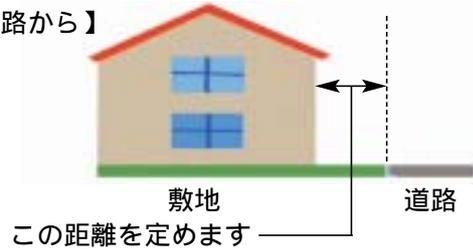
歩行空間

車道

ゆったりとした歩行空間が確保されます

どうやって制限するの

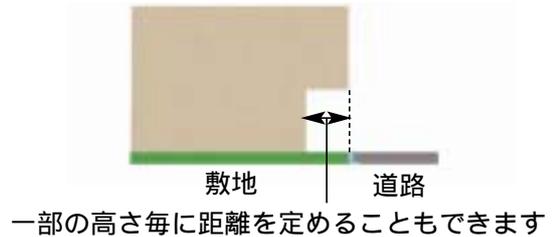
【道路から】



敷地

道路

この距離を定めます



敷地

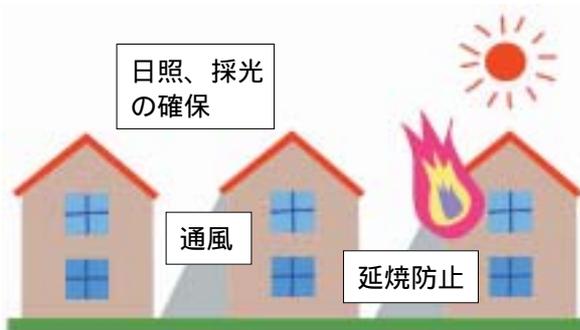
道路

一部の高さ毎に距離を定めることもできます

何のために制限するの

【敷地境界から】

境界線から建物を一定距離以上、引き離して建築することにより、日照や通風、採光、延焼防止などに寄与します。



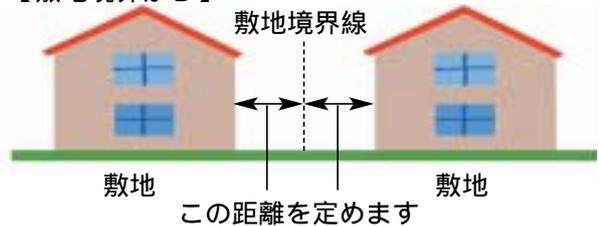
日照、採光の確保

通風

延焼防止

どうやって制限するの

【敷地境界から】



敷地境界線

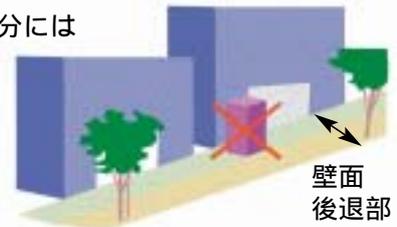
敷地

敷地

この距離を定めます

【工作物設置の制限】

- 壁面後退の部分には工作物を設置できない



壁面後退部

どんな内容を決めればいいのか

【道路から】 檀原市地区計画区域内



道路から
1m後退

【敷地境界から】 生駒市地区計画区域内



敷地境界
から1m
後退

塀の種類

何のために制限するの

統一したまちの景観をつくります。
防犯、防災にも寄与します。

どうやって制限するの

垣や柵の種類や高さを定めます。
例えば「種類」としては、生垣や柵、フェンスとする事ができます。また「高さ」は生垣や柵、フェンスの数値を決めることができます。



どんな内容を決めればいいのか

< 地区計画 >

三郷町地区計画区域内
高さを1.5mに制限しています。



< 建築協定 >

奈良市建築協定区域内
生垣にすることで美しい景観を作り出しています。



建物のデザイン・色

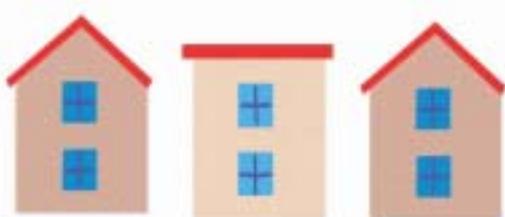
何のために制限するの

住宅地では、調和のとれたまち並みをつくれます。

商業地では、看板や刺激的な色を防ぎ、魅力あるまち並みをつくっていきます。

例えば屋根の形状を勾配屋根に定めた場合

×



勾配屋根以外の形状が制限されます。

どうやって制限するの

まち並みを揃えるために、屋根の種類を規制します。

建物の色彩については、刺激的な色彩を用いないよう制限したり、周囲との調和がとれるように制限します。

例えば落ちついた色彩にすると決めた場合

×



周囲との調和を図り、派手な色合いは避けます

建物の構造・材料

何のために制限するの

建物の構造や材料を燃えにくいものとし、密集市街地や工業地帯での防火、延焼防止を図ります。

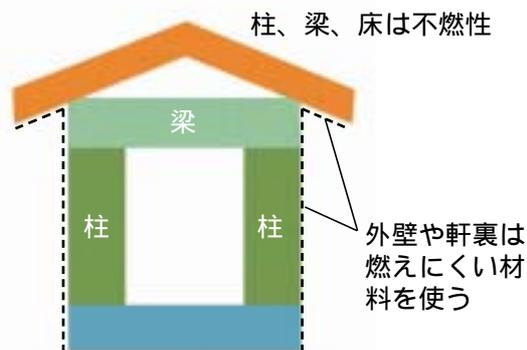
耐火



どうやって制限するの

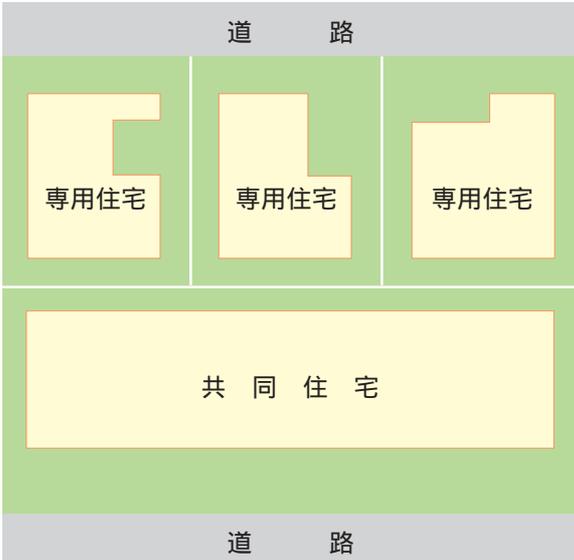
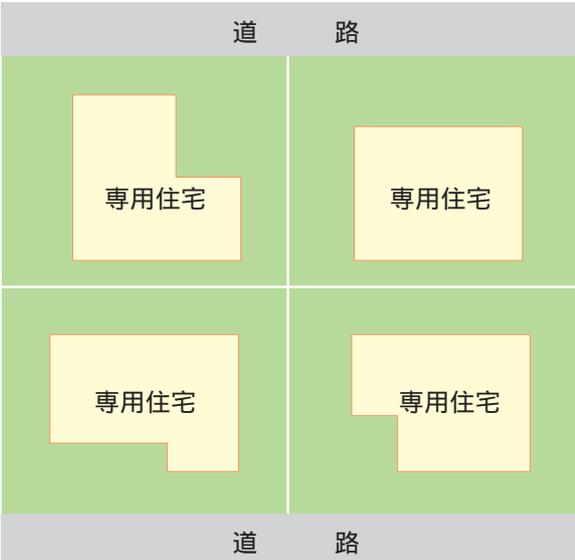
建物の主な構造（柱、梁、床）は、不燃性の材料とすることを定めます。

また、外壁や軒裏に燃えにくい材料を使うように定めることもできます。



まちづくりの事例

まちづくりの具体的事例 地区計画の利用例

1 地区概要	<p>(1) 場所：宇陀郡榛原町あかね台1丁目、2丁目地区</p> <p>(2) 用途地域：第1種低層住居専用地域（一部、第1種住居地域）</p> <p>(3) 地区面積：14ha（1丁目地区 5.5ha、2丁目地区 8.5ha）</p>
2 経緯	<p>(1) 昭和50年代に区画整理により開発された団地において、平成13年に、容積率・建ぺい率・外壁後退距離を変更。 住民要望：敷地面積が200m²程度なので、従来通りの容積率、建ぺい率、外壁後退距離では、建て替え、増築の際に支障が生じる。 <u>容積率60%、建ぺい率40%、外壁後退距離1.5m</u> <u>容積率80%、建ぺい率50%、外壁後退距離1.0m</u></p> <p>(2) 上記の変更案に対し地域住民の間で、<u>隣地建築物との距離</u>については、従来通りの距離を保ちたい（道路側については、1.0mでOK）との要望あり。</p> <p>(3) 町と地域住民との間で協議を重ねた結果、地区計画により住環境の保全を行い住民の意向に添ったまちづくりを行うことで合意。</p>
3 計画概要	<p>(1) 決定日 平成13年5月15日</p> <p>(2) 建築物等に関する制限の概要 建築物の用途 共同住宅等の禁止* 敷地面積の最低限度 165m² <u>壁面の位置の制限*</u> <u>隣地境界線までの距離：1.5m以上、道路境界線までの距離：1.0m以上</u> 屋外広告物（表示面積が2m²を超えるもの等）の禁止* かき又はさくの構造の制限 門の高さの最高限度：1.5m、塀の高さの最高限度：1.2m その他事項 ・地区内の土地所有者の同意が基本。 ・決定内容については、都市計画法に基づき制限。 *印は「第1種低層住居専用地域」にのみ適用。</p>
4 まちづくりのイメージ	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>< 予想された地区の将来 ></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>< 地区計画による地区の状況 ></p>  </div> </div>

まちづくりを行っている地域・地区一覧

1. 地区計画の決定及び条例によるまちづくりの実施状況

地区計画の決定状況

H16. 4. 1現在

市町村	名称	面積 (ha)	条例施行日	都市計画決定日	
				当初	最終変更
奈良市	J R奈良駅周辺地区	10.2		S63.12. 6	
	近鉄西大寺駅北地区	4.2		H 2.10.22	H13. 5.15
	東登美ヶ丘一丁目地区	6.7	H 3. 4. 1	H 2. 3.29	H15. 8.21
	近鉄学園前駅南地区	1.1		H 4. 1.21	H 5. 5.25
	ならやま研究パーク地区	5.9	H 5. 4. 1	H 4.12.25	H 8. 7. 1
	大倭町地区	4.6	H 5. 4. 1	H 4.12.25	H 8. 7. 1
	近鉄列車基地地区	10.4	H 5. 4. 1	H 4.12.25	
	三碓五丁目地区	5.9	H 8. 7. 1	H 8. 5. 9	H15. 8.21
	三条通地区	3.9	H10. 3.30	H 9.10.27	
	富雄川西二丁目地区	4.2	H14. 4. 1	H13. 5.15	H15. 8.21
	百楽園五丁目地区	0.9	H14. 4. 1	H13. 5.15	H15. 8.21
	西大寺東町一丁目地区	1.7	H14. 4. 1	H13. 5.15	H15. 8.21
	押熊町地区	1.8	H15. 6.25	H15. 4. 4	H15. 8.21
	登美ヶ丘北地区	25.8	H 6. 3.25	H 5. 8.13	H15. 8.21
天理市	東井戸堂地区	5.8		H13. 5.15	
	遠田北地区	4.0		H13. 5.15	
	櫛本西部北地区	5.2		H13. 5.15	
橿原市	八木駅南地区	2.6		H 4.12.25	H 5. 5.25
	北妙法寺地区	14.5		H 8. 4. 1	H13. 5.15
	小槻町地区	3.8		H13. 5.15	
	近鉄新ノ口保線基地地区	2.8		H13. 5.15	
	五条野地区	15.4	H14.10. 1	H14. 8.30	
五條市	牧野A南地区	92.9		H 9. 2.12	
御所市	殿山台地区	28.1		H13. 5.15	
生駒市	北大和地区	57.7	S64. 1. 1	S63.12. 6	H 8. 7. 1
	白庭台地区	58.9	H 2. 7. 1	H 2. 4.13	H 8. 7. 1
	鹿ノ台地区	122.1	H 3. 1. 1	H 2.11. 1	H10. 4. 1
	俵口南条地区	1.2	H 5. 7. 1	H 4.12.25	H 8. 7. 1
	壺分・小瀬町、第2阪奈地区	2.2	H 5. 7. 1	H 4.12.25	H 8. 7. 1
	萩の台東地区	1.7	H 5. 7. 1	H 4.12.25	H 8. 7. 1
	緑ヶ丘東地区	2.2	H 5. 7. 1	H 4.12.25	H 8. 7. 1
	高山学研地区	45.0	H 5. 7. 1	H 4.12.25	H11. 4. 1
	さつき台二丁目地区	14.8	H 6. 4. 1	H 6. 2. 1	H10. 4. 1
	生駒台地区	28.2	H 8. 1. 1	H 7.10.20	H 8. 7. 1
	光陽台地区	10.8	H 8. 1. 1	H 7.10.20	H 8. 7. 1
	東山地区	7.1	H 8. 1. 1	H 7.10.20	H 8. 7. 1
	西白庭台地区	33.9	H13. 7. 1	H13. 5.15	H15. 3.20
	南山手台地区	7.1	H13. 7. 1	H13. 5.15	H15. 3.20
	近鉄東生駒車庫地区	3.1	H13. 7. 1	H13. 5.15	
	都市計画道路菜畑乙田線沿道地区	1.3	H13. 7. 1	H13. 5.15	
	近畿大学病院地区	19.5	H13. 7. 1	H13. 5.15	H15. 3.20
香芝市	五位堂駅前北地区	4.1	H 6.10. 1	H 5. 9. 1	H 8. 7. 1
	高山台地区	34.1	H12. 4. 1	H11. 3.19	
平群町	菊美台地区	44.3	H 8. 1. 1	H 7.10.20	H 8. 7. 1
三郷町	勢野北部地区	36.5	H10. 4. 1	H10. 4. 1	
川西町	結崎団地地区	20.6	H 8. 1. 1	H 7.12.15	H11. 3. 1
	結崎喰田池地区	1.6		H13. 5.15	
榛原町	榛原駅北地区	0.5		H 4. 8. 1	H 5. 5.25
	榛原井之谷地区	16.2		H10.12.22	
	あかね台一丁目地区	5.5		H13. 5.15	
	あかね台二丁目地区	8.5		H13. 5.15	
王寺町	王寺駅前久度地区(中央街区)	2.5		H 9.12. 9	
大淀町	福神地区	103.0	H11. 4. 1	H 7. 8. 8	H10.11.30
計	7市 6町 53地区	956.6			

地区計画手続き条例の制定状況（都市計画法第16条第2項）

H16. 4. 1現在

奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、平群町、三郷町、川西町、田原本町、菟田野町、榛原町、高取町、新庄町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、大淀町	
制定済市町村数	10市13町

2. 建築協定の認可によるまちづくりの実施状況

H16. 4. 1現在

名 称	区 域	認可日	有効期間
奈良青山2丁目青山万葉台建築協定	奈良市青山2丁目3番5他	H 3.12. 5	20年
ガーデンハウス奈良青山第6建築協定	奈良市青山1丁目7番他	H 5. 9. 3	20年
奈良青山5丁目2番地内建築協定	奈良市青山5丁目2番1他	H 6. 9. 7	10年
奈良市西千代ヶ丘1丁目第13地区建築協定	奈良市西千代ヶ丘1丁目905番389	H 8. 5.22	20年
馬見北七丁目建築協定	広陵町馬見北7丁目1番1の一部	H 8. 9.18	10年
テクノパーク・なら工業団地建築協定	五條市住川町1271番地他144筆他	H 9. 2. 6	10年 1
奈良市西千代ヶ丘1丁目第13-(2)地区建築協定	奈良市西千代ヶ丘1丁目2087番383	H10. 3.11	20年
馬見北7丁目(第2地区)建築協定	広陵町馬見北7丁目4番	H10.12. 1	10年
馬見中1丁目建築協定	広陵町馬見中1丁目5番	H13. 3.23	10年 1
馬見北3丁目建築協定	広陵町馬見北3丁目12番1	H13. 3.23	10年 1
オナーズヒル奈良青山地区建築協定	奈良市青山4丁目4番の一部	H13. 6.30	20年
馬見北1丁目3番建築協定	広陵町馬見中1丁目3番1号の一部	H13. 9.14	10年 1
馬見南2丁目建築協定	広陵町馬見南2丁目5番4～26	H14. 3. 8	10年 1
奈良青山自然住宅地建築協定	奈良市青山8丁目1番地他	H14. 5.29	10年
馬見中3丁目建築協定	広陵町馬見中3丁目1番1他	H15. 5.27	10年 1

1：自動更新

建築協定手続き条例の制定状況（建築基準法第69条）

H16. 4. 1現在

奈良市、大和郡山市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、三郷町、斑鳩町、當麻町、広陵町、河合町	
制定済市町村数	6市5町

3. 任意のまちづくり協定等によるまちづくりの実施状況

市町村の自治会等の単位で自ら取り決め等を行っているところが多数あります。

名 称	区 域	活動開始日	備 考
市町村 自治会等	自治会等の区域	-	2

地域性を活かしたまちづくりの実施状況

名 称	区 域	活動開始日	備 考
五條・新町地区街なみ環境整備協議会	五條市五條・新町	H 8	3
土佐区域街なみ環境整備協議会	高取町旧土佐	H11	3
松山地区街なみ環境整備協議会	大宇陀町旧松山町	H12	3
市町通り・本町通りかいわい	大和高田市	H 7	
上市まちづくりの会	吉野町上市	H11	
八木札の辻かいわい	橿原市八木町等	H13	
ごせまち	御所市中心市街地	H15	

4. その他条例等に基づく伝統的なまちづくりの実施状況

市町村景観条例によるまちづくり

名 称	区 域	活動開始日	備 考
奈良町	奈良市元興寺町等	H 5	

伝統的建造物群保存地区制度（文化財保護法）によるまちづくり

名 称	区 域	活動開始日	備 考
今井町	橿原市今井町	H 5	3

2：自治会等による取り決め事項、協定等（P50参照）

3：街なみ環境整備事業実施地区（P26参照）

（参考）大和まちづくりネットワーク（昭和63年創設）

- ・上記の3 - ~ 及び4の伝統的民家や歴史的町並み地区などにおいて、この歴史的資産を活かしたまちづくり活動を進めている又は進めようと考えている団体や個人の情報交換の場
- 事務局：（社）奈良まちづくりセンター内大和まちづくりネットワーク担当TEL：0742-26-3476

まちづくりのアドバイス・支援

なら県政出前トーク（テーマ名：住民主体のまちづくり）

申し込みが出来る方は

10名～100名のグループでお申し込みください。（県内在住、在勤、在学の方）

開催日時は

原則としてご希望に合わせます。（土日・休日、夜間も可）なお、日程の調整が必要ですのでテーマ・日時がきまりましたら、事前にご連絡ください。

トークの時間は、質疑応答の時間も含めて1時間程度を予定しています。

会場などの準備は

会場は皆さまでご用意をお願いします。

なお、県職員の派遣料は不要ですが、会場費が必要な場合は皆さまのご負担をお願いします。

申し込み方法

トーク実施の2週間前までに申込書（P22参照）により、FAX、郵送、県のHPなどで申し込んでください。

お願い

出前トークは、県政の施策について意見交換することが目的です。苦情や要望の場ではありませんので、趣旨をご理解のうえお申し込みください。

営利、政治又は宗教を目的とする場合は、お受けいたしません。

問い合わせ先

申し込み先

〒630-8501奈良市登大路町30番地

奈良県土木部建築課

TEL：0742(27)7561 FAX：0742(27)7790

又は

奈良県総務部広報広聴課広聴グループ県民参加担当

TEL：0742(27)8327 FAX：0742(22)8653

「なら県政出前トーク」申込書

申込先：奈良県土木部建築課 行 TEL. 0742-27-7561 FAX. 0742-27-7790

又は奈良県総務部広報広聴課広聴グループ県民参加担当 行
TEL. 0742-27-8327 FAX. 0742-22-8653

「なら県政出前トーク」申込概要

1. 開催希望日時

月 日 時頃

(日程調整を行いますので、予めご承知ください。)

2. 申込者住所

3. 氏名(地域団体等の名称及び役名等)

4. 連絡先電話番号

5. 団体の概要

6. 希望テーマ

住民主体のまちづくり

7. 参加予定人数

8. 会場名

9. 会場連絡先

10. 会場所在地

11. テーマの希望理由(特に聞きたいこと等)

建築関係団体によるアドバイザー制度

申し込みが出来る方は

まちづくり活動を自主的に行おうとする県民、自治会等で構成される団体

開催日時は

原則としてご希望に合わせます。(土日・休日、夜間も可)

時間は原則として2時間を目安としてください。

会場などの準備は

会場は皆さまでご用意をお願いします。

なお、アドバイザーの派遣料は不要ですが、会場費が必要な場合は皆さまのご負担をお願いします。

申し込み方法

まちづくりアドバイザー(無料)派遣の申込書(P24参照)により、FAX、郵送などで申し込んでください。

お願い

アドバイザーの派遣は、参加人数が概ね10名を越える集会等に申し込みください。

営利、政治又は宗教を目的とする場合は、お受けいたしません。

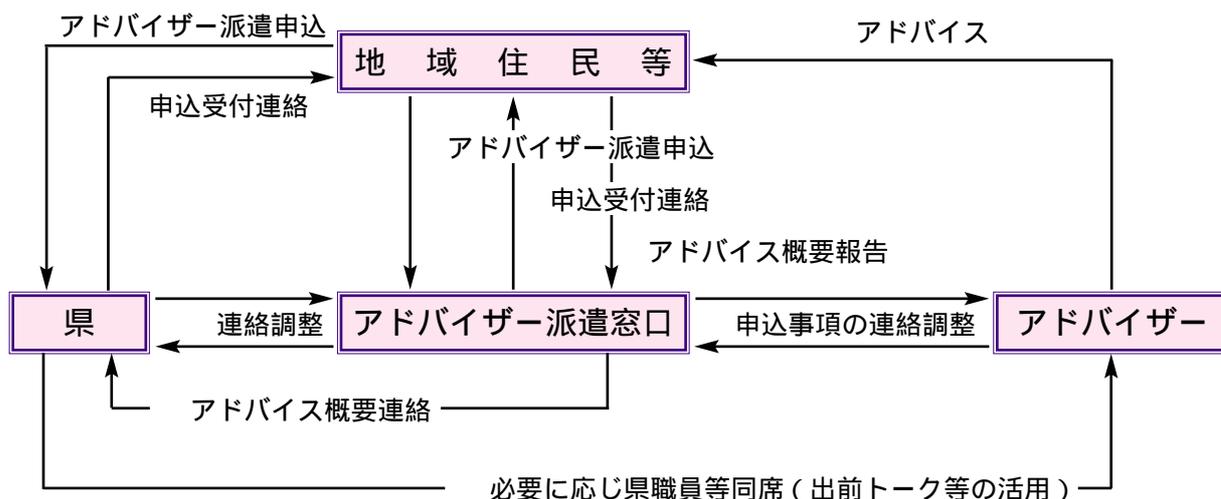
同一のまちづくり団体等からの申し出によるアドバイザーの派遣は、原則として3回までにしてください。

申込先：アドバイザー派遣窓口((社)奈良県建築士会事務局)

TEL：0742(30)3111 FAX：0742(33)4333

又は奈良県土木部建築課 TEL：0742(27)7561 FAX：0742(27)7790

まちづくりアドバイザー(無料)派遣の仕組み



主催：なら安全安心住まい・まちづくり協議会/まちづくり活動推進部会

・アドバイザー委員会(実施団体)

- (社)奈良県建築士会
- (社)奈良県建築士事務所協会
- (社)日本建築家協会近畿支部奈良会

まちづくりアドバイザー（無料）派遣の申込書

申込先：アドバイザー派遣窓口 行 TEL. 0742-30-3111 FAX. 0742-33-4333

又は奈良県土木部建築課 行 TEL. 0742-27-7561 FAX. 0742-27-7790

まちづくりアドバイザー（無料）派遣申込概要

1. 派遣希望日時

月 日 時頃

（アドバイザーと連絡調整を行いますので、予めご承知ください。）

2. 申込者住所

3. 氏名（地域団体等の名称及び役名等）

4. 連絡先電話番号

5. 予定している会場等の所在地、名称及び連絡先電話番号

6. 地域又は地区の状況

7. アドバイスを求めたい事項（概要等）

◇ 各種補助制度等

【まちなみデザイン推進事業】 県担当窓口：建築課まちづくり推進係

1. 目的

再開発事業や、市街地における建築活動の適切な誘導による良好な街並み形成を促進するため、市町村を通じた地権者などの協議会組織に対する助成を行う。

2. 制度の概要

(1) 対象地区

良好な街並み形成のために、地区内権利者などによる協議会組織が設けられている地区。

(2) 補助内容

地区内権利者による協議会組織が行う良好な街並み形成の推進方策などの検討に対して、市町村が検討に要する費用の補助を行う場合、その費用の一部を補助する。

(3) 補助率

国1/3、市町村1/3

3. 手続き

【地区の課題】

美しい街並みを形成したい
商店街の活性化を図りたい
居住環境を向上させたい
歴史、風土を生かしたまちづくりを推進したい
など

【まちづくり】

建築協定などのルールづくり
市街地の再開発などによる拠点の形成
地区レベルの施設整備
など

地権者などの
合意形成

市町村等の指導、補助

地権者などからなる
まちづくり協議会

【街なみ環境整備事業】 県担当窓口：住宅課市街地整備係

1. 目的

住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりと潤いのある住宅地区の形成のため、住環境の整備改善を行う市町村及び土地所有者等に対して助成を行う。

2. 制度の概要

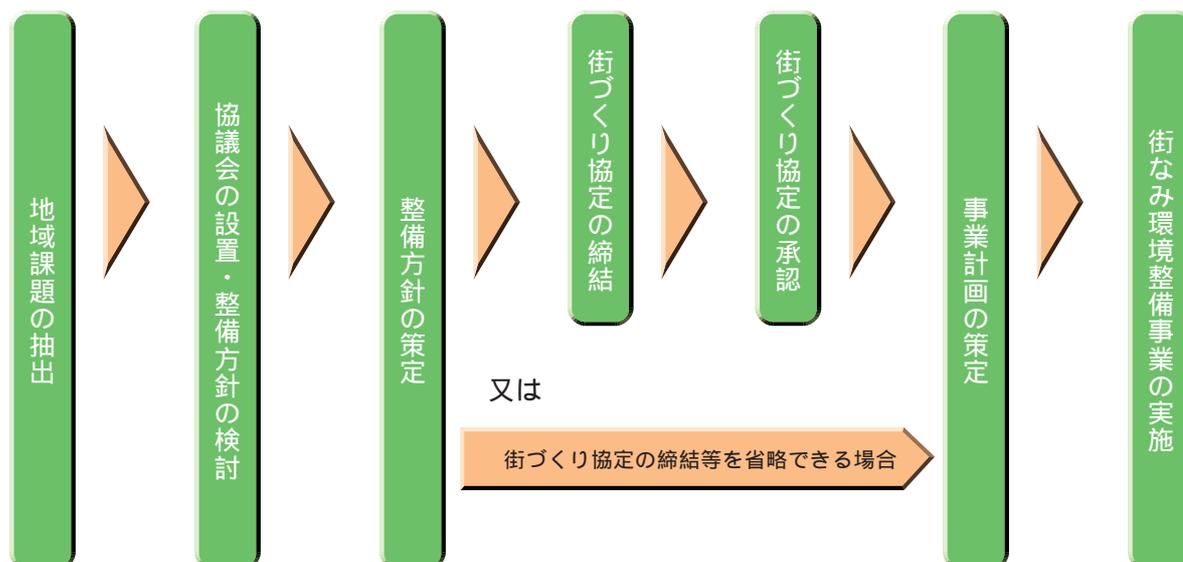
(1) 対象地区

市町村が条例等により景観形成を図るべきこととされている地域内において街づくり協定が締結されている面積が0.2ha以上の区域（街なみ環境整備事業地区）

(2) 補助項目

- ・協議会活動助成事業（協議会の行う良好な街なみ形成方策に係る検討に関し、市町村が行う助成に対する補助：勉強会、見学会、資料収集等）
- ・整備方針策定事業（現況調査、物件等調査、整備方針策定）
- ・街なみ整備事業（小公園・集会所の整備、電線類の地中化等）
- ・街なみ整備助成事業（土地所有者等が行う事業（住宅等修景、門・へいの移設等）に対する市町村の助成を補助）

3. 手 続 き



条例等により、住宅等の整備等に関する事項が定められている場合は、協定の締結、承認を省略することができます。

4. 実 施 地 区 (H16. 4. 1現在)

今井町地区 (橿原市) 新町地区 (五條市) 飛鳥地区 (明日香村) 土佐地区 (高取町)
松山地区 (大宇陀町) 郡山地区 (大和郡山市)

5. 事 例 (橿原市今井町地区の電線類地中化、道路美化化)

整備前



整備後



◇ 建築関係団体の助成制度

・(社)奈良県建築士会(以下〔士会〕という。)の奈良まちづくり地域貢献活動基金助成事業

(内容)

：士会の会員が参画する地域のまちづくり活動等の事業費に助成
助成額 事業費の1/2以内かつ50万円以内

《参考資料編》

．地区計画制度の仕組み

<地区計画の概要>

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、道路・公園などの地区施設の配置や建築物などの建築ルールを詳細に定める「地区整備計画」で構成されます。

「地区整備計画」が定められると、区域内の建築行為及び区画形質の変更等について届出が必要になり、計画内容が不適合なものについては設計変更等の勧告を行うという「届出・勧告制度」により、計画の実現を図ります。

また、「建築条例」を定めることにより建築基準法に基づく制限事項となり、建築確認の対象となります。

1．地区計画の内容

(1) 地区計画の方針

まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

(2) 地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、道路等地区施設や建築物等に関する制限のうち、地区計画の目的を達成するために必要なものを定めます。

【地区整備計画で定める内容】

地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

建築物やその他の敷地などの制限に関すること。

ア．建築物等の用途の制限

建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。

イ．容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限し、周囲に調和した土地の有効利用を進めます。

ウ．建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくります。

エ．建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止します。

オ．建築面積の最低限度

ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進します。

カ．壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。

キ．建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進します。

ク．建築物等の形態又は意匠の制限

色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくります。

ケ．かき又はさくの構造の制限

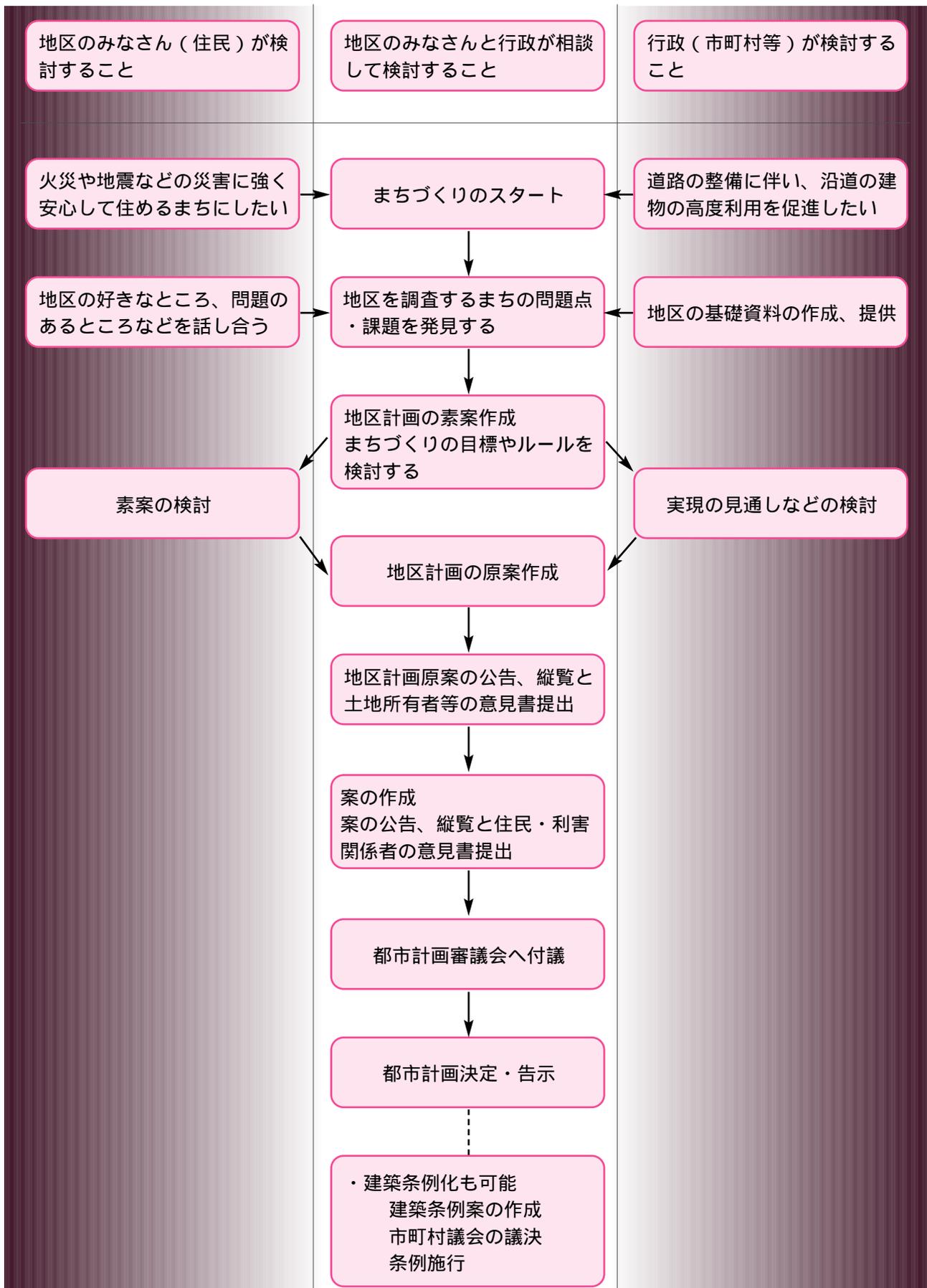
垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくります。

その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

2. 地区計画の定め方

< 地区計画づくりの流れ図 >



3. 地区計画の運用

(1) 届出・勧告制度

地区計画が決定された区域内で、つぎのような行為を行う場合は、工事着手の30日前までに市町村に「届け出」が必要となります。

なお、届け出内容が、地区計画に適合しない場合、設計変更等の勧告を行います。

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築
- ・工作物の建築
- ・建築物、工作物の形態、意匠、用途の変更

(2) 建築条例

地区計画の中で特に重要なものについては、市町村で「建築条例」を定めます。

条例として定められると、建築確認の必要条件となります。

(3) 予定道路

地区計画で決められた道路を「予定道路」として指定することにより、その部分には建物を建築することが出来なくなります。

(4) 開発行為等についての指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行う場合に必要となる「開発許可」の許可基準に地区計画の内容が加えられることにより、道路などが計画に沿って整備されます。

地区計画書

（平成 年 月 日施行）

名 称	地区計画	
位 置	市	
面 積	約 . ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は市の西部に位置し、周辺は民間宅地開発等により低層住宅地が形成され居住環境に恵まれた地区である。</p> <p>本地区において土地区画整理事業に併せ、地区計画を定めることにより適正な土地利用を誘導し、緑豊かなうるおいのある住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住宅市街地形成を図るため、建築物の用途の混在等を防止し、低層戸建住宅地として土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区域内の区画道路、公園及び緑地等については、土地区画整理事業により整備されるので、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境、魅力ある街並みの形成を図るため、建築物の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度を定め、適正な誘導・規制を行う。</p>
地区整備に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（長屋、重ね建て住宅及び共同住宅を除く。以下同じ。）</p> <p>(2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからキまでの一に掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア．事務所（汚物運搬用自動車又は危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>イ．日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>ウ．理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>エ．洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>オ．自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>カ．学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>キ．美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 診療所（患者の収容施設を持つものを除く。）</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(6) 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの</p> <p>(7) 幼稚園、保育所、公民館及び集会所</p> <p>(8) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの</p> <p>(9) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p>

地区整備計画	建築物等に關する事項	<p>(10) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(11) 別表第1の各号の一に掲げる施設である建築物</p> <p>(12) 前各号の建築物に附属するもの(次のアからオまでに掲げるものを除く。)</p> <p>ア. 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が50平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が600平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。))の延べ面積の合計が600平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの</p> <p>イ. 総合的設計による一団地の建築物に附属する自動車車庫で次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するもの</p> <p>(ア) 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(イ) 自動車車庫の床面積の合計に同一団地内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該団地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該団地内の敷地ごとにアの規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの</p> <p>ウ. 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの</p> <p>エ. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>オ. 別表第2に定める数量を超える危険物(同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、地下貯蔵槽により貯蔵される第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに容量の合計が5万リットル以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類及びアルコール類を除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物</p>
		<p>建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>165m²</p>
		<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面する敷地部分に設定する場合は、生垣(生垣を支える高さ60センチメートル以下のブロック積み等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。)とする。</p> <p>ただし、道路境界との間に50センチメートル以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合は、この限りではない。</p>

別表第1、第2及び区域は省略

地区計画 Q&A

建築物等に関する事項について

Q1 「敷地の最低限度」等、一つの項目のみを規制した地区整備計画を定めることはできますか？

A1 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。

Q2 指定されている用途地域の区域と地区計画での「建築物等の用途の制限」の区域をどこまで整合させるべきですか？ 相違はどこまで可能ですか？

A2 地区計画では、用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持など、合理的な土地利用の実現を図る観点から必要な場合は、用途地域が単一の場合においても区域を区分して、用途の制限を定めることが可能です。

一方、用途地域が異なる区域にまたがって地区計画を定めた際には、同一の用途の制限を行うことは、用途地域の指定基準などに整合しているかどうか等の面から、十分な検討が必要ですが、それぞれの用途地域の主旨を逸脱するものでなければ可能です。

Q3 建築物の用途の制限において、例えば医療関係の事務所とか研究施設等に限定することはできますか？

A3 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かなり制限し、用途の純化を図ることは可能です。

Q4 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？

A4 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、やむを得なく表現をかえる場合には、審査にあ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。

Q5 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？

A5 住戸規模の制限は法文上で明記されていませんが可能です。具体的には例にあるような表現を行っている地区が多くみられます。

例1 ... 長屋又は共同住宅で、床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が m^2 未満のものは建築してはならない。

例2 ... 共同住宅で床面積が m^2 未満の住戸を有するものは建築してはならない。

Q6 高さの制限（最高限度、最低限度）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？

A6 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他に、建築基準法を参考にしたり、誘導する街並みのイメージに合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1、2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。

Q7 建築物の階数の制限を定めることはできませんか？

A7 階数制限については法文上明記されていませんが可能です。

階数は建物の「層」の意味しか持たないので、高さの制限をする場合には「 m以下かつ 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。

Q8 敷地面積の最低限度を定めることは、憲法で定める財産権の侵害にあたりませんか？

A8 地区計画は、利害関係者の意見を十分反映して計画していくもので、合意形成が図られる範囲内で各種制限を定めているものです。

また、敷地面積の最低限度などの地区計画で定めた事項を条例とする場合においても、既存の建築物については適用除外規定をその条例の中に定めることとされており、個人の既得権を守るための措置も講じられています。

このようなことから、地区計画で各種の制限を加えたとしても、財産権の侵害にあたるものではありません。

Q9 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？

A9 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、民間（敷地所有者や敷地に直接関係ある者）に維持・管理を任せている例が多いようです。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確実な担保を図るのならば、地区施設として位置づけることが望ましいと思われます。

**Q10 壁面の位置の制限の緩和規定を地区整備計画や建築条例に設ける場合、建築基準法で用いられていない材料、構造を用語に用いて制限することは可能ですか？
（例えば「片持ち簡易車庫は除く」等の表現）**

A10 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。

しかし、条例とした場合の、都市計画部局と建築指導部局の判断や連絡調整を的確かつ迅速に行うためには、なるべく建築基準法に使用されている用語を使用することが望ましいと思われます。

Q11 壁面後退の基準はどのようなものがありますか？

A11 壁面後退の基準については、その目的、地区の特性により、適切な数値を定める必要があり、その際のコ考え方により様々な数値があります。以下の例を参考にしてください。

歩行者空間を目的とする場合は、以下の様な例があります。

- ・ 市では「人が無理なく通れる空間」（0.6m）、「人が物を持って通れる空間」（0.8m）や、建築基準法第54条第2項の数値（1.0m）を根拠に定めています。
- ・ 市では、住宅地における歩行者専用通路として定める場合は、車椅子の離合も可能なように2mを定めています。

住宅地では、環境保全を目的とする場合は第1種低層住居専用地域の制限内容（1m、1.5m）を参考にする例が多いです。

道路幅員と建物の高さとの関係を踏まえて設定する方法があります。

- ・ 地区では、低層住宅地区1m、中高層住宅地区2～3mで、道路境界線からの後退距離を設定しています。

幹線道路沿道は土地利用を考慮し、駐車スペースの確保、あるいは違法駐車防止等の観点から設定しています。

- ・ 市では、駐車スペース、植栽等の確保のため、3mを設定しています。

商業系の区域で、メインストリートに面した壁面の位置の制限では、自動販売機や看板の幅も根拠としている例があります。

民法の規定を基本として設定した例があります。

- ・ 市では、民法の規定(50cm)を基本に、出窓等を考慮して60cmと算出した例があります。

地区周辺に風致地区が指定され、良好な住環境が形成されている場合には、風致地区の壁面後退に準ずる制限も必要とされるため、地区周辺の状況にも十分考慮して設定する必要があります。

Q12 自販機についての制限は可能ですか？

A12 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、建築物等形態又は意匠の制限により規制することができます。

Q13 屋根の形態、外壁の色彩・使用建材、断熱性能、組込み車庫の設置を指定できますか？

A13 建築物等の形態又は意匠の制限は、一般的に建築物等の屋根・外壁等の制限ですが、断熱性能、組み込み車庫の設置については、制限している事例があります。

なお、外壁の色彩は、建築条例で色彩について定めることはできませんので留意して下さい。

Q14 イメージパース等による表現を取り入れることは可能ですか？

A14 地区計画図書の中に、イメージパース等を入れることはできませんが、運用段階でパンフレット等を作成し、見本として示していくことが考えられます。

色彩についてパンフレットで具体的な色の見本を示している例があります。

Q15 生け垣やフェンス等の配置（位置）の指定は可能ですか？

A15 法文上では明記されていませんが、垣又はさくの構造の制限として配置（位置）のコントロールは可能で、事例も多くあります。

しかし、条例化には、「その構造を高さ、形状又は材料によって定めた制限」に限られるため、配置（位置）の制限について条例化することはできません。

都市計画法抜粋

(地区計画)

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体として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を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

一 用途地域が定められている土地の区域

二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 当該地区計画の目標

二 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

三 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設(以下「地区施設」という。)及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画(以下「地区整備計画」という。)

3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域(以下「再開発等促進区」という。)を都市計画に定めることができる。

一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。

二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること。

三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。

四 用途地域が定められている区域であること。

4 再開発等促進区を定める地区計画においては、第二項各号に掲げるもののほか、当該再開発等促進区に関し必要な次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 土地利用に関する基本方針

二 道路、公園その他の政令で定める施設(都市計画施設及び地区施設を除く。)の配置及び規模

5 再開発等促進区を都市計画に定める際、当該再開発等促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第二号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該再開発等促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

6 地区整備計画においては、次に掲げる事項(市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。)のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

一 地区施設の配置及び規模

二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三 前二号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

7 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

(建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと、公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める地区整備計画)

第十二条の六 地区整備計画においては、適正な配置及び規模の公共施設がない土地の区域において適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前条第六項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

- 一 当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じたもの
- 二 当該地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの

(区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画)

第十二条の七 地区整備計画（再開発等促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において建築物の容積を適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該地区整備計画の区域を区分して第十二条の五第六項第二号の建築物の容積率の最高限度を定めるものとする。この場合において、当該地区整備計画の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計は、当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

(高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画)

第十二条の八 地区整備計画（再開発等促進区におけるものを除く。）においては、用途地域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため特に必要であると認められるときは、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路及び地区施設である道路を含む。以下この条において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置を制限するもの（これを含む壁面の位置の制限を含む。）に限る。）を定めるものとする。

(住居と住居以外の用途とを適正に配分する地区整備計画)

第十二条の九 地区整備計画においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第十二条の五第六項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値以上のものとして定めるものとする。

- 一 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの
- 二 その他の建築物に係るもの

(区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画)

第十二条の十 地区整備計画においては、当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（道路（都市計画において定められた計画道路及び第十二条の五第四項第二号に規定する施設又は地区施設である道路を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

．建築協定の仕組み

1．建築協定の内容

建築協定区域を決めます。

協定の効果を高めるためには、ある程度まとまった規模の区域が望ましいと考えられます。

また、区域の人々が自ら協定を守り、運営することから住民の意識が一体になれる範囲で設定することも重要です。

例えば、地形的には道路や公園など、また、自治会や町内会などの組織を単位とした区域などが考えられます。

建築物に関する基準を定めます。

建築物等に関する基準として、「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備」について定めることができます。

有効期間を決めます。

概ね10年間が目安と考えられますが、なかには5年や20年という例もあります。

いずれにしても住民の話し合いで決めるものですが、あまり長いと時代の変化に対応できなくなるという問題もあり、逆に短すぎるとひんばんな更新手続にエネルギーをついやされることにもなりますから、そのあたりを考慮して決めることとなります。

建築協定区域隣接地を決めることができます。

「建築協定区域隣接地」の土地所有者等は、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面で意志表示をすれば参加することができます。

建築協定区域隣接地は建築協定締結時に決めておかなければなりません。

建築協定違反に対する措置を決めます。

建築協定は土地所有者が結ぶ契約の一種で協定締結者がお互いに守り合うものですから、あらかじめ違反行為があった場合の措置についても決めておきます。

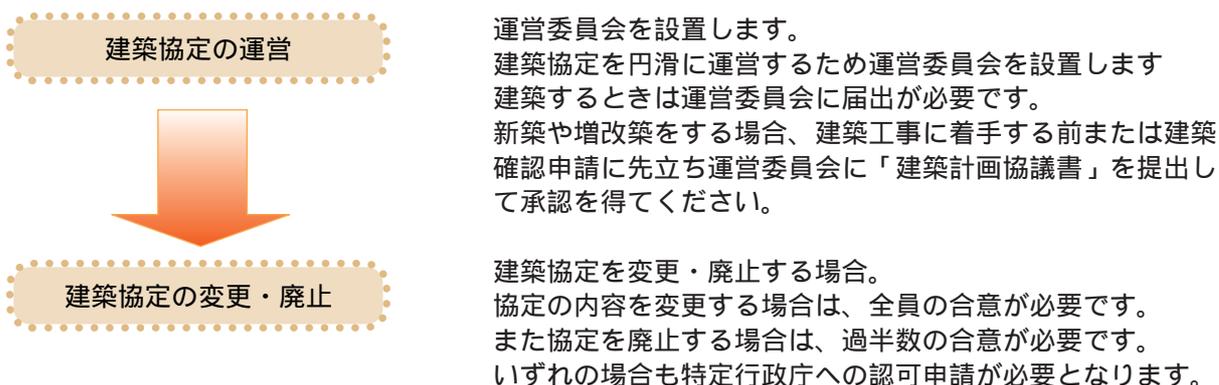
決めるべき内容としては、工事の施行停止の請求、違反是正のための請求、請求が履行されないときの裁判所への提訴などがあります。

2. 建築協定の定め方 建築協定が成立するまで

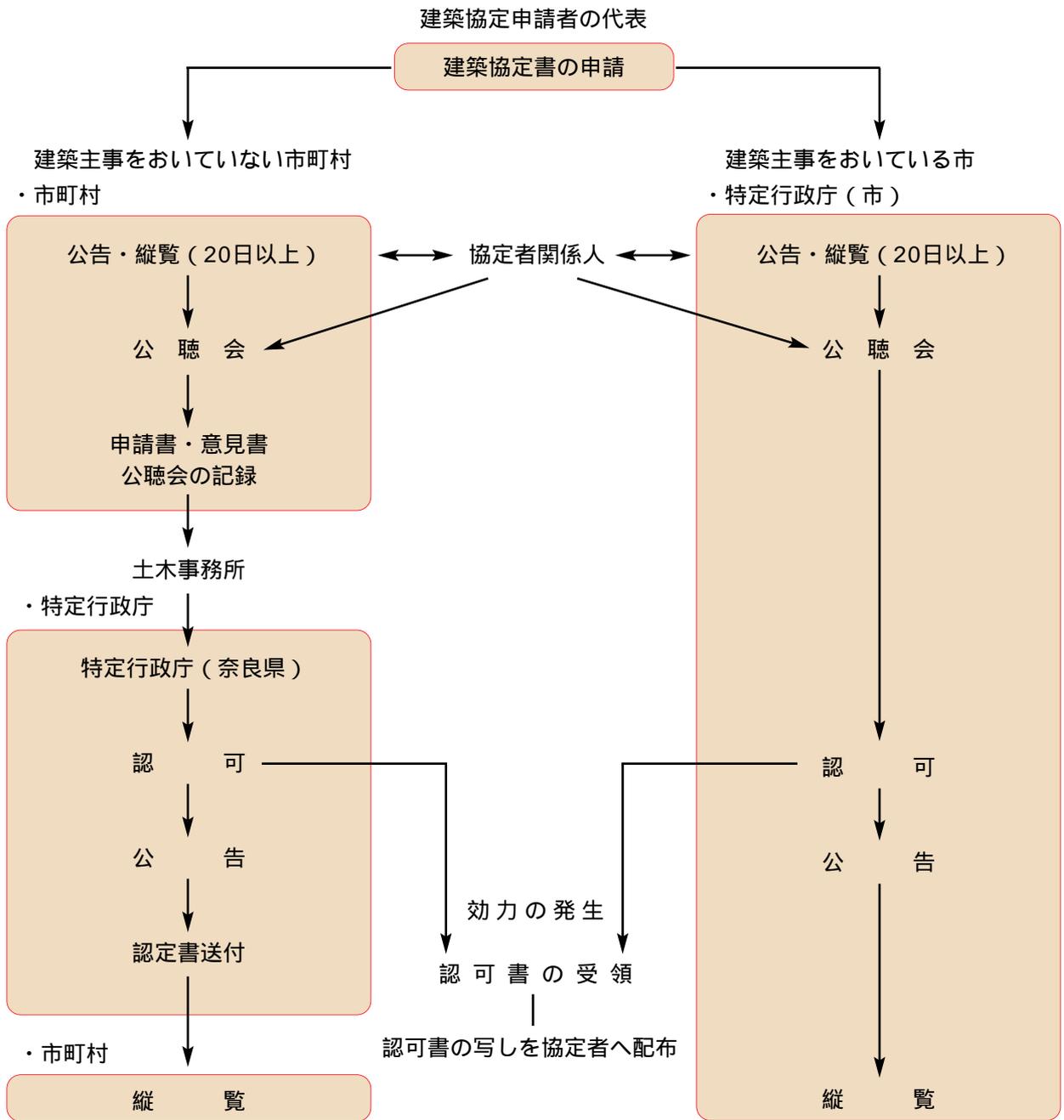


建築協定づくりのための合意形成には「まちなみデザイン推進事業」を活用しましょう。なお、この場合、事前に地元市町村に協議等を行うことが重要です。

3. 建築協定の運用 建築協定が成立してから



建築協定認可申請から認可公告までの流れ図



建築協定（モデル）

（目的）

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく 市建築協定条例（平成 年条例第 号）第 条の規定に基づき、第 条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

（協定の名称）

第3条 この協定は「 建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

（協定の締結）

第4条 本協定は協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

第5条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

（建築物等の基準）

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。ただし、次の(a)から(e)に掲げる用途を兼ねるもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものについてはこの限りでない。
 - (a) 事務所
 - (b) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - (c) 理髪店又は美容院
 - (d) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (e) 診療所（家畜等の診療を行うための施設を除く）及び薬局
 - (f) 出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- (2) 建築物の高さは、地盤面から9メートル、軒の高さは7.5メートルをそれぞれ超えないものとする。
- (3) 地階を除く階数は2以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- (4) 敷地の地盤面の高さは原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りでない。
- (5) 協定締結時に築造されている石積及び擁壁の天端位置より外周境界方向へ人工地盤等の工作物を張り出したり延長してはならない。また、その擁壁の上にブロック等を積むなどしてその高さを変更してはならない。
- (6) 建築物の敷地は、協定締結時の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割はできないものとする。ただし、1区画で分割後の区画面積が 平方メートル以上確保される場合は、この限りでない。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- (a) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
- (b) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
- (8) 建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下とすること。
- (9) 延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の8以下とすること。
- (10) 道路に面する垣または柵の構造は生け垣又はパイプフェンス等とし、コンクリートブロック塀にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分並びに天端高40センチメートル以下のコンクリートブロック塀等はこの限りでない。
- (11) 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物等の色彩、形態及び意匠は住宅地に調和するものでなければならない。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して 年とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは更に 年間更新されるものとする。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物及び付属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第9条に定める運営委員会(以下「委員会」という。)に建築計画協定書を提出してその承認を受けなければならない。

なお、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を処理するため、 建築協定運営委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名
委員	若干名

- 2 委員は第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。
- 3 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長、会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、これを代理する。
- 6 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第11条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(違反者に対する措置)

第12条 委員長は、第6条に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設け

て当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

2 前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。

3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強行履行又は違反建築物の除去を違反者の費用をもって第3者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第14条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定又は廃止しようとするときは、予め当該移転又は相手方に本協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員長に届けなければならない。

(協定の変更及び廃止)

第15条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の継承)

第16条 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

(補 足)

第17条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、運営委員会が定める。

付則

(効力の発生)

1 本協定は、認可公告のあった日から効力を発する。

(本協定は、認可公告のあった日から起算して3年以内において、協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から効力を発する。)

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物(以下「既存建築物」という)については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に、当該既存建築物を増築又は移転する場合は、当該増築、改築又は移転する部分については、この協定の規定を適用する。

(経過措置)

3 委員会が設置されるまでの間、株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。

建築協定運営委員会規則（モデル）

（目的）

第1条 この規則は、建築協定（以下「協定」という）第17条の規定に基づき 建築協定運営委員会（以下「委員会」という）の組織、運営及び議事に関し、必要な事項を定め、その運営を円滑化することを目的とする。

（委員の選出及び定数）

第2条 委員は、別に定める街区ごとに、協定第9条第2項の規定により各1名ずつ選出するものとし、その定数は、 名以内とする。

（委員の辞任）

第3条 委員を辞任しようとするときは、委員会の承認を受けなければならない。

（運営委員会の業務）

第4条 委員会は、協定の運営に関する次の事項を処理する。

- （1）協定第8条から第14条に係る事項
- （2）土地の所有者等の総会の開催
- （3）その他協定の運営に関し委員会が必要と認めた事項

（委員会の招集及び議事運営）

第5条 委員会は必要に応じ委員長が招集する。

- 2 委員長は、委員の2分の1以上の署名による委員会の開催要求があった場合には、すみやかに委員会を招集しなければならない。
- 3 委員会は、役員を含め委員の3分の2以上の出席がなければ会議を開くことができない。
- 4 議事は出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は委員長がこれを決する。
- 5 議長は、委員長がこれを行う。

（除斥）

第6条 議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加わることができない。

（関係者の出席）

第7条 委員長は、必要があるときは委員会に関係者及び専門家の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

（遵守義務）

第8条 協議のととのった事項については、委員長はその結果を速やかに関係者に報告又は連絡しなければならない。

- 2 委員は、委員会で知り得た秘密を漏らしてはならない。委員を退いた後もまた同様とする。

（議事録の作成及び保管）

第9条 委員会の議事については、委員長は書記を指名し議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議題、会議内容、結果及び出席者を記載する。
- 3 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

（会計）

第10条 委員会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

- 2 協定第11条の経費を賄うために協定第4条の土地の所有者等（以下「土地の所有者等」という。）は、1区画につき会費を負担しなければならない。
- 3 会費は、年額 円とし、毎年4月に委員が徴収する。

（土地所有者等の変更の届出）

第11条 協定第14条に規定する土地の所有者等の変更の届出は第1号様式による。

（建築計画協議書）

第12条 協定第8条に規定する建築計画協議書の様式は第2号様式による。

- 2 委員会は、前項の建築計画協議書を受理したときは、 日以内に審査し、その結果を当該申請者に通知するものとする。

（議決権）

第13条 土地の所有者等の議決権は1区画1票とする。ただし、複数の区画の土地の所有者等の議決権は1票とする。

（委任）

第14条 この規則に定めるもののほか、その他必要な事項については委員会の承認を得て委員長が定める。

（施行期日）

この規則は平成 年 月 日より施行する。

建築協定 Q&A

Q1 建築協定には、誰でも参加できるのですか？

A1 建築協定に参加できるのは、協定の区域内の土地の所有者及び借地権者（法律では「土地の所有者等」といっています。以下同じ。）です。

ただ、借地等の目的となっている土地については、借地をしている人が参加すれば、土地の所有者は参加しないこともできます。

借家人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、協定の内容が借家人の権限に及ぶ場合には参加者となります。

Q2 建築協定区域はどれくらいあればいいのですか？

A2 建築基準法では、建築協定区域について、特に「いくら以上の区域面積にしなければならない」という規定はありません。

Q3 建築協定が認可されないのはどのような場合ですか？

A3 当該市町村において建築協定を締結することが出来る旨を条例で定められていない場合
建築協定区域内の土地の所有者等の全員の合意によって作成されたものでない場合
建築協定区域、建築物に関する基準、建築協定の有効期間及び違反があった場合の措置が定められていない場合
等が考えられます。

Q4 建築協定で、建築基準法に定められている基準を緩和することが出来ますか？

A4 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の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護が図られているものであり、誰もが守らなければならないものです。
したがって、建築協定で法が定めている基準を緩和することは出来ません。

Q5 建築協定で青空駐車を禁止したり、空地の管理などについて規制することができますか？

A5 建築協定は、建物に関する基準について定めることとなっていますので、建物が建たない青空駐車場などを禁止したり空地の管理などを規制することは出来ません。

Q6 建築協定にあとから加入しようとする場合どんな手続きが必要ですか？

A6 建築協定区域外の土地の所有者又は借地権者が新たに参加を希望するときは、当初の建築協定の認可申請の手続きと同様に、特定行政庁の認可を受けることになります。

建築協定区域内の借地権の目的となっている土地の所有者にあっては、特定行政庁に対して書面で意志表示をすれば参加することができ、建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等にあっては、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面で意志表示をすれば参加することができます。

建築協定区域内の土地をあとから購入したり、借地したりする人は自動的に加入したことになりますので、当該建築協定の運営委員会などに連絡しておくべきです。

Q7 建築協定の有効期間中に脱退することはできますか？

A7 建築協定の有効期間内は、脱退することはできません。ただし、土地所有者等の全員の合意を得て建築協定区域を変更（脱退する区域を除外）する変更認可を受ければ可能です。

Q8 建築協定区域内の土地が売買されたとき、当該土地における建築協定の効力はどうなるのですか？

A8 建築協定区域内の土地が売買されても新しい土地の所有者に建築協定の効力はそのまま継承されます。

Q9 建築協定はどのように運営するのですか？

A9 建築協定書に建築協定運営委員会を設置する規定を定め、建築協定を運営するために、協定締結者の互選により委員を選出し、運営委員会を組織して、建築計画協定書の承認、違反者に対する措置、土地所有者等の届出の処理などをおこなうこととなります。

なお、一人協定地区の場合は、住民組織が結成されるまでの一定期間造成した開発会社が運営委員会の運営を代行することになります。

Q10 建築協定に違反した建物の是正などの措置はどのようにするのでしょうか？

A10 建築協定は、私人が自律的に規制を行うことを目的として締結するものですから、建築協定に違反行為があった場合の措置については、建築協定書に定めておかなければなりません。

通常は、建築協定書に定められた違反者に対する措置に従って、建築協定運営委員会の委員長が当該委員会の決定に基づき、違反者に対して工事の施工停止や是正のための必要な措置をとることを請求し、その請求が履行されない場合には、裁判所へ提訴することなどが考えられます。

建築基準法抜粋

第4章 建築協定

(建築協定の目的)

第六十九条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。次条第三項、第七十四条の二第一項及び第二項並びに第七十五条の二第一項、第二項及び第五項において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

(建築協定の認可の申請)

第七十条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となつてい土地の区域（以下「建築協定区域」という。）建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によつて、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であつて、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

3 第一項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）に借地権の目的となつてい土地がある場合においては、当該借地権の目的となつてい土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

4 第一項の規定によつて建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

(申請に係る建築協定の公告)

第七十一条 市町村の長は、前条第一項又は第四項の規定による建築協定書の提出があつた場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、二十日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

(公開による意見の聴取)

第七十二条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、これに対する意見及び前項の規定による意見の聴取の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。

(建築協定の認可)

第七十三条 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

- 一 建築協定の目的となつてい土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
- 二 第六十九条の目的に合致するものであること。
- 三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められ

ていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写し一通を当該建築協定区域及び建築協定区域隣接地の所在地の市町村の長に送付しなければならない。
- 3 第一項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によつて建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

(建築協定の変更)

- 第七十四条 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第一項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 前四条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第七十四条の二 建築協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となつていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあつては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

- 2 建築協定区域内の土地で土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第八十六条第一項の換地計画又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第七十二条第一項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第九十一条第三項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十二条において準用する場合を含む。）の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかつたときは、当該土地は、土地区画整理法第一百三十四条第四項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。）の公告があつた日が終了した時において当該建築協定区域から除かれるものとする。
- 3 前二項の場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。
- 4 特定行政庁は、前項の規定による届出があつた場合その他第一項又は第二項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定区域から除かれたことを知つた場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(建築協定の効力)

第七十五条 第七十三条第二項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による認可の公告（次条において「建築協定の認可等の公告」という。）のあつた建築協定は、その公告のあつた日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となつた者（当該建築協定について第七十条第三項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあつた日以後建築協定に加わる手續等)

第七十五条の二 建築協定区域内の土地の所有者（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者）で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによつて、当該建築協定に加わることができる。

- 2 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによつて、建築協定に加わることができる。ただし、当該土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）の区域内に借地権の目的となつている土地がある場合においては、当該借地権の目的となつている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。
- 3 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示があつた時以後、建築協定区域の一部となるものとする。
- 4 第七十三条第二項及び第三項の規定は、第一項又は第二項の規定による意思の表示があつた場合に準用する。
- 5 建築協定は、第一項又は第二項の規定により当該建築協定に加わつた者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）について、前項において準用する第七十三条第二項の規定による公告のあつた日以後において土地の所有者等となつた者（当該建築協定について第二項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

（建築協定の廃止）

- 第七十六条 建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、第七十三条第一項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

（土地の共有者等の取扱い）

- 第七十六条の二 土地の共有者又は共同借地権者は、第七十条第三項（第七十四条第二項において準用する場合を含む。）第七十五条の二第一項及び第二項並びに前条第一項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

（建築協定の設定の特則）

- 第七十六条の三 第六十九条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。
- 2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。
 - 3 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、建築協定区域隣接地を定めることができる。
 - 4 第七十条第四項及び第七十一条から第七十三条までの規定は、第二項の認可の手續に準用する。
 - 5 第二項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して三年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなつた時から、第七十三条第二項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。
 - 6 第七十四条及び第七十六条の規定は、前項の規定により第七十三条第二項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となつた建築協定の変更又は廃止について準用する。

（建築物の借主の地位）

- 第七十七条 建築協定の目的となつている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

任意のまちづくり協定等

〇〇自治会等の取り決め事項（参考事例）

市A自治会の場合

- 1 賃貸マンション及び借家等を建設する場合は、一戸当たり一台の駐車場を確保しましょう。

町B地区の場合

- 1 地区の花を各住戸にできるだけ植栽し、地区を和やかにしましょう。

市C自治会の場合

- 1 風俗営業、宿泊施設、遊戯施設等に準ずる建築は行わない。
- 2 3階を超えるアパート、ワンルームマンション、共同住宅の建物は建設しない。
- 3 地域環境を害するおそれのあるものは建設しない。
- 4 開発又は建設を計画される場合は、予め自治会長に連絡し、自治会と話し合いましょう。

町D地区の場合

- 1 屋根は傾斜屋根にしましょう。
- 2 外壁は落ち着いた雰囲気の色（白、灰、黒など）にしましょう。

市E自治会の場合

- 1 集合住宅、賃貸住宅
 - 2 建物の高さ10m又は3階以上の建物
 - 3 住居以外の用途に使用する建物
 - 4 当該自治会以外の方が建築主となる建物
- 以上のような建物計画については、自治会と事前に協議しましょう。

市F自治会の場合

- 1 できるだけ植栽を施し、緑化を進めましょう。
- 2 街灯は 時まで点灯しましょう。

市G自治会の場合

- 1 住宅以外の目的で宅地利用をしない。
 - 2 マンション、アパート又は住居兼用店舗の禁止。
 - 3 長屋、文化住宅の禁止。
 - 4 区画分割の禁止。
 - 5 地区内の環境と不調和と認められる建築の禁止。
 - 6 交通量の増加及び路上駐車を増加させるような土地利用の禁止。
- 以上のような建築計画については、自治会と話し合う。

街なみ環境整備事業地区街づくり協定書（モデル）

（目的）

第1条 この協定は、第5条に定める区域において歴史資源が残る情緒豊かな街道筋を、住民による住宅環境の統一等による歴史的街なみ環境の整備を図り賑わいと交流の空間づくりを進めるとともに、中心市街地としての活力ある町づくりを目指し、生活の場としての快適な環境整備を図ることを目的とする。

（名称）

第2条 この協定は、町 地区街づくり協定（以下「協定」という。）と称する。

（協定の締結）

第3条 この協定は、第5条に定める区域内の土地の所有者及び借地権者（以下、「所有者等」という。）の2/3以上の合意により締結する。（以下、協定を締結したものを「協定者」という。）

（協定の変更）

第4条 この協定に係る協定区域、住宅等の整備に関する事項、その他の事項を変更しようとするときは、協定者の2/3以上の合意によるものとする。

（協定区域）

第5条 この協定の区域は、別図に示す区域とする。

（住宅等の整備に関する事項）

第6条 住宅の屋根は、傾斜屋根を標準とし、無彩色（灰・黒）系を基調とした落ち着いた雰囲気とする。

2 住宅の外壁は、無彩色（白・灰・黒）系または茶色（ベージュ・黄土・こげ茶）系を基調とした落ち着いた雰囲気とする。

3 倉庫や車庫などの付属屋は、設ける位置や形態、色調に配慮し、住宅と調和のとれたものとする。

4 冷暖房の室外機やガスボンベ等の屋外設備機器は、通りから見えないように設置するなどの工夫をする。

5 住宅の敷地には出来るだけ植栽を施し、緑化を進める。

6 看板等は、大きさや色調を街なみと調和するように配慮する。

7 細則については、町 地区の歴史的街なみに合致するよう協定運営委員会で勘案し定める。

（住宅等の維持管理に関する事項）

第7条 前条で規定する整備内容が保持されるよう、適正な維持管理に努める。

（地区施設の維持管理に関する事項）

第8条 町が整備した地区施設について、当該協定者は適正な維持管理に努める。

2 管理方法、管理に関する費用等については、別に定める管理協定による。

（委員会）

第9条 協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、町 地区街なみ環境整備協議会の委員をもって構成する。

3 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名 副委員長 1名 幹事 2名 会計 1名 監査 2名

4 前号の役員は、町 地区街なみ環境整備協議会の会長、副会長、幹事、会計、監査が、各々兼務する。

5 委員長は、協定運営の事務を総理し、委員会を代表する。

6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その任務を代行する。

7 会計は、委員会の一切の会計を担当する。

（有効期間）

第10条 協定の有効期間は、第7条及び第8条に定める地区内の住宅及び地区施設の維持管理の必要性等を勘案して委員会が定める。

任意のまちづくり協定 Q&A

Q1 任意のまちづくり協定は、地区計画や建築協定とどう違うのですか？

A1 地区計画や建築協定は法律に基づいて策定されるルールですが、任意のまちづくり協定は法律に基づくルールではなく、地域のみんで自分達に合ったルールを定めるものです。そのため、まちづくりの実情に応じた自由なルールづくりが可能ですが、みんながルールを守らなければ協定の意味がなくなってしまいます。

Q2 専門家がいないと任意のまちづくり協定をつくることは難しいと思いますがどうですか？

A2 任意のまちづくり協定は法律に基づくものではないため、内容や方法、手順が決まっているというものではありません。したがって専門家がいないとできないというものではないと思われませんが、まちづくりを進めていく中で都市計画法や建築基準法といった法律の内容や技術的な助言を必要とすることも考えられます。

なお、まちづくりに関する行政への相談や建築関係団体等のアドバイザー制度がありますのでご活用ください。

Q3 例えば「道路にたばこを捨ててはいけません」とか決めてもいいのですか？

A3 任意のまちづくり協定は地域の実情に応じて自由にルールづくりが可能です。

Q4 任意のまちづくり協定を破った場合はどうなりますか？

A4 任意の協定ですので法的拘束力はありません。したがって、協定を破ったからといって法的に罰せられるものではありませんが、みなさんで決めたルールをお互いに守っていくということが大切です。

Q5 任意のまちづくり協定には有効期間があるのですか？

A5 任意の協定ですので、有効期間を設定することもできます。

Q6 地域（自治会等）で協定を締結する場合、絶対に入会しなければならないのですか？

A6 すでに地域（自治会等）の一員となっている方であれば、地域（自治会等）で協定を締結する場合、地域（自治会等）の取り決めたルールをお互いに守っていくということが大切です。

また、地域（自治会等）とは別に協議会などを設立し、任意のまちづくり協定などを締結する場合には、その協議会に入会するなどして活動することがあります。

なお、このような協議会であっても、入会などはご本人の意志によることとなります。

景観法について

趣旨

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律である。

概要

1. 景観計画制度の創設

景観計画の策定

景観行政団体（都道府県、指定都市等又は都道府県知事と協議して景観行政をつかさどる市町村をいう。）が策定するものとする。また、住民等は景観計画の提案をすることができることとする。

景観計画区域における行為の規制

景観計画区域内の建築物等の建築等に関して届出・勧告による規制を行うとともに、景観行政団体の長は、必要な場合に建築物等の形態又は色彩その他の意匠（形態意匠）に関する変更命令を出すことができることとする。

景観重要建造物

景観計画区域内の景観上重要な建造物を景観重要建造物として指定するとともに、その現状変更には景観行政団体の長の許可を必要とするよう措置する。また、景観整備機構が管理協定を締結し、景観重要建造物の管理をすることができるよう措置する。

景観重要公共施設の整備等

景観計画に定められた道路、河川等の景観重要公共施設については、景観計画に即して整備することとし、景観計画に定める基準を景観重要公共施設の許可の基準に追加できることとする。また、電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例を設けることとする。

景観農業振興地域整備計画

景観計画区域内の農業振興地域に景観農業振興地域整備計画を定め、当該区域内における土地利用についての勧告、景観整備機構による農地の権利取得等ができるよう措置する。

自然公園法の特例

景観計画に定める基準を国立公園又は国定公園に関する自然公園法の特例の基準に追加できることとする。

景観協議会

景観計画区域内における良好な景観の形成を図るための協議を行うため、景観行政団体等は景観協議会を組織することができることとし、景観協議会で協議が整った事項については尊重しなければならないこととする。

2. 景観地区制度の創設

- 市町村は、市街地の良好な景観を形成するため、都市計画に、建築物の形態意匠の制限等を定める景観地区を定めることができることとする。
- 景観地区内で建築物の建築等をしようとする者は、当該建築物の形態意匠が景観地区の都市計画で定める建築物の形態意匠の制限に適合することについて市町村長の認定を受けなければならないこととする。
- 市町村の条例で、工作物の建設、開発行為等について必要な制限を定めることができるよう措置する。
- 市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域において準景観地区を定めて、条例で、景観地区に準ずる制限を定めることができるよう措置する。

3. 景観協定の締結

景観計画区域内の土地の所有者等は、景観協定（承継効あり）を締結することができることとする。

4. 景観整備機構の指定

景観行政団体は、良好な景観の形成のための業務を適切に行う公益法人やNPO法人を景観整備機構として指定することができることとする。

○ 景観法

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等を行う。

基本理念 国民・事業者・行政の責務の明確化

景観行政団体による景観計画の作成

・住民やNPO法人による提案が可能。



景観計画の区域（都市計画区域外でも指定可能）

- ・建築物の建築等に対する届出・勧告を基本とするゆるやかな規制誘導
- ・一定の場合は変更命令が可能
- ・「景観上重要な公共施設」の整備や「電線共同溝法」の特例
- ・農地の形質変更等の規制、耕作放棄地対策の強化、森林施策の促進

景観協議会

行政と住民等が稼働して取り組む場

ソフト面の支援

景観協定

住民合意によるきめ細やかな景観に関するルールづくり

景観地区

（都市計画）

- ・より積極的に景観形成を図る地区について指定
- ・建築物や工作物のデザイン、色彩についての初めての総合規制
- ・廃棄物の堆積や土地の形質変更等についての行為規制も可能

景観整備機構

NPO法人やまちづくり公社などを指定
景観重要建造物の管理、土地の取得等を行う

景観重要建造物

景観上重要な建築物・工作物・樹木を指定して積極的に保全

規制緩和措置の活用

屋外広告物法との連携

住民等による提案制度

～みんなで作るまちのルール～
ならまちづくりガイドブック

平成17年 1月

編集：なら安全安心住まい・まちづくり協議会/

まちづくり活動推進部会

まちづくりガイドブック等作成委員会

(社)奈良県建築士会

(社)奈良県建築士事務所協会

(社)日本建築家協会近畿支部奈良会

奈良市都市整備部建築指導課

橿原市都市整備部建築指導課

生駒市都市整備部建築指導課

奈良県土木部住宅課

奈良県土木部建築課(事務局)

【協力】

奈良県土木部都市計画課

協力団体：

(財)なら建築住宅センター

(社)奈良県建設業協会

